浦安市分譲集合住宅実態調査

報告書

令和７年２月

浦　安　市

浦安市分譲集合住宅実態調査報告書　目次

第１章　調査の背景と目的・・・1−1
１ 調査の目的・・1−1
２ 調査対象の分譲マンション・・1−1
３ 調査方法・・・1−1
４ 調査結果・・・1−2
５ 用語の定義・・1−3

第２章　調査結果からみた浦安市のマンションの現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2−1
１ 建物・・・2−1
２ 居住者及び利用形態・・・2−1
３ 管理運営・・・2−2
４ 管理組合の経理・・2−3
５ 計画的な修繕・・2−4
６ 高経年化対策・・2−4
７ コミュニティや防犯・防災への取り組み・・2−5
８ 今後の不安・・2−6

第３章　建物実態調査（外観目視調査）・・・3−1
１ 浦安市のマンションの立地特性・・・3−1
２ マンションの規模、形態、竣工年・・・3−2
2-1　規模・・3−3
2-2　形態・・3−4
2-3　竣工年・・3−6
2-4　階数・・3−7
３ 付帯設備・・・3−8
3-1　エレベーター・・・3−8
3-2　ピロティ・・・3−9
3-3　オートロック・・・3−9
3-4　宅配ボックス・・3−10
3-5　防犯カメラ・・3−10
3-6　バリアフリー・・3−11
3-7　管理組合用ポスト・・3−11
3-8　管理事務所・・3−12
3-9　掲示板・・・3−12
４ 管理状況・・3−14

第４章　維持管理に関するアンケート調査の結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－1
１ マンションの敷地・建物の概要について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－1
1-1　マンションの概要・・ 4－1
1-2　共用施設等・・・ 4－7
1-3　権利関係・・ 4－11
２ 居住者及び利用形態について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－12
2-1　居住状況・・ 4－12
2-2　利用形態・・ 4－14
３ マンションの管理組合の運営について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－19
3-1　管理組合の概要・・・ 4－19
3-2　管理者について・・・ 4－20
3-3　総会・・ 4－21
3-4　管理組合役員・・・ 4－24
3-5　理事会・専門委員会・・・ 4－29
3-6　名簿の作成状況・・・ 4－32
3-7　専門家の活用・・・ 4－34
４ 管理規約等について・・ 4－35
4-1　管理規約・・ 4－35
4-2　使用細則等・・・ 4－38
4-3　民泊について・・・ 4－41
５ 管理組合の経理について・・・ 4－42
5-1　経理について・・・ 4－42
5-2　管理費について・・・ 4－43
5-3　修繕積立金・・・ 4－44
5-4　会計監査・・ 4－49
5-5　管理費又は修繕積立金の滞納・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－50
６ 管理事務等の実施状況について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－54
6-1　管理業務・・ 4－54
6-2　図書等の保管者・・・ 4－57
７ 修繕・設備の維持管理について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－59
7-1　長期修繕計画について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－59
7-2　大規模な計画修繕工事・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－63
7-3　建物診断等・・・ 4－67
7-4　大規模な計画修繕工事費用の調達方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－69
7-5　大規模な計画修繕工事の予定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－70
7-6　旧耐震基準マンション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－73
7-7　高経年化対策・・・ 4－74
7-8　エレベーターについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4－78

８ 居住者の住生活・コミュニティについて……………………………………4－81
8-1　コミュニティ活動………………………………………………………4－81
8-2　防犯対策…………………………………………………………………4－84
8-3　マンションに関する情報について………………………………………4－85
９ 防災の取り組みについて……………………………………………………4－88
9-1　災害対策…………………………………………………………………4－88
10 トラブルの発生状況について………………………………………………4－91
10-1　トラブルの発生状況……………………………………………………4－91
10-2　トラブル別過去２年間の発生状況……………………………………4－93
10-3　トラブル処理の手段……………………………………………………4－98
10-4　今後の不安………………………………………………………………4－99
11 団地型マンションについて…………………………………………………4－103
11-1　団地各棟の概要…………………………………………………………4－103
12 浦安市のマンション施策について…………………………………………4－106
12-1　制度の認知状況、利用意向……………………………………………4－106
12-2　浦安市に期待する施策…………………………………………………4－110
12-3　自由記入欄のまとめ……………………………………………………4－111

第５章　浦安市の分譲マンションの課題と対応…………………………………5－1
１ 地域別に異なるマンションの課題への対応………………………………5－1
２ 管理不全の恐れのあるマンション…………………………………………5－3
2-1　管理不全の恐れのあるマンション数……………………………………5－3
2-2　管理不全の恐れのあるマンションの特徴………………………………5－3
３ 高経年マンションの増加……………………………………………………5－5
3-1　ハード面の課題……………………………………………………………5－5
3-2　ソフト面の課題……………………………………………………………5－6
４ 適切な大規模修繕工事の実施………………………………………………5－7
５ 管理組合運営の支障…………………………………………………………5－8
６ 建替え等への対応……………………………………………………………5－9
７ マンション管理計画認定基準達成状況……………………………………5－10

資料編……………………………………………………………………………資－1

１ 外観目視調査票………………………………………………………………資－2
２ アンケート調査票……………………………………………………………資－4

【注釈】

■ 「アンケート調査」の詳細については「単純集計・クロス集計表」も併せてご覧ください。

■ 統計上の注意

・比率は百分率で表示し、小数点以下第２位を四捨五入しています。

・割合の合計は、端数処理を行っているため、100.0%にならない場合があります。

・複数選択出来る回答の場合、回答者数を分母にしているため、各選択肢の割合を合計すると 100.0 にならない場合があります。

・グラフ中の「N」は回答者総数を示しています。

第１章　調査の背景と目的

１　調査の目的

浦安市の分譲集合住宅は、令和６年３月末時点で 201 管理組合、約 25,000 戸と、本市の都市を構成する重要な要素となっており、これらマンションの適正な維持管理は、本市における‘安全で安心な住まいづくり’‘良好な住環境の形成’に大きく関わり、また繋がるものであると考えます。

本市ではこれまで、マンションに関する専門家の派遣やセミナーの開催等による情報発信や相談体制の整備、計画修繕工事や長期修繕計画作成を行う管理組合への支援など、マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぐための取り組みを行ってきました。

また、令和２年６月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律 149 号。以下「適正化法」という。）」が改正され、マンション管理計画認定制度が創設されたことから、本市においてもマンション管理の適正化を推進するため、令和６年２月に「浦安市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの管理体制や高経年化への課題への対応を進めています。

令和元年度に実施した浦安市分譲集合住宅実態調査から５年が経過し、その後の各マンションの維持管理状況を多分野から把握・整理したうえで、今後のマンションの適正な管理推進に向けた施策の基礎資料とすることを目的に本調査を実施しました。

２　調査対象の分譲マンション

本調査は、適正化法第２条第１号に規定する「マンション」（２以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をなど）を調査対象とし、浦安市が把握している 201 件すべてについて調査を実施しました。

３　調査方法

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

① 現地訪問調査

マンション管理士である調査員が対象マンションを訪問し、目視及び居住者等に対するヒアリングにより調査を行いました。調査項目は、建物の属性（所在地、建物階数、総戸数、複合用途の有無、建築竣工年、付帯施設の種類など）、管理の状況（管理員の有無、管理人室の有無、管理会社の表示の有無など）、建物の劣化・老朽化の状況等（外壁の状況、鉄部の状況、植栽の状況、駐輪の状況、ごみ置き場の状況など）となっています。

■ 調査期間：令和６年６月～令和６年７月

② アンケート調査

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

アンケート調査票については、主に、下記の３段階の方法で配布を行いました。

1)現地訪問調査と合わせて、管理者又は管理組合の役員並びにマンションの管理員等に調査依頼を行い、承諾を得られたマンションには、直接手渡しで調査書類を配布しました。また、データによる記入を希望した場合には、調査票をデータにて配布しました。

2)直接調査依頼が行えなかった場合は、管理組合用のポストに調査書類を投函しました。

3)返答が無い場合は、対象マンションに再度訪問し依頼しました。

■ 調査期間： 令和６年６月～令和６年９月

４　調査結果

現地訪問調査は、201 件すべてについて実施しました。

アンケート調査では、201 件の調査票の配布に対し、回答は 165 件で、回答率は 82.1%でした。

地域		字名	調査対象件数	アンケート回答数	回答率
浦安市全体			201 件	165 件	82.1%
	元町	当代島、北栄、猫実、堀江、富士見	132 件	104 件	78.8%
	中町	東野、美浜、入船、富岡、今川、弁天、舞浜	39 件	35 件	89.7%
	新町	日の出、明海、高洲	30 件	26 件	86.7%

また、団地型マンション 42 件について、アンケート調査に追加して団地調査を実施しました。回答は 20 件で、回答率は 47.6%でした。

地域		字名	調査対象件数	アンケート回答数	回答率
浦安市全体			42 団地	20 団地	47.6%
	元町	当代島、北栄、猫実、堀江、富士見	6 団地	0 団地	0%
	中町	東野、美浜、入船、富岡、今川、弁天、舞浜	17 団地	9 団地	52.9%
	新町	日の出、明海、高洲	19 団地	11 団地	57.9%

5　用語の定義

この調査報告書で使用する用語（略語）の定義は下記のとおりとします。

用語	定義
マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第２条第１項に定義されるもの
管理組合	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第２条第３項に定義されるもの
マンション数	「マンション数」と記載している場合は上記の管理組合数を示し、「○○件」と記載 棟の数の記載は「○○棟」
今回調査	令和６年度浦安市分譲集合住宅実態調査
令和元年度調査	令和元年度浦安市分譲集合住宅実態調査
令和５年度国調査	令和５年度マンション総合調査 国土交通省が、５年に１回実施している全国のマンションを対象とした調査

第２章　調査結果からみた浦安市のマンションの現況

１　建物

（１）浦安市のマンションストックは、201 件・665 棟・25,236 戸

市内にマンションは 201 件あり、そのうち 132 件（65.7%）が元町地域、39 件（19.4%）が中町地域、30 件（14.9%）が新町地域に立地しています。令和元年度調査と比較し、16 件、32 棟、1,418 戸増加しました。

（２）地域により異なる建物規模

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

一方、新町地域は、301 戸以上のマンションが約５割を占めており、６割以上が団地型で、規模の大きなマンションの割合が高くなっています。

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

付帯設備については、中町地域については「宅配ボックス」の整備率が他地域より低く、新町地域においては「インターネット設備」の整備が他地域より進んでいる状況です。

（３）４割が 1990 年代に竣工し、４階から 10 階のマンションが７割

「1991 年～2000 年」の竣工が 36.3%で最も多く、「2001 年～2010 年」が 24.9%、「2011 年～2020 年」が 13.4%、「1971 年～1980 年」が 10.9%となっています。

また、階数は、「６～10 階」が 39.8%で最も多く、「４～５階」が 30.8%、「11～19 階」が 17.9%、「３階以下」が 10.4%となっています。

２　居住者及び利用形態

（１）賃貸された住戸のあるマンションは増加、総戸数に占める割合は横ばい(問４.②)

賃貸されている住戸が「ある」マンションは 81.8%と、令和元年度調査（74.5%）より７ポイントほど増加しました。賃貸住戸のあるマンションの７割近くは賃貸化率が 10%未満でした。

また、市全体のマンション総戸数に占める賃貸されている住戸の割合は 7.3%で、令和元年度調査（7.4%）とほぼ同じ結果でした。

（２）空き家はあるが、売却用や賃貸用が多い(問４.④・問４.⑤・問５)

空き家が「ある」マンションは 23.0%と、令和元年度調査（23.4%）とほぼ同程度でした。空き家のあるマンションのうち 81.6%は空家率が「５%未満」でした。

また、空き家のうち、６か月以上空き家となっている住戸が「ある」マンションは 14.5%ですが、中町地域が約３割を占め、竣工年が古いマンションほど「ある」の割合が高くなっています。

６ヶ月以上空き家になっている住戸についてみると、「売却中の空き家」が 45.8%で最も多く、「賃貸用の空き家」と「所在者の施設入所や長期入院」がともに 29.2%となっています。

（３）区分所有者が不明なマンションは増加(問４.⑥)

区分所有者に連絡が取れないマンションは 5.5%となっており、令和元年度調査の 1.4%と比較して約４ポイントほど増加し、令和５年度国土交通省調査と比較して約２ポイント高い結果となっています。

３　管理運営

（１）管理組合はあるが法人化は少数(問６・問７)

管理組合があるマンションは 98.2%で、そのうち「法人化している」のは 4.3%、「法人化の予定はない」が 94.4%となっています。

（２）総会及び理事会が定期的に開催されている(問 11・問 12・問 22)

通常総会は、ほとんどのマンションで年１回以上開催され、理事会も回答のあったすべてのマンションで定期的に開催されている状況です。

また、委任状や議決権行使書を含んだ総会への出席率は、「５分の４」が 37.0%、「４分の３」が 41.8%と、あわせて８割近くとなっています。

（３）理事の人数は「２～４人」、選出は「輪番制」で「1 年任期」の「無報酬」が多い (問 14・問 15・問 17・問 19)

ほとんどのマンションで理事を選任していますが、「２～４人」が 49.7%で最も多く、任期は「１年」が 57.0%となっています。また、その選出方法は「輪番制」が 84.2%で、報酬は「支払っていない」が 75.8%となっています。

（４）８割のマンションでは、作成された名簿は更新されている(問 27・問 28)

「組合員名簿及び居住者名簿」の両方備えているマンションは 69.1%と、令和元年度調査(66.7%)より増加しましたが、令和５年度国調査と比較して約 15 ポイント低い状況です。

また、「いずれもない」が 7.3%、「組合員名簿はあるが、居住者名簿はない」が 14.5%、「組合員名簿はないが、居住者名簿はある」が 6.7%となっており、名簿が作成されていない状況もみられます。

一方、作成済の名簿については、約７割のマンションで居住者の入れ替わりなど定期的に見直しを行っています。

（５）専門家の活用は進んでいない(問 30)

管理組合で顧問契約をしている専門家は、最も多い「マンション管理士」で 10.3%でした。一方、「特にない」が 80.6%と令和元年度調査(72.3%)より多く、専門家の活用は進んでいない状況です。

（６）管理規約等により適切に運営されているマンションが多い (問 32・問 37・問 38・問 39・問 45)

ほとんどのマンションで管理規約を定めており、国が示した「標準管理規約」に多少なりとも準拠しているマンションは 91.5%となっています。また、管理規約で「緊急時等の専有部分の立入り」についての定めのあるマンションは 66.7%、「管理組合の業務に修繕等の履歴情報の管理を含めている」マンションは 57.0%となっています。

管理規約に基づき作成される詳細なルールである使用細則等もほとんどのマンションで定められ

ています。ペットの飼育ルールや民泊についてもルールを決めているマンションが９割を超えています。

（７）８割が管理業務の全てを委託している(問 66)

「基幹事務も含めすべての業務を管理業者に委託している」が 80.6%で最も多く、「すべての業務を管理組合が行っている」マンションは 1.8%となっています。

（８）情報の入手は管理会社、市のＨＰが多い(問 117・問 118)

マンションに関する情報の入手は「管理会社」が 70.9%で最も多く、次いで「市のＨＰ」が 41.8%となっています。

また、助成制度や各種施策等については「市のＨＰ」が 53.9%で最も多く、「市から郵送されるチラシ」が 33.9%。「広報うらやす」が 24.2%となっています。

４　管理組合の経理

（１）２会計による区分経理が多い(問 46・問 47)

区分経理の状況は、「管理費会計、修繕積立金会計の２会計による区分経理」が 86.7%で最も多く、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の３会計による区分経理」が 7.9%となっています。また、９割近くのマンションで修繕積立金会計から他の会計への充当はしていないとなっています。

（２）管理費及び修繕積立金は、専有面積の割合に応じて算出が多い(問 48・問 49・問 50・問 51)

管理費は「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が 88.5%で最も多く、１㎡あたりの月額は「151 円～200 円」が 27.3%と最も多くなっています。

また、修繕積立金も「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が 86.1%で最も多く、１㎡あたりの月額は「201 円～300 円」が 20.6%で最も多くなっています。

（３）修繕積立金は「段階増額積立方式」がやや多い(問 54・問 58)

積立方式は「段階増額積立方式」が 50.9%で、「均等積立方式」の 40.0%よりやや多くなっています。また、直近に修繕積立金を値上げした理由として「長期修繕計画を見直したため」と回答したマンションは 41.0%でした。

（４）９割以上が一時的な修繕積立金の徴収の予定はない、修繕積立金の運用先は銀行の普通預金が８割（問 59・問 60）

現在の長期修繕計画において、一時的な修繕積立金の徴収を予定しているマンションはほぼなく、92.1%が「徴収の予定はない」としています。

また、修繕積立金の運用先としては、「銀行の普通預金」が 83.6%と最も多く、次いで「マンションすまい・る債」が 28.5%、「銀行の定期預金」が 20.6%となっています。

（５）管理費または修繕積立金の滞納は２割で発生(問 62①・問 62②)

「３ヶ月以上の滞納」があるマンションは 17.0%で、令和元年度調査（21.3%）より減少しています。また、そのうち約８割が「６ヶ月以上の滞納」であり、令和元年度調査の約半数より増加しています。

（６）滞納者への対応は９割が管理会社、滞納者への措置は文章等による催促（問 64・問 65）

滞納者への対応は、「管理会社対応」が 87.9%と最も多く、滞納者に対して行ったことのある措置は、「文書等による催促」が 80.0%と最も多く、次いで「支払請求等の訴訟」が 12.1%となっています。

５　計画的な修繕

（１）長期修繕計画のあるマンションが９割、計画期間は「30 年以上」が８割、ガイドラインへの準拠は８割(問 74・問 75・問 76・問 78・問 79)

長期修繕計画を「作成している」マンションは 92.7%となっており、計画期間は「30 年以上」が 75.2%と最も多くなっています。

また、82.4%のマンションで国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」へ準拠しており、76.4%のマンションで総会での決議を得ています。

さらに、計画の見直し間隔は「５年ごとを目安に定期的に見直ししている」が 58.2%で最も多くなっています。

（２）８割が大規模修繕工事の実施経験がある(問 82・問 83・問 86)

「大規模な計画修繕工事を実施したことがある」は 76.4%となっており、実施したことのないマンションの８割以上が「第１回目の時期ではない」となっています。

また、大規模修繕工事を実施したマンションでは、73.9%のマンションが建物や設備の劣化診断を行っています。

（３）専有部分の給排水管工事を一体的に実施は２割（問 89）

共用部分の配管工事に併せて専有部分の給排水管工事を一体的に実施したことがあるマンションは 18.1%、そのうち専有部分の給排水管工事の費用を修繕積立金から拠出したマンションは、13.3%でした。一方、一体的な工事を検討していないマンションは 47.9%でした。

（４）大規模修繕工事における資金調達方法は「全額修繕積立金」が多い(問 92・問 93・問 96)

直近で行った大規模修繕工事における資金調達は、「全額修繕積立金」が 74.5%と最も多いですが、今後予定している大規模修繕工事における資金調達は、「全額修繕積立金で賄える」が 49.7%と半数程度に留まっています。

また、資金調達において借入金により調達したマンション 4.2%のすべてのマンションで、借入金は現在の長期修繕計画の最終年度までに返済が終了する見込みであるとしています。

（５）耐震診断の実施率は低い(問 97)

1981(昭和 56)年６月１日以前に建築されたマンションで、耐震診断を「実施した」のは 7.4%となっています。

６　高経年化対策

（１）高経年化に対する議論は行われていない(問 100・101)

建物の高経年化についての議論は、「高経年化対策について議論を行っていない」が 71.5%で最も

多くなっています。

また、議論が行われたマンションでは、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が60.0%で最も多くなっており、次いで「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が32.0%、「建替えと修繕・改修について両方で議論し、修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が4.0%となっています。

（2）エレベーターの防災対策を行っているのは半数(問107)

エレベーターの防災対策として設置している装置は、「停電時自動着床装置」が44.2%、「P波感知型地震時間制運転装置」が40.6%となっています。

7　コミュニティや防犯・防災への取り組み

（1）4割が管理組合として地域の自治会に参加している(問113・問114・問115)

自治会との関係では、「管理組合として地域の自治会に参加している」が38.2%で最も多く、「管理組合として居住者が任意に地域の自治会に加入することを推奨している」が23.6%、「管理組合は地域の自治会には全く関与していない」が29.1%となっています。

また、管理組合や居住者の組織活動は、「特にない」が35.8%で最も多く、「回覧板の循環」が24.2%、「植栽の維持管理」が18.2%となっています。

さらに、管理組合や居住者のイベントについては、「開催したことはない」が47.9%で最も多く、「定期的に開催」が25.5%であり、その半数以上が年に1回の開催となっています。

（2）行政や地域からのお知らせは掲示板を活用している(問120)

行政や地域からのお知らせは「掲示板」が71.5%で最も多く、「広報していない」は15.8%、「各戸配布」が9.1%となっています。

（3）防犯カメラの設置率は8割、セキュリティシステムの導入は2割(問116)

防犯対策として行っていることは、「防犯カメラを設置している」が84.2%で最も多く、「セキュリティシステムの導入」が23.0%、「住戸の錠を改良した」と「防犯に関する情報の収集・提供」がともに10.3%となっています。

（4）定期的な防災訓練は行っているが、自治会との防災連携は3割
(問121・問122・問123・問125)

災害に備えて行っていることは「定期的に防災訓練を行っている」が43.6%で最も多くなっており、次いで「災害時の避難場所を周知している」26.1%、「自主防災組織を組織している」が18.8%となっています。

また、備蓄品目や設備に関しては「AED(自動体外式除細動器)」が30.9%で最も多く、次いで「簡易トイレ」が29.1%、「非常食・飲料水」が23.0%となっています。

さらに、管理組合と自治会との災害時の連携体制に関しては、「提携している」が33.3%ある一方で、「提携する予定はない」が38.2%となっています。

８　今後の不安

（１）管理運営上の不安は「区分所有者の高齢化」（問 128）

管理運営上の不安は「区分所有者の高齢化」が 61.2%で最も多く、令和元年度調査（46.1%）より大きく増加しています。また、「建物・設備の老朽化」は 35.8%、「修繕積立金の不足」は 32.7%、「役員のなり手不足」は 30.9%となっています。

（２）建物や施設上の不安は「建物の老朽化」（問 129）

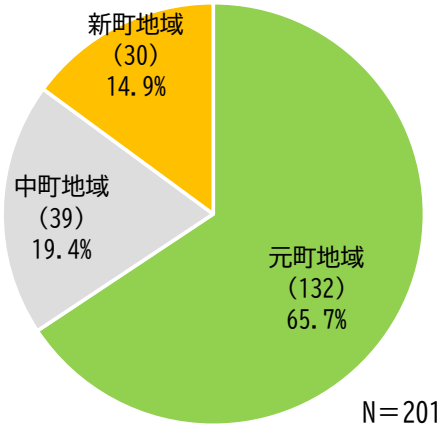
建物や施設上の不安は「建物の老朽化」が 43.0%で最も多く、令和元年度調査（34.8%）より増加しています。また、「大規模な修繕工事の実施、進め方について」が 33.3%、「設備の旧式化」が 26.1%、「大規模地震による建物の損壊、地盤の液状化」が 22.4%となっています。

第３章　建物実態調査（外観目視調査）

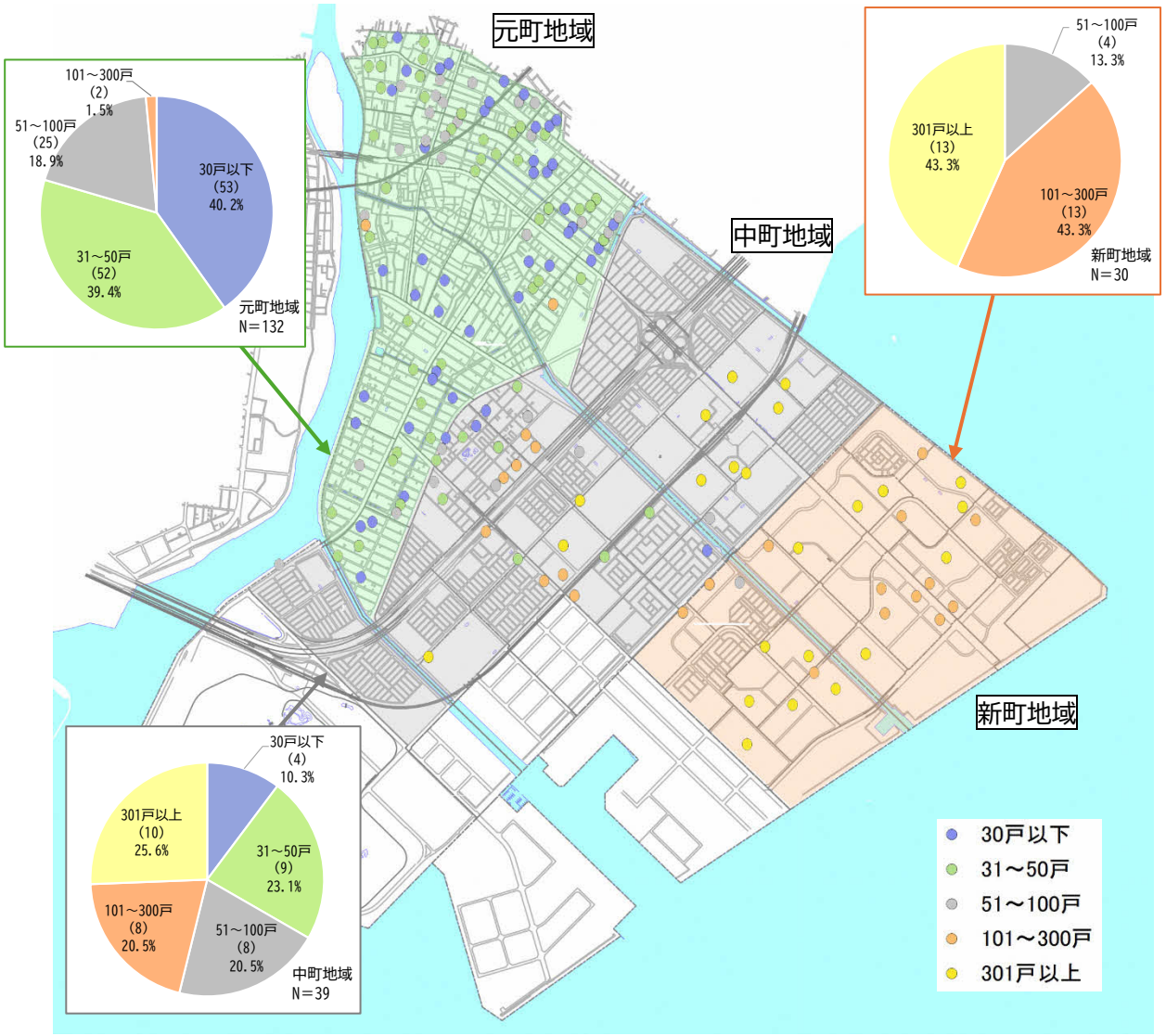
１　浦安市のマンションの立地特性

市内にはマンションが 201 件あり、そのうち 65.7%(132 件)が「元町地域」、19.4%(39 件)が中町地域、14.9%(30 件)が新町地域に立地しています。

地域別に規模をみると、「元町地域」は、戸数 50 戸以下のマンションが 79.5%(105 件)を占め、規模の小さいマンションの割合が高くなっています。「新町地域」は、101～300 戸、301 戸以上のマンションがともに 43.3%(13 件)を占め、比較的規模の大きなマンションの割合が高くなっています。「中町地域」は小規模なものから大規模なものまで様々な規模のマンションがみられます。



■マンション分布図



2　マンションの規模、形態、竣工年

■マンションストックの概要

		管理組合数				棟　数				戸　数			
		計	元町地域	中町地域	新町地域	計	元町地域	中町地域	新町地域	計	元町地域	中町地域	新町地域
総　数		201	132	39	30	665	143	390	132	25,236	5,311	9,708	10,217
		100.0%	65.7%	19.4%	14.9%	100.0%	21.5%	58.6%	19.8%	100.0%	21.0%	38.5%	40.5%
規模（戸数）	30戸以下	57	53	4	0	65	58	7	0	1,325	1,247	78	0
		28.4%	26.4%	2.0%	0.0%	9.8%	8.7%	1.1%	0.0%	5.3%	4.9%	0.3%	0.0%
	31～50戸	61	52	9	0	71	52	19	0	2,463	2,074	389	0
		30.3%	25.9%	4.5%	0.0%	10.7%	7.8%	2.9%	0.0%	9.8%	8.2%	1.5%	0.0%
	51～100戸	37	25	8	4	67	26	37	4	2,466	1,596	559	311
		18.4%	12.4%	4.0%	2.0%	10.1%	3.9%	5.6%	0.6%	9.8%	6.3%	2.2%	1.2%
	101～300戸	23	2	8	13	95	7	53	35	4,768	394	1,609	2,765
		11.4%	1.0%	4.0%	6.5%	14.3%	1.1%	8.0%	5.3%	18.9%	1.6%	6.4%	11.0%
	301戸以上	23	0	10	13	367	0	274	93	14,214	0	7,073	7,141
		11.4%	0.0%	5.0%	6.5%	55.2%	0.0%	41.2%	14.0%	56.3%	0.0%	28.0%	28.3%
形態	単棟型	159	126	22	11	159	126	22	11	8,938	4,812	2,158	1,968
		79.1%	62.7%	10.9%	5.5%	23.9%	18.9%	3.3%	1.7%	35.4%	19.1%	8.6%	7.8%
	団地型	42	6	17	19	506	17	368	121	16,298	499	7,550	8,249
		20.9%	3.0%	8.5%	9.5%	76.1%	2.6%	55.3%	18.2%	64.6%	2.0%	29.9%	32.7%
竣工年	～1980年	22	15	7	0	258	19	239	0	4,364	601	3,763	0
		10.9%	7.5%	3.5%	0.0%	38.8%	2.9%	35.9%	0.0%	17.3%	2.4%	14.9%	0.0%
	1981～1990年	20	11	8	1	154	18	118	18	3,599	675	2,361	563
		10.0%	5.5%	4.0%	0.5%	23.2%	2.7%	17.7%	2.7%	14.3%	2.7%	9.4%	2.2%
	1991～2000年	73	52	13	8	106	52	19	35	6,601	1,858	1,913	2,830
		36.3%	25.9%	6.5%	4.0%	15.9%	7.8%	2.9%	5.3%	26.2%	7.4%	7.6%	11.2%
	2001～2010年	50	26	8	16	90	26	11	53	7,640	950	1,312	5,378
		24.9%	12.9%	4.0%	8.0%	13.5%	3.9%	1.7%	8.0%	30.3%	3.8%	5.2%	21.3%
	2011～2020年	27	21	2	4	34	21	2	11	2,060	832	310	918
		13.4%	10.4%	1.0%	2.0%	5.1%	3.2%	0.3%	1.7%	8.2%	3.3%	1.2%	3.6%
	2021年～	9	7	1	1	23	7	1	15	972	395	49	528
		4.5%	3.5%	0.5%	0.5%	3.5%	1.1%	0.2%	2.3%	3.9%	1.6%	0.2%	2.1%

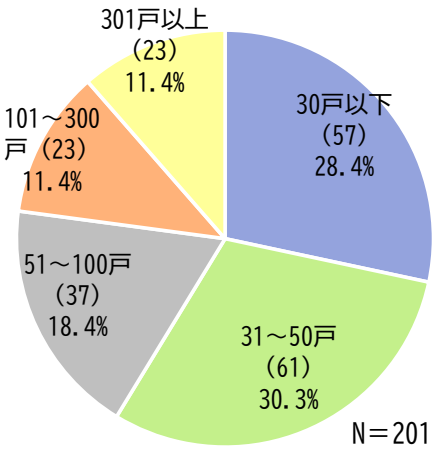
※上段は実数、下段は総数に対する割合を表示しています。

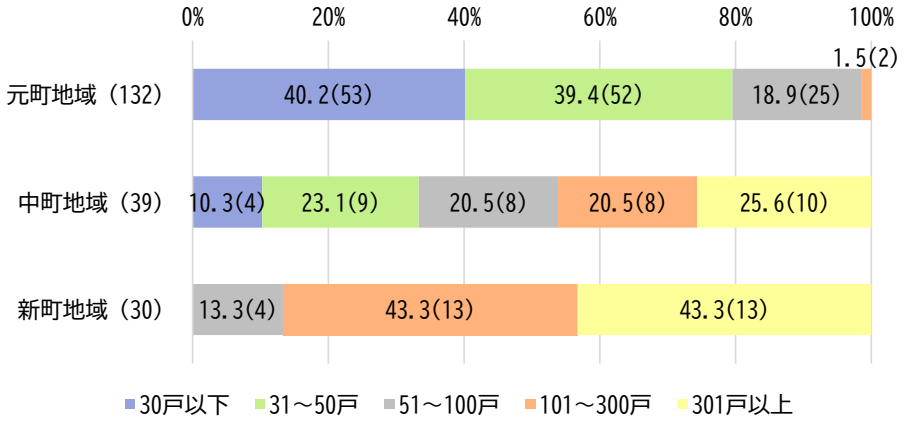
2-1　規模

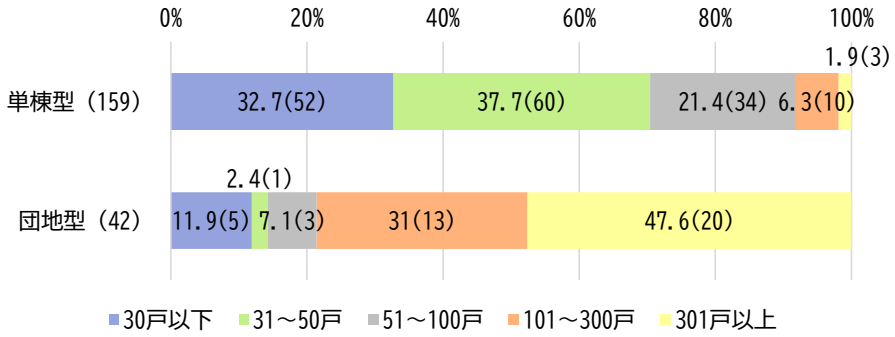
「31～50 戸」が 30.3%(61 件) で最も多く、以下「30 戸以下」が 28.4%(57 件)、「51～100 戸」が 18.4%(37 件)、「101～300 戸」が 11.4%(23 件)となっています。

また、地域別にみると、元町地域は 50 戸以下のマンションが 79.5%(105 件)を占めるのに対し、新町地域では 101 戸以上のマンションが 86.7%(26 件)を占めています。

形態別の状況は以下の通りです。







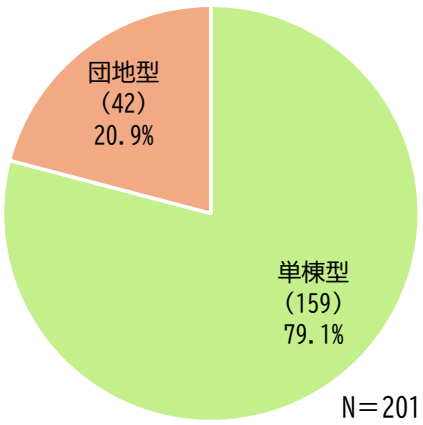
2-2　形態

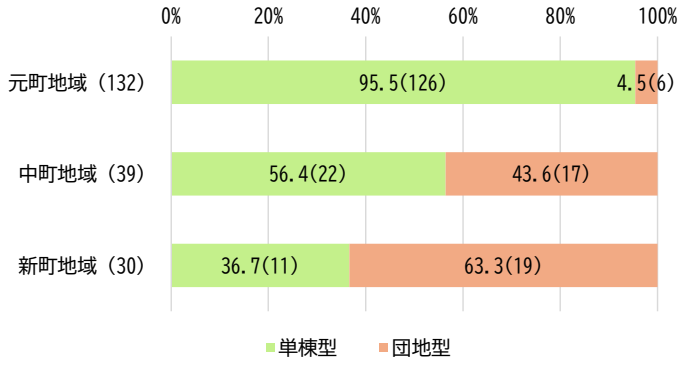
■単棟型・団地型

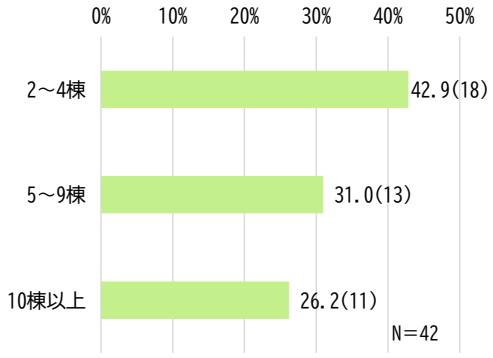
「単棟型」は 79.1%(159 件)、「団地型」は 20.9%(42 件)となっています。

地域別にみると、「元町地域」では「単棟型」が 95.5%（126 件）を占めるのに対し、「新町地域」では「団地型」が 63.3%（19 件）となっています。

団地型の 42 件について、棟数をみると、「２～４棟」が 42.9%（18 件）で最も多く、次いで「５～９棟」が 31.0%（13 件）、「10 棟以上」が 26.2%（11 件）となっています。



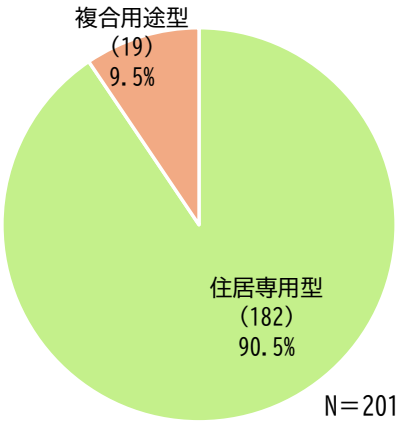


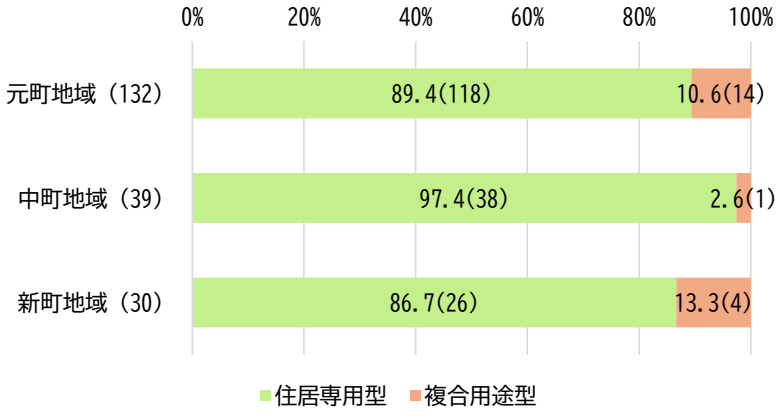


■住居専用型・複合用途型

「住居専用型」は 90.5%(182 件)、「複合用途型」は 9.5%(19 件)となっています。

また、地域別にみると、中町地域では 97.4%(38 件)が住居専用型ですが、新町地域では 13.3%(４件)、元町地域では 10.6%(14 件)が複合用途型となっています。

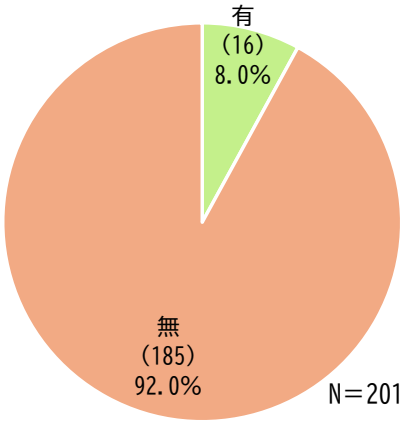


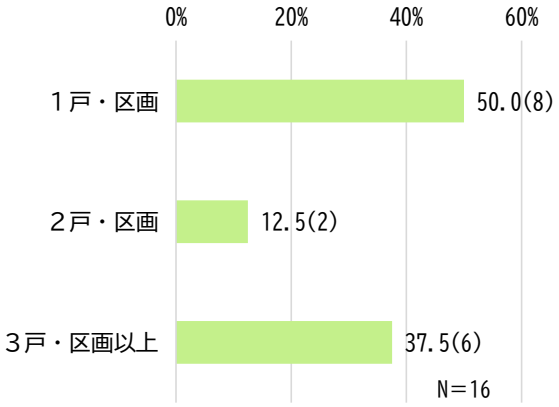


■店舗の併設の有無と区画数

「複合用途型」の 19 件の内、店舗の併設があるのは８％(16 件)となっています。

店舗「有」の 16 件について区画数を集計すると、「１戸・区画」が 50.0%(８件)で最も多く、「３戸・区画以上」が 37.5%(６件)、「２戸・区画」が 12.5%(16 件)となっています。

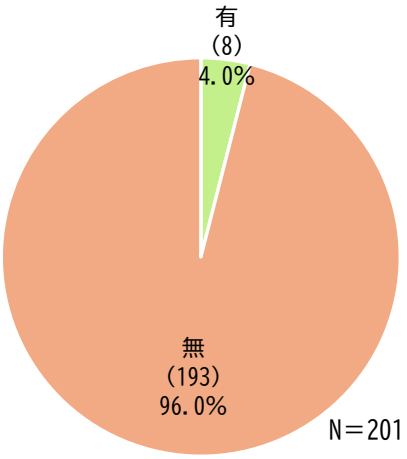


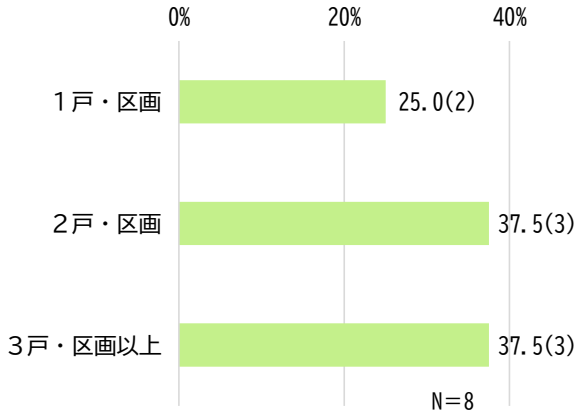


■事務所の併設の有無と区画数

「複合用途型」の 19 件の内、店舗の併設があるのは 4.0%(８件)となっています。

事務所「有」の８件について区画数を集計すると、「２戸・区画」、「３戸・区画以上」がともに 37.5%(３件)、「１戸・区画」が 25.0%(２件)となっています。

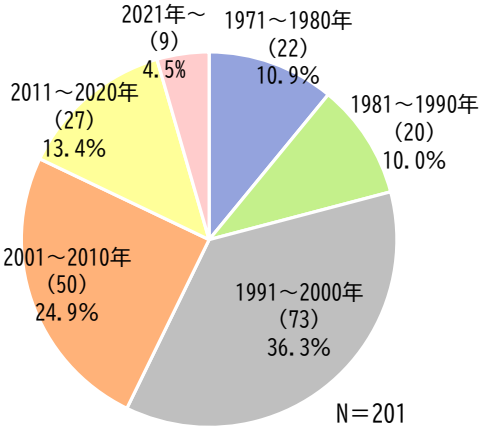


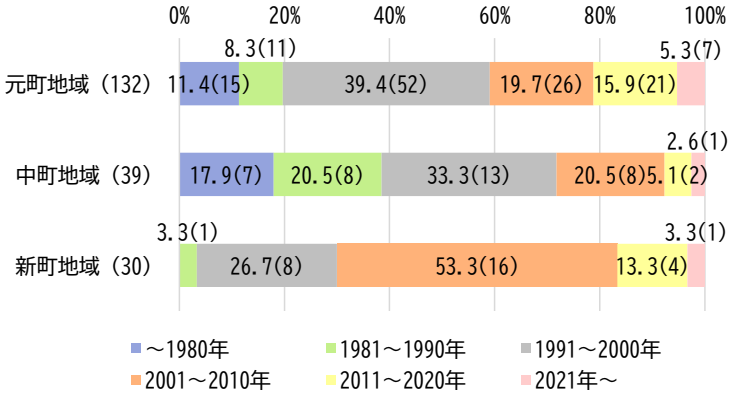


2-3　竣工年

「1991～2000 年」が 36.3%(73 件) で最も多く、「2001～2010 年」が 24.9%(50 件)、「2011～2020 年」が 13.4(27 件)、「1971～1980 年」が 10.9%(22 件)、「1981～1990 年」が 10.0%(20 件) となっています。

また、地域別にみると、「元町地域」では、「1991～2000 年」が 39.4%(52 件)で最も多く、次いで「2001～2010 年」が 19.7%(26 件)となっています。「中町地域」では、「1991～2000 年」が 33.3%(13 件)と比較的多いですが、竣工年による大きな偏りはなく、「新町地域」では、「2001～2010 年」が 53.3%(16 件)となっています。





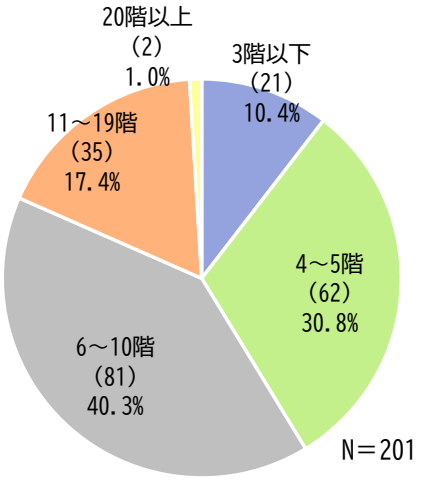
■竣工年別マンション分布図

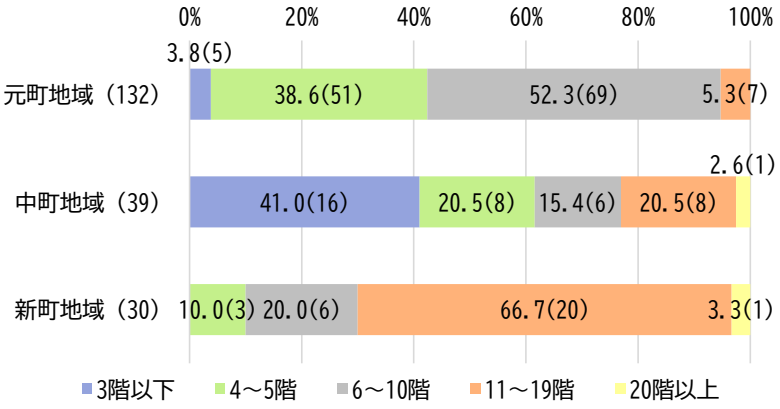
2-4　階数

■地上階数

「６～10 階」が 40.3%(81 件)で最も多く、「４～５階」が 30.8%(62 件)、「11～19 階」が 17.4%(35 件)、「３階以下」が 10.4%(21 件)となっています。

また、地域別にみると、「元町地域」では「６～10 階」が 52.3%(69 件)、「中町地域」では「３階以下」が 41.0%(16 件)、「新町地域」では「11～19 階」が 66.7%(20 件)と、それぞれ最も多くなっています。

