

# 厚木市 分譲マンション実態調査 報告書《概要版》

令和8年1月  
厚木市 都市みらい部 住宅課

## 第1章 調査の概要

### 1 調査の目的

○市内において大規模修繕や建替え時期を迎える分譲マンションが増加していく中、分譲マンションの立地や管理の実態を把握及び整理し、今後のマンション施策を検討する上での基礎資料とするため、厚木市内における分譲マンションの実態調査を実施する。

### 2 調査の対象

○厚木市資料より、**1棟の居室数が6戸以上の分譲マンション**を抽出し、調査する。  
○複数棟から構成される団地型マンションにおいて、一部の住棟が5戸以下である場合、当該マンションの居住実態等から総合的に勘案し、調査対象に含める。

### 3 調査内容と実施概要

○本調査では次の3点を実施する。

- 1 厚木市内の分譲マンションの全数把握及びマンション管理台帳（一覧表）の整備
- 2 建物の物的情報の整備（現地調査）及び管理情報の把握（アンケート調査）
- 3 分譲マンションに係る課題の整理及び今後の施策展開の方向性の検討

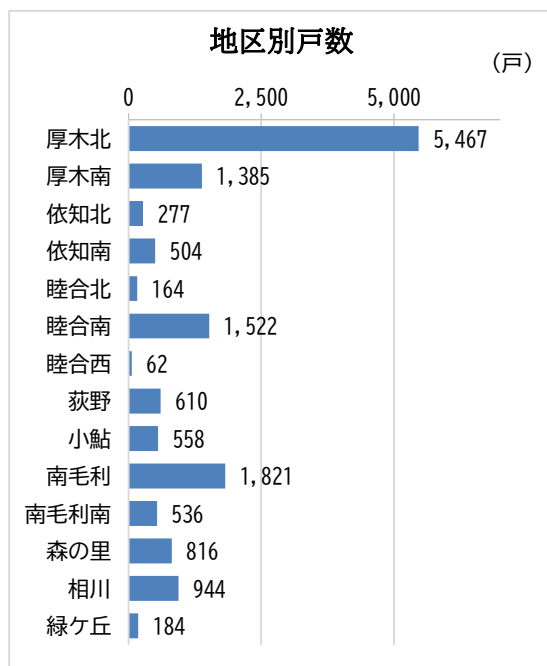
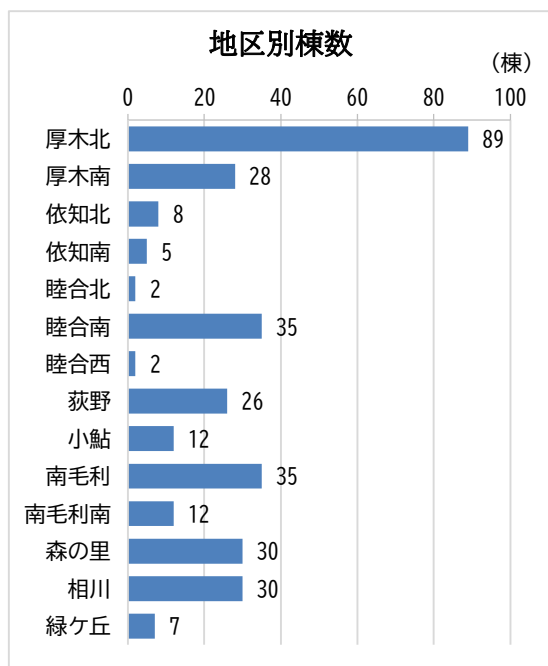
○調査対象及び調査結果を掲載した分譲マンションの数は下表の通りとなっている。

調査対象マンション（組合）数／棟数	220組合／322棟
調査結果掲載マンション（組合）数／棟数	219組合／321棟 ※現地調査及び郵戻りへの対応を行った結果、賃貸マンションの可能性があると判明した1物件の登記情報を確認し、賃貸であることを確認したため、掲載対象から除外した。
アンケート調査配布・回収数	配布数：219 回収数：128 回収率：58.4%

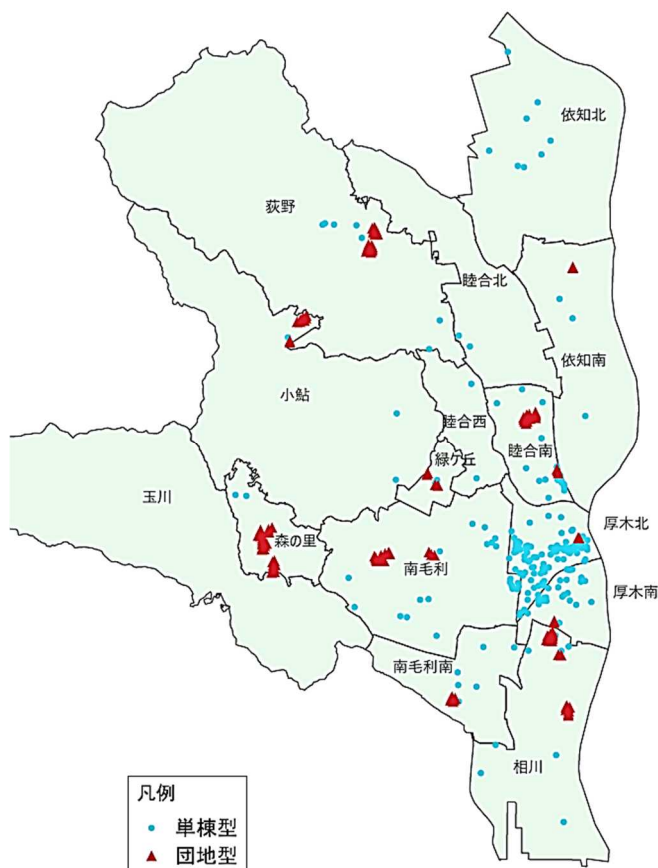
## 第2章 調査結果

### 1 マンションの立地分布

- 各地区の棟数は2棟から最多89棟の間で分布し、「厚木北地区」が89棟で最も多くなっている。
  - 各地区の戸数は62戸から最多5,467戸の間で分布し、「厚木北地区」が5,467戸で最も多くなっている。
- なお、傾向としては、上述の棟数とおおむね同様となっている。



- 右図は分譲マンションの住棟の分布図である。
- 単棟型のマンションは本厚木駅周辺(厚木北地区、厚木南地区)に特に集中しているほか、睦合南地区の南東部でも住棟の集中がみられる。
- 団地型のマンションは睦合南地区の北部、森の里地区、南毛利地区、荻野地区などにみられる。



図：分譲マンションの住棟分布

## 2 立地・建物等

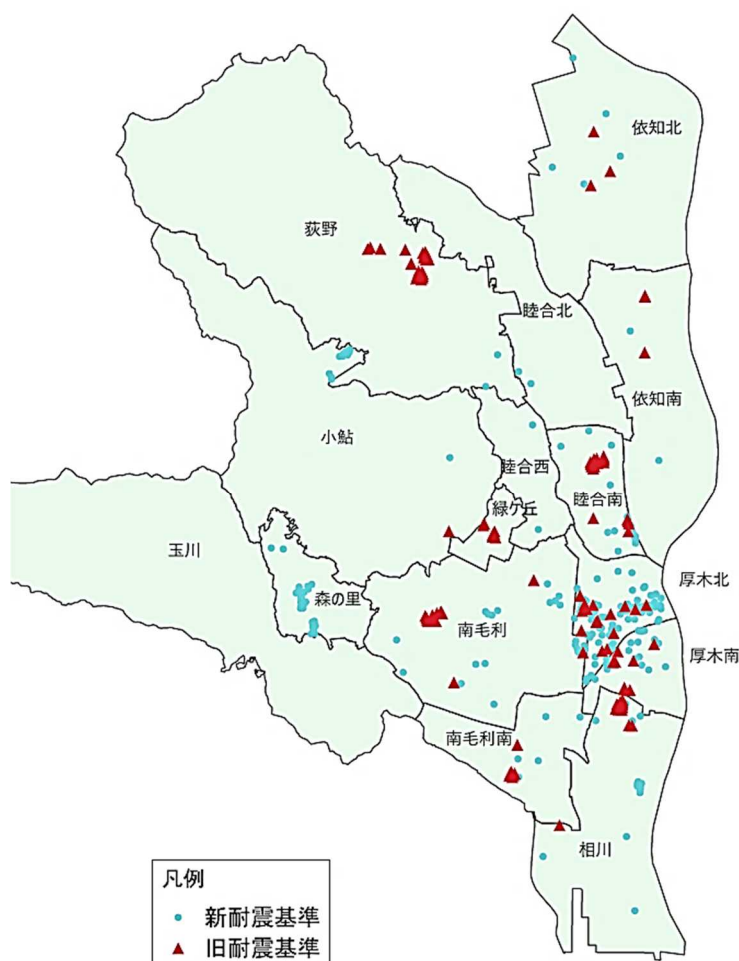
(1) 建築時期：年代によって建築される地区が変遷し、近年では本厚木駅周辺で建築

