

船橋市分譲マンション
実態調査報告書

令和6年3月
船 橋 市

目次

第1章 調査の概要	3
1. 調査実施の目的	4
2. 調査の内容	4
3. 調査方法と回収状況	4
4. 調査結果を見る上での注意事項	4
5. 地域区分	5
第2章 本市の現状	6
第3章 調査結果のまとめ	12
第4章 調査結果の詳細	18
マンションの概要	19
(1) 敷地面積	19
(2) 建築面積	20
(3) 延床面積	21
(4) 用途別戸数	21
(5) 外部在住の住戸数	23
(6) 居住者がいない住戸	24
(7) 所有者が不明の住戸	26
(8) 敷地内の付属施設・設備	28
1. 管理組合・役員	29
(1) 管理組合の有無	29
(2) 管理組合の役員数	29
(3) 通常総会の開催状況	31
(4) 理事会の開催	31
(5) 役員への報酬	32
(6) 役員の選出方法	33
(7) 役員の任期	33
(8) 理事長歴	34
2. 管理運営	35
(1) 名簿の更新状況	35
(2) 専門家の活用	36
(3) 管理運営の向上のために実施していること	40
(4) 運営に当たっての課題や不安	42
(5) 総会・理事会等の協議内容・決定事項の周知	43
3. マンション管理上のトラブル	44
(1) マンション管理上のトラブル	44
4. 管理規約	47

(1) 管理規約の改正	47
(2) 管理規約の規定	47
5. 管理費及び修繕積立金	48
(1) 管理費	48
(2) 修繕積立金	51
(3) 管理費等の滞納	54
(4) 会計の区分について	56
6. 計画修繕等の取り組み	57
(1) 長期修繕計画の有無	57
(2) 大規模修繕工事の実施の有無	60
(3) 次回大規模修繕の時期	62
(4) 専門委員会の設置	63
(5) 大規模修繕工事を行う上での困難	64
7. 建替えの取り組み	65
(1) 建替えの検討状況	65
8. 耐震診断・改修等	67
(1) 耐震診断助成制度	67
(2) 耐震基準等	67
9. 防災への取り組み	70
(1) 防災に関する取組	70
(2) 防災に関する今後の取組等	70
(3) 町会・自治会の加入状況	71
(4) コミュニティ活動	71
10. 居住者の高齢化の状況	72
(1) 居住者の高齢化の状況	72
11. 民泊	73
(1) 民泊の許可	73
(2) 民泊の可否についての文書	74
12. 船橋市のマンション施策	75
(1) マンション施策の活用状況	75
(2) 市に期待すること	78
13. その他	79
(1) 回答者の役職・肩書き等	79
(2) 分譲マンション管理に関する意見等	80
資料1 関係法令等その他参考情報	81
資料2 使用した調査票	89

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30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うため、本調査を実施した。

2. 調査の内容

マンションの概要	7. 建替えの取り組み
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	12. 船橋市のマンション施策
6. 計画修繕等の取り組み	13. その他

3. 調査方法と回収状況

調査対象：758管理組合（1,208棟）

※一団の土地に複数棟ある場合でも、1の管理組合として送付

調査方法：郵送配布。郵送、メール、オンラインにて回答を回収

調査期間：令和5年8月15日（火）～令和6年1月16日（火）

<回収状況>

標本数：758件（1,208棟）

回収数：263件

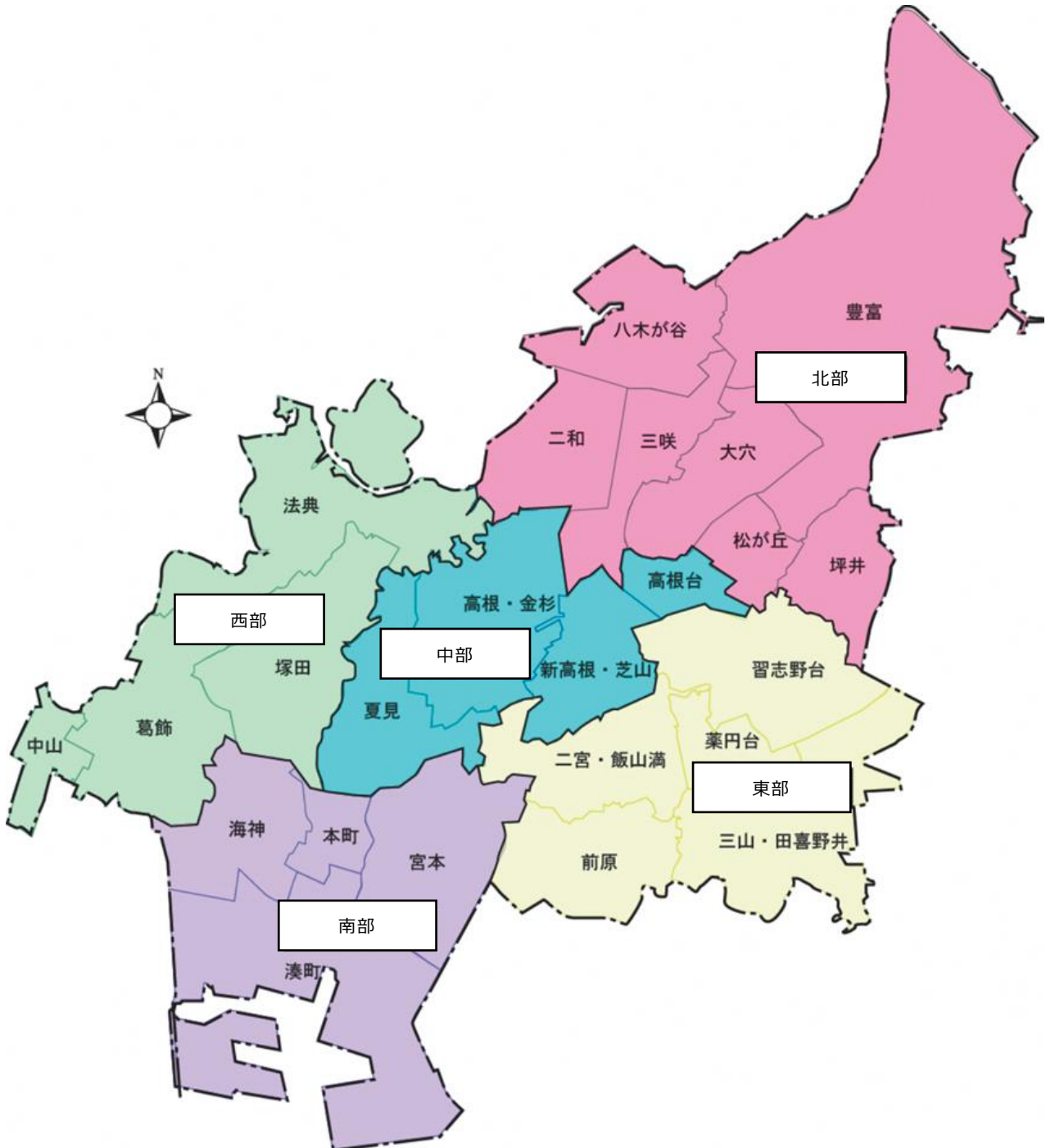
回収率：34.7%

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つだけ選ぶ設問）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つ以上選んでよい設問）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。
- ・クロス集計したグラフについて、視認性確保のため、5%未満の数値の表記を非表示とする場合がある。
- ・クロス集計における築年別データについては、船橋市分譲マンション台帳のデータにより集計している。

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。

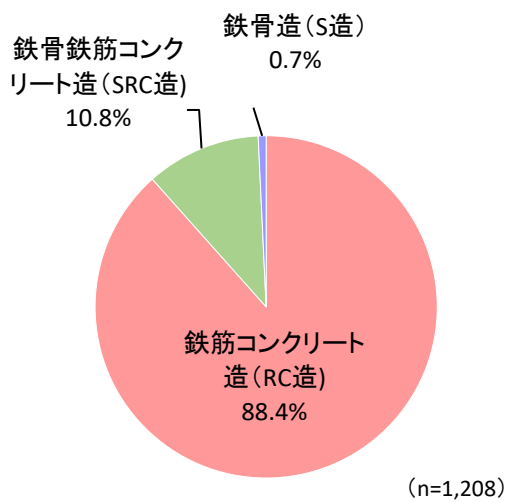


第2章 本市の現状

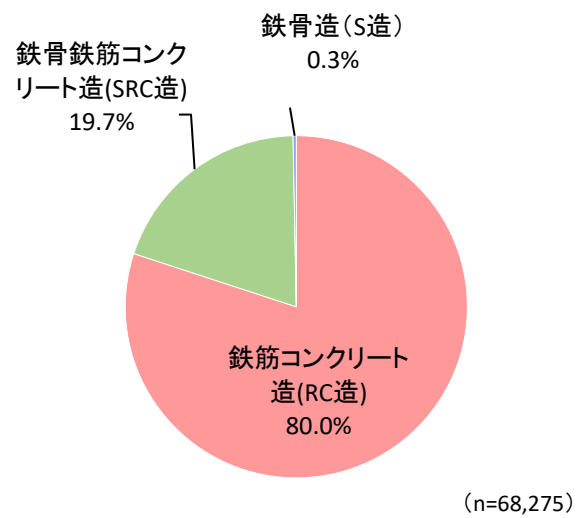
本市の分譲マンションの概要（船橋市マンション台帳より）

令和5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1,208棟、68,275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、両者で構成比のほとんどを占めています。

■ 構造別棟数の割合

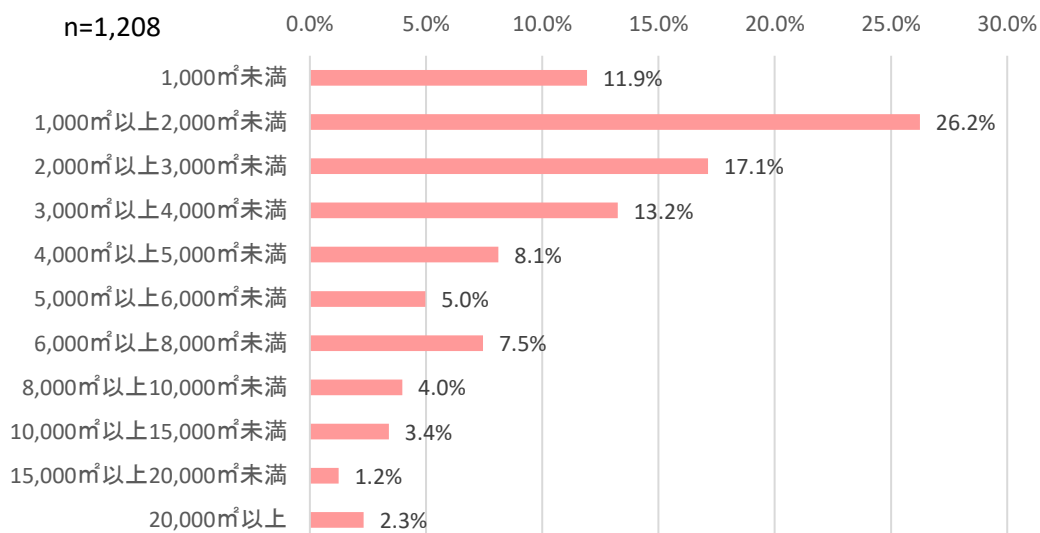


■ 構造別戸数の割合



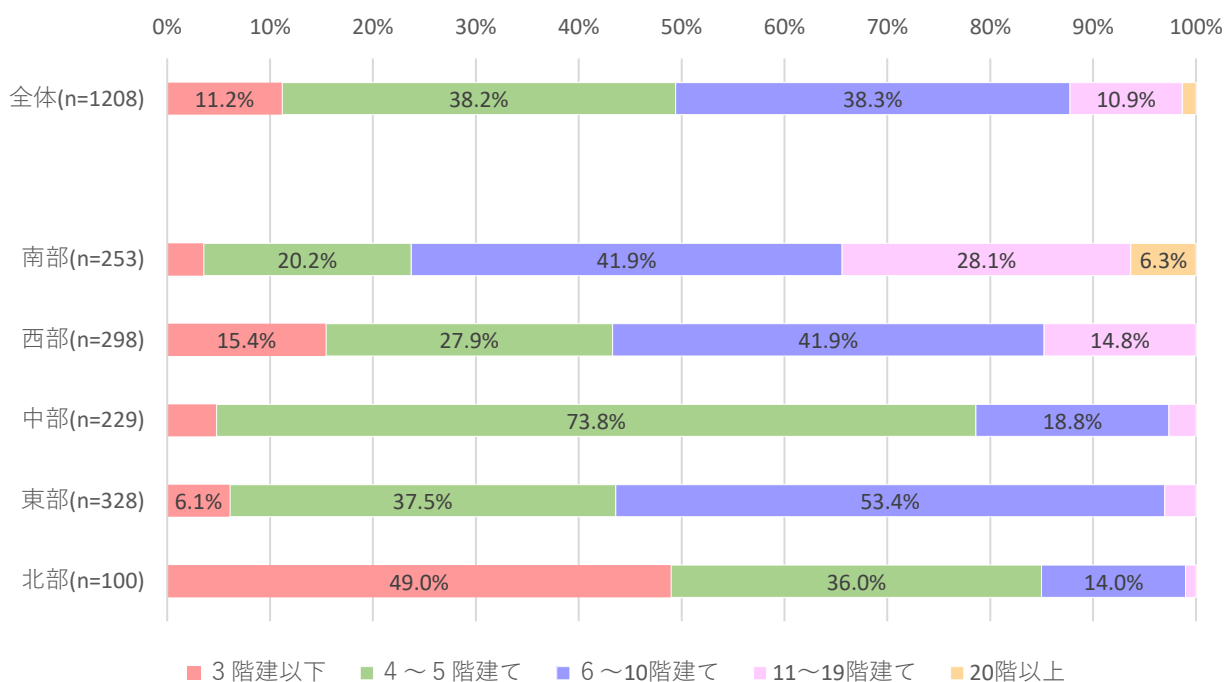
延床面積別で見ると、「1000㎡以上 2,000㎡未満」（26.2%）が最も高く、次いで「2,000㎡以上 3,000㎡未満」（17.1%）となっています。

■ 延床面積別棟数の割合



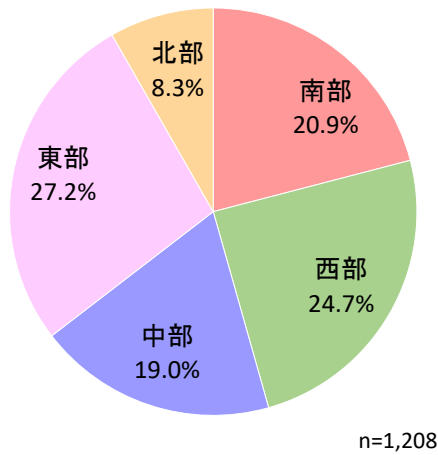
階数別にみると、「中部」「北部」について、「3階建以下」と「4～5階建」を合わせた《5階建以下》は概ね8割と高くなっています。また、「東部」では、「6～10階建」が5割を超え、「南部」「西部」においても4割を占めています。

■ 階数別行政区別棟数割合

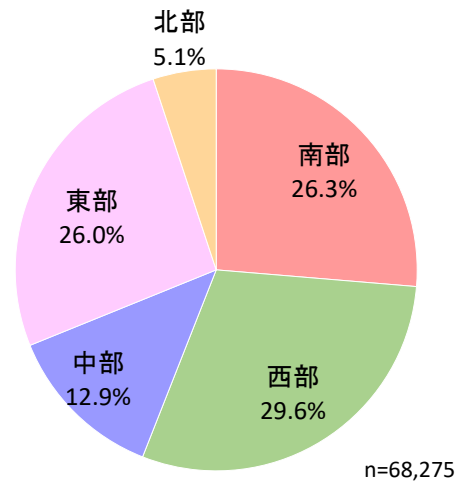


行政区別に戸数をみると、「西部」「東部」「南部」の3地区が高く、合計で全体の8割を超えています。

■ 行政区別棟数の割合

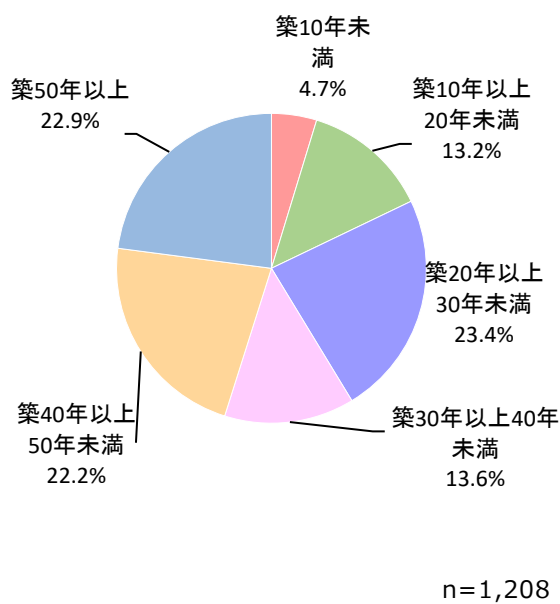


■ 行政区別戸数の割合

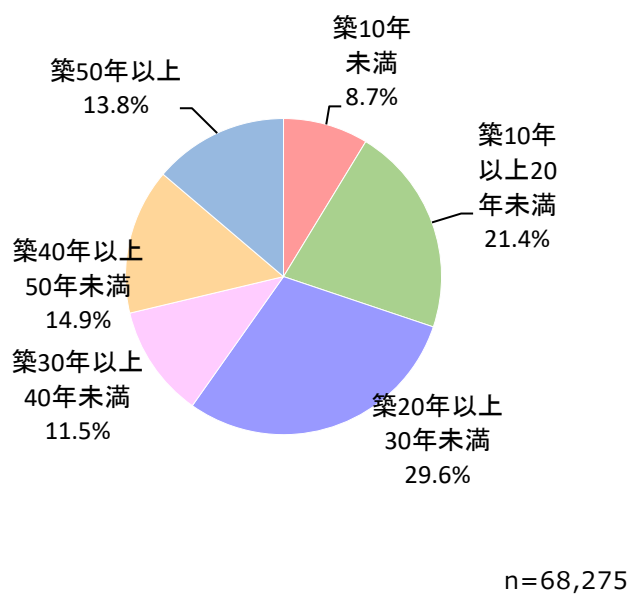


築年数別にみると、棟数では「築50年以上」(22.9%)、戸数では「築20年以上30年未満」(29.6%)が最も高くなっています。

■ 築年別棟数の割合

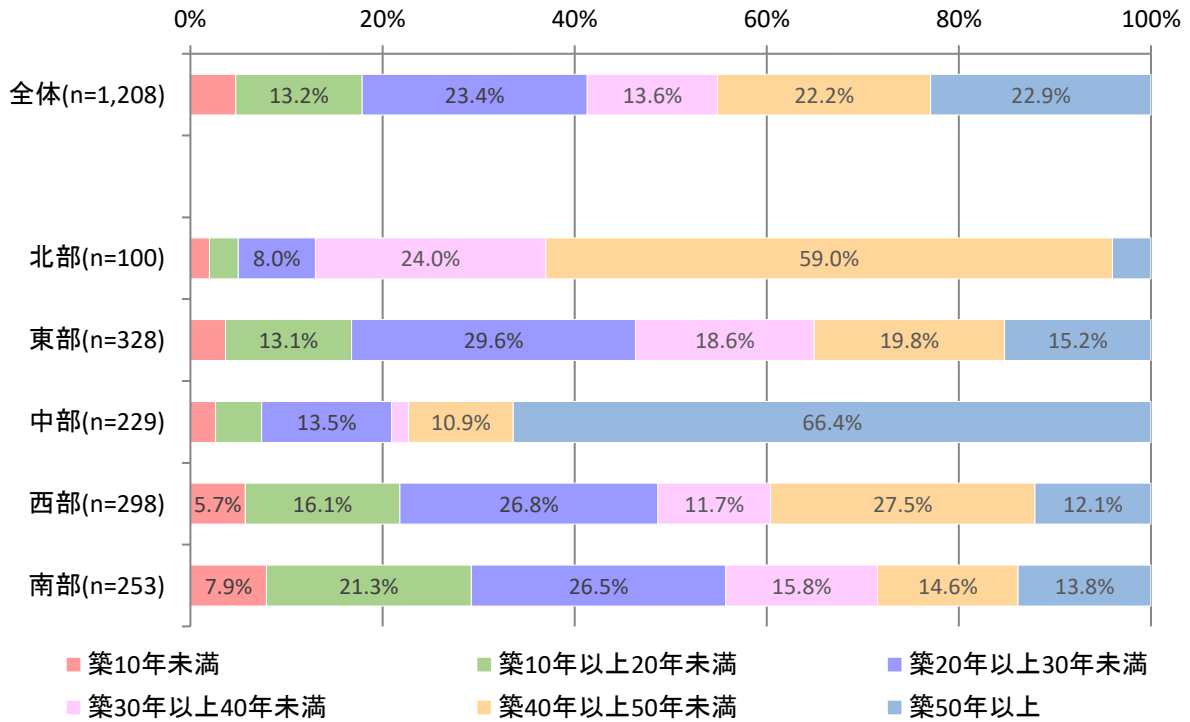


■ 築年別戸数の割合

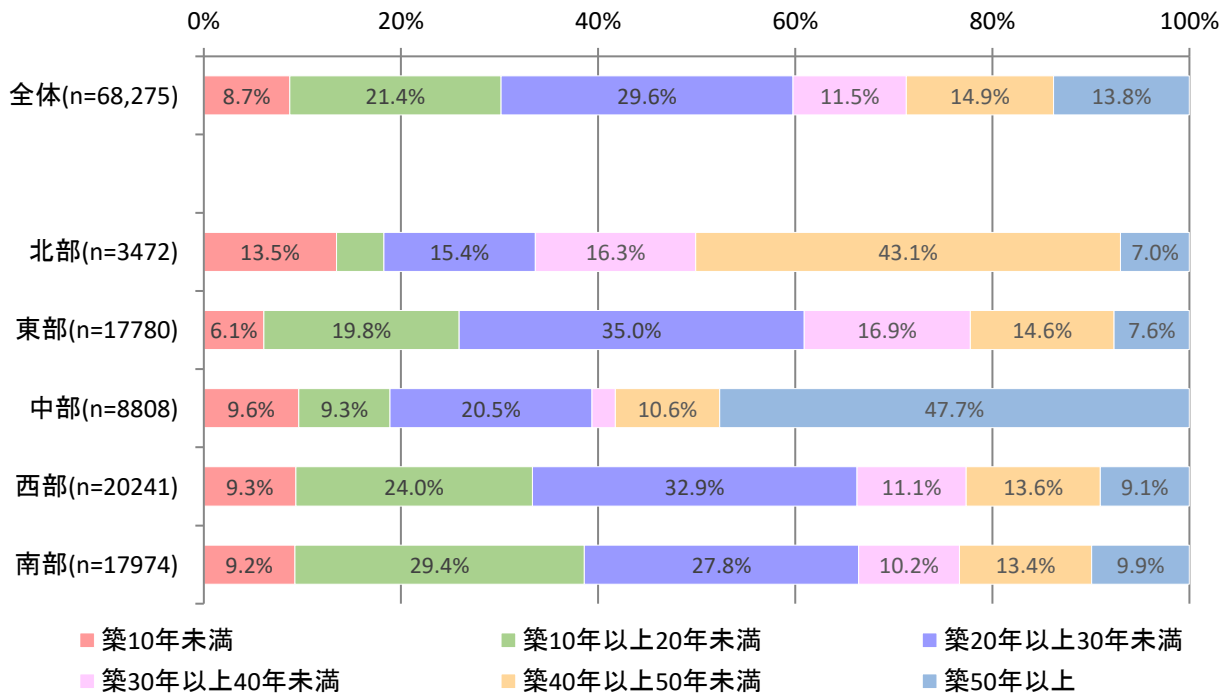


※令和5年1月1日時点の築年数

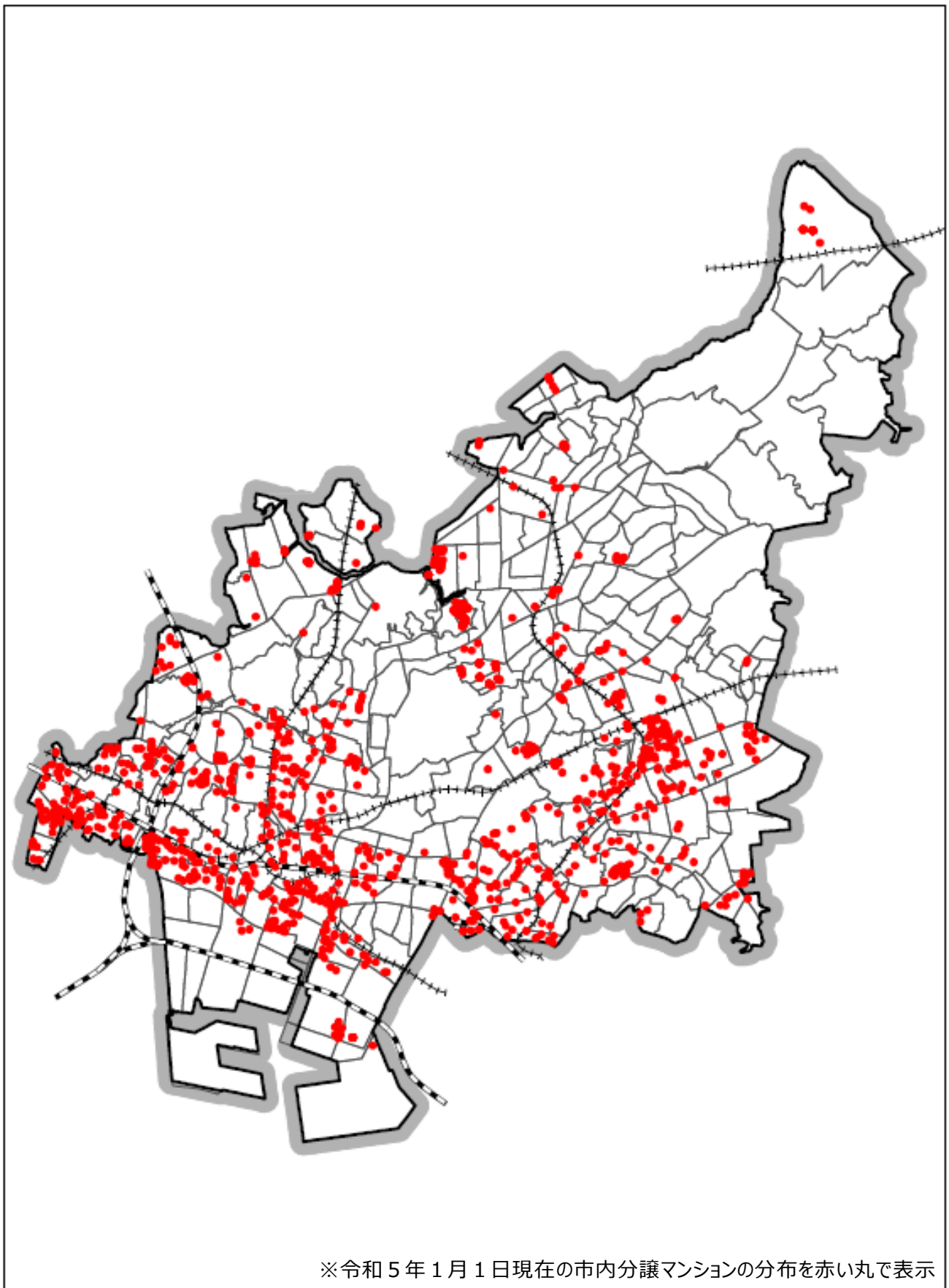
行政区別築年別棟数の割合



行政区別築年別戸数の割合



●分譲マンション分布図



第3章 調査結果のまとめ

マンションの概要

店舗があるマンションは1割、事務所があるのは2割超（p22）

店舗を含むマンションは10.2%、事務所を含むマンションは21.7%となっています。

区分所有者が外部在住住戸の割合は、20%未満のマンションが約7割（p23）

区分所有者が外部在住の住戸数は「1～10戸」（54.4%）が最も高く、次いで「11～50戸」（19.8%）となっています。全体としては、区分所有者が外部在住住戸の割合は、20%未満のマンションが約7割ですが、築年別で見ると築年数が経過しているマンションほど、外部在住住戸の割合が高い傾向にあります。特に築50年以上のマンションの5割が、外部在住の住戸が20%以上となっています。

居住者がいない住戸の割合は、5%未満のマンションが約8割（p25）

居住者がいない住戸を把握している管理組合について、居住者がいない住戸は「無し」（45.9%）と「1～10戸未満」（45.9%）が最も高く、次いで「10戸以上20戸未満」（3.9%）となっています。全体としては、居住者がいない住戸の割合は、5%未満のマンションが約8割ですが、築年別で見ると築年数が経過しているマンションほど、居住者がいない住戸の割合が高い傾向にあります。特に築50年以上のマンションの7割が、居住者がいない住戸が5%以上となっています。

1. 管理組合・役員

管理組合の役員数は「4～5人」が最も高い（p29）

管理組合の役員（理事・監事等）の人数は「4～5人」（31.9%）が最も高く、次いで「6～7人」（28.5%）となっています。

通常総会、理事会は定期的開催されている（p31）

通常総会を「毎年開催しており、議案の内容等が区分所有者全員に周知されている」は、全数近くとなり、理事会も「定期的開催している」が9割を超えています。

役員全員に報酬がある管理組合が増加傾向（p32）

平成30年度の調査と比較すると「役員全員に報酬がある」と回答した割合は20.0%から24.0%に増加しています。

役員の任期は1年が最も多い（p33）

役員の任期について、「1年」（60.8%）が最も高くなっています。

2. 管理運営

運営に関して、専門家の活用経験がある管理組合は4割以上 (p36,37)

運営について専門家を活用したことがある管理組合は4割以上であり、「マンション管理士」「弁護士」「建築士」が上位を占めています。また、「マンション管理士」の活用については、管理組合全体の割合が17.9%に対し、「築50年以上」の管理組合については4割弱となっています。

居住者の高齢化や役員のなり手不足が不安視されている (p42)

運営に当たっての課題や不安について、「居住者の高齢化」(62.0%)が最も高く、次いで「管理組合における役員のなり手不足」(47.1%)となっています。

また、平成30年度の調査と比較すると課題や不安に関する全ての選択肢において割合が増加しています。特に、「居住者の高齢化」については平成30年度の調査から11.1%と最も大きく増加しています。

組合の協議内容・決定事項は、紙資料を作成して全組合員に配布している (p43)

組合の協議内容・決定事項は、「紙資料を作成して、全組合員に配布している」が81.4%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

騒音・振動問題等のトラブルは管理組合内の話し合い等で対応 (p44~46)

トラブルについて、生活のルールに関するものでは「騒音・振動問題」(58.6%)が最も高く、建物や設備に関するものは「水漏れ」(41.1%)が最も高くなっています。

その解決方法は、「管理組合内で話し合った」(74.6%)が最も高く、次いで「管理会社に相談した」(67.2%)となっています。

また、平成30年度の調査では、トラブルについて生活のルールに関するものでは「ごみ出し問題」(50.2%)が最も高く、建物や設備に関するものは「鉄部のサビや腐朽」(34.3%)が最も高くなっていました。

4. 管理規約

改正をしたことがある管理組合が9割近く (p47)

管理規約の改正について、「改正したことがある」と回答した割合は87.1%と最も高くなっています。

5. 管理費及び修繕積立金

管理費について、各戸の専有面積の割合に応じて算出している管理組合が増加 (p50)

管理費の算出方法について、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が80.6%と最も高くなっており、平成30年度の調査から4.4%増加しています。

修繕積立金について、各戸の専有面積の割合に応じて算出している管理組合が増加（p53）

修繕積立金の算出方法について、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が82.1%と最も高くなっており、平成30年度の調査から6.6%増加しています。

また、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」と回答した管理組合の1㎡あたりの修繕積立金について、「200円以上」の割合が平成30年度の調査から7.7%増加しています。

6割近くの管理組合が滞納者を抱える（p54）

管理費または修繕積立金の「滞納者がいる」は、57.8%となっており、その内訳は「3か月未満」が25.9%、「3か月以上」が31.9%となっています。

また、築年数が経過している管理組合ほど滞納者がいる割合は高くなる傾向にあり、築50年以上の管理組合については、滞納者がいる割合は77.8%となっています。

6. 計画修繕等の取り組み

長期修繕計画のある管理組合が9割、築50年以上では4割超（p57～59）

長期修繕計画が「ある」マンションは約9割となっている一方で、築年別にみると、築50年以上の管理組合では、44.4%となっています。

また、長期修繕計画の期間については、「30年以上40年未満」が45.4%と最も高くなっており、平成30年度と比較すると、「30年以上」の割合が20.3%増加しています。

なお、約9割の管理組合で見直しが行われており、その期間は、「5～6年」が半数以上を占めています。

9割弱で大規模修繕工事の実施経験あり（p60,61）

大規模修繕工事を「実施した」と回答した割合は88.2%となっています。

また、工事の発注方法は「見積もり合わせ」（54.7%）が最も高く、修繕工事期間中に施工監理を「採用した」割合は42.2%となっています。

5割超が専門委員会を設置（p63）

大規模修繕や長期修繕計画に関する「専門委員会」を設置した割合は51.0%となっています。また、専門委員会への参画者については「建築関連の資格や専門性を持たない区分所有者」（71.6%）が最も高くなっています。

大規模修繕工事において、修繕費用の不足が不安（p64）

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46.0%と最も高くなっています。

7. 建替えの取り組み

ほぼすべてのマンションで建替えは検討していない (p65,66)

建替えを「今のところを検討していない」は 94.7%となっています。検討していない理由としては、「“築年を理由に”まだ検討の必要性を感じない」と回答した割合が 65.5%と最も高くなっており、同理由を回答した管理組合について、築年数が「20年以上30年未満」(41.7%)の割合が最も高くなっています。

8. 耐震診断・改修等

新耐震基準に適合しているマンションは6割台半ば (p67,68)

「新耐震基準に適合している」が 67.7%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、耐震改修または耐震診断の予定はないと回答した割合は 61.8%となっており、その理由は「管理組合としてこれまでに考えたことがなかったため」(53.2%)が最も高くなっています。

9. 防災への取り組み

「防災訓練の実施」「居住者名簿の作成」が上位 (p70)

「現在行っている防災活動」及び「継続して、または新たに行いたい防災活動」について、ともに「防災訓練の実施」が最も割合が高く、次いで「居住者名簿の作成」となっています。

また、「ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の周知」について、他の防災活動と比較して、現在行っている管理組合は少ないものの、「継続して、または新たに行いたい防災活動」では「居住者名簿の作成」に次いで3番目となっています。

約半数がマンション全体で町会・自治会に加入 (p71)

「マンション全体で地域の町会・自治会に加入している」が 48.3%と最も高くなっており、「マンションで町会・自治会は設立しておらず、地域の町会・自治会への加入は各戸の任意としている」が次いで 27.0%となっています。また、コミュニティ活動では、「環境美化整備」(28.5%)が最も高く、次いで「敬老会」(26.6%)となっています。

10. 居住者の高齢者の状況

築年数が経過している管理組合ほど高齢化が進んでいる (p72)

高齢者のみで居住している世帯の割合について、「1割～3割未満」が 26.2%と最も高くなっています。

また、築年数別にみると、築年数が経過しているマンションの管理組合ほど、“3割以上”と回答した割合が高くなっています。

12. 船橋市のマンション施策

マンション管理セミナーの認知度、活用経験が高い (p75~77)

船橋市のマンション管理施策のうち、マンション管理セミナーの認知度（51.7%）及び活用経験（9.5%）が最も高くなっており、平成30年度の調査と比較すると、認知度は11.3%増加しています。

また、マンション管理計画認定制度は「知っている」が39.9%、「今後活用したい」が25.5%となっております。

※平成30年度の調査結果との比較については、令和3年12月策定の「船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画」において課題とされた項目について記載しております。

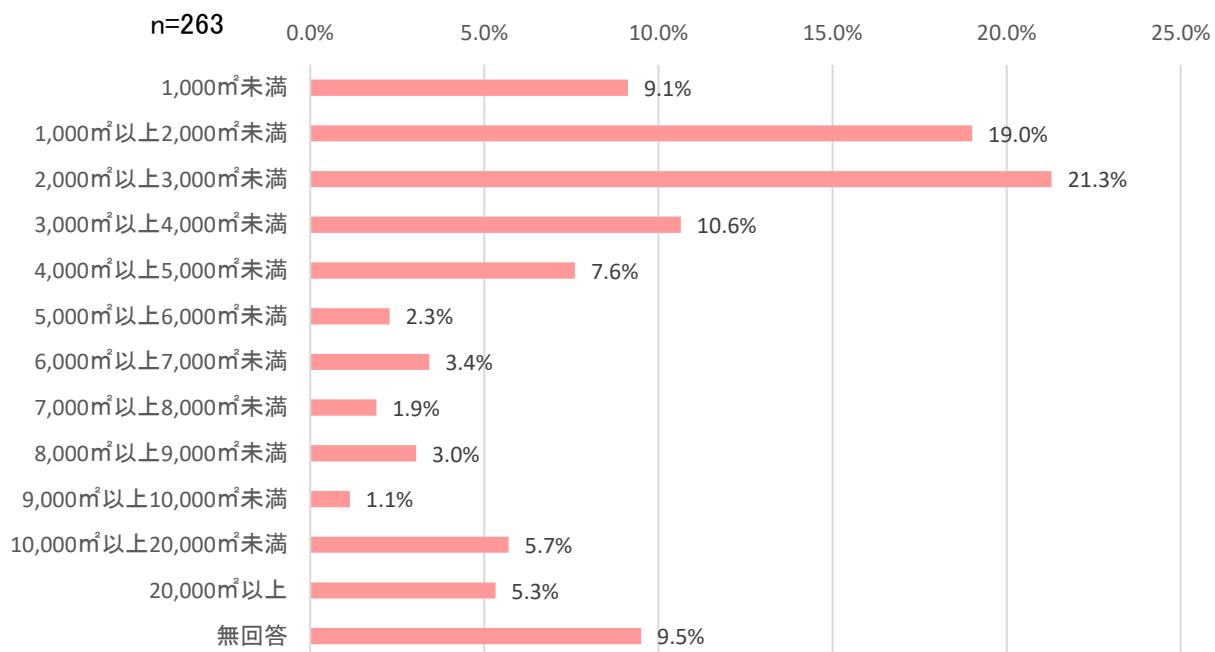
第4章 調査結果の詳細

マンションの概要

※ 1 及び 2 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設問であるため、掲載は省略しました。

(1) 敷地面積

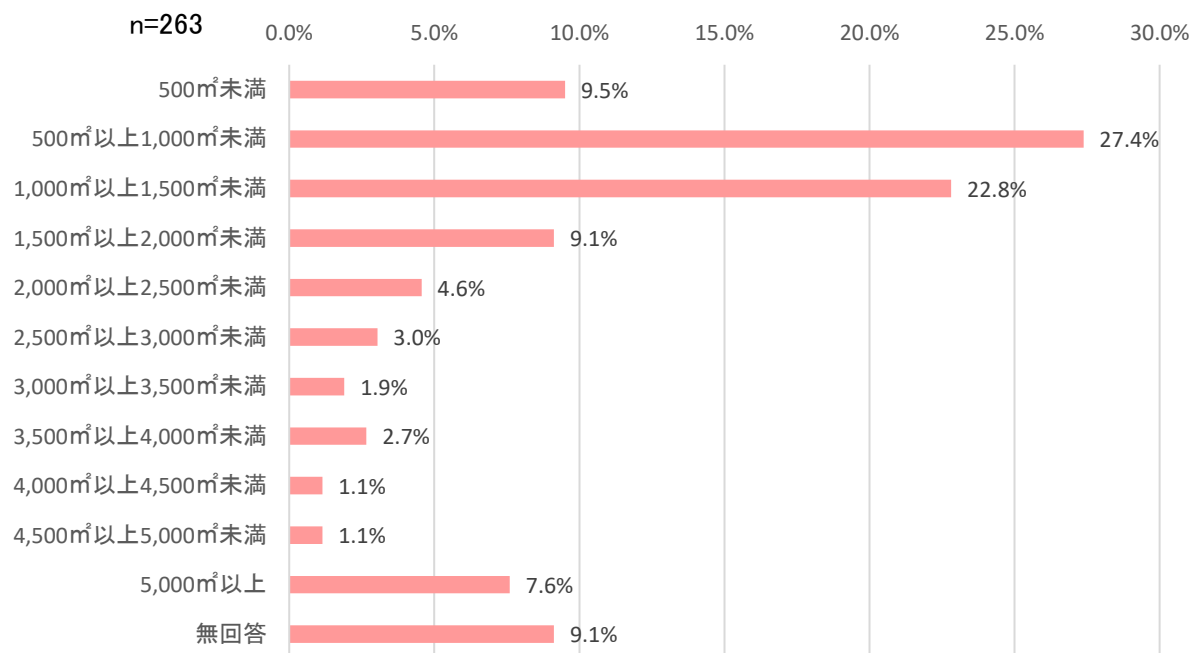
3. 貴マンションの令和 5 年 8 月 1 日現在の敷地面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。



「2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満」(21.3%) が最も高く、次いで「1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満」(19.0%) となっています。

