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ず、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マンション実態調査を実施し、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にアドバイス・啓発を行う上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施策へ取り組む基礎資料とすることを目的としました。

２　調査の対象

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

既存資料データの収集・整理

⇩

調査対象マンションの地図上特定

⇩

対象マンションの現地特定調査

⇩

アンケート調査の実施・集計

⇩

結果報告図書作成

４　対象マンションの特定方法と既存情報

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 地図上より調査抽出

習志野市内を表示した、ゼンリン住宅地図より目視で集合住宅を抽出。

② 建物登記簿データ確認調査

千葉西法務局における区分所有マンション見出し簿、建物登記簿の確認調査及び基礎的データの収集。

③ 対象マンションの特定

抽出した図上の集合住宅と建物登記簿の基礎的データを照合し、更に現地確認調査を行って、対象マンションを特定。

④ アンケート調査の実施

特定したマンションにアンケート資料を持参し趣旨説明の上、アンケート依頼。

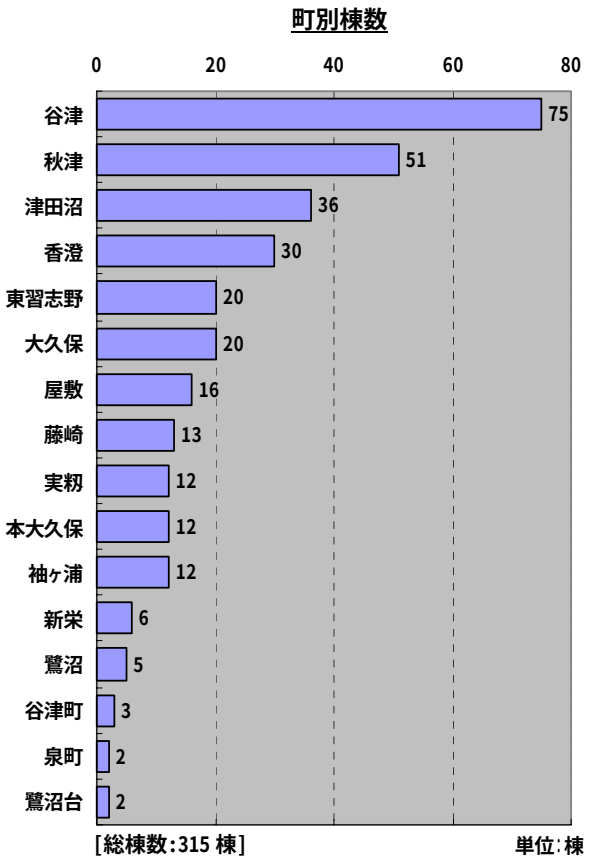
⑤ 回答アンケートの集計及び報告図書作成

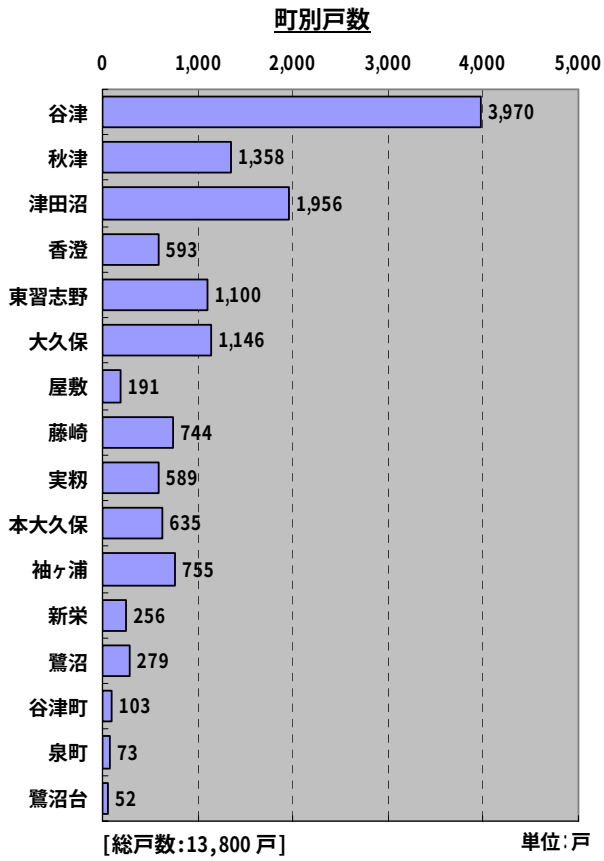
返送された回答アンケート資料の集計及び報告図書作成。

5　基礎データの集計

（1）マンションの基礎的概要（建物登記簿調査データ）

本調査による市内のマンション棟数は 315 棟、戸数は 13,800 戸であった。町別の棟数及び戸数は下図のとおりである。





（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 24 棟あり、全体の 7.6%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、145 棟（46.0%）、その他の 142 棟（45.1%）は新耐震基準が制定された昭和 57 年以降のマンションである。築年の不明が 4 マンション（4 棟）あった。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。(下表参照)

築年	棟数	戸数
46 年以前	24	752
47 年～56 年	145	4,905
57 年以降	142	8,044
不明	4	99
合計	315	13,800

[建物登記データ調べによる]

６　アンケート調査の方法

原則として平成 16 年 7 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

机上により、住宅地図上の集合住宅を目視判読で 371 件の対象マンションを抽出した。更に、現地調査及び建物登記簿の基礎データと照合し、調査対象マンション 157 件を特定した。

② 調査方法

調査員が個々の対象マンションを訪問し、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、郵送にて返送依頼した。

③ 調査期間

平成 16 年 7 月～平成 16 年 10 月

④ 回答結果

現地調査数：371 ﾏﾝｼｮﾝ（机上判読により抽出した件数）
有効配布数：157 ﾏﾝｼｮﾝ（現地調査等により特定した件数）
回　答　数：91 ﾏﾝｼｮﾝ
有効回答数：91 ﾏﾝｼｮﾝ
無効回答数：0
回　答　率：58.0%

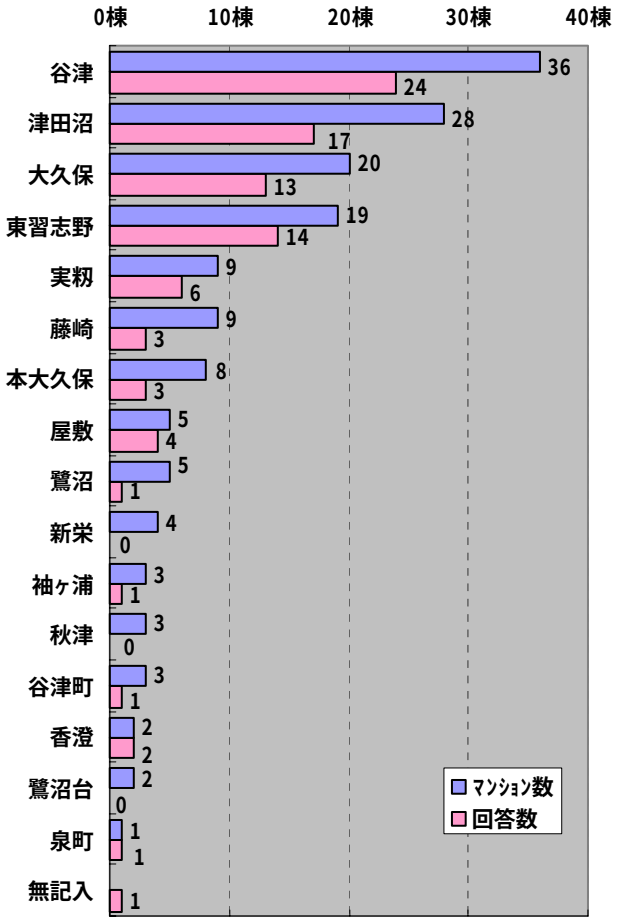
分譲マンションの実態

調査結果の概要

（1）町別回答数

市内の対象マンション 157 件中、アンケート回答があったのは 91 件(58.0%)であった。これを棟数でみると、188 棟(対象：315 棟)であり、戸数でみると、8,377 戸(対象：13,800 戸)であった。町別のマンション数と回答数は下記表のとおりである。

町別マンション数と回答数



町別回答率

町名	ﾏﾝｼｮﾝ数	回答数	回答率(%)
谷津	36	24	66.7%
津田沼	28	17	60.7%
大久保	20	13	65.0%
東習志野	19	14	73.7%
実籾	9	6	66.7%
藤崎	9	3	33.3%
本大久保	8	3	37.5%
屋敷	5	4	80.0%
鷺沼	5	1	20.0%
新栄	4	0	0%
袖ヶ浦	3	1	33.3%
秋津	3	0	0%
谷津町	3	1	33.3%
香澄	2	2	100.0%
鷺沼台	2	0	0%
泉町	1	1	100.0%
無記入		1	
合計	157	91	58.0%

(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 24 棟あり、全体の 12.8%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、74 棟（39.4%）、その他の 82 棟（43.6%）は新耐震基準が制定された昭和 57 年以降のマンションである。築年の未記入が 6 マンション（8 棟）あった。

また、年間最も多く供給された時期は、1981 年(昭和 56 年)の 32 棟／年である。(下表参照)

築年	棟数	戸数
46 年以前	24	750
47 年～56 年	74	2,640
57 年以降	82	4,584
未記入	8	403
合計	188	8,377

[アンケート回答による]

(3) 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、集計を表示している。

・調査比率は、その設問の回答者数を基数として、少数第 2 位を四捨五入して算出している。
四捨五入の関係で、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。

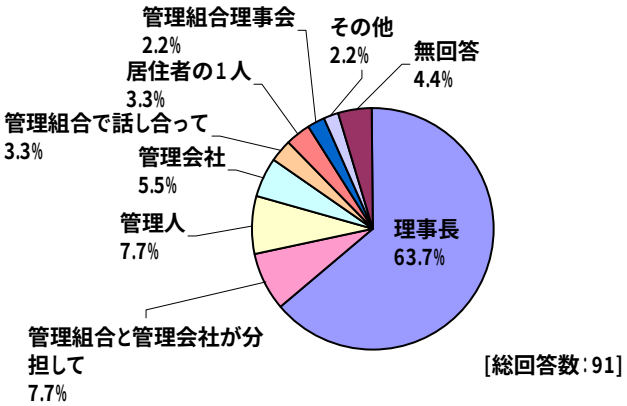
・[総回答者数：]はその設問の回答者数のことであり、質問によっては回答者数を限定しているため、その数は異なる.

・選択肢の語句が長い場合、本文や表・グラフ中では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。

(4) アンケート回答者の内訳

このアンケートの回答者は「理事長」が 63.7%と最も多い。次いで、「管理組合と管理会社が分担して」と「管理人」が、ともに 7.7%である。（下図参照）

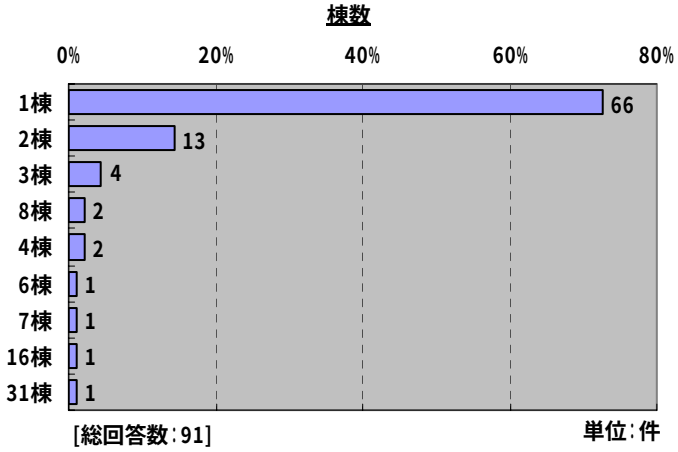


１．マンションの建物概要

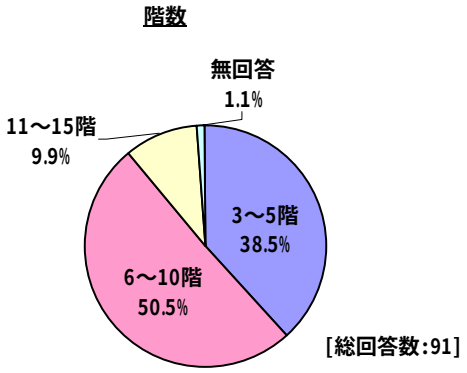
問３　マンションの建物についてご記入ください。（登記簿謄本に記載されています）

棟数	階数	竣工年月（複棟数の場合は、最初と最後の年次）
棟	地上　　階、地下　　階	最初　　年　　月　　最後　　年　　月

○　総棟数は 188 棟である。その内訳は「1 棟」が 72.5%(66 件)と大半を占めている。次いで「2 棟」が 14.3%(13 件)となる。最も多い棟数は 31 棟(1 件)である。（右図参照）

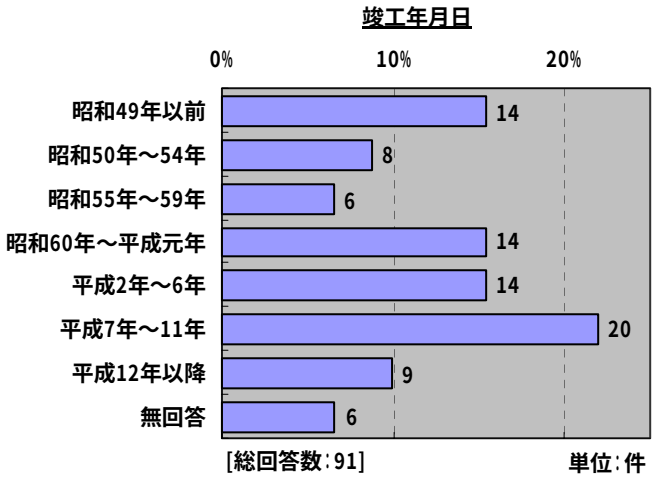


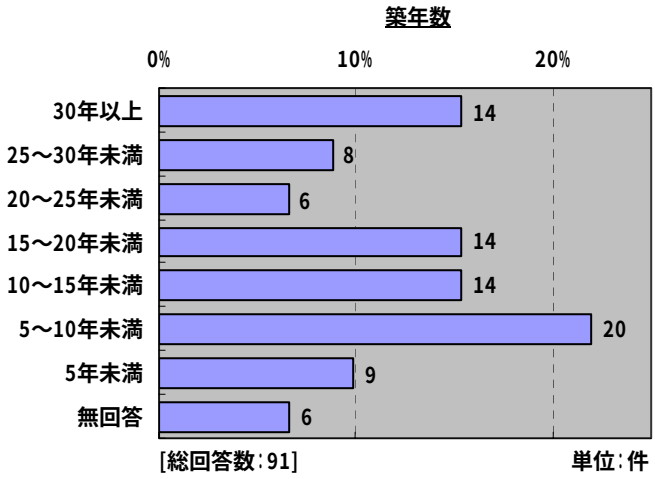
○　階数は「6～10 階」が 50.5%と半数を占め、次いで「3～5 階」が 38.5%となる。最も高い階数は 15 階(2 件)である。（右図参照）



○　マンションの竣工年を 5 年ごとに分けると、「平成７年～１１年」が 22.0%(20 件)で最も多い、次いで「平成 2 年～6 年」「昭和 60 年～平成元年」が 15.4%(14 件)となる。昭和 49 年以前も 15.4%(14 件)である。（下図参照）

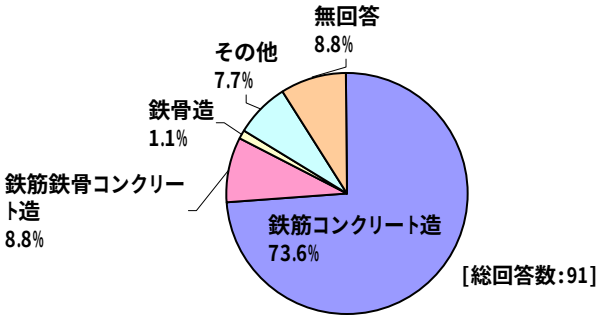
○　これを築年数別に見ると、「5～10 年未満」が最も多く、次いで「10～20 年未満」が多い。一方、「30 年以上」も 15.4%(14 件)と築年数の経過したマンションも多いことがわかる。（下図参照）





構造（主な構造１つに○）	
１．鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）	２．鉄筋鉄骨コンクリート造（ＳＲＣ造）
３．鉄骨造（Ｓ造）	４．その他（　　）

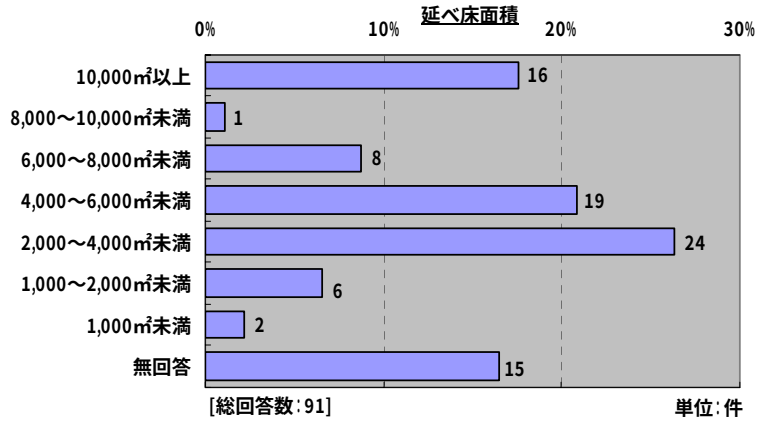
○ 構造は「鉄筋コンクリート造」が 73.6%と大半を占め,「鉄筋鉄骨コンクリート造」は 8.8%である。（右図参照）

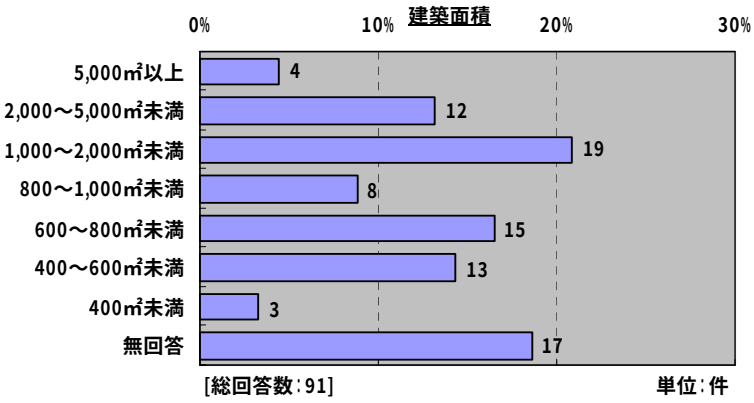


延べ床面積　　㎡	建築面積　　㎡

○ 延べ床面積は、「2,000～4,000 ㎡未満」が 26.4%(24 件)と最も多く、次いで「4,000～6,000 ㎡未満」が 20.9%(19 件)である。平均面積は約 7,800 ㎡となる。（右図参照）

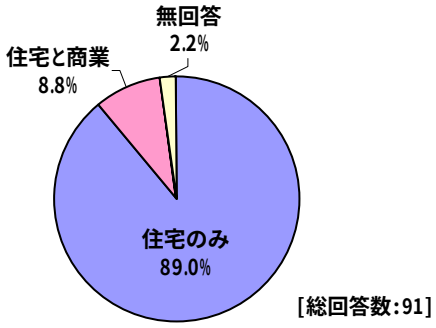
○ 建築面積は、「1,000～2,000 ㎡未満」が 20.9%(19 件)と最も多く、次いで「600～800 ㎡未満」が 16.5%(15 件)となる。平均面積は約 1,400 ㎡となる。（右図参照）





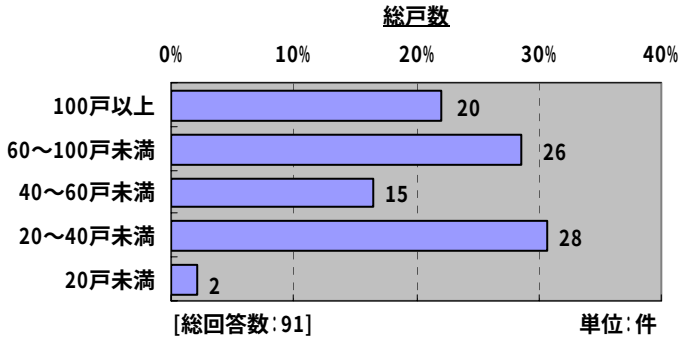
建物の用途（○は１つだけ）
１．住宅のみ（住居の店舗等への転用を含む）
２．住宅と商業（店舗や事務所の専用区画がある）
３．住宅と工場（工場の専用区画がある）
４．その他（　　）

○ 建築用途は「住宅のみ」が 89.0%と大半を占めている。「住宅と商業」は 8.8%である。（右図参照）



総　戸　数	戸

○　総戸数は「20～40 戸未満」が 30.8%(28 件)、「60～100 戸未満」が 28.6%(26 件)と多い。(右図参照)