○当初は緑ヶ丘地区や依知南地区で建築され、1976年から1985年にかけては、団地型マンションが多く分布する睦合南地区、荻野地区、相川地区などで建築されている。

○本厚木駅周辺（厚木北地区、厚木南地区）は1996年以降の割合が他地区よりも高く、時期を追うにつれて主に本厚木駅周辺での供給割合が高くなっている。

(2) 耐震基準：旧耐震基準のマンションは市内に広く分布し、本厚木駅周辺などに集中

○旧耐震基準で建築された住棟は市内各地に広く分布しているが、中でも多くの住棟が集中する箇所として、新旧にかかわらず多くのマンションが集積する本厚木駅周辺（厚木北地区及び厚木南地区）、団地型マンションが供給された荻野地区、睦合南地区、緑ヶ丘地区、南毛利地区などが挙げられる。



図：耐震基準別 分譲マンションの分布

(3) 階数：団地型マンションの多い地区では低層が、本厚木駅周辺では高層が多い

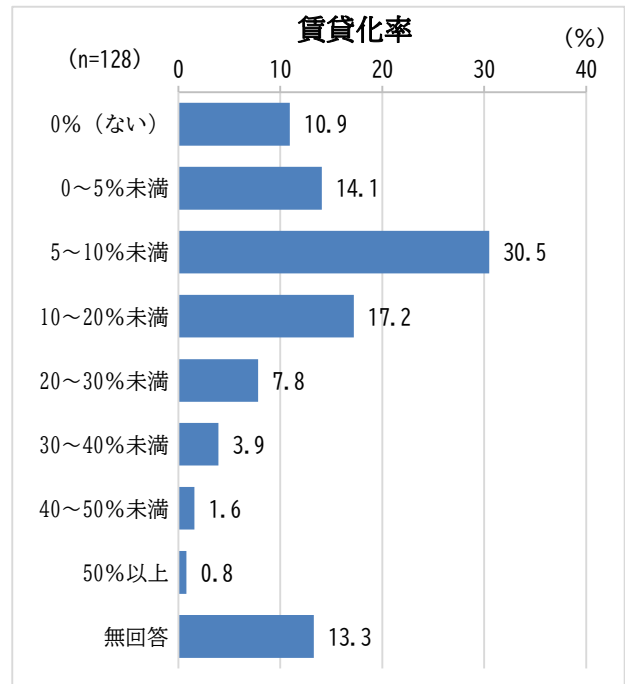
○団地型マンションが多く分布する睦合西地区、緑ヶ丘地区、荻野地区、森の里地区で「5階以下」の割合が高く、これらの地区では比較的低層の住棟が多くなっている。

○本厚木駅周辺（「厚木北地区」、「厚木南地区」）では高層マンションの割合が高くなっている。

○建築時期が新しくなるにつれて高層棟の割合が高くなる傾向がみられ、8階建以上の住棟に着目してみると、1996～2005年建築のマンションで棟数割合の8割近くとなり、直近10年間では約9割を占める。

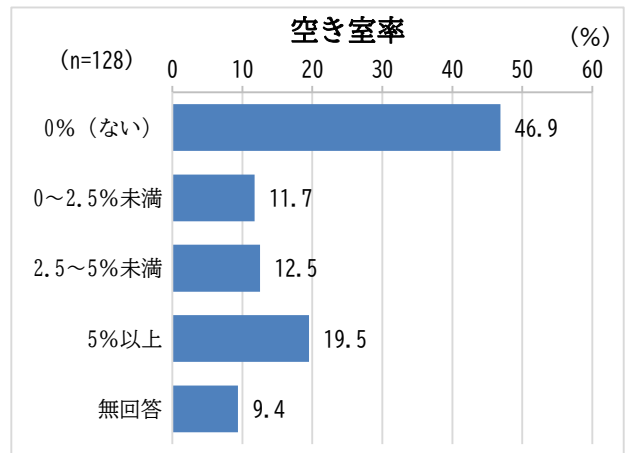
#### (4) 賃貸化率：3／4が賃貸住戸あり

- 賃貸されている住戸があるマンションが75.8%を占める。
- 賃貸化率は「5～10%未満」が30.5%で最も多いが、全住戸の3割以上が賃貸されているマンションも6.3%（8組合）みられる。



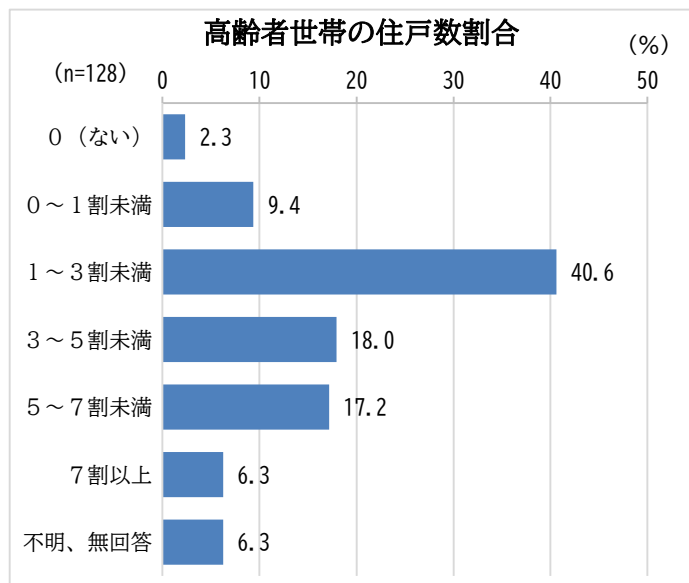
#### (5) 空き室率：古いマンションほど 空き室率が高い

- 空き室が「ある」マンションは43.8%で、「ない」マンションが46.9%と、おおむね半々となっている。
- 空き室となっている住戸の割合（空き室率）は、「5%以上」が19.5%みられる。
- 建築時期が古いほど空き室率が高くなる傾向がみられる。



#### (6) 高齢者世帯割合：古いマンションほど高齢者世帯割合が高い

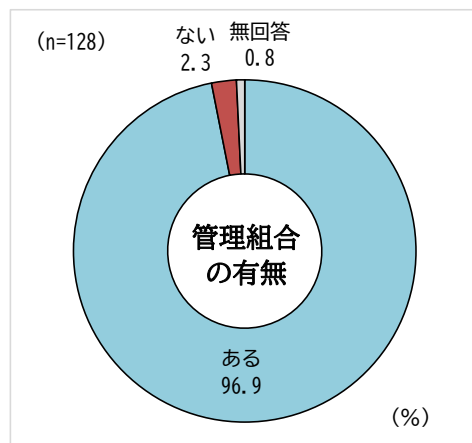
- 高齢者世帯の住戸数が占める割合は「1～3割未満」が40.6%で最も多いが、5割以上と回答した組合も23.5%みられる。
- 建築時期が古いほど高齢者世帯の割合が高くなる傾向がみられ、建物の老朽化と居住者の高齢化による「二つの老い」が確認できる。
- 旧耐震基準のマンションでは高齢者世帯が5割以上のマンションが48.5%を占める。



### 3 管理組合の運営・活動状況

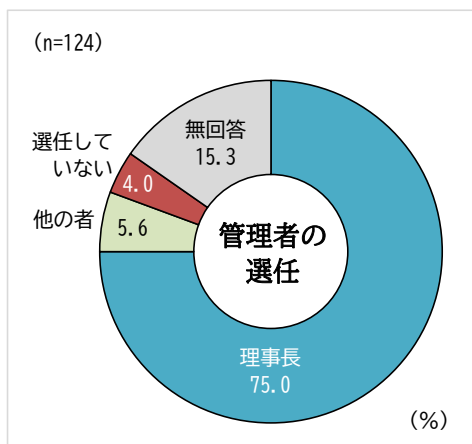
#### (1) 管理組合のあるマンションがほぼ全数

- 管理組合があるマンションが96.9%を占める。
- 管理組合のないマンションは2.3%（3組合）みられる。



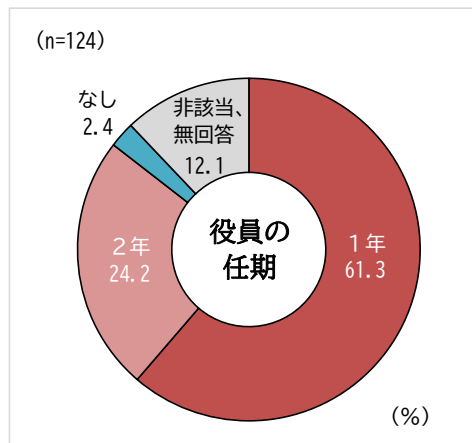
#### (2) ほとんどのマンションで管理者を選任

- 管理者は、75%のマンションで「理事長」が務める仕組みとなっている。
- 「選任していない」が4.0%（5組合）、また「他の者」として管理会社を挙げるマンションが5組合みられる。



