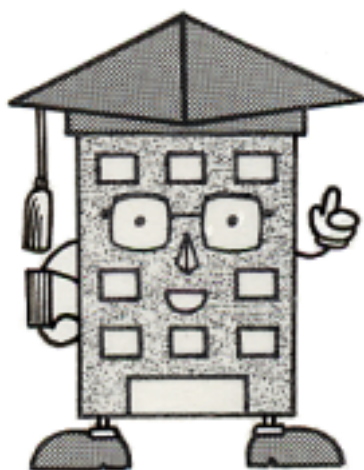


# 東大和市分譲マンション 実態調査報告書（概要版）



東大和市

## 1 調査の概要

### (1) 調査の目的

区分所有の共同住宅である分譲マンションは、都市の主要な居住形態の一つとして定着してきましたが、一方で、住まい方の意識を始め、建物の維持管理や老朽化に伴う建替えなど、様々な問題が指摘されています。

このため、国や東京都においては、近年、分譲マンションに関する相談体制の整備を始めとする分譲マンション施策の取組みが積極的に進められてきました。

また、平成13年8月に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マンション管理適正化法」という。)では、管理組合に適正管理の努力義務が課せられるとともに、地方公共団体の責務として、マンション管理の適正化に資するため、求めに応じ必要な情報の提供等の措置を講じることが定められました。

そこで、本調査は、東大和市における分譲マンションの現況及び維持管理等の実態を把握することにより、適正な管理のための情報提供等に資することを目的として実施しました。

### (2) 調査の対象

本調査の対象は、平成13年1月1日現在で市内に存在する、マンション管理適正化法第2条でマンションと定義される建物( )としました。

「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」

### (3) 調査の内容

平成13年1月1日現在の家屋台帳から区分建物を抽出し、現地調査等により調査対象を確定しました。この結果、平成13年1月1日現在の市内のマンションは47件(複数棟団地は1件と計算)84棟3,297戸となりました。

調査対象としたマンションについて、「首都圏高層住宅全調査」(社)日本高層住宅協会)等から基礎データを収集した上で、対象マンションの実態を把握するため、アンケート調査を行い、結果を集計・分析しました。

調査項目：マンションの概要、管理体制、建物・設備の維持管理、財務、建替え  
対策、その他

回収状況：35件(回答数37) 回収率74.5%(35/47)

回答件数と回答数が一致していないのは、一部のマンションから、管理の内容が棟ごとに異なっているため、複数の回答が寄せられたことによるものです。

## 2 調査の結果

### (1) 分譲マンションの概要

#### 建築年別町別件数

	上北台	湖畔	桜が丘	清水	新堀	蔵敷	高木	立野	中央	南街	向原	計
S46～50	0	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	4
S51～55	1	0	1	0	0	0	0	2	0	3	2	9
S56～60	0	0	1	0	0	0	1	1	1	3	7	14
S61～H2	0	0	2	0	1	0	0	2	0	0	0	5
H3～7	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2	4
H8～12	0	0	7	0	1	0	0	2	0	0	1	11
計	1	1	12	1	2	1	2	7	1	7	12	47

奈良橋と高木にまたがって立地する建物に関しては、敷地の過半が高木に属するため、集計上は高木としました。

【資料：首都圏高層住宅全調査ほか】

建築年別に見ると、昭和50年代後半と平成8年以降にマンション建設のピークが見られます。築10年以上の物件が全体の約7割を占めています。

町別に見ると、向原、南街、桜が丘、立野で全体の約8割を占めています。交通利便性が高いことなどで立地が進んだと思われます。

また、建築年別・町別に見ると、昭和50年代後半は向原・南街への、近年は桜が丘への立地が著しいことが分かります。

#### 階数別町別件数

	上北台	湖畔	桜が丘	清水	新堀	蔵敷	高木	立野	中央	南街	向原	計
5階以下	1	1	0	0	2	1	2	2	1	7	10	27
6～10階	0	0	6	1	0	0	0	5	0	0	2	14
11～15階	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6
計	1	1	12	1	2	1	2	7	1	7	12	47

