

H23 高経年分譲マンション実態調査報告書

概要版



平成 24 年 3 月

西 宮 市

目 次

高経年分譲マンションの実態調査と支援施策の検討

・ 高経年分譲マンション実態調査	
1. 調査概要	1
1) 調査の主旨(目的)	
2) 調査の方法	
3) 調査のねらい	
4) 調査体制	
2. 現地目視調査の内容	3
1) 高経年分譲マンション現地目視調査の対象物件	
3. ヒアリング対象物件の抽出	3
1) 抽出の方法(視点)	
2) 高経年分譲マンション等ヒアリング調査の対象物件	
・ 実態調査分析による類型化と支援施策の検討	
1. 分析の方法	5
2. 西宮市における高経年分譲マンションの概要(基礎的データ)の整理	6
4. 高経年分譲マンションの管理組合等が抱える問題・課題意識の整理	11
5. 調査分析による高経年分譲マンションの類型化	13
6. 今後の高経年分譲マンションの方向性と各立場の役割	15
7. 分譲マンションへの支援の方向性	16
8. 分譲マンションへの支援施策(案)	17
・ 附属資料	
1. 現地調査票(様式)	18
2. 高経年分譲マンション管理組合等ヒアリング調査票(様式)	20

高経年分譲マンションの実態調査と支援施策の検討

．高経年分譲マンション実態調査

1 ．調査概要

1) 調査の主旨(目的)

近年分譲マンションの高経年化に伴う管理運営のハード・ソフト両面の様々な問題が注視されている。平成 23 年 3 月に策定された「にしのみや住宅マスタープラン」においても分譲マンションの適切な維持管理と周辺地域との調和の推進目標のなかで、築後 30 年以上経つ高経年の分譲マンションの実態把握と支援施策の検討が示されている。

西宮市における分譲マンションは、住宅総数の約 2 割(約 1,200 棟(H21 年))あり、年々増加している。その内、築 30 年以上(平成 23 年(2011 年)時点)の分譲マンション(以下「高経年分譲マンション」という)は、約 250 件(約 11,500 戸)あり、今後も増大していくことが予想される。

現時点(平成 23 年(2011 年)時点)における高経年分譲マンションは、新耐震基準が定められた昭和 56 年(1981 年)以前に建設されたものとなることから、構造的な耐久性に問題を抱える物件が多い。また、30 年の間に都市計画に関する法や条例整備が進んでいるため既存不適格物件も相当数あると考えられ、建替えによる再生を困難とする要因として全国的な課題となっている。

こういった状況を鑑み、高経年分譲マンションの実態調査と共に、西宮市が今後準備しておくべき分譲マンションへの支援の方向性を検討し、施策(案)を提示することを目的とする。

2) 調査の方法

上記目的を達成するため、まず、西宮市内にある高経年分譲マンション全ての現地目視調査を行い外観の劣化状況やバリアフリー化状況、各種設備・施設の有無、清掃・管理状況、植栽の維持管理状況等を調査した。

その後、特徴的な高経年分譲マンションの管理組合等(理事長や当該マンションに詳しい方)に詳細なヒアリング調査を行い、実際の維持管理やコミュニティの状況、抱える問題・課題を洗い出し、支援施策の方向性に結びつける。

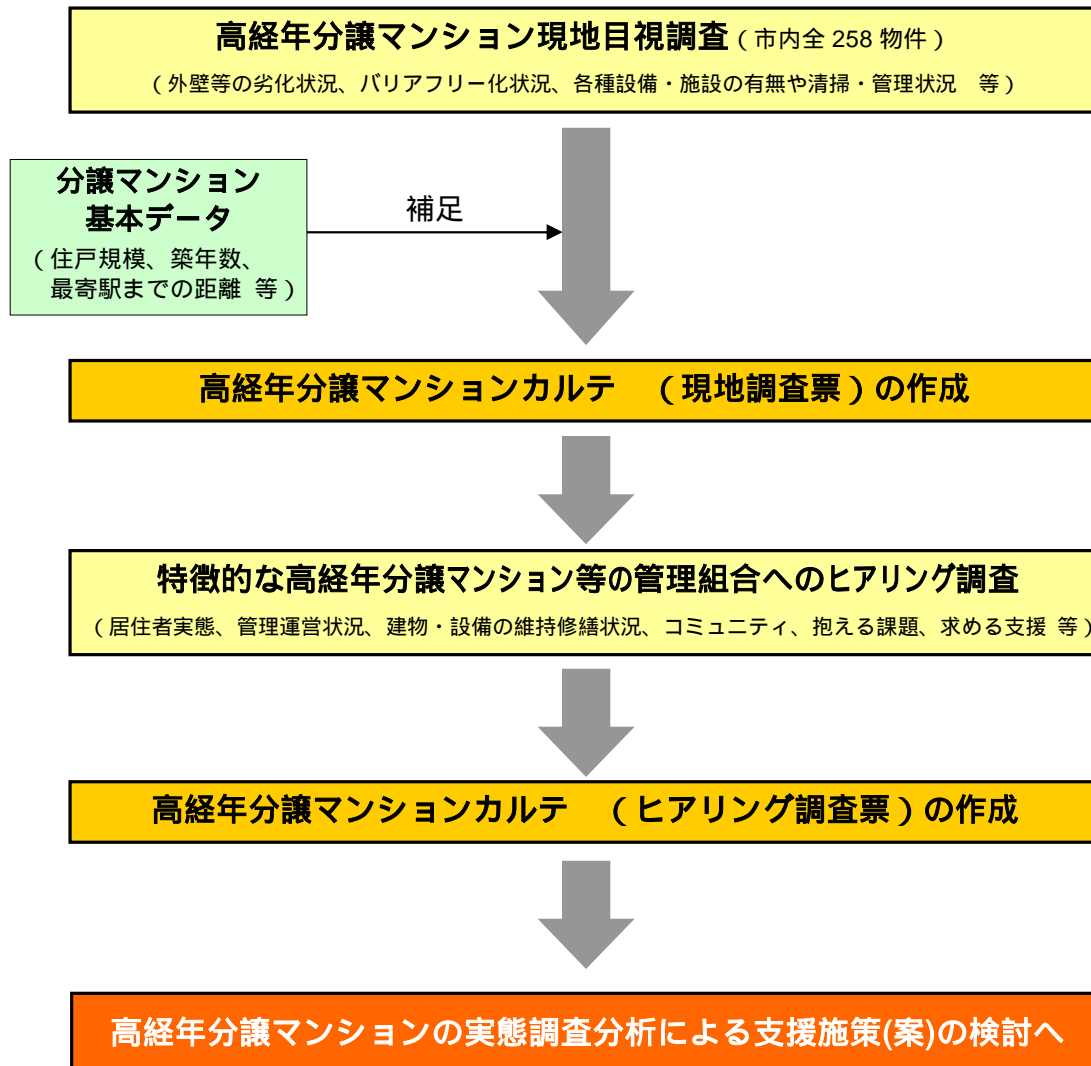
3) ヒアリング調査のねらい

現地目視調査や基本データからでは見えてこない実際の管理運営状況や問題意識を直接ヒアリングし、特徴的な個々の事例の具体把握から市として準備すべき支援の方向性を抽出することがねらいであり、最終的には、高経年分譲マンションの類型化とともに支援施策(案)を整理する。

4) 調査体制

調査内容の検討や実施にあたっては、西宮市マンション管理組合ネットワーク(NMねっと)と武庫川女子大学・水野優子氏に協力していただいた。

実態調査フロー



2 . 現地目視調査の内容

1) 高経年分譲マンション現地目視調査の対象物件

市内の高経年分譲マンション全て (258 件)

調査項目 : 外壁等の劣化状況、バリアフリー化状況、各種設備・施設の有無や清掃・管理状況 等
別紙調査票参照

3 . ヒアリング対象物件の抽出

1) 抽出の方法 (視点)

抽出方法 : 基本データや目視調査から特徴的と思われる物件を抽出

西宮市内の高経年分譲マンションの内、下記の基本データ・現地目視調査より特徴的と思われる物件を抽出する。

着眼項目

- ・ 築年数
- ・ 住戸規模
- ・ バリアフリーの状況 (敷地入口 ~ 玄関(エントランス)・玄関 ~ 住戸における車椅子による到達可否)
- ・ 外壁等、外観の劣化状況
- ・ マンション共用部の清掃・管理状況
- ・ 最寄り駅からの距離
- ・ 立地地域