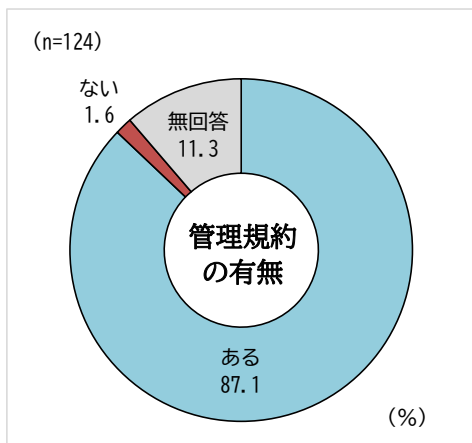
#### (3) 役員任期が1年のマンションが6割以上

- 管理組合の役員等の任期は、「1年」が61.3%、「2年」が24.2%を占め、85.5%のマンションで1～2年の任期が定められている。
- 任期なしのマンションが3組合（2.4%）みられ、管理組合運営の適正さ（役員就任の負担が一部の組合員に偏るなど）の点で懸念される。



#### (4) 管理規約があり、改正されているマンションがほとんどだが、それがないマンションもみられる

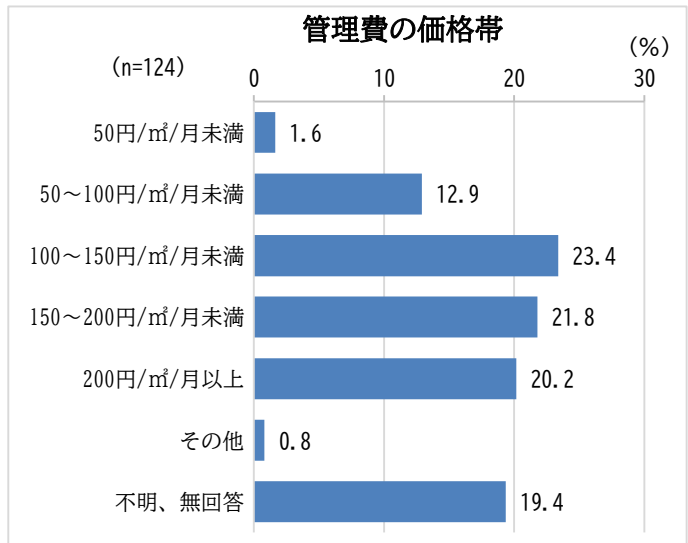
- 管理規約の「ある」マンションが87.1%を占める一方、「なし」も2組合（1.6%）みられる。
- 管理規約があると回答した108組合のうち、管理規約を改正しているマンションが82.4%を占めるが、改正・検討していない、または不明のマンションも9組合みられる。
- 管理費に関する規定があるマンションが75.0%を占めるが、規定がないマンションも4組合みられる。



### (5) 戸数が少ないほど管理費が高く、管理組合の過半数が「適切」と認識

○管理費の価格帯は「100～150円/月/㎡未満」が23.4%で最も多く、「150～200円/月/㎡未満」が21.8%、「200円/月/㎡以上」が20.2%で続いている。

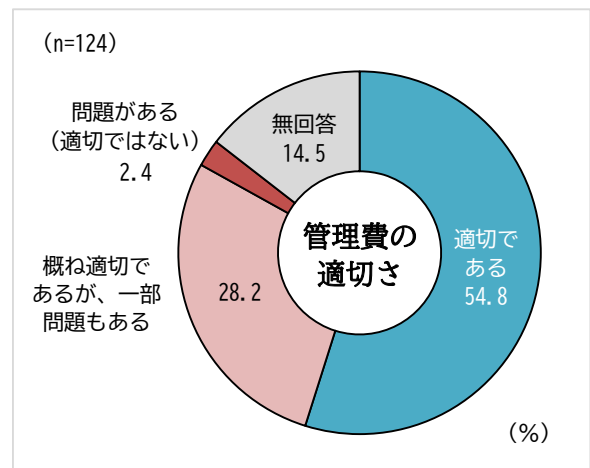
○戸数が少ないほど管理費が高くなる傾向がみられる。また、単棟型マンションの方が団地型マンションよりも管理費が高い。



○管理費の徴収額が「適切である」と回答したマンションが過半数を占める一方、部分的または全体的に問題を有し、見直しなどの課題を有するマンションが3割程度みられる。

○2015年までは建築時期が新しいほど「(一部) 問題がある」割合が高くなっており、建築後10年程度経過すると管理費に問題を抱えるが、その後は年数が経つに従い問題点が解消される様子が見える。

○管理費の価格帯が150～200円/㎡/月未満までは管理費が高いほど「適切である」割合が高くなる傾向がみられるが、200円/㎡/月以上では「概ね適切であるが、一部問題もある」が44.0%と高くなっている。

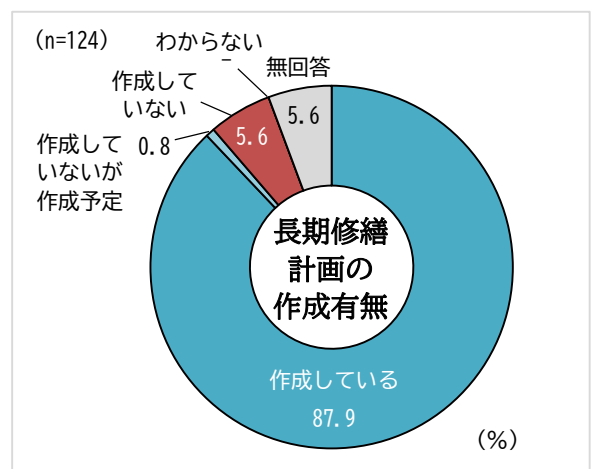


### (6) ほとんどのマンションで長期修繕計画があり、また見直されている

○長期修繕計画を作成しているマンションが9割近くを占める一方、作成していないマンションが7組合、作成していないが作成予定のマンションが1組合みられる。

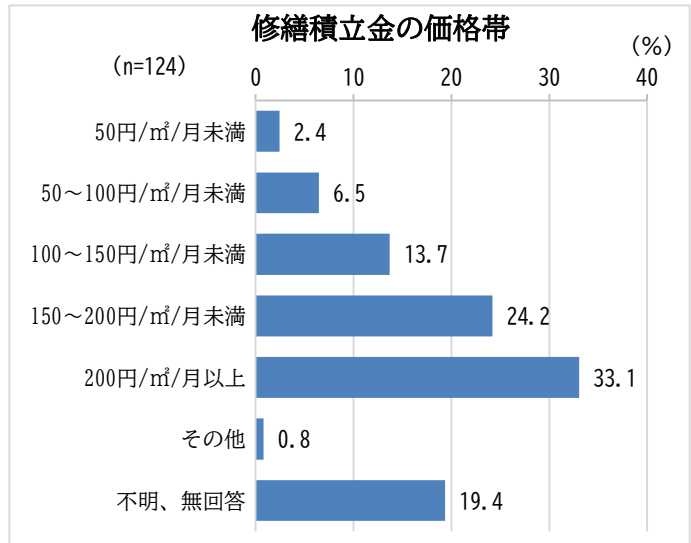
○長期修繕計画を未作成のマンションは、1976～1995年建築のマンション、また40戸以下の小規模マンションに比較的多くみられる。

○長期修繕計画を作成している109組合のうち、見直しているマンションが68.8%を占める一方、見直していないマンションが14組合(12.8%)、見直しの有無がわからないマンションが1組合(0.9%)みられる。

