厚木市　分譲マンション実態調査

報告書

令和2年12月

厚木市　まちづくり計画部　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)
2 調査の目的
3 調査の対象

第2節 本調査の進め方 2
1 調査の実施フロー
2 調査の手法・内容
3 分譲マンションの把握の流れ
4 調査分析に向けて:地区区分の考え方

第2章 調査結果 7

第1節 年別マンション数(新築棟数・累積棟数の推移) 7
1 新築棟数の推移
2 新築戸数の推移

第2節 マンションの分布 9
1 地区別の組合数・棟数・戸数
2 住棟の立地分布

第3節 特性別マンション数 15
1 建築時期別 (棟数割合)
2 階数別 (棟数割合)
3 戸数別 (棟数割合)
4 管理業務委託の状況 (組合数割合)
5 エレベーターの有無 (組合数割合)
6 駐車場の有無・充足状況 (組合数割合)
7 駐輪場の有無 (組合数割合)
8 その他の施設の有無(広場・公園等)(組合数割合)
9 受水槽、配電盤室の位置 (組合数割合)

第3章 アンケート調査結果 39

序節 調査概要 39
1 アンケート調査の概要
2 調査結果の見方
3 クロス集計の着眼点:適正な管理の促進

第1節 回答マンションの立地・建物等について 41
1 所在地等
2 建物の概要
3 住戸数等

第2節 管理組合の運営・建物管理について 48
1 管理組合の体制
2 管理費
3 長期修繕計画・修繕積立金
4 管理費等の滞納
5 管理組合運営・活動状況
6 その他、マンション内での活動等
7 建物の維持・管理の状況

第3節 高経年マンションの再生について 73
1 耐震化に向けた取組
2 建替え・敷地売却に係る取組

第4節 管理に係る問題点と希望する支援について 77
1 管理運営上の問題点
2 行政支援の利用有無・利用意向
3 その他、行政に期待すること
4 マンション管理士の訪問によるアドバイザー支援の希望有無

第4章 各調査からみた特性と課題 83

第1節 厚木市の分譲マンションに係る課題の抽出 83

1 問題のある管理状況の適正化

2 適正管理のさらなる促進

3 市民の安全性・居住性の確保

4 その他の課題

第2節 施策展開の方向性 87

1 管理状況を適正にするために必要なこと

2 適正管理をさら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 マンション建築時等に留意すべきこと

資料編 93

資料1 アンケート調査票 93

資料2 現地調査チェックリスト 103

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 300 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約 25%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

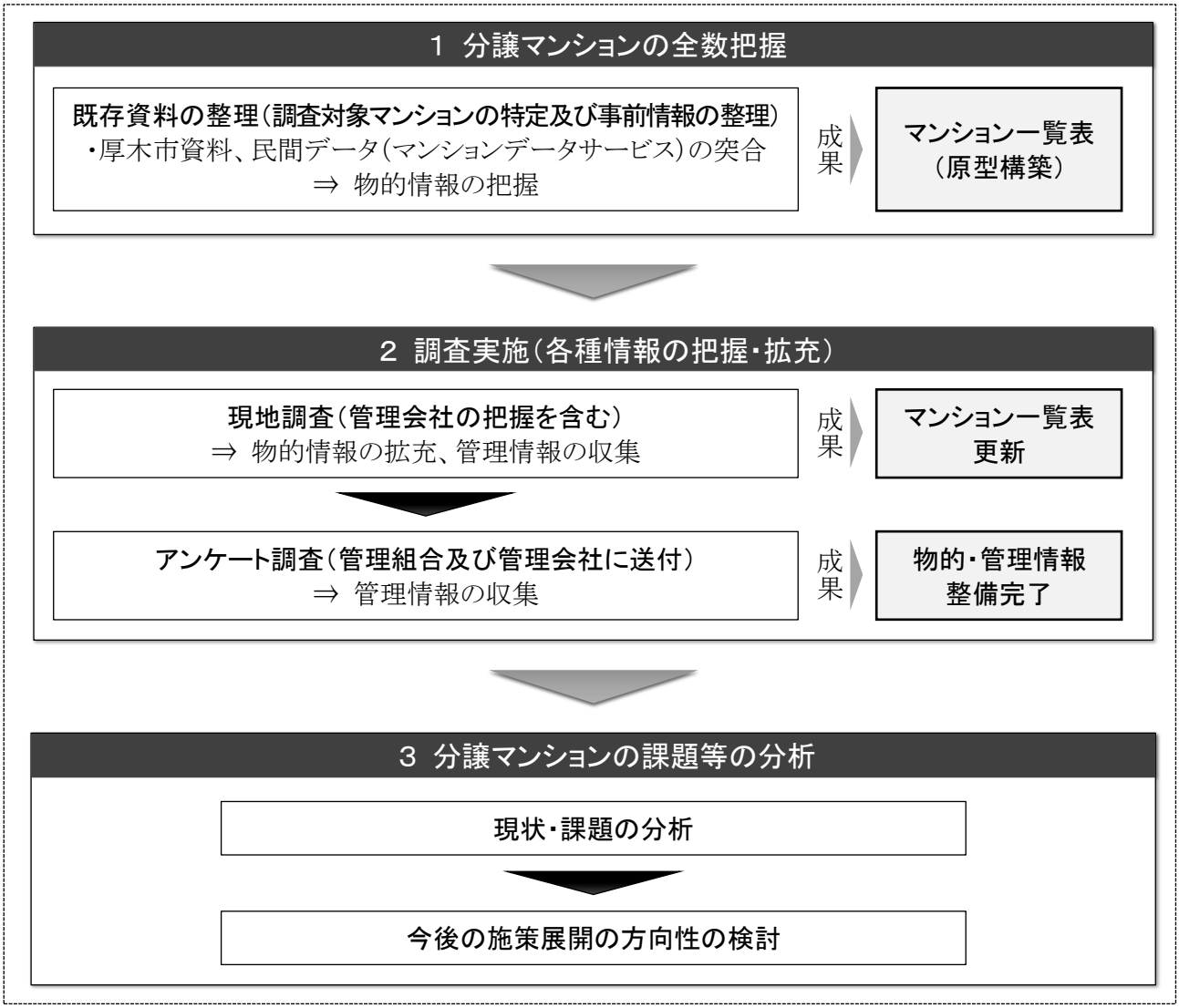
本調査では次の 3 点を実施する。

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(事前に厚木市で収集・把握した諸情報)と民間データベースサービスを突合し、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。

○具体的には、厚木市資料(309 棟)及び民間のマンションデータサービス(厚木市のサンプル数は 169 件)を突合し、「分譲マンション一覧表」の原型を作成する。
なお、厚木市資料とマンションデータサービスの情報が競合する(データが異なる)場合、原則として厚木市資料を優先する。

○「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する。

(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、賃貸マンションの可能性はないか等について確認した。

・**管理組合等の郵便受けの状況**:調査に先立ち送付された事前通知文が宛先不明等により返戻されている場合、当該マンションの郵便受けの状況等を確認した。

・**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。

・**全景写真**:建物の全体像がわかる全景写真を撮影した。

(3) アンケート調査

○前項(1)～(2)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。

○調査は組合単位で実施した。管理組合及び管理会社に対して同じ調査票を送付し、どちらか一方から回答を回収することとした。

○管理組合及び管理会社の双方から回答があった場合、本調査の目的(分譲マンションの管理に係る実態の把握)を踏まえ、管理の当事者である管理組合からの回答を優先することとした。

○調査票は基本的に郵送配布、郵送回収で行うが、電子メールでの回答なども受け付けた。

・**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

・**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

・**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

・**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、厚木市で実施予定のアドバイザー支援に対する意向などについて

3 分譲マンションの把握の流れ

(1) 既往データの収集・整理【7 月】
・厚木市資料及び民間データ会社が保有するデータを突合し、既往情報を整理

(1)
224 組合
310 棟

(2) 現地調査の実施【8 月】
・現地調査を実施
・団地型マンションである（複数棟が1つの管理組合で管理されている）ことが確認されたことにより、棟数は変わらないものの組合数が減少

- 15 組合

(2)
209 組合
310 棟

(3) アンケート調査の実施【9～10 月】
・アンケート調査を実施
・アンケートの回答により、2 棟のマンションが 1 つの管理組合により管理される団地型マンションであることが判明し、組合数が減少
・管理会社からの連絡により、2 件は調査対象外（賃貸マンション）であることが判明し、組合数、棟数が減少
・以上により、組合数、棟数及び戸数が確定

- 3 組合
- 2 棟

(3)
206 組合
308 棟

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

4 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、本調査では次の考えに基づき、設定する。

・「厚木市都市マスタープラン」(上図)及び自治会区域を基本とする 15 地域(下図)を踏まえ、各地区で一定のサンプル数(組合数、棟数)が確保できるよう、区分を調整する。

厚木市都市マスタープラン(H21.3)

図:市資料より

自治会区域を基本とする 15 地域

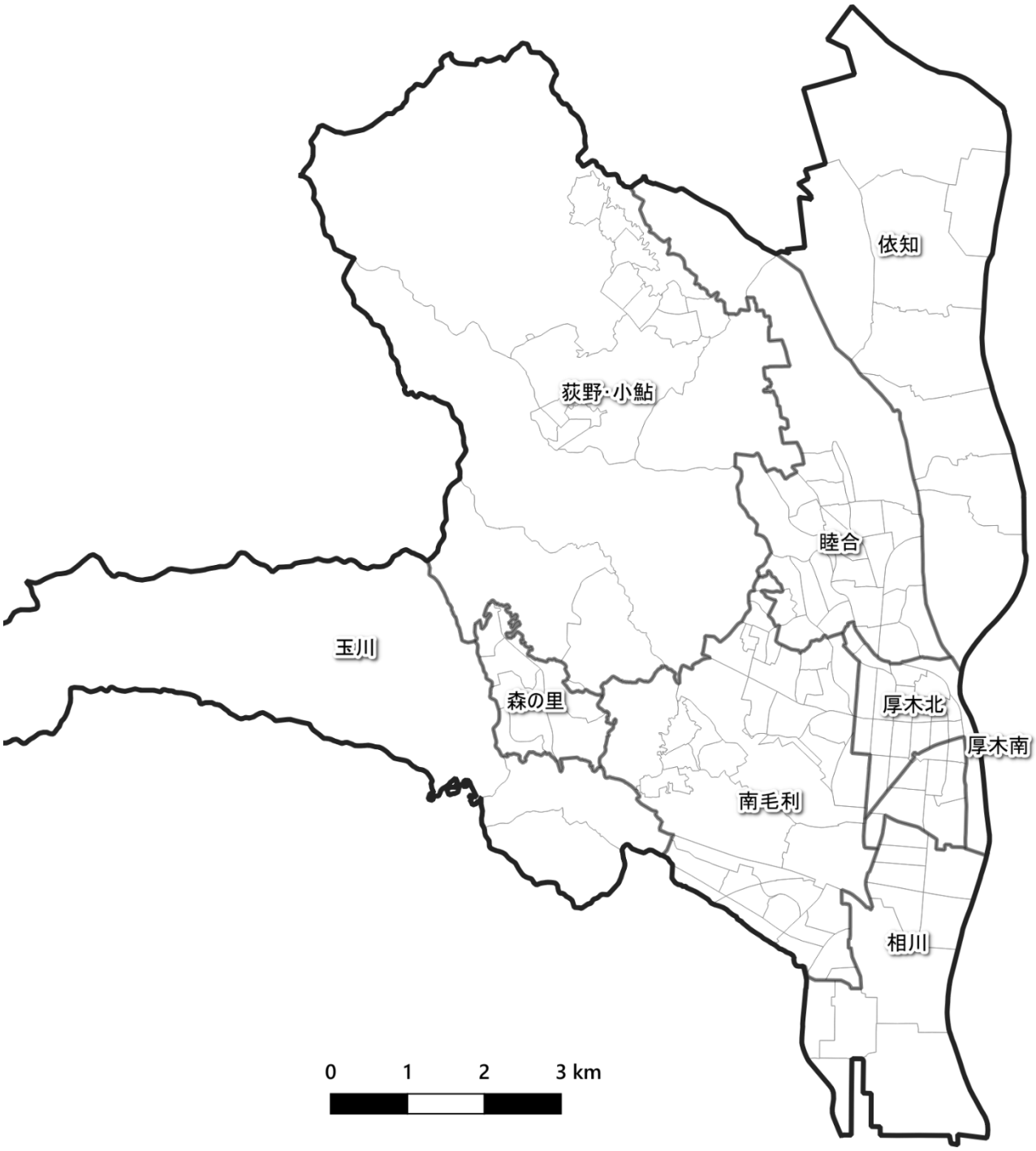
図:厚木市人口ビジョンに基づく地区別将来人口推計(H29.3)より

○本調査では次に示す 9 地区（下図参照）を設定し、分析することとした。

・厚木北地区	・睦合地区	・相川地区
・厚木南地区	・荻野・小鮎地区	・森の里地区
・依知地区	・南毛利地区	・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 P9 を参照



第2章 調査結果

はじめに：調査結果の見方

○割合の集計の母数は、分譲マンションの棟数である 308、または組合数の 206 とし、「n」と表記する。

○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。

○クロス集計したグラフでは、視認性確保のため、一部の割合（%）を非表示とする場合がある。

第1節 年別マンション数（新築棟数・累積棟数の推移）

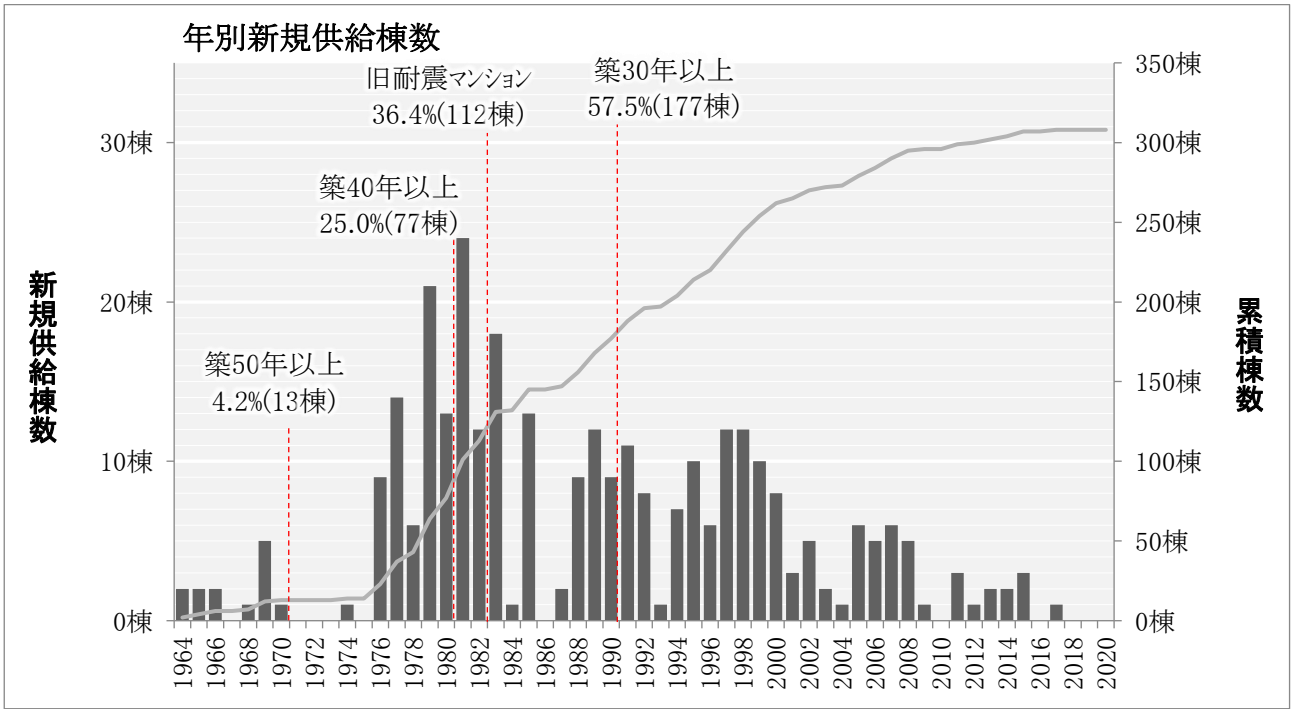
1 新築棟数の推移

○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 **308 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、減少傾向となっている。

○「築 30 年以上」は 57.5%（177 棟）、「旧耐震マンション」は 36.4%（112 棟）、「築 40 年以上」は 25.0%（77 棟）を占めており、また「築 50 年以上」についても 4.2%（13 棟）存在している。

○分譲マンションの住棟の過半を築 30 年以上の高経年マンションが占めている。

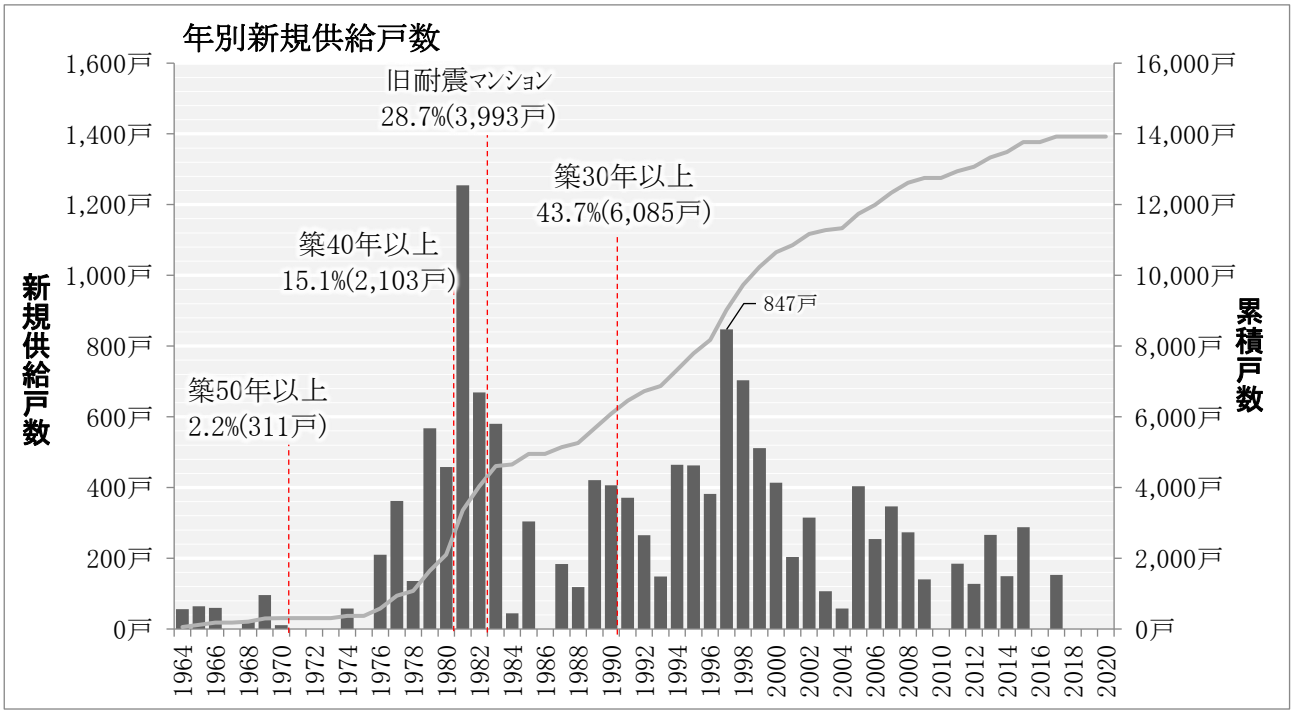


2 新築戸数の推移

○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 **13,924 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単位と同様であるが、1997 年の 847 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 43.7%(6,085 戸)、「旧耐震マンション」は 28.7%(3,993 戸)、「築 40 年以上」は 15.1%(2,103 戸)を占めており、また「築 50 年以上」についても 2.2%(311 戸)存在している。

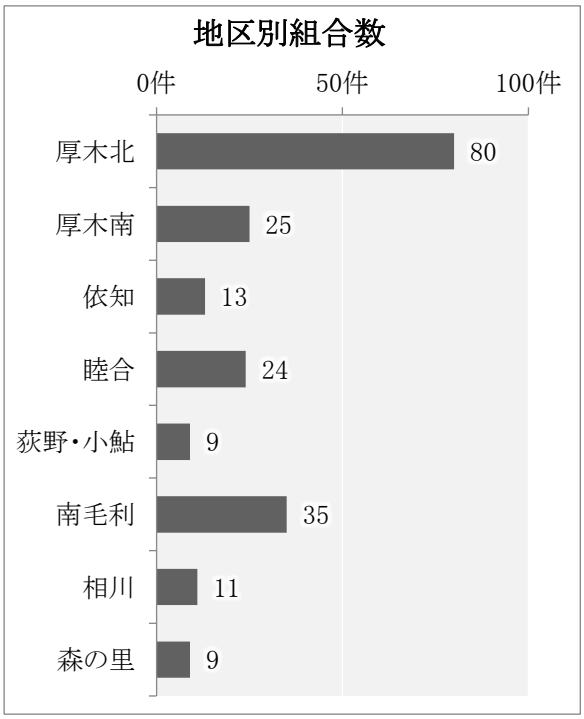


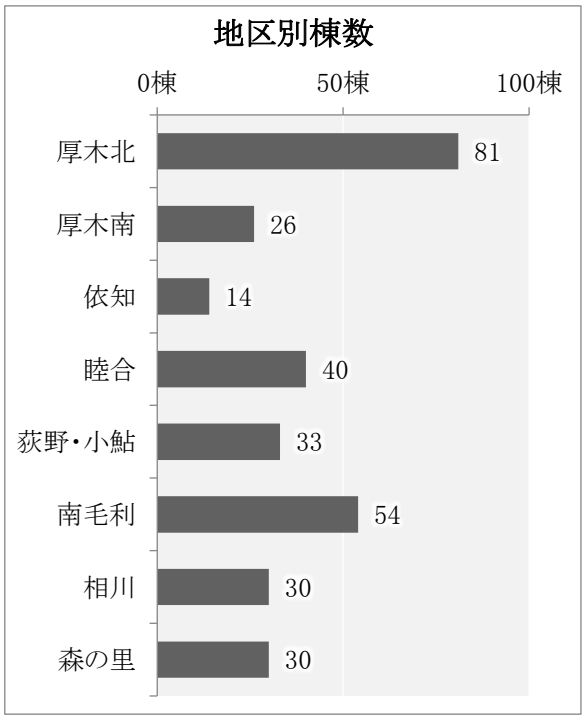
第2節 マンションの分布

1 地区別の組合数・棟数・戸数

(1) 組合数と棟数

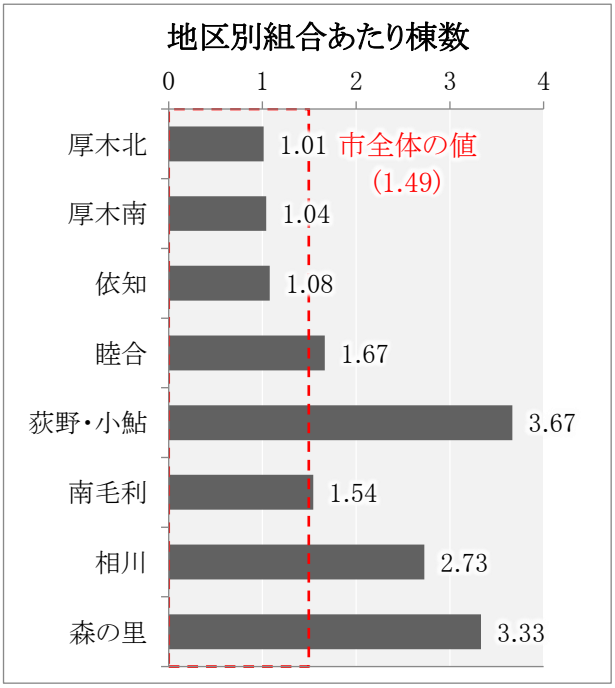
○地区別の組合数(マンション件数)(左図)は 9 件から最多 80 件の間で分布し、「厚木北地区」が 80 件で最も多くなっている。また、棟数(右図)についても組合数とほぼ同様の傾向となっているが、「荻野・小鮎地区」、「相川地区」及び「森の里地区」では組合数と比較してやや多くなっている。





○各地区の組合あたり棟数(「棟数÷組合数」で算出)をみると、「荻野・小鮎地区」(3.67 棟/組合)、「森の里地区」(3.33 棟/組合)及び「相川地区」(2.73 棟/組合)と数値が 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ものと考えられる。

○「厚木北地区」(1.01 棟/組合)、「厚木南地区」(1.04 棟/組合)及び「依知地区」(1.08 棟/組合)では、値がおおむね 1 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ものと考えられる。



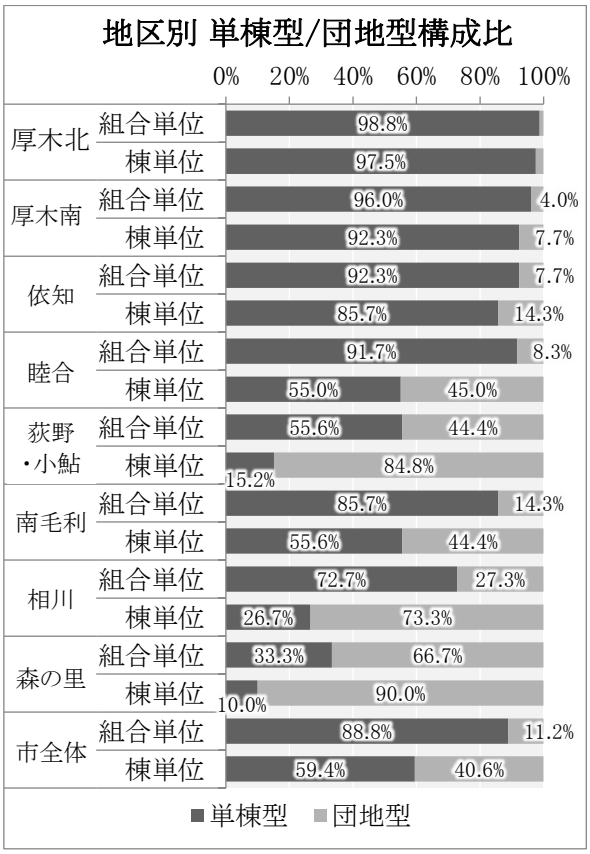
(2) 団地型マンションの分布

○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「荻野・小鮎地区」、「森の里地区」及び「相川地区」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、「荻野・小鮎地区」は 84.8%、「森の里地区」では 90.0%、「相川地区」では 73.3%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	79	98.8%	1	1.3%	80
厚木南	24	96.0%	1	4.0%	25
依知	12	92.3%	1	7.7%	13
睦合	22	91.7%	2	8.3%	24
荻野・小鮎	5	55.6%	4	44.4%	9
南毛利	30	85.7%	5	14.3%	35
相川	8	72.7%	3	27.3%	11
森の里	3	33.3%	6	66.7%	9
総計	**183**	**88.8%**	**23**	**11.2%**	**206**

地区別	棟数単位				
	単棟型		団地型		計
厚木北	79	97.5%	2	2.5%	81
厚木南	24	92.3%	2	7.7%	26
依知	12	85.7%	2	14.3%	14
睦合	22	55.0%	18	45.0%	40
荻野・小鮎	5	15.2%	28	84.8%	33
南毛利	30	55.6%	24	44.4%	54
相川	8	26.7%	22	73.3%	30
森の里	3	10.0%	27	90.0%	30
総計	**183**	**59.4%**	**125**	**40.6%**	**308**



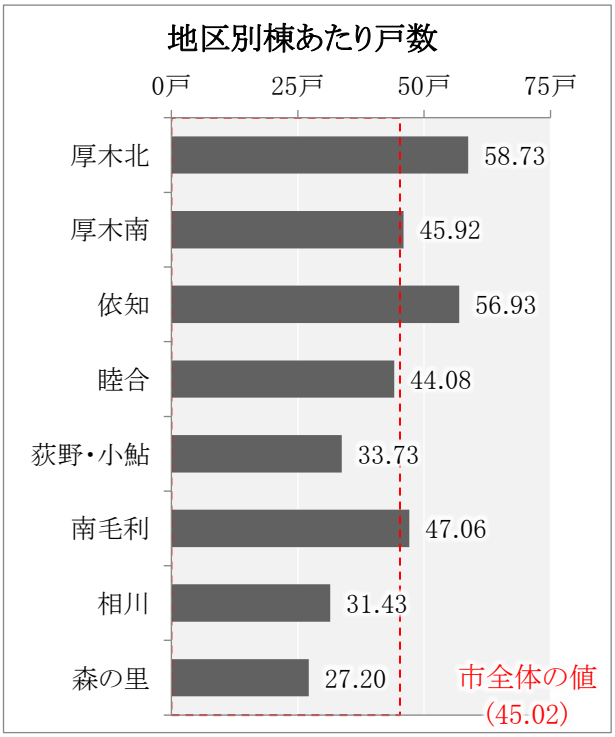
(3) 棟数と戸数(戸数規模の状況)

○地区別の戸数は 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。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、「厚木北地区」が 58.73 戸/棟で最も多く、「依知地区」が 56.93 戸/棟、「南毛利地区」が 47.06 戸/棟、「厚木南地区」が 45.92 戸/棟で続いている。

○「厚木北地区」や「依知地区」では単棟型マンションが多くなっていることから(P10 参照)、これら2地区では、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。

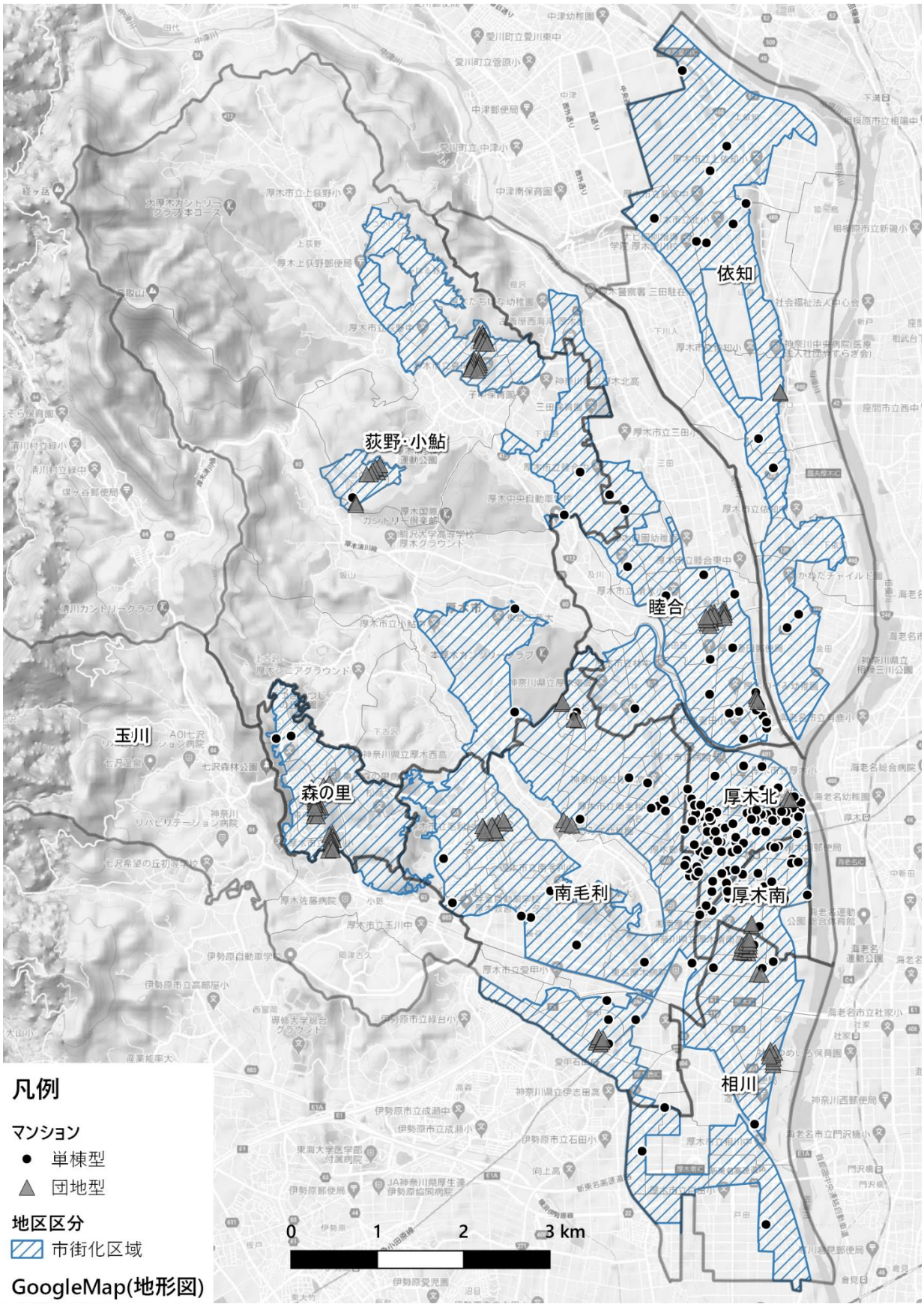
○前項で示したように、団地型マンションの住棟がほとんどを占めている「荻野・小鮎地区」、「相川地区」及び「森の里地区」では、それぞれ 33.73 戸/棟、31.43 戸/棟、27.20 戸/棟と、棟あたり戸数が特に少なくなっている。