【資料：首都圏高層住宅全調査ほか】

階数別に見ると、当市では5階以下の物件が全体の約6割を占めています。

階数別・町別に見ると、向原・南街では低・中層の物件が、桜が丘では高層の物件が多いことが分かります。

## 戸数別町別件数

	上北台	湖畔	桜が丘	清水	新堀	蔵敷	高木	立野	中央	南街	向原	計
20戸未満	1	0	0	1	2	0	0	1	1	5	5	16
20戸～49戸	0	1	1	0	0	0	1	2	0	1	6	12
50戸～99戸	0	0	6	0	0	0	1	2	0	1	1	11
100戸以上	0	0	5	0	0	1	0	2	0	0	0	8
計	1	1	12	1	2	1	2	7	1	7	12	47

【資料：首都圏高層住宅全調査ほか】

戸数別に見ると、当市では20戸未満のマンションが全体の3分の1を占めています。

戸数別・町別に見ると向原・南街では小規模マンション、桜が丘では大規模マンションの立地が多くなっています。

## (2) 管理体制

### 管理組合の有無別築経過年数別件数

	25年以上 30年未満	20年以上 25年未満	15年以上 20年未満	10年以上 15年未満	5年以上 10年未満	5年未満	計
組合なし		5	2	3			10
組合あり		1	3	6	2	4	7
その他			1	1			2
無回答			1	1			2
計		6	7	11	2	4	7

【資料：アンケート】

### 上記「組合あり」回答物件の設立経緯別築経過年数別件数

	25年以上 30年未満	20年以上 25年未満	15年以上 20年未満	10年以上 15年未満	5年以上 10年未満	5年未満	計
自主的結成			2	1		1	4
分譲会社（書面合意）				2			2
分譲会社（総会決議）		1	1	3		1	3
管理会社					2	2	4
計		1	3	6	2	4	7

管理組合がないマンションは全体の約3割を占め、築15年以上の物件に限られています。

管理組合の設立経緯を見ると、管理会社の指導によるものは築15年未満の物件のみであり、管理会社の指導力が近年大きくなったことがうかがえます。

### 管理組合の集会頻度

	件数	割合
開催したことがない	0	0.0%
ほとんど開催していない	2	7.4%
年に1回程度	17	63.0%
年に数回程度	7	25.9%
無回答	1	3.7%
計	27	100.0%

【資料：アンケート】

### 左記「年に数回程度」回答物件の大規模修繕の実施状況

	件数	割合
実施あり	6	85.7%
実施なし	1	14.3%
計	7	100.0%

管理組合の集会は「年に1回程度」の開催が一番多くなっています。

「年に数回程度」と回答しているマンションの8割以上が過去に大規模修繕工事を実施したことがあります。維持管理の面からも組合の結束力の必要性を感じ、このことが集会頻度に結びついているとも考えられます。

### 管理規約の有無別築経過年数別件数

	25年以上 30年未満	20年以上 25年未満	15年以上 20年未満	10年以上 15年未満	5年以上 10年未満	5年未満	計
管理規約なし	5	2	3				10
管理規約あり	1	4	7	2	4	7	25
無回答		1	1				2
計	6	7	11	2	4	7	37

【資料：アンケート】

### 上記「管理規約あり」回答物件の作成経緯別築経過年数別件数

	25年以上 30年未満	20年以上 25年未満	15年以上 20年未満	10年以上 15年未満	5年以上 10年未満	5年未満	計
組合自主作成	1	2	1				4
分譲会社作成、組合決議		2	4		3	4	13
管理会社作成、組合決議			2	2	1	3	8
計	1	4	7	2	4	7	25

管理規約（ 1 ）のないマンションは全体の約3割を占め、築15年以上の物件に限られています。また、管理規約を自主作成しているマンションも同様の傾向にあります。

(3) 建物、設備の維持管理

長期修繕計画の有無

	件数	割合
あり	24	64.9%
なし	11	29.7%
無回答	2	5.4%
計	37	100.0%

約3割のマンションで長期修繕計画(2)が策定されていないようです。

【資料：アンケート】

上記「あり」回答物件の策定期別築経過年数別件数

	25年以上 30年未満	20年以上 25年未満	15年以上 20年未満	10年以上 15年未満	5年以上 10年未満	5年未満	計
竣工当初	1		1			6	8
1～5年後				1	2		3
6～10年後	1		5		2		8
11～15年後		2					2
その他	1	1					2
無回答			1				1
計	3	3	7	1	4	6	24