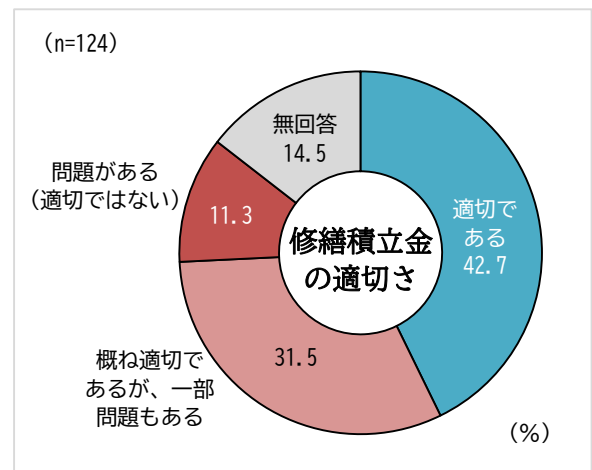


(7) 修繕積立金を「適切」と認識している組合は4割強、見直し検討も4割強

- 修繕積立金の価格帯は「200円/㎡/月以上」が33.1%で最も多く、「150～200円/㎡/月未満」が24.2%、「100～150円/㎡/月未満」が13.7%で続いている。
- 建築時期、戸数、階数と修繕積立金の価格帯に関連性はみられない。

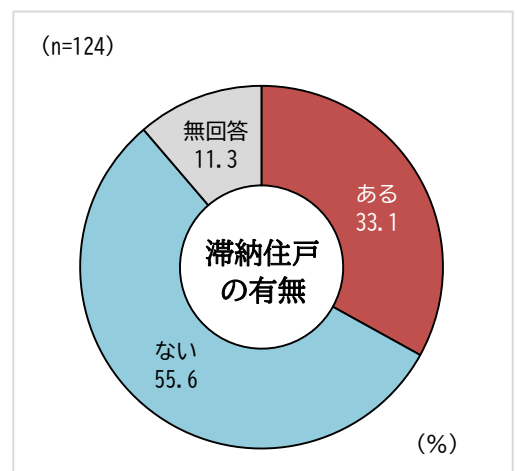


- 修繕積立金の積立額が「適切である」は42.7%で、「概ね適切であるが、一部問題もある」が31.5%、「問題がある（適切ではない）」が11.3%と、見直しなどの課題を有するマンションが42.8%（53組合）みられる。
- 修繕積立金の積立額に問題がみられる53組合のうち、「変更について検討している」は41.5%、「変更に係る意見が出ている」が35.8%となっている。また、「変更は考えていない」が11.3%（6組合）みられる。



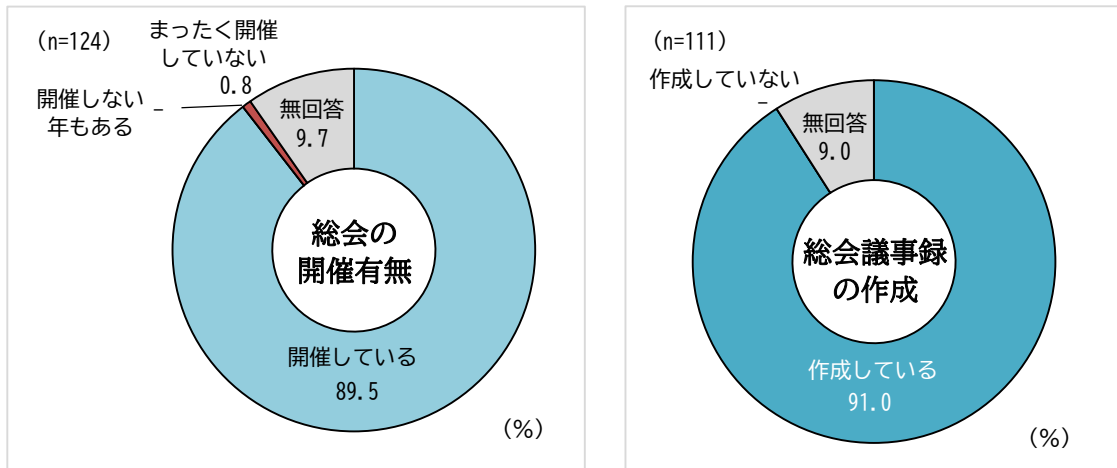
(8) 管理費等の滞納のあるマンションは約3分の1

- 管理費等の滞納があるマンションは約3分の1となっている。
- 滞納のある41組合における滞納住戸数の割合をみると、「1～2%未満」が34.2%で最も多くなっている。
- 戸数が多いほど滞納があるマンションの割合が高く、高経年になるほど滞納住戸割合が高い傾向がみられる。



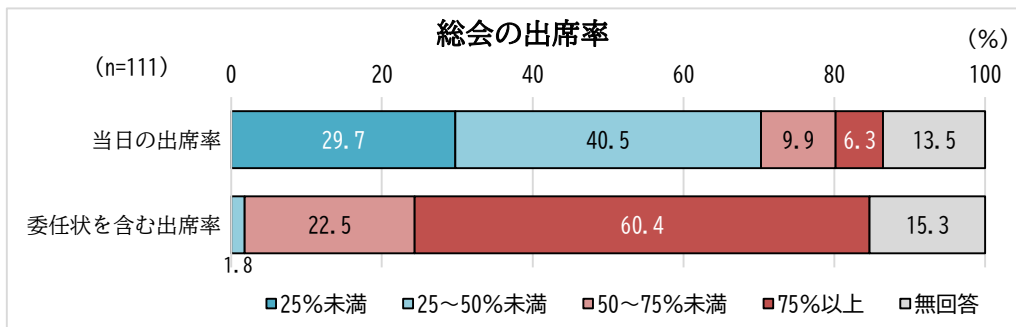
(9) ほとんどのマンションが総会の開催・総会議事録作成を適切に実施

○無回答以外のほぼ全てのマンションで総会を年1回以上の頻度で開催し、また総会議事録を作成している。



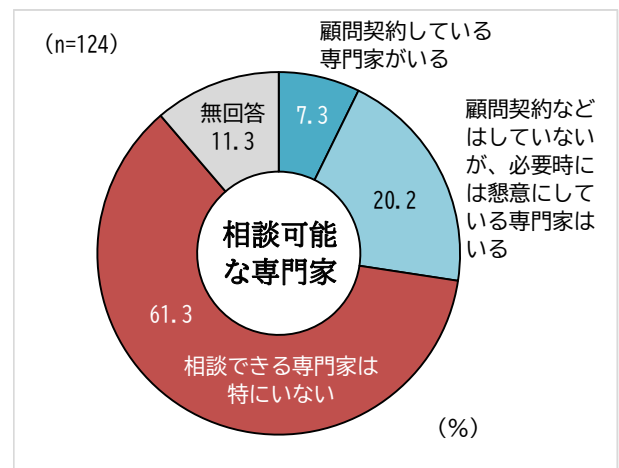
○当日の出席率（委任状を含まない場合の出席率）は50%未満のマンションが約7割を占めるものの、委任状を含めると、無回答以外のほぼ全マンションで出席率50%以上となっており、「75%以上」が約6割を占めている。

○委任状を含めても出席率が「25～50%未満」のマンションが1.8%（2組合）みられる。



(10) 一定の専門家との相談体制が構築されているマンションは3割弱

○「相談できる専門家は特にいない」が61.3%を占めており、一定の専門家との相談体制が構築されているマンション（「顧問契約している専門家がいる」、「顧問契約などはしていないが、必要時には懇意にしている専門家はある」）は27.5%となっている。

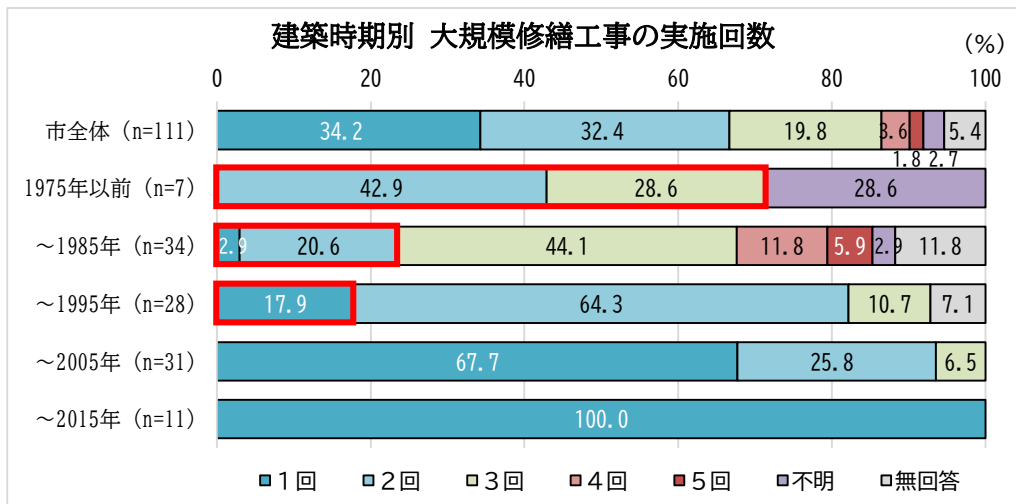
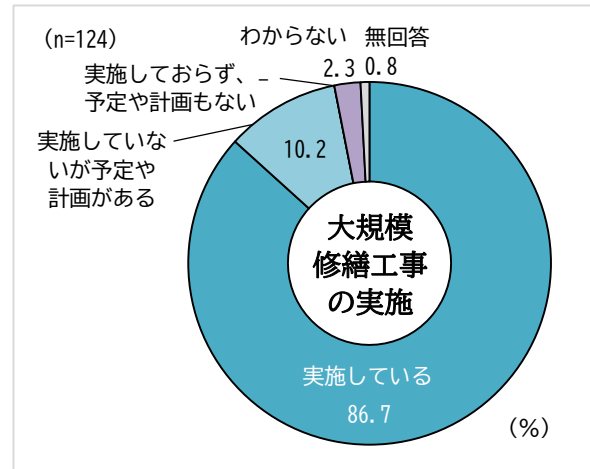


