

平成30年度分譲マンション管理組合アンケート調査結果

1. 調査の目的

習志野市内における分譲マンション管理組合の現状や課題、問題点などについて把握・整理するとともに、今後のマンション施策に取り組むための基礎資料とすることを目的として実施しました。

2. 調査の対象

市内の分譲マンション管理組合 186組合

(習志野市内に存在する3階以上・非木造で6戸以上の区分所有された共同住宅)

3. 調査の方法

各管理組合へ調査票を郵送し、郵送により回答を回収。

4. 調査項目

(1) マンションの状況について

- ① マンションの概要
- ② 管理組合の運営
- ③ 維持管理の状況
- ④ 耐震診断・耐震改修の状況
- ⑤ 大規模災害時等への備え
- ⑥ 将来の建替え
- ⑦ 居住者の高齢化の状況
- ⑧ 外部専門家の活用状況
- ⑨ その他(民泊 他)

(2) マンション施策の周知状況について

5. 調査結果の概要

【全体の回答】

市内の186管理組合に郵送し、51管理組合より回答がありました。(回答率は27.4%)

配布数	186
回答数	51
回答率	27.4%

(1) マンションの状況について

① マンションの概要

1) マンションの築年数

築年数	回答
10年以下	1
11年～20年	10
21年～30年	14
31年～40年	15
41年～50年	9
51年以上	1
未回答	1

2) マンションの階数

階数	回答
3階以上	2
4階～9階	38
10階～19階	9
20階以上	1
未回答	1

3) 建物の構造

建物の構造	回答
鉄筋コンクリート(RC造)	41
鉄骨鉄筋コンクリート(SRC造)	6
鉄骨造	1
未回答	3

4) 総戸数

総戸数	回答
49戸以下	15
50戸～99戸	21
100戸～299戸	11
300戸以上	3
未回答	1

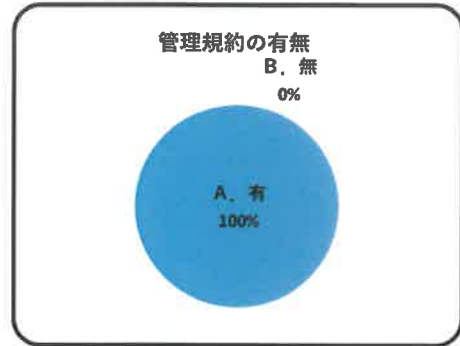
※グラフ表示は未回答を除く。

② 管理組合の運営状況

1) 管理規約の有無

・すべての管理組合において、規約がある。

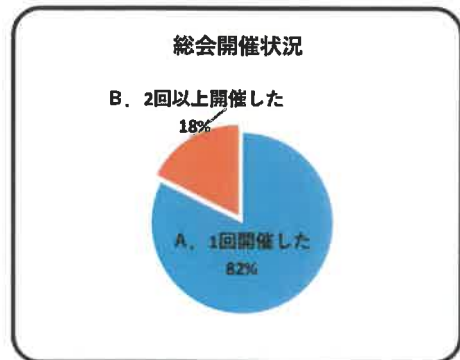
有	50
無	0
未回答	1



2) 総会の開催状況(昨年度実績)