○　総戸数の内訳をわかる範囲で記入してもらった結果は右の表の通りである。

記入のあった戸数

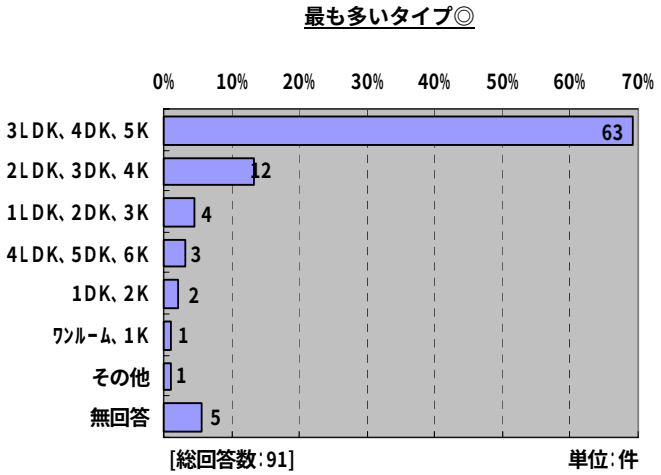
当初から分譲された戸数	6,341 戸
当初から賃貸された戸数	49 戸
区分所有者が賃貸化している戸数	505 戸
当初から住宅以外の利用がされている戸数	22 戸
住居を途中から店舗等に転用している戸数	11 戸
ご家族の中に 65 歳以上の高齢の方がお住まいの戸数	418 戸
3 ヶ月以上空室の戸数	51 戸

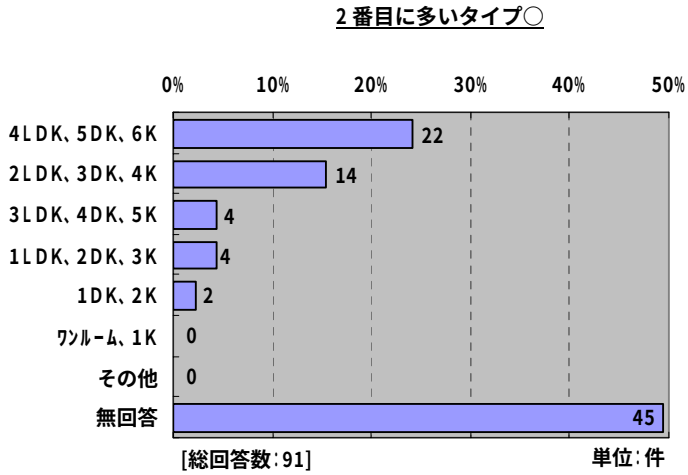
住戸タイプ（最も多いタイプに◎、2 番目に多いタイプに○を１つずつ）

1．ワンルームまたは１Ｋ　**2**．１ＤＫまたは２Ｋ　**3**．１ＬＤＫ、２ＤＫ、３Ｋ
4．２ＬＤＫ、3ＤＫ、４Ｋ　**5**．３ＬＤＫ、４ＤＫ、５Ｋ　**6**．４ＬＤＫ、５ＤＫ、６Ｋ
7．その他（　　）

○　住戸タイプで最も多いタイプは「３ＬＤＫ、４ＤＫ、５Ｋ」が 69.2%(63 件)、次いで「２ＬＤＫ、３ＤＫ、４Ｋ」が 13.2%(12 件)となる。(下図参照)

○　2 番目に多いタイプは「４ＬＤＫ、５ＤＫ、６Ｋ」が 24.2%(22 件)である。(下図参照)

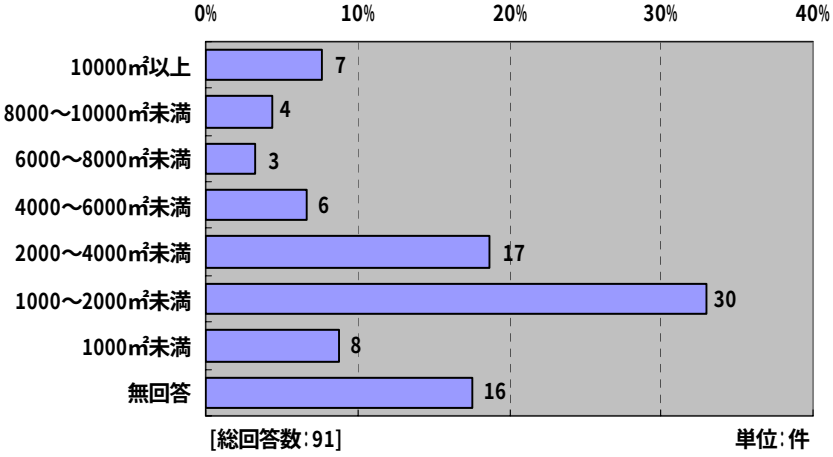




問４　マンションの敷地についてご記入ください。（登記簿謄本に記載されています）

敷地面積　　㎡	

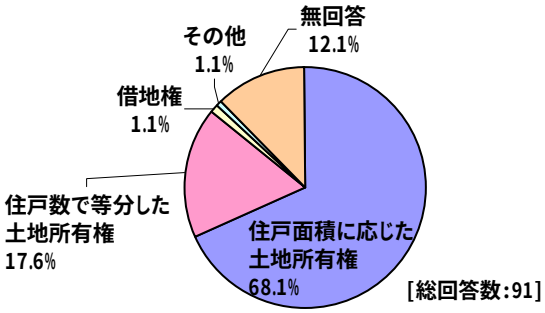
○　敷地面積は「1,000～2,000 ㎡未満」が 33.0%(30 件)と最も多い。次いで「2,000～4,000 ㎡未満」が 18.7%(17 件)となる。平均面積は約 4,300 ㎡となる。（右図参照）



敷地権利の形態（○は１つだけ）

1．住戸面積に応じた土地所有権（敷地権）　　2．住戸数で等分した土地所有権
3．借地権（地上権、賃貸借）　　4．定期借地権
5．その他（　　）

○　敷地権利の形態は「住戸面積に応じた土地所有権」が 68.1%と 3 分の 2 を占めている。次いで「住戸数で等分した土地所有権」が 17.6%となる。（右図参照）



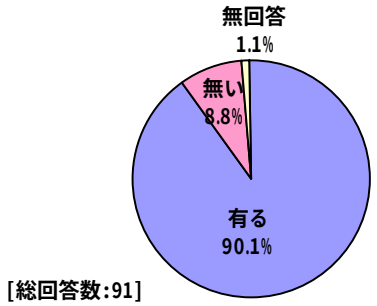
問５　マンション敷地内に駐車場や駐輪場はありますか？（ある、ないのどちらかに○をしてください。）ある場合は、台数と金額をご記入ください。

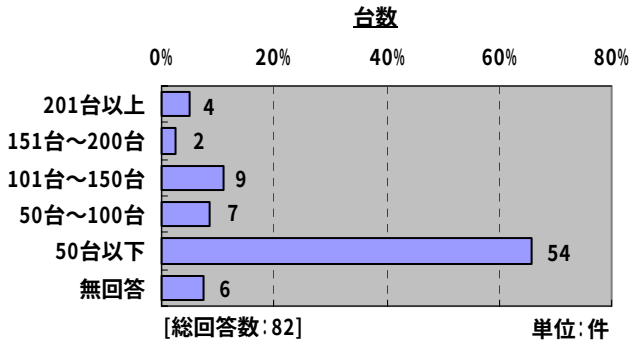
駐車場	ある　・　ない	台数	約　　台	１台月平均	円

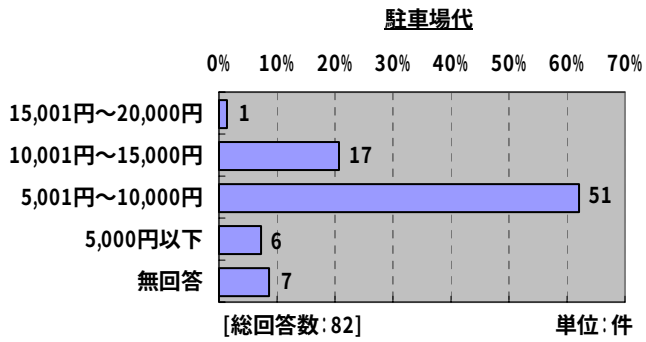
○　駐車場は「有る」が 90.1%であり、「無い」は 8.8%である。（右図参照）

○　台数は「50 台以下」が 65.9%(54 件)と大半を占めている。（下図参照）

○　駐車場代は「5,001 円～10,000 円」が 62.2%(51 件)と大半を占めている。（下図参照）





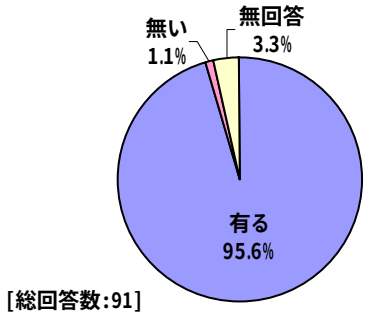


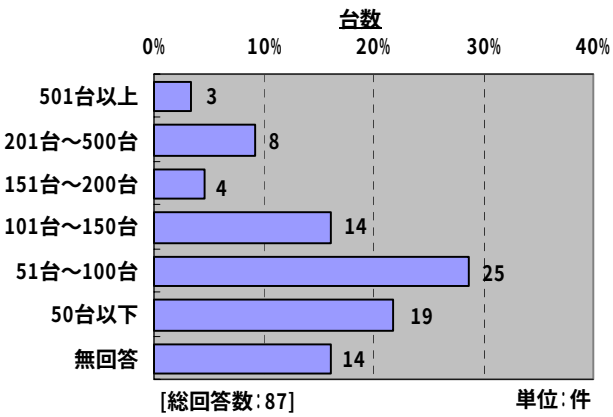
駐輪場	ある　・　ない	台数	約　　台	１台月平均	円

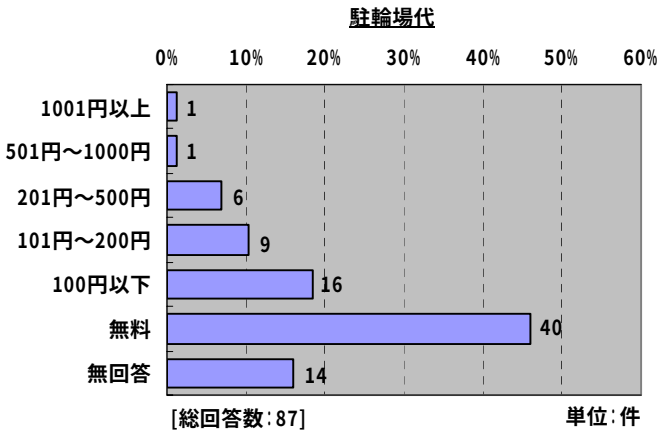
○　駐輪場は「有る」が 95.6%で、「無い」は 1.1%である。（右図参照）

○　台数は「51 台～100 台」が 28.7%(25 件)が最も多い。（下図参照）

○　駐輪場代は「無料」が 46.0%(40 件)と半数近くを占めている。（下図参照）



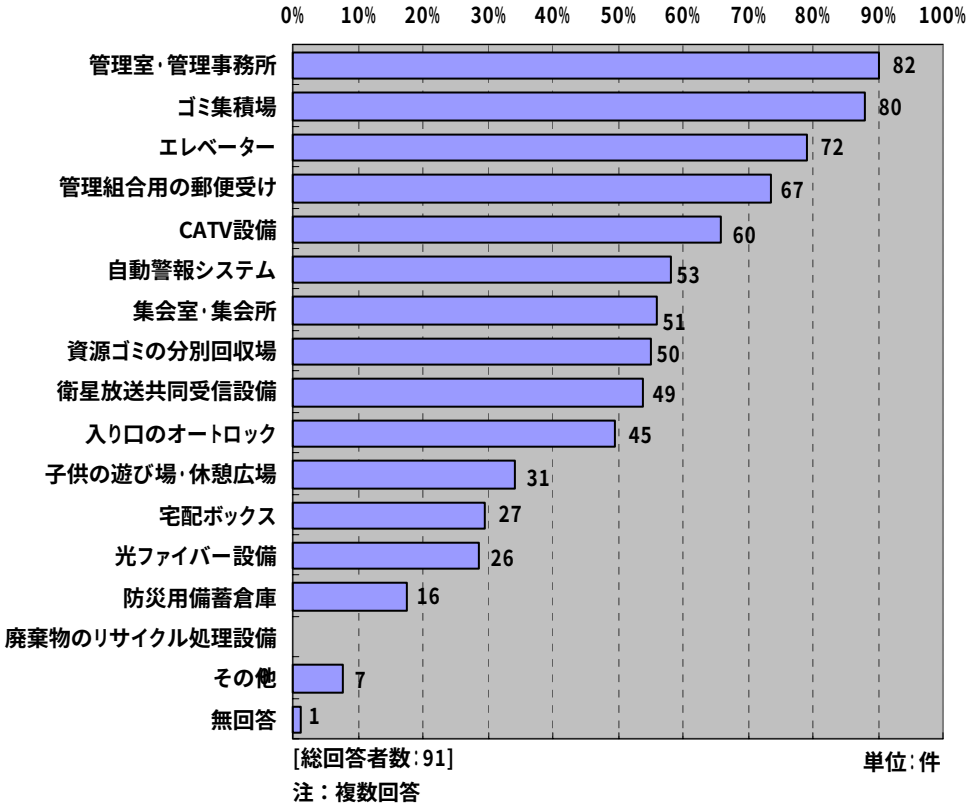




問６　マンション敷地内に、付属施設はありますか？　（○はいくつでも）

１．管理室・管理事務所	２．管理組合用の郵便受け
３．集会室・集会所	４．ゴミ集積場（資源ゴミ以外）
５．資源ゴミの分別回収場	６．廃棄物のリサイクル処理設備
７．エレベーター	８．入り口のオートロック
９．防災用備蓄倉庫	１０．ＣＡＴＶ設備
１１．衛星放送共同受信設備	１２．光ファイバー設備
１３．宅配ボックス	１４．子供の遊び場・休憩広場
１５．自動警報システム	１６．その他（　　）

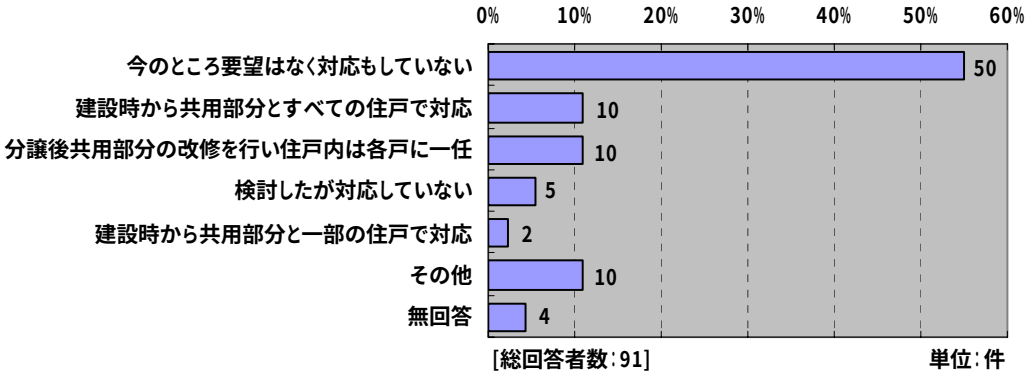
ある附属施設は「管理室・管理事務所」「ゴミ集積場」が 80%以上と多い。次いで、「エレベーター」「管理組合用の郵便受け」「ＣＡＴＶ設備」が 60～70%と多い。（下図参照）



問７　バリアフリーへの対応はされていますか？　（○は１つだけ）

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い、住戸内は各戸に任せている
４．今のところ要望はなく、対応もしていない
５．検討したが、対応していない
６．その他（　　）

○　バリアフリーへの対応は「今のところ要望はなく対応もしていない」が 54.9%(50 件)で半数を超えている。「建設時から共用部分と全ての住戸で対応」「分譲後共用部分の改修を行い住戸内は各戸に一任」は 11.0%(10 件)となる。その他の意見には、検討中、実施の予定がある、共用部の一部を対応等が含まれる。（下図参照）

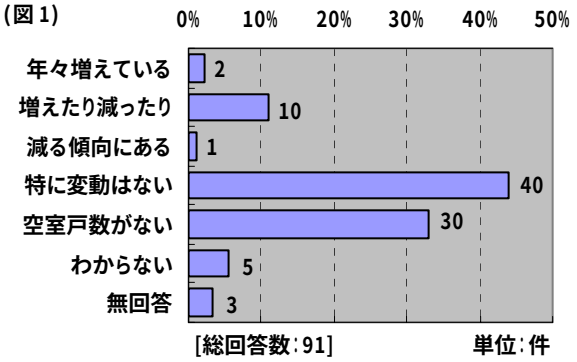


問８　空室の戸数、賃貸化している戸数、住居以外の利用へ転用されている戸数は、それぞれどのような傾向にありますか？　（○はそれぞれ１つだけ）

空室傾向

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．空室戸数がない
６．わからない

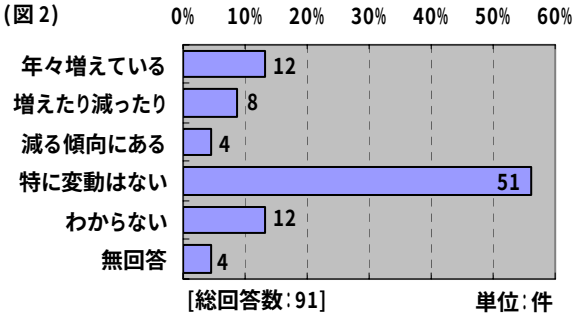
(図 1)



賃貸化傾向

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

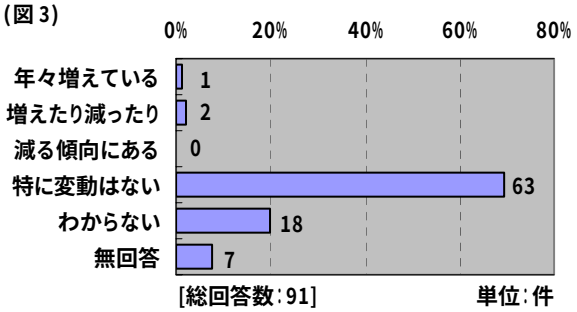
(図 2)



転用傾向

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

(図 3)



○　空室傾向は「特に変動はない」が 44.0%(40 件)となり、「空室戸数がない」が 33.0%(30 件)となり、両者を合わせると 70%以上となる。（図 **1** 参照）

○　賃貸化傾向は「特に変動はない」が 56.0%(51 件)と半数以上を占めている。（図 **2** 参照）

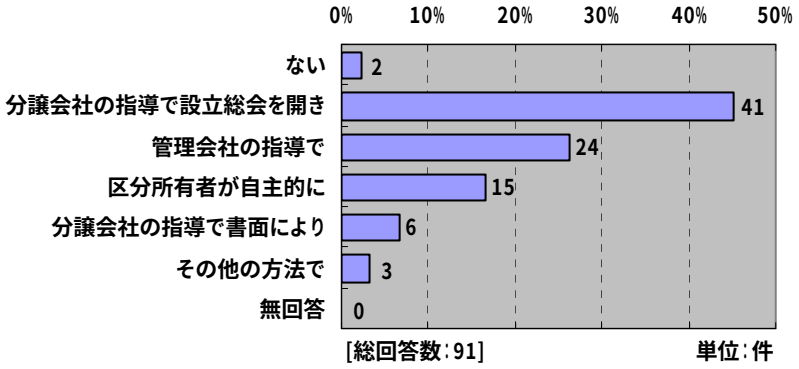
○　住戸以外の利用への転用は「特に変動はない」が 69.2%(63 件)と大半を占めている。（図 **3** 参照）

２．管理組合について

問９　管理組合はありますか？　（○は１つだけ）

１．ある（区分所有者が、自主的に結成した）
２．ある（分譲会社の指導で、設立総会を開き結成した）
３．ある（分譲会社の指導で、書面により結成した）
４．ある（管理会社の指導で、結成した）
５．ある（その他の方法で結成した）
６．ない-------▶**問１０へ**

○　管理組合は「分譲会社の指導で設立総会を開き結成した」が 45.1%(41 件)と最も多く、次いで「管理会社の指導で結成した」が 26.4%(24 件)、「区分所有者が自主的に結成した」が 16.5%(15 件)となる。「ない」と回答したのは 2.2%(2 件)である。（下図参照）

