

狛江市分譲マンション実態調査 報 告 書

平成15年12月

狛 江 市

目次

I 調査のねらい

1. はじめに	1
2. 調査の経過	2

II 調査結果

1. 建物実態調査	3
2. 管理実態調査（アンケート調査）	11
（1）調査の概要	11
（2）建物の特性	12
（3）付帯設備	15
（4）共用部分のバリアフリー状況	18
（5）住戸の利用状況	19
（6）自治活動の状況	20
（7）管理組合の状況	21
（8）管理規約	24
（9）管理業務委託	25
（10）日常管理の問題	27
（11）維持保全の取り組み状況	28
（12）管理費などの徴収	33
（13）建替えへの取り組み	36
（14）マンション管理に関する相談先	38
（15）管理組合のネットワーク	39
（16）自由意見のまとめ	40
3. 狛江市の分譲マンションの特性と課題	41

III 参考資料

資料1	建物実態に関する集計表	43
資料2	管理実態に関する集計表	44
資料3	アンケート調査表	57
資料4	調査対象マンションの一覧と分布図	70

I 調査のねらい

1. はじめに

狛江市では、良好な住宅ストックの形成と保持を図り、住環境の整備を行うため、平成14年3月に策定した狛江市住宅マスタープランに基づき、総合的な住宅施策の展開に努めております。近年、狛江市においても「分譲マンション」が増えてまいりました。「分譲マンション」の中には、維持管理や建替え・修繕等に対する問題を抱えているものもあるといわれておりますが、その実態は十分に把握できていません。

そこで、今回狛江市では、分譲マンション実態調査を行い、市内の分譲マンションの状況を把握することにしました。

建物実態については、登記簿などの既存資料を活用し、全棟の所在を明らかにするとともに現地調査を実施しました。また、マンションの管理状況については「分譲マンションの管理に関するアンケート」を実施することで、狛江市の全てのマンションを対象に調査いたしました。

本調査報告書は、マンションの実態調査を集計・分析し、その結果を整理したものです。今後、狛江市の住宅政策においても重要になる「分譲マンション」対策を検討する上で、本調査の調査結果を役立てたいと考えております。

本調査にあたりご協力いただいた多くの方々にお礼を申し上げますとともに、本調査が、少しでも適切なマンションの管理の推進に役立つことになれば幸いに存じます。

２．調査の経過

狛江市内に立地している「分譲マンション」全てを対象に、建物の実態、管理の実態について調査を行った。

「分譲マンション」は、区分所有建物で住宅とした。

調査の進め方は次のとおりである。

① マンションの全数の把握

固定資産税課税台帳及び、不動産登記簿（区分所有建物の見出し簿 東京法務局府中出張所）より区分所有されている住宅のリストを作成した。

住宅地図上で所在を確認し、86 件（団地は 1 件として数えた）を調査対象として確認した。

② 建物の実態調査

建物の階数、戸数、敷地面積、建築面積、延床面積など建物実態について、固定資産税台帳、首都圏高層住宅全調査（財団法人東京都防災建築・まちづくりセンター）、都市計画基礎調査の建物データなどを活用し、「分譲マンション」の建物実態についての一覧表を作成した。

一覧表を元に、現地訪問調査を実施し、マンションの存在確認、階数・戸数・付帯設備など目視により状況確認を行った。また、併せて建物の外観写真を撮影した。現地訪問調査は平成 15 年 8 月に実施した。

③ 管理状況の実態調査

「分譲マンション」全てについて、現地調査と併せてマンション管理組合に対してアンケート調査票を配付することで、マンション管理組合役員を対象としたアンケート調査を実施した。アンケート調査票の回収率を高めるために、調査員による現地での回収、郵送による返送の二つの方法によって行った。

アンケートによる調査内容は、建物の諸元、住戸の利用状況、管理組合の状況、管理委託の状況、修繕や改修への取り組み、建替えの取り組み等である。

④ 集計・分析

マンション全てについての台帳を作成し、建物実態と管理実態について、集計・分析を行った。

Ⅱ 調査結果

1. 建物実態調査

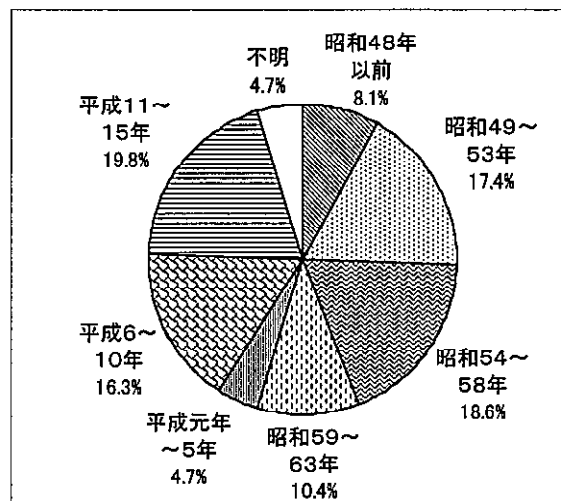
本調査で把握された狛江市内の分譲マンション 86 件、5,449 戸の建物実態、居住実態について分析する。

① 建築年

築 30 年以上が経過している「昭和 48 年以前建築」のマンションが 7 件（8.1%）、築 20 年以上が経過している「昭和 58 年以前建築」のマンションになると、38 件（44.2%）を占める。

「平成元年～5 年」のバブル期に建設されたマンションは 4 件と少なく、「平成 6 年以降」は件数が多くなっている。特に、「平成 11～15 年」までの 5 年間に建設されたマンションは、17 件（19.8%）を占める。

新耐震設計法が導入された昭和 56 年以前に建築確認を受けたマンションは 34 件（39.5%）あるが、これらは、現在の耐震基準に適合していない可能性があり、耐震診断の実施が求められている。



	件数	割合
昭和 48 年以前(築 30 年以上)	7	8.1%
昭和 49～53 年	15	17.4%
昭和 54～58 年	16	18.6%
昭和 59～63 年	9	10.4%
平成元～5 年	4	4.7%
平成 6～10 年	14	16.3%
平成 11～15 年	17	19.8%
不明	4	4.7%
合計	86	100.0%

② マンションの所在

マンションの所在を町丁ごとに集計すると、「岩戸北」20 件（23.2%）、「和泉本町」19 件（22.1%）、「東和泉」15 件（17.4%）、「岩戸南」14 件（16.3%）、「中和泉」10 件（11.6%）となる。

狛江駅周辺に多く集中して立地している。また、小田急線南側等で比較的まとまった敷地に、新しくマンションが立地しているケースがみられる。

	件数	割合
岩戸北	20	23.2%
岩戸南	14	16.3%
和泉本町	19	22.1%
中和泉	10	11.6%
元和泉	2	2.3%
東和泉	15	17.4%
西和泉	1	1.2%
東野川	1	1.2%
西野川	3	3.5%
猪方	1	1.2%
合計	86	100.0%

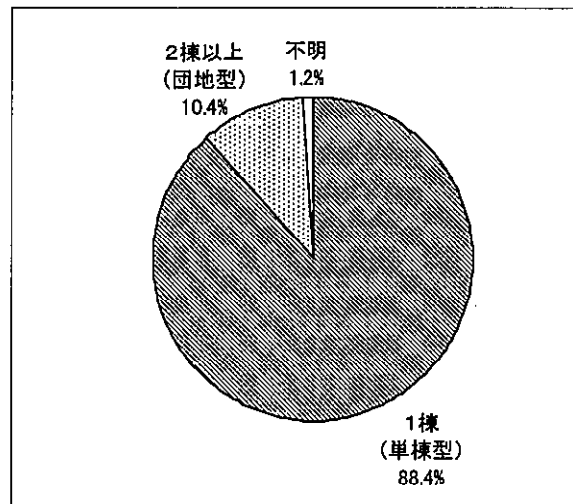
◆分譲マンションの分布図



③ 棟数

「単棟型」が76件(88.4%)を占め、「団地型」は9件(10.4%)となっている。

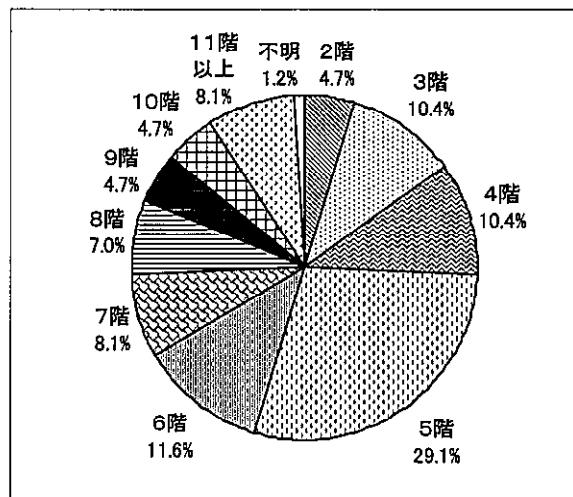
マンションの形態は、「単棟型」と「団地型」とに分けられる。「団地型」のマンションは、一つの敷地に複数の住棟が立地し、敷地や付帯施設などを住棟それぞれが共有しているものである。「団地型」のマンションでは、区分所有法においても特別に規定が設けられており、建物ごとの管理組合と並存して団地としての管理組合が組織されるなど、「単棟型」に比べて重疊的な管理組織が必要になるなどの特徴がある。



④ 階数

建物の階数は、2階建のものから、15階建のものまでみられる。最も多いのは5階建で、25件(29.1%)である。4階建が10.4%、5階建が29.1%、6階建が11.6%と、これらで半分を占めており、中層のマンションが多いといえる。

2階建のものが4件(4.7%)あるが、これらはいずれもタウンハウスとよばれるものである。すなわち、住戸が上下方向には重ならず、横方向に連続して建てられており、住戸の出入り口は直接玄関から屋外に出られる、一戸建に近い感覚で暮らせるものである。

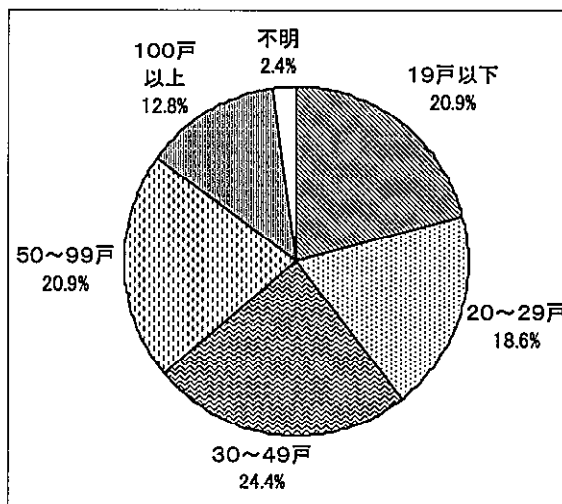


⑤ 戸数

「19 戸以下」が 18 件（20.9%）、「20～29 戸」が 16 件（18.6%）ある一方、「100 戸以上」が 11 件（12.8%）あるなど、戸数規模にはばらつきがみられる。

住戸数が判明している 84 件について、戸数の平均を求めると 64.8 戸/件であり、中央値は 38 戸である。最も戸数の小さなものは 5 戸であり、最も多いものは、団地型では 601 戸（4 棟）、単棟型では 144 戸のものが最も大きい。

団地型は 9 件あるが、そのうち「100 戸以上」は 6 件ある。単棟型で「100 戸以上」は 4 件である。

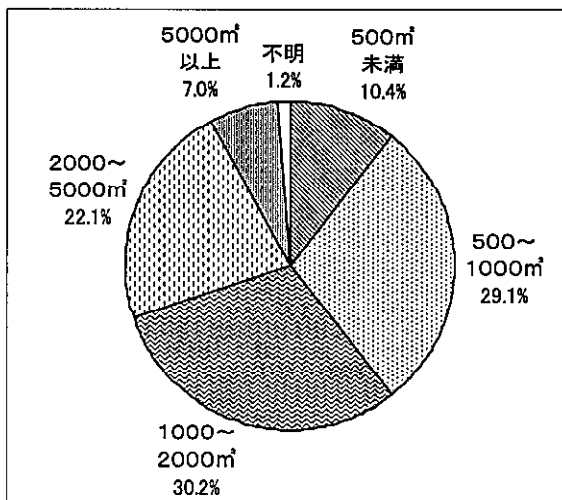


⑥ 敷地面積

マンションの敷地面積をみると、「1,000～2,000 m²」が 30.2%、「500～1,000 m²」が 29.1%、「2,000～5,000 m²」が 22.1%となっている。「500 m²未満」は 10.4%しかない。

敷地面積の平均は 2,414 m²/件であり、中央値は 1,234 m²である。

本調査では、マンションの敷地面積を、課税台帳などで把握している。区分所有法では、マンションの敷地は、“建物の底地となっている部分（＝法定敷地）”と、“管理規約で敷地としている部分（＝規約敷地）”とがあり、規約敷地の部分までは補足していない。マンションによっては、敷地外に駐車場（道路を隔てた反対側など、マンションそのものと離れた土地であっても「規約敷地」としてそのマンションの敷地とすることが出来る）等を所有している可能性もある。

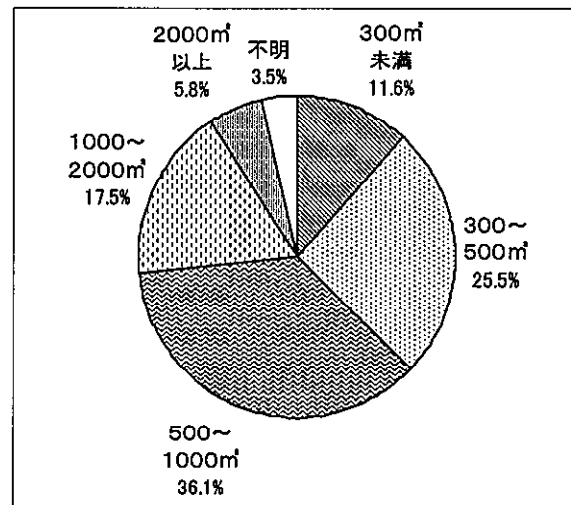


⑦ 建築面積

建築面積は、「500～1,000 m²」が 36.1%、「300～500 m²」が 25.5%で、「1,000～2,000 m²」が 17.5%となっている。

建築面積の平均は 874 m²/件、中央値は 594 m²である。

建築面積が最も小さなものは 147 m²、最も大きなものは、団地型のものでは 5,384 m²である。単棟型で最も大きなものは 3,985 m²である。



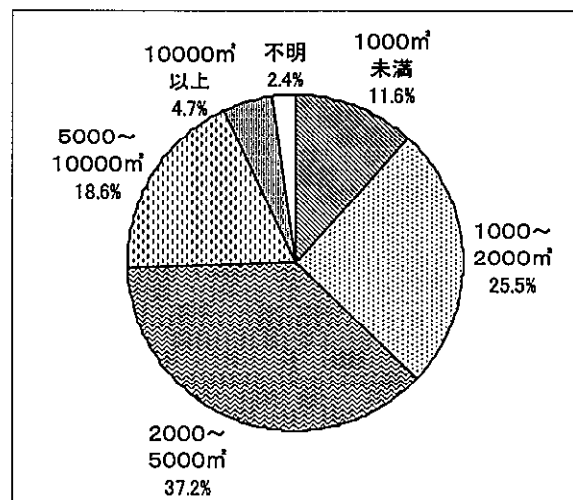
⑧ 延べ面積

「2,000～5,000 m²」が 37.2%、「1,000～2,000 m²」が 25.5%、「5,000～10,000 m²」が 18.6%となっている。

延べ面積の平均は 5,126 m²/件、中央値は 2,786 m²である。

最大のものは 668,041 m²で、最小のものは 442 m²である。

最も典型的なマンションの事例として、中央値をとり、敷地面積で延べ面積を割ることで容積率を求めると、226%

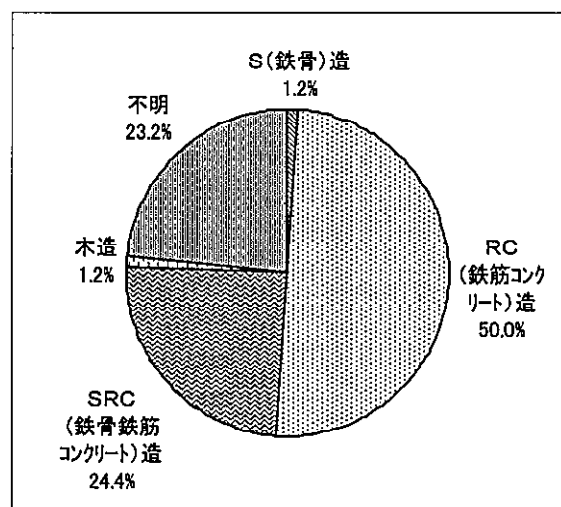


(2,786 m²÷1,234 m²=2.2576) となる。住宅に関する緩和（共用廊下、エレベータホール等の床面積が容積率の算定から除外される）を、全面積の 3 割程度と想定すると、狛江市の典型的なマンションとして容積率 200%程度で建設されているものと推測できる。

⑨ 構造

「鉄筋コンクリート（RC）造」が50.0%となっている。「鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造」が24.4%となっている。「不明」が23.2%あるが、これらの多くは「鉄骨造」若しくは「鉄筋コンクリート造」と推定される。

「木造」が1件（1.2%）みられたが、これは築20年を超えるタウンハウス形式のマンションである。



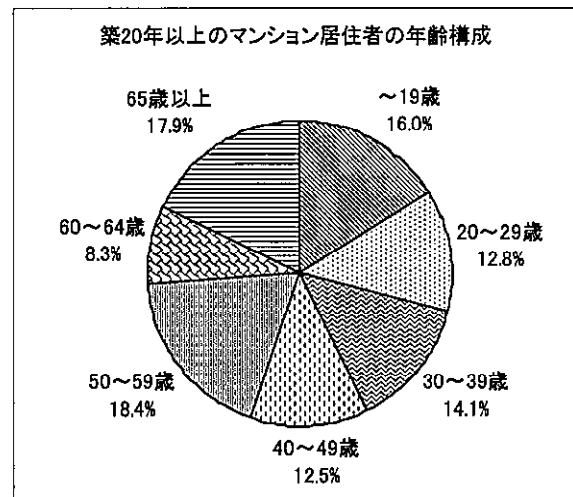
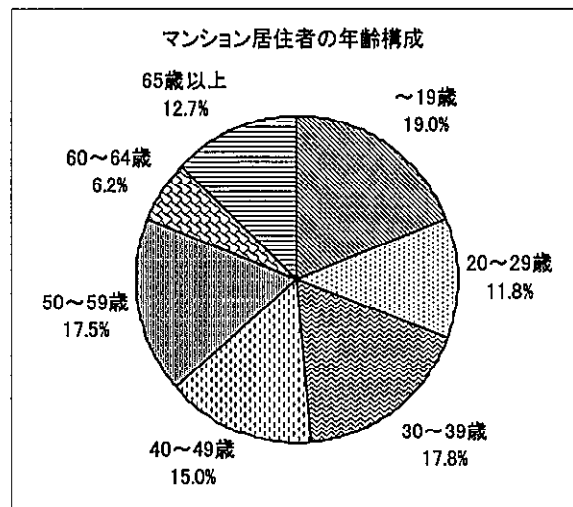
◆木造のマンションの事例



⑩ 居住者の年齢構成

住民基本台帳から、居住者の年齢構成をみると、「30～39 歳」が 17.8%、「50～59 歳」が 17.5%、「40～49 歳」が 15.0% となっている。平均年齢は、40 歳前後である。

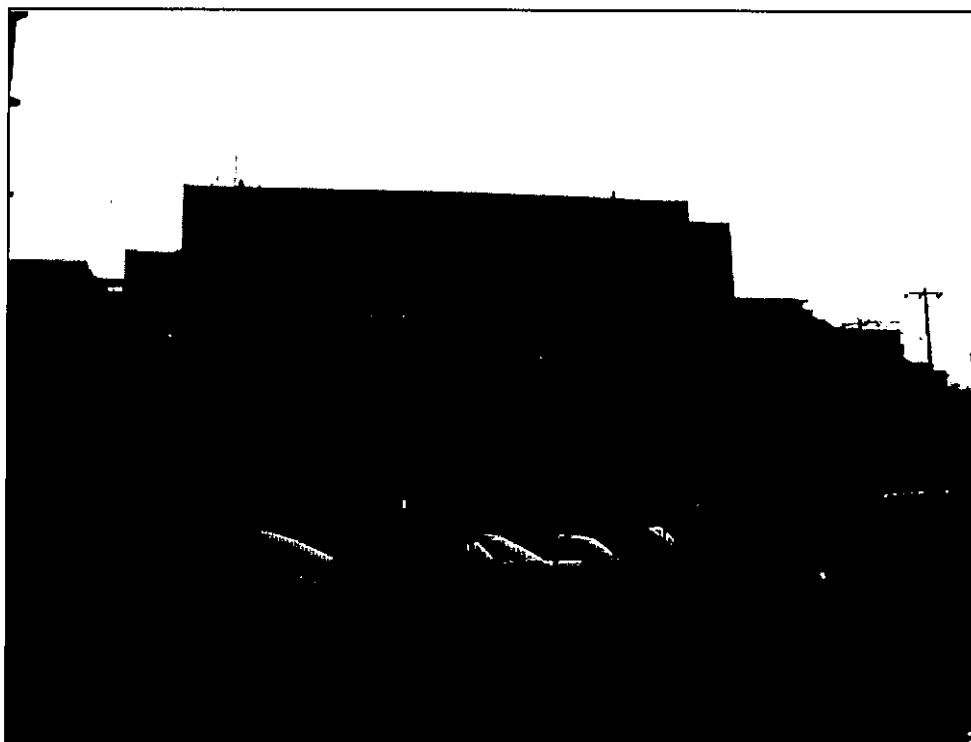
しかし、築 20 年以上経過しているマンションだけでみると、「65 歳以上」が 17.9%と、高齢者の割合が高くなり、逆に、40 歳代、30 歳代、20 歳代、10 歳代の年齢階層の構成比は低くなっている。



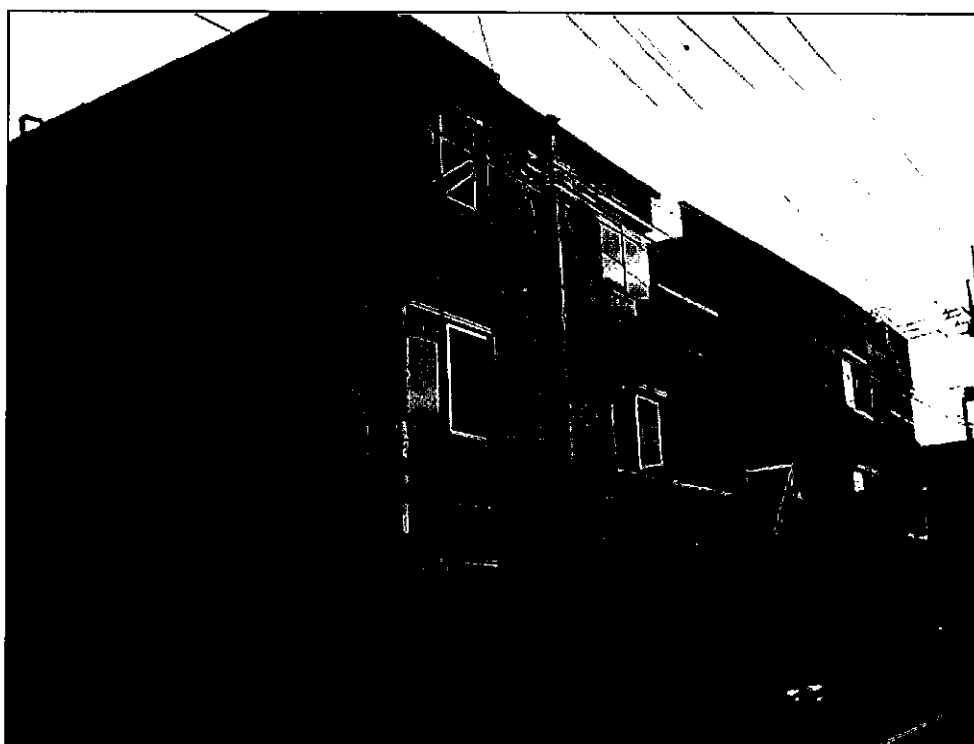
● 狛江市の分譲マンションの平均的な姿

建築年	昭和63年（築15.8年）	
住戸数	68.9戸	
階数	6.1階	
敷地面積	2414.1㎡	
建築面積	873.6㎡	（建ぺい率 36.2%）
延床面積	5,126.9㎡	（容積率 212.4%）
構造	鉄筋コンクリート（RC）造	