## 4 建物の維持・管理の状況

### (1) ほぼ全てのマンションで大規模修繕工事が実施済みもしくは予定あり

○大規模修繕工事を「実施している」マンションが86.7%を占める。また、「実施していないが、予定や計画がある」が10.2%となっており、合わせて96.9%で実施済みもしくは予定ありとなっている。

○大規模修繕工事の周期を仮に12年程度とした場合、築40年以上や築30年以上などといった高経年マンションで、大規模修繕工事を必要な回数、実施していないことが懸念されるものが一部見受けられる。(下図では太枠で示した部分が該当。)

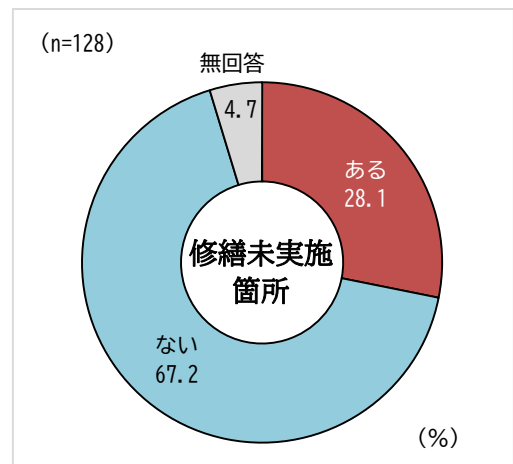


※～2025年は大規模修繕工事を「実施している」と回答したマンションがないため省略した。

### (2) 修繕が必要にもかかわらず未実施の箇所があるマンションは3割弱

○修繕が必要にもかかわらず未実施のままとなっている箇所が「ない」マンションが67.2%を占めている一方、「ある」が28.1%みられる。

○「ある」割合は1975年以前及び2006～2015年建築のマンションで比較的高くなっている。

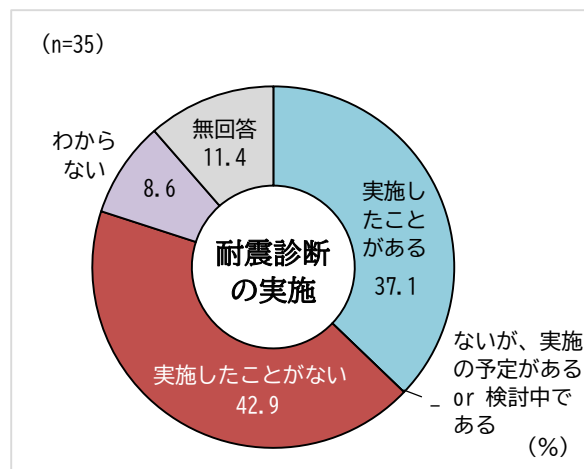


## 5 高経年（旧耐震基準）マンションの再生について

(1) 耐震診断・耐震改修工事を未実施のマンションが多くみられ、費用が障壁となっている

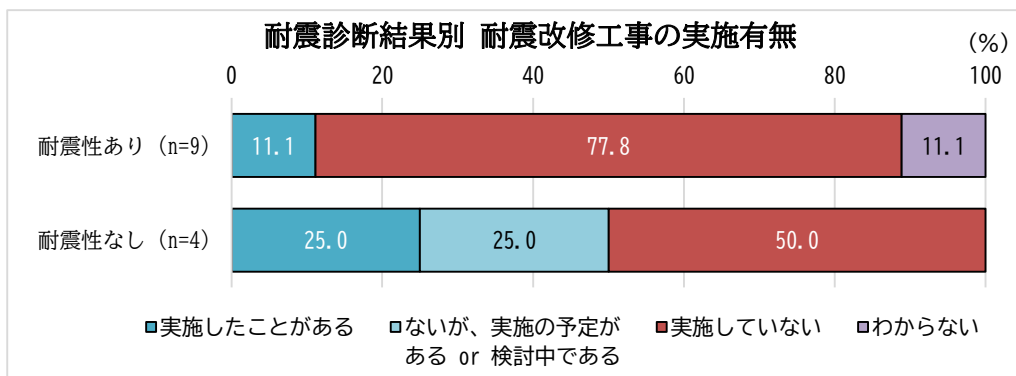
○旧耐震基準のマンション35組合のうち、耐震診断を実施したことがないマンションは42.9%（15組合）となっている。

○耐震診断を実施したことがあるマンションは14組合で、うち4組合が耐震性なしと診断されている。

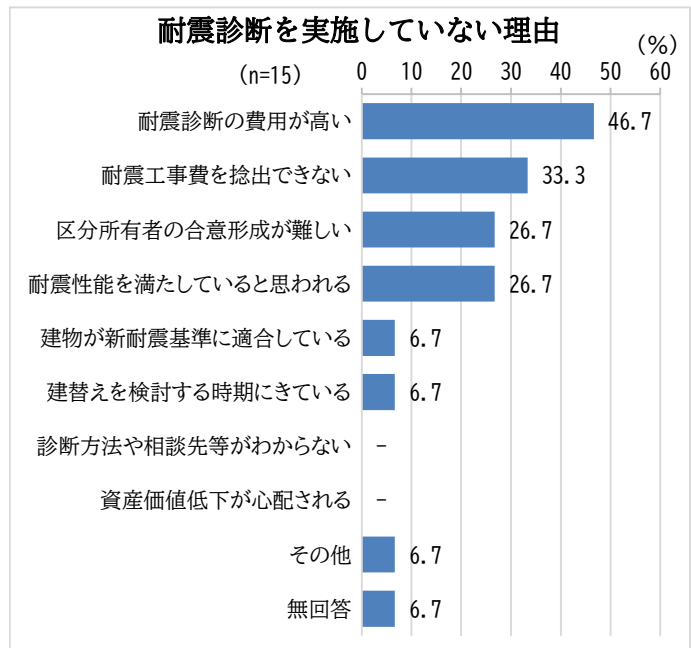


○それぞれの耐震改修工事の実施状況を集計すると、「耐震性なし」では耐震改修工事を「実施したことがある」及び「ないが、実施の予定がある or 検討中である」がそれぞれ1組合、「実施していない」が2組合となっている。

○また、「耐震性あり」のうち77.8%（7組合）は「実施していない」と回答しており、耐震性が確保されていることが判明したため工事も行っていないものと推測される。一方、11.1%（1組合）は「実施したことがある」と回答しており、耐震性は確保されているがさらなる補強工事を行ったか、工事後に再度耐震診断を実施した可能性が考えられる。



○耐震診断を実施していない15組合における実施していない理由は、「耐震診断の費用が高いため」が46.7%（7組合）で最も多く、続いて「結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため」が33.3%（5組合）、「区分所有者の合意形成が難しいため」及び「診断していないが、耐震性能を満たしている（特に心配はない）と思われるため」がそれぞれ26.7%（4組合）となっている。

