

浦安市分譲集合住宅実態調査報告書

令和2年3月

浦安市

目次

第1章 調査の背景と目的	1
1 調査の目的	1
2 調査対象	1
3 調査方法	1
4 調査結果	2
5 用語の定義	3
第2章 調査結果からみた浦安市のマンションの現況	5
1 建物	5
2 居住者及び利用形態	6
3 管理運営	6
4 管理組合の経理	8
5 計画的な修繕	8
6 高経年化対策	9
7 コミュニティや防犯・防災への取り組み	9
8 今後の不安	10
第3章 建物実態調査（外観目視調査）	11
1 浦安市のマンションの立地特性	11
1-1 浦安市のマンションの分布状況	11
2 マンションの規模、形態、竣工年	12
2-1 戸数	13
2-2 形態	14
2-3 竣工年	16
2-4 階数	17
3 付帯設備	18
3-1 エレベーター	18
3-2 駐車場	19
3-3 駐輪場	23
3-4 ピロティ	25
3-5 オートロック	25
3-6 宅配ボックス	26
3-7 防犯カメラ	26
3-8 バリアフリー	27
3-9 管理組合用ポスト	27
3-10 管理事務所	28
3-11 集会室	28
3-12 掲示板	29
4 管理状況	30

第4章 維持管理に関するアンケート調査の結果	31
1 マンションの敷地・建物の概要について	31
1-1 マンションの概要	31
1-2 共用施設等	37
1-3 権利関係	40
2 居住者及び利用形態について	41
2-1 居住状況	41
2-2 利用形態	42
2-3 居住する世帯	47
3 管理組合の運営について	49
3-1 管理組合の概要	49
3-2 管理者について	50
3-3 総会	51
3-4 管理組合役員	55
3-5 理事会・専門委員会	59
3-6 名簿の作成状況	61
3-7 専門家の活用	62
4 管理規約等について	63
4-1 管理規約	63
4-2 使用細則等	65
5 民泊について	68
5-1 民泊について	68
6 管理組合の経理について	70
6-1 経理について	70
6-2 管理費について	70
6-3 修繕積立金	73
6-4 会計監査	77
6-5 管理費又は修繕積立金の滞納	78
7 管理事務等の実施状況	82
7-1 管理業務	82
7-2 図書等の保管者	84
8 修繕・設備の維持管理について	87
8-1 長期修繕計画について	87
8-2 大規模な計画修繕工事	90
8-3 建物診断	94
8-4 大規模な計画修繕工事費用の調達方法	95
8-5 大規模な計画修繕工事の予定	97
8-6 旧耐震基準マンション	99
8-7 高経年化対策	101
8-8 エレベーターについて	105
9 居住者の住生活・コミュニティについて	107
9-1 コミュニティ活動	107

9-2	防犯対策	109
9-3	マンションに関する情報について	109
10	防災の取り組みについて	112
10-1	災害対策	112
11	トラブルの発生状況について	116
11-1	トラブルの発生状況	116
11-2	トラブル別過去2年間の発生状況	117
11-3	トラブル処理の手段	122
11-4	今後の不安	123
12	団地型マンションについて	126
12-1	団地各棟の概要	126
13	浦安市のマンション施策について	128
13-1	制度の認知状況、利用意向	128
13-2	浦安市に期待する施策	134
13-3	自由記入欄のまとめ	135
第5章	浦安市のマンションの課題と対応の方向性	136
1	地域別に異なるマンションの課題への対応	136
2	自主的かつ適正な管理組合運営への対応	138
3	高経年化対策への対応	140
4	建替え等への対応	142
5	コミュニティ形成への対応	143
6	マンションの防災力の向上への対応	144
資料		145
1	外観目視調査票	147
2	アンケート調査票	149

【注釈】

- 「アンケート調査」の詳細については「単純集計・クロス集計表」も併せてご覧ください。
- 統計上の注意
 - ・比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
 - ・割合の合計は、端数処理を行っているため、100.0%にならない場合があります。
 - ・複数選択出来る回答の場合、回答者数を分母にしているため、各選択肢の割合を合計すると100.0にならない場合があります。
 - ・グラフ中の「N」は回答者総数を示しています。

第1章 調査の背景と目的

1 調査の目的

平成27年の国勢調査によると、本市の世帯数の約3割が「持ち家の共同住宅」に居住しています。また、マンションに住む世帯は、持ち家に住む世帯の約6割を占め、市民の一般的な居住形態として定着しています。

マンションは、多数の区分所有者が共同で居住しているため、区分所有者同士の合意に基づき、土地と建物等の維持・管理をしていくこととなります。そのため、区分所有者一人一人が管理組合の一員であるという意識を持つことが重要であり、また、円滑な合意形成を図るためには、区分所有者同士のコミュニケーションが重要です。

本市では、マンションに関する相談体制を整備し、専門家の派遣やセミナー等の開催、計画修繕工事への支援など、マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぐための支援に取り組んできました。

今後、マンションにおいては、建物の高経年化や居住者の高齢化が進むことが見込まれることから、住宅ストックとしての適正な維持管や長寿命化、再生への取り組みがより重要になってきます。

そこで、マンションの実態を把握・整理するとともに、前回本市で行った調査や国の調査と比較することで、本市における今後のマンション施策を推進する基礎資料とすることを目的に本調査を実施しました。

2 調査対象

本調査は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第1項に規定する「マンション」（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設など）を調査対象とし、浦安市が把握している185件全てについて調査を実施しました。

3 調査方法

本調査は、①調査員による「現地訪問調査」及び②マンションの管理者等に対する「アンケート調査」を行いました。

①現地訪問調査（第3章参照）

マンション管理士である調査員が対象管理組合に訪問し、目視及び居住者等に対するヒアリングにより調査を行いました。

調査項目は、建物の属性（所在地、建物階数、総戸数、複合用途の有無、建築竣工年、付帯施設の種類など）、管理の状況（管理員の有無、管理人室の有無、管理会社の表示の有無など）、建物の劣化・老朽化の状況等（外壁の状況、鉄部の状況、植栽の状況、駐輪の状況、ごみ置き場の状況など）となっています。

■ 調査期間：令和元年6月～令和元年7月

②アンケート調査（第4章参照）

現地訪問調査と同時に、アンケート調査票を管理者（理事長）等に配布しました。回収は、調査員による直接又は郵送による回収により実施しました。

アンケート調査票については、主に、下記の3段階の方法で配布を行いました。

- 1) 現地訪問調査と合わせて、管理者又は管理組合の役員並びにマンションの管理員等に調査依頼を行い、承諾を得られたマンションには、直接手渡しで調査書類を配布しました。
- 2) 直接調査依頼が行えなかった場合は、管理組合用のポストに調査書類を投函しました。
- 3) 返答が無い場合は、対象マンションに再度訪問し依頼しました。

■ 調査期間： 令和元年6月～令和元年9月

4 調査結果

現地訪問調査は、185件全てについて実施しました。

アンケート調査では、185件に対し調査票を配布したところ、141件から回答を得られ、回答率は76.2%でした。以下、地域別の回答率を示します。

地域	字名	調査対象 件数	アンケート 回答数	回答率
全体		185件	141件	76.2%
元町	当代島、猫実、堀江、富士見 北栄	120件	82件	68.3%
中町	東野、富岡、今川、弁天、海楽、入船、美浜、舞浜、鉄鋼通り、港、千鳥	37件	31件	83.8%
新町	明海、日の出、高洲	28件	28件	100.0%

また、団地型マンション40件については、アンケート調査に追加して団地調査を実施しました。34件から回答を得られ、回答率は85.0%でした。

地域	字名	調査対象 件数	アンケート 回答数	回答率
全体		40団地	34団地	85.0%
元町	当代島、猫実、堀江、富士見 北栄	5団地	3団地	60.0%
中町	東野、富岡、今川、弁天、海楽、入船、美浜、舞浜、鉄鋼通り、港、千鳥	17団地	14団地	73.8%
新町	明海、日の出、高洲	18団地	17団地	94.4%

5 用語の定義

この調査報告書で使用する用語（略語）の定義は次のとおりです。

・マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月 8 日法律第 149 号。）第二条第一項に定義されるもの
・管理組合	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月 8 日法律第 149 号。）第二条第三項に定義されるもの
・マンション数	「マンション数」と記載している場合は上記の管理組合の数をいい「〇〇件」と記載しています。棟の数を記載するときは、「〇棟」
・今回調査	令和元年度浦安市分譲集合住宅実態調査
・平成 26 年度浦安市調査	平成 26 年度浦安市分譲集合住宅実態調査
・平成 30 年度国土交通省調査	平成 30 年度マンション総合調査 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室が、全国のマンションを対象とした調査
・標準管理規約	管理規約を作成及び変更する際の参考となるよう国土交通省が作成、周知しているもの
・標準管理委託契約書	マンションの管理を管理業者に委託する際の標準的なひな形として国土交通省が作成、周知しているもの

第2章 調査結果からみた浦安市のマンションの現況

1. 建物

(1) 浦安市のマンションストックは、185件・633棟・23,818戸

市内にマンションは185件あり、そのうち64.9%の120件が「元町地域」、20.0%の37件が中町地域、15.1%の28件が新町地域に立地しています。

(2) 地域により異なる建物状況

元町地域は、50戸以下のマンションが約8割を占めており、9割以上が単棟型で、規模の小さいマンションの割合が高くなっています。

一方、新町地域は、301戸以上のマンションが約4割を占めており、6割以上が団地型で、規模の大きなマンションの割合が高くなっています。

また、中町地域は、小規模なものから大規模なものまで様々な規模のマンションがみられ、単棟型と団地型も半々となっています。

付帯設備については、中町地域において「オートロック」・「宅配ボックス」の整備率が多地域より低く、元町地域においては「集会室」の整備が進んでいない状況です。

(3) 住居専用型マンションが多い

91.9%のマンションが住居専用型となっています。また、複合用途型のマンションでも店舗や事務所の利用は半数が「2戸・区画」以下となっています。

(4) 4割が1990年代に竣工し、4階から10階のマンションが7割

「1991～2000年」の竣工が39.5%で最も多く、「2001～2010年」が27.0%、「1971～1980年」と「2011年以降」がともに11.9%となっています。

また、階数は、「6～10階」が41.1%で最も多く、「4～5階」が28.6%、「11～19階」が18.4%、「3階以下」が10.8%となっています。

(5) 建物の維持管理状況は概ね良好

建物の維持管理状況について、「掲示物の状況」、「植栽」、「駐輪状況」、「管理組合ポストの状況」、「バルコニー」、「鉄部のさび、壁の汚れ、その他劣化」を外観目視で確認したところ、概ね良好な状態でした。

2 居住者及び利用形態

(1) 賃貸されている住戸は7割以上であるが、総戸数に占める割合は前回調査時と横ばい(問4. ②)

賃貸されている住戸が「ある」マンションは74.5%でしたが、7割近くのマンションは賃貸化率が10%未満でした。

また、市全体のマンション総住戸に占める賃貸されている住戸の割合は7.4%で、平成26年度浦安市調査とほぼ同じ結果でした。

(2) 空き家はあるが、売却用や賃貸用が多い(問4. ④・問4. ⑤)

空き家が「ある」マンションは23.4%でしたが、84.8%のマンションは空家率が「5%未満」でした。

また、空き家のうち、3か月以上空き家となっている住戸があるマンションは16.3%ですが、中町地域が約4割を占め、竣工年が古いマンションほど「ある」の割合が高まります。

3ヶ月以上空き家になっている住戸についてみると、「売却中の空き家」が56.5%で最も多く、「賃貸用の空き家」が26.1%となっています。

(3) 区分所有者が不明なマンションは少ない(問4. ⑥)

区分所有者と連絡の取れないマンションは1.4%となっており、平成30年度国土交通省調査と比較して少ない状況となっています。

(4) 居住者の高齢化が進んでいる(問6・問7)

最も多い世帯主の年代は「40歳代」が29.8%で最も多く、次いで「50歳代」が25.5%となっていますが、平成26年度浦安市調査と比較すると高齢化が進んでいます。

3 管理運営

(1) 管理組合はあるが法人化はされていない(問10・問11)

管理組合があるマンションは98.6%ですが、そのうち「法人化している」のは3.6%、「法人化の予定はない」が90.6%となっています。

(2) 総会及び理事会が定期的に開催されている(問16・問17・問26)

通常総会は、殆どのマンションで年1回以上開催され、理事会も定期的に開催されている状況です。

また、委任状や議決権行使書を含んだ総会への出席率は、「5分の4以上」が46.8%、「4分の3以上」は27.7%と、あわせて7割以上となっています。

(3) 理事数は「2～4人」、選出は「輪番制」で「1年任期」の「無報酬」が多い（問19・問20・問22・問24）

殆どのマンションで理事を選任していますが、「2～4人」が45.2%で最も多く、任期は「1年」が61.7%となっています。また、その選出方法は「輪番制」が79.4%で、報酬は「支払っていない」が75.9%となっています。

(4) 8割のマンションでは、作成された名簿は更新されている（問31・問32）

「組合員名簿及び居住者名簿」の両方備えているマンションは66.7%ですが、平成30年度国土交通省調査と比較して約10ポイント低い状況です。

また、「いずれもない」が13.5%、「組合員名簿はあるが、居住者名簿はない」が10.6%、「組合員名簿はないが、居住者名簿はある」が2.8%となっており、名簿が作成されていない状況もみられます。

しかし、作成済の名簿については、居住者の入れ替わりなど定期的に見直しています。

(5) 専門家の活用は進んでいない（問34）

管理組合で顧問契約をしている専門家は、最も多い「マンション管理士」で12.1%、「特にない」が72.3%と活用は進んでいない状況です。

(6) 管理規約等により適切に運営されているマンションが多い（問36・問37・問38・問39）

殆どのマンションで管理規約を定めており、国が示した「標準管理規約」に準拠しているマンションが92.6%となっています。

また、管理規約に基づいて作成される詳細なルールである使用細則等も殆どのマンションで定められています。

さらに、住宅宿泊事業法（民泊）についても既に対応済みのマンションが9割を超え、社会情勢の変化や法制度の動向について迅速に対応しています。

(7) 8割が管理業務の全てを委託している（問67）

「基幹事務も含め全ての業務を管理業者に委託している」が76.6%で最も多く、「全ての業務を管理組合が行っている」マンションは2.1%となっています。

(8) 情報の入手は管理会社が多い（問113・問114）

マンションに関する情報の入手は「管理会社」が61.7%で最も多く、次いで「市のHP」が28.4%となっています。

また、助成制度や各種施策等については「行政から郵送されるチラシ」が41.8%で最も多く、「市のHP」が37.6%、「広報うらやす」が22.7%となっています。

4 管理組合の経理

(1) 2会計による区分経理が多い（問 52）

「管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理」が82.3%で最も多く、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理」が8.5%となっています。

(2) 管理費及び修繕積立金は、専有面積の割合に応じて算出が多い（問 53・問 57）

管理費は「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が83.0%で最も多く、1戸あたりの月額「10,001円～15,000円」が38.3%と最も多くなっています。

また、修繕積立金も「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が82.3%で最も多く、1戸あたりの月額「10,001円～15,000円」が28.4%で最も多くなっています。

(3) 修繕積立金は「段階増額積立方式」が多い（問 56・問 60）

76.6%のマンションで、修繕積立金は「長期修繕計画から算出された必要額」から算出されており、積立方式は「段階増額積立方式」が41.1%で最も多くなっています。

(4) 管理費または修繕積立金の滞納は2割で発生（問 65①・問 65②・問 65③・問 66）

21.3%のマンションで「3か月以上の滞納」があり、そのうち半数が「6か月以上の滞納」があるとなっています。

また、滞納者への対応は、「管理会社に任せている」が70.9%と最も多くなっています。

5 計画的な修繕

(1) 長期修繕計画のあるマンションが9割（問 76・問 77・問 79）

長期修繕計画を「作成している」マンションは90.1%となっており、計画期間は「30年以上」が75.6%と最も多くなっています。

また、計画の見直し間隔は「5年ごとに見直している」が40.2%で最も多くなっています。

(2) 7割が大規模修繕工事の実施経験がある（問 82・問 83・問 86）

「大規模な計画修繕工事を実施したことがある」は67.4%となっており、実施したことのないマンションの8割以上が「第1回目の時期ではない」となっています。

また、大規模修繕工事を実施したマンションでは、88.4%のマンションが建物や設備の劣化診断を行っています。

(3) 大規模修繕工事における資金調達方法は「全額修繕積立金」が多い（問 90・問 92）

直近で行った大規模修繕工事における資金調達は、「修繕積立金と一時金徴収」が 63.2%と最も多いですが、今後予定している大規模修繕工事における資金調達は、「全額修繕積立金で賄える」が 63.1%で最も多くなっています。

(4) 耐震診断の実施率は低い（問 93）

1981（昭和 56）年 6 月 1 日以前に建築されたマンションで、耐震診断を「実施した」のは 16.7%となっています。

6 高経年化対策

(1) 高経年化に対する議論は行われていない（問 96・問 97・問 99）

建物の高経年化についての議論は、「高経年化対策について議論を行っていない」が 78.0%で最も多くなっています。

また、議論が行われたマンションでは、「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が 41.7%で最も多くなっていますが、「建替えが必要と認識しているが、問題が多くて進んでいない」や「建替えについて、委員会等を設けて具体的に検討している」も少数ですが見受けられます。

(2) エレベーターの防災対策を行っているのは半数（問 103）

エレベーターの防災対策として設置している装置は、「停電時自動着床装置」が 59.2%、「P波感知型地震時間制運転装置」が 50.0%となっています。

7 コミュニティや防犯・防災への取り組み

(1) 4割が管理組合として地域の自治会に参加している（問 109・問 110・問 111）

自治会との関係では、「管理組合として地域の自治会に参加している」が 41.8%で最も多く、「管理組合は地域の自治会には全く関与していない」が 27.0%、「管理組合として居住者が任意に地域の自治会に加入することを推奨している」が 14.2%となっています。

また、管理組合や居住者の組織活動は、「回覧板の循環」が 29.8%で最も多く、「植栽の維持管理」が 23.4%、「マンション周辺の清掃」が 17.7%となっています。

さらに、管理組合や居住者のイベントについては、「定期的開催」が 39.0%で最も多く、その半数以上が年に 1 回の開催となっています。

(2) 行政や地域からのお知らせは掲示板を活用している（問 116）

行政や地域からのお知らせは「掲示板」が 66.7%で最も多く、「広報していない」と「回覧板（棟ごと・階ごと）」がともに 13.5%、「各戸配布」が 12.1%となっています。

(3) 防犯カメラの設置率は8割（問 112）

防犯対策として行っていることは、「防犯カメラを設置している」が 79.4%で最も多く、「住戸の錠を改良した」と「防犯に関する情報の収集・提供」がともに 14.2%、「最寄りの交番、警察署の連絡先の周知」が 13.5%となっています。

(4) 定期的な防災訓練や物資等の備蓄は行っているが、災害時のマニュアルや自治会との連携等は整っていない（問 117・問 118・問 119・問 120）

災害に備えて行っていることは「定期的な防災訓練を行っている」が 48.9%で最も多くなっており、備蓄に関しては「管理組合で倉庫を設けて備蓄している」が 34.8%で最も多くなっています。

また、災害時の活動マニュアルは、作成しているマンションが 28.3%となっており、自治会との連携に関しては「提携する予定はない」が 44.7%で最も多くなっています。

さらに、災害時の積立に関しては、「積立はしていない」が 82.3%で最も多くなっています。

8 今後の不安

(1) 管理運営上の不安は「区分所有者の高齢化」（問 127）

管理運営上の不安は「区分所有者の高齢化」が 46.1%で最も多く、「役員のなり手不足」が 32.6%、「修繕積立金の不足」が 22.7%、「ルールを守らない居住者の増加」が 20.6%となっています。

(2) 建物や施設上の不安は「建物の老朽化」（問 128）

建物や施設上の不安は「建物の老朽化」が 34.8%で最も多く、「設備の旧式化」が 24.8%、「大規模な修繕工事の実施、進め方について」が 24.1%、「大規模地震による建物の損壊、地盤の液状化」が 19.1%となっています。

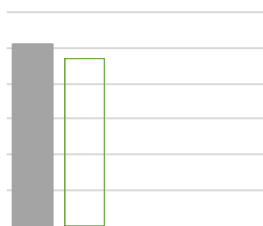
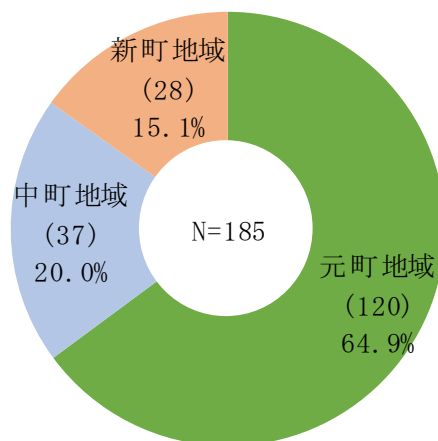
第3章 建物実態調査（外観目視調査）

1 浦安市のマンションの立地特性

1-1 浦安市のマンションの分布状況

市内にはマンションが185件あり、そのうち64.9% (120件)が「元町地域」、20.0% (37件)が中町地域、15.1% (28件)が新町地域に立地しています。

地域別に規模をみると、「元町地域」は、戸数50戸以下のマンションが81.7% (98件)を占め、規模の小さいマンションの割合が高くなっています。「新町地域」は、301戸以上のマンションが42.9% (12件)を占め、規模の大きなマンションの割合が高くなっています。「中町地域」は小規模なものから大規模なものまで様々な規模のマンションがみられます。



2 マンションの規模、形態、竣工年

■マンションストックの概要

地域 項目	管理組合数				棟数				戸数			
	計	元町 地域	中町 地域	新町 地域	計	元町 地域	中町 地域	新町 地域	計	元町 地域	中町 地域	新町 地域
総数	185	120	37	28	633	129	388	116	23,818	4,695	9,571	9,552
	100.0	64.9	20.0	15.1	100.0	20.4	61.3	18.3	100.0	19.7	40.2	40.1
単棟型	145	115	20	10	145	115	20	10	8,068	4,216	2,021	1,831
	100.0	79.3	13.8	6.9	100.0	79.3	13.8	6.9	100.0	52.3	25.0	22.7
団地型	40	5	17	18	488	14	368	106	15,750	479	7,550	7,721
	100.0	12.5	42.5	45.0	100.0	2.9	75.4	21.7	100.0	3.0	47.9	49.0
～ 1980年	22	15	7	0	258	19	239	0	4,364	601	3,763	0
	100.0	68.2	31.8	0.0	100.0	7.4	92.6	0.0	100.0	13.8	86.2	0.0
1981年 ～	163	105	30	28	375	110	149	116	19,454	4,094	5,808	9,552
	100.0	64.4	18.4	17.2	100.0	29.3	39.7	30.9	100.0	21.0	29.9	49.1

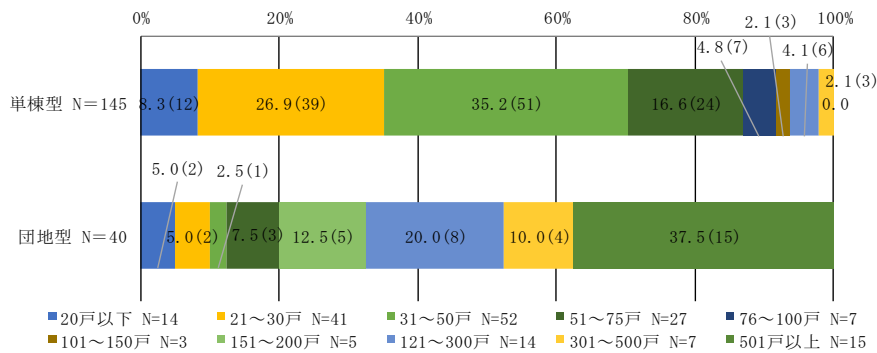
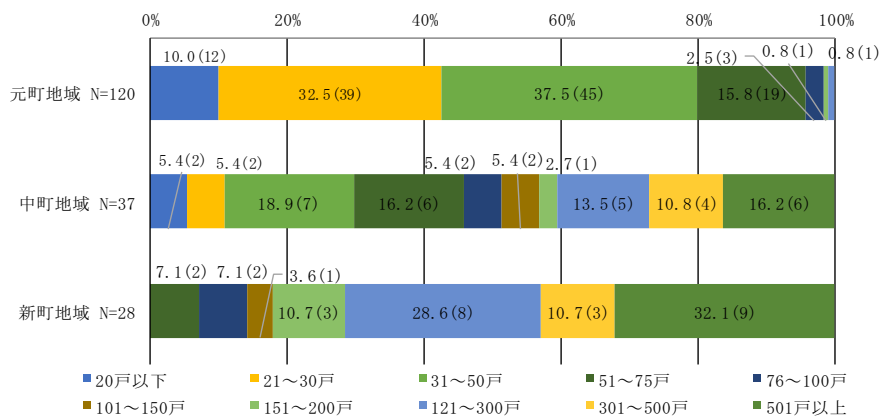
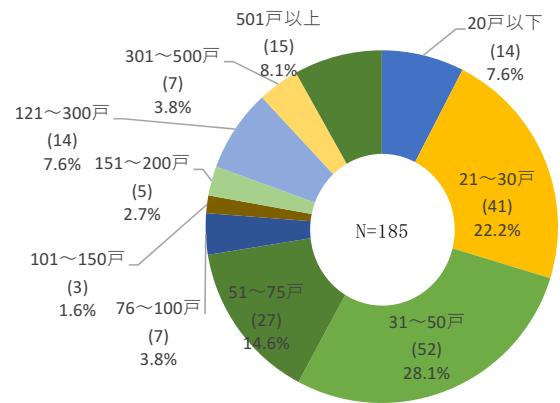
*上段は件数。下段は割合を表しています。

2-1 戸数

「31～50戸」が28.1%(52件)で最も多く、「21～30戸」が22.2%(41件)、「51～75戸」が14.6%(27件)、「501戸以上」が8.1%(15件)となっています。

また、地域別にみると、元町地域は50戸以下のマンションが80.0%(96件)を占めるのに対し、新町地域では101戸以上のマンションが85.7%(24件)を占めています。

形態別の状況は以下の通りです。



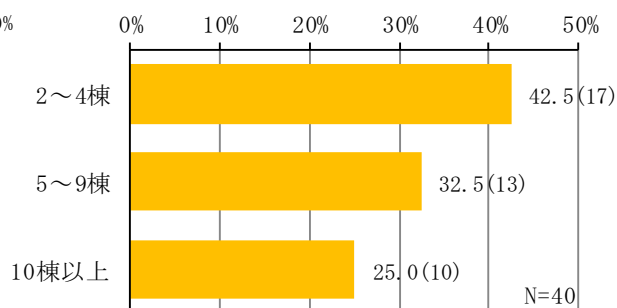
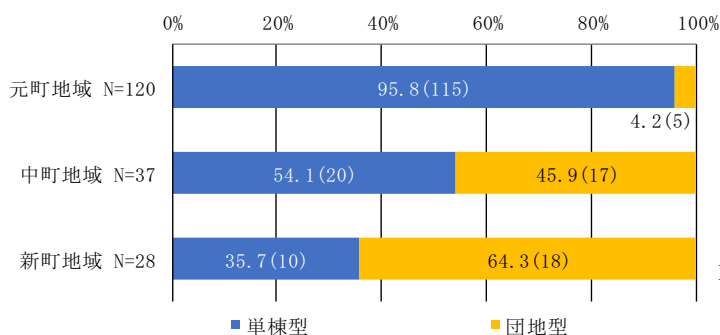
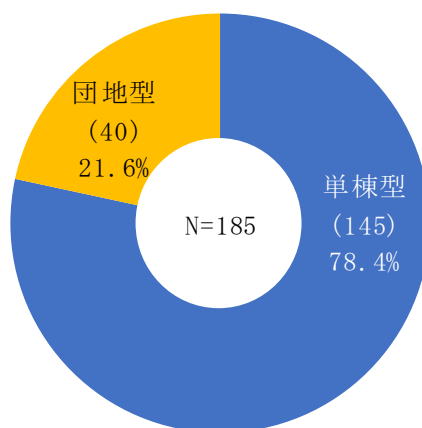
2-2 形態

■単棟型・団地型の別

「単棟型」は78.4%(145件)、「団地型」は21.6%(40件)となっています。

地域別にみると、「元町地域」では「単棟型」が95.8%(115件)を占めるのに対し、「新町地域」では「団地型」が64.3%(18件)となっています。

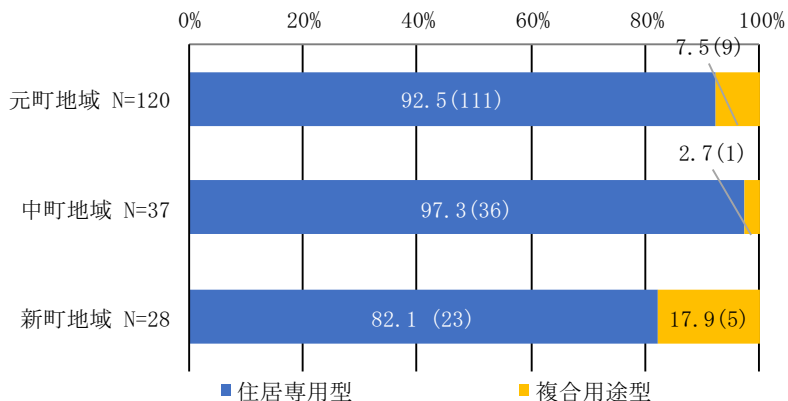
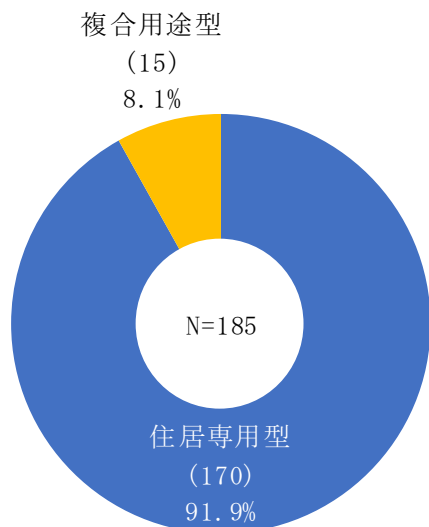
団地型の40件について、棟数をみると、「2～4棟」が42.5%(17件)で最も多く、次いで「5～9棟」が32.5%(13件)、「10棟以上」が25.0%(10件)となっています。



■住居専用型・複合用途型の別

「住居専用型」は91.9%(170件)、「複合用途型」は8.1%(15件)となっています。

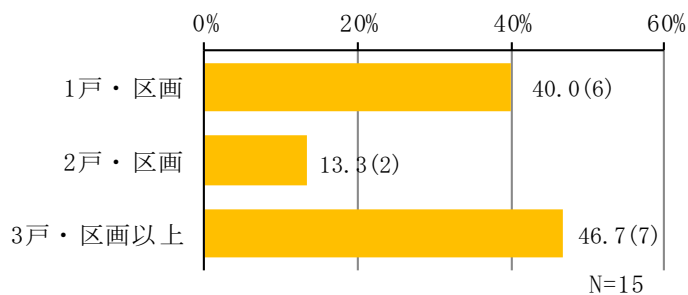
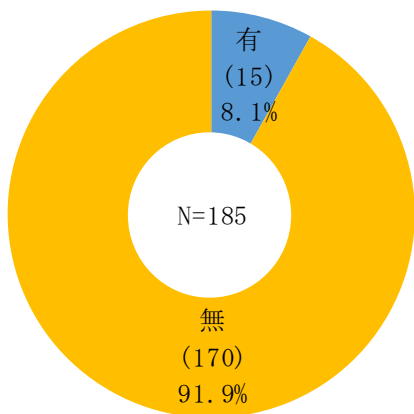
また、地域別にみると、中町地域では97.3%(36件)が住居専用型ですが、新町地域では17.9%(5件)が複合用途型となっています。



■店舗の併設の有無と区画数

「複合用途型」の15件は、全て店舗となっています。

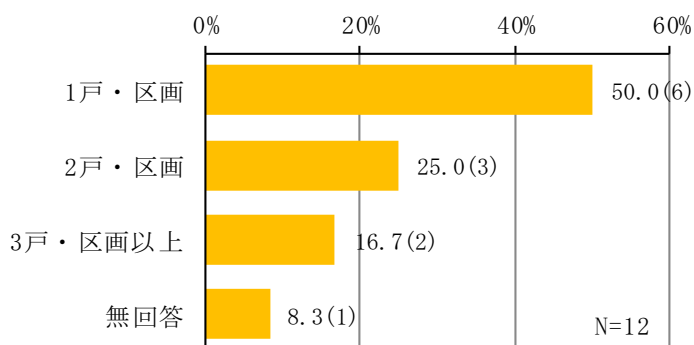
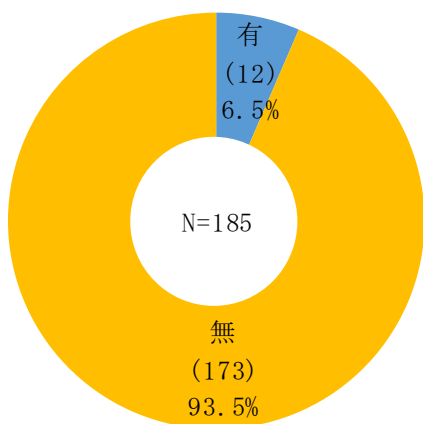
区画数を集計すると、「3戸・区画以上」が46.7%(7件)で最も多く、「1戸・区画」が40.0%(6件)、「2戸・区画」が13.3%(2件)となっています。



■事務所の併設の有無と区画数

「複合用途型」の15件の内事務所の併設があるのは6.5%(12件)、「無」は93.5%(173件)となっています。

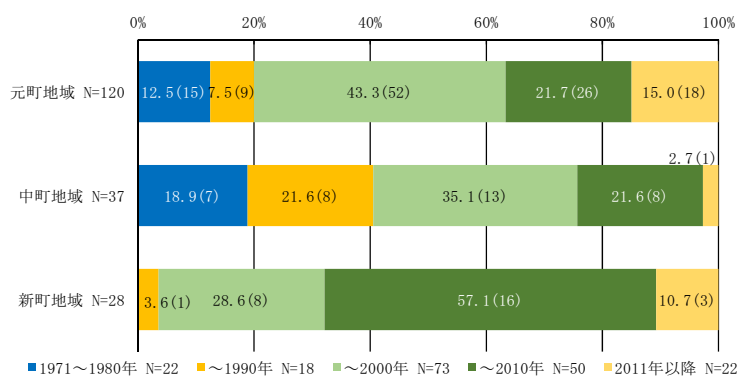
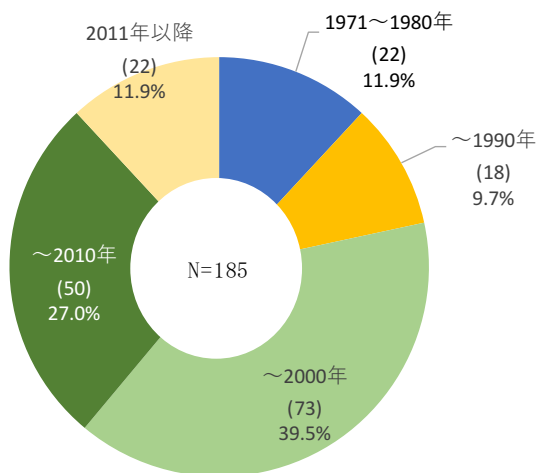
事務所「有」の12件について、区画数を集計すると、「1戸・区画」が50.0%(6件)で最も多く、「2戸・区画」が25.0%(3件)、「3戸・区画以上」が16.7%(2件)となっています。



2-3 竣工年

「1991～2000年」が39.5%(73件)で最も多く、「2001～2010年」が27.0%(50件)、「1971～1980年」と「2011年以降」がともに11.9%(22件)となっています。

また、地域別にみると、「元町地域」では、「1991～2000年」が43.3%(52件)で最も多く、次いで「2001～2010年」が21.7%(26件)となっています。「中町地域」では、「1991～2000年」が35.1%(13件)とやや多いですが、竣工年による大きな偏りはなく、「新町地域」では、「2001～2010年」が57.1%(16件)となっています。



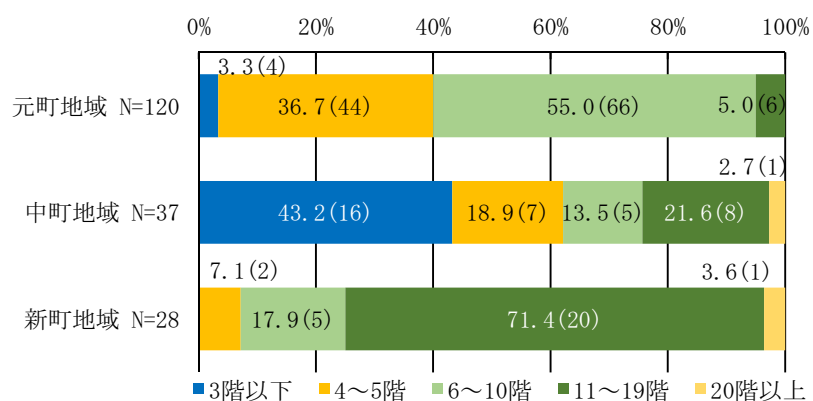
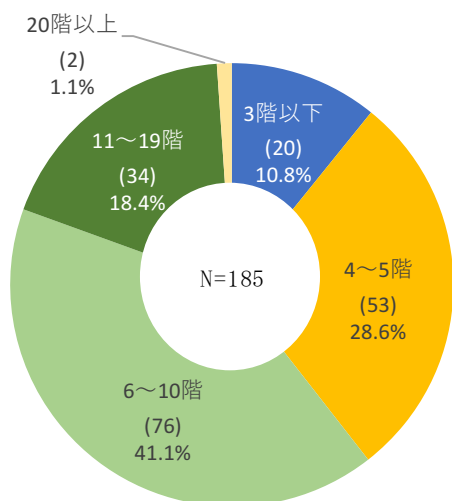
■ 竣工年別マンション分布図

2-4 階数

■地上階数

「6～10階」が41.1%(76件)で最も多く、「4～5階」が28.6%(53件)、「11～19階」が18.4%(34件)、「3階以下」が10.8%(20件)となっています。

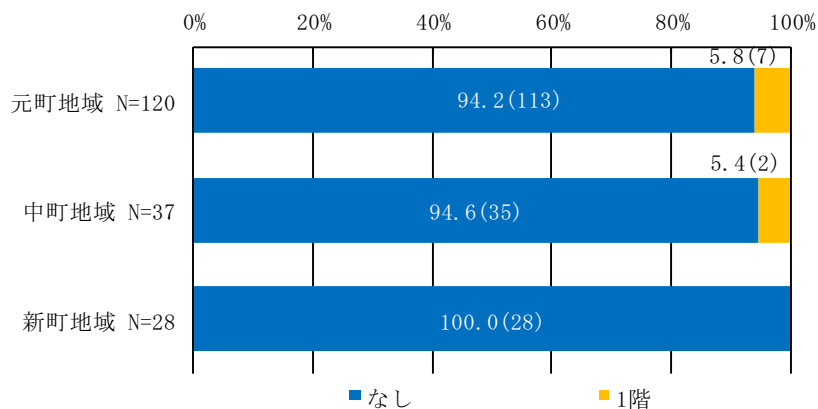
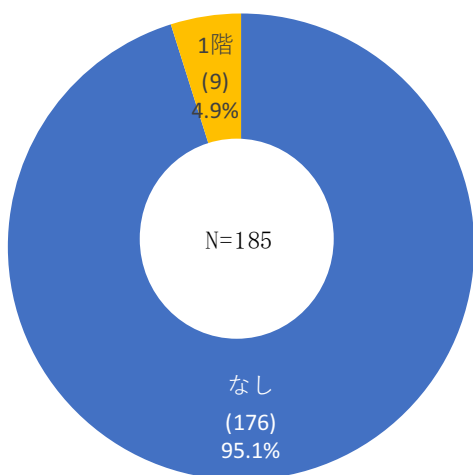
また、地域別にみると、「元町地域」では「6～10階」が55.0%(66件)で最も多く、「中町地域」では「3階以下」が43.2%(16件)で最も多く、「新町地域」では「11～19階」が71.4%(20件)で最も多くなっています。



■地下階数

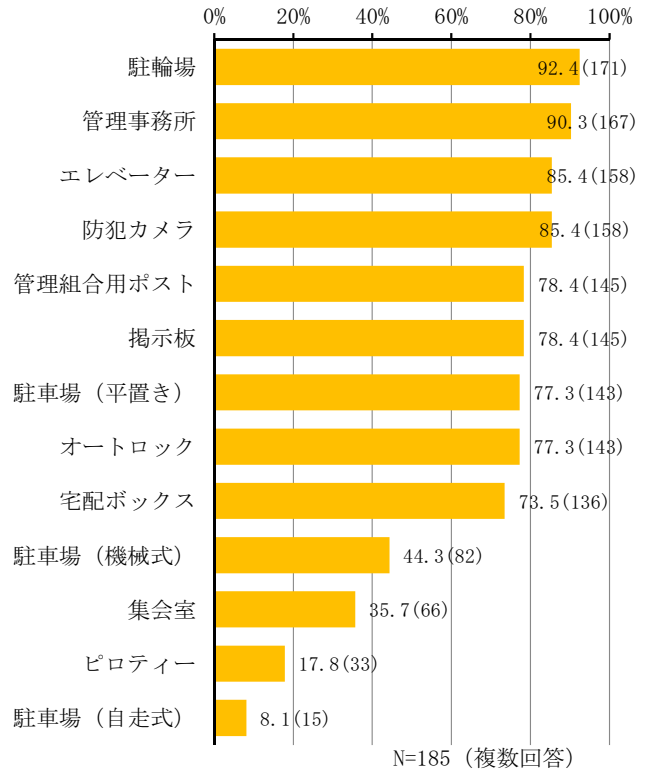
「なし」が95.1%(176件)、「1階」が4.9%(9件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



3 付帯設備

「駐輪場」が92.4%(171件)で最も多く、「管理事務所」が90.3%(167件)、「エレベーター」と「防犯カメラ」がともに85.4%(158件)、「管理組合ポスト」と「掲示板」がともに78.4%(145件)となっています。

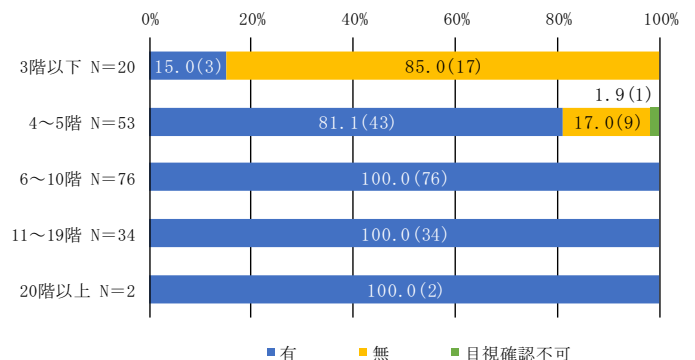
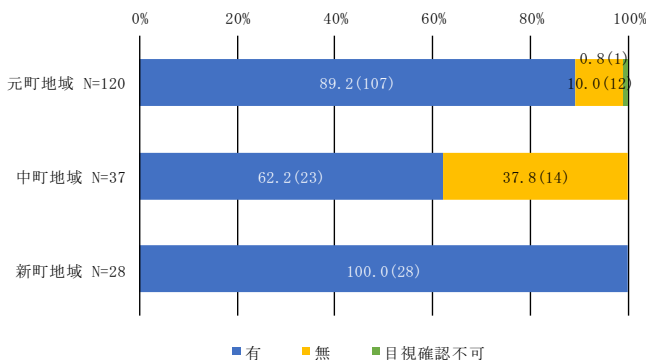
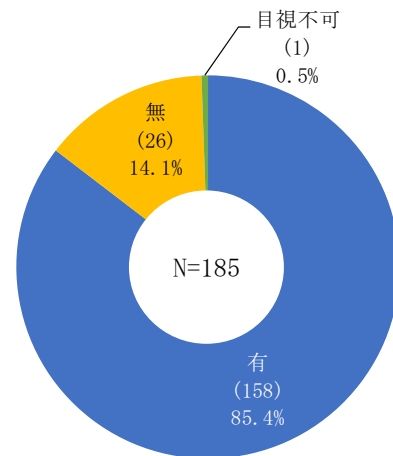


3-1 エレベーター

「有」が85.4%(158件)、「無」が14.1%(26件)となっています。

また、地域別にみると、「中町地域」では62.2%(23件)なのに対して、「新町地域」ではエレベーター「有」が100%(28件)となっています。

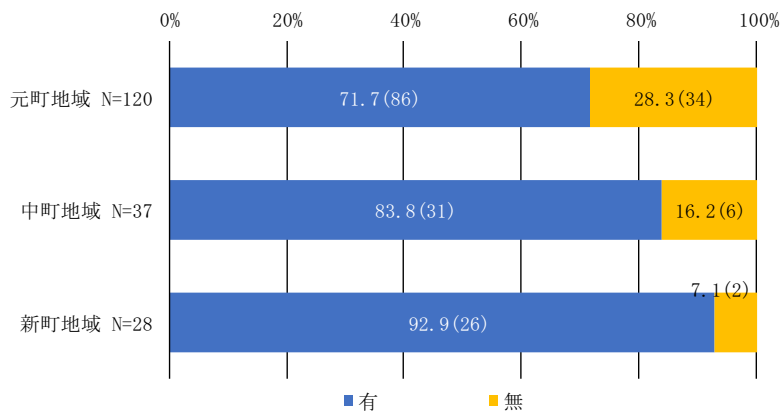
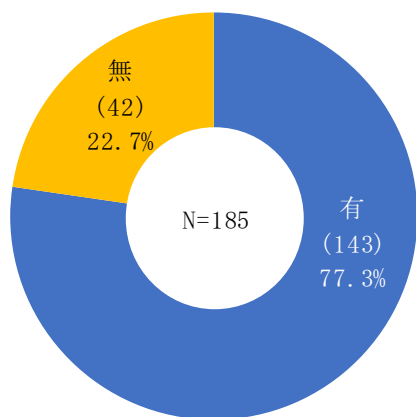
階数別では、6階以上ではエレベーター「有」が100%なのに対し、「4～5階」では81.1%(43件)、「3階以下」では15.0%(3件)となっています。



3-2 駐車場

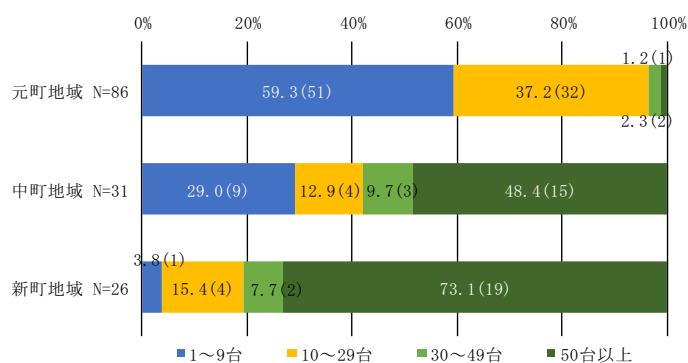
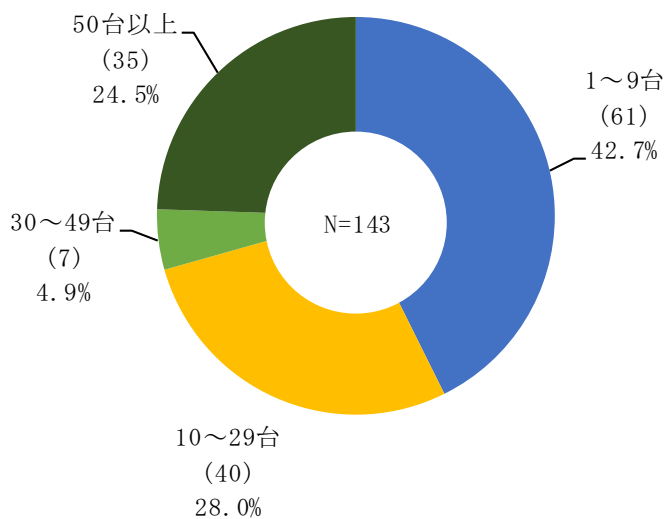
■駐車場（平置き）

「有」が77.3%(143件)、「無」が22.7%(42件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■駐車場（平置き）台数

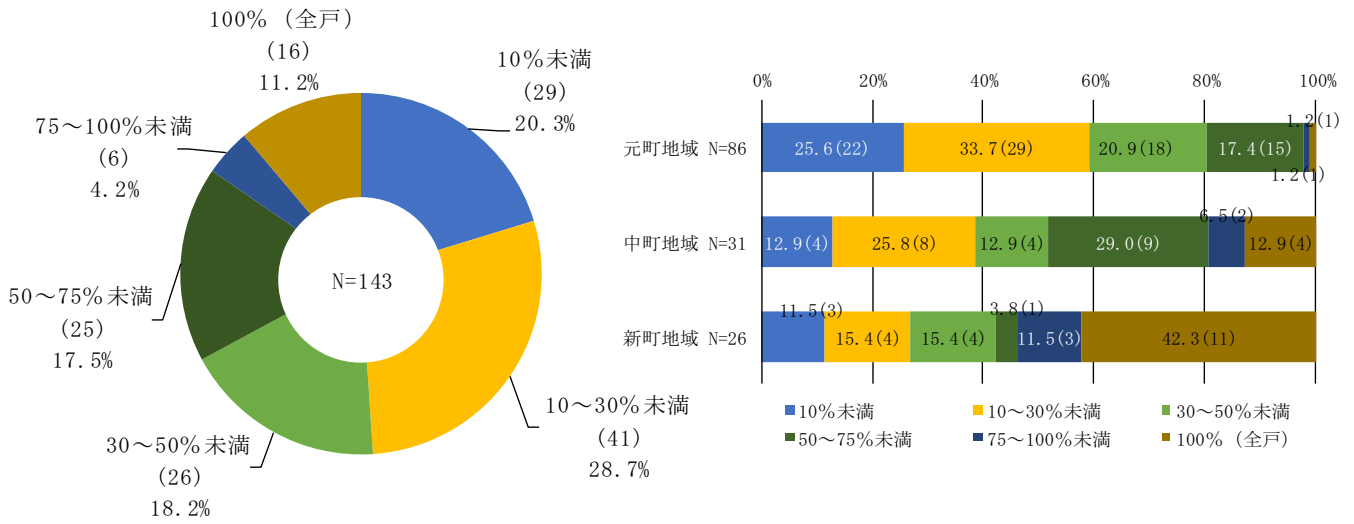
「1～9台」が42.7%(61件)で最も多く、「10～29台」が28.0%(40件)、「50台以上」が24.5%(35件)、「30～49台」が4.9%(7件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 駐車場（平置き）台数（戸数対比）

「10～30%未満」が28.7%(41件)で最も多く、「10%未満」が20.3%(29件)、「30～50%未満」が18.2%(26件)、「50～75%未満」が17.5%(25件)となっています。

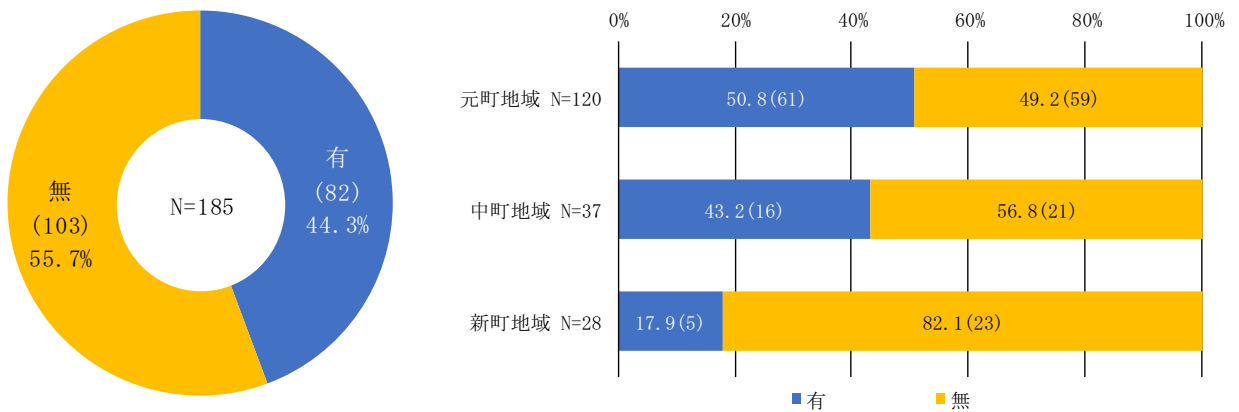
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 駐車場（機械式）

「有」が44.3%(82件)、「無」が55.7%(103件)となっています。

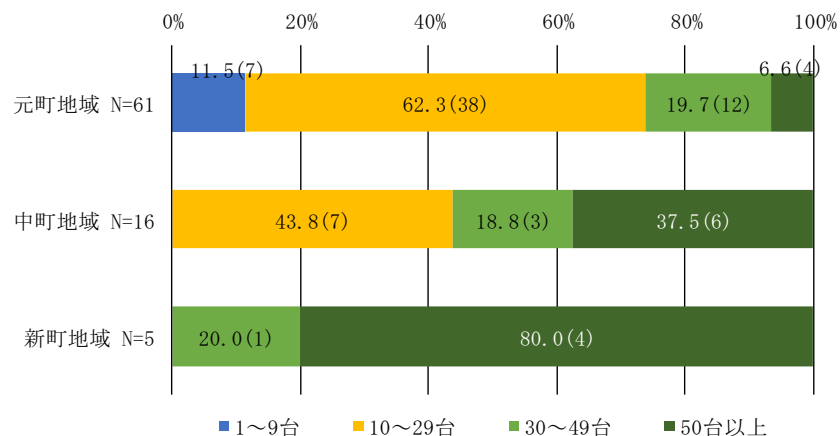
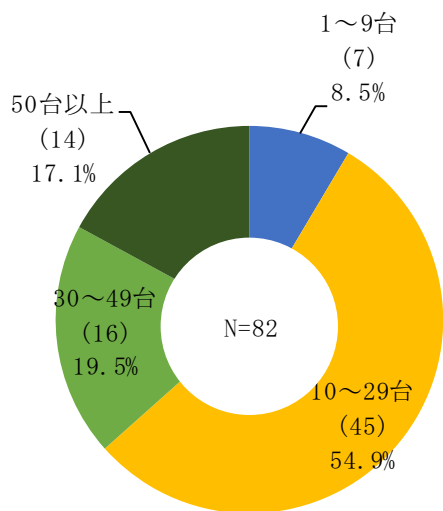
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 駐車場（機械式）台数

「10～29台」が54.9%(45件)、「30～49台」が19.5%(16件)、「50台以上」が17.1%(14件)、「1～9台」が8.5%(7件)となっています。

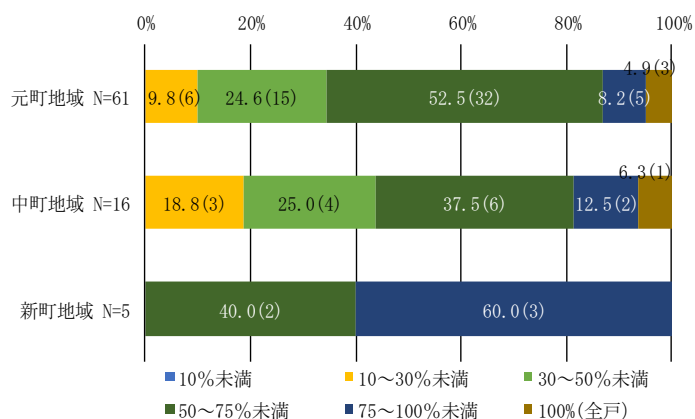
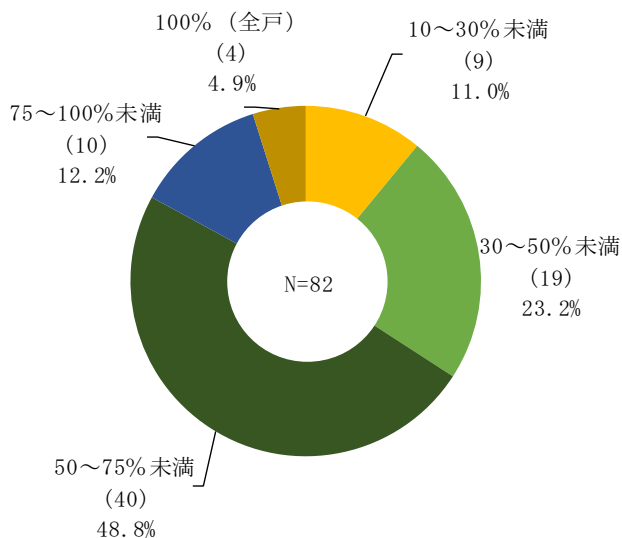
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 駐車場（機械式）台数（戸数対比）

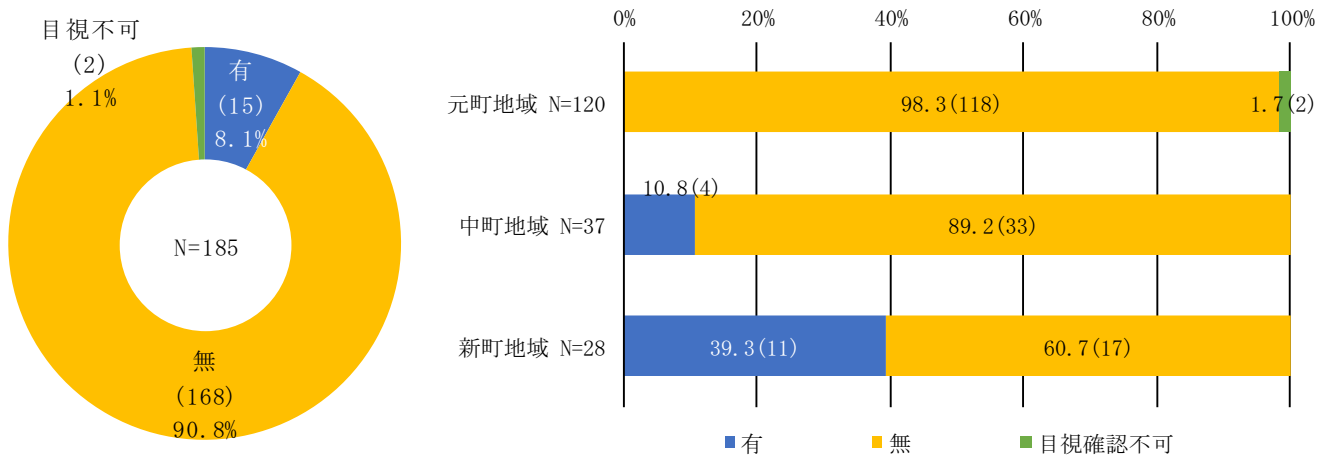
「50～75%未満」が48.8%(40件)で最も多く、「30～50%未満」が23.2%(19件)、「75～100%未満」が12.2%(10件)、「10～30%未満」が11.0%(9件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



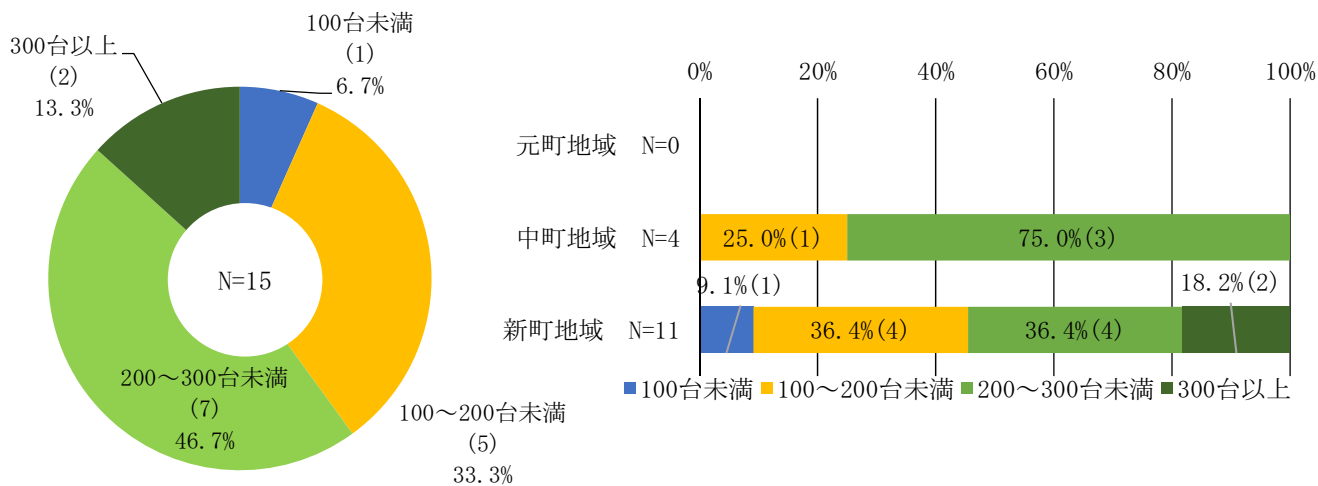
■ 駐車場（自走式）

「無」が90.8%(168件)で、「有」が8.1%(15件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 駐車場（自走式）台数

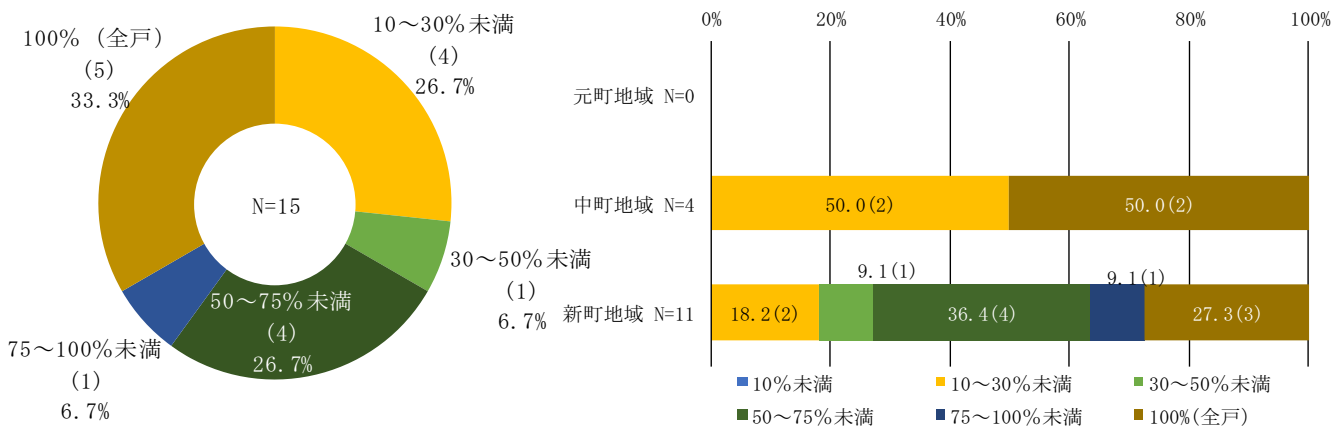
「200～300台未満」が46.7%(7件)、「100～200台未満」が33.3%(5件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 駐車場（自走式）台数（戸数対比）

「100%」が33.3%(5件)で最も多く、次いで「10~30%未満」、「50~75%未満」がともに26.7%(4件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

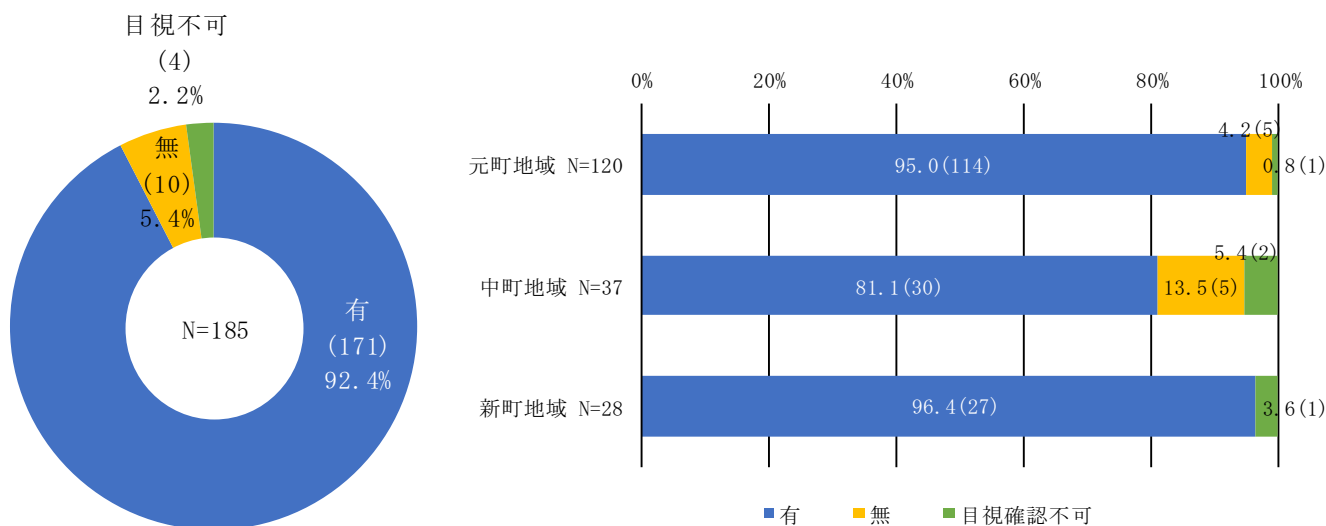


3-3 駐輪場

■ 駐輪場

「有」が92.4%(171件)、「無」が5.4%(10件)となっています。

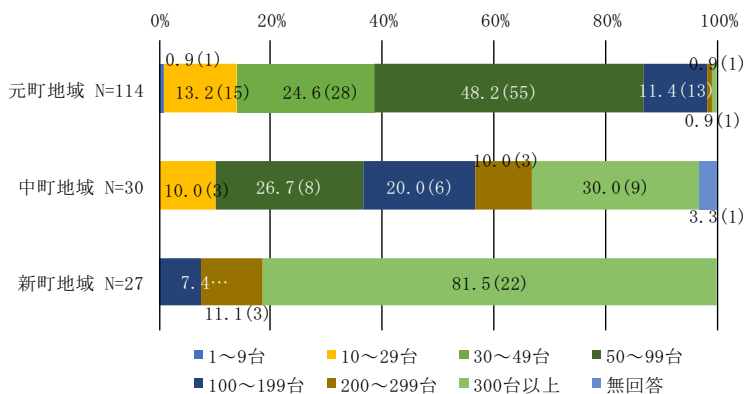
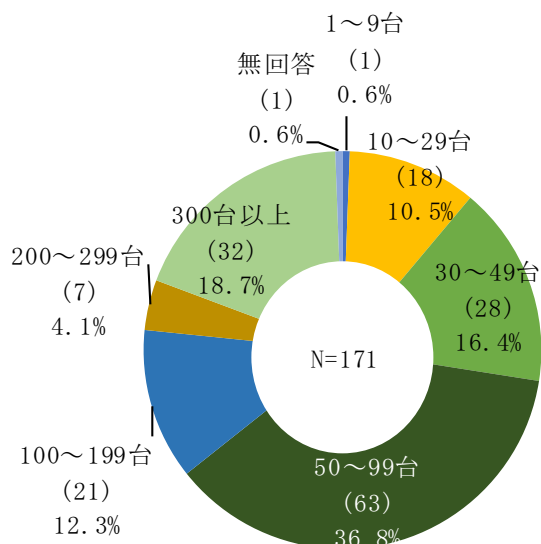
また、地域別の状況は以下の通りです。



■駐輪場台数

「50～99台」が36.8%(63件)で最も多く、「300台以上」が18.7%(32件)、「30～49台」が16.4%(28件)、「100～199台」が12.3%(21件)となっています。

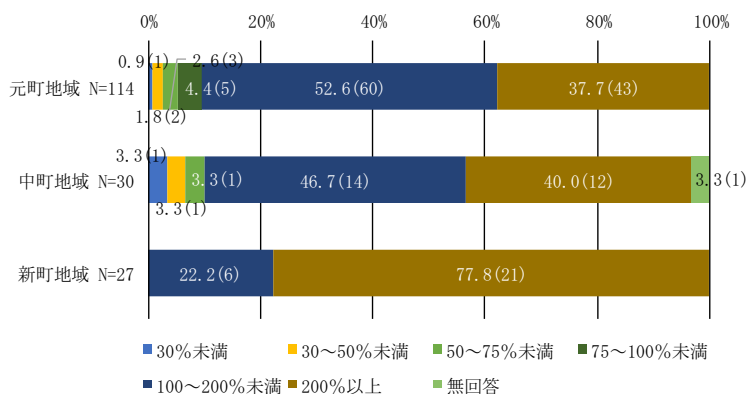
また、地域別の状況は以下の通りです。



■駐輪場台数（戸数対比）

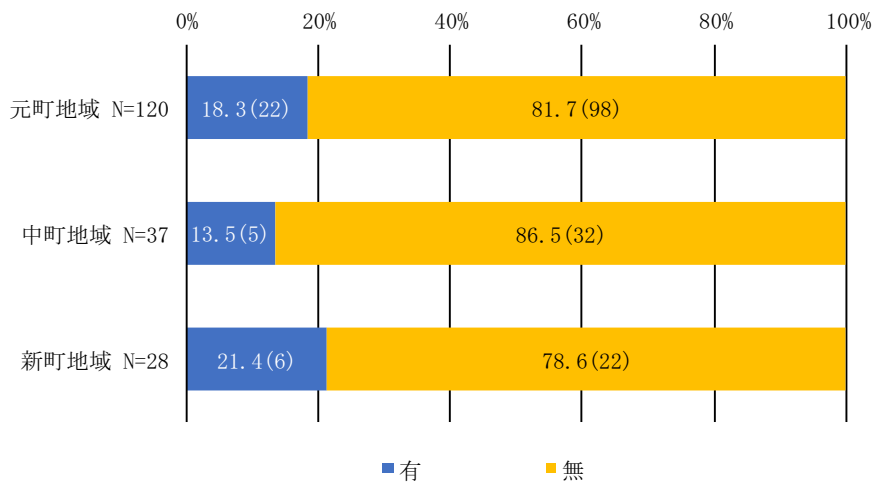
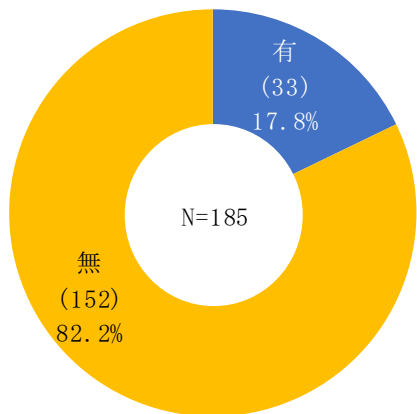
「100～200%未満」が46.8%(80件)で最も多く、「200%以上」が44.4%(76件)、「75～100%未満」が2.9%(5件)、「50～75%未満」が2.3%(4件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



