

厚木市 分譲マンション実態調査 報告書

令和8年1月

厚木市 都市みらい部 住宅課

目次

第1章 調査の概要.....	1
第1節 本調査について	1
1 はじめに（調査の背景）	1
2 調査の目的.....	1
3 調査の対象.....	1
第2節 本調査の進め方	2
1 調査の実施フロー	2
2 調査の手法・内容.....	3
3 調査分析に向けて：地区区分の考え方	5
第2章 調査結果.....	6
はじめに：調査結果の見方.....	6
第1節 年別マンション数（新築棟数・累積棟数の推移）	6
1 新築棟数の推移	6
2 新築戸数の推移	7
第2節 マンションの分布	8
1 地区別の組合数・棟数・戸数	8
2 住棟の立地分布	11
第3節 特性格マンション数	12
1 建築時期（棟数割合）	12
2 階数（棟数割合）	15
3 戸数（棟数割合）	18
4 主な構造.....	21
5 建物タイプ（棟数割合）	23
6 耐震基準.....	25
7 プロティの有無・用途（棟数割合）	28
8 管理業務委託の状況（組合数割合）	31
9 駐車場の有無・充足状況（組合数割合）	34
10 駐輪場の有無・充足状況（組合数割合）	39
11 その他共用施設（集会所、広場等）（組合数割合）	43
12 複合施設（店舗等）（組合数割合）	45
13 セキュリティ設備（組合数割合）	48
14 受水槽、配電盤室の位置（組合数割合）	49

第3章 アンケート調査.....	53
序節 調査概要	53
1 調査結果の見方.....	53
2 分析の着眼点：管理の円滑化.....	53
第1節 回答マンションの立地・建物等について	55
1 所在地等.....	55
2 建物の概要.....	58
3 住戸数等.....	60
4 エレベーターの有無.....	67
5 駐車場・駐輪場使用率.....	69
第2節 管理組合の運営・建物管理について	71
1 管理組合の体制.....	71
2 管理費.....	77
3 長期修繕計画・修繕積立金.....	82
4 管理費等の滞納.....	90
5 管理組合運営・活動状況.....	92
6 その他、マンション内での活動等.....	97
7 建物の維持・管理の状況.....	101
第3節 高経年マンションの再生について	107
1 耐震化に向けた取組.....	107
2 建替え・敷地売却に係る取組.....	110
第4節 管理に係る問題点と希望する支援について	112
1 管理運営上の問題点.....	112
2 行政支援の利用有無・利用意向.....	115
3 その他、行政に期待すること.....	116
第4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....	118
第1節 立地・建物等	118
1 住戸数等.....	118
第2節 管理組合の運営・建物管理	119
1 管理組合の有無・組織等.....	119
2 管理費及び長期修繕計画、修繕積立金.....	120
3 管理組合の運営・活動状況等.....	121
4 その他、マンション内での活動等.....	122
5 建物の維持・管理.....	123
第3節 高経年マンションの再生	124
1 建物の耐震化.....	124

2 建物の建替え・敷地売却（再生）	125
資料編	126
資料1 アンケート調査票	126
資料2 現地調査シート	137

第1章 調査の概要

第1節 本調査について

1 はじめに（調査の背景）

現在、厚木市には約320棟の分譲マンションが立地し、主要な居住形態として広く普及している。

区分所有建物である分譲マンションを適正に管理運営していくためには、管理組合を中心に適切な維持管理の仕組みを整えることが必要である。

厚木市の65歳以上の人口は全体の26.2%に達し、特に高経年マンションにおける居住者の高齢化は、建物の老朽化だけでなく、管理組合の弱体化、管理不全に陥ることが懸念されており、本調査において各マンションの管理実態を把握し、支援体制を整えることが課題となっている。

2 調査の目的

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。

3 調査の対象

厚木市資料より、以下の条件に該当するマンションを抽出し、調査する。

1棟の居室数が6戸以上の分譲マンション

ただし、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。

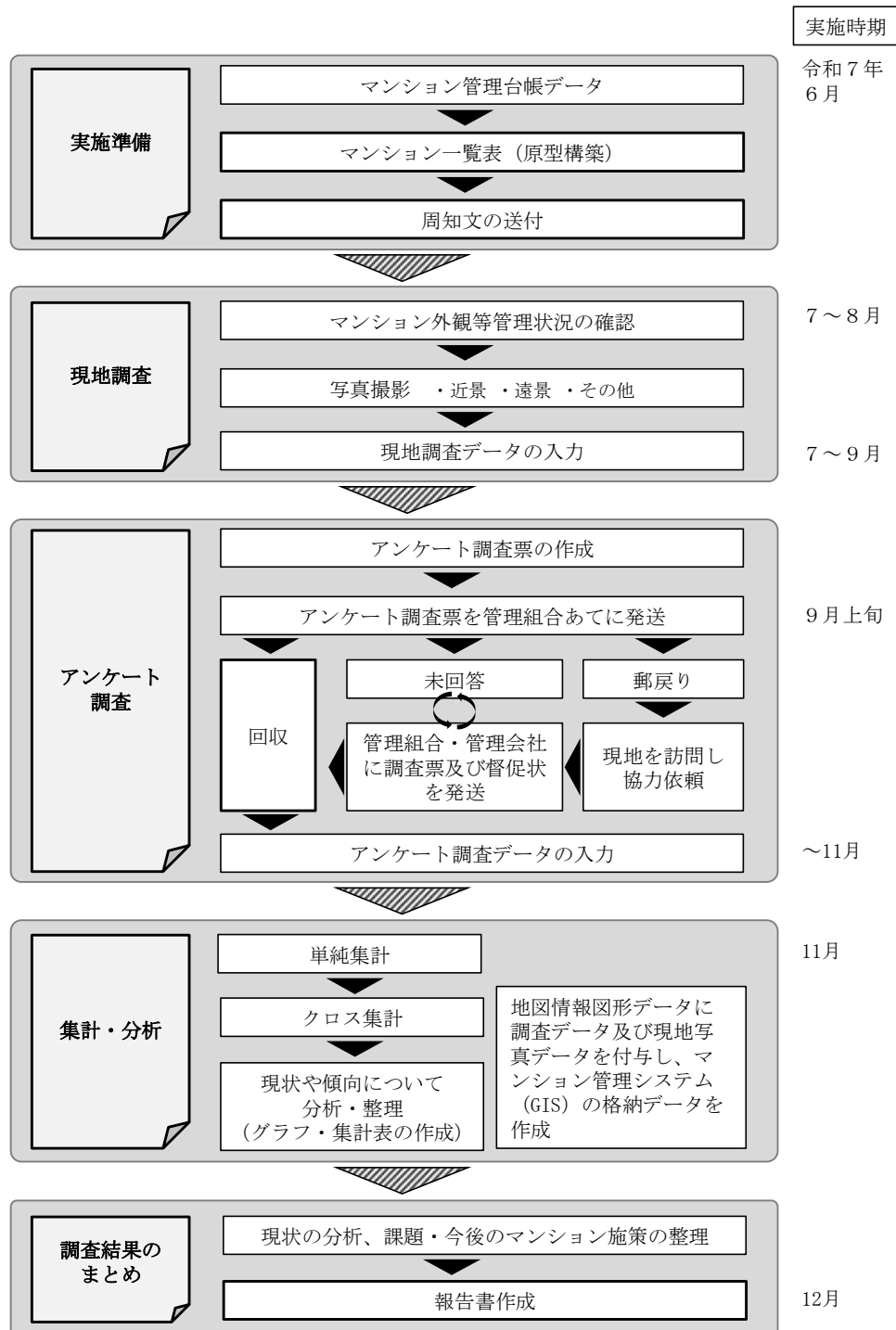
第2節 本調査の進め方

1 調査の実施フロー

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

以上の実施の流れについては、次図に示すフローのとおりである。



2 調査の手法・内容

(1) 既往データの収集・整理

- 現地調査及びアンケート調査の実施に先立ち、厚木市資料（令和2年度に実施された前回調査の情報及び事前に厚木市で収集・把握した諸情報）より調査対象マンションの特定及び事前情報の整理を行った。
- 「分譲マンション一覧表」は厚木市内の全マンションの各事項を「棟単位」で整理するとともに、「組合単位」でも参照できるように構築。

<調査対象マンション数>

- 調査の対象とした分譲マンションの数は下表の通りとなっている。

マンション数（組合数）	棟数
220組合	322棟

(2) 現地調査

- 前項（1）で特定された全マンションを対象に現地を訪問し、以下の調査を行った。
- 調査は全棟を対象に実施し、調査結果は組合単位で整理した。

- ・物件の存否：調査対象マンションが存在するか否かに加え、事前情報と異なるか等について確認した。
- ・建物情報：建物タイプ（階段室型か片廊下型かなど）やピロティの有無、集会所等の共用施設の有無、受水槽等共用施設の位置、駐車場・駐輪場の有無等、建物・施設等の状況を確認した。
- ・管理組合等の郵便受けの状況：アンケート調査票の郵送に備え、当該マンションの郵便受けの状況等を確認した。
- ・管理状況：エントランスの状況、管理会社情報、外壁・鉄部の劣化状況等を確認した。
- ・物件写真：エントランスの写真及び建物の全体像がわかる全景写真を撮影した。

第1章 調査の概要

(3) アンケート調査

○前項(1)で特定された全マンションの管理組合及びマンションの管理会社に対してアンケート調査票を送付し、以下の調査を行った。

調査方法	<ul style="list-style-type: none">・市内分譲マンション全220組合に対し、郵送により調査票を配布し、郵送及びWeb（市申請フォーム）により回収した。・郵便物が届かなかった（郵戻り）場合は現地を訪問し、直接もしくはポストイング状の投函にて協力を依頼した。・初回郵送分で管理組合より回答がなかった場合は市マンション管理台帳、デスクリサーチ、現地調査により把握した管理会社に対しても同じ調査票を送付し、どちらでも回答できることとした。
調査期間	令和7年9月～11月 ※期間内に回答が得られなかった場合、未回答のマンションに対して改めて調査協力を要請し、本報告書では11月末までの回答分を反映した。
調査項目	I. 建物に関する設問 … 棟数や戸数、間取り、施設・設備などについて II. 管理組合の運営・建物管理に関する設問 … 管理組合の組織構成、管理費、長期修繕計画・修繕積立金、組合運営の状況、マンション内での取組、建物の維持管理の状況などについて III. 高経年マンションの再生に関する設問 … 旧耐震基準のマンションを対象に、耐震化や建替えなどについて IV. 管理に係る問題点と希望する支援に関する設問 … 管理における問題点、行政支援の利用有無・利用意向、行政に希望することなどについて

(4) 調査結果掲載マンション数

○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。

○当該マンションを除外した結果、第2章に調査結果を掲載する分譲マンションの数は下表の通りである。

マンション数（組合数）	棟数	戸数
219組合	321棟	14,850戸

○また、第3章に掲載するアンケート調査の回収数は下表の通りである。

配布数	回収数	回収率
219組合	128組合	58.4%

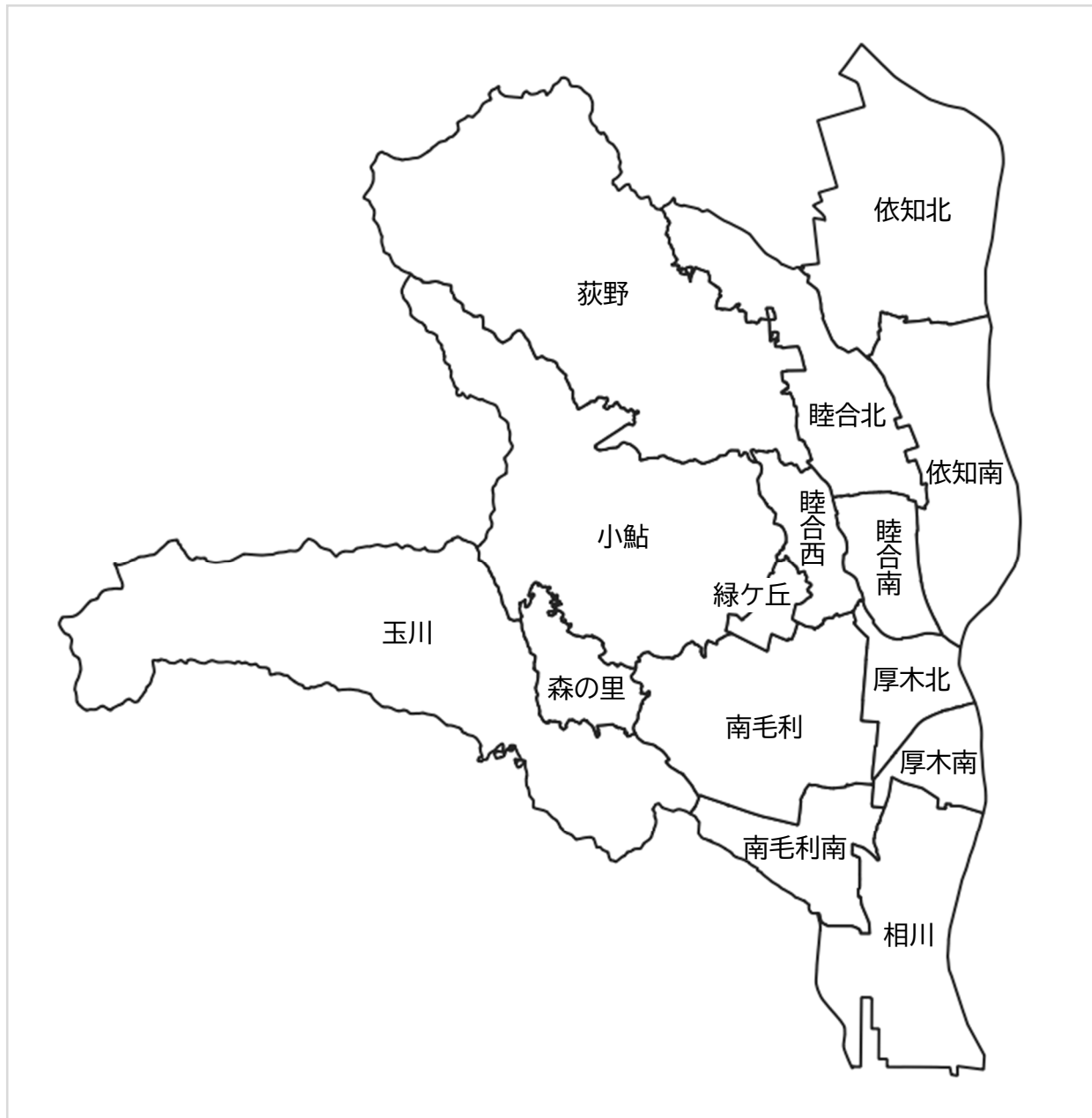
3 調査分析に向けて：地区区分の考え方

○厚木市内の分譲マンションに係る各地域の傾向を分析するための地区区分について、本調査では自治会区域を基本とする次の15地域で分析する。

・厚木北地区	・睦合北地区	・小鮎地区	・森の里地区
・厚木南地区	・睦合南地区	・南毛利地区	・相川地区
・依知北地区	・睦合西地区	・南毛利南地区	・緑ヶ丘地区
・依知南地区	・荻野地区	・玉川地区	

○「玉川地区」には本調査の対象マンションが存在していないため、次章以降に掲載する分析結果（図表）において、「玉川地区」は表示しないこととする。

○各地区の組合数、棟数についてはP8を参照。



第2章 調査結果

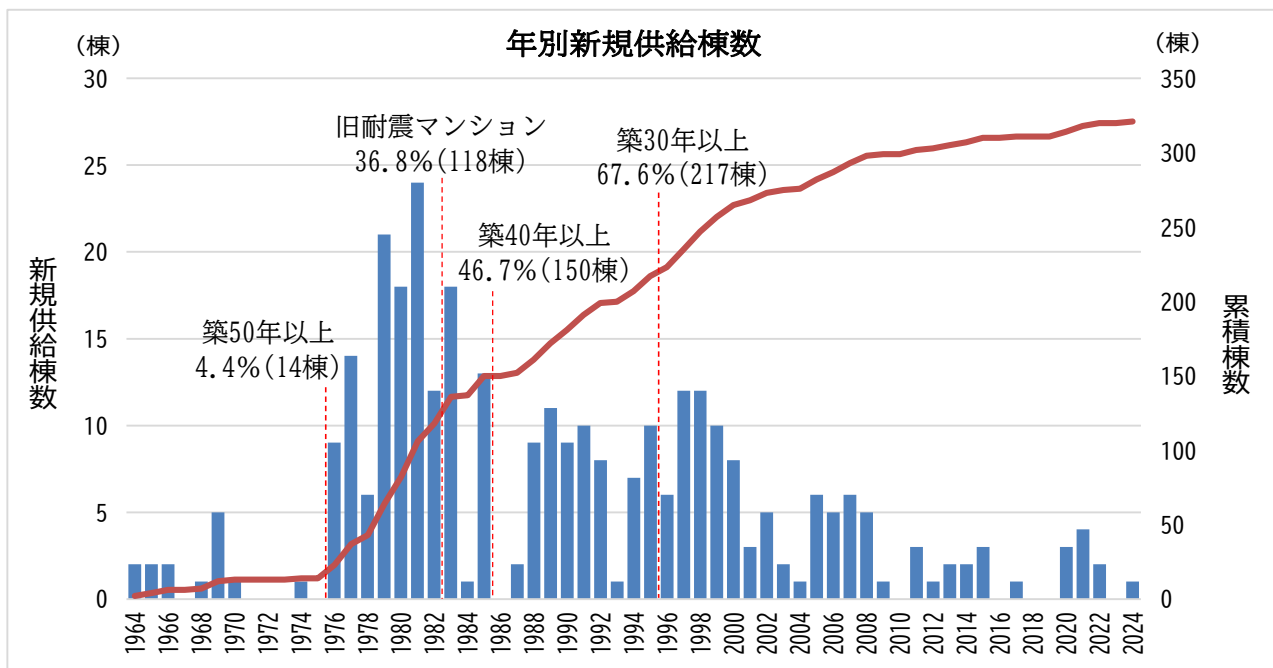
はじめに：調査結果の見方

- 本章では調査対象の全分譲マンションの建物や設備に関する基本的な情報をまとめた。マンション管理台帳データを基に、民間データ、現地調査、アンケート調査の実施結果で補完している。
- 台帳データ等とアンケート調査の回答内容が異なる場合は基本的にアンケート調査の結果を優先しているが、明らかに実態と異なる場合などはそれ以外のデータを採用している。
- 割合の集計の母数は、分譲マンションの棟数である321、または組合数の219とし、「n」と表記する。
- 図表に表記する構成比(%)は、小数点第2位以下を四捨五入しているため、回答割合の合計が100%とならない場合がある。
- 選択肢の語句が長い場合、視認性等に配慮し、本文やグラフ等で省略した表現を用いる場合がある。
- グラフでは、構成比(%)がゼロの場合「-」で表記または非表示としている。

第1節 年別マンション数（新築棟数・累積棟数の推移）

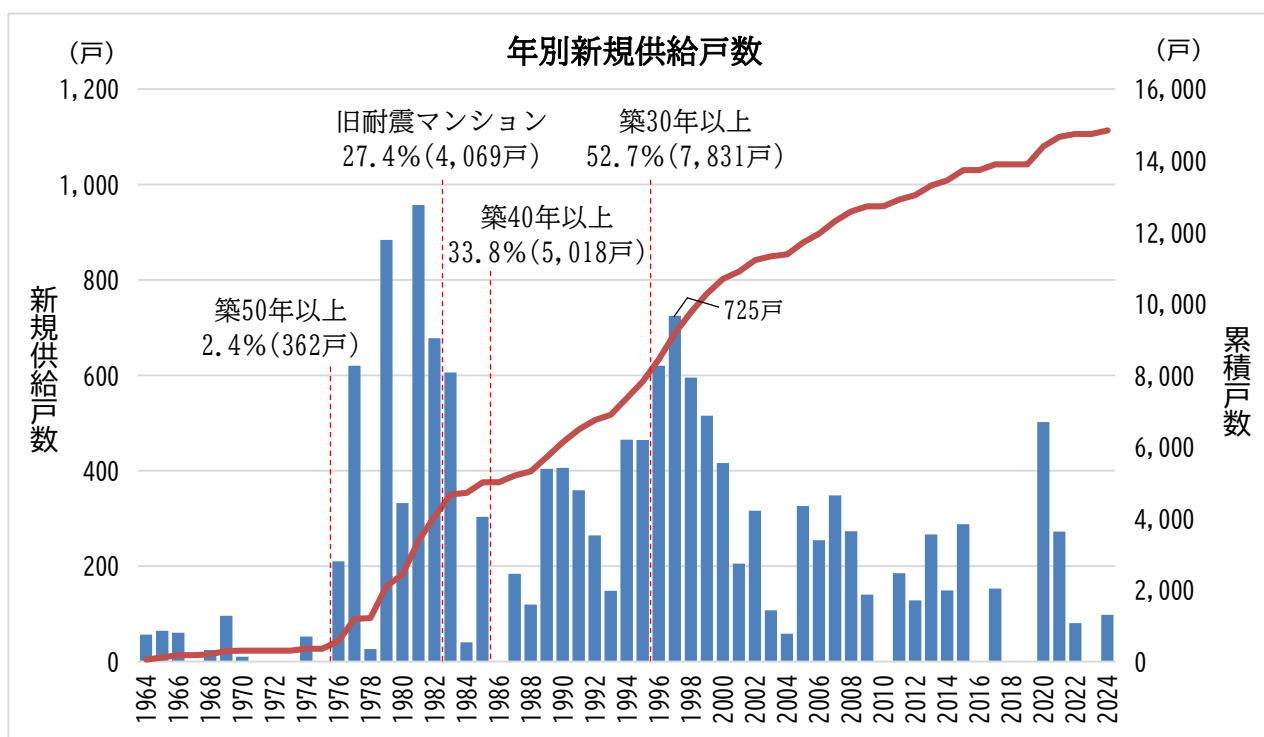
1 新築棟数の推移

- 本調査によって把握された厚木市内の分譲マンションは**321棟**であり、これらを建築年別に整理すると下図のとおりである。
- 各年の建築棟数は、1970年代後半から1980年代前半にかけて急激に増加し、年間10～20棟程度、最多で24棟が建築されている。その後、2000年頃まで年間10棟程度に落ち着き、それ以降は減少傾向となっている。
- 「築30年以上」は67.6%（217棟）、「築40年以上」は46.7%（150棟）、「旧耐震マンション」は36.8%（118棟）を占めており、また「築50年以上」についても4.4%（14棟）存在している。
- 分譲マンションの住棟の3分の2を築30年以上の高経年マンションが占めている。



2 新築戸数の推移

- 本調査によって把握された厚木市内の分譲マンションは14,850戸であり、これらを建築年別に整理すると、下図のとおりである。
- 1980年代初頭に供給量が最多となっていることは棟数と同様であるが、1997年の725戸をはじめ、1990年代後半以降の供給量は棟数単位よりも相対的に多く、新しい物件になるにつれて戸数規模が大きくなる傾向がみられる。
- 「築30年以上」は52.7% (7,831戸)、「築40年以上」は33.8% (5,018戸)、「旧耐震マンション」は27.4% (4,069戸) を占めており、また「築50年以上」についても2.4% (362戸) 存在している。

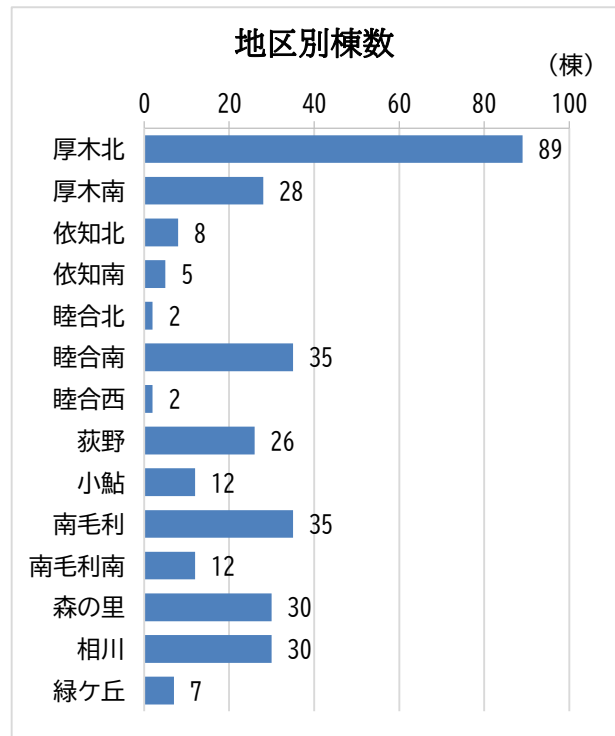
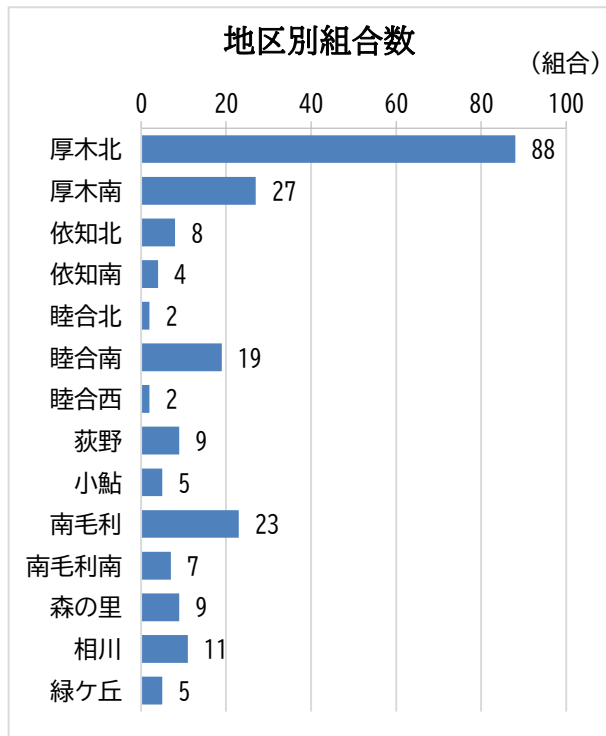


第2節 マンションの分布

1 地区別の組合数・棟数・戸数

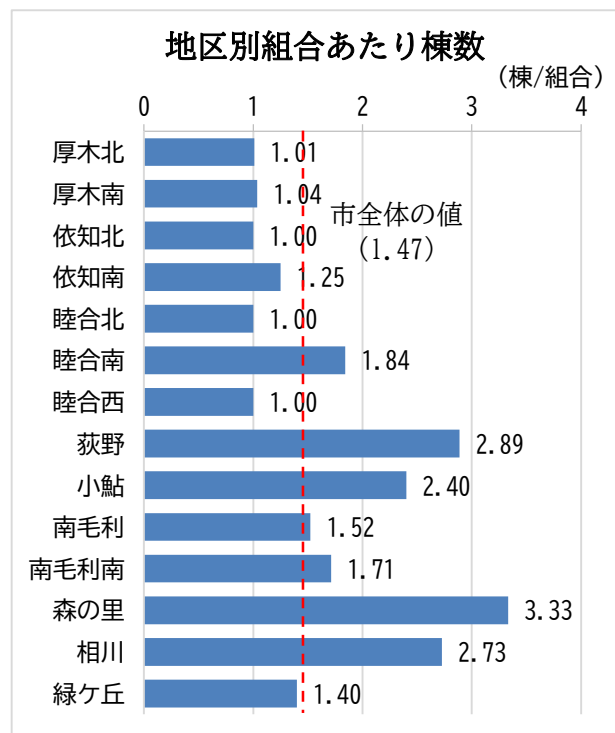
(1) 組合数と棟数

○地区別の組合数（マンション件数）（左図）は2組合から最多88組合の間で分布し、「厚木北地区」が88組合で最も多くなっている。また、棟数（右図）についても組合数とほぼ同様の傾向となっているが、「荻野地区」、「森の里地区」及び「相川地区」では組合数と比較して多くなっている。



○各地区の組合あたり棟数（「棟数÷組合数」で算出）をみると、「森の里地区」（3.33棟/組合）、「相川地区」（2.73棟/組合）、「荻野地区」（2.89棟/組合）及び「小鮎地区」（2.40棟/組合）で2棟/組合を超えており、複数棟から成る団地型マンションが多く分布している。

○「厚木北地区」（1.01棟/組合）、「厚木南地区」（1.04棟/組合）、「依知北地区」（1.00棟/組合）、「睦合北地区」（1.00棟/組合）及び「睦合西地区」（1.00棟/組合）ではおおむね1棟/組合となっており、単棟型マンションがほとんどを占めている。



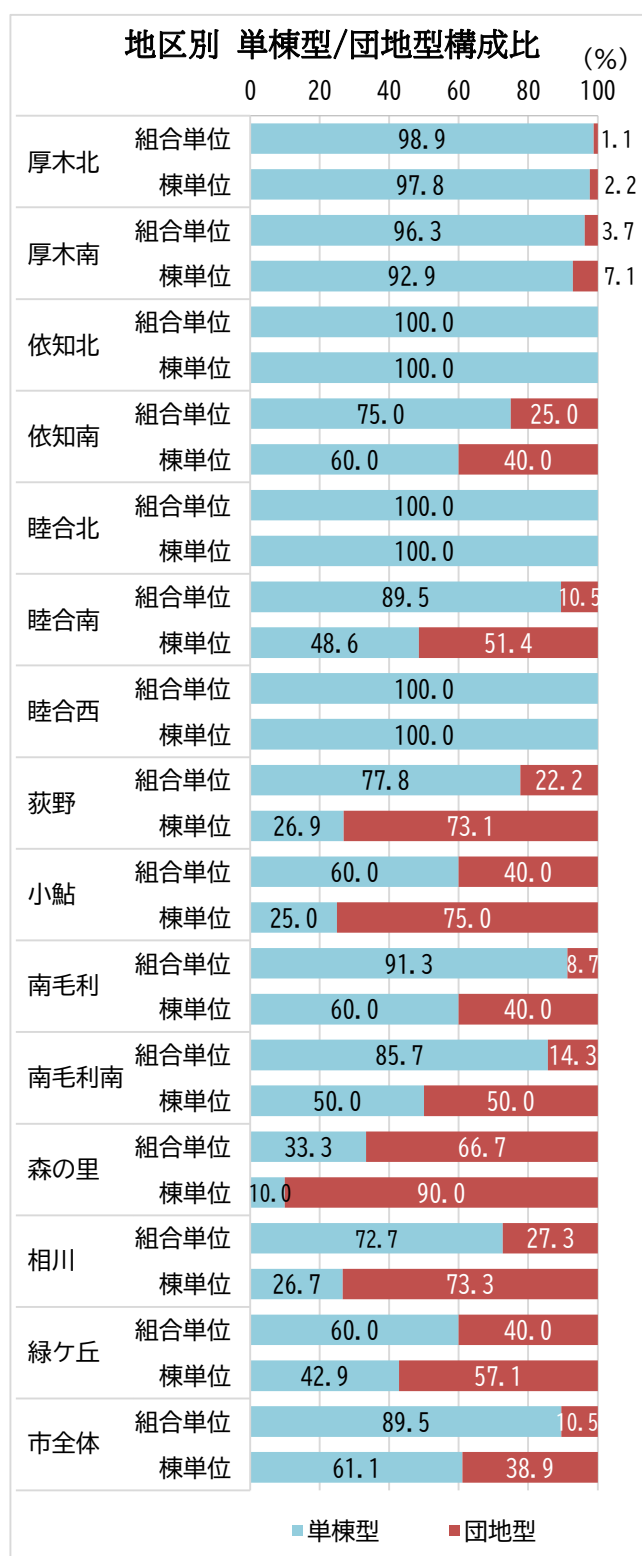
(2) 団地型マンションの分布

○次の図表は、各地区における単棟型マンション及び団地型マンション（複数棟から構成されるマンション）を組合数単位・棟数単位で集計したものである。

○前項の「地区別組合あたり棟数」で2棟/組合を超えている「森の里地区」、「相川地区」、「荻野地区」及び「小鮎地区」で団地型マンションが多いことが改めて確認でき、それぞれ棟数単位での構成比をみると、「森の里地区」90.0%、「小鮎地区」75.0%、「相川地区」73.3%、「荻野地区」73.1%の住棟が団地型マンションによるものとなっている。

地区別	組合数単位				
	単棟型		団地型		計
厚木北	87	98.9%	1	1.1%	
厚木南	26	96.3%	1	3.7%	27
依知北	8	100.0%	0	0.0%	8
依知南	3	75.0%	1	25.0%	4
睦合北	2	100.0%	0	0.0%	2
睦合南	17	89.5%	2	10.5%	19
睦合西	2	100.0%	0	0.0%	2
荻野	7	77.8%	2	22.2%	9
小鮎	3	60.0%	2	40.0%	5
南毛利	21	91.3%	2	8.7%	23
南毛利南	6	85.7%	1	14.3%	7
森の里	3	33.3%	6	66.7%	9
相川	8	72.7%	3	27.3%	11
緑ヶ丘	3	60.0%	2	40.0%	5
総計	196	89.5%	23	10.5%	219

地区別	棟数単位				
	単棟型		団地型		計
厚木北	87	97.8%	2	2.2%	
厚木南	26	92.9%	2	7.1%	28
依知北	8	100.0%	0	0.0%	8
依知南	3	60.0%	2	40.0%	5
睦合北	2	100.0%	0	0.0%	2
睦合南	17	48.6%	18	51.4%	35
睦合西	2	100.0%	0	0.0%	2
荻野	7	26.9%	19	73.1%	26
小鮎	3	25.0%	9	75.0%	12
南毛利	21	60.0%	14	40.0%	35
南毛利南	6	50.0%	6	50.0%	12
森の里	3	10.0%	27	90.0%	30
相川	8	26.7%	22	73.3%	30
緑ヶ丘	3	42.9%	4	57.1%	7
総計	196	61.1%	125	38.9%	321



(3) 棟数と戸数（戸数規模）

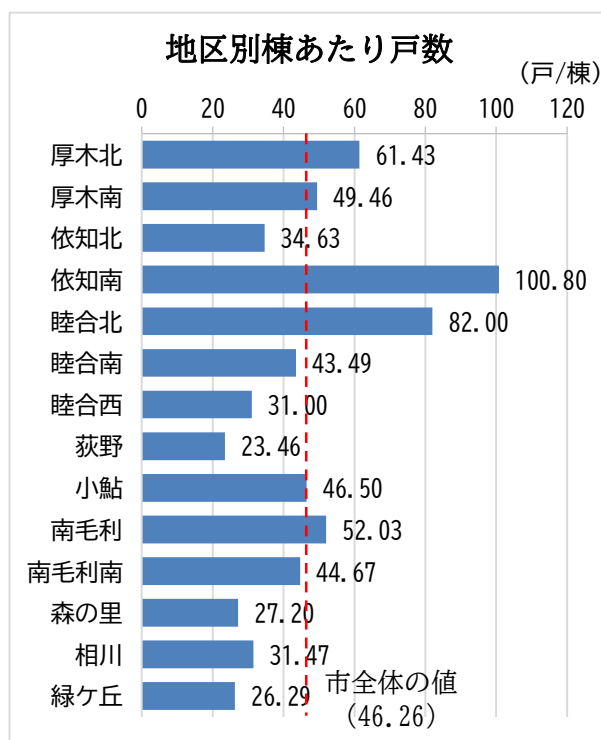
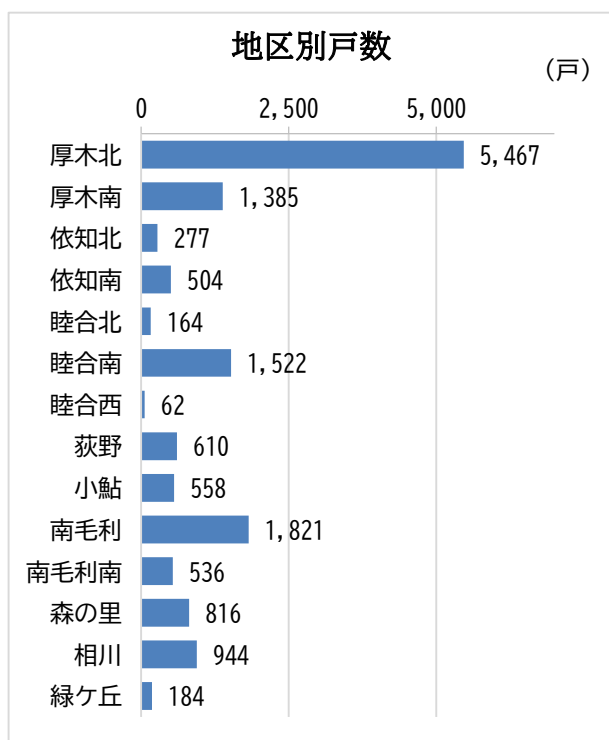
○地区別の戸数は62戸から最多5,467戸の間で分布し、「厚木北地区」が5,467戸で最も多くなっている。
傾向としては、前述の組合数、棟数とおおむね同様となっている。

○各地区の棟あたり戸数（「戸数÷棟数」で算出）をみると、「依知南地区」が100.80戸/棟で最も多く、「睦合北地区」が82.00戸/棟、「厚木北地区」が61.43戸/棟、「南毛利地区」が52.03戸/棟が続いている。

○前項で示したように、「依知南地区」や「睦合北地区」はマンションの数は少ないが、戸数規模が大きな住棟が存在している。また、「厚木北地区」は単棟型マンションが多くなっていることから、戸数規模が大きな住棟が多く分布しているものと考えられる。

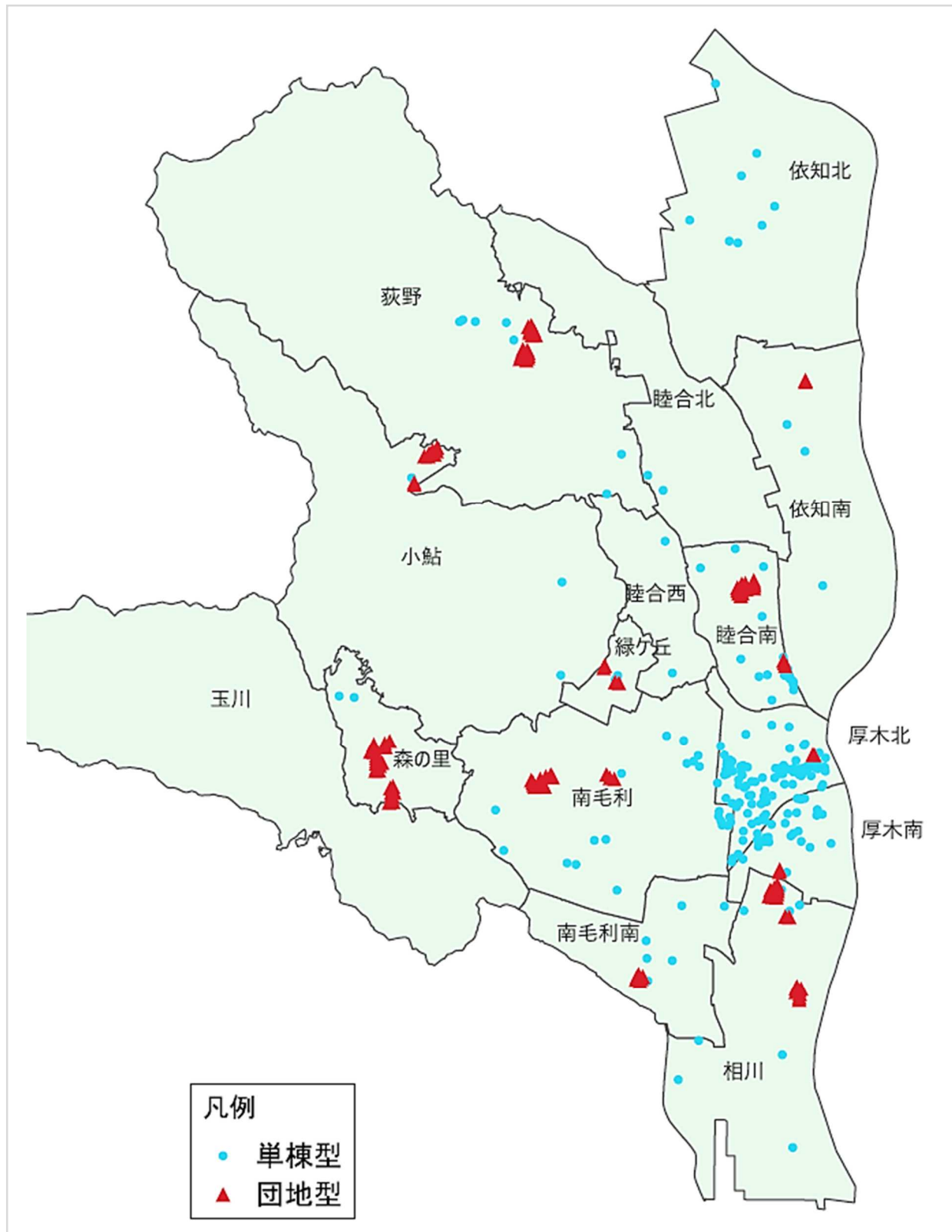
○「荻野地区」、「森の里地区」、「相川地区」及び「緑ヶ丘地区」※は団地型マンションが多いため、棟あたり戸数がそれぞれ23.46戸/棟、27.20戸/棟、31.47戸/棟、26.29戸/棟と少なくなっている。

※緑ヶ丘地区は単棟型と団地型が混在しているものの実態としては全て団地型である。



2 住棟の立地分布

- 分譲マンションの詳細な分布については下図の通りとなっている。
- 住棟の密度分布（集中度合い）に着目すると、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。



第3節 特性別マンション数

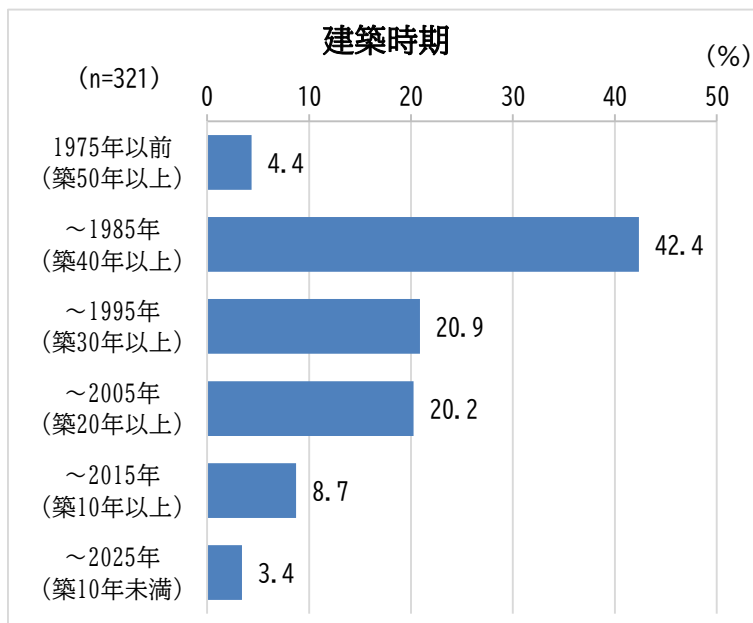
1 建築時期（棟数割合）

(1) 市全体

○本調査で把握した分譲マンションの建築年は1964年から最新で2024年の間で分布している。

○各時期の棟数割合をみると、「～1985年（築40年以上）」が136棟（42.4%）で特に多く、「～1995年（築30年以上）」が67棟（20.9%）、「～2005年（築20年以上）」が65棟（20.2%）と続く。

建築時期	棟数	構成比
1975年以前 （築50年以上）	14	4.4%
～1985年 （築40年以上）	136	42.4%
～1995年 （築30年以上）	67	20.9%
～2005年 （築20年以上）	65	20.2%
～2015年 （築10年以上）	28	8.7%
～2025年 （築10年未満）	11	3.4%
総計	321	100.0%



(2) 地区別

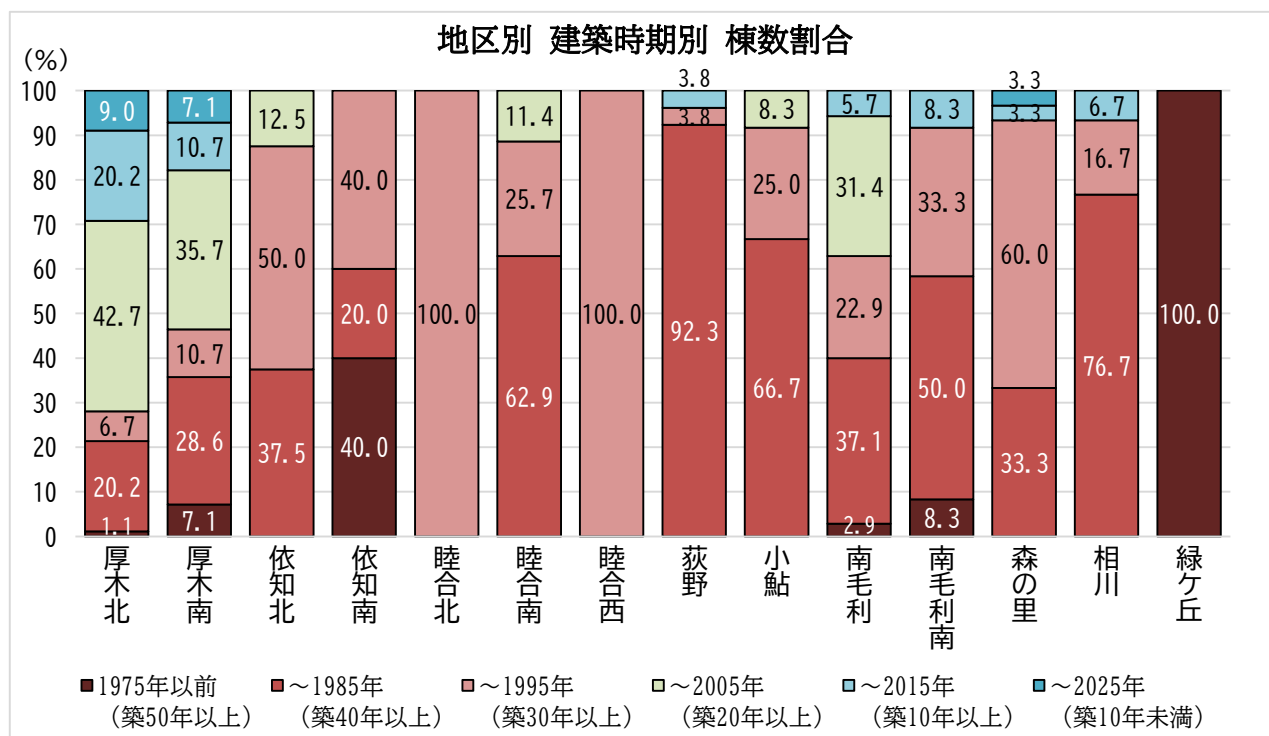
○建築時期別棟数を地区別にみると、当初は緑ヶ丘地区や依知南地区で建築され、1976年から1985年にかけては、団地型マンションが多く分布する睦合南地区、荻野地区、相川地区などで建築されている。

○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。

(棟)

建築時期	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
1975年以前 (築50年以上)	1	2	0	2	0	0	0	0	0	1	1	0	0	7	14
～1985年 (築40年以上)	18	8	3	1	0	22	0	24	8	13	6	10	23	0	136
～1995年 (築30年以上)	6	3	4	2	2	9	2	1	3	8	4	18	5	0	67
～2005年 (築20年以上)	38	10	1	0	0	4	0	0	1	11	0	0	0	0	65
～2015年 (築10年以上)	18	3	0	0	0	0	0	1	0	2	1	1	2	0	28
～2025年 (築10年未満)	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	11
総計	89	28	8	5	2	35	2	26	12	35	12	30	30	7	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



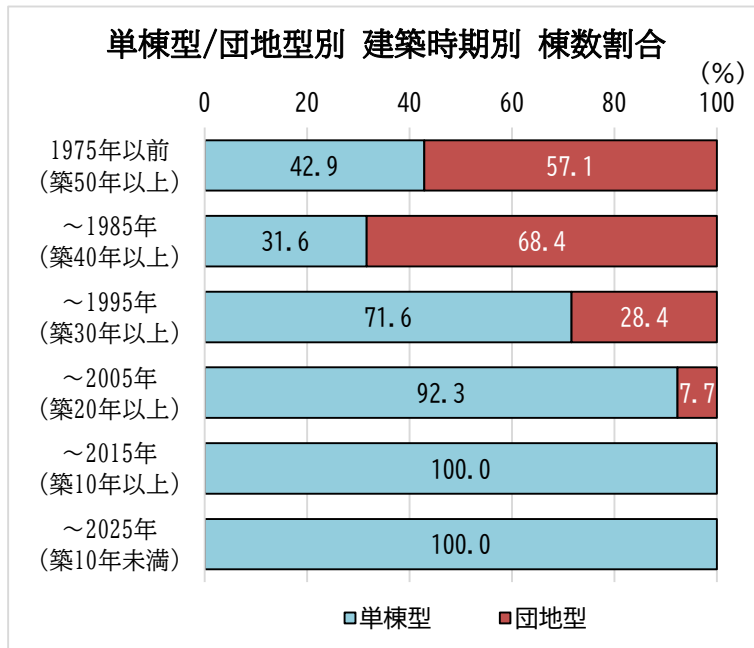
(3) 単棟型/団地型別

○単棟型及び団地型の住棟の割合を建築時期別にみると、1985年までは団地型マンションの住棟が多くを占めていたものの、「～1995年（築30年以上）」では28.4%、「～2005年（築20年以上）」では7.7%となり、2006年以降は建築されていない。