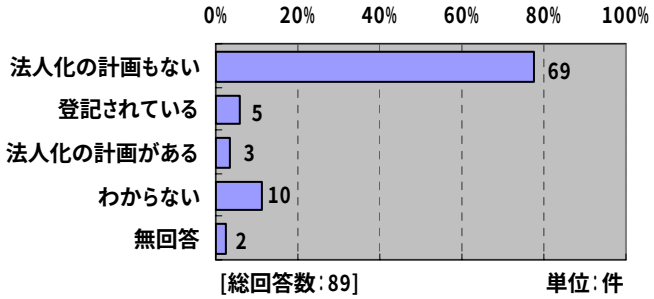


＜問９で、1～５のどれかに○をつけられた方へ＞

問９－Ａ　管理組合は法人化し、登記されていますか？（○は１つだけ）

１．登記されている
２．登記されていないが、法人化の計画がある
３．登記されておらず、法人化の計画もない
４．わからない

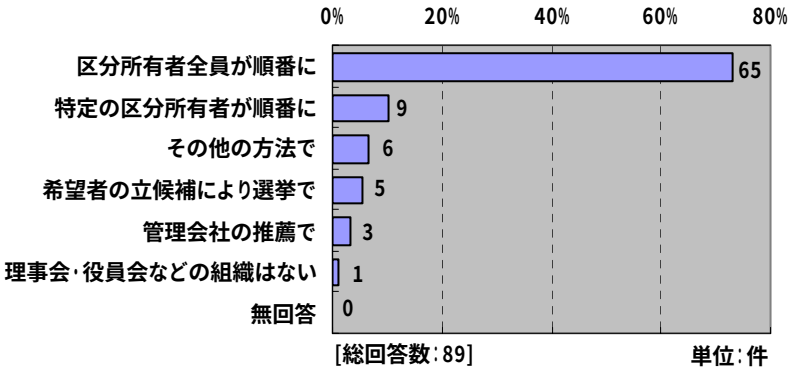
管理組合の法人化、登記に関しては「法人化の計画もない」が 77.5%(69 件)と大半を占めている。一方、「登記されている」は 5.6%(5 件)と少ない。（右図参照）



問９－Ｂ　管理組合の理事会員や役員はどのように選任されましたか？　（○は１つだけ）

１．希望者の立候補により、選挙で選任されている
２．区分所有者全員が、順番に選任されている
３．特定の区分所有者が、順番に選任されている
４．管理会社の推薦により、選任されている
５．その他の方法で選任されている
６．理事会・役員会などの組織はない

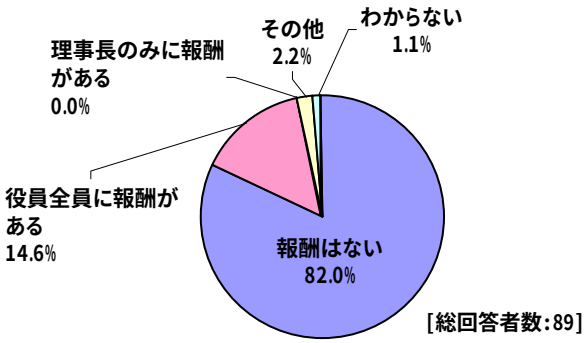
○　管理組合の理事会員や役員の選任方法は「区分所有者全員が順番に」が 73.0%(65 件)と大半を占めている。次いで「特定の区分所有者が順番に」が 10.1%(9 件)となる。一方、「理事会・役員会などの組織はない」は 1.1%(1 件)だけである。（右図参照）



問９－Ｃ　管理組合の理事会員や役員への報酬はありますか？　（○は１つだけ）

１．役員全員に報酬がある	２．理事長のみに報酬がある
３．報酬はない	４．その他（　　）
５．わからない	

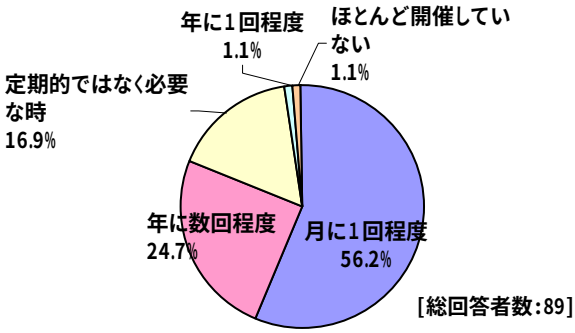
○　管理組合の理事会員や役員への報酬は「報酬はない」が 82.0%と大半を占めている。「役員全員に報酬がある」は 14.6%である。（右図参照）



問９－Ｄ　管理組合の理事会や役員会はどの程度開催していますか？　（○は１つだけ）

１．月に１回程度	２．年に数回程度
３．年に１回程度	４．定期的ではなく、必要なときに開催している
５．ほとんど開催していない	

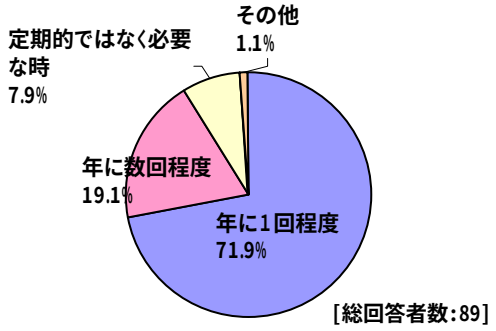
○　管理組合の理事会や役員会の開催状況は「月に１回程度」が 56.2%を占め、「年に数回程度」が 24.7%、「定期的ではなく、必要なときに開催している」が 16.9%である。「年に１回程度」「ほとんど開催していない」は 1.1%である。（右図参照）



問９－Ｅ　管理組合の集会・総会等（理事会や役員会を除く）はどの程度開催していますか？　（○は１つだけ）

１．年に数回程度	２．年に１回程度
３．定期的ではなく、必要なときに開催している	４．ほとんど開催していない
５．その他（　　）	

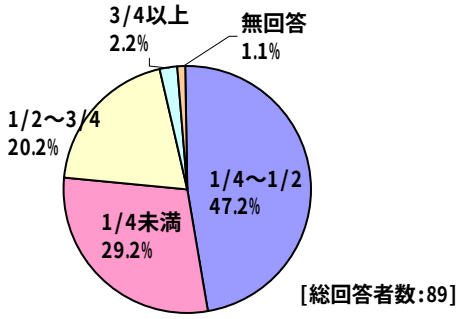
○　管理組合の集会・総会等の開催状況は「年に１回程度」が 71.9%と大半を占め、「年に数回程度」が 19.1%、「定期的ではなく必要な時」は 7.9%である。（右図参照）



問９－Ｆ　区分所有者は，管理組合の集会・総会等へ、どの程度出席していますか？
ただし、委任状による出席は除いてください　（○は１つだけ）

１．3/4 以上が出席	２．1/2～3/4 が出席
３．1/4～1/2 が出席	４．1/4 未満が出席

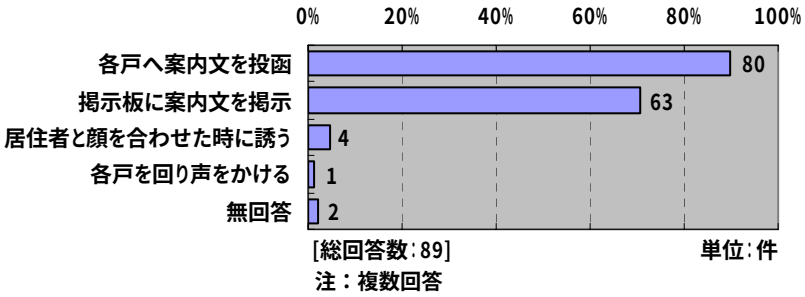
○　区分所有者の、管理組合の集会・総会等への出席状況は「1/4～1/2 が出席」が 47.2%で、「1/4 未満」が 29.2%と多く、両者を合わせると約 76%が半数以下の出席状況であることがわかる。一方「1/2～3/4」は 20.2%「3/4 以上」は 2.2%である。（右図参照）



問９－Ｇ　管理組合の集会・総会等への出席を促すために、何かしていますか？
（○はいくつでも）

１．管理組合役員・理事会員が各戸を回り、声をかける
２．各戸へ案内文を投函する
３．マンション内の掲示板に、案内文を掲示する
４．居住者と顔を合わせたときに誘う
５．その他（　　）

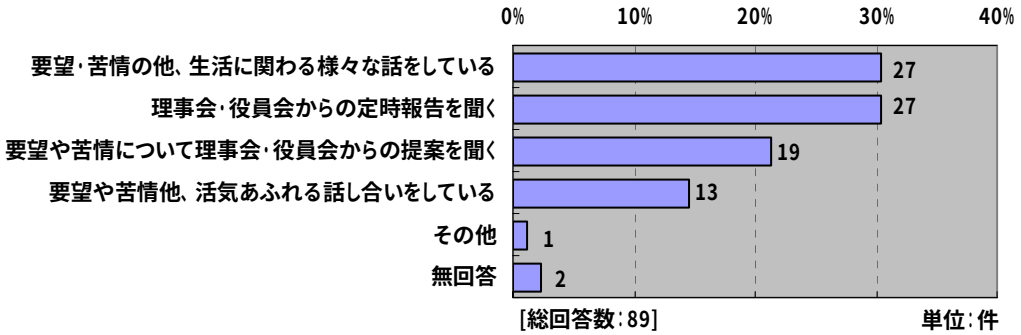
○　管理組合の集会・総会等への出席を促すためには、「各戸へ案内文を投函する」が 89.9%(80 件)、「掲示板に案内文を掲示」が 70.8%(63 件)と多く、どちらかの方法を行っているマンションがほとんどである。（右図参照）



問９－Ｈ　管理組合の集会・総会等の雰囲気はいかがですか？（○は１つだけ）

１．居住者から寄せられた要望や苦情等について、活気あふれる話し合いをしている
２．要望・苦情だけではなく、生活に関わる様々な話をしている
３．居住者から寄せられた要望や苦情について、理事会・役員会からの提案を聞く
４．理事会・役員会からの定時報告を聞く
５．その他（　　）

○　管理組合の集会・総会等の雰囲気は「要望・苦情だけではなく、生活に関わる様々な話をしている」「理事会・役員会からの定時報告を聞く」が 30.3%(27 件)と多く、次いで「居住者から寄せられた要望や苦情について、理事会・役員会からの提案を聞く」が 21.3%(19 件)である。（下図参照）

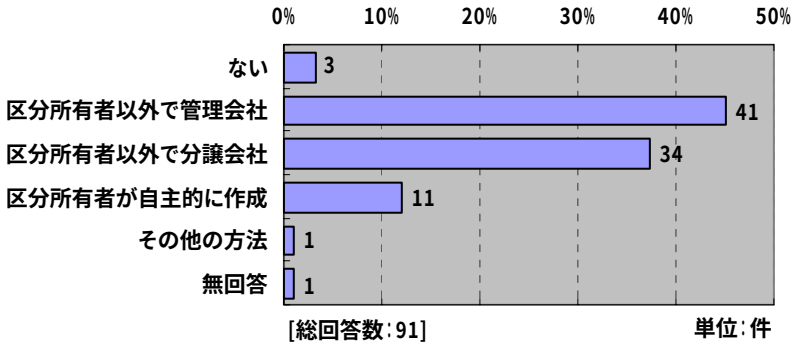


３．管理規約について

問１０　管理規約はありますか？（○は１つだけ）

１．ある（区分所有者が、自主的に作った）
２．ある（区分所有者以外で、分譲会社が、作った案を採用した）
３．ある（区分所有者以外で、管理会社が、作った案を採用した）
４．ある（その他の方法でつくった）
５．ない-------▶**問１１へ**

は「区分所有者以外で、管理会社が、作った案を採用した」が 45.1%(41 件)を占め、次いで「区分所有者以外で、分譲会社が、作った案を採用した」が 37.4%(34 件)となる。「ない」との回答は 3.3%(3 件)である。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 5～10 年未満では「区分所有者以外で分譲会社が作った案を採用した」が多く、築 20～25 年未満では「区分所有者が自主的に作った案を採用した」が多くなる。築 30 年以上では「ない」が 7.1%見られる。（下表参照）

属性別分析[築年数別]

単位:%

		回答数（件）	区分所有者以外で管理会社	区分所有者以外で分譲会社	区分所有者が自主的に作成	その他の方法	ない	無回答
全体		91	45.1	37.4	12.1	1.1	3.3	1.1
築年数	30年以上	14	35.7	35.7	21.4	0.0	7.1	0.0
	25～30年未満	8	37.5	50.0	12.5	0.0	0.0	0.0
	20～25年未満	6	16.7	16.7	50.0	16.7	0.0	0.0
	15～20年未満	14	50.0	42.9	7.1	0.0	0.0	0.0
	10～15年未満	14	57.1	35.7	7.1	0.0	0.0	0.0
	5～10年未満	20	40.0	55.0	5.0	0.0	0.0	0.0
	5年未満	9	88.9	0.0	0.0	0.0	0.0	11.1
	築年数未記入	6	16.7	33.3	16.7	0.0	33.3	0.0

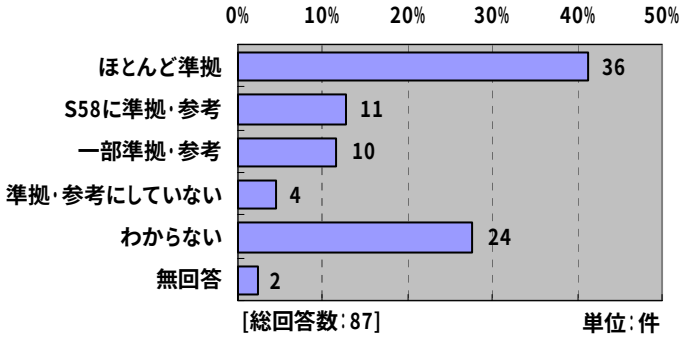
注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

＜問１０で１～４に○をつけられた方へ＞

問１０－Ａ　管理規約は旧建設省が作成した「改正標準管理規約（平成９年２月改正）」に準拠または参考にしていますか？（○は１つだけ）

１．ほとんど準拠している
２．一部準拠または参考にしている
３．改正後（平成９年）の標準管理規約を参考にしていないが、改正前（昭和５８年）のものには準拠または参考にしている
４．改正後（平成９年）、改正前（昭和５８年）、いずれにも準拠または参考にしていない
５．わからない
６．その他（　　）

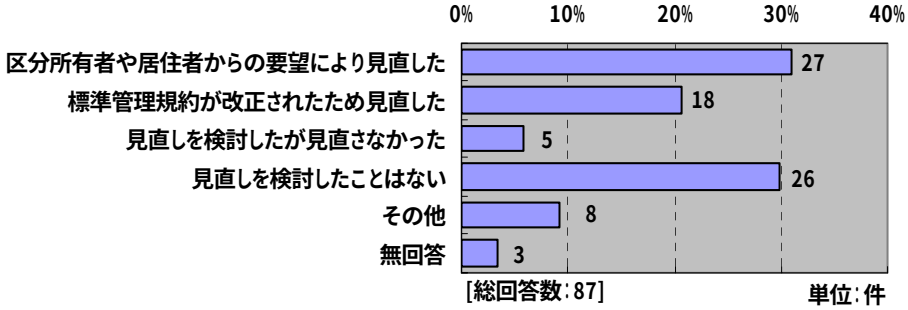
現在の管理規約が旧建設省が作成した「改正標準管理規約（平成 9 年 2 月改正）」に準拠または参考にしているか聞いたところ「ほとんど準拠している」が 41.4%(36 件)で、「改正前（昭和 58 年）のものには準拠または参考にしている」は 12.6%(11 件)と少ない。一方「わからない」が 27.6%(24 件)と多くみられる。（右図参照）



問１０－Ｂ　管理規約を見直したことはありますか？（○は１つだけ）

１．標準管理規約が改正（平成９年）されたため見直した
２．区分所有者や居住者からの要望により見直した
３．見直しを検討したが、見直さなかった
４．見直しを検討したことはない
５．その他（　　）

○　管理規約の見直しについては「区分所有者や居住者からの要望により見直した」が 31.0%(27 件)、「標準管理規約が改正（平成９年）されたため見直した」が 20.7%(18 件)で、両者を合わせると約半数が見直しをしている。一方「見直しを検討したことはない」も 29.9%(26 件)と多い。その他の意見としては、検討中が 5 件あがっている。（下図参照）

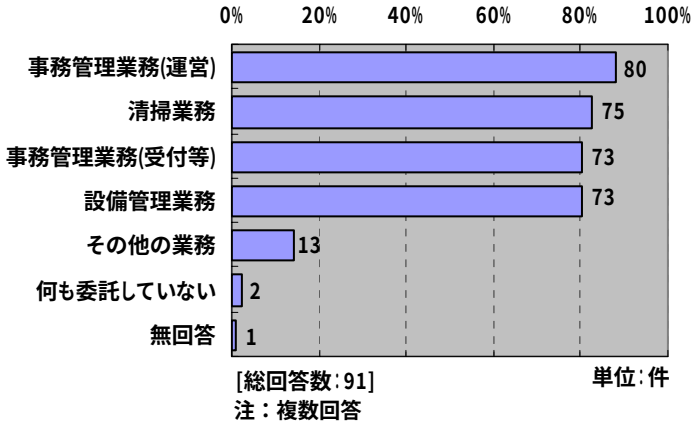


４．管理全般について

問１１　どの管理業務を管理会社に委託していますか？　（○はいくつでも）

１．事務管理業務（管理費等の出納、組合の予算・決算、組合の運営業務など）
２．事務管理業務（受付・見回り・立会いなど）
３．清掃業務（建物共用部分の清掃など）
４．設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検など）
５．その他の業務
６．何も委託していない ------▶ **問１２へ**

どの管理業務を管理会社に委託しているかについては「事務管理業務」「清掃業務」「設備管理業務」が全て 80%を超えている。一方「何も委託していない」は 2.2%(2 件)である。（右図参照）



○　築年数別に見ると、築 5 年未満では「事務管理業務(運営)」「清掃業務」「設備管理業務」は、すべて委託している。（下表参照）

○　戸数別では、60～100 戸未満で「事務管理業務（運営）」「清掃業務」「設備管理業務」の委託割合が高くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]　　単位:%

		回答数（件）	事務管理業務（運営）	清掃業務	事務管理業務（受付等）	設備管理業務	その他の業務	何も委託していない	無回答
全体		91	87.9	83.5	80.2	81.3	14.3	2.2	1.1
築年数	30年以上	14	71.4	85.7	64.3	71.4	7.1	0.0	7.1
	25～30年未満	8	87.5	62.5	87.5	75.0	12.5	0.0	0.0
	20～25年未満	6	66.7	66.7	66.7	66.7	0.0	0.0	0.0
	15～20年未満	14	100.0	71.4	85.7	78.6	21.4	0.0	0.0
	10～15年未満	14	100.0	92.9	92.9	85.7	14.3	0.0	0.0
	5～10年未満	20	100.0	95.0	85.0	90.0	25.0	0.0	0.0
	5年未満	9	100.0	100.0	88.9	100.0	11.1	0.0	0.0
	築年数未記入	6	33.3	66.7	50.0	66.7	0.0	33.3	0.0
戸数	20戸未満	2	50.0	50.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
	20～40戸未満	28	85.7	78.6	75.0	82.1	14.3	0.0	3.6
	40～60戸未満	15	86.7	73.3	80.0	86.7	13.3	6.7	0.0
	60～100戸未満	26	96.2	92.3	88.5	80.8	19.2	0.0	0.0
	100戸以上	20	85.0	85.0	80.0	75.0	10.0	5.0	0.0

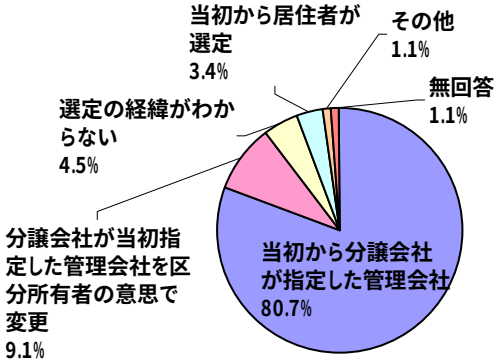
注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

＜問１１で、１～５までに○をつけられた方へ＞

問１１－Ａ　管理会社はどのようにして選びましたか？　（○は１つだけ）

１．当初から居住者が選定
２．当初から分譲会社が指定した管理会社
３．分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更
　＊変更理由を記入してください。
４．選定の経緯がわからない
５．その他（　　）

○　管理会社の選定方法は「当初から分譲会社が指定した管理会社」が 80.7%と大半を占めている。「分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更」は 9.1%で、変更理由としては、「管理会社への不信感、管理費が高かった等」があげられた。（右図参照）



[総回答者数:88]

○　築年数別に見ると、築 10 年未満では「当初から分譲会社が指定した管理会社」が 90%以上と多い。築 10～15 年未満では「分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更」が 21.4%と多い。築 30 年以上になると「選定の経緯がわからない」が 15.4%と多くみられる。（下表参照）

属性別分析[築年数別]

