

平成 22 年度

習 志 野 市
マンション実態調査報告書

平成 23 年 2 月

習 志 野 市

目 次

調査の概要

1 調査の趣旨および目的	1
2 調査対象	1
3 調査の手順	1
4 対象マンションの特定方法と既存情報	2
5 基礎データの集計	
(1) マンションの基礎的概要	3
(2) 建築年次および供給動向	5
6 基礎データの集計	5

分譲マンションの実態

(1) 町別回答数	6
(2) 調査結果の記述にあたっての注意事項	7

アンケート集計結果

問 1 マンションの概要	8
問 2 共用施設・共用設備等について	15
問 3 管理組合および管理規約について	21
問 4 総会および理事（役員）会について	28
問 5 管理費および修繕積立金等について	36
問 6 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）について	43
問 7 建替え計画について	53
問 8 コミュニティ等について	57
問 9 今後の管理の取り組み等について	62

参考資料：アンケート調査票

調査の概要

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。

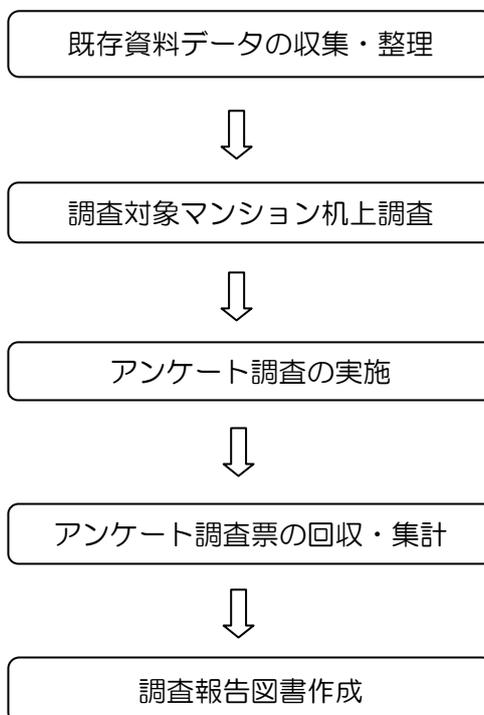
そこで、習志野市においても、分譲マンションについての実態調査を実施し、マンション居住者が持つ課題に対し、相談窓口等において適切なアドバイス・啓発を行ううえの基礎資料を整備し、居住者の安全で安心した暮らしに寄与することを目的とし、本調査を行いました。

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とする。

3 調査の手順



4 対象マンションの特定方法と既存情報

習志野市内に立地している対象マンションの特定方法については、下記の資料及び手順に基づいて行った。

① 対象マンション調査

既調査資料（H16年度 マンション実態調査資料）に基づき、対象マンションについて再確認を行うとともに、その後建設されたマンションについては、机上調査として、最新の住宅地図及びインターネット等の不動産情報を確認し特定した。

尚、対象マンションについては、平成22年12月現在の調査とした。

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

② アンケート調査の実施

特定した対象マンションにアンケート資料を持参し、趣旨説明のうえアンケート調査を依頼。

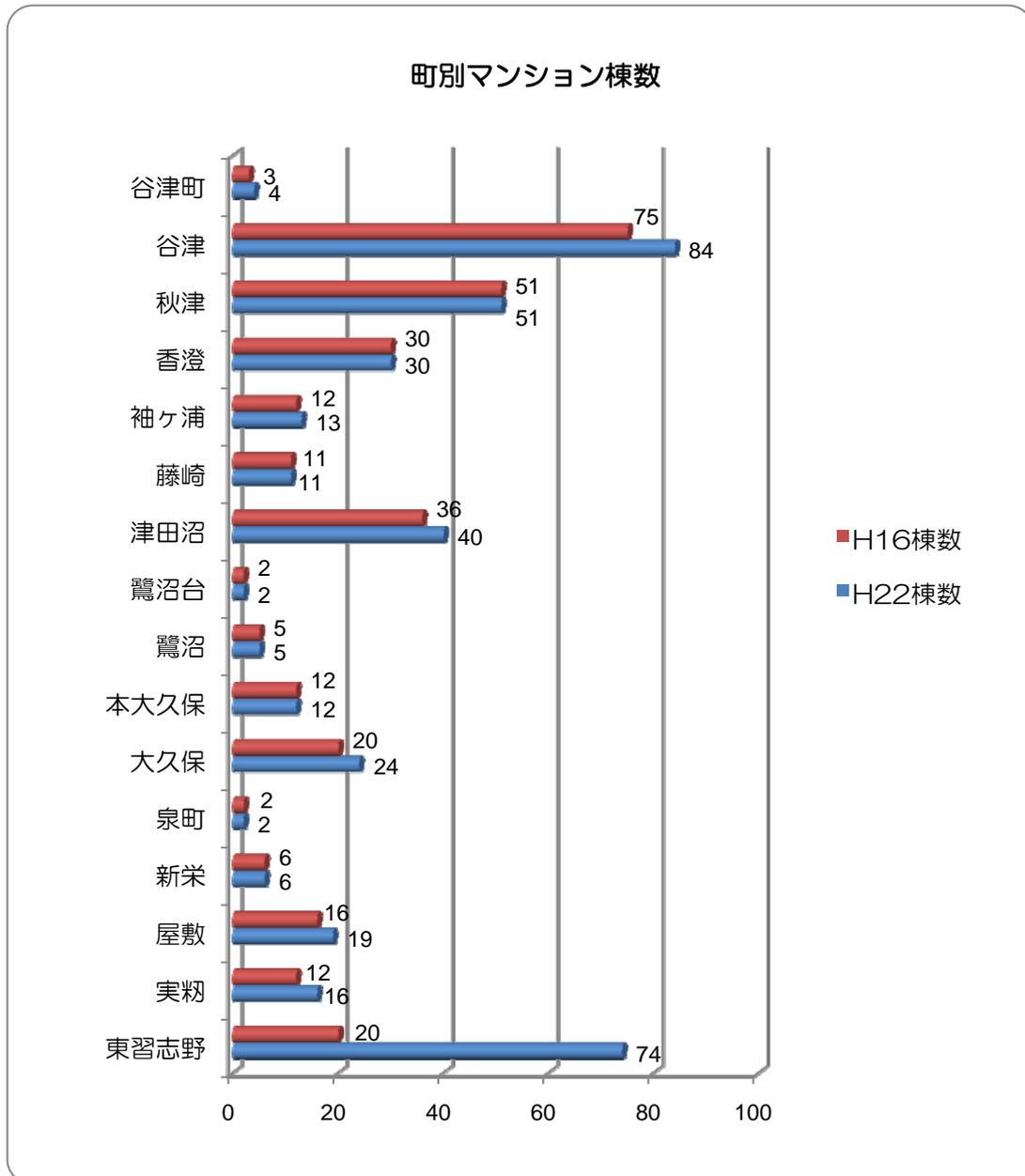
③ 回答の集計及び報告図書の作成

回収したアンケート調査票の集計及び報告書の作成。

5 基礎データの集計

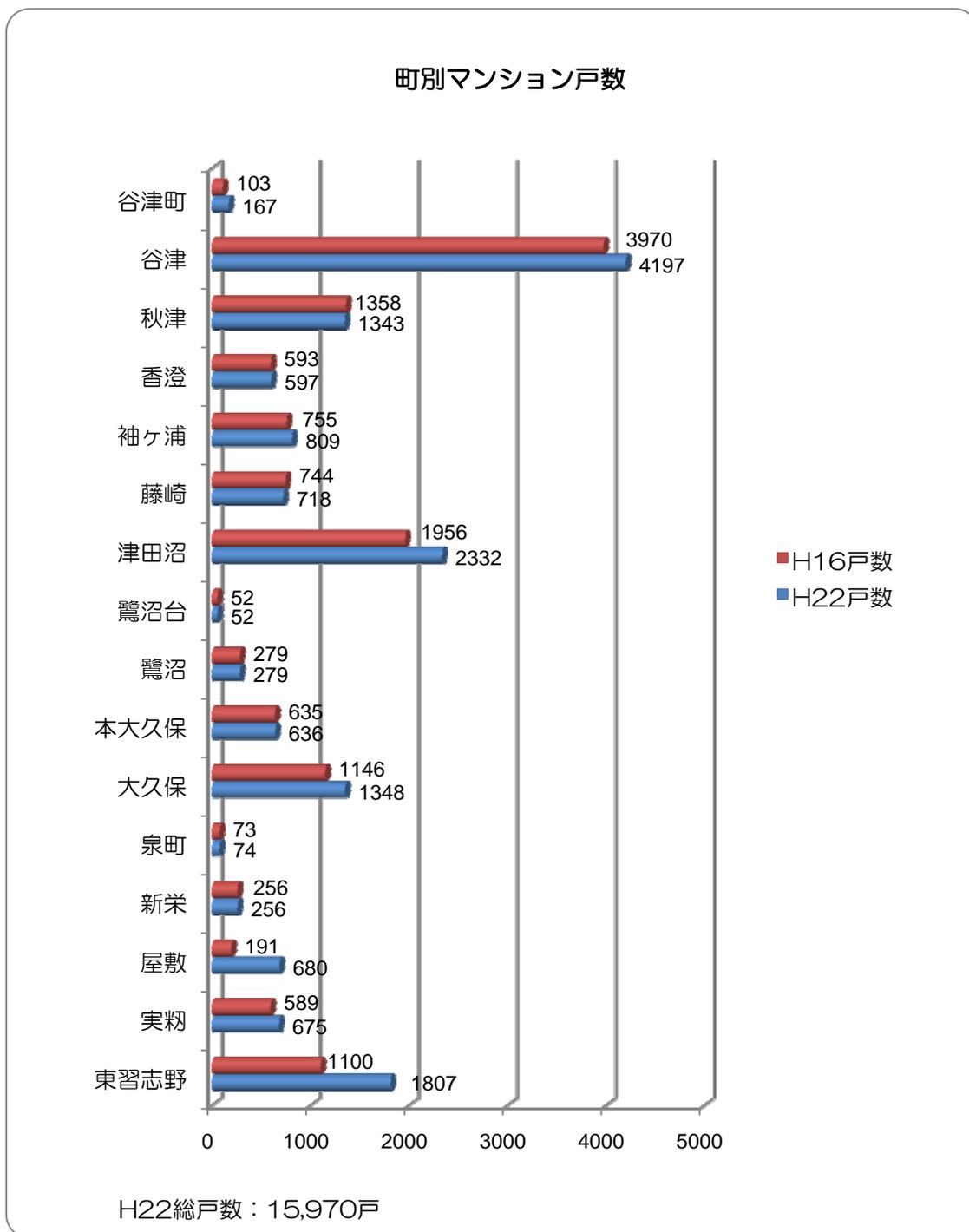
(1) マンションの基礎的概要

本調査において、習志野市内にある分譲マンションの分布について、平成 16 年度調査データとの比較も交えて、下記のとおりグラフ化した。



総棟数：393 棟

次に、戸数についても比較してみた。尚、戸数については一般住戸、店舗、事務所等の数も含まれている。



(2) 建築年次及び供給動向

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

6 基礎データの集計

平成22年12月現在、習志野市内に立地する分譲マンションを対象とする。

① 調査対象マンションの特定

平成16年度マンション実態調査データを再確認するとともに、新規分譲マンションについては、最新の住宅地図及びインターネット等による不動産情報を参考に抽出し特定した。

② 調査方法

分譲マンションの分布状況により、調査員ごとに担当エリアを定め、対象マンションを実際に訪問、趣旨説明を行い資料配布し約10日間の留め置き期間を定め、再度訪問により調査票の回収を行った。

③ 調査期間

平成22年11月～平成23年1月

④ 回答結果

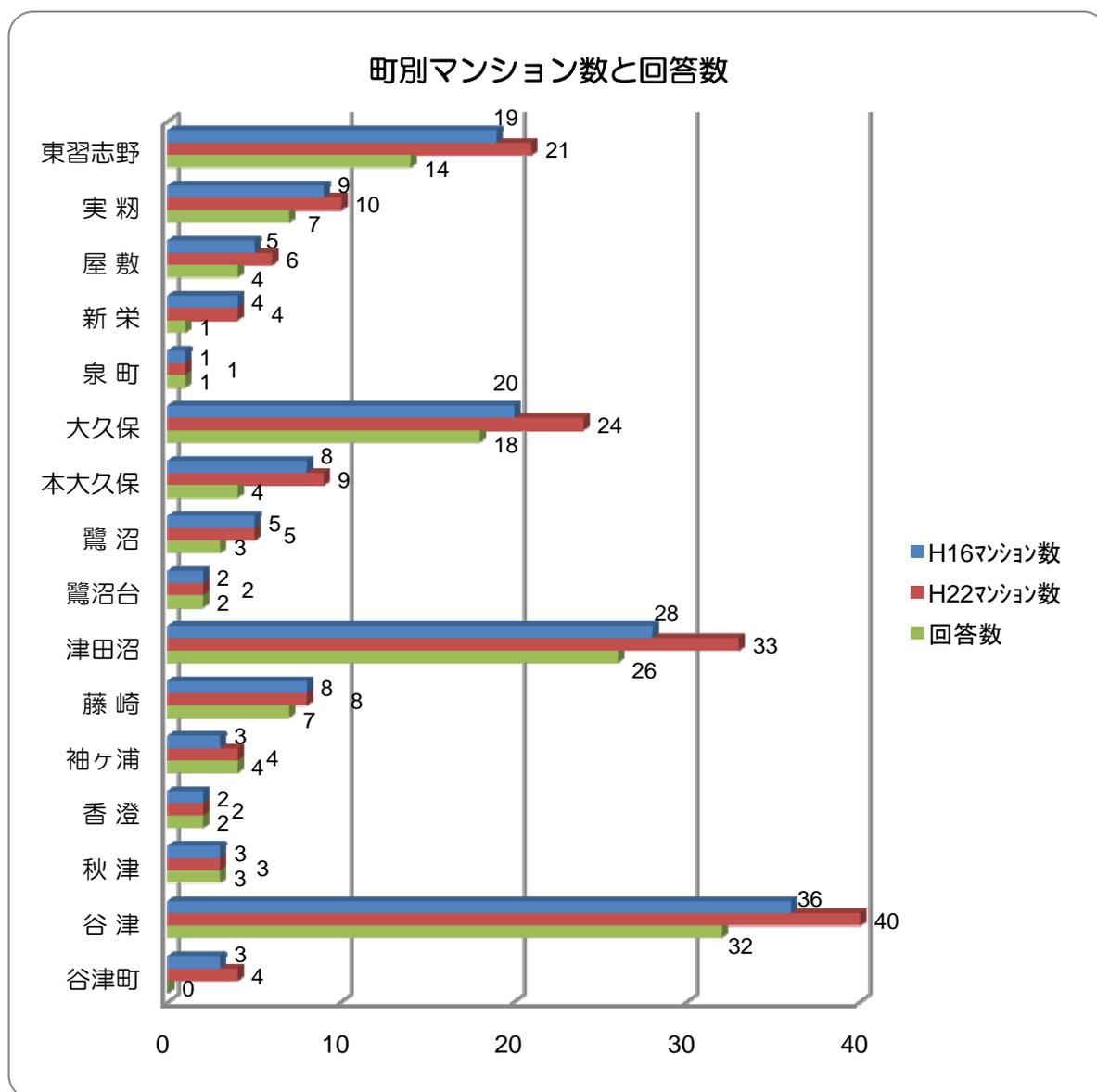
有効配布数	176
回収数	128
有効回答数	128
無効回答数	0
回答率	72.7%

分譲マンションの実態

調査結果の概要

(1) 町別回答数

市内の対象マンション 176 件中、アンケート回答があったのは、128 件（72.7%）であった。平成 16 年度調査時との比較は以下の通りである。



町別の回答率をみると以下のとおりである。

町名	H16 マンション数	H22 マンション数	回答数	回答率
東習志野	19	21	14	66.7%
実 籾	9	10	7	70.0%
屋 敷	5	6	4	66.7%
新 栄	4	4	1	25.0%
泉 町	1	1	1	100.0%
大久保	20	24	18	75.0%
本大久保	8	9	4	44.4%
鷺 沼	5	5	3	60.0%
鷺沼台	2	2	2	100.0%
津田沼	28	33	26	78.8%
藤 崎	8	8	7	87.5%
袖ヶ浦	3	4	4	100.0%
香 澄	2	2	2	100.0%
秋 津	3	3	3	100.0%
谷 津	36	40	32	80.0%
谷津町	3	4	0	0.0%
合計	156	176	128	72.7%

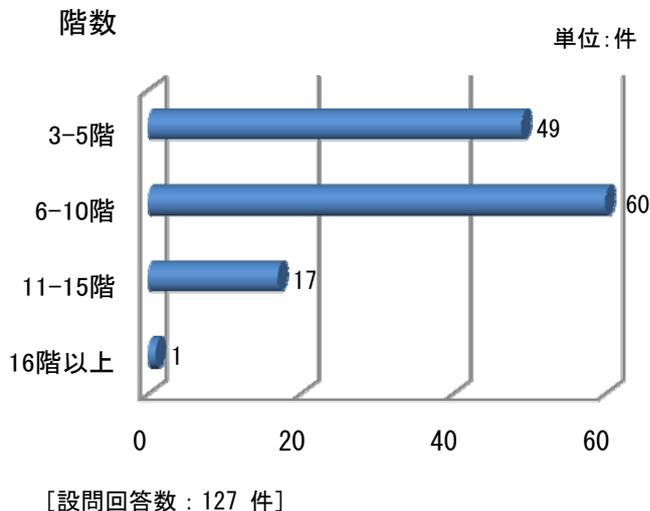
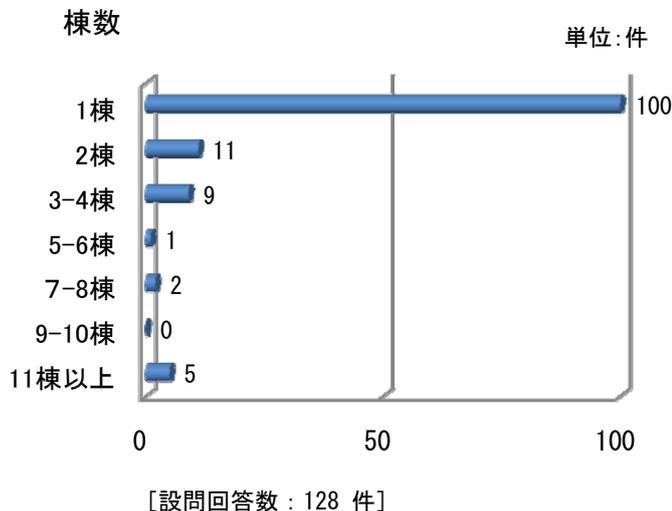
(2) 調査結果の記述にあたっての注意事項

- ・配布したアンケートの質問順に質問と集計を記述している。
- ・調査比率は、その設問の回答数を基数として、小数第2位を四捨五入し算出している。
四捨五入の関係から、合計が100%にならない場合がある。
- ・複数回答の形式の場合、回答比率の合計は通常100%を超える。
- ・「総回答数」はその設問の回答数のことであり、質問によっては回答が分岐するため、その数は異なる。
- ・選択肢の語句が長い場合、本文や表、グラフ中で省略した表現を用いている。
- ・グラフ中に記載されている値はマンション件数を意味し、上部の(%)は回答のあったマンション中の割合を示している。

問1 マンションの概要についてご記入ください

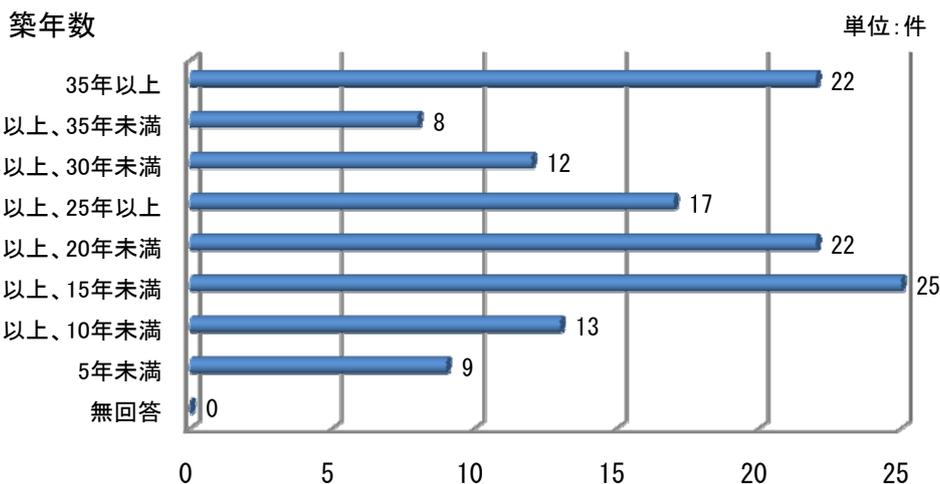
③棟数・階数	棟	地上	階・地下	階
--------	---	----	------	---

