

平成 22 年度

習 志 野 市  
マンション実態調査報告書  
(概要版)

平成 23 年 2 月

習 志 野 市

## 1 調査の趣旨及び目的

日頃、市政にご理解とご協力をいただきありがとうございます。

さて、マンションは1960年代から供給が本格化し、その後急速に普及して、現在の習志野市においても居住形態のひとつとして定着しております。分譲マンションでは、維持管理や老朽化に伴う建て替え等についての社会的ルールや手法が確立しているとはいえ、近年様々な問題が社会的課題となるであろうことが予測されます。

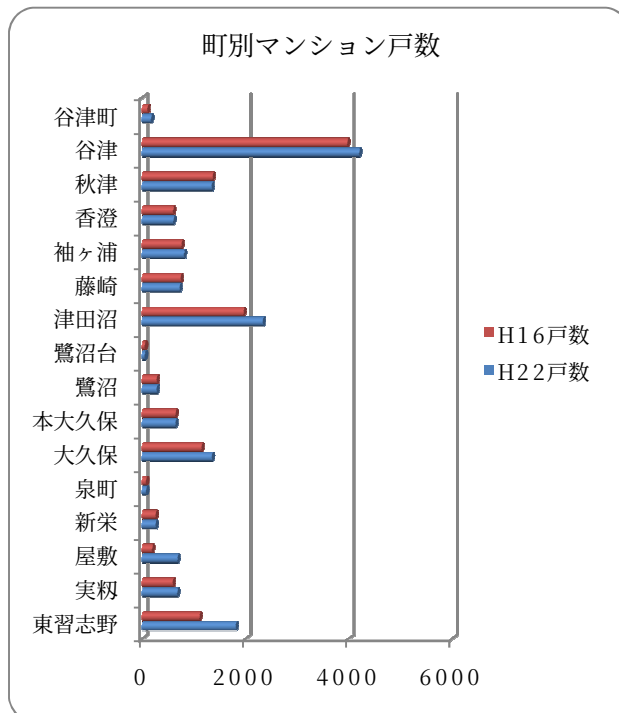
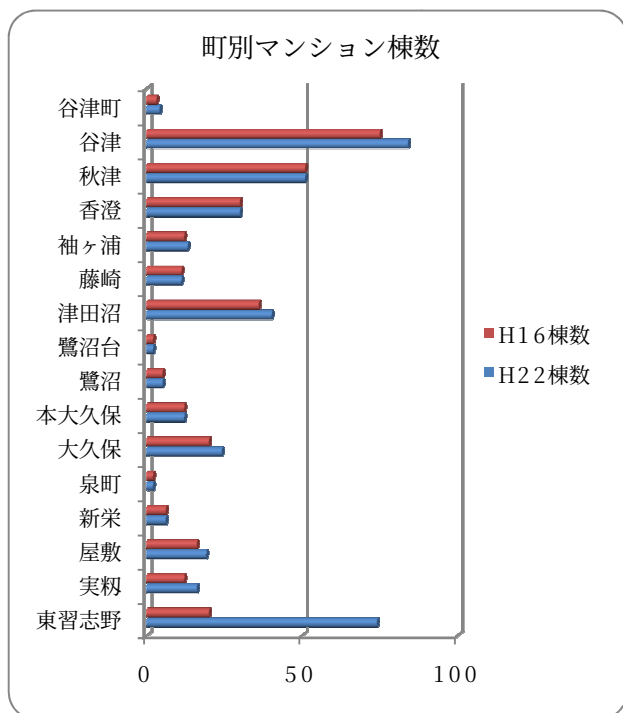
そこで、習志野市においても、分譲マンションについての実態調査を実施し、マンション居住者が持つ課題に対し、相談窓口等において適切なアドバイス・啓発を行ううえの基礎資料を整備し、居住者の安全で安心した暮らしに寄与することを目的とし、本調査を行いました。

また、調査結果から各種の課題に対する新たな政策へ取り組む基礎資料とすることを目的としました。

## 2 調査対象

本調査の対象となる「マンション」とは、習志野市内に存在する3階建て以上・非木造で6戸以上の区分所有されたすべての共同住宅

| 項 目           | 件 数 |
|---------------|-----|
| H16 年度対象マンション | 157 |
| 再確認後対象マンション   | 156 |
| 新規マンション       | 20  |
| H22 年度対象マンション | 176 |