(2) 建築面積

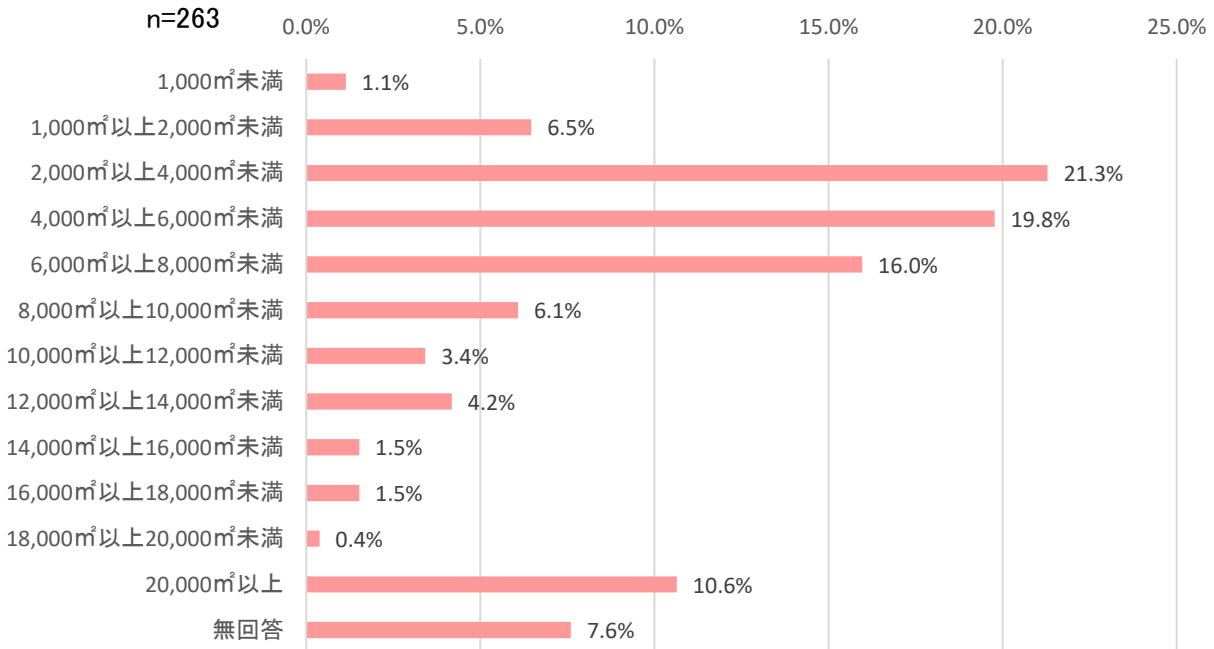
4. 貴マンションの令和5年8月1日現在の建築面積について、建築確認関係の書類をご確認頂き、ご記入ください。



「500㎡以上1,000㎡未満」(27.4%)が最も高く、次いで「1,000㎡以上1,500㎡未満」(22.8%)となっています。

(3) 延床面積

5. 貴マンションの令和5年8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。

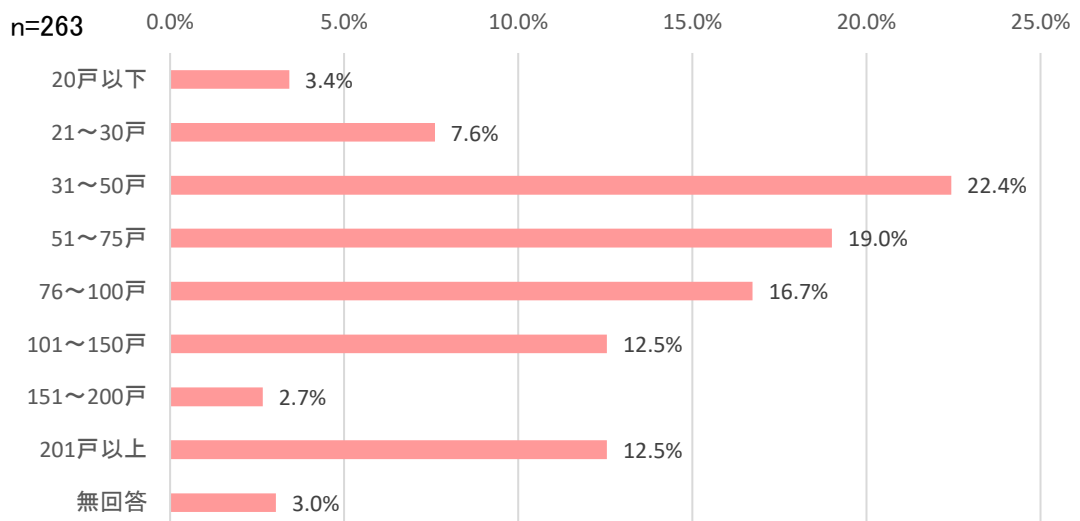


「2,000㎡以上 4,000㎡未満」(21.3%) が最も高く、次いで「4,000㎡以上 6,000㎡未満」(19.8%) となっています。

(4) 用途別戸数

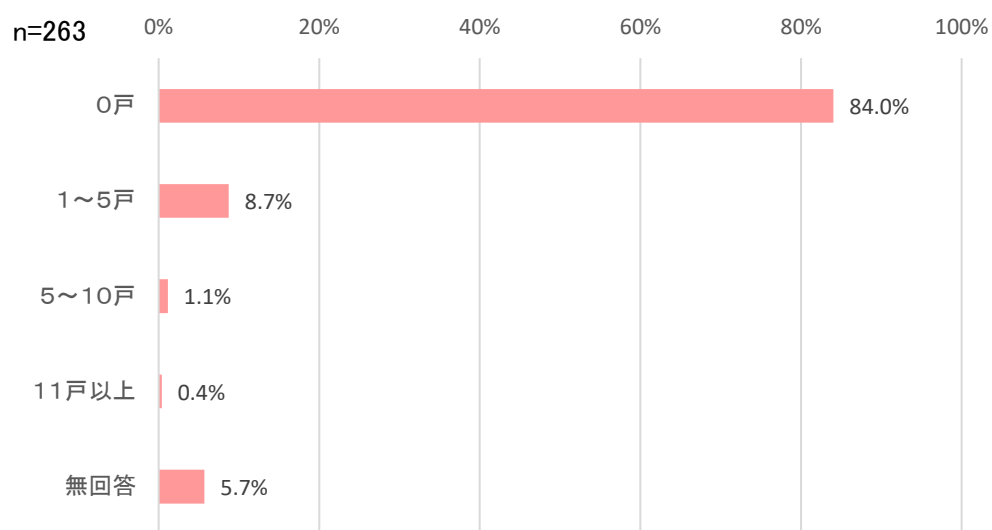
6. 用途についてお伺いします。現在①～③それぞれの用途で使用されている戸数をご記入ください。
(複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。)

〈①住居の用途〉



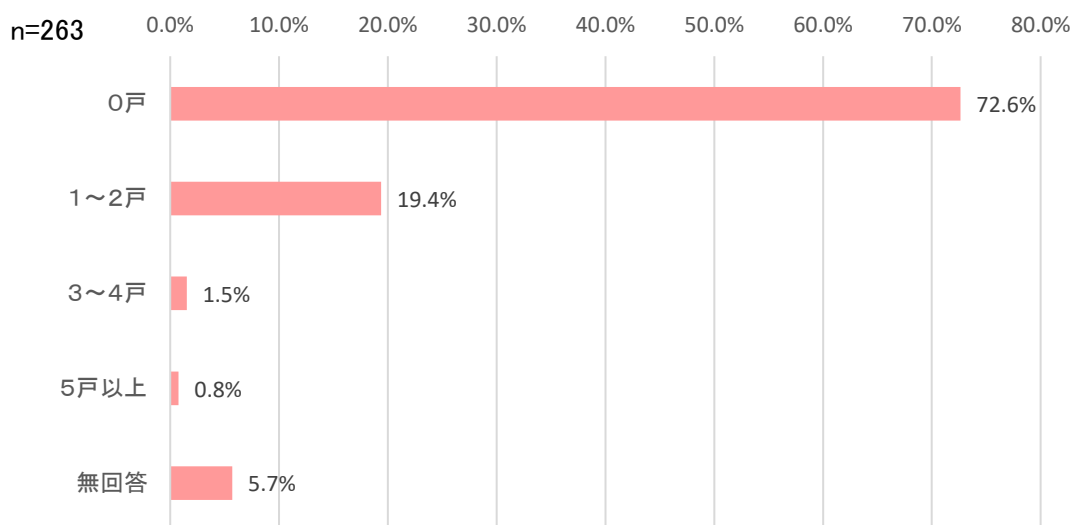
「31戸～50戸」(22.4%) が最も高く、次いで「51戸～75戸」(19.0%) となっています。

〈②店舗の用途〉



「0戸」が8割を超えており、店舗を含むマンションは10.2%となっています。

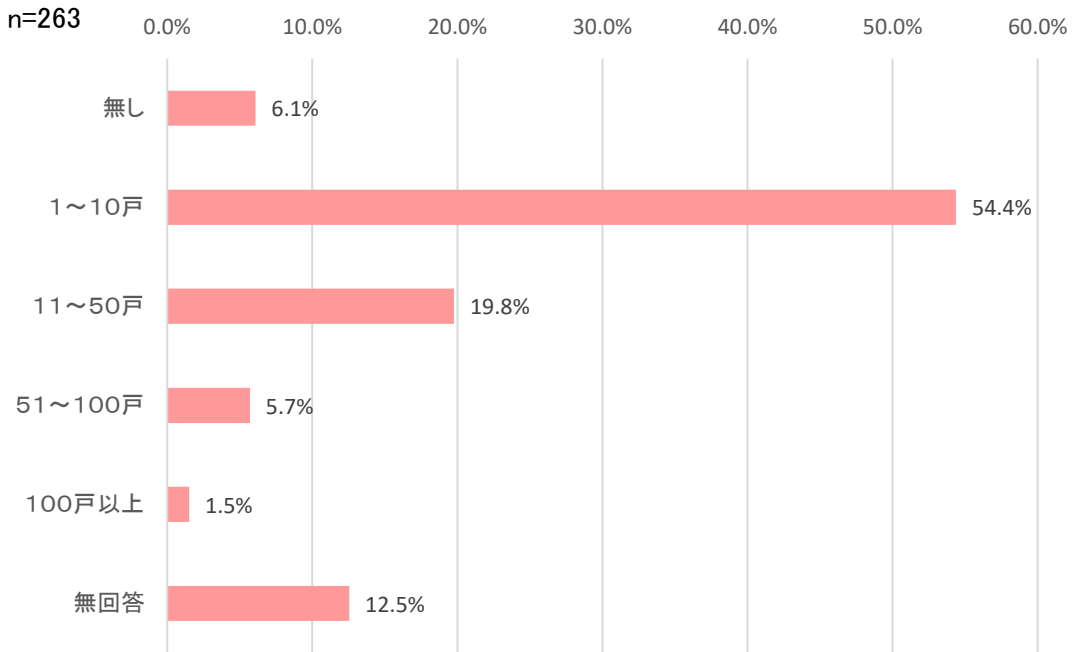
〈③事務所の用途〉



「0戸」が7割を超えており、事務所を含むマンションは21.7%となっています。

(5) 外部在住の住戸数

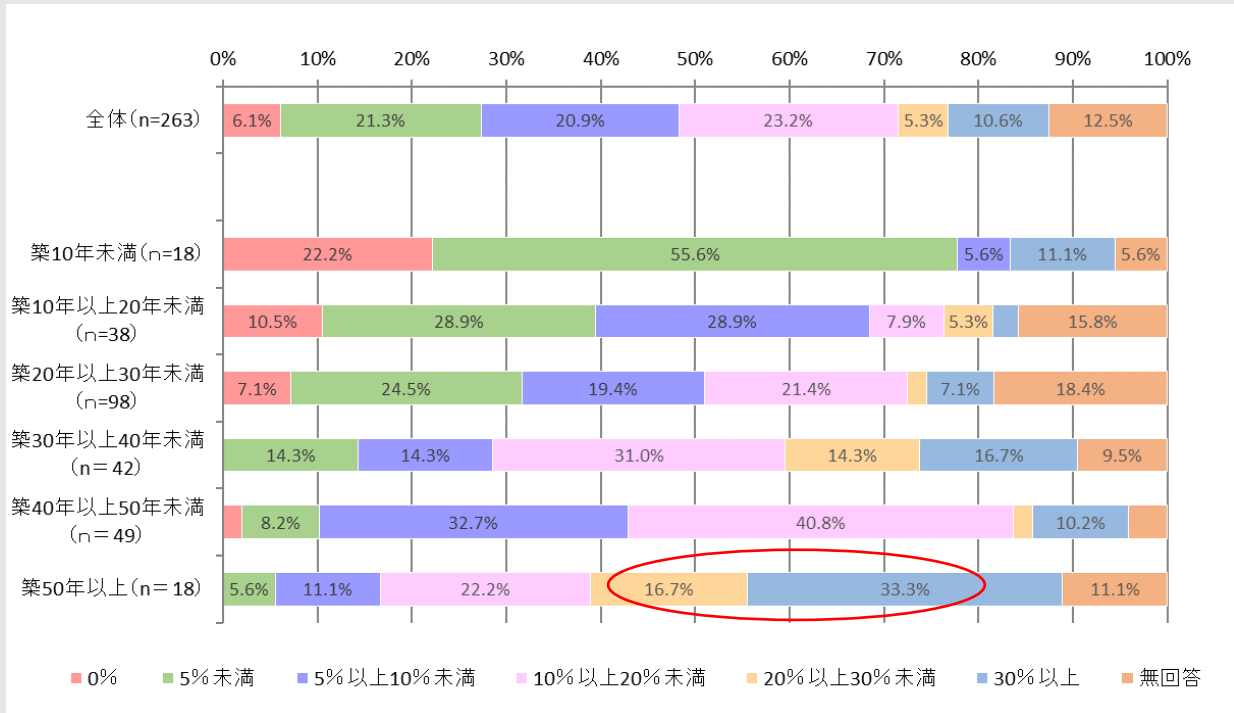
7. 区分所有者が外部在住の住戸は何戸ですか。



「1～10戸」が54.4%と最も高くなっています。

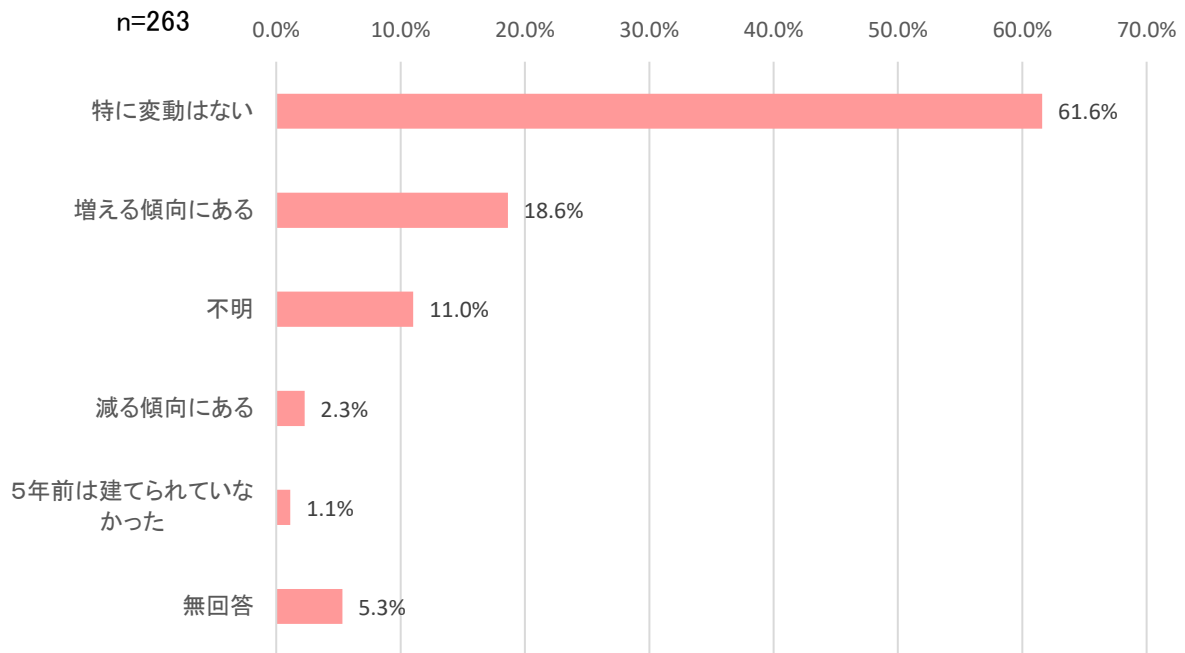
深掘り分析

〈築年別〉各管理組合の総住戸数に対する外部在住住戸の割合



築年数が経過しているマンションほど、外部在住住戸の割合が高い傾向にあります。特に築50年以上のマンションの5割が、外部在住住戸の割合が20%以上となっています。

7. ◇直近5年間でその戸数に変動はありましたか。(1つに○)

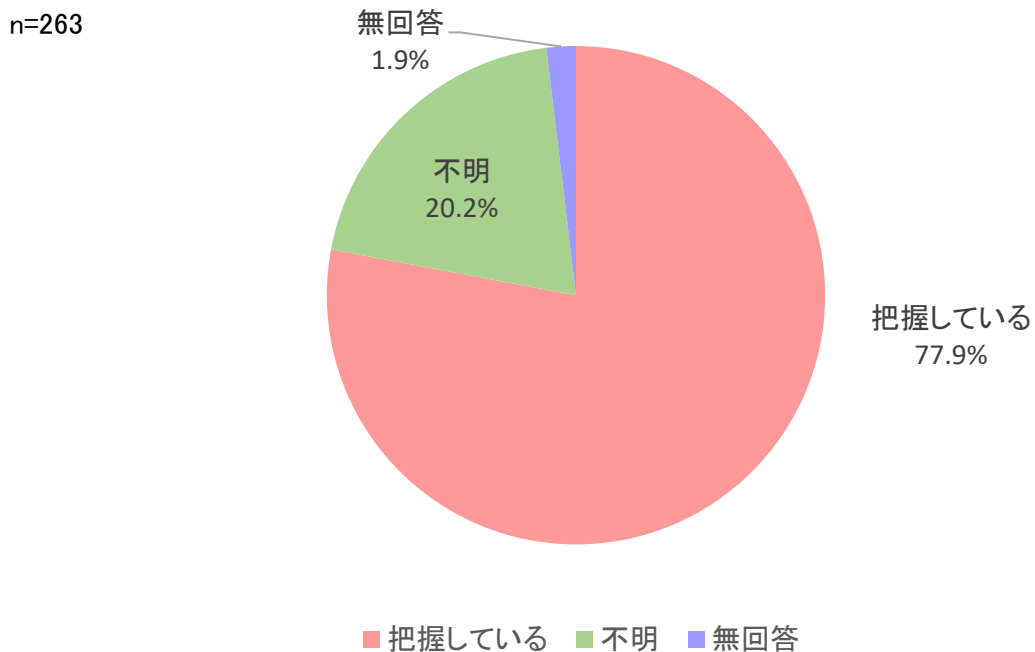


「特に変動はない」が61.6%と最も高くなっています。

(6) 居住者がいない住戸

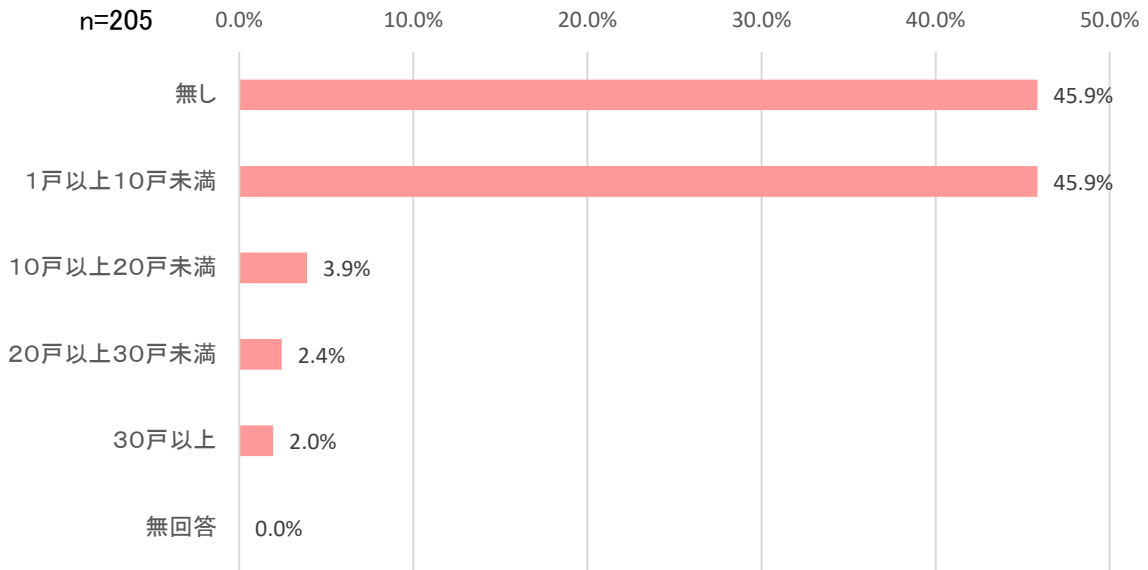
8. 居住者がいない住戸は何戸ですか。(複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。)

〈把握の有無〉



「把握している」が77.9%と最も高くなっています。

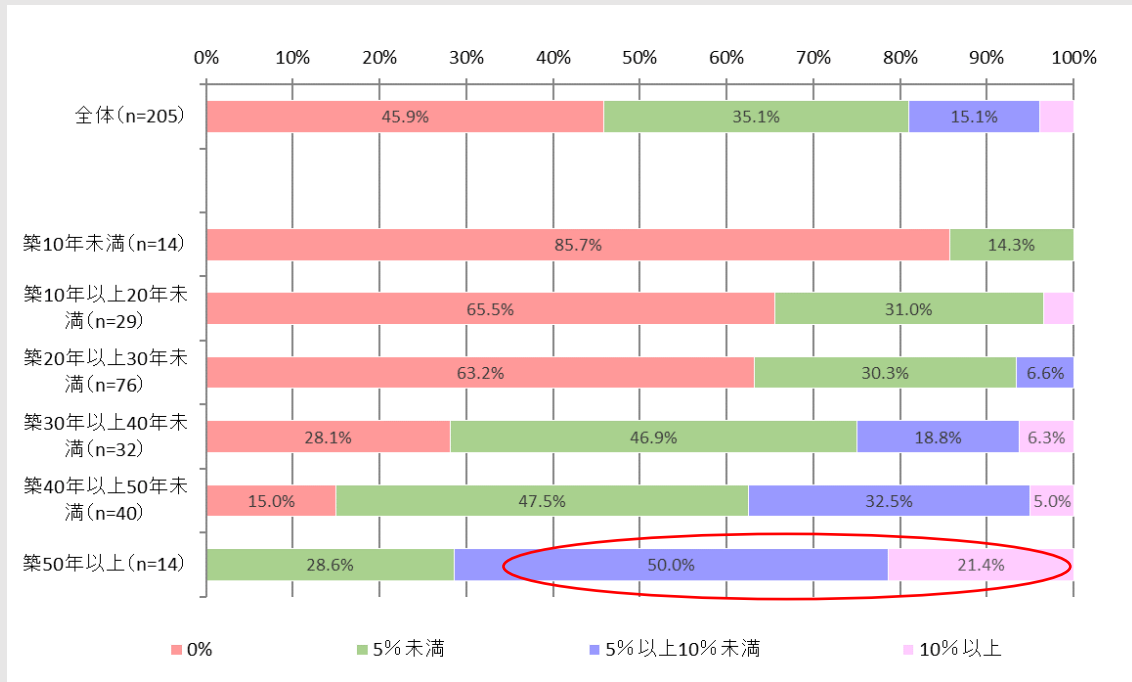
〈（把握している場合）居住者がいない住戸数〉



「無し」と「1戸以上10戸未満」がともに45.9%と最も高く、次いで「10戸以上20戸未満」(3.9%)となっています。

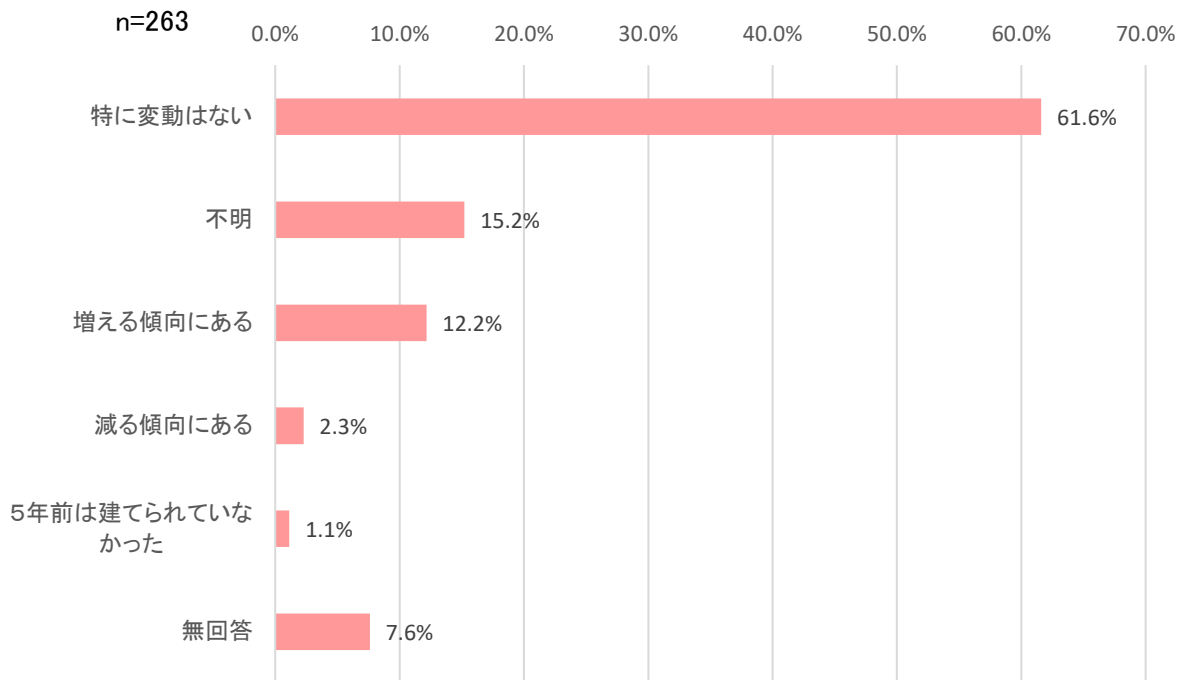
深掘り分析

〈築年別〉各管理組合の総住戸数に対する
居住者がいない住戸の割合



築年数が経過しているマンションほど、居住者がいない住戸の割合が高い傾向にあります。特に築50年以上のマンションの7割が、居住者がいない住戸の割合が5%以上となっています。

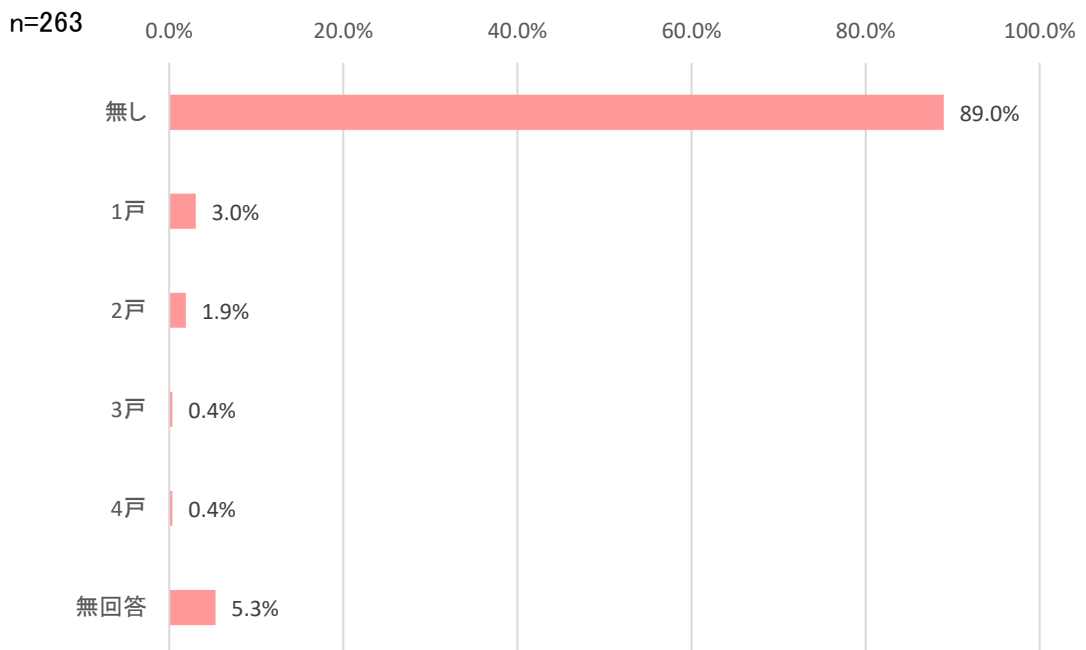
8. ◇直近5年間でその戸数に変動はありましたか。(1つに○)



「特に変動はない」(61.6%)が最も高く、次いで「不明」(15.2%)となっています。

(7) 所有者が不明の住戸

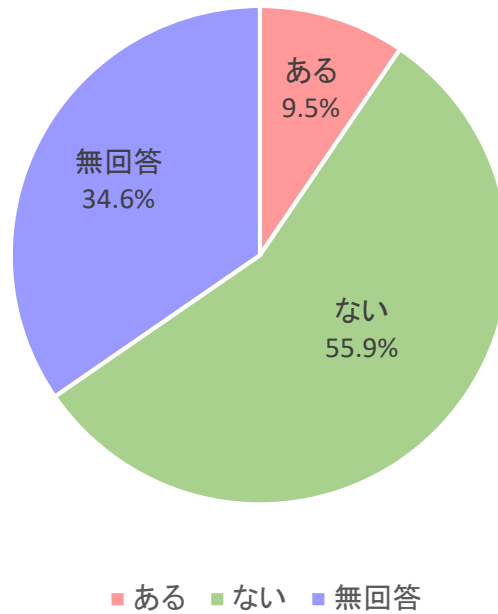
9. 居住者がおらず所有者が不明な状態の住戸は何戸ですか。(複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。)



9割弱は所有者不明な状態の住戸はなく、あった場合でも4戸以下でした。

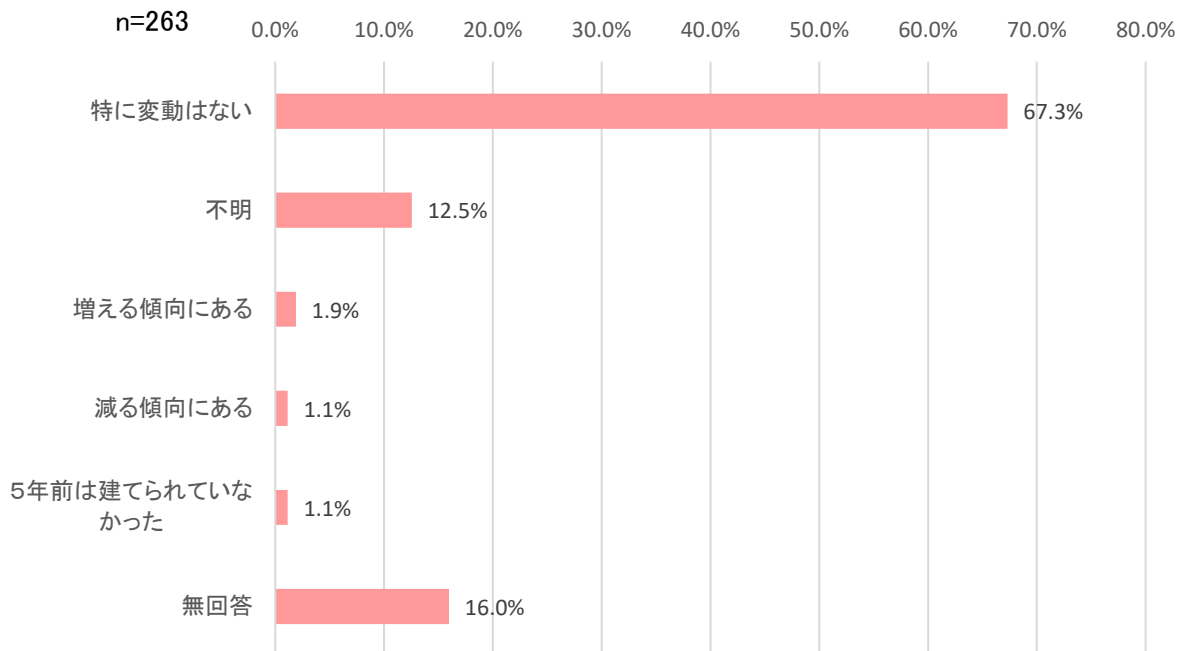
9. ◇その住戸の所有者を調査するなど、対策したことはありますか。

n=263



対策をしたことが「ない」と回答した割合が5割を超えており、「ある」と回答した割合は1割でした。

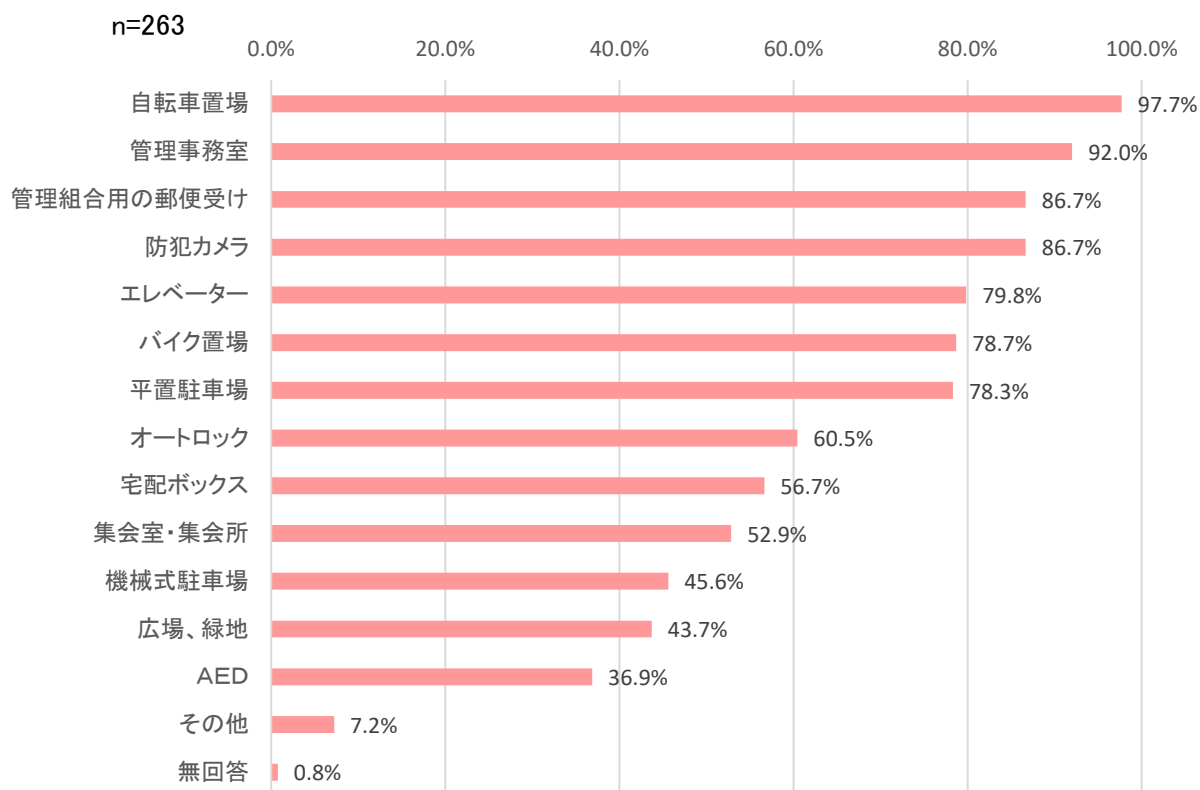
9. ◇直近5年間でその戸数に変動はありましたか。



「特に変動はない」(67.3%)が最も高く、次いで「不明」(12.5%)となっています。

(8) 敷地内の付属施設・設備

10.あなたの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。

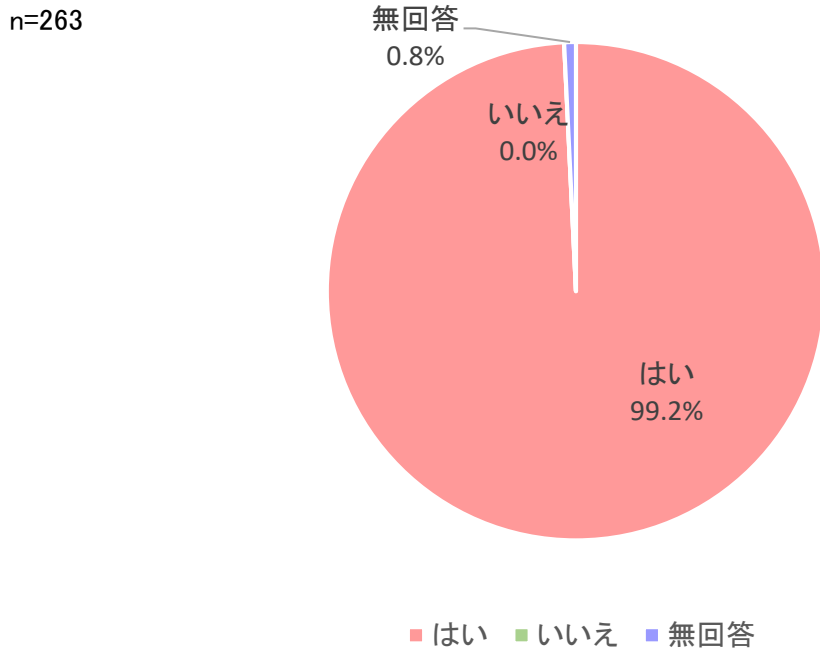


「自転車置場」(97.7%) が最も高く、次いで「管理事務室」(92.0%) となっています。

1. 管理組合・役員

(1) 管理組合の有無

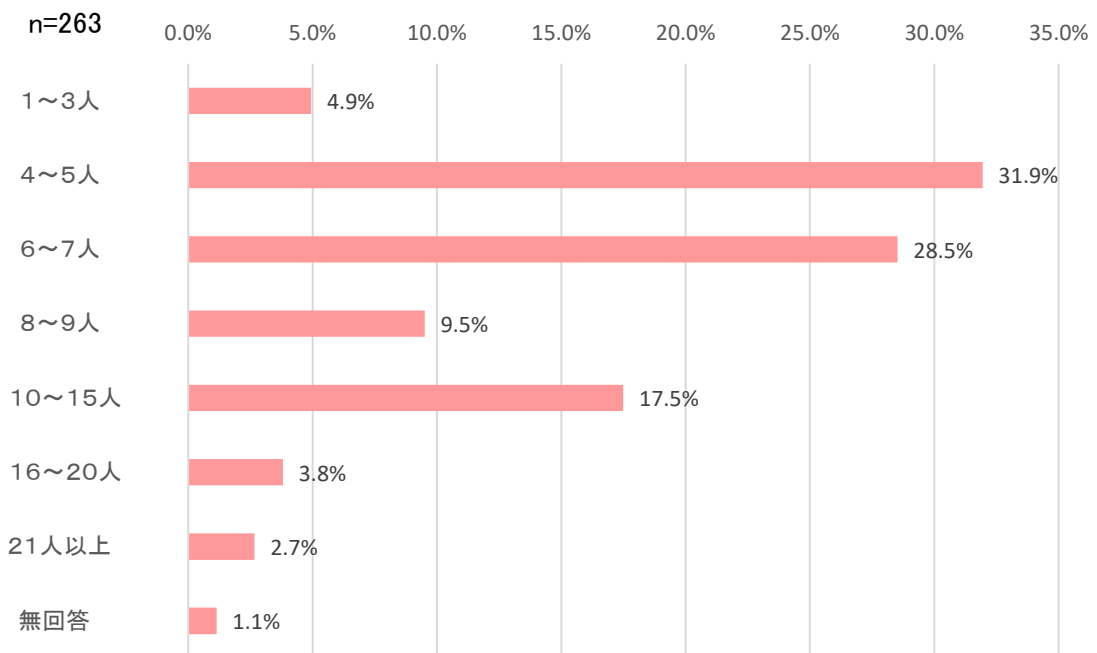
問 1 管理組合を組織していますか。



無回答を除いた全ての管理組合が「はい」と回答しています。

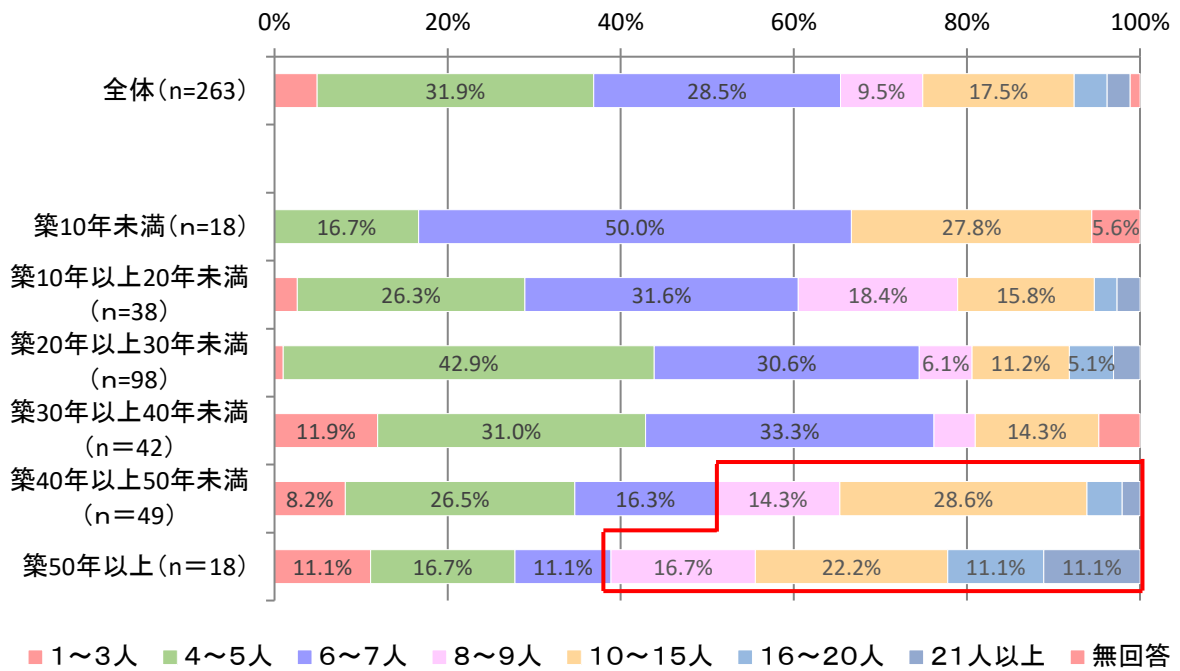
(2) 管理組合の役員数

問 2 令和 5 年度の貴管理組合の役員（理事・監事等）の人数は合わせて何人ですか。（直接記入）



「4～5人」(31.9%) が最も高く、次いで「6～7人」(28.5%) となっています。

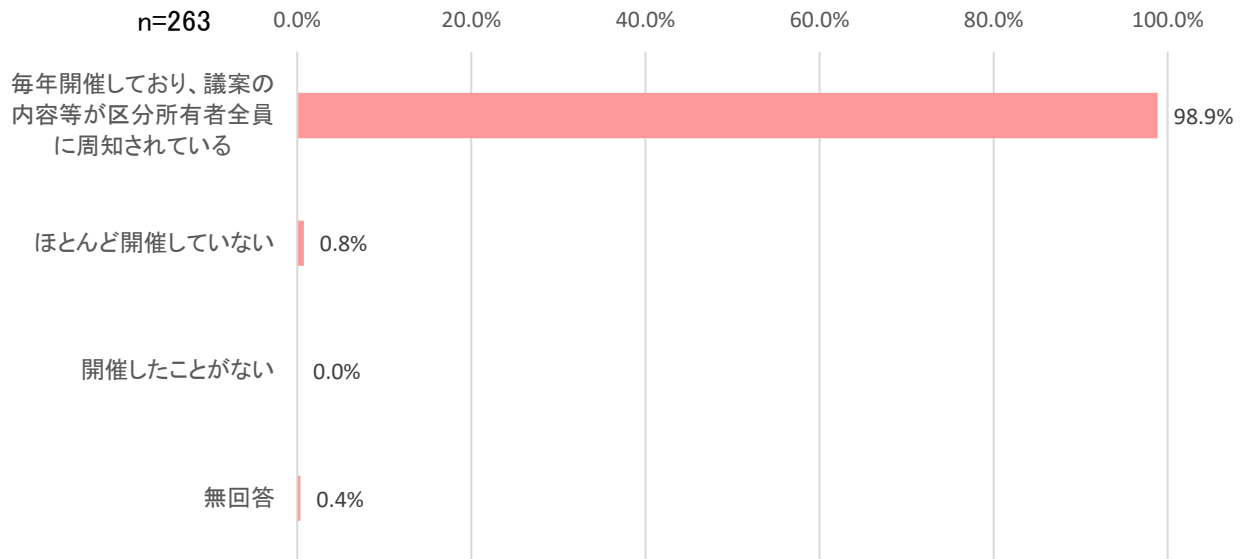
〈築年別〉管理組合の役員数



築40年以上のマンションの管理組合について、築40年未満の管理組合と比較して、「8～9人」以上の役員数である割合が多くなっています。

(3) 通常総会の開催状況

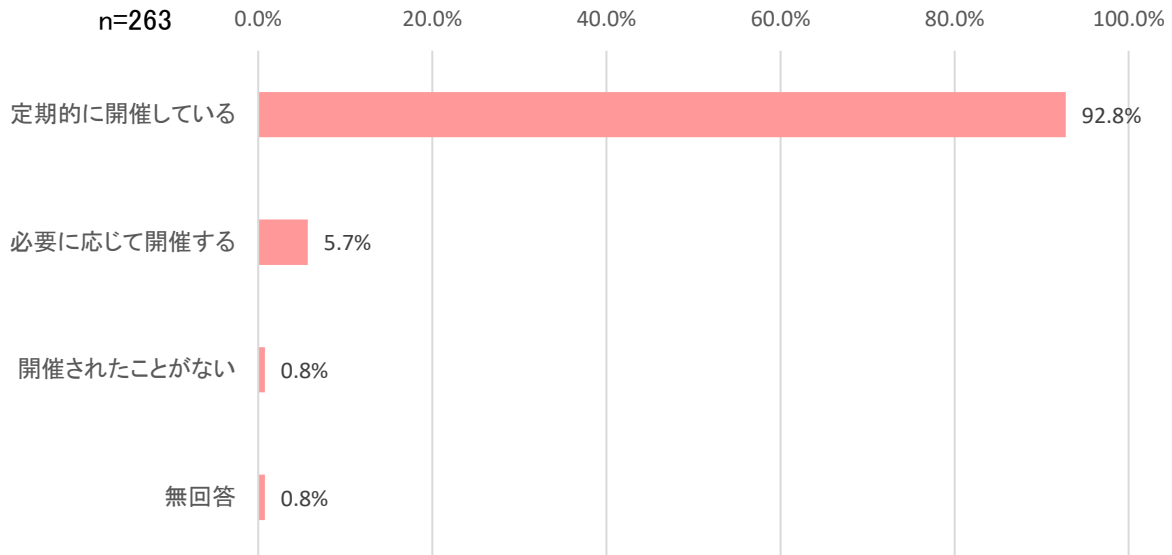
問3 貴管理組合の通常総会の開催状況は、下記のどれに最も近いですか。なお通常総会とは、区分所有者の意思統一の場として、毎年1回開催される定期的な総会のことを指します。(1つだけに○)