◆高層マンションの事例



◆低層マンションの事例



2. 管理実態調査（アンケート調査）

（１）調査の概要

① アンケートの配付・回収状況

狛江市の全てのマンション管理組合を対象に、アンケート調査を実施した。配付数は 86 件である。調査員により、管理員か居住者に手渡し、若しくは管理組合ポストへの投函によって配付し、調査員による回収、若しくは郵送によりアンケート用紙を回収した。

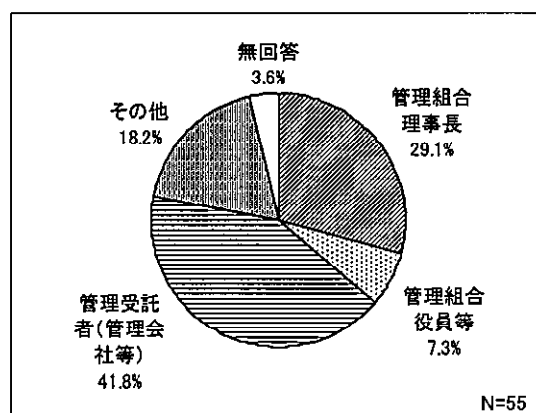
回収数は 55 件で、回収率は 64.0%である。管理実態調査については、55 マンションについて分析する。

配付数	回収数	有効回答率
86 件	55 件	64.0%

② 回答者の立場

管理組合理事長、若しくは役員を対象にアンケート調査を実施したが、実際に回答しているのは、「管理受託者（管理会社等）」からの回答が 41.8%と最も多く、「管理組合理事長」からの回答は 29.1%、「管理組合役員等」が 7.3%である。管理受託者（管理会社等）による回答が少なくない。

調査の経過では、管理組合役員が管理会社の社員（フロントマン）に転送してアンケートに回答しているケースもみられた。

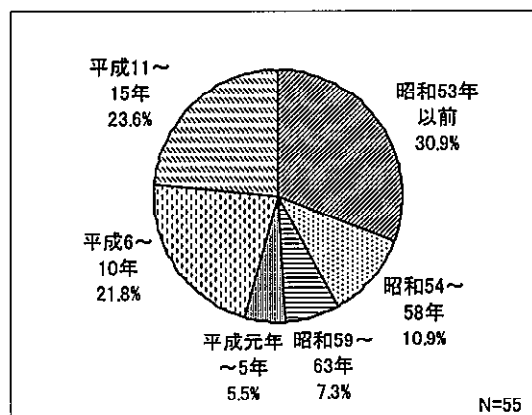


(2) 建物の特性

① マンションの建築年

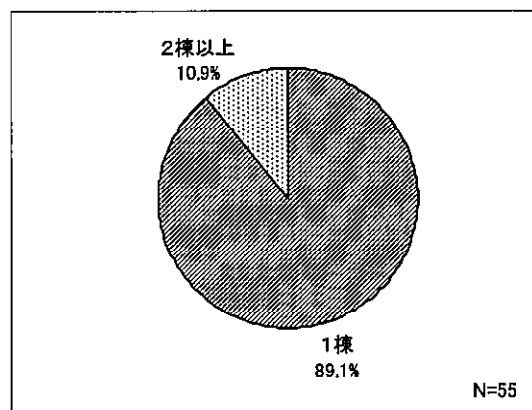
建物の建築年をみると、「昭和 53 年以前（築 30 年以上）」のものが 30.9% を占め最も多く、「平成 6～10 年」が 21.8%、「平成 11～15 年」が 23.6% となっている。

平成 6 年以降の 10 年間に建設されたマンションが 45.4% を占めており、比較的建築年数の新しいマンションが多い。



② 棟数

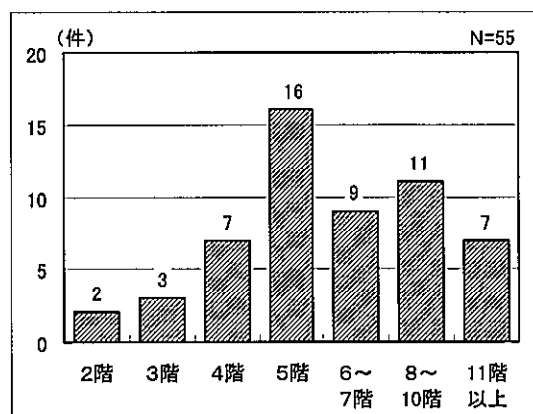
「1 棟のみ（単棟型）」が 89.1%、「2 棟以上（団地型）」が 10.9% となっている。



③ 建物の階数

建物の階数では、5 階が 16 件（全体の 29.1%）で最も多く、8～10 階が 11 件、6～7 階が 9 件となっている。

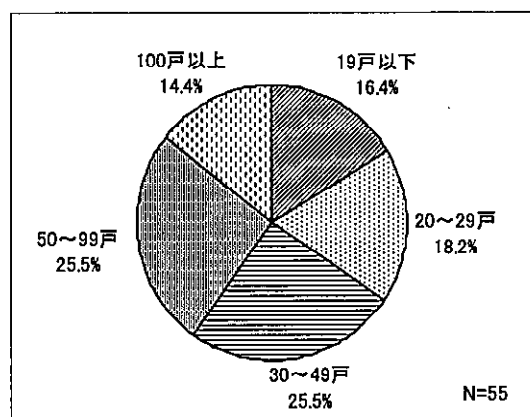
2 階は 2 件、3 階が 3 件、4 階は 7 件で、4 階以下は少なく、5 階から 10 階程度の中層建物が中心となっている。



④ 戸数

戸数規模別でみると、「30～49 戸」が 25.5%、「50～99 戸」が 25.5%、「20～29 戸」が 18.2%となっている。

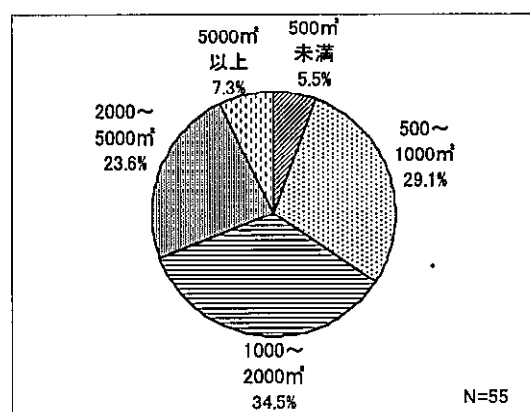
「19 戸以下」が 16.4%あり、小規模なマンションがみられる一方で、「100 戸以上」のマンションが 14.4%ある。戸数区分のばらつきは大きい。



⑤ 敷地面積

敷地面積は、「1,000～2,000 m²」が 34.5%で最も多く、「500～1,000 m²」が 29.1%、「2,000～5,000 m²」が 23.6%の順になっている。

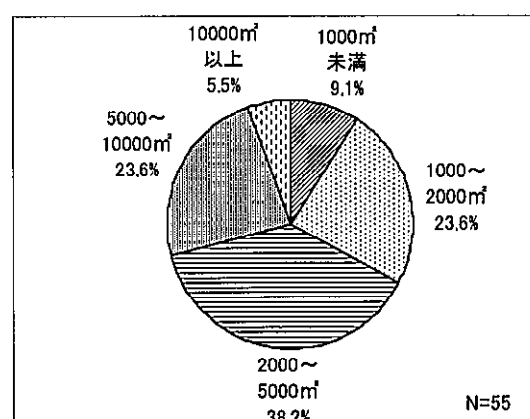
「5,000 m²以上」のマンションは 7.3%ある一方で、「500 m²未満」のマンションが 5.5%あるなど、ばらつきは大きい。



⑥ 延べ面積

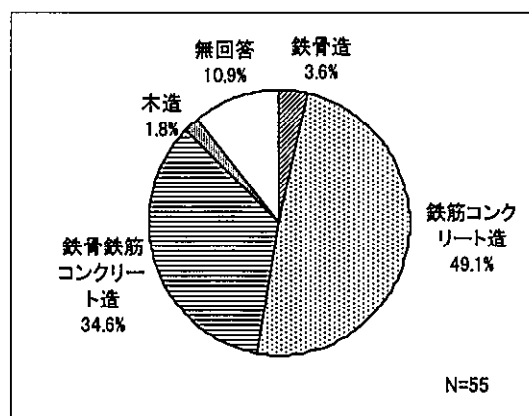
延べ面積は、「2,000～5,000 m²」が 38.2%で最も多く、「1,000～2,000 m²」が 23.6%、「5,000～10,000 m²」が 23.6%の順に多い。

延べ面積が「10,000 m²以上」の大きなマンションが 5.5%ある一方で、延べ面積「1,000 m²未満」の小さなマンションが 9.1%あるなど、ばらつきは大きい。



⑦ 構造

構造では、「鉄筋コンクリート（ＲＣ）造」が 49.1％で約半数を占めており、「鉄骨鉄筋コンクリート（ＳＲＣ）造」が 34.6％となっている。これらに比べ簡易な構造である、「鉄骨（Ｓ）造」は 3.6％と少数派である。木造は 1.8％（１件）となっている。

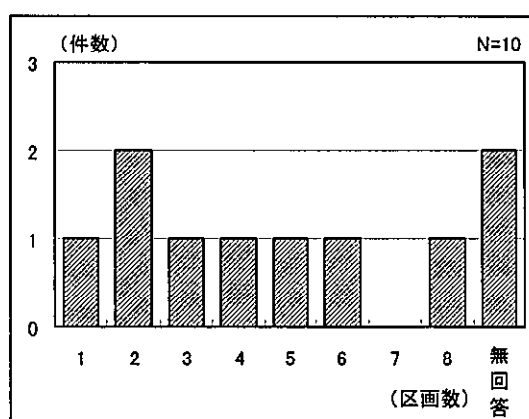
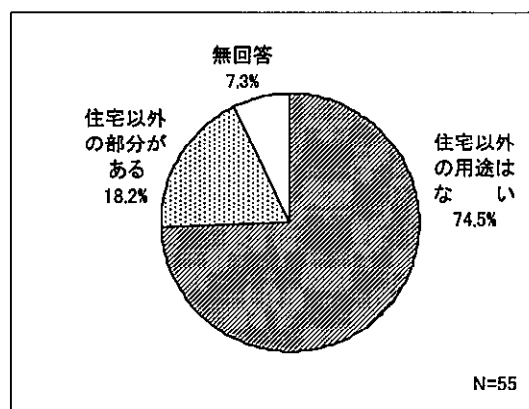


⑧ 住宅以外の用途との合築

店舗や事務所など、住宅以外の区画を合築したマンション（「複合用途型」という）が 10 件で 18.2％ある。

複合用途型のマンション 10 件について、住宅以外の用途の区画数を数えると、最も多いものでは 8 区画のもの（住戸数は 601 戸の団地型）がある。

複合用途型マンションには、戸数 600 戸を超える団地型の大型マンションもみられるが、住戸数 5 戸の小規模な複合型の共同住宅や、30 戸程度の比較的小規模なマンション、1 棟で 100 戸程度のまとまった規模のマンションというように、大小様々なケースがみられる。



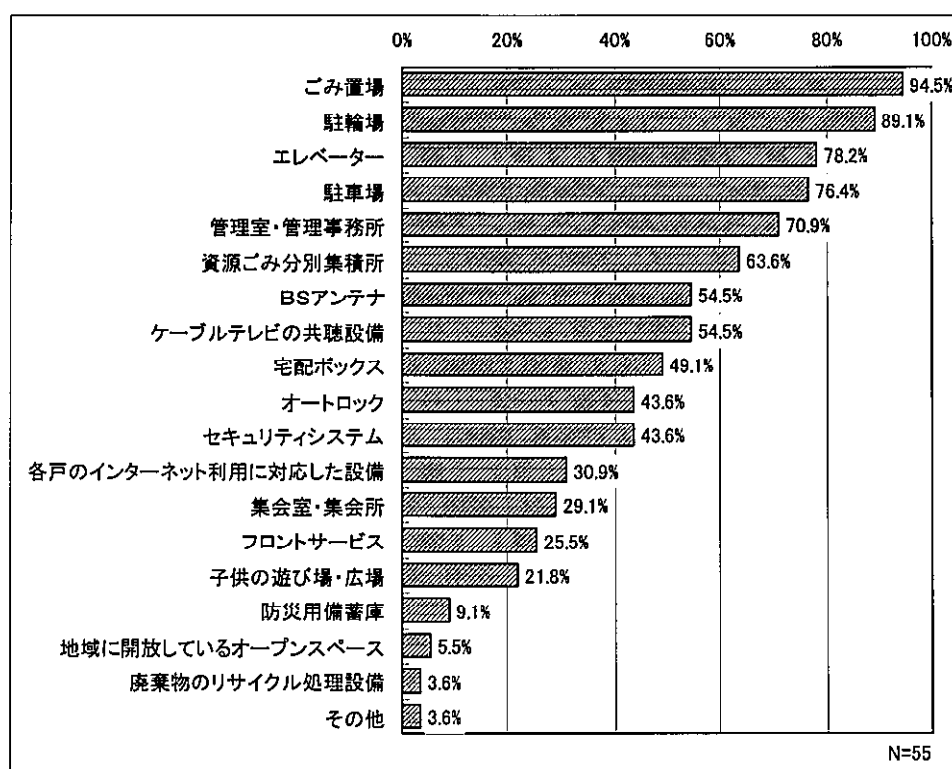
(3) 付帯設備

① 付帯設備の整備状況

付帯設備として設置率が高いものには、「ごみ置場(94.5%)」、「駐輪場(89.1%)」、「エレベーター(78.2%)」、「駐車場(76.4%)」、「管理室・管理事務所(70.9%)」がある。

特徴的なものとして、「BSアンテナ(54.5%)」、「ケーブルテレビの共聴アンテナ(54.5%)」、「インターネット対応設備(30.9%)」等の情報関連設備の設置が進んでいることがわかる。

近年、防犯意識の高まりがみられるが、「オートロック」が43.6%、「セキュリティシステム」が43.6%に設置されているなど、防犯面関連設備の設置率も高くなっている。

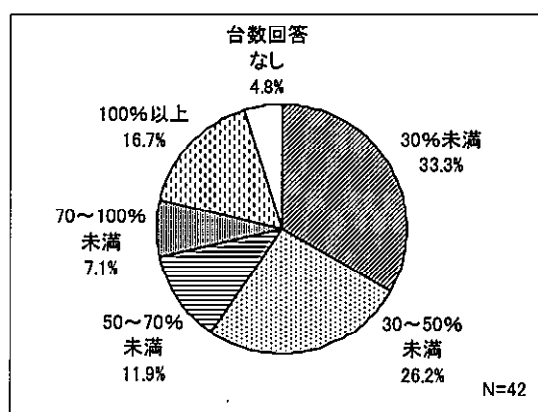


② 駐車場・駐輪場の設置状況

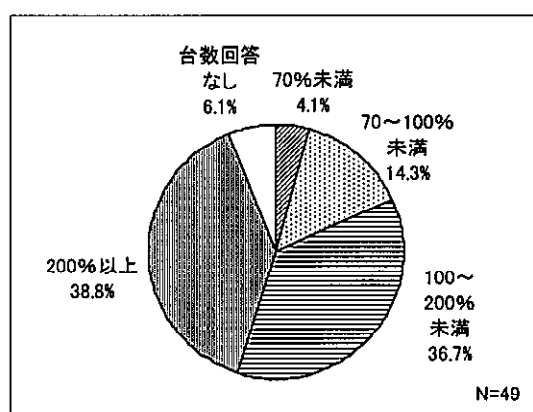
駐車場は 42 件（76.4％）に整備されているが、住戸数に対する駐車場の設置率（＝駐車場台数÷住戸数）についてみると、「30％未満」が 33.3％、「30～50％未満」が 26.2％で、半数以上のマンションが、住戸数に対して半分未満しか駐車場を確保できていない。「100％以上」は 16.7％である。

駐輪場は 49 件（89.1％）に整備されているが、住戸数に対する駐輪場の設置率（＝駐輪場台数÷住戸数）についてみると、「200％以上」が 38.8％、「100～200％未満」が 36.7％となっている。戸あたり 1 台ないし 2 台分の駐輪場が整備されているマンションが多い。

（駐車場があると回答した 42 件）



（駐輪場があると回答した 49 件）

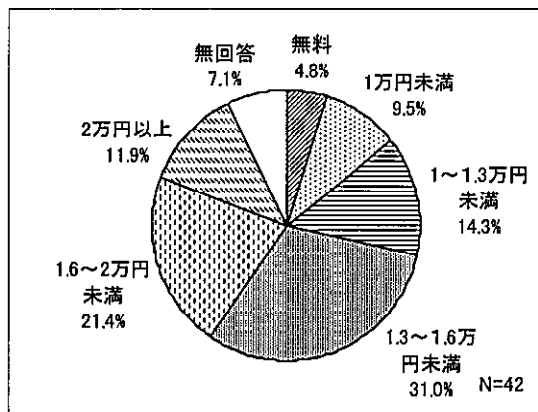


③ 駐車場料金・駐輪場料金

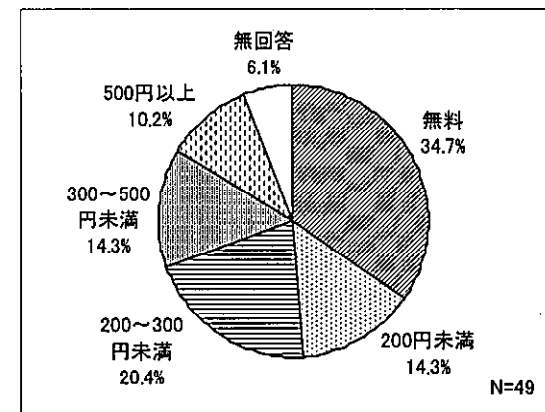
駐車場では、「無料」が 4.8％あるものの、ほとんどが有料としており、「13,000 円以上 16,000 円未満」が 31.0％で最も多い。

駐輪場では、「無料」が 34.7％で最も多いものの、他は有料としており、「200 円以上 300 円未満」が 20.4％と最も多い。

（駐車場があると回答した 42 件）



（駐輪場があると回答した 49 件）

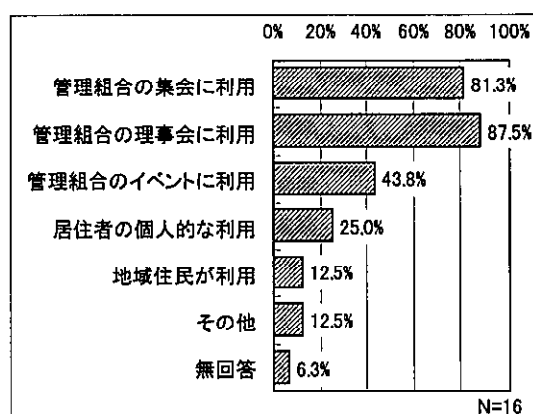


④ 集会室・集会所の利用状況（①で集会室があると回答した 16 件）

集会室・集会所のあるマンションは 16 件（29.1%）あるが、その利用内容についてみていく。

「管理組合の理事会に利用している」が 87.5%で最も多く、次いで「管理組合の集會に利用している」が 81.3%と、主として管理組合の活動に利用されている。

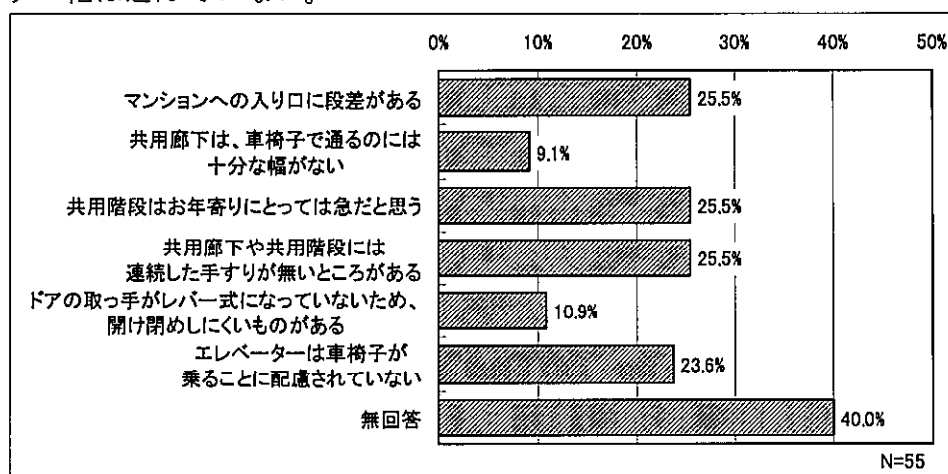
「居住者が個人的に利用している」が 25.0%あり、居住者の自由な利用がみられるケースもある。さらに、「地域住民が利用している」が 12.5%あり、マンション居住者以外に利用され、地域利用施設としての機能をもっている集会室もみられる。



(4) 共用部分のバリアフリー状況

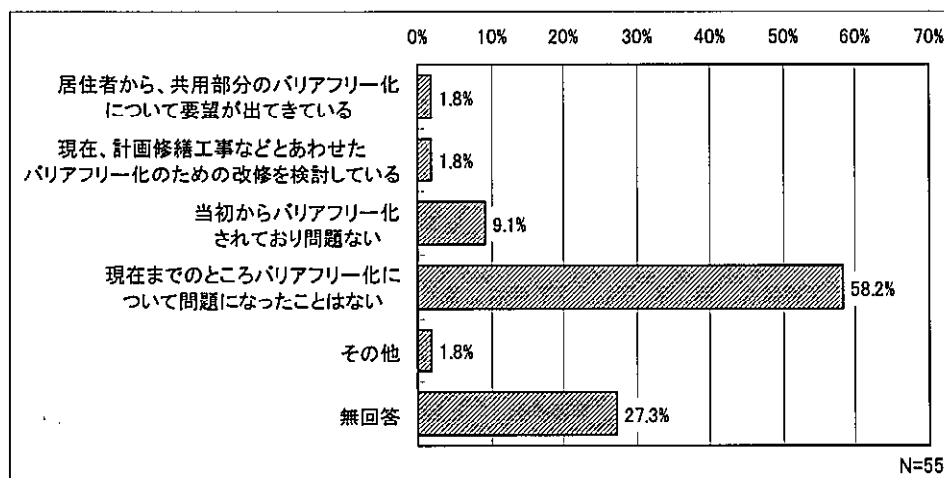
① 共用部分の高齢者・障害者配慮状況

バリアフリーの状況についてみると、「マンションへの入り口に段差がある」、「共用階段はお年寄りにとっては急だと思う」、「共用廊下や共用階段に連続した手すりが無い部分がある」、「エレベーターは車椅子で乗ることに配慮されていない」という項目について、それぞれ4分の1のマンションが回答しており、共用部分のバリアフリー化は進んでいない。