### 3 建築年次及び供給動向及び回答結果

最も古いマンションは1967年（昭和42年）であり、8棟が立地している、旧耐震基準が制定された昭和46年以前のマンションは26棟あり、全体の6.61%に相当する。また、旧耐震基準から新耐震基準までの10年間は、147棟（37.4%）、新耐震基準が制定された昭和57年以降のマンションは217棟（55.2%）となり、習志野市の半数を占める結果となった。また、年間最も多く供給された時期は、1980年（昭和55年）の53棟/年である。

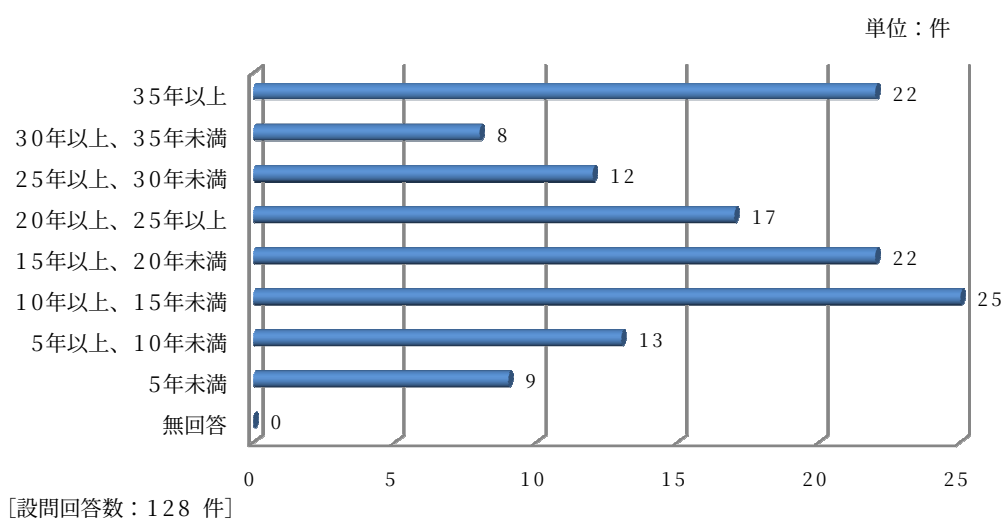
| 築 年       | 棟 数 | 戸 数    |
|-----------|-----|--------|
| 46 年以前    | 26  | 827    |
| 47 年～56 年 | 147 | 4,927  |
| 57 年以降    | 217 | 10,149 |
| 不 明       | 3   | 67     |
| 合 計       | 393 | 15,970 |

#### 回答結果

|       |       |
|-------|-------|
| 有効配布数 | 176   |
| 回 収 数 | 128   |
| 有効回答数 | 128   |
| 無効回答数 | 0     |
| 回 答 率 | 72.7% |