- 棟数については、100件(78.1%)で1棟単独のマンションが最も多く、大差で2棟11件(8.6%)、3-4棟についてはそれほど差がなく9棟(7.0%)となっている。
階数で、最も多いマンションは6-10階建で60件(47.2%)、次いで3-5階建が49件(38.6%)となっている。



④竣工年次・築年数 (複数棟の場合は最初の年次)	竣工	年	月(築	年)
-----------------------------	----	---	-----	----

- 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。

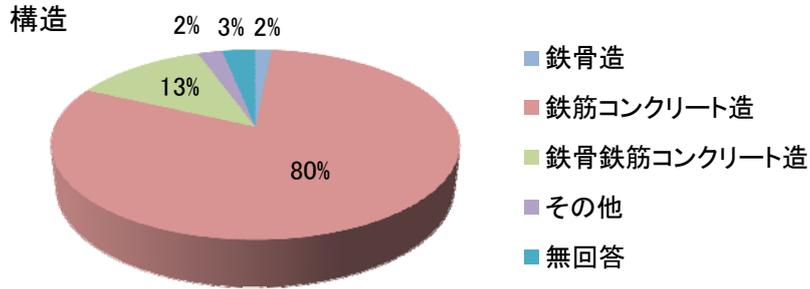


[設問回答数 : 128 件]

⑤構造

1. 鉄骨造 2. 鉄筋コンクリート造
3. 鉄骨鉄筋コンクリート造 4. その他

- 構造は「鉄筋コンクリート造」が80%と大半を占め、次いで「鉄骨鉄筋コンクリート造」が13%、「その他」2%、「鉄骨造」2%となっている。



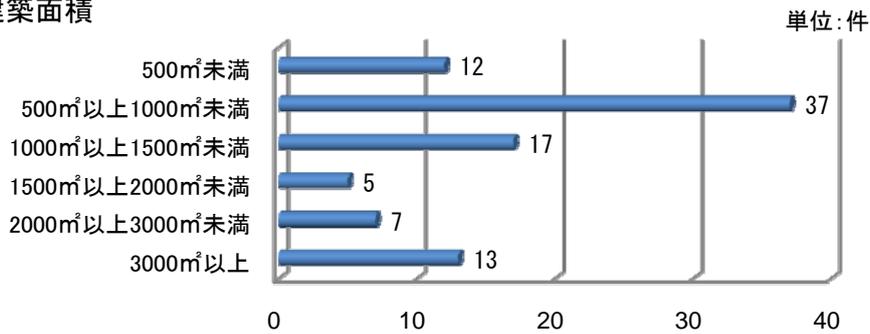
[設問回答数 : 128 件]

⑥面積

建築面積 : m² 延床面積 : m²
敷地面積 : m²

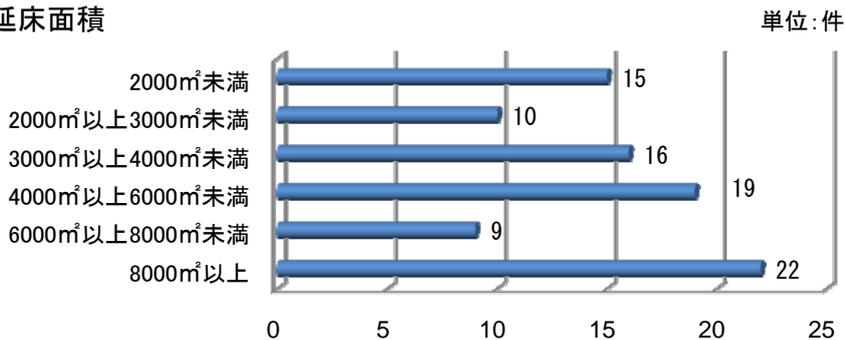
- 建築面積は 500 m²以上 1000 m²未満が 37 件と最も多い。
- 延べ床面積は 8000 m²が 22 件と最も多い。
- 敷地面積は 4000 m²が 27 件と最も多い。

建築面積



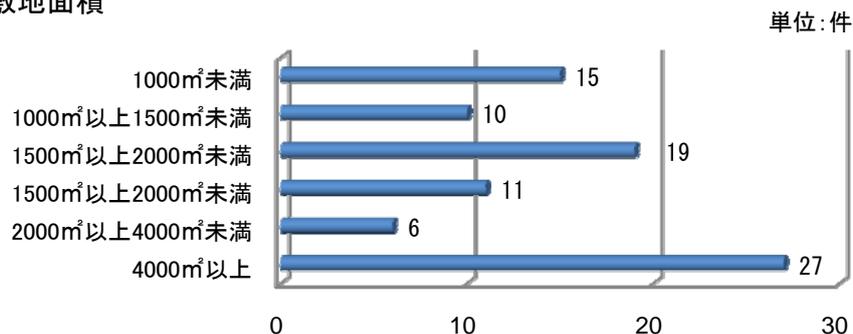
[設問回答数 : 91 件]

延床面積



[設問回答数 : 91 件]

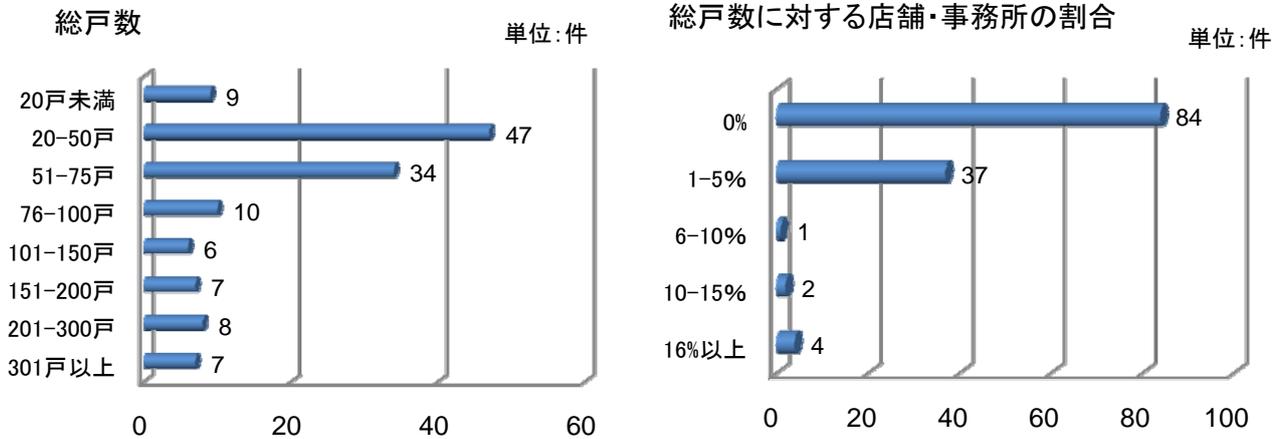
敷地面積



[設問回答数 : 88 件]

⑦戸数	一般住戸 事務所等	戸 戸	店舗 戸	戸
-----	--------------	--------	---------	---

- 総戸数については以下のとおりとなった。「20-50戸」が最も多く47件、次いで「51-75戸」が34件とその他の戸数を大きく上回っている。
また、総戸数に対する店舗・事務所等の割合については、84件とほとんどが0%（一般住戸）となり、次いで「1-5%」が37件という結果となった。



[設問回答数 : 128 件]

[設問回答数 : 128 件]

⑧住戸タイプ (割合は概ねで構いません)	1. ワンルームまたは1K () (%)
	2. 1DK~2LDK () (%)
	3. 3DK~4LDK () (%)
	4. 5DK以上 () (%)
	5. その他 () (%)

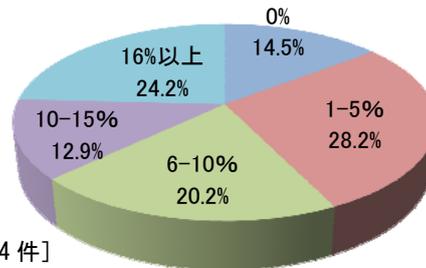
- 住戸タイプで最も多いタイプは「3DK~4LDK」で89.5%、次いで「1DK~2LDK」が8.9%、「5DK以上」が1.1%、「ワンルームまたは1K」と「その他」が1%以下となった。
また、築年数による内訳は以下のとおりで、「30年以上35年未満」で「3DK~4LDK」が15.4%と最も多い。

		合計	ワンルーム または1K	1DK~ 2LDK	3DK~ 4LDK	5DK以上	その他
全体		122件	0.3%	8.9%	89.5%	1.1%	0.1%
築年数別	35年以上	21件	0.0%	3.3%	13.2%	0.0%	0.0%
	30年以上、35年未満	7件	0.0%	0.0%	15.4%	0.0%	0.0%
	25年以上、30年未満	11件	0.0%	0.6%	10.5%	0.9%	0.0%
	20年以上、25年未満	15件	0.0%	0.6%	13.9%	0.1%	0.0%
	15年以上、20年未満	22件	0.3%	1.0%	6.9%	0.0%	0.1%
	10年以上、15年未満	24件	0.0%	1.5%	10.4%	0.0%	0.0%
	5年以上、10年未満	13件	0.0%	1.2%	11.7%	0.2%	0.0%
	5年未満	9件	0.0%	0.8%	7.5%	0.0%	0.0%

◎賃貸戸数（所有者が賃貸化している戸数）	賃貸	戸位（	％）
、空家戸数（数値は概ねで構いません）	空家	戸位（	％）

- 賃貸戸数
賃貸戸数について1マンションに占める割合は、「1-5%」が28.2%、次に「16%以上」が24.2%、次いで「6-10%」が20.2%とそれほど差がない状況である。

賃貸戸数の割合



[設問回答数：124件]

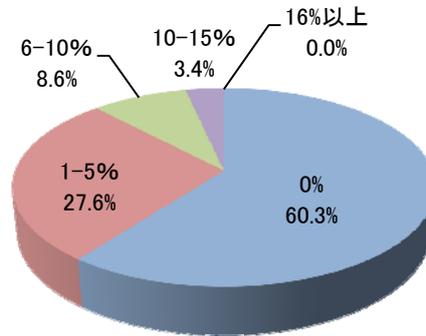
- 次に賃貸戸数の割合について、築年数別と戸数規模別にわけ、内訳を表にした結果が以下のとおりである。築年数別でみると、「35年以上」の物件に賃貸化が多くみられる。また戸数規模別でみると「20戸以上、50戸未満」の物件で賃貸化が多くみられる。

		合計	0%	1-5%	6-10%	11-15%	16%以上
全体（単位：件）		124	18	35	25	16	30
築年数別	35年以上	22	2	2	4	4	10
	30年以上、35年未満	8	0	1	2	2	3
	25年以上、30年未満	11	2	3	5	0	1
	20年以上、25年未満	16	1	3	4	3	5
	15年以上、20年未満	22	5	4	3	3	7
	10年以上、15年未満	25	6	9	4	3	3
	5年以上、10年未満	11	2	7	2	0	0
	5年未満	9	0	6	1	1	1
戸数規模別	20戸未満	9	3	0	0	2	4
	20戸以上、50戸未満	45	10	8	6	10	11
	50戸以上、75戸未満	33	4	10	8	2	9
	75戸以上、100戸未満	9	0	4	3	1	1
	100戸以上、150戸未満	6	1	2	1	0	2
	150戸以上、200戸未満	7	0	4	2	0	1
	200戸以上、300戸未満	8	0	3	3	1	1
	300戸以上	7	0	4	2	0	1

- 空家戸数

空家戸数の1マンションに占める割合は、「0%」が60.3%と過半数は空家がない状況であるが、「1~5%」が27.6%と全体の約3割のマンションで空家が出ている状況である。

空家戸数の割合



[設問回答数 : 116 件]

- 次に空家戸数の割合について、築年数別と戸数規模別にわけ、内訳を表にした結果が以下のとおりである。

		合計	0%	1-5%	6-10%	11-15%	16%以上
全体 (単位:件)		116	70	32	10	4	0
築年数別	35年以上	22	8	7	5	2	0
	30年以上、35年未満	8	4	4	0	0	0
	25年以上、30年未満	11	6	3	1	1	0
	20年以上、25年未満	13	7	5	1	0	0
	15年以上、20年未満	22	13	5	3	1	0
	10年以上、15年未満	24	19	5	0	0	0
	5年以上、10年未満	10	7	3	0	0	0
	5年未満	6	6	0	0	0	0
戸数規模別	20戸未満	9	8	0	0	1	0
	20戸以上、50戸未満	40	30	3	6	1	0
	50戸以上、75戸未満	33	17	13	2	1	0
	75戸以上、100戸未満	10	4	5	1	0	0
	100戸以上、150戸未満	6	4	1	1	0	0
	150戸以上、200戸未満	6	5	1	0	0	0
	200戸以上、300戸未満	6	1	4	0	1	0
	300戸以上	6	1	5	0	0	0

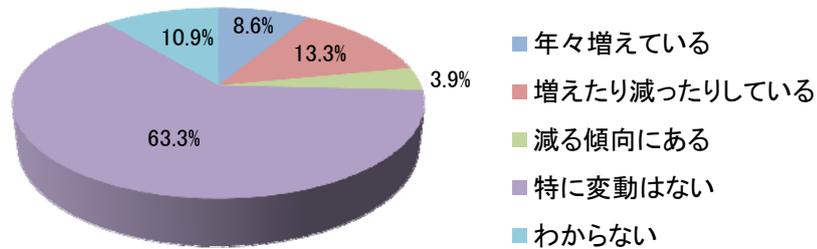
⑩賃貸戸数の傾向

(記入される方の印象でお答えください)

1. 年々増えている
2. 増えたり減ったりしている
3. 減る傾向にある
4. 特に変動はない
5. わからない

- 賃貸戸数の傾向は「特に変動はない」が63.3%で半数以上、次いで「増えたり減ったりしている」が13.3%、「わからない」が10.9%、「年々増えている」が8.6%、「減る傾向にある」が3.9%である。

賃貸戸数の傾向



[設問回答数：128件]

- 賃貸戸数の傾向を築年数及び戸数規模ごとに表にすると以下のとおりとなった。

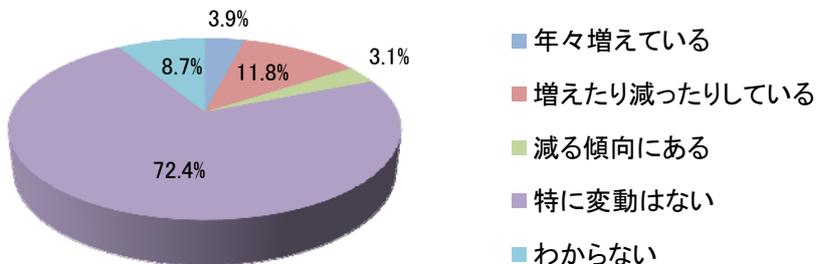
		合計	年々増えている	増えたり減ったりしている	減る傾向にある	特に変動はない	わからない
全体 (単位:件)		128	11	17	5	81	14
築年数別	35年以上	22	4	5	1	10	2
	30年以上、35年未満	8	1	3	0	3	1
	25年以上、30年未満	12	0	2	1	9	0
	20年以上、25年未満	17	2	2	2	9	2
	15年以上、20年未満	22	1	2	0	15	4
	10年以上、15年未満	25	1	2	1	18	3
	5年以上、10年未満	13	0	1	0	11	1
	5年未満	9	2	0	0	6	1
戸数規模別	20戸未満	9	0	0	0	6	3
	20戸以上、50戸未満	47	3	6	3	28	7
	50戸以上、75戸未満	34	3	4	1	22	4
	75戸以上、100戸未満	10	1	2	1	6	0
	100戸以上、150戸未満	6	1	2	0	3	0
	150戸以上、200戸未満	7	1	0	0	6	0
	200戸以上、300戸未満	8	2	2	0	4	0
	300戸以上	7	0	1	0	6	0

⑪空家戸数の傾向
 (記入される方の印象でお答えください)

1. 年々増えている 2. 増えたり減ったりしている
 3. 減る傾向にある 4. 特に変動はない
 5. わからない

- 空家戸数の傾向は「特に変動はない」が72.4%と大半を占め、「増えたり減ったりしている」が11.8%、そして「わからない」が8.7%、「年々増えている」が3.9%、「減る傾向にある」が3.1%である。

空家戸数の傾向



[設問回答数: 127 件]

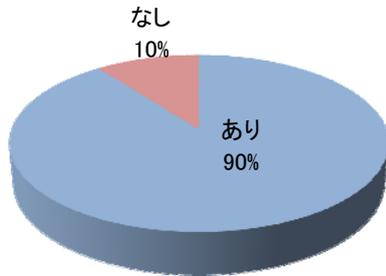
		回答数	年々増えている	増えたり減ったりしている	減る傾向にある	特に変動はない	わからない
全体 (単位: 件)		127	5	15	4	92	11
築年数別	35年以上	22	3	3	1	14	1
	30年以上、35年未満	8	1	1	0	6	0
	25年以上、30年未満	12	1	1	1	8	1
	20年以上、25年未満	17	0	1	2	12	2
	15年以上、20年未満	22	0	3	0	15	4
	10年以上、15年未満	24	0	2	0	21	1
	5年以上、10年未満	13	0	2	0	10	1
	5年未満	9	0	2	0	6	1
戸数規模別	20戸未満	9	0	0	0	8	1
	20戸以上、50戸未満	46	1	6	1	33	5
	50戸以上、75戸未満	34	3	4	0	24	3
	75戸以上、100戸未満	10	0	1	2	6	1
	100戸以上、150戸未満	6	0	2	0	4	0
	150戸以上、200戸未満	7	0	0	1	6	0
	200戸以上、300戸未満	8	1	1	0	5	1
	300戸以上	7	0	1	0	6	0

問2 共用施設・共用設備等について

①駐車場の有無 および台数	1. あり（平面式： 台 機械式： 台 立体自走式： 台）
	2. なし

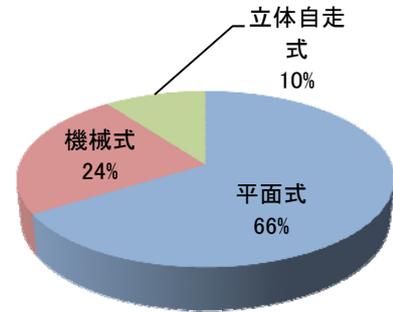
- 駐車場の有無は「あり」が90%であり、「なし」が10%である。
- 駐車場タイプは「平面式」が65%、次いで「機械式」が29%、「立体自走式」が6%である。

駐車場の有無



[設問回答数：126件]

駐車場タイプ(台数比較)



[総台数:8742台]

- マンションの戸数規模に対しての駐車場設置状況は以下のとおりである。
-

		合計	あり			なし	
			平面式	機械式	立体自走式		
全体		126件	113件	5782台	2068台	892台	13件
		100%	90%	66%	24%	10%	10%
戸数規模別	20戸未満	9件	7件	32台	0台	9台	2件
		100%	77.8%	0.4%	0.0%	0.1%	22.2%
	20戸以上、50戸未満	47件	40件	436台	329台	9台	7件
		100%	85.1%	5.0%	3.8%	0.1%	14.9%
	50戸以上、75戸未満	32件	29件	410台	496台	0台	3件
		100%	90.6%	4.7%	5.7%	0.0%	9.4%
	75戸以上、100戸未満	10件	9件	38台	348台	76台	1件
		100%	90.0%	0.4%	4.0%	0.9%	10.0%
	100戸以上、150戸未満	6件	6件	138台	368台	0台	0件
		100%	100.0%	1.6%	4.2%	0.0%	0.0%
150戸以上、200戸未満	7件	7件	405台	365台	177台	0件	
	100%	100.0%	4.6%	4.2%	2.0%	0.0%	
200戸以上、300戸未満	8件	8件	1001台	162台	87台	0件	
	100%	100.0%	11.5%	1.9%	1.0%	0.0%	
300戸以上	7件	7件	3322台	0台	534台	0件	
	100%	100.0%	38.0%	0.0%	6.1%	0.0%	

- ※ ・合計：「あり」、「なし」の合計
 ・「平面式」、「機械式」、「立体自走式」：「あり」回答の内訳件数
 ・各項目の比率：台数/8742（駐車台数総合計数）

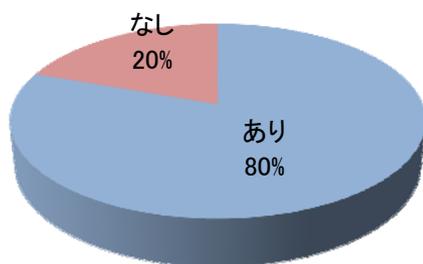
- 駐車場保有マンションにおける平均台数は以下のとおりである。

		合 計	平面式	機械式	立体自走式
全 体 (単位 :台)		69.4	63.5	50.4	99.1
戸 数 規 模 別	20 戸未満	4.6	3.6	0.0	1.0
	20 戸以上、50 戸未満	16.5	9.3	7.0	0.2
	50 戸以上、75 戸未満	26.6	12.1	14.6	0.0
	75 戸以上、100 戸未満	46.2	3.8	34.8	7.6
	100 戸以上、150 戸未満	84.3	23.0	61.3	0.0
	150 戸以上、200 戸未満	135.3	57.9	52.1	25.3
	200 戸以上、300 戸未満	156.3	125.1	20.3	10.9
	300 戸以上	550.9	474.6	0.0	76.3

