

厚木市 分譲マンション実態調査 報告書 《概要版》

令和2年12月
厚木市 まちづくり計画部 住宅課

第1章 調査の概要

1 調査の目的

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

2 調査対象

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

3 調査内容と実施概要

○本調査では次の3点を実施する。

- 1 厚木市内の分譲マンションの全数把握及び台帳（マンション一覧表）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

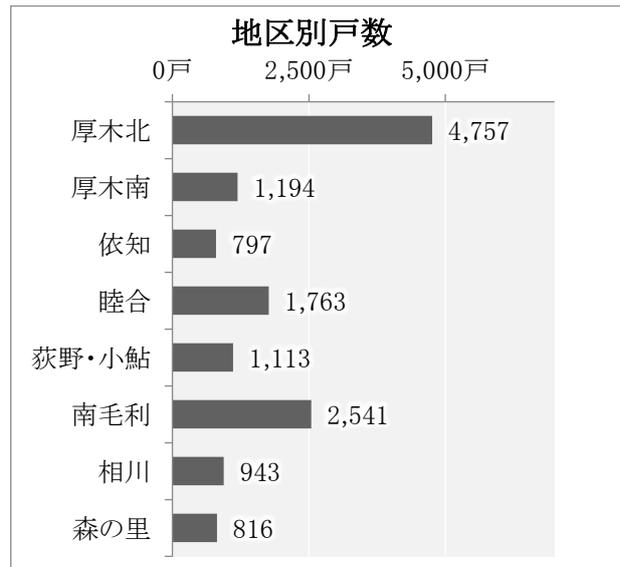
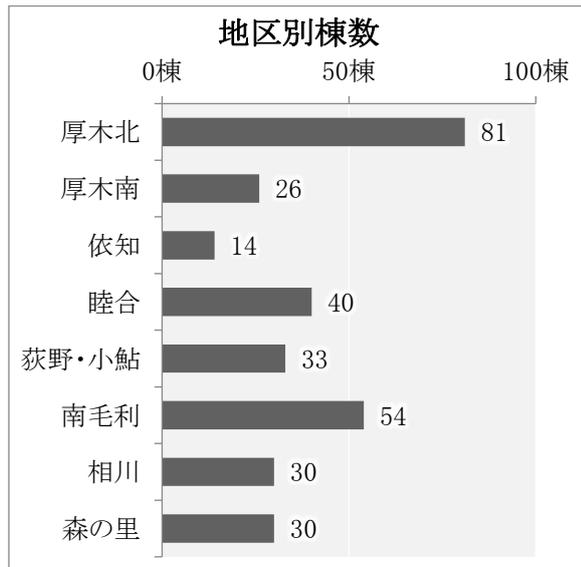
○以上に基づく分譲マンションの全数把握の結果及びアンケート実施概要は次のとおりである。

マンション数（組合数）	棟数	住戸数
206組合	308棟	13,924 戸

第2章 調査結果

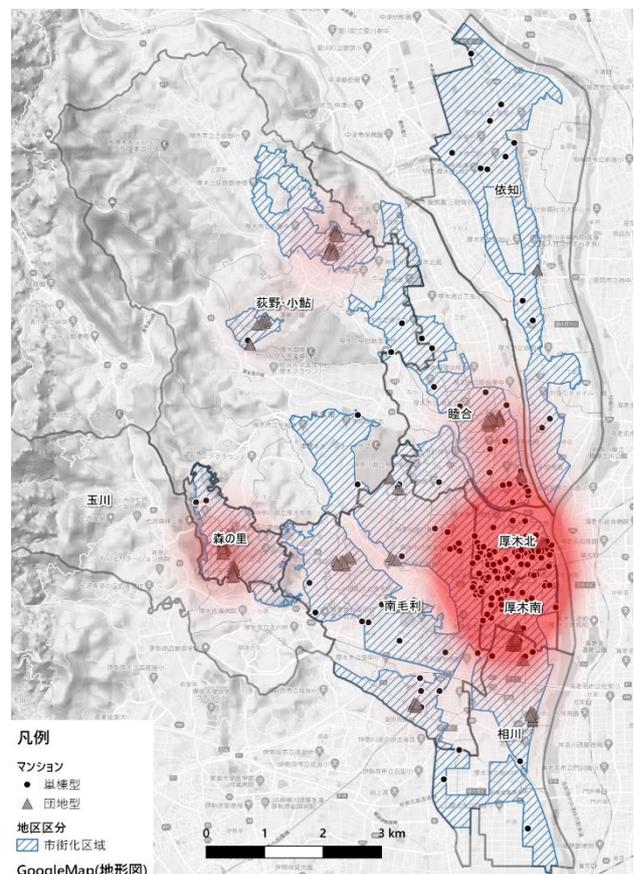
1 マンションの立地分布

- 各地区の棟数は14棟から最多81棟の間で分布し、「厚木北地区」が81棟で最も多くなっている。
- 各地区の戸数は797戸から最多4,757戸の間で分布し、「厚木北地区」が4,757戸で最も多くなっている。
なお、傾向としては、上述の棟数とおおむね同様となっている。



- 右図はマンション住棟の集中度合いを示した住棟の密度分布図で、より密に集中している箇所ほど濃く着色している。
- 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、鳶尾（荻野・小鮎地区）、森の里地区、妻田北（睦合地区南部）でも比較的多く集中している。

図:分譲マンションの密度分布図
(住棟が集中する場所ほど濃い赤で表示)



2 市内マンションの特性

(1) 建築時期に関する特徴：年代によって建築地区が変遷し、近年では本厚木駅周辺で建築

- 当初は「厚木南地区」や「依知地区」、「南毛利地区」で建築され、1970年代から80年代にかけては、団地型マンションが多く分布する「荻野・小鮎地区」、「相川地区」及び「森の里地区」で建築されている。
- 本厚木駅周辺（厚木北地区、厚木南地区）などは2001年以降の割合が他地区よりも高くなっており、時期を追うにつれて主に本厚木駅周辺で多く建築されている。

(2) 旧耐震基準に関する特徴：市内に広く分布するが、本厚木駅周辺などに集中している

- 旧耐震基準で建築された住棟は市内各地に広く分布しているが、中でも多くの住棟が集中する箇所として、新旧にかかわらず多くのマンションが集積する本厚木駅周辺（「厚木北地区」及び「厚木南地区」）や「森の里地区」、鳶尾（「荻野・小鮎地区」）や妻田北（「睦合地区」南部）、毛利台（「南毛利地区」）などが挙げられる。

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

- 団地型マンションが多く分布する「森の里地区」、「荻野・小鮎地区」及び「相川地区」では、「5階以下」の割合が高く、これら地区では比較的低層の住棟が多くなっている。
- 本厚木駅周辺（「厚木北地区」、「厚木南地区」）では高層マンションの割合が高くなっている。
- 建築時期が新しくなるにつれて高層建物の割合が高くなる傾向がみられており、8階建以上の住棟に着目してみると、1990年代に建築棟数の過半数を占め始め、直近10年間では建築棟数の8割超を占めている。