単位:%

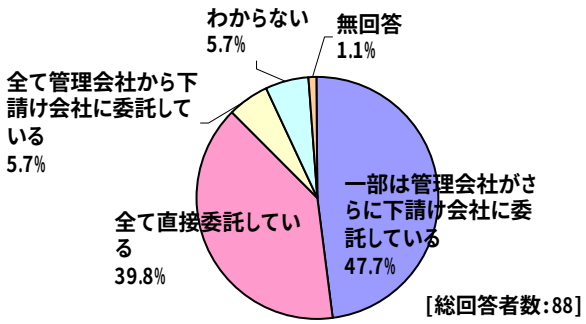
		回答数（件）	当初から分譲会社が指定した管理会社	分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更	選定の経緯がわからない	当初から居住者が選定	その他	無回答
全体		88	80.7	9.1	4.5	3.4	1.1	1.1
築年数	30年以上	13	61.5	15.4	15.4	0.0	7.7	0.0
	25～30年未満	8	75.0	12.5	0.0	12.5	0.0	0.0
	20～25年未満	6	50.0	16.7	0.0	16.7	0.0	16.7
	15～20年未満	14	92.9	0.0	0.0	7.1	0.0	0.0
	10～15年未満	14	78.6	21.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	5～10年未満	20	90.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0
	5年未満	9	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	築年数未記入	4	75.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0

注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問１１－Ｂ　管理業務の委託は直接行っていますか？　（○は１つだけ）

１．全て、直接委託している
２．一部は、管理会社がさらに下請け会社に委託している
３．全て、管理会社から下請け会社に委託している
４．わからない
５．その他（　　）

○　管理業務の委託は「一部は、管理会社がさらに下請け会社に委託している」が 47.7%と約半分を占めている。次いで「全て、直接委託している」が 39.8%である。（右図参照）

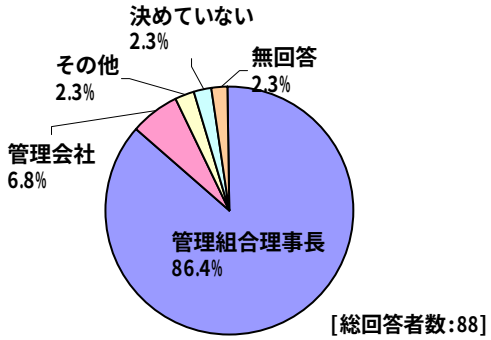


区分所有法第２５条の管理者とは、そのマンションの管理の最高責任者で、管理組合の業務を統括する役割を担う人のことです。

問１１－Ｃ　建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）の第２５条にいう、管理者は誰ですか？　（○は１つだけ）

１．管理組合理事長
２．管理会社
３．管理人
４．その他（　　）
５．決めていない

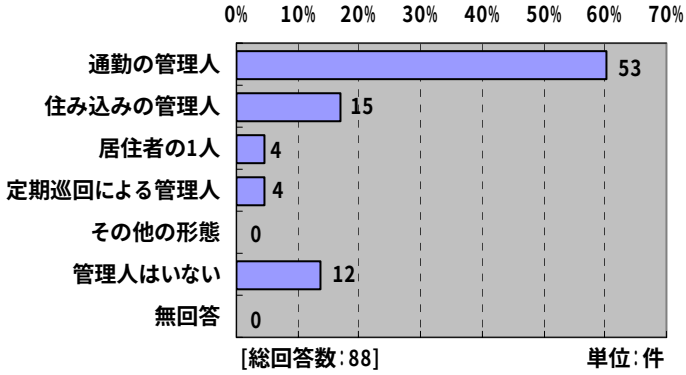
○　建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）の第 25 条に言う管理者は、「管理組合理事長」が 86.4%と大半を占めている。次いで「管理会社」が 6.8%となる。（右図参照）



問１１－Ｄ　管理人はどのような形態ですか？　（○は１つだけ）

１．居住者の一人が管理人	２．住み込みの管理人
３．通勤の管理人	４．定期巡回による管理人
５．その他の形態の管理人	６．管理人はいない

管理人の形態は「通勤の管理人」が60.2%(53 件)を占めている。次いで「住み込みの管理人」が17.0%(15件)となる。一方「管理人はいない」は13.6%(12 件)である。（右図参照）



○　戸数別に見ると、60 戸以上のマンションでは「通勤の管理人」が 60%台と多い。100 戸以上では「住み込みの管理人」が 36.8%と多くなる。一方、20～60 戸未満では「管理人はいない」が、20%台と多くなってくる。（下表参照）

属性別分析[戸数別]

単位：%

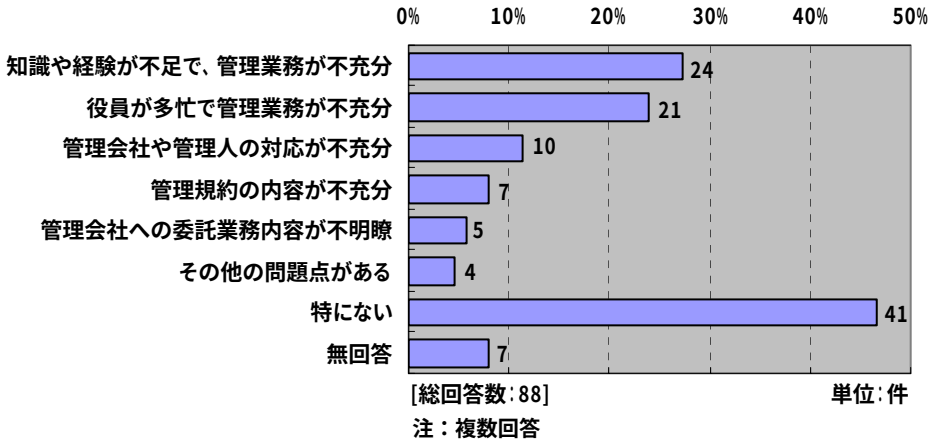
		回答数（件）	通勤の管理人	住み込みの管理人	管理人はいない	居住者の1人	定期巡回による管理人	その他の形態	無回答
全体		88	60.2	17.0	13.6	4.5	4.5	0.0	0.0
戸数	20戸未満	2	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	20～40戸未満	27	59.3	0.0	25.9	0.0	14.8	0.0	0.0
	40～60戸未満	14	50.0	21.4	21.4	7.1	0.0	0.0	0.0
	60～100戸未満	26	69.2	19.2	7.7	3.8	0.0	0.0	0.0
	100戸以上	19	63.2	36.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問１１－Ｅ　管理について問題はありますか？　（○は３つまで）

１．管理規約の内容が充分でない
２．役員が多忙で、管理業務に充分対応できない
３．役員の知識や経験が不足しており、管理業務に充分対応できない
４．管理会社や管理人の対応が不充分である
５．管理会社への委託業務内容が不明瞭である
６．その他の問題点がある
７．特にない

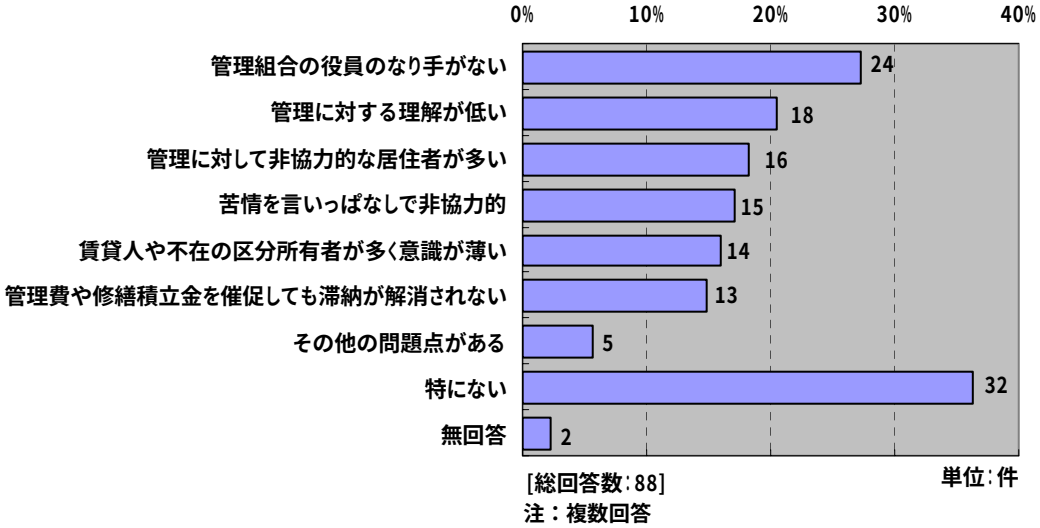
○　管理についての問題は、「特にない」が 46.6%(41 件)と最も多い。具体的には「役員の知識や経験が不足しており、管理業務に充分対応できない」が 27.3%(24 件)、「役員が多忙で、管理業務に充分対応できない」が 23.9%(21 件)と多く、管理組合の体制や専門知識等の問題がある。（下図参照）



問１１－Ｆ　管理について区分所有者や居住者側の問題はありますか？　（○は３つまで）

１．管理に対して非協力的な居住者が多い
２．賃借人や不在の区分所有者が多く管理に対して意識が薄い
３．管理組合の役員のなり手がいない
４．管理に対する理解が低い
５．管理費や修繕積立金を催促しても、滞納が解消されない
６．苦情を言いっぱなしで、管理組合等における検討段階になると非協力的である
７．その他の問題点がある
８．特にない

○　区分所有者や居住者側の問題は、「特にない」が 36.4%(32 件)と最も多い。問題がある方では「管理組合の役員のなり手がいない」が 27.3%(24 件)と最も多く、次いで「管理に対する理解が低い」が 20.5%(18 件)となる。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 25～30 年未満では「管理に対する理解が低い」「管理に対して非協力的な居住者が多い」「苦情を言いっぱなしで非協力的」「賃借人や不在の区分所有者が多く管理に対しての意識が薄い」が多くなっている。（下図参照）

○　戸数別では、100 戸以上や 20 戸未満では「管理組合の役員のなり手がない」の割合が高い。（下図参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位：%

		回答数（件）	管理組合の役員のなり手がない	管理に対する理解が低い	管理に対して非協力的な居住者が多い	苦情を言いっぱなしで非協力的	賃貸人や不在の区分所有者が多く管理に対しての意識が薄い	管理費や修繕積立金を催促しても滞納が解消されない	その他の問題点がある	特にない	無回答
全体		88	27.3	20.5	18.2	17.0	15.9	14.8	5.7	36.4	2.3
築年数	30年以上	14	28.6	21.4	21.4	14.3	28.6	21.4	7.1	21.4	0.0
	25～30年未満	8	25.0	37.5	37.5	37.5	37.5	25.0	12.5	12.5	0.0
	20～25年未満	6	50.0	0.0	16.7	33.3	0.0	33.3	16.7	0.0	16.7
	15～20年未満	14	35.7	14.3	0.0	14.3	14.3	7.1	7.1	57.1	0.0
	10～15年未満	14	35.7	7.1	21.4	0.0	21.4	0.0	7.1	42.9	0.0
	5～10年未満	20	20.0	35.0	15.0	10.0	10.0	20.0	0.0	40.0	0.0
	5年未満	9	0.0	11.1	22.2	33.3	0.0	11.1	0.0	44.4	11.1
	築年数未記入	6	16.7	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0
戸数	20戸未満	2	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
	20～40戸未満	27	22.2	7.4	18.5	11.1	18.5	11.1	11.1	37.0	3.7
	40～60戸未満	14	14.3	21.4	7.1	7.1	0.0	0.0	7.1	64.3	0.0
	60～100戸未満	26	26.9	26.9	15.4	15.4	19.2	34.6	0.0	23.1	3.8
	100戸以上	19	42.1	31.6	31.6	36.8	21.1	5.3	5.3	31.6	0.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

５．管理費・修繕積立金について

問１２　管理費と修繕積立金の金額をそれぞれご記入ください。

（管理費・修繕積立金それぞれ、１㎡あたりの１カ月分の金額）

管理費　円／（月／㎡）　　**修繕積立金**　円／（月／㎡）

○　住宅１㎡あたりの管理費について回答のあった 76 件の内訳は「100～200 円未満」が 50.0%と半数である。（下図参照）

○　住宅１㎡あたりの修繕積立金について回答のあった 73 件の内訳は「100～200 円未満」が 38.4%、「100 円未満」が 23.3%と多くなっている。（下図参照）

管理費

金　額	回答数	割合(%)
100 円未満	4	5.3%
100～200 円未満	38	50.0%
200～300 円未満	10	13.2%
300～500 円未満	3	3.9%
500～1000 円未満	2	2.6%
1000～5000 円未満	2	2.6%
5000～10000 円未満	10	13.2%
10000～15000 円未満	4	5.3%
15000 円以上	3	3.9%
合　計	76	100%

[総回答者数:76]

修繕積立金

金　額	回答数	割合(%)
100 円未満	17	23.3%
100～200 円未満	28	38.4%
200～300 円未満	6	8.2%
300～500 円未満	4	5.5%
500～1000 円未満	2	2.7%
1000～5000 円未満	1	1.4%
5000～10000 円未満	8	11.0%
10000～15000 円未満	6	8.2%
15000 円以上	1	1.4%
合　計	73	100%

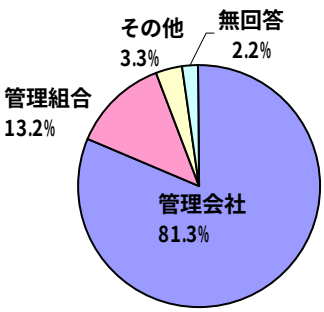
[総回答者数:73]

問１３　管理費・修繕積立金の集金業務はどなたが行っていますか？（それぞれ○は１つだけ）

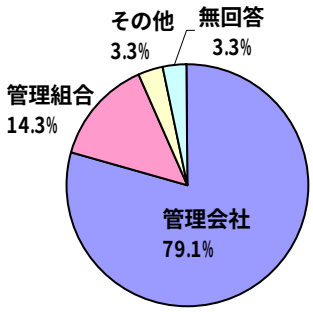
１．管理組合　　２．管理会社　　３．その他

○　管理費･修繕積立金の集金業務は「管理会社」が両方とも約 80%と大半を占めている。次いで「管理組合」が 13～14%となる。（右図参照）

管理費



修繕積立金

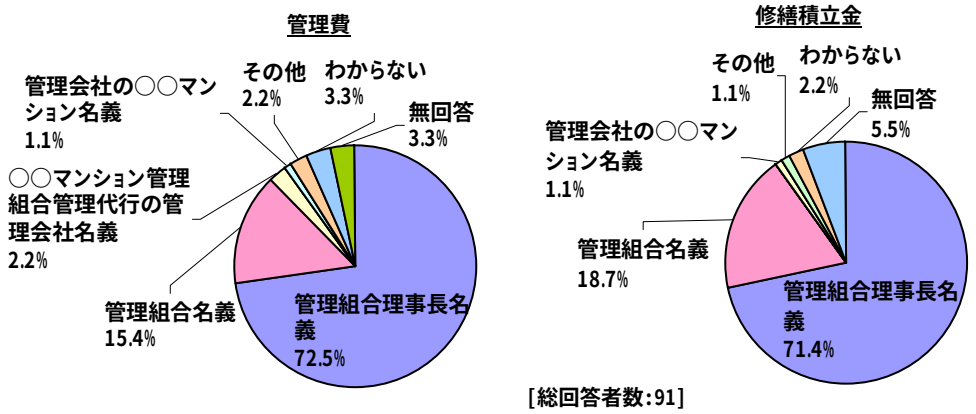


[総回答者数:91]

問１４　管理費・修繕積立金の口座名義はどなたですか？　（それぞれ○は１つだけ）

１．管理組合名義
２．管理組合理事長名義
３．○○マンション管理組合管理代行の管理会社名義
４．管理会社の○○マンション管理代行名義
５．管理会社の○○マンション名義
６．管理会社名義
７．その他
８．わからない

○　管理費・修繕積立金の口座名義は「管理組合理事長名義」が両方とも 70%以上である。次いで「管理組合名義」が 15～18%となる。（下図参照）

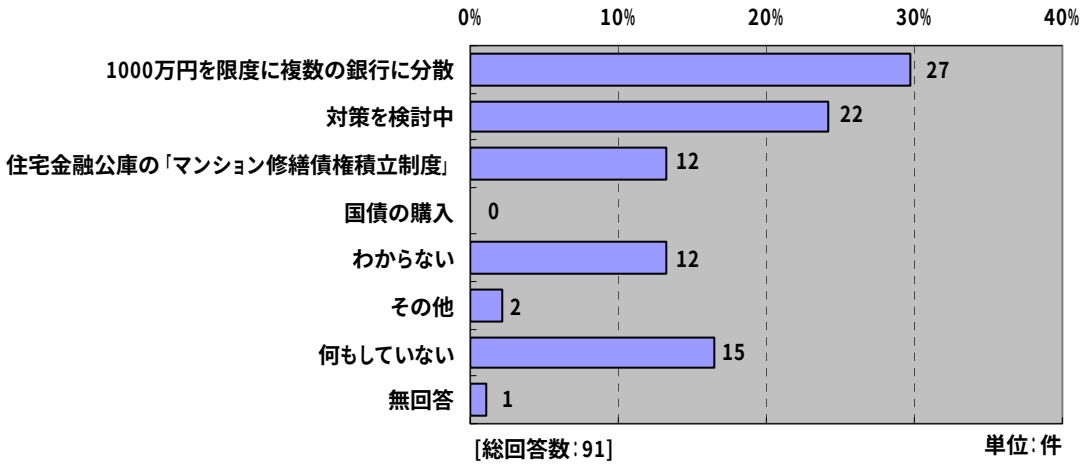


ペイオフとは、金融機関が破綻したときに、預金保険機構が１人 1,000 万円とその利子までは保証する制度のことです。

問１５　修繕積立金のペイオフ対策はされていますか？　（○は１つだけ）

１．住宅金融公庫の「マンション修繕債券積立制度」を利用している
２．1,000 万円を限度に複数の銀行に分散して預けている
３．国債の購入をしている
４．対策を検討している
５．わからない
６．その他（　　）
７．何もしていない

○　修繕積立金のペイオフ対策は、「1,000 万円を限度に複数の銀行に分散して預けている」が 29.7%(27 件)と最も多い。次に多いのが「対策を検討中している」で 24.2%(22 件)である。「何もしていない」も 16.5%(15 件)と多い。（下図参照）



問１６　管理費・修繕積立金を３ヶ月以上滞納している住戸はありますか？　戸数をご記入ください。

滞納戸数　　戸

○　管理費・修繕積立金を 3 ヶ月以上滞納している住戸があるマンションは 45 件で、回答のあったマンション 91 件のほぼ半数である。その内訳は、1～3 戸が 37 件と最も多く、4～6 戸は 6 件、7 戸以上も 2 件ある。（右表参照）

滞納戸数	回答のあった件数
1～3 戸	37
4～6 戸	6
7 戸以上	2
合　　計	45

[**総回答者数**:45]

○　築年数別に見ると、築 20 年以上で滞納のある割合が 50%以上と高くなっている。（下表参照）

○　戸数別では、60 戸以上で 60%以上と高くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]　　**単位:%**

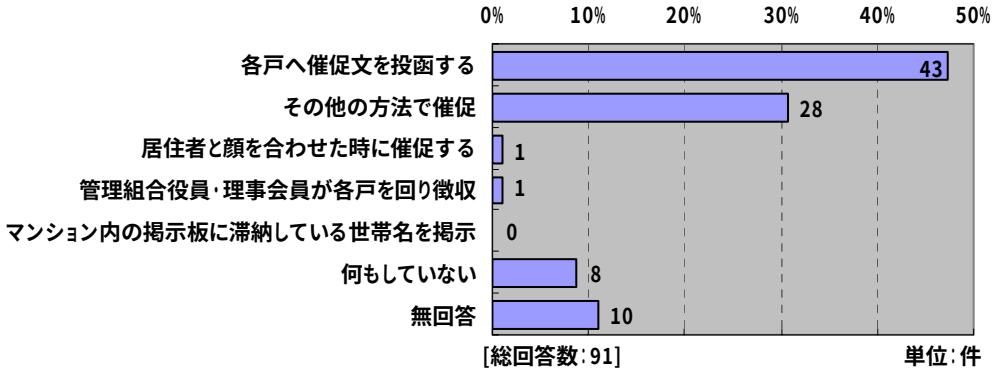
		回答数（件）	有	無
全　体		91	49.5	50.5
築年数	30年以上	14	64.3	35.7
	25～30年未満	8	75.0	25.0
	20～25年未満	6	50.0	50.0
	15～20年未満	14	35.7	64.3
	10～15年未満	14	35.7	64.3
	5～10年未満	20	50.0	50.0
	5年未満	9	44.4	55.6
	築年数未記入	6	50.0	50.0
戸数	20戸未満	2	100.0	0.0
	20～40戸未満	28	39.3	60.7
	40～60戸未満	15	26.7	73.3
	60～100戸未満	26	61.5	38.5
	100戸以上	20	60.0	40.0

注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問１７　管理費・修繕積立金の滞納について、徴収をされていますか？　（○は１つだけ）

