

平成30年度 川崎市分譲マンションアンケート調査等の結果について

1 調査の目的・概要

- 本市内では、居住世帯のある住宅のうち、分譲マンションの住戸が17万戸程度（平成25年住宅・土地統計調査）あり、全世帯の約1/4、持ち家世帯の過半数を占めている
- このように多くの市民が住まう分譲マンションについて、市として有効な支援策を検討するための基礎資料を得ることを目的として、①市内分譲マンションの状況調査、②市内分譲マンションアンケート調査を実施した

2 調査の概要

- ①市内分譲マンションの状況調査
- 本市既往調査結果等や民間データサービス会社の保管データを突合し、以下の3つの要件を満たす分譲マンション2,956件（団地数）を特定した
 - ・区分所有されている建物
 - ・非木造建物
 - ・6戸以上
 - これらについて、位置・建築年・住戸数・階数・棟数・平均住戸面積等の情報を集計・分析し、取りまとめを行った
- ②市内分譲マンションアンケート調査
- 上記、2,956件の分譲マンションを対象として、管理組合宛てに郵送によりアンケート調査票を配布し、回答のあった490件について、集計・分析を行い、取りまとめを行った
（主な調査項目：管理、長期修繕計画・修繕工事、耐震対策、建替え・敷地売却、コミュニティ、防災対策等）

3 市内分譲マンションの特定方法

- 以下の4つのデータ（①本市既往調査結果等が3つ、②民間データサービス会社の保管データが1つ）を突合し、調査対象となる市内分譲マンションを特定した

①本市既往調査結果等

- 平成15年度川崎市分譲マンション実態調査
 - ・平成11年度、平成13～15年度の4か年にわたって、その時点で存在するおおむね全て（1,981件）の分譲マンションについて、現地踏査やヒアリング等により、マンションの建物や施設、設備等の状況、管理組合の有無、活動状況、大規模修繕の実施状況等を調査したもの
- マンションカルテ一覧
 - ・平成23～24年度に実施した分譲マンション実態調査により回答を得た旧耐震基準の分譲マンション（298件）を対象に、マンションの物的諸元や維持・管理等の情報、窓口への相談履歴等を記したマンションカルテを作成しており、その情報を一覧として整理したもの
- 「川崎市マンション管理組合登録制度」登録情報
 - ・平成19年に施行された「川崎市マンション管理組合登録制度」に登録された390件（平成30年4月現在）の登録情報（マンションの物的諸元、維持・管理等の情報、管理体制等）

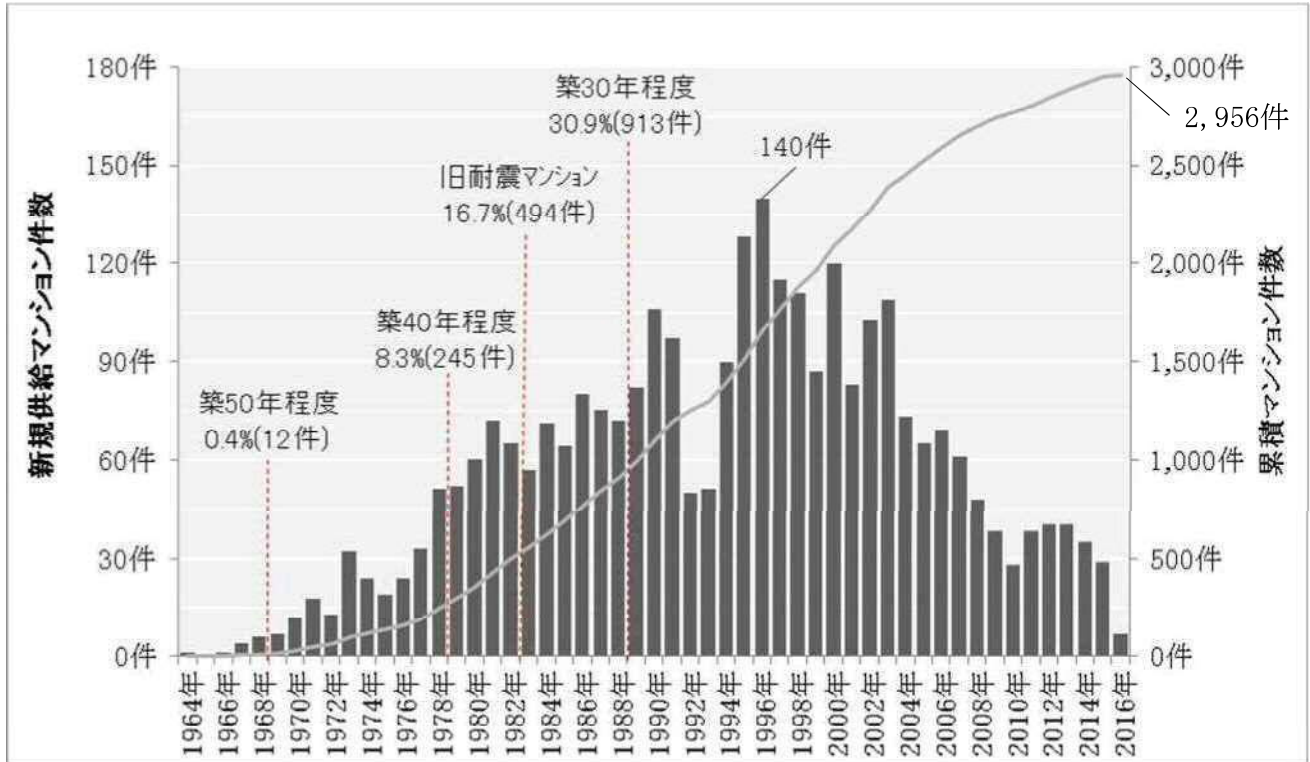
②民間データサービス会社の保管データ

- サービス名：マンションデータサービス（運営会社：オーブラザー）
 - ・首都圏をはじめとする全国主要都市に立地する分譲マンションの概要データを収集、データベース化し、データを提供するサービス
 - ・平成30（2018）年4月1日現在で、マンションデータサービスに登録のある2,865件を対象（マンションデータサービスの登録情報は定期的に更新されており、本調査で取得したデータには、平成28〔2016〕年4月に竣工した分譲マンションまで収録）

4 市内分譲マンションの状況

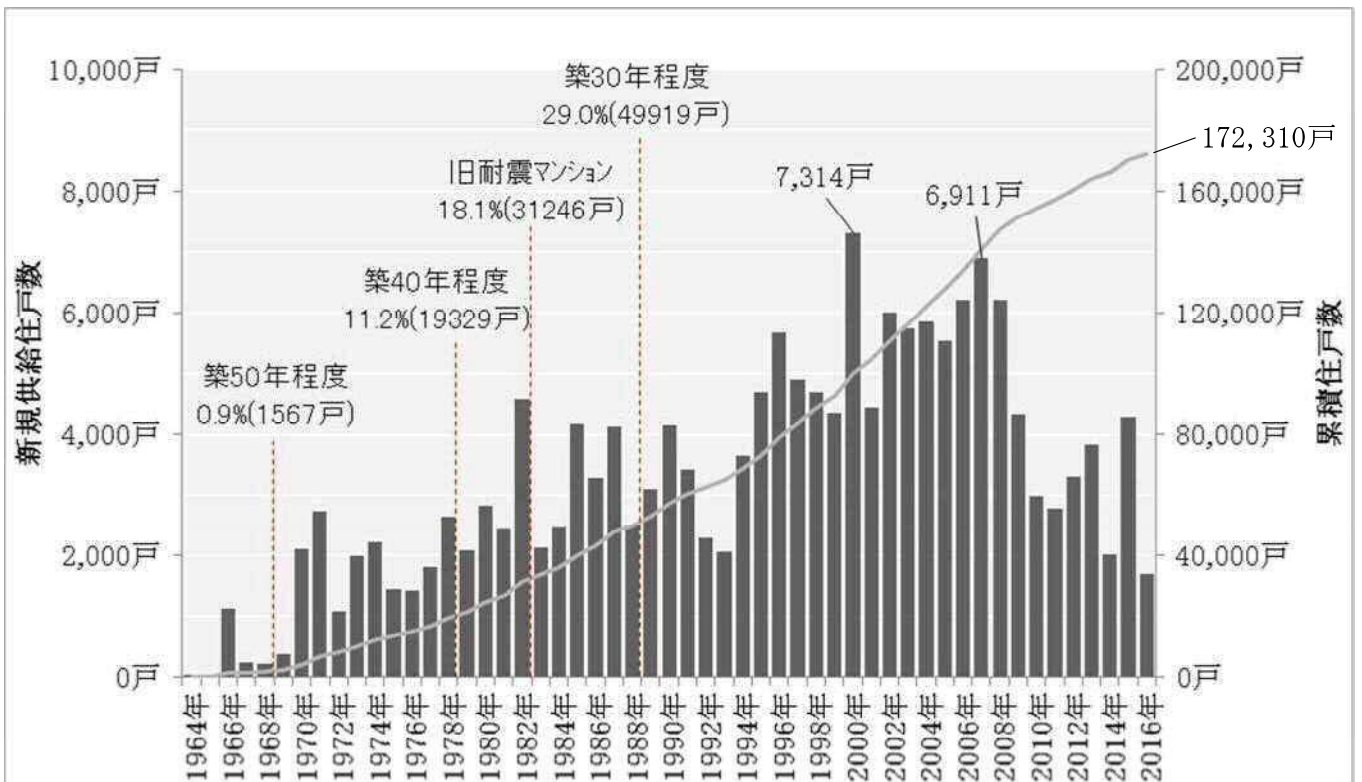
市内分譲マンション件数の推移

- 本調査により特定された市内分譲マンションの総件数（団地数）は2,956件
- 築30年以上の高経年マンション件数は全体の約3割
- 新規に供給されるマンション件数は1996年頃（140件）まで上昇傾向を示し、その後、減少に転じる



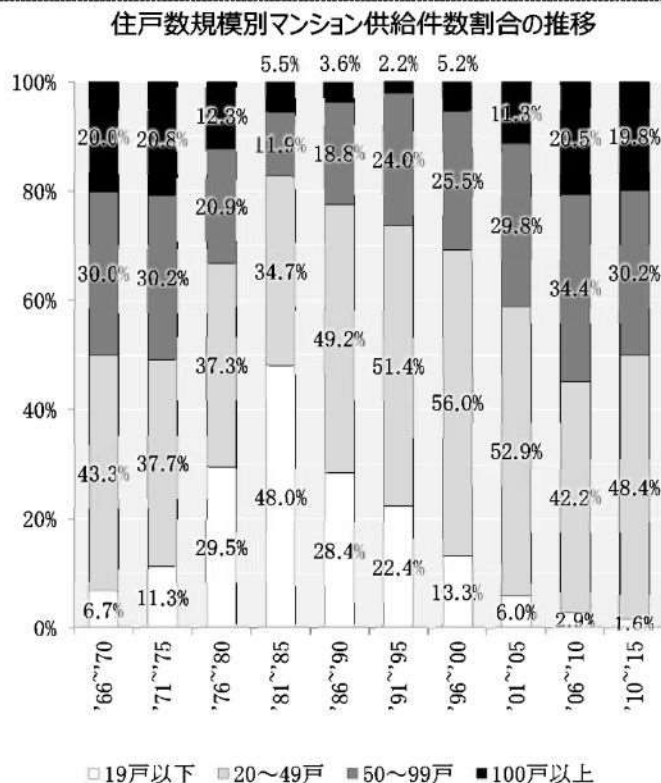
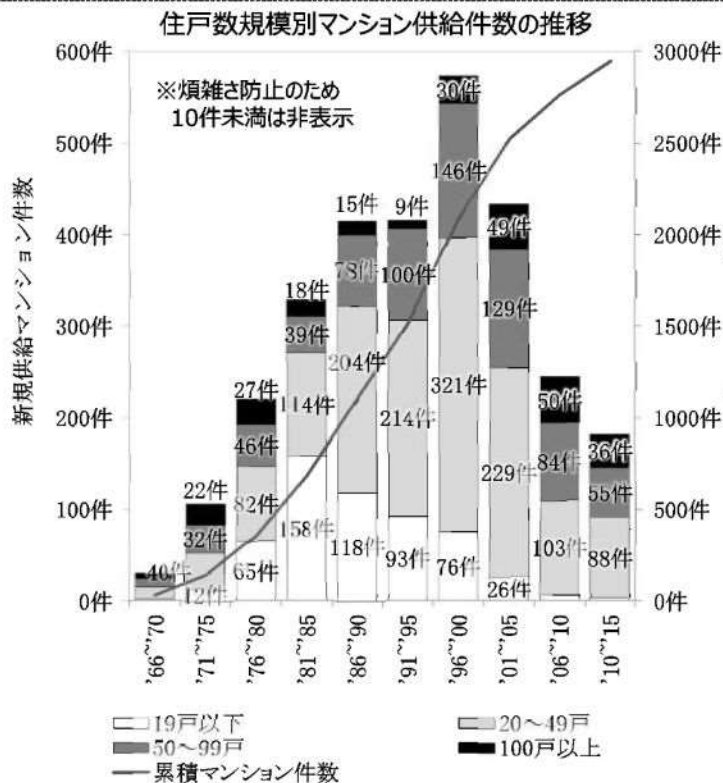
市内分譲マンション住戸数の推移

- 本調査により特定された市内分譲マンションの総住戸数は172,310戸
- 新規に供給されるマンション住戸数は2007年頃（6,911戸）まで上昇傾向を示し、その後、減少に転じており、件数（団地数）の推移より、10年程度ピークが遅くなっている



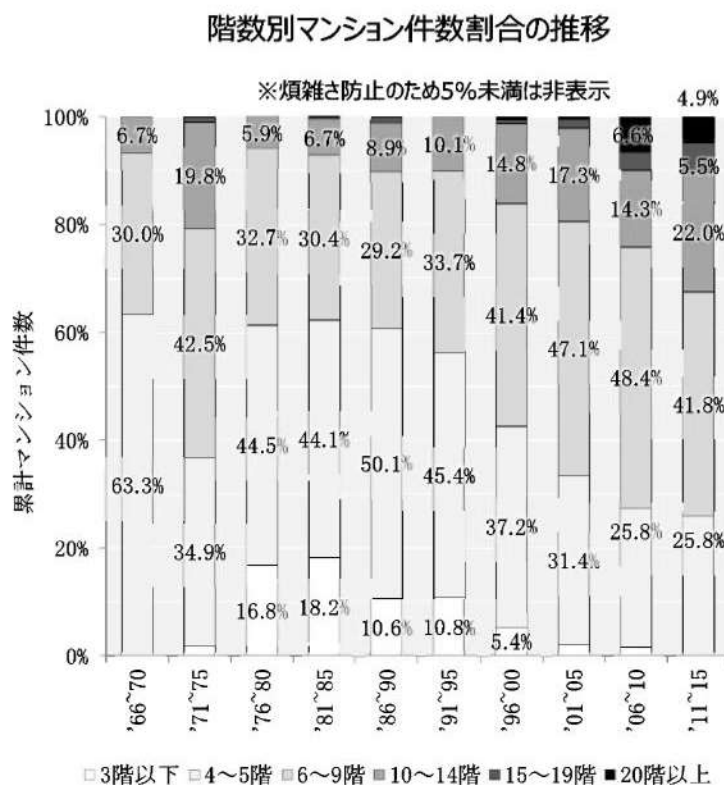
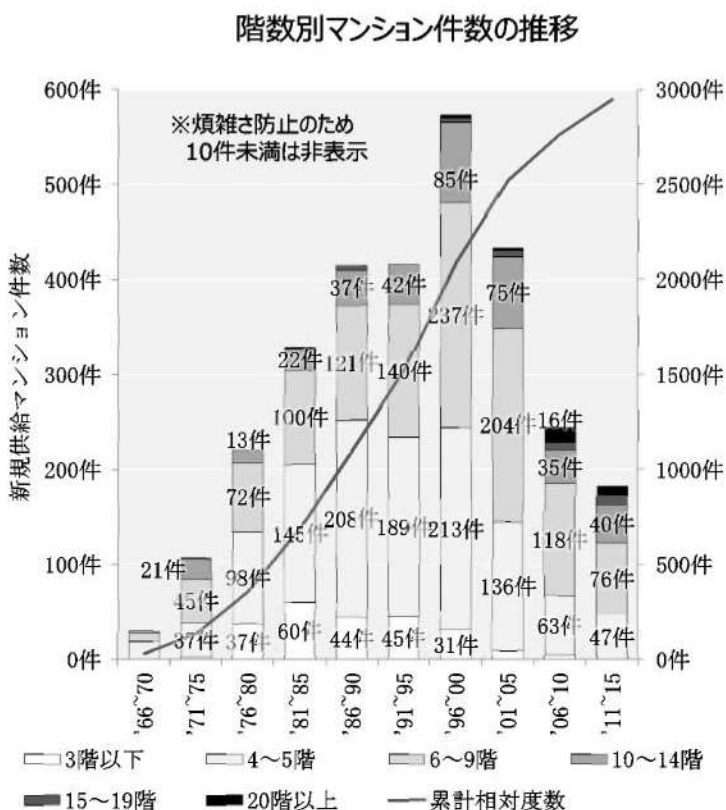
住戸数規模別の新規供給マンションの推移