・すべての管理組合において、開催されている。

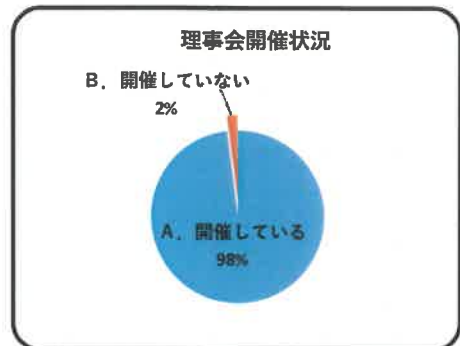
1回開催した	42
2回以上開催した	9



3) 理事会の開催状況

・ほぼすべての管理組合において、開催されている。

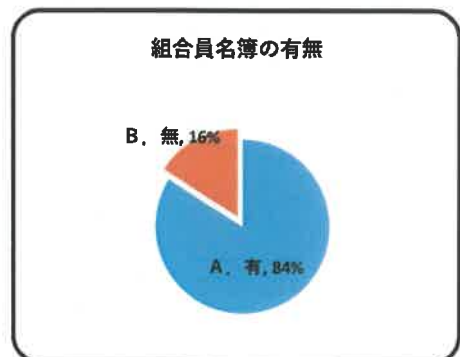
開催している	50
開催していない	1



4) 組合員名簿の有無

・84%の管理組合で名簿を有している。

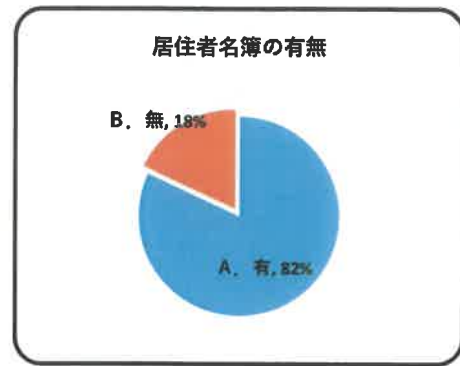
有	42
無	8
未回答	1



5) 居住者名簿の有無

・82%の管理組合で名簿を有している。

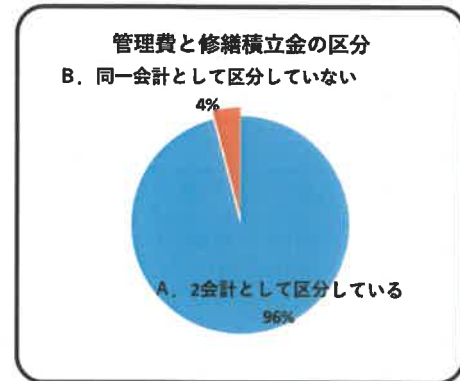
有	41
無	9
未回答	1



6) 管理費と修繕積立金の区分