(棟)

建築時期	単棟型	団地型	総計
1975年以前 (築50年以上)	6	8	14
～1985年 (築40年以上)	43	93	136
～1995年 (築30年以上)	48	19	67
～2005年 (築20年以上)	60	5	65
～2015年 (築10年以上)	28	0	28
～2025年 (築10年未満)	11	0	11
総計	196	125	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



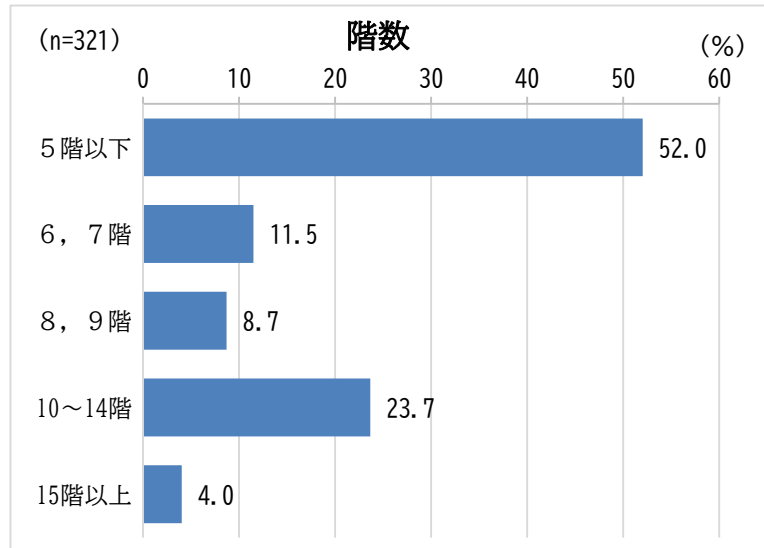
2 階数（棟数割合）

(1) 市全体

○分譲マンションの階数は2階から最高22階の間で分布している。

○階数の棟数割合をみると、「5階以下」が167棟(52.0%)で過半数を占め、「10～14階」が76棟(23.7%)、「6, 7階」が37棟(11.5%)と続く。

階数	棟数	構成比
5階以下	167	52.0%
6, 7階	37	11.5%
8, 9階	28	8.7%
10～14階	76	23.7%
15階以上	13	4.0%
総計	321	100.0%



第2章 調査結果

(2) 地区別

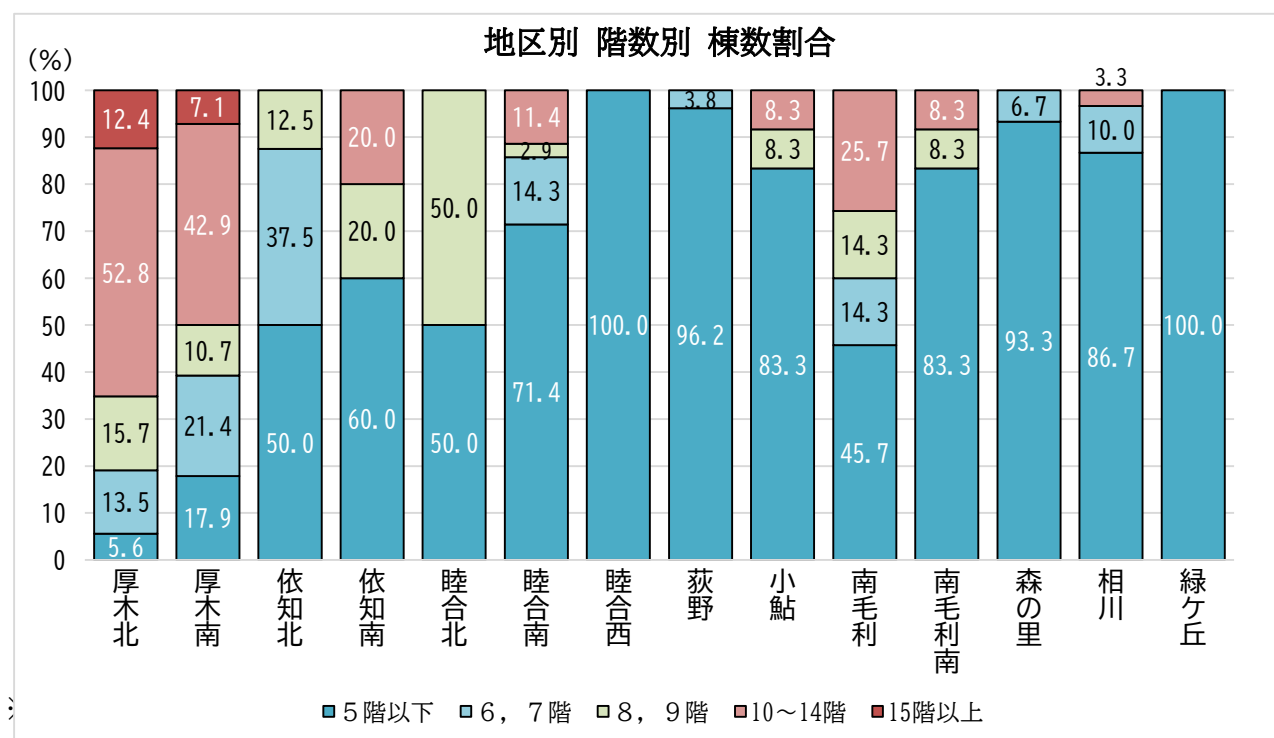
○地区別階数別棟数について、「5階以下」の割合に着目すると、睦合西地区と緑ヶ丘地区が100%、荻野地区が96.2%、森の里地区が93.3%で特に多くなっている。なお、低層階は団地型マンションの住棟の割合が高い地区で多い傾向がある（P9参照）。

○本厚木駅周辺（「厚木北地区」、「厚木南地区」）では「10～14階」や「15階以上」などの高層棟の割合が他地区よりも高くなっている。

(棟)

階数	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
5階以下	5	5	4	3	1	25	2	25	10	16	10	28	26	7	167
6, 7階	12	6	3	0	0	5	0	1	0	5	0	2	3	0	37
8, 9階	14	3	1	1	1	1	0	0	1	5	1	0	0	0	28
10～14階	47	12	0	1	0	4	0	0	1	9	1	0	1	0	76
15階以上	11	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
総計	89	28	8	5	2	35	2	26	12	35	12	30	30	7	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



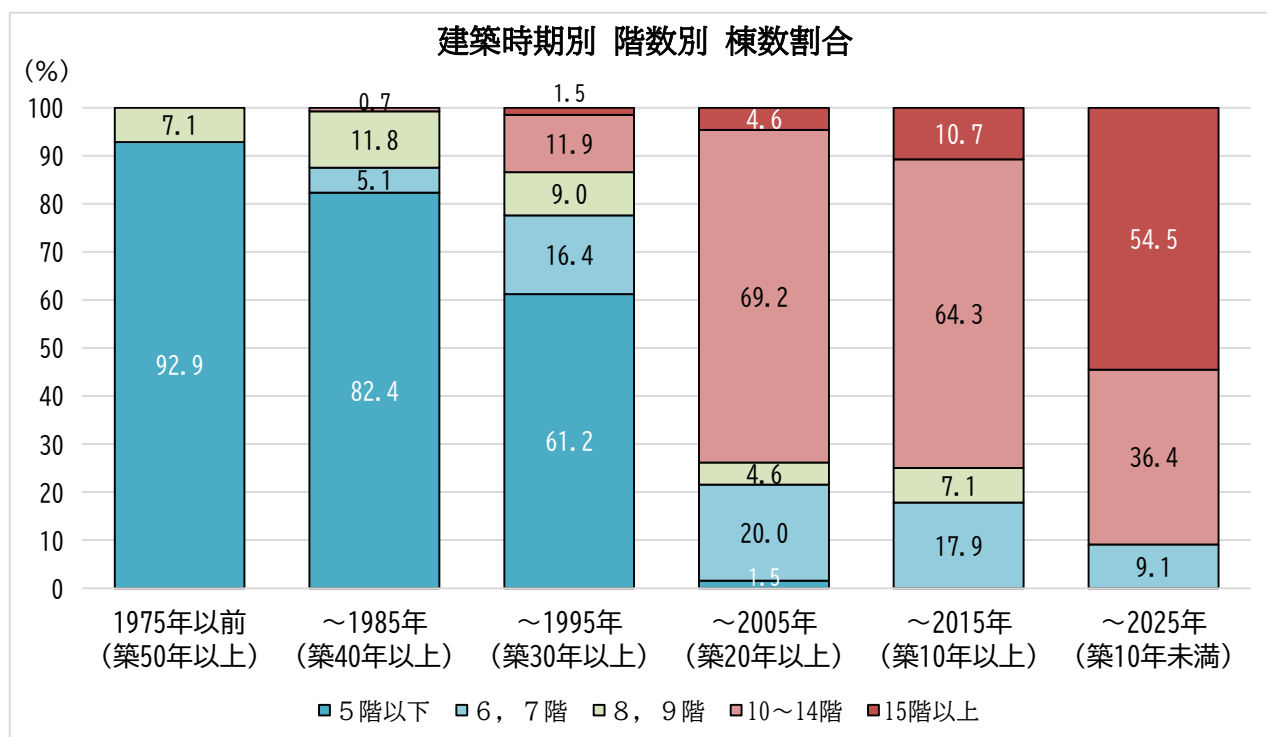
(3) 建築時期別

○階数別棟数を建築時期別にみると、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、2016～2025年建築のマンションでは約9割を占めている。

(棟)

階数	1975年以前 (築50年以上)	～1985年 (築40年以上)	～1995年 (築30年以上)	～2005年 (築20年以上)	～2015年 (築10年以上)	～2025年 (築10年未満)	総計
5階以下	13	112	41	1	0	0	167
6, 7階	0	7	11	13	5	1	37
8, 9階	1	16	6	3	2	0	28
10～14階	0	1	8	45	18	4	76
15階以上	0	0	1	3	3	6	13
総計	14	136	67	65	28	11	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



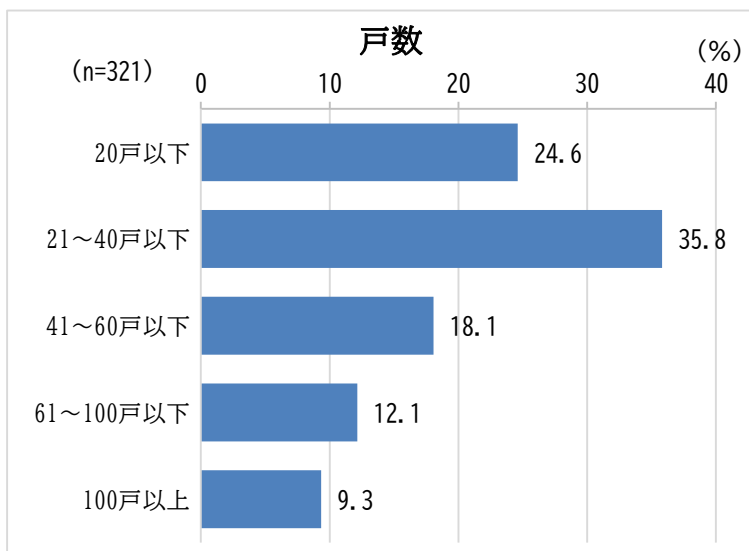
3 戸数（棟数割合）

(1) 市全体

○分譲マンションの住棟あたり戸数は5戸から最多329戸と、広く分布している。

○戸数別の棟数割合をみると、「21～40戸以下」が35.8%で最も多く、「20戸以下」が24.6%、「41～60戸以下」が18.1%と続く。

戸数	棟数	構成比
20戸以下	79	24.6%
21～40戸以下	115	35.8%
41～60戸以下	58	18.1%
61～100戸以下	39	12.1%
100戸以上	30	9.3%
総計	321	100.0%



(2) 地区別

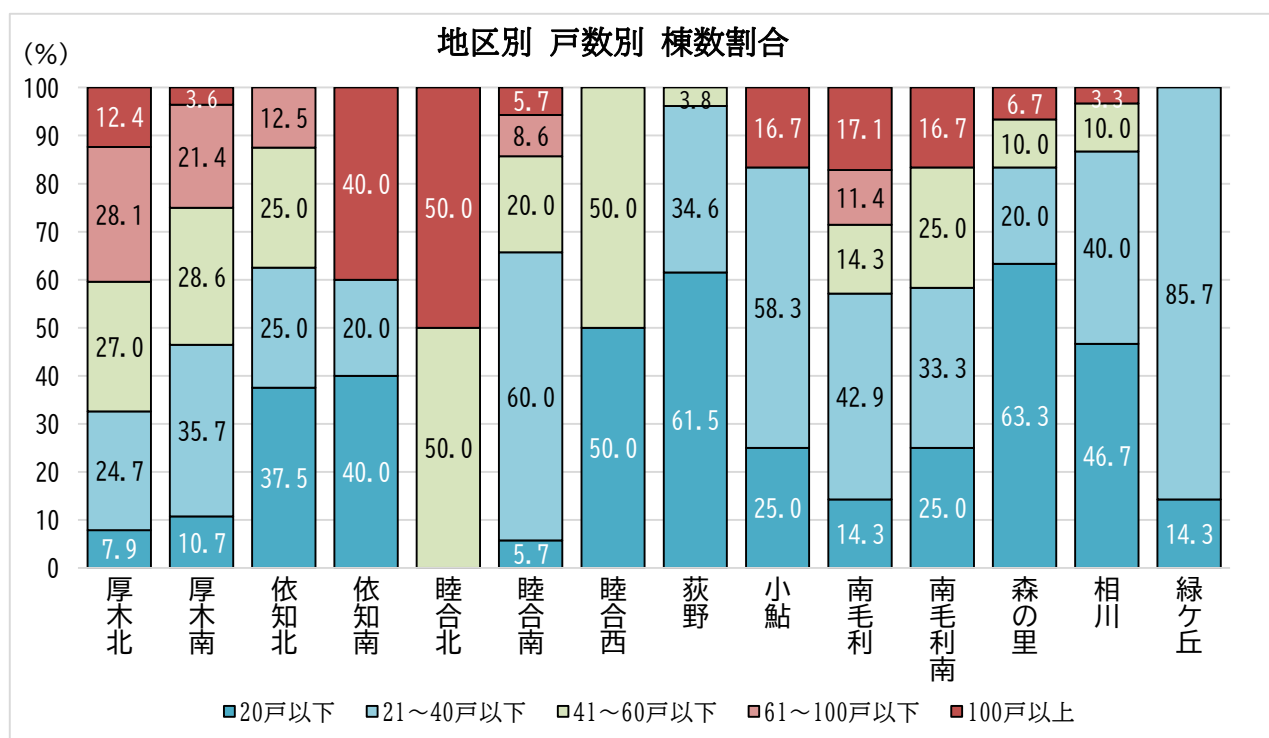
○戸数別棟数を地区別にみると、依知南地区や睦合北地区はマンションの数は少ないが、戸数規模が大きな住棟が存在する（P10参照）。また、本厚木駅周辺（厚木北地区及び厚木南地区）は単棟型マンション及び高層棟の割合が高いため、棟あたりの戸数が多くなっている。

○一方、荻野、小鮎、森の里、相川、緑ヶ丘の各地区は団地型マンション及び低層棟の割合が高いため、棟あたりの戸数が少ない傾向がみられる。

(棟)

階数	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
20戸以下	7	3	3	2	0	2	1	16	3	5	3	19	14	1	79
21～40戸以下	22	10	2	1	0	21	0	9	7	15	4	6	12	6	115
41～60戸以下	24	8	2	0	1	7	1	1	0	5	3	3	3	0	58
61～100戸以下	25	6	1	0	0	3	0	0	0	4	0	0	0	0	39
100戸以上	11	1	0	2	1	2	0	0	2	6	2	2	1	0	30
総計	89	28	8	5	2	35	2	26	12	35	12	30	30	7	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



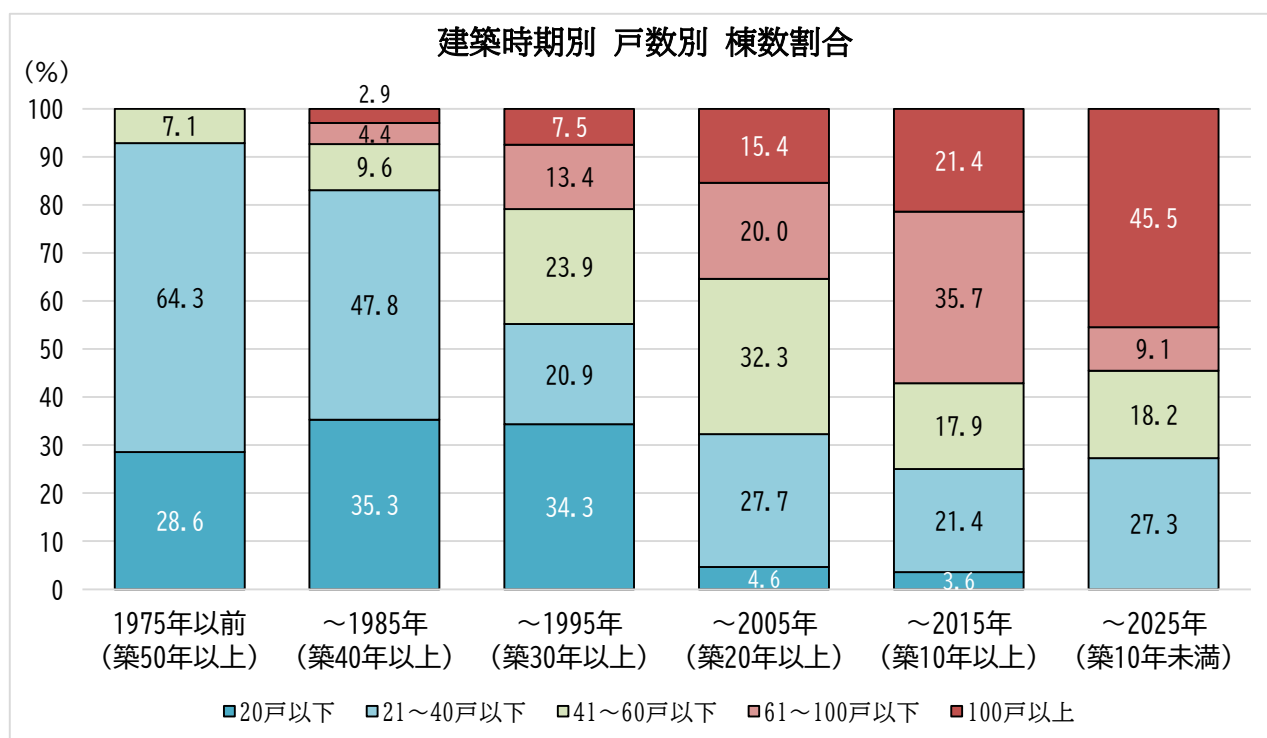
(3) 建築時期別

- 戸数規模別棟数を建築時期別にみると、1985年建築のマンションまでは40戸以下の比較的小規模な物件が多くを占めるが、建築時期が新しくなるにつれて戸数が多くなる傾向がみられ、2006年以降は61戸以上の比較的大規模なマンションの供給が過半数を占めている。
- 本厚木駅周辺で高層棟の割合が高いこと（P16参照）、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ること（P17参照）から、近年、本厚木駅周辺で高層かつ大規模な住棟が多く建築されているものと考えられる。

(棟)

階数	1975年以前 (築50年以上)	～1985年 (築40年以上)	～1995年 (築30年以上)	～2005年 (築20年以上)	～2015年 (築10年以上)	～2025年 (築10年未満)	総計
20戸以下	4	48	23	3	1	0	79
21～40戸以下	9	65	14	18	6	3	115
41～60戸以下	1	13	16	21	5	2	58
61～100戸以下	0	6	9	13	10	1	39
100戸以上	0	4	5	10	6	5	30
総計	14	136	67	65	28	11	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。

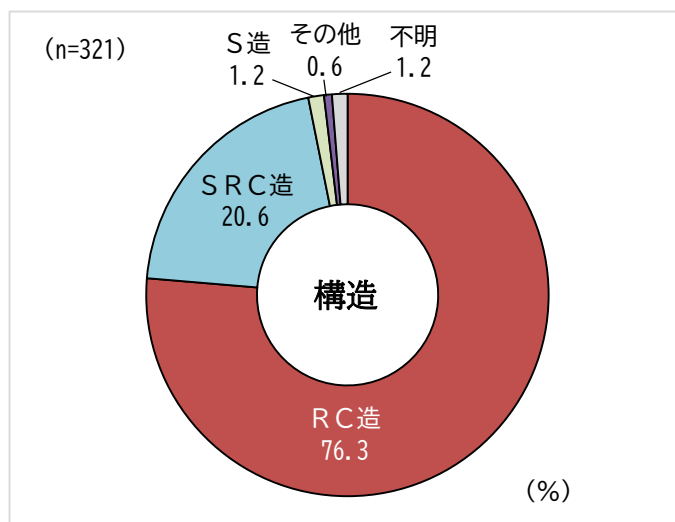


4 主な構造

(1) 市全体

○回答マンションの主な構造は、「RC造」が76.3%で最も多く、「SRC造」が20.6%と、この2構造が大部分を占める。「S造」及び「その他」（「PC造」）は各数棟となっている。

主な構造	棟数	構成比
RC造	245	76.3%
SRC造	66	20.6%
S造	4	1.2%
その他	2	0.6%
不明	4	1.2%
総計	321	100.0%



「その他」の回答
・PC造

※建物の各構造について

- ・ S造：「S」はスチールの略で、柱や梁などの骨組に鉄骨を使用した構造のこと。
- ・ RC造：「RC」はReinforced Concreteの略で、主に柱や梁、床、壁が鉄筋とコンクリートで構成されている構造のこと。
- ・ SRC造：S造とRC造を組み合わせたもので、鉄骨の骨組の周りに鉄筋を組み、コンクリートを打ち込む構造のこと。
- ・ PC造：「プレキャストコンクリート (Precast Concrete)」の略で、壁などを構成するコンクリート部材をあらかじめ工場で作成し、運搬可能な大きさにして運んで組み立てる工法による建築物のこと。

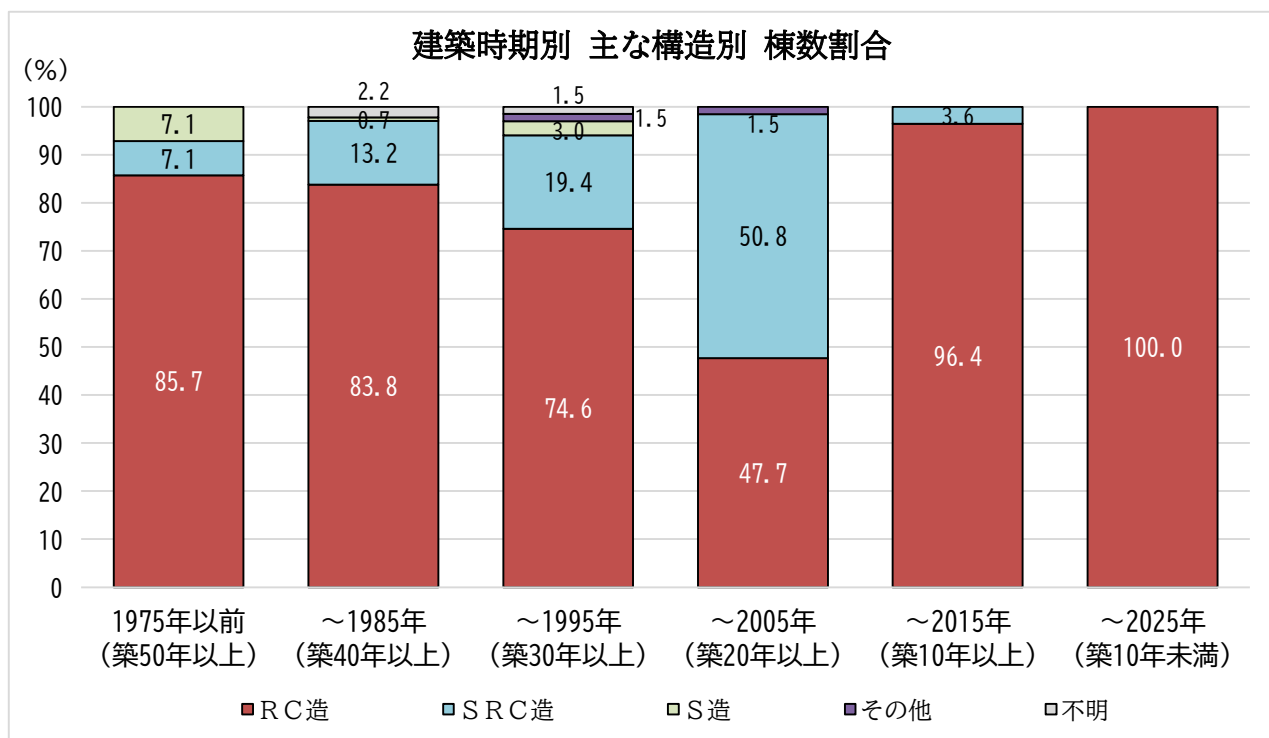
(2) 建築時期別

○建築時期別にみると、当初は「RC造」が8割以上を占めたが、その後「SRC造」の割合が徐々に増加し、1996～2005年建築のマンションでは「SRC造」が50.8%と「RC造」を上回った。しかし、その後はほぼ建築されなくなり、2006～2015年建築のマンションでは「RC造」が96.4%を占め、2016年以降は100%が「RC造」となっている。

(棟)

主な構造	1975年以前 (築50年以上)	～1985年 (築40年以上)	～1995年 (築30年以上)	～2005年 (築20年以上)	～2015年 (築10年以上)	～2025年 (築10年未満)	総計
RC造	12	114	50	31	27	11	245
SRC造	1	18	13	33	1	0	66
S造	1	1	2	0	0	0	4
その他	0	0	1	1	0	0	2
不明	0	3	1	0	0	0	4
総計	14	136	67	65	28	11	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



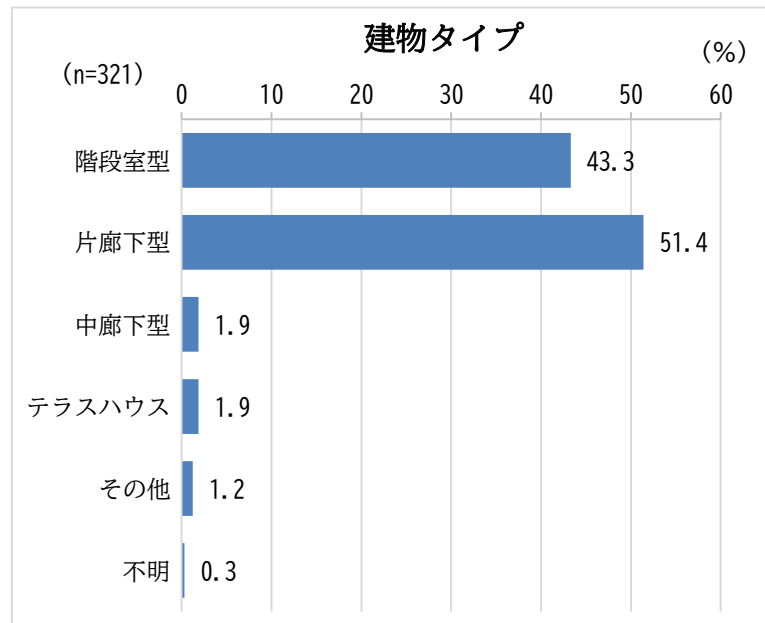
5 建物タイプ（棟数割合）

(1) 市全体

○建物タイプは「片廊下型」が51.4%と最も多く、次いで「階段室型」が43.3%となっており、それ以外のタイプはわずかである。

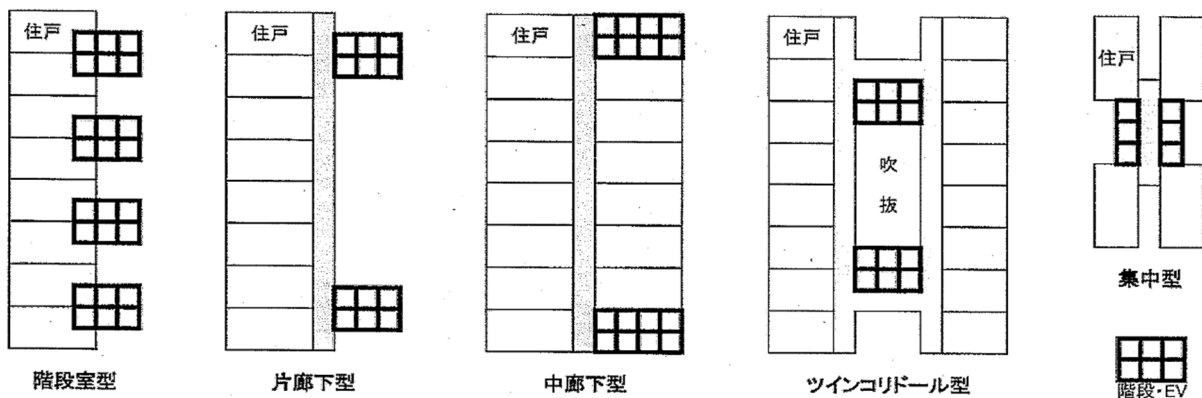
建物タイプ	棟数	構成比
階段室型	139	43.3%
片廊下型	165	51.4%
中廊下型	6	1.9%
テラスハウス	6	1.9%
その他	4	1.2%
不明	1	0.3%
総計	321	100.0%

「その他」の内容
・ ツインコリドール型
・ 集中型



※建物タイプについて

各タイプは以下のような構造となっている。



なお、テラスハウスは、一戸建て複数棟が横につながり、外壁や共用設備を共有する住宅である。

(2) 建築時期別

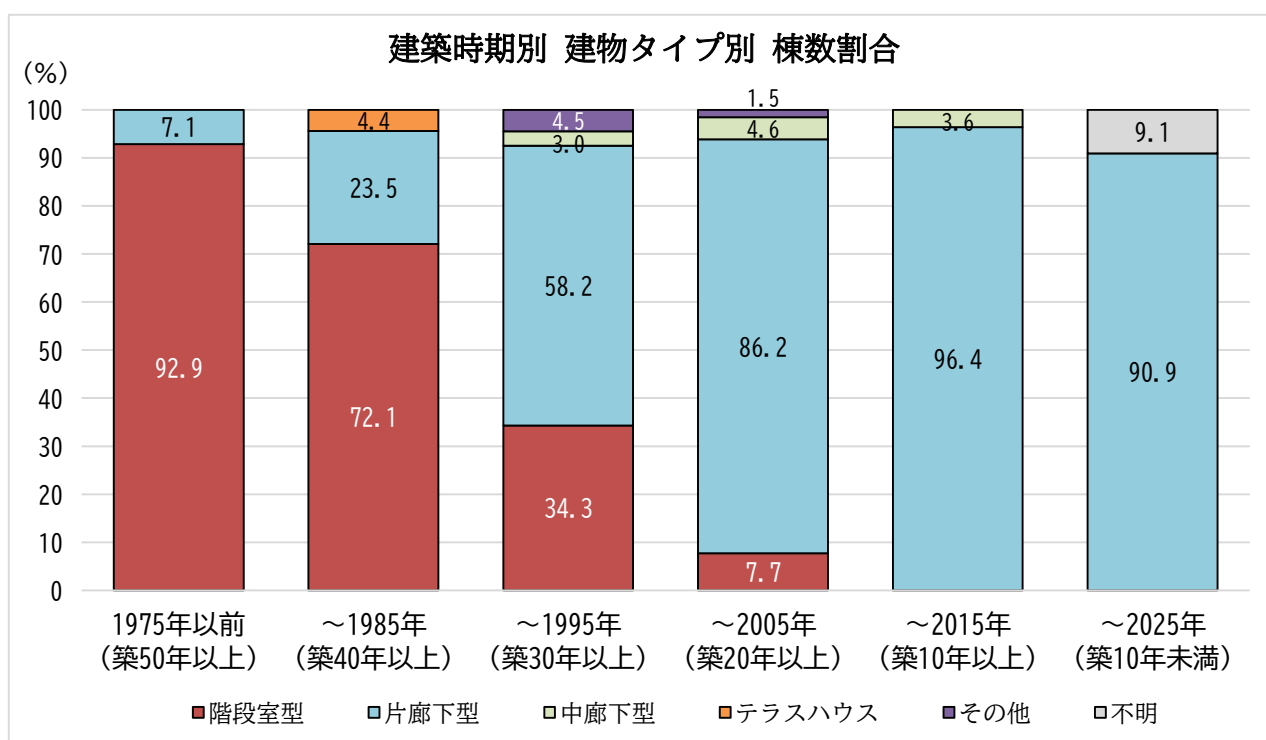
○建築時期別にみると、「階段室型」は1975年以前建築のマンションでは92.9%を占めるが年を追って少なくなり、1996～2005年の7.7%（5棟）を最後に建築されていない。

○一方、「片廊下型」は階段室型に代わって主流となり、2006年以降建築のマンションではほぼ全棟となっている。

(棟)

建物タイプ	1975年以前 (築50年以上)	～1985年 (築40年以上)	～1995年 (築30年以上)	～2005年 (築20年以上)	～2015年 (築10年以上)	～2025年 (築10年未満)	総計
階段室型	13	98	23	5	0	0	139
片廊下型	1	32	39	56	27	10	165
中廊下型	0	0	2	3	1	0	6
テラスハウス	0	6	0	0	0	0	6
その他	0	0	3	1	0	0	4
不明	0	0	0	0	0	1	1
総計	14	136	67	65	28	11	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



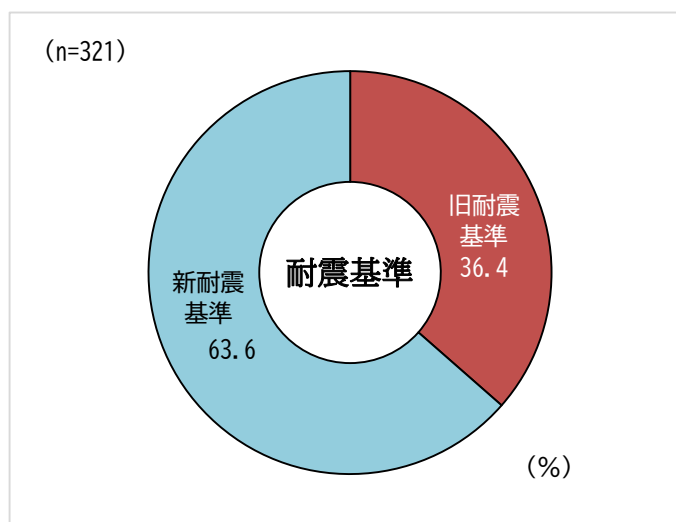
6 耐震基準

(1) 市全体

○耐震基準は、「新耐震基準」が63.6%、「旧耐震基準」が36.4%となっている。

※管理台帳データの建築年及び耐震基準のデータを基に分類した。

耐震基準	棟数	構成比
旧耐震基準	117	36.4%
新耐震基準	204	63.6%
総計	321	100.0%



第2章 調査結果

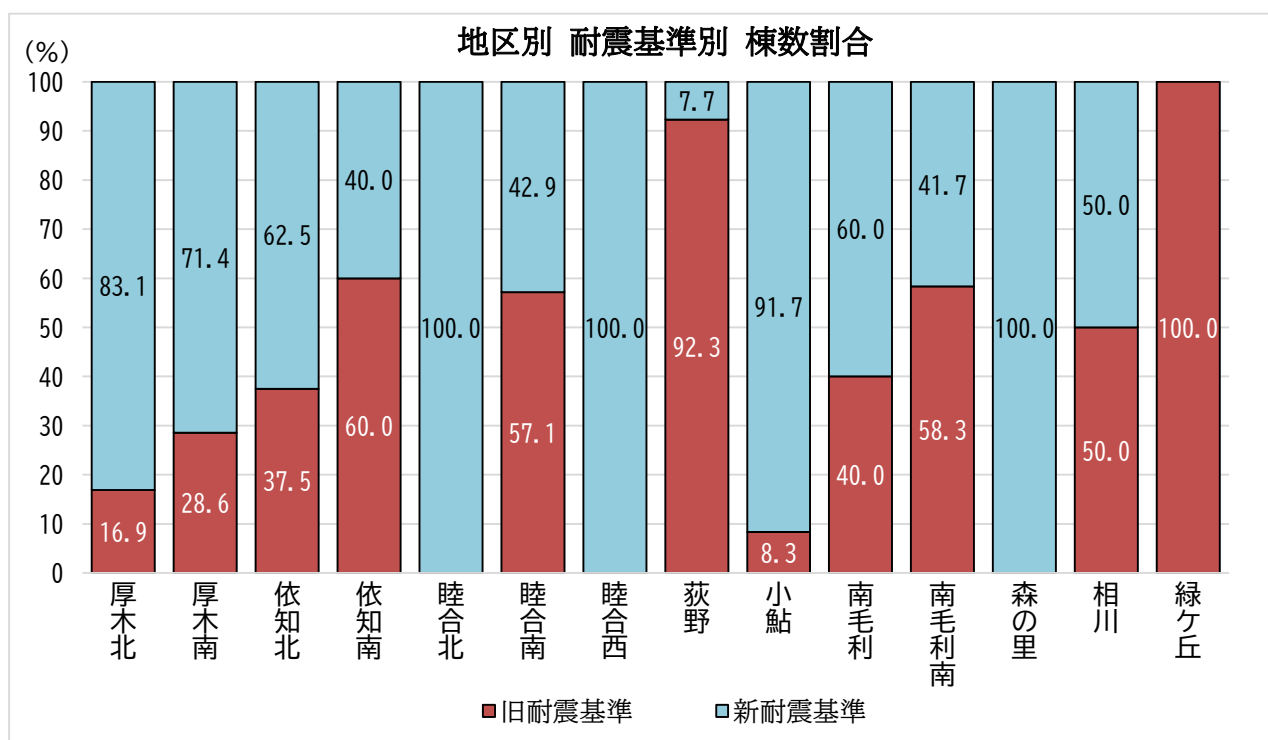
(2) 地区別

○耐震基準を地区別にみると、「旧耐震基準」の割合は緑ヶ丘地区で100%、荻野地区で92.3%と特に高く、依知南、睦合南、南毛利南、相川の各地区でも半数以上を占めている。

(棟)

耐震基準	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
旧耐震基準	15	8	3	3	0	20	0	24	1	14	7	0	15	7	117
新耐震基準	74	20	5	2	2	15	2	2	11	21	5	30	15	0	204
総計	89	28	8	5	2	35	2	26	12	35	12	30	30	7	321

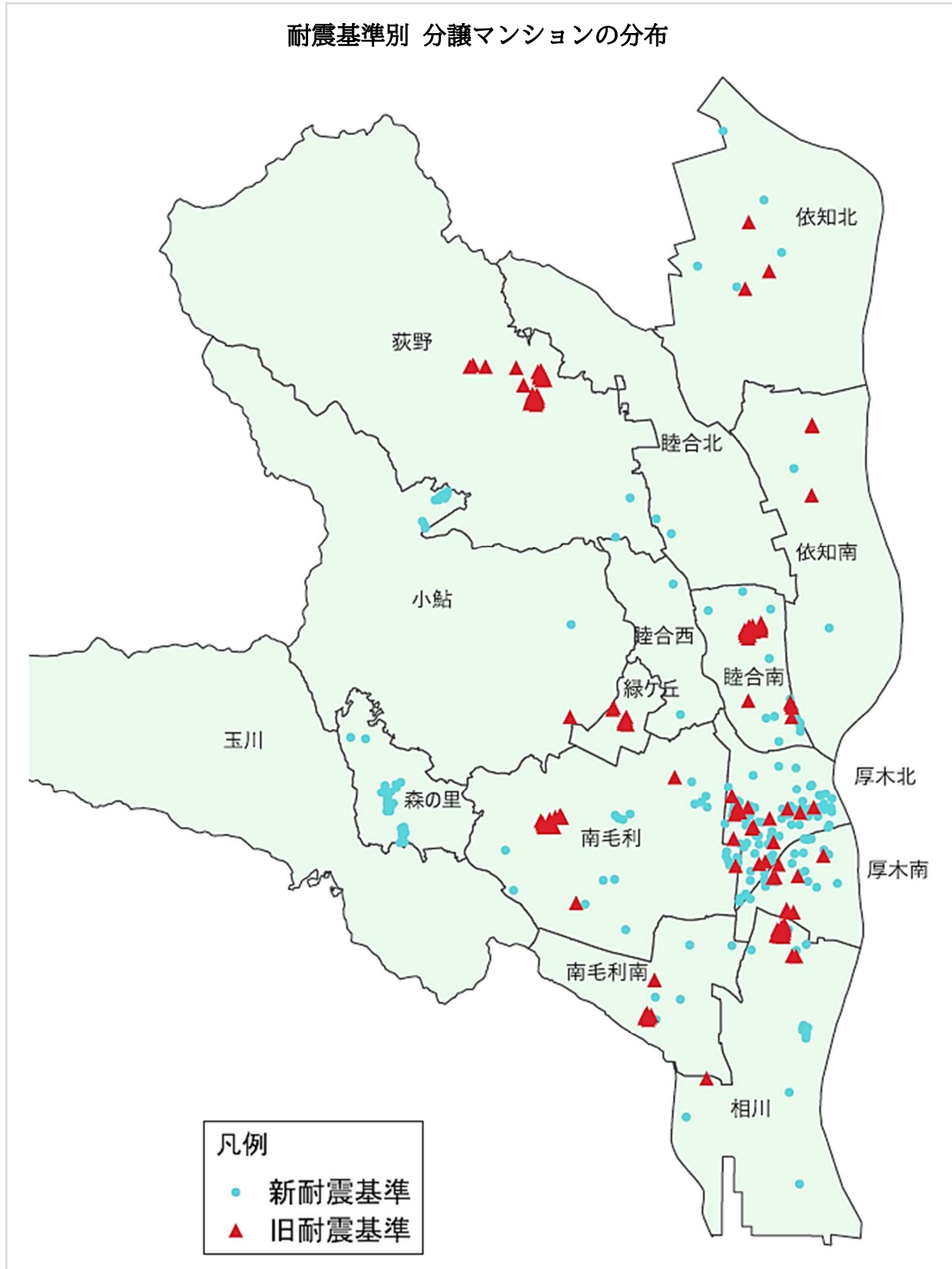
※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※参考：耐震基準別の住棟分布

○耐震基準別の住棟分布は下図の通りである。

○旧耐震基準の住棟は、マンションが集中する本厚木駅周辺（厚木北地区及び厚木南地区）、荻野地区、睦合南地区、緑ヶ丘地区、南毛利地区の一部に集中しているが、それ以外の地区にもみられる。



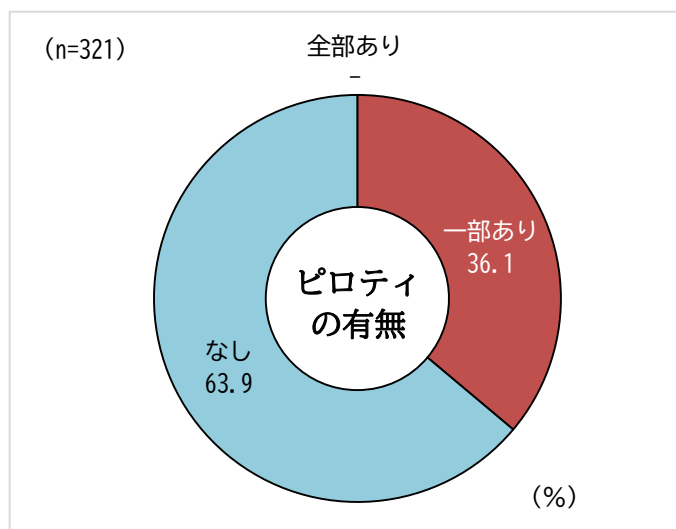
7 ピロティの有無・用途（棟数割合）

(1) ピロティの有無

① 市全体

○ピロティが「全部あり」（1階が全面的にピロティとなっている）マンションはなく、「一部あり」が36.1%となっている。

ピロティの有無	棟数	構成比
全部あり	0	0.0%
一部あり	116	36.1%
なし	205	63.9%
総計	321	100.0%



※ピロティについて

ピロティとは、建物の1階部分が住居でなく、柱のみで支えられており、解放された空間になっている形式のこと。

全部あり：マンションの1階部分が全面的にピロティとなっている

一部あり：マンションの1階部分の一部がピロティとなっている

② 地区別

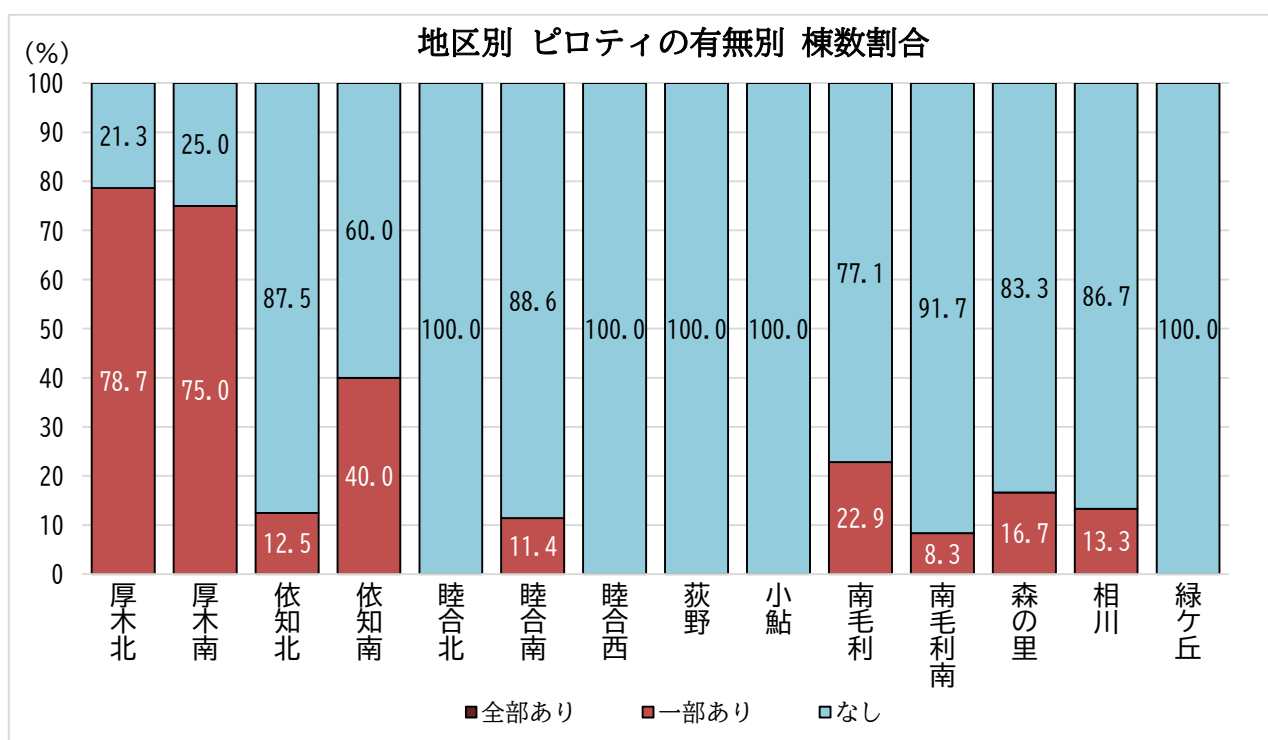
○地区別にみると、「一部あり」は本厚木駅周辺（厚木北地区及び厚木南地区）で7割を超えている。また、「依知南地区」は4割（5棟中2棟）が「一部あり」となっている。

○一方、睦合北、睦合西、荻野、小鮎及び緑ヶ丘の各地区はピロティのあるマンションは存在しない。

(棟)

ピロティの有無	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
全部あり	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一部あり	70	21	1	2	0	4	0	0	0	8	1	5	4	0	116
なし	19	7	7	3	2	31	2	26	12	27	11	25	26	7	205
総計	89	28	8	5	2	35	2	26	12	35	12	30	30	7	321

