

小金井市分譲マンション実態調査 報告書

平成23年3月

< 目 次 >

序章 調査の概要

1 調査の背景	1
2 調査の目的	1
3 調査の対象	1
4 調査の内容	2

第1章 小金井市における共同住宅等の概要

1 小金井市における共同住宅の概要	3
1-1 人口・世帯数	3
1-2 共同住宅の建て方別の住宅戸数	3
1-3 共同住宅の所有関係別の住宅戸数	4
2 小金井市の分譲マンションの立地特性	5

第2章 分譲マンション管理組合アンケート調査の結果

1 アンケート調査の概要	9
1-1 調査項目	9
1-2 アンケート調査の実施方法	9
1-3 集計に関する留意事項等	9
2 アンケート調査結果の概要	10
2-1 分譲マンションの概要	10
2-2 施設・設備の概要	15
2-3 管理組合の概要	19
2-4 管理組合の活動状況	24
2-5 分譲マンションの管理状況	26
2-6 修繕等の状況	30
2-7 行政への要望事項	36
2-8 自由回答	37

第3章 分譲マンションに関する特性の整理

1 類型別分析の実施	38
1-1 類型別分析の目的	38
1-2 類型区分の設定	38
1-3 分析方法	39

2	分析テーマ別の分譲マンションの特性	40
2-1	分譲マンションの概要	40
2-2	管理組合の概要	45
2-3	分譲マンションの管理状況	48
2-4	修繕等の状況	51
2-5	行政への要望事項	58

第4章 分譲マンションに関する課題の整理

1	コミュニティの形成	59
2	適切な維持管理の促進	59
3	長期修繕計画に基づく適切な修繕の実施	59
4	耐震診断・耐震改修の促進	60
5	建て替え支援の充実	60
6	主体的な管理組合に対する支援の充実	60

参考資料

	アンケート調査票	61
--	----------	----

序章 調査の概要

1 調査の背景

都内では分譲マンションのストックが140万戸を超え、一般的な居住形態として定着する一方、建物の老朽化や適切な維持管理がなされていない等の問題が表面化しつつあります。

本市においても、分譲マンションは増加しており、分譲マンションが抱える問題点・課題等も多様化していると考えられます。分譲マンションは今後も増加していくと考えられ、その円滑な維持管理及び修繕等の実施は、良好な住宅ストックの形成を図る上で重要となっています。

近年の分譲マンションをとりまく社会情勢の変化、大規模修繕や建て替えへの対応が必要となる分譲マンションの増加や高齢化率の上昇等、分譲マンションの維持管理に関する実態を調査し、その課題を的確に把握することが必要です。

2 調査の目的

本調査は、本市に立地する分譲マンションの建て替え・改修・耐震補強・維持管理等に対する市の今後の施策を検討するため、分譲マンションの実態や管理組合の運営状況等を把握し、小金井市住宅マスタープラン策定の基礎資料とすることを目的としています。

また、把握した分譲マンションの実態については、台帳として整理し、今後の住宅政策を実施する際の資料として活用していきます。

3 調査の対象

調査対象とする分譲マンションは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第二条」で定義された「マンション」に該当する非木造3階以上で、平成22年3月までに竣工した建物です。

参考：マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月6法律第149号）

第二条（定義）

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項 に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

4 調査の内容

本調査の実施内容を以下に示します。

【第1章】小金井市における共同住宅等の概要

住民基本台帳、住宅・土地統計調査等の統計資料から、人口・世帯数の推移、住宅立地の動向を比較し、共同住宅に関する現状を把握しました。

また、建物概要（竣工年、構造、敷地面積、建築面積、延床面積、地上階数、戸数）を町別に集計・整理しました。

【第2章】分譲マンション管理組合アンケート調査の結果

登記簿等の行政データ、民間の分譲マンションデータベースや住宅地図等から本調査の対象となる非木造3階以上の分譲マンションを抽出し、アンケート調査を実施しました。

調査では、分譲マンション管理組合に対し、アンケート調査票を郵送し、建物の概要、管理状況、管理組合の運営状況、修繕等の状況、分譲マンションの管理・運営上の問題点、建て替えを行う上での問題点、市への要望等についての意見を収集しました。

【第3章】分譲マンションに関する特性の整理

アンケート調査から得られた結果をもとに、分譲マンションの特性を抽出しました。

抽出の方法として、竣工からの経過年数や総戸数別に分譲マンションを区分し、それらの違いによる管理実態を調査し、その特性を把握しました。

【第4章】分譲マンションに関する課題の整理

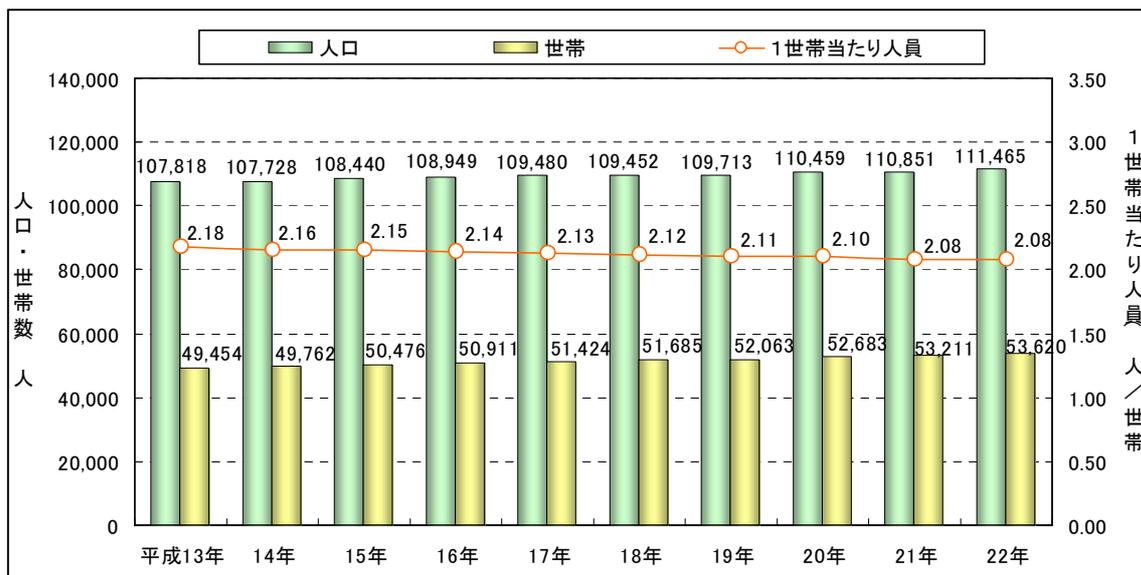
第2章で整理した調査結果及び第3章で抽出した類型別の特性を踏まえ、今後の分譲マンションを良好に管理していくにあたっての課題を整理しました。

第1章 小金井市における共同住宅等の概要

1 小金井市における共同住宅の概要

1-1 人口・世帯数

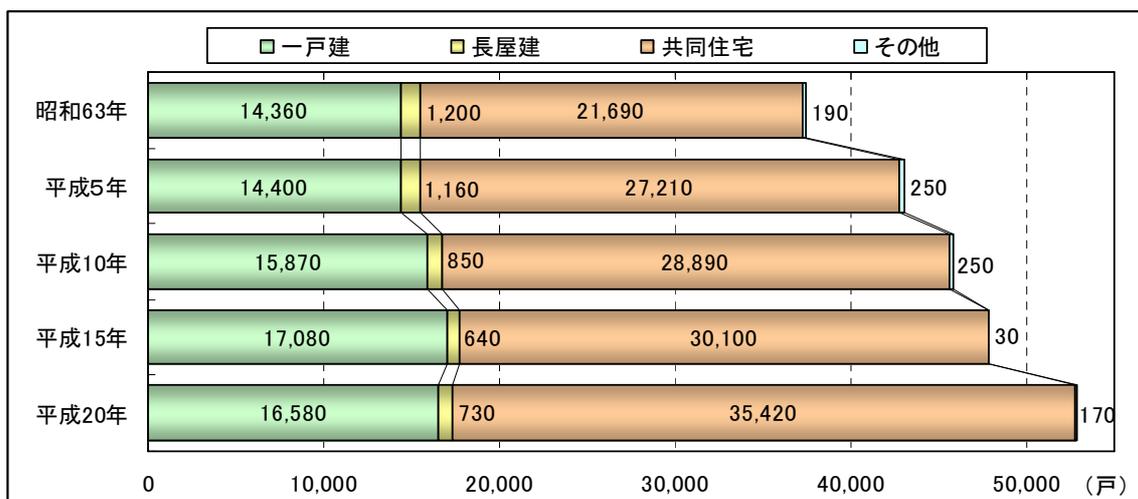
近年の人口・世帯数の推移を見ると、本市の人口・世帯数は共に微増傾向にあり、世帯当たり人員は微減傾向にあります。



出典：住民基本台帳

1-2 共同住宅の建て方別の住宅戸数

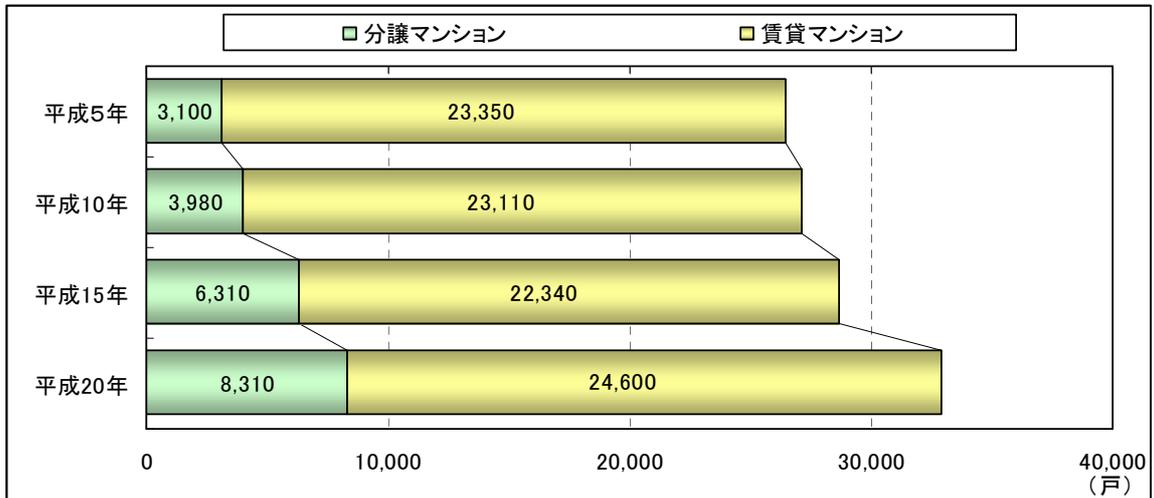
住宅の建て方別の住宅戸数について見ると、一戸建が15,000戸前後で推移して、総戸数に占める割合が減少する一方、共同住宅は、戸数及び総戸数に占める割合ともに、一貫して増加する傾向にあります。



出典：住宅・土地統計調査

1-3 共同住宅の所有関係別の住宅戸数

共同住宅の所有関係別の住宅戸数について見ると、平成5年以降、分譲マンションは一貫して増加する傾向にあり、平成10～20年の10年間で2倍以上増加しています。



出典：住宅・土地統計調査

2 小金井市の分譲マンションの立地特性

既存の分譲マンションデータや登記簿等から、調査対象となる分譲マンション179件を抽出し、町別に区分して傾向を把握しました。

(1) 竣工年

本市全体では、「平成3～12年」の10年間に建設された分譲マンションが35.2%と最も高い割合を占めており、ついで「昭和56～平成2年」と「平成13～22年」が22.9%となっています。

一方、「昭和55年以前」の新耐震基準前に建築された分譲マンションの割合は19.0%となっています。

(単位：件)

項目	全体	東町	梶野町	緑町	中町	前原町	本町	桜町	貫井北町	貫井南町
全体	179 (100.0%)	7 (100.0%)	11 (100.0%)	31 (100.0%)	19 (100.0%)	13 (100.0%)	59 (100.0%)	9 (100.0%)	13 (100.0%)	17 (100.0%)
昭和36～45年	5 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.7%)	1 (1.7%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
昭和46～55年	29 (16.2%)	1 (14.3%)	1 (9.1%)	4 (12.9%)	4 (21.1%)	4 (30.8%)	11 (18.6%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)
昭和56～平成2年	41 (22.9%)	1 (14.3%)	3 (27.3%)	11 (35.5%)	3 (15.8%)	1 (7.7%)	13 (22.0%)	1 (11.1%)	4 (30.8%)	4 (23.5%)
平成3～12年	63 (35.2%)	2 (28.6%)	4 (36.4%)	11 (35.5%)	7 (36.8%)	6 (46.2%)	19 (32.2%)	2 (22.2%)	5 (38.5%)	7 (41.2%)
平成13～22年	41 (22.9%)	3 (42.9%)	3 (27.3%)	5 (16.1%)	5 (26.3%)	1 (7.7%)	15 (25.4%)	0 (0.0%)	4 (30.8%)	5 (29.4%)

※ここでは昭和55年以前を「新耐震基準前」として集計している

(2) 構造

本市全体では、「鉄筋コンクリート造」の分譲マンションが75.4%と最も高い割合を占めており、ついで「鉄骨鉄筋コンクリート造」が18.4%、「鉄骨造」が3.9%となっています。

町別に見ると、前原町と本町では、「鉄骨鉄筋コンクリート造」が3割以上を占め、他の地区と比較し高い割合となっています。

(単位：件)

項目	全体	東町	梶野町	緑町	中町	前原町	本町	桜町	貫井北町	貫井南町
全体	179 (100.0%)	7 (100.0%)	11 (100.0%)	31 (100.0%)	19 (100.0%)	13 (100.0%)	59 (100.0%)	9 (100.0%)	13 (100.0%)	17 (100.0%)
鉄骨造	7 (3.9%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	2 (6.5%)	1 (5.3%)	0 (0.0%)	3 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
鉄筋コンクリート造	135 (75.4%)	7 (100.0%)	9 (81.8%)	25 (80.6%)	17 (89.5%)	9 (69.2%)	32 (54.2%)	7 (77.8%)	13 (100.0%)	16 (94.1%)
鉄骨鉄筋コンクリート造	33 (18.4%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	3 (9.7%)	1 (5.3%)	4 (30.8%)	22 (37.3%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)
鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造	2 (1.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
壁式鉄筋コンクリート造	2 (1.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

(3) 規模

①敷地面積

本市全体では、「1,000～3,000㎡」の敷地面積の分譲マンションが33.0%と最も高い割合を占めており、ついで「500～1,000㎡」が31.3%、「500㎡未満」が24.0%となっています。

町別に見ると、梶野町と本町では、「500～1,000㎡」の敷地面積が4割以上を占め、他の地区と比較し高い割合となっています。

(単位：件)

項目	全体	東町	梶野町	緑町	中町	前原町	本町	桜町	貫井北町	貫井南町
全体	179 (100.0%)	7 (100.0%)	11 (100.0%)	31 (100.0%)	19 (100.0%)	13 (100.0%)	59 (100.0%)	9 (100.0%)	13 (100.0%)	17 (100.0%)
500㎡未満	43 (24.0%)	2 (28.6%)	3 (27.3%)	5 (16.1%)	6 (31.6%)	3 (23.1%)	17 (28.8%)	2 (22.2%)	4 (30.8%)	1 (5.9%)
500～1,000㎡未満	56 (31.3%)	2 (28.6%)	5 (45.5%)	7 (22.6%)	4 (21.1%)	1 (7.7%)	24 (40.7%)	3 (33.3%)	4 (30.8%)	6 (35.3%)
1,000～3,000㎡未満	59 (33.0%)	3 (42.9%)	3 (27.3%)	15 (48.4%)	6 (31.6%)	5 (38.5%)	14 (23.7%)	2 (22.2%)	4 (30.8%)	7 (41.2%)
3,000～5,000㎡未満	16 (8.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.9%)	2 (10.5%)	3 (23.1%)	3 (5.1%)	1 (11.1%)	1 (7.7%)	2 (11.8%)
5,000㎡以上	5 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (5.3%)	1 (7.7%)	1 (1.7%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)

②建築面積

本市全体では、「250～500㎡」の建築面積の分譲マンションが31.8%と最も高い割合を占めており、ついで「500～1,000㎡」が29.1%、「250㎡未満」が21.2%となっています。

町別に見ると、東町では、「500～1,000㎡」の建築面積が4割以上を占め、他の地区と比較し高い割合となっています。

(単位：件)

項目	全体	東町	梶野町	緑町	中町	前原町	本町	桜町	貫井北町	貫井南町
全体	179 (100.0%)	7 (100.0%)	11 (100.0%)	31 (100.0%)	19 (100.0%)	13 (100.0%)	59 (100.0%)	9 (100.0%)	13 (100.0%)	17 (100.0%)
250㎡未満	38 (21.2%)	2 (28.6%)	2 (18.2%)	6 (19.4%)	5 (26.3%)	3 (23.1%)	13 (22.0%)	2 (22.2%)	4 (30.8%)	1 (5.9%)
250～500㎡未満	57 (31.8%)	2 (28.6%)	6 (54.5%)	5 (16.1%)	7 (36.8%)	2 (15.4%)	23 (39.0%)	2 (22.2%)	3 (23.1%)	7 (41.2%)
500～1,000㎡未満	52 (29.1%)	3 (42.9%)	3 (27.3%)	12 (38.7%)	3 (15.8%)	4 (30.8%)	14 (23.7%)	3 (33.3%)	5 (38.5%)	5 (29.4%)
1,000～2,500㎡未満	30 (16.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.8%)	4 (21.1%)	4 (30.8%)	7 (11.9%)	2 (22.2%)	1 (7.7%)	4 (23.5%)
2,500㎡以上	2 (1.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

③延床面積

本市全体では、「1,000～2,500㎡」の延床面積の分譲マンションが35.8%と最も高い割合を占めており、ついで「2,500～5,000㎡」が31.3%、「1,000㎡未満」が20.1%となっています。

町別に見ると、緑町と桜町では、「2,500～5,000㎡」の延床面積が4割以上を占め、他の地区と比較し高い割合となっています。

(単位：件)

項目	全体	東町	梶野町	緑町	中町	前原町	本町	桜町	貫井北町	貫井南町
全体	179 (100.0%)	7 (100.0%)	11 (100.0%)	31 (100.0%)	19 (100.0%)	13 (100.0%)	59 (100.0%)	9 (100.0%)	13 (100.0%)	17 (100.0%)
1,000㎡未満	36 (20.1%)	2 (28.6%)	4 (36.4%)	6 (19.4%)	6 (31.6%)	2 (15.4%)	9 (15.3%)	2 (22.2%)	4 (30.8%)	1 (5.9%)
1,000～2,500㎡未満	64 (35.8%)	5 (71.4%)	6 (54.5%)	9 (29.0%)	5 (26.3%)	3 (23.1%)	19 (32.2%)	2 (22.2%)	6 (46.2%)	9 (52.9%)
2,500～5,000㎡未満	56 (31.3%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	14 (45.2%)	7 (36.8%)	4 (30.8%)	19 (32.2%)	4 (44.4%)	3 (23.1%)	4 (23.5%)
5,000～7,500㎡未満	12 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.5%)	1 (5.3%)	2 (15.4%)	5 (8.5%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)
7,500㎡以上	11 (6.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (15.4%)	7 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (11.8%)