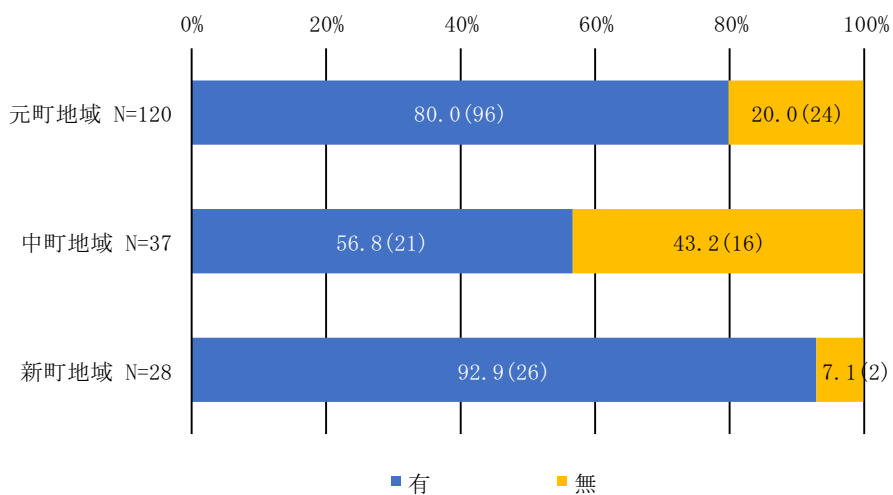
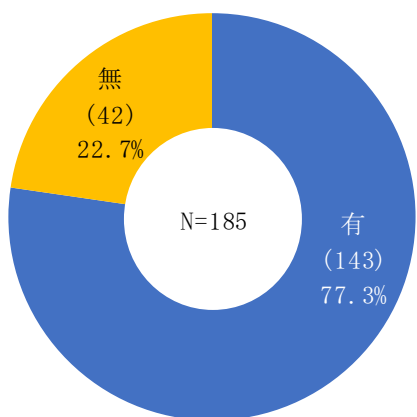
3-4 ピロティ

「無」が82.2%(152件)、「有」が17.8%(33件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



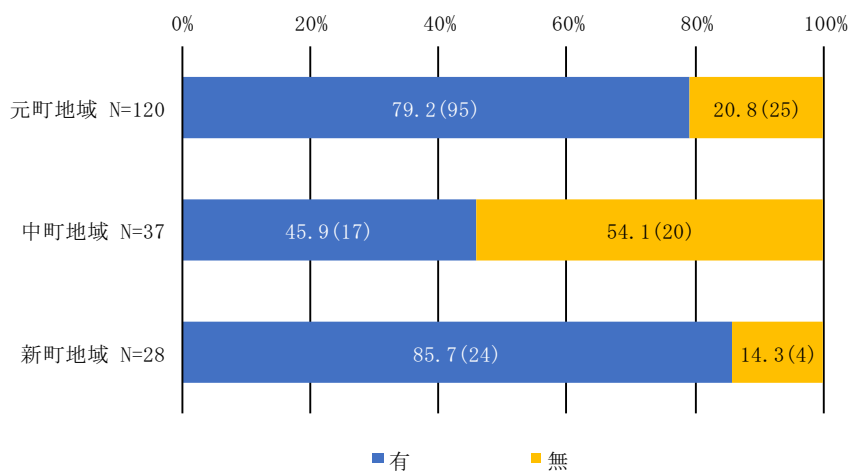
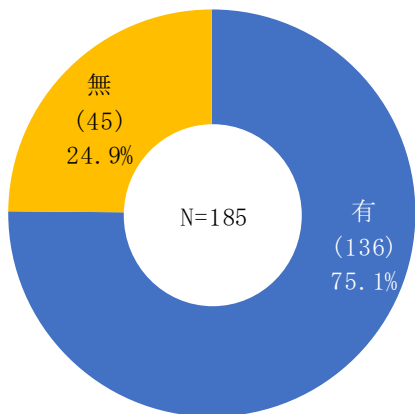
3-5 オートロック

「有」が77.3%(143件)、「無」が22.7%(42件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



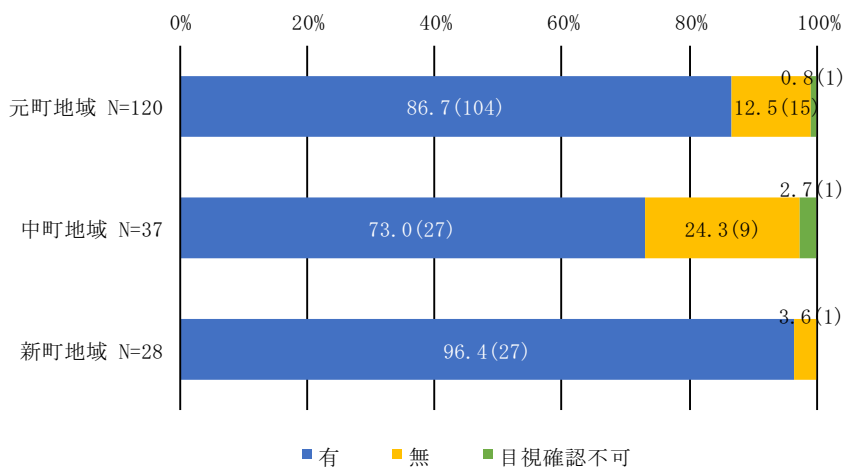
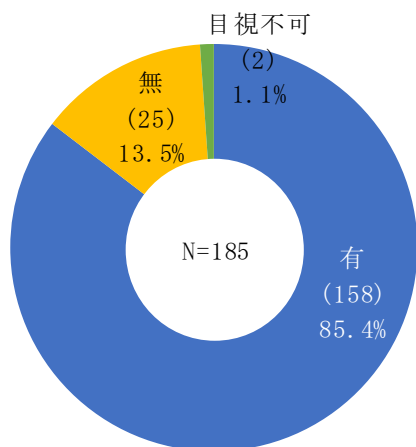
3-6 宅配ボックス

「有」が73.5%(136件)、「無」が26.5%(49件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



3-7 防犯カメラ

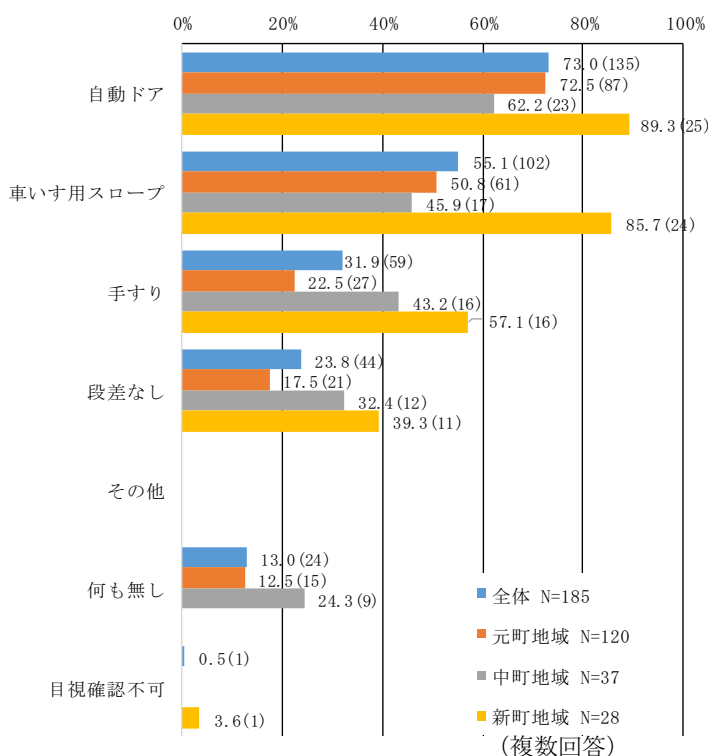
「有」が85.4%(158件)、「無」が13.5%(25件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



3-8 バリアフリー

「自動ドア」の設置が73.0%(135件)で最も多く、次いで「車いす用スロープ」が55.1%(102件)、「手すり」が31.9%(59件)、「段差なし」が23.8%(44件)となっています。

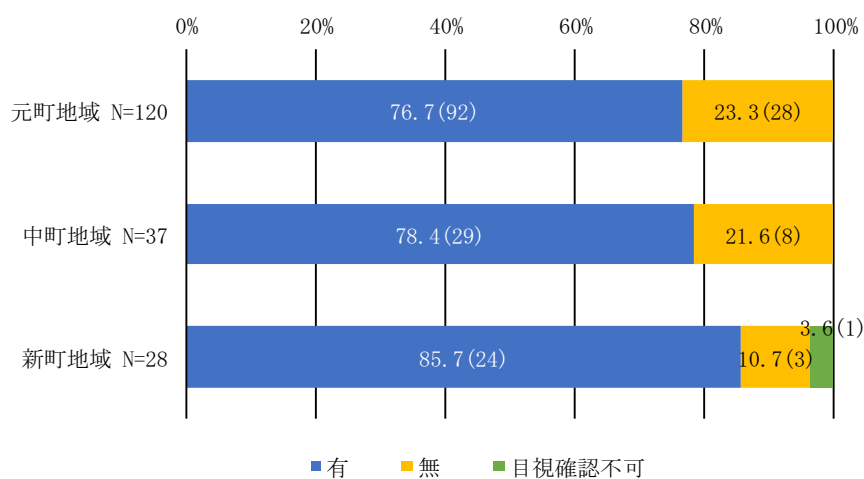
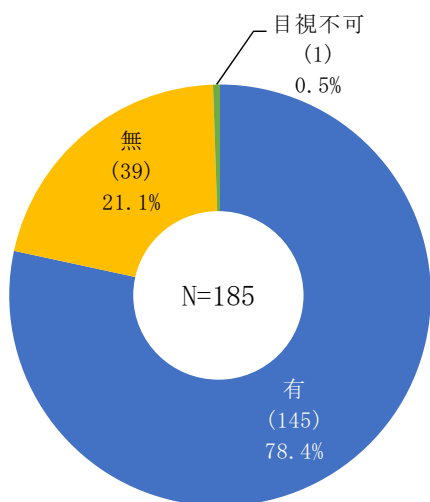
また、地域別の状況は右の通りです。



3-9 管理組合用ポスト

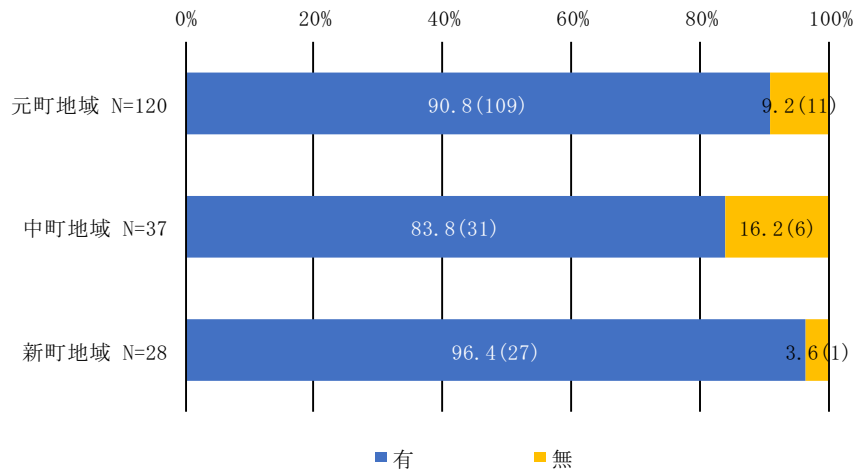
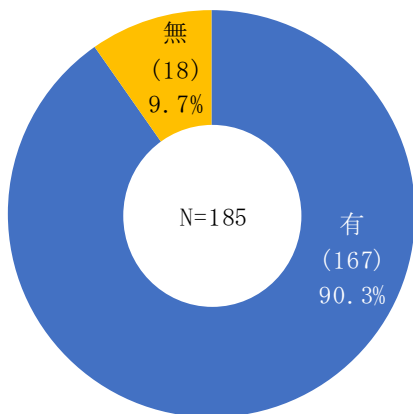
「有」が78.4%(145件)、「無」が21.1%(39件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



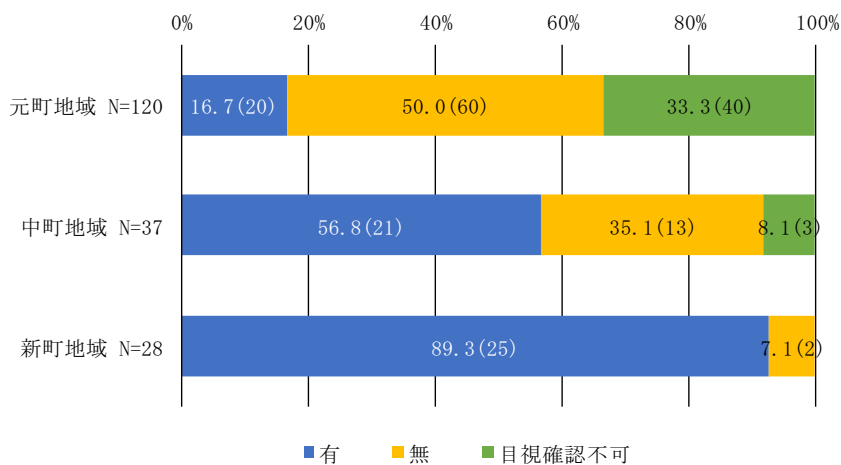
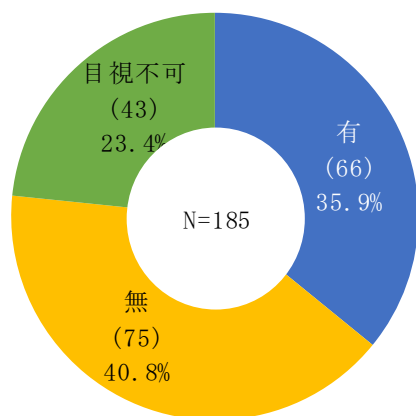
3-10 管理事務所

「有」が90.3%(167件)、「無」が9.7%(18件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



3-11 集会室

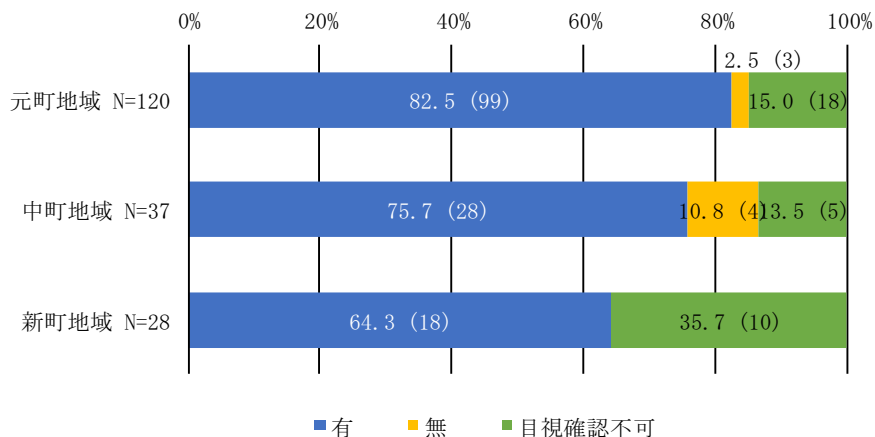
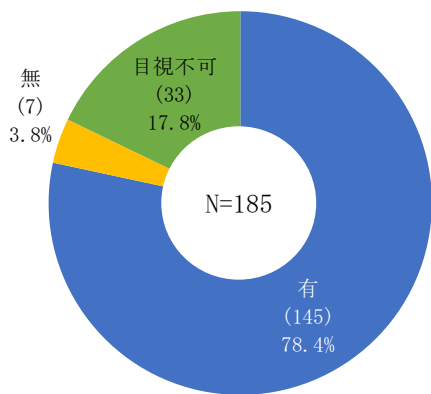
「無」が40.8%(75件)、「有」が35.9%(66件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



3-12 掲示板

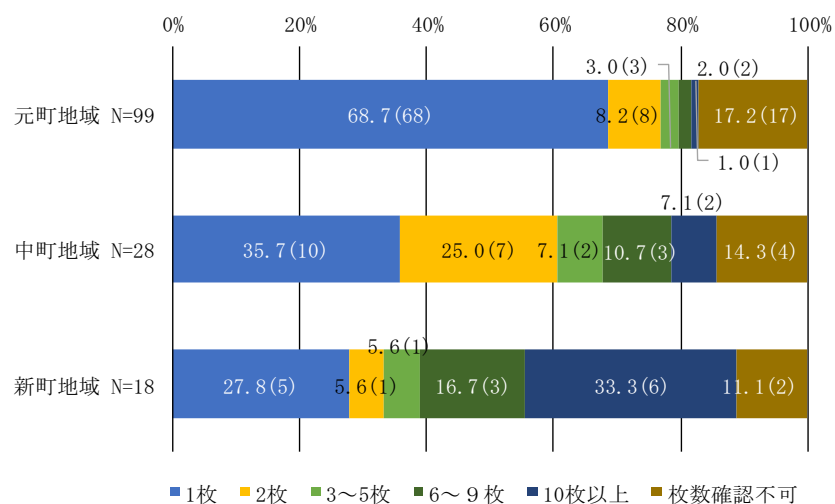
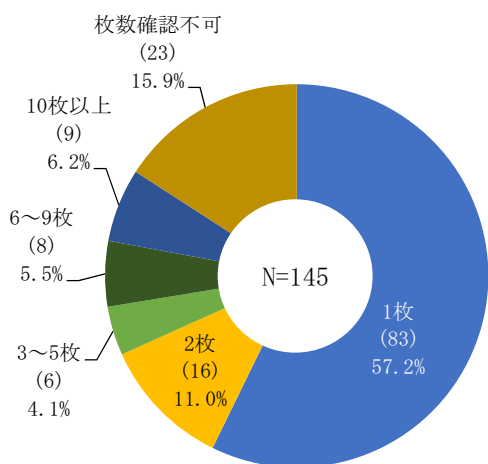
■ 掲示板の有無

「有」が78.4%(145件)、「無」が3.8%(7件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 掲示板の枚数

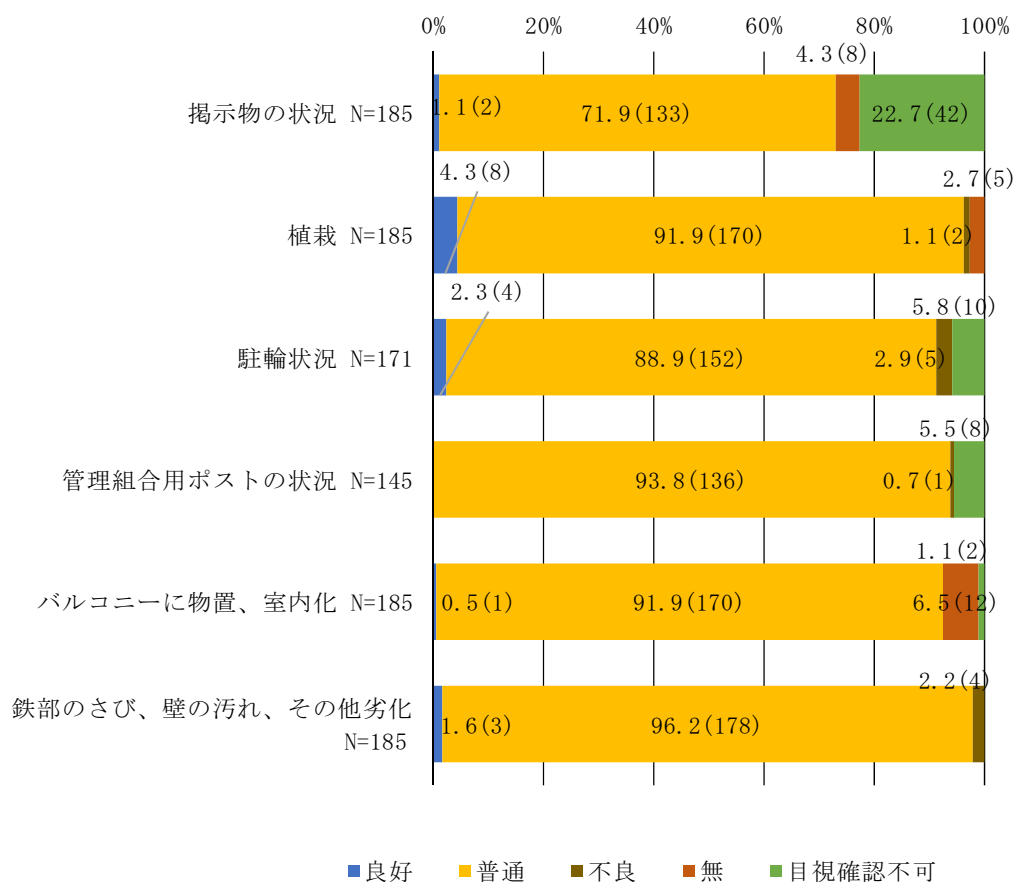
掲示板「有」場合の145件について、枚数を集計すると、「1枚」が57.2%(83件)、「2枚」が11.0%(16件)、「10枚以上」が6.2%(9件)、「6～9枚」が5.5%(8件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



4 管理状況

目視調査により、建物の維持管理状況について、「掲示物の状況」、「植栽(道路や隣接敷地にはみ出していないか)」、「駐輪状況(違法な駐輪がないか)」、「管理組合ポストの状況(郵便物溜まっていないか)」、「バルコニーに物が置いていないか(共用部分であり、物が置かれていると避難上問題となるため)」、「鉄部のさび、壁の汚れ、その他劣化」といった視点で現地調査を実施しました。

不良と判断したものは、「植栽」が4.3%(8件)「駐輪状況」が、2.3%(4件)、「鉄部のさび、壁の汚れ、その他劣化」が1.6%(3件)、「掲示物の状況」が1.1%(2件)でした。



第4章 維持管理に関するアンケート調査の結果

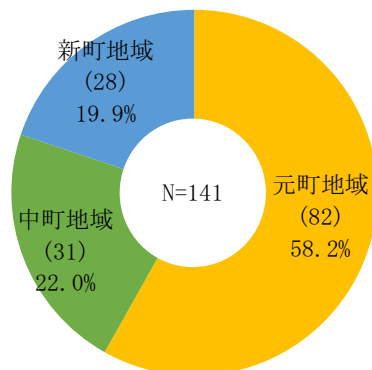
1 マンションの敷地・建物の概要について

1-1 マンションの概要

(1) 建物の概要

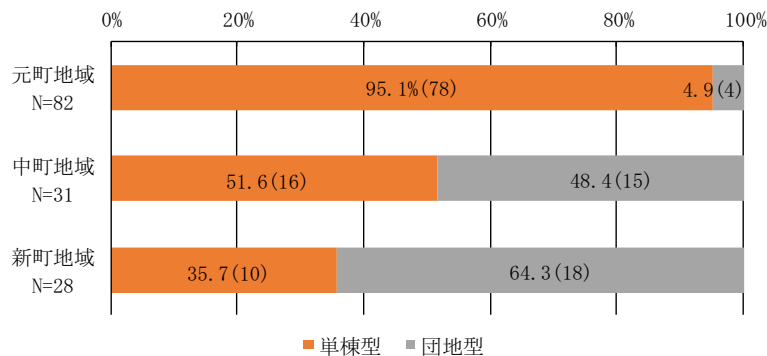
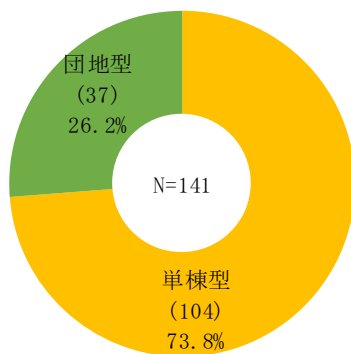
■立地 (問 1. ②)

「元町地域」が 58.2% (82 件) を占め最も多く、次いで「中町地域」が 22.0% (31 件)、「新町地域」が 19.9% (28 件) となっています。



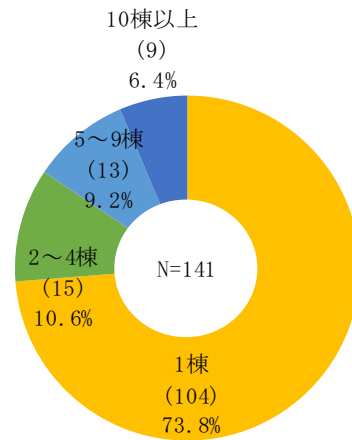
■建物の形態 (問 1. ③)

「単棟型」は 73.8% (104 件)、「団地型」は 26.2% (37 件) となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■建物棟数（問 1. ④）

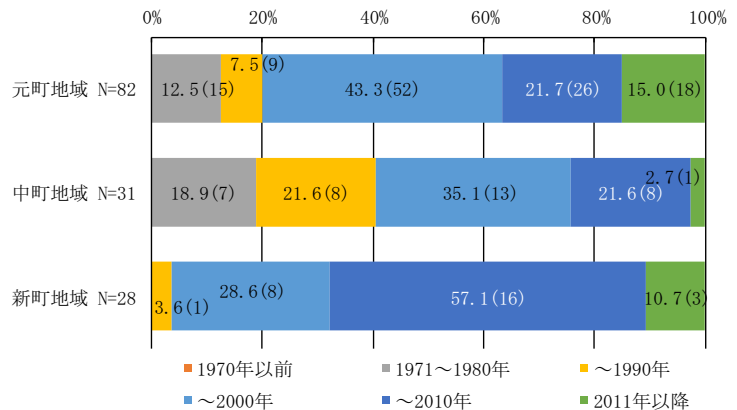
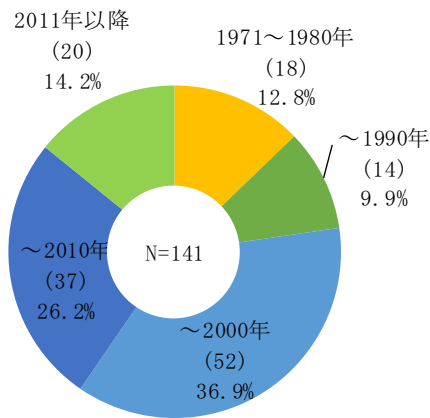
「1棟」が73.8%（104件）で最も多く、「2～4棟」が10.6%（15件）、「5～9棟」が9.2%（13件）、「10棟以上」が6.4%（9件）となっています。



■竣工年（問 1. ⑤）

「1991～2000年」が36.9%（52件）で最も多く、「2001～2010年」が26.2%（37件）、「2011年以降」が14.2%（20件）、「1971～1980年」が12.8%（18件）となっています。

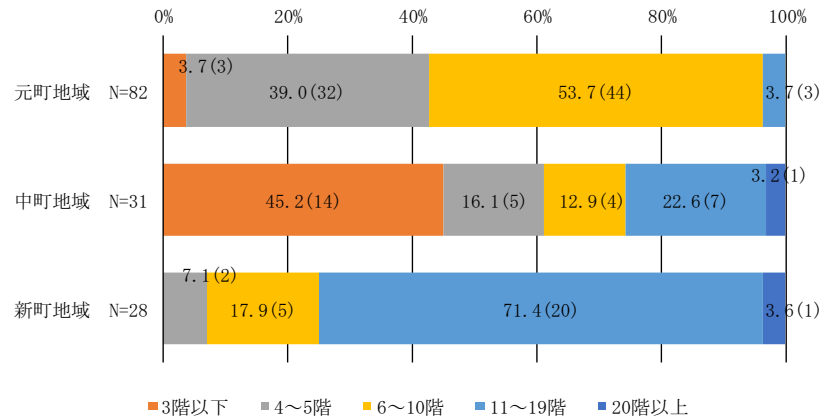
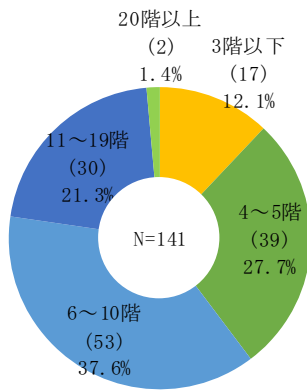
また、地域別の状況は以下の通りです。



■階数・地上（問 1. ⑥）

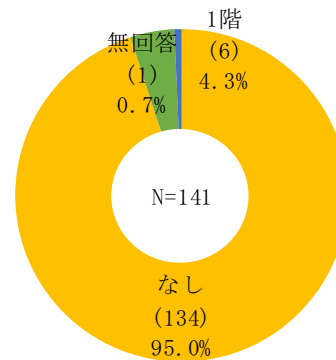
「6～10階」が37.6%（53件）で最も多く、「4～5階」が27.7%（39件）、「11～19階」が21.3%（30件）、「3階以下」が12.1%（17件）となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



■階数・地下（問 1. ⑥）

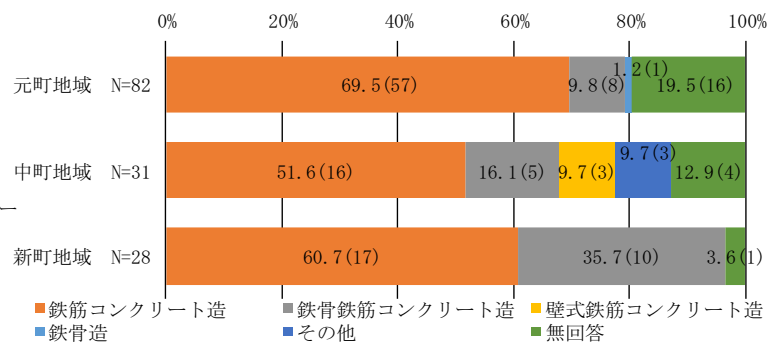
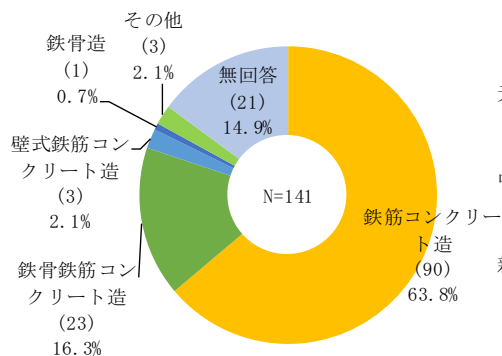
地下については、「なし」が95.0%（134件）で最も多く、「1階」が4.3%（6件）となっています。



■構造（問 1. ⑦）

「鉄筋コンクリート造」が63.8%（90件）で最も多く、「鉄骨鉄筋コンクリート造」が16.3%（23件）、「壁式鉄筋コンクリート造」と「その他」がともに2.1%（3件）となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

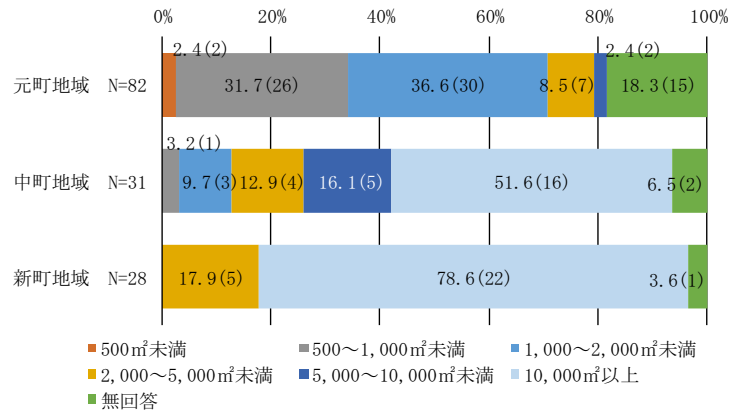
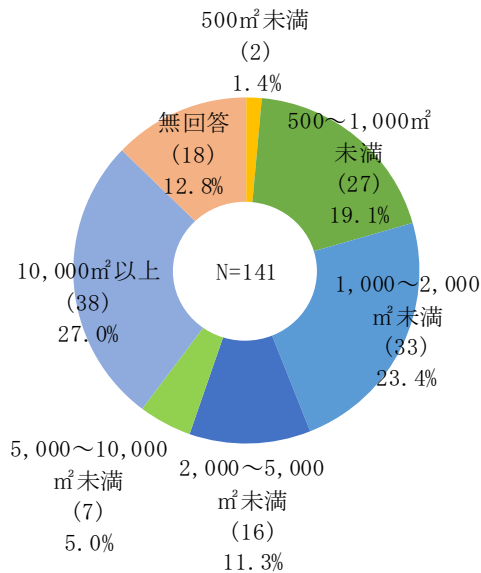


(2) 面積

■敷地面積 (問 1. ⑧)

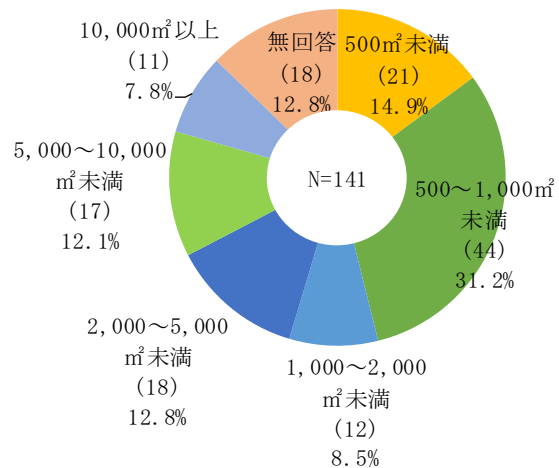
「10,000 m²以上」が27.0%(38件)で最も多く、「1,000~2,000 m²未満」が23.4%(33件)、「500~1,000 m²未満」が19.1%(27件)、「2,000~5,000 m²未満」が11.3%(16件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



■建築面積 (問 1. ⑨)

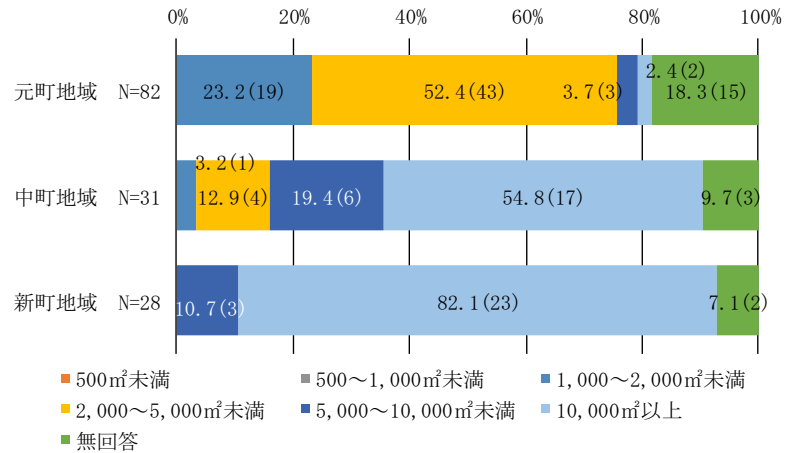
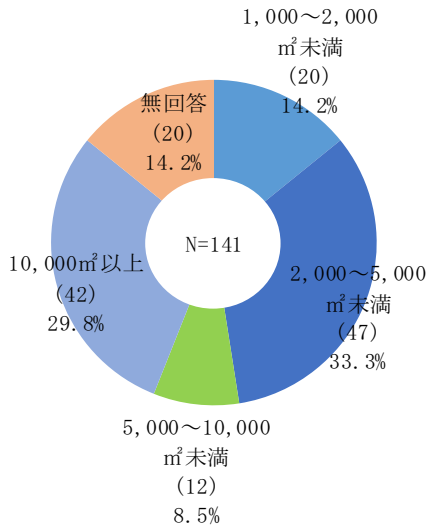
「500~1,000 m²未満」が31.2%(44件)で最も多く、「500 m²未満」が14.9%(21件)、「2,000~5,000 m²未満」が12.8%(18件)、「5,000~10,000 m²未満」が12.1%(17件)となっています。



■延床面積（問1.⑩）

「2,000～5,000㎡未満」が33.3%(47件)で最も多く、「10,000㎡以上」が29.8%(42件)、「1,000～2,000㎡未満」が14.2%(20件)、「5,000～10,000㎡未満」が8.5%(12件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

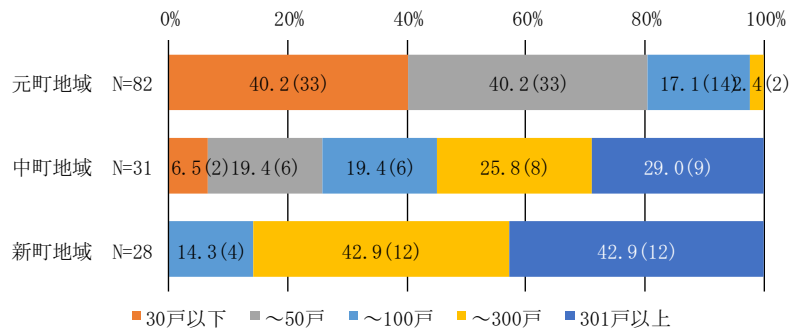
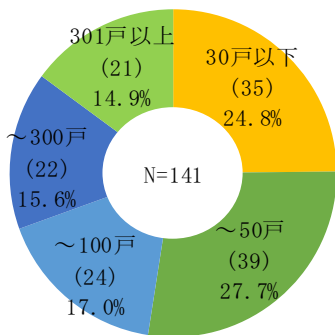


(3) 戸数

■戸数（問1.⑪）

「31～50戸」が27.7%(39件)で最も多く、「30戸以下」が24.8%(35件)、「51～100戸」が17.0%(24件)、「101～200戸」が15.6%(22件)となっています。

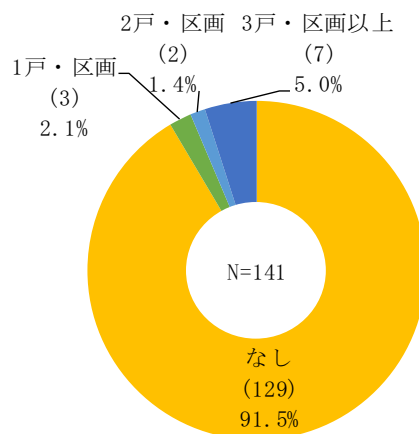
また、地域別の状況は以下の通りです。



■店舗（問1.⑩）

マンションに店舗が併設しているかを聞くと、「なし」が91.5%(129件)、併設しているのは8.5%(12件)となっています。

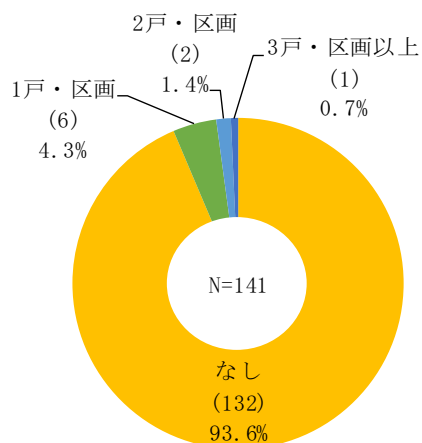
戸数では、「3戸・区画以上」ある場合が5.0%(7件)、「1戸・区画」あるのが2.1%(3件)、「2戸・区画」が1.4%(2件)となっています。



■事務所（問1.⑪）

マンションに事務所が併設しているかを聞くと、「なし」が93.6%(132件)、併設しているのは6.4%(9件)となっています。

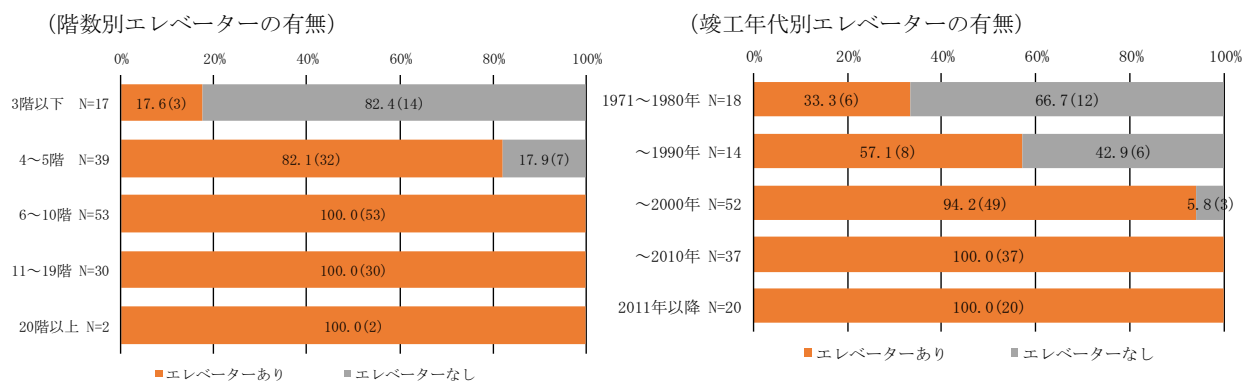
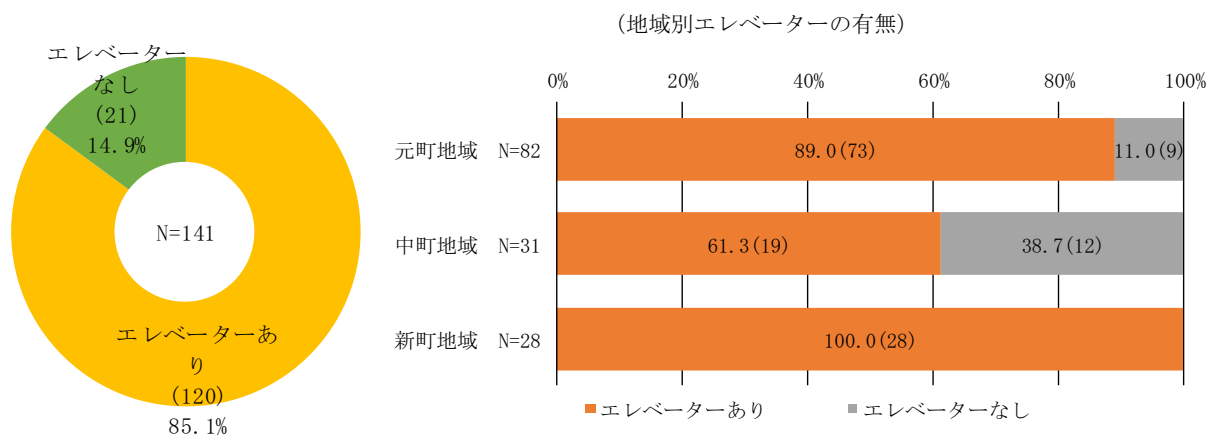
戸数では、「1戸・区画」ある場合が4.3%(6件)、「2戸・区画」が1.4%(2件)、「3戸・区画以上」が0.7%(1件)となっています。



1-2 共用施設等

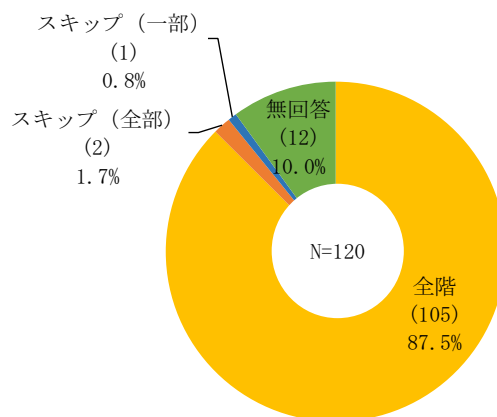
■エレベーター（問1.⑫）

「エレベーターあり」は85.1% (120件)、「エレベーターなし」は14.9% (21件)となっています。また、地域別、階数別、竣工年代別の状況は以下の通りです。



■エレベーターの停止階（問1.⑬）

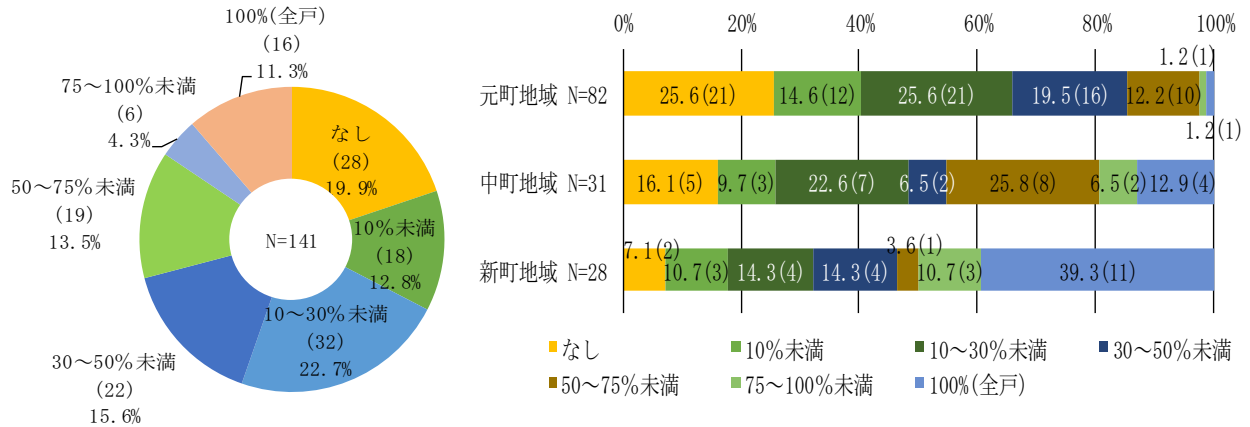
全てのエレベーターが「全階」に停止するのが87.5% (105件)で最も多く、一部のエレベーターが「スキップ」するのが0.8% (1件)、全てのエレベーターが「スキップ」するのが1.7% (2件)となっています。



■駐車場の整備率（問1.⑭）

整備率（整備台数÷住戸数）は、「10～30%未満」が22.7%（32件）で最も多く、「30～50%未満」が15.6%（22件）、「50～75%未満」が13.5%（19件）、駐車場「なし」は19.9%（28件）となっています。

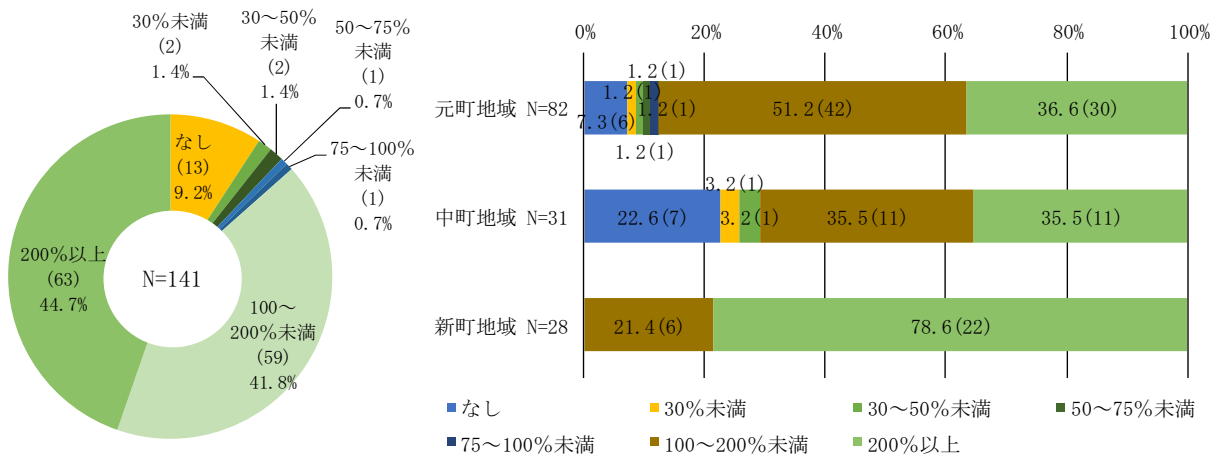
また、地域別の状況は以下の通りです。



■駐輪場（問1.⑮）

整備率（整備台数÷住戸数）は、「200%以上」が44.7%（63件）で最も多く、次いで「100～200%未満」が41.8%（59件）、「なし」は9.2%（13件）となっています。

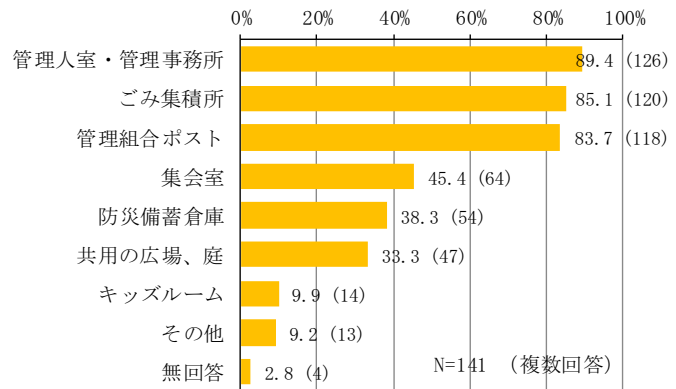
また、地域別の状況は以下の通りです。



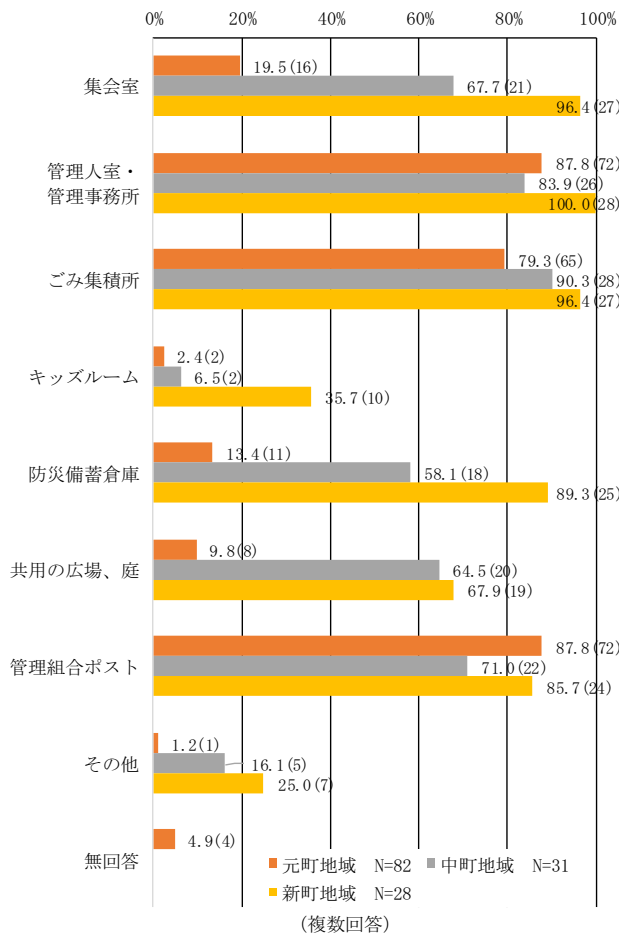
■共用施設の種類の種類 (問1. ⑯)

「管理人室・管理事務所」が89.4%(126件)で最も多く、「ごみ集積所」が85.1%(120件)、「管理組合ポスト」が83.7%(118件)となっています。

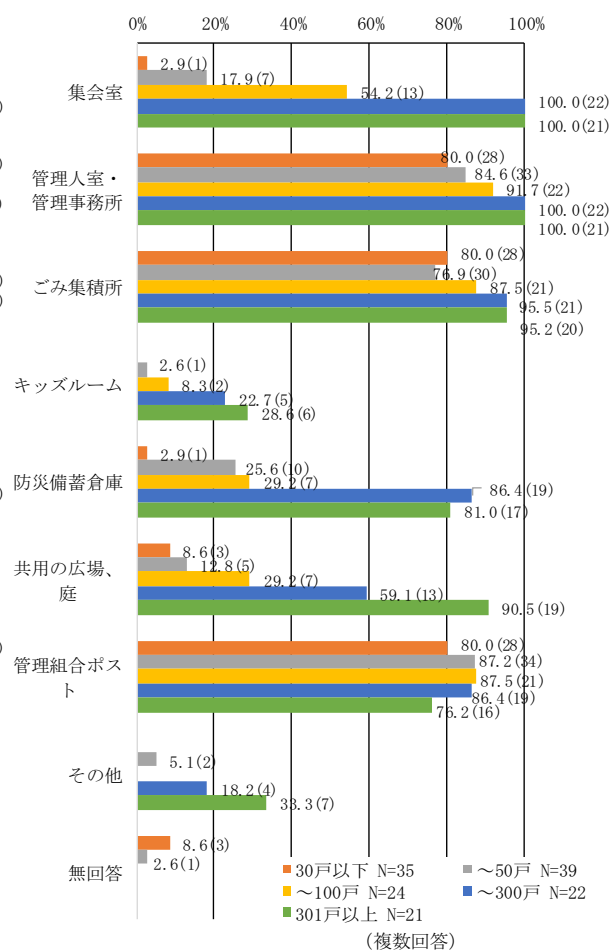
また、地域別、戸数規模別の状況は以下の通りです。



地域別 共用施設の種類の種類

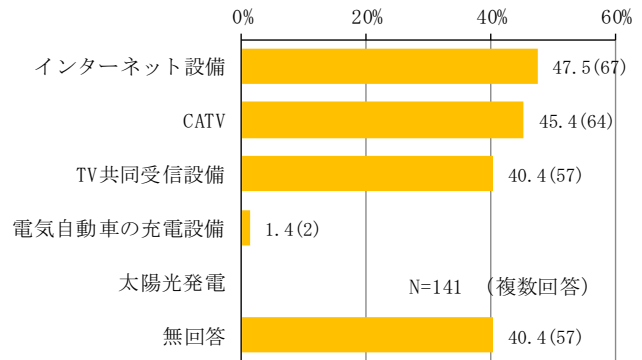


戸数規模別 共用施設の種類の種類



■付帯設備（問1.⑰）

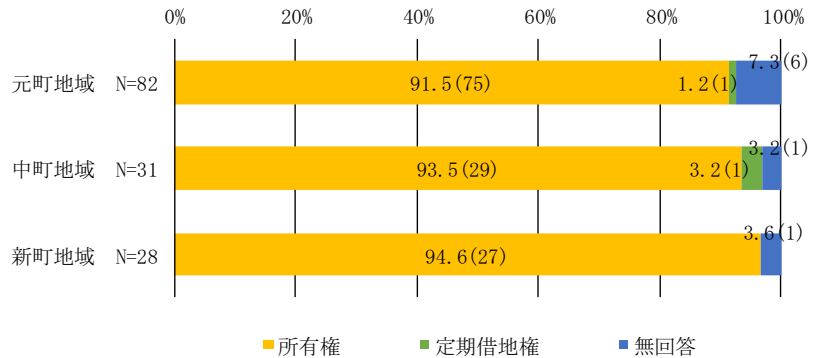
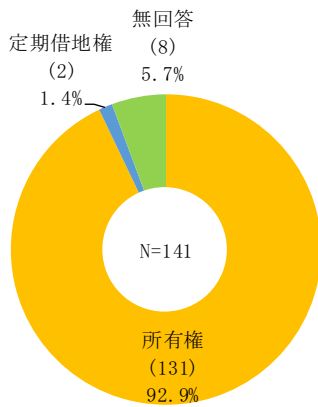
付帯設備については、「インターネット設備」が47.5%（67件）で最も多く、「CATV」が45.4%（64件）、「TV共同受信設備」が40.4%（57件）、「電気自動車の充電設備」が1.4%（2件）、「太陽光発電」については0件となっています。



1-3 権利関係

■敷地の所有関係（問2）

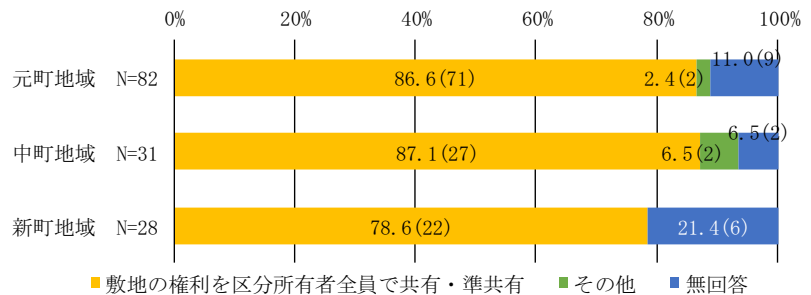
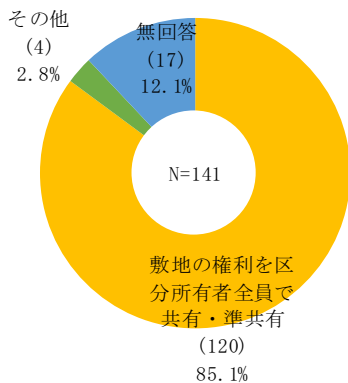
「所有権」が92.9%（131件）で最も多く、「定期借地権」が1.4%（2件）となっています。また、地域別の状況は以下の通りです。



■敷地の権利関係（問3）

「敷地の権利を区分所有者全員で共有・準共有」は85.1%（120件）、「その他」は2.8%（4件）となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



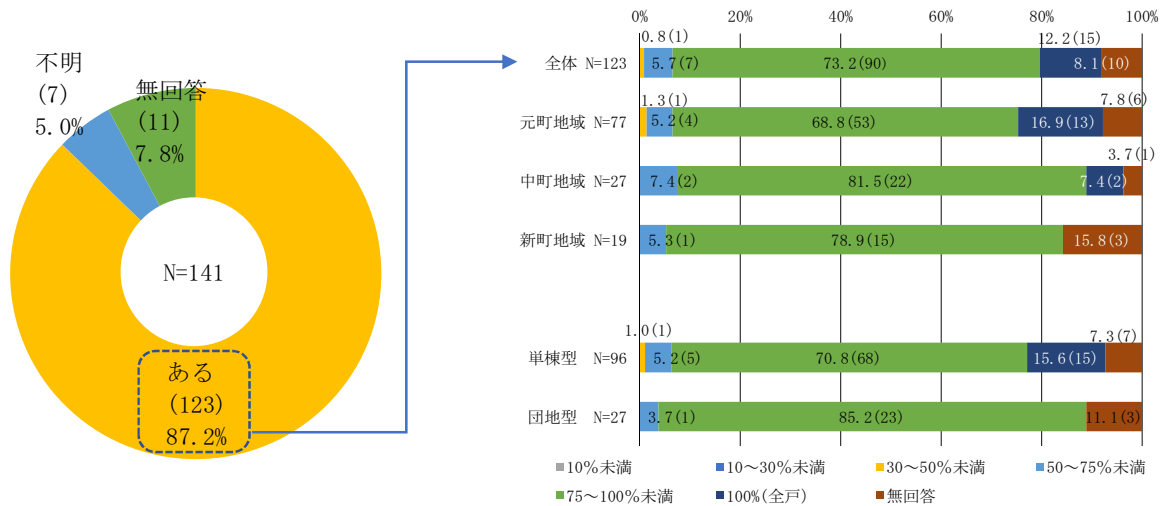
2 居住者及び利用形態について

2-1 居住状況

■区分所有者が自ら住んでいる住戸の有無（問4.①）

「ある」が87.2%(123件)、「無回答」が7.8%(11件)、「不明」が5.0%(7件)となっています。区分所有者が自ら住んでいる住戸の比率をみると、「75～100%未満」が73.2%(90件)で最も多く、「100%(全戸)」が12.2%(15件)、「50～75%未満」が5.7%(7件)、「30～50%未満」が0.8%(1件)となっています。

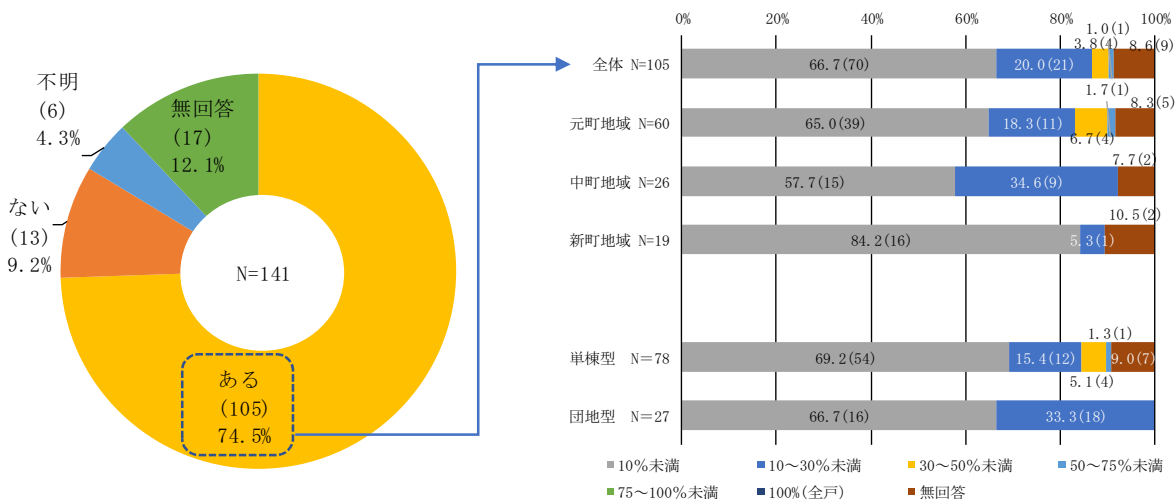
また、地域別及び形態別の状況は以下の通りです。



■賃貸されている住戸の有無（問4.②）

「ある」が74.5%(105件)、「ない」が9.2%(13件)、「不明」が4.3%(6件)となっています。賃貸されている住戸の比率をみると、「10%未満」が66.7%(70件)で最も多く、「10～30%未満」が20.0%(21件)、「30～50%未満」が3.8%(4件)、「50～75%未満」が1.0%(1件)となっています。

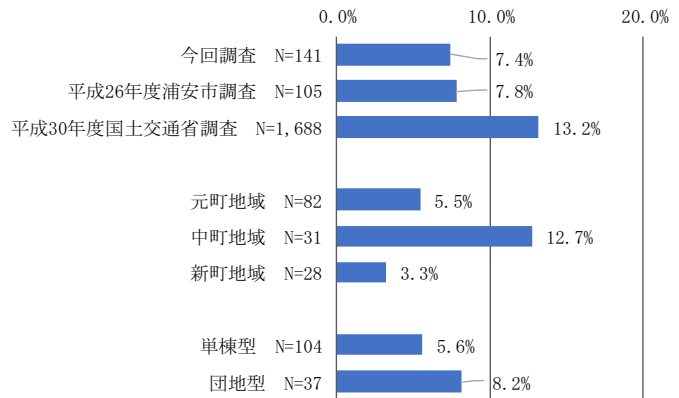
また、地域別及び形態別の状況は以下の通りです。



■賃貸割合（賃貸総戸数/住宅総戸数）（問4.②）

7.4%が賃貸されています。

また、地域別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

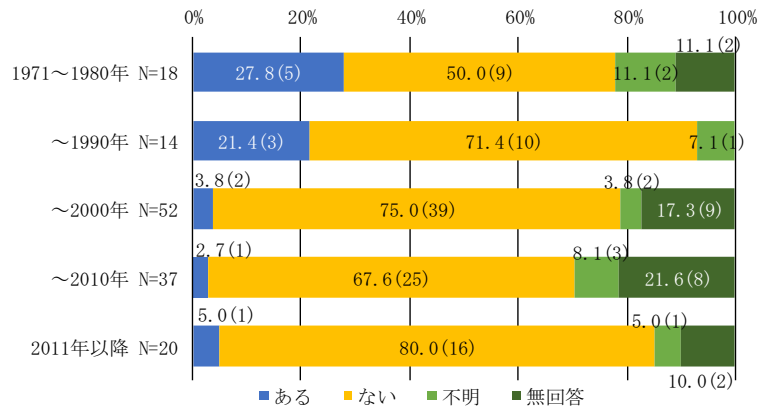
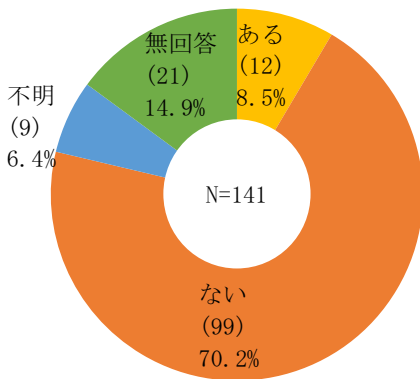


2-2 利用形態

(1) 事務所、店舗

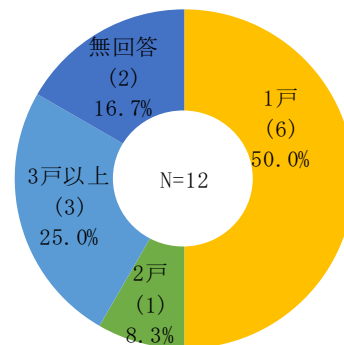
■事務所、店舗等に転用されている住戸の有無(問4.③)

「ある」が8.5%(12件)、「ない」が70.2%(99件)、「不明」が6.4%(9件)となっています。また、竣工年代別の状況は以下の通りです。



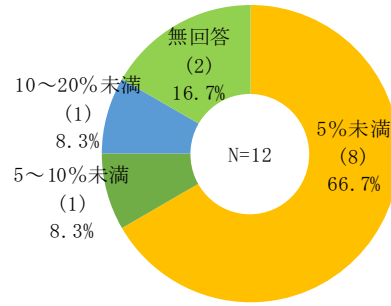
■事務所、店舗等に転用されている住戸数 (問4.③)

事務所、店舗等に転用されている住戸がある12件について、戸数をみると、「1戸」が50.0%(6件)で最も多く、「3戸以上」が25.0%(3件)、「2戸」が8.3%(1件)となっています。



■事務所、店舗等に転用されている住戸（戸数対比）（問4.③）

「5%未満」が66.7%（8件）、「5～10%未満」、「10～20%未満」がともに8.3%（1件）となっています。

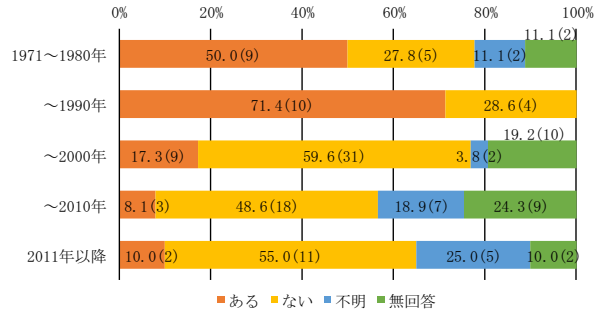
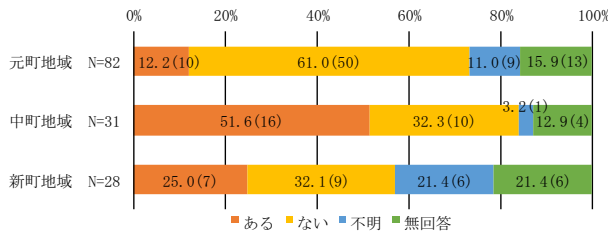
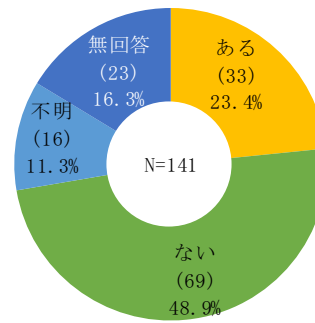


（2）空き家

■空き家になっている住戸の有無（問4.④）

「ある」が23.4%（33件）、「ない」が48.9%（69件）、「不明」が11.3%（16件）となっています。

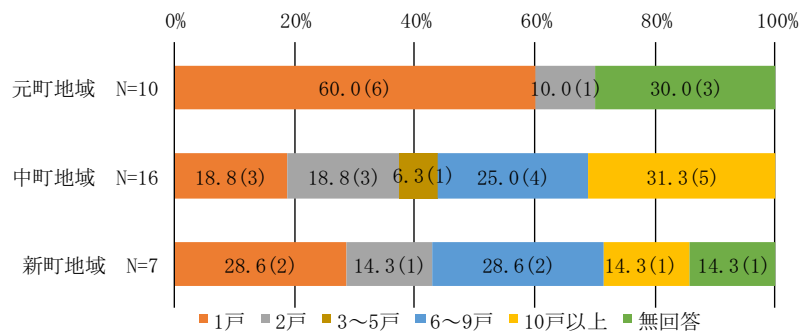
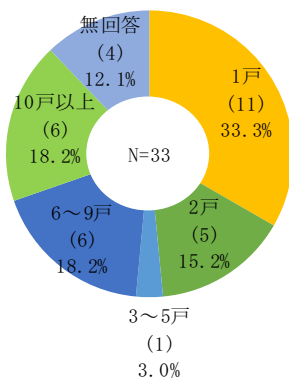
また、地域別及び竣工年代別の状況は以下の通りです。



■空き家になっている住戸数（問4.④）

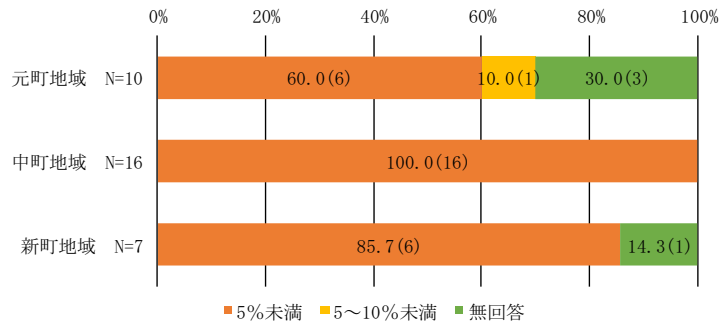
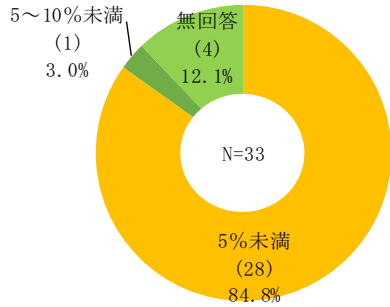
「1戸」が33.3%（11件）で最も多く、「6～9戸」と「10戸以上」がともに18.2%（6件）、「2戸」が15.2%（5件）となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 空き家になっている住戸（戸数対比）（問4.④）