１．管理組合役員・理事会員が各戸を回り、徴収している
２．マンション内の掲示板に、滞納している世帯名を掲示する
３．各戸へ催促文を投函する
４．居住者と顔を合わせたときに催促する
５．その他の方法で催促している
６．何もしていない

○　管理費・修繕積立金の滞納の徴収は「各戸へ催促文を投函する」が 47.3%(43 件)と最も多く、次いで「その他の方法で催促している」が 30.8%(28 件)となる。（下図参照）

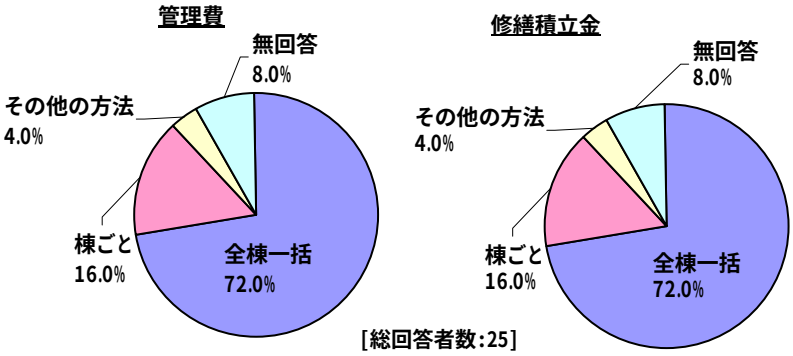


＜複数棟からなるマンションの方のみお答え下さい＞

問１８　管理費・修繕積立金の会計は棟ごとに行っていますか？（それぞれ○は１つだけ）

１．棟ごとに会計している
２．全棟で一括して会計している
３．その他の方法で会計している

○　複数棟のマンション 25 件を対象に聞いたところ管理費･修繕積立金共に「全棟で一括して会計している」が 72%と大半を占めている。「棟ごとに会計している」は 16%である。（右図参照）

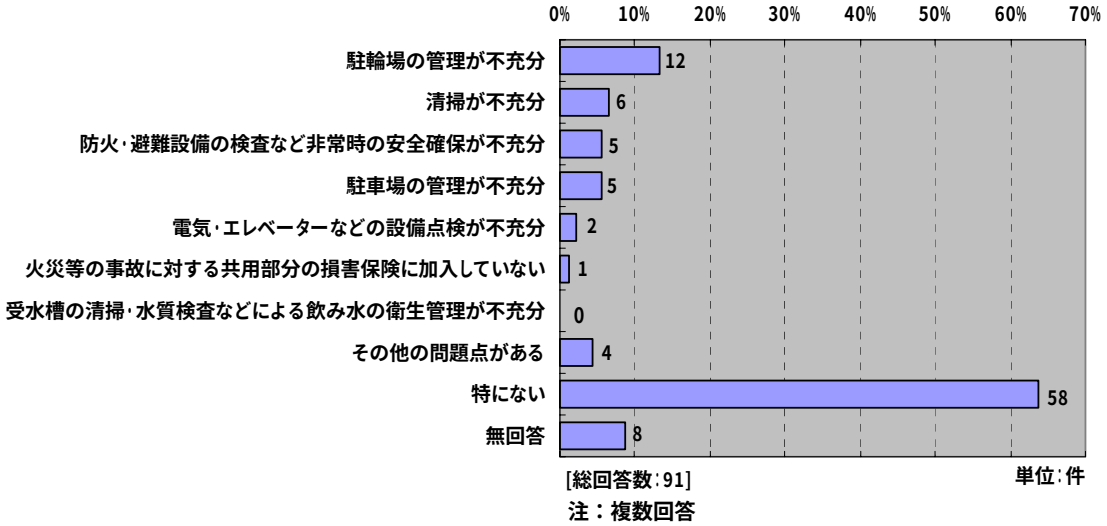


６．清掃や設備点検等の管理について

問１９　日頃の清掃や設備の点検に問題はありますか？　（○は３つまで）

１．清掃が不充分
２．電気・エレベーターなどの設備点検が不充分
３．受水槽の清掃・水質検査などによる飲み水の衛生管理が不充分
４．防火・避難設備の検査など、非常時の安全確保が不充分
５．駐車場の管理が不充分
６．駐輪場の管理が不充分
７．火災等の事故に対する共用部分の損害保険に加入していない
８．その他の問題点がある
９．特にない

○　清掃や設備の点検についての問題点を聞いたところ「特にない」が 63.7%(58 件)と大半を占めている。問題点としては「駐輪場の管理が不充分」が 13.2%(12 件)と最も多く、次いで「清掃が不充分」が 6.6%(6 件)となる。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 25～30 年未満のマンションでは、「防火・避難設備の検査など、非常時の安全確保が不充分である」が 37.5%と多くなっている。（下表参照）

○　戸数別では、100 戸以上になると「駐輪場の管理が不十分」が 30.0%と多くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位：%

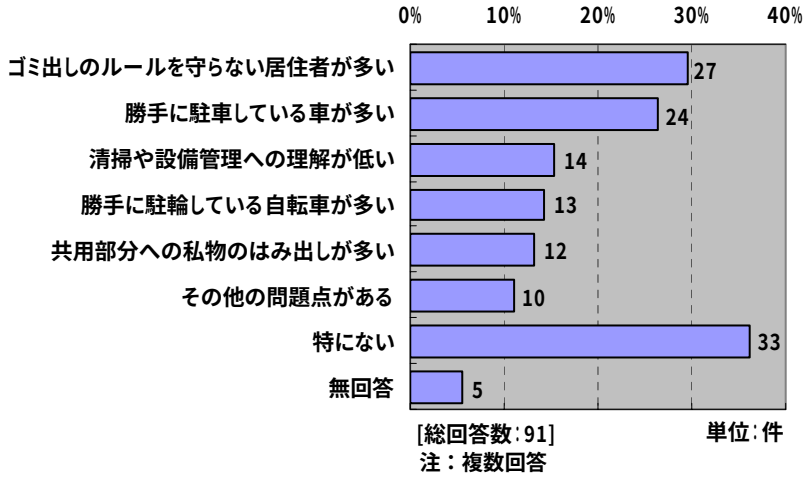
		回答数（件）	駐輪場の管理が不充分	清掃が不充分	防火・避難設備の検査など非常時の安全確保が不充分	駐車場の管理が不充分	電気・エレベーターなどの設備点検が不充分	火災等の事故に対する共用部分の損害保険に加入していない	受水槽の清掃・水質検査などによる飲み水の衛生管理が不充分	その他の問題点がある	特にない	無回答
全体		91	13.2	6.6	5.5	5.5	2.2	1.1	0.0	4.4	65.9	8.8
築年数別	30年以上	14	14.3	7.1	7.1	7.1	0.0	7.1	0.0	0.0	50.0	7.1
	25～30年未満	8	25.0	25.0	37.5	12.5	0.0	0.0	0.0	12.5	37.5	25.0
	20～25年未満	6	16.7	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	16.7
	15～20年未満	14	7.1	7.1	0.0	0.0	14.3	0.0	0.0	7.1	71.4	0.0
	10～15年未満	14	7.1	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.1	71.4	7.1
	5～10年未満	20	20.0	5.0	5.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	70.0	10.0
	5年未満	9	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	77.8	11.1
	築年数未記入	6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	83.3	0.0
戸数	20戸未満	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0
	20～40戸未満	28	7.1	3.6	7.1	0.0	3.6	0.0	0.0	7.1	64.3	10.7
	40～60戸未満	15	6.7	6.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	80.0	6.7
	60～100戸未満	26	11.5	3.8	3.8	3.8	0.0	0.0	0.0	3.8	65.4	7.7
	100戸以上	20	30.0	15.0	10.0	20.0	5.0	0.0	0.0	5.0	50.0	10.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問２０　日頃の清掃や設備管理について居住者側の問題はありますか？　（○は３つまで）

１．ゴミ出しのルールを守らない居住者が多い
２．共用部分への私物のはみ出しが多い
３．勝手に駐車している車が多い
４．勝手に駐輪している自転車が多い
５．清掃や設備管理への理解が低い
６．その他の問題点がある
７．特にない

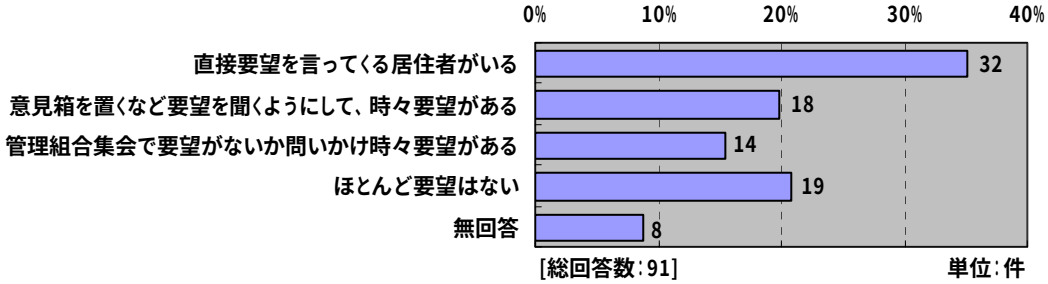
○　清掃や設備管理について居住者側の問題は、「特にない」が36.3%(33 件)と最も多い。次いで「ゴミ出しのルールを守らない居住者が多い」が29.7%(27 件)、「勝手に駐車している車が多い」が 26.4%(24 件)となる。（右図参照）



問２１　日頃の清掃や設備管理について居住者からの改善要望等はありますか？　（○は１つだけ）

１．意見箱を置くなど要望を聞くようにしており、時々要望がある
２．管理組合集会で要望がないか問いかけており、時々要望がある
３．直接、要望を言ってくる居住者がいる
４．これまで、ほとんど要望はない ------▶ **問２２へ**

○　清掃や設備管理について居住者からの改善要望は、「直接、要望を言ってくる居住者がいる」が 35.2%(32 件)と最も多い。次いで「意見箱を置くなど要望を聞くようにしており、時々要望がある」が 19.8%(18 件)となる。「これまで、ほとんど要望はない」も 20.9%(19 件)と多い。（下図参照）

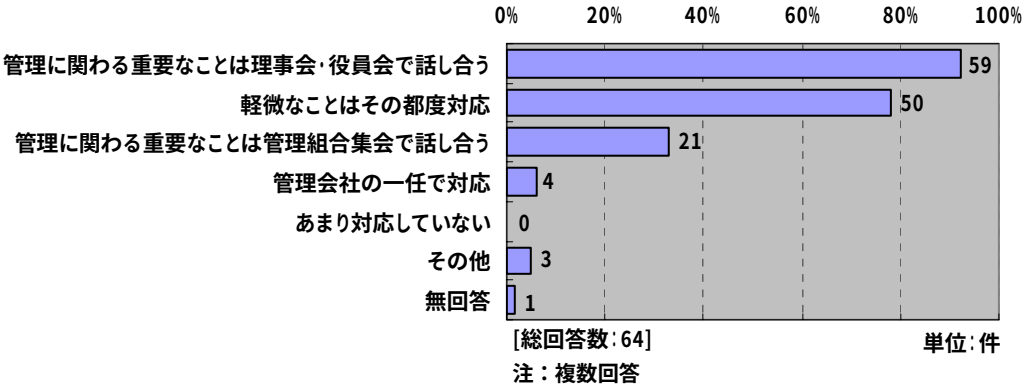


＜問２１で１～３までに○をつけられた方へ＞

問２１－Ａ　日頃の清掃や設備管理に関する居住者からの改善要望等に対して、どのように対応されていますか？
（○は３つまで）

１．軽微なことは、その都度、対応している
２．管理に関わる重要なことは、管理組合集会で話し合い、対応策を決めている
３．管理に関わる重要なことは、理事会・役員会で話し合い、対応している
４．管理会社の一任で対応している
５．あまり対応していない
６．その他（　　）

○　対象件数 64 件に聞きました。清掃や設備管理に関する居住者からの改善要望等に対しては、「管理に関わる重要なことは、理事会・役員会で話し合い、対応している」が 92.2%(59 件)と大半を占めている。次いで「軽微なことは、その都度、対応している」が 78.1%(50 件)と多い。（下図参照）

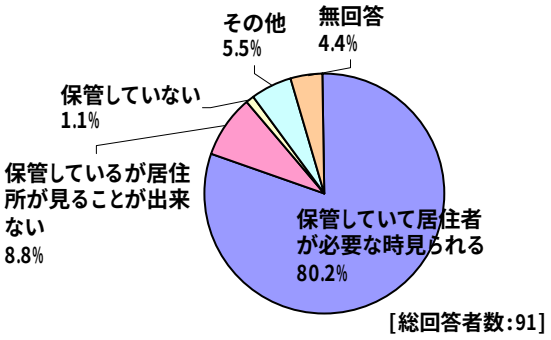


７．修繕について

問２２　マンションの建築図面等を管理組合または管理会社が保管していますか？　（○は１つだけ）

１．保管していて、居住者が必要なとき見られる状態にある
２．保管しているが、居住者は見ることができない
３．保管していない
４．その他（　　）

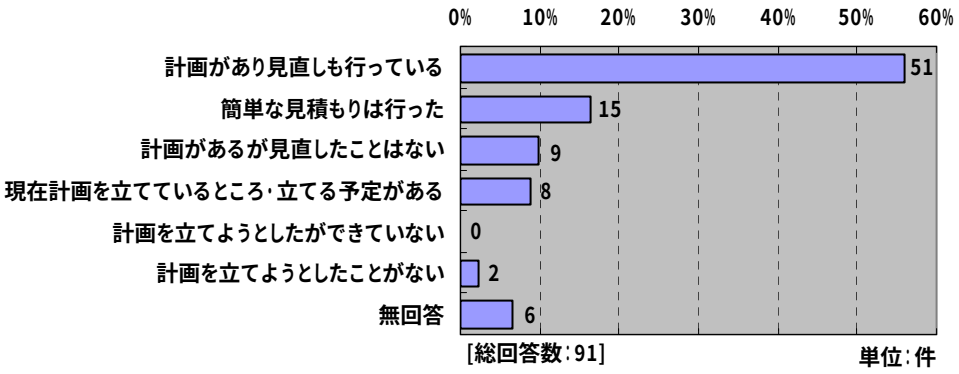
○　マンションの建築図面は、「保管していて、居住者が必要なとき見られる状態にある」が 80.2%と最も多い。「保管しているが、居住者は見ることができない」は 8.8%である。「保管していない」は 1.1%である。（右図参照）



問２３　長期修繕計画はありますか？また、長期修繕計画を立てた年月をご記入ください。　（○は１つだけ）

１．計画があり、見直しも行っている
２．計画があるが、見直したことはない
３．現在計画を立てているところ、または計画を立てる予定がある
４．何年後にどのような工事が必要で、費用がいくらぐらいか、簡単な積算は行った
５．計画を立てようとしたが、できていない-------▶**問２４へ**
６．計画を立てようとしたことがない-------▶**問２４へ**

○　長期修繕計画は、「計画があり、見直しも行っている」が 56.0%(51 件)と最も多い。次いで「何年後にどのような工事が必要で、費用がいくらぐらいか、簡単な積算は行った」が 16.5%(15 件)となる。一方「計画を立てようとしたことがない」は 2.2%(2 件)である。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 10～20 年未満で「計画があり見直しも行った」が 78%強と多い。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位：%

		回答数（件）	計画があり見直しも行っている	簡単な見積もりは行った	計画があるが見直したことはない	現在計画を立てているところ・立てる予定がある	計画を立てようとしたができていない	計画を立てようとしたことがない	無回答
全 体		91	56.0	16.5	9.9	8.8	0.0	3.3	7.7
築年数	30年以上	14	50.0	35.7	0.0	7.1	0.0	7.1	7.1
	25～30年未満	8	62.5	25.0	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	20～25年未満	6	50.0	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0	33.3
	15～20年未満	14	78.6	7.1	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0
	10～15年未満	14	78.6	0.0	0.0	7.1	0.0	0.0	14.3
	5～10年未満	20	55.0	10.0	20.0	10.0	0.0	0.0	5.0
	5年未満	9	22.2	33.3	33.3	0.0	0.0	11.1	0.0
	築年数未記入	6	16.7	33.3	16.7	16.7	0.0	16.7	16.7
戸数	20戸未満	2	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
	20～40戸未満	28	42.9	10.7	21.4	10.7	0.0	3.6	10.7
	40～60戸未満	15	60.0	20.0	6.7	6.7	0.0	0.0	6.7
	60～100戸未満	26	61.5	15.4	7.7	11.5	0.0	0.0	3.8
	100戸以上	20	65.0	25.0	0.0	5.0	0.0	0.0	5.0

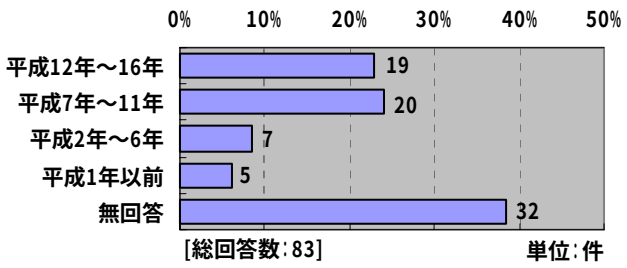
注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

長期修繕計画を立てた年月	最後に見直した年月

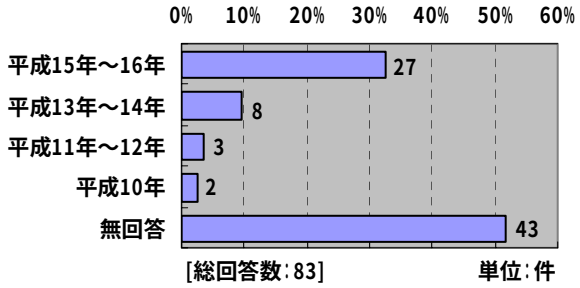
○　長期修繕計画を立てた年は、平成 7 年～11 年が 24.1%(20 件)で、平成 12 年～16 年が 22.9%(19 件)と多い。（下図参照）

○　最後に見直した年は平成 15 年～16 年が 32.5%(27 件)と最も多い。（下図参照）

長期計画を立てた年月



最後に見直した年月

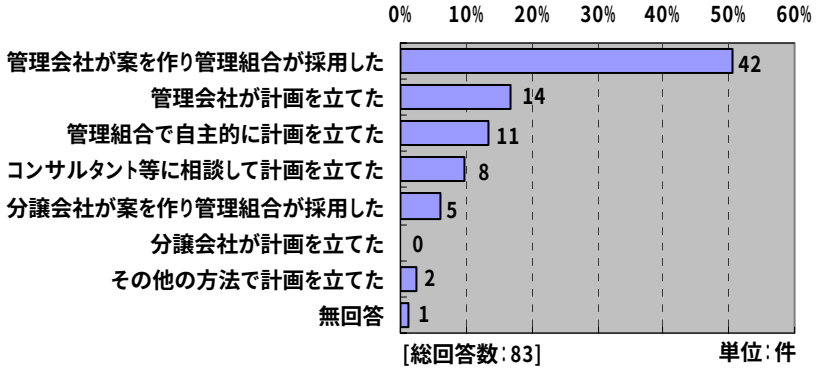


＜問２３で１～４に○をつけられた方へ＞

問２３－Ａ　どのように長期修繕計画を立てましたか？　（○は１つだけ）

１．管理組合で自主的に計画を立てた
２．コンサルタント等に相談し計画を立てた
３．管理会社が案をつくり、管理組合が採用した
４．分譲会社が案をつくり、管理組合が採用した
５．管理会社が計画を立てた
６．分譲会社が計画を立てた
７．その他の方法で計画を立てた

計画の立て方は、「管理会社が案を作り、管理組合が採用した」が 50.6%(42 件)と半数を占めている。次いで「管理会社が計画を立てた」が 16.9%(14 件)となる。（右図参照）

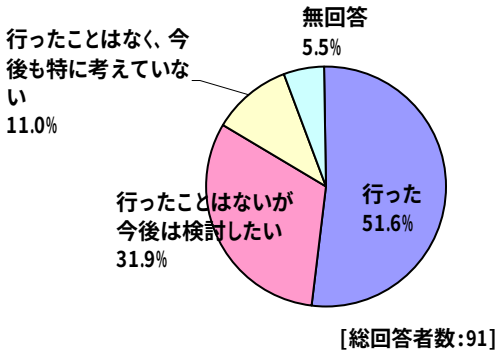


問２４　建物の劣化診断を行ったことがありますか？　（○は１つだけ）

１．行った
２．行ったことはないが、今後は検討したい
３．行ったことはなく、今後も特に考えていない

○　建物劣化診断は、「行った」が 51.6%、「行ったことはないが、今後は検討したい」が 31.9%と多数であるが、「行ったことはなく、今後も特に考えていない」も 11.0%みられた。（右図参照）

○　劣化診断の記載内容（有効回答 31 件）については、目視・打診等の簡易的な調査を含め、「総合的に行ったことがある」が（22 件）、外壁・屋上の防水、クラック調査を行った」が（9 件）などである。