・会計を区分している組合が96%となっている。

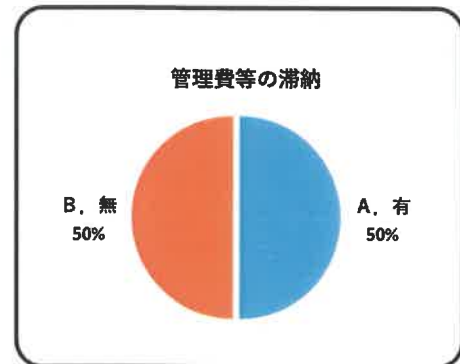
2会計として区分	47
同一会計	2
未回答	2



7) 管理費等の滞納

・滞納状況は「滞納あり」が半数を占めている。

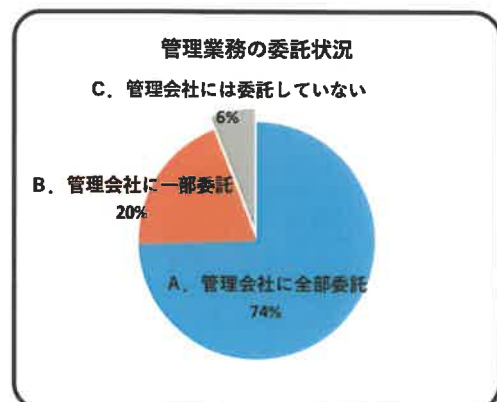
有	25
無	25
未回答	1



8) 管理業務の委託状況

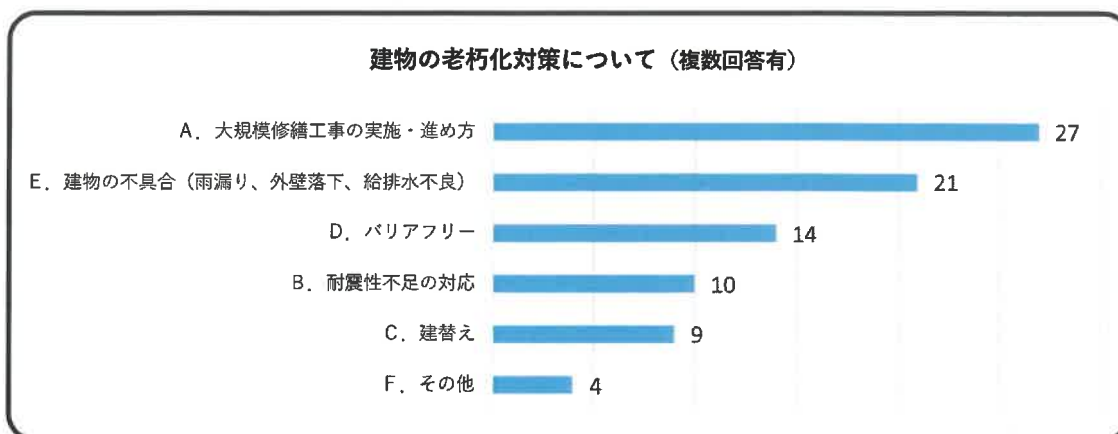
・全部または一部を委託している管理組合は約94%である。

管理会社に全部委託	38
管理会社に一部委託	10
委託していない	3

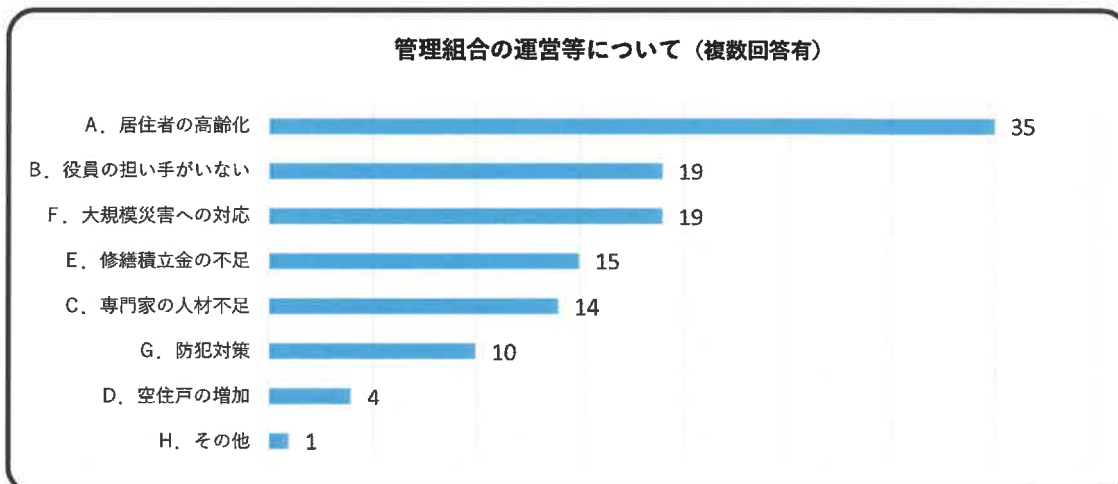


9) 管理運営上、不安に思うこと(複数回答有)