④地上階数

本市全体では、「3～5階」の分譲マンションが53.6%と最も高い割合を占めており、ついで「6～10階」が33.5%、「11～15階」が12.3%となっています。

町別に見ると、中町と桜町では「6～10階」が4割以上を占め、他の地区と比較し高い割合となっています。

(単位：件)

項目	全体	東町	梶野町	緑町	中町	前原町	本町	桜町	貫井北町	貫井南町
全体	179 (100.0%)	7 (100.0%)	11 (100.0%)	31 (100.0%)	19 (100.0%)	13 (100.0%)	59 (100.0%)	9 (100.0%)	13 (100.0%)	17 (100.0%)
3～5階	96 (53.6%)	5 (71.4%)	7 (63.6%)	25 (80.6%)	9 (47.4%)	7 (53.8%)	18 (30.5%)	5 (55.6%)	9 (69.2%)	11 (64.7%)
6～10階	60 (33.5%)	2 (28.6%)	4 (36.4%)	6 (19.4%)	10 (52.6%)	3 (23.1%)	22 (37.3%)	4 (44.4%)	4 (30.8%)	5 (29.4%)
11～15階	22 (12.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (23.1%)	18 (30.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)
16階以上	1 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

(4) 戸数

本市全体では、「20～29戸」の分譲マンションが25.7%と最も高い割合を占めており、ついで「20戸未満」が23.5%、「50～99戸」が17.9%となっています。

(単位：件)

項目	全体	東町	梶野町	緑町	中町	前原町	本町	桜町	貫井北町	貫井南町
全 体	179 (100.0%)	7 (100.0%)	11 (100.0%)	31 (100.0%)	19 (100.0%)	13 (100.0%)	59 (100.0%)	9 (100.0%)	13 (100.0%)	17 (100.0%)
20戸未満	42 (23.5%)	3 (42.9%)	3 (27.3%)	8 (25.8%)	5 (26.3%)	1 (7.7%)	11 (18.6%)	3 (33.3%)	4 (30.8%)	4 (23.5%)
20～29戸	46 (25.7%)	3 (42.9%)	7 (63.6%)	5 (16.1%)	2 (10.5%)	2 (15.4%)	16 (27.1%)	1 (11.1%)	4 (30.8%)	6 (35.3%)
30～39戸	27 (15.1%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	6 (19.4%)	5 (26.3%)	3 (23.1%)	11 (18.6%)	0 (0.0%)	1 (7.7%)	0 (0.0%)
40～49戸	22 (12.3%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	6 (19.4%)	3 (15.8%)	1 (7.7%)	3 (5.1%)	2 (22.2%)	4 (30.8%)	2 (11.8%)
50～99戸	32 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (16.1%)	4 (21.1%)	4 (30.8%)	12 (20.3%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	4 (23.5%)
100戸以上	10 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.2%)	0 (0.0%)	2 (15.4%)	6 (10.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)

第2章 分譲マンション管理組合アンケート調査の結果

1 アンケート調査の概要

1-1 調査項目

アンケート調査の項目は、以下の5項目です。

- ①分譲マンションの概要
- ②管理組合の概要
- ③分譲マンションの管理状況
- ④分譲マンションの修繕等の状況
- ⑤行政への要望

1-2 アンケート調査の実施方法

市内の全ての分譲マンションを対象として、分譲マンション管理組合宛てにアンケート票を郵送しました。

宛先不明で返送された分譲マンションについては、訪問による直接配布を実施しました。

返送期限までに返送がなかった分譲マンションについては、訪問回収を実施しました。

- ①調査対象件数 : 179件
- ②配布時期 : 平成22年8月27日（金）
- ③返送期限 : 平成22年9月30日（木）
- ④訪問回収日 : 平成22年11月18日（木）・19日（金）
- ⑤回収結果

配布数	(a)	179 件
回収数	(b)	98 件
回収率	(b)/(a)	54.7 %
有効回答数	(c)	98 件
有効回答率	(c)/(a)	54.7 %

1-3 集計に関する留意事項等

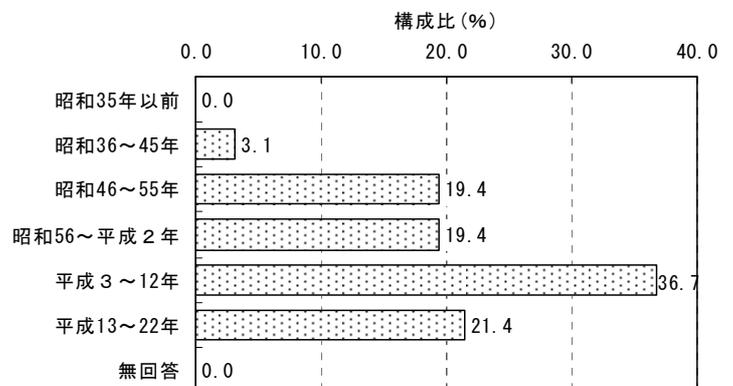
- ・ 指定した回答数を超えて回答があった場合は、無効回答として「無回答」扱いで集計しました。
- ・ 条件付きで回答を求める設問に対し、条件に合わない回答があった場合（選択肢1を選んだ場合のみ回答する設問に対し、選択肢2を選んでいるにも関わらず回答があった場合等）は、無効回答として「無回答」扱いで集計しました。
- ・ 調査結果は、比率を全て百分率（%）で表し、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。そのため、比率の合計が100.0%となっていない場合があります。

2 アンケート調査結果の概要

2-1 分譲マンションの概要

(1) 竣工年 (問1(1)③) (N=98)

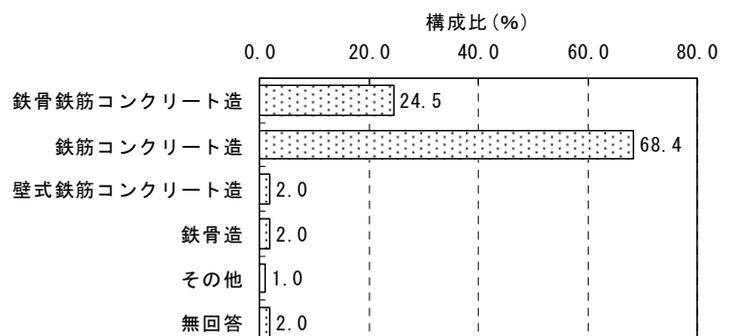
回答の寄せられた分譲マンションの竣工年を見ると「昭和36～45年」の10年間に建設された分譲マンションが3.1%、「昭和46～55年」「昭和56～平成2年」のそれぞれ10年間に建設された分譲マンションが19.4%、「平成3～12年」の10年間に建設された分譲マンションが36.7%、「平成13～22年」の10年間に建設された分譲マンションが21.4%となっています。



(2) 構造 (問1(1)④) (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションの構造の内訳を見ると、「鉄筋コンクリート造」が68.4%と最も高い割合を占めており、ついで「鉄骨鉄筋コンクリート造」が24.5%となっています。

他の構造を回答した分譲マンションは少なく、ほとんどがこれら2つの構造で占められています。

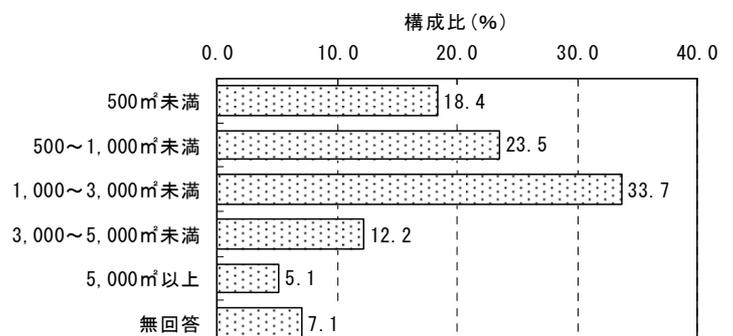


(3) 規模 (問1(1)⑤)

①敷地面積 (N=98)

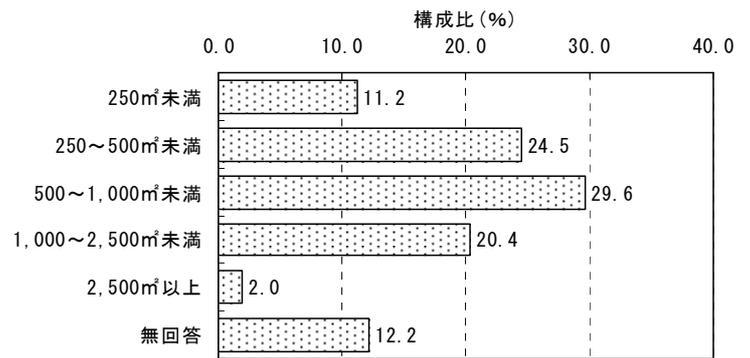
回答の寄せられた分譲マンションの敷地面積の内訳を見ると、「1,000～3,000㎡未満」とする分譲マンションが33.7%で最も高い割合を占めており、ついで「500～1,000㎡未満」が23.5%、「500㎡未満」が18.4%となっています。

3,000㎡以上の分譲マンションは「3,000～5,000㎡未満」が12.2%、「5,000㎡以上」が5.1%となっています。



②建築面積 (N=98)

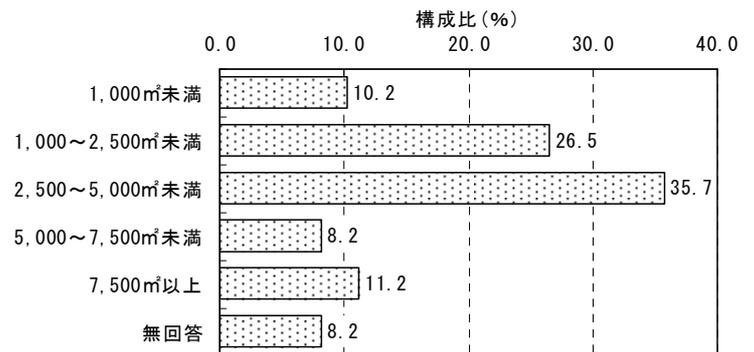
回答の寄せられた分譲マンションの建築面積の内訳を見ると、「500～1,000㎡未満」とする分譲マンションが29.6%で最も高い割合を占めており、ついで「250～500㎡未満」が24.5%、「1,000～2,500㎡未満」が20.4%となっています。



③延床面積 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションの延床面積の内訳を見ると、「2,500～5,000㎡未満」とする分譲マンションが35.7%で最も高い割合を占めており、ついで「1,000～2,500㎡未満」が26.5%となっており、これら2つの回答で全体の60%以上を占めています。

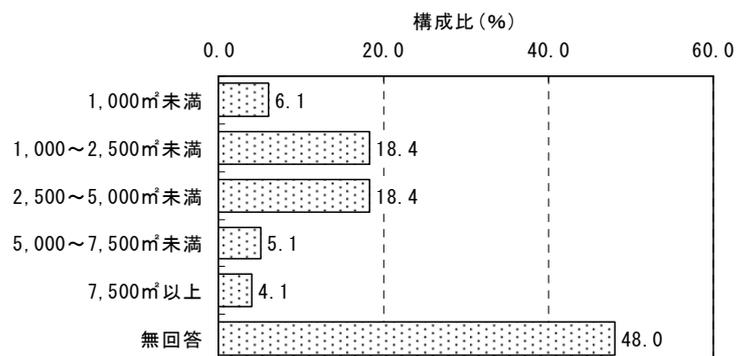
「1,000㎡未満」「5,000～7,500㎡未満」「7,500㎡以上」とする分譲マンションからは、それぞれ10%前後の回答が寄せられています。



④専有面積 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションの専有面積の内訳を見ると、「1,000～2,500㎡未満」「2,500～5,000㎡未満」とする分譲マンションが、それぞれ18.4%で有効回答の中で最も高い割合を占めており、「1,000㎡未満」「5,000～7,500㎡未満」「7,500㎡以上」とする回答はそれぞれ5%前後となっています。

なお、寄せられた回答の中で最多を占めたのは「無回答」の48.0%であり、専有面積・共有面積の区分について回答されなかった分譲マンションが多く見られました。

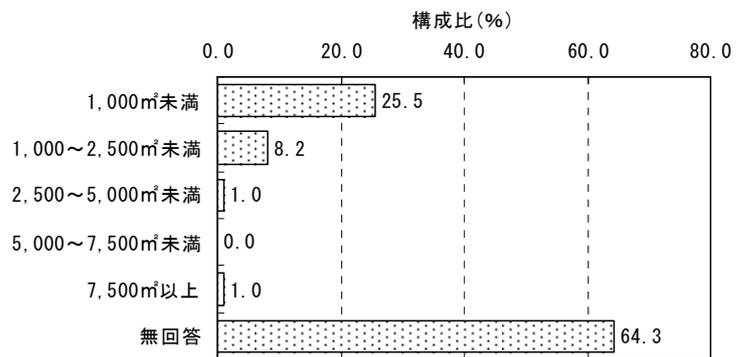


⑤共有面積 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションの共有面積の内訳を見ると、「1,000㎡未満」とする分譲マンションが25.5%で有効回答の中で最も高い割合を占めており、ついで「1,000～2,500㎡未満」が8.2%となっています。

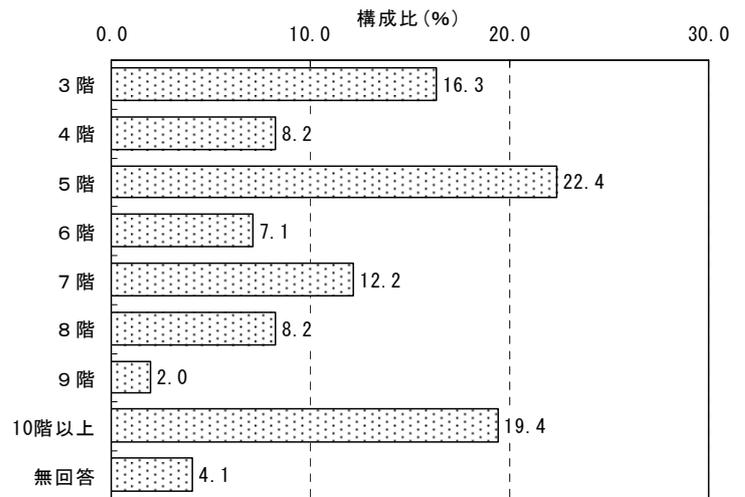
「2,500～5,000㎡未満」「5,000～7,500㎡未満」「7,500㎡以上」とする回答はほとんどありません。

なお、寄せられた回答の中で最多を占めたのは「無回答」の64.3%であり、専有面積・共有面積の区分について回答されなかった分譲マンションが多く見られました。



⑥地上階数 (N=98)

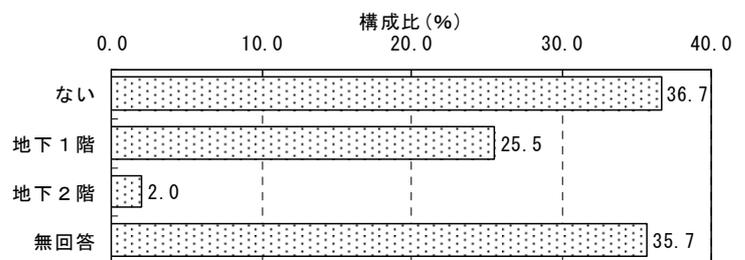
回答の寄せられた分譲マンションの地上階数の内訳を見ると、「5階」とする分譲マンションが22.4%で最も高い割合を占めており、ついで「10階以上」が19.4%、「3階」が16.3%、「7階」が12.2%となっています。



⑦地下階数 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションの地下階数の内訳を見ると、「ない」とする分譲マンションが36.7%で最も高い割合を占めており、ついで「地下1階」が25.5%、「地下2階」が2.0%となっています。

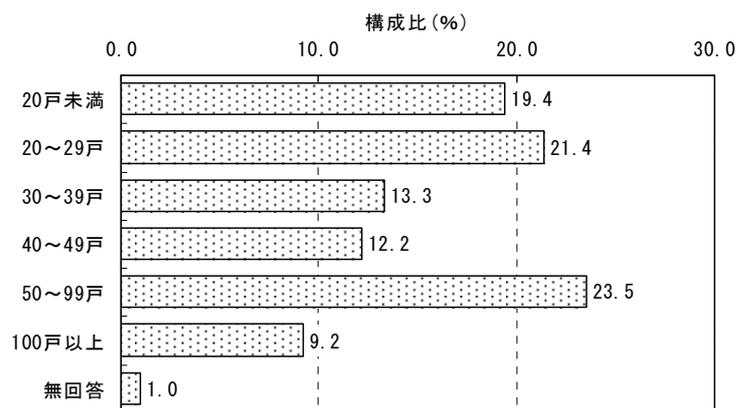
また、「無回答」が35.7%と高い割合を占めています。



(4) 戸数 (問1(1)⑥)

①住宅 (N=98)

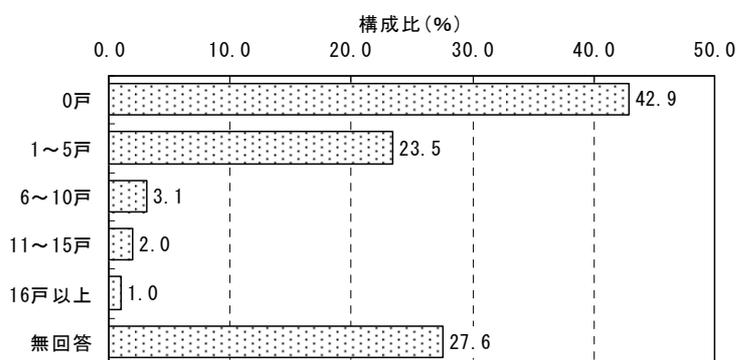
回答の寄せられた分譲マンションの住宅戸数の内訳を見ると、「50～99戸」とする分譲マンションが23.5%で最も高い割合を占めており、ついで「20～29戸」が21.4%、「20戸未満」が19.4%となっています。



②店舗・事務所等 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションの店舗・事務所等の戸数の内訳を見ると、「0戸」とする分譲マンションが42.9%で最も高い割合を占めています。