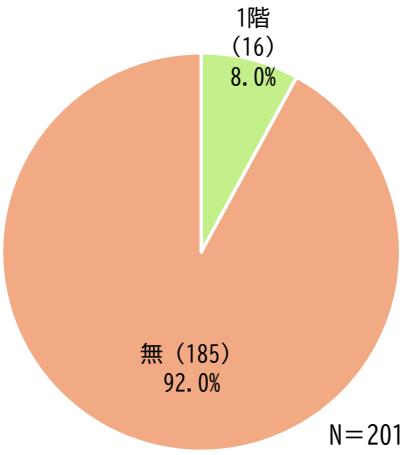


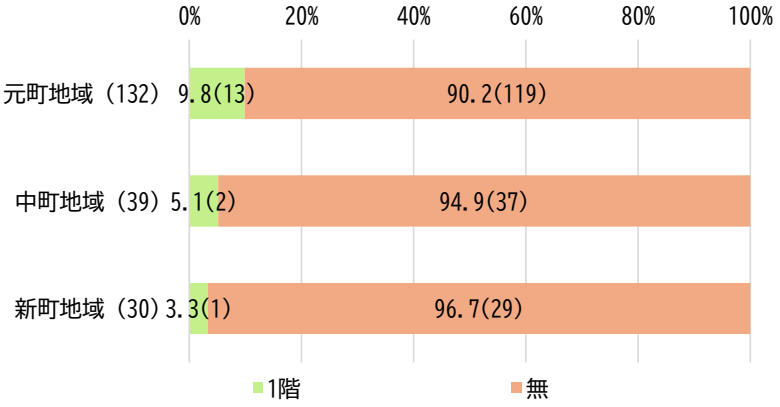


■地下階数

「なし」が 92.0%(185 件)、「１階」が 8.0%(16 件)となっています。

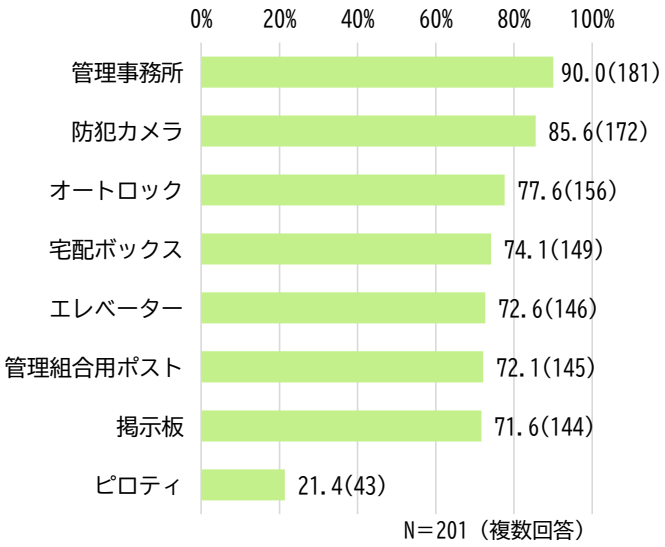
また、地域別では、元町地域で地下階のあるマンションが 9.8%(13 件)となっています。





3　付帯設備

「管理事務所」が 90.0%(181 件)で最も多く、次いで「防犯カメラ」が 85.6%(172 件)、「オートロック」が 77.6%(156 件)などとなっています。

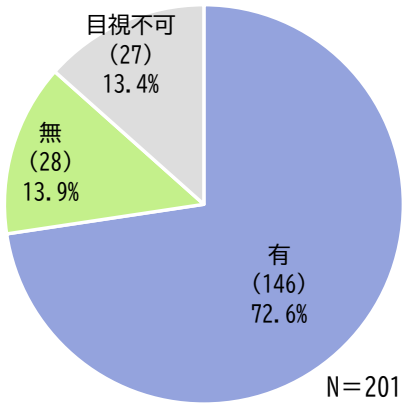


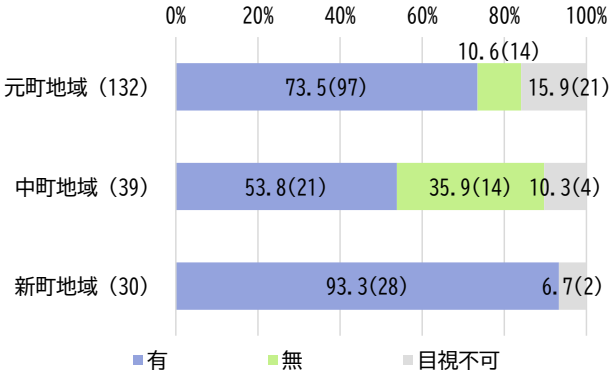
3-1　エレベーター

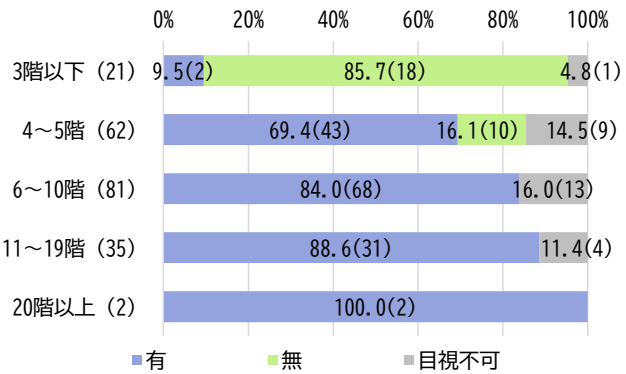
「有」が 72.6%(146 件)、「無」が 13.9%(28 件)となっています。

地域別にみると、「中町地域」では「有」が 53.8%(21 件)に対し、「新町地域」では「有」が 93.3%(28 件)となっています。

また、階数別では、６階以上ではエレベーター「有」が 80%以上なのに対し、「４～５階」では 69.4%(43 件)、「３階以下」では 9.5%(２件)となっています。



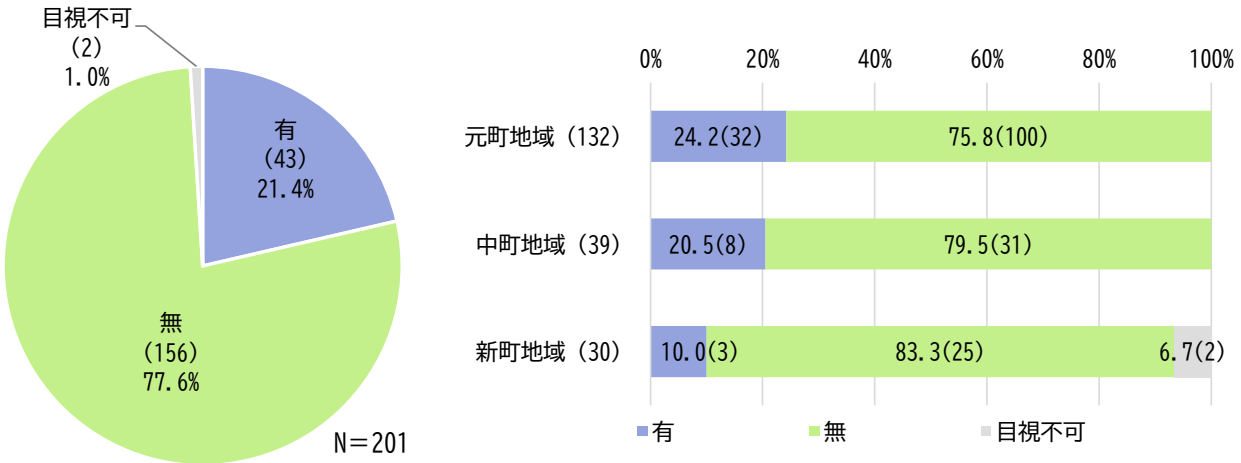




3-2　ピロティ

「無」が 77.6%(156 件)、「有」が 21.4%(43 件)となっています。

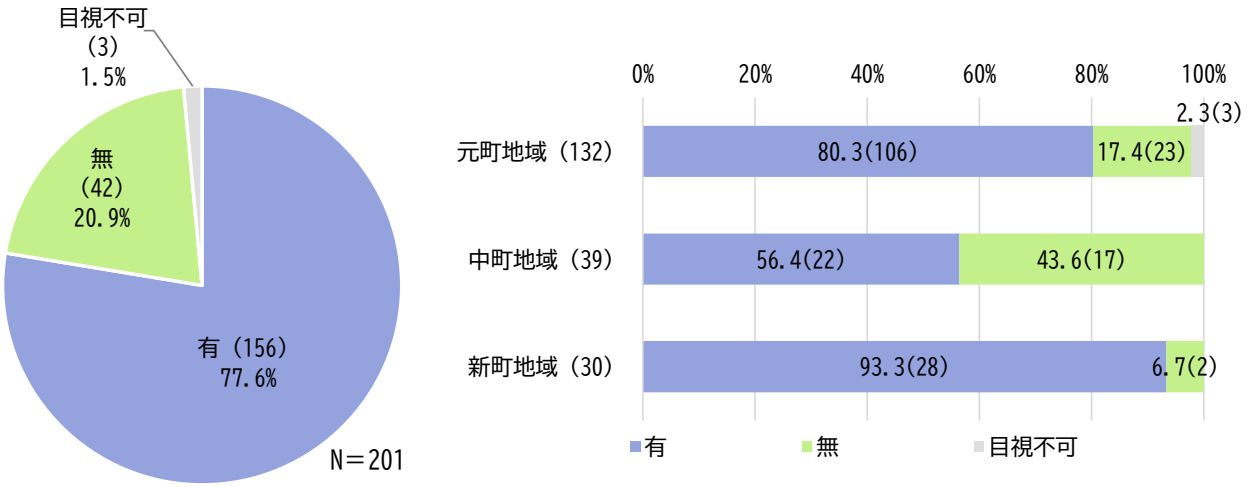
また、地域別の状況は以下の通りです。



3-3　オートロック

「有」が 77.6%(156 件)、「無」が 20.9%(42 件)となっています。

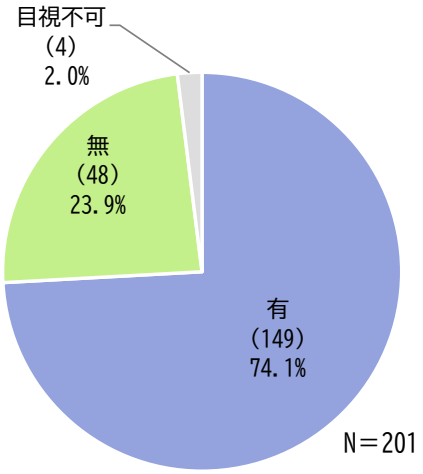
また、地域別の状況は以下の通りです。

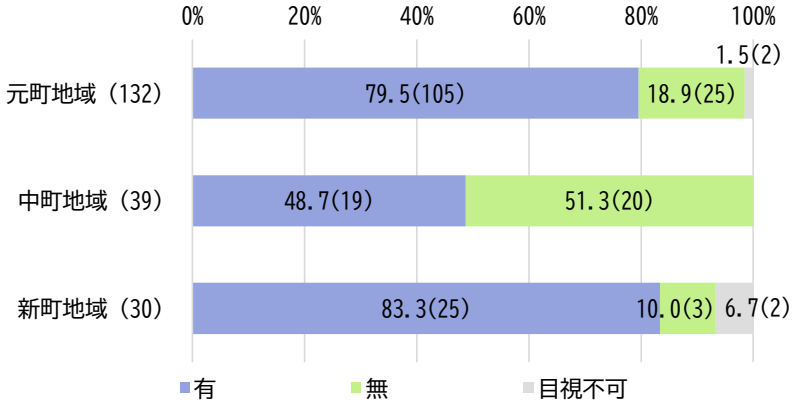


3-4　宅配ボックス

「有」が 74.1%(149 件)、「無」が 23.9%(48 件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

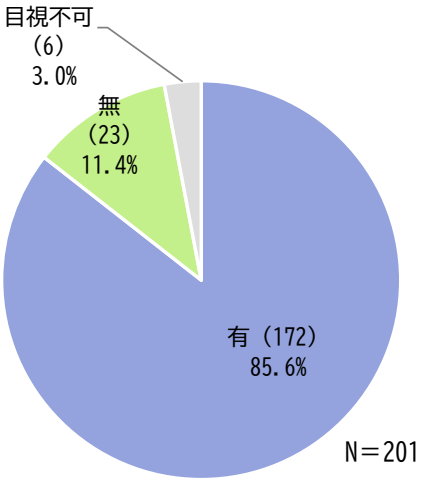


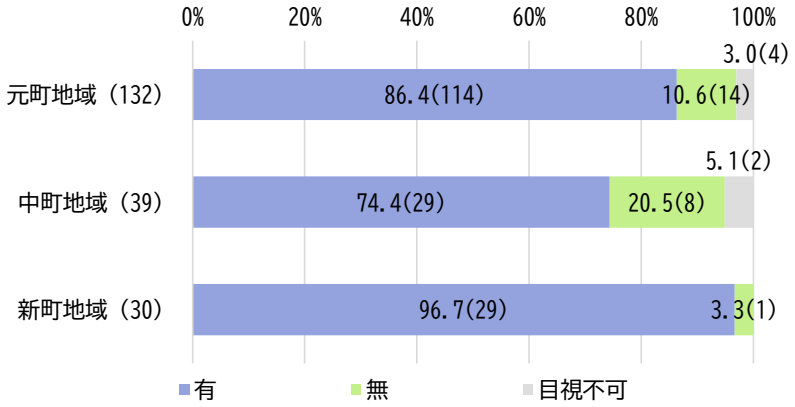


3-5　防犯カメラ

「有」が 85.6%(172 件)、「無」が 11.4%(23 件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

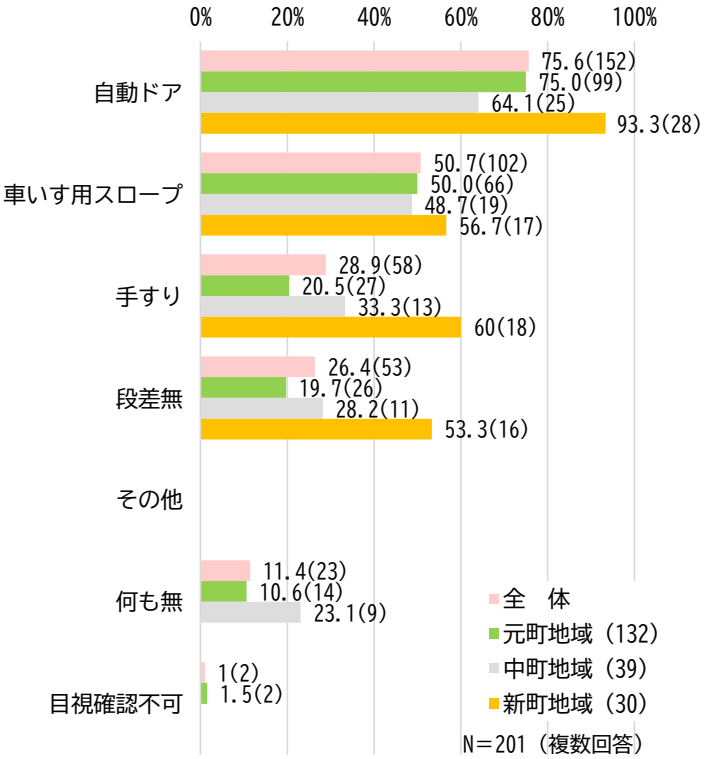




3-6　バリアフリー

「自動ドア」の設置が 75.6%(152 件)で最も多く、次いで「車いす用スロープ」が 50.7%(102 件)、「手すり」が 28.9%(58 件)、「段差なし」が 26.4%(53 件)となっています。

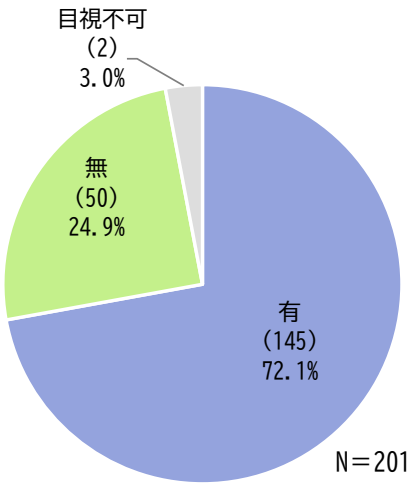
また、地域別の状況は右の通りです。

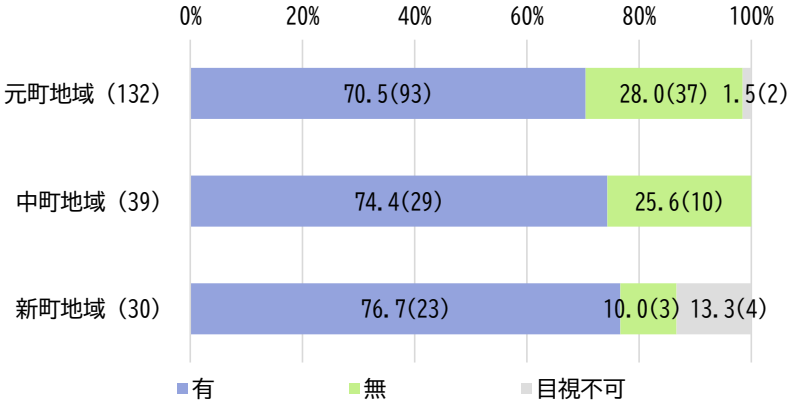


3-7　管理組合用ポスト

「有」が 72.1%(145 件)、「無」が 24.9%(50 件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

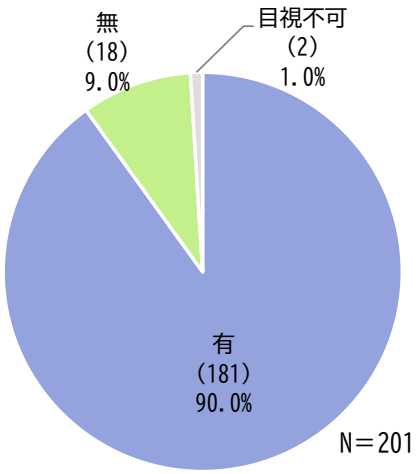


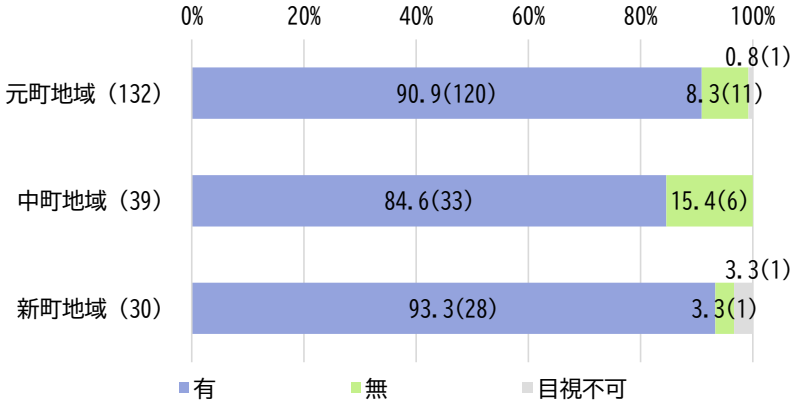


3-8　管理事務所

「有」が 90.0%(181 件)、「無」が 9.0%(18 件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。



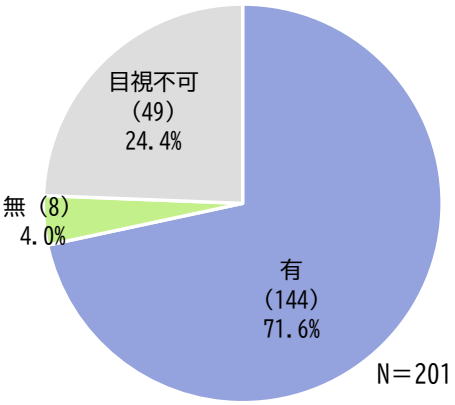


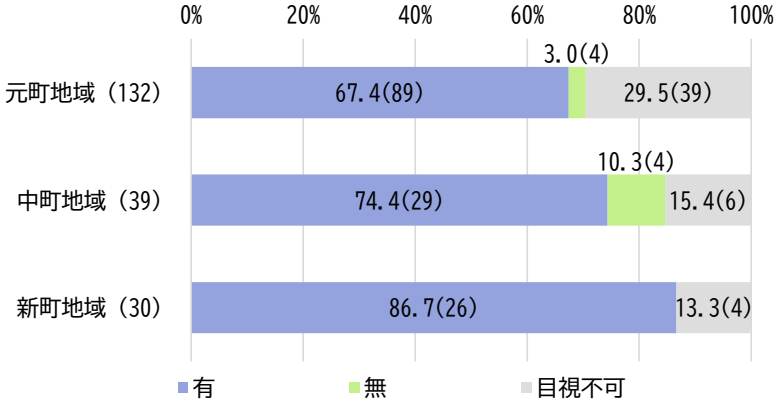
3-9　掲示板

■掲示板の有無

「有」が 71.6%(144 件)、「無」が 4.0%(８件)となっています。

また、地域別の状況は以下の通りです。

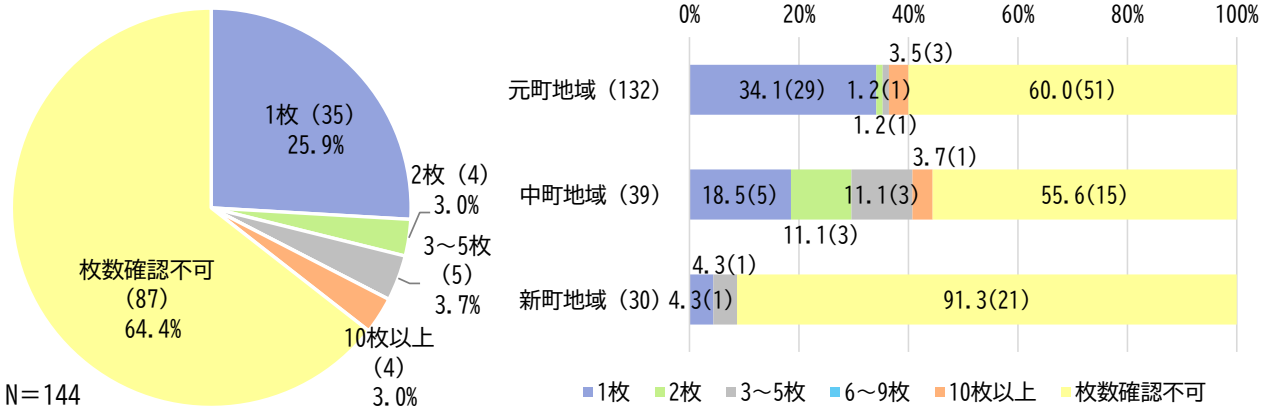




■掲示板の枚数

掲示板「有」場合の 144 件について、枚数を集計すると、「１枚」が 25.9%(35 件)、「３～５枚」が 3.7%(５件)、「２枚」と「10 枚以上」がともに 3.0%(４件)となっています。

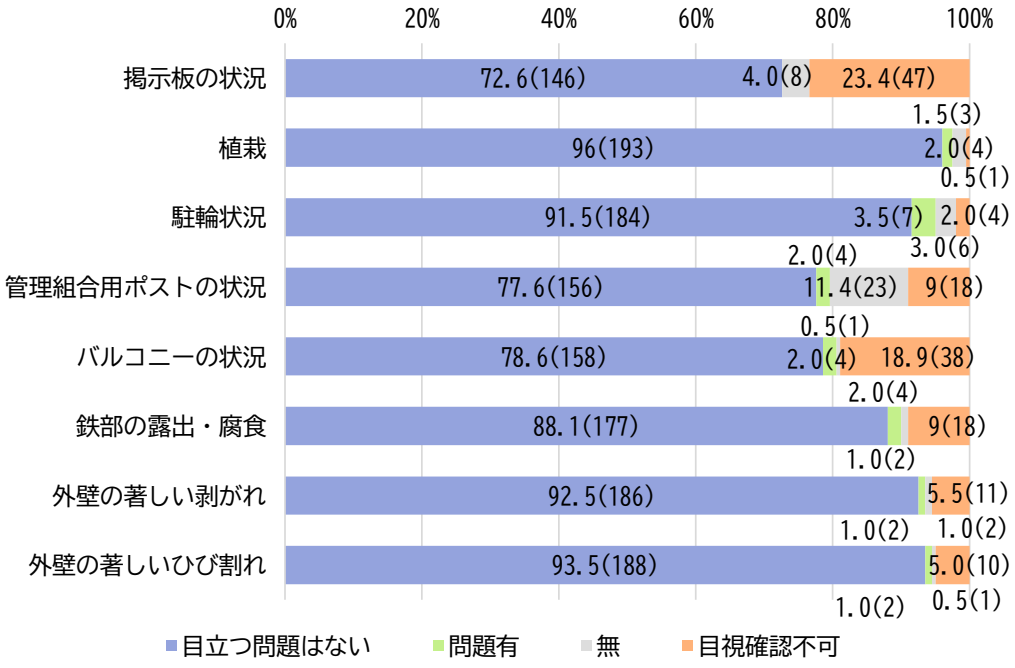
また、地域別の状況は以下の通りです。



４　管理状況

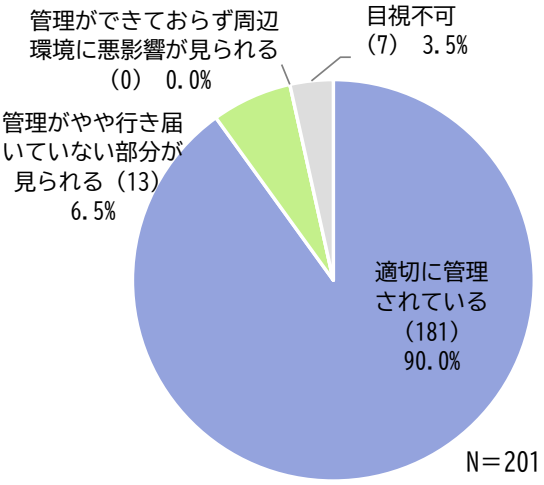
目視調査により、建物の維持管理状況について、「掲示物の状況」、「植栽（道路や隣接敷地にはみ出していないか）」、「駐輪状況（違法な駐輪がないか）」、「管理組合ポストの状況（郵便物溜まっていないか）」、「バルコニーの状況（共用部分であり、物が置かれていると避難上問題となるため）」、「鉄部の露出・腐食（錆を放置しておくと鉄部が腐朽し危険な状態となるため）」、「外壁の著しい剥がれ（タイルの落下による事故、美観低下による資産価値の下落につながるおそれ）」、「外壁の著しいひび割れ（雨水侵入による鉄筋の錆び、コンクリートの劣化など強度の低下につながるおそれ）」といった視点で現地調査を実施しました。

問題ありと判断したものは、「駐輪状況」が 3.5%（７件）、「管理組合ポストの状況」、「バルコニーの状況」、「鉄部の露出・腐食」がともに 2.0%（４件）、「植栽」が 1.5%（３件）、「外壁の著しい剥がれ」と「外壁の著しいひび割れ」がともに 1.0%（２件）でした。



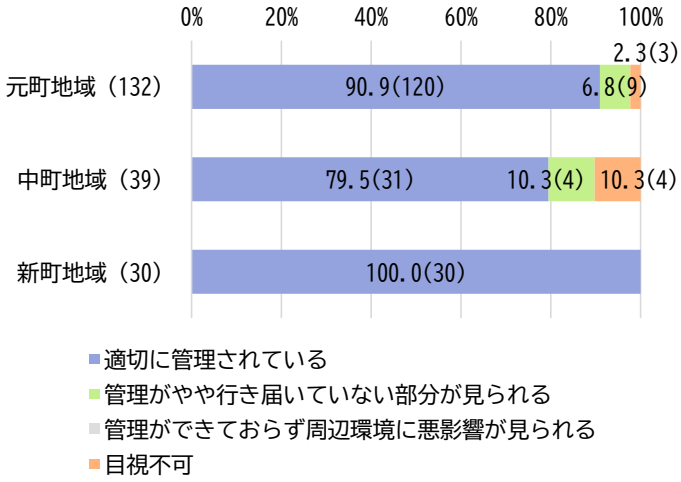
■総合的管理状況の評価

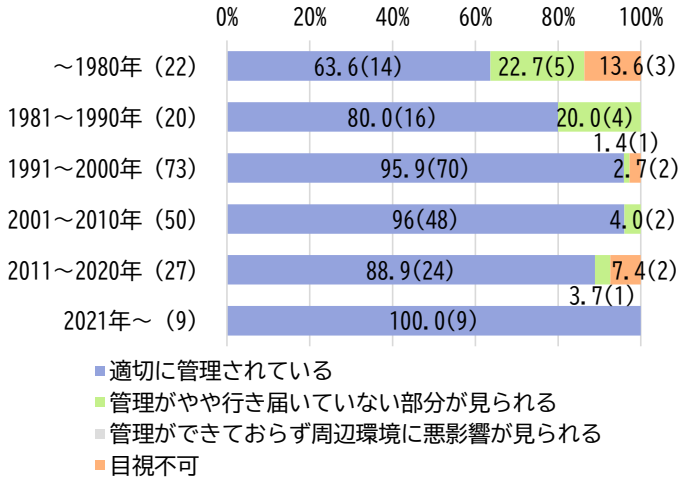
目視調査による総合的管理状況の評価は、「適切に管理されている」が 90.0%(181 件)、「管理がやや行き届いていない部分が見られる」が 6.5%(13 件)、「管理ができておらず周辺環境に悪影響が見られる」に該当するマンションはありませんでした。



地域別に見ると、比較的新しいマンションが多い新町地域では、「管理がやや行き届いていない部分が見られる」は見当たりませんでしたが、元町地域、中町地域ではそれぞれ 6.8%(９件)、10.3%(４件)見られました。

また、竣工年次別に見ると、「～1980 年」や「1981 年～1990 年」といった高経年のマンションにおいて、「管理がやや行き届いていない部分が見られる」がそれぞれ 20%を超えています。





第４章　維持管理に関するアンケート調査の結果

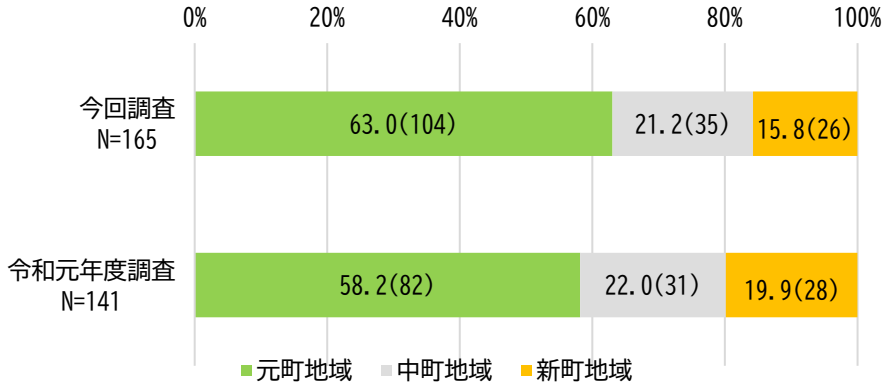
１　マンションの敷地・建物の概要について

１-１　マンションの概要

（１）建物の概要

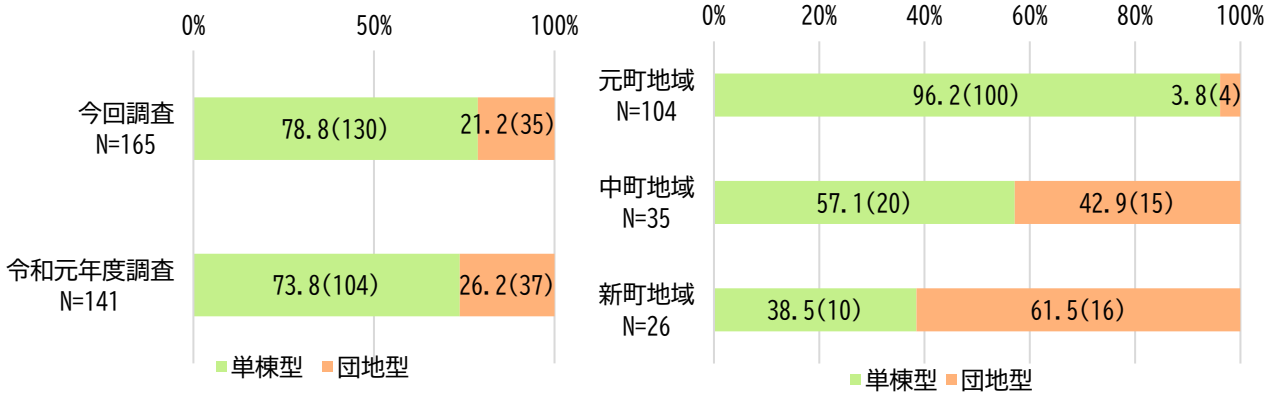
■立地(問１.②)

「元町地域」が 63.0%(104 件)を占め最も多く、次いで「中町地域」が 21.2%(35 件)、「新町地域」が 15.8%(26 件)となっています。



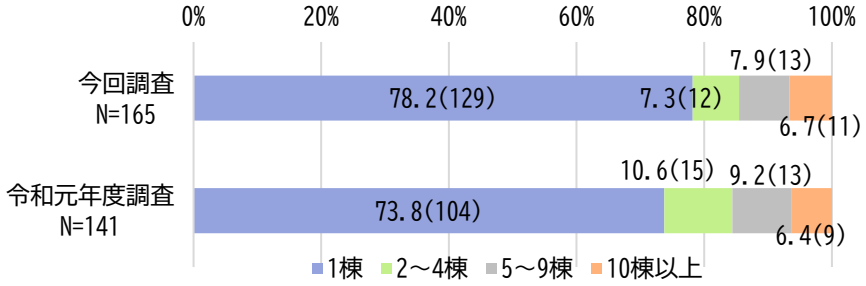
■建物の形態(問１.④)

「単棟型」は 78.8%(130 件)、「団地型」は 21.2%(35 件)となっています。



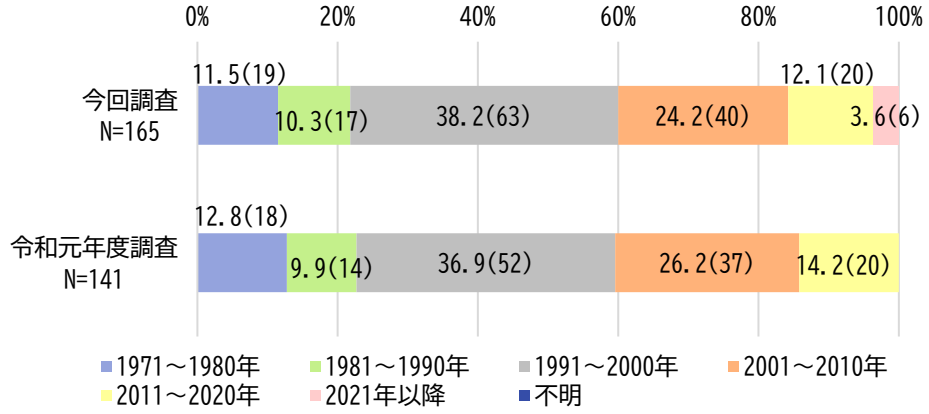
■建物棟数(問１.⑤)

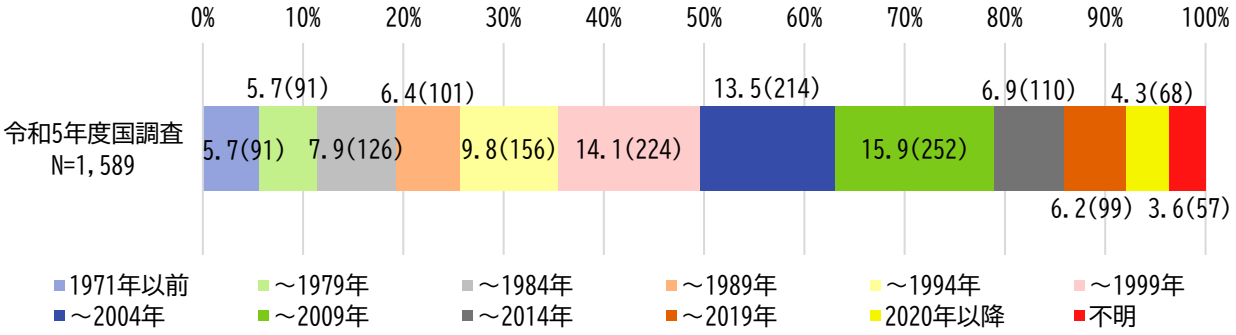
「１棟」が 78.2%(129 件)で最も多く、「２～４棟」が 7.3%(12 件)、「５～９棟」が 7.9%(13 件)、「10 棟以上」が 6.7%(11 件)となっています。

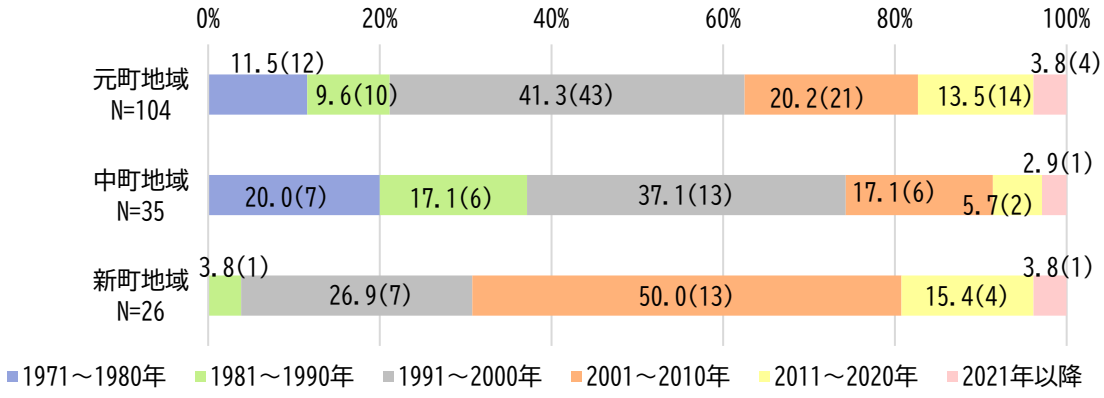


■竣工年(問１.⑥)

「1991～2000 年」が 38.2%(63 件)で最も多く、「2001～2010 年」が 24.2%(40 件)、「2011～2020 年」が 12.1%(20 件)、「1971～1980 年」が 11.5%(19 件)となっています。

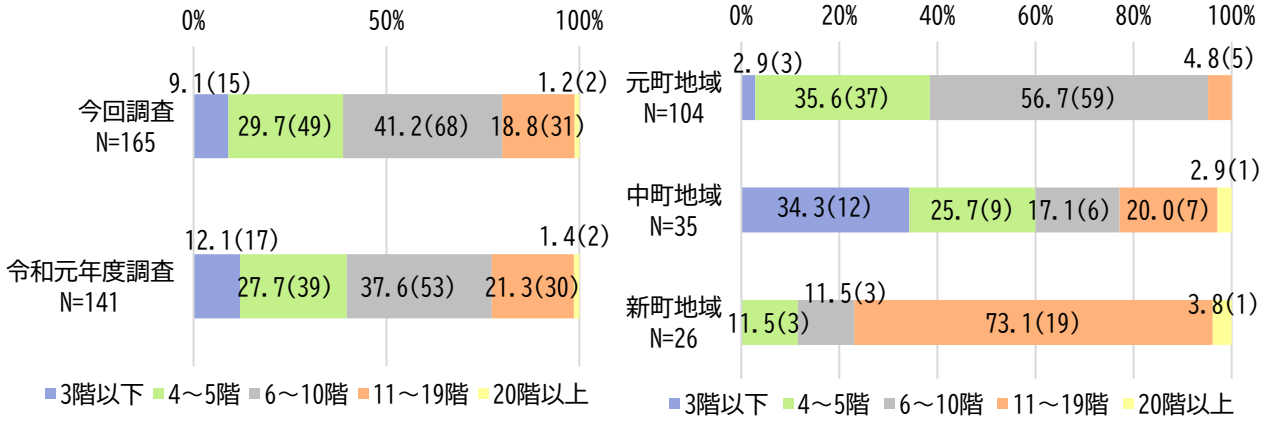






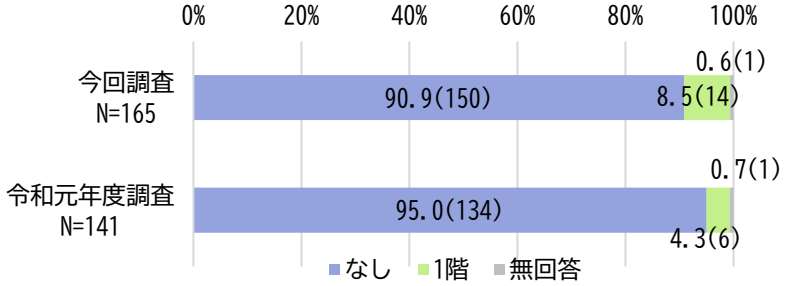
■階数・地上(問１.⑦)

「６～10 階」が 41.2%(68 件)で最も多く、「４～５階」が 29.7%(49 件)、「11～19 階」が 18.8%(31 件)、「３階以下」が 9.1%(15 件)となっています。



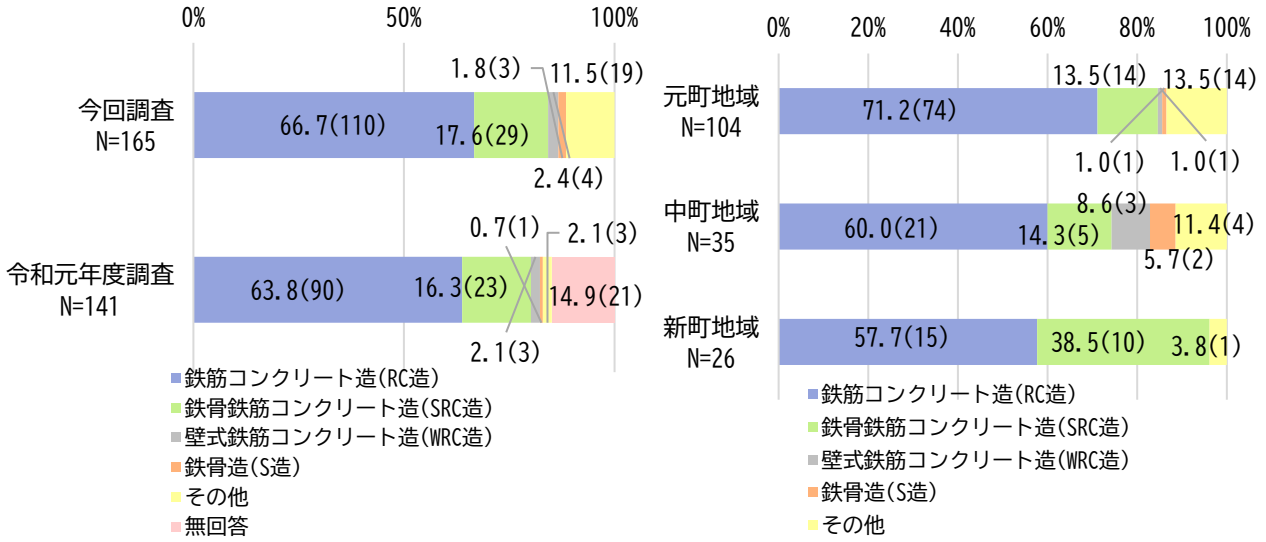
■階数・地下(問１.⑦)

地下については、「なし」が 90.9%(150 件)で最も多く、「１階」が 8.5%(14 件)となっています。



■構造(問１.⑧)

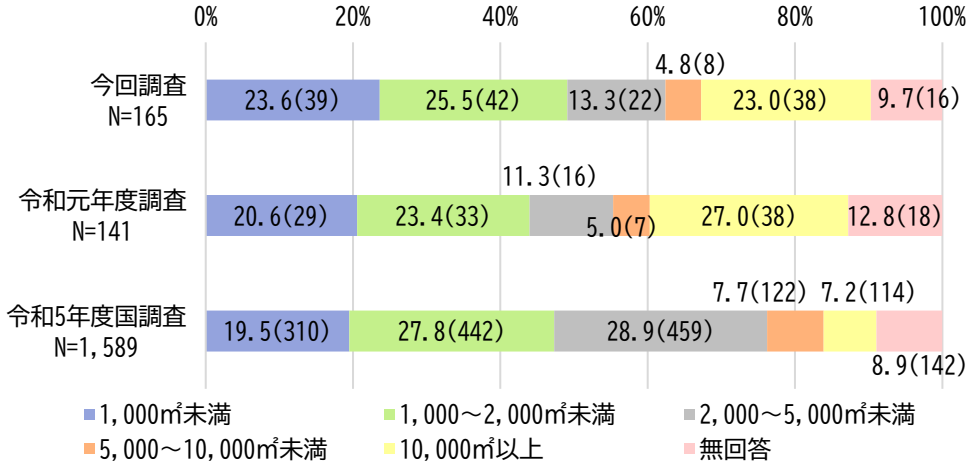
「鉄筋コンクリート造」が 66.7%(110 件)で最も多く、「鉄骨鉄筋コンクリート造」は 17.6%(29 件)、「その他」が 11.5%(19 件)、「壁式鉄筋コンクリート造」が 2.4%(４件)となっています。

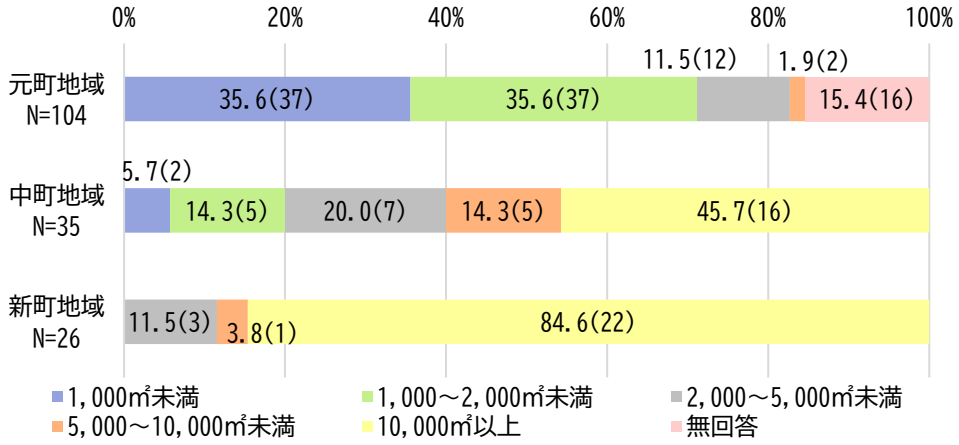


（２）面積

■敷地面積(問１．⑨)

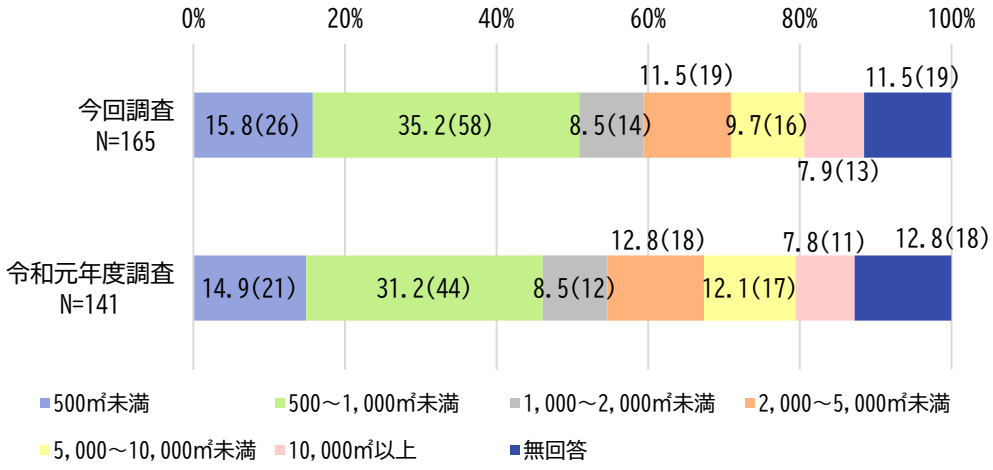
「1,000～2,000 ㎡未満」が 25.5%(42 件)で最も多く、「10,000 ㎡未満」が 23.6%(39 件)、「10,000 ㎡以上」が 23.0%(38 件)となっています。





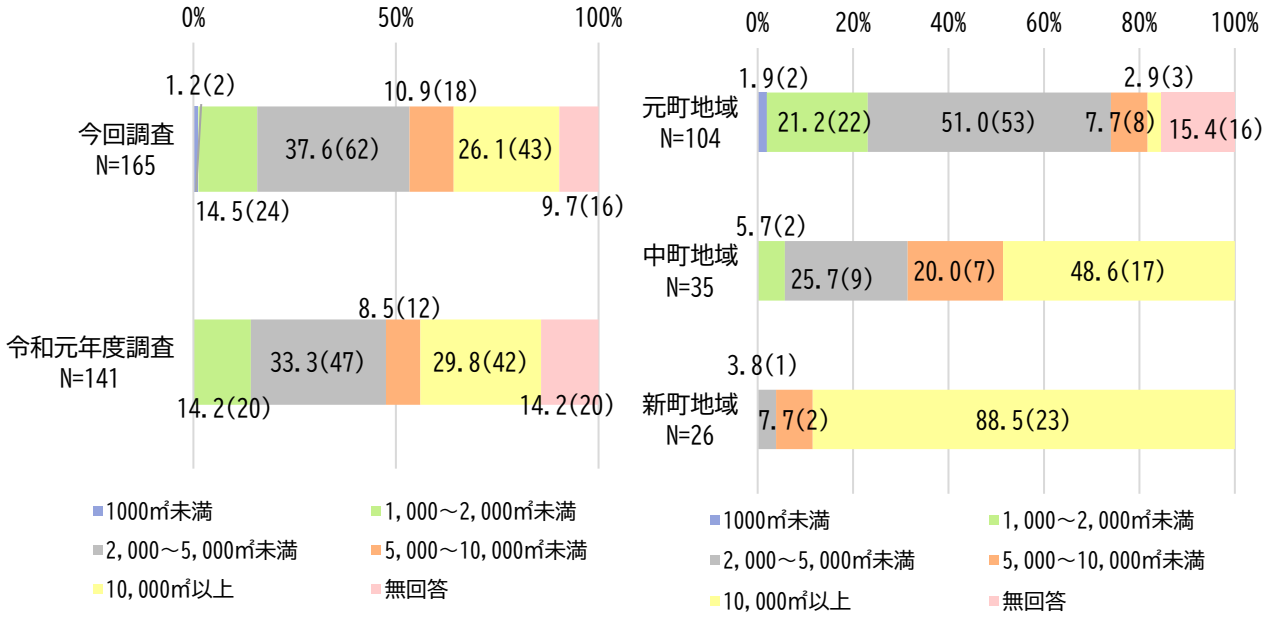
■建築面積(問１．⑩)