・「大規模修繕工事の実施・進め方」についてが一番多く、次いで「建物の不具合」について不安を感じている組合が多い結果となった。

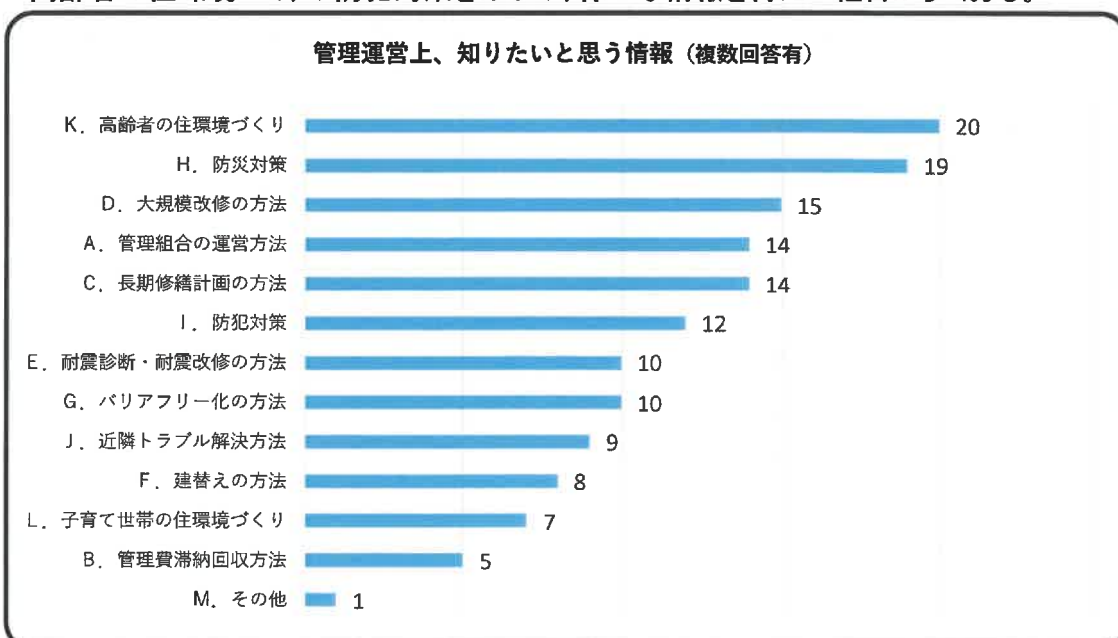


・多くの組合で居住者の高齢化に不安を感じている結果となった。



10) 管理運営上、知りたい情報(複数回答有)