竣工当初に策定したマンションの大半は築5年未満の物件です。また、竣工後6～10年後に策定した割合も高くなっていますが、建物の維持管理をしていく上で、修繕計画の必要性を認識したことと関連づけられると思います。

大規模修繕工事の実施の有無別築経過年数別件数

	25年以上 30年未満	20年以上 25年未満	15年以上 20年未満	10年以上 15年未満	5年以上 10年未満	5年未満	計
実施あり	5	6	11	1	1	1	25
実施なし	1	1		1	3	6	12
計	6	7	11	2	4	7	37

【資料：アンケート】

上記「実施あり」回答物件の工事の内容(複数回答)

	件数
外壁塗装工事	18
鉄部塗り替え工事	20
屋上防水工事	17
給水管工事	10
排水管工事	5
その他	3

全体では約7割の実施経験があり、築15年以上のマンションの大半で大規模修繕が実施されています。  
また、工事の内容を見ると、修繕周期の目安が一番短い鉄部塗り替え工事が一番多くなっています。

(4) 財務

月額管理費（住宅用途）

	件数	割合
5,000円未満	4	10.5%
5,000円以上10,000円未満	11	28.9%
10,000円以上15,000円未満	13	34.2%
15,000円以上20,000円未満	4	10.5%
20,000円以上	2	5.3%
無回答	4	10.5%
計	38	100.0%

【資料：アンケートほか】

(1㎡当たりの額)

	件数	割合
100円未満	6	15.8%
100円以上200円未満	18	47.4%
200円以上300円未満	10	26.3%
回答なし	4	10.5%
計	38	100.0%

戸当たり均一の金額を徴収している場合は、最も大きい面積を有する住戸を基準に算出しました。

管理費は、月額5,000円から15,000円で全体の6割以上を占めています。1㎡当たりの額を見ると、100円以上200円未満が約半数となっています。

月額修繕積立金

	件数	割合
なし	2	5.3%
5,000円未満	9	23.7%
5,000円以上10,000円未満	10	26.3%
10,000円以上15,000円未満	9	23.7%
15,000円以上20,000円未満	1	2.6%
無回答	4	10.5%
管理費に含んでいる	2	5.3%
棟ごとに異なる	1	2.6%
計	38	100.0%

【資料：アンケートほか】

(1㎡当たりの金額)

	件数	割合
なし	2	5.3%
100円未満	12	31.6%
100円以上200円未満	13	34.2%
200円以上300円未満	4	10.5%
無回答	4	10.5%
管理費に含んでいる	2	5.3%
棟ごとに異なる	1	2.6%
計	38	100.0%

戸当たり均一の金額を積立している場合は、最も大きい面積を有する住戸を基準に算出しました。

修繕積立金(3)は、月額5,000円から10,000円が最も多くなっており、1㎡当たりの額で見ると、100円未満と100円以上200円未満がほぼ同数となっています。「なし」と回答したマンション、管理費に含んで徴収しているケースも見られます。

なお、管理費と修繕積立金は性格が異なるものですから、区分して経理されている必要があります。

(5) 建替え対策

建替えの検討状況

	件数	割合
検討する必要なし	17	45.9%
検討する必要あるが、まだ当面予定なし	8	21.6%
近く検討する予定あり	0	0.0%
現在検討中	0	0.0%
かつて検討したが、問題多く進んでいない	1	2.7%
無回答	11	29.7%
計	37	100.0%

【資料：アンケート】

建替えについて「現在検討中」や「近く検討する予定」のマンションは、現在のところありませんでした。

(6) その他

トラブルの有無

	件数	割合
あり	15	40.5%
なし	12	32.4%
無回答	10	27.0%
計	37	100.0%

【資料：アンケート】

左記「あり」回答物件のトラブルの内容(複数回答)