「毎年開催しており、議案の内容等が区分所有者全員に周知されている」が全数近くとなっています。

(4) 理事会の開催

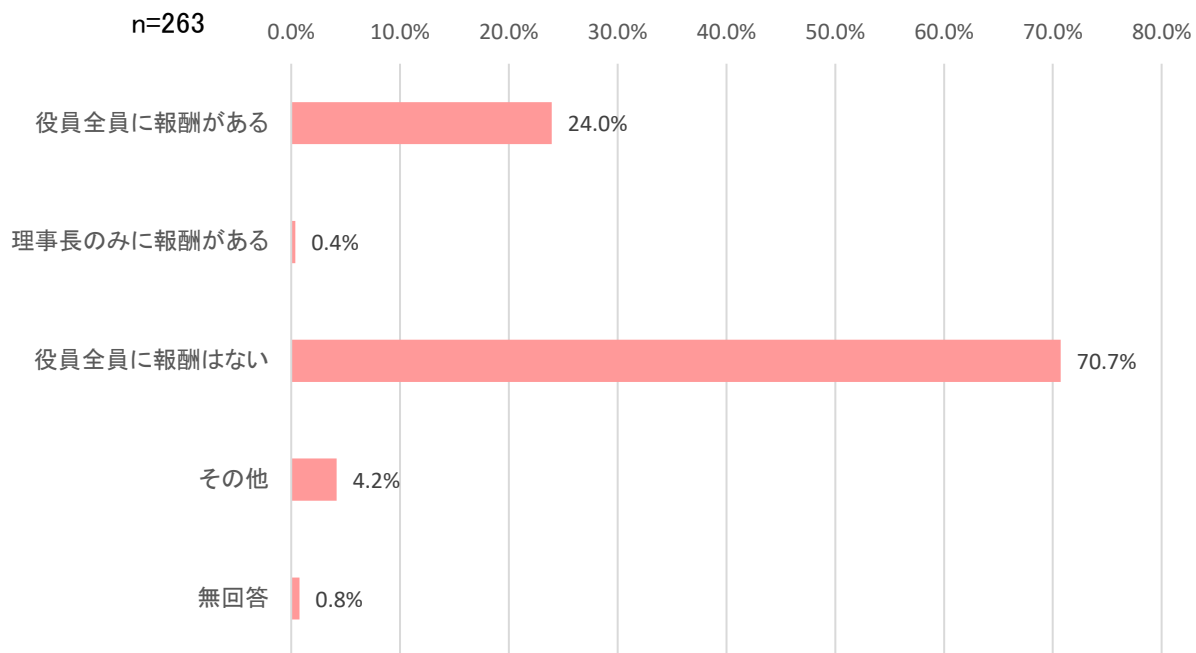
問4 貴管理組合の理事会は定期的に開催していますか。なお理事会とは、区分所有者から選任された理事で構成され、総会で決議された管理業務を執行する会のことを指します。(1つだけに○)



「定期的に開催している」が9割を超えています。

(5) 役員への報酬

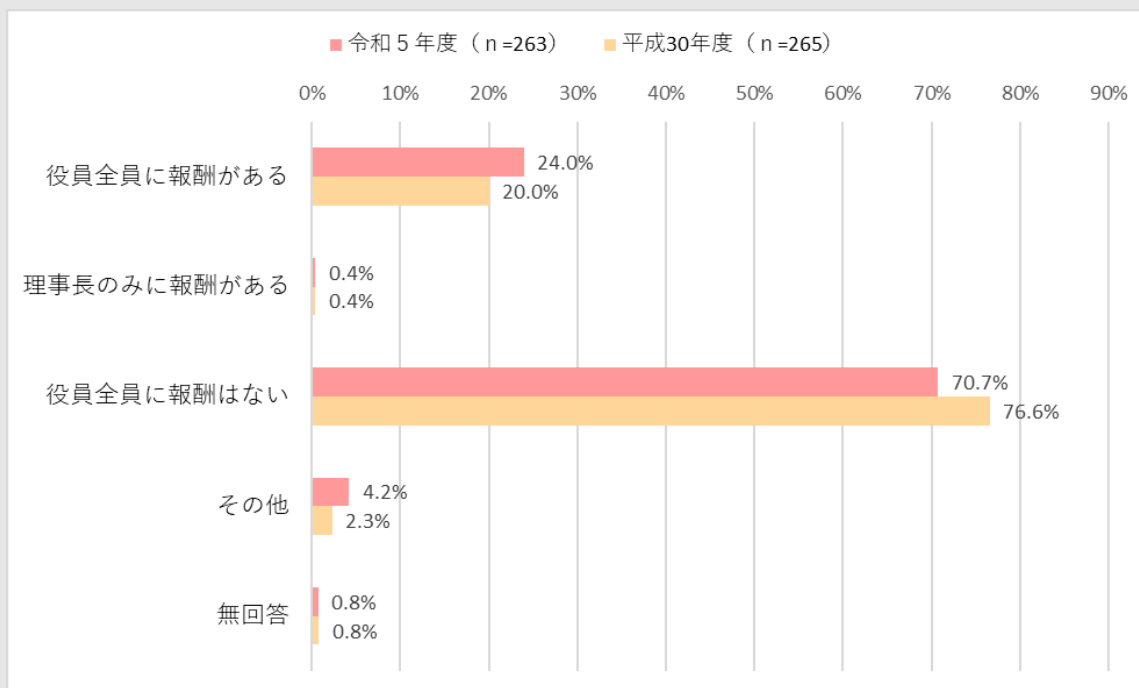
問5 役員への報酬はありますか。(1つだけに○)



「役員全員に報酬はない」が7割を超えています。

深掘り分析

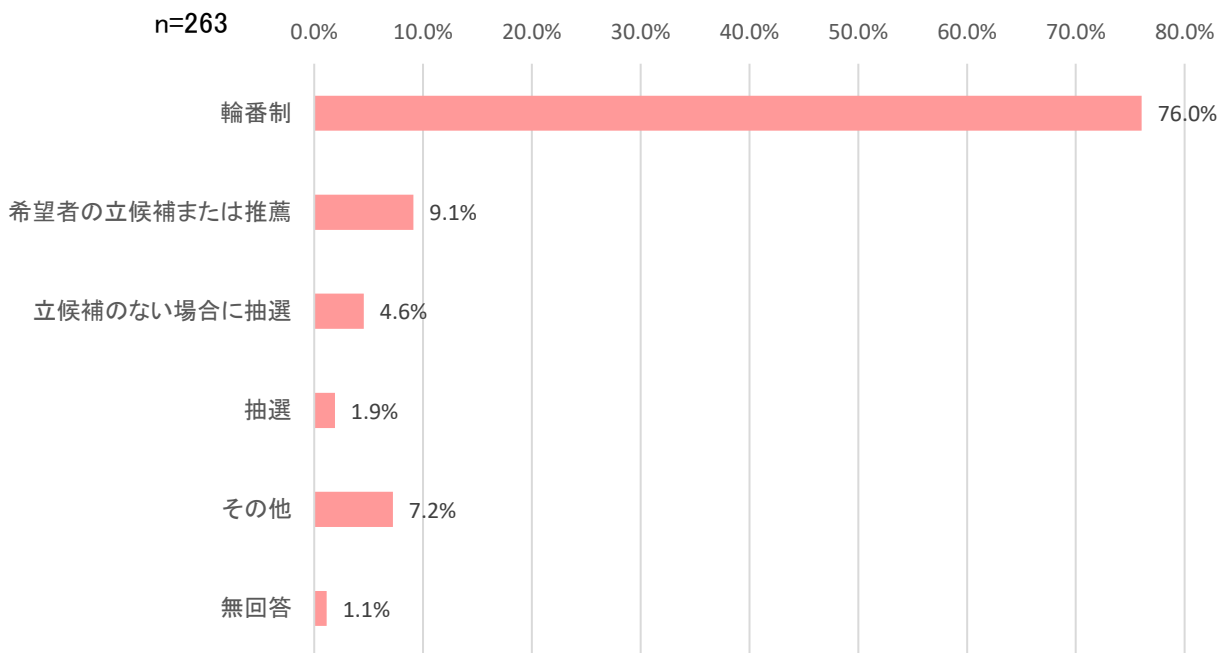
〈前回調査比較〉役員への報酬について



平成30年度の調査と比較すると「役員全員に報酬がある」と回答した割合は4.0%増加しています。

(6) 役員の選出方法

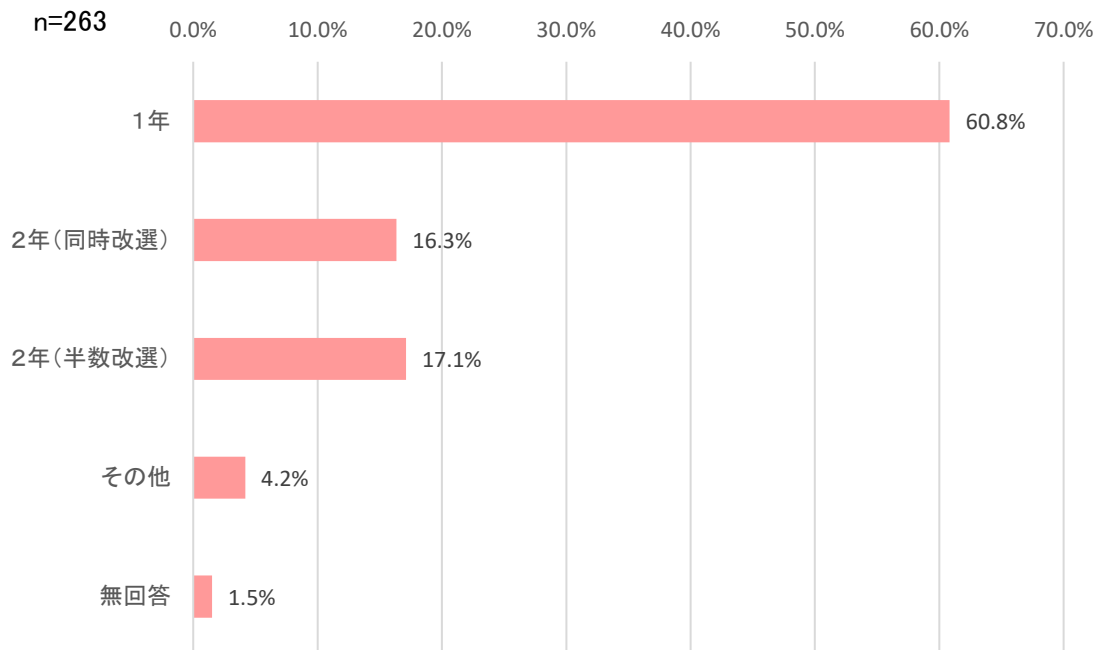
問6 貴管理組合の現役員は主にどのような方法で選出されていますか。(1つだけに○)



「輪番制」が76.0%と最も高くなっています。

(7) 役員の任期

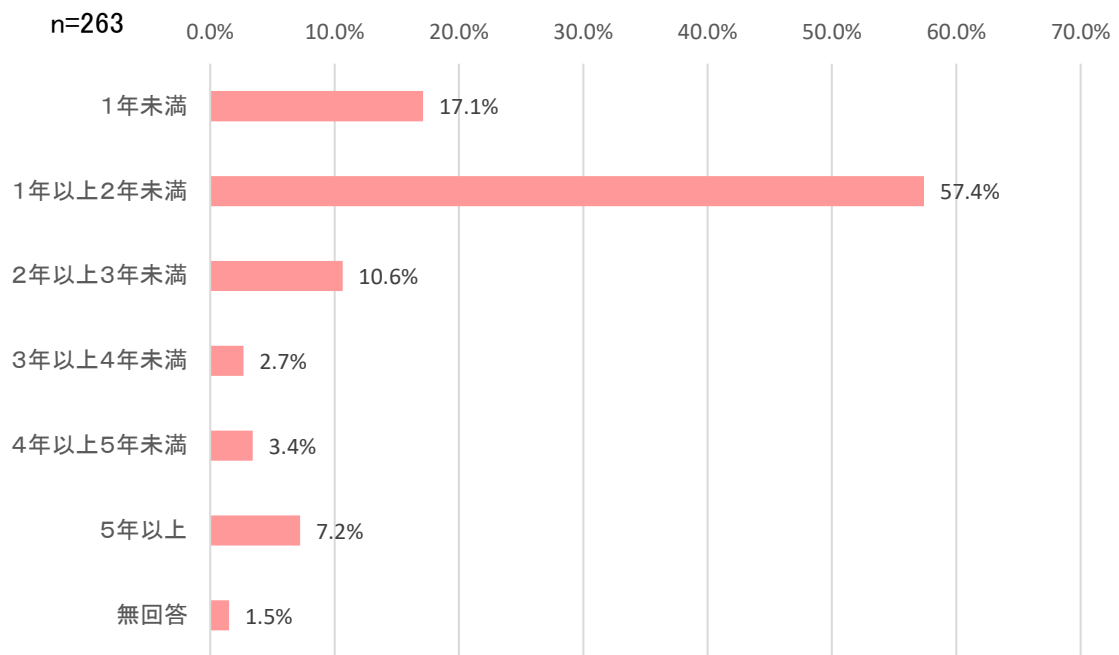
問7 役員の任期は規約上何年ですか。(1つだけに○)



「1年」が60.8%と最も高くなっています。

(8) 理事長歴

問 8 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57.4%と最も高くなっています。

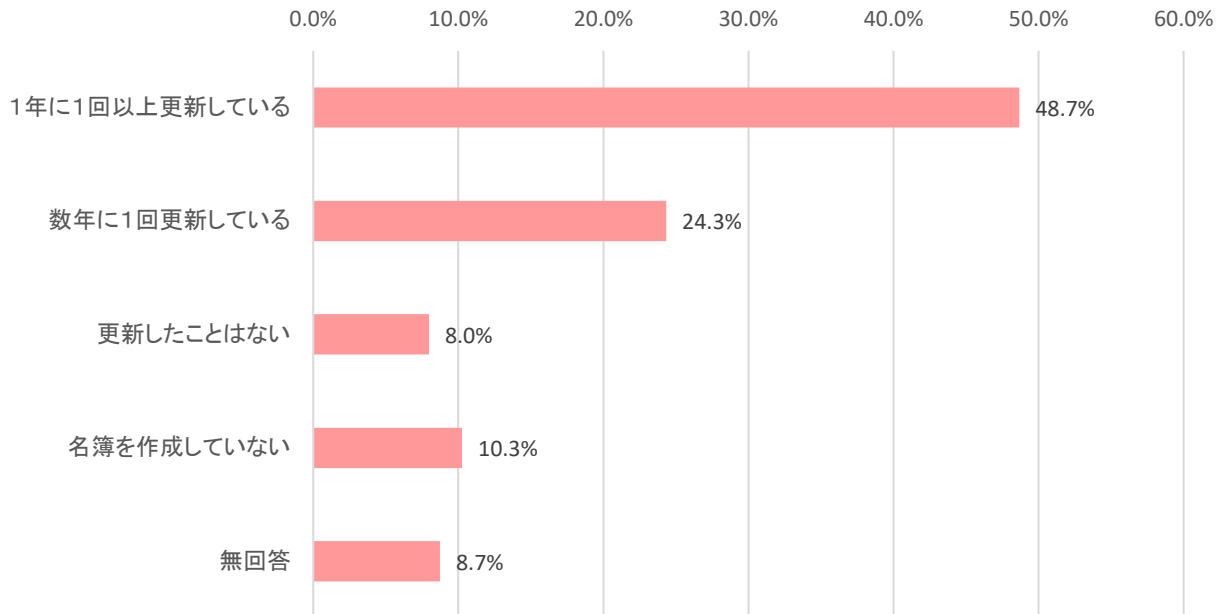
2. 管理運営

(1) 名簿の更新状況

問1 居住の状況を把握することは、災害対応においては重要な要素となりますが、以下の名簿の更新（内容の確認）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○）

〈① 組合員名簿〉

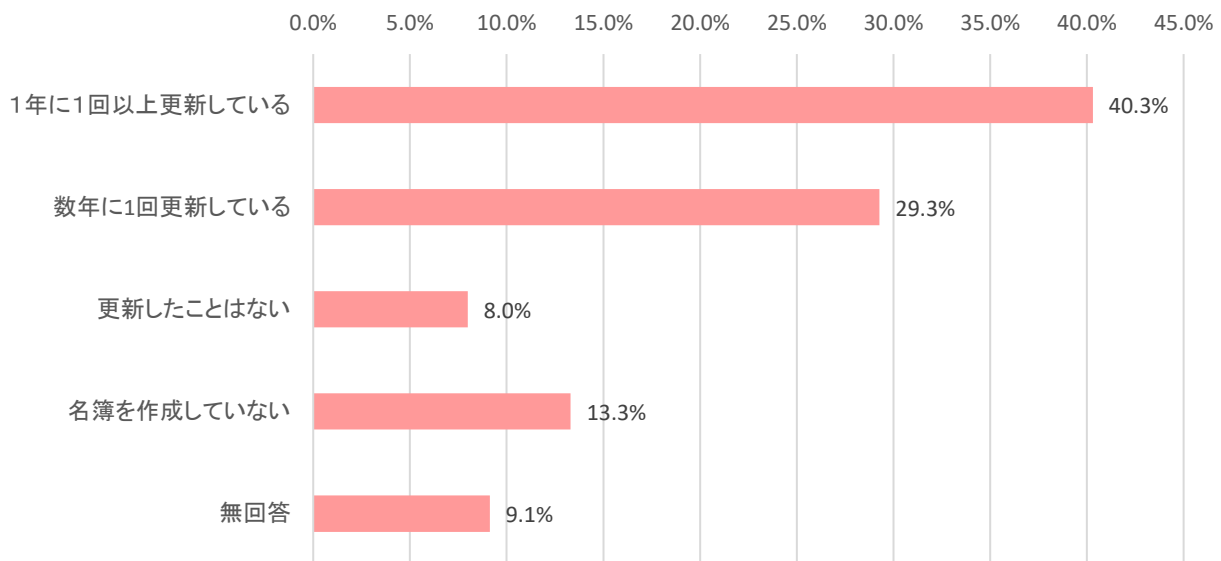
n=263



「1年に1回以上更新している」が48.7%と最も高くなっています。

〈② 居住者名簿(世帯主のみ)〉

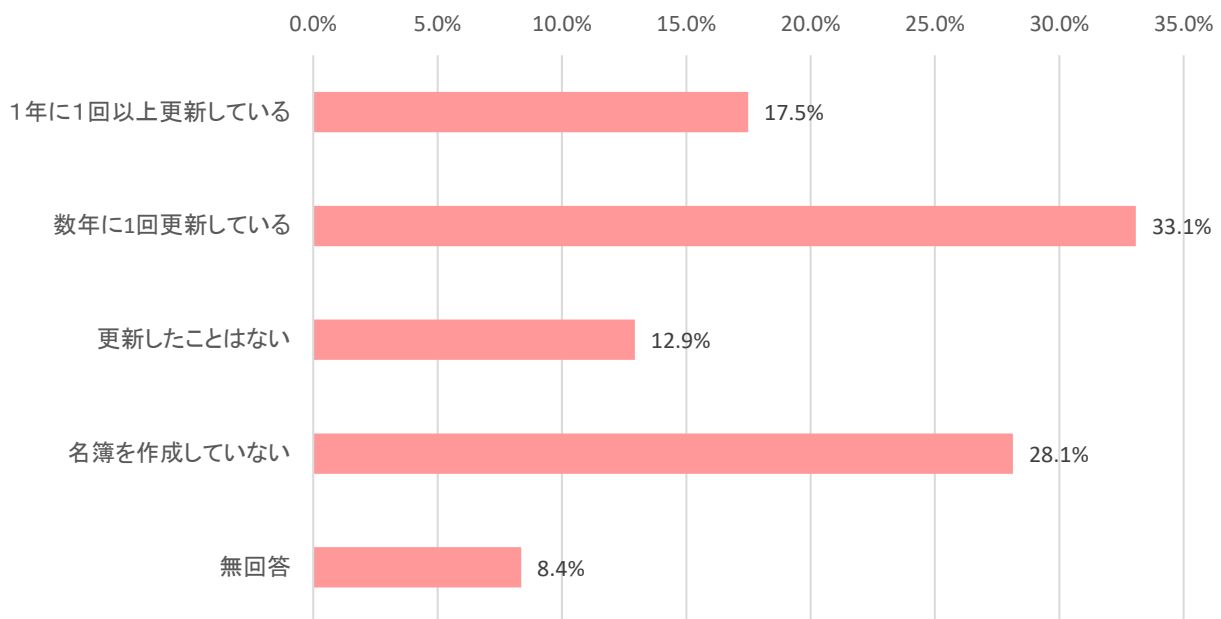
n=263



「1年に1回以上更新している」が40.3%と最も高くなっています。

〈③居住者名簿(居住者全員)〉

n=263

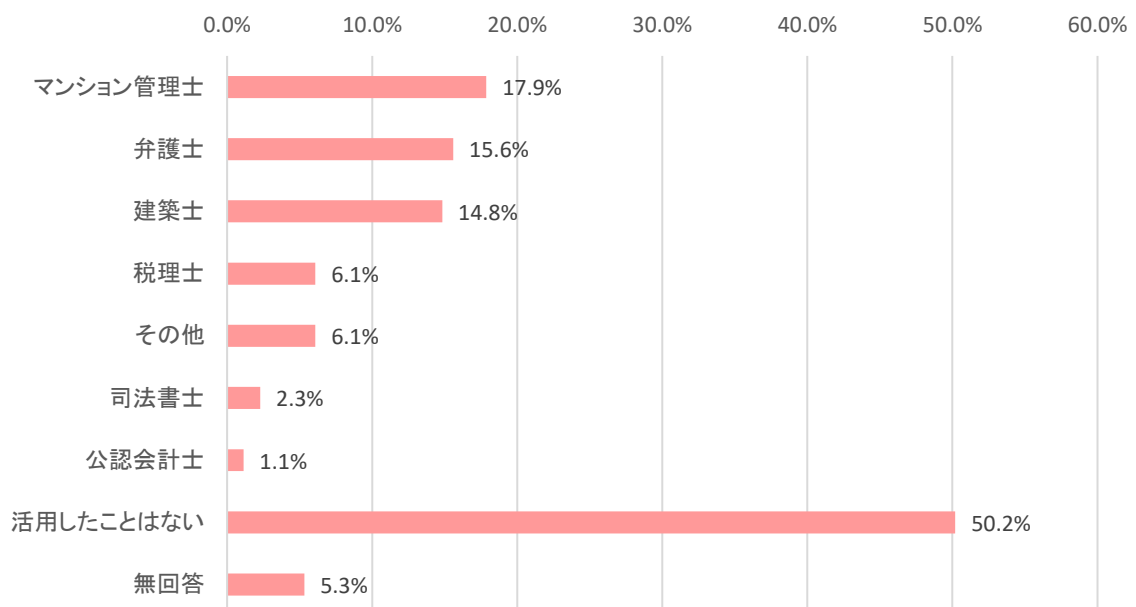


「数年に1回更新している」(33.1%)が最も高く、次いで「名簿を作成していない」(28.1%)となっています。

(2) 専門家の活用

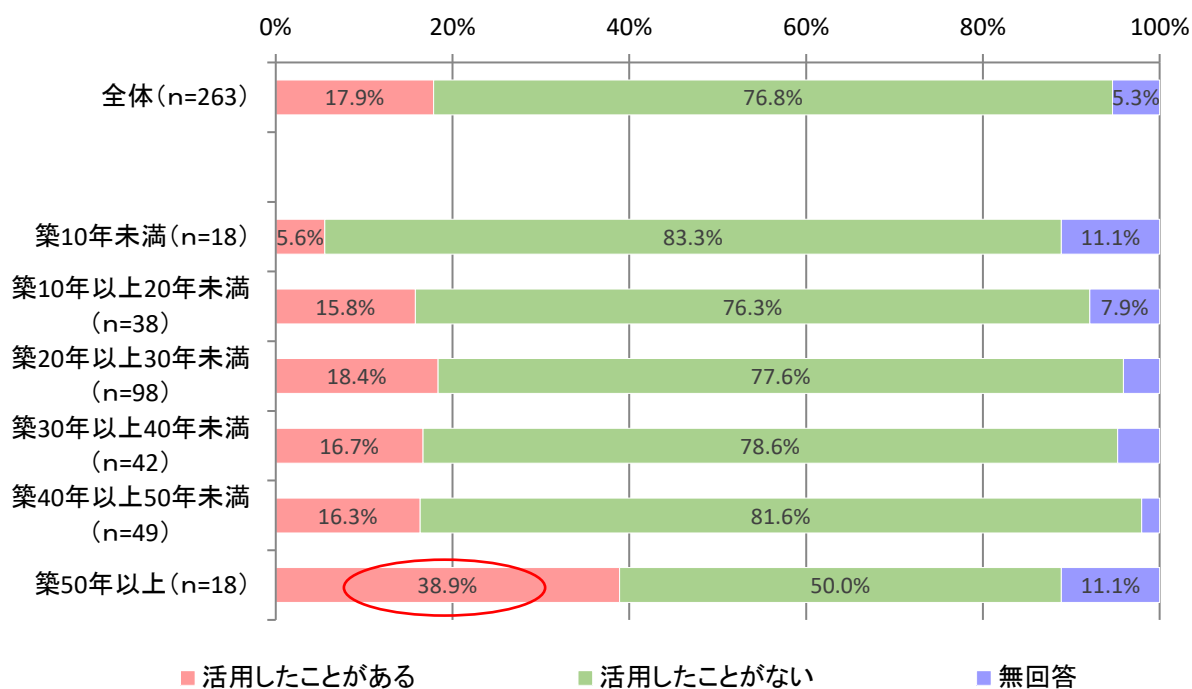
問2 貴管理組合等の運営で次の専門家を活用したことがありますか。(当てはまるものすべてに○)

n=263



「活用したことはない」と回答した割合は5割を超えており、活用したことがある専門家では、「マンション管理士」が17.9%と最も高くなっています。

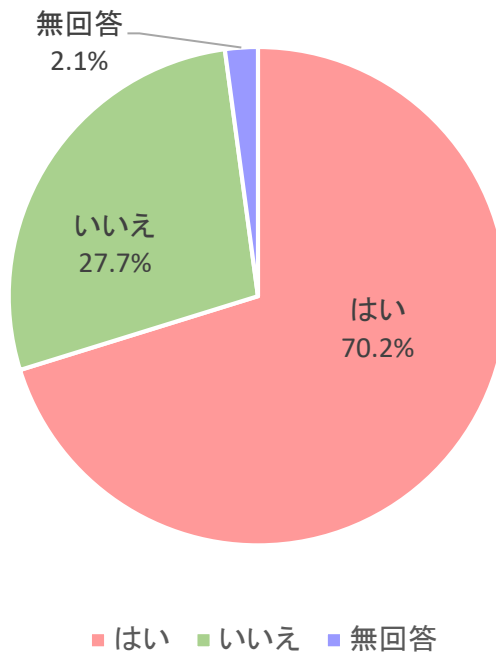
〈築年別〉マンション管理士の活用について



築10年以上50年未満の管理組合については、「活用したことがある」割合が概ね2割弱であるのに対し、「築50年以上」の管理組合については4割弱となっています。

問 2 - 1 (問 2 で「マンション管理士」に○をした方へ) 現在も引き続き活用していますか。(どちらかに○)

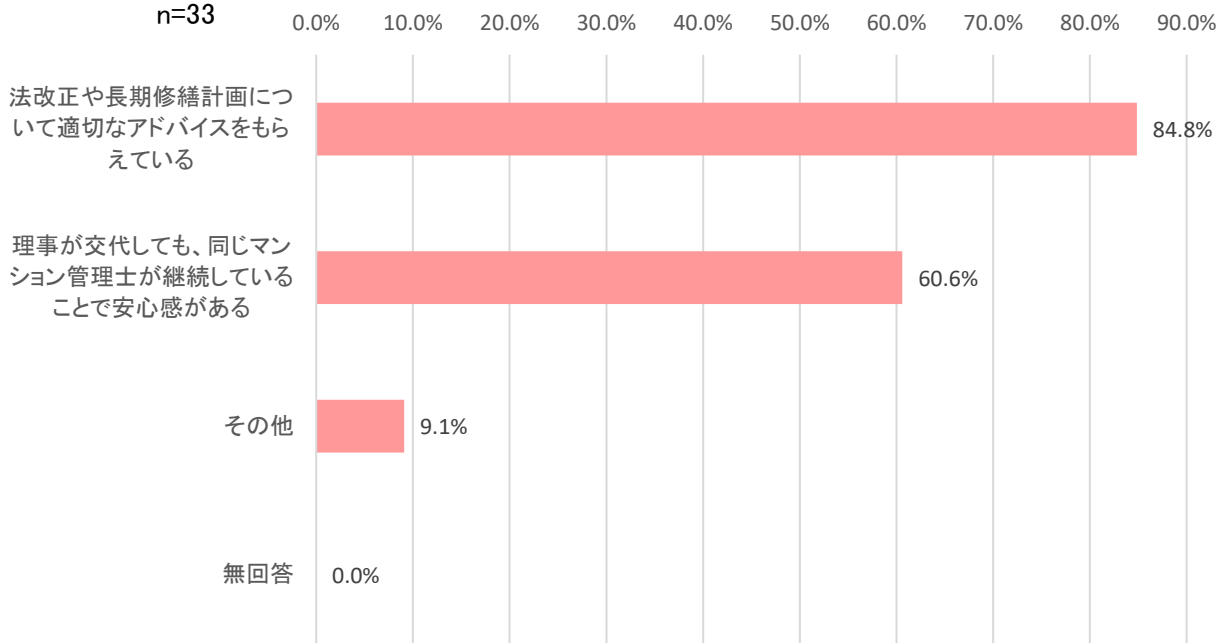
n=47



「はい」が 70.2%と最も高くなっています。

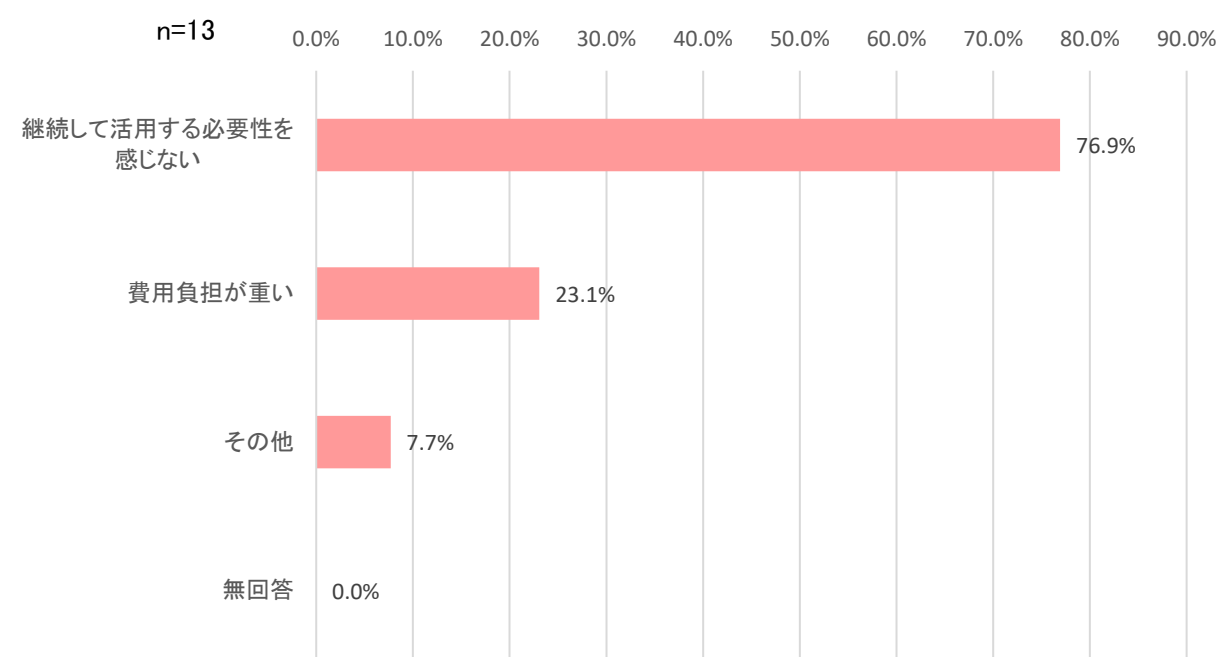
問 2 - 2 (問 2 - 1 で「はい」とお答えの方へ) 引き続き活用している理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)

n=33



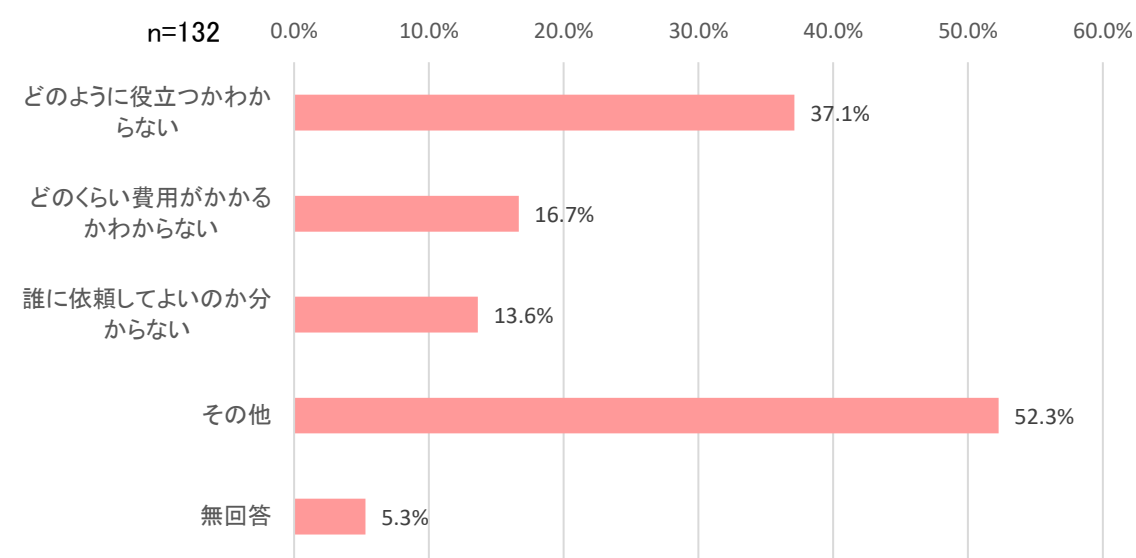
「法改正や長期修繕計画について適切なアドバイスを受けている」が 84.8%と最も高くなっています。

問 2 - 3 (問 2 - 1 で「いいえ」とお答えの方へ) 現在活用していない理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)



「継続して活用する必要性を感じない」が 76.9%と最も高くなっています。

問 2 - 4 (問 2 で「活用したことはない」に○をした方へ) 活用したことがない理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)