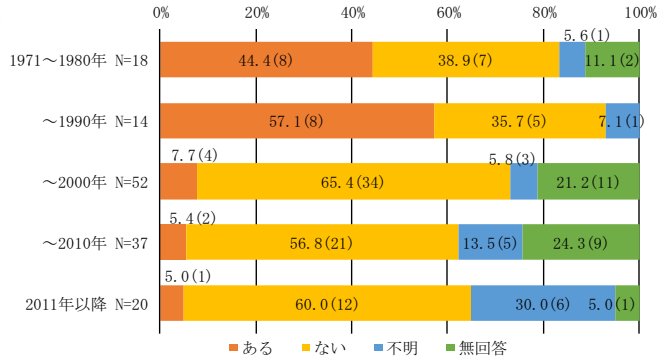
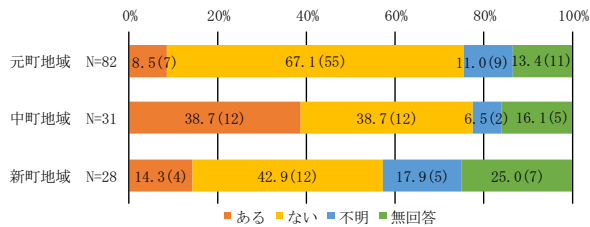
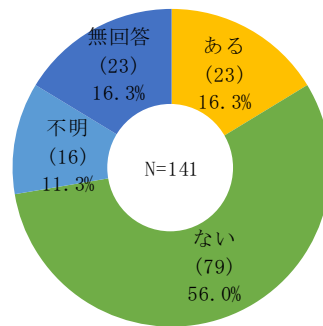
「5%未満」が84.8%(28件)で最も多く、「5~10%未満」が3.0%(1件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 3ヶ月以上空き家になっている住戸の有無（問4.⑤）

「ある」が16.3%(23件)、「ない」が56.0%(79件)となっています。

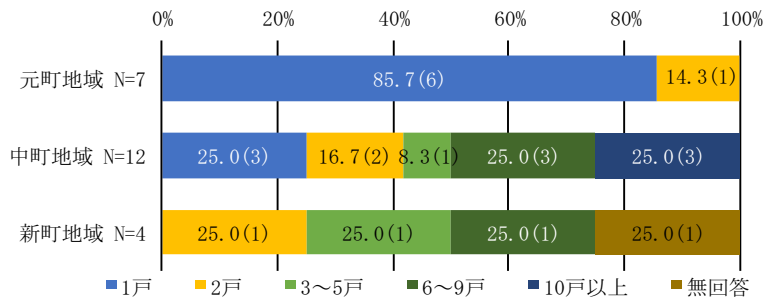
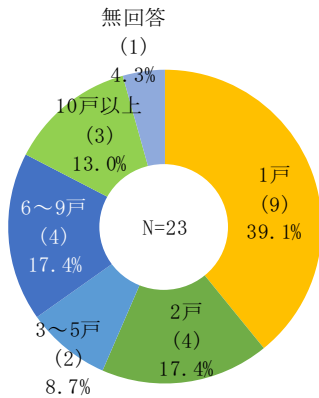
また、地域別及び竣工年代別の状況は以下の通りです。



■ 3ヶ月以上空き家になっている住戸数（問4.⑤）

3ヶ月以上空き家になっている住戸のある23件について、空き住戸数をみると、「1戸」が39.1%（9件）で最も多く、「2戸」と「6～9戸」がともに17.4%（4件）、「10戸以上」が13.0%（3件）となっています。

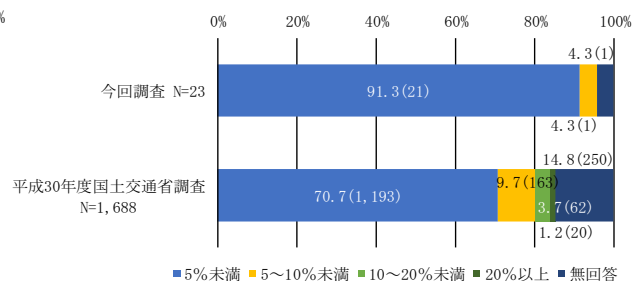
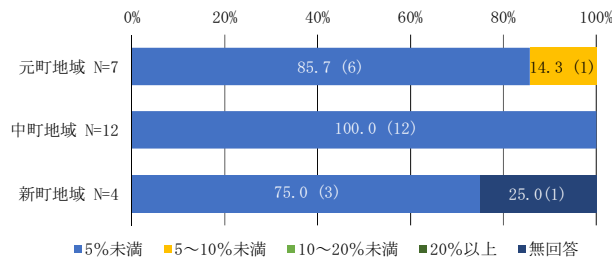
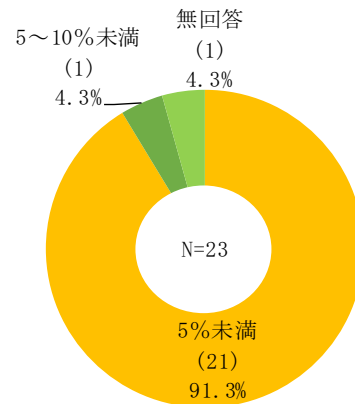
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ 3ヶ月以上空き家になっている住戸（戸数対比）（問4.⑤）

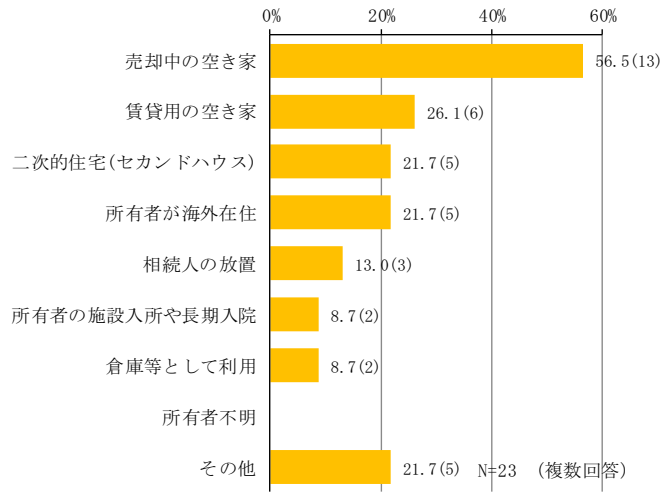
「5%未満」が91.3%（21件）、「5～10%未満」が4.3%（1件）となっています。

また、地域別及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■空き家となっている住戸の状況（問4.⑤）

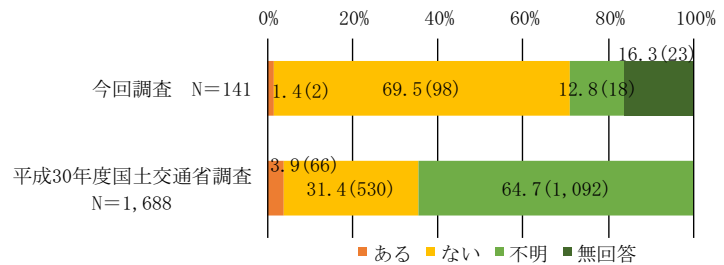
3ヶ月以上空き家になっている住戸のある23件についてみると、「売却中の空き家」が56.5%（13件）で最も多く、「賃貸用の空き家」が26.1%（6件）、「二次的住宅（セカンドハウス）」と「所有者が海外在住」がともに21.7%（5件）となっています。



■区分所有者に連絡が取れない住戸の有無（問4.⑥）

「ある」が1.4%（2件）、「ない」が69.5%（98件）となっています。

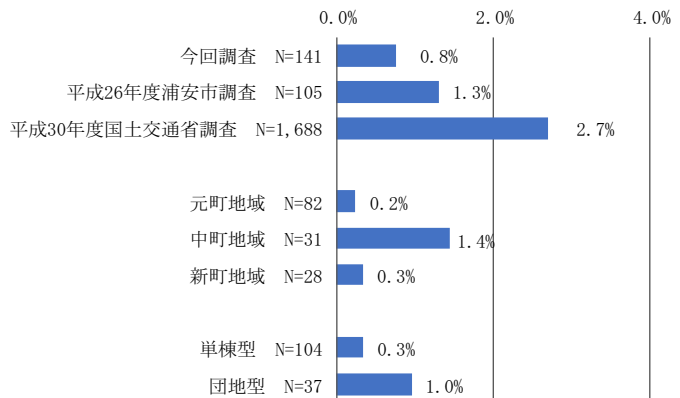
また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■3ヶ月以上の空室割合（総空室数/総住宅戸数）

マンションストック全体の0.8%が3か月以上の空室となっています。

また、地域別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年国土交通省調査の状況は右の通りです。



2-3 居住する世帯

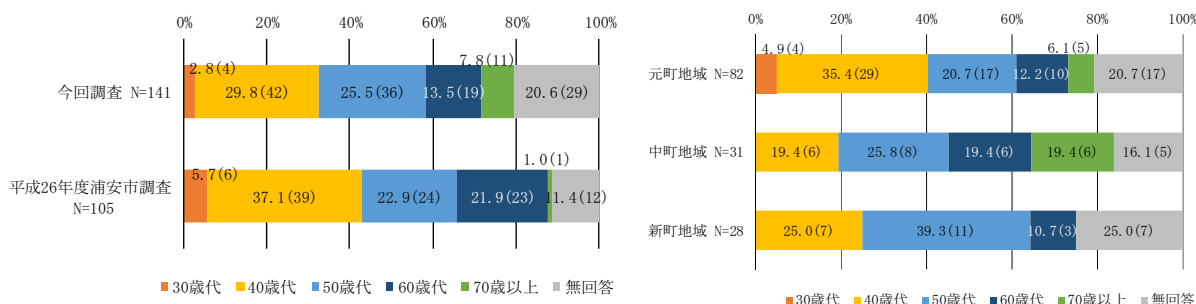
■最も多い及び二番目に多いと思われる世帯主の年代（問6、問7）

最も多いと思われる世帯主の年代は、「40歳代」が29.8%（42件）で最も多く、「50歳代」が25.5%（36件）、「60歳代」が13.5%（19件）、「70歳以上」が7.8%（11件）となっています。

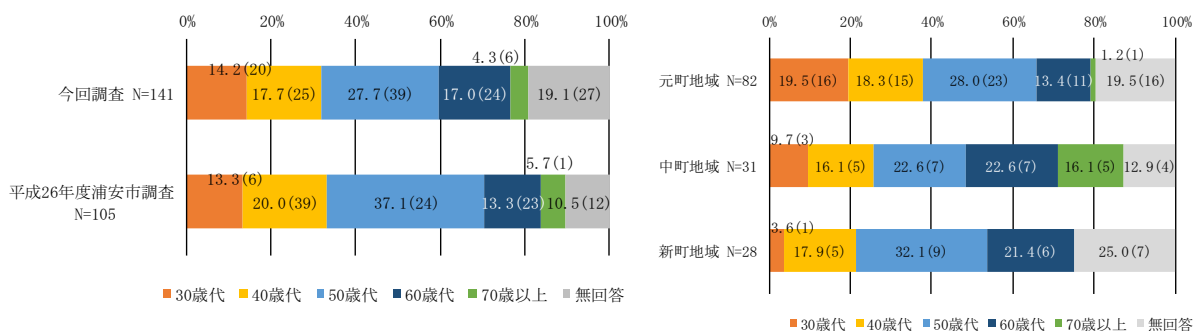
二番目に多いと思われる世帯主の年代は、「50歳代」が27.7%（39件）で最も多く、「40歳代」が17.7%（25件）、「60歳代」が17.0%（24件）、「30歳代」が14.2%（20件）となっています。

また、地域別及び平成26年度浦安市調査の状況は以下の通りです。

（一番目に多い世帯主の年齢）



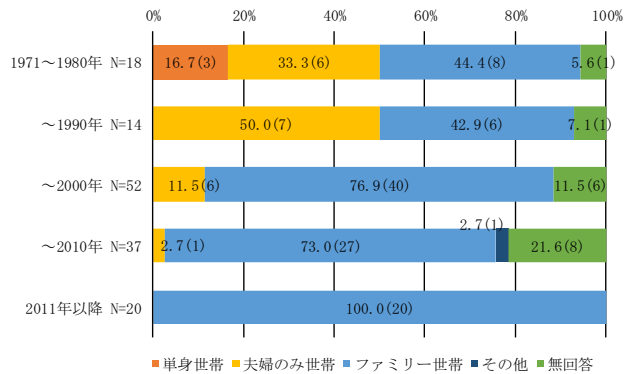
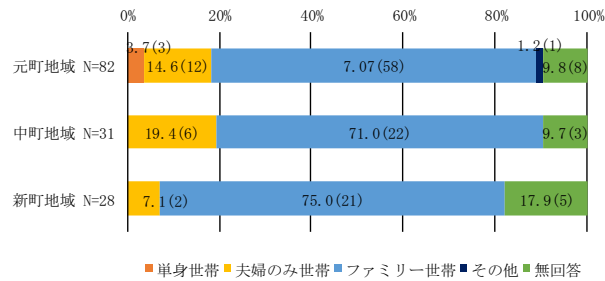
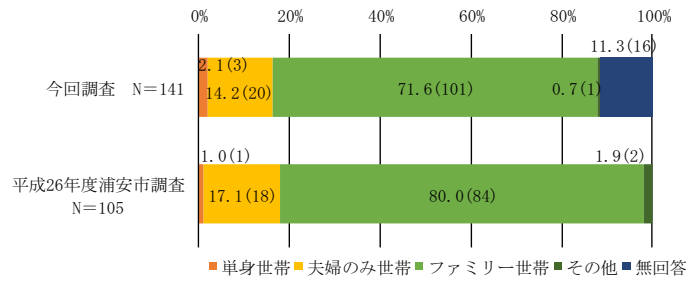
（二番目に多い世帯主の年齢）



■最も多い及び二番目に多いと思われる世帯構成（問 8）

「ファミリー世帯」が71.6%（101件）で最も多く、「夫婦のみ世帯」が14.2%（20件）、「単身世帯」が2.1%（3件）、「その他」が0.7%（1件）となっています。

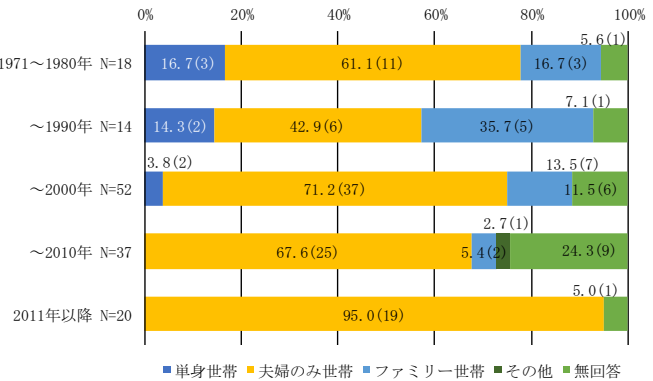
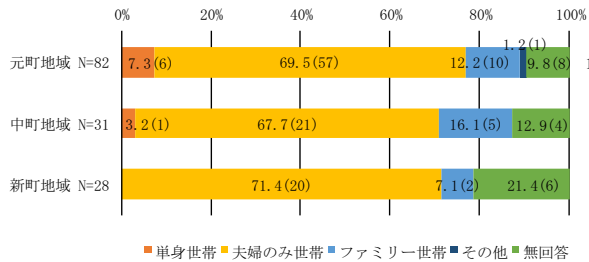
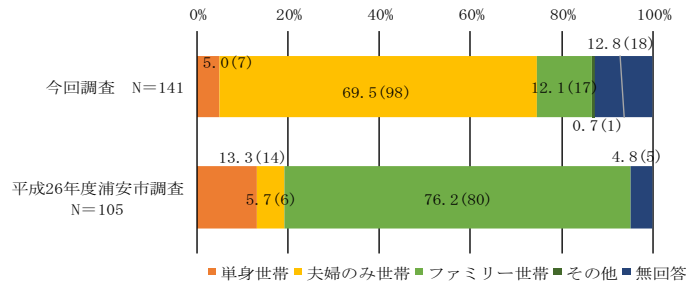
また、地域別、竣工年代別及び平成26年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



■二番目に多いと思われる世帯構成（問 9）

「夫婦のみ世帯」が69.5%（98件）で最も多く、「ファミリー世帯」が12.1%（17件）、「単身世帯」が5.0%（7件）、「その他」が0.7%（1件）となっています。

また、地域別、竣工年代別及び平成26年度浦安市調査の状況は以下の通りです。

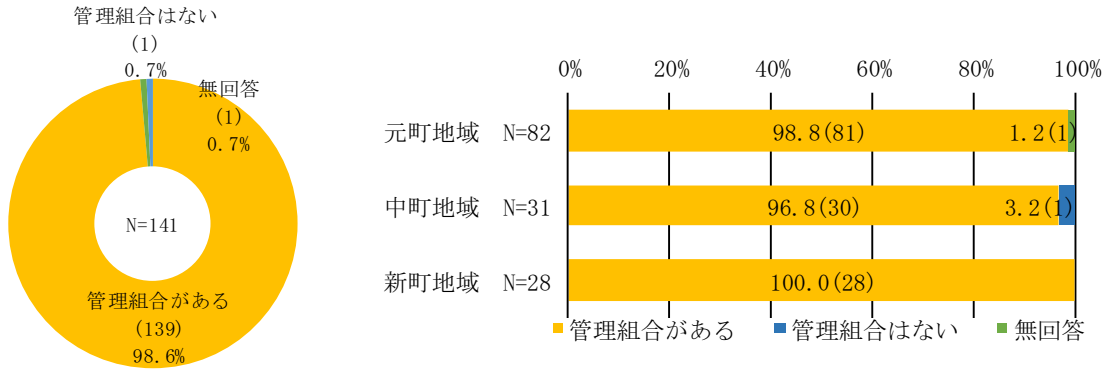


3 管理組合の運営について

3-1 管理組合の概要

■管理組合の有無（問 10）

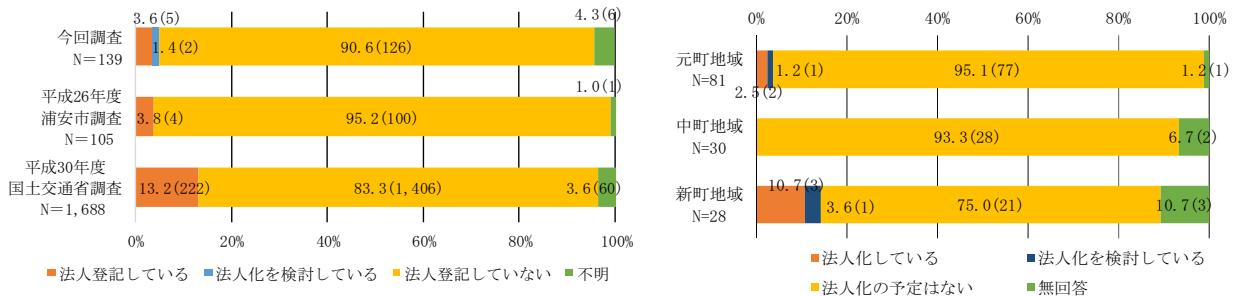
「管理組合がある」は 98.6% (139 件)、「管理組合はない」は 0.7% (1 件)となっています。
また、地域別の状況は以下の通りです。



■管理組合の法人化の状況（問 11）

管理組合のある 139 件の内、「法人化の予定はない」が 90.6% (126 件)で最も多く、「法人化している」が 3.6% (5 件)、「法人化を検討している」が 1.4% (2 件)となっています。

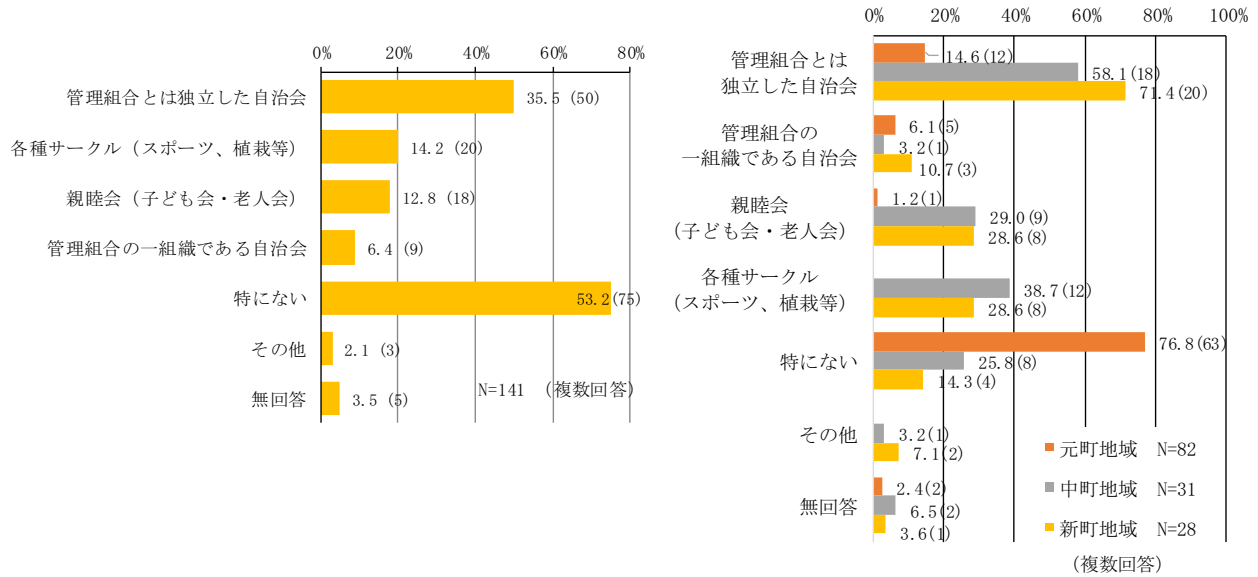
また、地域別及び平成 26 年度浦安市調査並びに平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■管理組合以外の居住者組織（問 12）

「管理組合とは独立した自治会」が 35.5% (50 件)、「各種サークル（スポーツ、植栽等）」が 14.2% (20 件)、「親睦会（子ども会・老人会）」が 12.8% (18 件)、「管理組合の一組織である自治会」が 6.4% (9 件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

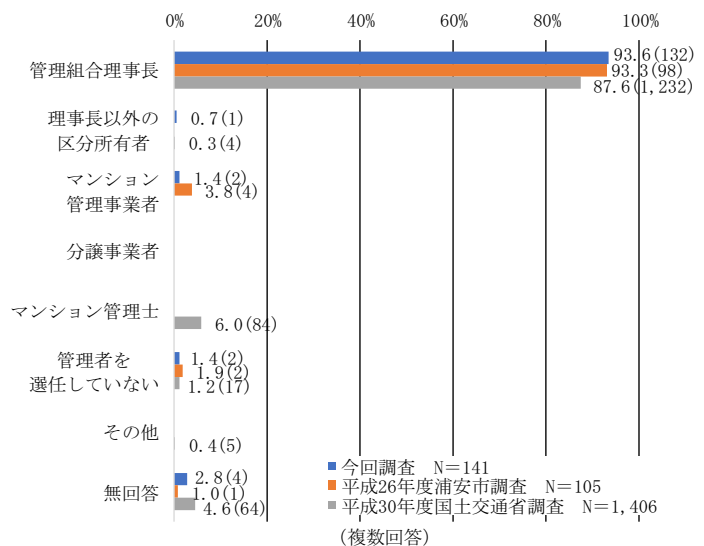


3-2 管理者について

■管理者の状況（問 13）

「管理組合理事長」が 93.6% (132 件)で最も多く、「マンション管理事業者」が 1.4% (2 件)、「理事長以外の区分所有者」が 0.7% (1 件)となっています。

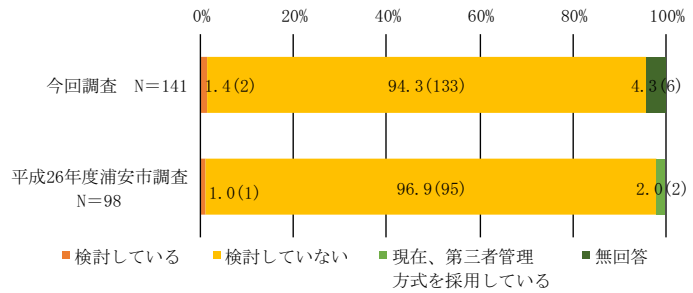
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■区分所有者以外の管理者の状況（問 14）

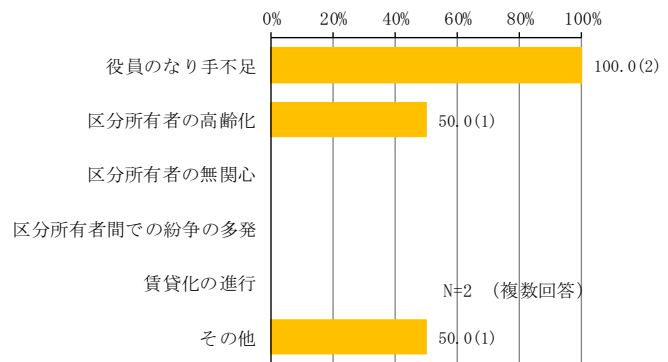
「検討していない」が 94.3% (133 件) で最も多く、「検討している」が 1.4% (2 件) となっています。

また、平成 26 年度浦安市調査の状況は右の通りです。



■区分所有者以外の「管理者」の採用を検討している理由（問 15）

2 管理組合とも「役員のなり手不足」を理由としてあげ、「区分所有者の高齢化」、「その他（高い管理水準の維持）」がそれぞれ 1 管理組合となっています。

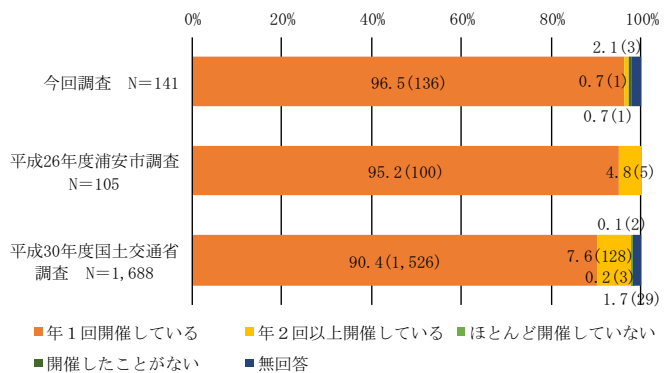


3-3 総会

■総会の開催状況（問 16）

「年 1 回開催している」が 96.5% (136 件) で最も多く、「年 2 回以上開催している」、「開催したことがない」がともに 0.7% (1 件) となっています。

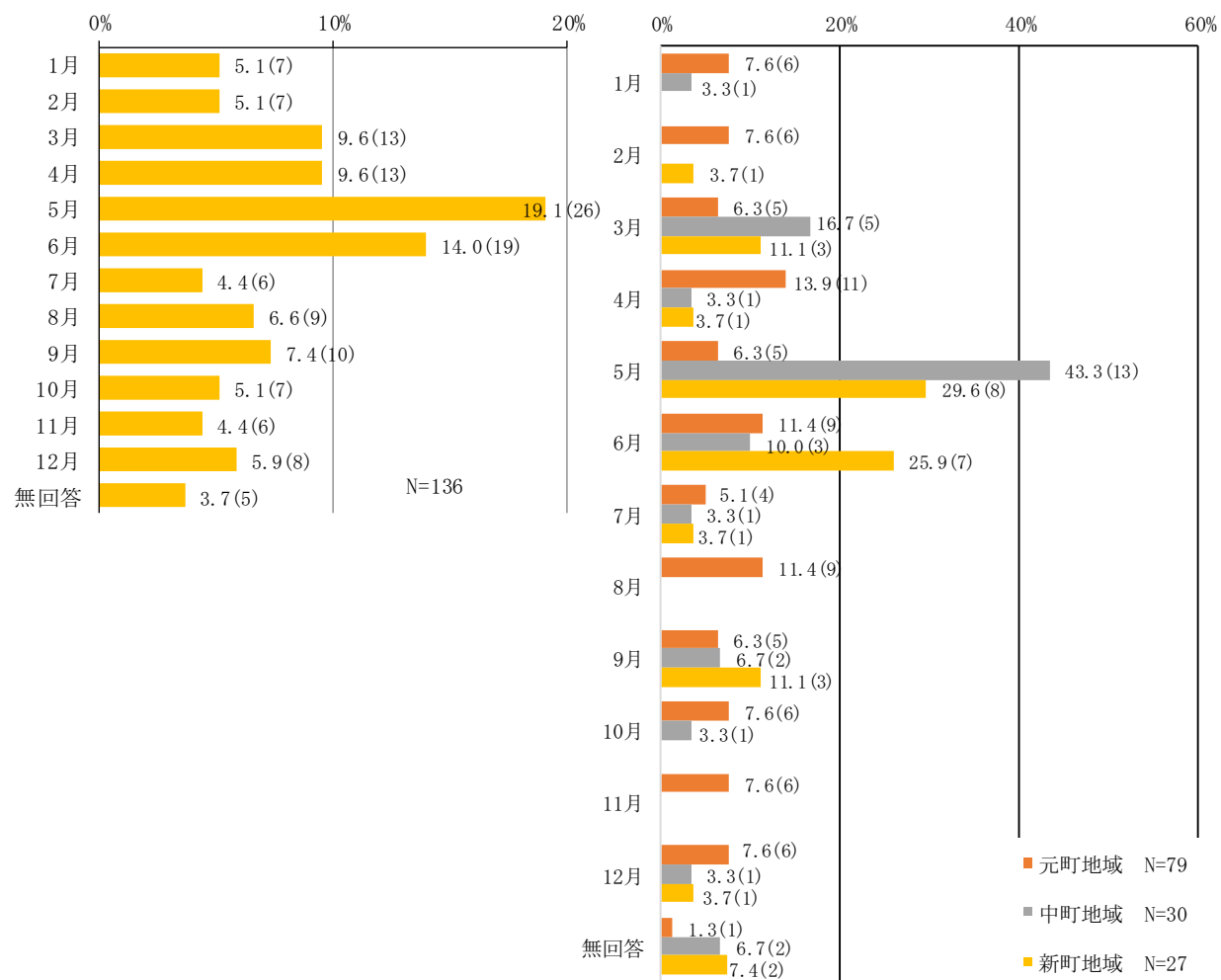
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ 総会の開催時期（問 16）

総会の開催時期は「5月」が19.1%（26件）で最も多く、次いで「6月」が14.0%（19件）、「3月」と「4月」がともに9.6%（13件）となっています。

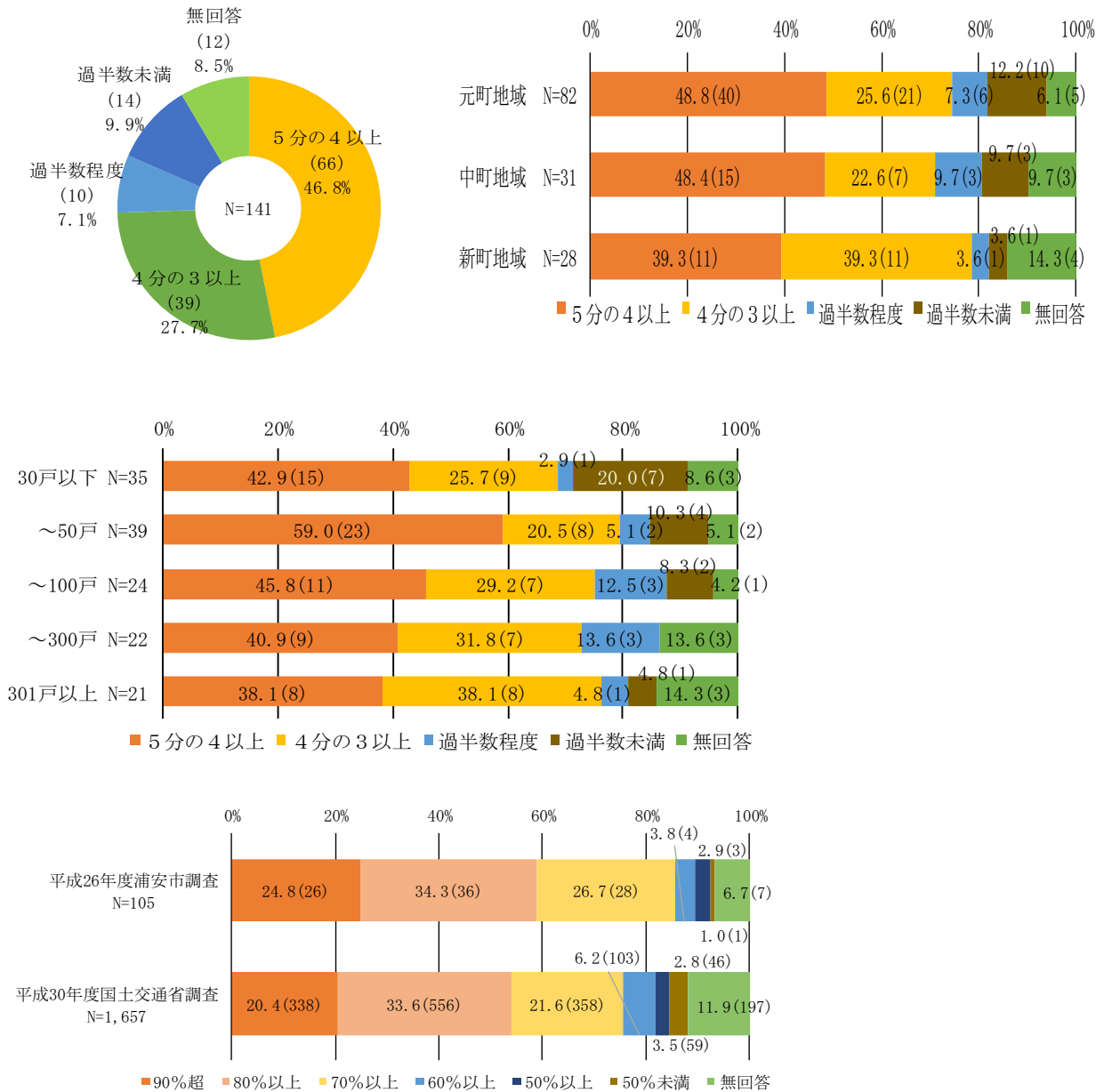
また、地域別の状況は以下の通りです。



■通常総会への出席率（委任状、議決権行使書を含む出席率）（問 17）

「5分の4以上」が46.8%（66件）、次いで「4分の3以上」が27.7%（39件）、「過半数未満」が9.9%（14件）、「過半数程度」が7.1%（10件）となっています。

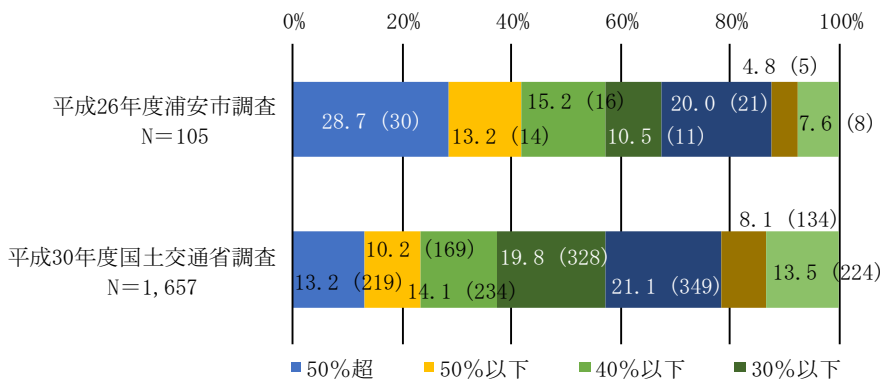
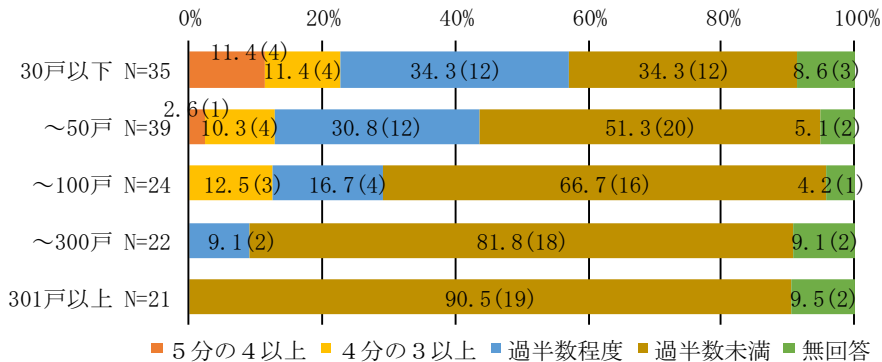
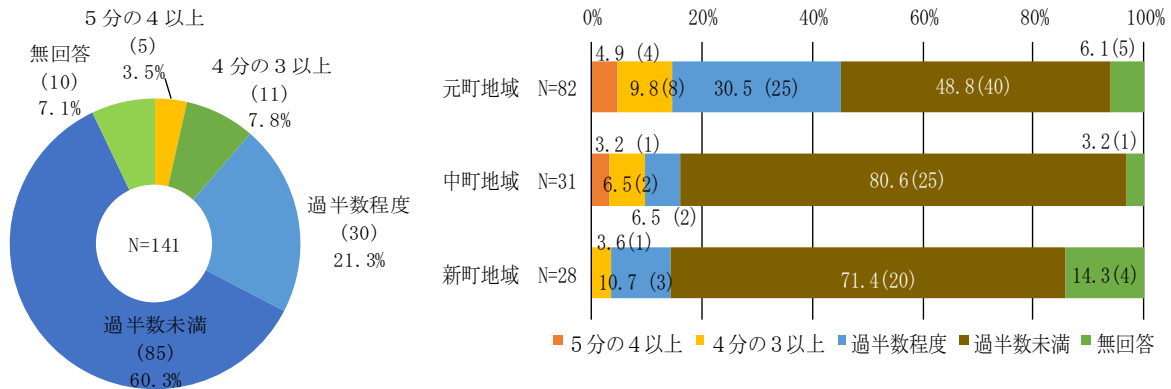
また、地域別、戸数規模別、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■通常総会への実出席率（委任状、議決権行使書を除く出席率）（問 18）

「過半数未満」が 60.3% (85 件)、「過半数程度」が 21.3% (30 件)、「4分の3以上」が 7.8% (11 件)、「5分の4以上」が 3.5% (5 件)となっています。

また、地域別、戸数規模別、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。

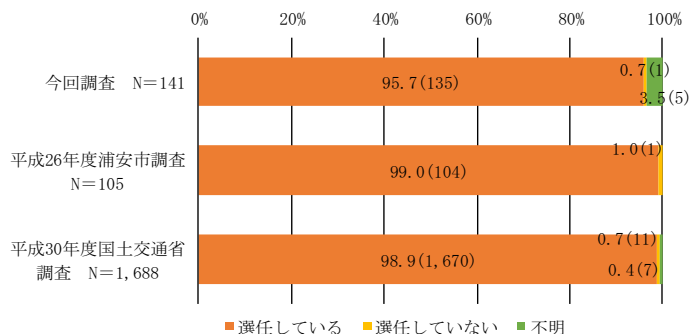


3-4 管理組合役員

■管理組合役員を選任状況（問 19）

「選任している」は 95.7% (135 件)、「選任していない」は 0.7% (1 件)となっています。

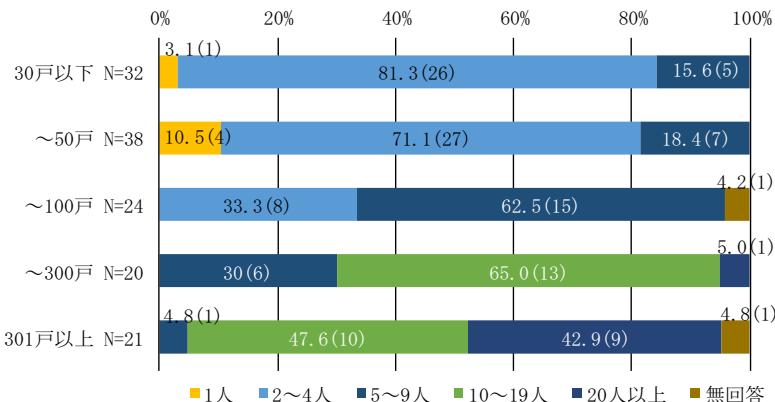
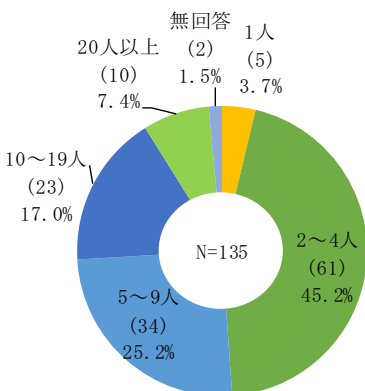
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■理事の選任状況（問 19）

「2～4人」が 45.2% (61 件)で最も多く、「5～9人」が 25.2% (34 件)、「10～19人」が 17.0% (23 件)、「20人以上」が 7.4% (10 件)となっています。

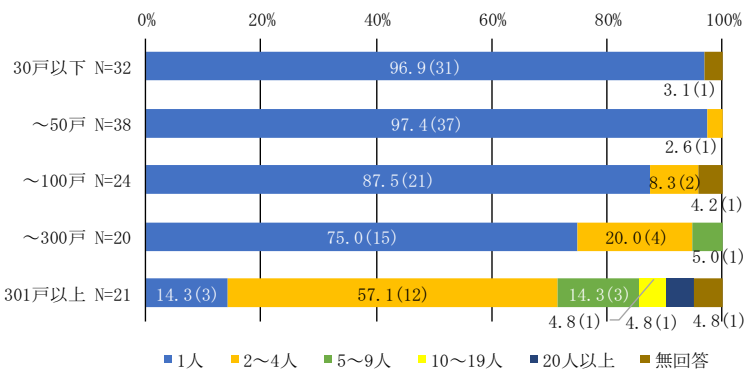
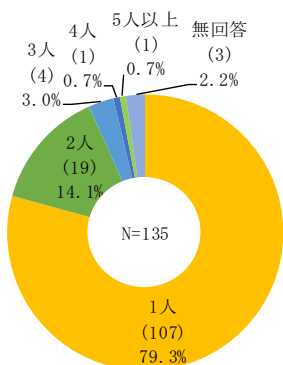
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



■監事の選任状況（問 19）

「1人」が 79.3% (107 件)で最も多く、「2人」が 14.1% (19 件)、「3人」が 3.0% (4 件)、「4人」が 0.7% (1 件)となっています。

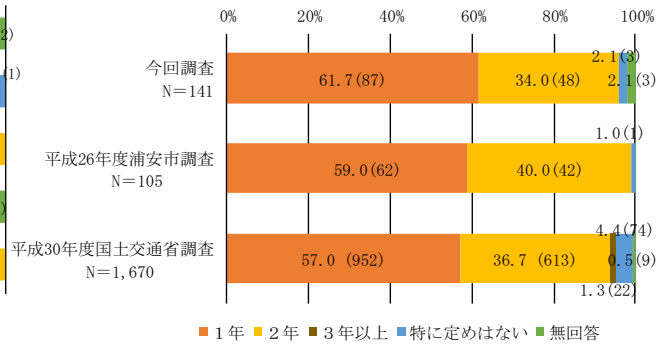
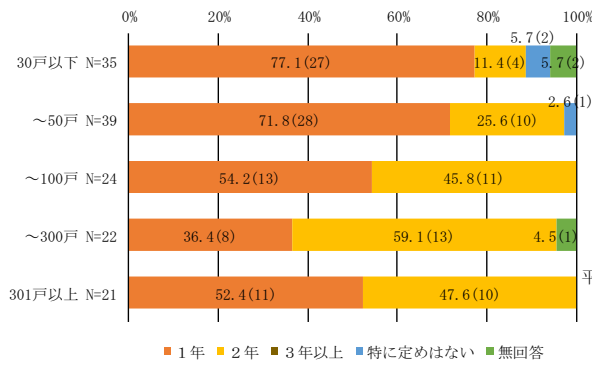
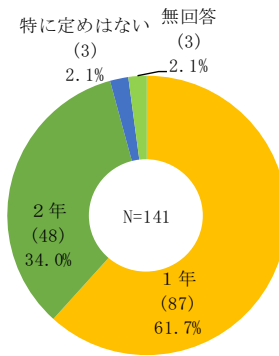
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



■管理組合役員の任期（問 20）

管理組合役員の任期は「1年」が61.7% (87件)で最も多く、「2年」が34.0% (48件)、「特に定めはない」が2.1% (3件)となっています。

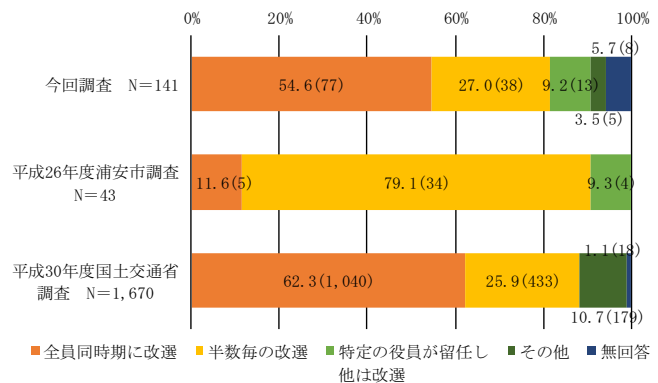
また、戸数規模別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■管理組合役員の改選時期（問 21）

管理組合役員の改選時期は、「全員同時期に改選」が54.6% (77件)で最も多く、次いで「半数毎の改選」が27.0% (38件)、「特定の役員が留任し他は改選」が9.2% (13件)となっています。

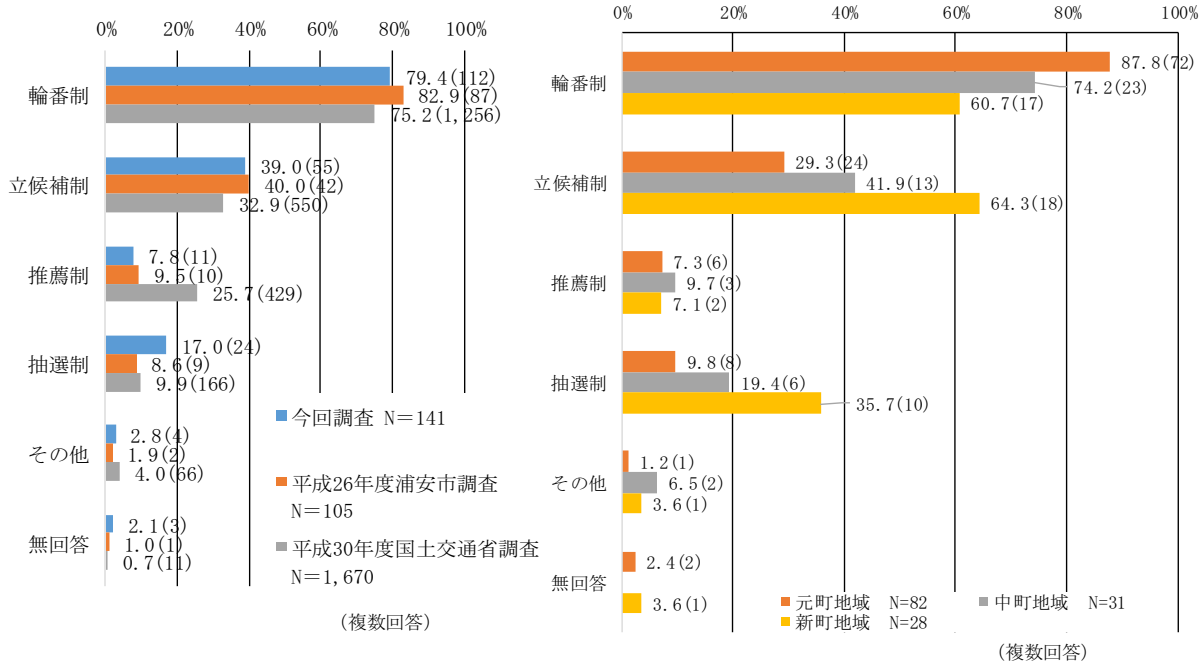
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■管理組合役員の選任方法（問 22）

管理組合役員の選任方法は、「輪番制」が 79.4% (112 件) で最も多く、次いで「立候補制」が 39.0% (55 件)、「抽選制」が 17.0% (24 件)、「推薦制」が 7.8% (11 件) となっています。

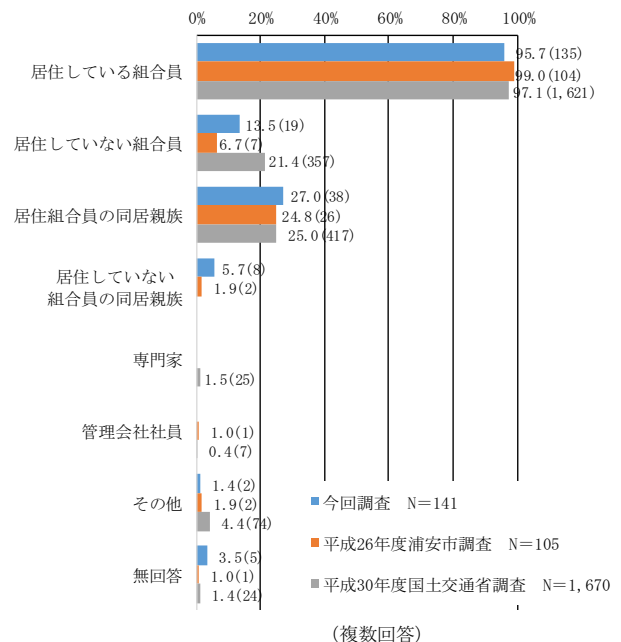
また、地域別及び平成 26 年度浦安市調査並びに平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■管理規約において役員に選任できる人（問 23）

「居住している組合員」が 95.7% (135 件) で最も多く、「居住組合員の同居親族」が 27.0% (38 件)、「居住していない組合員」が 13.5% (19 件)、「居住していない組合員の同居親族」が 5.7% (8 件) となっています。

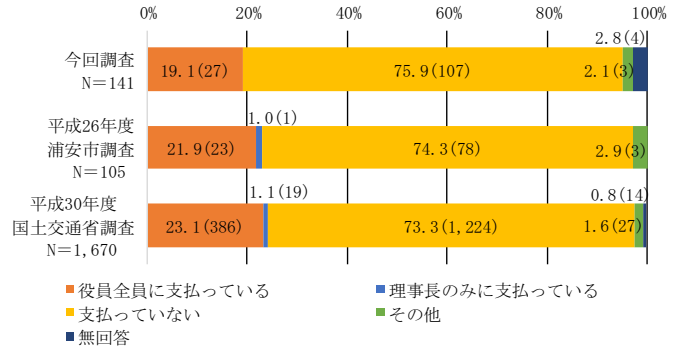
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■管理組合役員への報酬（問 24）

「支払っていない」が 75.9% (107 件) で最も多く、「役員全員に支払っている」が 19.1% (27 件) となっています。

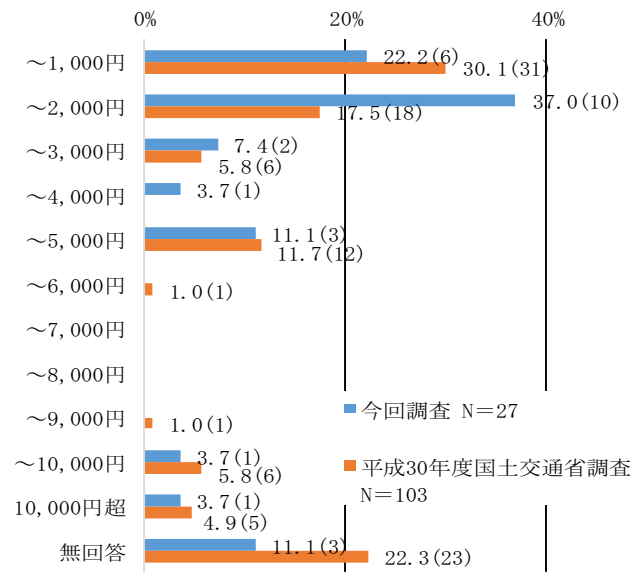
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■役員の月額報酬（問 25. ①）

「1,001円～2,000円」が 37.0% (10 件) で最も多く、「1円～1,000円」が 22.2% (6 件)、「4,001円～5,000円」が 11.1% (3 件)、「2,001円～3,000円」が 7.4% (2 件) となっています。

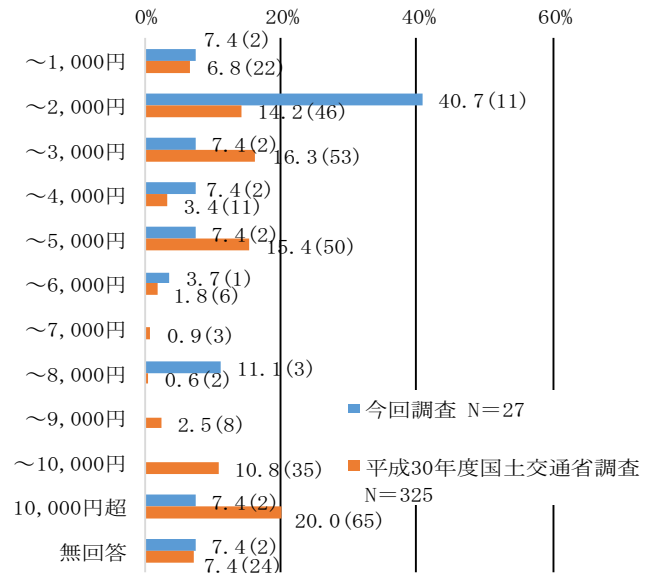
また、平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■理事長の月額報酬（問 25. ②）

「1,001～2,000円」が 40.7% (11 件) で最も多く、「7,001～8,000円」が 11.1% (3 件) となっています。

また、平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

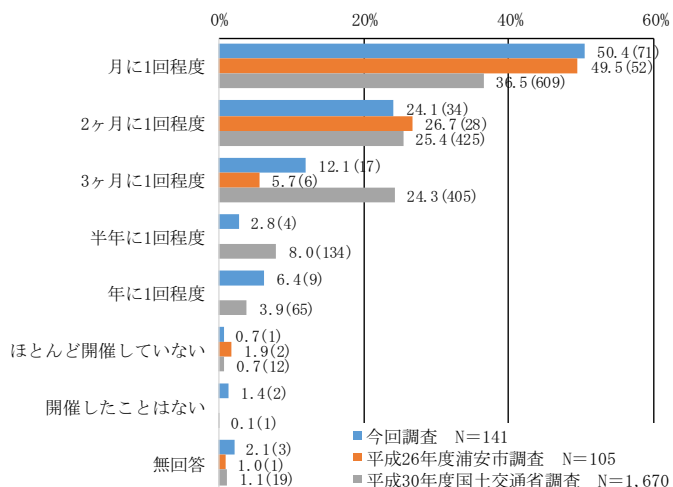


3-5 理事会・専門委員会

■理事会の開催状況（問 26）

「月に1回程度」が50.4%（71件）で最も多く、「2ヶ月に1回程度」が24.1%（34件）、「3ヶ月に1回程度」が12.1%（17件）、「年に1回程度」が6.4%（9件）となっています。

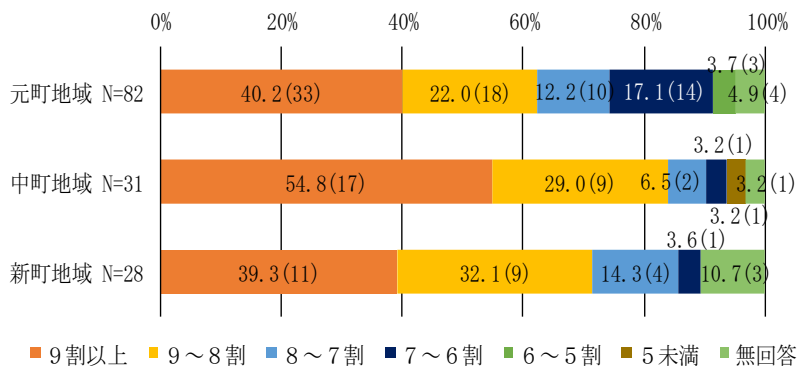
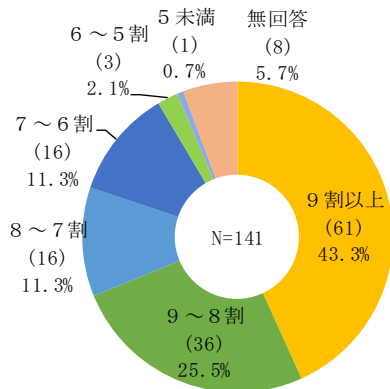
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■理事会への出席率（問 27）

「9割以上」が43.3%（61件）で最も多く、「9～8割」が25.5%（36件）、「8～7割」と「7～6割」がともに11.3%（16件）となっています。

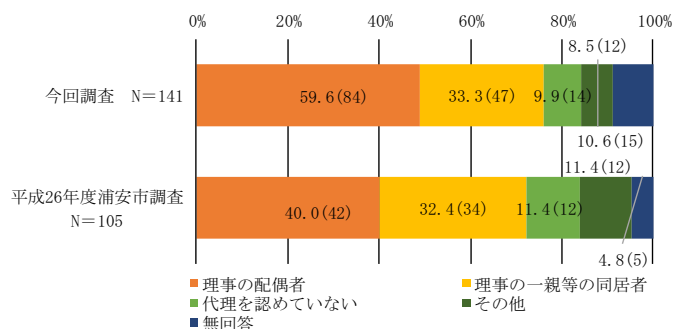
また、地域別の状況は以下の通りです。



■理事会の代理出席について（問 28）

「理事の配偶者」が59.6%（84件）で最も多く、「理事の一親等の同居者」が33.3%（47件）、「代理を認めていない」が9.9%（14件）となっています。

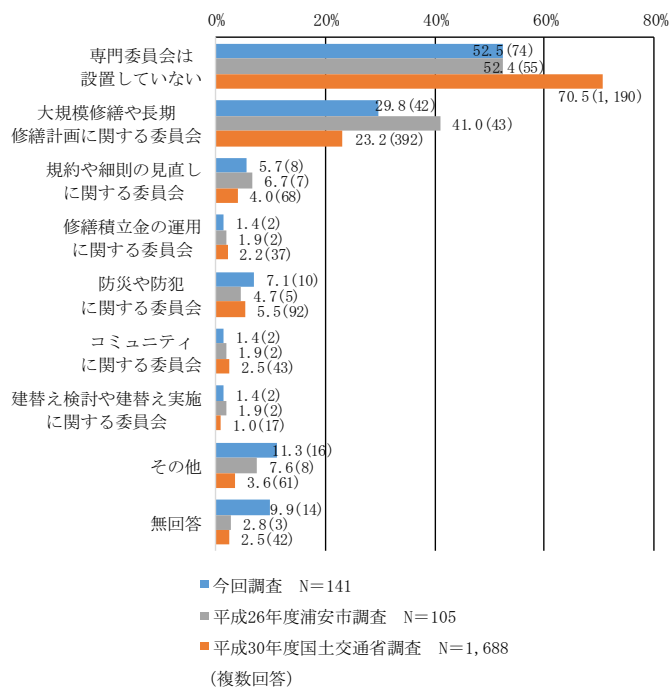
また、平成26年度浦安市調査の状況は右の通りです。



■ 専門委員会の設置状況（問 29）

「専門委員会は設置していない」が 52.5% (74 件) で最も多く、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が 29.8% (42 件)、「防災や防犯に関する委員会」が 7.1% (10 件)、「規約や細則の見直しに関する委員会」が 5.7% (8 件) となっています。

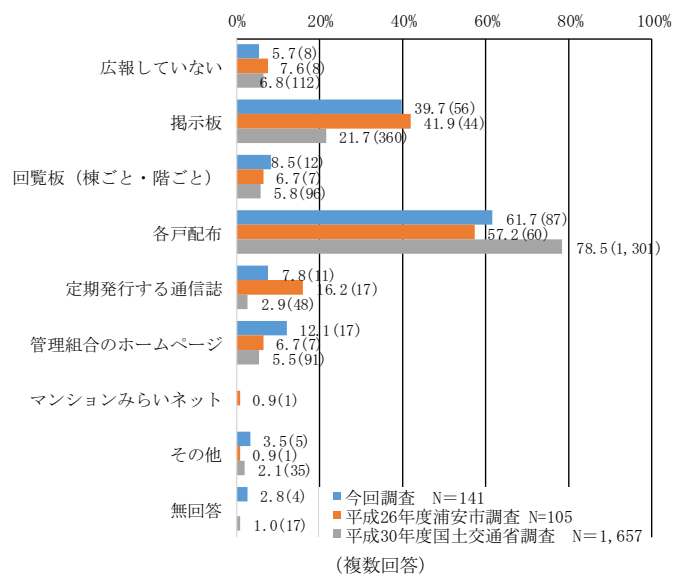
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ 総会や理事会等で話し合われた内容等の広報について（問 30）

「各戸配布」が 61.7% (87 件) で最も多く、「掲示板」が 39.7% (56 件)、「管理組合のホームページ」が 12.1% (17 件)、「回覧板（棟ごと・階ごと）」が 8.5% (12 件) となっています。

また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

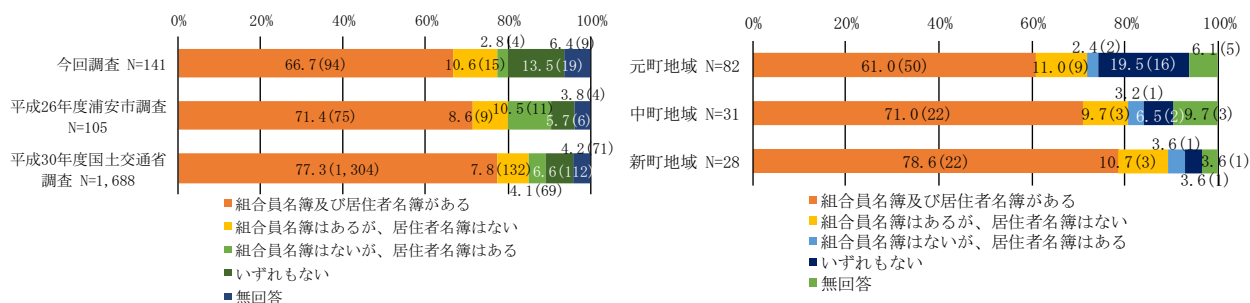


3-6 名簿の作成状況

■組合員名簿及び居住者名簿の有無(問31)

「組合員名簿及び居住者名簿がある」が66.7%(94件)で最も多く、「いずれもない」が13.5%(19件)、「組合員名簿はあるが、居住者名簿はない」が10.6%(15件)、「組合員名簿はないが、居住者名簿はある」が2.8%(4件)となっています。

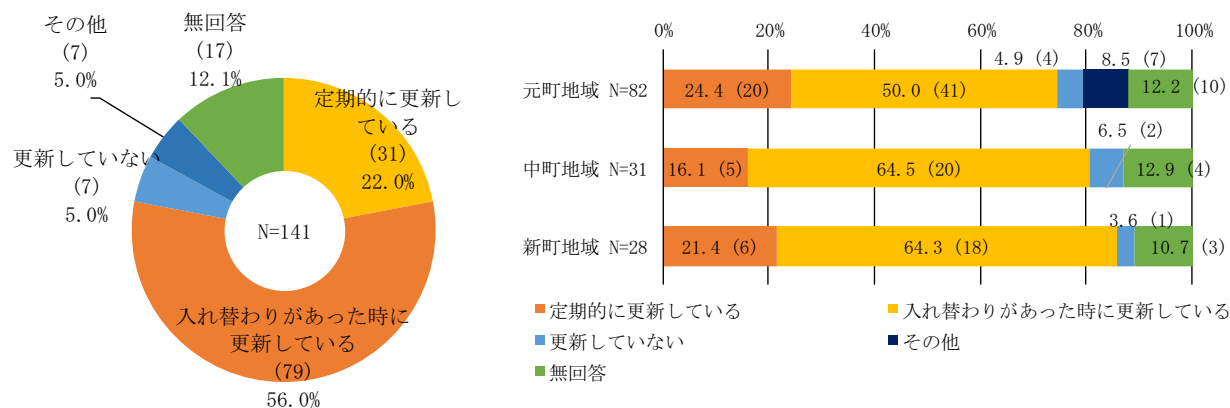
また、地域別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■組合員名簿及び居住者名簿の更新状況(問32)

「入れ替わりがあった時に更新している」が56.0%(79件)で最も多く、「定期的に更新している」が22.0%(31件)、「更新していない」が5.0%(7件)となっています。

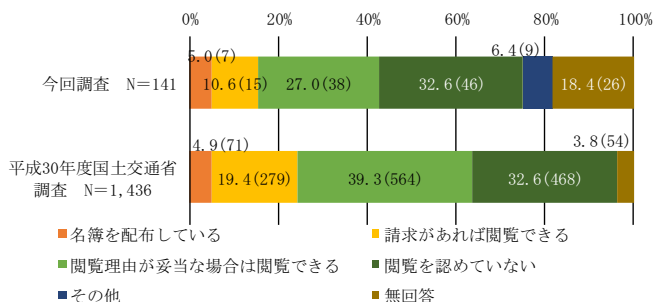
また、地域別の状況は以下の通りです。



■組合員名簿及び居住者名簿の閲覧ルール(問33)

「閲覧を認めていない」が32.6%(46件)で最も多く、「閲覧理由が妥当な場合は閲覧できる」が27.0%(38件)、「請求があれば閲覧できる」が10.6%(15件)、「その他」が6.4%(9件)となっています。

また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

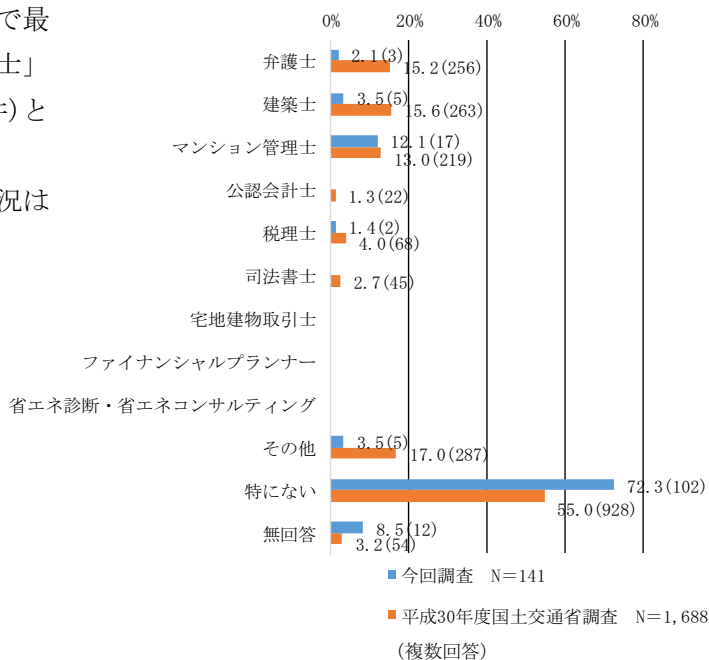


3-7 専門家の活用

■管理組合で顧問契約をしている専門家（問 34）

「マンション管理士」が12.1%（17件）で最も多く、「建築士」が3.5%（5件）、「弁護士」が2.1%（3件）、「税理士」が1.4%（2件）となっています。

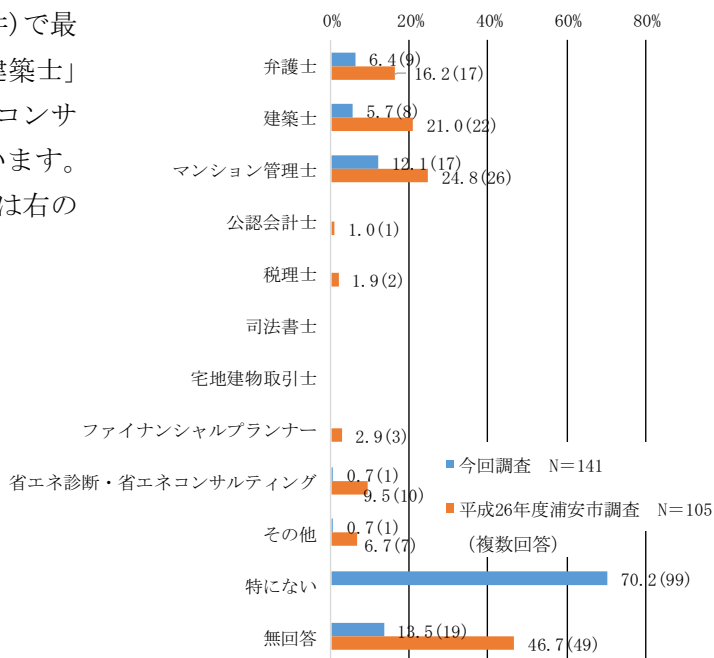
また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■管理組合で今後活用したい専門家（問 35）

「マンション管理士」が12.1%（17件）で最も多く、「弁護士」が6.4%（9件）、「建築士」が5.7%（8件）、「省エネ診断・省エネコンサルティング」が0.7%（1件）となっています。

また、平成26年度浦安市調査の状況は右の通りです。



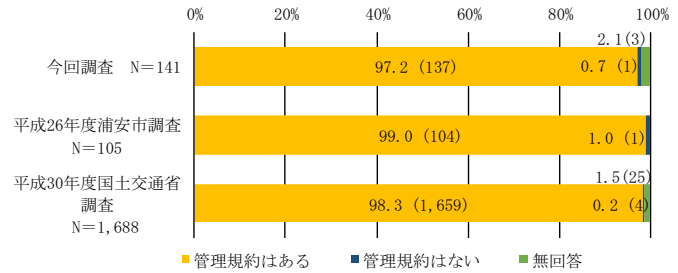
4 管理規約等について

4-1 管理規約

■管理規約の有無（問 36）

「管理規約はある」は97.2%（137件）、「管理規約はない」は0.7%（1件）となっています。

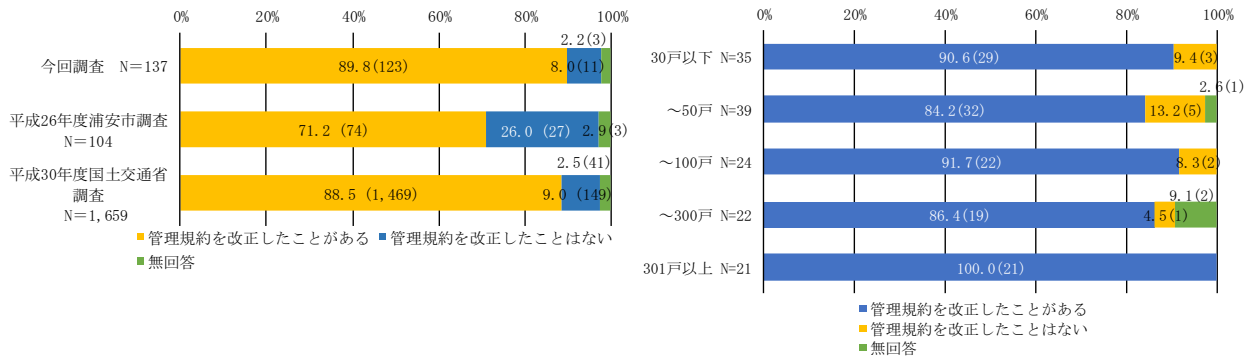
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■管理規約の改正状況（問 37）

