

船橋市分譲マンション実態調査

報 告 書

平成31年3月

船 橋 市

目 次

第1章 調査の概要	1
1. 調査実施の目的	3
2. 調査の内容	3
3. 調査方法と回収状況	3
4. 調査結果を見る上での注意事項	3
5. 地域区分	4
第2章 本市の現状	5
第3章 調査結果のまとめ	11
第4章 調査結果の詳細	21
1. 管理組合・役員	23
（1）管理組合役員数	23
（2）通常総会開催頻度	24
（3）理事会開催状況	24
（4）役員への報酬	25
（5）役員選出方法	25
（6）役員任期	26
（7）現理事長の就任年数	27
（8）名簿更新頻度	27
2. 管理運営	28
（1）専門家の活用経験と活用意向	28
（2）現在行っている、今後行いたい情報収集等	29
（3）組合運営上の課題や不安	30
（4）協議・決定事項の周知方法	32
3. マンション管理上のトラブル	33
（1）分野別の状況	33
（2）解決方法	38
4. 管理規約	39
（1）過去3年以内規約改正の有無	39
（2）管理規約で定めていること	39
5. 管理費及び修繕積立金等	40
（1）管理費負担方法と負担額	40
（2）修繕積立金負担方法	43
（3）滞納住戸の有無	46
（4）滞納者存在の障壁具合	47
（5）管理費と修繕積立金の区別	48

6. 計画修繕等の取り組み	49
(1) 長期修繕計画の有無	49
(2) 定期的見直しの有無	50
(3) 長期修繕計画がない理由	51
(4) 大規模修繕工事実施の有無	51
(5) 工事発注方法	52
(6) 施工監理採用の有無	53
(7) 専門委員会の有無	54
(8) 専門委員会への参画者	55
(9) 大規模修繕工事で予想される困難	55
7. 建替えの取り組み	57
(1) 建替え検討の有無	57
(2) 建替え検討上の困難	57
(3) 建替えを検討しない理由	58
8. 耐震診断・改修等	59
(1) 「新耐震基準」への適合	59
(2) 耐震化の進捗状況	60
(3) 耐震診断・改修をしない理由	61
9. 防災への取り組み	62
(1) 現在行っている、今後行いたい防災活動	62
(2) 町会・自治会加入の有無	63
(3) 町会・自治会への非加入理由	63
(4) 行っているコミュニティ活動	64
10. 居住者の高齢化の状況	65
(1) 高齢者世帯の割合	65
11. 民泊	67
(1) 許可の有無	67
(2) 民泊不許可の理由	67
(3) 民泊可否の記載文書	68
(4) 記載や決議がない理由	68
12. 船橋市のマンション施策	69
(1) 支援施策	69
(2) マンション管理で市に最も期待すること	70
13. マンションの概要等	71
(1) 敷地面積	71
(2) 建築面積	71
(3) 延床面積	72
(4) 管理棟数	73
(5) 用途	74
(6) 使用状況	76

(7) 敷地内の付属施設・設備	78
(8) 回答者の役職・肩書き	81
(9) 地区	81
(10) 行政区	82
(11) 竣工年	82
(12) 戸数	84
(13) 構造	85
(14) 階数	86
14. 自由記述	88
(1) 分譲マンション管理に関する意見、要望や直面している問題など	88

資料1 用語解説	89
----------	----

資料2 使用した調査票	95
-------------	----

第 1 章 調査の概要

1. 調査実施の目的

大規模修繕や建替え時期を迎える分譲マンションが増加しているほか、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足等、分譲マンションが抱える課題も多様化していることから、市内の分譲マンションの実態調査を改めて行い、平成25年度実態調査との比較や、分譲マンションに関する施策の検討を行い、「船橋市住生活基本計画（平成28～平成32年度）」の改訂の基礎資料とするため。

2. 調査の内容

- | | |
|------------------|-----------------|
| 1. 管理組合・役員 | 8. 耐震診断・改修等 |
| 2. 管理運営 | 9. 防災への取り組み |
| 3. マンション管理上のトラブル | 10. 居住者の高齢化の状況 |
| 4. 管理規約 | 11. 民泊 |
| 5. 管理費及び修繕積立金等 | 12. 船橋市のマンション施策 |
| 6. 計画修繕等の取り組み | 13. マンションの概要等 |
| 7. 建替えの取り組み | |

3. 調査方法と回収状況

調査対象：721管理組合（1,177棟）

調査方法：郵送配布・郵送回収（期間中に催促を兼ねたお礼状を送付）

※ひとつの管理組合で複数棟を管理している場合でも、すべての棟を対象に送付

調査期間：平成30年9月25日（火）～10月31日（水）

調査実施機関：（株）サーベイリサーチセンター

<回収状況>

標本数： 721件（1,177棟）

回収数： 265件

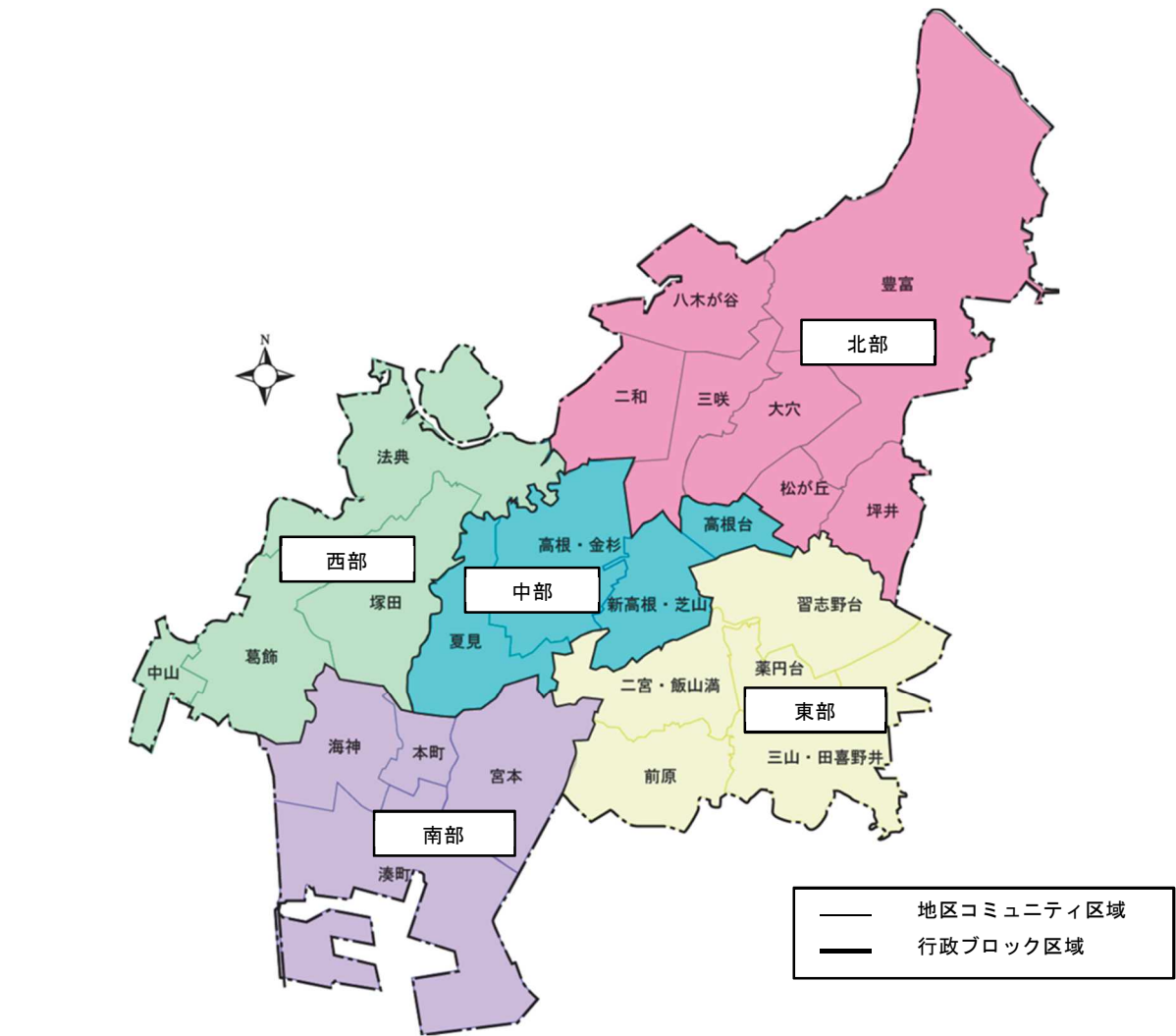
回収率： 36.8%

4. 調査結果を見る上での注意事項

- ・本文、表、グラフなどに使われる「n」は、各設問に対する回答者数である。
- ・百分率（%）の計算は、小数第2位を四捨五入し、小数第1位まで表示した。したがって、単数回答（1つだけ選ぶ問）においても、四捨五入の影響で、%を足し合わせて100%にならない場合がある。
- ・複数回答（2つ以上選んでよい問）においては、%の合計が100%を超える場合がある。
- ・本文、表、グラフは、表示の都合上、調査票の選択肢等の文言を一部簡略化している場合がある。
- ・回答者数が30未満の場合、比率が上下しやすいため、傾向を見るにとどめ、本文中では触れていない場合がある。

5. 地域区分

この調査では、地域的な特徴を把握するために、船橋市内を5つの地域に分けた。対象地域の内訳は次のようになる。



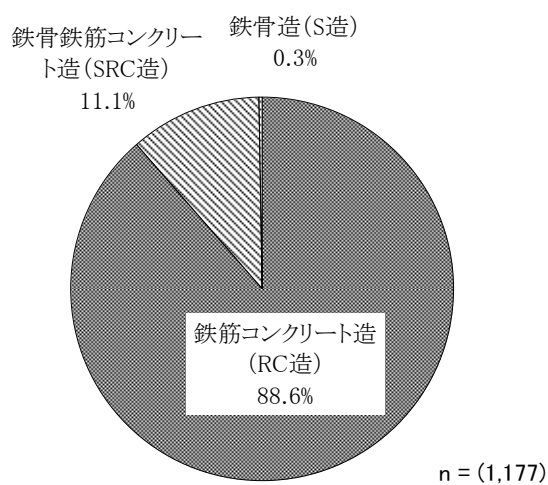
行政区名	地区名	地区の範囲(町丁目)
南部	宮本	宮本1～9丁目、市場1～5丁目、東船橋1～7丁目、東町、駿河台1～2丁目
	湊町	本町3丁目、湊町1～3丁目、浜町1～3丁目、若松1～3丁目、日の出1～2丁目、西浦1～3丁目、栄町1～2丁目、潮見町、高瀬町
	本町	本町1～2丁目、本町4～7丁目
	海神	南本町、海神1～6丁目、海神町2～3丁目、海神町東・西・南各1丁目、南海神1～2丁目
	中計	
西部	葛飾	山野町、印内町、葛飾町2丁目、本郷町、古作町、古作1～4丁目、西船1～7丁目、印内1～3丁目、東中山1～2丁目
	中山	二子町、本中山1～7丁目
	塚田	旭町、行田町、行田1～3丁目、山手1～3丁目、北本町1～2丁目、前貝塚町、旭町1～6丁目
	法典	丸山1～5丁目、上山町1～3丁目、馬込町、馬込西1～3丁目、藤原1～8丁目
	中計	
中部	夏見	夏見1～7丁目、夏見町2丁目、夏見台1～6丁目、米ヶ崎町
	高根・金杉	高根町、金杉町、金杉1～9丁目、金杉台1～2丁目、緑台1～2丁目
	高根台	高根台1～6丁目
	新高根・芝山	芝山1～7丁目、新高根1～6丁目、高根台7丁目
	中計	
東部	前原	前原東1～6丁目、前原西1～8丁目、中野木1～2丁目
	二宮・飯山満	二宮1～2丁目、飯山満町1～3丁目、滝台町、滝台1～2丁目
	薬円台	薬円台1～6丁目、薬園台町1丁目、七林町
	三山・田喜野井	三山1～9丁目、田喜野井1～7丁目、習志野1～5丁目
	習志野台	習志野台1～8丁目、西習志野1～4丁目、習志野台4丁目(住外)
北部	中計	
	二和	二和東1～6丁目、二和西1～6丁目
	三咲	三咲町、三咲1～9丁目、南三咲1～4丁目
	八木が谷	八木が谷町、咲が丘1～4丁目、みやぎ台1～4丁目、八木が谷1～5丁目、高野台1～5丁目
	松が丘	松が丘1～5丁目
南部	大穴	大穴町、大穴南1～5丁目、大穴北1～8丁目
	豊富	小室町、小野田町、大神保町、神保町、車方町、鈴身町、豊富町、金堀町、楠が山町、古和釜町
	坪井	坪井町、坪井東1～6丁目、坪井西1～2丁目
	中計	
	中計	
総計		

第2章 本市の現状

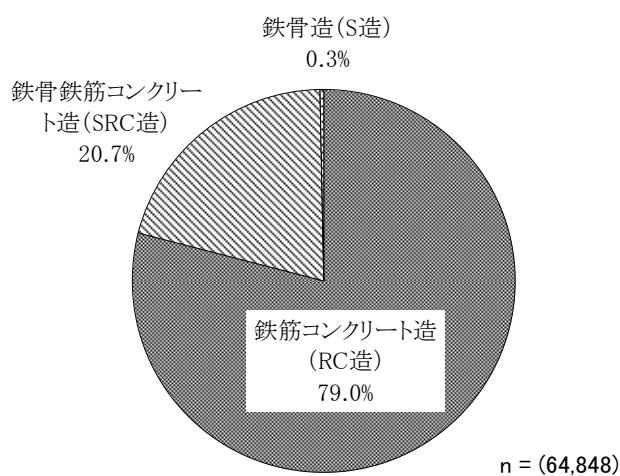
本市の分譲マンションの概要（船橋市マンション台帳より）

平成30年1月1日現在の船橋市マンション台帳によると、市内には1,177棟、64,848戸の分譲マンションがあり、構造別の棟数をみると「鉄筋コンクリート造（RC造）」が9割弱を占め、「鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）」が1割強となっており、両方で構成比のほとんどを占めています。

■構造別棟数の割合



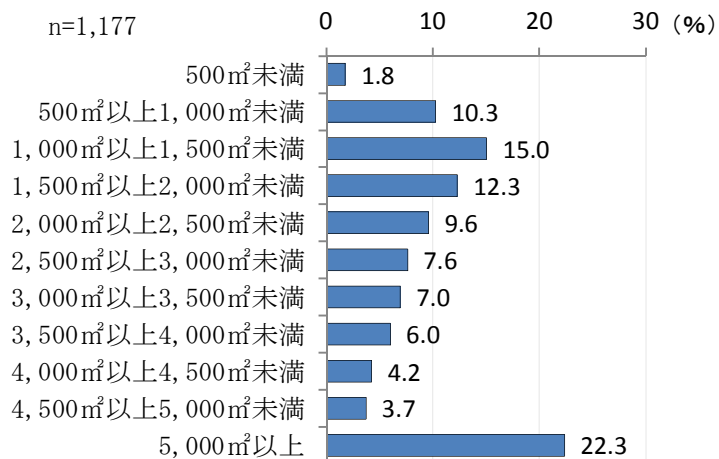
■構造別戸数の割合



第2章 本市の現状

建築面積別でみると、「5,000㎡以上」が22.3%、「1,000㎡以上1,500㎡未満」が15.0%と高くなっています。

■建築面積別棟数の割合



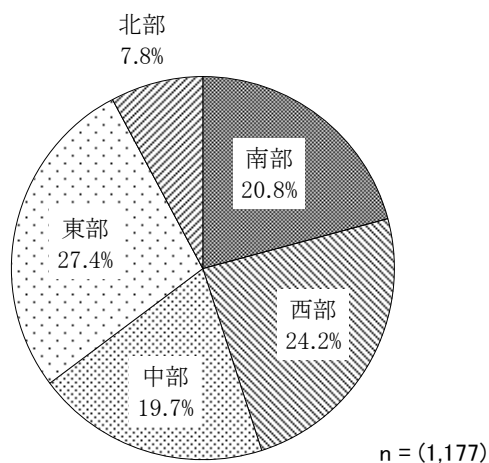
階数別にみると、“3階建以下”と“4～5階建”を合わせた《5階建以下》は「中部」「北部」で8割台と高くなっています。また、“6～10階建”は「南部」「西部」で4割を、「東部」で5割を超え、高くなっています。

■階数別 行政区・棟数

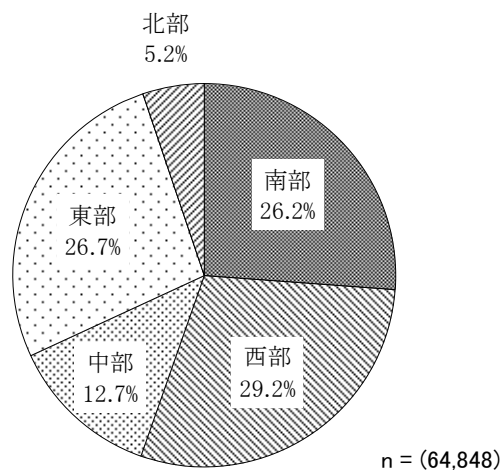
合計以外、構成比 (%)						
	全 体	南部	西部	中部	東部	北部
合 計	1,177	245	285	232	323	92
3階建以下	10.8	3.7	16.1	8.2	3.7	44.6
4～5階建	40.4	22.9	28.1	72.8	41.5	39.1
6～10階建	37.2	41.6	40.7	16.8	51.7	15.2
11～19階建	10.4	25.7	15.1	2.2	3.1	1.1
20階建以上	1.3	6.1	-	-	-	-

行政区別に戸数をみると、「西部」「東部」「南部」の3地区が高く、合計で全体の8割を超えています。

■行政区別棟数の割合

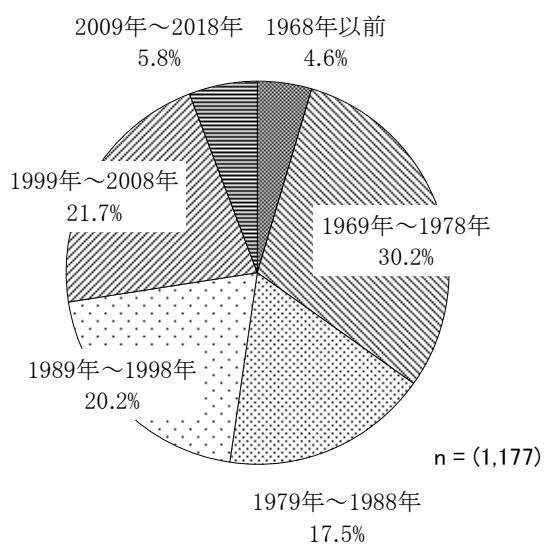


■行政区別戸数の割合

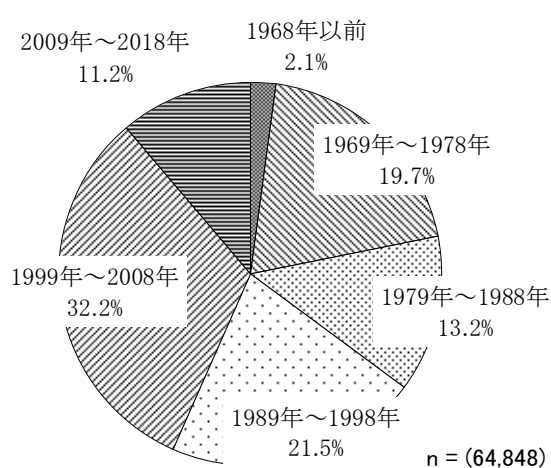


竣工年別にみると、棟数では「1969年～1978年」が30.2%で、戸数では「1999年～2008年」が32.2%で、最も高くなっています。

■竣工年別棟数の割合

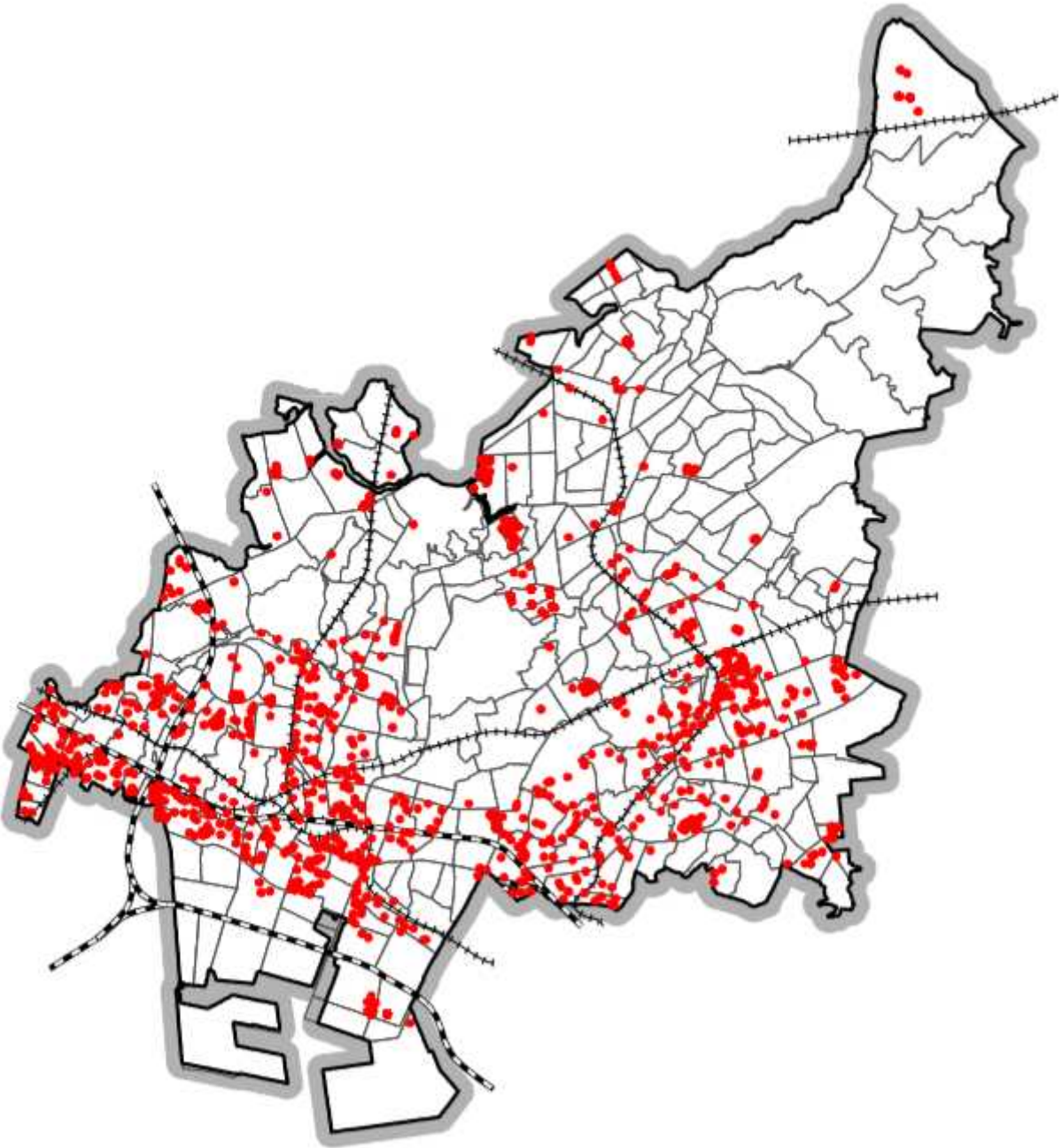


■竣工年別戸数の割合



第2章 本市の現状

●分譲マンション分布図



第3章 調査結果のまとめ

1. 管理組合・役員

ポイント

管理組合の役員数は「4～5人」が最も高い（問1）

管理組合の役員（理事・監事等）の人数は「4～5人」が33.6%で最も高く、次いで「6～7人」（27.5%）となっています。

ポイント

通常総会、理事会は定期的に行われている（問2、3）

通常総会を「年に1回以上開催、議案の内容等が全員に周知されている」は、ほぼ全数となっており、理事会も「定期的に行っている」が約9割となっています。

ポイント

役員全員に報酬がない組合が多く、その選出は輪番制（問4、5）

役員全員に報酬がない組合は76.6%となっており、その役員の選出方法は輪番制が74.0%を占めています。

ポイント

役員の任期は1年、理事長の就任年数は2年未満が多い（問6、7）

役員の任期は「1年」が約7割で最も高くなっています。また理事長の就任年数は「1年以上2年未満」が57.0%で最も高く、「1年未満」（20.4%）と合わせた《2年未満》は77.4%となっています。

ポイント

作成済みの名簿は都度更新されている（問8）

組合員名簿、世帯主名簿、居住者名簿の更新頻度は、いずれの名簿においても「都度更新している」が最も高くなっています。一方居住者名簿では「名簿を作成していない」が約3割となっています。

2. 管理運営

ポイント

運営に関して、専門家の活用経験がある組合等は4割強（問9）

運営について専門家を活用したことがある組合等は4割強となっており、「マンション管理士」「弁護士」「建築士」が上位を占めています。

ポイント

専門家を活用したい組合等も4割強（問10）

専門家を活用したいと思っている組合等は4割強で、その内訳は活用経験と同様ですが、「マンション管理士」が25.3%と高くなっています。

ポイント

管理会社や専門家からの情報収集ニーズが高い（問11、12）

現在行っている情報収集および今後行いたい情報収集で、「管理会社や専門家（マンション管理士等）からの情報」がともに最も高くなっています。

一方、今後行いたい情報収集では「特になし」が45.3%となっています。

ポイント

居住者の高齢化や役員のなり手不足不安視されている（問13）

管理組合を運営するに当たり、課題や不安に感じていることは、前回同様「居住者の高齢化」が最も高くなっています。

「居住者の高齢化」は前回よりも13.1ポイント上昇し、これは最も高い伸び幅であった。

また「管理組合における役員のなり手不足」も前回同様高く、「居住者の高齢化」に次いで高くなっています。

ポイント

組合の協議・決定事項は、資料を通じて全組合員に周知（問14）

組合の協議・決定事項は、「資料を作成して、全組合員に配布している」が77.0%と最も高くなっています。

3. マンション管理上のトラブル

ポイント

**ごみ出し、サビや腐朽等のトラブルは、管理組合内の話し合い、
管理会社への相談で対応（問15、問15-1）**

トラブルとして、“生活ルール上”の「ごみ出し問題」「駐車・駐輪問題」が5割前後、“建物・設備”について「鉄部のサビや腐朽」「水漏れ」が3割台で高くなっています。その解決方法は、「管理組合内で話し合った」「管理会社に相談した」が8割前後を占めています。

4. 管理規約

ポイント

約8割が直近3年以内に管理規約を改正（問16、問16-1）

直近3年以内に管理規約を「改正している」は、約8割となっています。また管理規約で定めていることでは「駐車・駐輪問題」「ペット問題」「専有部分のリフォーム」が上位を占めています。

5. 管理費及び修繕積立金等

ポイント

管理費、修繕積立金は専有面積の割合に応じた負担（問17、18）

管理費は「各戸の専有面積の割合に応じて負担している」が7割台半ばで、その負担額は「100円以上200円未満」が最も高くなっています。

また修繕積立金も「各戸の専有面積の割合に応じて負担している」が7割台半ばで、その負担額は「150円以上200円未満」が最も高くなっています。

ポイント

5割の管理組合が滞納者を抱える（問19、問19-1）

管理費または修繕積立金の「滞納者がいる」は、5割台半ばとなっており、その内訳は「3か月未満の滞納者がいる」が20.8%、「3か月以上の滞納者がいる」が35.8%となっています。

なお滞納者の存在が管理修繕を行う「障壁にはなっていない」は約8割となっています。

ポイント

ほぼ全数で管理費会計と修繕積立金会計を区分（問20）

管理費会計と修繕積立金会計を「区分している」は9割台となっています。

6. 計画修繕等の取り組み

ポイント

長期修繕計画のあるマンションが9割（問21、問21-1）

長期修繕計画が「ある」マンションは9割となっており、その期間は「30年以上」が3割弱となっています。また約7割で見直しが行われており、その期間は「5年」が半数を占めています。

ポイント

8割で大規模修繕工事実施経験あり（問22、問22-1、問22-2）

大規模修繕工事を「実施した」は80.0%で、前回よりも18.1ポイント高くなっています。また工事の発注方法は「見積もり合わせ」と「競争入札」が上位を占め、修繕工事期間中に施工監理を「採用した」は、46.7%となっています。

ポイント

半数以上が専門委員会を設置（問23、問23-1）

55.8%で大規模修繕や長期修繕計画に関する専門委員会が設置されています。また専門委員会への参画者では、「建築関連の資格を持たない一般住民」が64.9%で最も高くなっています。

ポイント

大規模修繕工事において、修繕費用の不足が不安（問24）

大規模修繕工事で予想される困難は、「修繕費用が不足する」が37.7%で最も高くなっています。特に竣工年が1979年～1998年のマンションで高くなっています。

戸数別でみると、“21～30戸”で41.5%、“51～75戸”で46.5%と高くなっています。

7. 建替えの取り組み

ポイント

ほぼすべてのマンションで建替えは検討していない（問25、問25-2）

建て替えを「今のところ検討していない」は9割台半ばとなっており、その理由としては「建替えよりも当面は修繕や改修工事に対応する予定」が62.9%で最も高くなっています。

8. 耐震診断・改修等

ポイント

新耐震基準に適合しているマンションは6割台半ば（問26、問26-1、問26-2）

「新耐震基準に適合している」が6割台半ばとなっています。なお、新耐震基準に適合していない（不明含む）マンションのうち、「耐震診断の予定はない」は約5割となっており、その最大の理由としては「合意形成が得られない」「管理組合としてこれまでに考えたことがなかったため」が上位に挙げられています。

9. 防災への取り組み

ポイント

現行は“防災訓練実施”、新たな意向としては“非常食等の備蓄”が最多（問27、28）

現在行っている防災活動では、「防災訓練の実施」や「居住者名簿の作成」が高くなっています。

また今後新たに行いたい防災活動では、「非常食・飲料水等の備蓄」や「防災避難用具の確保」が高くなっています。

ポイント

約半数がマンション全体で町会・自治会に加入（問29、問29-1、問29-2）

「マンション全体で近隣の町会・自治会に加入している」が49.4%となっています。また「マンションで1つの町会・自治会を設立している」は21.9%となっており、これらのマンションで行われているコミュニティ活動では「総会、理事会等運営に係る会議」（49.0%）が最も高くなっています。

一方、町会・自治会へ加入しておらず、設立もしていない理由は「町会・自治会活動の必要性を感じていないため」（39.4%）で最も高くなっています。

10. 居住者の高齢化の状況

ポイント

マンション内の高齢者世帯数の割合が増加（問30）

高齢者のみで居住している世帯の割合は、前回から「3割～5割程度」が8.6ポイント、「5割～8割程度」が5.4ポイント高くなっています。

11. 民泊

ポイント

ほとんどのマンションで民泊は未許可（問31、問31-1、問32）

民泊を「許可していない」は99.2%となっており、その理由は「不特定多数が出入りすることが既存住民に不安を与える為」が93.5%で最も高く、以下「騒音問題が起こる可能性があるから」（70.3%）「ごみ問題が起こる可能性があるから」（68.8%）となっています。

また民泊の可否を記載している文書は「管理規約」（75.1%）が最も高くなっています。

12. 船橋市のマンション施策

ポイント

マンション管理セミナーの認知度、活用経験、活用意向が高い（問33）

知っている船橋市の支援施策は「マンション管理セミナー」が40.4%で最も高く、次いで「マンション管理無料相談会」（27.2%）となっています。

最も活用されている施策は「マンション管理セミナー」（10.6%）となっています。

また今後活用したい支援施策では「マンション管理無料相談会」（20.0%）や「マンション共用部分バリアフリー化等支援事業」（19.6%）、「マンション管理セミナー」（18.1%）が上位となっています。