- 住戸数規模が19戸以下のマンション供給件数及び供給件数割合は、1985年頃まで増え続け、その後、減少に転じている
- 住戸数規模が50戸以上のマンション供給件数割合は、1985年頃まで減少傾向を示し、その後、増加に転じている
- 供給時期に関わらず、20戸～49戸規模のマンション供給件数の割合が高い



階数別の新規供給マンション件数の推移

- 1995年以前（1971年～1975年を除く）は供給マンションのうち、5階建以下が半数以上を占めていたが、1995年以降は5階建以下の供給割合が減少を続け、2011年～2015年では25.8%であった
- 11階建以上の供給数割合は1996年以降増加を続け、2011年～2015年では32.4%であった



分譲マンションの分布

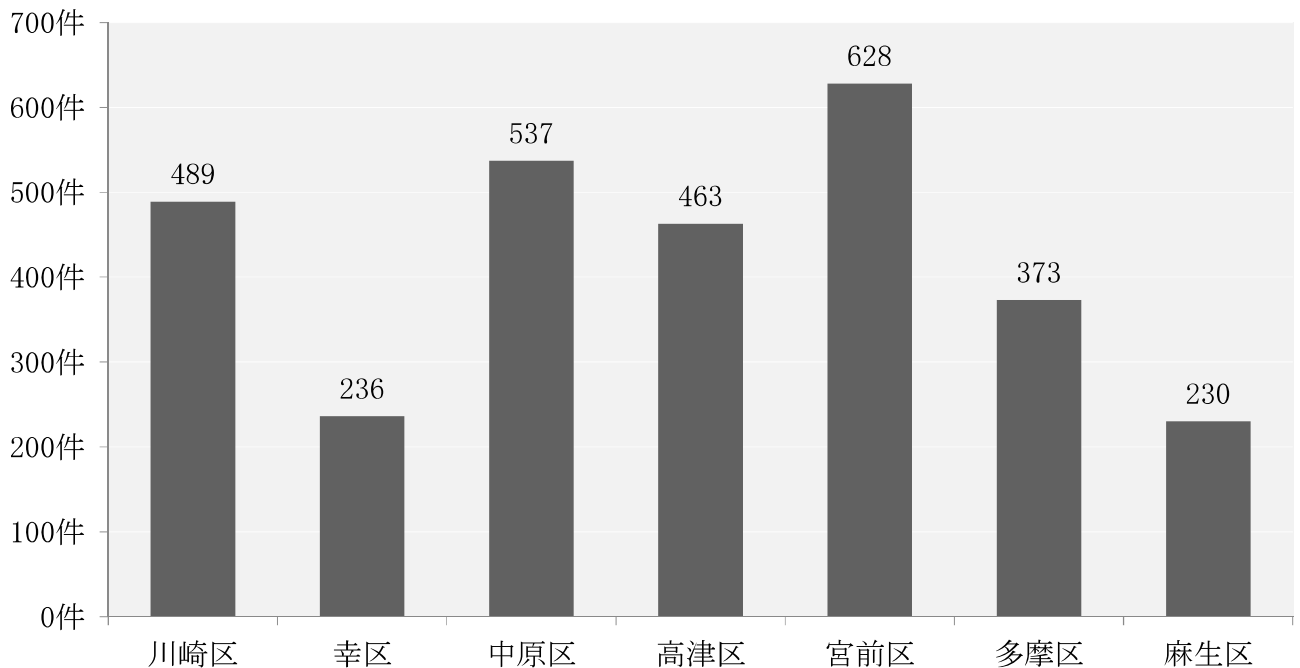
- 分譲マンションの密度分布図（マンションが集中するほど濃い色で表示）より、分譲マンションは川崎駅周辺、宮崎台駅から鷺沼駅周辺、武蔵小杉駅周辺に集中している様子がみられる



区毎の分譲マンション件数

- 分譲マンション件数を区毎にみると、宮前区（628件）が最も多く、麻生区（230件）と幸区（236件）が少ない

区毎の分譲マンション件数

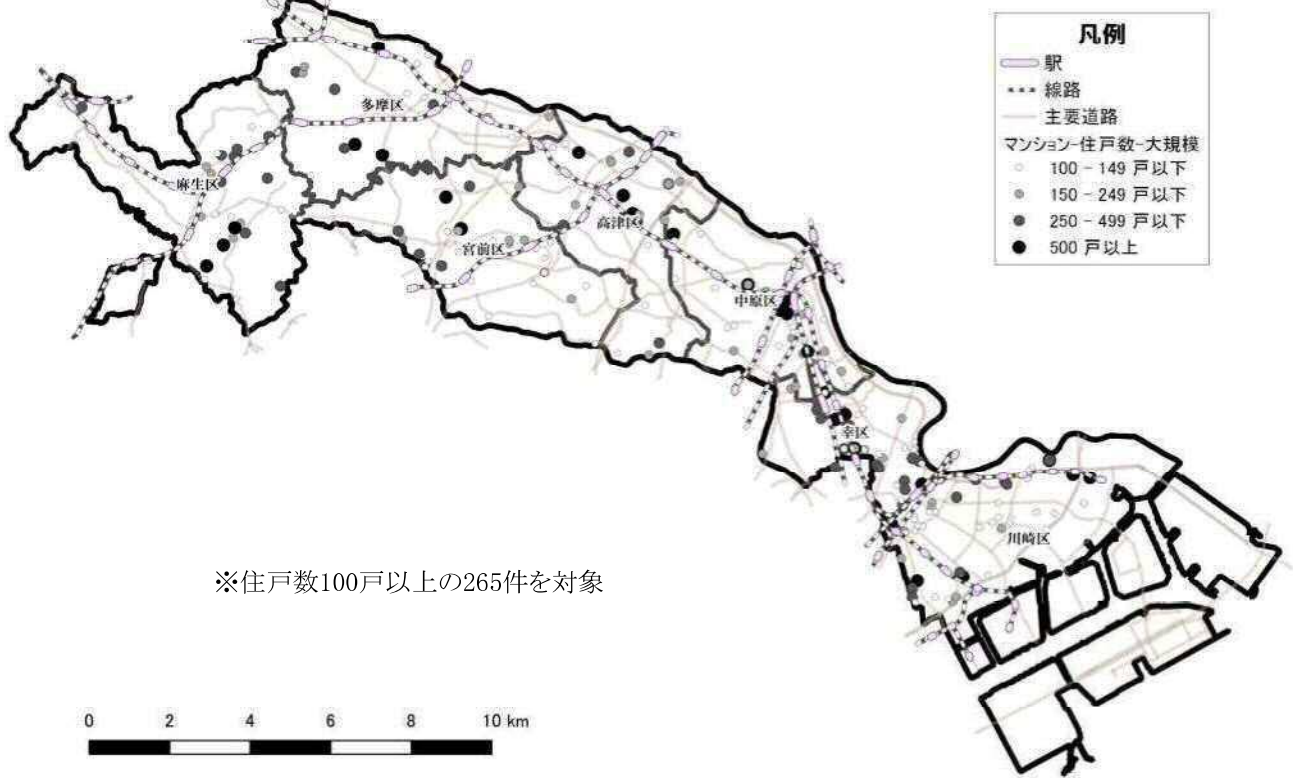


※本調査により特定された全分譲マンション、2,956件を対象

分譲マンションの住戸数区分別分布

●住戸数規模が100戸以上のマンションは、川崎区、幸区、中原区では比較的駅の近くに分布し、麻生区、多摩区、宮前区では分散して分布する傾向がみられる

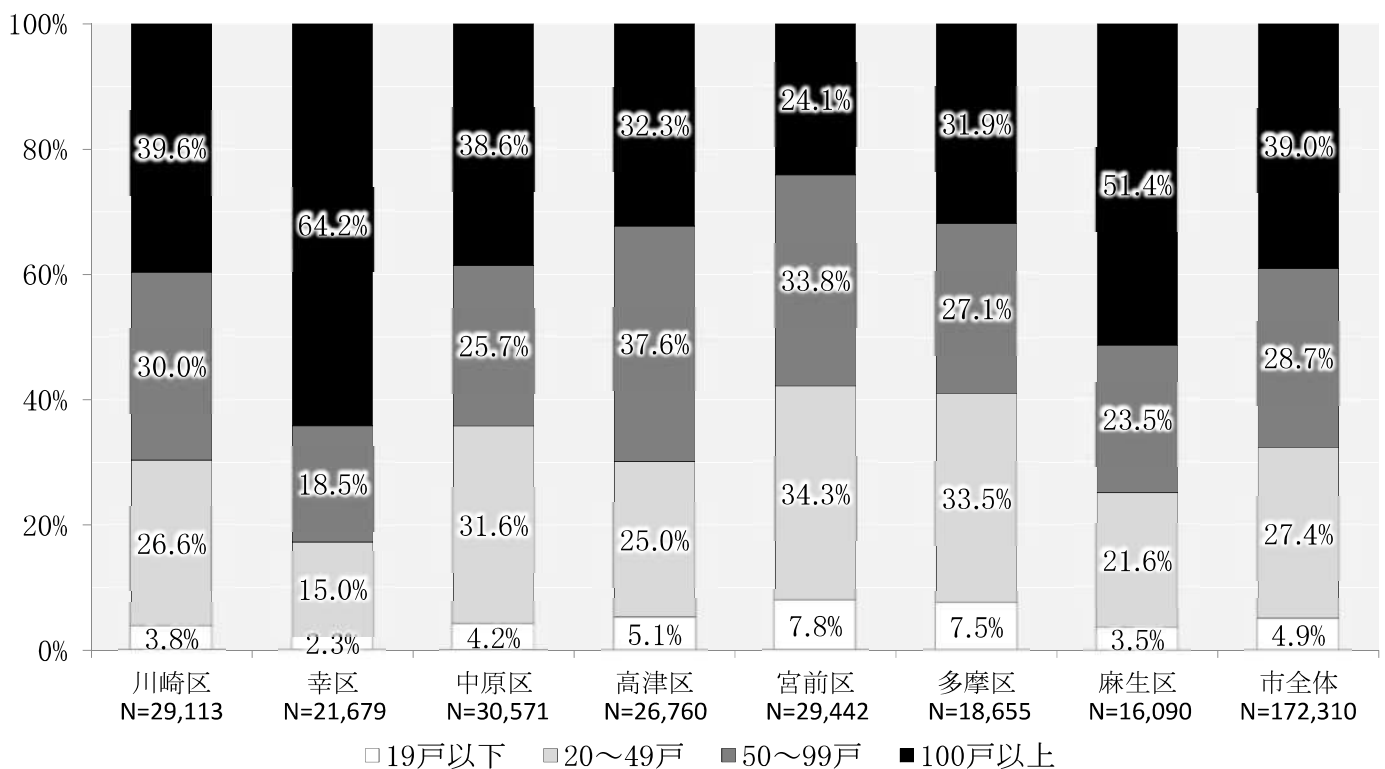
住戸数規模が100戸以上のマンション分布



区毎の住戸数区分別分譲マンション住戸数割合

●区毎に、分譲マンション住戸数に対する住戸数区分別マンション住戸数の割合をみると、住戸数規模が100戸以上のマンションの住戸数割合は幸区が64.2%と最も高く、麻生区が51.4%でこれに続く