・高齢者の住環境づくりや防犯対策をはじめ、様々な情報を得たい組合が多くある。

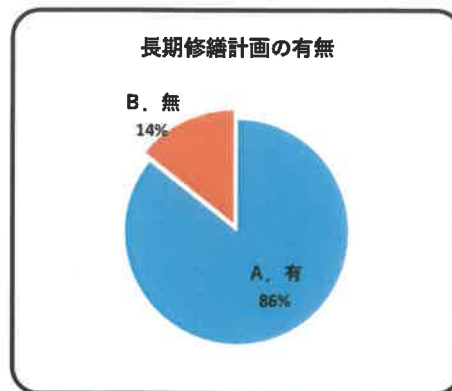


③ 維持管理の状況

1) 長期修繕計画の作成状況

・約86%の管理組合で長期修繕計画を作成している。

有	42
無	7
未回答	2



・管理会社が作成する割合が約69%である。

長期修繕計画の作成者(複数回答有)	
管理組合	9
管理会社	31
分譲会社	0
その他	5

【計画修繕工事の実施状況】

①外壁関係	
実施した	41
実施していない	1

②鉄部塗装	
実施した	39
実施していない	3

③屋上防水	
実施した	41
実施していない	1

④給水設備	
実施した	27
実施していない	12

⑤排水設備	
実施した	22
実施していない	15

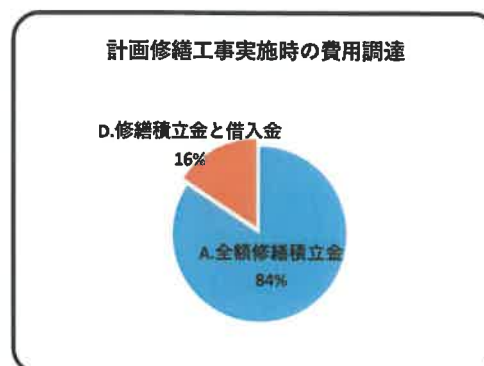
⑥消防・防火設備	
実施した	21
実施していない	12

⑦エレベーター修繕又は交換	
実施した	18
実施していない	13

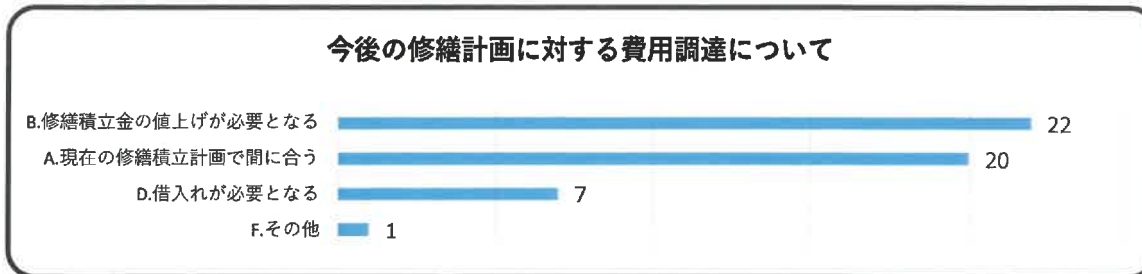
⑧その他	
浄化槽廃止・機械式駐車場補修分解塗装工事の実施	

2) 計画修繕工事実施時の費用調達

全額修繕積立金	43
修繕積立金と借入金	8



3) 今後の修繕計画に対する費用調達

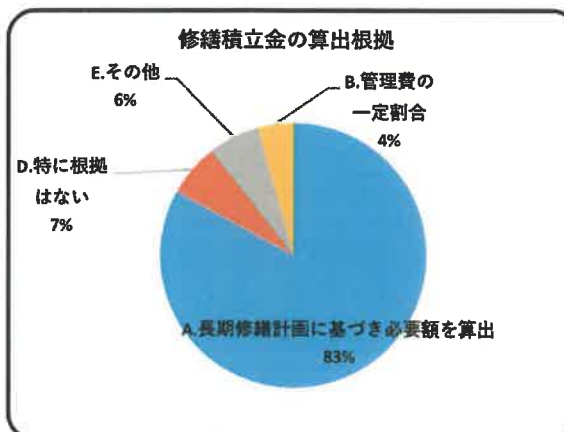


〔回答数: 49件(複数回答有)〕

4) 修繕積立金の算出根拠

・長期修繕計画に基づき算出している組合が約83%あった。

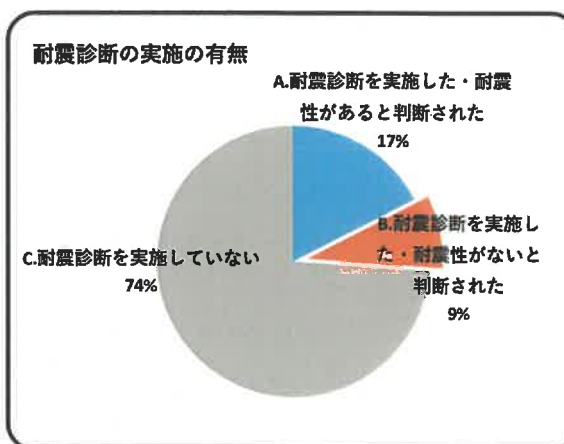
長期修繕計画に基づき必要額を算出	39
管理費の一定割合	2
特に根拠なし	3
その他	3
未回答	4



5) 修繕履歴の整理

・多くの組合で修繕履歴が整理されている。

整理されている	45
整理されていない	4
未回答	2



④ 耐震診断・耐震改修の状況

1) 耐震診断の実施の有無

実施した(耐震性があると判断された)	8
実施した(耐震性がないと判断された)	4
実施していない	34
未回答	5

【実施していない理由】

新耐震基準に基づき建設されたため	13	高齢化のため関心が低い	2
診断費用がないため	5	実施方法がわからない	3
改修工事費用がないため	2	その他 (耐震性がないと判断された居住者の不安を あおりたくない。意見が分かれている。他)	5
診断に関する関心等が低い	4		