○　築年数別に見ると、築 10 年以上で実施割合が半数以上と多くなっている。（下表参照）

○　戸数別では、100 戸以上で実施割合が 70%と高い。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位:%

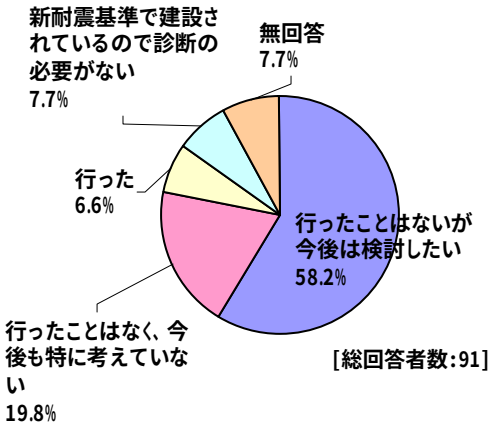
		回答数（件）	行った	行ったことはないが今後は検討したい	行ったことはなく、今後も特に考えていない	無回答
全体		91	51.6	31.9	11.0	5.5
築年数	30年以上	14	57.1	21.4	14.3	7.1
	25～30年未満	8	62.5	37.5	0.0	0.0
	20～25年未満	6	66.7	16.7	0.0	16.7
	15～20年未満	14	64.3	35.7	0.0	0.0
	10～15年未満	14	85.7	7.1	0.0	7.1
	5～10年未満	20	30.0	45.0	20.0	5.0
	5年未満	9	0.0	66.7	33.3	0.0
	築年数未記入	6	50.0	16.7	16.7	16.7
戸数	20戸未満	2	50.0	0.0	50.0	0.0
	20～40戸未満	28	53.6	17.9	17.9	10.7
	40～60戸未満	15	40.0	40.0	13.3	6.7
	60～100戸未満	26	42.3	46.2	7.7	3.8
	100戸以上	20	70.0	30.0	0.0	0.0

注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問２５　建物の耐震診断を行ったことがありますか？　（○は１つだけ）

１．行った
２．行ったことはないが、今後は検討したい
３．行ったことはなく、今後も特に考えていない
４．新耐震基準で建設されているので、診断の必要がない。

○　建物の耐震診断は、「行ったことはないが、今後は検討したい」が 58.2%と最も多い。「行ったことはなく、今後も特に考えていない」は 19.8%である。一方、「行った」は 6.6%と少い。（右図参照）



○　築年数別に見ると、築 30 年以上で実施したことが「ある」が 21.4%と多く、築 30 年未満では「行ったことはないが、今後は検討したい」が半数を超え多くなっている。（下図参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位:%

		回答数（件）	行ったことはないが今後は検討したい	行ったことはなく、今後も特に考えていない	新耐震基準で建設されているので診断の必要がない	行った	無回答
全体		91	59.3	19.8	8.8	6.6	7.7
築年数	30年以上	14	42.9	28.6	0.0	21.4	7.1
	25～30年未満	8	87.5	0.0	0.0	0.0	12.5
	20～25年未満	6	66.7	0.0	0.0	16.7	16.7
	15～20年未満	14	78.6	21.4	0.0	0.0	0.0
	10～15年未満	14	50.0	14.3	14.3	7.1	14.3
	5～10年未満	20	65.0	25.0	20.0	0.0	0.0
	5年未満	9	55.6	22.2	11.1	0.0	11.1
	築年数未記入	6	16.7	33.3	16.7	16.7	16.7
戸数	20戸未満	2	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0
	20～40戸未満	28	53.6	28.6	7.1	3.6	7.1
	40～60戸未満	15	46.7	26.7	6.7	6.7	13.3
	60～100戸未満	26	65.4	15.4	7.7	3.8	7.7
	100戸以上	20	70.0	5.0	5.0	15.0	5.0

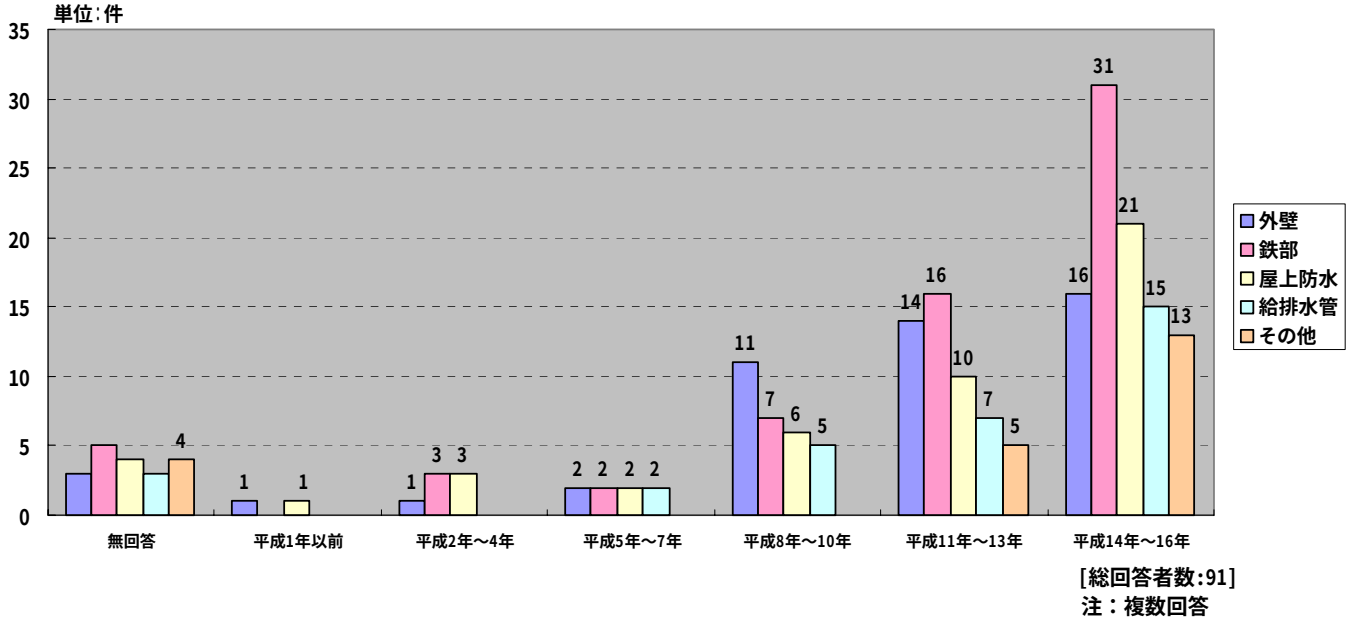
注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問２６　これまでにどんな大規模修繕を行いましたか？（○はいくつでも）
また、行ったことがある場合は、いつ頃実施したのかをご記入ください。

１．外壁補修工事	＜時期＞	年頃
２．鉄部塗り替え工事	＜時期＞	年頃
３．屋上防水工事	＜時期＞	年頃
４．給排水管工事	＜時期＞	年頃
５．その他の工事	＜時期＞	年頃
６．何も行っていない ……▶問２７へ		

記入例．＜時期＞ Ｈ８ 年頃

○　大規模修繕工事の内訳を見ると「鉄部塗り替え工事」が一番多く行われている。次いで「外壁補修工事」「屋上防水工事」が多く行われている。年代別に見ると「平成 14 年～16 年」が最も多く行われており、次いで「平成 11 年～13 年」が多い。図からも年々増えていることがわかる。（下図参照）一方、「何も行っていない」は 20.9%(19 件)である。



○　築年数別に見ると、築 15 年以上で工事を実施しているマンションが多くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別]

単位:%

		回答数（件）	外壁補修	鉄部塗り替え	屋上防水	給排水管	その他の工事	何も行っていない	無回答
全体		91	52.7	70.3	52.7	36.3	24.2	20.9	5.5
築年数	30年以上	14	78.6	85.7	92.9	71.4	50.0	0.0	0.0
	25～30年未満	8	100.0	100.0	100.0	100.0	37.5	0.0	0.0
	20～25年未満	6	83.3	83.3	66.7	50.0	16.7	0.0	16.7
	15～20年未満	14	85.7	92.9	78.6	42.9	14.3	0.0	7.1
	10～15年未満	14	57.1	85.7	57.1	14.3	42.9	14.3	0.0
	5～10年未満	20	10.0	55.0	15.0	10.0	5.0	45.0	0.0
	5年未満	9	0.0	11.1	0.0	0.0	11.1	66.7	11.1
	築年数未記入	6	33.3	33.3	16.7	33.3	16.7	33.3	33.3

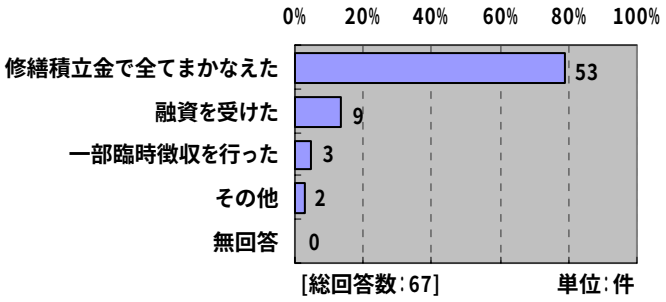
注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

＜問２６で１～５に○をつけられた方へ＞

問２６－Ａ　修繕工事は修繕積立金だけで足りましたか？　（○は１つだけ）

１．修繕積立金で、全てまかなえた
２．一部臨時徴収を行った
　＊この場合、１戸当たりの負担額をご記入ください　→　　円／戸
３．修繕積立金や臨時徴収で不足する分について、融資を受けた
　＊この場合、融資を受けた融資額をご記入ください　→　　円
４．その他（　　）

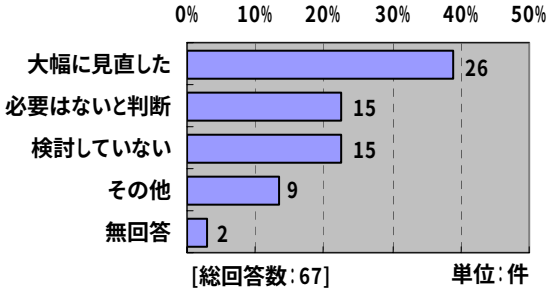
修繕工事は修繕積立金だけで足りたか聞いたところ、「修繕積立金で全てまかなえた」が 79.1%(53 件)を占めた。「修繕積立金や臨時徴収で不足する分について、融資を受けた」は 13.4%(9 件)である。融資額を聞いたところ、1 千万円以上が 6 件あり、最高は 5 千万円である。　「一部臨時徴収を行った」は 4.5%(3 件)で、１戸当りの負担額を聞いたところ、30 万～40 万が 2 件ある。(右図参照)



問２６－Ｂ　修繕工事を行ってみて、その後の修繕積立金を見直しましたか？　（○は１つだけ）

１．修繕積立金を大幅に見直した
２．修繕積立金の見直しを検討し、必要はないと判断した
３．修繕積立金の見直しを検討していない
４．その他（　　）

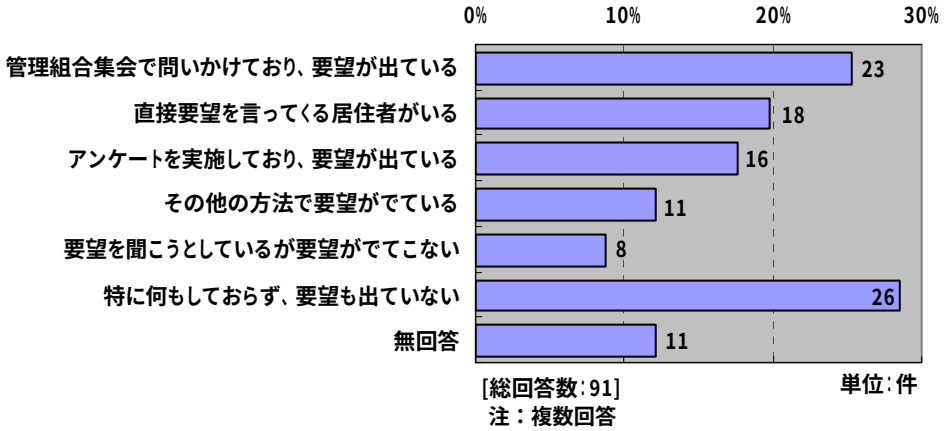
○　修繕積立金の見直しについては、「修繕費を大幅に見直した」が 38.8%(26 件)と最も多く、「修繕積立金の見直しを検討し、必要はないと判断した」「修繕積立金の見直しを検討していない」はそれぞれ約 22.4%(15 件)である。その他の意見として、検討中が 4 件あがっている。(右図参照)



問２７　今後の修繕工事について、居住者から要望は出ていますか？　（○は３つまで）

１．要望を聞くためのアンケートを実施しており、要望が出ている
２．管理組合集会で要望がないか問いかけており、要望が出ている
３．直接・要望を言ってくる居住者がいる
４．その他の方法で要望を聞くようにしており、要望が出ている
５．要望を聞こうとしているが、要望が出てこない
６．特に何もしておらず、要望も出ていない

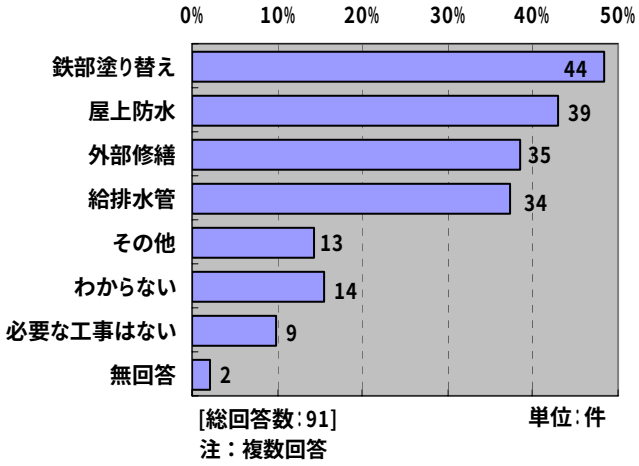
○　今後の修繕工事についての居住者からの要望を聞いたところ、「特に何もしておらず、要望も出ていない」が 28.6%(26 件)と最も多い。要望がある方では、「管理組合集会で要望がないか問いかけており、要望が出ている」が 25.3%(23 件)、「直接要望を言ってくる居住者がいる」が 19.8%(18 件)である。（下図参照）



問２８　今後５年間で、大規模修繕工事が必要になると思われる工事はありますか？　（○はいくつでも）

１．外部修繕工事	２．鉄部塗り替え工事
３．屋上防水工事	４．給排水管工事
５．その他の工事	６．わからない
７．必要な工事はないと思われる	

○　今後５年間で大規模修繕工事が必要になると思われるかについては､「鉄部塗り替え工事」が 48.4%(44 件)と最も多い。次いで「屋上防水工事」「外部修繕工事」「給排水管工事」が 30～40 件で 40%前後となる。（右図参照）



○　築年数別に見ると、「鉄部塗り替え工事」「屋上防水工事」「外部修繕工事」は、築 5～10 年未満で多くなっている。築 25 年～30 年未満では「給排水管工事」が 87.5%と多い。（下表参照）

属性別分析[築年数別]

単位:%

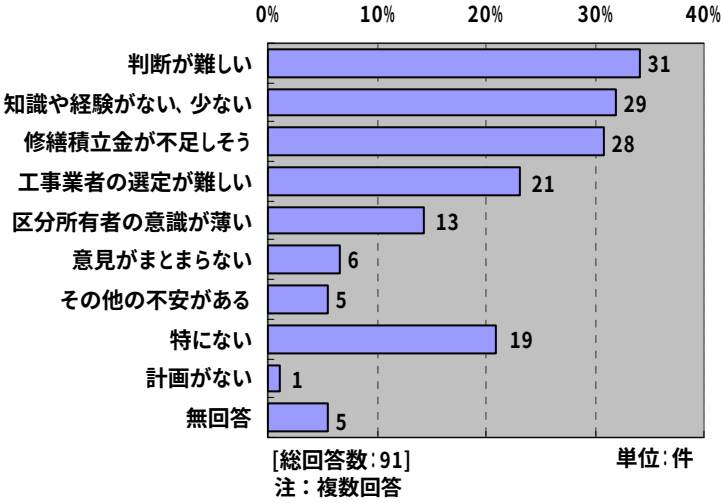
		回答数（件）	鉄部塗り替え	屋上防水	外部修繕	給排水管	その他	必要な工事はない	わからない	無回答
全体		91	48.4	42.9	38.5	37.4	14.3	9.9	15.4	2.2
築年数	30年以上	14	57.1	21.4	57.1	28.6	21.4	7.1	14.3	0.0
	25～30年未満	8	75.0	62.5	37.5	87.5	37.5	0.0	0.0	0.0
	20～25年未満	6	33.3	33.3	16.7	50.0	0.0	0.0	16.7	16.7
	15～20年未満	14	57.1	35.7	35.7	50.0	14.3	14.3	0.0	0.0
	10～15年未満	14	35.7	50.0	42.9	42.9	14.3	14.3	14.3	0.0
	5～10年未満	20	55.0	65.0	50.0	20.0	15.0	5.0	25.0	0.0
	5年未満	9	33.3	11.1	11.1	11.1	0.0	22.2	22.2	11.1
	築年数未記入	6	16.7	50.0	16.7	33.3	0.0	16.7	33.3	0.0

注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問２９　今後、大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることはありますか？　（○は３つまで）

１．修繕積立金が不足しそう
２．工事の必要性について、区分所有者の意識が薄い
３．工事の実施について、区分所有者の意見がまとまらない
４．修繕工事の必要性の判断が難しい
５．管理組合等に工事の知識や経験がない、少ない
６．適切な工事業者の選定が難しい
７．長期修繕計画がなく、見通しも立たない
８．その他の不安がある
９．特にない

○　今後の大規模修繕工事を行う上で予想される困難は、「修繕工事の必要性の判断が難しい」が 34.1%(31 件)、「管理組合等に工事の知識や経験がない、少ない」が 31.9%(29 件)「修繕積立金が不足しそう」が 30.8%(28 件)と多い。費用の確保とともに工事に関する専門的な知識や情報を入手することが課題となっている。（右図参照）



○　築年数別に見ると、築 30 年以上のマンションで「修繕積立金が不足しそう」が多くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別・戸数別]

単位：%

		回答数（件）	判断が難しい	知識や経験がない、少ない	修繕積立金が不足しそう	工事業者の選定が難しい	区分所有者の意識が薄い	意見がまとまらない	その他の不安がある	特にない	計画がない	無回答
全体		91	34.1	31.9	30.8	23.1	14.3	6.6	5.5	20.9	1.1	5.5
築年数	30年以上	14	42.9	21.4	50.0	14.3	21.4	7.1	0.0	14.3	0.0	0.0
	25～30年未満	8	25.0	50.0	37.5	25.0	12.5	0.0	0.0	25.0	0.0	12.5
	20～25年未満	6	16.7	50.0	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	16.7	0.0	16.7
	15～20年未満	14	42.9	14.3	21.4	28.6	0.0	0.0	0.0	35.7	0.0	0.0
	10～15年未満	14	21.4	35.7	14.3	21.4	7.1	0.0	14.3	28.6	0.0	14.3
	5～10年未満	20	40.0	30.0	35.0	25.0	25.0	25.0	10.0	20.0	0.0	0.0
	5年未満	9	22.2	44.4	33.3	44.4	22.2	0.0	11.1	0.0	11.1	11.1
	築年数未記入	6	50.0	33.3	33.3	0.0	16.7	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0
戸数	20戸未満	2	50.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	20～40戸未満	28	39.3	35.7	35.7	17.9	10.7	7.1	3.6	14.3	3.6	0.0
	40～60戸未満	15	33.3	46.7	20.0	20.0	0.0	0.0	13.3	33.3	0.0	6.7
	60～100戸未満	26	34.6	23.1	26.9	30.8	23.1	15.4	7.7	15.4	0.0	7.7
	100戸以上	20	25.0	30.0	30.0	25.0	20.0	0.0	0.0	30.0	0.0	10.0

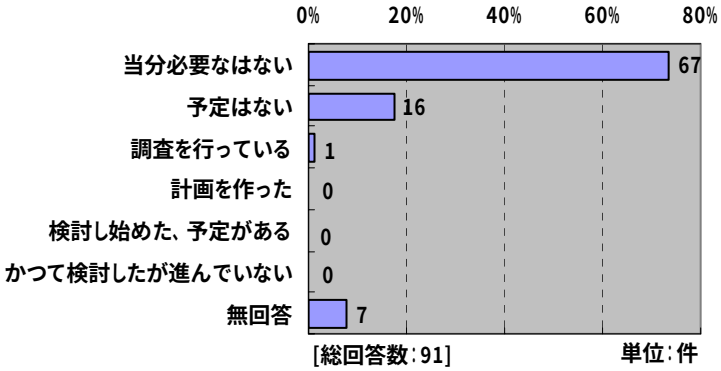
注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