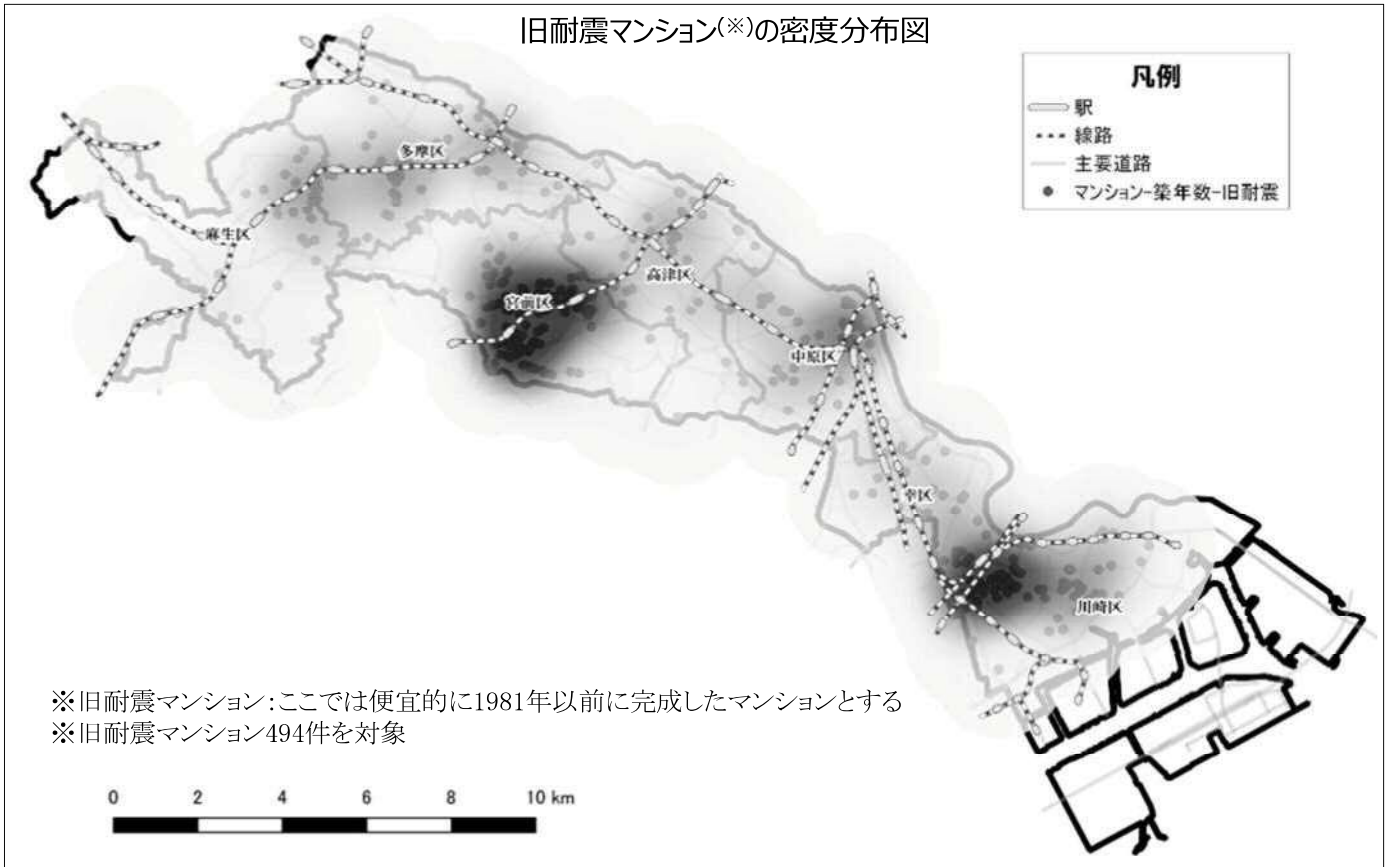
住戸数区分別マンション住戸数割合



※本調査により特定された全分譲マンション、2,956件(172,310戸)を対象

旧耐震マンションの分布

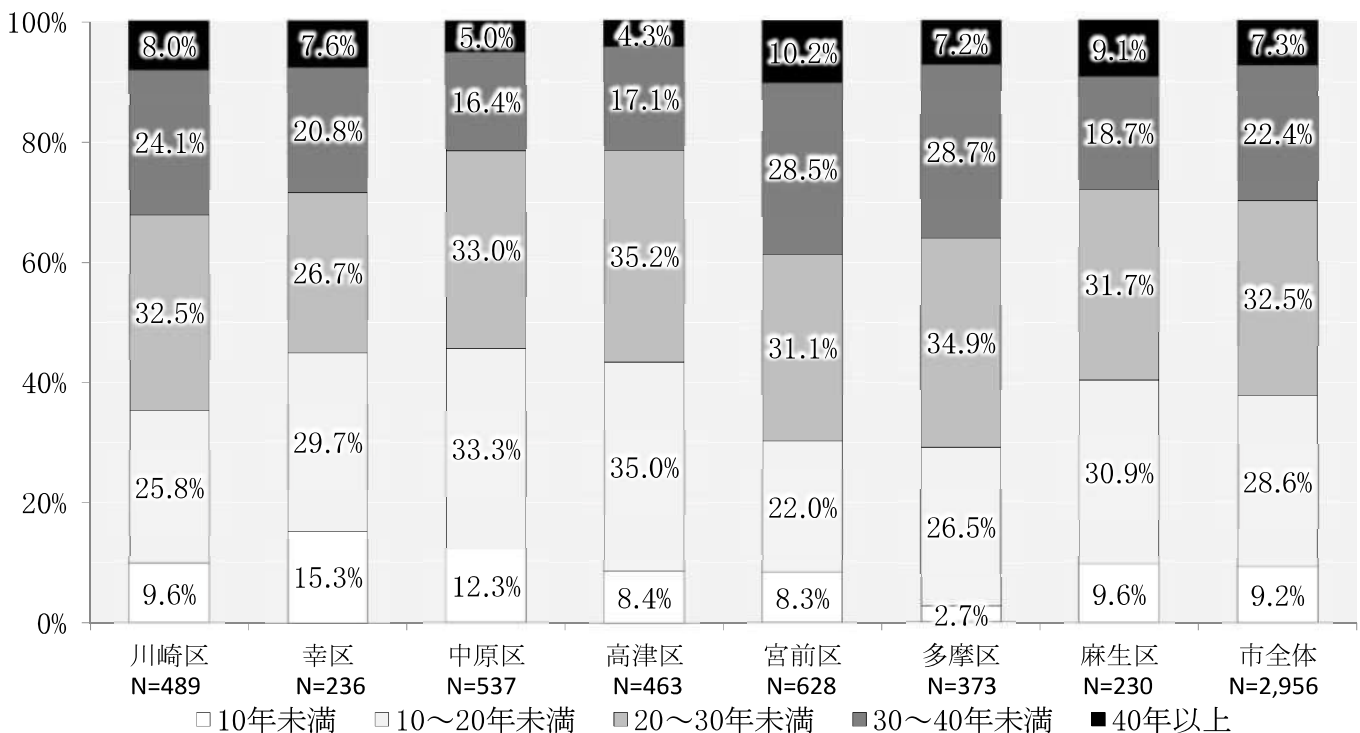
- 旧耐震マンション(※)の密度分布図(マンションが集中するほど濃い色で表示)をみると、旧耐震マンションは宮崎台駅から鷺沼駅周辺、川崎駅東口周辺に集中している様子がみられる



区毎の築年数区分別分譲マンション件数割合

- 区毎に、分譲マンション件数に対する築年数区分別マンション件数の割合をみると、築30年以上の高経年のマンション件数割合は宮前区が38.7%と最も高く、多摩区が35.9%でこれに続く

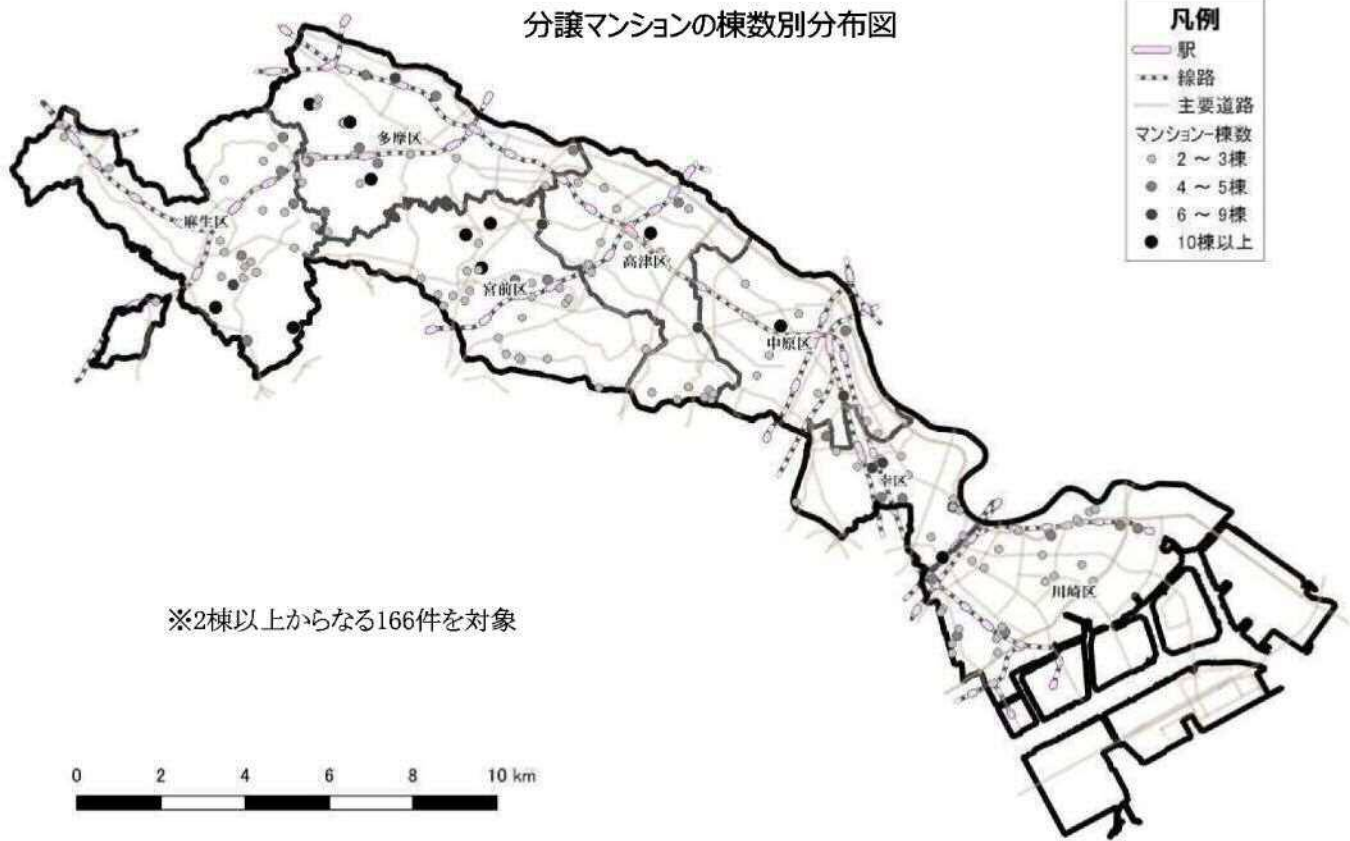
築年数区分別マンション件数割合



※竣工年の分かる2,956件を対象

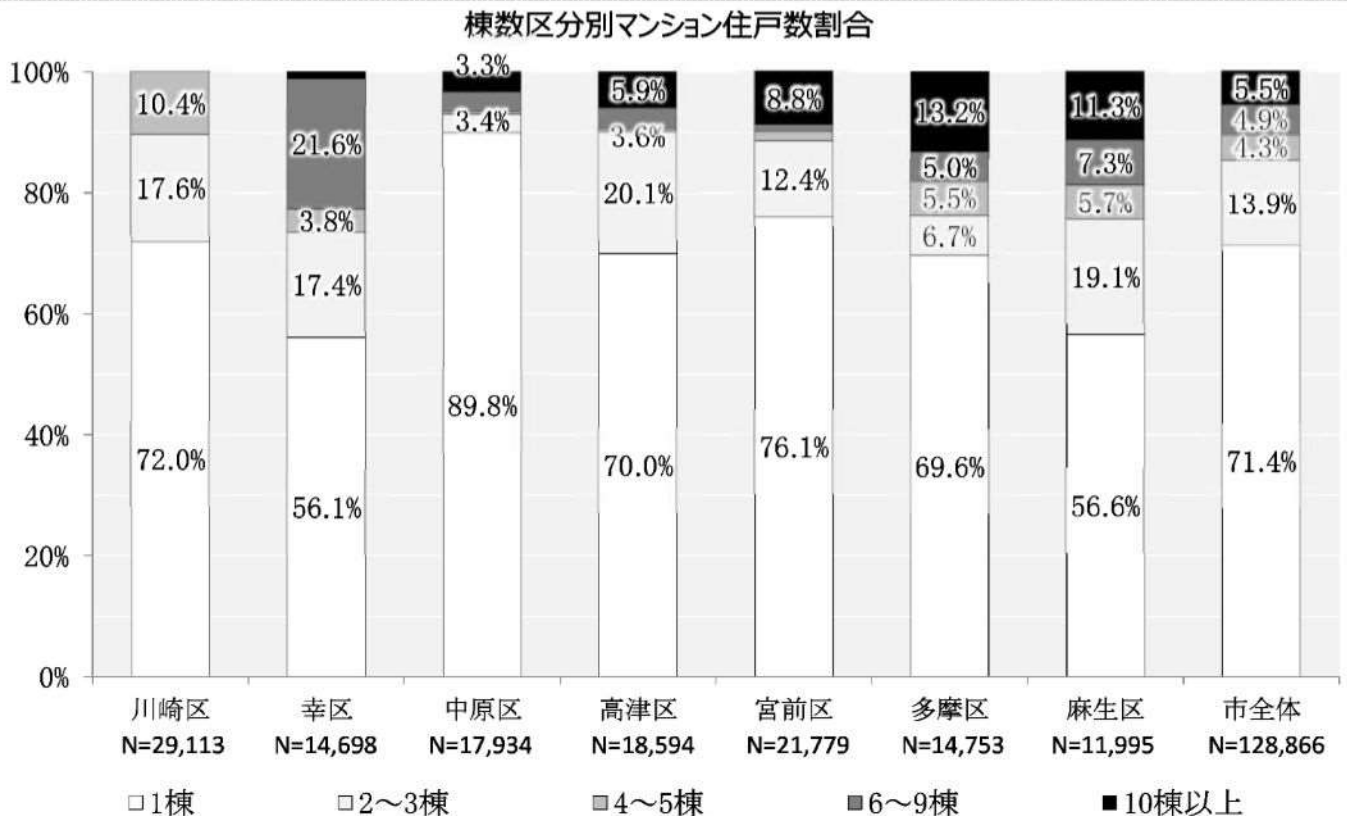
分譲マンションの棟数区分別分布

●2棟以上の複数棟からなる分譲マンションは、川崎区、幸区、中原区では比較的駅の近くに分布し、麻生区、多摩区、宮前区では分散して分布する傾向がみられる



区毎の棟数区分別分譲マンション住戸数の割合

●区毎に、分譲マンション住戸数に対する棟数区分別マンション住戸数の割合をみると、2棟以上の住棟から構成されるマンションの住戸数割合は幸区が43.9%と最も高く、麻生区が43.4%でこれに続く