2) 耐震改修工事の実施状況

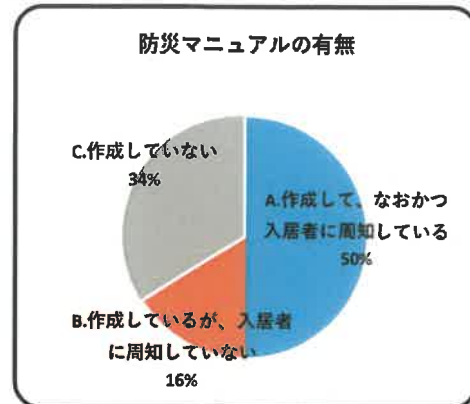
実施した	3
実施していない	1

⑤ 大規模災害時等への備え

1) 防災組織の有無

・有のうち、マンション単体の組織を結成している組合は約6割あった。

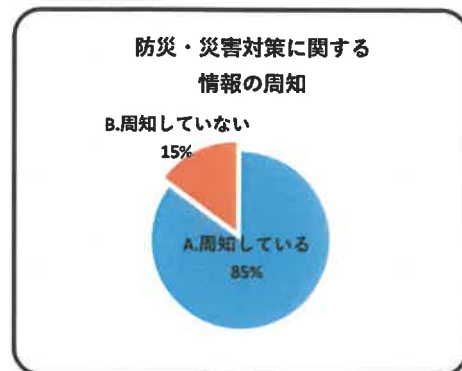
有	43
無	7
未回答	1



2) 防災マニュアルの有無

・作成している組合は、約6割である。

作成し、入居者に周知している	25
作成しているが、周知していない	8
作成していない	17
未回答	1



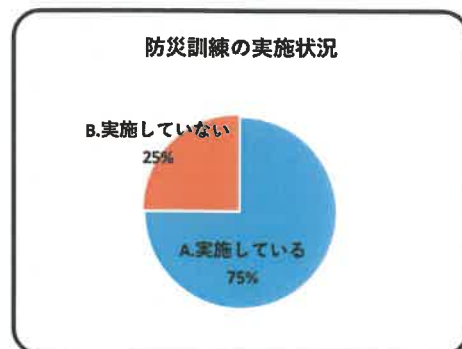
3) 避難場所等、防災・災害対策に関する情報の周知

周知している	40
周知していない	7
未回答	4

4) 防災訓練の実施状況

・多くの組合で、年1回の訓練を実施している。

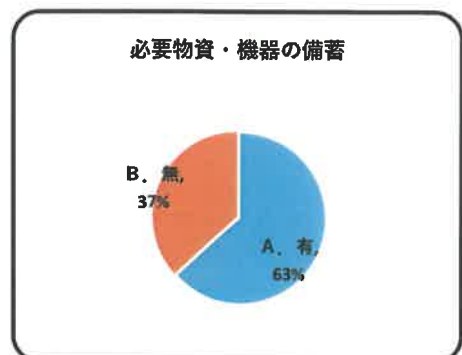
実施している	36
実施していない	12
未回答	3



5) 必要物資・機器の備蓄

・約6割の組合で備蓄をしている。

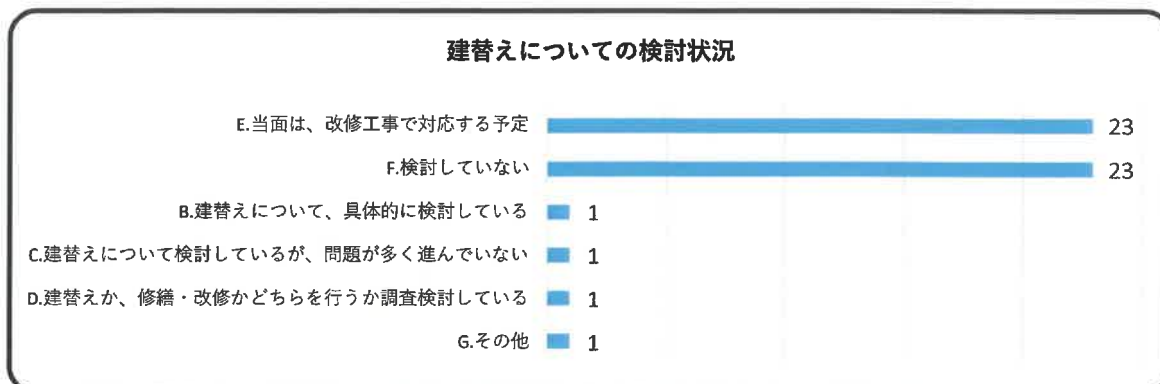
有	31
無	18
未回答	2



⑥ 将来の建替えについて

1) 建替えについての検討状況

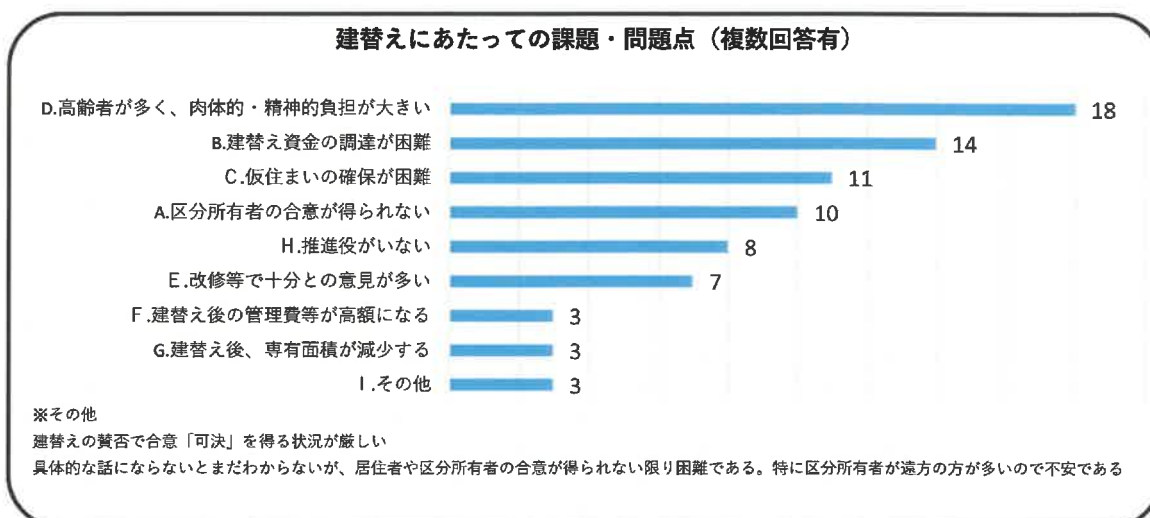
・建替えを検討していない組合は約46%である。



[回答数:50件]

2) 建替えにあたっての課題・問題点(複数回答有)