②エレベーターの有無および基数	1. あり (基) (停止階：□全階 □スキップ) 2. なし
-----------------	-------------------------------------

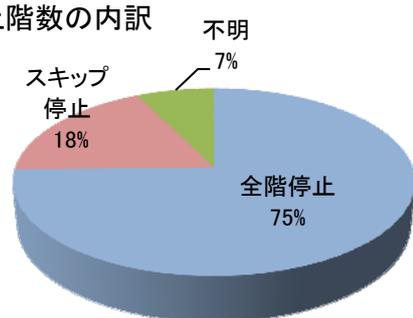
- エレベーターの有無は「あり」が80%で大半を占め、「なし」が20%である。
- 停止階数の内訳は「全階停止」が75%で、「スキップ停止」が18%、「不明」が7%である。

エレベーターの有無



[設問回答数：128 件]

停止階数の内訳



[総台数：154 台 (複数回答込)]

		合計	ある	全階停止	スキップ停止	平均台数	ない	
合 計		128 件	103 件	124 基	30 基	1.50 基	25 件	
		100%	80%	81%	19%		20%	
戸数規模別	20 戸未満	9 件	3 件	3 基	0 基	1.00 基	6 件	
		100%	33.3%	1.9%	0.0%		66.7%	
	20 戸以上、50 戸未満	47 件	42 件	32 基	2 基	0.81 基	5 件	
		100%	89.4%	20.8%	1.3%		10.6%	
	50 戸以上、75 戸未満	34 件	26 件	28 基	1 基	1.12 基	8 件	
		100%	76.5%	18.2%	0.6%		23.5%	
	75 戸以上、100 戸未満	10 件	10 件	13 基	0 基	1.30 基	0 件	
		100%	100.0%	8.4%	0.0%		0.0%	
	100 戸以上、150 戸未満	6 件	5 件	14 基	0 基	2.80 基	1 件	
		100%	83.3%	9.1%	0.0%		16.7%	
	150 戸以上、200 戸未満	7 件	7 件	13 基	3 基	2.29 基	0 件	
		100%	100.0%	8.4%	1.9%		0.0%	
	200 戸以上、300 戸未満	8 件	7 件	10 基	10 基	2.86 基	1 件	
		100%	87.5%	6.5%	6.5%		12.5%	
	300 戸以上	7 件	3 件	11 基	14 基	8.33 基	4 件	
		100%	42.9%	7.1%	9.1%		57.1%	
	築年数別	35 年以上	22 件	13 件	15 基	0 基	1.15 基	9 件
			100%	59.1%	9.7%	0.0%		40.9%
30 年以上、35 年未満		8 件	3 件	2 基	4 基	2.00 基	5 件	
		100%	37.5%	1.3%	2.6%		62.5%	
25 年以上、30 年未満		12 件	7 件	5 基	5 基	1.43 基	5 件	
		100%	58.3%	3.2%	3.2%		41.7%	
20 年以上、25 年未満		17 件	15 件	14 基	9 基	1.53 基	2 件	
		100%	88.2%	9.1%	5.8%		11.8%	
15 年以上、20 年未満		22 件	20 件	20 基	1 基	1.05 基	2 件	
		100%	90.9%	13.0%	0.6%		9.1%	
10 年以上、15 年未満		25 件	23 件	29 基	0 基	1.26 基	2 件	
		100%	92.0%	18.8%	0.0%		8.0%	
5 年以上、10 年未満		13 件	13 件	21 基	11 基	2.46 基	0 件	
		100%	100.0%	13.6%	7.1%		0.0%	
5 年未満		9 件	9 件	18 基	0 基	2.00 基	0 件	
		100%	100.0%	11.7%	0.0%		0.0%	

※ ・合計：「ある」、「なし」の合計

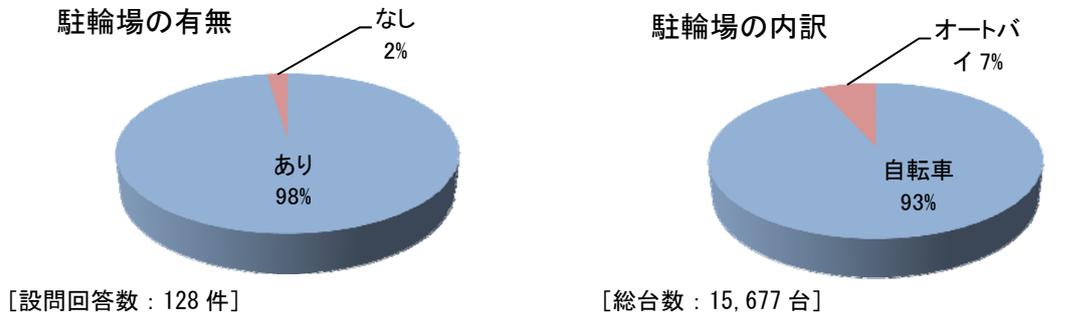
・「全階停止」、「スキップ停止」：「ある」回答の内訳件数

・各項目の比率：機数/154（エレベーター総合計数）

・平均台数：「ある」に対して、各エレベーター基数合計（「全階、スキップ」）/「ある」件数

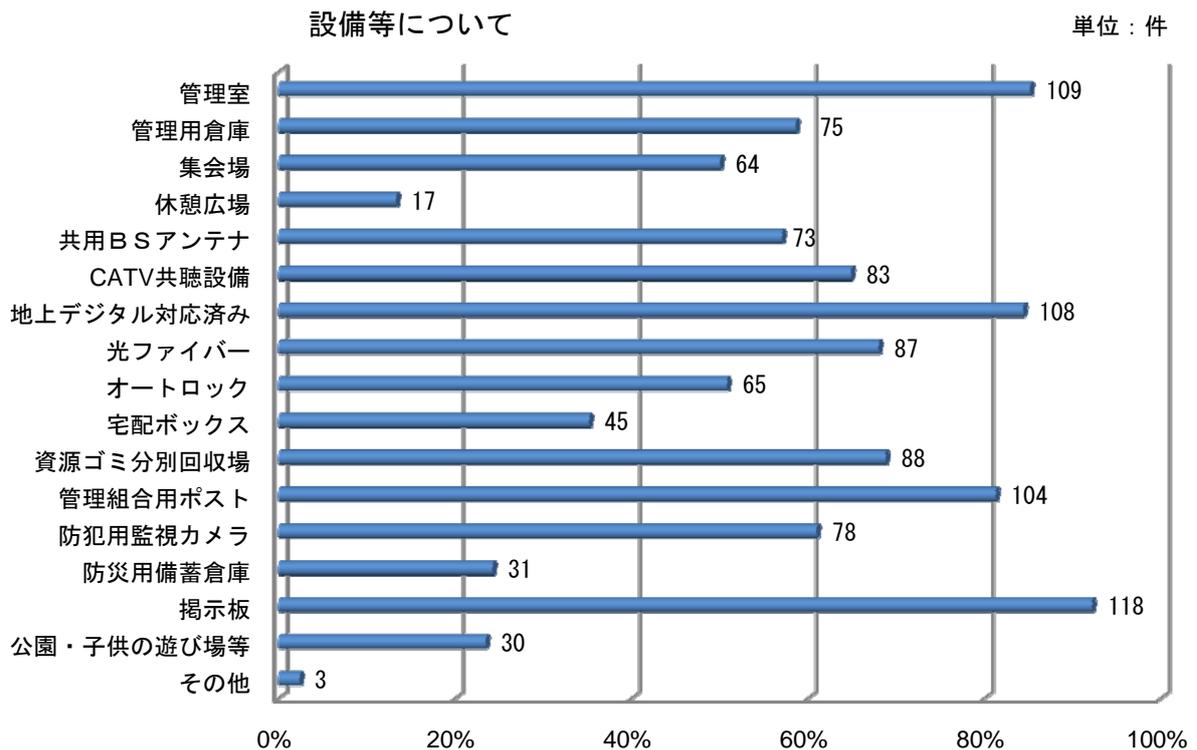
③駐輪場の有無および台数	1. あり（自転車 台 オートバイ 台） 2. なし
--------------	-------------------------------

- 駐輪場の有無は「あり」が98%で「なし」が2%である。
- 駐輪場の内訳は「自転車」が93%と大半を占め、「オートバイ」は7%となっている。



④付属設備や共聴設備等について（あるものに全てに○をつけてください）	1. 管理室 2. 管理用倉庫 3. 集会場（室） 4. 休憩広場 5. 共用BSアンテナ 6. CATV共聴設備 7. 地上デジタル対応済み 8. 光ファイバー 9. オートロック 10. 宅配ボックス 11. 資源ゴミ分別回収場 12. 管理組合用ポスト 13. 防犯用監視カメラ 14. 防災用備蓄倉庫 15. 掲示板 16. 公園・子供の遊び場等 17. その他（ ）
------------------------------------	--

- 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）

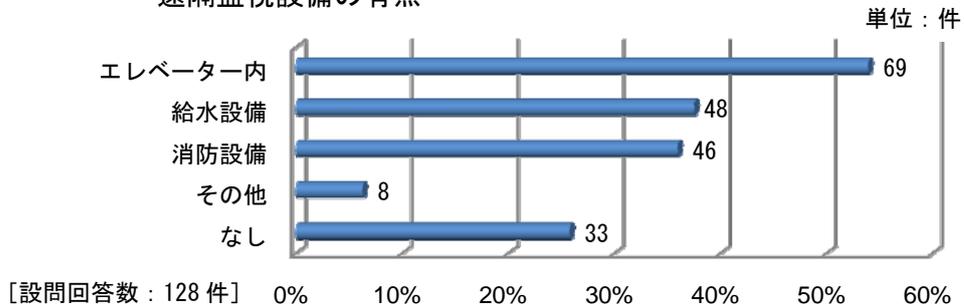


⑤遠隔監視設備の有無

1. エレベーター内 2. 給水設備 3. 消防設備
4. その他（ ） 5. なし

- 遠隔監視設備の有無は「エレベーター内」が69件（53.9%）で完備されている所が最も多く、次いで「給水設備」が48件（37.5%）、「消防設備」が46件（35.9%）、「なし」が33件（25.8%）、「その他」が8件（6.3%）となっている。（複数回答）

遠隔監視設備の有無

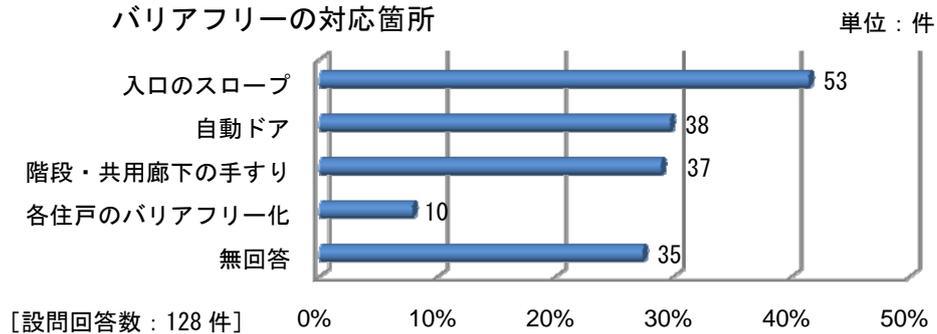


⑥バリアフリーの対応箇所

1. 入口のスロープ 2. 自動ドア
3. 階段・共用廊下の手すり 4. 各住戸のバリアフリー化

- バリアフリーの対応箇所は「入口のスロープ」が最も多く53件（41.4%）で、次いで「自動ドア」が38件（29.7%）、「階段・共用廊下の手すり」が37件（28.9%）となった。（複数回答）

バリアフリーの対応箇所

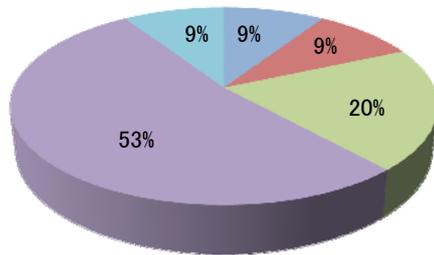


		合計	入り口の スロープ	自動ドア	階段・共用 廊下の手すり	各住戸の バリアフリー	無回答
合計（単位：件）		173	53	38	37	10	35
築年数別	35年以上	26	7	3	8	1	7
	30年以上、35年未満	9	2	1	1	0	5
	25年以上、30年未満	15	5	1	6	1	2
	20年以上、25年未満	18	10	0	4	1	3
	15年以上、20年未満	27	9	7	2	1	8
	10年以上、15年未満	32	9	11	5	1	6
	5年以上、10年未満	27	7	8	8	2	2
	5年未満	19	4	7	3	3	2

⑦バリアフリーへの対応状況	1. 建設時から、共用部分と全ての住戸で対応している 2. 建設時から、共用部分と一部の住戸で対応している 3. 分譲後、共用部分の改修を行った 4. 今のところ要望はなく、対応していない 5. 検討したが、まだ対応していない
---------------	---

- バリアフリーへの対応状況は「今のところ要望はなく対応していない」が53%で全体の半数以上、次いで「分譲後、共用部分の改修を行った」が20%、「検討したが、まだ対応していない」、「建設時から共用部分と一部の住戸で対応」、「建設時から共用部分と全ての住戸で対応」が9%である。

バリアフリーへの対応状況



- 建設時から共用部分と全ての住戸で対応
- 建設時から共用部分と一部の住戸で対応
- 分譲後、共用部分の改修を行った
- 今のところ要望はなく対応していない。
- 検討したが、まだ対応していない。

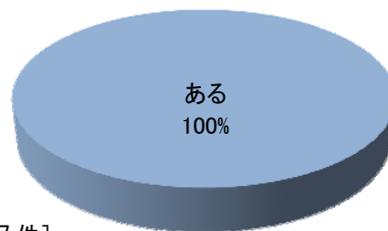
[設問回答数:120件]

問3 管理組合および管理規約について

①管理組合の有無	1. ある（a～eに該当するものに○をつけてください） a. 区分所有者が自主的に結成した b. 分譲会社の指導で設立総会を開き結成した c. 分譲会社の指導で書面により結成した d. 管理会社の指導で結成した e. その他の方法で結成した 2. ない
----------	--

- 管理組合の有無は「ある」が100%であった。本調査に回答があったマンションは全て組合が組織されている。

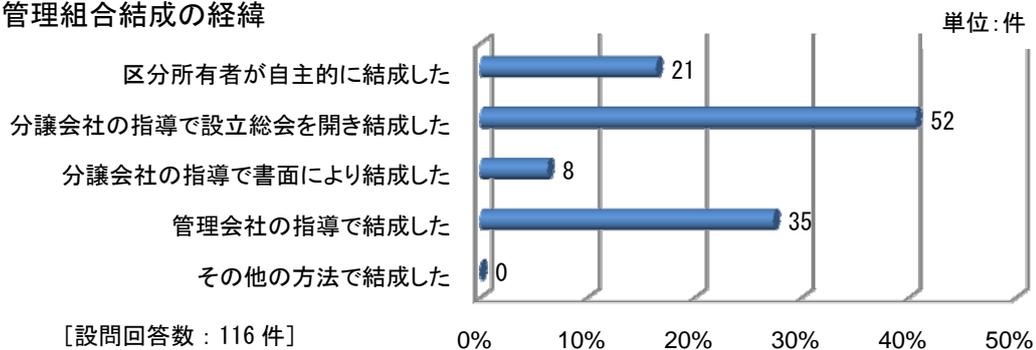
管理組合の有無



[設問回答数：127件]

- 管理組合結成の経緯は「分譲会社の指導で設立総会を開き結成した」が52件（40.6%）と最も多く、次いで「管理会社の指導で結成した」が35件（27.3%）、「区分所有者が自主的に結成した」が21件（16.4%）、「分譲会社の指導で書面により結成した」が8件（6.3%）となった。

管理組合結成の経緯

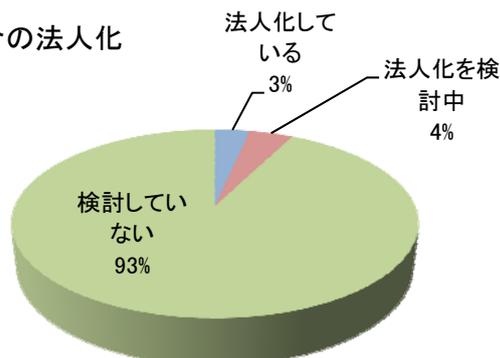


[設問回答数：116件]

③管理組合の法人化	1. 法人化している 2. 法人化を検討中 3. 検討していない
-----------	--

- 管理組合の法人化、登記に関しては「検討していない」が93%（112件）と大半を占めている。一方、「法人化している」は3%（4件）と少ない。

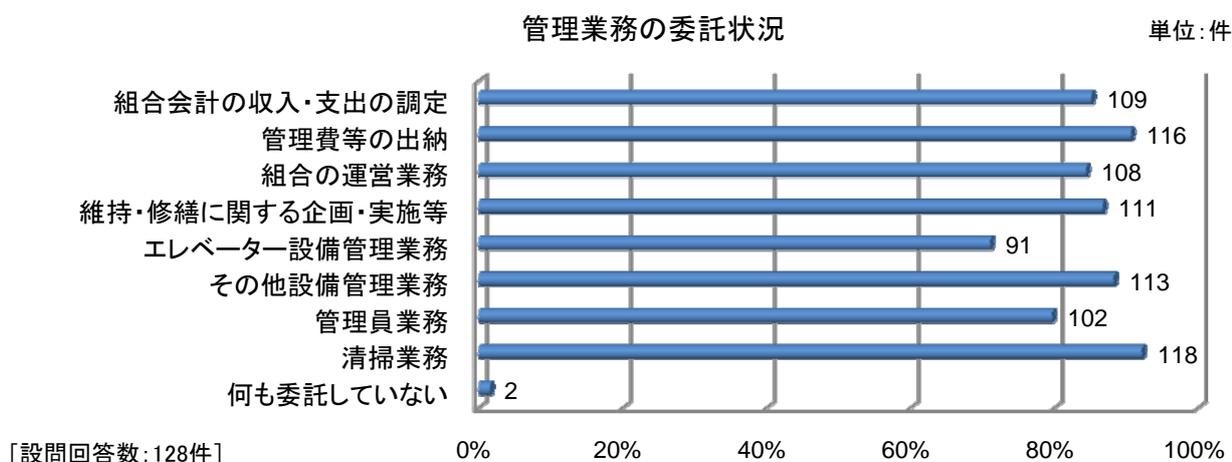
管理組合の法人化



[設問回答数：121件]

④管理業務の委託状況 (該当する項目の全てに○をつけてください)	1. 組合会計の収入・支出の調定(予算・決算案の作成等) 2. 管理費等の出納(収納・督促・保管・支払等) 3. 組合の運営業務(総会・組合の運営支援業務等) 4. 維持・修繕に関する企画・実施等(長期修繕計画作成等) 5. エレベーター設備管理業務 6. その他設備管理業務(電気、給排水設備等) 7. 管理員業務(受付・見回り・立会いなど) 8. 清掃業務(建物共用部分の清掃など) 9. 何も委託していない
-------------------------------------	--

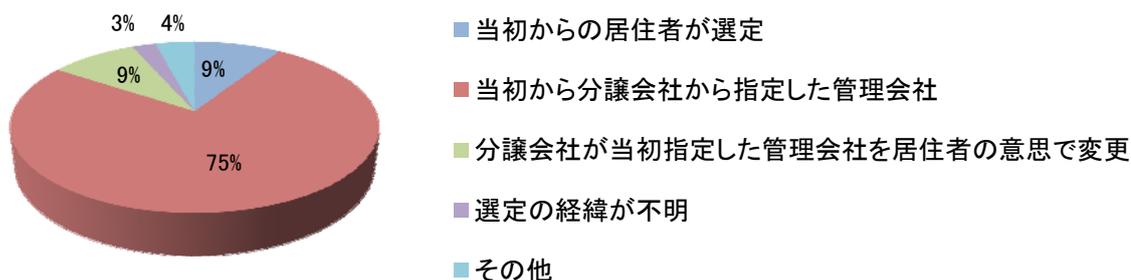
- 管理業務の委託状況は「清掃業務」、「管理費等の出納」で90%を超えている。次いで「その他設備管理業務」、「維持・修繕に関する企画・実施等」、「組合会計の収入・支出の調定」、「組合の運営業務」で80%以上が該当すると答えている。一方「何も委託していない」は2件である。(複数回答)



⑤委託管理会社の選定方法	1. 当初から居住者(管理組合)が選定 2. 当初から分譲会社から指定した管理会社 3. 分譲会社が当初指定した管理会社を居住者の意思で変更 (→変更理由:) 4. 選定の経緯が不明 5. その他
--------------	--

- 委託管理会社の選択方法は「当初から分譲会社から指定した管理会社」が75%と大半を占めている。次いで「当初からの居住者が選定」が9%、「分譲会社が当初指定した管理会社を居住者の意思で変更」は9%で、変更理由としては「サービス内容・費用や前管理会社の撤退」があげられた。