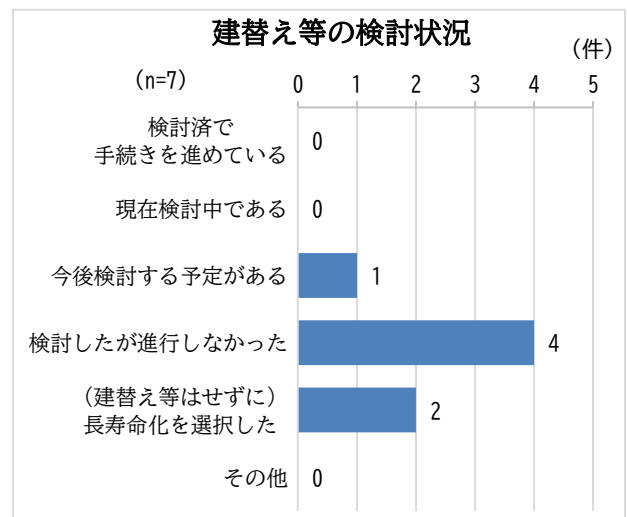
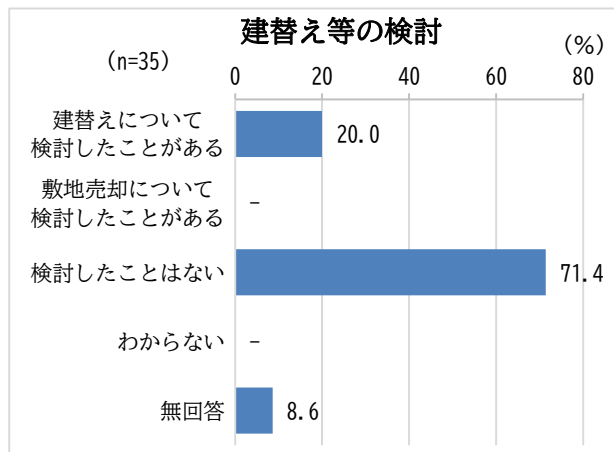


※選択肢を一部省略している。また、複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

(2) 建替えや敷地売却などの再生事業について検討したことのないマンションが7割強

○旧耐震基準のマンション35組合のうち、建替えなどの再生事業を検討したことのないマンションが71.4%を占めている。

○検討したことのあるマンション7組合はいずれも「建替えの検討」であり、「検討したが進行しなかった」や「(建替え等はせずに) 長寿命化を選択した」などの回答がみられる。

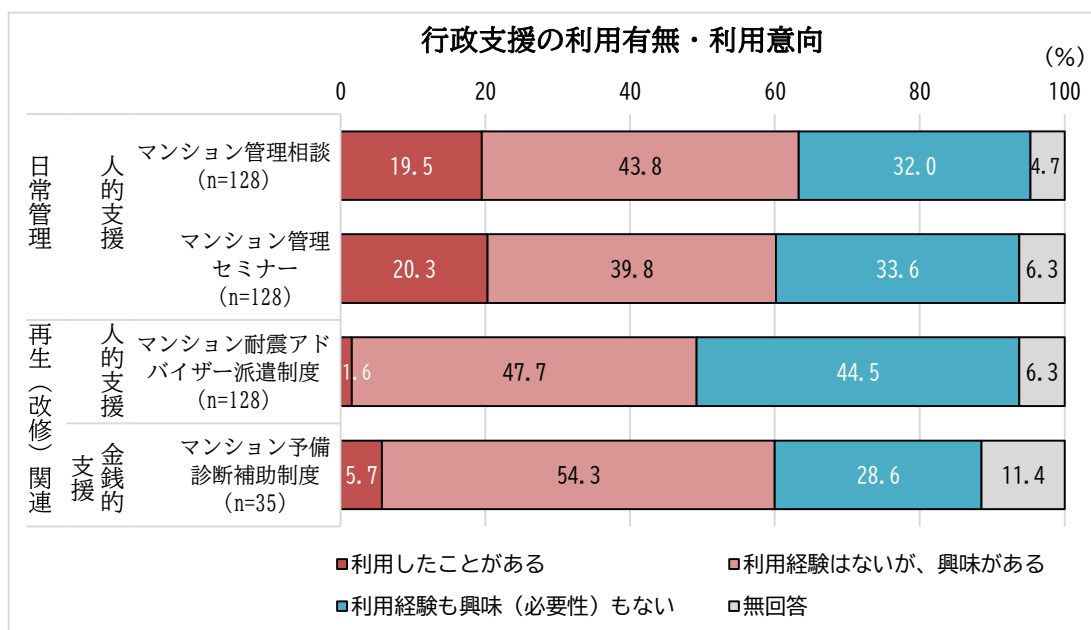


## 6 管理に係る問題点と希望する支援について

### (1) いずれの支援策も4～5割程度と一定のニーズがみられる

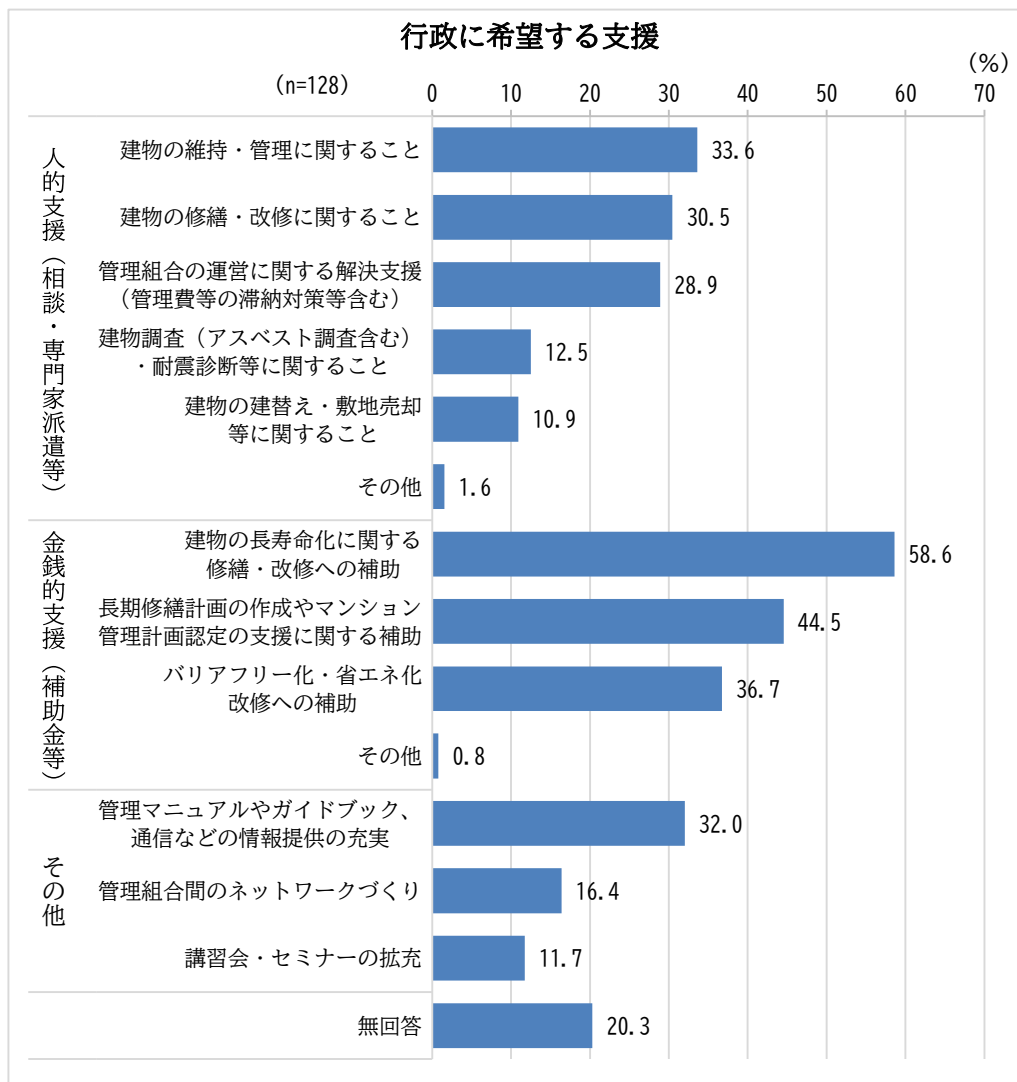
○人的支援である「マンション管理相談」や「マンション管理セミナー」の利用有無・意向はほぼ同じ傾向であり、「利用経験はないが、興味がある」は4割前後となっている。

○再生（改修）関連の人的支援である「マンション耐震アドバイザー派遣事業」、金銭的支援である「マンション予備診断補助」の「利用したことがある」はいずれも1割未満と少ないが、「利用経験はないが、興味がある」は「マンション耐震アドバイザー派遣事業」が47.7%、「マンション予備診断補助」が54.3%と上記2事業よりも高くなっている。