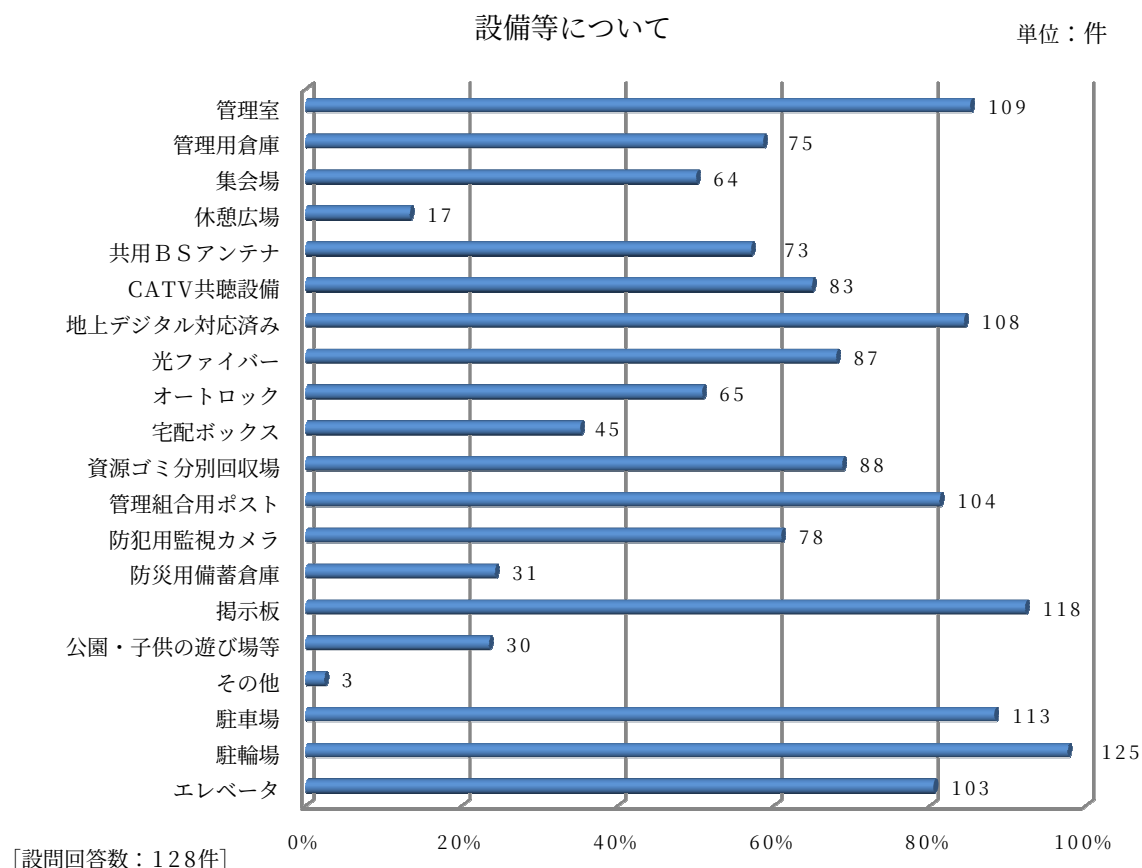
### 4 施工年次・築年数

竣工年次を基に、現時点での築年数をグラフ化した。5年ごとに分類した結果以下のとおり、「10年以上15年未満」が25件（19.5%）となり、次いで「35年以上」、「15年以上20年未満」が同件数で22件（17.2%）となった。



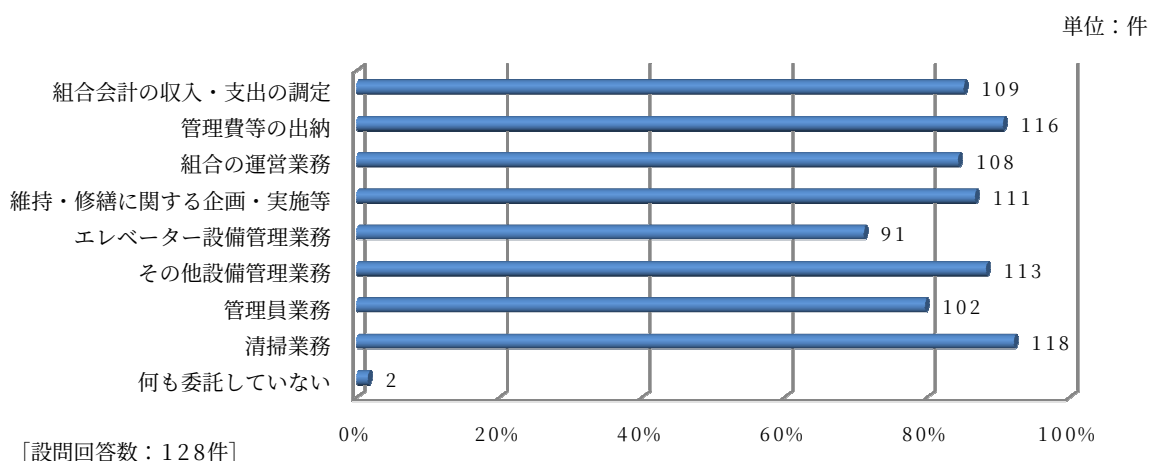
## 5 付属設備や強調設備等

設備等については「掲示板」、「管理室」、「地上デジタル対応済み」、「管理組合用ポスト」があると答えた所が 100 件以上と多く、次いで「資源ゴミ分別回収場」「光ファイバー」、「CATV 共聴設備」が 80 件以上と多い。(複数回答)