一方で「知っている支援施策はない」が3割台半ば、「活用したことがある支援施策はない」が6割台半ばとなっています。

ポイント**マンション管理において、船橋市に期待することは分散傾向（問34）**

マンション管理において、船橋市に最も期待することは「マンション管理セミナー等の充実」「相談会の充実」「マンション管理組合の交流の機会の提供」が1割前後となっています。一方、「特に何も期待しない」が2割を超えています。

13. マンション概要等

ポイント**県全体より、やや小規模（問36、37、38）**

千葉県『平成23年度 分譲マンション管理等実態調査』（以下、『県調査』）では、敷地面積3,000㎡以下が44.7%、建築面積1,500㎡以下が48.0%、延床面積8,000㎡以下が49.7%であるのに対し、本調査では、敷地面積“3,000㎡未満”が47.2%、建築面積“1,500㎡未満”が54.3%、延床面積“8,000㎡未満”が54.3%となっており、「以下」と「未満」の違いはあるものの、県全体より、やや小規模なマンションが多いことがわかります。

ポイント**管理棟数は「1棟」が多く、竣工年が新しいほど割合が増える（問39）**

管理組合で管理している棟数は「1棟」が6割を超えており、次いで「2～4棟」が約2割となっています。

また「1棟」が“1989年～1998年”、“1999年～2008年”で7割を超えており、竣工年が新しいほど「1棟」が増える傾向にあります。

ポイント**店舗があるマンションは約1割、事務所等があるのは約2割（問40）**

店舗を含むマンションは9.8%、事務所等を含むマンションは18.1%となっており、店舗に関しては、戸数が多いほど使用されている傾向にあります。また、事務所等では、竣工年が古いほど多くなっています。

ポイント**賃貸住戸があるマンションは6割を超える（問41）**

賃貸住戸があるマンションは62.3%となっています。また、直近5年間では「特に変動はない」が5割台半ばを占めています。

ポイント

5階建以下のマンションで「防犯カメラ」等の設置率が下がる（問42）

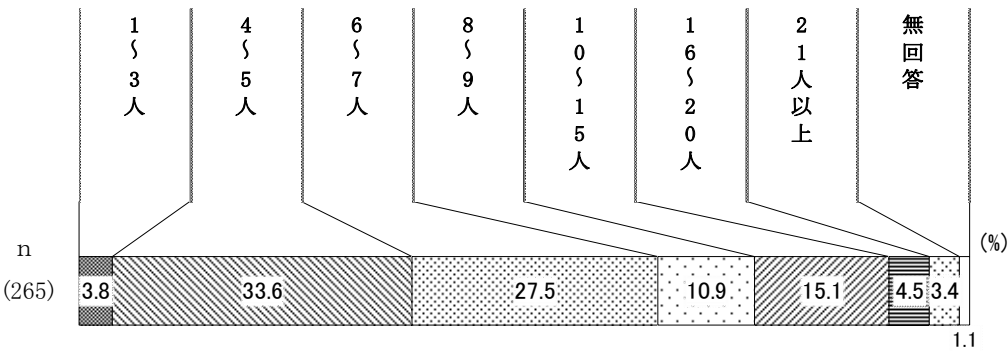
「防犯カメラ」「オートロック」「エレベーター」「宅配ボックス」などの設置率が、5階建以下のマンションで、6階建以上のマンションより低くなっています。

第4章 調査結果の詳細

1. 管理組合・役員

(1) 管理組合役員数

問1 貴管理組合の役員（理事・監事等）の人数は何人ですか。（直接記入）



「4～5人」（33.6%）が最も高く、次いで「6～7人」（27.5%）となっています。

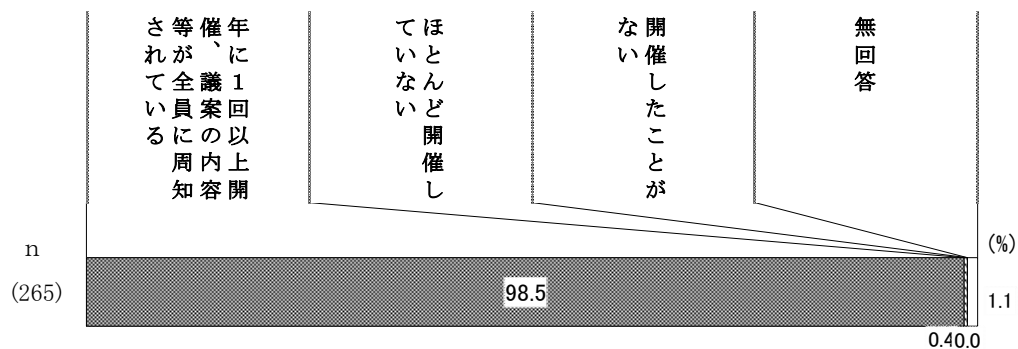
【戸数別】

		（％）							
	全 体	1～3人	4～5人	6～7人	8～9人	10～15人	16～20人	21人以上	無回答
全 体	265	3.8	33.6	27.5	10.9	15.1	4.5	3.4	1.1
20戸以下	27	11.1	44.4	14.8	3.7	18.5	3.7	－	3.7
21～30戸	41	7.3	56.1	12.2	－	22.0	－	－	2.4
31～50戸	74	2.7	58.1	21.6	4.1	9.5	1.4	1.4	1.4
51～75戸	43	4.7	25.6	55.8	2.3	4.7	7.0	－	－
76～100戸	25	－	－	64.0	20.0	12.0	－	4.0	－
101～150戸	30	－	－	26.7	36.7	26.7	3.3	6.7	－
151～200戸	12	－	－	－	41.7	41.7	－	16.7	－
201戸以上	13	－	－	－	23.1	7.7	46.2	23.1	－

“21～30戸”、“31～50戸”で「4～5人」が、それぞれ56.1%、58.1%、“51～75戸”では「6～7人」が55.8%と、5割を超えて高くなっています。

(2) 通常総会開催頻度

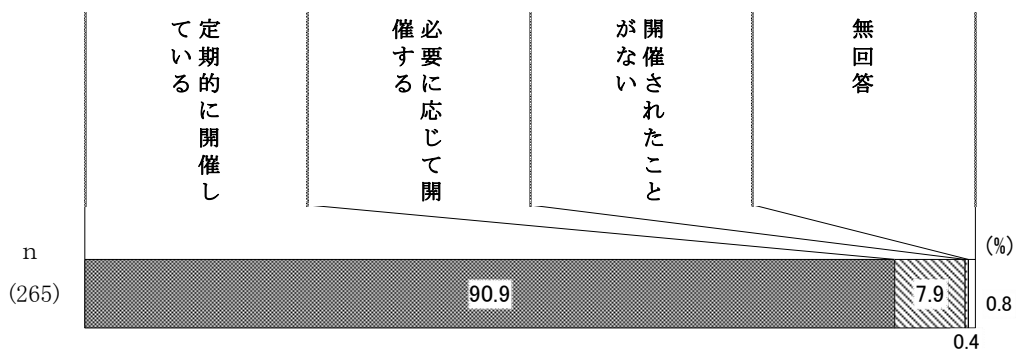
問2 貴管理組合の通常総会の開催状況は、下記のどれに最も近いですか。なお通常総会とは、区分所有者の意思統一の場として、毎年開催される定期的な総会のことを指します。
(1つだけに○)



「年に1回以上開催、会議の内容等が全員に周知されている」が全数近くとなっています。

(3) 理事会開催状況

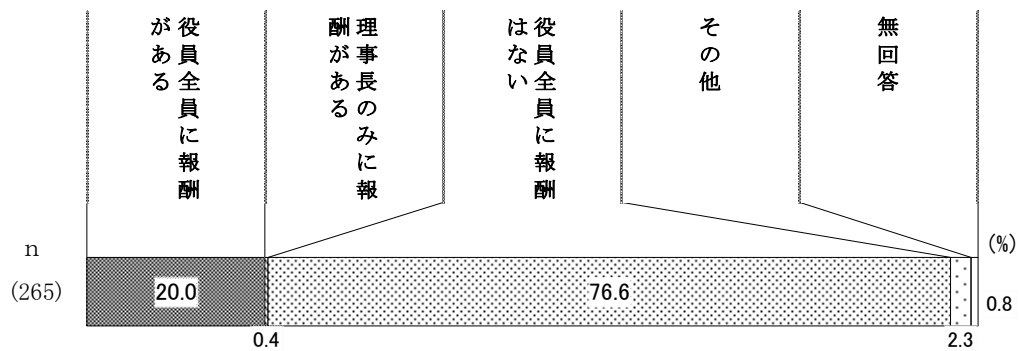
問3 貴管理組合の理事会は定期的に行っていますか。なお理事会とは、区分所有者から選任された理事で構成され、総会で決議された管理業務を執行する会のことを指します。
(1つだけに○)



「定期的に行っている」が約9割となっています。

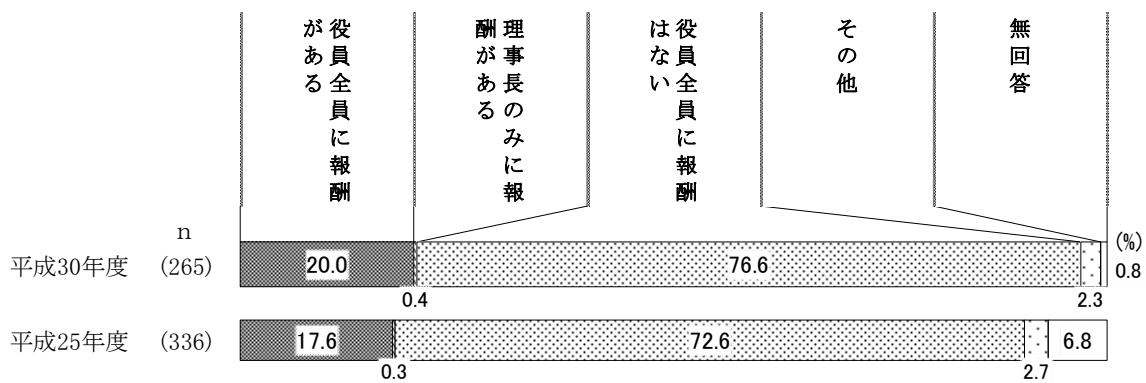
(4) 役員への報酬

問4 役員への報酬はありますか。(1つだけに○)



「役員全員に報酬はない」が7割台半ばとなっています。

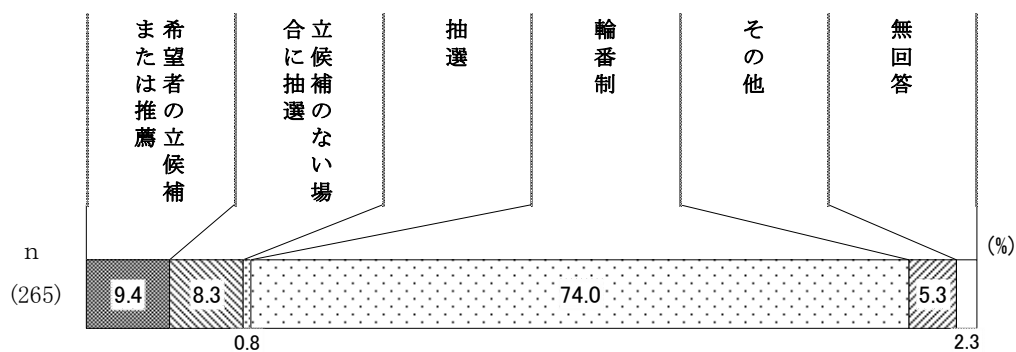
【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較しても、特に大きな変化はみられませんでした。

(5) 役員選出方法

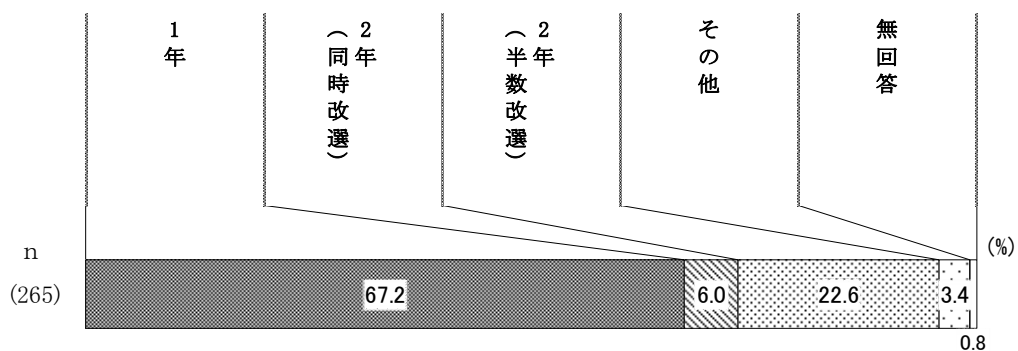
問5 貴管理組合の役員はどのような方法で選出されていますか。(1つだけに○)



「輪番制」が7割台半ばで最も高くなっています。

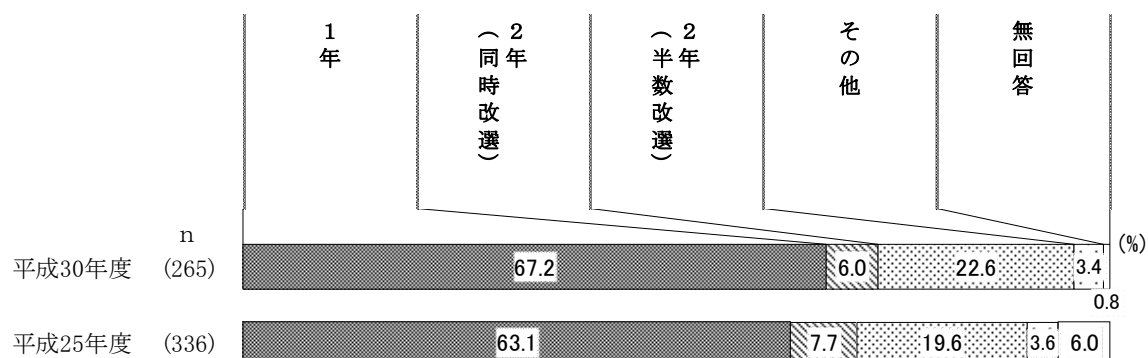
(6) 役員任期

問6 役員の任期は規約上何年ですか。(1つだけに○)



「1年」が約7割で最も高くなっています。

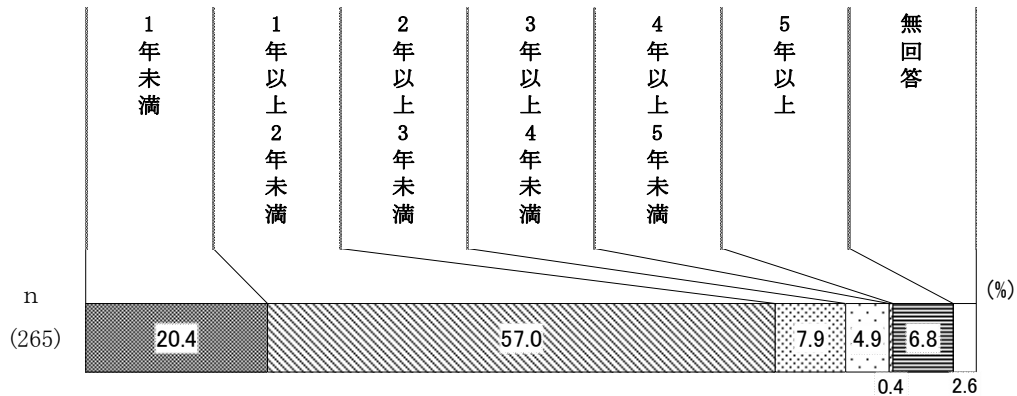
【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較しても、特に大きな変化はみられませんでした。

(7) 現理事長の就任年数

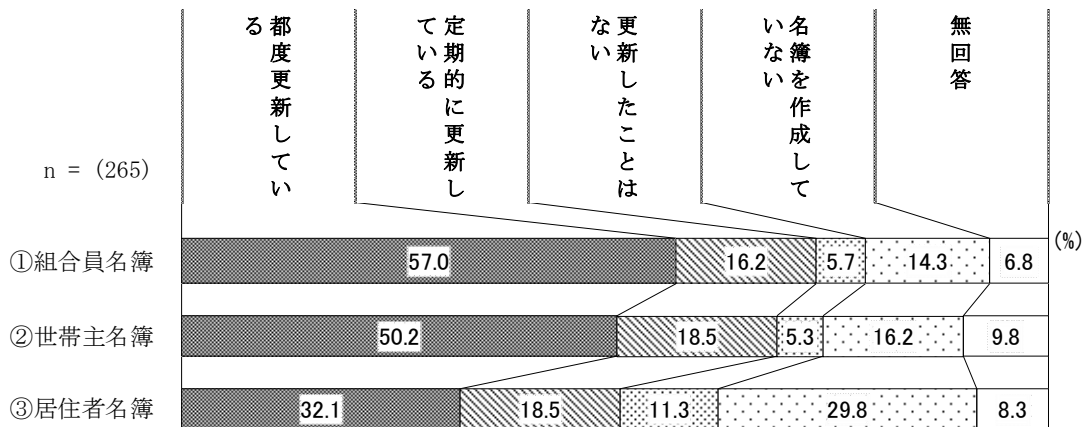
問7 現在の理事長の理事長歴は何年ですか。(直接記入)



「1年以上2年未満」が57.0%で最も高くなっています。また「1年未満」(20.4%)と「1年以上2年未満」を合わせた、「2年未満」は77.4%となっています。

(8) 名簿更新頻度

問8 以下の名簿の更新状況はいかがでしょう。(①から③についてそれぞれ1つに○)



「都度更新している」はいずれの名簿においても最も高くなっています。一方、「名簿を作成していない」は、“③居住者名簿”で約3割となっています。

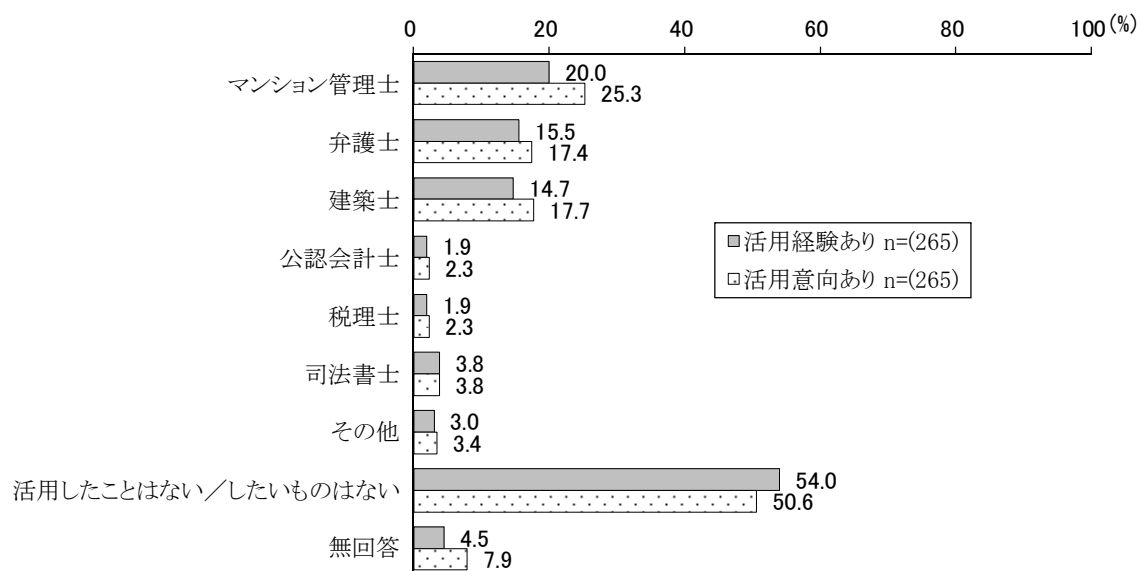
2. 管理運営

(1) 専門家の活用経験と活用意向

問9 貴管理組合等の運営で次の専門家を活用したことがありますか。

(当てはまるものすべてに○)

問10 貴管理組合等の運営で次の専門家を活用したいですか。(当てはまるものすべてに○)



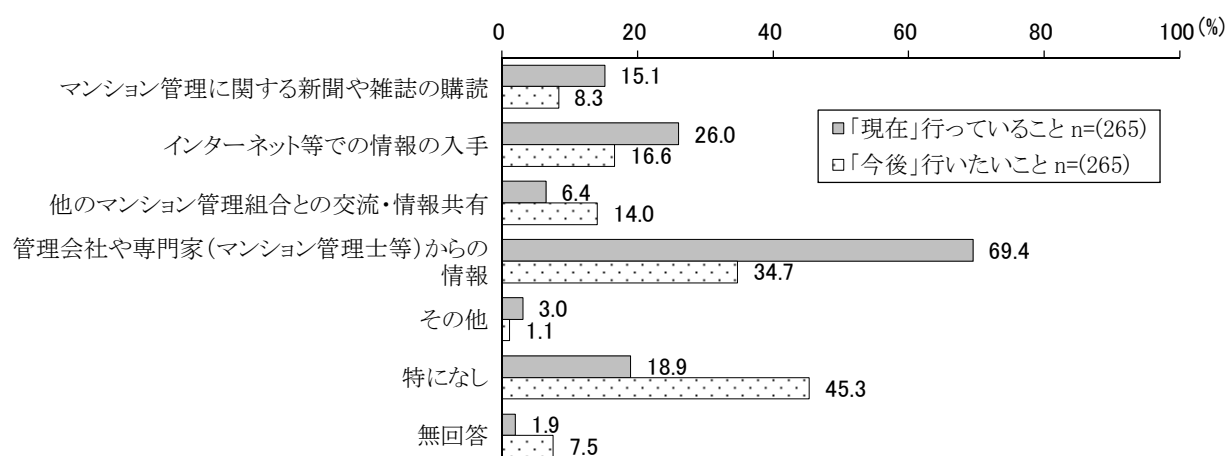
専門家を活用したことがあるものとしては、「マンション管理士」(20.0%)が高く、以下「弁護士」(15.5%)、「建築士」(14.7%)と続きます。一方、「活用したことはない」は5割台半ばとなっています。

また、今後、活用したいものは、「マンション管理士」(25.3%)が最も高く、以下「建築士」(17.7%)、「弁護士」(17.4%)と続きます。「活用したいものはない」は約5割となっています。

(2) 現在行っている、今後行いたい情報収集等

問11 貴管理組合等による管理等の情報入手、交流、研修などで「現在」行っていることはありますか。(当てはまるものすべてに○)

問12 貴管理組合等による管理等の情報入手、交流、研修などで「今後」新たに行いたいことはありますか。(当てはまるものすべてに○)



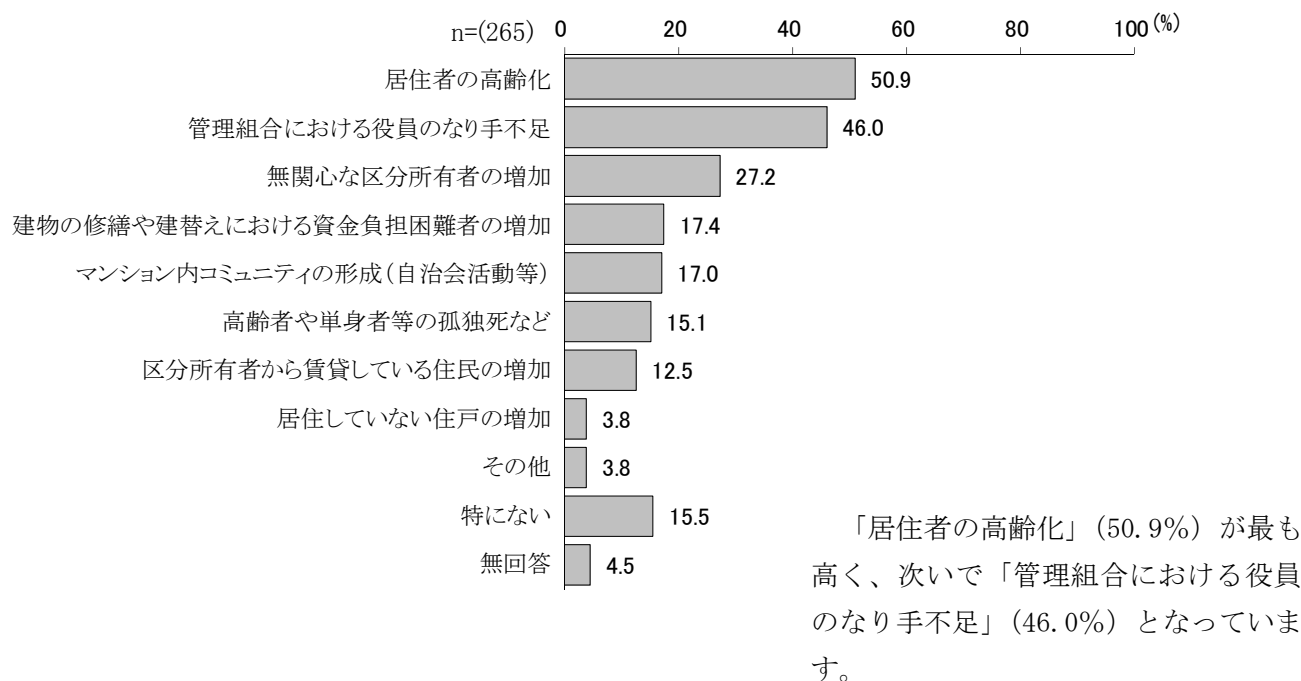
情報収集等について、“現在”行っていることは、「管理会社や専門家（マンション管理士等）からの情報」が69.4%と最も高くなっています。

また、“今後”新たに行いたいこととしても、「管理会社や専門家（マンション管理士等）からの情報」が34.7%となっているものの、「特になし」（45.3%）が半数近くを占めています。

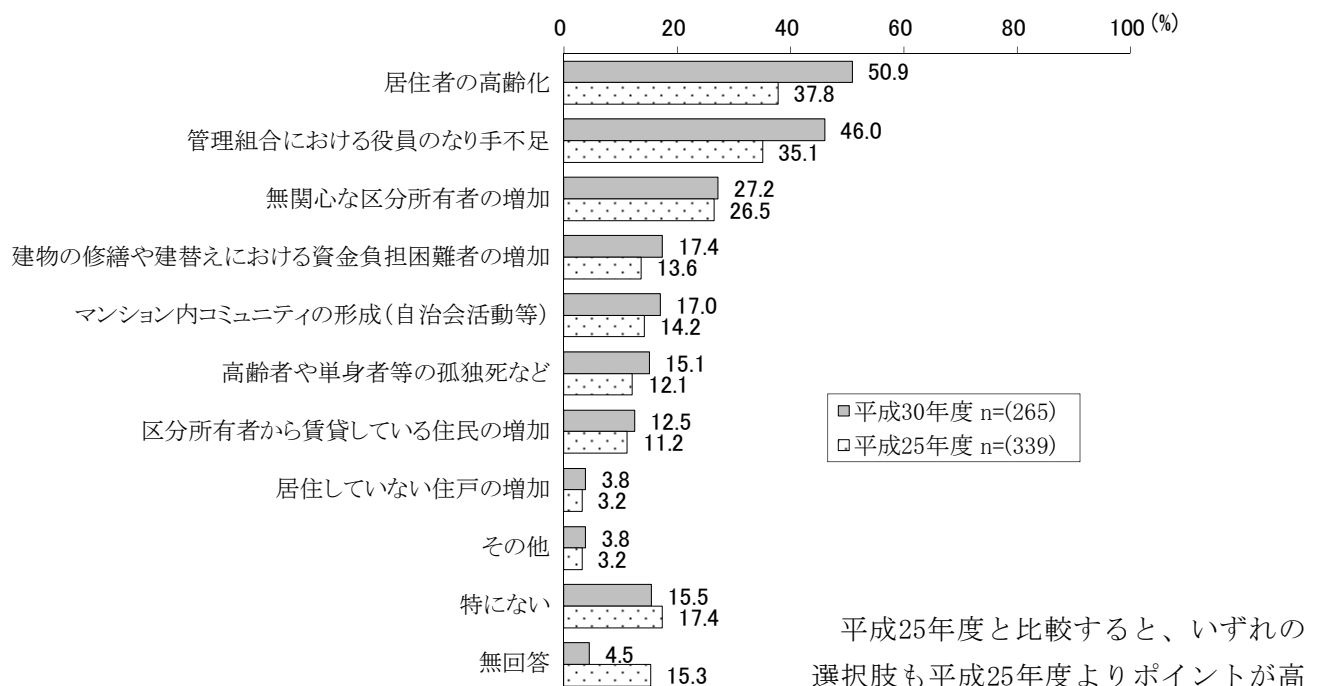
(3) 組合運営上の課題や不安

問13 貴管理組合を運営するに当たり、課題や不安に感じていることはありますか。

(3つまで○)



【前回調査結果との比較】



※「区分所有者から賃貸している住民の増加」は、平成25年度調査において「賃貸の増加」。
「居住していない住戸の増加」は、同「空室の増加」。

平成25年度と比較すると、いずれの選択肢も平成25年度よりポイントが高くなっており、特に「居住者の高齢化」は13.1ポイント高くなっています。

【竣工年別】

(%)

	全 体	居住者の 高齢化	管理組合 における役員 のなり手 不足	無関心な 区分所有 者の増加	建物の修 繕や建替 えにおける 資金負担 困難者の 増加	マンション 内コミュニ ティの形成 (自治会活 動等)	高齢者や 単身者等 の孤独死 など	区分所有 者から賃 貸している 住民の増 加
全 体	265	50.9	46.0	27.2	17.4	17.0	15.1	12.5
1968年以前	6	100.0	100.0	16.7	50.0	-	-	16.7
1969年～1978年	46	80.4	76.1	26.1	10.9	13.0	28.3	19.6
1979年～1988年	52	78.8	67.3	19.2	17.3	5.8	21.2	19.2
1989年～1998年	62	50.0	37.1	33.9	17.7	22.6	17.7	11.3
1999年～2008年	83	24.1	26.5	31.3	20.5	25.3	6.0	7.2
2009年～2018年	16	-	6.3	12.5	6.3	6.3	-	-

	全 体	居住してい ない住戸 の増加	その他	特にな い	無回答
全 体	265	3.8	3.8	15.5	4.5
1968年以前	6	-	-	-	-
1969年～1978年	46	10.9	2.2	-	2.2
1979年～1988年	52	1.9	3.8	5.8	1.9
1989年～1998年	62	4.8	3.2	11.3	3.2
1999年～2008年	83	1.2	6.0	24.1	7.2
2009年～2018年	16	-	-	68.8	12.5

「居住者の高齢化」で“1969年～1978年”、“1979年～1988年”が8割前後と高くなっています。また、「管理組合における役員のなり手不足」が“1969年～1978年”で7割台半ばとなっています。

【戸数別】

(%)

	全 体	居住者の 高齢化	管理組合 における役 員のなり手 不足	無関心な 区分所有 者の増加	建物の修 繕や建替 えにおける 資金負担 困難者の 増加	マンション 内コミュニ ティの形成 (自治会活 動等)	高齢者や 単身者等 の孤独死 など	区分所有 者から賃 貸している 住民の増 加
全 体	265	50.9	46.0	27.2	17.4	17.0	15.1	12.5
20戸以下	27	74.1	66.7	25.9	18.5	7.4	25.9	14.8
21～30戸	41	63.4	46.3	17.1	12.2	9.8	19.5	14.6
31～50戸	74	55.4	43.2	31.1	25.7	16.2	12.2	8.1
51～75戸	43	44.2	46.5	20.9	18.6	11.6	14.0	16.3
76～100戸	25	44.0	32.0	32.0	20.0	32.0	12.0	8.0
101～150戸	30	30.0	43.3	30.0	10.0	26.7	13.3	16.7
151～200戸	12	41.7	33.3	8.3	-	-	16.7	8.3
201戸以上	13	30.8	61.5	61.5	7.7	46.2	7.7	15.4