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



第2章 調査結果

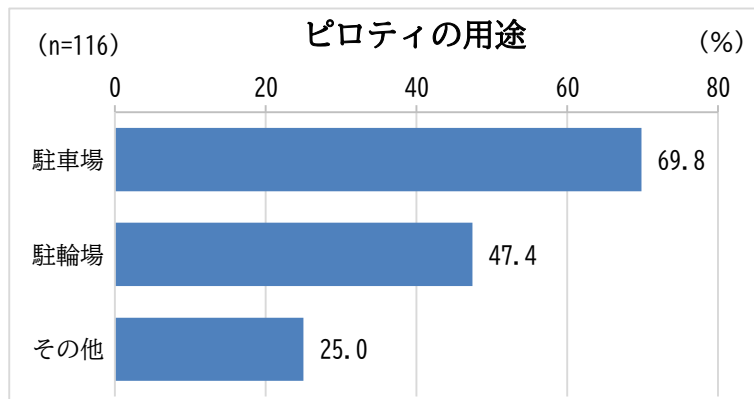
(2) ピロティの用途

○ピロティが「一部あり」の116棟におけるピロティの用途は、「駐車場」が69.8%で最も多く、「駐輪場」が47.4%、「その他」が25.0%となっている。

○その他の用途として、エントランス、車止め、通路、ゴミ置き場として使用されている。

ピロティの用途	棟数	構成比
駐車場	81	69.8%
駐輪場	55	47.4%
その他	29	25.0%
総計	116	100.0%

「その他」の内容
・エントランス、車止め
・通路
・ゴミ置き場



※複数の用途のピロティがあるマンションがあるため、棟数の合計は総計を超える。また、グラフの構成比の合計は100%を超える。

本項以降、8～14では、組合単位（組合数割合）で集計・分析を行う。

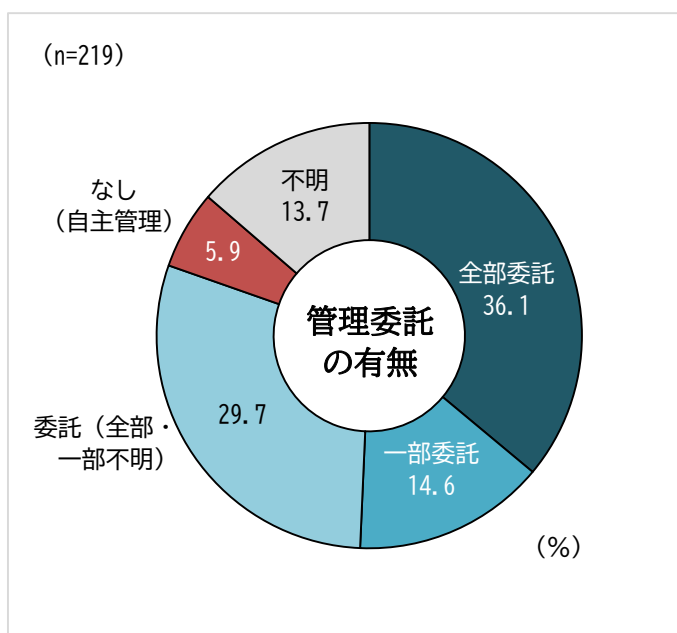
8 管理業務委託の状況（組合数割合）

- 本項目は現地調査における管理会社情報の揭示状況とアンケート調査の「管理会社への委託の有無」をとりまとめたものである。
- 「委託（全部・一部不明）」は、現地に管理会社情報が揭示されていたが、アンケート調査の「管理会社への委託の有無」には回答がなかったため、委託であるが状況は不明であるもの。
- 「不明」は、現地に管理会社情報が揭示されておらず、アンケート調査でも情報を得られなかったもの。
- アンケート調査で管理組合「なし」と回答した場合は「管理会社への委託の有無」は回答しない形となるが、現地に管理会社名の揭示がある、回答者が管理会社社員など、管理会社が存在することが判明した場合は、管理を全面的に委託していることが想定されるため「全部委託」とした。

（1）市全体

- 管理業務の委託状況を組合数割合で見ると、管理業務を管理会社に全部委託が36.1%、一部委託が14.6%、全部・一部は不明だが委託している組合が29.7%で、合わせると全体の80.4%の組合が管理委託をしている一方、管理を委託せず、自主管理としている組合が5.9%みられる。
- 管理業務委託の状況が不明のマンションが13.7%となっている。

管理委託の有無	組合数	構成比
全部委託	79	36.1%
一部委託	32	14.6%
委託（全部・一部不明）	65	29.7%
なし（自主管理）	13	5.9%
不明	30	13.7%
総計	219	100.0%



第2章 調査結果

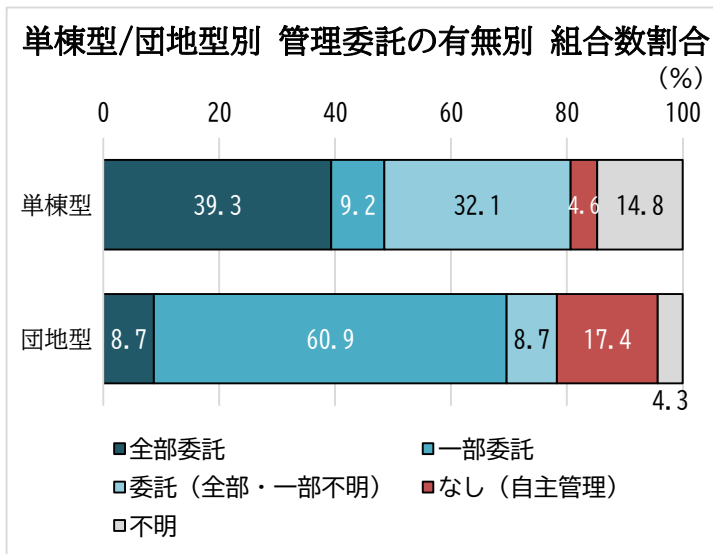
(2) 単棟型/団地型別

○単棟型マンションでは80.6%、団地型マンションでは78.3%と、いずれも約8割が管理委託をしている。

○単棟型マンションは全部委託、団地型マンションは一部委託が多くなっている。また、自主管理は団地型マンションで17.4%と多くなっている。

(組合)

管理委託の有無	単棟型	団地型	総計
全部委託	77	2	79
一部委託	18	14	32
委託（全部・一部不明）	63	2	65
なし（自主管理）	9	4	13
不明	29	1	30
総計	196	23	219



(3) 建築時期別

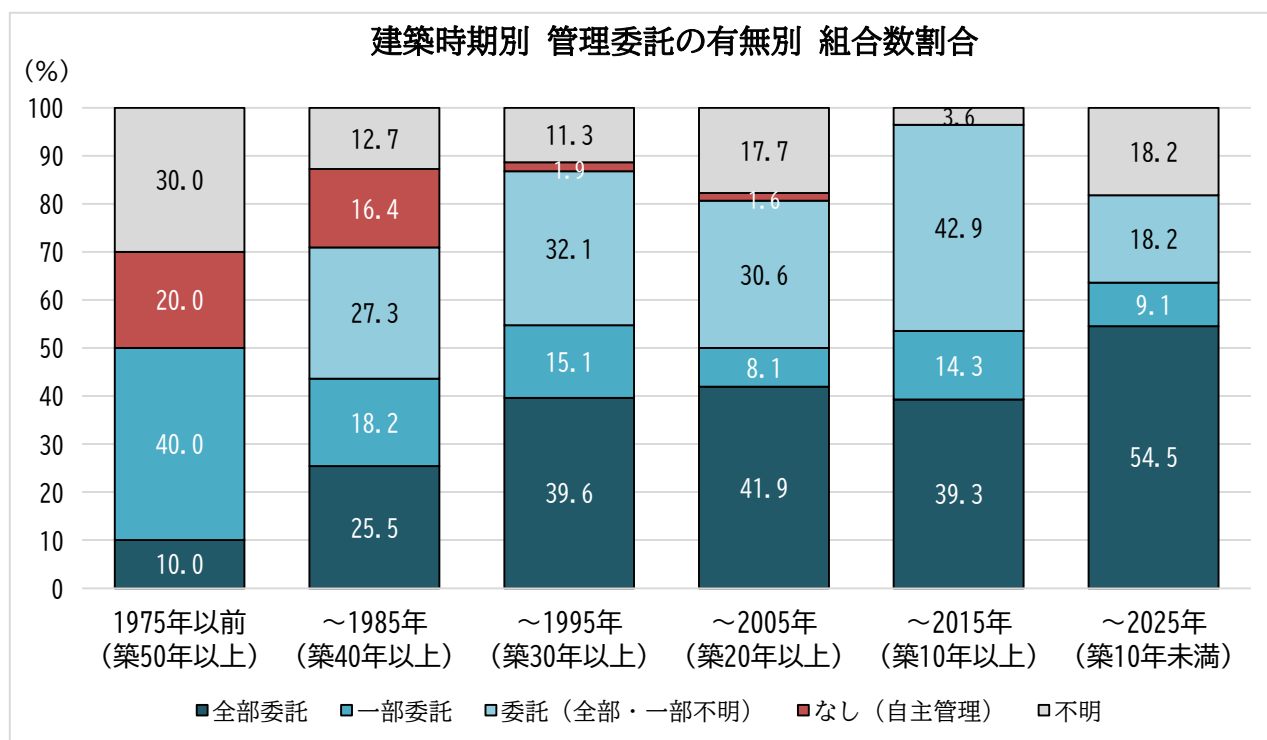
○管理業務委託の有無を建築時期別にみると、全部委託は1986～2015年建築のマンションで4割前後、2016～2025年建築のマンションで54.5%となっており、建築時期が比較的新しいマンションで多くなっている。一部委託、全部・一部不明を含めた委託している割合は1986年以降建築のマンションで8割を超える。

○1985年以前建築のマンションでは自主管理の割合が2割前後と比較的高くなっている。

(組合)

管理委託の有無	1975年以前 (築50年以上)	～1985年 (築40年以上)	～1995年 (築30年以上)	～2005年 (築20年以上)	～2015年 (築10年以上)	～2025年 (築10年未満)	総計
全部委託	1	14	21	26	11	6	79
一部委託	4	10	8	5	4	1	32
委託(全部・一部不明)	0	15	17	19	12	2	65
なし(自主管理)	2	9	1	1	0	0	13
不明	3	7	6	11	1	2	30
総計	10	55	53	62	28	11	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



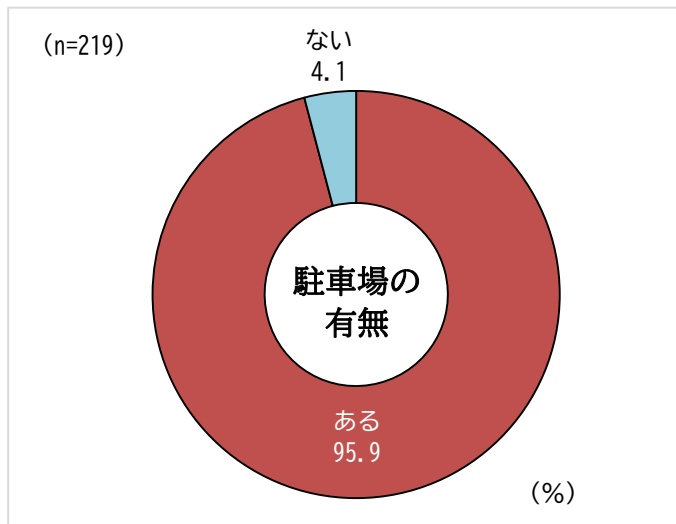
9 駐車場の有無・充足状況（組合数割合）

(1) 駐車場の有無

① 市全体

○駐車場が「ある」マンションが95.9%を占め、「ない」マンションは4.1%となっている。

駐車場の有無	組合数	構成比
ある	210	95.9%
ない	9	4.1%
総計	219	100.0%



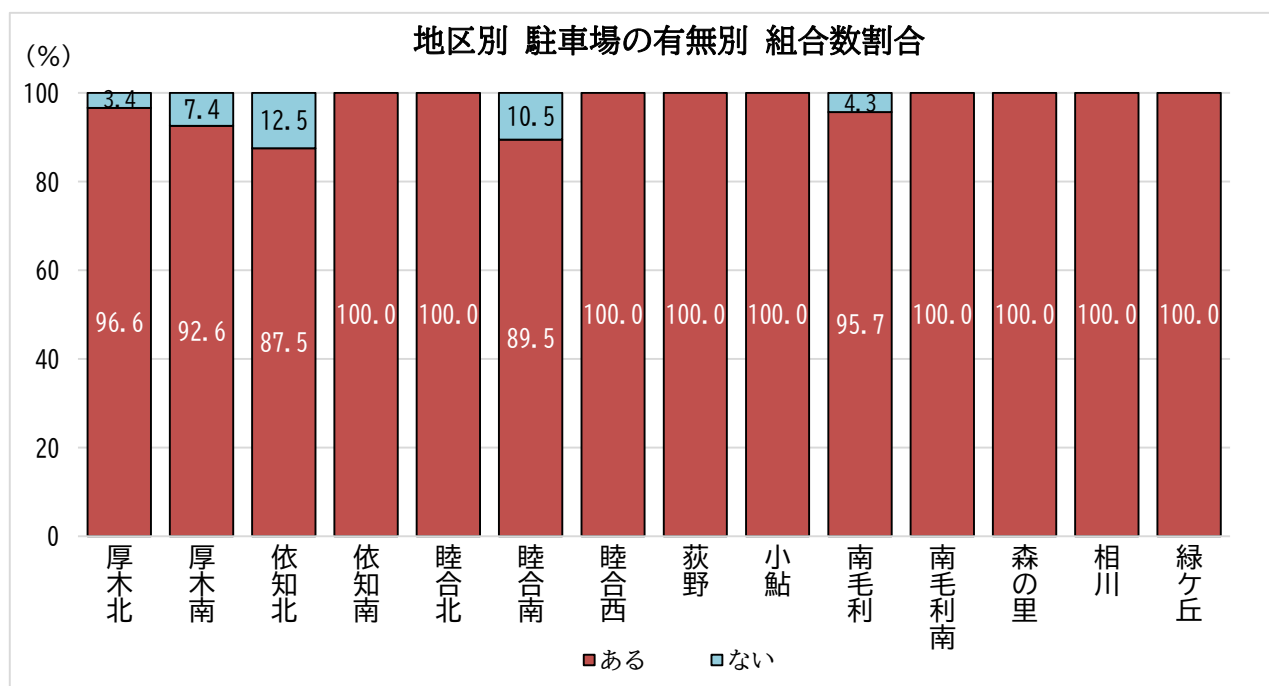
② 地区別

- 駐車場の有無を地区別で見ると、依知南、依知北、睦合西、荻野、小鮎、南毛利南、森の里、相川及び緑ヶ丘の各地区では、全てのマンションに駐車場がある。
- 駐車場のないマンションは厚木北地区（3組合）、厚木南地区、睦合南地区（各2組合）などにみられる。

(組合)

駐車場の有無	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
ある	85	25	7	4	2	17	2	9	5	22	7	9	11	5	210
ない	3	2	1	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	9
総計	88	27	8	4	2	19	2	9	5	23	7	9	11	5	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



第2章 調査結果

③ 地区別の平面式駐車場、機械式駐車場の状況

○下表は、駐車場のある210組合のみを抽出し、平面式駐車場のあるマンション、機械式駐車場のあるマンションを地区別に集計したものである。

○依知北、依知南、睦合北、睦合西、荻野、南毛利南、森の里、相川及び緑ヶ丘の各地区では全てのマンションに平面式駐車場がある。

○本厚木駅周辺（厚木北地区及び厚木南地区）では、機械式駐車場のあるマンションが過半数を占めている。

(組合)

	平面式駐車場あり	機械式駐車場あり	(注：平面・機械式重複)	総計
厚木北	70	59	44	85
厚木南	23	13	11	25
依知北	7	0	0	7
依知南	4	0	0	4
睦合北	2	0	0	2
睦合南	16	8	7	17
睦合西	2	1	1	2
荻野	9	1	1	9
小鮎	4	2	1	5
南毛利	18	10	6	22
南毛利南	7	3	3	7
森の里	9	1	1	9
相川	11	1	1	11
緑ヶ丘	5	0	0	5
総計	187	99	76	210

	平面式駐車場あり	機械式駐車場あり	(注：平面・機械式重複)	総計
厚木北	82.4%	69.4%	51.8%	100.0%
厚木南	92.0%	52.0%	44.0%	100.0%
依知北	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
依知南	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
睦合北	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
睦合南	94.1%	47.1%	41.2%	100.0%
睦合西	100.0%	50.0%	50.0%	100.0%
荻野	100.0%	11.1%	11.1%	100.0%
小鮎	80.0%	40.0%	20.0%	100.0%
南毛利	81.8%	45.5%	27.3%	100.0%
南毛利南	100.0%	42.9%	42.9%	100.0%
森の里	100.0%	11.1%	11.1%	100.0%
相川	100.0%	9.1%	9.1%	100.0%
緑ヶ丘	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
総計	89.0%	47.1%	36.2%	100.0%

※上表では、件数及び構成比が多いほど濃い色で示している。

(2) 駐車場充足率

① 市全体

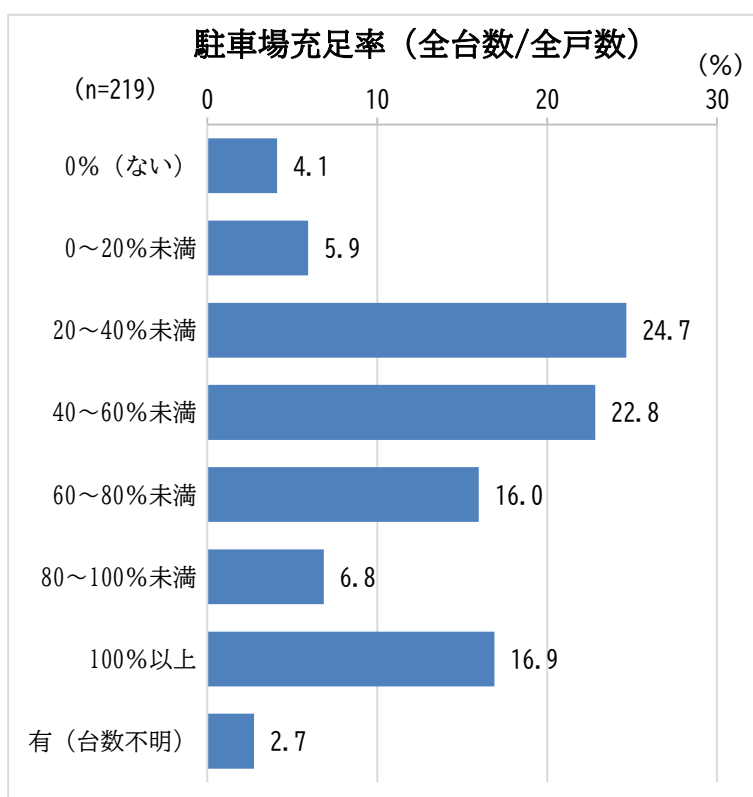
○マンションの住戸あたりの駐車場台数（駐車場充足率。「駐車場台数÷戸数」で算出）をみると、7.4%から最大236.5%※（戸数よりも駐車場台数の方が2.37倍多い）の間で広く分布している。

○以下の図表の区分でみると、「20～40%未満」が24.7%で最も多く、続いて「40～60%未満」が22.8%、「100%以上」が16.9%となっている。

※充足率236.5%の物件は事務所棟と駐車場を共用しているもの。次点（通常のマンションで最多）は142.9%（戸数よりも駐車場台数の方が1.43倍多い）となっている。

※「有（台数不明）」とは、現地調査により駐車場の存在が確認されたものの台数までは明確に把握できず、かつ、アンケート調査でも情報が得られなかったものを示す。

駐車場充足率 (全台数/全戸数)	組合数	構成比
0% (ない)	9	4.1%
0～20%未満	13	5.9%
20～40%未満	54	24.7%
40～60%未満	50	22.8%
60～80%未満	35	16.0%
80～100%未満	15	6.8%
100%以上	37	16.9%
有（台数不明）	6	2.7%
総計	219	100.0%



第2章 調査結果

② 地区別

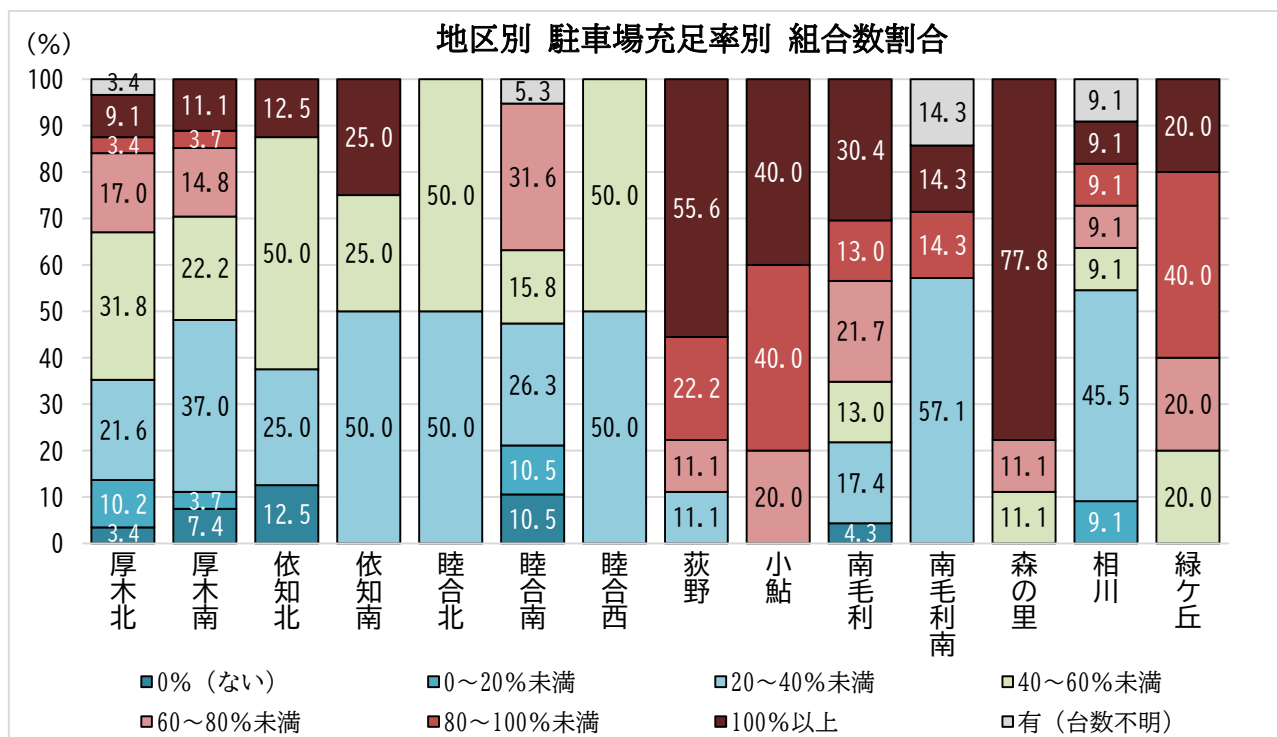
○地区別で見ると、荻野、小鮎、森の里及び緑ヶ丘の各地区では「100%以上」や「80~100%未満」の割合が高くなっており、充足率の高いマンションが多くなっている。

○充足率が40%未満のマンションの割合（「0%（ない）」、「0~20%未満」及び「20~40%未満」の合計値）をみると、南毛利南地区（57.1%）が6割近くで最も高く、相川（54.6%）、依知南、睦合北、睦合西の各地区（それぞれ50.0%）が5割台となっている。

（組合）

駐車場充足率 （全台数/全戸数）	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
0%（ない）	3	2	1	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	9
0~20%未満	9	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	13
20~40%未満	19	10	2	2	1	5	1	1	0	4	4	0	5	0	54
40~60%未満	28	6	4	1	1	3	1	0	0	3	0	1	1	1	50
60~80%未満	15	4	0	0	0	6	0	1	1	5	0	1	1	1	35
80~100%未満	3	1	0	0	0	0	0	2	2	3	1	0	1	2	15
100%以上	8	3	1	1	0	0	0	5	2	7	1	7	1	1	37
有（台数不明）	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	6
総計	88	27	8	4	2	19	2	9	5	23	7	9	11	5	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



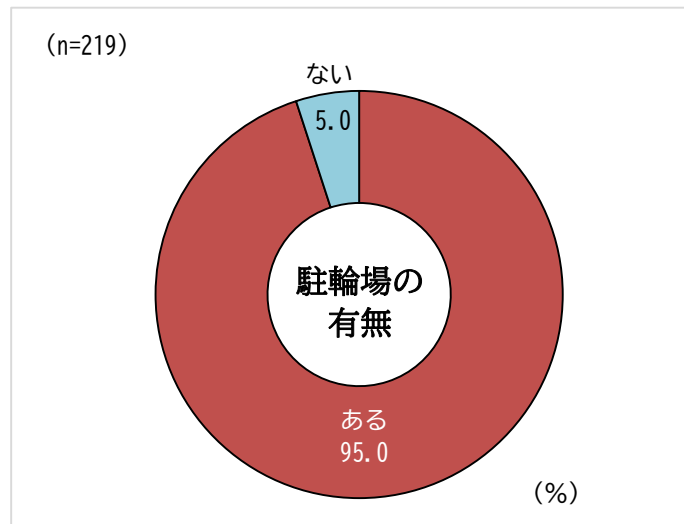
10 駐輪場の有無・充足状況（組合数割合）

(1) 駐輪場の有無

① 市全体

○駐輪場が「ある」マンションが95.0%を占め、「ない」マンションは5.0%となっている。

駐輪場の有無	組合数	構成比
ある	208	95.0%
ない	11	5.0%
総計	219	100.0%



第2章 調査結果

② 地区別

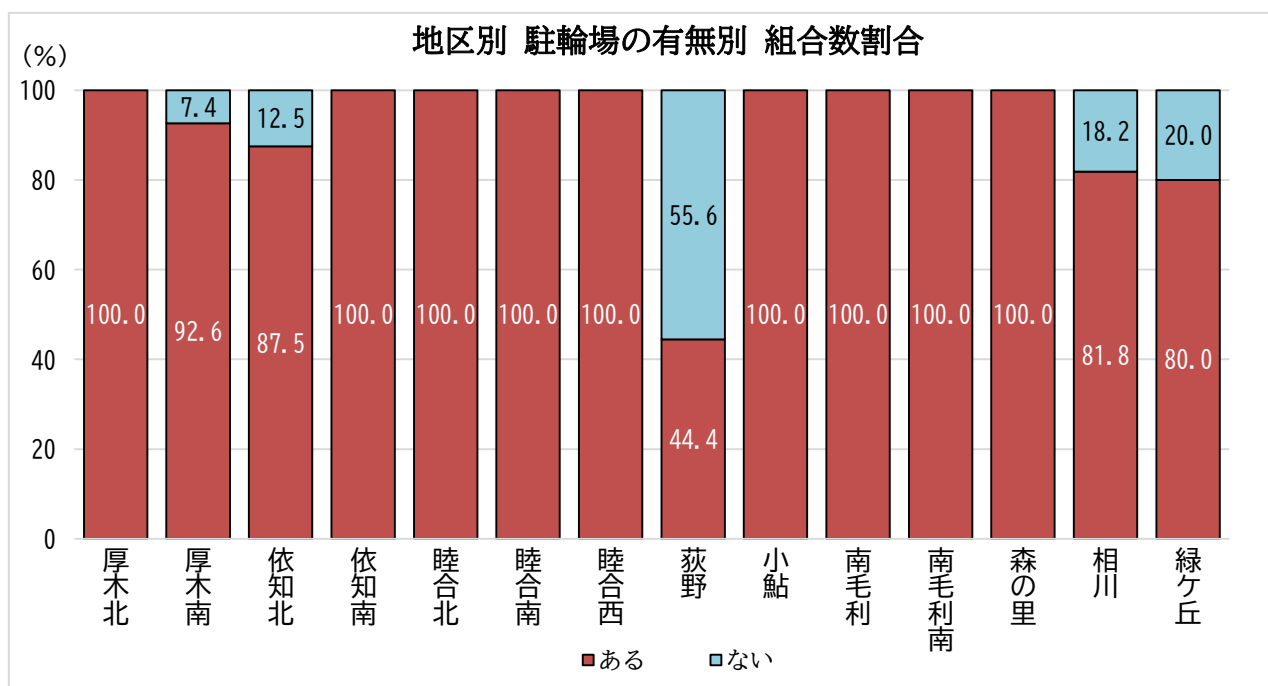
○駐輪場の有無を地区別でみると、厚木北、依知南、睦合北、睦合南、睦合西、小鮎、南毛利、南毛利南及び森の里の各地区では全てのマンションに駐輪場がある。

○一方、駐輪場のないマンションの割合は荻野地区(55.6%)、緑ヶ丘地区(20.0%)及び相川地区(18.2%)で比較的高くなっている。

(組合)

駐輪場の有無	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
ある	88	25	7	4	2	19	2	4	5	23	7	9	9	4	208
ない	0	2	1	0	0	0	0	5	0	0	0	0	2	1	11
総計	88	27	8	4	2	19	2	9	5	23	7	9	11	5	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



(2) 駐輪場充足率

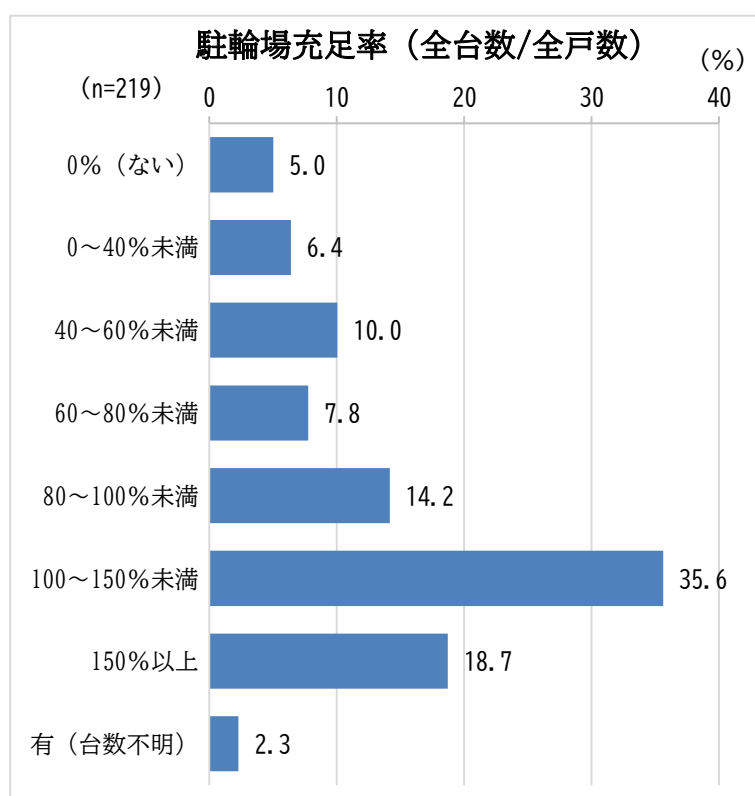
① 市全体

○マンションの住戸あたりの駐輪場台数（駐輪場充足率。「駐輪場台数÷戸数」で算出）をみると、10.1%から最大270%（戸数よりも駐輪場台数の方が2.7倍多い）の間で広く分布している。

○以下の図表の区分でみると、「100～150%未満」が35.6%で最も多く、続いて「150%以上」が18.7%、「80～100%未満」が14.2%となっている。

※「有（台数不明）」とは、現地調査により駐輪場の存在が確認されたものの台数までは明確に把握できず、かつ、アンケート調査でも情報が得られなかったものを示す。

駐輪場充足率 (全台数/全戸数)	組合数	構成比
0% (ない)	11	5.0%
0～40%未満	14	6.4%
40～60%未満	22	10.0%
60～80%未満	17	7.8%
80～100%未満	31	14.2%
100～150%未満	78	35.6%
150%以上	41	18.7%
有（台数不明）	5	2.3%
総計	219	100.0%



第2章 調査結果

② 地区別

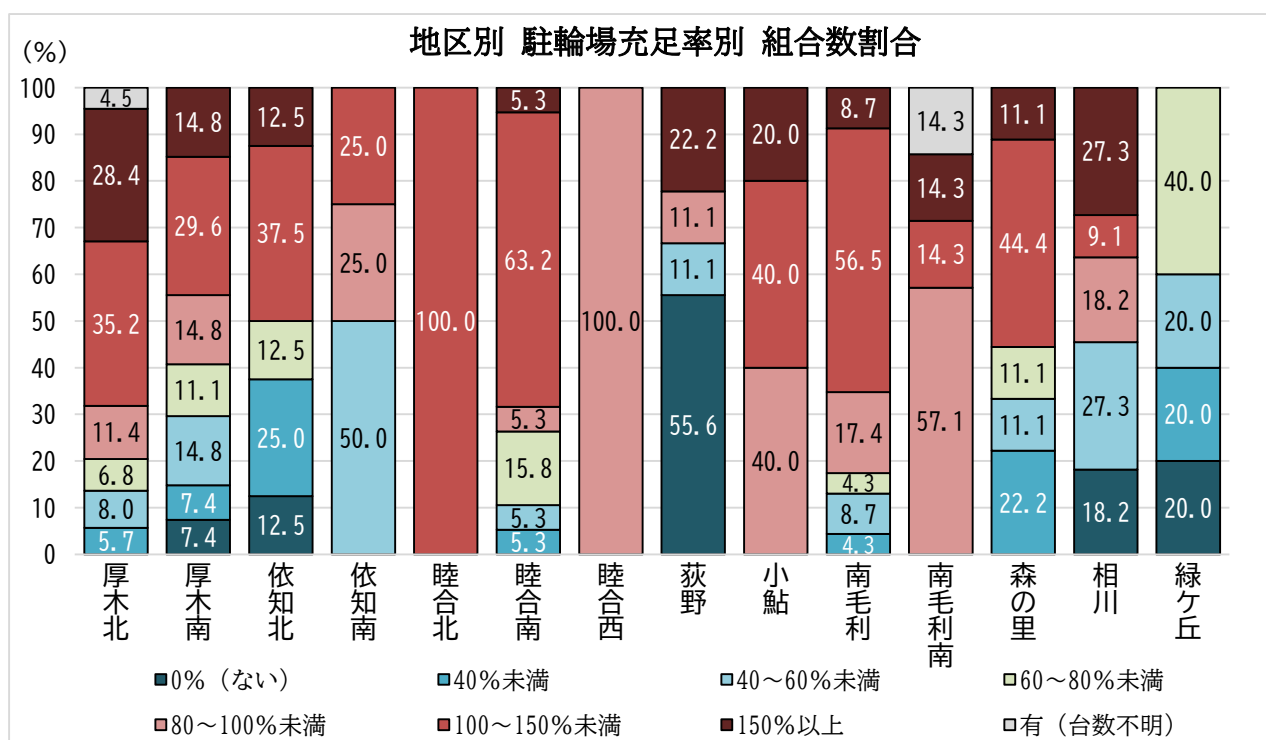
○地区別で見ると、充足率が100%以上のマンションの割合（「100～150%未満」及び「150%以上」の合計値）は睦合北地区で100%となり、睦合南（68.5%）、南毛利（65.2%）、厚木北（63.6%）及び小鮎（60.0%）の各地区で6割以上を占める。

○一方、充足率が60%未満のマンションの割合（「0%（ない）」、「0～40%未満」及び「40～60%未満」の合計値）をみると、荻野地区（66.7%）及び緑ヶ丘地区（60.0%）で6割以上を占める。

（組合）

駐輪場充足率 （全台数/全戸数）	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
0%（ない）	0	2	1	0	0	0	0	5	0	0	0	0	2	1	11
40%未満	5	2	2	0	0	1	0	0	0	1	0	2	0	1	14
40～60%未満	7	4	0	2	0	1	0	1	0	2	0	1	3	1	22
60～80%未満	6	3	1	0	0	3	0	0	0	1	0	1	0	2	17
80～100%未満	10	4	0	1	0	1	2	1	2	4	4	0	2	0	31
100～150%未満	31	8	3	1	2	12	0	0	2	13	1	4	1	0	78
150%以上	25	4	1	0	0	1	0	2	1	2	1	1	3	0	41
有（台数不明）	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5
総計	88	27	8	4	2	19	2	9	5	23	7	9	11	5	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。

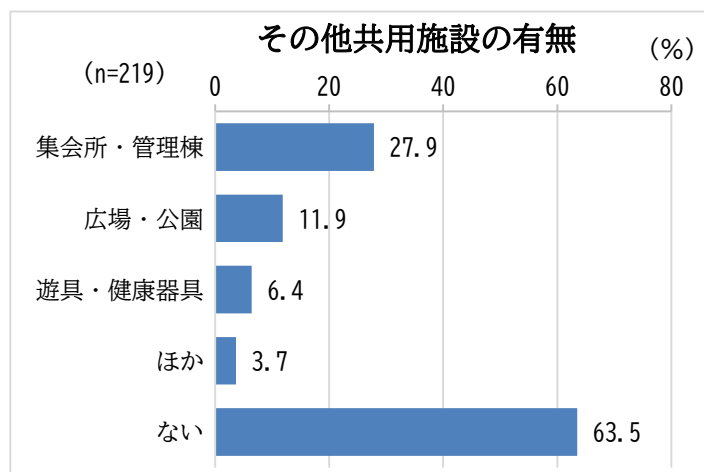


11 その他共用施設（集会所、広場等）（組合数割合）

（1）市全体

○その他共用施設の有無についてみると、「ない」が63.5%を占めている一方、「集会所・管理棟」が27.9%、「広場・公園」が11.9%、「遊具・健康器具」が6.4%みられる。

その他共用施設の有無	組合数	構成比
集会所・管理棟	61	27.9%
広場・公園	26	11.9%
遊具・健康器具	14	6.4%
ほか	8	3.7%
ない	139	63.5%
総計	219	100.0%



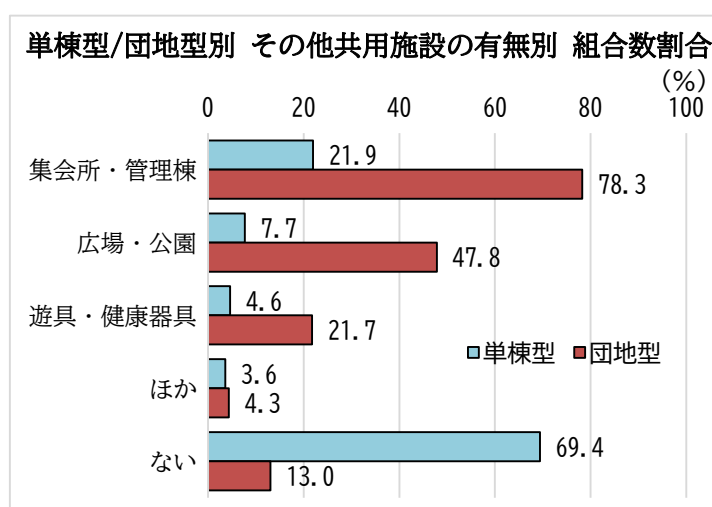
※複数種類の共用施設があるマンションがあるため、組合数の合計は総計を超える。また、グラフの構成比の合計は100%を超える。

「ほか」の内容		
・ 談話室	・ ミーティングルーム	・ コミュニケーションルーム
・ 多目的ルーム	・ マッサージルーム、カラオケルーム、美容室	
・ セカンドハウス	・ 畑	・ 物置、焼却炉

(2) 単棟型/団地型別

- その他共用施設の有無について単棟型/団地型別にみると、いずれの施設も団地型で多くみられ、特に「集会所・管理棟」は78.3%のマンションに設置されている。
- 一方、単棟型では69.4%のマンションでいずれの施設もみられない。

その他共用施設の有無	単棟型		団地型	
	組合数	構成比	組合数	構成比
集会所・管理棟	43	21.9%	18	78.3%
広場・公園	15	7.7%	11	47.8%
遊具・健康器具	9	4.6%	5	21.7%
ほか	7	3.6%	1	4.3%
ない	136	69.4%	3	13.0%
総計	196	100.0%	23	100.0%



※複数種類の共用施設があるマンションがあるため、組合数の合計は総計を超える。また、グラフの構成比の合計は100%を超える。

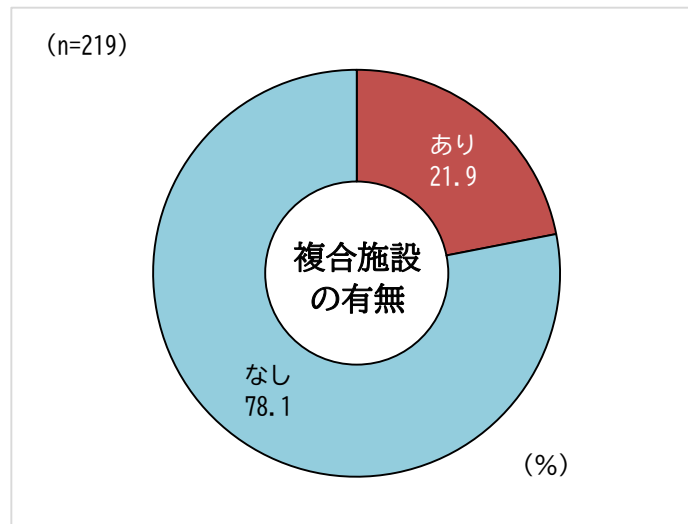
12 複合施設（店舗等）（組合数割合）

(1) 複合施設（店舗等）の有無

① 市全体

○建物の1階などに複合施設（店舗等）が入居しているマンションは21.9%となっている。

複合施設の有無	組合数	構成比
あり	48	21.9%
なし	171	78.1%
総計	219	100.0%



第2章 調査結果

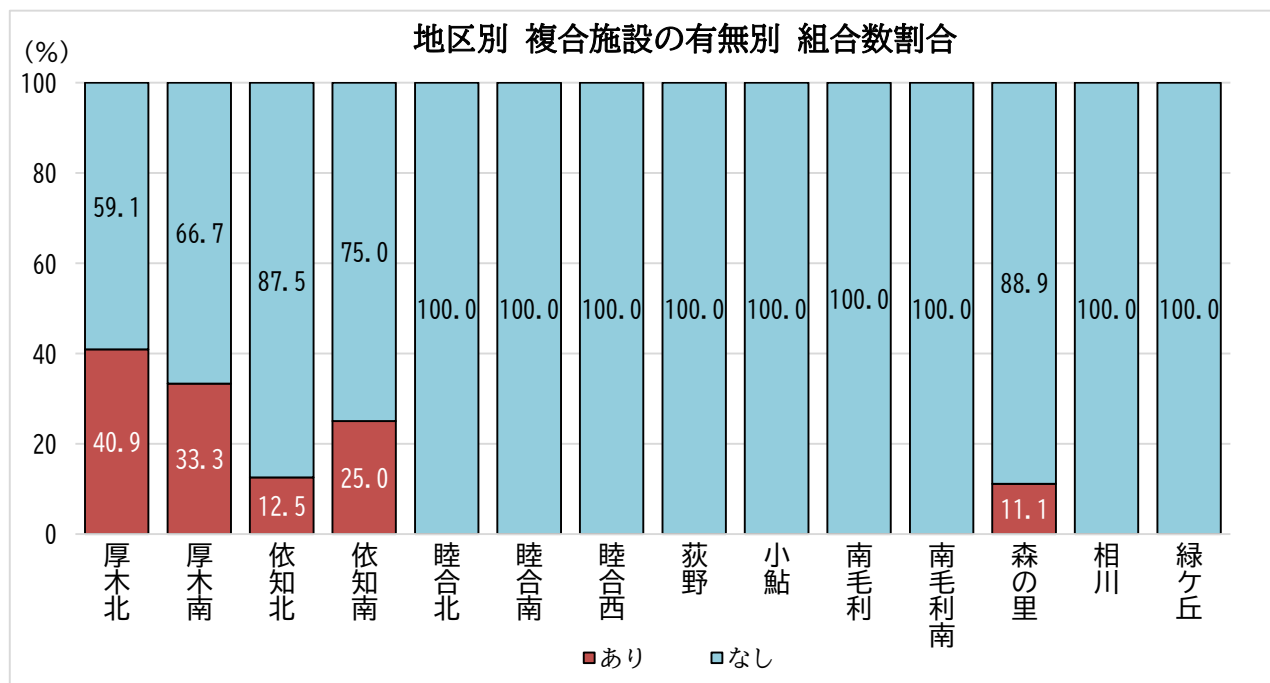
② 地区別

○地区別で見ると、複合施設（店舗等）が入居しているマンションは本厚木駅周辺（厚木北地区及び厚木南地区）で3～4割と多く、依知南地区で25.0%、依知北地区及び森の里地区で1割強となっており、それ以外の地区では存在しない。

(組合)

複合施設の有無	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
あり	36	9	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	48
なし	52	18	7	3	2	19	2	9	5	23	7	8	11	5	171
総計	88	27	8	4	2	19	2	9	5	23	7	9	11	5	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。

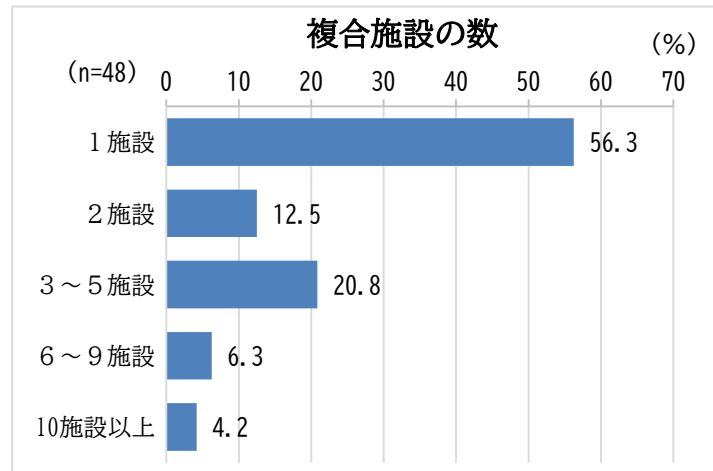


(2) 複合施設（店舗等）の数

○複合施設（店舗等）があるマンション48組合の複合施設の数を下記の区分で見ると、「1施設」が56.3%を占め、「3～5施設」が20.8%、「2施設」が12.5%と続いている。

○施設数が多いマンションとしては、15施設と16施設が1組合ずつとなっている。

複合施設の数	組合数	構成比
1施設	27	56.3%
2施設	6	12.5%
3～5施設	10	20.8%
6～9施設	3	6.3%
10施設以上	2	4.2%
総計	48	100.0%



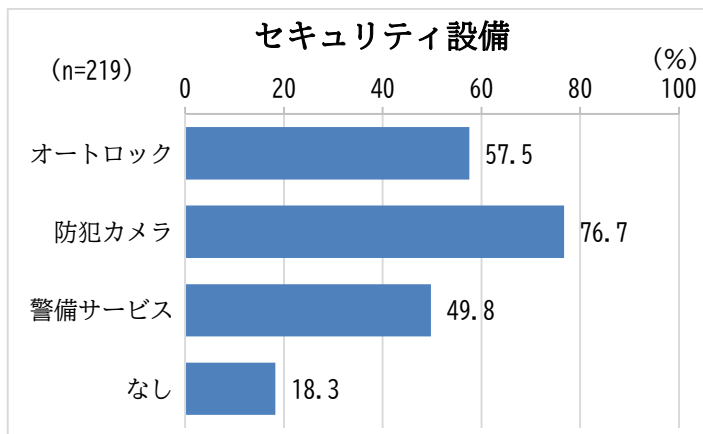
13 セキュリティ設備（組合数割合）

(1) 市全体

○セキュリティ設備の有無についてみると、「防犯カメラ」が76.7%で最も多く、「オートロック」が57.5%、「警備サービス」が49.8%となっている。

○セキュリティ設備がないマンションも18.3%（40組合）みられる。

セキュリティ設備	組合数	構成比
オートロック	126	57.5%
防犯カメラ	168	76.7%
警備サービス	109	49.8%
なし	40	18.3%
総計	219	100.0%



※複数の設備があるマンションがあるため、組合数の合計は総計を超える。また、グラフの構成比の合計は100%を超える。

(2) 建築時期別

○建築時期別にみると、セキュリティ設備がないマンションは1975年以前建築の物件では70.0%を占めるが、建築時期が新しくなるほど少なくなり、1996年以降建築のマンションでは存在しない。

○1996年以降建築のマンションの9割以上が「オートロック」及び「防犯カメラ」を設置している。
(組合)

セキュリティ設備	1975年以前 (築50年以上)	～1985年 (築40年以上)	～1995年 (築30年以上)	～2005年 (築20年以上)	～2015年 (築10年以上)	～2025年 (築10年未満)	総計
オートロック	0	3	24	61	27	11	126
防犯カメラ	3	31	37	59	28	10	168
警備サービス	0	11	29	36	25	8	109
なし	7	22	11	0	0	0	40
総計	10	55	53	62	28	11	219

セキュリティ設備	1975年以前 (築50年以上)	～1985年 (築40年以上)	～1995年 (築30年以上)	～2005年 (築20年以上)	～2015年 (築10年以上)	～2025年 (築10年未満)	総計
オートロック	0.0%	5.5%	45.3%	98.4%	96.4%	100.0%	57.5%
防犯カメラ	30.0%	56.4%	69.8%	95.2%	100.0%	90.9%	76.7%
警備サービス	0.0%	20.0%	54.7%	58.1%	89.3%	72.7%	49.8%
なし	70.0%	40.0%	20.8%	0.0%	0.0%	0.0%	18.3%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※上表では、件数及び構成比が多いほど濃い色で示している。