## (2) 行政に希望する支援としては人的支援よりも金銭的支援のニーズが高い

- 全体で最もニーズが高いのは「建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助」の58.6% (75組合) で、同じく金銭的支援である「長期修繕計画の作成やマンション管理計画認定の支援に関する補助」が44.5% (57組合)、「バリアフリー化・省エネ化改修への補助」が36.7% (47組合) で続く。
- 人的支援についてみると、「建物の維持・管理に関すること」が33.6% (43組合) で最も多く、「建物の修繕・改修に関すること」が30.5% (39組合)、「管理組合の運営に関する解決支援 (管理費等の滞納対策等含む)」が28.9% (37組合) で続いている。
- その他の支援は、「管理マニュアルやガイドブック、通信などの情報提供の充実」が32.0% (41組合) と多くなっている。



※複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

## 第3章 厚木市の分譲マンションの現状と課題及び今後の施策の方向性

○本章では、調査結果から厚木市の分譲マンションの現状と課題をまとめ、今後のマンション施策の方向性を検討する。

### 1 立地・建物等

#### (1) 住戸数等

現状
○賃貸されている住戸が「ある」マンションが3／4を占める。賃貸化率は「5～10%未満」が約3割で最も多いが、全住戸の3割以上が賃貸されているマンションも複数みられる。
○空き室となっている住戸の割合（空き室率）は、「0%（なし）」が半数近くを占めるが、「5%以上」も約2割みられる。また、建築時期が古いほど空き室率が高くなる傾向がみられる。
○高齢者世帯の住戸が占める割合は「1～3割未満」が約4割で最も多いが、5割以上と回答した組合も2割強みられる。建築時期が古いほど高齢者世帯の割合が高くなる傾向がみられ、建物の老朽化と居住者の高齢化による「二つの老い」が確認できる。また、旧耐震基準のマンションでは高齢者世帯が5割以上のマンションが半数近くを占める。

課題
○賃貸化率が高いマンションは、賃貸での居住者に対して管理契約や居住ルール等が十分に周知されない恐れがある。また、空き室率が高いマンションは、空き室自体の管理が不十分になるリスクがある。いずれのケースにおいても区分所有者が別の住所に居住していることから、連絡遅延や総会の出席率低下、管理費・修繕積立金の滞納を招く要因となる。
○高齢者世帯の割合が高くなると管理組合役員の選任が困難になり、特定の居住者への負担集中や、管理会社への依存（第三者管理への移行検討）を余儀なくされるリスクが高まる。

施策の方向性
○外部所有者への連絡体制の確立 賃貸住戸及び空き室の区分所有者に対する連絡体制の確立を図る。
○賃貸住戸への居住ルール等の周知 賃貸での居住者に対して、管理規約や居住ルール等を十分周知する。
○自治体の相談窓口やマンション管理の専門家の早期活用 建築時期が古いほど空き室率が高くなる主な理由は、建物の物理的な「老朽化」に加えて、「設備・機能の陳腐化」、「管理費・修繕積立金の滞納」、さらには「管理状態の低下」が考えられるため、自治体の相談窓口やマンション管理の専門家の早期活用を促進する。
○高齢者世帯の割合が高い組合へのサポート体制の強化 高齢者世帯の割合が高い組合に対するコミュニティの再構築と見守り体制の強化、管理組合活動の負担軽減、将来を見据えた修繕計画の見直し、相談窓口の周知などを行う。

## 2 管理組合の運営・建物管理

### (1) 管理組合の有無・組織等

<b>現状</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○管理組合が「ある」との回答がほとんどを占める一方、「ない」との回答も少数ながらみられる。</li><li>○区分所有者全員の代表者として建物及び敷地等の管理を実行する者である管理者は、3 / 4の組合で「理事長」が務めるとしているが、「選任していない」や管理者として管理会社を選任するとした組合が複数みられる。</li><li>○役員任期を「1年」としている組合が6割強を占める一方で、任期「なし」としている組合も複数みられる。</li><li>○管理規約が「ある」組合が9割近くを占めるが、「ない」組合も少数ながらみられる。また、管理規約があっても、規約を改正していなかったり、規約内に管理費に関する規定がない組合が複数みられる。</li></ul>
<b>課題</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○管理組合や管理者の役割が居住者に十分周知されていない。</li><li>○役員任期が短く、持ち回りとしている組合では役員の知識・経験不足や複数年度にわたる事業の実現性に課題がある。一方で、特定の住民のみが役員を担っている組合では負担の偏り（公平性の問題）や意思決定者が偏る懸念がある。</li><li>○管理規約が存在しない、あるいはその有無を把握していない場合、また、管理規約を精査していない、もしくは管理費に関する規定がない組合においては、法的根拠の欠如によるトラブル解決の停滞や法改正など、社会情勢への対応の遅れといったリスクがある。</li></ul>
<b>施策の方向性</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○区分所有者への管理組合や管理者の役割の周知 管理組合が機能していない状態のマンションは、長期的な維持・管理において資産価値の低下や住環境の悪化・トラブルの増加、売却時のデメリットに繋がることがあるため、管理組合や管理者が担う役割を区分所有者へ十分周知する。</li><li>○管理会社をチェックする必要性の周知 管理組合は管理会社をチェックする立場であり、選定時は導入・見直しのポイントを踏まえてすすめることを周知する。</li><li>○役員任期は「2年任期で半数改選」への見直しを推奨 役員任期を「1年」としている組合は、規約変更（総会決議）により2年任期・半数改選とし、経験者が半数残るような仕組みに移行するのが望ましい。</li><li>○現行の管理規約と区分所有法の規定の確認および周知 管理規約に定めがない事項については、「区分所有法」の規定が自動的に適用されることを周知する。</li></ul>

## (2) 管理費及び長期修繕計画、修繕積立金

現状
<ul style="list-style-type: none"><li>○管理費・修繕積立金に問題があり、見直しなどの課題を有する組合は管理費で3割程度、修繕積立金で4割以上みられる。</li><li>○長期修繕計画を「作成している」組合が9割近くを占めるが、「作成していない」や「作成していないが作成予定」と回答した組合もみられる。なお、長期修繕計画を未作成の組合は、1976～1995年に建築された築30～50年の高経年マンション、また40戸以下の小規模マンションに比較的多くみられる。また、長期修繕計画を作成していても、その後「見直していない」組合が1割強みられる。</li><li>○管理費等の滞納がある組合は1/3で、高経年になるほど組合内で滞納している住戸の割合が高くなる傾向がみられる。</li><li>○修繕に係る専門委員会を「設置している」組合は約半数である。</li></ul>
課題
<ul style="list-style-type: none"><li>○管理費や修繕積立金に問題を抱える組合だけでなく、現在は問題となっていない組合においても、今後の社会情勢の変化などにより値上げなどの見直しを余儀なくされる可能性が高いため、円滑な見直しを行うための仕組みの構築が必要である。</li><li>○長期修繕計画を作成していない組合や、作成済みであっても見直しを行っていない組合は将来的な建物老朽化のリスクが大きいと、計画作成・見直しを促す取組が必要である。</li><li>○管理費等の滞納の要因として、前項1で取り上げた賃貸住戸及び空き室の増加、区分所有者の経済的困窮、また、管理組合の督促体制の不備などが考えられる。</li></ul>
施策の方向性
<ul style="list-style-type: none"><li>○管理費・修繕積立金の適切な設定及び見直しの促進 管理費については、マンションの規模や設備、戸数、地域の相場を把握し、管理規約を確認した上で、適切な金額を設定する必要がある。修繕積立金は将来的な資金不足を防ぐため、「段階増額積立方式」から「均等積立方式」への移行、5年ごとなどの定期的な見直し、修繕に係る専門委員会の設置を促す。</li><li>○長期修繕計画の作成及び定期的な見直しの促進 長期修繕計画の作成メリットとして、資産価値の維持・向上、修繕費用の計画的確保と負担軽減、管理組合運営の円滑化、建物の長寿命化が挙げられる。一方、長期修繕計画がない・見直されていないマンションは急な高額工事で多額の負担が住民にかかるリスクがある。このようなメリット及びデメリットを管理組合及び居住者に周知することで、長期修繕計画の作成及び定期的な見直しにつなげていく。</li><li>○管理費等の滞納を防ぐための取組 管理費等の滞納を防ぐための取組としては、確実に徴収できる手段の確立（口座振替など）、新規入居者への重要事項説明等での念押し、滞納時の迅速な督促が重要であることから、これらを管理組合に周知する。</li><li>○マンション管理計画認定の支援 適切な管理が行われているマンションの管理計画を市が認定する「マンションの管理計画認定制度」について、認定によって受けられるメリット及び認定の条件や手続きを周知する。</li></ul>