② 居住者からのバリアフリー要望

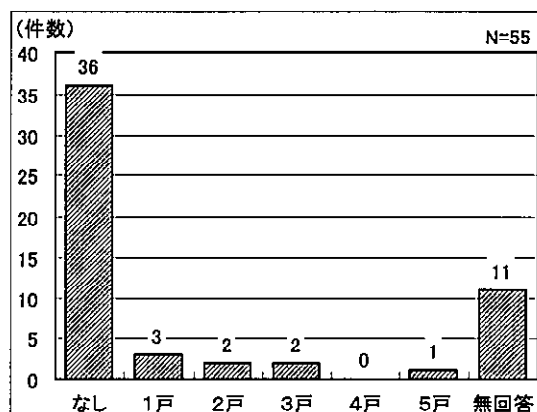
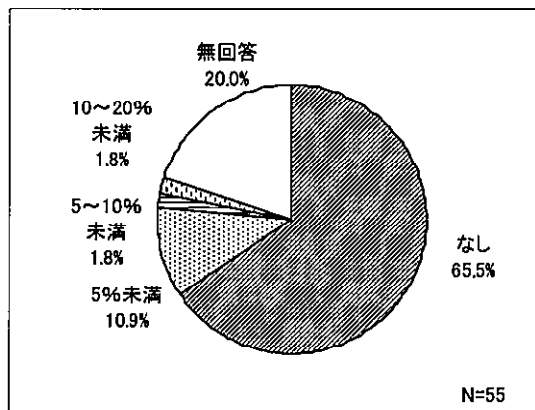
マンション居住者からのバリアフリー化への要望の有無を聞くと、「現在までのところバリアフリー化について問題になったことがない」が58.2%あり、あまり意識されていないことが分かる。「当初からバリアフリー化されており問題ない」は9.1%である。「居住者から要望が出てきている」が1.8%、「現在回収を検討している」が1.8%で、まだまだバリアフリー化に取り組むケースは少ない。



(5) 住戸の利用状況

① 非住宅利用の割合

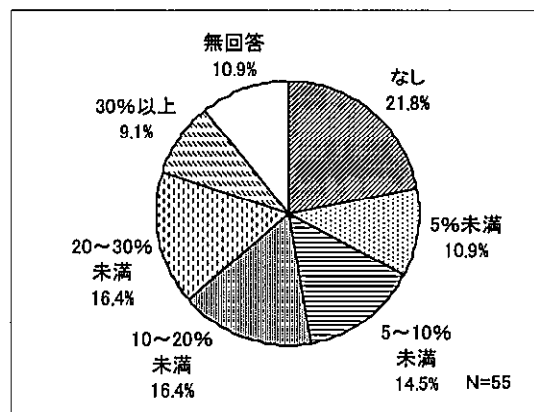
住戸の利用内容についてみると、住戸が事務所等居住用以外に利用されている割合は「なし」が 65.5%、「5%未満」が 10.9%となっており少ない。ただし、「無回答」が 20.0%あることから、住戸の利用内容について、管理組合として十分に補足しきれていないケースがあることが推測される。



② 賃貸されている住戸の割合

区分所有者が誰かに賃貸している住戸の割合をみると、「なし」が 21.8%であり、「無回答」の 10.9%を除いても 7 割のマンションには賃貸されている住戸がある。

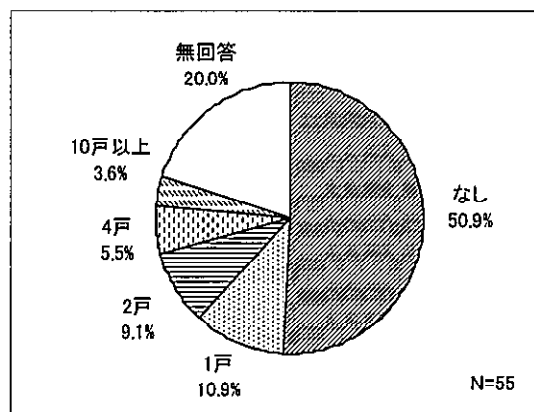
賃貸されている住戸の割合が「20~30%未満」が 16.4%、「10~20%未満」が 16.4%と 2 割程度の住戸が賃貸になっているケースは多くみられる。「30%以上」というマンションも 9.1%ある。



③ 空家の状況

空家の状況についてみると、「なし」が 50.9%で過半を占める。「1戸」が 10.9%、「2戸」が 9.1%となっている。「10戸以上」が 3.6%ある。

※空家として3ヶ月以上利用されていない住戸とした。

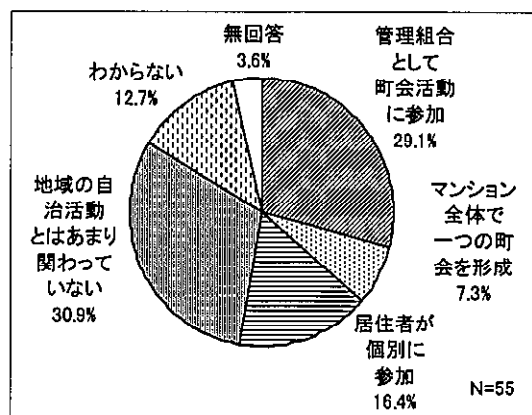


(6) 自治活動の状況

① 地域との関係

自治会活動についてみると、「地域の自治活動とはあまり関わっていない」が30.9%あり、地域との関係が弱いマンションの存在が伺える。

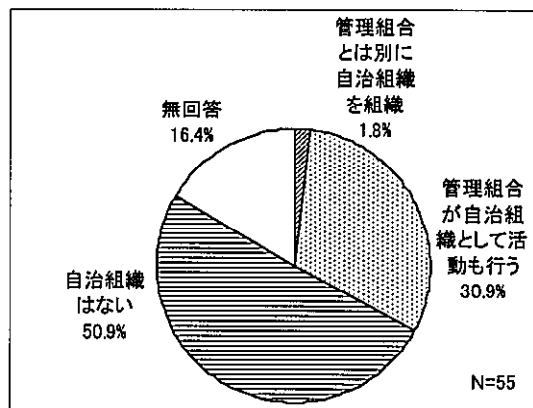
一方、「管理組合として町会活動に参加している」が29.1%、「マンション全体で1つの町会を形成している」が7.3%あり、地域になじんだマンションもみられる。また、「居住者が個別に参加している」ので管理組合としては関与していない」が16.4%ある。



② 自治会の有無

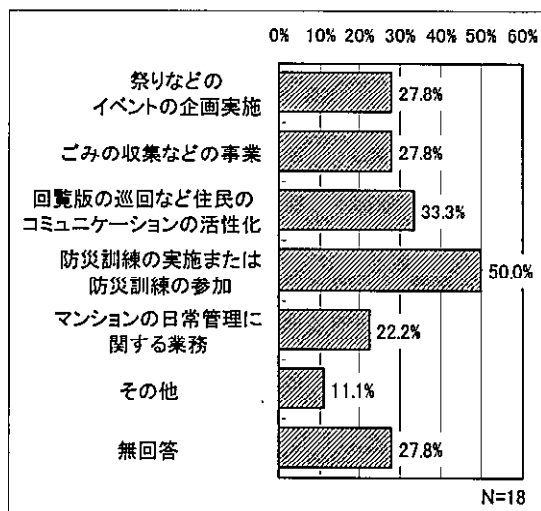
区分所有者の組織である管理組合に対して、賃借人も含めた居住者組織である自治会の組織状況についてみると、「自治組織はない」が50.9%と過半を占め、「管理組合とは別に住民の自治組織を組織している」は1.8%に過ぎない。

他方、「管理組合が住民の自治組織として自治かつ活動も担っている」は30.9%ある。管理組合と別組織として自治会を構成しているケースは少ないものの、管理組合が建物の維持管理に留まらず、居住者組織としてコミュニティ活動まで係っているケースが出てきている。



③ 自治活動の活動内容

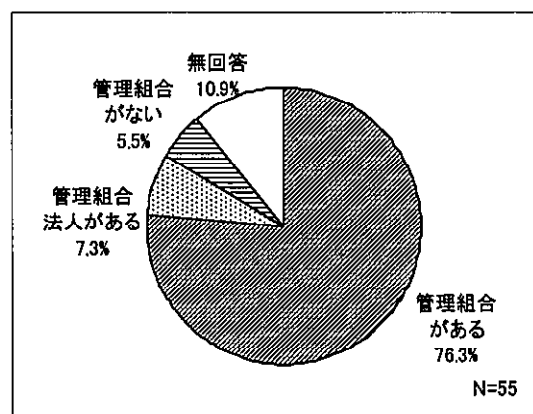
自治会があると回答した18件について、自治会活動の内容をみると、「防災訓練の実施または防災訓練の参加」が50.0%、次いで「回覧版の巡回など住民のコミュニケーションの活性化」が33.3%、「祭りなどのイベントの企画実施」が27.8%で、コミュニティ活動が多い。また、「ごみの収集などの事業」が27.8%、「マンションの日常管理に関する業務」が22.2%というように、管理組合と協力してマンションの維持保全に取り組んでいるケースもみられる。



(7) 管理組合の状況

① 管理組合の状況

管理組合が「ある（団体として組織されている）」が76.3%、「ない」が5.5%である*。「マンション管理組合法人」になっているものが7.3%である。管理組合法人になると、管理組合として不動産の所有権を登記することが出来るなど、法律上立場を明確にすることが出来る。

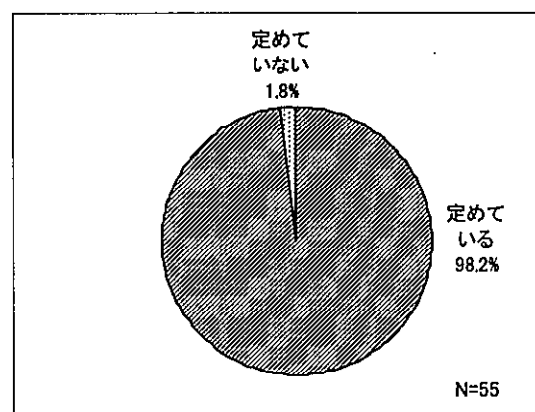


※区分所有法上、マンション管理組合は自動的に組織されることになっているが、実際には管理者を定め、集会を開くなどの組織としての体裁がないマンションもみられる。

② 管理者

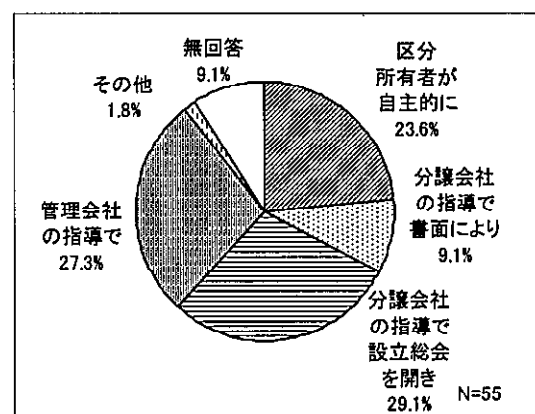
管理組合理事長等の「管理者を定めている」が98.2%、「定めていない」が1.8%である。

管理者は集会を召集する義務を負うなど、マンション管理のための業務を執行する役割をもち、適切なマンション管理のためには必要不可欠なものである。



③ 管理組合の設立

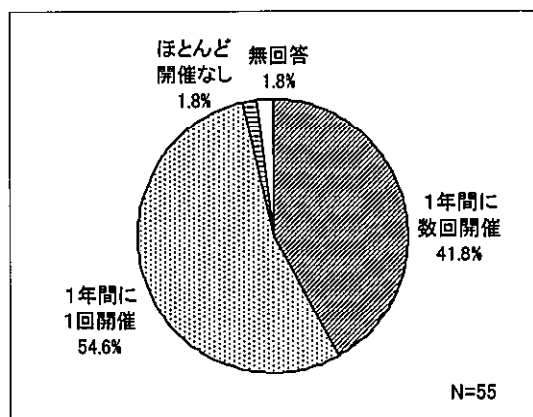
管理組合の設立の経過を聞くと、「分譲会社の指導で設立総会を開き結成した」が29.1%、「管理会社の指導で結成した」が27.3%であり、分譲時に組織化されたものが多い。「区分所有者が自主的に結成した」が23.6%あり、分譲当初は管理組合が機能していなかったもの等である。「分譲会社の指導で書面により結成した」が9.1%あるが、これは分譲時に購入者に対して個別に管理規約などを承認してもらい総会を開かずに組合を組織したものである。



④ 総会の開催

総会は、「1年間に1回開催している」が54.6%で最も多い。「1年間に数回開催している」が41.8%あるが、このことから、管理規約の変更、共用部分の変更など集会で議決しなければならないことが発生していることが伺える。大規模修繕工事を実施しようとしているマンションでは共用部分の変更などが起こることがあり、臨時総会が開催される場合がある。

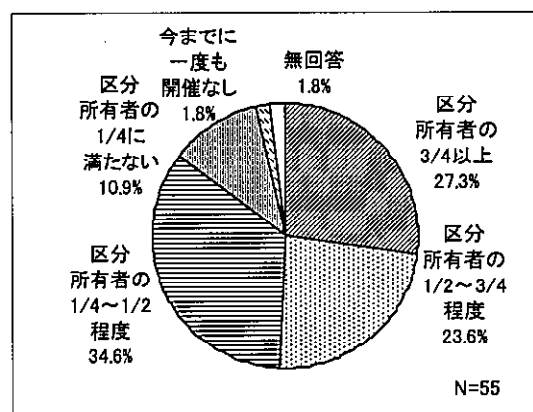
一方、「ほとんど開催していない」が1.8%ある。



⑤ 総会の出席

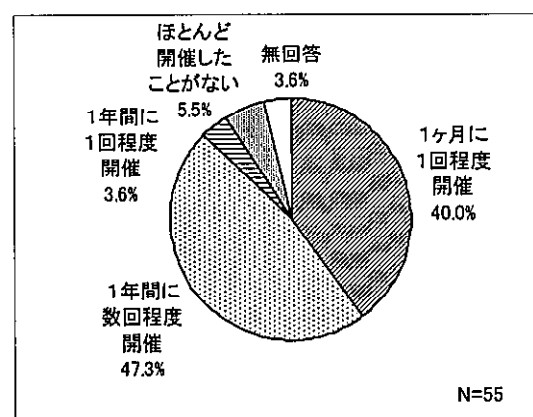
委任状を除いた出席者が「区分所有者の1/4～1/2程度」のマンションが34.6%で最も多い。「3/4以上が出席」が27.3%、「1/2～3/4程度」が23.6%で半数以上出席するマンションが過半を占める。出席状況は比較的良好といえる。

しかし、出席者が「区分所有者の1/4に満たない」も10.9%ある。



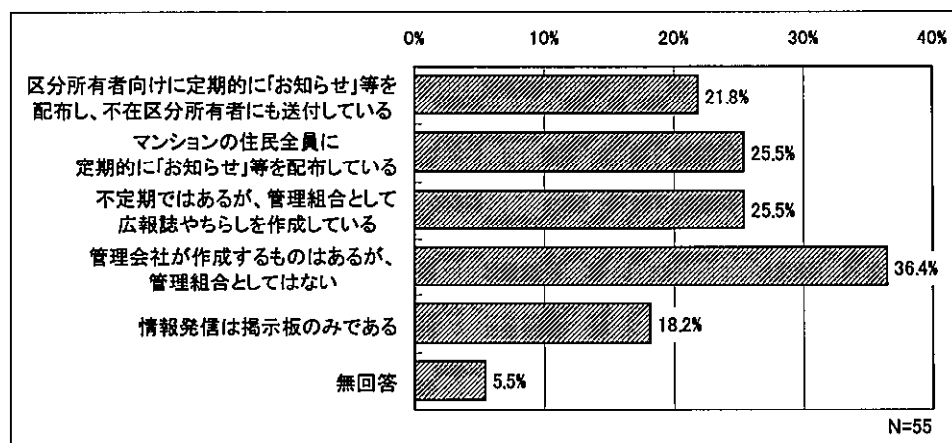
⑥ 理事会・役員会の開催

理事会の開催回数をみると、「1ヶ月に1回程度開催している」が40.0%、「1年間に数回程度開催している」が47.3%となっている。1～2ヶ月に1回程度、理事会・役員会が開催されている。



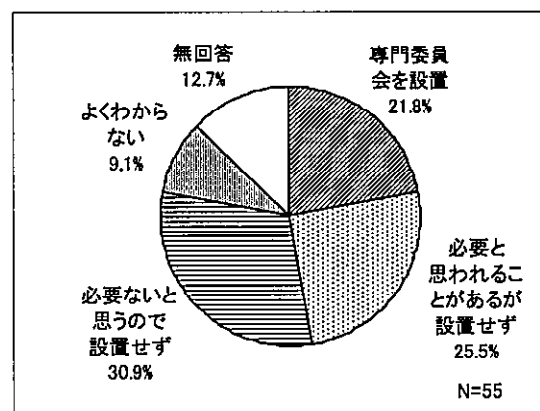
⑦ 管理組合の広報活動

「管理会社が作成するものはあるが、管理組合としてはない」が 36.4%で最も多いものの、「区分所有者向けに定期的に『お知らせ』等を配付し、不在区分所有者にも送付している」が 21.8%、「マンションの住民全員に定期的に『お知らせ』等を配布している」が 25.5%、「不定期であるが管理組合として広報誌やちらしを作成している」が 25.5%となっている。一方、「情報発信は掲示板のみである」も 18.2%ある。



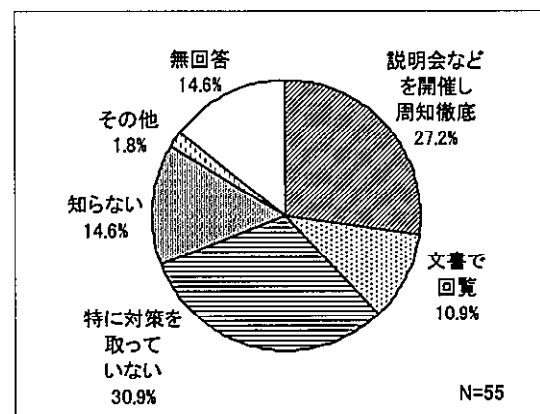
⑧ 専門委員会の設置

「専門委員会を設置している」は、21.8%である。「必要と思われることがあるが設置していない」が 25.5%あり、理事会だけでは執行しにくい、専門的なこと、あるいは数年間にわたり継続して取り組む必要がある場合に、専門部会を設置することがあるが、そのようなマンションが少なくないことが伺える。



⑨ マンション管理適正化法の周知状況

マンション管理適正化法を、「管理組合で説明会などを開催し、周知徹底を図っている」が 27.2%、「文書で回覧することで知らせている」が 10.9%あり、4割程度のマンションでは、何らかの対策を講じている。「管理組合として特に対策を取っていない」は 30.9%、「知らない」は 14.6%となっており、情報の周知が必要である。

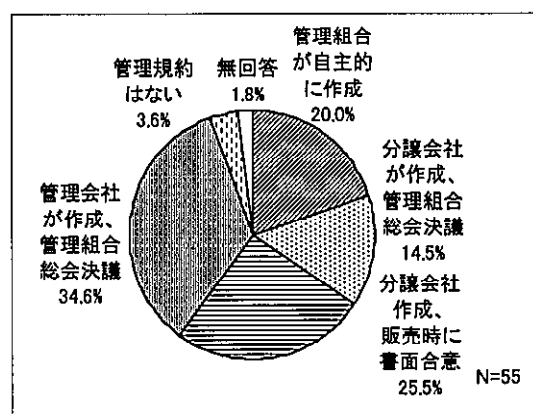


(8) 管理規約

① 管理規約の作成

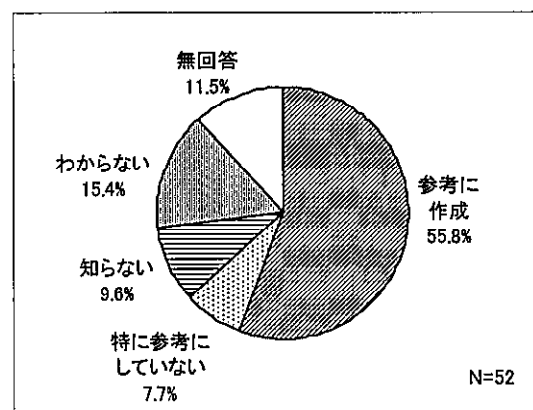
マンション管理の規範である管理規約の制定状況についてみると、「管理規約はない」は3.6%で、多くのマンションでは管理規約を制定している。

「管理会社が作成し、管理組合の総会で決議」が34.6%、「分譲会社が作成し、販売時に書面で合意」が25.5%、「分譲会社が作成し、管理組合の総会で決議」が14.5%となっており、分譲会社もしくは管理会社が関与している場合が多い。「管理組合が自主的に作成した」が20.0%ある。これは、当初の分譲会社などが作成した管理規約(原始規約)を、管理組合が新たに作り直したケースと、分譲当初は管理組合が組織化されていなかったものを、管理者と管理規約を定めて組合運営を適正化したケースとが考えられる。



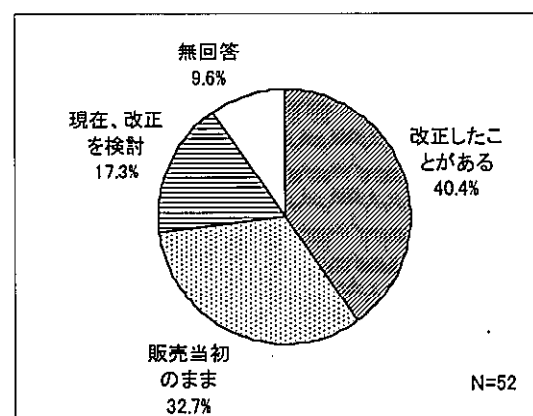
② 標準管理規約の準拠

管理規約が制定されている52件について、管理規約が「標準管理規約(中高層共同住宅標準管理規約)」を参考に作成しているかどうかについてみると、「参考にしている」が55.8%で、多くは標準管理規約を参考に作成されている。「特に参考にしていない」は7.7%と、少数のマンションは独自の規約を作成している。また、「知らない」が9.6%、「わからない」が15.4%であり、4分の1のマンションに、標準管理規約についてよく知られていない。



③ 管理規約改正

40.4%のマンションで管理規約を「改正したことがある」としており、「現在改正を検討しているもの」も17.3%ある。「販売当初のまま」は32.7%である。

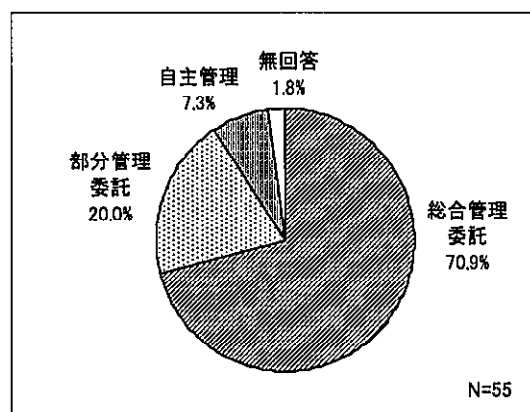


(9) 管理業務委託

① 管理会社への委託

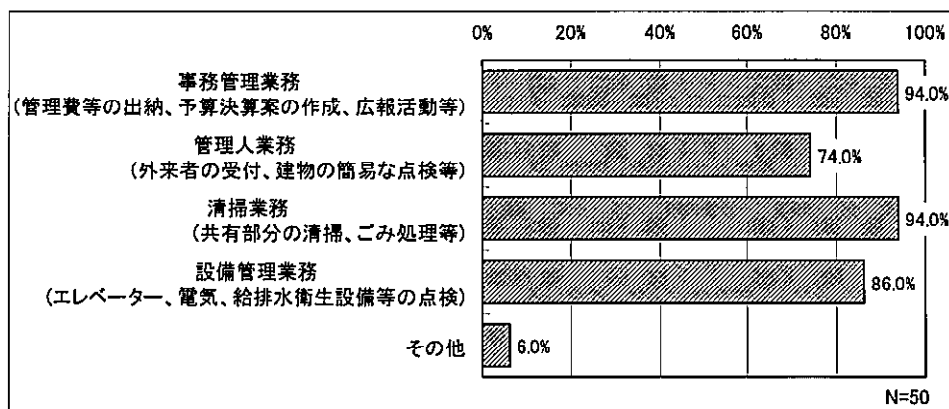
「管理会社にすべての業務を委託している（総合管理委託）」が70.9%、「一部の業務を委託している（部分管理委託）」が20.0%で、全体の9割以上が管理業務を管理会社に委託している。