８．建替えについて

問３０　建替えについて検討していますか？　（○は１つだけ）

１．建替え計画を作った、作っているところである
２．建替えに向けた調査を行っている
３．建替えを検討し始めた、または検討する予定がある
４．かつて検討したが進んでいない
５．検討する必要はあると感じるが、予定はない
６．当分、検討する必要はない-------▶**問３１へ**

検討は、「当分、検討する必要はない」が 73.6%（67 件）と最も多く、「検討する必要はあると感じるが、予定はない」を合わせると両者で 90%以上となる。建替えについて検討しているマンションはごくわずかである。(右図参照)



○　「検討する必要はあるがまだ予定はない」の割合を築年数別に見てみると、築 10～20 年未満で 7%強、築 5 年未満で 11%強、築 30 年以上で 50.0%となっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別]

単位：%

		回答数（件）	当分必要はない	予定はない	調査を行っている	計画を作った	検討し始めた、予定がある	かつて検討したが進んでいない	無回答
全体		91	73.6	17.6	1.1	0.0	0.0	0.0	7.7
築年数	30年以上	14	35.7	50.0	7.1	0.0	0.0	0.0	7.1
	25～30年未満	8	50.0	37.5	0.0	0.0	0.0	0.0	12.5
	20～25年未満	6	50.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7
	15～20年未満	14	92.9	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	10～15年未満	14	78.6	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3
	5～10年未満	20	95.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0
	5年未満	9	88.9	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	築年数未記入	6	66.7	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7

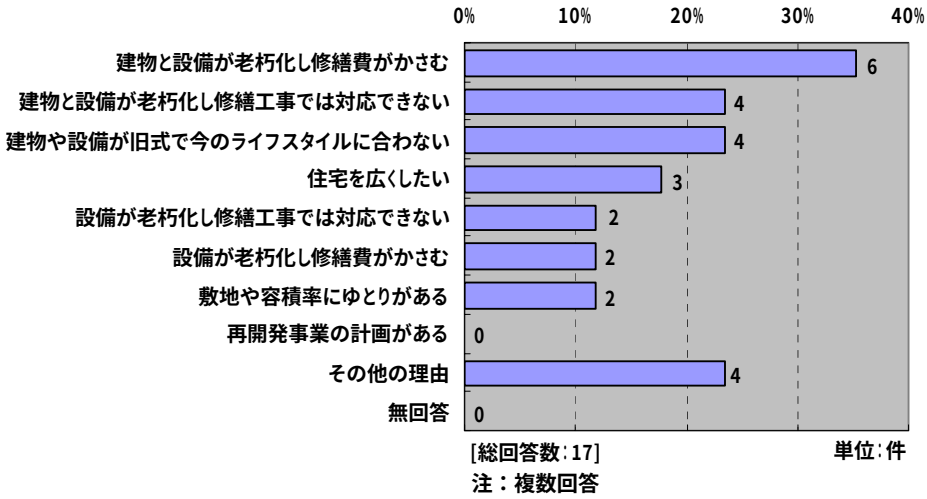
注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

＜問３０で１～５に○をつけられた方へ＞

問３０－Ａ　建替えの検討が必要な理由はどのようなことですか？　（○は３つまで）

１．建物と設備が老朽化し、修繕工事では対応できないから
２．建物と設備が老朽化し、今のままでは修繕費がかさむから
３．設備が老朽化し、修繕工事では対応できないから
４．設備が老朽化し、今のままでは修繕費がかさむから
５．建物や設備が旧式で、今のライフスタイルに合わないから
６．住宅を広くしたいから
７．敷地や容積率にゆとりがあるから
８．再開発事業等の計画があるから
９．その他の理由があるから

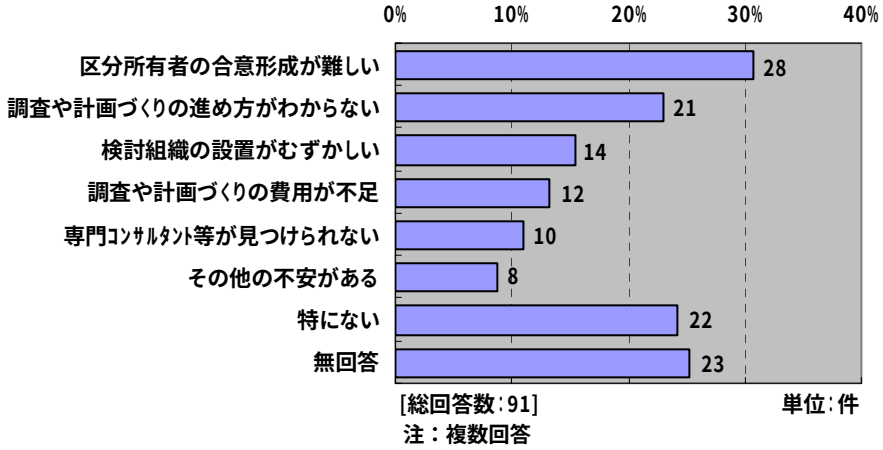
○　建替えの検討が必要であると答えたマンション（17件）の理由については、「建物と設備が老朽化し修繕費がかさむ」が35.3%(6件)、「建物と設備が老朽化し修繕工事では対応できない」「建物や設備が旧式で今のライフスタイルに合わない」がともに23.5%(4件)などとなる。（右図参照）



問３１　建替えを行う上で、困難が予想されることはありますか？　（○は３つまで）

１．調査や計画づくりの進め方が分からない
２．調査や計画づくりの費用が不足している
３．区分所有者が建替えの必要性を理解していないなど合意形成が難しい
４．区分所有者による建替検討組織の設置が難しい
５．相談、検討を依頼できる専門コンサルタント等が見つけられない
６．その他の不安がある
７．特にない

○　建替えを検討する上で困難なことは、「区分所有者の合意形成が難しい」が30.8%(28件)と最も多い。次いで、「調査や計画づくりの進め方がわからない」が23.1%(21件)、「検討組織の設置がむずかしい」が15.4%(14件)などとなる。区分所有者自身が建替えの必要性についての理解をいかに深めていくかが大きな課題となっている。（下図参照）

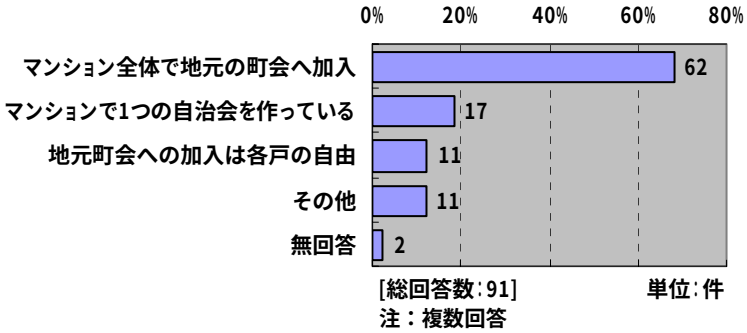


９．コミュニティについて

問３２　地域の町会へ加入していますか？　（いくつでも○）

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（　　）

○　地域の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 68.1%(62 件)と最も多い。「マンションで１つの自体会を作っている」は 18.7%(17 件)ある。「地元町会への加入は各戸の自由としている」は 12.1%(11 件)である。その他の意見として、検討中が数件あがっている。（下図参照）



○　築年数別に見ると、「マンションで１つの自治会をつくっている」は築 30 年以上で 35.7%となっている（下表参照）

属性別分析[築年数別]

単位：%

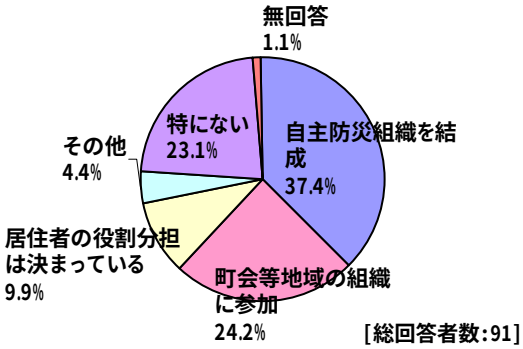
		回答数（件）	マンション全体で地元の町会へ加入	マンションで1つの自治会を作っている	地元町会への加入は各戸の自由	その他	無回答
全体		91	67.0	18.7	12.1	12.1	2.2
築年数	30年以上	14	71.4	35.7	14.3	0.0	0.0
	25～30年未満	8	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0
	20～25年未満	6	33.3	0.0	50.0	16.7	16.7
	15～20年未満	14	57.1	7.1	7.1	35.7	0.0
	10～15年未満	14	92.9	7.1	7.1	0.0	0.0
	5～10年未満	20	70.0	20.0	5.0	10.0	0.0
	5年未満	9	55.6	11.1	22.2	22.2	11.1
	築年数未記入	6	50.0	50.0	16.7	16.7	0.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問３３　防災組織はありますか？　（○は１つだけ）

１．マンションとして自主防災組織を結成している
２．自主防災組織はないが、居住者の役割分担は決まっている
３．マンションとしての体制はないが、町会等地域の組織に参加している
４．その他（　　）
５．特にない

○　防災組織は、「マンションとして自主防災組織を結成している」が 37.4%と最も多い。次いで、「マンションとしての体制はないが、町会等地域の組織に参加している」が 24.2%となる。一方、「特にない」は 23.1%である。（右図参照）



○　築年数別に見ると、築 25～30 年未満が「マンションとして自主防災組織を結成している」が 62.5%と多い。（下表参照）

○　戸数別では、100 戸以上で「マンションとして自主防災組織を結成している」が 70.0%と多く、20 戸未満では「町会等地域の組織に参加」が 50.0%と多くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位:%

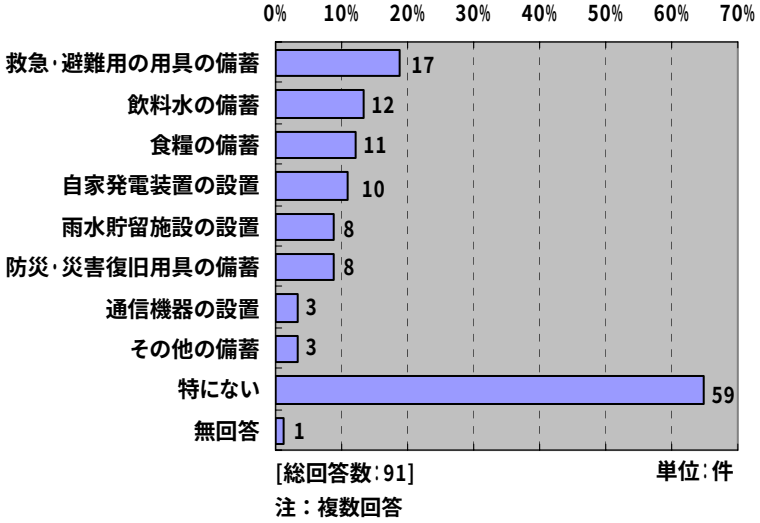
		回答数（件）	自主防災組織を結成	町会等地域の組織に参加	居住者の役割分担は決まっている	その他	特にない	無回答
全体		91	36.3	23.1	8.8	4.4	22.0	1.1
築年数	30年以上	14	35.7	28.6	21.4	7.1	14.3	0.0
	25～30年未満	8	62.5	0.0	0.0	0.0	37.5	0.0
	20～25年未満	6	33.3	50.0	0.0	0.0	0.0	16.7
	15～20年未満	14	57.1	14.3	7.1	0.0	21.4	0.0
	10～15年未満	14	21.4	35.7	14.3	0.0	28.6	0.0
	5～10年未満	20	40.0	10.0	10.0	10.0	30.0	0.0
	5年未満	9	11.1	55.6	0.0	11.1	22.2	0.0
	築年数未記入	6	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
戸数	20戸未満	2	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0
	20～40戸未満	28	28.6	35.7	3.6	3.6	28.6	0.0
	40～60戸未満	15	26.7	26.7	13.3	6.7	26.7	0.0
	60～100戸未満	26	30.8	23.1	15.4	0.0	26.9	3.8
	100戸以上	20	70.0	5.0	10.0	10.0	5.0	0.0

注:網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問３４　災害に備え、備蓄、設置などしていますか？　（いくつでも○）

１．食糧の備蓄	２．飲料水の備蓄
３．雨水貯留施設の設置	４．救急・避難用の用具の備蓄
５．防災・災害復旧用具の備蓄	６．自家発電装置の設置
７．通信機器の設置	８．その他の備蓄
９．特にない	

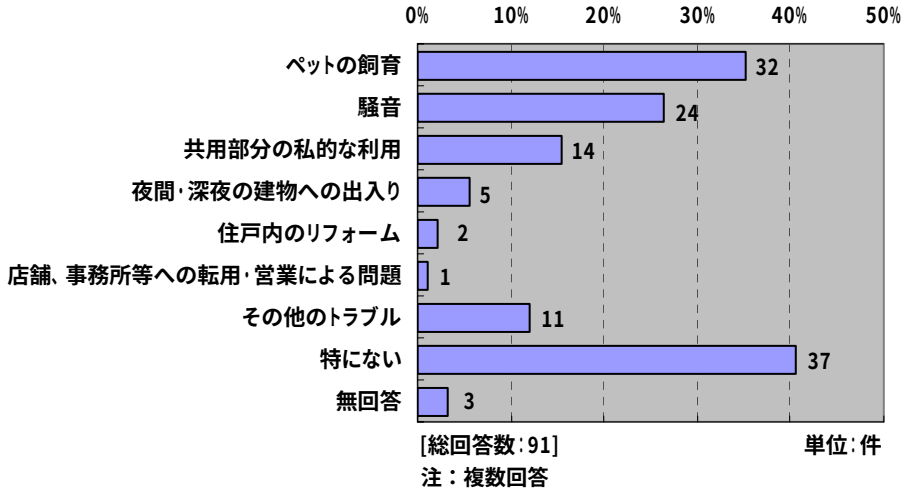
○　災害に備えた備蓄、設置については、「特にない」が 64.8%(59 件)と大半を占めている。具体的には、「救急・避難用の用具の備蓄」が 18.7%(17 件)と最も多く、飲料水、食糧、防災・災害復旧用具の備蓄、自家発電装置、雨水貯留施設の設置がそれぞれ 10%前後である。（下図参照）



問３５　居住者間のトラブルはありますか？　（○は３つまで）

１．騒音
２．ペットの飼育
３．共用部分の私的な利用
４．夜間・深夜の建物への出入り
５．住戸内（専用部分）のリフォーム
６．住戸の店舗、事務所等への転用・営業による問題（不特定多数の出入り、騒音等）
７．その他のトラブル
８．特にない

○　居住者間のトラブルについては、「ペットの飼育」が 35.2%(32 件)と最も多く、「騒音」が 26.4%(24 件)、「共用部分の私的な利用」が 15.4%(14 件)となる。一方、「特にない」も 40.7%（37 件）と最も多くを占めている。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 15 年未満で「騒音」の問題、築 20～30 年未満で「共用部分の私的な利用」が多い。（下表参照）

○　戸数別では、100 戸以上で「ペットの飼育」が 55.0%と多くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位：%

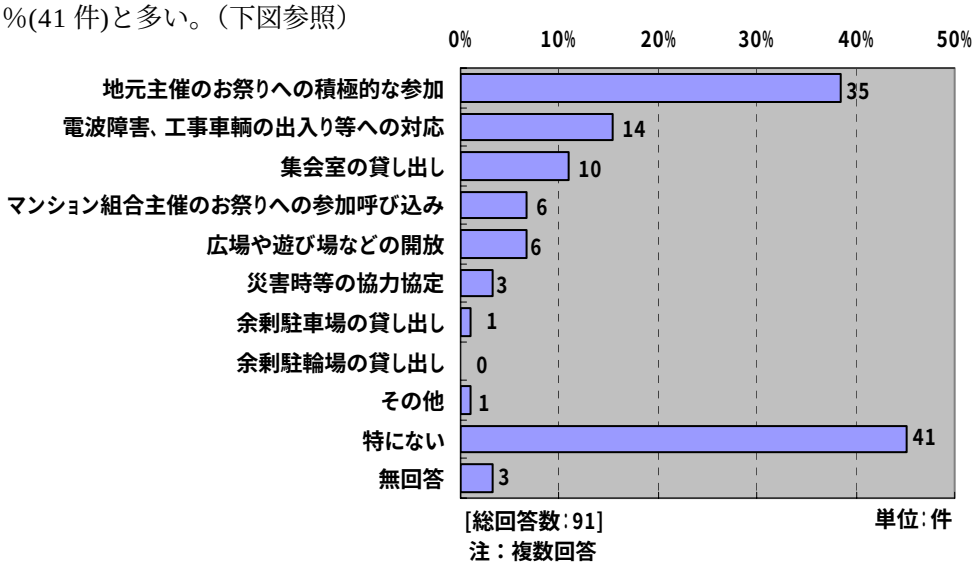
		回答数（件）	ペットの飼育	騒音	共用部分の私的な利用	夜間・深夜の建物への出入り	住戸内のリフォーム	店舗、事務所等への転用・営業による問題	その他のトラブル	特にない	無回答
全　体		91	35.2	26.4	15.4	5.5	2.2	1.1	12.1	40.7	3.3
築年数	30年以上	14	28.6	21.4	14.3	7.1	0.0	0.0	21.4	42.9	0.0
	25～30年未満	8	50.0	25.0	25.0	0.0	0.0	12.5	0.0	25.0	12.5
	20～25年未満	6	33.3	16.7	33.3	0.0	0.0	0.0	16.7	33.3	16.7
	15～20年未満	14	28.6	0.0	7.1	7.1	0.0	0.0	7.1	64.3	0.0
	10～15年未満	14	21.4	35.7	21.4	7.1	7.1	0.0	7.1	35.7	0.0
	5～10年未満	20	30.0	40.0	10.0	5.0	5.0	0.0	10.0	50.0	0.0
	5年未満	9	66.7	55.6	22.2	11.1	0.0	0.0	11.1	22.2	0.0
	築年数未記入	6	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	16.7	16.7
戸数	20戸未満	2	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0
	20～40戸未満	28	32.1	21.4	7.1	0.0	0.0	0.0	7.1	50.0	3.6
	40～60戸未満	15	13.3	20.0	0.0	6.7	0.0	6.7	20.0	60.0	0.0
	60～100戸未満	26	34.6	38.5	15.4	7.7	3.8	0.0	7.7	34.6	3.8
	100戸以上	20	55.0	25.0	35.0	10.0	5.0	0.0	15.0	20.0	5.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問３６　積極的な地域とのつながりや貢献はありますか？　（いくつでも○）

１．マンション組合主催のお祭りへの参加呼び込み
２．地元主催のお祭りへの積極的な参加
３．集会室の貸し出し
４．余剰駐車場の貸し出し
５．余剰駐輪場の貸し出し
６．広場や遊び場などの開放
７．災害時等の協力協定
８．電波障害、工事車輌の出入り等への対応
９．その他（　　）
１０．特にない

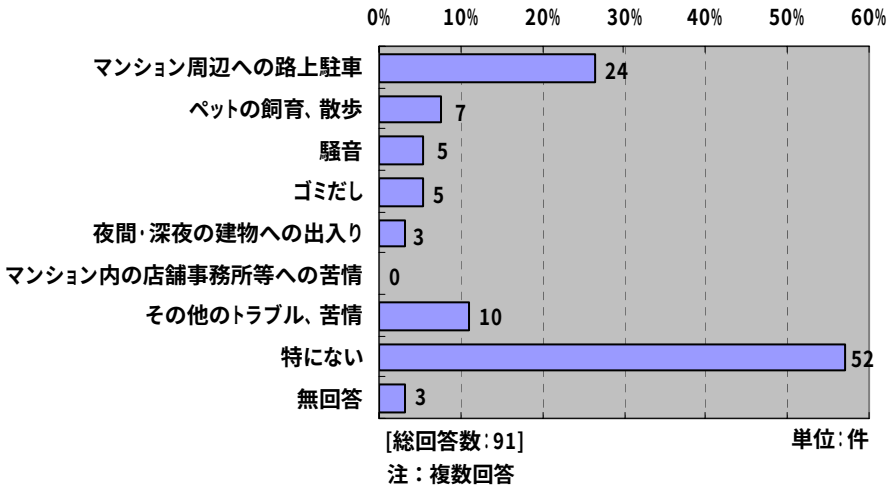
○　地域とのつながり状況については、「地元主催のお祭りへの積極的な参加」が 38.5%(35 件)で最も多い。次いで「電波障害、工事車輌の出入り等への対応」が 15.4%(14 件)と多い。一方、「特にない」も 45.1%(41 件)と多い。（下図参照）



問３７　居住者と地域とのトラブル、地域からの苦情はありますか？　（○は３つまで）

１．騒音	２．ゴミだし
３．夜間・深夜の建物への出入り	４．マンション周辺への路上駐車
５．ペットの飼育、散歩	６．マンション内の店舗事務所等への苦情
７．その他のトラブル、苦情	８．特にない