2) ヒアリング調査の対象物件

抽出されたヒアリング対象物件を以下に示す。計 29 件がヒアリング対象となった。

高経年分譲マンション等ヒアリング調査対象物件一覧表

番号	地域	竣工年代	住戸数(概数)	階数
1	本庁北	昭和 50 年代	60	4~5 階
2	本庁北	昭和 50 年代	20	3 階以下
3	本庁北	昭和 50 年代	20	6~10 階
4	本庁北	昭和 50 年代	30	6~10 階
5	本庁北	昭和 40 年代	20	4~5 階
6-1~4	本庁北	昭和 40 年代	70(団地)	3 階以下、6~10 階
7	本庁南	昭和 40 年代	20	4~5 階
8	本庁南	昭和 40 年代	30	6~10 階
9	本庁南	昭和 40 年代	40	6~10 階
10	本庁南	昭和 40 年代	20	4~5 階
11	本庁南	昭和 40 年代	50	6~10 階
12	本庁南	昭和 40 年代	30	4~5 階
13	鳴尾	昭和 40 年代	30	4~5 階
14	鳴尾	昭和 40 年代	30	4~5 階
15	瓦木	昭和 40 年代	30	4~5 階
16	瓦木	昭和 50 年代	10	3 階以下
-	瓦木	昭和 40 年代	30	4~5 階
17	瓦木	昭和 40 年代	30	4~5 階
-	瓦木	昭和 30 年代	20	4~5 階
18	瓦木	昭和 40 年代	20	4~5 階
-	甲東	昭和 50 年代	10	3 階以下
19	甲東	昭和 40 年代	20	3 階以下
20-1~3	甲東	昭和 40 年代	70(団地)	4~5 階
21	甲東	昭和 40 年代	50	6~10 階
22	本庁北	昭和 40 年代	30	4~5 階
23-1~3	鳴尾	昭和 40 年代	100(団地)	4~5 階、6~10 階、11~19 階
24	瓦木	昭和 50 年代	30	4~5 階
25	本庁北	昭和 50 年代	40	3 階以下
26	本庁北	昭和 40 年代	70	6~10 階
27	本庁南	昭和 50 年代	70	11~19 階
28-1~3	北部	平成	(団地)	
29	北部	平成		

北部は昭和期に建った分譲マンションが無いいため平成時期に建ったものから抽出

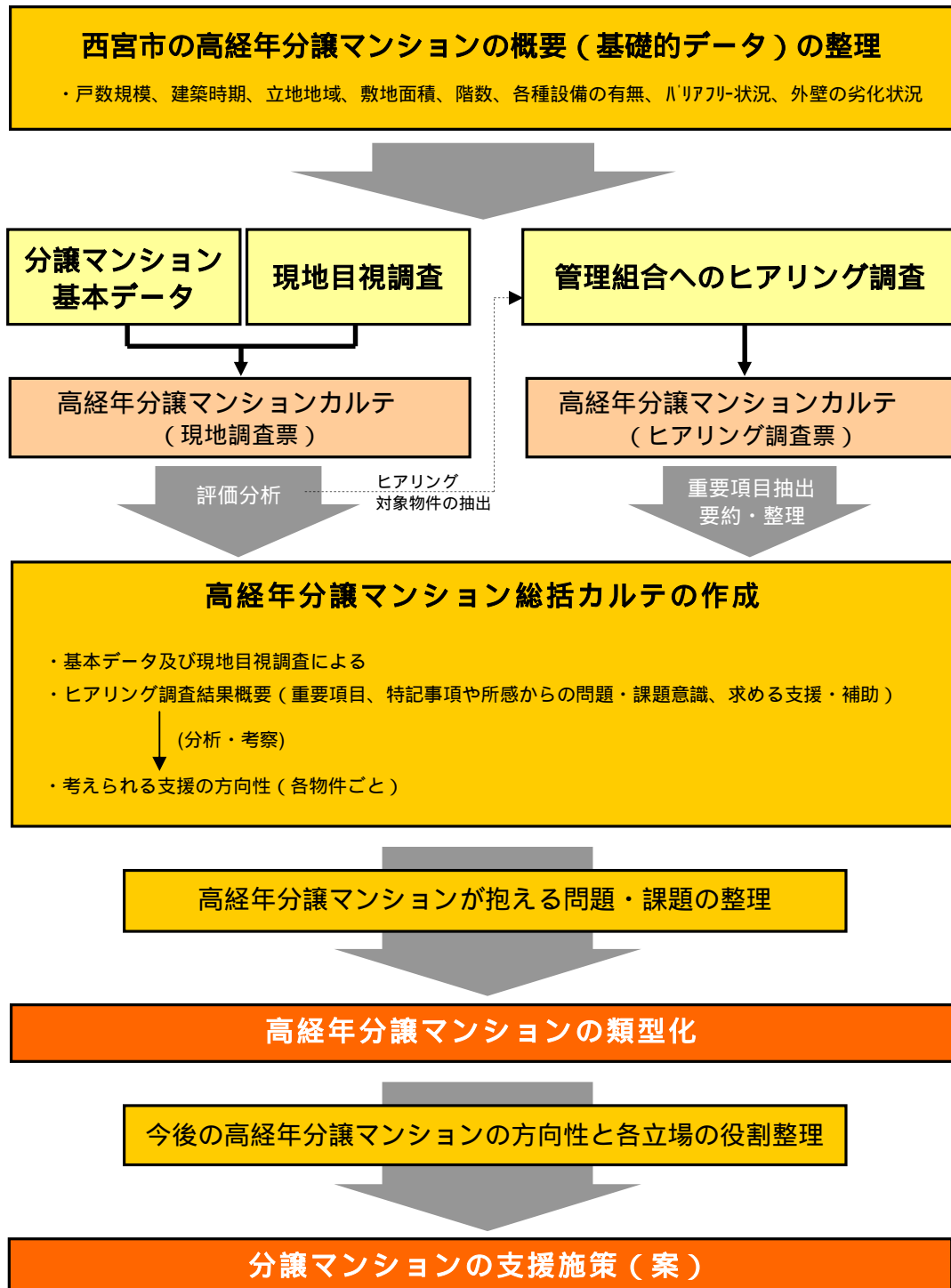
．実態調査分析による類型化と支援施策の検討

1．分析の方法

基本データや現地目視調査から考察できる市内の高経年分譲マンションの概要（基礎的データ）を整理した上で、ヒアリング調査を行った29件について、抱える問題・課題意識や考えられる支援の方向性を含めた「高経年分譲マンション総括カルテ」を整理する。

その後、総括カルテを考察・分析し、問題・課題を整理しながら、高経年分譲マンションの類型化を行い、最終的には「支援施策(案)」を提示する。

分析・考察のフロー

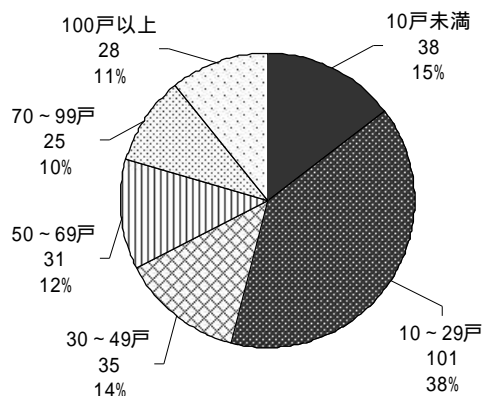


2. 西宮市における高経年分譲マンションの概要（基礎的データ）の整理

分譲マンションカルテ（現地調査票）から考察できる各視点ごとの全市的な高経年分譲マンションの概要（基礎的データ）を整理する。

戸数規模

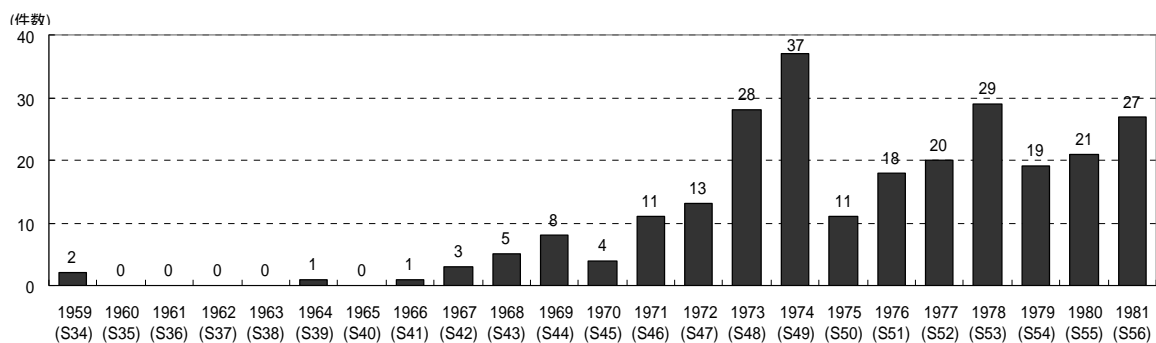
戸数規模別の割合をみると「10～29戸」が38%で最も多く、次いで「10戸未満」が15%となっており、担い手不足等につながりやすい小規模な物件が過半数を占めている。