(4) エレベーター有無に関する特徴：建築時期が新しくなるにつれて高層建物の割合が高くなる

- 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64組合（計163棟）のうち、50組合（147棟）にエレベーターがない。

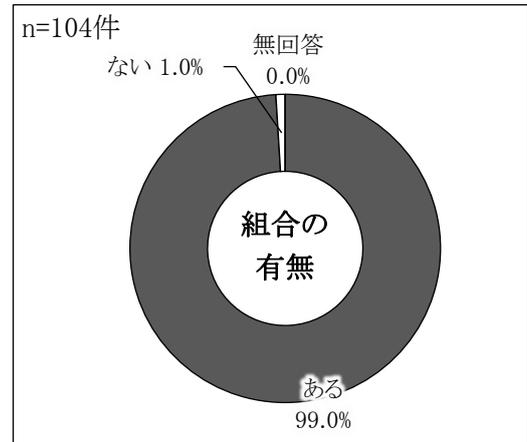
(5) 駐車場に関する特徴：依知・睦合で少なく、荻野・小鮎・相川・森の里で多い

- 駐車場のないマンションは「依知地区」や「睦合地区」などで比較的多くなっており、充足率も他地区より低い傾向がみられる。
- 「荻野・小鮎地区」、「相川地区」及び「森の里地区」では、すべてのマンションに駐車場があり、充足率についても他地区よりも高い傾向がみられる。
- 機械式駐車場を設置しているマンション数をみると、本厚木駅周辺で特に多くなっている。

3 管理組合の運営に関する状況

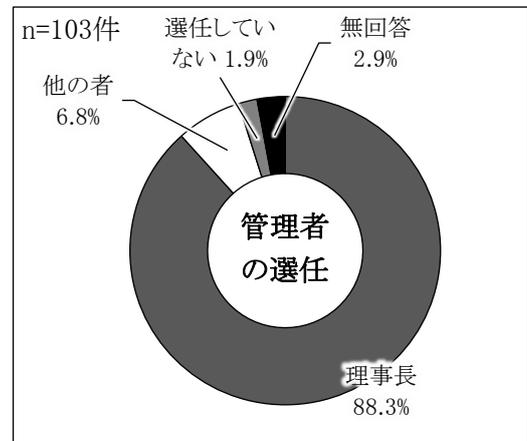
(1) 管理組合のあるマンションがほぼ全数

- 管理組合があるマンションが99.0%を占めている。
- 管理組合のないマンションは1.0%（1件）みられる。



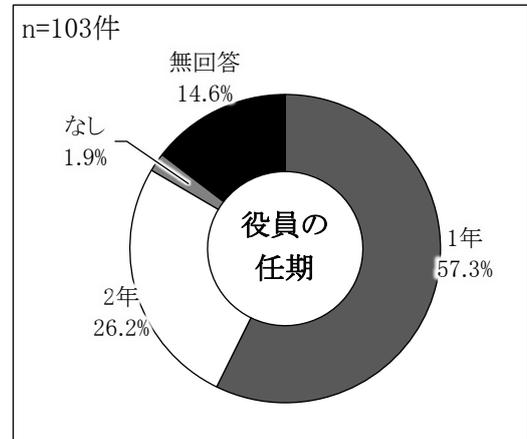
(2) 管理者を選任しているマンションがほぼ全数

- 管理者は、約9割のマンションで「理事長」が務める仕組みとなっている。
- 「選任していない」が2件、また「他の者」として管理会社を挙げるマンションが1件あり、適正管理の観点から懸念のあるマンションが一部で見受けられる。



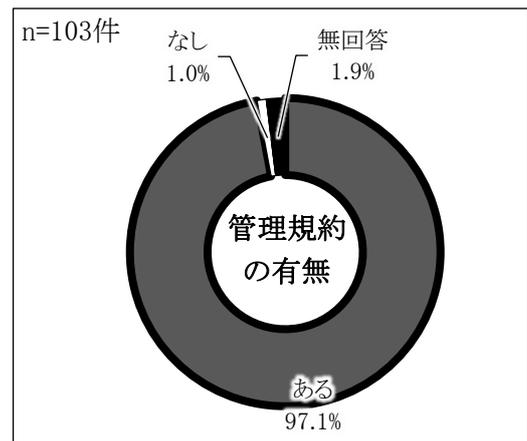
(3) 役員任期が1年のマンションが過半数

- 「1年」が57.3%、「2年」が26.2%を占め、約8割のマンションで1～2年の任期が定められている。
- 任期なしのマンションは2件（1.9%）みられ、管理組合運営の適正さ（役員就任の負担が一部の組合員に偏るなど）の点で懸念される。



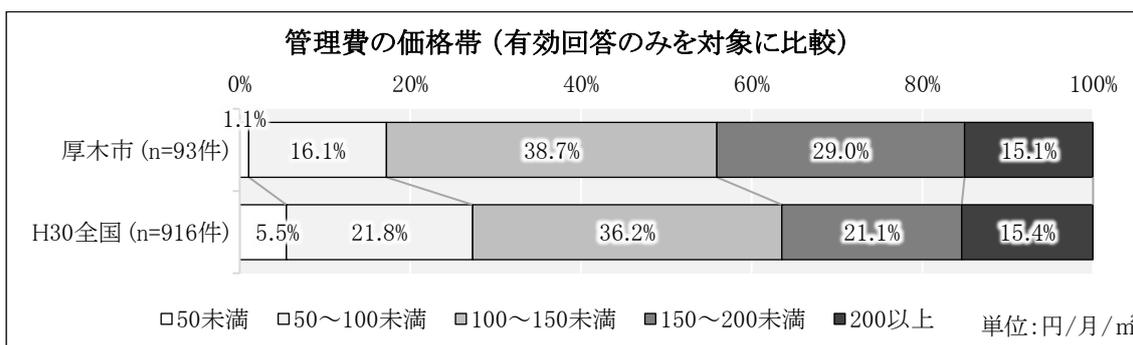
(4) ほぼ全数で管理規約があり、また改正されている

- 管理規約の「ある」マンションは97.1%を占めている一方、「なし」も1件（1.0%）みられる。
- 管理規約があると回答した100件のうち、管理費に関する規定があるマンションは76.0%を占めているが、規定がないマンションも2件ほどみられる。

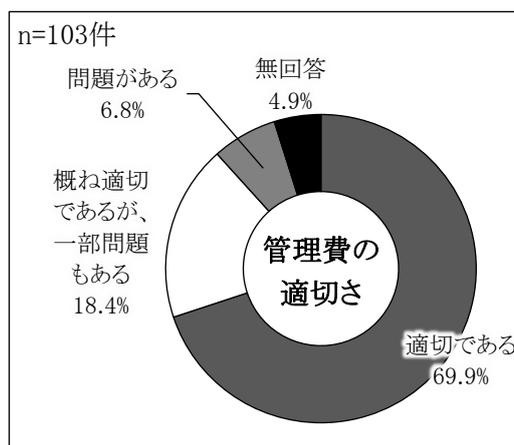


(5) 管理費は全国の傾向と比べて高く、管理組合の7割が「適切」と認識

- 管理費の価格帯について「無回答/無効回答」の10件を除く93件をみると、「100～150（円/月/㎡）未満」が38.7%を占めて最も多く、「150～200（円/月/㎡）未満」の29.0%、「50～100（円/月/㎡）未満」の16.1%が続いている。
- 全国の状況（平成30年度マンション総合調査）と比較すると、厚木市の分譲マンションは相対的に高い管理費設定としているマンションが多い。
 - ⇒ 管理費は、建築時期が新しいほど、また、戸数が少ないほど高くなる傾向がみられる。また、団地型マンションと比較して、単棟型マンションの方が高い。