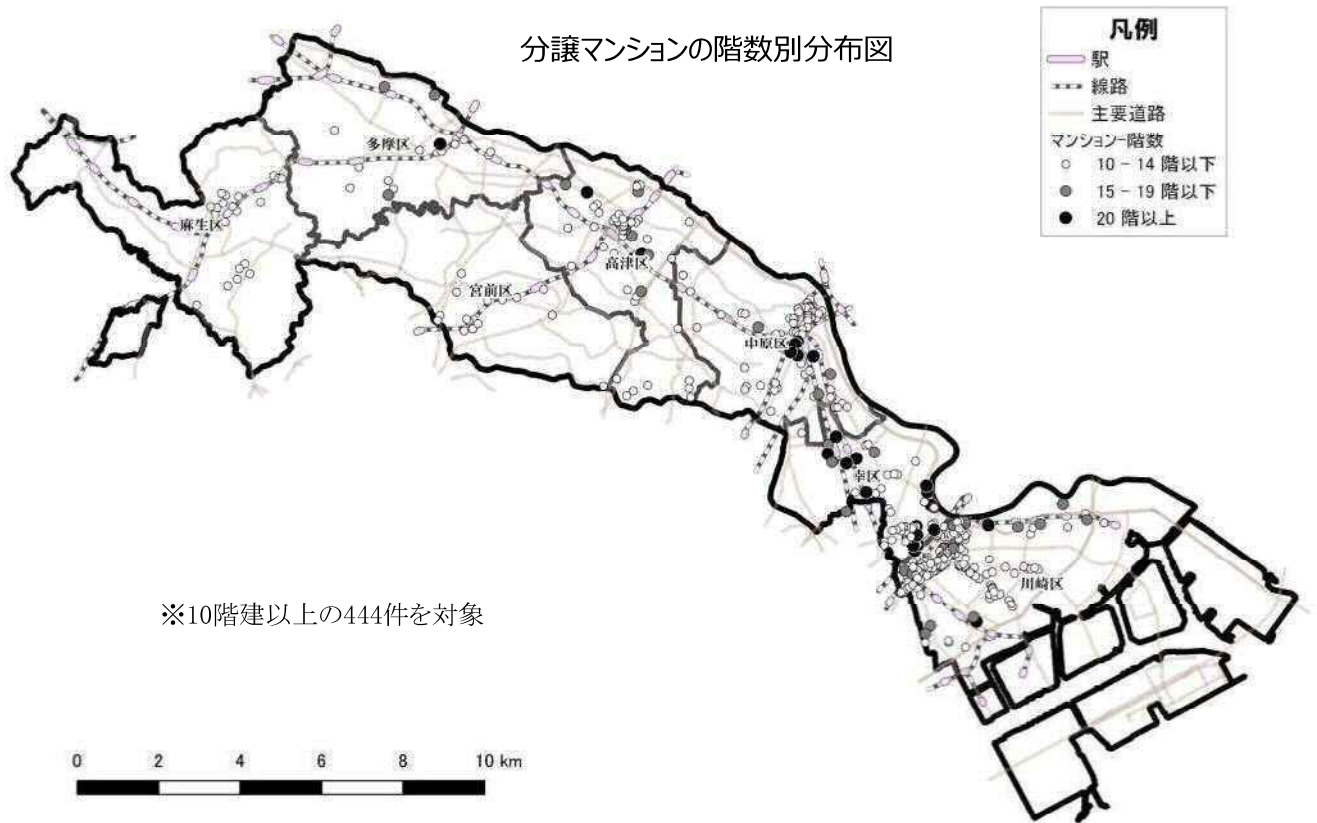


※棟数の分かる2,296件(128,866戸)を対象

※煩雑さ防止のため、2%未満は非表示

分譲マンションの階数区分別分布

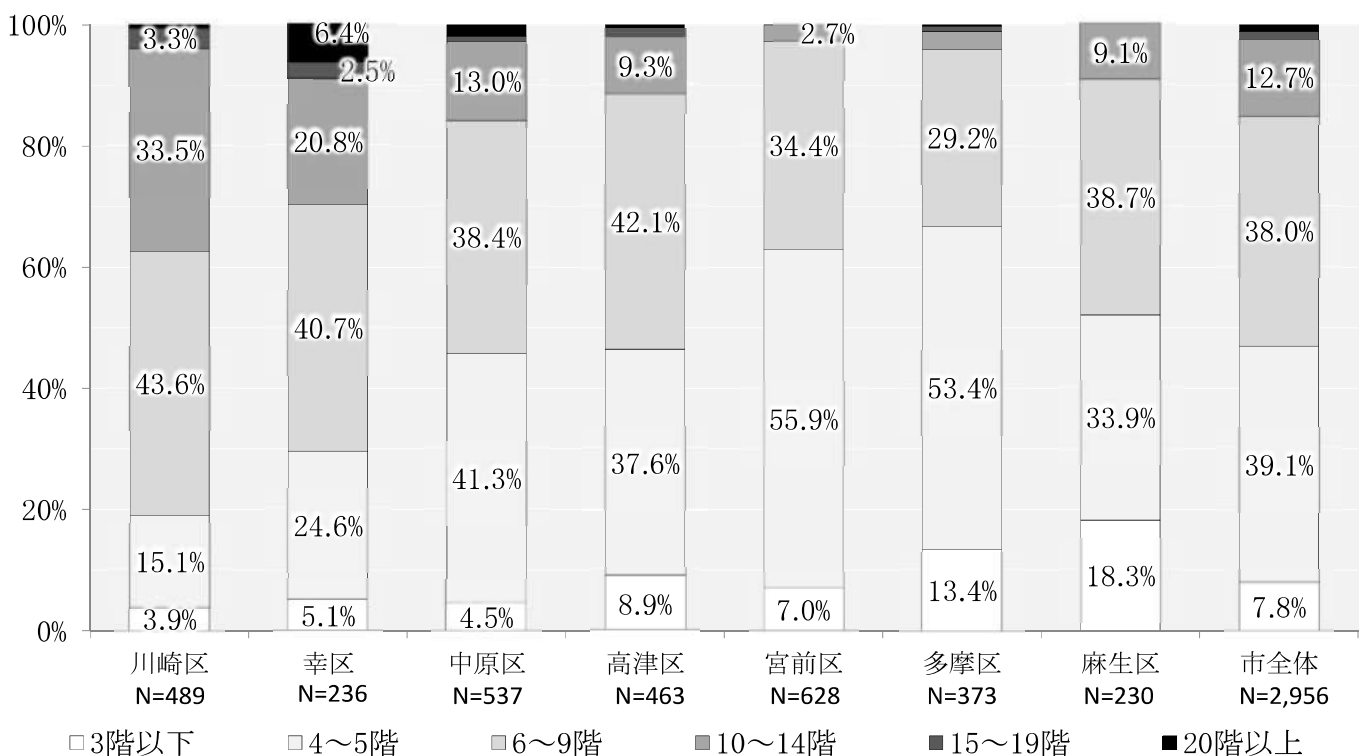
- 10階建以上の分譲マンションは、川崎駅東側周辺、武蔵小杉駅から新丸子駅周辺に集中して分布する
- 20階建以上の分譲マンションは、川崎駅西側周辺、新川崎駅から鹿島田駅周辺、武蔵小杉駅南側周辺に多く分布する



区毎の階数区分別分譲マンション件数の割合

- 区毎に、分譲マンション件数に対する階数区分別マンション件数の割合をみると、10階建以上の分譲マンションの件数割合は川崎区が37.4%と最も高く、幸区が29.7%でこれに続く

階数区分別マンション件数割合



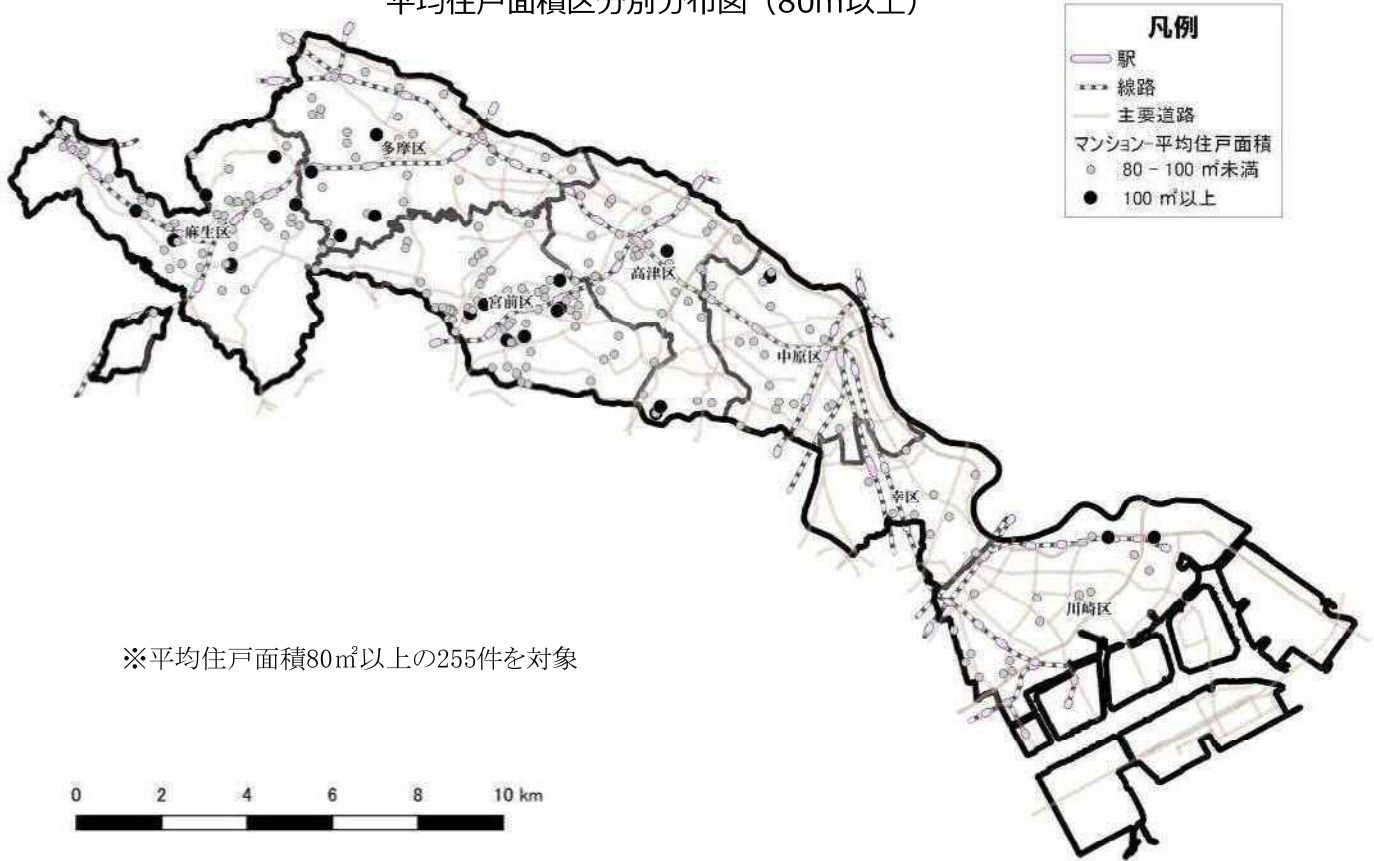
※階数の分かる2,956件を対象

※煩雑さ防止のため、2%未満は非表示

分譲マンションの平均住戸面積区別分布（80㎡以上）

●平均住戸面積が80㎡以上の分譲マンションは、鷺沼駅から宮崎台駅周辺に特に多く分布する

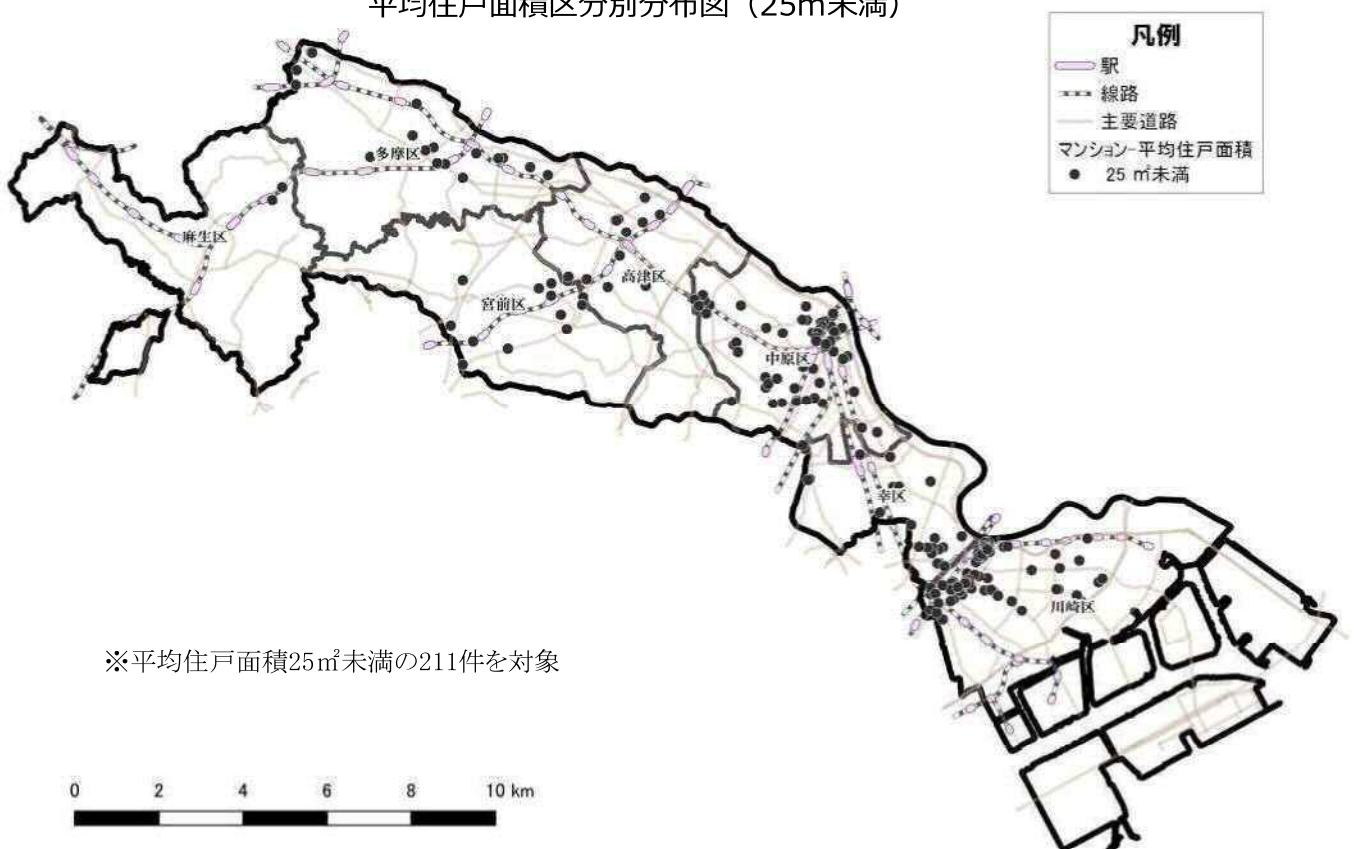
平均住戸面積区別分布図（80㎡以上）



分譲マンションの平均住戸面積区別分布（25㎡未満）

●平均住戸面積が25㎡未満の分譲マンションは川崎駅東側周辺、武蔵小杉駅から新丸子駅周辺に特に多く分布する

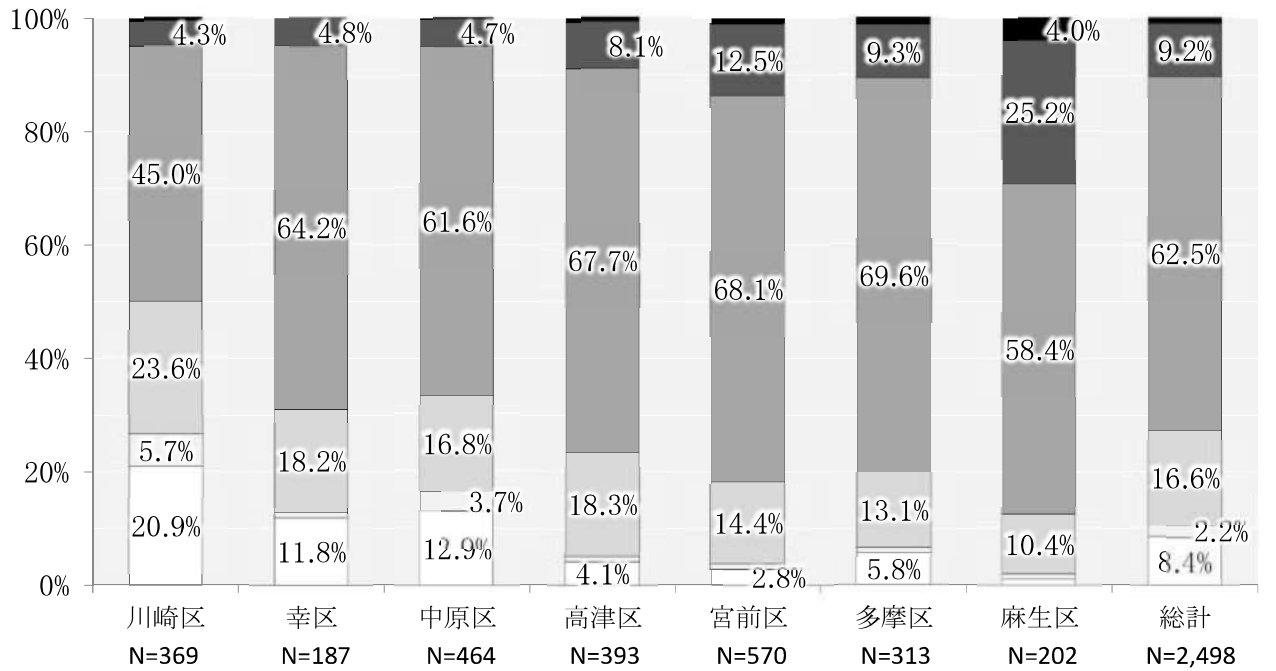
平均住戸面積区別分布図（25㎡未満）



区毎の平均住戸面積区別分譲マンション件数の割合

●区毎に、分譲マンション件数に対する平均住戸面積区別マンション件数の割合をみると、平均住戸面積が80㎡以上の分譲マンション件数割合は麻生区が29.2%と最も高く、平均住戸面積が25㎡未満では、川崎区が20.9%と最も高い

平均住戸面積区別マンション件数割合



□25㎡未満 □25~40㎡未満 □40~60㎡未満 □60~80㎡未満 ■80~100㎡未満 ■100㎡以上

※平均住戸面積の分かる2,498件を対象

※煩雑さ防止のため、2%未満は非表示

5 アンケート調査結果

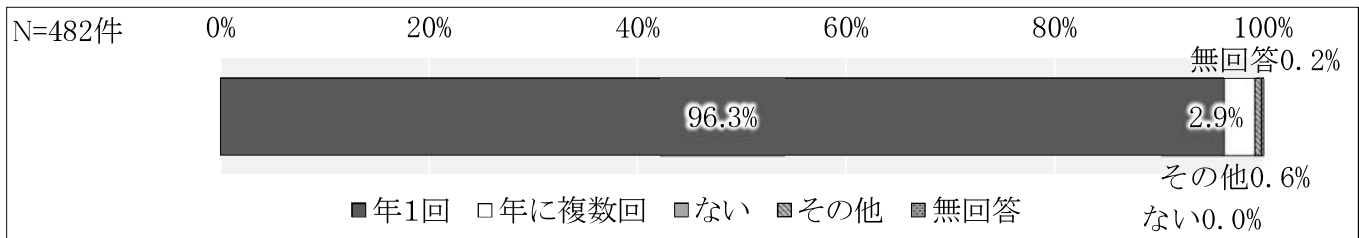
① アンケート調査の実施概要

調査票配布先	本分譲マンション状況調査で調査対象とした市内に所在する分譲マンション2,956件		
回答時点	平成30年9月1日現在の状況を回答		
有効配布数(未達を除く)	2,750件	調査方法	郵送
有効回収数	490件	回収率	17.8%