○　居住者と地域とのトラブル・地域からの苦情は、「特にない」が 57.1%(52 件)と最も多く、半数を超えている。具体的には「マンション周辺への路上駐車」が 26.4%(24 件)と最も多い。次いで「ペットの飼育、散歩」「騒音」「ゴミ出し」などが少数ある。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 25～30 年未満で「マンション周辺への路上駐車」「ゴミだし」「夜間・深夜の建物への出入り」が多くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位：%

		回答数（件）	マンション周辺への路上駐車	ペットの飼育、散歩	騒音	ゴミだし	夜間・深夜の建物への出入り	マンション内の店舗事務所等への苦情	その他のトラブル、苦情	特にない	無回答
全体		91	26.4	7.7	5.5	5.5	3.3	0.0	11.0	56.0	3.3
築年数	30年以上	14	21.4	14.3	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	64.3	0.0
	25～30年未満	8	37.5	12.5	12.5	25.0	25.0	0.0	12.5	37.5	0.0
	20～25年未満	6	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0	16.7	50.0	16.7
	15～20年未満	14	35.7	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	7.1	64.3	0.0
	10～15年未満	14	28.6	0.0	0.0	7.1	0.0	0.0	7.1	64.3	0.0
	5～10年未満	20	25.0	0.0	5.0	0.0	5.0	0.0	10.0	60.0	0.0
	5年未満	9	33.3	11.1	22.2	0.0	0.0	0.0	22.2	44.4	0.0
	築年数未記入	6	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	33.3	33.3
戸数	20戸未満	2	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0
	20～40戸未満	28	25.0	3.6	7.1	0.0	0.0	0.0	10.7	57.1	3.6
	40～60戸未満	15	33.3	0.0	0.0	13.3	0.0	0.0	6.7	60.0	0.0
	60～100戸未満	26	23.1	0.0	3.8	3.8	0.0	0.0	15.4	57.7	7.7
	100戸以上	20	30.0	25.0	10.0	10.0	15.0	0.0	10.0	55.0	0.0

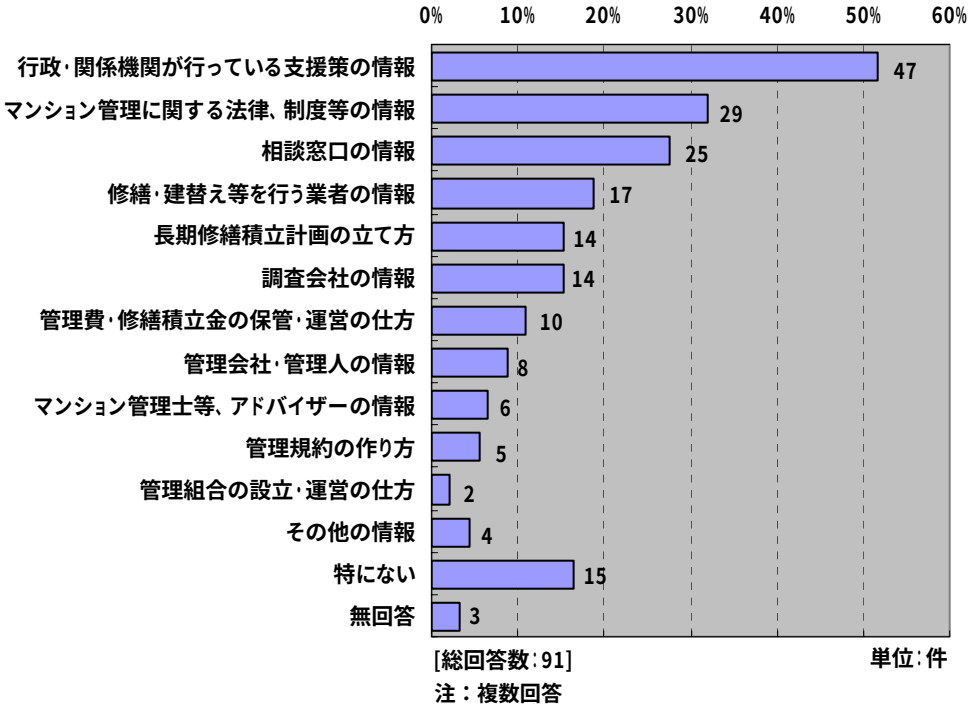
注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

１０．今後の管理の取り組みについて

問３８　マンションの管理運営にあたり、どのような情報がほしいですか？　（○は３つまで）

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、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劣化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．その他の情報
13．特にない

○　マンションの管理運営にあたり必要な情報は、「行政・関係機関が行っている支援対策の情報」が 51.6%(47 件)と最も多い。次いで「マンション管理に関する法律、制度等の情報」が 31.9%(29 件)、「相談窓口の情報」が 27.5%(25 件)と、行政や各機関がどのように事業、支援を行っているかの情報が、修繕、建替え等に関する情報を上回り多く求められている。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 15 年以上では「マンション管理に関する法律、制度等の情報」が 40%以上と多くなっている。（下表参照）

○　戸数別では、60～100 戸未満で「行政、関係機関の支援策の情報」「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」が多くなっている。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位：%

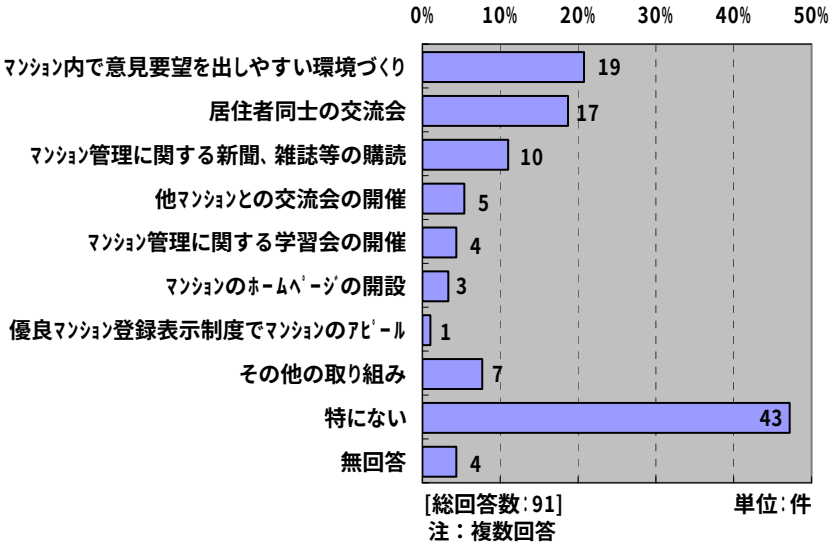
		回答数（件）	行政・関係機関が行っている支援策の情報	マンション管理に関する法律、制度等の情報	相談窓口の情報	修繕・建替え等を行う業者の情報	長期修繕積立計画の立て方	調査会社の情報	管理費・修繕積立金の保管・運営の仕方	管理会社・管理人の情報	マンション管理士等、アドバイザーの情報	管理規約の作り方	管理組合の設立・運営の仕方	その他の情報	特にない	無回答
全体		91	51.6	31.9	27.5	18.7	15.4	15.4	11.0	8.8	6.6	5.5	2.2	4.4	16.5	3.3
築年数	30年以上	14	57.1	42.9	50.0	21.4	7.1	14.3	7.1	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	0.0
	25～30年未満	8	37.5	50.0	12.5	25.0	0.0	12.5	12.5	25.0	12.5	25.0	12.5	0.0	12.5	0.0
	20～25年未満	6	50.0	50.0	33.3	33.3	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	0.0	16.7	0.0	16.7
	15～20年未満	14	71.4	42.9	28.6	7.1	21.4	14.3	7.1	7.1	7.1	7.1	0.0	0.0	14.3	0.0
	10～15年未満	14	57.1	14.3	35.7	14.3	0.0	21.4	14.3	7.1	7.1	0.0	0.0	0.0	21.4	0.0
	5～10年未満	20	60.0	20.0	20.0	30.0	15.0	15.0	10.0	10.0	10.0	0.0	5.0	10.0	20.0	5.0
	5年未満	9	11.1	22.2	11.1	11.1	55.6	22.2	11.1	11.1	11.1	0.0	0.0	0.0	22.2	0.0
	築年数未記入	6	33.3	33.3	16.7	0.0	16.7	16.7	33.3	0.0	0.0	16.7	0.0	16.7	16.7	16.7
戸数	20戸未満	2	0.0	0.0	50.0	0.0	50.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	20～40戸未満	28	57.1	21.4	28.6	7.1	17.9	10.7	7.1	10.7	0.0	3.6	0.0	7.1	17.9	3.6
	40～60戸未満	15	26.7	33.3	6.7	26.7	13.3	33.3	20.0	6.7	13.3	6.7	6.7	0.0	26.7	0.0
	60～100戸未満	26	65.4	38.5	38.5	26.9	15.4	11.5	7.7	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0	7.7	7.7
	100戸以上	20	50.0	40.0	25.0	20.0	10.0	10.0	10.0	20.0	10.0	15.0	5.0	10.0	20.0	0.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問３９　マンション運営管理について、管理組合として取り組んでいることはありますか？　（○は３つまで）

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、雑誌等の購読
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、マンションのアピール
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（新年会、花見会、夏祭り会、運動会、忘年会など）
　＊交流会の内容を記入してください。
８．その他の取り組み
９．特にない

○　マンション運営管理について、管理組合として取り組んでいることは、「特にない」が 47.3%(43 件)と半数近くを占めている。具体的には、「マンション内で意見要望を出しやすい環境づくり」が 20.9%(19 件)、「居住者同士の交流会」が 18.7%(17 件)となり、交流の内容は、親睦会、納涼会、もちつき大会、運動会等がある。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 25～30 年未満では「居住者同士の交流会」「他マンションとの交流会の開催」「マンション内で意見要望を出しやすい環境づくり」が多い。（下表参照）

○　戸数別では、100 戸以上で「居住者同士の交流会」が最も多かった。（下表参照）

属性別分析[築年数別･戸数別]

単位：%

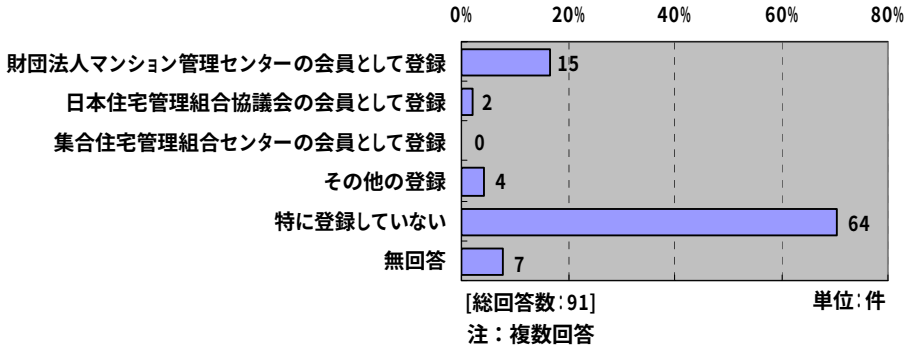
		回答数（件）	マンション内で意見要望を出しやすい環境づくり	居住者同士の交流会	マンション管理に関する新聞、雑誌等の購読	他マンションとの交流会の開催	マンション管理に関する学習会の開催	マンションのホームページの開設	優良マンション登録表示制度でマンションのアピール	その他の取り組み	特にない	無回答
全 体		91	20.9	18.7	11.0	5.5	4.4	3.3	1.1	7.7	47.3	4.4
築年数	30年以上	14	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	7.1	7.1	64.3	0.0
	25～30年未満	8	25.0	37.5	12.5	25.0	12.5	12.5	0.0	0.0	37.5	12.5
	20～25年未満	6	16.7	16.7	16.7	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0	50.0	16.7
	15～20年未満	14	35.7	21.4	14.3	0.0	0.0	7.1	0.0	14.3	42.9	7.1
	10～15年未満	14	28.6	14.3	21.4	7.1	0.0	7.1	0.0	7.1	28.6	0.0
	5～10年未満	20	15.0	20.0	10.0	5.0	10.0	0.0	0.0	5.0	55.0	0.0
	5年未満	9	22.2	22.2	11.1	11.1	0.0	0.0	0.0	11.1	33.3	0.0
	築年数未記入	6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	66.7	16.7
戸数	20戸未満	2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	20～40戸未満	28	14.3	3.6	14.3	7.1	0.0	0.0	0.0	3.6	60.7	7.1
	40～60戸未満	15	33.3	6.7	0.0	0.0	0.0	13.3	0.0	20.0	46.7	0.0
	60～100戸未満	26	15.4	30.8	11.5	3.8	3.8	0.0	3.8	3.8	38.5	3.8
	100戸以上	20	30.0	35.0	15.0	10.0	15.0	5.0	0.0	10.0	35.0	5.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

問４０　次の団体に登録していますか？　（いくつでも○）

１．財団法人マンション管理センターの会員として登録
２．日本住宅管理組合協議会の会員として登録
３．集合住宅管理組合センターの会員として登録
４．その他の登録
５．特に登録していない

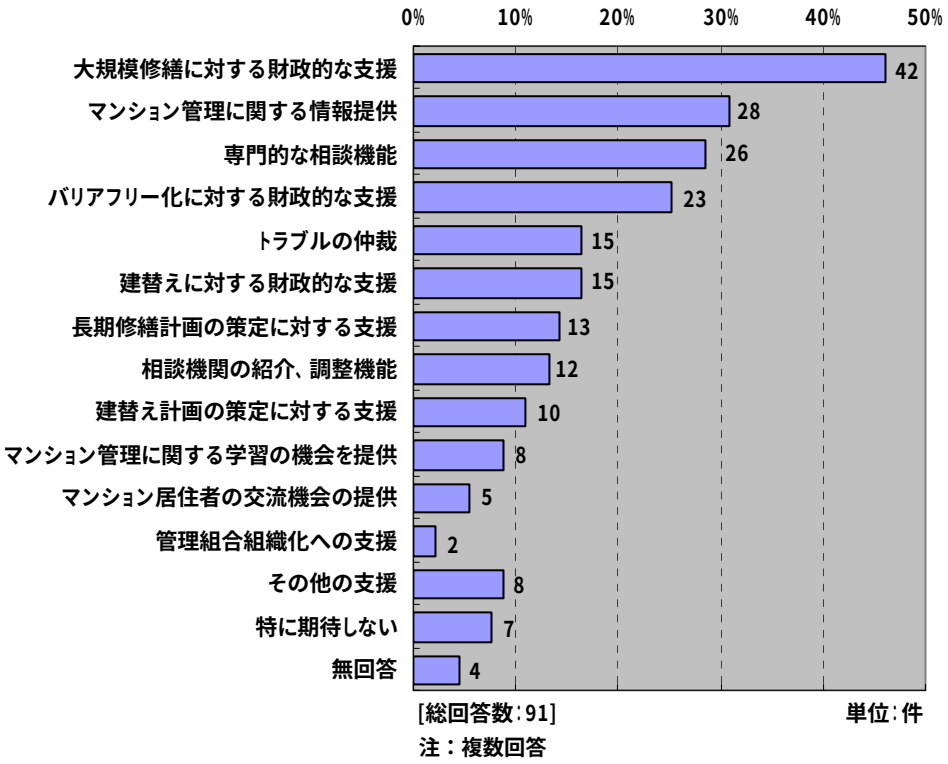
○　登録している団体は、「財団法人マンション管理センターの会員として登録」が 16.5%(15 件)にとどまり、「特にない」が 70.3%（64 件）と大半を占めている。（下図参照）



問４１　これからのマンション管理において、習志野市にどのようなことを期待されますか？　（○は３つまで）

１．マンション管理に関する学習の機会を提供
２．マンション管理に関する情報提供
３．専門的な相談機能
４．相談機関の紹介、調整機能
５．トラブルの仲裁
６．マンション居住者の交流機会の提供
７．管理組合組織化への支援
８．長期修繕計画の策定に対する支援
９．バリアフリー化に対する財政的な支援
１０．大規模修繕に対する財政的な支援
１１．建替え計画の策定に対する支援
１２．建替えに対する財政的な支援
１３．その他の支援
１４．特に期待しない

○　マンションの管理運営にあたり習志野市に期待することは、「大規模修繕に対する財政的な支援」が46.2%(42 件)と最も多い。次いで「マンション管理に関する情報」が 30.8%(28 件)、「専門的な相談機能」が 28.6%(26 件)、「バリアフリー化に対する財政的な支援」が 25.3%(23 件)となる。（下図参照）



○　築年数別に見ると、築 5 年未満で「大規模修繕工事に対する財政的支援」が 55.6%と最も多く、築 20～30 年未満では 50.0%と多くなっている。築 30 年以上では、「大規模修繕に対する財政的な支援」「建替えに対する財政的支援」がともに 35.7%と多く見られる。（下表参照）

属性別分析[築年数別・戸数別]

単位：%

		回答数（件）	大規模修繕に対する財政的な支援	マンション管理に関する情報提供	専門的な相談機能	バリアフリー化に対する財政的な支援	トラブルの仲裁	建替えに対する財政的な支援	長期修繕計画の策定に対する支援	相談機関の紹介、調整機能	建替え計画の策定に対する支援	マンション管理に関する学習の機会を提供	マンション居住者の交流機会の提供	管理組合組織化への支援	その他の支援	特に期待しない	無回答
全体		91	46.2	27.5	28.6	25.3	16.5	16.5	14.3	13.2	11.0	8.8	5.5	2.2	8.8	7.7	4.4
築年数	30年以上	14	35.7	14.3	21.4	14.3	7.1	35.7	21.4	14.3	28.6	0.0	0.0	7.1	7.1	7.1	7.1
	25～30年未満	8	50.0	50.0	25.0	25.0	12.5	0.0	0.0	0.0	25.0	37.5	0.0	0.0	0.0	12.5	12.5
	20～25年未満	6	50.0	33.3	33.3	16.7	33.3	0.0	0.0	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7
	15～20年未満	14	42.9	28.6	14.3	64.3	7.1	21.4	7.1	7.1	0.0	0.0	7.1	7.1	14.3	7.1	0.0
	10～15年未満	14	42.9	21.4	28.6	28.6	7.1	14.3	21.4	21.4	7.1	7.1	7.1	0.0	7.1	21.4	0.0
	5～10年未満	20	45.0	25.0	35.0	20.0	30.0	20.0	15.0	20.0	5.0	5.0	10.0	0.0	5.0	5.0	5.0
	5年未満	9	55.6	55.6	44.4	11.1	11.1	0.0	22.2	11.1	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	築年数未記入	6	66.7	0.0	33.3	0.0	33.3	16.7	16.7	0.0	16.7	0.0	16.7	0.0	50.0	0.0	0.0
戸数	20戸未満	2	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0
	20～40戸未満	28	46.4	25.0	10.7	28.6	21.4	17.9	10.7	25.0	7.1	0.0	3.6	0.0	10.7	17.9	0.0
	40～60戸未満	15	33.3	26.7	33.3	26.7	20.0	26.7	26.7	6.7	13.3	13.3	0.0	0.0	6.7	0.0	6.7
	60～100戸未満	26	53.8	30.8	53.8	11.5	11.5	15.4	15.4	11.5	15.4	11.5	7.7	3.8	3.8	0.0	11.5
	100戸以上	20	45.0	40.0	20.0	40.0	15.0	10.0	5.0	5.0	10.0	15.0	10.0	5.0	10.0	10.0	0.0

注：網がけは全体結果より5ポイント以上多いもの

１１　自由回答

(1) 管理運営

○管理組合運営のノウハウのアドバイスがほしい。

○管理組合発注の適正価格の情報がほしい。

○管理組合役員の高齢化の不安。

○役員輪番制に伴う役員の能力差についての不安。

○管理費等の滞納整理の手法。

○マンション管理に関する市への補助金要望。

○ペット飼育等マンション管理規則の変更に関する手法。

○空部屋発生に伴う、管理費不足の問題。

(2) 管理会社

○管理会社変更に関するノウハウ。

(3) 設備

○駐車場に関する不足、料金見直し等の問題。

(4) 大規模修繕・建替

○長期修繕、大規模修繕計画実施についての講習会開催要望。

○建替えに関する行政への財政支援要望。

○大規模修繕に関する適正価格の取得及び業者選定方法。

○建替えに伴う建築基準法、都市計画法等との問題及び解決方法。

○建替え実施全般に関する手順資料等の収集。

(5) コミュニティ

○管理組合と自治会加入に関する問題。

(6) 防犯・防災

○災害時における全般的危機管理方法の作成手法。（居住者の把握等）

○災害時における行政指導。（避難、誘導、被災者支援等）

○出入り口における交通事故防止対策に関する行政支援。（接面道路の車両駐車等）

(7) 情報

○マンション居住者の個人情報管理。（個人情報の漏洩）

○習志野市及び市外における、マンション管理に関する情報の取得方法。

(8) その他

○本アンケート調査の目的及び今後の利活用に関する意見。