「管理会社に委託をしていない（自主管理）」が7.3%ある。



② 管理会社委託業務内容

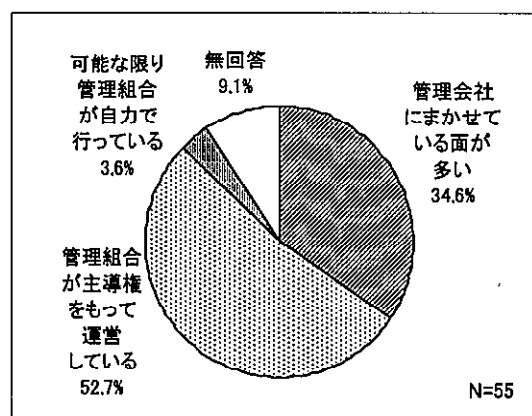
管理業務を管理会社に委託しているマンション50件について、管理委託の内容をみると、「事務管理業務」が94.0%、「清掃業務」が94.0%と、ほぼ全てで委託されている。「設備管理業務」が86.0%、「管理人業務」が74.0%で、これらはやや委託する割合が低くなっている。（「管理人業務」の状況については後述する。）



③ 管理の状況

管理業務について、管理組合としての自己評価を聞いた。

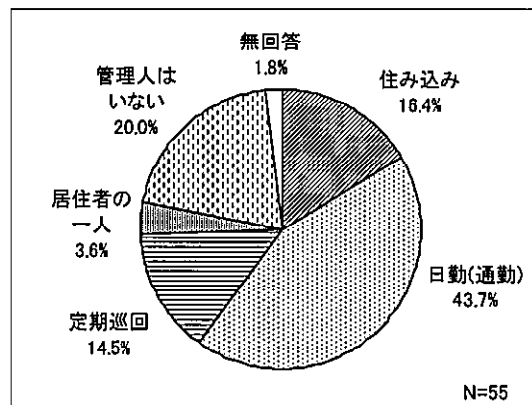
「管理会社に委託しているが、管理組合が主導権をもって運営している」が 52.7%、「管理会社に委託している面が多い」が 34.6%、「可能な限り自力で行っている」が 3.6%となっている。



半数のマンションでは管理組合が主体的にマンションの維持管理に取り組んでいると回答しているが、4割では会社への依存度が高いという自己評価（反省）をしている。

④ 管理人の勤務体制

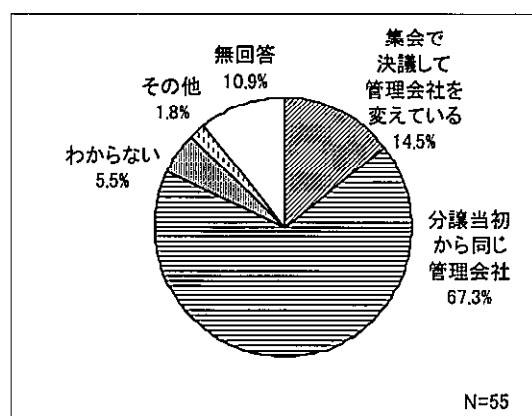
管理人の勤務体制をみると、「日勤（通勤）により管理している」が 43.7%で最も多く、「定期巡回により管理している」が 14.5%、「住み込み人により管理している」が 16.4%、「居住者の一人が管理をしている」が 3.6%である。2割のマンションでは、管理人が昼夜滞在している。「管理人はいない」が 20.0%ある。



⑤ 管理会社の変更

「分譲当初から同じ管理会社」が 67.3%、「集会で決議して管理会社を変えている」は 14.5%となっている。

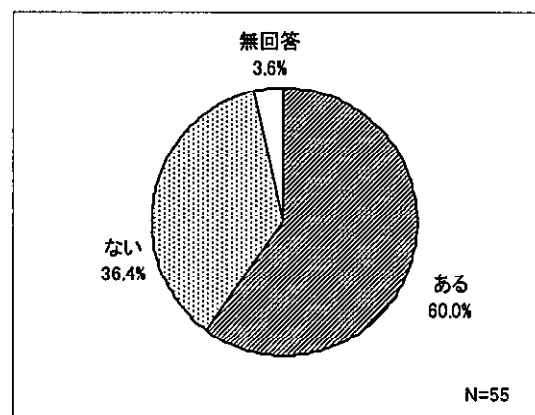
平成 15 年度に国土交通省が公表した新しい「マンション標準管理委託契約書」では、従来あった管理業務の自動更新条項がなくなり、更新する場合には3ヶ月前に書面により更新することを申し入れることが必要になったため、今後は、マンション管理組合と管理会社との委託契約関係は流動的になることが予測される。



(10) 日常管理の問題

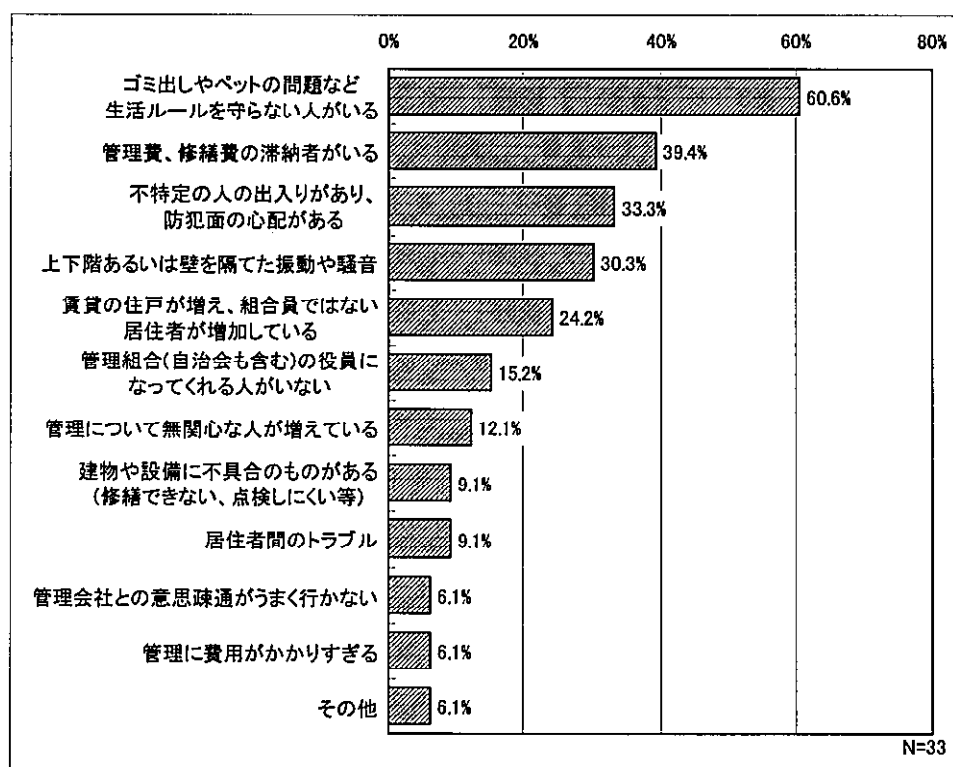
① 日常管理の問題発生状況

日常管理についての問題発生状況は「ある」が60.0%、「ない」が36.4%で、何らかのトラブルが生じたことのあるマンションは多い。



② 日常管理の問題の内容

日常管理について問題が生じたことのあると回答した33件について、その具体的内容を見ていくと、「ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がある」が60.6%で最も多く、次いで、「管理費、修繕費の滞納者がある」が39.4%、「不特定の人の出入りがあり、防犯面の心配がある」が33.3%、「上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音」が30.3%、「賃貸の住戸が増え、組合員でない居住者が増加している」が24.2%、となっている。

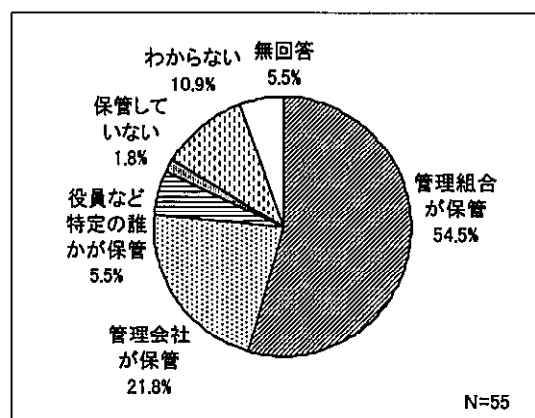


(11) 維持保全の取り組み状況

① 設計図書の保管

マンションの設計図や竣工の図面は、修繕などの際に重要な資料となるため、管理組合として保管しておくことが必要である。

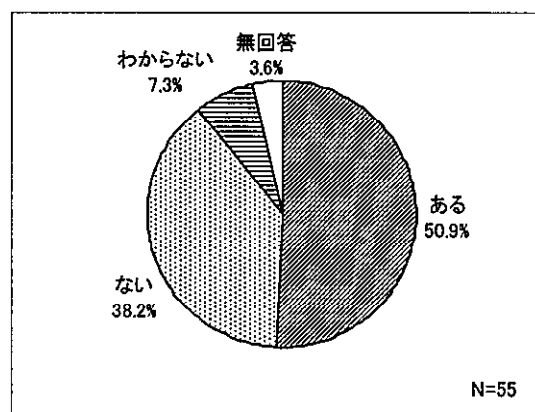
しかし、「管理組合が保管している」が54.5%、「役員など特定の誰かが保管している」が5.5%で、管理組合が保管しているケースは6割程度に留まっている。「管理会社が保管している」が21.8%ある。また、「保管していない」が1.8%、「わからない」が10.9%あり、図書の保管方法について問題のあるマンションは少なくない。



②-1 劣化診断の実施

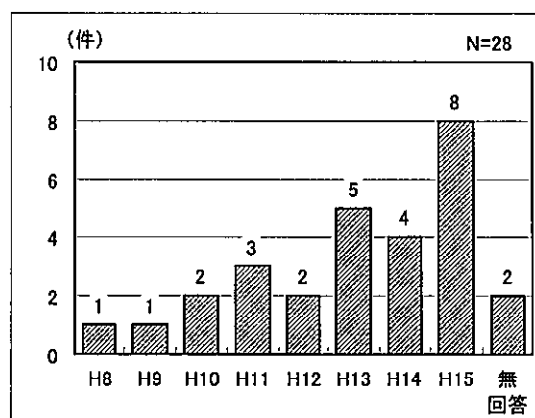
劣化診断は、長期修繕計画作成のために行う場合と、建物の修繕工事を実施するための前提としての調査がある。

「劣化診断を実施したことがある」が50.9%、「劣化診断を実施したことがない」が38.2%となっている。



②-2 劣化診断の実施時期

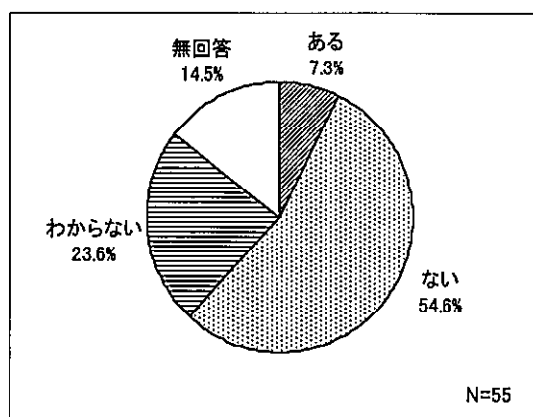
劣化診断を実施したことがあるマンション28件について、実施した年をみると、「平成15年」が8件で最も多く、次いで「13年」が5件、「14年」が4件と、最近行われていることがわかる。



③ー１ 耐震診断の実施

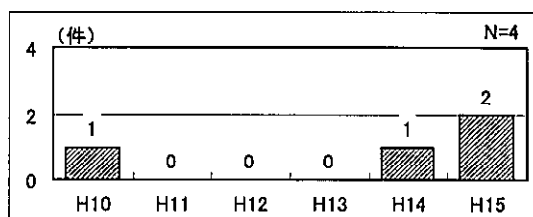
「耐震診断を実施したことがある」は7.3%でしかない。

新耐震設計法の導入された昭和 56 年以前のマンションについては、耐震診断を実施することが求められるが、実施しているケースは少ない。



③ー２ 耐震診断の実施時期

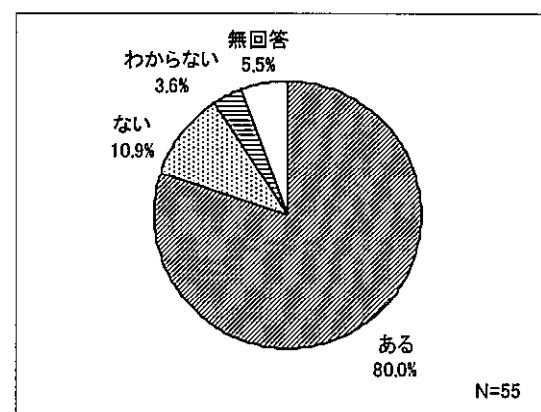
耐震診断を実施しているマンション4件について実施した年数を見ると、「平成10年」、「14年」にそれぞれ1件、「15年」に2件実施されている。



④ー１ 長期修繕計画の策定

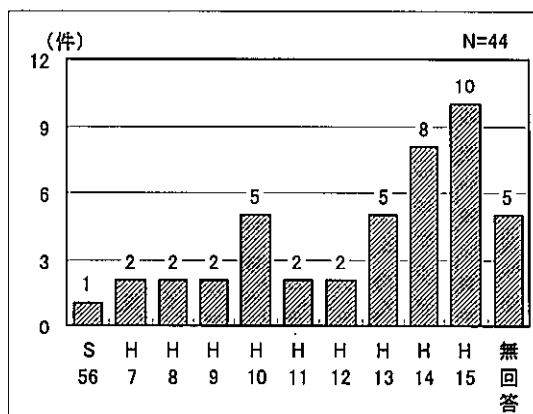
適切なマンションの維持保全のためには、長期修繕計画を策定することが必要である。

「長期修繕計画がある」が80.0%、「長期修繕計画がない」は10.9%となっている。



④ー２ 長期修繕計画の策定期期

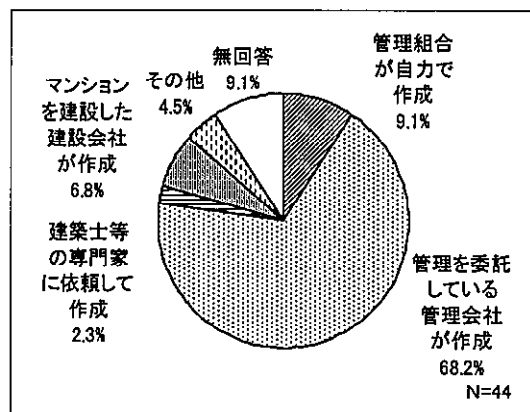
長期修繕計画が策定されているマンション44件について、策定年を見ると、「平成15年」が10件と最も多く、次いで「14年」が8件、「10年」、「13年」がそれぞれ5件となっている。



④－３ 長期修繕計画の策定主体（④－１であると回答した 44 件）

長期修繕計画は、管理組合が主体となって作成することが求められるが、専門性が必要となることから、専門家との共同作業が必要になる。

実際の作成者についてみると、「管理を委託している管理会社が作成した」が 68.2%と最も多く、「管理組合が自力で作成した」が 9.1%、「マンションを建設会社した建設会社が作成した」が 6.8%、「専門家に依頼して作成した」が 2.3%である。

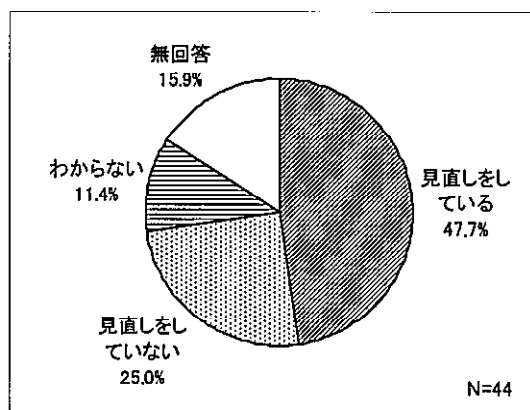


外部の専門家に依頼することで客観的な判断がなされ、適切な長期修繕計画が策定されやすくなるが、費用の面、労力の面、情報の不足などのため依頼しにくく、結果として最も身近な専門家である、管理業務委託先の管理会社に修繕計画の作成を依頼するケースが多い。

④－４ 長期修繕計画の見直し状況

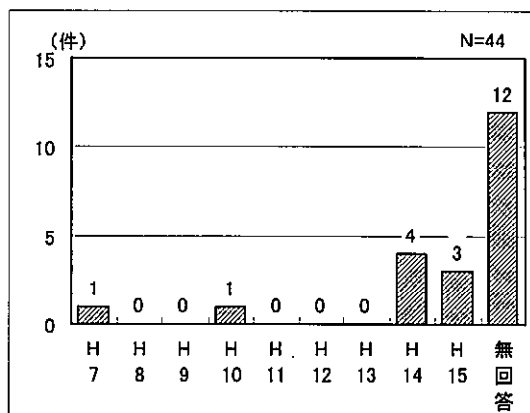
長期修繕計画は 5 年程度で見直しをすることが望ましいとされている。

長期修繕計画を策定しているマンション 44 件について、計画見直しの状況を見ると、「長期修繕計画を見直している」が 47.7%、「見直しをしていない」が 25.0%となっている。ただし、「わからない」が 11.4%あり、修繕の履歴などが管理組合できちんと継承されていないマンションの存在が伺える。



④－５ 長期修繕計画の見直し時期

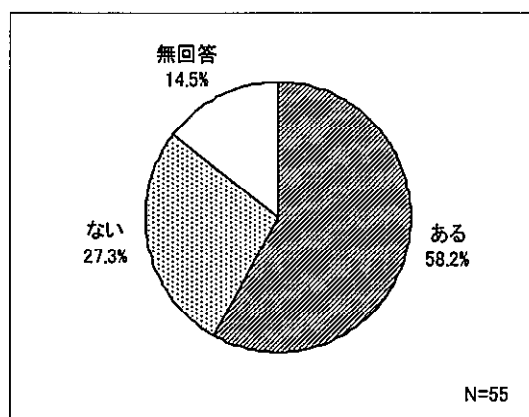
長期修繕計画の見直しをしていると回答のあった 21 件について、見直した時期をみると、「平成 14 年」が 4 件、「15 年」が 3 件あり、ここ 5 年以内の見直しをしている例が多い。



⑤－１ 大規模修繕の実施

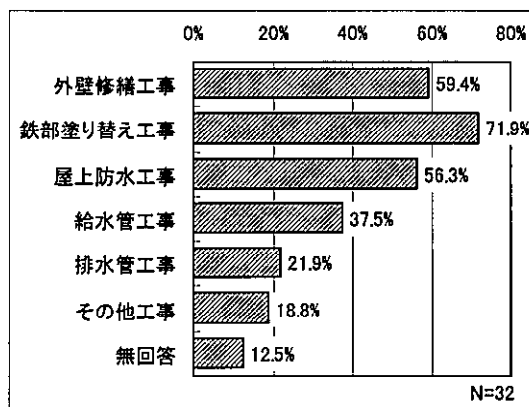
長期修繕計画に基づいて、建物の外壁や屋上などの防水、給水・排水など配管の修繕等、相当規模の修繕工事を大規模修繕とよんでいる。

「大規模修繕工事を実施している」は58.2%、「大規模修繕工事を実施していない」は27.3%となっている。



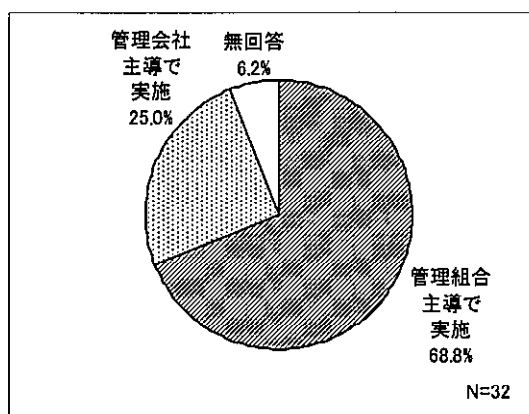
⑤－２ 大規模修繕時の工事内容

大規模修繕工事を実施したことのあつる32件について、工事内容を見ると、「鉄部塗り替え工事」が71.9%と最も多く、次いで「外壁修繕工事」が59.4%、「屋上防水工事」が56.3%、「給水管工事」が37.5%、「排水管工事」が21.9%、「その他工事」が18.8%となっている。



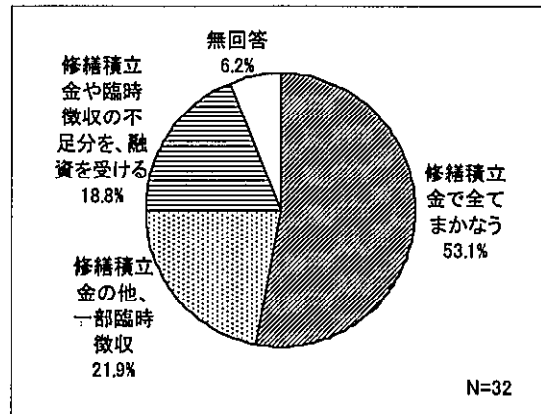
⑤－３ 大規模修繕時の工事主体

大規模修繕工事を実施したことのあつる32件について、工事主体についてみると、「管理組合主導で大規模修繕工事を実施した」が68.8%、「管理会社主導で大規模修繕工事を実施した」が25.0%となっている。



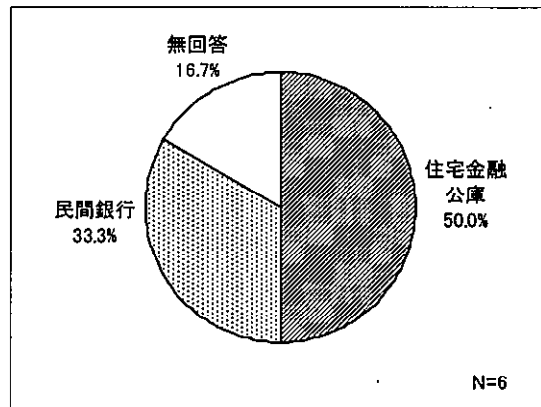
⑤-4 大規模修繕時の資金

大規模修繕工事を実施したことがある32件について、修繕工事の費用についてみると、修繕工事にあたっての資金を、「修繕積立金で全てまかなった」は53.1%であり、他は何らかの形で不足分を補っている。「修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った」が21.9%、「修繕積立金や臨時徴収の不足分を、融資を受ける」が18.8%となっている。