② マンションの管理・運営について

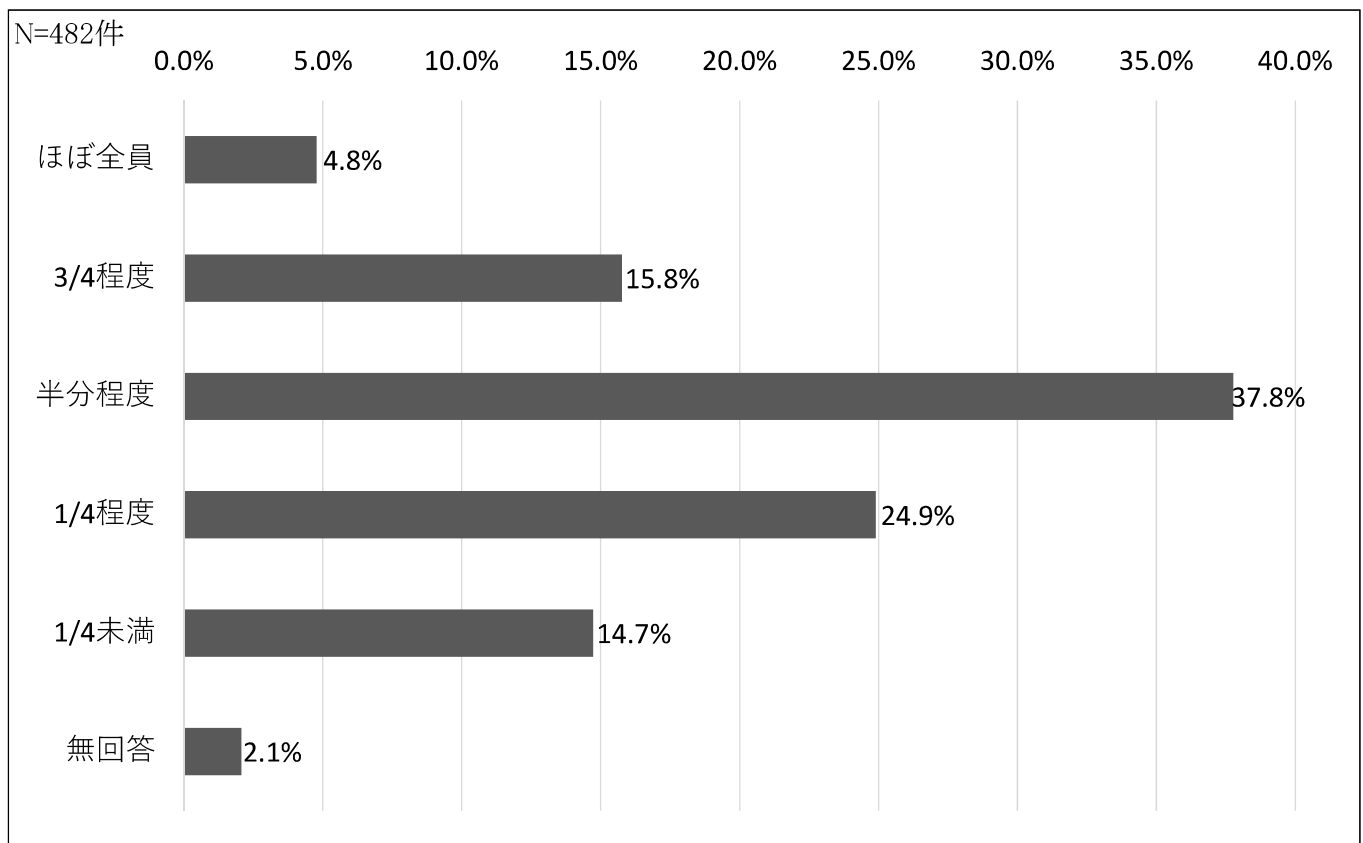
定期総会の開催頻度について

- 定期総会の開催頻度は、管理組合があると回答したマンションのうち、96.3%が年1回開催している
- また、年に複数回実施しているマンションは2.9%あり、実施なしの回答はゼロであった



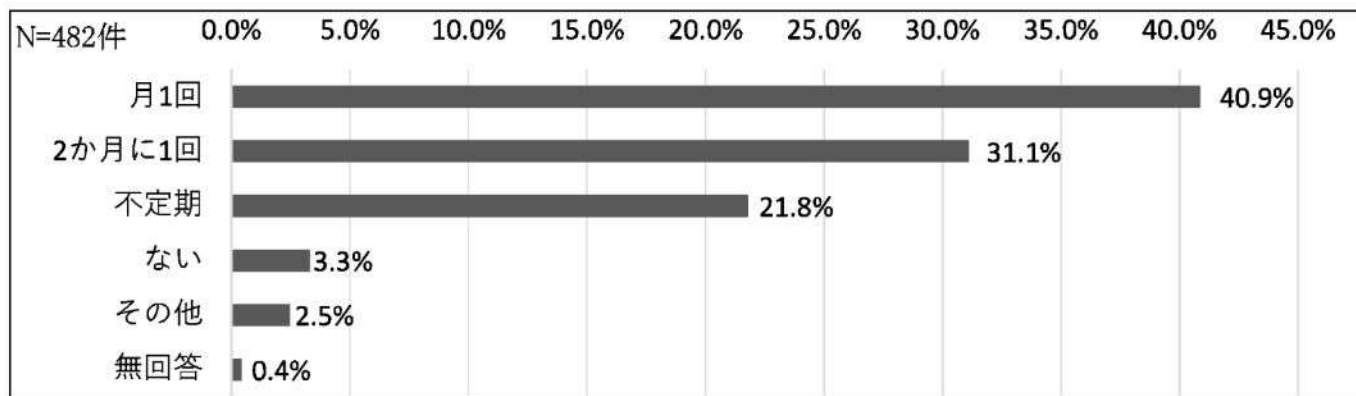
総会出席率（委任状は含まず）

- 直近に開催された総会の出席率（委任状の提出は出席に含まないものとする）は「半分程度」が37.8%と最も多かった



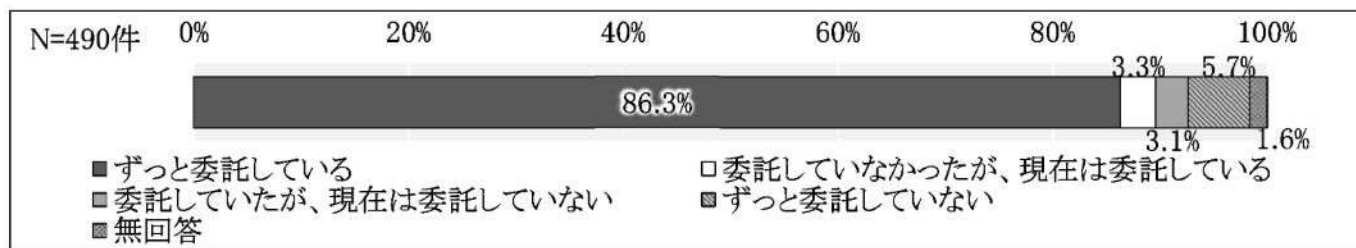
理事会の開催頻度について

- 理事会の開催頻度は「月1回」が40.9%と最も多かった
- 不定期開催の開催頻度は1回程度が10件、2回程度が16件、3回程度が28件、4回程度が22件、5回程度が16件であった。



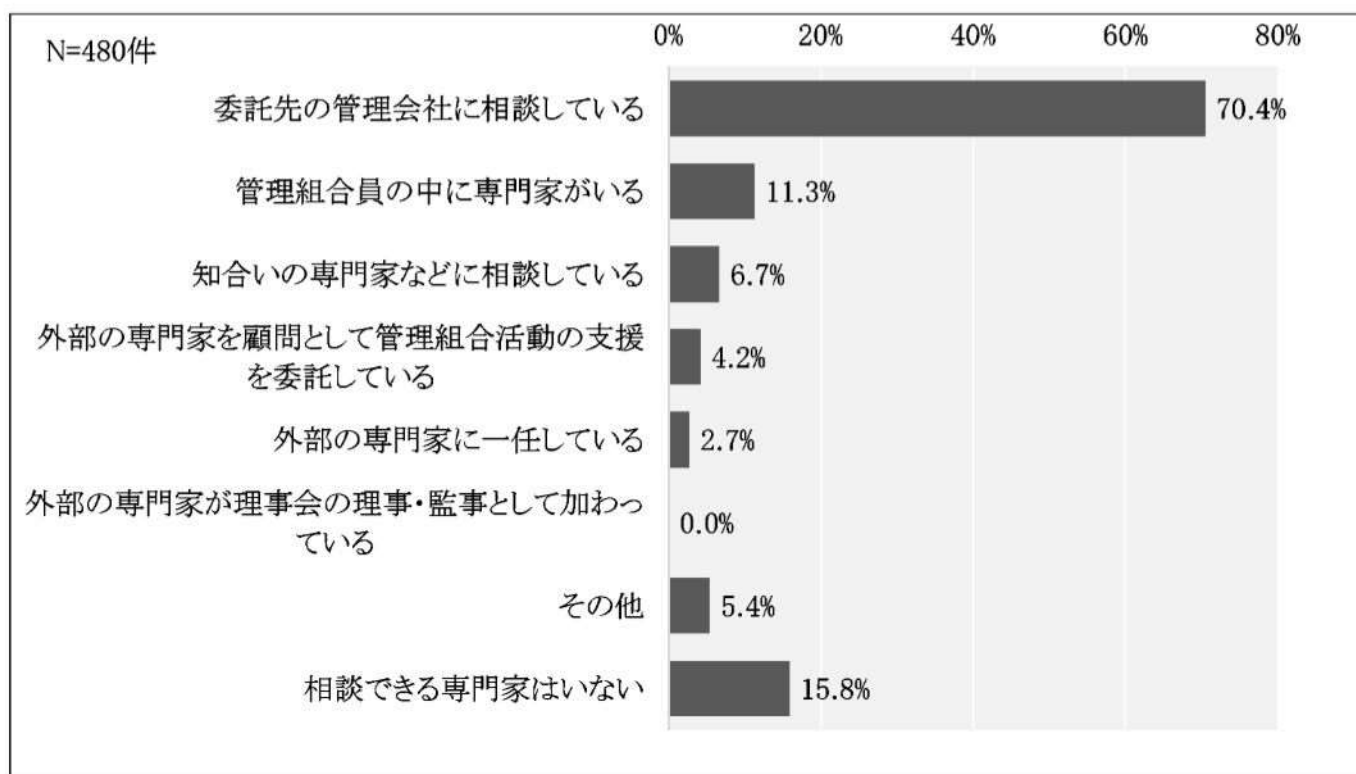
管理会社への委託について

- （知る限りでは）ずっと委託していると回答したマンションは86.3%であった



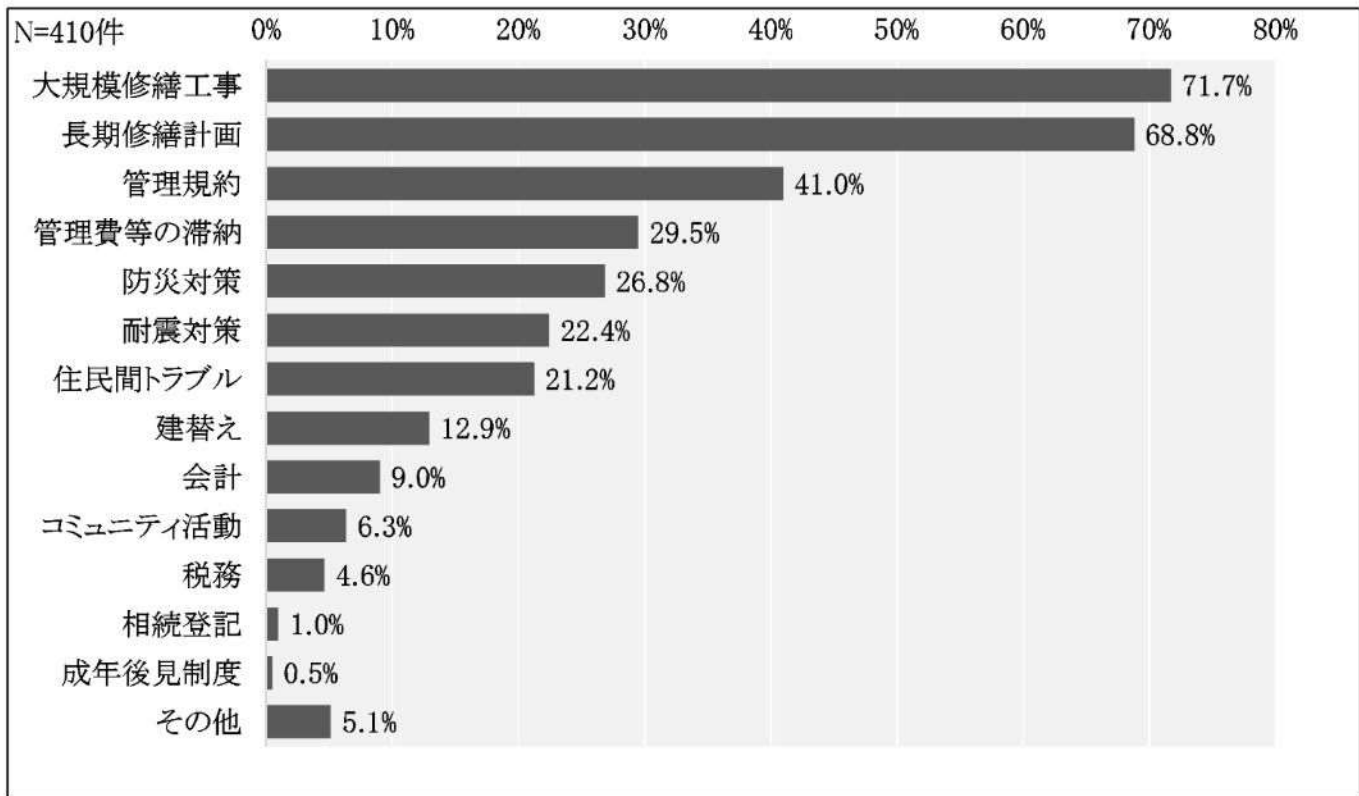
マンション管理に関して相談できる専門家

- マンション管理に関して、相談できる専門家（例えばマンション管理士や弁護士、司法書士、建築士、税理士等）としては、委託先の管理会社への相談が70.4%と最も多かった
- 相談できる専門家はいないと回答が15.8%あった



専門家に相談したいこと

- 専門家へ相談したいと感じることは、大規模修繕計画（68.0%）や長期修繕計画（71.2%）など、建物等の維持・管理に関するものが多かった



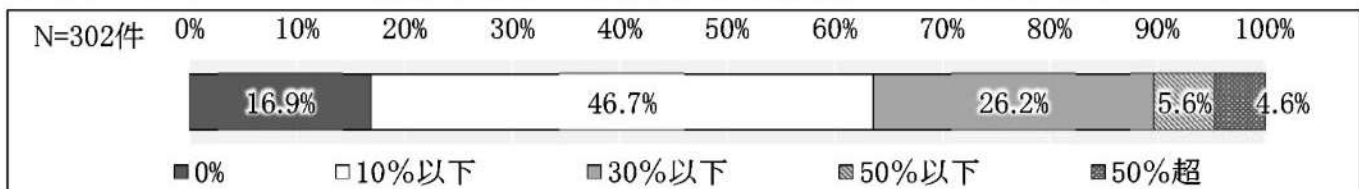
管理規約の有無

- 管理規約があると回答したマンションは97.3%であった



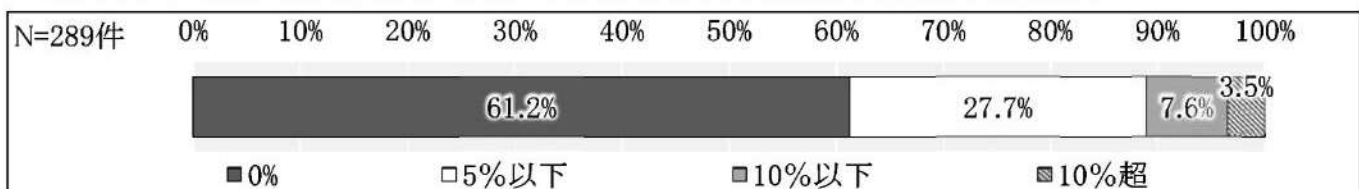
賃貸されている住戸

- 賃貸されている住戸について0件と回答したマンションは16.9%であった
- 全住戸のうち、10%～30%が賃貸されていると回答したマンションが、46.7%と最も多かった