「その他」が 52.3%と最も高くなっており、内容は以下のとおりです。

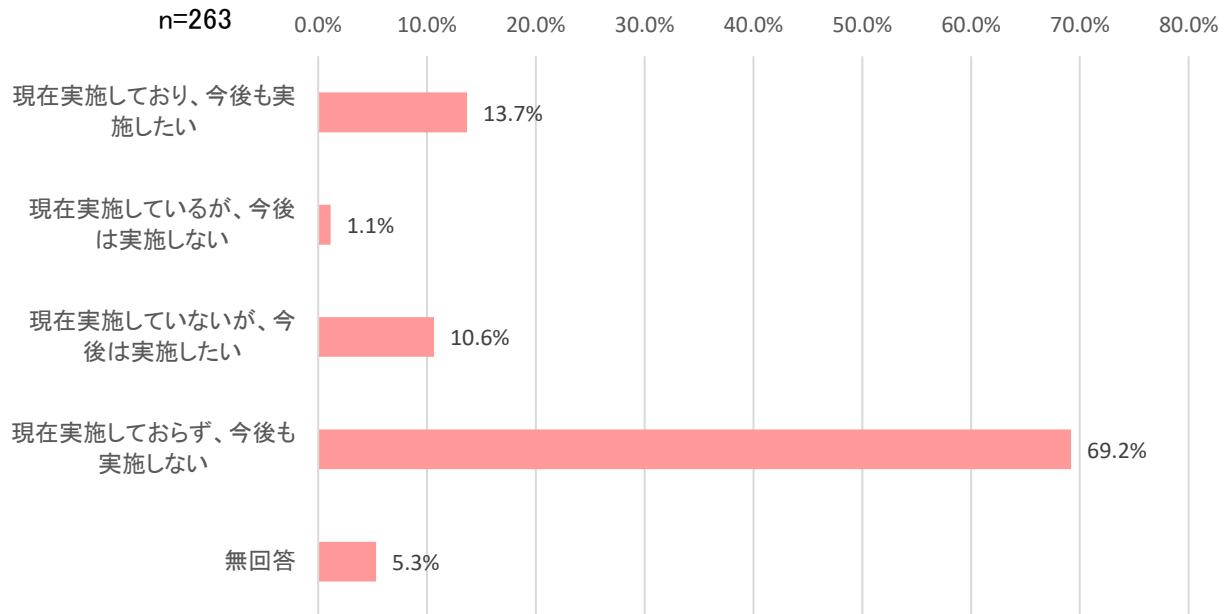
- ・依頼する案件がない
- ・管理会社に相談しているため
- ・特に必要性がないため 他

(3) 管理運営の向上のために実施していること

問3 管理運営の向上のため、貴管理組合等で行っていること/今後(も)やりたいことはなんですか。
(すべてに○又は×)

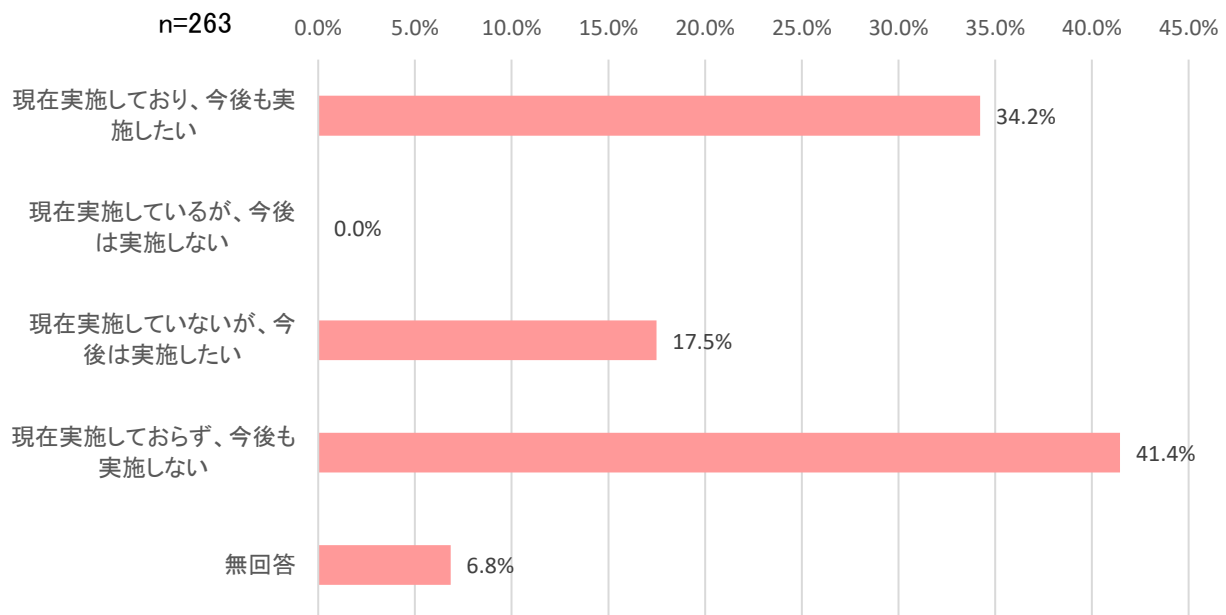
※グラフ化の都合上、表現を変更しています。

〈マンション管理に関する新聞や雑誌の購読〉



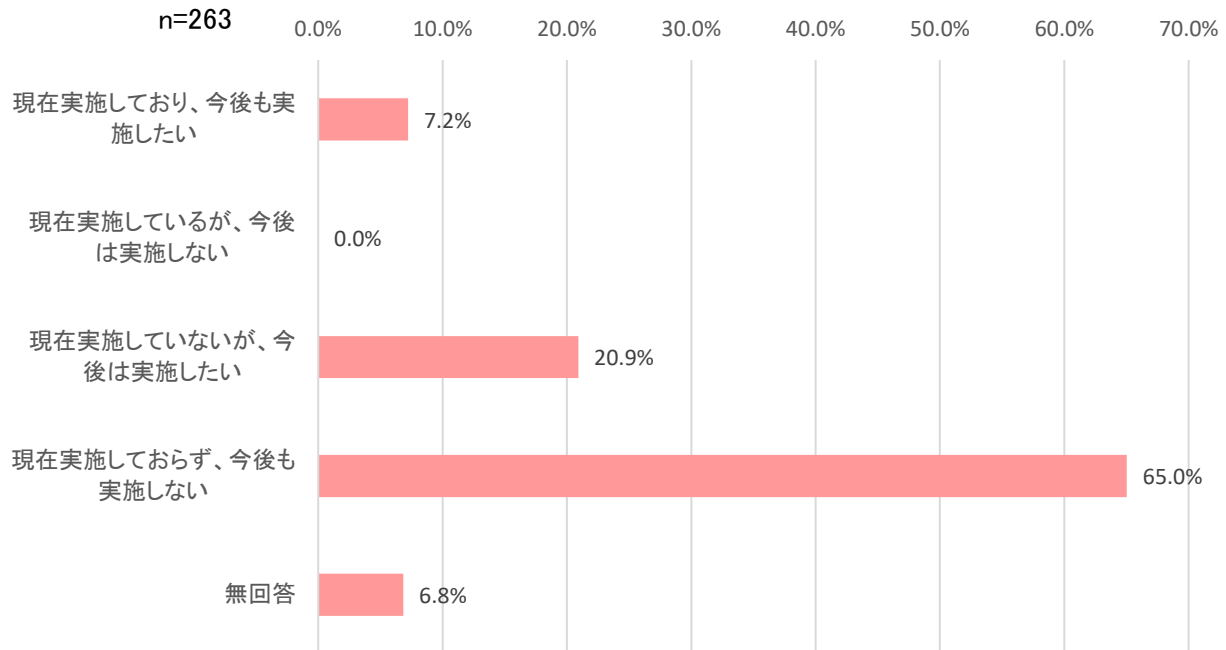
「現在実施しておらず、今後も実施しない」が 69.2%と最も高くなっています。

〈インターネット等での情報の入手〉



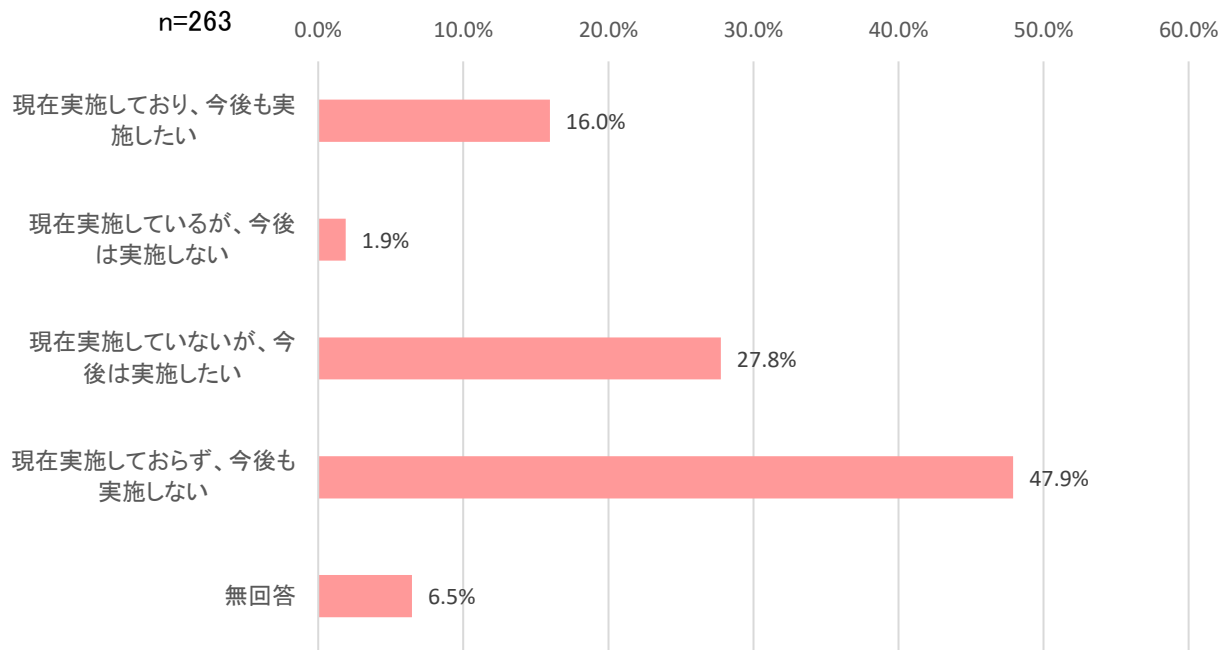
「現在実施しておらず、今後も実施しない」(41.4%)が最も高く、次いで「現在実施しており、今後も実施したい」(34.2%)となっています。

〈他のマンション管理組合との交流・情報共有〉



「現在実施していないが、今後は実施したい」が 20.9%となっています。

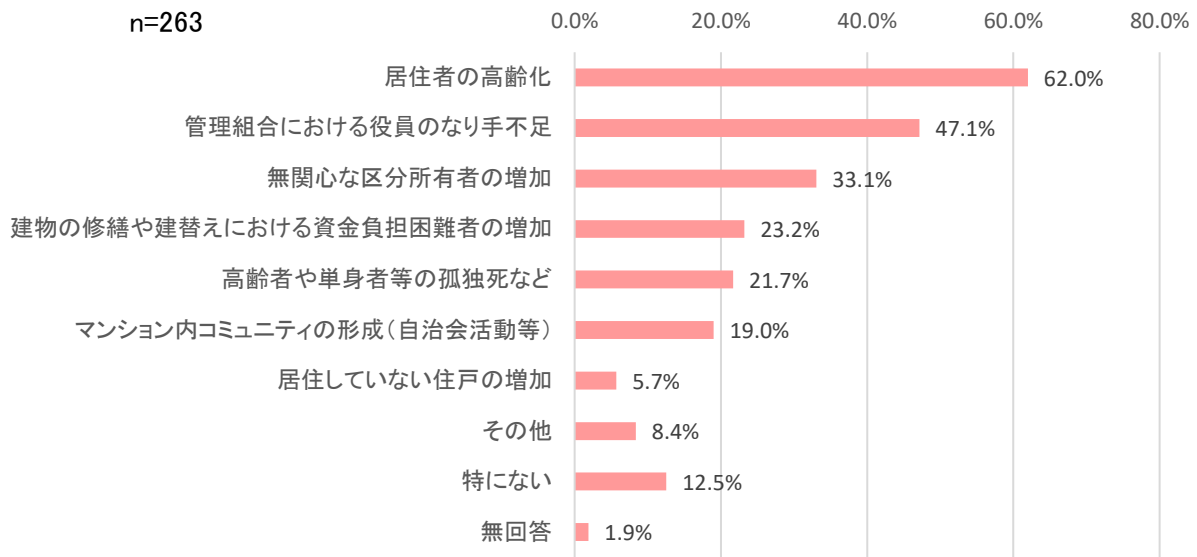
〈管理会社の評価・比較検討〉



「現在実施していないが、今後は実施したい」が 27.8%となっています。

(4) 運営に当たっての課題や不安

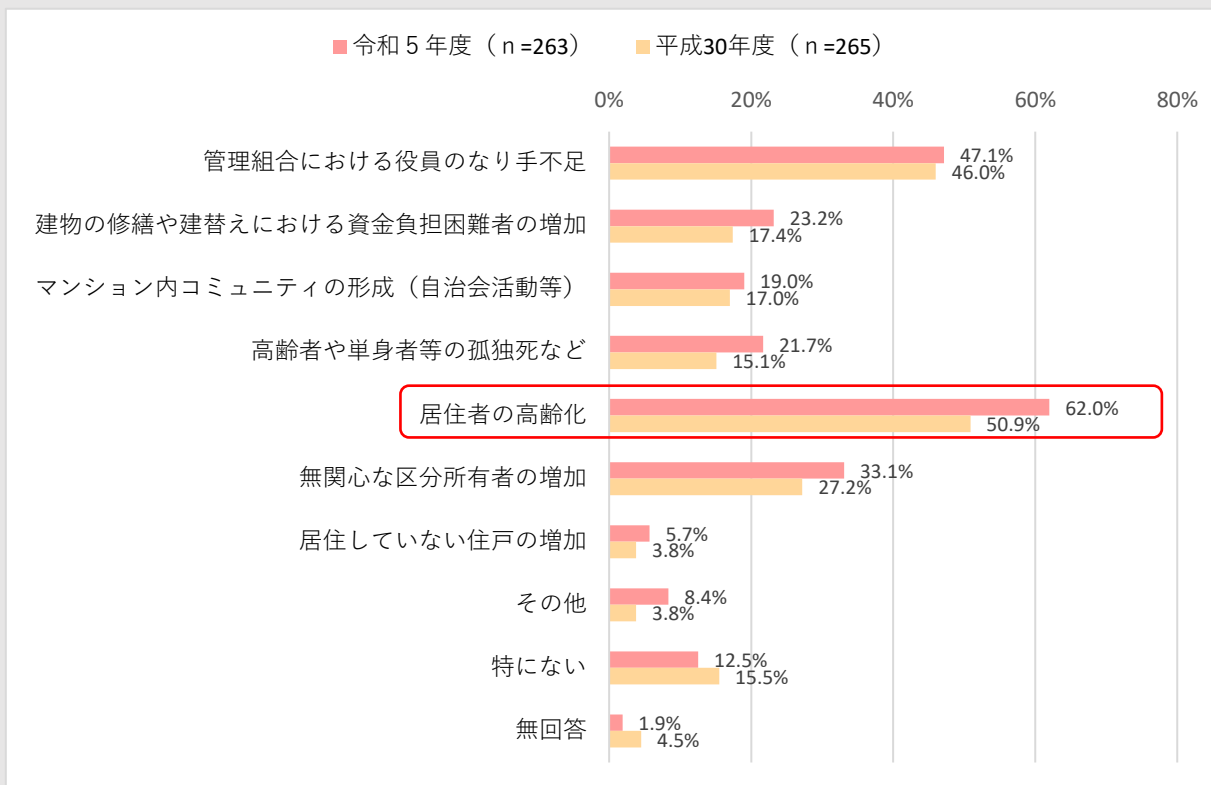
問4 貴管理組合を運営するに当たり、課題や不安に感じていることはありますか。(3つまで○)



「居住者の高齢化」(62.0%)が最も高く、次いで「管理組合における役員のなり手不足」(47.1%)となっています。

深掘り分析

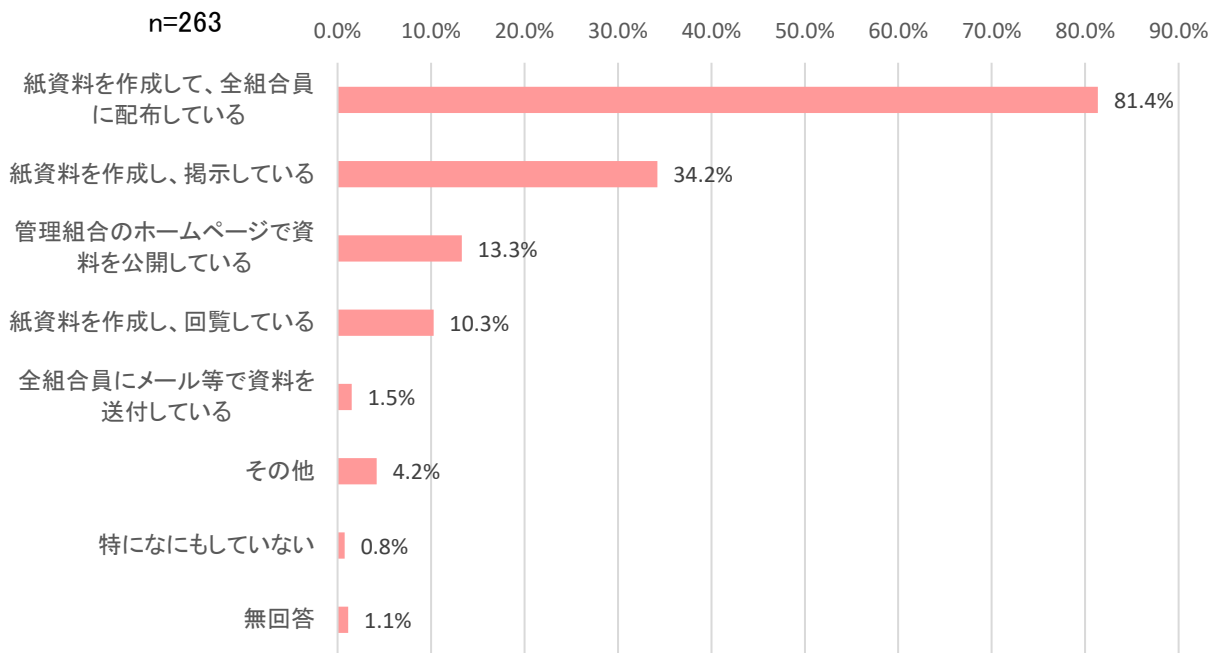
〈前回調査比較〉運営に当たっての課題や不安について



課題や不安に関する全ての選択肢において割合が増加しています。特に、「居住者の高齢化」については平成30年度の調査から11.1%と最も大きく増加しています。

(5) 総会・理事会等の協議内容・決定事項の周知

問5 総会・理事会等の協議内容・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○)



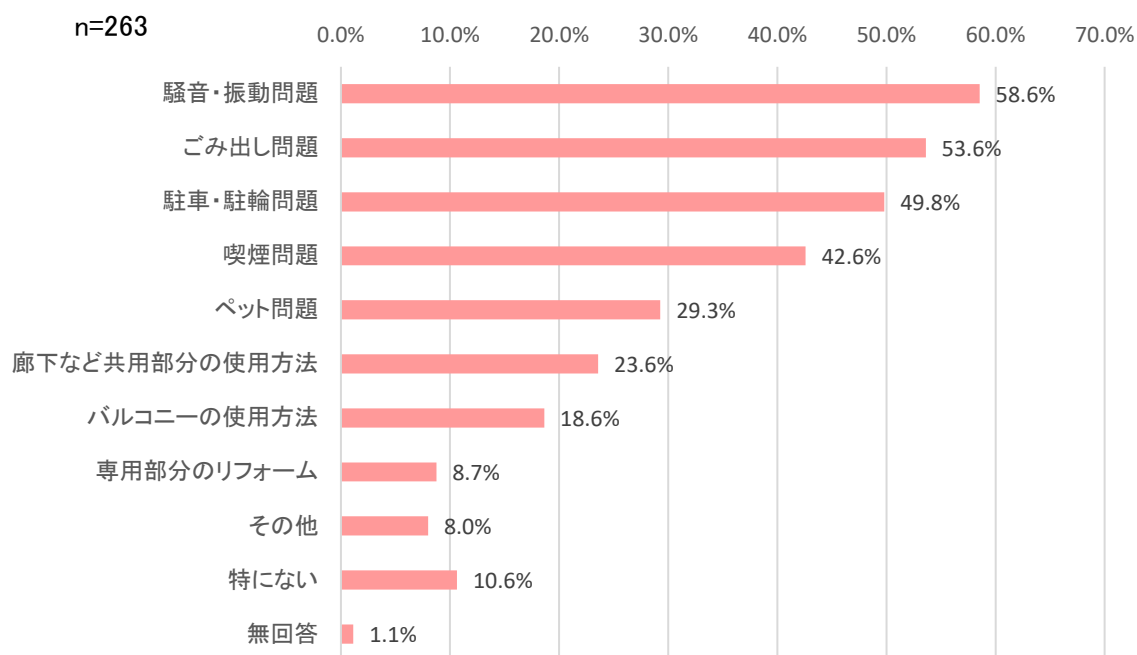
「紙資料を作成して、全組合員に配布している」が81.4%と最も高くなっています。

3. マンション管理上のトラブル

(1) マンション管理上のトラブル

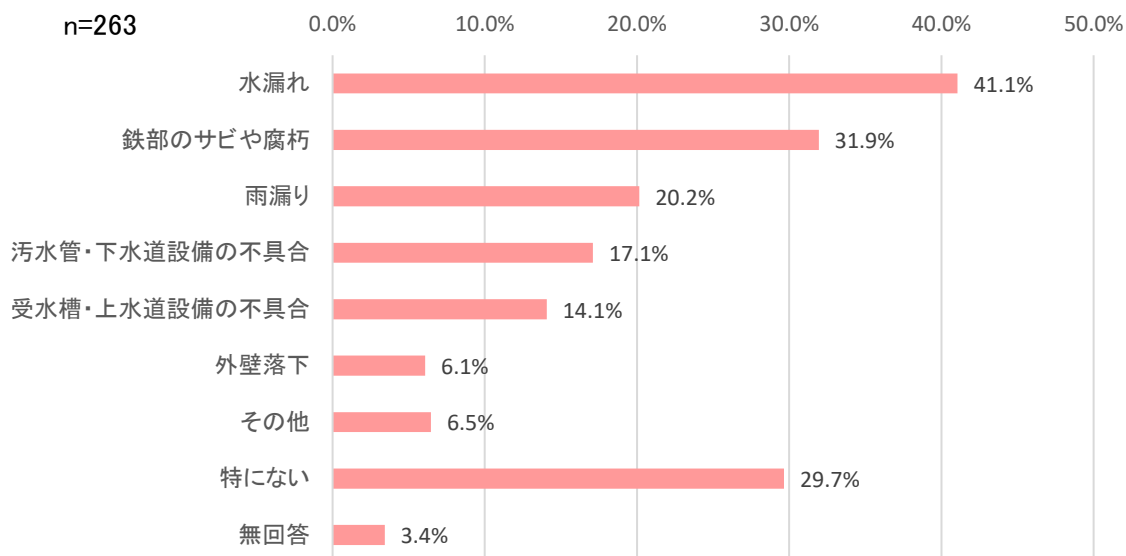
問1 貴マンションで、マンション管理上のトラブルには、どのようなものがありましたか。①～②の分野それぞれにお答えください。(それぞれ当てはまるものすべてに○)

〈①生活のルールに関するもの〉



「騒音・振動問題」(58.6%)が最も高く、次いで「ごみ出し問題」(53.6%)となっています。

〈② 建物や設備に関するもの〉



「水漏れ」(41.1%)が最も高く、次いで「鉄部のサビや腐朽」(31.9%)となっています。

〈築年別〉マンション管理上のトラブルについて

〈①生活のルールに関するもの〉

	駐車・駐輪問題	ごみ出し問題	騒音・振動問題	ペット問題	喫煙問題	バルコニーの使用 方法	廊下など共用部 分の使用方法	専用部分のリ フォーム	その他	特にない	無回答
全体 (n=263)	49.8%	53.6%	58.6%	29.3%	42.6%	18.6%	23.6%	8.7%	8.0%	10.6%	1.1%
築10年未満 (n=18)	55.6%	55.6%	61.1%	16.7%	22.2%	11.1%	33.3%	5.6%	0.0%	16.7%	0.0%
築10年以上20年未満 (n=38)	44.7%	44.7%	63.2%	28.9%	52.6%	13.2%	31.6%	2.6%	5.3%	10.5%	2.6%
築20年以上30年未満 (n=98)	49.0%	49.0%	61.2%	34.7%	45.9%	24.5%	20.4%	5.1%	10.2%	13.3%	0.0%
築30年以上40年未満 (n=42)	52.4%	59.5%	59.5%	23.8%	35.7%	11.9%	21.4%	11.9%	2.4%	2.4%	2.4%
築40年以上50年未満 (n=49)	55.1%	61.2%	57.1%	30.6%	46.9%	24.5%	22.4%	20.4%	12.2%	8.2%	0.0%
築50年以上 (n=18)	38.9%	61.1%	33.3%	22.2%	27.8%	5.6%	22.2%	5.6%	11.1%	16.7%	5.6%

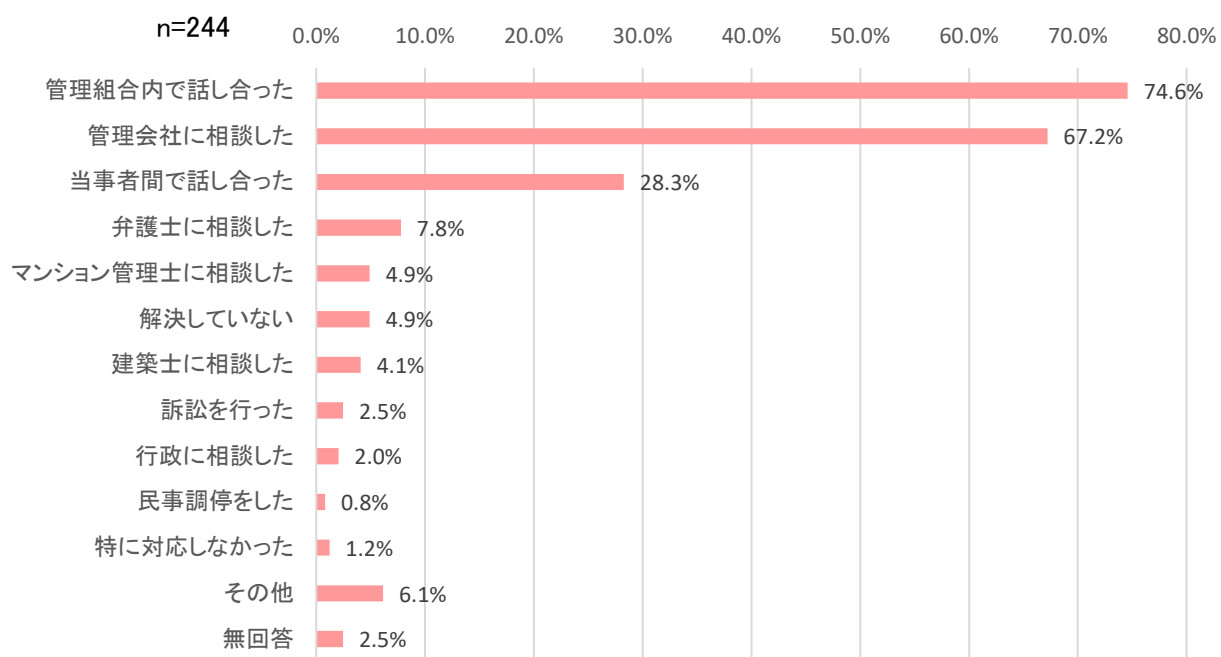
〈②建物や設備に関するもの〉

	雨漏り	水漏れ	外壁落下	鉄部のサビや腐 朽	受水槽・上水道 設備の不具合	污水管・下水道 設備の不具合	その他	特にない	無回答
全体 (n=263)	20.2%	41.1%	6.1%	31.9%	14.1%	17.1%	6.5%	29.7%	3.4%
築10年未満 (n=18)	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	77.8%	11.1%
築10年以上20年未満 (n=38)	15.8%	15.8%	2.6%	13.2%	10.5%	7.9%	5.3%	44.7%	5.3%
築20年以上30年未満 (n=98)	21.4%	36.7%	8.2%	31.6%	14.3%	9.2%	9.2%	30.6%	2.0%
築30年以上40年未満 (n=42)	26.2%	54.8%	2.4%	33.3%	11.9%	9.5%	2.4%	19.0%	4.8%
築40年以上50年未満 (n=49)	22.4%	63.3%	8.2%	55.1%	20.4%	40.8%	6.1%	10.2%	0.0%
築50年以上 (n=18)	22.2%	61.1%	11.1%	38.9%	22.2%	50.0%	0.0%	22.2%	5.6%

〈①生活のルールに関するもの〉について、築40年未満のマンションでは、「騒音・振動問題」の割合が最も高くなっており、築30年以上のマンションでは「ごみ出し問題」が最も高くなっています。

〈②建物や設備に関するもの〉について、築20年未満のマンションでは、「特にない」の割合が最も高くなっており、築20年以上のマンションでは、「水漏れ」の割合が最も高くなっています。

問 1 - 1 (問 1 で 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○)

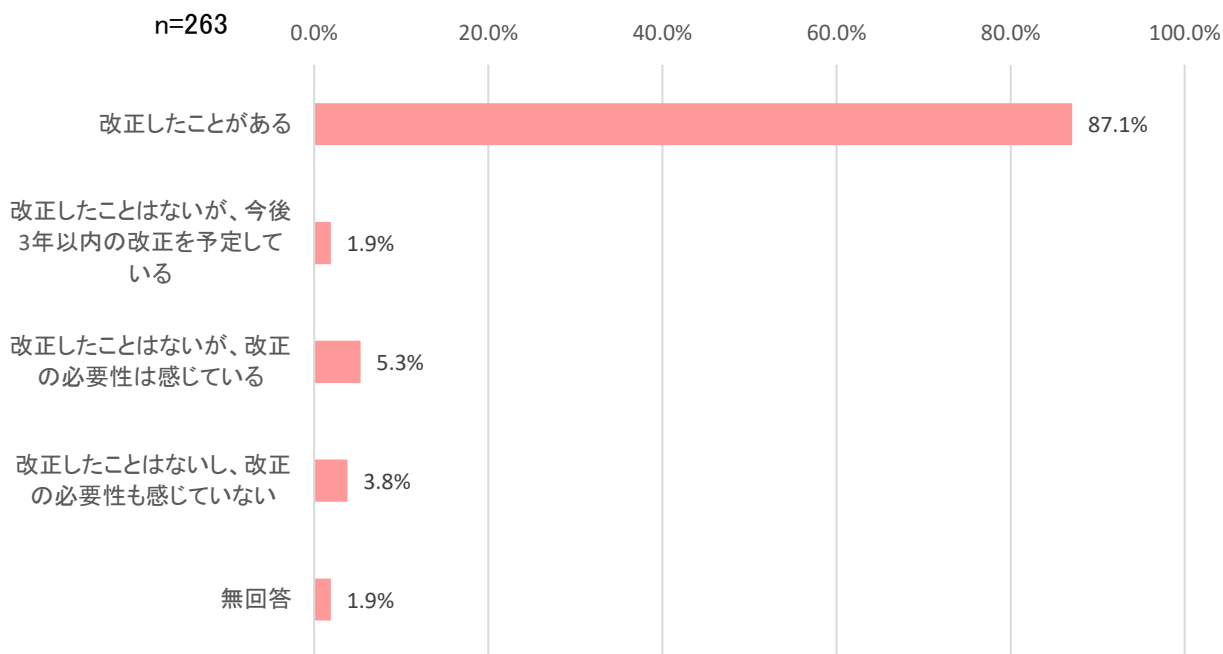


「管理組合内で話し合った」(74.6%)で最も高く、次いで「管理会社に相談した」(67.2%)となっています。

4. 管理規約

(1) 管理規約の改正

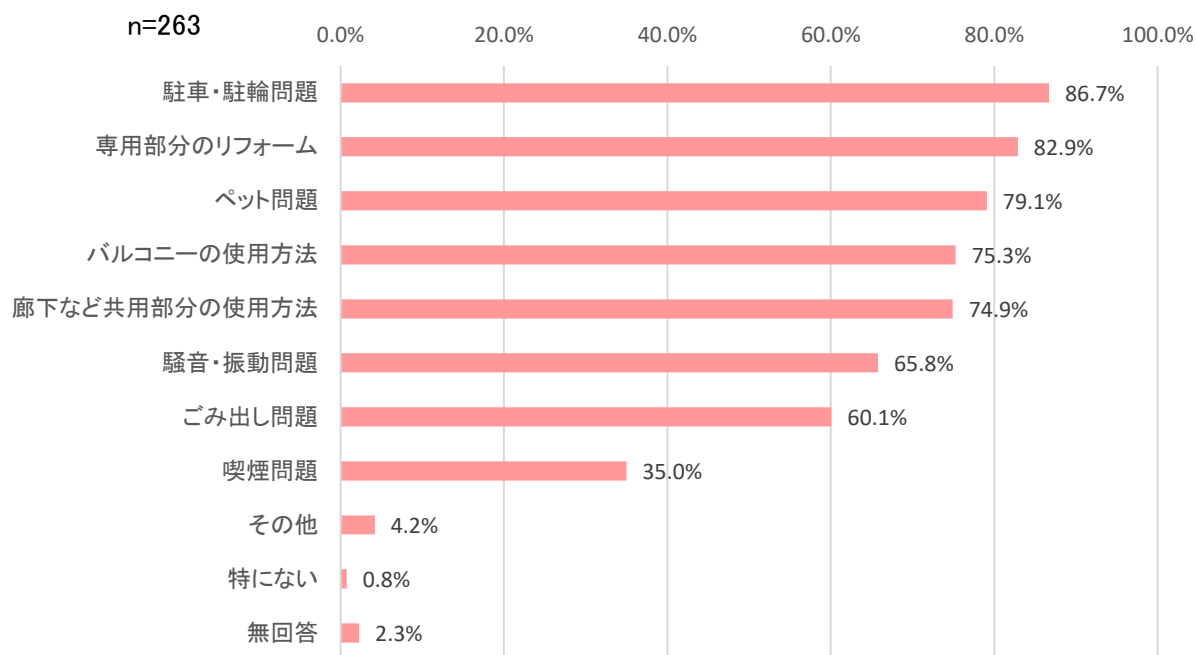
問1 これまでに管理規約を改正したことはありますか。(1つだけに○)



「改正したことがある」が87.1%と最も高くなっています。

(2) 管理規約の規定

問2 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。

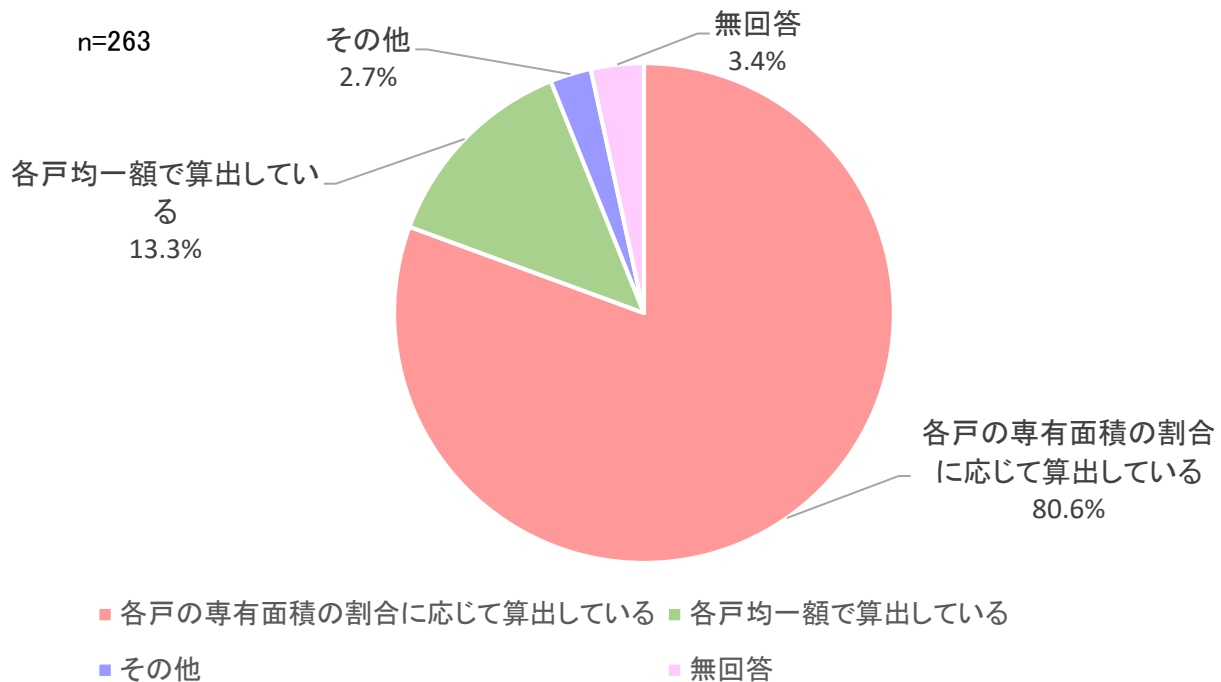


「駐車・駐輪問題」(86.7%) が最も高く、次いで「専有部分のリフォーム」(82.9%) となっています。

5. 管理費及び修繕積立金

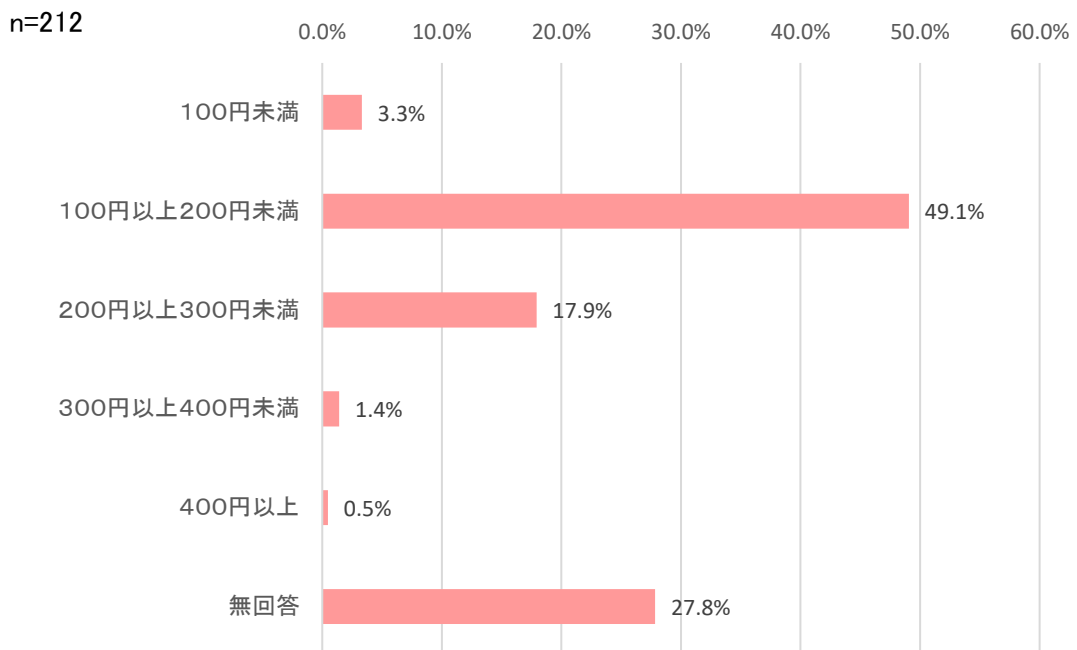
(1) 管理費

問1 管理費の額はどのように算出していますか。(1つだけに○) また、具体的な金額はいくらですか。(直接記入)



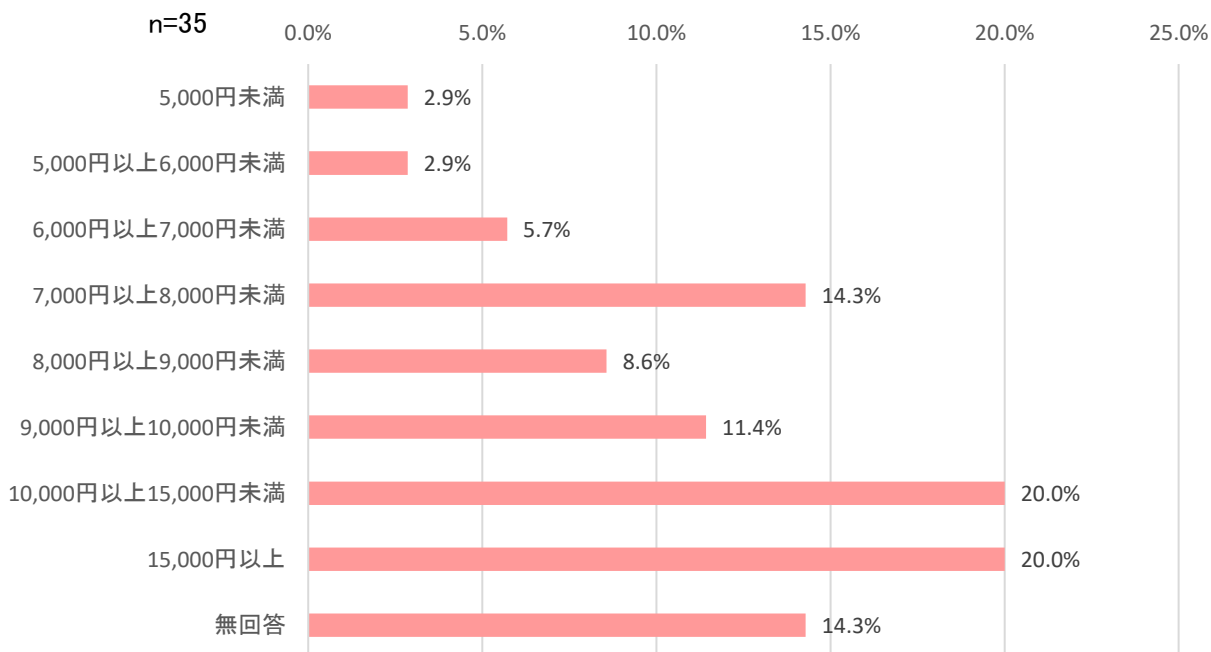
「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が 80.6%と最も高くなっています。