⑤-5 資金の借入れ先

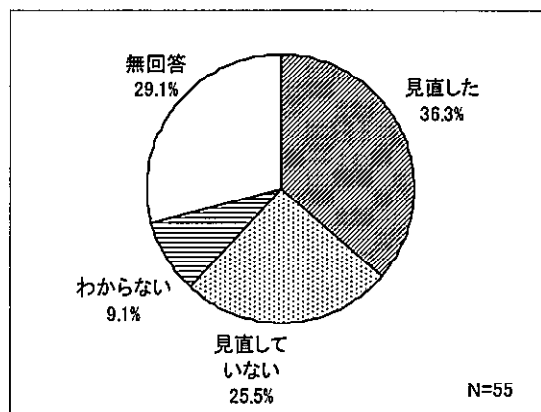
大規模修繕工事の費用の融資を受けたマンション6件について、修繕積立金や臨時徴収の不足分の融資を受けた時の借入れ先をみると、「住宅金融公庫」が50.0%、「民間銀行」が33.3%となっている。



⑥ 修繕積立金の見直し

修繕費について、「見直したことがある」が36.3%、「見直したことがない」は25.5%となっている。

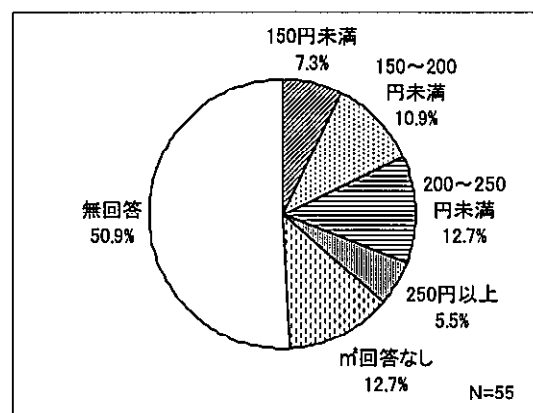
大規模修繕工事の後での見直しや、長期修繕計画の策定時に将来を見越して修繕費を増額することが一般にみられる。狛江市のマンションにおいては、大規模修繕時に費用が不足したマンションが半数あることから、借入れ後に修繕計画を見直し、併せて修繕費を増額したケースが多いものと伺える。



(12) 管理費などの徴収

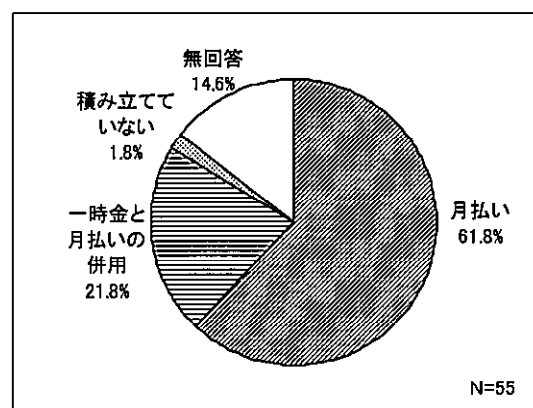
① 管理費の状況

マンションの管理費として徴収している金額は、月額単位床面積あたり「200～250円未満/㎡・月」が12.7%で最も多く、次いで「150～200円未満/㎡・月」が10.9%、「150円未満/㎡・月」が7.3%となっている。



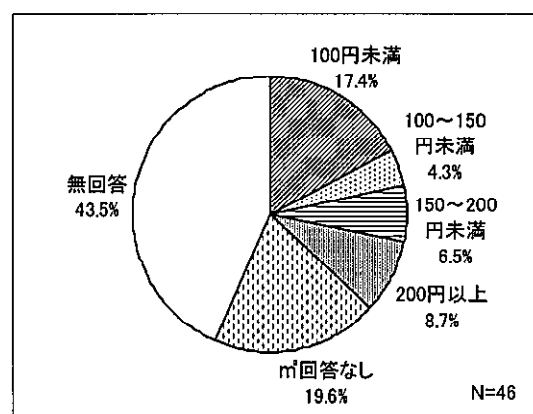
② 修繕費の支払い方法

修繕費の支払い方法をみると、「月払い」が61.8%、「一時金と月払いの併用」が21.8%となっている。「積立てていない」が1.8%ある。



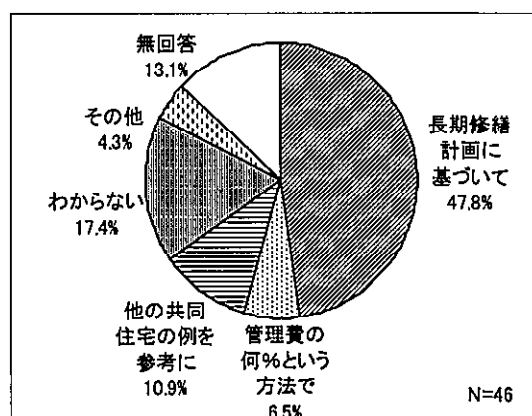
③ 修繕費の状況

修繕費の積立をしていることが判明している46件について、修繕費の金額についてみると、月額単位面積あたり「100円未満/㎡・月」が17.4%と最も多い。「200円以上/㎡・月」が8.7%、「150～200円未満/㎡・月」が6.5%、「100～150円未満/㎡・月」が4.3%となっている。



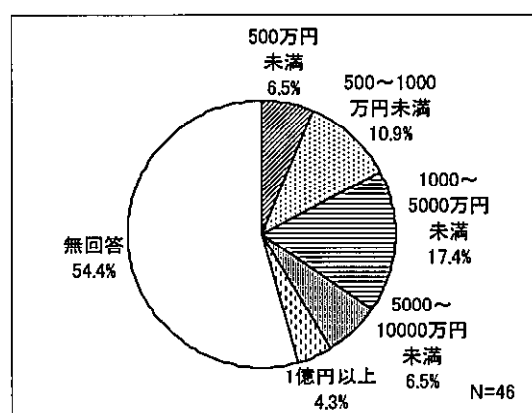
④ 修繕費算定基準

修繕費の積立をしていることが判明している46件について、金額の決め方をみると、「長期修繕計画に基づいて決定している」が47.8%で最も多い。「他の共同住宅の例を参考に決定している」が10.9%、「管理費の何%という方法で決定している」が6.5%となっている。



⑤ 修繕積立金総額

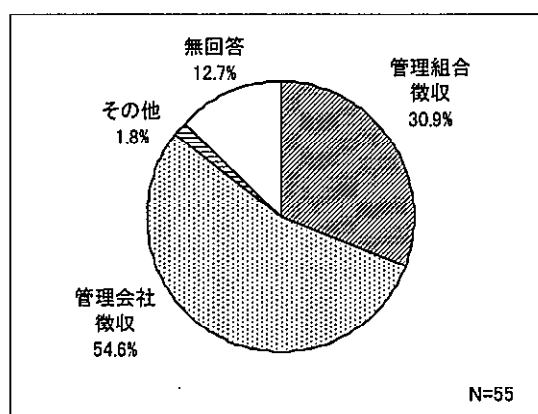
大規模修繕工事の時期やマンションの規模によって、一概に判断できるものではないが、「1,000～5,000万円未満」が17.4%、「500～1,000万円未満」が10.9%となっている。



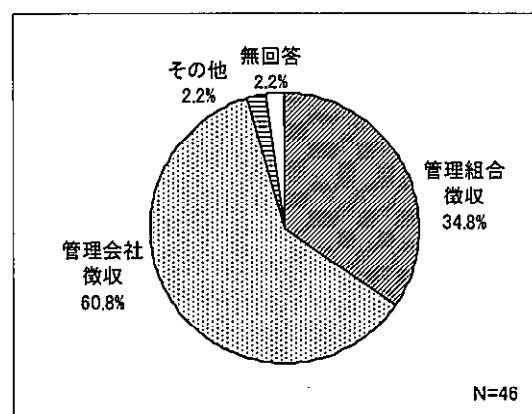
⑥ 管理費・修繕費の徴収方法

『管理費』、『修繕費』どちらも「管理会社による徴収」が多く、『管理費』では54.6%、『修繕費』では60.8%となっている。「管理組合による徴収」は、『管理費』では30.9%、『修繕費』では34.8%となっている。

(管理費)



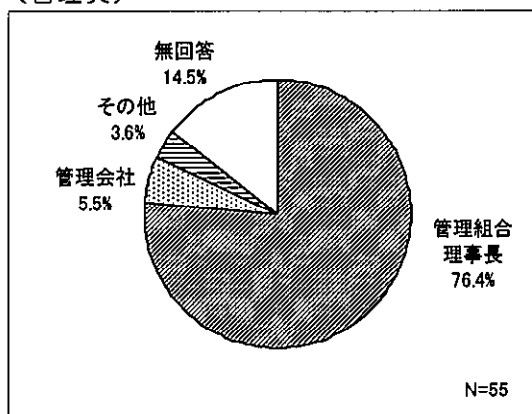
(修繕費) (②で積立していない、無回答を除く46件)



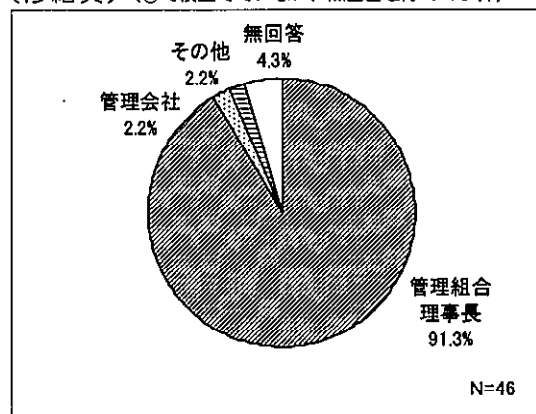
⑦ 口座名義

管理費や修繕費の徴収のための口座の名義は、「管理組合理事長」名義が、『管理費』では 76.4%、『修繕費』では 91.3%となっている。しかし、「管理会社」名義になっているものが、『管理費』では 5.5%、『修繕費』では 2.2%ある。

(管理費)



(修繕費) (②で積立っていない、無回答を除く 46 件)

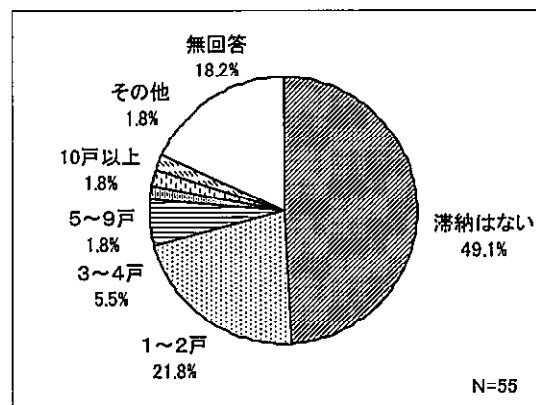


⑧ 滞納状況

「滞納はない」が 49.1%で半数をやや下回る。

滞納の戸数は「1～2戸」が 21.8%、「3～4戸」が 5.5%となっており、数戸程度の滞納世帯がいるマンションは少なくない。

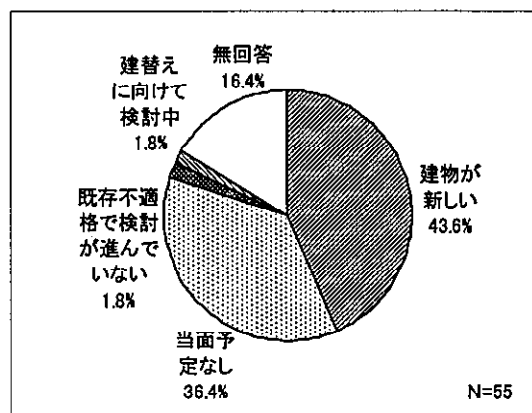
「10戸以上」の滞納のあるマンションが 1.8%ある。



(13) 建替えへの取り組み

① 建替えへの検討

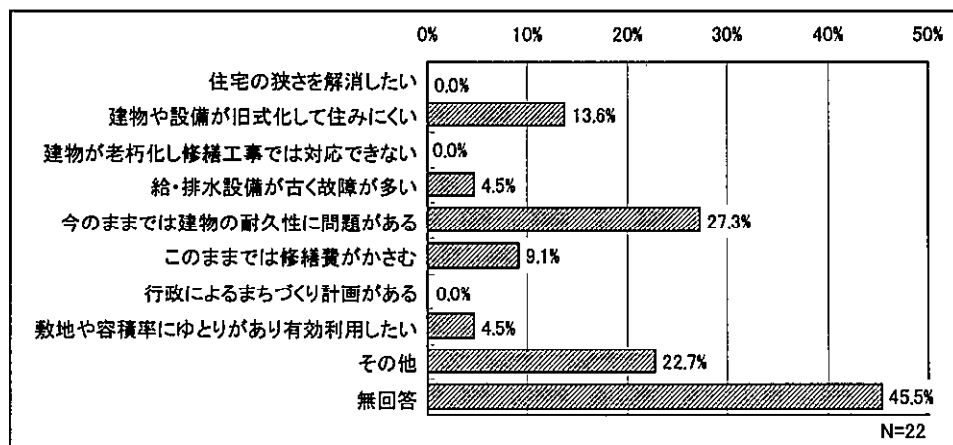
「建替えの実現化に向けて継続的に検討を進めている」が1.8%、「既存不適格建物なので物理的な制約があり、検討が進んでいない」が1.8%あるが、他は「建物が新しいので当分検討する必要はない」が43.6%、「検討する必要があると思うのだが、当面その予定はない」が36.4%となっている。



② 建替えを検討している理由

「今のままでは建物の耐久性に問題があるから」が27.3%で最も多く、「建物や設備が旧式化して住みにくいから」が13.6%となっている。

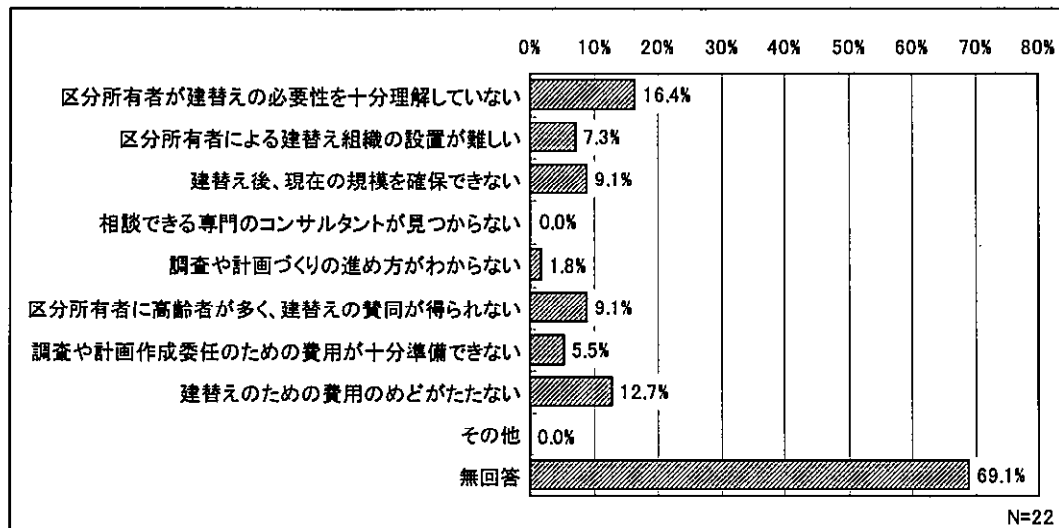
(①で建物が新しい、無回答を除く22件)



③ 建替えを検討する上での問題点

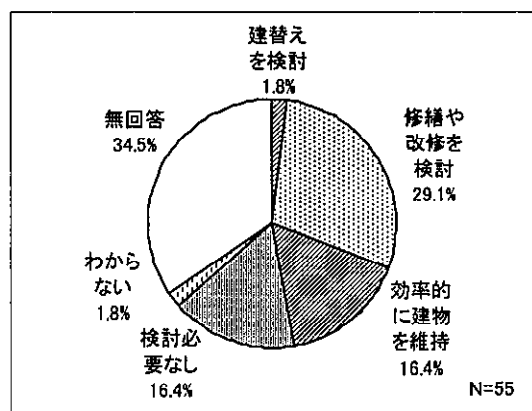
「区分所有者が建替えの必要性を十分理解していないこと」が16.4%と最も高く、次いで「建替えのための費用のめどがたたないこと」が12.7%となっている。

(①で建物が新しい、無回答を除く22件)



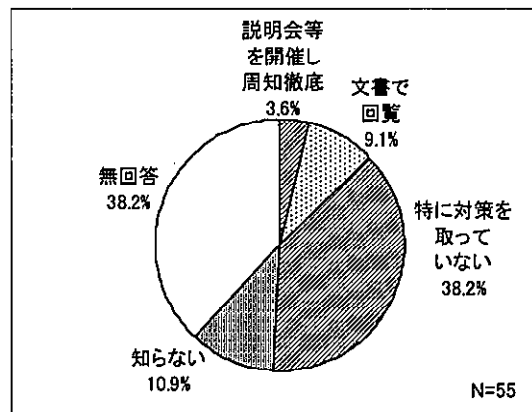
④ 老朽化・劣化への対応

「老朽化が進んでいるので、建替えの実施に向けて検討を進めていく」は1.8%で、「建物の価値を長く保つため、積極的に修繕や改修を検討する」が29.1%で最も多い。



⑤ マンション建替え円滑化法の周知状況

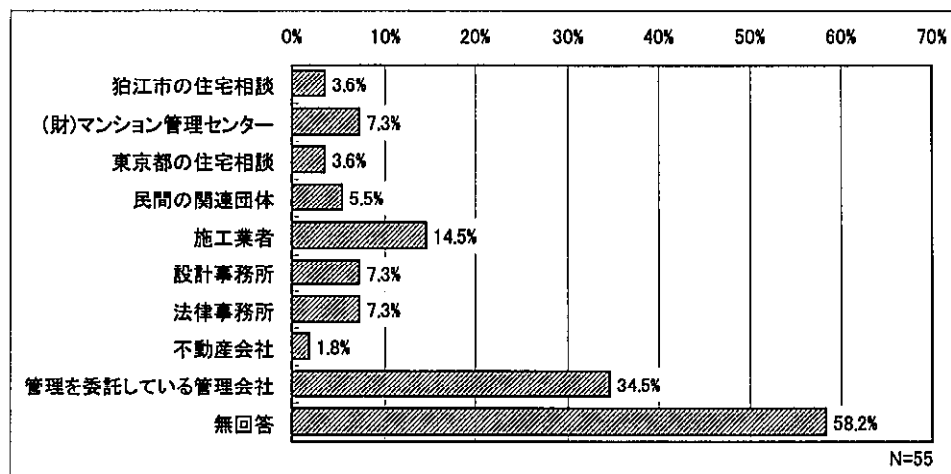
「管理組合で説明会などを開催し、周知徹底を図っている」が3.6%、「文書で回覧することで知らせている」が9.1%であり、「管理組合としては特に対策を取っていない」が38.2%となっている。



(14) マンション管理に関する相談先

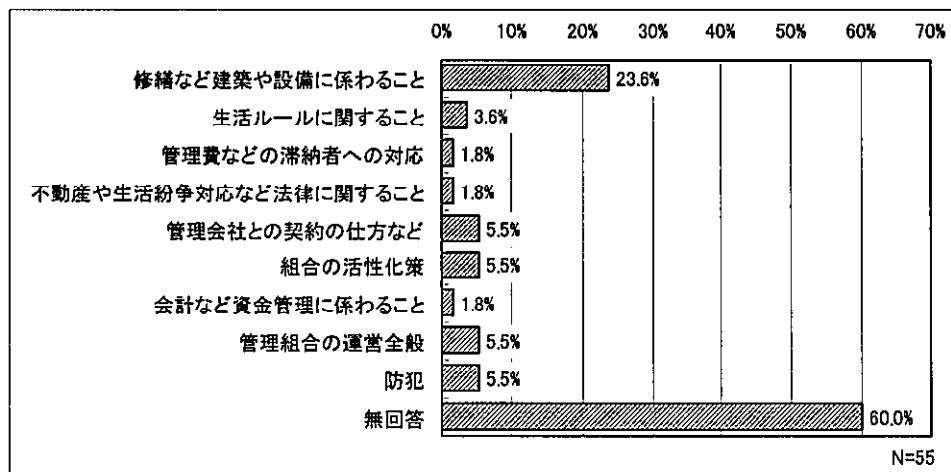
① 相談先団体

「管理を委託している管理会社」が 34.5%で最も多く、次いで「施工業者」が 14.5%となっている。公的な相談先では、「(財)マンション管理センター」が 7.3%、「狛江市の住宅相談」、「東京都の住宅相談」がそれぞれ 3.6%となっている。



② 有料でも相談したいと考える内容

「修繕など建築や設備に係わること」が 23.6%で最も多い。

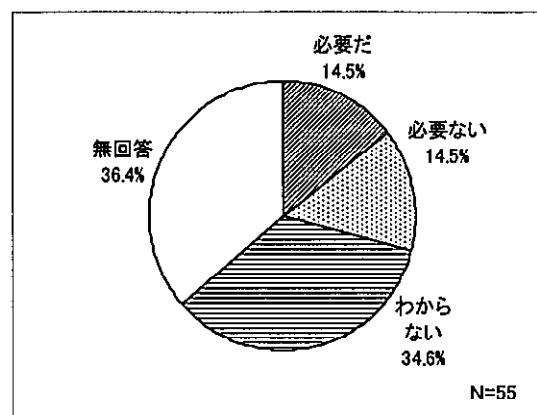


(15) 管理組合のネットワーク

① 管理組合のネットワーク化

近年、マンション管理組合の団体の事例が増えている。情報交換の場として機能しはじめている。

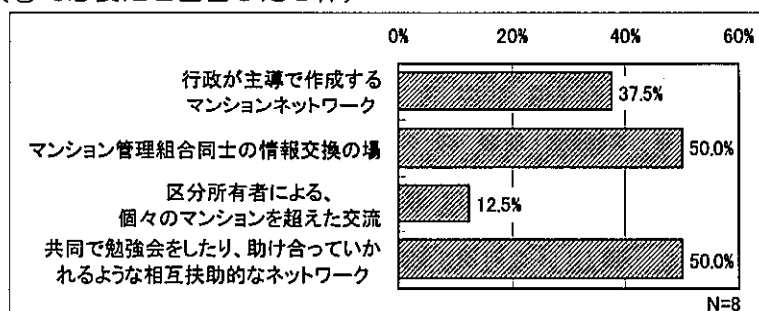
狛江市においては、管理組合のネットワークが「必要」は14.5%で、「必要ない」の14.5%と同数である。「わからない」が34.6%、「無回答」が36.4%と、具体的なイメージが湧かないためか、判断に迷っていることが伺える。



② ネットワークへの期待

「マンション管理組合同士の情報交換の場」、「共同で勉強会をしたり、助け合っていけるような相互扶助的なネットワーク」がどちらも50.0%で最も多い。

(①で必要だと回答した8件)



(16) 自由意見のまとめ

① マンション管理について困っている点

- ・ 建物や設備の老朽化
- ・ 理事（1年交替）選任の件について（候補者が出てこない）
- ・ 管理業務を委託している会社の対応が全てにおいて遅いので苦勞している
- ・ 緊急対応の防火に対する設備が古く、新規の設備に取替えが困難な点
- ・ 建物の築年数に伴い高齢者が増えている
- ・ 管理組合活動に非協力的、無関心な人が多い
- ・ 一回ゴミ箱を盗まれた
- ・ 居住者が忙しいので（共働きの方も多数）、理事間の連絡が取りにくい
- ・ 管理会社から来ている清掃員の責任範囲が狭く住人に手間が発生する