「500～1,000 ㎡未満」が 35.2%(58 件)で最も多く、「500 ㎡未満」が 15.8%(26 件)、「2,000～5,000 ㎡未満」が 11.5%(19 件)、「5,000～10,000 ㎡未満」が 9.7%(16 件)となっています。



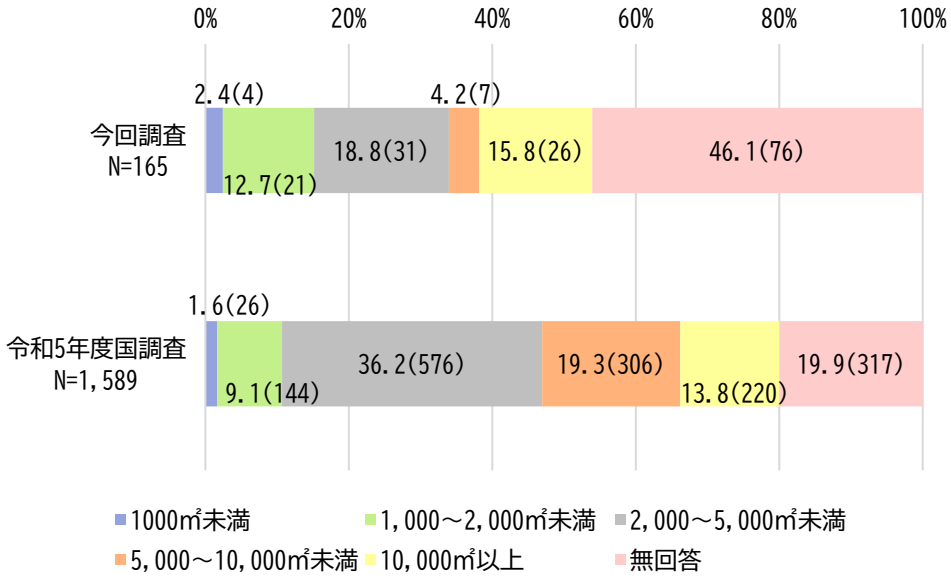
■延床面積(問１.⑪)

「2,000～5,000㎡未満」が37.6%(62件)で最も多く、「10,000㎡以上」が26.1%(43件)、「1,000～2,000㎡未満」が14.5%(24件)、「5,000～10,000㎡未満」が10.9%(18件)となっています。



■総専有床面積(住宅部分)(問１.⑫)

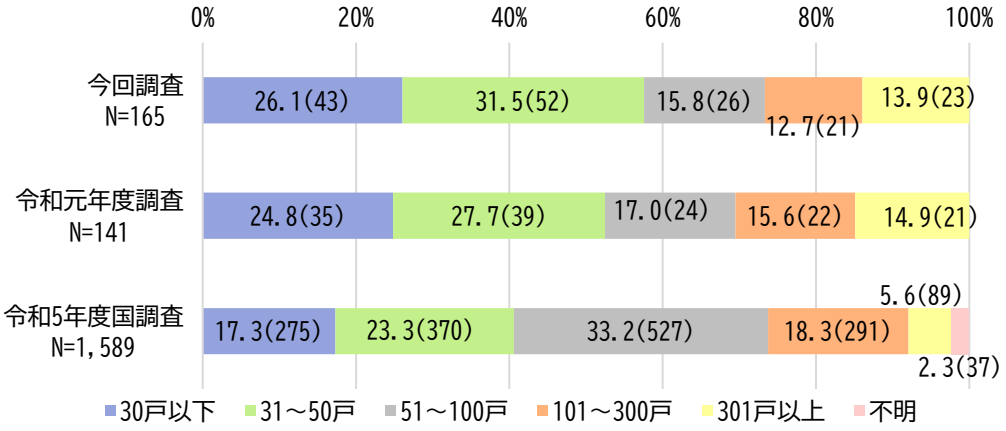
「2,000～5,000㎡未満」が18.8%(31件)で最も多く、「10,000㎡以上」が15.8%(26件)、「1,000～2,000㎡未満」が12.7%(21件)となっています。

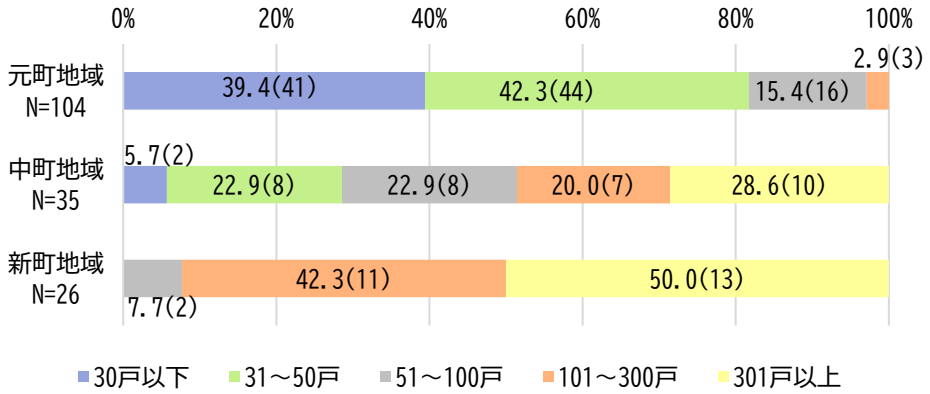


（３）戸数

■戸数(問１.⑬)

「31～50 戸」が 31.5%(52 件)で最も多く、「30 戸以下」が 26.1%(43 件)、「51～100 戸」が 15.8%(26 件)、「101～300 戸」が 12.7%(21 件)となっています。



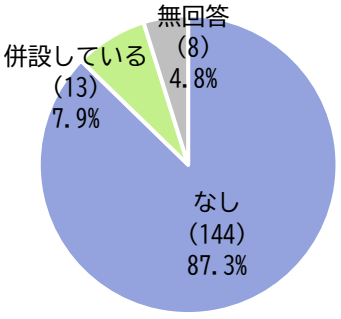


■店舗(問１.⑬)

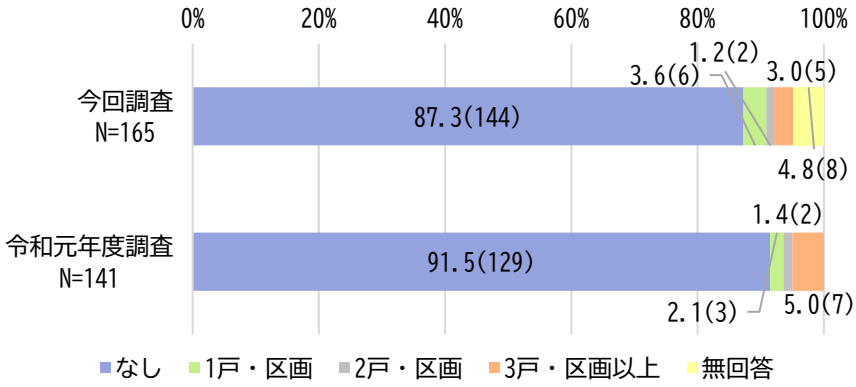
マンションに店舗が併設しているかを聞くと、「なし」が 87.3%(144 件)、併設しているのは 7.9%(13 件)となっています。

戸数では、「１戸・区画以上」ある場合が 3.6%(６件)、「３戸・区画以上」ある場合が 3.0%(５件)、「２戸・区画以上」ある場合が 1.2%(２件)となっています。

（店舗併設の有無 今回調査 N=165）



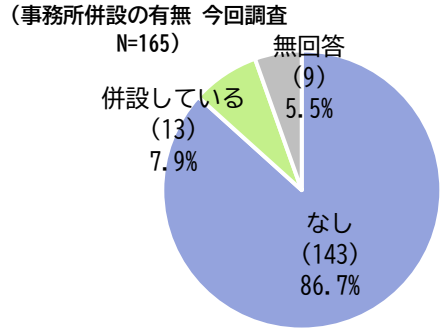
（併設している店舗数）

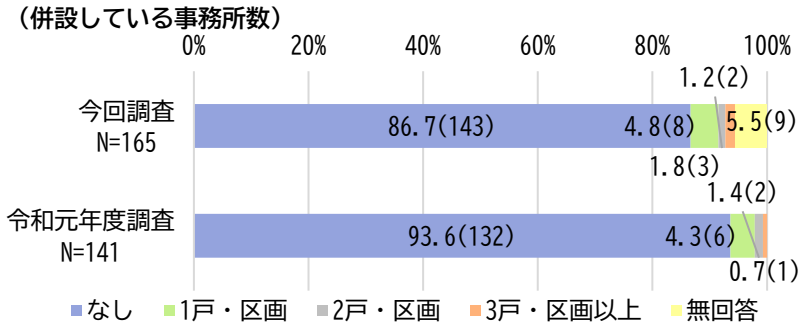


■事務所(問１.⑬)

マンションに事務所が併設しているかを聞くと、「なし」が 86.7%(143 件)、併設しているのは 7.9%(13 件)となっています。

戸数では、「１戸・区画以上」ある場合が 4.8%(８件)、「３戸・区画以上」ある場合が 1.8%(３件)、「２戸・区画以上」ある場合が 1.2%(２件)となっています。

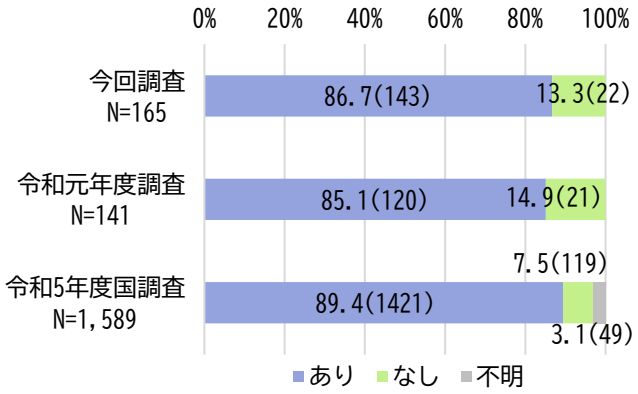


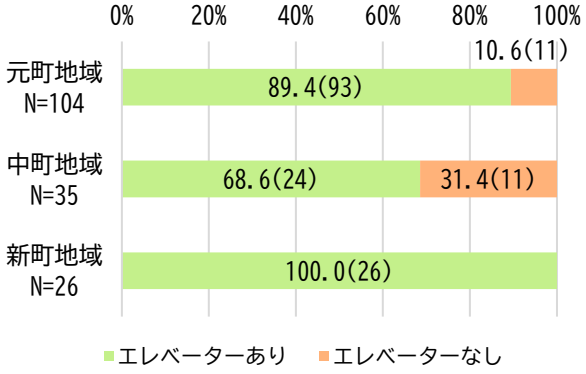


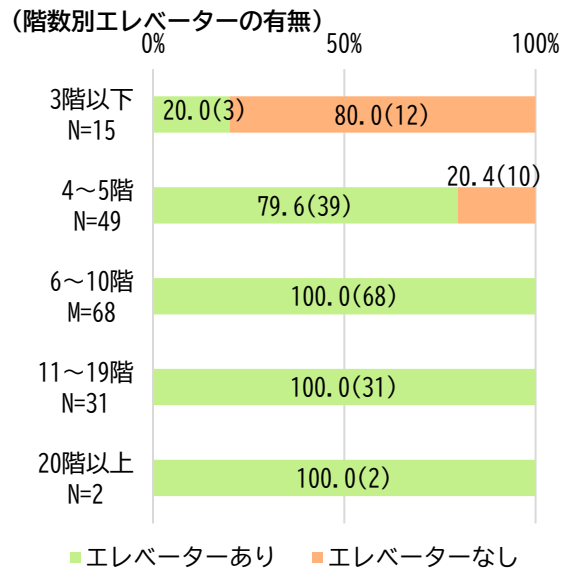
１-２　共用施設等

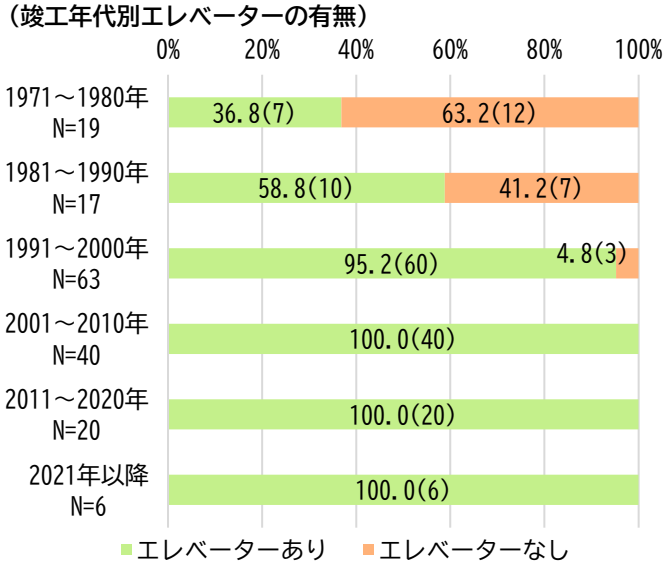
■エレベーター(問１.⑭)

「エレベーターあり」は 86.7%(143 件)、「エレベーターなし」は 13.3%(22 件)となっています。



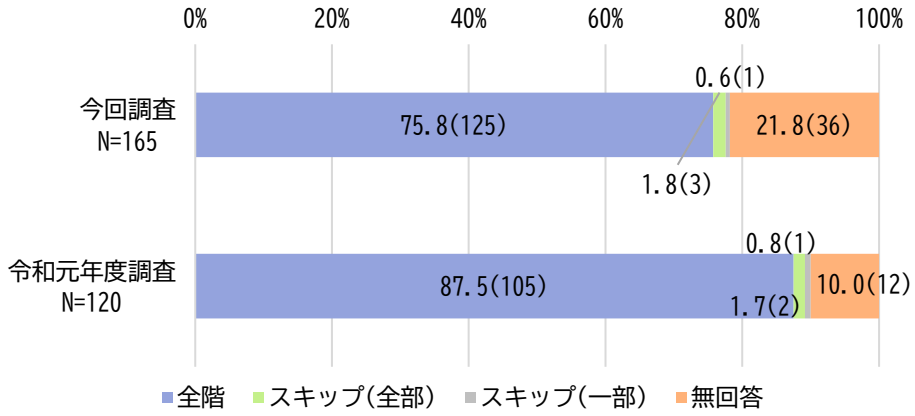






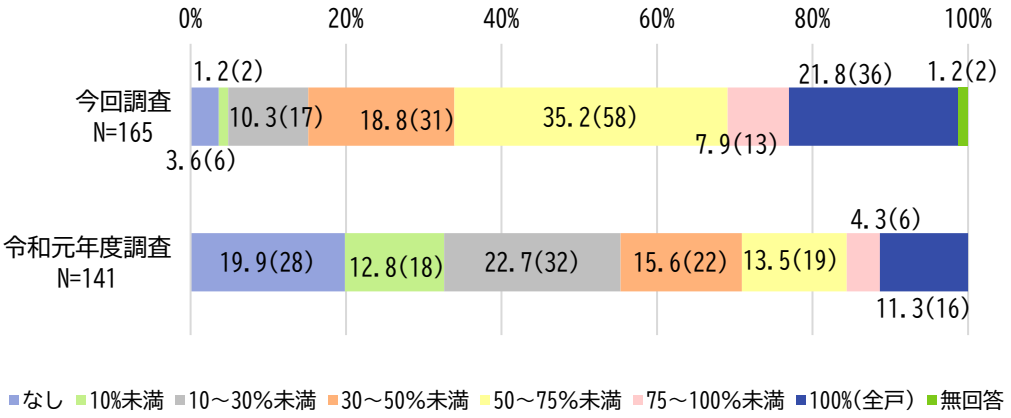
■エレベーターの停止階(問１.⑮)

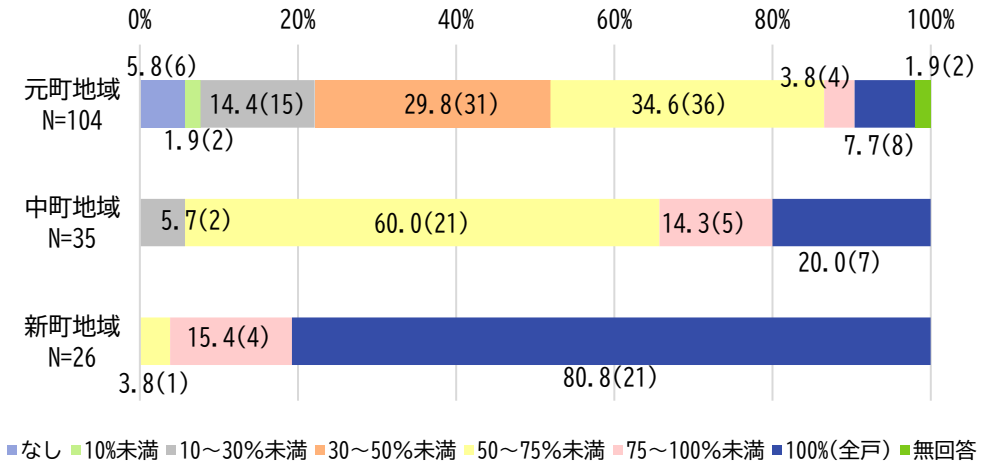
エレベーターが「全階」に停止するのが 75.8%(125 件)で最も多く、「全部」のエレベーターが「スキップ」するのが 1.8%(３件)、「一部」のエレベーターが「スキップ」するのが 0.6%(１件)となっています。



■駐車場の整備率(問１.⑯)

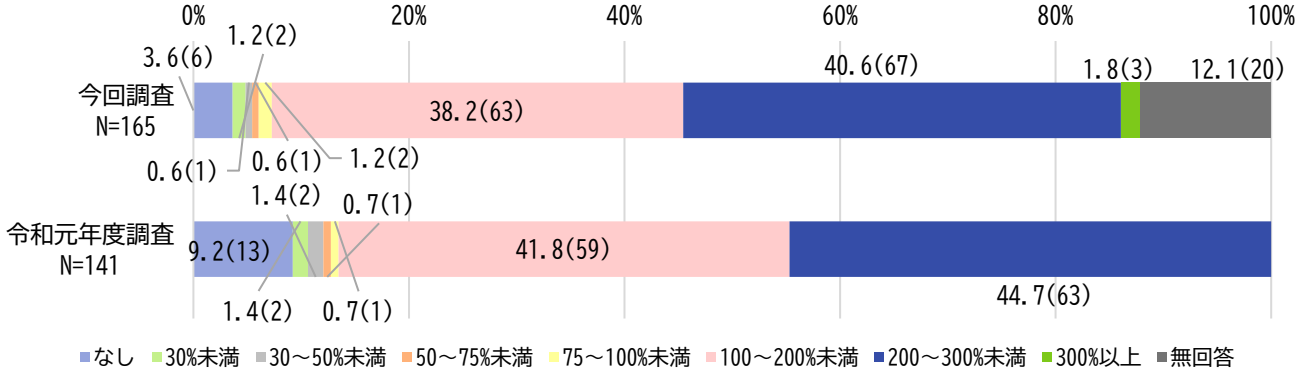
整備率(整備台数÷住戸数)は、「50～75%未満」が 35.2%(58 件)で最も多く、「100%(全戸)」が 21.8%(36 件)、「30～50%未満」が 18.8%(31 件)、駐車場「なし」は 3.6%(６件)となっています。

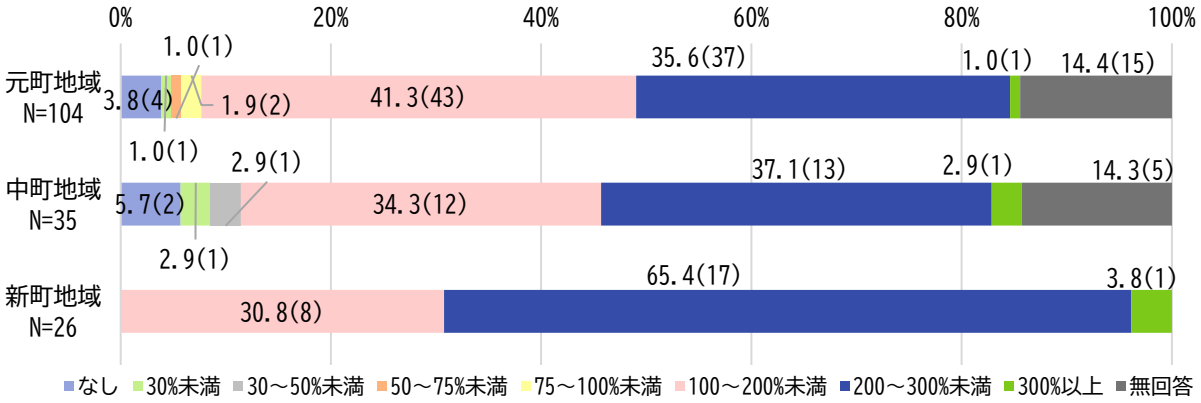




■駐輪場(問１.⑰)

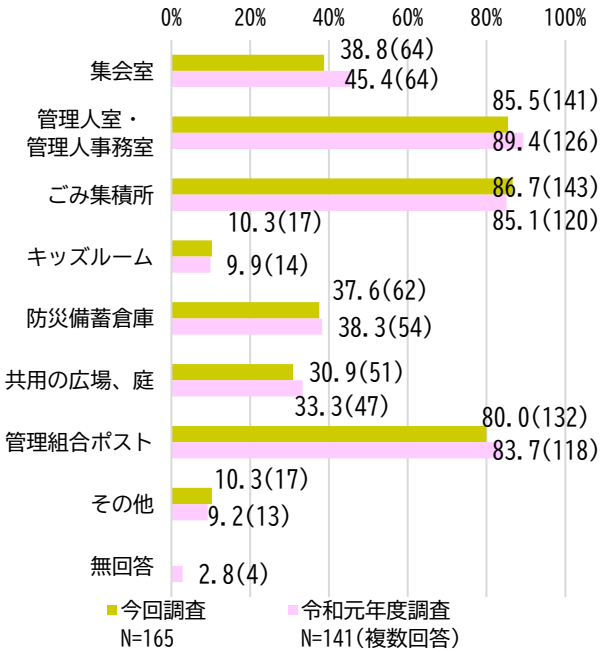
整備率(整備台数÷住戸数)は、「200～300%未満」が 40.6%(67 件)で最も多く、次いで「100～200%未満」が 38.2%(63 件)、駐輪場「なし」は 3.6%(６件)となっています。

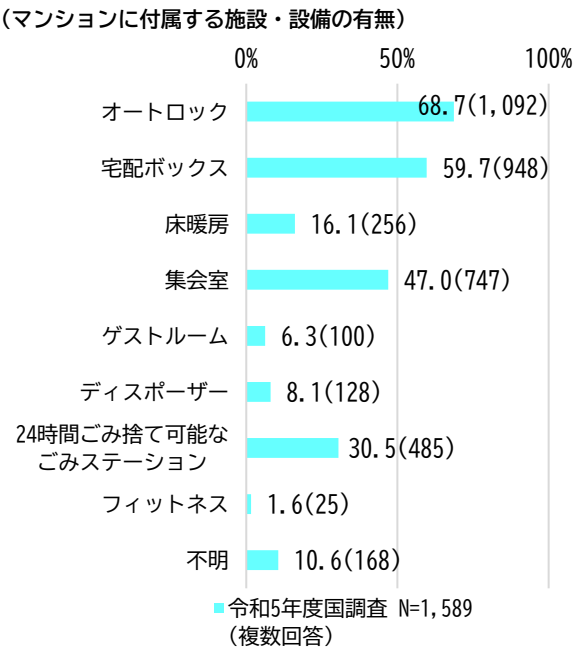




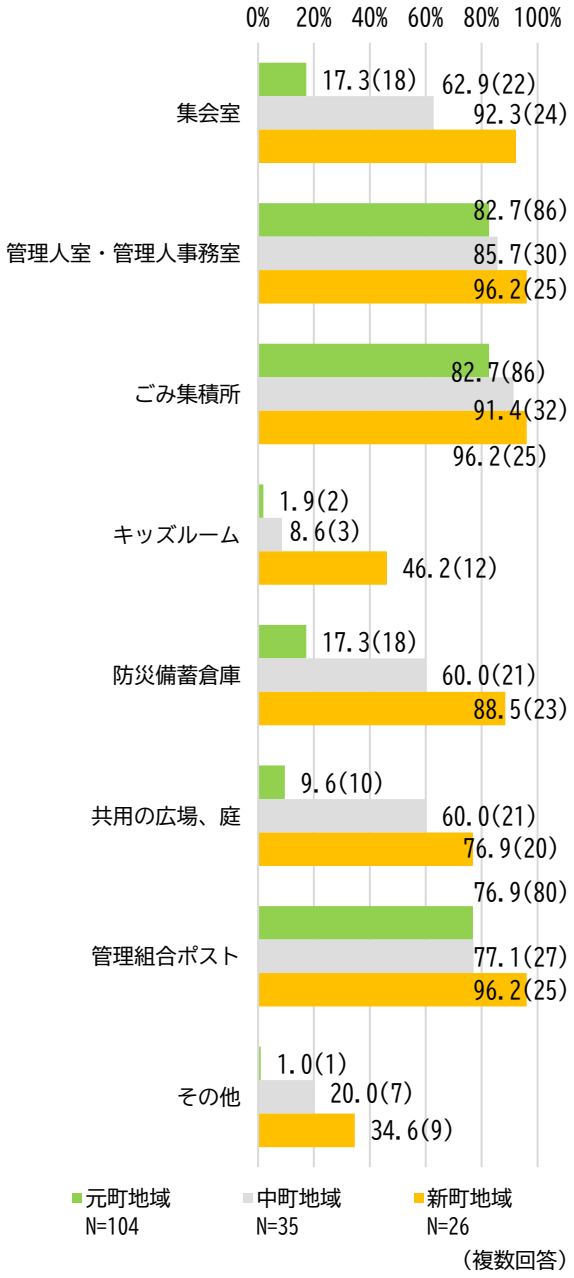
■共用施設の種類(問１.⑱)

「ごみ集積所」が 86.7%(143 件)で最も多く、「管理人室・管理人事務室」が 85.5%(141 件)、「管理組合ポスト」が 80.0%(132 件)となっています。

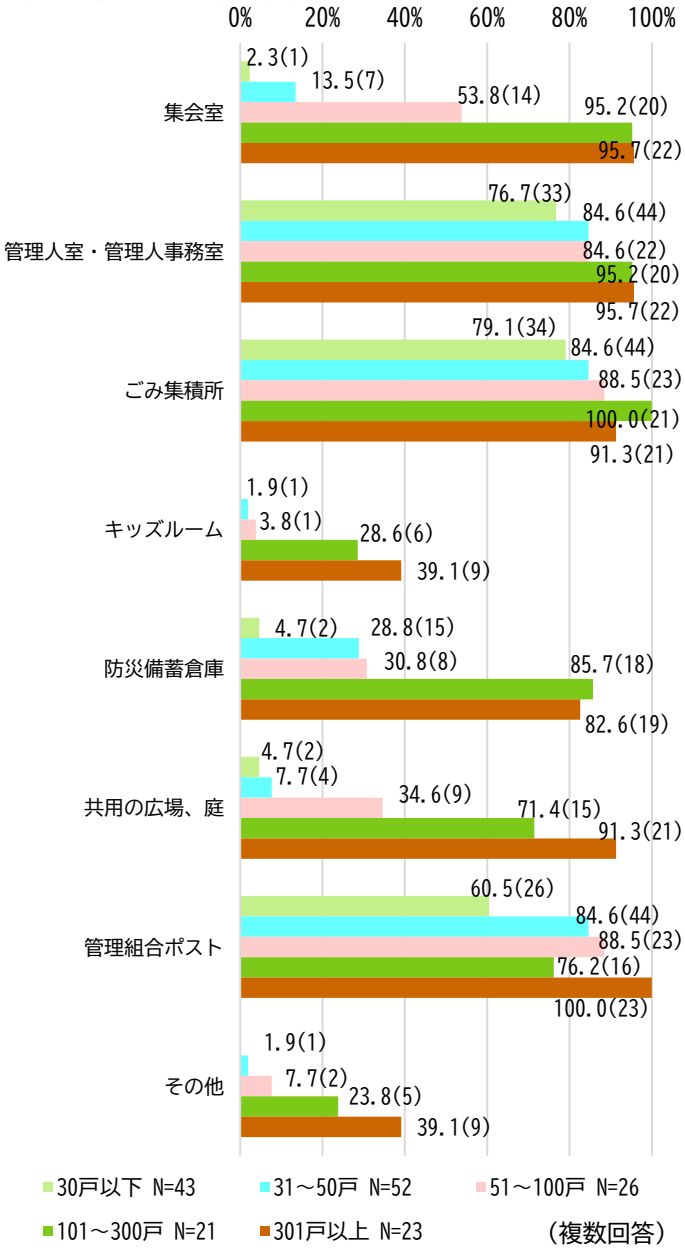




（地域別　共用施設の種類）

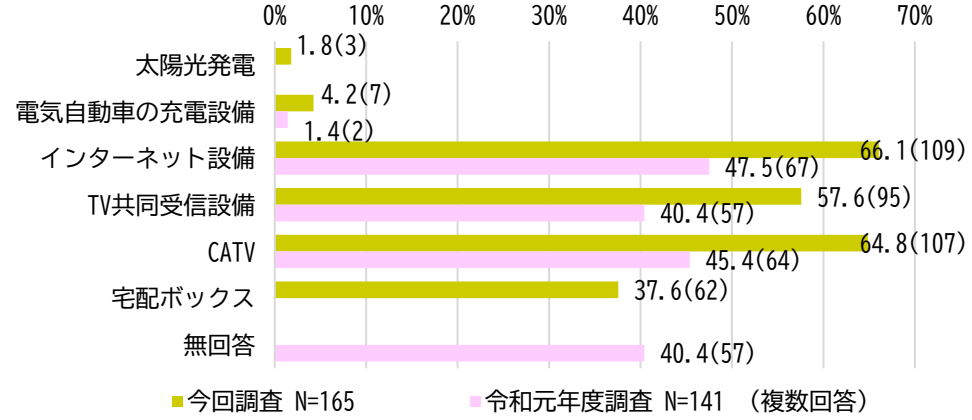


（戸数規模別　共用施設の種類）



■付帯設備(問１.⑲)

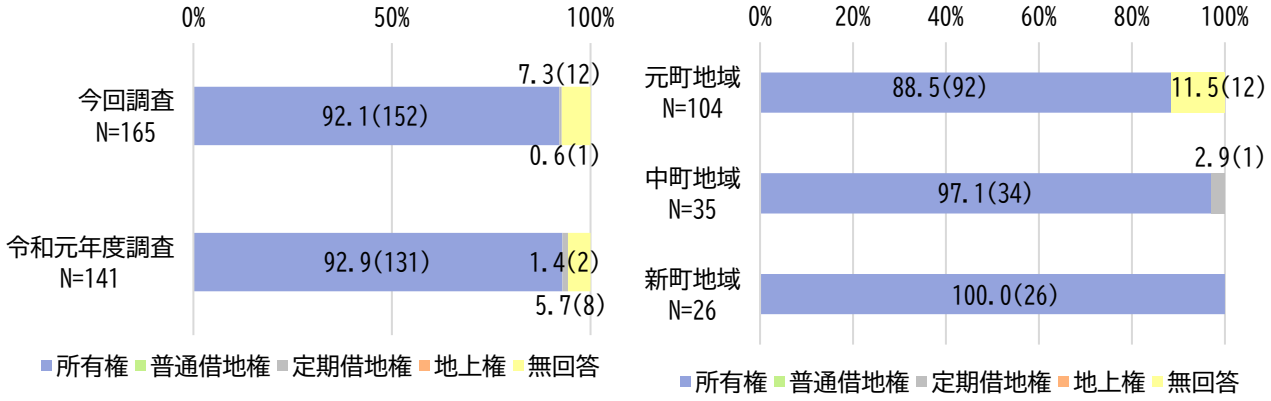
付帯設備に関しては、「インターネット設備」が 66.1%(109 件)で最も多く、「CATV」が 64.8%(107 件)、「TV 共同受信設備」が 57.6%(95 件)、「宅配ボックス」が 37.6%(62 件)となっています。



１-３　権利関係

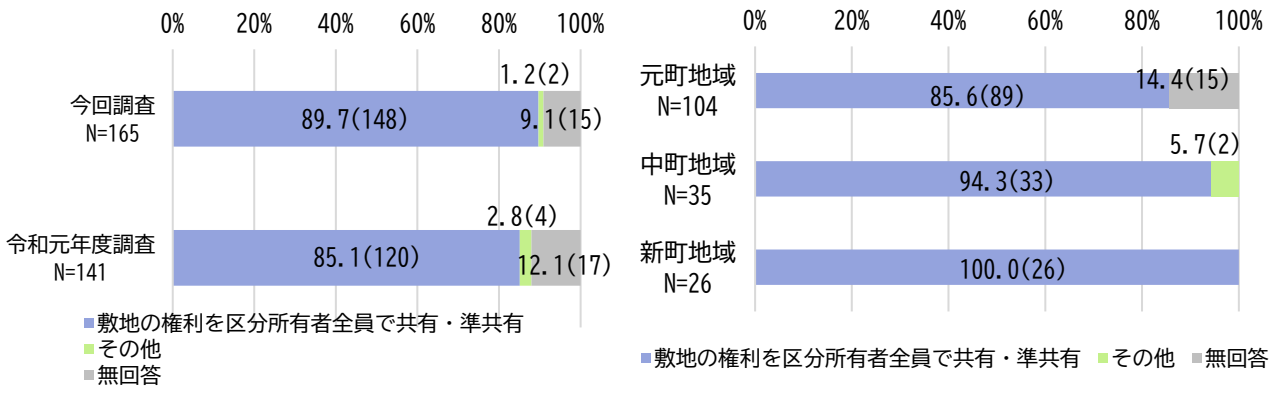
■敷地の所有関係(問２)

「所有権」が 92.1%(152 件)で最も多く、「定期借地権」が 0.6%(１件)となっています。



■敷地の権利関係(問３)

「敷地の権利を区分所有者全員で共有・準共有」は 89.7%(148 件)、「その他」は 1.2%(２件)となっています。

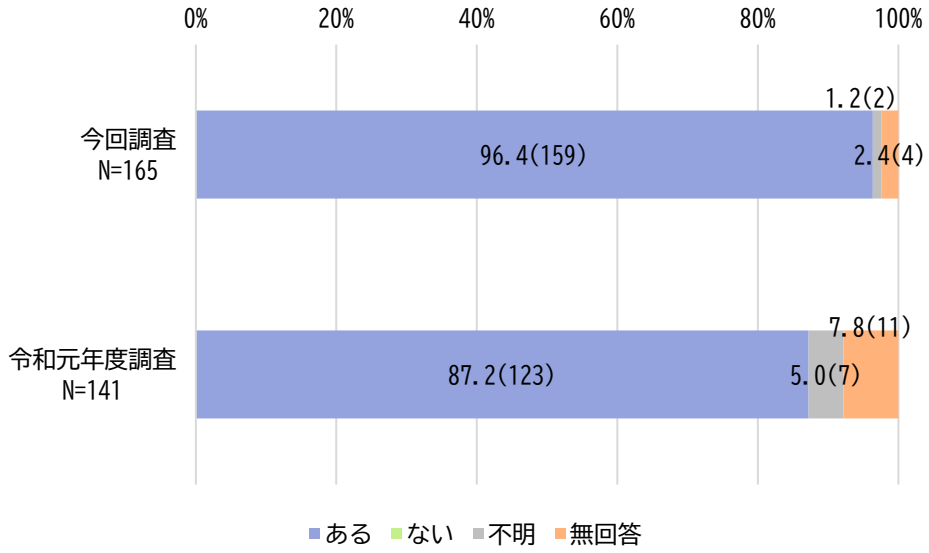


2　居住者及び利用形態について

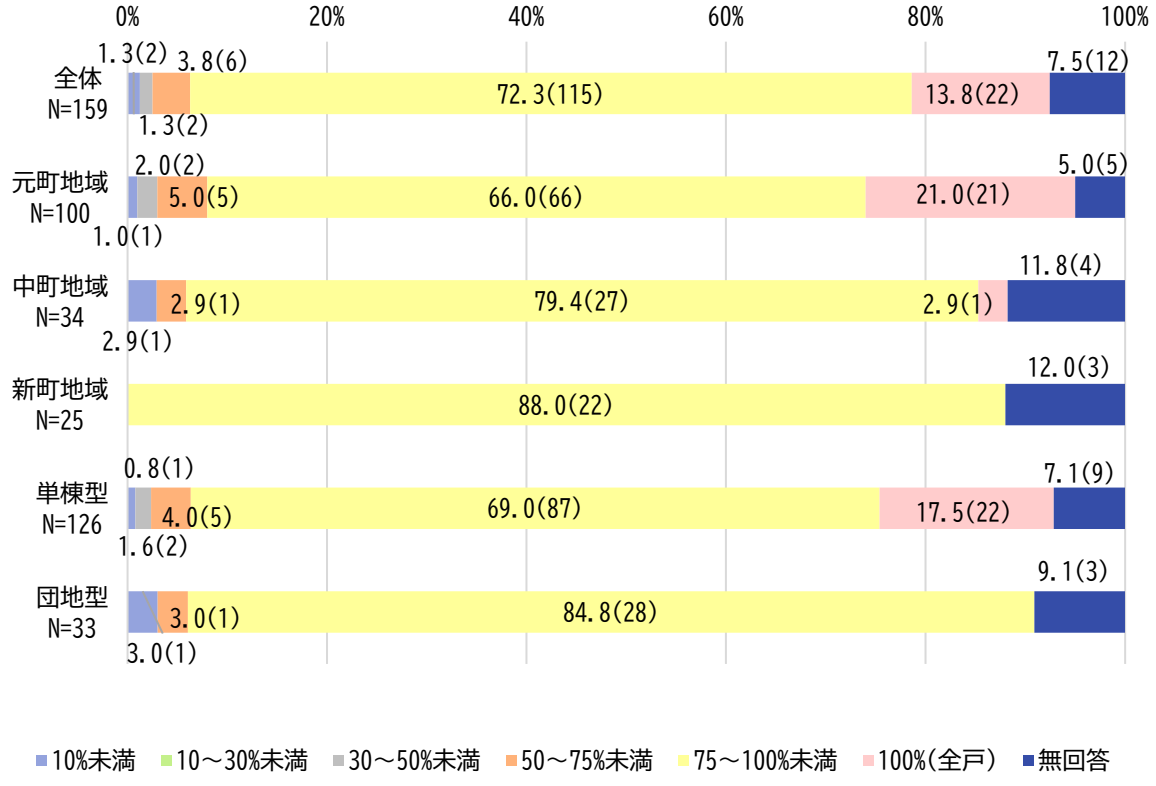
2-1　居住状況

■区分所有者が自ら住んでいる住戸の有無(問４.①)

区分所有者自ら住んでいる住戸が「ある」が 96.4%(159 件)、「無回答」が 2.4%(４件)、「不明」が 1.2%(２件)となっています。区分所有者が自ら住んでいる住戸 159 件の比率をみると、「75～100%未満」が 72.3%(115 件)で最も多く、「100%（全戸)」が 13.8%(22 件)、「50～75%未満」が 3.8%(６件)となっています。

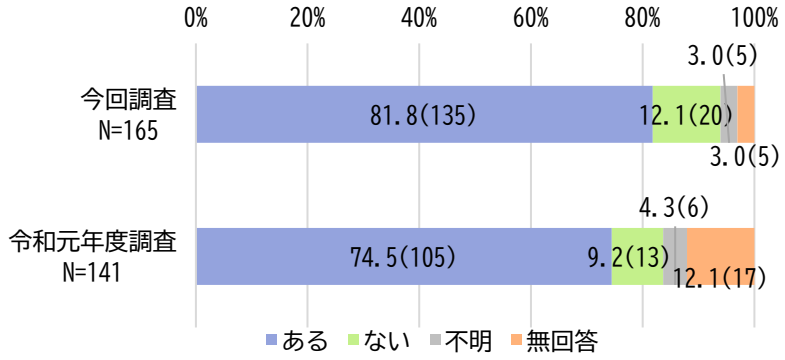


（区分所有者が自ら住んでいる住戸の比率）

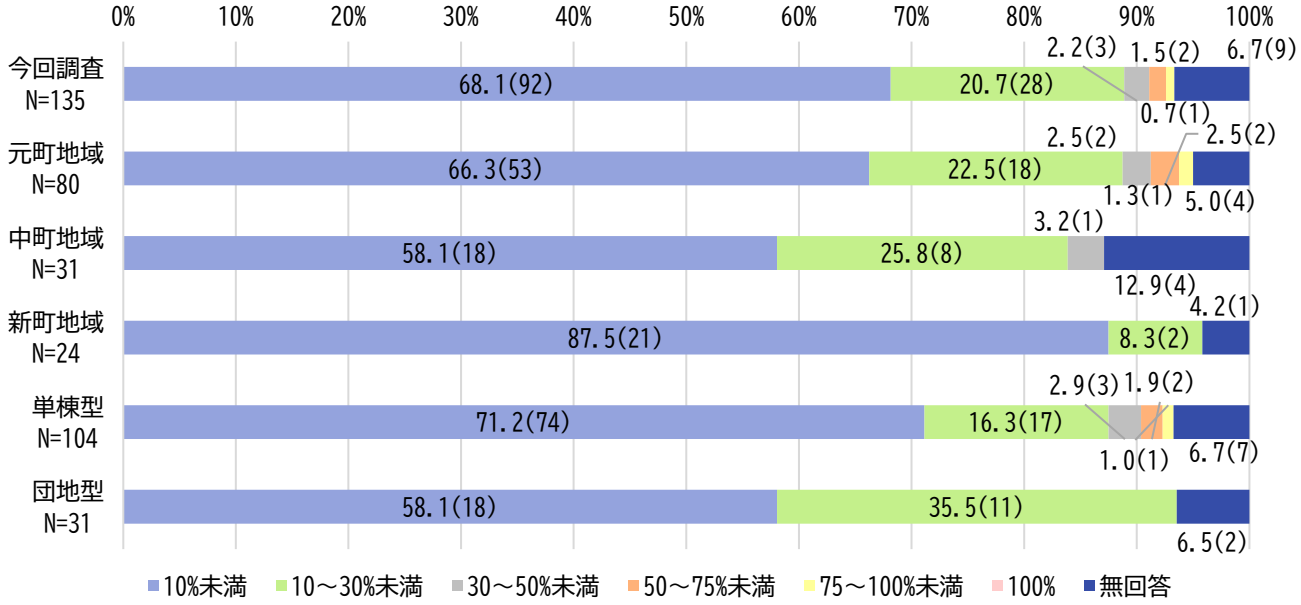


■賃貸されている住戸の有無(問４.②)

「ある」が 81.8%(135 件)、「ない」が 12.1%(20 件)、「不明」が 3.0%(５件)となっています。賃貸されている住戸 135 件の比率をみると、「10%未満」が 68.1%(92 件)で最も多く、「10～30%未満」が 20.7%(28 件)、「30～50%未満」が 2.2%(３件)となっています。

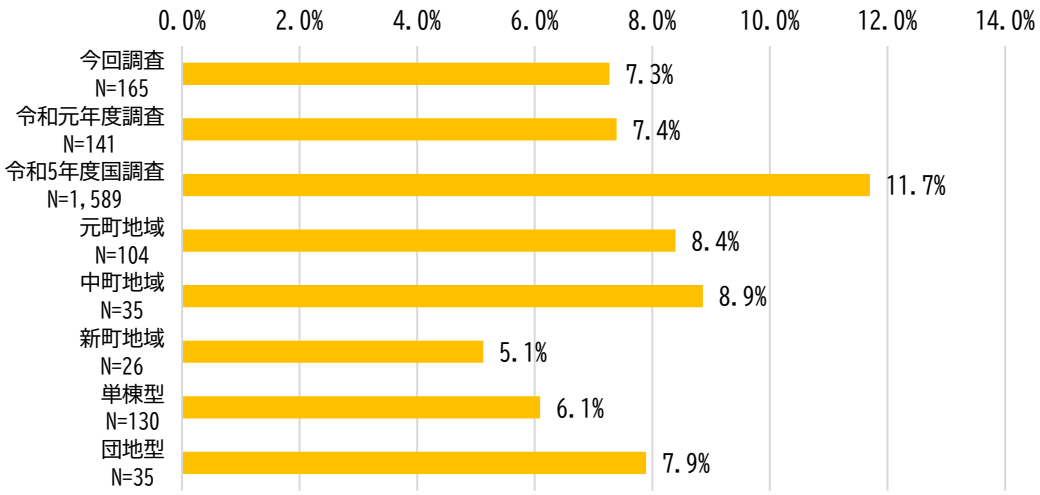


(賃貸されている住戸の比率)



■賃貸割合(賃貸総戸数/住宅総戸数)(問４.②)

市内マンションの全体の 7.3%が賃貸されています。

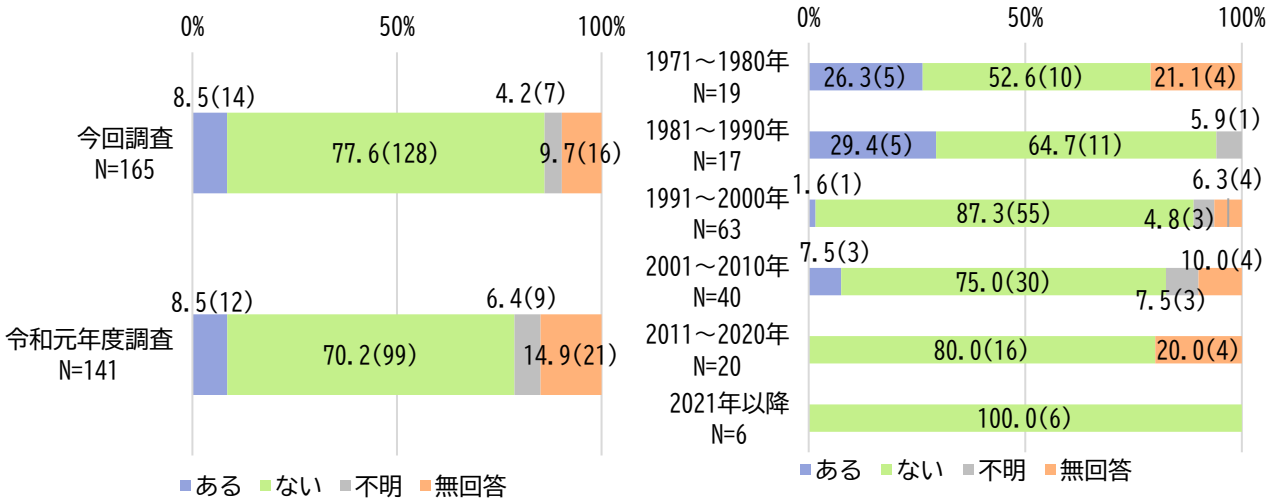


2-2　利用形態

（1）事務所、店舗

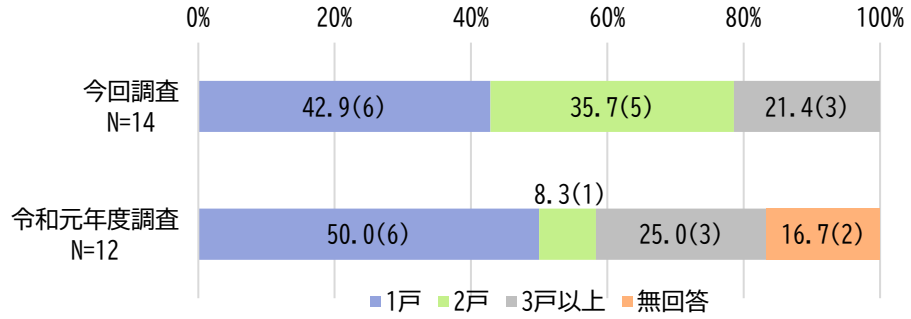
■事務所、店舗等に転用されている住戸の有無(問４.③)