2 住棟の立地分布

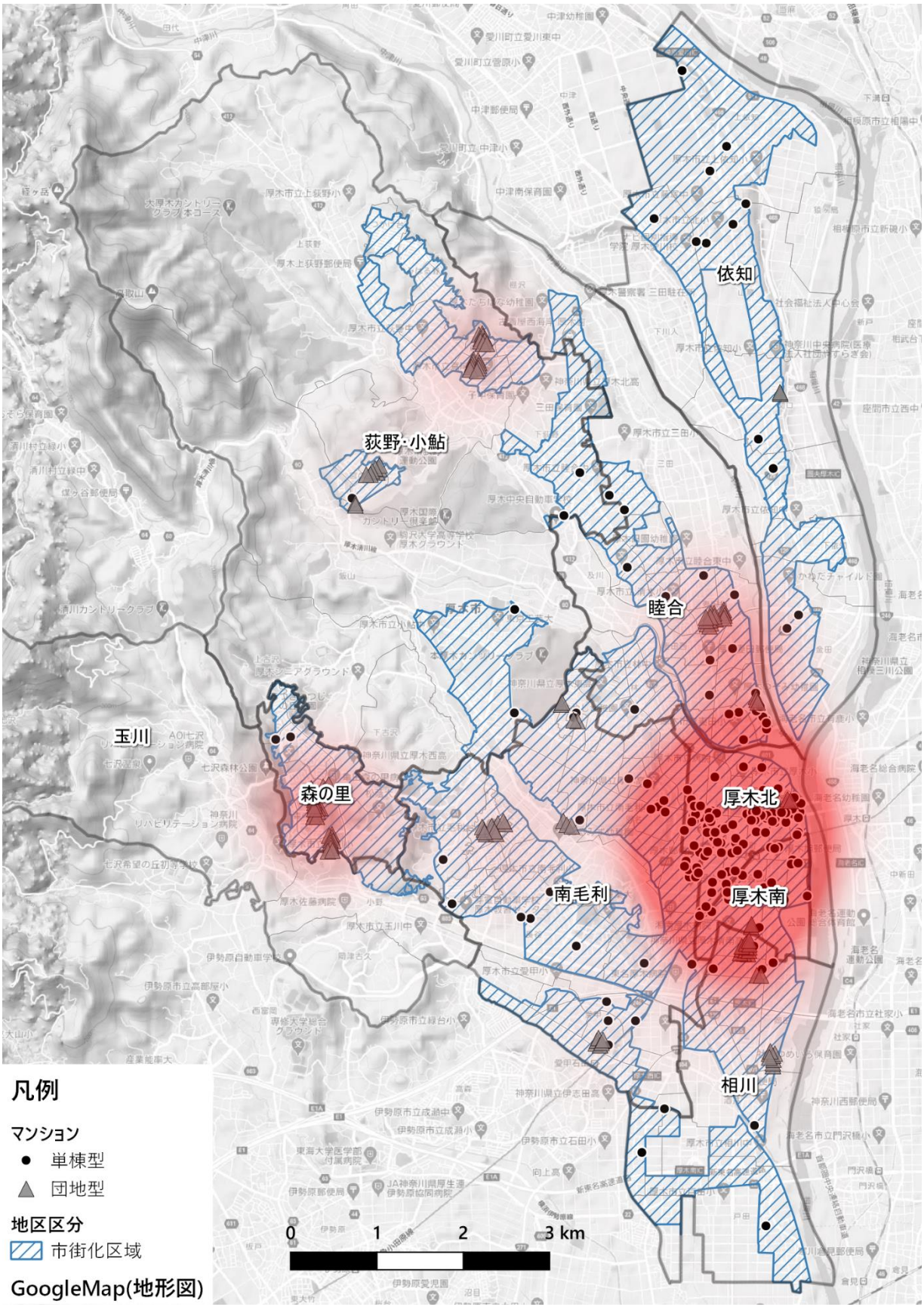
○分譲マンションの詳細な分布については下図のとおりとなっている。

図：分譲マンションの住棟分布



○住棟の密度分布（集中度合い。下図では密に集中している箇所ほど濃い赤で着色している。）に着目すると、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。

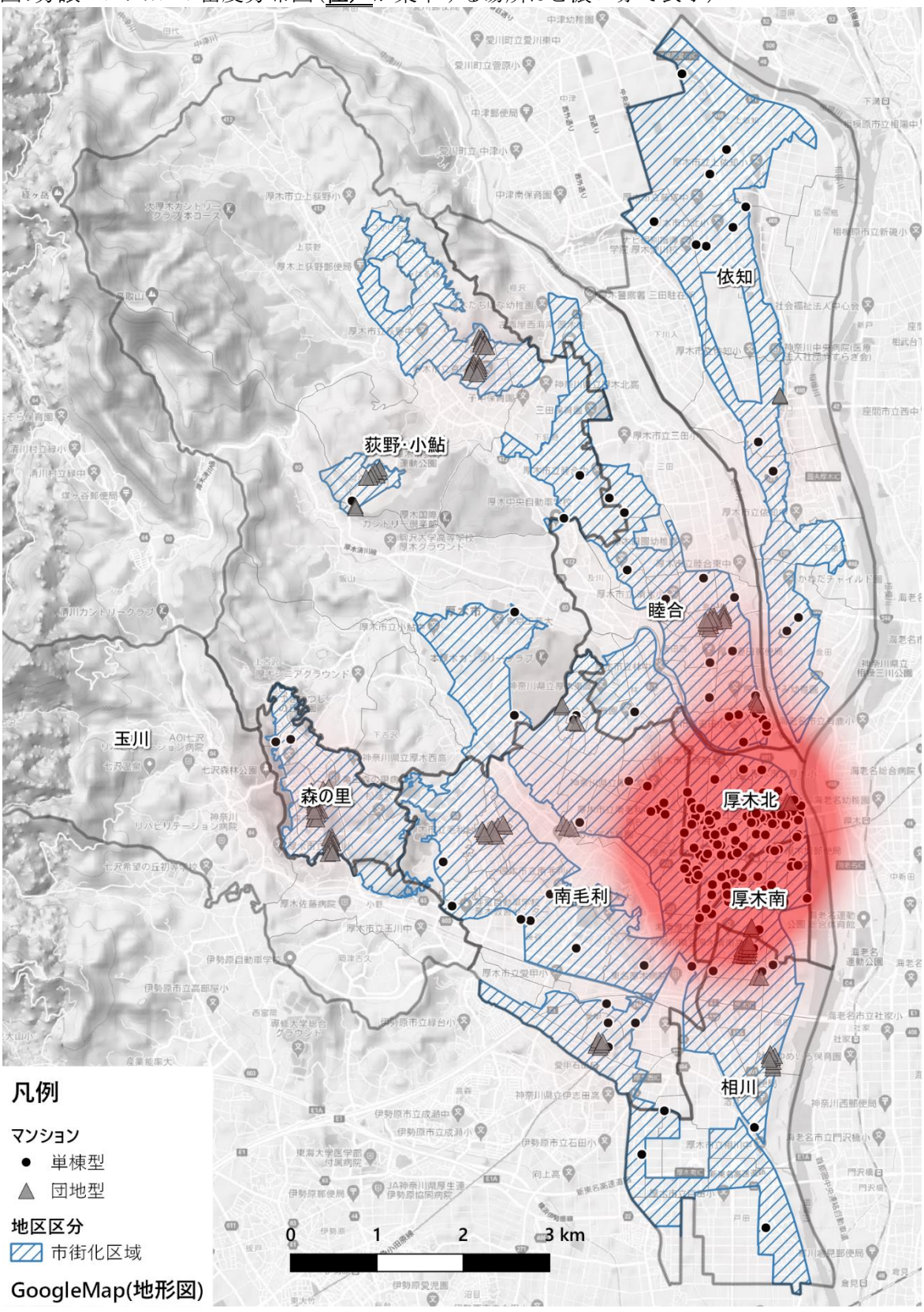
図：分譲マンションの密度分布図（住棟が集中する場所ほど濃い赤で表示）



※参考：マンションの住戸の分布

○マンション住戸の密度分布（集中度合い。下図ではより多くの住戸が密に集中している箇所ほど濃い赤で着色している。）に着目すると、おおよその分布は前述の住棟密度分布と同様である本厚木駅周辺（厚木北地区、厚木南地区）への集中がより一層際立っている。

図：分譲マンションの密度分布図（住戸が集中する場所ほど濃い赤で表示）



第3節 特性別マンション数

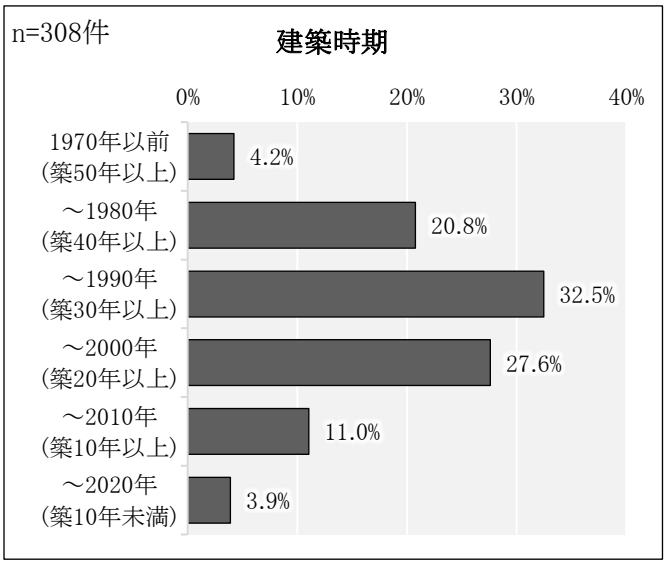
1 建築時期別（棟数割合）

(1) 市全体の状況

○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 2017 年の間で分布している。なお、調査時点（2020 年 7 月時点）において、2018 年以降に建築されたマンションは確認されていない。

○各時期の棟数割合をみると、「～1990 年（築 30 年以上）」が 100 棟（32.5%）で最も多く、「～2000 年（築 20 年以上）」が 85 棟（27.6%）、「～1980 年（築 40 年以上）」が 64 棟（20.8%）と続く。

建築時期	棟数	割合
1970年以前 (築50年以上)	13	4.2%
～1980年 (築40年以上)	64	20.8%
～1990年 (築30年以上)	100	32.5%
～2000年 (築20年以上)	85	27.6%
～2010年 (築10年以上)	34	11.0%
～2020年 (築10年未満)	12	3.9%
総計	308	100.0%



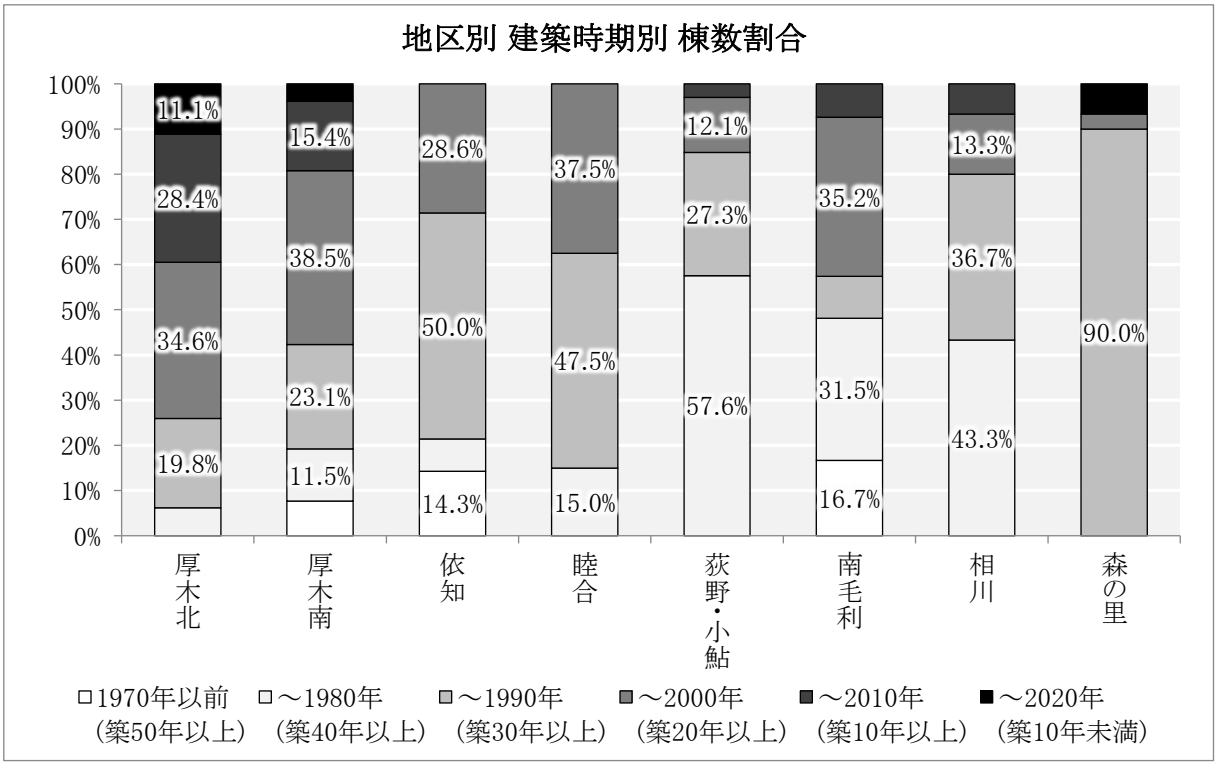
(2) 地区別の傾向

○建築時期別棟数を地区別にみると、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」、「森の里地区」、「睦合地区」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、時期を追うにつれて主に本厚木駅周辺で供給割合が高くなっている。

建築時期	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
1970年以前(築50年以上)	0	2	2	0	0	9	0	0	13
～1980年(築40年以上)	5	3	1	6	19	17	13	0	64
～1990年(築30年以上)	16	6	7	19	9	5	11	27	100
～2000年(築20年以上)	28	10	4	15	4	19	4	1	85
～2010年(築10年以上)	23	4	0	0	1	4	2	0	34
～2020年(築10年未満)	9	1	0	0	0	0	0	2	12
総計	81	26	14	40	33	54	30	30	308

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。

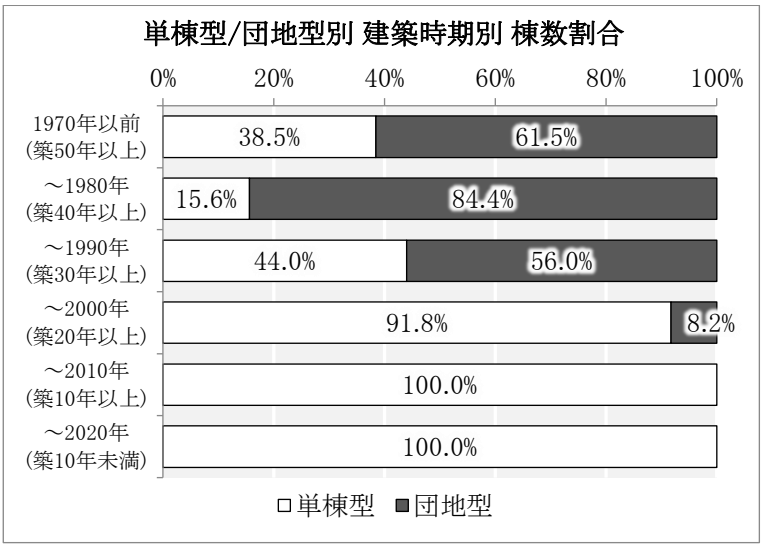


※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

(3) 単棟型/団地型別の傾向

○単棟型及び団地型の住棟の割合を建築時期別にみると、1990 年までは団地型マンションの住棟の割合が大半を占めていたものの「～2000 年(築 20 年以上)」では団地型マンションの住棟割合は 8.2%となり、2001 年以降は建築されていない。

建築時期	単棟型	団地型	総計
1970年以前(築50年以上)	5	8	13
～1980年(築40年以上)	10	54	64
～1990年(築30年以上)	44	56	100
～2000年(築20年以上)	78	7	85
～2010年(築10年以上)	34	0	34
～2020年(築10年未満)	12	0	12
総計	183	125	308



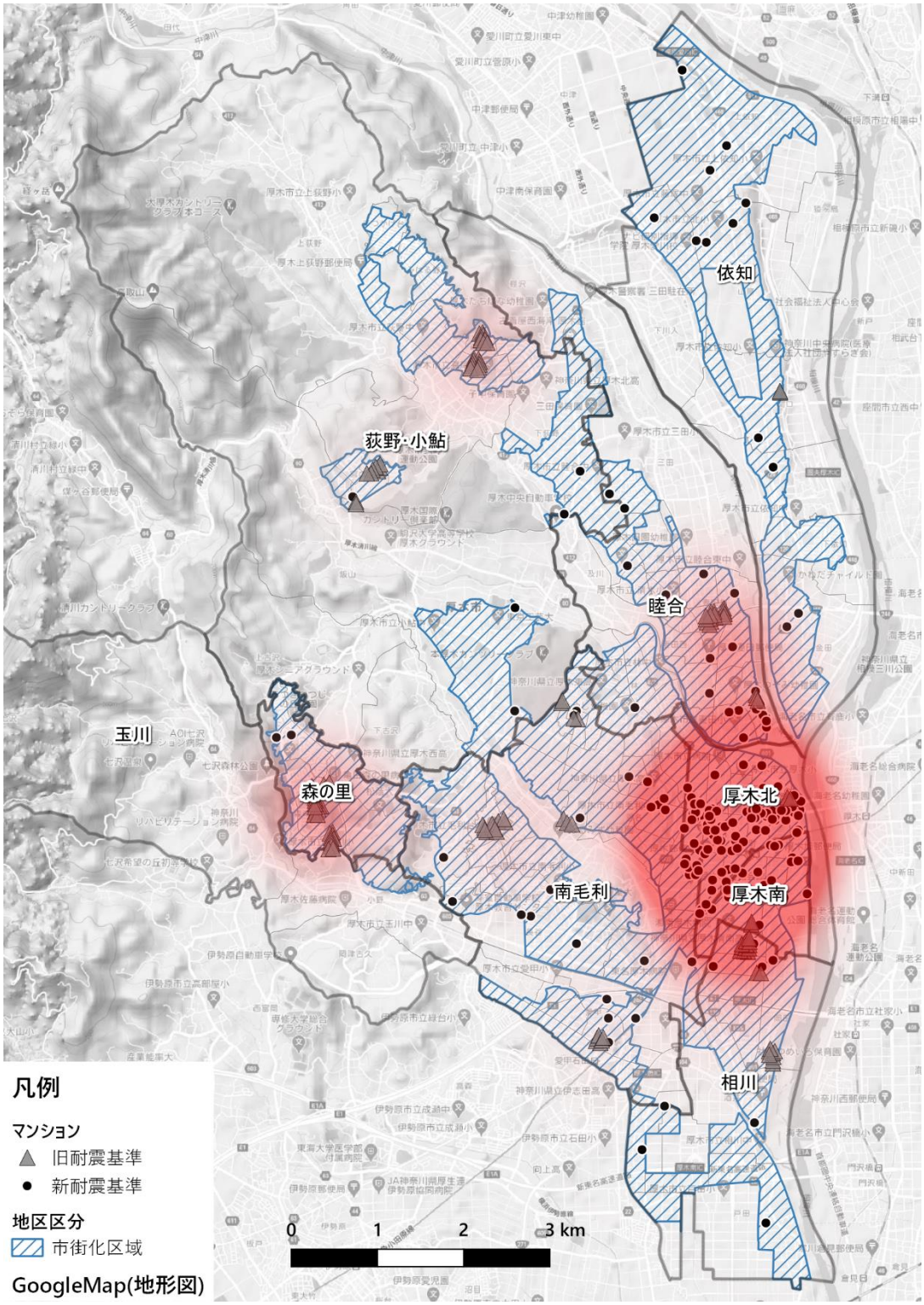
※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。

※参考：旧耐震基準の住棟の密度分布

○旧耐震基準の住棟の分布及び密度分布は下図のとおり。なお、旧耐震基準か否かの正確な情報がわからない場合は、建築時期が 1983 年 5 月以前の住棟を旧耐震基準としている。

○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）や森の里地区、鳶尾（荻野・小鮎地区）、妻田北（睦合地区南部）に集中していることに加え（詳細は P13 を参照）、毛利台（南毛利地区）にも集中してみられる。

図：旧耐震基準の分譲マンションの密度分布図（旧耐震基準の住棟が集中する場所ほど濃い赤で表示）



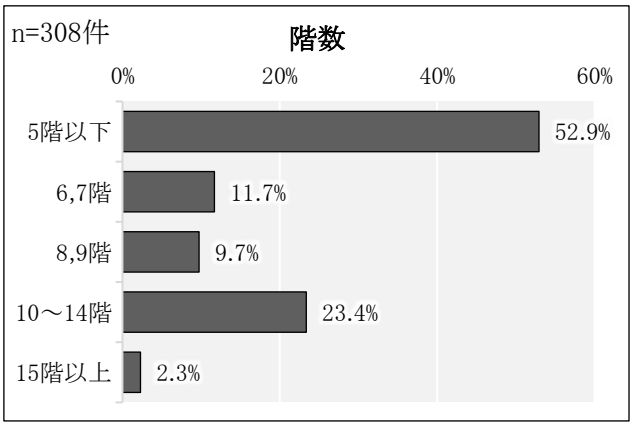
2 階数別（棟数割合）

(1) 市全体の状況

○分譲マンションの階数は 2 階から最高 21 階の間で分布している。

○階数別の棟数割合をみると、「5 階以下」が 163 棟（52.9%）で最も多く、「10～14 階」が 72 棟（23.4%）、「6, 7 階」が 36 棟（11.7%）と続く。

階数	棟数	割合
5階以下	163	52.9%
6,7階	36	11.7%
8,9階	30	9.7%
10～14階	72	23.4%
15階以上	7	2.3%
総計	308	100.0%



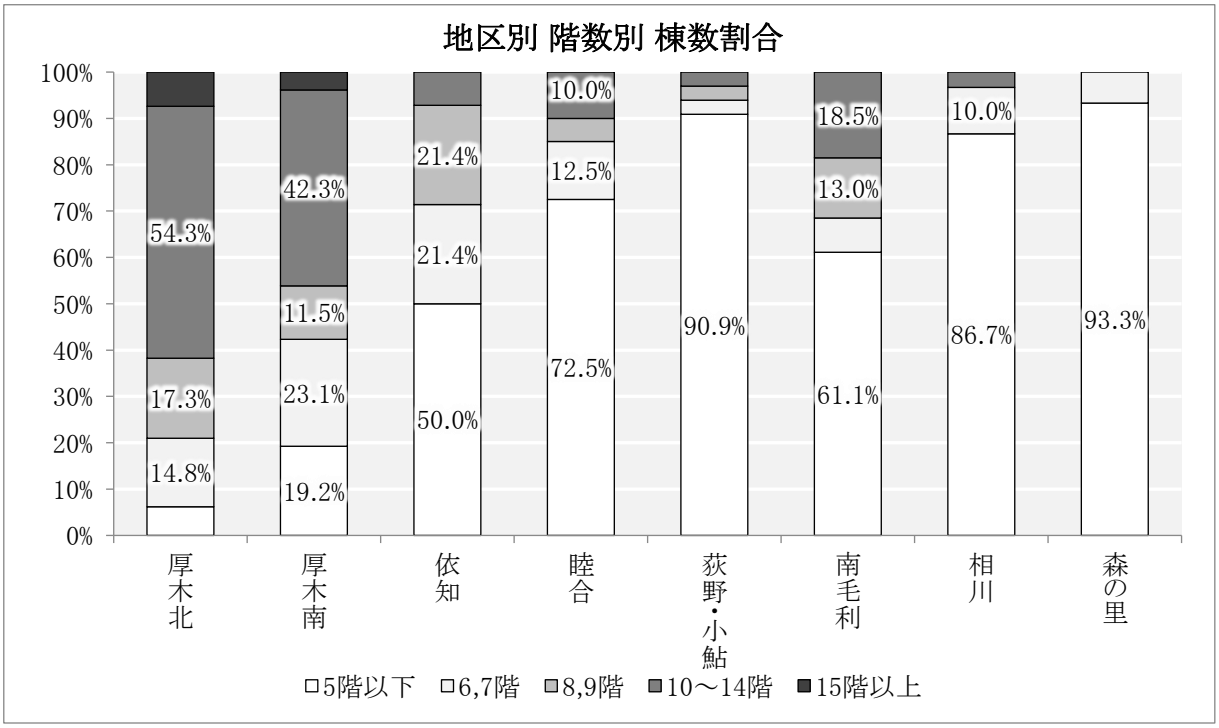
(2) 地区別の傾向

○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、「森の里地区」が 93.3%で最も多く、「荻野・小鮎地区」が 90.9%、「相川地区」が 86.7%で続いている。なお、これら 3 地区はいずれも団地型マンションの住棟の割合が高い地区となっている。(P10 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。

階数	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
5階以下	5	5	7	29	30	33	26	28	163
6,7階	12	6	3	5	1	4	3	2	36
8,9階	14	3	3	2	1	7	0	0	30
10～14階	44	11	1	4	1	10	1	0	72
15階以上	6	1	0	0	0	0	0	0	7
総計	81	26	14	40	33	54	30	30	308

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



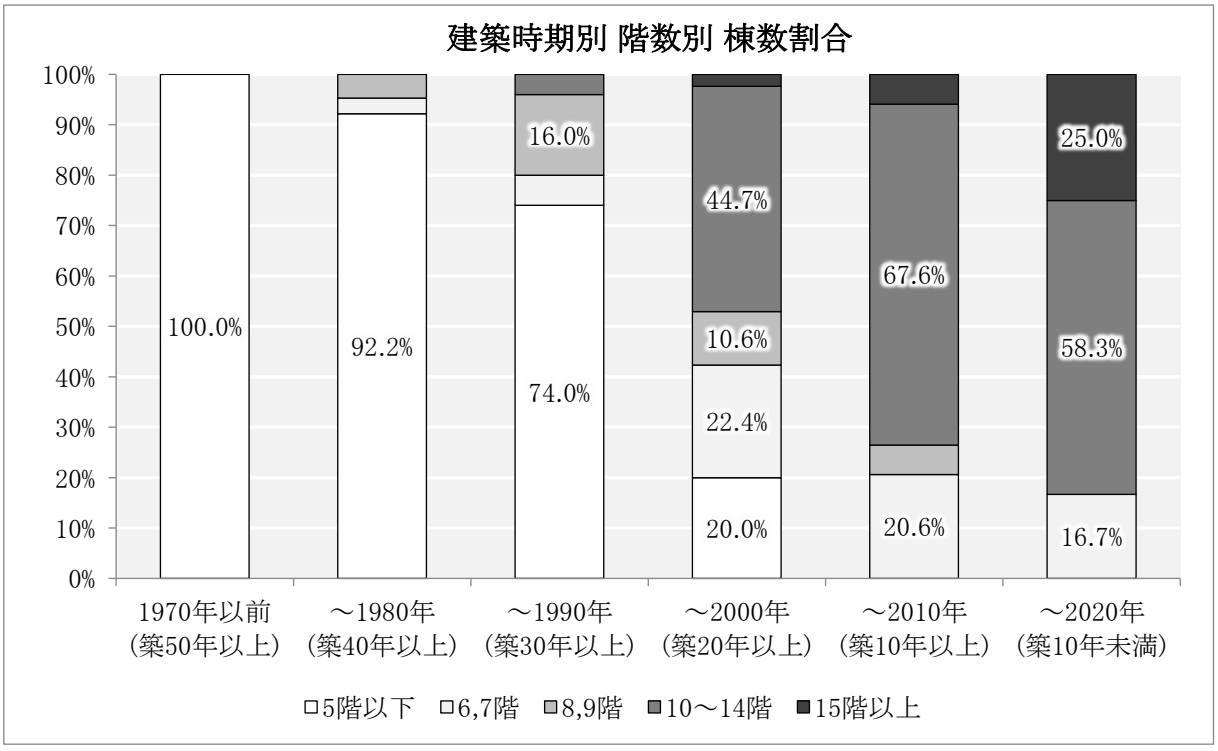
※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

(3) 建築時期別の傾向

○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ており、8階建以上の住棟に着目してみると、「～2000年(築20年以上)」(1990年代)で棟数割合の過半数を占め始め、「～2020年(築10年未満)」では8割超を占めている。

階数	1970年以前 (築50年以上)	～1980年 (築40年以上)	～1990年 (築30年以上)	～2000年 (築20年以上)	～2010年 (築10年以上)	～2020年 (築10年未満)	総計
5階以下	13	59	74	17	0	0	163
6,7階	0	2	6	19	7	2	36
8,9階	0	3	16	9	2	0	30
10～14階	0	0	4	38	23	7	72
15階以上	0	0	0	2	2	3	7
総計	13	64	100	85	34	12	308

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※上図では、視認性への配慮により、図内では10%未満を非表示とする。

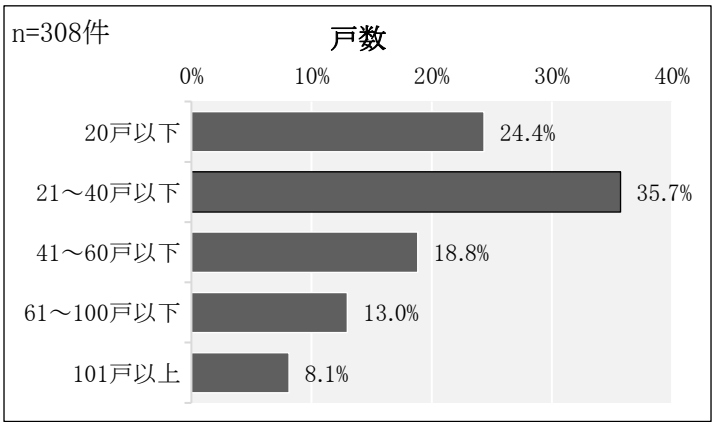
3 戸数別（棟数割合）

(1) 市全体の状況

○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 35.7%で最も多く、「20 戸以下」が 24.4%、「41～60 戸以下」が 18.8%と続く。

戸数	棟数	割合
20戸以下	75	24.4%
21～40戸以下	110	35.7%
41～60戸以下	58	18.8%
61～100戸以下	40	13.0%
101戸以上	25	8.1%
総計	308	100.0%

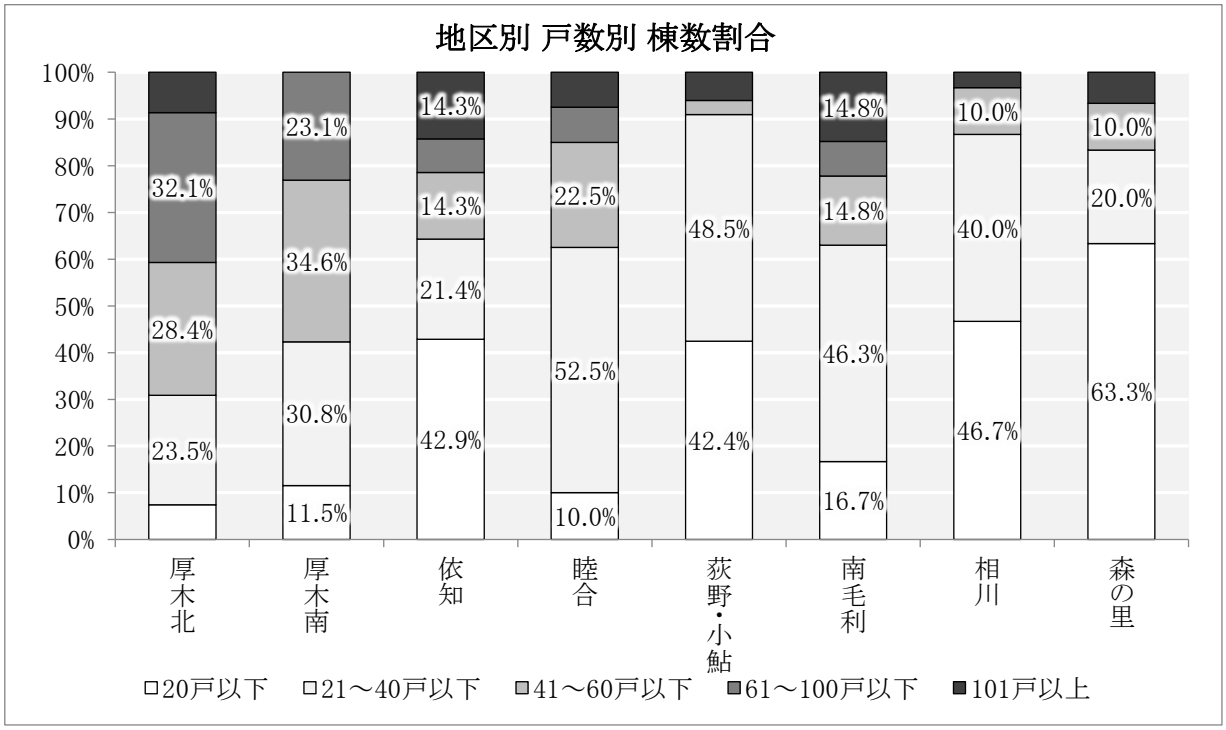


(2) 地区別の傾向

○戸数別棟数を地区別にみると、単棟型マンションの割合及び高層棟の割合が高い「厚木北地区」、「厚木南地区」では戸数が多い一方、団地型マンションの住棟の割合が高く、また、低層棟の割合が高い「荻野・小鮎地区」、「相川地区」、「森の里地区」では戸数が少ない傾向が改めて確認できる。

戸数	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
20戸以下	6	3	6	4	14	9	14	19	75
21～40戸以下	19	8	3	21	16	25	12	6	110
41～60戸以下	23	9	2	9	1	8	3	3	58
61～100戸以下	26	6	1	3	0	4	0	0	40
101戸以上	7	0	2	3	2	8	1	2	25
総計	81	26	14	40	33	54	30	30	308

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※上図では、視認性への配慮により、図内では10%未満を非表示とする。