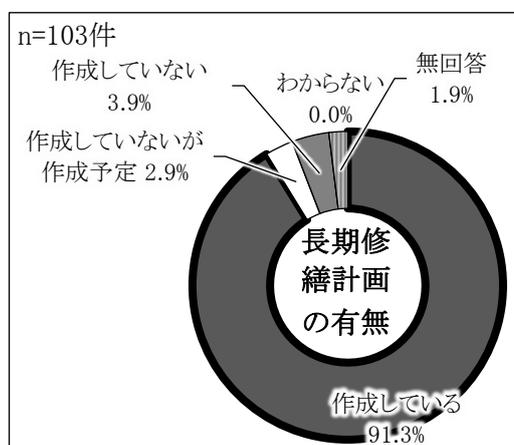


- 管理費の徴収額が「適切である」と回答するマンションが約7割を占める一方、部分的または全体的に問題を有し、見直しなどの課題を有するマンションが25%程度みられる。
 - ⇒ 1980年以前建築（築40年以上）を中心に、高経年マンションで問題のある割合が高い。
 - ⇒ なお、管理費の徴収額と金額設定の適切性には関係性がみられない。



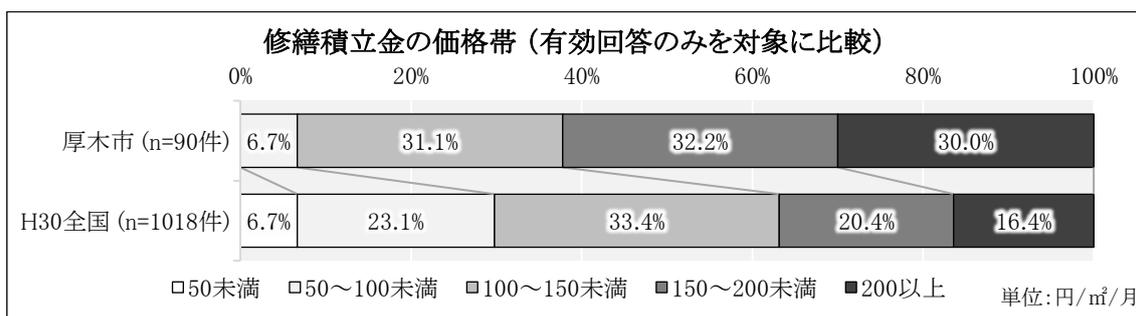
(6) ほとんどのマンションで長期修繕計画があり、また見直されている

- 作成しているマンションが約9割を占める一方、作成していないマンションが4件、作成していないが作成予定のマンションが3件ほどみられる。
 - ⇒ 長期修繕計画を未作成のマンションは、築30年以上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。
- 長期修繕計画を作成している94件のうち、見直しているマンションが約9割を占める一方、見直していないマンションが約8%（7件）、見直しの有無がわからないマンションが約1%（1件）みられる。

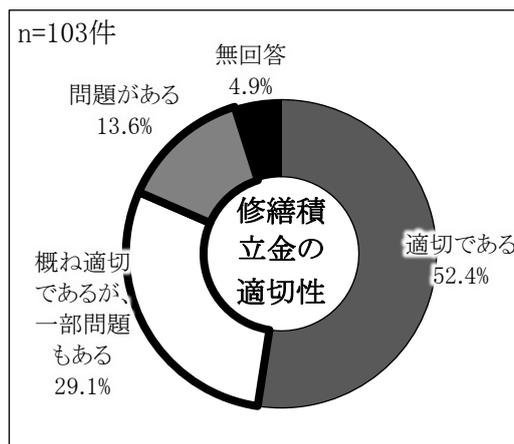


(7) 修繕積立金は全国の傾向と比べて高く、「適切」と認識しているのは半数程度

- 修繕積立金の価格帯について「無回答/無効回答」の13件を除く90件をみると、「150～200（円/月/㎡）未満」が32.2%を占めて最も多く、「100～150（円/月/㎡）未満」の31.1%、「200（円/月/㎡）以上」の30.0%が続いている。
- 全国の状況（平成30年度マンション総合調査）と比較すると、厚木市の分譲マンションは相対的に高い修繕積立金設定としているマンションが多い。
- ⇒ 修繕積立金は戸数が少ないほど高く設定されている傾向がみられる。また、築40年以上の高経年マンションで高い金額としているマンションの割合が高くなっている。

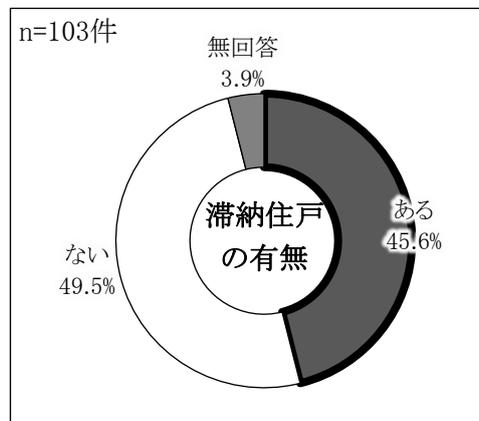


- 修繕積立金の積立額が「適切である」と回答するマンションが約半数を占め、部分的または全体的に問題を有し、見直しなどの課題を有するマンションが約4割を占めており、管理費と比較して問題のある割合が高くなっている。
- ⇒ 修繕積立金単価が高いほど「適切である」と考えるマンションの割合が高い傾向がみられる。また、1990年代に建築されたマンションで問題のある割合が高くなっている。



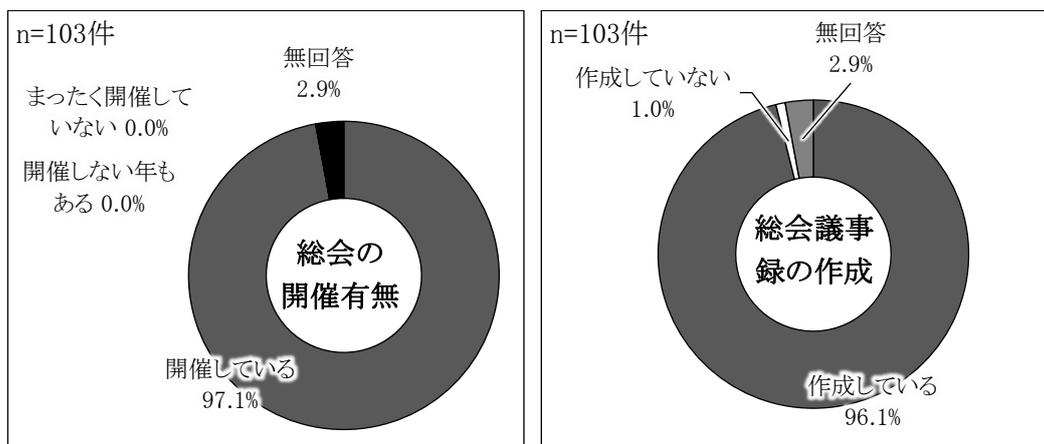
(8) 管理費等の滞納のあるマンションが約半数

- 管理費等の滞納があるマンションは約半数を占める。
- 滞納のある47件における滞納住戸数の割合をみると、「1～2%未満」が36.2%で最も多くなっている。
- ⇒ 戸数が多いほど滞納があるマンションの割合が高い傾向があり、高経年になるほど滞納住戸割合が高い傾向がみられる。