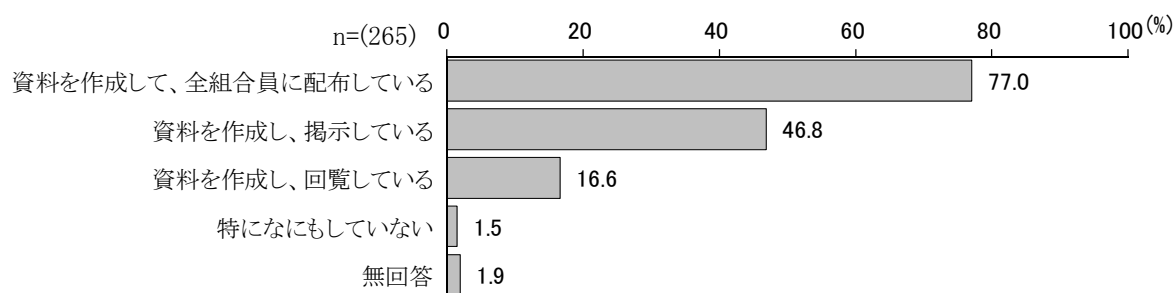
	全 体	居住してい ない住戸 の増加	その他	特にない	無回答
全 体	265	3.8	3.8	15.5	4.5
20戸以下	27	11.1	-	11.1	-
21～30戸	41	7.3	4.9	14.6	4.9
31～50戸	74	1.4	6.8	14.9	4.1
51～75戸	43	2.3	-	18.6	7.0
76～100戸	25	4.0	4.0	8.0	4.0
101～150戸	30	3.3	3.3	20.0	6.7
151～200戸	12	-	-	33.3	8.3
201戸以上	13	-	7.7	7.7	-

「居住者の高齢化」で“21～30戸”が6割台半ばと高くなっています。

(4) 協議・決定事項の周知方法

問14 組合の協議・決定事項の周知はどのような方法で行っていますか。

(当てはまるものすべてに○)



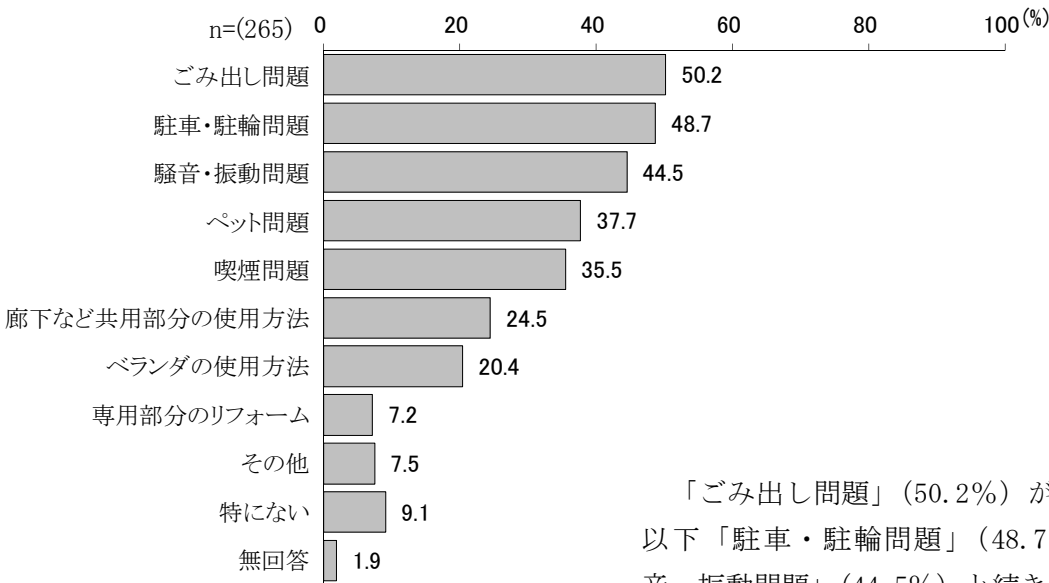
「資料を作成して、全組合員に配布している」が77.0%と最も高くなっています。

3. マンション管理上のトラブル

(1) 分野別の状況

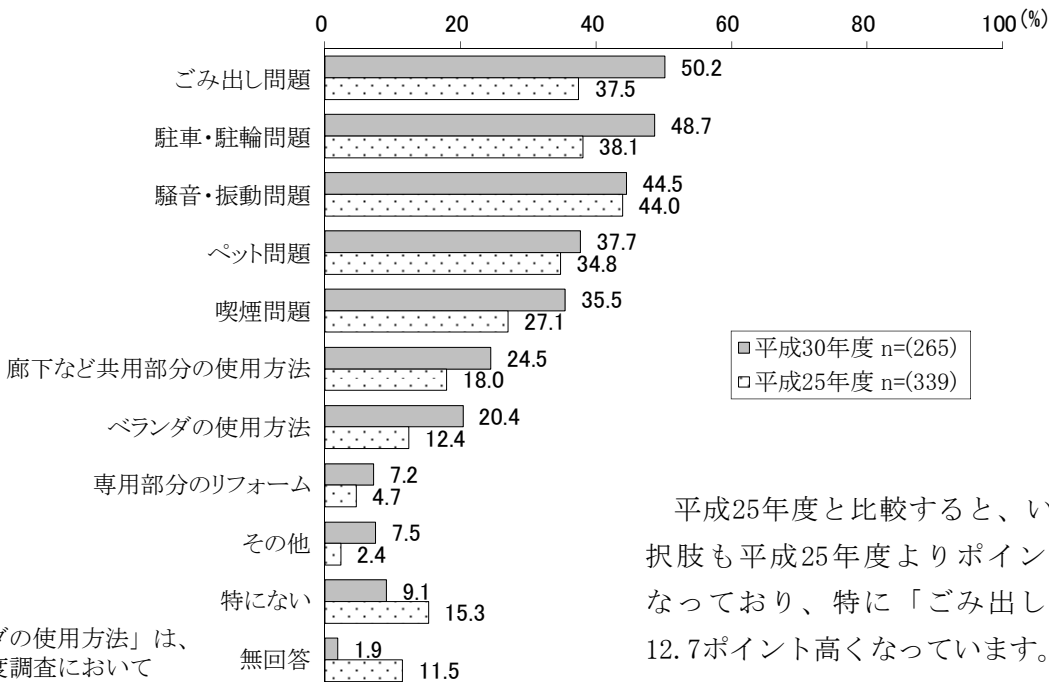
問15 貴マンションでは、今までにマンション管理に関するトラブルには、どのようなものがありましたか。①～②の分野それぞれにお答えください。
(それぞれ当てはまるものすべてに○)

① “生活のルール”に関するもの



「ごみ出し問題」(50.2%) が最も高く、以下「駐車・駐輪問題」(48.7%)、「騒音・振動問題」(44.5%) と続きます。

【前回調査結果との比較】



※「ベランダの使用方法」は、平成25年度調査において「バルコニーの使用方法」。

平成25年度と比較すると、いずれの選択肢も平成25年度よりポイントが高くなっており、特に「ごみ出し問題」は12.7ポイント高くなっています。

第4章 調査結果の詳細

【竣工年別】

(%)

	全 体	ごみ出し 問題	駐車・駐輪 問題	騒音・振動 問題	ペット問題	喫煙問題	廊下など 共用部分 の使用方 法	ベランダの 使用方 法
全 体	265	50.2	48.7	44.5	37.7	35.5	24.5	20.4
1968年以前	6	50.0	50.0	33.3	33.3	16.7	-	-
1969年～1978年	46	71.7	41.3	34.8	41.3	19.6	19.6	17.4
1979年～1988年	52	46.2	32.7	32.7	38.5	32.7	13.5	19.2
1989年～1998年	62	45.2	51.6	40.3	38.7	25.8	19.4	17.7
1999年～2008年	83	47.0	62.7	55.4	41.0	51.8	37.3	26.5
2009年～2018年	16	37.5	37.5	75.0	6.3	50.0	37.5	18.8

	全 体	専用部分 のリフォー ム	その他	特にない	無回答
全 体	265	7.2	7.5	9.1	1.9
1968年以前	6	16.7	16.7	33.3	-
1969年～1978年	46	13.0	17.4	10.9	2.2
1979年～1988年	52	3.8	7.7	15.4	1.9
1989年～1998年	62	11.3	3.2	9.7	1.6
1999年～2008年	83	3.6	6.0	2.4	2.4
2009年～2018年	16	-	-	6.3	-

「ごみ出し問題」は“1969年～1978年”で7割を、「駐車・駐輪問題」は“1999年～2008年”で6割を超えて高くなっています。

【戸数別】

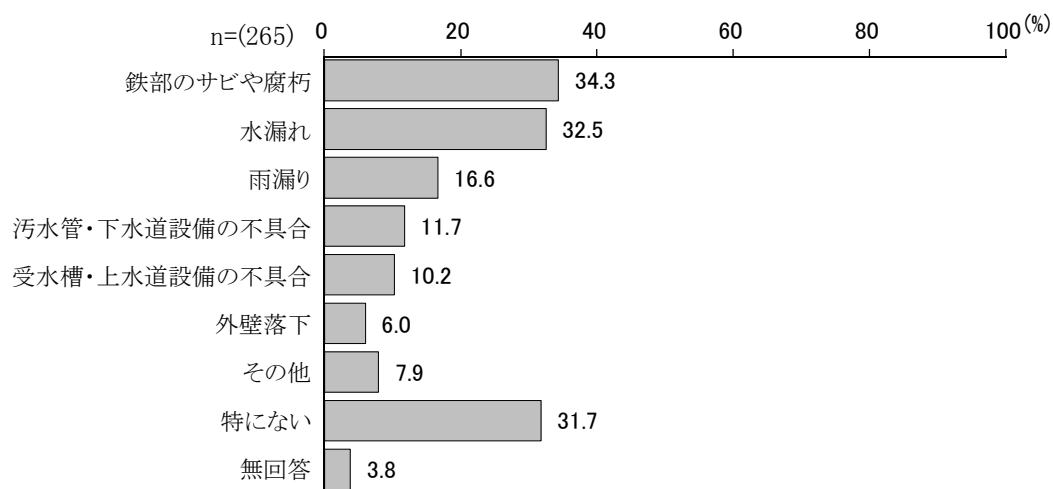
(%)

	全 体	ごみ出し 問題	駐車・駐輪 問題	騒音・振動 問題	ペット問題	喫煙問題	廊下など 共用部分 の使用方 法	ベランダの 使用方法
全 体	265	50.2	48.7	44.5	37.7	35.5	24.5	20.4
20戸以下	27	48.1	37.0	33.3	33.3	25.9	14.8	11.1
21～30戸	41	46.3	43.9	24.4	39.0	14.6	14.6	9.8
31～50戸	74	50.0	40.5	40.5	33.8	29.7	18.9	18.9
51～75戸	43	67.4	53.5	41.9	46.5	32.6	27.9	25.6
76～100戸	25	36.0	64.0	52.0	40.0	48.0	32.0	20.0
101～150戸	30	43.3	56.7	66.7	30.0	46.7	20.0	23.3
151～200戸	12	41.7	41.7	75.0	16.7	75.0	58.3	25.0
201戸以上	13	61.5	76.9	69.2	69.2	76.9	61.5	53.8

	全 体	専用部分 のリフォー ム	その他	特にない	無回答
全 体	265	7.2	7.5	9.1	1.9
20戸以下	27	11.1	3.7	18.5	-
21～30戸	41	2.4	7.3	17.1	2.4
31～50戸	74	5.4	6.8	12.2	2.7
51～75戸	43	11.6	11.6	-	-
76～100戸	25	4.0	12.0	8.0	-
101～150戸	30	6.7	6.7	3.3	6.7
151～200戸	12	8.3	8.3	-	-
201戸以上	13	15.4	-	-	-

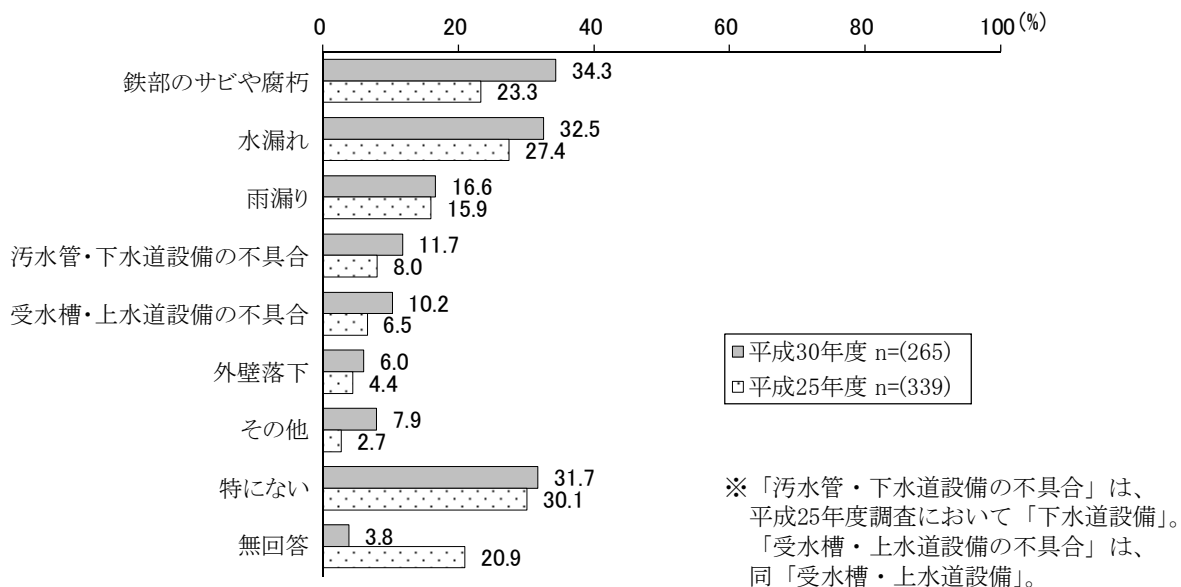
「ごみ出し問題」が“51～75戸”で約7割と高くなっています。また、「騒音・振動問題」が“101～150戸”で6割台半ばとなっています。

②建物や設備に関するもの



「鉄部のサビや腐朽」(34.3%)が最も高く、次いで「水漏れ」(32.5%)となっています。一方、「特にない」は31.7%となっています。

【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較すると、いずれの選択肢も平成25年度よりポイントが高くなっており、特に「鉄部のサビや腐朽」は11.0ポイント高くなっています。

【竣工年別】

(%)

	全 体	鉄部のサビ や腐朽	水漏れ	雨漏り	污水管・下 水道設備 の不具合	受水槽・上 水道設備 の不具合	外壁落下	その他
全 体	265	34.3	32.5	16.6	11.7	10.2	6.0	7.9
1968年以前	6	50.0	66.7	16.7	50.0	16.7	-	16.7
1969年～1978年	46	37.0	58.7	23.9	19.6	6.5	4.3	2.2
1979年～1988年	52	34.6	38.5	15.4	11.5	5.8	5.8	3.8
1989年～1998年	62	43.5	32.3	16.1	8.1	17.7	8.1	8.1
1999年～2008年	83	27.7	18.1	16.9	9.6	8.4	6.0	12.0
2009年～2018年	16	18.8	-	-	-	12.5	6.3	12.5

	全 体	特にない	無回答
全 体	265	31.7	3.8
1968年以前	6	33.3	-
1969年～1978年	46	17.4	2.2
1979年～1988年	52	36.5	1.9
1989年～1998年	62	19.4	4.8
1999年～2008年	83	43.4	3.6
2009年～2018年	16	43.8	12.5

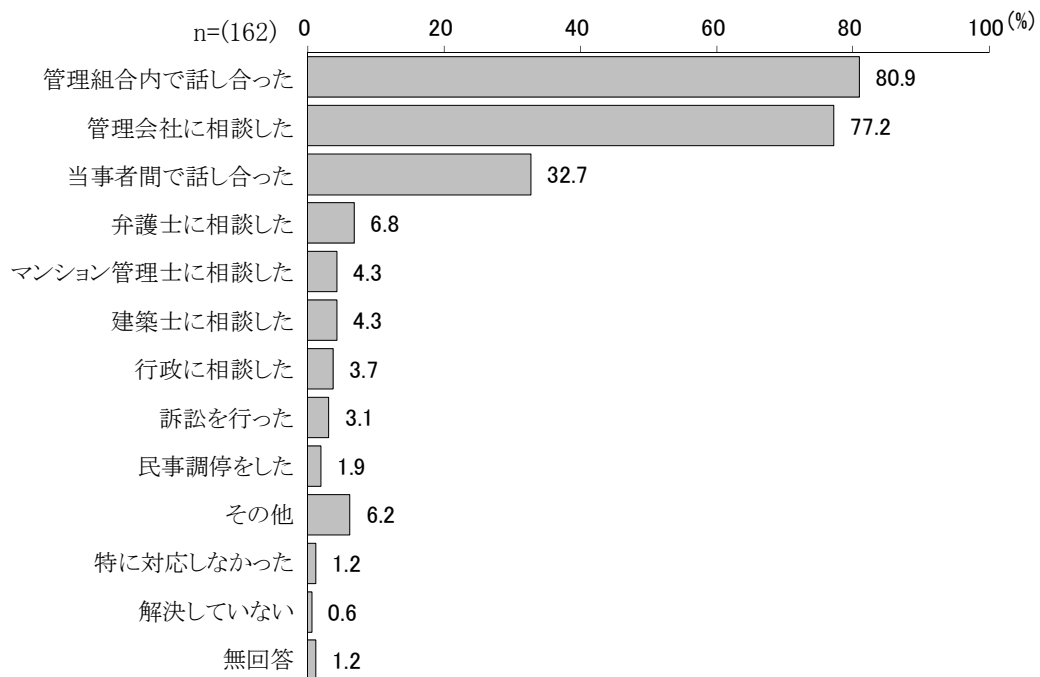
「水漏れ」が“1969年～1978年”で約6割と高くなっています。また、「鉄部のサビや腐朽」が“1989年～1998年”で4割台半ばとなっています。

なお、“1999年～2008年”では「特にない」が4割台半ばとなっています。

(2) 解決方法

問15でどれか1つでも“トラブルがあった”とお答えの方へ

問15-1 そのトラブル等をどのように解決されましたか。(当てはまるものすべてに○)



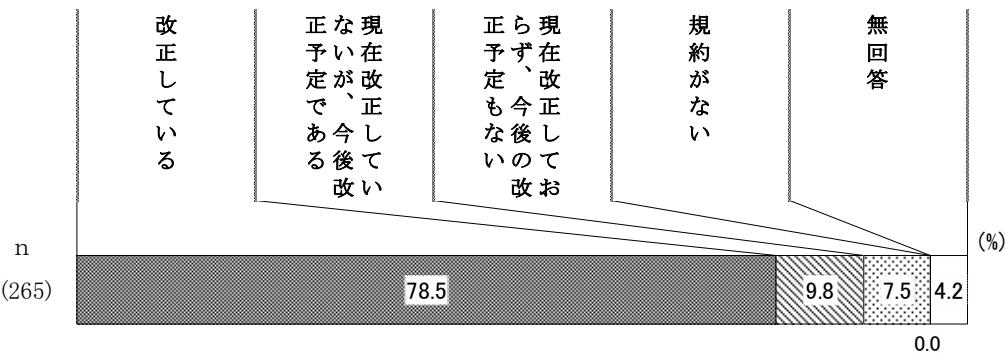
「管理組合内で話し合った」(80.9%)が最も高く、次いで「管理会社に相談した」(77.2%)となっています。

4. 管理規約

(1) 過去3年以内規約改正の有無

問16 直近3年以内に管理規約を改正したことはありますか。

(1つだけに○)

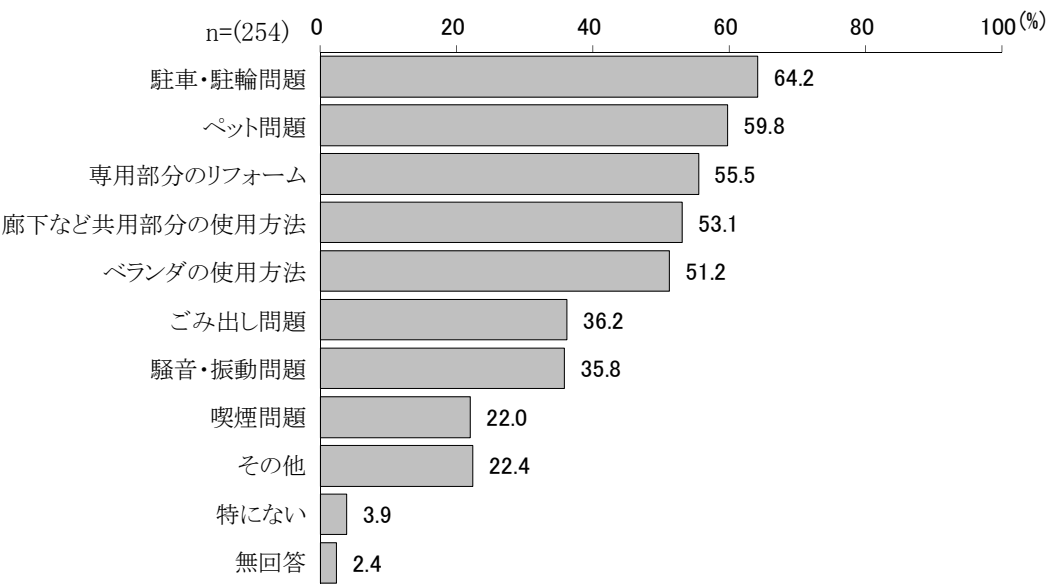


「改正している」が約8割となっています。

(2) 管理規約で定めていること

問16で「1. 改正している」「2. 現在改正していないが～」「3. 現在改正しておらず～」とお答えの方へ

問16-1 管理規約等で、次のことを定めていますか。定めている項目すべてに○をつけてください。



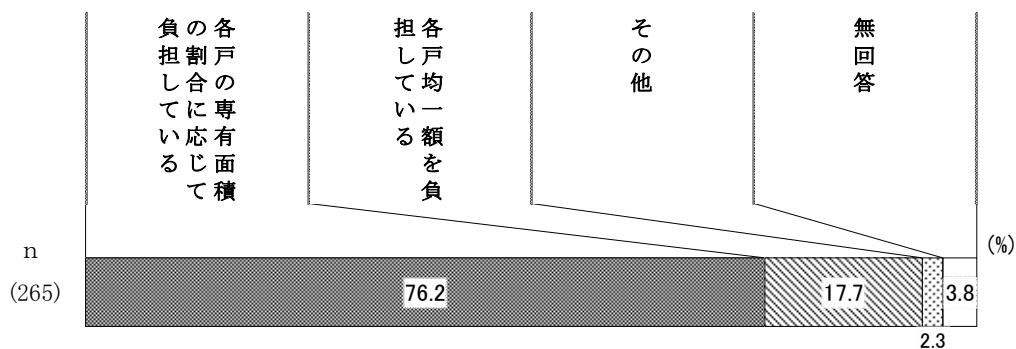
「駐車・駐輪問題」(64.2%)が最も高く、以下「ペット問題」(59.8%)、「専用部分のリフォーム」(55.5%)と続きます。

5. 管理費及び修繕積立金等

(1) 管理費負担方法と負担額

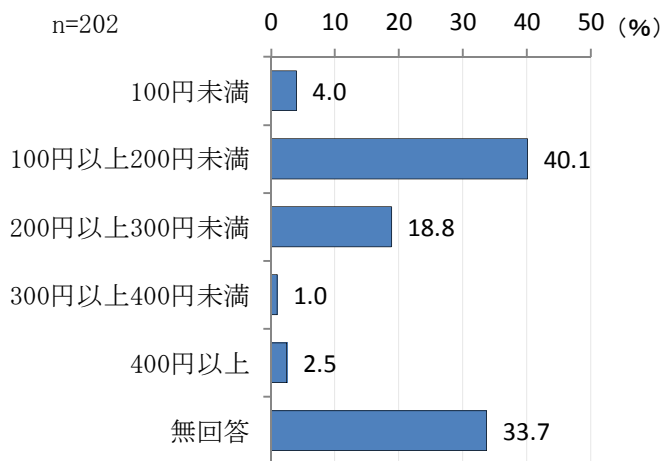
問17 管理費はどのように負担していますか。(1つだけに○) また、具体的な金額はいくらですか。(直接記入)

■負担方法



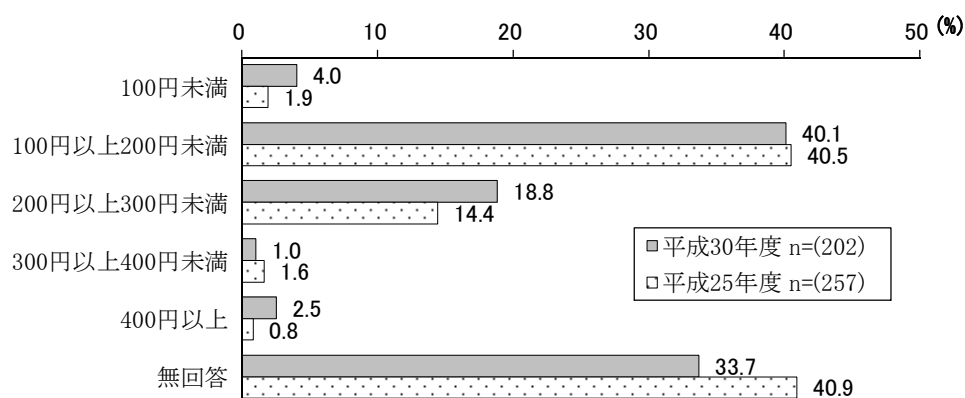
「各戸の専有面積の割合に応じて負担している」が76.2%と最も高くなっています。また、「各戸均一額を負担している」は17.7%となっています。

■負担額／各戸の専有面積の割合に応じての負担



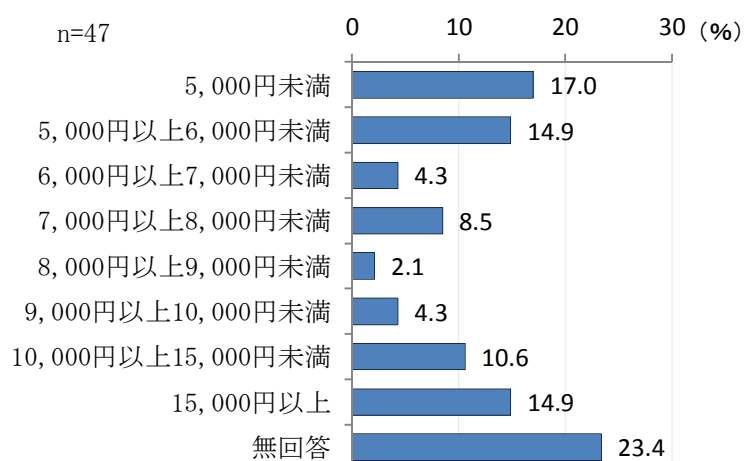
「100円以上200円未満」が40.1%と最も高くなっています。

【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較しても、特に大きな変化はみられませんでした。

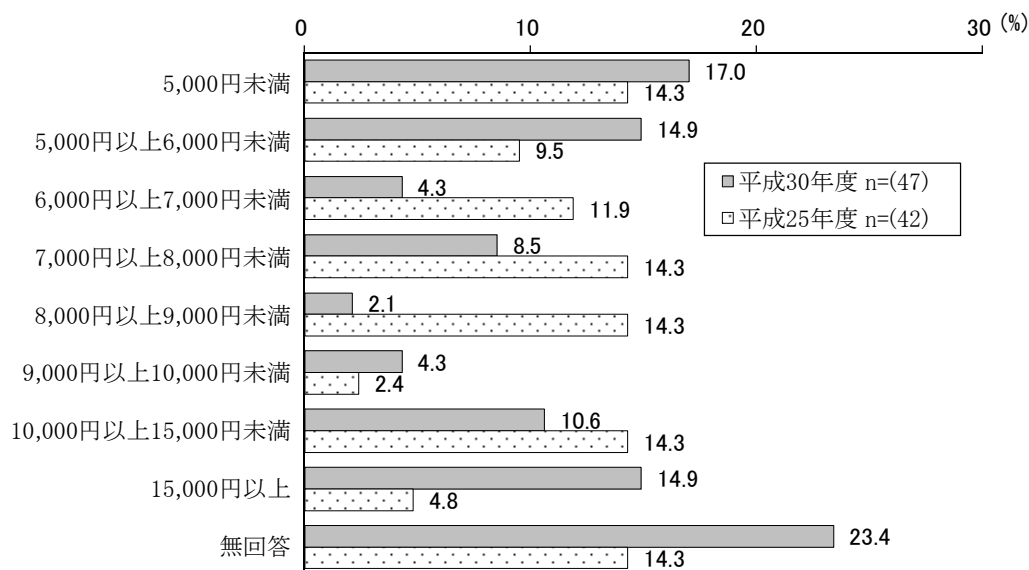
■負担額／各戸均一額を負担



「5,000円未満」(17.0%)が最も高く、次いで「5,000円以上6,000円未満」、「15,000円以上」(ともに14.9%)となっています。

第4章 調査結果の詳細

【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較すると、「15,000円以上」が10.1ポイント高くなっています。

一方、「8,000円以上9,000円未満」が12.2ポイント、「6,000円以上7,000円未満」が7.6ポイント低くなっています。

【竣工年別／負担額／各戸の専有面積の割合に応じた負担】

(%)

	全 体	100円未満	100円以上 200円未満	200円以上 300円未満	300円以上 400円未満	400円以上	無回答
全 体	202	4.0	40.1	18.8	1.0	2.5	33.7
1968年以前	1	-	-	100.0	-	-	-
1969年～1978年	27	18.5	44.4	7.4	-	3.7	25.9
1979年～1988年	35	5.7	42.9	8.6	-	8.6	34.3
1989年～1998年	48	-	35.4	27.1	-	2.1	35.4
1999年～2008年	76	-	40.8	17.1	2.6	-	39.5
2009年～2018年	15	6.7	40.0	40.0	-	-	13.3

特に大きな差異はみられませんが、「200円以上300円未満」は“1989年～1998年”で27.1%と、やや高くなっています。

【戸数別／負担額／各戸の専有面積の割合に応じた負担】

(%)

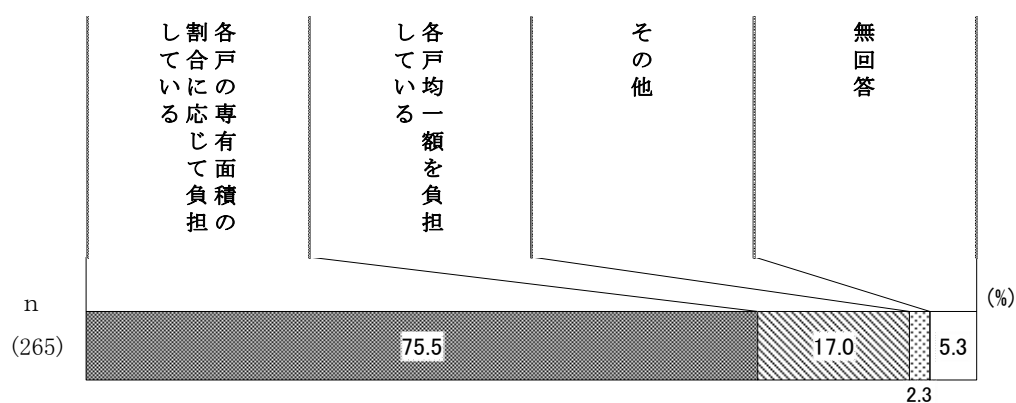
	全 体	100円未満	100円以上 200円未満	200円以上 300円未満	300円以上 400円未満	400円以上	無回答
全 体	202	4.0	40.1	18.8	1.0	2.5	33.7
20戸以下	18	11.1	44.4	11.1	-	5.6	27.8
21～30戸	22	9.1	36.4	22.7	-	4.5	27.3
31～50戸	56	3.6	32.1	32.1	-	1.8	30.4
51～75戸	33	3.0	39.4	15.2	6.1	3.0	33.3
76～100戸	21	4.8	52.4	14.3	-	-	28.6
101～150戸	27	-	37.0	7.4	-	-	55.6
151～200戸	12	-	58.3	25.0	-	-	16.7
201戸以上	13	-	46.2	-	-	7.7	46.2