委託管理会社の選択方法

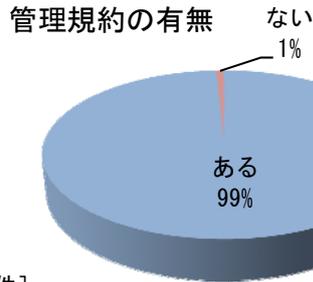


[設問回答数:121件]

⑥管理規約の有無

1. ある 2. ない

- 管理規約の有無は「ある」という回答が 99%で、ほぼ全てのマンションにあることがわかった。



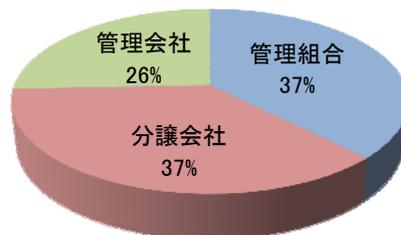
[設問回答数 : 128 件]

⑦管理規約の作成者

1. 管理組合 2. 分譲会社 3. 管理会社

- 管理規約の作成者は「管理組合」が 37%、「分譲会社」が 37%と同じ割合であった。「管理会社」については 26%となっている。

管理規約の作成者



[設問回答数 : 117 件]

- 上記の内訳として、築年数別に集計すると以下の表の内容となった。

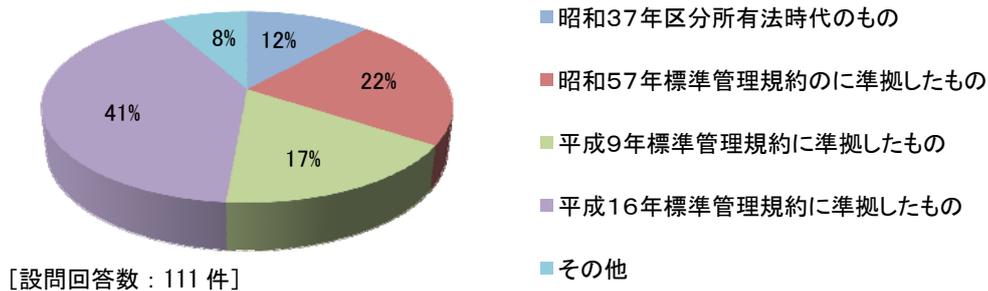
		合 計	管理組合	分譲会社	管理会社
全 体 (単位 : 件)		117	44	43	30
築年数別	35 年以上	20	14	4	2
	30 年以上、35 年未満	7	5	2	0
	25 年以上、30 年未満	12	6	5	1
	20 年以上、25 年未満	17	9	4	4
	15 年以上、20 年未満	19	4	9	6
	10 年以上、15 年未満	21	2	10	9
	5 年以上、10 年未満	12	4	5	3
	5 年未満	9	0	4	5

⑧管理規約のタイプ

1. 昭和37年区分所有法時代のもの
2. 昭和57年標準管理規約に準拠したもの
3. 平成9年標準管理規約に準拠したもの
4. 平成16年標準管理規約に準拠したもの
5. その他

- 管理規約のタイプは「平成16年標準管理規約に準拠したもの」が41%で、次いで「昭和57年標準管理規約に準拠したもの」が22%、「平成9年標準管理規約に準拠したもの」が17%、「昭和37年区分所有法時代のもの」が12%、「その他」が8%であった。

管理規約のタイプ

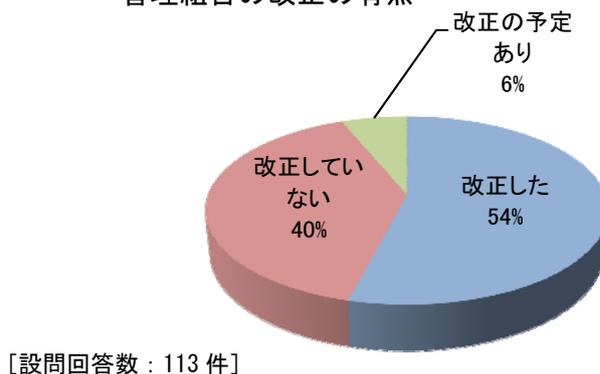


⑨管理規約の改正の有無および予定

1. 改正した（ 年頃）
2. 改正していない
3. 改正の予定あり（ 年後）

- 管理組合の改正の有無および予定は「改正した」が54%を占め、「改正していない」が40%、「改正の予定あり」が6%である。

管理組合の改正の有無



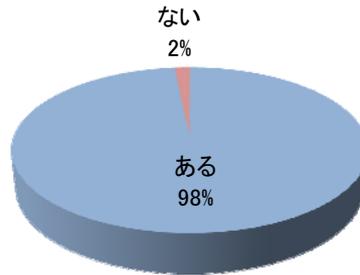
- 「管理規約の改正の有無」について、築年数別に内訳を表にした。

		合計	改正した						予定あり	改正なし	
			～1990	～1995	～2000	～2005	～2010	不明			
全 体		113 件	61 件	1 件	1 件	3 件	14 件	34 件	8 件	7 件	45 件
		100%	54.0%	1.6%	1.6%	4.9%	23.0%	55.7%	13.1%	6.2%	39.8%
築年数別	35 年以上	19 件	12 件	1 件	0 件	0 件	6 件	5 件	0 件	2 件	5 件
		100%	63.2%	8.3%	0.0%	0.0%	50.0%	41.7%	0.0%	10.5%	26.3%
	30 年以上、 35 年未満	7 件	7 件	0 件	1 件	0 件	2 件	2 件	2 件	0 件	0 件
		100%	100.0%	0.0%	14.3%	0.0%	28.6%	28.6%	28.6%	0.0%	0.0%
	25 年以上、 30 年未満	11 件	4 件	0 件	0 件	1 件	0 件	3 件	0 件	4 件	3 件
		100%	36.4%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	75.0%	0.0%	36.4%	27.3%
	20 年以上、 25 年未満	14 件	12 件	0 件	0 件	1 件	2 件	7 件	2 件	0 件	2 件
		100%	85.7%	0.0%	0.0%	8.3%	16.7%	58.3%	16.7%	0.0%	14.3%
	15 年以上、 20 年未満	19 件	10 件	0 件	0 件	0 件	3 件	7 件	0 件	1 件	8 件
		100%	52.6%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%	70.0%	0.0%	5.3%	42.1%
	10 年以上、 15 年未満	21 件	9 件	0 件	0 件	1 件	1 件	5 件	2 件	0 件	12 件
		100%	42.9%	0.0%	0.0%	11.1%	11.1%	55.6%	22.2%	0.0%	57.1%
	5 年以上、 10 年未満	13 件	7 件	0 件	0 件	0 件	0 件	5 件	2 件	0 件	6 件
		100%	53.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	71.4%	28.6%	0.0%	46.2%
	5 年未満	9 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	9 件
		100%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

⑩使用細則等の有無	1. ある（a～eに該当するものに○をつけてください） a. 専有部分に係る使用・居住についてのルール b. 専有部分のリフォームについてのルール c. 駐車場・駐輪場等についてのルール d. ペット飼育についてのルール e. その他のルール 2. ない
-----------	---

- 使用細則等の有無は「ある」が98%（120件）と大半を占め、「ない」が2%（2件）であった。

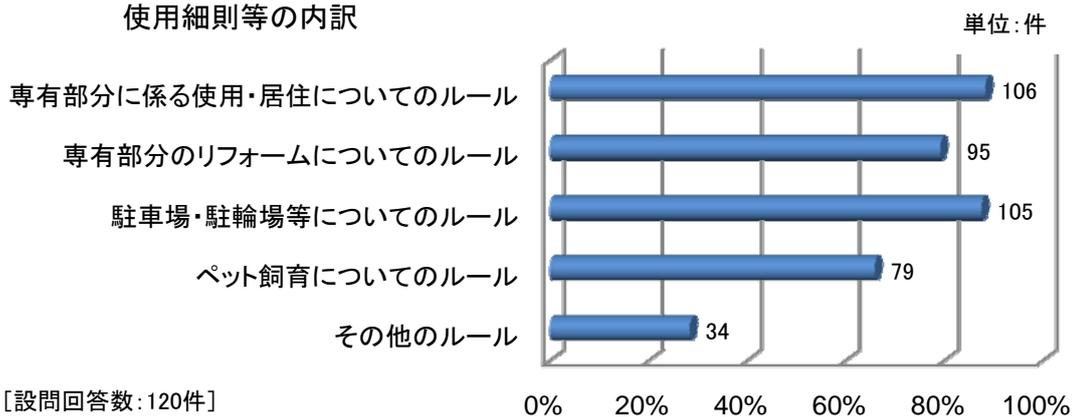
使用細則等の有無



[設問回答数：122件]

- 使用細則が「あり」の内訳は「専有部分に係る使用・居住についてのルール」「駐車場・駐輪場等についてのルール」が100件を超え、次いで「専有部分のリフォームについてのルール」が95件（74.2%）、「ペット飼育についてのルール」が79件（61.7%）、「その他のルール」が34件（26.6%）である。（複数回答）

使用細則等の内訳

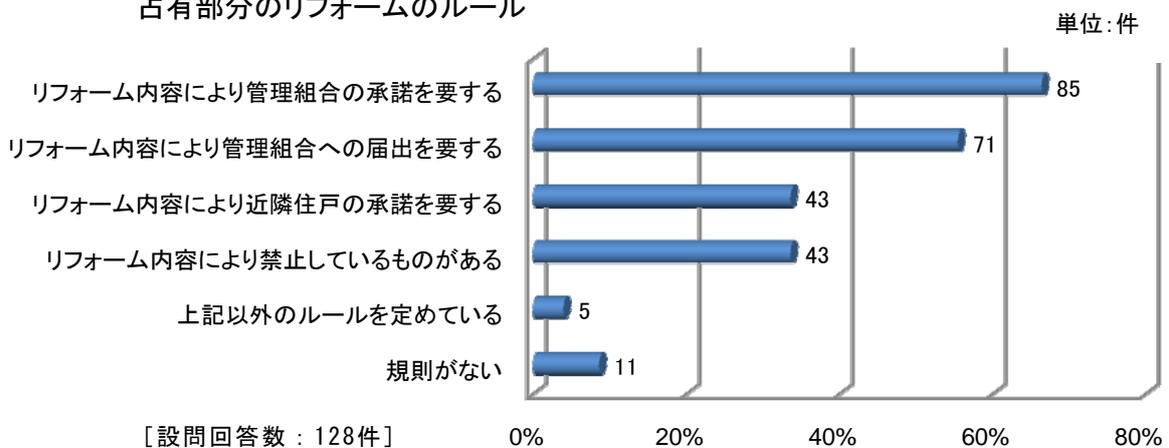


⑪ 専有部分のリフォームのルールについて（あてはまるもの全てに○をつけてください）

1. リフォーム内容により管理組合の承諾を要する
2. リフォーム内容により管理組合への届出を要する
3. リフォーム内容により近隣住戸の承諾を要する
4. リフォーム内容により禁止しているものがある
5. 上記以外のルールを定めている
6. 規則がない

- 専有部分のリフォームのルールについては「リフォーム内容により管理組合の承諾を要する」が85件（66.4%）と最も多く、次いで「リフォーム内容により管理組合への届出を要する」が71件（55.5%）、「リフォーム内容により近隣住戸の承諾を要する」「リフォーム内容により禁止しているものがある」が同数で43件（33.6%）、「規則がない」が11件（8.6%）、「上記以外のルールを定めている」が5件（3.9%）である。（複数回答）

占有部分のリフォームのルール

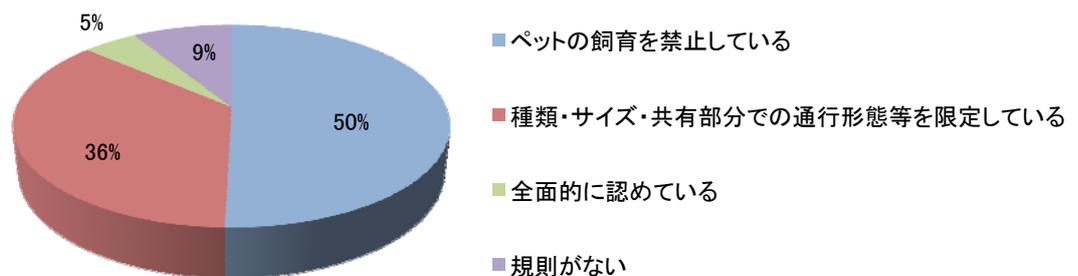


⑫ 犬・猫等のペットの飼育に関するルールについて

1. ペットの飼育を禁止している
2. 種類・サイズ・共有部分での通行形態等を限定している
3. 全面的に認めている
4. 規則がない

- 犬・猫等のペットの飼育に関するルールは「ペットの飼育を禁止している」が50%を占め、次いで「種類・サイズ・共有部分での通行形態等を限定している」が36%、「規則がない」が9%、「全面的に認めている」が5%となっている。

ペット飼育に関するルール

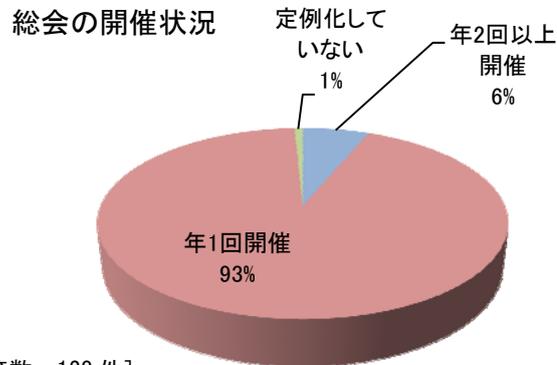


[設問回答数：125件]

問4 総会および理事（役員）会について

①総会の開催状況	1. 年2回以上開催	2. 年1回開催
	3. 定例化していない（臨時総会のみ・開催実績なし等）	

- 管理組合の集会・総会等の開催状況は「年に1回程度」が、93%と大半を占め、「年に2回以上開催」が6%「定例化していない」は1%となった。



[設問回答数：128件]

戸数規模における開催状況を表にまとめた。

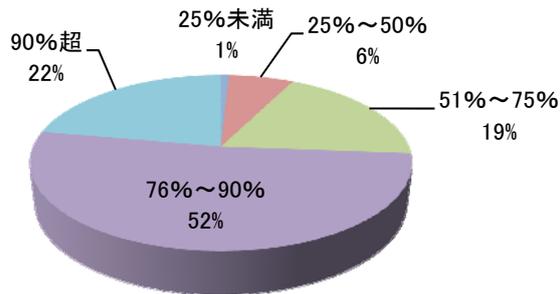
		合計	年2回以上開催	年1回開催	定例化していない
合計（単位：件）		128	8	119	1
戸数規模別	20戸未満	9	1	7	1
	20戸以上、50戸未満	47	2	45	0
	50戸以上、75戸未満	34	4	30	0
	75戸以上、100戸未満	10	0	10	0
	100戸以上、150戸未満	6	0	6	0
	150戸以上、200戸未満	7	0	7	0
	200戸以上、300戸未満	8	1	7	0
	300戸以上	7	0	7	0

②委任状等提出者を含めた総会の出席率

1. 25%未満
2. 25%～50%
3. 51%～75%
4. 75%～90%
5. 90%超

- 管理組合の集会・総会等の(委任状提出者を含めた)状況は、「76%～90%」が52%、「90%超」が22%、「51%～75%」が19%と委任状を含めた出席率はよいことがわかる。一方「25%～50%」は6%であった。

委任状提出者を含めた総会の出席率



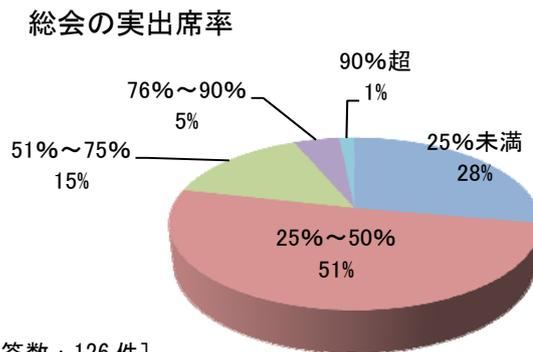
[設問回答数：122件]

下記に戸数規模及び、築年数ごとの委任状を含めた出席率を表にまとめた。

		合計	25%未満	25%～50%	51%～75%	76%～90%	90%超
合計(単位：件)		122	1	8	23	63	27
戸数規模別	20戸未満	9	0	0	1	6	2
	20戸以上、50戸未満	44	1	4	10	17	12
	50戸以上、75戸未満	32	0	4	6	17	5
	75戸以上、100戸未満	10	0	0	2	8	0
	100戸以上、150戸未満	6	0	0	1	3	2
	150戸以上、200戸未満	6	0	0	2	2	2
	200戸以上、300戸未満	8	0	0	0	6	2
	300戸以上	7	0	0	1	4	2
築年数別	35年以上	21	0	4	5	9	3
	30年以上、35年未満	8	0	0	0	6	2
	25年以上、30年未満	12	0	0	3	5	4
	20年以上、25年未満	17	0	0	1	11	5
	15年以上、20年未満	21	0	1	4	13	3
	10年以上、15年未満	23	0	3	5	9	6
	5年以上、10年未満	11	0	0	2	7	2
	5年未満	9	1	0	3	3	2

③総会の実出席率（委任状等提出者を除いた率）	1. 25%未満	2. 25%～50%
	3. 51%～75%	4. 75%～90%
	5. 90%超	

- 管理組合の集会・総会等の出席状況は、「25%～50%」が51%で最も多く、次いで「25%未満」が28%、両者を合わせると約80%が半数以下の出席率であることがわかる。つまり実際の出席状況は半数以下ということがわかる。一方「51%～75%」は15%、「76%～90%超」は5%となった。



[設問回答数：126件]

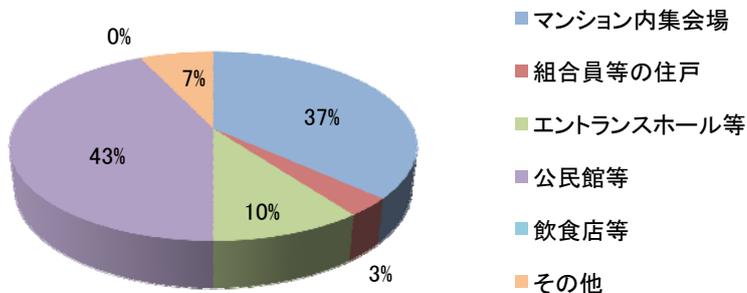
下記に戸数規模及び、築年数ごとの実出席率を表にまとめた。

		合計	25%未満	25%～50%	51%～75%	76%～90%	90%超
全体（単位：件）		126	35	64	19	6	2
戸数規模別	20戸未満	9	1	2	4	0	2
	20戸以上、50戸未満	47	9	28	8	2	0
	50戸以上、75戸未満	32	8	17	6	1	0
	75戸以上、100戸未満	10	4	6	0	0	0
	100戸以上、150戸未満	6	1	4	1	0	0
	150戸以上、200戸未満	7	3	3	0	1	0
	200戸以上、300戸未満	8	3	4	0	1	0
	300戸以上	7	6	0	0	1	0
築年数別	35年以上	22	7	10	4	1	0
	30年以上、35年未満	8	1	5	1	1	0
	25年以上、30年未満	12	4	5	2	0	1
	20年以上、25年未満	17	5	10	2	0	0
	15年以上、20年未満	22	5	13	4	0	0
	10年以上、15年未満	24	6	12	3	2	1
	5年以上、10年未満	12	4	6	1	1	0
	5年未満	9	3	3	2	1	0

④総会の開催場所	1. マンション内集会場	2. 組合員（理事）等の住戸
	3. エントランスホール等	4. 公民館等
	5. 飲食店等	6. その他

- 管理組合の集会・総会等の開催場所は、「公民館等」43%が最も多く、「マンション内集会場」が37%となりこの2項目で半数以上を占めている。その一方「組合員等の住居・その他」は10%程度である。

総会の開催場所



[設問回答数：128件]

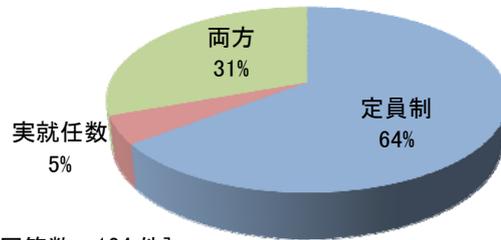
下記に戸数規模の実出席率を表にまとめた。

		合計	マンション内集会場	組合員等の住戸	エントランスホール等	公民館等	飲食店等	その他
全体（単位：件）		128	47	4	13	55	0	9
戸数規模別	20戸未満	9	1	3	2	3	0	0
	20戸以上、50戸未満	47	5	1	5	32	0	4
	50戸以上、75戸未満	34	18	0	4	9	0	3
	75戸以上、100戸未満	10	8	0	1	1	0	0
	100戸以上、150戸未満	6	4	0	1	1	0	0
	150戸以上、200戸未満	7	6	0	0	0	0	1
	200戸以上、300戸未満	8	3	0	0	5	0	0
	300戸以上	7	2	0	0	4	0	1