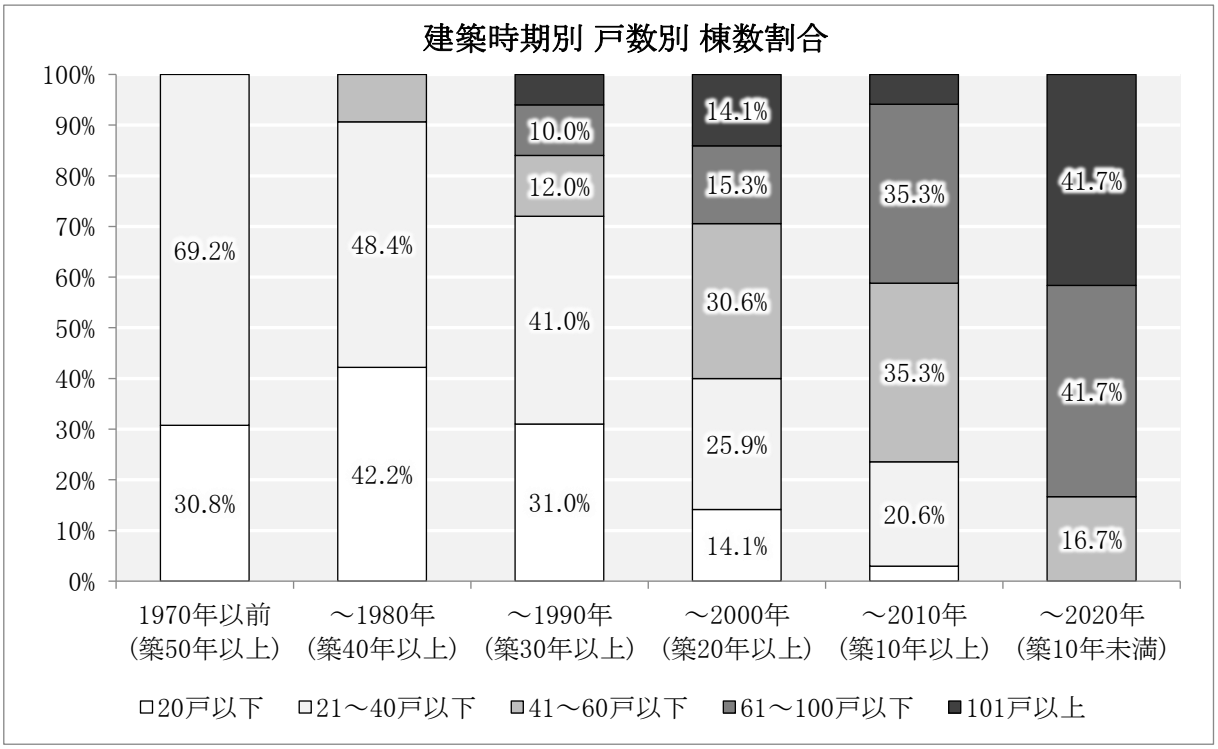
(3) 建築時期別の傾向

○戸数規模別棟数を建築時期別にみると、1990 年までは 40 戸以下の比較的小規模物件が多く供給されているが、1991 年以降は 41 戸以上が供給量の過半を占めるとともに、建築時期が新しくなるにつれて戸数が多くなっている。

○本厚木駅周辺で高層棟の割合が高いこと(P20 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(P21 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。

戸数	1970年以前 (築50年以上)	～1980年 (築40年以上)	～1990年 (築30年以上)	～2000年 (築20年以上)	～2010年 (築10年以上)	～2020年 (築10年未満)	総計
20戸以下	4	27	31	12	1	0	75
21～ 40戸以下	9	31	41	22	7	0	110
41～ 60戸以下	0	6	12	26	12	2	58
61～ 100戸以下	0	0	10	13	12	5	40
101戸以上	0	0	6	12	2	5	25
総計	13	64	100	85	34	12	308

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

4 管理業務委託の状況（組合数割合）

※本項以降、4 から 9 では、組合単位（組合数割合）で集計・分析する。

※現地調査では全部委託か一部委託かの判断が困難であるため、本項では両者を含めて『管理委託している』として集計している。

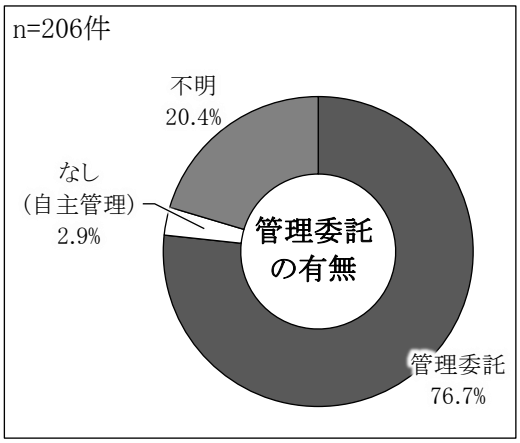
（1）市全体の状況

○管理業務の委託状況を組合数割合でみると、全体の 76.7%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 2.9%みられる。

○管理業務委託の状況が不明(※) のマンションが 2 割強となっている。

※ 管理業務委託の状況が「不明」とは、現地調査で管理会社情報が掲示されていなかったため、管理業務を委託していないと推察されるもののアンケート等で情報が得られなかったものを示す。

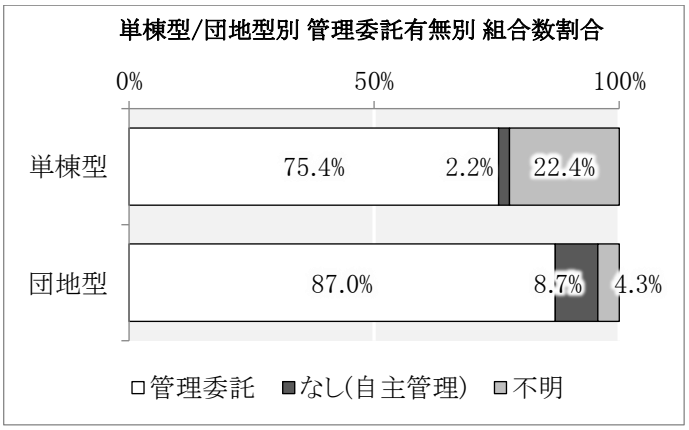
管理委託の有無	組合数	割合
管理委託	158	76.7%
なし(自主管理)	6	2.9%
不明	42	20.4%
総計	206	100.0%



（2）単棟型/団地型別の傾向

○単棟型マンションでは 75.4%、団地型マンションでは 87.0%で管理委託をしている。

管理委託有無	単棟型	団地型	総計
管理委託	138	20	158
なし(自主管理)	4	2	6
不明	41	1	42
総計	183	23	206

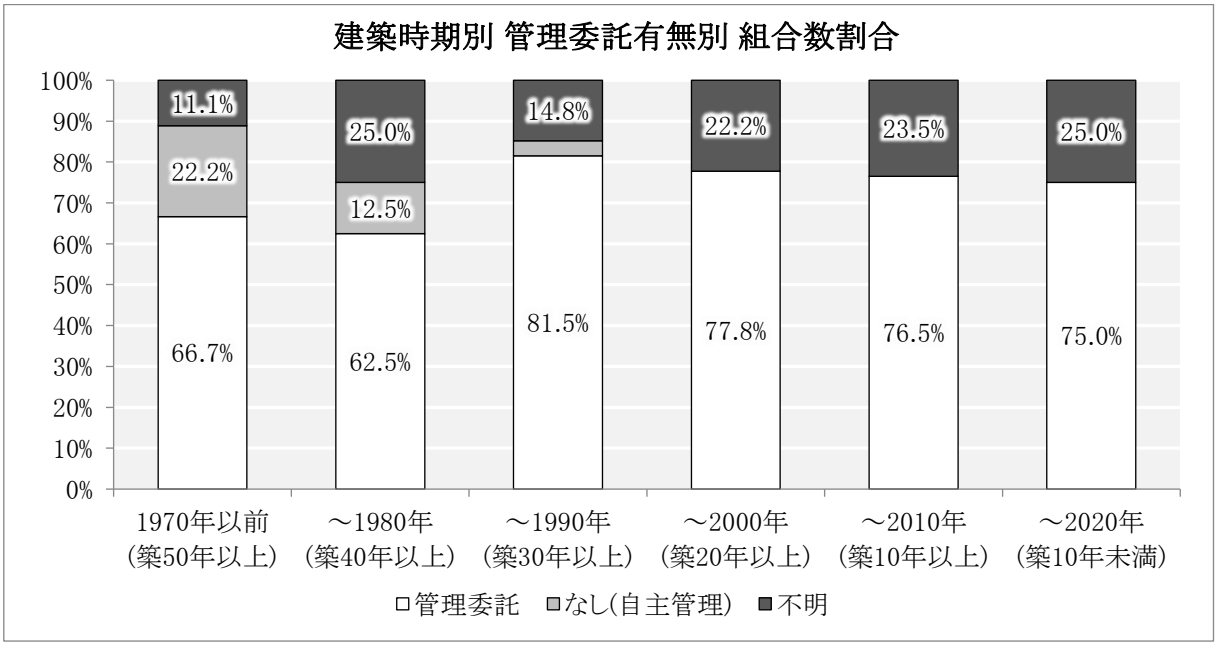


(3) 建築時期別の傾向

○管理業務委託の有無について、建築時期による傾向は見受けられず、「～1980 年(築 40 年以上)」でやや低くなっているほかは、おおむね 70～80%程度となっている。

管理委託有無	1970年以前(築50年以上)	～1980年(築40年以上)	～1990年(築30年以上)	～2000年(築20年以上)	～2010年(築10年以上)	～2020年(築10年未満)	総計
管理委託	6	10	44	63	26	9	158
なし(自主管理)	2	2	2	0	0	0	6
不明	1	4	8	18	8	3	42
総計	9	16	54	81	34	12	206

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



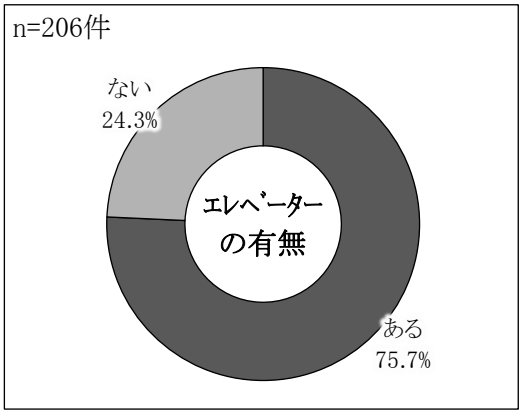
※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

5 エレベーターの有無（組合数割合）

(1) 市全体の状況

○エレベーターが「ある」マンションは 75.7%を占める一方、「ない」マンションも 24.3%みられる。

ｴﾚﾍﾞｰﾀｰの有無	組合数	割合
ある	156	75.7%
ない	50	24.3%
総計	206	100.0%



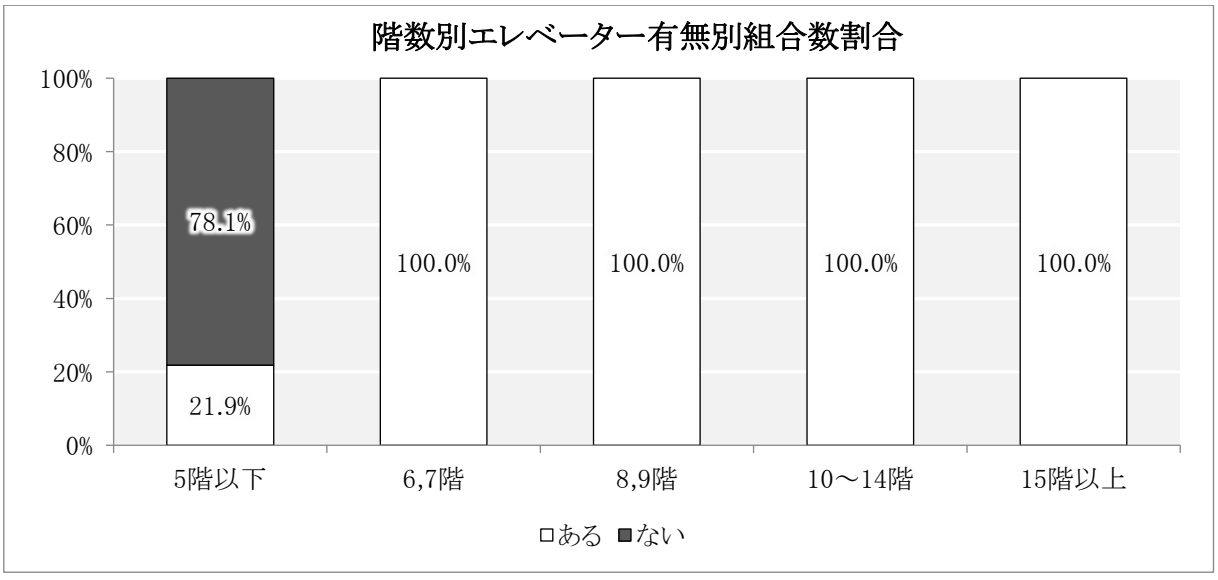
(2) 階数別の傾向

○エレベーターの有無を階数別でみると、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 64 組合（163 棟）のうち、50 組合（147 棟）にエレベーターがない。

エレベーター有無	5階以下	6,7階	8,9階	10～14階	15階以上	総計
ある	14	36	30	69	7	156
ない	50	0	0	0	0	50
総計	64	36	30	69	7	206

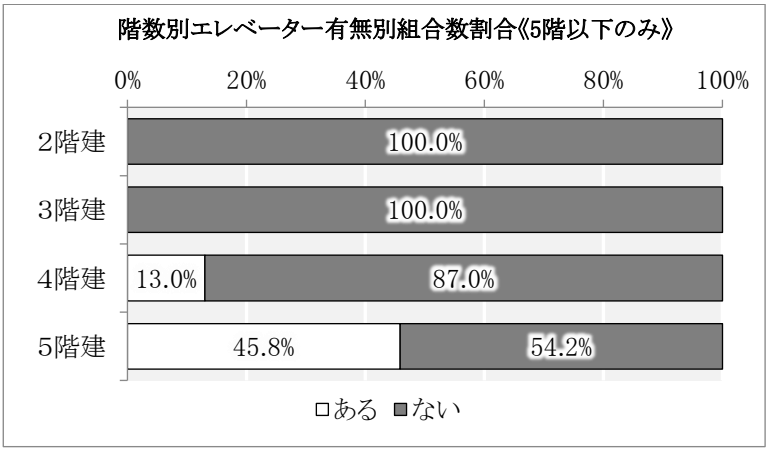
※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



○以下の図表は、5 階以下のマンションのみを抽出し、集計した図表である。

○「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 13.0%（3 件）に、「5 階建」では 45.8%（11 件）で、エレベーターが設置されている。

エレベーターの有無	組合数		
	ある	ない	総計
2階建	0	2	2
3階建	0	15	15
4階建	3	20	23
5階建	11	13	24
総計	14	50	64

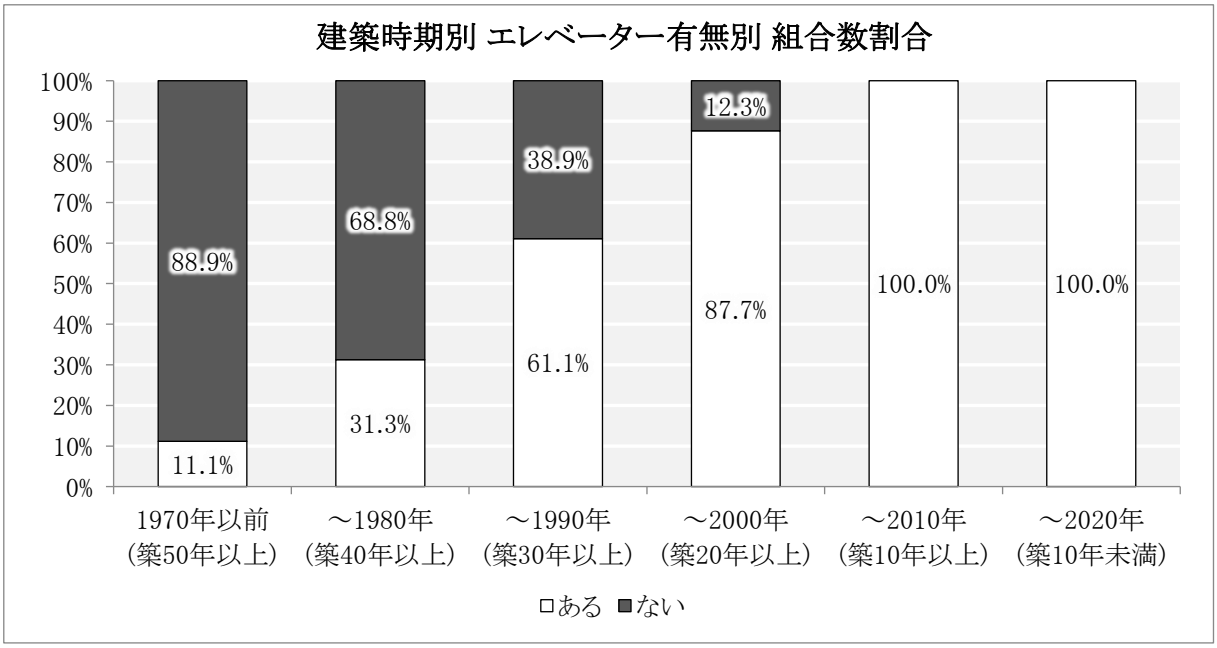


（3）建築時期別の傾向

○エレベーターの有無を建築年別でみると、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（「1970 年以前（築 50 年以上）」、「～1980 年（築 40 年以上）」及び「～1990 年（築 30 年以上）」）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。

エレベーター有無	1970年以前（築50年以上）	～1980年（築40年以上）	～1990年（築30年以上）	～2000年（築20年以上）	～2010年（築10年以上）	～2020年（築10年未満）	総計
ある	1	5	33	71	34	12	156
ない	8	11	21	10	0	0	50
総計	9	16	54	81	34	12	206

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



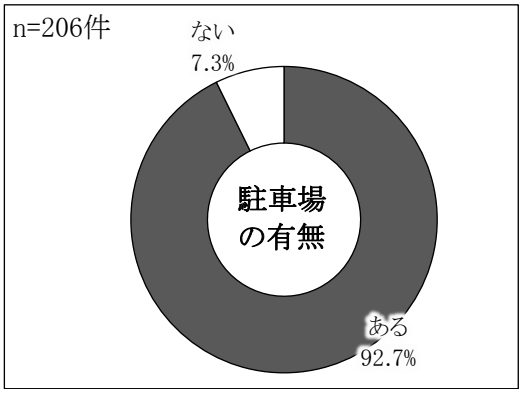
6 駐車場の有無・充足状況（組合数割合）

(1) 駐車場の有無

市全体の状況

○駐車場が「ある」マンションは 92.7%を占める一方、「ない」マンションも 7.3%みられる。

駐車場の有無	組合数	割合
ある	191	92.7%
ない	15	7.3%
総計	206	100.0%



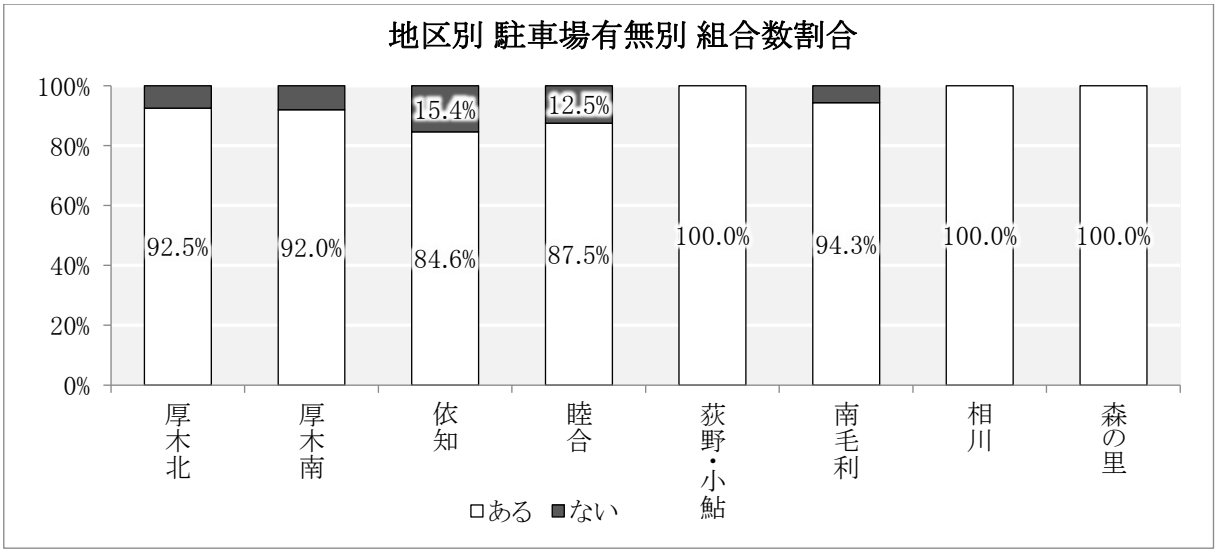
地区別の傾向

○駐車場の有無を地区別でみると、駐車場のないマンションは「依知地区」（15.4%）や「睦合地区」（12.5%）などで割合が高くなっている。

○「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る。

駐車場有無	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
ある	74	23	11	21	9	33	11	9	191
ない	6	2	2	3	0	2	0	0	15
総計	80	25	13	24	9	35	11	9	206

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

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 191 件のみを抽出し、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。

○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。

○「依知地区」及び「森の里」地区では全てのマンションに平面式駐車場がある。

	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	36	48	10	74
厚木南	15	12	4	23
依知	11	0	0	11
睦合	16	8	3	21
荻野・小鮎	8	3	2	9
南毛利	26	12	5	33
相川	10	1	0	11
森の里	9	1	1	9
総計	131	85	25	191

	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	48.6%	64.9%	13.5%	100.0%
厚木南	65.2%	52.2%	17.4%	100.0%
依知	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
睦合	76.2%	38.1%	14.3%	100.0%
荻野・小鮎	88.9%	33.3%	22.2%	100.0%
南毛利	78.8%	36.4%	15.2%	100.0%
相川	90.9%	9.1%	0.0%	100.0%
森の里	100.0%	11.1%	11.1%	100.0%
総計	68.6%	44.5%	13.1%	100.0%

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。

(2) 駐車場充足率

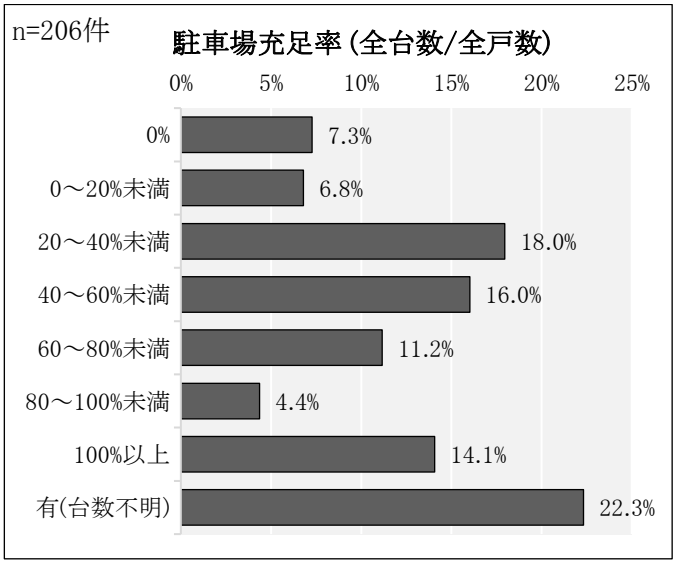
市全体の状況

○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、0%から最大 141.2%(戸数よりも駐車場台数の方が 1.42 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 18.0%で最も多く、続いて「40～60%未満」が 16.5%、「100%以上」が 14.1%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、アンケートの回答がなかったため、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	割合
0%	15	7.3%
0～20%未満	14	6.8%
20～40%未満	37	18.0%
40～60%未満	33	16.0%
60～80%未満	23	11.2%
80～100%未満	9	4.4%
100%以上	29	14.1%
有(台数不明)	46	22.3%
総計	206	100.0%

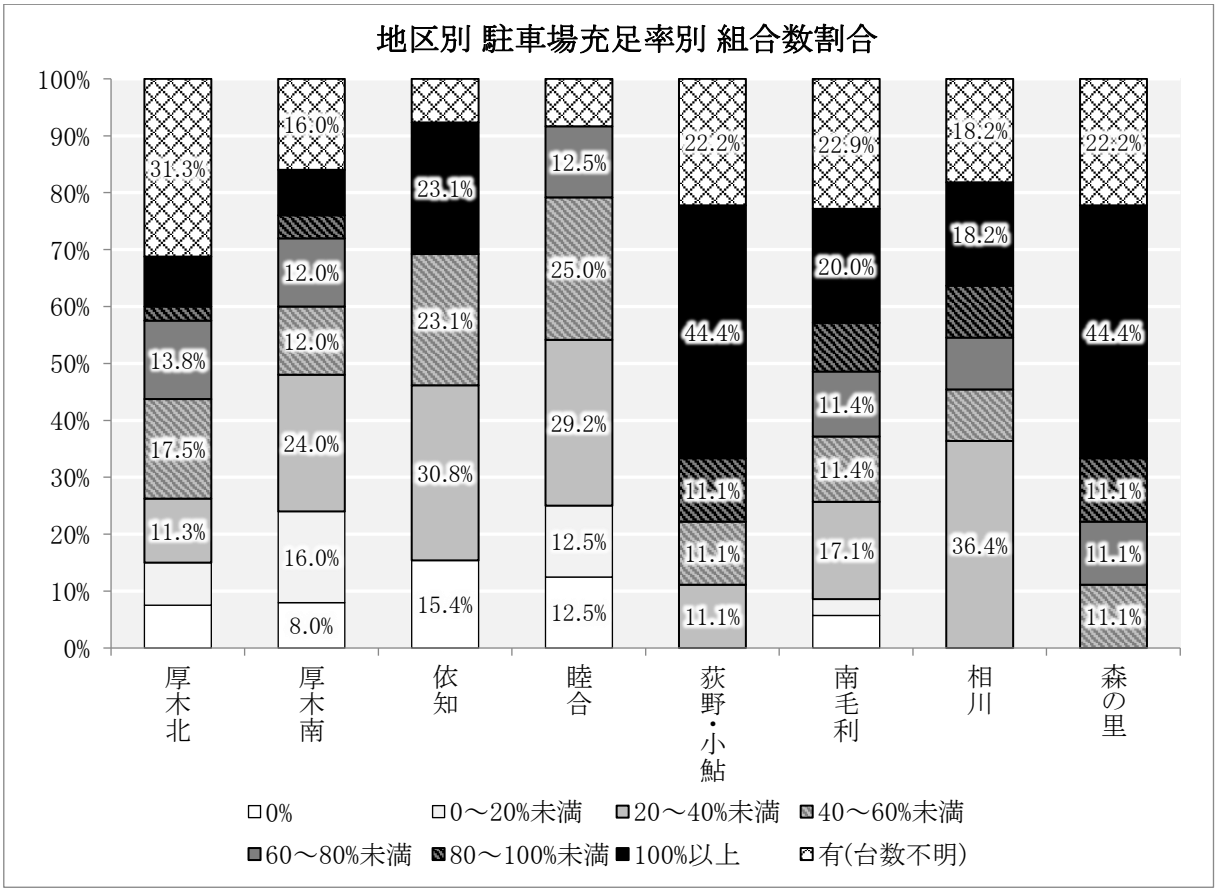


地区別の傾向

○すべてのマンションに駐車場がある「荻野・小鮎地区」、「相川地区」及び「森の里地区」では、「80～100%未満」や「100%以上」の割合が高くなっており、充足率の高いマンションが特に多くなっている。

○駐車場のないマンションの割合が比較的高い「依知地区」(15.4%)や「睦合地区」(12.5%)、厚木南地区(8.0%)では、充足率が特に低く、40%未満のマンションの割合(「0%」、「0～20%未満」及び「20～40%未満」の合計値)をみると、それぞれ 46.2%、54.2%、48.0%と、半数前後を占めている。

駐車場充足率	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
0%	6	2	2	3	0	2	0	0	15
0～20%未満	6	4	0	3	0	1	0	0	14
20～40%未満	9	6	4	7	1	6	4	0	37
40～60%未満	15	3	3	6	1	4	1	1	34
60～80%未満	10	3	0	3	0	4	1	1	22
80～100%未満	2	1	0	0	1	3	1	1	9
100%以上	7	2	3	0	4	7	2	4	29
有(台数不明)	25	4	1	2	2	8	2	2	46
総計	80	25	13	24	9	35	11	9	206



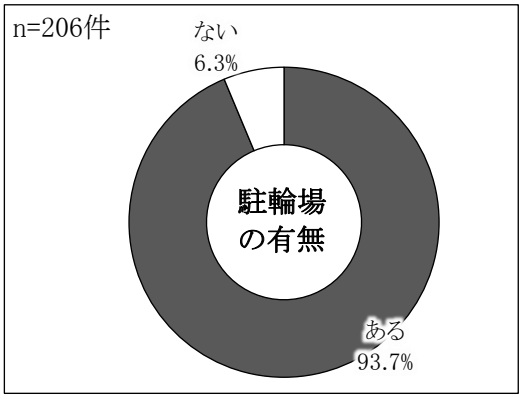
※上図では、視認性への配慮により、原則として、図内では 10%未満を非表示とする。

7 駐輪場の有無（組合数割合）

(1) 市全体の状況

○駐輪場が「ある」マンションは 93.7%を占める一方、「ない」マンションも 6.3%みられる。

駐輪場の有無	組合数	割合
ある	193	93.7%
ない	13	6.3%
総計	206	100.0%

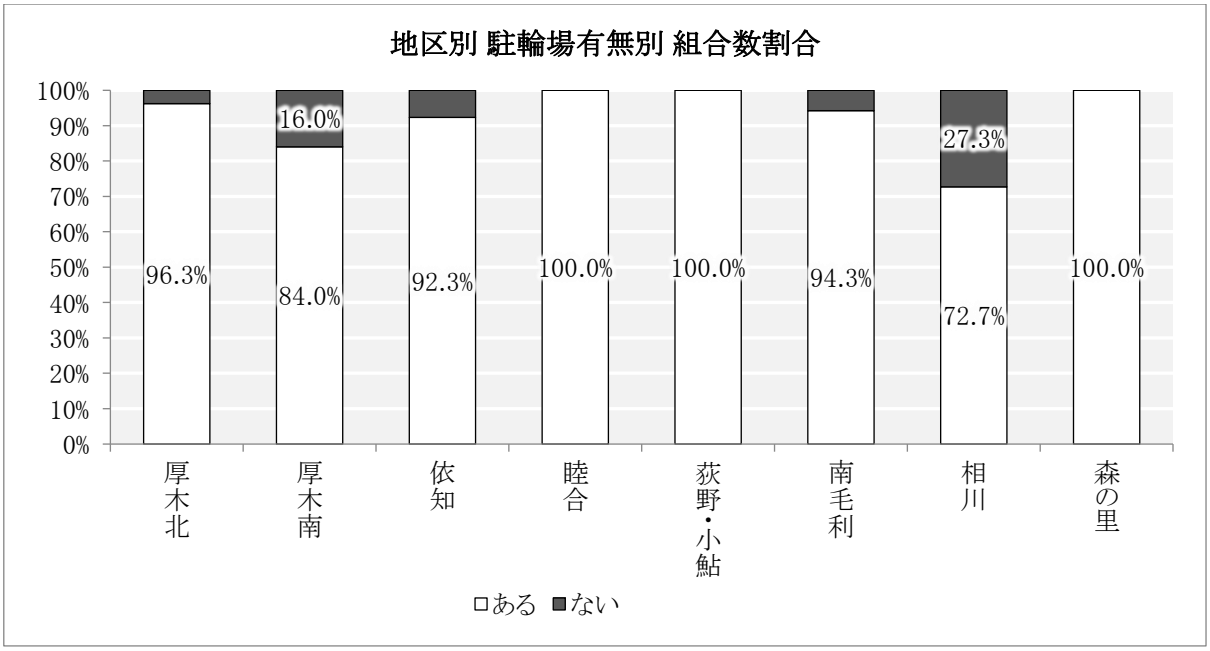


(2) 地区別の傾向

○駐輪場の有無を地区別でみると、「睦合地区」、「荻野・小鮎地区」及び「森の里地区」ではすべてのマンションに駐輪場がある一方で、駐輪場のないマンションの割合が「相川地区」（27.3%）や「厚木南地区」（16.0%）などで比較的高くなっている。

駐輪場	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
ある	77	21	12	24	9	33	8	9	193
ない	3	4	1	0	0	2	3	0	13
総計	80	25	13	24	9	35	11	9	206

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

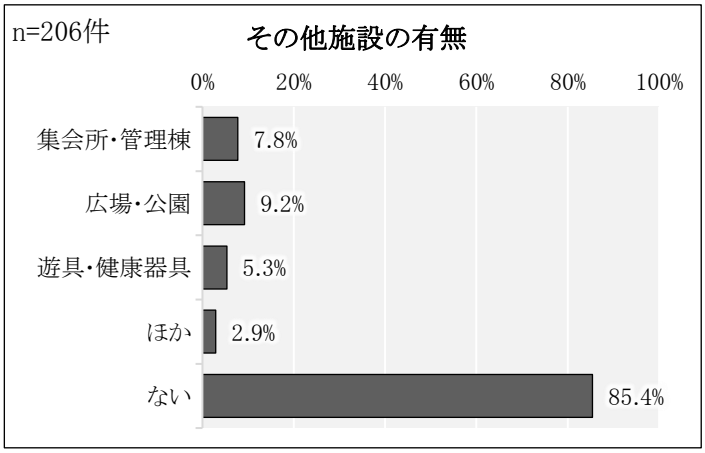
8 その他の施設の有無(広場・公園等)(組合数割合)