② マンションに関する行政への要望

- ・ 定期的に総会や理事会に担当者が出席していただきたい。
- ・ マンションが抱える問題について行政がフォローする態勢を整備することは必須と思う。但し、ネットワーク化、交流会などの発想は農村的で、マンションの持つ都会志向のライフスタイルを見落とした住民不在のものと思えない。マンション問題に関して、行政は組織化や管理化で干渉するのではなく、住民側からの要望に万全の態勢で対応できるように自己の内部を組織化していただきたい。
- ・ 1、消防用水（水槽）助成金補助 2、植栽の補助（水槽の上側）
- ・ 狛江市役所全体で戸建とマンションの違いを認識する勉強をしてもらいたい。マンションは企業（組織的な面）に近く、個人が了解しても組織が了解するまで理事会、掲示、広報と手続きがあり、この面の理解がまったく成されておらず、行政とのトラブルが多い。
- ・ 隣のマンション工事の際、フェンスに損傷が生じそのままになっている。
- ・ マンション管理に関する事ではないが、マンション前の道路が世田谷通りへの抜け道になっており、朝夕は通勤通学の人が多いせまいところをスピードを出して走って行く。歩道も無いので危険。バンプを設置したり、道幅を変化させるなどして車が走りにくく感じるような道路を作って欲しい。決して信号をつけたり、道幅を広げるような対応をしないで下さい。
- ・ 少子高齢化時代のただ中で住宅と生活の質の維持に関する全ての情報交換。（セミナー、シンポジウム、研究会、交流会など）の積極的実施。（幸せなシニア時代の形成、活力あるシニア時代の創造）

3. 狛江市のマンションの特性と課題

(1) 比較的戸数規模の大きなマンションが多い

- ・ 一定の戸数規模があることで、マンション管理組合の運営が適切に行いやすくなる。狛江市のマンションは、比較的まとまった規模のものが多く、
- ・ 管理組合法人としているマンションが、全国平均などに比べ高い割合でみられるなど、マンションが一定の規模であるため管理組織が適切に整備されているマンションは多い。
- ・ 自由意見などにみられるように、管理組合の運営のノウハウなど情報の不足、管理組合理事のなり手がいないなど人材面の不足はみられる。

(2) 用途混在が少ない

- ・ 一般に、マンションの住戸は、事務所などの住宅以外に利用されることが少ない。そのために、管理組合の活動が不活発になるなど問題が生じていることがある。狛江市のマンションは、現状ではそうした住戸が少なく、概ね居住用建物として利用されている。
- ・ 狛江市は住宅都市としての性質をもっており、マンションは良好な住宅ストックとして大切なものである。良好な状況を維持していくために、マンション管理規約などによる住戸利用の制限や、居住者名簿の作成の徹底などを、適切な利用状況が維持されるよう、管理組合に対して注意を喚起していくことが求められる。

(3) マンション管理組合の管理委託先管理会社に対する依存度が高い

- ・ 大部分のマンションが管理会社に業務を委託しており、管理会社への依存度は高い。マンション管理組合が主体的な立場でマンションの維持管理に取り組み、管理会社はその専門性を生かした管理業務を行っているならば、良好な住宅環境が維持されることが期待できる。
- ・ その一方、マンションの設計図書を管理会社が保管しているケースがみられることなどから、業務を委託している管理会社に多くを依存しているマンションは少なくない。
- ・ 管理会社が適切に業務を遂行しているのかどうかを確認すること、管理組合として自らのマンション管理への取り組みの情報を継承していくために、管理組合として必要な情報を収集・整理し、主体的に管理業務を行っていくことのできる条件を整えることが必要である。行政の役割として、マンション管理組合や、区分所有者に対して、情報を提供し、啓発を促し、個別の相談に応じることが求められている。

(4) 比較的新しいマンションが多い

- ・ 築 20 年以上のマンションもみられるが、全体に新しいマンションが多い。近々建替え問題が生じる恐れのあるマンションは数件である。
- ・ ただし、新耐震設計法導入以前のマンションについては、耐震診断を実施することが望ましい。行政として、耐震診断についての必要性を啓発していくことが課題となっている。

(5) 町内会など地域とのかかわりが弱い

- ・ マンションにおいては、自治会活動を活発に行っているケースはみられたものの、町内会との連携が弱いなど、地域と連続したコミュニティ形成が図られているケースは少ない。マンション内部で閉じたコミュニティになっていることから、例えば、ごみ出しなどの暮らしのルールなどが徹底できずに、相隣問題の発生が心配される。
- ・ 良好な近隣環境を形成するためにも、地域の自治会とマンション居住者との交流の場をつくることが課題になっている。例えば、集会室等のマンション共用部分を積極的に地域に開放することを促す、防災訓練をマンションの自治会と地域とで合同実施するなど、機会を見つけて交流の場をつくり出していく工夫が考えられる。

(6) マンション管理に関する情報提供が求められている

- ・ マンション管理組合からの要望として、他のマンションの管理委託の内容、管理会社の客観的な評価情報など、マンションの管理運営に関する情報を欲しがっているマンション管理組合がみられる。
- ・ 現状では、管理組合同士の情報交流の場は不足しており、また、行政の相談窓口においても管理会社の情報などを提供することは難しい状況にある。
- ・ マンション管理士、建築士、弁護士などの専門家と連携した情報提供や相談の仕組み、マンションに情報提供する仕組みや、マンションに関するセミナーなどを活用して、マンション居住者同士の交流の場をつくるなど、居住者が主体的に情報交換をすることの出来る仕組みづくりが課題になっている。

III 參考資料

資料1 建物実態に関する集計表

1. 所在地

	件数	割合
岩戸北	20	23.2%
岩戸南	14	16.3%
和泉本町	19	22.1%
中和泉	10	11.6%
元和泉	2	2.3%

	件数	割合
東和泉	15	17.4%
西和泉	1	1.2%
東野川	1	1.2%
西野川	3	3.5%
猪方	1	1.2%
合計	86	100.0%

2. 建築年

	件数	割合
昭和48年以前(築30年以上)	7	8.1%
昭和49～53年	15	17.4%
昭和54～58年	16	18.6%
昭和59～63年	9	10.4%
平成元年～5年	4	4.7%
平成6～10年	14	16.3%
平成11～15年	17	19.8%
不明	4	4.7%
合計	86	100.0%

3. 住戸規模

	件数	割合
19戸以下	18	20.9%
20～29戸	16	18.6%
30～49戸	21	24.4%
50～99戸	18	20.9%
100戸以上	11	12.8%
不明	2	2.4%
合計	86	100.0%

4. 階数

	件数	割合
2階	4	4.7%
3階	9	10.4%
4階	9	10.4%
5階	25	29.1%
6階	10	11.6%
7階	7	8.1%
8階	6	7.0%
9階	4	4.7%
10階	4	4.7%
11階以上	7	8.1%
不明	1	1.2%
合計	86	100.0%

5. 棟数

	件数	割合
1棟(単棟型)	76	88.4%
2棟以上(団地型)	9	10.4%
不明	1	1.2%
合計	86	100.0%

6. 敷地面積

	件数	割合
500㎡未満	9	10.4%
500～1000㎡	25	29.1%
1000～2000㎡	26	30.2%
2000～5000㎡	19	22.1%
5000㎡以上	6	7.0%
不明	1	1.2%
合計	86	100.0%

7. 建築面積

	件数	割合
300㎡未満	10	11.6%
300～500㎡	22	25.5%
500～1000㎡	31	36.1%
1000～2000㎡	15	17.5%
2000㎡以上	5	5.8%
不明	3	3.5%
合計	86	100.0%

8. 延床面積

	件数	割合
1000㎡未満	10	11.6%
1000～2000㎡	22	25.5%
2000～5000㎡	32	37.2%
5000～10000㎡	16	18.6%
10000㎡以上	4	4.7%
不明	2	2.4%
合計	86	100.0%

9. 構造

	件数	割合
S(鉄骨)造	1	1.2%
RC(鉄筋コンクリート)造	43	50.0%
SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造	21	24.4%
木造	1	1.2%
不明	20	23.2%
合計	86	100.0%

資料2 管理実態に関する集計表（アンケート集計表）

問2

	件数	割合
1 管理組合理事長	16	29.1%
2 管理組合役員等	4	7.3%
3 管理受託者(管理会社等)	23	41.8%
4 その他	10	18.2%
ー 無回答	2	3.6%
合計	55	100.0%

問3

① マンションの完成年次

	件数	割合
昭和53年以前	17	30.9%
昭和54～58年	6	10.9%
昭和59～63年	4	7.3%
平成元～5年	3	5.5%
平成6～10年	12	21.8%
平成11～15年	13	23.6%
合計	55	100.0%

② 地上階数

	件数	割合
2階	2	3.6%
3階	3	5.5%
4階	7	12.7%
5階	16	29.1%
6～7階	9	16.4%
8～10階	11	20.0%
11階以上	7	12.7%
合計	55	100.0%

③ 棟数

	件数	割合
1棟	49	89.1%
2棟以上	6	10.9%
合計	55	100.0%

④ 戸数

	件数	割合
19戸以下	9	16.4%
20～29戸	10	18.2%
30～49戸	14	25.5%
50～99戸	14	25.5%
100戸以上	8	14.4%
合計	55	100.0%

⑤ 敷地面積

	件数	割合
500㎡未満	3	5.5%
500～1000㎡	16	29.1%
1000～2000㎡	19	34.5%
2000～5000㎡	13	23.6%
5000㎡以上	4	7.3%
合計	55	100.0%

⑥ 延べ面積

	件数	割合
1000㎡未満	5	9.1%
1000～2000㎡	13	23.6%
2000～5000㎡	21	38.2%
5000～10000㎡	13	23.6%
10000㎡以上	3	5.5%
合計	55	100.0%

⑦ 構造

	件数	割合
1 鉄骨造	2	3.6%
2 鉄筋コンクリート造	27	49.1%
3 鉄骨鉄筋コンクリート造	19	34.6%
木造	1	1.8%
ー 無回答	6	10.9%
合計	55	100.0%

問4

	件数	設置割合
1 駐車場	42	76.4%
2 駐輪場	49	89.1%
3 管理室・管理事務所	39	70.9%
4 集会室・集会所	16	29.1%
5 エレベーター	43	78.2%
6 オートロック	24	43.6%
7 セキュリティシステム	24	43.6%
8 BSアンテナ	30	54.5%
9 ケーブルテレビの共聴設備	30	54.5%
10 各戸のインターネット利用に対応した設備	17	30.9%
11 宅配ボックス	27	49.1%
12 フロントサービス	14	25.5%
13 子供の遊び場・広場	12	21.8%
14 ごみ置場	52	94.5%
15 資源ごみ分別集積場	35	63.6%
16 廃棄物のリサイクル処理設備	2	3.6%
17 防災用備蓄庫	5	9.1%
18 地域に開放しているオープンスペース	3	5.5%
19 その他	2	3.6%
回答者数	55	100.0%

《その他の内容》

・中央公園、幼児・児童用プール

<駐車場割合>

	件数	割合
30%未満	14	33.3%
30～50%未満	11	26.2%
50～70%未満	5	11.9%
70～100%未満	3	7.1%
100%以上	7	16.7%
台数回答なし	2	4.8%
合計	42	100.0%

<駐輪場割合>

	件数	割合
70%未満	2	4.1%
70～100%未満	7	14.3%
100～200%未満	18	36.7%
200%以上	19	38.8%
台数回答なし	3	6.1%
合計	49	100.0%

<エレベーター台数>

	件数	割合
1台	31	72.0%
2台以上	6	14.0%
無回答	6	14.0%
合計	43	100.0%

問5

	件数	割合
1 管理組合の集会利用している	13	81.3%
2 管理組合の理事会利用している	14	87.5%
3 管理組合のイベント利用している	7	43.8%
4 居住者の個人的な利用が多い	4	25.0%
5 地域住民が利用することがある	2	12.5%
6 その他	2	12.5%
— 無回答	1	6.3%
回答者数	16	100.0%

《その他の内容》

・消防署による救命等講習会、居住者宅の葬儀会場

・立体駐車場(3階)の上を利用しているために、ジョイアガーデン共々に日常キッズルームとして開放している

問6

	件数	割合
1 住宅以外の用途はない	41	74.5%
2 住宅以外の部分がある	10	18.2%
－ 無回答	4	7.3%
合計	55	100.0%

1区画	1	4区画	1	7区画	0	無回答	2
2区画	2	5区画	1	8区画	1	合計	10
3区画	1	6区画	1				

問7

<駐車場>

金額	件数	割合
無料	2	4.8%
1万円未満	4	9.5%
1～1.3万円未満	6	14.3%
1.3～1.6万円未満	13	31.0%
1.6～2万円未満	9	21.4%
2万円以上	5	11.9%
無回答	3	7.1%
合計	42	100.0%

<駐輪場>

	件数	割合
無料	17	34.7%
200円未満	7	14.3%
200～300円未満	10	20.4%
300～500円未満	7	14.3%
500円以上	5	10.2%
無回答	3	6.1%
合計	49	100.0%

問8

	件数	割合
1 マンションへの入口に段差がある	14	25.5%
2 共用廊下は、車椅子で通るのには十分な幅がない	5	9.1%
3 共用階段はお年寄りにとっては急だと思う	14	25.5%
4 共用廊下や共用階段には連続した手すりが無いところがある	14	25.5%
5 ドアの取っ手がレバー式になっていないため、開け閉めにくいものがある	6	10.9%
6 エレベーターは車椅子が乗ることに配慮されていない	13	23.6%
7 その他	0	0.0%
－ 無回答	22	40.0%
回答者数	55	100.0%

問9

	件数	割合
1 居住者から、共用部分のバリアフリー化について要望が出てきている	1	1.8%
2 現在、計画修繕工事などとあわせてバリアフリー化のための改修を検討している	1	1.8%
3 当初からバリアフリー化されており問題はない	5	9.1%
4 現在までのところバリアフリー化について問題になったことはない	32	58.2%
5 その他	1	1.8%
－ 無回答	15	27.3%
合計	55	100.0%

《その他の内容》

・一部バリアフリー改造(玄関の段差解消)を行った

問10

<非住宅利用戸数>

	件数	割合
なし	36	65.5%
1戸	3	5.5%
2戸	2	3.6%
3戸	2	3.6%
4戸	0	0.0%
5戸	1	1.8%
無回答	11	20.0%
合計	55	100.0%

<非住宅利用割合>

	件数	割合
なし	36	65.5%
5%未満	6	10.9%
5～10%未満	1	1.8%
10～20%未満	1	1.8%
無回答	11	20.0%
合計	55	100.0%

問11

	件数	割合
なし	12	21.8%
5%未満	6	10.9%
5～10%未満	8	14.5%
10～20%未満	9	16.4%
20～30%未満	9	16.4%
30%以上	5	9.1%
無回答	6	10.9%
合計	55	100.0%

問12

	件数	割合
なし	28	50.9%
1戸	6	10.9%
2戸	5	9.1%
3戸	0	0.0%
4戸	3	5.5%
5～9戸	0	0.0%
10戸以上	2	3.6%
無回答	11	20.0%
合計	55	100.0%

問15

	件数	割合
1 管理組合として町会活動に参加している	16	29.1%
2 マンション全体で一つの町会を形成している	4	7.3%
3 居住者が個別に参加しているので管理組合としては関与していない	9	16.4%
4 地域の自治活動とはあまり関わっていない	17	30.9%
5 わからない	7	12.7%
6 その他	0	0.0%
— 無回答	2	3.6%
合計	55	100.0%

問16①

	件数	割合
1 マンション管理組合とは別に住民の自治組織が組織されている	1	1.8%
2 マンション管理組合が住民の自治組織として自治会活動も担っている	17	30.9%
3 自治組織はない	28	50.9%
— 無回答	9	16.4%
合計	55	100.0%

②

	件数	割合
1 祭りなどのイベントの企画実施	5	27.8%
2 ごみの収集などの事業	5	27.8%
3 回覧版の巡回など住民のコミュニケーションの活性化	6	33.3%
4 防災訓練の実施または防災訓練の参加	9	50.0%
5 マンションの日常管理に関する業務	4	22.2%
6 その他	2	11.1%
— 無回答	5	27.8%
回答者数	18	100.0%

《その他の内容》

- ・屋上花火親睦会、リサイクルフリーマーケット
- ・赤十字等の募金活動

問17		件数	割合
	1 管理組合がある	42	76.3%
	2 法人登記した管理組合がある	4	7.3%
	3 管理組合を組織化していない	3	5.5%
	ー 無回答	6	10.9%
	合計	55	100.0%

問18		件数	割合
	1 定めている	54	98.2%
	2 定めていない	1	1.8%
	合計	55	100.0%

問19		件数	割合
	1 区分所有者が自主的に結成したもの	13	23.6%
	2 分譲会社の指導で書面により結成したもの	5	9.1%
	3 分譲会社の指導で設立総会を開き結成したもの	16	29.1%
	4 管理会社の指導で結成したもの	15	27.3%
	5 その他	1	1.8%
	ー 無回答	5	9.1%
	合計	55	100.0%

問20		件数	割合
	1 1年間に数回開催している	23	41.8%
	2 1年間に1回開催している	30	54.6%
	3 ほとんど開催されたことはない	1	1.8%
	4 一度も開催したことがない	0	0.0%
	ー 無回答	1	1.8%
	合計	55	100.0%

問21		件数	割合
	1 区分所有者の3/4以上が出席	15	27.3%
	2 区分所有者の1/2～3/4程度が出席	13	23.6%
	3 区分所有者の1/4～1/2程度が出席	19	34.6%
	4 区分所有者の1/4に満たない	6	10.9%
	5 ほとんど出席者がいない	0	0.0%
	6 今までに一度も開催したことがない	1	1.8%
	ー 無回答	1	1.8%
	合計	55	100.0%

問22		件数	割合
	1 1ヶ月に1回程度開催している	22	40.0%
	2 1年間に数回程度開催している	26	47.3%
	3 1年間に1回程度開催している	2	3.6%
	4 ほとんど開催したことがない	3	5.5%
	ー 無回答	2	3.6%
	合計	55	100.0%

問23		件数	割合
	1 区分所有者向けに定期的に「お知らせ」等を配付し、不在区分所有者にも送付している	12	21.8%
	2 マンションの住民全員に定期的に「お知らせ」等を配付している	14	25.5%
	3 不定期ではあるが、管理組合として広報誌やちらしを作成している	14	25.5%
	4 管理会社が作成するものはあるが、管理組合としてはない	20	36.4%
	5 情報発信は掲示板のみである	10	18.2%
	ー 無回答	3	5.5%
	回答者数	55	100.0%

問24

	件数	割合
1 専門委員会を設置している	12	21.8%
2 専門委員会の設置が必要と思われることがあるが、今のところ設置していない	14	25.5%
3 必要ないと思うので設置していない	17	30.9%
4 専門委員会については良くわからない	5	9.1%
ー 無回答	7	12.7%
合計	55	100.0%

問25

	件数	割合
1 管理組合が自主的に作成した管理規約がある	11	20.0%
2 分譲会社が作成し、管理組合の総会で決議した管理規約がある	8	14.5%
3 分譲会社が作成し、販売時に書面で合意して作成した管理規約がある	14	25.5%
4 管理会社が作成し、管理組合の総会で決議した管理規約がある	19	34.6%
5 管理規約はない	2	3.6%
6 その他	0	0.0%
ー 無回答	1	1.8%
合計	55	100.0%

問26

	件数	割合
1 標準管理規約を参考に作成している	29	55.8%
2 標準管理規約は特に参考にしていない	4	7.7%
3 標準管理規約については知らない	5	9.6%
4 わからない	8	15.4%
ー 無回答	6	11.5%
合計	52	100.0%

問27

	件数	割合
1 改正したことがある	21	40.4%
2 販売当初の管理規約をそのまま使っている	17	32.7%
3 現在、改正を検討している	9	17.3%
ー 無回答	5	9.6%
合計	52	100.0%

問28

	件数	割合
1 管理組合で説明会などを開催し周知徹底を図っている	15	27.2%
2 文書で回覧することで知らせている	6	10.9%
3 管理組合としては特に対策をとっていない	17	30.9%
4 知らない	8	14.6%
5 その他	1	1.8%
ー 無回答	8	14.6%
合計	55	100.0%

「その他の内容」
・理事会にて研究中

問29

	件数	割合
1 管理会社に全ての管理業務を委託している(総合管理委託)	39	70.9%
2 管理会社に一部の業務を委託している(部分管理委託)	11	20.0%
3 管理会社に業務を委託していない(自主管理)	4	7.3%
ー 無回答	1	1.8%
合計	55	100.0%

問30

	件数	割合
1 事務管理業務(管理費等の出納、予算決算案の作成、広報活動等)	47	94.0%
2 管理員業務(外来者の受付、建物の簡易な点検等)	37	74.0%
3 清掃業務(共有部分の清掃、ごみ処理など)	47	94.0%
4 設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検)	43	86.0%
5 その他	3	6.0%
ー 無回答	0	0.0%
回答者数	50	100.0%

「その他の内容」
・駐車場、植栽等
・食事栄養管理・ダイニングの運営、フィットネス健康管理、温浴場の運営、コミュニティイベント各種立案と開催実施等

狛江市分譲マンション実態調査報告書

問31

	件数	割合
1 管理組合は組織されているが、管理については管理会社にまかせている面が多い	19	34.6%
2 管理会社に委託しているが、管理組合が主導権をもって運営している	29	52.7%
3 管理費の出納、清掃、保守点検等、可能な限り管理組合が自力で行っている	2	3.6%
4 法定点検等、免許の必要な事項以外は、全て管理組合が行っている	0	0.0%
－ 無回答	5	9.1%
合計	55	100.0%

問32

	件数	割合
1 住みこみの管理人がいる	9	16.4%
2 日勤(通勤)の管理人がいる	24	43.7%
3 定期巡回により管理をしている	8	14.5%
4 居住者の一人が管理人を勤めている	2	3.6%
5 管理人はいない	11	20.0%
－ 無回答	1	1.8%
合計	55	100.0%

問33①

	件数	割合
1 ある	33	60.0%
2 ない	20	36.4%
－ 無回答	2	3.6%
合計	55	100.0%

②

	件数	割合
1 ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がいる	20	60.6%
2 管理会社との意思疎通がうまく行かない	2	6.1%
3 不特定の人出入りがあり、防犯面の心配がある	11	33.3%
4 管理について無関心な人が増えている	4	12.1%
5 管理組合(自治会も含む)の役員になってくれる人がいない	5	15.2%
6 管理に費用がかかりすぎる	2	6.1%
7 管理費、修繕費の滞納者がある	13	39.4%
8 建物や設備に不具合のものがある(修繕できない、点検しにくいなど)	3	9.1%
9 上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音	10	30.3%
10 居住者間のトラブル	3	9.1%
11 賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している	8	24.2%
12 その他	2	6.1%
－ 無回答	0	0.0%
回答者数	33	100.0%

《その他の内容》

- ・清掃・保守の人が午前中のみ対応しているため、常駐の管理人がおらず不備が多い。
- ・共有部分の使用方法について(子供が遊ぶ、会話が聞こえる)

問34

	件数	割合
1 集会で決議して管理会社を変えている	8	14.5%
2 管理会社の申し入れにより変わっている	0	0.0%
3 分譲当初から同じ管理会社である	37	67.3%
4 わからない	3	5.5%
5 その他	1	1.8%
－ 無回答	6	10.9%
合計	55	100.0%

《その他の内容》

- ・自治会から管理会社になったばかりである

問35

	件数	割合
1 管理組合が保管している	30	54.5%
2 管理会社が保管している	12	21.8%
3 役員など特定のだれかが保管している	3	5.5%
4 保管していない	1	1.8%
5 わからない	6	10.9%
－ 無回答	3	5.5%
合計	55	100.0%