「ある」が 8.5%(14 件)、「ない」が 77.6%(128 件)、「不明」が 4.2%(７件)となっています。



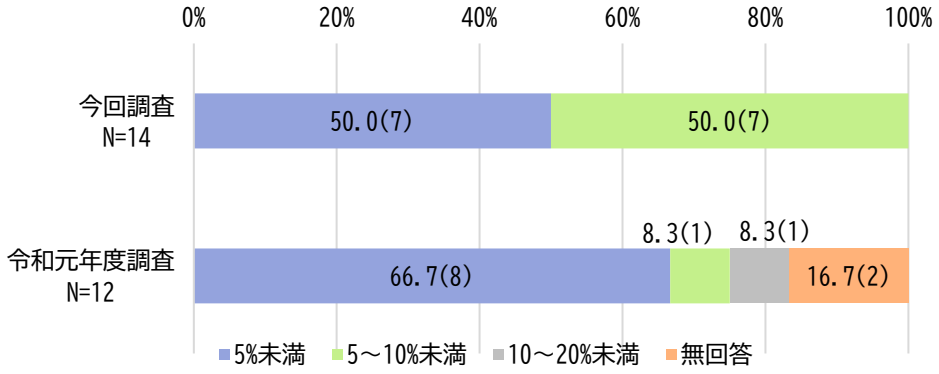
■事務所、店舗等に転用されている住戸数(問４.③)

事務所、店舗等に転用されている住戸がある 14 件について、戸数をみると「１戸」が 42.9%(６件)で最も多く、「２戸」が 35.7%(５件)、「３戸以上」が 21.4%(３件)となっています。



■事務所、店舗等に転用されている住戸(戸数対比)(問４.③)

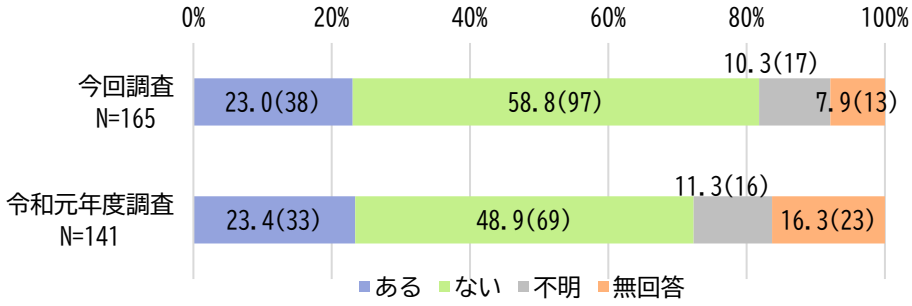
「５%未満」と「５～10%未満」がともに 50.0%(７件)となっています。

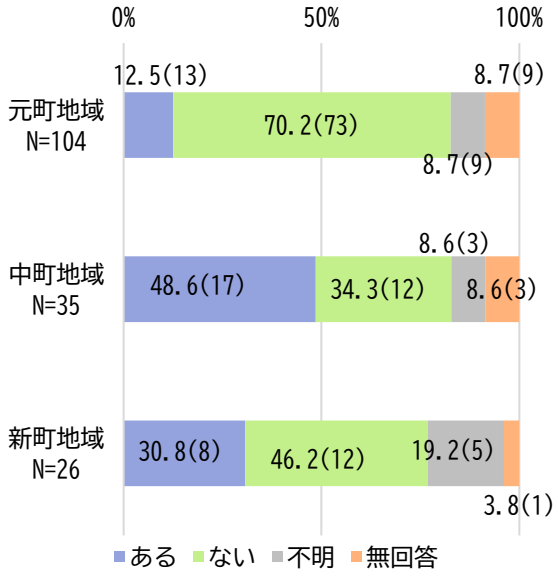


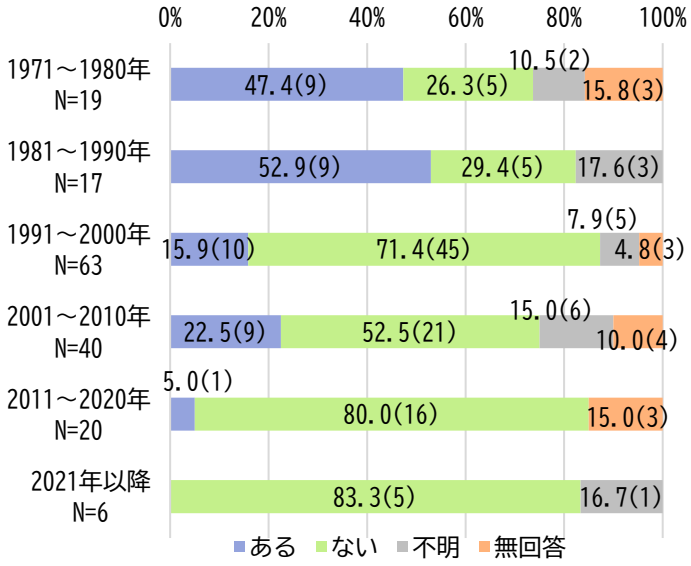
（２）空き家

■空き家になっている住戸の有無(問４.④)

「ある」が 23.0%(38 件)、「ない」が 58.8%(97 件)、「不明」が 10.3%(17 件)となっています。

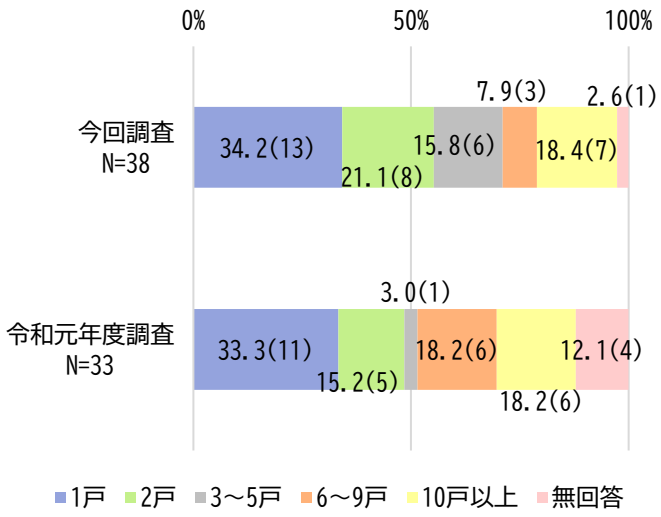


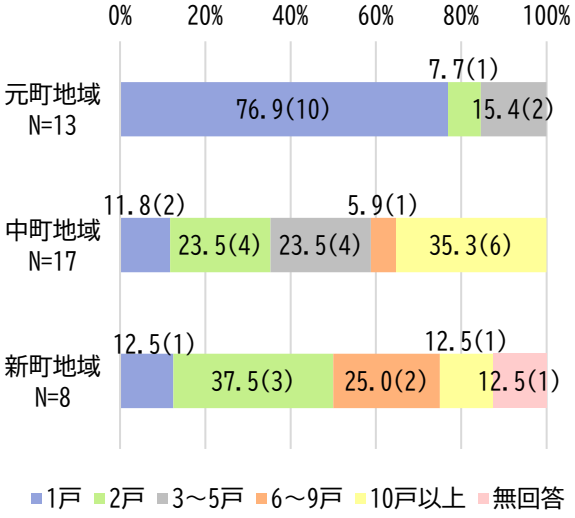




■空き家になっている住戸数(問４.④)

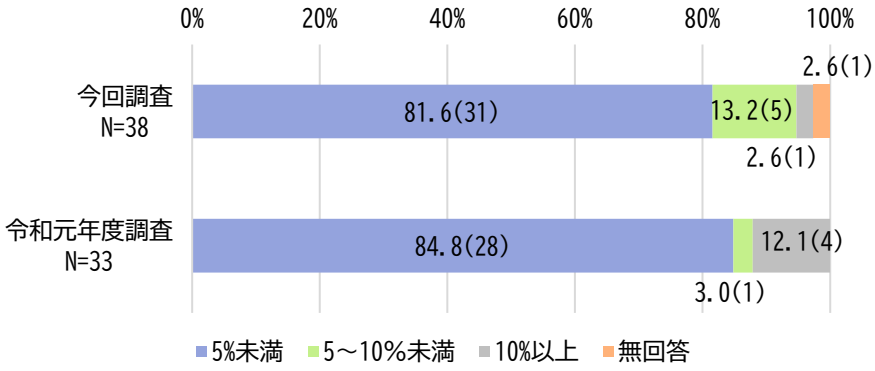
「１戸」が 34.2%(13 件)で最も多く、「２戸」が 21.1%(8 件)、「10 戸以上」が 18.4%(７件)、「３～５戸」が 15.8%(６件)となっています。





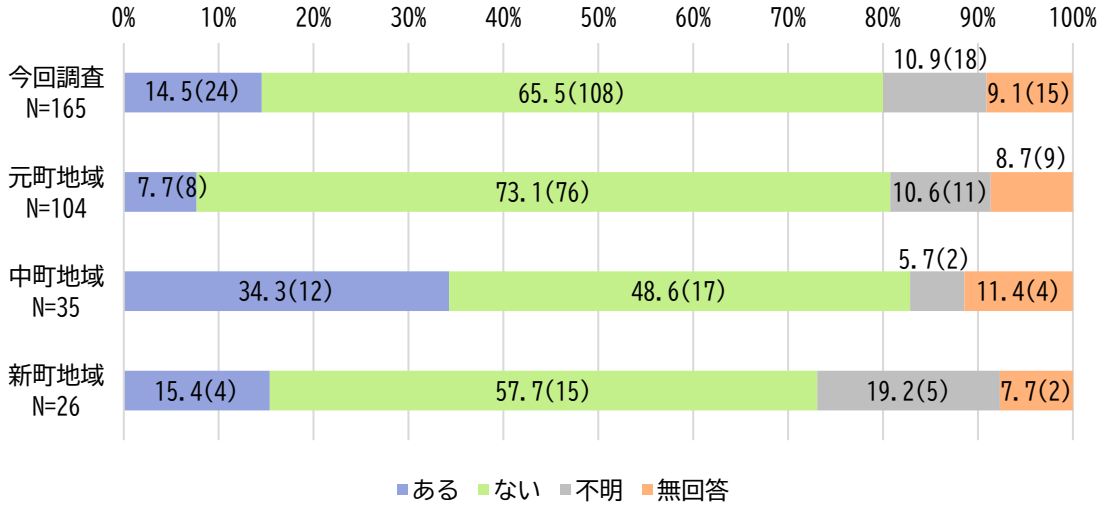
■空き家になっている住戸(戸数対比)(問４.④)

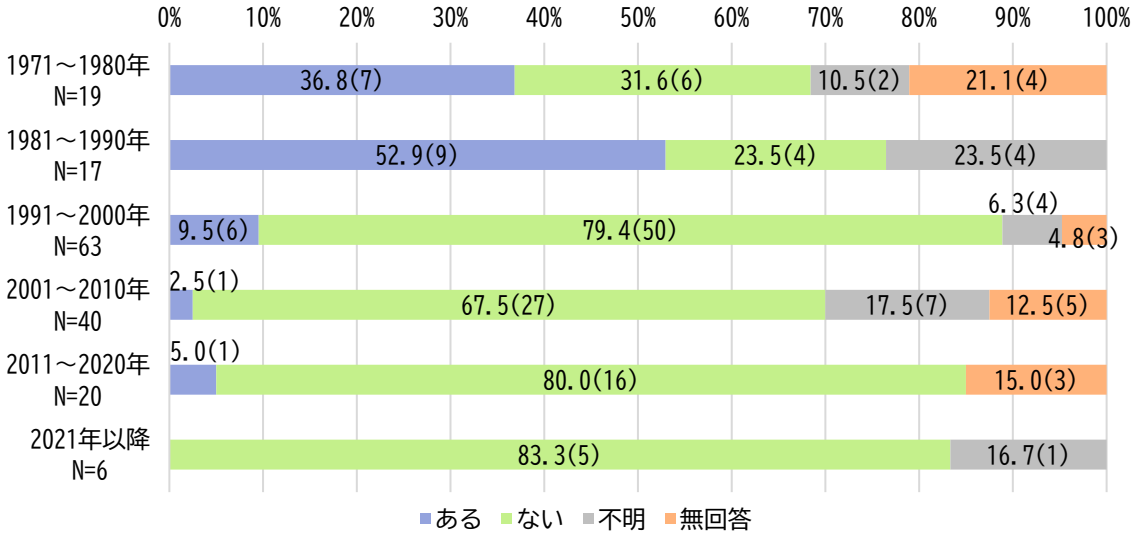
「５％未満」が 81.6％(31 件)で最も多く、「５～10％未満」が 13.2％(５件)となっています。



■６カ月以上空き家になっている住戸の有無(問４.⑤)

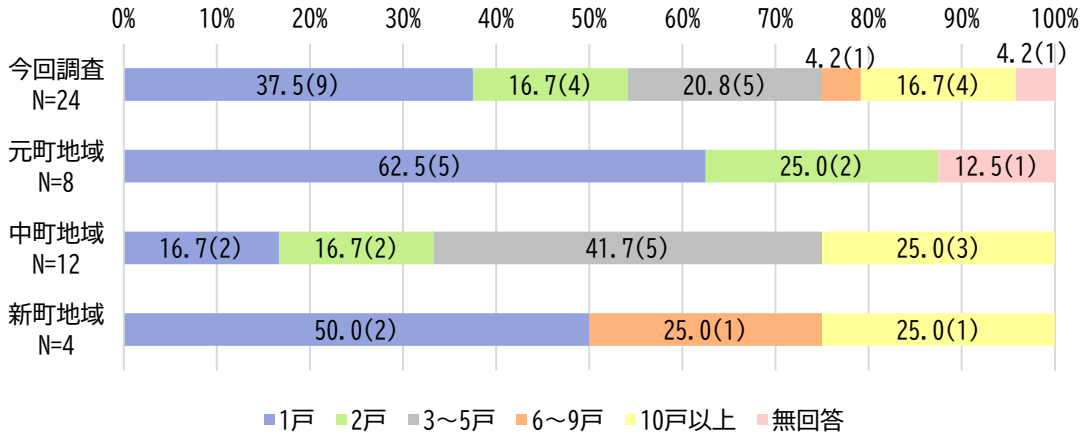
「ある」が 14.5％(24 件)、「ない」が 65.5％(108 件)となっています。





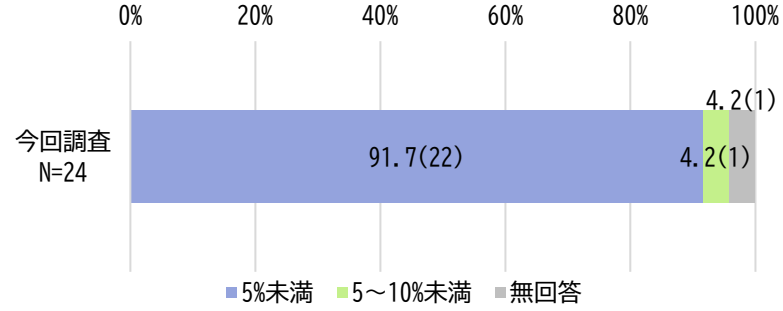
■６カ月以上空き家になっている住戸数(問４.⑤)

６カ月以上空き家になっている住戸のある 24 件について、空き家数をみると、「１戸」が 37.5%(９件)で最も多く、「３～５戸」が 20.8%(５件)、「２戸」と「10 戸以上」がともに 16.7%(４件)となっています。



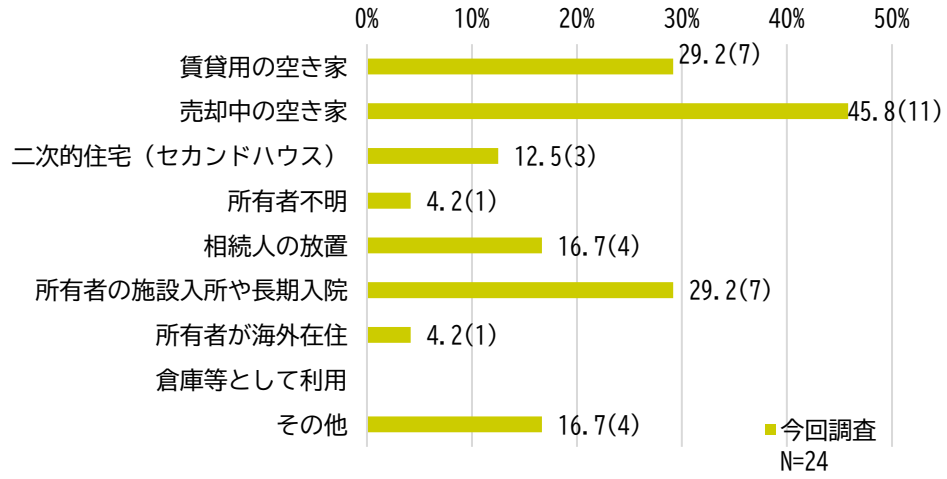
■６カ月以上空き家になっている住戸(戸数対比)(問４.⑤)

「５%未満」が 91.7%(22 件)、「５～10%未満」が 4.2%(１件)となっています。



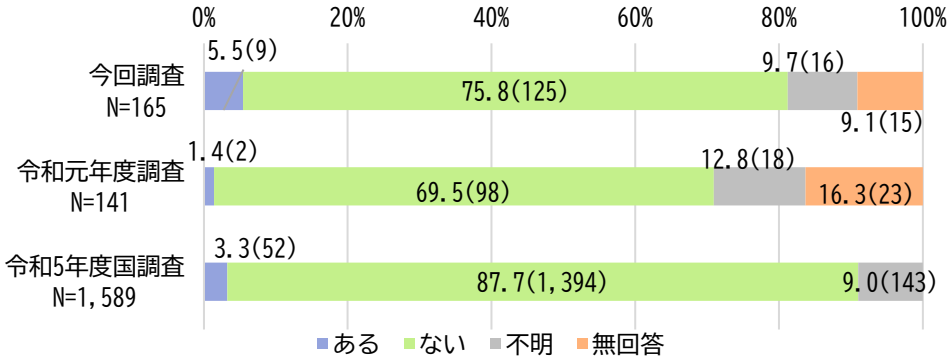
■空き家になっている住戸の状況(問５)

６カ月以上空き家になっている住戸のある 24 件についてみると、「売却中の空き家」が 45.8%(11 件)で最も多く、「賃貸用の空き家」と「所有者の施設入所や長期入院」がともに 29.2%(７件)、「相続人の放置」と「その他」がともに 16.7%(４件)となっています。



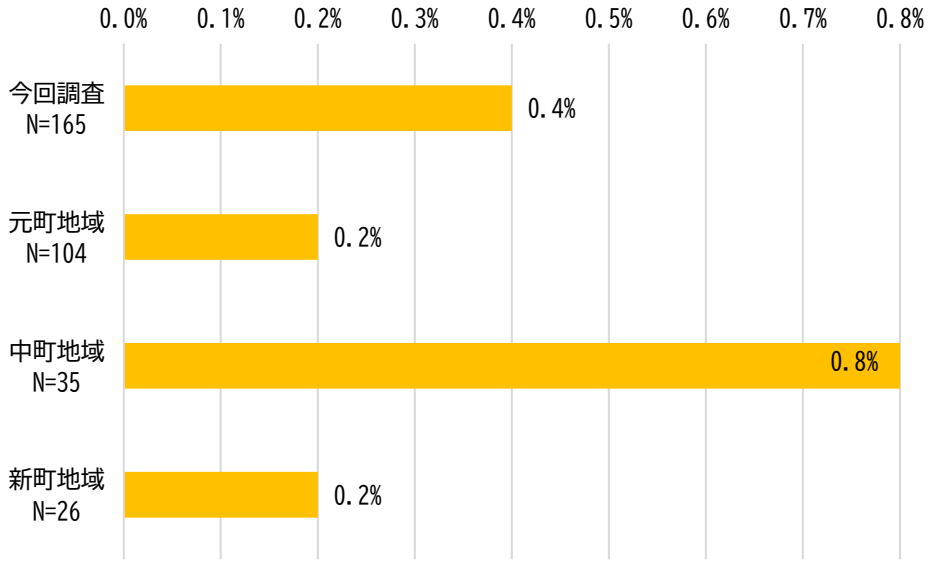
■区分所有者に連絡が取れない住戸の有無(問４．⑥)

「ある」が 5.5%(９件)、「ない」が 75.8%(125 件)となっています。



■６カ月以上の空室割合(総空室数/総住宅戸数)(問４．⑤)

市内のマンションの全体の 0.4%が６カ月以上の空室になっています。

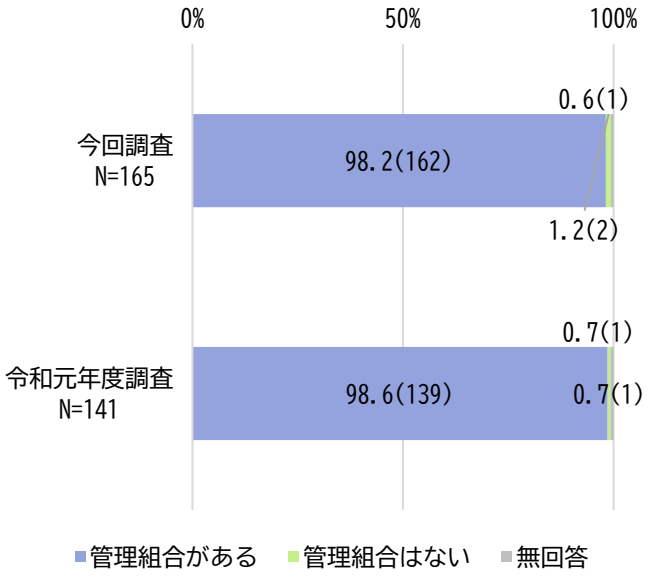


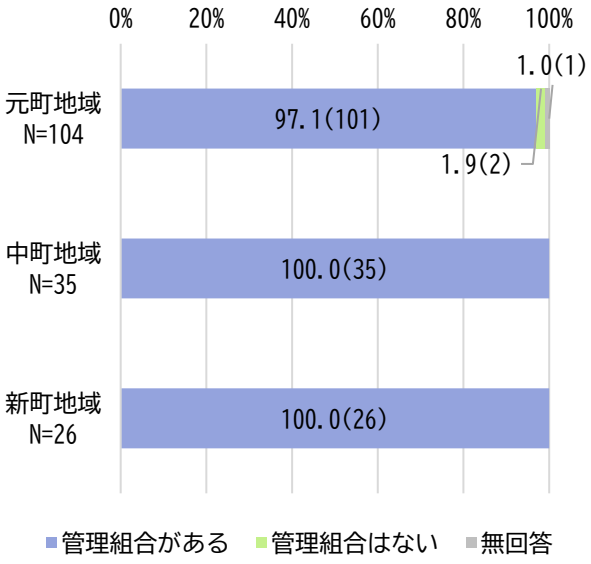
3　マンションの管理組合の運営について

3-1　管理組合の概要

■管理組合の有無(問６)

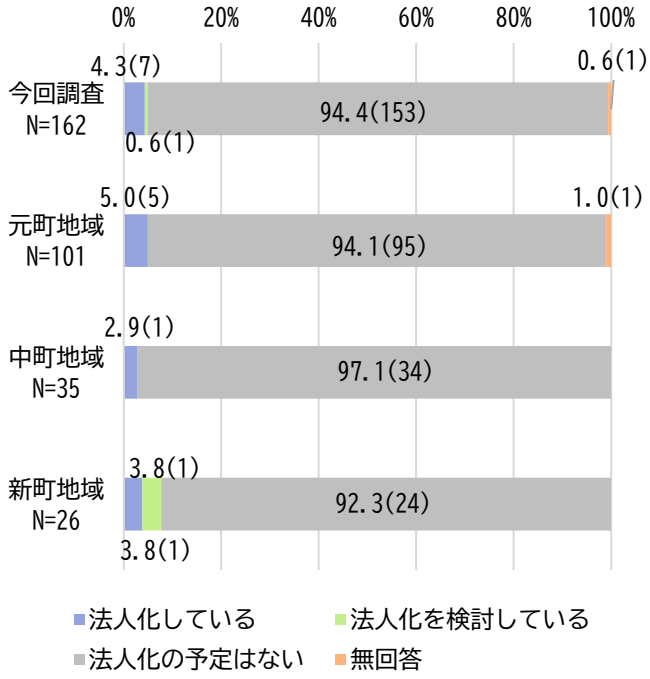
「管理組合がある」は 98.2%(162 件)「管理組合はない」は 1.2%(２件)となっています。

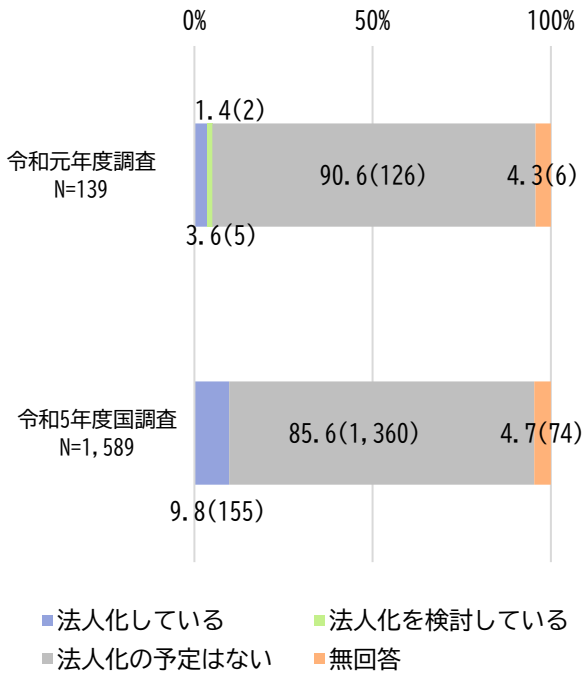




■管理組合の法人化の状況(問７)

管理組合のある 162 件の内､「法人化の予定はない」が 94.4%(153 件)で最も多く､「法人化している」が 4.3%(７件)､「法人化を検討している」が 0.6%(１件)となっています。

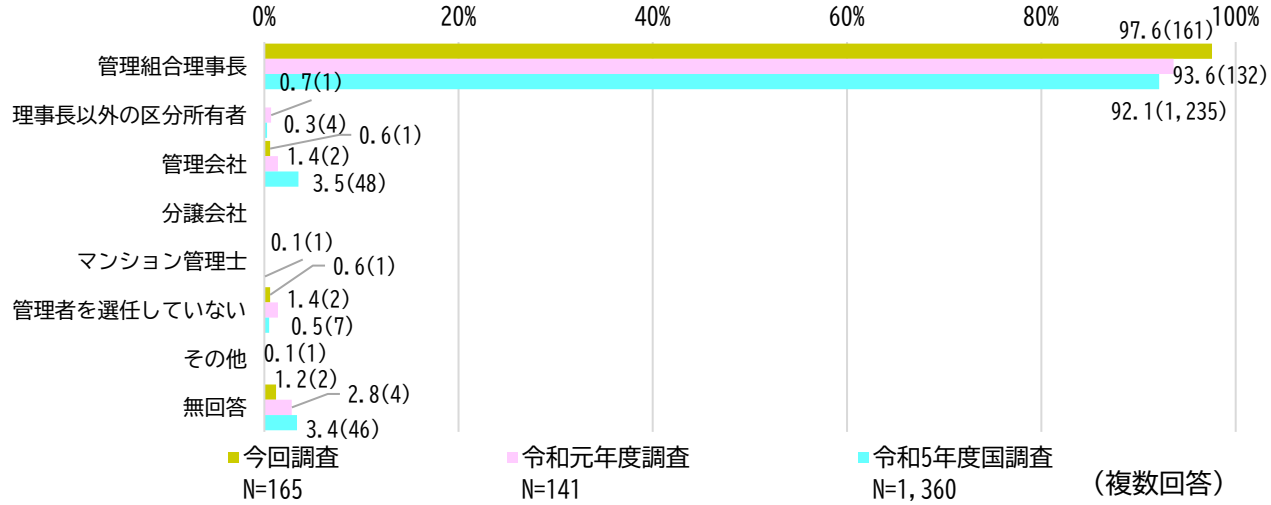




3-2　管理者について

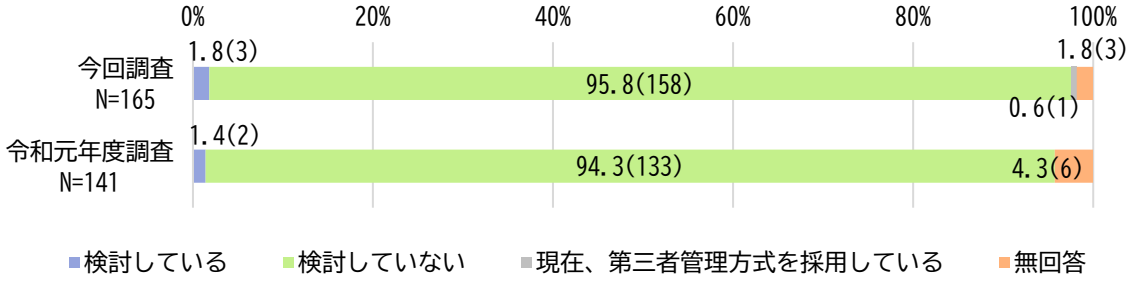
■管理者の状況(問８)

「管理組合理事長」が 97.6%(161 件)で最も多く、「管理会社」と「管理者を選任していない」がともに 0.6%(１件)となっています。



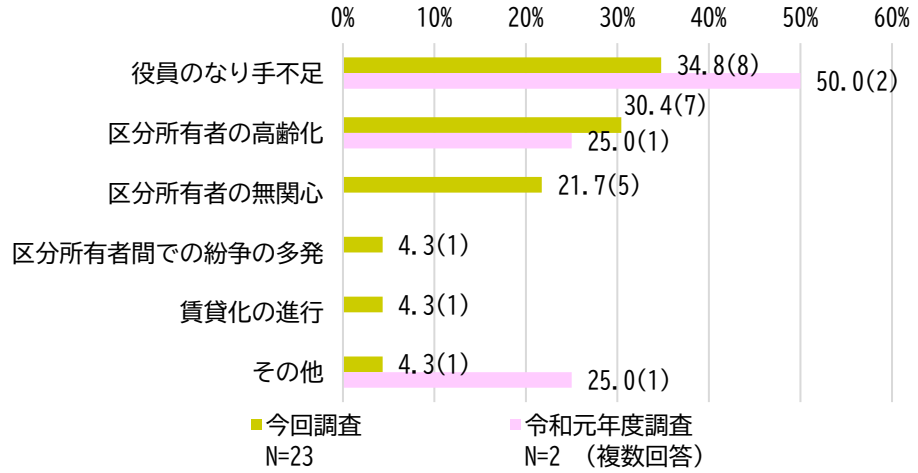
■区分所有者以外の管理者の状況(問９)

「検討していない」が 95.8%(158 件)で最も多く、「検討している」が 1.8%(３件)となっています。



■区分所有者以外の「管理者」の採用を検討している理由(問 10)

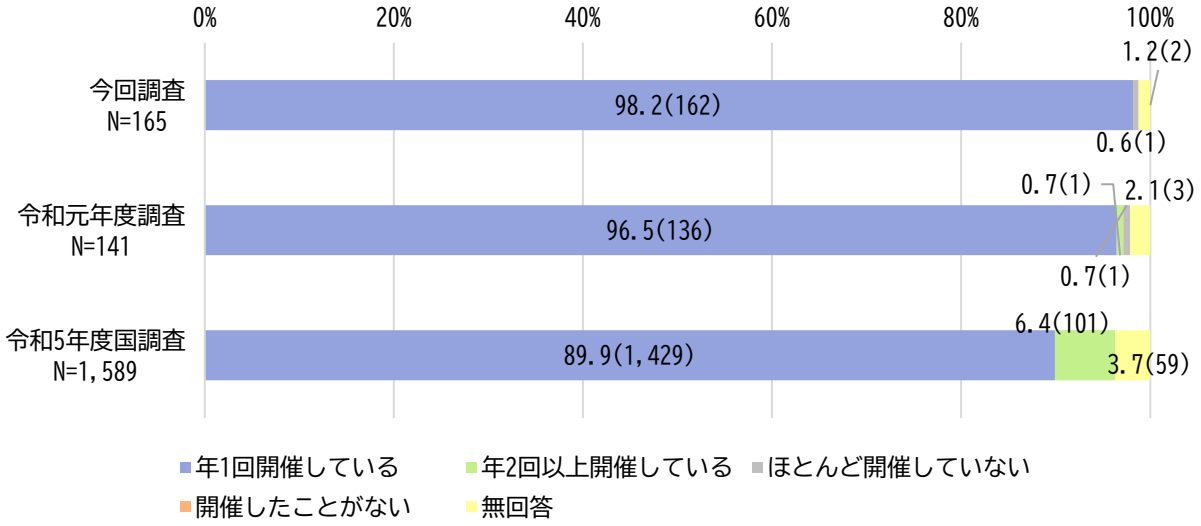
「役員のなり手不足」が 34.8%(８件)で最も多く、「区分所有者の高齢化」が 30.4%(７件)、「区分所有者の無関心」が 21.7%(５件)となっています。



3-3　総会

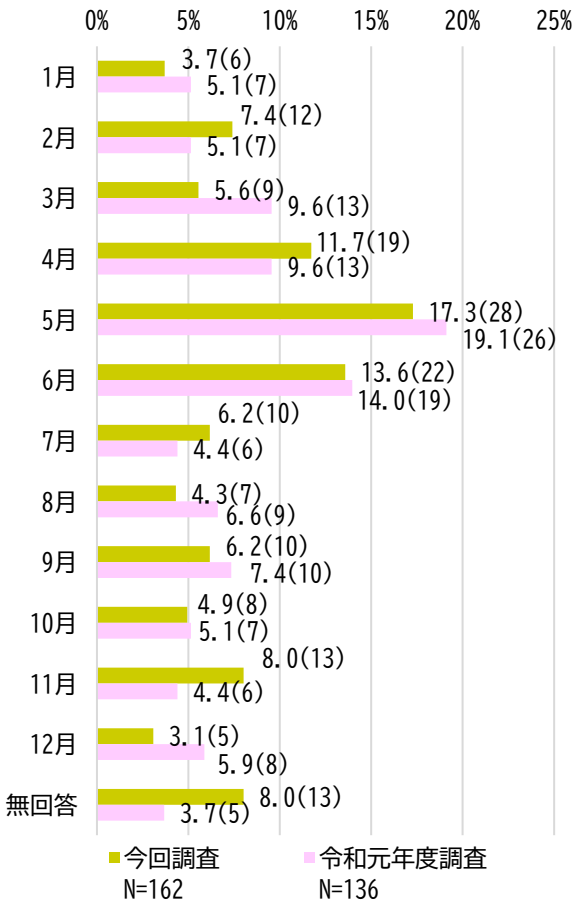
■総会の開催状況(問 11)

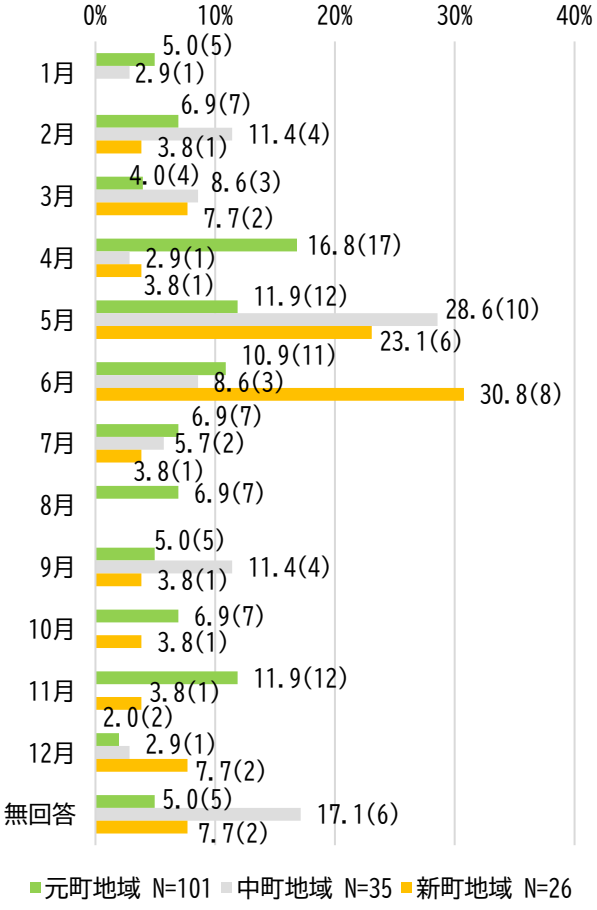
「年 1 回開催している」が 98.2%(162 件)で最も多く、「無回答」が 1.2%(２件)、「ほとんど開催していない」が 0.6%(１件)となっています。



■総会の開催時期(問 11)

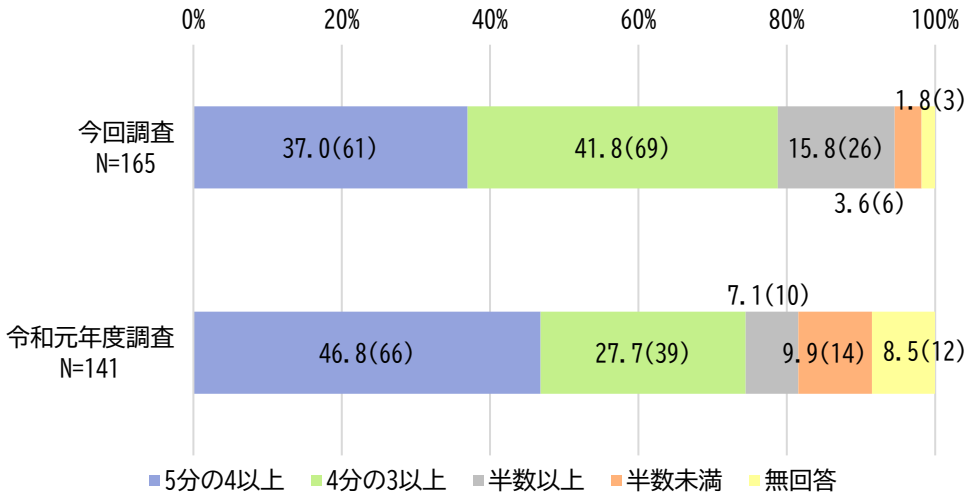
総会の開催時期は「５月」が 17.3%(28 件)で最も多く、次いで「６月」が 13.6%(22 件)、「４月」が 11.7%(19 件)となっています。

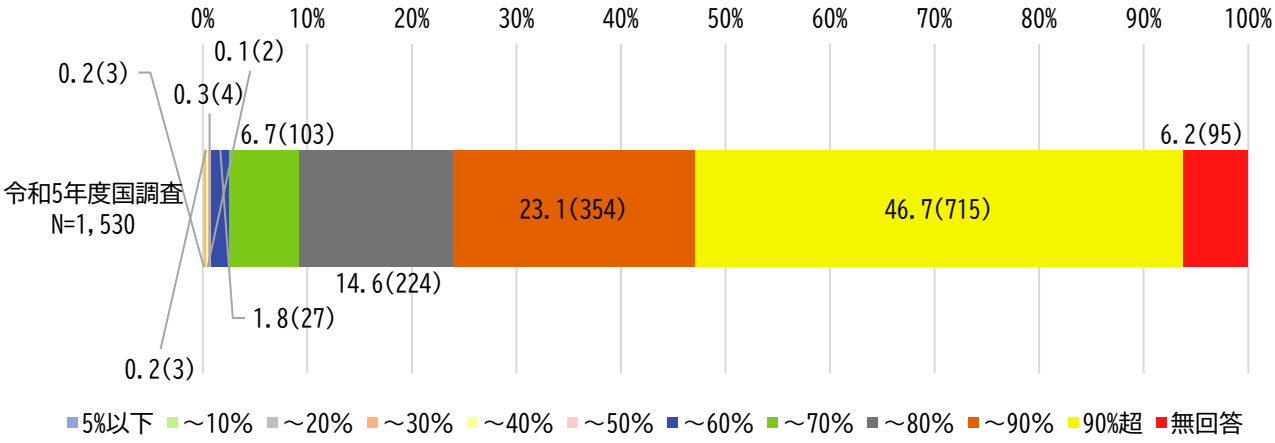


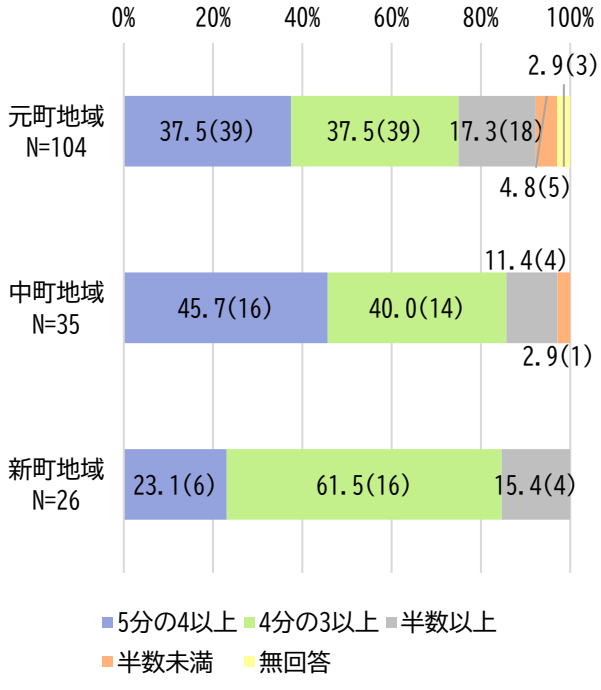


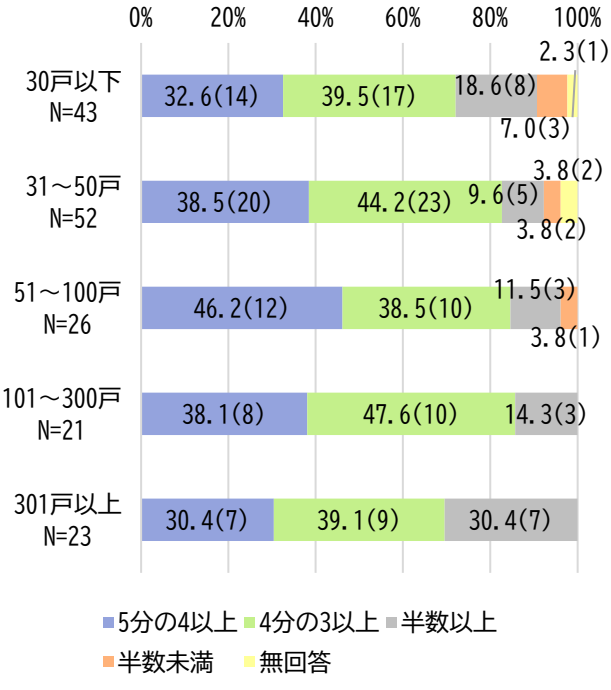
■通常総会への出席率(委任状、議決権行使書を含む出席率)(問 12)

「４分の３以上」が 41.8%(69 件)、次いで「５分の４以上」が 37.0%(61 件)、「半数以上」が 15.8%(26 件)、「半数未満」が 3.6%(６件)となっています。



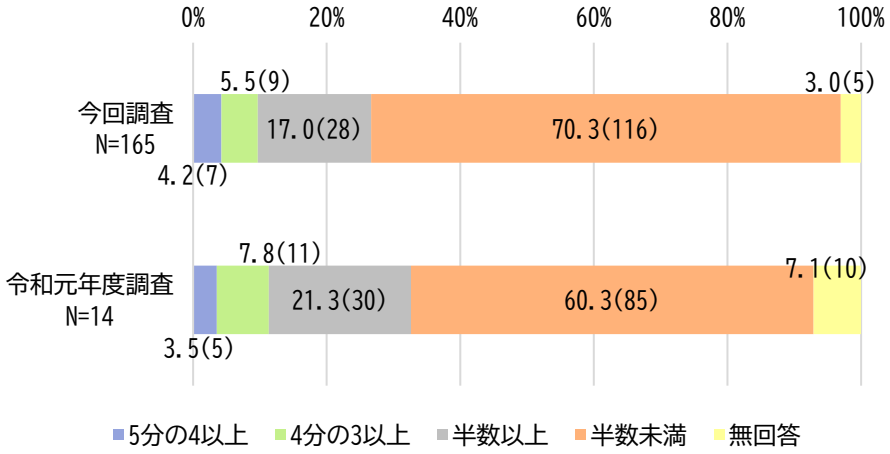


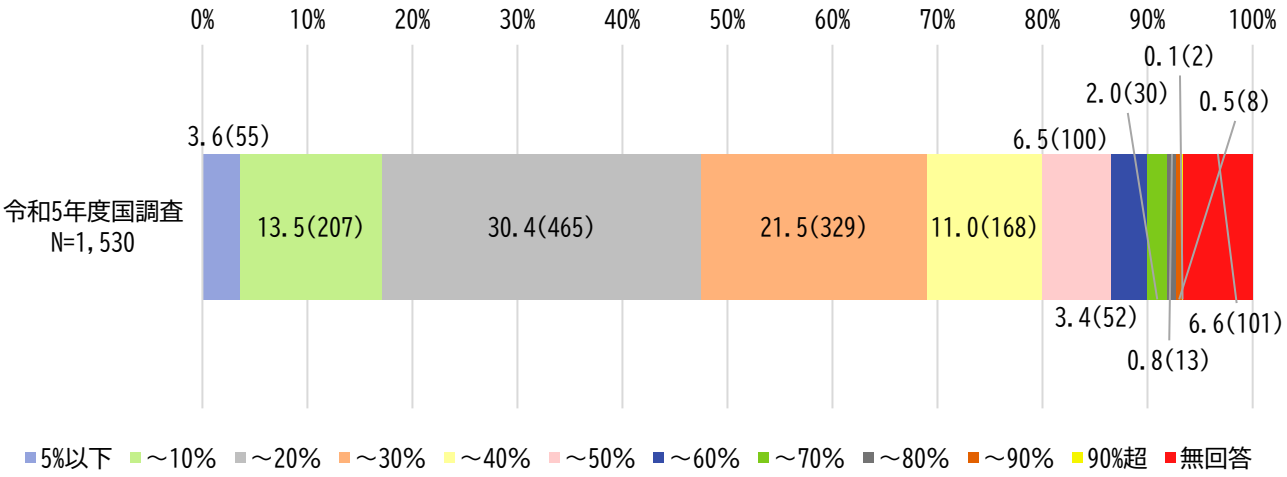


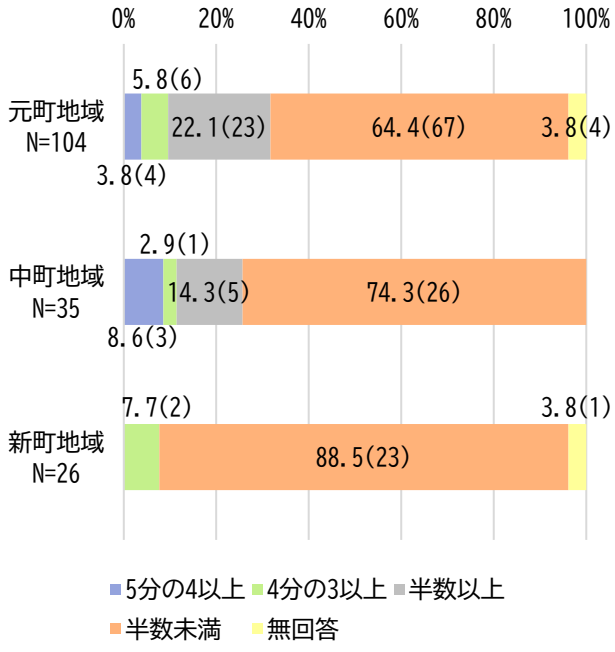


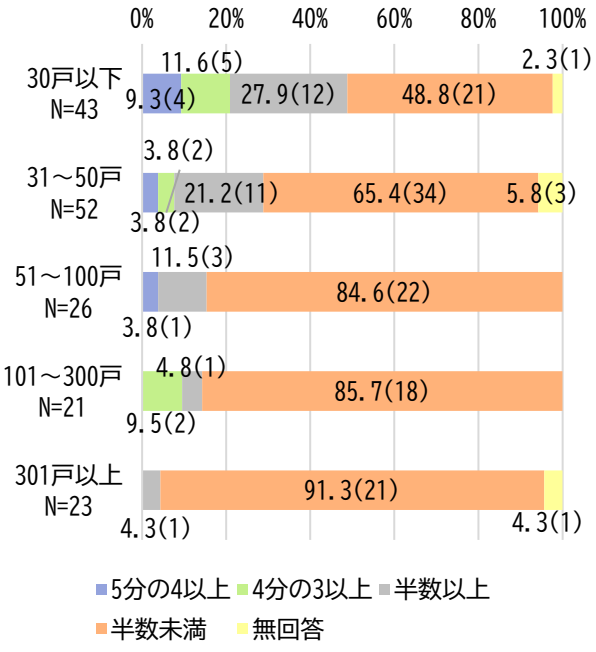
■通常総会への出席率(委任状、議決権行使書を除く出席率)(問 13)