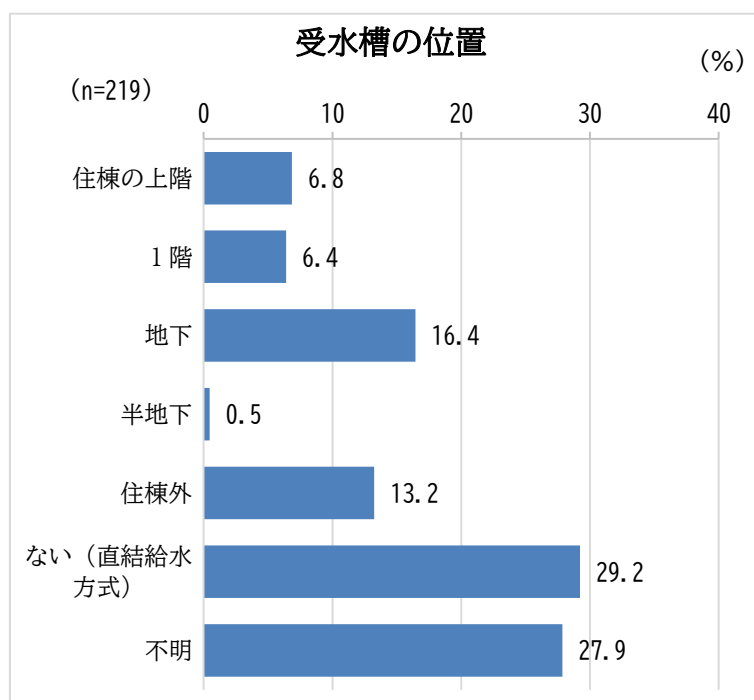
14 受水槽、配電盤室の位置（組合数割合）

(1) 受水槽の位置

① 市全体

○受水槽は、「ない（直結給水方式）」が29.2%で最も多く、「地下」が16.4%、「住棟外」が13.2%となっている。

受水槽の位置	組合数	構成比
住棟の上階	15	6.8%
1階	14	6.4%
地下	36	16.4%
半地下	1	0.5%
住棟外	29	13.2%
ない（直結給水方式）	64	29.2%
不明	61	27.9%
総計	219	100.0%



※「住棟の上階」と「地下」両方にあるマンションが1組合あるため、組合数の合計と総計は一致しない。
また、グラフの構成比の合計は100%を超える。

※「不明」とは、現地調査で把握することができず、かつ、アンケート調査でも情報が得られなかったものを示す。

第2章 調査結果

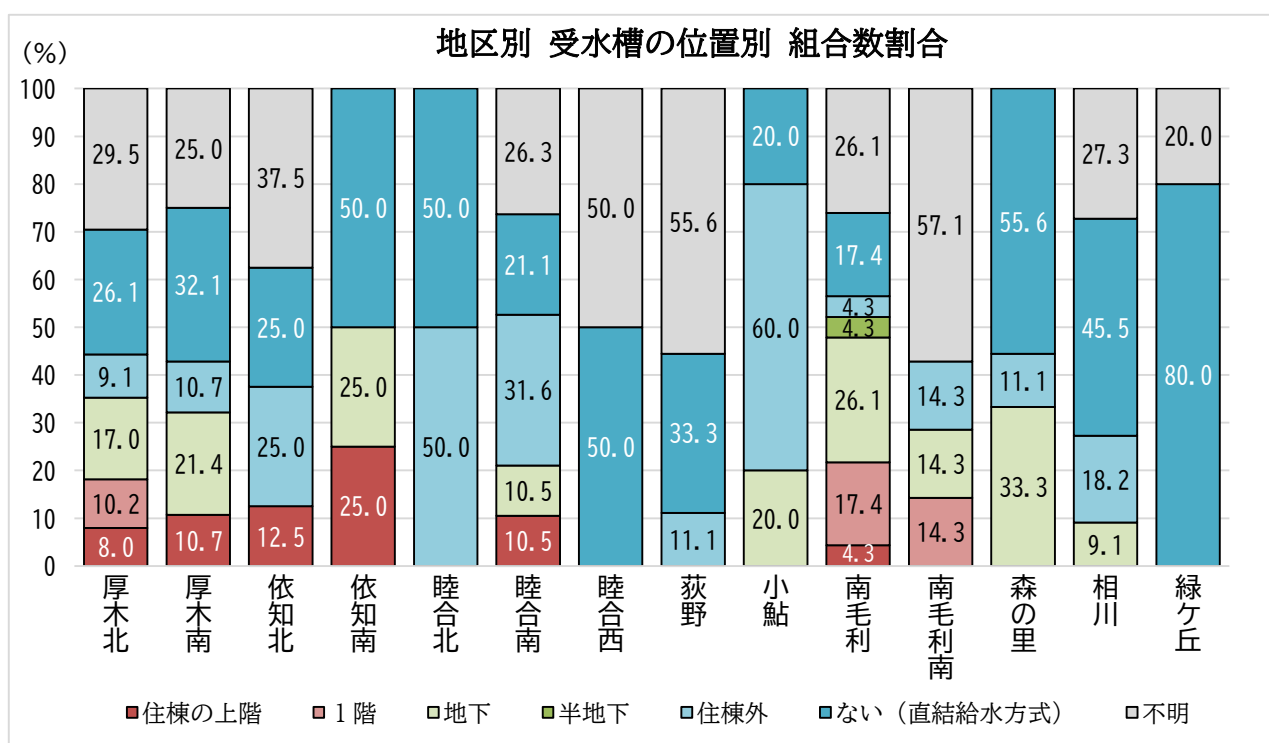
② 地区別

○住棟の「1階」、「地下」、「半地下」及び「住棟外」の割合に着目すると、小鮎地区で80.0%、南毛利地区（52.1%）及び睦合北地区（50.0%）で約半数を占めている。

(組合)

受水槽の位置	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
住棟の上階	7	3	1	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	15
1階	9	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1	0	0	0	14
地下	15	6	0	1	0	2	0	0	1	6	1	3	1	0	36
半地下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
住棟外	8	3	2	0	1	6	0	1	3	1	1	1	2	0	29
ない（直結給水方式）	23	9	2	2	1	4	1	3	1	4	0	5	5	4	64
不明	26	7	3	0	0	5	1	5	0	6	4	0	3	1	61
総計	88	28	8	4	2	19	2	9	5	23	7	9	11	5	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



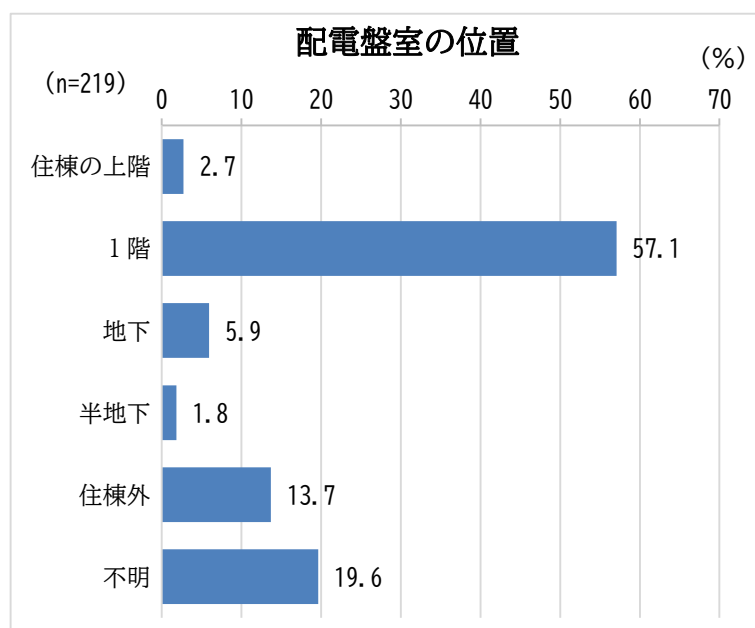
(2) 配電盤室の位置

① 市全体

○配電盤室は、住棟の「1階」にあるマンションが57.1%で特に多く、「住棟外」が13.7%、「地下」が5.9%となっている。

○前項「(1) 受水槽の位置」と比較して「1階」の割合が高く、「住棟の上階」や「地下」の割合が低くなっている。

配電盤室の位置	組合数	構成比
住棟の上階	6	2.7%
1階	125	57.1%
地下	13	5.9%
半地下	4	1.8%
住棟外	30	13.7%
不明	43	19.6%
総計	219	100.0%



※「住棟の上階」と「住棟の1階」、「住棟の1階」と「住棟の半地下」の両方にあるマンションがそれぞれ1組合あるため、組合数の合計と総計は一致しない。また、グラフの構成比の合計は100%を超える。

※「不明」とは、前項「(1) 受水槽の位置」と同様、現地調査で把握することができず、かつ、アンケート調査でも情報が得られなかったものを示す。

第2章 調査結果

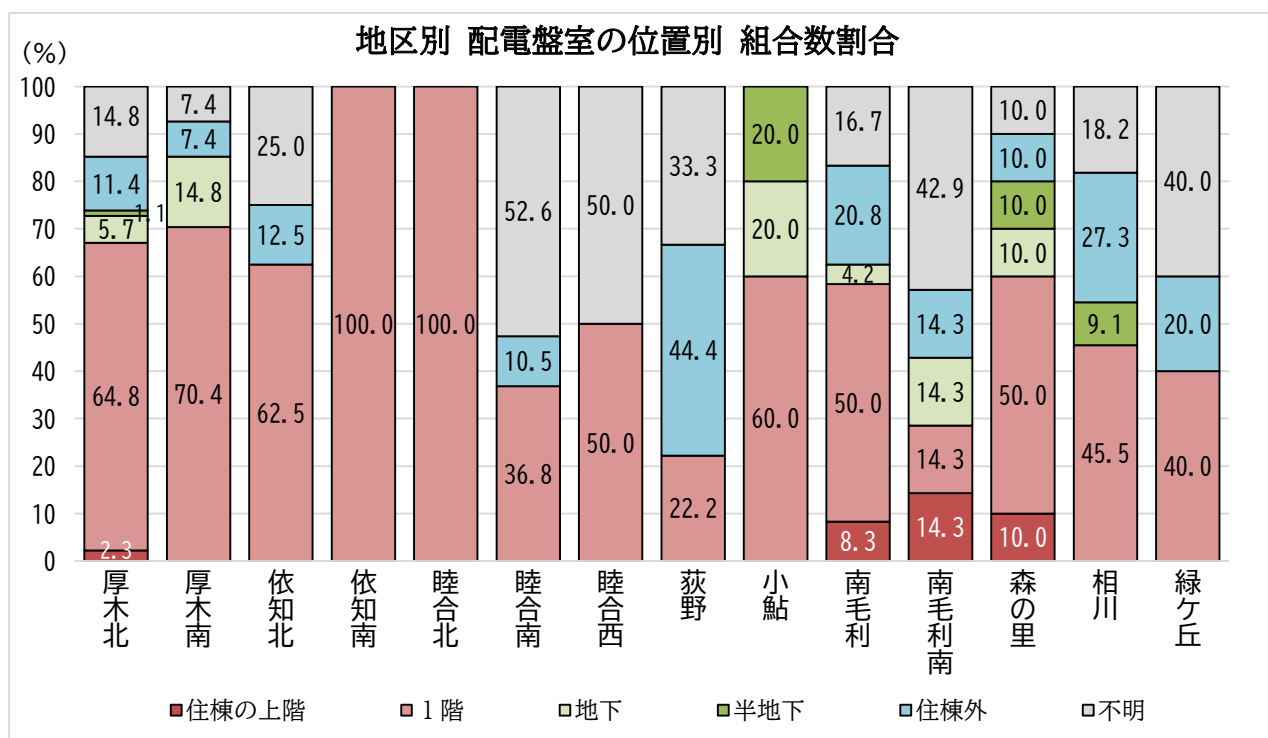
② 地区別

○住棟の「1階」、「地下」、「半地下」及び「住棟外」の割合に着目すると、依知南、睦合北、小鮎の各地区で100%となり、厚木北、厚木南、森の里及び相川の各地区でも8割以上を占めている。

(組合)

配電盤室の位置	厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	森の里	相川	緑ヶ丘	総計
住棟の上階	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	0	0	6
1階	57	19	5	4	2	7	1	2	3	12	1	5	5	2	125
地下	5	4	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	13
半地下	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	4
住棟外	10	2	1	0	0	2	0	4	0	5	1	1	3	1	30
不明	13	2	2	0	0	10	1	3	0	4	3	1	2	2	43
総計	88	27	8	4	2	19	2	9	5	24	7	10	11	5	219

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



第3章 アンケート調査

序節 調査概要

1 調査結果の見方

① 共通

- 本章は、前章で取り上げた市内全分譲マンションのうち、アンケート調査で回答があったマンションの回答結果をまとめたものである。
- 基本的にアンケート調査の結果を掲載しているが、無回答であった場合や明らかに実態と異なる場合などはマンション管理台帳データ、民間データ、現地調査結果を採用している。
- 集計の母数は、回答数（128組合）とし、「n」と表記する。
なお、条件付設問においては、その旨を表記したうえで、当該設問に回答すべき該当数を母数nとする。
- 選択肢の語句が長い場合、視認性等に配慮し、本文やグラフ等で省略した表現を用いる場合がある。
- 図表に表記する割合（％）は、小数点第2位以下を四捨五入しているため、回答割合の合計が100％とまらない場合がある。
- グラフでは、構成比（％）がゼロの場合「-」で表記または非表示としている。

② 単数選択回答

- 集計結果の可視化にあたっては基本的に円グラフ（ドーナツグラフ）を用いるが、選択肢が多く、円グラフでは視認性を確保し難い場合には、横棒グラフを用いて示す場合がある。

③ 複数選択回答

- 集計結果の可視化にあたっては、原則として横棒グラフを用いる。
- 複数回答を想定した設問の場合、回答割合の母数は回答数（128組合）であることから、構成比の合計が100％を超えることがある。

④ クロス集計

- 集計結果の可視化にあたっては横帯グラフを用い、必要に応じて集計表で代替する場合がある。

2 分析の着眼点：管理の円滑化

- 本調査の目的は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ことであり、このためには市内分譲マンションを取り巻く課題やその傾向を分析し、明らかにすることが必要である。
- マンションの適正管理の促進は従前より課題とされており、近年では、令和4年4月にマンション管理適正化法等が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が強調されるなど、マンション管理への地方公共団体による関与・支援がより重視された。
- さらに、令和7年5月にはマンションの管理・再生の円滑化等のための改正法が公布され、危険なマ

第3章 アンケート調査

ンションへの勧告等、民間団体との連携強化の制度が創設され、地方公共団体の権限が強化された。

○本調査では、今後のマンション施策を検討する上で必要となる情報として、管理の円滑化のために必要と考えられる次の事項に着眼して分析を行う。

- ・ 管理者が定められているか。
- ・ 管理規約が定められているか。
- ・ 総会が機能しているか。(毎年開催され、議事録が作成・共有されているか。)
- ・ 管理費および修繕積立金が適正に定められているか。
- ・ 長期修繕計画が定められているか。
- ・ 高経年のマンションの場合に、大規模修繕工事が実施されているか。

第1節 回答マンションの立地・建物等について

1 所在地等

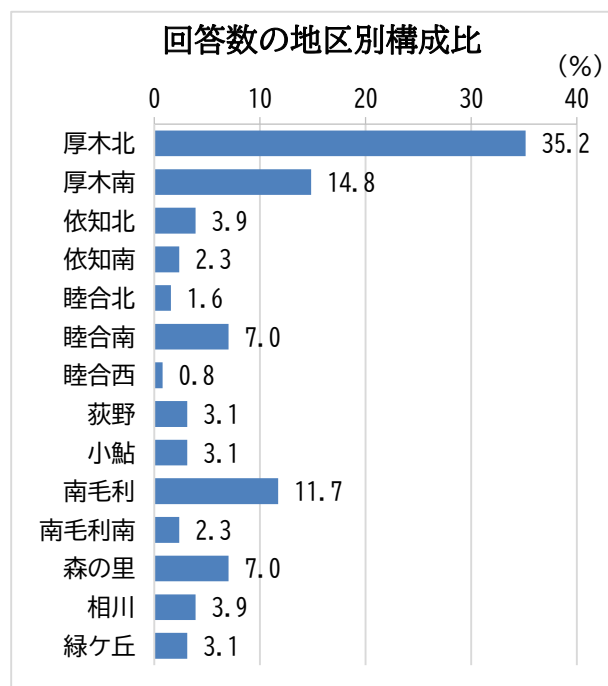
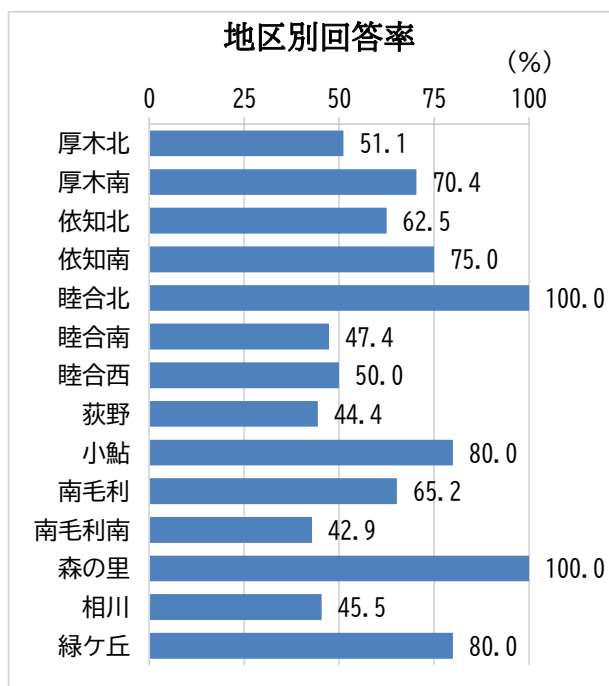
(1) 所在地（地区別）

※調査票内「マンション名」及び「所在地（住居表示）」の回答をマンション一覧表と照合し、下記に表示。

- 地区別の回答率、回答数及び全回答数に対する各地区の回答数の構成比は以下のとおり。
- 全回答数に対する各地区の回答数の構成比（下右図）は厚木北地区が35.2%と突出して高くなっているものの、地区別回答率（下左図）は51.1%と相対的に低くなっている。
- 睦合北地区及び森の里地区は回答数の構成比は低いが、全組合が回答している。また、厚木南地区及び南毛利地区は回答数の構成比と地区別回答率の双方が比較的高くなっている。

地区	全組合数	回答数	回答率	構成比
厚木北	88	45	51.1%	35.2%
厚木南	27	19	70.4%	14.8%
依知北	8	5	62.5%	3.9%
依知南	4	3	75.0%	2.3%
睦合北	2	2	100.0%	1.6%
睦合南	19	9	47.4%	7.0%
睦合西	2	1	50.0%	0.8%

地区	全組合数	回答数	回答率	構成比
荻野	9	4	44.4%	3.1%
小鮎	5	4	80.0%	3.1%
南毛利	23	15	65.2%	11.7%
南毛利南	7	3	42.9%	2.3%
森の里	9	9	100.0%	7.0%
相川	11	5	45.5%	3.9%
緑ヶ丘	5	4	80.0%	3.1%
総計	219	128	58.4%	100.0%



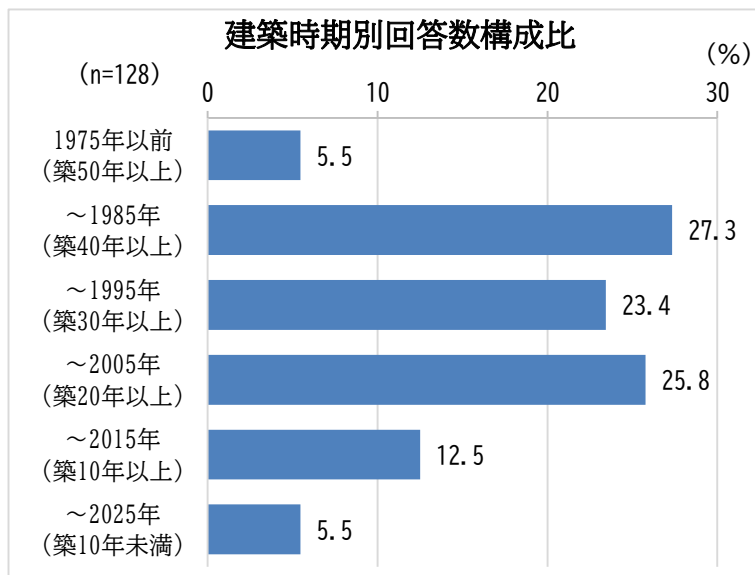
(2) 建築時期

※アンケート調査票内では建築時期に係る質問を設定していないが、調査票内「マンション名」の回答をマンション一覧表と照合し、下記に表示。

① 回答数

○全回答数に対する建築時期別の回答数の構成比は右図の通り。

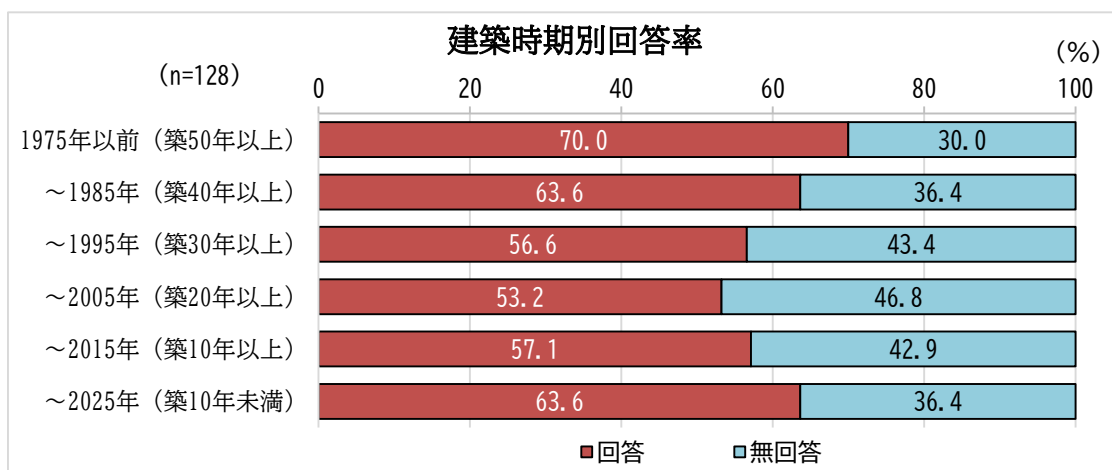
○各時期の回答数割合をみると、「～1985年(築40年以上)」が27.3%で最も高く、「～2005年(築20年以上)」が25.8%、「～1995年(築30年以上)」が23.4%と続く。



② 各建築時期の回答率

○各建築時期における回答率をみると、「1975年以前(築50年以上)」で最も高く、「～2005年(築20年以上)」にかけて低くなるが、それ以降は再び上昇している。

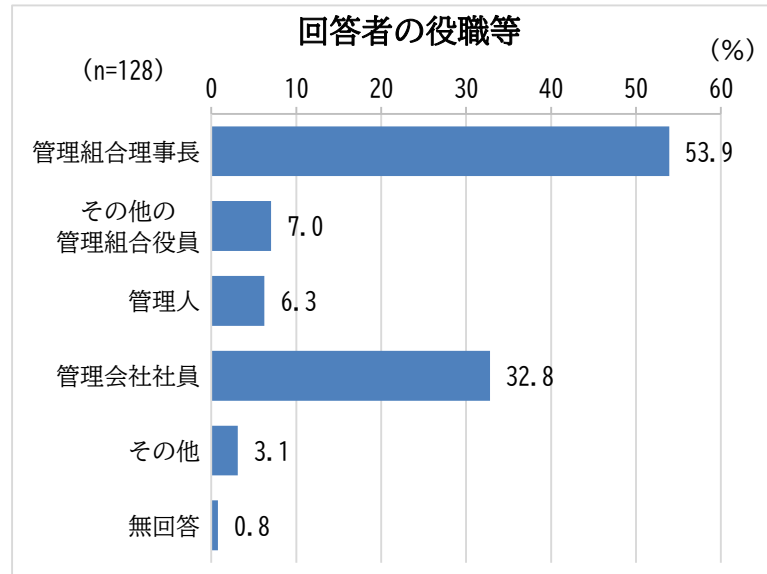
建築時期	全組合数 (配布数)	回答数	無回答数	回答率	無回答率
1975年以前 (築50年以上)	10	7	3	70.0%	30.0%
～1985年 (築40年以上)	55	35	20	63.6%	36.4%
～1995年 (築30年以上)	53	30	23	56.6%	43.4%
～2005年 (築20年以上)	62	33	29	53.2%	46.8%
～2015年 (築10年以上)	28	16	12	57.1%	42.9%
～2025年 (築10年未満)	11	7	4	63.6%	36.4%
総計	219	128	91	58.4%	41.6%



(3) 回答者の役職等

○回答者の役職等は、「管理組合理事長」が53.9%で最も多く、「管理会社社員」が32.8%が続いている。

「その他」の回答
・代表
・理事長代理
・会計
・長期修繕委員



※複数名で回答しているケースがあるため、構成比の合計は100%を超える。

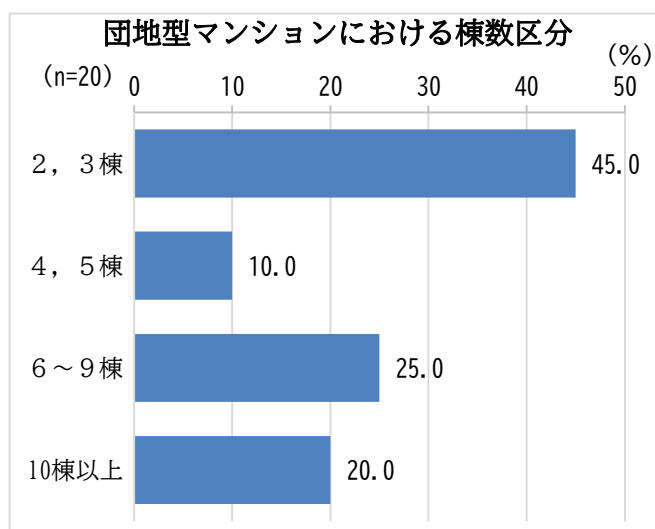
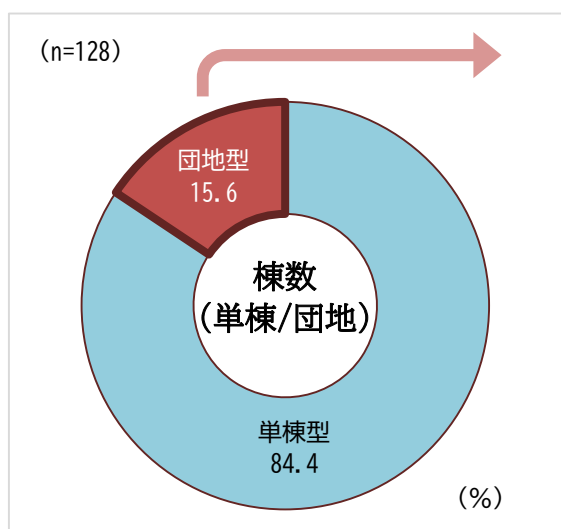
2 建物の概要

(1) 棟数（単棟型または団地型）

問1：建物の概要について、以下の項目をお答えください。

(1) 建物の棟数

- 棟数を単棟型（1棟から構成）または団地型（2棟以上の複数棟から構成）に区分すると、回答マンションの84.4%が「単棟型」で、「団地型」は15.6%みられる。
- 団地型マンション（20組合）における回答マンションの棟数は、2棟から最多16棟の間で分布している。棟数区分をみると、「2，3棟」が45.0%と突出して多くなっており、「10棟以上」といった棟数規模の大きなマンションも20.0%みられる。



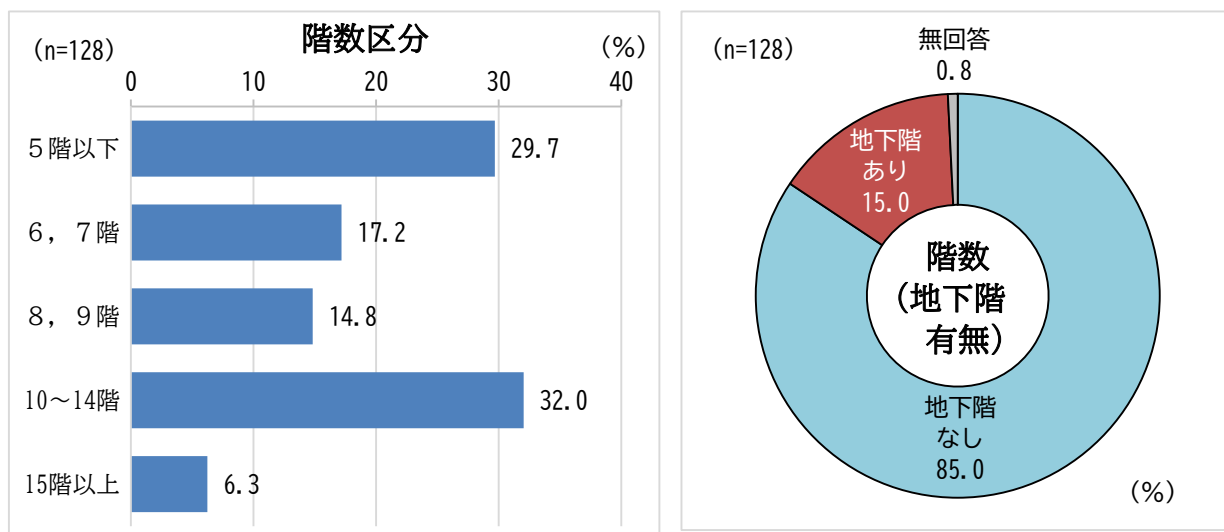
(2) 階数

問1：建物の概要について、以下の項目をお答えください。

(2) 建物の階数

○回答マンションの階数は、「10～14階」が32.0%で最も多く、続いて「5階以下」が29.7%、「6，7階」が17.2%となっている。

○地下階の有無をみると、回答のうち、「地下階あり」のマンションは15.0%となっている。



※地下階については、民間データで地下階があるがアンケート調査で地下階の回答がなかったマンションのみ無回答とし、それ以外の地下階無回答のマンションは「地下階なし」とした。

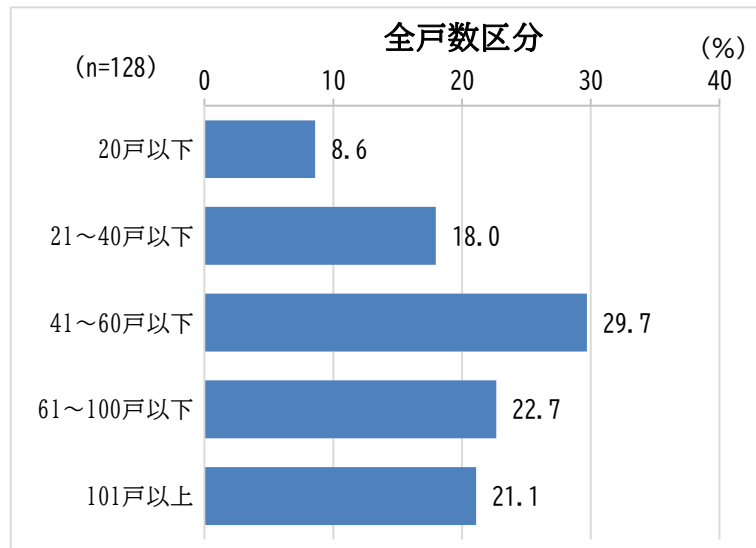
3 住戸数等

(1) 住戸数

問2：戸数について、以下の項目をお答えください。

(1) 全戸数（実数値を回答）

○全戸数を右図の通りに区分すると、
「41～60戸以下」が29.7%で最も多く、「61～100戸以下」が22.7%、「101戸以上」が21.1%と続いている。



(2) 入居状況（住戸の使用状況）

※本項における「賃貸の戸数」、「非住宅用途の戸数」及び「空室の住戸数」については、各戸数の実数を回答してもらい、当該数値を全戸数で割った割合で示している。

① 賃貸の戸数

問2：戸数について、以下の項目をお答えください。

(1) 全戸数

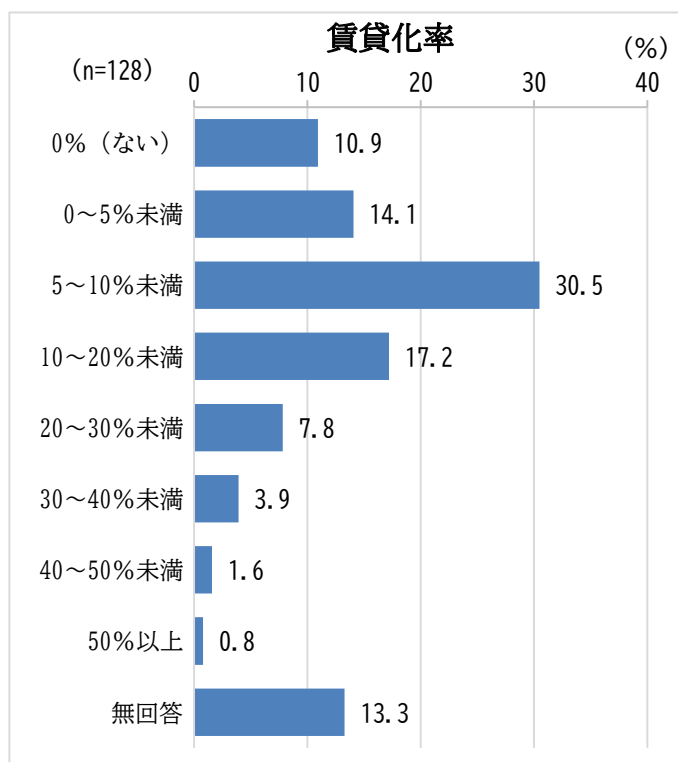
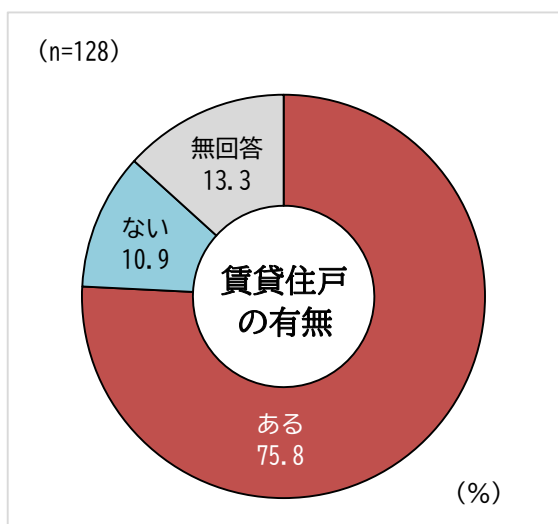
a. うち、賃貸されている（区分所有者自らが居住していない）戸数（実数値を回答）

○全戸数のうち、賃貸されている住戸が「ある」マンションが75.8%を占め、「ない」マンションは10.9%となっている。

○賃貸されている住戸数が占める割合（賃貸化率）は、0%から最大53.3%の間に広く分布している。

○下図の区分別にみると、「5～10%未満」が30.5%で最も多く、「10～20%未満」が17.2%、「0～5%未満」が14.1%で続いている。

○全住戸の3割以上が賃貸されているマンションは6.3%（8組合）となっている。



② 非住宅用途の戸数

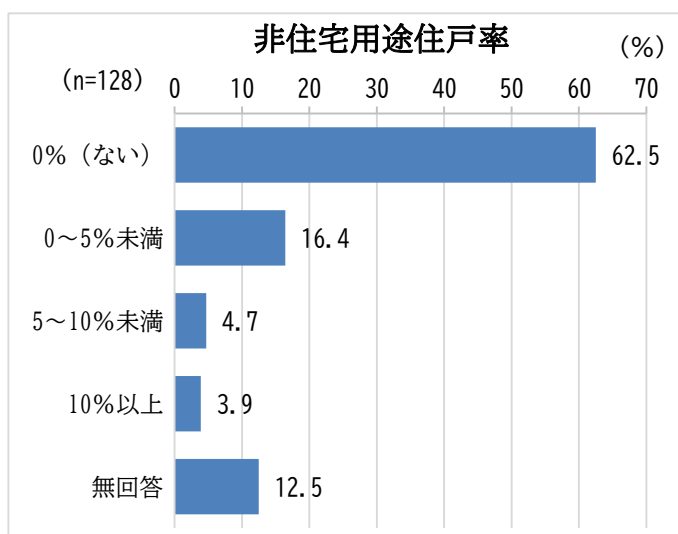
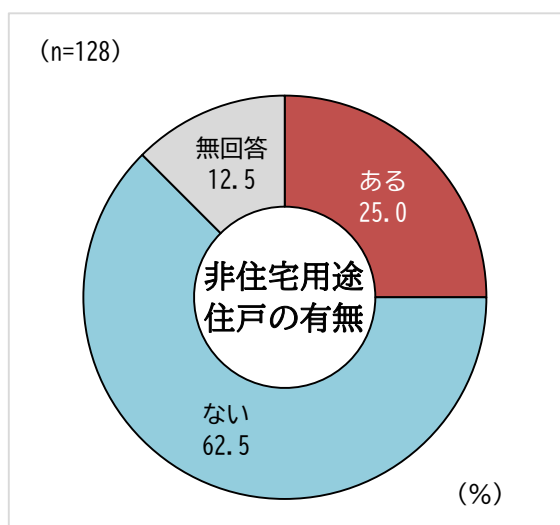
問2：戸数について、以下の項目をお答えください。

(1) 全戸数

b. うち、非住宅用途（店舗・事務所等）の戸数（実数値を回答）

○全戸数のうち、非住宅用途の住戸が「ある」マンションは25.0%で、「ない」マンションが62.5%を占めている。

○非住宅用途の住戸の割合（非住宅用途住戸率）は、「0～5%未満」が16.4%、「5～10%未満」が4.7%、「10%以上」が3.9%となっている。



③ 空き室の戸数

問2：戸数について、以下の項目をお答えください。

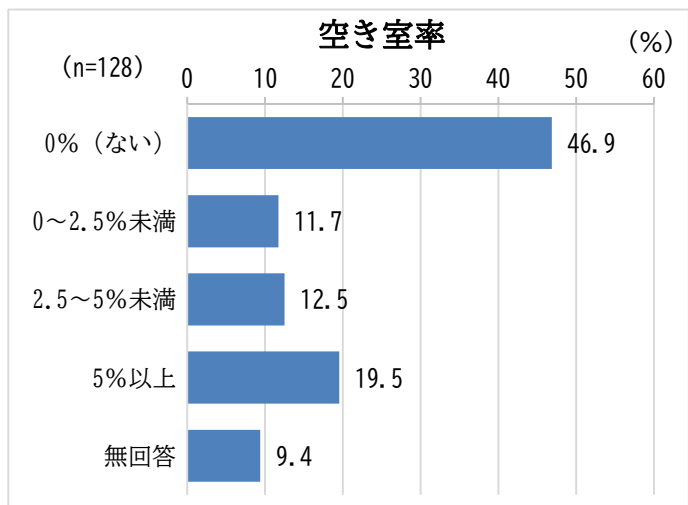
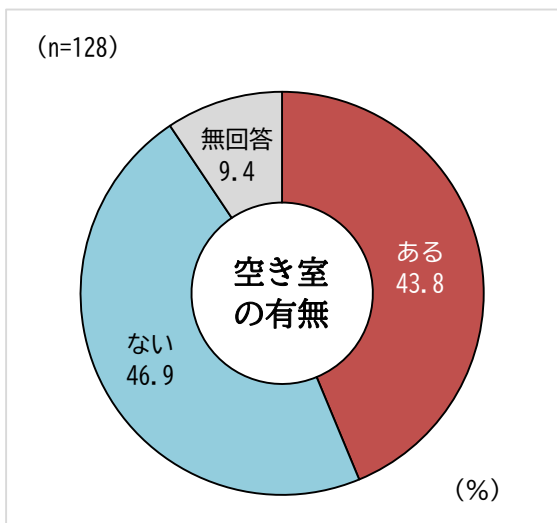
(1) 全戸数

- c. うち、空き室（3ヶ月以上）となっている戸数（実数値を回答）
- うち、連絡先が不明な空き室

(ア) 市全体

○全戸数のうち、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。

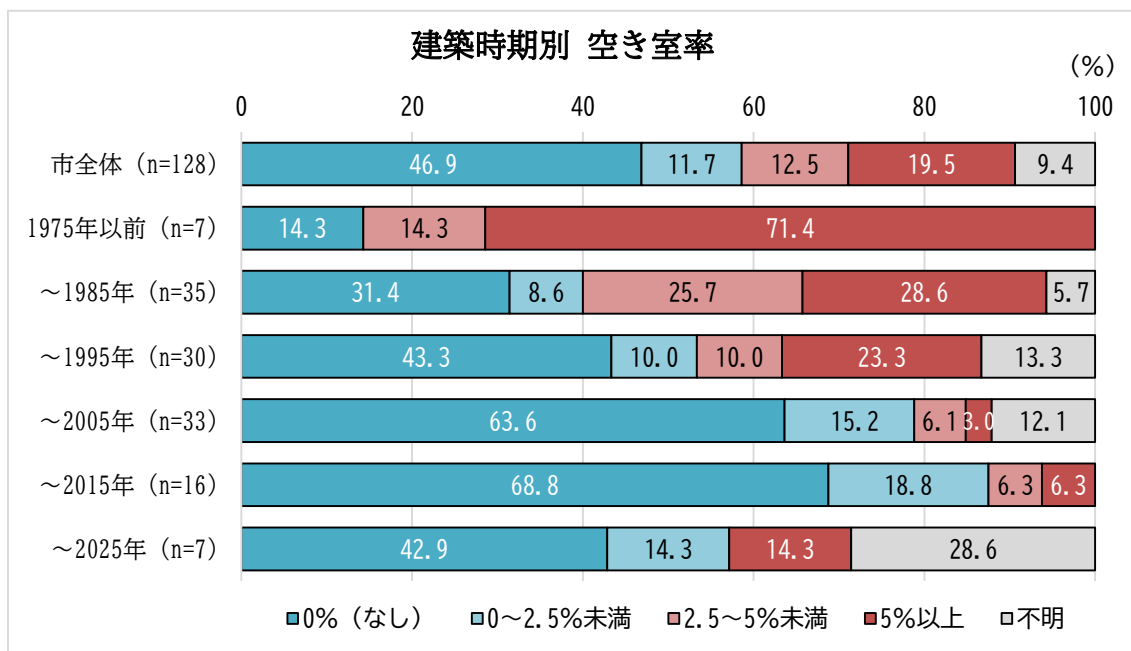
○空き室となっている住戸の割合（空き室率）は、「5%以上」が19.5%、「2.5～5%未満」が12.5%、「0～2.5%未満」が11.7%となっている。



第3章 アンケート調査

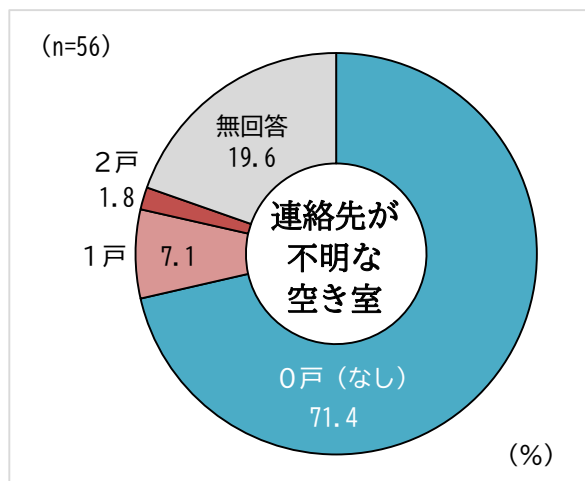
(イ) 建築時期別

○建築時期別で見ると、概ね建築時期を遡るにつれて空き室率が高くなる傾向がみられ、「5%以上」は1975年以前建築のマンションで71.4%を占め、1976～1995年建築のマンションで2割台となっている。



(ウ) 連絡先不明住戸数

○空き室があるマンション56組合のうち連絡先が不明な住戸の数は、「0戸 (なし)」が71.4%を占めるが、「1戸」が7.1% (4組合)、「2戸」が1.8% (1組合)、合わせて5組合で存在する。



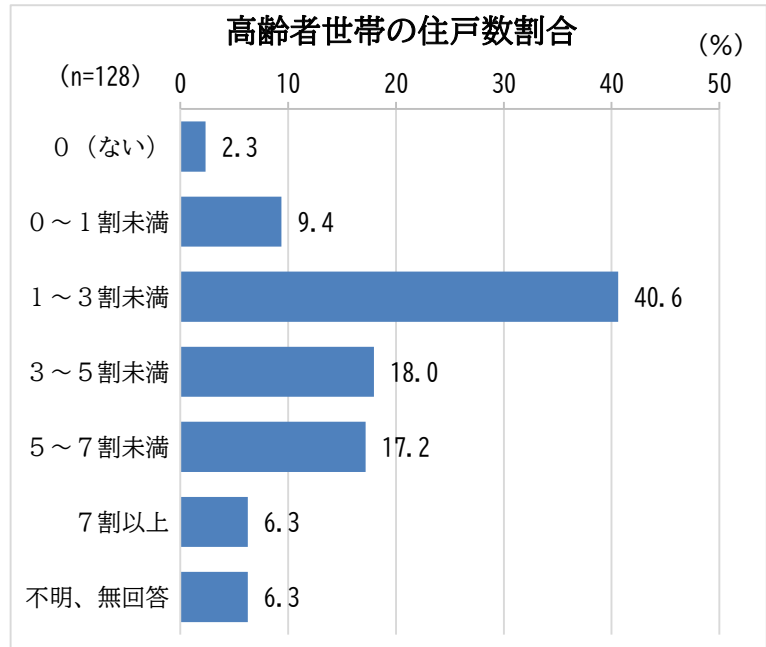
(3) 高齢者世帯の住戸数割合

問2：戸数について、以下の項目をお答えください。

(2) うち、高齢者（65歳以上）のみが居住しているおおよその戸数割合

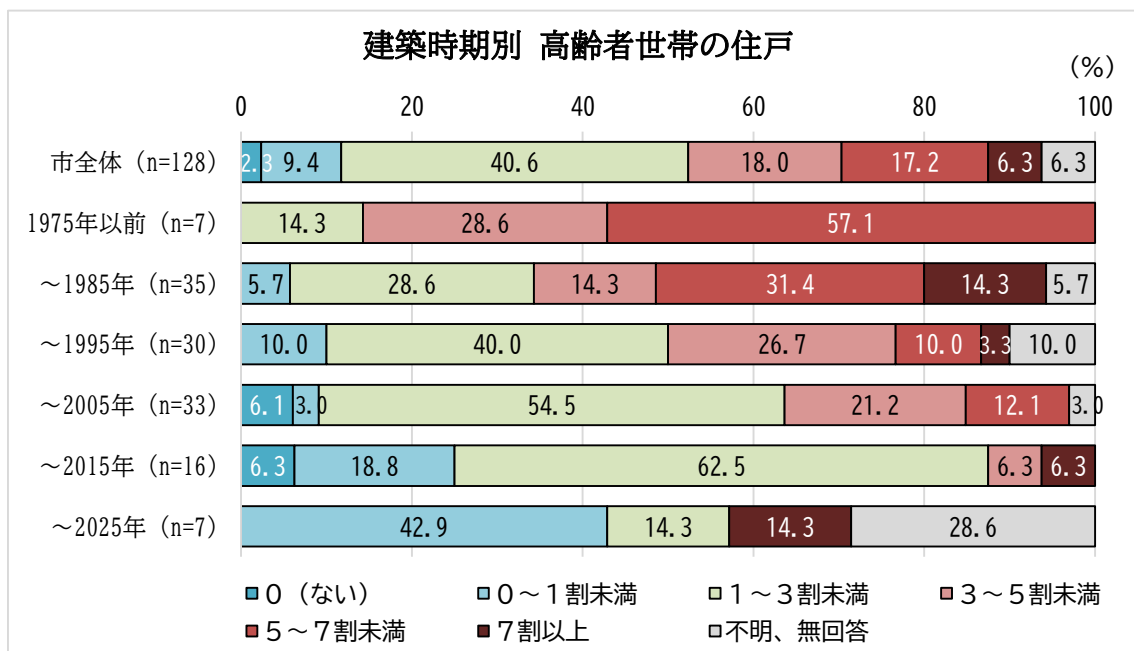
① 市全体

○全戸数のうち、高齢者世帯の住戸数が占める割合は「1～3割未満」が40.6%で最も多く、「3～5割未満」が18.0%、「5～7割未満」が17.2%、「0～1割未満」が9.4%が続いている。



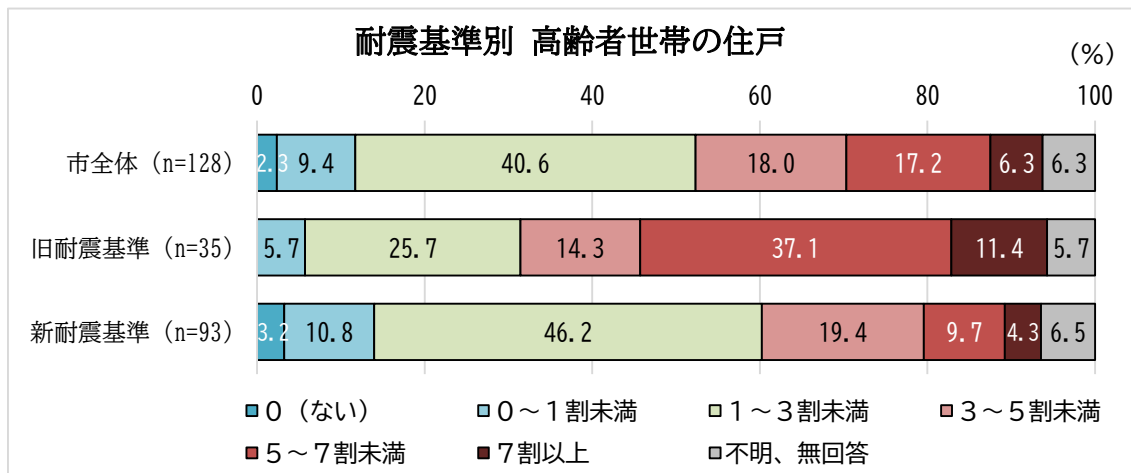
② 建築時期別

○建築時期別にみると、概ね建築時期を遡るにつれて高齢者世帯の住戸数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。