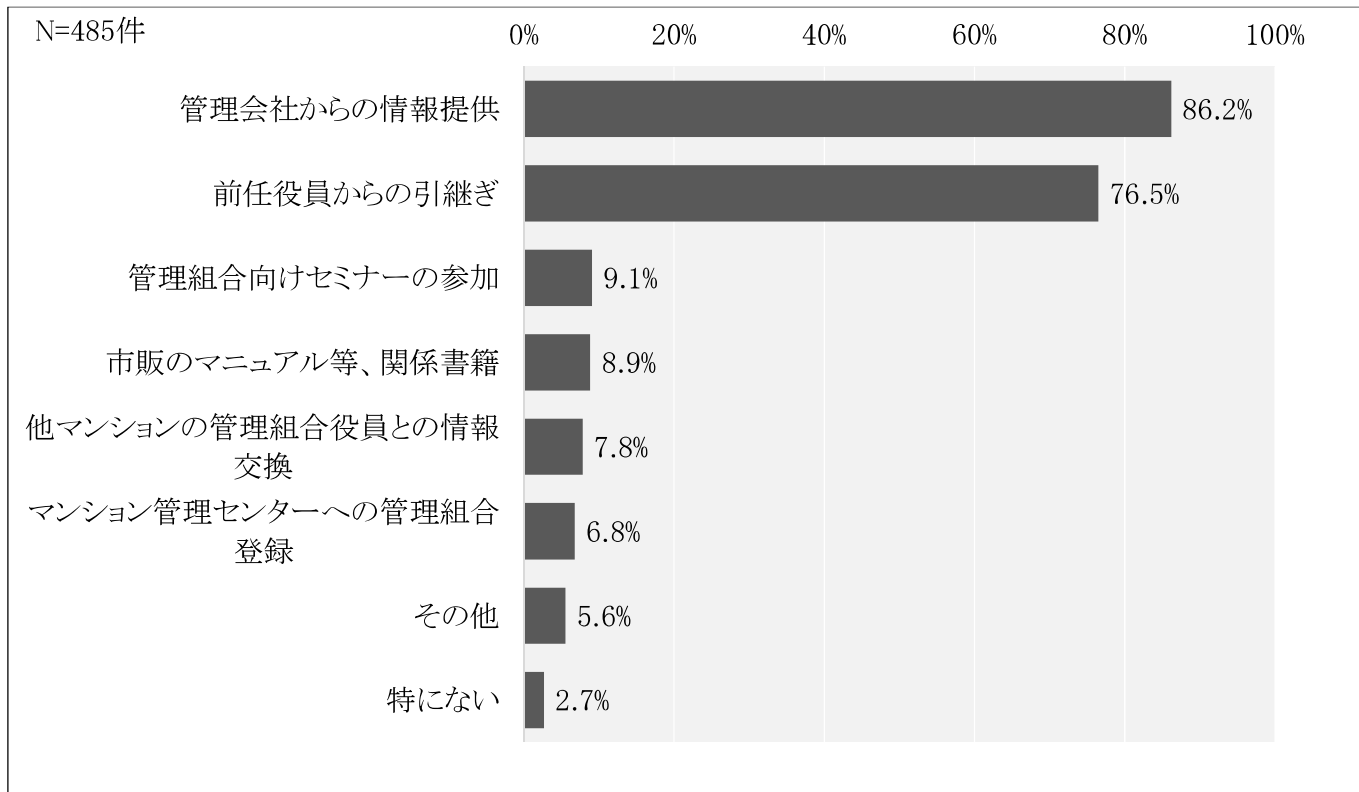
3か月以上空き家となっている住戸

- 3か月以上空き家となっている住戸はないと回答したマンションが最も多く、61.2%であった



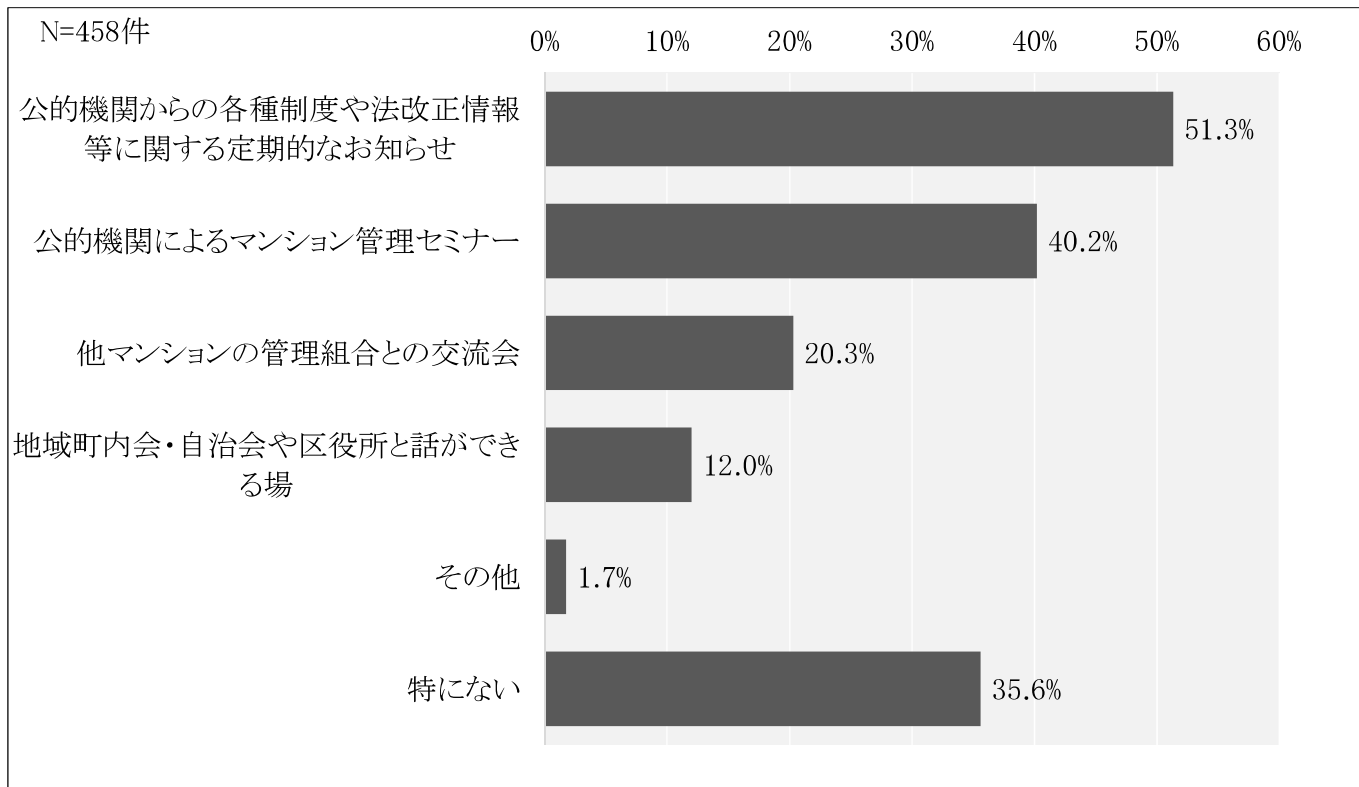
マンションの管理・運営に関する情報収集方法

- マンションの管理・運営に関する情報を収集する方法としては、管理会社からの情報提供が86.2%と最も多く、続いて、前任役員からの引継ぎが76.5%であった



マンションの管理・運営に関する情報収集機会としてあれば利用したいもの

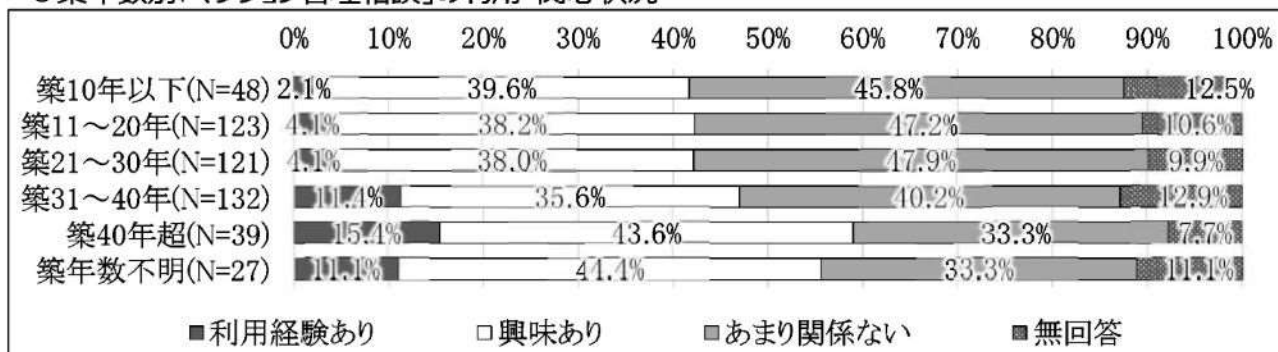
- マンションの管理運営に関して、あれば利用したいと感じる機会としては、「公的機関からの各種制度や法改正情報等に関する定期的なお知らせ」が最も多く51.3%と半数を超えている



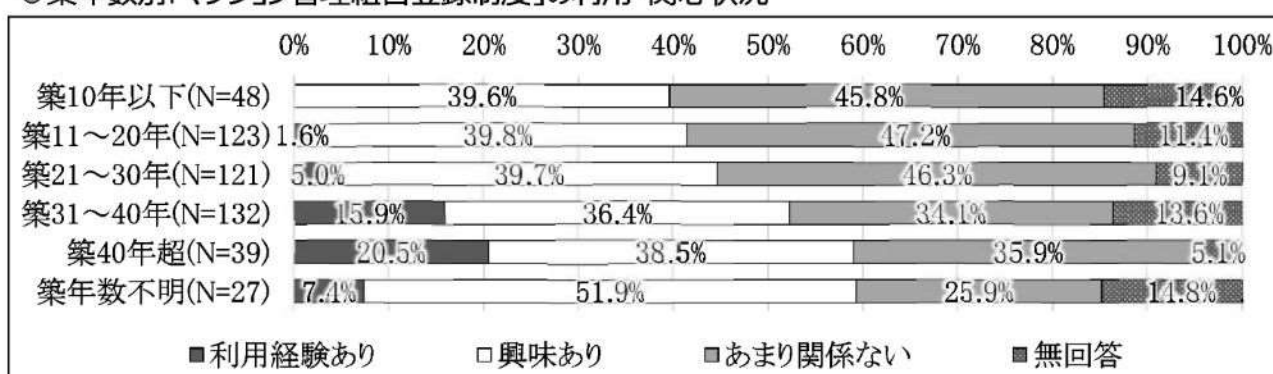
管理・運営支援の利用・関心について

- 「マンション管理相談」（（一財）川崎市まちづくり公社が実施する、分譲マンションの大規模修繕や管理組合運営などについての無料相談所）や「川崎市マンション管理組合登録制度」（川崎市まちづくり局が実施する、登録制度に登録したマンション管理組合と市が相互に情報交換を行う制度）についてマンションの築年数別に関心の度合いをみると、高経年になるほど「利用経験あり」と「興味あり」を合わせた割合が高くなる傾向がある

◎築年数別「マンション管理相談」の利用・関心状況

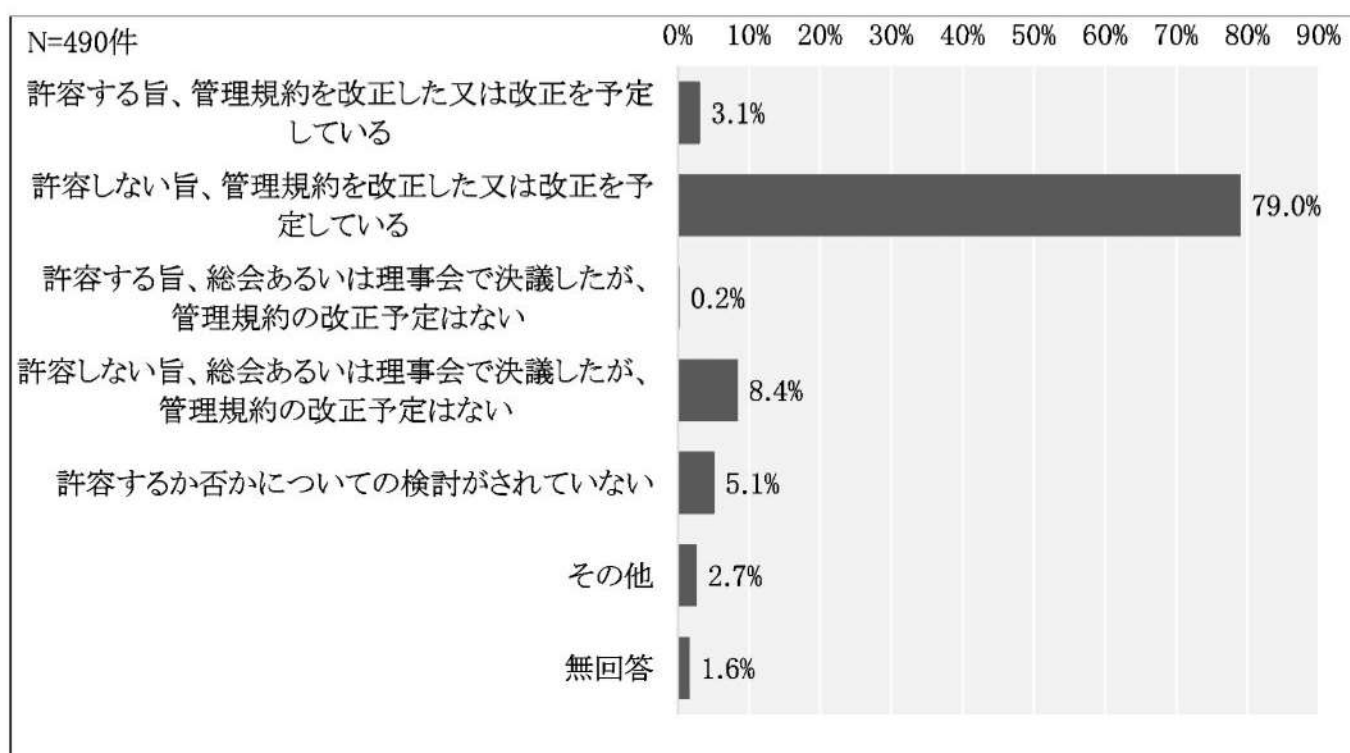


◎築年数別「マンション管理組合登録制度」の利用・関心状況



民泊（住宅宿泊事業法）の許容について

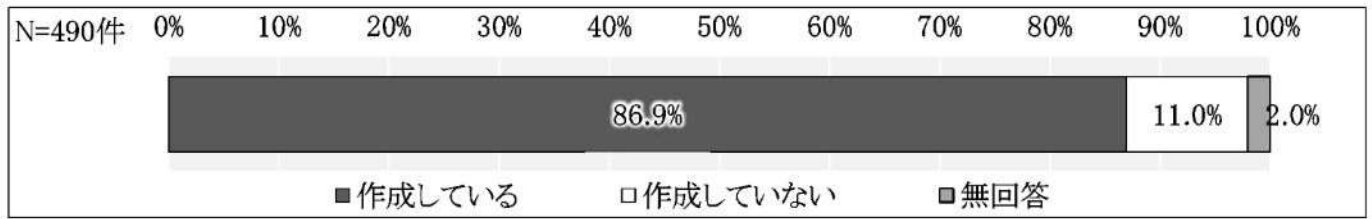
- 民泊（住宅宿泊事業法）について許容しない方針のマンション（管理規約を改正するか、総会あるいは理事会で決議したマンション）は87.4%あった
- 民泊について検討がされていないマンションは5.1%あった