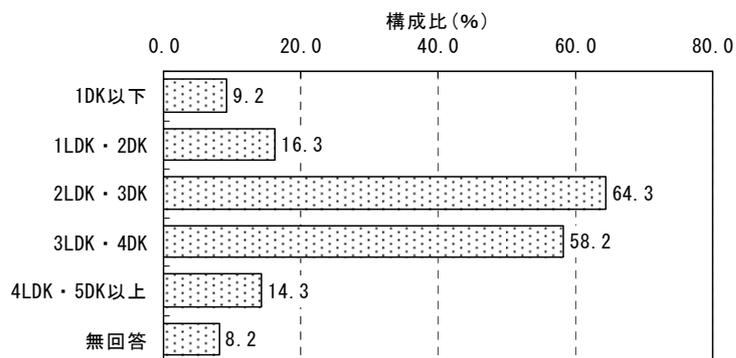
一方で、店舗・事務所等として利用されている住戸があるとする回答は「1～5戸」が23.5%、「6～10戸」が3.1%、「11～15戸」が2.0%、「16戸以上」が1.0%となっており、合計すると29.6%の分譲マンションに店舗・事務所等が存在しています。



(5) 間取り (問1(1)⑦)

回答の寄せられた分譲マンションの間取りの内訳を見ると、「2LDK・3DK」とする分譲マンションが64.3%で最も高い割合を占めており、ついで「3LDK・4DK」が58.2%となっています。

(N=98)

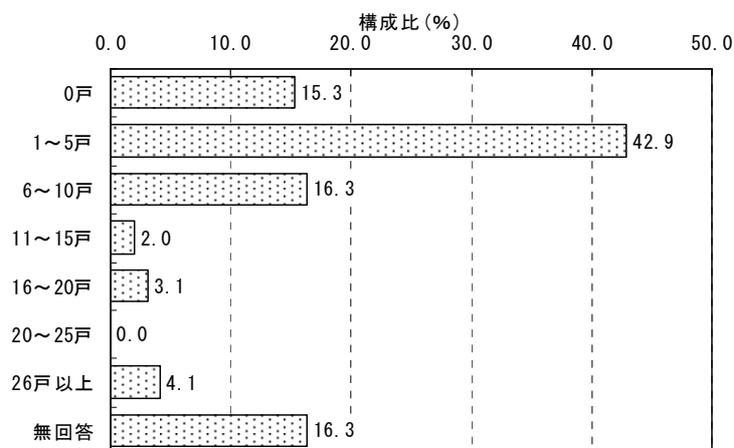


(6) 利用状況 (問1(1)⑧)

①賃貸 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションにおける「所有者が他者に賃貸している戸数」の内訳を見ると、「1～5戸」とする分譲マンションが42.9%で最も高い割合を占めています。

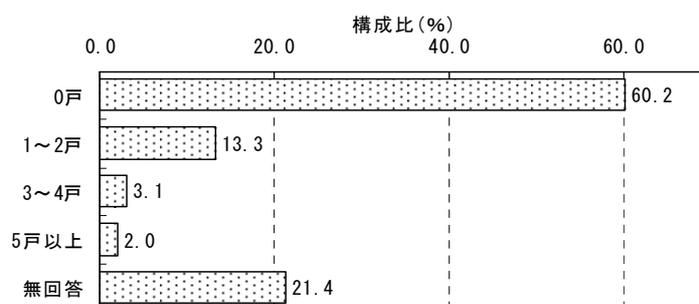
一方で、「0戸」とする分譲マンションは15.3%となっており、全体の約70%の分譲マンションで所有者以外の賃貸居住者が存在することが分かります。



②空き家 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションにおける「空き家となっている住戸」の内訳を見ると、「0戸」とする分譲マンションが60.2%で最も高い割合を占めています。

一方で、空き家が存在するという回答も約20%を占めており、中には「5戸以上」とする回答も見られます。

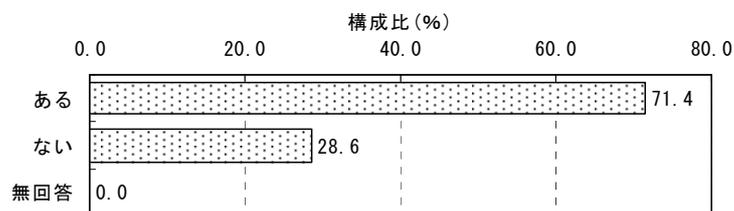


2-2 施設・設備の概要

(1) 駐車場 (問1(2)①)

①駐車場の有無 (N=98)

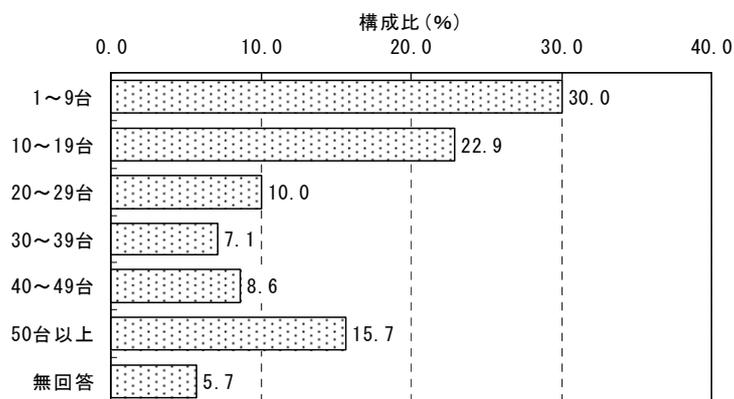
回答の寄せられた分譲マンションにおける駐車場の有無の内訳を見ると、「ある」とする分譲マンションが71.4%、「ない」とする分譲マンションが28.6%となっています。



②駐車場の収容台数 (N=70)

駐車場を備えている分譲マンションにおける駐車場の収容台数の内訳を見ると、「1～9台」とする分譲マンションが30.0%で最も高い割合を占めており、ついで「10～19台」が22.9%、「50台以上」が15.7%となっています。

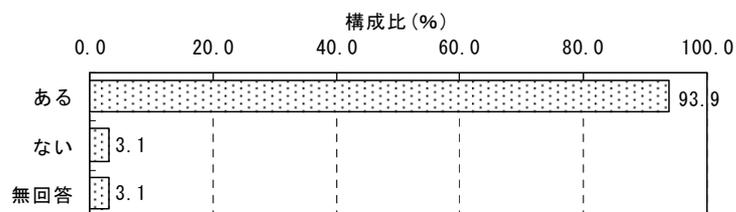
他に「20～29台」「30～39台」「40～49台」とする回答はそれぞれ10%程度となっています。



(2) 駐輪場 (問1(2)②)

①駐輪場の有無 (N=98)

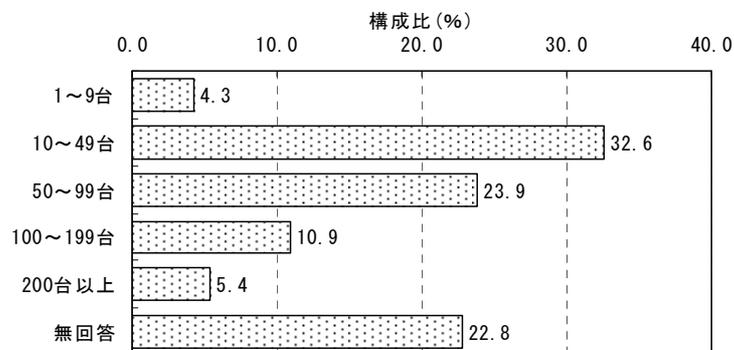
回答の寄せられた分譲マンションにおける駐輪場の有無の内訳を見ると、「ある」とする分譲マンションが93.9%、「ない」とする分譲マンションが3.1%となっています。



②自転車収容台数 (N=92)

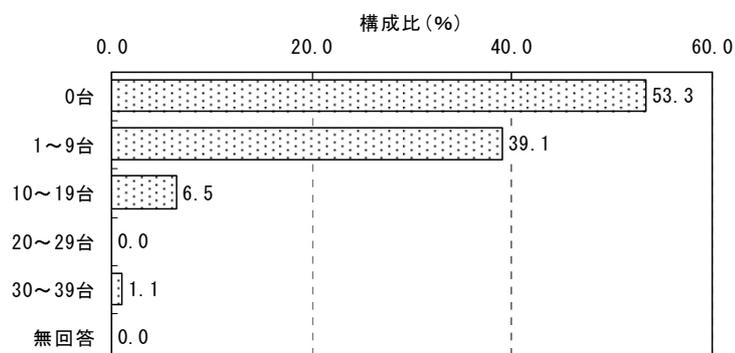
駐輪場を備えている分譲マンションにおける自転車収容台数の内訳を見ると、「10～49台」とする分譲マンションが32.6%で最も高い割合を占めており、ついで「50～99台」が23.9%、「100～199台」が10.9%となっています。

他に「1～9台」「200台以上」とする回答はそれぞれ5%程度となっています。



③バイク収容台数 (N=92)

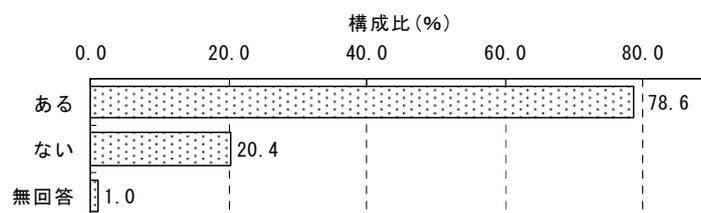
駐輪場を備えている分譲マンションにおけるバイク収容台数の内訳を見ると、「0台」とする分譲マンションが53.3%で最も高い割合を占めており、ついで「1～9台」が39.1%「10～19台」が6.5%となっています。



(3) エレベーター (問1(2)③)

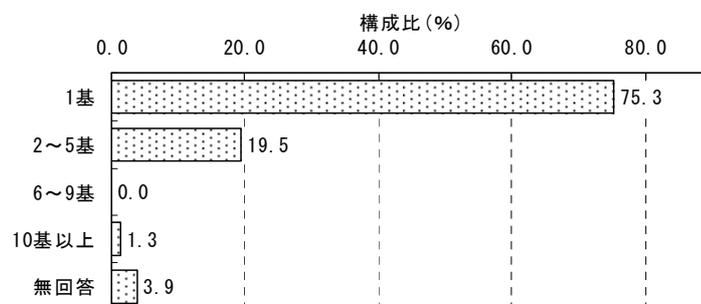
①エレベーターの有無 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションにおけるエレベーターの有無の内訳を見ると、「ある」とする分譲マンションが78.6%、「ない」とする分譲マンションが20.4%となっています。



②エレベーターの設置基数 (N=77)

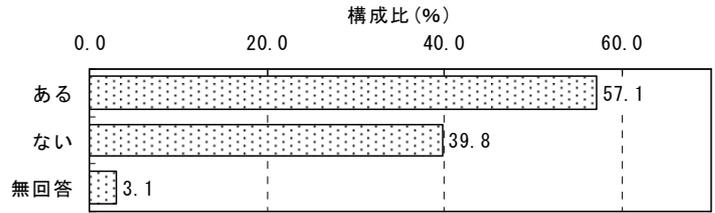
エレベーターを備えている分譲マンションにおける設置基数の内訳を見ると、「1基」とする分譲マンションが75.3%で最も高い割合を占めており、ついで「2～5基」が19.5%となっています。



(4) 防犯カメラ (問1(2)④)

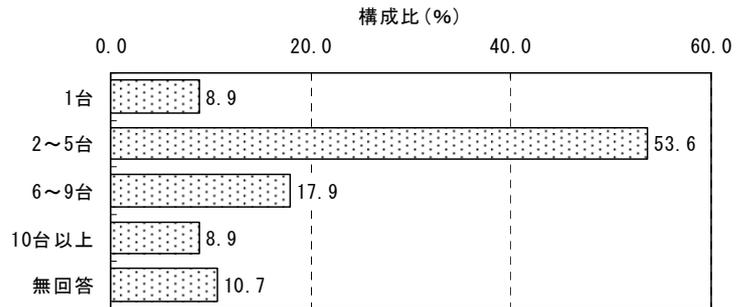
①防犯カメラの有無 (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションにおける防犯カメラの有無の内訳を見ると、「ある」とする分譲マンションが57.1%、「ない」とする分譲マンションが39.8%となっています。



②防犯カメラの設置台数 (N=56)

防犯カメラを備えている分譲マンションにおける設置台数の内訳を見ると、「2～5台」とする分譲マンションが53.6%で最も高い割合を占めており、ついで「6～9台」が17.9%となっています。

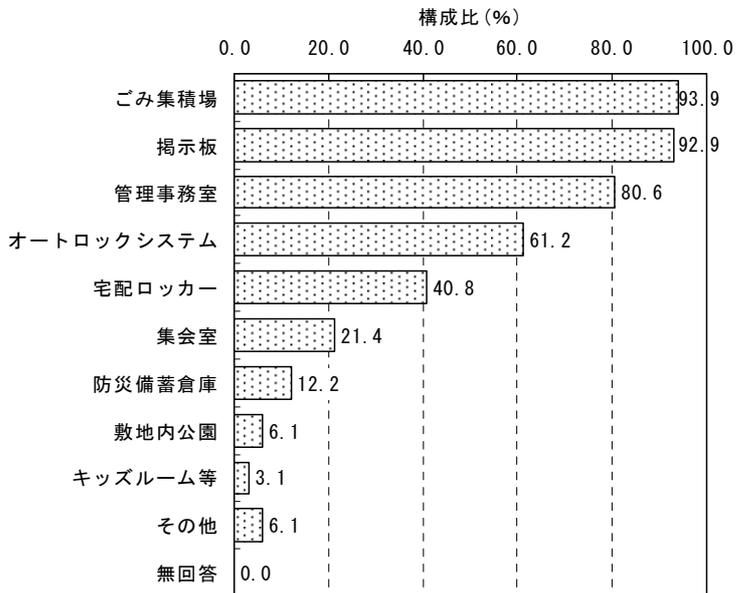


(5) その他設備 (問1(2)⑤) (N=98)

その他設備として設置率が高いのは「ごみ集積場」(93.9%)「掲示板」(92.9%)「管理事務室」(80.6%)であり、これらの設備は80%を超える分譲マンションで設置されています。

ついで「オートロックシステム」(61.2%)「宅配ロッカー」(40.8%)「集会室」(21.4%)となっています。

また、「防災備蓄倉庫」(12.2%)「敷地内公園」(6.1%)「キッズルーム等」(3.1%)といった回答も見られており、多様な設備を有する分譲マンションが存在する事がわかります。



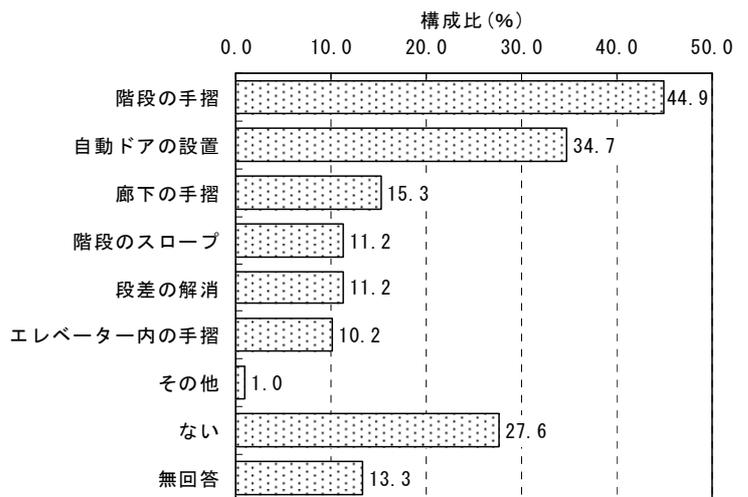
■その他

回 答	回答数
理事長室	1
物置	1
自治会用物置2棟	1
倉庫	1
備品倉庫電気機械室生協宅配物集積場	1
食堂、健康相談室大浴室、看護師室洗濯室、トイレ	1

(6) バリアフリーの状況 (問1(2)⑥) (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションにおけるバリアフリーの状況を見ると、「階段の手摺」(44.9%) 「自動ドアの設置」(34.7%) 等、様々な設備があります。

一方で、バリアフリー設備が全くない分譲マンションも見られます。



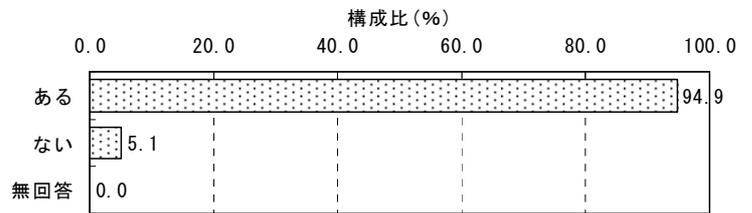
■ その他

回 答	回答数
一階廊下出入口、開戸から引き戸へ改良	1

2-3 管理組合の概要

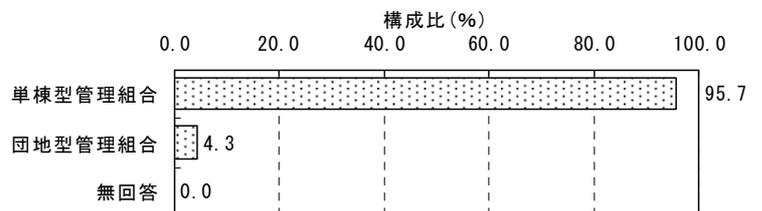
(1) 管理組合の有無 (問2(1)) (N=98)

回答の寄せられた分譲マンションにおける管理組合の結成状況の内訳を見ると、「ある」とする分譲マンションが94.9%、「ない」とする分譲マンションが5.1%となっており、ほとんどの分譲マンションに管理組合があります。



(2) 管理組合の種別 (問2(2)) (N=93)

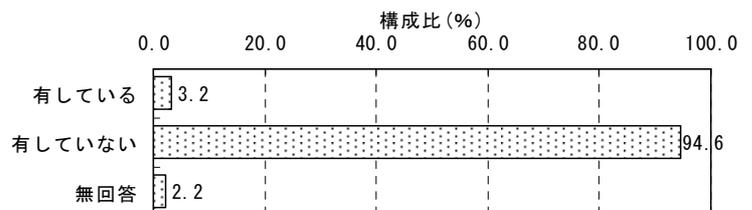
回答の寄せられた分譲マンションにおける管理組合の種別を見ると、1棟の建物からなる「単棟型管理組合」とする分譲マンションが95.7%、複数棟からなる「団地型管理組合」とする分譲マンションが4.3%となっており、ほとんどの管理組合は単棟型管理組合となっています。



(3) 管理組合の法人格の有無 (問2(3))

①法人格の有無 (N=93)

回答の寄せられた分譲マンションにおける管理組合の法人格の有無の内訳を見ると、「有していない」とする分譲マンションが94.6%、「有している」とする分譲マンションが3.2%となっており、ほとんどの管理組合は法人格を有していません。



②法人格取得の理由 (N=93)