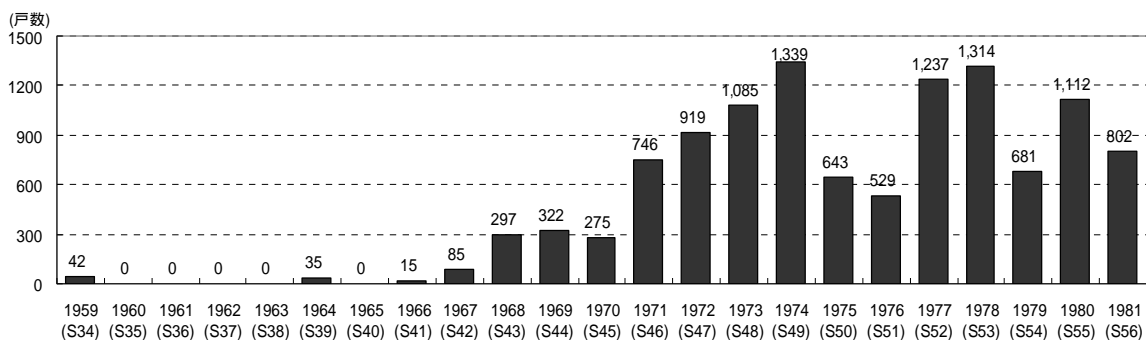
戸数規模別の割合

建築時期

建築時期別の件数及び戸数をみると1971年（昭和46年）から分譲マンション建設が急増しており、1975年（昭和50年）で一度落込む等、各年代でばらつきはあるものの、概ね1970年代に建設されたものが多くを占めている。



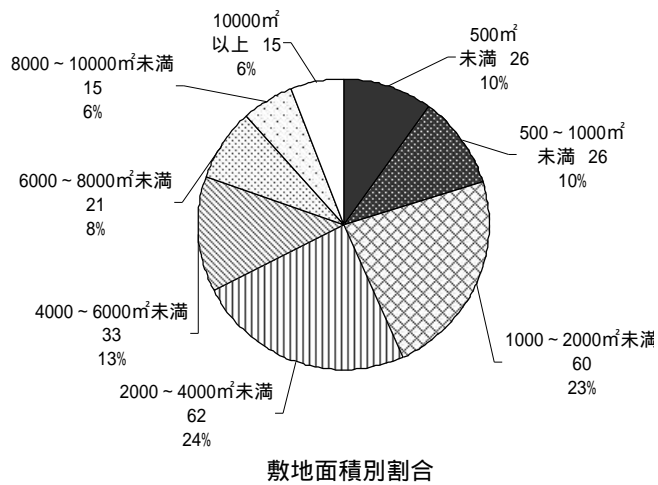
建築時期別の件数



建築時期別の戸数

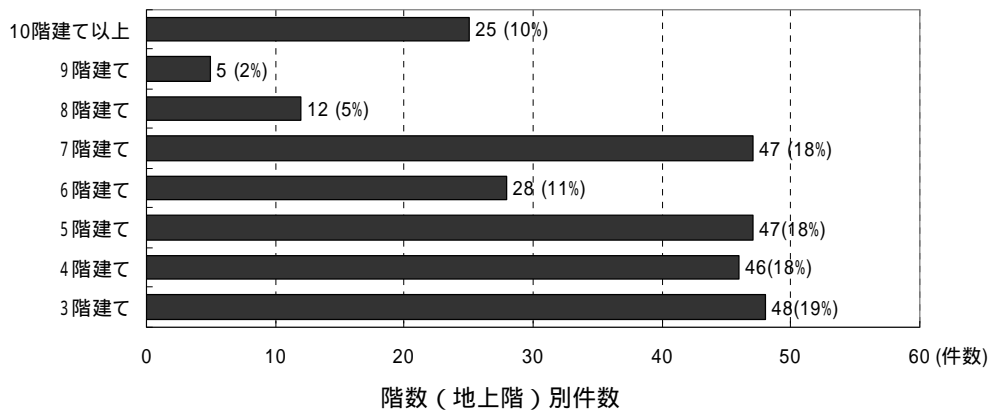
敷地面積規模

敷地面積規模別にみると「1,000～2,000㎡未満」と「2,000～4,000㎡未満」で約半数を占めており、戸数規模同様、10～30戸程度が入る比較的小規模な敷地が多くなっている。



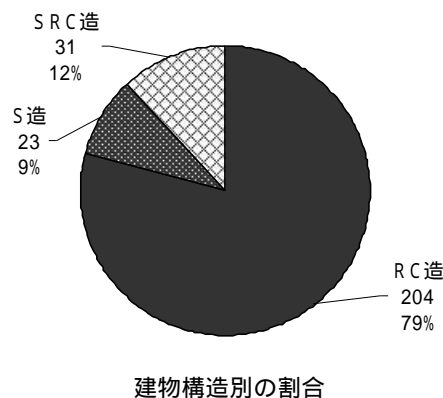
階数（地上階）

階数については、3階建てから7階建ての中低層の物件が多くなっている。また、10階建て以上の高層のものも1割みられる。



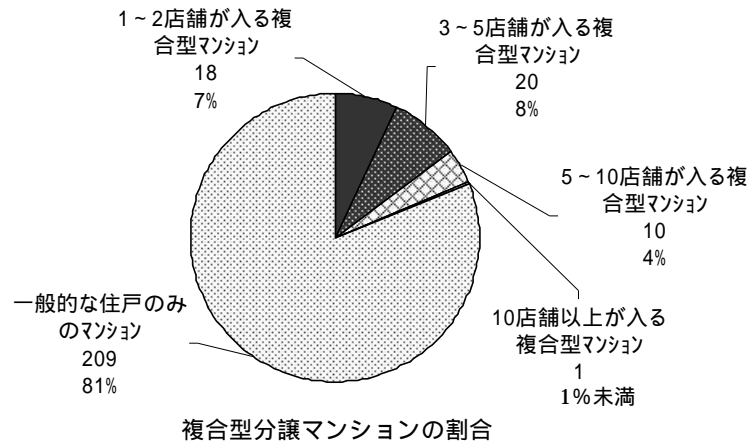
建物構造

構造別にみると、RC造（鉄筋コンクリート造）が約8割を占め、S造（鉄骨造）、SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート）が共に1割程度となっている。