問36①

	件数	割合
1 ある	28	50.9%
2 ない	21	38.2%
3 わからない	4	7.3%
－ 無回答	2	3.6%
合計	55	100.0%

②

	H8	H9	H10	H11	H12
件数	1	1	2	3	2
	H13	H14	H15	無回答	合計
件数	5	4	8	2	28

問37①

	件数	割合
1 ある	4	7.3%
2 ない	30	54.6%
3 わからない	13	23.6%
－ 無回答	8	14.5%
合計	55	100.0%

②

	H10	H14	H15	合計
件数	1	1	2	4

問38①

	件数	割合
1 ある	44	80.0%
2 ない	6	10.9%
3 わからない	2	3.6%
－ 無回答	3	5.5%
合計	55	100.0%

②

	S56	H7	H8	H9	H10	H11
件数	1	2	2	2	5	2
	H12	H13	H14	H15	無回答	合計
件数	2	5	8	10	5	44

③

	件数	割合
1 管理組合が自力で作成した	4	9.1%
2 管理を委託している管理会社が作成した	30	68.2%
3 建築士等の専門家に依頼して作成した	1	2.3%
4 マンションを建設した建設会社が作成した	3	6.8%
5 その他	2	4.5%
－ 無回答	4	9.1%
合計	44	100.0%

④

	件数	割合
1 見直しをしている	21	47.7%
2 見直しをしていない	11	25.0%
3 わからない	5	11.4%
－ 無回答	7	15.9%
合計	44	100.0%

	H7	H10	H14	H15	無回答	合計
件数	1	1	4	3	12	21

問39①

	件数	割合
1 ある	32	58.2%
2 ない	15	27.3%
－ 無回答	8	14.5%
合計	55	100.0%

	1回目	2回目	3回目	無回答	合計
件数	11	4	1	16	32

②

	件数	割合
1 外壁修繕工事	19	59.4%
2 鉄部塗り替え工事	23	71.9%
3 屋上防水工事	18	56.3%
4 給水管工事	12	37.5%
5 排水管工事	7	21.9%
6 その他工事	6	18.8%
－ 無回答	6	18.8%
回答者数	32	100.0%

《その他の内容》

・エレベーター

③

	件数	割合
1 管理組合の主導で実施した	22	68.8%
2 管理会社の主導で実施した	8	25.0%
3 その他	0	0.0%
－ 無回答	2	6.2%
合計	32	100.0%

④

	件数	割合
1 修繕積立金で全てまかかった	17	53.1%
2 修繕積立金その他、一部臨時徴収を行った	7	21.9%
3 修繕積立金や臨時徴収の不足分を、融資を受けることでまかかった	6	18.8%
4 その他	0	0.0%
－ 無回答	2	6.2%
合計	32	100.0%

	件数	割合
1 住宅金融公庫	3	50.0%
2 民間銀行	2	33.3%
3 その他	0	0.0%
－ 無回答	1	16.7%
合計	6	100.0%

⑤

	件数	割合
1 見直した	20	36.3%
2 見直していない	14	25.5%
3 わからない	5	9.1%
－ 無回答	16	29.1%
合計	55	100.0%

問40

	件数	割合
150円未満	4	7.3%
150～200円未満	6	10.9%
200～250円未満	7	12.7%
250円以上	3	5.5%
m回答なし	7	12.7%
無回答	28	50.9%
合計	55	100.0%

平均管理費
195.35 m/月

問41①

	件数	割合
1 月払いである	34	61.8%
2 販売時に一時金として一括払い	0	0.0%
3 販売時の一時金と月払いの併用	12	21.8%
4 積み立てていない	1	1.8%
5 その他	0	0.0%
— 無回答	8	14.6%
合計	55	100.0%

②

	件数	割合
100円未満	8	17.4%
100～150円未満	2	4.3%
150～200円未満	3	6.5%
200円以上	4	8.7%
m回答なし	9	19.6%
無回答	20	43.5%
合計	46	100.0%

平均修繕費
133.71 m/月

③

	件数	割合
1 長期修繕計画に基づいて決定している	22	47.8%
2 管理費の何%という方法で決定している	3	6.5%
3 他の共同住宅の例を参考に決定している	5	10.9%
4 わからない	8	17.4%
5 その他	2	4.3%
— 無回答	6	13.1%
合計	46	100.0%

《その他の内容》

- ・毎月必要管理支出を控除した残金
- ・過去の大規模修繕費の経験による

④

	件数	割合
500万円未満	3	6.5%
500～1000万円未満	5	10.9%
1000～5000万円未満	8	17.4%
5000～10000万円未満	3	6.5%
1億円以上	2	4.3%
無回答	25	54.4%
合計	46	100.0%

問42① <管理費>

	件数	割合		件数	割合
1 管理組合徴収	17	30.9%	1 管理組合徴収	16	34.8%
2 管理会社徴収	30	54.6%	2 管理会社徴収	28	60.8%
3 その他	1	1.8%	3 その他	1	2.2%
－ 無回答	7	12.7%	－ 無回答	1	2.2%
合計	55	100.0%	合計	46	83.6%

<修繕費>

② <管理費>

	件数	割合		件数	割合
1 管理組合理事長	42	76.4%	1 管理組合理事長	42	91.3%
2 管理会社	3	5.5%	2 管理会社	1	2.2%
3 その他	2	3.6%	3 その他	1	2.2%
－ 無回答	8	14.5%	－ 無回答	2	4.3%
合計	55	100.0%	合計	46	83.6%

<修繕費>

問43

	件数	割合
1 滞納はない	27	49.1%
2 1～2戸	12	21.8%
3 3～4戸	3	5.5%
4 5～9戸	1	1.8%
5 10戸以上	1	1.8%
6 その他	1	1.8%
－ 無回答	10	18.2%
合計	55	100.0%

問44①

	件数	割合
1 建物が新しいので当分検討する必要はない	24	43.6%
2 検討する必要はあると思うのだが、当面その予定はない	20	36.4%
3 近く検討する予定がある	0	0.0%
4 現在、検討中である	0	0.0%
5 かつて検討したが区分所有者の合意が得られず進んでいない	0	0.0%
6 既存不適格建物なので物理的な制約があり検討が進んでいない	1	1.8%
7 建替えの実現化に向けて継続的に検討を進めている	1	1.8%
－ 無回答	9	16.4%
合計	55	100.0%

②

	件数	割合
1 住宅の狭さを解消したいから	0	0.0%
2 建物や設備が旧式化して住みにくいから	3	13.6%
3 建物が老朽化し修繕工事では対応できないから	0	0.0%
4 給・排水設備が古く故障が多いから	1	4.5%
5 今のままでは建物の耐久性に問題があるから	6	27.3%
6 このままでは修繕費がかさむから	2	9.1%
7 道路整備や再開発など行政によるまちづくりの計画があるから	0	0.0%
8 敷地や容積率にゆとりがあり有効利用したいから	1	4.5%
9 その他	5	22.7%
－ 無回答	10	45.5%
回答者数	22	100.0%

《その他の内容》

- ・エレベーターがないため
- ・世帯主の年齢と不況の中、無理である
- ・早急ではない

問45

	件数	割合
1 区分所有者が建替えの必要性を十分理解していないこと	9	16.4%
2 区分所有者による建替え組織の設置が難しいこと	4	7.3%
3 建替え後、現在の規模を確保できないこと	5	9.1%
4 相談できる専門のコンサルタントが見つからないこと	0	0.0%
5 調査や計画づくりの進め方がわからないこと	1	1.8%
6 区分所有者に高齢者が多く、建替えの賛同が得られないこと	5	9.1%
7 調査や計画作成委任のための費用が十分準備できないこと	3	5.5%
8 建替えのための費用のめどがたたないこと	7	12.7%
9 その他	0	0.0%
ー 無回答	38	69.1%
回答者数	55	100.0%

問46

	件数	割合
1 老朽化が進んでいるので、建替えの実施に向けて検討を進めていく	1	1.8%
2 建物の価値を長く保つため、積極的に修繕や改修を検討する	16	29.1%
3 出来るだけ費用のかからない方法で、効率的に建物を維持していきたい	9	16.4%
4 建物が新しいので、今のところ建替えや修繕・改修については検討する必要がある	9	16.4%
5 わからない	1	1.8%
ー 無回答	19	34.5%
合計	55	100.0%

問47

	件数	割合
1 管理組合で説明会などを開催し周知徹底を図っている	2	3.6%
2 文書で回覧することで知らせている	5	9.1%
3 管理組合としては特に対策をとっていない	21	38.2%
4 知らない	6	10.9%
5 その他	0	0.0%
ー 無回答	21	38.2%
合計	55	100.0%

問49

	件数	割合
1 狛江市の住宅相談	2	3.6%
2 (財)マンション管理センター	4	7.3%
3 東京都の住宅相談	2	3.6%
4 都市整備公団	0	0.0%
5 住宅金融公庫	0	0.0%
6 民間の関連団体	3	5.5%
7 施工業者	8	14.5%
8 設計事務所	4	7.3%
9 法律事務所	4	7.3%
10 会計事務所	0	0.0%
11 不動産会社	1	1.8%
12 管理を委託している管理会社	19	34.5%
13 その他	0	0.0%
ー 無回答	32	58.2%
回答者数	55	100.0%

問50

	件数	割合
1 修繕など建築や設備に係ること	13	23.6%
2 生活ルールに関すること	2	3.6%
3 管理費などの滞納者への対応	1	1.8%
4 不動産や生活紛争対応など法律に関すること	1	1.8%
5 管理会社との契約の仕方など	3	5.5%
6 組合の活性化策	3	5.5%
7 会計など資金管理に係ること	1	1.8%
8 管理組合の運営全般	3	5.5%
9 防犯	3	5.5%
10 その他	0	0.0%
ー 無回答	33	60.0%
回答者数	55	100.0%

問51①

	件数	割合
1 必要だ	8	14.5%
2 必要ない	8	14.5%
3 わからない	19	34.6%
ー 無回答	20	36.4%
合計	55	100.0%

②

	件数	割合
1 行政が主導で作成するマンションネットワーク	3	37.5%
2 マンション管理組合同志の情報交換の場	4	50.0%
3 区分所有者による、個々のマンションを超えた交流会	1	12.5%
4 共同で勉強会を開催したり、助け合っていけるような相互扶助的なネットワーク	4	50.0%
5 その他	0	0.0%
ー 無回答	0	0.0%
回答者数	8	100.0%

資料3 アンケート調査表

狛江市分譲マンション実態調査に関するアンケート ご協力のお願い

平成15年8月

狛江市市民部産業生活課生活住宅係

皆様にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。日頃から、狛江市の住宅行政に対して、ご理解、ご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

狛江市では、住宅良好な住宅ストックの形成と保持を図り、住環境の整備を行うため、平成14年3月に策定した狛江市住宅マスタープランに基づき、総合的な住宅施策の展開に努めております。近年、狛江市においても「分譲マンション」が増えてまいりました。「分譲マンション」の中には、維持管理や建替え・修繕等に対する問題を抱えているものもあるといわれておりますが、その実態は十分に把握できていません。

そこで、今回、狛江市では、分譲マンション等実態調査を行い、市内の分譲マンションの状況を把握することにしました。

「分譲マンションの管理に関するアンケート」は、狛江市の全てのマンションを対象に調査するものであり、市としても初めての試みです。今後の「分譲マンション」対策について考える上での基礎的資料として役立てたいと考えております。

ご多忙中のところ、大変恐縮ですが、調査趣旨をご理解の上、ご協力をお願い申し上げます。

なお、ご記入いただいた内容は、住宅行政を検討するための基礎データとして活用し、その他の目的には一切使用いたしません。又、調査結果は統計的に処理し、個々のマンションの情報を外部に提供することは一切ありません。どうぞ協力をお願いいたします。

ご回答いただいたアンケート用紙は、返信用封筒を用いて郵送いただくか、あるいは後日調査員が回収にうかがいますのでその時に調査員にお渡しください。

調査の内容等に関してご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

【問い合わせ先】

〔調査主体〕

狛江市市民部産業生活課生活住宅係

電話：03（3430）1111

（内 2226）

担当：柳，山本

〔調査実施機関〕

㈱住宅・都市問題研究所

電話：03（3475）4781

担当：吉岡，小倉，露木

狛江市

分譲マンションの管理に関する アンケート

【アンケートご記入上でのお願い】

- ①ご記入は、できる限りマンションの管理者（管理組合理事長等）の方、若しくはそれに準じた方をお願いします。但し、マンションの管理状況等を把握している管理人さんや居住者の方が回答されてもかまいません。
- ②お答えは、設問中の指示に従いご記入下さい。「あてはまるもの全てに」という設問については、あてはまるもの全てに○、「一つだけ」という設問は一つだけに○をつけてください。また、（ ）に数字か言葉で回答をお願いするものは、指示どおりにご記入ください。
- ③ご記入内容は、なるべく平成15年8月1日時点の状態についてお答えください。
- ④ご回答いただいたアンケートは返信用の封筒に入れて投函いただくか、調査員に直接お渡ししてください。（後日調査員が回収にうかがいます。）

問い合わせ先
狛江市市民部産業生活課生活住宅係
電話 03-3430-1111（内 2226）
担当 柳，山本

1. 回答いただくマンションについてお尋ねします。

- 問1 マンション名と住所などについてお尋ねします。
管理を管理会社に委託されている場合は、管理会社名と連絡先をご記入下さい。

マンション名

所在地 狛江市 (町) 丁目 番 号

管理会社名

連絡先

- 問2 本調査に回答いただく方はどなたですか。当てはまるものに○をつけてください。

- | | |
|------------|-----------------|
| 1. 管理組合理事長 | 3. 管理受託者（管理会社等） |
| 2. 管理組合役員等 | 4. その他（ ） |

回答いただく方のお名前

お電話

連絡先

2. 建物の状況についてお尋ねします。

- 問3 建物の建築概要についてお尋ねします。（ ）に数字を記入して下さい。

- マンションの完成年次 ⇒ 昭和・平成（ ）年
 ○ 階数・棟数 ⇒ （ ）階建て （ ）棟
 ○ 戸数 ⇒ （ ）戸
 ○ 敷地面積 ⇒ （ ）㎡
 ○ 延べ床面積 ⇒ （ ）㎡ 複数棟の場合は合計して下さい。
 ○ 構造 ⇒ (1. 鉄骨 2. 鉄筋コンクリート 3. 鉄骨鉄筋コンクリート)

- 問4 共用設備についてお尋ねします。
あてはまるもの全てに○をつけてください。また（ ）中には数字や文章をご記入ください。

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. 駐車場（ ）台分 | 11. 宅配ボックス |
| 2. 駐輪場（ ）台分 | 12. フロントサービス |
| 3. 管理室・管理事務所 | 13. 子供の遊び場・広場 |
| 4. 集会室・集会所 | 14. ごみ置場 |
| 5. エレベーター（ ）台 | 15. 資源ごみ分別集積場 |
| 6. オートロック | 16. 廃棄物のリサイクル処理設備 |
| 7. セキュリティシステム | 17. 防災用備蓄庫 |
| 8. BSアンテナ | 18. 地域に開放しているオープンスペース |
| 9. ケーブルテレビの共聴設備 | 19. その他（ ） |
| 10. 各戸のインターネット利用に対応した設備 | |

- 問5 集会室・集会所がある場合のみお答え下さい。
集会室・集会所の利用方法をお尋ねします。あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 管理組合の集会に利用している。 | 5. 地域住民が利用することがある。 |
| 2. 管理組合の理事会に利用している。 | 6. その他 ユニークな利用方法があれば |
| 3. 管理組合のイベントに利用している。 | ご記入ください。 |
| 4. 居住者の個人的な利用が多い。 | （ ） |

問6 住宅以外の用途(店舗等)と複合していますか。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 住宅以外の用途は無い。 2. 住宅以外の部分がある。
(区画数は _____ 区画)

問7 駐車場・駐輪場の月額使用料についてお尋ねします。()に数字でご記入下さい。

駐車場 () 円/月・台
駐輪場 () 円/月・台

※無料の場合は 0 円と記入して下さい。

問8 共用部分のバリアフリーなど、高齢者や障害者のための配慮についてお尋ねします。
あてはまると思われるもの全てに○をつけてください。

1. マンションへの入り口に段差がある。
2. 共用廊下は、車椅子では通るのに十分な幅がない。
3. 共用階段はお年寄りにとっては急だと思ふ。
4. 共用廊下や共用階段には連続した手すりが無いところがある。
5. ドアの取っ手がレバー式になっていないため、開け閉めしにくいものがある。
6. エレベータは車椅子が乗ることに配慮されていない(幅や奥行き、スイッチの位置等)
7. その他 ()

問9 共用部分のバリアフリー化についての居住者の要望の有無についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 居住者から、共用部分のバリアフリー化について要望が出てきている。
2. 現在、計画修繕工事などとあわせたバリアフリー化のための改修を検討している。
3. 当初からバリアフリー化されており問題は無い。
4. 現在までのところバリアフリーについて問題になったことはない。
5. その他 ()

3. マンションの利用状況等についてお尋ねします。

問10 住宅として供給された戸数のうち、現在、事務所等居住以外の目的に利用されている戸数はどのくらいありますか。()に数字をご記入ください。

() 戸

問11 住宅戸数のうち、現在、賃貸として利用されている戸数はどのくらいありますか。

() 戸

問12 住宅戸数のうち、3ヶ月以上利用されていない住戸(空き家等)はどのくらいありますか。

() 戸

問13 お住まいになっている世帯主の年齢構成についてお尋ねします。

下表中に、年齢別の人数をご記入ください。分かる範囲の概数で結構です。また、人数で回答することが難しい場合は、割合で回答いただいても結構です。

年齢	19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	合計
世帯主の人数								
	人	人	人	人	人	人	人	人

問14 住戸の間取りについてお尋ねします。何戸あるか()に数字を記入して下さい。
(主要な居室についてお考え下さい。納戸や浴室などは除いてお考え下さい。)

ワンルーム	()	戸
1DK	()	戸
1LDKまたは2DK	()	戸
2LDKまたは3DK	()	戸
3LDKまたは4DK	()	戸
その他	()	戸
合計	()	戸

問15 地域の町会との関係についてお尋ねします。あてはまるものに○をつけてください。

1. 管理組合として町会活動に参加している。
2. マンション全体で一つの町会を形成している。
3. 居住者が個別に参加しているので管理組合としては関与していない。
4. 地域の自治活動とはあまり関わっていない。
5. わからない。
6. その他 ()

問16 自治会の有無についてお尋ねします。

●問16-① 自治会(賃貸の人も含む住民組織)の有無についてお尋ねします。
あてはまるものに○をつけてください。

1. マンション管理組合とは別に住民の自治組織が組織されている。
2. マンション管理組合が住民の自治組織として自治会活動も担っている。
3. 自治組織はない。

●問16-② 自治会がある場合のみお答え下さい。

自治会としてどのような活動をしていますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 祭りなどのイベントの企画実施
2. ごみの収集などの事業
3. 回覧板の巡回など住民のコミュニケーションの活性化
4. 防災訓練の実施または防災訓練への参加
5. マンションの日常管理に関する業務(清掃など)
6. その他取り組みがあればご記入ください。 []

4. 管理組合についてお尋ねします。

問17 管理組合の有無をお聞きます。あてはまるものに○をつけてください。

1. 管理組合(法人登記はしていない)がある。
2. 法人登記した管理組合がある。
3. 管理組合を組織化していない。

問18 管理者(理事長)を定めていますか。あてはまるものに○をつけてください。

1. 定めている。
2. 定めていない。

問19 管理組合がある場合、設立の経緯についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 区分所有者が自主的に結成したものである。
(区分所有者とは分譲マンションの購入者をさしています。)
2. 分譲会社の指導で書面により結成したものである。
3. 分譲会社の指導で設立総会を開き結成したものである。
4. 管理会社の指導で結成したものである。
5. その他 ()

問20 管理組合の総会(集会)の開催状況についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 一年間に数回開いている。
2. 一年間に一回開いている。
3. ほとんど開催されたことがない。
4. 今までに一度も開催したことがない。

問21 管理組合の総会に出席する区分所有者の人数(委任状によるもの除く)についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 区分所有者の3/4以上が出席。
2. 区分所有者の1/2～3/4程度が出席。
3. 区分所有者の1/4～1/2程度が出席。
4. 区分所有者の1/4に満たない。
5. ほとんど出席者がいない。
6. 今まで一度も開催したことがない。

問22 管理組合の理事会や役員会の開催についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 一ヶ月に1回程度開催している。
2. 一年間に数回程度(数ヶ月に1回)開催している。
3. 一年間に1回程度開催している。
4. ほとんど開催したことがない。

問23 マンション管理組合としての広報活動についてお尋ねします。
あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 区分所有者向けに定期的に「お知らせ」等を配付し、不在の区分所有者にも送付している。
2. マンションの住民全員に定期的に「お知らせ」等を配付している。
3. 不定期ではあるが管理組合として広報誌やちらしを作成することがある。
4. 管理会社が作成するものはあるが、管理組合としては無い。
5. 情報発信は掲示板のみである。

問24 専門委員会(修繕委員会、緑化委員会など)についてお尋ねします。
専門委員会を設置していますか。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 専門委員会を設置している。
2. 専門委員会の設置が必要と思われることがあるが、今のところ設置していない。
3. 必要ないと思うので設置していない。
4. 専門委員会については良くわからない。

問25 あなたのマンションには管理規約がありますか。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 管理組合が自主的に作成した管理規約がある。
2. 分譲会社が作成し、管理組合の総会で決議した管理規約がある。
3. 分譲会社が作成し、販売時に書面で合意して作成した管理規約がある。
4. 管理会社が作成し、管理組合の総会で決議した管理規約がある。
5. 管理規約はない。
6. その他 ()

問26 管理規約は、「中高層共同住宅標準管理規約」に準拠したものですか。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 標準管理規約を参考に作成している。
2. 標準管理規約は特に参考にしていない。
3. 標準管理規約については知らない。
4. わからない。

問27 管理規約を改正したことがありますか。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 改正したことがある。 (昭和・平成 _____ 年に改正)
2. 販売当初の管理規約をそのまま使っている。
3. 現在、改正を検討している。

問28 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「マンションの管理の適正化に関する指針」の周知状況についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 管理組合で説明会などを開催し周知徹底を図っている。
2. 文書で回覧することで知らせている。
3. 管理組合としては特に対策をとっていない。
4. 知らない。
5. その他 ()

5 管理業務についてお尋ねします。

問29 管理会社に管理業務を委託しているかどうかお尋ねします。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 管理会社に全ての管理業務を委託している。(総合管理委託)
2. 管理会社に一部の業務を委託している。(部分管理委託)
3. 管理会社に業務を委託していない。(自主管理)

問30 管理会社に委託している業務の内容についてお尋ねします。

あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 事務管理業務(管理費等の出納、予算決算案の作成、広報活動等)
2. 管理員業務(外来者の受付、建物の簡易な点検等)
3. 清掃業務(共有部分の清掃、ごみ処理など)
4. 設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検)
5. その他 ()

問31 管理組合による管理状況についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 管理組合は組織されているが、管理については管理会社にまかせている面が多い。
2. 管理会社に委託しているが、管理組合が主導権をもって運営している。
3. 管理費の出納、清掃、保守点検等、可能な限り管理組合が自力で行っている。
4. 法定点検等、免許の必要な事項以外は、全て管理組合が行っている。

問32 管理人についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 住みこみの管理人がいる。
2. 日勤（通勤）の管理人がいる。
3. 定期巡回により管理をしている。
4. 居住者の一人が管理人を勤めている。
5. 管理人はいない。

問33 日常管理の状況についてお尋ねします。
問33-① 問題が生じたことがありますか。

1. ある
2. ない

問33-② 前問で「1. ある」と回答した方のみお答え下さい。
それはどのような問題ですか。あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. ゴミ出しやペットの問題など生活ルールを守らない人がある。
2. 管理会社との意思疎通がうまく行かない。
3. 不特定の人の出入りがあり、防犯面の心配がある。
4. 管理について無関心な人が増えている。
5. 管理組合（自治会も含む）の役員になってくれる人がいない。
6. 管理に費用がかかりすぎる。
7. 管理費、修繕費の滞納者がいる。
8. 建物や設備に不具合のものがある（修繕できない、点検しにくいなど）。
9. 上下階あるいは壁を隔てた振動や騒音。
10. 居住者間のトラブル
11. 賃貸の住戸が増え、組合員ではない居住者が増加している。
12. その他（具体的な内容を記入して下さい）