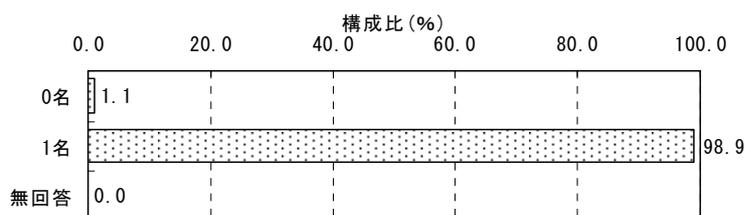
管理組合を法人化する理由について見ると、不動産取得及び登記のためとする管理組合が2団体、融資を円滑化するためとする管理組合が1団体見られました。

回 答	回答数	構成比(%)
土地取得のため	1	33.3
土地及び建物の所有のため	1	33.3
融資の円滑化	1	33.3
合 計	3	99.9

(4) 管理組合の役員・組合員の構成 (問2(4))

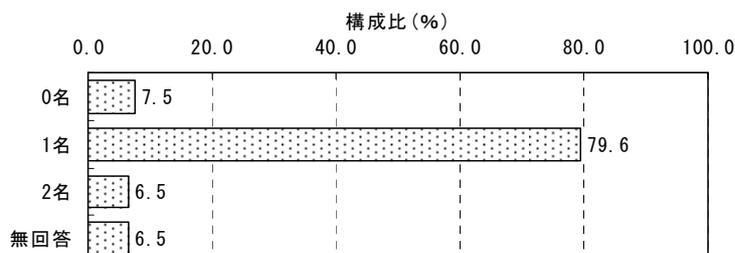
① 理事長の人数 (N=93)

管理組合における理事長の人数は、ほとんどが1名ですが、中には「0名」(1.1%)とする管理組合も見られます。



② 副理事長の人数 (N=93)

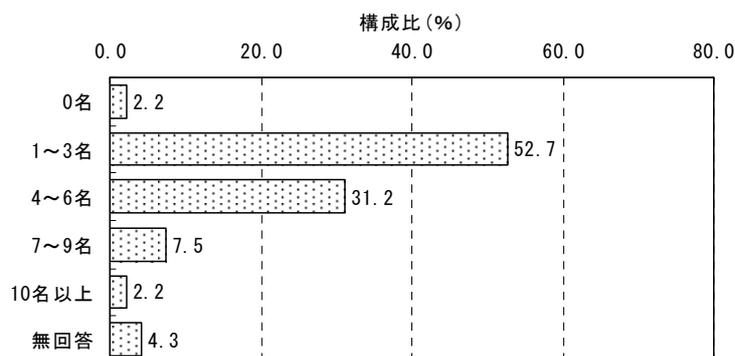
管理組合における副理事長の人数の内訳について見ると、「1名」(79.6%)とする回答が多いですが、中には「2名」(6.5%)を置く管理組合や「0名」(7.5%)の管理組合も見られます。



③ 理事の人数 (N=93)

管理組合における理事の人数の内訳について見ると、「1～3名」(52.7%)とする回答が最も多く、ついで「4～6名」(31.2%)となっています。

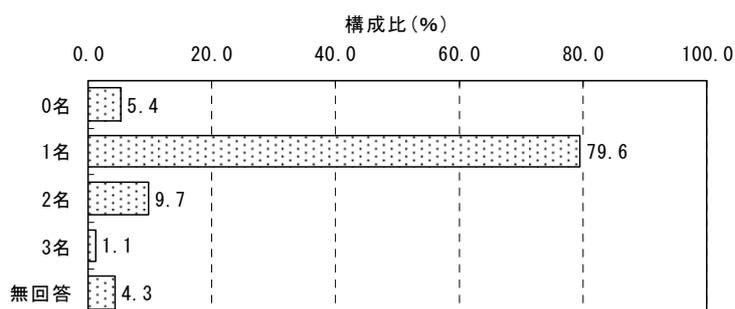
中には「10名以上」(2.2%)や「0名」(2.2%)とする管理組合も見られます。



④ 監事の人数 (N=93)

管理組合における監事の人数の内訳について見ると、「1名」(79.6%)とする回答が最も多く、ついで「2名」(9.7%)となっています。

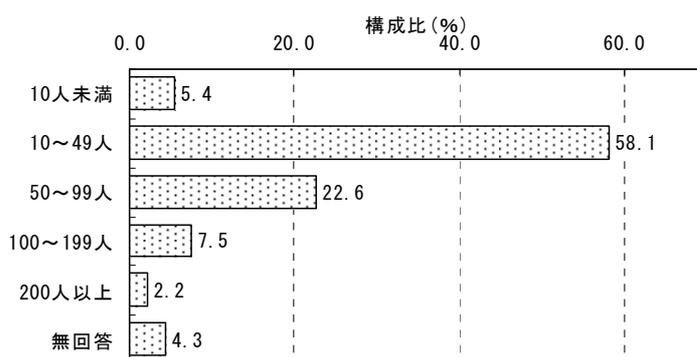
中には「3名」(1.1%)や「0名」(5.4%)とする管理組合も見られます。



⑤組合員数 (N=93)

管理組合における組合員の人数の内訳について見ると、「10～49人」(58.1%)とする回答が最も多く、ついで「50～99人」(22.6%)となっています。

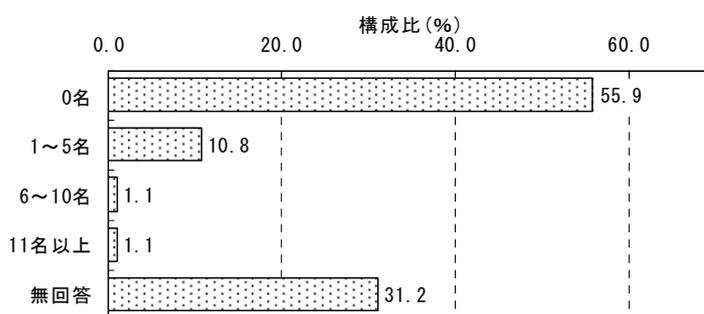
中には「10人未満」「100～199人」「200人以上」とする管理組合も見られますが、割合はそれぞれ10%未満となっています。



⑥店舗・事務所等の法人の組合員数 (N=93)

店舗・事務所等の法人の組合員の人数の内訳について見ると、「0名」(55.9%)とする回答が最も多く、ついで「1～5名」(10.8%)となっています。

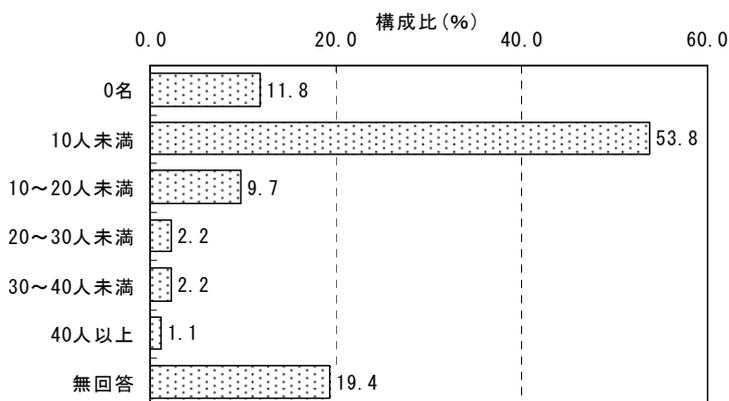
他に「6～10名」(1.1%)「11名以上」(1.1%)とする管理組合も見られます。



⑦当該住所に居住していない組合員数 (N=93)

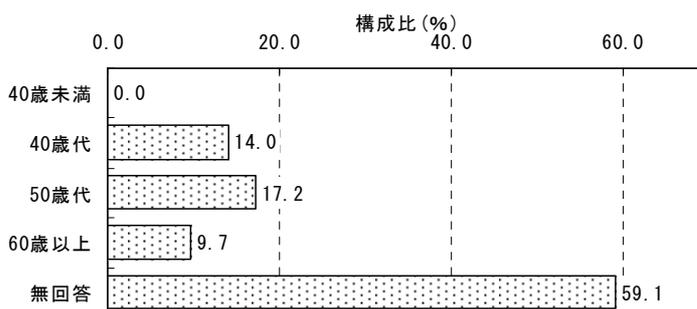
当該住所に居住していない組合員の人数の内訳について見ると、「10人未満」(53.8%)とする回答が最も多く、ついで「0人」(11.8%)「10～20人未満」(9.7%)となっています。

中には「20～30人未満」「30～40人未満」「40人以上」とする管理組合も見られますが、割合はそれぞれ5%未満となっています。



⑧組合員のおおよその平均年齢 (N=93)

管理組合における組合員のおおよその平均年齢の内訳について見ると、「50歳代」(17.2%)とする回答が最も多く、ついで「40歳代」(14.0%)「60歳以上」(9.7%)となっています。

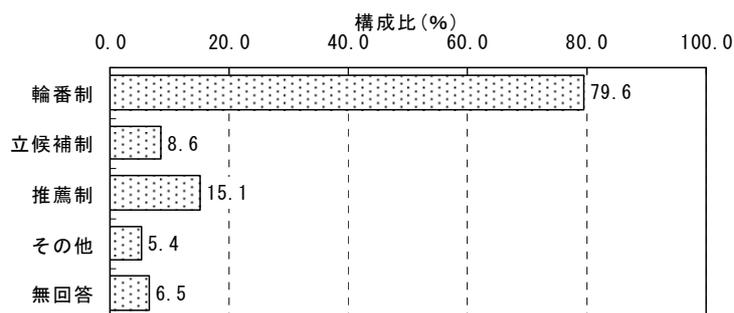


(5) 役員の選出方法、任期、報酬 (問2(5))

①選出方法 (N=93)

管理組合における役員の選出方法の内訳について見ると、「輪番制」(79.6%)とする回答が最も多く、ついで「推薦制」(15.1%)となっています。

中には「立候補制」(8.6%)とする管理組合や「その他」(5.4%)とする管理組合も見られます。

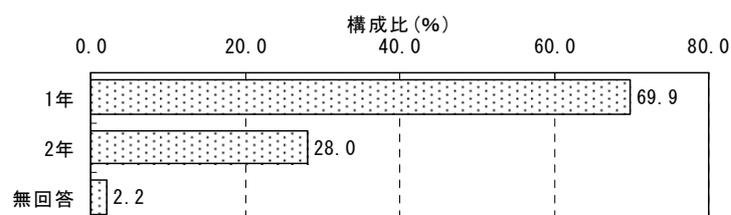


■その他

回 答	回答数
未経験者から抽選	1
経験回数の少ない組合員から抽選	1
立候補を基本、現状は輪番となるよう抽選で選出	1
抽選	1

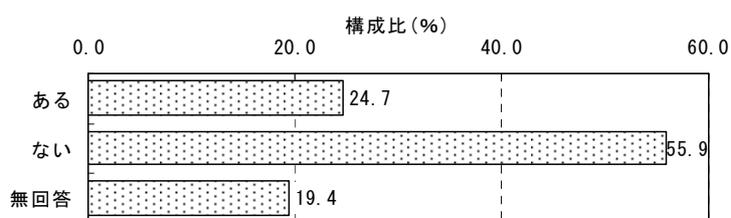
②役員の任期 (N=93)

管理組合における役員の任期の内訳を見ると、「1年」とする管理組合が69.9%、「2年」とする管理組合が28.0%となっています。



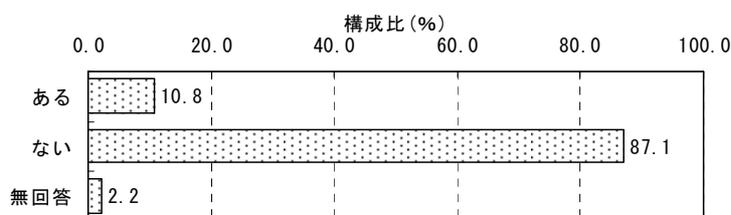
③留任等による長期就任の有無 (N=93)

管理組合における留任等による長期就任の有無の内訳を見ると、「ない」とする管理組合が55.9%と最も多く、「ある」とする管理組合が24.7%、「無回答」は19.4%となっています。



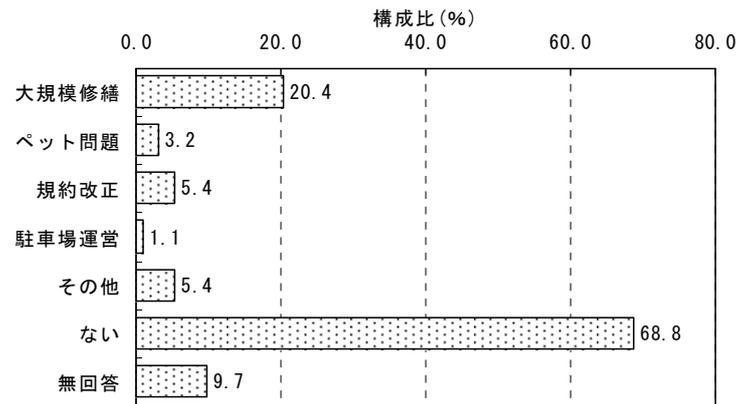
④役員報酬の有無 (N=93)

管理組合における役員報酬の有無の内訳を見ると、「ない」とする管理組合が87.1%、「ある」とする管理組合が10.8%となっており、ほとんどの管理組合は役員報酬がないと回答しています。



(6) 専門委員会等の有無 (問2(6)) (N=93)

管理組合における専門委員会等の有無の内訳について見ると、「ない」(68.8%)とする回答が最も多くなっており、ついで「大規模修繕」(20.4%)となっています。



■ その他

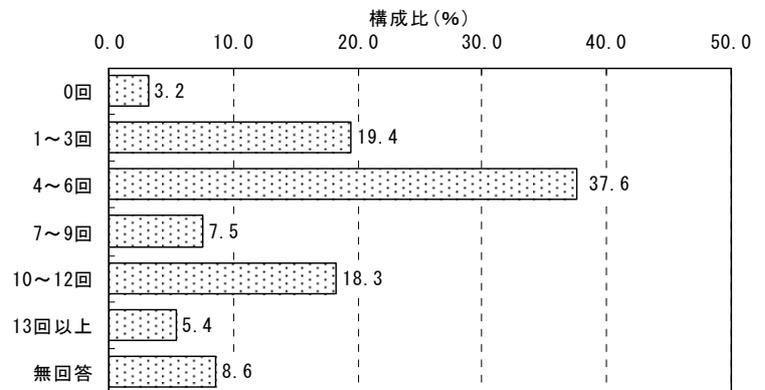
回 答	回答数
EVリニューアル工事	1
植栽部会	1
修繕委員会	1
安全委員会	1
環境委員会	1
福祉委員会	1
必要の都度設置	2

2-4 管理組合の活動状況

(1) 昨年度の理事会 (問2(7))

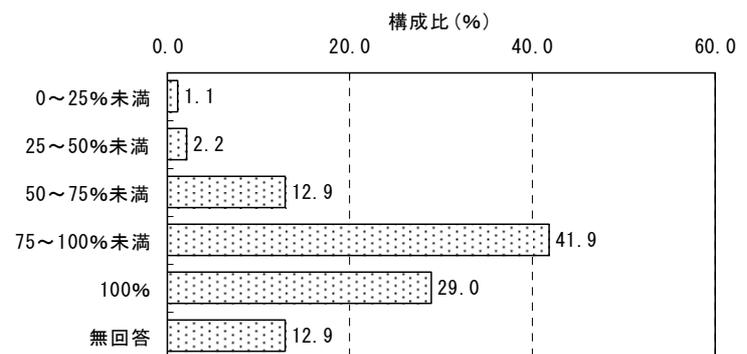
①開催回数 (N=93)

管理組合における昨年度の理事会の開催回数についての内訳を見ると、「4～6回」(37.6%)とする回答が最も多く、ついで「1～3回」(19.4%)と「10～12回」(18.3%)となっています。一方で「0回」(3.2%)とする回答も見られます。



②出席状況 (N=93)

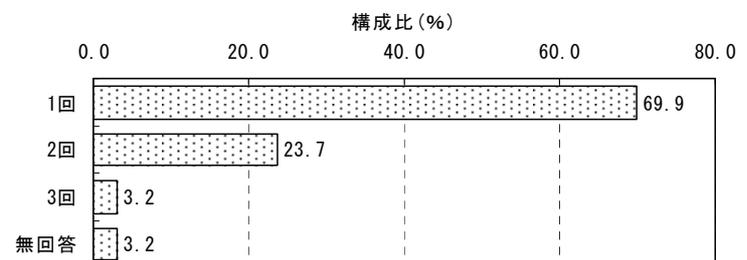
管理組合における昨年度の理事会における出席状況の内訳についてを見ると、「75～100%未満」(41.9%)とする回答が最も多く、ついで「100%」(29.0%)となっています。「0～25%未満」(1.1%)と「25～50%未満」(2.2%)がほとんど見られず、一方で「無回答」(12.9%)が10%以上となっています。



(2) 昨年度の総会 (臨時総会を含む) (問2(7))

①開催回数 (N=93)

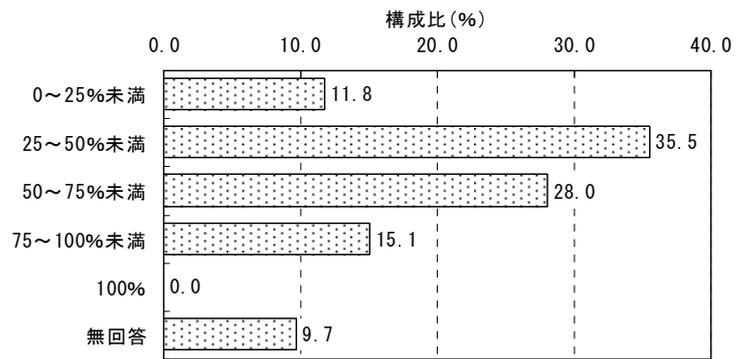
管理組合における昨年度の総会の開催回数は、「1回」が69.9%となっており、「2回」は23.7%、「3回」は3.2%となっています。



②出席状況（委任状を除く）（N=93）

管理組合における昨年度の総会の出席状況の内訳について見ると、「25～50%未満」（35.5%）とする回答が最も多く、ついで「50～75%未満」（28.0%）となっています。

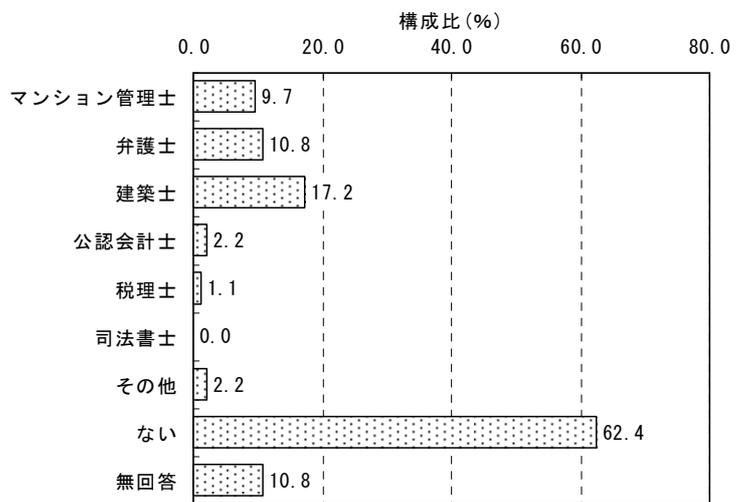
「0～25%未満」（11.8%）「75～100%未満」（15.1%）が10%程度となっています。