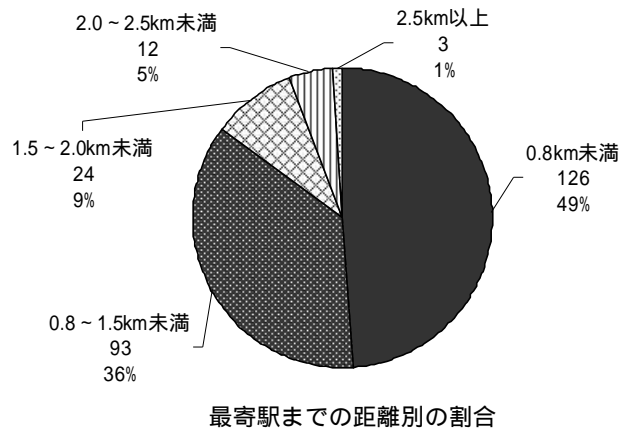
店舗併用の複合型分譲マンションの割合

高経年分譲マンション（平成 23 年時点）全体の約 2 割が店舗併用の複合型分譲マンションとなっている。



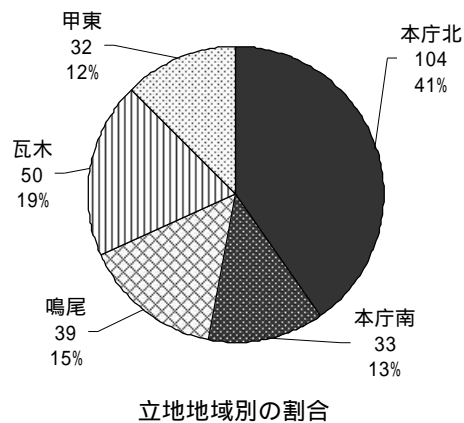
最寄駅までの距離

最寄駅までの距離については、「0.8km 未満」が 49%と最も多く、次いで「0.8～1.5km 未満」が 36%で、合わせて 8 割以上となっており、比較的駅に近い物件が多くなっている。



立地地域

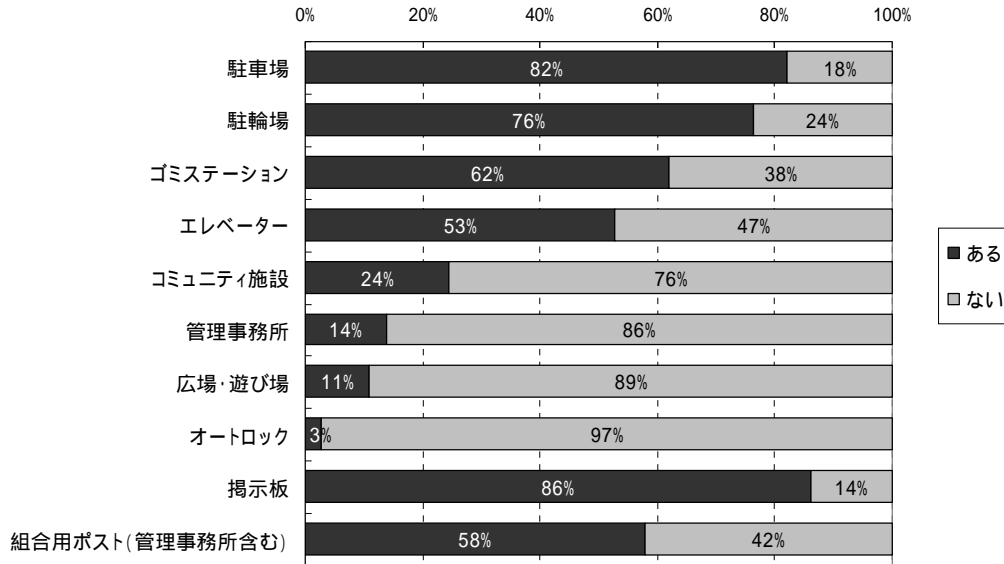
立地地域については、「本庁北」が 41%と最も多く、次いで「瓦木」が 19%となっている。北部の「塩瀬」「山口」地域では、バブル期以降に建設が始まっており、高経年分譲マンション（平成 23 年時点）は未だない。



各種設備・施設の有無

各種設備や施設の有無をみると、バリアフリーの観点から特に重要なエレベーターについては53%となっている。その他、日々の暮らしにおいて重要な駐車場や駐輪場、ゴミステーションは5割から8割といった高い割合で備えられているものの、コミュニティ施設や管理事務所、広場・遊び場、オートロックといった付加価値施設・設備がある物件は少ない。

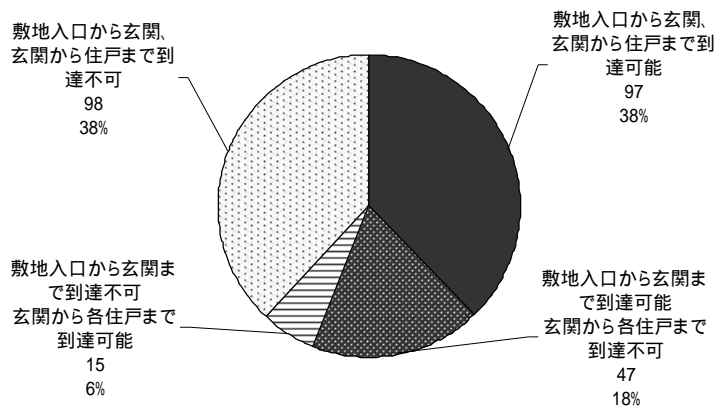
組合運営事務に関わる部分について、掲示板を備えている物件は86%と高い整備率だが、組合用の郵便ポストを備えた物件は6割程度とやや少ない。



各種設備・施設の有無割合

バリアフリー状況（車椅子での到達可能性）

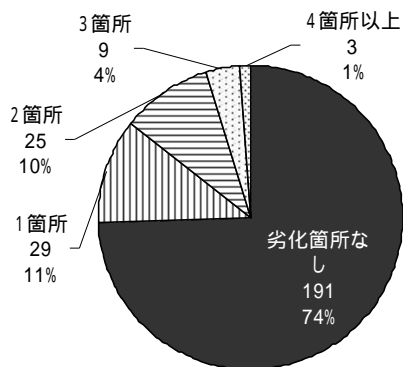
バリアフリー状況を車椅子での到達可能性でみると、敷地入口からマンション玄関及び玄関から各住戸までの両ルート共に到達できる物件と、両ルート共に到達できない物件が38%でほぼ同数だが、段差等の障害によりいずれかのルートで到達できない物件を合わせたバリアフリー化できていない物件は約6割となっている。



バリアフリー状況の割合

外壁等の劣化状況

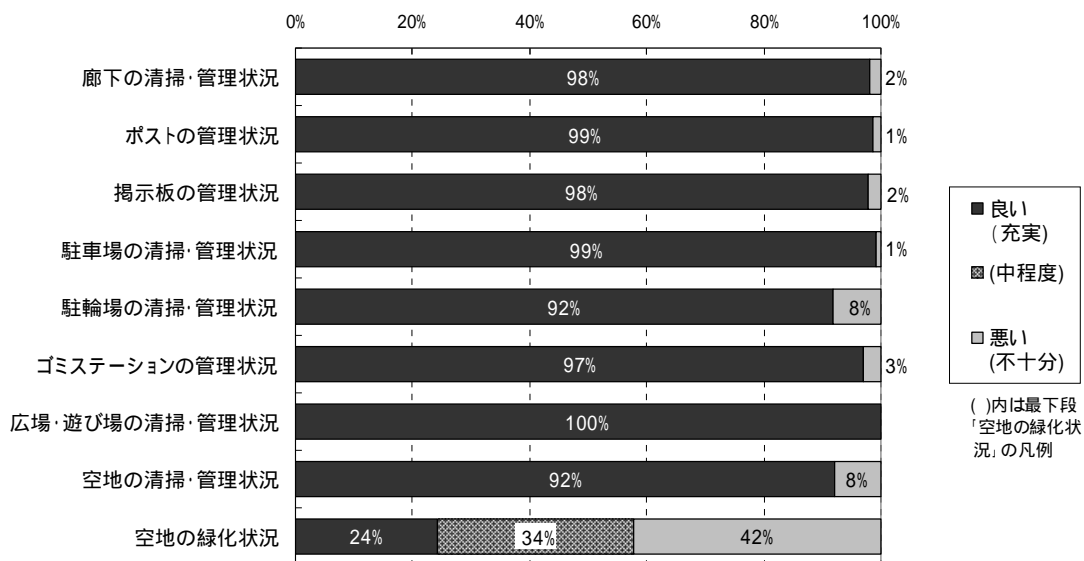
外壁等の劣化状況を劣化箇所数でみると、「劣化箇所なし」が74%で最も多く、次いで、「1箇所」劣化箇所がある物件が11%、「2箇所」が10%となっている。