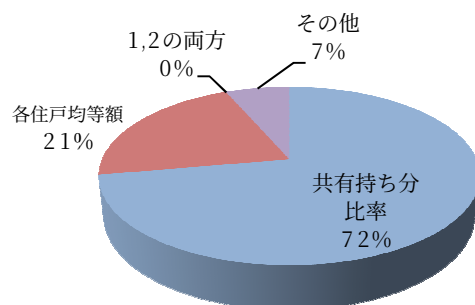
## 6 管理業務の委託状況

管理業務の委託状況は「清掃業務」、「管理費等の出納」で 90%を超えている。次いで「その他設備管理業務」、「維持・修繕に関する企画・実施等」、「組合会計の収入・支出の調定」、「組合の運営業務」で 80%以上が該当すると答えている。一方「何も委託していない」は 2 件である。(複数回答)



## 7 管理費負担額の決定方法及び金額

管理費負担額の決定方法は、「共有持ち分比率」が72%と大半を占め、「各住戸均等額」が21%、「その他」が7%となっている。また1㎡あたりの負担額と、各住戸均等額について一覧表にまとめた。



## 8 修繕積立金負担額の決定方法及び金額

1㎡あたりの修繕積立金負担額としては「月額100円以上200円未満」の回答が最も多く下記のような結果が得られた。(金額記入のあった41件の内訳)

|                       |                 | 合 計 | ～50 円 | ～100 円 | ～200 円 | ～300 円 | ～400 円 | 400 円<br>以 上 |
|-----------------------|-----------------|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 全 体 (単位 : 件)          |                 | 41  | 3     | 6      | 22     | 6      | 2      | 2            |
| 戸<br>数<br>規<br>模<br>別 | 20 戸未満          | 1   | 0     | 0      | 1      | 0      | 0      | 0            |
|                       | 20 戸以上、50 戸未満   | 12  | 2     | 0      | 8      | 1      | 0      | 1            |
|                       | 50 戸以上、75 戸未満   | 13  | 0     | 1      | 6      | 4      | 2      | 0            |
|                       | 75 戸以上、100 戸未満  | 7   | 1     | 1      | 4      | 1      | 0      | 0            |
|                       | 100 戸以上、150 戸未満 | 2   | 0     | 1      | 1      | 0      | 0      | 0            |
|                       | 150 戸以上、200 戸未満 | 2   | 0     | 2      | 0      | 0      | 0      | 0            |
|                       | 200 戸以上、300 戸未満 | 1   | 0     | 0      | 1      | 0      | 0      | 0            |
|                       | 300 戸以上         | 3   | 0     | 1      | 1      | 0      | 0      | 1            |
| 築<br>年<br>数<br>別      | 35 年以上          | 6   | 0     | 1      | 1      | 3      | 1      | 0            |
|                       | 30 年以上、35 年未満   | 0   | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0            |
|                       | 25 年以上、30 年未満   | 4   | 0     | 1      | 3      | 0      | 0      | 0            |
|                       | 20 年以上、25 年未満   | 4   | 0     | 0      | 3      | 1      | 0      | 0            |
|                       | 15 年以上、20 年未満   | 11  | 1     | 0      | 9      | 0      | 0      | 1            |
|                       | 10 年以上、15 年未満   | 10  | 1     | 1      | 6      | 2      | 0      | 0            |
|                       | 5 年以上、10 年未満    | 3   | 0     | 3      | 0      | 0      | 0      | 0            |
|                       | 5 年未満           | 3   | 1     | 0      | 0      | 0      | 1      | 1            |