〈「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」と回答した管理組合の1㎡あたりの月額管理費〉



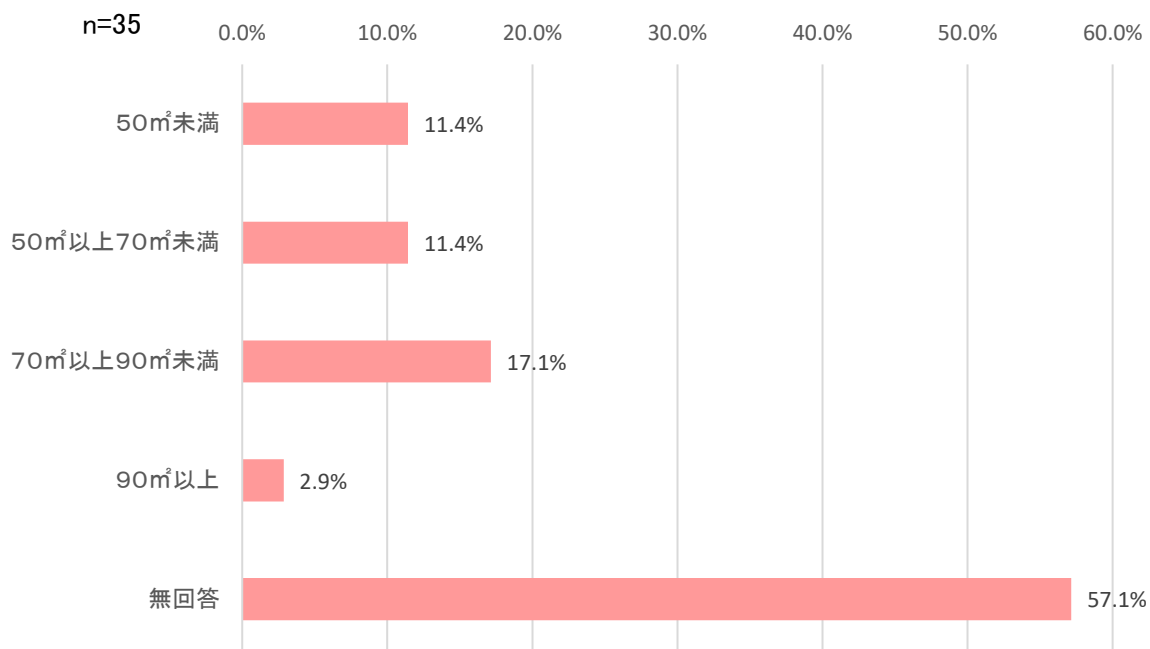
「100円以上200円未満」が 49.1%と最も高くなっています。

〈「各戸均一額で算出している」と回答した管理組合の1戸あたりの月額管理費〉



「10,000円以上15,000円未満」と「15,000円以上」がともに20.0%と最も高くなっており、次いで「7,000円以上8,000円未満」が14.3%となっています。

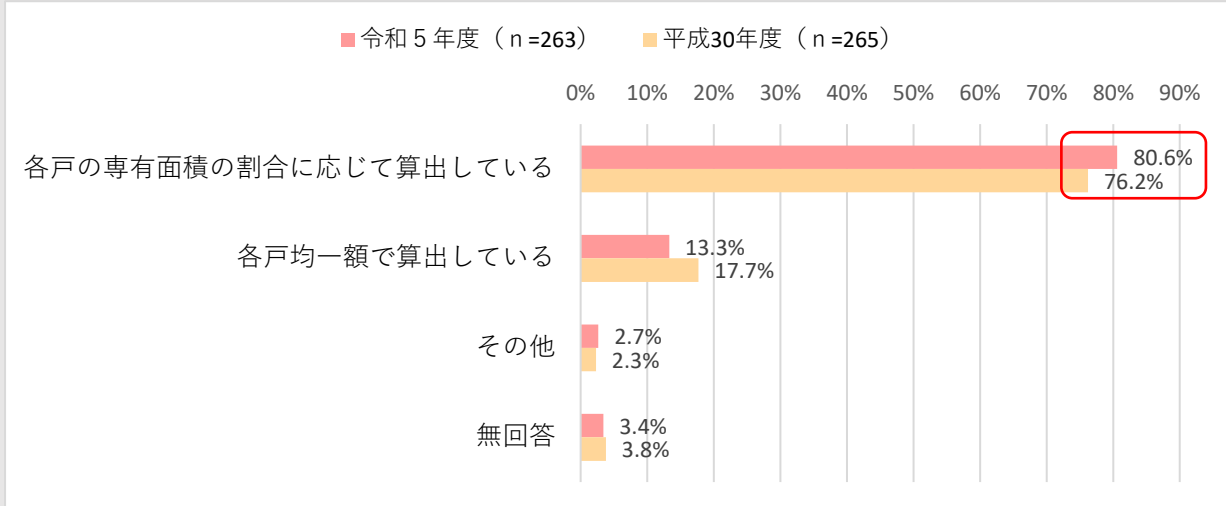
〈「各戸均一額で算出している」と回答した管理組合の1戸あたりの平均面積〉



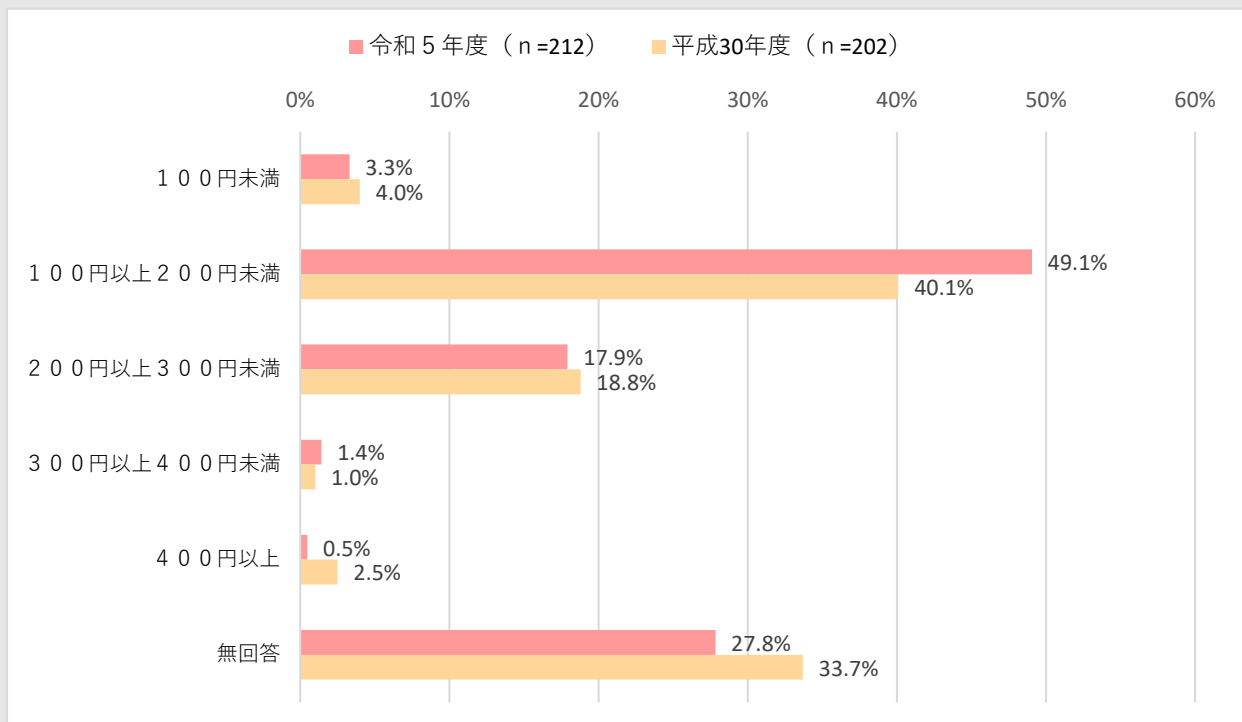
「70㎡以上90㎡未満」が17.1%と最も高く、次いで「50㎡未満」と「50㎡以上70㎡未満」がともに11.4%となっています。

〈前回調査比較〉管理費について

〈管理費の算出方法について〉



〈「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」と回答した管理組合の1㎡あたりの月額管理費〉

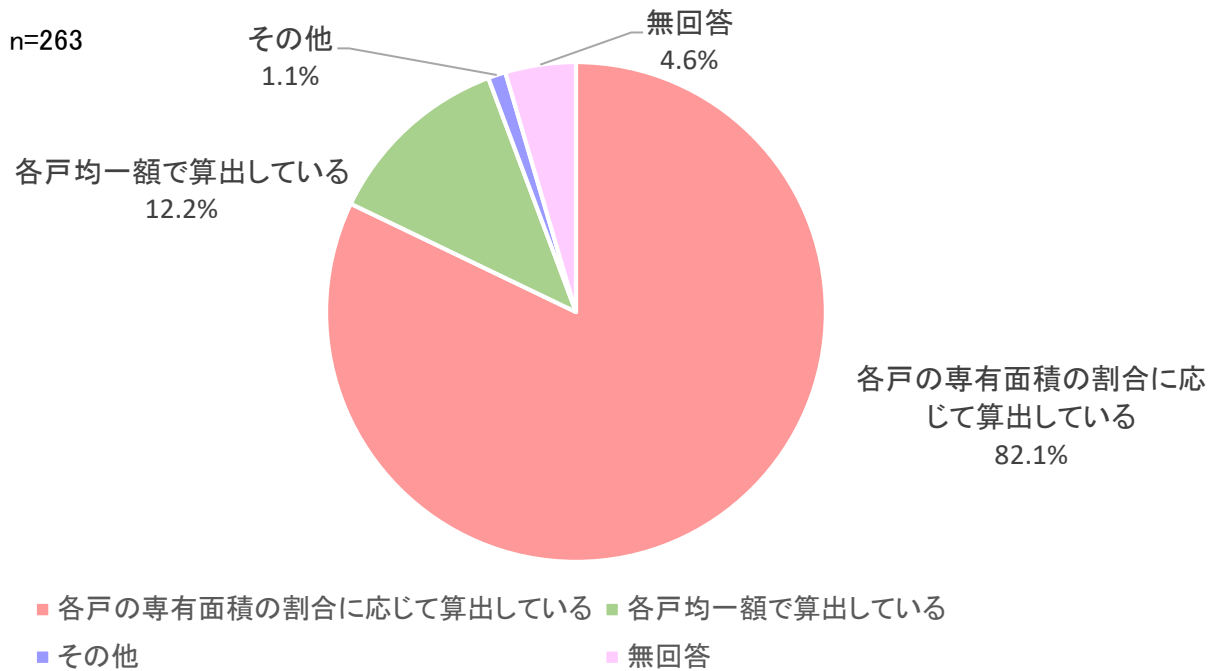


〈管理費の算出方法〉について、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が平成30年度から4.4%増加しています。

また 〈「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」と回答した管理組合の1㎡あたりの月額管理費〉について、「100円以上200円未満」の割合が平成30年度の調査から9.0%増加しています。

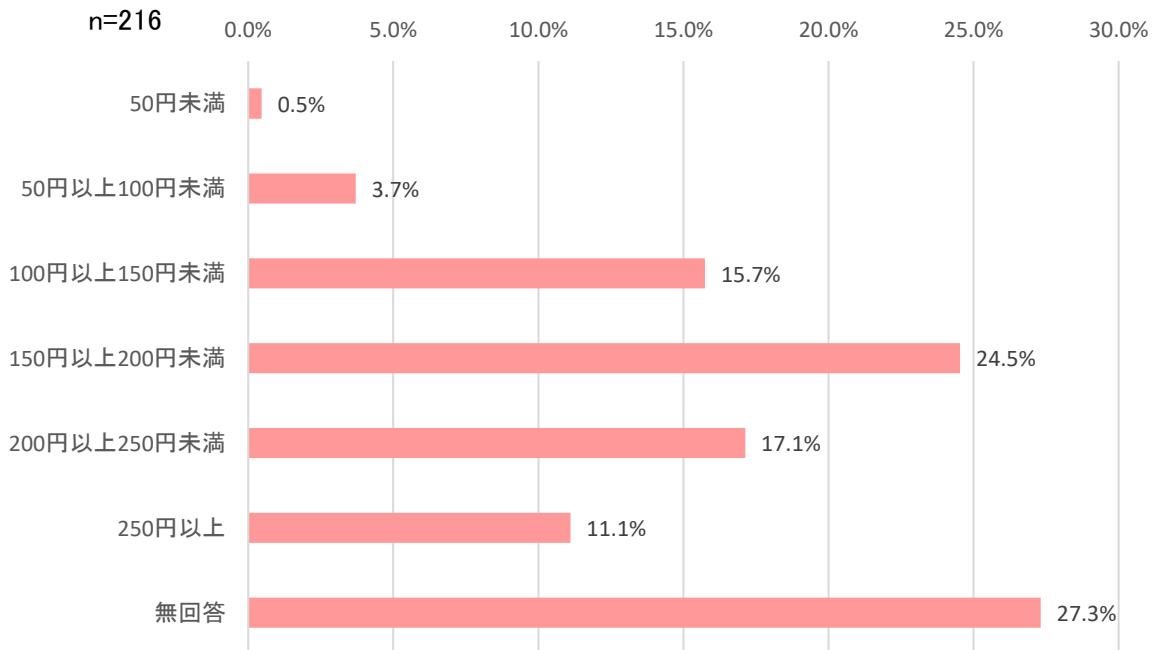
(2) 修繕積立金

問2 修繕積立金の額はどのように算出していますか。(1つだけに○) また、具体的な金額はいくらですか。
(直接記入)



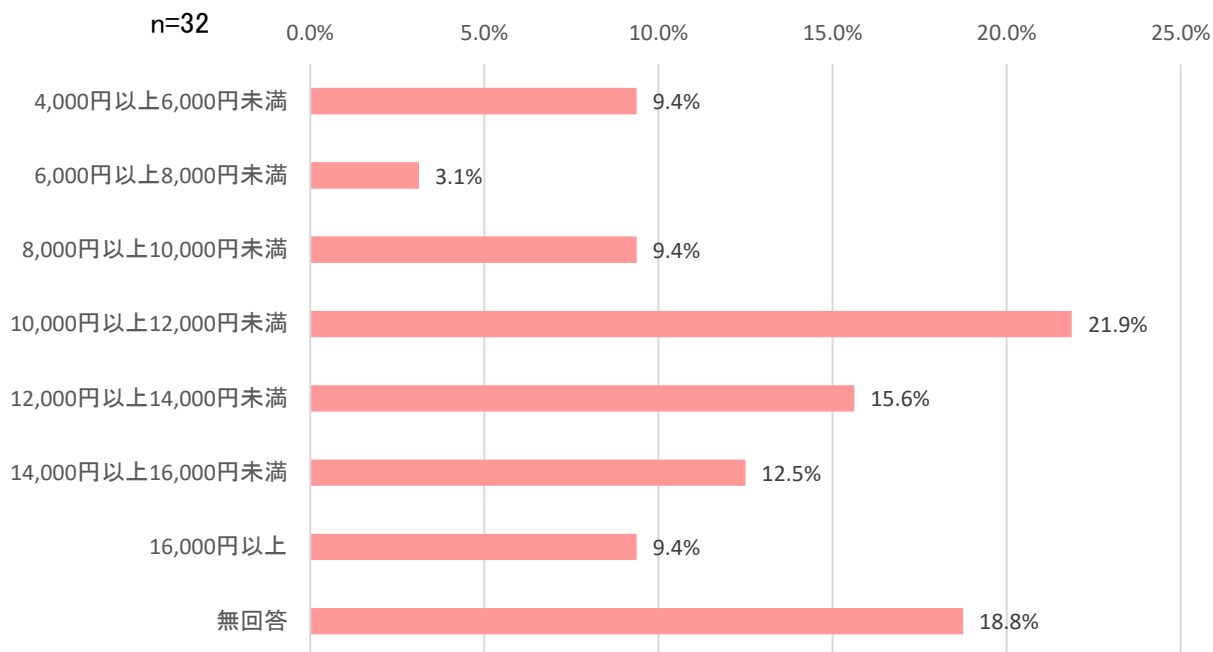
「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が82.1%と最も高くなっています。

〈「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」と回答した管理組合の1㎡あたりの修繕積立金〉



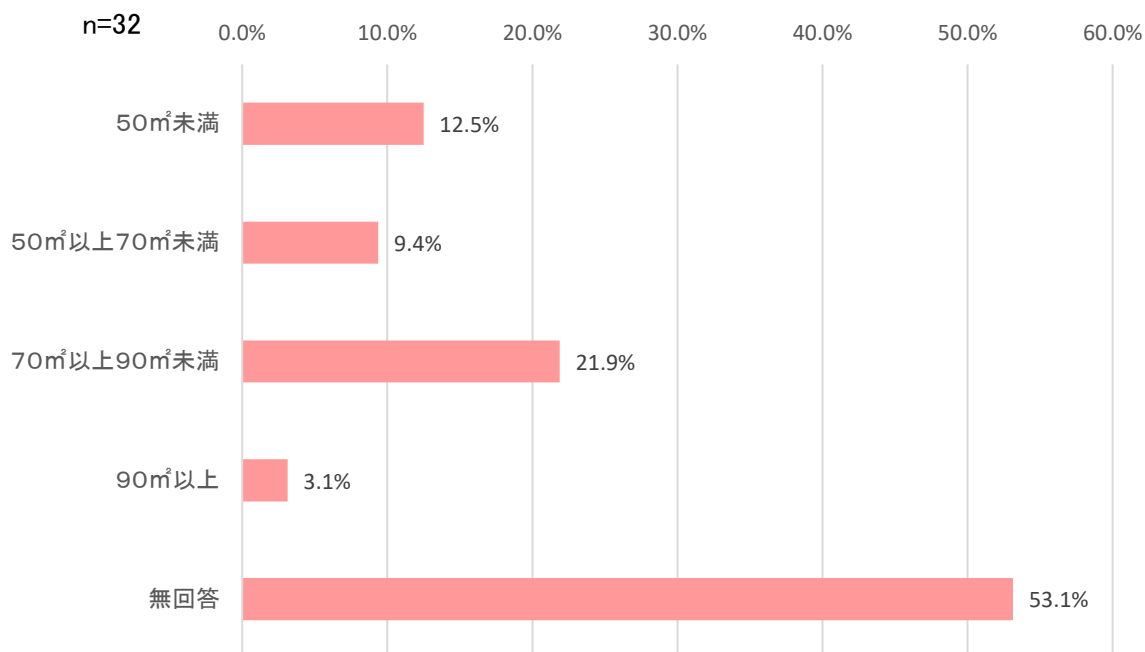
「150円以上200円未満」が24.5%と最も高く、次いで「200円以上250円未満」が17.1%となっています。

〈「各戸均一額で算出している」と回答した管理組合の1戸あたりの修繕積立金〉



「10,000円以上12,000円未満」が21.9%と最も高く、次いで「12,000円以上14,000円未満」が15.6%となっています。

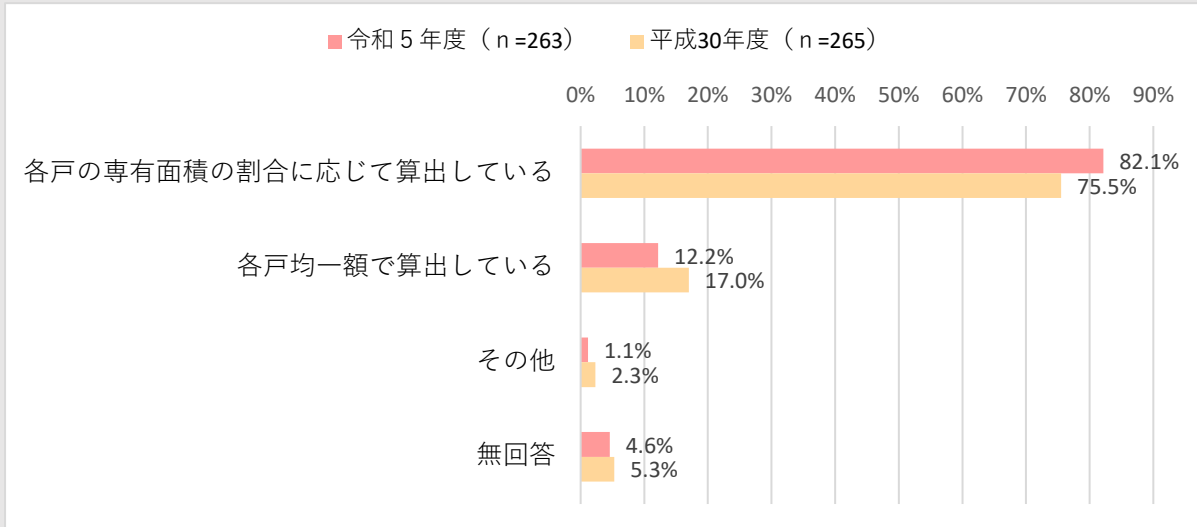
〈「各戸均一額で算出している」と回答した管理組合の1戸あたりの平均面積〉



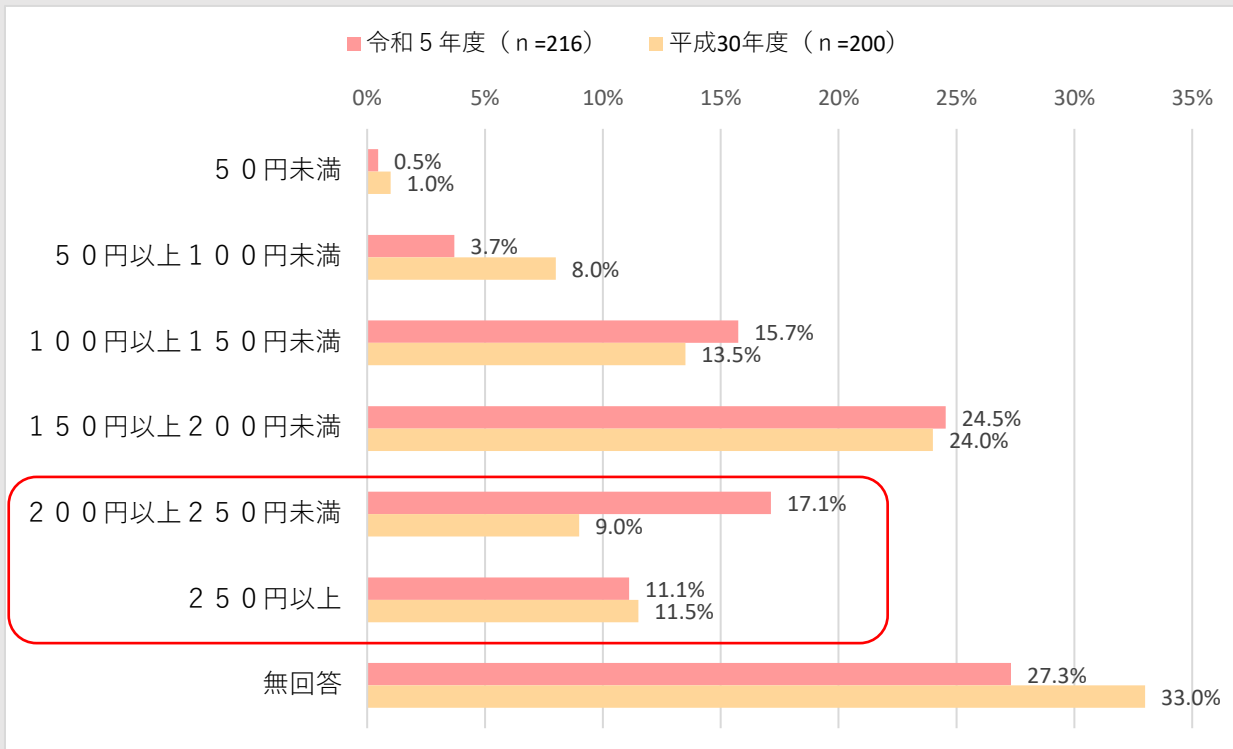
「70㎡以上90㎡未満」が21.9%と最も高く、次いで「50㎡未満」が12.5%となっています。

〈前回調査比較〉修繕積立金について

〈修繕積立金の算出方法について〉



〈「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」と回答した管理組合の1㎡あたりの月額修繕積立金〉

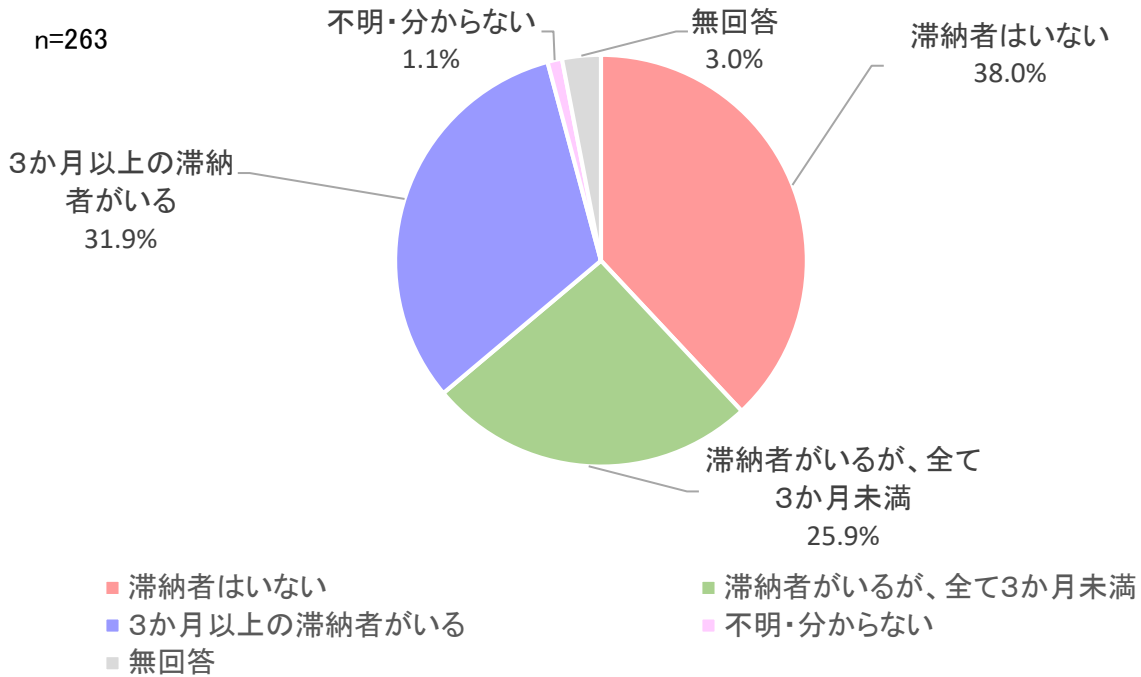


〈修繕積立金の算出方法〉について、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が平成30年度の調査から6.6%増加しています。

また、〈「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」と回答した管理組合の1㎡あたりの修繕積立金〉について、「200円以上」の割合が平成30年度の調査から7.7%増加しています。

(3) 管理費等の滞納

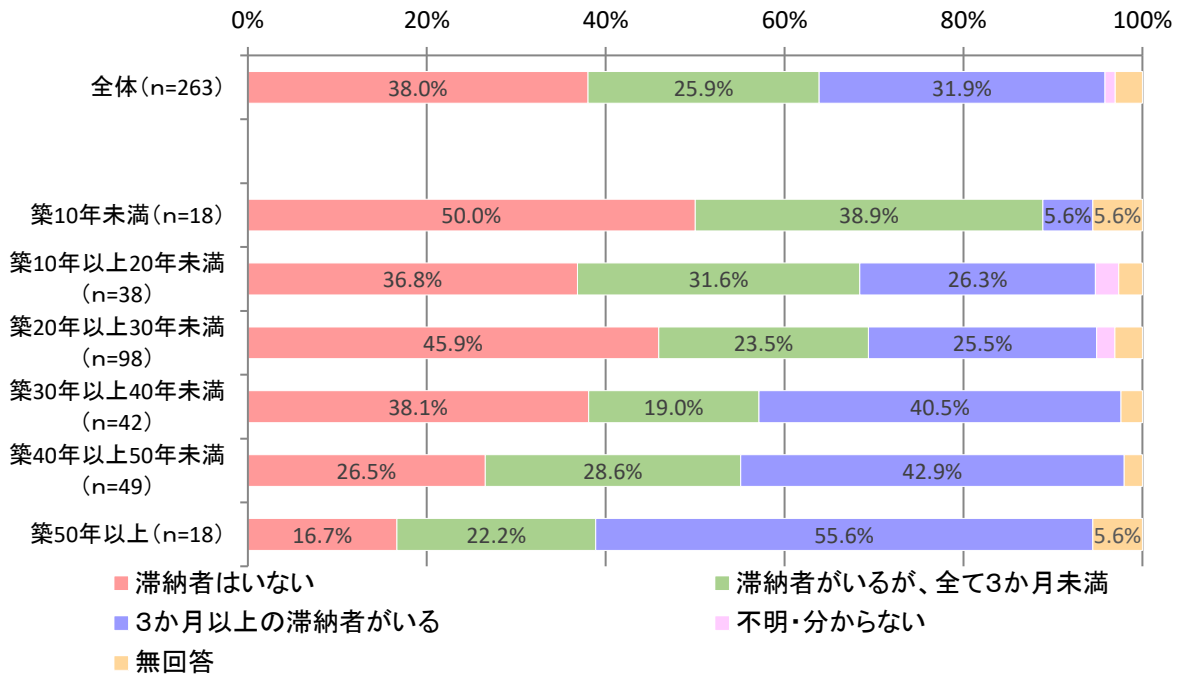
問3 管理費または修繕積立金を滞納している住戸はありますか。(1つだけに○)



「滞納者はいない」が38.0%で最も高く、次いで「3か月以上の滞納者がいる」が31.9%となっています。

深掘り分析

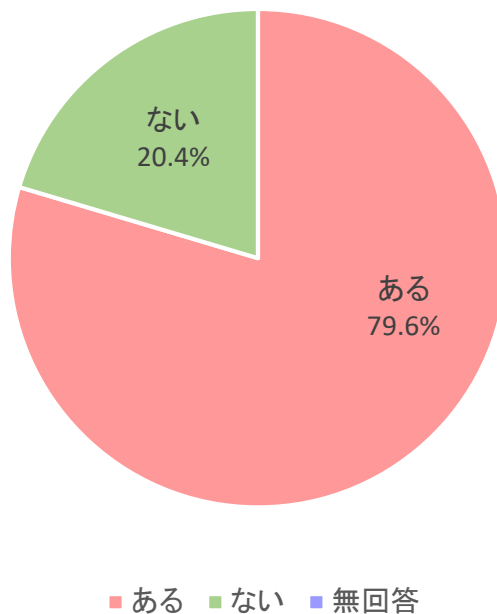
〈築年別〉管理費等の滞納について



築年数が経過しているマンションほど、滞納者がいる割合が高くなる傾向にあり、「3か月以上の滞納者がいる」割合も同様に、築年数が経過しているマンションほど高い傾向にあります。

問3-1 (問3で「滞納者がいるが、全て3か月未満」または「3か月以上の滞納者がいる」とお答えの方へ) 滞納者に対し、管理組合として具体的な働きかけをしたことはありますか。(1つだけに○)

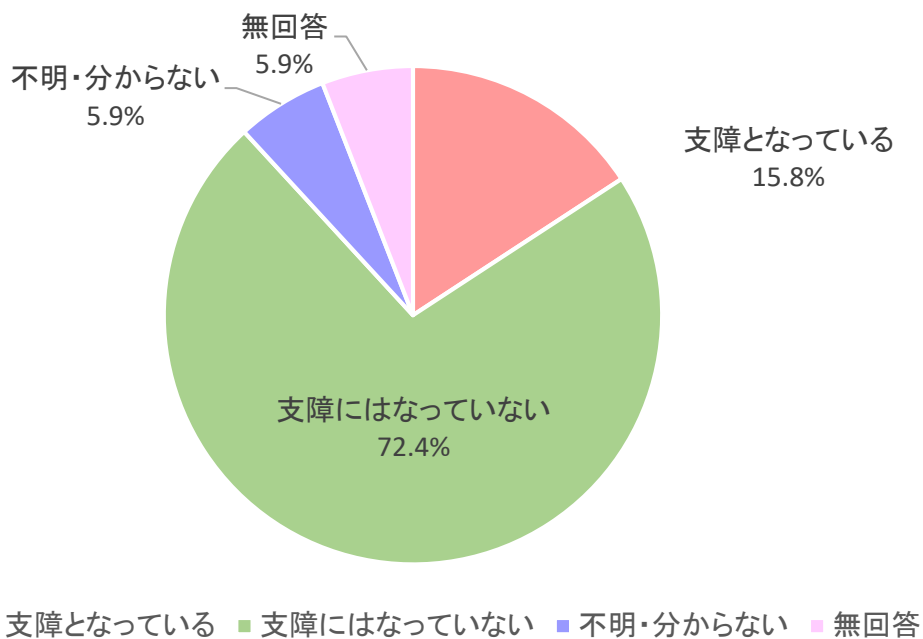
n=152



「ある」が79.6%を占めています。

問3-2 (問3で「滞納者がいるが、全て3か月未満」または「3か月以上の滞納者がいる」とお答えの方へ) 滞納者の存在がマンション管理や修繕を行う支障となっていますか。(1つだけに○)

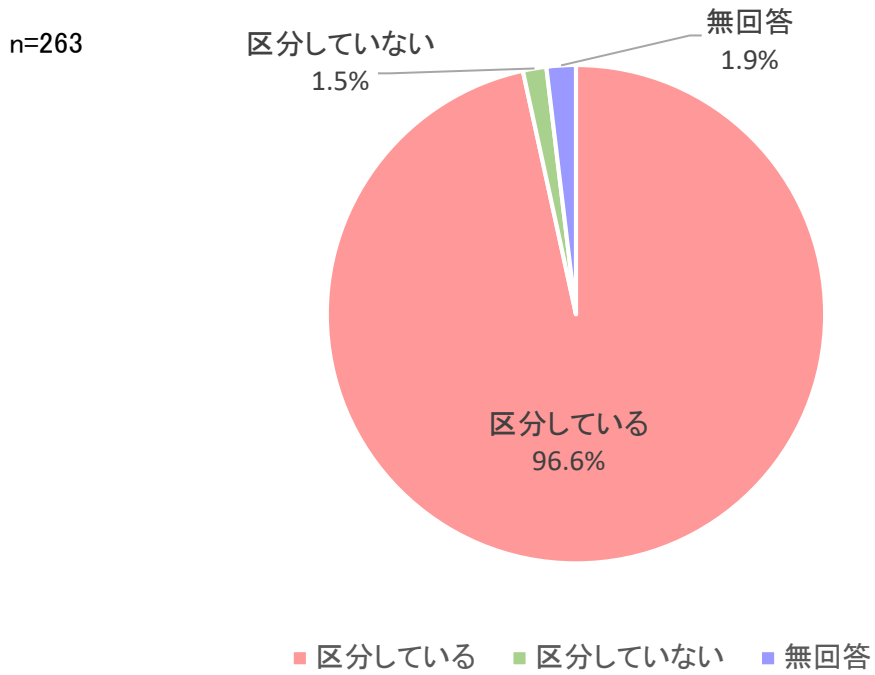
n=152



「支障にはなっていない」が72.4%と最も高くなっています。

(4) 会計の区分について

問 4 管理費会計と修繕積立金会計は、区分していますか。

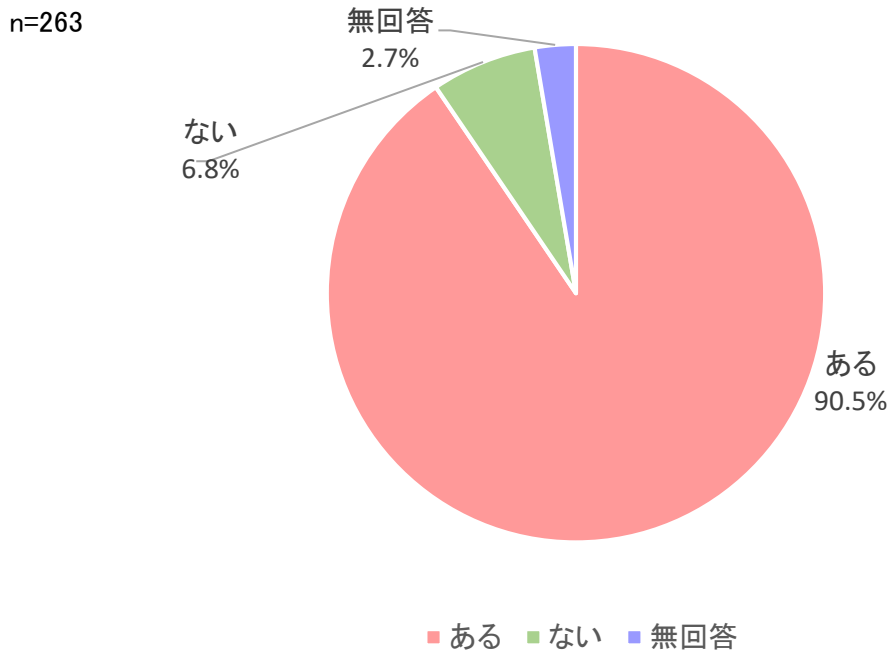


「区分している」が全数近くを占めています。

6. 計画修繕等の取り組み

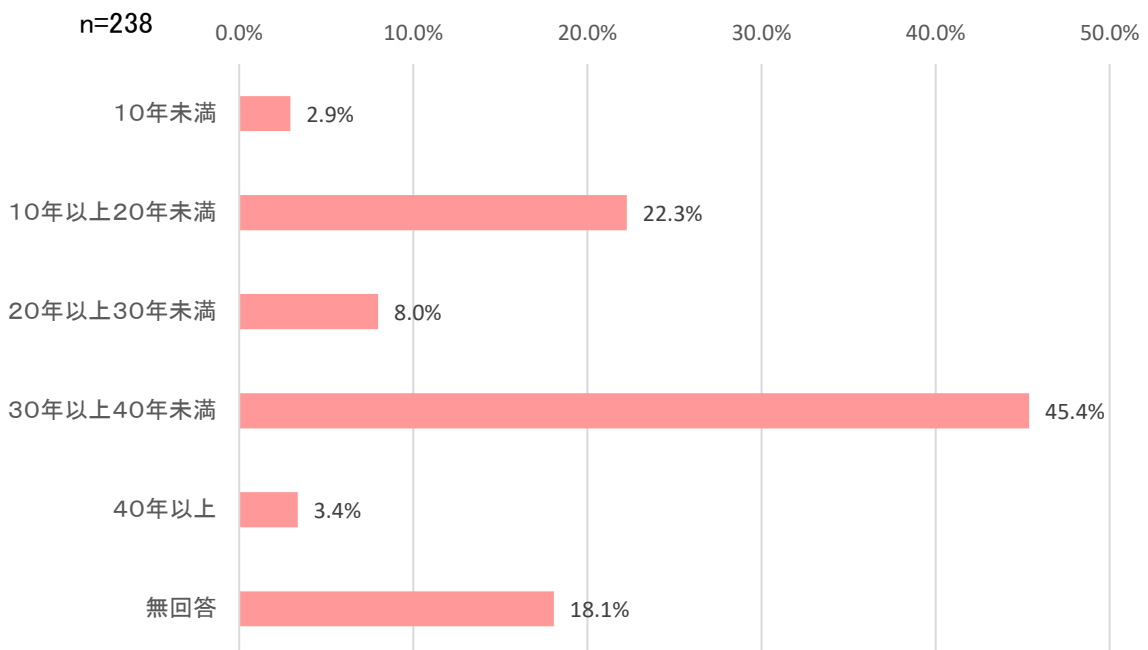
(1) 長期修繕計画の有無

問1 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○)