外壁等の劣化状況（劣化箇所数別割合）

マンション共用部の清掃・管理状況等

建物内部の共用廊下や郵便ポスト・掲示板や駐車場・駐輪場、ゴミステーション、広場、空地といった外部空間の清掃・管理状況については、いずれも良好であったが、空地の緑化状況においてやや不十分な物件がみられた。



マンション共用部の清掃・管理状況等

4 . 高経年分譲マンションが抱える問題の整理

管理組合が抱える問題・課題をヒアリング調査や総合的な考察から抽出し以下に整理する。

賃貸化等に伴う管理組合の担い手不足や事務負担に関する問題

主に賃貸化が進む物件で、管理組合の担い手不足に悩まれているところが多く、世話人が固定化されている。また、そういった物件のほとんどが自主管理形態となっており、理事長等、一部の世話人に事務負担がかかっているケースが多く見られた。

ただ、管理組合の実態がなく、世話人の担い手不足が伺える物件からは、問題意識は聞かれなかった。

バリアフリー化や高齢者の日常生活等に関する問題

バリアフリー化に関しては、傾斜地等の地形条件や階段室型の住棟形態の物件に問題が見られた。

高齢者の快適な歩行空間の確保とともにゴミ出しや見守りといった日々の暮らしのサポートについての問題意識が高い物件も見られ、近々、安全委員会を立上げ高齢単身者等を支援していく予定とのことであった。

建物・設備の修繕等、ハード面に関する問題

給排水管の修繕・取替えにあたって、設備図面と現場の配管が異なるため工事の手間・費用が増大する問題や、高額な耐震改修工事費等の問題が1物件から聞かれた。

外壁等の劣化状況や前回大規模修繕からの経過年数等から問題があると考察できる物件からは、問題意識は聞かれず、不具合が出たら直すといった対応であった。

コミュニティの希薄化、マナーや合意形成力の低下に関する問題

便利な立地により賃貸化が進んでいる物件や山の手のブランド性により中古市場があり居住者が入替りやすい物件等において、コミュニティの希薄化や外国人(賃貸人)のマナー低下に関する問題意識が聞かれた。

ただ、管理会社任せの部分が大きく、コミュニティが希薄化していると考察された物件では問題意識は聞かれなかった。

運営状況の把握・公開等、適正な組合運営に関する問題

管理組合の通帳・印鑑の保管体制の不備によるトラブルをきっかけに問題意識を持つ物件や店舗併用の複合型分譲マンションにおける複数の店舗と住戸との融和や役員の引継ぎ不足に問題意識を持つ物件が見られた。

ただ、管理会社任せで、長期修繕計画や工事記録の把握不足等がうかがえる物件や管理組合の実態がない物件、管理状況の公開・透明性に疑いのある物件では、問題意識は聞かれなかった。

建替え・長期修繕維持・将来的な滅失等の大きな方針に関する問題

阪神・淡路大震災による主要構造部の破損が原因による強い建替え意向や、住戸規模が大きく山の手のブランド性のある物件における強い長期修繕維持意向などの大きな方針に関する問題意識を持った物件が見られた。

また、地価が高く周辺で開発が進む物件において建替え意向が伺える物件も見られた。

その他、駅に近く便利で賃貸化と共に空家化が進む物件において、マンション自体の将来的な滅失をめざす物件が見られた。

法律や条例等の規制に関する問題

高齢化への問題意識が強い物件において、バリアフリー化における建築基準法の規制が問題となっていた。また、建替えを推進する物件において、「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」によるマンション戸数規制が問題となっていた。

その他

その他、隣接地への施設系建築物の立地に伴う環境悪化・資産価値低下の不安や既存不適格物件販売（一部の土地売却により建蔽率基準に抵触した物件の販売）の問題が聞かれた。また、管理会社の不効率かつ不適切な管理運営による問題も聞かれた。

北部地域においては、高低差のある道や物販・医療施設が遠いといった立地環境による高齢者等の日常生活面での問題が聞かれた。

5. 調査分析による高経年分譲マンションの類型化

「高経年分譲マンション総括カルテ」及び「管理組合等が抱える問題」等の調査分析から考えられる西宮市における高経年分譲マンションの類型を以下に示す。

A. 立地特性などから供給時の価値が高く、現時点でも優良を保つケース

駅に近く便利な立地や山の手のブランド性のある立地特性等により、供給時から価値が高く、現在も購入の需要が見られる物件で、住み手の思い入れが強く、住み続けている住人も多いことから、知識や経験が高められた管理組合が形成されているケース。

本調査においてあてはまる物件では、管理会社に委託する管理形態が多かったが、組合員による主体的な管理運営が行われており、ハード面、ソフト面共に優良が保たれていた。

B. 組合の管理運営意識が高く、自主的に良好な組合運営が展開できているケース

管理会社に委託せず、高い意識を持って自主的に管理運営を行い、上手くいっているケース。本調査においてあてはまる物件からは、清掃等を一部業者委託することによる負担軽減や専門的な知識を持った住人による長期修繕計画の作成、理事による管理人の輪番担当などの継続的な自主管理の工夫が伺えた。各物件が抱える状況はそれぞれであるが、いずれも高い管理運営意識を持って自主的に対応する姿勢が見られた。

C. 管理会社主導による安定した管理運営を行っているが、役員と居住者の意識に差があるケース

ある程度管理会社に委託し、安定した管理運営を行っているが、役員や当初から住み続けている管理運営意識の高い住人とその他の新規住人等の意識に差があるケースで、管理運営に無関心な居住者とのコミュニケーション不足が問題となっている。

本調査では、ブランド性のある立地特性等から中古市場があり、居住者の入替りが頻繁な物件において見られた。

D. 管理会社に頼りきって管理運営意識やコミュニティが希薄になっているケース

管理会社に頼りきった主体性のない組合運営により、住人の管理運営意識やコミュニティが希薄であるケース。

本調査においてあてはまる物件からは、長期修繕計画や工事記録、居住者像の把握に乏しく、修繕工事においても管理会社任せな部分があり、管理組合としてのチェック機能が働いていない傾向もうかがえた。

E. 担い手不足等の自主管理形態の弊害問題を抱えるケース

自主管理がゆえに様々な弊害問題を抱えるケースで、本調査においては、役員の担い手不足や事務負担の偏り、管理運営の不備、マナーの低下やコミュニケーション不足、管理状況の周知・公開不足といった問題がうかがえ、主に賃貸化が進む物件や近年組合が設立された物件に多くみられた。

各物件が抱える問題はそれぞれであるが、現状は、理事長等が事務負担を負いながらも管理運営を行っていることから、その担い手不足は将来的な不安材料となっている。

F．管理組合の実態がなく、近い将来居住者による管理に限界が予期されるケース

個人により建設されたマンション等、特殊な経緯のため管理組合の実態がなく、一部の世話人が管理を行っているもののソフト的にもハード的にも近い将来限界が予期されるケース。

本調査においては、住民の高齢化や建物・設備の老朽化が著しいにも関わらず世話人が楽観的で危機感がなく、近い将来、管理放棄マンションとなることが懸念される物件が見られた。

G．建替えを目指すケース

老朽化や地震等により安全性に問題が生じた物件や建物・設備の維持修繕に限界が予期される物件等において建替えを目指しているケース。

本調査で見られたケースでは、阪神・淡路大震災による主要構造部の破損等により安全性に問題が生じたため建替えを推進しているが、合意形成について課題を抱えていた。

H．将来的な滅失を目指すケース

賃貸化と共に空家化が進んでおり、マンション自体の将来的な滅失を目指すケース。

本調査においては、駅に近い利便性と幅広い利用価値をもった物件において将来的な滅失をめざすケースが見られ、合意形成や法律関係の専門的手続きに関する問題意識が強くなっていた。

I．北部地域等における立地環境から高齢者の日常生活に問題を抱えるケース

北部地域等において、高低差のある道や物販・医療施設が遠いといった立地環境から、高齢者等の日常生活面で問題を抱えるケース。高齢化が進む将来に向けて大きな課題となっていた。

6. 今後の高経年分譲マンションの方向性と各立場の役割

分譲マンションをとりまく法整備等の全国的な動向とこれまでの実態調査による考察・分析を総合的に勘案し、今後の高経年分譲マンションにおける方向性と各立場の役割を以下に整理する。