⑤理事の人数	1. 定員制 (名)	2. 実就任数 (名)
--------	-------------	--------------

- 管理組合の理事の人数は、「定員制」64%、「実就任数」5%と別れている。

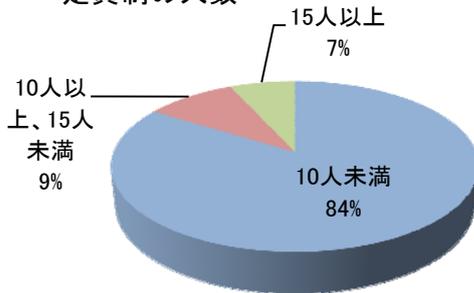
理事の人数



[設問回答数 : 124 件]

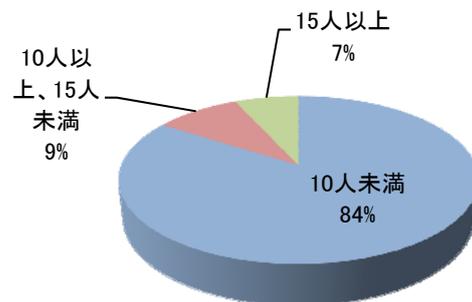
- それぞれの定員数は「定員制 10 人未満」が 84%、「10 人以上 15 人未満」が 9%、「15 人以上」では 7%となっている。
- 「実就任数 10 人未満」では 84%、「10 人以上 15 人未満」が 11%、「15 人以上」では 7%となっている。

定員制の人数



[設問回答数 : 118 件]

実就任制の人数



[設問回答数 : 44 件]

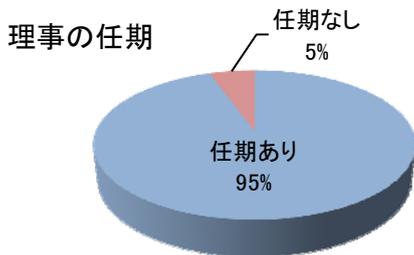
戸数規模ごとの定員制、実就任制の人数を表にまとめた。

	定員制の人数				実就任制の人数				
	合計	10人未満	10人以上、15人未満	15人以上	合計	10人未満	10人以上、15人未満	15人以上	
全体 (単位 : 件)	118	99	11	8	44	37	4	3	
戸数規模別	20戸未満	8	8	0	0	4	4	0	0
	20戸以上、50戸未満	45	45	0	0	18	18	0	0
	50戸以上、75戸未満	31	31	0	0	8	8	0	0
	75戸以上、100戸未満	10	8	2	0	3	2	1	0
	100戸以上、150戸未満	6	4	2	0	3	2	1	0
	150戸以上、200戸未満	6	2	3	1	4	2	2	0
	200戸以上、300戸未満	8	1	3	4	2	1	0	1
	300戸以上	4	0	1	3	2	0	0	2

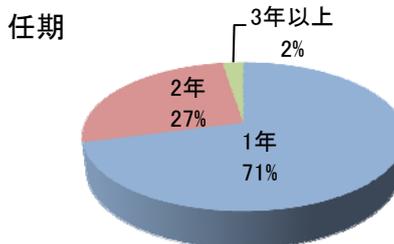
⑥理事の任期

1. 任期あり（ 年） 2. 任期なし（希望交代制等）

- 管理組合の理事の任期の有無は、「任期あり」が95%で「任期なし」が5%となり、任期では「1年」が71%、「2年」が27%で「3年以上」が2%となった。



[設問回答数：128件]

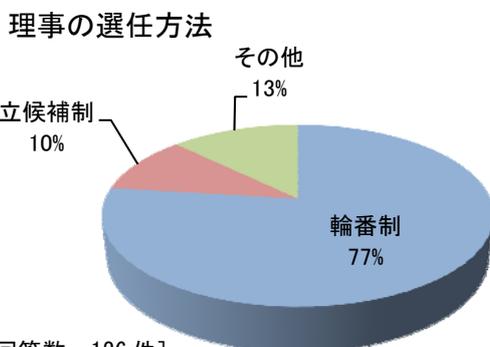


[設問回答数：120件]

⑦理事の選任方法

1. 輪番制 2. 立候補制 3. その他

- 管理組合の理事会員や役員の選任方法は、「輪番制」が77%と大半を占め、次いで「立候補制」が10%、「その他」が13%となっている。



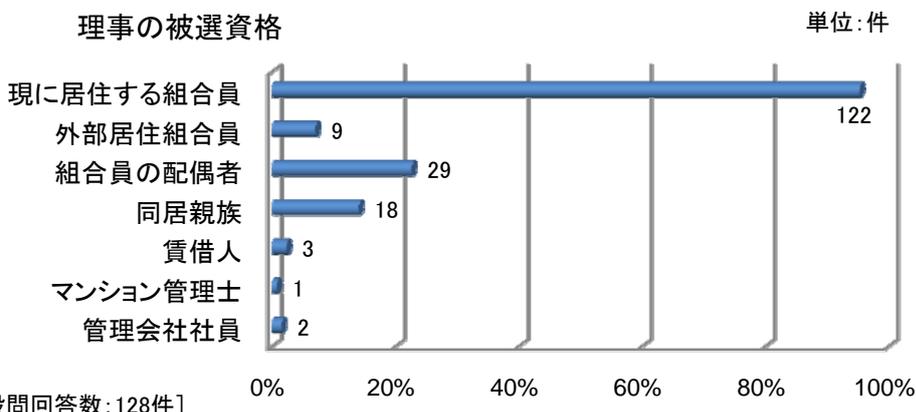
[設問回答数：126件]

⑧理事の被選資格

（該当するもの全てに○をつけてください）

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. 現に居住する組合員 | 2. 外部居住組合員 |
| 3. 組合員の配偶者 | 4. 同居親族 |
| 5. 賃借人 | 6. マンション管理士 |
| 7. 管理会社社員 | |

- 管理組合理事の被選資格は、「現に居住する組合員」が122件で最も多く、他の項目に大差をつけている。次いで、「組合員の配偶者」が29件、「同居親族」18件、「外部居住組合員」9件と続いている。「賃借人」・「マンション管理士」・「管理会社社員」については非常に少ない回答となっている。

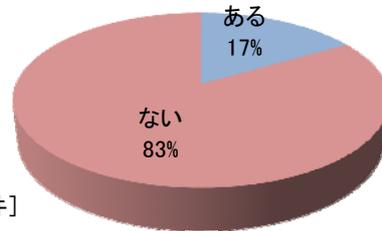


[設問回答数：128件]

⑨ 理事報酬	1. ある（月額 円）	2. ない
--------	-------------	-------

- 管理組合の理事会員や役員の報酬は、「報酬はない」が83%と大半を占め、「報酬はある」は17%であった。
- 理事報酬について回答のあった報酬額は、月額3,616円であった。

理事の報酬

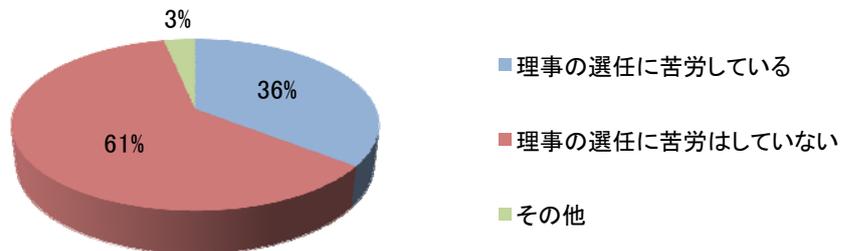


[設問回答数：127件]

⑩理事の確保の困難性	1. 理事の選任に苦労している 2. 理事の選任に苦労はしていない 3. その他（ ）
------------	---

- 管理組合の理事確保については、「理事の選任に苦労はしていない」61%となった。次いで「理事の選任に苦労している」が36%となっている。

理事の確保の困難性

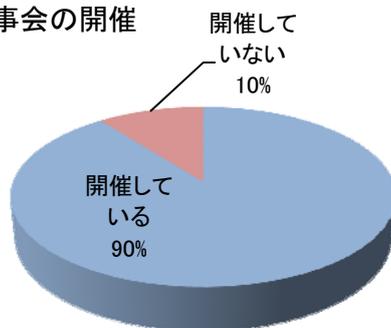


[設問回答数：117件]

⑪定例理事会の開催	1. 開催している（年 回）	2. 開催していない
-----------	----------------	------------

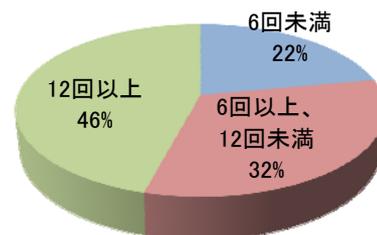
- 管理組合の理事会や役員会の開催状況は「開催している」が90%と大半を占め、「開催していない」が10%となっている。次いで年間開催数では「12回以上」が46%、次いで「6回以上、12回未満」32%と全体的に頻繁に開催されていることがわかった。

定例理事会の開催



[設問回答数：124件]

年間開催数

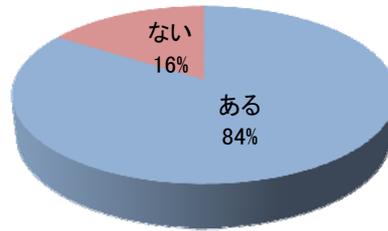


[設問回答数：109件]

⑫組合員名簿の有無	1. ある	2. ない
-----------	-------	-------

- 管理組合員の名簿の有無は、「名簿有り」が84%で大半を占めている。「名簿なし」は16%となった。

組合員名簿の有無

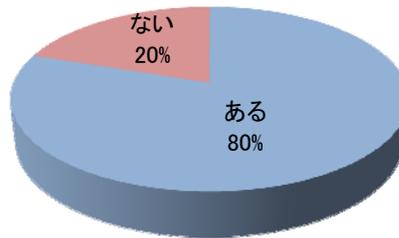


[設問回答数 : 125 件]

⑬居住者名簿の有無	1. ある	2. ない
-----------	-------	-------

- 居住者名簿の有無は、「名簿有り」が80%で大半を占めているが、「名簿なし」20%となっている。この結果、問4-⑫番「組合員名簿の有無」の数値とほぼ同数になっていることがわかる。

居住者名簿の有無



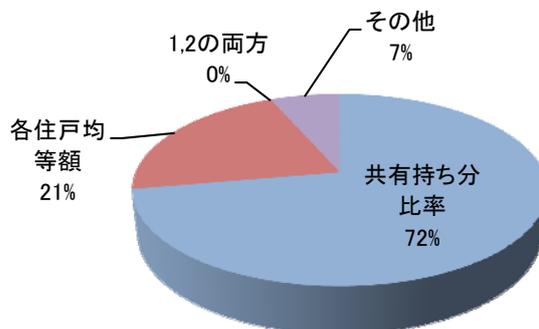
[設問回答数 : 126 件]

問5 管理費および修繕積立金等について

①管理費負担額の決定方法及び金額	1. 共有持ち分比率（1㎡あたり月額 円） 2. 各住戸均等額（1戸あたり月額 円） 3. その他（ ）
------------------	--

- 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。

管理費負担額の決定方法



[設問回答数：108件]

- 1㎡あたりの管理費負担額としては「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39件の内訳）

		合計	～50円	～100円	～200円	～300円	～400円	400円以上
全体（単位：件）		39	1	1	22	11	1	3
戸数規模別	20戸未満	1	0	0	0	1	0	0
	20戸以上、50戸未満	12	1	0	5	4	0	2
	50戸以上、75戸未満	11	0	0	7	3	1	0
	75戸以上、100戸未満	7	0	0	5	2	0	0
	100戸以上、150戸未満	1	0	0	1	0	0	0
	150戸以上、200戸未満	2	0	0	1	1	0	0
	200戸以上、300戸未満	3	0	0	3	0	0	0
	300戸以上	2	0	1	0	0	0	1
築年数別	35年以上	5	0	0	2	2	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	2	1	0	0
	20年以上、25年未満	6	0	0	6	0	0	0
	15年以上、20年未満	10	0	0	3	5	0	2
	10年以上、15年未満	9	0	0	7	2	0	0
	5年以上、10年未満	3	0	0	2	1	0	0
	5年未満	2	1	0	0	0	0	1

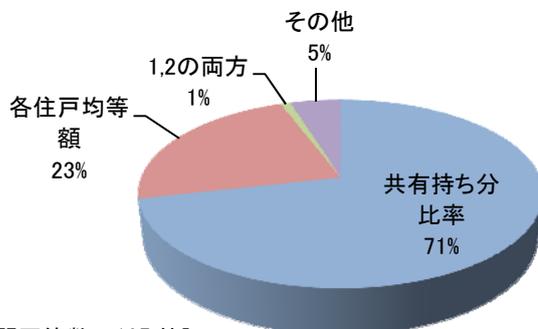
- 次に各住戸均等額の管理費負担額としては「～1万円」までの回答が最も多く下記のような結果が得られた。

		合 計	～3千円	～5千円	～1万円	～1万 5千円	～2万円	～3万円	3万円 以上
全 体 (単位 : 件)		21	1	5	8	6	1	0	0
戸 数 規 模 別	20 戸未満	1	0	0	1	0	0	0	0
	20 戸以上、50 戸未満	4	0	0	0	3	1	0	0
	50 戸以上、75 戸未満	5	1	2	2	0	0	0	0
	75 戸以上、100 戸未満	0	0	0	0	0	0	0	0
	100 戸以上、150 戸未満	4	0	1	2	1	0	0	0
	150 戸以上、200 戸未満	2	0	0	1	1	0	0	0
	200 戸以上、300 戸未満	2	0	0	1	1	0	0	0
	300 戸以上	3	0	2	1	0	0	0	0
築 年 数 別	35 年以上	9	0	3	4	1	1	0	0
	30 年以上、35 年未満	4	0	2	1	1	0	0	0
	25 年以上、30 年未満	3	1	0	2	0	0	0	0
	20 年以上、25 年未満	2	0	0	1	1	0	0	0
	15 年以上、20 年未満	2	0	0	0	2	0	0	0
	10 年以上、15 年未満	1	0	0	0	1	0	0	0
	5 年以上、10 年未満	0	0	0	0	0	0	0	0
	5 年未満	0	0	0	0	0	0	0	0

②修繕積立金負担額の決定方法及び金額	1. 共有持ち分比率（1㎡あたり月額	円）
	2. 各住戸均等額（1戸あたり月額	円）
	3. その他（	）

- 修繕積立金負担額の決定方法は「共有持ち分比率」が71%で最も多い。

修繕積立金負担額の決定方法及び金額



[設問回答数：105件]

- 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円以上
全体（単位：件）		41	3	6	22	6	2	2
戸数規模別	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
築年数別	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

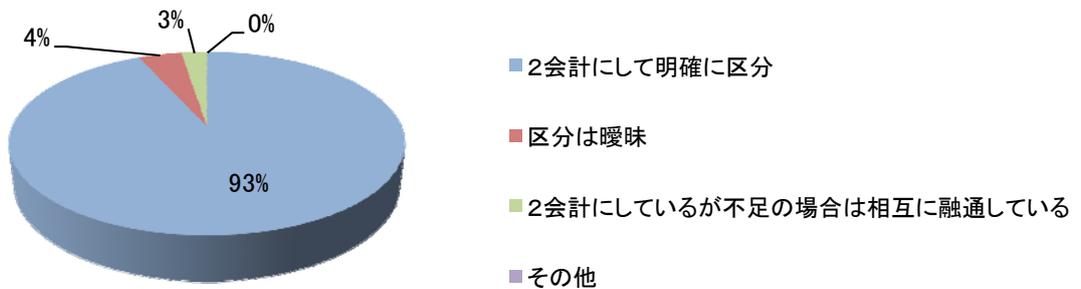
- 次に各住戸均等額の修繕積立金負担額としては「～1万円」までの回答が最も多く下記のような結果が得られた。(金額記入のあった23件の内訳)

		合計	～3千円	～5千円	～1万円	～1万 5千円	～2万円	～3万円	3万円 以上
全 体 (単位 : 件)		23	3	2	8	7	3	0	0
戸 数 規 模 別	20戸未満	2	0	0	0	1	1	0	0
	20戸以上、50戸未満	3	0	1	0	2	0	0	0
	50戸以上、75戸未満	6	0	0	3	2	1	0	0
	75戸以上、100戸未満	0	0	0	0	0	0	0	0
	100戸以上、150戸未満	4	1	0	1	1	1	0	0
	150戸以上、200戸未満	3	1	0	2	0	0	0	0
	200戸以上、300戸未満	4	1	1	2	0	0	0	0
	300戸以上	1	0	0	0	1	0	0	0
築 年 数 別	35年以上	8	0	1	4	2	1	0	0
	30年以上、35年未満	5	0	0	2	3	0	0	0
	25年以上、30年未満	2	0	0	1	0	1	0	0
	20年以上、25年未満	5	2	1	1	0	1	0	0
	15年以上、20年未満	2	1	0	0	1	0	0	0
	10年以上、15年未満	1	0	0	0	1	0	0	0
	5年以上、10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0

③管理費と修繕積立金の区分	1. 2会計にして明確に区分 2. 区分は曖昧（同一会計としている） 3. 2会計にしているが不足の場合は相互に融通している 4. その他
---------------	--

- 管理費と修繕積立金の区分に関しては「2会計にして明確に区分」が93%と大半を占めている。次いで「区分は曖昧」が4%、「2会計にしているが不足の場合は相互に融通している」が3%となっている。

管理費と修繕積立金の区分

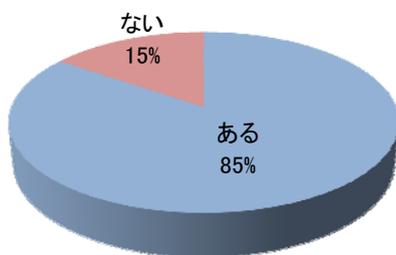


[設問回答数 : 119 件]

④駐車場使用料の有無と駐車場収入の利用方法	1. ある（月額 円） （a～cに該当するものに○をつけてください） a. 管理費に算入（一部のみ算入を含む） b. 修繕積立金に算入（一部のみ算入を含む） c. その他（ ） 2. ない
-----------------------	---

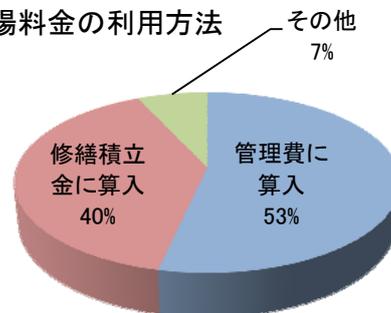
- 駐車場使用料の有無は、「ある」が85%と大半を占め、「ない」は15%となった。また、駐車場収入の利用方法は「管理費に算入」が53%、次いで「修繕積立金に算入」が40%、「その他」が7%となっている。
- 駐車場の平均月額使用料は、16,333円であった。

駐車場使用料の有無



[設問回答数 : 124 件]

駐車場料金の利用方法

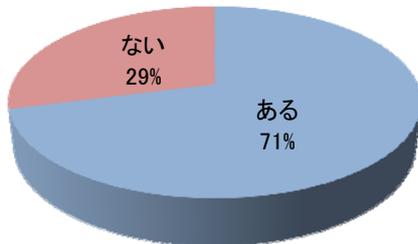


[設問回答数 : 101 件]

⑤その他の使用料の有無	1. ある（内容： ） 2. ない
-------------	----------------------

- その他の使用料の有無は、「ある」が71%と大半を占め「ない」が29%となっている。使用施設としては、共有施設（バイク・自転車等）および専用施設（庭・バルコニー等）などがある。

その他の使用料の有無

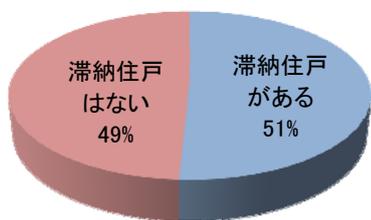


[設問回答数：117件]

⑥管理費・修繕積立金等の滞納（概ね3か月以上）状況	1. 滞納住戸がある →滞納者の割合についてa～dに○をつけてください a. 1～3%程度 b. 3～5%程度 c. 5～10%程度 d. 10%超程度 2. 滞納住戸はない
---------------------------	---

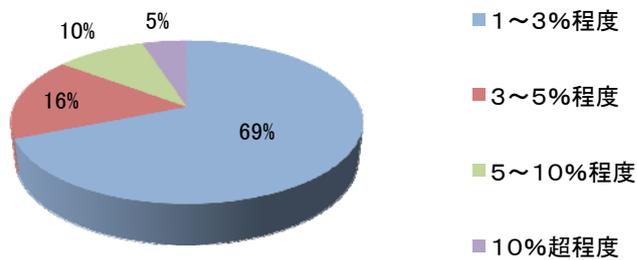
- 管理費・修繕積立金等の滞納状況は、「滞納住戸がある」が51%と半数を占め、「滞納住戸はない」は49%となっている
- 滞納者の割合としては「1～3%程度」が69%と大半を占め、次いで「3～5%程度」が16%、「5～10%程度」が10%、「10%超程度」が5%となっている。