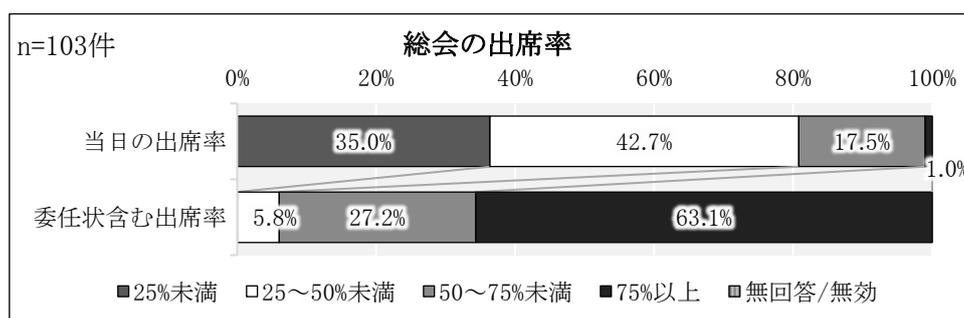
(9) ほとんどのマンションが総会の開催・総会議事録作成を適切に実施

○ほぼ全数のマンションで総会を年1回以上の頻度で開催し、また総会議事録を作成している。



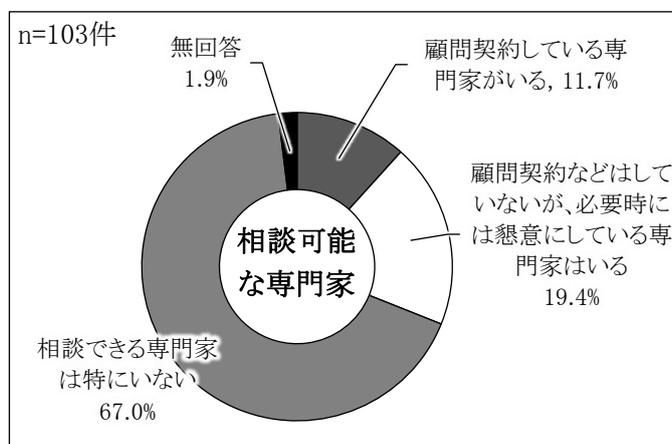
○当日の出席率（委任状を含まない場合の出席率）が50%未満となっているマンションが約8割を占めるものの、委任状を含めると、出席率50%以上のマンションが約9割を占めている。

○委任状を含めても出席率が半数未満のマンション（「25%未満」及び「25～50%未満」の合計値）が5.8%みられる。



(10) 相談できる専門家がいないマンションは約7割

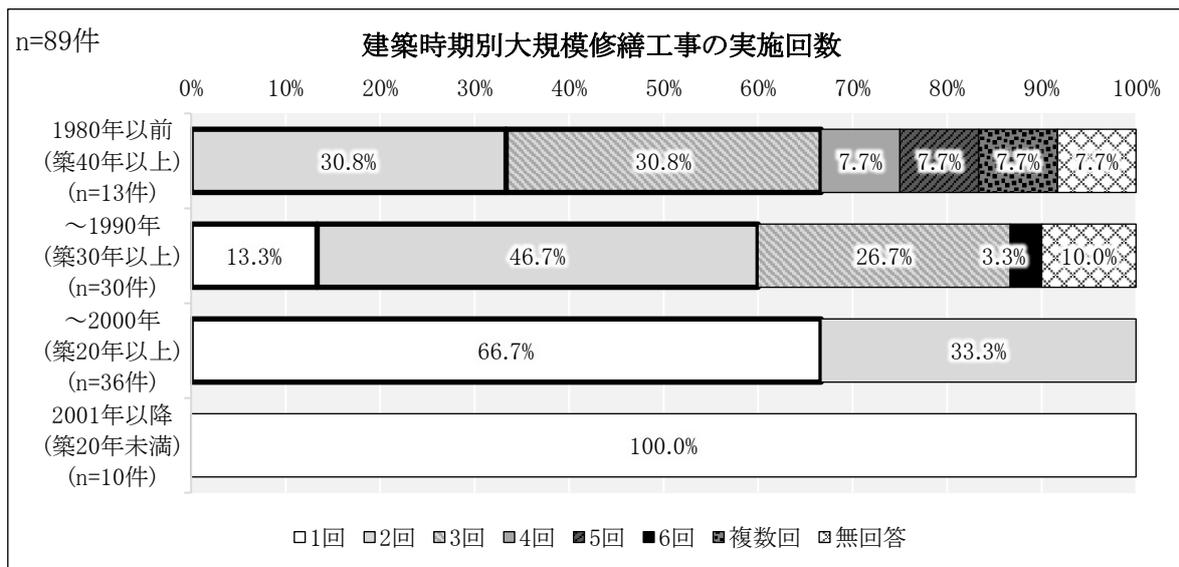
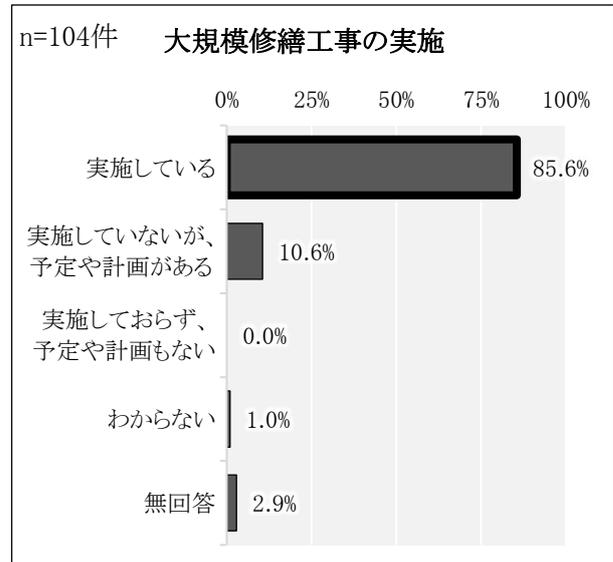
○「相談できる専門家は特いない」は約7割を占めており、「顧問契約している専門家がいます」が約1割、「顧問契約などはしていないが、必要時には懇意にしている専門家はいる」が約2割となっている。