※本項は複数選択項目であるため、グラフ内の割合の合計値が 100%を超えることがある。

(1) 市全体の状況

○その他共用施設の有無についてみると、「ない」が 85.4%を占めている一方、「集会所・管理棟」が 7.8%、「広場・公園」が 9.2%、「遊具・健康器具」が 5.3%みられる。

その他施設の有無	組合数	割合
集会所・管理棟	16	7.8%
広場・公園	19	9.2%
遊具・健康器具	11	5.3%
ほか	6	2.9%
ない	176	85.4%

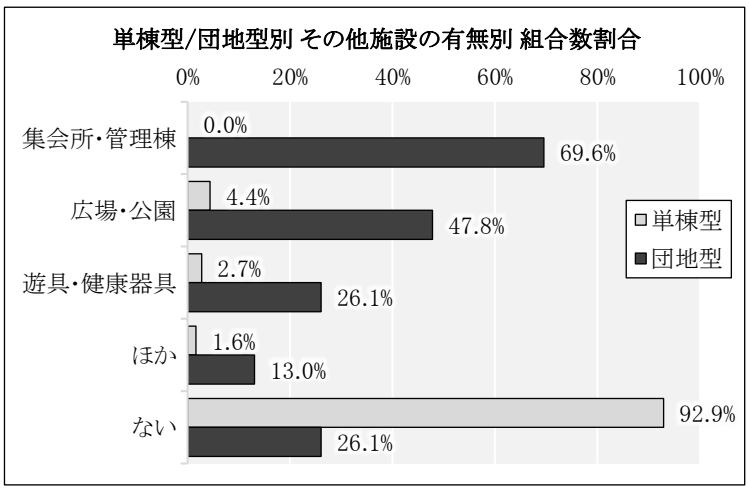


(2) 単棟型/団地型の別の傾向

○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、「団地型」で多くみられることが改めて確認でき、「単棟型」では 92.9%のマンションでいずれの施設もみられない。

○「団地型」でもいずれの施設もないマンションが 26.1%みられる。

その他施設の有無	単棟型		団地型	
	組合数	割合	組合数	割合
集会所・管理棟	0	0.0%	16	69.6%
広場・公園	8	4.4%	11	47.8%
遊具・健康器具	5	2.7%	6	26.1%
ほか	3	1.6%	3	13.0%
ない	170	92.9%	6	26.1%



９ 受水槽、配電盤室の位置（組合数割合）

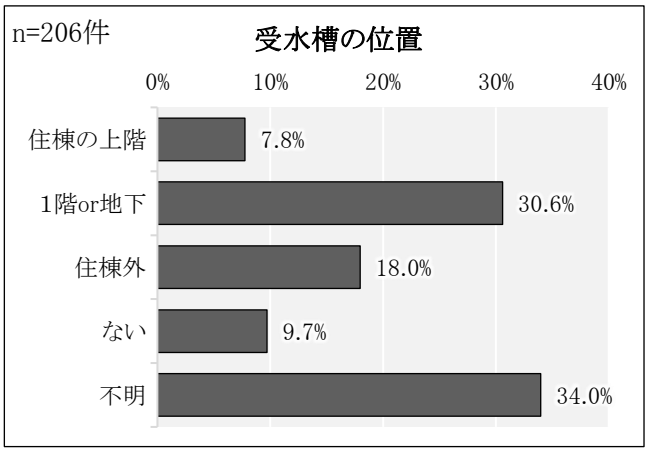
（1）受水槽の位置

市全体の状況

○受水槽は、「住棟の 1 階または地下」にあるマンションが 30.6%、「住棟外（平置き）」が 18.0%、「ない（直結給水方式）」が 9.7%、「住棟の上階」が 7.8%となっている。

※「不明」とは、敷地外からの目視を行った現地調査で把握することができず、かつ、アンケートの回答がなかったため、情報が得られなかったものを示す。

受水槽の位置	組合数	割合
住棟の上階	16	7.8%
1階or地下	63	30.6%
住棟外	37	18.0%
ない	20	9.7%
不明	70	34.0%
総計	206	100.0%



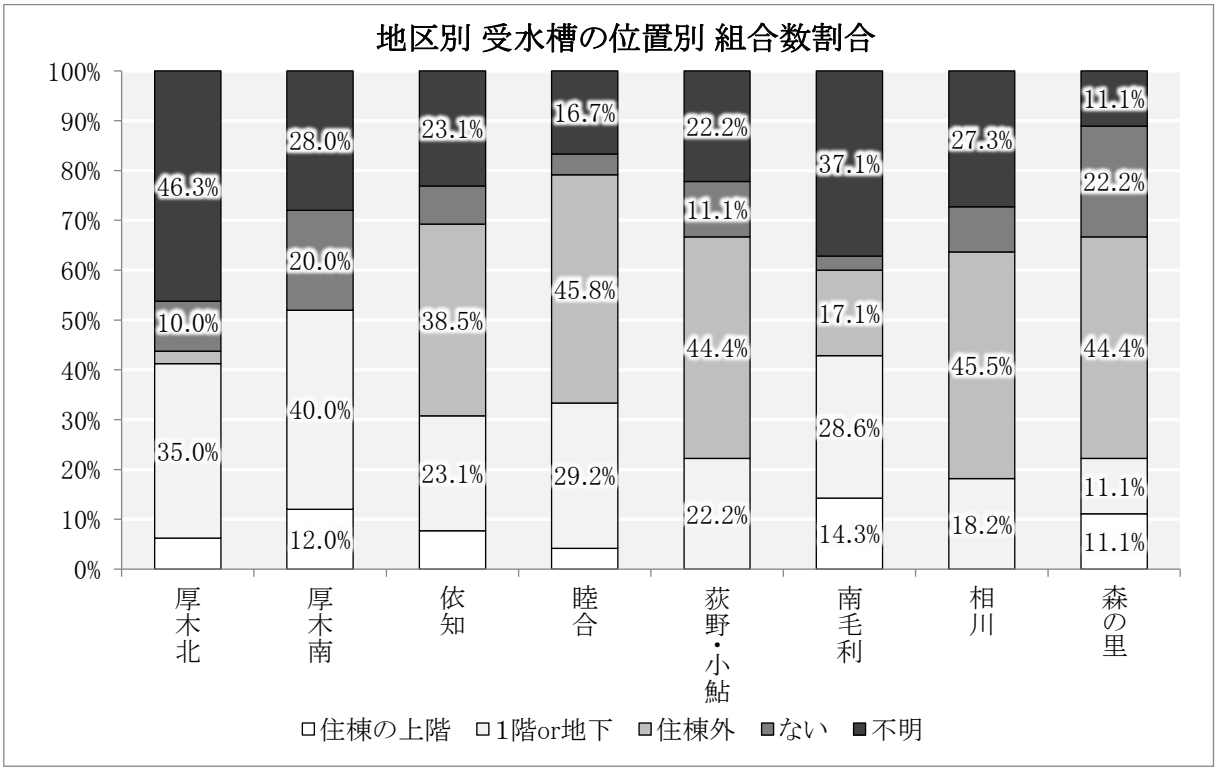
地区別の状況

○「住棟の 1 階または地下」及び「住棟外（平置き）」の割合に着目すると、「睦合地区」、「荻野・小鮎地区」、「相川地区」及び「依知地区」で、約 60～75％程度を占めている。

○相模川に接する「相川地区」、中津川に接する「睦合地区」では、台風等に伴う河川の増水による被害が特に懸念される。

受水槽の位置	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
住棟の上階	5	3	1	1	0	5	0	1	16
1階or地下	28	10	3	7	2	10	2	1	63
住棟外	2	0	5	11	4	6	5	4	37
ない	8	5	1	1	1	1	1	2	20
不明	37	7	3	4	2	13	3	1	70
総計	80	25	13	24	9	35	11	9	206

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10％未満を非表示とする。

(2) 配電盤室の位置

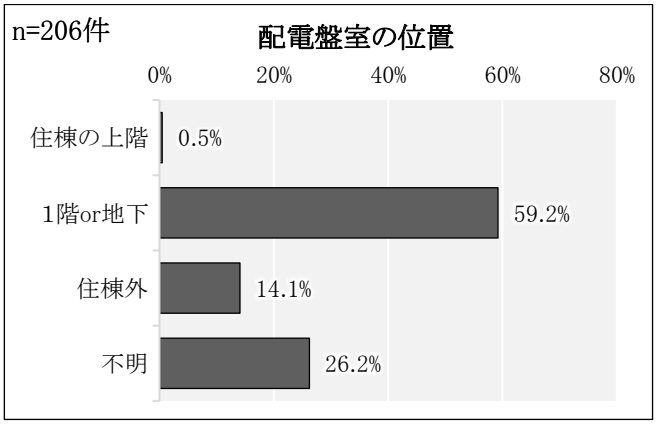
市全体の状況

○配電盤室は、「住棟の 1 階または地下」にあるマンションが 59.2%、「住棟外」が 14.1%、「住棟の上階」が 0.5%となっている。

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

※「不明」とは、前項「(1)受水槽の位置」と同様、敷地外からの目視を行った現地調査で把握することができず、かつ、アンケートの回答がなかったため、情報が得られなかったものを示す。

配電盤室の位置	組合数	割合
住棟の上階	1	0.5%
1階or地下	122	59.2%
住棟外	29	14.1%
不明	54	26.2%
総計	206	100.0%



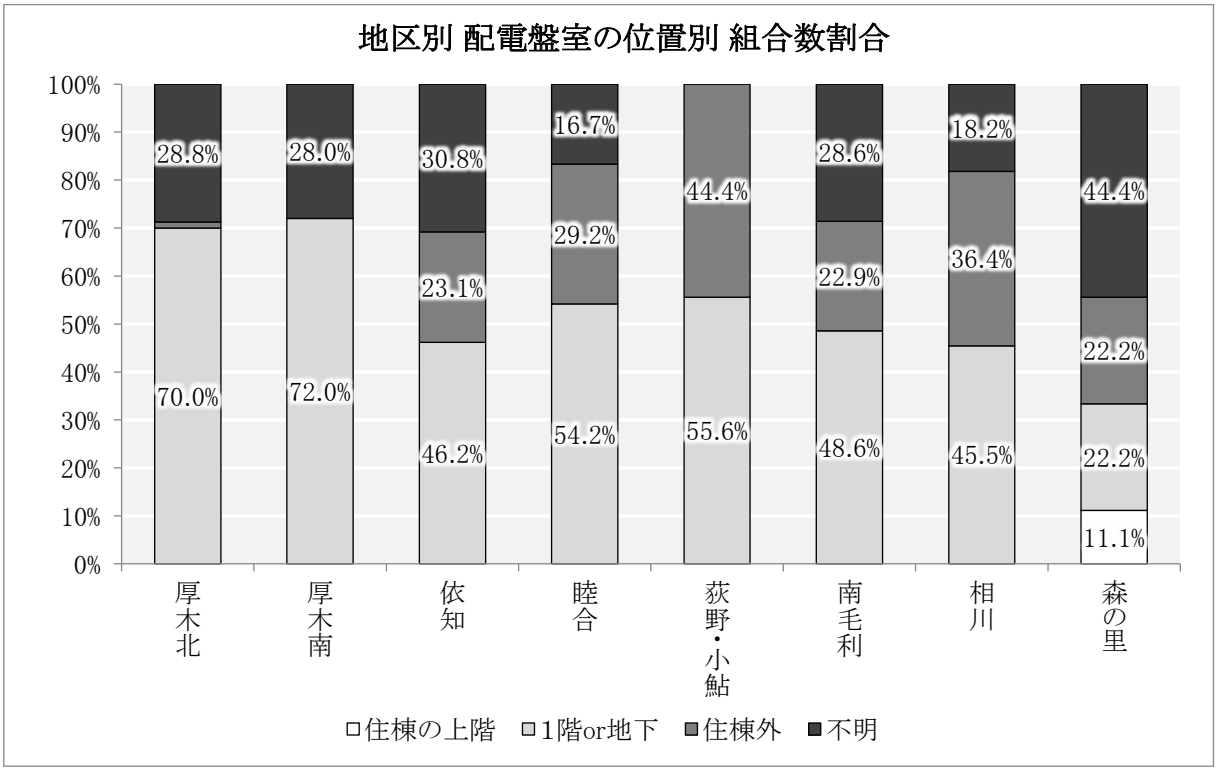
地区別の状況

○「住棟の 1 階または地下」及び「住棟外」の割合に着目すると、「荻野・小鮎地区」で 100%、「睦合地区」、「相川地区」、「南毛利地区」及び「依知地区」で約 70～80%程度を占めている。

○相模川に接する「相川地区」、中津川に接する「睦合地区」では、台風等に伴う河川の増水による被害が特に懸念される。

配電盤室の位置	厚木北	厚木南	依知	睦合	荻野・小鮎	南毛利	相川	森の里	総計
住棟の上階	0	0	0	0	0	0	0	1	1
1階or地下	56	18	6	13	5	17	5	2	122
住棟外	1	0	3	7	4	8	4	2	29
不明	23	7	4	4	0	10	2	4	54
総計	80	25	13	24	9	35	11	9	206

※上表では、件数が多いほど濃い色で示している。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

第3章 アンケート調査

序節 調査概要

1 アンケート調査の概要

調査方法	・「第1章」の方法により把握された市内分譲マンション全 206 組合に対し、郵送により調査票を配布、回収した。（希望者には電子メールによる配布・回答も受け付けた。） ・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。なお、管理組合及び管理会社の双方から回答があった場合、本調査の目的を踏まえ、管理の当事者である管理組合からの回答を優先することとした。
調査期間	令和 2 年 9 月～10 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させている。
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、市で実施予定のアドバイザー支援に対する意向などについて
配布件数	206 件。うち、有効配布数 191 件。（郵送不可による無効配布数 15 件〔7.3%〕）
回答件数	104 件 （有効配布数 191 件に対する回答率：54.5%）

2 調査結果の見方

共通

○集計の母数は、有効回答数（104 件）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%とならない場合がある。

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。

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、回答割合の母数は有効回答数(104 件)であることから、回答割合の合計は 100%を超えることがある。

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。
なお、クロス集計したグラフでは、視認性確保のため、一部の割合(%)を非表示とする場合がある。

3 クロス集計の着眼点:適正な管理の促進

○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以前から課題とされており、近年では、令和 2 年 6 月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が公布され、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ている。

○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、他都市の事例・動向等を踏まえ、適正なマンション管理として最低限必要と考えられる次の事項に着眼して、詳細に分析する。

- 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。

○上記について傾向を分析する際には、同種調査事例の一般的な傾向を参照し、主に次のような点に留意し、クロス集計により特徴を把握する。

・戸数規模	・居住者の高齢化率	・他の問題の併発 (同時に生じていないか)
・建築時期	・住戸の空室率、賃貸化率	

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)

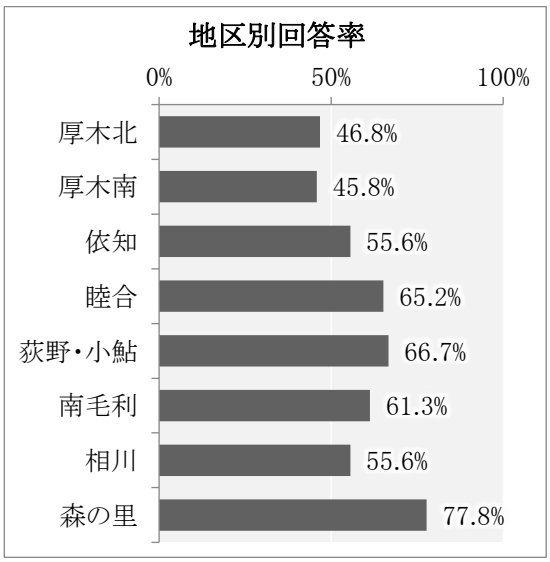
※調査票内「所在地(住居表示)」の回答を再集計して、下記に表示。

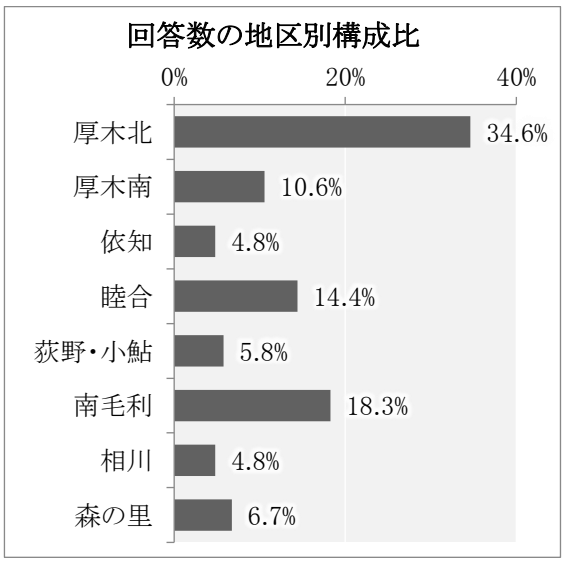
○地区別の回答率、回答数及び全回答数に対する各地区の回答数の構成比は以下のとおり。

○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 34.6%と突出して高くなっているものの同地区の地区別回答率(下左図)は 46.8%と相対的に低くなっている。

○「荻野・小鮎地区」、「森の里地区」における全回答数に対する各地区の回答数の構成比(下右図)は、それぞれ 5.8%、6.7%にとどまっているものの回答率(下左図)は 66.7%、77.8%と、他地区よりも特に高くなっている。

地区別	回答率	全組合数	有効配布組合数	回答数	構成比
厚木北	46.8%	80	77	36	34.6%
厚木南	45.8%	25	24	11	10.6%
依知	55.6%	13	9	5	4.8%
睦合	65.2%	24	23	15	14.4%
荻野・小鮎	66.7%	9	9	6	5.8%
南毛利	61.3%	35	31	19	18.3%
相川	55.6%	11	9	5	4.8%
森の里	77.8%	9	9	7	6.7%
総計	54.5%	206	191	104	100.0%





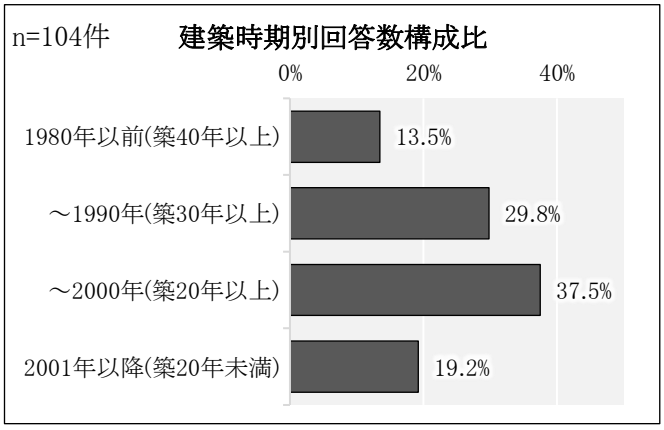
(2) 建築時期別

※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」の回答から特定して「マンション一覧表」と照合し、下記に表示

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とおり。

○「1970 年以前」及び「2011～2020 年」の回答数が少なく、集計内容によっては回答者の特定に至る可能性があることから、本章では、前章までの区分を変更し、右図のように設定する。

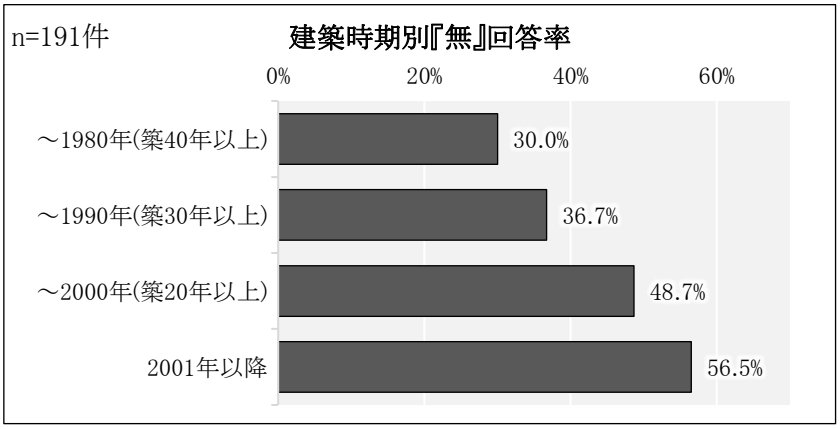


各建築時期の無回答の割合

○各建築時期における無回答の割合は以下のとおり。なお、無回答の割合は有効配布件数 191 件を母数として算出している。

○建築時期が新しくなるにつれて無回答の割合が高くなっている。

選択肢	回答件数	全組合数	有効配布件数	無回答件数	無回答割合
～1980年(築40年以上)	14	25	20	**6**	30.0%
～1990年(築30年以上)	31	54	49	**18**	36.7%
～2000年(築20年以上)	39	81	76	**37**	48.7%
2001年以降	20	46	46	**26**	56.5%
総計	104	206	191	**106**	55.5%

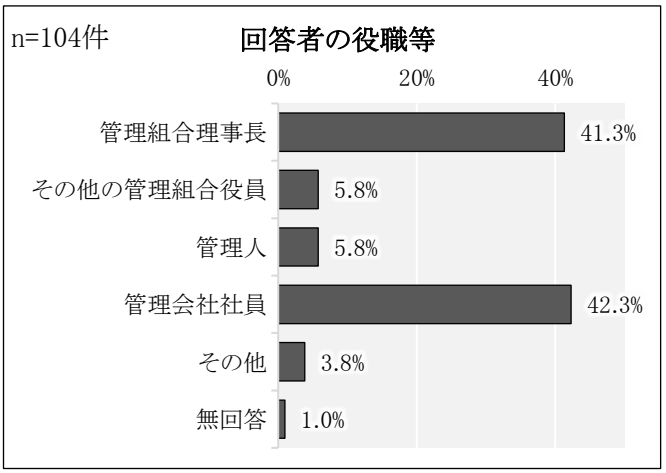


(3) 回答者の役職等

※調査票内「回答者の方の役職等」の回答を集計して、下記に表示

○回答者の役職等は右図のとおり。

○「その他」の回答(詳細は下表参照)も含め、管理組合内の回答者、管理会社(管理人含む)の回答がおおむね半々となっている。



「その他」の回答		
・監事(マンション管理士)	・事務局長	・修繕計画委員長

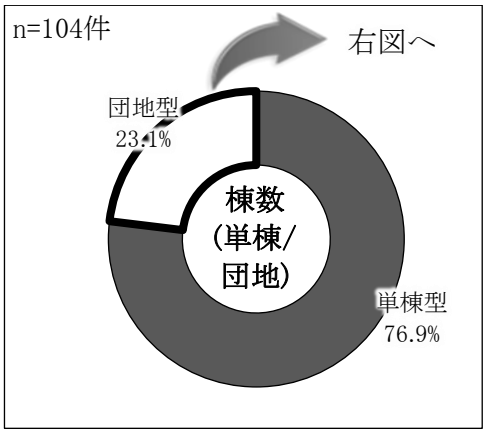
2 建物の概要

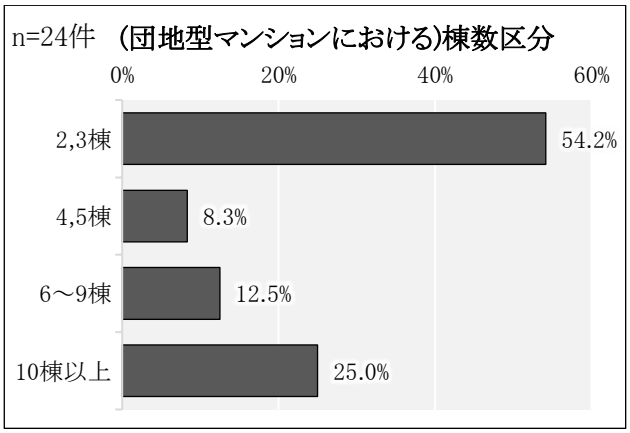
(1) 棟数(単棟型または団地型)

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 76.9%が「単棟型」で、「団地型」は 23.1%ほどみられる。(下左図)

○団地型マンション(24 件)における回答マンションの棟数は、2 棟から最多 15 棟の間で分布している。棟数区分をみると(下右図)、「2, 3 棟」が 54.2%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 25.0%みられる。





※無回答の場合は、別途整理する「マンション一覧表」で階数情報を補正し、集計している。

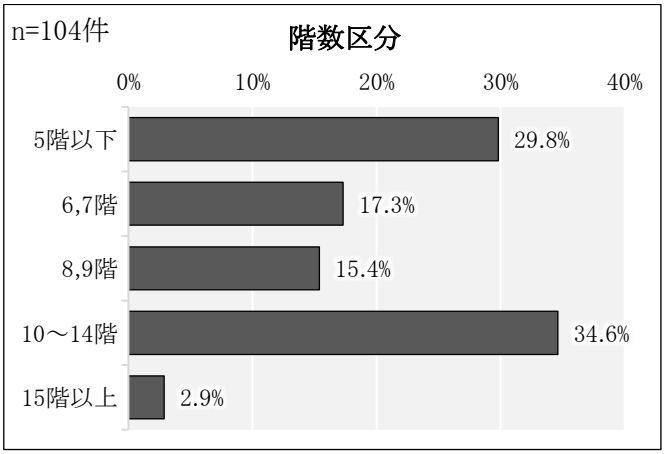
(2) 階数

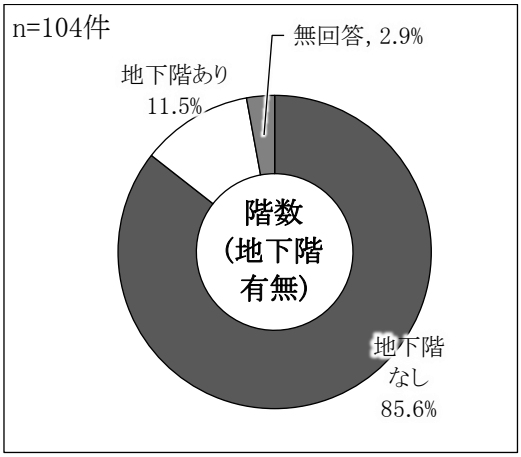
問1: 建物の概要について、以下の項目をお答えください。 (2)建物の階数

○回答マンションの階数(下左図)は、「10～14 階」が 34.6%で最も多く、続いて「5 階以下」が 29.8%、「6、7 階」が 17.3%となっている。

○地下階の有無(下右図)をみると、回答のうち、「地下階あり」のマンションは 11.5%となっている。

※無回答の場合は、別途整理する「マンション一覧表」で階数情報を補正し、集計している。



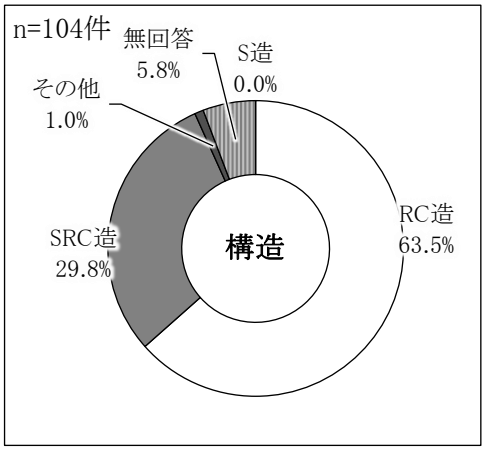


(3) 主な構造

問1: 建物の概要について、以下の項目をお答えください。
(3)建物の構造
※複数棟ある場合などは主な構造をお答えください。

○回答マンションの構造は、「RC 造」が 63.5%で最も多く、「SRC 造」が 29.8%、また、「その他」として「PC 建築」が 1.0%で続いている。なお、「S 造」は 0%となっている。

「その他」の回答
・PC 建築



※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。

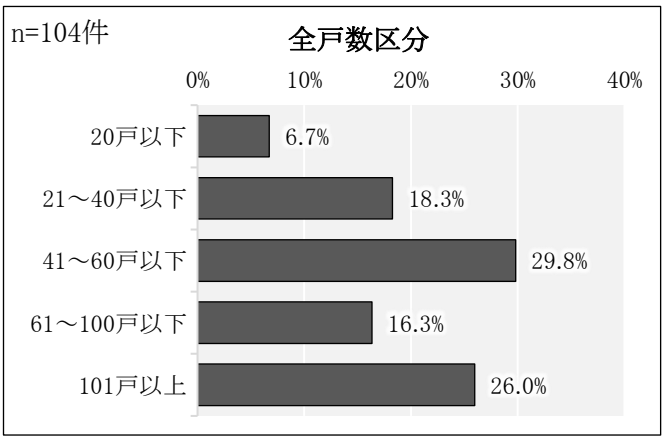
・PC 建築:「プレキャストコンクリート造(Precast Concrete)」の略で、壁などを構成するコンクリート部材をあらかじめ工場で作成し、運搬可能な大きさにして運んで組み立てる工法による建築物のこと。

3 住戸数等

(1) 住戸数

問1: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)

○右図の住戸数区分では、「41～60 戸以下」が 29.8%で最も多く、「101 戸以上」の 26.0%、「21～40 戸以下」の 18.3%が続いている。



(2) 入居状況(住戸の使用状況)

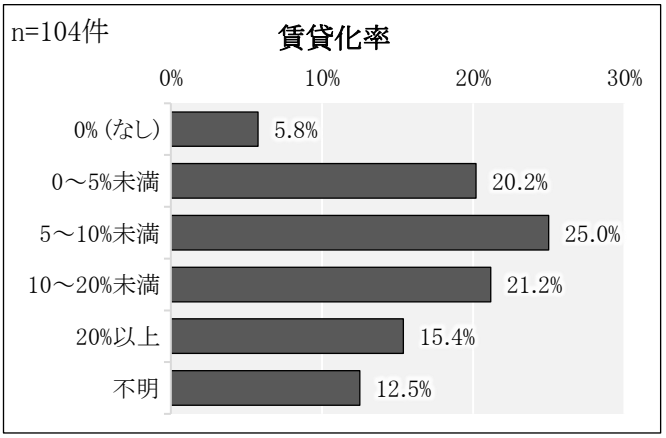
※本項における「賃貸の戸数」、「非住宅用途の戸数及び「空室の住戸数」については、各戸数の実数を回答してもらい、当該数値を全戸数で割った割合で示している。

賃貸の戸数

問1: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)

○総住戸数のうち、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 63.3%の間に広く分布している。

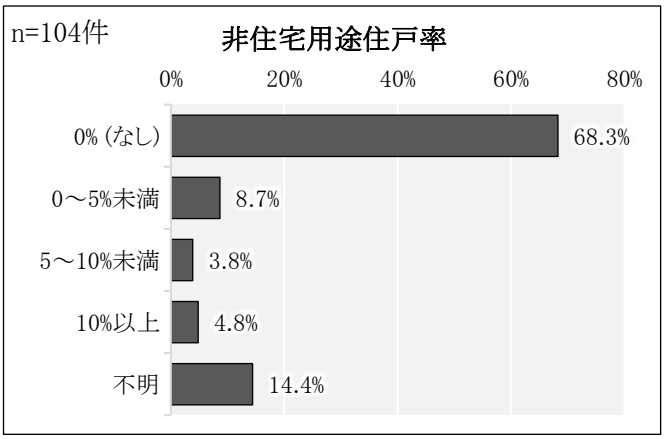
○右図の区分別にみると、「5～10%未満」が 25.0%で最も多く、「10～20%未満」の 21.2%、「0～5%未満」の 20.2%が続いている。



非住宅用途の戸数

問1: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）

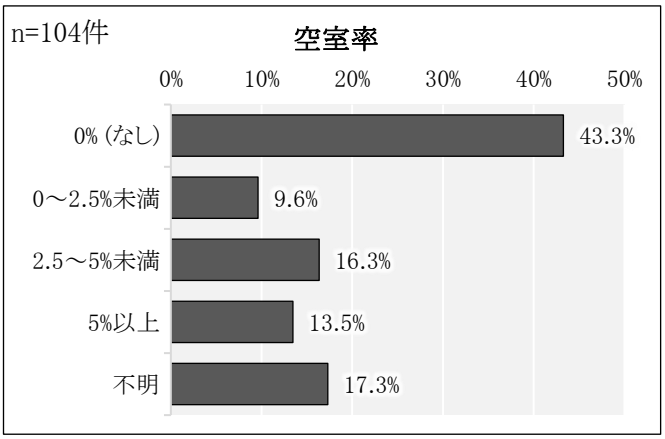
○非住宅用途の住戸の割合（非住宅用途住戸率）は、「0%（なし）」が 68.3%で突出して多く、「0～5%未満」の 8.7%、「10%以上」の 4.8%、「5～10%未満」の 3.8%が続いている。



空室の戸数

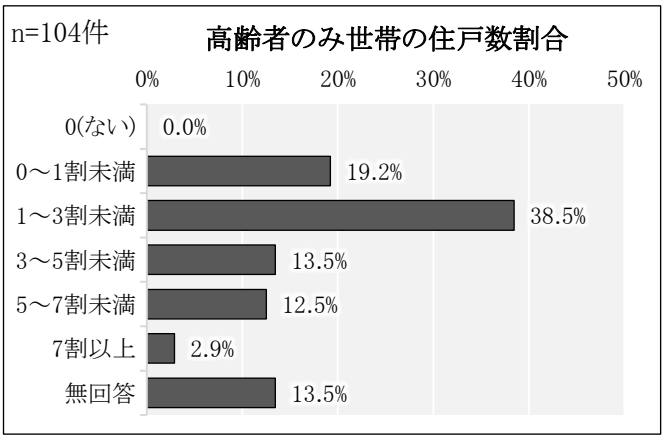
問1:戸数について、以下の項目をお答えください。（1）全戸数
c. うち、空き室となっている戸数
（実数値を回答）