「200円以上300円未満」が「31～50戸」で3割を超えています。

(2) 修繕積立金負担方法

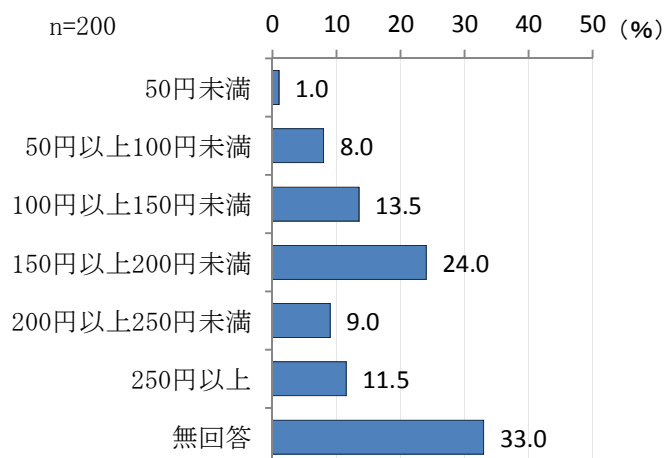
問18 修繕積立金はどのように負担していますか。(1つだけに○)また、具体的な金額はいくらですか。(直接記入)

■負担方法



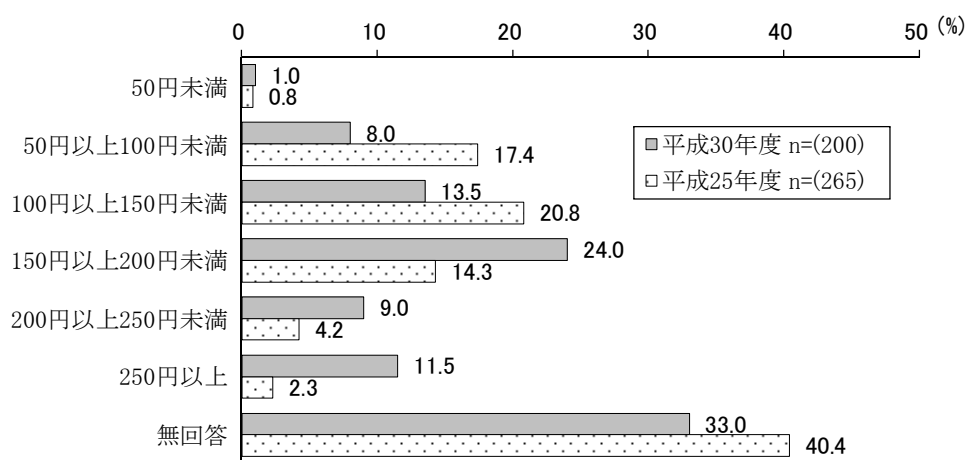
「各戸の専有面積の割合に応じて負担している」が75.5%と最も高くなっています。また、「各戸均一額を負担している」は17.0%となっています。

■負担額／各戸の専有面積の割合に応じた負担



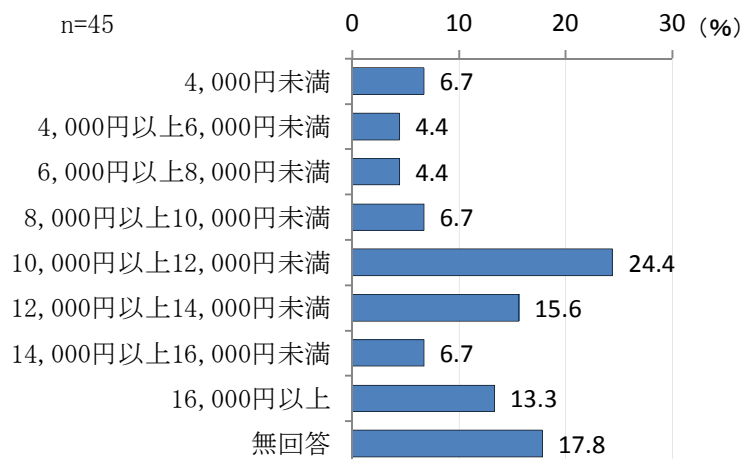
「150円以上200円未満」(24.0%)が最も高く、次いで「100円以上150円未満」(13.5%)となっています。

【前回調査結果との比較】



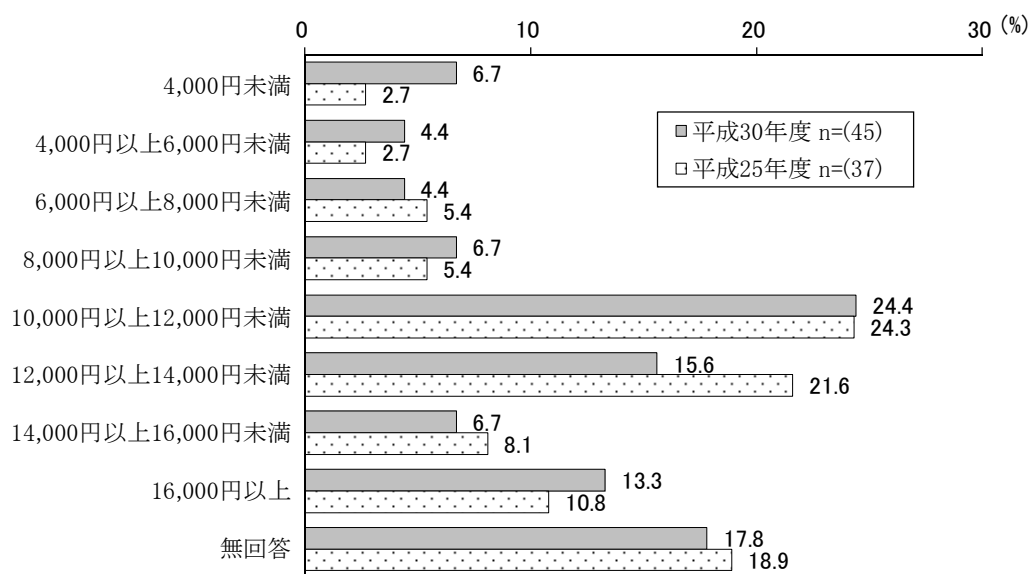
平成25年度と比較すると、概ね、150円未満では減少、150円以上では増加となっています。

■負担額／各戸均一額を負担



「10,000円以上12,000円未満」(24.4%) が最も高く、次いで「12,000円以上14,000円未満」(15.6%) となっています。

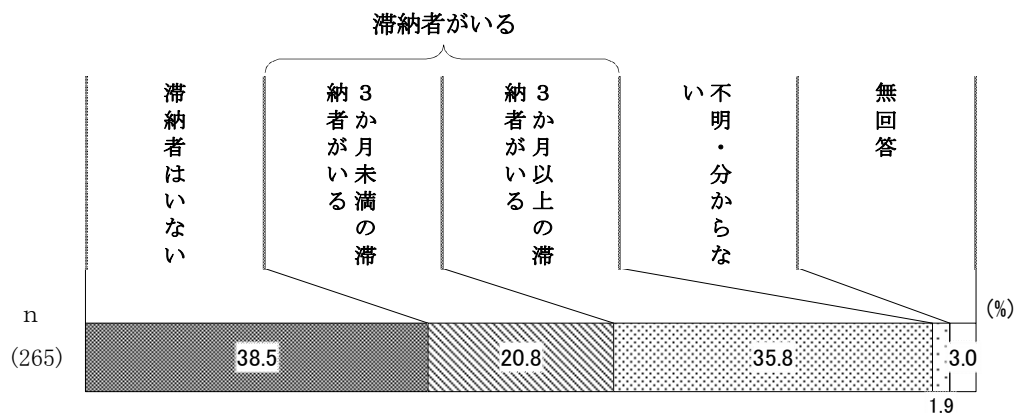
【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較すると、どちらも「10,000円以上12,000円未満」で最も高くなっています。

(3) 滞納住戸の有無

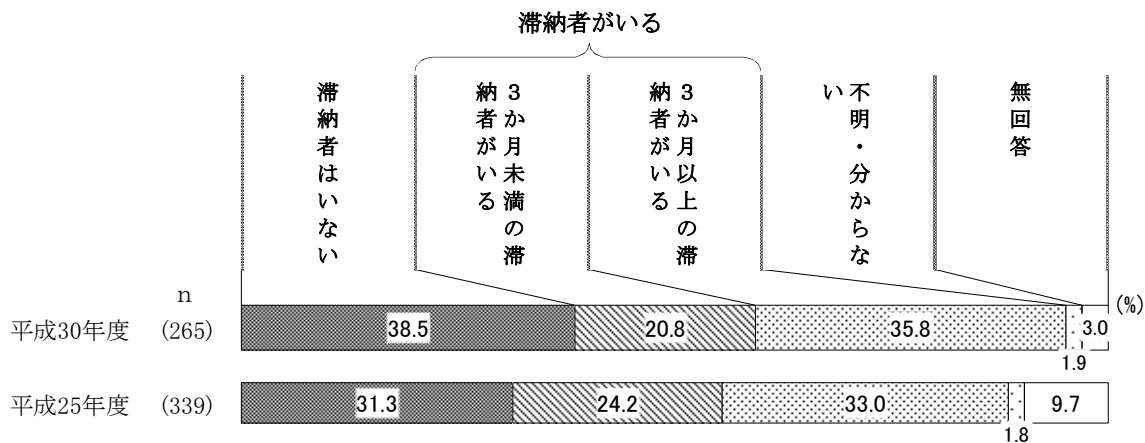
問19 管理費または修繕積立金を滞納している住戸はありますか。(1つだけに○)



「3か月未満の滞納者がある」(20.8%)と「3か月以上の滞納者がある」(35.8%)を合わせた、「滞納者がある」は5割台半ばとなっています。

一方、「滞納者はいない」は約4割となっています。

【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較すると、「滞納者はいない」は7.2ポイント高くなっています。

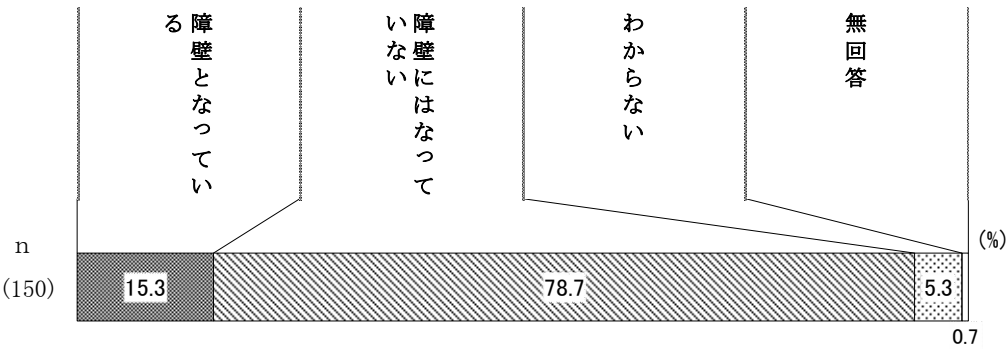
【高齢者世帯の割合別】

	全 体	滞納者はいない	滞納者がいる		不明・分からない	無回答
			3か月未満の滞納者がいる	3か月以上の滞納者がいる		(%)
全 体	265	38.5	20.8	35.8	1.9	3.0
5割以上	33	30.3	27.3	39.4	-	3.0
3割～5割程度	54	33.3	24.1	40.7	1.9	-
1割～3割未満程度	68	48.5	16.2	30.9	2.9	1.5
1割未満	41	48.8	22.0	24.4	2.4	2.4
分からない	59	30.5	18.6	44.1	1.7	5.1

《滞納者がいる》をみると、高齢者世帯の割合が“1割未満”、“1割～3割未満程度”の4割台に対し、高齢者世帯の割合が“3割～5割程度”、“5割～8割程度”では6割台となっています。

(4) 滞納者存在の障壁具合

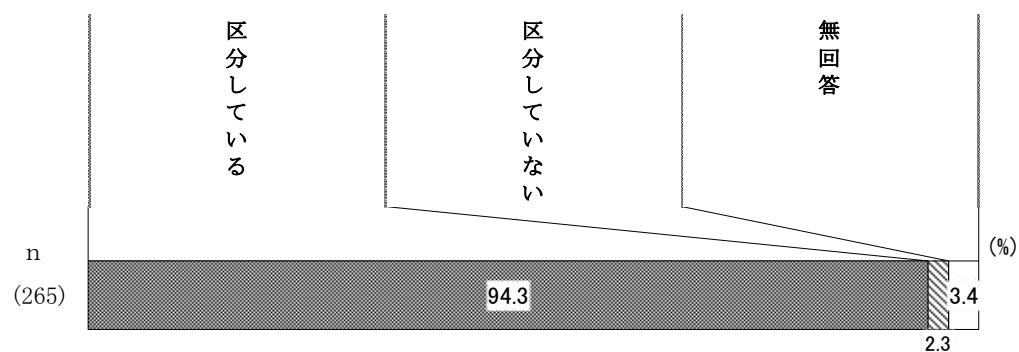
問19で「2. 3か月未満の滞納者がいる」「3. 3か月以上の滞納者がいる」とお答えの方へ
問19-1 滞納者の存在が管理修繕を行う障壁となっていますか。(1つだけに○)



「障壁にはなっていない」が約8割となっています。

(5) 管理費と修繕積立金の区別

問20 管理費会計と修繕積立金会計は、区分していますか。(1つだけに○)

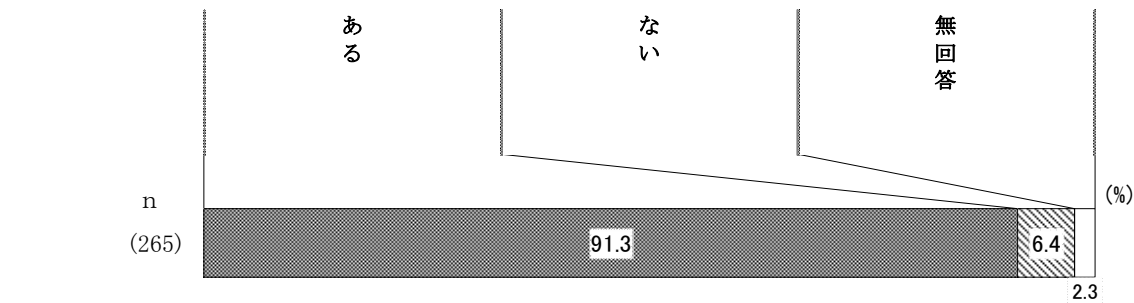


「区分している」が9割台となっています。

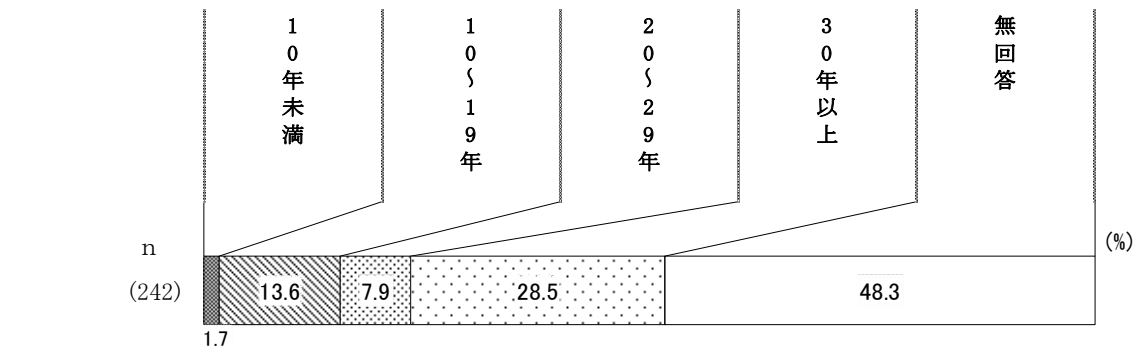
6. 計画修繕等の取り組み

(1) 長期修繕計画の有無

問21 貴マンションには「長期修繕計画」がありますか。(1つだけに○)

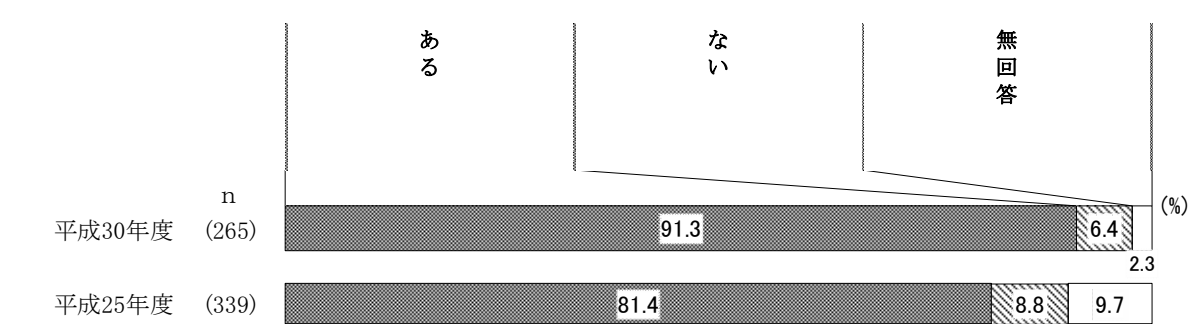


■ 期間



「ある」が9割台となっており、その期間としては「30年以上」が3割弱となっています。

【前回調査結果との比較】

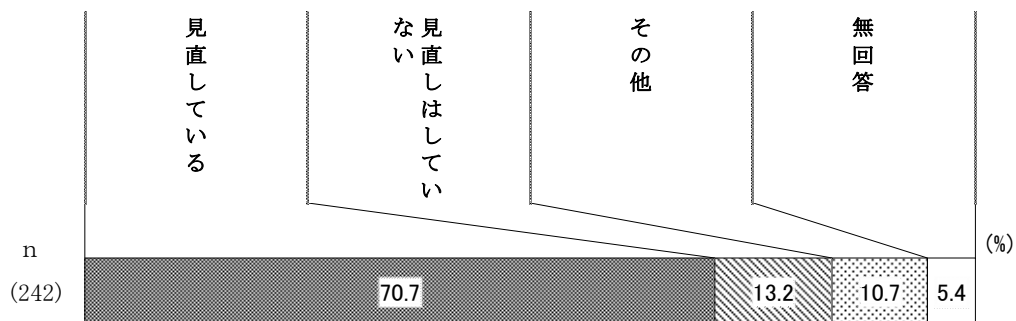


平成25年度と比較すると、「ある」が9.9ポイント高くなっています。

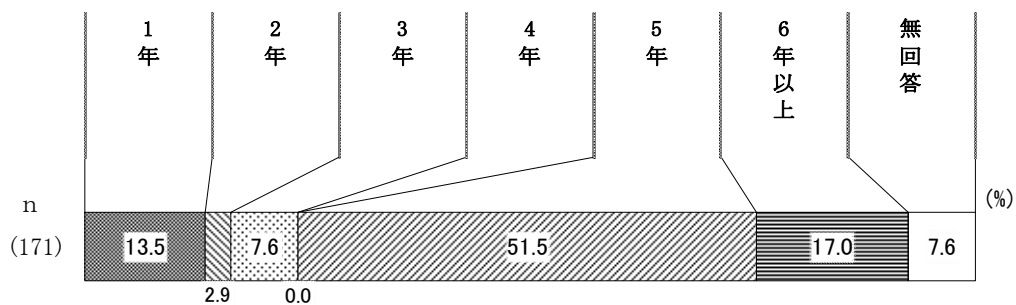
(2) 定期的見直しの有無

問21で「1. ある」とお答えの方へ

問21-1 計画の定期的な見直しを行っていますか。(1つだけに○)

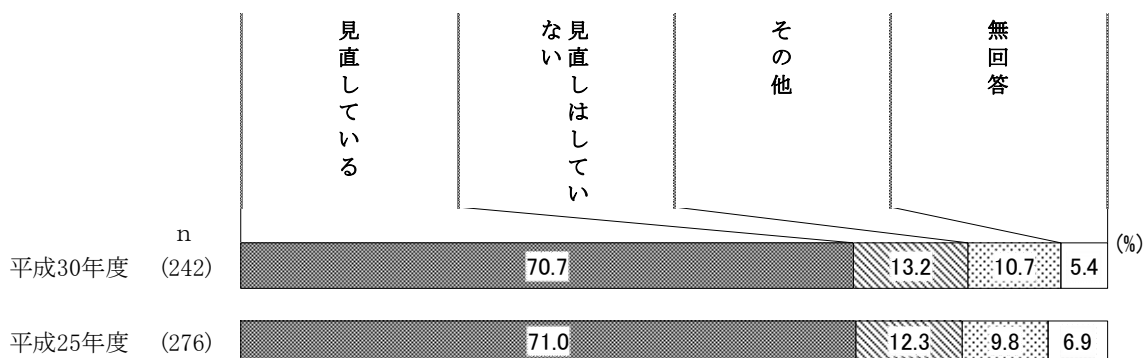


■ 期間



「見直している」が約7割となっており、その期間としては「5年」が半数を占めています。

【前回調査結果との比較】

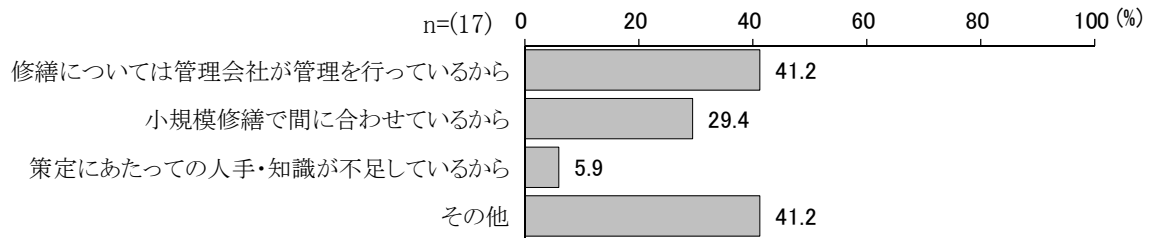


平成25年度と比較しても、特に大きな変化はみられませんでした。

(3) 長期修繕計画がない理由

問21で「2. ない」とお答えの方へ

問21-2 その理由はなぜですか。(当てはまるものすべてに○)

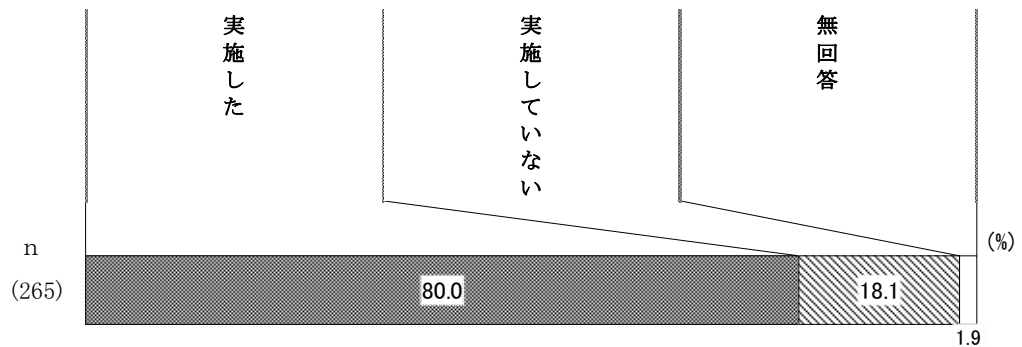


回答数が少ないため、参考として掲載します。

(4) 大規模修繕工事实施の有無

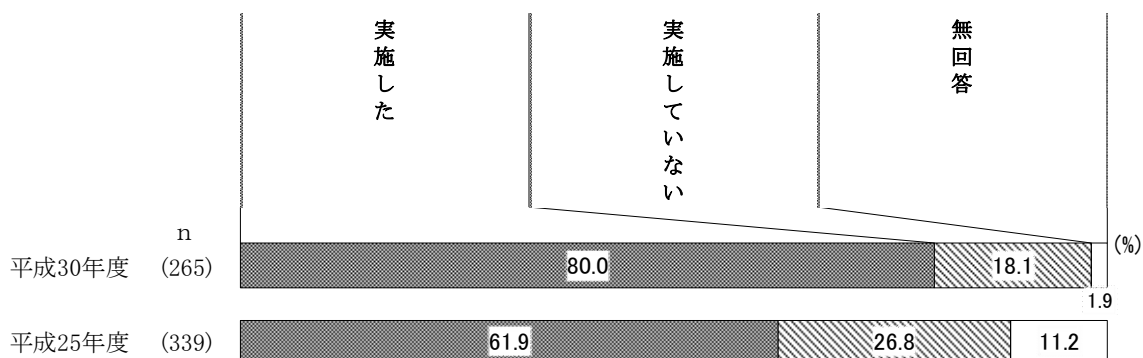
問22 貴マンションでは、これまでに大規模修繕工事を実施したことがありますか。

(1つだけに○)



「実施した」が8割となっています。

【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較すると、「実施した」は18.1ポイント高くなっています。

【竣工年別】

	(%)			
	全 体	実施した	実施していない	無回答
全 体	265	80.0	18.1	1.9
1968年以前	6	100.0	-	-
1969年～1978年	46	95.7	-	4.3
1979年～1988年	52	96.2	1.9	1.9
1989年～1998年	62	96.8	3.2	-
1999年～2008年	83	61.4	36.1	2.4
2009年～2018年	16	6.3	93.8	-

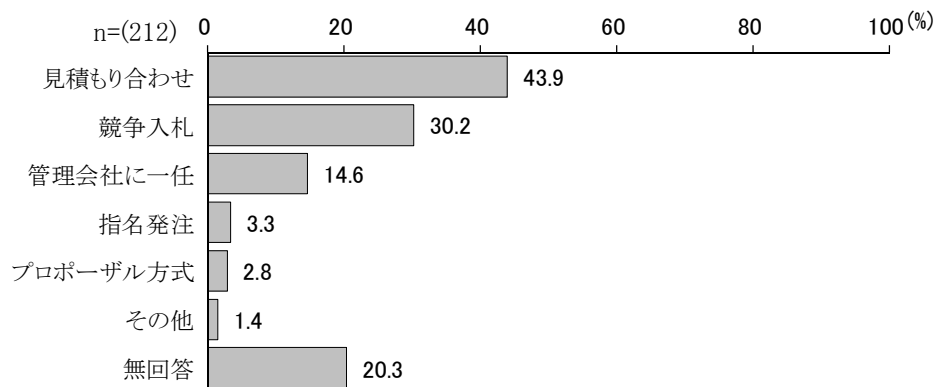
「実施した」が“1999年～2008年”では61.4%と、それ以前の9割台から低くなっています。

(5) 工事発注方法

問22で「1. 実施した」とお答えの方へ

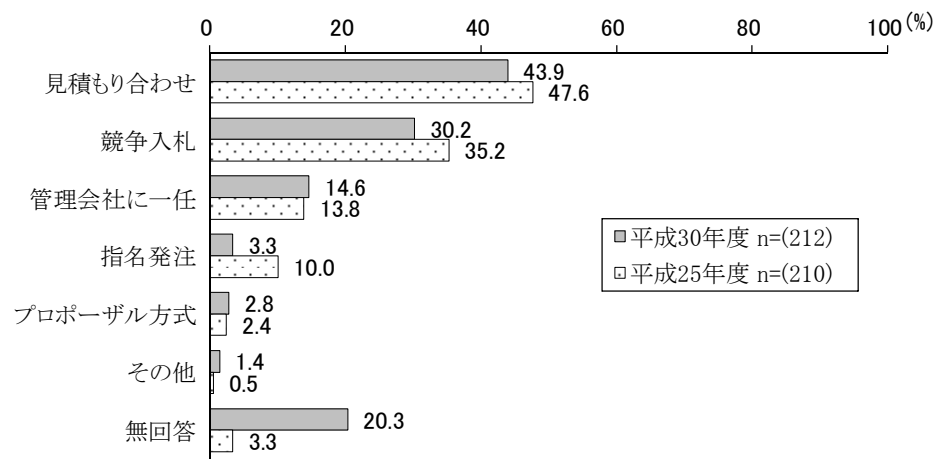
問22-1 工事の発注にあたって、どのような方法をとりましたか。

(当てはまるものすべてに○)



「見積もり合わせ」(43.9%) が最も高く、次いで「競争入札」(30.2%) となっています。

【前回調査結果との比較】



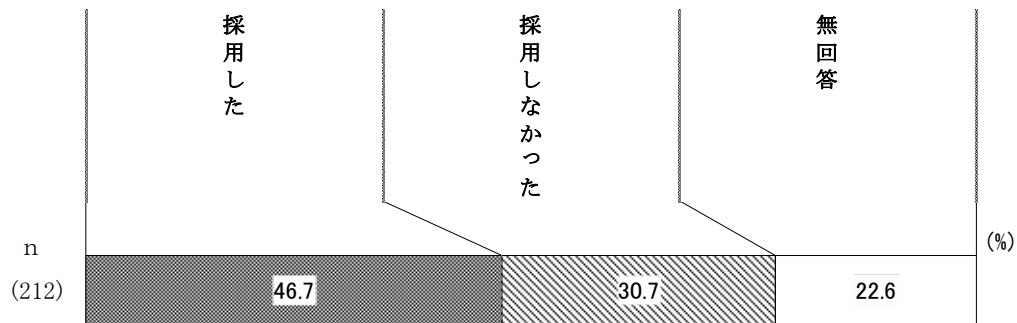
平成25年度と比較しても、特に大きな変化はみられませんでした。

(6) 施工監理採用の有無

問22で「1. 実施した」とお答えの方へ

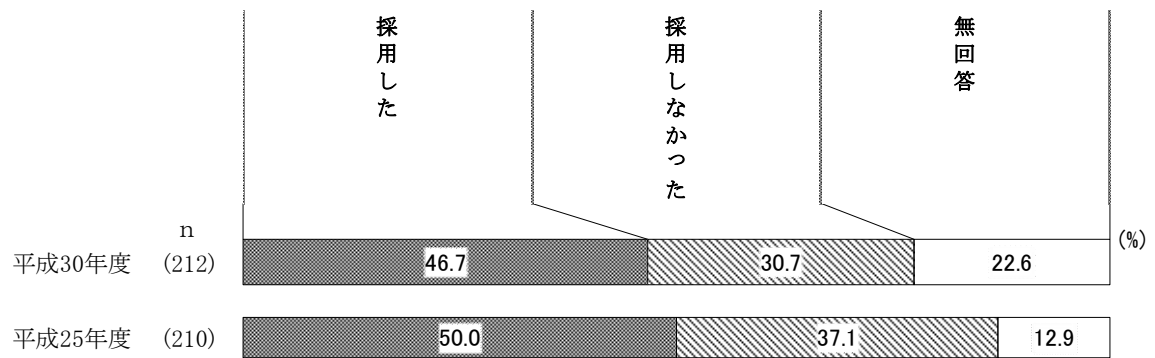
問22-2 修繕工事では、工事期間中の「施工監理」（第三者のチェック）を採用しましたか。