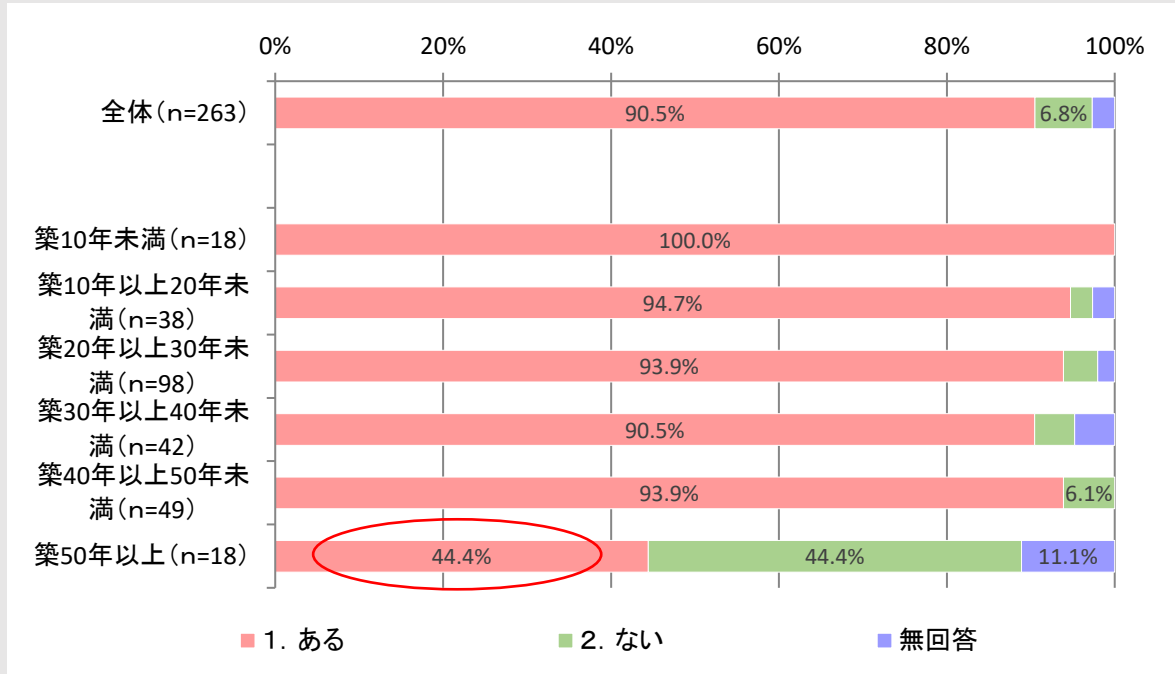
「ある」が9割を超えています。

〈「ある」と回答した管理組合の計画年数〉



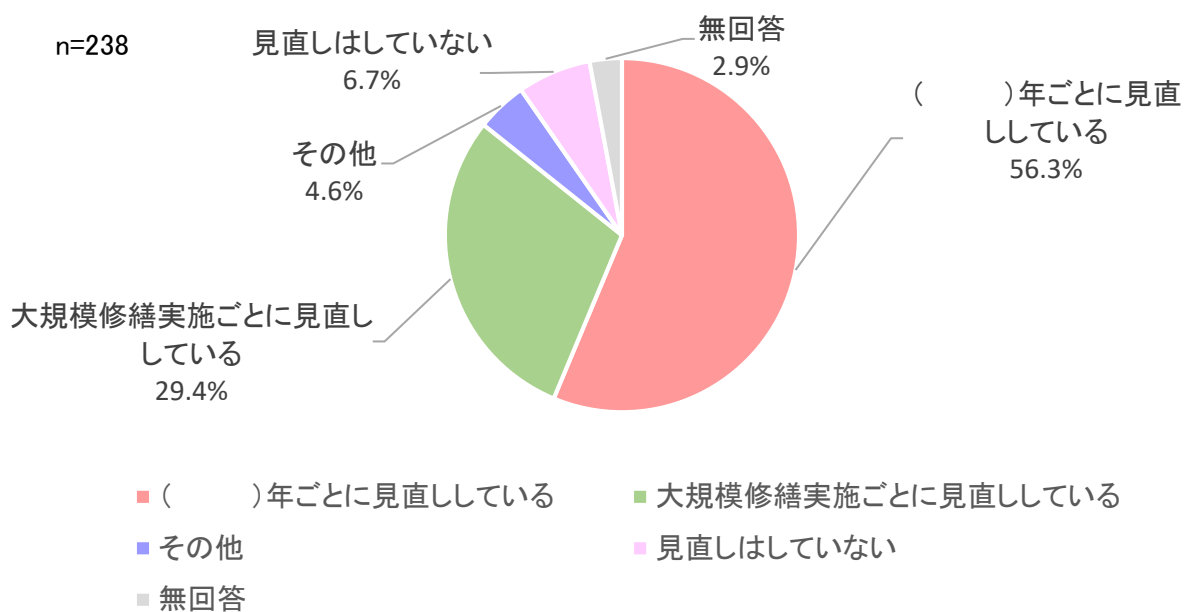
「30年以上40年未満」が45.4%と最も高くなっています。

〈築年別〉長期修繕計画の有無について



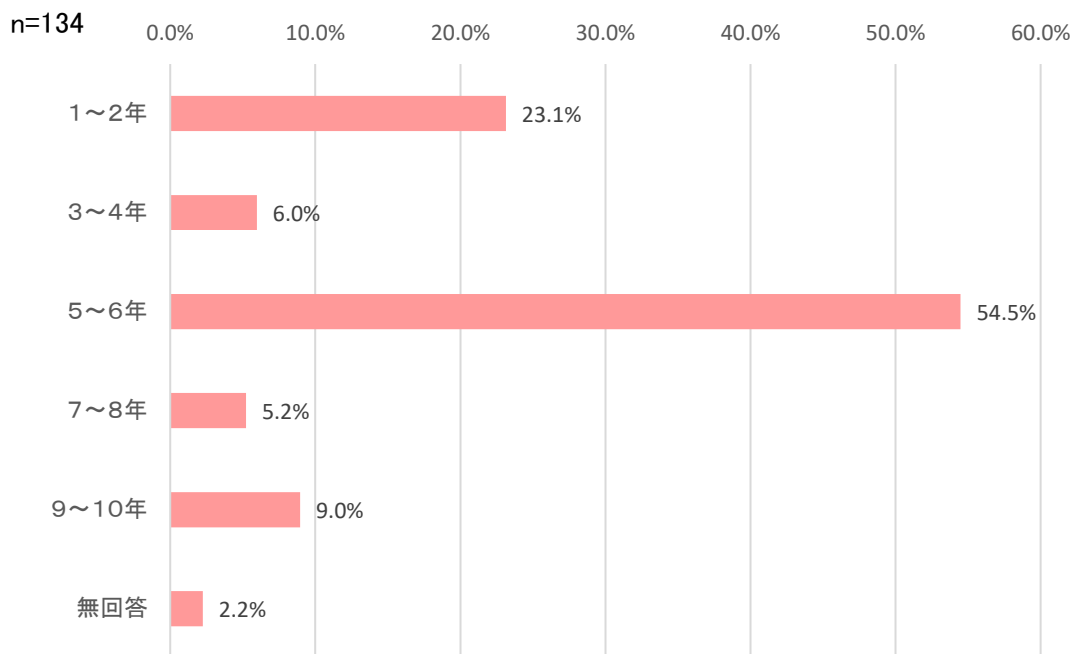
築50年未満の管理組合については長期修繕計画が「ある」と回答した割合が9割を超えているのに対し、築50年以上の管理組合については44.4%となっています。

問 1-1 (問 1 で「ある」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○)



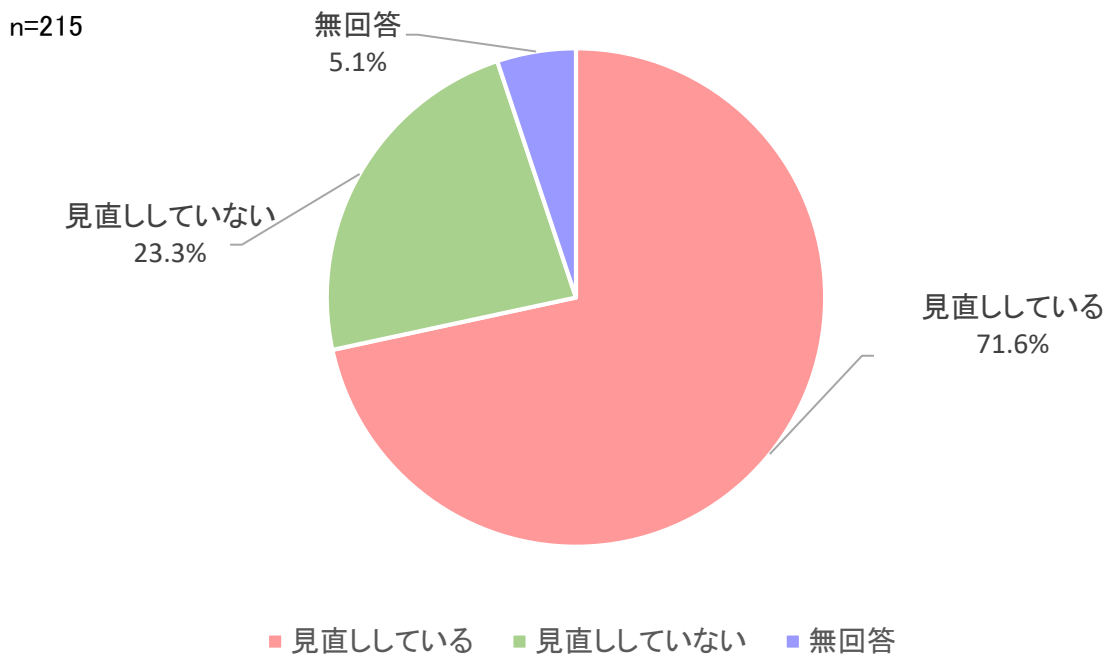
「()年ごとに見直している」が56.3%と最も高くなっています。

〈「（ ）年ごとに見直している」と回答した管理組合の見直し年数〉



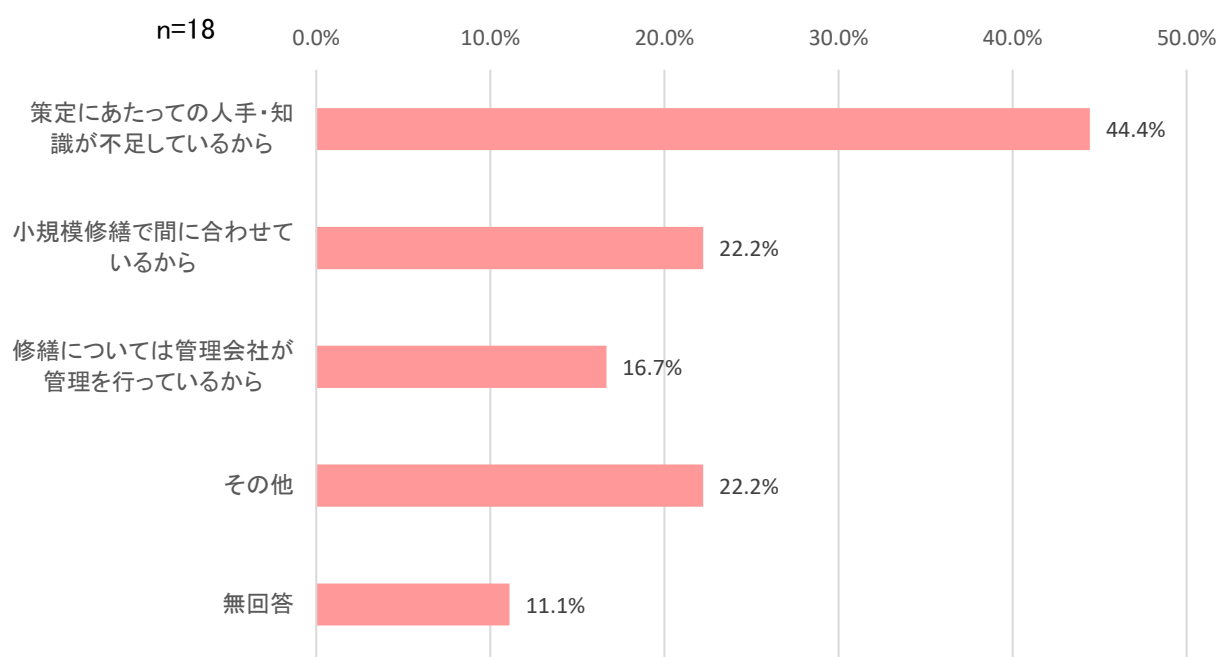
「5～6年」(54.5%) が最も高くなっています。

問 1-2 (問 1-1 で“見直している”とお答えの方へ) 計画の見直しに併せ、修繕積立金の見直しをしていますか。(1つだけに○)



「見直している」が 71.6%を占めています。

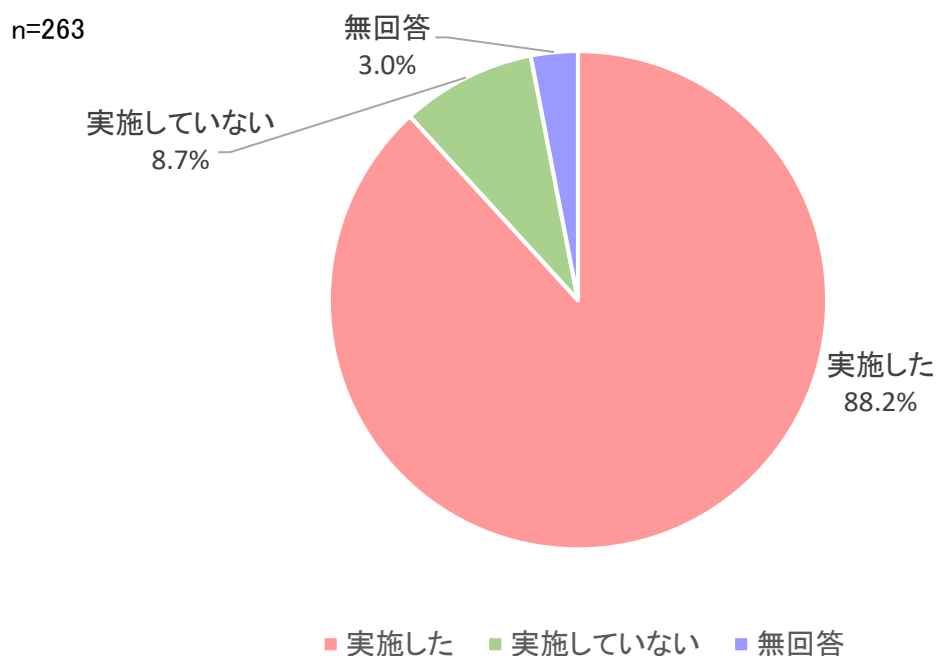
問 1-3 (問 1 で「ない」とお答えの方へ)その理由はなぜですか。(当てはまるものすべてに○)



「策定にあたっての人手・知識が不足しているから」が 44.4%と最も高くなっています。

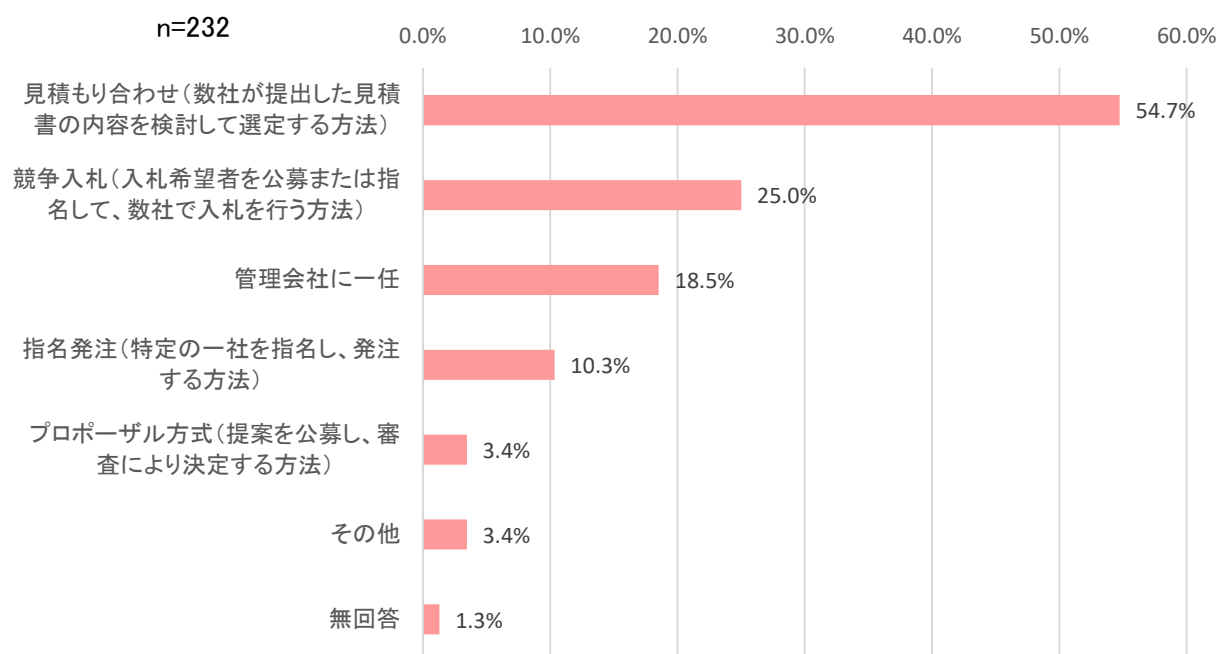
(2) 大規模修繕工事の実施の有無

問 2 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○)



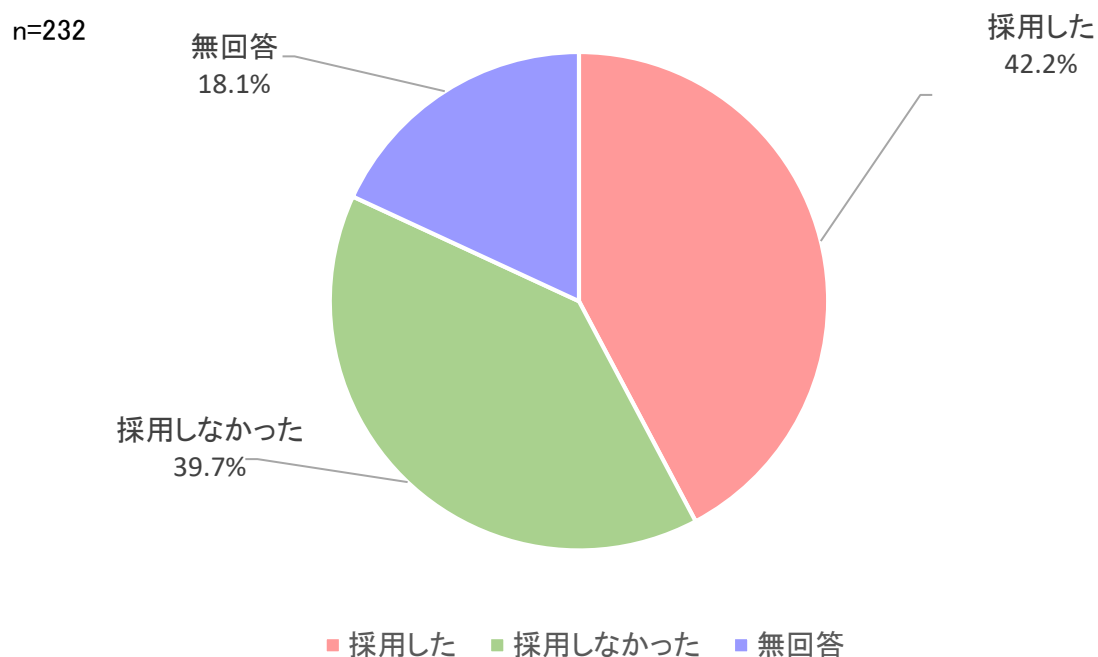
「実施した」が 88.2%を占めています。

問 2-1 (問 2 で「実施した」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○)



「見積もり合わせ」が 54.7%と最も高くなっています。

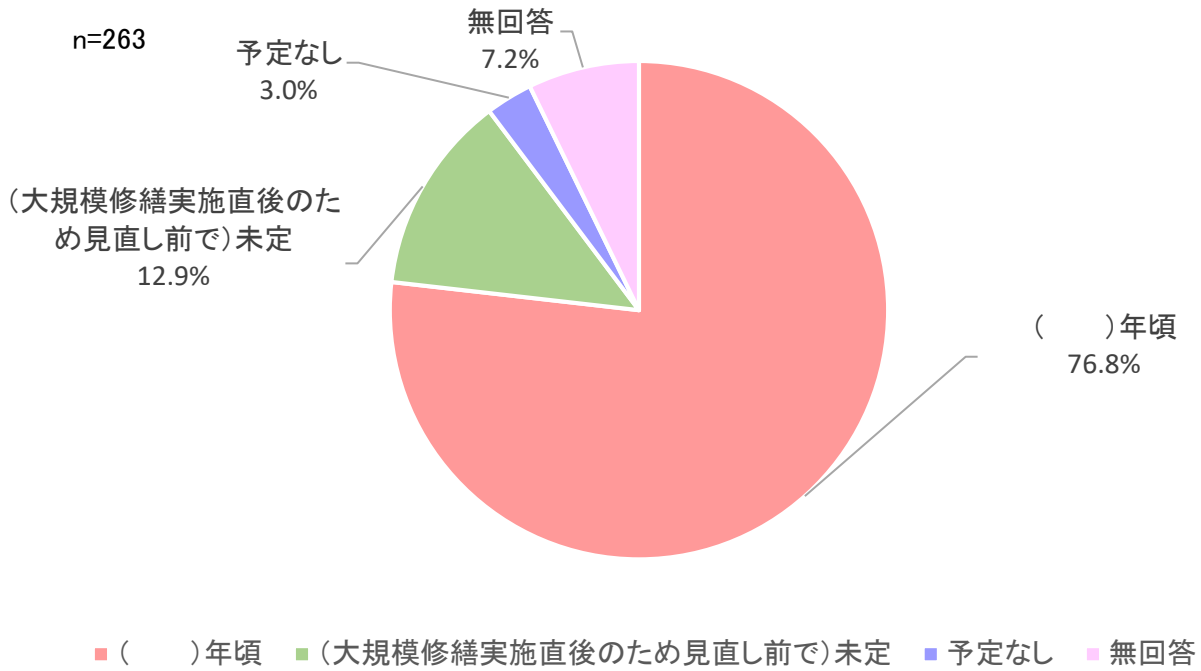
問 2-2 (問 2 で「実施した」とお答えの方へ)修繕工事では、工事期間中の「施工監理」(第三者のチェック)を採用しましたか。(1つだけに○)



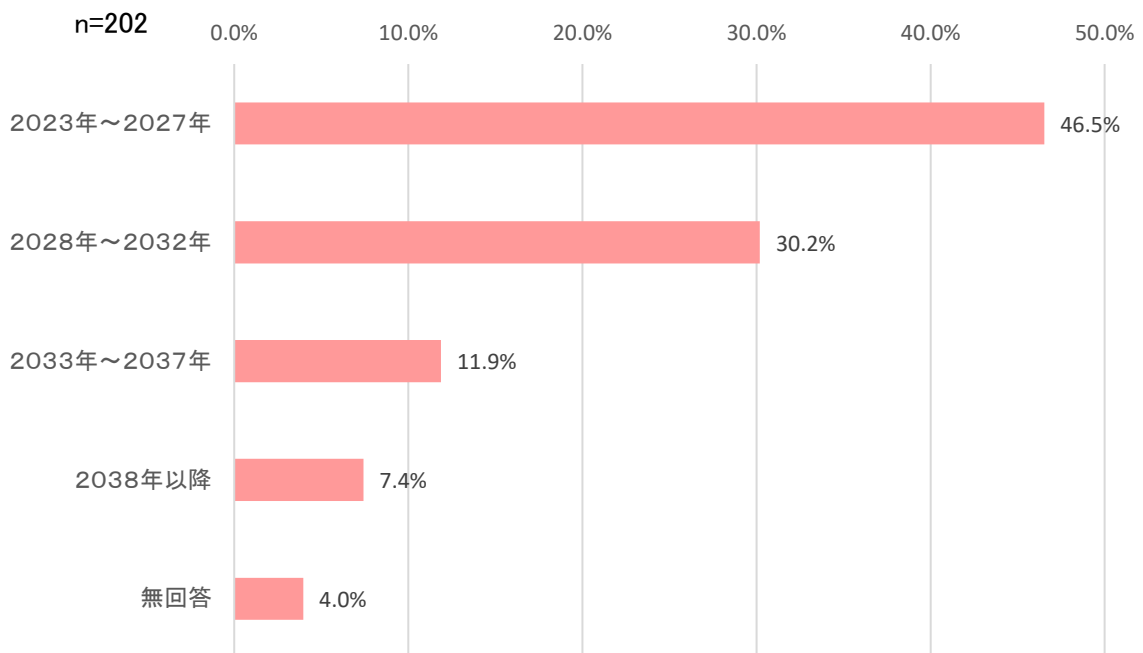
「採用した」が 42.2%を占めています。

(3) 次回大規模修繕の時期

問3 長期修繕計画で、次回の大規模修繕はいつ頃を予定していますか。(1つだけに○)



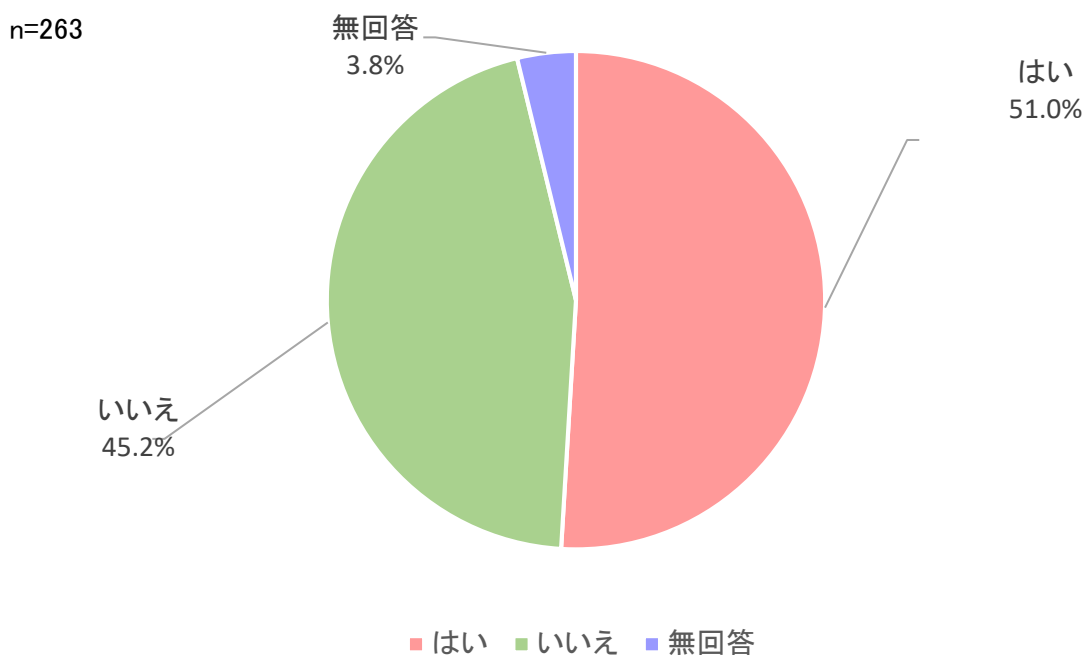
〈「()年頃」の年数割合〉



76.8%が次回大規模修繕時期の予定が立っており、予定が立っている管理組合のうち、「2023年~2027年」と回答した割合が46.5%と最も高くなっています。

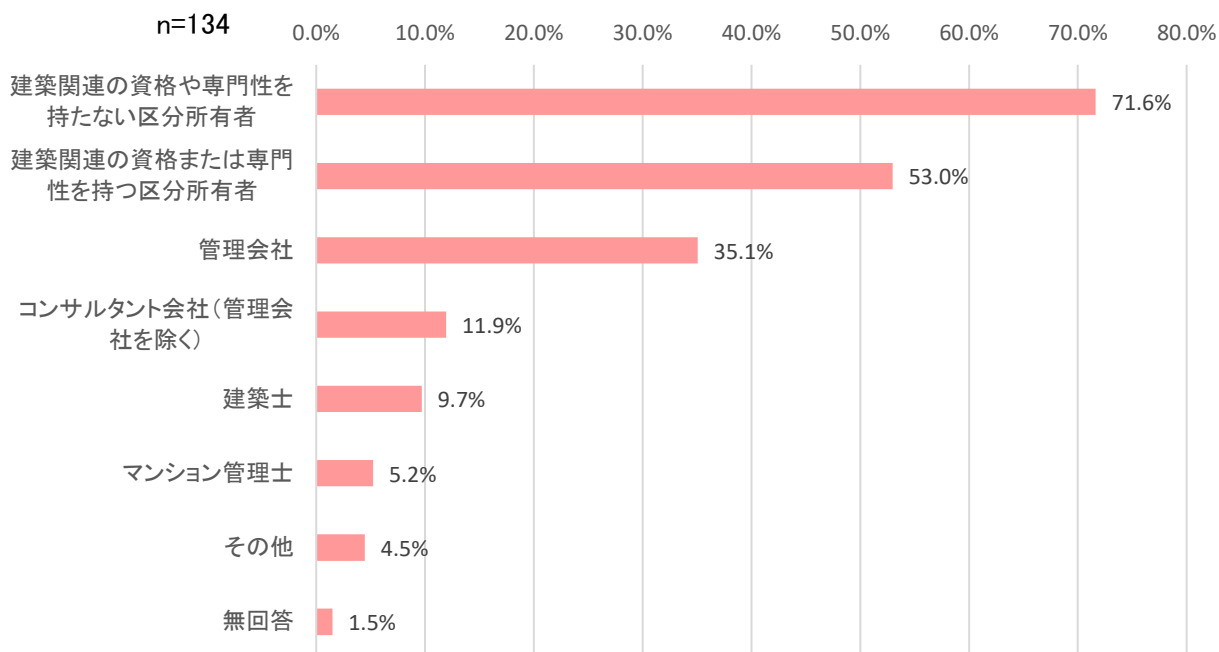
(4) 専門委員会の設置

問 4 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 51.0%を占めています。

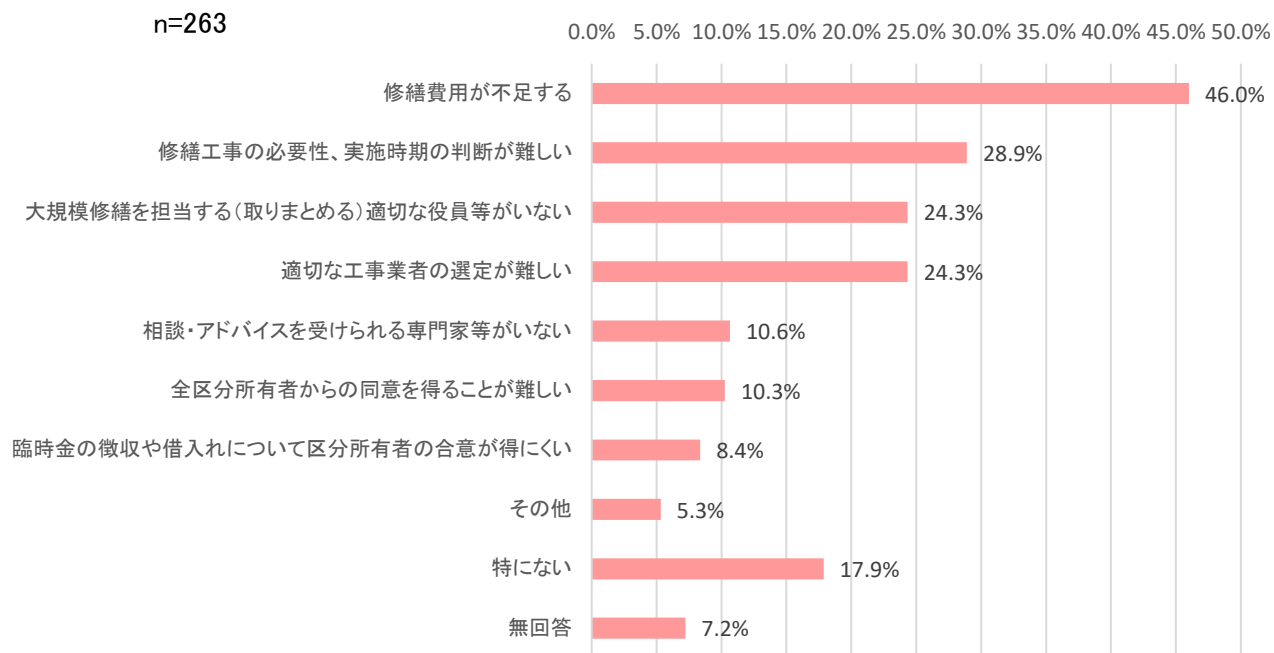
問 4-1 (問 4 で「はい」とお答えの方へ)「専門委員会」にはどのような方が参画されていますか。(当てはまるものすべてに○)



「建築関連の資格や専門性を持たない区分所有者」(71.6%)と最も高く、次いで「建築関連の資格または専門性を持つ区分所有者」(53.0%)となっています。

(5) 大規模修繕工事を行う上での困難

問 5 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○)

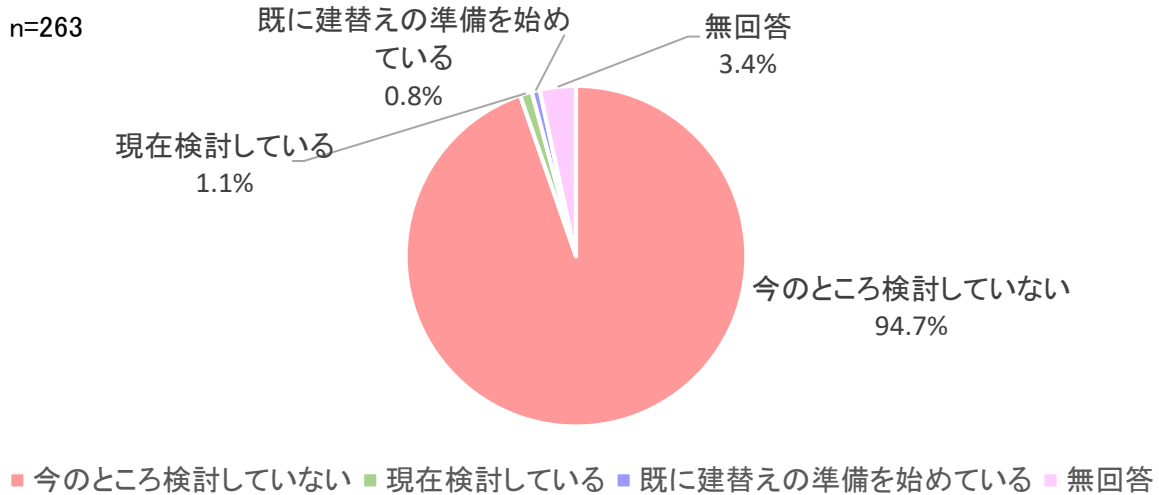


「修繕費用が不足する」(46.0%)が最も高く、次いで「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」(28.9%)となっています。

7. 建替えの取り組み

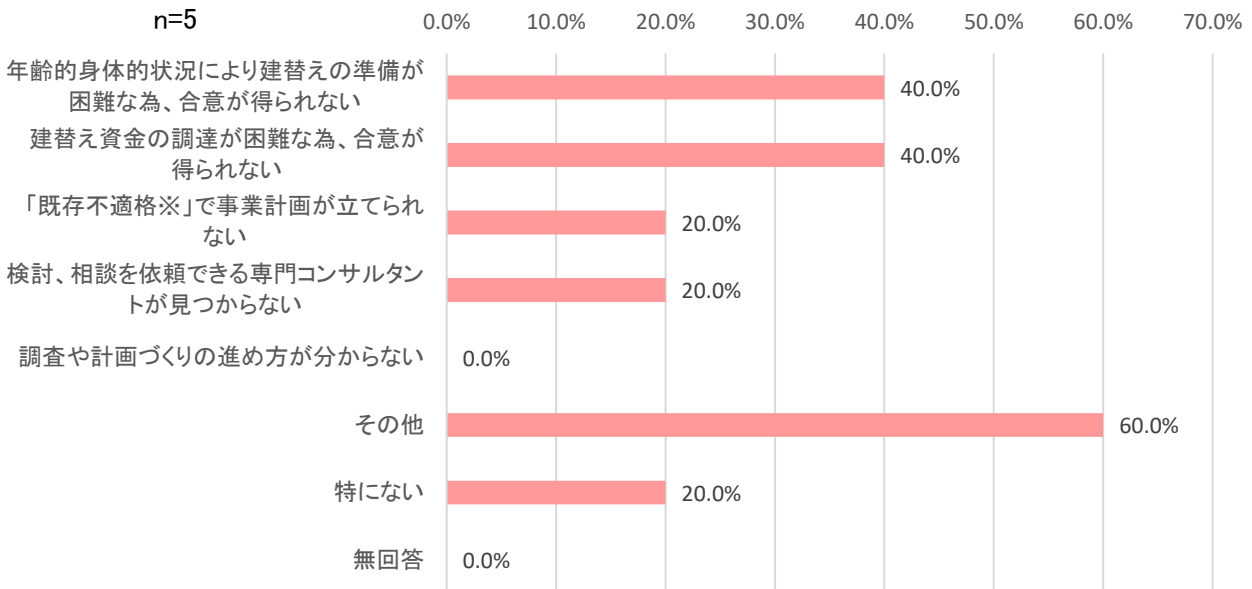
(1) 建替えの検討状況

問1 貴マンションでは、建替えについて検討していますか。



「今のところ検討していない」が9割を超えています。

問1-1 (問1で「既に建替えの準備を始めている」か「現在検討している」とお答えの方へ)建替えを準備・検討する上で困難を感じていることはありますか。(3つまで○)

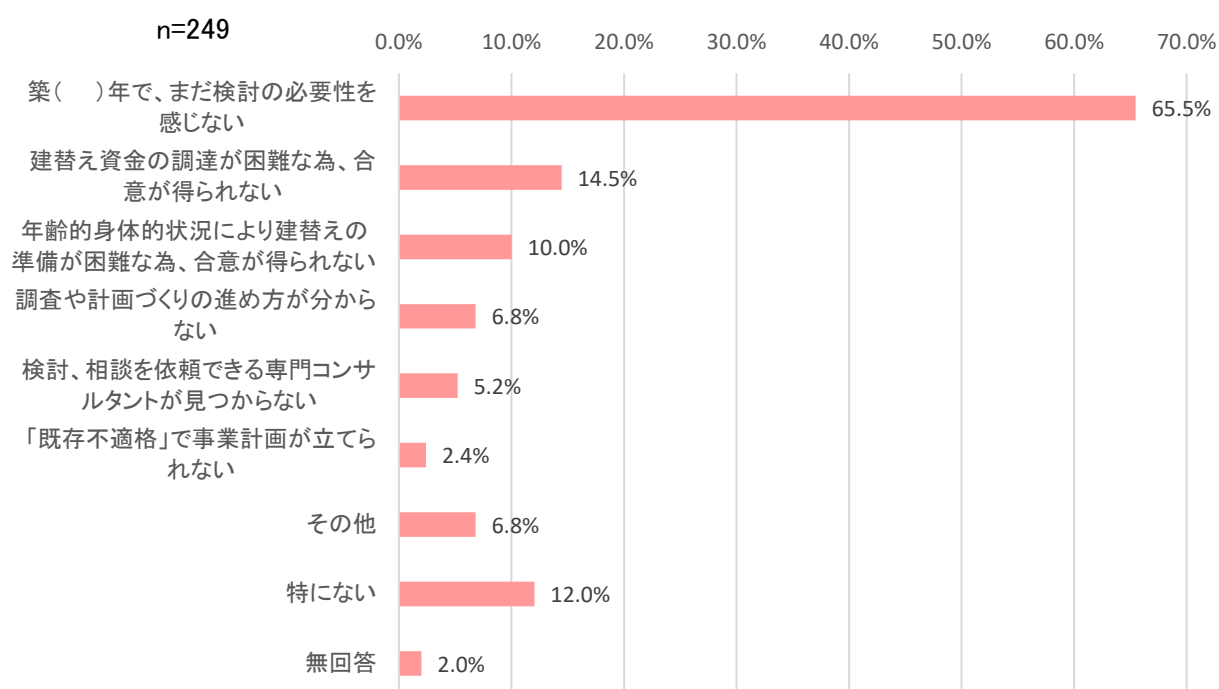


※既存不適格：建築後に、法令の改正等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のこと。

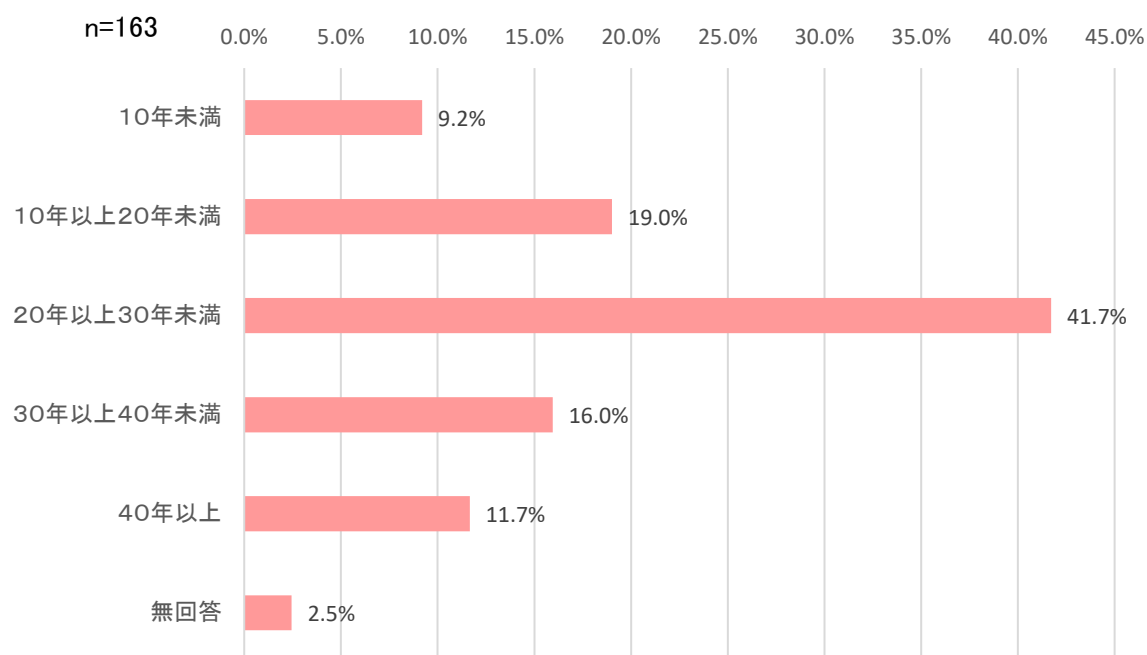
「その他」の内容は以下のとおりです。

- ・現在マスタープラン作成をコンサルタント会社に依頼中
- ・既存不適格のため同規模の建物を建て替えられない 他

問 1-2 (問 1 で「今のところ検討していない」とお答えの方へ)建替えを検討しない理由はありますか。(3 つまで○)