○空き室となっている住戸の割合（空室率）は、「0%（なし）」が 43.3%で突出して多く、「2.5～5%未満」の 16.3%、「5%以上」の 13.5%が続いている。



(3) 高齢者のみ世帯の住戸数割合

問1: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



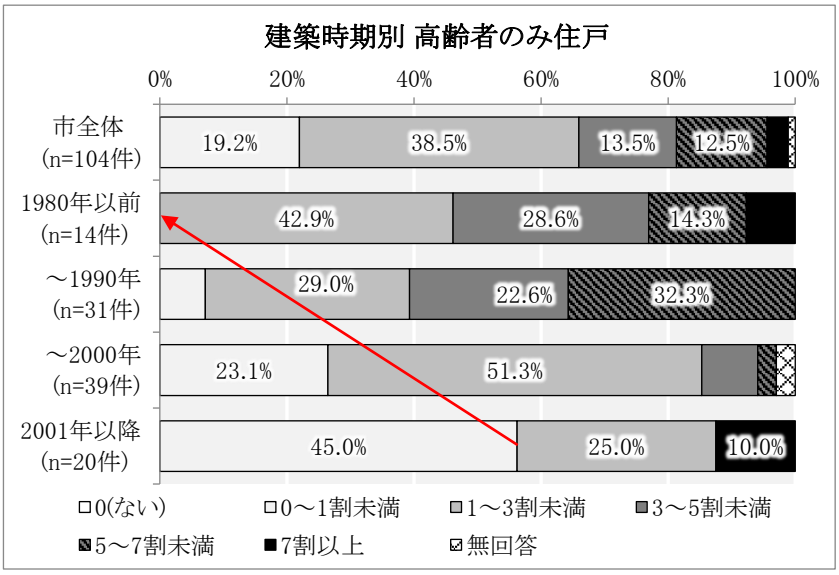
市全体の状況

○総住戸数のうち、高齢者のみ世帯の住戸数が占める割合は「1～3 割未満」が 38.5%で最も多く、「0～1 割未満」の 19.2%、「3～5 割未満」の 13.5%が続いている。

建築時期別の状況

○右図は、高齢者のみ世帯の住戸数割合を建築時期別に集計したものである。

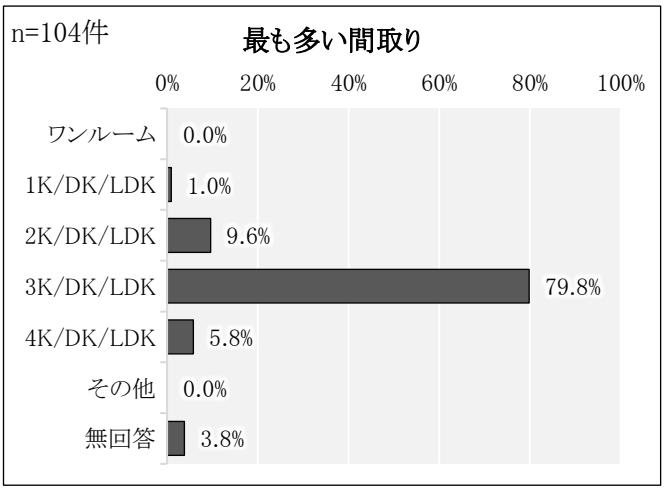
○1 割以上の割合(「1～3 割未満」、「3～5 割未満」、「5～7 割未満」及び「7 割以上」の合計値)に着目すると、建築時期を遡るにつれて高齢者のみ世帯の住戸数割合が高くなる傾向がみられ、建物の老朽化と居住者の高齢化による「二つの老い」が確認できる。



※視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

(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。



○「3K/DK/LDK」が 79.8%で突出して多くなっている。また、「4K/DK/LDK」も 5.8%みられており、合わせて85%以上がファミリー向け住戸を主体としている。

○「2K/DK/LDK」(9.6%)や「1K/DK/LDK」(1.0%)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。

第2節 管理組合の運営・建物管理について

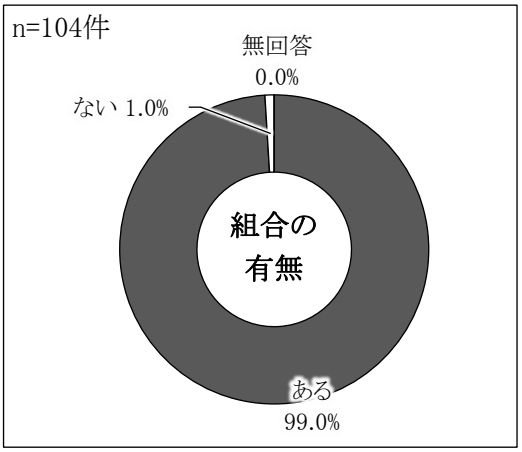
1 管理組合の体制

(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 99.0%(103 件)を占める一方、「ない」マンションも 1.0%(1 件)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」

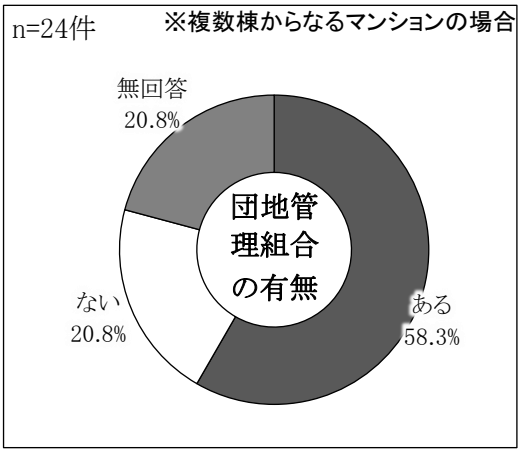
・管理組合は、昭和 58 年(1983 年)の区分所有法改正により、区分所有建物において当然に成立するものとして規定されている。

・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。

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 24 件(P43 参照)のうち、団地管理組合が「ある」マンションは 58.3%(14 件)を占める一方、「ない」マンションが 20.8%(5 件)みられる。



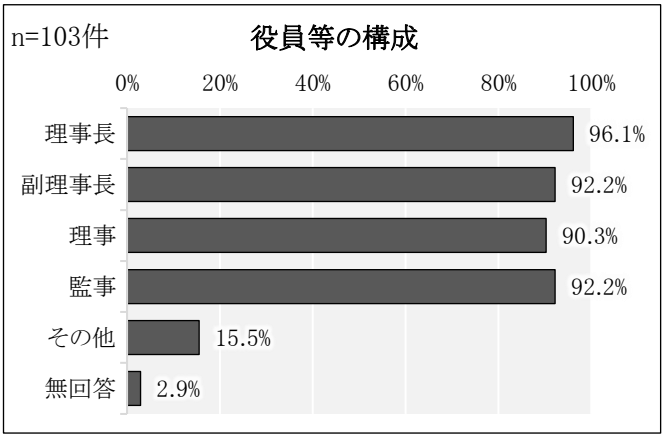
本項以降、後述の「6 その他、マンション内での活動等」（P67）までは、前項「1-(1)管理組合の有無」で管理組合が「ある」と回答したマンション（103 件）を対象として集計・分析する。

(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）

○役員等の構成では、「理事長」、「副理事長」、「理事」、「監事」がそれぞれ 9 割強のマンションで設置されている。

○「その他」の 15.5%のマンションでは、会計関係や書記などの役員が挙げられている。



「その他」の回答（抜粋）

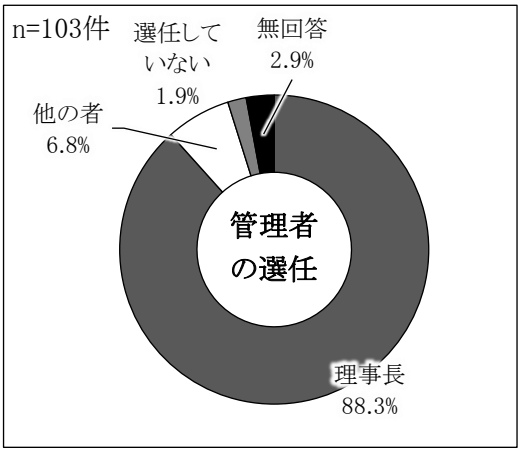
- ・会計 / 会計担当理事 / 会計理事
- ・書記 / 書記理事
- ・顧問、協力委員
- ・修繕委員会

(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、88.3%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 1.9%（2 件）、また「他の者」（6.8%、7 件）のうち、管理会社を挙げるマンションが 1 件、合わせて 3 件については、適正管理の観点から懸念が残る。



「他の者」の回答

- ・管理組合法人
- ・管理会社名（具体的な名称は非掲載）
- ・事務局員
- ・防火管理者
- ・毎年住人の持ち回り

●「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、平成 28 年 3 月、「マンション管理の適正化に関する指針」や「マンション標準管理規約及び同コメント」等の改正、「外部専門家の活用ガイドライン」が作成され、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た。

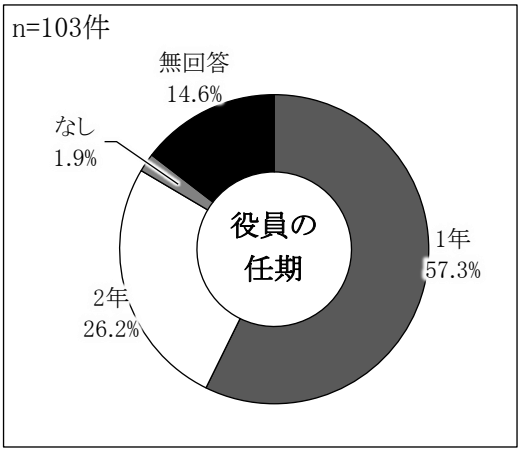
・また、これらコメント、ガイドライン等では、管理者等の役員への管理会社の就任を示しておらず、管理会社を登用する場合には、意思決定を行う立場（管理者や理事長等）と管理の執行者（管理の受託事業者）での利益相反に十分配慮する必要性が示されている。

（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

○「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。

○「なし」と回答したマンションが 1.9%（2 件）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。

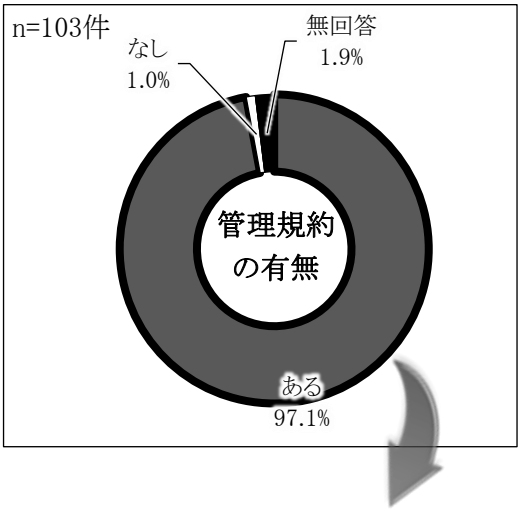


(5) 管理規約の有無

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。

管理規約の有無

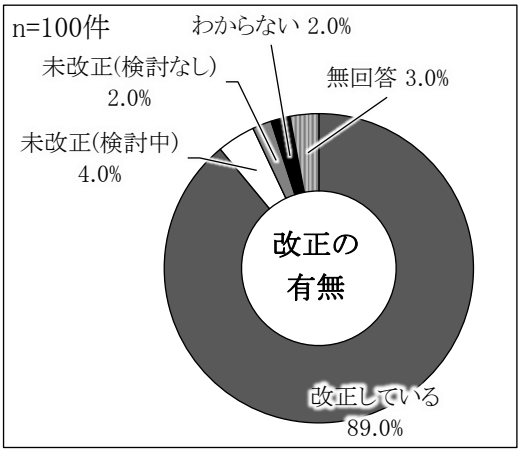
○管理規約の「ある」マンションは 97.1%(100 件)を占めている一方、「なし」も 1.0%(1 件)みられる。



次の 2 項へ

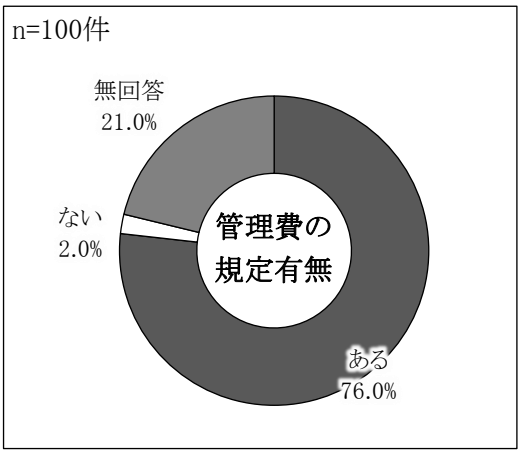
管理規約がある場合:管理規約の改正の有無

○管理規約が「ある」と回答した 100 件のうち、規約を「改正している」マンションは 89.0%を占め、また、「改正していないが、現在検討中である」も 4.0%(4 件)みられる。



管理規約がある場合:管理費の規定の有無

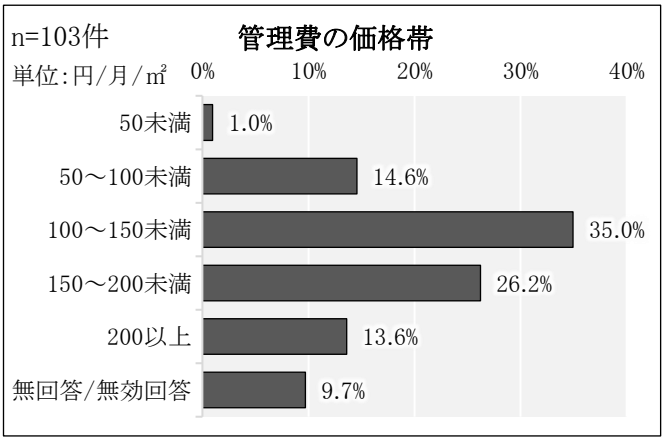
○管理規約が「ある」と回答した 100 件のうち、管理費に関する規定が「ある」マンションは 76.0%を占めているが、「ない」マンションも 2.0%(2 件)みられる。



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。



市内の状況

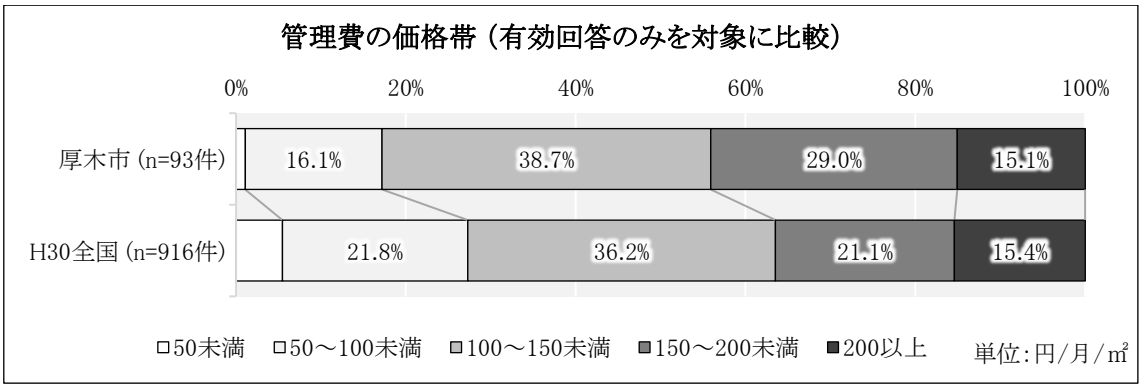
○「100～150 未満」が 35.0%を占めて最も多く、「150～200 未満」の 26.2%、「50～100 未満」の 14.6%が続いている。

※面積単価(円/㎡/月)での回答が得られなかった場合、「不明」などといった回答の場合には、「無回答／無効回答」として集計している。

全国との比較

○下図は、平成 30 年度マンション総合調査に基づく全国の結果を、本調査結果と比較したものである。なお、グラフ化にあたっては、「無回答/無効回答」の 10 件を除く 93 件について集計している。

○100 円/㎡/月以上の価格帯についてみてみると、厚木市は全国の結果よりも多くなっており、全体的にみて厚木市は全国平均よりも高い管理費設定としている傾向が見受けられる。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

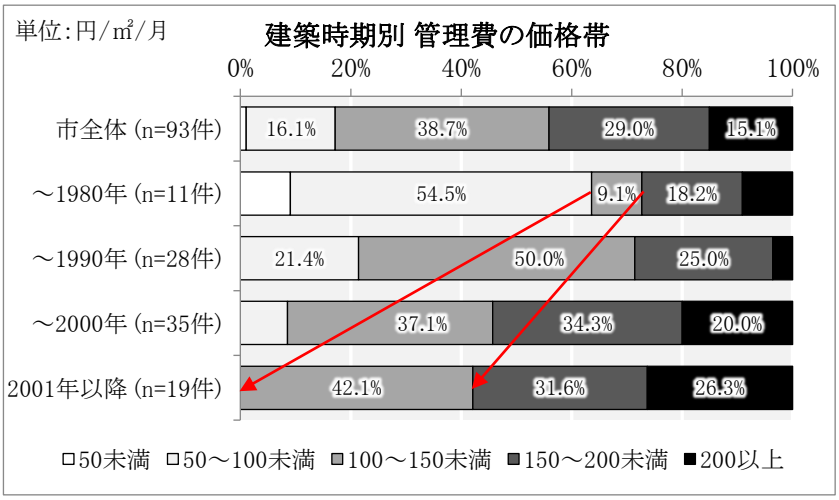
傾向分析：管理費の高い、または低いマンションの傾向

※視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

①新しいほど管理費が高いマンションが多い

○右図は、管理費に関する特徴を読みとりやすいよう、「無回答/無効回答」を除く 93 件について建築時期別に集計したものである。

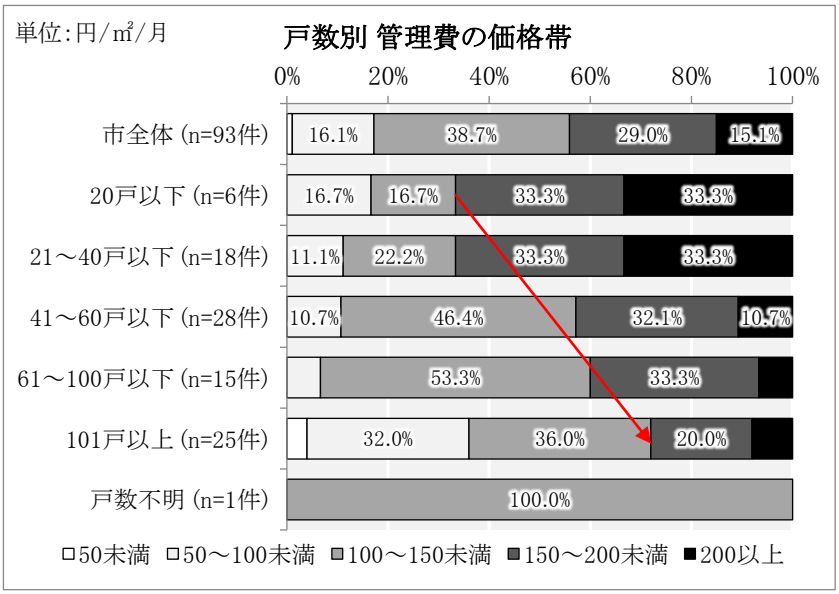
○建築時期が新しくなるにつれて、管理費 100 円/㎡/月未満の割合が低く、また、管理費 150 円/㎡/月以上の割合が高くなる傾向がみられる。



②戸数が少ないほど管理費が高いマンションが多い

○右図は、管理費に関する特徴を読みとりやすいよう、「無回答/無効回答」を除く 93 件について戸数別に集計したものである。

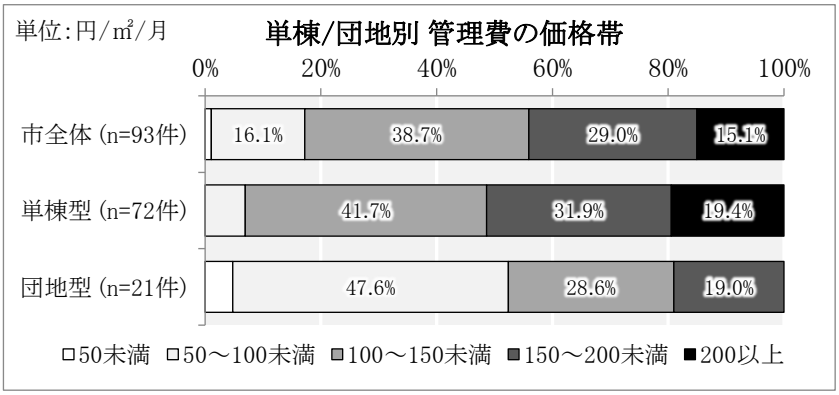
○戸数が多くなるにつれて、管理費 150 円/㎡/月未満の割合が高く、また、管理費 150 円/㎡/月以上の割合が低くなる傾向がみられる。



③単棟型に管理費が高いマンションが多い

○右図は、「無回答/無効回答」を除く 93 件について単棟/団地別に集計したものである。

○管理費 100 円/㎡/月未満や管理費 150 円/㎡/月以上の割合をみると、単棟型マンションの方が管理費が高くなっている。

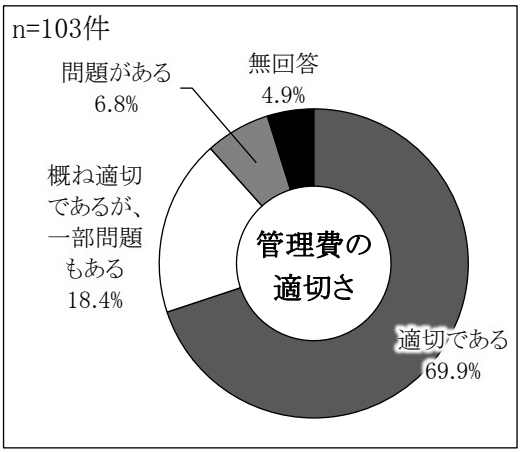


(2) 管理費の徴収額の適切さ

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

○「適切である」が 69.9%で最も多くなっている。

○「おおむね適切であるが、一部問題もある」が 18.4%、「問題がある」が 6.8%で、見直しなどの課題を有するマンションが 25.2%みられる。

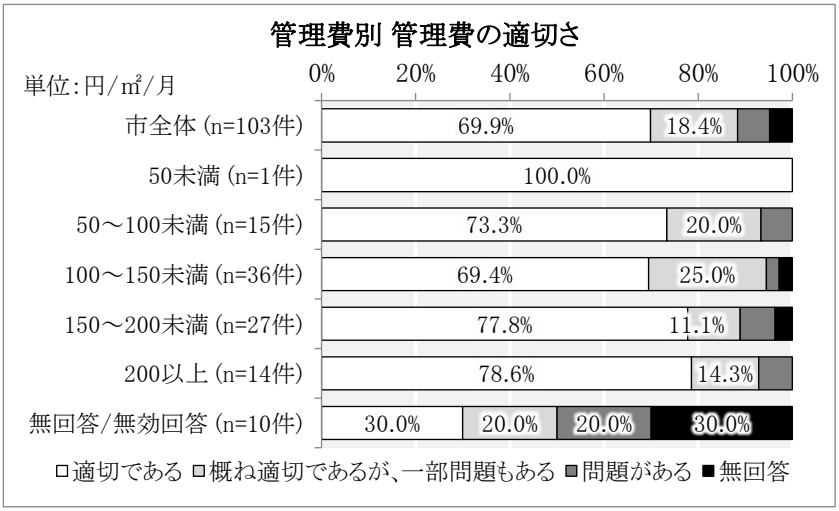


傾向分析:管理費の適切性に問題のあるマンションの特徴

※視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

①管理費単価と適切性に関係性はみられない

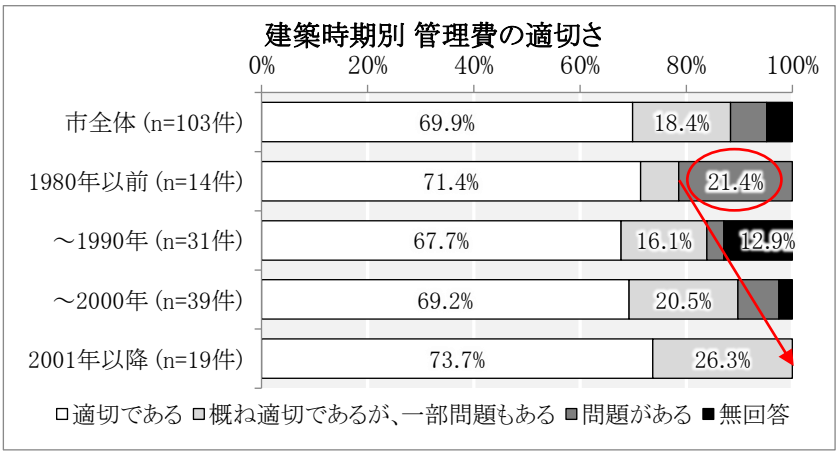
○管理費単価と管理費の適切さの認識状況に直接的な関係性は見受けられない。回答が 1 件のみの「50 未満」を除いたいずれの管理費区分においても 2～3 割のマンションで一部問題があると認識されている。



②高経年マンションで問題のある割合が高い

○「問題がある」についてみると、「1980 年以前」で最も多く、21.4%を占めている。

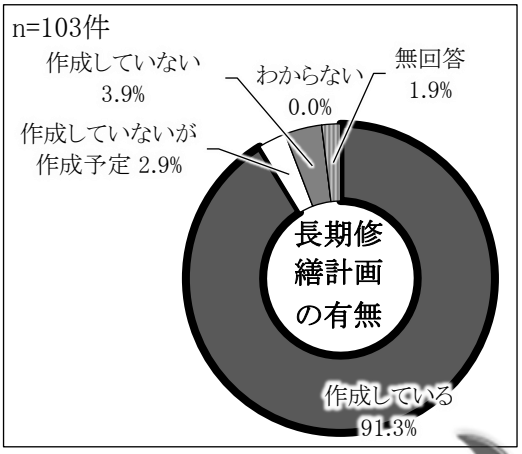
○「おおむね適切であるが、一部問題もある」については、わずかな傾向ではあるものの建築時期が新しくなるにつれて割合が高くなっている。



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。



○「作成している」が 91.3%(94 件)を占める一方、「作成していない」が 3.9%(4 件)みられる。

○「作成していないが作成予定である」が 2.9%(3 件)みられる。

次項へ

●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」(H20.6)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。

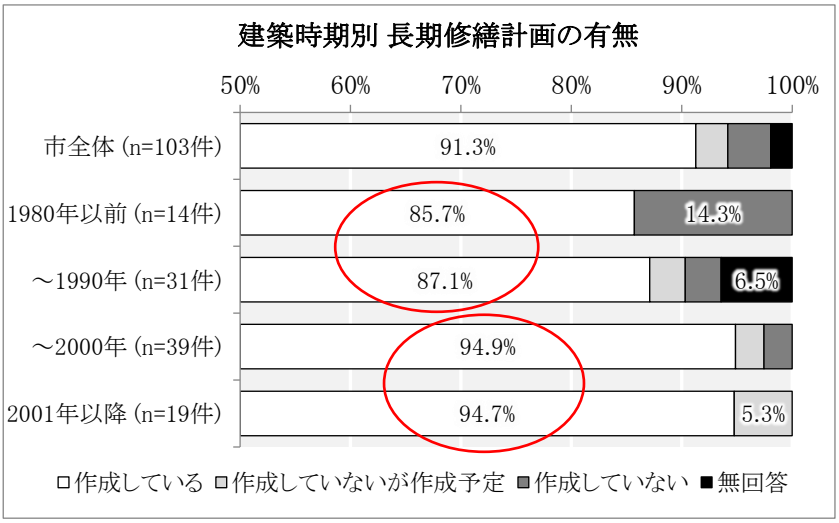
傾向分析：長期修繕計画を作成していないマンションの特徴

①高経年物件で作成していない割合が高い

※視認性への配慮により、図内では 5%未満を非表示とする。

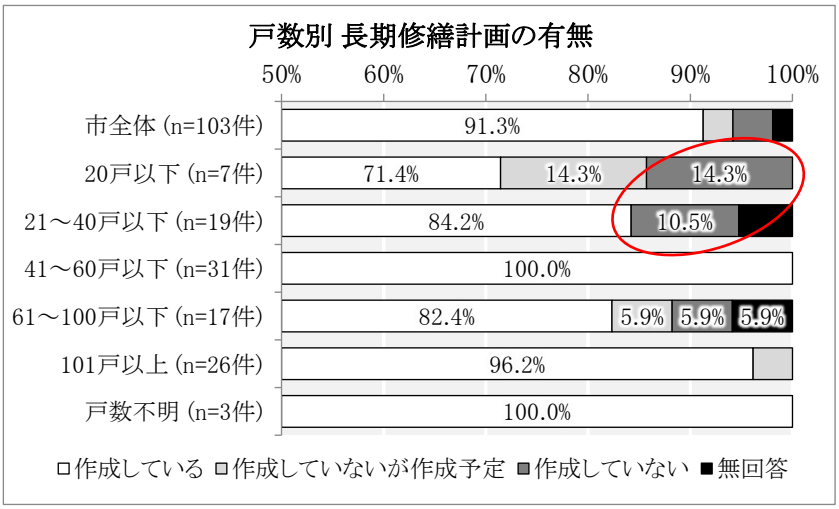
○「作成している」の割合を建築時期別にみると、1990 年以前建築のマンションでは 85～87%ほど、1991 年以降のマンションでは 95%ほどとなっており、わずかな差ではあるものの前者の方が低くなっている。

○「1980 年以前」では、「作成していない」が 14.3%を占めて特に高くなっている。



②小規模物件で作成していない割合が高い

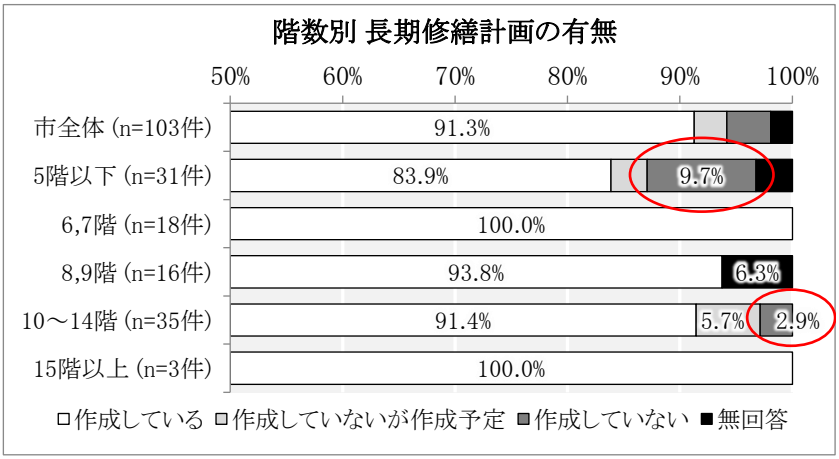
○長期修繕計画の作成状況を戸数別にみると、明瞭な傾向は見受けられないものの「作成していない」の割合は「20 戸以下」で 14.3%、「21～40 戸以下」で 10.5%と比較的高くなっている。



③低層物件で作成していない割合が高い

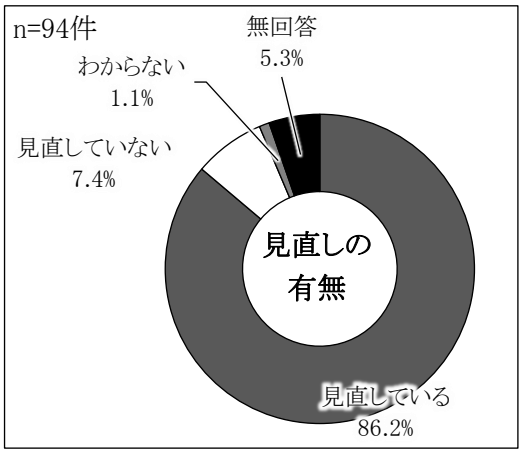
○長期修繕計画の作成状況を階数別にみると、明瞭な傾向は見受けられないものの「作成していない」の割合は「5 階以下」で 9.7%と比較的高くなっている。

○高層物件である「10～14 階」に「作成していない」が 2.9%(1 件)みられ、今後の大規模修繕等に向けて懸念が残る。



長期修繕計画を作成している場合: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 94 件のうち、「見直している」は 86.2%を占める一方、「見直していない」が 7.4%(7 件)、「わからない」が 1.1%(1 件)みられる。