「半数未満」が 70.3%(116 件)、「半数以上」が 17.0%(28 件)、「４分の３以上」が 5.5%(９件)、「５分の４以上」が 4.2%(７件)となっています。





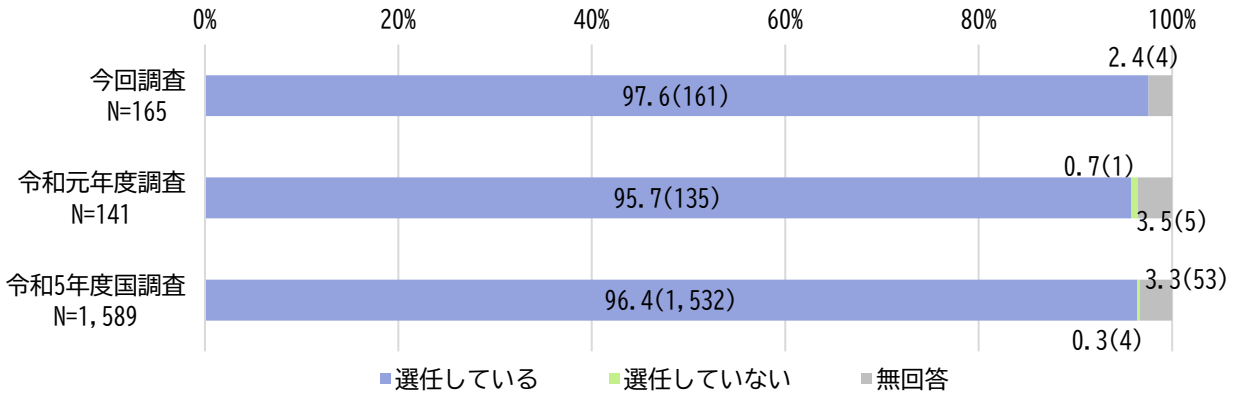




3-4　管理組合役員

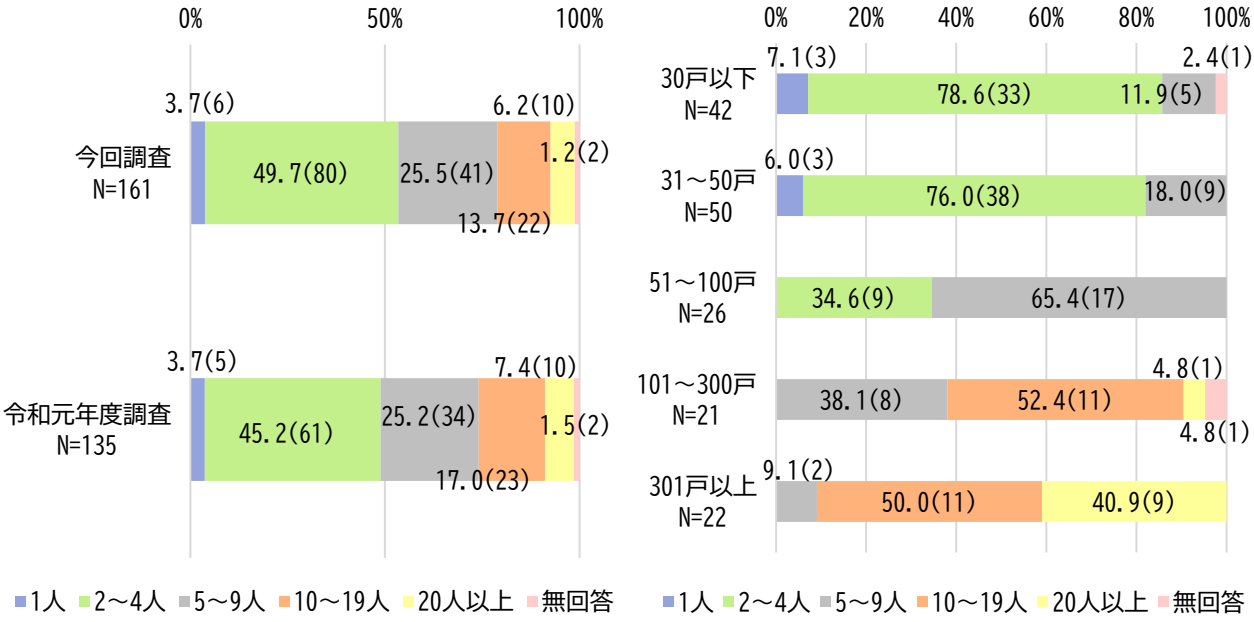
■管理組合役員の選任状況(問 14)

「選任している」は 97.6%(161 件)、「無回答」は 2.4%(４件)となっています。



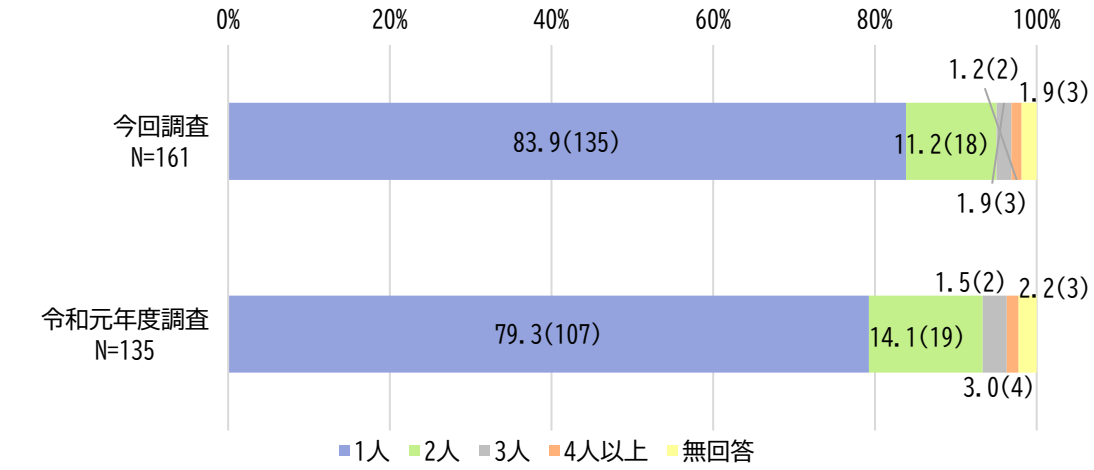
■理事の選任状況(問 14)

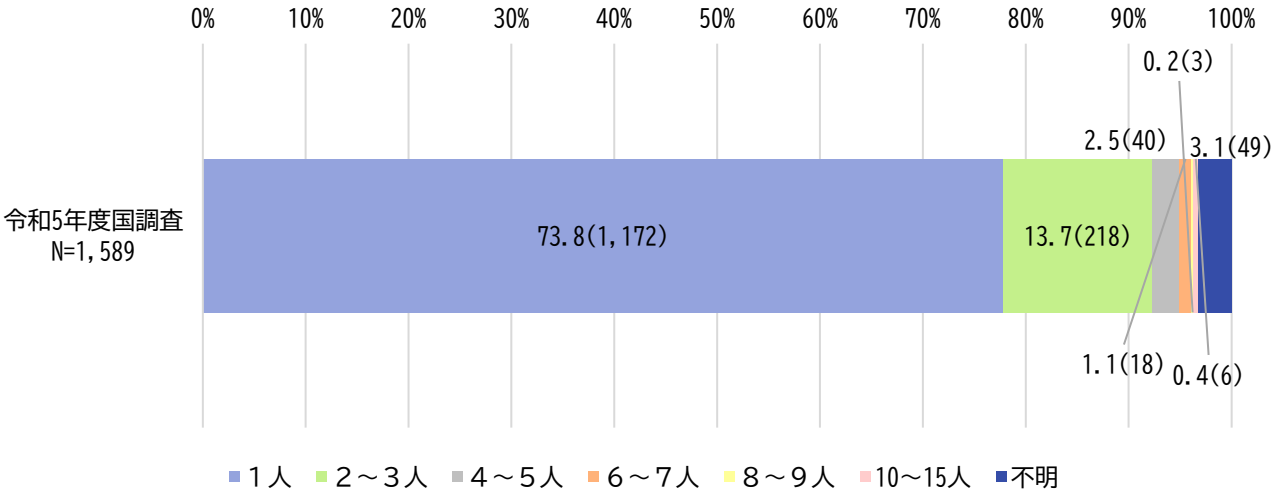
「２～４人」が 49.7%(80 件)で最も多く、「５～９人」が 25.5%(41 件)、「10～19 人」が 13.7%(22 件)、「20 人以上」が 6.2%(10 件)となっています。

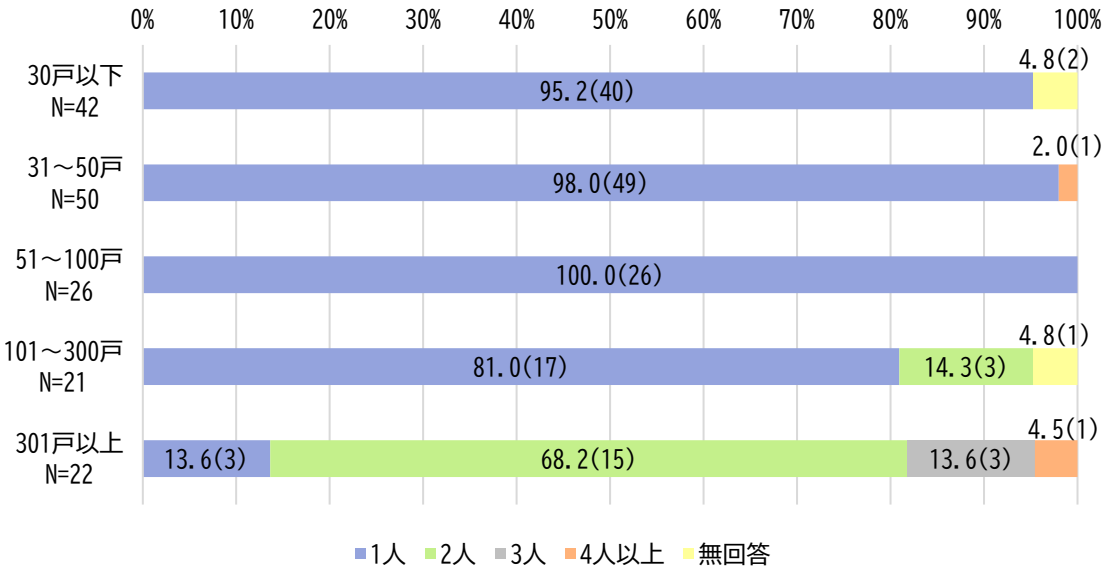


■監事の選任状況(問 14)

「１人」が 83.9%(135 件)で最も多く、「２人」が 11.2%(18 件)、「３人」が 1.9%(３件)となっています。

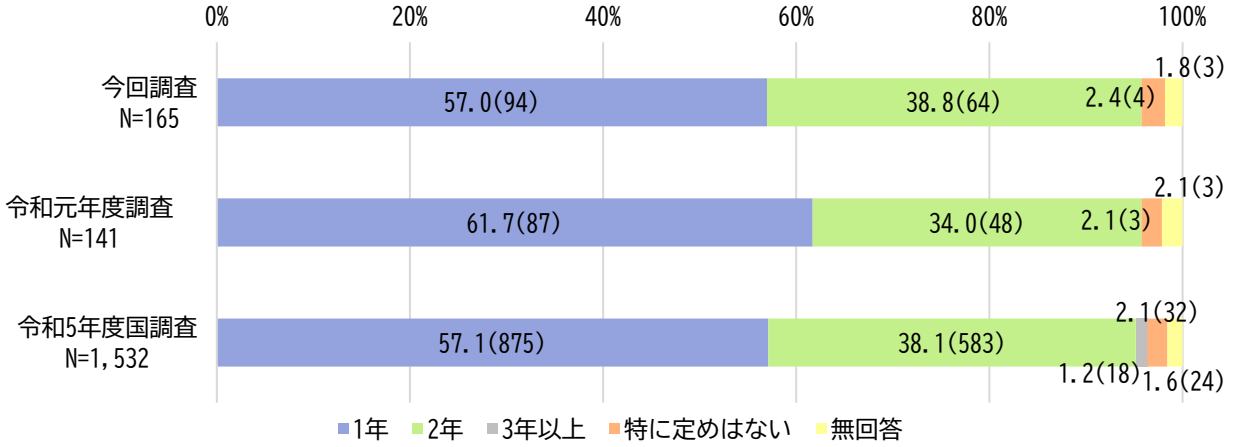


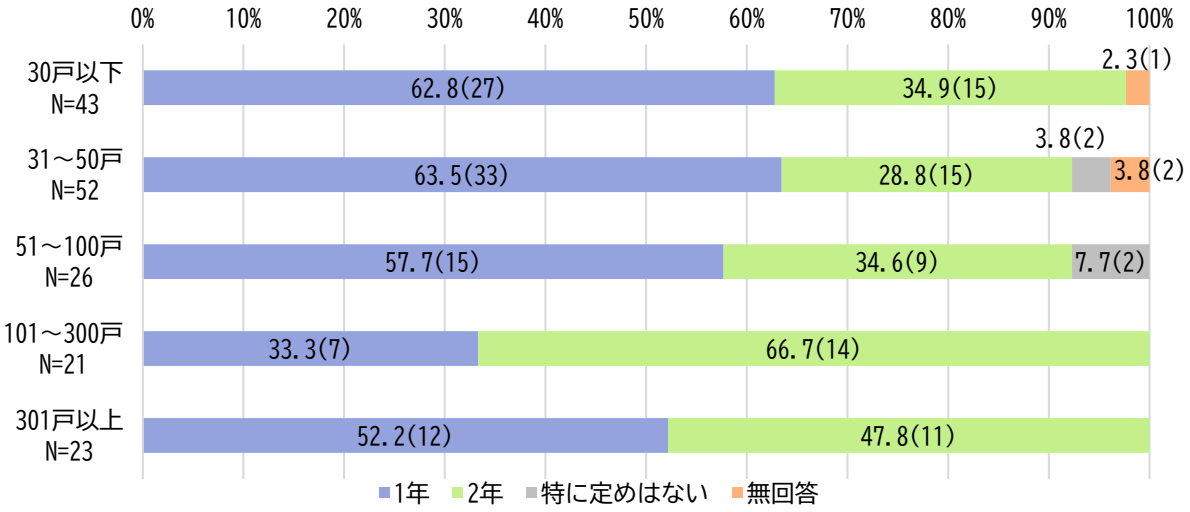




■管理組合役員の任期(問 15)

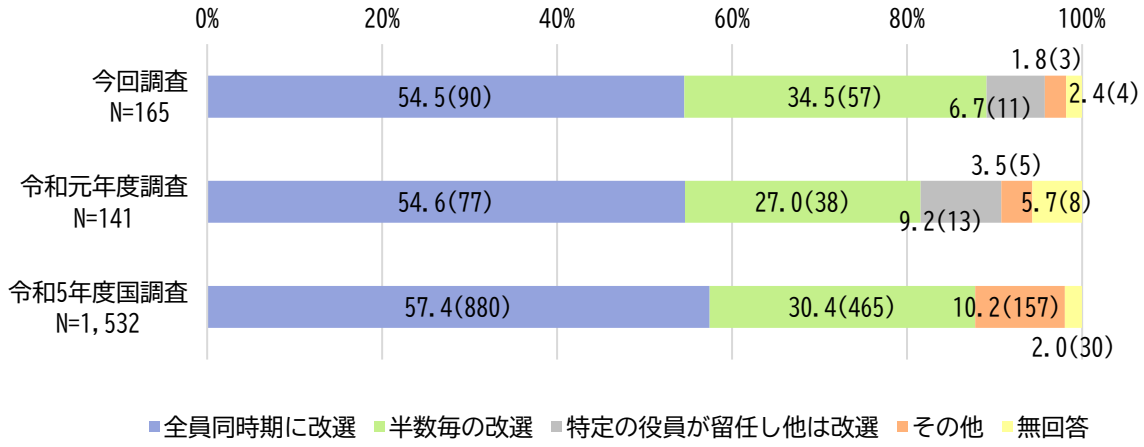
管理組合役員の任期は「１年」が 57.0%(94 件)で最も多く、「２年」が 38.8%(64 件)、「特に定めはない」が 2.4%(４件)となっています。





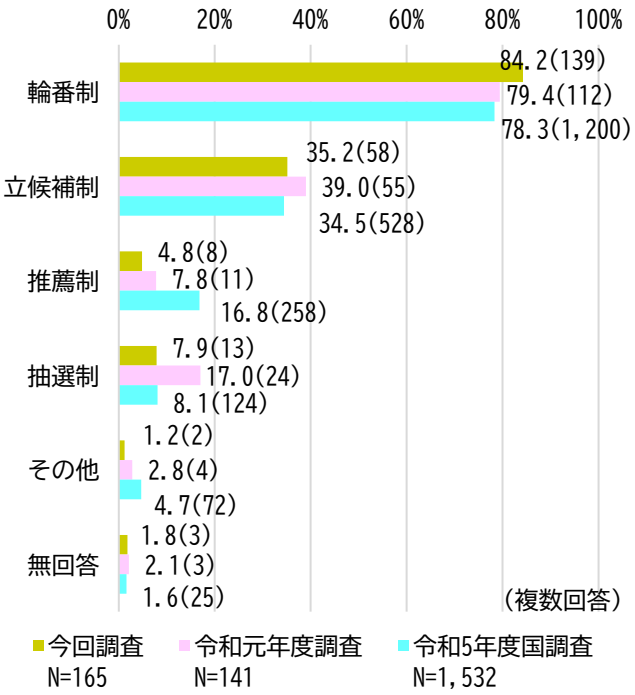
■管理組合役員の改選時期(問 16)

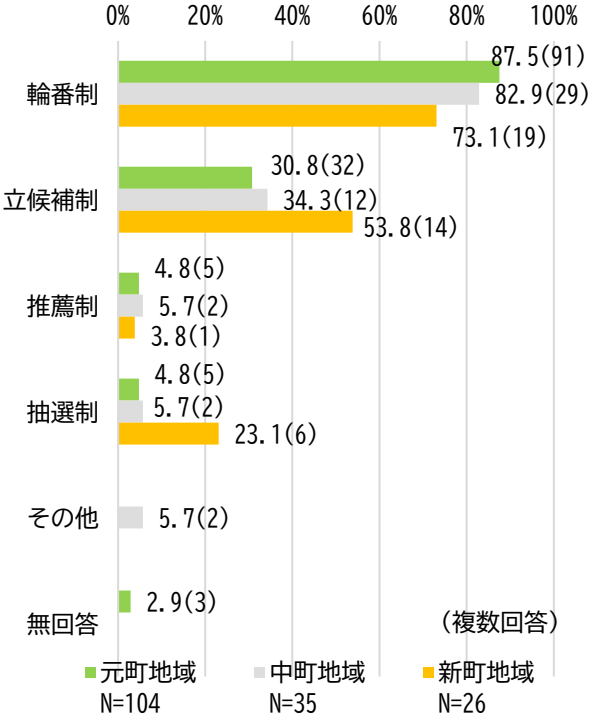
管理組合役員の改選時期は、「全員同時期に改選」が 54.5%(90 件)で最も多く、次いで「半数毎の改選」が 34.5%(57 件)、「特定の役員が留任し他は改選」が 6.7%(11 件)となっています。



■管理組合役員の選任方法(問 17)

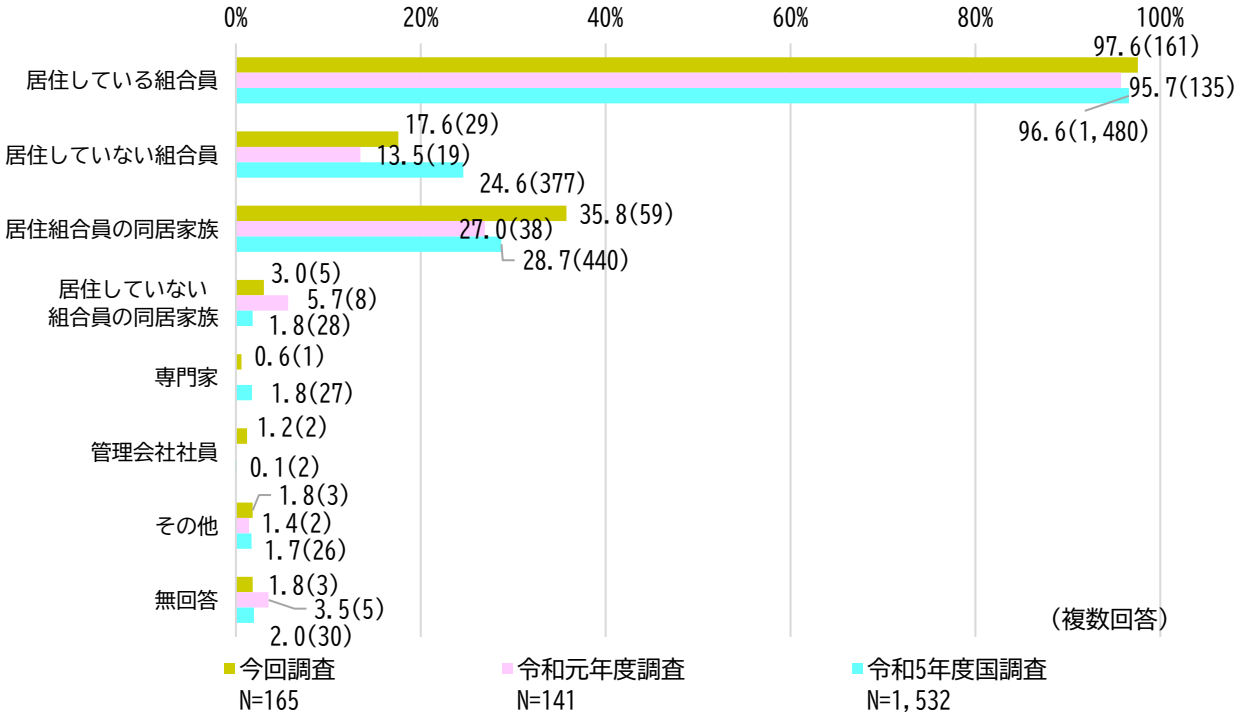
管理組合役員の選任方法は、「輪番制」が 84.2%(139 件)で最も多く、次いで「立候補制」が 35.2%(58 件)、「抽選制」が 7.9%(13 件)、「推薦制」が 4.8%(８件)となっています。





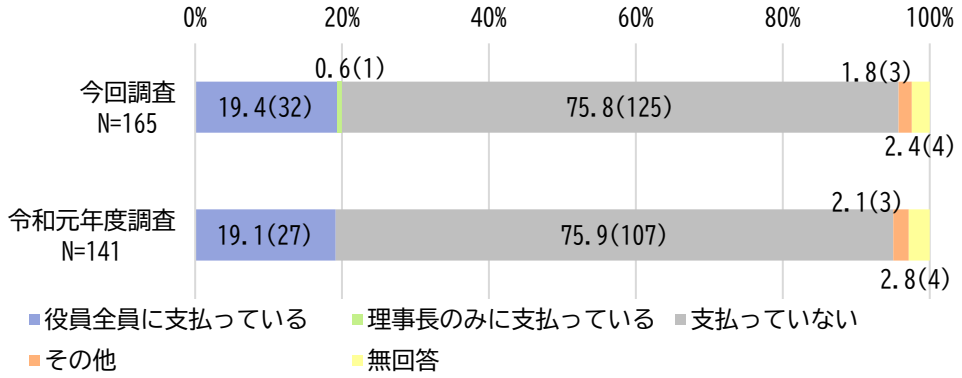
■管理規約において役員に選任できる人(問 18)

「居住している組合員」が 97.6%(161 件)で最も多く、「居住組合員の同居家族」が 35.8%(59 件)、「居住していない組合員」が 17.6%(29 件)、「居住していない組合員の同居家族」が 3.0%(５件)となっています。



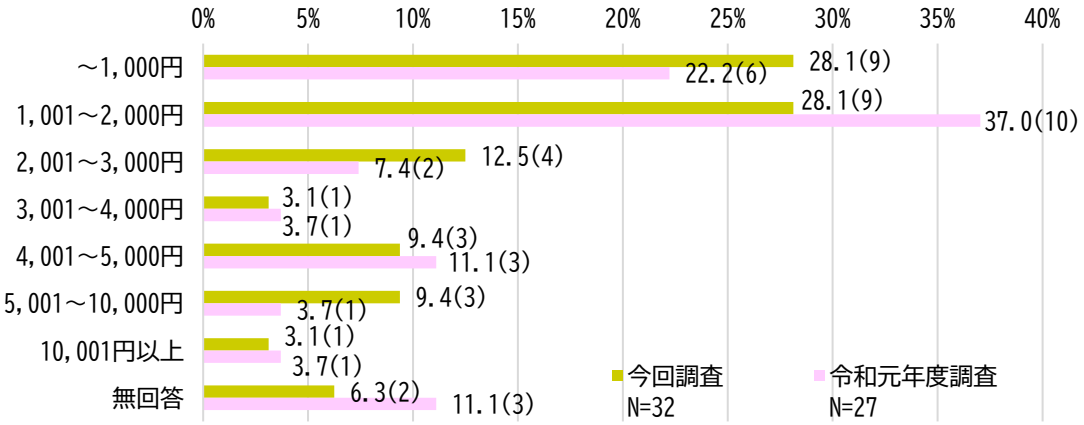
■管理組合役員への報酬(問 19)

「支払っていない」が 75.8%(125 件)で最も多く、「役員全員に支払っている」が 19.4%(32 件)となっています。



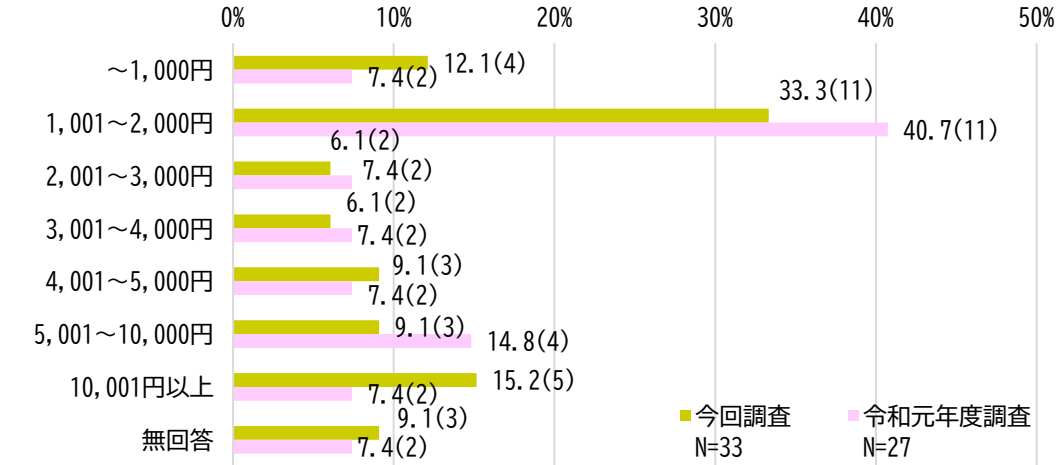
■役員への月額報酬(問 20.①)

「～1,000 円」と「1,001～2,000 円」がともに 28.1%(９件)で最も多く、「2,001～3,000 円」が 12.5%(４件)、「4,001～5,000 円」と「5,001～10,000 円」がともに 9.4%(３件)となっています。



■理事長への月額報酬(問 20.②)

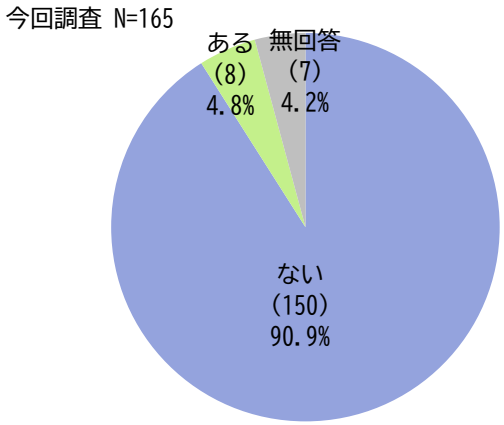
「1,001～2,000 円」が 33.3%(11 件)で最も多く、「10,001 円以上」が 15.2%(５件)、「～1,000 円」が 12.1%(４件)となっています。



■輪番制で役員候補になった際に辞退した場合のペナルティの有無(問 21)

「ない」が 90.9%(150 件)、「ある」が 4.8%(８件)となっています。

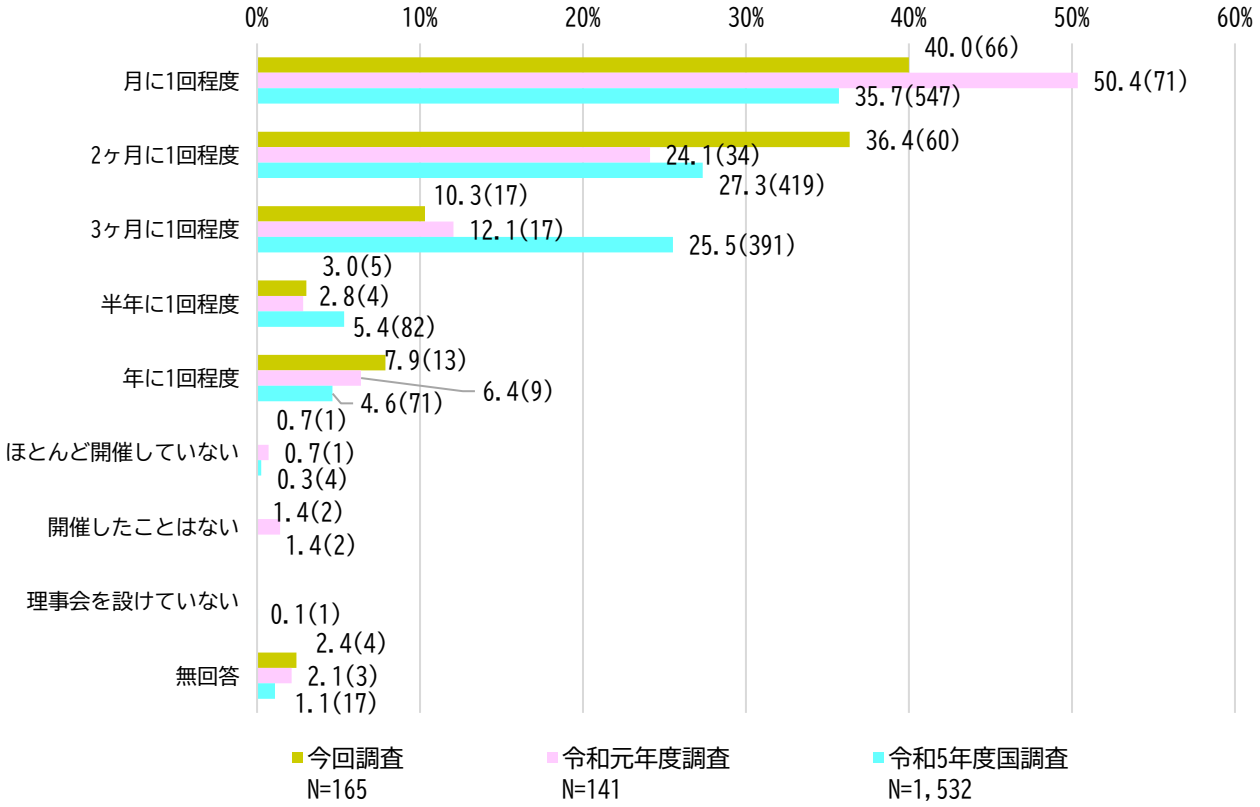
「ある」と回答したうちの２件のペナルティの内容は、協力金（辞退金）の支払いとなっています。



3-5　理事長・専門委員会

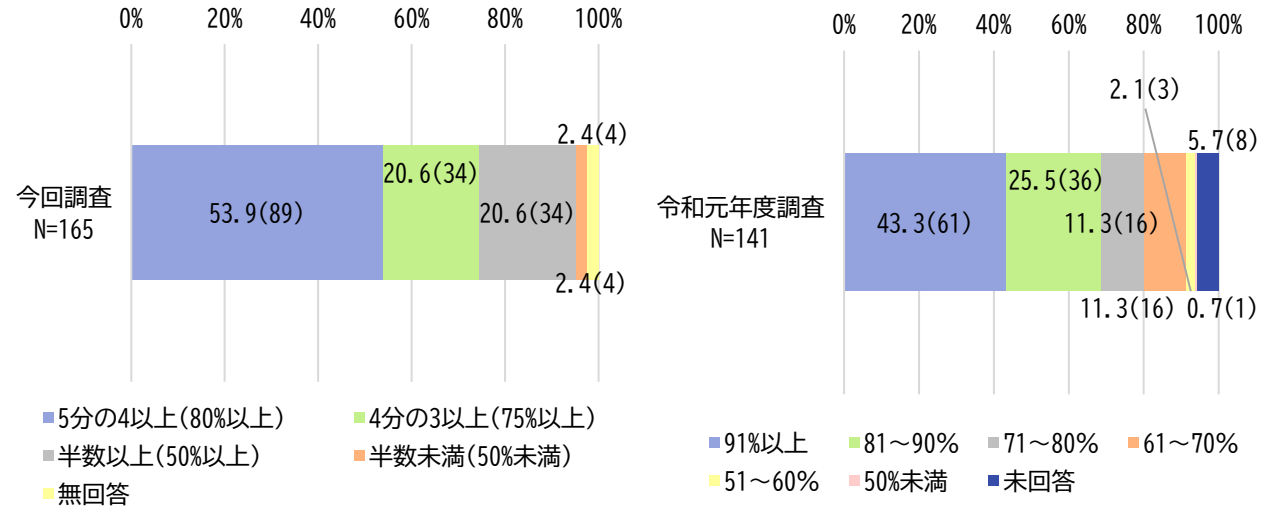
■理事会の開催状況(問 22)

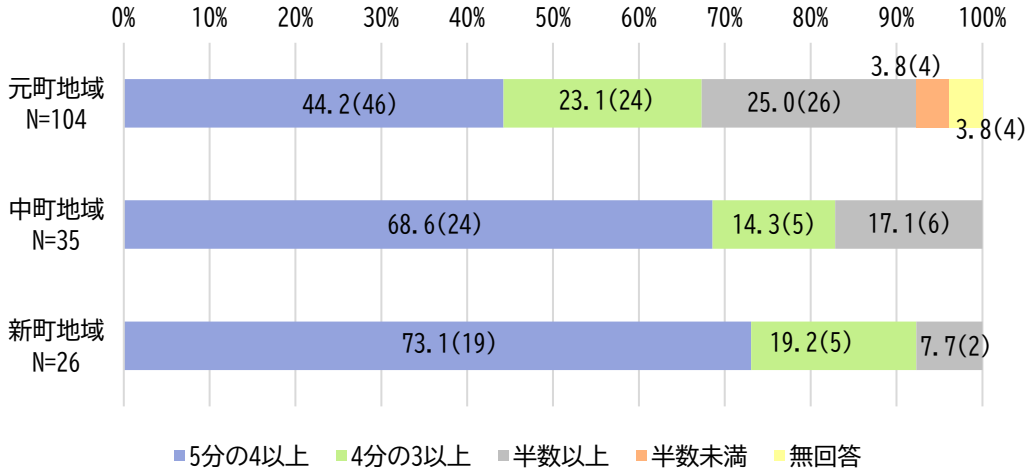
「月に 1 回程度」が 40.0%(66 件)で最も多く、「２ヶ月に 1 回程度」が 36.4%(60 件)、「３ヶ月に 1 回程度」が 10.3%(17 件)となっています。



■理事会への出席率(問 23)

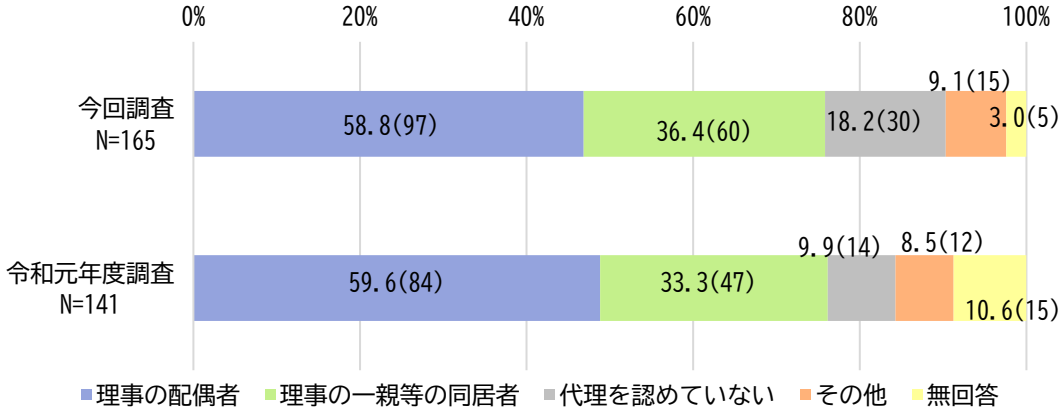
「５分の４以上」が 53.9%(89 件)、「４分の３以上」と「半数以上」がともに 20.6%(34 件)となっています。





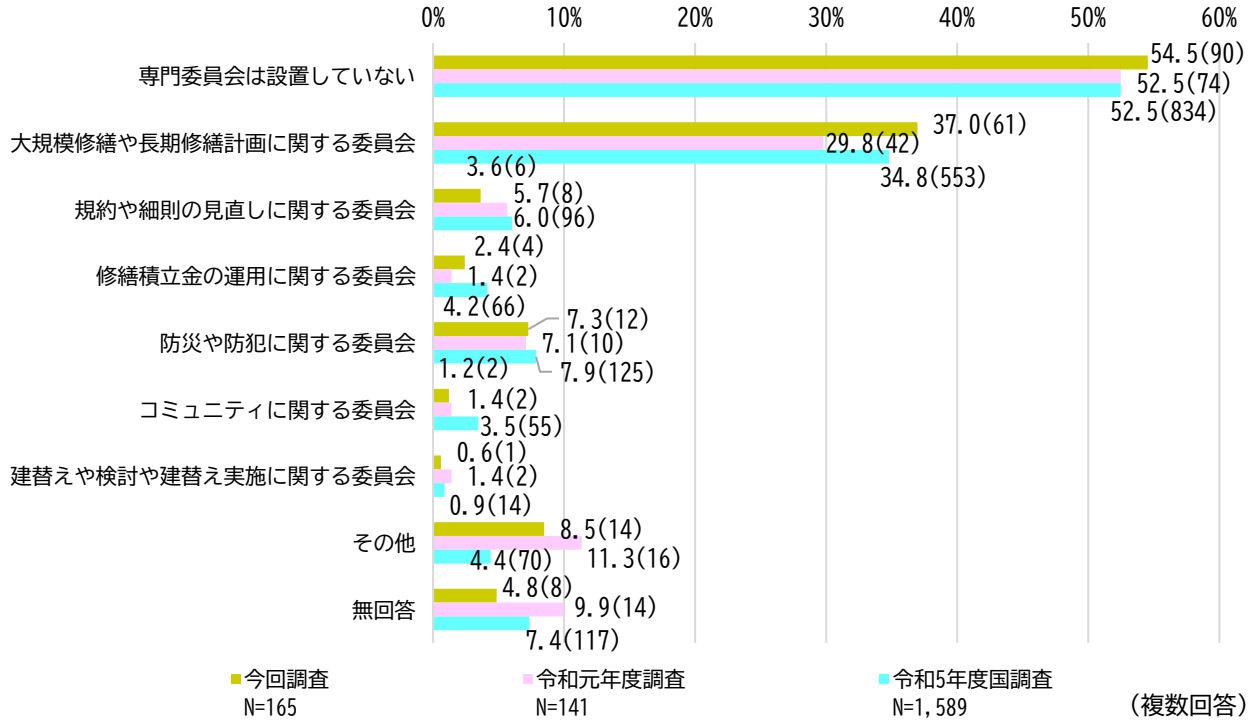
■理事会への代理出席について(問 24)

「理事の配偶者」が 58.8%(97 件)で最も多く、「理事の一親等の同居者」が 36.4%(60 件)、「代理を認めていない」が 18.2%(30 件)となっています。



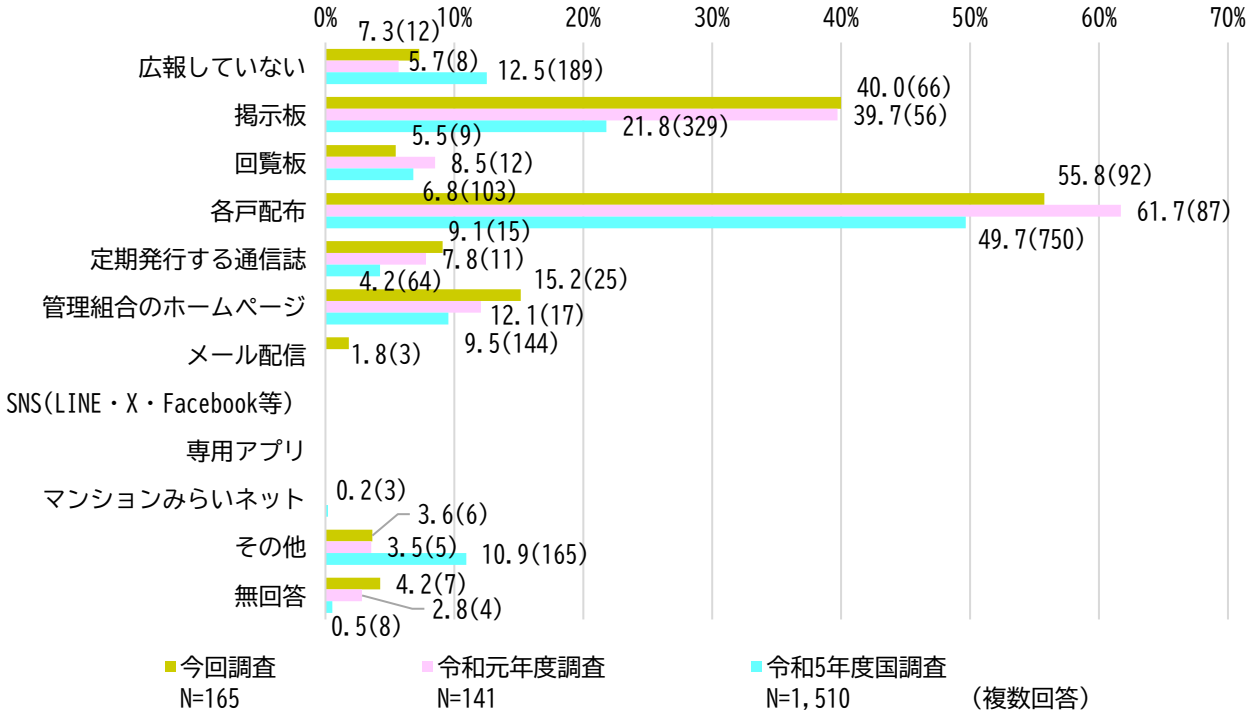
■専門委員会の設置状況(問 25)

「専門委員会は設置していない」が 54.5%(90 件)で最も多く、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が 37.0%(61 件)、「その他」が 8.5%(14 件)、「防災や防犯に関する委員会」が 7.3%(12 件)となっています。



■総会や理事会で話し合われた内容等の広報について(問 26)

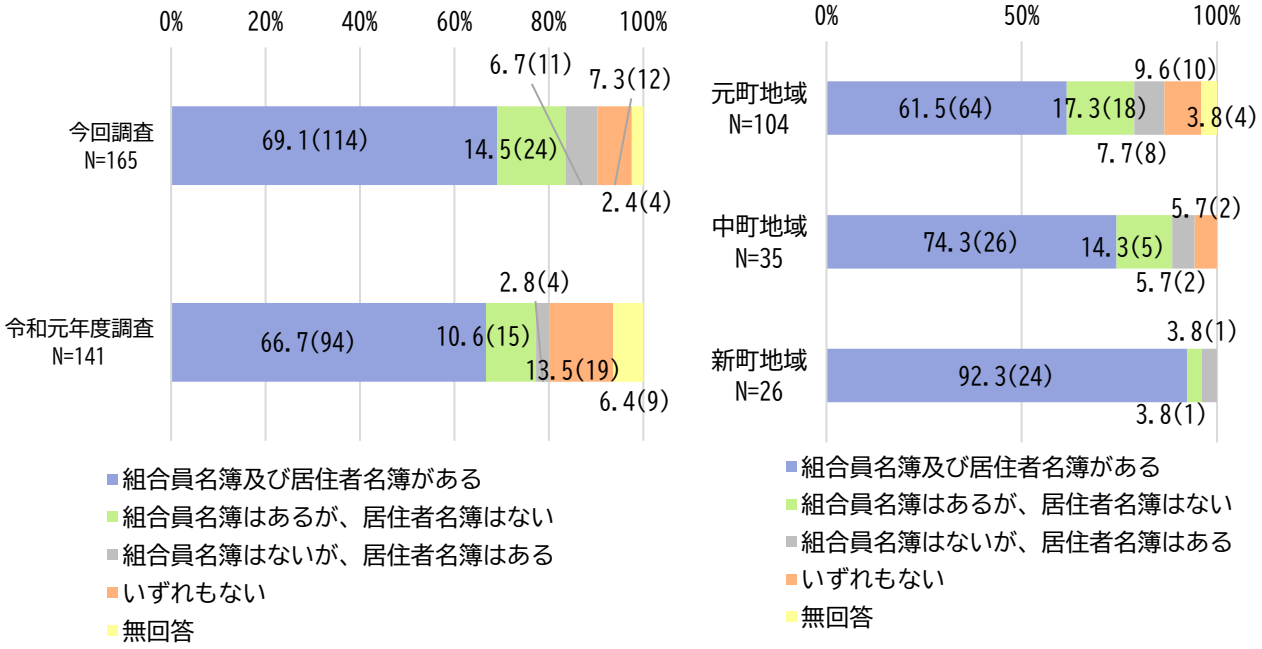
「各戸配布」が 55.8%(92 件)で最も多く、「掲示板」が 40.0%(66 件)、「管理組合のホームページ」が 15.2%(25 件)、「定期発行する通信誌」が 9.1%(15 件)となっています。