管理費・修繕積立金等の滞納



[設問回答数：124件]

滞納者の割合



[設問回答数：61件]

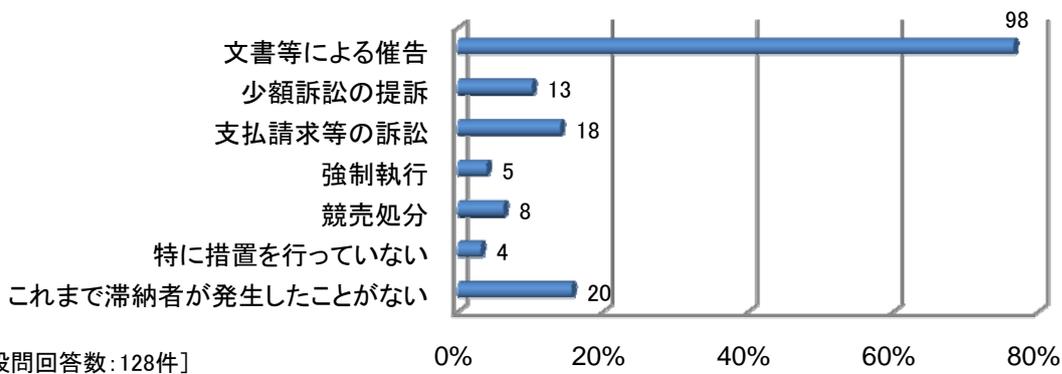
⑦管理費・修繕積立金等の滞納者への対応・措置の状況
 (あてはまるもの全てに○をつけてください)

1. 文書等による催告
2. 少額訴訟の提訴
3. 支払請求等の訴訟(少額訴訟を含まず)
4. 強制執行
5. 競売処分
6. 特に措置を行っていない
7. これまで滞納者が発生したことがない

- 管理費・修繕積立金等の滞納者への対応・措置に対して、「文書等による催告」が98件と最も多く、次いで「これまで滞納者が発生したことがない」が20件、「支払請求等の訴訟」が18件、「少額訴訟の提訴」が13件、「競売処分」が8件、「特に措置を行っていない」が4件、「強制執行」が5件となっている。

管理費・修繕積立金等の滞納者への対応・措置の状況

単位:件

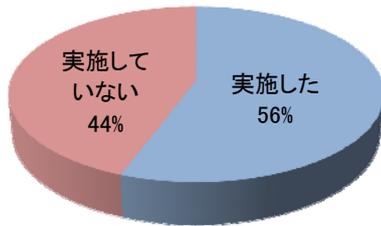


問6 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）について

①建築診断の実施の有無	1. 実施した（ 年頃） 2. 実施していない
-------------	--------------------------------------

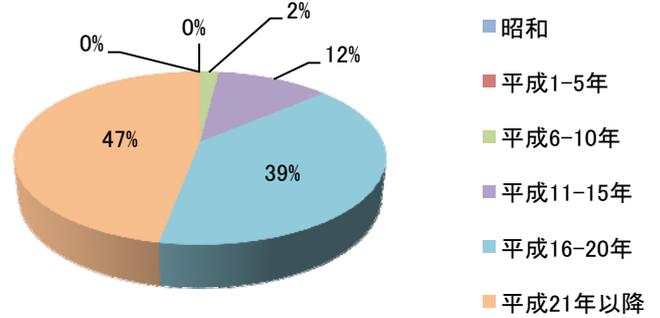
- 建築診断実施の有無について、「実施した」が56%と「実施していない」が44%とあまり差がないことがわかる。
- 実施時期については、「平成21年以降」が47%と最も多く、次いで「平成16-20年」が39%、「平成11-15年」が12%、「平成6-10年」が2%と少ない。

建築診断の実施の有無



[設問回答数：115件]

いつ頃実施したか



[設問回答数：51件]

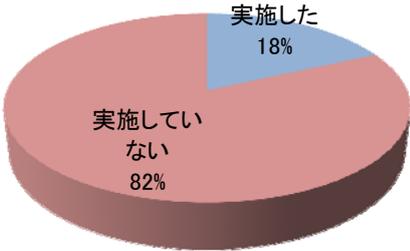
- 建築診断状況について、戸数規模別及び築年数別を表にまとめた。下記の通り平成16年以降に実施しているマンションが多い。

		合計	昭和63年以前	平成1-5年	平成6-10年	平成11-15年	平成16-20年	平成21年以降
全体（単位：件）		51	0	0	1	6	20	24
戸数規模別	20戸未満	2	0	0	0	0	1	1
	20戸以上、50戸未満	19	0	0	0	2	9	8
	50戸以上、75戸未満	11	0	0	0	2	2	7
	75戸以上、100戸未満	4	0	0	0	0	0	4
	100戸以上、150戸未満	2	0	0	0	1	1	0
	150戸以上、200戸未満	2	0	0	1	0	1	0
	200戸以上、300戸未満	5	0	0	0	0	3	2
	300戸以上	6	0	0	0	1	3	2
築年数別	35年以上	6	0	0	0	1	2	3
	30年以上、35年未満	3	0	0	0	1	1	1
	25年以上、30年未満	6	0	0	0	0	3	3
	20年以上、25年未満	8	0	0	1	0	3	4
	15年以上、20年未満	12	0	0	0	4	6	2
	10年以上、15年未満	13	0	0	0	0	4	9
	5年以上、10年未満	2	0	0	0	0	1	1
	5年未満	1	0	0	0	0	0	1

②耐震診断の実施の有無	<p>1. 実施した（ 年頃）</p> <p>→耐震診断の結果を受けての対応について</p> <p>a. 耐震性を確保しており改修工事の必要がない</p> <p>b. 耐震性が不足しており耐震改修工事を行った</p> <p>c. 耐震性が不足しており今後耐震改修工事を行う予定</p> <p>d. 耐震性が不足しているが耐震改修工事を行うか未定</p> <p>2. 実施していない</p> <p>→耐震診断を実施していない理由について</p> <p>a. 現在検討中、または今後行う予定である</p> <p>b. 新耐震基準（※）に基づき建設されたため</p> <p>c. 不安はあるが予算がないため実施していない</p> <p>d. 組合員の反対があるため実施していない</p> <p>e. 耐震診断の実施の手順がわからないため</p> <p>f. 耐震診断の実施について検討したことがないため</p> <p>（※）昭和56年6月以降に建築確認を受けた建築物</p>
-------------	--

- 耐震診断実施の有無について、「実施した」が18%と「実施していない」が82%と実施件数がかなり少ないのがわかる。

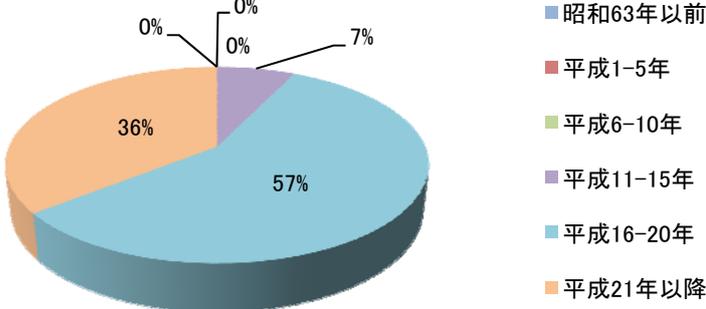
耐震診断の実施の有無



[設問回答数：116件]

- 実施時期については、「平成16-20年」が57%と最も多く、次いで「平成21年以降」が36%、「平成11-15年」が7%となっている。

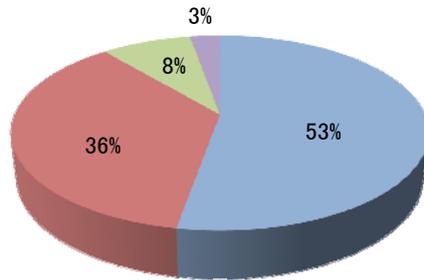
いつ頃実施したか



[設問回答数：14件]

- 耐震診断の結果を受けて、「耐震性を確保しており改修工事の必要が無い」が53%と過半数で必要ないと判断しているようである。次いで「耐震性が不足しており耐震改修工事を行った」が36%、「耐震性が不足しており今後耐震改修工事を行う予定」が8%、「耐震性が不足しているが耐震改修工事を行うか未定」が3%となっている。 単位：件

耐震診断の結果を受けての対応



- 耐震性を確保しており改修工事の必要が無い
- 耐震性が不足しており耐震改修工事を行った
- 耐震性が不足しており今後耐震改修工事を行う予定
- 耐震性が不足しているが耐震改修工事を行うか未定

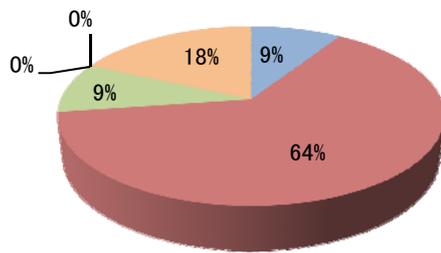
[設問回答数：36件]

以下は、建築診断を実施したマンションについて、戸数規模及び築年数を表にまとめたものである。(実施理由について、回答のあった14件の内訳)

		合計	昭和63年以前	平成1-5年	平成6-10年	平成11-15年	平成16-20年	平成21年以降
全体(単位：件)		14	0	0	0	1	8	5
戸数規模別	20戸未満	0	0	0	0	0	0	0
	20戸以上、50戸未満	5	0	0	0	1	3	1
	50戸以上、75戸未満	3	0	0	0	0	1	2
	75戸以上、100戸未満	0	0	0	0	0	0	0
	100戸以上、150戸未満	1	0	0	0	0	1	0
	150戸以上、200戸未満	2	0	0	0	0	2	0
	200戸以上、300戸未満	1	0	0	0	0	0	1
	300戸以上	2	0	0	0	0	1	1
築年数別	35年以上	4	0	0	0	0	2	2
	30年以上、35年未満	0	0	0	0	0	0	0
	25年以上、30年未満	2	0	0	0	0	2	0
	20年以上、25年未満	1	0	0	0	0	1	0
	15年以上、20年未満	2	0	0	0	1	1	0
	10年以上、15年未満	2	0	0	0	0	0	2
	5年以上、10年未満	1	0	0	0	0	1	0
	5年未満	2	0	0	0	0	1	1

- 実施していないという多くの回答理由として「新耐震基準に基づき建設されたため」が64%と半数以上の回答となった。

耐震診断を実施していない理由



- 現在検討中、または今後行う予定である
- 新耐震基準に基づき建設されたため
- 不安はあるが予算がないため実施していない
- 組合員の反対があるため実施していない
- 耐震診断の実施の手順がわからないため
- 耐震診断の実施について検討したことがないため

[設問回答数：33件]

実施していない理由を戸数規模及び築年数別にみると、以下の表のとおりである。
(未実施理由について、回答のあった33件の内訳)

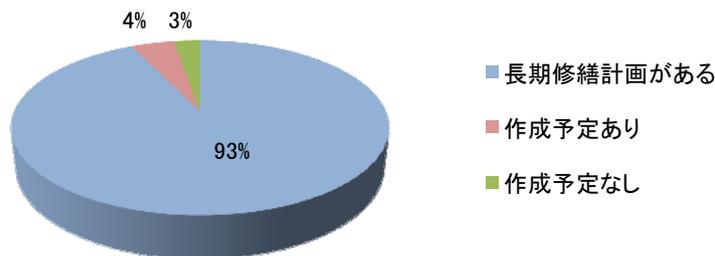
		合計	現在検討中、 または今後行 う予定である	新耐震基準に 基づき建設され たため	不安はあるが 予算がないた め実施してい ない	組合員の反 対があるため 実施していな い	耐震診断の 実施の手順 がわからない ため	耐震診断の 実施について 検討したこと がないため
合計 (単位：件)		33	3	21	3	0	0	6
戸 数 規 模 別	20戸未満	1	0	1	0	0	0	0
	20戸以上、50戸未満	11	0	9	1	0	0	1
	50戸以上、75戸未満	8	0	4	2	0	0	2
	75戸以上、100戸未満	1	0	1	0	0	0	0
	100戸以上、150戸未満	1	0	0	0	0	0	1
	150戸以上、200戸未満	3	0	3	0	0	0	0
	200戸以上、300戸未満	4	1	3	0	0	0	0
	300戸以上	4	2	0	0	0	0	2
築 年 数 別	35年以上	4	0	0	3	0	0	1
	30年以上、35年未満	3	2	0	0	0	0	1
	25年以上、30年未満	2	1	0	0	0	0	1
	20年以上、25年未満	7	0	6	0	0	0	1
	15年以上、20年未満	3	0	3	0	0	0	0
	10年以上、15年未満	7	0	5	0	0	0	2
	5年以上、10年未満	4	0	4	0	0	0	0
	5年未満	3	0	3	0	0	0	0

③長期修繕計画の作成状況

1. 長期修繕計画がある
(計画期間： 年 経過年数： 年)
2. 長期修繕計画がない
→今後の長期修繕計画の作成予定の有無
 - a. 作成予定あり
 - b. 作成予定なし

- 長期修繕計画の作成状況の結果は、「長期修繕計画がある」が93%とすべてに近い回答であった。

長期修繕計画の作成状況

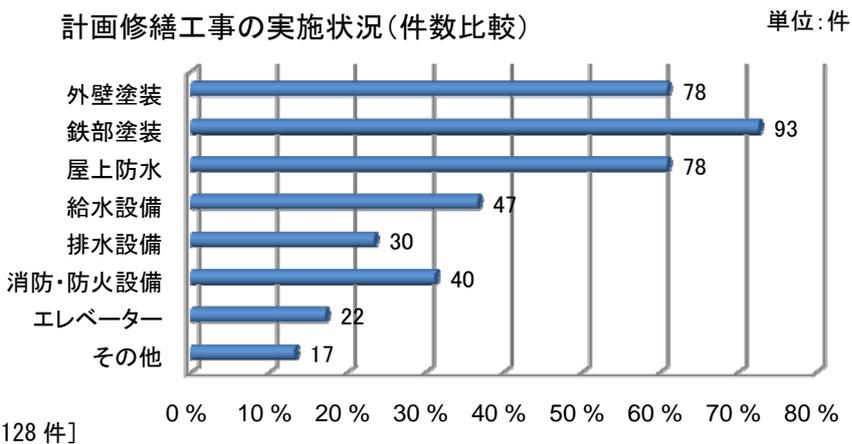


[設問回答数：113件]

		合計	長期修繕計画がある	作成予定あり	作成予定なし
合計 (単位：件)		113	105	5	3
戸数規模別	20戸未満	8	6	0	2
	20戸以上、50戸未満	41	37	4	0
	50戸以上、75戸未満	29	28	0	1
	75戸以上、100戸未満	10	9	1	0
	100戸以上、150戸未満	5	5	0	0
	150戸以上、200戸未満	6	6	0	0
	200戸以上、300戸未満	7	7	0	0
	300戸以上	7	7	0	0
築年数別	35年以上	16	14	1	1
	30年以上、35年未満	6	5	0	1
	25年以上、30年未満	10	9	0	1
	20年以上、25年未満	17	15	2	0
	15年以上、20年未満	19	19	0	0
	10年以上、15年未満	25	23	2	0
	5年以上、10年未満	12	12	0	0
	5年未満	8	8	0	0

④計画修繕工事の実施状況 (1～8について実施の有無、実施時期、費用について記載してください)	1. 外壁塗装 a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)
	2. 鉄部塗装 a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)
	3. 屋上防水 a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)
	4. 給水設備 a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)
	5. 排水設備 a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)
	6. 消防・防火設備 a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)
	7. エレベーター a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)
	8. その他 a. 実施した b. 実施していない (実施時期： 年頃 費用： 円)

- 計画修繕工事の実施状況は、鉄部塗装が最も多く 93 件、次いで外壁塗装と屋上防水が同数で 78 件、給水設備 47 件、消防・防火設備は 40 件、排水設備が 30 件、エレベーターは 22 件となっている。



- 各修繕状況を築年数別に表にした。

		外壁 塗装	鉄部 塗装	屋上 防水	給水 設備	排水 設備	消防・ 防火	エレベ ーター	その他
全 体 (単位：件)		78	93	78	47	30	40	22	17
築 年 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

- 計画修繕費用については、以下のとおりである。

単位：件

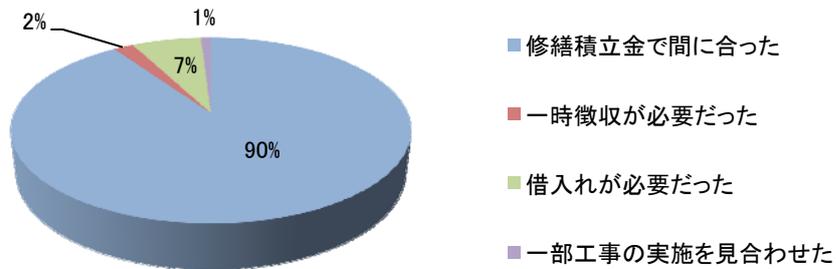
	外壁 塗装	鉄部 塗装	屋上 防水	給水 設備	排水 設備	消防・ 防火	エレベ ーター	その他
100 万円未満	0	4	0	3	4	4	1	1
100 万円以上、500 万円未満	3	11	6	6	1	5	0	3
500 万円以上、1000 万円未満	3	5	5	0	0	1	3	0
1000 万円以上、2500 万円未満	5	6	4	4	1	2	1	0
2500 万円以上、5000 万円未満	3	0	4	2	3	0	1	2
5000 万円以上、1億円未満	5	0	2	1	1	0	0	1
1億円以上	3	0	0	1	0	0	0	0

⑤計画修繕工事実施時の工事費用の調達方法について

1. 修繕積立金で間に合った
2. 一時徴収が必要だった
3. 借入れが必要だった
4. 一部工事の実施を見合わせた

- 計画修繕工事実施時の工事費用の調達方法については、「修繕積立金で間に合った」が90%と大半を占めている。次いで「借入れが必要だった」が7%と「一時徴収が必要だった」が2%、「一部工事の実施を見合わせた」が1%となった。

計画修繕工事実施時の工事費用の調達方法



[設問回答数：104件]

- 築年数別及び戸数規模別に対する表をまとめた。

		合計	修繕積立金で間に合った	一時徴収が必要だった	借入れが必要だった	一部工事の実施を見合わせた
合計 (単位：件)		104	94	2	7	1
築年数別	35年以上	19	14	1	4	0
	30年以上、35年未満	7	5	1	1	0
	25年以上、30年未満	11	11	0	0	0
	20年以上、25年未満	15	14	0	1	0
	15年以上、20年未満	19	19	0	0	0
	10年以上、15年未満	19	17	0	1	1
	5年以上、10年未満	10	10	0	0	0
	5年未満	4	4	0	0	0
戸数規模別	20戸未満	8	7	0	1	0
	20戸以上、50戸未満	36	33	1	2	0
	50戸以上、75戸未満	28	25	1	2	0
	75戸以上、100戸未満	7	7	0	0	0
	100戸以上、150戸未満	6	3	0	2	1
	150戸以上、200戸未満	7	7	0	0	0
	200戸以上、300戸未満	7	7	0	0	0
	300戸以上	5	5	0	0	0

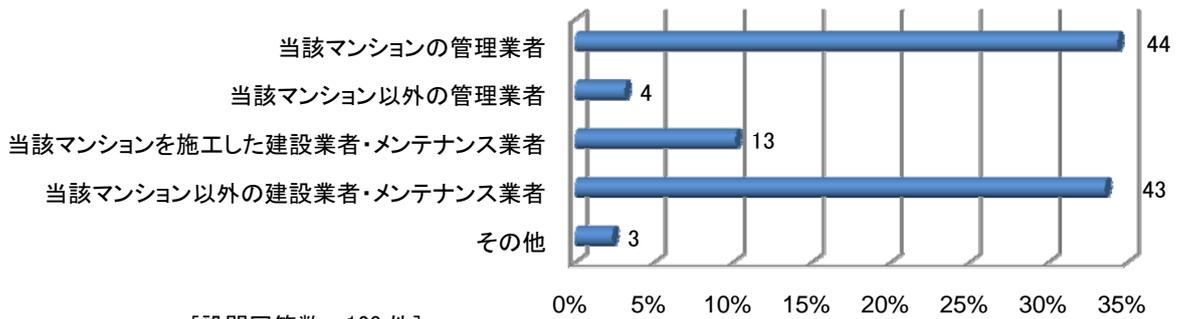
⑥計画修繕工事の施工者

1. 当該マンションの管理業者
2. 当該マンション以外の管理業者
3. 当該マンションを施工した建設業者・メンテナンス業者
4. 当該マンション以外の建設業者・メンテナンス業者
5. その他（ ）

- 修繕工事の施工者は、「当該マンションの管理業者」が 44 件、「当該マンション以外の建設業者・メンテナンス業者」が 43 件となり、次いで「当該マンションを施工した建設業者・メンテナンス業者」が 13 件、「当該マンション以外の管理業者」が 4 件、「その他」が 3 件となっている。(複数回答あり)