1) 分譲マンションをとりまく全国的な動向

平成 12 年の「マンション管理適正化法」の制定以後、「マンション建替え円滑化法」の施行（H14 年）や「区分所有法」の建替え決議要件緩和改正（H14 年）、「マンション標準管理規約・マンション管理標準指針」の公表（H16 年・H17 年）、「長期修繕計画標準様式及び計画作成ガイドライン」の策定（H20 年）といった法整備や指針の策定に加え、「建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」や建替え・修繕それぞれのケースにおける関連マニュアルが多数策定されるなど、国・関係機関により全国レベルでの牽引が行われてきた。

しかしながら、マンション建設後の法や条例改正により容積率や建物高さで既存不適格となった物件や敷地規模の小さい物件において建替え・バリアフリー化が困難となるケースや、居住者の高齢化や賃貸化等により適切な維持管理ができず老朽化するマンションが増えている。そういった課題については、「第三者管理者方式」の活用や管理組合の解散、建物滅失等による利用転換を含めた再生の方向も協議・検討されている。

2) 今後の高経年分譲マンションの方向性

(1) 主体的意識を持った持続可能な管理運営体制の構築

- ・ 実情に応じた持続可能で主体的な管理運営を行っていくための体制づくりや人材育成
- ・ 居住者全体の管理運営意識の向上や適正な引継ぎによる知識や経験蓄積の仕組みづくり

(2) 長期的視野を持った建物・設備の維持・向上

- ・ 長期修繕計画の策定とマンション履歴システムへの登録による既存住宅の流通促進
- ・ バリアフリー化や耐震診断・耐震改修の推進

(3) マンション内外のコミュニティの維持・向上

- ・ 居住者同士の継続的なコミュニティ形成の仕組みづくり
- ・ 周辺地域自治会等との持続可能なコミュニティ形成の仕組みづくり
- ・ 地域交流の場としての集会所や空き住戸利用の推進

(4) 長期修繕維持・建替え・滅失等、大きな方針の見定め

- ・ 居住者意向を基本とした専門家による大きな方針の見定め
- ・ 既存不適格物件等の利用転換を含めた再生の方向性の検討

3) 高経年分譲マンションに対する各立場の役割

管理組合：自主管理：上記(1)~(4)の推進、一部委託管理への移行検討

委託管理：上記(1)~(4)の推進、管理会社任せとしない体制づくり

管理会社：適正な管理運営サポートと業務内容や管理状況の定期的な情報公開

専門家：マンション管理士、建築士、弁護士等の各専門的立場からの支援

市民団体・NPO：市民目線によるきめ細かな相談対応・行政との協働による啓発活動・管理組合ネットワークの拡大・交流推進による知識・情報の共有

行政：管理組合への総合的な支援と関連情報の周知・啓発や相談対応

市民団体・NPOとの連携・協働による施策推進

7. 分譲マンションの支援の方向性

高経年物件を含めた分譲マンションへの支援の方向性を以下に整理する。

セミナー等による管理運営に関する情報提供や意識向上の啓発

分譲マンション管理セミナー等を開催し、管理運営の自主性を促進するとともに管理組合ネットワークの推進による情報の共有化を図る。

管理意識醸成のための活動支援

管理意識が希薄になりがちな新規居住者等へのパンフレットの配付やマンションコンテスト等の啓発イベントの開催を支援し、管理意識の醸成を図る。

高齢者・障害者サポート活動への支援

マンション住民主体の高齢者・障害者サポート体制づくりの支援を図り、今後さらなる進行が予想される高齢化社会に対応した安心・安全なマンションコミュニティの形成を促進する。また、エレベーターがなく不便、広すぎるといった高齢期の暮らしに適合しない住戸(世帯)の住み替えを支援し、既存住宅ストックの有効活用を図る。

相談窓口や専門的支援体制の充実

建築・増改築相談、法律相談を継続実施する。また市の窓口によるワンストップサービスを目指し「マンション管理センター」や「ひょうご住まいサポートセンター」等の関連団体との連携を強化し、管理運営のノウハウや建替え・滅失等に関する既存派遣制度と連携しながら運用する。

耐震化やバリアフリー化等のハード整備の助成拡充

バリアフリー化や耐震診断・耐震改修といったハード整備の助成や相談対応の充実を図り、高齢者・障害者の快適な生活空間や建物の耐震性能の確保を促進する。

地域とのつながりづくりの啓発・支援

講演会やワークショップ等による話し合いの場づくりや地域とのつながりづくりのためのイベント開催、集会所や空き住戸を活用した地域の集い場づくり等の支援を行い、マンションと地域のつながりづくりを推進する。

8. 分譲マンションの支援施策（案）

支援の方向性	施策（案）	施策内容等	高経年分譲マンション類型において効果的な対象	実施の方向性	推進体制等
セミナー等による管理運営に関する情報提供や意識向上の啓発	管理組合ネットワークの推進	分譲マンションに関する情報交換会等を推進し、ネットワーク化を図る。	全て	継続	市民団体・NPOと協働
	分譲マンション管理セミナーの開催	開催形式などの充実を図る。（ワークショップや相談会、見学会等）	全て	拡充	市民団体・NPOや大学等連携
管理意識醸成のための活動支援	パンフレットの配付やイベントの支援	「新しく理事になる方のために」等の管理意識醸成につながる実用パンフレットの配付やマンションコンテスト等の啓発イベントを支援する。	主にC、D、E	継続	市民団体・NPOと協働
高齢者・障害者サポート活動への支援	高齢者サポート体制づくり支援	緊急時や日常生活においてマンション住民が高齢者や障害者をサポートする体制づくりを支援する。	全て	新規	市民団体・NPOや社協と協働
	住み替え支援	E Vがなく不便、広すぎるといった高齢期の暮らしに適合しない住戸（世帯）の住み替えを支援する。	全て	拡充	JTIと連携
相談窓口や専門的支援体制の充実	住まい情報のワンストップサービス	マンション管理センターやひょうご住まいサポートセンター等の専門団体と連携し、市の窓口でのワンストップの情報提供サービスを行う。	全て	継続	各種専門団体と連携
	建築相談・法律相談の対応	週に1回建築士や弁護士による相談日を設け、専門的な相談対応を行う。	全て	継続	各種専門家との連携
	住まいのアドバイザー派遣	管理運営のノウハウのアドバイスや管理運営講習会等のコーディネート、改修、建替え、滅失といった専門的アドバイス等、各マンションの求めに応じて各種専門団体が行う、専門家を派遣する既存制度との連携を強化する。	主にF、G、H	新規	ひょうご住まいサポートセンターや各種専門団体との連携
	定期的なマンション実体調査と必要に応じた見守りや指導	定期的なマンションの実体調査を実施し、現状を把握する。また、必要に応じて見守りや指導を行う。	全て	拡充	-
耐震化やバリアフリー化等のハード整備の助成拡充	人生80年いきいき住宅改造助成事業（共用型）	分譲マンションの共用部をバリアフリー改修する際の費用の一部を助成する。また、相談対応や現場訪問、技術的支援を行う。	助成対象物件全て	拡充	兵庫県と連携
	簡易耐震診断	耐震診断を希望する住まいの所有者を対象に簡易耐震診断を行う。	未受診物件全て	継続	-
	わが家の耐震改修促進事業	兵庫県が行う補助（わが家の耐震改修促進事業）に上乗せして、耐震改修工事を実施する費用の一部の補助を行う。	助成対象物件全て	継続	兵庫県と連携
地域とのつながりづくりの啓発・支援	住まいに関する話し合いの場づくりの推進	「住まいづくり講演会」や「住まいづくりワークショップ」等住まいに関する話し合いの場づくりを進める。	全て	継続	市民団体・NPOと協働
	地域とのつながりづくりのためのイベント開催の支援	地域住民とのコミュニティ形成のためのイベント等の開催を支援する。	全て	継続	市民団体・NPOと協働
	身近な地域の集い場づくりの推進	集会所や空き住戸を活用した地域に開かれた身近な集い場づくりを推進する。	全て	新規	市民団体・NPOや社協等と協働