「管理規約を改正したことがある」は89.8%（123件）、「管理規約を改正したことはない」は8.0%（11件）となっています。

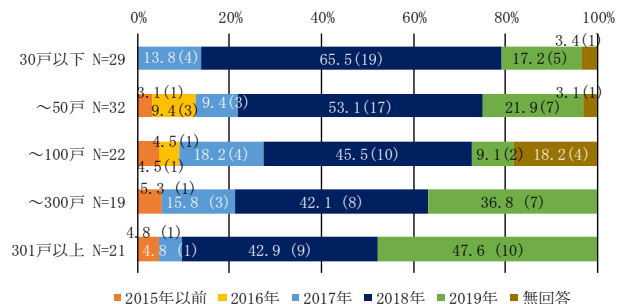
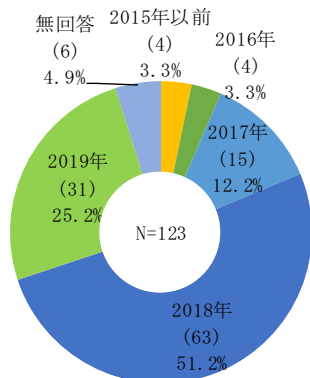
また、戸数規模別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■管理規約の直近の改正時期（問 38）

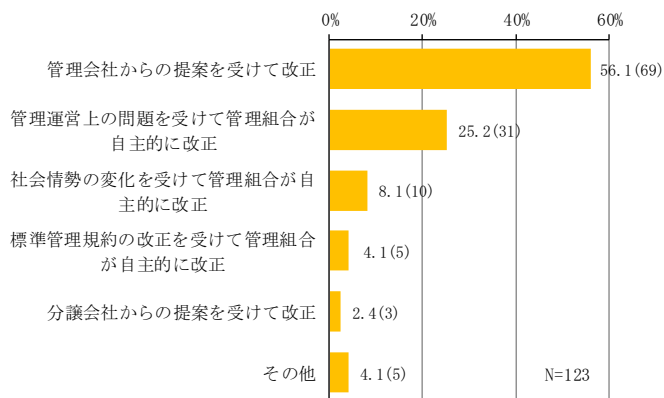
「2018年」が51.2%（63件）で最も多く、「2019年」が25.2%（31件）、「2017年」が12.2%（15件）、「2015年以前」と「2016年」がともに3.3%（4件）となっています。

また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



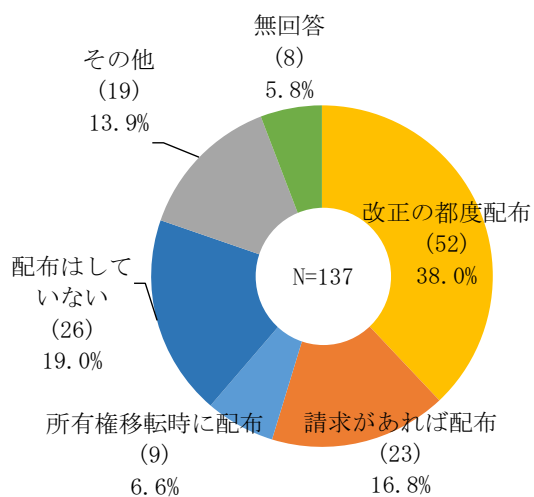
■管理規約を改正した理由（問 39）

「管理会社からの提案を受けて改正」が 56.1% (69 件) で最も多く、「管理運営上の問題を受けて管理組合が自主的に改正」が 25.2% (31 件)、「社会情勢の変化を受けて管理組合が自主的に改正」が 8.1% (10 件)、「標準管理規約の改正を受けて管理組合が自主的に改正」が 4.1% (5 件) となっています。



■管理規約の配布状況（問 40）

「改正の都度配布」が 38.0% (52 件) で最も多く、「配布はしていない」が 19.0% (26 件)、「請求があれば配布」が 16.8% (23 件)、「所有権移転時に配布」が 6.6% (9 件) となっています。

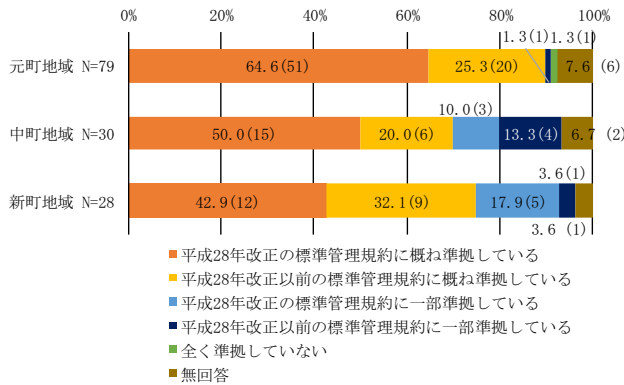
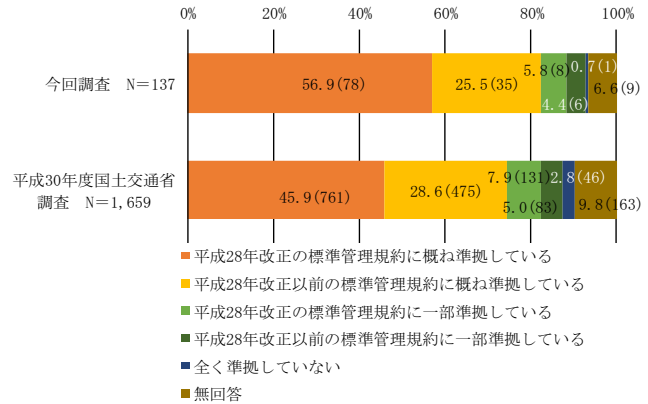


■国土交通省の標準管理規約への準拠について（問 41）

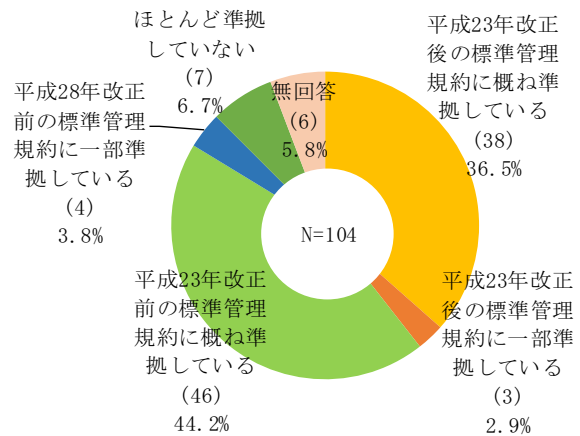
「平成 28 年改正の標準管理規約に概ね準拠している」が 56.9% (78 件) で最も多く、「平成 28 年改正以前の標準管理規約に概ね準拠している」が 25.5% (35 件)、「平成 28 年改正の標準管理規約に一部準拠している」が 5.8% (8 件)、「平成 28 年改正以前の標準管理規約に一部準拠している」が 4.4% (6 件) となっています。

また、平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

地域別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



平成 26 年度浦安市調査

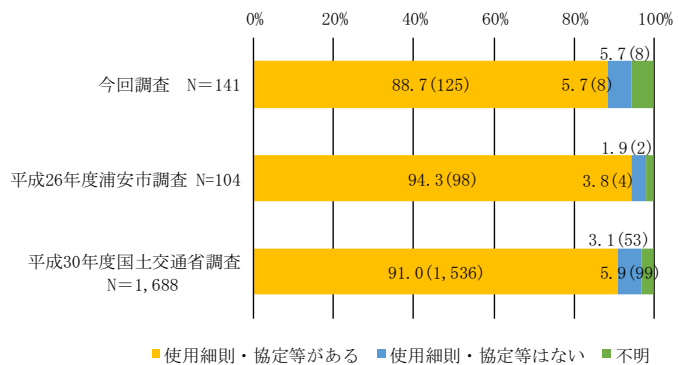


4-2 使用細則等

■使用細則・協定等の策定状況（問 42）

「使用細則・協定等がある」は 88.7% (125 件)、「使用細則・協定等はない」は 5.7% (8 件) となっています。

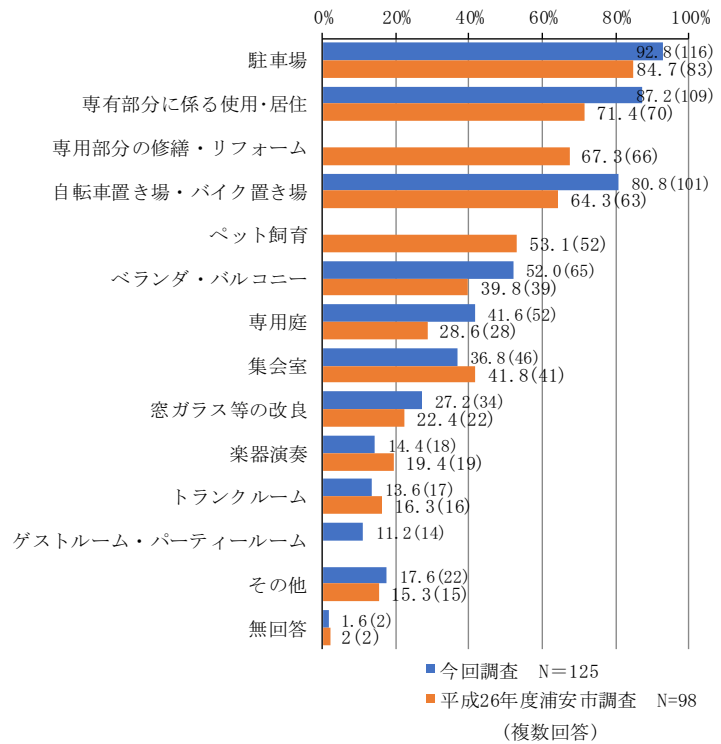
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■使用細則・協定等で定めている項目（問 43）

「駐車場」が 92.8% (116 件) で最も多く、「専有部分に係る使用・居住」が 87.2% (109 件)、「自転車置き場・バイク置き場」が 80.8% (101 件)、「ベランダ・バルコニー」が 52.0% (65 件) となっています。

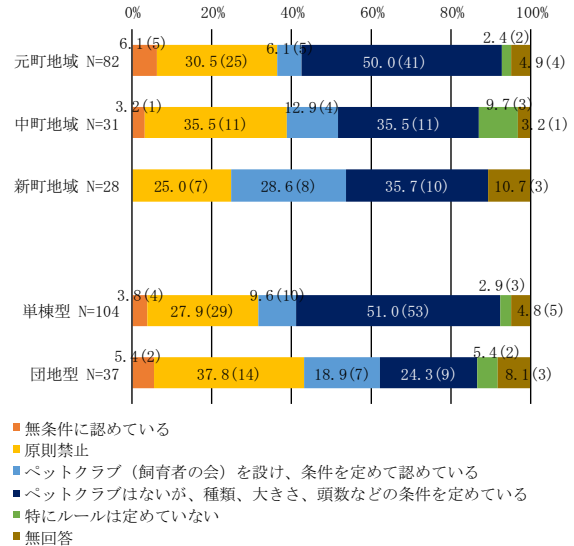
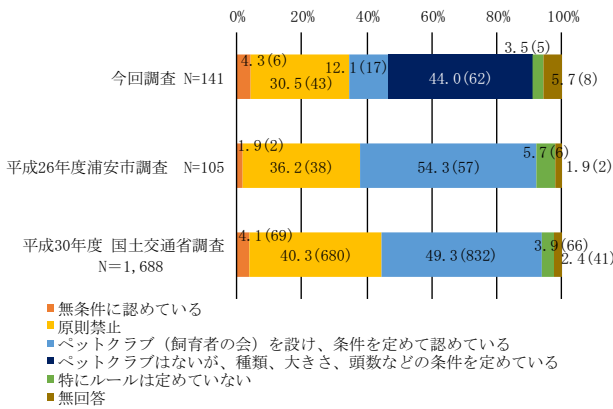
また、平成 26 年度浦安市調査の状況は右の通りです。



■ペットの飼育のルールについて（問 44）

「ペットクラブはないが、種類、大きさ、頭数などの条件を定めている」が 44.0% (62 件) で最も多く、「原則禁止」が 30.5% (43 件)、「ペットクラブ（飼育者の会）を設け、条件を定めて認めている」が 12.1% (17 件)、「無条件に認めている」が 4.3% (6 件) となっています。

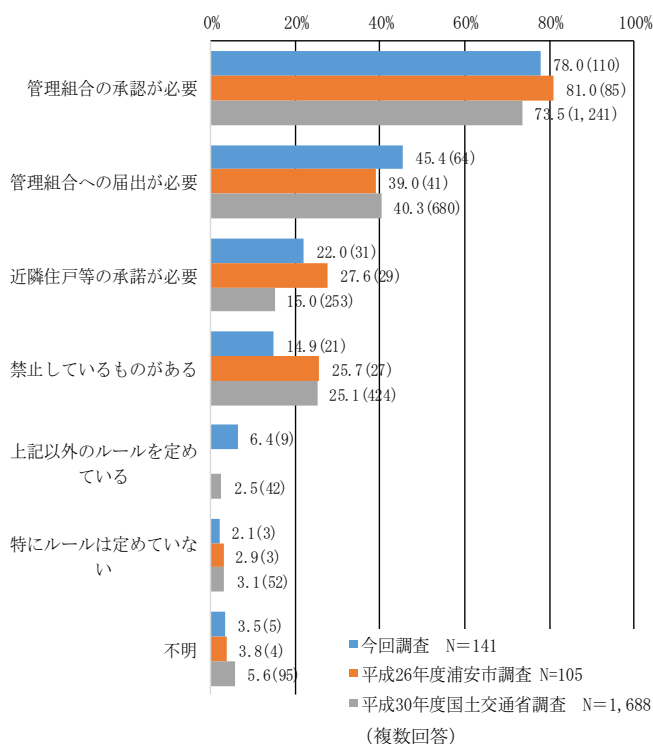
また、地域別、形態別、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■専有部分リフォームのルールについて（問 45）

「管理組合の承認が必要」が78.0%（110件）で最も多く、「管理組合への届出が必要」が45.4%（64件）、「近隣住戸等の承諾が必要」が22.0%（31件）、「禁止しているものがある」が14.9%（21件）となっています。

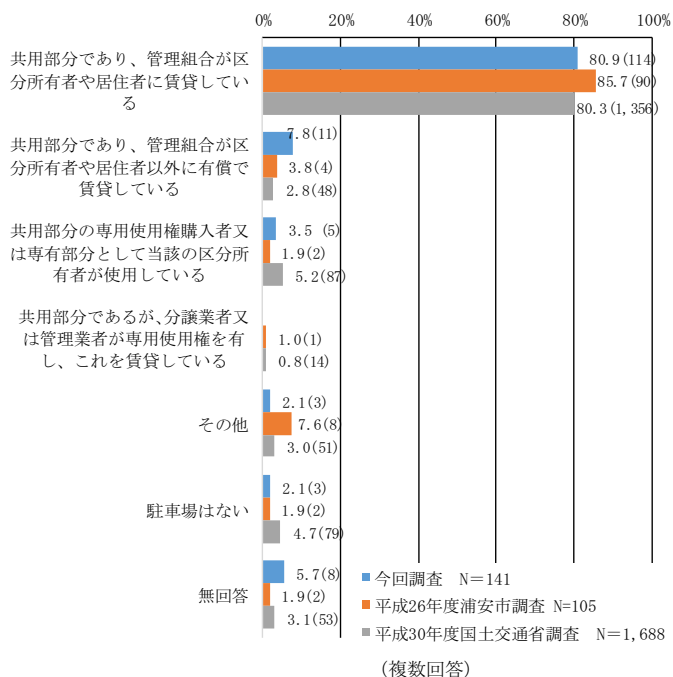
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■駐車場の使用形態（問 46）

「共用部分であり、管理組合が区分所有者や居住者に賃貸している」が80.9%（114件）で最も多く、「共用部分であり、管理組合が区分所有者や居住者以外に有償で賃貸している」が7.8%（11件）、「共用部分の専用使用権購入者又は専有部分として当該の区分所有者が使用している」が3.5%（5件）となっています。

また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

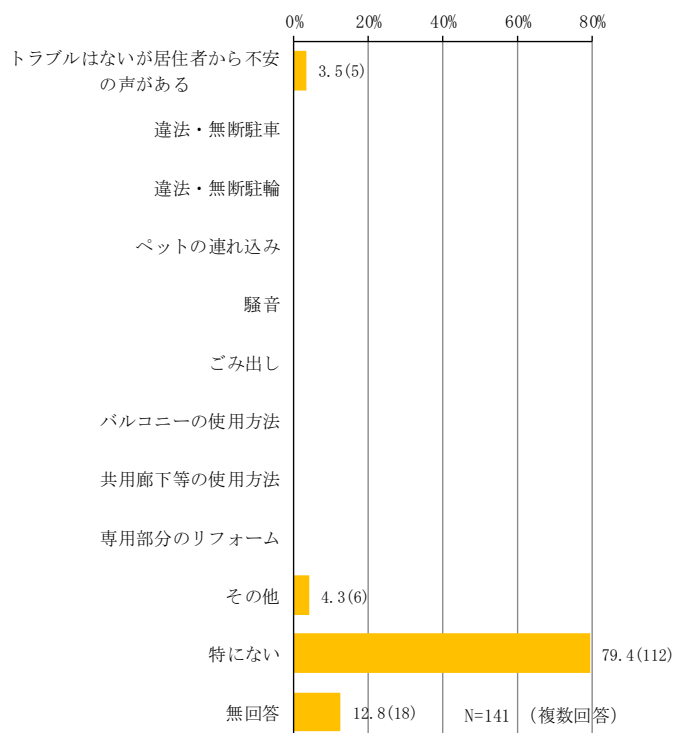


5 民泊について

5-1 民泊について

■民泊に関するトラブルの有無（問 47）

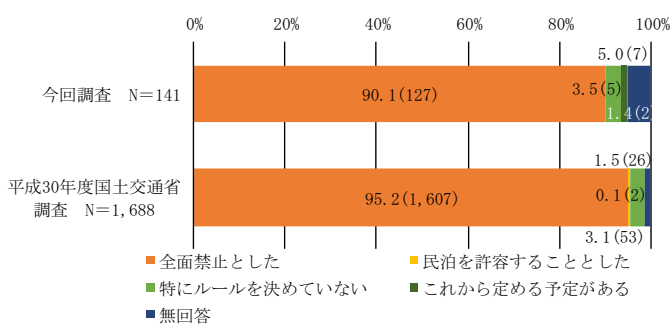
「特にない」が79.4%(112件)で最も多く、「トラブルはないが居住者から不安の声がある」が3.5%(5件)、「違法・無断駐車」、「違法・無断駐輪」、「ペットの連れ込み」、「騒音」、「ごみ出し」、「バルコニーの使用法」、「共用廊下等の使用法」、「専有部分リフォーム」は0.0%(0件)となっています。



■民泊に対応するためのルール（問 48）

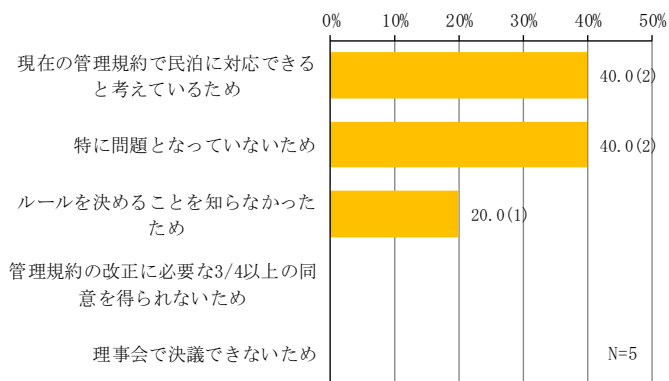
「全面禁止とした」が90.1%(127件)で最も多く、「特にルールを決めていない」が3.5%(5件)、「これから定める予定がある」が1.4%(2件)となっています。

また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ルールを決めていない理由（問 49）

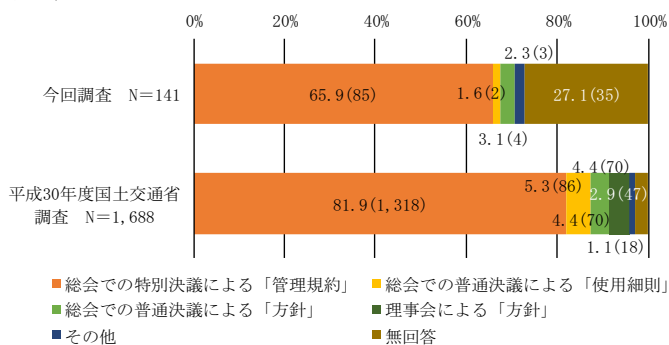
回答数5件のうち、「現在の管理規約で民泊に対応できると考えているため」、「特に問題となっていないため」がともに40.0%（2件）、「ルールを決めることを知らなかったため」が20.0%（1件）となっています。



■民泊に対応するためのルールの策定方法（問 50）

「総会での特別決議による「管理規約」が65.9%（85件）で最も多く、「総会での普通決議による「方針」が3.1%（4件）、「その他」が2.3%（3件）、「総会での普通決議による「使用細則」が1.6%（2件）となっています。

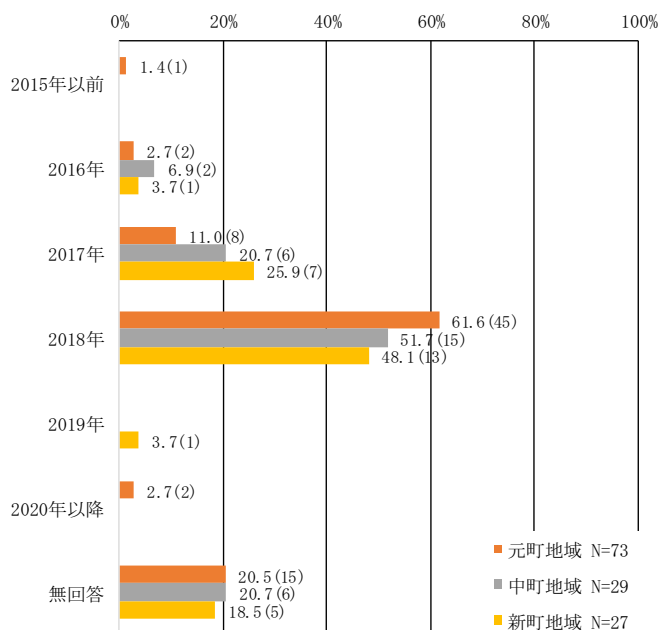
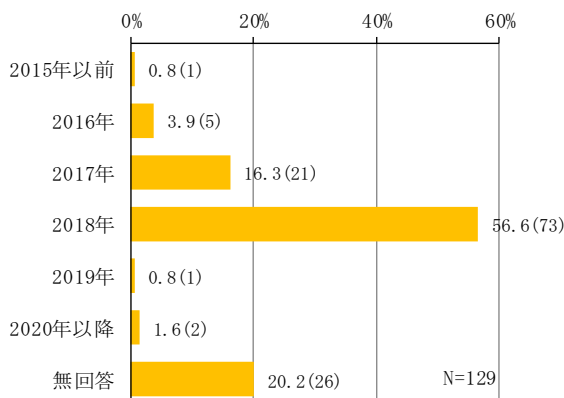
また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■民泊に対するルールを定めた又は定める予定時期（問 51）

全体では、「2018年」が56.6%（73件）で最も多く、「2017年」が16.3%（21件）、「2016年」が3.9%（5件）、「2020年以降」が1.6%（2件）となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



6 管理組合の経理について

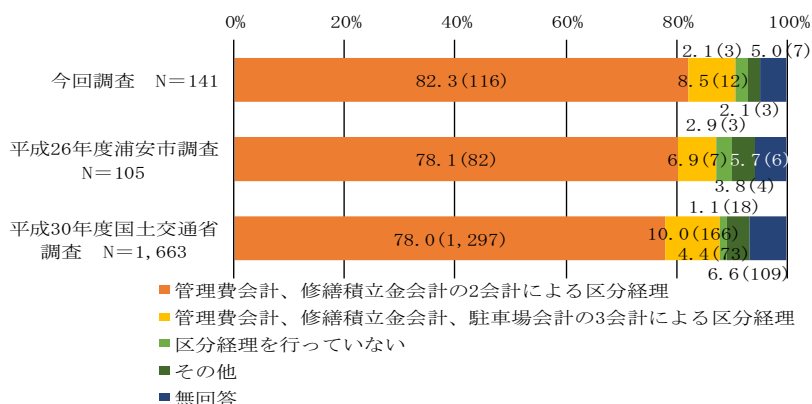
6-1 経理について

■区分経理の状況（問 52）

「管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理」が82.3%（116件）で最も多く、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理」が8.5%（12件）、「区分経理を行っていない」、「その他」がともに2.1%（3件）となっています。

「その他」の具体的な内容は、「管理費会計、修繕積立金会計、棟別修繕積立金会計、駐車場会計、駐車場敷金会計」、「全ての会計でその他」となっています。

また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



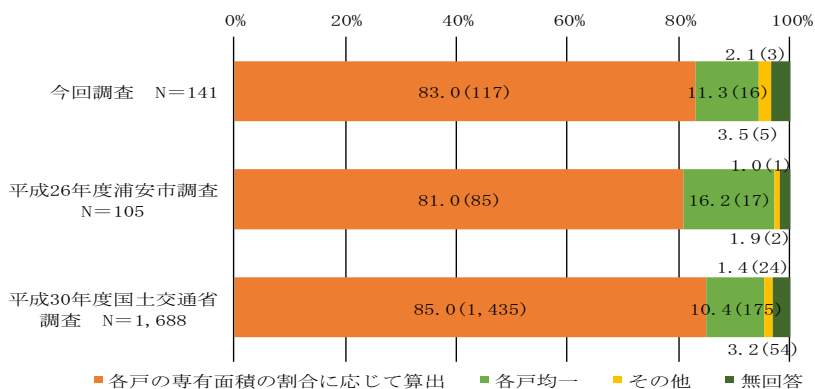
6-2 管理費について

(1) 負担額の決め方

■管理費の区分所有者ごとの負担額の決め方（問 53）

「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が83.0%（117件）で最も多く、「各戸均一」が11.3%（16件）、「その他」が2.1%（3件）となっています。「その他」の具体的な内容は、「不明、わからない」となっています。

また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。

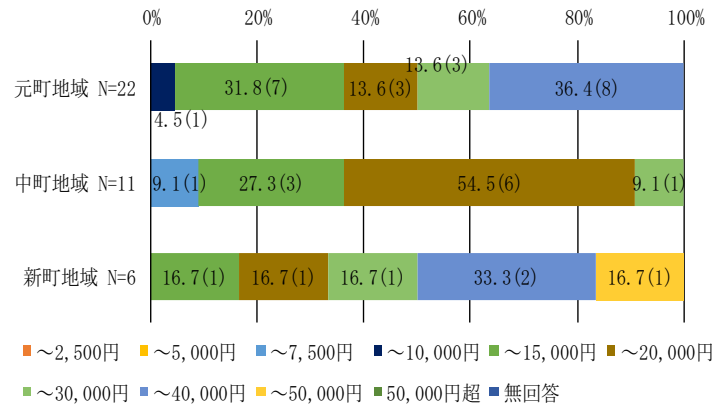
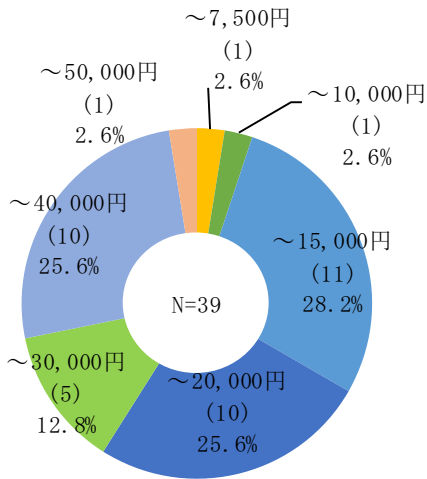


(2) 1戸あたりの月額管理費

■ 駐車場使用料等の充当額を含む【月／戸あたり】(問 54. ①)

「～15,000円」が28.2%(11件)で最も多く、「～20,000円」と「～40,000円」がともに25.6%(10件)、「～30,000円」が12.8%(5件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

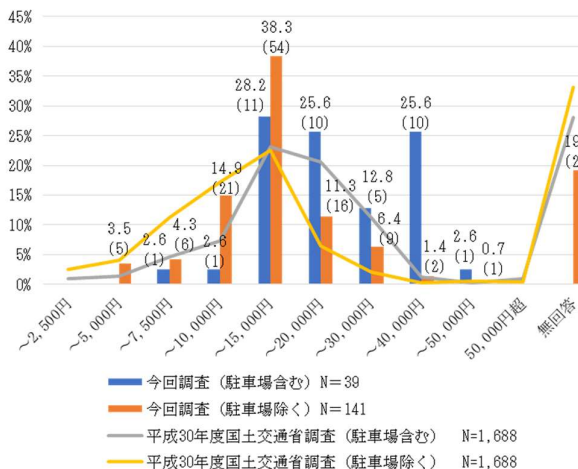


■ 駐車場使用料等の充当額を含まない【月／戸あたり】(問 54. ②)

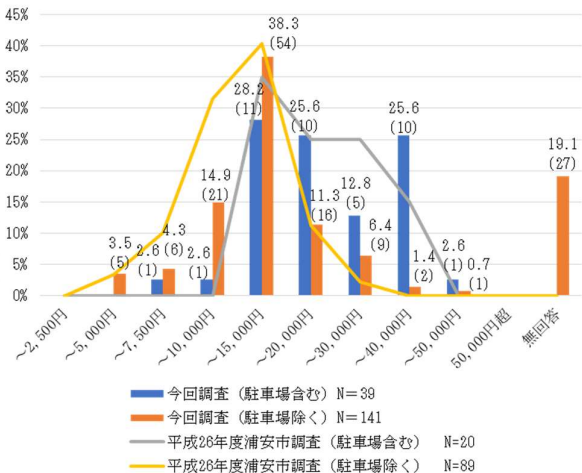
「～15,000円」が38.3%(54件)で最も多く、「～10,000円」が14.9%(21件)、「～20,000円」が11.3%(16件)、「～30,000円」が6.4%(9件)となっています。

また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。

戸あたり月額管理費 (国との比較)



戸あたり月額管理費 (前回調査との比較)

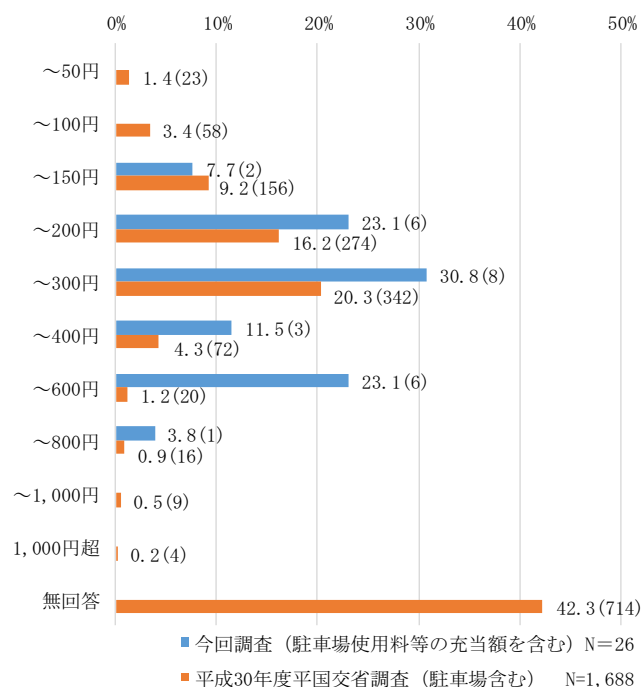


(3) 1㎡あたりの月額管理費

■ 駐車場使用料等の充当額を含む【月/㎡あたり】(問 55. ①)

「～300円」が30.8%(8件)で最も多く、「～200円」と「～600円」がともに23.1%(6件)、「～400円」が11.5%(3件)となっています。

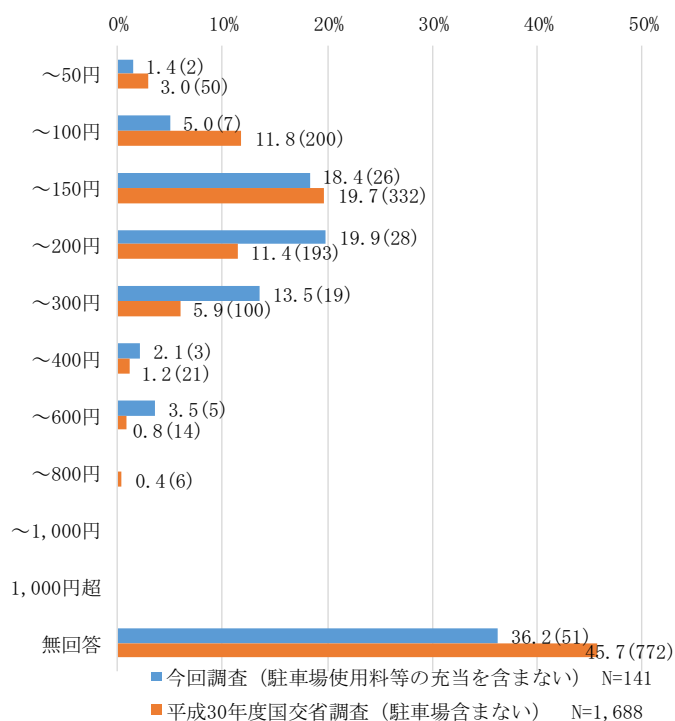
また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ 駐車場使用料等の充当額を含まない【月/㎡あたり】(問 55. ②)

「～200円」が19.9%(28件)で最も多く、「～150円」が18.4%(26件)、「～300円」が13.5%(19件)、「～100円」が5.0%(7件)となっています。

また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

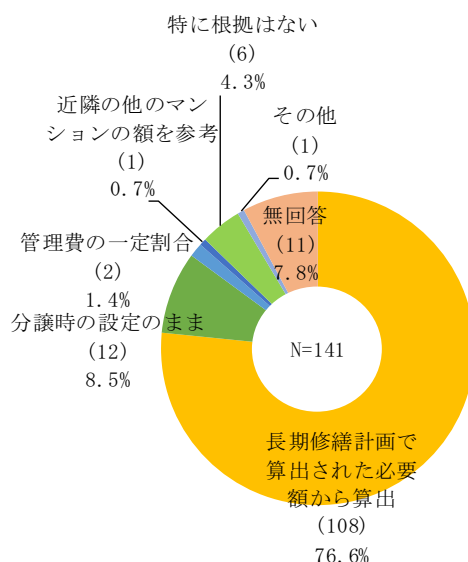


6-3 修繕積立金

(1) 徴収額の根拠

■修繕積立金の徴収額の根拠について (問 56)

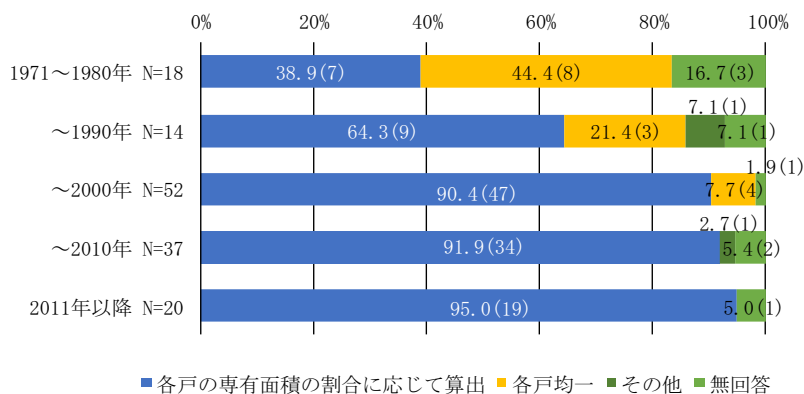
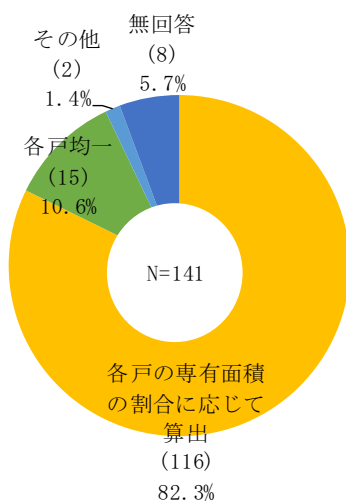
「長期修繕計画で算出された必要額から算出」が76.6%(108件)で最も多く、「分譲時の設定のまま」が8.5%(12件)、「管理費の一定割合」が1.4%(2件)、「近隣の他のマンションの額を参考」が0.7%(1件)となっています。



■修繕積立金の区分所有者ごとの負担額の決め方 (問 57)

「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が82.3%(116件)で最も多く、「各戸均一」が10.6%(15件)となっています。

また、竣工年代別の状況については以下の通りです。

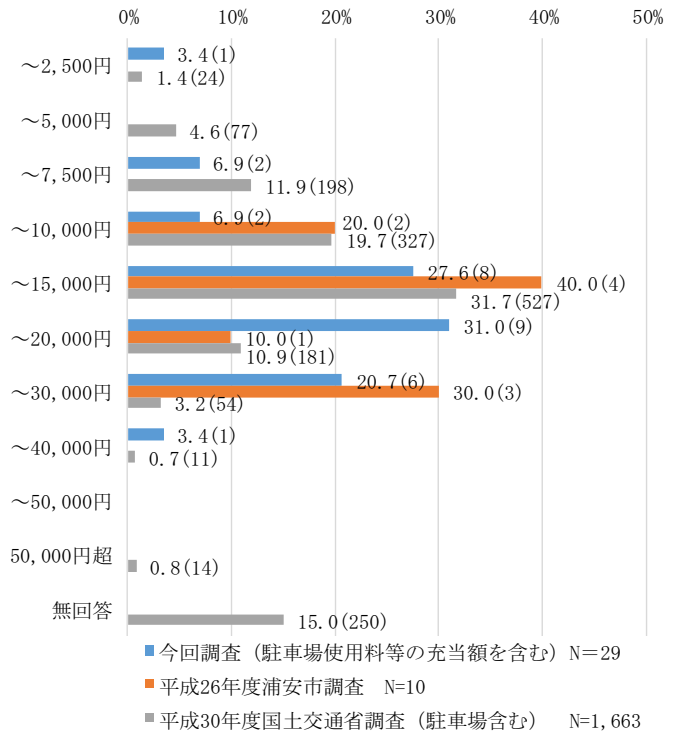


(2) 1戸あたりの月額修繕積立金

■ 駐車場使用料等の充当額を含む【月／戸あたり】(問 58. ①)

「～20,000円」が31.0%(9件)で最も多く、「～15,000円」が27.6%(8件)、「～30,000円」が20.7%(6件)、「～7,500円」と「～10,000円」がともに6.9%(2件)となっています。

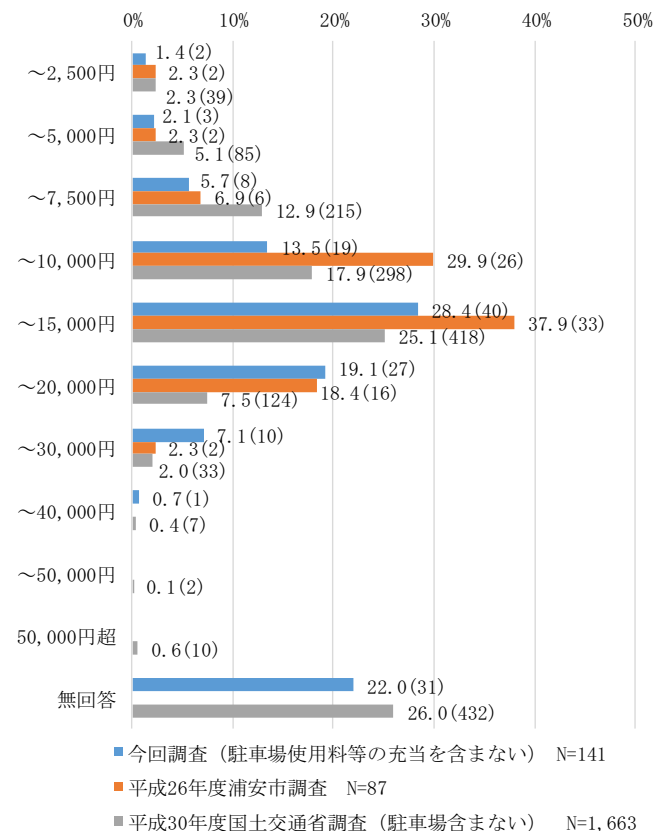
また、平成26年浦安市調査及び平成30年国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ 駐車場使用料等の充当額を含まない【月／戸あたり】(問 58. ②)

「～15,000円」が28.4%(40件)で最も多く、「～20,000円」が19.1%(27件)、「～10,000円」が13.5%(19件)、「～30,000円」が7.1%(10件)となっています。

また、平成26年浦安市調査及び平成30年国土交通省調査の状況は右の通りです。

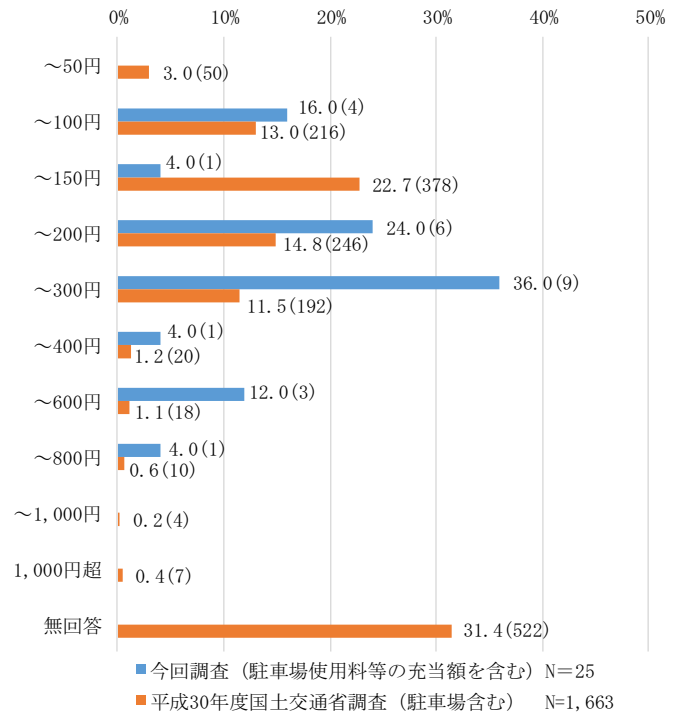


(3) 1㎡あたりの月額修繕積立金

■ 駐車場使用料等の充当額を含む【月/㎡あたり】(問 59. ①)

「～300円」が36.0%(9件)で最も多く、「～200円」が24.0%(6件)、「～100円」が16.0%(4件)、「～600円」が12.0%(3件)となっています。

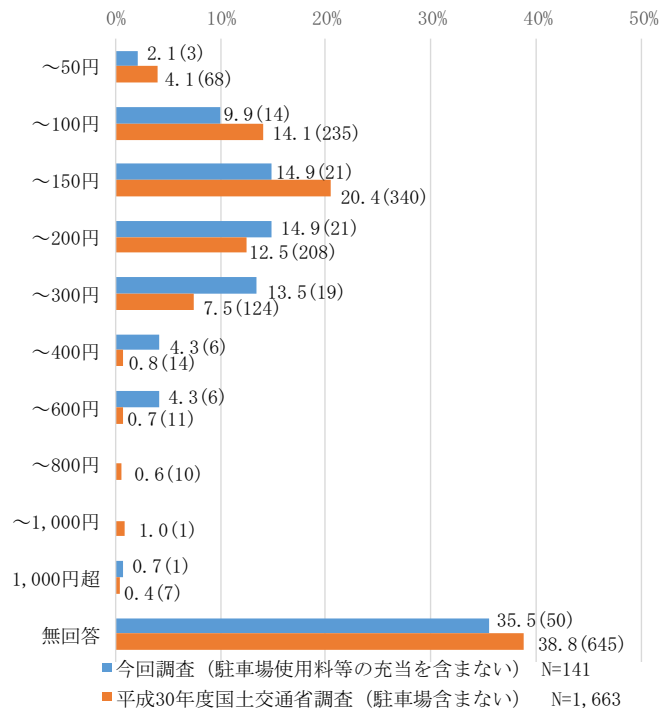
また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ 駐車場使用料等の充当額を含まない【月/㎡あたり】(問 59. ②)

「～150円」と「～200円」がともに14.9%(21件)、「～300円」が13.5%(19件)、「～100円」が9.9%(14件)となっています。

また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

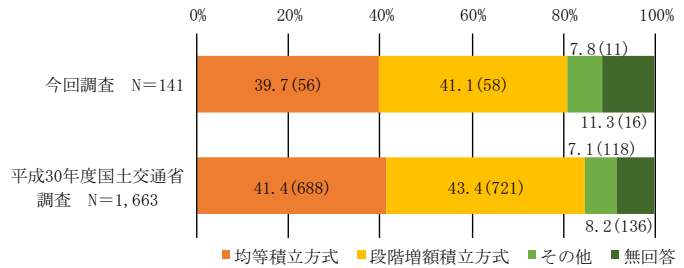


(4) 積立方式

■ 修繕積立金の積立方式(問 60)

「段階増額積立方式」が 41.1% (58 件) で最も多く、「均等積立方式」が 39.7% (56 件) となっています。

また、平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

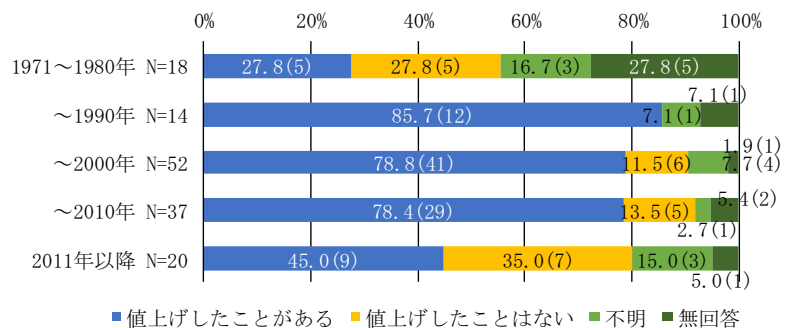
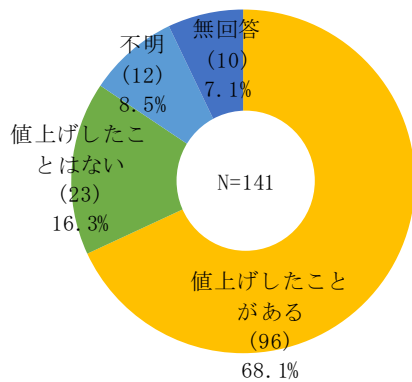


(5) 修繕積立金の見直し

■ 修繕積立金の見直しの有無(問 61)

「値上げしたことがある」が 68.1% (96 件)、「値上げしたことはない」が 16.3% (23 件) となっています。

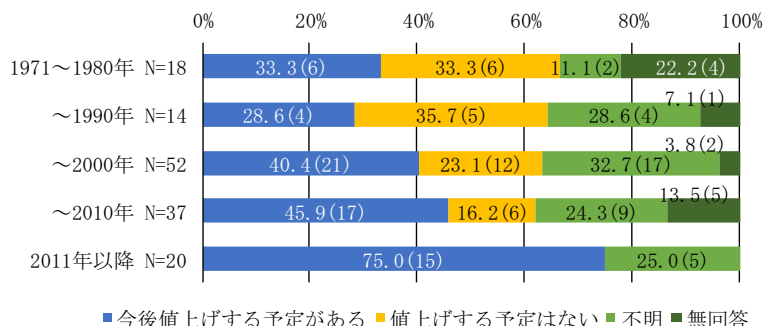
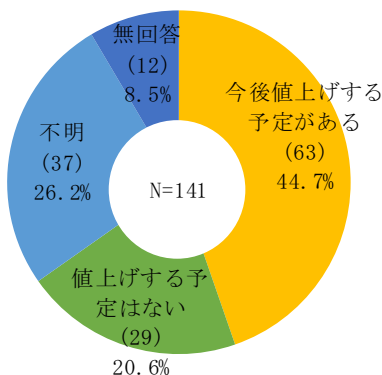
また、竣工年代別の状況は以下の通りです。



■ 修繕積立金を見直す予定(問 62)

「今後値上げする予定がある」が 44.7% (63 件)、「値上げする予定はない」が 20.6% (29 件) となっています。

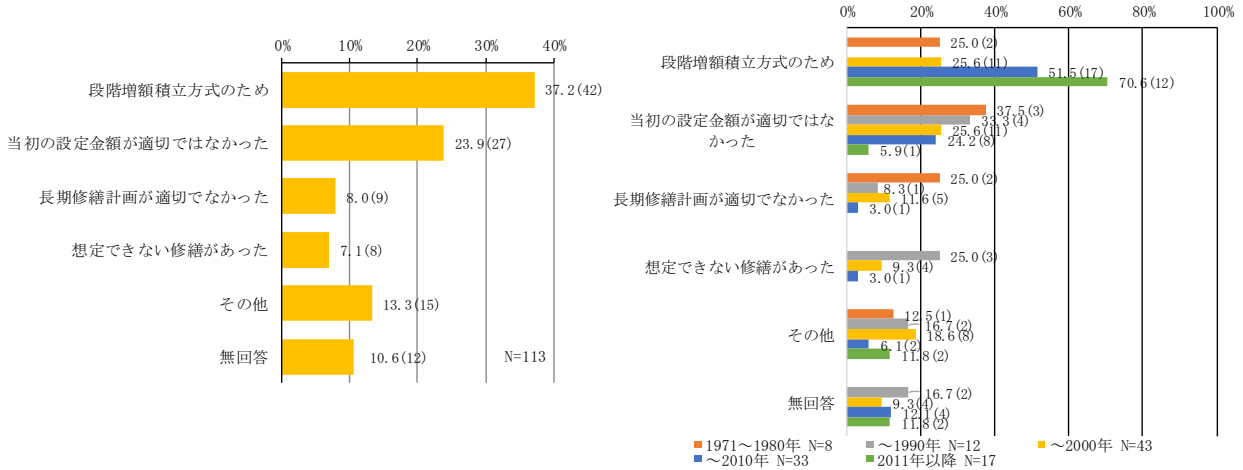
また、竣工年代別の状況については以下の通りです。



■修繕積立金を値上げした（する）理由(問 63)

「段階増額積立方式のため」が 37.2% (42 件) で最も多く、「当初の設定金額が適切ではなかった」が 23.9% (27 件)、「長期修繕計画が適切でなかった」が 8.0% (9 件)、「想定できない修繕があった」が 7.1% (8 件) となっています。

また、竣工年代別の状況は以下の通りです。

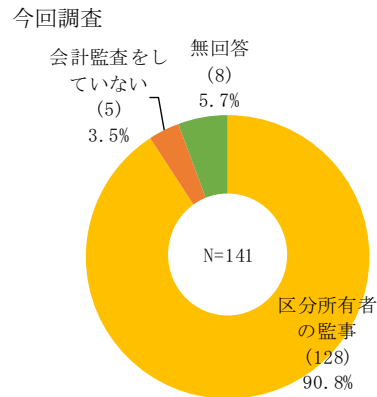


6-4 会計監査

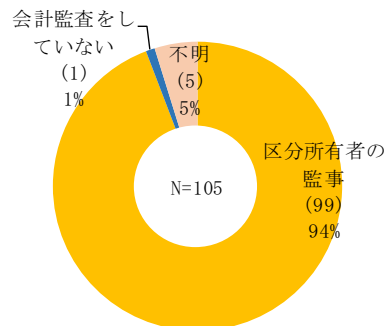
■会計監査の実施者(問 64)

「区分所有者の監事」が 90.8% (128 件) で最も多く、「会計監査をしていない」が 3.5% (5 件) となっています。

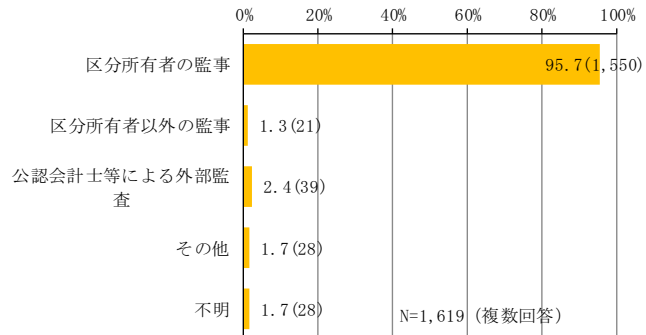
また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



平成 26 年度浦安市調査



平成 30 年度国土交通省調査

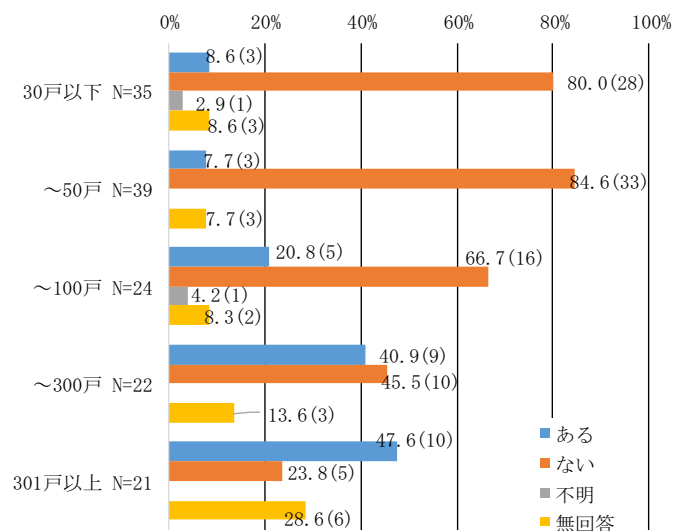
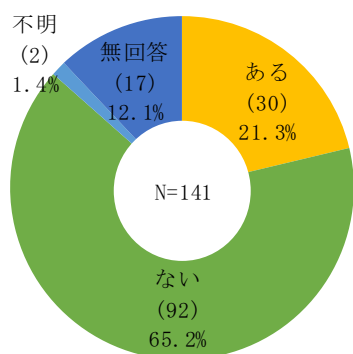


6-5 管理費又は修繕積立金の滞納

■ 3 ヶ月以上の滞納戸数の有無(問 65. ①)

全体では、「ない」が 65.2% (92 件) で最も多く、「ある」が 21.3% (30 件)、「不明」が 1.4% (2 件) となっています。

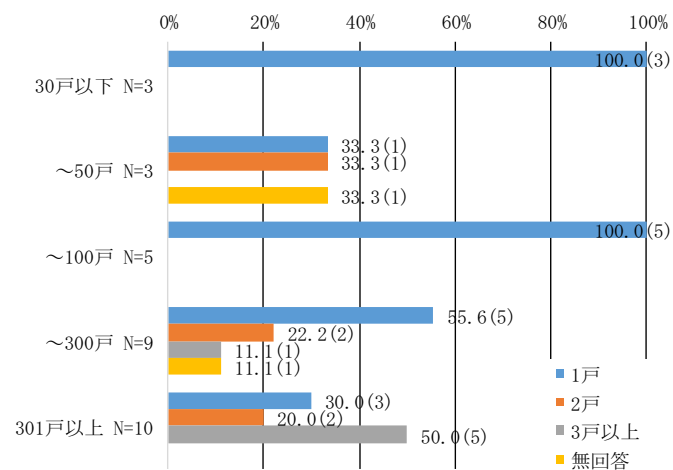
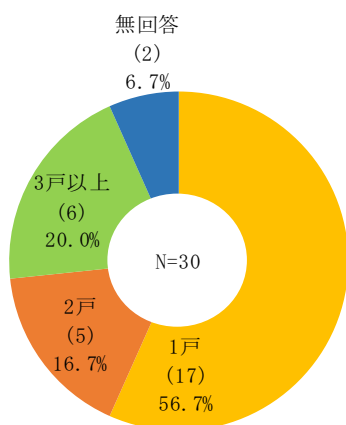
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



■ 3 ヶ月以上の滞納戸数(問 65. ①)

全体では、「1戸」が 56.7% (17 件) で最も多く、「3戸以上」が 20.0% (6 件)、「2戸」が 16.7% (5 件) となっています。

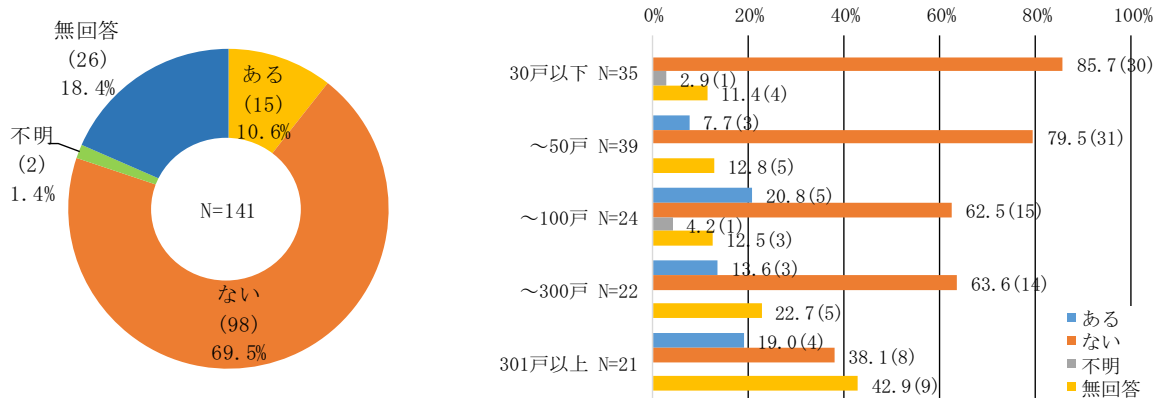
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



■ 6 ヶ月以上の滞納戸数の有無(問 65. ②)

全体では、「ない」が 69.5%(98 件)で最も多く、「ある」が 10.6%(15 件)、「不明」が 1.4%(2 件)となっています。

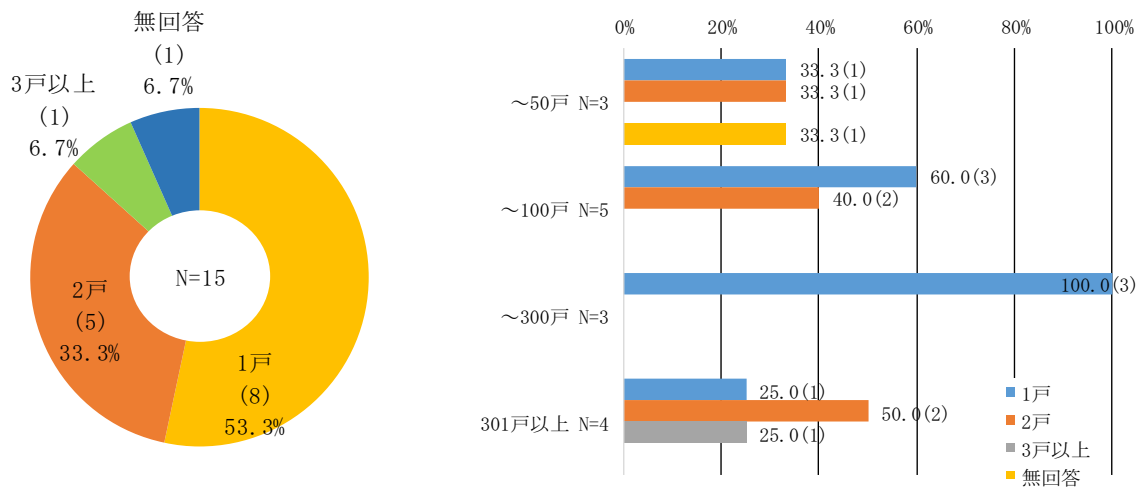
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



■ 6 ヶ月以上の滞納戸数(問 65. ②)

全体では、「1戸」が 53.3%(8 件)で最も多く、「2戸」が 33.3%(5 件)、「3戸以上」が 6.7%(1 件)となっています。

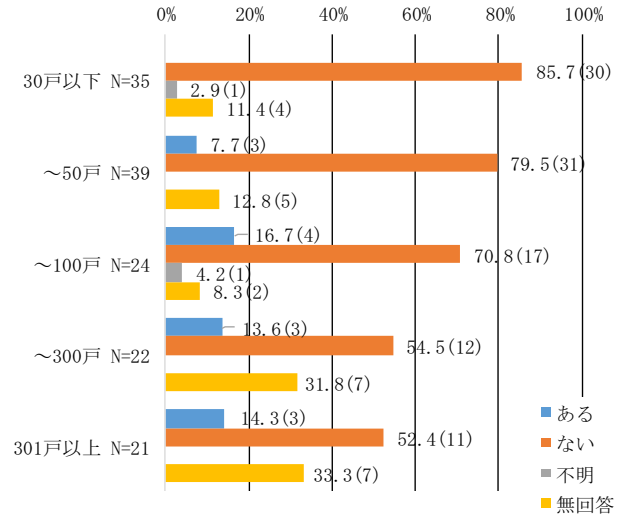
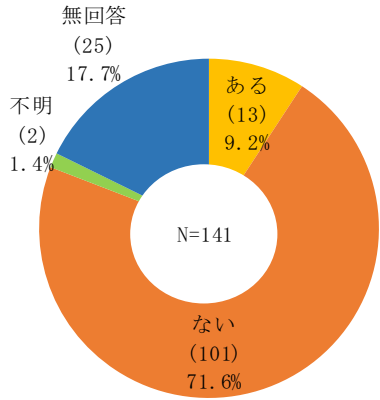
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



■ 1年以上の滞納戸数の有無(問 65. ③)

「ない」が71.6%(101件)、「ある」が9.2%(13件)となっています。

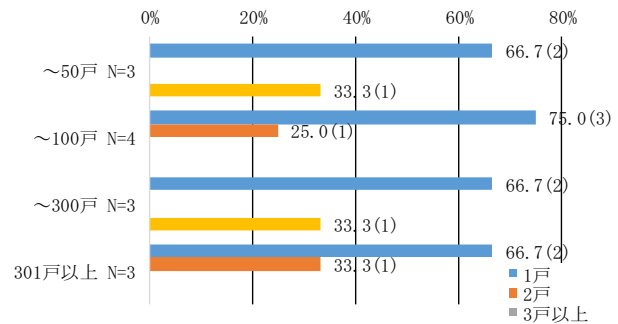
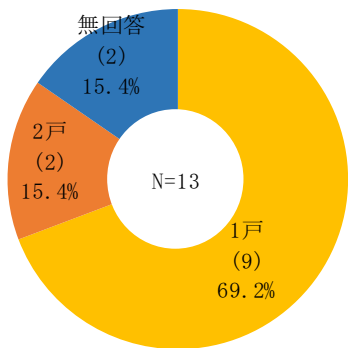
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



■ 1年以上の滞納戸数(問 65. ③)

「1戸」が69.2%(9件)で最も多く、「2戸」が15.4%(2件)となっています。

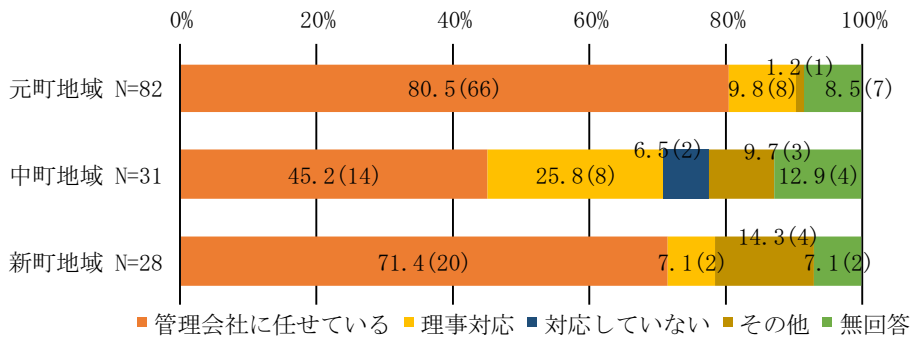
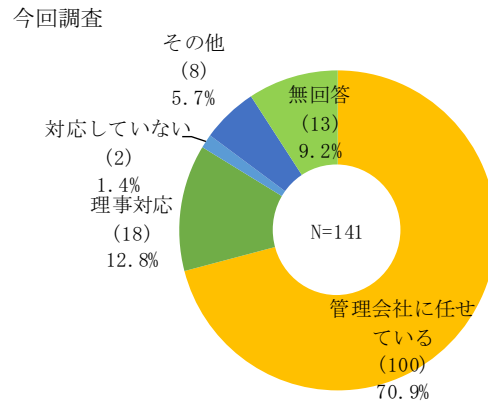
また、戸数規模別の状況は以下の通りです。



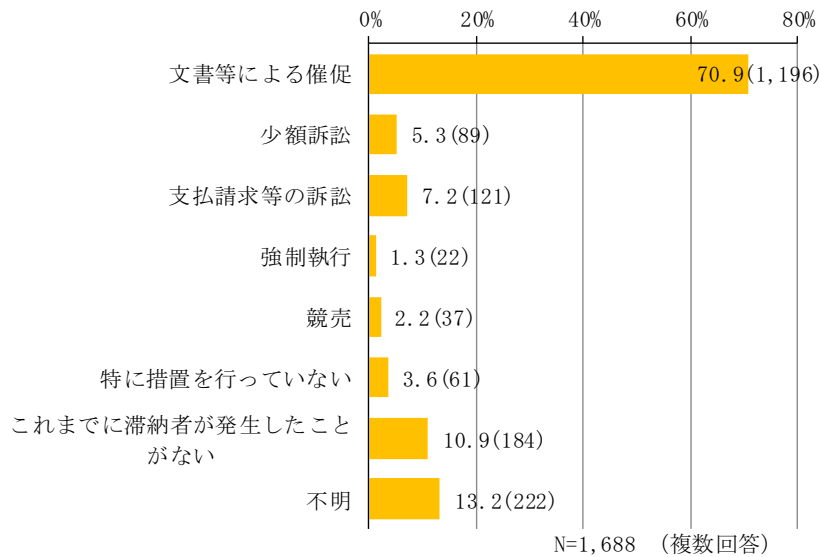
■管理費又は修繕積立金の滞納者への対応(問 66)

「管理会社に任せている」が 70.9% (100 件)で最も多く、「理事対応」が 12.8% (18 件)、「その他」が 5.7% (8 件)、「対応していない」が 1.4% (2 件)となっています。

また、地域別及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



平成 30 年度国土交通省調査



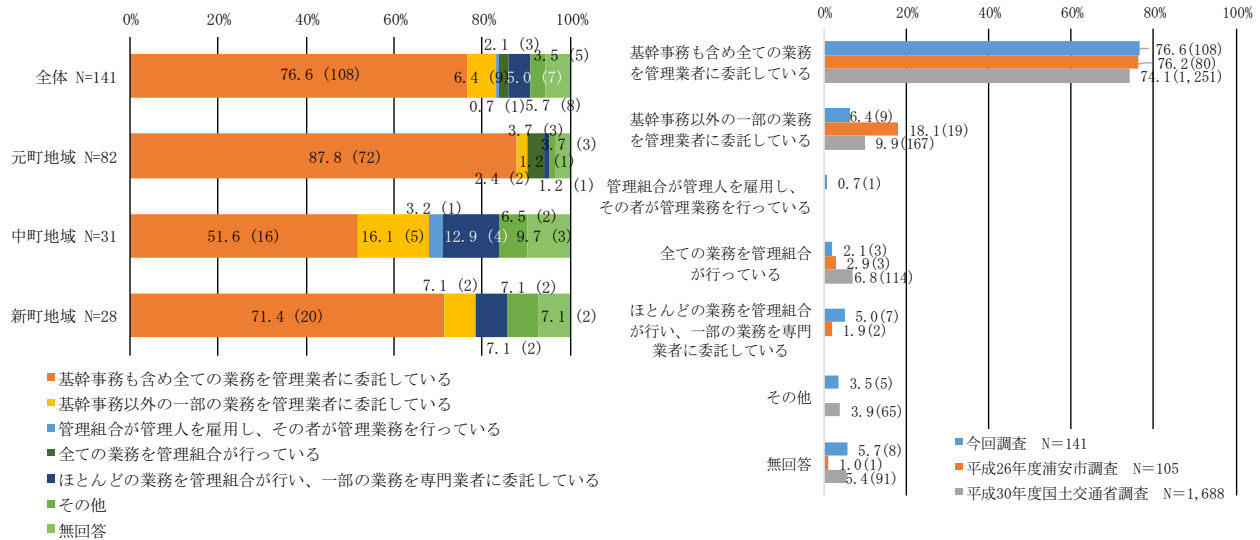
7 管理事務等の実施状況

7-1 管理業務

■マンションの管理業務（清掃・設備保守・事務など）の委任状況（問 67）

「基幹事務も含め全ての業務を管理業者に委託している」が76.6%（108件）で最も多く、「基幹事務以外の一部の業務を管理業者に委託している」が6.4%（9件）、「ほとんどの業務を管理組合が行い、一部の業務を専門業者に委託している」が5.0%（7件）となっています。

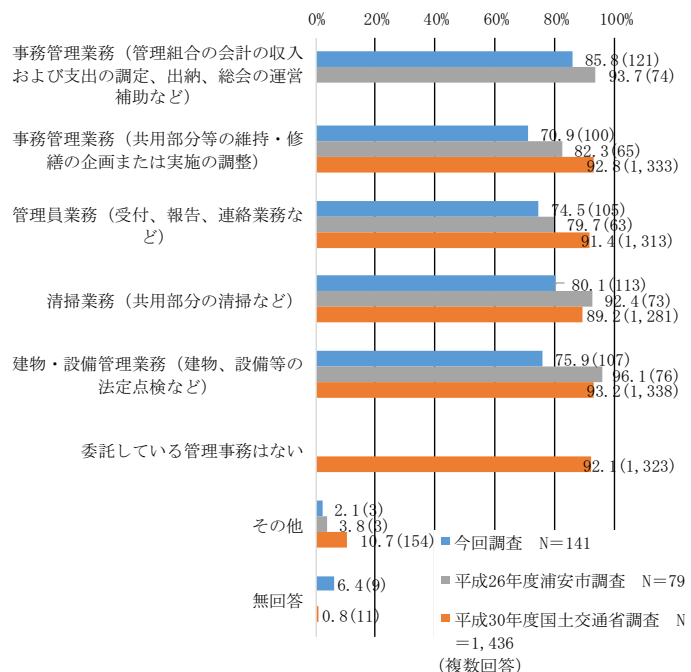
また、地域別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■委託している管理事務（問 68）

「事務管理業務（管理組合の会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など）」が85.8%（121件）で最も多く、「清掃業務（共用部分の清掃など）」が80.1%（113件）、「建物・設備管理業務（建物、設備等の法定点検など）」が75.9%（107件）、「管理員業務（受付、報告、連絡業務など）」が74.5%（105件）となっています。