2 建物管理に関する状況

(1) ほぼ全数のマンションで大規模修繕工事が実施済みもしくは予定あり

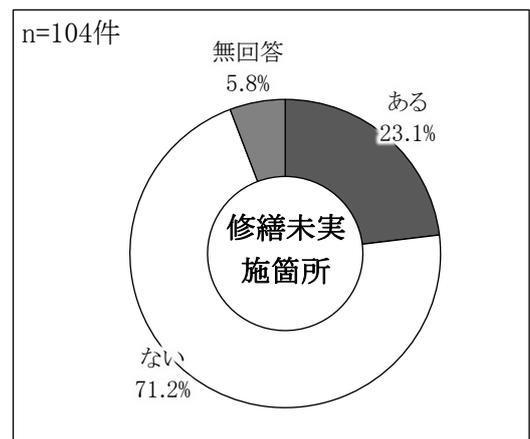
- 大規模修繕工事を実施しているマンションが9割弱を占め、実施していないが予定や計画があるマンションが約1割となっている。合わせて96.2%のマンションで実施済みもしくは予定ありとなっている。
- 大規模修繕工事の周期を仮に12年程度とした場合、築40年以上や築30年以上などといった高経年マンションで、大規模修繕工事を必要な回数、実施していないことが懸念されるものが一部見受けられる。（下図では太枠で示した部分が該当。）



(2) 修繕が必要にもかかわらず未実施の箇所があるマンションは2割強

- 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」マンションが約7割を占めている一方、「ある」が2割強みられる。

⇒ 修繕未実施箇所について建築時期別で見ると、明らかな傾向は見受けられず、「ある」と回答するマンションは、いずれの建築時期においても、21~25%ほどを占めている。



3 高経年(旧耐震基準)マンションの再生に関する状況

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

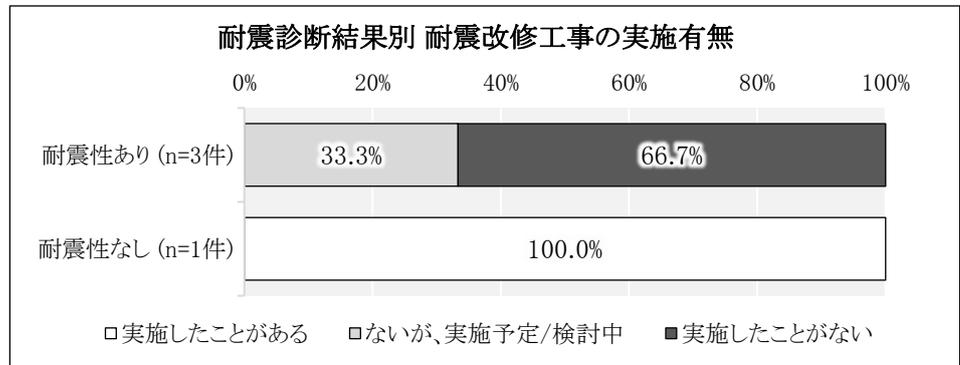
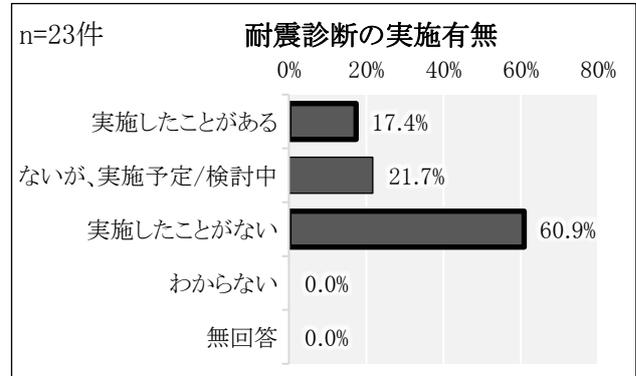
○旧耐震マンション23件のうち、耐震診断を実施したことがないマンションが約6割を占めている。

○耐震診断を実施したことがあるマンションは4件で、うち1件は耐震性なしと診断されている。

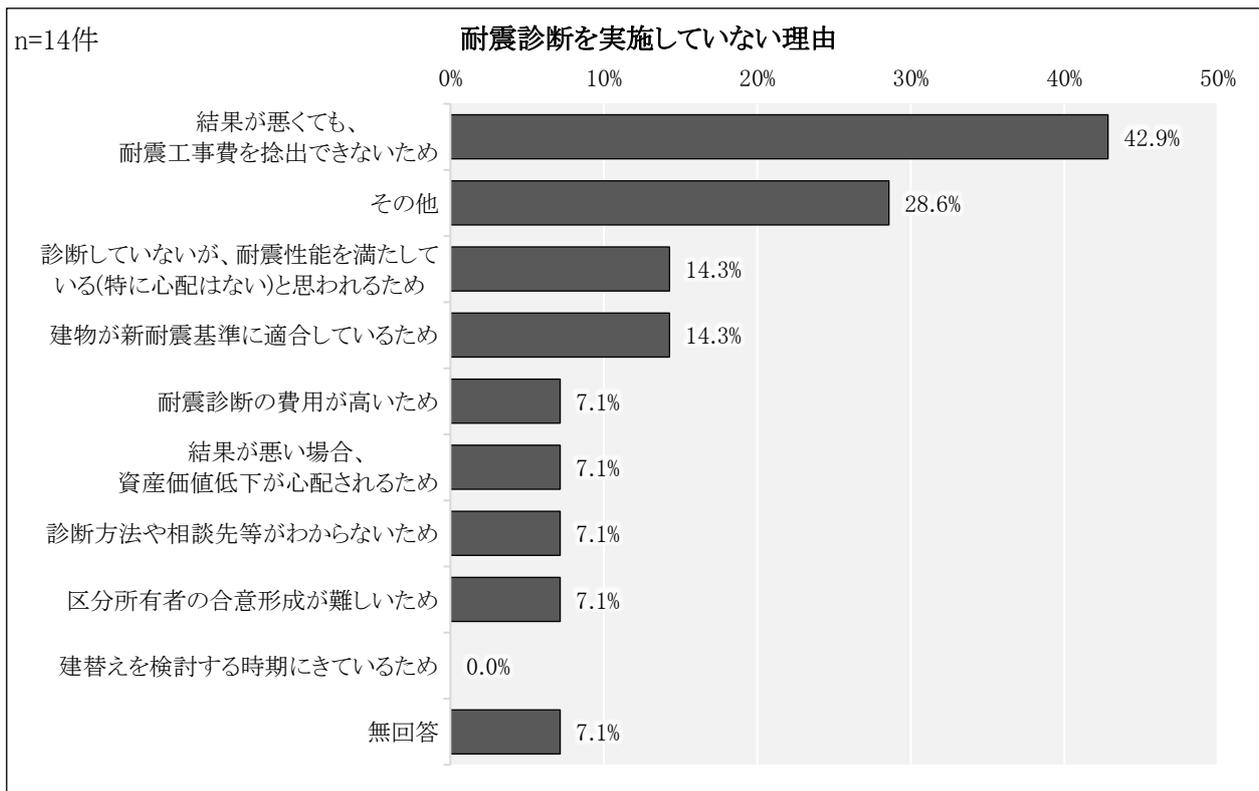
⇒ それぞれの耐震改修工事の実施状況を集計すると、「耐震性なし」と回答した1件はすでに改修済みで、このことにより耐震性が確保されたものと想定される。