・ 附属資料

1. 現地調査票（様式）

以下に示す調査票を用いて現地踏査を行い、高経年分譲マンションカルテとしてまとめた。（整理した個票については - 3. 附属資料参照）

西宮市分譲マンション現地調査票		（ 整理番号 ）	
調査日：平成 年 月 日（ 曜日 ） 調査時間：午前・午後 時 分 ~ 時 分 調査時間：			
基本事項			
マンション名称			
マンション所在地	西宮市		
最寄り鉄道駅からの距離	駅	m	
構造	RC造・S造・SRC造	棟数	棟
建築年	昭和・平成 年	経過年数	年
階数	階	敷地面積	m ²
郵便ポストの有無（管理組合用）	管理組合・管理事務所・共有ポスト	戸数・店舗数	戸 店舗
掲示板の有無	有 ・ 無	ゴミステーションの有無	有 ・ 無
エレベーターの有無	有 ・ 無	オートロックの有無	有 ・ 無
コミュニティ施設	有 ・ 無	コミュニティ施設の種類	
外観写真	外観写真		
バリアフリーの状況			
バリアフリー化の状況について（住戸外）	【玄関から住戸まで】 ・敷地入口から玄関まで車いすで到達可能か。（ 可 ・ 不可 ） ・玄関から住戸まで車いすで到達可能か。（ 可 ・ 不可 ）		
バリアフリー助成を受けているか	受けている	受けていない	
写真	写真		

建築物の状況

外壁の仕上げ状況 について	【ひび割れの状況】 外壁、外部階段				
	仕上げ状況	調査項目	発生症状		
	吹付塗装	皮膜劣化	塗装浮き	塗装膨れ	塗装剥離 変退色
		躯体劣化	ひび割れ	露筋	爆裂 欠損
		漏水・中性化	壁面黄変	漏水跡	錆汁 イロレッキス
	タイル・石	タイル劣化	浮き	剥離	欠損
		漏水・中性化	漏水跡	錆汁	イロレッキス
	直仕上げ	躯体劣化	ひび割れ	露筋	爆裂 欠損
		漏水・中性化	漏水跡	錆汁	イロレッキス
	パネル等	表面劣化	表面塗装劣化	金属部発錆	指示部材劣化
	シーリング材	シーリング劣化	硬化	ひび割れ	剥離 破断
	金属部材 (階段等)	表面劣化	塗装の浮き	塗装剥離・発錆	指示部の劣化
金属建具・シャ ッター	表面劣化	塗装の浮き	塗装剥離・発錆	指示部の劣化	
	シーリング劣化	ひび割れ	剥離	破断	
【発生場所】					
A ... 柱・梁の周辺、バルコニー・ローカの下部、窓廻り					
B ... 上記以外の外壁					
写真		写真			

マンションの共用部分の状況

駐車場の清掃・管理状況	良い・悪い	ポストの管理状況	良い・悪い
駐輪場の清掃・管理状況	良い・悪い	掲示板の管理状況	良い・悪い
廊下の清掃・管理状況	良い・悪い	ゴミステーションの管理状況	良い・悪い
空地の緑化	充実・中程度・不十分	空地の清掃・管理状況	良い・悪い
広場・遊び場の有無	有 ・ 無	広場・遊び場の清掃・管理状況	良い・悪い
駐車場・駐輪場写真		空地（その他）写真	

2. 高経年分譲マンション等ヒアリング調査票（様式）

以下に示す調査票を用いて、基本データ・目視調査では見えてこない当該物件の実際の管理運営状況や問題・課題意識を含めたヒアリング調査を行い高経年分譲マンションカルテとしてまとめる。（整理した個票については、 - 3 . 付属資料参照）

西宮市分譲マンション管理組合 ヒアリング項目

調査主体：西宮市 住宅政策グループ

A. ご回答者様について

(1) ご回答者様のお名前、役職。

お名前 () 役職等 ()

B. 基本事項（総戸数： 戸 空家： 戸）

1) マンション・居住者について

(1) 居住者の属性

- a. 世帯主平均年齢 (歳代位)
- b. 1戸当たり平均居住者数 (人)
- c. 65歳以上独居高齢世帯数 (世帯、約 割)
- d. 65歳以上の高齢者がいる世帯数 (世帯、約 割)
- e. 15歳未満の子供がいる世帯数 (世帯、約 割)

(2) マンションの形態

(単棟型 複合型 団地型)

(3) 主な住戸タイプ（複数回答可）

(1K 1DK 1LDK 2K 2DK 2LDK 3K 3DK 3LDK 4K
4DK 4LDK 5K以上)

(4) 専有面積（約 m²程度）

2) 管理組合について

(1) 管理組合の有無（有 無）

(2) 理事、各委員等の選定方法は

(選挙で選任 各区分所有者が順番に就任 特定の人が留任
その他 ())

(3) 総会の運営状況 a. 開催頻度 (回/年) b. 出席率 (割程度)

c. 開催場所 (マンション集会室 その他 ())

(4) 理事会の運営状況 a. 開催頻度 (回/年) b. 出席率 (割程度)

c. 開催場所 (マンション集会室 その他 ())

(5) 専門委員会の有無は（有 無）

3) 管理規約について

(1) 管理規約の有無（有 無）

(2) 管理規約の改正時点は（昭和・平成 年）

4) 管理概要について

(1) 供給主体(売主)の名称()
(民間大手デベロッパー 民間地元デベロッパー 市(公社) その他)

(2) 維持管理の状況

- a. 管理主体(管理会社に全部委託 自主管理 一部を管理会社又は業者に委託
その他())
- b. 法人化の状況(法人化済み 法人化予定 法人化予定無し)
- c. 管理員の体制(住み込み管理員がいる 通勤、巡回してくる管理員がいる いない)

(3) 管理費の徴収状況 a. 滞納率(割程度)
b. また滞納に対する対応は()

(4) 管理費等の月額

- a. 管理費(平均 円/月) b. 修繕積立金(平均 円/月) c. 合算費(平均 円/月)
d. 駐車場料金(平均 円/月)・集めていない)

5) コミュニティ施設について

- (1) 施設種類(集会室 その他())
- (2) 利用状況 活用内容() 頻度() 参加率()
- (3) 利用者の状況(マンションの居住者限定 限定無し その他())

C. 建物や設備の状況(ハード面)に関する調査項目

1) 耐震化、防災対応について

- (1) 耐震診断を受けているか(受けている 受けていない)
受けている場合、
a. 耐震化の必要性(必要と診断されている 必要がないと判断されている)
- (2) 耐震化に関する居住者の意識は(必要性を感じている 感じていない)
- (3) 耐震化に関する議論の有無は
a. 総会では(有 無)(内容:)
b. 理事会では(有 無)(内容:)
c. 日常会話では(有 無)(内容:)

2) 長期修繕計画等について

- (1) 長期修繕計画の有無(有 無)
有の場合、
a. 策定年月(昭和・平成 年 月)
b. 作成者(分譲会社(売主) 管理会社 一級建築士などの専門家(大規模修繕工事後に工
事に関わった建築士・左記以外) その他())

- c.見直し周期は(5年毎に見直している 定期的でないが見直している 見直していない)
d.直近の見直し時期は(昭和・平成 年 月)
e.計画期間は(現時点から25年程度 30年程度 その他(年間))

無の場合、 a'.長期修繕計画策定に関する組合員の意識は
(理事会で話題にあがっている 特に話題にはあがっていない)

- (2)現在の修繕積立金は収支計画等に基づいて徴収が行われているか。
(行われている 収支計画に基づいていないが積み立てている)

3)大規模修繕工事等について

- (1)過去に実施した大規模修繕工事の有無(有 無)

有の場合、 a.大規模修繕工事を行った工事項目は(複数回答可)

外壁塗装(実施時期:昭和・平成 年)

鉄部塗装(実施時期:昭和・平成 年)

屋上・屋根防水(実施時期:昭和・平成 年)

給水管取替え(実施時期:昭和・平成 年)

受水槽、高置水槽等の取替え(実施時期:昭和・平成 年)

排水設備(排水管等)取替え(実施時期:昭和・平成 年)

耐震改修(実施時期:昭和・平成 年)

電気容量の増量(実施時期:昭和・平成 年)

その他() (実施時期:昭和・平成 年)