③ 耐震基準別

○耐震基準別にみると、旧耐震基準のマンションの方が高齢者世帯の住戸数割合が高く、5割以上のマンションが48.5%を占めている。

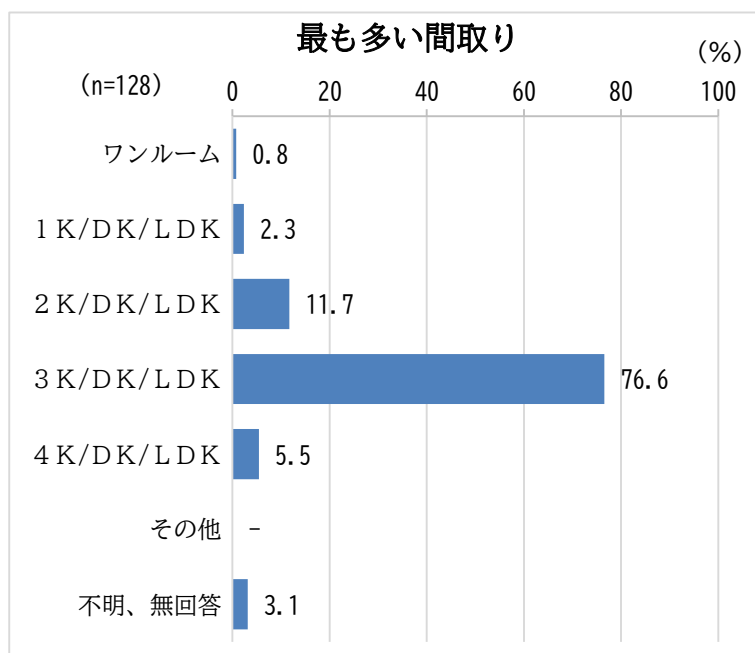


(4) 最も多い間取り

問3：マンション内で最も多い間取りについてお答えください。

○マンション内で最も多い間取りは、「3K/DK/LDK」が76.6%を占める。また、「4K/DK/LDK」も5.5%みられ、合わせて80%以上のマンションがファミリー向け住戸を主体としている。

○「2K/DK/LDK」(11.7%)や「1K/DK/LDK」(2.3%)など、夫婦のみの世帯や単身者などの小規模な世帯向けのマンションもみられる。



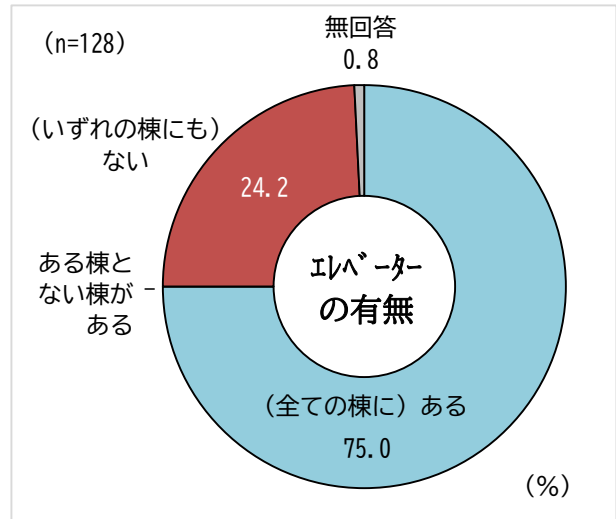
4 エレベーターの有無

問4：マンション内の施設・設備等についてお答えください。

(1) エレベーターの有無・数

(1) 市全体

○エレベーターが「ある」マンションが75.0%を占める一方、「ない」マンションも24.2%みられる。

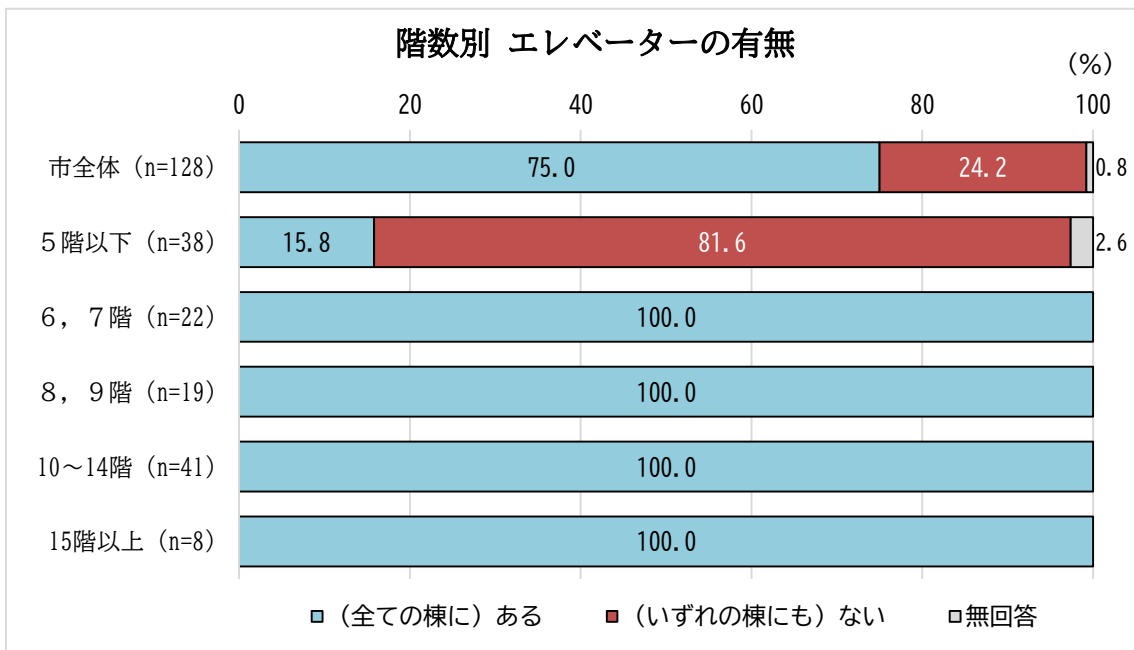


※「ある棟とない棟がある」は0組合であるため以降のクロス集計では省略する。

(2) 階数別

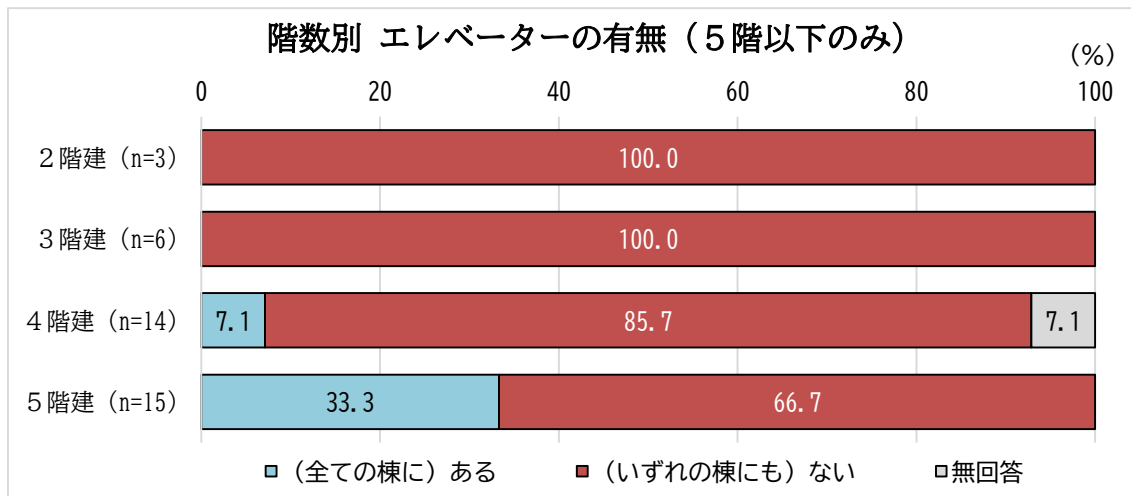
○階数別でみると、エレベーターが「ない」マンションはいずれも5階以下である。

○5階以下のマンションのうち、81.6%にエレベーターがない。



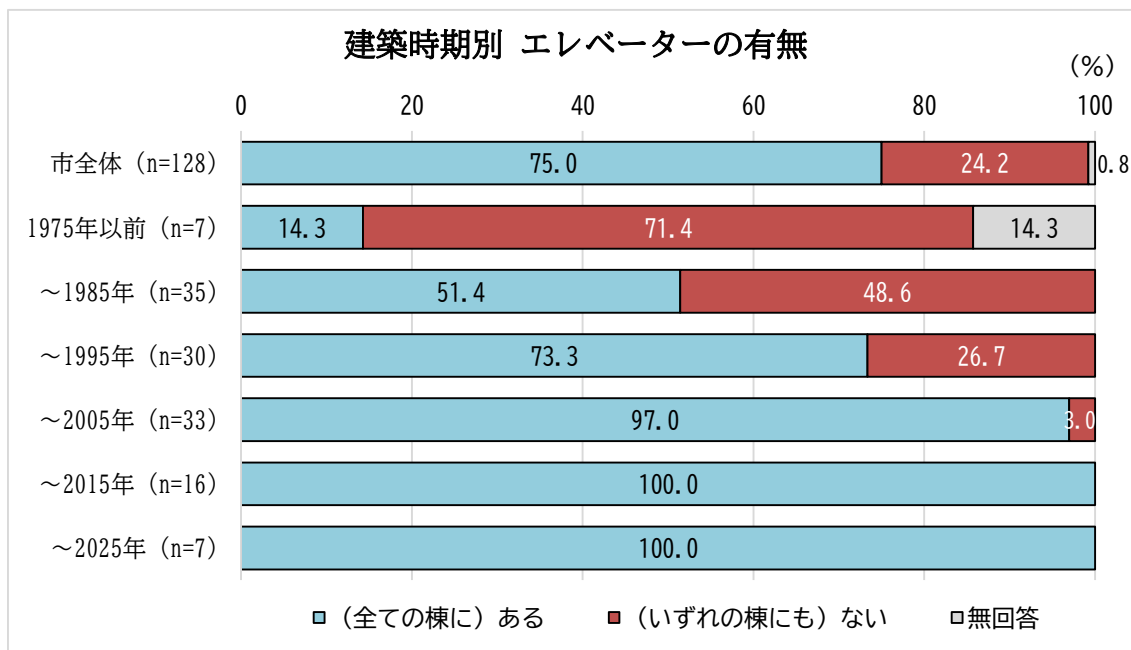
第3章 アンケート調査

○5階以下のマンションのみを再集計すると、「2階建」及び「3階建」では全てのマンションにエレベーターが設置されていない。一方、「4階建」では7.1%、「5階建」では33.3%でエレベーターが設置されている。



(3) 建築時期別

○建築時期別でみると、エレベーターが「ない」マンションの割合は築30年以上の高経年マンション（1995年以前）で高い。また、建築時期が新しくなるにつれてエレベーターが「ある」マンションの割合が高くなっている。



5 駐車場・駐輪場使用率

問4：マンション内の施設・設備等についてお答えください。

(2) 駐車場の有無・数

《駐車場がある場合》駐車場の台数についてもお答えください。

(3) 駐輪場の有無・数

《駐輪場がある場合》駐輪場の台数についてもお答えください。

※オートバイも含める

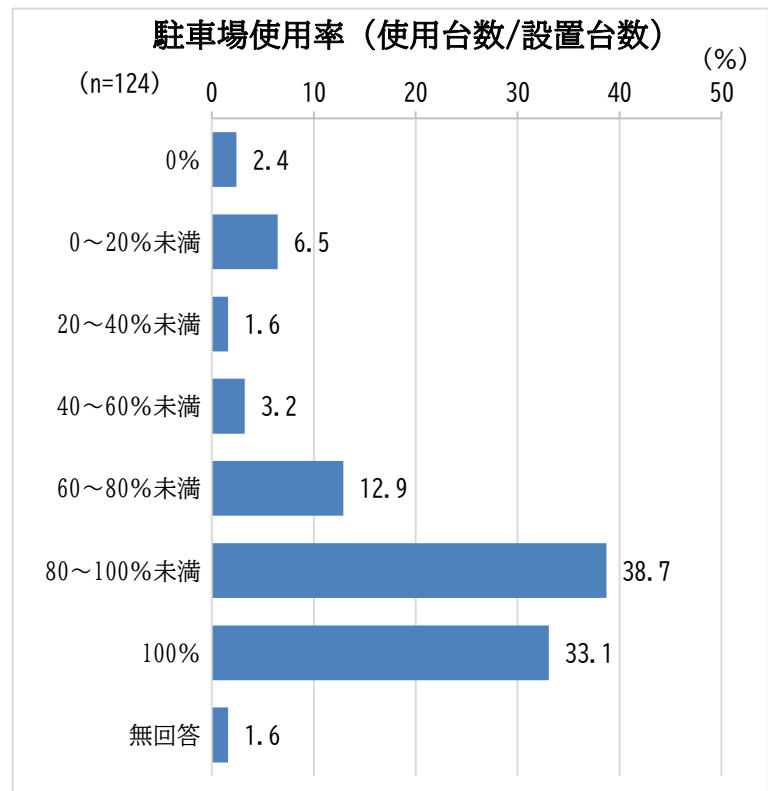
○駐車場及び駐輪場の有無及び戸数に対する充足状況については、「第2章第3節9 駐車場の有無・充足状況」及び「同10 駐輪場の有無・充足状況」(P34~参照)に掲載した。

アンケート調査で駐車場・駐輪場の使用台数を聞いているため、ここではそれぞれの使用率(使用台数÷設置台数)を算出し、掲載する。

(1) 駐車場使用率

○駐車場使用率を右図の区分で見ると、「80~100%未満」が38.7%で最も多く、「100%」(駐車場を全て使用)が33.1%、「60~80%未満」が12.9%で続く。

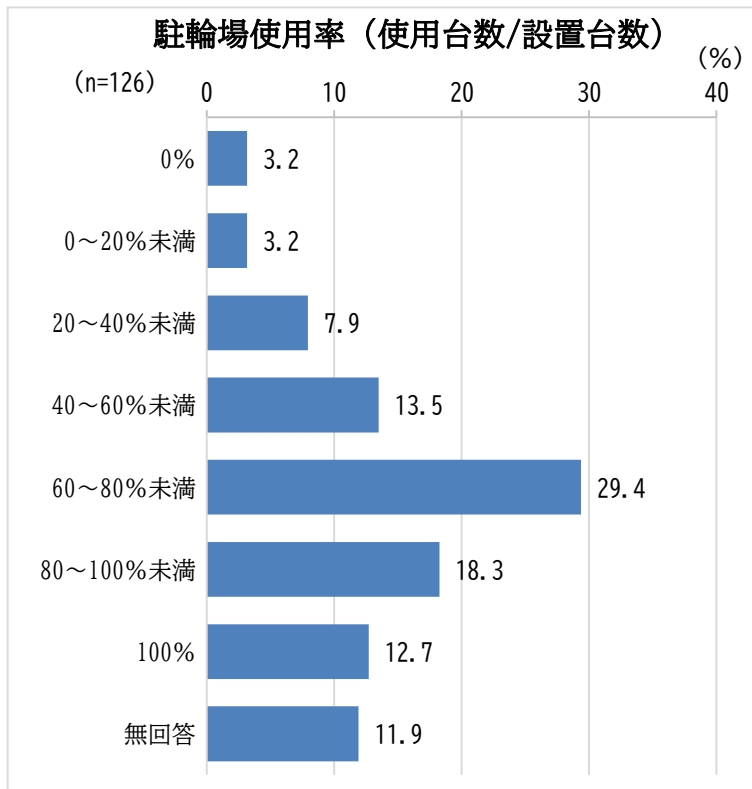
○「0%」や「0~20%未満」といった、駐車場を設置しているがほぼ使用されていないマンションも存在している。



※nは駐車場があるマンション数

(2) 駐輪場使用率

- 駐輪場使用率を右図の区分で見ると、「60～80%未満」が29.4%で最も多く、「80～100%未満」が18.3%、「40～60%未満」が13.5%で続く。
- 「0%」や「0～20%未満」といった、駐輪場を設置しているがほぼ使用されていないマンションも存在している。



※nは駐輪場があるマンション数

第2節 管理組合の運営・建物管理について

1 管理組合の体制

(1) 管理組合の有無

問5：管理組合の有無・組織等についてお答えください。

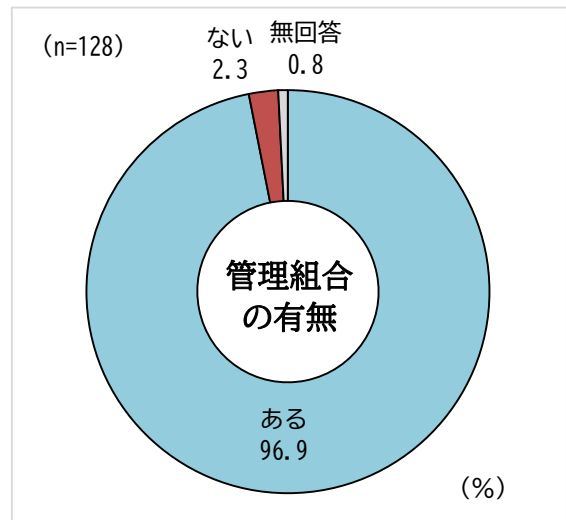
(1) 管理組合の有無（管理組合法人も含みます。）

○管理組合が「ある」マンションが96.9%（124組合）を占める一方、「ない」マンションも2.3%（3組合）みられる。

※無回答または「ない」と回答した場合であっても、調査票の冒頭で管理組合名が記載されている、または以降の項目に回答している場合は「ある」として集計している。

●「管理組合」

- ・管理組合は、昭和58年（1983年）の区分所有法改正により、区分所有建物において当然に成立するものとして規定されている。
- ・管理組合は分譲マンションにおける管理の主体であることから、適正な管理のために不可欠である。



① 団地型マンションの場合：団地管理組合の有無

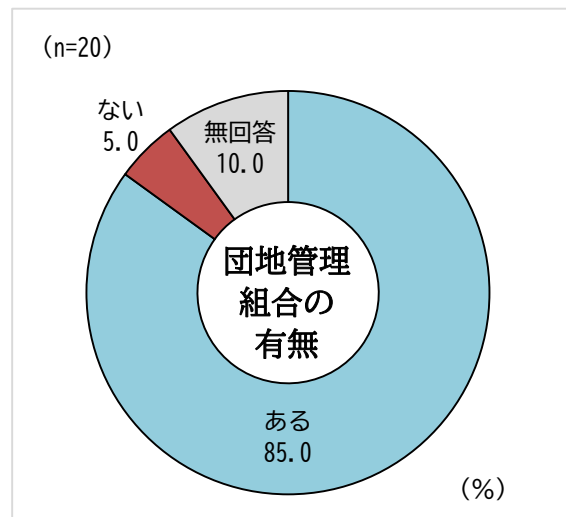
問5：管理組合の有無・組織等についてお答えください。

(1) 管理組合の有無（管理組合法人も含みます。）

《団地型（複数棟）場合》

団地管理組合の有無についてもお答えください。

○複数棟から構成される団地型マンション20組合（P58参照）のうち、団地管理組合が「ある」マンションが85.0%（17組合）を占め、「ない」マンションは5.0%（1組合）となっている。



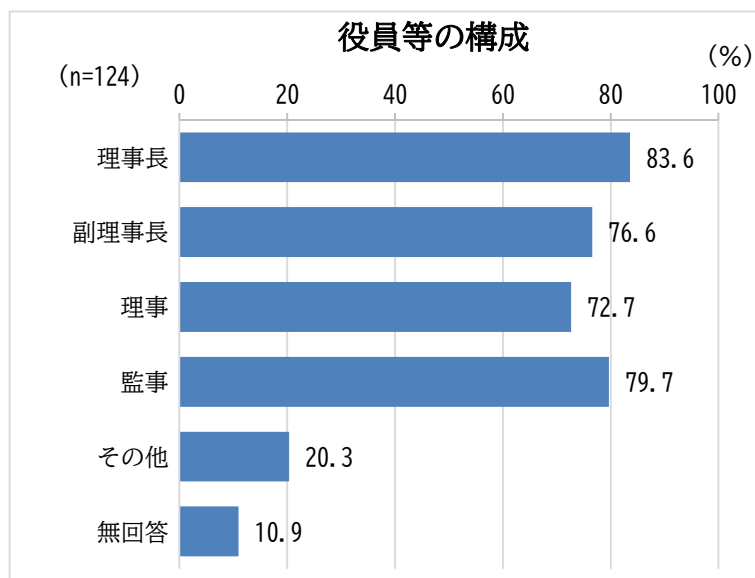
本項以降、後述の「5 管理組合運営・活動状況」(P96)までは、前項「1-(1) 管理組合の有無」で管理組合が「ある」と回答したマンション(124組合)を対象として集計・分析する。

(2) 役員等の構成

問5：管理組合の有無・組織等についてお答えください。

(2) 管理組合の役員等の構成(当てはまるもの全て)

- 役員等の構成は、「理事長」が83.6%で最も多く、「監事」が79.7%、「副理事長」が76.6%、「理事」が72.7%のマンションで設置されている。
- 「その他」の20.3%のマンションでは、会計や書記などの役員が挙げられている。



※複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

「その他」の回答

- | | | | |
|-----------|------------|-----|--------|
| ・代表、副代表 | ・会計 / 会計理事 | ・書記 | ・広報 |
| ・顧問 / 相談役 | ・防災 | ・施設 | ・自治会担当 |
| ・第三者管理方式 | | | |

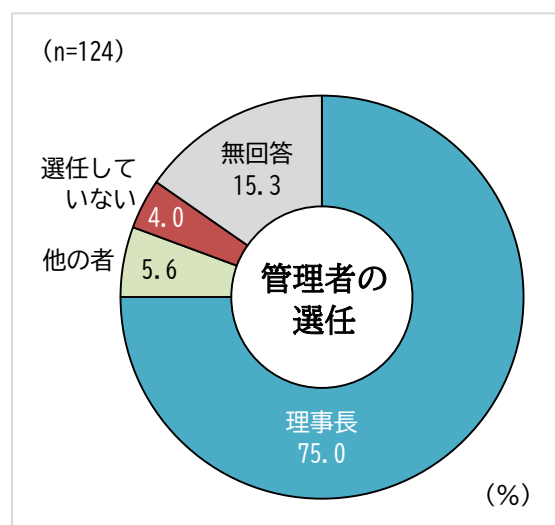
(3) 管理者の選任

問5：管理組合の有無・組織等についてお答えください。

(3) 管理者の選任

- 管理者は、75.0%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」（5.6%、7組合）のうち、管理会社を挙げるマンションが5組合みられる。

「他の者」の回答
・管理会社
・持ち回り / 1年毎の交代



※「理事長を管理者としている」及び「他の者を選任している（文章管理→IT委員）」との回答については、代表として理事長にカウントした。

●「管理者」及び外部の専門家等

- ・管理者とは、区分所有建物において、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のことであり、集会で決議された事項を実行し、また管理規約において与えられた職務権限を行使することができる。（区分所有法第25条、第26条）
- ・区分所有法では管理者となるための要件を具体的に規定しておらず、個人・法人、マンション居住者・非居住者の別にかかわらず、就任可能となっている。なお、標準管理規約では、管理者として理事長を選任することが規定されている。（標準管理規約第38条2項）
- ・近年、マンション管理の高度化・複雑化が進んでいることを背景に、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」、「マンション標準管理規約」、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が作成・改正され、外部専門家を役員等（管理者含む）として登用するための環境整備が進められている。
- ・管理会社が管理者として選任される場合、管理会社が工事等の受発注者となるなど、管理会社と管理者との間で利益相反が発生するおそれがある。これを防ぐため、令和7年マンション管理法改正において、管理会社が管理者に選任されるに際して、管理者受託契約に係る重要事項を区分所有者に説明し、書面を交付すること、管理会社が管理者として、自社又は関連会社との取引等を行う際には、当該取引の前に区分所有者に説明することが義務化された。
- ・さらに、令和7年区分所有法改正では、管理の円滑化等の推進のため、適切な管理がされていない場合に裁判所が管理人の選任を可能にする制度、区分所有者が国内に居住していない場合に国内管理人を選任することができる制度が創設された。

(4) 役員等の任期

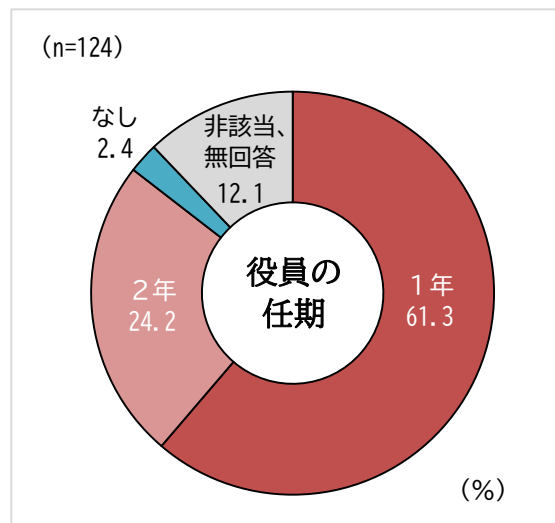
問5：管理組合の有無・組織等についてお答えください。

(4) 管理組合の役員等の任期

- 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。
- 「なし」と回答したマンションが2.4%（3組合）みられる。

※「1～2年」は「2年」とした。

※「非該当」は役員等を「第三者管理方式」、管理者の選任を「管理会社」としているマンション。



(5) 管理規約の有無

問5：管理組合の有無・組織等についてお答えください。

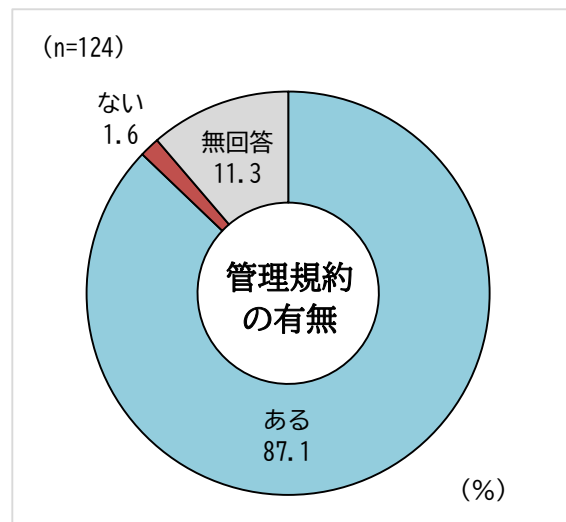
(5) 管理規約の有無

《管理規約がある場合》

管理規約の改正有無、管理費に係る規定の有無についてもお答えください。

① 管理規約の有無

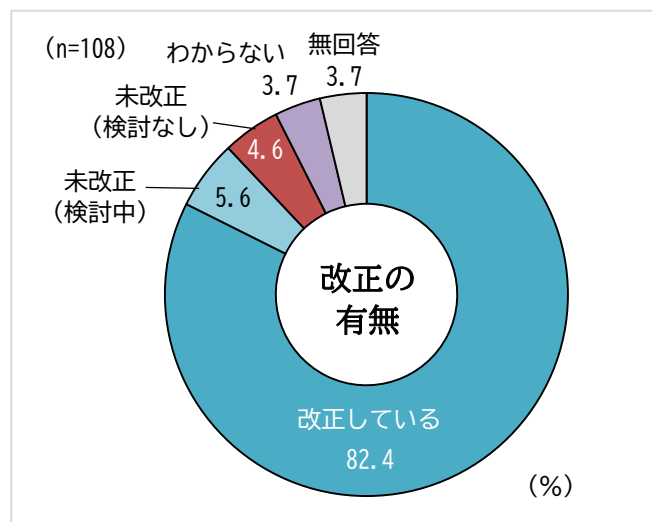
○管理規約の「ある」マンションが87.1%（108組合）を占め、「ない」マンションは1.6%（2組合）となっている。



② 管理規約の改正の有無

○管理規約が「ある」と回答した108組合のうち、規約を「改正している」マンションが82.4%を占め、また、「改正していないが、現在検討中である」も5.6%（6組合）みられる。

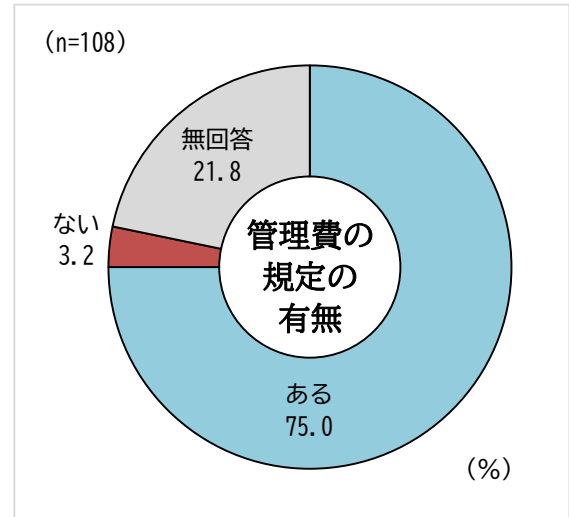
○一方、「改正しておらず、検討もしていない」が4.6%（5組合）、「わからない」（管理規約を改正しているか把握していない）が3.7%（4組合）みられる。



③ 管理費の規定の有無

○管理規約が「ある」と回答した108組合のうち、管理費に関する規定が「ある」マンションが75.0%を占め、「ない」マンションは3.2%（4組合）となっている。

○無回答が21.8%（27組合）となっており、管理費の規定について把握していないマンションが多い。



2 管理費

(1) 管理費の価格帯

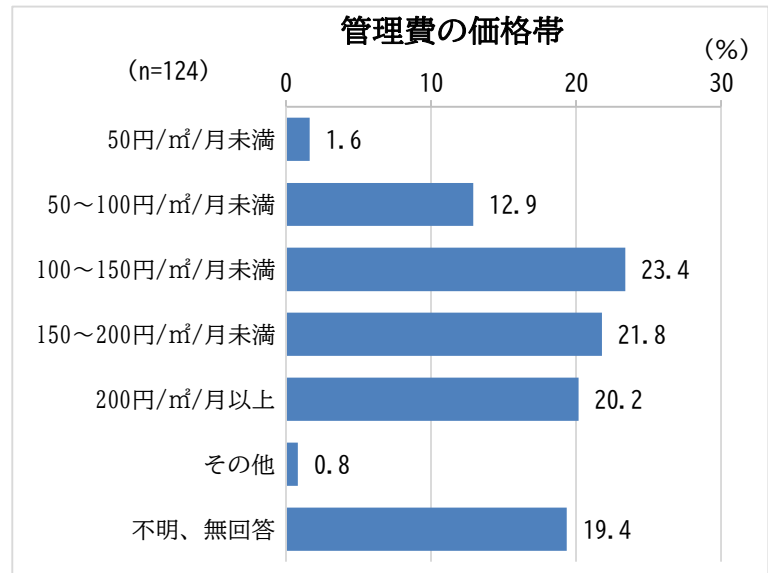
問6：管理費についてお答えください。

(1) 管理費の価格帯（面積単価/月）

※駐車場等の使用料・専用使用料からの充当額を除きます。

① 市全体

○管理費を面積単価（円/㎡/月）で聞いたところ、「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。



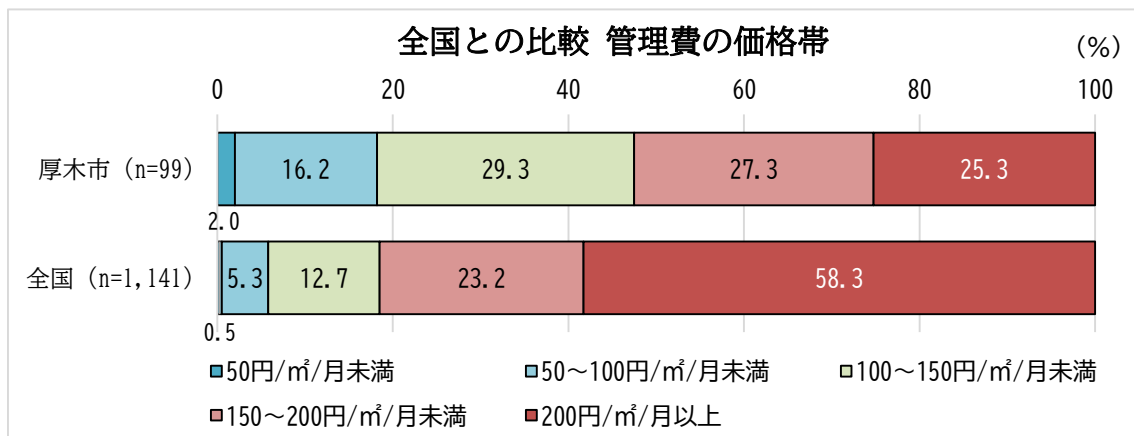
※面積単価（円/㎡/月）以外での回答は「その他」とした。

※以下のクロス集計においては、特徴を読み取りやすいよう、「その他」、不明、無回答を除いて集計している。

② 全国との比較

○下図は、令和5年度マンション総合調査に基づく全国の結果（以下「国調査」）を、本調査結果と比較したものである。

○国調査とは調査内容が異なるため参考程度ではあるが、全体的に全国の方が管理費が高くなっており、厚木市は全国平均よりも低い管理費設定としている傾向が見受けられる。

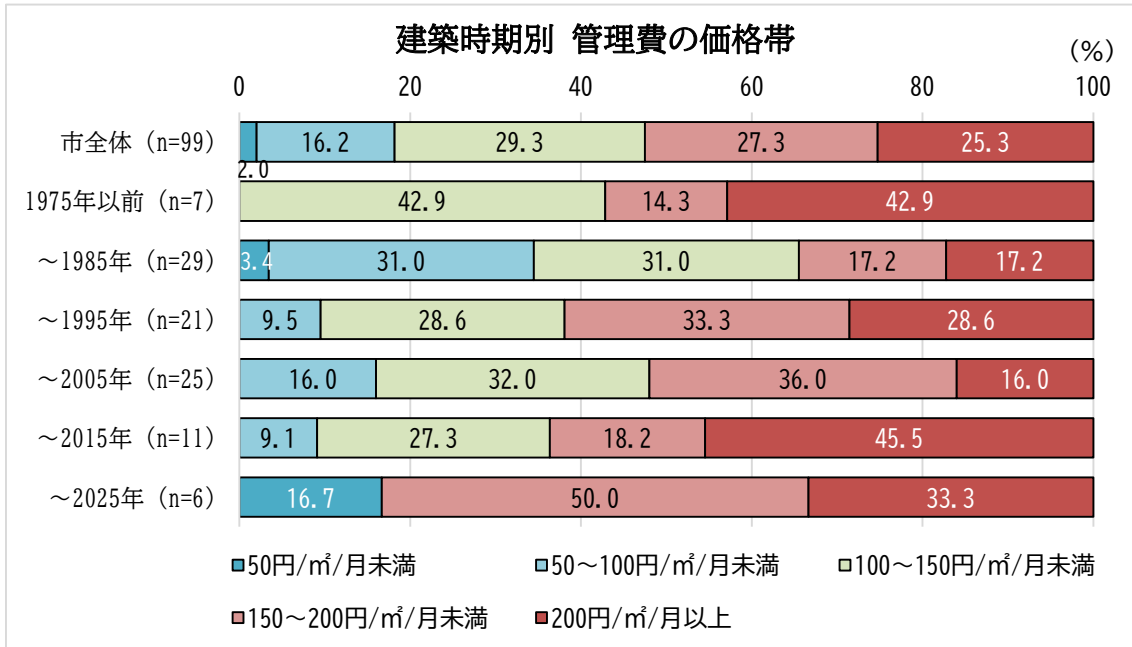


※国調査は駐車場等の使用料・専用使用料からの充当額を含む。また、総収入額を実数値で聞いた結果をマンションの面積で割ったものであり、厚木市とは調査内容が異なる。

第3章 アンケート調査

③ 建築時期別

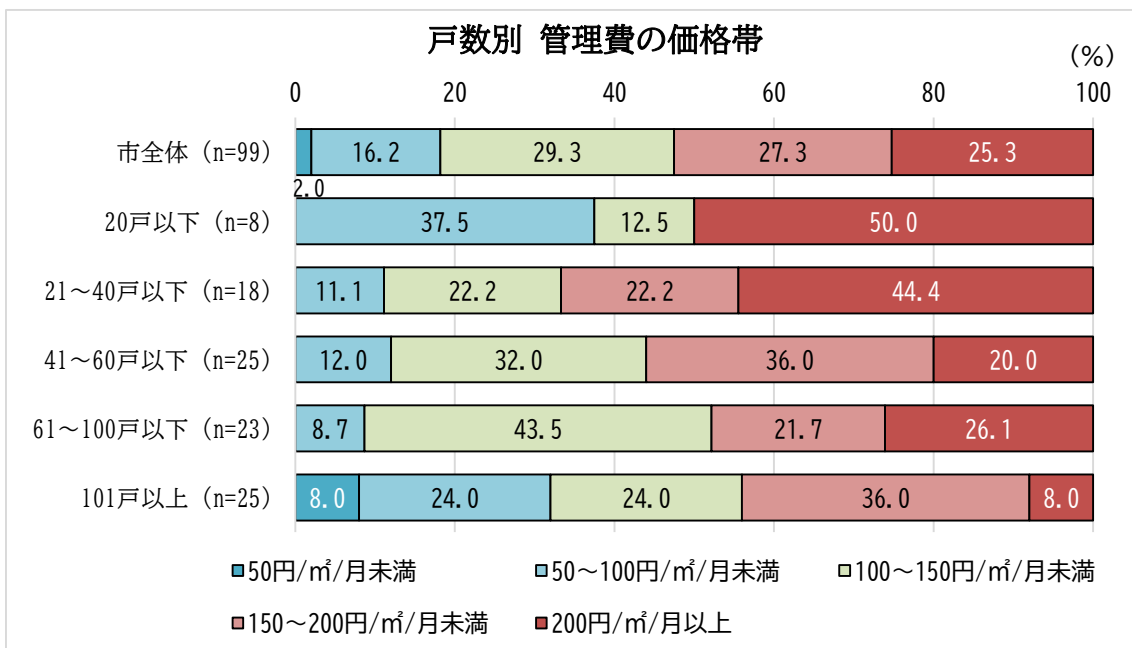
○建築時期別にみると、いずれの建築時期でも管理費は幅広く分布しており、はっきりした傾向はみられないものの、管理費が100円/㎡/月未満のマンションは建築時期が1976～1985年のマンションで多くみられ、新しいマンションでは少なくなっている。



④ 戸数別

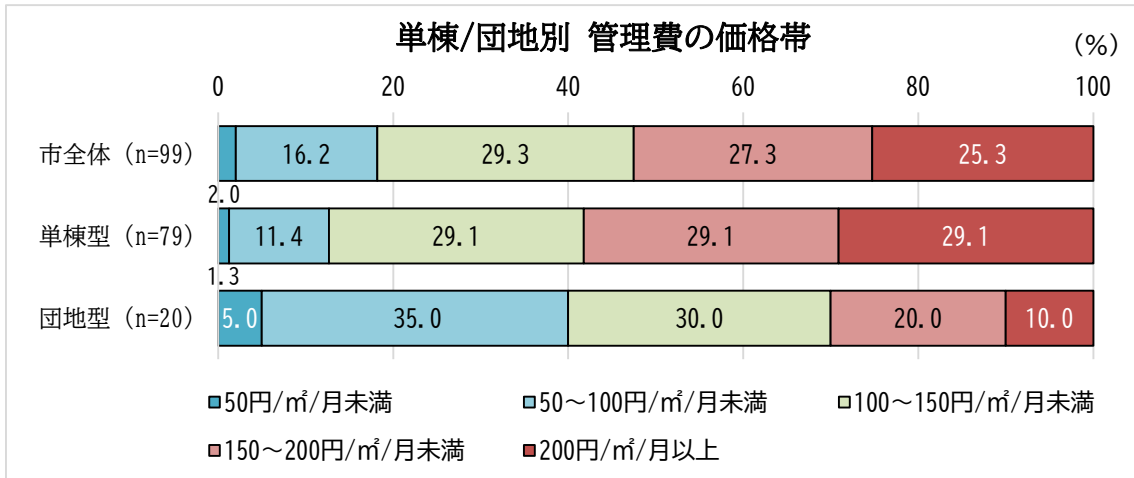
○戸数別にみると、21戸以上のマンションでは戸数が多くなるほど管理費150円/㎡/月未満の割合が高くなる傾向がみられる。

○20戸以下のマンションでは管理費150円/㎡/月未満と「200円/㎡/月以上」に二分している。



⑤ 単棟/団地別

○単棟/団地別にみると、単棟型マンションの方が管理費が高くなっている。



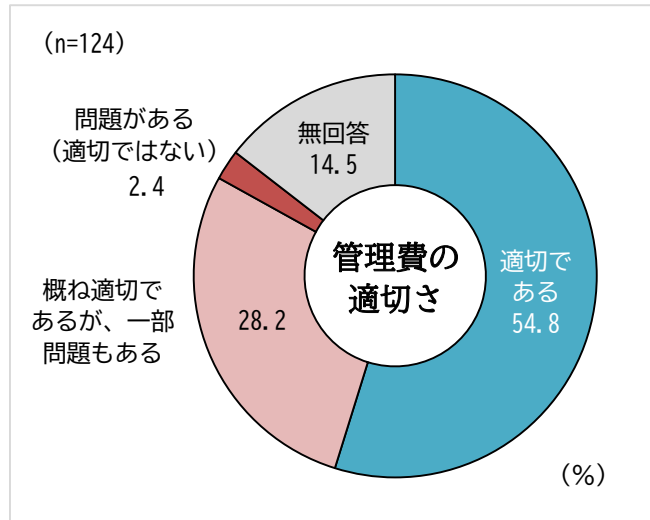
(2) 管理費の徴収額の適切さ

問6：管理費についてお答えください。

(2) 現在の管理費の徴収額の適切さ

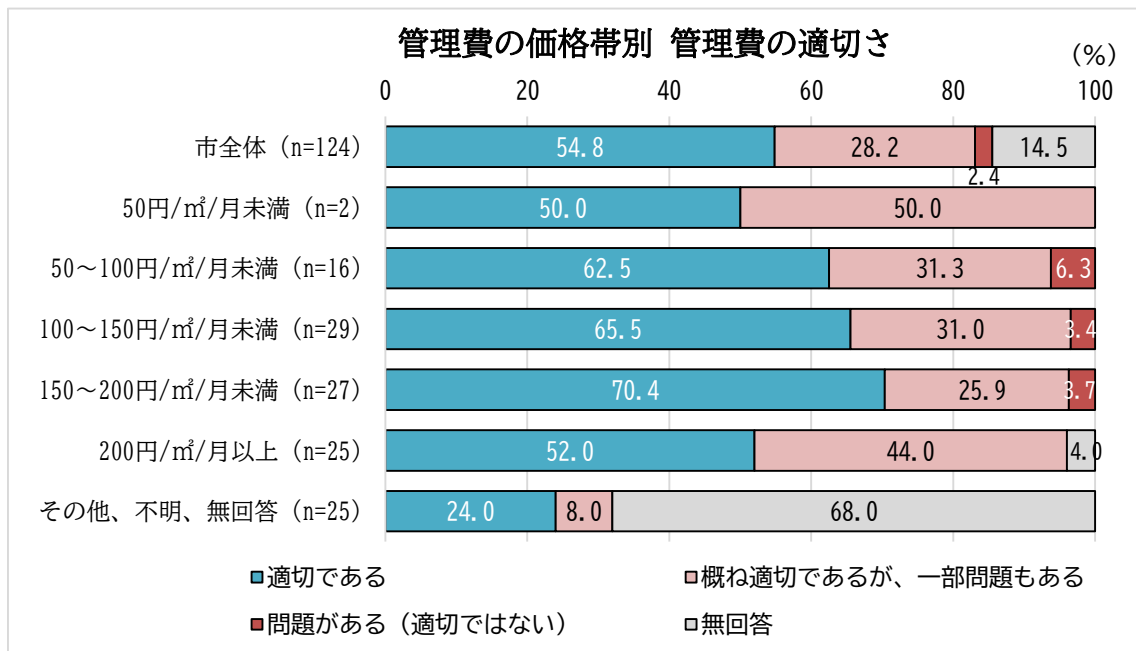
① 市全体

○管理費の徴収額については、「適切である」が54.8%と過半数を占めるものの、「概ね適切であるが、一部問題もある」が28.2%、「問題がある（適切ではない）」が2.4%と、見直しなどの課題を有するマンションが30.6%みられる。



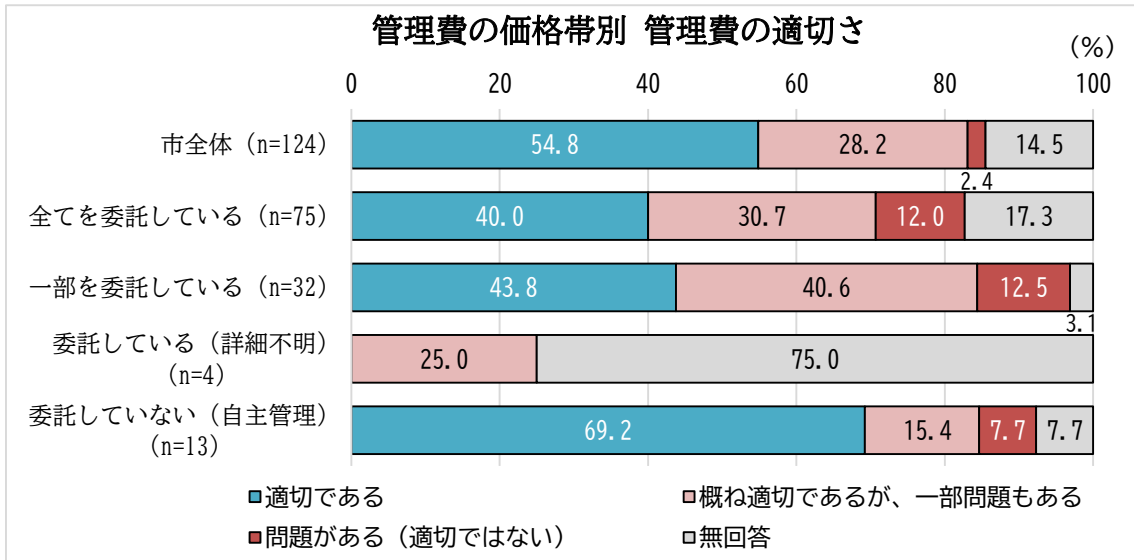
② 管理費の価格帯別

○前項(1)管理費の価格帯別で見ると、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。



③ 管理会社への委託別

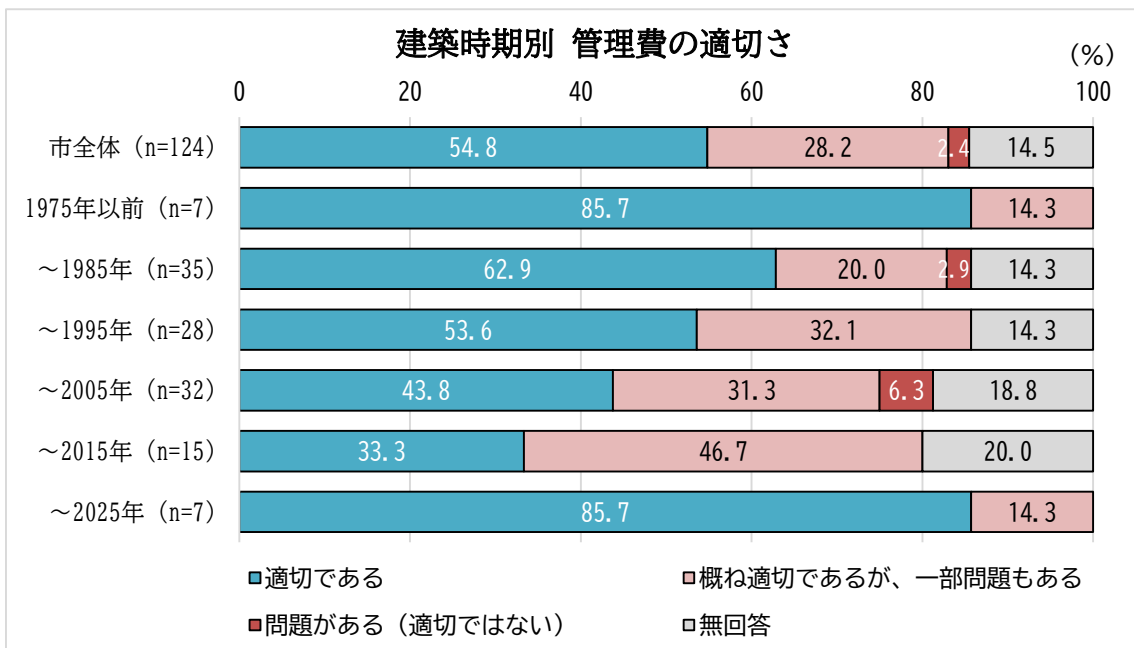
○5 (4) 管理会社への委託の有無 (P95参照) 別にみると、「適切である」割合は自主管理のマンションで69.2%と高くなっており、管理会社に委託しているマンションでは委託の度合いに関わらず4割程度となっている。