(下図参照)

⇒ また、「耐震性あり」と回答した3件のうち1件では耐震改修工事の実施を予定もしくは検討している。



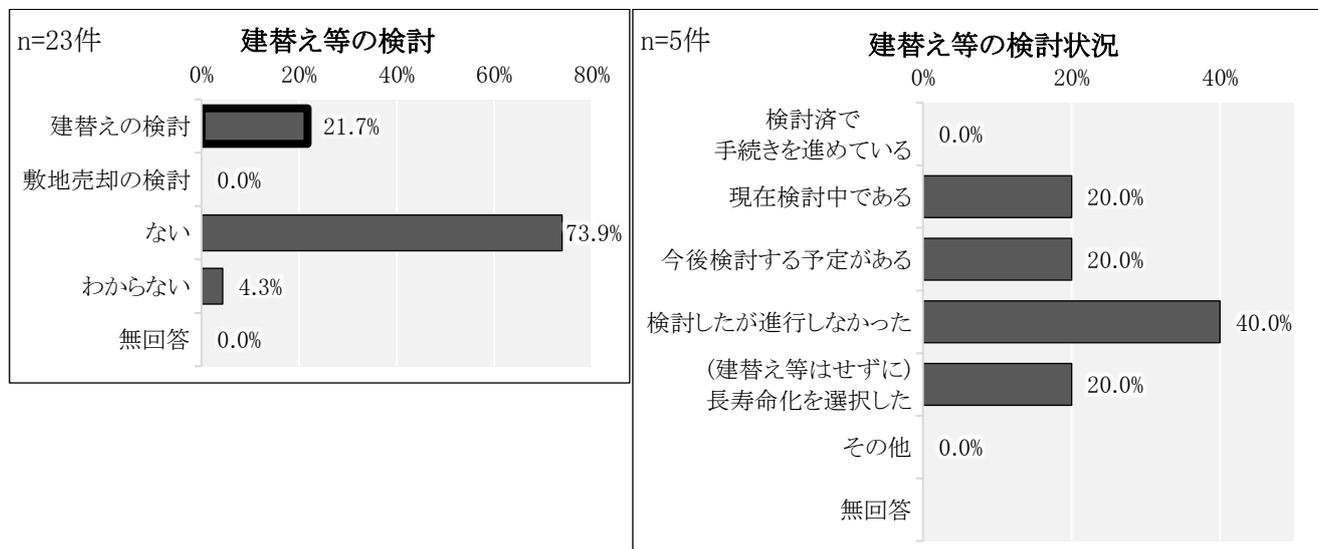
○耐震診断を実施していない14件における実施していない理由は、「結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため」が約43%で最も多い。



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

○旧耐震マンション23件のうち、建替えなどの再生事業を検討したことのないマンションは7割強を占めている。

○検討したことのあるマンション5件はいずれも「建替えの検討」であり、「検討したが進行しなかった」や「建替えはせずに長寿命化を選択した」などの回答がみられる。



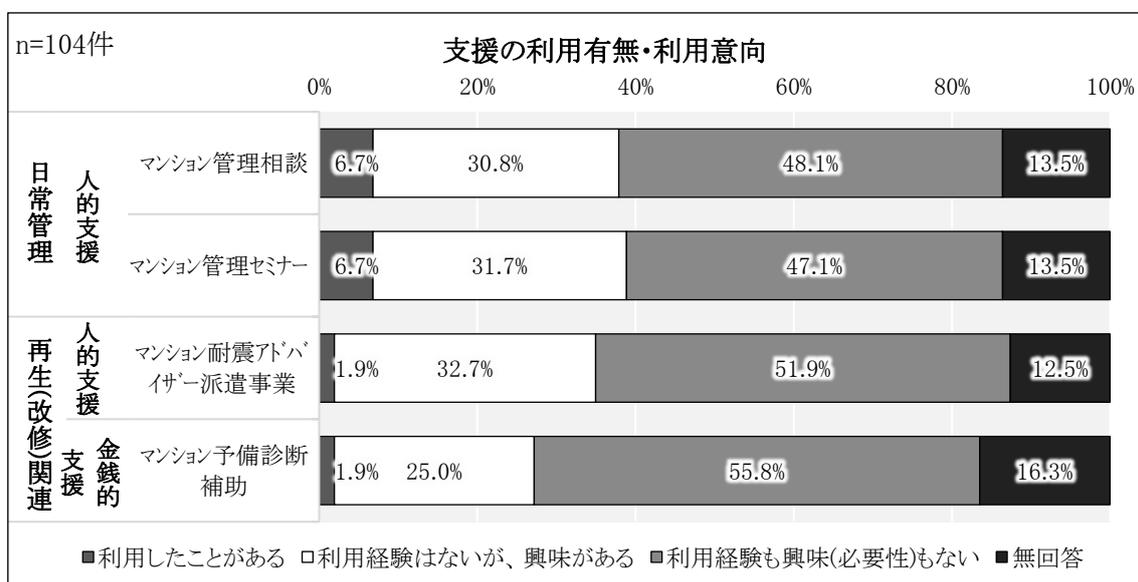
4 管理に係る問題点と希望する支援に関すること

(1) 費用面が問題となっているが、既存の支援策では金銭的支援よりも人的支援のニーズが高い

○人的支援である「マンション管理相談」や「マンション管理セミナー」の利用意向は、ほぼ同じ傾向である。また、「マンション耐震アドバイザー派遣事業」の構成比もおおむね同程度であるが、「利用したことがある」の割合がやや低い。