(1つだけに○)



「採用した」が46.7%、「採用しなかった」が30.7%となっています。

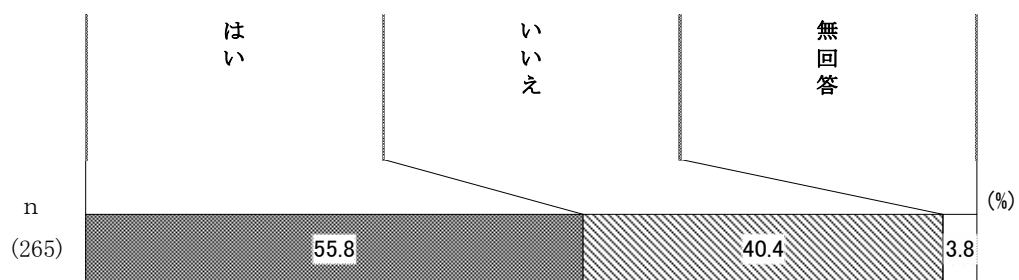
【前回調査結果との比較】



平成25年度では「採用した」と「採用しなかった」のポイント差が12.9ポイントだったのに対して、平成30年度は16.0ポイント差であり、ポイント差が大きくなりました。

(7) 専門委員会の有無

問23 貴マンションでは、大規模修繕や長期修繕計画に関する「専門委員会」を設置していますか。(1つだけに○)



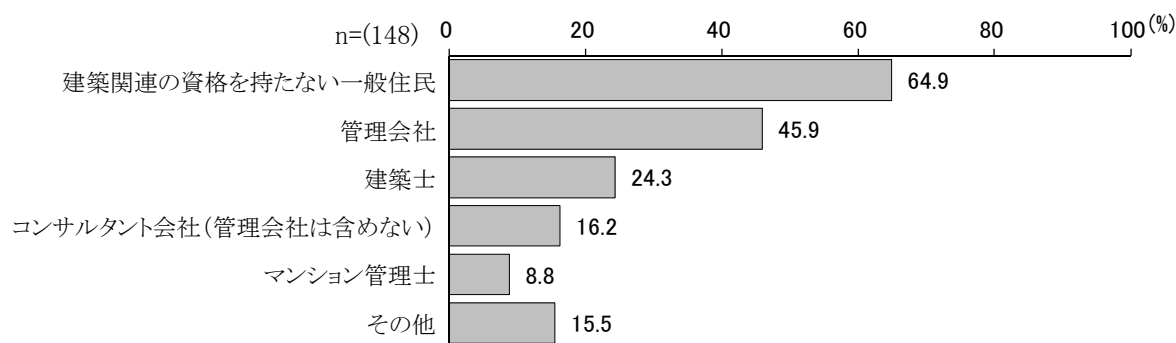
「はい」が5割台半ばとなっています。

(8) 専門委員会への参画者

問23で「1. はい」とお答えの方へ

問23-1 「専門委員会」にはどのような方が参画されていますか。

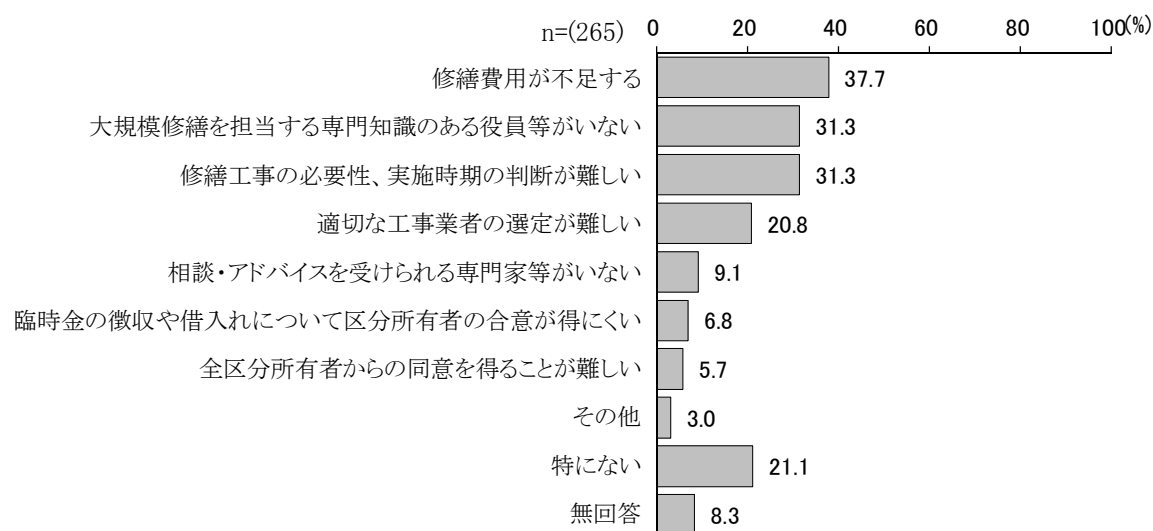
(当てはまるものすべてに○)



「建築関連の資格を持たない一般住民」(64.9%)が最も高く、次いで「管理会社」(45.9%)となっています。

(9) 大規模修繕工事で予想される困難

問24 今後大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることがありますか。(3つまで○)



「修繕費用が不足する」(37.7%)が最も高く、以下「大規模修繕を担当する専門知識のある役員等がない」「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」(ともに31.3%)、「適切な工事業者の選定が難しい」(20.8%)と続きます。

第4章 調査結果の詳細

【竣工年別】

(%)

	全 体	修繕費用 が不足する	大規模修繕を担当する専門知識のある役員等がない	修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい	適切な工事業者の選定が難しい	相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい	全区分所有者からの同意を得ることが難しい
全 体	265	37.7	31.3	31.3	20.8	9.1	6.8	5.7
1968年以前	6	66.7	16.7	16.7	16.7	16.7	-	-
1969年～1978年	46	21.7	34.8	15.2	28.3	13.0	8.7	6.5
1979年～1988年	52	44.2	40.4	36.5	21.2	15.4	9.6	3.8
1989年～1998年	62	46.8	25.8	43.5	24.2	8.1	3.2	4.8
1999年～2008年	83	39.8	30.1	30.1	15.7	4.8	7.2	7.2
2009年～2018年	16	6.3	25.0	25.0	12.5	-	6.3	6.3

	全 体	その他	特にない	無回答
全 体	265	3.0	21.1	8.3
1968年以前	6	-	33.3	-
1969年～1978年	46	2.2	34.8	4.3
1979年～1988年	52	-	13.5	3.8
1989年～1998年	62	4.8	11.3	9.7
1999年～2008年	83	3.6	22.9	9.6
2009年～2018年	16	6.3	31.3	25.0

“1979年～1988年”、“1989年～1998年”で高くなっている項目が目立ち、「修繕費用が不足する」が、それぞれ44.2%、46.8%、「大規模修繕を担当する専門知識のある役員等がない」が“1979～1988年”で40.4%、「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」が“1989年～1998年”で43.5%と高くなっています。

【戸数別】

(%)

	全 体	修繕費用 が不足する	大規模修繕を担当する専門知識のある役員等がない	修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい	適切な工事業者の選定が難しい	相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい	全区分所有者からの同意を得ることが難しい
全 体	265	37.7	31.3	31.3	20.8	9.1	6.8	5.7
20戸以下	27	51.9	37.0	25.9	33.3	18.5	11.1	3.7
21～30戸	41	41.5	39.0	24.4	17.1	7.3	7.3	2.4
31～50戸	74	37.8	32.4	40.5	17.6	4.1	9.5	8.1
51～75戸	43	46.5	30.2	20.9	25.6	16.3	7.0	9.3
76～100戸	25	24.0	44.0	48.0	36.0	12.0	-	12.0
101～150戸	30	36.7	23.3	23.3	6.7	10.0	6.7	-
151～200戸	12	16.7	8.3	25.0	16.7	-	-	-
201戸以上	13	15.4	7.7	38.5	15.4	-	-	-

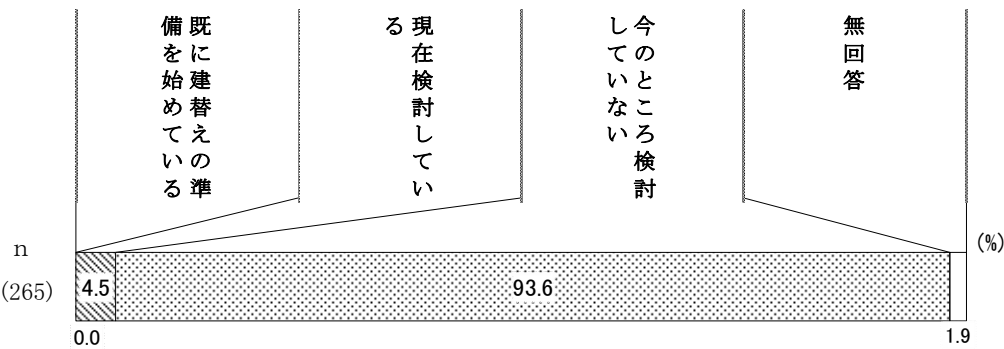
	全 体	その他	特にない	無回答
全 体	265	3.0	21.1	8.3
20戸以下	27	3.7	18.5	-
21～30戸	41	-	22.0	7.3
31～50戸	74	2.7	20.3	8.1
51～75戸	43	7.0	14.0	7.0
76～100戸	25	4.0	12.0	8.0
101～150戸	30	-	40.0	10.0
151～200戸	12	-	25.0	25.0
201戸以上	13	7.7	23.1	15.4

「修繕費用が不足する」が“21～30戸”で41.5%、“51～75戸”で46.5%、「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」が“31～50戸”で40.5%と高くなっています。

7. 建替えの取り組み

(1) 建替え検討の有無

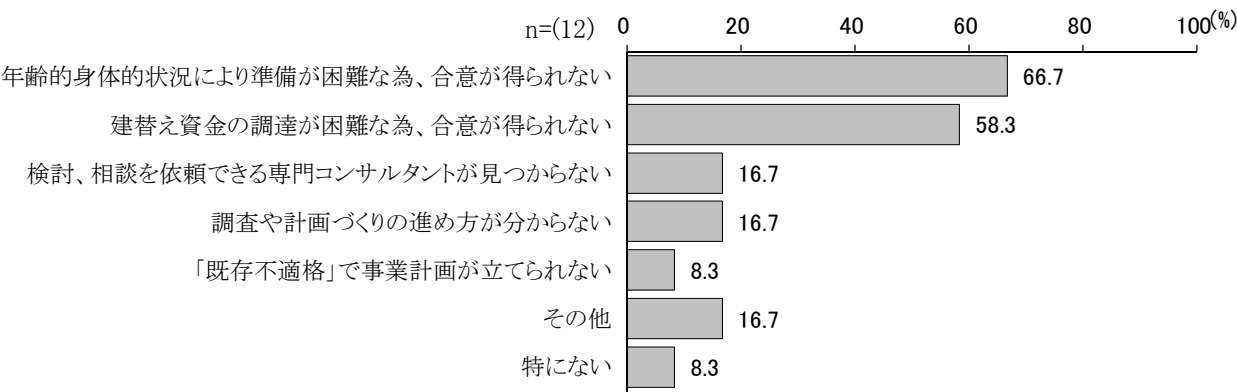
問25 貴マンションでは、建替えについて検討していますか(建替えに向けた調査、建替計画の作成等)。(1つだけに○)



「今のところ検討していない」が9割台半ばとなっています。

(2) 建替え検討上の困難

問25で「1. 既に建替えの準備を始めている」か「2. 現在検討している」とお答えの方へ
問25-1 建替えを検討する上で困難なこと、困難だったことはありますか。(3つまで○)

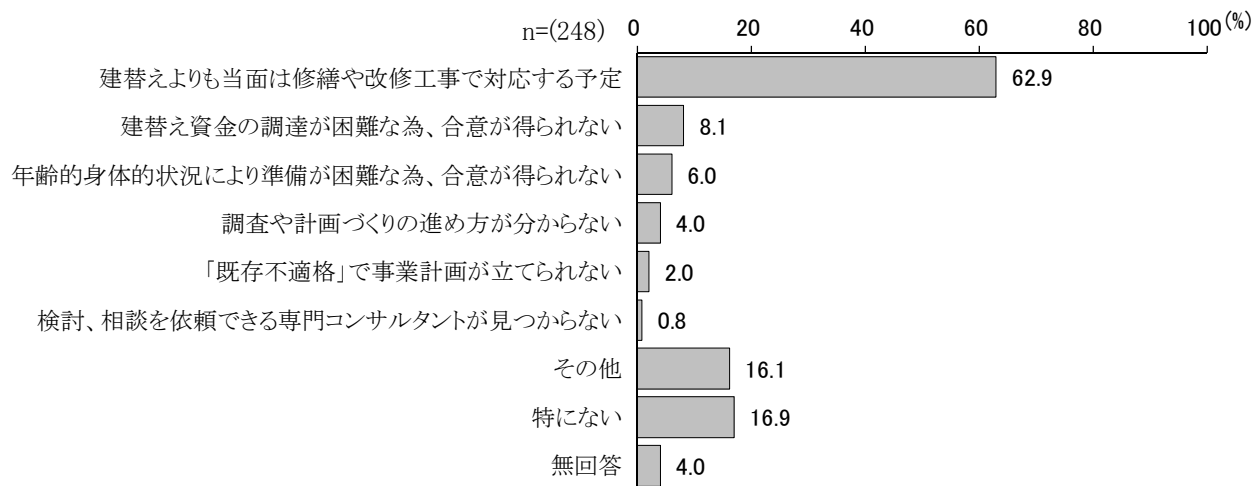


回答数が少ないため、参考として掲載します。

(3) 建替えを検討しない理由

問25で「3. 今のところ検討していない」とお答えの方へ

問25-2 建替えを検討しない理由はありますか。(3つまで○)

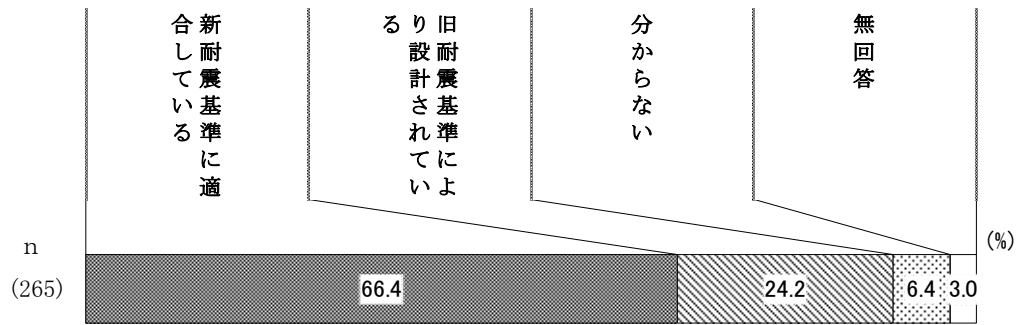


「建替えよりも当面は修繕や改修工事に対応する予定」(62.9%) が最も高くなっています。

8. 耐震診断・改修等

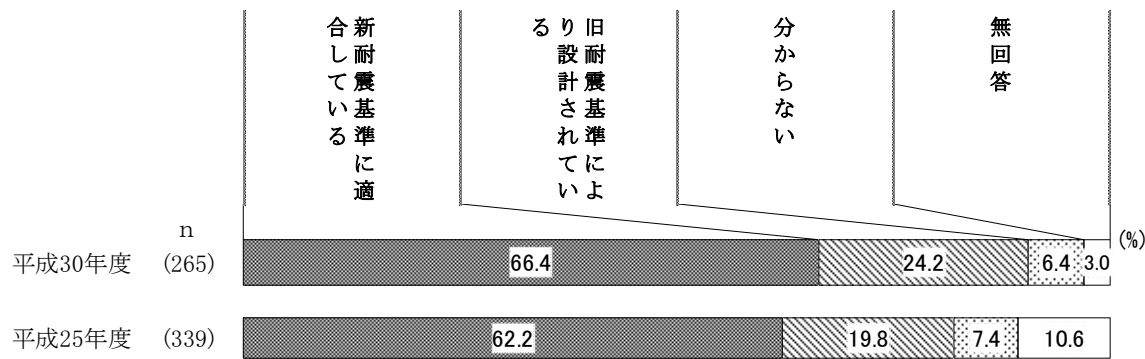
(1) 「新耐震基準」への適合

問26 貴マンションは、建築基準法の「新耐震基準」に適合していますか。(1つだけに○)



「新耐震基準に適合している」が6割台半ば、「旧耐震基準により設計されている」が2割台半ばとなっています。

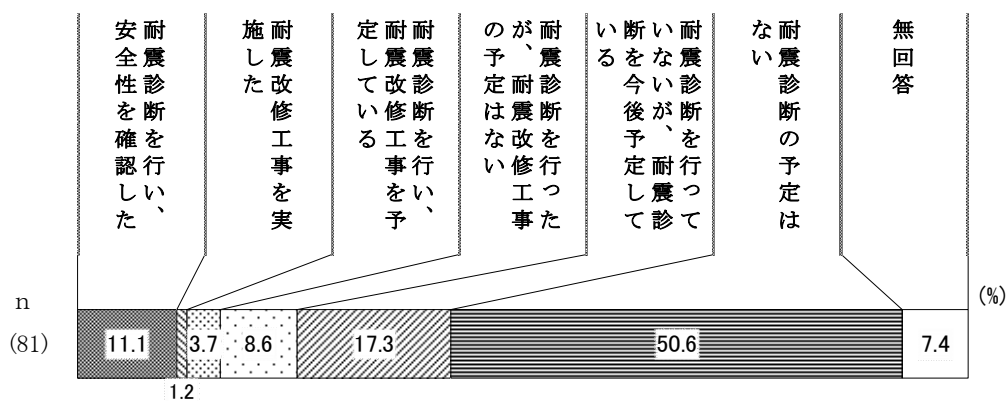
【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較しても、特に大きな変化はみられませんでした。

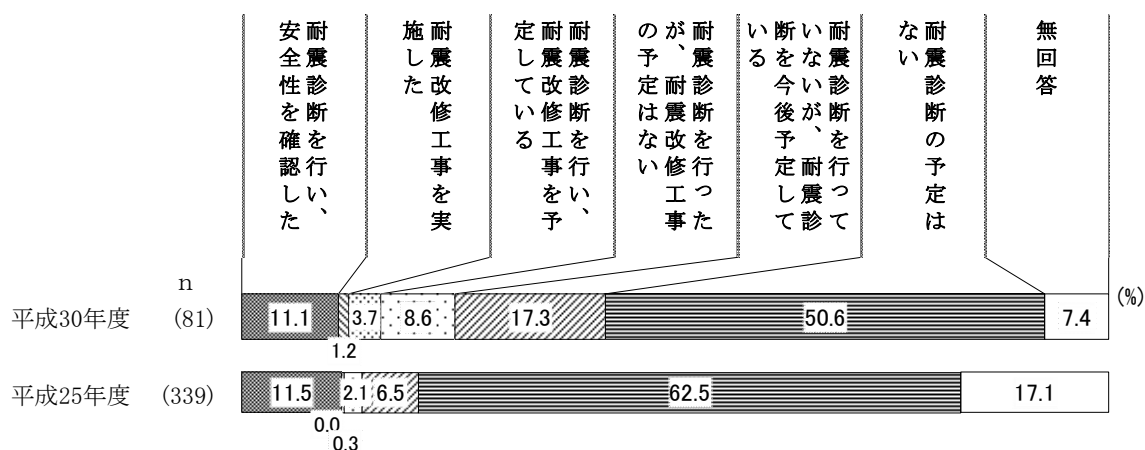
(2) 耐震化の進捗状況

問26で「2. 旧耐震基準により設計されている」または「3. 分からない」とお答えの方へ
 問26-1 貴マンションの耐震化は、どこまで進んでいますか。(1つだけに○)



「耐震診断の予定はない」が約5割、「耐震診断を行っていないが、耐震診断を今後予定している」「耐震診断を行い、安全性を確認した」が、ともに1割台となっています。

【前回調査結果との比較】

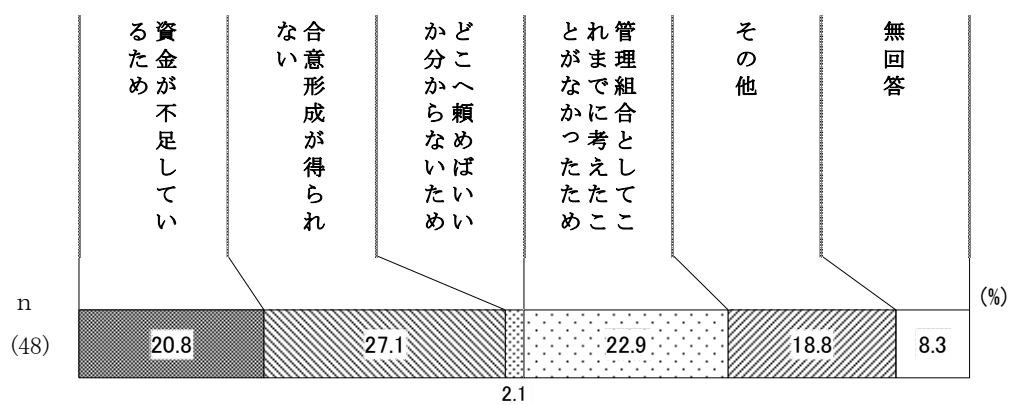


平成25年度と比較すると、「耐震診断の予定はない」が11.9ポイント低くなっています。

(3) 耐震診断・改修をしない理由

問26-1で「4. 耐震診断を行ったが、耐震改修工事の予定はない」または「6. 耐震診断の予定はない」とお答えの方へ

問26-2 耐震診断または耐震改修を行わない理由として最も当てはまるものは何ですか。
(1つだけに○)



分散傾向にあり、「合意形成が得られない」「管理組合としてこれまでに考えたことがなかったため」「資金が不足しているため」が2割台となっています。

9. 防災への取り組み

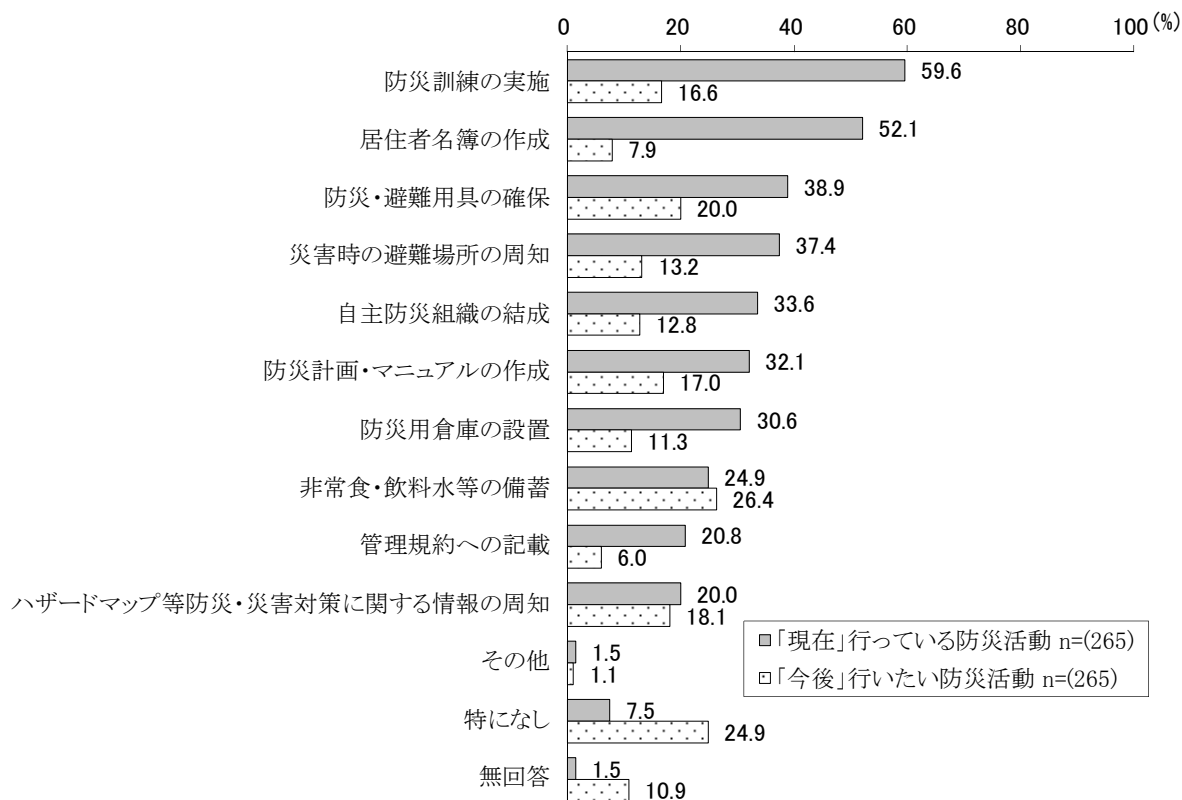
(1) 現在行っている、今後行いたい防災活動

問27 貴マンションで防災に関して「現在」行っていることはありますか。

(当てはまるものすべてに○)

問28 貴マンションで防災に関して「今後」新たに行いたいことはありますか。

(当てはまるものすべてに○)

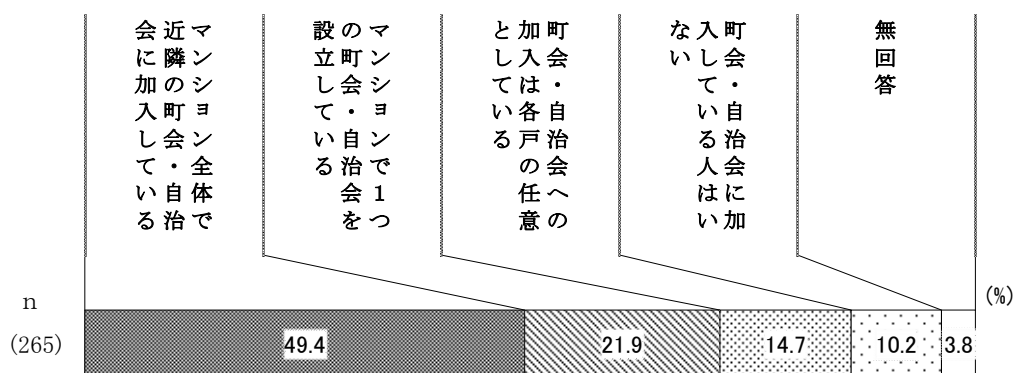


“現在”行っている防災活動は、「防災訓練の実施」(59.6%)が最も高く、次いで「居住者名簿の作成」(52.1%)となっています。

また、“今後”新たに行いたい防災活動としては、「非常食・飲料水等の備蓄」(26.4%)が最も高く、以下「防災・避難用具の確保」(20.0%)、「ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の周知」(18.1%)、「防災計画・マニュアルの作成」(17.0%)、「防災訓練の実施」(16.6%)と続き、「特になし」も24.9%となっています。

(2) 町会・自治会加入の有無

問29 地域の町会・自治会に加入していますか。(1つだけに○)



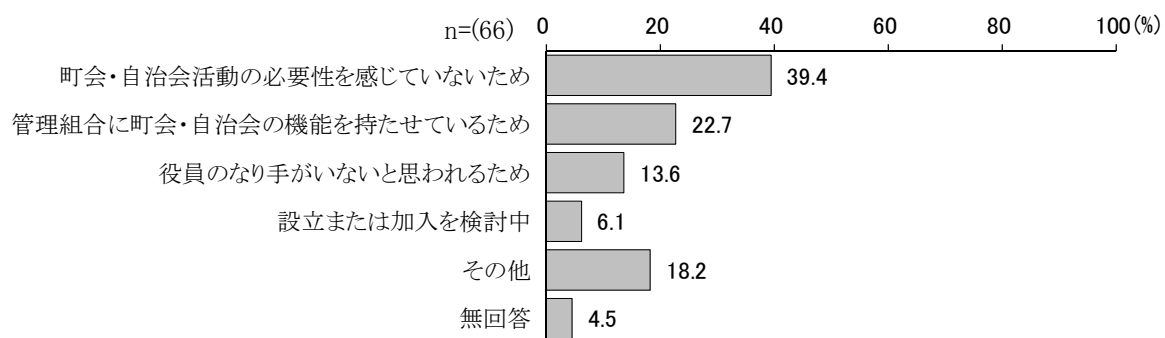
「マンション全体で近隣の町会・自治会に加入している」(49.4%)が最も高く、次いで「マンションで1つの町会・自治会を設立している」(21.9%)となっています。

(3) 町会・自治会への非加入理由

問29で「3. 町会・自治会への加入は各戸の任意としている」または「4. 町会・自治会に加入している人はいない」とお答えの方へ

問29-1 町会・自治会へ加入しておらず、設立もしていない理由は何ですか。

(当てはまるものすべてに○)



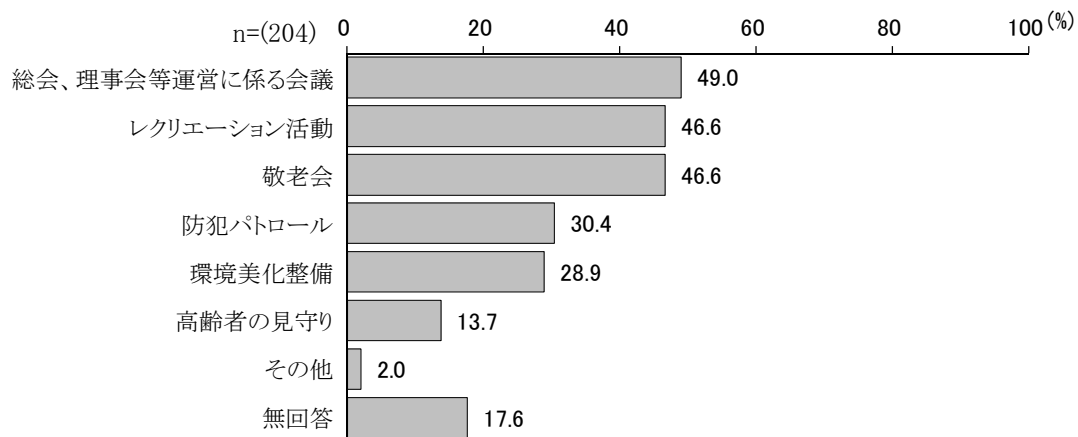
「町会・自治会活動の必要性を感じていないため」(39.4%)が最も高く、次いで「管理組合に町会・自治会の機能を持たせているため」(22.7%)となっています。

(4) 行っているコミュニティ活動

問29で「1. マンション全体で～」または「2. マンションで1つの～」、問29-1で「1. 管理組合に～」とお答えの方へ

問29-2 次の中で、コミュニティ活動として行っているものをお答えください。

(当てはまるものすべてに○)