〈「築()年で、まだ検討の必要性を感じない」と回答した管理組合の築年数〉

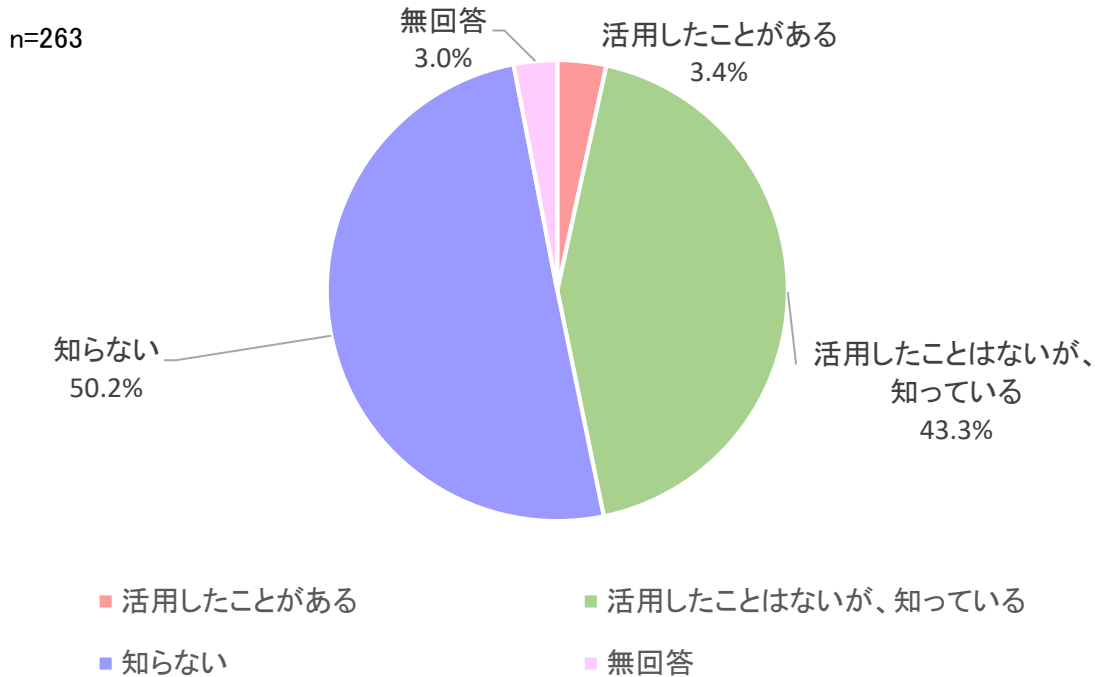


「築()年で、まだ検討の必要性を感じない」が 65.5%で最も高く、そのうち、「20年以上30年未満」の築年数の管理組合が 41.7%と最も高くなっています。

8. 耐震診断・改修等

(1) 耐震診断助成制度

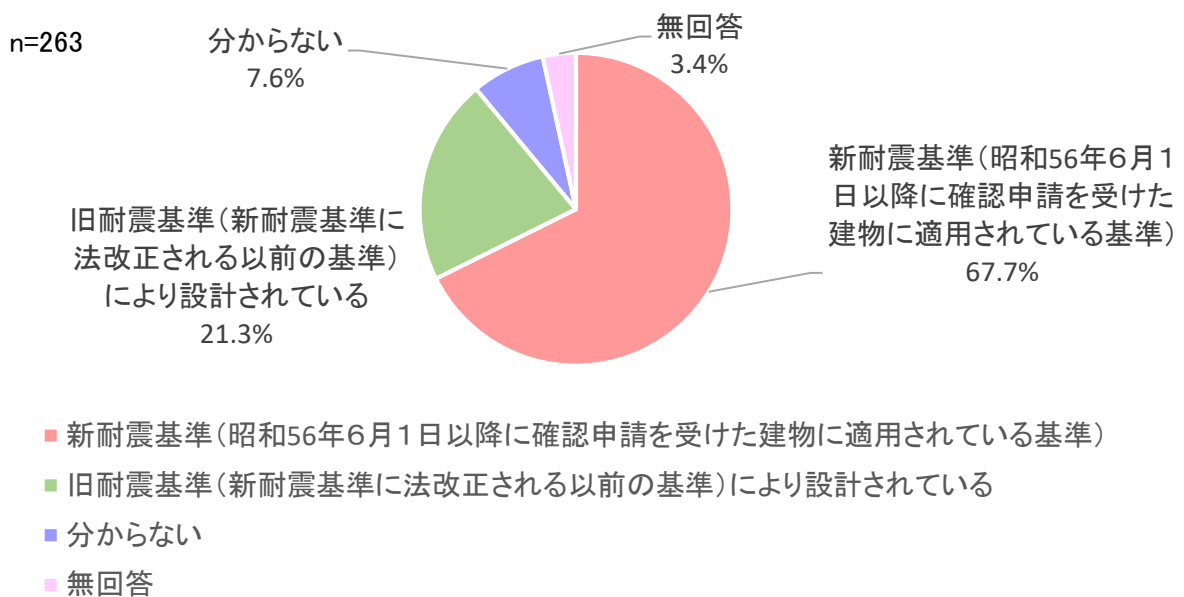
問1 船橋市では分譲マンションの耐震診断助成制度を行っていますが、制度について知っていますか。



「知らない」(50.2%)が最も高く、次いで「活用したことはないが、知っている」(43.3%)となっています。

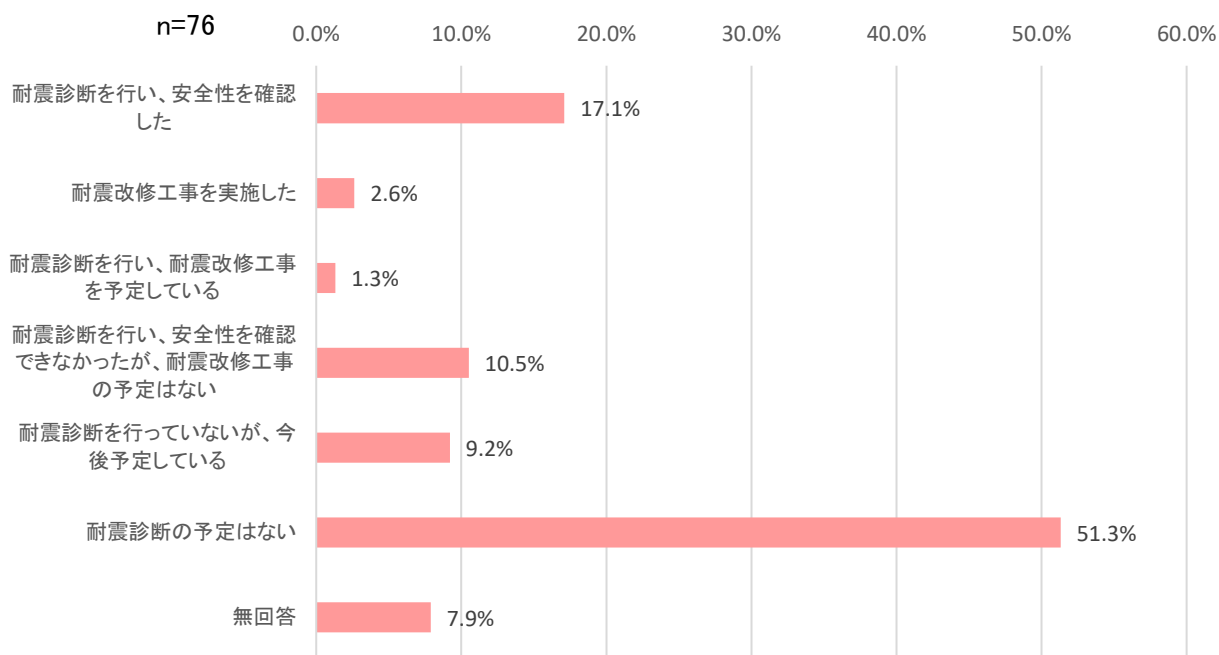
(2) 耐震基準等

問2 貴マンションは、次のどの基準に基づき建設されたマンションですか。



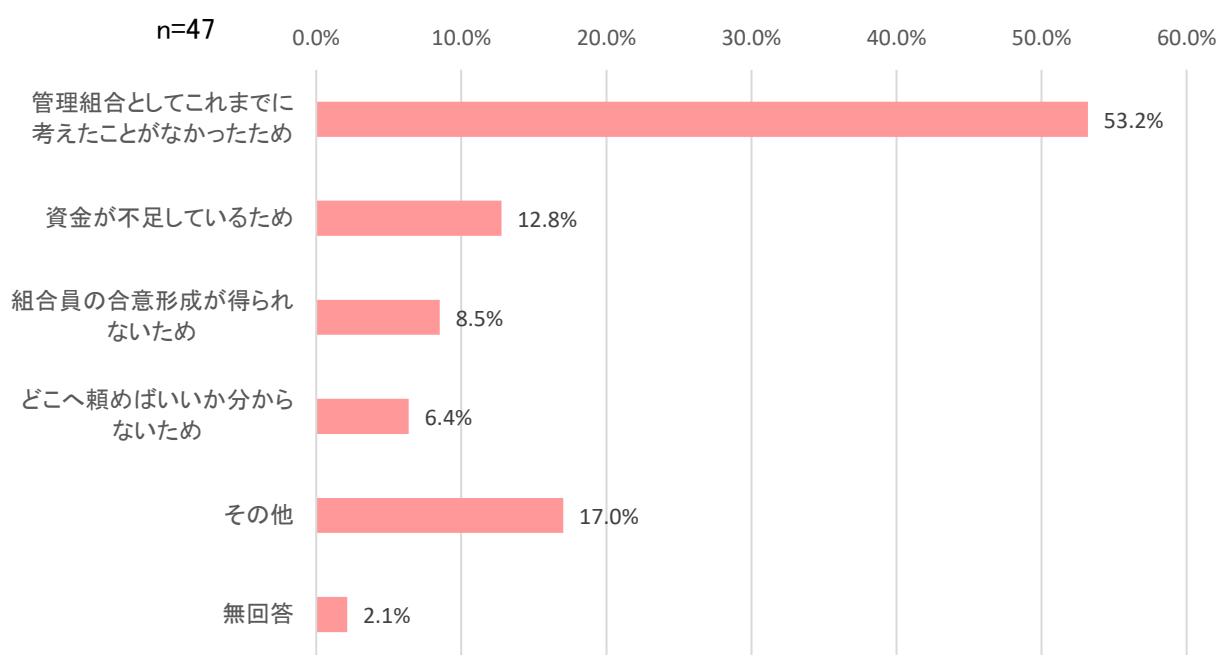
「新耐震基準」が67.7%と最も高くなっています。

問 2-1 (問 2 で「旧耐震基準」または「分からない」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○)



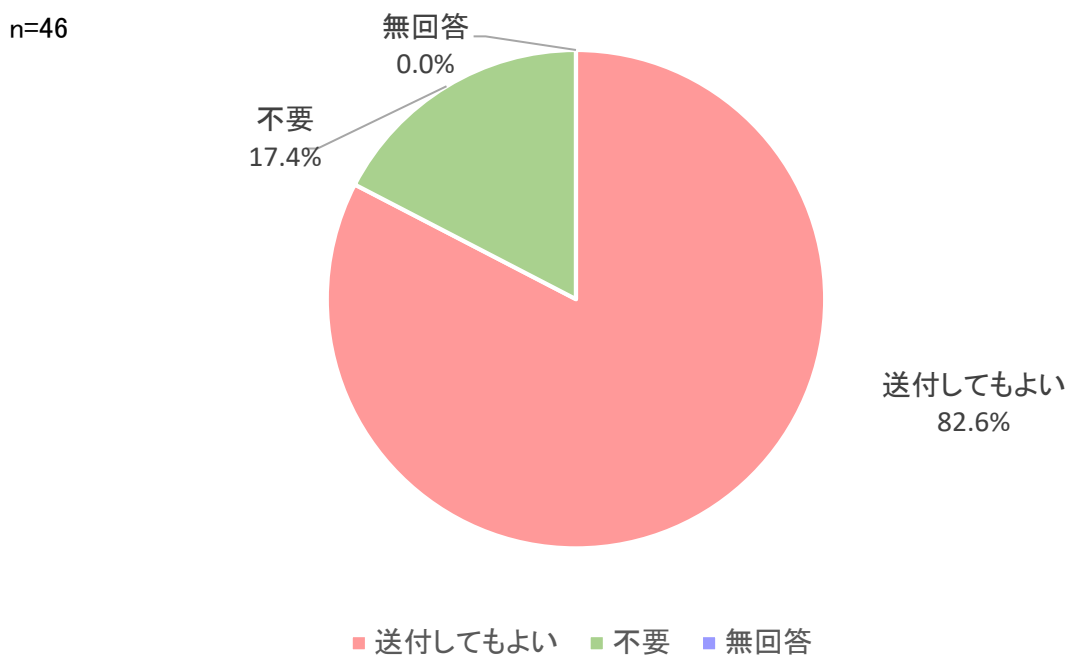
「耐震診断の予定はない」が 51.3%と最も高くなっています。

問 2-2 (問 2-1 で「耐震診断を行い、安全性を確認できなかったが、耐震改修工事の予定はない」または「耐震診断の予定はない」とお答えの方へ)耐震改修または耐震診断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○)



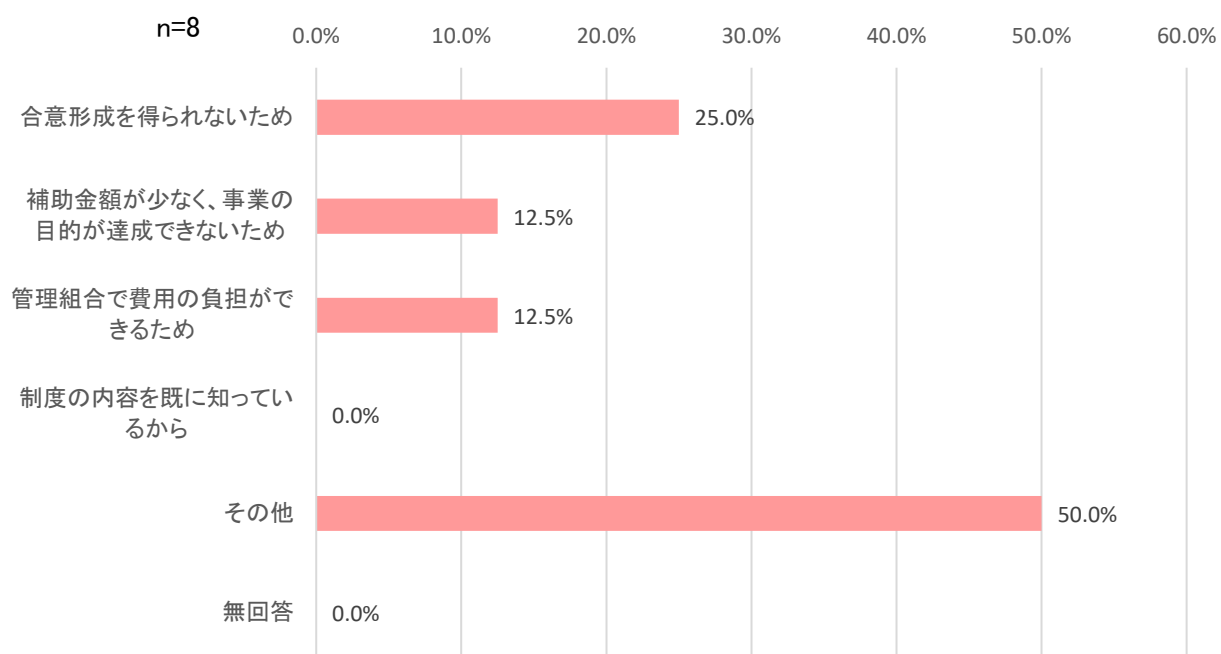
「管理組合としてこれまでに考えたことがなかったため」が 53.2%と最も高くなっています。

問 2-3 (問 2-1 で「耐震診断を行っていないが、今後予定している」または「耐震診断の予定はない」とお答えの方へ) 今後、耐震診断助成制度の案内を送付してもよろしいですか。(1つだけに○)



「送付してもよい」が 82.6%を占めています。

問 2-4 (問 2-3 で「不要」とお答えの方へ) 不要な理由を教えてください。(当てはまるものすべてに○)



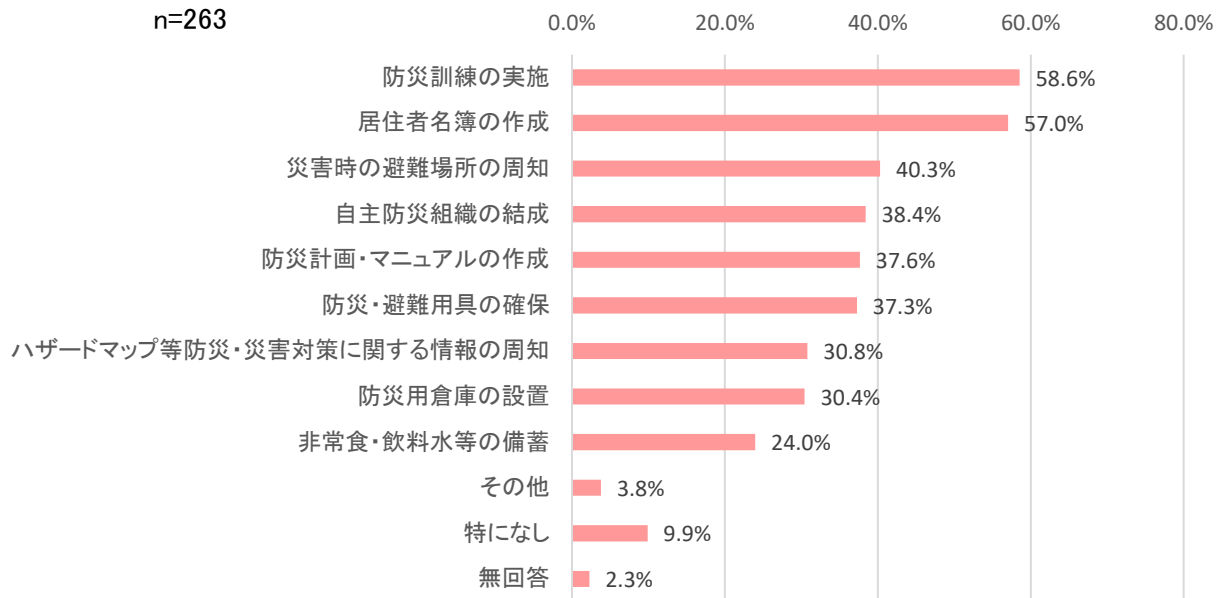
「その他」が 50%と最も高くなっており、内容は以下のとおりです。

- ・管理会社に一任している
- ・管理会社に相談する 他

9. 防災への取り組み

(1) 防災に関する取組

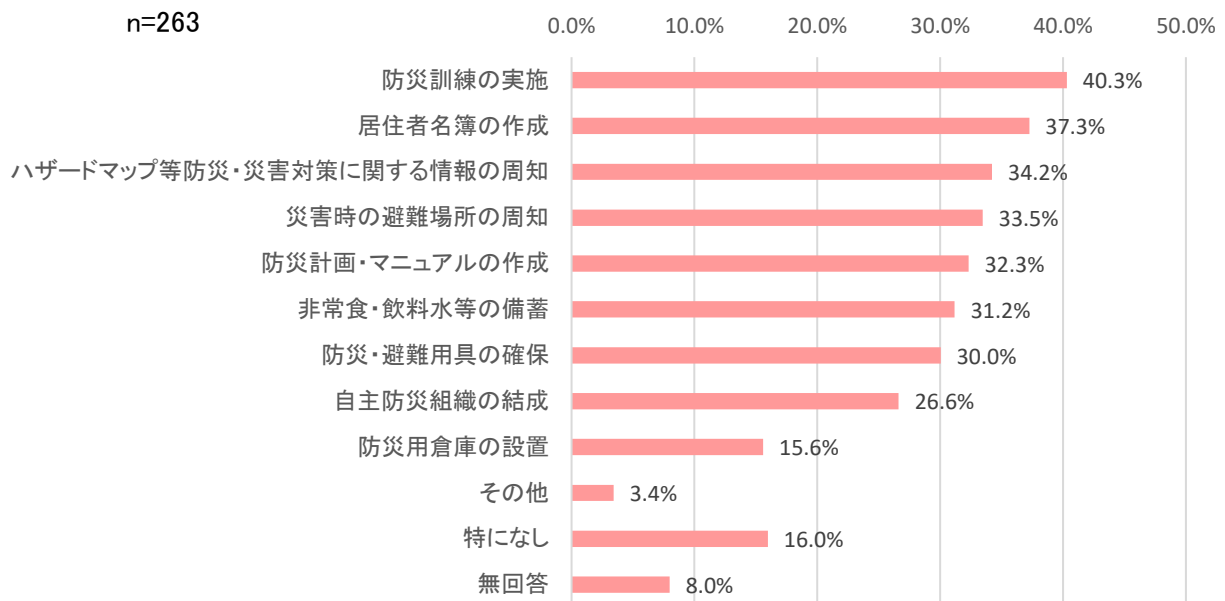
問1 貴マンションで防災に関して既に行っていることはありますか。(当てはまるものすべてに○)



「防災訓練の実施」(58.6%)が最も高く、次いで「居住者名簿の作成」(57.0%)となっています。

(2) 防災に関する今後の取組等

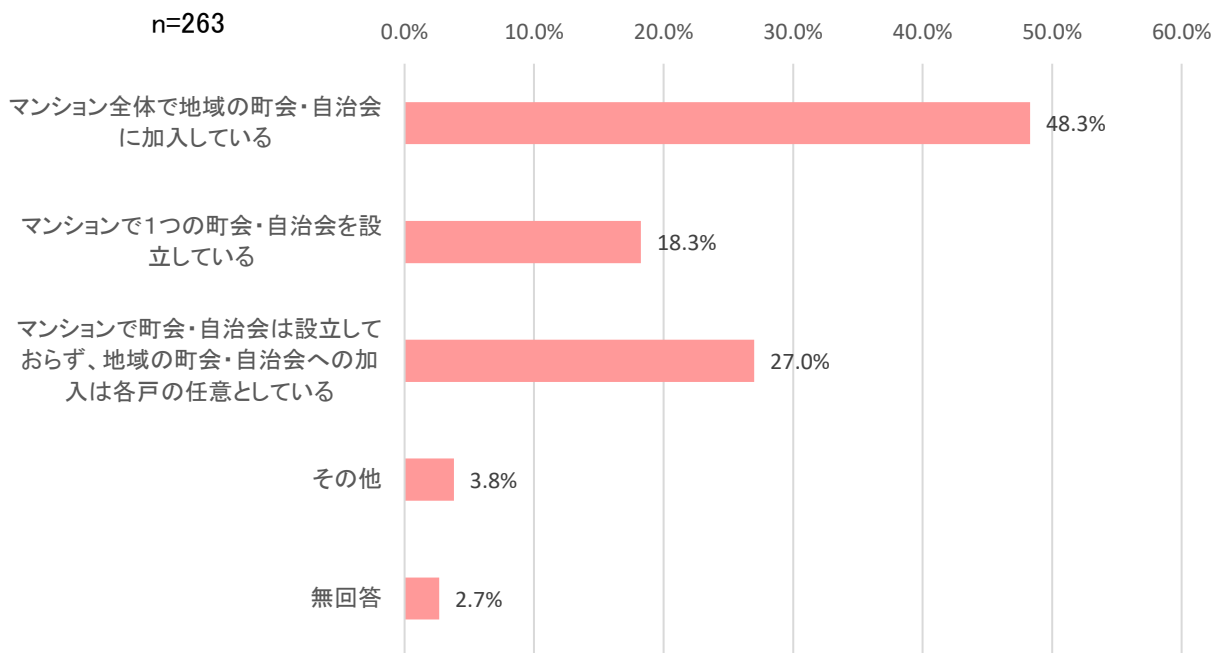
問2 貴マンションで防災に関して継続して、または新たに行いたいことはありますか。(当てはまるものすべてに○)



問1と同様、「防災訓練の実施」(40.3%)が最も高く、次いで「居住者名簿の作成」(37.3%)となっています。

(3) 町会・自治会の加入状況

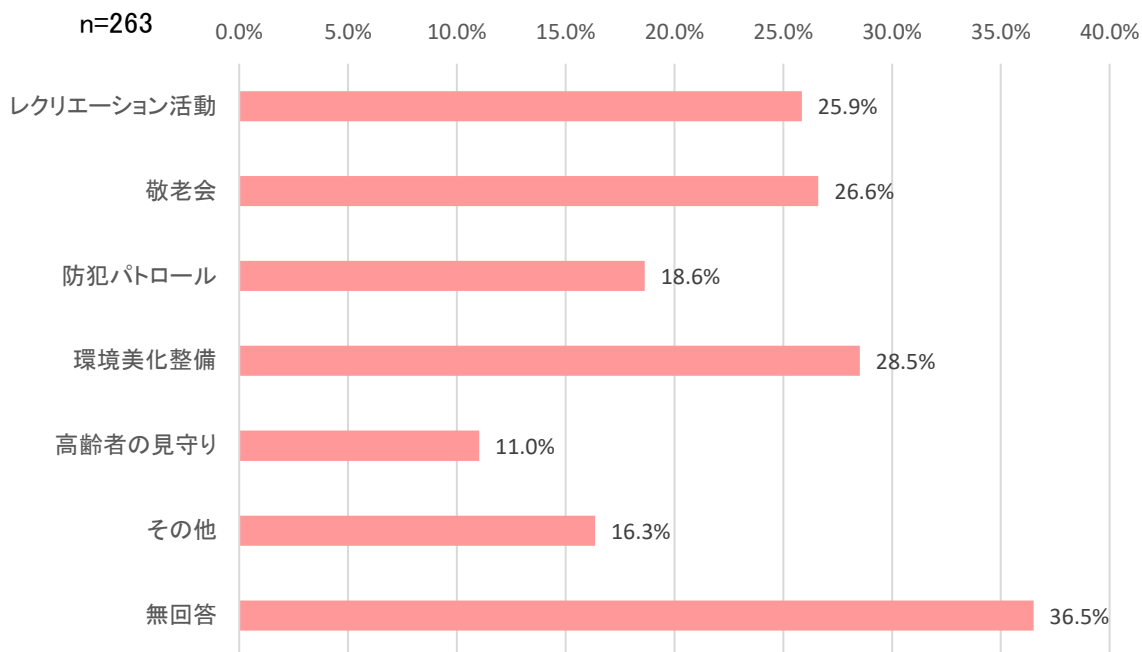
問3 地域の町会・自治会に加入していますか（1つだけに○）



「マンション全体で地域の町会・自治会に加入している」が48.3%と最も高くなっています。

(4) コミュニティ活動

問4 次のうち、コミュニティ活動として実施しているものをお答えください。（当てはまるものすべてに○）

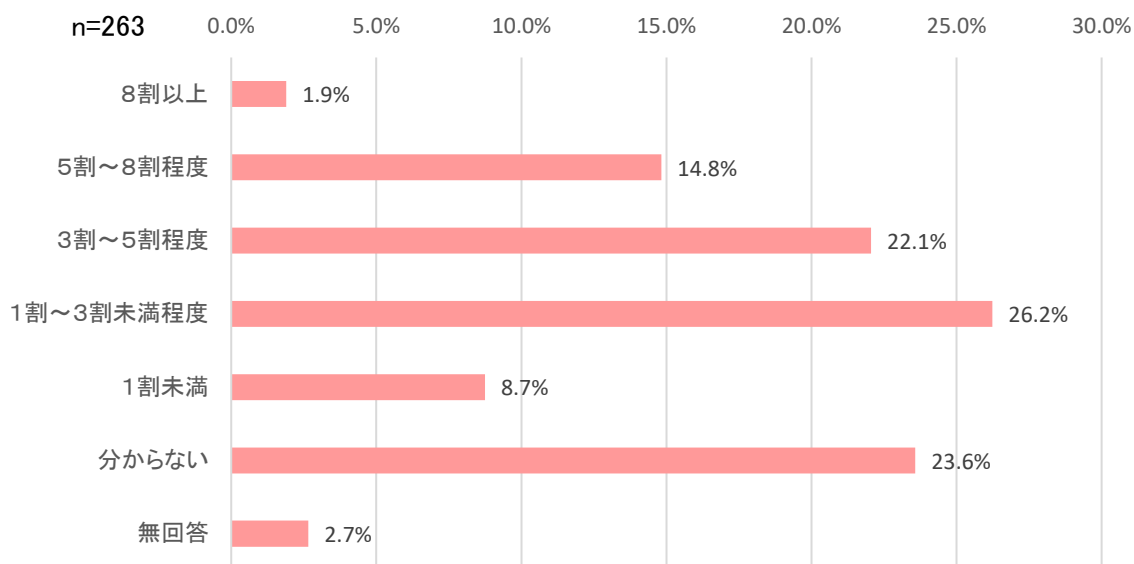


「環境美化整備」（28.5%）で最も高く、次いで「敬老会」（26.6%）となっています。

10. 居住者の高齢化の状況

(1) 居住者の高齢化の状況

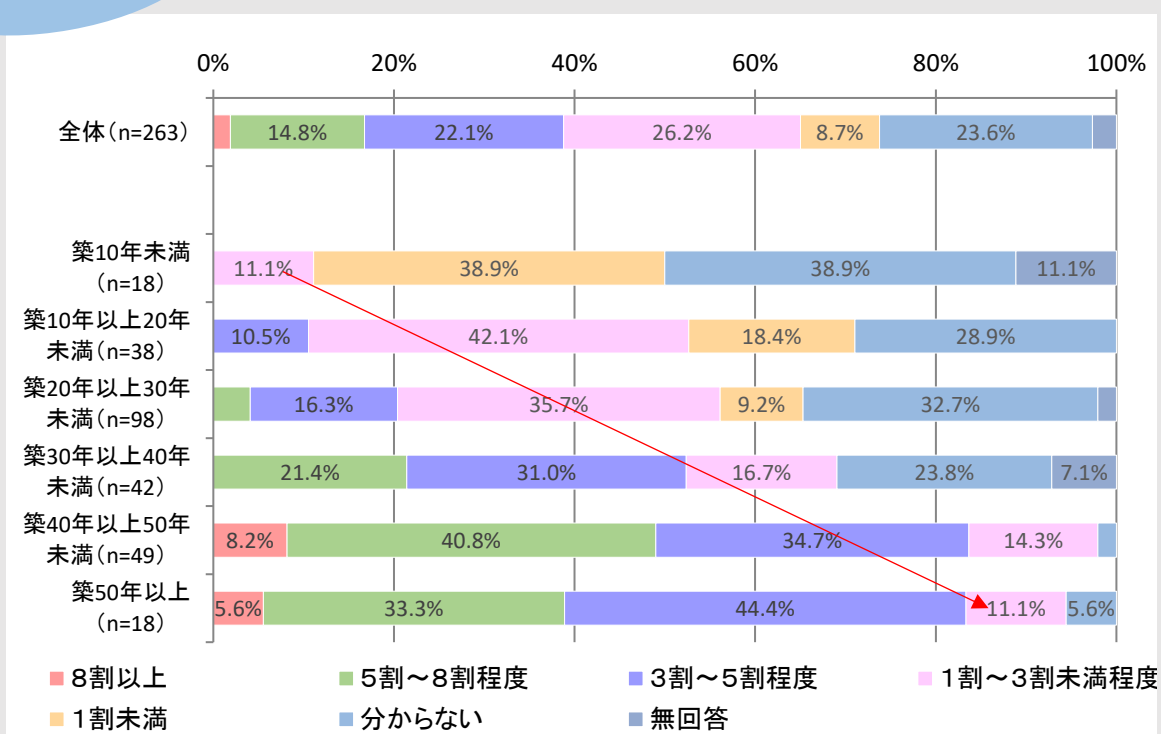
問1 貴マンションでは、65歳以上の高齢者のみで居住している世帯は概ねどのぐらいの割合ですか。(1つだけに○)(居住者名簿を作成していない場合、推定でかまいません)



「1割～3割未満程度」が26.2%と最も高く、「分からない」(23.6%)を除き、次いで「3割～5割程度」(22.1%)となっています。

深掘り分析

〈築年別〉居住者の高齢化の状況



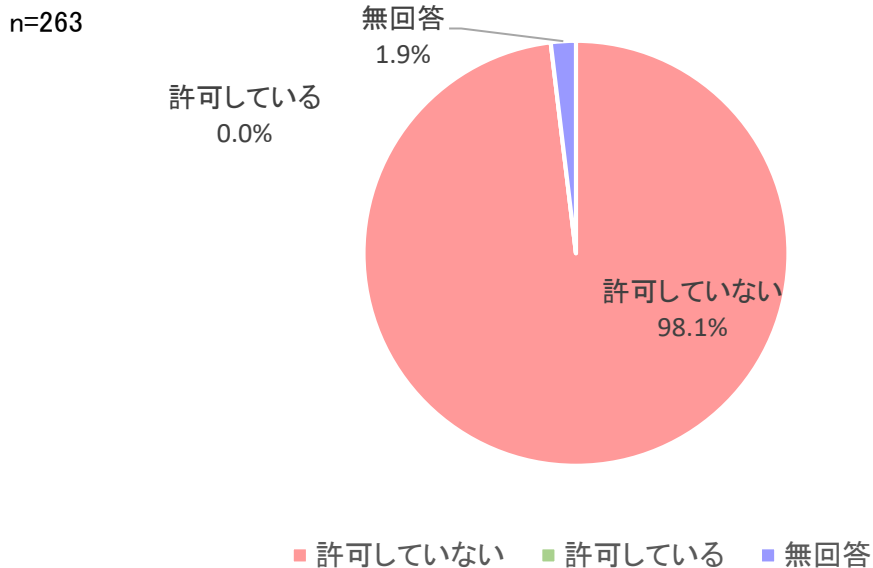
築年数が経過しているマンションほど、「3割以上」の割合が高い傾向にあります。

11. 民泊

(1) 民泊の許可

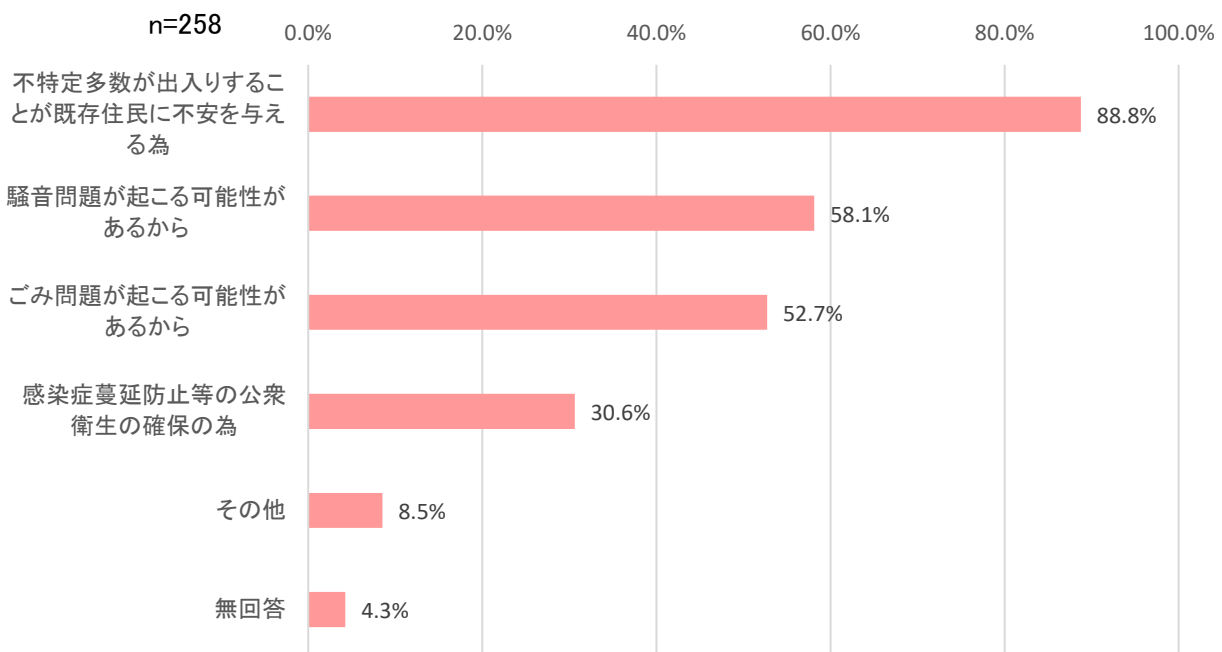
問1 貴マンションでは民泊※を許可していますか。(1つだけに○)

※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。



無回答を除き、全数が「許可していない」（98.1%）と回答しています。

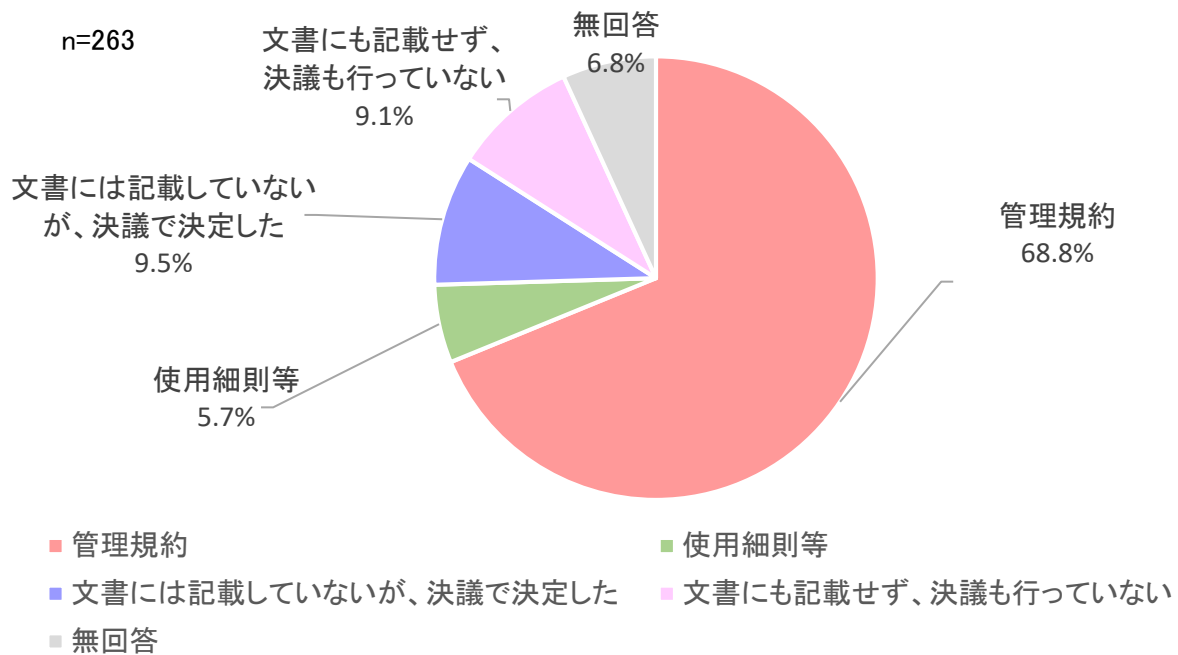
問 1-1 (問 1 で「許可していない」とお答えの方へ)その理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)



「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 88.8%と最も高くなっています。

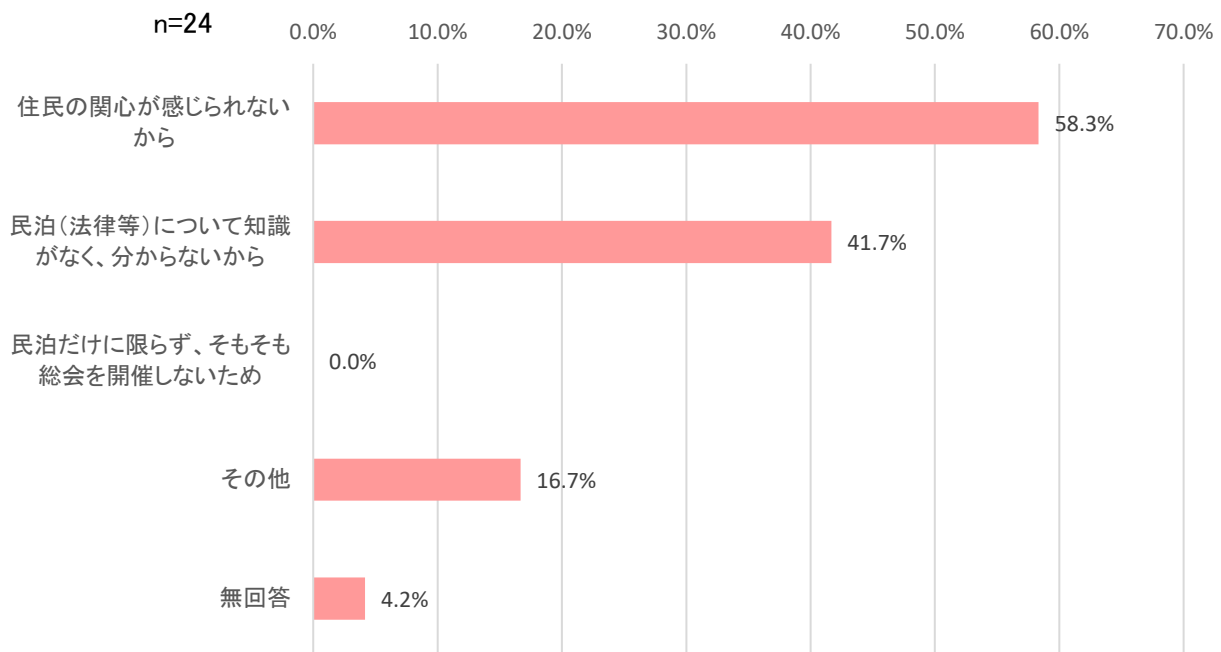
(2) 民泊の可否についての文書

問 2 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 68.8%と最も高くなっています。

問 2-1 (問 2 で「文書にも記載せず、決議も行っていない」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○)