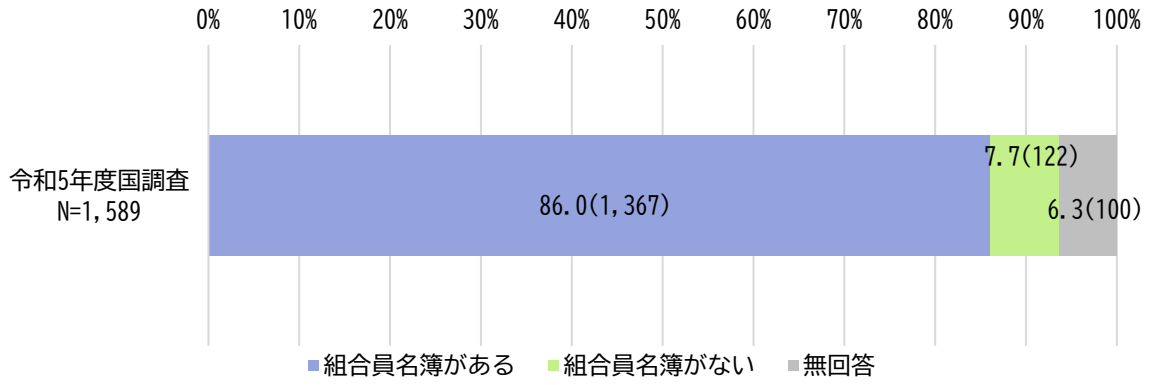


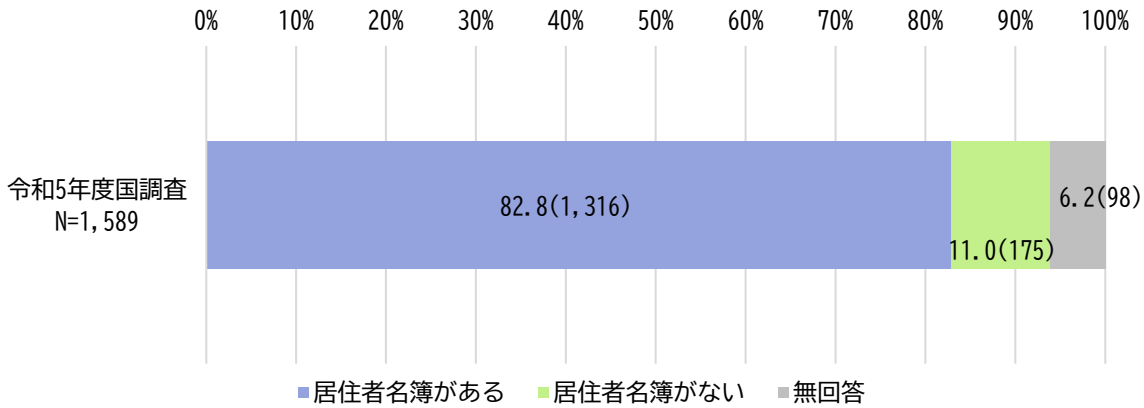
3-6　名簿の作成状況

■組合員名簿及び居住者名簿の有無(問 27)

「組合員名簿及び居住者名簿がある」が 69.1%(114 件)で最も多く、「組合員名簿はあるが、居住者名簿はない」が 14.5%(24 件)、「いずれもない」が 7.3%(12 件)、「組合員名簿はないが、居住者名簿はある」が 6.7%(11 件)となっています。

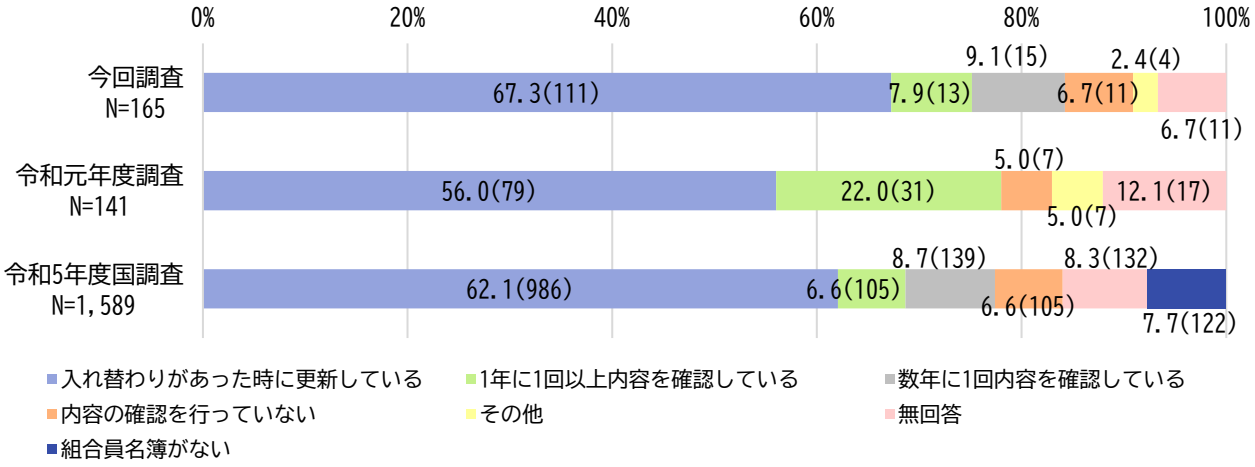


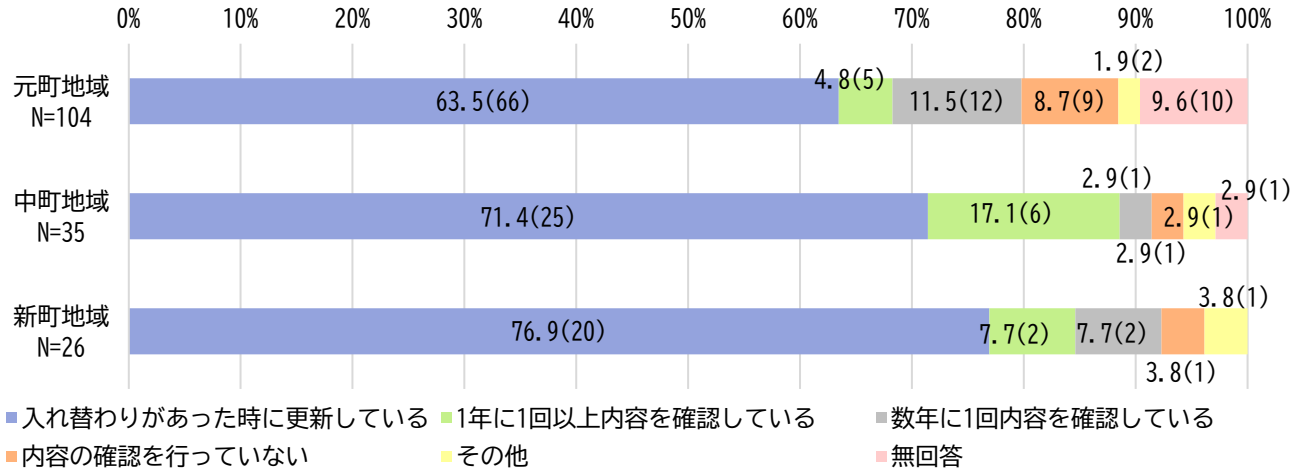




■組合員名簿及び居住者名簿の更新状況(問 28)

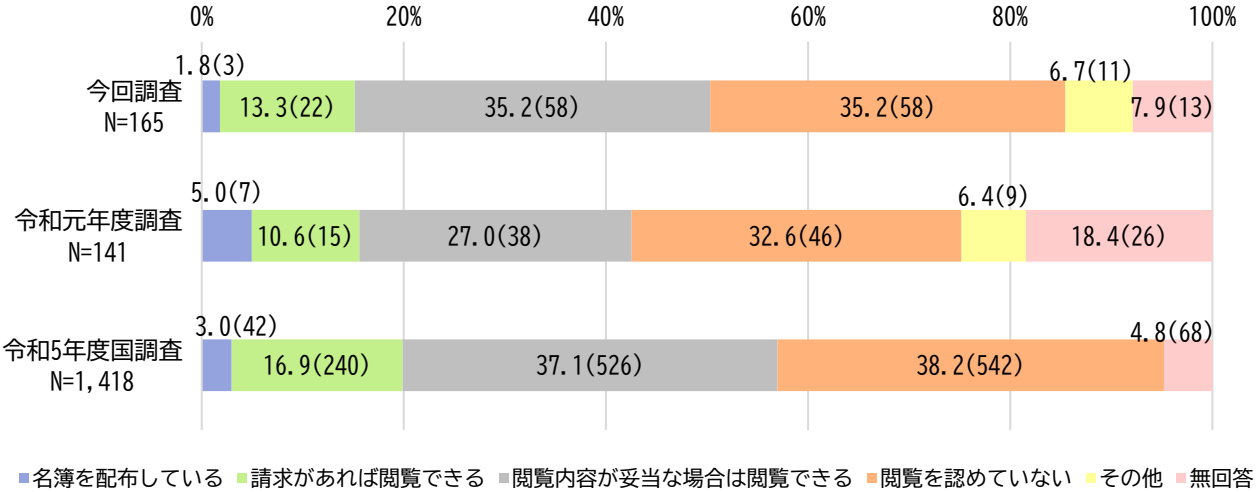
「入れ替わりがあった時に更新している」が 67.3%(111 件)で最も多く、「数年に 1 回内容を確認している」が 9.1%(15 件)、「1 年に 1 回以上内容を確認している」が 7.9%(13 件)となっています。





■組合員名簿及び居住者名簿の閲覧ルール(問 29)

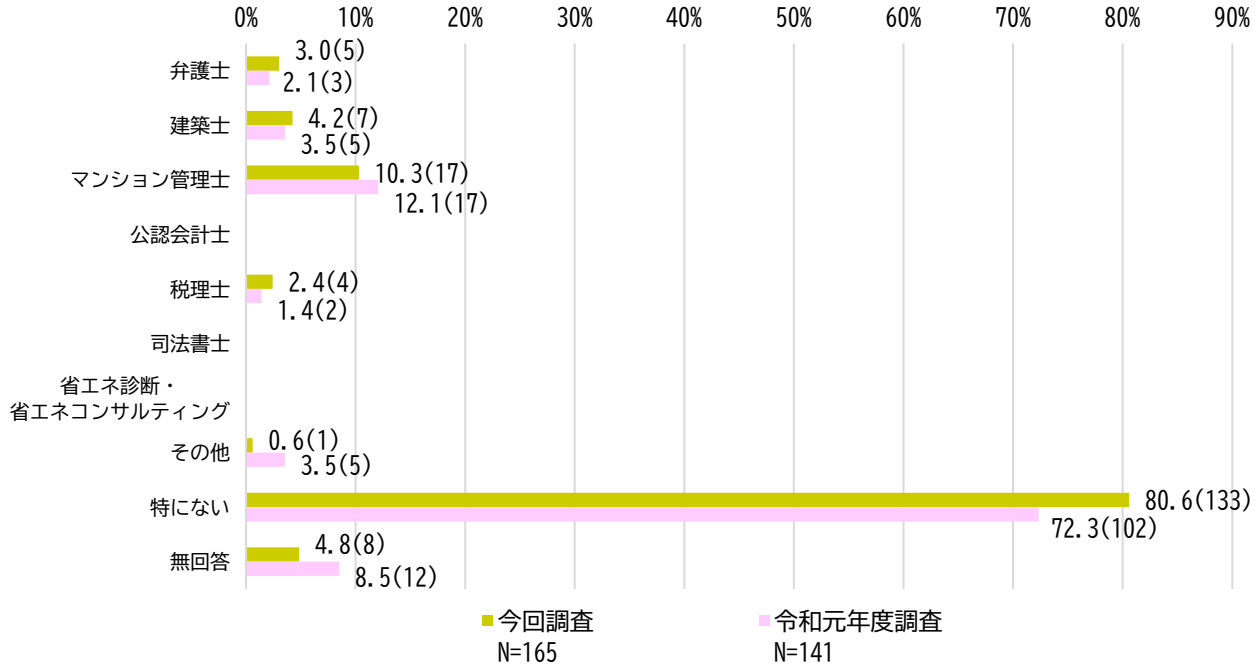
「閲覧内容が妥当な場合は閲覧できる」と「閲覧を認めていない」がともに 35.2%(58 件)で最も多く、「請求があれば閲覧できる」が 13.3%(22 件)となっています。



3-7　専門家の活用

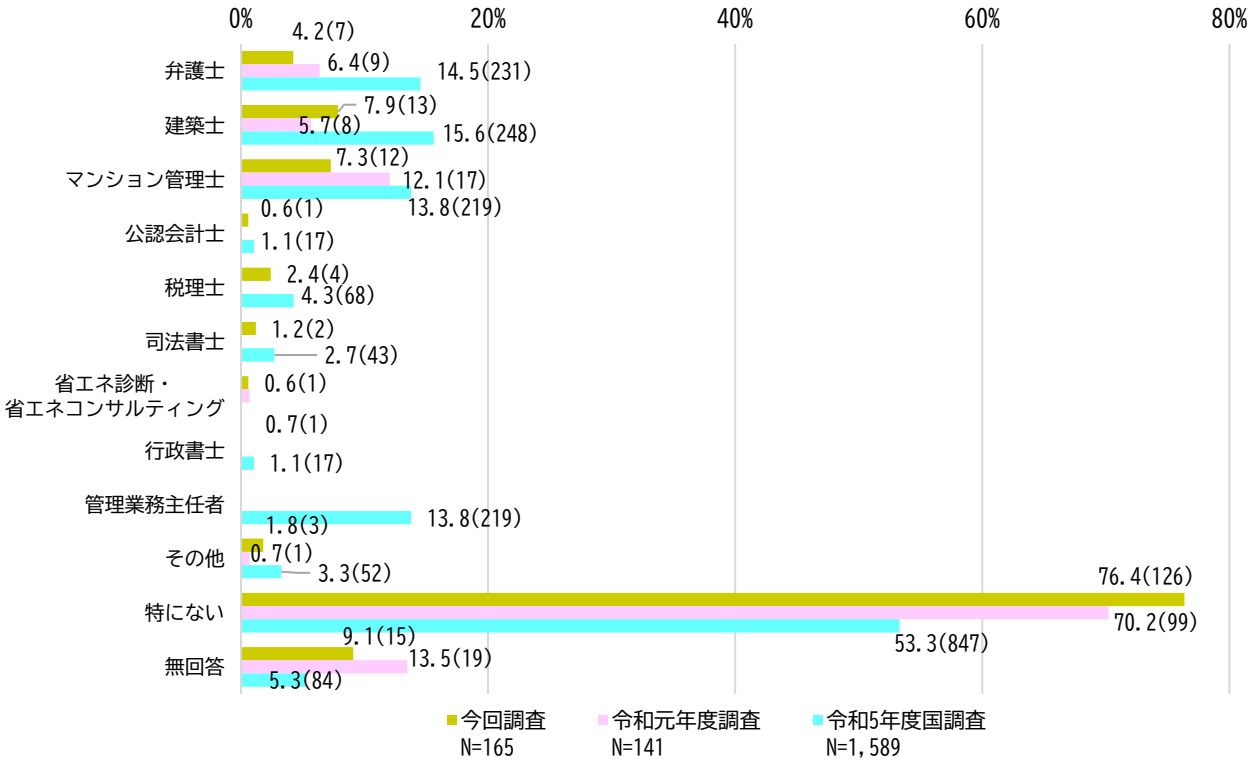
■管理組合で顧問契約をしている専門家(問 30)

「マンション管理士」が 10.3%(17 件)、「建築士」が 4.2%(７件)、「弁護士」が 3.0%(５件)、「税理士」が 2.4%(４件)となっています。



■管理組合で今後活用したい専門家(問 31)

「建築士」が 7.9%(13 件)、「マンション管理士」が 7.3%(12 件)、「弁護士」が 4.2%(７件)となっています。

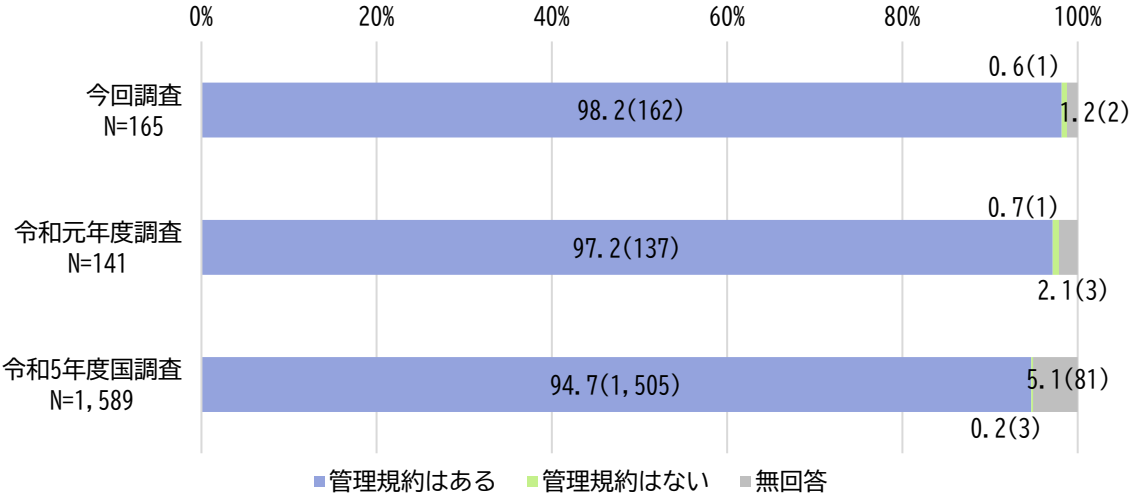


4　管理規約等について

4-1　管理規約

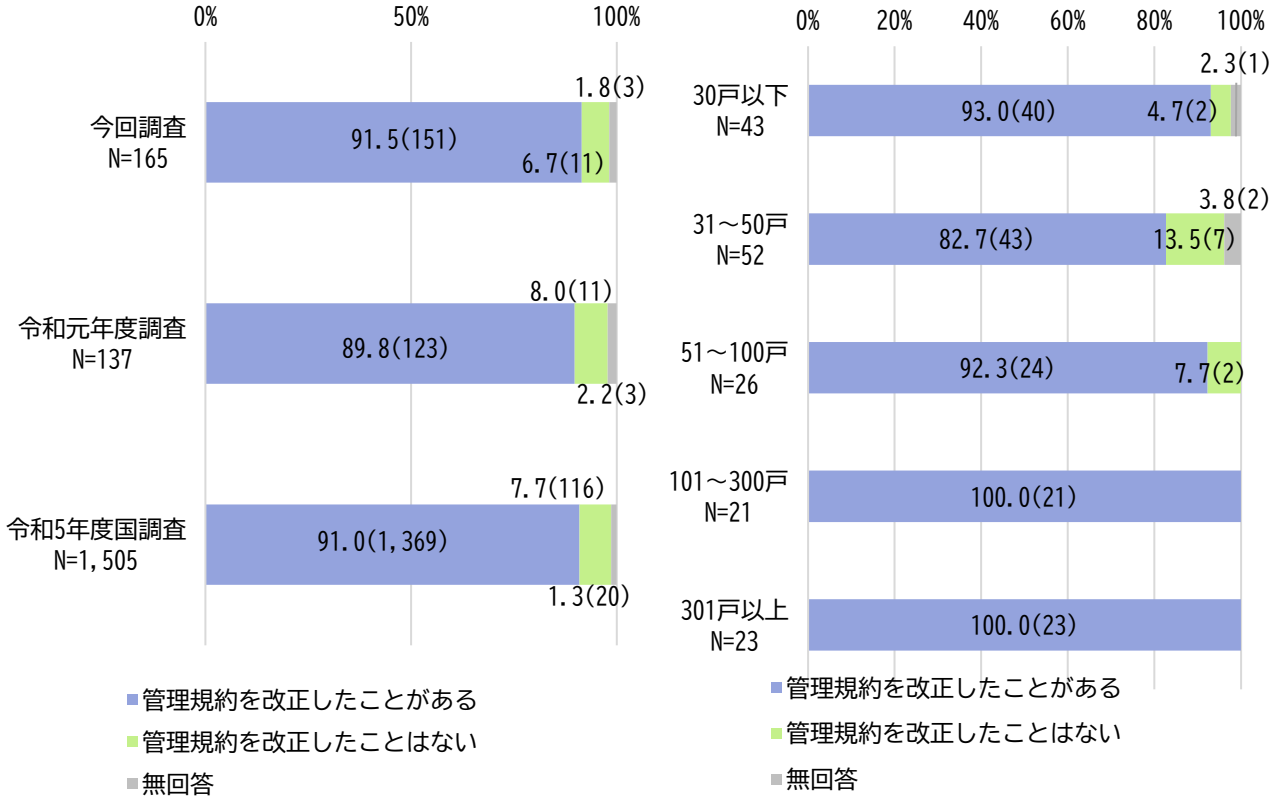
■管理規約の有無(問 32)

「管理規約はある」は 98.2%(162 件)、「管理規約はない」は 0.6%(1 件)となっています。



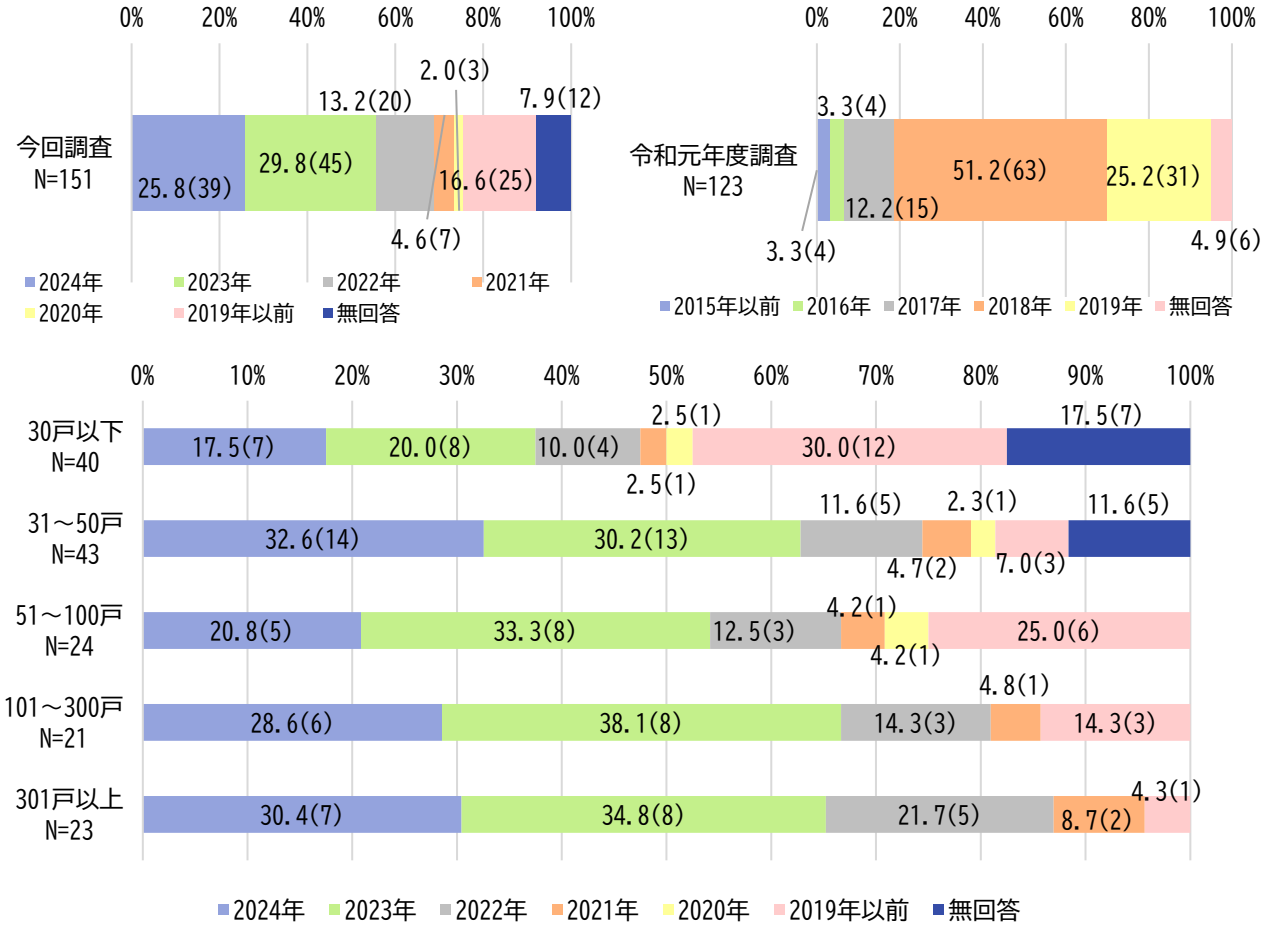
■管理規約の改正状況(問 33)

「管理規約を改正したことがある」は 91.5%(151 件)、「管理規約を改正したことはない」は 6.7%(11 件)となっています。



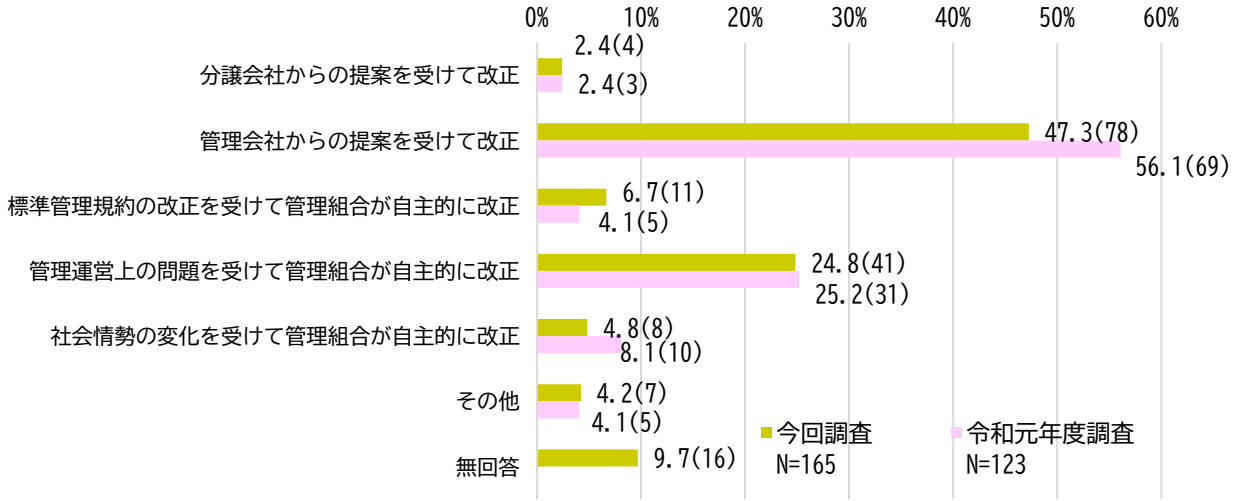
■管理規約の直近の改正時期(問 34)

「2023 年」が 29.8%(45 件)で最も多く、「2024 年」が 25.8%(39 件)、「2019 年以前」が 16.6%(25 件)、「2022 年」が 13.2%(20 件)となっています。



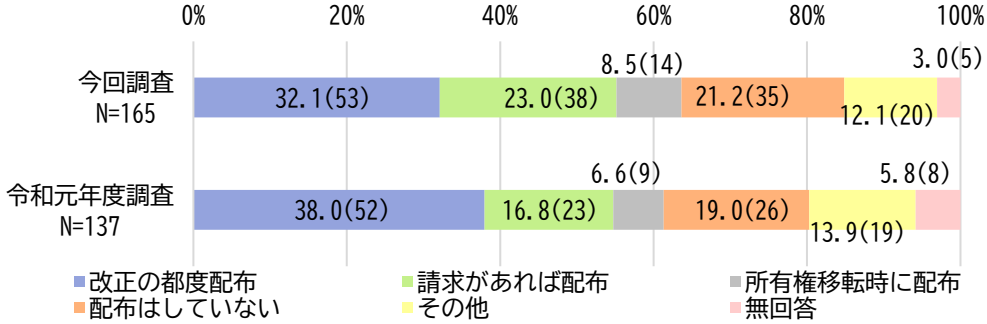
■管理規約を改正した理由(問 35)

「管理会社からの提案を受けて改正」が 47.3%(78 件)で最も多く、「管理運営上の問題を受けて管理組合が自主的に改正」が 24.8%(41 件)、「標準管理規約の改正を受けて管理組合が自主的に改正」が 6.7%(11 件)となっています。



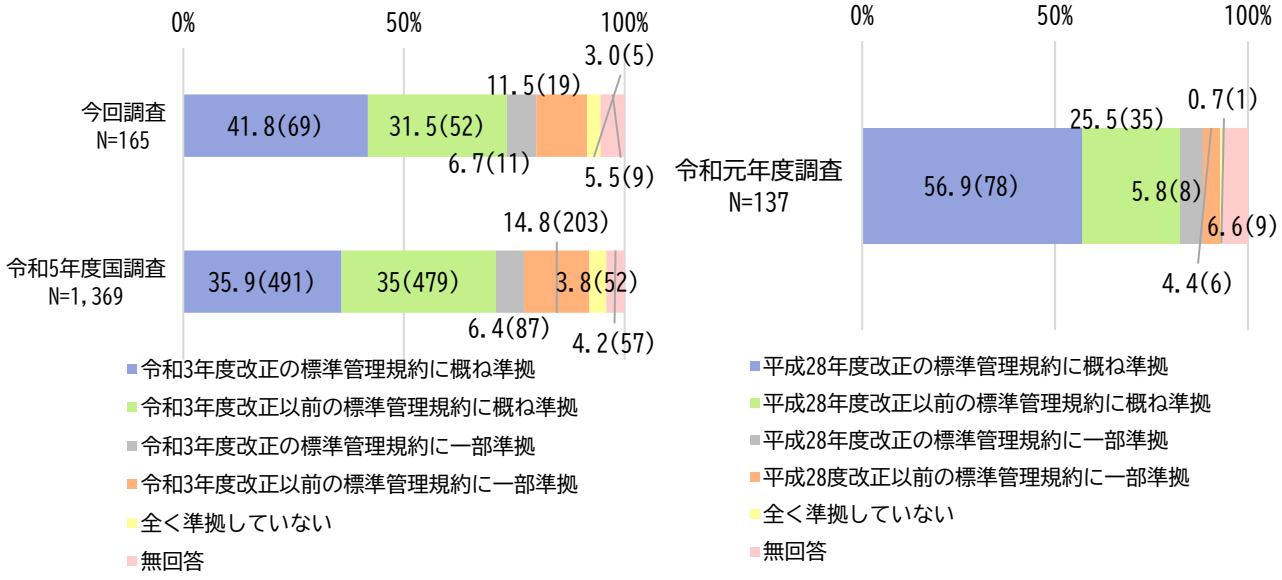
■管理規約の配布状況(問 36)

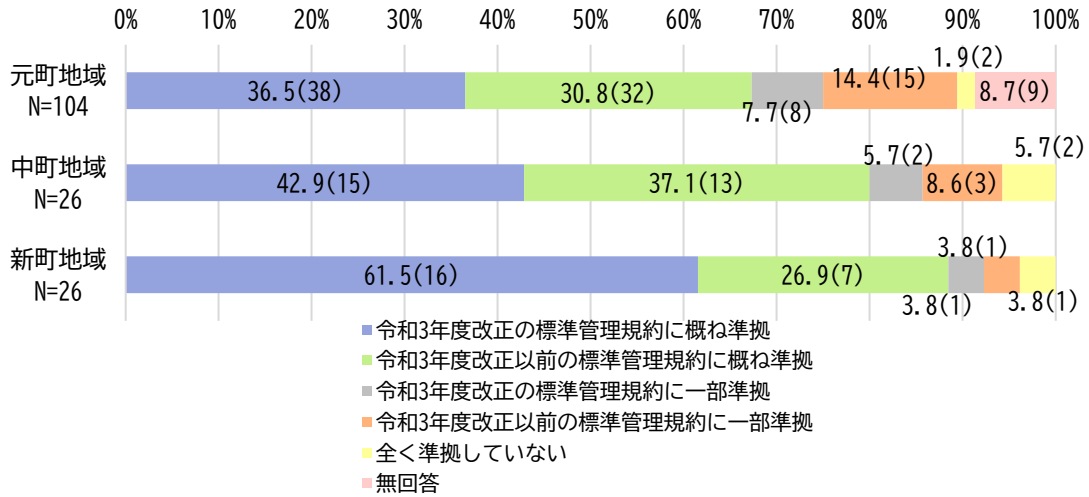
「改正の都度配布」が 32.1%(53 件)で最も多く、「請求があれば配布」が 23.0%(38 件)、「配布はしていない」が 21.2%(35 件)、「所有権移転時に配布」が 8.5%(14 件)となっています。



■国土交通省の標準管理規約への準拠について(問 37)

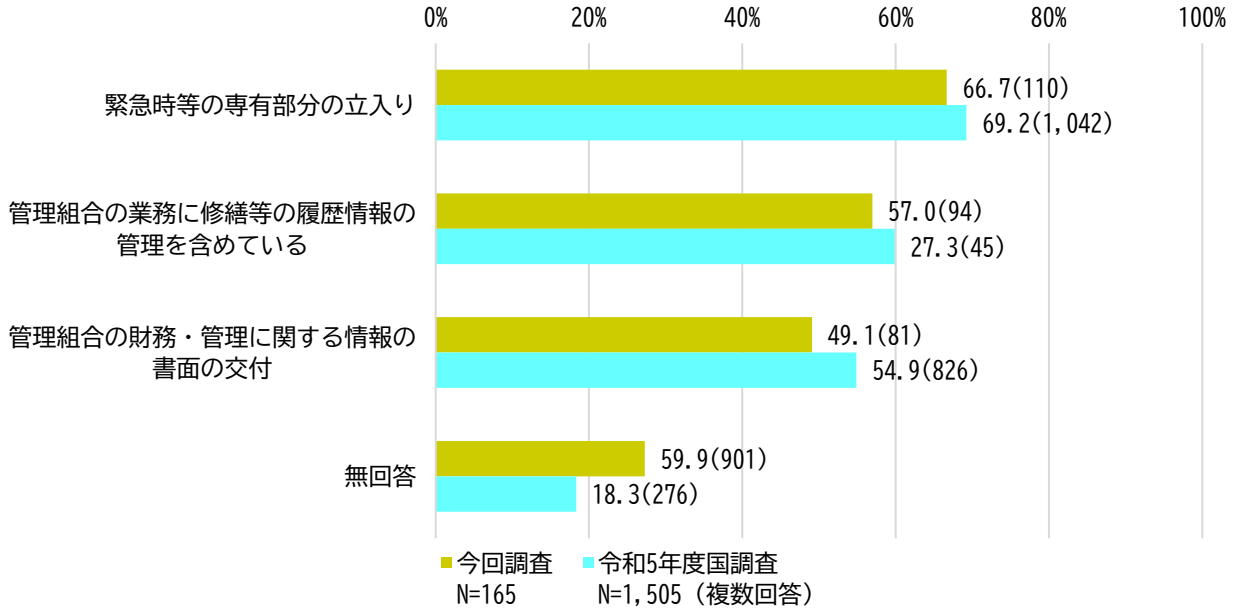
「令和３年度改正の標準管理規約に概ね準拠している」が 41.8%(69 件)で最も多く、「令和３年度改正以前の標準管理規約に概ね準拠している」が 31.5%(52 件)、「令和３年度改正以前の標準管理規約に一部準拠している」が 11.5%(19 件)となっています。





■管理規約で、以下について定めているか(問 38)

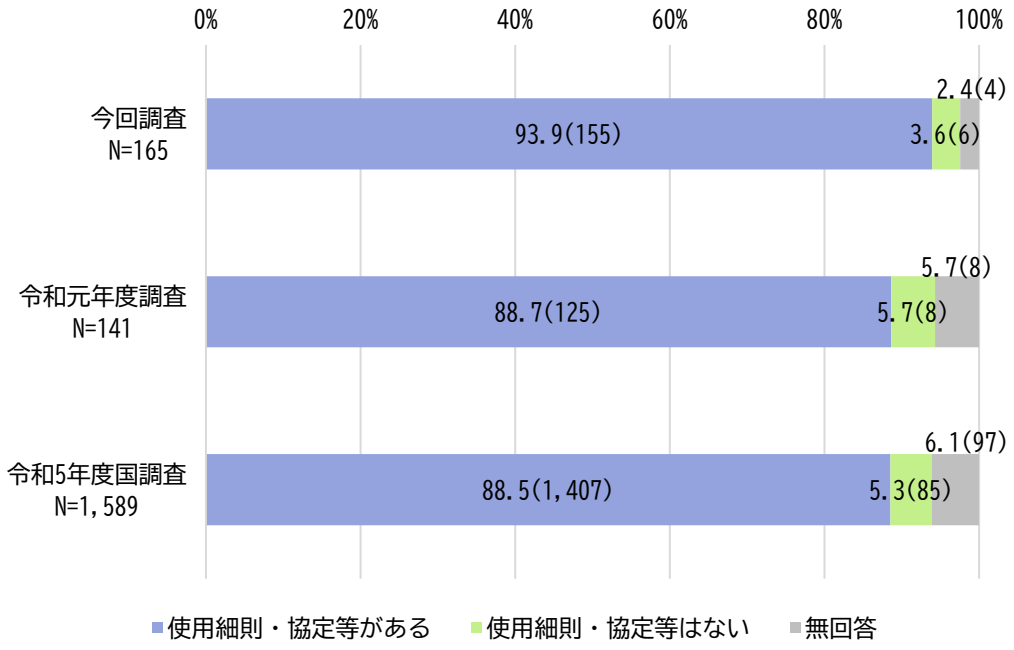
「緊急時等の専有部分の立入り(標準管理規約第 23 条第４項に相当する内容)」が 66.7%(110 件)、「管理組合の業務に修繕等の履歴情報の管理を含めている（標準管理規約第 32 条第６号に相当する内容)」が 57.0%(94 件)「管理組合の財務･管理に関する情報の書面の交付(標準管理規約第 64 条第３項)」が 49.1%(81 件)となっています。



４-２　使用細則等

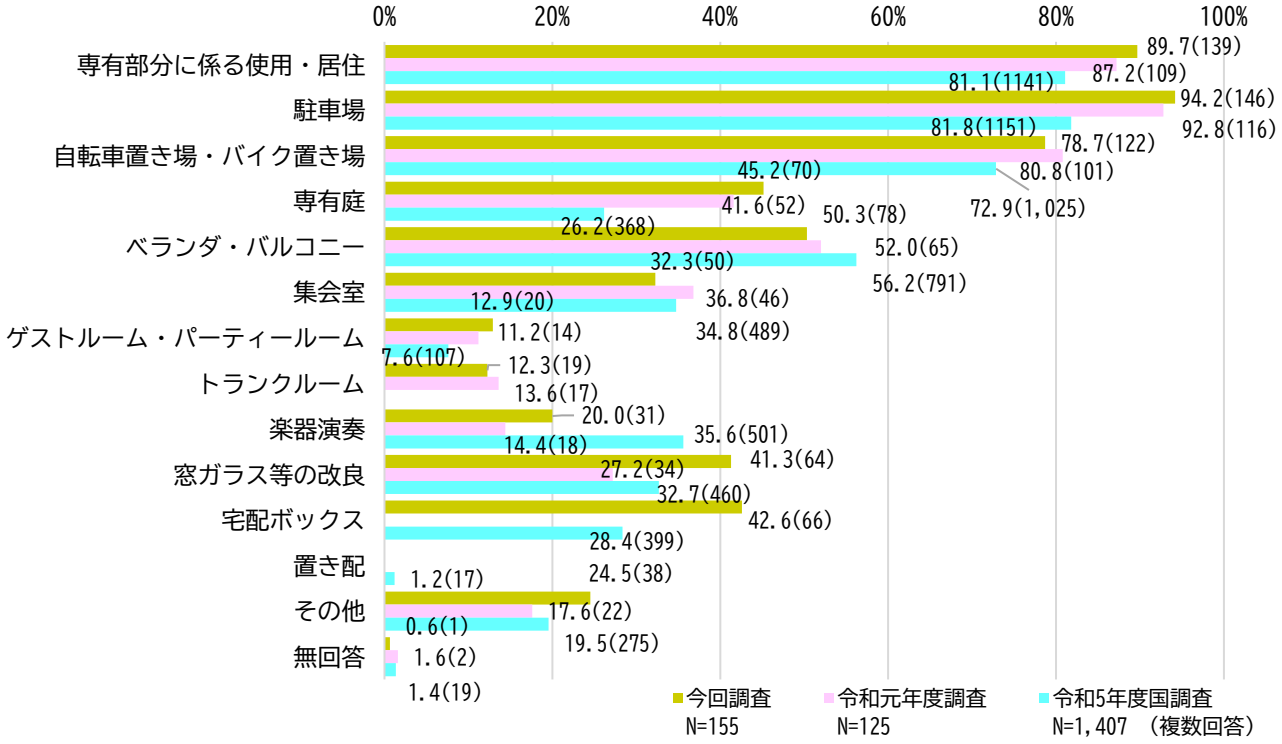
■使用細則・協定等の策定状況(問 39)

「使用細則・協定等がある」は 93.9%(155 件)、「使用細則・協定等はない」は 3.6%(６件)となっています。



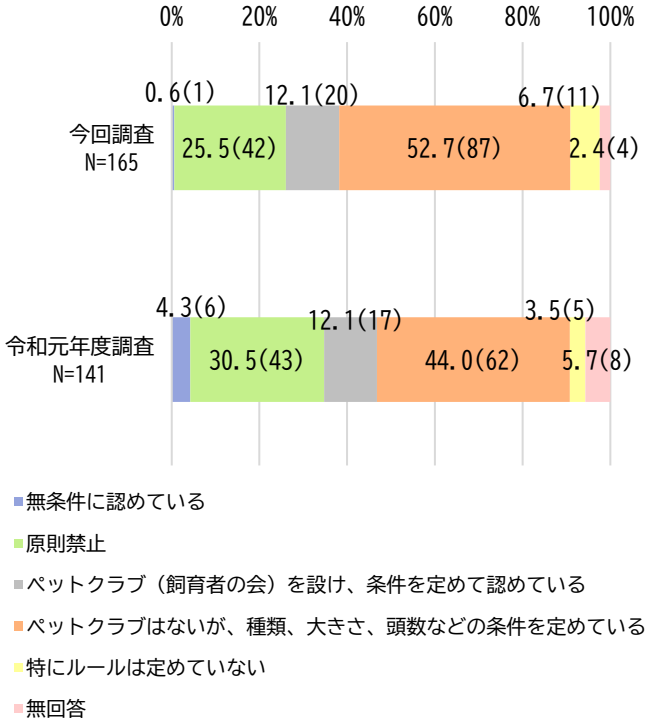
■使用細則・協定等で定めている項目(問 40)

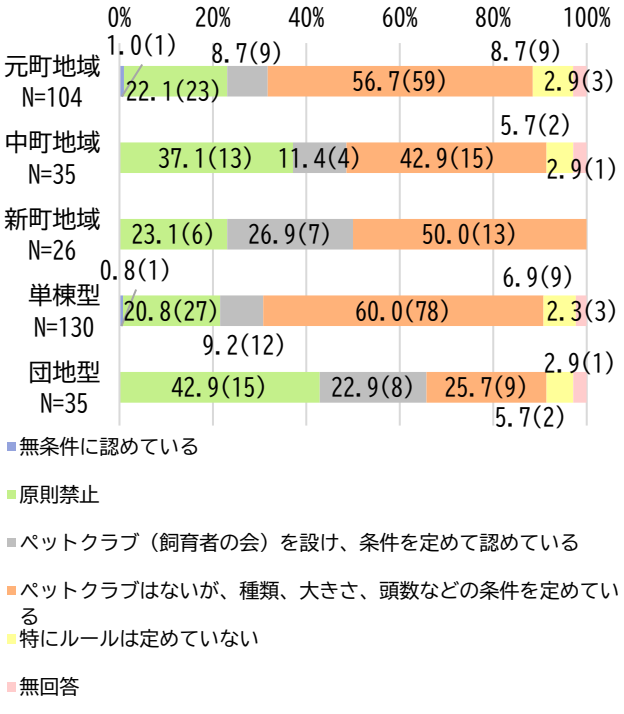
「駐車場」が 94.2%(146 件)で最も多く、「専有部分に係る使用・居住」が 89.7%(139 件)、「自転車置き場・バイク置き場」が 78.7%(122 件)、「ベランダ・バルコニー」が 50.3%(78 件)となっています。



■ペットの飼育ルールについて(問 41)

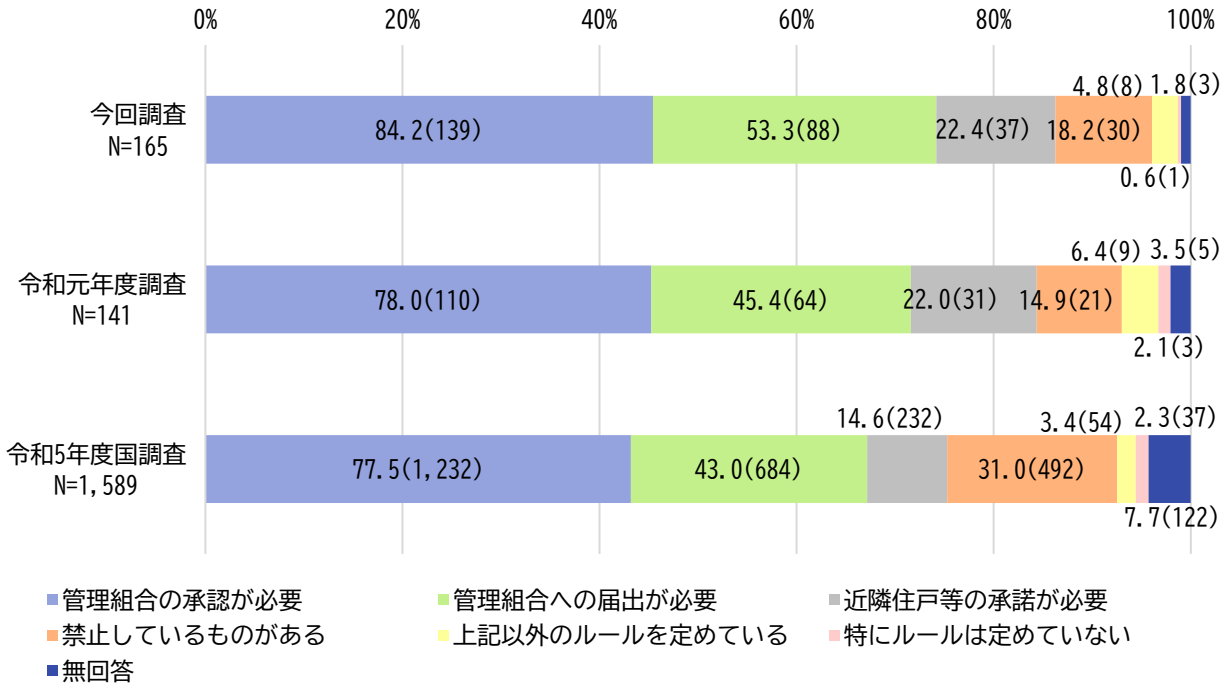
「ペットクラブはないが、種類、大きさ、頭数などの条件を定めている」が 52.7%(87 件)で最も多く、「原則禁止」が 25.5%(42 件)、「ペットクラブ(飼育者の会)を設け、条件を定めて認めている」12.1%(20 件)となっています。





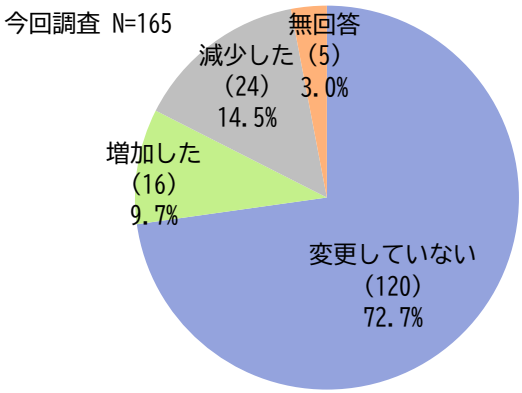
■専有部分リフォームのルールについて(問 42)

「管理組合の承認が必要」が 84.2%(139 件)で最も多く、「管理組合への届出が必要」が 53.3%(88 件)、「近隣住戸等の承諾が必要」が 22.4%(37 件)、「禁止しているものがある」が 18.2%(30 件)となっています。