(3) 専門家の活用（問2(8)）（N=93）

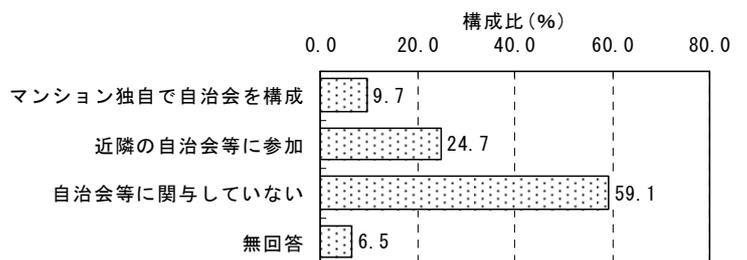
管理組合において活用した専門家の内訳について見ると、「ない」（62.4%）とする回答が最も多くなっていますが、中には「建築士」（17.2%）「弁護士」（10.8%）「マンション管理士」（9.7%）等の専門家の活用も見られます。

また、「公認会計士」（2.2%）「税理士」（1.1%）といった回答もあり、「その他」（2.2%）においては「マンション管理NPO」「マンション再生のためのNPO」といった専門家を活用している管理組合もあります。



(4) 自治会の構成（問2(9)）（N=93）

自治会の構成の内訳について見ると、「自治会等に関与していない」とする回答が59.1%と最も多く、「近隣の自治会等に参加」が24.7%、「マンション独自で自治会を構成」が9.7%となっています。



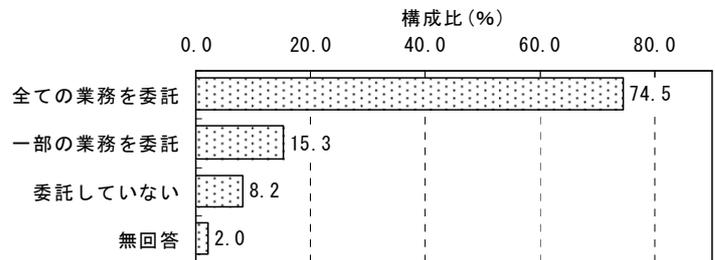
2-5 分譲マンションの管理状況

(1) 管理業務 (問3(1))

①委託状況 (N=98)

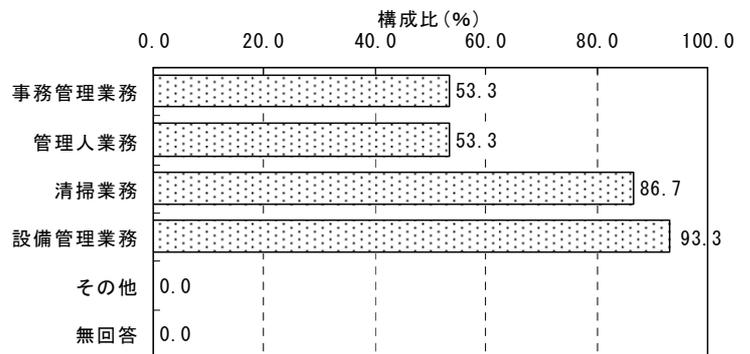
分譲マンションにおける管理業務の委託状況については「全ての業務を委託」(74.5%)とする回答が多くなっています。

ついで「一部の業務を委託」(15.3%)「委託していない」(8.2%)となっています。



②委託内容 (N=15)

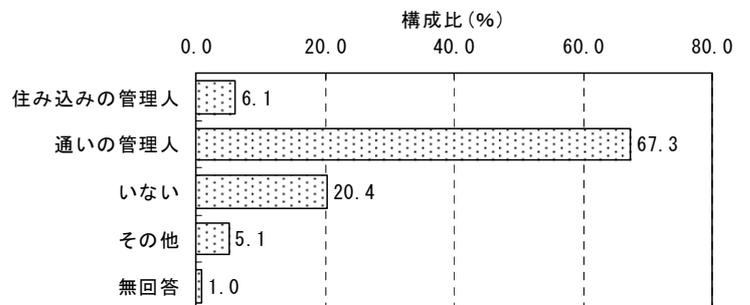
一部の業務を委託している分譲マンションにおける委託内容の内訳は「設備管理業務」(93.3%)とする回答が最も多く、ついで「清掃業務」(86.7%)となっています。



③管理人 (N=98)

分譲マンションにおける管理人は、「通いの管理人」(67.3%)が最も多くなっており、一方で「いない」(20.4%)とする分譲マンションもあります。

また、「住み込みの管理人」(6.1%)「その他」(5.1%)とする分譲マンションもあり、「その他」においては、「地主」「清掃員」「日勤・夜勤で24時間管理」といった回答が見られます。

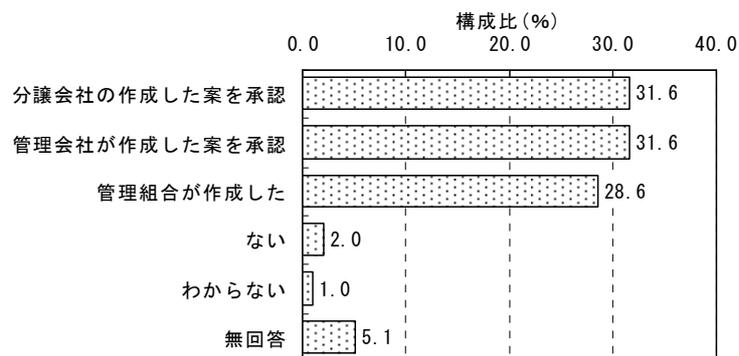


(2) 管理規約 (問3(2))

①規約の有無 (N=98)

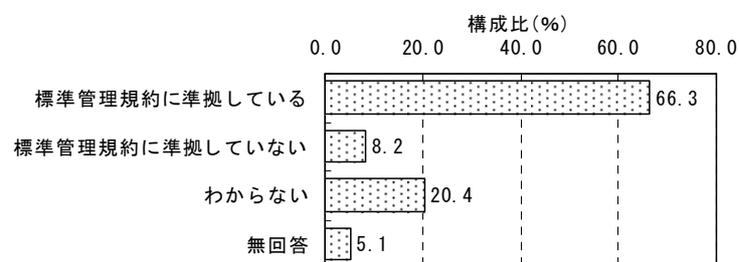
分譲マンションにおける管理規約の有無の内訳について見ると、「分譲会社の作成した案を承認」(31.6%)「管理会社が作成した案を承認」(31.6%)「管理組合が作成した」(28.6%)がほぼ同じ割合となっています。

また、「ない」(2.0%)「わからない」(1.0%)とする回答も見られます。



②規約の内容 (N=98)

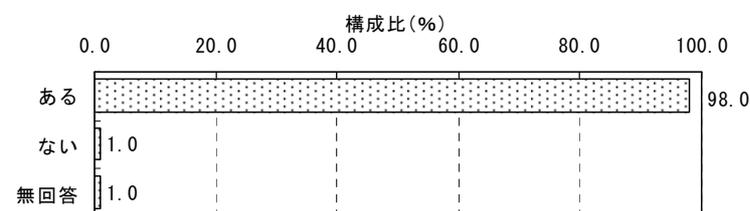
分譲マンションにおける規約の内容の内訳について見ると、「標準管理規約に準拠している」(66.3%)とする回答が最も多く、ついで「わからない」(20.4%)となっています。



(3) 管理費 (問3(4))

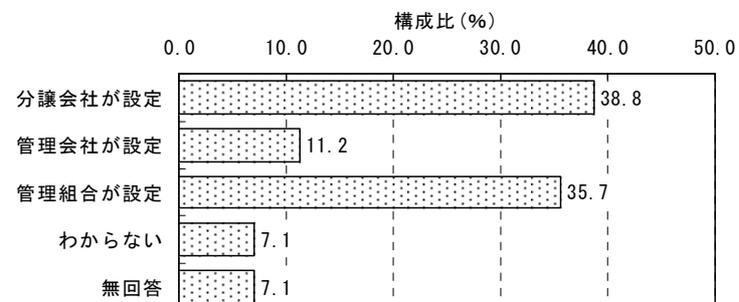
①管理費の有無 (N=98)

分譲マンションにおける管理費の有無の内訳について見ると、「ある」(98.0%)とする分譲マンションが大部分を占めています。



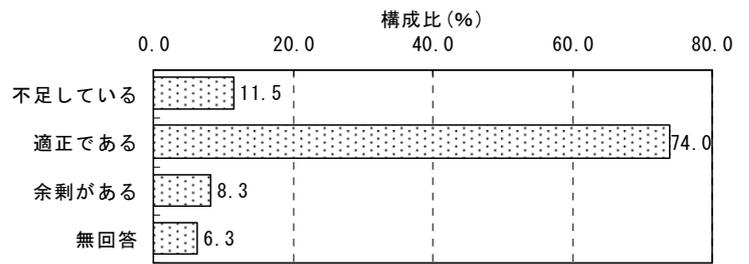
②管理費の決定方法 (N=96)

分譲マンションにおける管理費の決定方法の内訳について見ると、「分譲会社が設定」(38.8%)と「管理組合が設定」(35.7%)が高い割合を占めています。



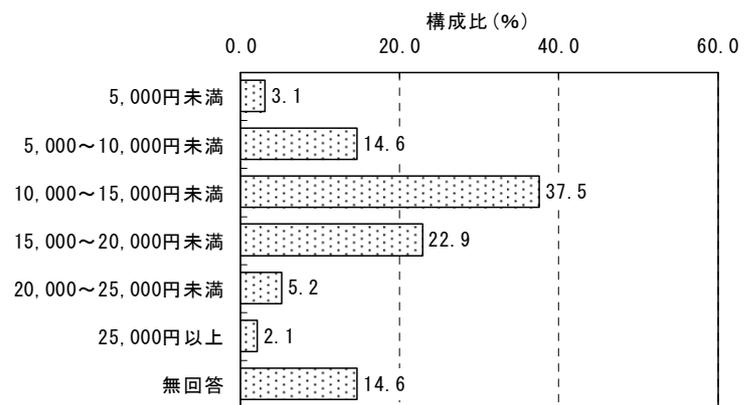
③管理費の充足状況 (N=96)

分譲マンションにおける管理費の充足状況の内訳について見ると、「適正である」(74.0%)が最も多く、ついで「不足している」(11.5%)「余剰がある」(8.3%)となっています。



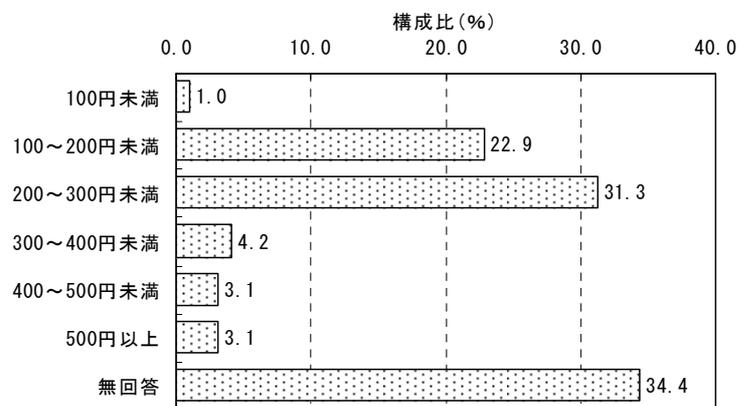
④一戸あたり平均月額 (N=96)

分譲マンションにおける管理費の額の内訳について見ると、「10,000～15,000円未満」(37.5%)が最も多く、「25,000円以上」(2.1%)が最も少なくなっています。



⑤専有面積㎡あたり月額 (N=96)

分譲マンションにおける専有面積㎡あたりの月額の内訳について見ると、「200～300円」(31.3%)とする回答が多く、ついで「100～200円未満」(22.9%)となっています。

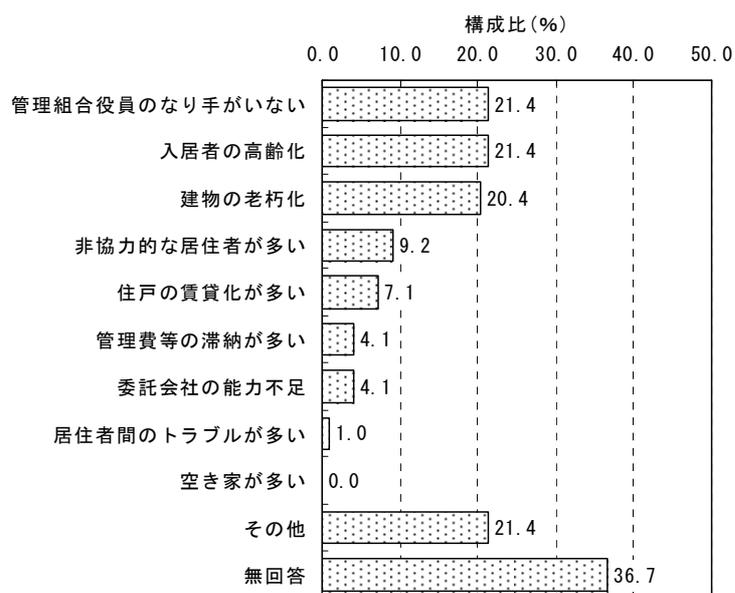


(4) 分譲マンションの管理・運営上の問題点 (問3(5)) (N=98)

分譲マンションにおける管理・運営上の問題点の内訳について見ると、「管理組合役員のなり手がいない」(21.4%)「入居者の高齢化」(21.4%)「建物の老朽化」(20.4%)等の回答が多くなっています。

ついで、「非協力的な居住者が多い」(9.2%)「住戸の賃貸化が多い」(7.1%)「管理費等の滞納が多い」(4.1%)「委託会社の能力不足」(4.1%)等となっています。

他に、「居住者間のトラブルが多い」(1.0%)といった回答も見られます。



■ その他

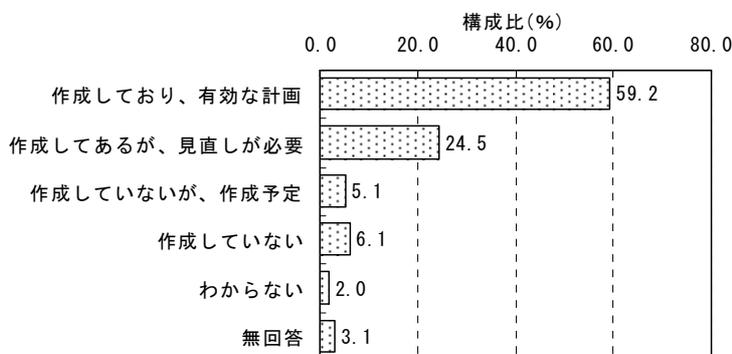
回 答	回答数
ゴミの出し方	2
駐輪場の不足	2
騒音	1
管理費の滞納	1
建築時の不具合	1
駐車場の不足	1
可動式駐車場の維持コスト・撤去・埋め戻し	1
自主管理の為の様々な負担や知識、対応能力不足	1
理事会改選の際の引継	1

2-6 修繕等の状況

(1) 長期修繕計画の作成状況 (問4(1)) (N=98)

分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況の内訳について見ると、「作成しており、有効な計画」(59.2%)とする回答が最も多く、ついで「作成してあるが、見直しが必要」(24.5%)となっています。

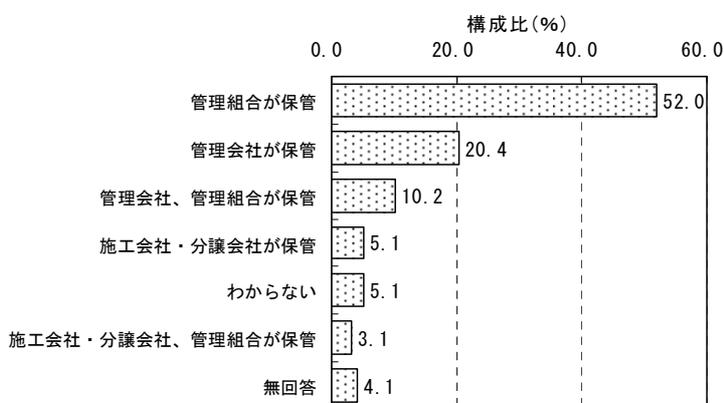
中には「作成していない」(6.1%)「作成していないが、作成予定」(5.1%)「わからない」(2.0%)とする回答も見られます。



(2) 竣工図の管理 (問4(2)) (N=98)

分譲マンションの竣工図の管理の内訳について見ると、「管理組合が保管」(52.0%)とする回答が最も多く、ついで「管理会社が保管」(20.4%)「施工会社・分譲会社が保管」(5.1%)「わからない」(5.1%)となっています。

中には「管理会社、管理組合が保管」(10.2%)「施工会社・分譲会社、管理組合が保管」(3.1%)といったように複数にわけて保管している分譲マンションも見られます。

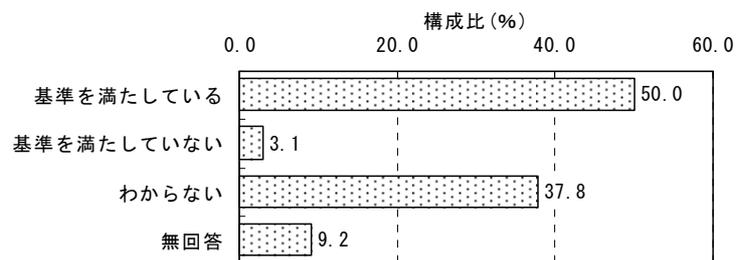


(3) 耐震基準等 (問4(3))

①耐震基準への合致状況 (N=98)

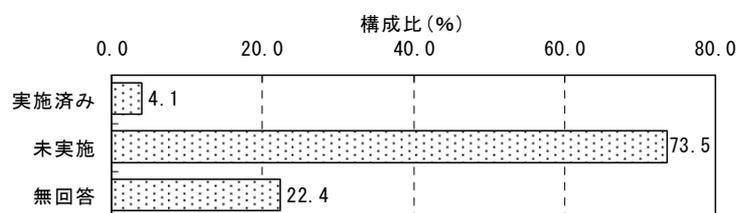
分譲マンションにおける耐震基準の内訳について見ると、「基準を満たしている」とする分譲マンションが50.0%あるものの、「わからない」が37.8%となっています。