	件数
管理組合の運営	2
日常生活	11
財務	5
建物、設備	4
契約	0
その他	2

約4割のマンションでトラブルを抱えており、日常生活上のものが一番多くなっています。

マンション管理適正化法の内容について

	件数	割合
知っている	18	48.6%
知らない	14	37.8%
無回答	5	13.5%
計	37	100.0%

【資料：アンケート】

マンション管理適正化法については、半数のマンションが知っていました。

管理組合相互間の情報・意見交換について

	件数	割合
必要	22	59.5%
必要ない	6	16.2%
無回答	9	24.3%
計	37	100.0%

【資料：アンケート】

約6割のマンションで管理組合相互間の情報交換等を必要と感じています。

### 3 調査結果のまとめと今後の取組み

調査結果を整理すると、次のようなことがわかりました。

- ・利便性の高い地区を中心に、マンションの立地が進んでいる
- ・近年は大規模マンションが増えているものの、全体としては小規模マンションの割合が高い
- ・建築年の古いマンションに管理組合、管理規約、長期修繕計画のないマンションが見られる
- ・トラブルを抱えているマンションが多い
- ・管理組合間の情報交換の場が必要と感じているマンションが多い

そこで、管理組合（所有者）と行政に今後必要な取組みを整理してみます。

#### （１）管理組合（所有者）

マンション管理適正化法では、管理組合に対して、適正にマンションを管理する努力義務が、また、所有者には管理組合の一員としての役割を適切に果たす努力義務がそれぞれ定められました。良好な維持管理の主役は管理組合であり、その構成員である所有者です。

管理組合、管理規約は分譲マンションの管理になくてはならないものです。また、長期修繕計画も自分たちの資産を良好に維持していく上で必要不可欠です。さまざまな問題が発生する前に、速やかに対応することが必要です。

管理組合のあるマンションでは、ほとんどの管理組合が定期的に活動していることがわかりましたが、問題の発生を防ぐ上でも、管理会社任せにせず、所有者が積極的に運営に参加していくことが大切です。

また、トラブルの発生には、管理組合が早期に対応するとともに、適切な相談窓口を利用するなど、問題を複雑化させない取組みが重要です。

#### （２）行政

マンション管理適正化法では、管理組合及び所有者の責務とともに、国及び地方公共団体の責務として、管理組合等の求めに応じ必要な情報の提供等の措置を講じることが定められました。

市では、都市建設部地域整備課が分譲マンションに関する窓口として、国・都並びに関係機関からの情報を受けて、対応できるよう態勢を整えています。本調査のためのアンケートを契機とした標準管理規約や管理委託契約の相談への対応や、管理組合に対する情報提供を適宜行っているところですが、調査の結果を踏まえ、より管理組合のニーズに合った情報提供に努めていきます。

また、管理組合相互の情報交換を図るための取組み（交流会、セミナーなど）についても、検討していきます。

## 用語解説

### ( 1 ) 管理規約

区分所有法に規定された事項のほか、各マンションが独自に定めるルールのことです。区分所有者等の居住者はこれを守る義務があります。なお、国土交通省では、管理規約のひな型である「標準管理規約」を示しています。

### ( 2 ) 長期修繕計画

建物の性能及び居住環境の維持向上のために、今後20～30年に渡って修繕の時期、内容及び費用などを定めた計画のことです。現状に合った計画にするため、定期的に見直す必要があります。

### ( 3 ) 修繕積立金

多額の費用を要するマンションの修繕に備えるために、あらかじめ区分所有者によって積立てておく工事資金のことです。工事の際に不足することがないように、長期修繕計画と連動させて適切な額を定めることが大切です。

東大和市分譲マンション実態調査報告書の本編は、地域整備課窓口（市役所2階）及び市内の各図書館に備えてありますので、ご利用ください。

### 東大和市分譲マンション実態調査報告書 （概要版）

発行 平成15年6月  
編集 東大和市都市建設部地域整備課  
〒207-8585  
東京都東大和市中心3-930  
(042)563-2111 内線1261