④ 建築時期別

○建築時期別にみると、2015年までは建築時期が新しいほど「(一部) 問題がある」割合が高くなっている。

○建築後10年程度経過した2006～2015年建築のマンションが最も管理費に問題を抱えるが、それ以上の築年では古いほど問題点が解消される様子が見えてくる。



3 長期修繕計画・修繕積立金

(1) 長期修繕計画の作成有無

問7：長期修繕計画、修繕積立金についてお答えください。

(1) 長期修繕計画の作成有無

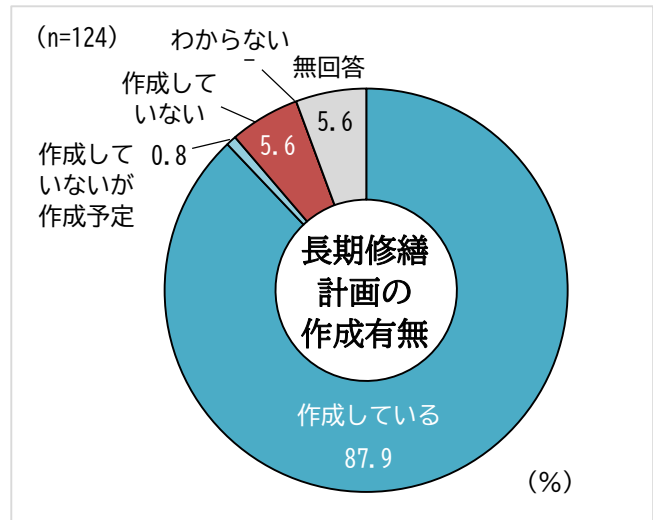
《作成している場合》見直し状況もお答えください。

① 市全体

○長期修繕計画を「作成している」が87.9%(109組合)を占め、「作成していないが作成予定である」が0.8%(1組合)となっている。

○一方、「作成していない」は5.6%(7組合)となっている。

※今回アンケート調査の回答では「作成している」としていても、前回調査の回答で「作成している」としていた場合、5年で計画を破棄したことは考えにくいため、「作成している」とした。



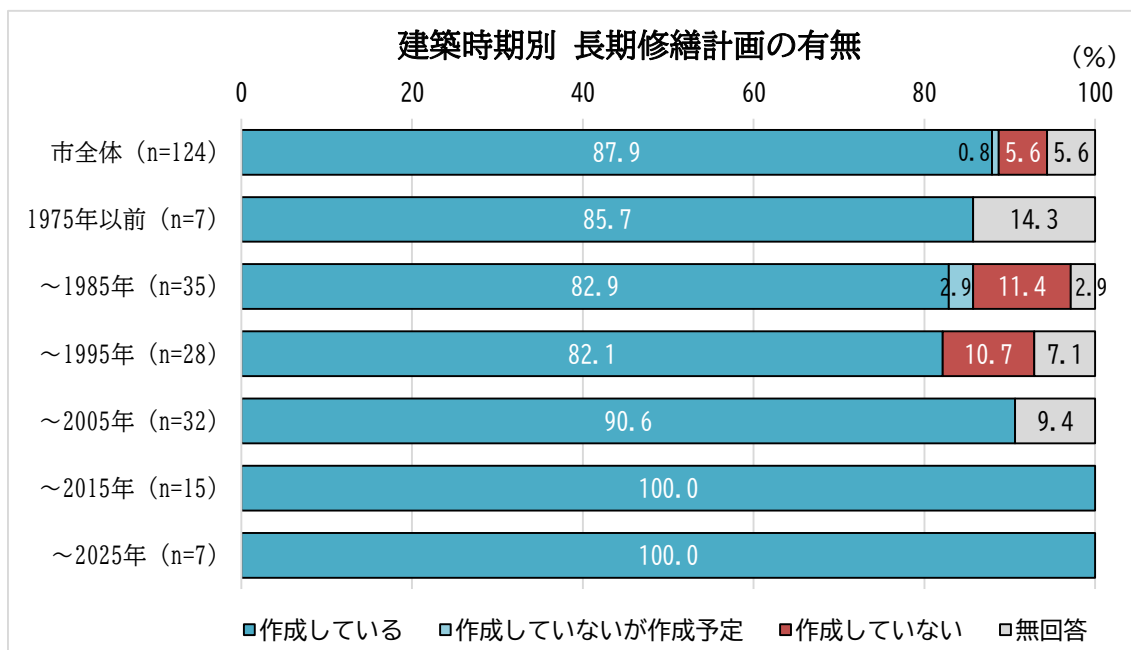
※「わからない」は0組合であるため以降のクロス集計では省略する。

●長期修繕計画

- ・建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事を行うためには、適切な長期修繕計画を作成し、それに基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠である。
- ・計画年数、見直し期間について、国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」(令和6年6月改訂)では、新築マンションの場合で計画年数30年以上、既存マンションで25年以上とするとともに、5年程度ごとに見直すべきことが示されている。
- ・令和6年6月改訂では、今後工事費の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加することも考えられるが、均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要があること、及び段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方を示している。

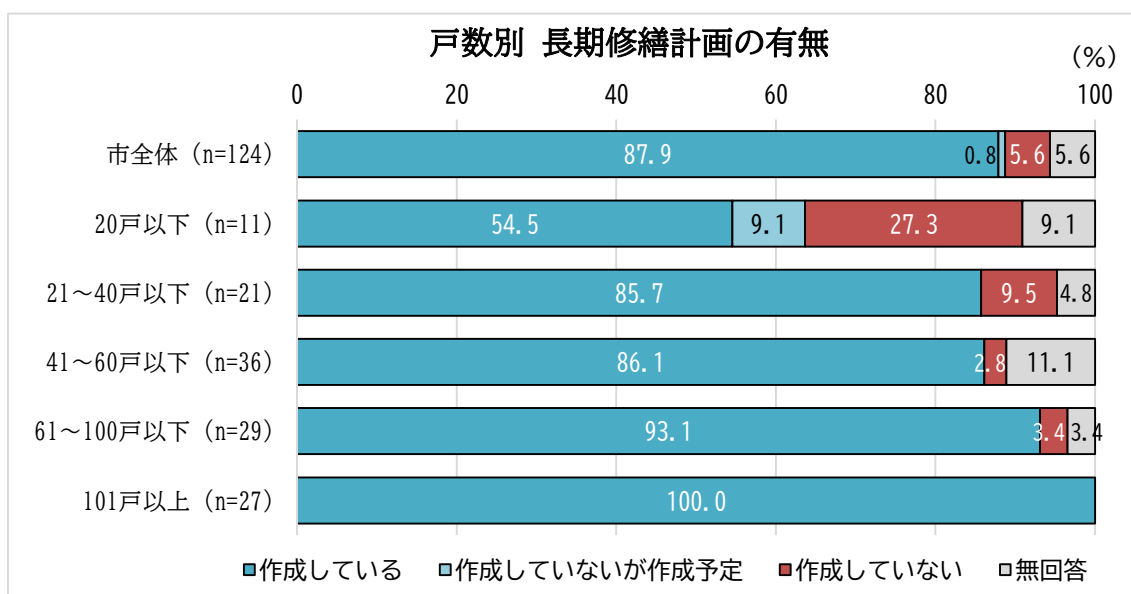
② 建築時期別

- 建築時期別にみると、「作成している」割合は2006年以降建築のマンションで100%、1996～2005年で90.6%を占めるが、1995年以前建築のマンションはいずれも8割台となっている。
- 一方、「作成していない」割合は1976～1995年建築のマンションで1割を超えている。



③ 戸数別

- 戸数別にみると、「作成している」割合は戸数が多いほど高くなる傾向がみられ、101戸以上では全回答マンションで作成している。
- 一方、「作成していない」割合は戸数が少ないほど高く、「20戸以下」で27.3%、「21～40戸以下」で9.5%となっている。

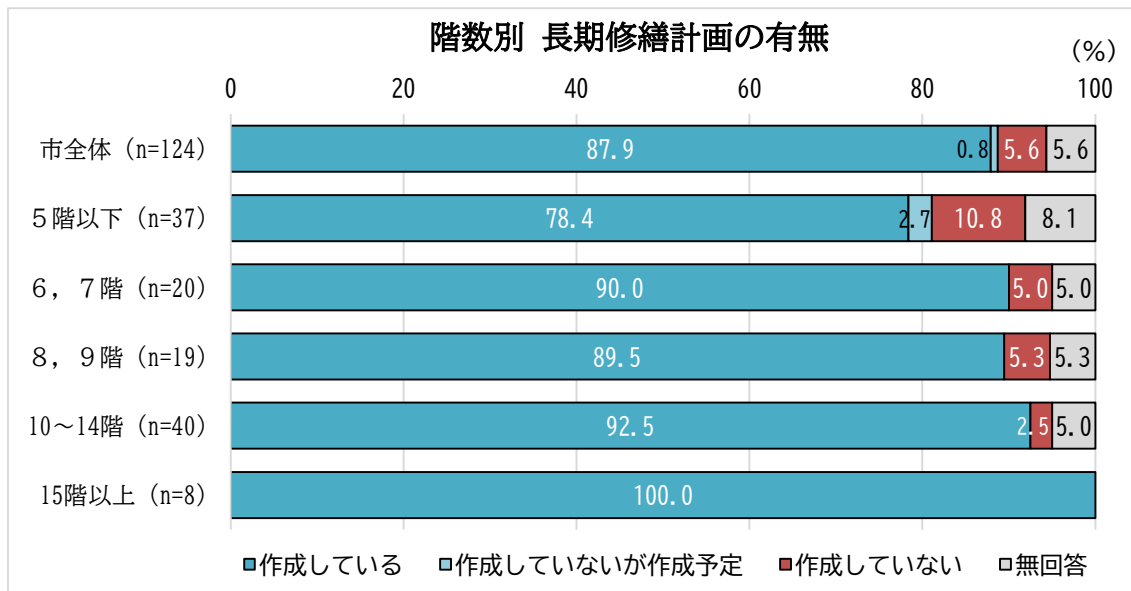


第3章 アンケート調査

④ 階数別

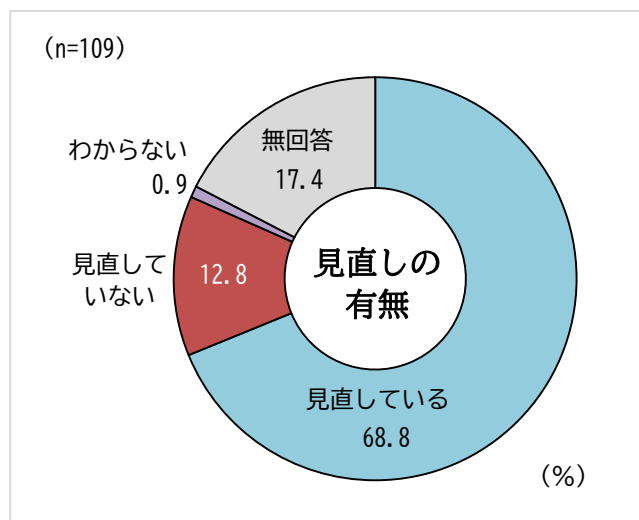
○階数別にみると、「作成している」割合は15階以上で100%、6～14階で約9割を占める。

○一方、「作成していない」は5階以下で10.8%（4組合）みられ、6～14階（各1組合）でも少数ながらみられる。



(2) 長期修繕計画の見直し状況

○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」が68.8%を占める一方で、「見直していない」が12.8%（14組合）、「わからない」が0.9%（1組合）みられる。



(3) 修繕積立金の価格帯

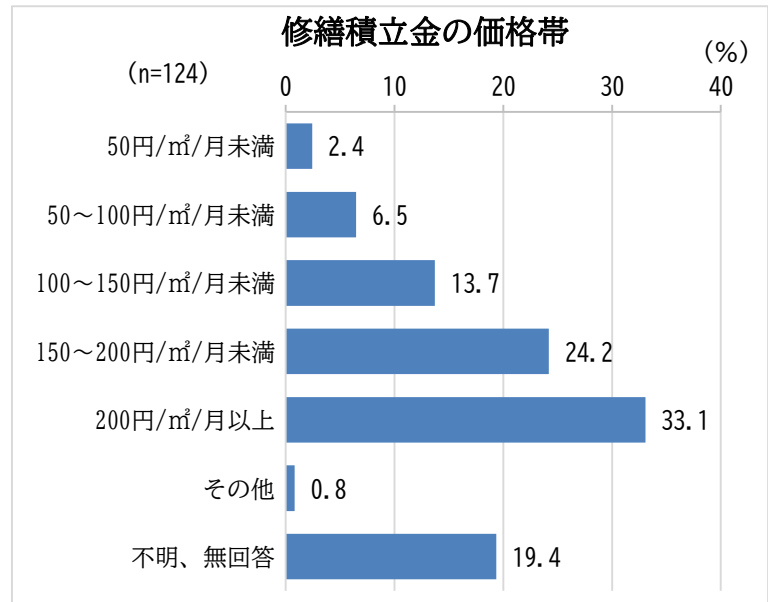
問7：長期修繕計画、修繕積立金についてお答えください。

(2) 修繕積立金の価格帯（面積単価/月）

※駐車場等の使用料・専用使用料からの充当額を除きます。

① 市全体

○修繕積立金を面積単価（円/㎡/月）で聞いたところ、「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%が続いている。



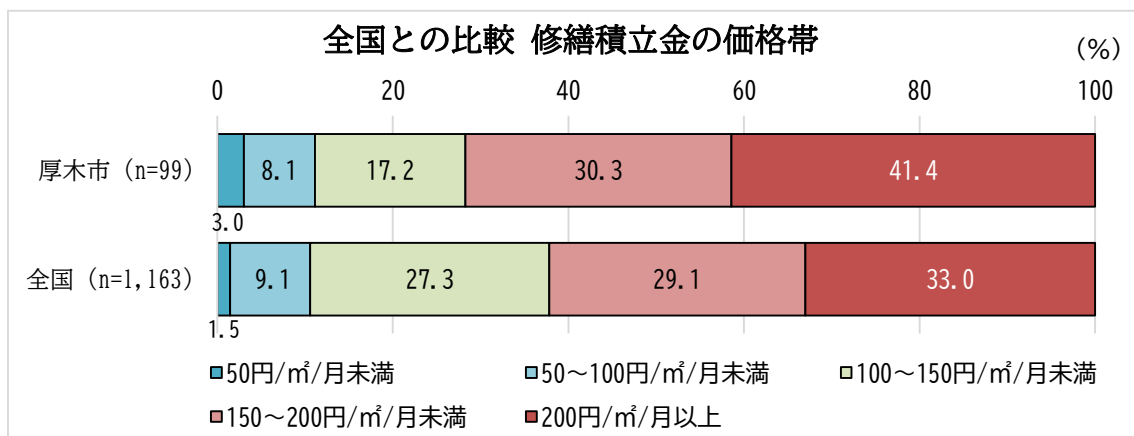
※面積単価（円/㎡/月）以外での回答は「その他」とした。

※以下のクロス集計においては、特徴を読み取りやすいよう、「その他」、不明、無回答を除いて集計している。

② 全国との比較

○下図は、令和5年度マンション総合調査に基づく全国の結果（以下「国調査」）を、本調査結果と比較したものである。

○国調査とは調査内容が異なるため参考程度ではあるが、厚木市は全国平均と比較して「100～150円/㎡/月未満」の割合が低く、「200円/㎡/月以上」の割合が高くなっている。

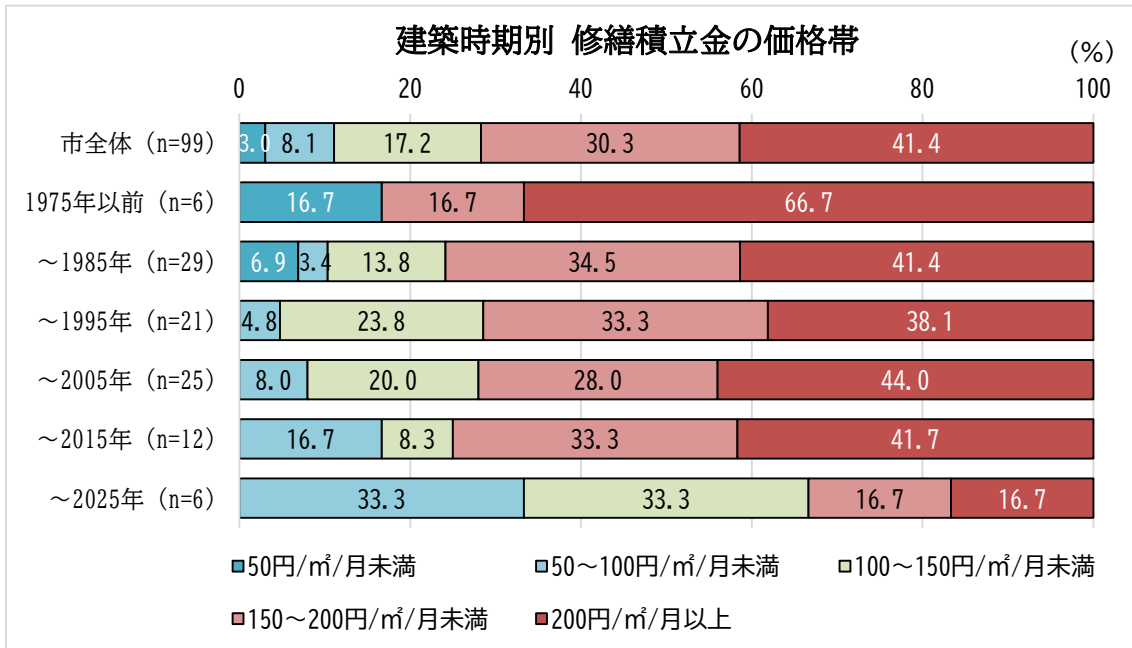


※国調査は総収入額を実数値で聞いた結果をマンションの面積で割ったものであり、厚木市とは調査内容が異なる。

第3章 アンケート調査

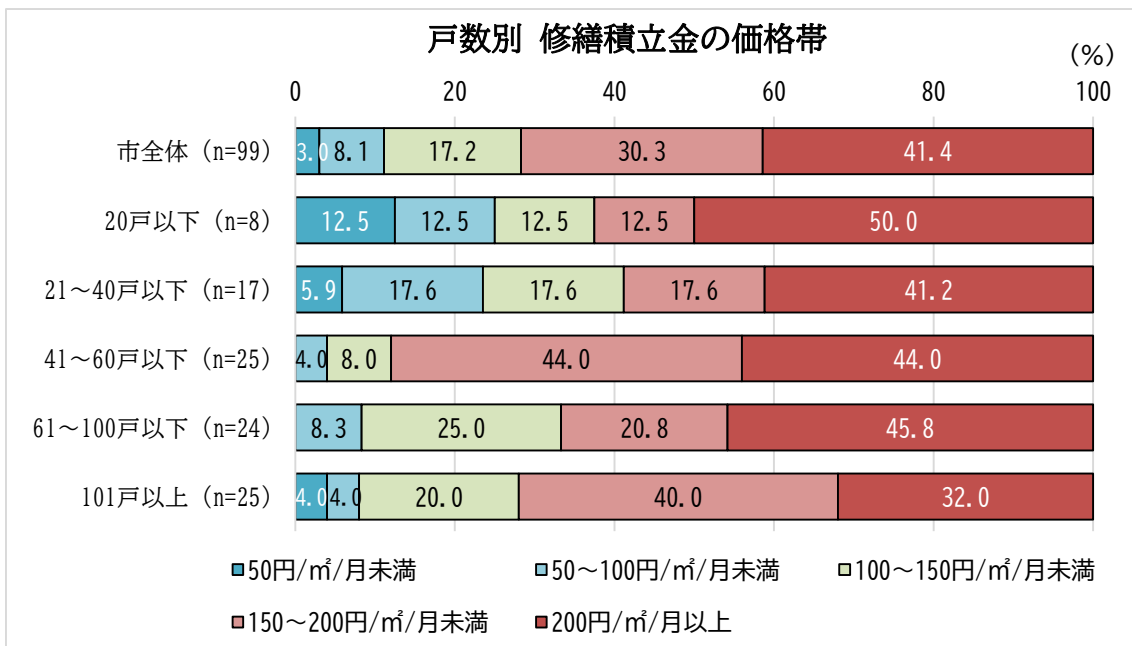
③ 建築時期別

- 建築時期別にみると、1975年以前建築のマンションは150円/㎡/月以上が83.4%を占めるが、「50円/㎡/月未満」も16.7%（1組合）みられる。
- 1976～2015年建築のマンションはいずれも「200円/㎡/月以上」が4割前後、「150～200円/㎡/月未満」が3割前後となっており、大きな違いはみられない。
- 2016年以降建築のマンションでは50～150円/㎡/月未満が66.6%を占める。



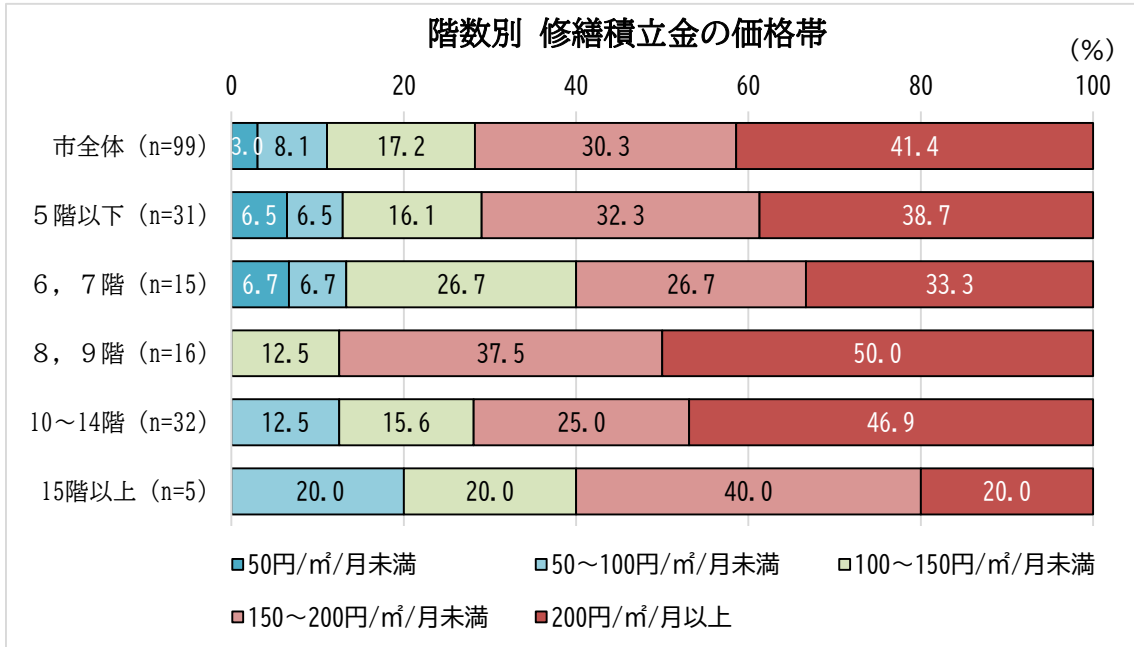
④ 戸数別

- 戸数別にみると、40戸以下の小規模マンションでは150円/㎡/月以上が6割前後を占める一方、100円/㎡/月未満も1/4程度みられ、二極化している。
- 41～60戸以下は150円/㎡/月以上が88.0%を占め、61戸以上は「100～150円/㎡/月未満」が他の層よりも高くなっている。



⑤ 階数別

○高層マンションでは修繕等にあたってコストが比較的高くなることが想定されるが、「200円/㎡/月以上」は中～高層の8～14階で約5割と高く、15階以上の高層マンションでは20.0%（1組合）にとどまっており、修繕積立金の価格帯と階数に関連性はみられない。



(4) 修繕積立金の積立額の適切さ

問7：長期修繕計画、修繕積立金についてお答えください。

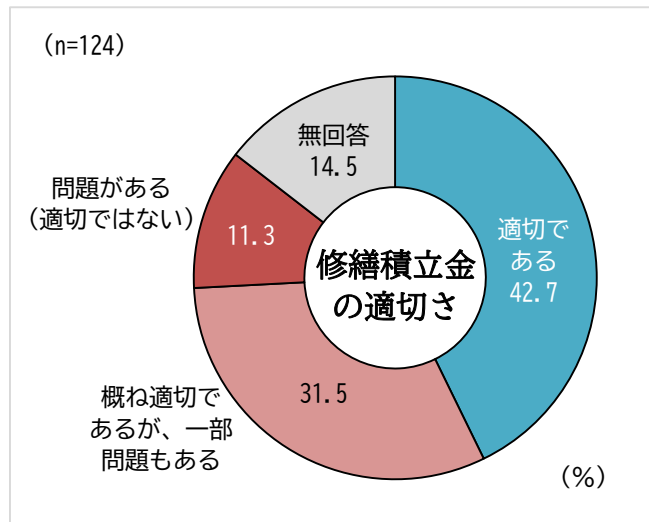
(3) 現在の修繕積立金の積立額の適切さ

《2、3（修繕積立金に問題あり）の場合》

修繕積立金の見直しを検討しているかについてもお答えください。

① 市全体

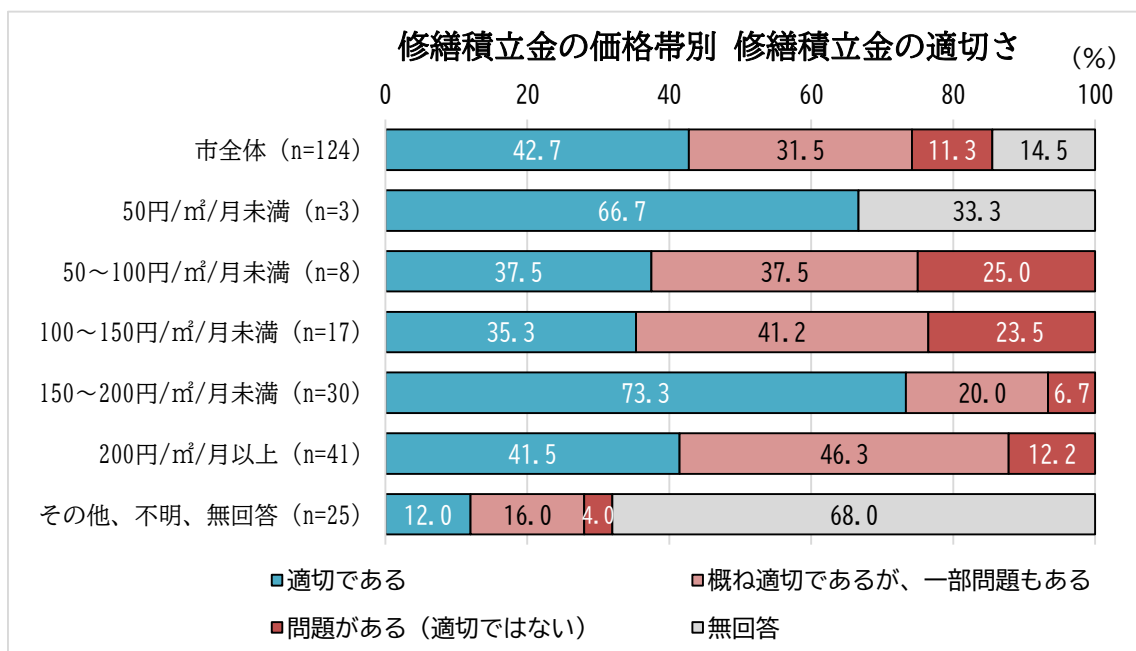
○修繕積立金の積立額については、「適切である」は42.7%で、「概ね適切であるが、一部問題もある」が31.5%、「問題がある（適切ではない）」が11.3%と、見直しなどの課題を有するマンションが42.8%（53組合）みられる。



② 修繕積立金の価格帯別

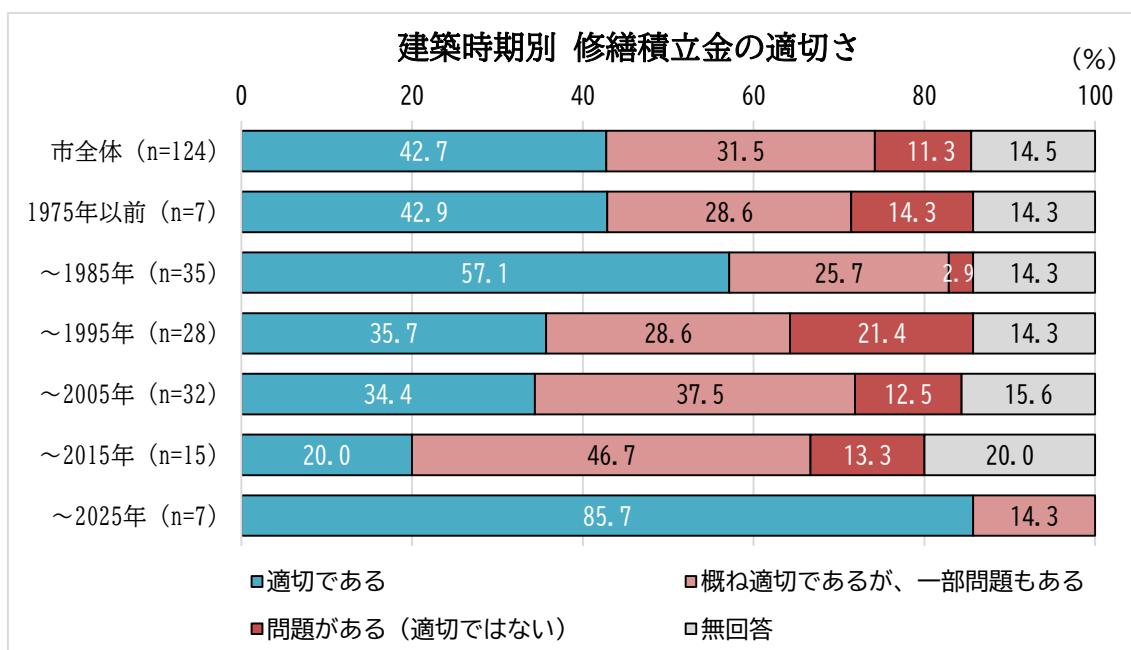
○前項(3) 修繕積立金の価格帯別でみると、「適切である」は「150～200円/㎡/月未満」で73.3%と目立って高くなっており、それ以外の価格帯では4割前後にとどまっている。（「50円/㎡/月未満」はn=3のため分析から除外）

○一方、「問題がある（適切ではない）」は50～150円/㎡/月未満の中間価格帯で2割台と比較的高い。



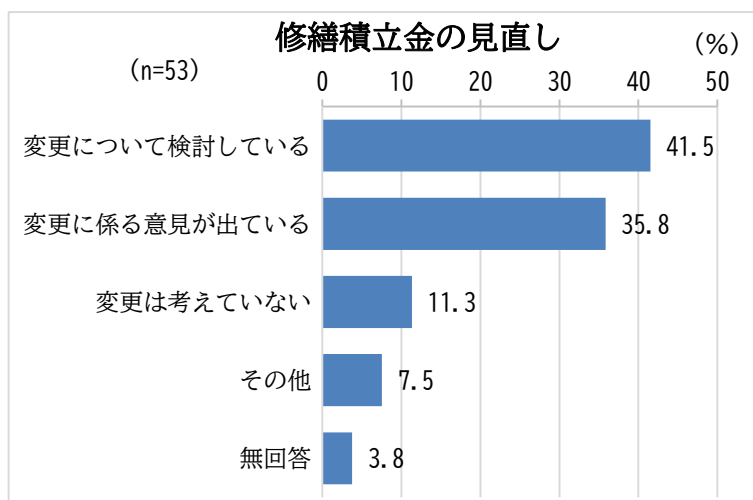
③ 建築時期別

- 建築時期別で見ると、1976～2015年では建築時期が新しいほど「(一部) 問題がある」が高くなる傾向がみられ、2006～2015年建築のマンションでは「(一部) 問題がある」が60.0%を占める。
- 管理費同様、建築後10年程度経過した2006～2015年建築のマンションが最も費用面での問題を抱えている。その後、築30年程度経過した1986～1995年建築のマンションでは問題が解消する場合もあるが、「問題がある (適切ではない)」も21.4%と高くなる。
- 築40年程度経過した1976～1985年建築のマンションでは「適切である」が57.1%を占め、問題が解消するマンションが過半数を占めるが、さらに10年程度古い1975年以前のマンションでは「適切である」が減少し、「問題がある (適切ではない)」が再び増加している。



(5) 修繕積立金見直しの検討状況

- 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。
- 積立額に問題があるにもかかわらず、「変更は考えていない」も11.3% (6組合) みられる。



4 管理費等の滞納

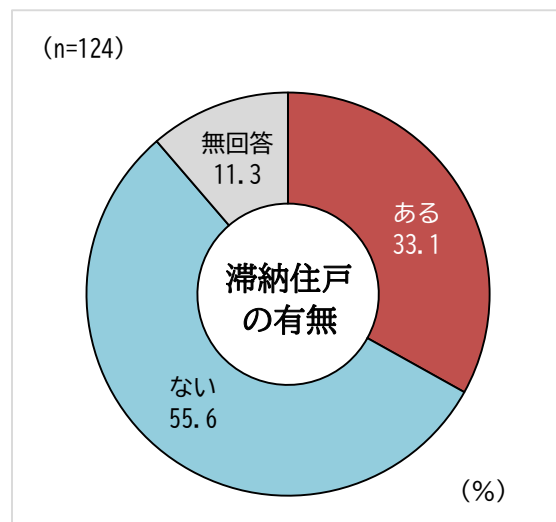
問8：管理費、修繕積立金の滞納状況についてお答えください。

(1) 管理費・修繕積立金等を3ヶ月以上滞納している住戸の有無

《ある場合》おおよその戸数についてもお答えください。(実数値を回答)

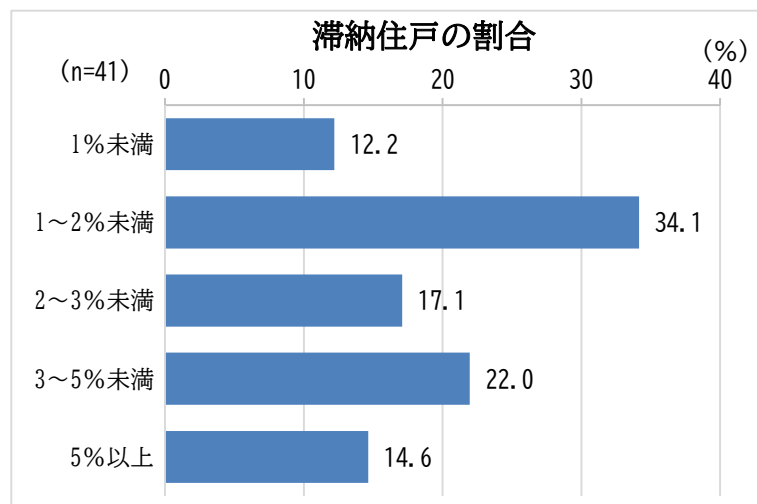
① 滞納住戸の有無

○管理費等の滞納が「ない」マンションが55.6%を占める一方、滞納が「ある」マンションが33.1% (41組合) みられる。



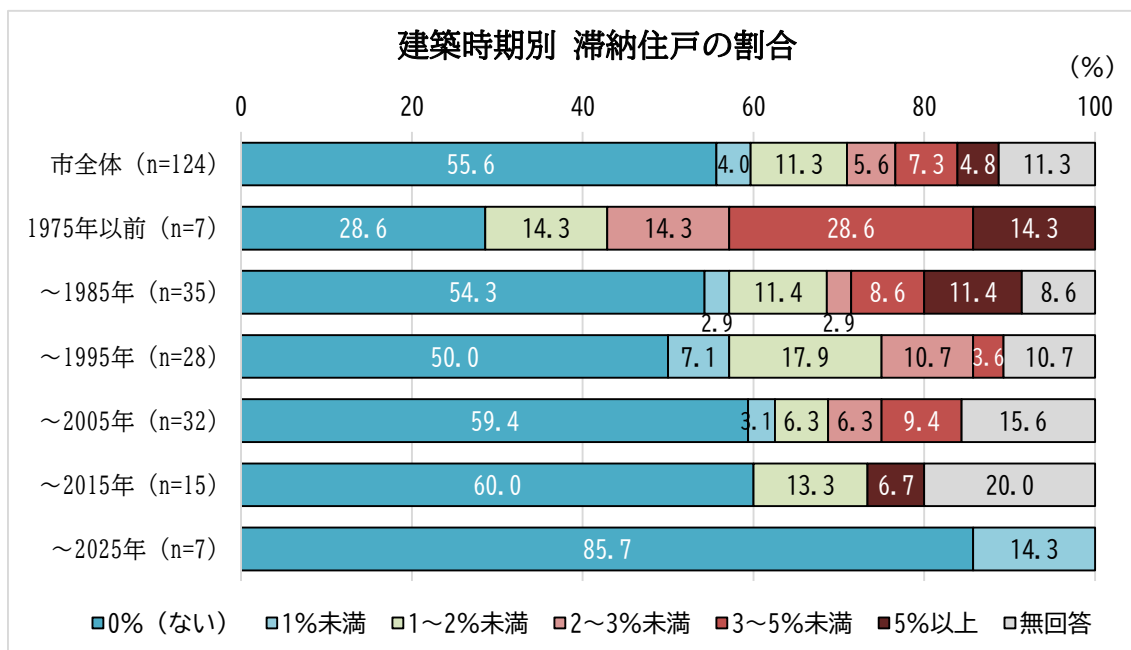
② 滞納戸数の割合

○滞納のある41組合における滞納戸数の実数値を全戸数で割った割合を右図の通りに分類すると、「1~2%未満」が34.1%で最も多く、「3~5%未満」が22.0%、「2~3%未満」が17.1%で続いている。



③ 建築時期別

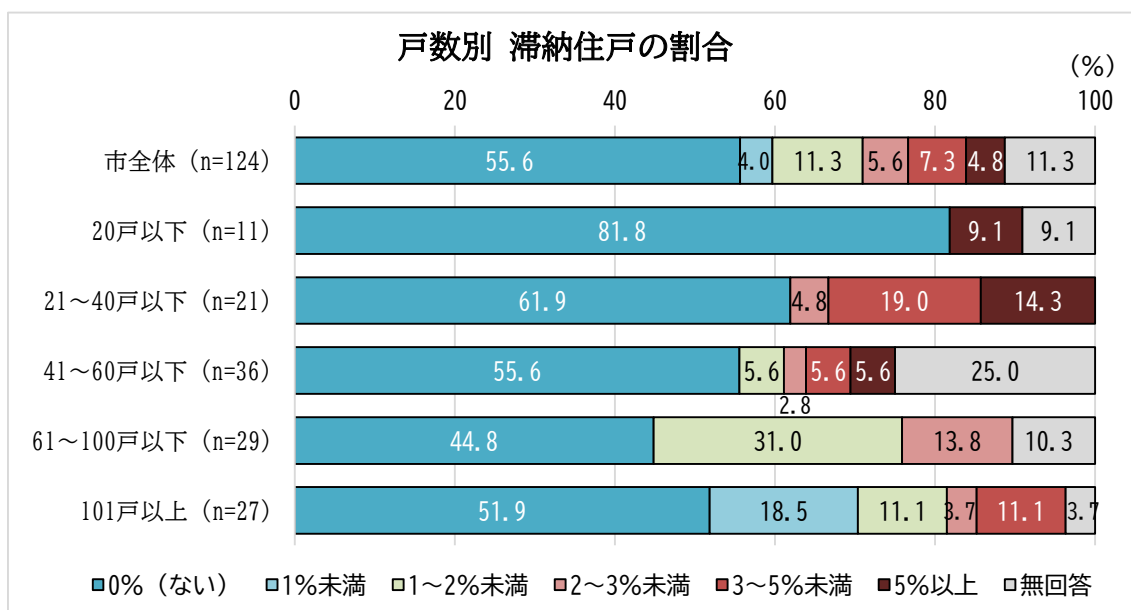
○建築時期別にみると、滞納住戸がある割合は建築時期が古いほど高くなる傾向がみられ、滞納住戸が3%以上の割合は1975年以前建築のマンションで42.9%（3組合）、1976～1985年建築のマンションで20.0%（7組合）と多くなっている。



④ 戸数別

○戸数別にみると、1戸でも滞納住戸があれば「ある」となるため、100戸までは戸数が多いほど滞納住戸がある割合が高くなっている。

○一方、滞納住戸が3%以上の割合は21～40戸以下のマンションで33.3%（7組合）と高くなっている。



5 管理組合運営・活動状況

(1) 総会の開催有無

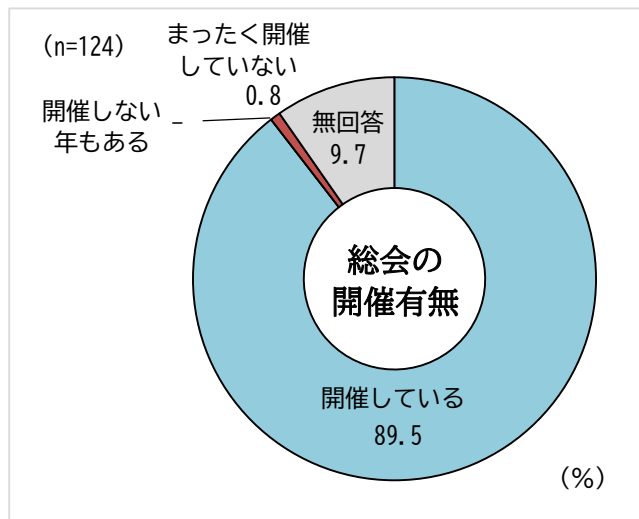
問9：管理組合の運営・活動状況等についてお答えください。

(1) 総会の開催有無（例年の実績）

※各年1回以上開催しているか否か

○例年における総会の開催状況は、「開催している」が89.5%で無回答以外のほぼ全組合となっている。

○一方、「まったく開催していない」と回答したマンションが1組合みられた。



(2) 総会の出席率

問9：管理組合の運営・活動状況等についてお答えください。

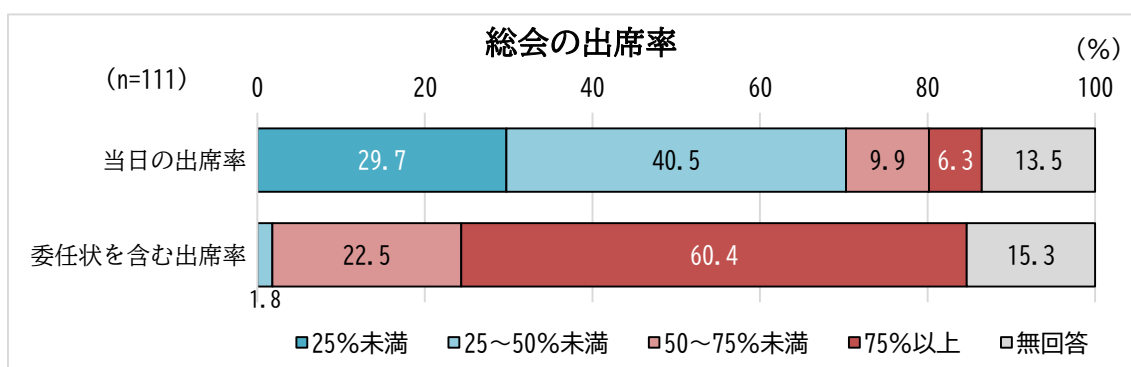
(1) 総会の開催有無（例年の実績）

①総会の出席率（例年の実績） 当日の出席者、委任状を含む出席者（実数値を回答）

○総会の出席率を4区分に分けると、当日の出席率（委任状を含まない実際の出席率）は、「25%未満」が29.7%、「25～50%未満」が40.5%となっており、出席率50%未満のマンションが70.2%を占めている。

○委任状を含む場合の出席率をみると、「75%以上」の割合が60.4%を占めており、「50～75%未満」が22.5%となっている。

○一方、委任状を含めても出席率「25～50%未満」が1.8%（2組合）みられる。



●総会の成立要件・決議要件

- ・標準管理規約では、総会の成立要件を議決権総数の半数以上としている。
- ・同様に、共用部分の管理に関する事項などの普通決議事項は議決権数及び区分所有者数の各過半数が必要とされ、標準管理規約に則った管理規約としている場合、半数未満の出席率では決議を要する議案について決することができなかったが、令和7年区分所有法改正により、建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、決議は出席者の多数決によることとなった。また、裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度が創設された。

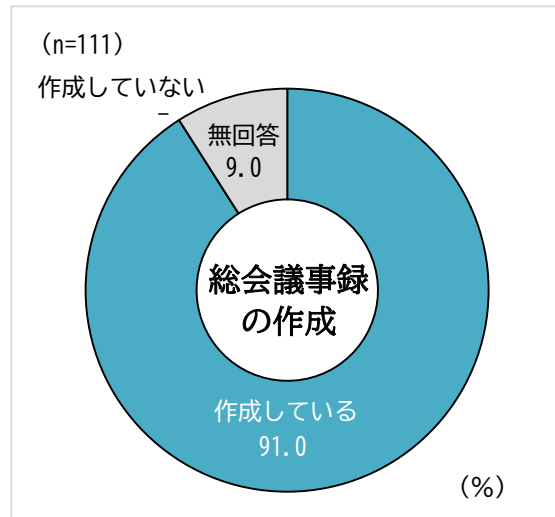
(3) 総会議事録の作成

問9：管理組合の運営・活動状況等についてお答えください。

(1) 総会の開催有無（例年の実績）

②総会議事録の作成

○無回答以外の全組合が総会議事録を「作成している」と回答している。



●「総会」及び「総会議事録」

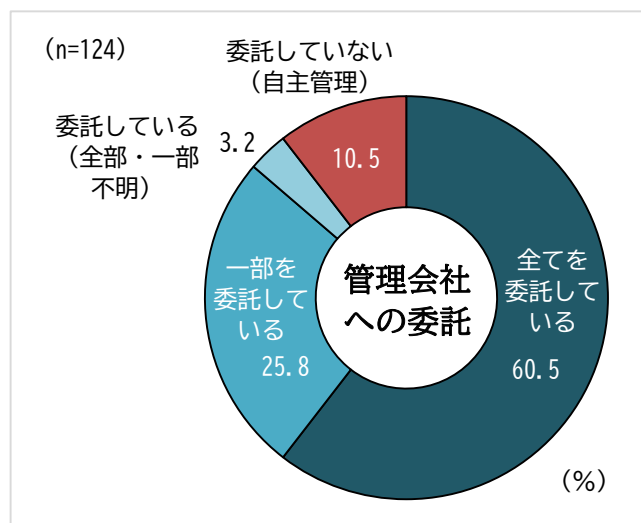
- ・区分所有法では、総会（同法では「集会」と表記。）の議事録を作成すること、議事録の保管場所を建物内の見やすい場所に掲示することなどの義務を規定している。（第42条）
- ・最高意思決定機関として位置付けられる総会の決議は、組合員や特定承継人はもちろん、賃借人、同居人などの占有者に対しても一定の効力を有するため、適切に作成される必要がある。なお、作成を怠ったり、不適切な内容を作成した場合に（本来記載すべき事実を記載しない、事実を反する記載をする等）、20万円以下の過料の罰則とされている。（区分所有法第91条3項）
- ・議事録の作成期限は同法に明示されていないものの、保管し、また利害関係人の閲覧に供さなくてはならないため、速やかに作成することが求められる。

(4) 管理会社への委託の有無

問9：管理組合の運営・活動状況等についてお答えください。

(2) 管理会社への委託の有無

- 管理会社への委託状況について、「全てを委託している」が60.5%、「一部を委託している」が25.8%、「委託している(全部・一部不明)」が3.2%で、合わせて89.5%が委託している。
- 「委託していない(自主管理)」も10.5% (13組合) みられる。



※本項目は「第2章第3節8 管理業務委託の状況」(P31参照)との整合性を図るため、以下の結果を掲載している。

- 元々アンケート調査で管理組合を「なし」としており、管理組合名の回答があったため「あり」に修正したマンションについて、現地調査で管理会社名の揭示がある、回答者が管理会社社員など、管理会社が存在することが判明した場合は、管理を全面的に委託していることが想定されるため「全てを委託している」とした。
- 現地調査で管理会社情報が揭示されていたが、本項目には回答がなかったマンションは「委託している(全部・一部不明)」とした。