契約修繕工事の施工者

単位：件

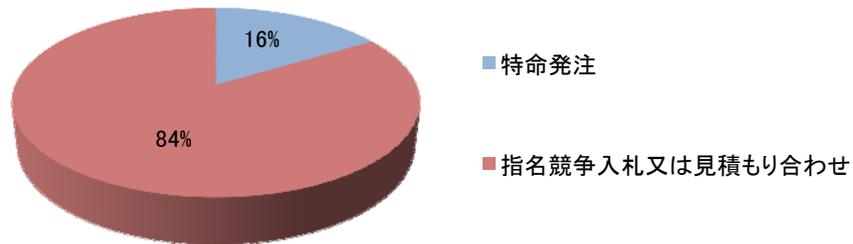


⑦施工業者の選定方法

1. 特命発注
2. 指名競争入札又は見積もり合わせ

- 施工業者の選定方法は、「指名競争入札、又は見積もり合わせ」が 84%と大半をしめている。

施工業者の選定方法



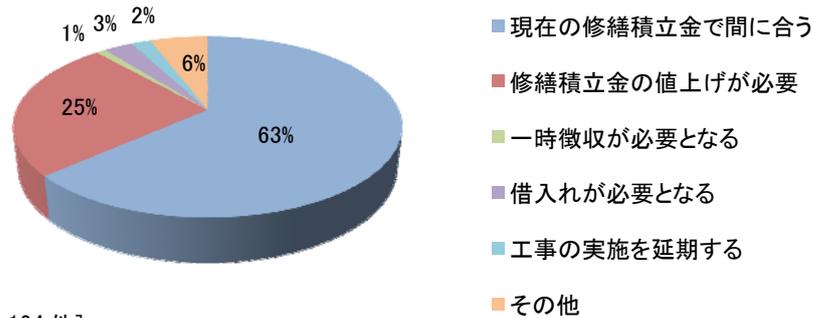
[設問回答数：92 件]

⑧今後の修繕計画に対する資金調達について

1. 現在の修繕積立金で間に合う
2. 修繕積立金の値上げが必要
3. 一時徴収が必要となる
4. 借入れが必要となる
5. 工事の実施を延期する
6. その他（ ）

- 今後の修繕計画に対する資金調達について、「現在の修繕積立金で間に合う」が63%と半数を占め、次いで「修繕積立金の値上げが必要」が25%、「その他」6%、「借入れが必要となる」3%、「工事の実施を延期する」2%となっている。

今後の修繕計画に対する資金調達について



[設問回答数：104件]

- 築年数別及び戸数規模別に対する表をまとめた。

		合計	現在の修繕積立金で間に合う	修繕積立金の値上げが必要	一時徴収が必要となる	借入れが必要となる	工事の実施を延期する	その他
全体（単位：件）		104	66	26	1	3	2	6
築年数別	35年以上	18	12	0	0	3	1	2
	30年以上、35年未満	7	5	1	0	0	0	1
	25年以上、30年未満	10	9	1	0	0	0	0
	20年以上、25年未満	15	11	2	1	0	0	1
	15年以上、20年未満	19	11	6	0	0	0	2
	10年以上、15年未満	20	8	11	0	0	1	0
	5年以上、10年未満	9	5	4	0	0	0	0
	5年未満	6	5	1	0	0	0	0
戸数規模別	20戸未満	7	5	0	0	0	0	2
	20戸以上、50戸未満	39	23	13	1	0	1	1
	50戸以上、75戸未満	27	22	2	0	2	0	1
	75戸以上、100戸未満	7	2	3	0	0	1	1
	100戸以上、150戸未満	5	2	2	0	1	0	0
	150戸以上、200戸未満	7	5	2	0	0	0	0
	200戸以上、300戸未満	7	5	2	0	0	0	0
	300戸以上	5	2	2	0	0	0	1

問7 建替え計画について

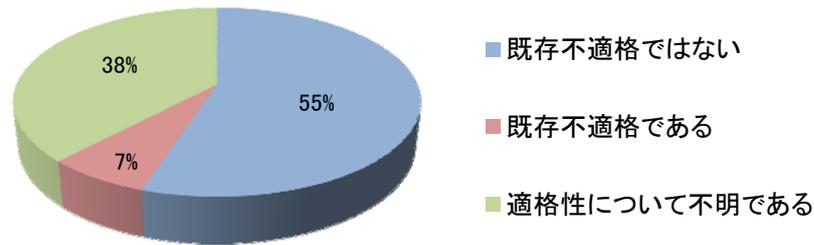
①マンションの既存不適格性（※）

1. 既存不適格ではない
2. 既存不適格である
3. 適格性について不明である

※ マンションの既存不適格性 容積率・耐震基準等、現行法規に合致しているか。

- 「既存不適格ではない」が55%と最も多く、容積率・耐震基準等は現行法規に合致していると思われる。
- 「適格性について不明である」は38%と2番目に多く、現行法規に合致しているか明確にする必要があり今後の大きな課題である。

マンションの既存不適格性



[設問回答数:100件]

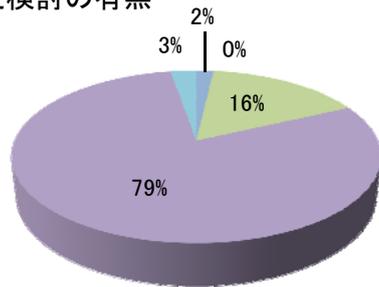
		合計	既存不適格ではない	既存不適格である	適格性について不明である
全体（単位：件）		100	55	7	38
築年数別	35年以上	16	3	2	11
	30年以上、35年未満	8	6	0	2
	25年以上、30年未満	10	5	0	5
	20年以上、25年未満	11	5	3	3
	15年以上、20年未満	20	8	2	10
	10年以上、15年未満	20	14	0	6
	5年以上、10年未満	9	8	0	1
	5年未満	6	6	0	0

②建替え検討の有無

1. 建替えについて具体的に検討している
2. 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
3. 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
4. 建替えについては全く検討していない
5. その他

- 「建替えについては全く検討していない」の79%と「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」の16%を合計すると95%となり殆どのマンションは、建替えについて検討していないことがわかる。

建替え検討の有無



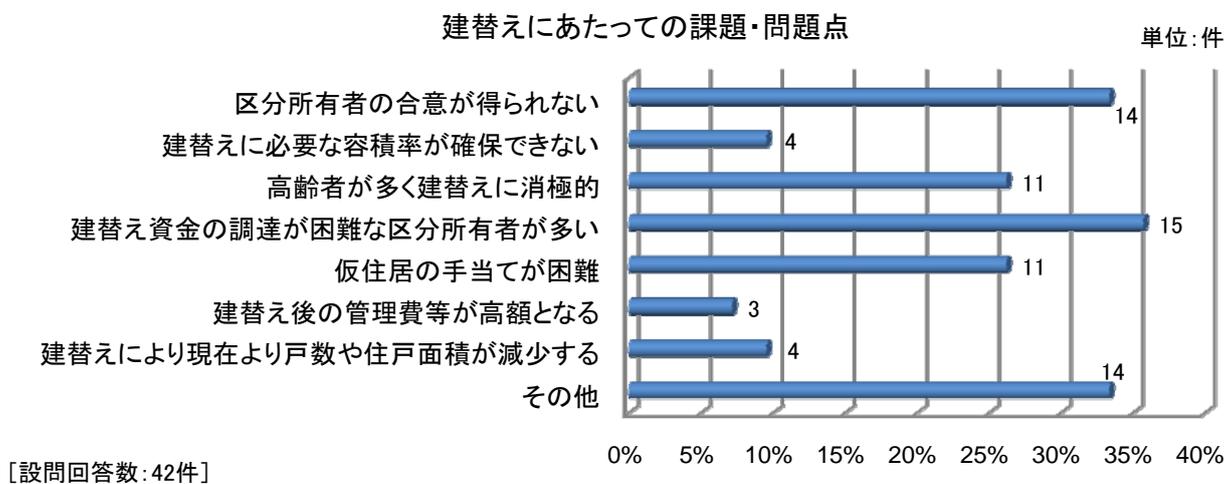
- 建替えについて具体的に検討している
- 建替えについて検討しているが、問題が多く進んでいない
- 建替えよりも当面は改修工事に対応していく予定である
- 建替えについては全く検討していない
- その他

[設問回答数:111件]

		合計	具体的に検討している	問題が多く進んでいない	改修工事に対応予定である	全く検討していない	その他
全体 (単位 : 件)		111	2	0	18	88	3
築年数別	35年以上	19	1	0	5	12	1
	30年以上、35年未満	8	1	0	2	5	0
	25年以上、30年未満	11	0	0	4	7	0
	20年以上、25年未満	15	0	0	4	11	0
	15年以上、20年未満	20	0	0	3	17	0
	10年以上、15年未満	21	0	0	0	21	0
	5年以上、10年未満	9	0	0	0	7	2
	5年未満	8	0	0	0	8	0

<p>③建替えにあたっての課題・問題点 (主なものを3つまで○をつけてください)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 区分所有者の合意が得られない 2. 建替えに必要な容積率が確保できない 3. 高齢者が多く建替えに消極的 4. 建替え資金の調達が困難な区分所有者が多い 5. 仮住居の手当てが困難 6. 建替え後の管理費等が高額となる 7. 建替えにより現在より戸数や住居面積が減少する 8. その他
--	--

- 問題点として、資金、合意、高齢者、仮住居とどれをとっていても簡単に解決できない問題であり、特に「建替え資金の調達が困難な区分所有者が多い」が15件(35.7%)と最も多い。
(複数回答)



- 次頁に築年数及び戸数規模に対する表をまとめた。

建替えにあたっての課題・問題点

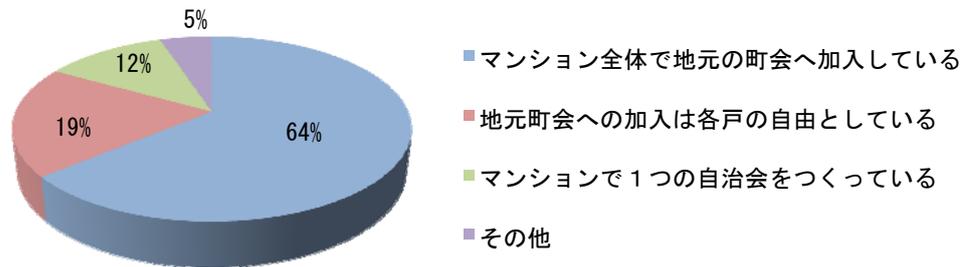
		合計	区分所有者の合意が 得られない	容積率が確保できない 建て替えに必要な	高齢者が多く 建て替えに消極的	建替え資金の調達が困難	仮住居の手当てが困難	管理費が高額となる	戸数や住戸面積が減少	その他
全体（単位：件）		76	14	4	11	15	11	3	4	14
築年数別	35年以上	28	4	2	8	6	2	1	3	2
	30年以上、35年未満	5	1	0	0	0	1	1	0	2
	25年以上、30年未満	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	20年以上、25年未満	10	3	1	1	1	1	1	0	2
	15年以上、20年未満	7	2	0	2	2	1	0	0	0
	10年以上、15年未満	17	4	1	0	4	5	0	0	3
	5年以上、10年未満	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	5年未満	5	0	0	0	2	1	0	1	1
戸数規模別	20戸未満	5	0	0	1	1	1	0	0	2
	20戸以上、50戸未満	35	8	2	4	8	6	1	1	5
	50戸以上、75戸未満	26	3	2	5	4	2	2	2	6
	75戸以上、100戸未満	4	1	0	0	1	1	0	1	0
	100戸以上、150戸未満	2	1	0	0	0	1	0	0	0
	150戸以上、200戸未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	200戸以上、300戸未満	4	1	0	1	1	0	0	0	1
	300戸以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0

問8 コミュニティー等について

①自治会（町会）への加入状況	1. マンション全体で地元の町会へ加入している 2. 地元町会への加入は各戸の自由としている 3. マンションで1つの自治会をつくっている 4. その他（ ）
----------------	--

- 自治会（町会）への加入状況は、「マンション全体で地元の町会へ加入している」が64%と最も多く、次いで「地元町会への加入は各戸の自由としている」が19%となった。「マンション全体で地元の町会へ加入している」という回答は、どの築年数でも最も多い回答であることがわかる。また、築年数別に表わすと、「マンションで1つの自治会をつくっている」という回答は、築年数が大きくなると多くなる傾向にある。

自治会への加入状況



[設問回答数：119件]

		合計	マンション全体で地元の町会へ加入している	地元町会への加入は各戸の自由としている	マンションで1つの自治会をつくっている	その他
全体（単位：件）		119	76	23	14	6
築年数別	35年以上	22	13	5	4	0
	30年以上、35年未満	7	5	0	2	0
	25年以上、30年未満	12	7	2	3	0
	20年以上、25年未満	16	8	3	2	3
	15年以上、20年未満	19	12	5	1	1
	10年以上、15年未満	22	18	2	1	1
	5年以上、10年未満	13	10	2	1	0
	5年未満	8	3	4	0	1

②防災・防犯対策

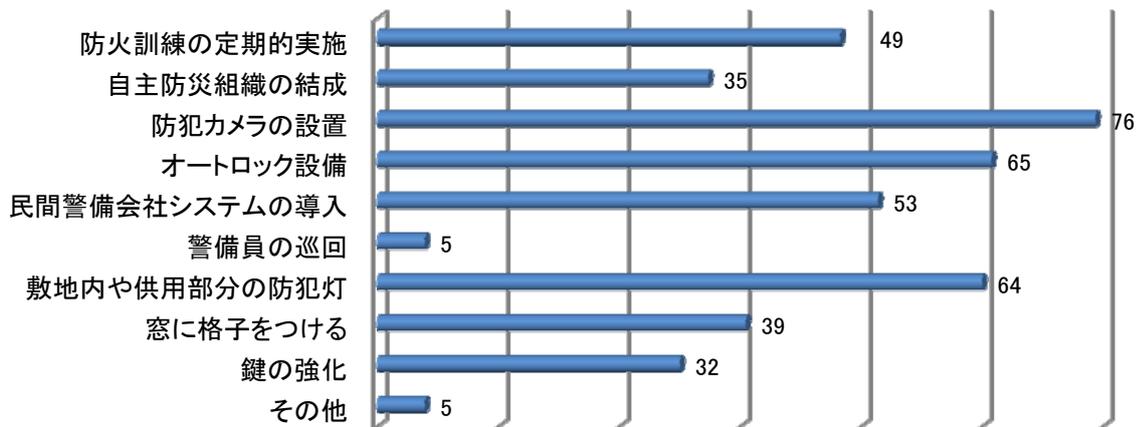
(該当するもの全てに○をつけてください)

- | | |
|-----------------|--------------|
| 1. 防火訓練の定期的実施 | 2. 自主防災組織の結成 |
| 3. 防犯カメラの設置 | 4. オートロック設備 |
| 5. 民間警備会社システム導入 | 6. 警備員の巡回 |
| 7. 敷地内や共用部分の防犯灯 | 8. 窓に格子をつける |
| 9. 鍵の強化 | 10. その他 () |

- 防災・防犯対策として最も多いのは「防犯カメラの設置」の76件(59.4%)で、殆どの事件の解決につながっている防犯カメラの設置は非常に重要かと思われる。次いでオートロック設備が65件(50.8%)、「敷地内や共用部分の防犯灯」64件(50.0%)と続いた。「民間警備会社システムの導入」は53件(41.4%)と5番目に多い。(複数回答)

防災・防犯対策について

単位:件



[設問回答数:128件]

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60%

		防火訓練の定期的実施	自主防災組織の結成	防犯カメラの設置	オートロック設備	民間警備会社システムの導入	警備員の巡回	敷地内や共用部分の防犯灯	窓に格子をつける	鍵の強化	その他
全体 (単位:件)		49	35	76	65	53	5	64	39	32	5
築年数別	35年以上	6	7	9	0	2	0	13	2	2	3
	30年以上、35年未満	5	3	2	1	2	2	7	3	4	1
	25年以上、30年未満	5	6	4	1	2	0	6	2	2	0
	20年以上、25年未満	9	6	12	3	4	1	7	3	5	1
	15年以上、20年未満	7	5	10	17	9	0	11	8	8	0
	10年以上、15年未満	6	3	20	22	15	0	10	10	5	0
	5年以上、10年未満	8	5	11	12	11	1	7	8	5	0
	5年未満	3	0	8	9	8	1	3	3	1	0
戸数規模別	20戸未満	1	0	1	3	1	0	3	3	2	0
	20戸以上、50戸未満	7	5	26	28	20	0	17	13	14	2
	50戸以上、75戸未満	12	7	20	15	13	0	15	7	7	2
	75戸以上、100戸未満	7	5	11	9	6	0	7	5	1	0
	100戸以上、150戸未満	2	3	4	3	3	1	5	3	2	0
	150戸以上、200戸未満	7	4	6	4	4	0	3	2	2	0
	200戸以上、300戸未満	6	6	5	1	3	2	8	3	3	0
	300戸以上	7	5	3	2	3	2	6	3	1	1

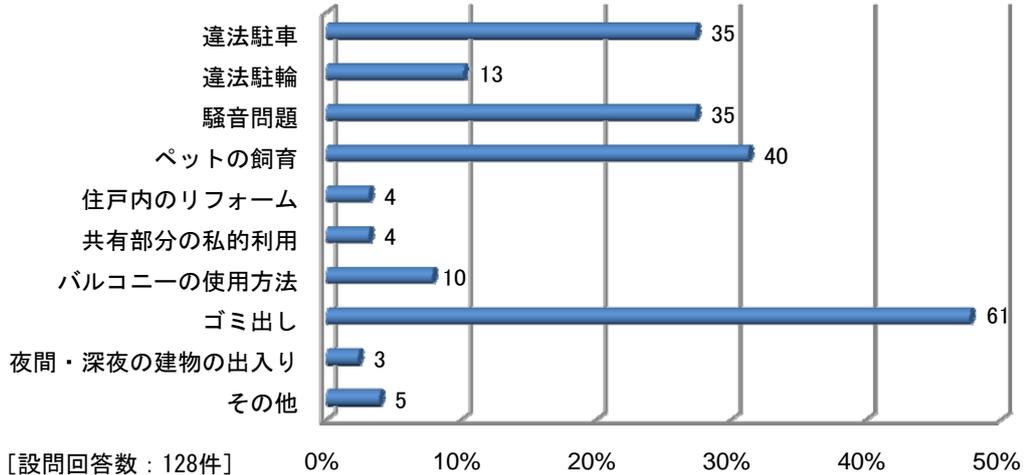
③居住者間のトラブルやマナーについて（該当するもの全てに○をつけてください）

1. 違法駐車 2. 違法駐輪 3. 騒音問題
 4. ペットの飼育 5. 住戸内（専有部分）のリフォーム
 6. 共有部分の私的利用 8. バルコニーの使用法
 9. ゴミ出し 10. 夜間・深夜の建物の出入り
 11. その他（ ）

- 最も多いのが、「ゴミ出し」の61件（47.7%）、次いでペットの飼育の40件（31.3%）、次に違法駐車と騒音問題が35件（27.3%）という結果となった。（複数回答）

居住者のトラブルやマナーについて

単位：件



		違法駐車	違法駐輪	騒音問題	ペットの飼育	住戸内のリフォーム	共有部分の私的利用	バルコニーの使用法	ゴミ出し	夜間・深夜の建物の出入り	その他
全体（単位：件）		35	13	35	40	4	4	10	61	3	5
築年数別	35年以上	2	1	4	5	2	0	3	8	0	2
	30年以上、35年未満	3	0	1	6	0	1	1	3	0	0
	25年以上、30年未満	5	1	2	5	0	1	2	8	0	1
	20年以上、25年未満	3	1	9	5	0	0	2	7	0	0
	15年以上、20年未満	9	2	8	9	2	1	0	10	2	0
	10年以上、15年未満	7	5	7	7	0	0	1	14	1	0
	5年以上、10年未満	3	2	2	1	0	1	0	6	0	1
	5年未満	3	1	2	2	0	0	1	5	0	1
戸数規模別	20戸未満	0	0	3	1	1	0	0	3	1	0
	20戸以上、50戸未満	11	6	12	7	1	1	2	19	2	2
	50戸以上、75戸未満	8	2	6	12	1	0	5	16	0	2
	75戸以上、100戸未満	6	2	2	5	1	0	1	8	0	0
	100戸以上、150戸未満	1	1	2	1	0	1	0	2	0	1
	150戸以上、200戸未満	1	1	3	2	0	1	0	3	0	0
	200戸以上、300戸未満	3	1	6	7	0	0	0	4	0	0
	300戸以上	5	0	1	5	0	1	2	6	0	0