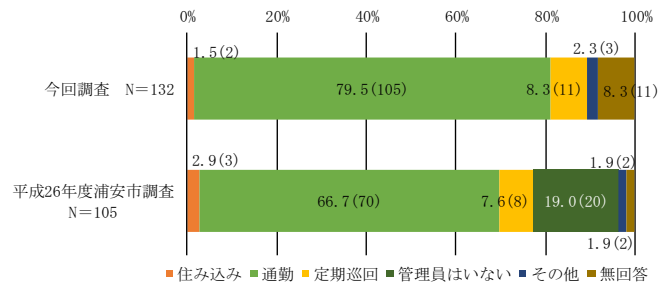
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ 管理員の勤務形態(問 69)

「通勤」が79.5%(105件)で最も多く、「定期巡回」が8.3%(11件)、「住み込み」が1.5%(2件)となっています。

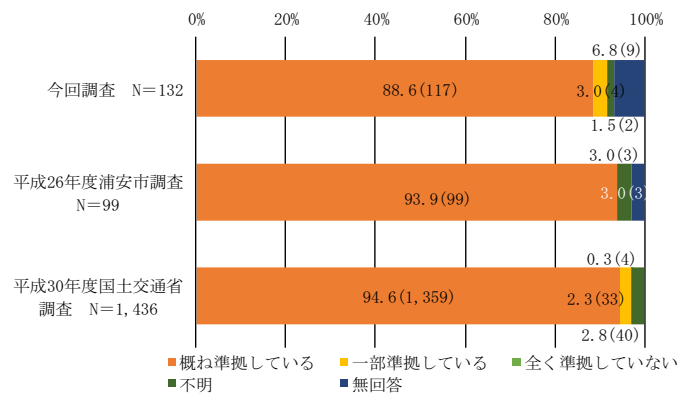
また、平成26年度浦安市調査の状況は右の通りです。



■ マンション標準管理委託契約書への準拠(問 70)

「概ね準拠している」が88.6%(117件)で最も多く、「一部準拠している」が3.0%(4件)、「不明」が1.5%(2件)となっています。

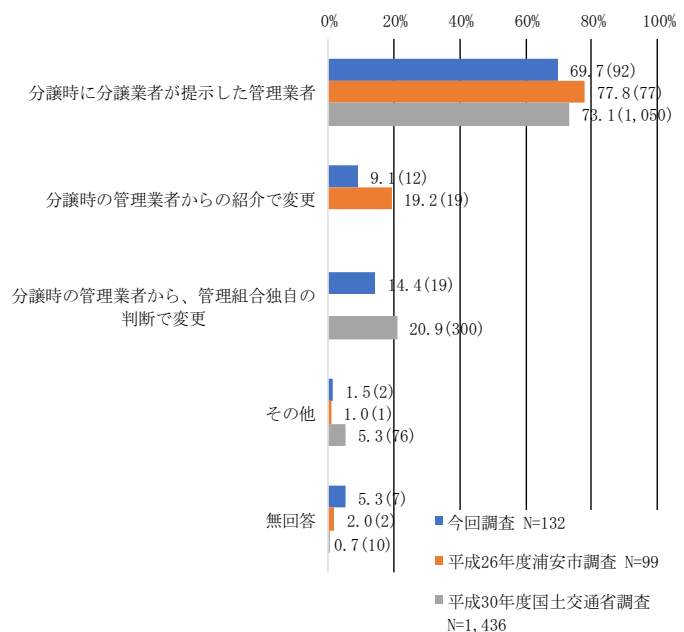
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■ 現在委託をしているマンション管理事業者の選定方法(問 71)

「分譲時に分譲業者が提示した管理者」が69.7%(92件)で最も多く、「分譲時の管理業者から、管理組合独自の判断で変更」が14.4%(19件)、「分譲時の管理業者からの紹介で変更」が9.1%(12件)となっています。

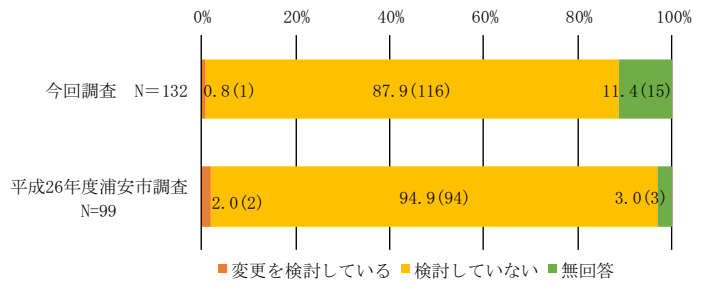
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■現在委託しているマンション管理事業者変更の検討(問 72)

「検討していない」は 87.9%(116 件)、
「変更を検討している」は 0.8%(1 件)と
なっています。

また、平成 26 年度浦安市調査の状況は
右の通りです。

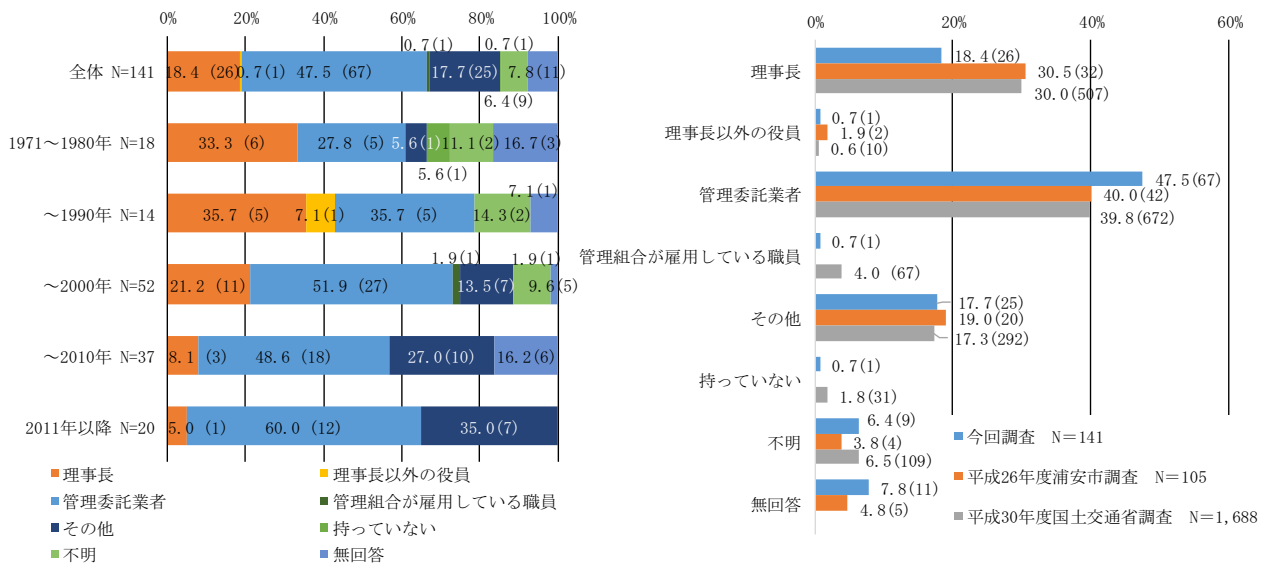


7-2 図書等の保管者

■設計図書の保管者(問 73)

「管理委託業者」が 47.5%(67 件)で最も多く、「理事長」が 18.4%(26 件)、「理事長以外の役員」と「管理組合が雇用している職員」がともに 0.7%(1 件)となっています。

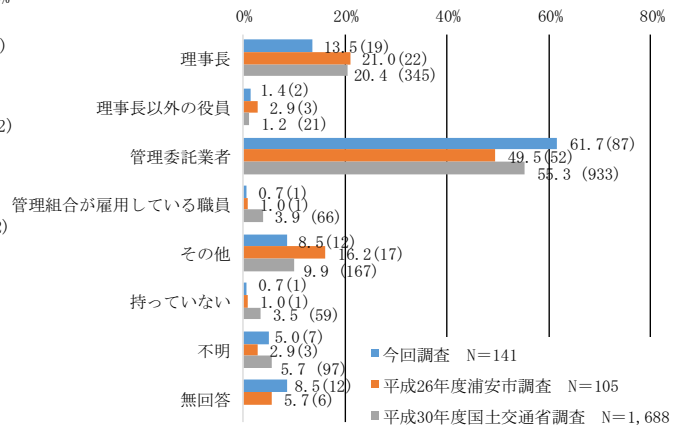
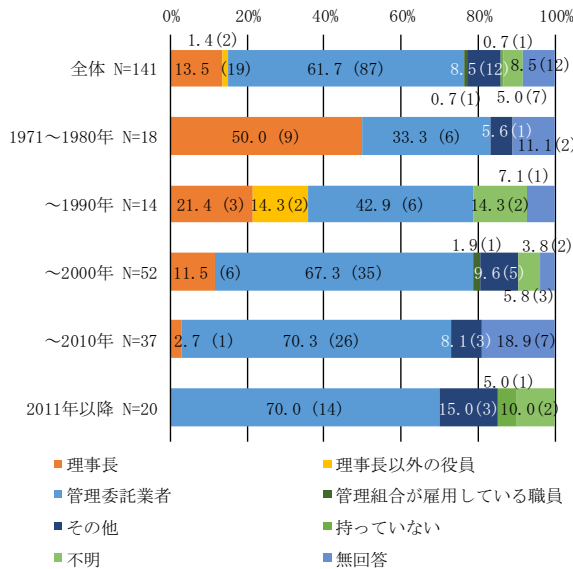
また、竣工年別及び平成 26 年度浦安市調査並びに平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■修繕履歴の保管者(問 74)

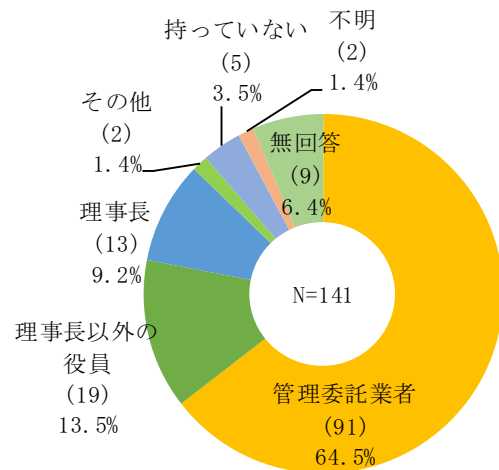
「管理委託業者」が 61.7%(87 件)で最も多く、「理事長」が 13.5%(19 件)、「理事長以外の役員」が 1.4%(2 件)、「管理組合が雇用している職員」が 0.7%(1 件)となっています。

また、竣工年別及び平成 26 年度浦安市調査並びに平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



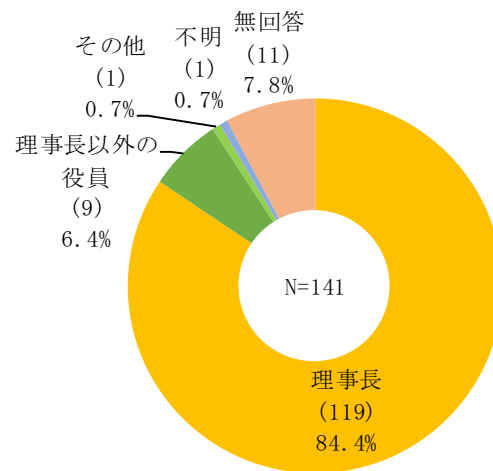
■通帳の保管者(問 75. ①)

「管理委託業者」が 64.5%(91 件)で最も多く、「理事長以外の役員」が 13.5%(19 件)、「理事長」が 9.2%(13 件)となっています。



■印鑑の保管者(問 75. ②)

「理事長」が84.4%(119件)で最も多く、「理事長以外の役員」が6.4%(9件)となっています。



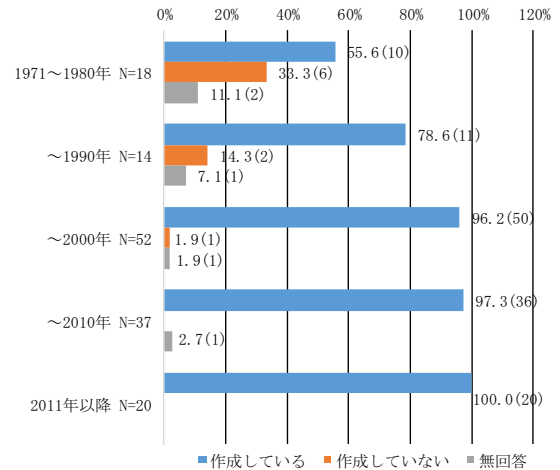
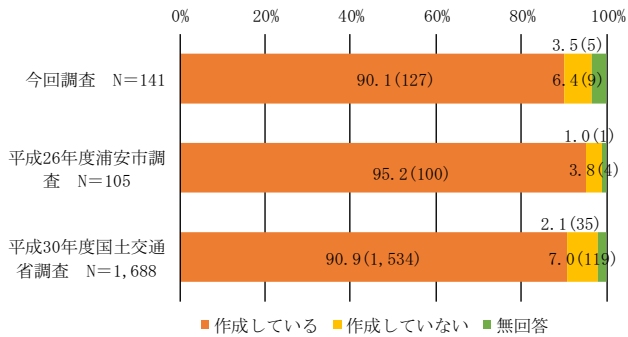
8 修繕・設備の維持管理について

8-1 長期修繕計画について

■長期修繕計画作成の有無(問 76)

「作成している」は90.1%(127件)、「作成していない」は6.4%(9件)となっています。

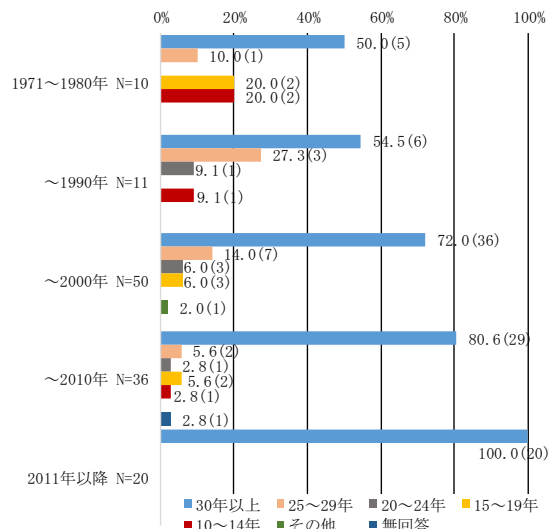
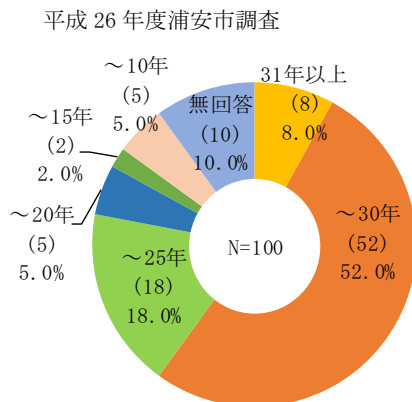
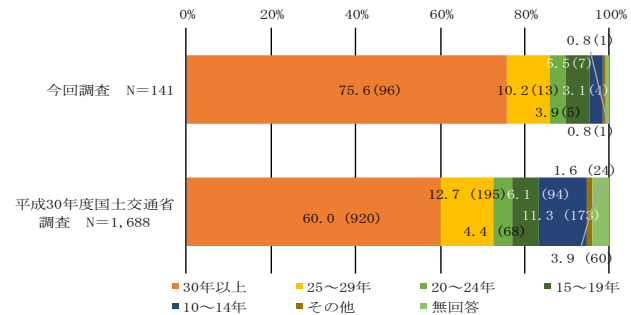
また、竣工年代別、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■長期修繕計画の計画期間(問 77)

「30年以上」が75.6%(96件)で最も多く、「25～29年」が10.2%(13件)、「15～19年」が5.5%(7件)、「20～24年」が3.9%(5件)となっています。

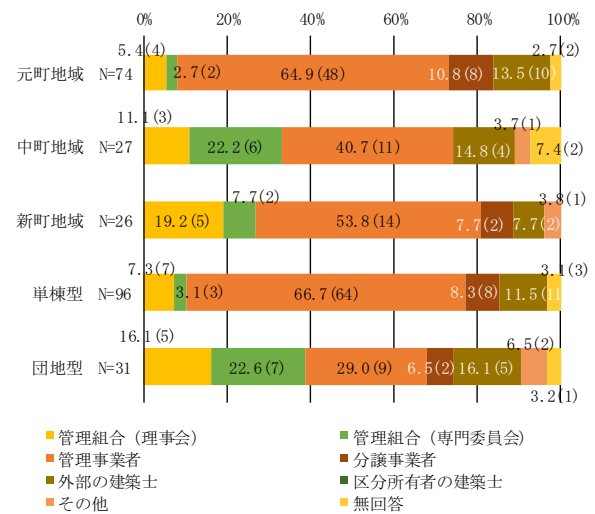
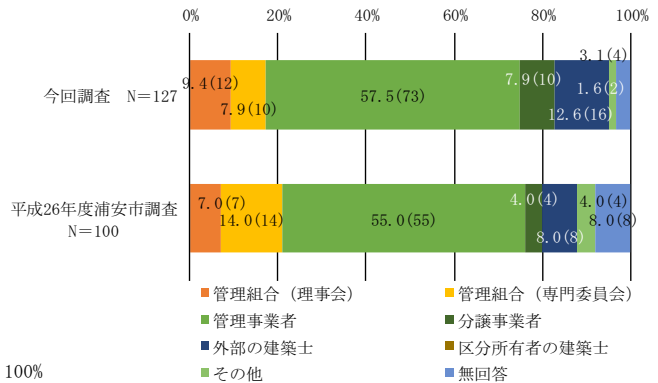
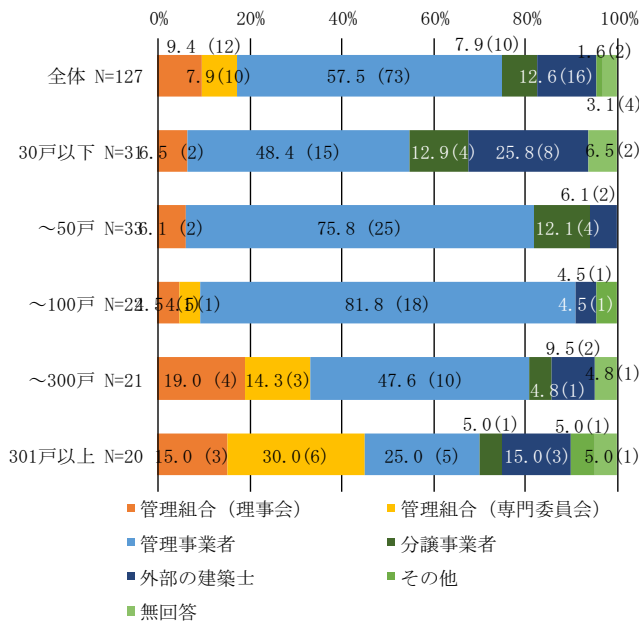
また、竣工年代別、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■現在の長期修繕計画の作成者(問 78)

「管理事業者」が57.5%(73件)で最も多く、「外部の建築士」が12.6%(16件)、「管理組合(理事会)」が9.4%(12件)、「管理組合(専門委員会)」と「分譲事業者」がともに7.9%(10件)となっています。

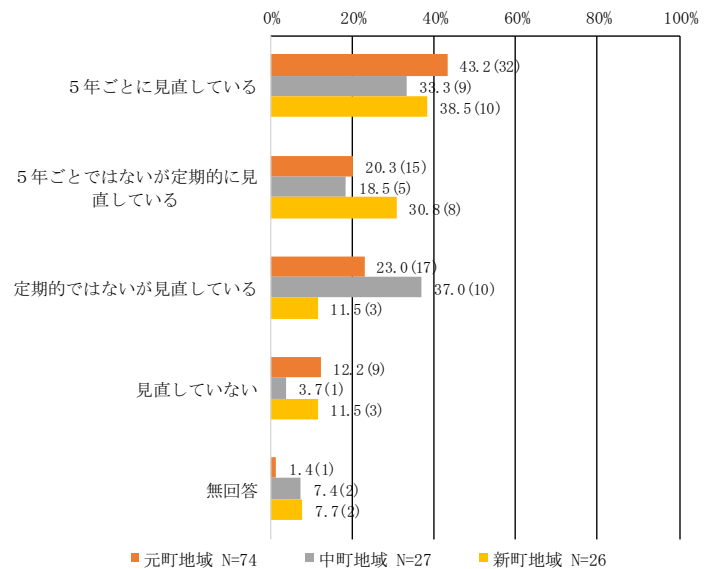
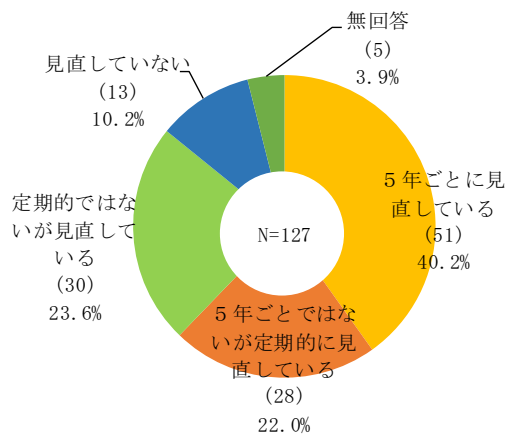
また、戸数別、地域別、形態別及び平成26年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



■長期修繕計画の見直し間隔(問 79)

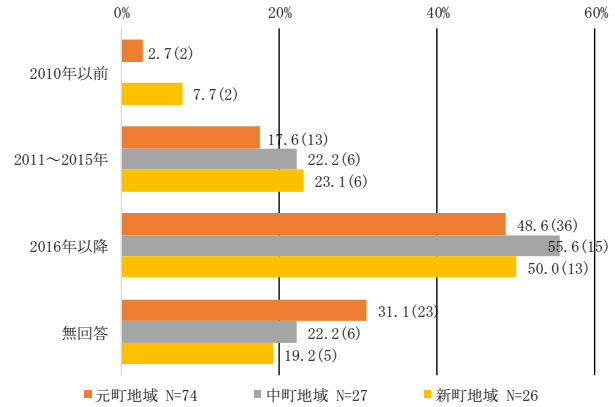
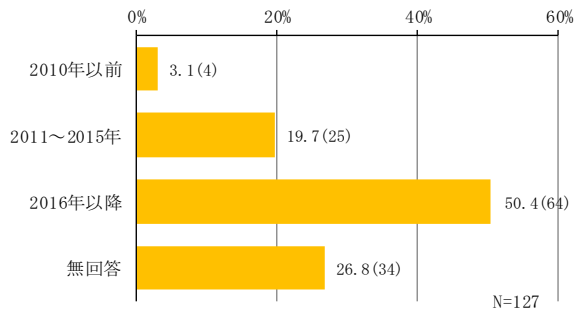
「5年ごとに見直している」が40.2%(51件)で最も多く、「定期的ではないが見直している」が23.6%(30件)、「5年ごとではないが定期的に見直している」が22.0%(28件)、「見直していない」が10.2%(13件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



■長期修繕計画の直近の見直し年（作成年）（問 80）

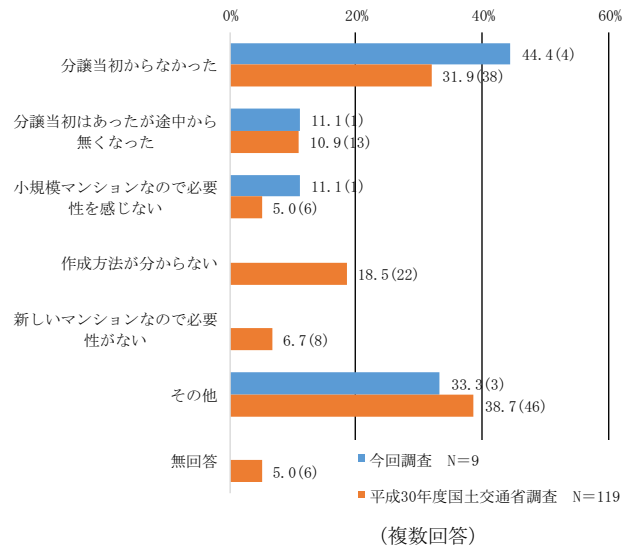
「2016年以降」が50.4%（64件）で最も多く、「2011～2015年」が19.7%（25件）となっています。また、地域別の状況は以下の通りです。



■長期修繕計画がない理由（問 81）

「分譲当初からなかった」が44.4%（4件）で最も多く、「分譲当初はあったが途中から無くなった」、「小規模マンションなので必要性を感じない」がともに11.1%（1件）となっています。

また、平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

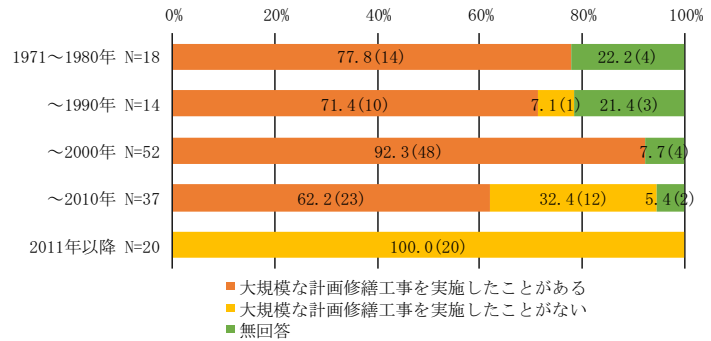
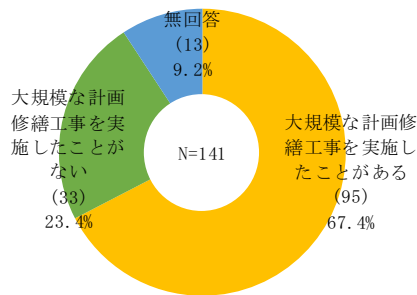


8-2 大規模な計画修繕工事

■大規模な計画修繕工事の実施状況(問 82)

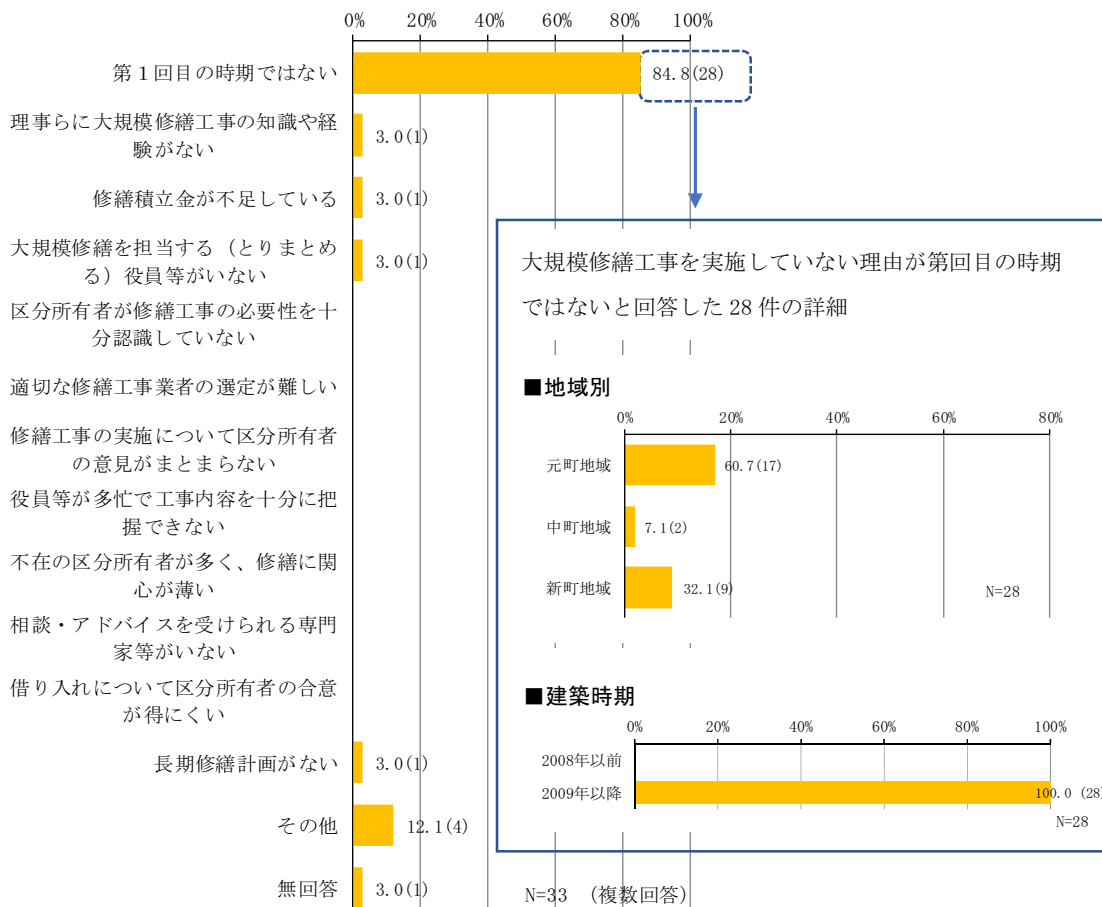
「大規模な計画修繕工事を実施したことがある」は 67.4% (95 件)、「大規模な計画修繕工事を実施したことがない」は 23.4% (33 件)となっています。

また、竣工年代別の実施状況は以下の通りです。



■大規模な計画修繕工事を実施したことがない理由(問 83)

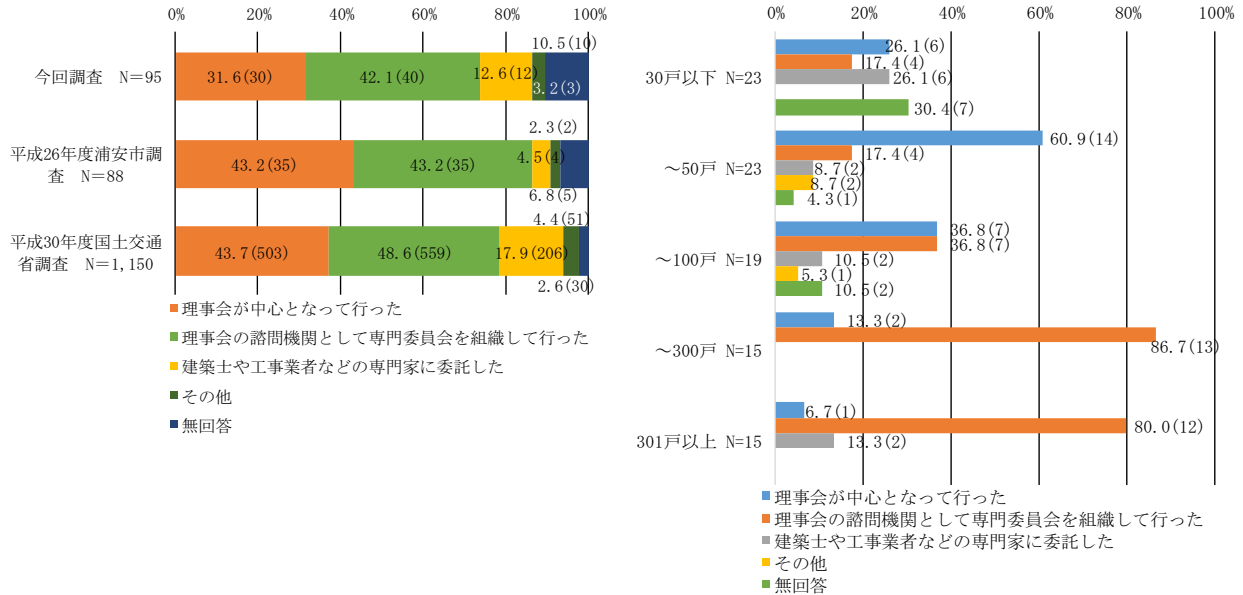
「第1回目の時期ではない」が 84.8% (28 件)で最も多く、「理事らに大規模修繕工事の知識や経験がない」、「修繕積立金が不足している」、「大規模修繕を担当する(とりまとめる)役員等がない」がともに 3.0% (1 件)となっています。



■大規模な計画修繕工事を実施するにあたっての組織体制(問 84)

「理事会の諮問機関として専門委員会を組織して行った」が 42.1%(40 件)で最も多く、「理事会が中心となって行った」が 31.6%(30 件)、「建築士や工事業者などの専門家に委託した」が 12.6%(12 件)となっています。

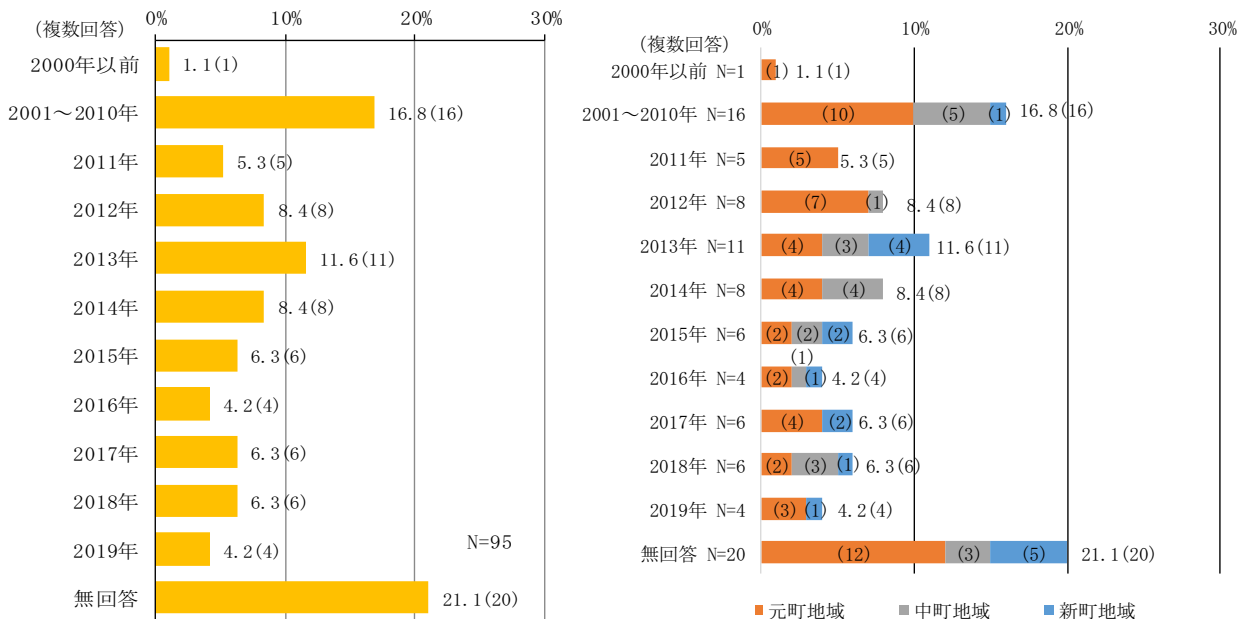
また、戸数規模別及び平成 26 年度浦安市調査並びに平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■直近の大規模修繕工事の初年(問 85)

「2001~2010年」が 16.8%(16 件)で最も多く、「2013年」が 11.6%(11 件)、「2012年」と「2014年」がともに 8.4%(8 件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



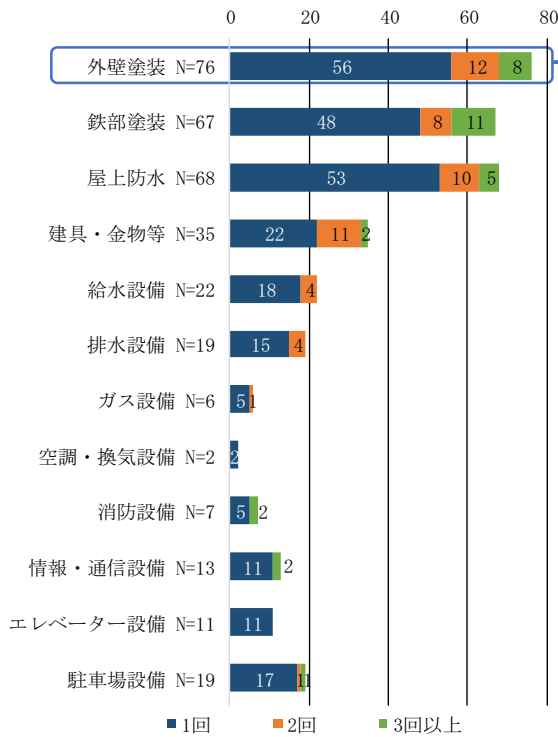
■大規模工事を実施した工事内容(問 85)

「外壁塗装」が80.0%(76件)で最も多く、「屋上防水」が71.6%(68件)、「鉄部塗装」が70.5%(67件)、「建具・金物等」が36.8%(35件)となっています。

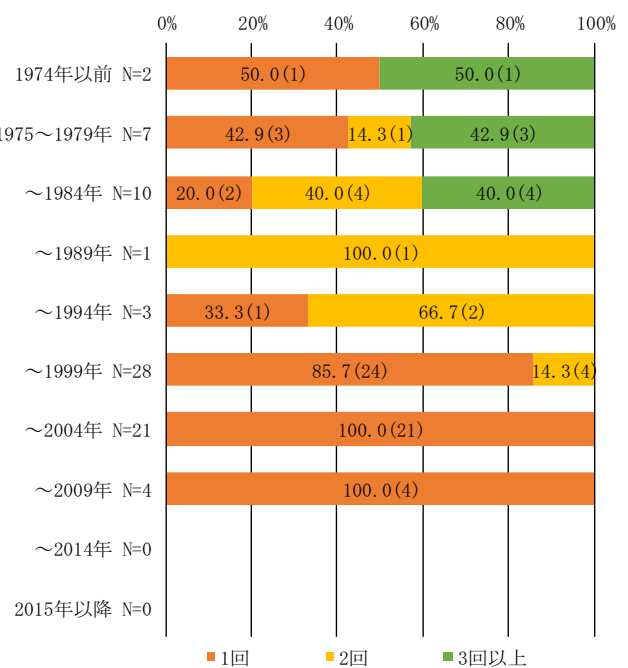
(上段：件数、下段：%) 複数回答

	全体	外壁塗装	鉄部塗装	屋上防水	建具・金物等	給水設備	排水設備	ガス設備	空調・換気設備	消防設備	情報・通信設備	エレベーター設備	駐車場設備	その他	無回答
全体	95	76	67	68	35	22	19	6	2	7	13	11	19	19	17
	100.0	80.0	70.5	71.6	36.8	23.2	20.0	6.3	2.1	7.4	13.7	11.6	20.0	20.0	17.9
1974年以前	2	2	2	2	1	2	2	1	-	1	1	2	-	-	-
	100.0	100.0	100.0	100.0	50.0	100.0	100.0	50.0	-	50.0	50.0	100.0	-	-	-
1975～1979年	9	7	5	6	5	3	4	2	-	-	1	1	4	2	2
	100.0	77.8	55.6	66.7	55.6	33.3	44.4	22.2	-	-	11.1	11.1	44.4	22.2	22.2
～1984年	12	10	7	8	7	9	7	1	-	2	3	3	4	6	2
	100.0	83.3	58.3	66.7	58.3	75.0	58.3	8.3	-	16.7	25.0	25.0	33.3	50.0	16.7
～1989年	1	1	1	1	1	-	1	-	1	-	1	1	1	1	-
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	-
～1994年	4	3	3	3	2	1	-	-	-	1	1	2	1	1	1
	100.0	75.0	75.0	75.0	50.0	25.0	-	-	-	25.0	25.0	50.0	25.0	25.0	25.0
～1999年	34	28	27	28	9	4	2	2	1	1	3	1	4	3	4
	100.0	82.4	79.4	82.4	26.5	11.8	5.9	5.9	2.9	2.9	8.8	2.9	11.8	8.8	11.8
～2004年	27	21	18	17	8	3	3	-	-	2	3	1	5	5	6
	100.0	77.8	66.7	63.0	29.6	11.1	11.1	-	-	7.4	11.1	3.7	18.5	18.5	22.2
～2009年	6	4	4	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
	100.0	66.7	66.7	50.0	33.3	-	-	-	-	-	-	-	-	16.7	33.3
～2014年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2015年以降	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

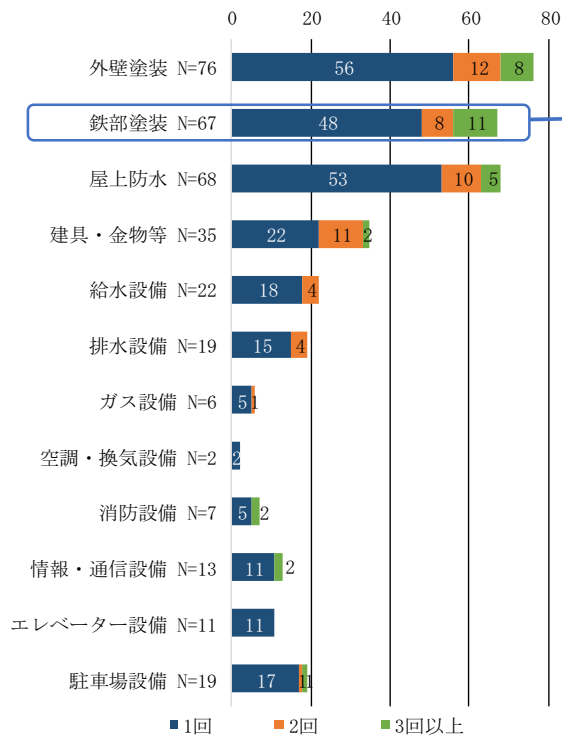
(工事種別回数)



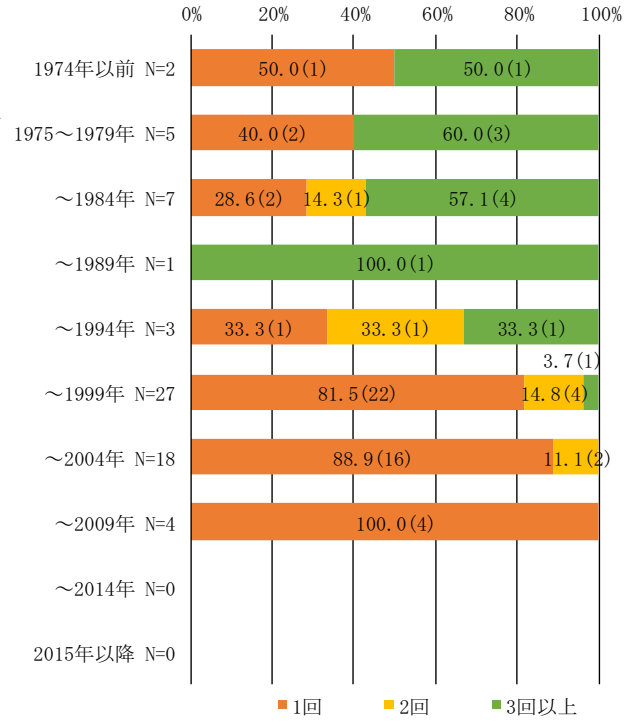
(竣工年代別外壁塗装工事の実施回数)



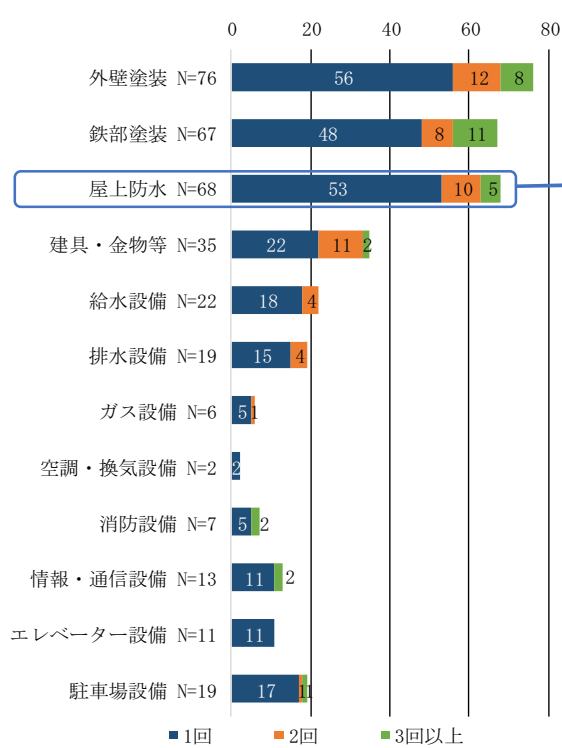
(工事種別回数)



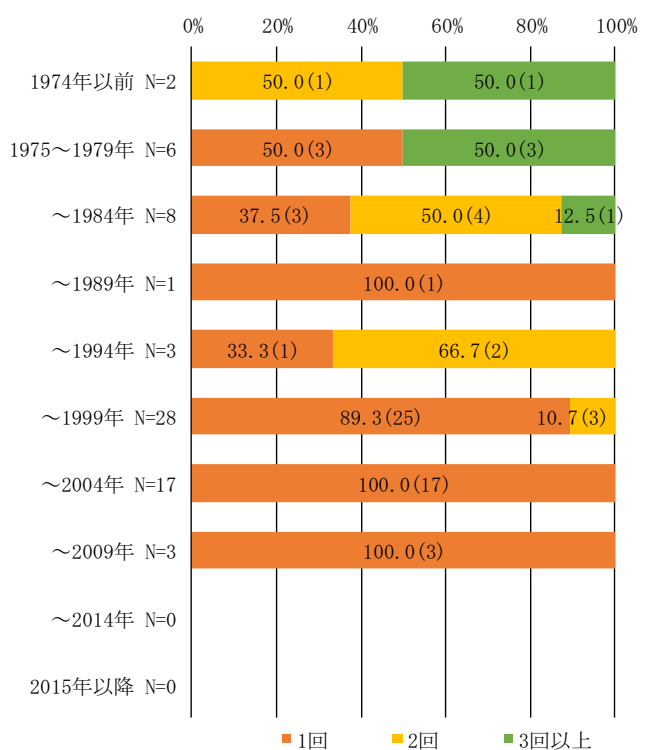
(竣工年代別鉄部塗装工事の実施回数)



(工事種別回数)



(竣工年代別屋上防水工事の実施回数)

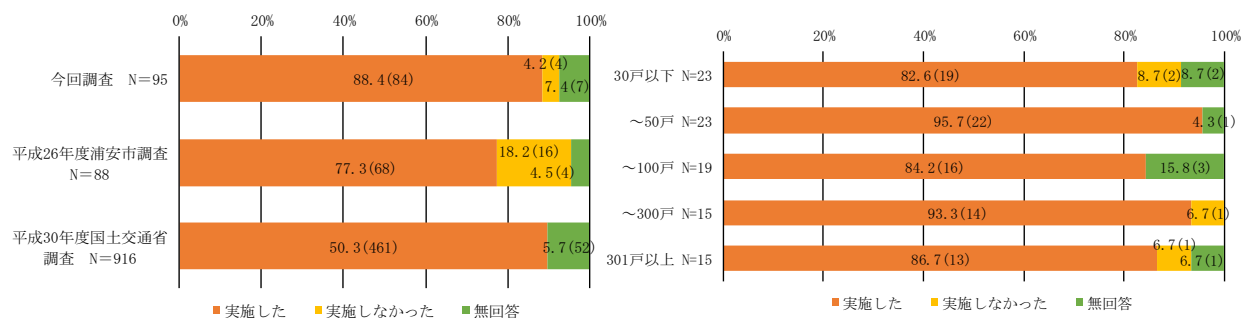


8-3 建物診断

■大規模な計画修繕工事にあたって建物や設備の劣化診断について(問 86)

「実施した」は88.4%(84件)、「実施しなかった」は4.2%(4件)となっています。

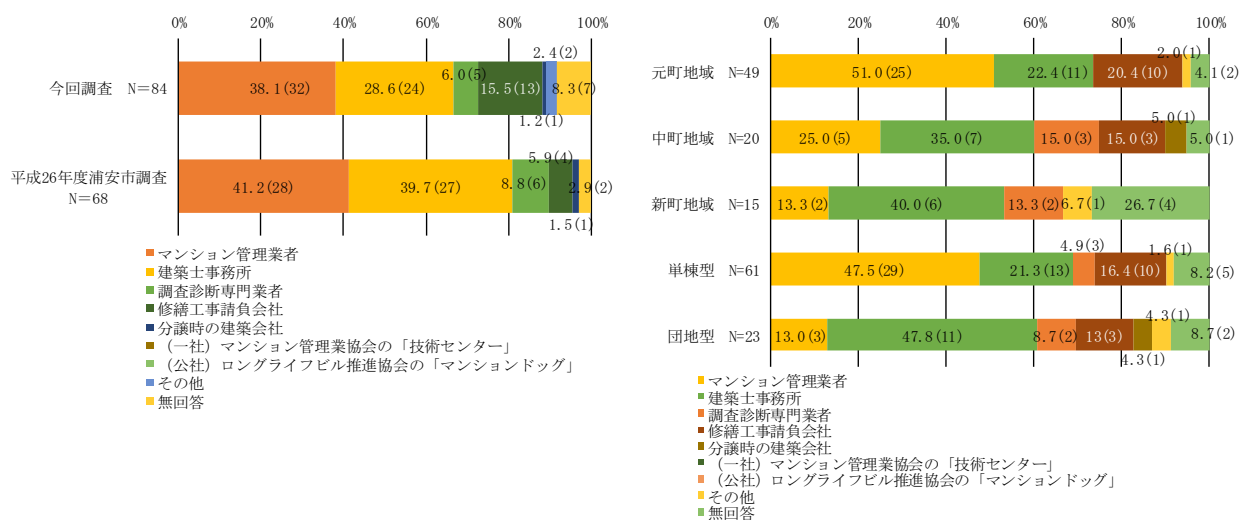
また、戸数規模別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■建物診断の依頼先(問 87)

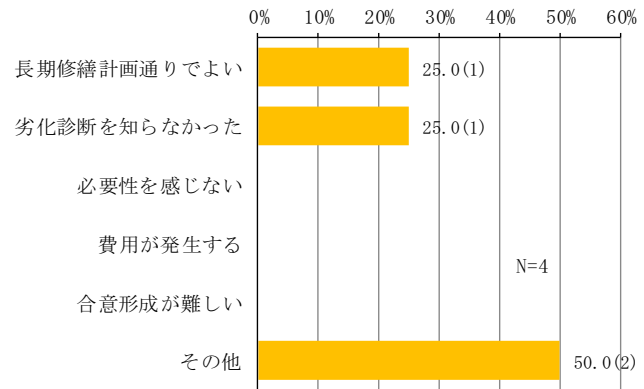
「マンション管理業者」が38.1%(32件)で最も多く、「建築士事務所」が28.6%(24件)、「修繕工事請負会社」が15.5%(13件)、「調査診断専門業者」が6.0%(5件)となっています。

また、地域別及び形態別並びに平成26年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



■劣化診断を実施しなかった理由(問 88)

劣化診断をしなかった4件について、実施しなかった理由を聞くと、「長期修繕計画通りでよい」、「劣化診断を知らなかった」が25.0%(1件)となっています。

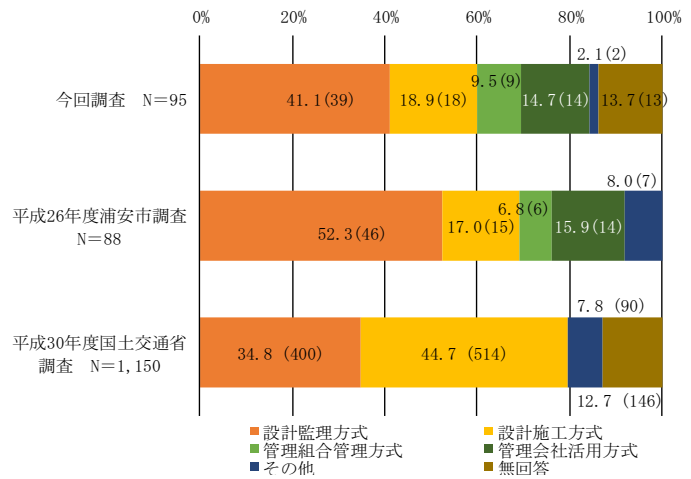


8-4 大規模な計画修繕工事費用の調達方法

■大規模な計画修繕工事にあつての工事発注方式(問 89)

「設計監理方式」が41.1%(39件)で最も多く、「設計施工方式」が18.9%(18件)、「管理会社活用方式」が14.7%(14件)、「管理組合管理方式」が9.5%(9件)となっています。

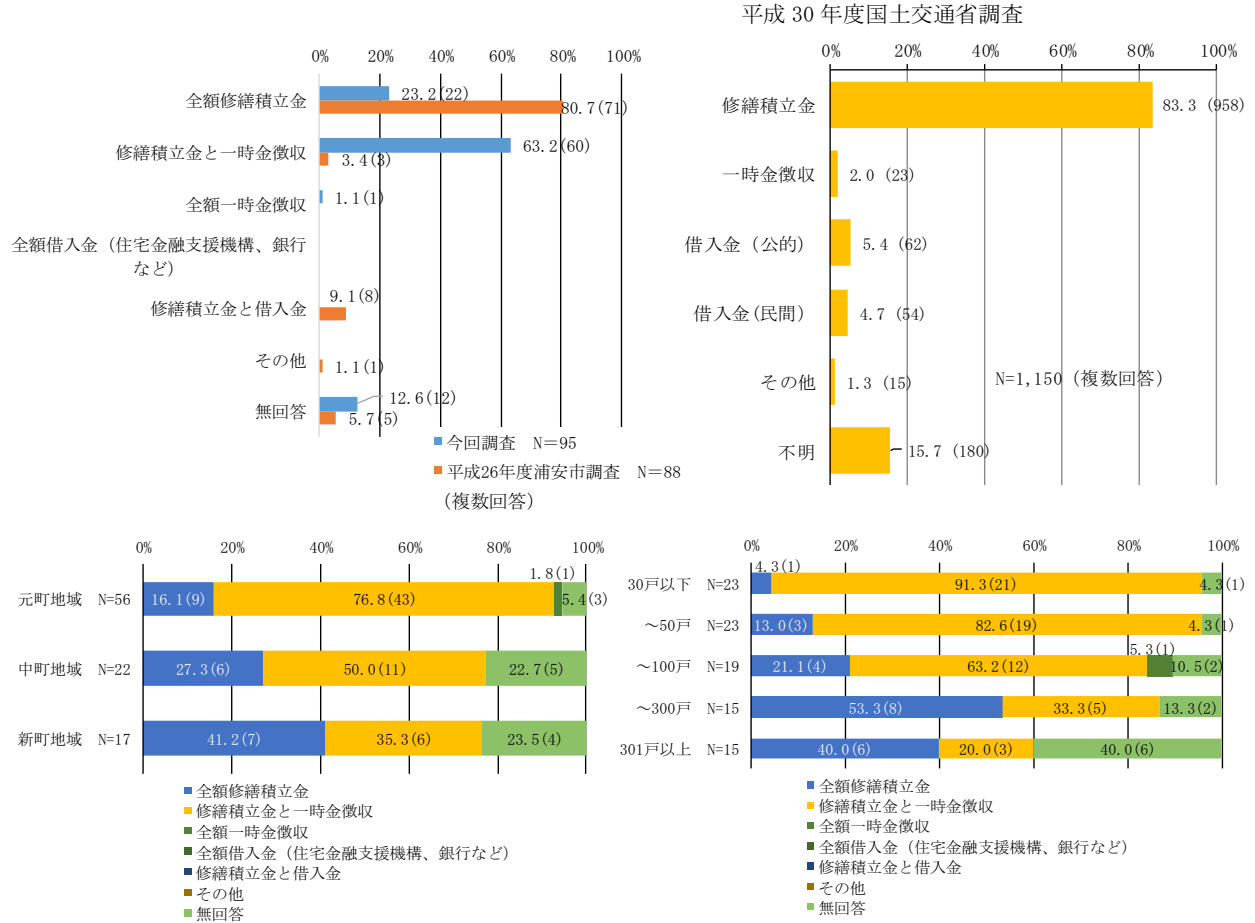
また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■直近で行った大規模な計画修繕工事費用の調達方法(問 90)

「修繕積立金と一時金徴収」が 63.2%(60 件)で最も多く、「全額修繕積立金」が 23.2%(22 件)、「全額一時金徴収」が 1.1%(1 件)となっています。

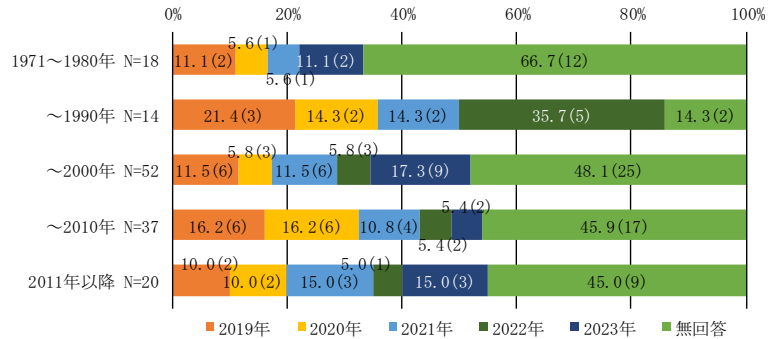
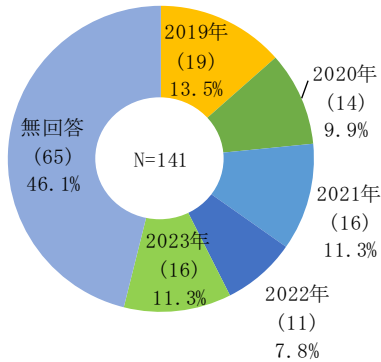
また、地域別、戸数規模別、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



8-5 大規模な計画修繕工事の予定

■ 今後5年間の大規模な計画修繕工事の実施予定時期(問91)

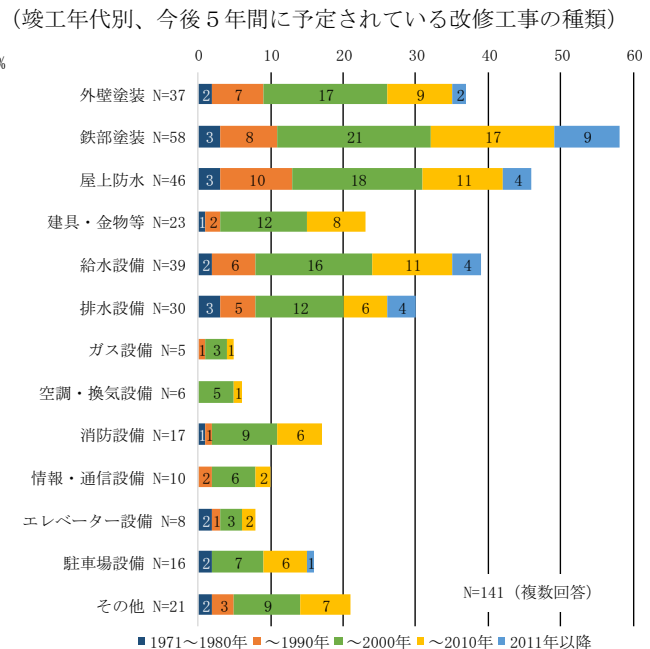
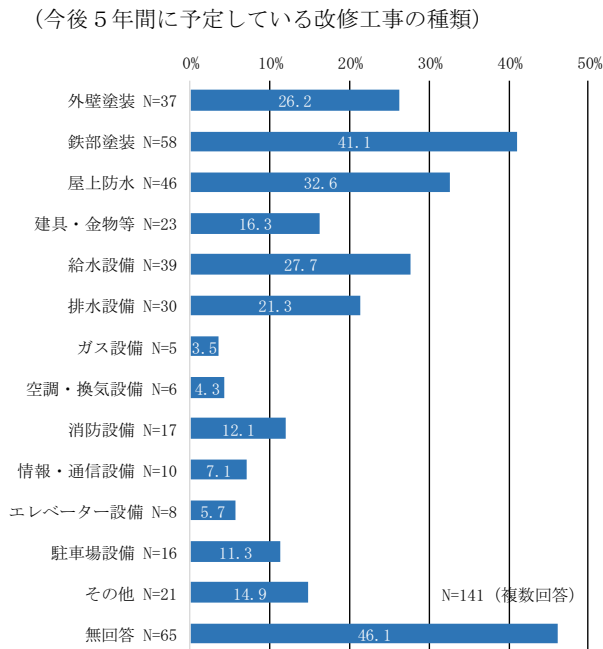
2019年から2023年までに大規模な計画修繕工事を予定しているマンションは53.9%(76件)です。また、竣工年代別の状況は以下の通りです。



■ 今後5年間の大規模な計画修繕工事の実施予定内容(問91)

「鉄部塗装」が41.1%(58件)で最も多く、「屋上防水」が32.6%(46件)、「給水設備」が27.7%(39件)、「外壁塗装」が26.2%(37件)となっています。

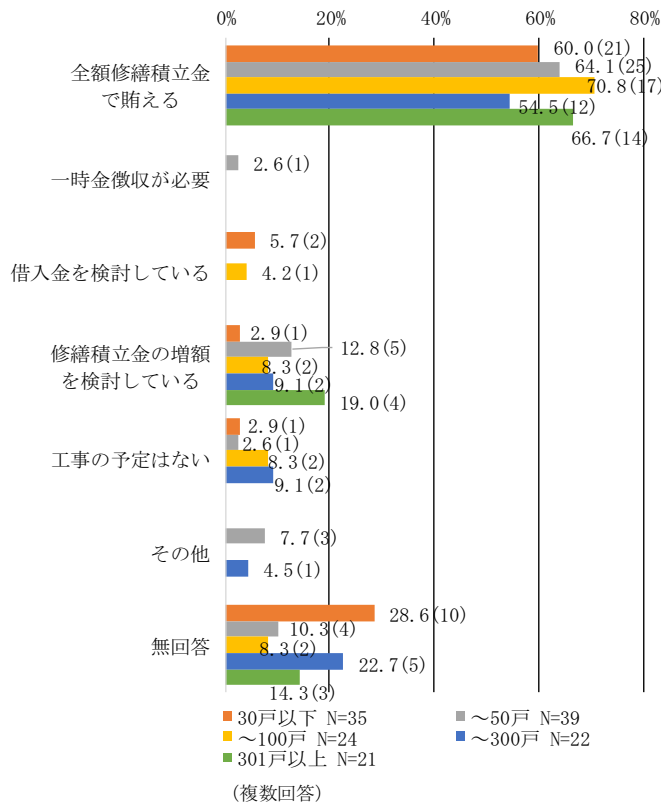
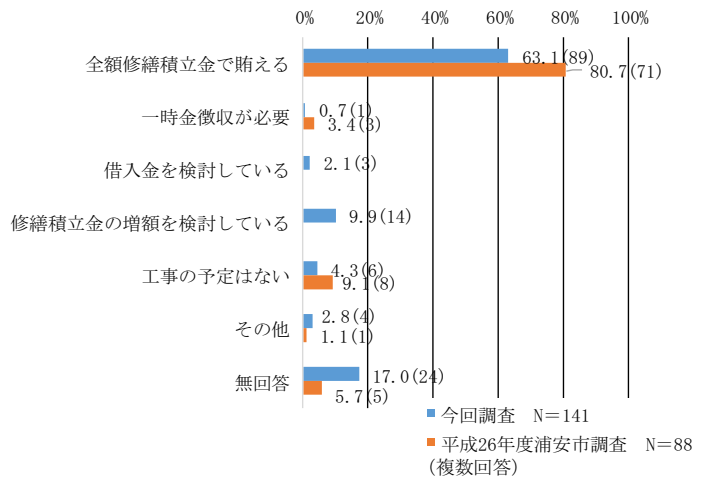
また、竣工年代別の状況は以下の通りです。



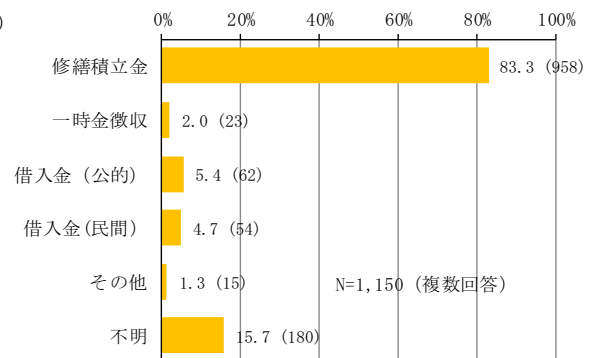
■今後予定している大規模な計画修繕工事費用の調達方法(問 92)

「全額修繕積立金で賄える」が63.1%(89件)で最も多く、「修繕積立金の増額を検討している」が9.9%(14件)、「工事の予定はない」が4.3%(6件)となっています。

また、戸数規模別及び平成26年度浦安市調査並びに平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



平成30年度国土交通省調査

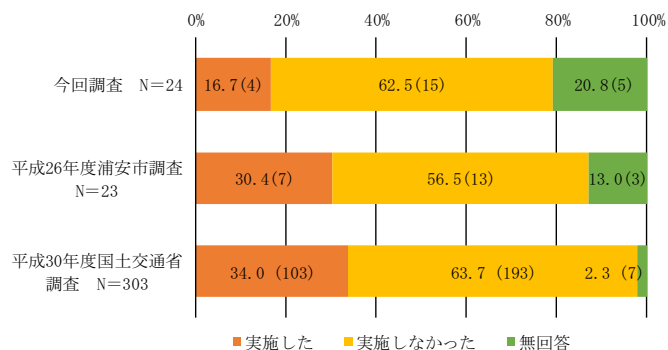


8-6 旧耐震基準マンション

■耐震診断について(問 93)

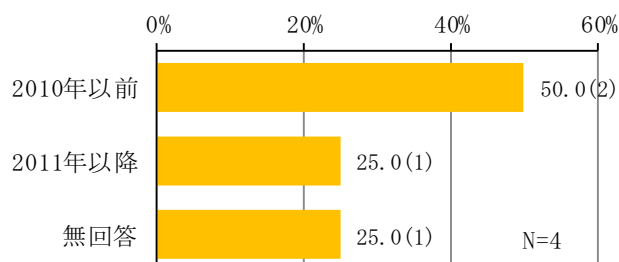
「実施しなかった」は62.5%(15件)、「実施した」は16.7%(4件)となっています。

また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



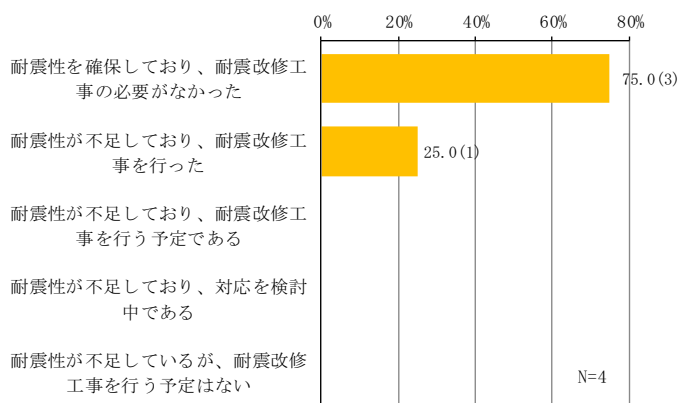
■耐震診断実施時期(問 93)

耐震診断について、「実施した」と回答した4管理組合のうち、「2010年以前」は50.0%(2件)、「2011年以降」は25.0%(1件)となっています。



■耐震診断を実施した結果への対応(問 94)

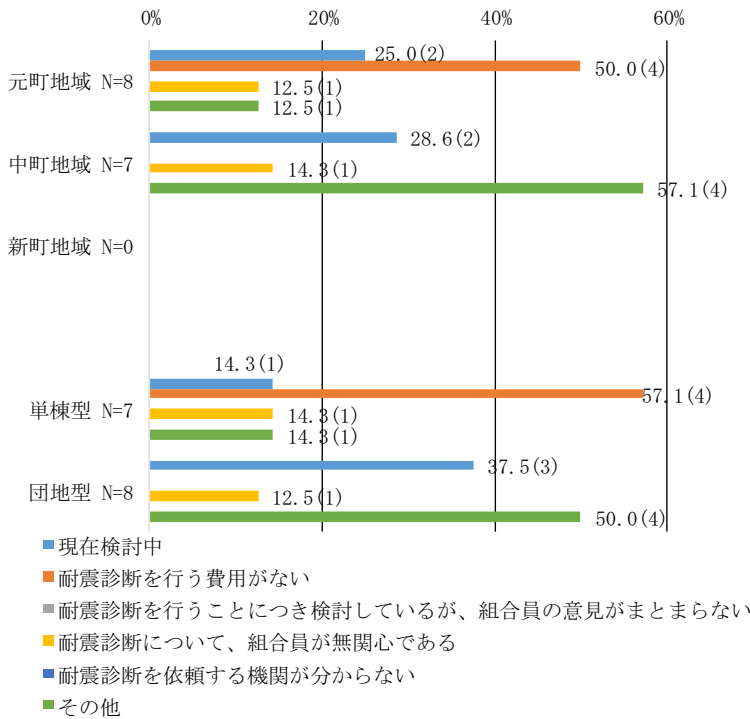
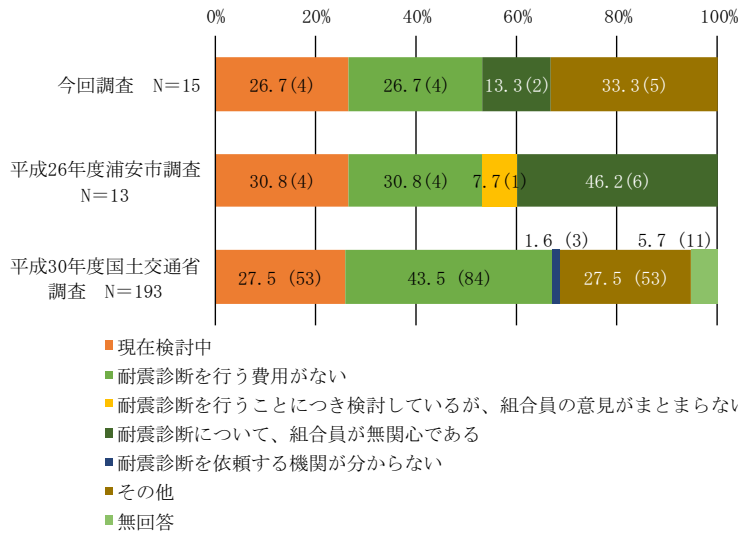
「耐震性を確保しており、耐震改修工事の必要がなかった」が75.0%(3件)で最も多く、「耐震性が不足しており、耐震改修工事を行った」が25.0%(1件)となっています。



■耐震診断をしなかった理由(問 95)

耐震診断について、「実施しなかった」と回答した 15 管理組合のうち、「現在検討中」、「耐震診断を行う費用がない」がともに 26.7% (4 件)、「耐震診断について、組合員が無関心である」が 13.3% (2 件) となっています。