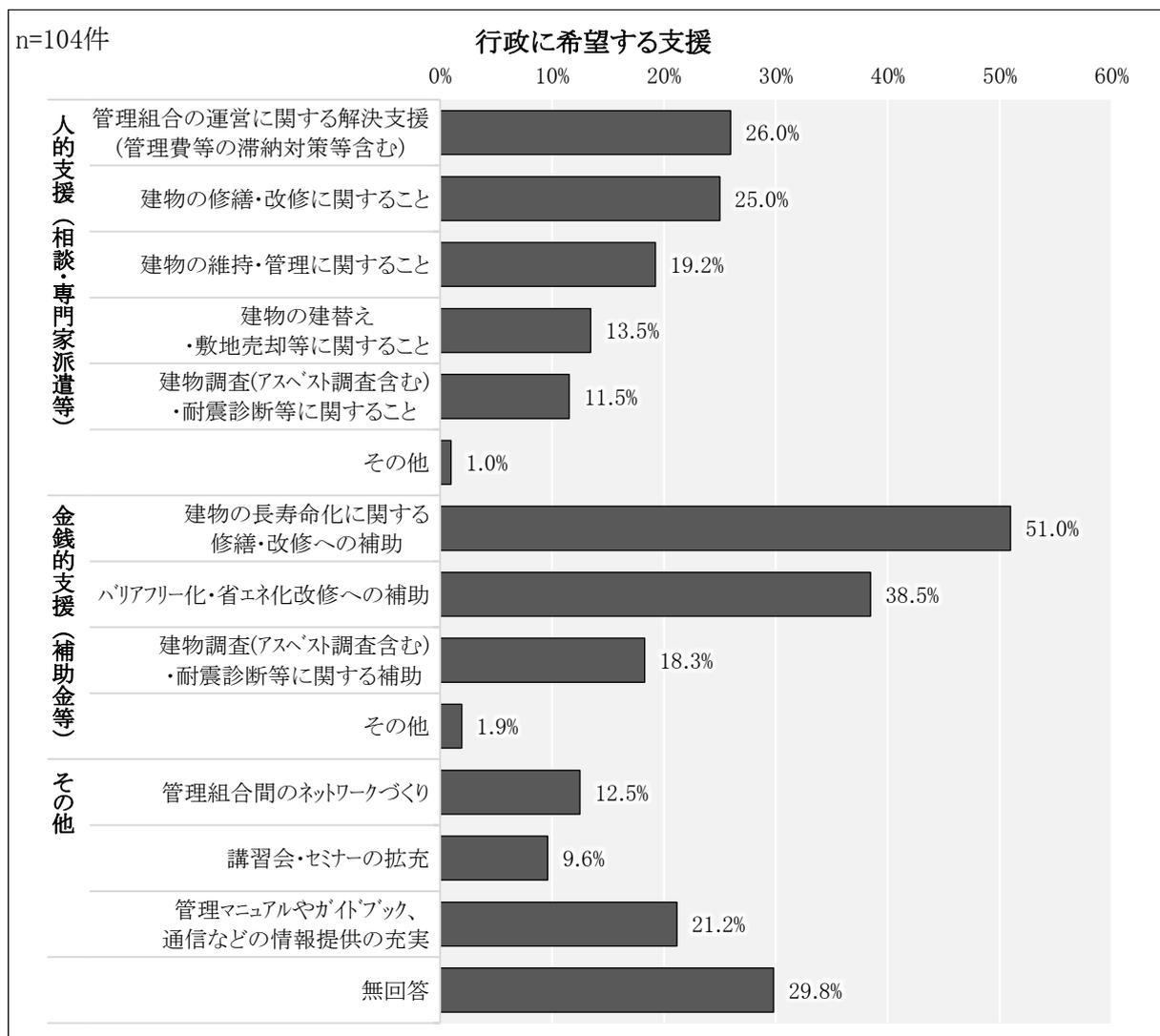
○金銭的支援である「マンション予備診断補助」は、利用が少ない。

⇒「修繕や大規模修繕工事実施等に向けた問題点」、「改修や建替え・敷地売却等に向けた問題点」では、費用不足が問題となっていることから、改修等に向けた支援策のあり方を検討することが課題と考えられる。



(2) 行政に希望する支援の内容は人的支援よりも金銭的支援のニーズが高い

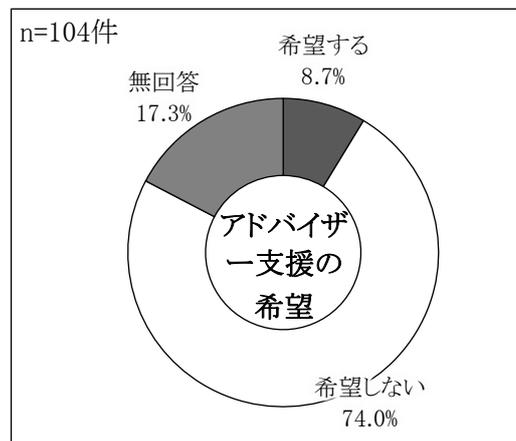
- 全体で最もニーズが高いのは「建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助」で、続いて、同じく金銭的支援である「バリアフリー化・省エネ化改修への補助」となっている。
- 人的支援では、「管理組合の運営に関する解決支援(管理費等の滞納対策等含む)」や「建物の修繕・改修に関すること」、「建物の維持・管理に関すること」など、組合運営に係る支援のニーズが高くなっている。



(3) 専門家によるアドバイザー支援のニーズがある

- アドバイザー支援を希望するマンション8.7% (9件) となっている。

⇒ アドバイザー支援に対しては、高経年マンションになるほどニーズが高く、また、単棟型マンションよりも団地型マンションでニーズが高い。



第3章 施策展開の方向性

厚木市の現状に即した今後のマンション施策の方向性について検討する。

なお、取りまとめにあたっては前節の4つの視点に応じ、次の4項目に分けて整理する。

- 1 管理状況を適正にするために必要なこと。
- 2 適正管理を更に促進するために求められること。
- 3 市民の安全性・居住性を確保するために必要なこと。
- 4 その他 マンション建築時に留意すべきこと。

厚木市は、相模川や丹沢山地などの豊かな自然に恵まれるとともに、東名高速道路や国道などが交わる交通の要衝であることなどから、首都圏における流通・業務機能を担う拠点都市として成長してきた。このような経緯から、地区によって特性が大きく異なることが特徴である。このため、市内分譲マンションの特性も各地区で大きく異なり、例えば、郊外の地区では団地型マンションが多く、高経年かつ低層のマンションの割合が高いこと、本厚木駅周辺では比較的新しく供給された、単棟型かつ高層のマンションの割合が高いことなど、様々な特徴がみられる。

このことから、市内分譲マンションにみられる様々な課題に対応するためには、全市的な対応の視点だけでなく、**各地区の特性を踏まえた柔軟な対応**の視点も求められる。

1 管理状況を適正にするために必要なこと

(1) 取組の方向性1：正しい知識等の普及

課 題	○問題のある管理状況を適正にするためには、まず、マンション管理組合役員や組合員が 問題を認識し、本来あるべき状態を理解することが重要である。
-----	---

そこで

対応方針	○マンションの適正管理にあたって基礎的かつ重要な事項 [※] について 周知・啓発 し、管理組合役員や組合員等の理解を促進することが重要である。
------	--

※例示：「マンションの適正管理にあたって基礎的かつ重要な事項」とは

- ・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。

	<p>⇒ 周知・啓発については、国・県などの諸制度や市の取組などを紹介した資料の配布など、定期的に、わかりやすく情報提供することが重要である。</p> <p>⇒ さらに、他のマンションにおける成功事例などに基づく良好な管理のためのノウハウを広く共有することも重要と考えられる。</p>
--	---

(2) 取組の方向性2：組合の求めに応じた支援の展開

課 題	<p>○管理に係る問題を認識しつつも対応できない場合の障壁として、費用不足や居住者（役員含む）の高齢化、役員の知識・経験不足などが挙げられており、行政に希望する支援として、「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）」などの人的支援へのニーズが比較的高くなっている。</p> <p>○相談できる専門家が特にいないマンションが7割を占めており、公正かつ客観的な助言等を得る体制が整っていないマンションが多い。</p>
------------	--