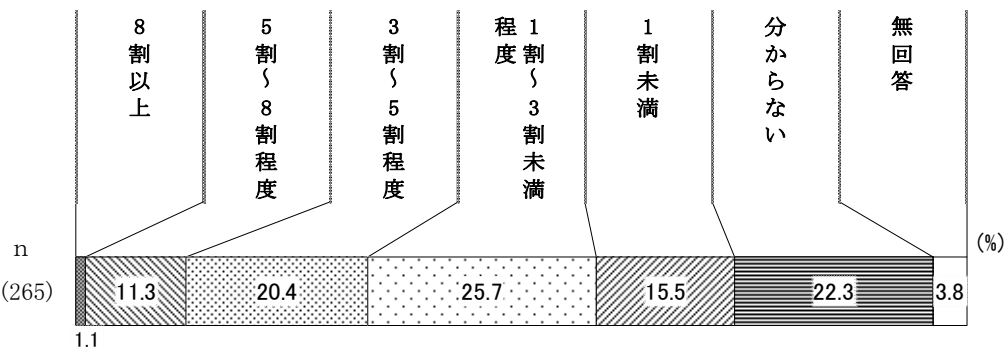


「総会、理事会等運営に係る会議」(49.0%) が最も高く、「レクリエーション活動」「敬老会」(ともに46.6%) が僅差で続きます。

10. 居住者の高齢化の状況

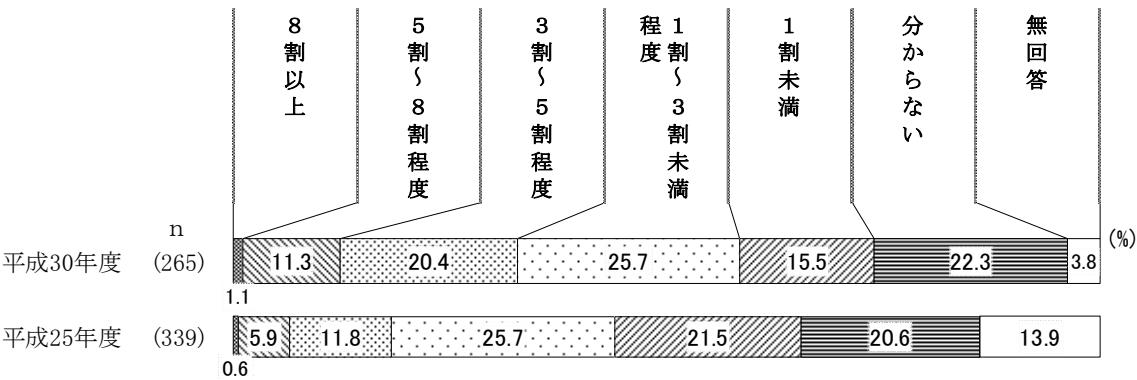
(1) 高齢者世帯の割合

問30 貴マンションでは、65歳以上の高齢者のみで居住している世帯はおおむねどのぐらいの割合になっていますか。(1つだけに○)



「1割～3割未満程度」が2割台半ば、「3割～5割程度」が約2割となっています。

【前回調査結果との比較】



平成25年度と比較すると、「3割～5割程度」が8.6ポイント、「5割～8割程度」が5.4ポイント高くなっています。

第4章 調査結果の詳細

【竣工年別】

(%)

	全 体	8割以上	5割～8割 程度	3割～5割 程度	1割～3割 未満程度	1割未満	分からない	無回答
全 体	265	1.1	11.3	20.4	25.7	15.5	22.3	3.8
1968年以前	6	-	33.3	50.0	16.7	-	-	-
1969年～1978年	46	4.3	28.3	43.5	10.9	-	8.7	4.3
1979年～1988年	52	1.9	13.5	36.5	28.8	1.9	15.4	1.9
1989年～1998年	62	-	9.7	11.3	35.5	12.9	25.8	4.8
1999年～2008年	83	-	2.4	6.0	26.5	27.7	32.5	4.8
2009年～2018年	16	-	-	-	18.8	56.3	25.0	-

竣工年が古いほど高齢者世帯の割合が高くなっており、“1969年～1978年”では「3割～5割程度」が4割台半ばとなっています。

【戸数別】

(%)

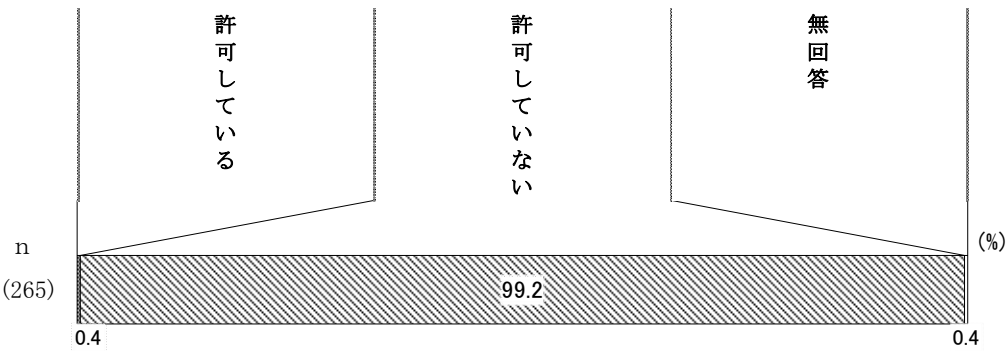
	全 体	8割以上	5割～8割 程度	3割～5割 程度	1割～3割 未満程度	1割未満	分からない	無回答
全 体	265	1.1	11.3	20.4	25.7	15.5	22.3	3.8
20戸以下	27	7.4	29.6	29.6	25.9	-	3.7	3.7
21～30戸	41	-	17.1	29.3	22.0	9.8	19.5	2.4
31～50戸	74	1.4	5.4	20.3	31.1	14.9	21.6	5.4
51～75戸	43	-	11.6	11.6	23.3	25.6	23.3	4.7
76～100戸	25	-	12.0	16.0	24.0	24.0	24.0	-
101～150戸	30	-	3.3	13.3	26.7	13.3	36.7	6.7
151～200戸	12	-	8.3	33.3	16.7	16.7	25.0	-
201戸以上	13	-	7.7	15.4	23.1	23.1	30.8	-

「1割～3割未満程度」が“31～50戸”で、「3割～5割程度」が“21～30戸”で3割前後となっています。

1 1. 民泊

(1) 許可の有無

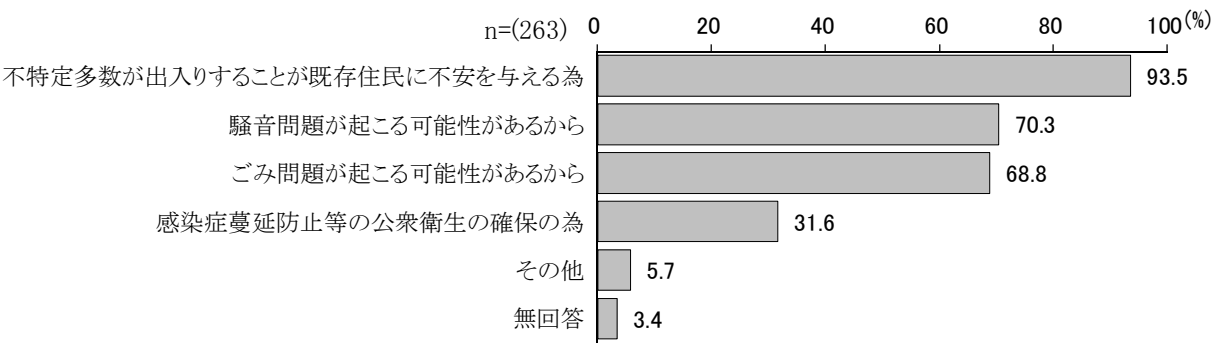
問31 貴マンションでは民泊を許可していますか。(1つだけに○)
なお民泊とは、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指します。



「許可していない」が99.2%となっています。

(2) 民泊不許可の理由

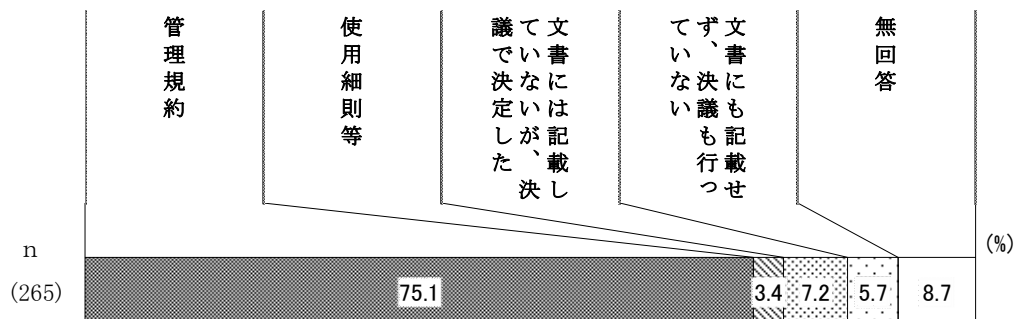
問31で「2. 許可していない」とお答えの方へ
問31-1 その理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)



「不特定多数が出入りすることが既存住民に不安を与える為」(93.5%)が最も高く、以下「騒音問題が起こる可能性があるから」(70.3%)、「ごみ問題が起こる可能性があるから」(68.8%)と続きます。

(3) 民泊可否の記載文書

問32 民泊の可否について明記している文書は次のうちどれですか。(1つだけに○)

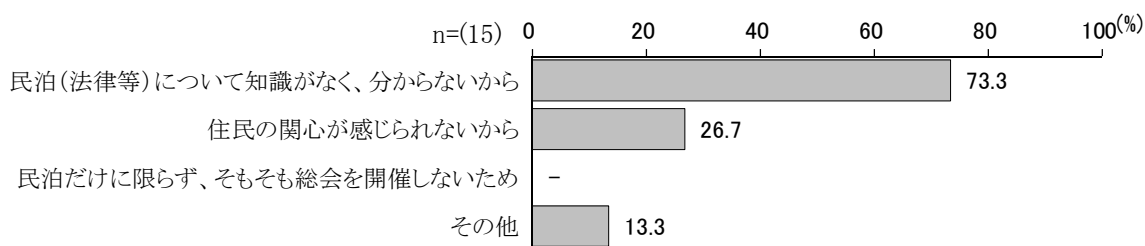


「管理規約」が7割台半ばとなっています。

(4) 記載や決議がない理由

問32で「4. 文書にも記載せず、決議も行っていない」とお答えの方へ

問32-1 その理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)



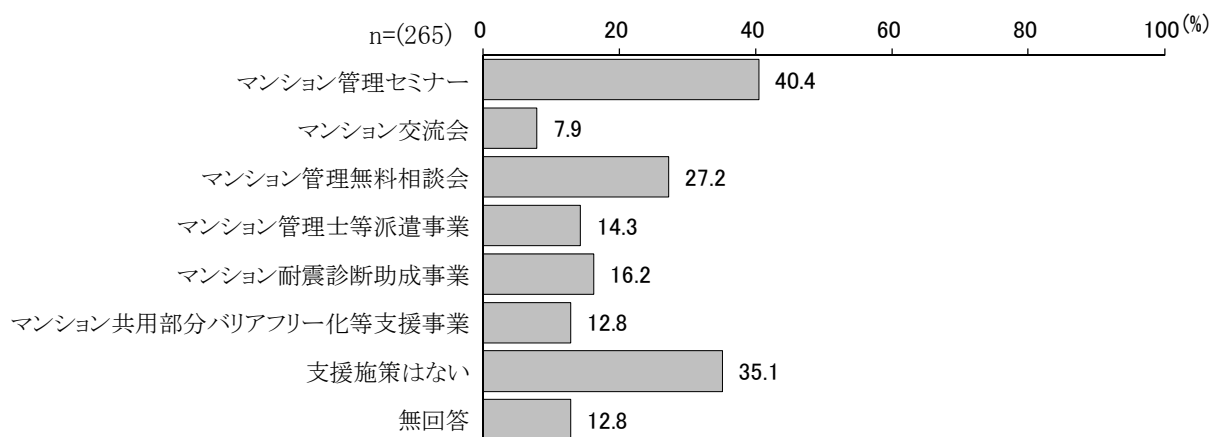
回答数が少ないため、参考として掲載します。

12. 船橋市のマンション施策

(1) 支援施策

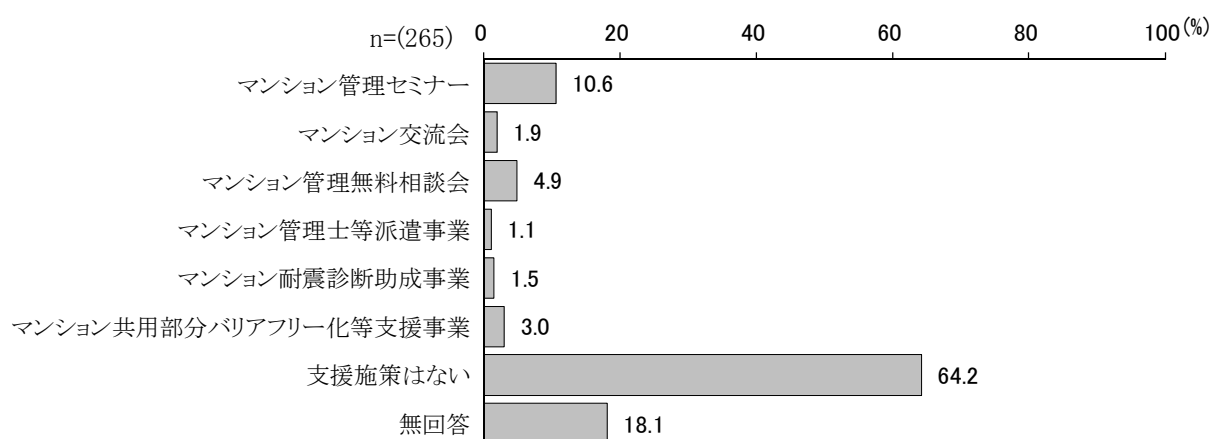
問33 船橋市では、分譲マンションに関して、下記の支援施策を実施しています。活用状況についてそれぞれ該当するものに○を付けてください。

①知っている支援施策（当てはまるものすべてに○）



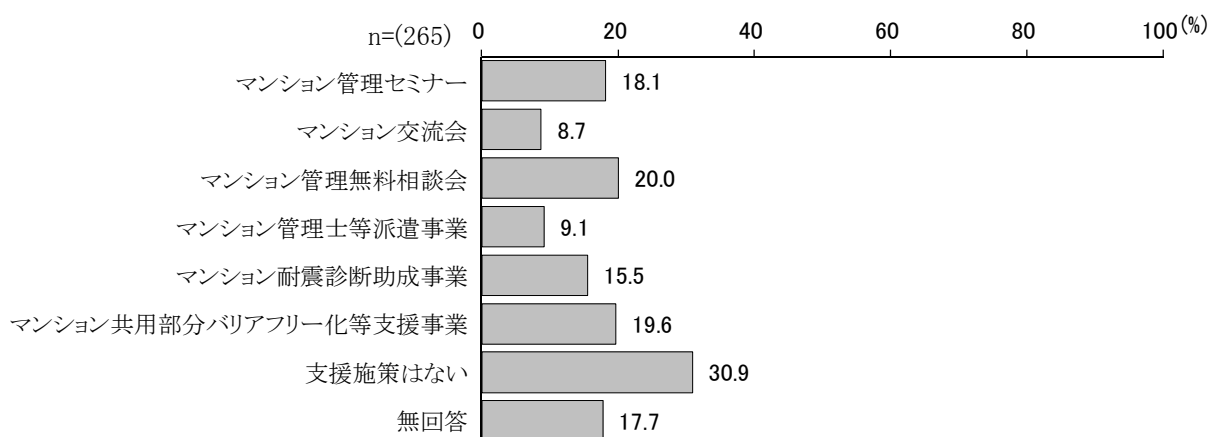
「マンション管理セミナー」(40.4%)で最も高く、「マンション管理無料相談会」(27.2%)が続いています。一方、「支援施策はない」は3割台半ばとなっています。

②活用したことがある支援施策（当てはまるものすべてに○）



「支援施策はない」が6割台半ばと高くなっています。

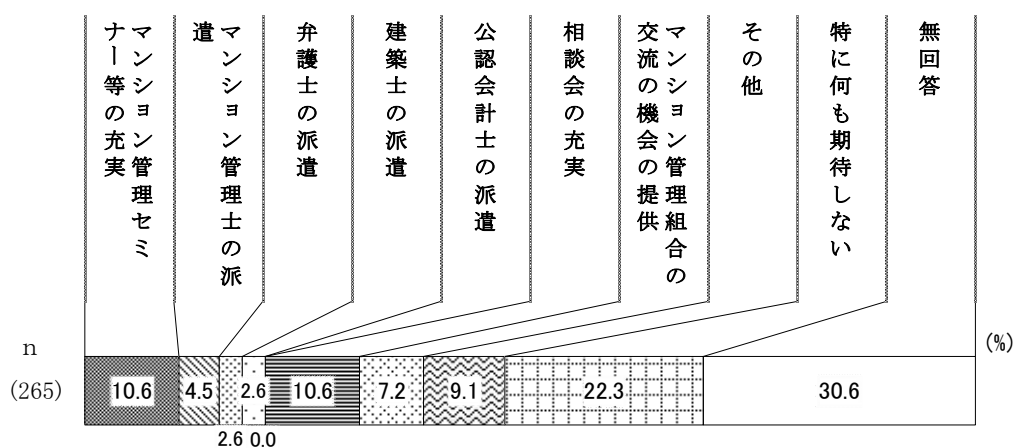
③今後活用したい支援施策（当てはまるものすべてに○）



「マンション管理無料相談会」（20.0%）、「マンション共用部分バリアフリー化等支援事業」（19.6%）、「マンション管理セミナー」（18.1%）などが上位となっています。一方、「支援施策はない」は約3割となっています。

（2）マンション管理で市に最も期待すること

問34 マンション管理において、船橋市に最も期待することは何ですか。（1つだけに○）



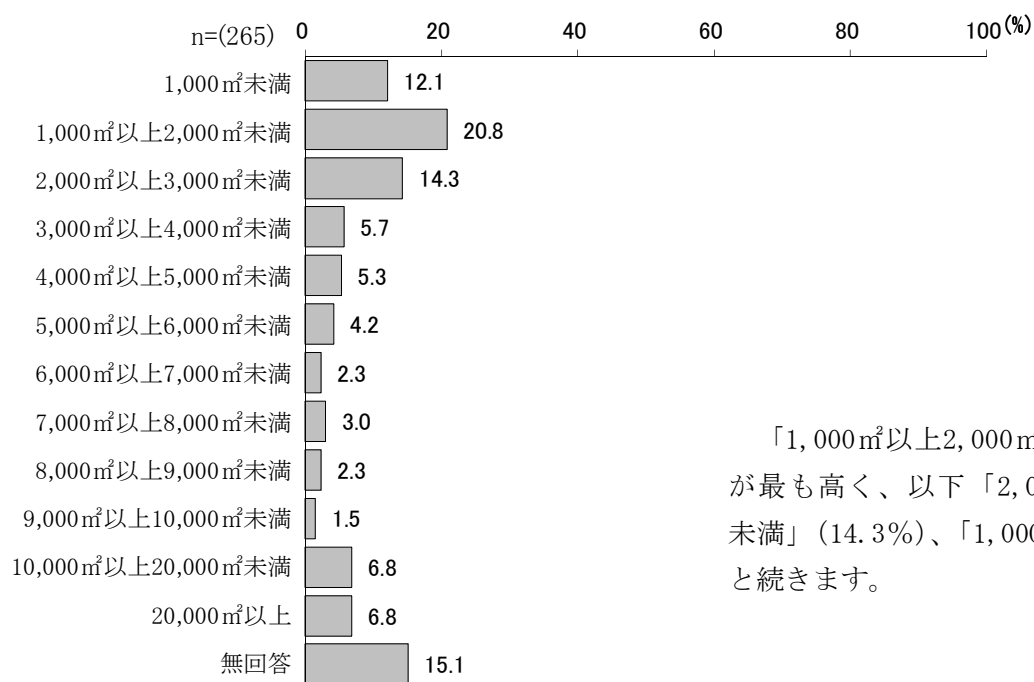
「マンション管理セミナー等の充実」「相談会の充実」「マンション管理組合の交流の機会の提供」が1割前後となっています。一方、「特に何も期待しない」が2割を超えています。

13. マンションの概要等

※問35はマンション名や住所など統計的に処理することができない問であるため、掲載は省略しました。

(1) 敷地面積

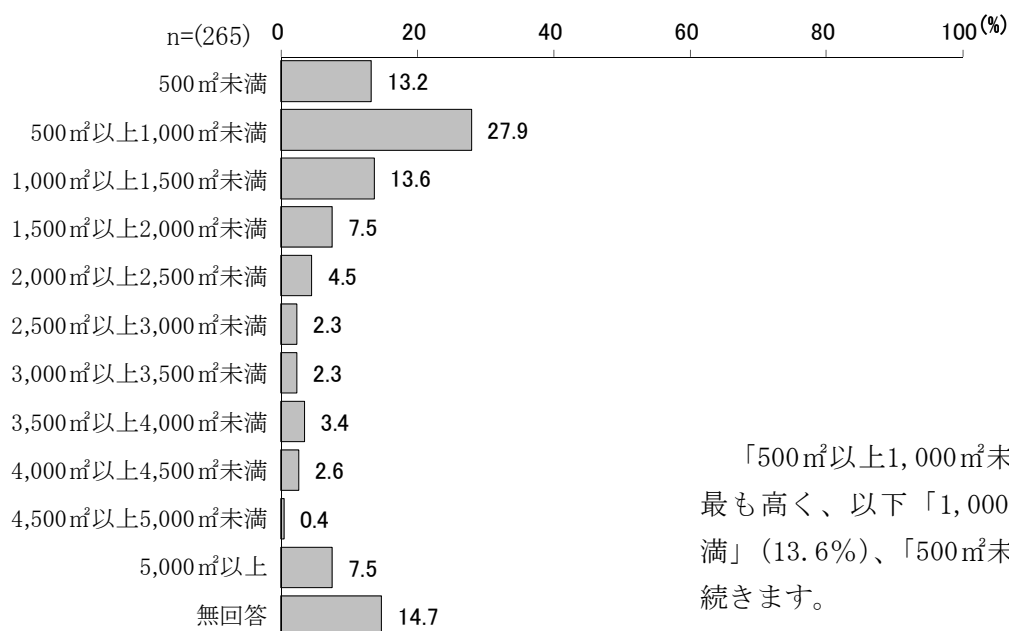
問36 貴マンションの平成30年10月1日現在の敷地面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。



「1,000㎡以上2,000㎡未満」(20.8%)が最も高く、以下「2,000㎡以上3,000㎡未満」(14.3%)、「1,000㎡未満」(12.1%)と続きます。

(2) 建築面積

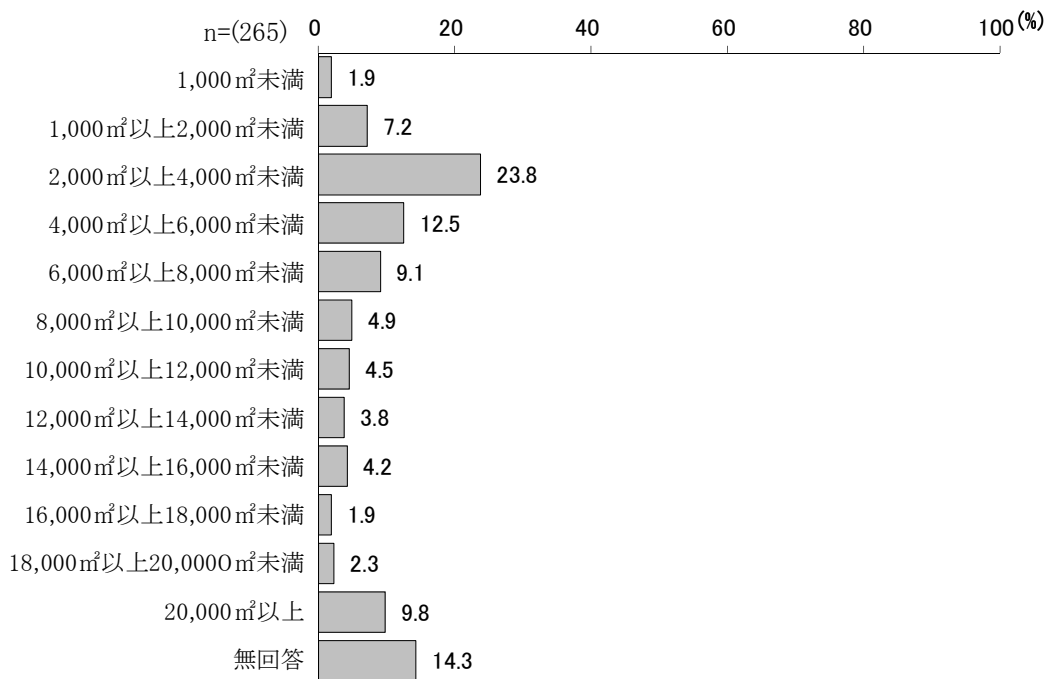
問37 貴マンションの平成30年10月1日現在の建築面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。



「500㎡以上1,000㎡未満」(27.9%)が最も高く、以下「1,000㎡以上1,500㎡未満」(13.6%)、「500㎡未満」(13.2%)と続きます。

(3) 延床面積

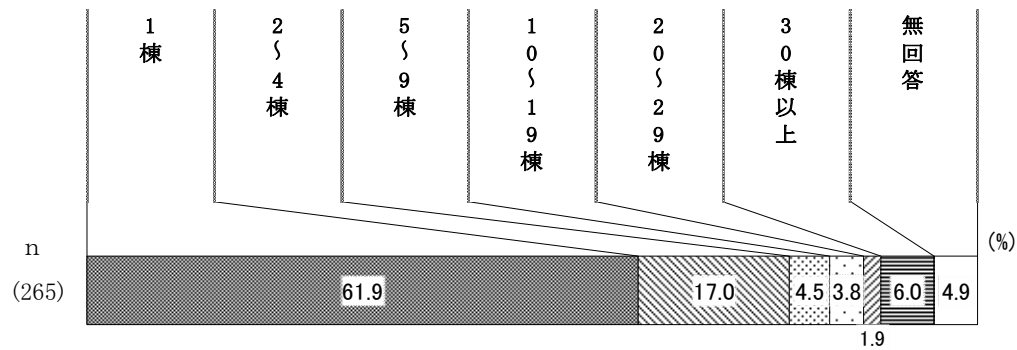
問38 貴マンションの平成30年10月1日現在の延床面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。



「2,000 m²以上4,000 m²未満」(23.8%) が最も高く、以下「4,000 m²以上6,000 m²未満」(12.5%)、「20,000 m²以上」(9.8%)、「6,000 m²以上8,000 m²未満」(9.1%) と続きます。

(4) 管理棟数

問39 貴管理組合で管理されている棟数をご記入ください。(直接記入)



「1棟」が6割を超えており、次いで「2～4棟」が約2割となっています。

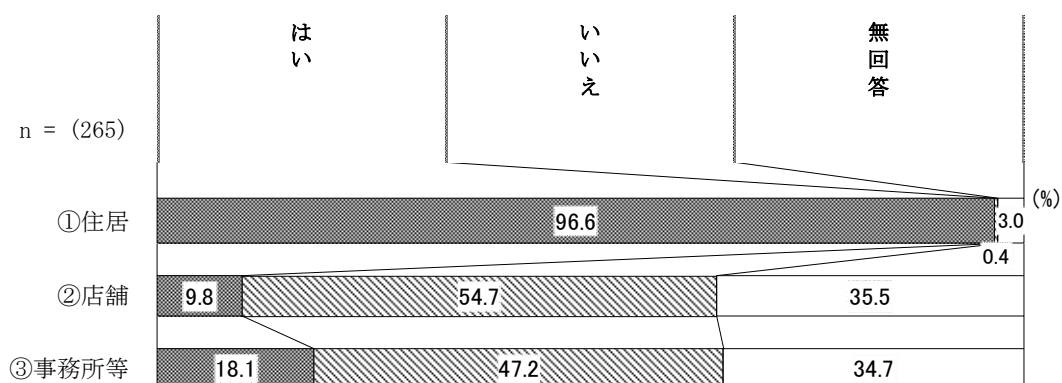
【竣工年別】

	(%)							
	全 体	1棟	2～4棟	5～9棟	10～19棟	20～29棟	30棟以上	無回答
全 体	265	61.9	17.0	4.5	3.8	1.9	6.0	4.9
1968年以前	6	33.3	–	16.7	16.7	16.7	16.7	–
1969年～1978年	46	34.8	30.4	15.2	10.9	2.2	2.2	4.3
1979年～1988年	52	53.8	23.1	3.8	5.8	3.8	5.8	3.8
1989年～1998年	62	72.6	8.1	1.6	–	1.6	9.7	6.5
1999年～2008年	83	72.3	14.5	1.2	1.2	–	4.8	6.0
2009年～2018年	16	81.3	12.5	–	–	–	6.3	–

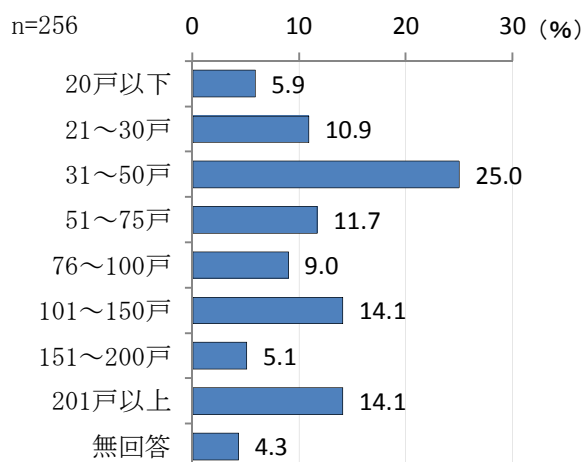
「1棟」が“1989年～1998年”、“1999年～2008年”で7割を超えており、竣工年が新しいほど「1棟」が増える傾向にあります。

(5) 用途

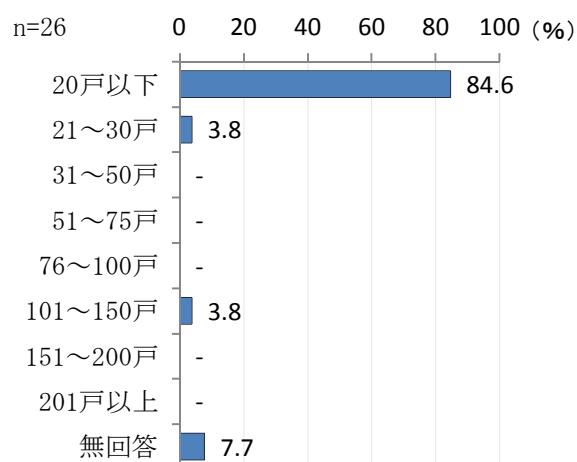
問40 用途についてお伺いします。現在①～③の用途で使用されている場合は、「1」を○で囲んだうえでその戸数をご記入ください。使用されていない場合は「2」を○で囲んでください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。



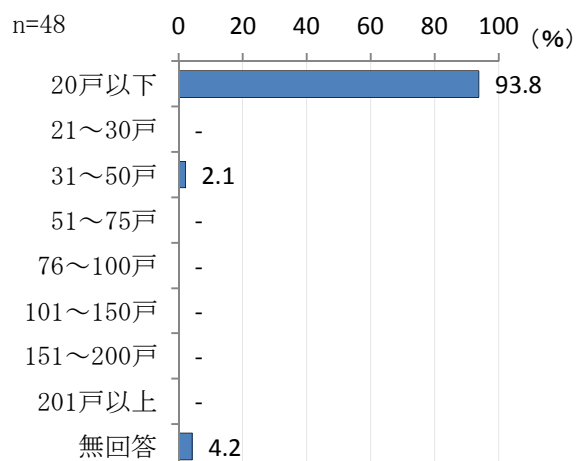
■住居の戸数



■店舗の戸数



■事務所等の戸数



「はい」(使用している)は“住居”96.6%、“店舗”9.8%、“事務所等”18.1%となっています。

また、それぞれの戸数としては、住居は「31～50戸」(25.0%)が最も高く、事務所等は「20戸以下」が9割台半ばを占めています。

なお、店舗は回答数が少ないため、参考に留めます。

【戸数別／店舗】

(%)