また、「基準を満たしていない」が3.1%となっています。



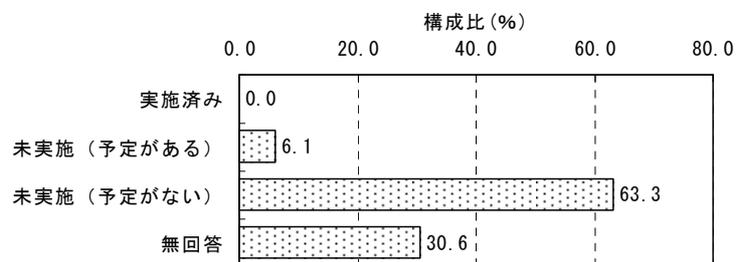
②耐震診断の実施状況 (N=98)

分譲マンションにおける耐震診断の内訳について見ると、「未実施」とする分譲マンションが73.5%と最も多く、「実施済み」は4.1%となっています。



③耐震改修の実施状況 (N=98)

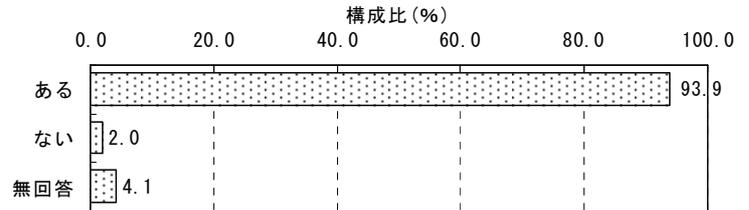
分譲マンションにおける耐震改修の内訳について見ると、「未実施(予定がない)」とする分譲マンションが63.3%と最も多く、ついで「未実施(予定がある)」が6.1%となっており、「実施済み」とする回答は0%となっています。



(4) 修繕積立金 (問4(5))

①修繕積立金の有無 (N=98)

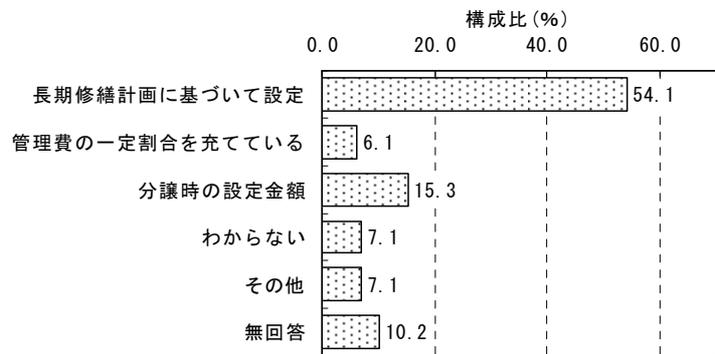
分譲マンションにおける修繕積立金の有無の内訳について見ると、「ある」とする回答が93.9%、「ない」とする回答が2.0%となっており、ほとんどの分譲マンションで修繕積立金が設定されています。



②修繕積立金の決定方法 (N=92)

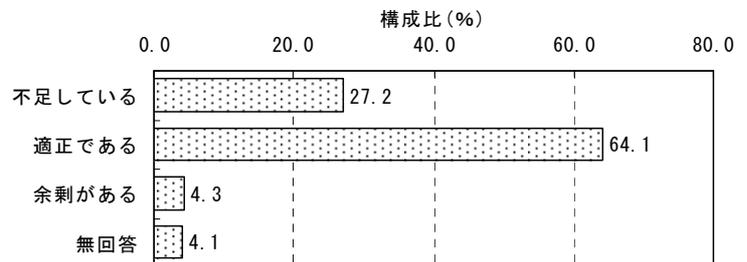
分譲マンションにおける修繕積立金の決定方法の内訳について見ると、「長期修繕計画に基づいて設定」(54.1%)とする回答が多くなっていますが、中には「分譲時の設定金額」(15.3%)や「管理費の一定割合を充てている」(6.1%)とする回答も見られます。

また、「わからない」(7.1%)や「その他」(7.1%)といった回答も見られ、「その他」では「総会・管理組合で決定」といった回答が多くなっています。



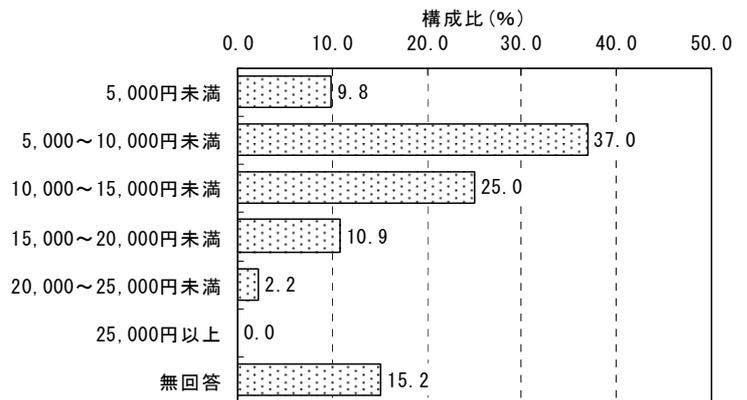
③修繕積立金の充足状況 (N=92)

分譲マンションにおける修繕積立金の状況の内訳について見ると、「適正である」とする回答が64.1%、「不足している」とする回答が27.2%、「余剰がある」とする回答が4.3%となっています。



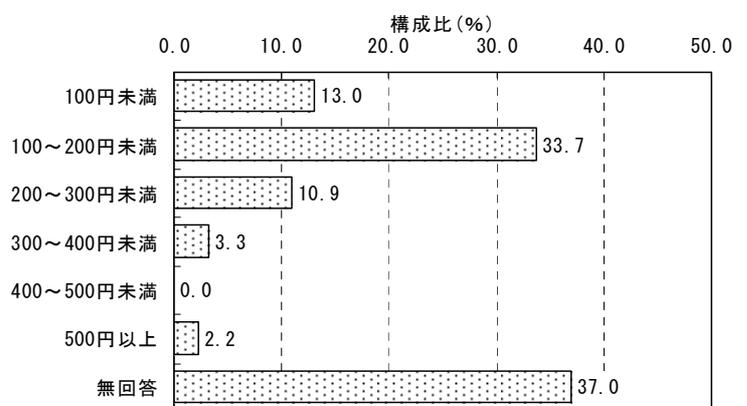
④一戸あたり平均月額 (N=92)

分譲マンションにおける修繕積立金の額の内訳について見ると、「5,000～10,000円未満」が37.0%と最も多く、ついで「10,000～15,000円未満」が25.0%となっています。



⑤専有面積㎡あたり月額 (N=92)

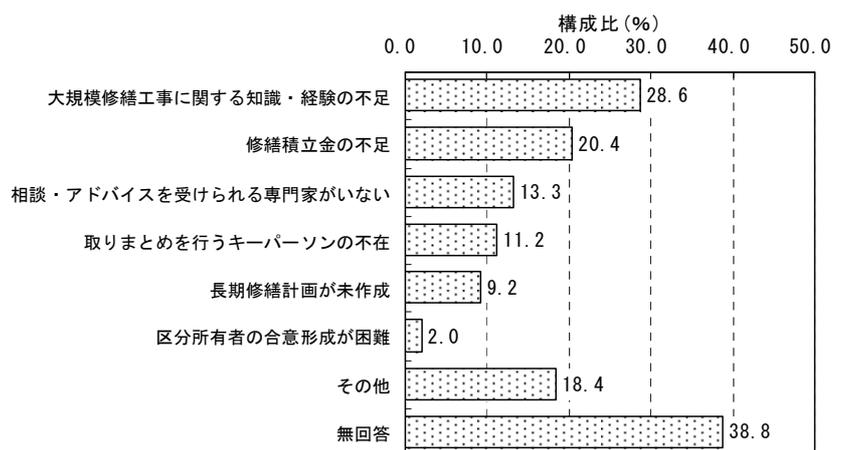
分譲マンションにおける修繕積立金の額の内訳について見ると、「100～200円未満」(33.7%)とする回答が多くなっており、ついで「100円未満」(13.0%)「200～300円未満」(10.9%)と続きます。また、「400円以上」とする回答はほとんど見られません。



(5) 大規模修繕工事を行う上での問題点 (問4(6)) (N=98)

分譲マンションにおける大規模修繕工事を行う上での問題点の内訳について見ると、「大規模修繕工事に関する知識・経験の不足」(28.6%)とする回答が多くなっており、ついで「修繕積立金の不足」(20.4%)「その他」(18.4%)とする回答が続いています。

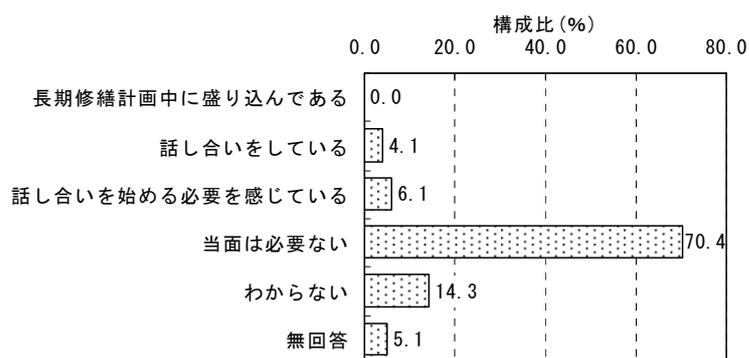
また、「区分所有者の合意形成が困難」(2.0%)とする回答が最も少なくなっています。



(6) 「建て替え」についての話し合い (問4(7)) (N=98)

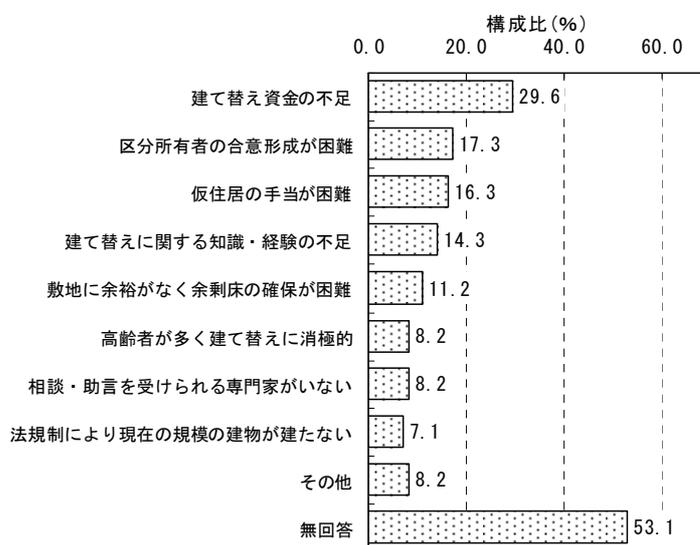
分譲マンションにおける「建て替え」についての話し合いは、「当面は必要ない」(70.4%)とする回答が最も多く、ついで「わからない」(14.3%)とする回答となっています。

一方で「話し合いを始める必要を感じている」(6.1%)「話し合いをしている」(4.1%)等の回答は少なくなっています。



(7) 「建て替え」を行う上での問題点 (問4(8)) (N=98)

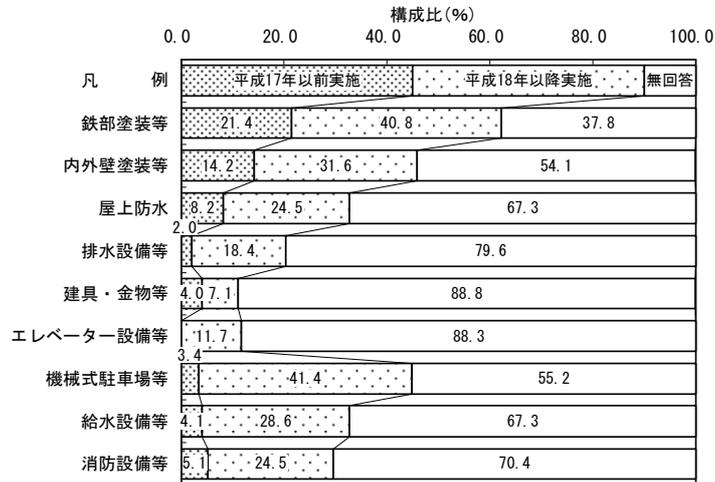
分譲マンションの「建て替え」を行う上での問題点の内訳について見ると、「建て替え資金の不足」(29.6%)とする回答が多く、ついで「区分所有者の合意形成が困難」(17.3%)「仮住居の手当が困難」(16.3%)「建て替えに関する知識・経験の不足」(14.3%)「敷地に余裕がなく余剰床の確保が困難」(11.2%)「高齢者が多く建て替えに消極的」(8.2%)「相談・助言を受けられる専門家がない」(8.2%)「法規制により現在の規模の建物が建たない」(7.1%)「その他」(8.2%)となっています。



(8) 修繕実施状況 (問4(9))

①最近の実施年月 (N=98)

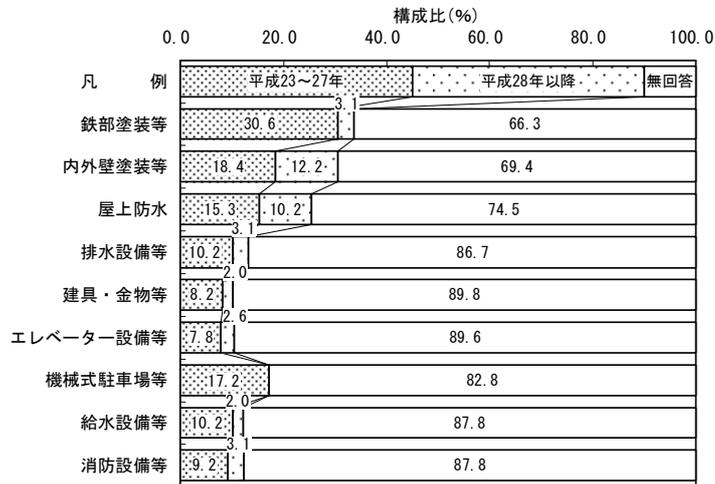
分譲マンションにおける最近の修繕実施状況は、「鉄部塗装等」(62.2%)「内外壁塗装等」(45.8%)「機械式駐車場等」(44.8%)となっています。



※「無回答」には、「未実施」を含む

②次回実施予定年月 (N=98)

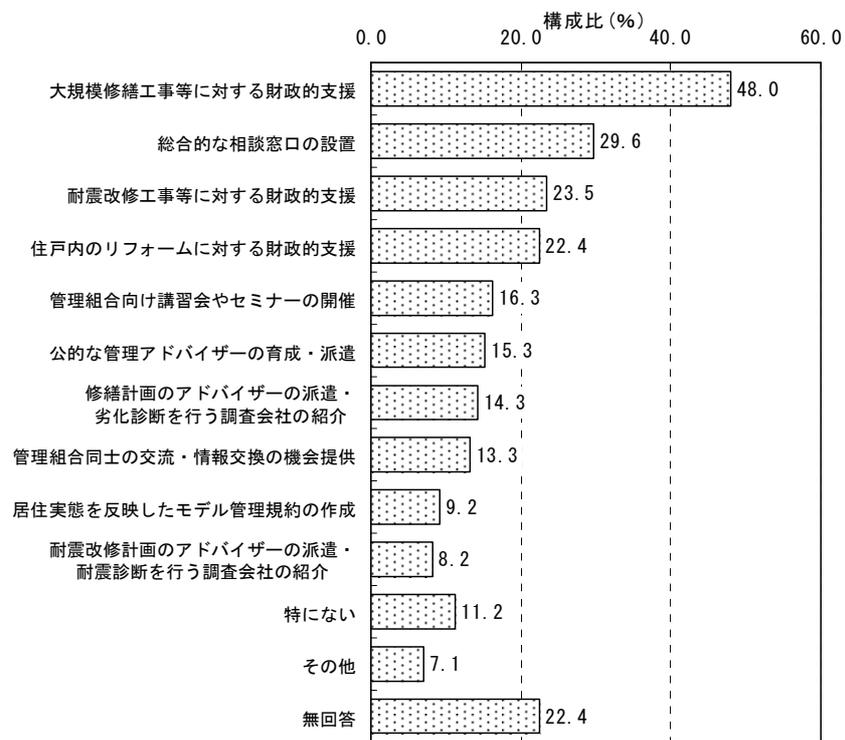
分譲マンションにおける次回の修繕予定は、「鉄部塗装等」(33.7%)「内外壁塗装等」(30.6%)「屋上防水」(25.5%)「機械式駐車場等」(17.2%)となっています。



※「無回答」には、「未実施」を含む

2-7 行政への要望事項 (N=98)

行政への要望の内訳について見ると、「大規模修繕工事等に対する財政的支援」(48.0%)とする回答が最も多くなっており、ついで「総合的な相談窓口の設置」(29.6%)「耐震改修工事等に対する財政的支援」(23.5%)「住戸内のリフォームに対する財政的支援」(22.4%)「無回答」(22.4%)となっています。



2-8 自由回答

(1) 管理に関する相談・意見等について

- ・ 築25年となり、区分所有者及び建物も高齢化をたどっている。
- ・ 理事が輪番制となり年々活動自体が縮小している。
- ・ 管理会社の管理もマンネリ化し、改善するのは一苦勞である。
- ・ 管理会社との関係が良いため、管理に関しては何の問題もない。分譲マンションの管理の良し悪しは、管理会社の能力にかかっていると思う。
- ・ 管理会社の良し悪しが全く分からない。工事の業者をどうやって選定すればいいのか、全く分からない。

(2) 行政への要望等について

- ・ 近隣住民とのトラブル等に対応する条例があると良い。
- ・ 管理費未納者対策等法的アドバイスが欲しい。
- ・ 建物の建ぺい率の変更等について、柔軟な対応を望む。
- ・ 分譲マンション管理組合同士の交流や教育を中心とした組織ができたなら是非参加したい。
- ・ 小規模単体型分譲マンションは、管理維持費が少なくないため、単独での耐震診断を定期的に受けることが難しく、耐震改修の実施も難しい。分譲マンションの管理に関する定期的な公的アドバイスと、財政的支援が必要である。
- ・ 今後の都市計画に関する方針を聞きたい。

(3) 分譲マンションアンケートについて

- ・ 他の分譲マンションの状況も知りたいので、集計結果を知らせて欲しい。

第3章 分譲マンションに関する特性の整理

1 類型別分析の実施

1-1 類型別分析の目的

分譲マンションアンケート調査の結果を基に、分譲マンションの竣工経過年や総戸数の違いによる分譲マンションの維持管理の課題を整理するために、類型別分析を行います。

1-2 類型区分の設定

分譲マンションを竣工経過年（時期）と総戸数（規模）を用いて、下表に示すように9つに区分します。

総戸数別では20～49戸の分譲マンションが49.5%で最も多く、竣工経過年別では、20年以上の分譲マンションが42.3%で最も多くなっています。

類型区分別対象件数 (単位：件)