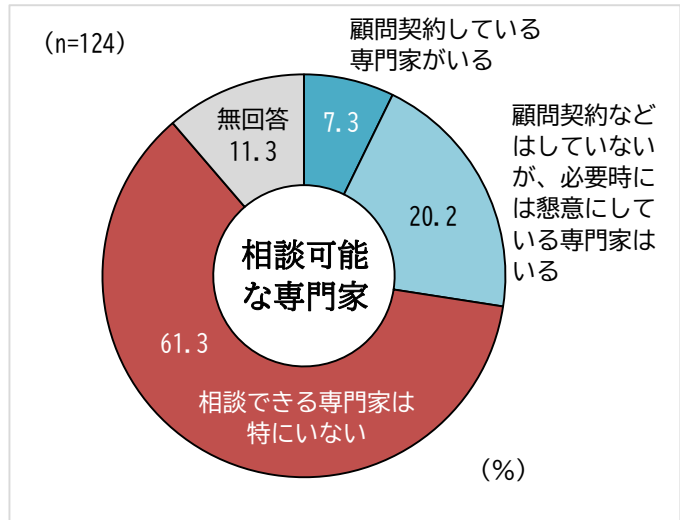
(5) 相談できる外部の専門家の有無

問9：管理組合の運営・活動状況等についてお答えください。

(3) マンション管理に関して相談できる外部の専門家の有無

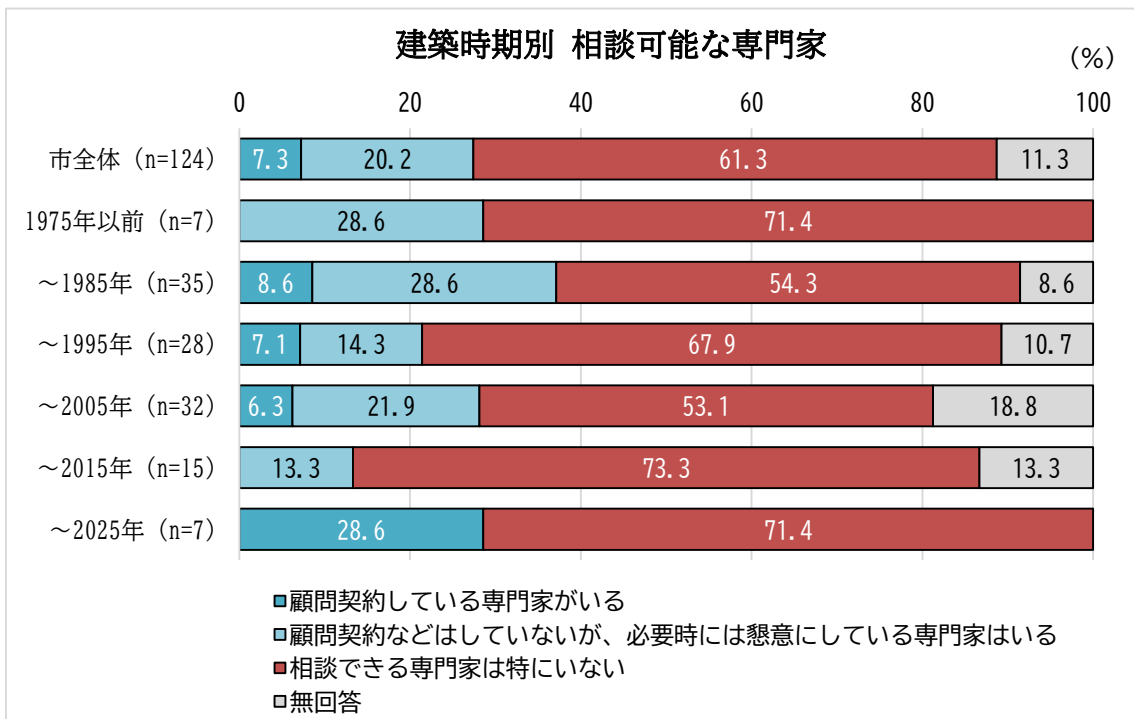
① 市全体

- 「相談できる専門家は特にいない」が61.3%を占めている。
- 「顧問契約している専門家がいる」が7.3%、「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がいる」が20.2%となっており、併せて27.5%の組合で一定の専門家との相談体制が構築されている。



② 建築時期別

- 建築時期別にみると、1975年以前及び2006～2015年建築のマンションは「顧問契約している専門家がいる」との回答がない状況にある。
- 一定の専門家との相談体制が構築されている割合は1976～1985年建築のマンションで37.2%と高い一方、「相談できる専門家は特にいない」マンションは2006～2015年で73.3%、1975年以前及び2016年以降で71.4%、1986～1995年で67.9%となっている。



本項以降では、特記がない限り、再び全回答者（128組合）を対象として集計・分析を行う。

6 その他、マンション内での活動等

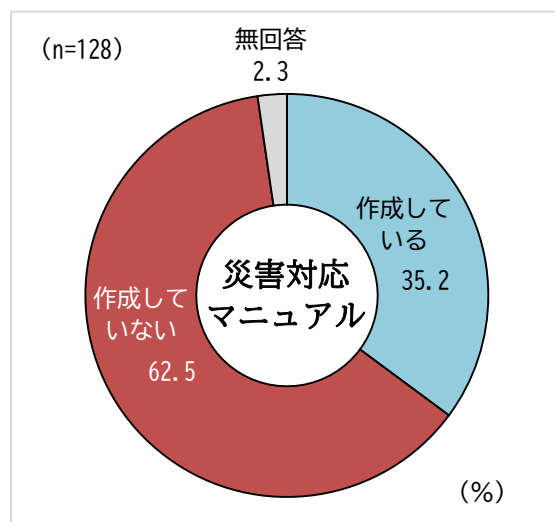
(1) 災害対応マニュアル

問10：その他、マンション内での活動等についてお答えください。

(1) 災害対応マニュアル等の作成

① 市全体

- 災害対応マニュアル等を「作成している」は35.2%で、「作成していない」が62.5%を占めている。

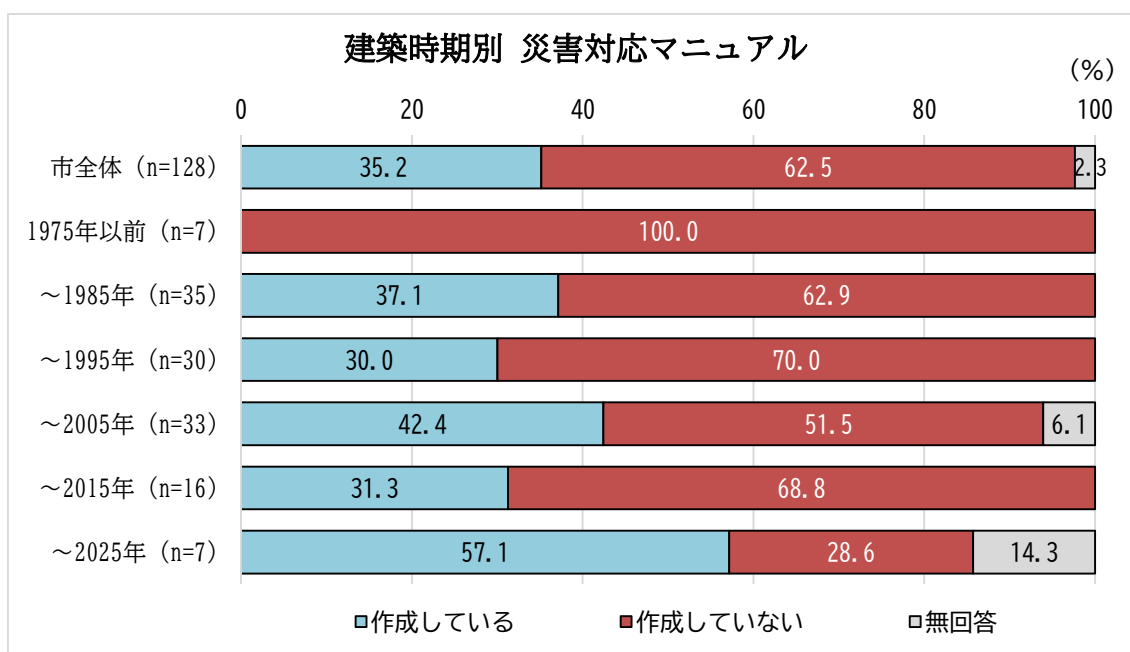


※「作成している（機能していない）」は「作成している」、「作成していない（水害のみ作成）」は「作成していない」とした。

② 建築時期別

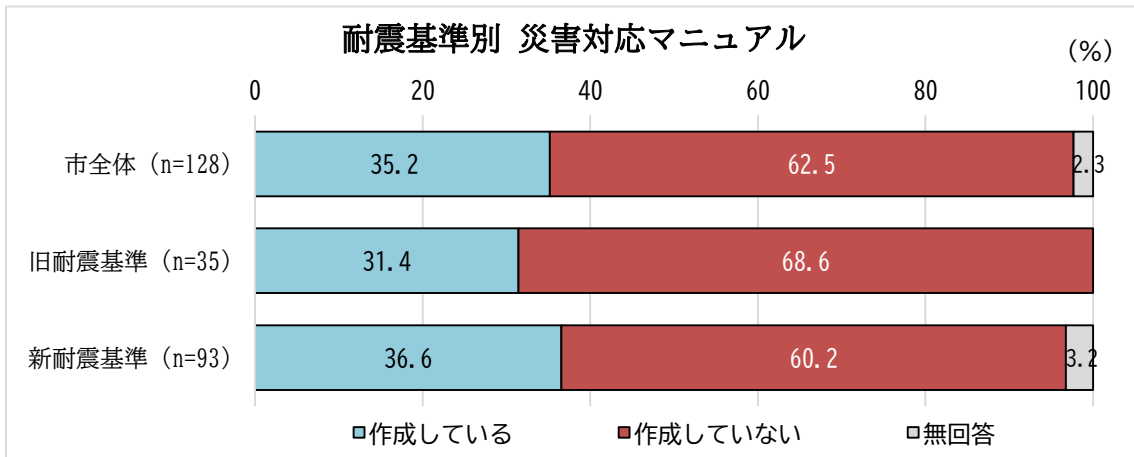
- 建築時期別にみると、「作成している」割合は2016年以降建築のマンションで57.1%と最も高く、1976～2015年建築のマンションでは3～4割台となっている。

- 一方、1975年以前建築のマンションは全組合が「作成していない」と回答している。



③ 耐震基準別

○耐震基準別にみると、「作成している」割合は新耐震基準のマンションの方がやや高いが、大きな違いはみられない。



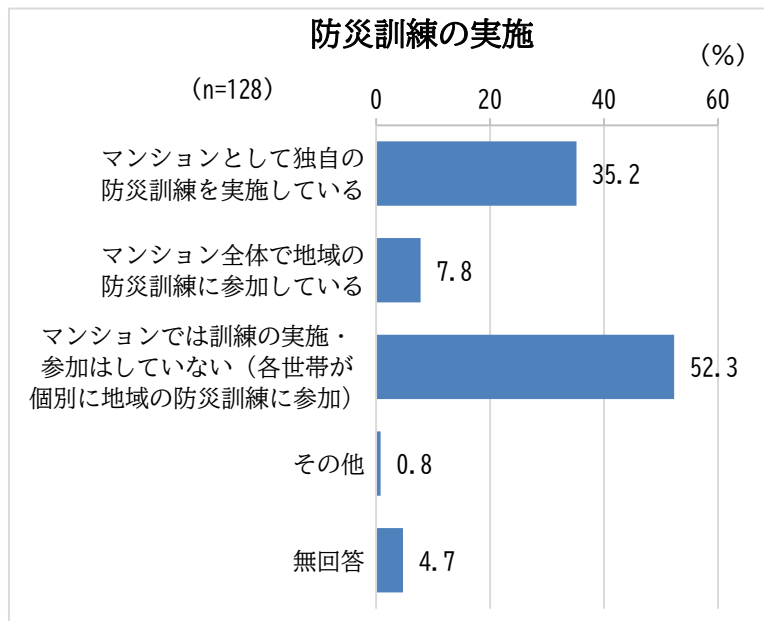
(2) 防災訓練の実施状況

問10：その他、マンション内での活動等についてお答えください。

(2) 防災訓練の実施状況

- 「マンションでは訓練の実施・参加はしていない（各世帯が個別に地域の防災訓練に参加している）」が52.3%と最も多くなっている。
- 実施しているものについては、「マンションとして独自の防災訓練を実施している」が35.2%、「マンション全体で地域の防災訓練に参加している」が7.8%となっている。

「その他」の回答
・自治会が担当



※「マンションとして独自の防災訓練を実施している」と「マンション全体で地域の防災訓練に参加している」の両方を行っているマンションがあるため、構成比の合計は100%を超える。

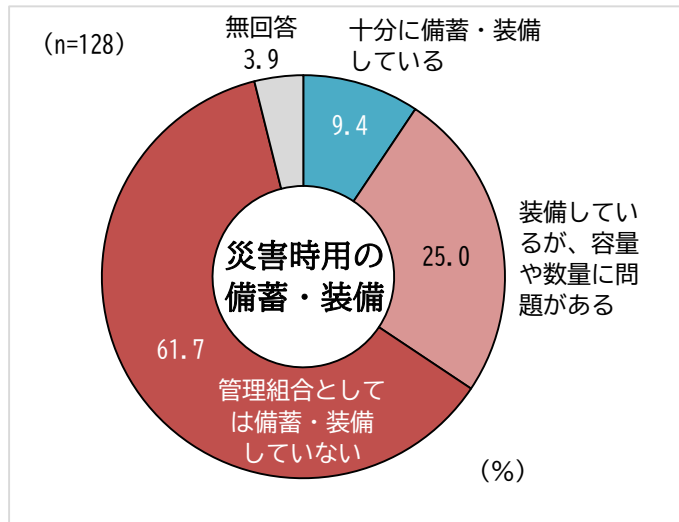
(3) 災害時のための備蓄・装備状況

問10：その他、マンション内での活動等についてお答えください。

(3) 災害時のための備蓄・装備状況

○災害時のために「十分に備蓄・装備している」は9.4%にとどまっております、「管理組合としては備蓄・装備していない」が61.7%、「装備しているが、容量や数量に問題がある」が25.0%と、災害時の備えに問題のあるマンションが86.7%を占める。

※「飲料水のみ備蓄」は「装備しているが、容量や数量に問題がある」とした。



(4) 居住者の把握状況

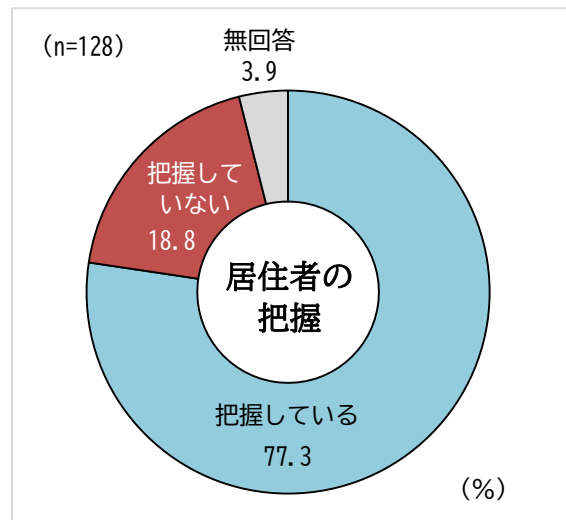
問10：その他、マンション内での活動等についてお答えください。

(4) 居住者の把握状況 (賃借人含む)

○居住者名簿を作成するなど、居住者を「把握している」と回答したマンションが77.3%を占める一方で、「把握していない」も18.8%みられる。

●「名簿」等の作成

- ・組合員名簿は標準管理規約で規定があるものの、居住者名簿については特段の指針等はない。



(5) 自治会への加入状況

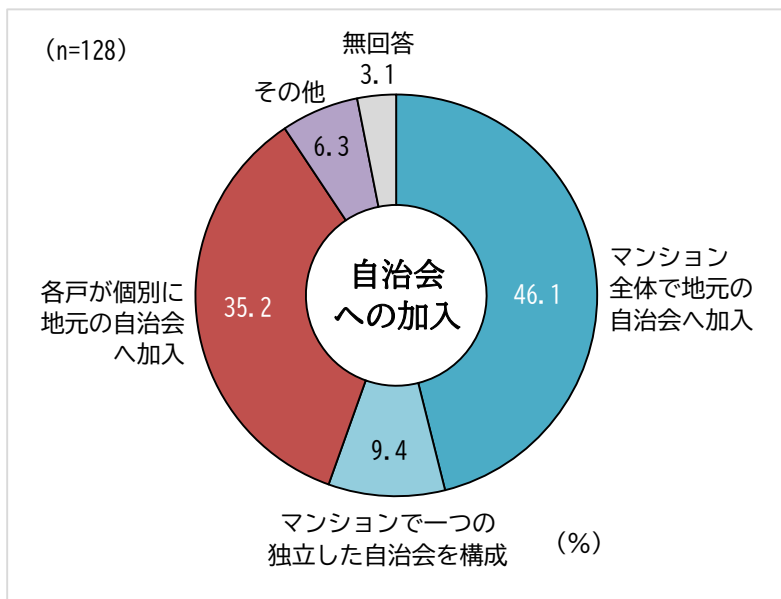
問10：その他、マンション内での活動等についてお答えください。

(5) 自治会への加入状況

○自治会への加入状況は、「マンション全体で地元の自治会へ加入」が46.1%を占め、「各戸が個別に地元の自治会へ加入」が35.2%、「マンションで一つの独立した自治会を構成」が9.4%となっている。

○「その他」として、「(希望者が1人もいないため) 全く加入していない」と回答したマンションが複数みられた。

「その他」の回答
・ 加入していない
・ 居住者の自由意志



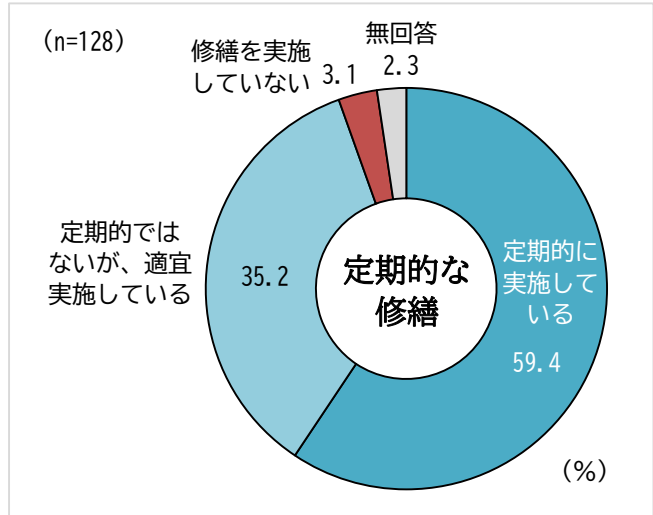
7 建物の維持・管理の状況

(1) 定期的な修繕の実施

問11：建物の維持・管理の状況についてお答えください。

(1) 鉄部舗装や屋上防水などの定期的な修繕の実施状況

- 「定期的実施している」が59.4%、「定期的ではないが、適宜実施している」が35.2%で、合わせると修繕を実施しているマンションが94.6%を占める。
- 一方、「修繕を実施していない」マンションが3.1%（4組合）みられた。



(2) 大規模修繕工事の実施状況

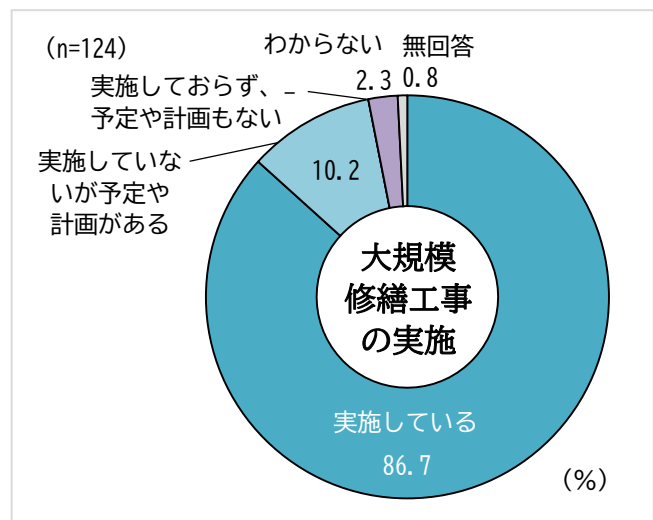
問11：建物の維持・管理の状況についてお答えください。

(2) 大規模修繕工事の実施状況

《実施している場合》実施回数及び最も最近の実施時期もお答えください。（実数値を回答）

① 実施の有無

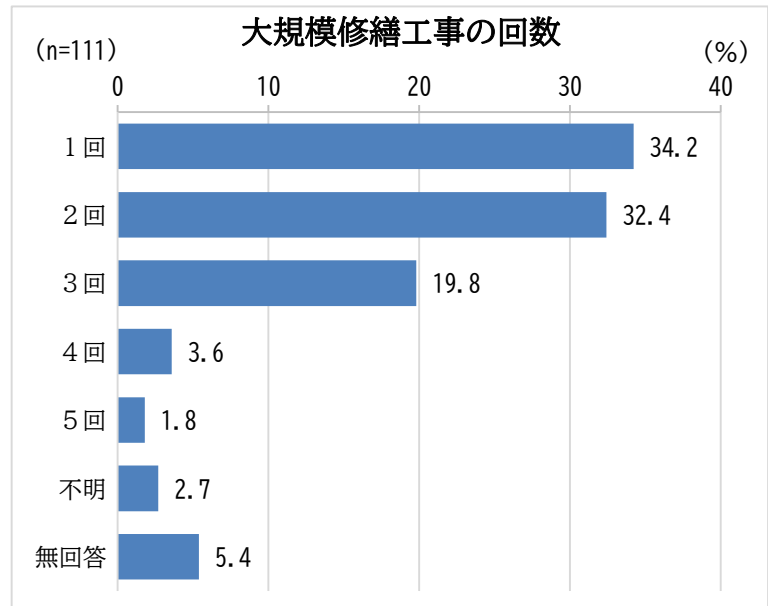
- 大規模修繕工事を「実施している」が86.7%を占める。また、「実施していないが予定や計画がある」が10.2%となっており、合わせて96.9%で実施済みもしくは予定ありとなっている。
- 「実施しておらず、予定や計画もない」と回答したマンションはないものの、「わからない」が2.3%（3組合）みられる。



② 実施回数

(ア) 市全体

○前頁「実施の有無」で「実施している」と回答した111組合における大規模修繕工事の回数をみると、「1回」が34.2%で最も多く、「2回」が32.4%、「3回」が19.8%となっている。なお、最多は「5回」となっている。

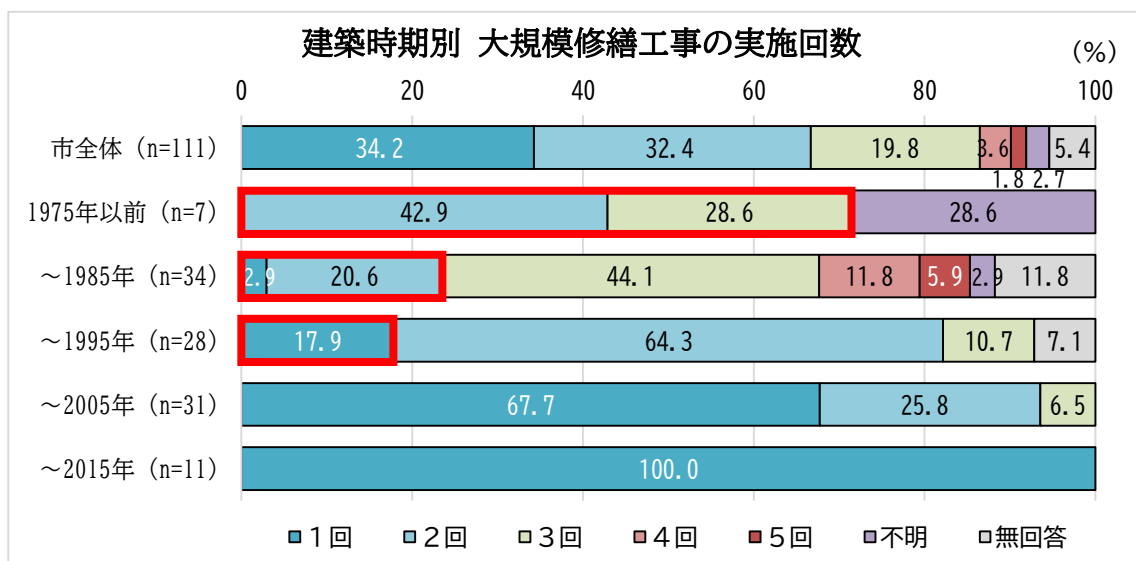


※「3～4回」は「4回」とした。

(イ) 建築時期別

○大規模修繕工事の周期はその実施内容や劣化等の程度などによって様々であるが、下図では、仮に12年程度とした場合に「適切な頻度・回数を実施されていない可能性が高い」ものを太枠で示した。なお、この場合、各建築時期での適正実施回数は、おおむね、築50年以上で4.2回、築40年以上で3.3回、築30年以上で2.5回、築20年以上で1.7回程度となる。

○適切な大規模修繕工事が行われていない可能性があるマンションは、1975年以前建築のマンション（築50年以上）で71.5%（5組合）、1976～1985年建築のマンション（築40年以上）で23.5%（8組合）、1986～1995年建築のマンション（築30年以上）で17.9%（5組合）の計18組合となっている。



※~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。

③ 実施時期

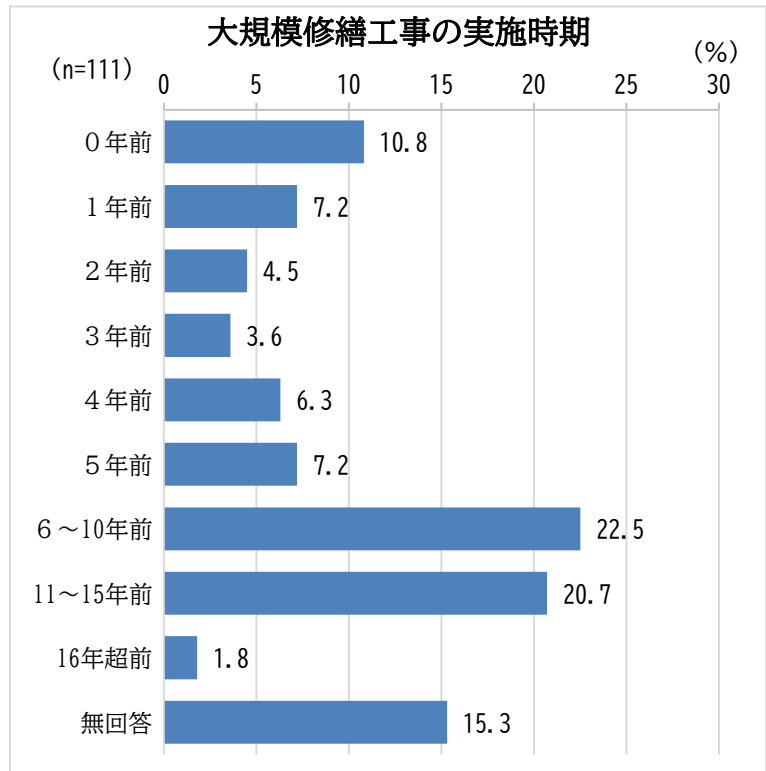
(ア) 市全体

○「実施の有無」で「実施している」と回答した111組合における直近の実施時期をみると、「0年前」（2024年9月以降実施）が10.8%、「1年前」が7.2%などとなっており、最近5年以内に実施した割合は39.6%となっている。

○一方、「6～10年前」が22.5%、「11～15年前」が20.7%となっており、「16年超前」も1.8%（2組合）みられる。

※調査時期が9～11月であったため、9月を年の区切りとして分類した。なお、月が不明の場合は1月扱いとした。

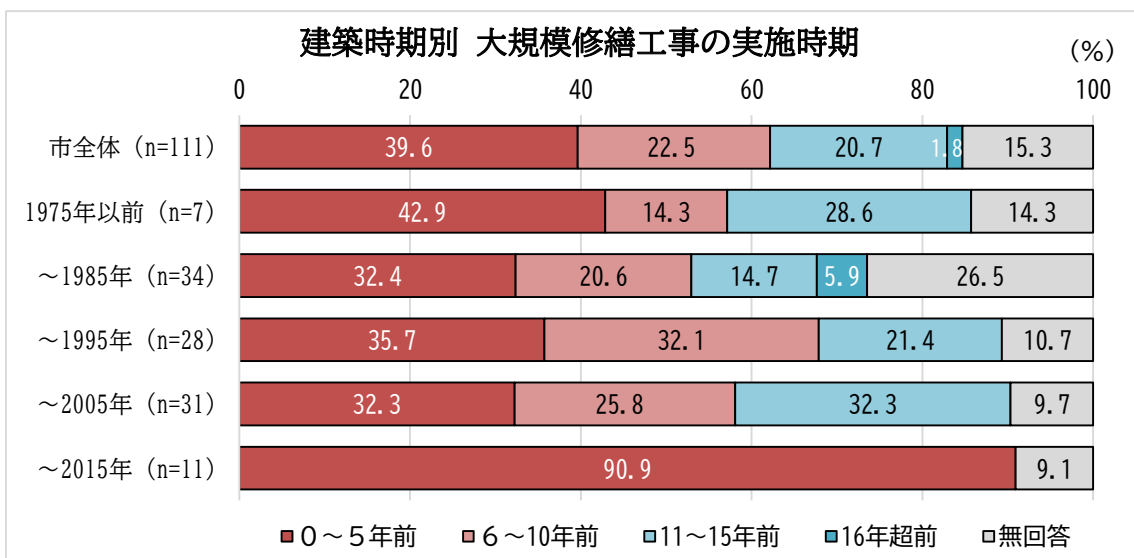
※開始月～終了月で回答している場合は終了月とした。



(イ) 建築時期別

○建築時期別にみると、2006～2015年建築のマンションでは無回答以外の全組合で最近5年以内に実施している。

○「16年超前」は1976～1985年建築のマンションで5.9%（2組合）みられる。



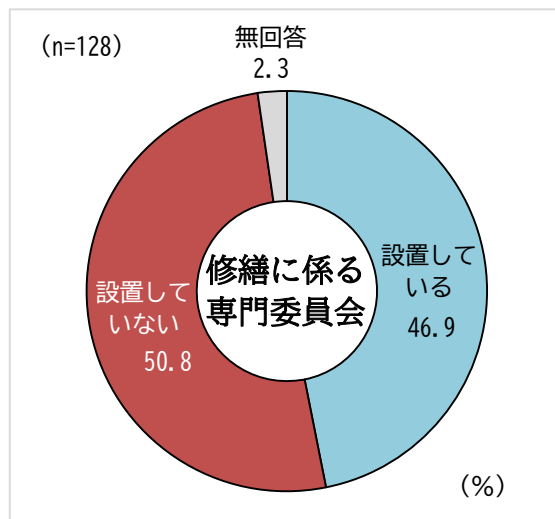
※～2025年は大規模修繕工事を「実施している」と回答したマンションがないため省略した。

(3) 修繕に係る専門委員会の設置有無

問11：建物の維持・管理の状況についてお答えください。

(3) 修繕に係る専門委員会の設置有無

○修繕に係る専門委員会を「設置している」が46.9%、「設置していない」が50.8%と概ね半々となっている。



※「設置していない（都度設置する）」は「設置していない」とした。

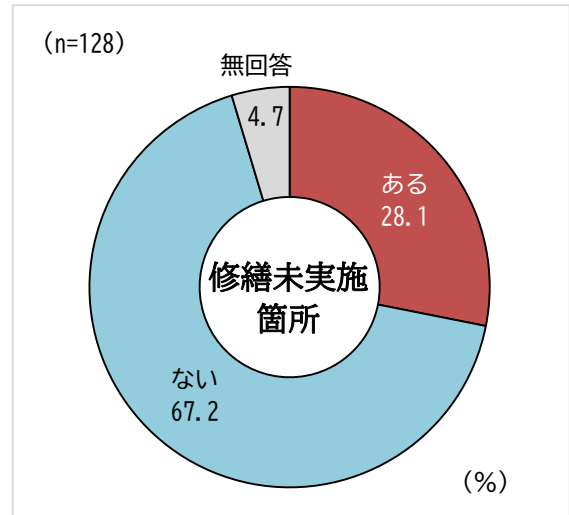
(4) 修繕が必要にもかかわらず未実施の箇所

問11：建物の維持・管理の状況についてお答えください。

(4) 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の有無

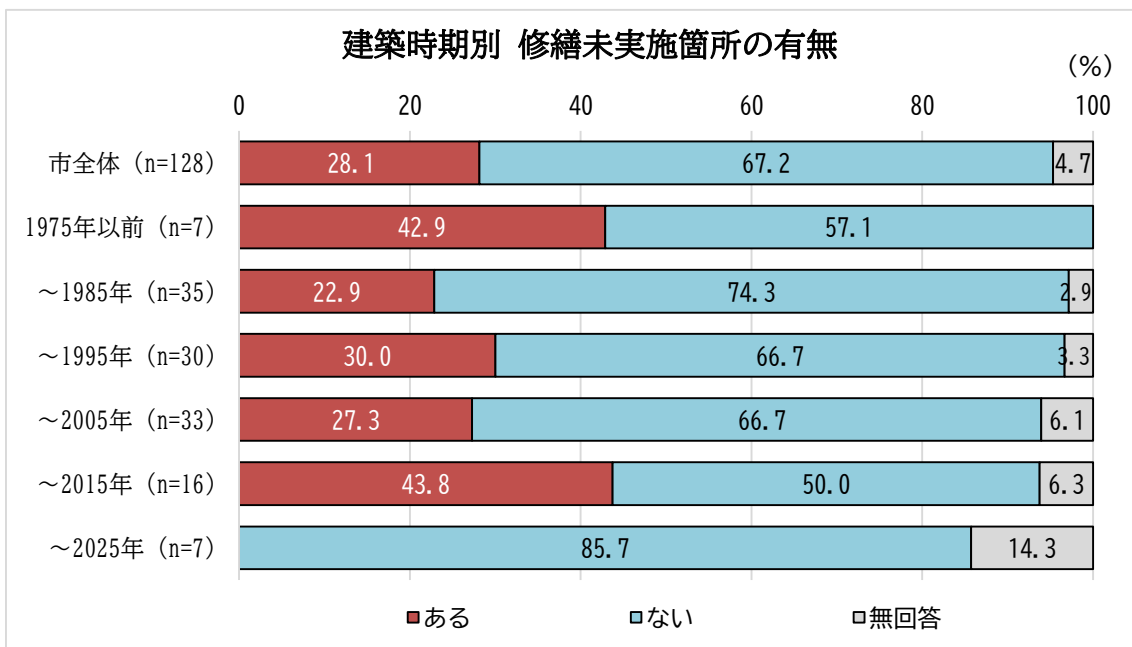
① 市全体

○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。



② 建築時期別

○建築時期別でみると、「ある」割合は1975年以前及び2006～2015年建築のマンションでそれぞれ42.9%、43.8%と高くなっている。



(5) アスベストの使用有無

問11：建物の維持・管理の状況についてお答えください。

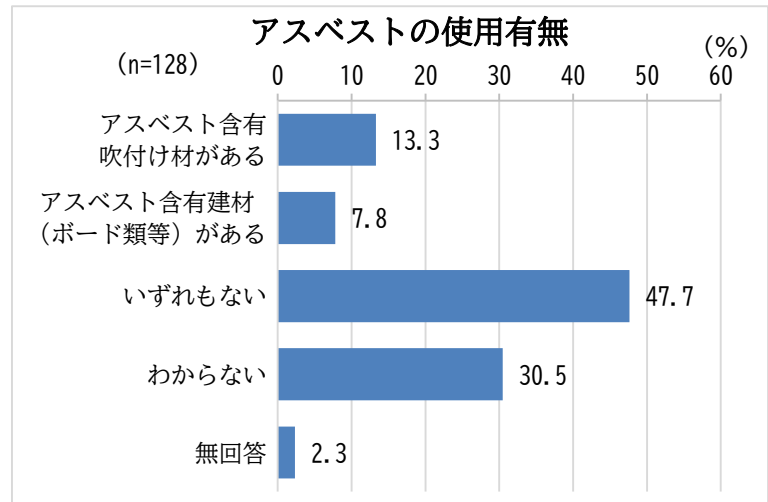
(5) 現時点でのアスベストの使用有無（当てはまるものすべて）

《不明の場合》アスベスト調査の実施意向についてもお答えください。

① 使用有無

○マンション建物のアスベストの使用については、「アスベスト含有吹付け材がある」が13.3%（17組合）、「アスベスト含有建材がある」が7.8%（10組合）見受けられる一方で、「いずれもない」が47.7%を占めている。

○「わからない」と回答したマンションが30.5%（39組合）となっている。

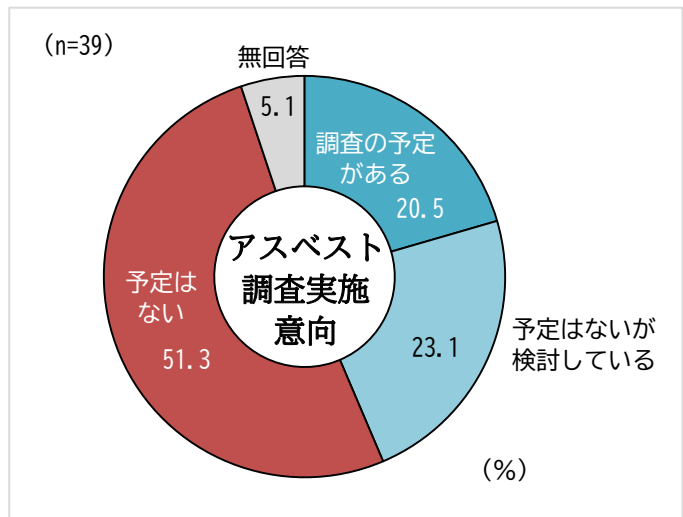


※複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

② アスベスト調査の実施意向

○アスベストの使用有無が「わからない」と回答した39組合のうち、「調査の予定がある」が20.5%、「予定はないが検討している」が23.1%で、調査を予定・検討しているマンションは43.6%にとどまっている。

○アスベストの使用有無がわからないにもかかわらず、51.3%（20組合）が調査の「予定はない」と回答している。



第3節 高経年マンションの再生について

本節は、旧耐震基準のマンション（35組合）を対象として集計・分析する。

1 耐震化に向けた取組

問12：建物の耐震化に向けた取組みについてお答えください。

(1) 耐震診断の実施有無

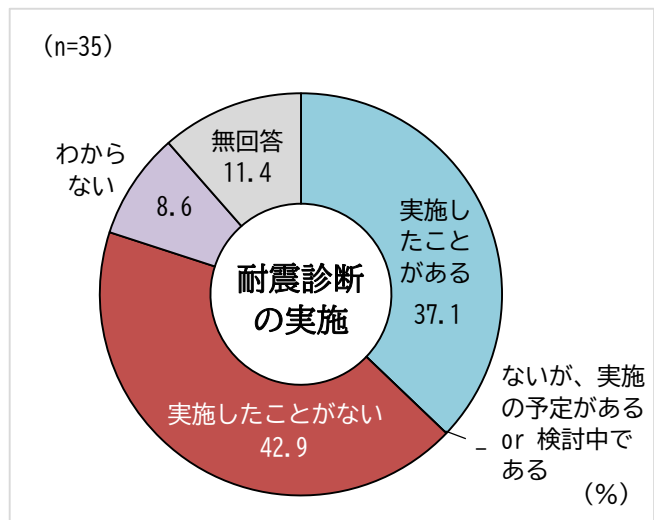
《実施したことがある場合》診断結果もお答えください。

《実施したことがない場合》実施していない理由についてもお答えください。

(1) 耐震診断

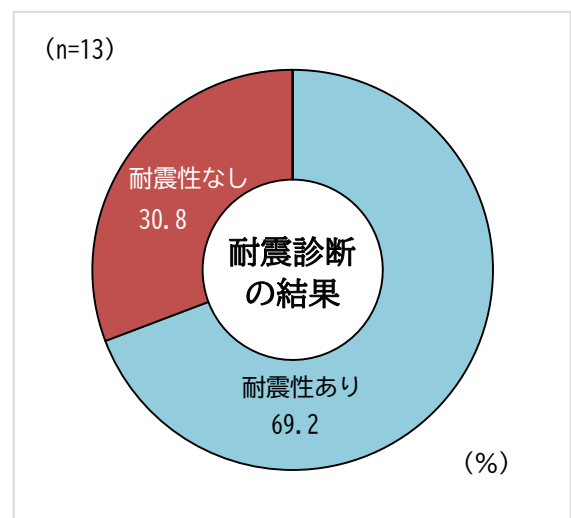
① 耐震診断の実施有無

○旧耐震マンション35組合のうち、耐震診断を「実施したことがある」と回答したマンションが37.1%（13組合）、「実施したことがない」が42.9%（15組合）と、未実施のマンションの方が多くなっている。



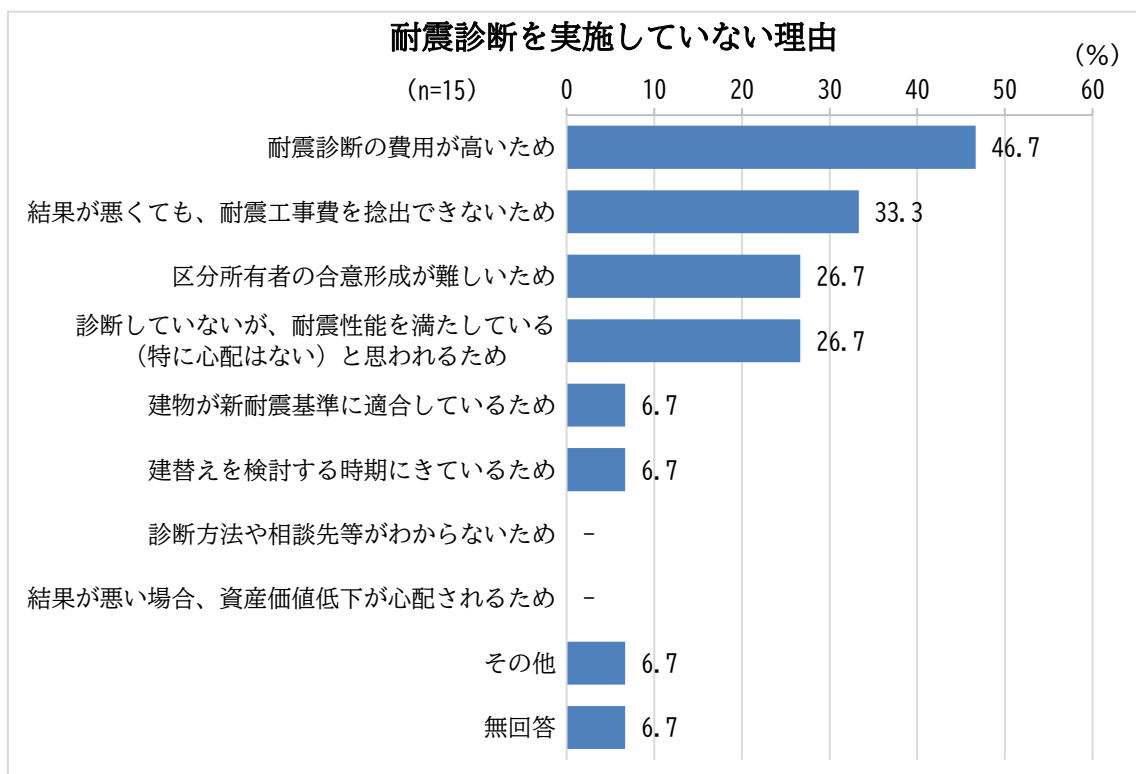
② 耐震診断の結果

○耐震診断を「実施したことがある」と回答した13組合のうち、「耐震性あり」が69.2%（9組合）を占める一方で、「耐震性なし」が30.8%（4組合）みられる。



③ 耐震診断を実施していない理由

○耐震診断を「実施したことがない」と回答した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。



※複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

「その他」の回答

- ・簡易耐震診断で概ね良好な結果を得られているため

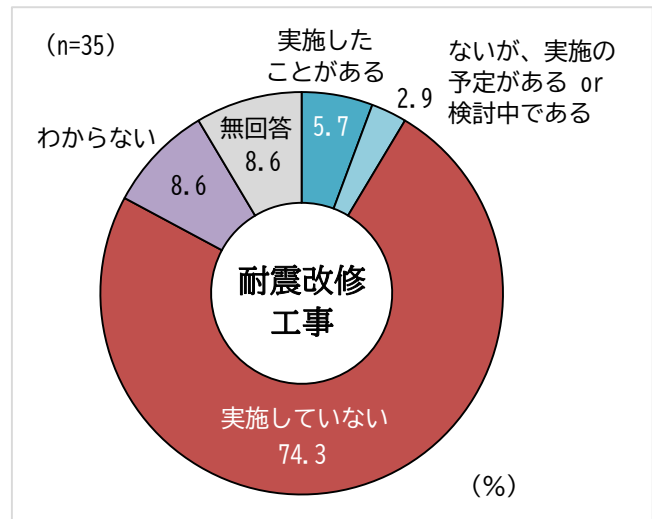
(2) 耐震改修工事

問12：建物の耐震化に向けた取組みについてお答えください。

(2) 耐震改修工事の実施有無

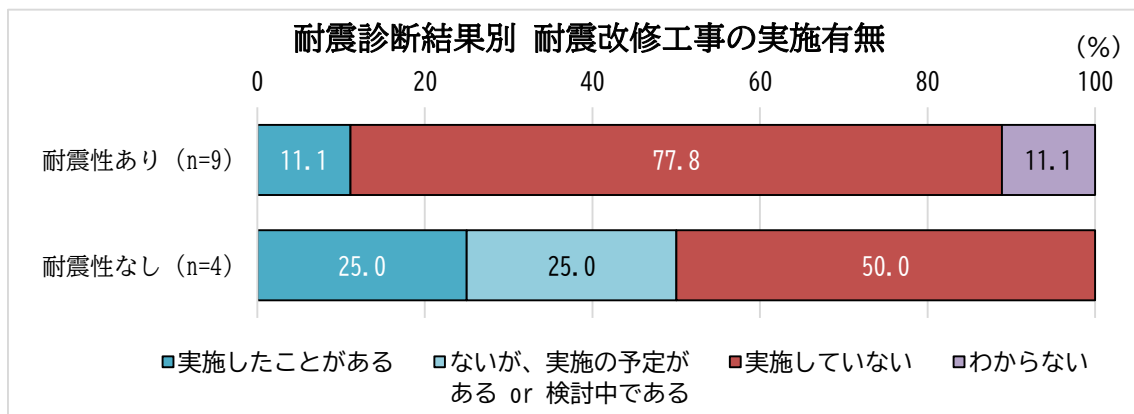
① 耐震改修工事の実施有無

- 旧耐震マンション35組合のうち、耐震改修工事を「実施していない」が74.3%を占めている。
- 「実施したことがある」は5.7%（2組合）、「ないが、実施の予定がある or 検討中である」は2.9%（1組合）で、合わせて8.6%（3組合）で対応が図られている。
- 「わからない」も8.6%（3組合）みられる。



② 耐震診断結果別

- 下図は、耐震診断を実施した13組合（P107参照）について、診断結果別にそれぞれ耐震改修工事の実施状況を集計したものである。
- 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。
- 耐震性なしの内訳をみると、「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。



2 建替え・敷地売却に係る取組

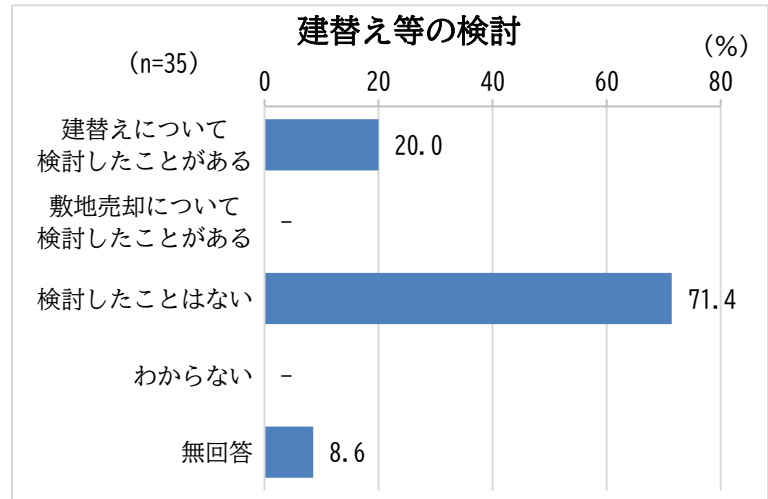
問13：建物の建替え・敷地売却に向けた取組みについてお答えください。

(1) 建替え・敷地売却に向けた検討の有無

《検討したことがある場合》検討状況もお答えください。

① 建替え等の検討の有無

○旧耐震マンション35組合のうち、「建替えについて検討したことがある」は20.0%（7組合）で、「敷地売却について検討したことがある」マンションはなく、建替え・敷地売却を「検討したことはない」が71.4%を占める。