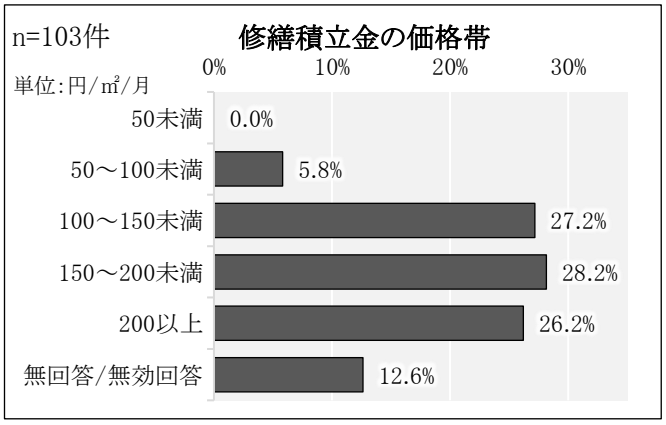
(2) 修繕積立金の価格帯

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。

市内の状況

○「150～200 未満」が 28.2%を占めて最も多く、「100～150 未満」の 27.2%、「200 以上」の 26.2%が続いている。

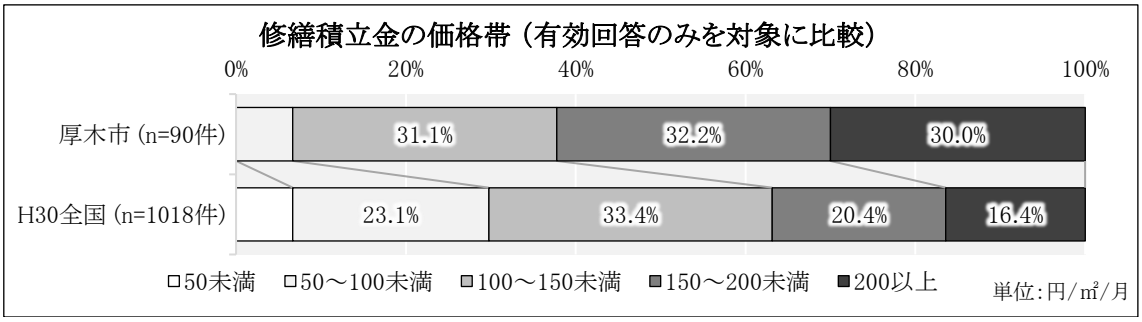
※面積単価(円/㎡/月)での回答が得られなかった場合、「不明」などといった回答の場合には、「無回答／無効回答」として集計している。



全国との比較

○下図は、平成 30 年度マンション総合調査に基づく全国の結果を、本調査結果と比較したものである。なお、グラフ化にあたっては、「無回答/無効回答」の 13 件を除く 90 件について集計している。

○管理費の価格帯と同様、全体的にみて厚木市は全国平均よりも高い修繕積立金設定としている傾向が見受けられる。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

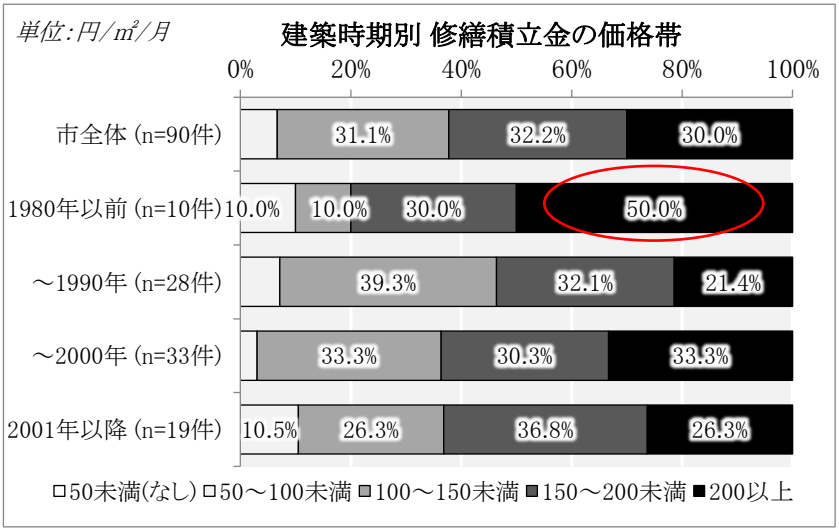
傾向分析：修繕積立金の高い、または低いマンションの傾向

※視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

①築 40 年以上で修繕積立金単価が高いマンションが多い

○右図は、修繕積立金に関する特徴を読みとりやすいよう、「無回答/無効回答」を除く 90 件について建築時期別に集計したものである。

○1981 年以降建築のマンションでは大きな差はみられないものの「1980 年以前」では、「200 以上」が半数を占め、特に多くなっている。

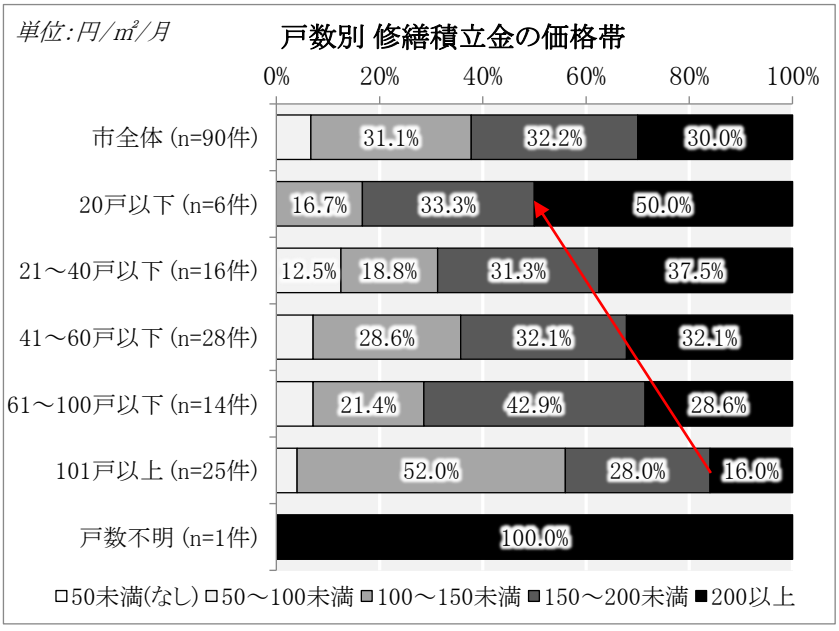


⇒ この背景としては、「1980 年以前」(築 40 年以上)のマンションでは大規模修繕工事等の頻度が高くなり、修繕積立金額を比較的高く設定する必要が生じたことなどが推察される。

②戸数が少ないほど修繕積立金単価が高いマンションが多い

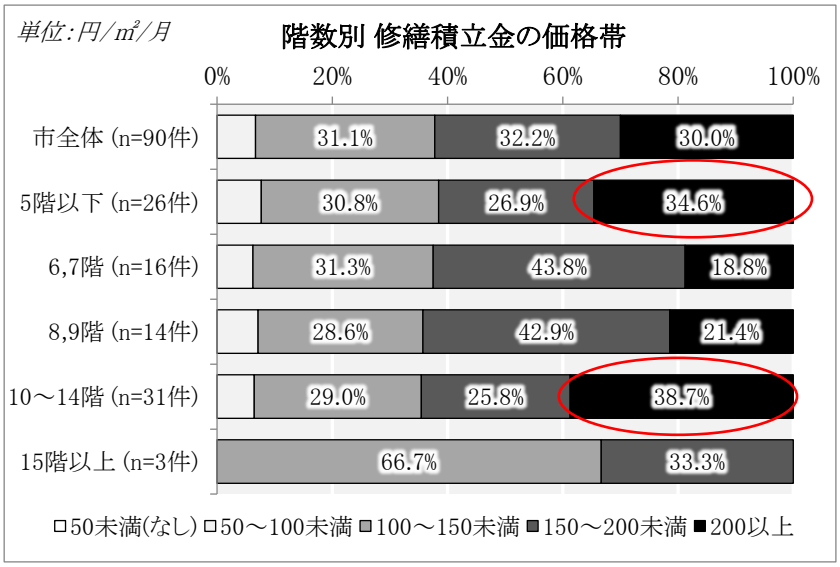
○右図は、修繕積立金に関する特徴を読みとりやすいよう、「無回答/無効回答」を除く 90 件について戸数別に集計したものである。

○修繕積立金「200 以上」についてみると、戸数が少なくなるにつれて割合が高くなる傾向がみられ、「20 戸以下」のうち「200 以上」のマンションは半数を占める。



③階数には明瞭な傾向はみられない

※視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。



○右図は、修繕積立金に関する特徴を読みとりやすいよう、「無回答/無効回答」を除いく 90 件について階数別に集計したものである。

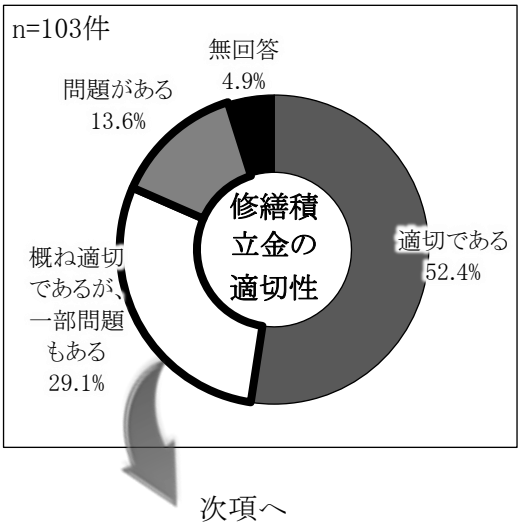
○修繕積立金「200 以上」についてみると、低層の「5 階以下」で 34.6%、高層の「10～14 階」で 38.7%と、比較的高くなっている。

○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、「15 階以上」の高層マンションで「200 以上」がみられない。

○第2章の結果では階数が高くなるにつれて戸数が多くなる傾向が、また前項②では戸数が少ないほど修繕積立金が高いマンションの割合が高い傾向がそれぞれみられているが、修繕積立金の価格帯と階数に関連性はみられない。

(3) 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。



○「適切である」が 52.4%で過半数を占めている。

○「おおむね適切であるが、一部問題もある」が 29.1%、「問題がある」が 13.6%で、見直しなどの課題を有するマンションが 42.7%(44 件)みられる。

次項へ

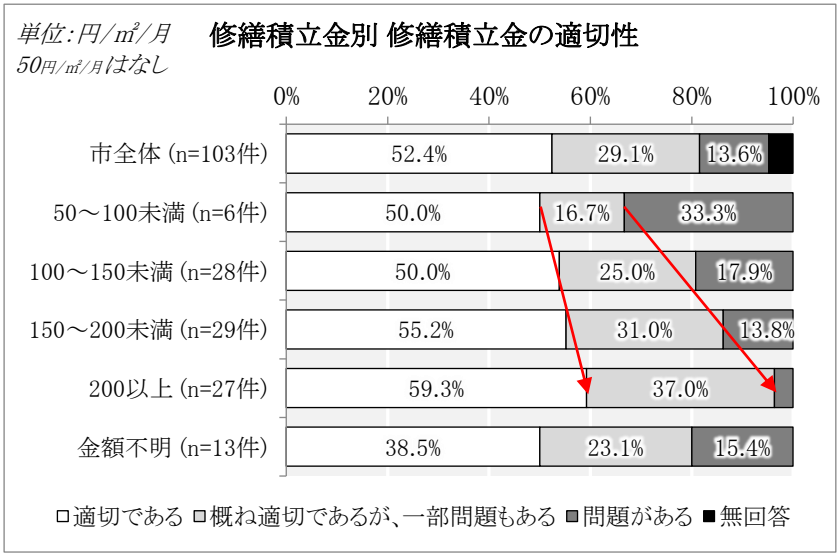
傾向分析：修繕積立金の適切性に問題のあるマンションの特徴

※視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

①修繕積立金額が高いほど適切なマンションの割合が高い

○修繕積立金が「適切である」及び「問題がある」の割合をみると、修繕積立金額が高くなるにつれて適切と認識されている傾向がみられる。

⇒ 管理費では同様の傾向はみられない（P54 参照）。修繕積立金の場合にこの傾向がみられる理由として、修繕積立金が対象とする問題（建物の老朽化や修繕、改修）は、管理費が対象とするもの（共用部分の水道光熱費や軽微な損傷等の補修費など、日常的な維持保全）と比較して顕在化しやすいことなどが考えられる。



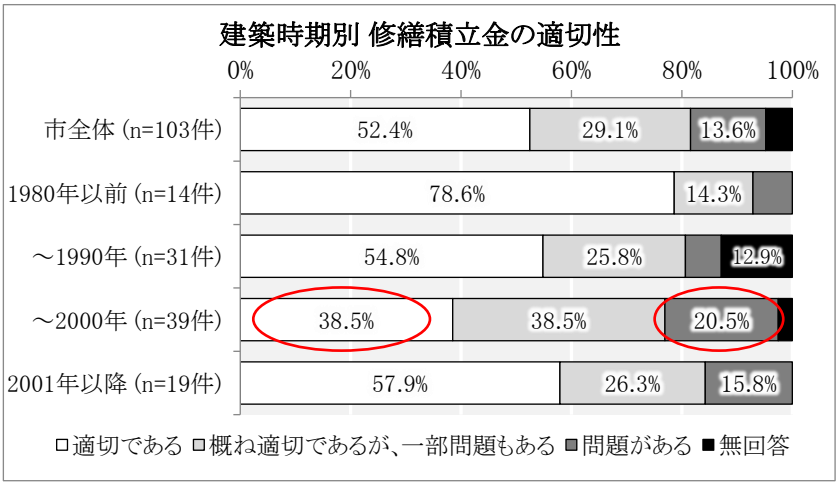
○修繕積立金額が高くなるにつれて「おおむね適切であるが、一部問題もある」の割合も高くなっている。

⇒ 金額が高いほど適切であると同時に、一部問題もみられる理由としては、後述する「修繕や大規模修繕工事実施等に向けた問題点」（P78 参照）の回答を踏まえて分析すると、修繕積立金額が比較的高くてもなお費用が不足することなどが考えられる。

②1991～2000 年築で問題のある割合が高い

○建築時期別には、明瞭な傾向が見受けられない。

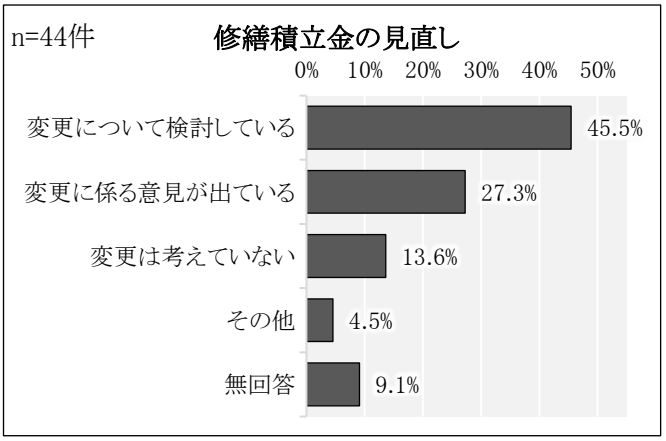
○「適切である」の割合は「～2000 年」の 38.5%で特に低く、また「問題がある」についても 20.5%と比較的高くなっている。



修繕積立金の積立額に問題がみられる場合：修繕積立金見直しの検討状況

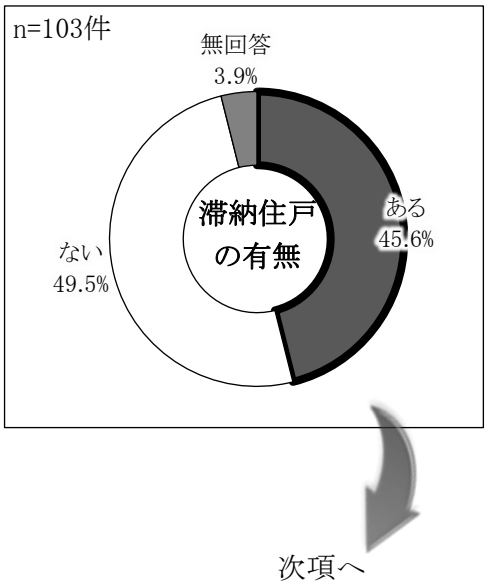
○修繕積立金の積立額に問題がみられる 44 件のうち、「変更について検討している」は 45.5％、「変更に係る意見が出ている」が 27.3%となっている。

○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 13.6%（6 件）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）



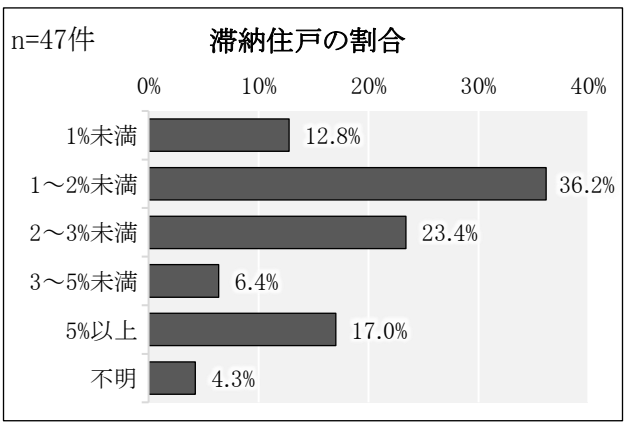
次項へ

滞納者の有無

○管理費等の滞納が「ない」マンションが 49.5%を占める一方、滞納が「ある」マンションが 45.6%（47 件）みられる。

滞納がある場合：滞納戸数の割合

○滞納のある 47 件における滞納住戸の割合は、「1～2%未満」が 36.2%で最も多く、「2～3%未満」の 23.4%、「5%以上」の 17.0%が続いている。



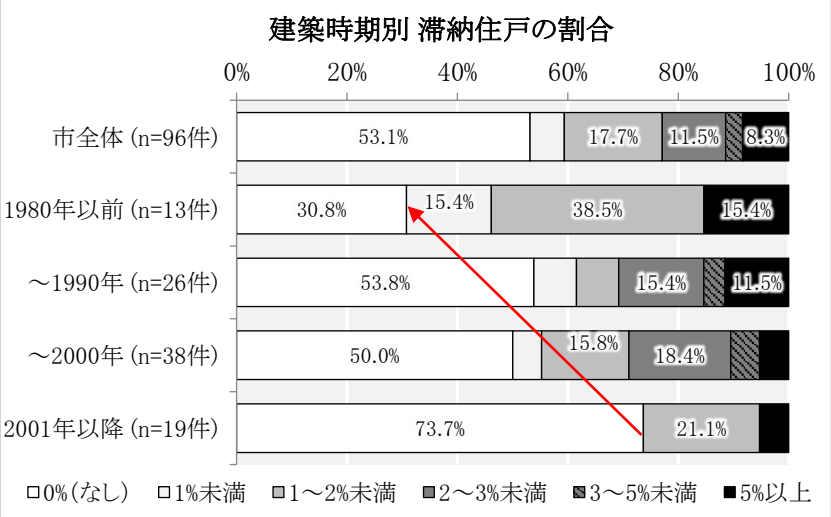
傾向分析：滞納住戸割合の高いマンションの特徴

①高経年ほど滞納住戸割合が高い

※視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

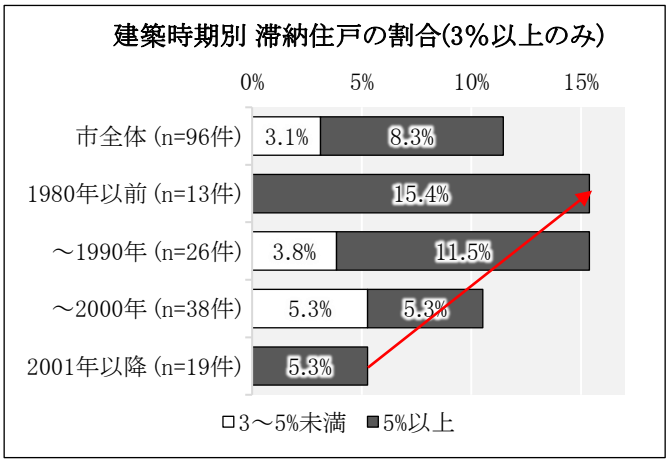
○右図は、滞納住戸割合に関する特徴を読みとりやすいよう、滞納住戸の有無が「無回答」または滞納住戸割合「不明」を除く 96 件について建築時期別に集計したものである。

○滞納住戸割合「0%（なし）」をみると、建築時期を遡るにつれて割合が低くなる傾向がみられる。



○右図は、上の図から滞納住戸割合が 3%以上の場合のみを抽出し、集計したものである。

○建築時期を遡るにつれて滞納住戸割合が高くなる様子が改めて確認できる。

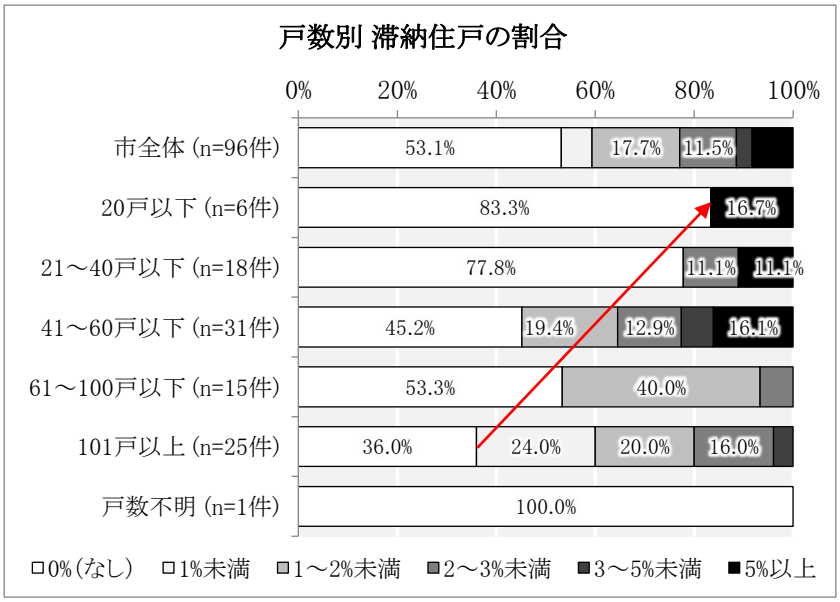


②戸数が多いほど滞納があるマンションの割合が高い

○右図は、滞納住戸割合に関する特徴を読みとりやすいよう、滞納住戸の有無が「無回答」または滞納住戸割合「不明」を除く 96 件について戸数別に集計したものである。

○滞納住戸割合「0%（なし）」をみると、わずかな傾向ではあるものの戸数が少なくなるにつれて割合が高くなっている。

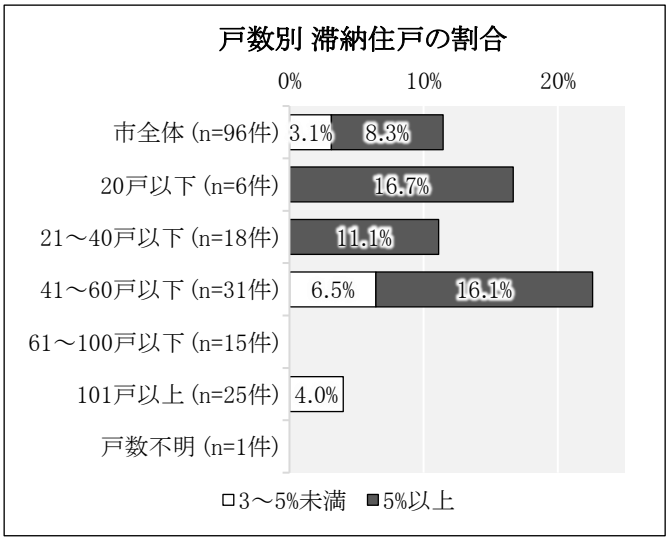
○「20 戸以下」では滞納住戸割合「5%以上」のマンションが 16.7%と比較的多くなっている。



○右図は、上の図から滞納住戸割合が 3%以上のみを抽出し、戸数別に集計したグラフである。

○滞納住戸割合と戸数の間に明瞭な傾向は見受けられない。

○「41～60 戸以下」で「3～5%未満」及び「5%以上」合わせて 22.6%と、最も高くなっている。

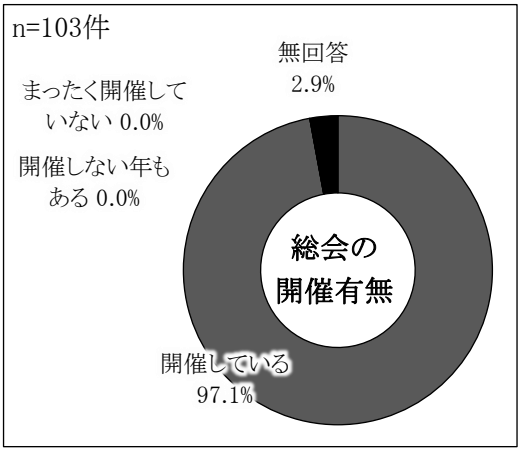


5 管理組合運営・活動状況

(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

○例年における総会状況は、「開催している」が 97.1%、残り 2.9%(3 件)は無回答であり、「開催しない年もある」や「まったく開催していない」と答えたマンションはない。



(2) 総会の出席率

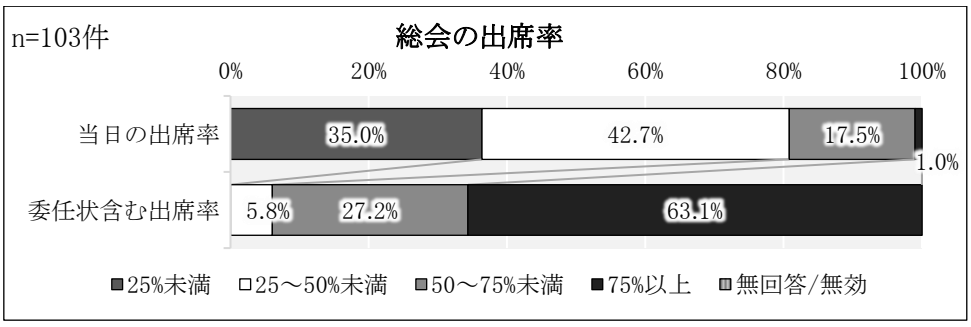
問9:管理組合の運営・活動状況等についてお答えください。
(2)総会の出席率(例年の実績)　当日の出席者、委任状を含む出席者　(実数値を回答)

○次のグラフの区分でみると、当日の出席率(委任状を含まない場合の出席率)は、「25%未満」が 35.0%、「25～50%未満」が 42.7%となっており、出席率 50%未満のマンションが 77.7%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 63.1%と大半を占めており、「50～75%未満」の 27.2%を含めると、出席率 50%以上のマンションが 90.3%を占めている。

○委任状を含めても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%(6 件)みられる。

※誤回答により回答出席率が 10 割を超える場合等には、「無回答／無効」として集計している。



●総会の成立要件・決議要件

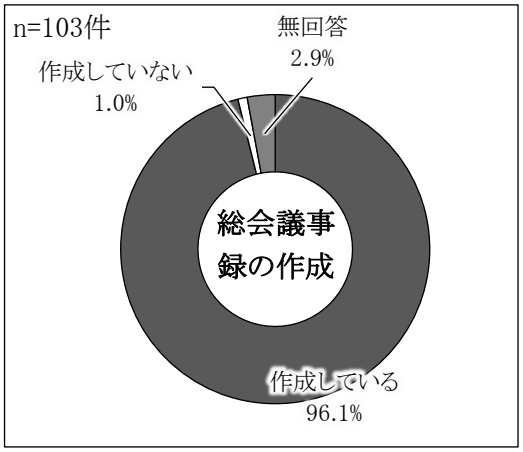
・標準管理規約では、総会の成立要件を議決権総数の半数以上としている。

・また同様に、標準管理規約では、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なっている。このことから、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い。

(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。
(3)総会議事録の作成

○総会議事録を「作成している」マンションが 96.1%を占める一方、「作成していない」マンションも 1.0%(1 件)みられる。



●「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、事実に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 71 条 3 項)

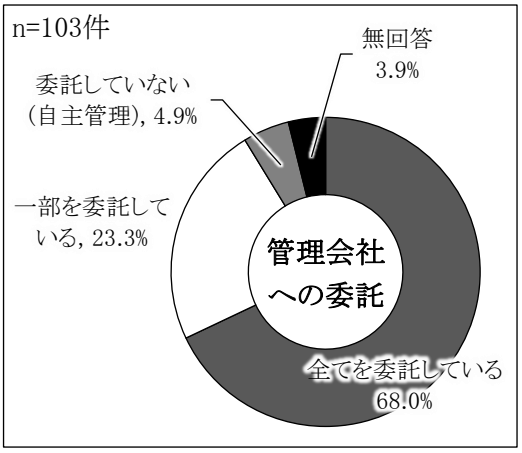
・議事録の作成期限は同法に明示されていないものの保管し、また利害関係人の閲覧に供さなくてはならないため、速やかに作成することが求められる。

(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。
(4)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 68.0%、「一部を委託している」が 23.3%で、合わせて 91.3%が委託している。

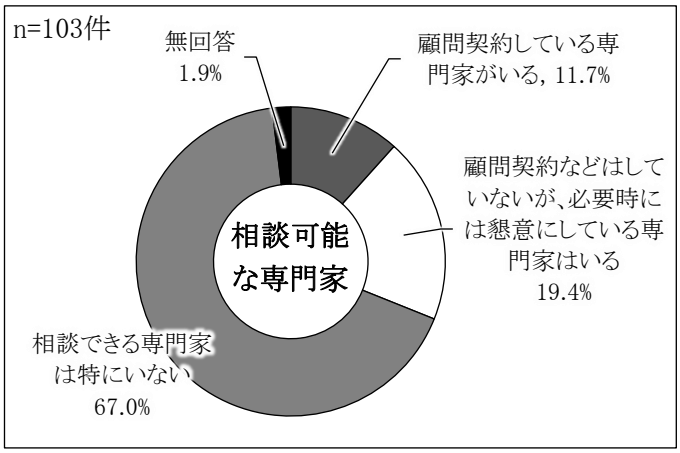
○「委託していない(自主管理)」も 4.9%(5 件)みられる。



(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。
(5)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

○「顧問契約している専門家がいる」が 11.7%、また、「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 19.4%となっており、併せて 31.1%の回答マンションで一定の専門家との相談体制が構築されている。



○「相談できる専門家は特にいない」は 67.0%を占めている。

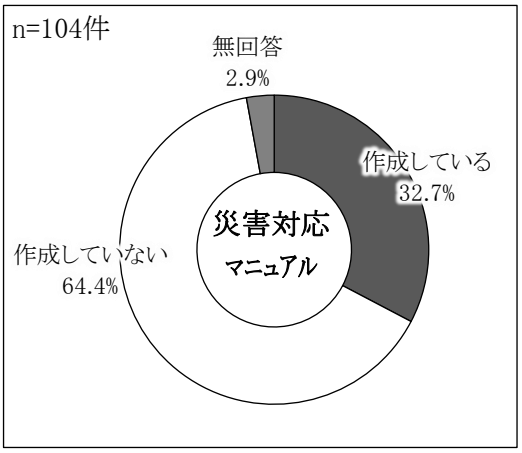
本項以降では、特記がない限り、全回答者（104 件）を対象として集計・分析する。

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

○「作成している」が 32.7%を占める一方、「作成していない」が 64.4%と大半を占めている。



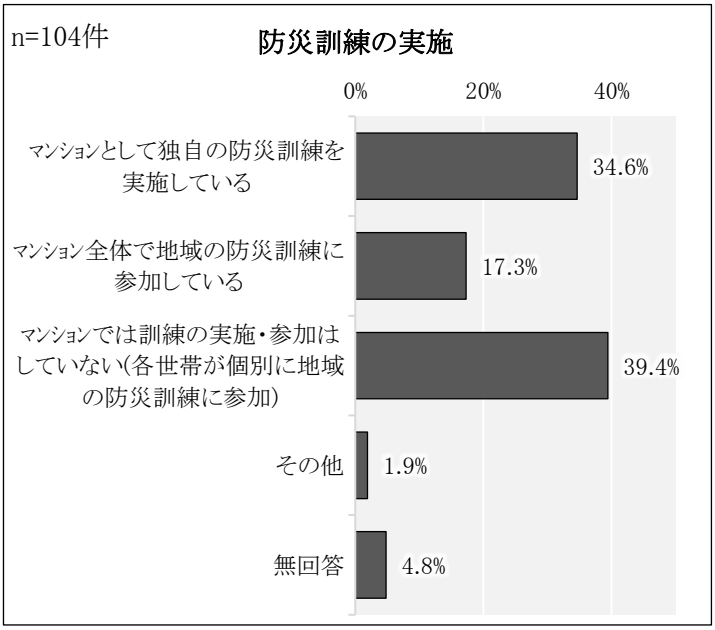
（2）防災訓練の実施状況

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）」が 39.4%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 34.6%、「マンション全体で地域の防災訓練に参加している」が 17.3%となっている。

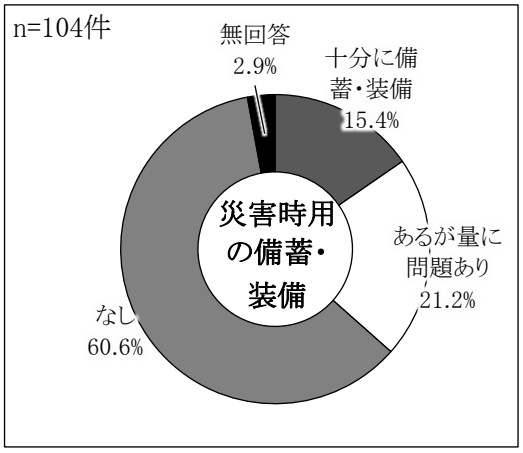
「その他」の回答
・消防設備点検年 2 回行っている
・マンション独自、地域の防災訓練ともに行っている



(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

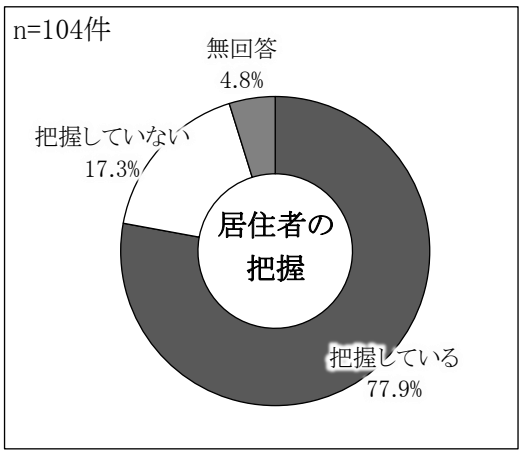
○「十分に備蓄・装備している」は 15.4%にとどまっており、「なし(備蓄・装備していない)」が 60.6%、「あるが量に問題あり(装備しているが、容量や数量に問題がある)」が 21.2%と、災害時の備えに問題のあるマンションが 81.8%を占める。