	全 体	はい	いいえ	無回答
全 体	265	9.8	54.7	35.5
20戸以下	27	-	66.7	33.3
21～30戸	41	12.2	61.0	26.8
31～50戸	74	5.4	54.1	40.5
51～75戸	43	7.0	51.2	41.9
76～100戸	25	4.0	44.0	52.0
101～150戸	30	26.7	46.7	26.7
151～200戸	12	25.0	58.3	16.7
201戸以上	13	15.4	61.5	23.1

戸数が多いほど「はい」（使用している）が高い傾向にあり、“101～150戸”で2割台半ばとなっています。

【竣工年別／事務所等】

(%)

	全 体	はい	いいえ	無回答
全 体	265	18.1	47.2	34.7
1968年以前	6	16.7	33.3	50.0
1969年～1978年	46	39.1	30.4	30.4
1979年～1988年	52	25.0	44.2	30.8
1989年～1998年	62	11.3	46.8	41.9
1999年～2008年	83	10.8	56.6	32.5
2009年～2018年	16	-	62.5	37.5

竣工年が古いほど「はい」（使用している）が高い傾向にあり、“1969年～1978年”で約4割となっています。

【戸数別／事務所等】

(%)

	全 体	はい	いいえ	無回答
全 体	265	18.1	47.2	34.7
20戸以下	27	22.2	51.9	25.9
21～30戸	41	22.0	48.8	29.3
31～50戸	74	14.9	45.9	39.2
51～75戸	43	16.3	44.2	39.5
76～100戸	25	12.0	40.0	48.0
101～150戸	30	26.7	40.0	33.3
151～200戸	12	25.0	58.3	16.7
201戸以上	13	7.7	69.2	23.1

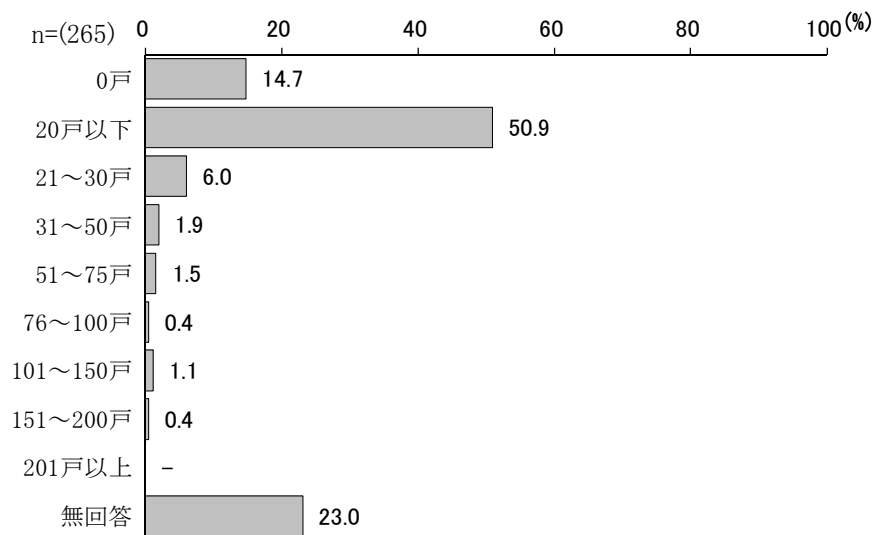
“101～150戸”で「はい」（使用している）が2割台半ばとなっています。

(6) 使用状況

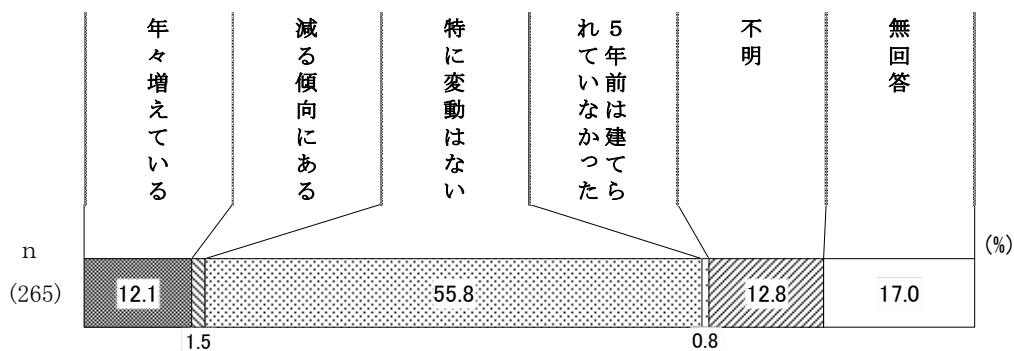
問41 使用状況ごとの戸数とその状況についてご記入ください。なお複数棟の場合は、全ての棟の合計をご記入ください。

①賃貸

■戸数



■直近5年間の状況



「20戸以下」が約5割を占めており、直近5年間の状況としては「特に変動はない」が5割台半ばと高くなっています。

【竣工年別】

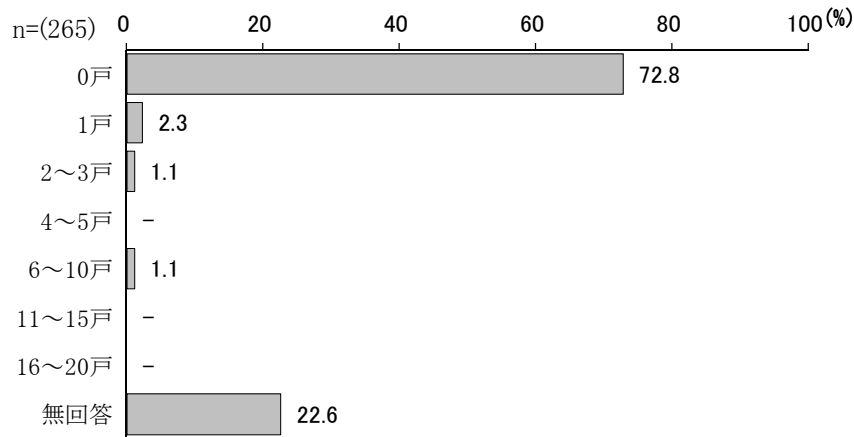
(%)

	全 体	年々増えている	減る傾向にある	特に変動はない	5年前は建てられていなかった	不明	無回答
全 体	265	12.1	1.5	55.8	0.8	12.8	17.0
1968年以前	6	-	-	83.3	-	-	16.7
1969年～1978年	46	28.3	4.3	52.2	-	4.3	10.9
1979年～1988年	52	15.4	1.9	44.2	-	15.4	23.1
1989年～1998年	62	9.7	1.6	48.4	-	21.0	19.4
1999年～2008年	83	6.0	-	66.3	-	12.0	15.7
2009年～2018年	16	-	-	68.8	12.5	6.3	12.5

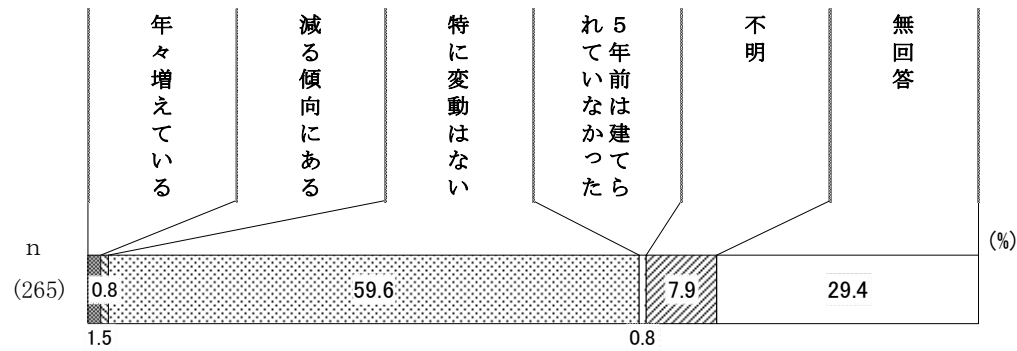
“1999年～2008年”で「特に変動はない」が6割台半ばと高くなっています。また、“1969年～1978年”で「年々増えている」が約3割となっています。

②所有者不明

■戸数



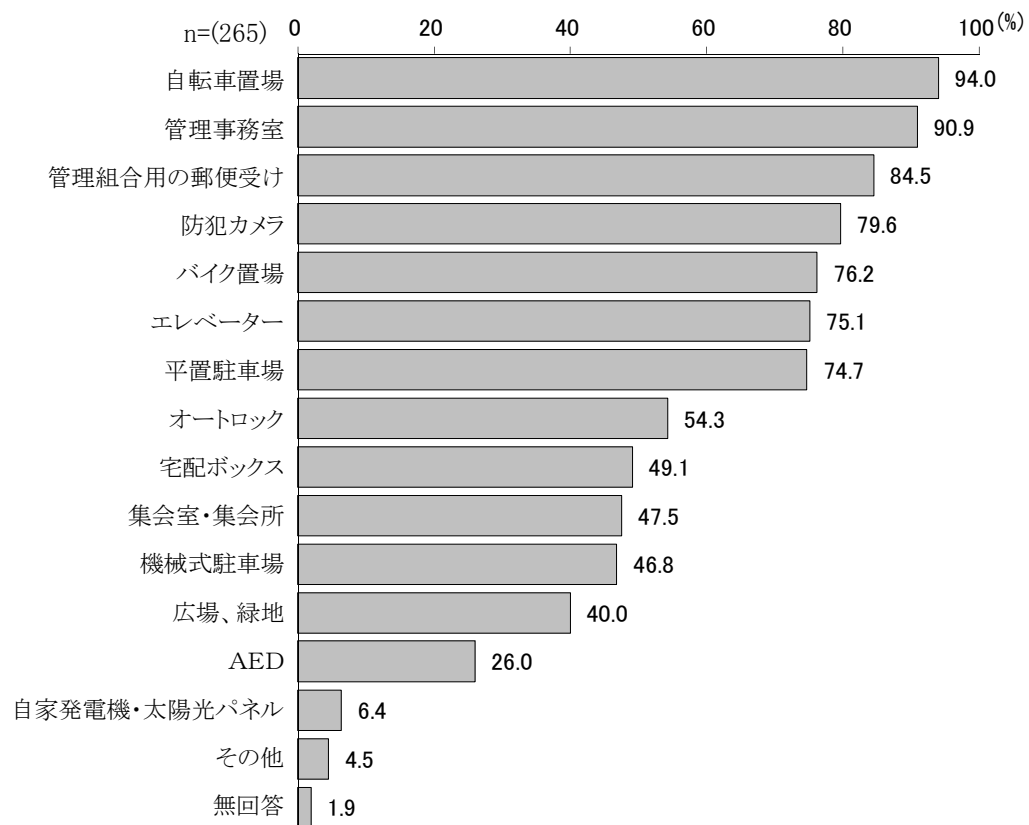
■直近5年間の状況



「0戸」が7割を超えています。
直近5年間の状況としては「特に変動はない」が約6割と高くなっています。

(7) 敷地内の付属施設・設備

問42 貴マンションの敷地内にある付属施設・設備について当てはまるものすべてに○をつけてください。



「自転車置場」(94.0%)が最も高く、次いで「管理事務室」(90.9%)、「管理組合用の郵便受け」(84.5%)、「防犯カメラ」(79.6%)が続きます。

【戸数別】

(%)

	全 体	自転車置 場	管理事務 室	管理組合 用の郵便 受け	防犯カメラ	バイク置場	エレベ ーター	平置駐車 場
全 体	265	94.0	90.9	84.5	79.6	76.2	75.1	74.7
20戸以下	27	96.3	74.1	85.2	44.4	66.7	14.8	96.3
21～30戸	41	85.4	87.8	78.0	65.9	63.4	56.1	70.7
31～50戸	74	91.9	86.5	77.0	77.0	68.9	74.3	66.2
51～75戸	43	97.7	97.7	90.7	88.4	76.7	90.7	74.4
76～100戸	25	96.0	100.0	92.0	96.0	88.0	100.0	68.0
101～150戸	30	100.0	100.0	86.7	96.7	96.7	96.7	80.0
151～200戸	12	100.0	100.0	100.0	100.0	91.7	100.0	75.0
201戸以上	13	92.3	92.3	92.3	92.3	92.3	92.3	92.3

	全 体	オートロック	宅配ボッ クス	集会室・集 会所	機械式駐 車場	広場、緑 地	AED	自家発電 機・太陽光 パネル
全 体	265	54.3	49.1	47.5	46.8	40.0	26.0	6.4
20戸以下	27	11.1	7.4	48.1	—	40.7	14.8	3.7
21～30戸	41	36.6	26.8	36.6	29.3	29.3	7.3	—
31～50戸	74	54.1	50.0	25.7	52.7	29.7	4.1	2.7
51～75戸	43	67.4	51.2	51.2	55.8	41.9	30.2	11.6
76～100戸	25	76.0	76.0	48.0	64.0	48.0	56.0	4.0
101～150戸	30	73.3	73.3	83.3	66.7	43.3	43.3	13.3
151～200戸	12	75.0	75.0	75.0	75.0	58.3	75.0	16.7
201戸以上	13	53.8	61.5	84.6	30.8	84.6	76.9	15.4

	全 体	その他	無回答
全 体	265	4.5	1.9
20戸以下	27	3.7	—
21～30戸	41	9.8	—
31～50戸	74	5.4	4.1
51～75戸	43	2.3	2.3
76～100戸	25	—	—
101～150戸	30	—	—
151～200戸	12	—	—
201戸以上	13	15.4	7.7

各施設、設備とも、戸数が多くなるほど所有・設置している傾向にあり、「防犯カメラ」「オートロック」は、“21～30戸”で、それぞれ65.9%、36.6%と低くなっています。

第4章 調査結果の詳細

【階数別】

(%)

	全 体	自転車置 場	管理事務 室	管理組合 用の郵便 受け	防犯カメラ	バイク置場	エレベ ーター	平置駐車 場
全 体	265	94.0	90.9	84.5	79.6	76.2	75.1	74.7
3階建以下	15	86.7	80.0	86.7	26.7	66.7	6.7	93.3
4～5階建	67	92.5	80.6	76.1	58.2	71.6	31.3	80.6
6～10階建	130	94.6	94.6	85.4	90.0	75.4	96.2	70.8
11～19階建	47	95.7	97.9	93.6	95.7	87.2	97.9	70.2
20階建以上	6	100.0	100.0	83.3	100.0	83.3	100.0	83.3

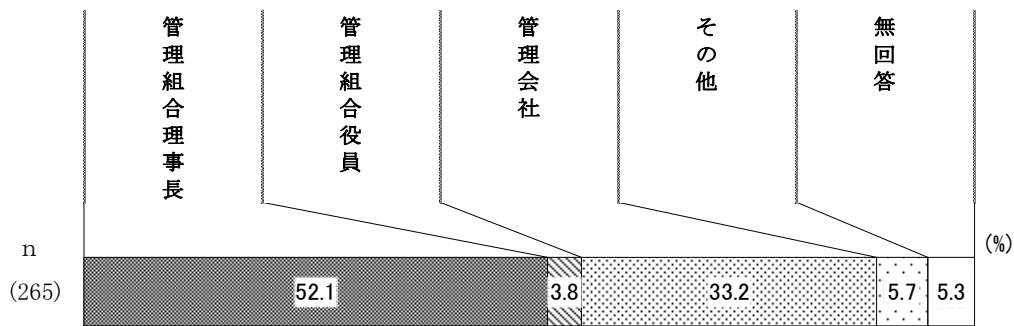
	全 体	オートロック	宅配ボッ クス	集会室・集 会所	機械式駐 車場	広場、緑 地	AED	自家発電 機・太陽光 パネル
全 体	265	54.3	49.1	47.5	46.8	40.0	26.0	6.4
3階建以下	15	20.0	6.7	46.7	—	33.3	6.7	—
4～5階建	67	17.9	13.4	53.7	16.4	40.3	13.4	6.0
6～10階建	130	66.9	59.2	38.5	59.2	33.8	26.9	4.6
11～19階建	47	78.7	78.7	57.4	66.0	55.3	40.4	6.4
20階建以上	6	83.3	100.0	100.0	83.3	66.7	83.3	66.7

	全 体	その他	無回答
全 体	265	4.5	1.9
3階建以下	15	13.3	6.7
4～5階建	67	6.0	1.5
6～10階建	130	3.1	1.5
11～19階建	47	4.3	2.1
20階建以上	6	—	—

前述の戸数別とほぼ同様の傾向を示し、“4～5階建”で「防犯カメラ」(58.2%)、「エレベーター」(31.3%)、「オートロック」(17.9%)、「宅配ボックス」(13.4%)などが低くなっています。

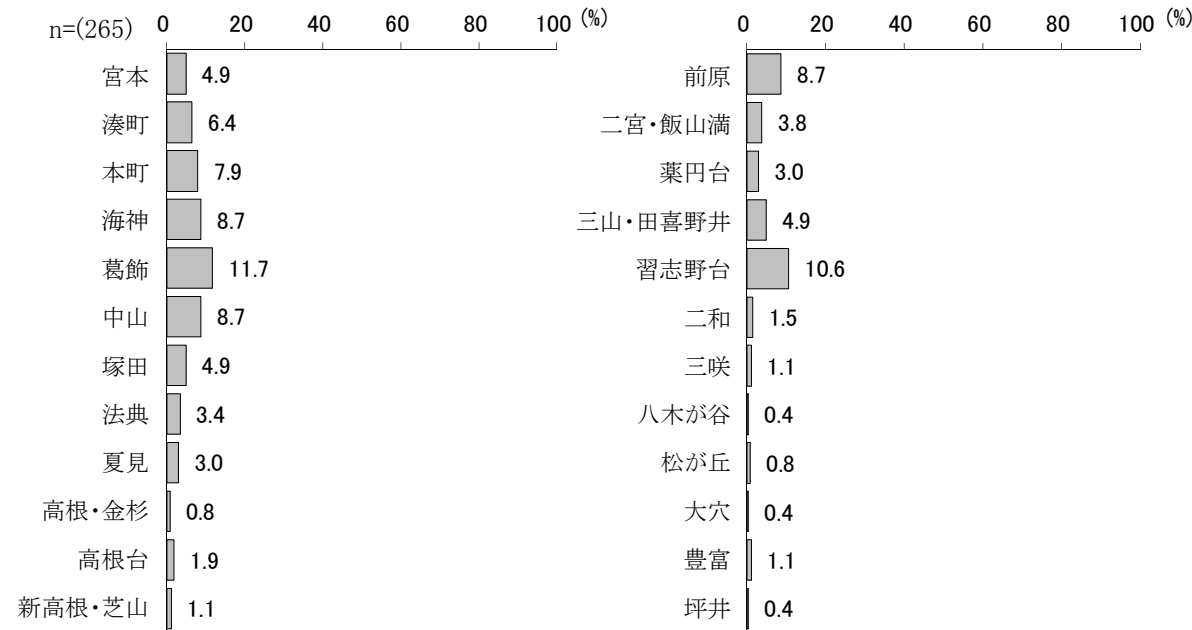
(8) 回答者の役職・肩書き

問43 このアンケートにお答えくださった方についてご記入ください。



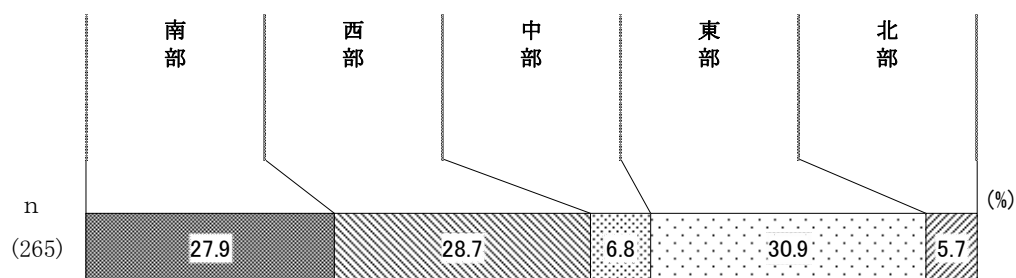
「管理組合理事長」が5割を超えており、次いで「管理会社」が3割半ばとなっています。

(9) 地区



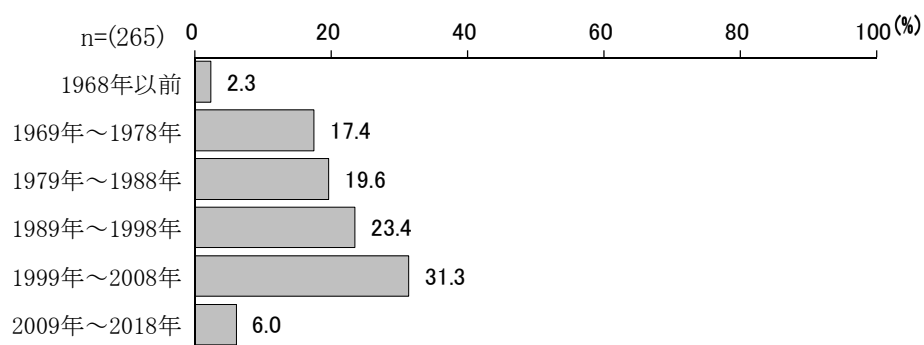
本調査に協力いただいたマンションの所在地区としては、「葛飾」「習志野台」が1割を超えています。

(10) 行政区



所在地区を行政区としてみると、「東部」(30.9%)が最も高く、「西部」(28.7%)、「南部」(27.9%)が僅差で続きます。

(11) 竣工年



「1999年～2008年」(31.3%)が最も高く、以下「1989年～1998年」(23.4%)、「1979年～1988年」(19.6%)と続きます。

※参考 【地区別】

(%)

	全 体	1968年 以前	1969年～ 1978年	1979年～ 1988年	1989年～ 1998年	1999年～ 2008年	2009年～ 2018年
全 体	265	2.3	17.4	19.6	23.4	31.3	6.0
宮本	13	-	15.4	38.5	-	30.8	15.4
湊町	17	-	11.8	29.4	11.8	41.2	5.9
本町	21	-	4.8	19.0	19.0	52.4	4.8
海神	23	4.3	21.7	26.1	13.0	21.7	13.0
葛飾	31	3.2	9.7	12.9	22.6	48.4	3.2
中山	23	-	21.7	13.0	21.7	30.4	13.0
塚田	13	-	15.4	23.1	15.4	38.5	7.7
法典	9	-	11.1	44.4	22.2	22.2	-
夏見	8	12.5	12.5	12.5	25.0	37.5	-
高根・金杉	2	-	-	50.0	50.0	-	-
高根台	5	20.0	-	-	20.0	40.0	20.0
新高根・芝山	3	-	33.3	-	33.3	-	33.3
前原	23	-	4.3	34.8	30.4	26.1	4.3
二宮・飯山満	10	-	10.0	10.0	70.0	10.0	-
薬円台	8	-	12.5	25.0	50.0	12.5	-
三山・田喜野井	13	7.7	30.8	7.7	38.5	15.4	-
習志野台	28	3.6	39.3	7.1	14.3	35.7	-
二和	4	-	25.0	25.0	25.0	25.0	-
三咲	3	-	33.3	-	66.7	-	-
八木が谷	1	-	-	-	100.0	-	-
松が丘	2	-	-	50.0	50.0	-	-
大穴	1	-	100.0	-	-	-	-
豊富	3	-	66.7	-	-	33.3	-
坪井	1	-	-	-	-	-	100.0

各カテゴリーの回答数が少ないため、参考として掲載します。

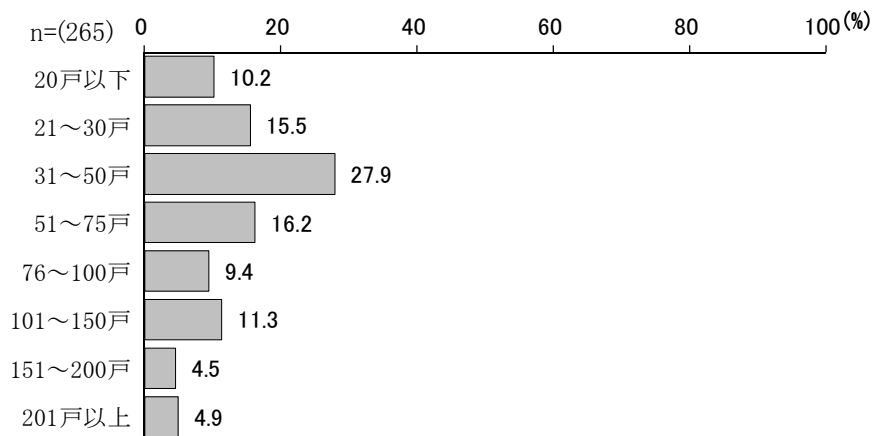
【行政区別】

(%)

	全 体	1968年 以前	1969年～ 1978年	1979年～ 1988年	1989年～ 1998年	1999年～ 2008年	2009年～ 2018年
全 体	265	2.3	17.4	19.6	23.4	31.3	6.0
南部	74	1.4	13.5	27.0	12.2	36.5	9.5
西部	76	1.3	14.5	18.4	21.1	38.2	6.6
中部	18	11.1	11.1	11.1	27.8	27.8	11.1
東部	82	2.4	22.0	17.1	32.9	24.4	1.2
北部	15	-	33.3	13.3	33.3	13.3	6.7

「1999年～2008年」では“西部”で38.2%、“南部”で36.5%と高くなっています。また、「1989年～1998年」では“東部”で32.9%と高くなっています。

(12) 戸数



戸数としては、「31～50戸」(27.9%) が最も高く、以下「51～75戸」(16.2%)、「21～30戸」(15.5%) と続きます。

※参考 【地区別】

(%)

	全 体	20戸 以下	21～ 30戸	31～ 50戸	51～ 75戸	76～ 100戸	101～ 150戸	151～ 200戸	201戸 以上
全 体	265	10.2	15.5	27.9	16.2	9.4	11.3	4.5	4.9
宮本	13	7.7	7.7	53.8	7.7	7.7	7.7	7.7	—
湊町	17	5.9	11.8	11.8	23.5	5.9	11.8	—	29.4
本町	21	—	9.5	42.9	9.5	14.3	14.3	9.5	—
海神	23	8.7	8.7	21.7	26.1	8.7	17.4	4.3	4.3
葛飾	31	9.7	9.7	19.4	19.4	16.1	12.9	9.7	3.2
中山	23	8.7	21.7	21.7	26.1	17.4	—	4.3	—
塚田	13	—	15.4	15.4	23.1	15.4	7.7	7.7	15.4
法典	9	33.3	11.1	11.1	11.1	11.1	11.1	—	11.1
夏見	8	—	50.0	25.0	12.5	—	12.5	—	—
高根・金杉	2	50.0	—	50.0	—	—	—	—	—
高根台	5	20.0	—	60.0	—	—	20.0	—	—
新高根・芝山	3	—	—	66.7	—	—	33.3	—	—
前原	23	17.4	8.7	21.7	13.0	8.7	17.4	4.3	8.7
二宮・飯山満	10	—	10.0	50.0	20.0	10.0	10.0	—	—
薬円台	8	12.5	—	62.5	—	—	12.5	—	12.5
三山・田喜野井	13	7.7	30.8	30.8	7.7	7.7	15.4	—	—
習志野台	28	17.9	25.0	25.0	14.3	7.1	7.1	3.6	—
二和	4	25.0	25.0	25.0	25.0	—	—	—	—
三咲	3	—	—	—	66.7	—	33.3	—	—
八木が谷	1	100.0	—	—	—	—	—	—	—
松が丘	2	—	50.0	50.0	—	—	—	—	—
大穴	1	—	100.0	—	—	—	—	—	—
豊富	3	—	66.7	33.3	—	—	—	—	—
坪井	1	—	—	—	—	—	—	100.0	—

各カテゴリーの回答数が少ないため、参考として掲載します。

【行政区別】

(%)

	全 体	20戸 以下	21～ 30戸	31～ 50戸	51～ 75戸	76～ 100戸	101～ 150戸	151～ 200戸	201戸 以上
全 体	265	10.2	15.5	27.9	16.2	9.4	11.3	4.5	4.9
南部	74	5.4	9.5	31.1	17.6	9.5	13.5	5.4	8.1
西部	76	10.5	14.5	18.4	21.1	15.8	7.9	6.6	5.3
中部	18	11.1	22.2	44.4	5.6	-	16.7	-	-
東部	82	13.4	17.1	31.7	12.2	7.3	12.2	2.4	3.7
北部	15	13.3	33.3	20.0	20.0	-	6.7	6.7	-

「31～50戸」が“東部”（31.7%）、「南部」（31.1%）で高くなっています。

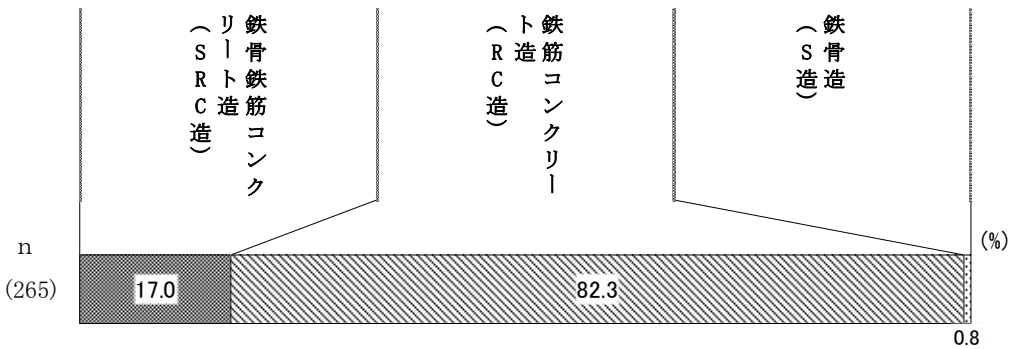
【竣工年別】

(%)

	全 体	20戸 以下	21～ 30戸	31～ 50戸	51～ 75戸	76～ 100戸	101～ 150戸	151～ 200戸	201戸 以上
全 体	265	10.2	15.5	27.9	16.2	9.4	11.3	4.5	4.9
1968年以前	6	50.0	33.3	16.7	-	-	-	-	-
1969年～1978年	46	19.6	28.3	19.6	8.7	8.7	8.7	4.3	2.2
1979年～1988年	52	21.2	19.2	28.8	13.5	3.8	7.7	1.9	3.8
1989年～1998年	62	4.8	12.9	33.9	17.7	11.3	11.3	1.6	6.5
1999年～2008年	83	1.2	6.0	28.9	22.9	12.0	15.7	6.0	7.2
2009年～2018年	16	-	18.8	25.0	12.5	12.5	12.5	18.8	-