問34 管理会社を変えたことがありますか。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 集会で決議して管理会社を変えている。
2. 管理会社の申し入れにより変わっている。
3. 分譲当初から同じ管理会社である。
4. わからない。
5. その他（

6. 計画修繕についてお尋ねします。

問35 設計図書等の保管についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 管理組合が保管している。
2. 管理会社が保管している。
3. 役員など特定のだれかが保管している。
4. 保管していない。
5. わからない。

問36 劣化診断の実施状況についてお尋ねします。

問36-① 劣化診断調査の有無についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. ある 2. ない 3. わからない

問36-② それはいつごろですか。最も最近実施したものについて時期をご記入ください。

昭和・平成 () 年

問37 耐震診断の実施についてお尋ねします。

問37-① 耐震診断調査の有無についてお尋ねします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. ある 2. ない 3. わからない

問37-② それはいつごろですか。耐震診断を実施した時期をご記入ください。

昭和・平成 () 年

問38 長期修繕計画についてお尋ねします。

問38-① 長期修繕計画の有無についてお聞きします。あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. ある 2. ない 3. わからない

問38-② 修繕計画を策定したのはいつですか。現行の修繕計画が策定された時期をご記入ください

昭和・平成 () 年

問38-③ 修繕計画を作成したのはどなたですか。あてはまるものに○をつけてください。

1. 管理組合が自力で作成した。
2. 管理を委託している管理会社が作成した。
3. 建築士等の専門家に依頼して作成した。
4. マンションを建設した建設会社が作成した。
5. その他 ()

問38-④ 修繕計画の見直しについてお尋ねします。あてはまるものに○をつけてください。

1. 見直しをしている 2. 見直しをしていない 3. わからない
- (昭和・平成 _____ 年に見直している)

問39 大規模修繕についてお尋ねします。

問39-① 大規模修繕の実施の有無についてお尋ねします。あてはまるものに○をつけてください。

1. ある (1 回目 2 回目 3 回目) 2. ない

問39-② 大規模修繕の内容についてお尋ねします。あてはまるもの全てに○をつけ、工事の年と費用を記入して下さい。複数回工事をしている場合にはその都度ご記入ください。

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1. 外壁修繕工事 | () 年 | () 万円 |
| 2. 鉄部塗り替え工事 | () 年 | () 万円 |
| 3. 屋上防水工事 | () 年 | () 万円 |
| 4. 給水管工事 | () 年 | () 万円 |
| 5. 排水管工事 | () 年 | () 万円 |
| 6. その他 | () 年 | () 万円 |
| (その他の工事内容) | | |

問39-③ 工事の実施主体についてお尋ねします。あてはまるものに○をつけてください。

1. 管理組合の主導で実施した。
2. 管理会社の主導で実施した。
3. その他 ()

問39-④ 修繕にあたっての資金についてお尋ねします。あてはまるものに○をつけてください。

1. 修繕積立金で全てまかなった。
2. 修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った。
3. 修繕積立金や臨時徴収の不足分を、融資を受けることでまかなった。
(融資を受けたのはどちらでしたか。 1. 住宅金融公庫 2. 民間銀行 3. その他)
4. その他 ()

問39-⑤ 修繕積立金の額を見直しましたか。あてはまるものに○をつけてください。

1. 見直した
 2. 見直していない
 3. わからない
- (昭和・平成 年に見直している)

7. 管理費・修繕費についてお尋ねします。

問40 管理費の月額についてお尋ねします。()に数字を記入してください。

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| 住宅 | ・ 専有部分1平方メートルあたりの金額 () 円/月・㎡ |
| | ・ 最高額と最低額 () 円/月～ () 円/月 |
| 住宅以外(店舗、事務所)の用途 | ・ 専有部分1平方メートルあたりの金額 () 円/月・㎡ |
| | ・ 最高額と最低額 () 円/月～ () 円/月 |

問41 修繕積立金についてお尋ねします。

問41-① 修繕積立金の支払い方法についてお尋ねします。あてはまるものに○をつけてください。

1. 月払いである。
2. 販売時に一時金として一括払い。
3. 販売時の一時金と月払いの併用。
4. 積み立てていない。
5. その他 ()

問41-② 月払いにしている場合、1か月あたりの修繕積立金の額はいくらですか。

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| 住宅 | ・ 専有部分1平方メートルあたりの金額 () 円/月・㎡ |
| | ・ 最高額と最低額 () 円/月～ () 円/月 |
| 住宅以外(店舗、事務所)の用途 | ・ 専有部分1平方メートルあたりの金額 () 円/月・㎡ |
| | ・ 最高額と最低額 () 円/月～ () 円/月 |

問41-③ 修繕積立金の額は何をもとに定めていますか。

あてはまるものに○をつけて下さい。

1. 長期修繕計画に基づいて決定している。
2. 管理費の何%という方法で決定している。
3. 他の共同住宅の例を参考に決定している。
4. わからない。
5. その他 ()

問41-④ 現在の修繕積立金の積立て金額の合計はおよそいくらでしょうか。

() 万円

問42 管理費や修繕積立金の管理方法についてお尋ねします。

問42-① 徴収方法についてお尋ねします。あてはまるものの番号に○をつけてください。

	1. 管理組合が徴収している	2. 管理会社が徴収している	3. その他
管理費	1	2	3
修繕積立金	1	2	3

問42-② 口座の名義についてお尋ねします。あてはまるものの番号に○をつけてください。

	1. 管理組合理事長	2. 管理会社	3. その他
管理費	1	2	3
修繕積立金	1	2	3

問43 管理費、修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸は、現在どのくらいあります。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

- | | |
|----------|------------|
| 1. 滞納はない | 4. 5～9戸 |
| 2. 1～2戸 | 5. 10戸以上 |
| 3. 3～4戸 | 6. その他 () |

8. 建替えへの取り組みについてお尋ねします。

問44 管理組合としての建替えへの取り組み状況についてお尋ねします。

問44-① 現在の検討状況についてお尋ねします。

あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 建物が新しいので当分検討する必要はない。
2. 検討する必要はあると思うのだが、当面その予定はない。
3. 近く検討する予定がある。
4. 現在、検討中である。
5. かつて検討したが区分所有者の合意が得られず進んでいない。
6. 既存不適格建物なので物理的な制約があり検討が進んでいない。
7. 建替えの実現化に向けて継続的に検討を進めている。

問44-② 以下の設問は、前問で「2～7」を選んだ方のみ回答して下さい。

建替えを考えている理由についてお尋ねします。あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 住宅の狭さを解消したいから。
2. 建物や設備が旧式化して住みにくいから。
3. 建物が老朽化し修繕工事では対応できないから。
4. 給・排水設備が古く故障が多いから。
5. 今のままでは建物の耐久性に問題があるから。
6. このままでは修繕費がかさむから。
7. 道路整備や再開発など行政によるまちづくりの計画があるから。
8. 敷地や容積率にゆとりがあり有効利用したいから。
9. その他 ()

問45 建替えを検討(調査の実施や計画案の作成)する上でどのような問題点があるとお考えですか。
あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 区分所有者が建替えの必要性を十分理解していないこと。
2. 区分所有者による建替え組織の設置が難しいこと。
3. 建替え後、現在の規模を確保できないこと。
4. 相談できる専門のコンサルタントが見つからないこと。
5. 調査や計画づくりの進め方がわからないこと。
6. 区分所有者に高齢者が多く、建替えの賛同が得られないこと。
7. 調査や計画作成委任のための費用が十分準備できないこと。
8. 建替えのための費用のめどがたたないこと。
9. その他 ()

問46 建物や設備の老朽化・劣化への対応についてお伺いします。
今後10年間程度の間での取り組みについてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 老朽化が進んでいるので、建替えの実施に向けて検討を進めていく。
2. 建物の価値を長く保つため、積極的に修繕や改修を検討する。
3. 出来るだけ費用のかからない方法で、効率的に建物を維持していきたい。
4. 建物が新しいので、今のところ建替えや修繕・改修については検討する必要がない。
5. わからない。

問47 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の周知状況についてお尋ねします。
あてはまるもの一つに○をつけてください。

1. 管理組合で説明会などを開催し周知徹底を図っている。
2. 文書で回覧することで知らせている。
3. 管理組合としては特に対策をとっていない。
4. 知らない。
5. その他 ()

9 普段気になっている点や、対応についてお尋ねします。

問48 マンション管理についてお困りになっている点はございますか。自由にご記入ください。

問49 いままで相談したことがある団体等についてお尋ねします。
あてはまるもの全てに○をつけてください。

- | | | |
|--------------------|------------|-------------------|
| 1. 狛江市の住宅相談 | 6. 民間の関連団体 | 11. 不動産会社 |
| 2. (財) マンション管理センター | 7. 施工業者 | 12. 管理を委託している管理会社 |
| 3. 東京都の住宅相談 | 8. 設計事務所 | 13. その他 |
| 4. 都市整備公団 | 9. 法律事務所 | [] |
| 5. 住宅金融公庫 | 10. 会計事務所 | |

1. 修繕など建築や設備に係わること	6. 組合の活性化策
2. 生活ルールに関する事	7. 会計など資金管理に係わる事
3. 管理費などの滞納者への対応	8. 管理組合の運営全般
4. 不動産や生活紛争対応など法律に関する事	9. 防犯
5. 管理会社との契約の仕方など	10. その他
	()

1. 必要だ 2. 必要無い 3. 分からない

1. 行政が主導で作成するマンションネットワーク
2. マンション管理組合同士の情報交換の場
3. 区分所有者による、個々のマンションを超えた交流会
4. 共同で勉強会を開催したり、助け合っていけるような相互扶助的なネットワーク
5. その他

狛江市市民部産業生活課生活住宅係
 TEL 03-3430-1111（内2226）
 〒201-8585 東京都狛江市和泉本町一丁目1番5号

資料4 調査対象マンションの一覧

	マンション名称	住宅 地図	住所	地番	総戸数	階数	棟数	敷地面積	建築面積	延床面積	用途 地域	法定 容積率
1	多摩川住宅	8・9	西和泉2-1	西和泉2-2338-1	523	5		36374.4			1中高	200
2	狛江第3コーポラス	14	和泉本町1-5-1	和泉本町1-1410-1	57	6	1	1289.0	360.5	3437.8	準工	300
3	狛江第5コーポラス	5	和泉本町4-4-3	和泉本町4-210-4	59	10	1	828.5	423.7	3847.1	準工<2特工>	200
4	豊栄狛江マンション	10	和泉本町1-12-1	和泉本町1-1429-4	144	8	1	2157.0	1353.4	9239.7	1中高、準工	200,300
5	閑麗マンション	18	東和泉1-19-1	東和泉1-2073-16	5	5	1	257.5	166.7	686.7	近商	300
6	和泉グリーンハイツ	14	中和泉1-17-1	中和泉1-1726-1	47	3	3	4219.3	1449.6	4011.1	1住、1低	200, 80
7	東海狛江マンション	14	和泉本町1-3-1	和泉本町1-1399-6	56	8	1	1273.1	594.1	4016.2	準工	300
8	東海狛江第2マンション	14	和泉本町1-4-1	和泉本町1-1407-1	27	4	1	738.4	416.8	1667.4	準工	300
9	シャルム狛江	18	東和泉1-30-2	東和泉1-2396-1	54	10	1	1365.1	741.4	3937.5	近商、1中高	300
10	狛江和泉ハイツ	10	和泉本町3-1-1	和泉本町3-1056-3	12	3	1	1007.3	172.5	517.6	近商	200
11	クレスト狛江	14	東和泉1-2-9	東和泉1-1904-5	55	6	1	1942.4	853.0	4147.5	1中高	200
12	サンハイム狛江	14	東和泉1-1-20	東和泉1-1897-17	9	3	1	280.2	147.6	442.7	1中高	200
13	クイーボ和泉	18	東和泉1-34-19	東和泉1-2445-1	12	3	1	370.9	244.0	731.9	1中高	200
14	エスポワール狛江	14	和泉本町1-6-15	和泉本町1-1455-1	25	5	1	577.5	404.9	1626.0	準工	300
15	ハイシティ和泉多摩川	22	東和泉3-3-3	東和泉3-2588-4	23	4	1	923.7	540.2	2160.6	1中高	200
16	アゼリヤ狛江	18	東和泉1-3-1	東和泉1-1933-1	22	5	1	736.0	395.1	1471.9	近商、1中高	200
17	クイーボ狛江	14	和泉本町1-10-1	和泉本町1-1425-1	33	6	1	1151.0	726.5	2666.6	準工	300
18	ベルハイツ狛江	14	和泉本町1-5-2	和泉本町1-1412-1	33	7	1	925.7	636.6	2771.1	準工	300
19	狛江マンション	10	和泉本町2-34-23	和泉本町2-1335-21	17	5	1	540.4	259.4	1042.4	近商	200
20	ピアコート狛江	14	中和泉2-3-4	中和泉2-857-1	19	4	1	603.8	314.2	1256.6	1住、1低	200, 80
21	マイキャッスル狛江	5	中和泉5-29-5	中和泉5-69-4	16	4	1	395.7	254.0	1016.1	準工	200
22	狛江グリーンプラザ	18	東和泉1-29-20	東和泉1-2374-1	33	10	1	1143.5	767.0	3533.2	1中高、近商	200,300
23	狛江セントラルハイツ	14	和泉本町1-36	和泉本町1-1594-18	507	15	3	13263.0	4453.6	66804.1	準工	300
24	ワコーレ狛江ガーデン	13	中和泉3-29-17	中和泉3-757-1	25	4	2	928.2	569.3	1522.3	1住、1低	200, 80
25	藤和狛江ホームズ	18	東和泉1-22-2	東和泉1-2282-2	24	5	1	1290.4	531.7	2064.3	1中高、近商	200,300
26	パークスクエア狛江	14	和泉本町1-6-10	和泉本町1-1453-1	14	4	1	363.0	220.2	880.9	準工	300
27	パークハイム狛江	21・22	東和泉3-14-1	東和泉3-2618-18	313	7	3	16213.4	5384.4	34256.6	1中高	200
28	ソシア多摩川	12	中和泉4-16-1	中和泉4-3429-51	40	6	1	5333.7	1307.3	6063.4	1中高	200
29	パークビュー狛江	13	元和泉2-36-3	元和泉2-3180-2	13	5	1	566.4	452.7	2263.5	1住	200
30	ウィンベルソロ狛江	18	東和泉1-25-22	東和泉1-2056-10	39	4	1	698.8	378.8	1515.2	1中高	200
31	コスモ国領	5	中和泉5-31-5	中和泉5-77-1	40	6	1	1319.7	554.5	2742.3	近商、準工	200
32	コートハウス狛江	18	東和泉1-7	東和泉1-2042-1	70	5	1	2313.3	1028.8	4224.8	1中高、近商	200
33	コスモ和泉多摩川	5	東和泉2-20-20	東和泉2-2492-1	22	6	1	860.2	392.3	1633.1	1中高、1低	200, 80
34	ヒルズ狛江	14	和泉本町1-3-5	和泉本町1-1399-2	56	9	1	1454.3	666.1	4518.3	準工	300
35	狛江ガーデンハウス	14	中和泉1-22-10	中和泉1-1786-2	42	8	1	2373.1	768.5	3387.5	1中高、1低	200, 80
36	東急ドエルアルス狛江	14	和泉本町1-9-6	和泉本町1-1421-1	45	11	1	1227.2	501.0	3953.3	準工	300
37	マイキャッスル狛江スクエア	18	東和泉1-4-6	東和泉1-1945-1	17	5	1	574.7	336.2	1197.4	1中高	200
38	イトーピア狛江	14	元和泉1-1-2	元和泉1-1879-2	51	14	1	1222.8	892.4	6224.4	商業	400
39	メイツ狛江	18	東和泉1-32-43	東和泉1-2421-4	36	5	1	1417.9	726.3	2730.4	1中高	200
40	アスティオス狛江	14	和泉本町1-6-9	和泉本町1-1534-1	50	13	1	1440.1	535.7	4462.6	準工	300
41	エンゼルブレッサ武蔵野国領	1・5	和泉本町4-11-25	和泉本町4-1059-8	147	14	2	5197.1	2846.5	13330.1	準工	200
42	ライオンズマンション国領	4	中和泉5-33-22	中和泉5-85-43	33	5	1	1899.2	1107.0	5535.0	1低、近商、準工	200, 80
43	セボン狛江	14	中和泉1-8-5	中和泉1-1825-1	19	2	1	1241.0	658.3	1316.7	近商、1低	200, 80

Ⅲ 参考資料

	マンション名称	住宅 地図	住所	地番	総戸数	階数	棟数	敷地面積	建築面積	延床面積	用途 地域	法定 容積率
44	ベルクレール狛江	14	和泉本町1-11-16	和泉本町1-1438-1	16	7	1	485.7	331.3	1291.0	準工	300
45	ファミリー国領モアメーム	5	中和泉5-30-20	中和泉5-78-2	50	5	1	4220.3	1220.3	6101.4	準工, 近商	200
46	京玉柴崎コーポラス	5	西野川4-6-1	西野川4-1056-1	128	8	1	3198.8	1279.4	9639.7	1中高	200
47	狛江ハイタウン	7	東野川3-17-2	東野川3-179-1	601	11	4	16561.0	4636.5	46180.3	1中高	200
48	サンヴェール調布柴崎	1	西野川4-7-7	西野川4-1056-5	60	8	1	2131.0	948.4	4395.5	1中高	200
49	セボンつつじヶ丘	2	西野川1-17-3	西野川1-183-1	37	2	1	2660.4	1262.6	2525.3	1低, 1中高	200, 80
50	狛江コーポラス	19	岩戸南1-4-17	岩戸南1-1043-3	109	5	1	2645.5	1363.8	6819.0	1住	200
51	狛江第2コーポラス	15	岩戸北3-10-5	岩戸北3-1062-2	157	7	3	3428.1	1578.0	9931.3	1住・準工	200
52	喜多見マンション	19	岩戸南2-5-1	岩戸南2-580-3	58	11	1	872.1	639.4	5137.7	近商, 準工	200
53	豊栄喜多見マンション	15	岩戸北3-5-14	岩戸北3-1202-8	67	5	1	1573.7	905.2	4476.4	1住	200
54	狛江リリエンハイム	14	岩戸北1-1-1	岩戸北1-1125-2	108	8	1	3631.2	1640.8	9715.9	準工	200
55	喜多見ハイツ	19	岩戸南2-1-10	岩戸南2-589-2	96	9	1	1436.4	903.0	8289.3	近商, 1住	200
56	メゾン喜多見	15	岩戸北3-6-17	岩戸北3-1214-3	46	5	1	2318.8	842.9	3728.3	1住	200
57	狛江フラワーホーム	14	岩戸北1-12-10	岩戸北1-1384-1	44	6	1	829.3	433.6	1984.7	準工	200
58	狛江ハイツ	14	岩戸北1-11	岩戸北1-1389-1	40	5	1	1120.3	541.1	2425.1	準工	200
59	エクセレンス狛江	19	岩戸南1-2-6	岩戸南1-998-1	43	9	1	1568.3	608.6	3135.4	1住, 近商	200
60	狛江タウンハウス	19	岩戸南3-14	岩戸南3-450-1	23	2	7	3300.0	不明	2400.0	1低	80
61	ヨシコー狛江	15	岩戸北3-6-12	岩戸北3-1091-5	10	3	1	311.0	257.8	773.4	1住	200
62	クイボ喜多見	15	岩戸北3-6-7	岩戸北3-1214-15	12	3	1	327.5	266.5	799.4	1住	200
63	ニューライフ狛江	19	岩戸南2-3-11	岩戸南2-597-1	56	7	1	1972.4	1128.8	3848.6	準工<2特工>	200
64	ワコー喜多見マンション	19	岩戸北3-12-13	岩戸北3-1053-11	24	5	1	654.6	396.6	1304.4	準工<2特工>, 近商	200
65	オリエンコート	19	岩戸南1-2-3	岩戸南1-933-1	15	3	1	478.0	326.5	979.4	近商, 1住	200
66	ライオンズマンション喜多見	19	岩戸南1-6-1	岩戸南1-1018-1	129	5	1	3782.1	1876.7	8104.8	1住	200
67	グロリア初穂喜多見	15	岩戸北3-9-8	岩戸北3-1100-1	32	5	1	1141.2	609.8	3049.0	準工	200
68	藤和シティーコープ	15	岩戸北3-8-5	岩戸北3-1095-7	22	5	1	661.2	318.7	1321.7	準工<2特工>	200
69	オリンパス狛江	19	岩戸南1-1-10	岩戸南1-920-1	29	5	1	966.8	479.0	1926.0	1住	200
70	ソフィア狛江ヴィラージュ	14・15	岩戸北3-18-8	岩戸北3-968-1	43	7	1	1742.4	826.1	3538.5	1中高	200
71	パルテール喜多見	15・19	岩戸北4-18-6	岩戸北4-1436-6	24	6	1	987.4	486.6	1927.2	1住, 近商	200
72	フォルスコート狛江	19	岩戸南2-3-7	岩戸南2-610-1	88	9	1	3985.63	2273.8	9990.6	準工<2特工>	200
73	ベルジェ喜多見	15	岩戸北4-11-20	岩戸北4-1388-1	19	4	1	879.7	453.0	1812.0	近商, 1低	200, 80
74	喜多見クレストヒルズ	15	岩戸北3-9-9	岩戸北3-1099-2	19	5	1	815.8	404.6	1653.6	準工<2特工>	200
75	セボンガーデン成城南	24	岩戸南4-17-19	岩戸南4-185-4	22	2	1	1751.0	309.7	619.5	1低	80
76	クレセント狛江	24	岩戸南1-1-1	岩戸南4-913-1	74	10	1	2897.3	838.2	8381.9	近商, 1住	200
77	小田急コアラード狛江	19	岩戸南1-3-24	岩戸南1-1006-3	39	5	1	1595.6	894.8	3698.2	1住	200
78	レジデンシャルフラッツ喜多見	24	岩戸南4-23-9	岩戸南4-67-1	46	5	1	2250.7	1149.2	3954.3	1中高, 1低	200, 80
79	セボンコルティール狛江	14	岩戸北1-7-1	岩戸北1-1128-44	12	3	1	1191.7	202.5	607.4	準工	200
80	センチュリー狛江	14	岩戸北1-7-10	岩戸北1-1393	22	4	1	579.0	320.1	1280.4	準工	200
81	グランシティ喜多見	15	岩戸北3-8-1	岩戸北3-1097-3	31	7	1	2543.5	774.3	5420.4	準工	200
82	サンクタスと泉多摩川	22	猪方3-24-2	猪方3-522-1	25	6	1	943.6	527.6	2801.2	近商	300
83	コミュニティ東建	15	岩戸北1-7-9	岩戸北1-1394-1	不明	3	1	602.0	387.8	1163.4	準工	200
84	インディペンデンスグレイッシュ成城西	15	岩戸北3-6-6	岩戸北3-1225-1	68	5	1	2859.5	1789.4	6808.5	1住	200
85	ラグビードール狛江	10	和泉本町3-1-7	和泉本町3-1048-13	21	6	1	990.5	540.8	1866.3	近商	200
86	大京ハイツ	6	和泉本町3-35-9	和泉本町3-1177-2	不明	不明	不明	不明	不明	不明	1低	80

登録番号
(刊行物番号)
H15-31

狛江市分譲マンション実態調査報告書

平成15年12月 発行

発行・編集 狛江市市民部産業生活課生活住宅係
住所 〒201-8585
狛江市和泉本町一丁目1番1号
電話 03-3430-1111 (大代表)
FAX 03-3430-6870

調査・協力 株式会社 住宅・都市問題研究所