③ 長期修繕計画・修繕工事について

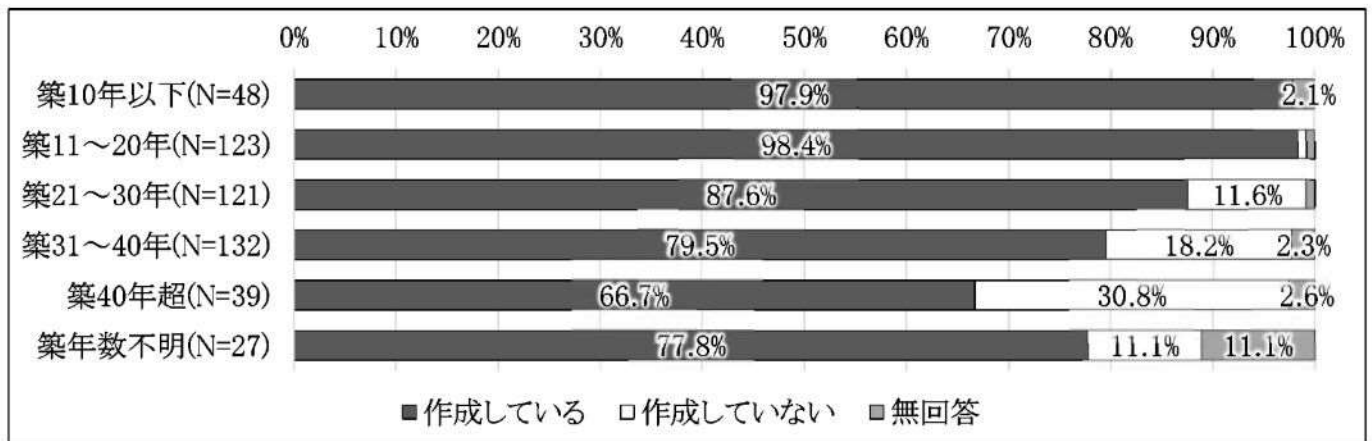
長期修繕計画の作成について

- 長期修繕計画を作成しているマンションは86.9%あった



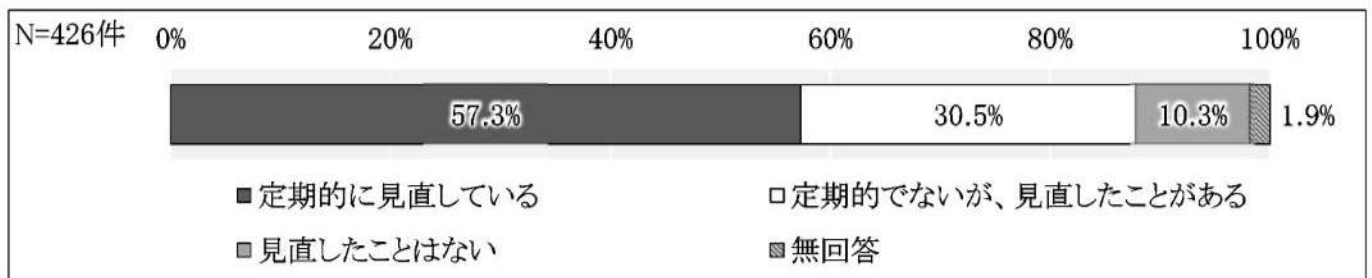
築年数と長期修繕計画作成有無の関係について

- 高経年のマンションほど長期修繕計画を作成していない割合が高く、築40年超のマンションの約3割が未作成であった



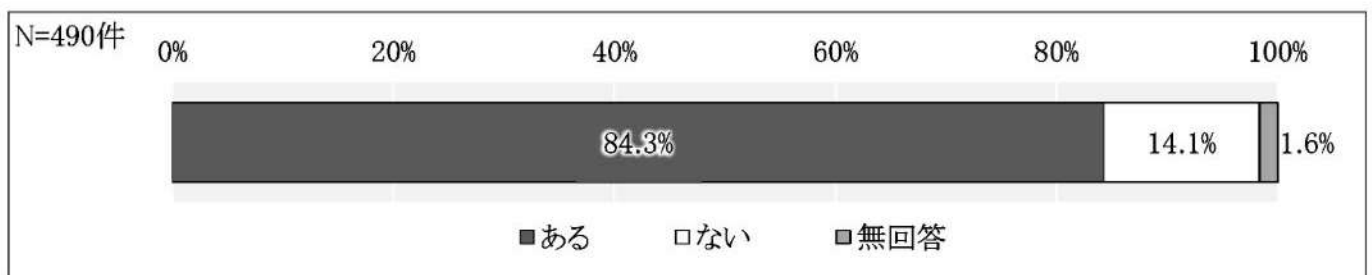
長期修繕計画の見直しについて

- 長期修繕計画を定期的に見直しているマンションは57.3%あった



大規模修繕工事の実施について

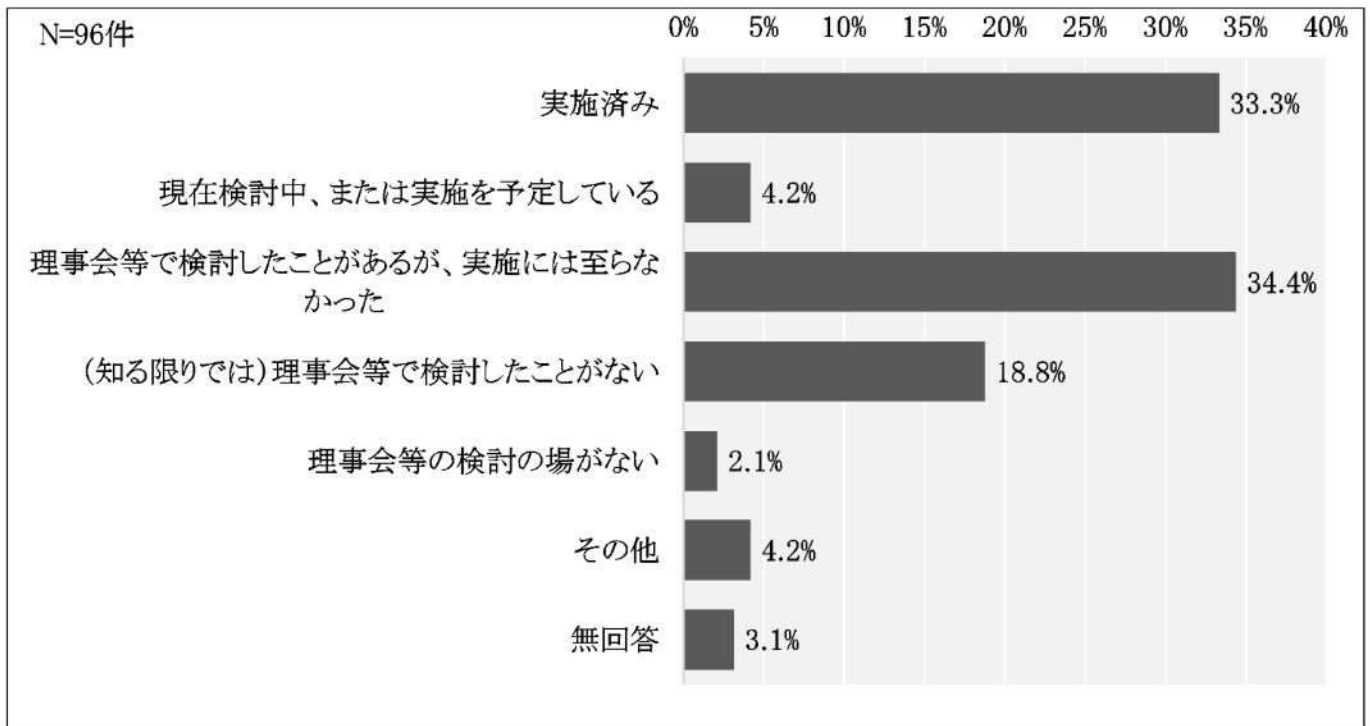
- 大規模修繕工事を実施したことがあるマンションは84.3%であった
- このうち、長期修繕計画どおり実施したマンションは67.1%、計画より遅れて実施したマンションは22.5%であった



④ 耐震対策・建替え・敷地売却について

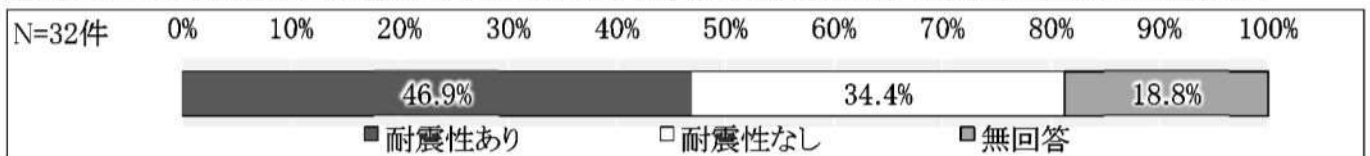
耐震診断の実施について

- 旧耐震マンション（ここでは便宜的に1981年以前に完成したマンションとする）96件を対象として耐震診断の実施状況をみると、実施済みは33.3%であった
- また、理事会等で検討したが実施には至らなかったマンションが34.4%あった



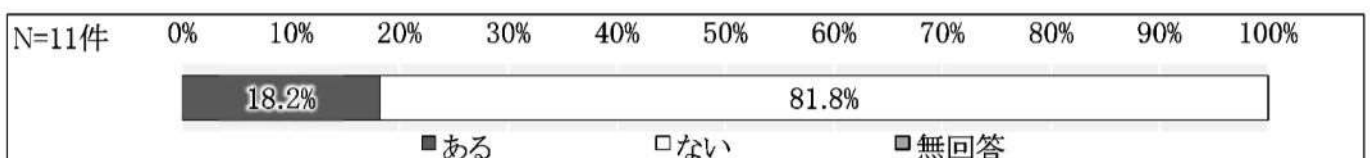
耐震診断の結果について

- 旧耐震マンションを対象として耐震診断結果をみると、耐震性ありは46.9%、耐震性なしが34.4%であった



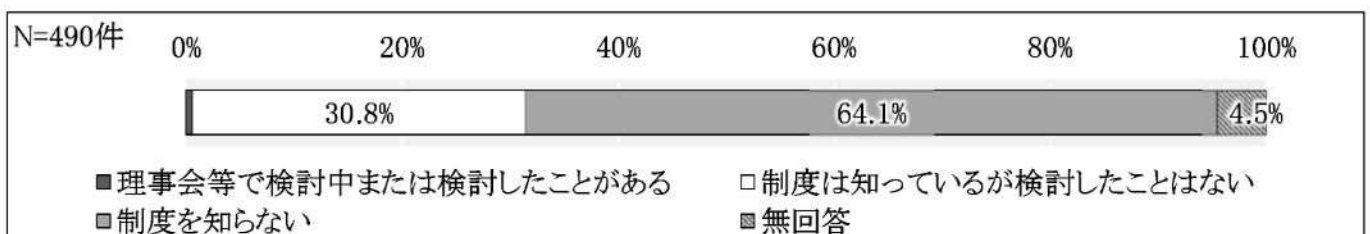
耐震補強工事の実施について

- 上記で「耐震性なし」であったマンション11件のうち、2件（18.2%）において耐震補強工事を実施していた



マンション敷地売却制度を知っていますか

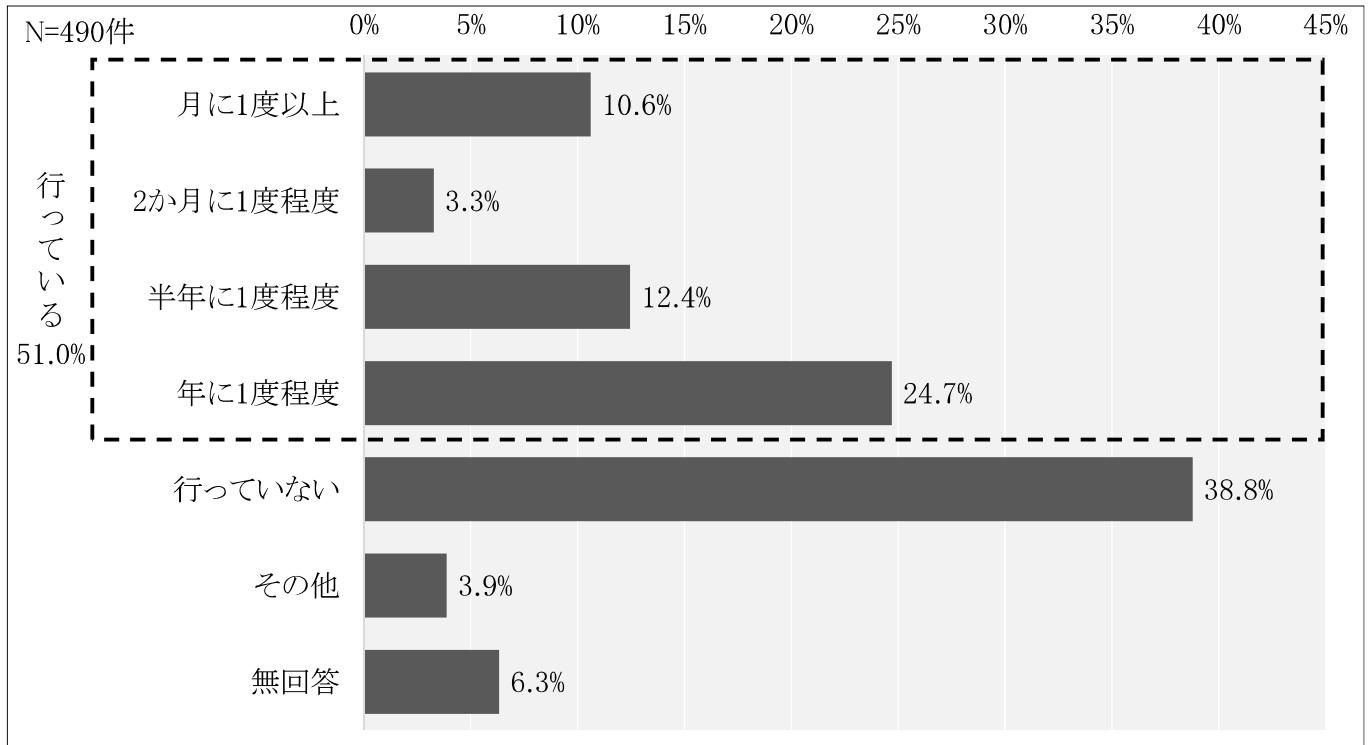
- マンション敷地売却制度（マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部が改正（平成26年12月24日施行）され、耐震性不足のマンションについては、区分所有者等の4/5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を可能とする制度）について認知度は低く、「制度を知らない」の回答が64.1%であった