また、地域別、形態別、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



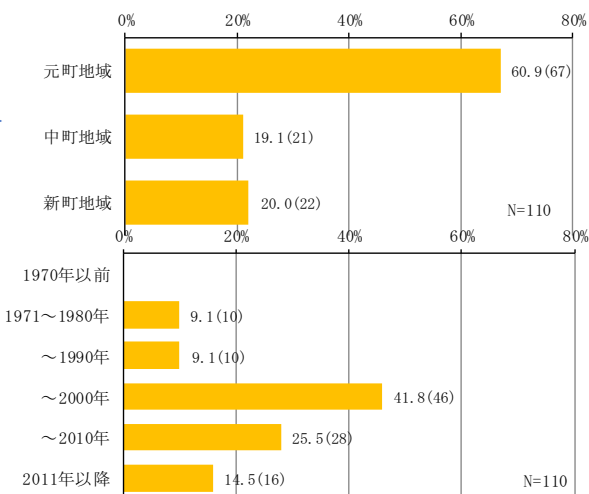
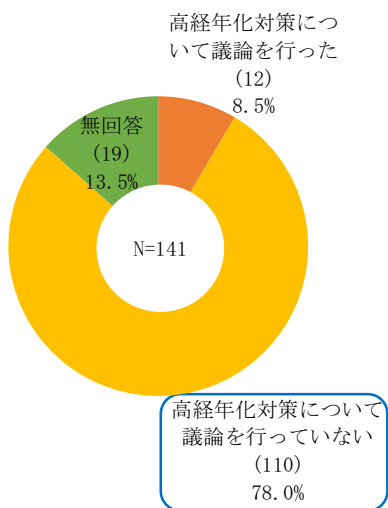
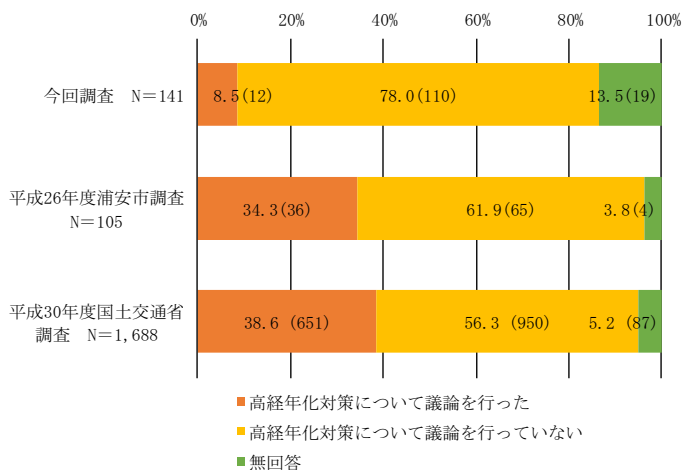
8-7 高経年化対策

■高経年化対策についての議論の有無(問 96)

「高経年化対策について議論を行っていない」は78.0%(110件)、「高経年化対策について議論を行った」は8.5%(12件)となっています。

また、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は右の通りです。

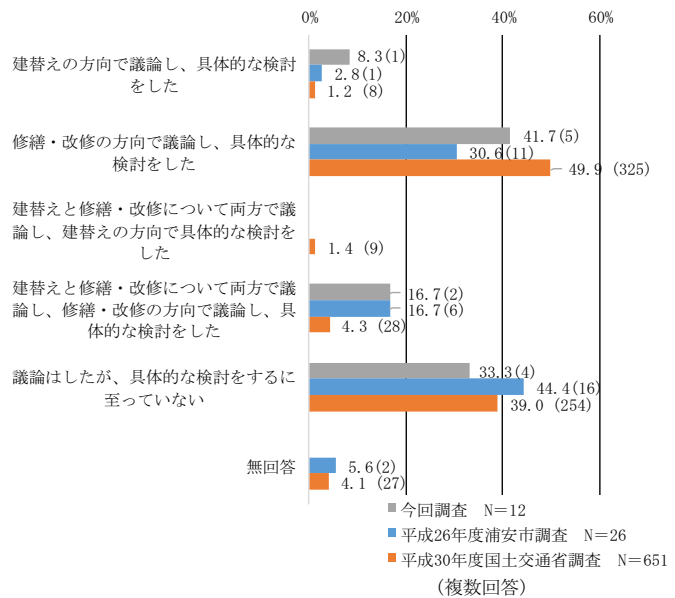
「高経年化対策について議論を行っていない」110件の状況は以下の通りです。



■高経年化対策についての議論の内容(問 97)

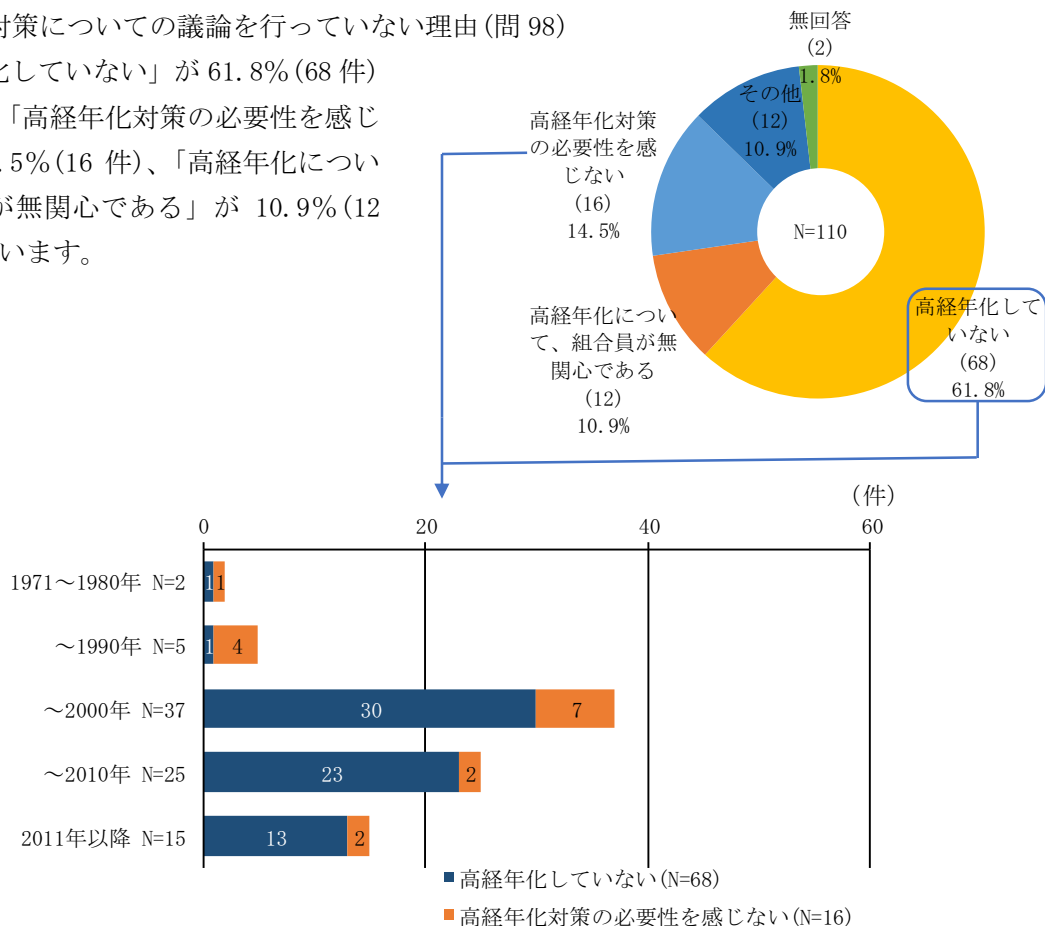
「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が 41.7%(5 件)で最も多く、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が 33.3%(4 件)、「建替えと修繕・改修について両方で議論し、修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が 16.7%(2 件)、「建替えの方向で議論し、具体的な検討をした」が 8.3%(1 件)となっています。

また、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は右の通りです。



■高経年化対策についての議論を行っていない理由(問 98)

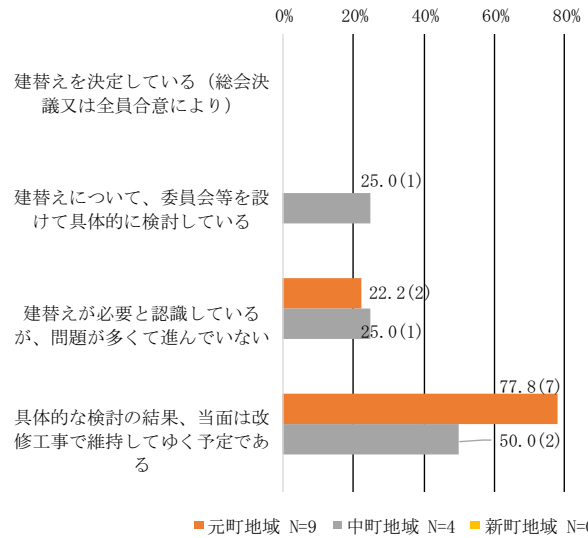
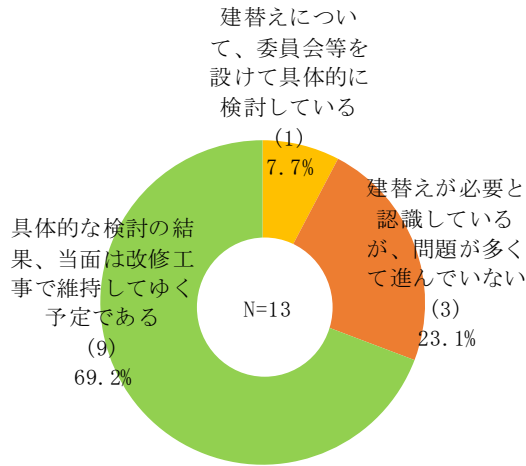
「高経年化していない」が 61.8%(68 件)で最も多く、「高経年化対策の必要性を感じない」が 14.5%(16 件)、「高経年化について、組合員が無関心である」が 10.9%(12 件)となっています。



■建替えの具体的な検討内容(問 99)

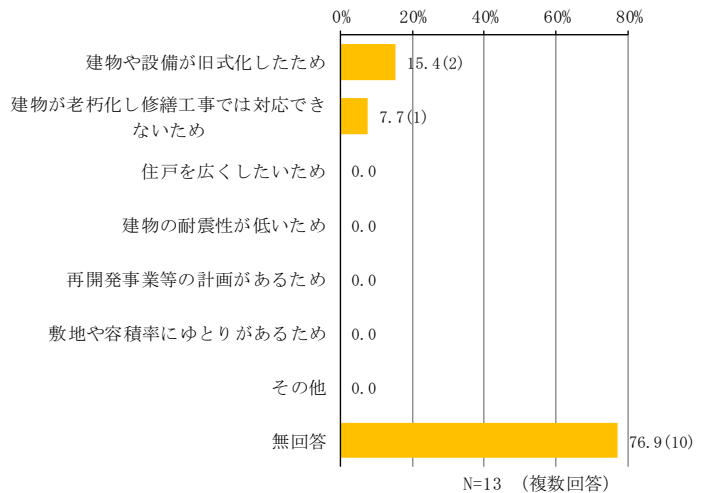
「具体的な検討の結果、当面は改修工事で維持してゆく予定である」が69.2%(9件)で最も多く、「建替えが必要と認識しているが、問題が多くて進んでいない」が23.1%(3件)、「建替えについて、委員会等を設けて具体的に検討している」が7.7%(1件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



■建替えに関する検討が必要な理由(問 100)

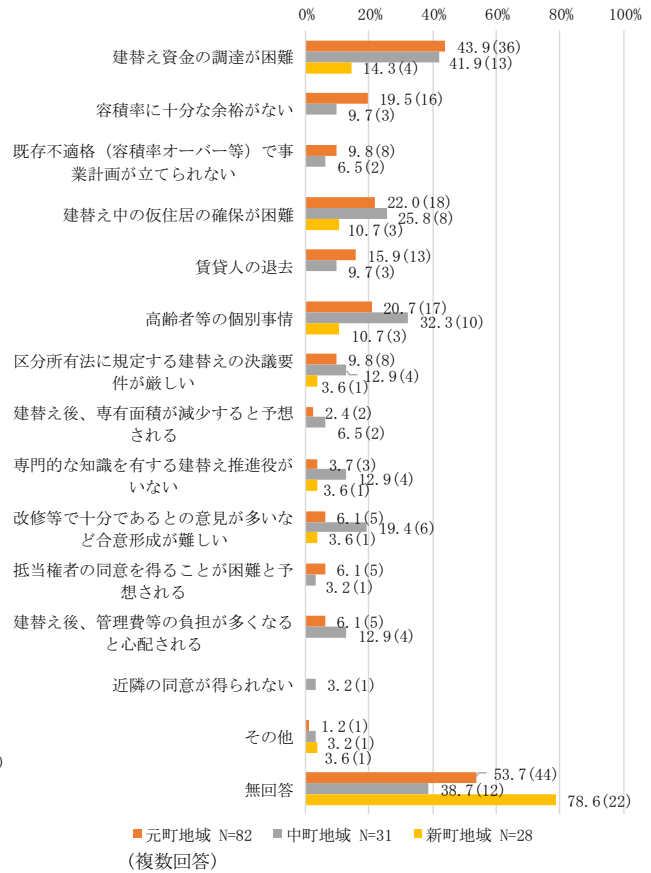
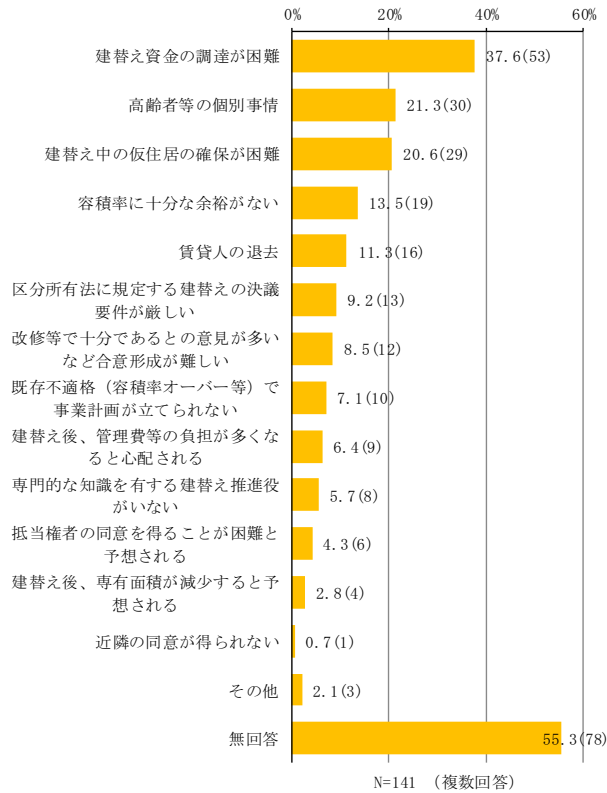
「建物や設備が旧式化したため」が15.4%(2件)で最も多く、「建物が老朽化し修繕工事では対応できないため」が7.7%(1件)となっています。



■建替えを円滑に進めるうえでの問題点(問 101)

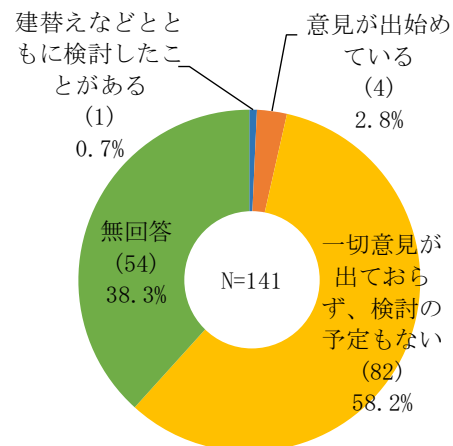
「建替え資金の調達が困難」が 37.6% (53 件)で最も多く、「高齢者等の個別事情」が 21.3% (30 件)、「建替え中の仮住居の確保が困難」が 20.6% (29 件)、「容積率に十分な余裕がない」が 13.5% (19 件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



■建物及び土地の売却に関しての状況(問 102)

「一切意見が出ておらず、検討の予定もない」が 58.2% (82 件)で最も多く、「意見が出始めている」が 2.8% (4 件)、「建替えなどとともに検討したことがある」が 0.7% (1 件)となっています。

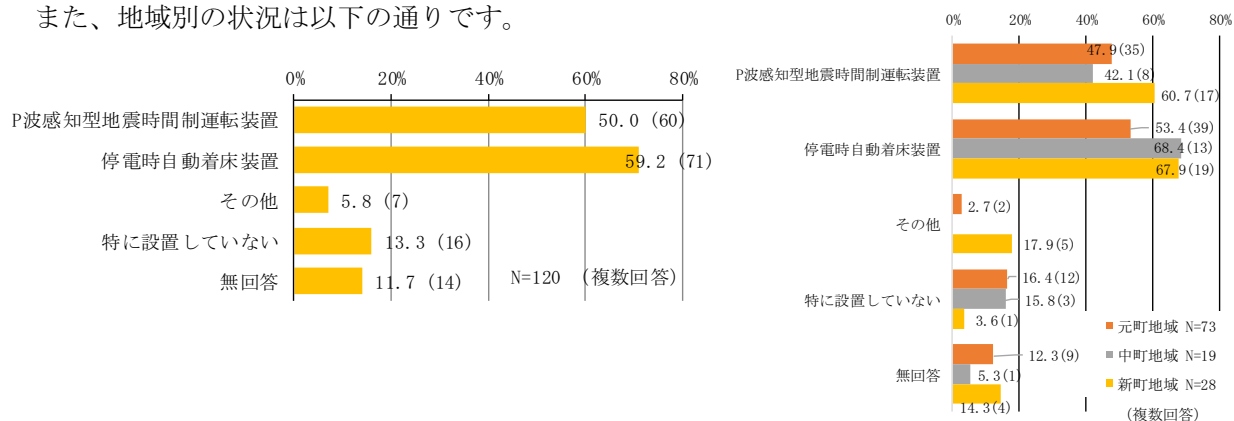


8-8 エレベーターについて

■エレベーターの防災対策装置の設置状況(問 103)

「停電時自動着床装置」が59.2%(71件)で最も多く、「P波感知型地震時間制運転装置」が50.0%(60件)、「特に設置していない」が13.3%(16件)となっています。

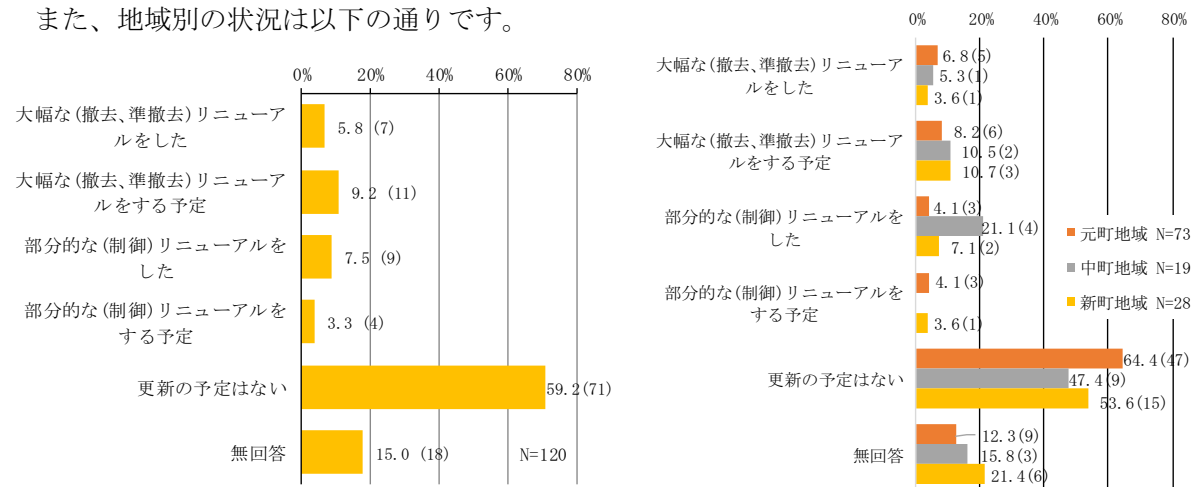
また、地域別の状況は以下の通りです。



■エレベーターの更新状況(問 104)

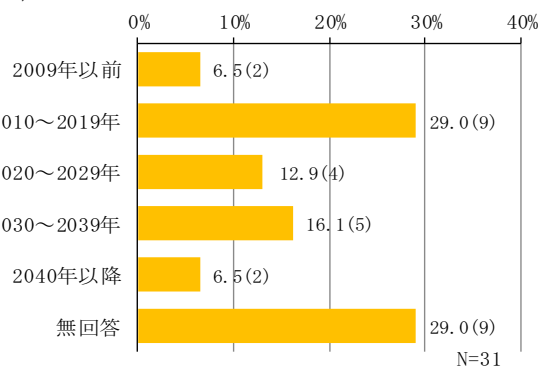
「更新の予定はない」が59.2%(71件)で最も多く、「大幅な(撤去、準撤去)リニューアルをする予定」が9.2%(11件)、「部分的な(制御)リニューアルをした」が7.5%(9件)、「大幅な(撤去、準撤去)リニューアルをした」が5.8%(7件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



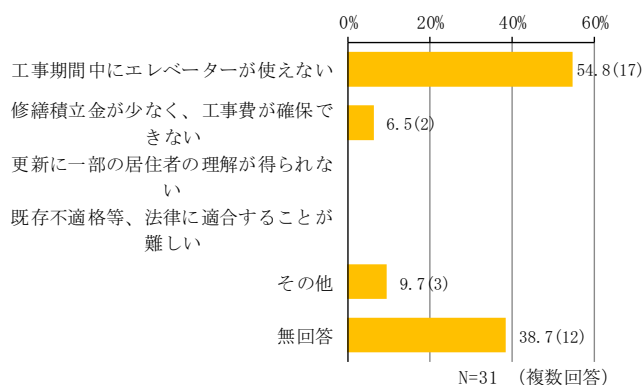
■エレベーターの更新をした年もしくは予定(問 105)

「2010～2019年」が29.0%(9件)で最も多く、「2030～2039年」が16.1%(5件)、「2020～2029年」が12.9%(4件)、「2009年以前」、「2040年以降」がともに6.5%(2件)となっています。



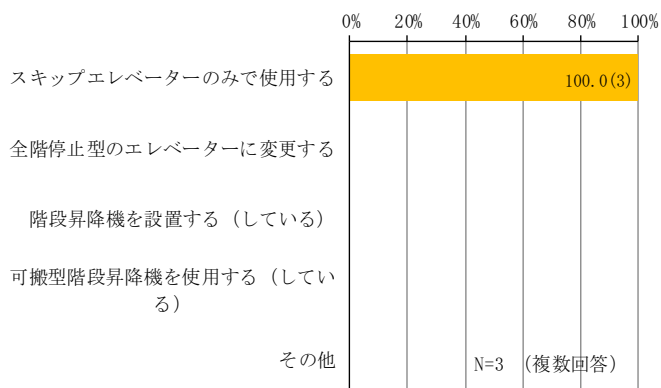
■エレベーターの更新における課題(問 106)

「工事期間中にエレベーターが使えない」が54.8%(17件)で最も多く、「修繕積立金が少なく、工事費が確保できない」が6.5%(2件)となっています。



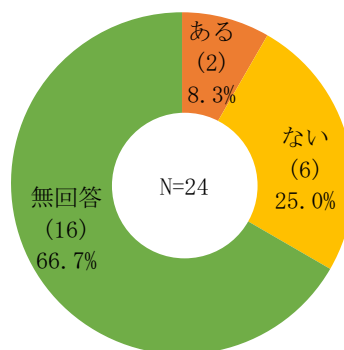
■今後のスキップエレベーターの運用(問 107)

スキップエレベーターのある3件について、今後の運用を聞くと、「スキップエレベーターのみで使用する」が100.0%(3件)となっています。



■エレベーターがない又はスキップエレベーターであるための問題や困りごと、課題(問 108)

「ない」は25.0%(6件)、「ある」は8.3%(2件)となっています。



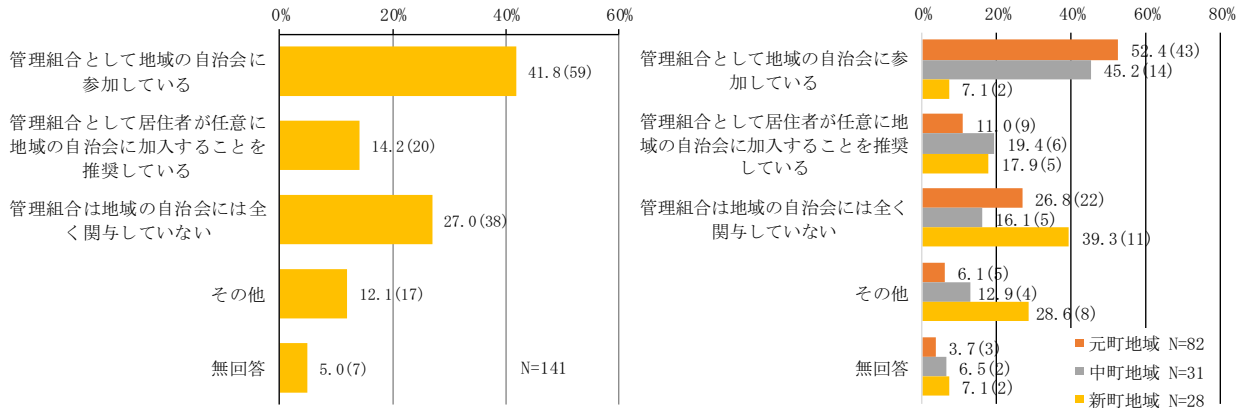
9 居住者の住生活・コミュニティについて

9-1 コミュニティ活動

■管理組合と地域の自治会との関係(問 109)

「管理組合として地域の自治会に参加している」が 41.8%(59 件)で最も多く、「管理組合は地域の自治会には全く関与していない」が 27.0%(38 件)、「管理組合として居住者が任意に地域の自治会に加入することを推奨している」が 14.2%(20 件)となっています。

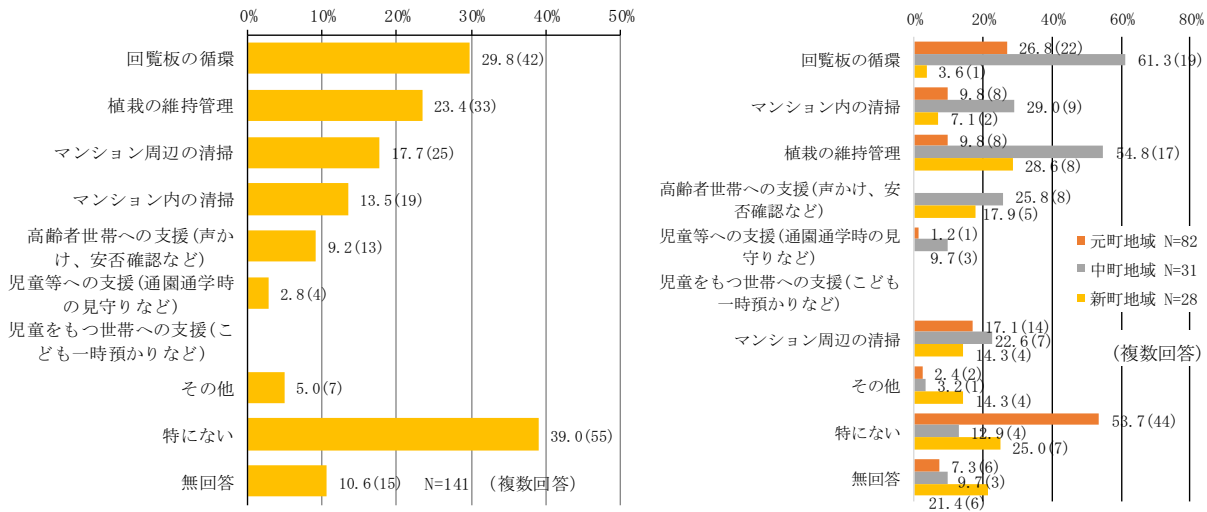
また、地域別の状況は以下の通りです。



■管理組合や居住者の組織活動(問 110)

「特にない」が 39.0%(55 件)で最も多く、「回覧板の循環」が 29.8%(42 件)、「植栽の維持管理」が 23.4%(33 件)、「マンション周辺の清掃」が 17.7%(25 件)、「マンション内の清掃」が 13.5%(19 件)となっています。

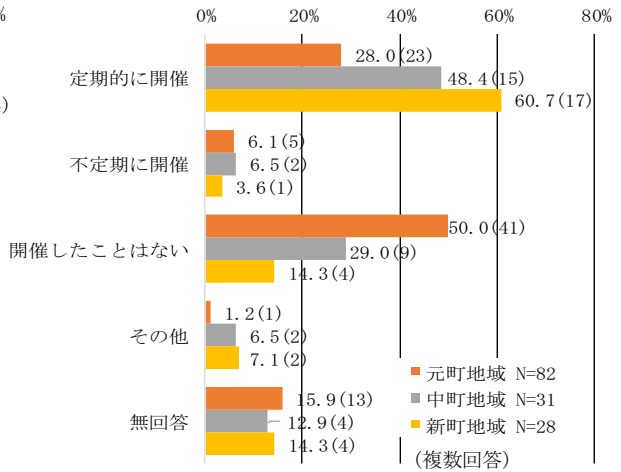
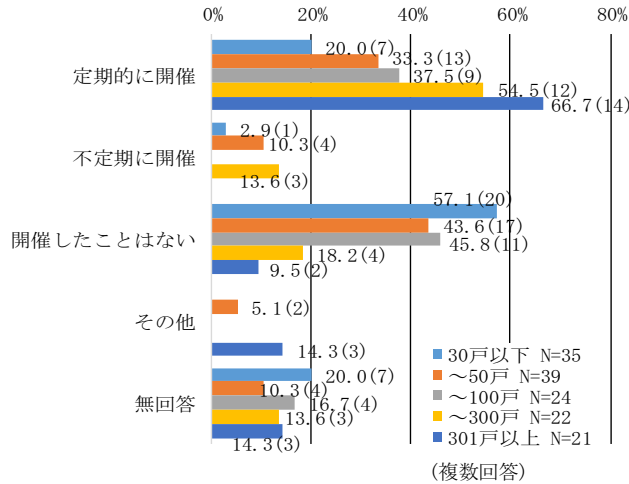
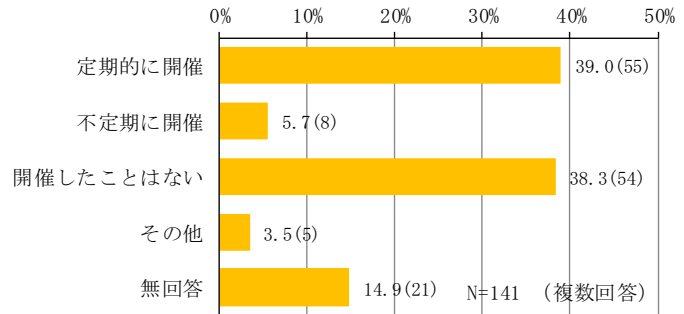
また、地域別の状況は以下の通りです。



■管理組合や居住者の組織活動によるイベントについて(問 111)

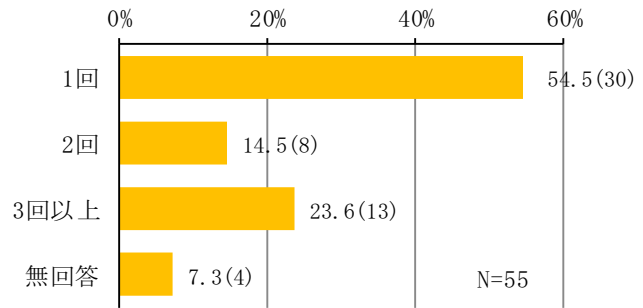
「定期的に開催」が39.0%(55件)で最も多く、「開催したことはない」が38.3%(54件)、「不定期に開催」が5.7%(8件)となっています。

また、地域別及び戸数規模別の状況は以下の通りです。



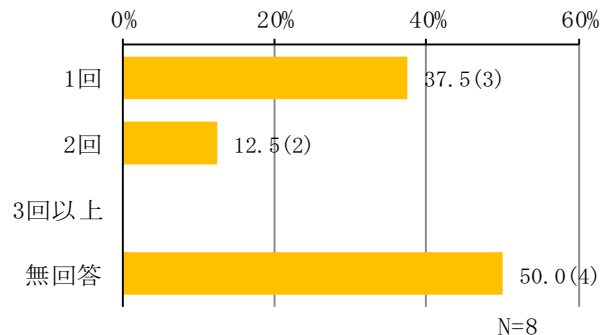
■イベントを開催している回数/1. 定期的(問 111)

回答数55件のうち、「1回」が54.5%(30件)で最も多く、「2回」が14.5%(8件)、「3回以上」が23.6%(13件)となっています。



■イベントを開催している回数/2. 不定期(問 111)

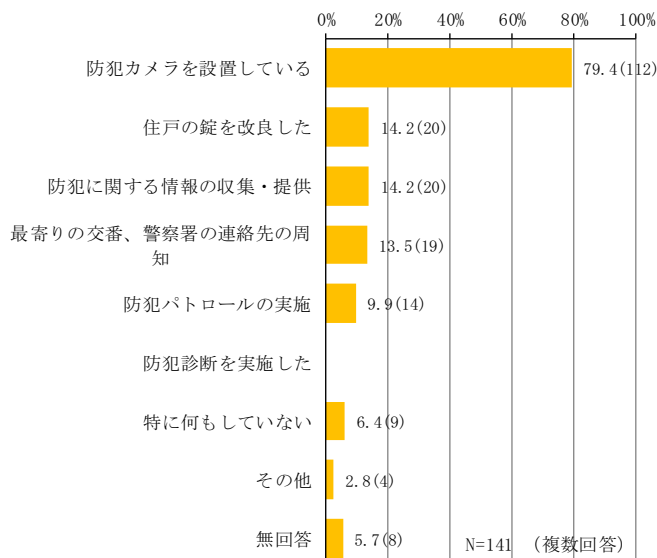
回答数8件のうち、「1回」が37.5%(3件)、「2回」が12.5%(2件)となっています。



9-2 防犯対策

■防犯対策(問 112)

「防犯カメラを設置している」が79.4% (112件)で最も多く、「住戸の錠を改良した」、「防犯に関する情報の収集・提供」がともに14.2%(20件)、「最寄りの交番、警察署の連絡先の周知」が13.5%(19件)となっています。

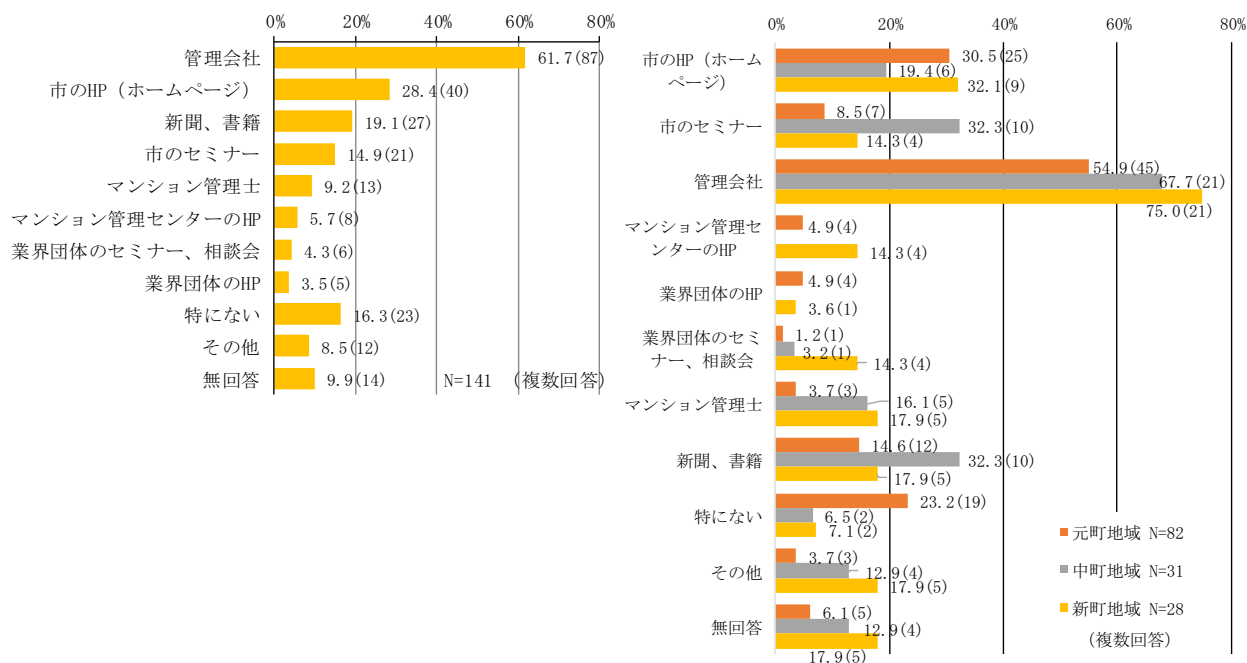


9-3 マンションに関する情報について

■管理組合のマンションに関する情報源の入手方法(問 113)

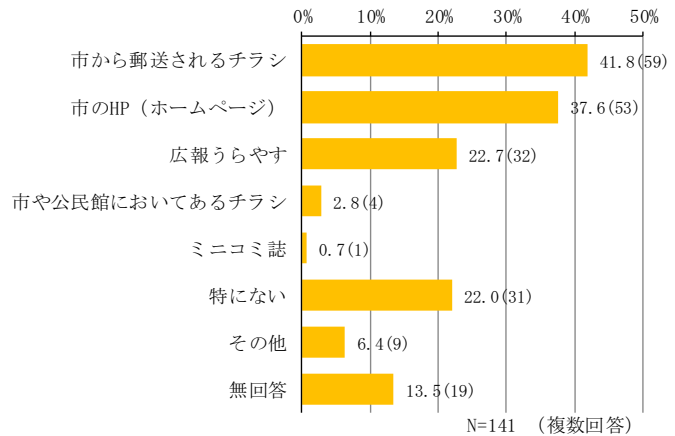
「管理会社」が61.7%(87件)で最も多く、「市のHP(ホームページ)」が28.4%(40件)、「新聞、書籍」が19.1%(27件)、「市のセミナー」が14.9%(21件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



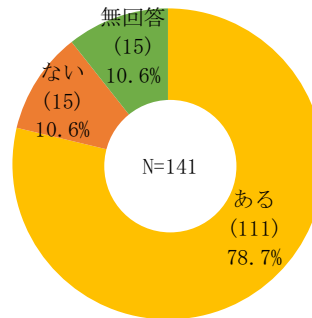
■助成制度や各種施策等の行政からの情報の入手方法(問 114)

「行政から郵送されるチラシ」が41.8%(59件)で最も多く、「市のHP(ホームページ)」が37.6%(53件)、「広報うらやす」が22.7%(32件)、「市や公民館においてあるチラシ」が2.8%(4件)となっています。



■掲示板の有無(問 115)

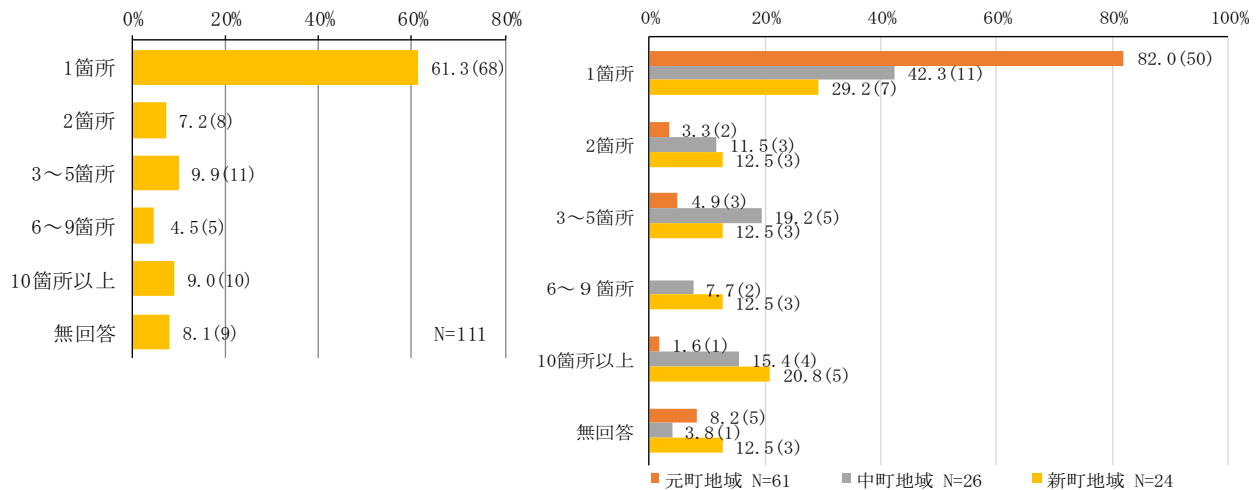
「ある」は78.7%(111件)、「ない」は10.6%(15件)となっています。



■掲示板の箇所数(問 115)

「1箇所」が61.3%(68件)で最も多く、「3~5箇所」が9.9%(11件)、「10箇所以上」が9.0%(10件)、「2箇所」が7.2%(8件)となっています。

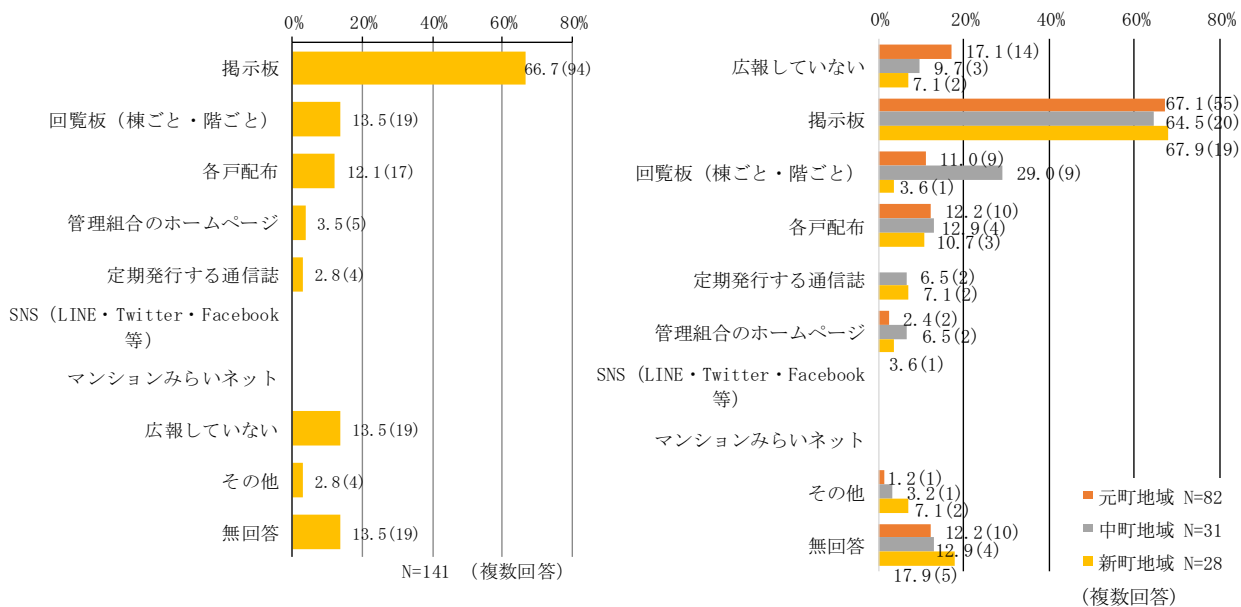
また、地域別の状況は以下の通りです。



■行政や地域からのお知らせの広報の方法(問 116)

「掲示板」が66.7%(94件)で最も多く、「広報していない」、「回覧板(棟ごと・階ごと)」がともに13.5%(19件)、「各戸配布」が12.1%(17件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



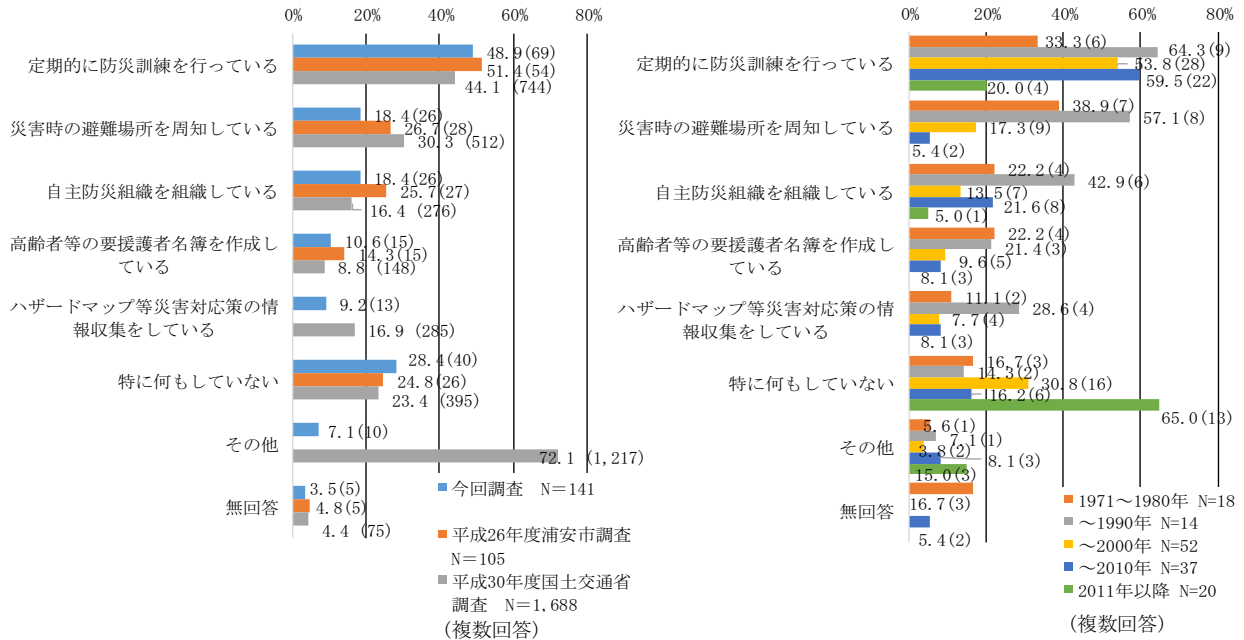
10 防災の取り組みについて

10-1 災害対策

■災害に備えて行っていること(問 117)

「定期的に防災訓練を行っている」が 48.9%(69 件)で最も多く、「災害時の避難場所を周知している」、「自主防災組織を組織している」がともに 18.4%(26 件)、「高齢者等の要援護者名簿を作成している」が 10.6%(15 件)となっています。

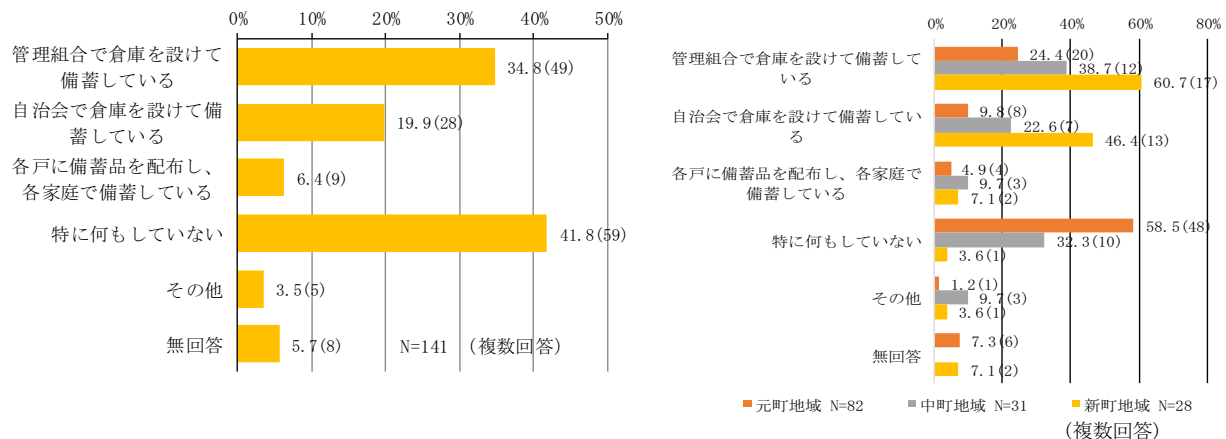
また、竣工年代別及び平成 26 年度浦安市調査並びに平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



■災害に備えた物資等の備蓄(問 118)

「管理組合で倉庫を設けて備蓄している」が 34.8%(49 件)で最も多く、「自治会で倉庫を設けて備蓄している」が 19.9%(28 件)、「各戸に備蓄品を配布し、各家庭で備蓄している」が 6.4%(9 件)、「特に何もしていない」が 41.8%(59 件)となっています。

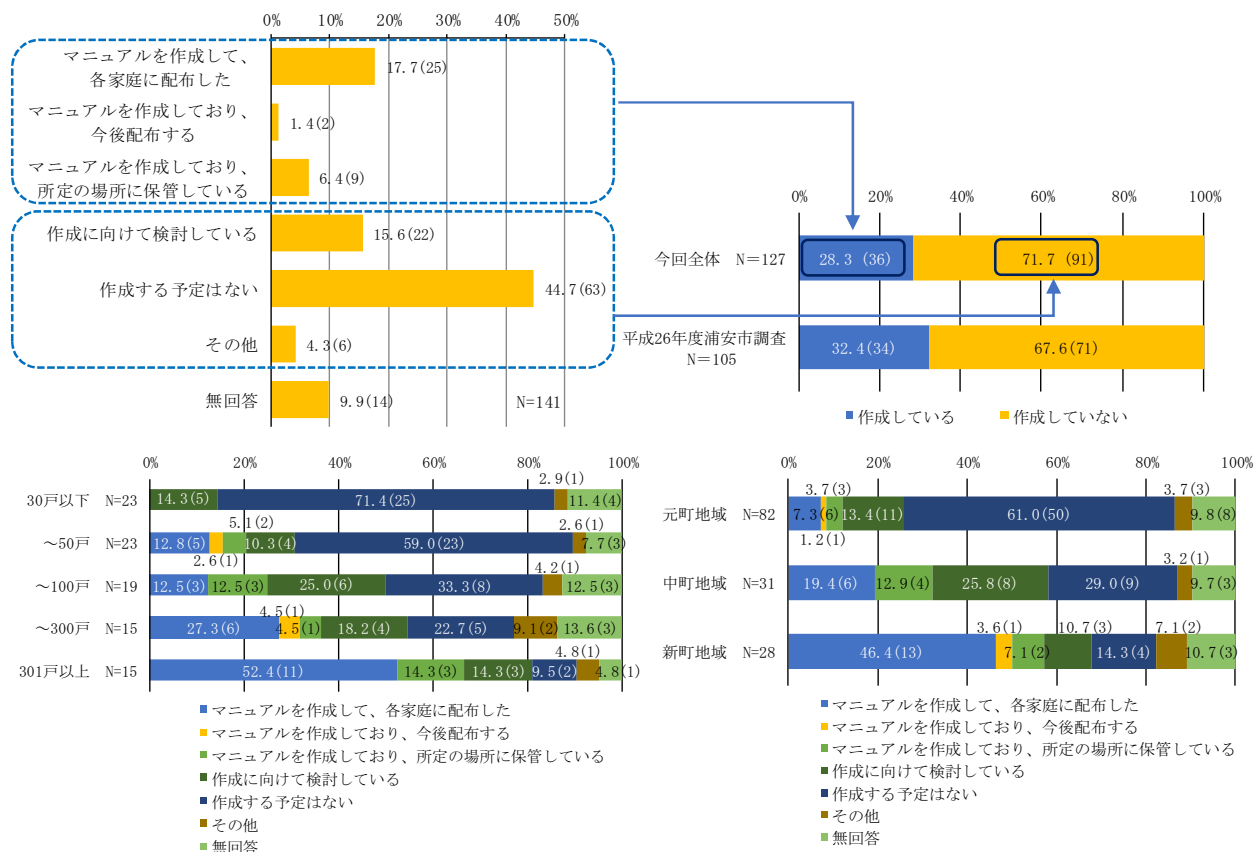
また、地域別の状況は以下の通りです。



■ マンションの災害時の活動マニュアル(問 119)

「作成する予定はない」が 44.7%(63 件)で最も多く、「マニュアルを作成して、各家庭に配布した」が 17.7%(25 件)、「作成に向けて検討している」が 15.6%(22 件)、「マニュアルを作成しており、所定の場所に保管している」が 6.4%(9 件)となっています。

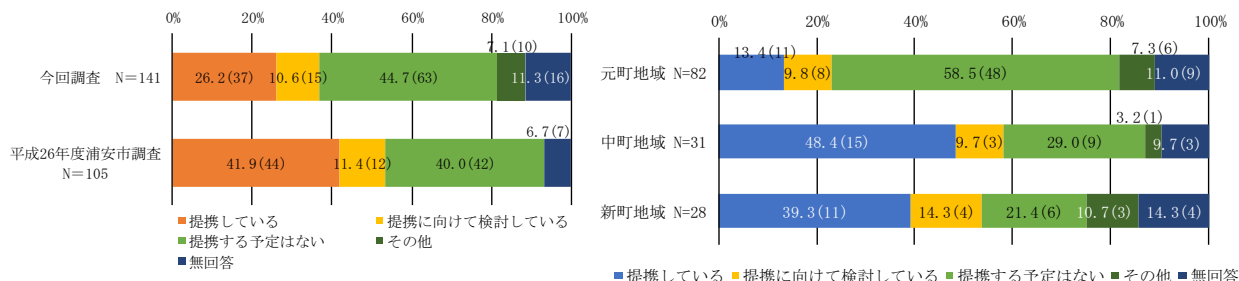
地域別及び戸数規模別並びに平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



■ 管理組合と地域の自治会との災害時の連携体制(問 120)

「提携する予定はない」が 44.7%(63 件)で最も多く、「提携している」が 26.2%(37 件)、「提携に向けて検討している」が 10.6%(15 件)となっています。

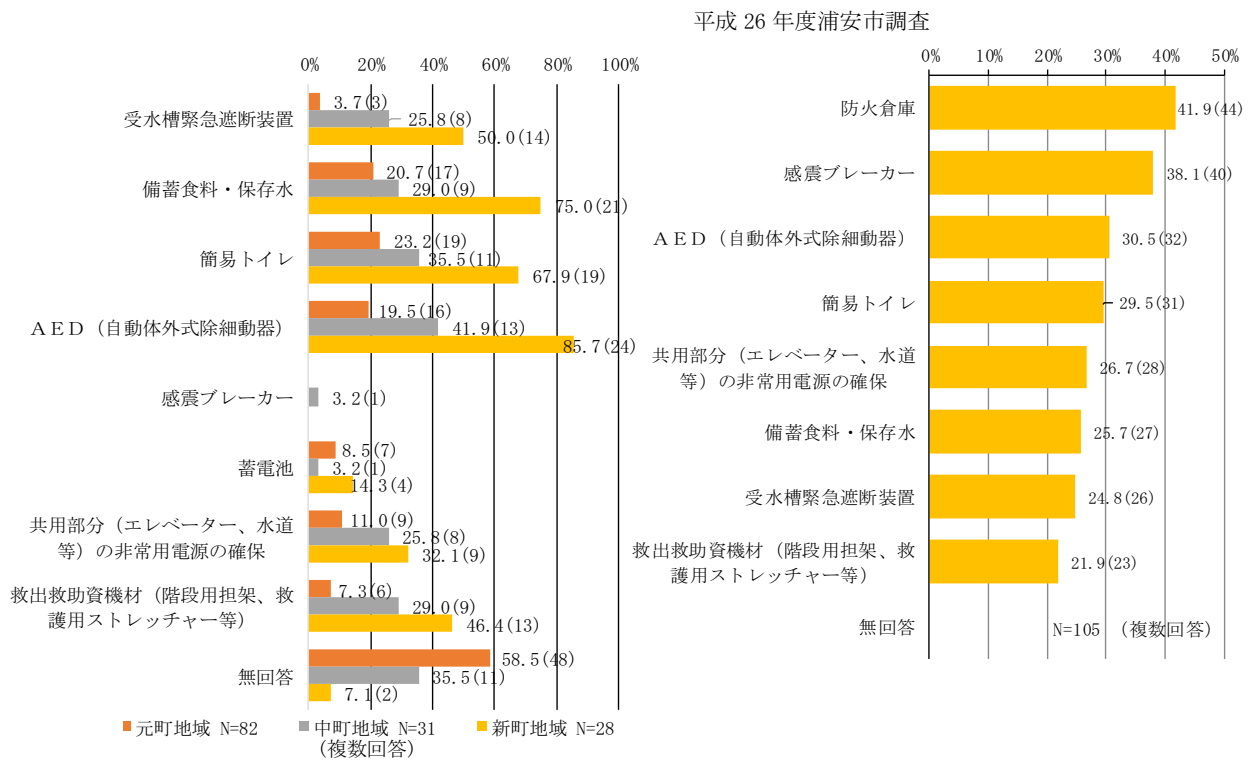
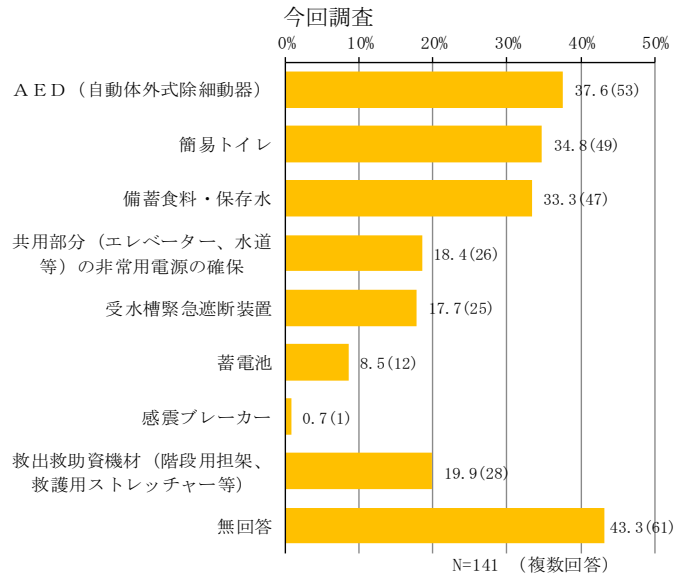
また、地域別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



■防災設備や機材等のマンションの備え(問 121)

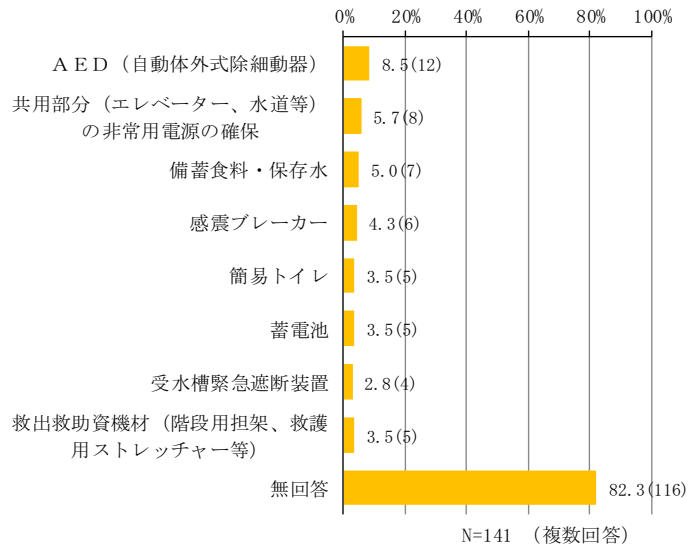
「A E D (自動体外式除細動器)」が 37.6% (53 件) で最も多く、「簡易トイレ」が 34.8% (49 件)、「備蓄食料・保存水」が 33.3% (47 件)、「共用部分 (エレベーター、水道等) の非常用電源の確保」が 18.4% (26 件) となっています。

地域別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



■今後マンションに設置する予定のある防災設備や機材(問 122)

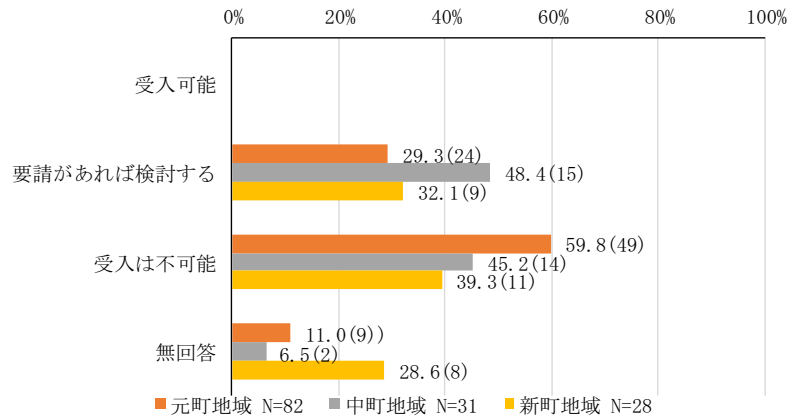
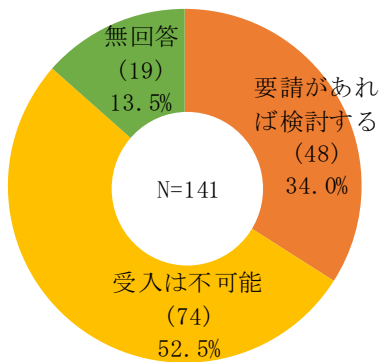
「AED(自動体外式除細動器)」が8.5%(12件)で最も多く、「共用部分(エレベーター、水道等)の非常用電源の確保」が5.7%(8件)、「備蓄食料・保存水」が5.0%(7件)、「感震ブレーカー」が4.3%(6件)となっています。



■災害時における帰宅困難者のマンションへの受け入れについて(問 123)

「受入は不可能」が52.5%(74件)で最も多く、「要請があれば検討する」が34.0%(48件)となっています。

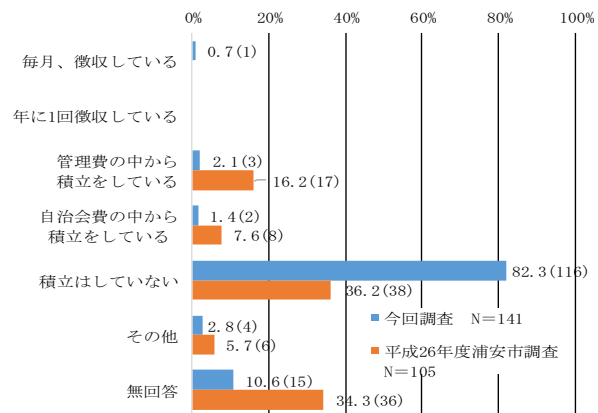
また、地域別の状況は以下の通りです。



■災害時のための積立(問 124)

「積立はしていない」が82.3%(116件)で最も多く、「管理費の中から積立をしている」が2.1%(3件)、「自治会費の中から積立をしている」が1.4%(2件)となっています。

また、平成26年度浦安市調査の状況は右の通りです。



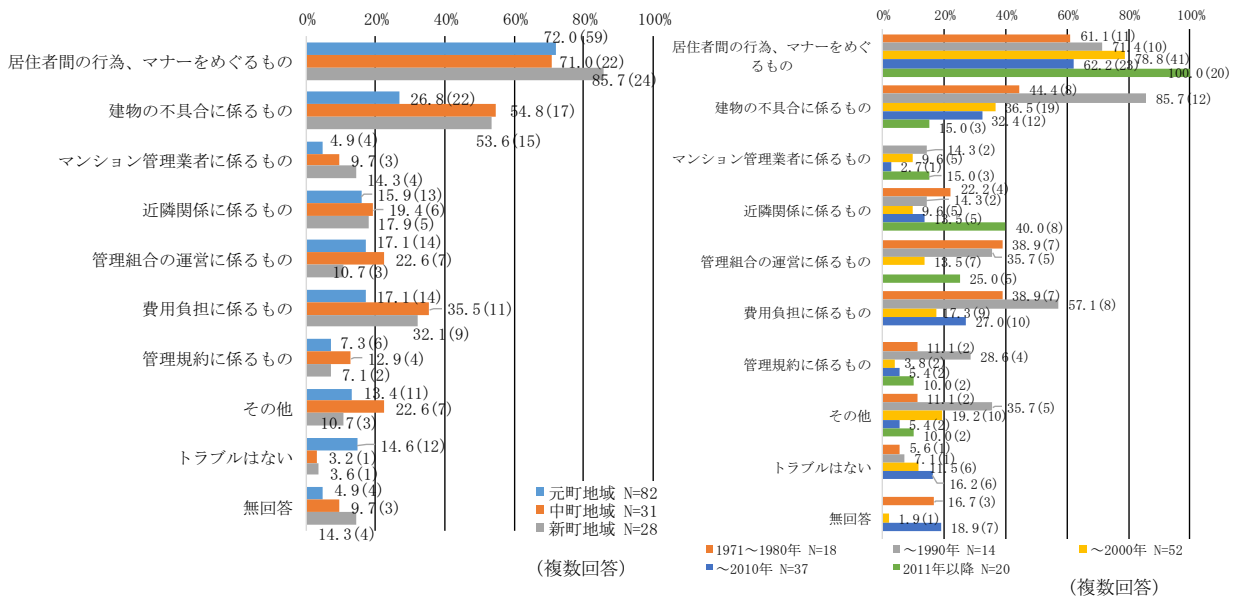
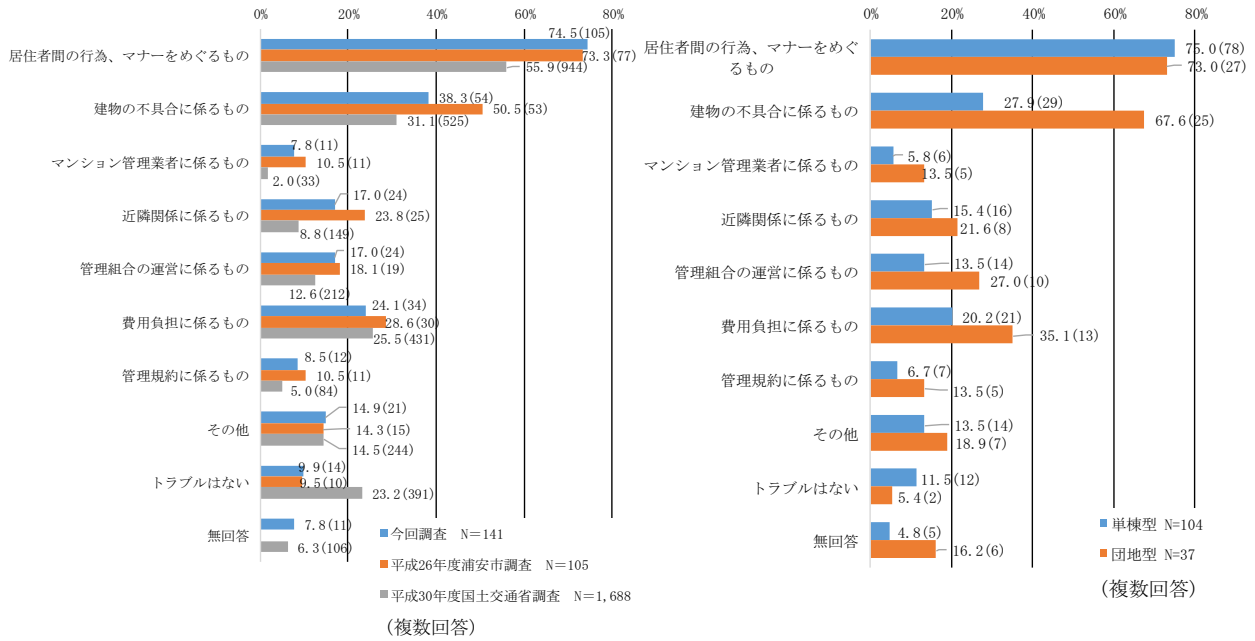
11 トラブルの発生状況について

11-1 トラブルの発生状況

■過去2年間に発生したトラブル (問 125)

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が74.5%(105件)で最も多く、「建物の不具合に係るもの」が38.3%(54件)、「費用負担に係るもの」が24.1%(34件)、「近隣関係に係るもの」が17.0%(24件)となっています。

また、地域別、形態別、竣工年代別、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。

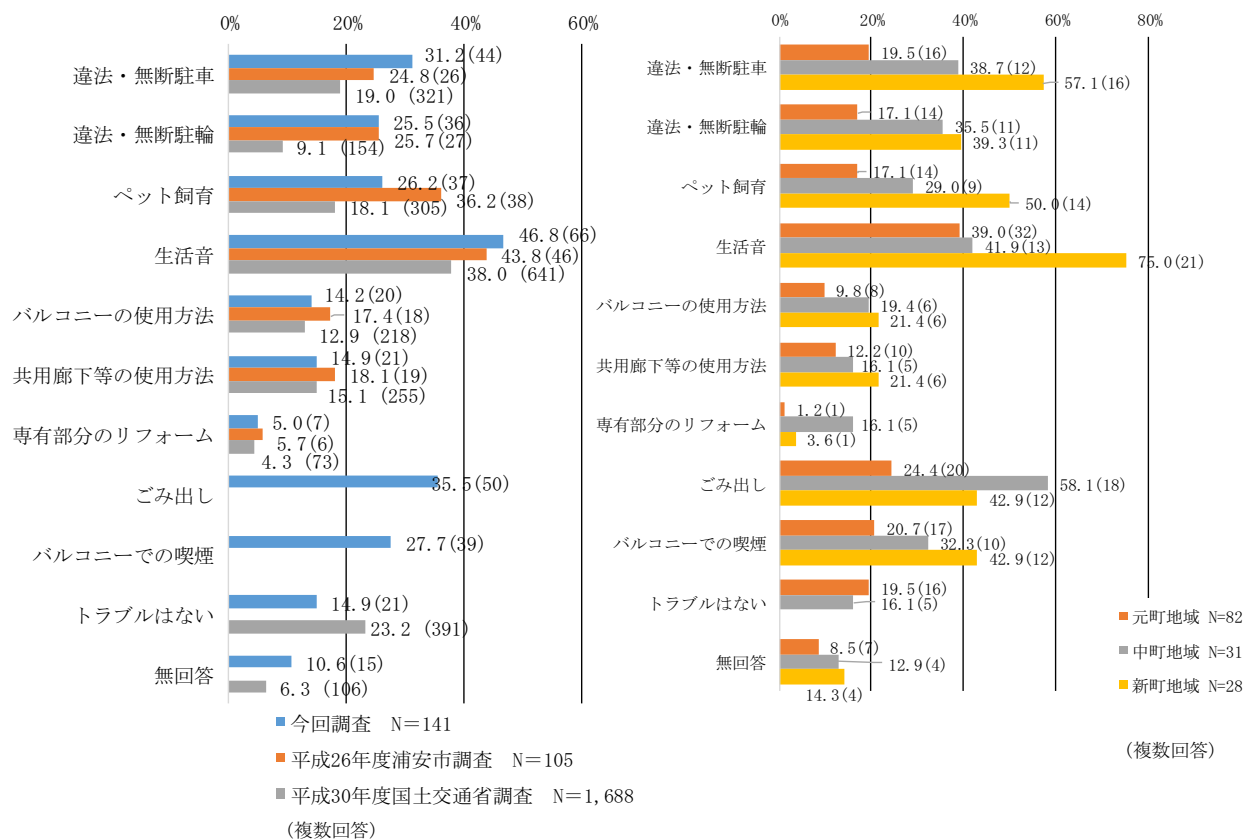


11-2 トラブル別過去2年間の発生状況

①居住者間の行為、マナーをめぐるもの(問 125. ①)