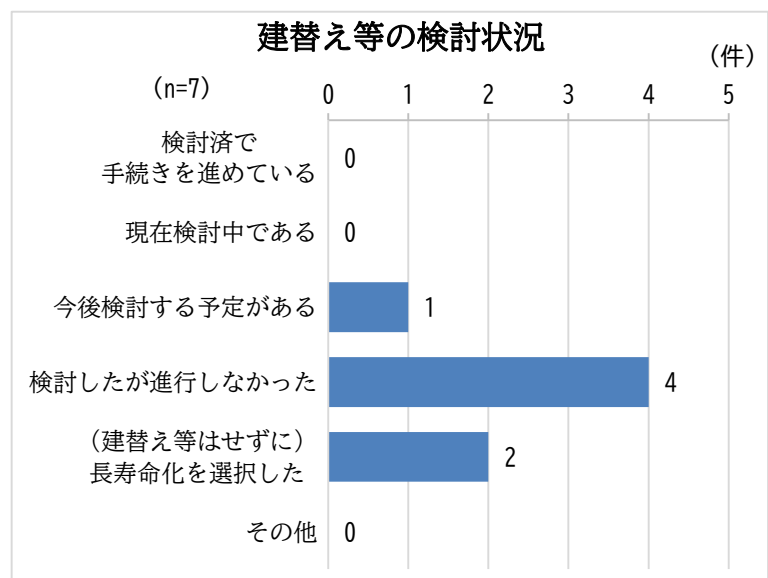


② 建替え等の検討状況

○建替えについて検討したことがあるマンション7組合のうち、「検討したが進行しなかった」が4組合、「(建替え等はせずに)長寿命化を選択した」が2組合、合わせて6組合が検討済となっている。

○「今後検討する予定がある」が1組合みられ、今後の動向が注目される。

○「検討済で手続きを進めている」及び「現在検討中である」マンションはなかった。



●建替え・敷地売却（令和7年区分所有法・マンション再生法等改正内容）

- ・マンションの建替えを行うためには建替え決議の多数決要件（4／5）を満たす必要があったが、令和7年区分所有法・マンション再生法等改正により、所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、原則的な多数決割合は現行規定（4／5）を維持しつつ、一定の客観的事由がある場合には多数決割合を3／4に引き下げることが可能になった。また、建替え決議がされた場合に、金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度が創設された。
- ・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）を行うには区分所有者全員の同意が必要だったが、建替えと同等の多数決による建物・敷地の一括売却、建物を取り壊した上での敷地売却、建物の取壊し、一棟リノベーション工事（建物の更新）を可能とする制度が創設された。
- ・団地型マンションの再生の円滑化として、団地内建物の一括建替え・一部建替え、建物・敷地の一括売却の条件が緩和となった。

第4節 管理に係る問題点と希望する支援について

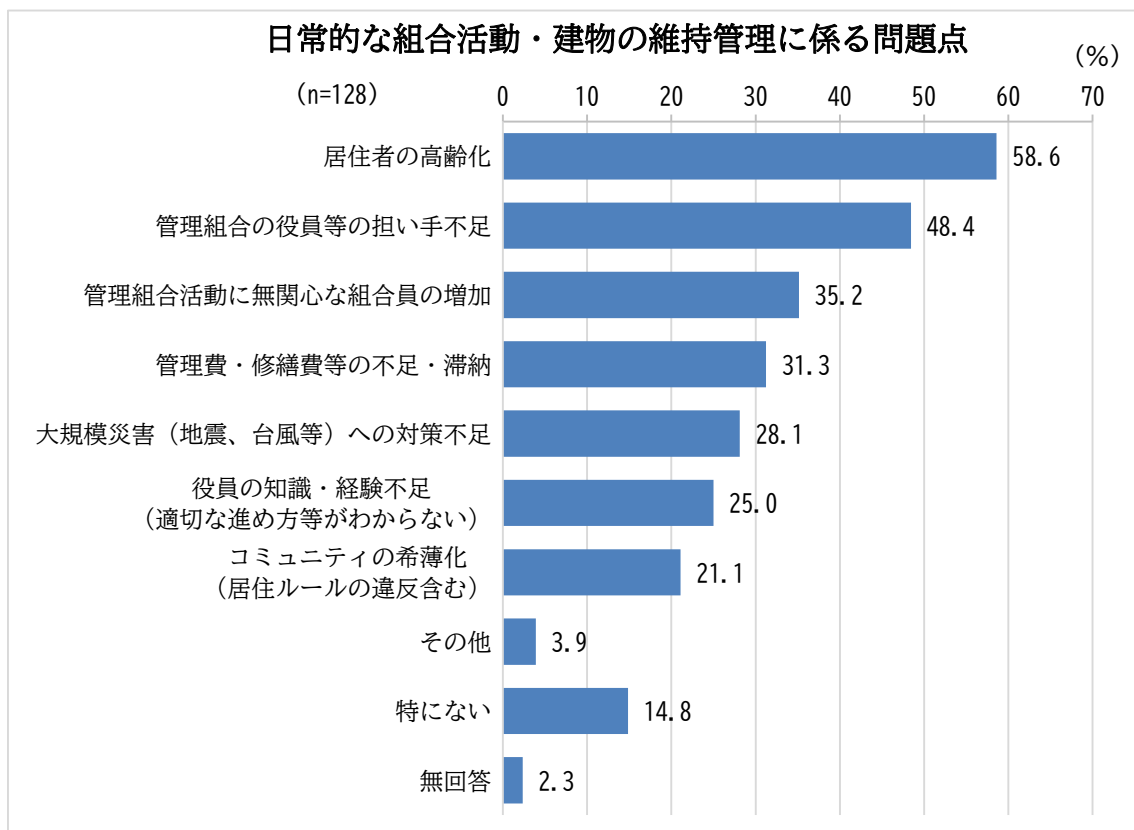
1 管理運営上の問題点

(1) 日常的な組合活動・建物の維持管理に係る問題点

問14：管理に係る問題点等についてお答えください。

(1) 日常的な組合活動・建物の維持管理に関する問題点（いくつでも）

○日常的な組合活動や建物の維持管理に関する問題点は、「居住者の高齢化」が58.6%と過半数を占めて最も多く、「管理組合の役員等の担い手不足」が48.4%、「管理組合活動に無関心な組合員の増加」が35.2%、「管理費・修繕費等の不足・滞納」が31.3%で続いている。



※複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

「その他」の回答

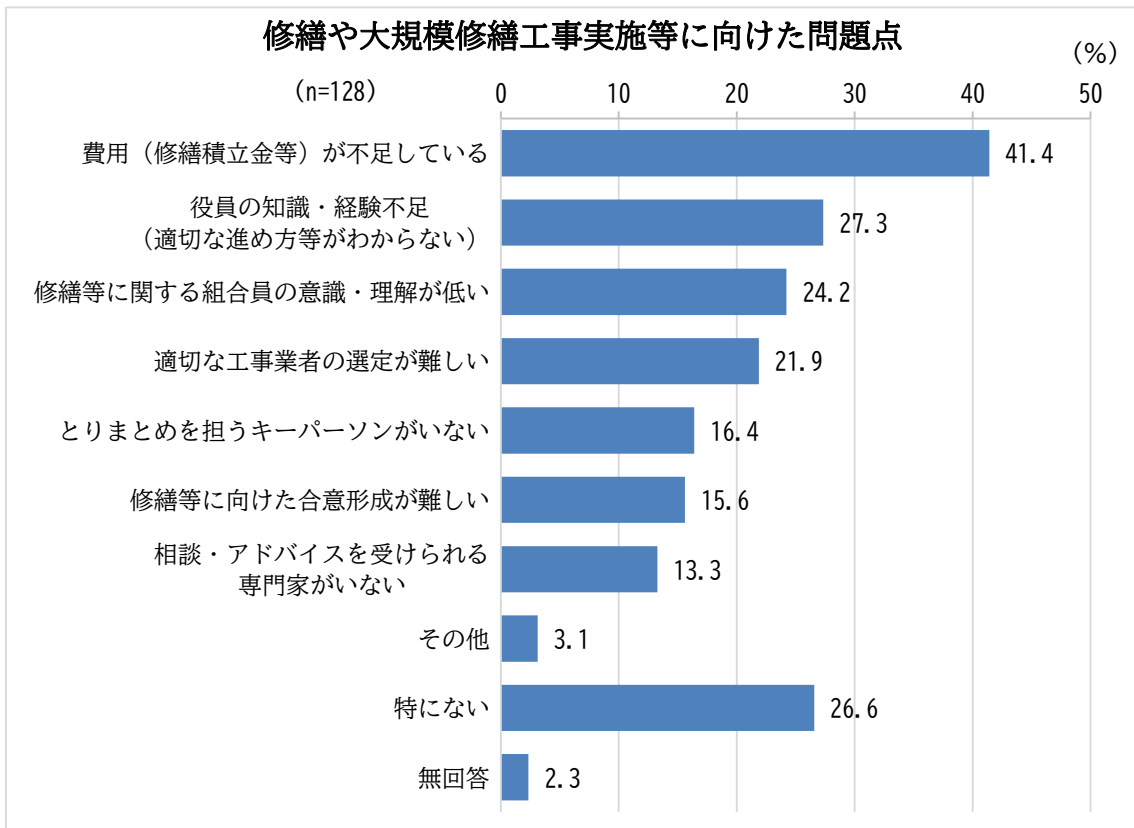
- ・ 管理会社のコストパフォーマンスが悪い
- ・ 賃借人のルール違反
- ・ 外国籍居住者とのコミュニケーション
- ・ 居住していない区分所有者の増加により、関心が薄れている
- ・ 管理組合業務負担が大きい（土日だけでは足りず有休取得を余儀なくされる等）体力のある現役労働者である組合員が管理組合役員になりたがらない
- ・ 定期理事会において、問題解決している

(2) 修繕や大規模修繕工事実施等に向けた問題点

問14：管理に係る問題点等についてお答えください。

(2) 修繕や大規模修繕工事等に向けた問題点（いくつでも）

○修繕や大規模修繕工事等に向けた問題点は、「費用(修繕積立金等)が不足している」が41.4%で最も多く、「役員の知識・経験不足(適切な進め方等がわからない)」が27.3%、「修繕等に対する組合員の意識・理解が低い」が24.2%、「適切な工事業者の選定が難しい」が21.9%で続いている。



※複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

「その他」の回答

- ・ 専門委員会メンバーの担い手不足
- ・ 長期修繕計画を見積業者に提示
- ・ 市からの補助金があるとよい
- ・ 管理会社にまかせている

(3) 改修や建替え・敷地売却等に向けた問題点

問14：管理に係る問題点等についてお答えください。

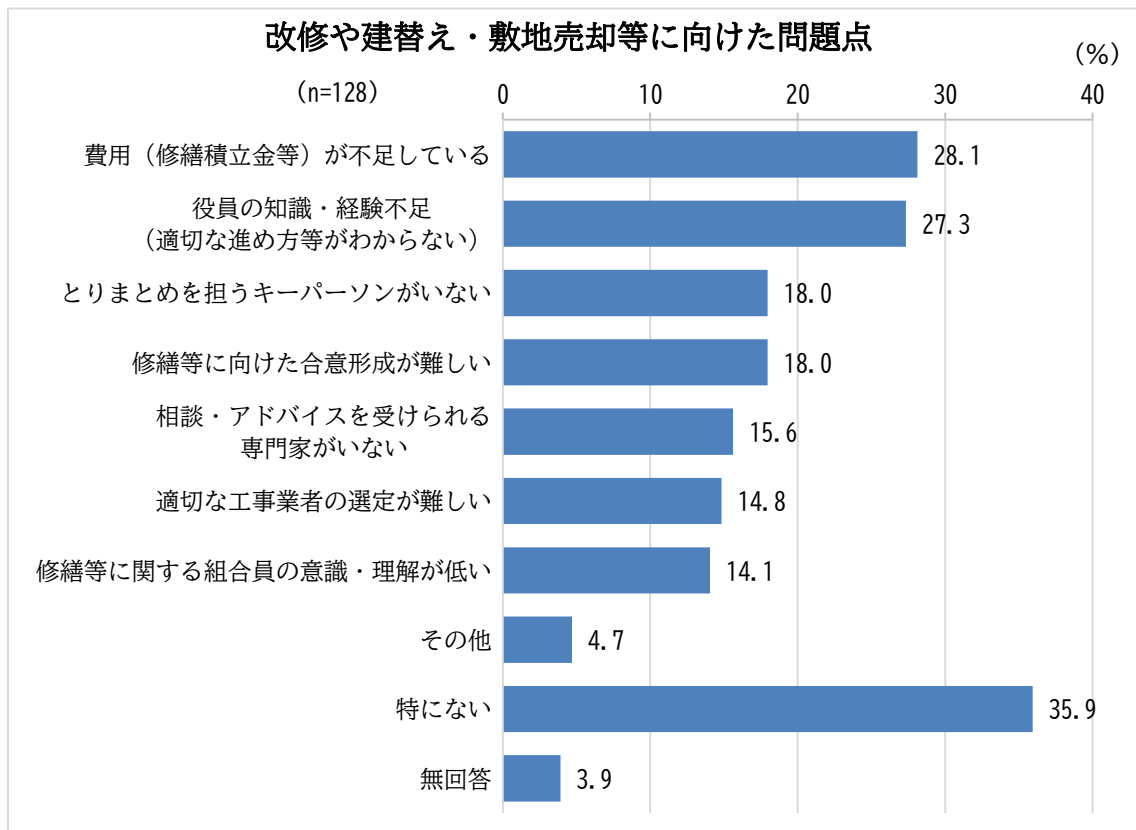
(3) 改修（耐震改修工事含む）や建替え・敷地売却等に向けた問題点（いくつでも）

※新耐震基準による建物でも、将来の懸念や組合内等で話題になっている点などについてお答えください。

○改修や建替え・敷地売却等に向けた問題点は、「費用（修繕積立金等）が不足している」が28.1%で最も多く、「役員の知識・経験不足（適切な進め方等がわからない）」が27.3%、「とりまとめを担うキーパーソンがいない」及び「修繕等に向けた合意形成が難しい」がそれぞれ18.0%で続いている。

○全体の傾向としては前項「(2) 修繕や大規模修繕工事実施等に向けた問題点」と概ね同様となっているものの、「特にない」の割合が高くなっている。

⇒「特にない」の割合が高くなっている理由としては、老朽化や居住環境の陳腐化などの問題が顕在化していないマンションでは、改修や建替え・敷地売却等の必要性が生じておらず、具体的な問題に直面していないことなどが考えられる。



※複数回答のため、構成比の合計は100%を超える。

「その他」の回答

- ・若手への世代交代
- ・話が上がっていない
- ・話題に上がらない
- ・老朽化による建替えなど、未検討
- ・予定していないため問題なし
- ・建替えを検討するほど古くないので問題になっていない

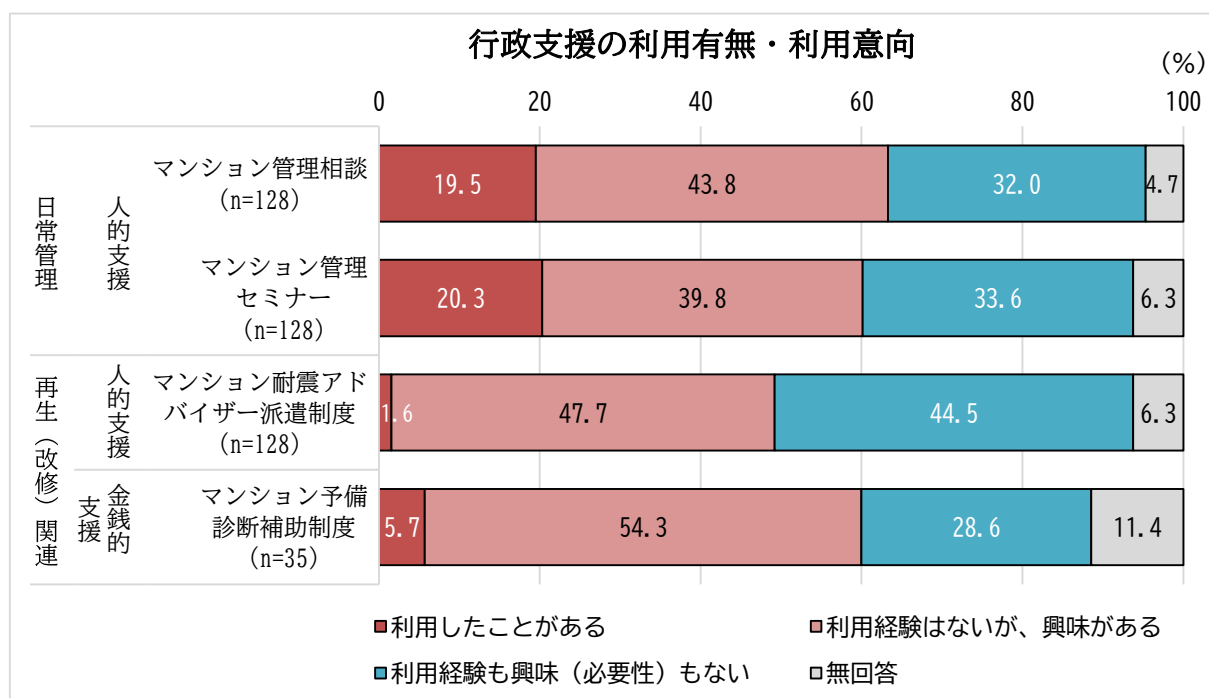
※上記の「話題に上がらない」などは「問題がない」＝「特にない」となると考えられるが、話題に上がらないことを問題と考えている可能性もあるため、そのまま「その他」として掲載した。

2 行政支援の利用有無・利用意向

問15：厚木市で実施している支援の利用有無・利用意向についてお答えください。

※支援の概要については省略する。

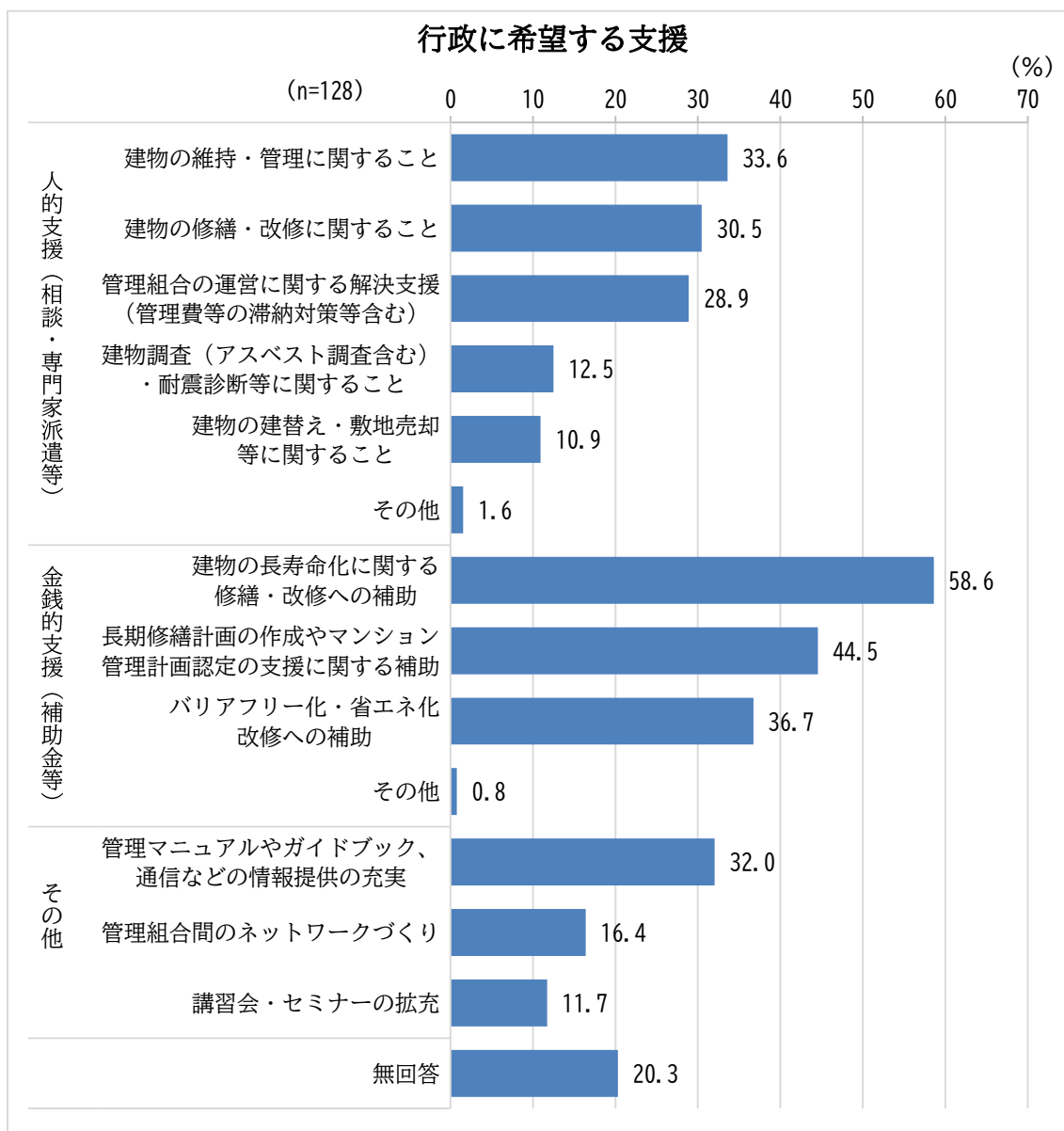
- 市で実施している支援の利用有無・利用意向をみると、日常管理の人的支援である「マンション管理相談」及び「マンション管理セミナー」は同様の傾向が見受けられ、「利用したことがある」割合が約2割、「利用経験はないが、興味がある」が4割前後、「利用経験も興味（必要性）もない」が3割強となっている。
- 再生（改修）関連の人的支援である「マンション耐震アドバイザー派遣制度」を「利用したことがある」割合は1.6%（2組合）にとどまっている。「利用経験はないが、興味がある」は47.7%となっている。
- 再生（改修）関連で、旧耐震基準のマンションを対象とした金銭的支援である「マンション予備診断補助」を「利用したことがある」割合は5.7%（2組合）にとどまるが、「利用経験はないが、興味がある」は54.3%と比較的高い。



3 その他、行政に期待すること

問16：その他、行政に希望する支援の内容についてお答えください。（いくつでも）

- 行政に希望する支援として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。

「その他」の回答	
《人的支援（相談・専門家派遣等）》 ・上記に含むが、組合役員人事について ・管理会社が適正な金額で適切な管理・運用をしているのか 行政で監査してもらいたい。	《金銭的支援（補助金等）》 ・IT化支援

第4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、第2章及び第3章において取り上げた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。

第1節 立地・建物等

1 住戸数等

現状
<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>
課題
<p>○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。</p> <p>○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。</p>
施策の方向性
<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>

第2節 管理組合の運営・建物管理

1 管理組合の有無・組織等

現状
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。

課題
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。

施策の方向性
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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、経験者が半数残のような仕組みに移行するのが望ましい。 ○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。

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"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。

課題
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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ため、計画作成・見直しを促す取組が必要である。 ○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。

施策の方向性
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。

3 管理組合の運営・活動状況等

現状
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。

課題
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。

施策の方向性
<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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。 ○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。

4 その他、マンション内での活動等

現状
<ul style="list-style-type: none">○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。○「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。○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。○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。

課題
<ul style="list-style-type: none">○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。○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。○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。

施策の方向性
<ul style="list-style-type: none">○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。○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。○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。

5 建物の維持・管理

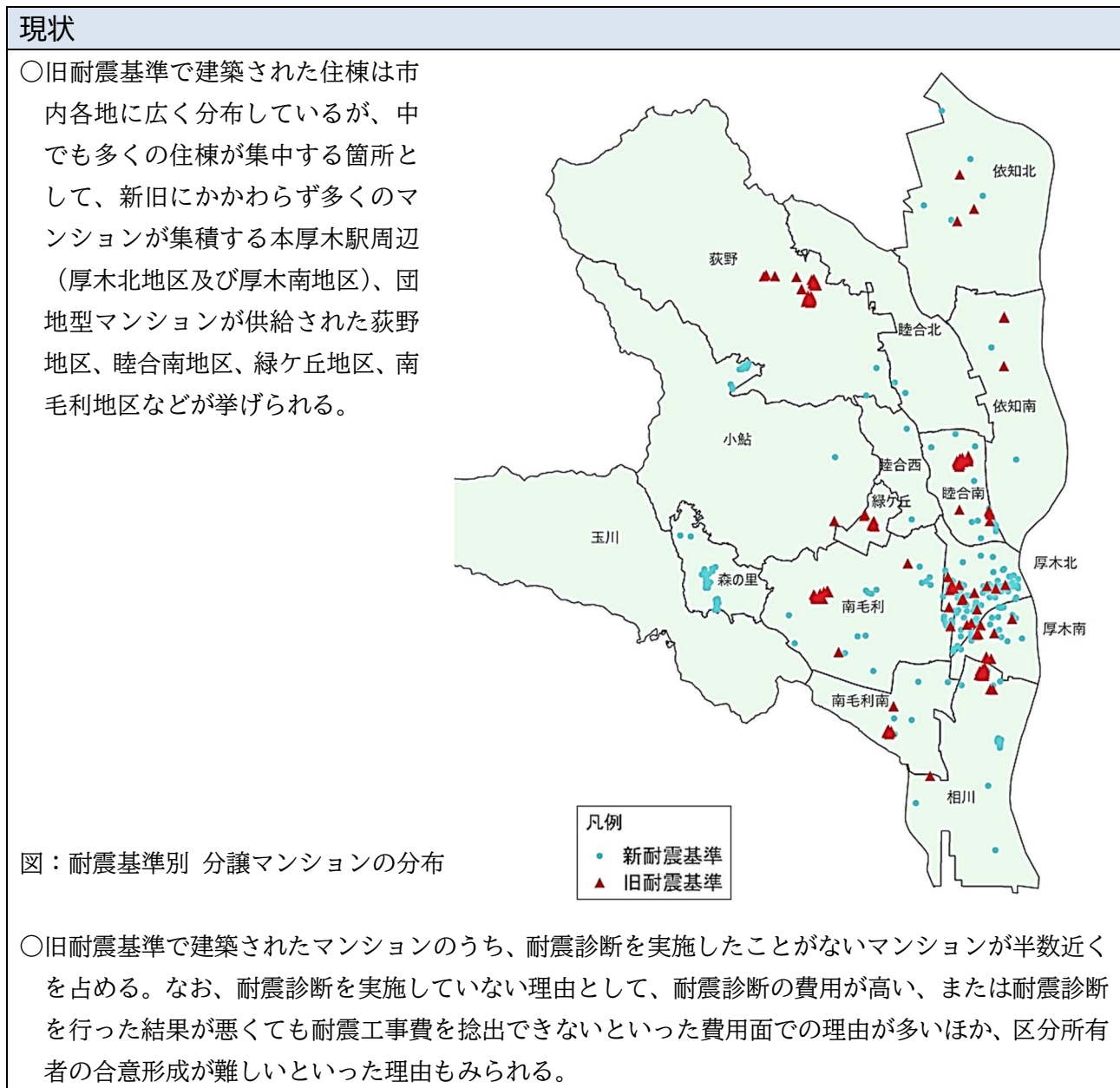
現状
<p>○鉄部舗装や屋上防水などの修繕については、定期的に、もしくは適宜実施している組合が9割以上を占めるが、「修繕を実施していない」組合も少数ながらみられる。</p> <p>○修繕が必要にもかかわらず、未実施のままとなっている箇所が「ある」マンションが3割近くみられる。</p> <p>○大規模修繕工事はほぼ全ての組合で実施しているもしくは計画があると回答している。</p> <p>○修繕に係る専門委員会は「設置している」と「設置していない」が概ね半々となっている。</p> <p>○現地調査において、外壁や外構、鉄部などに損傷があるマンションがみられる。</p>

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>

第3節 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
<p>○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。</p>
課題
<p>○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。</p>
施策の方向性
<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>

資料編

資料1 アンケート調査票

○本調査で分譲マンションの管理組合等に配布したアンケート調査票は次のとおり。

厚木市分譲マンションアンケート 調査票

○アンケートの回答方法について

- ・選択式の設問では、原則として該当するものを1つ選んで数字やアルファベットに○（マル）をつけてください。ただし、設問に（いくつでも）とある場合は該当する数字など全てに○をつけてください。
- ・選んだ回答によっては、さらに詳しい内容を聞いているものがありますので、矢印や指示文に従い御回答ください。
- ・調査票の回答は、調査票受領時点の情報についてお書きください。

○アンケートの締切と返信方法

- ・回答済みの調査票は、同封の返信用封筒に入れて、
10月24日（金）までに切手を貼らずにポストに投函してください。
- ・インターネットでもご回答いただけます。下記のURLまたはQRコードにてアクセスいただき、上記期限までに必要事項を入力・送信してください。

インターネット回答用URL・二次元コード（厚木市電子申請システム）

https://dshinsei.e-kanagawa.lg.jp/142123-u/offer/offerList_detail?tempSeq=107886



※利用者登録を行わなくても御回答いただけます。

- ・メールでの送付をご希望される場合は、上記期限までに、回答済みの調査票をスキャンしたPDFデータを厚木市都市みらい部住宅課までお送りください。

E-mail: 5550@city.atsugi.kanagawa.jp

○アンケート結果の利用について



- ・回答は統計的に処理をしますので、とりまとめ結果からマンションが特定されることはありません。
- ・回答結果は庁内関係部署で共有し、マンション施策をはじめとする各種住宅政策の検討の基礎資料とさせていただきますものであり、それ以外の目的に使用することはありません。

お忙しいところ誠に恐れ入りますが、本調査の趣旨を御理解の上、アンケートの回答に御協力くださいますようお願い申し上げます。



問3 マンション内で最も多い間取りについてお答えください。

(1) 最も多い間取り	1. ワンルーム	2. 1K/DK/LDK
	3. 2K/DK/LDK	4. 3K/DK/LDK
	5. 4K/DK/LDK	6. その他 ()


問4 マンション内の施設・設備等についてお答えください。

(1) エレベーターの有無・数 《エレベーターがある場合》エレベーターの基数についてもお答えください。	1. (全ての棟に) ある 2. ある棟とない棟がある	} 									
	(1・2と回答した場合) 全基数		基								
	3. (いずれの棟にも) ない										
(2) 駐車場の有無・数 《駐車場がある場合》駐車場の台数についてもお答えください。	1. ある 	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">(1と回答した場合) 駐車場の台数</td> <td style="width: 30%;">全台数</td> <td style="width: 40%;">うち、現在使用されている台数</td> </tr> <tr> <td>平面式駐車場</td> <td style="text-align: center;">台</td> <td style="text-align: center;">台</td> </tr> <tr> <td>機械式駐車場</td> <td style="text-align: center;">台</td> <td style="text-align: center;">台</td> </tr> </table>	(1と回答した場合) 駐車場の台数	全台数	うち、現在使用されている台数	平面式駐車場	台	台	機械式駐車場	台	台
(1と回答した場合) 駐車場の台数	全台数	うち、現在使用されている台数									
平面式駐車場	台	台									
機械式駐車場	台	台									
	2. ない										
(3) 駐輪場の有無・数 《駐輪場がある場合》駐輪場の台数についてもお答えください。 ※オートバイも含める	1. ある 	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">(1と回答した場合) 駐輪場の台数</td> <td style="width: 30%;">全台数</td> <td style="width: 40%;">うち、現在使用されている台数</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">台</td> <td style="text-align: center;">台</td> </tr> </table>	(1と回答した場合) 駐輪場の台数	全台数	うち、現在使用されている台数		台	台			
(1と回答した場合) 駐輪場の台数	全台数	うち、現在使用されている台数									
	台	台									
	2. ない										
(4) その他、右記の施設の有無 (当てはまるもの全て)	1. 集会所・管理棟 3. 遊具・健康器具	2. 広場・公園 4. その他 ()									
(5) セキュリティ設備等の有無 (当てはまるもの全て)	1. オートロック	2. 防犯カメラ 3. 警備サービス									
(6) 右記の共用施設の位置	①受水槽	1. 住棟の上階 2. 住棟の1階 3. 住棟の地下 4. 住棟の半地下 5. 住棟外 6. ない(直結給水方式)									
	②配電盤室	1. 住棟の上階 2. 住棟の1階 3. 住棟の地下 4. 住棟の半地下 5. 住棟外									

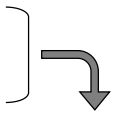
問7 長期修繕計画、修繕積立金についてお答えください。

<p>(1) 長期修繕計画の作成有無</p> <p>《作成している場合》 見直し状況もお答えください。</p>	<p>1. 作成している </p> <table border="1" data-bbox="657 271 1390 421"> <tr> <td data-bbox="657 271 1050 421"> <p>(1と回答した場合) 長期修繕計画の見直し状況</p> </td> <td data-bbox="1050 271 1390 421"> <p>a. 見直している b. 見直していない c. わからない</p> </td> </tr> </table> <p>2. 作成していないが作成予定である</p> <p>3. 作成していない</p> <p>4. わからない</p>	<p>(1と回答した場合) 長期修繕計画の見直し状況</p>	<p>a. 見直している b. 見直していない c. わからない</p>								
<p>(1と回答した場合) 長期修繕計画の見直し状況</p>	<p>a. 見直している b. 見直していない c. わからない</p>										
<p>(2) 修繕積立金の価格帯 (面積単価/月)</p> <p>※駐車場等の使用料・専用使用料からの充当額を除きます。</p>	<p>1. 50円/㎡/月未満 2. 50～100円/㎡/月未満</p> <p>3. 100～150円/㎡/月未満 4. 150～200円/㎡/月未満</p> <p>5. 200円/㎡/月以上</p>										
<p>(3) 現在の修繕積立金の徴収額の適切さ</p> <p>《2、3 (修繕積立金に問題有) の場合》 修繕積立金の見直しを検討しているかについてもお答えください。</p>	<p>1. 適切である</p> <p>2. 概ね適切であるが、一部問題もある</p> <p>3. 問題がある (適切ではない) </p> <table border="1" data-bbox="657 931 1417 1189"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="657 931 1417 987"> <p>(2、3の場合) 修繕積立金見直しの検討状況</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="657 987 1098 1043"> <p>a. 修繕積立金の変更について検討している</p> </td> <td data-bbox="1098 987 1417 1043"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="657 1043 1098 1099"> <p>b. 修繕積立金の変更に係る意見が出ている</p> </td> <td data-bbox="1098 1043 1417 1099"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="657 1099 1098 1155"> <p>c. 修繕積立金の変更は考えていない</p> </td> <td data-bbox="1098 1099 1417 1155"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="657 1155 1098 1189"> <p>d. その他 (</p> </td> <td data-bbox="1098 1155 1417 1189"> <p>)</p> </td> </tr> </table>	<p>(2、3の場合) 修繕積立金見直しの検討状況</p>		<p>a. 修繕積立金の変更について検討している</p>		<p>b. 修繕積立金の変更に係る意見が出ている</p>		<p>c. 修繕積立金の変更は考えていない</p>		<p>d. その他 (</p>	<p>)</p>
<p>(2、3の場合) 修繕積立金見直しの検討状況</p>											
<p>a. 修繕積立金の変更について検討している</p>											
<p>b. 修繕積立金の変更に係る意見が出ている</p>											
<p>c. 修繕積立金の変更は考えていない</p>											
<p>d. その他 (</p>	<p>)</p>										

問8 管理費、修繕積立金の滞納状況についてお答えください。

<p>(1) 管理費・修繕積立金等を3ヶ月以上滞納している住戸の有無</p> <p>《ある場合》 おおよその戸数についてもお答えください。</p>	<p>1. ある </p> <table border="1" data-bbox="657 1440 1390 1518"> <tr> <td data-bbox="657 1440 1098 1518"> <p>(1と回答した場合) 滞納戸数</p> </td> <td data-bbox="1098 1440 1390 1518"> <p>約 戸</p> </td> </tr> </table> <p>2. ない</p>	<p>(1と回答した場合) 滞納戸数</p>	<p>約 戸</p>
<p>(1と回答した場合) 滞納戸数</p>	<p>約 戸</p>		

問9 管理組合の運営・活動状況等についてお答えください。

(1) 総会の開催有無 (例年の実績) ※各年1回以上開催している か否か	1. 開催している 2. 開催しない年もある																			
	<table border="1"> <tr> <td>(1、2の場合)</td> <td>当日の出席者</td> <td>約</td> <td>割</td> </tr> <tr> <td>① 総会の出席率 (例年の実績)</td> <td>-----</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>委任状を含む出席者</td> <td>約</td> <td>割</td> </tr> <tr> <td>② 総会議事録の 作成</td> <td>a. 作成している</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>b. 作成していない</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		(1、2の場合)	当日の出席者	約	割	① 総会の出席率 (例年の実績)	-----				委任状を含む出席者	約	割	② 総会議事録の 作成	a. 作成している				b. 作成していない
(1、2の場合)	当日の出席者	約	割																	
① 総会の出席率 (例年の実績)	-----																			
	委任状を含む出席者	約	割																	
② 総会議事録の 作成	a. 作成している																			
	b. 作成していない																			
	3. まったく開催していない																			
(2) 管理会社への 委託の有無	1. 管理業務の全てを委託している 2. 管理業務の一部を委託している 3. 委託していない(自主管理)																			
(3) マンション管理に関し て相談できる外部の 専門家※の有無 ※専門家の例：建築士、弁護 士、司法書士、行政書士、公 認会計士、税理士、マンショ ン管理士、等々	1. 顧問契約している専門家が いる 2. 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 3. 相談できる専門家は特にない																			

問10 その他、マンション内での活動等についてお答えください。

(1) 災害対応マニュアル等 の作成	1. 作成している	2. 作成していない
(2) 防災訓練の実施状況	1. マンションとして独自の防災訓練を実施している 2. マンション全体で地域の防災訓練に参加している 3. マンションでは訓練の実施・参加はしていない (各世帯が個別に地域の防災訓練に参加している) 4. その他 ()	
(3) 災害時のための備蓄・ 装備※状況 ※備蓄・装備の例：食料・飲料 水、救出・救急用具、簡易ト イレ、通信機器、等々	1. 十分に備蓄・装備している 2. 装備しているが、容量や数量に問題がある 3. 管理組合としては備蓄・装備していない	
(4) 居住者の把握状況 (賃借人含む)	1. 把握している	2. 把握していない
(5) 自治会への加入状況	1. マンション全体で地域の自治会へ加入 2. マンションで一つの独立した自治会を構成 3. 各戸が個別に地域の自治会へ加入 4. その他 ()	

問11 建物の維持・管理の状況についてお答えください。

<p>(1) 鉄部塗装や屋上防水などの定期的な修繕の実施状況</p>	<p>1. 定期的を実施している 2. 定期的ではないが、適宜実施している 3. 修繕を実施していない</p>				
<p>(2) 大規模修繕工事※の実施状況</p> <p>※大規模修繕工事...経年による劣化にあわせて計画的に実施する修繕工事で、大規模かつ工事費が高額で長期間にわたる工事のこと</p> <p>《実施している場合》 実施回数及び最も最近の実施時期もお答えください。</p>	<p>1. 実施している ↷</p> <table border="1" data-bbox="657 450 1418 624"> <tbody> <tr> <td data-bbox="657 450 967 546">(1と回答した場合) これまでの実施回数</td> <td data-bbox="967 450 1418 546">回</td> </tr> <tr> <td data-bbox="657 546 967 624">直近の実施時期</td> <td data-bbox="967 546 1418 624">西暦 年 月</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 実施していないが予定や計画がある 3. 実施しておらず、予定や計画もない 4. わからない</p>	(1と回答した場合) これまでの実施回数	回	直近の実施時期	西暦 年 月
(1と回答した場合) これまでの実施回数	回				
直近の実施時期	西暦 年 月				
<p>(3) 修繕に係る専門委員会の設置有無</p>	<p>1. 設置している 2. 設置していない</p>				
<p>(4) 修繕が必要にも拘らず、未実施のままとなっている箇所の有無</p>	<p>1. ある 2. ない</p>				
<p>(5) 現時点でのアスベストの使用有無 (当てはまるもの全て)</p> <p>《不明の場合》 アスベスト調査の実施意向についてもお答えください。</p>	<p>1. アスベスト含有吹付け材がある 2. アスベスト含有建材（ボード類等）がある 3. いずれもない 4. わからない ↷</p> <table border="1" data-bbox="657 1294 1418 1451"> <tbody> <tr> <td data-bbox="657 1294 967 1451">(4と回答した場合) アスベスト調査の実施意向</td> <td data-bbox="967 1294 1418 1451">a. 調査の予定がある b. 予定はないが検討している c. 予定はない</td> </tr> </tbody> </table>	(4と回答した場合) アスベスト調査の実施意向	a. 調査の予定がある b. 予定はないが検討している c. 予定はない		
(4と回答した場合) アスベスト調査の実施意向	a. 調査の予定がある b. 予定はないが検討している c. 予定はない				
<p>(6) 耐震基準</p>	<p>1. 旧耐震基準による建物 (1981〔昭和56〕年5月末までに建築確認を取得し工事着手している建物) } ⇒ 次ページ(P8)へ</p> <p>2. 新耐震基準による建物 (1981〔昭和56〕年6月以降に工事着手している建物) } ⇒ P9 問14へ</p>				

Ⅲ. 高経年マンションの再生に関する設問

※次のページは、上記問11(6)で「1. 旧耐震基準による建物」と回答した方のみがお答えください。該当しない方は、9ページの問14へお進みください。

IV. 管理に係る問題点と希望する支援に関する設問

問14 管理に係る問題点等についてお答えください。

<p>(1) 日常的な組合活動・建物の維持管理に関する問題点 (いくつでも)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 役員の知識・経験不足 (適切な進め方等がわからない) 2. 管理組合の役員等の担い手不足 3. 居住者の高齢化 4. 管理費・修繕費等の不足・滞納 5. コミュニティの希薄化 (居住ルールの違反含む) 6. 管理組合活動に無関心な組合員の増加 7. 大規模災害 (地震、台風等) への対策不足 8. その他 () 9. 特にない
<p>(2) 修繕や大規模修繕工事等に向けた問題点 (いくつでも)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 役員の知識・経験不足 (適切な進め方等がわからない) 2. とりまとめを担うキーパーソンがいない 3. 相談・アドバイスを受けられる専門家がない 4. 適切な工事業者の選定が難しい 5. 費用 (修繕積立金等) が不足している 6. 修繕等に関する組合員の意識・理解が低い 7. 修繕等に向けた合意形成が難しい 8. その他 () 9. 特にない
<p>(3) 改修 (耐震改修工事含む) や建替え・敷地売却等に向けた問題点 (いくつでも) ※新耐震基準による建物でも、将来の懸念や組合内等で話題になっている点などについてお答えください。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 役員の知識・経験不足 (適切な進め方等がわからない) 2. とりまとめを担うキーパーソンがいない 3. 相談・アドバイスを受けられる専門家がない 4. 適切な工事業者の選定が難しい 5. 費用 (修繕積立金等) が不足している 6. 修繕等に関する組合員の意識・理解が低い 7. 修繕等に向けた合意形成が難しい 8. その他 () 9. 特にない

問15 厚木市で実施している支援の利用有無・利用意向についてお答えください。

		支援施策名	概要	利用有無・利用意向
日常管理	人的支援	①マンション管理相談(厚木市)	マンション管理組合又は、区分所有者の代表を対象にしたマンション管理に関する相談(相談員はマンション管理士)	1. 利用したことがある 2. 利用経験はないが、興味がある 3. 利用経験も興味(必要性)もない
		②マンション管理セミナー(厚木市)	マンション管理組合の役員及び居住者を対象に、管理組合の運営や建物維持管理に関するセミナーを開催	1. 利用したことがある 2. 利用経験はないが、興味がある 3. 利用経験も興味(必要性)もない
再生(改修)関連	人的支援	③マンション耐震アドバイザー派遣制度(厚木市)	マンションの耐震に関する専門知識を有し、市で委嘱した建築士を無料で派遣	1. 利用したことがある 2. 利用経験はないが、興味がある 3. 利用経験も興味(必要性)もない
	金銭的支援	④マンション予備診断補助制度(厚木市)	旧耐震基準のマンションについて耐震性を簡易に評価する予備診断に要する費用の2分の1(上限15万円)を補助	1. 利用したことがある 2. 利用経験はないが、興味がある 3. 利用経験も興味(必要性)もない

問16 その他、行政に希望する支援の内容についてお答えください。(いくつでも)

<p>《人的支援(相談・専門家派遣等)》</p> <p>1. 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)</p> <p>2. 建物の維持・管理に関すること</p> <p>3. 建物調査(アスベスト調査含む)・耐震診断等に関すること</p> <p>4. 建物の修繕・改修に関すること</p> <p>5. 建物の建替え・敷地売却等に関すること</p> <p>6. その他()</p>	<p>《金銭的支援(補助金等)》</p> <p>7. 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</p> <p>8. 建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助</p> <p>9. バリアフリー化・省エネ化改修への補助</p> <p>10. その他()</p> <p>《その他》</p> <p>11. 講習会・セミナーの拡充</p> <p>12. 管理組合間のネットワークづくり</p> <p>13. 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</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

資料2 現地調査シート

○本調査の外観目視調査で用いた調査票は次のとおり。

厚木市分譲マンション実態調査 現地調査シート

No.	調査員氏名	調査日
		月 日
マンション名		
所在地		

1. 建物情報

↓台帳データ通りで間違いがない場合は「確認」欄にチェックをつける

	台帳データ	確認	台帳データがない項目及び左記と異なる場合は記入
① 物件の有無	あり		1. 物件が見つからない 詳細 ()
② マンションタイプ			1. 単棟 2. 団地 () 棟
③ 管理人室有無	(データなし)	—	1. あり ⇒ (a. 在室 b. 不在 c. 確認不可) 2. なし 3. 確認不可
④ 管理会社表示			1. あり (会社名:) 2. なし
⑤ 階数	() 階		1. () 階 2. 確認不可
⑥ 戸数	() 戸		1. () 戸 2. 確認不可
⑦ 複合施設 (店舗等)	(データなし)	—	1. あり ⇒ () 区画 (店舗数) 2. なし
⑧ 管理組合ポスト			1. あり (宛名:) 2. なし 3. 確認不可
⑨ セキュリティ			1. オートロック 2. 防犯カメラ 3. 警備サービス
⑩ 建物タイプ			1. 階段室型 2. 片廊下型 3. 中廊下型 (コア型含む) 4. テラスハウス 5. その他 () 6. 確認不可
⑪ 配電盤室			1. 上階 2. 1階 3. 地下 4. 半地下 5. 建物外 6. その他 () 7. 確認不可
⑫ 受水槽			1. 上階 2. 1階 3. 地下 4. 半地下 5. 建物外 6. その他 () 7. 確認不可
⑬ ピロティ	(データなし)	—	1. あり 2. 一部あり 3. なし ↳ (用途: a. 駐車場 b. 駐輪場 c. その他())
⑭ 駐車場			1. あり ⇒ (a. 平面式: 約 () 台) 2. なし (b. 機械式: 約 () 台)
⑮ 駐輪場			1. あり ⇒ (自転車 バイク) 台 2. なし
⑯ 敷地内の 共用施設等			1. あり ⇒ (a. 集会所・管理棟 b. 広場・公園 c. 遊具・健康器具 d. その他 ()) 2. なし

2. 管理状況の確認・写真撮影

確認項目		写真を撮影してカメラの写真番号を記入
① エントランス+マンション名（複数棟の場合は敷地入口等）		
② エントランス （該当するもの全てに○）	1. 問題ない	（撮影不要）
	2. ごみや不用品がある	
	3. 清掃されていない、汚い	
	4. 確認不可	（撮影不要）
③ 郵便ポスト （該当するもの全てに○）	1. 問題ない	（撮影不要）
	2. チラシやゴミが散乱	
	3. 使われていないものが多い	
	4. 確認不可	（撮影不要）
④ 掲示物（○は1つ）	1. 組合の連絡事項等で使用されている	（撮影不要）
	2. 使用されている形跡がない	
	3. 確認不可	
⑤ 鉄部（○は1つ）	1. 問題ない	（撮影不要）
	2. 全体的に錆が見られる	
	3. 部分的に錆が見られる	
⑥ ごみ置き場 （○は1つ）	1. 屋外	（撮影不要）
	2. インドア	
	3. ボックス	
	4. 確認不可	
⑦ ごみ置き場管理状況 （○は1つ）	1. 問題ない	（撮影不要）
	2. 不法投棄がある	
	3. 確認不可	（撮影不要）
⑧ 外壁 （該当するもの全てに○）	1. 問題ない	（撮影不要）
	2. 水漏れの跡、激しい汚れ等	
	3. 塗装の剥がれ、タイルの浮き	
	4. ひび割れ、鉄筋の露出等	
⑨ 外構 （該当するもの全てに○）	1. 問題ない	（撮影不要）
	2. 塀・フェンスに損傷	
	3. 塗装に陥没・隆起がある	
	4. マンホールやグレーチングに損傷がある	
⑩ マンション全体（1棟ごとに全体が分かるように撮影）		

【その他特記事項等】

厚木市 分譲マンション実態調査報告書

発 行 令和8年1月
編 集 ・ 発 行 厚木市 都市みらい部 住宅課
〒243-8511 神奈川県厚木市中町3-17-17
TEL：046-225-2330
調査・編集協力 株式会社サーベイリサーチセンター