・高齢者の負担や資金面での問題が多い。合意形成が課題となっている。

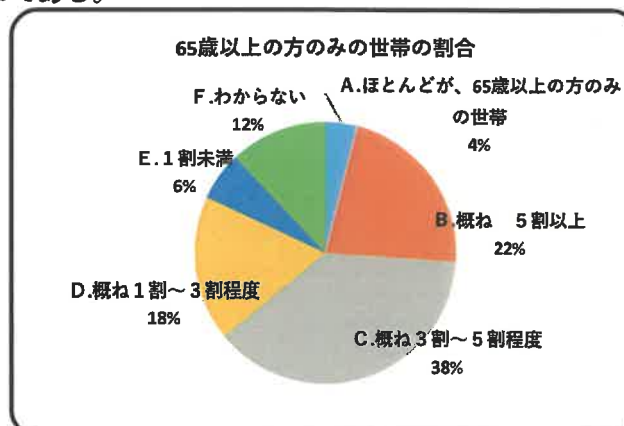


⑦ 居住者の高齢化の状況

1) 65歳以上の方のみの世帯割合

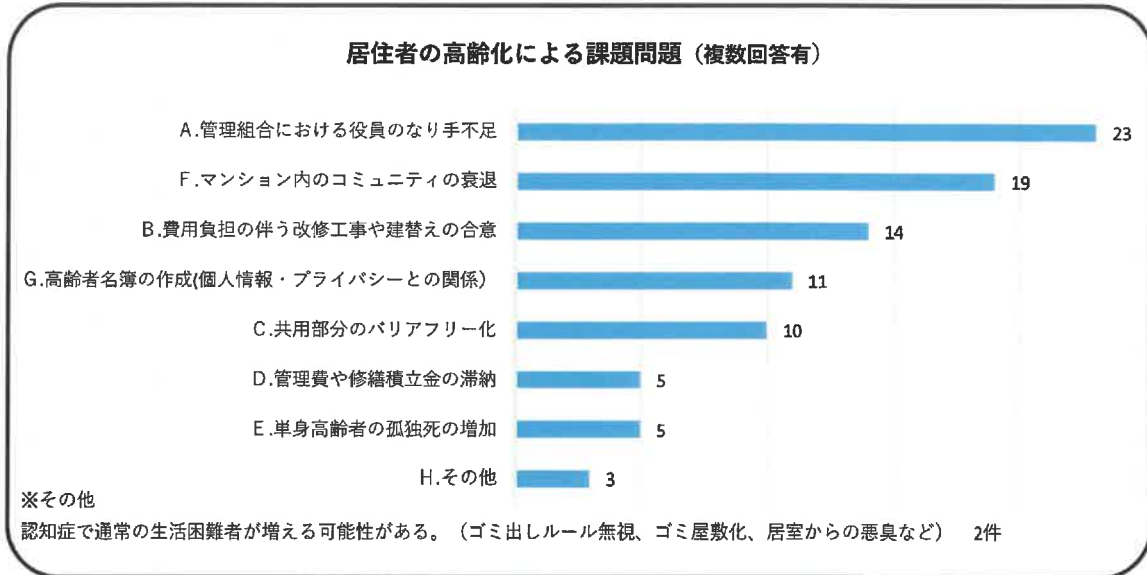
・65歳以上の世帯割合が5割以上が約26%である。

ほとんどが65歳以上	2
概ね、5割以上	11
概ね、3割～5割程度	19
概ね、1割～3割程度	9
1割未満	3
わからない	6
未回答	1



2) 居住者の高齢化による課題・問題等(複数回答有)

・多くの組合において、役員のなりて不足が課題となっている。

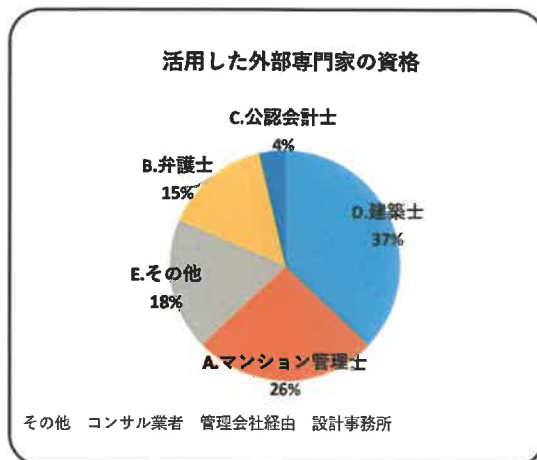


⑧ 外部専門家の活用状況

1) 外部専門家の活用

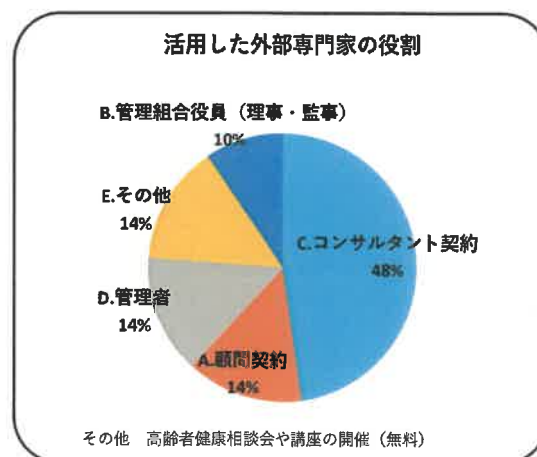
