

私達が暮らすマンションの実態は！平成25年度「川口市分譲マンション実態調査」より

特集



国土交通省の発表によると全国のマンションストック数は、平成25年度で601万戸となり、居住人口は1,480万人におよび、国民9人に一人がマンション居住者となります。

川口市でも国の指針に基づいて「平成25年度マンション実態調査」実施されまともめが公表されました。調査に当たっては『マンションコミュニティ』に関する項目を追加することになり、調

査内容に反映されました。この度は、主にコミュニティに関連した項目をピックアップし、実態を把握し今後のマンションのコミュニティ形成の課題と対応策について考察してみました。

調査結果からみた特性と課題

小規模マンションの特性

小規模マンションでは、①管理員が不明で、②管理組合用の郵便ポストもないため、管理組合との接点がかめめないものもある。こういったことは、管理組合の有無をはじめとする管理の実態が把握できないだけでなく、行政

の一般的な各分野の支援情報等も管理組合に届きにくい。あわせて、マンションの賃貸化、事務所化が進めば、こういった状況はさらに増えるものと考えられる。（概ね40戸以内の規模）

高経年マンションの特性

一般的に、高経年（概ね昭和55年以前竣工）のマンションには以下の特徴がみられる。
○管理規約を区分所有者が主体的に作成したものが多。
○長期修繕計画が作成されていない割合が高い
○大規模修繕工事はほとんどが実施した経験を有している

○構造計算書の保管しているマンションが非常に少なく耐震診断が難しい。
○耐震診断・耐震改修工事に関する専門委員会を設けていることが多い。
○建替えを検討している、または検討の必要性を感じている割合が他に比べて高い。検討したことがあるものの今は検討していない事例がある。

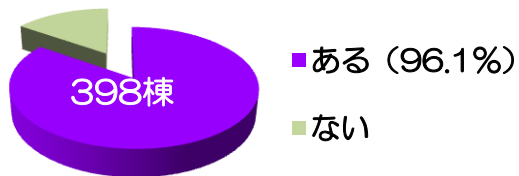
配布数:850棟

配布不能: 89棟(以下内訳)

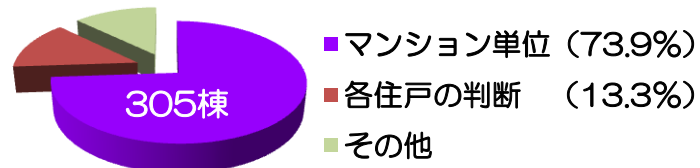
辞退:27棟、賃貸住宅である9棟、管理者不明・管理組合なし6棟、ポストなし46棟、ポストはあるが使われていない1棟



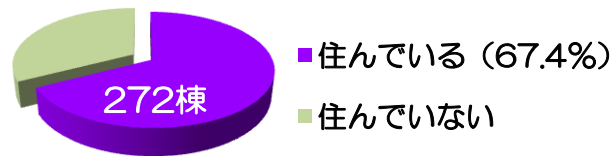
◆ 管理組合がある



◆ 町会の加入



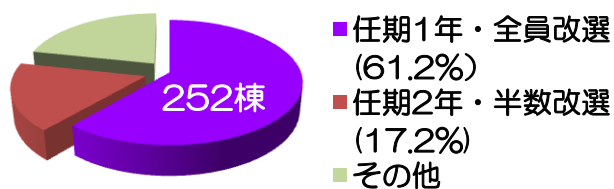
◆ 60歳以上の高齢者が住む



◆ 60歳以上の高齢者が住む独居世帯



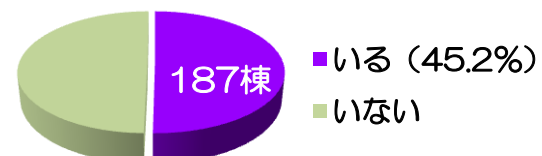
◆ 役員の任期



◆ 居移住者名簿がある



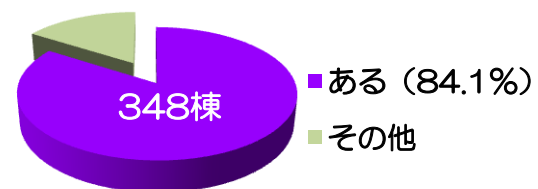
◆ 外国人がいる



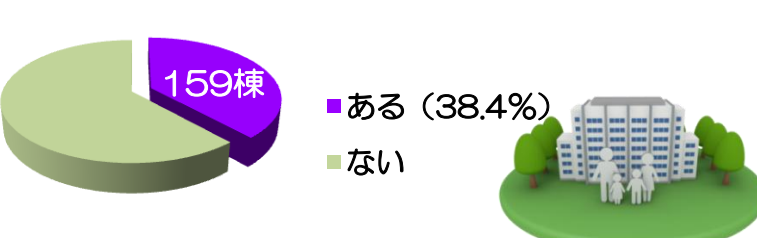
(地区別分布)



◆ 長期修繕計画策定 作成済・予定



◆ 管理費3ヶ月以上滞納住



◆ 自主管理 26棟 <6.3%>

※詳細は、川口市ホームページより、以下を参照下さい。「住宅課」→「平成25年度分譲マンション実態調査の結果について」

【小規模・高経年のマンションは！】

小規模（40戸以内）高経年（築後34年以上）100棟
小規模（50戸以内）高経年（築後26年以上）280棟

未回答先（51.3%）は、配布不能先89棟からも小規模・高経年の比率が高いものと推測される。

以上の結果、今後マンション管理組合や居住者の生の声を聞いて本連絡協議会の活動に生かすためには、未回答先（51.3%）の実態把握も重要と思われる。



マンション訪問記

災害対策 マンションで「井戸掘り」！

市内南部にある30階の高層Sマンションは、管理組合、自治会活動も意欲的なメンバー揃い。災害対策に井戸を掘ると聞き、伺ってみました。エントランスの国旗と門松がすでにお正月気分

Q：災害対策のための井戸を掘ると聞きましたが？
A：地震で電気ガス、給排水のライフラインが止まったら生活水の確保が必須課題と、昨秋の臨時総会で決まりました。
Q：大規模な工事になり費用もかさみますね？
A：いえ、工事予算は300万円までが限度で着

工します。
Q：意外と安いんですね。他のマンションの防災対策の先鞭をつける管理組合の事業となりますね。
A：公開地に設置して近隣の方にもご利用をいただけると宜しいですね。
Q：電動は停止して、人力で地下水採取ですね。一番の汲み上げを見る日が楽しみです。
A：今年は自治会を立ち上げます。コミュニティの充実も防災の要件と考えています。