「生活音」が46.8% (66件)で最も多く、「ごみ出し」が35.5% (50件)、「違法・無断駐車」が31.2% (44件)、「バルコニーでの喫煙」が27.7% (39件)となっています。

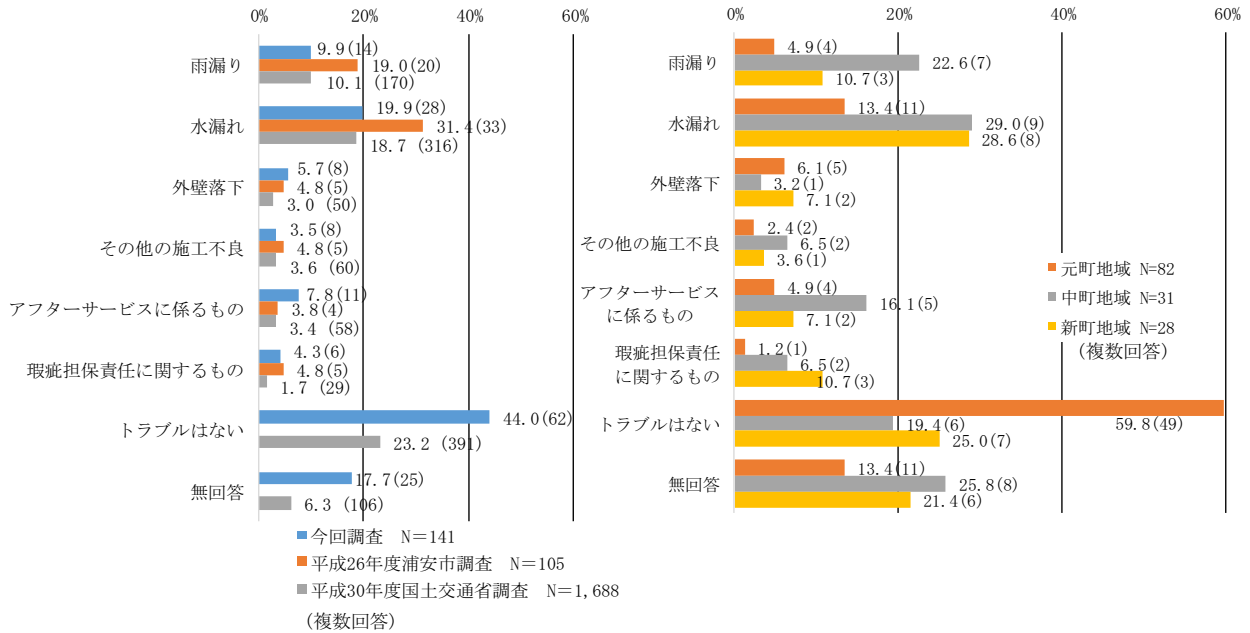
また、地域別、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



②建物の不具合に係るもの(問 125. ②)

「トラブルはない」が44.0%(62件)で最も多く、「水漏れ」が19.9%(28件)、「雨漏り」が9.9%(14件)、「アフターサービスに係るもの」が7.8%(11件)、「外壁落下」が5.7%(8件)となっています。

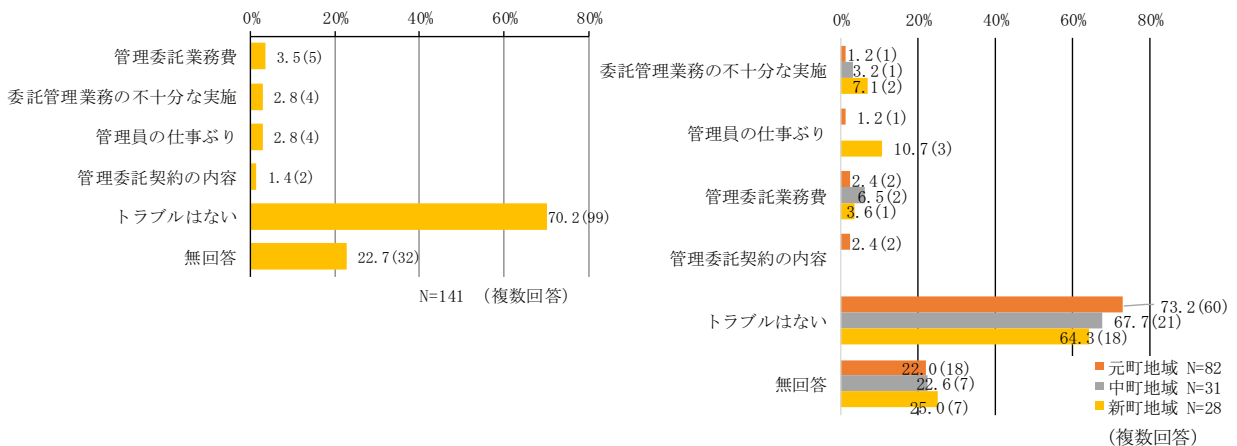
また、地域別、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



③マンション管理業者に係るもの(問 125. ③)

「トラブルはない」が70.2%(99件)で最も多く、「管理委託業務費」が3.5%(5件)、「委託管理業務の不十分な実施」と「管理員の仕事ぶり」がともに2.8%(4件)、「管理委託契約の内容」が1.4%(2件)となっています。

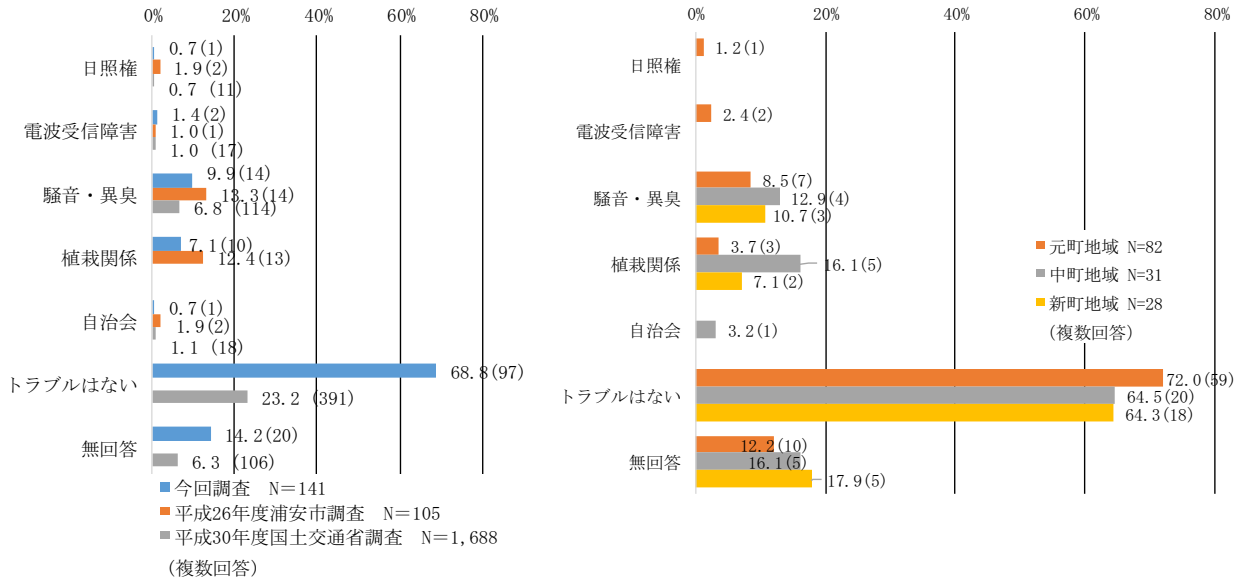
また、地域別の状況は以下の通りです。



④近隣関係に係るもの(問 125. ④)

「トラブルはない」が 68.8% (97 件) で最も多く、「騒音・異臭」が 9.9% (14 件)、「植栽関係」が 7.1% (10 件)、「電波受信障害」が 1.4% (2 件)、「日照権」、「自治会」がともに 0.7% (1 件) となっています。

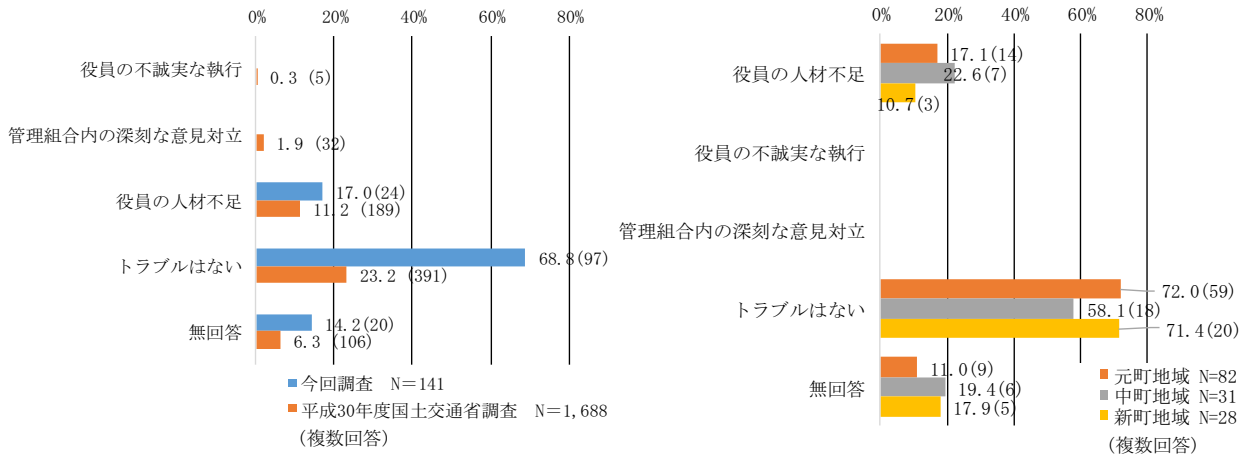
また、地域別、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



⑤管理組合の運営に係るもの(問 125. ⑤)

「トラブルはない」が 68.8% (97 件) で最も多く、「役員の人材不足」が 17.0% (24 件)、「役員の不誠実な執行」、「管理組合内の深刻な意見対立」はともに 0.0% (0 件) となっています。

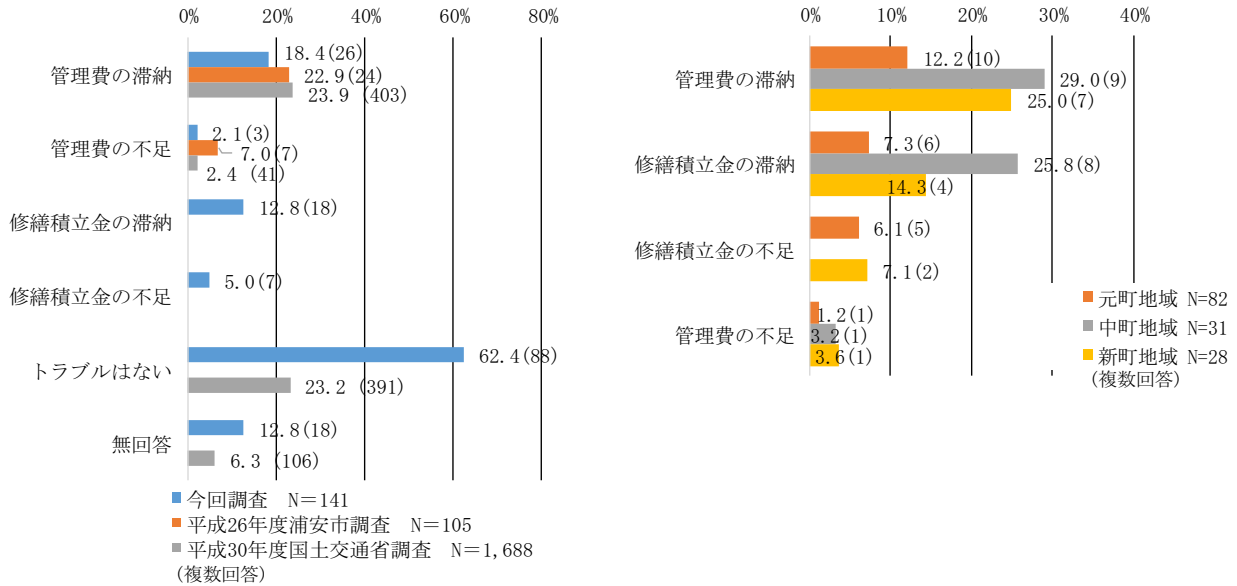
また、地域別及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



⑥費用負担に係るもの(問 125. ⑥)

「トラブルはない」が 62.4%(88 件)で最も多く、「管理費の滞納」が 18.4%(26 件)、「修繕積立金の滞納」が 12.8%(18 件)、「修繕積立金の不足」が 5.0%(7 件)、「管理費の不足」が 2.1%(3 件)となっています。

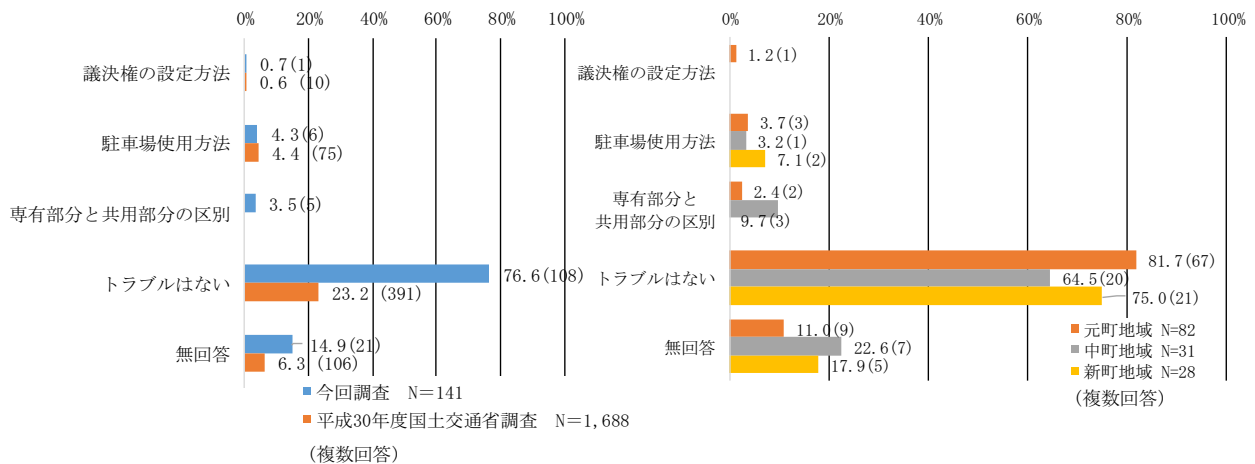
また、地域別、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



⑦管理規約に係るもの(問 125. ⑦)

「トラブルはない」が 76.6%(108 件)で最も多く、「駐車場使用方法」が 4.3%(6 件)、「専有部分と共用部分の区別」が 3.5%(5 件)、「議決権の設定方法」が 0.7%(1 件)となっています。

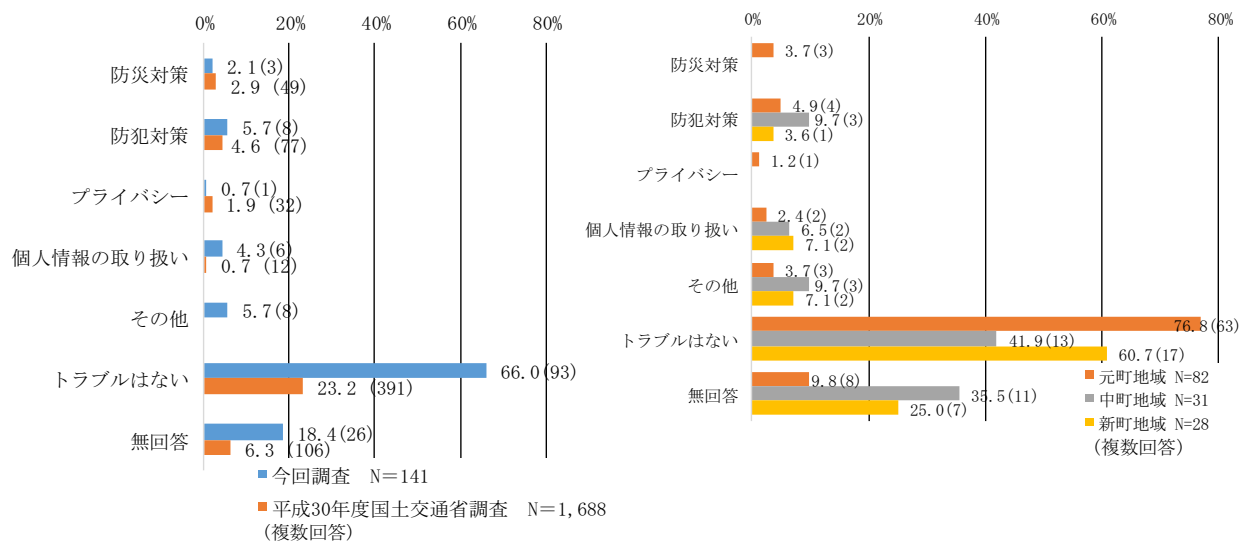
また、地域別及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



⑧その他(問 125. ⑧)

「防犯対策」が 5.7%(8 件)で最も多く、「個人情報の取り扱い」が 4.3%(6 件)、「防災対策」が 2.1%(3 件)となっています。

また、地域別及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。

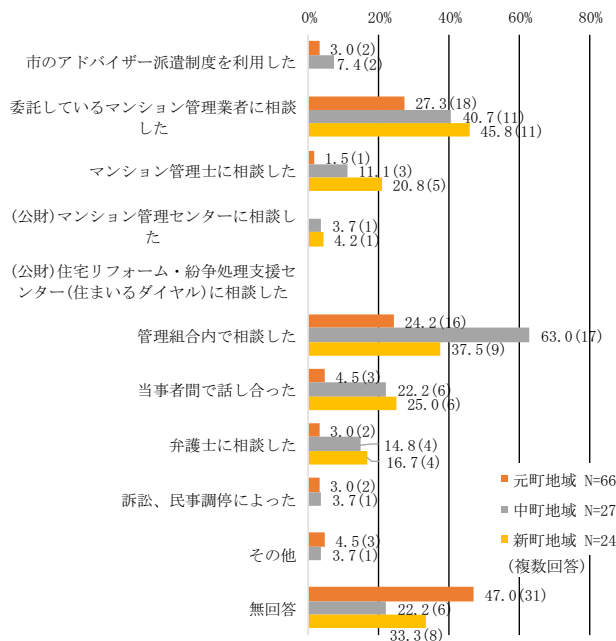
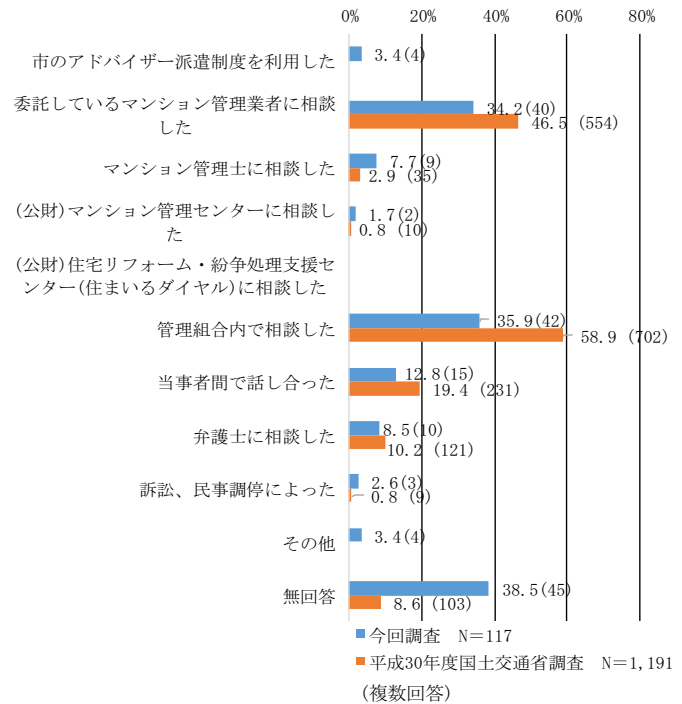


11-3 トラブル処理の手段

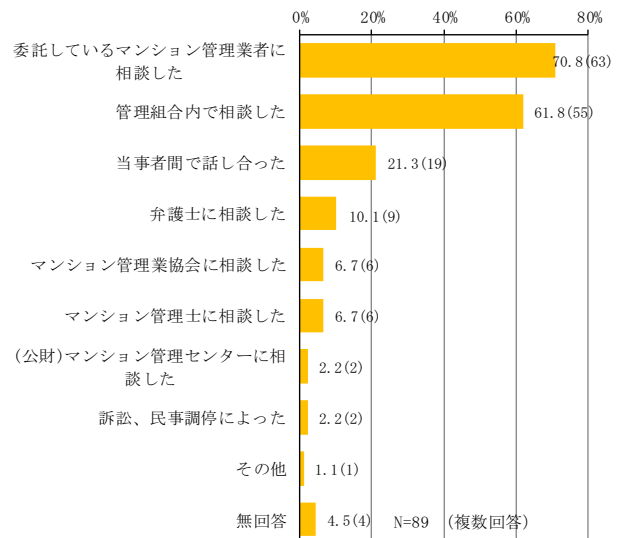
■トラブルを処理した際の手段(問 126)

「管理組合内で相談した」が 35.9%(42 件)で最も多く、「委託しているマンション管理業者に相談した」が 34.2%(40 件)、「当事者間で話し合った」が 12.8%(15 件)、「弁護士に相談した」が 8.5%(10 件)となっています。

また、地域別、平成 26 年度浦安市調査及び平成 30 年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。



平成 26 年度浦安市調査

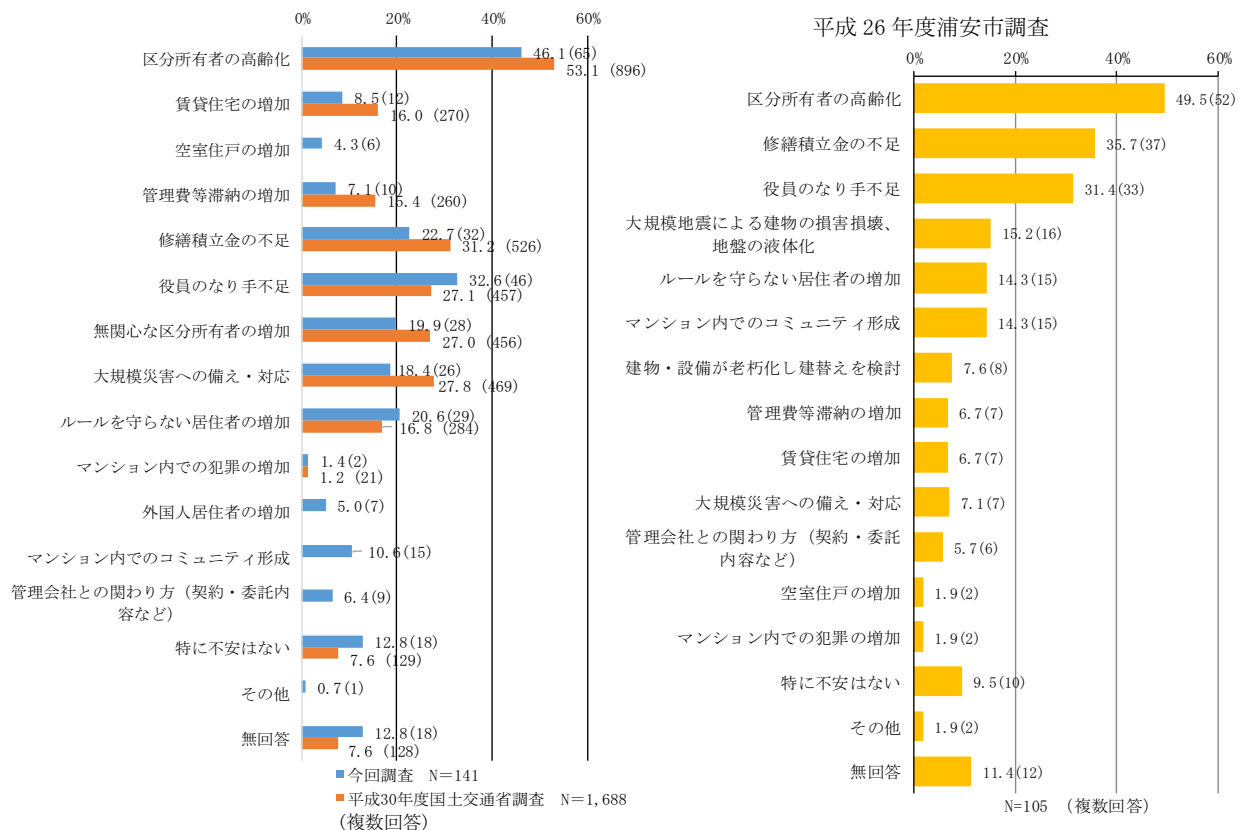


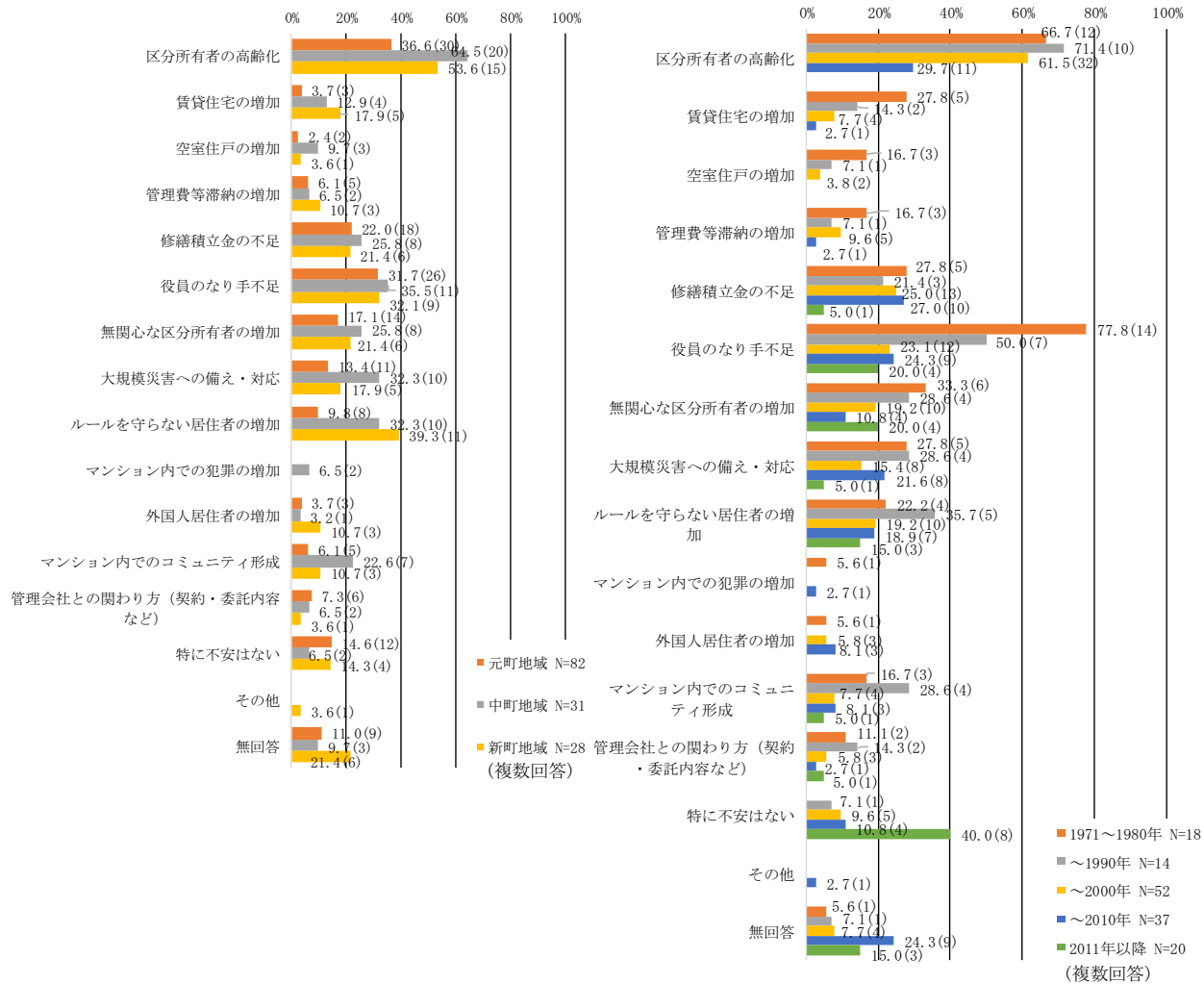
11-4 今後の不安

■今後の管理組合運営における不安(問 127)

「区分所有者の高齢化」が46.1%(65件)で最も多く、「役員のなり手不足」が32.6%(46件)、「修繕積立金の不足」が22.7%(32件)、「ルールを守らない居住者の増加」が20.6%(29件)となっています。

また、地域別、竣工年代別、平成26年度浦安市調査及び平成30年度国土交通省調査の状況は以下の通りです。

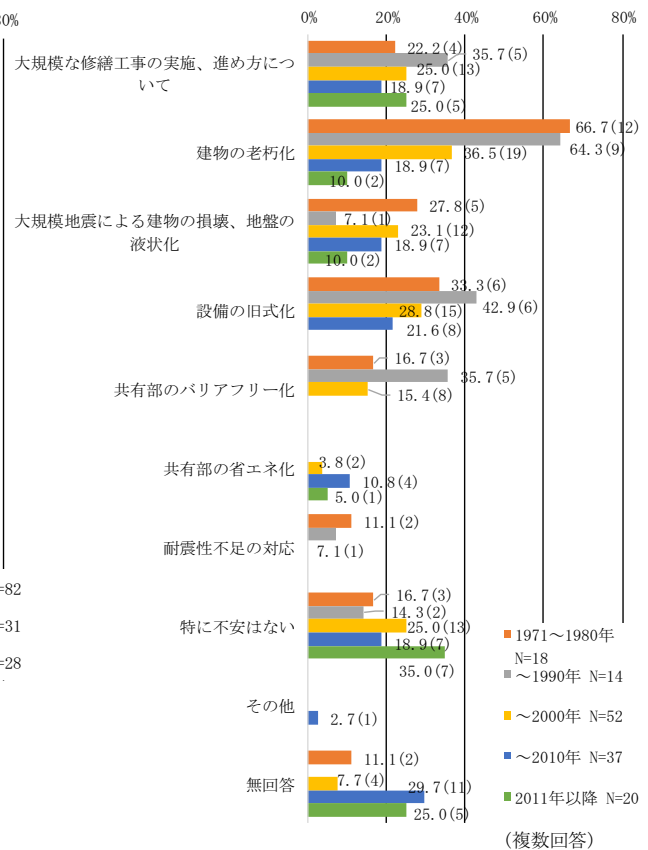
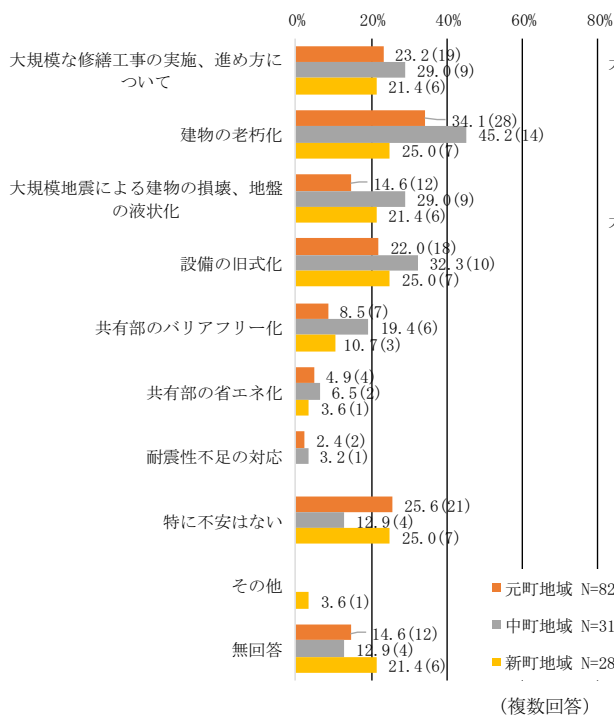
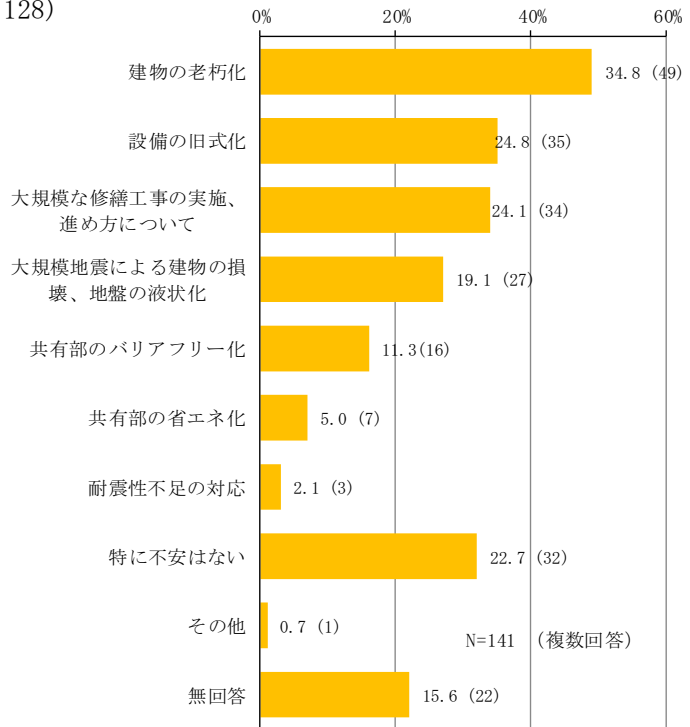




■今後の建物、施設管理上における不安(問 128)

「建物の老朽化」が 34.8% (49 件) で最も多く、「設備の旧式化」が 24.8% (35 件)、「大規模な修繕工事の実施、進め方について」が 24.1% (34 件)、「大規模地震による建物の損壊、地盤の液状化」が 19.1% (27 件) となっています。

また、地域別及び竣工年代別の状況は以下の通りです。



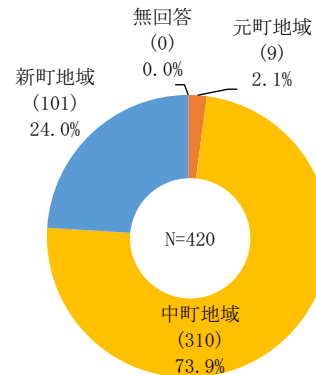
12 団地型マンションについて

12-1 団地各棟の概要

① 概要

団地型マンションで、棟ごとの回答があったのは420棟でした。(420/488棟=86.1%)

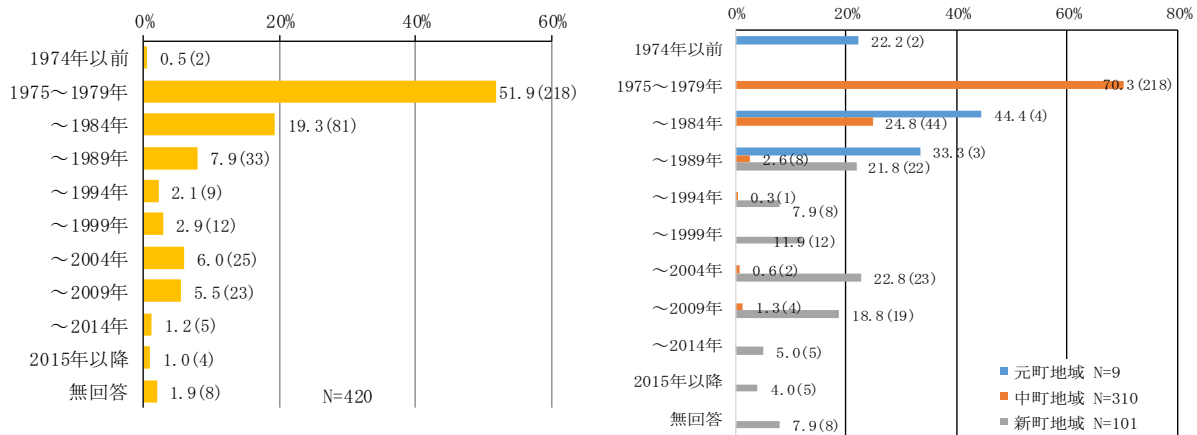
元町地域が2.1%(9棟)、中町地域73.9%(310棟)、新町地域24.0%(101棟)です。



② 竣工年

「1975～1979年」が51.9%(218棟)で最も多く、「1980～1984年」が19.3%(81棟)、「1985～1989年」が7.9%(33棟)となっています。

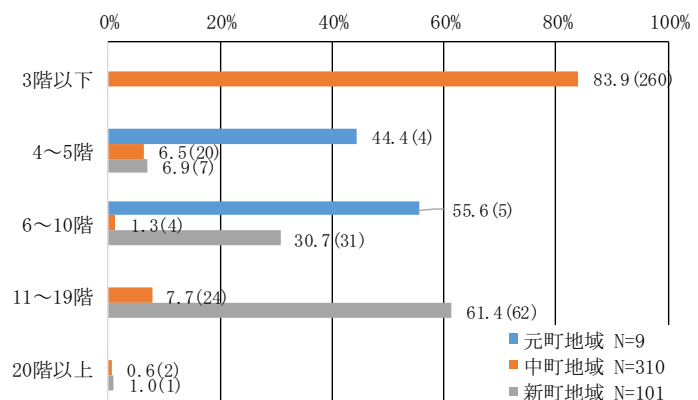
また、地域別の状況は以下の通りです。



③ 階数

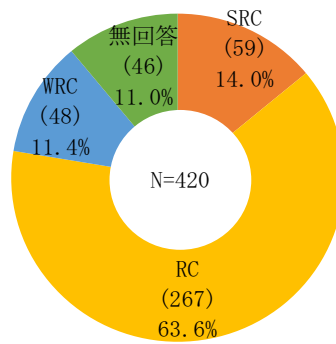
「3階以下」が83.9%(260棟)で最も多く、すべて中町地域です。次いで、「11～19階」が20.5%(86棟)、「6～10階」が9.5%(40棟)、「4～5階」7.4%(31棟)となっています。

また、地域別の状況は右の通りです。



④ 構造

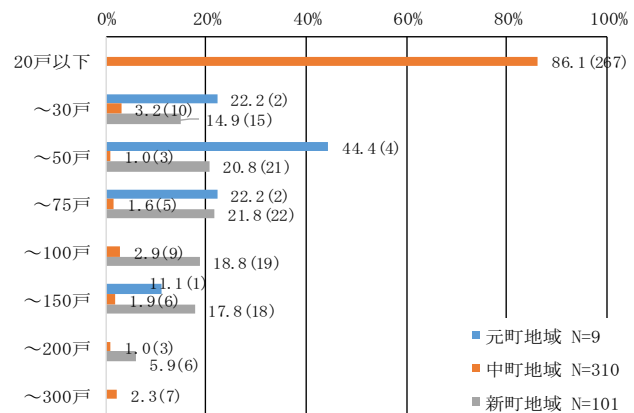
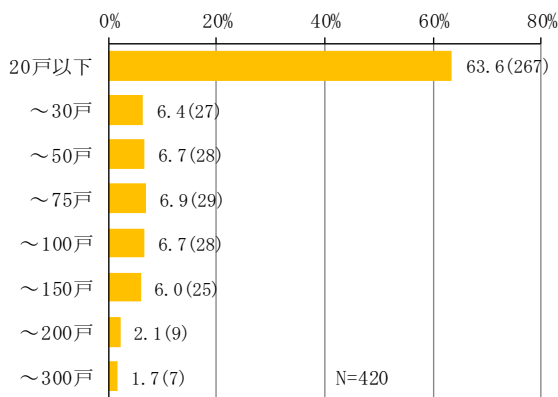
「RC」が63.6%(267棟)で最も多く、「SRC」が14.0%(59棟)、「WRC」が11.4%(48棟)となっています。



⑤ 総戸数

「20戸以下」が63.6%(267棟)で最も多く、「51～75戸」が6.9%(29棟)、「31～50戸」、「76～100戸」が6.7%(28棟)、「21～30戸」が6.4%(27棟)、「101～150戸」が6.0%(25棟)となっています。

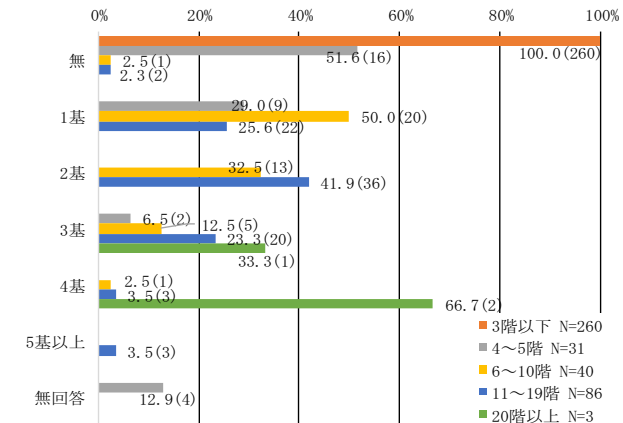
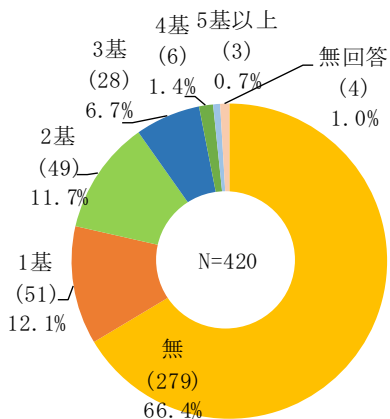
また、地域別の状況は以下の通りです。



⑥ エレベーター

エレベーター「無」が66.4%(279棟)を占めています。エレベーター「1基」が12.1%(51棟)、「2基」が11.7%(49棟)、「3基」が6.7%(28棟)となっています。

また、階数別の状況は以下の通りです。



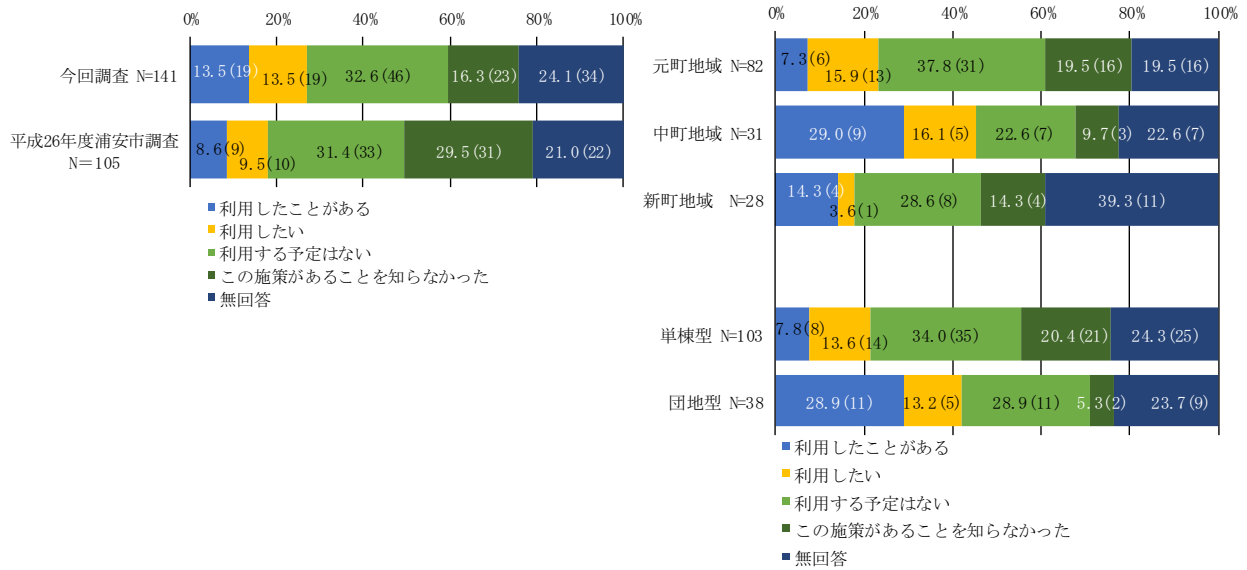
13 浦安市のマンション施策について

13-1 制度の認知状況、利用意向

① マンションライフセミナーの開催(問 129. ①)

「利用する予定はない」が 32.6%(46 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 16.3%(23 件)、「利用したことがある」、「利用したい」がともに 13.5%(19 件)となっています。

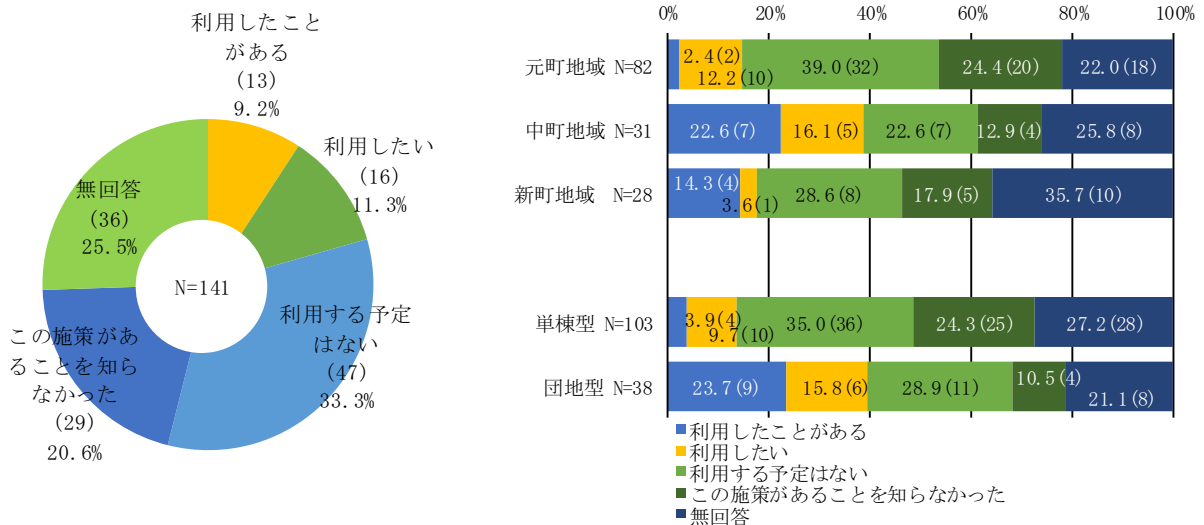
また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



② マンションふぉーらむの開催(問 129. ②)

「利用する予定はない」が 33.3%(47 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 20.6%(29 件)、「利用したい」が 11.3%(16 件)、「利用したことがある」が 9.2%(13 件)となっています。

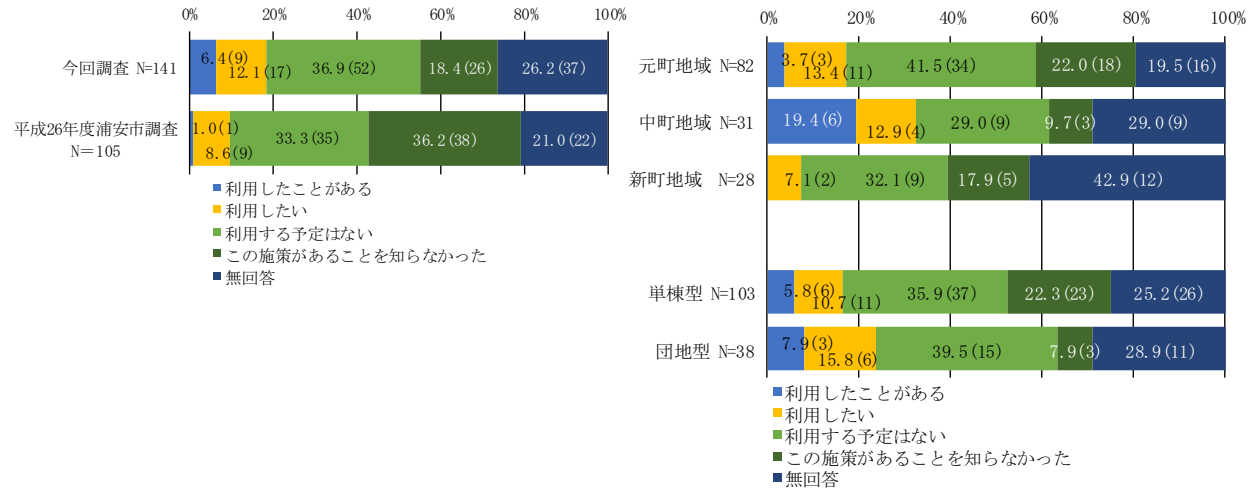
また、地域別及び形態別の状況は以下の通りです。



③集合住宅管理アドバイザー派遣制度(問 129. ③)

「利用する予定はない」が 36.9%(52 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 18.4%(26 件)、「利用したい」が 12.1%(17 件)、「利用したことがある」が 6.4%(9 件)となっています。

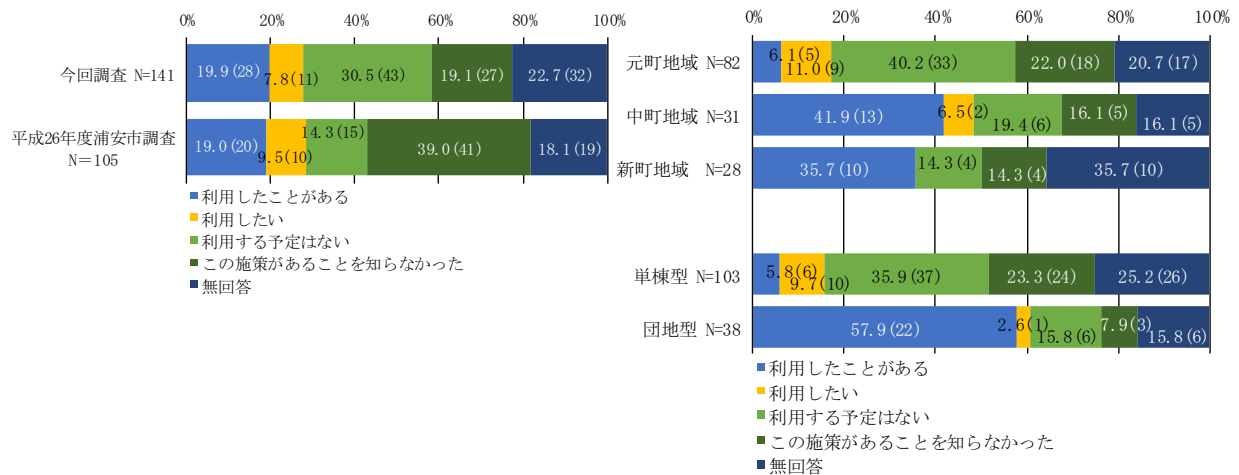
また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



④街灯補助金(問 129. ④)

「利用する予定はない」が 30.5%(43 件)で最も多く、「利用したことがある」が 19.9%(28 件)、「この施策があることを知らなかった」が 19.1%(27 件)、「利用したい」が 7.8%(11 件)となっています。

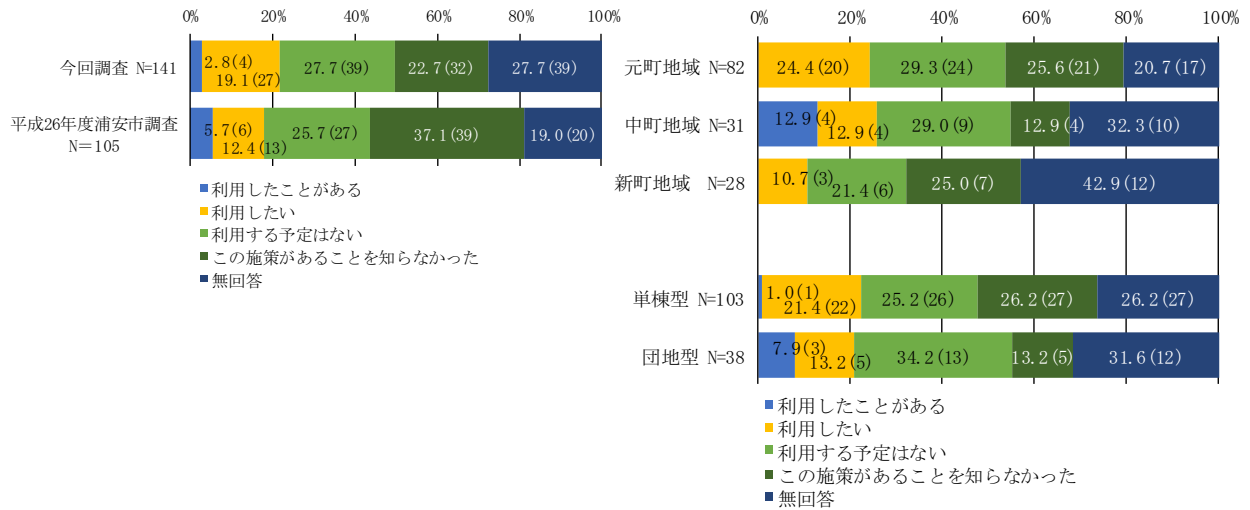
また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



⑤分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金(問 129. ⑤)

「利用する予定はない」が 27.7%(39 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 22.7%(32 件)、「利用したい」が 19.1%(27 件)、「利用したことがある」が 2.8%(4 件)となっています。

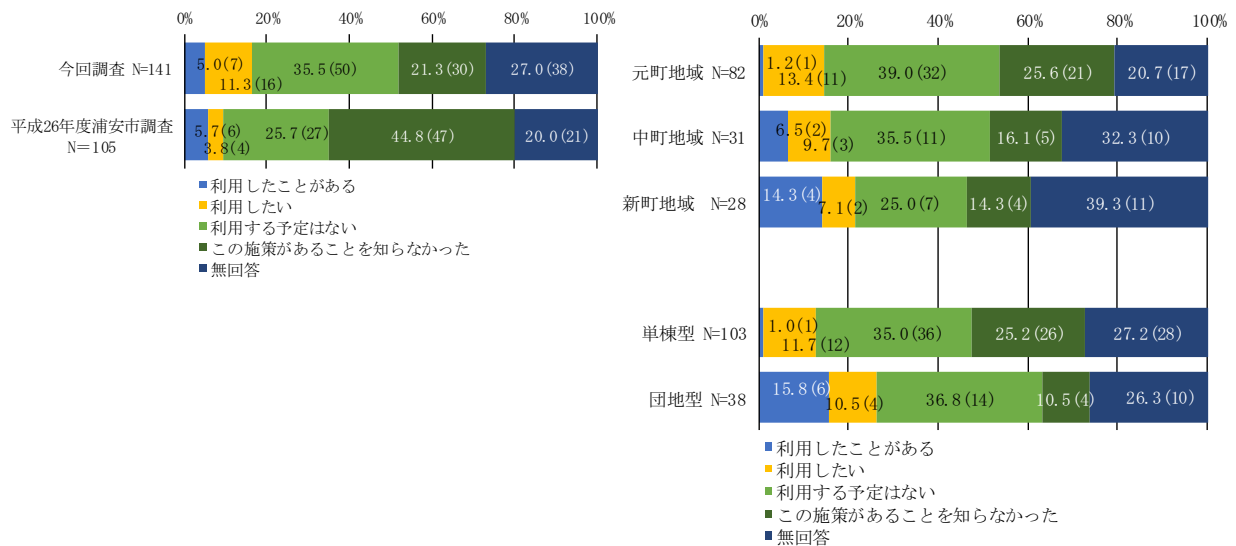
また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



⑥マンションみらいネット更新費用助成金(問 129. ⑥)

「利用する予定はない」が 35.5%(50 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 21.3%(30 件)、「利用したい」が 11.3%(16 件)、「利用したことがある」が 5.0%(7 件)となっています。

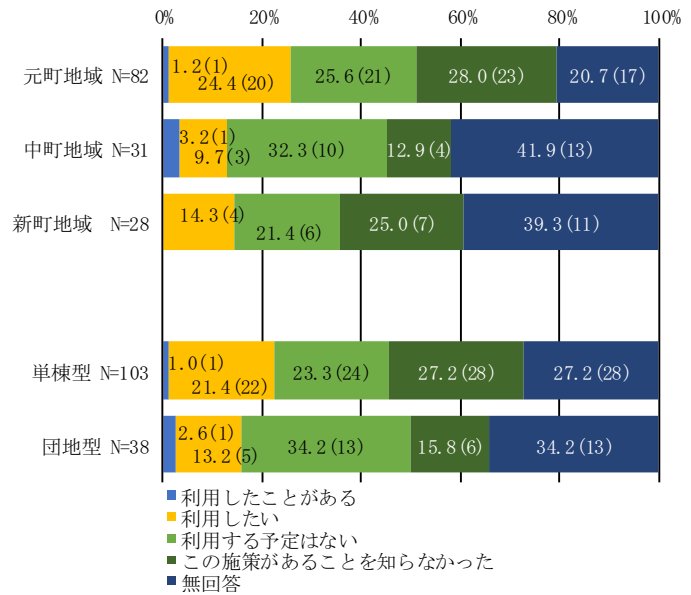
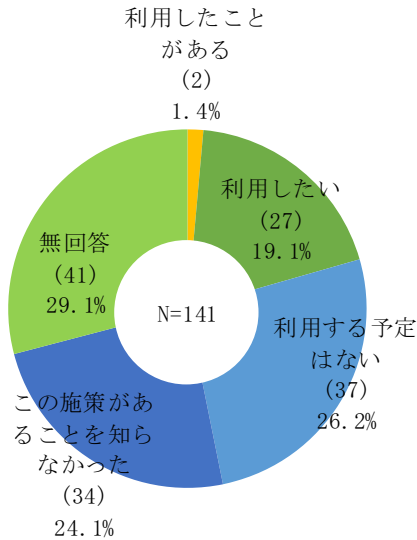
また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



⑦分譲集合住宅エレベーター防災対策整備費補助金(問 129. ⑦)

「利用する予定はない」が 26.2%(37 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 24.1%(34 件)、「利用したい」が 19.1%(27 件)、「利用したことがある」が 1.4%(2 件)となっています。

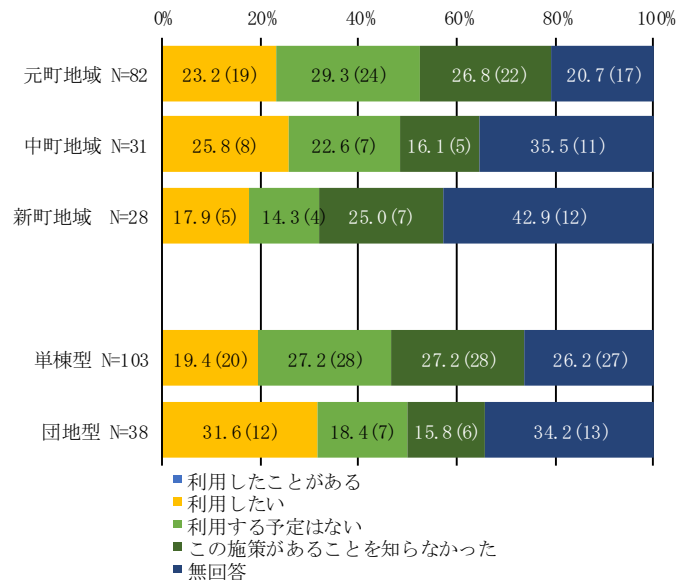
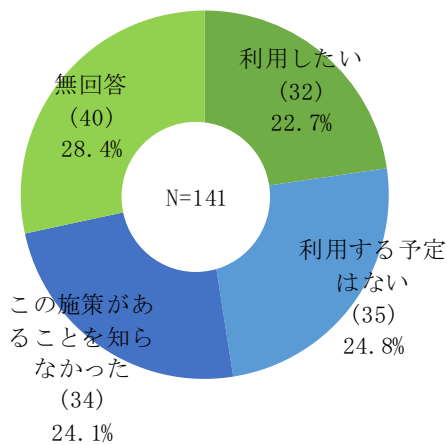
また、地域別及び形態別の状況は以下の通りです。



⑧分譲集合住宅計画修繕調査費補助金(問 129. ⑧)

「利用する予定はない」が 24.8%(35 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 24.1%(34 件)、「利用したい」が 22.7%(32 件)となっています。

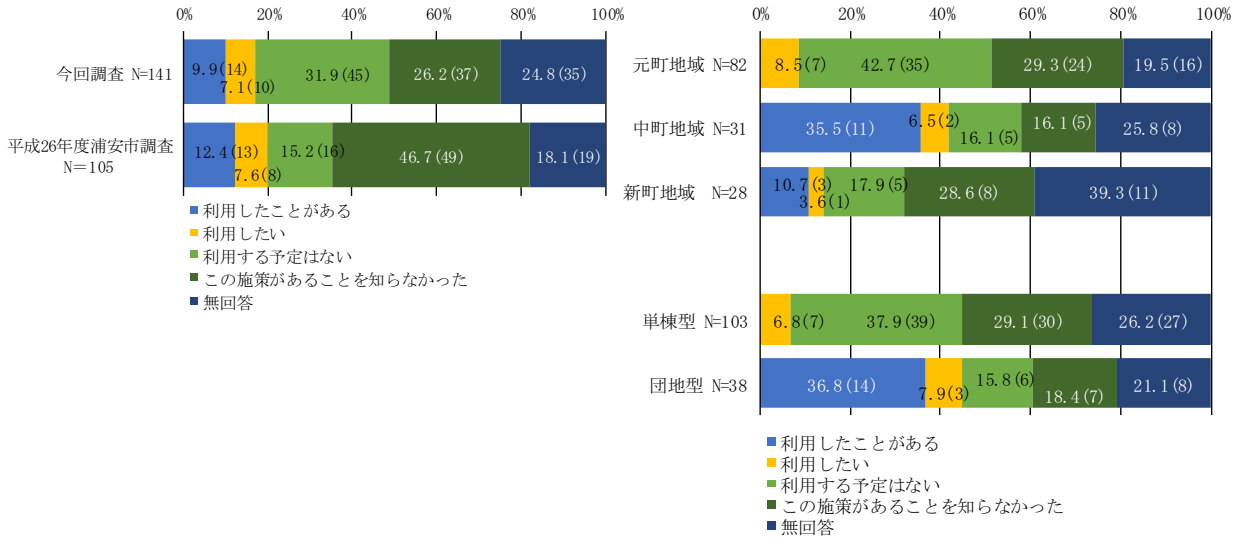
また、地域別及び形態別の状況は以下の通りです。



⑨保存樹木助成金制度(問 129. ⑨)

「利用する予定はない」が 31.9%(45 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 26.2%(37 件)、「利用したことがある」が 9.9%(14 件)、「利用したい」が 7.1%(10 件)となっています。

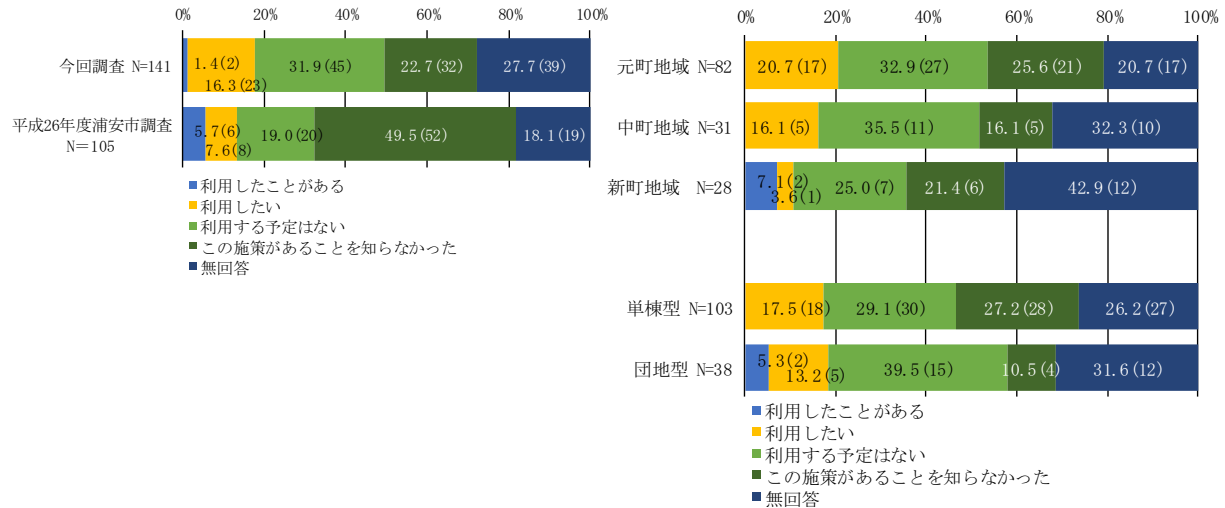
また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



⑩受水槽緊急遮断装置設置補助金制度(問 129. ⑩)

「利用する予定はない」が 31.9%(45 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 22.7%(32 件)、「利用したい」が 16.3%(23 件)、「利用したことがある」が 1.4%(2 件)となっています。

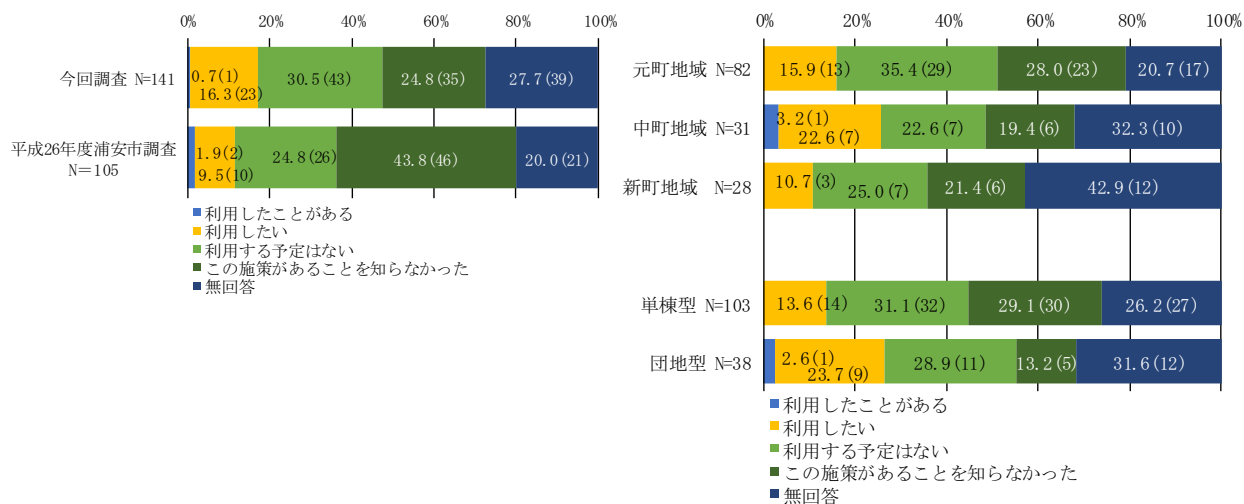
また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



⑪マンション耐震改修等補助金制度(問 129. ⑪)

「利用する予定はない」が 30.5%(43 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 24.8%(35 件)、「利用したい」が 16.3%(23 件)、「利用したことがある」が 0.7%(1 件)となっています。

また、地域別、形態別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。

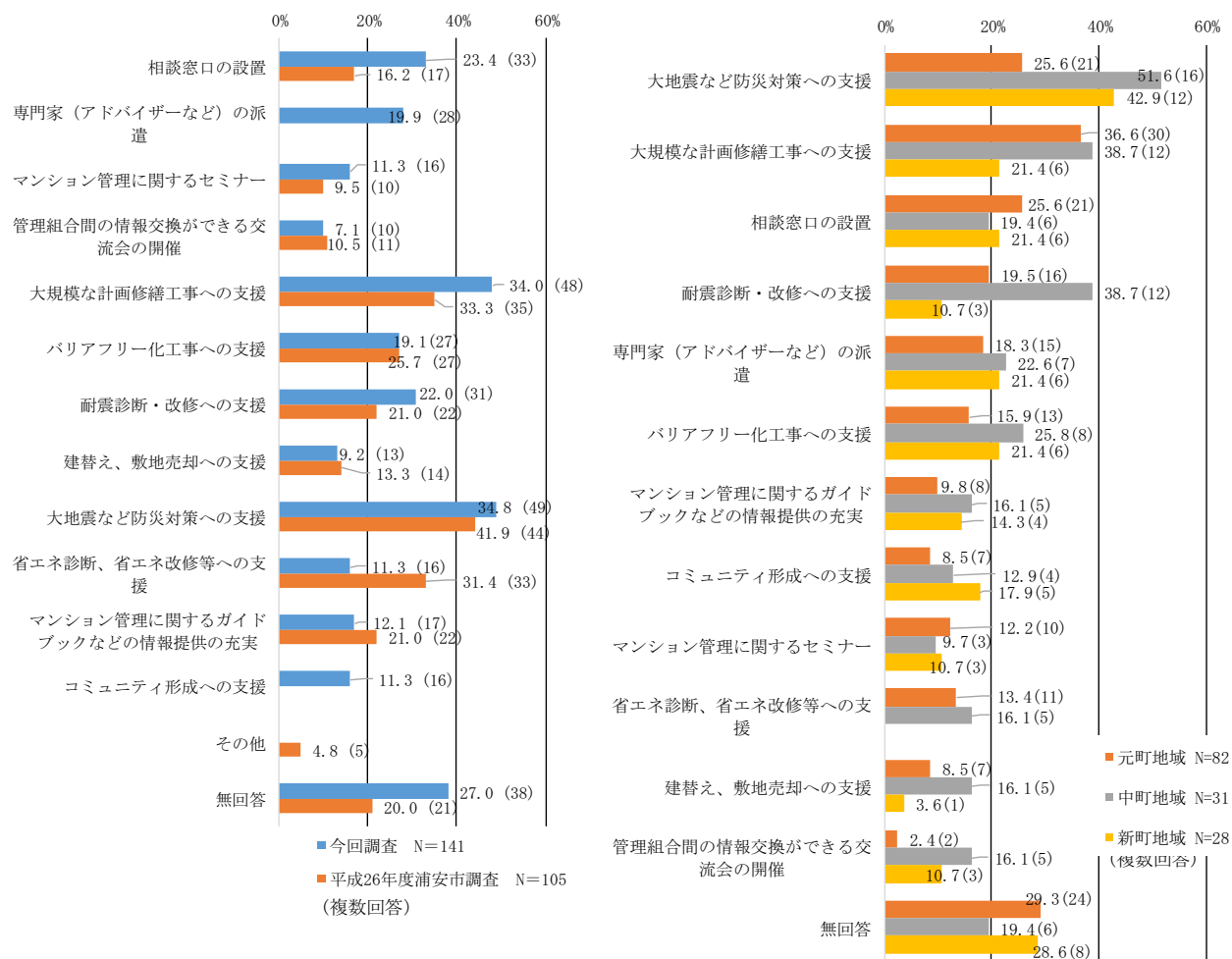


13-2 浦安市に期待する施策

■今後、浦安市のマンション施策として期待するもの(問 130)