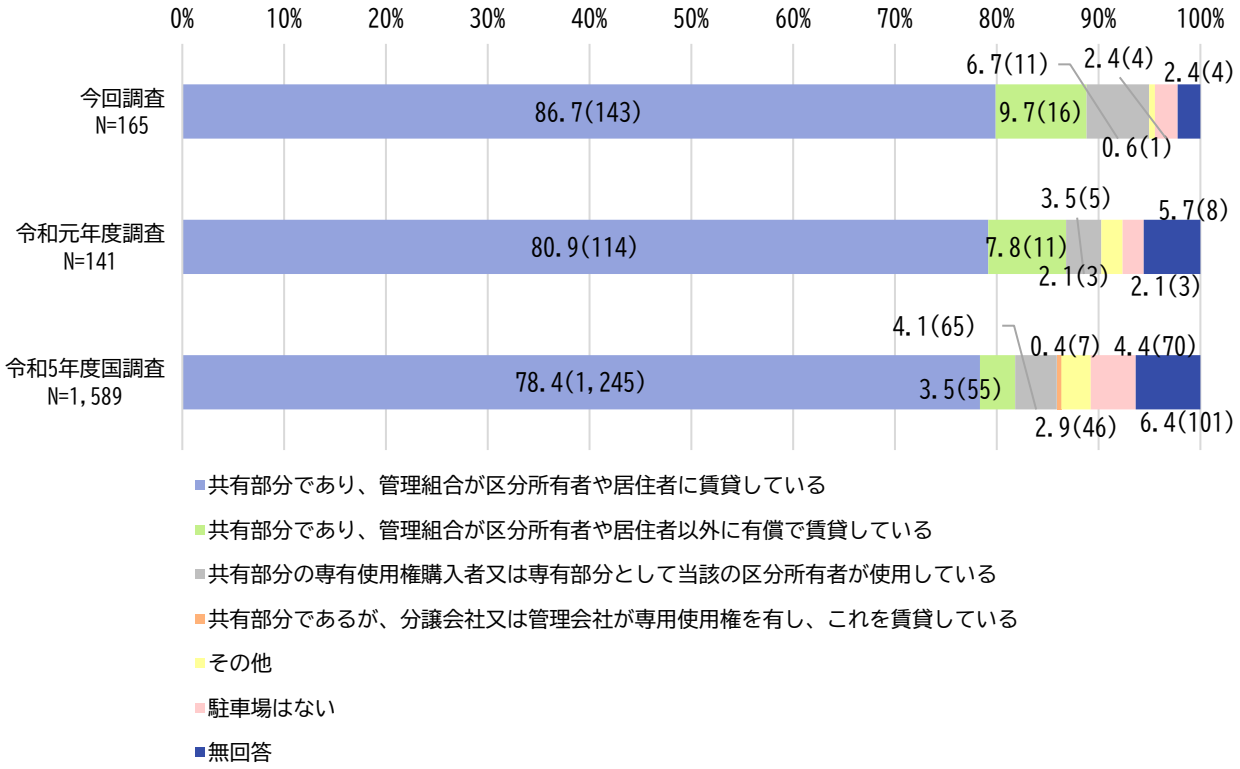
■分譲当初より駐車場の設置台数を変更したか(問 43)

「変更していない」が 72.7%(120 件)、「減少した」が 14.5%(24 件)、「増加した」が 9.7%(16 件)となっています。



■駐車場の使用形態(問 44)

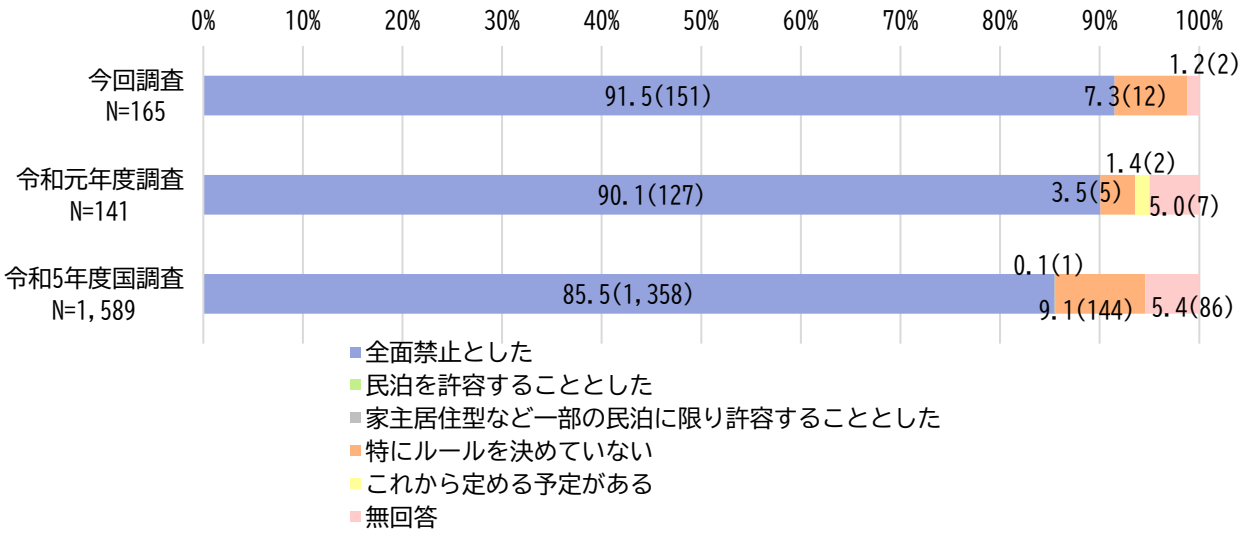
「共有部分であり、管理組合が区分所有者や居住者に賃貸している」が 86.7%(143 件)で最も多く、「共有部分であり、管理組合が区分所有者や居住者以外に有償で賃貸している」が 9.7%(16 件)、「共有部分の専有使用権購入者又は専有部分として当該の区分所有者が使用している」6.7%(11 件)となっています。



4-3　民泊について

■民泊のルールについて(問 45)

「全面禁止とした」が 91.5%(151 件)で最も多く、「特にルールを決めていない」が 7.3%(12 件)となっています。

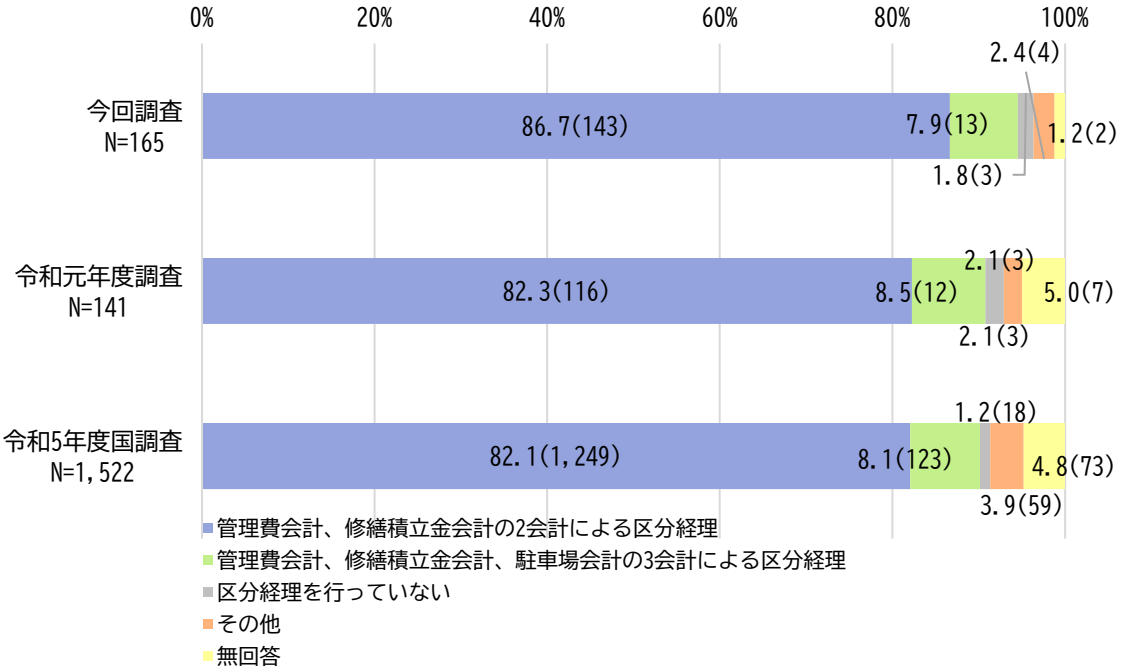


5　管理組合の経理について

5-1　経理について

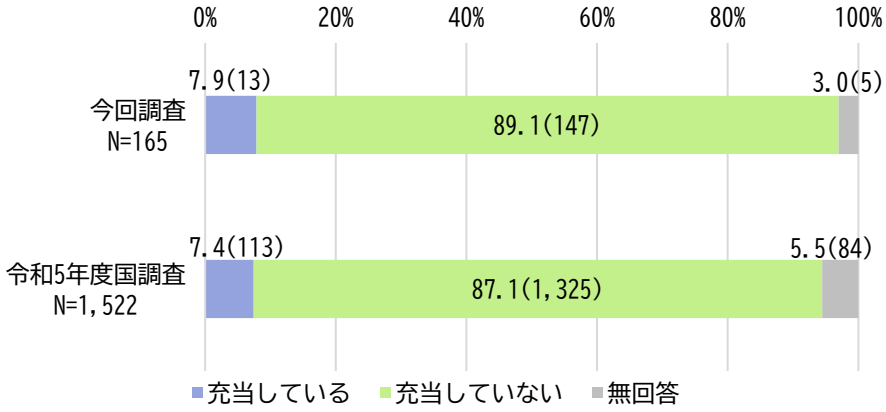
■区分経理の状況(問 46)

「管理費会計、修繕積立金会計の２会計による区分経理」が 86.7%(143 件)で最も多く、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の３会計による区分経理」が 7.9%(13 件)、「区分経理を行っていない」が 1.8%(３件)となっています。



■修繕積立金会計から他の会計へ充当しているか(問 47)

「充当していない」が 89.1%(147 件)、「充当している」が 7.9%(13 件)となっています。

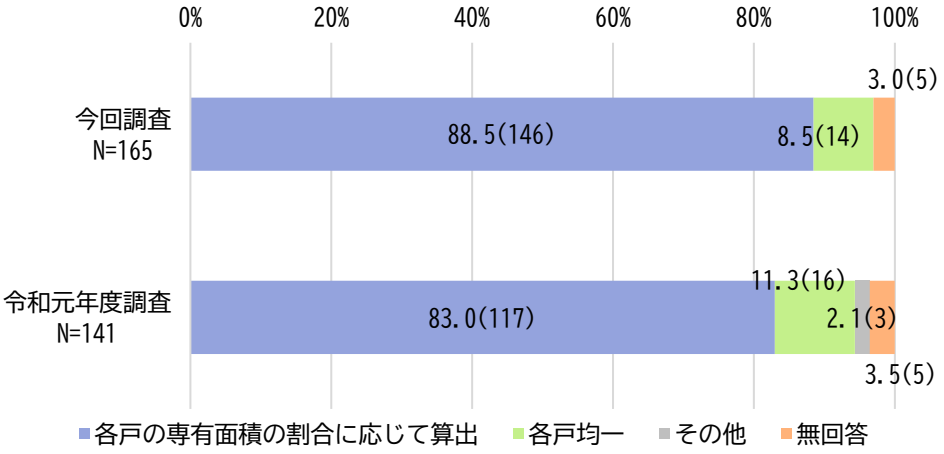


5-2　管理費について

（1）負担額の決め方

■管理費の区分所有者ごとの負担額の決め方(問 48)

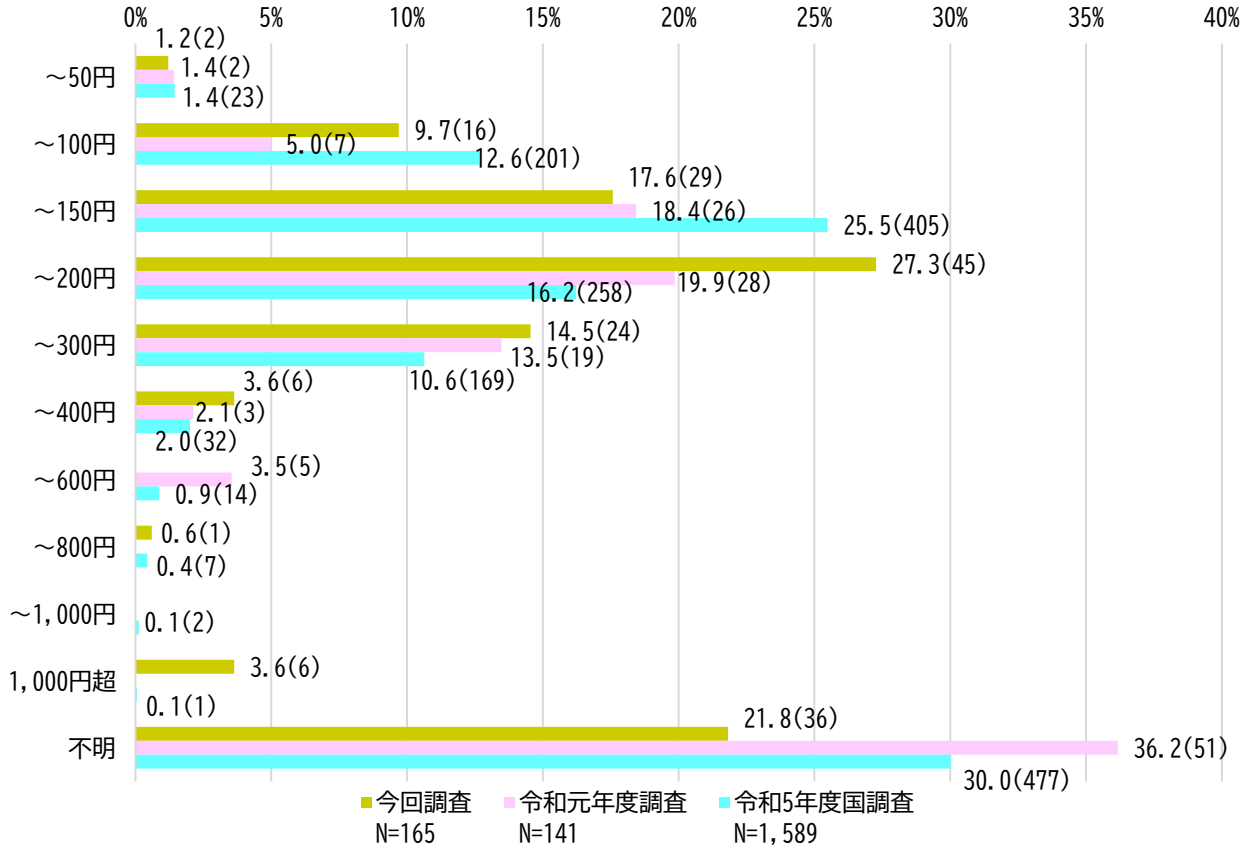
「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が 88.5%(146 件)、「各戸均一」が 8.5%(14 件)となっています。



（2）1㎡あたりの月額管理費

■駐車場使用料等の充当額を除く【月/㎡】(問 49)

「～200 円」が 27.3%(45 件)で最も多く、「～150 円」が 17.6%(29 件)、「～300 円」が 14.5%(24 件)なっています。

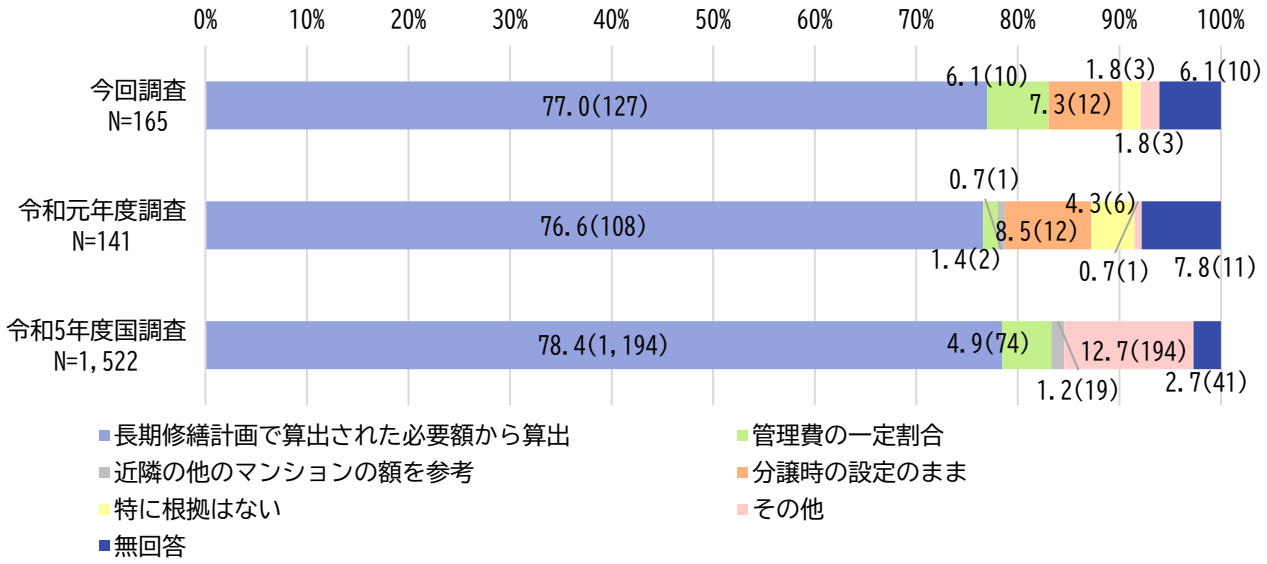


5-3　修繕積立金

（1）徴収額の根拠

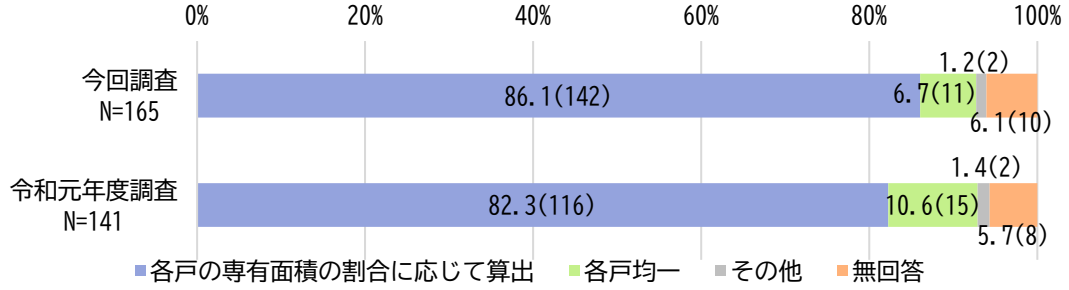
■修繕積立金の徴収額の根拠について(問 50)

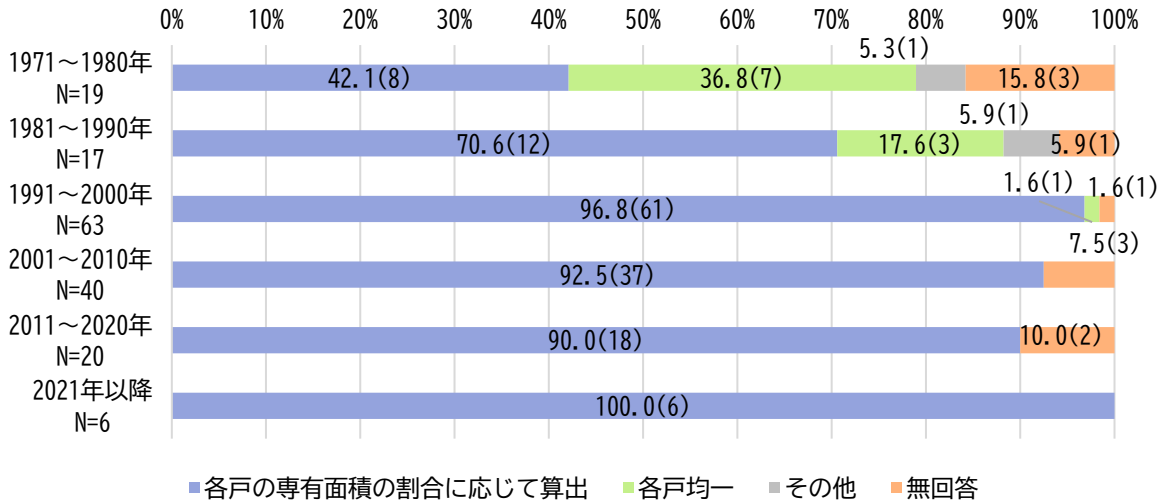
「長期修繕計画で算出された必要額から算出」が 77.0%(127 件)で最も多く、「分譲時の設定のまま」が 7.3%(12 件)、「管理費の一定割合」が 6.1%(10 件)となっています。



■修繕積立金の区分所有者ごとの負担額の決め方(問 51)

「各戸の専有面積の割合に応じて算出」が 86.1%(142 件)で最も多く、「各戸均一」が 6.7%(11 件)となっています。

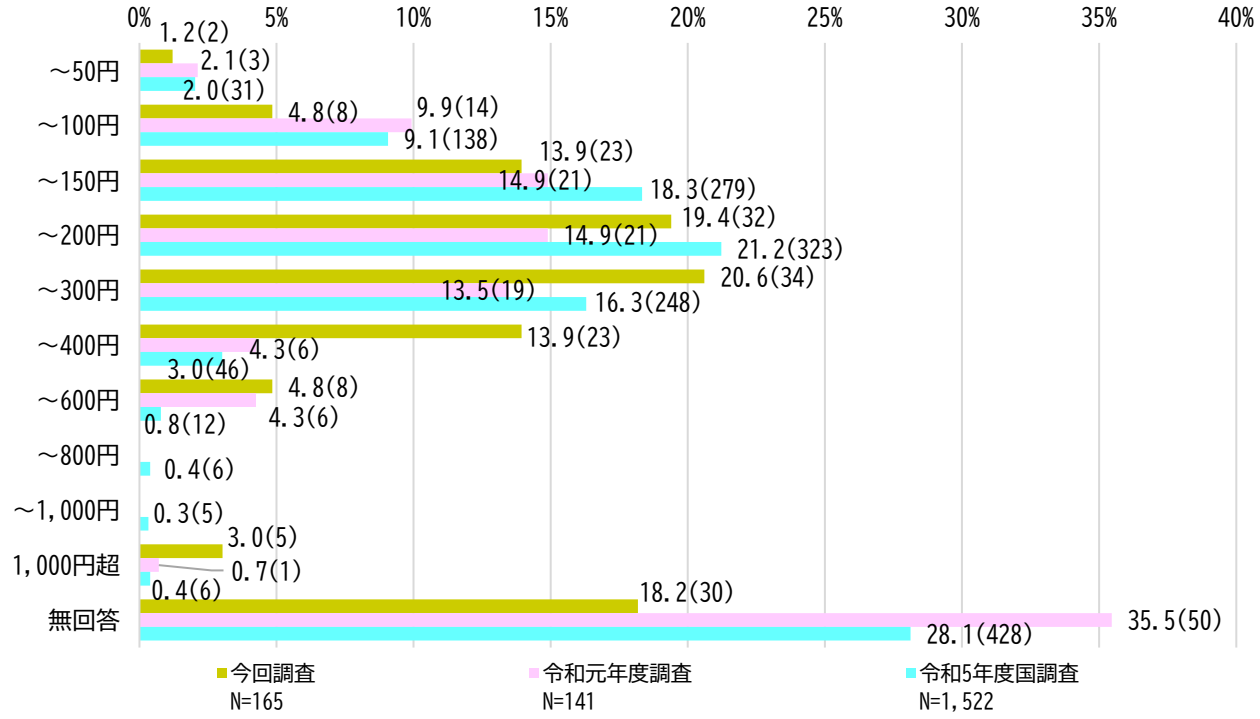




（２）１㎡あたりの月額の修繕積立金

■駐車場使用料金等の充当額を除く【月/㎡】（問 52）

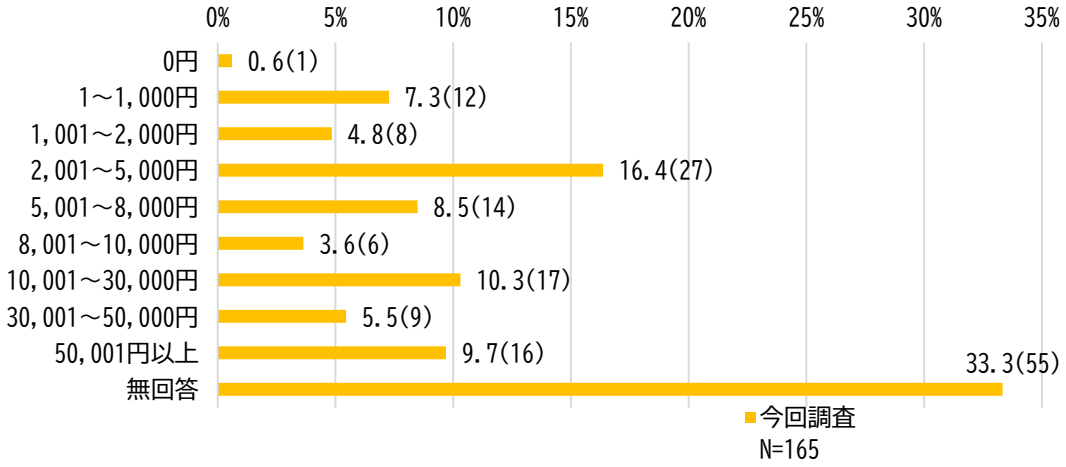
「～300 円」が 20.6%(34 件)で最も多く、「～200 円」が 19.4%(32 件)、「～150 円」と「～400 円」がともに 13.9%(23 件)となっています。



（３）修繕積立金の残高等

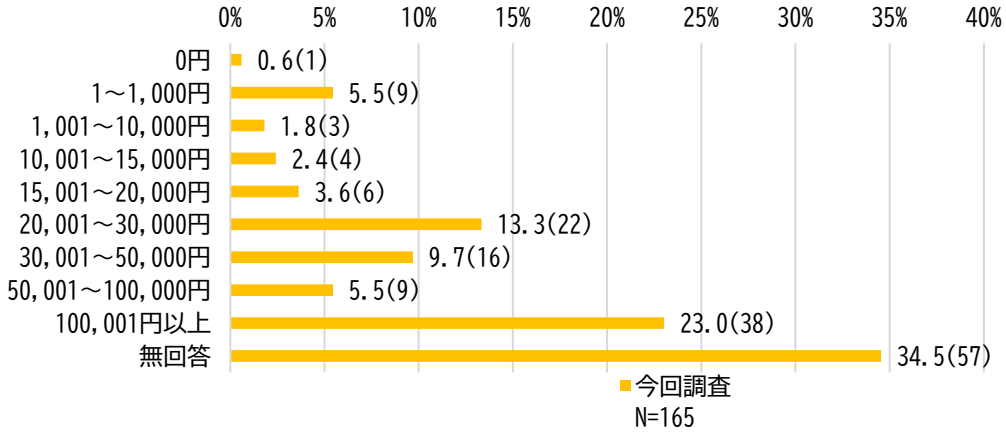
■計画期間当初における修繕積立金の残高(問 53.１)

「2,001～5,000 円」が 16.4%(27 件)で最も多く、「10,001～30,000 円」が 10.3%(17 件)、「50,001 円以上」が 9.7%(16 件)となっています。



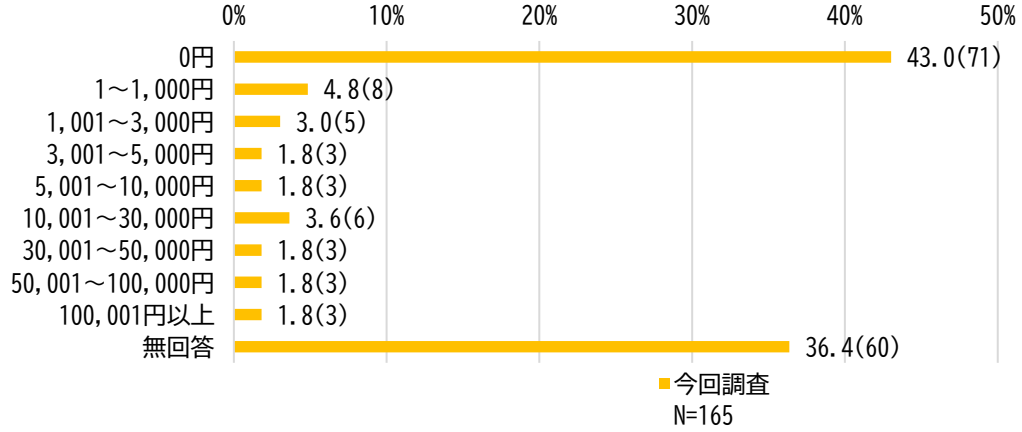
■計画期間全体で集める修繕積立金の総額(問 53.２)

「100,001 円以上」が 23.0%(38 件)で最も多く、「20,001～30,000 円」が 13.3%(22 件)、「30,001～50,000 円」が 9.7%(16 件)となっています。



■計画期間全体における専用使用料等からの繰入金の総額(問 53.３)

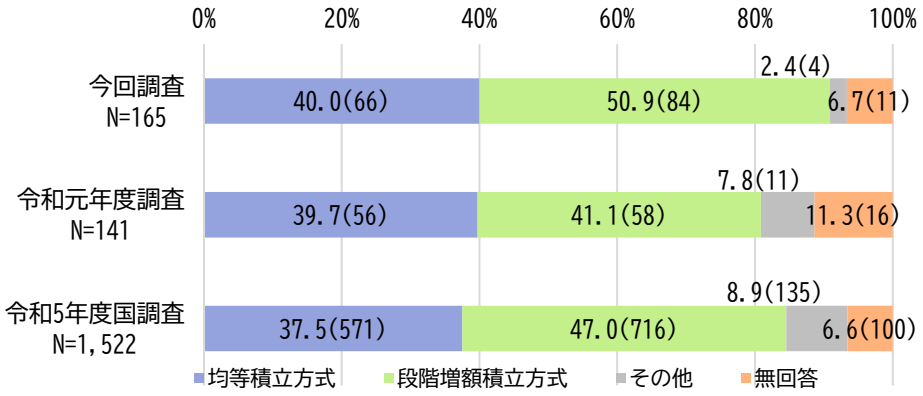
「0 円」が 43.0%(71 件)で最も多く、「1～1,000 円」が 4.8%(８件)、「10,001～30,000 円」が 3.6%(６件)となっています。



（４）積立方式

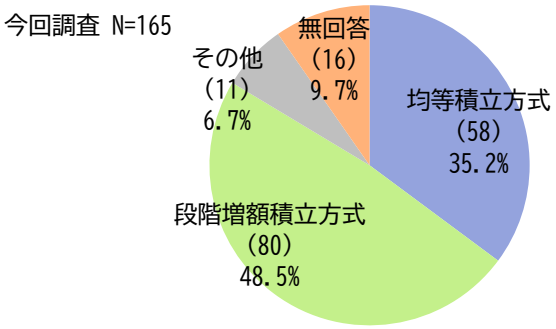
■現在の修繕積立金の積み立て方式(問 54)

「段階増額積立方式」が 50.9%(84 件)で最も多く、「均等積立方式」が 40.0%(66 件)となっています。



■分譲当初の修繕積立金の積み立て方式(問 55)

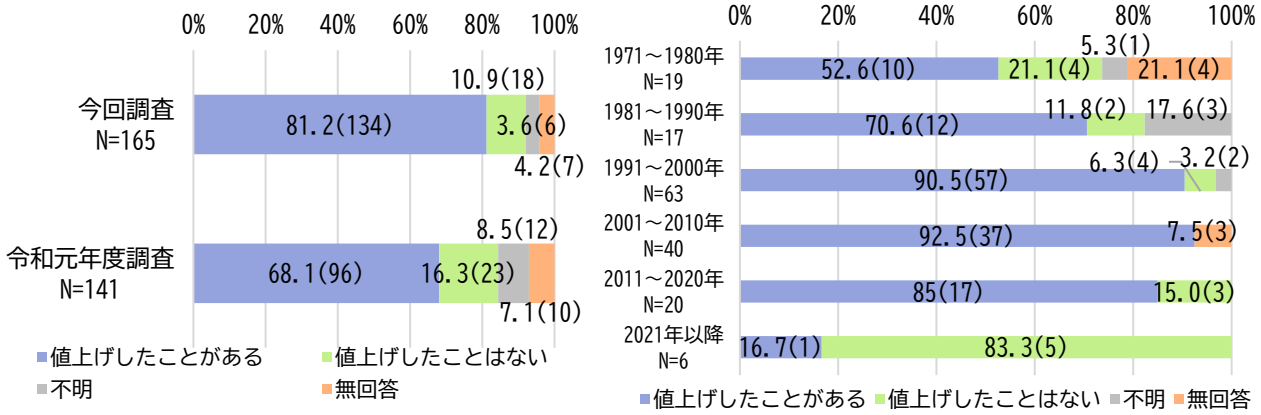
「段階増額積立方式」が 48.5%(80 件)で最も多く、「均等積立方式」が 35.2%(58 件)となっています。



（5）修繕積立金の見直し

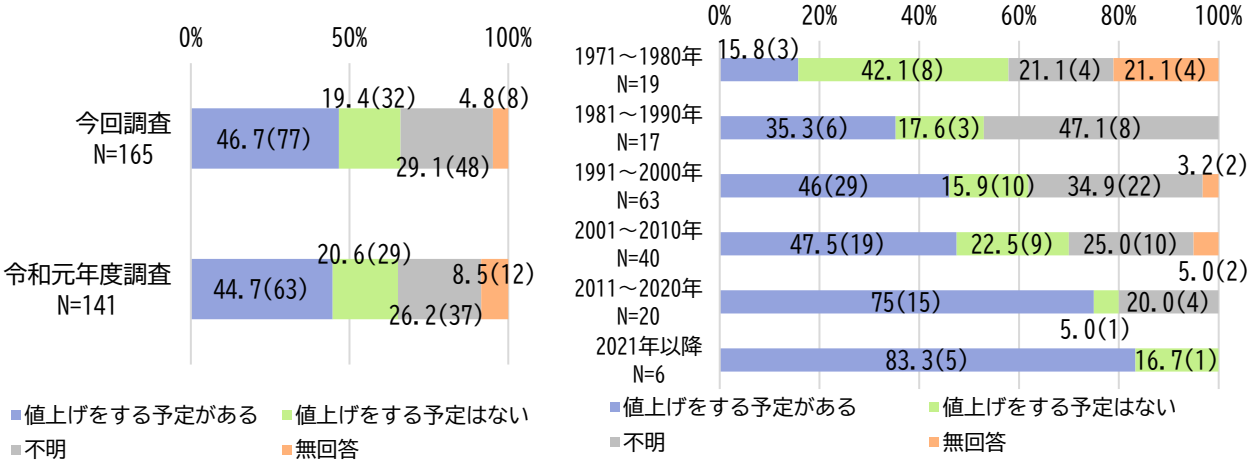
■修繕積立金の見直しの有無(問 56)

「値上げをしたことがある」が 81.2%(134 件)、「値上げをしたことはない」が 10.9%(18 件)となっています。



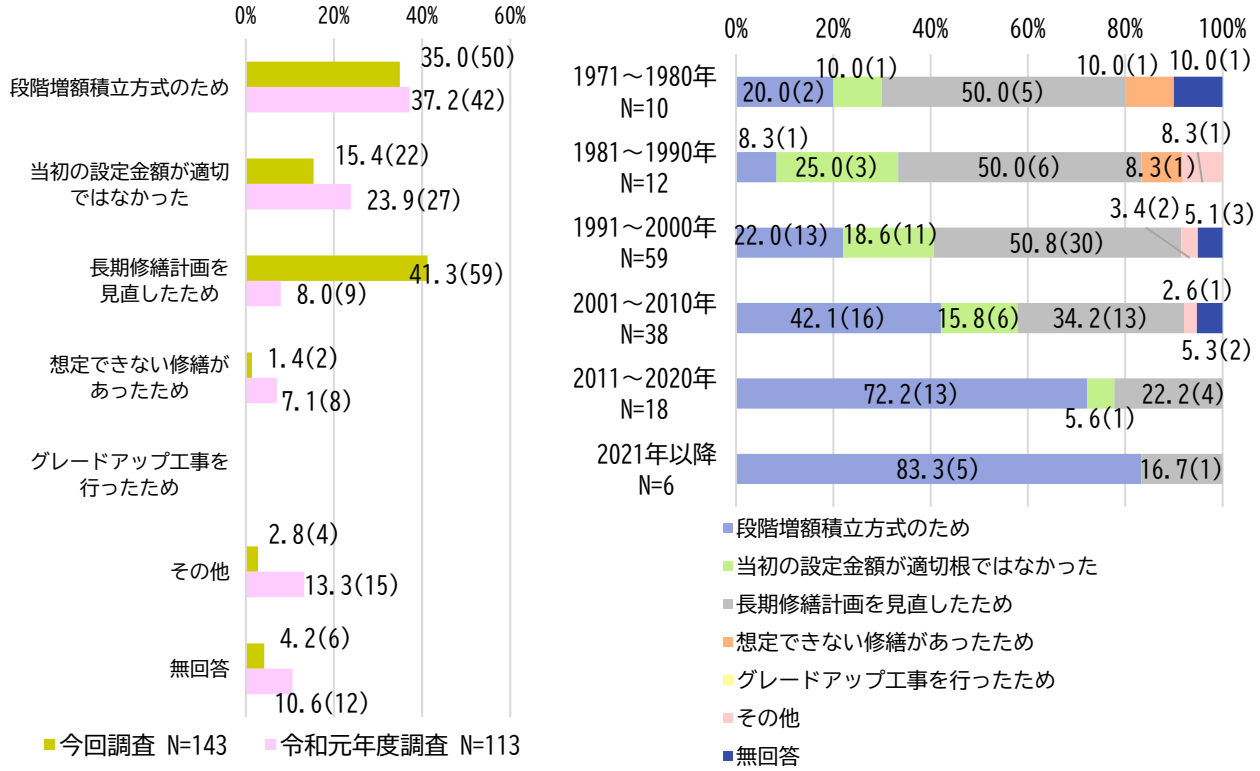
■修繕積立金を見直す予定(問 57)

「今後値上げをする予定がある」が 46.7%(77 件)、「値上げをする予定はない」が 19.4%(32 件)となっています。



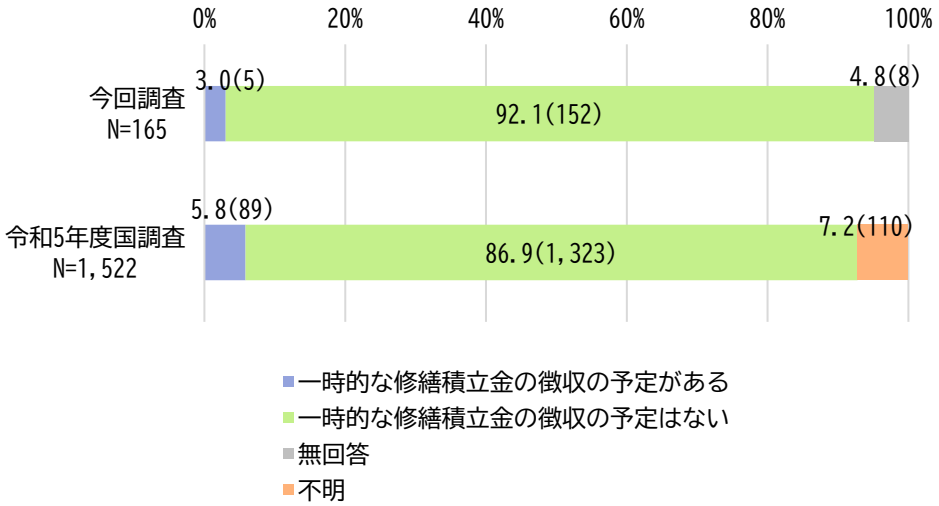
■修繕積立金を値上げした(する)理由(問 58)

「長期修繕計画を見直したため」が 41.3%(59 件)で最も多く、「段階増額積立方式のため」が 35.0%(50 件)、「当初の設定金額が適切ではなかった」が 15.4%(22 件)となっています。



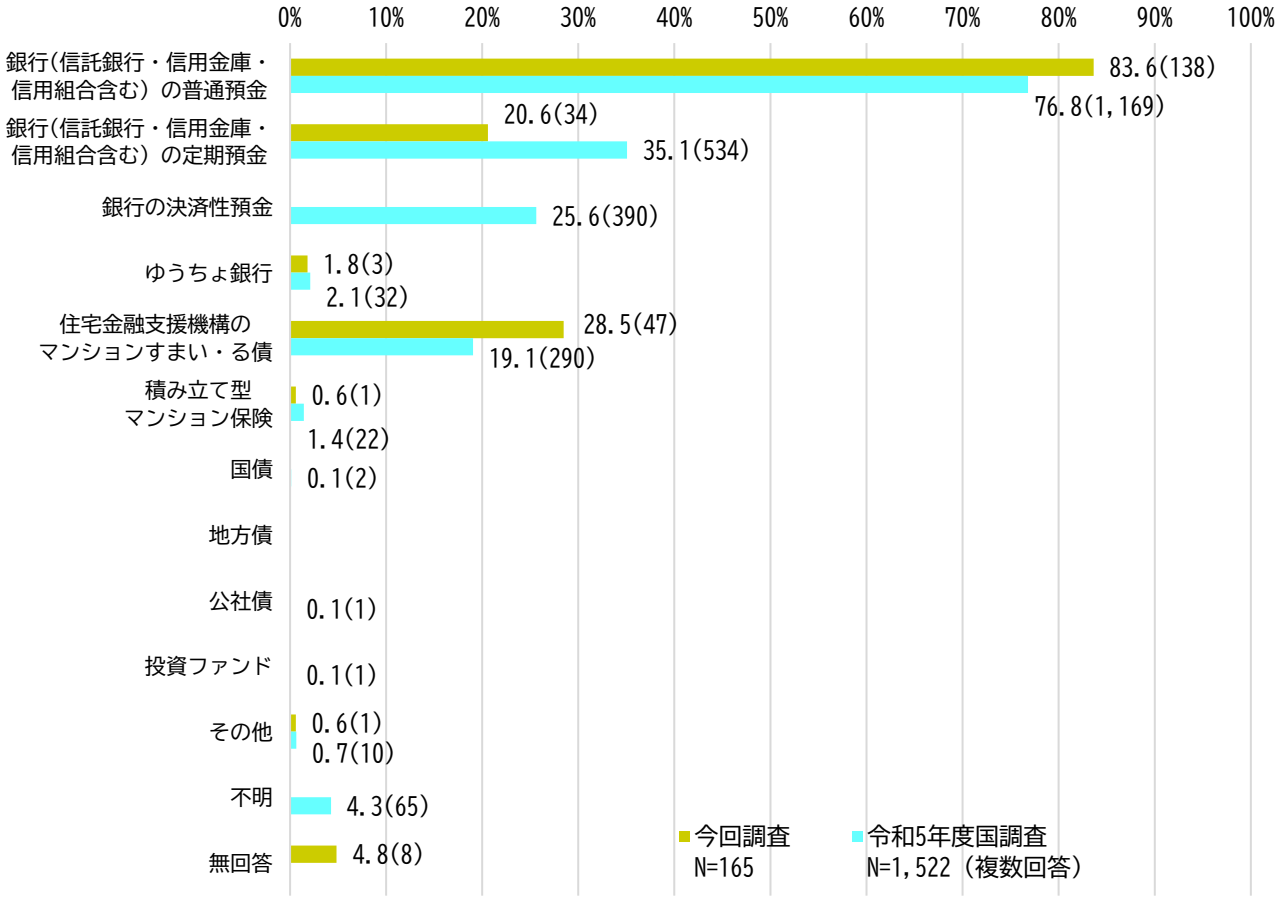
■一時的な修繕積立金の徴収を予定しているか(問 59)

「一時的な修繕積立金の徴収の予定はない」は 92.1%(152 件)、「一時的な修繕積立金の徴収の予定がある」が 3.0%(５件)となっています。



■修繕積立金の運用先(問 60)

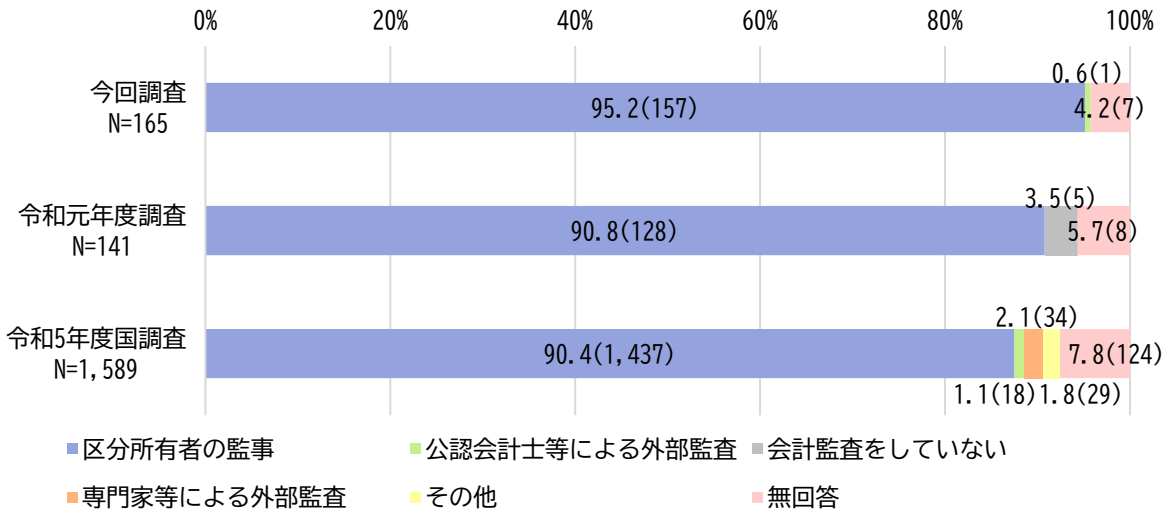
「銀行(信託銀行・信用金庫・信用組合含む）の普通預金)」が最も多く、83.6%(138 件)、「住宅金融支援機構のマンションすまい・る債」が 28.5%(47 件)、「銀行(信託銀行・信用金庫・信用組合含む）の定期預金)」が 20.6%(34 件)、「ゆうちょ銀行」が 1.8%(３件)となっています。



5-4　会計監査

■会計監査の実施者(問 61)

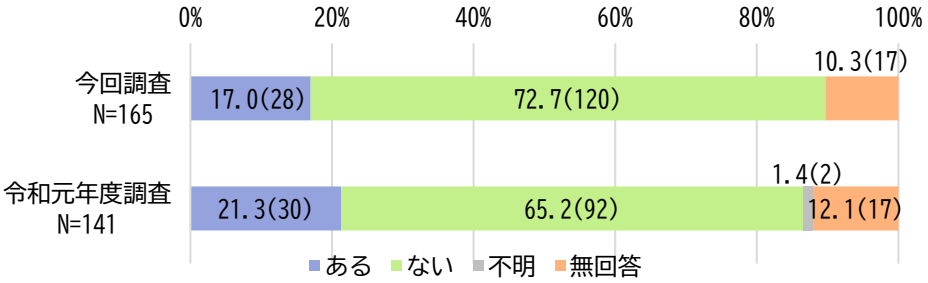
「区分所有者の監事」が 95.2%(157 件)で最も多く、「公認会計士等による外部監査」が 0.6%(１件)となっています。