		規 模			
		全 体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全 体		97 (100.0%)	17 (17.5%)	48 (49.5%)	32 (33.0%)
時 期	10年未満	21 (21.6%)	1 (1.0%)	10 (10.3%)	10 (10.3%)
	10～19年	36 (37.1%)	5 (5.2%)	20 (20.6%)	11 (11.3%)
	20年以上	41 (42.3%)	11 (11.3%)	18 (18.6%)	11 (11.3%)

※回答数98件のうち無回答1件を除く

1-3 分析方法

アンケート調査で特徴のあった設問項目を分析テーマとして、下表のように設定し、類型別の特性を整理します。

分析テーマ	分析項目
分譲マンションの概要	(1)店舗・オフィス等の混在率
	(2)賃貸率
	(3)空き家率
	(4)駐車場の整備状況
	(5)駐輪場の整備状況
	(6)エレベーターの設置状況
	(7)防犯カメラの設置状況
	(8)バリアフリーの状況
管理組合の概要	(1)組合員の平均年齢
	(2)理事会の開催回数
	(3)総会の出席状況
	(4)自治会の構成
分譲マンションの管理状況	(1)管理規約の有無
	(2)管理費について
	(3)分譲マンションの管理・運営上の問題点
修繕等の状況	(1)長期修繕計画の作成状況
	(2)耐震基準への合致状況・耐震診断の実施状況・耐震改修の実施状況
	(3)修繕積立金について
	(4)大規模修繕工事を行う上での問題点
	(5)「建て替え」についての話し合い・「建て替え」を行う上での問題点
行政への要望事項	(1)行政への要望事項

2 分析テーマ別の分譲マンションの特性

分析テーマ別に分譲マンションの累計区分毎の特性を整理して、特性・課題要因を整理・考察します。

2-1 分譲マンションの概要

(1) 店舗・オフィス等の混在率

・築年数を経るに従って、店舗・オフィス等が混在する傾向が見られます。

「10年未満」の分譲マンションには、店舗・オフィス等の混在はあまり見られませんが、「10～19年」「20年以上」と築年数を経るに従って、店舗・オフィス等の混在率が高い傾向にあります。

良好な居住と商業活動・産業活動を調和させていくためには、用途混在を前提とした管理規約の普及等の情報提供が必要と考えられます。

店舗・オフィス等の混在率

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	3.0%	3.6%	3.9%	1.4%
時期	10年未満	0.2%	0.0%	0.3%
	10～19年	1.5%	3.2%	1.5%
	20年以上	5.8%	4.2%	8.6%

(混在率=店舗・オフィス等に利用されている戸数÷全戸数)

(2) 賃貸率

- ・ 築年数を経るに従って、賃貸の割合が高くなる傾向にあります。
- ・ 賃貸戸数の増加は、コミュニティを希薄にさせる等、管理組合の運営に支障をもたらすことも少なくありません。

「10～19年」「20年以上」と築年数を経るに従って、賃貸率が高まる傾向があります。

「入居者が頻繁に入れ替わる」「管理組合役員のなり手不足」等の問題が生じた際には、分譲マンションのコミュニティを希薄化させるとともに、適切な維持・管理の支障になる事も懸念されます。

分譲マンションのコミュニティを維持・発展させるとともに、円滑な管理組合運営が図られるように、市内の分譲マンション管理組合の連携・情報交流を活発化させて、問題に対する対応策の共有等を進める事が必要と考えられます。

住戸の賃貸率

項目		規模			
		全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体		15.7%	30.0%	15.3%	9.3%
時期	10年未満	7.9%	0.0%	13.0%	3.2%
	10～19年	8.8%	35.0%	5.0%	7.3%
	20年以上	25.1%	31.5%	27.4%	16.8%

(賃貸率=賃貸戸数÷全戸数)

(3) 空き家率

- ・ 築年数を経るに従って、空き家が増加する傾向が見られます。
- ・ 防犯・防災上の観点からも、空き家の解消が求められます。

築年数を経るに従って、空き家が増加する傾向にあります。

本市においても、「10～19年」「20年以上」と築年数を経るに従って、空き家率が高まる傾向にあり、特に「20年以上」「50戸以上」の分譲マンションの空き家率が高くなっています。

空き家率の増加は不審者の侵入や不審火の発生等、防犯・防災上の問題が懸念されるとともに、住宅ストックを有効に活用していく観点からも、空き家の発生を抑制していくことが望ましいと考えられます。

住戸の空き家率

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	0.9%	1.3%	0.6%	1.2%
時期	10年未満	0.3%	0.0%	0.5%
	10～19年	0.5%	1.6%	0.4%
	20年以上	1.6%	1.4%	2.9%

(空き家率=空き家戸数÷全戸数)

(4) 駐車場の整備状況

- ・ 「20年以上」の分譲マンションでは、駐車場の整備率が低くなっています。

「20年以上」の分譲マンションでは、駐車場の整備率が低くなっています。

「10年未満」「10～19年」の分譲マンションは、「20年以上」の分譲マンションと比較して駐車場の整備率が高く、また、「10年未満」「20戸未満」の分譲マンション（該当数1）を除いて、規模が大きくなるほど、駐車場の整備率が高くなる傾向が見られます。

駐車場の整備率

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	35.1%	17.0%	36.7%	44.2%
時期	10年未満	49.1%	93.3%	58.6%
	10～19年	52.8%	30.1%	62.2%
	20年以上	12.9%	4.2%	18.8%

(整備率=駐車場整備台数÷全戸数)

(5) 駐輪場の整備状況

・築年数の新しい分譲マンションほど、駐輪場の整備率が高くなっています。

築年数の新しい分譲マンションほど、駐輪場の整備率が高くなっています。
特に「10年未満」「20戸未満」の分譲マンションでは、他と比較して整備率が高くなっています。

駐輪場の整備率

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	143.3%	139.1%	148.3%	137.0%
時期	10年未満	176.1%	253.3%	167.9%
	10～19年	151.9%	200.0%	153.2%
	20年以上	114.3%	114.1%	128.2%

(整備率＝駐輪場整備台数÷全戸数)

(6) エレベーターの設置状況

・「10年未満」の分譲マンションではエレベーターが設置されていますが、10年以上経過した分譲マンションでは、エレベーターが設置されていないものも見られます。
・「20年以上」で「20戸未満」の分譲マンションにおける設置率は低くなっています。

「10年未満」では、全ての分譲マンションにエレベーターが設置されているのに対して、「10～19年」「20年以上」の分譲マンションではエレベーターが設置されていないものも見られます。

特に、「20年以上」で「20戸未満」の分譲マンションでは、設置率が低くなっています。

エレベーターの設置率

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	79.4%	6.7%	60.4%	93.8%
時期	10年未満	100.0%	100.0%	100.0%
	10～19年	80.6%	80.0%	75.0%
	20年以上	67.5%	27.3%	82.4%

(設置率＝整備された分譲マンション数÷全分譲マンション数)

(7) 防犯カメラの設置状況

・「10年未満」の分譲マンションでは防犯カメラの設置率が高く、特に「50戸以上」の分譲マンションでは、全ての分譲マンションに防犯カメラが設置されています。

「10年未満」で「50戸以上」の分譲マンションでは、全ての分譲マンションに防犯カメラが設置されています。

一方で、規模が小さく築年数を経るほど設置率が低くなる傾向が見られます。

防犯カメラの設置率

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	58.9%	6.7%	60.4%	80.6%
時期	10年未満	85.7%	0.0%	80.0%
	10～19年	60.0%	25.0%	50.0%
	20年以上	43.6%	0.0%	61.1%

(設置率=整備された分譲マンション数÷全分譲マンション数)

(8) バリアフリーの状況

・「10年未満」の分譲マンションでは、バリアフリー対応箇所が多くなっています。

「10年未満」の分譲マンションではバリアフリー対応箇所が多くなっており、様々な対応が行われていることがわかります。

一方で、規模が小さく築年数を経るほど対応箇所が少なく、対応の遅れが見られます。

バリアフリー対応箇所数

(単位：箇所)

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	1.5	0.5	1.4	2.1
時期	10年未満	3.2	3.0	2.8
	10～19年	1.1	0.0	1.2
	20年以上	0.9	0.4	0.8

(バリアフリー対応箇所数=各分譲マンションにおける対応箇所数の平均)

2-2 管理組合の概要

(1) 組合員の平均年齢

- ・「20年以上」の分譲マンションでは、組合員が高齢化する傾向にあります。
- ・組合員の高齢化により、役員のなり手不足が深刻化する等、管理組合の運営に様々な影響を及ぼす事があります。

組合員のおおよその平均年齢を見ると、築年数の経過に伴い、区分所有者の高齢化も進んでいきます。

組合員の平均年齢 (単位：歳)

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	50.7	51.3	49.8	52.0
時期	10年未満	46.5	40.0	45.0
	10～19年	49.3	60.0	48.3
	20年以上	53.6	52.5	52.8

(平均年齢＝各分譲マンションにおける「おおむねの平均年齢」の平均)

(2) 理事会の開催回数

- ・理事会の活動は、住民自治の基本であることから、個々の分譲マンションが直面する課題に応じて適切に行われる必要があります。

分譲マンションの理事会は、管理組合の代表として、日常的な分譲マンションの維持・管理を監督するとともに、様々な課題・問題に対する方針検討を行っていく組織です。

「10～19年」「20年以上」経過した「20戸未満」の分譲マンションでは、理事会の開催回数が少なくなっています。

昨年度の理事会の開催回数 (単位：回／年)

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	6.7	2.4	6.2	9.2
時期	10年未満	6.7	6.0	5.3
	10～19年	6.9	2.5	7.2
	20年以上	6.5	2.0	5.4

(開催回数＝各分譲マンションにおける「昨年度の理事会開催回数」の平均)

(3) 総会の出席状況

・総会は管理組合における住民意志を決定する機関であることから、より多くの区分所有者の参加を促す必要があります。

分譲マンションの総会は、区分所有者の決によって管理組合の意志決定を行う機関であり、より多くの区分所有者の参加を促す必要があります。

「50戸以上」の分譲マンションでは、出席率が低い傾向にあります。

昨年度の総会の出席率

項目		規模			
		全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体		46.9%	60.0%	51.2%	36.0%
時期	10年未満	43.9%	73.0%	52.0%	36.1%
	10～19年	43.9%	37.5%	51.4%	33.8%
	20年以上	51.0%	69.7%	50.8%	38.4%

(出席率＝各分譲マンションにおける「昨年度の総会出席率」の平均)

(4) 自治会の構成

・自治会の加入率は低下しており、自治会等に関与していない分譲マンションが多くなっています。

近年の本市全体での自治体加入率は45%程度で推移しており、分譲マンション管理組合においても、自治会加入に対する意識が低くなっています。

自治会の構成

(単位：件)

分類		マンション 独自で自治 会を構成	近隣の自治 会等に参加	自治会等 に関与してい ない	無回答
規模	時期				
全体		8 (8.2%)	23 (23.7%)	55 (56.7%)	11 (11.3%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)
	20年以上	2 (18.2%)	1 (9.1%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)
20～49戸	10年未満	0 (0.0%)	4 (40.0%)	4 (40.0%)	2 (20.0%)
	10～19年	1 (5.0%)	3 (15.0%)	15 (75.0%)	1 (5.0%)
	20年以上	3 (16.7%)	2 (11.1%)	11 (61.1%)	2 (11.1%)
50戸以上	10年未満	1 (10.0%)	6 (60.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	3 (27.3%)	8 (72.7%)	0 (0.0%)
	20年以上	1 (9.1%)	2 (18.2%)	5 (45.5%)	3 (27.3%)

2-3 分譲マンションの管理状況

(1) 管理規約の有無

・管理規約は分譲マンションの実情に合わせて定める必要がありますが、必ずしも十分に整備されているとは言えません。

全ての分譲マンションにおいて管理規約を定める必要がありますが、管理規約を定めていない分譲マンションも見られます。

また、管理規約は様々な社会環境の変化に合わせて、適宜更新する事が望ましいものですが、分譲会社が作成した管理規約をそのまま継続して用いている管理組合も少なくありません。

管理規約の有無

(単位：件)

分類		分譲会社の 作成した案 を承認	管理会社が 作成した案 を承認	管理組合が 作成した	ない	わからない 無回答
規模	時期					
全体		31 (32.0%)	31 (32.0%)	27 (27.8%)	2 (2.1%)	6 (6.2%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	1 (9.1%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)
20～49戸	10年未満	4 (40.0%)	4 (40.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	7 (35.0%)	5 (25.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
	20年以上	6 (33.3%)	5 (27.8%)	6 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (5.6%)
50戸以上	10年未満	4 (40.0%)	5 (50.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	8 (72.7%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	1 (9.1%)	2 (18.2%)	6 (54.5%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)

(2) 管理費について

- ・管理費は分譲マンションの維持・管理を行うための資金であり、分譲マンションの実態に合わせて、適正な額を設定する必要があります。
- ・管理費は建物の老朽化や管理内容の変更等に伴い、適宜見直しを図る必要がありますが、適正に設定されていないことも想定されます。

管理費の額は分譲マンションの状態や管理方法に応じて定める事が望ましいものです。

このため、管理費の額は適宜更新される事が望ましいものですが、分譲会社が設定した管理費をそのまま継続して適用している管理組合も少なくありません。

管理費の決定方法

(単位：件)

分類		分譲会社が 設定	管理会社が 設定	管理組合が 設定	わからない 無回答
規模	時期				
全体		38 (39.2%)	11 (11.3%)	34 (35.1%)	14 (14.4%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)
	20年以上	3 (27.3%)	1 (9.1%)	5 (45.5%)	2 (18.2%)
20～49戸	10年未満	7 (70.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	2 (20.0%)
	10～19年	13 (65.0%)	2 (10.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)
	20年以上	1 (5.6%)	3 (16.7%)	11 (61.1%)	3 (16.7%)
50戸以上	10年未満	7 (70.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	7 (63.6%)	0 (0.0%)	4 (36.4%)	0 (0.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	2 (18.2%)	6 (54.5%)	3 (27.3%)

管理費の専有面積㎡あたり月額

(単位：円/㎡)

項目		規模			
		全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体		283.8	251.9	293.8	292.9
時期	10年未満	200.5	180.0	238.0	179.6
	10～19年	229.2	287.3	230.6	209.7
	20年以上	412.0	246.1	405.3	872.7

(3) 分譲マンションの管理・運営上の問題点

・分譲マンションの老朽化による様々な問題の増加に伴い、管理・運営上の問題点も多様化・複雑化しています。

管理・運営上の問題点は、「10～19年」「20年以上」と築年数を経るに従って、多様化します。

「20年以上」の分譲マンションでは、特に「建物の老朽化」と「入居者の高齢化」が問題となっており、他にも「管理組合役員のなり手がいない」「非協力的な居住者が多い」「管理費の滞納が多い」等の問題を抱えています。

分譲マンションの管理・運営上の問題点

(単位：件)

分類		管理組合役員のなり手がいない	非協力的な居住者が多い	居住者間のトラブルが多い	管理費等の滞納が多い	建物の老朽化	入居者の高齢化	住戸の賃貸化が多い	委託会社の能力不足
全体		21 (21.6%)	9 (9.3%)	1 (1.0%)	4 (4.1%)	19 (19.6%)	20 (20.6%)	7 (7.2%)	4 (4.1%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	10～19年	2 (40.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	1 (9.1%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	5 (45.5%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
20～49戸	10年未満	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	4 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
	20年以上	6 (33.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	2 (11.1%)	6 (33.3%)	6 (33.3%)	5 (27.8%)	1 (5.6%)
50戸以上	10年未満	1 (10.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	1 (9.1%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	5 (45.5%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (54.5%)	6 (54.5%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)

2-4 修繕等の状況

(1) 長期修繕計画の作成状況

・長期修繕計画は、全ての分譲マンションで、実情に合わせて定める必要がありますが、必ずしも十分に整備されているとは言えません。

全ての分譲マンションが長期修繕計画を作成し、計画的な修繕に努める必要がありますが、長期修繕計画を作成していない分譲マンションも見られます。

また、長期修繕計画は建物の劣化や修繕の実施に合わせて、適宜更新する必要があります。

長期修繕計画の作成状況

(単位：件)

分類		作成しており、有効な計画	作成してあるが、見直しが必要	作成していないが、作成予定	作成していない	わからない 無回答
規模	時期					
全体		58 (59.8%)	23 (23.7%)	5 (5.2%)	6 (6.2%)	5 (5.2%)
20戸未満	10年未満	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	2 (40.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)
	20年以上	5 (45.5%)	3 (27.3%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)
20～49戸	10年未満	7 (70.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	13 (65.0%)	5 (25.0%)	0 (0.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	9 (50.0%)	6 (33.3%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (5.6%)
50戸以上	10年未満	7 (70.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	11 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	3 (27.3%)	4 (36.4%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)

(2) 耐震基準への合致状況・耐震診断の実施状況・耐震改修の実施状況

・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた分譲マンションについては、耐震診断を実施し、適宜耐震改修を実施することが必要です。

安全・安心な居住環境を形成していくためには、新耐震基準を満たす必要があります。

「20年以上」の分譲マンションにおける耐震診断・耐震改修の実施状況は極めて低くなっています。

耐震基準への合致状況

(単位：件)

分類		基準を満たしている	基準を満たしていない	わからない 無回答
規模	時期			
全体		49 (50.5%)	3 (3.1%)	45 (46.4%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	10～19年	1 (20.0%)	0 (0.0%)	4 (80.0%)
	20年以上	4 (36.4%)	0 (0.0%)	7 (63.6%)
20～49戸	10年未満	9 (90.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	12 (60.0%)	0 (0.0%)	8 (40.0%)
	20年以上	1 (5.6%)	2 (11.1%)	15 (83.3%)
50戸以上	10年未満	10 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	11 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	1 (9.1%)	1 (9.1%)	9 (81.8%)

耐震診断の実施状況

(単位：件)

分類		実施済み	未実施	無回答
規模	時期			
全体		4 (4.1%)	71 (73.2%)	22 (22.7%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	10 (90.9%)	1 (9.1%)
20～49戸	10年未満	1 (10.0%)	6 (60.0%)	3 (30.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	16 (80.0%)	4 (20.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	14 (77.8%)	4 (22.2%)
50戸以上	10年未満	1 (10.0%)	6 (60.0%)	3 (30.0%)
	10～19年	1 (9.1%)	6 (54.5%)	4 (36.4%)
	20年以上	1 (9.1%)	9 (81.8%)	1 (9.1%)

耐震改修の実施状況

(単位：件)

分類		実施済み	未実施		無回答
規模	時期		(予定がある)	(予定がない)	
全体		0 (0.0%)	6 (6.2%)	61 (62.9%)	30 (30.9%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	1 (9.1%)	9 (81.8%)	1 (9.1%)
20～49戸	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (60.0%)	4 (40.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	1 (5.0%)	14 (70.0%)	5 (25.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	2 (11.1%)	10 (55.6%)	6 (33.3%)
50戸以上	10年未満	0 (0.0%)	1 (10.0%)	5 (50.0%)	4 (40.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	1 (9.1%)	4 (36.4%)	6 (54.5%)
	20年以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)