「大地震など防災対策への支援」が 34.8%(49 件)で最も多く、「大規模な計画修繕工事への支援」が 34.0%(48 件)、「相談窓口の設置」が 23.4%(33 件)、「耐震診断・改修への支援」が 22.0%(31 件)となっています。

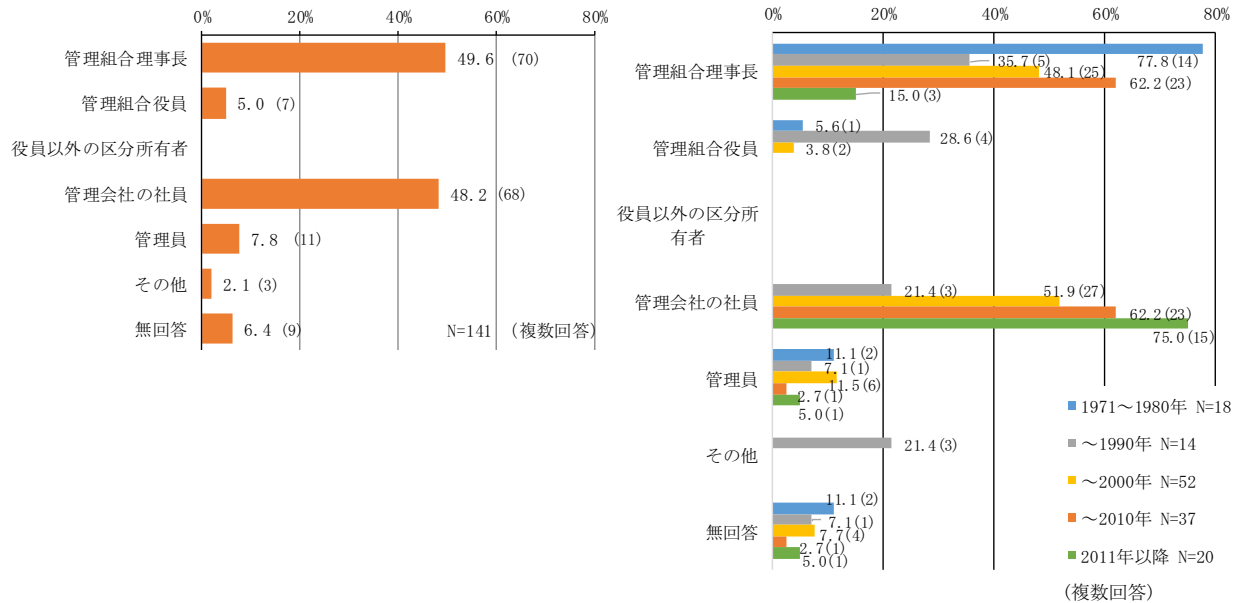
また、地域別及び平成 26 年度浦安市調査の状況は以下の通りです。



●回答された方の役職

「管理組合理事長」が49.6%(70件)で最も多く、「管理会社の社員」が48.2%(68件)、「管理員」が7.8%(11件)、「管理組合役員」が5.0%(7件)となっています。

また、竣工年代別の状況は以下の通りです。



13-3 自由記入欄のまとめ

問 131 「問 130 以外で、今後浦安市に要望したい施策」について、マンションに関しては次のような意見がありました。

- ・マンション管理士の無料派遣制度の継続
- ・助成金の拡充
- ・マンション建替えに関する情報提供
- ・アンケート調査結果のフィードバック

第5章 浦安市のマンションの課題と対応の方向性

1 地域別に異なるマンションの課題への対応

浦安市の市街地は、開発時期の違いにより都市基盤整備の特性が異なり、概ね、「元町地域」、「中町地域」、「新町地域」に区分することができます。立地するマンションの特性も基盤整備の特性との関係が深く、小規模で単棟型のマンションで件数も多い「元町地域」、戸数規模の違う様々なマンションが混在している「中町地域」、大型マンションが多い「新町地域」と、地域により特性が異なっています。

建築時期や規模等が異なれば、マンションに生じる課題も異なります。例えば、小規模マンションでは、管理組合の運営の担い手が不足しやすく、管理委託業務等の予算が不足する可能性があります。また、集会室や倉庫がなく、毎月の理事会等の会場が確保しづらいことや防災用品の備蓄ができないなど、共用部分が少ないことによる制約もあります。一方の大規模マンションでは、居住者が多く属性も多様なため、居住者間での生活マナー等に関するトラブルが起きやすいこと、合意形成が困難なこと等があります。さらに、築年数の経過したマンションでは、設備の更新に費用がかかるなど、管理運営や維持管理に関する課題は異なっています。

浦安市が、マンションの維持管理や再生あるいは居住環境の向上に向けて支援を行うには、マンションごとの課題に配慮しつつ、管理組合が自主的かつ適正な管理運営や維持管理ができるよう相談体制や情報提供等の充実が必要です。

そこで、マンション管理士等の専門家やマンション関係団体等との連携を強化し、マンションの適正な維持管理や地域課題への取り組みを進めます。

地域別の特性

	元町	中町	新町
件数	120 件	37 件	28 件
建物の特性 ・ 規模 ・ 竣工年 ・ 形態 ・ 共用施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 50 戸以下が 8 割を占め 10 戸以下もみられる。 ・ 建築時期は 2000 年前後が多い。 ・ 単棟型が中心。 ・ 集会室の設置率は 2 割未満。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 201 戸以上が 5 割弱。500 戸超もみられる。 ・ 建築時期は 2000 年代が 7 割を占める。 ・ 単棟型と団地型が半々。 ・ 集会所の設置率は 7 割。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 201 戸以上が 7 割を占め大規模なマンションが多い。50 戸以下のマンションは少ない。 ・ 建築時期は 2010 年以降が 6 割を占める。 ・ 団地型がやや多い。 ・ 集会所はほぼすべて、防災備蓄倉庫の設置率も 9 割。
居住者特性 ・ 年齢層 ・ 世帯構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最も多い世帯主年齢層は 40 歳代で 3 割強。 ・ ファミリー世帯が 7 割を占める。単身世帯もみられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最も多い世帯主年齢層は 60 歳以上が 4 割を超える。 ・ ファミリー世帯が 7 割を占める。夫婦のみ世帯は 2 割近い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最も多い世帯主年齢層は 50 歳代で 4 割。 ・ ファミリー世帯が 8 割近くを占める。

管理組合運営 ・総会の出席率	・総会の出席率 4/5 以上が 5 割近いが、過半数未満の割合が 1 割を超えている。	・総会の出席率 4/5 以上が 5 割近い。	・総会の出席率 4/5 以上が 4 割。
・管理業務委託 ・管理費、修繕積立金の額	・全ての業務を委託しているが 9 割。 ・管理費の月額が 3 万円代が 4 割。 ・修繕積立金の月額は 2 万円代と 3 万円代がともに 3 割。	・全ての業務を委託しているが 5 割。管理組合が業務を担っている場合も 3 割。 ・管理費の月額は 1.5～2 万円が 5 割。 ・修繕積立金の月額は 1.5～2 万円が 4 割。	・全ての業務を委託しているが 7 割。 ・管理費の月額は 3 万円が 3 割。 ・修繕積立金の月額は 1～1.5 万円が 6 割。
維持管理 ・大規模修繕の実施 ・建替え意向など	・大規模修繕工事の実施率は 7 割	・大規模修繕工事の実施率は 7 割。	・大規模修繕工事の実施率は 6 割。
トラブル（過去 2 年間に発生したトラブル）	・居住者間の行為、マナーに関することが 7 割（生活音が 4 割） ・建物の不具合に関することが 3 割。	・居住者間の行為、マナーに関することが 7 割（ごみ出しが 6 割） ・建物の不具合に関することが 5 割。水漏れが 3 割。	・居住者のマナーが 9 割弱（生活音が 8 割弱、違法駐車が 6 割） ・建物の不具合が 5 割。（水漏れが 3 割）

2 自主的かつ適正な管理組合運営への対応

(1) 区分所有者一人ひとりのマンション管理への参加促進

全ての業務を管理会社に委託しているマンションは8割近くありました。居住者の負担軽減や専門的及び効率的な管理のために業務の仕様を適正に定めて委託することで、安定したマンションの管理が期待できる一方、管理組合の運営の多くの部分を委託しているため、管理組合としての主体性が弱くなっているともいえます。例えば、大規模修繕などで必要な設計図書について、これの保管を管理委託業者が行っているマンションが約5割、修繕履歴は約4割となっています。

また、建物の維持保全に重要な長期修繕計画の策定者は、管理業務委託会社が約6割を占め、管理組合理事会が主導したのは2割程度、専門家に委託したのは1割程度に留まっています。

さらに、マンションに関する情報の入手方法の約6割が管理会社であり、今回のアンケート調査における回答者の半数が管理会社の社員であることから、建物と設備の維持保全については、管理業務委託会社に頼っている面もみられます。

マンションの維持管理は、管理組合は勿論、その構成員である区分所有者一人ひとりが主体的に取り組むことが原則です。

市の支援制度として、「マンションライフセミナー」や「マンションふおーらむ」等がありますが、これらの認知度や利用状況は十分なものと言えないことから、市の支援制度の周知を一層図ることが必要です。

また、管理組合や区分所有者等の管理意識や自主性を高めるため、市ホームページの充実やセミナー等を通じた学習機会の提供、管理組合等に有益な情報の発信及び共有を行うことで、マンション管理の適正化につなげることが必要です。

そこで、市と管理会社を含むマンション関係団体等との連携の強化や、学習機会の提供及び情報発信を続けます。加えて、管理不全を未然に防止するとともに、管理組合等が遵守すべき事項やそれぞれの関係主体の役割分担を明確化するため、条例化を含めたルール作りに向けた検討を行います。

(2) 維持管理の担い手の確保

今後の管理組合運営における不安では、「区分所有者の高齢化」が46.1%と最も多く、次いで「役員のなり手不足」が32.6%となっています。また、1980年以前に竣工したマンションでは「役員のなり手不足」が77.8%と最も多くなっています。

賃貸されている住戸が「ある」マンションは74.5%で、マンション内での住戸の比率をみると「10%未満」が66.7%で最も多い状況でした。市全体のマンションストックに占める賃貸されている住戸は7.4%で、前回調査を行った平成26年度からは横ばいで、平成30年度に国土交通省が行った調査よりは低く、全国的に見れば賃貸化は進んではいない状況です。

また、空き家になっている住戸に関しては「ある」が23.4%で、マンション内で3か月以上空き家になっている住戸の比率をみると「5%未満」が91.3%でした。市全体のマンションストックに占める3か月以上空き家となっている住戸は0.8%とこちらも全国平均よりは低い状況です。

区分所有者の高齢化が進み役員のなり手が少なくなってしまったマンションでは、規約を改正した上で外部の専門家を役員や理事長として活用する方法がありますが、採用しているマンションは無く、検討しているマンションも1.4%に留まっています。

顧問契約による専門家の活用については、約2割のマンションで顧問契約をしている専門家があり、最も多いのはマンション管理士（12.1%）となっています。今後の希望についても、マンション管理士（12.1%）が最も多く、現在活用している今後の希望を合わせると、約3割のマンションで専門家の活用を希望しています。

居住者の年代について最も多いと思われる世帯主年齢を聞いたところ、40歳代、50歳代が多く、管理組合運営の担い手として期待できる世代が多く住んでいるといえます。しかしながら、これからは、高齢化が進むことが予測され、管理組合の活動の担い手の確保が必要です。

市の支援制度として、「集合住宅管理アドバイザー派遣制度」がありますが、これらの認知度や利用状況は十分なものと言えない状況です。

そこで、マンションの課題に応じたアドバイザーを派遣することで管理組合等の活動を支援するとともに、（公財）マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」は、管理組合等の運営状況や竣工図面等の登録が行えるなど、管理組合にとって有益な仕組みであることから、制度の普及・周知を図ります。

3 高経年化対策への対応

マンションの高経年化と居住者の高齢化であるいわゆる“二つの老い”が同時に進み、管理に対する意欲や資金力の低下が懸念される中、マンションを良質な住宅ストックとして住みつなぐためには、建物や設備の適切な修繕工事や改良工事が必要ですが、必要な時期に適切な修繕を行うためには、適切な長期修繕計画とそれに基づき修繕積立金が欠かせません。

これらを円滑に実施するには、将来必要な工事を予定し、計画的に必要な予算を用意することが求められます。

長期修繕計画は9割のマンションで策定されており、そのうち長期修繕計画の計画期間を30年以上としているマンションが9割を占めています。しかし、竣工時期が1979～1980年のマンションでは30年以上の長期修繕計画を策定しているマンションは50.0%に留まっています。

今回のアンケート調査において、長期修繕計画を策定していないマンションや築30年を超えるマンションの中にも大規模修繕工事を実施していないマンションがありました。また、修繕周期を迎えているにも関わらず未だ実施していないマンションがありました。

建物の不具合に関するトラブルには、水漏れが2割、雨漏りが1割あり、築30年に達する1990年以前竣工のマンションでは、水漏れが7割、雨漏りが3割となっています。

建物の高経年化により、躯体の劣化、給排水他設備機器の不具合等が発生する頻度が高まっています。

管理組合が感じる今後の不安は、「建物の老朽化」をあげるマンションが34.8%、「設備の旧式化」が24.8%、「修繕積立金の不足」をあげるマンションが22.7%あり、建物設備を維持保全していくための資金の確保が課題になっています。

こうしたマンションは管理不全に陥る可能性があり、区分所有者への意識啓発を進め、長寿命化を促進することが必要です。

市の支援制度として、「マンションふおーらむ」・「分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金」・「分譲集合住宅計画修繕調査費補助金」がありますが、これらの認知度や利用状況は十分なものとは言えません。

そこで、「マンションふおーらむ」・「分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金」・「分譲集合住宅計画修繕調査費補助金」を継続するとともに、大規模修繕工事の内容や事業者の検討及び選択のための情報提供を行います。

(出典：「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」／国土交通省)

- ✓ 修繕工事：既存性能の維持・回復を目的とした工事
- ✓ 改良工事：建物各部の性能・機能をグレードアップ（材料や設備を新しくすることや新しい機能等を付加する）する工事
- ✓ 改修工事：修繕及び改良により、建築物の性能を改善する変更工事。

4 建替え等への対応

高経年化が進むマンションの一部では、建替え等の検討も進められており、管理組合等を中心にした検討が行われています。

今回のアンケート調査では、「建替えが必要と認識しているが、問題が多くて進んでいない」が3件、「建替えについて、委員会等を設けて具体的に検討している」が1件と、検討しているマンションは少ない状況でした。

また、建替えを円滑に進めるうえでの問題点では、「建替え資金の調達が困難」が4割弱、「高齢者等の個別事情」と「建替え中の仮住居の確保が困難」がともに2割程度ありました。

市のマンションストックとしては、築30年以上経過したマンションは2割程度ですが、今後10年で半数以上のマンションが築30年以上となることから、再生に向けた取り組みが必要です。

市の支援制度として、「マンションふおーらむ」と「集合住宅管理アドバイザー派遣制度」がありますが、これらの認知度や利用状況は十分なものとは言えません。

そこで、「マンションふおーらむ」と「集合住宅管理アドバイザー派遣制度」を継続し、発行から11年経過したガイドブックの「うらやすマンションライフ」を改訂するとともに、マンションを取り巻く新たな制度を含め、法制度等の周知を図ります。

また、マンションの建替え等が円滑に進むよう、管理組合等に対してデベロッパーや専門家等を派遣し、具体的な手法等を協議・調整しながら事業を進めていく仕組みを検討します。

5 コミュニティ形成への対応

今回のアンケート調査では、マンション内でのトラブルが発生しているマンションは多く「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が7割強、「建物の不具合に係るもの」が約4割、「費用負担に係るもの」が2割強、「近隣関係に係るもの」が2割弱となっています。

とくに多い居住者間のトラブルは、「生活音に関する事」、「ごみ出しに関する事」、「違法・無断駐車に関する事」、「バルコニーでの喫煙」など、多種多様なトラブルが発生しています。隣家とのトラブルはコミュニケーション不足が背景になっている場合もあり解決は個別具体的に行う必要があります。

また、建物の不具合もみられ、とくに1989～1990年竣工のマンションでは、8割強が建物の不具合が発生していると回答しています。

さらに、「管理組合は地域の自治会には全く関与していない」との回答が3割弱あり、管理組合や居住者の組織活動によるイベントについて「開催したことはない」との回答が約4割ありました。

区分所有建物という性質上合意形成を円滑に行うことは欠かせません。高齢化、居住者の多様化、近隣への関心の低さなど、コミュニティの衰退の恐れが高まる中、マンション内は勿論周辺を含めたコミュニティの強化が必要です。

そこで、管理組合と自治会の連携を促進するとともに、自治会未加入のマンションにおいては、地域活動の意義を感じられるような情報提供を行うことで地域の既存自治会への加入促進を図り、マンションのコミュニティ活動の活性化を促進します。

また、浦安住宅管理組合連合会やマンション関係団体等と連携し、適正な情報提供や情報共有等の管理運営活動を支援します。

6 マンションの防災力の向上への対応

首都直下地震など、近い将来震度6に達する地震の発生が予想されています。また、近年の短時間強雨を含む集中豪雨等による都市型水害（内水氾濫）の危険性も増大しています。

1981（昭和56）年6月1日以前の旧耐震基準によって設計されているマンションは、地震による被害が発生する可能性が高く、構造面での安全性を確保する必要があり、そのためには耐震診断や耐震改修が必要です。

浦安市内のマンションは、新しい基準により設計されたマンションが8割以上を占めていますが、今回のアンケート調査に回答のあったマンションのうち旧耐震は24件あり、このうち耐震診断を実施したのは4件、そのうち耐震改修を実施したのは1件に留まっており、旧耐震マンションへの耐震対策の推進の働きかけは重要な課題になっています

小規模なマンションが多い元町地域のマンションでは、集会室や防災倉庫がないマンションが多く、マンションとしての災害時対応は難しいことが課題になります。しかしながら、管理組合と地域の自治会との災害時の連携体制の構築については、「実施している」が2割強、「検討している」が約1割と低調で、特に連携の必要性が高いと考えられる元町地域では低調です。

また、防災に対するソフトの取り組みも重要です。しかし、防災の最も基本となる「定期的に防災訓練」を実施しているのが約5割、災害時の活動マニュアルを「作成する予定はない」が4割強となるなど、より積極的に取り組むことが求められます。竣工時期が古いマンションでは防災への取り組みがなされており、1990年以前竣工では「定期的に防災訓練を実施している」が6割強、「災害時の避難場所を周知している」が6割弱、「自主防災組織を組織している」が4割強となっています。こうした取り組みを竣工時期の新しいマンションにも広げていくことが必要です。

さらに、東日本大震災時の計画停電や、水害により地下にあった電気設備等が停電となり、エレベーター等の電気設備が停止する事案が他の自治体で発生しました。そこで、水害に限らず、停電時に備えた対策が必要です。

市の支援制度として、「受水槽緊急遮断装置設置補助金制度」や「分譲集合住宅エレベーター防災対策整備費補助金」、耐震診断や耐震改修に要した費用の一部を助成していますが、これらの認知度や利用状況は十分なものとは言えません。

そこで、「受水槽緊急遮断装置設置補助金制度」や「分譲集合住宅エレベーター防災対策整備費補助金」、耐震診断や耐震改修に要した費用の一部助成を継続します。

加えて、耐震化の検討状況に応じて管理組合等への相談・アドバイスを行うアドバイザーの派遣を検討することや、災害時の自立生活を支えるため非常用発電機や蓄電器、非常用浄化槽等の設置を促進するとともに、管理組合と自治会との災害時の連携体制を促進し、耐震化への意識啓発や防災力向上のための情報提供を行います。

資料

1 外観目視調査票

2 アンケート調査票

1 外觀目視調査票

2 アンケート調査票

浦安市分譲集合住宅実態調査票

■調査の目的

本調査は、浦安市内の既存分譲マンションにつき、マンション毎の維持管理状況を多方面から詳細に把握・整理し、マンションの適正な管理の推進と快適で安心・安全な住生活の形成に向けた住宅施策を検討するための基礎資料とするものです。

■調査の方法

浦安市住宅課から委託を受けた調査員(マンション管理士)が、市内の分譲マンションの管理組合を訪問し、調査票の配布・回収を行います。

調査票の内容や記入の仕方などにご不明な点がございましたら、調査員にご質問ください。

(後日、調査員がご記入内容について確認させていただくことがあります)

※調査員はマンション管理士の登録を受けた国家資格者で、浦安市が発行した「腕章」を付けています。また、「マンション管理士証」も携帯しています。

■ご記入方法

1. 各質問の該当の番号 1. 2. 3…、に○を付けてください。
2. 各質問項目の空欄 _____ に数字や名称をご記入ください。
3. 「その他」と回答した場合は、その内容を () 内に具体的にご記入ください。
4. 年は西暦でお書きください。
5. 団地型(一団地の土地に複数の棟が有る)の場合は、特に断りがない限り、団地全体についてお答えください。
6. 令和元年6月1日時点の状況でお答えください。

■個人情報については、浦安市個人情報保護条例に基づき厳重に管理します。

また、調査受託業者には守秘義務が課されます。

(調査実施機関)

株式会社 住宅・都市問題研究所

TEL : 03-6276-7155

FAX : 03-6276-7154

Email: hup@nifty.com

(調査委託元)

浦安市 都市政策部 住宅課

TEL : 047-712-6284

FAX : 047-353-4378

Email: jyutaku@city.urayasu.lg.jp

1. マンションの敷地・建物の概要について

問1. マンションの建物の概要について伺います。

リストデータ欄に記入がある場合は、内容をご確認いただき、訂正がある場合は、訂正欄に正しい内容をご記入ください。また、リストデータ欄が空欄の箇所についても、訂正欄にご記入ください。

項目	リストデータ	訂正欄
①名称	《名称》	
②所在地	《F7》	
③形態	《形態①》	1. 単棟型 2. 団地型
④棟数	《棟数》 棟	棟
⑤竣工年月	《竣工年》 年 《竣工月》 月	西暦 年 月 注：団地型の場合は、最終竣工年をご記入ください
⑥階数	地上 《階数》 階、地下 《地下階》 階	地上 階、地下 階 注：団地型の場合は、一番高い棟についてお答えください
⑦構造	《構造》	1. 鉄筋コンクリート造（RC造） 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 3. 壁式鉄筋コンクリート造（WRC造） 3. 鉄骨造（S造） 4. その他【.....】 注：団地型の場合は、一番高い棟についてお答えください
⑧敷地面積	《敷地面積》 m ²	m ²
⑨建築面積	《建築面積》 m ²	m ²
⑩延床面積	《延べ床面積》 m ²	m ²
⑪戸数	全体戸数 戸 うち 住宅戸数 《戸数》 戸 店舗 《店舗数》 戸・区画 事務所等《事務所数》 戸・区画	全体戸数 戸 うち 住宅戸数 戸 店舗 戸・区画 事務所等 戸・区画
⑫エレベーターの有無	《エレベーターの有無》 《エレベーター基数》 基	1. エレベーターあり (基) 2. エレベーターなし
⑬エレベーターの停止階	《停止階》	1. 全階 2. スキップ（全部） 3. スキップ（一部）

⑭駐車場	平置き 機械式 立体自走式	《平置き台数》台 《機械式台数》台 《自走式台数》台	ない場合は、0を入れてください。 1. 平置き _____台 2. 機械式 _____台 3. 立体自走式 _____台
⑮駐輪場		《駐輪場台数》台	_____台
⑯共用施設等	《集会室》 《管理事務所》 《ごみ集積所》 《防災備蓄倉庫》 《共用広場》 《管理組合用ポスト》 《その他共用設備》		(あてはまるもの全てに○をしてください) 1. 集会室 2. 管理人室・管理事務所 3. ごみ集積所 4. キッズルーム 5. 防災備蓄倉庫 6. 共用の広場、庭 7. 管理組合ポスト 8. その他 (_____)
⑰付帯設備			1. 太陽光発電 2. 電気自動車の充電設備 3. インターネット設備 4. TV 共同受信設備 5. CATV

※リストデータ: 浦安市マンションデータベース及び平成 26 年度浦安市分譲集合住宅実態調査での回答内容

問2. 敷地の所有関係についてお答えください。(○は1つ)

1. 所有権	2. 普通借地権	3. 定期借地権	4. 地上権
--------	----------	----------	--------

問3. 敷地の権利関係についてお答えください。(○は1つ)

1. 敷地の権利を区分所有者全員で共有・準共有(敷地利用権や敷地権である一般的なマンション)
2. その他:敷地を区分所有者の一部が所有している場合や、敷地を分有している場合など 〔具体的にお書きください: _____〕

2. 居住者及び利用形態について

問4. 現在の住戸の利用形態について伺います。項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①区分所有者が自ら住んでいる住戸	1. ある【_____戸】	2. ない	3. 不明
②賃貸されている住戸	1. ある【_____戸】	2. ない	3. 不明
③事務所、店舗等に転用されている住戸	1. ある【_____戸】	2. ない	3. 不明
④空き家になっている住戸	1. ある【_____戸】	2. ない	3. 不明
⑤3ヶ月以上空き家になっている住戸	1. ある【_____戸】	2. ない	3. 不明
⑥区分所有者に連絡が取れない住戸	1. ある【_____戸】	2. ない	3. 不明

問5. 問4⑤で3ヶ月以上空き家になっている住戸があると答えた方に伺います。

空き家となっている住戸の状況についてお答えください。(あてはまるもの全てに○)

- | | | |
|-------------|-------------|-------------------|
| 1. 賃貸用の空き家 | 2. 売却中の空き家 | 3. 二次的住宅(セカンドハウス) |
| 4. 所有者不明 | 5. 相続人の放置 | 6. 所有者の施設入所や長期入院 |
| 7. 所有者が海外在住 | 8. 倉庫等として利用 | 9. その他() |

問6. 居住世帯で、最も多いと思われる世帯主の年齢をお答えください。(○は1つ)

- | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 1. 20歳台 | 2. 30歳台 | 3. 40歳台 | 4. 50歳台 | 5. 60歳台 | 6. 70歳以上 |
|---------|---------|---------|---------|---------|----------|

問7. 居住世帯で、二番目に多いと思われる世帯主の年齢をお答えください。(○は1つ)

- | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 1. 20歳台 | 2. 30歳台 | 3. 40歳台 | 4. 50歳台 | 5. 60歳台 | 6. 70歳以上 |
|---------|---------|---------|---------|---------|----------|

問8. 居住者の世帯構成で、最も多いと思われる世帯構成をお答えください。(○は1つ)

- | | | | |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 1. 単身世帯 | 2. 夫婦のみ世帯 | 3. ファミリー世帯 | 4. その他() |
|---------|-----------|------------|-----------|

問9. 居住者の世帯構成で、二番目に多いと思われる世帯構成をお答えください。(○は1つ)

- | | | | |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 1. 単身世帯 | 2. 夫婦のみ世帯 | 3. ファミリー世帯 | 4. その他() |
|---------|-----------|------------|-----------|

3. マンションの管理組合の運営について

問10. 管理組合はありますか。(○は1つ)

- | | |
|------------|------------|
| 1. 管理組合がある | 2. 管理組合はない |
|------------|------------|

問11. 問10で管理組合があると答えた方に伺います。

管理組合の法人化についてお答えください。(○は1つ)

- | | | |
|------------|---------------|--------------|
| 1. 法人化している | 2. 法人化を検討している | 3. 法人化の予定はない |
|------------|---------------|--------------|

問12. 管理組合以外の居住者組織はありますか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. 管理組合とは独立した自治会 | 2. 管理組合の一組織である自治会 |
| 3. 親睦会(子ども会・老人会) | 4. 各種サークル(スポーツ、植栽等) |
| 5. 特にない | 6. その他() |

問13. 「管理者*」はどなたを選任していますか。(あてはまるもの全てに○)

※管理者：ここでは区分所有法第25条に規定する「管理者」のことで、管理者は、共用部分等の保存や集会決議の実行、規約で定めた行為をする権利と義務を負い、区分所有者を代理する権限を持っています。標準管理規約では、管理組合の理事長を管理者としています。

- | | | |
|------------|----------------|----------------|
| 1. 管理組合理事長 | 2. 理事長以外の区分所有者 | 3. マンション管理事業者 |
| 4. 分譲事業者 | 5. マンション管理士 | 6. 管理者を選任していない |
| 7. その他() | | |


問14. 今後、区分所有者以外の第三者を「管理者」に選任することを検討していますか。(○は1つ)

1. 検討している 2. 検討していない 3. 現在、第三者管理方式を採用している

問15. 問14で検討している、現在、第三者管理方式を採用していると答えた方に伺います。検討している理由についてお答えください。(あてはまるもの全てに○)

1. 役員のなり手不足 2. 区分所有者の高齢化
3. 区分所有者の無関心 4. 区分所有者間での紛争の多発
5. 賃貸化の進行 6. その他 ()

問16. 総会の開催状況についてお答えください。(○は1つ)

1. 年1回開催している  開催時期 _____ 月頃
2. 年2回以上開催している 3. ほとんど開催していない 4. 開催したことがない


問17. 通常総会への出席率(委任状、議決権行使書を含む)の傾向はどのくらいですか。(○は1つ)

1. 5分の4以上 2. 4分の3以上 3. 過半数程度 4. 過半数未満

問18. 通常総会への出席率(委任状、議決権行使書を除く)の傾向はどのくらいですか。(○は1つ)

1. 5分の4以上 2. 4分の3以上 3. 過半数程度 4. 過半数未満

問19. 管理組合役員(理事、監事)の選任状況をお答えください。(○は1つ)

1. 選任している  理事 _____ 人 監事 _____ 人
2. 選任していない

問20. 管理組合役員の任期をお答えください。(○は1つ)

1. 1年 2. 2年 3. 3年以上 4. 特に定めはない

問21. 管理組合役員の改選人数についてお答えください。(○は1つ)

1. 全員同時期に改選 2. 半数毎の改選 3. 特定の役員が留任し他は改選
4. その他 ()

問22. 管理組合役員の選任方法についてお答えください。(あてはまるもの全てに○)

1. 輪番制 2. 立候補制 3. 推薦制 4. 抽選制 5. その他 ()

問23. 管理規約において役員に選任できるのはどなたですか(あてはまるもの全てに○)

1. 居住している組合員 2. 居住していない組合員 3. 居住組合員の同居親族
4. 居住していない組合員の同居親族 5. 専門家 6. 管理会社社員
7. その他 ()

問24. 管理組合役員に報酬を支払っていますか。【交通費等の実費は除く】(○は1つ)

- | | | |
|----------------|-----------------|------------|
| 1. 役員全員に支払っている | 2. 理事長のみに支払っている | 3. 支払っていない |
| 4. その他 () | | |

問25. 問24で管理組合役員に報酬を支払っていると答えた方に伺います。

報酬の月額*をお答えください。

※年額報酬や会議毎の支払いがある場合は、1年間のトータルの額を12で割った額をお答えください。

①役員(○は1つ)

- | | | | |
|------------|--------------|--------------|------------|
| 1. ~1,000円 | 2. ~2,000円 | 3. ~3,000円 | 4. ~4,000円 |
| 5. ~5,000円 | 6. ~6,000円 | 7. ~7,000円 | 8. ~8,000円 |
| 9. ~9,000円 | 10. ~10,000円 | 11. 10,000円超 | |

②理事長(○は1つ)

- | | | | |
|------------|--------------|--------------|------------|
| 1. ~1,000円 | 2. ~2,000円 | 3. ~3,000円 | 4. ~4,000円 |
| 5. ~5,000円 | 6. ~6,000円 | 7. ~7,000円 | 8. ~8,000円 |
| 9. ~9,000円 | 10. ~10,000円 | 11. 10,000円超 | |

問26. 理事会の開催状況についてお答えください(○は1つ)

- | | | | |
|-----------|----------------|--------------|------------|
| 1. 月に1回程度 | 2. 2ヶ月に1回程度 | 3. 3ヶ月に1回程度 | 4. 半年に1回程度 |
| 5. 年に1回程度 | 6. ほとんど開催していない | 7. 開催したことはない | |

問27. 理事会への出席率の傾向はどのくらいですか(○は1つ)

- | | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| 1. 9割以上 | 2. 9~8割 | 3. 8~7割 | 4. 7~6割 |
| 5. 6~5割 | 6. 5未満 | | |

問28. 理事会の代理出席についてお答えください(あてはまるもの全てに○)

- | | | |
|------------|---------------|--------------|
| 1. 理事の配偶者 | 2. 理事の一親等の同居者 | 3. 代理を認めていない |
| 4. その他 () | | |

問29. 専門委員会の設置状況についてお答えください(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. 専門委員会は設置していない | 2. 大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会 |
| 3. 規約や細則の見直しに関する委員会 | 4. 修繕積立金の運用に関する委員会 |
| 5. 防災や防犯に関する委員会 | 6. コミュニティに関する委員会 |
| 7. 建替え検討や建替え実施に関する委員会 | 8. その他 () |

問30. 総会や理事会等で話し合われた内容等について、どのように広報していますか。(あてはまるもの全てに○)

- | | | |
|----------------|--------------|-----------------|
| 1. 広報していない | 2. 掲示板 | 3. 回覧板(棟ごと・階ごと) |
| 4. 各戸配布 | 5. 定期発行する通信誌 | 6. 管理組合のホームページ |
| 7. マンションみらいネット | 8. その他 () | |

問31. 組合員名簿及び居住者名簿の有無についてお答えください（○は1つ）

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. 組合員名簿及び居住者名簿がある | 2. 組合員名簿はあるが、居住者名簿はない |
| 3. 組合員名簿はないが、居住者名簿はある | 4. いずれもない |

問32. 組合員名簿及び居住者名簿の更新状況についてお答えください（○は1つ）

- | | |
|---------------|----------------------|
| 1. 定期的に更新している | 2. 入れ替わりがあった時に更新している |
| 3. 更新していない | 4. その他（ ） |

問33. 組合員名簿及び居住者名簿の閲覧ルールについてお答えください（○は1つ）

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. 名簿を配布している | 2. 請求があれば閲覧できる |
| 3. 閲覧理由が妥当な場合は閲覧できる | 4. 閲覧を認めていない |
| 5. その他（ ） | |

問34. 管理組合で顧問契約をしている専門家はいますか（あてはまるもの全てに○）

- | | | | |
|----------------------|------------|-------------|------------------|
| 1. 弁護士 | 2. 建築士 | 3. マンション管理士 | 4. 公認会計士 |
| 5. 税理士 | 6. 司法書士 | 7. 宅地建物取引士 | 8. ファイナンシャルプランナー |
| 9. 省エネ診断・省エネコンサルティング | 10. その他（ ） | 11. 特にない | |

問35. 管理組合で今後活用したい専門家はいますか（あてはまるもの全てに○）

- | | | | |
|----------------------|------------|-------------|------------------|
| 1. 弁護士 | 2. 建築士 | 3. マンション管理士 | 4. 公認会計士 |
| 5. 税理士 | 6. 司法書士 | 7. 宅地建物取引士 | 8. ファイナンシャルプランナー |
| 9. 省エネ診断・省エネコンサルティング | 10. その他（ ） | 11. 特にない | |

4. 管理規約等について

問36. 管理規約はありますか（○は1つ）

- | | |
|------------|------------|
| 1. 管理規約はある | 2. 管理規約はない |
|------------|------------|

「2.管理規約はない」と答えた方は次ページ問 42 にお進み下さい。

問37. 管理規約の改正状況についてお答えください（○は1つ）

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 管理規約を改正したことがある | 2. 管理規約を改正したことはない |
|-------------------|-------------------|

問38. 問 37 で管理規約を改正したことがあると回答した方に伺います。

管理規約の直近の改正時期についてお答えください

西暦

年

問39. 管理規約を改正した理由をお答えください（○は1つ）

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| 1.分譲会社からの提案を受けて改正 | 2.管理会社からの提案を受けて改正 |
| 3.標準管理規約の改正を受けて管理組合が自主的に改正 | |
| 4.管理運営上の問題を受けて管理組合が自主的に改正 | |
| 5.社会情勢の変化を受けて管理組合が自主的に改正 | |
| 6.その他（ | ） |

問40. 管理規約の配布状況についてお答えください（○は1つ）

- | | | |
|------------|------------|-------------|
| 1.改正の都度配布 | 2.請求があれば配布 | 3.所有権移転時に配布 |
| 4.配布はしていない | 5.その他（ | ） |

問41. 管理規約は国土交通省の標準管理規約に準拠していますか（○は1つ）

- | |
|-----------------------------|
| 1.平成28年改正の標準管理規約に概ね準拠している |
| 2.平成28年改正以前の標準管理規約に概ね準拠している |
| 3.平成28年改正の標準管理規約に一部準拠している |
| 4.平成28年改正以前の標準管理規約に一部準拠している |
| 5.全く準拠していない |

問42. マンションのルールを定める使用細則・協定等がありますか（○は1つ）

- | | |
|---------------|---------------|
| 1.使用細則・協定等がある | 2.使用細則・協定等はない |
|---------------|---------------|

問43. 問42で使用細則・協定等があると答えた方に伺います。

使用細則・協定等で定めている項目はどれですか（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|-------------------|--------------|-----------------|
| 1.専有部分に係る使用・居住 | 2.駐車場 | 3.自転車置き場・バイク置き場 |
| 4.専用庭 | 5.ベランダ・バルコニー | 6.集会室 |
| 7.ゲストルーム・パーティールーム | 8.トランクルーム | 9.楽器演奏 |
| 10.窓ガラス等の改良 | 11.その他（ | ） |

問44. ペットの飼育のルールについてお答えください（○は1つ）

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| 1.無条件に認めている | 2.原則禁止 |
| 3.ペットクラブ（飼育者の会）を設け、条件を定めて認めている | |
| 4.ペットクラブはないが、種類、大きさ、頭数などの条件を定めている | |
| 5.特にルールは定めていない | |

問45. 専有部分リフォームのルールについてお答えください（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|------------------|----------------|
| 1.管理組合の承認が必要 | 2.管理組合への届出が必要 |
| 3.近隣住戸等の承諾が必要 | 4.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.特にルールは定めていない |

問46. 駐車場の使用形態についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

- 1. 共用部分であり、管理組合が区分所有者や居住者に賃貸している
- 2. 共用部分であり、管理組合が区分所有者や居住者以外に有償で賃貸している
- 3. 共用部分の専用使用権購入者又は専有部分として当該の区分所有者が使用している
- 4. 共用部分であるが、分譲業者又は管理業者が専用使用権を有し、これを賃貸している
- 5. その他（ ）
- 6. 駐車場はない

5. 民泊について

※民泊：ここでは住宅宿泊事業法（民泊新法）第2条第3項に規定する「住宅宿泊事業」のことで、旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が1年間で180日を超えないものをいいます。

問47. 民泊に関するトラブルはありましたか（あてはまるもの全てに○）

- 1. 違法・無断駐車
- 2. 違法・無断駐輪
- 3. ペットの連れ込み
- 4. 騒音
- 5. ごみ出し
- 6. バルコニーの使用法
- 7. 共用廊下等の使用法
- 8. 専用部分のリフォーム
- 9. トラブルはないが居住者から不安の声がある
- 10. その他（ ）
- 11. 特にない

問48. 民泊に対応するためのルールについてお答えください（○は1つ）

- 1. 全面禁止とした
- 2. 民泊を許容することとした
- 3. 特にルールを決めていない
- 4. これから定める予定がある

問49. 問48で特にルールは決めていないと答えた方に伺います。

ルールを決めていない理由をお答えください（○は1つ）

- 1. 現在の管理規約で民泊に対応できると考えているため
- 2. 管理規約の改正に必要な3/4以上の同意を得られないため
- 3. 理事会で決議できないため
- 4. 特に問題となっていないため
- 5. ルールを決めることを知らなかったため
- 6. その他（ ）

問50. 民泊に対するルールを定めた又は定める予定がある方に伺います。

民泊に対応するためのルールの策定方法についてお答えください（○は1つ）

- 1. 総会での特別決議による「管理規約」
- 2. 総会での普通決議による「使用細則」
- 3. 総会での普通決議による「方針」
- 4. 理事会による「方針」
- 5. その他（ ）

問51. 民泊に対するルールを定めた又は定める予定がある方に伺います。

民泊に対するルールを定めた又は定める予定はいつですか

西暦

年

6. 管理組合の経理について

問52. 区分経理の状況についてお答えください（○は1つ）

1. 管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理
2. 管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理
3. 区分経理を行っていない
4. その他（ ）

問53. 管理費の区分所有者ごとの負担額の決め方についてお答えください（○は1つ）

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出
2. 各戸均一
3. その他（ ）

問54. 1戸あたりの月額管理費について伺います。駐車場使用料金等の充当額を含む場合は、①・②の両方にご記入ください。含まない場合は、②のみご記入ください。

①駐車場使用料金等の充当額を含む【月/戸あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 1. ～2,500円 | 2. ～5,000円 | 3. ～7,500円 | 4. ～10,000円 |
| 5. ～15,000円 | 6. ～20,000円 | 7. ～30,000円 | 8. ～40,000円 |
| 9. ～50,000円 | 10. 50,000円超 | | |

②駐車場使用料金等の充当額を含まない【月/戸あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 1. ～2,500円 | 2. ～5,000円 | 3. ～7,500円 | 4. ～10,000円 |
| 5. ～15,000円 | 6. ～20,000円 | 7. ～30,000円 | 8. ～40,000円 |
| 9. ～50,000円 | 10. 50,000円超 | | |

問55. 1㎡あたり*の月額管理費について伺います。駐車場使用料金等の充当額を含む場合は、①・②の両方にご記入ください。含まない場合は、②のみご記入ください。

*基準となる床面積は、登記簿面積ではなく、専有床面積で計算してください。

①駐車場使用料金等の充当額を含む【月/㎡あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|------------|-------------|----------|----------|
| 1. ～50円 | 2. ～100円 | 3. ～150円 | 4. ～200円 |
| 5. ～300円 | 6. ～400円 | 7. ～600円 | 8. ～800円 |
| 9. ～1,000円 | 10. 1,000円超 | | |

②駐車場使用料金等の充当額を含まない【月/㎡あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|------------|-------------|----------|----------|
| 1. ～50円 | 2. ～100円 | 3. ～150円 | 4. ～200円 |
| 5. ～300円 | 6. ～400円 | 7. ～600円 | 8. ～800円 |
| 9. ～1,000円 | 10. 1,000円超 | | |

問56. 修繕積立金の徴収額の根拠についてお答えください（○は1つ）

1. 長期修繕計画で算出された必要額から算出
2. 管理費の一定割合
3. 近隣の他のマンションの額を参考
4. 分譲時の設定のまま
5. 特に根拠はない
6. その他（ ）

問57. 修繕積立金の区分所有者ごとの負担額の決め方についてお答えください（○は1つ）

- | | |
|---------------------|---------|
| 1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出 | 2. 各戸均一 |
| 3. その他（ ） | |

問58. 1戸あたりの月額修繕積立金について伺います。駐車場使用料金等の充当額を含む場合は、①・②の両方にご記入ください。含まない場合は、②のみご記入ください。

①駐車場使用料金等の充当額を含む【月/戸あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 1. ～2,500円 | 2. ～5,000円 | 3. ～7,500円 | 4. ～10,000円 |
| 5. ～15,000円 | 6. ～20,000円 | 7. ～30,000円 | 8. ～40,000円 |
| 9. ～50,000円 | 10. 50,000円超 | | |

②駐車場使用料金等の充当額を含まない【月/戸あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 1. ～2,500円 | 2. ～5,000円 | 3. ～7,500円 | 4. ～10,000円 |
| 5. ～15,000円 | 6. ～20,000円 | 7. ～30,000円 | 8. ～40,000円 |
| 9. ～50,000円 | 10. 50,000円超 | | |

問59. 1㎡あたり*の月額修繕積立金について伺います。駐車場使用料金等の充当額を含む場合は、①・②の両方にご記入ください。含まない場合は、②のみご記入ください。

*基準となる床面積は、登記簿面積ではなく、専有床面積で計算してください。

①駐車場使用料金等の充当額を含む【月/㎡あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|------------|-------------|----------|----------|
| 1. ～50円 | 2. ～100円 | 3. ～150円 | 4. ～200円 |
| 5. ～300円 | 6. ～400円 | 7. ～600円 | 8. ～800円 |
| 9. ～1,000円 | 10. 1,000円超 | | |

②駐車場使用料金等の充当額を含まない【月/㎡あたり】（○は1つ）

- | | | | |
|------------|-------------|----------|----------|
| 1. ～50円 | 2. ～100円 | 3. ～150円 | 4. ～200円 |
| 5. ～300円 | 6. ～400円 | 7. ～600円 | 8. ～800円 |
| 9. ～1,000円 | 10. 1,000円超 | | |

問60. 修繕積立金の積立方式についてお答えください（○は1つ）

- | | | |
|-----------|-------------|-----------|
| 1. 均等積立方式 | 2. 段階増額積立方式 | 3. その他（ ） |
|-----------|-------------|-----------|

問61. 修繕積立金を見直したことがありますか（○は1つ）

- | | | |
|---------------|---------------|-------|
| 1. 値上げしたことがある | 2. 値上げしたことはない | 3. 不明 |
|---------------|---------------|-------|

問62. 今後、修繕積立金を見直す予定はありますか（○は1つ）

- | | | |
|-----------------|---------------|-------|
| 1. 今後値上げする予定がある | 2. 値上げする予定はない | 3. 不明 |
|-----------------|---------------|-------|

**問63. 修繕積立金を見直したことがある又は予定があると答えた方に伺います。
修繕積立金を値上げした（する）理由をお答えください（○は1つ）**

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 1. 段階増額積立方式のため | 2. 当初の設定金額が適切ではなかった |
| 3. 長期修繕計画が適切でなかった | 4. 想定できない修繕があった |
| 5. その他（ ） | |

問64. 会計監査の実施者についてお答えください（○は1つ）

1. 区分所有者の監事	2. 公認会計士等による外部監査	3. 会計監査をしていない
-------------	------------------	---------------

問65. 管理費又は修繕積立金の滞納について伺います。項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

① 3ヵ月以上の滞納戸数（6ヵ月以上及び1年以上滞納している場合も含む）	1. ある【.....戸】	2. ない	3. 不明
② 6ヵ月以上の滞納戸数（1年以上滞納している場合も含む）	1. ある【.....戸】	2. ない	3. 不明
③ 1年以上の滞納戸数	1. ある【.....戸】	2. ない	3. 不明

問66. 管理費又は修繕積立金の滞納者への対応についてお答えください（○は1つ）

1. 管理会社に任せている	2. 理事対応	3. 対応していない
4. その他（.....）		

7. 管理事務等の実施状況について

問67. マンションの管理業務（清掃・設備保守・事務など）についてお答えください（○は1つ）

※基幹事務：会計の収支及び支出の調定、出納、マンションの維持又は修繕に関する企画、実施の調整

1. 基幹事務も含め全ての業務を管理業者に委託している 2. 基幹事務以外の一部の業務を管理業者に委託している 3. 管理組合が管理人を雇用し、その者が管理業務を行っている 4. 全ての業務を管理組合が行っている 5. ほとんどの業務を管理組合が行い、一部の業務を専門業者に委託している 6. その他（.....）
--

問68. 委託している管理事務についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 事務管理業務（管理組合の会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など）	
2. 事務管理業務（共用部分等の維持・修繕の企画または実施の調整）	
3. 管理員業務（受付、報告、連絡業務など）	4. 清掃業務（共用部分の清掃など）
5. 建物・設備管理業務（建物、設備等の法定点検など）	6. 委託している管理事務はない
7. その他（.....）	

問69. 問68で管理員業務を委託していると答えた方に伺います。

管理員の勤務形態についてお答えください（○は1つ）

1. 住み込み	2. 通勤	3. 定期巡回
4. その他（.....）		

マンション管理事業者に業務委託をしている方に伺います。

問70. マンション標準管理委託契約書への準拠についてお答えください（○は1つ）

- | | | | |
|-------------|-------------|--------------|-------|
| 1. 概ね準拠している | 2. 一部準拠している | 3. 全く準拠していない | 4. 不明 |
|-------------|-------------|--------------|-------|

問71. 現在委託してるマンション管理事業者の選定方法についてお答えください（○は1つ）

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. 分譲時に分譲業者が提示した管理業者 | 2. 分譲時の管理業者からの紹介で変更 |
| 3. 分譲時の管理業者から、管理組合独自の判断で変更 | |
| 4. その他（ | ） |

問72. 現在委託してるマンション管理事業者変更の検討についてお答えください（○は1つ）

- | | |
|--------------|------------|
| 1. 変更を検討している | 2. 検討していない |
|--------------|------------|

問73. 設計図書の保管者についてお答えください（○は1つ）

- | | | |
|------------------|-------------|-----------|
| 1. 理事長 | 2. 理事長以外の役員 | 3. 管理委託業者 |
| 4. 管理組合が雇用している職員 | 5. その他（ | ） |
| 6. 持っていない | 7. 不明 | |

問74. 修繕履歴の保管者についてお答えください（○は1つ）

- | | | |
|------------------|-------------|-----------|
| 1. 理事長 | 2. 理事長以外の役員 | 3. 管理委託業者 |
| 4. 管理組合が雇用している職員 | 5. その他（ | ） |
| 6. 持っていない | 7. 不明 | |

問75. 通帳と印鑑の保管者についてお答えください

①通帳（○は1つ）

- | | | |
|------------------|-------------|-----------|
| 1. 理事長 | 2. 理事長以外の役員 | 3. 管理委託業者 |
| 4. 管理組合が雇用している職員 | 5. その他（ | ） |
| 6. 持っていない | 7. 不明 | |

②印鑑（○は1つ）

- | | | |
|------------------|-------------|-----------|
| 1. 理事長 | 2. 理事長以外の役員 | 3. 管理委託業者 |
| 4. 管理組合が雇用している職員 | 5. その他（ | ） |
| 6. 持っていない | 7. 不明 | |

8. 修繕・設備の維持管理について

問76. 長期修繕計画を作成していますか（○は1つ）

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 作成している | 2. 作成していない |
|-----------|------------|

「2.作成してない」と答えた方は次ページ間 81
にお進み下さい。

問89. 大規模な計画修繕工事にあつての工事発注方式についてお答えください（○は1つ）

1. 設計監理方式…設計・工事監理会社（建築士事務所など）と施工会社が別会社である
2. 設計施工方式…設計から工事まで一貫して発注する方式
3. 管理組合管理方式…管理組合が主体となつて、工事計画や工事監理を行う方式
4. 管理会社活用方式…管理会社に設計監理から施工まで一貫して発注する場合や管理会社に設計監理のみを依頼する場合など
5. その他（ ）

問90. 直近で行つた大規模な計画修繕工事費用の調達方法についてお答えください（○は1つ）

1. 全額修繕積立金
2. 修繕積立金と一時金徴収
3. 全額一時金徴収
4. 全額借入金（住宅金融支援機構、銀行など）
5. 修繕積立金と借入金
6. その他（ ）

問91. 今後5年間の大規模な計画修繕工事の実施予定箇所と時期についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

時期	内容(複数可)												
	1. 外壁	2. 鉄部	3. 屋上	4. 建具	5. 給水	6. 排水	7. ガス設備	8. 空調	9. 消防	10. 情報	11. エレベーター設備	12. 駐車	13. その他
西暦 2019 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
西暦 2020 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
西暦 2021 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
西暦 2022 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
西暦 2023 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
計(回数)	回	回	回	回	回	回	回	回	回	回	回	回	回

問92. 今後予定している大規模な計画修繕工事費用の調達方法についてお答えください（○は1つ）

1. 全額修繕積立金で賄える
2. 一時金徴収が必要
3. 借入金を検討している
4. 修繕積立金の増額を検討している
5. 工事の予定はない
6. その他（ ）

問100. 建替えについて具体的な検討を行った方に伺います。

建替えに関する検討が必要な理由についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 1.住戸を広くしたいため | 2.建物や設備が旧式化したため |
| 3.建物が老朽化し修繕工事では対応できないため | 4.建物の耐震性が低い |
| 5.再開発事業等の計画があるため | 6.敷地や容積率にゆとりがあるため |
| 7.その他（ | ） |

問101. 「建替えを円滑に進めるうえで問題となる」と予想されることについてお答えください（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| 1.建替え資金の調達が困難 | 2.容積率に十分な余裕がない |
| 3.既存不適格（容積率オーバー等）で事業計画が立てられない | |
| 4.建替え中の仮住居の確保が困難 | 5.賃貸人の退去 |
| 6.高齢者等の個別事情 | 7.区分所有法に規定する建替えの決議要件が厳しい |
| 8.建替え後、専有面積が減少すると予想される | |
| 9.専門的な知識を有する建替え推進役がいない | |
| 10.改修等で十分であるとの意見が多いなど合意形成が難しい | |
| 11. 抵当権者の同意を得ることが困難と予想される | |
| 12. 建替え後、管理費等の負担が多くなると心配される | |
| 13.近隣の同意が得られない | 14.その他（ |
| | ） |

問102. 建物及び土地の売却に関して検討する意向や意見などはありますか（○は1つ）

- | | |
|-----------------------|-------------|
| 1.建替えなどととも検討したことがある | 2.意見が出始めている |
| 3.一切意見が出ておらず、検討の予定もない | |

エレベーターがある方に伺います。

問103. エレベーターの防災対策の装置を設置していますか。（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1. P 波感知型地震時間制運転装置 | 2. 停電時自動着床装置 |
| 3. その他（ | ） |
| | 4. 特に設置していない |

問104. エレベーターの更新をしていますか。（○は1つ）

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. 大幅な(撤去、準撤去)リニューアルをした | 2. 大幅な(撤去、準撤去)リニューアルをする予定 |
| 3. 部分的な(制御)リニューアルをした | 4. 部分的な(制御)リニューアルをする予定 |
| 5. 更新の予定はない | |

問105. エレベーターをリニューアルした又はする予定と答えた方に伺います。

エレベーターの更新をした年もしくは予定はいつですか。

西暦 年 月

問106. エレベーターの更新において課題はありますか。（あてはまるもの全てに○）

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. 工事期間中にエレベーターが使えない | 2. 修繕積立金が少なく、工事費が確保できない |
| 3. 更新に一部の居住者の理解が得られない | 4. 既存不適格等、法律に適合することが難しい |
| 5. その他（ | ） |

スキップエレベーターのある方に伺います。

問107. 今後のスキップエレベーターの運用についてお答えください。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| 1. スキップエレベーターのみで使用する | 2. 全階停止型のエレベーターに変更する |
| 3. 階段昇降機を設置する (している) | 4. 可搬型階段昇降機を使用する (している) |
| 5. その他 (|) |

エレベーターがない方又はスキップエレベーターのある方に伺います。

問108. エレベーターがない又はスキップエレベーターであるための問題や困りごと、課題はありますか (○は1つ)

- | |
|--------------------|
| 1. ある (内容: _____) |
| 2. ない |

9. 居住者の住生活・コミュニティについて

問109. 管理組合と地域の自治会との関係についてお答えください (○は1つ)

- | |
|---------------------------------------|
| 1. 管理組合として地域の自治会に参加している |
| 2. 管理組合として居住者が任意に地域の自治会に加入することを推奨している |
| 3. 管理組合は地域の自治会には全く関与していない |
| 4. その他 (_____) |

問110. 管理組合や居住者の組織活動についてお答えください (あてはまるもの全てに○)

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------|
| 1. 回覧板の循環 | 2. マンション内の清掃 | 3. 植栽の維持管理 |
| 4. 高齢者世帯への支援(声かけ、安否確認など) | 5. 児童等への支援(通園通学時の見守りなど) | |
| 6. 児童をもつ世帯への支援(こども一時預かりなど) | 7. マンション周辺の清掃 | |
| 8. その他 (_____) | 9. 特にない | |

問111. 管理組合や居住者の組織活動によるイベントについてお答えください (あてはまるもの全てに○)

- | | | | |
|--------------|---|------------------|-----------|
| 1. 定期的開催 | → | 年 _____ 回程度 | 内容: _____ |
| 2. 不定期開催 | → | 年 _____ 回程度 | 内容: _____ |
| 3. 開催したことはない | | 4. その他 (_____) | |

問112. 防犯対策についてお答えください (あてはまるもの全てに○)

- | | | |
|----------------------|-------------------|---------------|
| 1. 防犯カメラを設置している | 2. 住戸の錠を改良した | 3. 防犯パトロールの実施 |
| 4. 最寄りの交番、警察署の連絡先の周知 | 5. 防犯に関する情報の収集・提供 | |
| 6. 防犯診断を実施した | 7. 特に何もしていない | |
| 8. その他 (_____) | | |

問113. 管理組合のマンションに関する情報源の入手方法についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 市のHP（ホームページ）	2. 市のセミナー	3. 管理会社
4. マンション管理センターのHP	5. 業界団体のHP	6. 業界団体のセミナー、相談会
7. マンション管理士	8. 新聞、書籍	9. 特にない
10. その他（ ）		

問114. 助成制度や各種施策等の行政からの情報の入手方法についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 市のHP（ホームページ）	2. 広報うらやす	3. 市から郵送されるチラシ
4. 市や公民館においてあるチラシ	5. ミニコミ誌	6. 特にない
7. その他（ ）		

問115. 行政や地域からのお知らせ等を掲示できる掲示板はありますか。（○は1つ）

1. ある	→	_____ 箇所	2. ない
-------	---	----------	-------

問116. 行政や地域からのお知らせの広報の方法についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 広報していない	2. 掲示板	3. 回覧板（棟ごと・階ごと）
4. 各戸配布	5. 定期発行する通信誌	6. 管理組合のホームページ
7. SNS（LINE・Twitter・Facebook等）	8. マンションみらいネット	
9. その他（ ）		

10. 防災の取組みについて

問117. 災害に備えて行っていることについてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 定期的に防災訓練を行っている	2. 災害時の避難場所を周知している
3. 自主防災組織を組織している	4. 高齢者等の要援護者名簿を作成している
5. ハザードマップ等災害対応策の情報収集をしている	6. 特に何もしていない
7. その他（ ）	

問118. 災害に備えた物資等の備蓄についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 管理組合で倉庫を設けて備蓄している	2. 自治会で倉庫を設けて備蓄している
3. 各戸に備蓄品を配布し、各家庭で備蓄している	4. 特に何もしていない
5. その他（ ）	

問119. マンションの災害時の活動マニュアルについてお答えください（○は1つ）

1. マニュアルを作成して、各家庭に配布した	2. マニュアルを作成しており、今後配布する
3. マニュアルを作成しており、所定の場所に保管している	4. 作成に向けて検討している
5. 作成する予定はない	6. その他（ ）

問120. 管理組合と地域の自治会との災害時の連携体制についてお答えください（○は1つ）

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. 提携している | 2. 提携に向けて検討している |
| 3. 提携する予定はない | 4. その他（ ） |

問121. 防災設備や機材についてマンションで備えているものはどれですか（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|-------------------------------|-------------|----------|
| 1. 受水槽緊急遮断装置 | 2. 備蓄食料・保存水 | 3. 簡易トイレ |
| 4. AED（自動体外式除細動器） | 5. 感震ブレーカー | 6. 蓄電池 |
| 7. 共用部分（エレベーター、水道等）の非常用電源の確保 | | |
| 8. 救出救助資機材（階段用担架、救護用ストレッチャー等） | | |

問122. 現在ないもので、今後マンションに設置する予定のある防災設備や機材どれですか（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|-------------------------------|-------------|----------|
| 1. 受水槽緊急遮断装置 | 2. 備蓄食料・保存水 | 3. 簡易トイレ |
| 4. AED（自動体外式除細動器） | 5. 感震ブレーカー | 6. 蓄電池 |
| 7. 共用部分（エレベーター、水道等）の非常用電源の確保 | | |
| 8. 救出救助資機材（階段用担架、救護用ストレッチャー等） | | |

問123. 災害時における帰宅困難者のマンションへの受け入れるについてお答えください（○は1つ）

- | | | |
|---------|---------------|-----------|
| 1. 受入可能 | 2. 要請があれば検討する | 3. 受入は不可能 |
|---------|---------------|-----------|

問124. 災害時のために積立をしていますか（○は1つ）

- | | | |
|--------------------|---------------|-------------------|
| 1. 毎月、徴収している | 2. 年に1回徴収している | 3. 管理費の中から積立をしている |
| 4. 自治会費の中から積立をしている | 5. 積立はしていない | 6. その他（ ） |

11. トラブルの発生状況について

問125. 過去2年間に発生したトラブルについてお答えください

①居住者間の行為、マナーをめぐるもの（あてはまるもの全てに○）

- | | | | |
|--------------|--------------|---------------|--------|
| 1. 違法・無断駐車 | 2. 違法・無断駐輪 | 3. ペット飼育 | 4. 生活音 |
| 5. バルコニーの使用法 | 6. 共用廊下等の使用法 | 7. 専有部分のリフォーム | |
| 8. ごみ出し | 9. バルコニーでの喫煙 | 10. トラブルはない | |

②建物の不具合に係るもの（あてはまるもの全てに○）

- | | | | |
|------------------|-----------------|------------|-------------|
| 1. 雨漏り | 2. 水漏れ | 3. 外壁落下 | 4. その他の施工不良 |
| 5. アフターサービスに係るもの | 6. 瑕疵担保責任に関するもの | 7. トラブルはない | |

③マンション管理業者に係るもの（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|------------------|-------------|------------|
| 1. 委託管理業務の不十分な実施 | 2. 管理員の仕事ぶり | 3. 管理委託業務費 |
| 4. 管理委託契約の内容 | 5. トラブルはない | |

④近隣関係に係るもの（あてはまるもの全てに○）

- | | | | |
|--------|------------|----------|---------|
| 1. 日照権 | 2. 電波受信障害 | 3. 騒音・異臭 | 4. 植栽関係 |
| 5. 自治会 | 6. トラブルはない | | |

⑤管理組合の運営に係るもの（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|--------------|------------------|------------|
| 1. 役員の不誠実な執行 | 2. 管理組合内の深刻な意見対立 | 3. 役員の人材不足 |
| 4. トラブルはない | | |

⑥費用負担に係るもの（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|-------------|------------|-------------|
| 1. 管理費の滞納 | 2. 管理費の不足 | 3. 修繕積立金の滞納 |
| 4. 修繕積立金の不足 | 5. トラブルはない | |

⑦管理規約に係るもの（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|-------------|------------|-----------------|
| 1. 議決権の設定方法 | 2. 駐車場使用方法 | 3. 専有部分と共用部分の区別 |
| 4. トラブルはない | | |

⑧その他（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|--------------|------------|-----------|
| 1. 防災対策 | 2. 防犯対策 | 3. プライバシー |
| 4. 個人情報の取り扱い | 5. トラブルはない | |

⑨過去2年間にその他トラブルがありましたらお書きください（自由記入）

--

問126. 問125で何らかのトラブルがあると答えた方に伺います。

トラブルを処理した際の手段についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|--|-------------------------|-------------|
| 1. 市のアドバイザー派遣制度を利用した | 2. 委託しているマンション管理業者に相談した | |
| 3. マンション管理士に相談した | 4. (公財)マンション管理センターに相談した | |
| 5. (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)に相談した | | |
| 6. 管理組合内で相談した | 7. 当事者間で話し合った | 8. 弁護士に相談した |
| 9. 訴訟、民事調停によった | 10. その他 () | |

問127. 今後の管理組合運営における不安についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

- | | | |
|---------------------------|----------------------|-------------|
| 1. 区分所有者の高齢化 | 2. 賃貸住宅の増加 | 3. 空室住戸の増加 |
| 4. 管理費等滞納の増加 | 5. 修繕積立金の不足 | 6. 役員のなり手不足 |
| 7. 無関心な区分所有者の増加 | 8. 大規模災害への備え・対応 | |
| 9. ルールを守らない居住者の増加 | 10. マンション内での犯罪の増加 | |
| 11. 外国人居住者の増加 | 12. マンション内でのコミュニティ形成 | |
| 13. 管理会社との関わり方(契約・委託内容など) | 14. 特に不安はない | |
| 15. その他 () | | |

問128. 今後の建物、施設管理上における不安についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 大規模な修繕工事の実施、進め方について	2. 建物の老朽化
3. 大規模地震による建物の損壊、地盤の液状化	4. 設備の旧式化
5. 共有部のバリアフリー化	6. 共有部の省エネ化
7. 耐震性不足の対応	
8. 特に不安はない	9. その他（ ）

12. 浦安市のマンション施策について

問129. 浦安市では、分譲マンションに関して次の支援を実施しています。制度の認知状況、利用意向についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

	この施策を知っている			4.この施策があることを知らなかった
	1.利用したことがある	2.利用したい	3.利用する予定はない	
①マンションライフセミナーの開催	1	2	3	4
②マンションふぉーらむの開催	1	2	3	4
③集合住宅管理アドバイザー派遣制度	1	2	3	4
④街灯補助金	1	2	3	4
⑤分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金	1	2	3	4
⑥マンションみらいネット更新費用助成金	1	2	3	4
⑦分譲集合住宅エレベーター防災対策整備費補助金	1	2	3	4
⑧分譲集合住宅計画修繕調査費補助金	1	2	3	4
⑨保存樹木助成金制度	1	2	3	4
⑩受水槽緊急遮断装置設置補助金制度	1	2	3	4
⑪マンション耐震改修等補助金制度	1	2	3	4

問130. 今後、浦安市のマンション施策として期待するものをお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 相談窓口の設置	2. 専門家（アドバイザーなど）の派遣
3. マンション管理に関するセミナー	4. 管理組合間の情報交換ができる交流会の開催
5. 大規模な計画修繕工事への支援	6. バリアフリー化工事への支援
7. 耐震診断・改修への支援	8. 建替え、敷地売却への支援
9. 大地震など防災対策への支援	10. 省エネ診断、省エネ改修等への支援
11. マンション管理に関するガイドブックなどの情報提供の充実	
12. コミュニティ形成への支援	

問131. 問 130 以外で、今後浦安市に要望したい施策がありましたら、ご自由にご記入ください。

ご回答された方の役職などについてお聞きします。アンケートに回答いただいた方はどなたですか。ご回答いただいた方、全てに○をお付けください。また、回答の内容についてご確認をする場合がございますので、代表の記入者のお名前と連絡先をお書きください。

1. 管理組合理事長	2. 管理組合役員	3. 役員以外の区分所有者
4. 管理会社の社員	5. 管理員	6. その他 ()

記入者氏名：
連絡先：

◎管理組合の連絡先について

市では、マンションの適正な維持管理を支援するため、管理組合との協力関係や情報発信を積極的に進めていきたいと考えています。

そこで、マンション管理に関するセミナーなどの支援策について、メールを中心に積極的に情報提供を行っていきますので、差し支えなければ、管理組合の代表者（理事長）様、管理会社の連絡先をご記入くださいますようお願い致します。

管理組合 連絡先	理事長名	(部屋番号)
	電話番号	個人・組合（どちらかに○）
	Eメールアドレス	個人・組合（どちらかに○）
管理会社 連絡先	管理会社名	
	電話番号	
	担当者名	
	住所	

本調査にご協力いただきまして有難うございました

マンション番号：

棟数

マンション名：

12. 団地型マンションの概要について

問1. マンションの各棟の概要についてうかがいます。

リストデータ欄に記入がある場合は、内容をご確認いただき、訂正がある場合は、訂正欄に正しい内容をご記入ください。リストデータ欄が空欄の箇所についても、訂正欄にご記入ください。

リストデータ

棟	竣工年月	階数	構造	総戸数	エレベーター	バリアフリー
	西暦 年 月	階		戸	基	
	西暦 年 月	階		戸	基	

※リストデータ:浦安市マンションデータベース及び平成26年度浦安市分譲集合住宅実態調査での回答内容

訂正欄

棟	竣工年月	階数	構造	総戸数	エレベーター	バリアフリー
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無
棟	西暦 年 月	階	SRC・RC・WRC・S	戸	基	有・無

SRC…鉄骨鉄筋コンクリート造 RC…鉄筋コンクリート造 WRC…壁式鉄筋コンクリート造 S…鉄骨造
バリアフリー…車いす用スロープ、階段の手摺、廊下の手摺、段差の解消、自動ドアなど

問2. 団地の敷地等の権利関係についてお答えください。(〇は1つ)

1. 団地内の土地は、団地建物所有者全員の共有（準共有含む）である
2. 団地内の土地の共有関係は棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設は団地建物所有者の共有となっている
3. 団地内の土地の共有関係は棟ごとに分かれ、通路になっている土地が団地建物所有者の共有となっている
4. その他（ ）

問3. 団地の管理組合の形態についてお答えください。(〇は1つ)

1. 管理組合は、団地全体を管理し各棟についても一元的に管理している
2. 管理組合は、団地全体の管理組合と棟ごとの管理組合がある
3. 団地全体の管理組合の他に、店舗・事務所等（これらのみの共用部分がある）の管理組合がある
4. 団地全体の管理組合及び各棟管理組合並びに店舗・事務所等（これらのみの共用部分がある）の管理組合がある
5. その他（ ）

問4. 団地の管理規約についてお答えください

1. 管理規約があり、この規約の中に棟総会の規定がある
2. 管理規約はあるが、棟総会に関わる規定はない
3. 団地管理規約及び各棟管理規約がある
4. 団地管理規約及び店舗・事務所等の管理規約がある
5. 団地管理規約及び各棟管理規約並びに店舗・事務所等の管理規約がある
6. その他（ ）

問5. 団地の管理費についてお答えください(〇は1つ)

1. 団地管理費と棟別管理費に分かれている
2. 分かれていない

問6. 団地の修繕積立金についてお答えください(〇は1つ)

1. 団地修繕積立金と棟別修繕積立金に分かれている
2. 分かれていない

浦安市分譲集合住宅実態調査報告書

発行 令和2年3月

編集発行 浦安市 都市政策部 住宅課

〒279-8501 千葉県浦安市猫実一丁目1番1号

Tel047-351-1111 (代表)