「住民の関心が感じられないから」(58.3%)が最も高く、次いで「民泊(法律等)について知識がなく、分からないから」(41.7%)となっています。

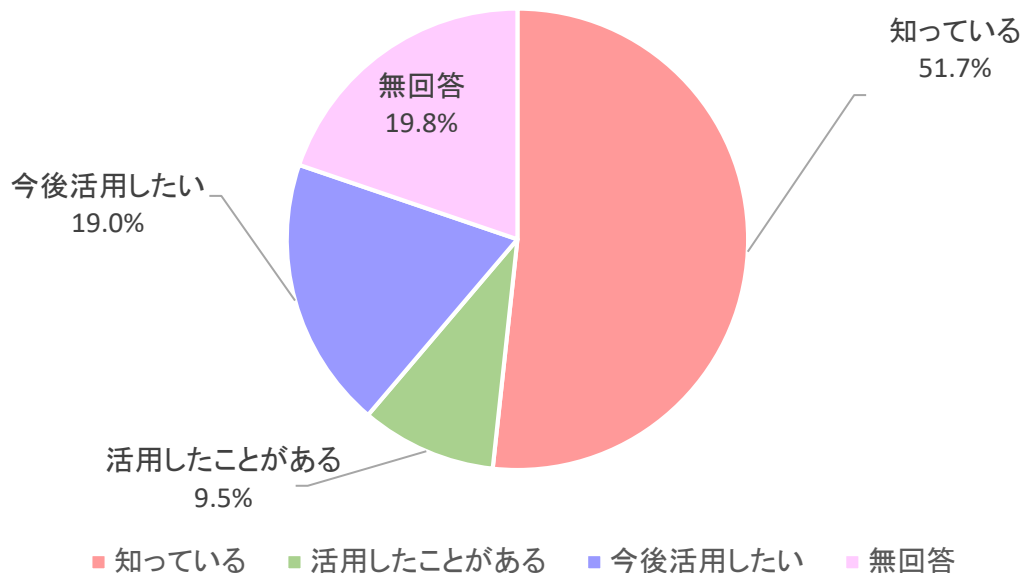
12. 船橋市のマンション施策

(1) マンション施策の活用状況

問1 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。活用状況について当てはまるものすべてに○を付けてください。

〈マンション管理セミナー〉

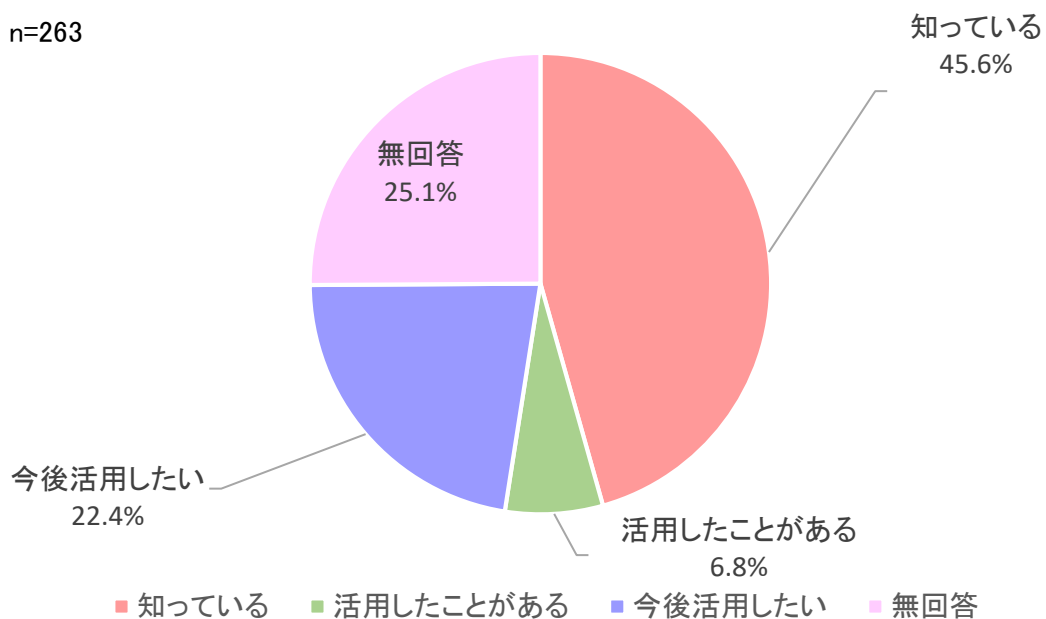
n=263



約8割が事業を知っており、今後活用したい管理組合が19.0%となっています。

〈マンション管理無料相談〉

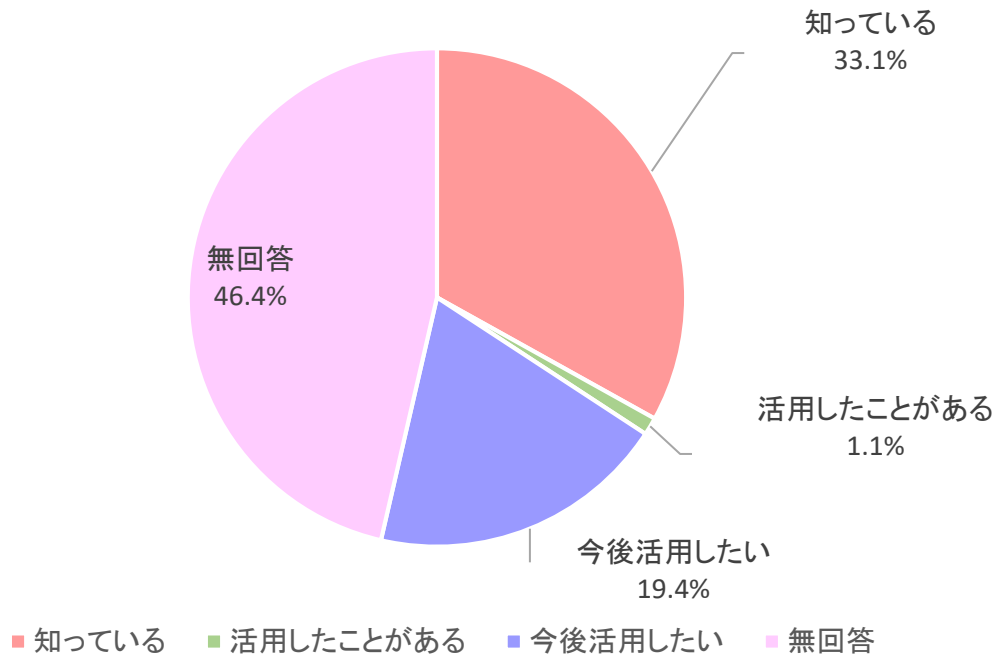
n=263



7割強が事業を知っており、今後活用したい管理組合が22.4%となっています。

〈マンション管理士等派遣事業〉

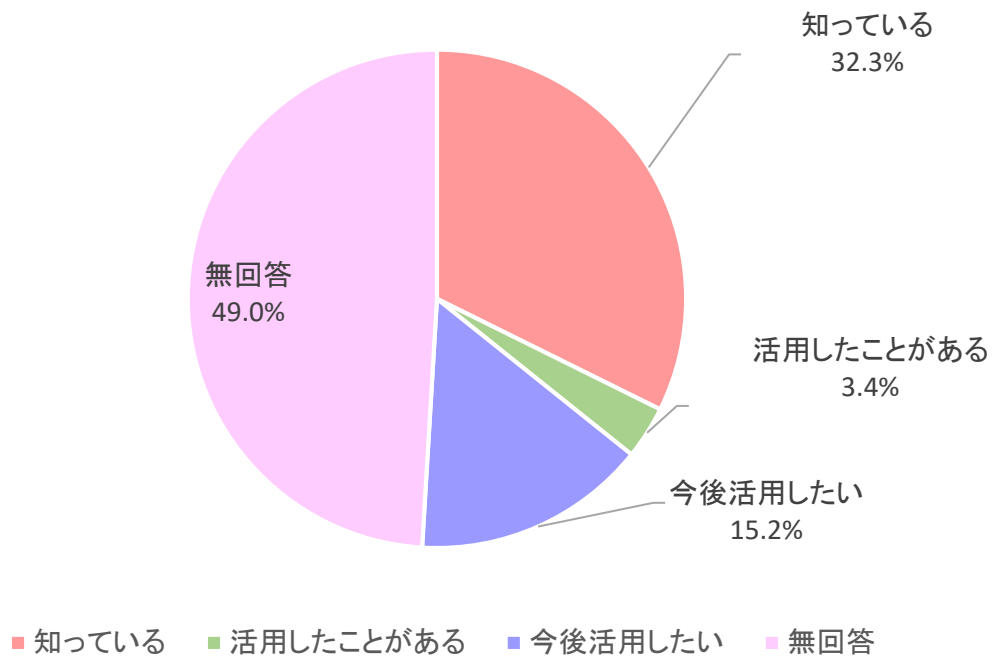
n=263



5割強が事業を知っており、今後活用したい管理組合が19.4%となっています。

〈マンション交流会〉

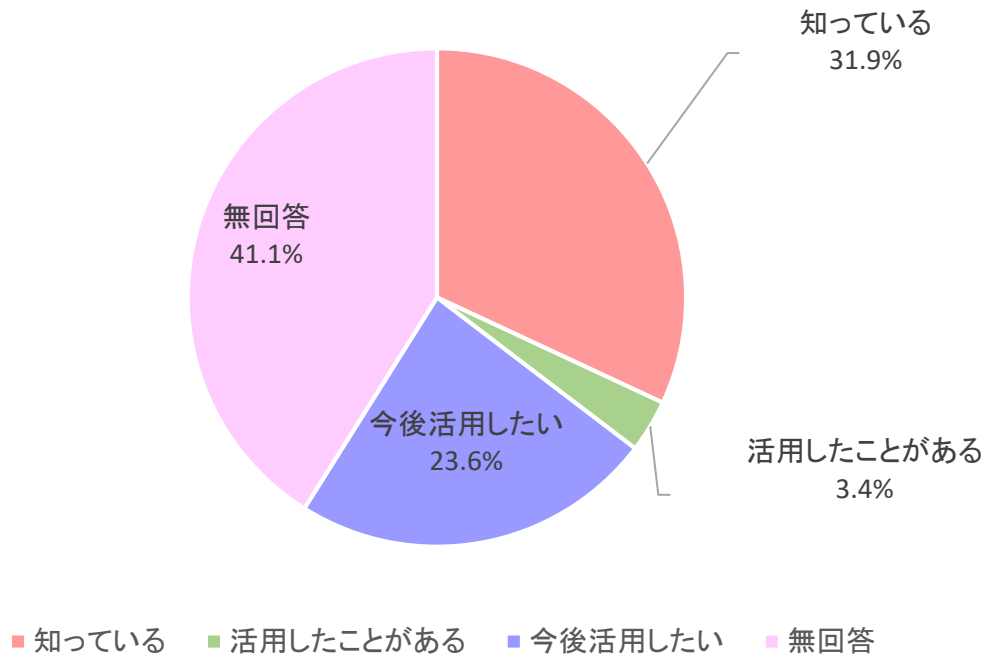
n=263



5割強が事業を知っており、今後活用したい管理組合が15.2%となっています。

〈マンション共用部分バリアフリー化等支援事業〉

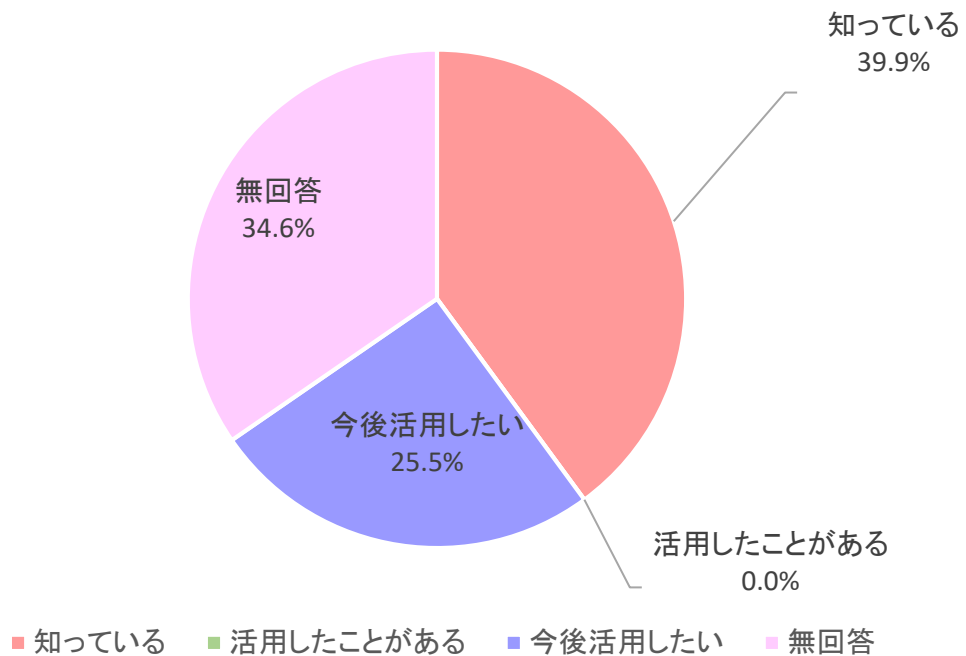
n=263



6割弱が事業を知っており、今後活用したい管理組合が23.6%となっています。

〈マンション管理計画認定制度〉

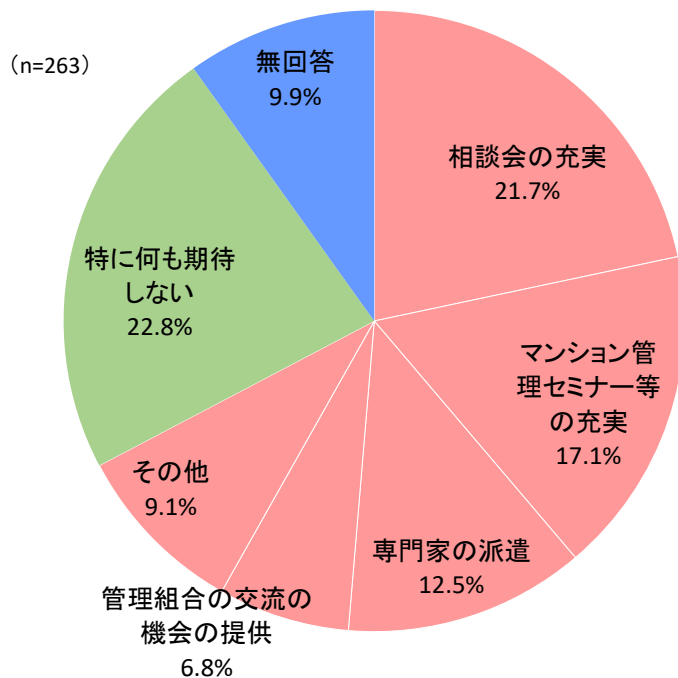
n=263



7割弱が制度を知っており、今後活用したい管理組合が25.5%となっています。

(2) 市に期待すること

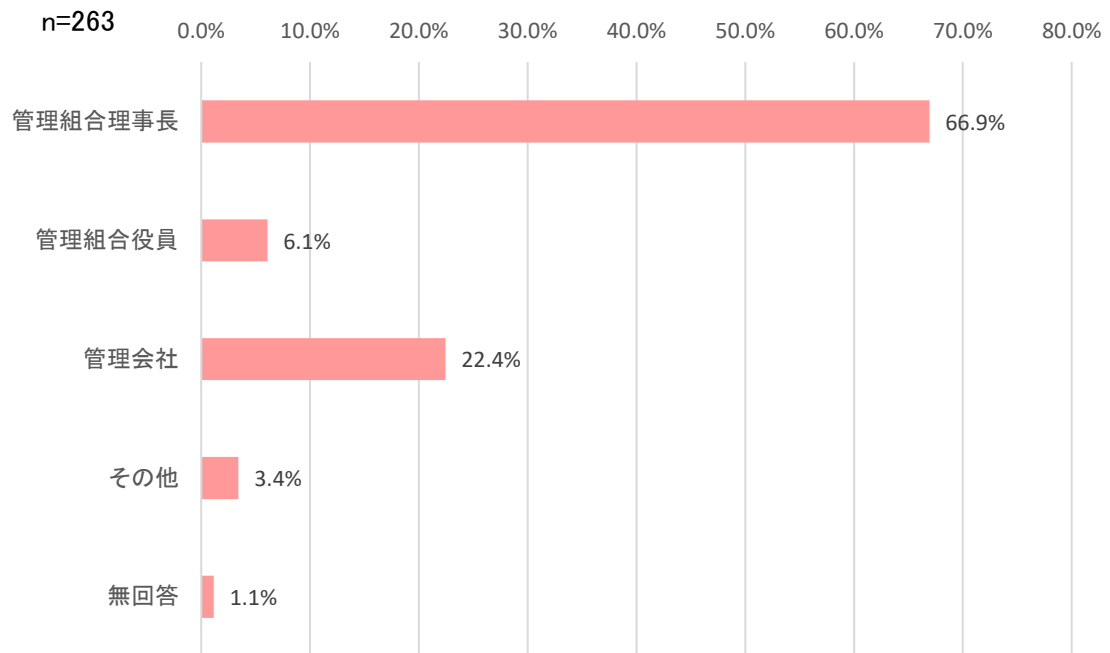
問 2 マンション管理において、船橋市に最も期待することは何ですか。(1つだけに○)



「相談会の充実」(21.7%)や「マンション管理セミナー等の充実」(17.1%)が期待される結果となっています。

13. その他

(1) 回答者の役職・肩書き等



「管理組合理事長」が 66.9%と最も高くなっています。

(2) 分譲マンション管理に関する意見等

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 72 件の貴重な回答が寄せられました。意見や要望を分類し、その内容別で記載しています。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 72 件

◆管理上の問題	26
○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	2
○管理組合の担い手不足	9
○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	7
○修繕積立金等が不足している	2
○マンション同士の相互交流を推進してほしい。	6
◆居住者の問題	29
○滞納者に困っている	3
○ルールを守らない居住者に困っている	4
○居住者の高齢化問題	22
◆設備・環境に関する問題	5
◆本アンケートに関して	2
◆その他	10

資料 1 関係法令等その他参考情報

関係法令等その他参考情報

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年十二月八日）（法律第四百十九号）（抜粋）（以下「適正化法」という。）

（目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、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する。

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション

次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

二 マンションの区分所有者等

前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合

マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等

区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六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又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六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をいう。

五 マンション管理士

第三十条第一項の登録を受け、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又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。）とする者をいう。

六 管理事務

マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業

管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者

第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者

第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

《参考》

マンション管理計画認定制度

適正化法の改正により創設されたマンション管理計画認定制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして、地方公共団体から認定を受けることができる制度。

船橋市では、令和3年12月に策定した住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画に包含する形でマンション管理適正化推進計画を策定し、令和5年4月から認定申請の受付を開始した。

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年六月十九日） （法律第七十八号）（抜粋）（以下「円滑化法」という。）

（目的）

第一条 この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、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する。

◎マンション標準管理規約（令和3年6月）

マンションの維持・管理、その他住民が快適かつ安全に生活を送るための基本的ルールを定めた管理規約を作成・変更をする際の参考になるよう、国土交通省が管理規約の標準モデルとして作成したものを。

マンション標準管理規約には、1つの敷地に1棟の建物の場合の「単棟型」、複数の建物がある場合の「団地型」、店舗や事業スペースを併用した場合の「複合用途型」の3種類が存在する。

〔令和3年の主な改正〕

ITを活用した総会・理事会の実施、感染症の感染拡大防止等への対応、置き配について、また共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載。更に、総会の議決事項として、適正化法及び円滑化法に基づく管理計画認定及び要除却認定の申請を追加。

◎マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日）

適正化法第3条第1項の規定に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を定めたもの。管理組合及び区分所有者、国、地方公共団体、マンション管理士及びマンション管理業者等の役割や、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項等が示されている。

◎マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）

平成23年4月に策定された「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について、新築マンションの購入予定者に加え、既存のマンションの区分所有者や購入予定者においても、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について参照することができるガイドラインとして令和3年9月に改訂。

◎長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（令和3年9月改訂）

平成20年6月に、長期修繕計画を作成・見直しするための標準的な様式として、「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用するための留意点を示した「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」が策定された。

その後、適正化法・円滑化法の改正、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針が取りまとめられ、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進や、マンションの管理計画認定制度の創設や、社会経済情勢の変化、設備や工法等の技術革新の状況等を反映することを目的として、令和3年9月に改訂された。

◎「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」（令和5年9月改訂）

「マンション標準管理委託契約書」は、マンションの管理組合とマンション管理業者の間で協議が調った事項を記載した管理委託契約書を、適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として定めているもの。

«参考»

区分所有法における管理組合

区分所有に関する法律は、明治31年に施行された民法において例外規定という形で存在していたが、昭和37年に建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）が制定され、「管理者・管理規約・集会等」について規定された。

しかし、その後マンションが増加するにつれ、制定当時には想定されていなかった様々な問題が発生し、管理組合に関する明確な規定がなかったことにより適切な処置ができない問題が生じるなどしたため、昭和58年に区分所有法が改正された際、「管理組合の当然の成立」が明記された。

そのため、昭和58年以前に建築されたマンションでは「管理組合がない」と認識されている場合がある。

【管理組合におけるマンション管理の方式】及び【外部専門家の活用のパターンと「第三者管理者方式」】

(公益財団法人マンション管理センター「マンション管理サポートネット」より抜粋)

【管理組合におけるマンション管理の方式】

《自主管理》

管理会社への委託を行わず、居住者が協力して管理組合業務を分担する管理形式。

《委託管理》

管理組合の業務を管理会社に委託する方式。

その方式には、一括委託方式（全面委託）と個別委託方式（部分委託）がある。

- ・一括委託方式—管理業務のほとんどの業務を委託契約により管理会社に委託するもの。
- ・個別委託方式—管理組合が専門的な業務のみを専門業者に委託するもの。

[委託業務]

マンション標準管理委託契約書第3条には、管理事務として、以下①②③④の業務が示されている。

①事務管理業務(出納業務、会計業務、管理運営業務)

・基幹事務

[ア]管理組合の会計の収入及び支出の調定

[イ]管理組合の出納

[ウ]マンションの共用部分の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整（ただし長期修繕計画案の作成等は別個の契約が必要です）

・基幹事務以外の事務管理業務

[ア]理事会支援業務

[イ]総会支援業務

[ウ]その他(各種点検、検査等に基づく助言、報告、届出等、また、図書等の保管)

②管理員業務(受付業務、点検業務、立会業務、報告点検業務、管理補助業務)

③清掃業務(建物及び屋外の共用部分の清掃及び塵埃処理)

④建物設備管理業務(建物、附属施設、エレベーター設備、電気設備、

給排水衛生設備、消防防災設備、機械式駐車場設備等の維持・管理)等の業務

なお、警備業法に定める警備業務、消防法に定める防火管理者の行う業務は、管理事務(適正化法第2条第1項第6号)には該当しない。

【外部専門家の活用のパターンと「第三者管理者方式」】

マンション標準管理規約別添によれば、外部専門家の活用パターンとして、以下の3つが紹介されている。

① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

- ・従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターン。
- ・外部専門家が理事長（＝管理者）となることも想定される。
- ・外部専門家を含む役員の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

② 外部管理者理事会監督型

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン。
- ・監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられる。
- ・外部管理者の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

③ 外部管理者総会監督型

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- ・区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要。
- ・さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

また、国土交通省「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」では、上記②③、すなわち区分所有者以外の者が区分所有法上の管理者となる場合の方式について「第三者管理者方式」と呼称している。

（参考）

国土交通省「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」は、主に「①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」において、外部専門家（マンション管理士）が役員に就くことを主に想定して記載されている。

【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60万円）を助成します。

●マンション耐震診断助成事業

分譲マンションの耐震診断に要する費用の一部を助成することにより、建築物の安全性に対する意識の啓発及び耐震改修の促進を図り、地震に強いまちづくりを進めます。

具体的には、昭和56年5月以前に建築された延べ面積1,000㎡以上かつ地階を除く階数が3以上ある分譲マンションの管理組合が耐震診断を行う場合に、耐震診断に要する費用の3分の2、または全住宅戸数に4万円を乗じた額のいずれか低い額（上限180万円）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」調査用紙

※同調査用紙が封入されていた封筒に記載されている番号をご記入いただきますので、封筒は廃棄しないでください。

【回答方法】

回答方法は以下の3通りの方法があります。



市オンラインシステム回答ページ
はこちらからもアクセスできます。

1. 「市オンラインシステム」による方法

船橋市公式ホームページ内キーワード検索欄で、「船橋市オンライン申請・届出サービス」で検索し、その中で「令和5年度分譲マンション実態調査」を検索してアクセスしてください。

現在の場所: トップ > 暮らし・手続き > オンライン申請・届出サービス > 船橋市オンライン申請・届出サービス

船橋市オンライン申請・届出サービス

更新日: 令和4(2022)年6月16日(木曜日) ページID: P077332

普段お使いのスマートフォン・タブレット・パソコンから市への申請等ができます。

船橋市オンライン申請・届出サービス **こちら** からご利用できます。

検索キーワード: 令和5年度分譲マンション実態調査

カテゴリ選択: [Red box]

利用者選択: 個人が利用できる手続き 法人が利用できる手続き

絞り込みで検索する [Red box]

クリック!

クリック!

検索結果より、「令和5年度分譲マンション実態調査」選択後、利用者ログイン画面で、

[利用者登録せずに申し込む方はこちら](#)

をクリックして進んでください。(すでに利用者登録がある方も同様です)

回答内容により、回答不要となる項目は表示されない仕組みとなっておりますので、最低限の入力で完了できます。

【市オンラインシステムについて】

同システムによる回答はデータとして自動集計することができます。

一時保存の期限などご不便も多いかと存じますが、可能な限り「1. 市オンラインシステム」による方法でのご回答にご協力いただけますようお願いいたします。

(※ご注意)

- ・データの一時保存は可能ですが、1週間以内に再アクセスをしないと消去されます。また、再アクセスの際に最初のアクセスと別の端末環境からアクセスした場合も消去されます(cookieを利用しているため)ので予めご了承下さい。
- ・調査回答画面にて、ブラウザの戻るボタンを押してしまうと、入力内容が全て削除されてしまいます。前の質問に戻る場合には、上にスクロールして戻って頂きますようお願い致します。

2. 本調査用紙の郵送による方法

同封の返送用封筒にてお送りください。

3. 本調査用紙のメールによる方法

船橋市建築部住宅政策課 メールアドレス : jutakuseisaku@city.funabashi.lg.jp

標題を「船橋市分譲マンション実態調査回答」として、添付で送付してください。

◆本調査用紙のデータは以下の方法でダウンロードすることができます。

船橋市公式ホームページ内キーワード検索欄で、「船橋市オンライン申請・届出サービス」で検索し、船橋オンライン申請届出サービス内の「申請書ダウンロード」をクリック



【調査用紙へのご記入に際してのお願い】

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。次の要領をお願いいたします。

- 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、算用数字でお答えください。
- 選択肢の中から選ぶ際は、回答の○の数は、(○は1つ)、(○はいくつでも)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ある場合は、「その他()」を選び、()内にその内容を具体的に記入くださいますようお願いいたします。

【その他】

1. この調査は、原則として令和5年8月1日(火)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。
2. 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。
3. 複数棟のマンションで複数の管理組合を設立している場合で、【回答方法】の2. または3の方法で回答する場合は、管理組合数分の調査用紙をお送りすることもできますので、船橋市住宅政策課(TEL:047-436-2712 またはjutakuseisaku@city.funabashi.lg.jp)までご連絡ください。
4. 回答送付は、できるだけ令和5年10月31日(火)までをお願いいたします。
なお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。

【問い合わせ先】 船橋市湊町二丁目10番25号
船橋市建築部住宅政策課
TEL.047-436-2712
FAX.047-436-2546
E-MAIL: jutakuseisaku@city.funabashi.lg.jp

【貴マンションの概要等について】

1.本調査用紙が封入されていた封筒宛名の右下に記載されている調査番号をご記入ください。

--	--	--	--	--

2.貴マンションの名称などについてご記入ください。

管理組合名	
総棟数	<small>※管理組合を組織していない場合にはマンション名を記入してください</small>
管理事務室TEL	TEL — — <small>* 管理事務室に電話がある場合のみ</small>
管理会社名	<small>* 管理会社に管理を委託している場合</small>
管理会社TEL	TEL — —

3. 貴マンションの令和5年8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。

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

※整数でご記入ください(小数点以下四捨五入)

4. 貴マンションの令和5年8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。

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

※整数でご記入ください(小数点以下四捨五入)

5. 貴マンションの令和5年8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。

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

※各階床面積の合計を整数でご記入ください(小数点以下四捨五入)

6.用途についてお伺いします。現在①～③それぞれの用途で使用されている戸数をご記入ください。
(複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。)

用途	① 住居	② 店舗	③ 事務所等
戸数	()戸	()戸	()戸

7.区分所有者が外部在住の住戸は何戸ですか。（複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。）

()戸

◇直近5年間でその戸数に変動はありましたか。(1つに○)

- | | |
|-------------|-------------------|
| 1. 増える傾向にある | 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 | |

8. 居住者がいない住戸は何戸ですか。（複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。）

()戸 / 不明

◇直近5年間でその戸数に変動はありましたか(1つに○)

- | | |
|-------------|-------------------|
| 1. 増える傾向にある | 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 | |

9. 居住者がおらず所有者が不明な状態の住戸は何戸ですか。（複数棟の場合は、すべての棟の合計をご記入ください。）

()戸

◇その住戸の所有者を調査するなど、対策したことはありますか。(どちらかに○)

ある / ない

◇直近5年間でその戸数に変動はありましたか。(1つに○)

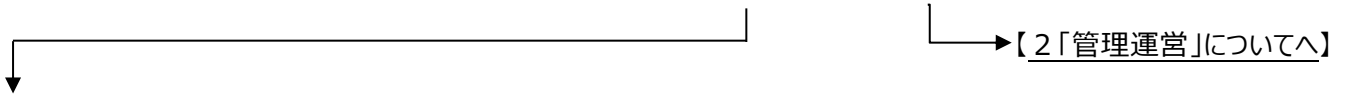
- | | |
|-------------|-------------------|
| 1. 増える傾向にある | 4. 5年前は建てられていなかった |
| 2. 減る傾向にある | 5. 不明 |
| 3. 特に変動はない | |

10.あなたの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 | 8. エレベーター |
| 2. 機械式駐車場 | 9. オートロック |
| 3. 自転車置場 | 10. 宅配ボックス |
| 4. バイク置場 | 11. 管理組合用の郵便受け |
| 5. 管理事務室 | 12. 防犯カメラ |
| 6. 集会室・集会所 | 13. AED |
| 7. 広場、緑地 | 14. その他() |

1. 「管理組合・役員」について

問1 管理組合を組織していますか。 (どちらかに○) はい ・ いいえ



問2 令和5年度の貴管理組合の役員(理事・監事等)の人数は合わせて何人ですか。(直接記入)

	人
--	---

問3 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1回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. 毎年開催しており、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4 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5 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6 貴管理組合の現役員は主に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. 抽選 |
| 2. 立候補のない場合に抽選 | 5. その他() |
| 3. 輪番制 | |

問7 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8 現在の理事長の理事長歴は何年ですか。(直接記入)

	年
--	---

2. 「管理運営」について

問1 居住の状況を把握することは、災害対応においては重要な要素となりますが、以下の名簿の更新(内容の確認)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○)

	1年に1回以上更新している	数年に1回更新している	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

問2 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2-4へ

問2-1 (問2で「1」に○をした方へ) 現在も引き続き活用していますか(どちらかに○)

1. はい
2. いいえ → 問2-3へ

問2-2 (問2-1で「1」とお答えの方へ)

引き続き活用している理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)

1. 法改正や長期修繕計画について適切なアドバイスをもらえている
2. 理事が交代しても、同じマンション管理士が継続していることで安心感がある
3. その他()

問2-3 (問2-1で「2」とお答えの方へ)

現在活用していない理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)

1. 費用負担が重い
2. 継続して活用する必要性を感じない
3. その他()

問2-4 (問2で「8」に○をした方へ)

活用したことがない理由は何ですか。(当てはまるものすべてに○)

1. どのくらい費用がかかるかわからない
2. どのように役立つかわからない
3. 誰に依頼してよいのか分からない
4. その他()

問3 管理運営の向上のため、貴管理組合等で行っていること/今後(も)やりたいことはなんですか。
(すべてに○又は×)

	現在実施している/していない	今後(も)やりたい/今後(は)やらない
(記入例)	×(現在実施していない)	○(今後やりたい)
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. 管理会社の評価・比較検討		
5. その他 ()		

問4 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○)

<ol style="list-style-type: none"> 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. 居住していない住戸の増加 8. その他() 9. 特にな

問5 総会・理事会等の協議内容・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○)

<ol style="list-style-type: none"> 1. 紙資料を作成して、全組合員に配布している 2. 紙資料を作成し、回覧している 3. 紙資料を作成し、掲示している 4. 管理組合のホームページで資料を公開している 5. 全組合員にメール等で資料を送付している 6. その他() 7. 特になにもしていない

3. マンション管理上のトラブルについて

問1 貴マンションで、マンション管理上のトラブルには、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. バルコニーの使用法
2. ごみ出し問題	7. 廊下など共用部分の使用法
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

<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

問1-1 (問1で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

4.「管理規約」について

問1 これまでに管理規約を改正したことはありますか。(1つだけに○)

1. 改正したことがある
2. 改正したことはないが、今後3年以内の改正を予定している
3. 改正したことはないが、改正の必要性は感じている
4. 改正したことはないし、改正の必要性も感じていない

問2 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. バルコニーの使用方法 |
| 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 |

5. 「管理費」及び「修繕積立金」について

問1 管理費の額はどのように算出していますか。(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算出している…1㎡当たり月()円
2. 各戸均一額で算出している…1戸当たり月()円 1戸当たり平均面積() ㎡
3. その他()

問2 修繕積立金の額はどのように算出していますか。(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算出している …1㎡当たり月()円
2. 各戸均一額で算出している…1戸当たり月()円 1戸当たり平均面積 ()㎡
3. その他()

問3 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○)

1. 滞納者はいない	→ 問4へ
2. 滞納者がいるが、全て3か月未満	
3. 3か月以上の滞納者がいる	
4. 不明・分からない	

問3-1 (問3で「2」または「3」とお答えの方へ)滞納者に対し、管理組合として具体的な働きかけをしたことはありますか。(1つだけに○)

1. ある→その内容()
2. ない

問3-2 (問3で「2」または「3」とお答えの方へ)滞納者の存在がマンション管理や修繕を行う支障となっていますか。(一つだけに○)

1. 支障となっている
2. 支障にはなっていない
3. 不明・分からない

問4 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

6. 「計画修繕等の取り組み」について

問1 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 2. ない →問1-3へ

問1-1 (問1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. 大規模修繕実施ごとに見直している 3. その他 () 4. 見直しはしていない →問2へ
--

問1-2 (問1-1で“見直している”とお答えの方へ)計画の見直しに併せ、修繕積立金の見直しをしていますか。(1つだけに○)

1. 見直している	2. 見直していない
-----------	------------

問1-3 (問1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2 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3へ
---------	----------------

問2-1 (問2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内容を検討して選定する方法) 4. 管理会社に一任 5. プロポーザル方式(提案を公募し、審査により決定する方法) 6. その他()
--

問2-2 (問2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3 長期修繕計画で、次回の大規模修繕はいつ頃を予定していますか。(1つだけに○)

- | |
|--------------------------|
| 1. ()年頃 |
| 2. (大規模修繕実施直後のため見直し前で)未定 |
| 3. 予定なし |

問4 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5へ |

問4-1 (問4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. 建築関連の資格または専門性を持つ区分所有者 |
| 2. 建築関連の資格や専門性を持たない区分所有者 |
| 3. 管理会社 |
| 4. 建築士 |
| 5. コンサルタント会社(管理会社を除く) |
| 6. マンション管理士 |
| 7. その他() |

問5 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)適切な役員等がない |
| 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. 特になし |

7. 「建替えの取り組み」について

問1 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○)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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 → <u>問1-2</u>へ |
|--|

問1-1 (問1で「1」か「2」とお答えの方へ)建替えを準備・検討する上で困難を感じていることはありますか。(3つまで○)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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. 建替え資金の調達に困難な為、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. 特になし |
|--|

※「既存不適格」: 建築後に、法令の改正等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のこと。

問1-2 (問1で「3」とお答えの方へ)建替えを検討しない理由はありますか。(3つまで○)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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. 建替え資金の調達に困難な為、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. 築()年で、まだ検討の必要性を感じない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法に対して不適格な部分が生じた建築物のこと。

8.「耐震診断・改修等」について

問1 船橋市では分譲マンションの耐震診断助成制度を行っていますが、制度について知っていますか。

1. 活用したことがある
2. 活用したことはないが、知っている
3. 知らない

問2 貴マンションは、次のどの基準に基づき建設されたマンションですか。

(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)
→ 9「防災への取り組み」についてへ
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2-1 (問2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
4. 耐震診断を行い、安全性を確認できなかったが、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、今後予定している → 問2-3へ
6. 耐震診断の予定はない

9「防災への取り組み」についてへ

問2-2 (問2-1で「4」または「6」とお答えの方へ)耐震改修または耐震診断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. 組合員の合意形成が得られないため
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()

問2-3 (問2-1で「5」または「6」とお答えの方へ) 今後、耐震診断助成制度の案内を送付してもよろしいですか。(1つだけに○)

1. 送付してもよい → 9「防災への取り組み」についてへ
2. 不要 → 問2-4へ

問2-4 (問2-3で「2」とお答えの方へ) 不要な理由を教えてください。(当てはまるものすべてに○)

- | |
|----------------------------|
| 1. 制度の内容を既知っているから |
| 2. 補助金額が少なく、事業の目的が達成できないため |
| 3. 管理組合で費用の負担ができるため |
| 4. 合意形成を得られないため |
| 5. その他() |

9.「防災への取り組み」について

問1 貴マンションで防災に関して既に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 | 7. 非常食・飲料水等の備蓄 |
| 2. 居住者名簿の作成 | 8. 災害時の避難場所の周知 |
| 3. 防災計画・マニュアルの作成 | 9. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の周知 |
| 4. 防災訓練の実施 | 10. その他() |
| 5. 防災用倉庫の設置 | 11. 特になし |
| 6. 防災・避難用具の確保 | |

問2 貴マンションで防災に関して継続して、または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 | 7. 非常食・飲料水等の備蓄 |
| 2. 居住者名簿の作成 | 8. 災害時の避難場所の周知 |
| 3. 防災計画・マニュアルの作成 | 9. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の周知 |
| 4. 防災訓練の実施 | 10. その他() |
| 5. 防災用倉庫の設置 | 11. 特になし |
| 6. 防災・避難用具の確保 | |

問3 地域の町会・自治会に加入していますか(1つだけに○)

- | |
|--|
| 1. マンション全体で地域の町会・自治会に加入している |
| 2. マンションで1つの町会・自治会を設立している |
| 3. マンションで町会・自治会は設立しておらず、地域の町会・自治会への加入は各戸の任意としている |
| 4. その他() |

問4 次のうち、コミュニティ活動として実施し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. レクリエーション活動 | 4. 環境美化整備 |
| 2. 敬老会 | 5. 高齢者の見守り |
| 3. 防犯パトロール | 6. その他() |

10.「居住者の高齢化の状況」について

問1 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概ねどのぐらいの割合ですか。
(1つだけに○)(居住者名簿を作成していない場合、推定でかまいません)

- | | |
|------------|--------------|
| 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 |

11.「民泊」について

問1 貴マンションでは民泊※を許可していますか。(1つだけに○)

※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→ <u>問2</u> へ |
| 2. 許可していない→ <u>問1-1</u> へ |

問1-1 (問1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. 不特定多数が入り出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2 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○)

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1. 管理規約 | → <u>12.「船橋市のマンション施策」についてへ</u> |
| 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→ <u>問2-1</u> へ | |

問2-1 (問2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() |

12.「船橋市のマンション施策」について

問1 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。活用状況について当てはまるものすべてに○を付けてください。

	知っている	活用したことがある	今後活用したい
1. マンション管理セミナー			
2. マンション管理無料相談			
3. マンション管理士等派遣事業			
4. マンション交流会			
5. マンション共用部分バリアフリー化等支援事業			
6. マンション管理計画認定制度			

問2 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. 専門家の派遣
3. 相談会の充実
4. マンション管理組合の交流の機会の提供
5. その他()
6. 特に何も期待しない