問9 今後の管理の取り組み等について

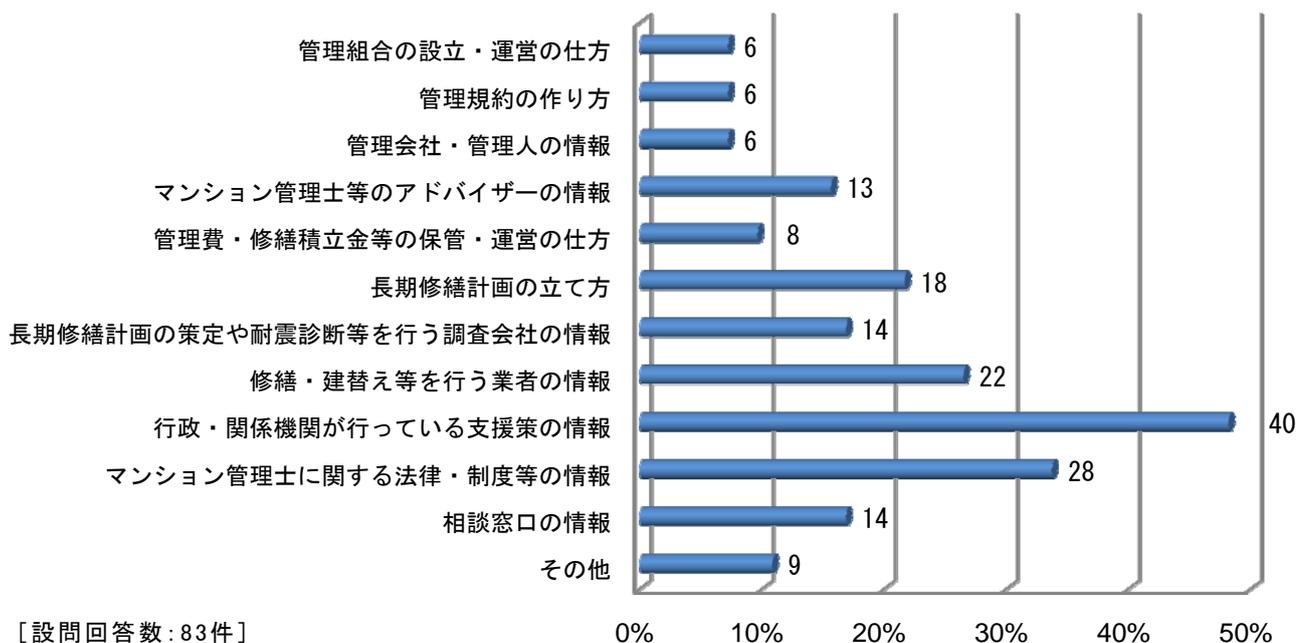
①マンションの管理運営にあたり欲しい情報（主なものを3つまで〇をつけてください）

1. 管理組合の設立・運営の仕方
2. 管理規約の作り方
3. 管理会社・管理人の情報
4. マンション管理士等のアドバイザーの情報
5. 管理費・修繕積立金等の保管・運営の仕方
6. 長期修繕計画の立て方
7. 長期修繕計画の策定や耐震診断等を行う調査会社の情報
8. 修繕・建替え等を行う業者の情報
9. 行政・関係機関が行っている支援策の情報
10. マンション管理に関する法律、制度等の情報
11. 相談窓口の情報
12. その他

- マンションの管理運営にあたり欲しい情報の最も多いのは「行政・関係機関が行っている支援策の情報」が40件(48.2%)、次いで「マンション管理士に関する法律・制度等の情報」が28件(33.7%)、3番目に「修繕・建替え等を行う業者の情報」が22件(26.5%)となっている。(複数回答)

マンションの管理運営にあたり欲しい情報

単位：件



- 次頁に築年数及び戸数規模に対する表をまとめた。

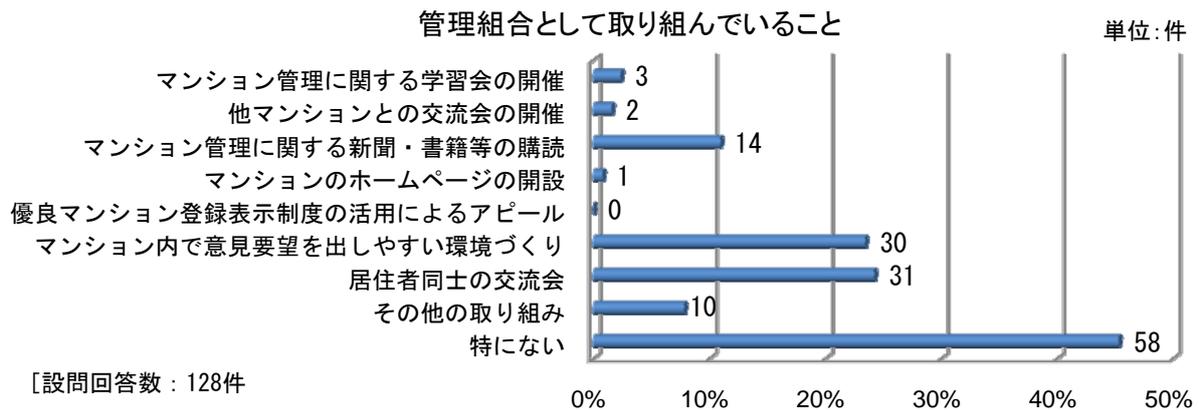
マンションの管理運営にあたり欲しい情報

		管理組合の設立・運営の仕方	管理規約の作り方	管理会社・管理人の情報	マンション管理士等のアドバイザーの情報	管理費・修繕積立金等の保管・運営の仕方	長期修繕計画の立て方	長期修繕計画の策定や耐震診断等を行う調査会社の情報	修繕・建替え等を行う業者の情報	策の情報	行政・関係機関が行っている支援策の情報	マンション管理に関する法律・制度等の情報	相談窓口の情報	その他	無回答
全 体（単位：件）		6	6	6	13	8	18	14	22	40	28	14	9	45	
築年数別	35年以上	0	0	0	1	0	2	3	4	6	5	1	3	10	
	30年以上、35年未満	0	0	0	2	1	0	1	1	3	2	1	0	3	
	25年以上、30年未満	0	3	0	2	0	3	1	2	3	5	1	0	2	
	20年以上、25年未満	0	1	0	4	1	3	1	3	4	1	1	0	7	
	15年以上、20年未満	2	1	1	4	0	2	1	5	7	7	2	3	7	
	10年以上、15年未満	1	0	2	0	3	5	4	3	11	6	4	1	8	
	5年以上、10年未満	1	0	0	0	2	1	1	3	4	1	2	2	5	
	5年未満	2	1	3	0	1	2	2	1	2	1	2	0	3	
戸数規模別	20戸未満	0	1	0	0	0	0	1	2	0	1	1	2	5	
	20戸以上、50戸未満	2	1	3	5	4	9	3	7	15	7	5	1	19	
	50戸以上、75戸未満	3	1	2	4	0	5	7	3	12	11	4	2	8	
	75戸以上、100戸未満	0	0	0	1	1	1	1	4	6	5	2	2	2	
	100戸以上、150戸未満	0	1	1	1	0	1	0	2	1	1	0	1	2	
	150戸以上、200戸未満	1	0	0	0	2	1	1	2	1	1	0	1	2	
	200戸以上、300戸未満	0	1	0	2	0	0	0	1	3	2	2	0	3	
	300戸以上	0	1	0	0	1	1	1	1	2	0	0	0	4	

②マンション管理運営について、管理組合として取り組んでいること
(主なものを3つまで○をつけてください)

1. マンション管理に関する学習会の開催
2. 他マンションとの交流会の開催
3. マンション管理に関する新聞、書籍等の購読
4. マンションのホームページの開設
5. 優良マンション登録表示制度の活用によるアピール
6. マンション内で意見要望を出しやすい環境づくり
7. 居住者同士の交流会
8. その他の取り組み
9. 特にない

- 管理組合として取り組んでいることで最も多いのは「特にない」であるが、意見として多かったのは「居住者同士の交流会」で31件、次いで「マンション内で意見要望を出しやすい環境づくり」で30件、「マンション管理に関する新聞・書籍等の購読」で14件となった。(複数回答)



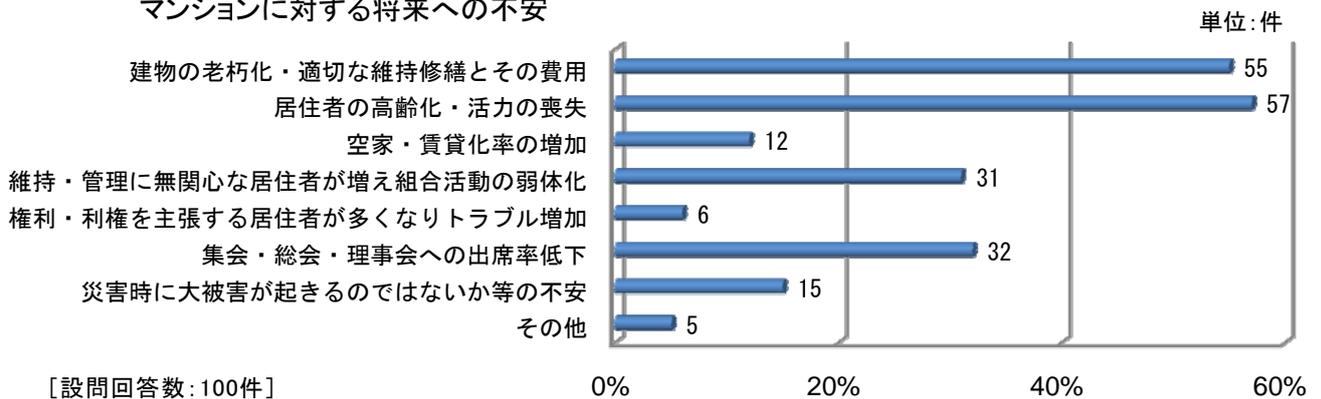
		マンション管理に関する学習会の開催	他マンションとの交流会の開催	マンション管理に関する新聞・書籍等の購読	マンションのホームページの開設	優良マンション登録表示制度の活用によるアピール	マンション内で意見要望を出しやすい環境づくり	居住者同士の交流会	その他の取り組み	特にない
全 体 (単位 : 件)		3	2	14	1	0	30	31	10	58
築年数別	35年以上	0	0	4	0	0	4	6	0	11
	30年以上、35年未満	1	0	3	1	0	2	1	1	4
	25年以上、30年未満	1	0	3	0	0	3	4	1	3
	20年以上、25年未満	0	2	2	0	0	5	4	2	6
	15年以上、20年未満	1	0	0	0	0	5	4	1	8
	10年以上、15年未満	0	0	1	0	0	7	5	2	16
	5年以上、10年未満	0	0	0	0	0	1	4	3	6
	5年未満	0	0	1	0	0	3	3	0	4
戸数規模別	20戸未満	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	20戸以上、50戸未満	0	0	3	0	0	9	4	4	28
	50戸以上、75戸未満	0	0	3	0	0	11	10	1	14
	75戸以上、100戸未満	0	0	1	0	0	2	6	1	5
	100戸以上、150戸未満	1	0	1	0	0	2	2	1	2
	150戸以上、200戸未満	0	1	1	0	0	2	5	2	1
	200戸以上、300戸未満	0	1	1	0	0	1	1	1	2
	300戸以上	2	0	4	1	0	3	3	0	0

③マンションに対する将来への不安

1. 建物の老朽化・適切な維持修繕とその費用
2. 居住者の高齢化・活力の喪失
3. 空家・賃貸化率の増加
4. 維持・管理に無関心な居住者が増え組合活動の弱体化
5. 権利・利権を主張する居住者が多くなりトラブル増加
6. 集会・総会・理事会への出席率低下
7. 災害時に大被害が起きるのではないかな等の不安
8. その他（ ）

- マンションに対する将来への不安として、「居住者の高齢化・活力の喪失」が最も多く 57 件(57.0%)、次いで「建物の老朽化・適切な維持修繕とその費用が 55 件 (55.0%)、「集会・総会・理事会への出席率低下」が 32 件 (32.0%) であった。

マンションに対する将来への不安

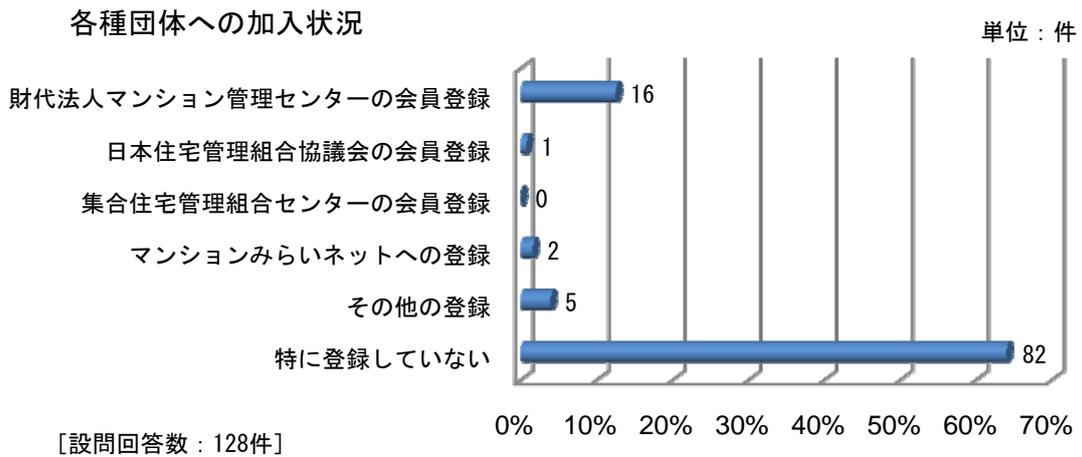


		建物の老朽化・適切な維持修繕とその費用	居住者の高齢化・活力の喪失	空家・賃貸化率の増加	維持・管理に無関心な居住者が増え組合活動の弱体化	権利・利権を主張する居住者が多くなりトラブル増加	集会・総会・理事会への出席率低下	災害時に大被害が起きるのではないかな等の不安	その他	無回答
全体 (単位 : 件)		55	57	12	31	6	32	15	5	28
築年数別	35 年以上	10	15	4	4	0	3	2	1	3
	30 年以上、35 年未満	3	4	0	2	0	2	1	0	3
	25 年以上、30 年未満	9	9	0	2	0	7	3	0	0
	20 年以上、25 年未満	10	8	1	6	1	4	4	0	5
	15 年以上、20 年未満	5	12	4	7	2	5	2	0	5
	10 年以上、15 年未満	11	6	0	5	2	7	2	0	5
	5 年以上、10 年未満	5	2	1	2	1	2	1	2	4
	5 年未満	2	1	2	3	0	2	0	2	3
戸数規模別	20 戸未満	3	3	1	2	1	2	2	0	3
	20 戸以上、50 戸未満	19	17	5	13	4	13	5	3	11
	50 戸以上、75 戸未満	16	17	4	5	0	8	2	0	4
	75 戸以上、100 戸未満	4	6	0	4	0	5	2	0	3
	100 戸以上、150 戸未満	3	3	0	1	0	0	0	1	1
	150 戸以上、200 戸未満	4	2	2	0	1	0	1	0	2
	200 戸以上、300 戸未満	3	4	0	3	0	1	2	0	3
	300 戸以上	3	5	0	3	0	3	1	1	1

④各種団体への加入状況

1. 財団法人マンション管理センターの会員登録
2. 日本住宅管理組合協議会の会員登録
3. 集合住宅管理組合センターの会員登録
4. マンションみらいネットへの登録
5. その他の登録
6. 特に登録していない

- 各種団体への加入状況として「特に登録していない」が82件（64.1%）と最も多かった。加入しているものとしては、「財団法人マンション管理センターの会員登録」が16件（12.5%）と最も多く、次いで「その他の登録」が5件（4%）となっている。

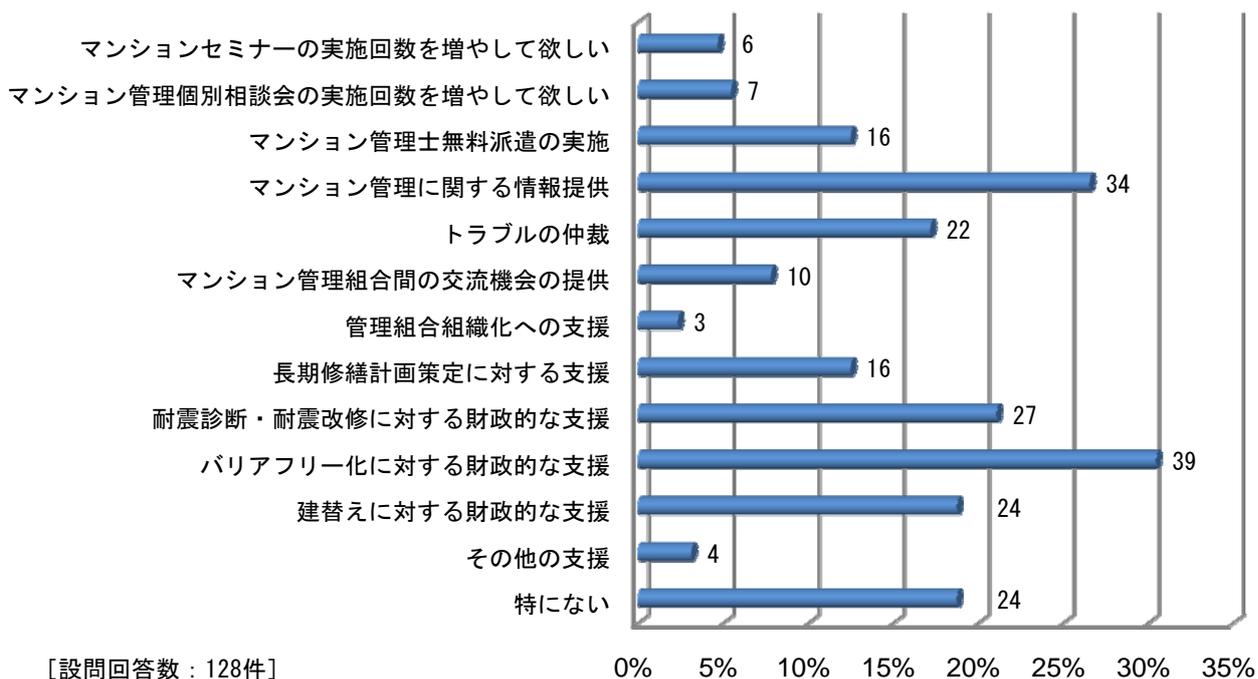


⑤今後のマンション管理 において習志野市に期待 すること(主なものを3つ まで〇をつけてください)	1. マンションセミナーの実施回数を増やして欲しい 2. マンション管理個別相談会の実施回数を増やして欲しい 3. マンション管理士無料派遣の実施 4. マンション管理に関する情報提供 5. トラブルの仲裁 6. マンション管理組合間の交流機会の提供 7. 管理組合組織化への支援 8. 長期修繕計画策定に対する支援 9. 耐震診断・耐震改修に対する財政的な支援 10. バリアフリー化に対する財政的な支援 11. 建替えに対する財政的な支援 12. その他の支援 () 13. 特にない
--	---

- 今後のマンション管理において習志野市に期待することとして最も多いのは「バリアフリー化に対する財政的な支援」で39件(30.5%)、次いで「マンション管理に関する情報提供」で34件(26.6%)、「耐震診断・耐震改修に対する財政的な支援」で27件(21.1%)となった。(複数回答)

今後のマンション管理において習志野市に期待すること

単位：件



◎習志野市を含む行政
機関等への要望等をご
自由に記載ください

(1) 管理運営

- 第三者管理方式について、具体的な資料がほしい。
- マンション管理に関する相談窓口や機関の設置。
- マンション管理の個別相談会の開催。
- マンション管理士協会との提携。
- 管理費の滞納問題について、セミナー等が開催される場合には広く周知徹底してほしい。
- マンション敷地内の交通標識（駐車禁止）について、敷地外への移動を要望する。

(2) 設備

- 景観と住環境を考慮した建築高の規制（20m）の実施と、AED設置に伴う補助制度の実施及び防災用備蓄倉庫による床面積等の緩和。
- 豪雨時に公道の雨水管の径が小さいため、地下ピット式駐車場が冠水する心配があるため、早期整備をお願いしたい。

(3) 大規模修繕・建替

- 7階建てを14階建てにできるようなぞみます。

(4) コミュニティー

- 管理組合同士の交流の場を計画しているので協力を願いたい。

(5) 防犯・防災

- 年に数回、水害に悩まされるが最近、習志野市の情報提供が早い。

(6) 情報

- 習志野市の生活情報の提供を今後共お願いしたい。
- 出来るだけ現状維持で住みたいが、処分する場合窓口をお願いしたい。

(7) その他

- 行政の指導に基づいて施工した経緯のある建材（石綿等）の除去対策に配慮を願いたい。
- 本アンケートは質問内容が難しく判断・回答がしにくいので、一般目線で見直してほしい。
- 現時点では行政への要望はなく、管理組合のみで対応可能です。
- 行政機関が私たちにどのような支援をしていただけるのか、詳細な内容を教えて頂きたい。
- 限定的であるが、マンション内の施設公園とマンション間の柵の件で相談・ご指導を願いたい。