そこで

対応方針	<p>○既存の金銭的支援や人的支援を拡充するとともに、管理組合のニーズに応じた新たな支援策を検討していくことが重要である。</p> <p>⇒ 特に建物の維持・修繕に関しては費用面でのニーズが高いため、修繕等に係る金銭的支援の重要性が高いものと考えられる。</p> <p>○現在、厚木市が行っている「マンション管理相談」や「マンション管理セミナー」を周知し、組合による活用を促進していくことも有効と考えられる。</p> <p>○近年では、マンションの実態把握調査を行うだけでなく、独自の届け出制度を設けたり、更には要支援マンションを定義し、当該マンションに対して能動的な支援を行うなど、行政による積極的な支援を行う事例がみられている。このことから、分譲マンションに対する市の積極的な関与のあり方について検討していくことも重要と考えられる。</p>
-------------	---

(3) 主な取組の対象者

課 題	<p>○取組の対象は市内に立地する全分譲マンションである。</p> <p>○本調査の結果から、適正管理の促進に問題を有するマンションは、高経年であること、小規模であることといった傾向がある。</p>
------------	---

そこで

対応方針	<p>○高経年物件、小規模物件に対して重点的に取り組むことが重要であると考えられる。</p>
-------------	--

2 適正管理を更に促進するために求められること

(1) 管理組合活動に関すること

課 題	<p>○理事会・総会の開催をはじめとする管理組合の各種運営・管理実施において、役員等が適切に選出され、持続的に運営されることが重要である。しかしながら、過半数のマンションで役員任期が1年となっているほか、分譲マンションにおける管理運営上の問題点として管理組合の役員等のなり手不足が挙げられており、対応が求められる。</p> <p>⇒ マンション管理に係る問題は、近年、複雑かつ多様化しており、役員等は一定の知識・経験が求められる。このことから、任期を1年としていることは望ましいと言いが、一般的には、1年としなくては役員へのなり手がつかないなどといった事情も見受けられる。</p>
-----	--

そこで

対応方針	<p>○対応の方向性として、管理者や役員等への外部専門家の登用（第三者管理方式）といった選択肢の周知を図るとともに、利活用に向けた相談に対応するなど、同方式の利用促進を図ることも考えられる。</p> <p>○近年ではマンション管理支援を行う支援組織が管理者・役員等の派遣を行っている例もあることから、このようなサービスを周知すること、連携していくことなども考えられる。</p>
------	--

(2) 管理費や修繕積立金に関すること

課 題	<p>○管理費や修繕積立金は、全国の傾向と比較すると高い金額設定としているマンションが多いものの、適正な金額はマンションの特性や管理状況等に応じて異なるため、金額の多寡をもってその適切性を量ることは一概にできない。特に、管理費については修繕積立金と比較して問題が顕在化しにくいいため、管理組合が自ら適正額を検討することが困難と考えられる。</p> <p>○委託している管理会社のほか、外部の専門家を有効に活用することが重要である。</p>
-----	--

そこで

対応方針	<p>○対応の方向性としては、管理費や修繕積立金に係る知識等を周知するとともに、その必要性を啓発し、市が実施しているマンション管理相談の活用や、外部専門家に直接相談することなどを呼びかけることが重要と考えられる。</p>
------	--

3 市民の安全性・居住性を確保するために必要なこと

(1) 耐震化に関すること(旧耐震基準マンション)

課 題	<p>ア 安全性確保に係る問題として、旧耐震基準で建築されたマンションの6割で耐震診断が実施されていないことが挙げられ、耐震診断を実施していない理由として、「結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため」が最も多くなっている。</p> <p>また、「修繕や大規模修繕工事実施等に向けた問題点」及び「改修や建替え・敷地売却等に向けた問題点」では、費用不足が問題となっている。</p> <p>イ 耐震改修工事等に向けた問題点として、役員の知識・経験不足や適切な工事業者の選定が難しいことも挙げられているが、市が実施する「マンション耐震アドバイザー派遣事業」の利用は少ない。</p>
-----	---

そこで

対応方針	<p>ア 耐震化に対する補助制度を検討することが重要と考えられる。</p> <p>⇒ 厚木市が実施するマンション関連の支援策のうち、「マンション予備診断補助」は、利用が少ないため、予備診断に対する補助と併せて、耐震化に対する補助も必要であると考えられる。</p> <p>イ 「予備診断」、「マンション耐震アドバイザー派遣事業」を継続して周知することや耐震改修等マンション再生に関する資料を配布するなど、組合員に向けた周知・啓発なども重要であると考えられる。</p> <p>【共通】旧耐震基準で建築された住棟は市内各地に広く分布しているが、中でも多くの住棟が集中する箇所として、本厚木駅周辺（厚木北地区及び厚木南地区）や鳶尾（荻野・小鮎地区）、妻田北（睦合地区南部）、毛利台（南毛利地区）などが挙げられる。</p>
------	--

(2) 高経年マンションの再生に関すること

課 題	<p>ア 旧耐震基準により建築されたマンションは築後40年以上を経過しているものも多く、居住性能の陳腐化が進んでいる可能性があるため、建替えなどを含む、マンションの将来像について検討されることが望ましいが、該当マンションのうち建替え等の再生事業について検討したことがない組合が7割を占めている。</p> <p>イ 建替えや敷地売却などの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、更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</p>
-----	---

そこで

対応方針	<p>ア 再生等の必要性・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、組合や組合員の理解を促進することが重要である。</p> <p>イ 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ものと考えられる。</p>
------	--

(3) その他

課 題	ア 5階以下のマンション64組合（163棟）のうち、50組合（147棟）にエレベーターがなく、行政に希望する支援として「 バリアフリー化・省エネ化改修への補助 」が多くなっている。 イ 令和元年の台風19号による被害で河川の増水により、 市街地が浸水し、1階や地下階に設置した配電盤室が使用不可能 となった事例が他都市においてみられた。厚木市においても、相模川に接する相川地区、中津川に接する睦合地区などで、受水槽や配電盤室が1階、地下階もしくは住棟外に設置しているマンションが多く、今後、想定外の水害による被害が懸念される。
-----	--

そこで

対応方針	ア エレベーター増設などの改修に向けた支援 についても検討することが重要と考えられる。 イ 同様の被害を未然に防ぐ、または軽減するための 防災対策を検討 することが重要である。また、今後これらの地区で建築する場合に 指導・助言 することも考えられる。
------	---

4 その他 マンション建築時等に留意すべきこと

課 題	○現地調査の結果から、次のような問題を抱える分譲マンションが一部、確認されている。 <ul style="list-style-type: none">・組合郵便受けがなく、マンション外からの情報アクセスが困難となっている。・管理人室がなく、円滑な管理実施が懸念される。・管理組合の掲示板がなく、マンション内での情報共有が懸念される。・管理会社の表記がなく、管理業務執行者が明示されていない。
-----	---

そこで

対応方針	○他都市ではマンション 建設時に一定の規制・誘導 を行い、管理組合の郵便受け・掲示板の設置、管理会社等の名称などの表示、一定規模以上のマンションにおける管理人室の設置を 義務付ける等の例 があり、このような例を参考に、今後建築する場合に 指導・助言 することも考えられる。
------	---