「31～50戸」が“1989年～1998年”で33.9%と高くなっています。また、「21～30戸」では“1969年～1978年”で28.3%と高くなっています。

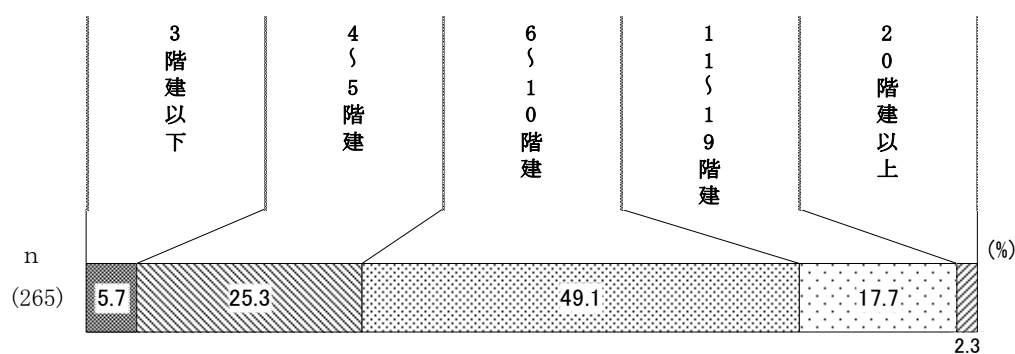
（ 1 3 ） 構造



「鉄筋コンクリート造（RC造）」が8割を超えています。

第4章 調査結果の詳細

(14) 階数



「6～10階建」が約5割を占めています。

※参考 【地区別】

	(%)					
	全 体	3階建以下	4～5階建	6～10階建	11～19階建	20階建以上
全 体	265	5.7	25.3	49.1	17.7	2.3
宮本	13	7.7	15.4	61.5	15.4	-
湊町	17	-	11.8	29.4	41.2	17.6
本町	21	-	4.8	33.3	47.6	14.3
海神	23	-	17.4	60.9	21.7	-
葛飾	31	-	25.8	48.4	25.8	-
中山	23	-	30.4	52.2	17.4	-
塚田	13	-	30.8	46.2	23.1	-
法典	9	44.4	11.1	22.2	22.2	-
夏見	8	-	50.0	37.5	12.5	-
高根・金杉	2	50.0	-	50.0	-	-
高根台	5	-	20.0	80.0	-	-
新高根・芝山	3	33.3	33.3	33.3	-	-
前原	23	8.7	13.0	65.2	13.0	-
二宮・飯山満	10	-	30.0	60.0	10.0	-
薬円台	8	-	50.0	50.0	-	-
三山・田喜野井	13	15.4	30.8	53.8	-	-
習志野台	28	3.6	42.9	50.0	3.6	-
二和	4	25.0	50.0	25.0	-	-
三咲	3	-	33.3	66.7	-	-
八木が谷	1	-	100.0	-	-	-
松が丘	2	50.0	-	50.0	-	-
大穴	1	100.0	-	-	-	-
豊富	3	-	66.7	33.3	-	-
坪井	1	-	-	100.0	-	-

各カテゴリーの回答数が少ないため、参考として掲載します。

【行政区別】

(%)

	全 体	3階建以下	4～5階建	6～10階建	11～19階建	20階建以上
全 体	265	5.7	25.3	49.1	17.7	2.3
南部	74	1.4	12.2	45.9	32.4	8.1
西部	76	5.3	26.3	46.1	22.4	-
中部	18	11.1	33.3	50.0	5.6	-
東部	82	6.1	31.7	56.1	6.1	-
北部	15	20.0	40.0	40.0	-	-

「11～19階建」が“南部”で3割、“西部”で2割を超えています。

【単棟・複数棟別】

(%)

	全 体	3階建以下	4～5階建	6～10階建	11～19階建	20階建以上
全 体	265	5.7	25.3	49.1	17.7	2.3
単棟	164	2.4	18.3	57.9	20.1	1.2
複数棟	92	10.9	40.2	31.5	13.0	4.3

「6～10階建」が“単棟”で約6割と高く、「11～19階建」「20階建以上」を合わせた《6階建以上》では約8割となっています。

また、「3階建以下」「4～5階建」を合わせた《5階建以下》は、“複数棟”で5割を超えています。

14. 自由記述

(1) 分譲マンション管理に関する意見、要望や直面している問題など

問44 分譲マンション管理に関するご意見、直面しておられる問題、ご要望など、ご自由にお書きください。

ご意見を自由に記入していただいたところ、延べ53件の貴重な回答が寄せられました。ここでは、意見や要望を分類し、その内容別で記載しておきます。一人の回答が複数の内容にわたる場合には、複数回答として、原文の内容の趣旨を損なわないよう回答を分け、それぞれの内容へ数えています。

計53件

◆管理上の問題点	25
○管理組合にマンション管理に関する知識が不足している	10
○管理組合の担い手不足	5
○現在抱えている課題への対応方法が分からないので、行政に支援してほしい	5
○居住者間の合意形成に苦労している	4
○マンション同士の相互交流を推進してほしい。	1
◆設備・環境に関する問題	10
○設備に不具合があり、助成金等による支援をお願いしたい	7
○塩害対策を検討してほしい	2
○振動問題に悩んでいる	1
◆居住者の問題	8
○滞納者に困っている	4
○ルールを守らない居住者に困っている	3
○居住者の高齢化問題	1
◆本アンケートに関して	5
◆その他	5

資料 1 用語解説

●マンション管理組合

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に定義される、マンションの管理を行う区分所有法第3条もしくは第6条に規定する団体または区分所有法第47条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する法人。

●管理者等

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に定義される、区分所有法第25条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者または区分所有法第49条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事。

●マンションの区分所有者等

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に定義される、用語解説「マンション」の①の区分所有者ならびに「マンション」の②の土地および附属施設の所有者。

●マンション標準管理規約（平成30年3月）

国土交通省により、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として作成、周知されているもの。

【平成30年の主な改正】

団地管理組合等におけるマンション敷地売却の検討に係る費用の拠出を認めることが明確化された。

【平成29年の主な改正】

住宅宿泊事業法成立に伴い、住宅宿泊事業（民泊）の実施を可能とする場合と禁止する場合の条文が提示された。

【平成28年の主な改正】

災害時における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部への立入り等に関する規定を整備。

●マンション管理標準指針（平成17年12月）

マンションの維持・管理のため、「何を」「どのような点に」留意すべきかを示した、マンション管理の重要事項に関する標準指針。

●マンションの修繕積立金に関するガイドライン（平成23年4月）

国土交通省により作成された、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示したガイドライン。

●マンションの建替えか修繕を判断するためのマニュアル（平成15年1月）

建替えか修繕かを判断するための技術的指針として、国土交通省により作成されたマニュアル。

●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）

マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。

●マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成26年12月24日改正）

旧「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年6月19日）」で、マンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換、危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置等マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。耐震性が不足している老朽化したマンションの建替えなどを早急に行うために改正された。

●マンション管理士

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に定義される、国土交通大臣の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者。

●使用細則

対象物件の使用について、管理規約において、別に定めるもの。

●新耐震基準

建築基準法施行令の改正（昭和56年6月1日施行）により適用された新しい耐震基準（施行日以降に確認申請を受けた建物は新耐震基準が適応されている）。

【市で実施している支援】**●マンション管理セミナー／マンション交流会**

適切かつ円滑なマンション管理を推進するため、マンション管理組合の役員や分譲マンション居住者等を対象とした修繕や管理等に係る講演会を行います。

また、テーマに沿って参加者が自由に議論を行い管理組合同士が交流を深め、情報共有や意見交換を行うマンション交流会を開催しています。

●マンション管理無料相談会／マンション管理士等派遣事業

マンション管理組合の運営や大規模修繕計画に係る相談等について、豊富な経験を有する相談員が無料で相談にのり助言を行います。

また、マンション管理士等を派遣し、セミナーや相談を行い、マンション管理組合の適切な運営及び管理を支援します

●マンション耐震診断助成事業

船橋市内に所在する分譲マンションの管理組合が一定の要件を満たすマンションの耐震診断を行う場合に、その費用の一部を助成する制度です。

●マンション共用部分バリアフリー化等支援事業

分譲マンションの共用部分及び敷地のバリアフリー化等に必要な費用の一部を助成することによって、分譲マンションの質の向上を促進するとともに、安心して暮らせる環境づくりを支援します。

具体的には、手すりの設置やスロープの設置等の対象となる工事を行う際にその工事費用の3分の1、又は助成の対象となる分譲マンションの専有部分の戸数に2万円を乗じた額のいずれか低い額（上限100万円）を助成します。

資料 2 使用した調査票

「船橋市分譲マンション実態調査」調査票

【ご記入にあたってのお願い】

- ご回答は、実数を記入するものと、あらかじめ設けてある選択肢の中から選ぶものがあります。次の要領でお願いいたします。
 - 実数を記入する際は、把握できる範囲で正確にご記入くださいますようお願いいたします。
 - 実数を記入する際は、漢数字は使わずに算用数字でお答えください。
例) 良い例「2000」 悪い例「2千」
 - 選択肢の中から選ぶ際は、回答の○の数は、(1つだけに○)、(当てはまるものすべてに○)などと指定しておりますので、その通りご記入くださいますようお願いいたします。
 - ご自分の答えが選択肢の中にない場合は、「その他 ()」を選び、() 内にその内容を具体的にご記入くださいますようお願いいたします。
- この調査は、原則として平成30年10月1日(月)を基準日でお答えください。なお、基準日のデータがない場合には、直近のものでお答えくださいますようお願いいたします。
- 1つの管理組合で複数の棟を管理している場合には、マンションの規模や戸数は、すべての棟の合計をご記入ください。また状況等についての問は、すべての棟に関する全体的な状況についてご回答ください。マンションごとに調査票を送付しておりますので、1つの管理組合に複数枚届く場合がございますが、記入は1つの管理組合につき1枚のみで結構です。
- 複数棟で複数の管理組合を設立している場合には、管理組合数分の調査票をお送りしますので、お手数ですが、本照会の実施機関である、(株)サーベイリサーチセンターまでご連絡ください。
- 調査結果については、マンション名や個人が特定されることなく処理し、行政施策検討等のためだけに使用します。個別固有の内容については公表いたしません。
- 電子メールでも調査票の送付と受領を行っております。電子メールでの送付を希望される場合は下記アドレスまでご連絡ください。電子メールでご回答頂く場合は、調査票を「pdf」化して頂き、下記アドレスまで送付ください。

【調査票の回答方法等について】

「船橋市分譲マンション実態調査」業務受託者
株式会社サーベイリサーチセンター 「船橋市分譲マンション実態調査」担当
TEL. 03-6826-4666
E-mail: funabashi-mansion@surece.co.jp

【調査の趣旨等について】

船橋市建設局建築部 住宅政策課
〒273-8501 船橋市湊町二丁目10番25号
TEL. 047-436-2712

…………… 「貴管理組合・役員」についておたずねします ……………

問1 貴管理組合の役員（理事・監事等）の人数は何人ですか。（直接記入）

	人
--	---

問2 貴管理組合の通常総会の開催状況は、下記のどれに最も近いですか。なお通常総会とは、区分所有者の意思統一の場として、毎年開催される定期的な総会のことを指します。（1つだけに○）

- | |
|--|
| 1. 年に1回以上開催しており、議案の内容等が区分所有者全員に周知されている |
| 2. ほとんど開催していない |
| 3. 開催したことがない |

問3 貴管理組合の理事会は定期的に開催していますか。なお理事会とは、区分所有者から選任された理事で構成され、総会で決議された管理業務を執行する会のことを指します。（1つだけに○）

- | |
|---------------|
| 1. 定期的に開催している |
| 2. 必要に応じて開催する |
| 3. 開催されたことがない |

問4 役員への報酬はありますか。（1つだけに○）

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

問5 貴管理組合の役員はどのような方法で選出されていますか。（1つだけに○）

- | | |
|-----------------|-----------|
| 1. 希望者の立候補または推薦 | 4. 輪番制 |
| 2. 立候補のない場合に抽選 | 5. その他（ ） |
| 3. 抽選 | |

問6 役員の任期は規約上何年ですか。（1つだけに○）

- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 1年 | 3. 2年（半数改選） |
| 2. 2年（同時改選） | 4. その他（ ） |

問7 現在の理事長の理事長歴は何年ですか。（直接記入）

	年
--	---

問8 以下の名簿の更新状況はいかがでしょう。(①から③についてそれぞれ1つに○)

	都度更新して いる	定期的に更新 している	更新したこと はない	名簿を作成し ていない
①組合員名簿	1	2	3	4
②居住者名簿 (世帯主のみ)	1	2	3	4
③居住者名簿 (居住者全員)	1	2	3	4

…………… 「管理運営」についておたずねします ……………

問9 貴管理組合等の運営で次の専門家を活用したことがありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. マンション管理士	5. 税理士
2. 弁護士	6. 司法書士
3. 建築士	7. その他 ()
4. 公認会計士	8. 活用したことはない

問10 貴管理組合等の運営で次の専門家を活用したいですか。(当てはまるものすべてに○)

1. マンション管理士	5. 税理士
2. 弁護士	6. 司法書士
3. 建築士	7. その他 ()
4. 公認会計士	8. 活用したいものはない

問11 貴管理組合等による管理等の情報入手、交流、研修などで「現在」行っていることはありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. マンション管理に関する新聞や雑誌の購読
2. インターネット等での情報の入手
3. 他のマンション管理組合との交流・情報共有
4. 管理会社や専門家(マンション管理士等)からの情報
5. その他 ()
6. 特になし

問12 貴管理組合等による管理等の情報入手、交流、研修などで「今後」新たに行いたいことはありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. マンション管理に関する新聞や雑誌の購読
2. インターネット等での情報の入手
3. 他のマンションとの交流管理組合との交流・情報共有
4. 管理会社や専門家(マンション管理士等)からの情報
5. その他 ()
6. 特になし

問13 貴管理組合を運営するに当たり、課題や不安に感じていることはありますか。(3つまで○)

1. 管理組合における役員のなり手不足
2. 建物の修繕や建替えにおける資金負担困難者の増加
3. マンション内コミュニティの形成（自治会活動等）
4. 高齢者や単身者等の孤独死など
5. 居住者の高齢化
6. 無関心な区分所有者の増加
7. 区分所有者から賃貸している住民の増加
8. 居住していない住戸の増加
9. その他（ ）
10. 特にない

問14 組合の協議・決定事項の周知はどのような方法で行っていますか。(当てはまるものすべてに○)

1. 資料を作成して、全組合員に配布している
2. 資料を作成し、回覧している
3. 資料を作成し、掲示している
4. 特になにもしていない

…………… マンション管理上のトラブルについておたずねします ……………

問15 貴マンションでは、今までにマンション管理に関するトラブルには、どのようなものがありましたか。①～②の分野それぞれにお答えください。(それぞれ当てはまるものすべてに○)

＜① “生活のルール” に関するもの＞

- | | |
|------------|------------------|
| 1. 駐車・駐輪問題 | 6. ベランダの使用方法 |
| 2. ごみ出し問題 | 7. 廊下など共用部分の使用方法 |
| 3. 騒音・振動問題 | 8. 専用部分のリフォーム |
| 4. ペット問題 | 9. その他（ ） |
| 5. 喫煙問題 | 10. 特にない |

＜② 建物や設備に関するもの＞

- | | |
|-------------|------------------|
| 1. 雨漏り | 5. 受水槽・上水道設備の不具合 |
| 2. 水漏れ | 6. 汚水管・下水道設備の不具合 |
| 3. 外壁落下 | 7. その他（ ） |
| 4. 鉄部のサビや腐朽 | 8. 特にない |

問15-1 (問15でどれか1つでも“トラブルがあった”とお答えの方へ)そのトラブル等をどのように解決されましたか。(当てはまるものすべてに○)

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. 当事者間で話し合った | 7. 建築士に相談した |
| 2. 管理組合内で話し合った | 8. 訴訟を行った |
| 3. 管理会社に相談した | 9. 民事調停をした |
| 4. 行政に相談した | 10. その他 () |
| 5. マンション管理士に相談した | 11. 特に対応しなかった |
| 6. 弁護士に相談した | 12. 解決していない |

……………「管理規約」についておたずねします ……………

問16 (すべての方へ)直近3年以内に管理規約を改正したことはありますか。(1つだけに○)

- | |
|-------------------------|
| 1. 改正している |
| 2. 現在改正していないが、今後改正予定である |
| 3. 現在改正しておらず、今後の改正予定もない |
| 4. 規約がない→問17へ |

問16-1 (問16で「1」～「3」とお答えの方へ)管理規約等で、次のことを定めていますか。定めている項目すべてに○をつけてください。

- | | |
|------------|------------------|
| 1. 駐車・駐輪問題 | 6. ベランダの使用方法 |
| 2. ごみ出し問題 | 7. 廊下など共用部分の使用方法 |
| 3. 騒音・振動問題 | 8. 専用部分のリフォーム |
| 4. ペット問題 | 9. その他 () |
| 5. 喫煙問題 | 10. 特にない |

…………… 管理費及び修繕積立金等についておたずねします ……………

問17 (すべての方へ)管理費はどのように負担していますか。(1つだけに○) また、具体的な金額はいくらですか。(直接記入)

- | |
|--|
| 1. 各戸の専有面積の割合に応じて負担している … 1㎡当たり月 () 円 |
| 2. 各戸均一額を負担している … 1戸当たり月 () 円 |
| 3. その他 () |

問18 修繕積立金はどのように負担していますか。(1つだけに○) また、具体的な金額はいくらですか。(直接記入)

- | |
|--|
| 1. 各戸の専有面積の割合に応じて負担している … 1㎡当たり月 () 円 |
| 2. 各戸均一額を負担している … 1戸当たり月 () 円 |
| 3. その他 () |

問19 管理費または修繕積立金を滞納している住戸はありますか。(1つだけに○)

「3か月未満の滞納者」がいて、かつ「3か月以上の滞納者」がいる場合は、「3. 3か月以上の滞納者がいる」のみ選択してください。

- 1. 滞納者はいない→問20へ
- 2. 3か月未満の滞納者がある
- 3. 3か月以上の滞納者がある
- 4. 不明・分からない→問20へ

問19-1 (問19で「2」「3」とお答えの方へ)滞納者の存在が管理修繕を行う障壁となっていますか。(1つだけに○)

- 1. 障壁となっている
- 2. 障壁にはなっていない
- 3. わからない

問20 管理費会計と修繕積立金会計は、区分していますか。(1つだけに○)

- 1. 区分している
- 2. 区分していない

…………… 計画修繕等の取り組みについておたずねします ……………

問21 (すべての方へ)貴マンションには「長期修繕計画」がありますか。(1つだけに○)

- 1. ある … () 年計画→問21-1へ
- 2. ない →問21-2へ

問21-1 (問21で「1」とお答えの方へ)計画の定期的な見直しを行っていますか。(1つだけに○)

- 1. () 年ごとに見直している
- 2. 見直しはしていない
- 3. その他 ()

問21-2 (問21で「2」とお答えの方へ)その理由はなぜですか。(当てはまるものすべてに○)

- 1. 修繕については管理会社が管理を行っているから
- 2. 小規模修繕で間に合わせているから
- 3. 策定にあたっての人手・知識が不足しているから
- 4. その他 ()

問22 (すべての方へ)貴マンションでは、これまでに大規模修繕工事を実施したことがありますか。(1つだけに○)

1. 実施した 2. 実施していない →問23へ

問22-1 (問22で「1」とお答えの方へ)工事の発注にあたって、どのような方法をとりましたか。(当てはまるものすべてに○)

1. 指名発注（特定の一社を指名し、発注する方法）
2. 競争入札（入札希望者を公募または指名して、数社で入札を行う方法）
3. 見積もり合わせ（数社が提出した見積書の全額等を比較して選定する方法）
4. 管理会社に一任
5. プロポーザル方式（提案を公募し、提案内容を比較検討して選定する方法）
6. その他（ ）

問22-2 (問22で「1」とお答えの方へ)修繕工事では、工事期間中の「施工監理」（第三者のチェック）を採用しましたか。(1つだけに○)

1. 採用した 2. 採用しなかった

問23 (すべての方へ)貴マンションでは、大規模修繕や長期修繕計画に関する「専門委員会」を設置していますか。(1つだけに○)

1. はい 2. いいえ →問24へ

問23-1 (問23で「1」とお答えの方へ)「専門委員会」にはどのような方が参画されていますか。(当てはまるものすべてに○)

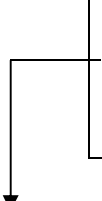
- | | |
|-------------|-------------------------|
| 1. 建築士 | 4. コンサルタント会社（管理会社は含めない） |
| 2. マンション管理士 | 5. 建築関連の資格を持たない一般住民 |
| 3. 管理会社 | 6. その他（ ） |

問24 (すべての方へ) 今後大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることがありますか。
(3つまで○)

1. 全区分所有者からの同意を得ることが難しい
2. 大規模修繕を担当する（取りまとめる）専門知識のある役員等がない
3. 修繕費用が不足する
4. 臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい
5. 適切な工事業者の選定が難しい
6. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
7. 修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい
8. その他()
9. 特にない

…………… 建替えの取り組みについておたずねします ……………

問25 貴マンションでは、建替えについて検討していますか(建替えに向けた調査、建替計画の作成等)。(1つだけに○)

- 
1. 既に建替えの準備を始めている
 2. 現在検討している
 3. 今のところ検討していない→問25-2へ

問25-1 (問25で「1」か「2」とお答えの方へ) 建替えを検討する上で困難なこと、困難だったことはありますか。(3つまで○)

1. 年齢的身体的状況により建替えの準備が困難な為、合意が得られない
2. 建替え資金の調達が困難な為、合意が得られない
3. 「既存不適格※」で事業計画が立てられない
4. 検討、相談を依頼できる専門コンサルタントが見つからない
5. 調査や計画づくりの進め方が分からない
6. その他()
7. 特にない

※「既存不適格」：建築後に、法令の改正等によって現行の法律に対して適合しない部分が生じた建築物のこと。

問25-2 (問25で「3」とお答えの方へ)建替えを検討しない理由がありますか。(3つまで○)

1. 年齢的・身体的状況により建替えの準備が困難な為、合意が得られない
2. 建替え資金の調達が困難な為、合意が得られない
3. 「既存不適格※」で事業計画が立てられない
4. 検討、相談を依頼できる専門コンサルタントが見つからない
5. 調査や計画づくりの進め方が分からない
6. 建替えよりも当面は修繕や改修工事に対応する予定
7. その他()
8. 特になし

※「既存不適格」：建築後に、法令の改正等によって現行の法律に対して適合しない部分が生じた建築物のこと。

…………… 耐震診断・改修等についておたずねします ……………

問26 (すべての方へ)貴マンションは、建築基準法の「新耐震基準」に適合していますか。(1つだけに○)

1. 新耐震基準（昭和56年6月1日以降に確認申請を受けた建物に適用されている基準）に適合している
2. 旧耐震基準（新耐震基準に法改正される以前の基準）により設計されている
3. 分からない

問26-1 (問26で「2」または「3」とお答えの方へ)貴マンションの耐震化は、どこまで進んでいますか。(1つだけに○)

1. 耐震診断を行い、安全性を確認した
2. 耐震改修工事を実施した
3. 耐震診断を行い、耐震改修工事を予定している → 問27へ
4. 耐震診断を行ったが、耐震改修工事の予定はない
5. 耐震診断を行っていないが、耐震診断を今後予定している
6. 耐震診断の予定はない

問26-2 (問26-1で「4」または「6」とお答えの方へ)耐震診断または耐震改修を行わない理由として最も当てはまるものは何ですか。(1つだけに○)

1. 資金が不足しているため
2. 合意形成が得られない
3. どこへ頼めばいいか分からないため
4. 管理組合としてこれまでに考えたことがなかったため
5. その他()

…………… 防災への取り組みについておたずねします ……………

問27 (すべての方へ)貴マンションで防災に関して「現在」行っていることはありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. 自主防災組織の結成	8. 災害時の避難場所の周知
2. 居住者名簿の作成	9. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の周知
3. 防災計画・マニュアルの作成	10. 管理規約への記載（理事長等による応急的な補修や専有部分への立ち入り等）
4. 防災訓練の実施	11. その他（ ）
5. 防災用倉庫の設置	12. 特になし
6. 防災・避難用具の確保	
7. 非常食・飲料水等の備蓄	

問28 (すべての方へ)貴マンションで防災に関して「今後」新たに行いたいことはありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. 自主防災組織の結成	8. 災害時の避難場所の周知
2. 居住者名簿の作成	9. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の周知
3. 防災計画・マニュアルの作成	10. 管理規約への記載（理事長等による応急的な補修や専有部分への立ち入り等）
4. 防災訓練の実施	11. その他（ ）
5. 防災用倉庫の設置	12. 特になし
6. 防災・避難用具の確保	
7. 非常食・飲料水等の備蓄	

問29 地域の町会・自治会に加入していますか。(1つだけに○)

1. マンション全体で近隣の町会・自治会に加入している。	} 問29-2へ
2. マンションで1つの町会・自治会を設立している。	
3. 町会・自治会への加入は各戸の任意としている。	} 問29-1へ
4. 町会・自治会に加入している人はいない。	

問29-1 (問29で「3」または「4」とお答えの方へ)町会・自治会へ加入しておらず、設立していない理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)

1. 管理組合に町会・自治会の機能（居住者間の親睦活動等）を持たせているため。	└→ 問29-2へ
2. 役員のなり手がいないと思われるため。	
3. 町会・自治会活動の必要性を感じていないため。	
4. 設立または加入を検討中	
5. その他（ ）	

問29-2 (問29で「1」または「2」、問29-1で「1」とお答えの方へ) 次の中で、コミュニティ活動として行っているものをお答えください。(当てはまるものすべてに○)

- | | |
|-------------------|---------------|
| 1. 防犯パトロール | 5. レクリエーション活動 |
| 2. 総会、理事会等運営に係る会議 | 6. 敬老会 |
| 3. 高齢者の見守り | 7. その他 () |
| 4. 環境美化整備 | |

…………… 居住者の高齢化の状況についておたずねします……………

問30 貴マンションでは、65歳以上の高齢者のみで居住している世帯はおおむねどのぐらいの割合になっていますか。(1つだけに○)

- | | |
|------------|--------------|
| 1. 8割以上 | 4. 1割～3割未満程度 |
| 2. 5割～8割程度 | 5. 1割未満 |
| 3. 3割～5割程度 | 6. 分からない |

…………… 民泊についておたずねします ……………

問31 貴マンションでは民泊を許可していますか。(1つだけに○)

なお民泊とは、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指します。

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1. 許可している→問32へ | 2. 許可していない→問31-1へ |
|----------------|-------------------|

問31-1 (問31で「2」とお答えの方へ)その理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)

- | |
|-------------------------------|
| 1. 騒音問題が起こる可能性があるから |
| 2. ごみ問題が起こる可能性があるから |
| 3. 不特定多数が出入りすることが既存住民に不安を与える為 |
| 4. 感染症蔓延防止等の公衆衛生の確保の為 |
| 5. その他 () |

問32 民泊の可否について明記している文書は次のうちどれですか。(1つだけに○)

問33
へ ←

- | | |
|---|------------------------------|
| { | 1. 管理規約 |
| | 2. 使用細則等 |
| | 3. 文書には記載していないが、決議で決定した |
| | 4. 文書にも記載せず、決議も行っていない→問32-1へ |

問32-1 (問32で「4」とお答えの方へ)その理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)

- | |
|-----------------------------|
| 1. 民泊（法律等）について知識がなく、分からないから |
| 2. 住民の関心が感じられないから |
| 3. 民泊だけに限らず、そもそも総会を開催しないため |
| 4. その他 () |

…………… 船橋市のマンション施策についておたずねします ……………

問33 船橋市では、分譲マンションに関して、下記の支援施策を実施しています。活用状況についてそれぞれ該当するものに○を付けてください。

① 知っている支援施策はありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. マンション管理セミナー
2. マンション交流会
3. マンション管理無料相談会
4. マンション管理士等派遣事業
5. マンション耐震診断助成事業
6. マンション共用部分バリアフリー化等支援事業
7. 支援施策はない

② 活用したことがある支援施策はありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. マンション管理セミナー
2. マンション交流会
3. マンション管理無料相談会
4. マンション管理士等派遣事業
5. マンション耐震診断助成事業
6. マンション共用部分バリアフリー化等支援事業
7. 支援施策はない

③ 今後活用したい支援施策はありますか。(当てはまるものすべてに○)

1. マンション管理セミナー
2. マンション交流会
3. マンション管理無料相談会
4. マンション管理士等派遣事業
5. マンション耐震診断助成事業
6. マンション共用部分バリアフリー化等支援事業
7. 支援施策はない

(参考) 下記支援について詳しい内容を知りたい方は、制度利用にあたり要件等がございますので、お気軽に住宅政策課までご連絡ください。

- ・マンションセミナー・交流会：修繕や管理等に係るテーマの講演会やテーマに沿って参加者が自由に議論を行う交流会を開催しています。
- ・マンション管理士等派遣・相談：マンション管理士等がマンション管理に係る相談を受けます。また、派遣での相談・セミナーも可能です。
- ・耐震診断助成：マンションの耐震診断をする場合に助成が受けられます。
- ・マンション共用部分バリアフリー化等支援：マンション共用部に手すりを設置する等した場合に助成が受けられます。

問34 マンション管理において、船橋市に最も期待することは何ですか。(1つだけに○)

1. マンション管理セミナー等の充実
2. マンション管理士の派遣
3. 弁護士の派遣
4. 建築士の派遣
5. 公認会計士の派遣
6. 相談会の充実
7. マンション管理組合の交流の機会の提供
8. その他()
9. 特に何も期待しない

…………… 貴マンションの概要等についておたずねします ……………

問35 貴マンションの名称などについてご記入ください。

マンション名	
管理事務室Tel	Tel — — *管理事務室に電話がある場合のみ
管理会社名	
管理会社Tel	Tel — —

問36 貴マンションの平成30年10月1日現在の敷地面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。

					m ²
--	--	--	--	--	----------------

※整数でご記入ください(小数点以下四捨五入)

問37 貴マンションの平成30年10月1日現在の建築面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。

					m ²
--	--	--	--	--	----------------

※整数でご記入ください(小数点以下四捨五入)

問38 貴マンションの平成30年10月1日現在の延床面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。

					m ²
--	--	--	--	--	----------------

※整数でご記入ください(小数点以下四捨五入)
※各階床面積の合計をご記入ください

問39 貴管理組合で管理されている棟数をご記入ください。(直接記入)

棟

問40 用途についてお伺いします。現在①～③の用途で使用されている場合は、「1」を○で囲んだうえでその戸数をご記入ください。使用されていない場合は「2」を○で囲んでください。なお複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。

	はい	戸数	いいえ
①住居	1	 () 戸	2
②店舗	1	 () 戸	2
③事務所等	1	 () 戸	2

問41 使用状況ごとの戸数とその状況についてご記入ください。なお複数棟の場合は、全ての棟の合計をご記入ください。

① 借貸 () 戶

◇直近5年間の状況（1つに○）

1. 年々増えている	4. 5年前は建てられていなかった
2. 減る傾向にある	5. 不明
3. 特に変動はない	

②居住者がおらず所有者が不明な状態（ ）戸

◇直近5年間の状況（1つに○）

1. 年々増えている	4. 5年前は建てられていなかった
2. 減る傾向にある	5. 不明
3. 特に変動はない	

問42 貴マンションの敷地内にある付属施設・設備について当てはまるものすべてに○をつけてください。

1. 平置駐車場	9. オートロック
2. 機械式駐車場	10. 宅配ボックス
3. 自転車置場	11. 管理組合用の郵便受け
4. バイク置場	12. 防犯カメラ
5. 管理事務室	13. A E D
6. 集会室・集会所	14. 自家発電機・太陽光パネル
7. 広場、緑地	15. その他（ ）
8. エレベーター	

..... ご回答者様についておたずねします

問43 このアンケートにお答えくださった方についてご記入ください。

役職・肩書き等 ＊１つに○	１． 管理組合理事長 ２． 管理組合役員 ３． 管理会社 ４． その他（ ）
氏名	
電話	TEL — —

..... ご自由にお書きください.....

問44 分譲マンション管理に関するご意見、直面しておられる問題、ご要望など、ご自由にお書きください。

[illegible]

ご協力ありがとうございました！

ご記入いただきました調査票については、送付時に同封している封筒に入れて10月31日（水）までに投函ください。なおその際に切手の貼り付けは不要です。

◎本調査の調査結果については、平成31年3月頃に、市のホームページに掲載する予定です。

資料 2 使用した調査票

船橋市分譲マンション実態調査

平成31年3月発行

発 行 船橋市

実 施 船橋市建設局建築部 住宅政策課
船橋市湊町2-10-25
電話 047-436-2712

協 力 (株)サーベイリサーチセンター
東京都荒川区西日暮里2-40-10
電話 03-3802-6711 (代表)