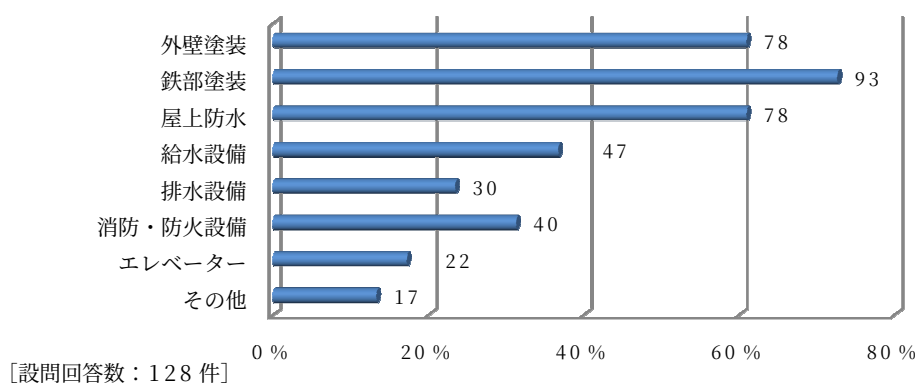
## 9 建物・設備の維持管理

| 耐震診断の実施の有無 | 期修繕計画の作成状況 |
|------------|------------|
|            |            |

・計画修繕の実施状況

計画修繕工事の実施状況（件数比較）

単位：件



築年数別修繕状況表

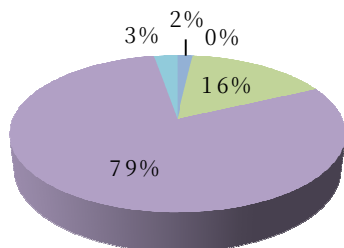
|           |               | 外壁<br>塗装 | 鉄部<br>塗装 | 屋上<br>防水 | 給水<br>設備 | 排水<br>設備 | 消防・<br>防火 | エレベ<br>ーター | その他 |
|-----------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-----|
| 全 体（単位：件） |               | 78       | 93       | 78       | 47       | 30       | 40        | 22         | 17  |
| 築年<br>数別  | 35 年以上        | 18       | 16       | 17       | 12       | 9        | 8         | 10         | 2   |
|           | 30 年以上、35 年未満 | 8        | 7        | 7        | 7        | 3        | 5         | 1          | 2   |
|           | 25 年以上、30 年未満 | 10       | 10       | 8        | 7        | 5        | 6         | 2          | 1   |
|           | 20 年以上、25 年未満 | 13       | 15       | 13       | 5        | 5        | 6         | 2          | 3   |
|           | 15 年以上、20 年未満 | 16       | 19       | 18       | 7        | 5        | 6         | 3          | 5   |
|           | 10 年以上、15 年未満 | 12       | 19       | 13       | 7        | 3        | 5         | 2          | 2   |
|           | 5 年以上、10 年未満  | 1        | 6        | 2        | 2        | 0        | 3         | 2          | 2   |
|           | 5 年未満         | 0        | 1        | 0        | 0        | 0        | 1         | 0          | 0   |

計画修繕費用

単位：件

|                     | 外壁<br>塗装 | 鉄部<br>塗装 | 屋上<br>防水 | 給水<br>設備 | 排水<br>設備 | 消防・防<br>火 | エレベ<br>ーター | その他 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-----|
| 100 万円未満            | 0        | 4        | 0        | 3        | 4        | 4         | 1          | 1   |
| 100 万円以上、500 万円未満   | 3        | 11       | 6        | 6        | 1        | 5         | 0          | 3   |
| 500 万円以上、1000 万円未満  | 3        | 5        | 5        | 0        | 0        | 1         | 3          | 0   |
| 1000 万円以上、2500 万円未満 | 5        | 6        | 4        | 4        | 1        | 2         | 1          | 0   |
| 2500 万円以上、5000 万円未満 | 3        | 0        | 4        | 2        | 3        | 0         | 1          | 2   |
| 5000 万円以上、1 億円未満    | 5        | 0        | 2        | 1        | 1        | 0         | 0          | 1   |
| 1 億円以上              | 3        | 0        | 0        | 1        | 0        | 0         | 0          | 0   |

10 建替え検討



- 建替えについて具体的に検討している
- 建替えについて検討しているが、問題が多く進んでいない
- 建替えよりも当面は改修工事に対応していく予定である
- 建替えについては全く検討していない
- その他

[設問回答数：111件]

※習志野市ホームページ (<http://www.city.narashino.chiba.jp>) の

「[くらしのガイド](#)」→「[住宅](#)」→「[マンション実態調査](#)」から「平成22年度習志野市マンション実態調査報告書」の本編を閲覧・ダウンロードできます。