(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 77.9%と大半を占める一方で、「把握していない」も 17.3%みられる。



●「名簿」等の作成

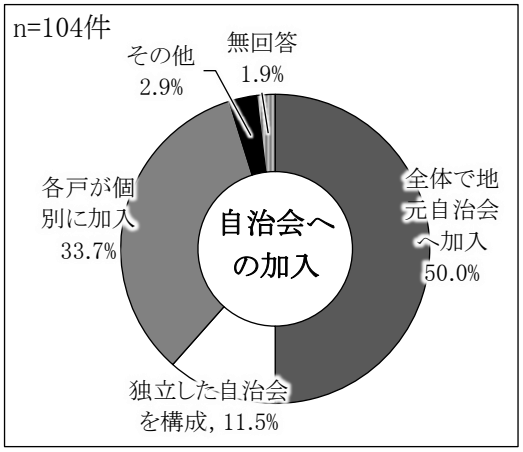
・組合員名簿は標準管理規約で規定があるものの居住者名簿については特段の指針等はない。

(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

○「マンション全体で加入」が 50.0%で半数を占め、「各戸が個別に加入」が 33.7%、「マンションで一つの独立した自治会を構成」が 11.5%となっている。

「その他」の回答(抜粋)
・不明。賃借世帯が多い。

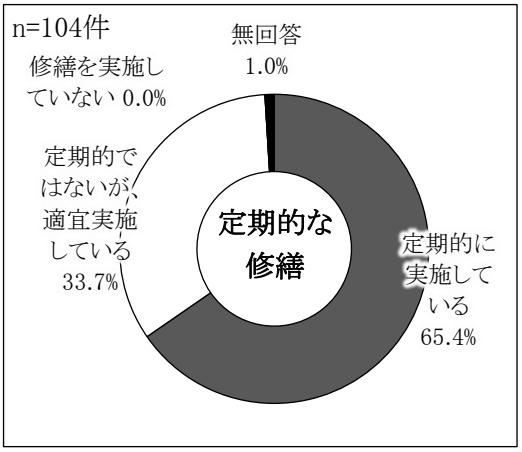


7 建物の維持・管理の状況

(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

○「定期的に実施している」が 65.4%と大半を占めているが、「定期的ではないが、適宜実施している」が 33.7%みられる。なお、「修繕を実施していない」と回答したマンションはない。



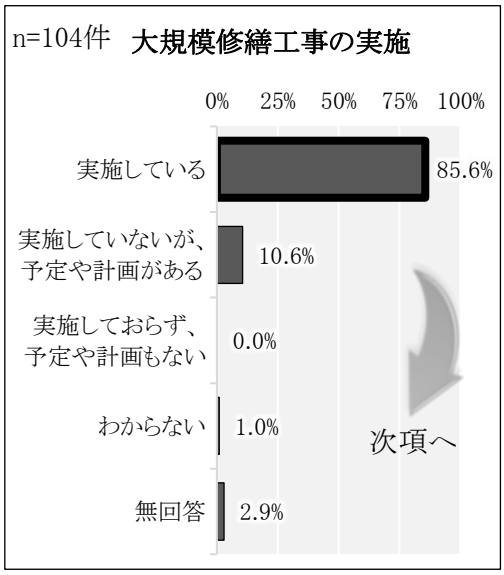
(2) 大規模修繕工事の実施状況

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》実施回数もお答えください。
(実数値を回答)

実施の有無

○大規模修繕工事を「実施している」が 85.6%(89 件)を占め、突出して多くなっている。また、「実施していないが、予定や計画がある」が 10.6%となっており、合わせて 96.2%で実施済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」と回答するマンションはないものの「わからない」が 1.0%(1 件)みられる。

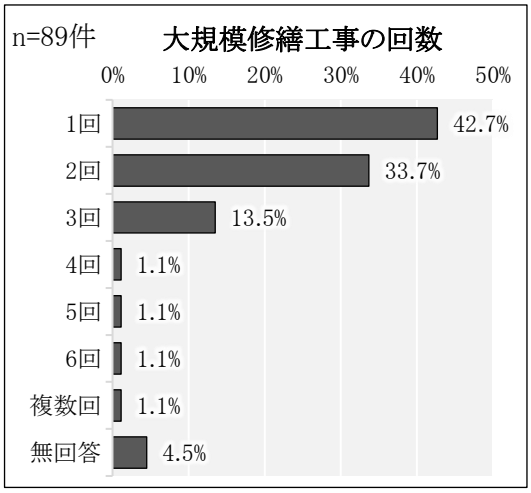


大規模修繕工事を実施している場合:これまでの実施回数

市全体の状況

○前頁「実施の有無」で「実施している」と回答した 89 件における大規模修繕工事の回数をみると、「1 回」が 42.7%で最も多く、「2 回」が 33.7%、「3 回」が 13.5%となっている。なお、最多で「6 回」となっている。

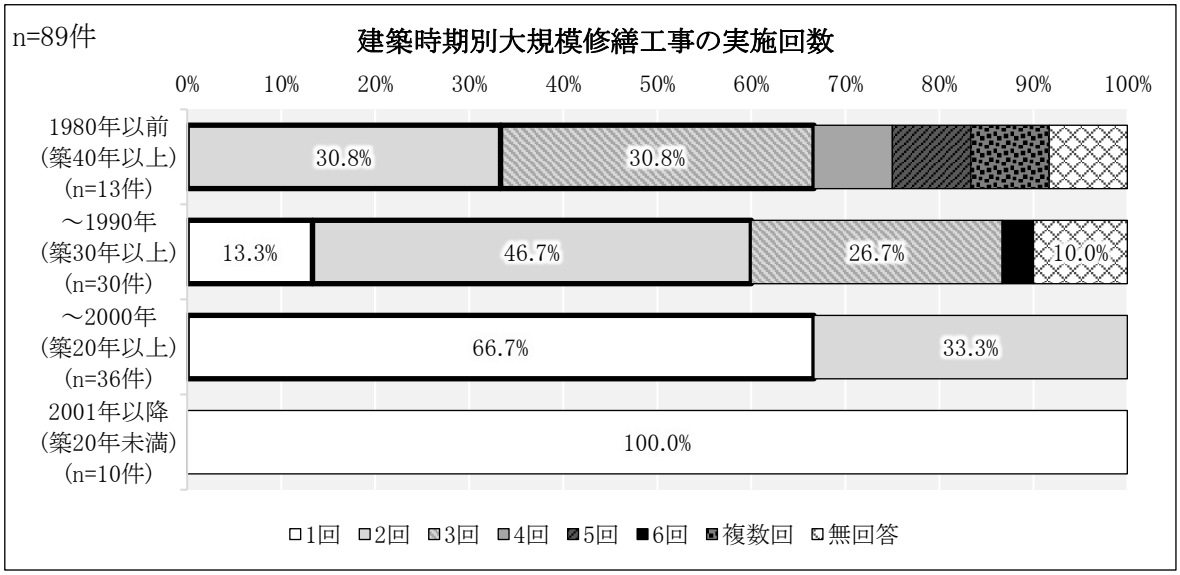
○この結果をより詳細に分析するため、以下では建築時期別にみることとする。



建築時期別の状況

○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・回数が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 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。

○このグラフをみると、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、「1980 年以前(築 40 年以上)」で 61.6%(8 件)、「～1990 年(築 30 年以上)」で 60.0%(18 件)、「～2000 年」で 66.7%(24 件)となっている。

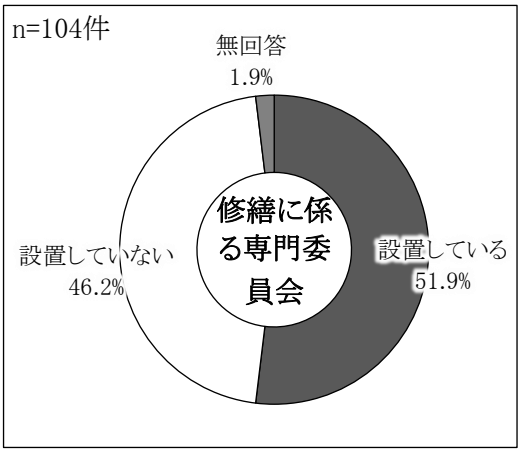


※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

(3) 修繕に係る専門委員会の設置有無

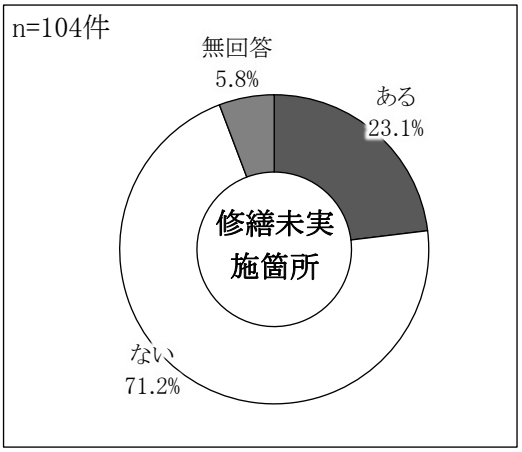
問 11:建物の維持・管理の状況についてお答えください。
(3) 修繕に係る専門委員会の設置有無

○「設置している」が 51.9%、「設置していない」が 46.2%とおおむね半々となっている。



(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

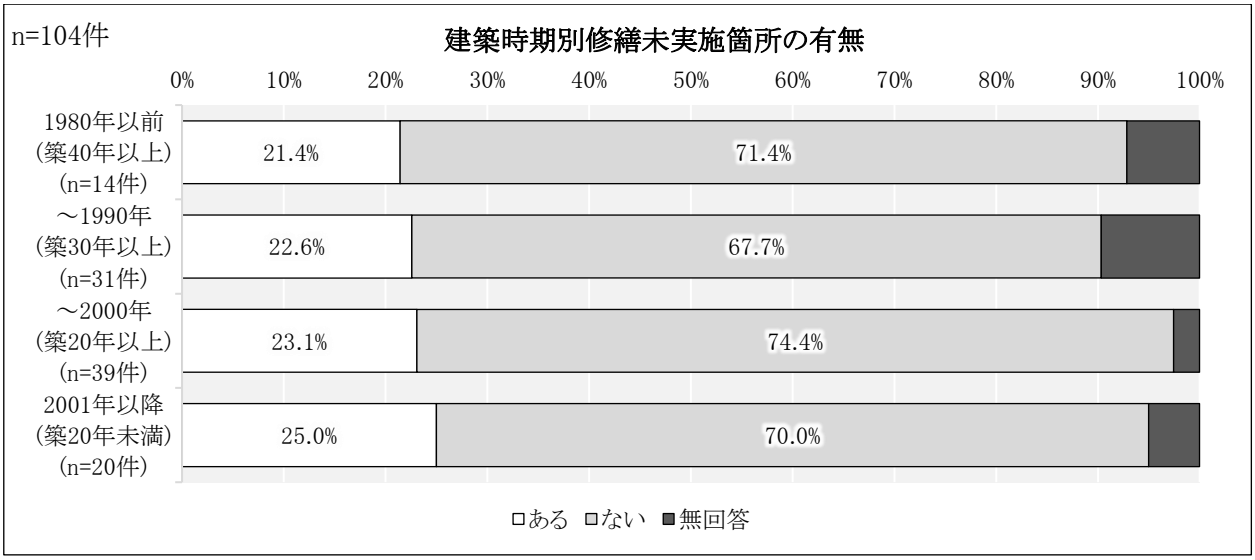


市全体の状況

○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 71.2%を占めている一方、「ある」が 23.1%みられる。

建築時期別の状況

○修繕未実施箇所について建築時期別でみると、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。



※上図では、視認性への配慮により、図内では 10%未満を非表示とする。

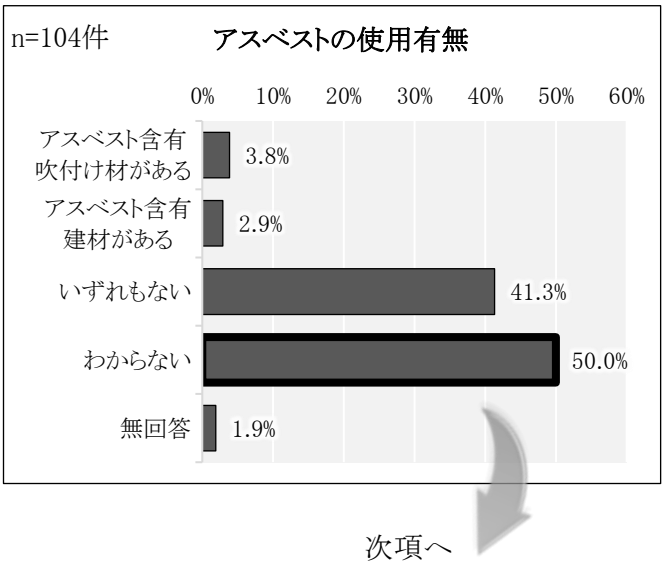
(5) アスベストの使用有無

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。

使用有無

○「アスベスト含有吹付材がある」が 3.8%（4 件）、「アスベスト含有建材がある」が 2.9%（3 件）ほど見受けられる一方で、「いずれもない」が 41.3%を占めている。

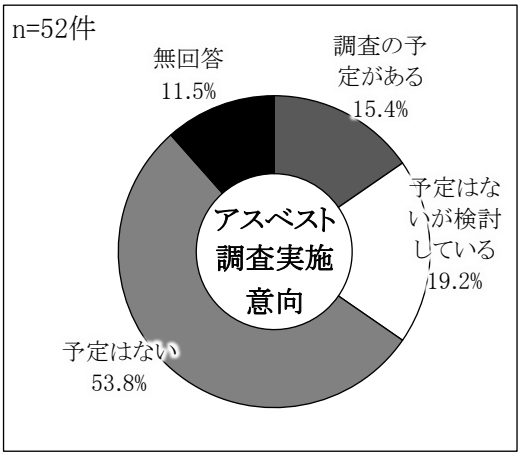
○「わからない」と回答するマンションが 50.0%（52 件）と半数を占めている。



わからない場合: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 52 件のうち、「調査の予定がある」は 15.4%、「予定はないが、検討している」は 19.2%、合わせて 34.6%にとどまっている。

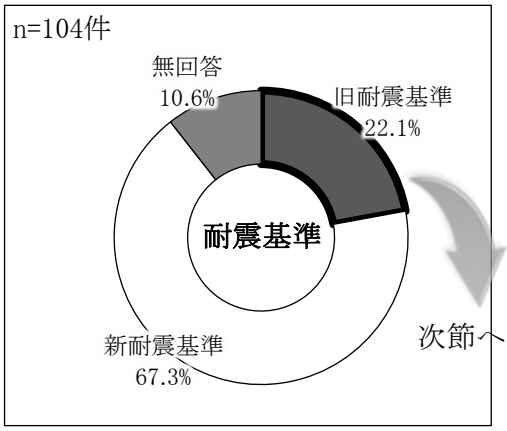
○アスベストの使用有無がわからないにもかかわらず、53.8%（28 件）が「予定はない」と回答している。



(6) 耐震基準

問 11:建物の維持・管理の状況についてお答えください。
(6) 耐震基準

○回答マンションのうち、「新耐震基準」が 67.3%、「旧耐震基準」が 22.1%（23 件）となっている。



第3節 高経年マンションの再生について

本節は、前節の「問 11 (6) 耐震基準」で、「1. 旧耐震基準による建物」と回答したマンション(23 件)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。

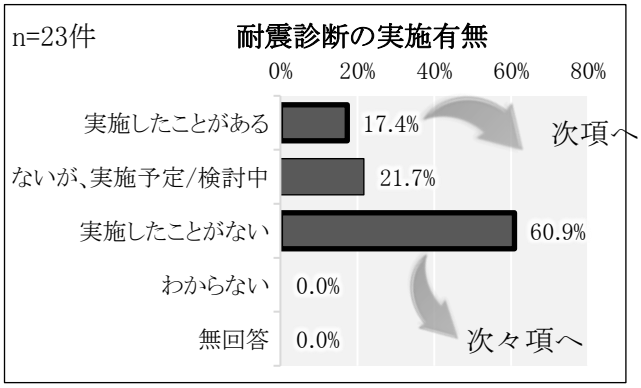
《実施したことがない場合》 実施していない理由もお答えください。

(1) 耐震診断

耐震診断の実施有無

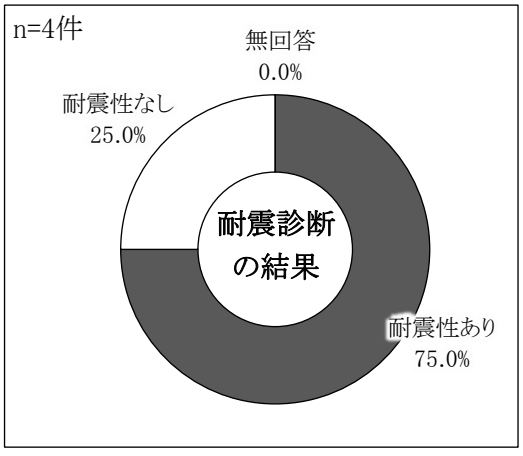
○旧耐震マンション 23 件のうち、耐震診断を「実施したことがある」と回答したマンションは 17.4%(4 件)、また、「ないが、実施予定がある、または検討中である」が 21.7%(5 件)、合わせて 39.1%(9 件)にとどまっている。

○「実施したことがない」は 60.9%(14 件)と、過半数を占めている。



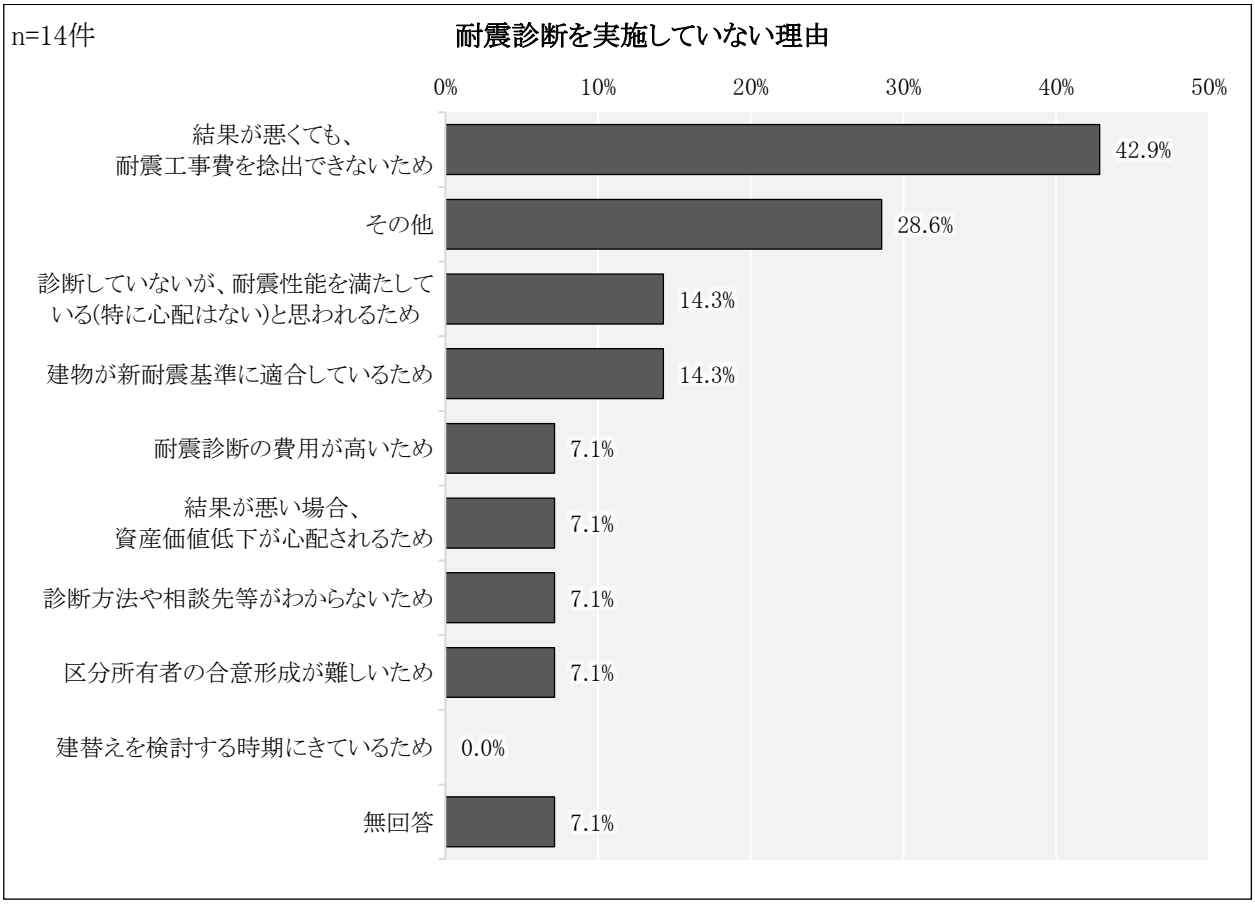
耐震診断を実施したことがある場合:耐震診断の結果

○耐震診断を「実施したことがある」と回答した 4 件のうち、「耐震性あり」が 75.0%(3 件)を占める一方で、「耐震性なし」が 25.0%(1 件)みられる。



耐震診断を実施したことがない場合：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 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 42.9%（6 件）で最も多く、続いて、「その他」が 28.6%（4 件。その他の詳細は以下参照）、「建物が新耐震基準に適合しているため」及び「診断していないが、耐震性能を満たしていると思われるため」がそれぞれ 14.3%（2 件）となっている。



「その他」の回答	
・公社基準で建築している	・入居時期 57 年 5 月
・公団住宅の実績から	・壁構造のため

(2) 耐震改修工事

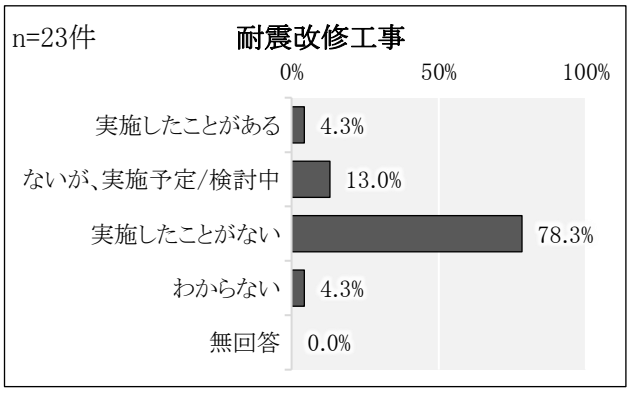
問 12:建物の耐震化に向けた取組みについてお答えください。 (2) 耐震改修工事の実施有無

耐震改修工事の実施有無

○旧耐震マンション 23 件のうち、「実施したことがない」が 78.3%を占め、突出して多くなっている。

○「ないが、実施予定がある、または検討中である」が 13.0%(3 件)、「実施したことがある」が 4.3%(1 件)、合わせて 17.3%(4 件)で対応が図られている。

○「わからない」も 4.3%(1 件)みられる。

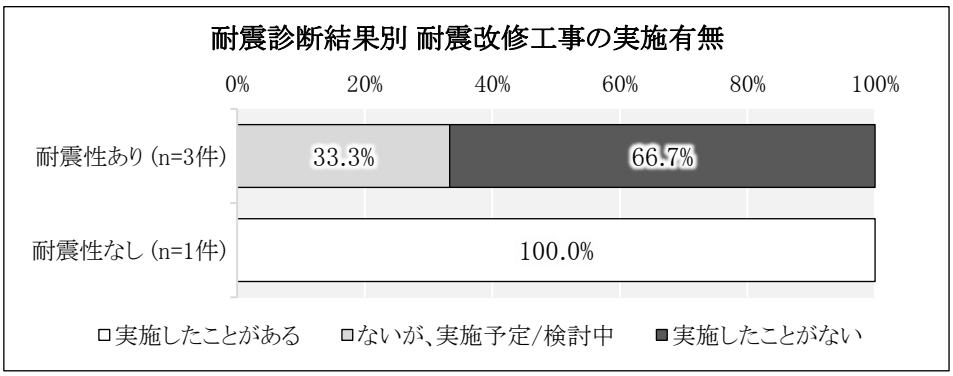


耐震診断結果別 耐震改修工事の実施有無

○下図は、耐震診断を実施した 4 件(P73 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。

○「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。

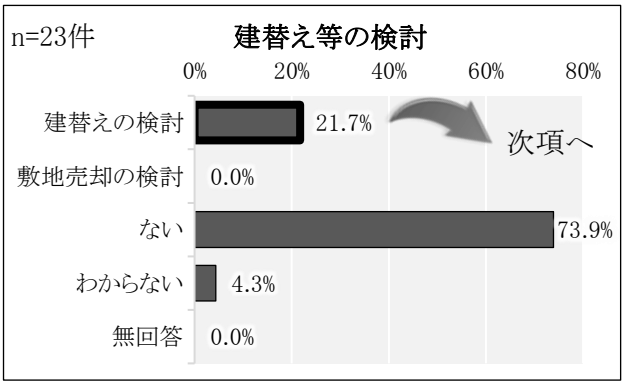


2 建替え・敷地売却に係る取組

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。

建替え等の検討の有無

○旧耐震マンション 23 件のうち、「(検討したことが)ない」が 73.9%と突出して多くなっている一方で、「建替えの検討」が 21.7%(5 件)みられる。

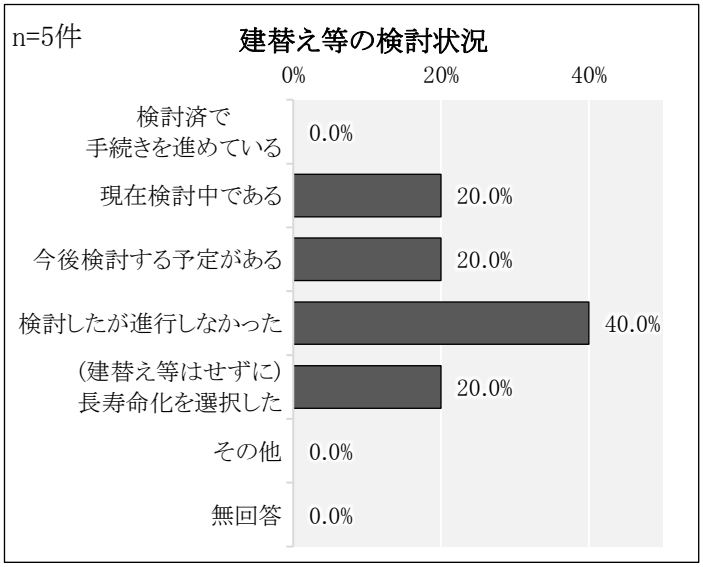


検討したことがある場合:建替え等の検討の有無

○建替えについて検討したことのあるマンション 5 件のうち、「検討したが、進行しなかった」が 40.0%(2 件)、「(建替え等はせずに)長寿命化を選択した」が 20.0%(1 件)、合わせて 60.0%(3 件)が検討済となっている。

○「現在検討中である」及び「今後検討する予定がある」がそれぞれ 20.0%(1 件)となっており、今後の動向が注目される。

○「検討済で手続きを進めている」は 0 件となっている。



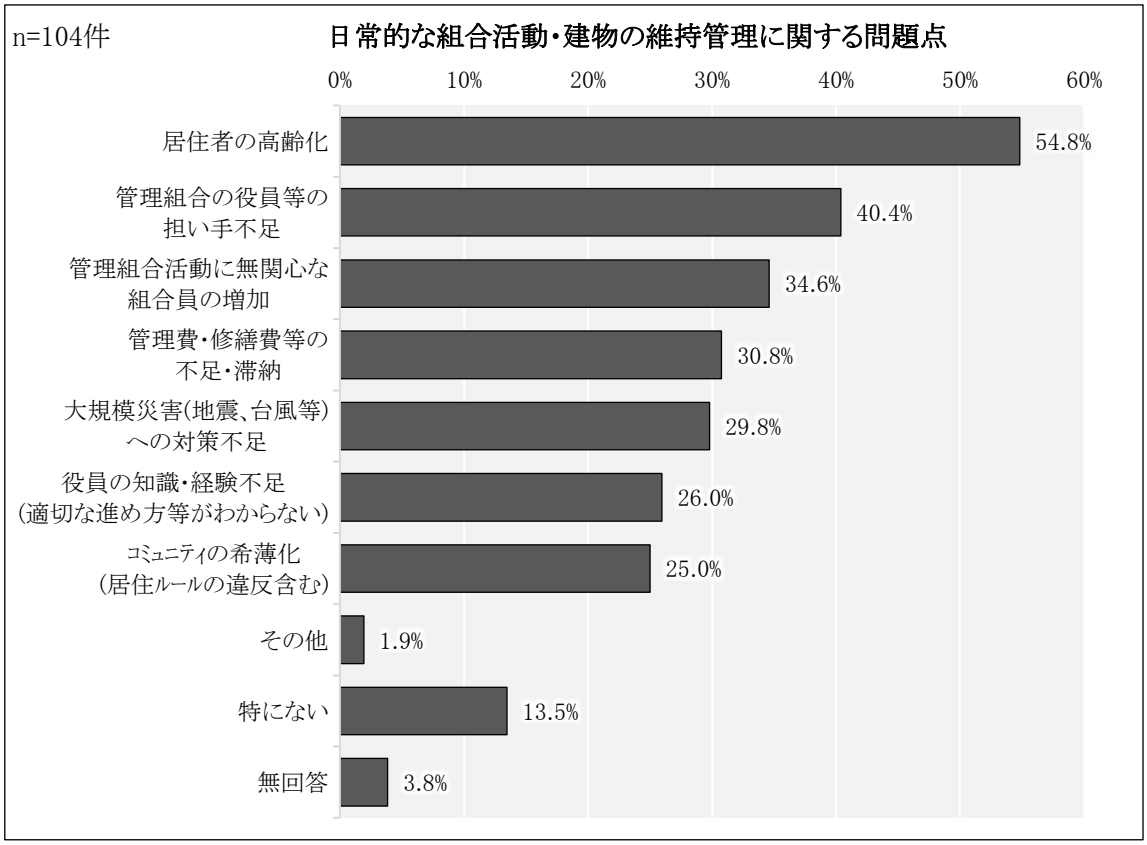
第4節 管理に係る問題点と希望する支援について

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）

○「居住者の高齢化」が 54.8%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」の 40.4%、「管理組合活動に無関心な組合員の増加」の 34.6%が続いている。

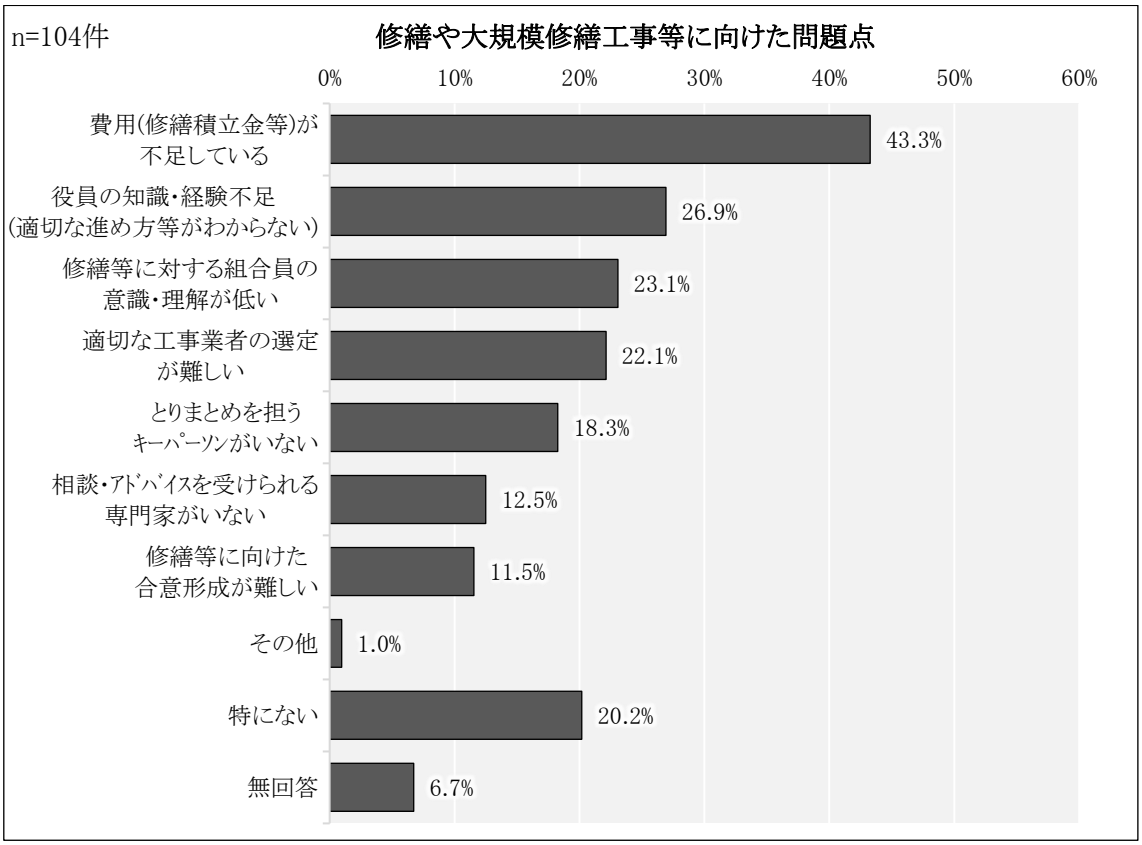


「その他」の回答
・ペット飼育細則違反者対応
・駐車場の平面化・建て替え、植栽管理

(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）

○「費用(修繕積立金等)が不足している」が 43.3%を占めて最も多く、「役員の知識・経験不足(適切な進め方等がわからない)」の 26.9%、「修繕等に対する組合員の意識・理解が低い」の 23.1%、「適切な工事業者の選定が難しい」の 22.1%が続いている。