### (3) 管理組合の運営・活動状況等

現状
<ul style="list-style-type: none"><li>○管理組合の意思決定機関である総会はほとんどの組合で開催されているが、総会への出席率が委任状を含めても半数未満の組合が複数みられる。</li><li>○管理会社に管理を委託している組合が約9割で、「委託していない（自主管理）」は約1割となっている。</li><li>○相談できる外部の専門家について、「顧問契約している専門家がいる」は1割弱、「顧問契約などはしていないが、必要時には懇意にしている専門家はいる」は約2割で、「相談できる専門家は特にいない」が約6割を占める。</li><li>○現地調査において、管理組合用の郵便受けが確認できないマンションが2割近くみられた。</li></ul>

課題
<ul style="list-style-type: none"><li>○組合活動に無関心な住民が増加し、総会が開催されないことや出席率が低い結果、管理運営や建物・設備の修繕における重要事項の伝達や決定に支障をきたすリスクがある。</li><li>○相談・アドバイスを受けられる外部専門家がない組合は、知識や経験が不足しているため、問題発生時に適切な対応が十分に行われぬ可能性がある。</li><li>○管理組合用の郵便受けがないマンションは、行政等からの連絡が十分に行き届かない恐れがある。</li></ul>

施策の方向性
<ul style="list-style-type: none"><li>○総会への参加意欲を高める工夫 総会に参加しやすい日程の早期決定及び周知、図や写真を使った分かりやすい資料作成及び早めの配布、懇親会などとの併催、理事・管理人による個別訪問での出欠確認、特典付与や事前・事後アンケートなどで、住民が「自分事」として捉え、参加するメリットを感じられる工夫が重要である。</li><li>○第三者管理方式のメリット及びデメリットの周知 今後は高齢者世帯の増加などにより第三者管理方式への移行を検討する組合の増加が見込まれるが、移行によるメリット及びデメリットを周知する必要がある。</li><li>○相談ができる外部専門家・機関の紹介 厚木市住宅課で相談を受付けるほか、相談先として分譲マンション相談窓口、主な外部専門家・機関としてマンション管理士、(公財)マンション管理センター、弁護士(マンション法務)、(一社)マンション管理業協会などの紹介を行う。</li><li>○管理組合用郵便受けの設置促進 管理組合用郵便受けの設置を推奨し、行政等からの確実な情報伝達を促進する。</li></ul>

#### (4) その他、マンション内での活動等

現状
<ul style="list-style-type: none"><li>○災害対応マニュアル等を「作成している」組合は3割台で、「作成していない」組合が6割以上を占める。</li><li>○「マンションでは防災訓練を実施・参加はしていない」組合が過半数を占め、「マンションとして独自の防災訓練を実施している」が3割台となっている。</li><li>○災害時のために「十分に備蓄・装備している」組合は1割弱にとどまり、災害時の備えに問題のある組合が9割近くを占める。</li><li>○居住者名簿を作成するなど、居住者を「把握している」組合が8割近くを占める一方で、「把握していない」も2割弱みられる。</li></ul>

課題
<ul style="list-style-type: none"><li>○安否確認、避難誘導、情報伝達、要配慮者支援などの具体的な行動指針を定める災害対応マニュアルを作成していない、または防災訓練を実施していない組合が多い。</li><li>○マンションにおいては大規模災害発生時の基本が「在宅避難」であるが、備蓄等が不十分な組合が多く、そのため居住者が災害時に必要な物資を確保できないリスクがある。</li><li>○居住者を把握できていない組合では、高齢者、障がい者、外国人など要配慮者の把握ができず、救助・救護や避難・生活支援に支障をきたす恐れがある。</li></ul>

施策の方向性
<ul style="list-style-type: none"><li>○災害対応マニュアルの作成及び防災訓練の実施の促進 国、県、市、研究機関による災害対応マニュアルの作成手引きなどの情報提供を行い、災害対応マニュアルの作成及び防災訓練の実施を促す。</li><li>○災害時用備蓄・装備の充実 大規模災害発生時に必要とされる品目や備蓄場所を例示し、備蓄・装備を促す。</li><li>○居住者名簿等の作成推奨 居住者名簿や要配慮者リストの作成を推奨する。</li></ul>

## (5) 建物の維持・管理

現状
<p>○鉄部舗装や屋上防水などの修繕については、定期的に、もしくは適宜実施している組合が9割以上を占めるが、「修繕を実施していない」組合も少数ながらみられる。</p> <p>○修繕が必要にもかかわらず、未実施のままとなっている箇所が「ある」マンションが3割近くみられる。</p> <p>○大規模修繕工事はほぼ全ての組合で実施しているもしくは計画があると回答している。</p> <p>○修繕に係る専門委員会は「設置している」と「設置していない」が概ね半々となっている。</p> <p>○現地調査において、外壁や外構、鉄部などに損傷があるマンションがみられる。</p>

課題
<p>○必要な修繕が行われていないマンションは、建物老朽化による資産価値の下落、修繕費の高騰、居住者の安全性低下といった深刻なリスクが生じる恐れがある。</p> <p>○大規模修繕工事の周期を仮に12年程度とした場合、築30年以上の高経年マンションで、大規模修繕工事を必要な回数実施していない状況が懸念される。</p>

施策の方向性
<p>○講習会・セミナーの実施 マンションの建物・設備の日常的な管理・修繕、長期修繕計画の作成・見直し、大規模修繕工事等についての講習会やセミナーを実施し、管理組合の参加を促す。</p> <p>○相談受付 厚木市住宅課において毎月1回、修繕積立等に関すること、長期修繕計画の作成や大規模修繕計画工事等に関する相談を受付けているため、今後も継続的に実施する。</p> <p>○外部専門家・機関の紹介・斡旋 マンションの維持管理において課題を抱えている管理組合に対し、マンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣し、適正管理に向けた支援を行う。 また、主な相談先として（公財）マンション管理センター、（一社）マンション管理業協会などの紹介を行う。</p> <p>○長期修繕計画作成・見直し支援 上記の支援のほかにも住宅金融支援機構の公的な融資・支援制度であるマンション共用部分リフォーム融資、マンションすまいる債、マンションライフサイクルシミュレーションの紹介を行うことで長期修繕計画の作成・見直し支援を行う。</p>

### 3 高経年マンションの再生

#### (1) 建物の耐震化



**課題**

○耐震基準を満たしていないマンションは大規模災害発生時に倒壊する恐れがあるだけでなく、建物が歪むことで避難に支障をきたす、資産価値の低下、修繕・建替えのハードルの上昇、地域に対する社会的責任といった問題がある。

**施策の方向性**

○耐震診断や耐震工事費用などの相談・助成制度の周知  
市が実施する「マンション耐震アドバイザー派遣制度」及び「マンション予備診断補助制度」の周知を図る。

## (2) 建物の建替え・敷地売却（再生）

現状
○旧耐震基準で建築されたマンションのうち、建替えや敷地売却などの再生事業について「検討したことはない」組合が7割以上を占める。なお、「検討したことがある」7組合はいずれも建替えについてであり、検討した結果は「進行しなかった」、「建替えはせずに長寿命化を選択した」、「今後検討予定」であり、「検討済で手続きを進めている」や「現在検討中」の組合はなかった。

▼

課題
○マンションの再生事業の検討については費用面、役員の知識・経験不足、居住者の意識・理解の低さが要因となり進展していない。

▼

施策の方向性
○再生の必要性・有効性に係る理解の促進 再生の必要性・有効性に係る周知（資料の配布等）やマンション管理セミナーの拡充により、組合や居住者の理解を促進する。
○長寿命化に向けた支援のあり方の検討 再生事業は実施が難しく、現に建替えはせずに長寿命化を選択したマンションもみられること、さらには行政に希望する支援として「建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助」（金銭的支援）へのニーズが最も高くなっていることから、建替えだけでなく、長寿命化に向けた支援のあり方も検討する必要がある。
○マンション再生円滑化法の周知 「マンション建て替え円滑化法」が「マンション再生円滑化法」に改正され、建替え決議要件の緩和や敷地売却制度の活用促進が図られる予定である（令和8年4月1日施行）。マンション再生円滑化法では、建替え及び建物・敷地一括売却や建物の取壊し、一棟リノベーション工事（建物の更新）を行う決議の多数決要件が緩和となったため、このことを周知する。
○専門家への相談窓口の紹介 厚木市住宅課で相談を受付けるほか、独立行政法人都市再生機構、（一社）再開発コーディネーター協会、（一社）マンション再生協会、NPO法人都市住宅とまちづくり研究会、NPO法人全国マンション管理組合連合会など、再生に係る相談窓口を紹介する。