⑤ コミュニティ活動について

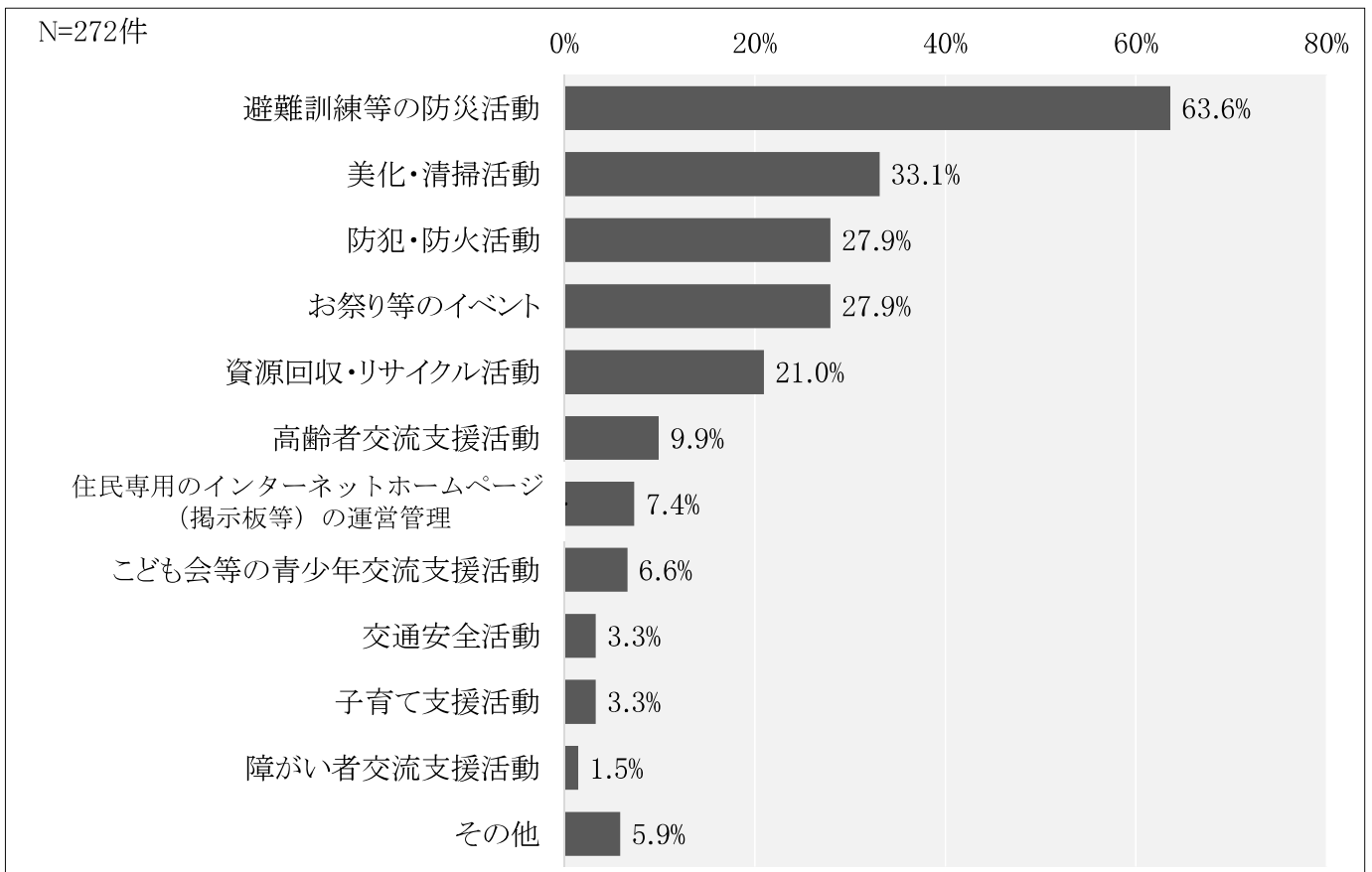
マンション内のコミュニティ活動頻度

- マンション内のコミュニティ活動については、「行っている」が51.0%と半数を超え、「行っていない」は38.8%であった
- 月に1度以上の頻度でコミュニティ活動を行っているマンションは10.6%あった



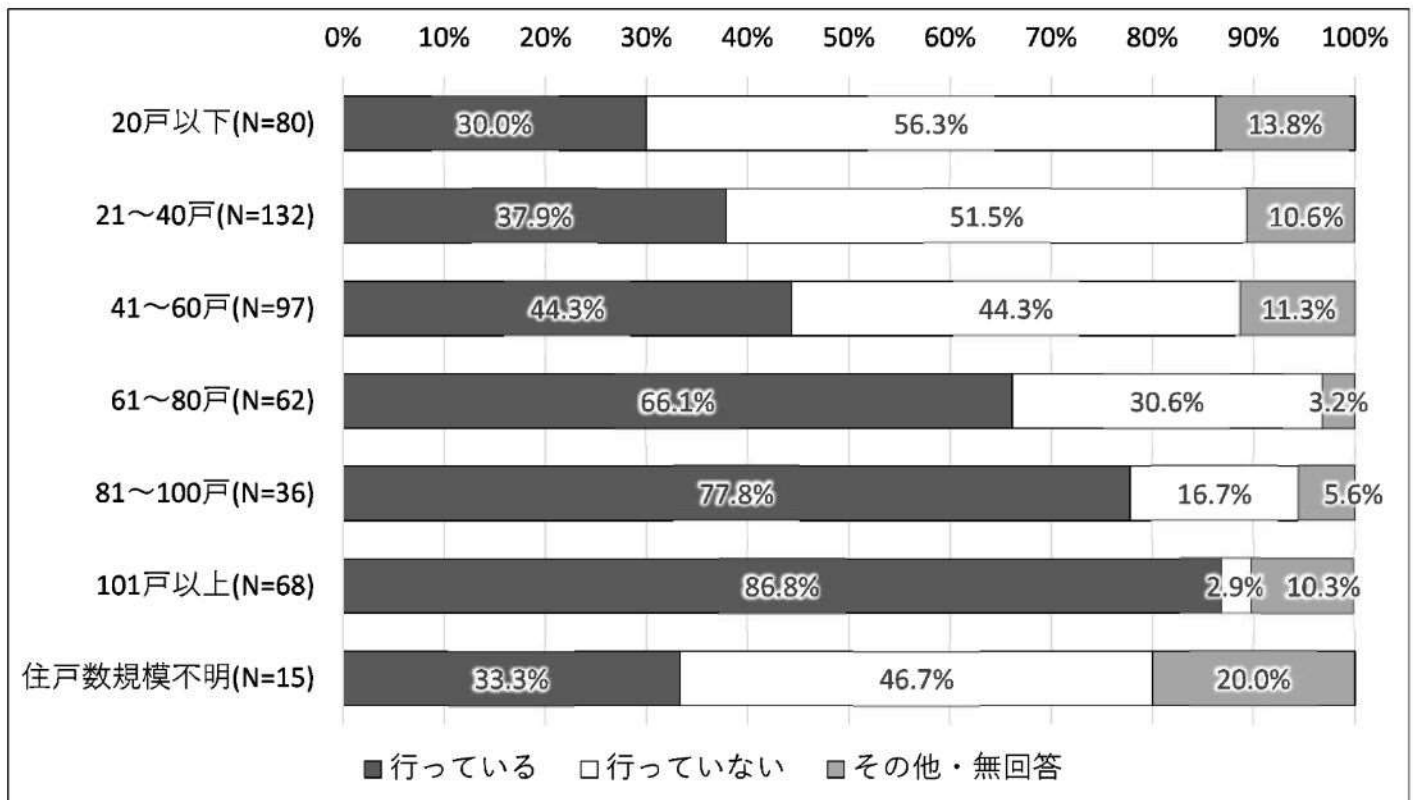
マンション内のコミュニティ活動内容

- マンション内で実施しているコミュニティ活動としては、「避難訓練等の防災活動」が63.6%と最も多い



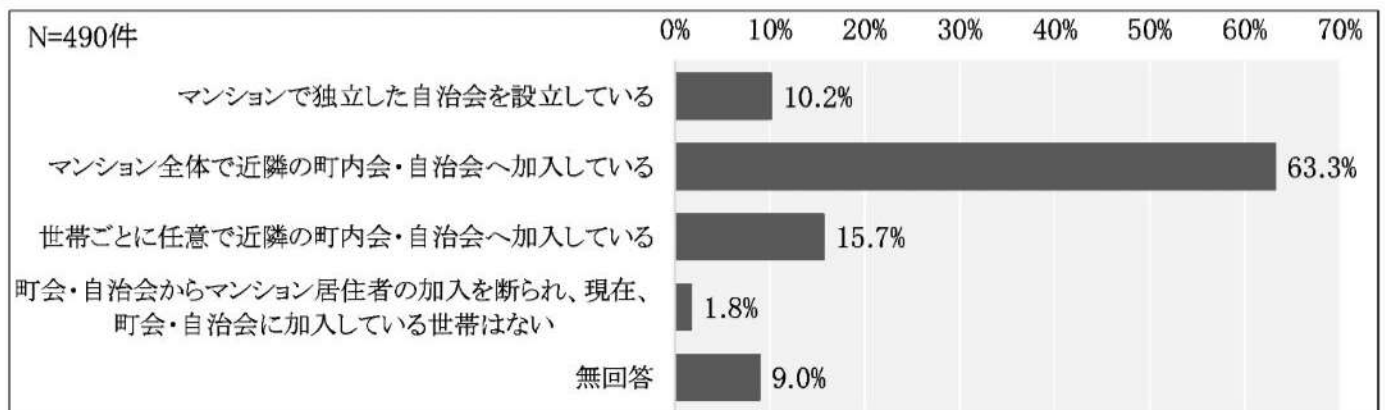
マンションの住戸数規模とコミュニティ活動の実施有無の関係

- マンションの住戸数規模とコミュニティ活動の実施有無の関係では、住戸数規模が小さいほどマンション内のコミュニティ活動が行われていない傾向があり、住戸数が20戸以下のマンションではコミュニティ活動を行っている割合が30.0%に留まる



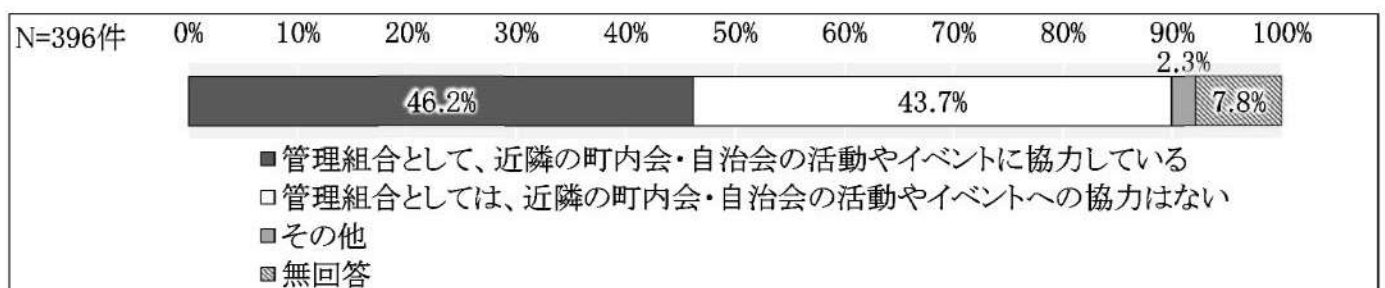
町内会・自治会への加入状況

- 町内会・自治会への加入状況については「マンション全体で近隣の町内会・自治会へ加入している」が63.3%と最も多い



近隣の町内会・自治会との関係について

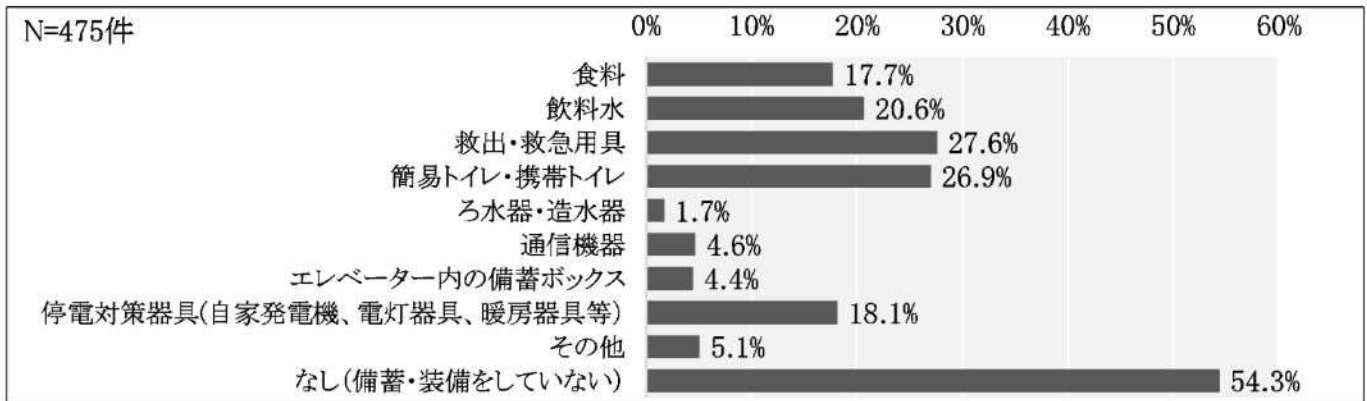
- 上記で「マンションで独立した自治会を設立する」以外のマンションに対して近隣の町内会・自治会との関係について聞いたところ、46.2%が、近隣の町内会・自治会の活動やイベントに管理組合として協力しているとの回答であった



⑥ 防災対策について

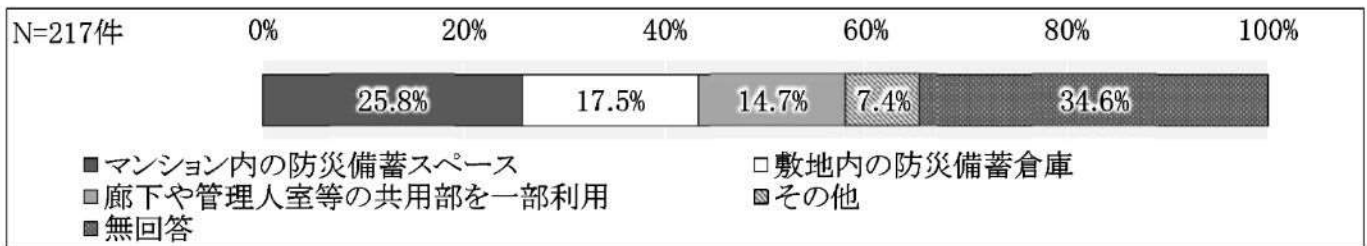
災害時用の備蓄・装備品

- 災害時の備えとして備蓄・装備しているものについては、「なし」の回答が54.3%あった



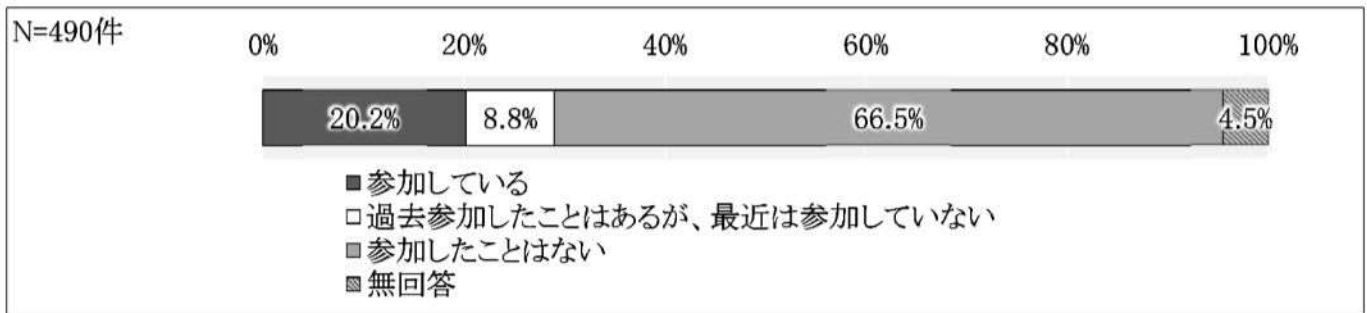
備蓄・装備品の収納場所

- 上記、備蓄・装備品の収納場所としては、マンション内の防災備蓄スペースが25.8%で最も多かった



近隣で開催される防災訓練への参加

- 区主催の防災訓練や地域の防災訓練への参加については、「参加したことがない」が66.5%で最も多かった
- 最近参加していない、あるいは参加したことがないと回答した29.0%（369件）について、参加しない理由を聞いたところ、「マンション内で防災訓練を実施している」が25.5%で最も多かった



近隣と連携した防災訓練の実施

- 近隣の町内会・自治会と連携した防災訓練の実施については、「実施していない」が78.6%で最も多かった
- 実施していないと回答した78.6%（385件）について、実施しない理由を聞いたところ「特段、協力の呼びかけ等がない」が42.1%で最も多く、これに次いで、「マンション内で防災訓練を実施している」が35.8%であった