「その他」の回答
※自由記述の回答なし

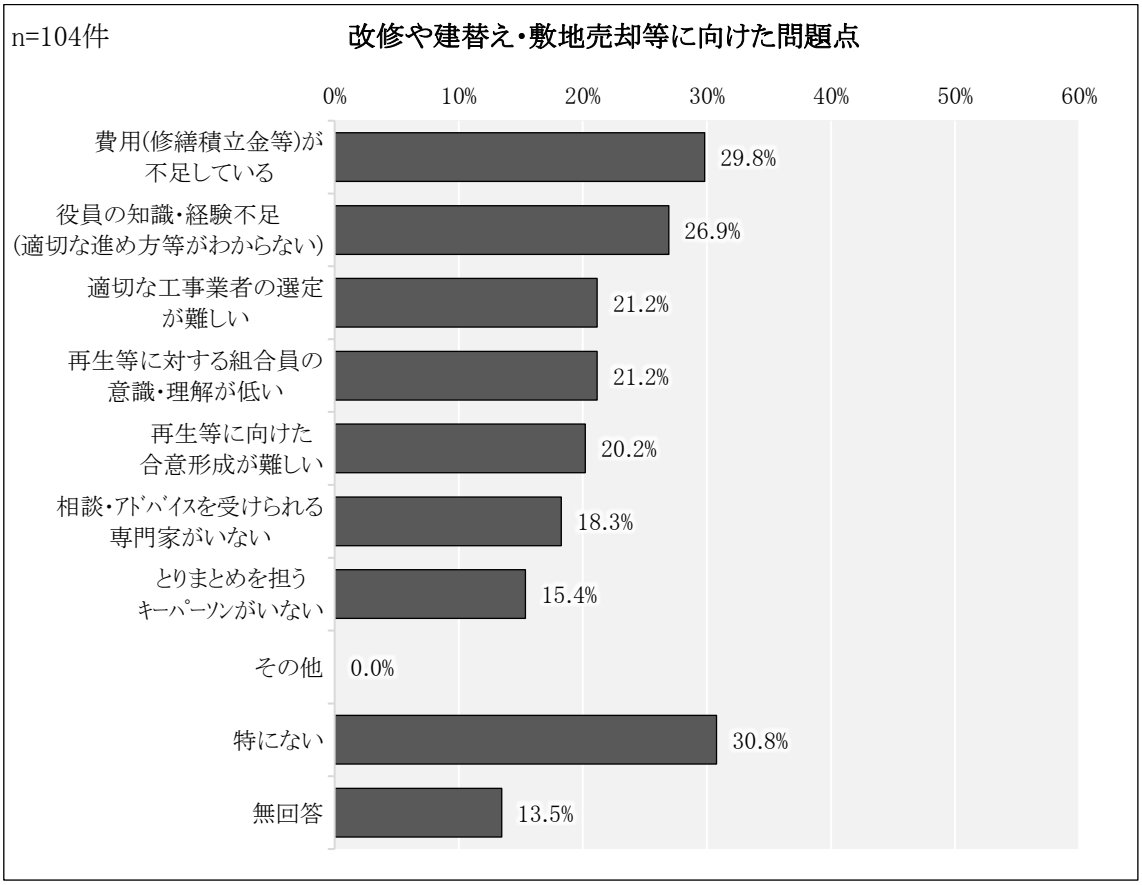
(3) 改修や建替え・敷地売却等に向けた問題点

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。

○「費用(修繕積立金等)が不足している」が 29.8%を占めて最も多く、「役員の知識・経験不足(適切な進め方等がわからない)」の 26.9%、「適切な工事業者の選定が難しい」及び「再生等に対する組合員の意識・理解が低い」のそれぞれ 21.2%が続いている。

○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」とおおむね同様となっているものの「特にない」や「無回答」の割合が高くなっている。

⇒ 「特にない」や「無回答」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、再生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。



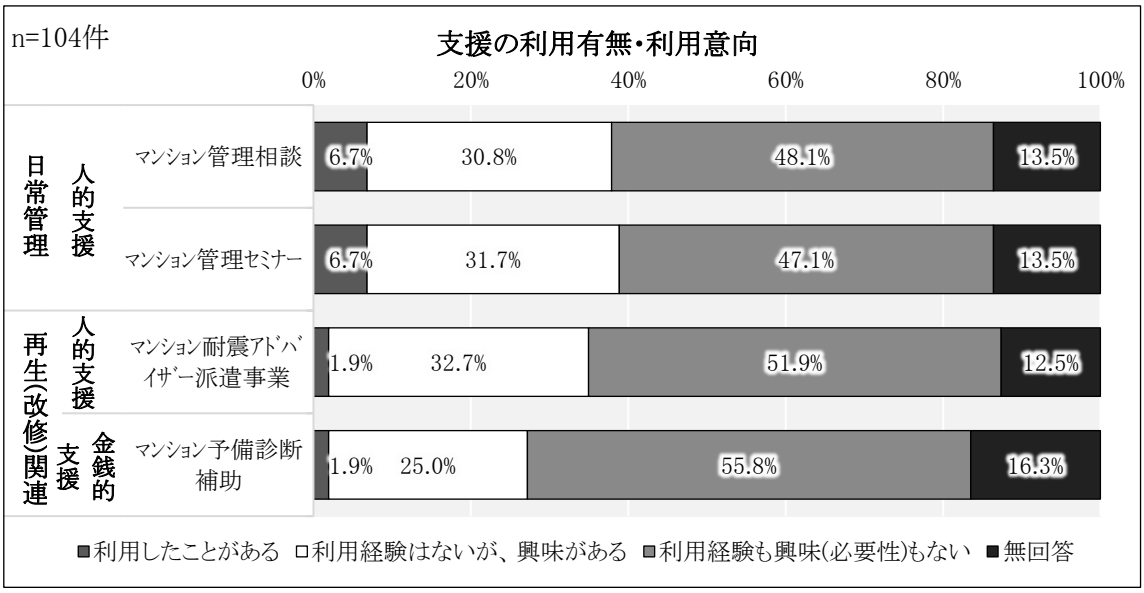
「その他」の回答
※自由記述の回答なし

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。
※支援の施策名・内容等については省略する。

○「マンション管理相談」や「マンション管理セミナー」は、ほぼ同じ傾向が見受けられ、「利用したことがある」が 6.7%、「利用経験はないが、興味がある」が 31～32%程度、「利用経験も興味(必要性)もない」が 47~48%程度、「無回答」が 13.5%となっている。また、同様に人的支援である「マンション耐震アドバイザー派遣事業」もおおむね同程度であるが、「利用したことがある」の割合がやや低く、1.9%となっている。

○金銭的支援である「マンション予備診断補助」については、利用実績・利用意向ともに少ない。

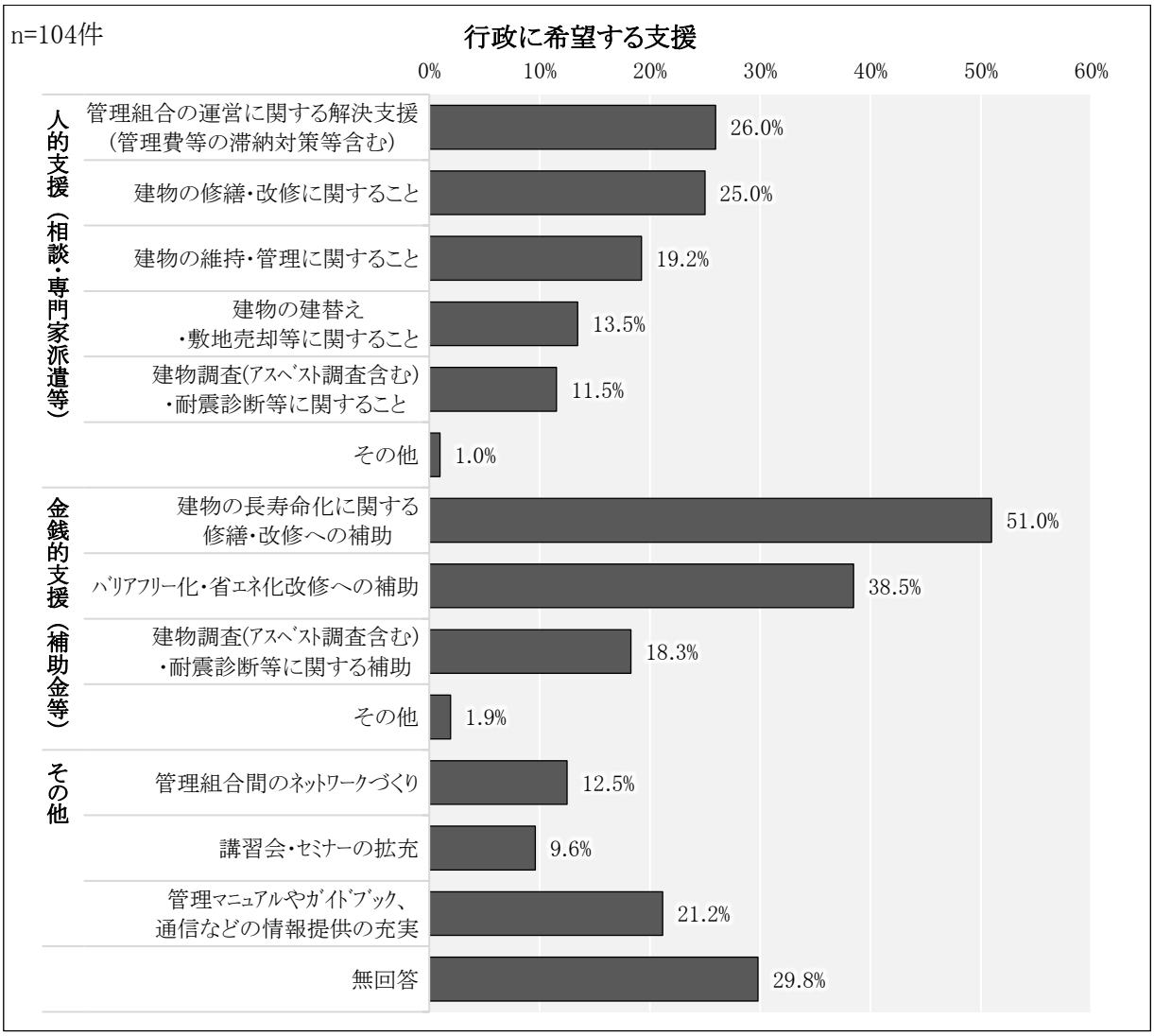


3 その他、行政に期待すること

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)

○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51.0%(53件)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」の38.5%(40件)となっている。なお、「建物調査(アスベスト調査含む)・耐震診断等に関する補助」は18.3%(19件)と、他の金銭的支援と比較して低くなっている。

○人的支援についてみると、「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26.0%(27 件)で最も多く、「建物の修繕・改修に関すること」の 25.0%(26 件)、「建物の維持・管理に関すること」の 19.2%(20 件)が続いている。

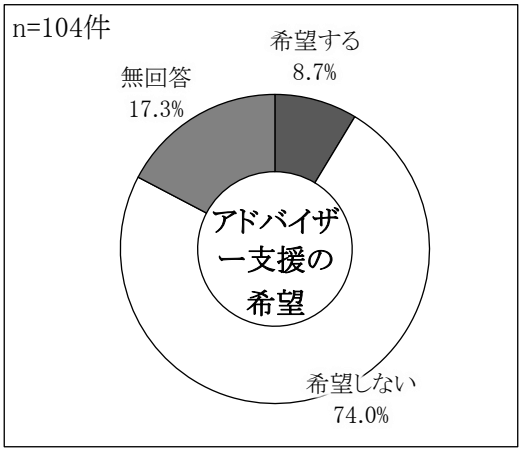


「その他」の回答	
《人的支援(相談・専門家派遣等)》	《金銭的支援(補助金等)》
・植栽管理	・立体駐車場建て替え補助

4 マンション管理士の訪問によるアドバイザー支援の希望有無

問 17: 市では、マンション管理士の訪問によるアドバイザー支援を実施することを予定しています。
（訪問時期：令和3年1～2月 上旬頃）
(1)「マンション管理士の訪問によるアドバイザー支援」を希望しますか。
《希望する場合》　相談内容もお答えください。

○「希望する」が 8.7%（9 件）となっている。



希望する相談内容の概要

・適切な組合の運営方法に関すること
・管理費や管理費等の滞納者対策に関すること
・理事会運営に関すること
・居住細則の検討に関すること（ペット可、禁煙）
・管理会社との関係性に関すること

・高齢化対策に関すること
・電話、インターネット回線に関すること
・災害対策・防災に関すること

・建替えの検討に関すること
・排水管等、設備劣化対策に関すること
・長期修繕計画の作成に関すること

第4章 各調査からみた特性と課題

第1節 厚木市の分譲マンションに係る課題の抽出

○本節では、これまでに抽出した課題を管理の適正化や市民の安全性の確保などに基づく取組の必要性に応じて、次の 4 つの視点から、厚木市のマンションの問題点を再整理する。

1 問題のある管理状況の適正化
2 適正管理のさらなる促進
3 市民の安全性・居住性の確保
4 その他の課題

1 問題のある管理状況の適正化

○本項では、現時点で管理状況に問題がみられ、適正な状況にする必要がある事項を抽出し、整理する。

(1) 管理組合の状況について

○区分所有法により当然に成立するはずの管理組合がないマンションが 1 件みられる。

○区分所有者全員を代表者して建物及び敷地等の管理を実行する者である管理者を選任していないマンションが 2 件、また管理者として管理会社を選任するマンションが 1 件みられる。

○管理組合の意思決定機関である総会はほんどのマンションで開催されているが、総会議事録を作成していないマンションが 1 件みられる。また、総会への出席率が委任状を含めても半数未満のマンションが 6 件みられる。

○管理費等の滞納があるマンションは約半数を占めており、戸数が多いほど滞納があるマンションの割合が高くなる傾向が、また、高経年になるほど滞納住戸割合が高くなる傾向がみられる。

⇒ 日常的な組合活動や建物の維持管理に係る問題点として、管理費等の不足や滞納が比較的多く挙げられている。

(2) 管理規約の策定状況について

○管理規約がないマンションが 1 件みられる。また、管理規約があっても、規約内に管理費に関する規定がないマンションが 2 件ほどみられる。

(3) 長期修繕計画や建物の修繕について

○長期修繕計画を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 件みられる。なお、長期修繕計画を未作成のマンションは、1990 年以前に建築された築 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。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マンションが 7 件、見直しの有無がわからないマンションが 1 件みられる。

○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。

⇒ 修繕や大規模修繕工事の実施等に向けた問題点として、費用不足や役員の知識、経験不足、適切な工事業者の選定方法などが挙げられている。

2 適正管理のさらなる促進

○本項では、現時点で問題があるとはいえないが、管理状況をより適正または効果的にしていくことが重視される事項を抽出し、整理する。

(1) 管理組合活動について

○役員任期を 1 年としているマンションが過半数を占めている。また、任期なしとしているマンションも 2 件みられ、役員就任への負担の偏り(公平性の問題)が生じていることなども考えられる。

⇒ 日常的な組合活動や建物の維持管理に係る問題点として、役員等のなり手不足が比較的多く挙げられている。

○日常的な組合活動や建物の維持管理に係る問題点として、以上のほか、居住者の高齢化や管理組合活動に無関心な組合員の増加などが挙げられており、これらのことが適正管理の推進に向けて障壁となっていることが考えられる。

⇒ 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。)」などといった人的支援へのニーズが比較的高くなっている。

⇒ マンション管理士によるアドバイザー支援を希望するマンションでは、適切な組合の運営方法に関する相談が目立っている。

(2) 管理費や修繕積立金について

○全国の傾向と比較して管理費が高いマンションが多く、金額設定が適切と考えるマンションが約 7 割を占める。ただし、現状の管理費に問題があり、見直しなどの課題を有するマンションが 25%程度みられ、特に 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。

○修繕積立金は、管理費と同様に全国の傾向と比較して高いマンションが多くなっているが、金額設定に問題意識を持っている割合は管理費の場合よりも高くなっている。なお、修繕積立金が高いほど適切なマンションの割合が高い傾向がみられる。また、築 30 年代のマンションで問題のある割合が高くなっている。

⇒ 日常的な組合活動や建物の維持管理に係る問題点として、管理費等の不足、滞納が比較的多く挙げられている。

(3) 専門家との相談体制の構築について

○「顧問契約している専門家がいる」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 割となっており、「相談できる専門家は特にいない」は約 7 割を占めている。

3 市民の安全性・居住性の確保

(1) 旧耐震基準マンションの耐震化について

○旧耐震基準で建築された住棟は市内各地に広く分布しているが、中でも多くの住棟が集中する箇所として、新旧にかかわらず多くのマンションが集積する本厚木駅周辺(厚木北地区及び厚木南地区)、団地型マンションが供給された鳶尾(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。

○旧耐震基準で建築されたマンションのうち、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。なお、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。

⇒ 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。その一方で、「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。

(2) 高経年マンションの再生について

○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のないマンションは 7 割強を占めている。なお、検討したことのあるマンション 5 件はいずれも建替えについての検討経験があり、「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。

⇒ 再生等に向けた問題点としては費用の問題が最も多く挙げられており、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。このほか、役員の知識や経験不足、組合員の意識や理解の低さなども比較的多く挙げられており、行政に希望する支援として、建物の修繕・改修に関する人的支援（専門家派遣等）などのニーズがみられる。

（3）エレベーターについて

○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い。

（4）駐車場について

○駐車場の設置状況は各地区で異なり、「依知地区」、「睦合地区」で少なく、「荻野・小鮎地区」、「相川地区」、「森の里地区」で多い、また、本厚木駅周辺では機械式駐車場が比較的多い、などといった特徴がみられる。

（5）受水槽・配電盤室の位置について

○相模川に接する「相川地区」、中津川に接する「睦合地区」では、受水槽や配電盤室を「住棟の 1 階または地下」または「住棟外（平置き等）」に設置しているマンションの割合が高く、台風等に伴う河川の増水による被害が特に懸念される。

4 その他の課題

○管理組合用の郵便受けがないため、アンケート調査票の送付ができなかったマンションが 15 件確認されている。このほか、管理組合用の郵便受けはないものの現地訪問による外観目視調査において理事長宅を確認することができたため、送付が可能となったマンションや管理組合用の郵便受けはあるもののチラシがあふれているなど問題のあるマンションなどもみられ、マンション外からの情報アクセスが困難となっているマンションは、組合数で 54 件となっている。

○現地訪問による外観目視調査の結果、
・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、管理執行の責任者が明示されていない。
などといったマンションがみられている。

第2節 施策展開の方向性

本節では、前節の課題整理等を踏まえ、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 適正管理をさら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っており、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

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、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。

※「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」として、P40 に示す次の事項が考えられる。
・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。

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。

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であると考えられる。

(2) 取組の方向性2：組合の求めに応じた支援の展開

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、役員の知識や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。

また、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。

そこで、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。この場合、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。

また、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であると考えられる。

以上のほか、近年では、マンションの実態把握調査を行うだけでなく、独自の届出制度を設けたり、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厚木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であると考えられる。

(3) 主な取組の対象者

取組の対象となるのは市内に立地する全ての分譲マンションであるが、本調査の結果、適正管理の促進に問題を有するマンションには、高経年であること、小規模であることといった傾向が確認されていることから、特に高経年物件、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。

2 適正管理をさら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

理事会や総会の開催をはじめとする管理組合の活動において、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。

このことについて、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や経験が求められることから、任期を１年としていることは望ましいと言い難い。しかしながら、一般的には、１ 年としなくては役員のなり手不足に対応できないなどといった事情も見受けられることにも留意する必要がある。

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なども考えられる。

また、近年ではマンション管理支援を行う支援組織が管理者や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。

（2）管理費や修繕積立金に関すること

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ため、管理組合が自ら適正額を検討することは困難であると考えられる。

以上のことから、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。

そこで、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、厚木市が実施しているマンション管理相談を活用することや、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であると考えられる。

3 市民の安全性・居住性を確保するために必要なこと

（1）旧耐震基準マンションにおける耐震化に関すること

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。また、「修繕や大規模修繕工事の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。

以上のことから、耐震化に対する金銭的補助を検討することが重要であると考えられる。

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のほか、耐震化に対する補助制度の創設を考える必要がある。

また、耐震改修工事等に向けた問題点として、組合員の知識や経験不足、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、厚木市が実施する「マンション耐震アドバイザー派遣事業」の利用は少ないことから、同支援策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。

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。

（2）高経年マンションの再生に関すること

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。

このことから、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と考えられる。

また、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、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ものと考えられる。

（3）その他

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いことや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」が多くなっていることから、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であると考えられる。

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。厚木市内においても、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（平置き）としているマンションが多いことから、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

外観目視調査の結果から、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。

・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、円滑な管理運営が懸念される。
・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、管理業務の執行者が明示されていない。

以上への対応策として、他都市ではマンション建設時に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もあることから、マンションの適正管理を促進するための方策として、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。

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等は次のとおり。

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。

・別の設問の回答内容によって、回答の要否が左右される設問があります。その際は**(「××」と回答した場合)とのコメントと矢印の記載**がありますので、指示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18日(日)まで に 切手を貼らずにポストに投函してください。

・電子データで御回答される場合は、上記期限までに、電子ファイルを厚木市まちづくり計画部住宅課までメールでお送りください。 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くものであり、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。

マンション名称	
所在地(住居表示)	神奈川県 厚木市.....

管理組合名	＊管理組合がない場合は**管理会社名**等をお書きください。
回答者の方の役 職 等	1．管理組合理事長　2．その他の管理組合役員　3．管理人 4．管理会社社員　5．その他(.....)

1

Ⅰ．建物に関する設問

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
(2)建物の**階数**	地下……階、地上……階 ※棟が複数ある場合は、「○～△階」とお答えください。
(3)建物の**構造** ※複数棟ある場合などは **主な構造**をお答えください。	1．鉄骨造(S 造) 2．鉄筋コンクリート造(RC 造) 3．鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC 造) 4．その他(……)

問2　戸数について、以下の項目をお答えください。(ない場合は「0 戸」と御回答ください。)

(1)全戸数	……戸
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	約……戸
b. うち、**非住宅用途(店舗・事務所等)**の戸数	約……戸
c. うち、**空き室**となっている戸数	約……戸
(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	1．0（ない）　2．0～1 割未満 3．1～3 割未満　4．3～5 割未満 5．5～7 割未満　6．7 割以上

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　マンション内で施設・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　(1と回答した場合) 台数　平面駐車場……台 台数　機械式駐車場……台 2．ない

(3)**駐輪場**の有無・数		1．ある　　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　2．広場・公園 3．遊具・健康器具　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 or 地下　3．住棟外 4．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 or 地下　3．住棟外

Ⅱ．管理組合の運営・建物管理に関する設問

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。	1．ある ⇒（1と回答した場合） **団地型（複数棟）の場合**：団地管理組合が　a．ある　b．ない 2．ない　⇒ **P5「問10」**へお進みください。 3．その他（　　）
(2)管理組合の役員等の**構成** **（当てはまるもの全て）**	1．理事長　2．副理事長 3．理事　4．監事 5．その他（　　）
(3)**管理者**の選任	1．**理事長**を管理者としている 2．**他の者**を選任している（具体的に：　　） 3．選任して**いない**
(4)管理組合の役員等の**任期**	年
(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．ある ⇒（1と回答した場合） ①管理規約の**改正**の有無：a．**改正**している　b．改正していないが、現在**検討中**である　c．改正しておらず、検討もして**いない**　d．わからない ②**管理費**に係る規定の有無：a．ある　b．ない 2．ない 3．その他（　　）

3

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。*	1．50 円/㎡/月未満　2．50～100 円/㎡/月未満 3．100～150 円/㎡/月未満　4．150～200 円/㎡/月未満 5．200 円/㎡/月以上
(2)現在の管理費の徴収額の適切さ	1．適切である 2．概ね適切であるが、一部問題もある 3．問題がある(適切ではない)

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．作成している　(1と回答した場合) 長期修繕計画の見直し状況 a．見直している b．見直していない c．わからない 2．作成していないが作成予定である 3．作成していない 4．わからない
(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。*	1．50 円/㎡/月未満　2．50～100 円/㎡/月未満 3．100～150 円/㎡/月未満　4．150～200 円/㎡/月未満 5．200 円/㎡/月以上
(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。	1．適切である 2．概ね適切であるが、一部問題もある 3．問題がある(適切ではない) 修繕積立金見直しの検討状況　(2、3の場合) a．修繕積立金の変更について検討している b．修繕積立金の変更に係る意見が出ている c．修繕積立金の変更は考えていない d．その他(　　)

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	1．ある 滞納戸数(1の場合)　約　　戸 2．ない

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 **3**. まったく開催していない
(2)総会の**出席率** (例年の実績)	当日の出席者	約　　割
	委任状を含む出席者	約　　割
(3)**総会議事録**の作成		**1**. 作成している　**2**. 作成していない
(4)**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**)
(5)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**特にいない**

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**で地元の自治会へ加入 **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**地元の自治会へ加入 **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。

(1)鉄部塗装や屋上防水などの**定期的な修繕**の実施状況	1．**定期的**に実施している 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**
(2)**大規模修繕工事**※の実施状況 ※大規模修繕工事…時間の経過と共に劣化した建物を計画された通りに修繕する事を「修繕工事」といい、その中でも大規模のもので、多額の費用が必要となる工事のこと 《実施している場合》 実施回数もお答えください。	1．**実施**している → (1と回答した場合) これまでの実施回数：　　回 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
(3)修繕に係る**専門委員会**の設置有無	1．設置している　　2．設置していない
(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	1．ある　　2．ない
(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）** 《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．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 → (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**
(6)耐震基準	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(P7)へ 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）→ **次々**ページ(P8)へ

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、**8ページの「問14」**へお進みください。

旧耐震基準による建物のみ

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．実施したことが**ある**
　耐震診断の結果 （1と回答した場合）
　a．耐震性**あり**　　b．耐震性**なし**
2．ないが、実施の**予定**がある or **検討中**である
3．実施したことが**ない**
　実施していない理由 （3と回答した場合）
　（当てはまるもの全て）
　a．建物が新耐震基準に**適合**しているため
　b．診断方法や相談先等が**わからない**ため
　c．区分所有者の**合意形成**が難しいため
　d．**建替え**を検討する時期にきているため
　e．**耐震診断の費用**が高いため
　f．結果が悪くても、**耐震工事費**を捻出できないため
　g．結果が悪い場合、**資産価値低下**が心配されるため
　h．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
　i．その他（　　）
4．わからない

(2)**耐震改修工事**の実施有無

1．実施したことがある
2．ないが、実施の**予定**がある or **検討中**である
3．実施して**いない**
4．わからない

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**について検討したことがある
2．**敷地売却**について検討したことがある
　検討状況 （1or2と回答した場合）
　a．検討済で**手続き**を進めている
　b．現在**検討中**である
　c．**今後**検討する予定がある
　d．**検討**したが進行しなかった
　e．（建替え等はせずに）**長寿命化**を選択した
　f．その他（　　）
3．検討したことは**ない**
4．わからない

7

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。

(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)**	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
(2) **修繕**や**大規模修繕工事**等に向けた問題点 **(いくつでも)**	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**がいない 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. 修繕等に対する組合員の**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
(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。	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**がいない 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. 再生に対する組合員の**意識・理解**が低い 7. 再生に向けた**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	問
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事業（厚木市）	マンションの耐震改修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（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）**

《人的支援（相談・専門家派遣等）》

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）
2．建物の**維持・管理**に関すること
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
4．建物の**修繕・改修**に関すること
5．建物の**建替え・敷地売却**等に関すること
6．その他（　　）

《金銭的支援（補助金等）》

7．建物**調査**（アスベスト調査含む）・耐震**診断**等に関する補助
8．建物の長寿命化に関する**修繕・改修**への補助
9．**バリアフリー化・省エネ化**改修への補助
10．その他（　　）

《その他》

11．**講習会・セミナー**の拡充
12．管理組合間の**ネットワークづくり**
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

問17 市では、**マンション管理士の訪問によるアドバイザー支援**を実施することを予定しています。
（訪問時期：令和3年1～2月上旬頃）

(1)「マンション管理士の訪問によるアドバイザー支援」を**希望**しますか。 《希望する場合》 **相談内容**もお答えください。	1．希望する　（1と回答した場合） 希望する相談内容： 2．希望しない

※ アドバイザー支援を希望される場合は、後日改めて、厚木市住宅課から御連絡いたします。

V．さいごに

問18 その他、御意見等を**御自由**にお書きください。

御協力くださいまして、誠にありがとうございました。

資料2 現地調査チェックリスト

○本調査の外観目視調査で用いたチェックリストは次のとおり。

厚木市マンション実態調査 現地調査チェックリスト

物件 No.	調査員 氏名	調査日時
		月 日 時 分

該当する番号に○

1. 物件の存否等

①物件が存在するか	1. 存在する 2. 存在するが、**住所が異なる**（正住所:.....） 3. **賃貸**物件の可能性あり ---------- *念のため調査等継続* 4. **5戸以下**（調査対象条件を満たさない） ---- *調査終了* 5. **存在しない** ---------- *調査終了* 6. その他（.....）
②特記事項（上記の回答理由） （特に3、5の場合）	

2. 郵戻り物件か

事前通知文が **郵戻り**となった物件か	1. いいえ ---------- ***次項***「3」へ 2. はい（郵戻り物件）

管理組合の郵便受けの状況（a～cから一択）	
a. 管理**組合の**郵便受がある	⇒ *通知文を**配布***
b. 管理組合の郵便受けはないが、**「管理会社」・「管理人」宛**の郵便受けがある	⇒ *当該郵便受けへ* *通知文を**配布***
c. 郵送物送付先住所が異なる （他の場所に組合郵便受けがある）	⇒ *正住所を以下に**記録*** ⇒ *当該郵便受けへ* *通知文を**配布***
d. いずれでも**ない**	⇒ ***次項***「3」へ

特記事項：わかりにくい場所にあるなど、今後郵送物を配布する際に役立つと思われる情報など

3. 建物情報

①建物タイプ		1. **階段**室型　2. **片**廊下型 3. **中**廊下型　4. その他（.....）
②ピロティ		1. ある　2. ない
③共用施設（住棟や駐車場等の他に管理を要するもの） **当てはまるもの全て**		1. 集会所・管理棟　2. 広場・公園　3. 遊具・健康器具 4. その他（噴水、プール、etc...） *具体的に:*.....
④右記共用施設の位置	受水槽	1. 上階　2. 1階 or 地下　3. 住棟外　4.わからない
	配電盤室	1. 上階　2. 1階 or 地下　3. 住棟外　4.わからない

1

裏面に続く

⑤駐車場 （エントランス、敷地外から見える範囲で）	1. ない（エントランス、敷地外からは**見えない**） 2. ある（　　）台 3. あるが、台数はわからない（敷地外からは**見えない**） **機械式**駐車場である　□ *（チェック）*
⑥駐輪場（エントランス、敷地外から見える範囲で）	1. ない（エントランス、敷地外からは**見えない**） 2. ある
⑦防犯設備（あるもの**全て**に**○マル**）	1. オートロック　2. 防犯カメラ　3. 警備サービス
⑧エレベーター （エントランス、敷地外から見える範囲で）	1. ない（エントランス、敷地外からは**見えない**） 2. ある（　　）基 3. 複数基あるが、基数はわからない（敷地外からは**見えない**）

4. 管理の状況　⇒ 別紙参照

①エントランス	A. 清掃状況	1. 良い（問題なし）　2. 悪い
	B. 管理人室の有無	1. ある　2. ない
	C. 郵便受けの有無 （**管理組合宛**、または **管理人・管理会社宛**）	1. ある（**問題なし**） 2. あるが、**問題あり**（塞がれている・チラシ等があふれている） 3.（組合用郵便受けが）ない
	D. 管理組合の掲示板の有無	1. ある　2. ない　3. わからない
②管理会社	管理会社の表記 *※オートロックの先でしか確認できない場合等には調査しない*	1. ない　2. ある（調査不可）　3. ある（調査可） 管理会社名（支店名まで全て）： 電話番号： その他特記事項（担当者名など）：
③外壁等	A. 水漏れ跡、激しい汚れ	1. ない（問題なし）　2. ある
	B. 塗装の剝れ、タイルの浮き	1. ない（問題なし）　2. ある
	C. ひび割れ	1. ない　2. あるが**補修**済　3. ある（**放置**）
④鉄部	鉄部のさび・腐食	1. ない 2. **表面**に発錆（塗装の**塗替え**で補修可能） 3. **腐食**が進展（**取替え**が必要）
⑤ゴミや不用品		1. ない　2. 敷地**内**に放置　3. 敷地**外**に出ている

5. 以下の写真を撮影（*咎められたら中止*）

撮影したら✔

エントランス＋マンション名	□	マンション全体	□

6. マンション関係者との接触（*なければ無記入*）

①接触日時・時間	時　分 頃、　約　分間
②接触者	1. 居住者　2. 管理人　3. 近隣住民　4. その他（　　）
③接触方法	1. 対面（至近）　2. 窓越し　3. 遠くから　4. その他（　　）

厚木市　分譲マンション実態調査　報告書

発　　行　令和２年12月

編集・発行　厚木市 まちづくり計画部 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　株式会社社会空間研究所