(3) 修繕積立金について

- ・ 修繕積立金は長期修繕計画に則して適正な額を設定する必要があります。
- ・ 修繕積立金は建物の劣化や長期修繕計画の改定等に伴い、適宜見直しを図るべきものですが、適正に設定されていないことも想定されます。

全ての分譲マンションが長期修繕計画の実施を担保するために、修繕積立金を適正に設定する必要があります。

また、建物の劣化や長期修繕計画の改定等にあわせて、修繕積立金を見直す必要がありますが、中には分譲時の設定金額を変更していない分譲マンションも見られます。

修繕積立金の決定方法

(単位：件)

分類		長期修繕計画に基づいて設定	管理費の一定割合を充てている	分譲時の設定金額	わからないその他無回答
規模	時期				
全体		52 (53.6%)	6 (6.2%)	15 (15.5%)	24 (24.7%)
20戸未満	10年未満	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	4 (80.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)
	20年以上	4 (36.4%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	5 (45.5%)
20～49戸	10年未満	6 (60.0%)	0 (0.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)
	10～19年	11 (55.0%)	0 (0.0%)	5 (25.0%)	4 (20.0%)
	20年以上	10 (55.6%)	4 (22.2%)	1 (5.6%)	3 (16.7%)
50戸以上	10年未満	5 (50.0%)	0 (0.0%)	4 (40.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	8 (72.7%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)
	20年以上	3 (27.3%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	6 (54.5%)

修繕積立金の専有面積㎡あたり月額

(単位：円/㎡)

項目	規模			
	全体	20戸未満	20～49戸	50戸以上
全体	191.3	173.1	153.0	247.9
時期	10年未満	107.8	120.0	111.0
	10～19年	168.1	145.7	143.5
	20年以上	274.6	200.1	182.2

(4) 大規模修繕工事を行う上での問題点

・分譲マンションの老朽化に伴い、大規模修繕の実施に向けた問題点は多様化・複雑化しています。

大規模修繕工事を行う上での問題点は、築年数を経るに従って多様化します。

「20年以上」の分譲マンションでは、特に「修繕積立金の不足」「大規模修繕工事に関する知識・経験の不足」等の問題が多くなっています。

大規模修繕工事を行う上での問題点

(単位：件)

分類		修繕積立金の不足	大規模修繕工事に関する知識・経験の不足	長期修繕計画が未作成	区分所有者の合意形成が困難	取りまとめを行うキーパーソンの不在	相談・アドバイスを受けられる専門家がいらない
規模	時期						
全体		20 (20.6%)	28 (28.9%)	9 (9.3%)	2 (2.1%)	11 (11.3%)	13 (13.4%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	10～19年	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	6 (54.5%)	4 (36.4%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)
20～49戸	10年未満	2 (20.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	4 (20.0%)	8 (40.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	4 (20.0%)
	20年以上	4 (22.2%)	3 (16.7%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (11.1%)
50戸以上	10年未満	0 (0.0%)	3 (30.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	3 (30.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	4 (36.4%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)
	20年以上	2 (18.2%)	4 (36.4%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	3 (27.3%)	2 (18.2%)

(5) 「建て替え」についての話し合い・「建て替え」を行う上での問題点

・「20年以上」の分譲マンションの中には、「建て替え」を意識している分譲マンションもあります。

「20年以上」の分譲マンションの中には、建て替えについての話し合いが始められている分譲マンションや、建て替えについての話し合いを始める必要性を感じている分譲マンションも見られます。

また、建て替えを検討する上で、「建て替え資金の不足」「区分所有者の合意形成が困難」「仮住居の手当が困難」等の問題が多くなっています。

「建て替え」についての話し合い

(単位：件)

分類		長期修繕計画中に盛り込んである	話し合いをしている	話し合いを始める必要を感じている	当面は必要ない	わからない 無回答
規模	時期					
全体		0 (0.0%)	4 (4.1%)	6 (6.2%)	68 (70.1%)	19 (19.6%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	4 (36.4%)	6 (54.5%)
20～49戸	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (80.0%)	2 (20.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (80.0%)	4 (20.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	1 (5.6%)	4 (22.2%)	12 (66.7%)	1 (5.6%)
50戸以上	10年未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (90.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	0 (0.0%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	4 (36.4%)	3 (27.3%)

「建て替え」を行う上での問題点

(単位：件)

分類		建て替え資金の不足	敷地に余裕がなく余剰床の確保が困難	区分所有者の合意形成が困難	高齢者が多く建て替えに消極的	仮住居の手当が困難	建て替えに関する知識・経験の不足	相談・助言を受けられる専門家がいない	法規制により現在の規模の建物が建たない
規模	時期								
全体		28 (28.9%)	10 (10.3%)	16 (16.5%)	7 (7.2%)	15 (15.5%)	14 (14.4%)	8 (8.2%)	6 (6.2%)
20戸未満	10年未満	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年以上	6 (54.5%)	1 (9.1%)	4 (36.4%)	2 (18.2%)	5 (45.5%)	3 (27.3%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)
20～49戸	10年未満	2 (20.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)
	10～19年	4 (20.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	2 (10.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)
	20年以上	6 (33.3%)	3 (16.7%)	3 (16.7%)	2 (11.1%)	2 (11.1%)	3 (16.7%)	3 (16.7%)	3 (16.7%)
50戸以上	10年未満	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年	3 (27.3%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)
	20年以上	6 (54.5%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)	3 (27.3%)	4 (36.4%)	3 (27.3%)	2 (18.2%)	0 (0.0%)

2-5 行政への要望事項

・行政への要望事項は多岐に渡っており、東京都や住宅関連事業者等の多様な主体と協力した対応が必要です。

行政に対する要望事項は多岐に渡っており、個々の分譲マンションの置かれた状況によって、支援の方法・内容も異なることが想定されます。

このため、東京都や住宅関連事業者等の多様な主体との協力体制を構築し、総合的な相談窓口を通じて、様々な要望に対応できる体制づくりが必要です。

行政への要望事項

(単位：件)

分類	規模	時期	大規模修繕工事等に対する財政的支援	耐震改修工事等に対する財政的支援	総合的な相談窓口の設置	公的な管理アドバイザーの育成・派遣	管理組合同士の交流・情報交換の機会提供	修繕計画のアドバイザーの派遣・劣化診断を行う調査会社の紹介	耐震改修計画のアドバイザーの派遣・耐震診断を行う調査会社の紹介	居住実態を反映したモデル管理規約の作成	住戸内のリフォームに対する財政的支援	管理組合向け講習会やセミナーの開催
全体			47 (48.5%)	22 (22.7%)	29 (29.9%)	15 (15.5%)	13 (13.4%)	14 (14.4%)	8 (8.2%)	9 (9.3%)	21 (21.6%)	16 (16.5%)
20戸未満	10年未満		1 (100.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10～19年		2 (40.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)
	20年以上		5 (45.5%)	3 (27.3%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (27.3%)
20～49戸	10年未満		4 (40.0%)	1 (10.0%)	3 (30.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	3 (30.0%)
	10～19年		8 (40.0%)	2 (10.0%)	8 (40.0%)	4 (20.0%)	3 (15.0%)	5 (25.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	5 (25.0%)	3 (15.0%)
	20年以上		10 (55.6%)	5 (27.8%)	6 (33.3%)	4 (22.2%)	2 (11.1%)	1 (5.6%)	3 (16.7%)	2 (11.1%)	5 (27.8%)	2 (11.1%)
50戸以上	10年未満		7 (70.0%)	3 (30.0%)	5 (50.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	2 (20.0%)	6 (60.0%)	2 (20.0%)
	10～19年		3 (27.3%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)
	20年以上		7 (63.6%)	6 (54.5%)	4 (36.4%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)	2 (18.2%)

第4章 分譲マンションに関する課題の整理

1 コミュニティの形成

分譲マンションの管理は、区分所有者の集まりである管理組合が主体となって行うものであり、良好に維持・管理するためには、健全なコミュニティを形成することが重要です。

このため、共有部分の利用やペット問題等の日常的な生活上の問題を未然に防ぐためのルールづくりや、様々なイベントを通じた住民間のコミュニケーションの円滑化に努める必要があります。

また、地域の自治会等と連携を密にして、地域のコミュニティを形成していく事が重要です。

このため、様々な地域イベントや広報等を通じて、分譲マンション内のコミュニティの形成や、居住者の自治会加入を促していく必要があります。

2 適切な維持管理の促進

本市の分譲マンションの9割が、管理業務の全部又は一部を管理会社に委託しています。

自らの資産である分譲マンションを適切に維持管理していくためには、管理組合が主体となって意思決定を行い、管理会社を有効に活用していく必要があります。

このため、管理組合や区分所有者を対象としたセミナーや講習会を開催する等、分譲マンションの維持管理の必要性や管理事務に関する理解を高め、管理会社の事務内容を適切に把握する必要があります。

3 長期修繕計画に基づく適切な修繕の実施

分譲マンションの居住環境を良好に維持していくためには、適切な修繕や設備交換工事を行っていく必要がありますが、長期修繕計画を作成していない分譲マンションが散見されます。

また、長期修繕計画を作成している分譲マンションにおいても、建物の劣化状況や大規模修繕の実施状況等を踏まえ、定期的に計画を見直す必要があります。

さらに、大規模修繕工事を行う上での問題点として、修繕積立金の不足を挙げる分譲マンションも少なくないことから、有効な長期修繕計画に基づき、必要に応じた修繕積立金を確保するよう、意識啓発を図っていく必要があります。

4 耐震診断・耐震改修の促進

昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションについては、耐震基準を満たしていない可能性が高いと考えられますが、耐震診断・耐震改修の実施状況は十分とは言えません。

このため、耐震診断・耐震改修の必要性を周知するために、管理組合に対する情報提供を充実させるとともに、耐震診断に対する支援の充実等により、分譲マンションの耐震化を促していく必要があります。

5 建て替え支援の充実

築20年を経過した一部の分譲マンションでは、建て替えについての話し合いを始めているほか、話し合いの必要性を感じている管理組合も見られます。

老朽化した分譲マンションを円滑に建て替えることは、都市の再生と居住環境向上の観点から、建て替えを希望する分譲マンションに対する支援を検討する必要があります。

6 主体的な管理組合に対する支援の充実

分譲マンションに関する様々な問題を解決するためには、管理組合が主体となり積極的に問題解決に取り組むことが重要です。

このため、意欲的に活動する管理組合を増やしていく観点から、分譲マンションの管理に関する情報提供を一層充実させるとともに、東京都・住宅関連事業者等との協力体制を構築していく必要があります。

また、市内の管理組合が相互に情報交換する機会を提供して、様々な知識やノウハウの共有化を図る等、主体的に分譲マンションの管理に取り組む管理組合を支援する必要があります。

参考資料

アンケート調査票

＜マンションの概要についてお聞きします＞

図1 マンションの概要について、次の(1)から(3)の設問にお答え下さい。

(1) 建物の概要について教えてください。

①マンション名称				
②所在地	小金井市	町	丁目	
③竣工年月	昭和・平成	年	月	
④構造 (該当するものに「○」をつけ下さい。)	a. 鉄骨鉄筋コンクリート造 c. 壁式鉄筋コンクリート造 e. その他 ()	b. 鉄筋コンクリート造 d. 鉄骨造		
⑤規模	敷地面積	m ²	建築面積	m ²
	延床面積	m ²	専有面積	m ²
			共有面積	m ²
	地上階数	階	地下階数	階
⑥戸数	住宅	戸	店舗、事務所等	戸
⑦間取り別戸数 (該当するものに「○」をつけ下さい。)	a. 1DK以下 c. 2LDK・3DK e. 4LDK・5DK以上	b. 1LDK・2DK d. 3LDK・4DK		
⑧利用状況	住宅戸数のうち賃貸されている戸数	戸	住宅戸数のうち9か月以上空き家になっている戸数	戸

(2) どのような施設・設備がありますか。(該当するものに「○」をつけ、設置数を記入して下さい。)

①駐車場	a. ある【平置 (台)、機械式 (台)、立体自走式 (台)】	b. ない	
②駐輪場	a. ある【自転車 (台)、バイク (台)】	b. ない	
③エレベーター	a. ある (基)	b. ない	
④防犯カメラ	a. ある (台)	b. ない	
⑤その他設備	a. 管理事務所 d. 空室ロッカー g. 防災備蓄倉庫 j. その他 ()	b. 集会所 e. 敷地内公園 h. ごみ集積場	c. 掲示板 f. キッズルーム等 i. オートロックシステム
⑥バリアフリー の状況	a. 階段のスロープ d. 段差の解消 g. その他 () h. ない	b. 階段の手摺 e. 自動ドアの設置	c. 廊下の手摺 f. エレベーター内の手摺

(3) マンションの施主・販売・施工・管理会社等について教えてください。

施主(売主)	販売会社
施工会社	管理会社
エレベーター管理会社	

<マンションの管理状況についてお聞きします>

問3 マンションの管理状況について、次の(1)から(5)の設問にお答え下さい。

(1) 管理業務はどのように実施されていますか。(該当するものに「○」をつけて下さい。)

①委託状況	a. 全ての業務を管理会社等に委託している b. 一部の業務を管理会社に委託している ⇒②へ c. 委託していない	
②委託内容 ※①でbと 回答され た方のみ	a. 事務管理業務(管理費等の出納、予算・決算書の作成等) b. 管理人業務(受付・報告業務、日常点検、緊急時の対応等) c. 清掃業務(日常清掃、定期清掃、ゴミ処理等) d. 設備管理業務(エレベーター、給排水衛生設備、消防設備の点検等) e. その他()	
③管理人	a. 住み込みの管理人がいる b. 通いの管理人がいる c. 管理人はいない d. その他()	管理事務室の電話番号を記入下さい。 ()

(2) 管理規約について教えてください。(該当するものに「○」をつけて下さい。)

①規約の有無	a. 分譲会社の作成した案を承認したものがあ b. 管理会社が作成した案を承認したものがあ c. 管理組合が作成したものがあ d. 管理規約は無い e. わからない
②規約の内容	a. 国土交通省が策定した標準管理規約に準拠している b. 国土交通省が策定した標準管理規約に準拠していない c. わからない

(3) 管理費はどのように決定しましたか。(該当するものに「○」をつけて下さい。)

a. 分譲会社が設定した c. 管理組合が設定した	b. 管理会社が設定した d. わからない
------------------------------	--------------------------

(4) 管理費について教えてください。(該当するものに「○」をつけ、金額等を記入して下さい。)

管理費の有無	a. ある	b. ない	
管理費の状況	a. 不足している	b. 適正である	c. 余剰がある
管理費の額	一戸あたり平均月額 円	専有面積あたり月額 円	

(5) マンションの管理・運営上の問題点はどのようなものですか。(該当するものに「○」をつけて下さい。)

a. 管理組合役員のなり手がいない c. 居住者間のトラブルが多い e. 建物の老朽化 g. 住戸の賃貸化が多い i. 委託会社の能力不足 j. その他()	b. 非協力的な居住者が多い d. 管理費等の滞納が多い f. 入居者の高齢化 h. 空き家が多い
--	--

＜マンションの修繕等の状況についてお聞きします＞

問4 マンションの修繕等の状況について、次の(1)から(9)の設問にお答え下さい。

(1) 長期修繕計画を作成していますか。(該当するものに「○」をつけて下さい。)

a. 作成しており、有効な計画である	b. 作成してあるが、見直しが必要である
c. 作成していないが、作成予定がある	d. 作成していない
e. わからない	

(2) マンションの竣工図(建物を建築した際に作成した図面)はどのように管理されていますか。

(該当するものに「○」をつけて下さい。)

a. 施工会社・分譲会社が保管している	b. 管理会社が保管している
c. 管理組合が保管している	d. わからない

(3) 耐震基準に合致した建物となっていますか。また、耐震診断を実施したことがありますか。

(該当するものに「○」をつけて下さい。)

①耐震基準	a. 基準を満たしている	b. 基準を満たしていない	e. わからない
②耐震診断	a. 実施済み(年)	b. 未実施	
③耐震改修	a. 実施済み(年)	b. 未実施(予定がある)	e. 未実施(予定がない)

(4) 修繕積立金はどのように決定しましたか。(該当するものに「○」をつけて下さい。)

a. 長期修繕計画に基づいて設定した	b. 管理費の一定割合を充てている
c. 分譲時の設定金額	d. わからない
e. その他()	

(5) 修繕積立金について教えてください。(該当するものに「○」をつけ、金額等を記入して下さい。)

修繕積立金の有無	a. ある	b. ない		
修繕積立金の状況	a. 不足している	b. 適正である	c. 余剰がある	
修繕積立金の額	一戸あたり平均月額	円	専有面積あたり月額	円

(6) 大規模修繕工事を行う上での問題点はどのようなものですか。

(該当するもの全てに「○」をつけて下さい。)

a. 修繕積立金の不足	b. 大規模修繕工事に関する知識・経験の不足
c. 長期修繕計画が作成されていない	d. 区分所有者の合意形成が困難
e. 取りまとめを行うキーパーソンの不在	f. 相談・アドバイスを受けられる専門家がいない
g. その他()	

(7) 「建て替え」についての話し合いは行われていますか。(該当するものに「○」をつけて下さい。)

a. 長期修繕計画中に盛り込んである	b. 話し合いをしている
c. 話し合いを始める必要を感じている	d. 当面は必要ない
e. わからない	

<マンションの修繕等の状況についてお聞きします> つづき

(8) 「建て替え」を行う上での問題点はどのようなものですか。

(該当するもの全てに「○」をつけて下さい。)

a. 建て替え資金の不足	b. 敷地に余裕がなく余剰床の確保が困難
c. 区分所有者の合意形成が困難	d. 高齢者が多く建て替えに消極的
e. 仮住居の手当が困難	f. 建て替えに関する知識・経験の不足
g. 相談・助言を受けられる専門家がない	h. 法規制により現在の規模の建物が建たない
i. その他 ()	

(9) 修繕実施状況について、下表に即してお答え下さい。

	最近の実施年月	次回実施予定年月
外部塗装等	年 月	年 月
内外壁塗装等	年 月	年 月
屋上防水	年 月	年 月
排水設備等	年 月	年 月
産具・金物等	年 月	年 月
エレベーター設備等	年 月	年 月
機械式駐車庫等	年 月	年 月
給水設備等	年 月	年 月
消防設備等	年 月	年 月
その他	年 月	年 月
	年 月	年 月
	年 月	年 月

小金井市分譲マンション実態調査

編集・発行 平成23年3月
小金井市都市整備部まちづくり推進課
〒184-8504 小金井市本町六丁目6番3号
Tel (代表) 042-383-1111
<http://www.city.koganei.lg.jp/>