有の場合、 b.工事業者の選定方法は

- (コンサルタント会社の紹介 管理会社推薦又は管理会社自体がコンサルタント
竣工時の建設施工会社(系列会社含む) 公募 その他())

有の場合、 c.工事費は修繕積立金で全て賄えたか

- (賄えた、今後も現行の積立金額で継続 賄えず一時金の徴収を行った
賄えずリフォームローン等の融資を受けた)

有の場合、 d.直近の大規模修繕工事は長期修繕計画に基づき実施、計画されたか

- (された されなかった その他(理由:) 分からない)

有の場合、 e.大規模修繕工事は、区分所有者の合意の下に行われたか

- (規約等に基づき行われた ある程度行われた その他())

- (2)今後工事を行う予定は(有 無) (内容:)

4) その他共有部分の設備について

(1) 昇降機の有無 (有 無)

有の場合、 a. 過去の修繕履歴 ()

有の場合、 b. 入れ替えが行われているか (いる いない)

(2) 立体駐車場の有無 (有 無)

有の場合、 a. 使用状況 (使用している 使用停止している)

有の場合、 b. 過去の修繕履歴 ()

5) 建て替え意向について

(1) 建て替えに関する議論の有無は

a. 総会では (有 無) (内容 :)

b. 理事会では (有 無) (内容 :)

c. 日常会話では (有 無) (内容 :)

6) マンション管理に関する将来の不安は (複数回答可)

居住者の高齢化

建物・設備の老朽化

住宅の賃貸化

事務所等への用途変更

管理費の未払いの増加

管理費・修繕積立金の負担増

預金保険制度の変更に伴う修繕積立金保全問題

管理組合運営への無関心入居者の増加

大規模修繕工事の実施

建替え

地震による建物損壊

その他 ()

特に不安はない

7) その他：設計図書の保管状況は (複数回答可)

仕上げ表

詳細図

平面図

構造図

構造計算書

その他 ()

D. コミュニティに関する調査項目

1) マンション内のコミュニティについて

- (1) マンション内のイベントは(複数回答可)
(マンション全体で取り組む行事(夏祭り等)を毎年行っている 参加率(割程度)
サークル活動が行われている(高齢者による活動・その他())
デイサービスなどの福祉活動(近隣と連携しているものも含む)を行っている
コミュニティ活動はほとんど行っていない)
- (2) 住民が普段から集える場所があるか(有 無)
有の場合、 a.形態(集会室 その他())
- (3) 自治会形態(マンション独自自治会 地域自治会)
- (4) 自治会加入率(割程度)
- (5) 自治会の活動内容()
- (6) 区分所有者以外の居住者(賃貸化されている住戸含む)の戸数と付随する問題はないか
(戸数 戸、約 割)(付随する問題)
- (7) 空家の有無(有 無)
a.空家の戸数(戸、約 割)
b.空き家になっている理由()
c.付随する問題()
- (8) 管理組合(居住者)として、空き家を活用したどのような施設であれば受け入れが可能か(複数回答可)
(グループホーム シェア住居 子育て支援拠点 高齢者活動拠点
地域の集い場 その他())
- (9) 管理組合が空き家を取得して活用しようとする意思の有無(有 無)
有の場合、 a.どのような活用を考えているか()

2) マンション外の地域コミュニティについて

- (1) マンション外の地域コミュニティとの関わりは
(居住者が個々に行っている 総会・理事会で推奨している 無関心)
- (2) マンション住民が参加する地域イベントの有無(有 無)
有の場合 a.内容() b.参加率(割程度)

3) コミュニティの必要性について(高齢者対応等)

- (1) 民生委員が来ているか(来ている 来ていない)
- (2) マンション住民による高齢者の見守りを行っているか(行っている 行っていない)
有の場合 a.具体的活動()
b.今後の予定(継続 中止 拡大)

4) マンション管理に関する情報の仕入れ先について

(1) 主な情報の仕入れ先はどこですか

(行政 管理会社 外部の研修会 内部で研修を実施 書籍等
インターネット なし その他())

E. 行政への要望等について

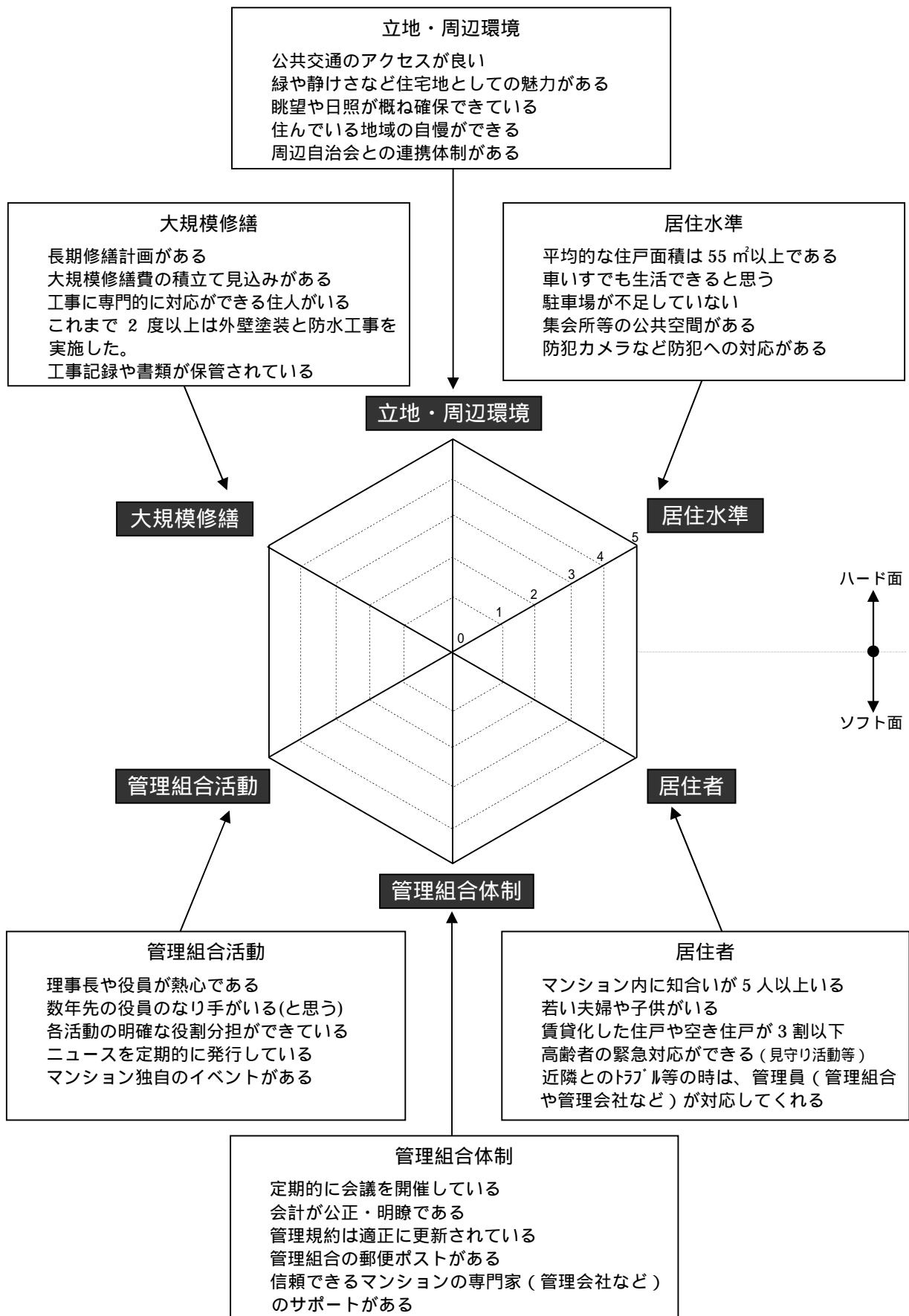
(1) 情報提供 どんな事()

(2) 支援 どんな事、どんな人材()

(3) 補助 どんな内容()

(4) その他()

F . マンションに長く健康的に住み続けるための自己診断（課題分野の認識）



G．その他特記事項や所感

・調査員の所感やヒアリングの中で聞かれた特記事項等を含めた当該物件の特徴と総合的な考察をまとめる。