・活用している外部専門家は、建築士及びマンション管理士が多い。

活用している	23
活用していない	27
未回答	1



※活用した外部専門家の役割(複数回答有)

顧問契約	3
管理組合役員(理事・監事)	2
コンサルタント契約	10
管理者	3
その他	3



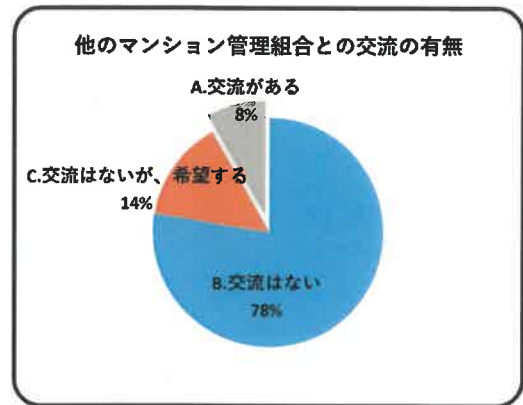
⑨ その他(民泊・マンション管理組合間の交流について)

1) 民泊について

民泊を可能としている	1
民泊を禁止している	49
未回答	1

2) 他のマンション管理組合との交流について

交流がある	4
交流はない	38
交流はないが、希望する	7
未回答	2



3) マンション管理に関わる情報の取得先(複数回答有)

・管理会社から情報を得ている組合が多い。

管理会社	43	マンション情報関連刊行物	10
各行政機関のホームページ等	9	その他	8