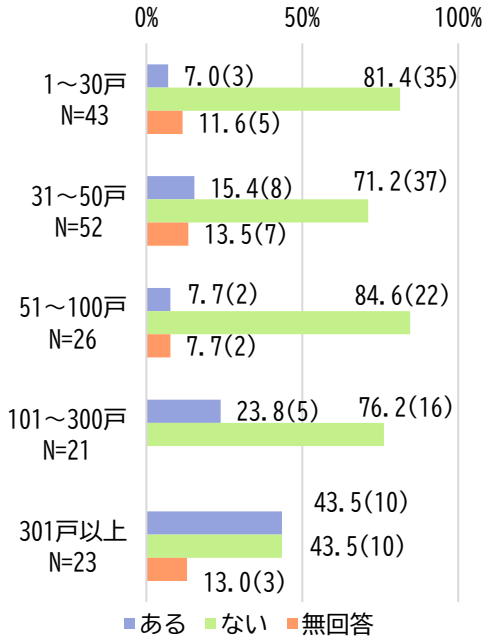


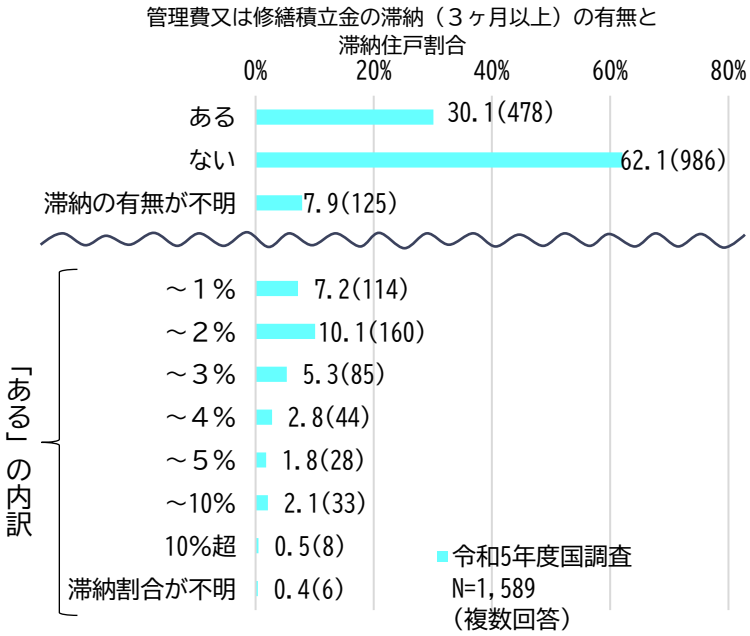
5-5　管理費又は修繕積立金の滞納

■３ヶ月以上の滞納戸数の有無（６ヶ月以上及び１年以上滞納している場合も含む）（問 62.①）

全体では「ない」が 72.7%(120 件)で最も多く、「ある」が 17.0%(28 件)となっています。

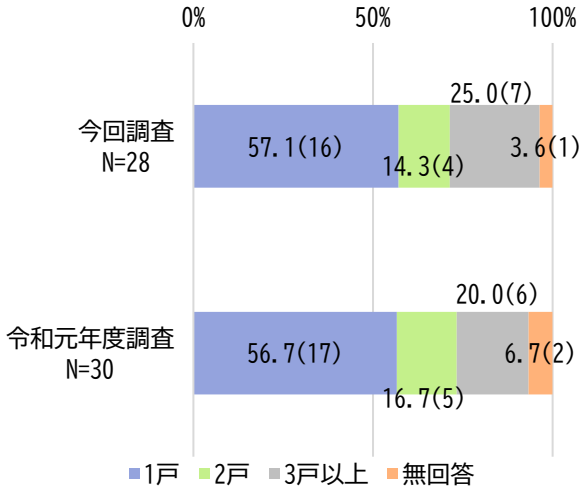


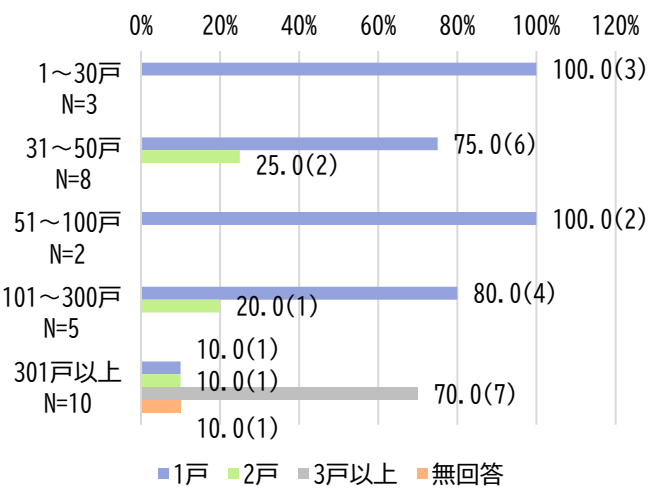




■３ヶ月以上の滞納戸数(問 62.①)

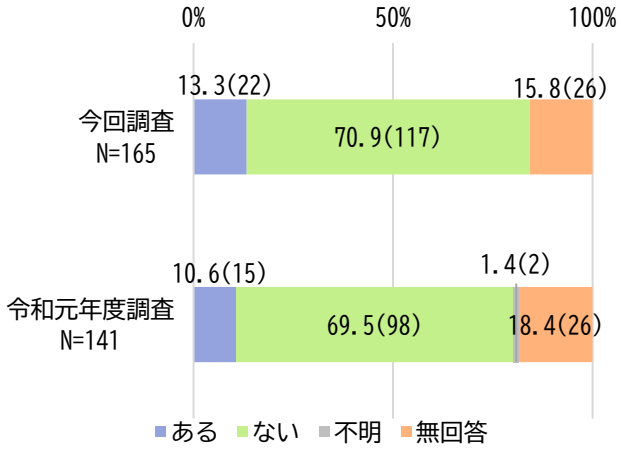
全体では「１戸」が 57.1%(16 件)で最も多く、「３戸以上」が 25.0%(７件)、「２戸」が 14.3%(４件)となっています。

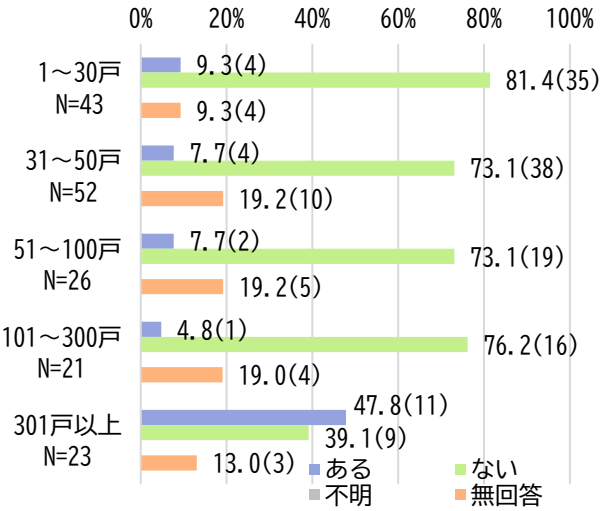




■６ヶ月以上の滞納戸数の有無(問 62.②)

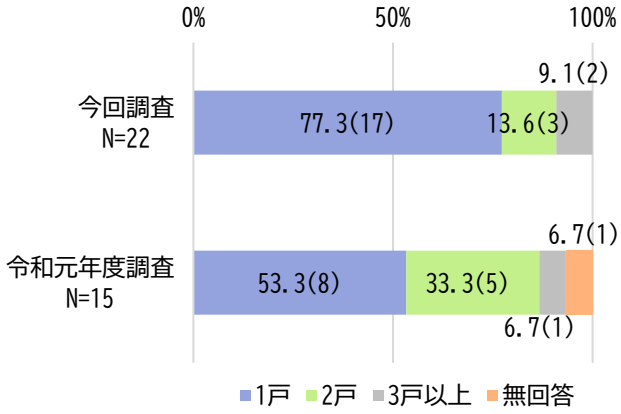
全体では「ない」が 70.9%(117 件)で最も多く、「ある」が 13.3%(22 件)となっています。

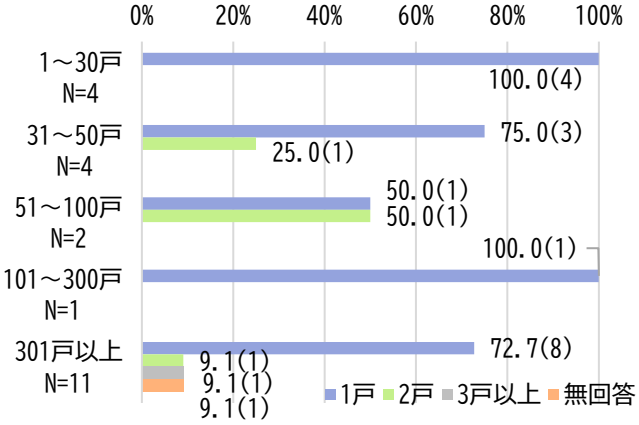




■６ヶ月以上の滞納戸数(問 62.②)

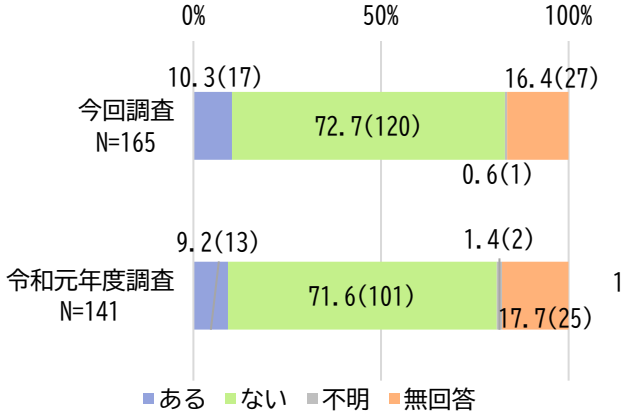
全体では「１戸」が 77.3%(17 件)で最も多く、「２戸」が 13.6%(３件)、「３戸以上」が 9.1%(２件)となっています。

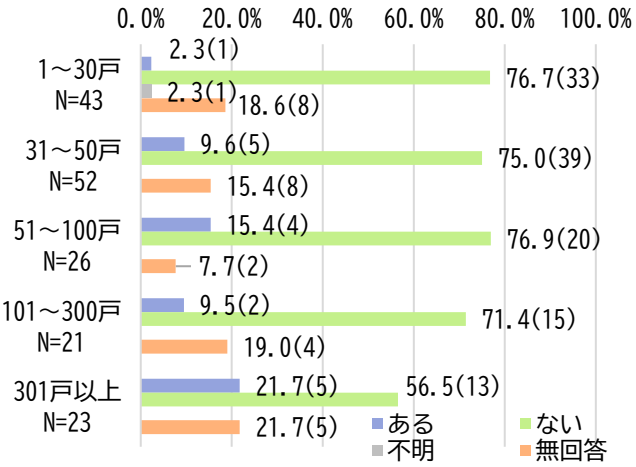




■１年以上の滞納戸数の有無(問 62.③)

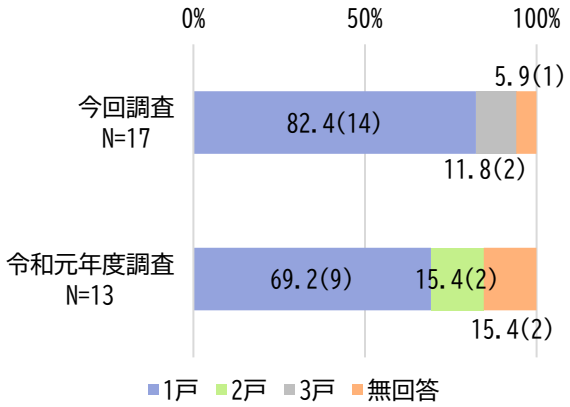
全体では「ない」が 72.7%(120 件)、「ある」が 10.3%(17 件)となっています。

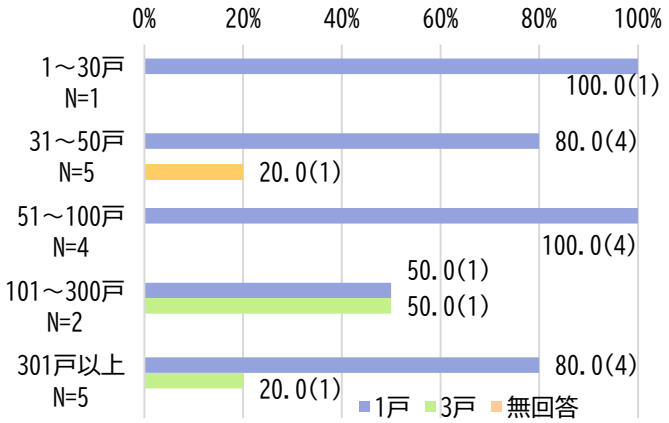




■１年以上の滞納戸数(問 62.③)

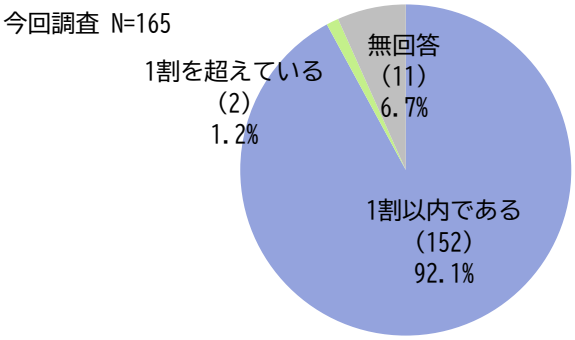
「１戸」が 82.4%(14 件)で最も多く、「３戸以上」が 11.8%(２件)となっています。





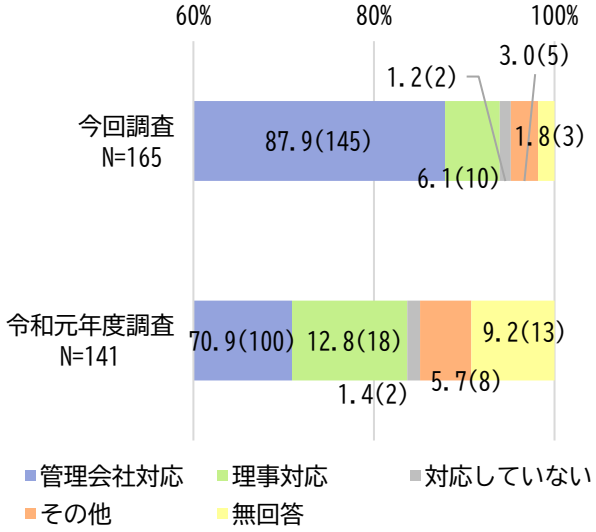
■直前の事業年度の終了日時点で、修繕積立金の３ヶ月以上の滞納額は全体の１割以内であるか(問 63)

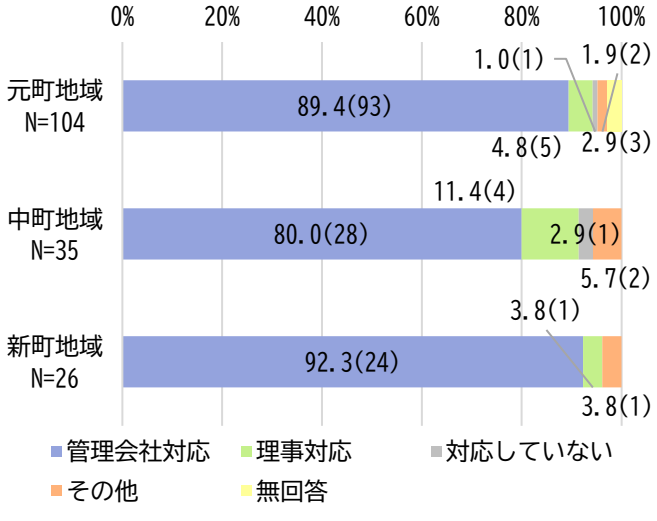
「１割以内である」が 92.1%(152 件)、「１割を超えている」が 1.2%(２件)となっています。



■管理費又は修繕積立金の滞納者への対応(問 64)

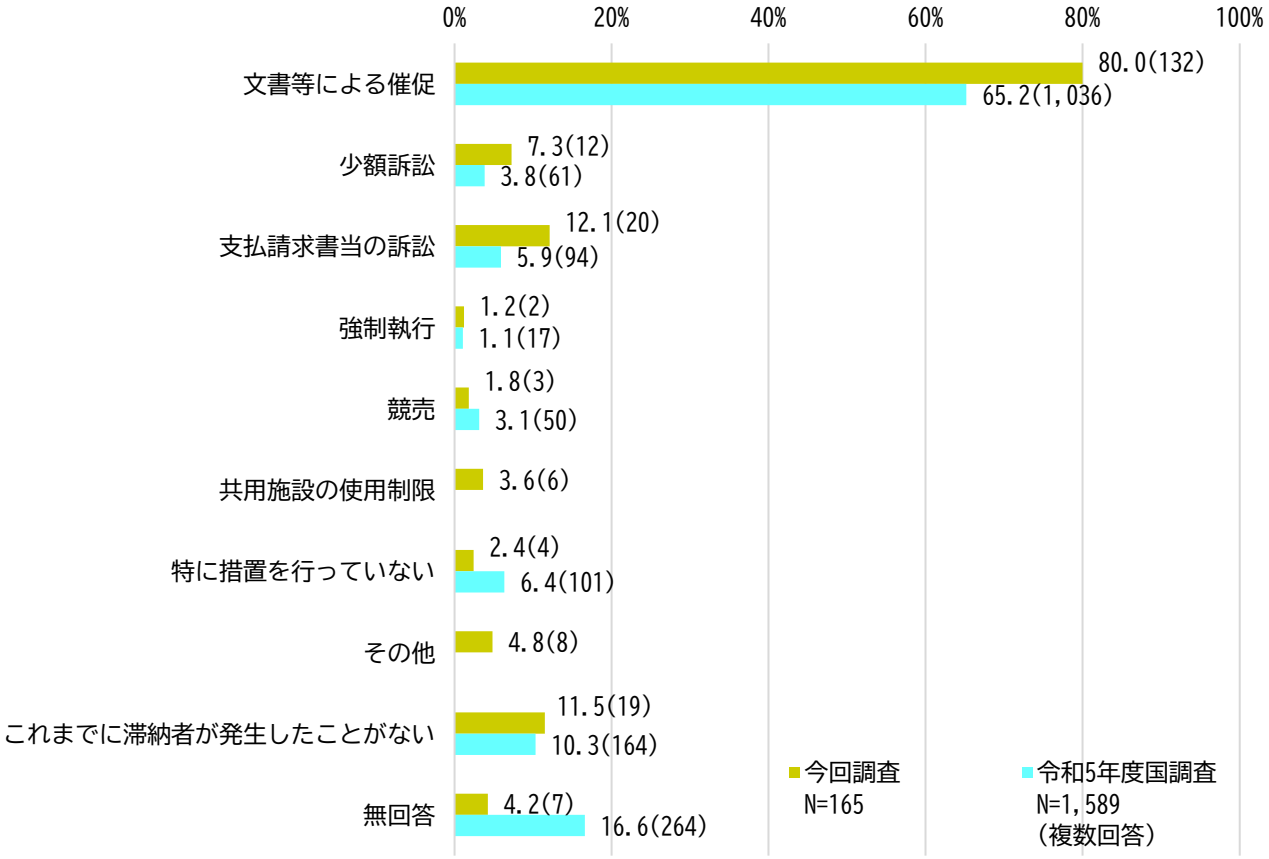
「管理会社対応」が 87.9%(145 件)で最も多く、「理事対応」が 6.1%(10 件)、「その他」が 3.0%(５件)、「対応していない」が 1.2%(２件)となっています。





■滞納者に対して行ったことのある措置(問 65)

「文書等による催促」が 80.0%(132 件)で最も多く、「支払請求書当の訴訟」が 12.1%(20 件)、「これまでに滞納者が発生したことがない」が 11.5%(19 件)、「少額訴訟」が 7.3%(12 件)となっています。

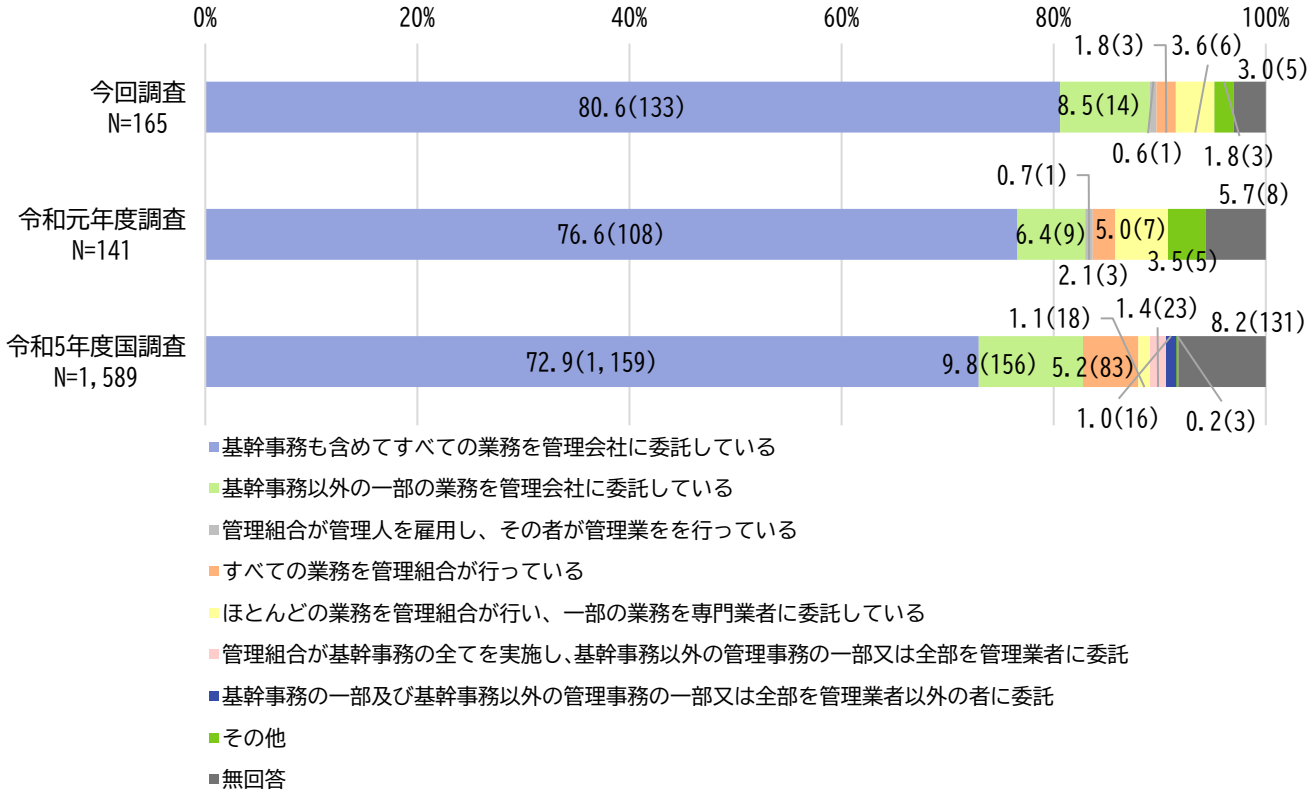


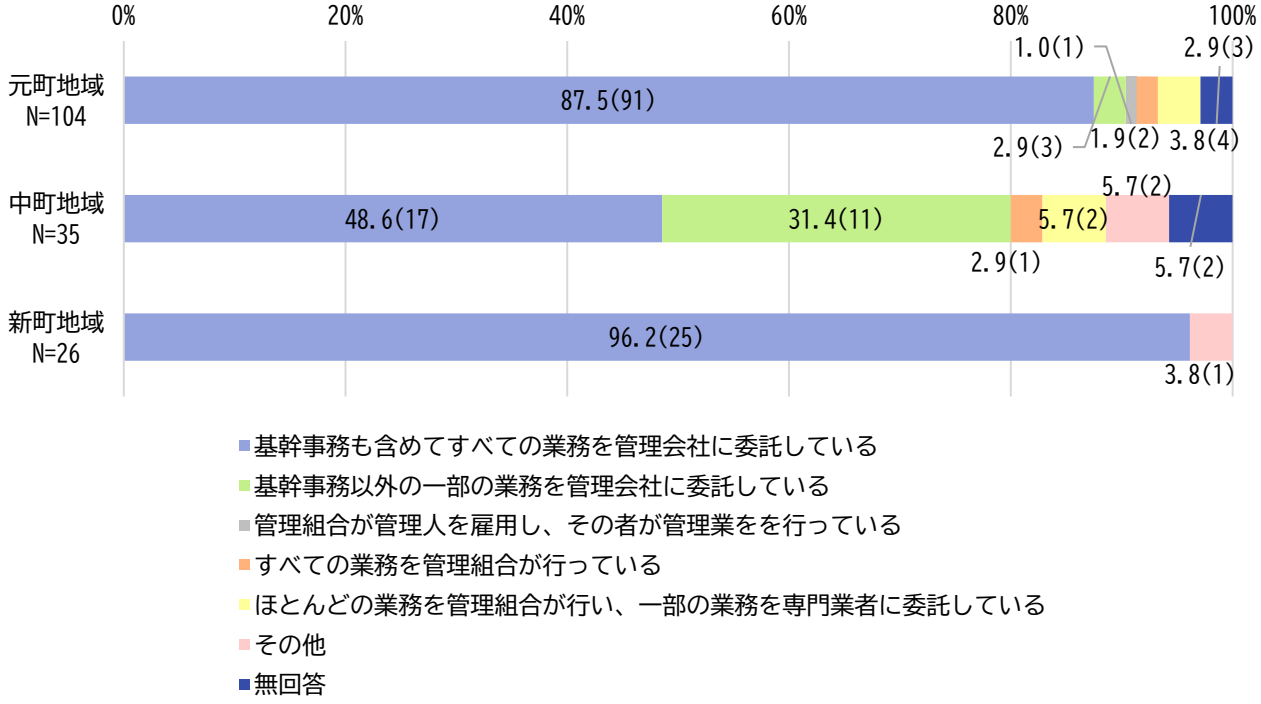
6　管理事務等の実施状況について

6-1　管理業務

■マンションの管理業務(清掃・設備保守・事務など)の委任状況(問 66)

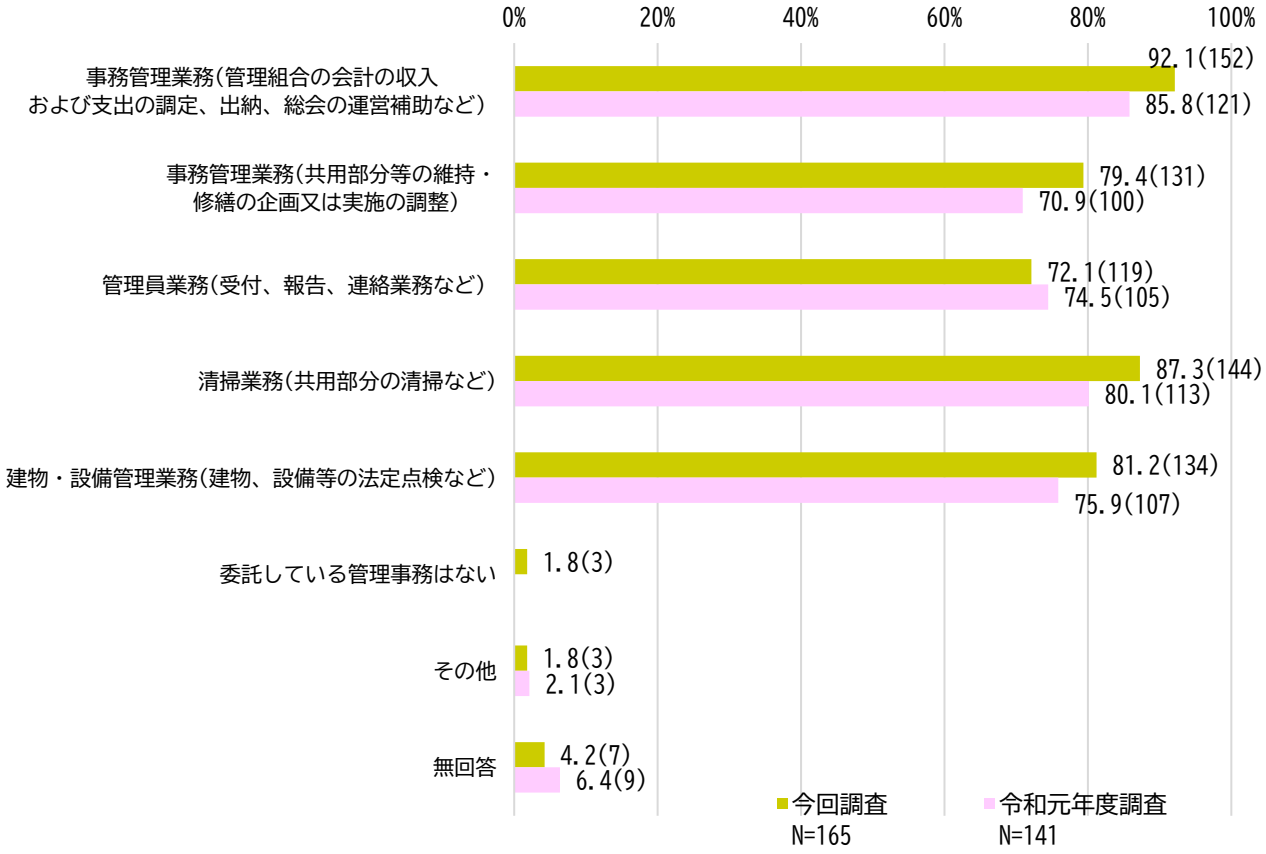
「基幹事務も含めてすべての業務を管理会社に委託している」が 80.6%(133 件)で最も多く、「基幹事務以外の一部の業務を管理会社に委託している」が 8.5%(14 件)、「ほとんどの業務を管理組合が行い、一部の業務を専門業者に委託している」が 3.6%(６件)となっています。





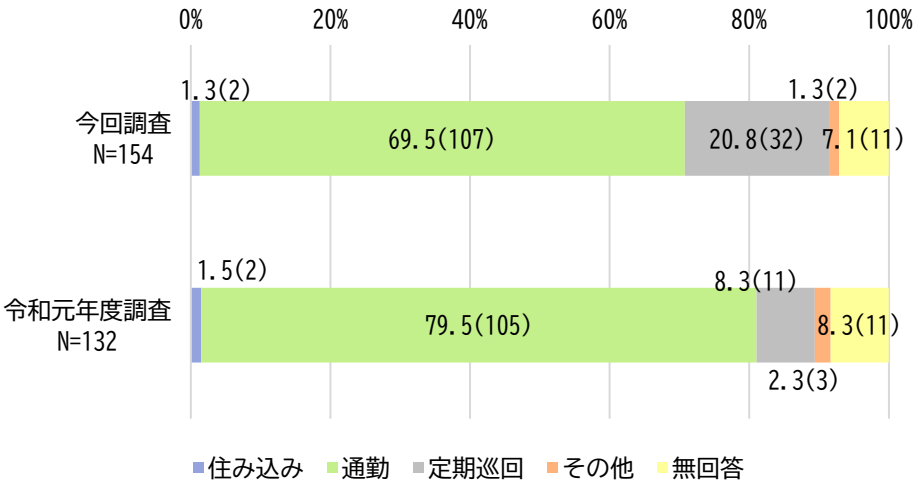
■委任している管理事務(問 67)

「事務管理業務(管理組合の会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など)」が 92.1%(152 件)で最も多く、「清掃業務(共用部分の清掃など)」が 87.3%(144 件)、「建物・設備管理業務(建物、設備等の法定点検など)」が 81.2%(134 件)、「事務管理業務(共用部分等の維持・修繕の企画又は実施の調整)」が 79.4%(131 件)となっています。



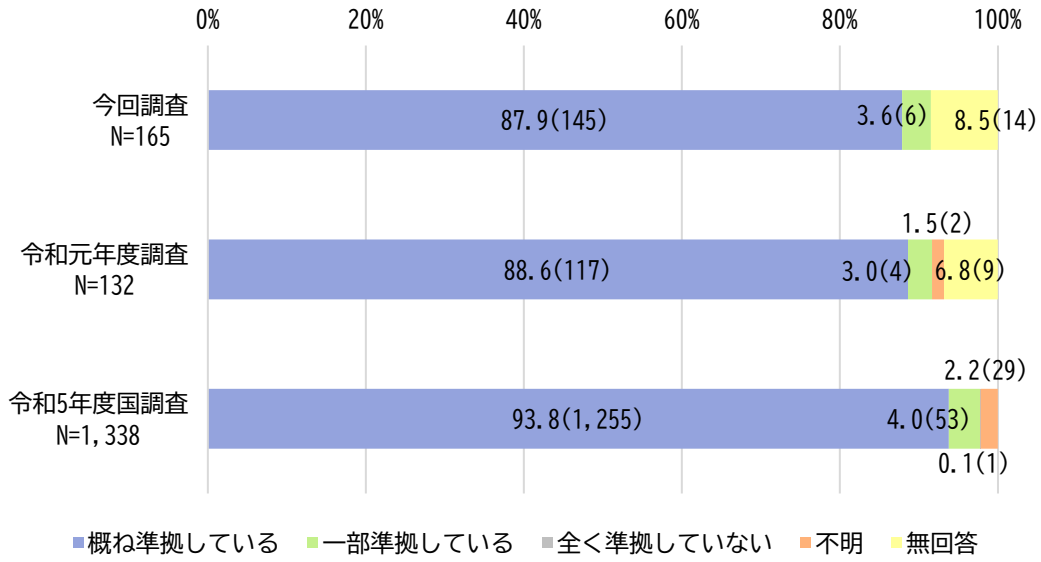
■管理員の勤務形態(問 68)

「通勤」が 69.5%(107 件)で最も多く、「定期巡回」が 20.8%(32 件)、「住み込み」と「その他」がともに 1.3%(2 件)となっています。



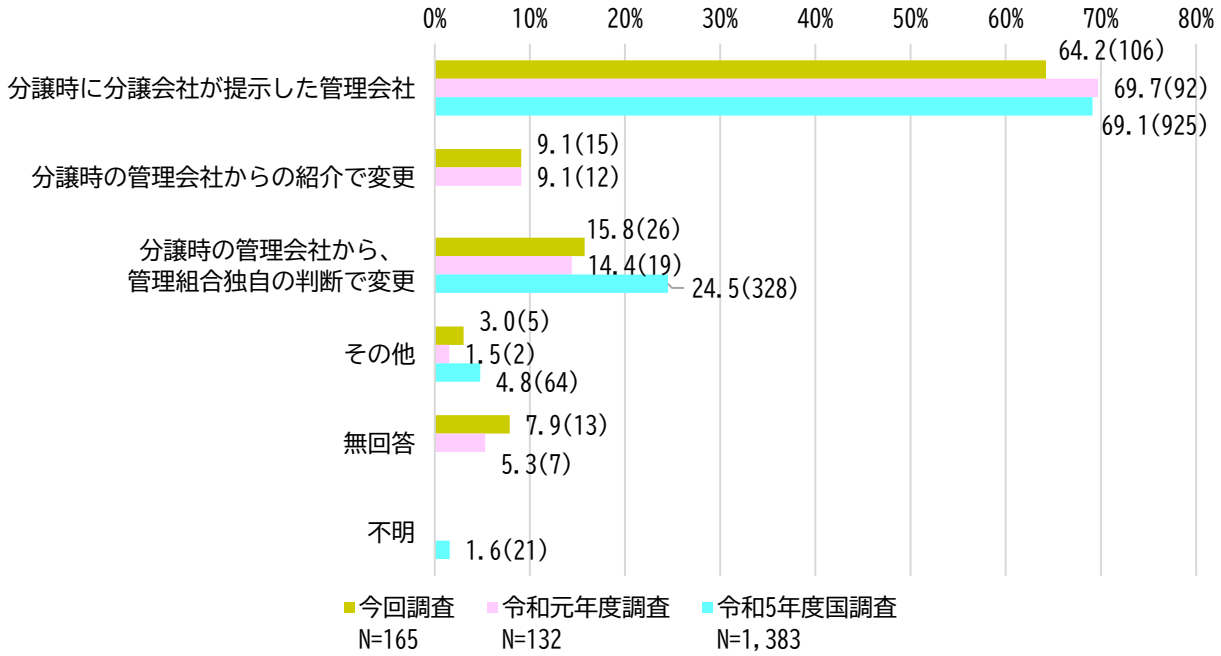
■マンション標準管理委託契約書への準拠について(問 69)

「概ね準拠している」が 87.9%(145 件)で最も多く、「一部準拠している」が 3.6%(６件)となっています。



■現在委託をしているマンション管理事業者の選定方法(問 70)

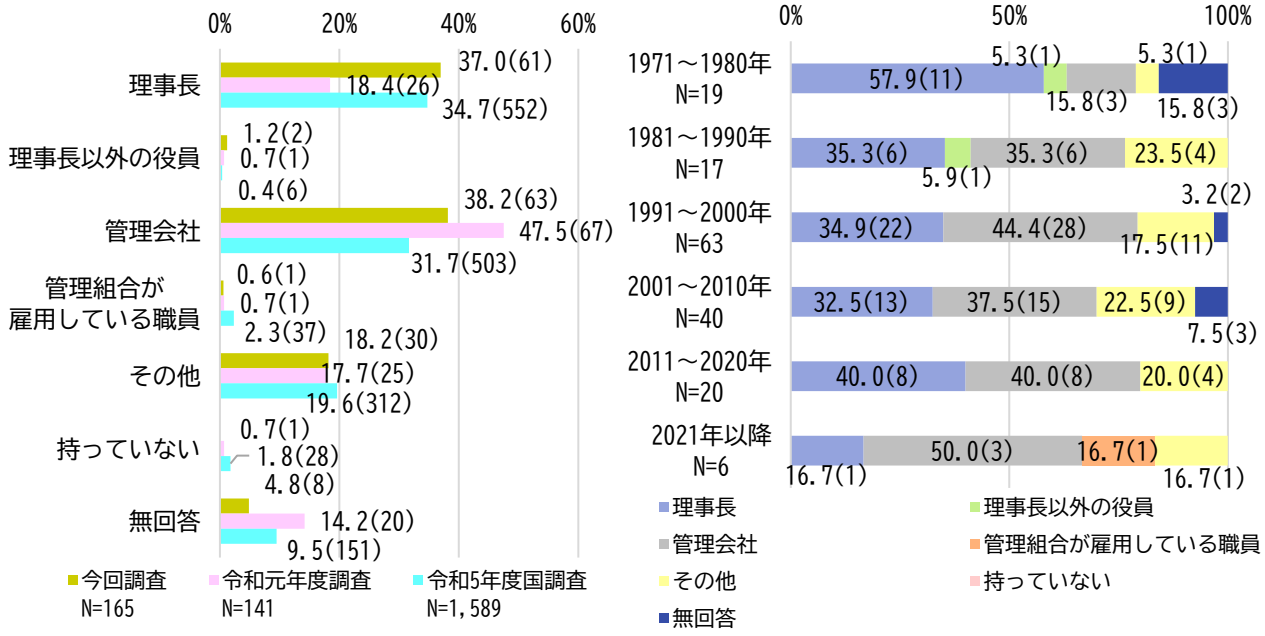
「分譲時に分譲会社が提示した管理会社」が 64.2%(106 件)で最も多く、「分譲時の管理会社から、管理組合独自の判断で変更」が 15.8%(26 件)、「分譲時の管理会社からの紹介で変更」が 9.1%(15 件)となっています。



6-2　図書等の保管者

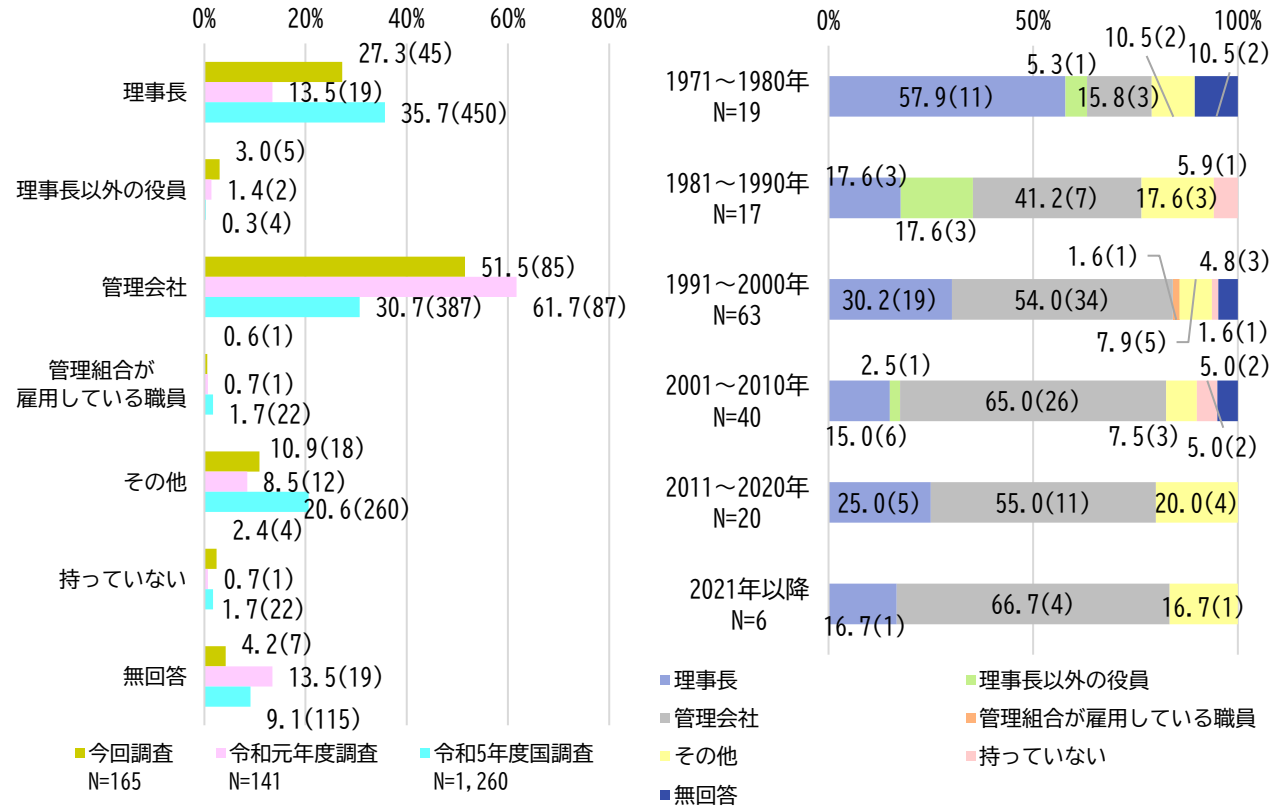
■設計図書の保管者(問 71)

「管理会社」が 38.2%(63 件)で最も多く、「理事長」が 37.0%(61 件)、「その他」が 18.2%(30 件)となっています。



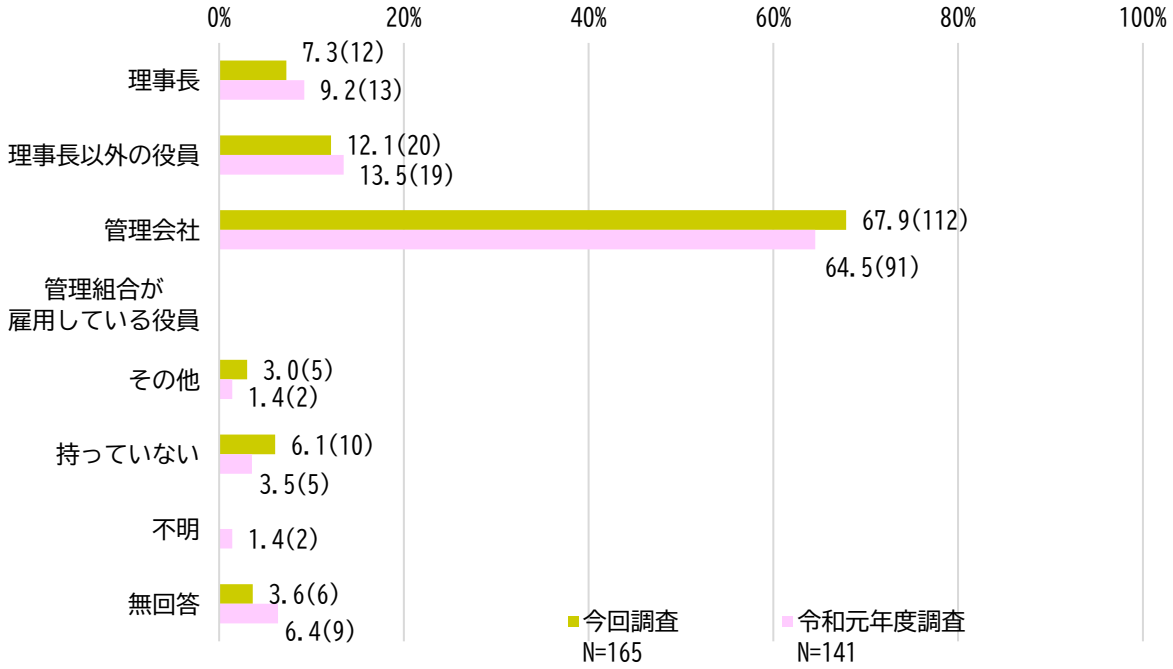
■修繕履歴の保管者(問 72)

「管理会社」が 51.5%(85 件)で最も多く、「理事長」が 27.3%(45 件)、「その他」が 10.9%(18 件)となっています。



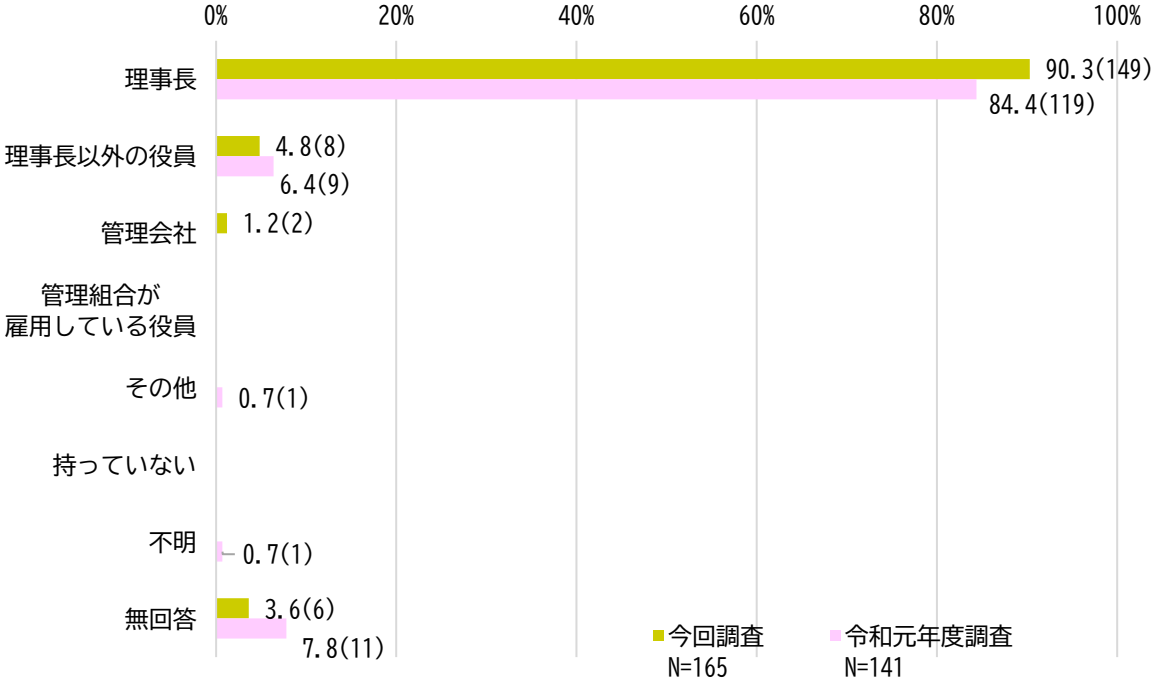
■通帳の保管者(問 73.①)

「管理会社」が 67.9%(112 件)で最も多く、「理事長以外の役員」が 12.1%(20 件)、「理事長」が 7.3%(12 件)となっています。



■印鑑の保管者(問 73.②)

「理事長」が 90.3%(149 件)で最も多く、「理事長以外の役員」が 4.8%(８件)、「管理会社」が 1.2%(２件)となっています。

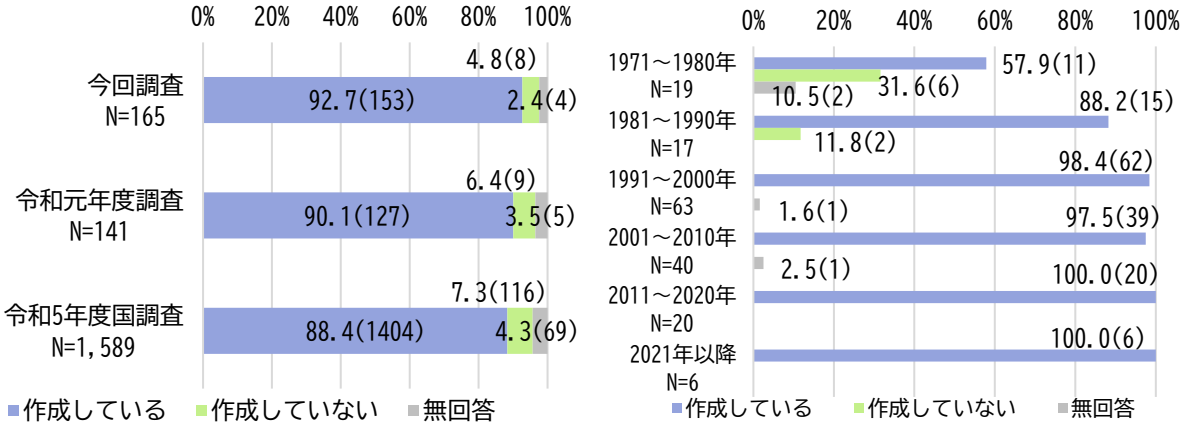


7　修繕・設備の維持管理について

7-1　長期修繕計画について

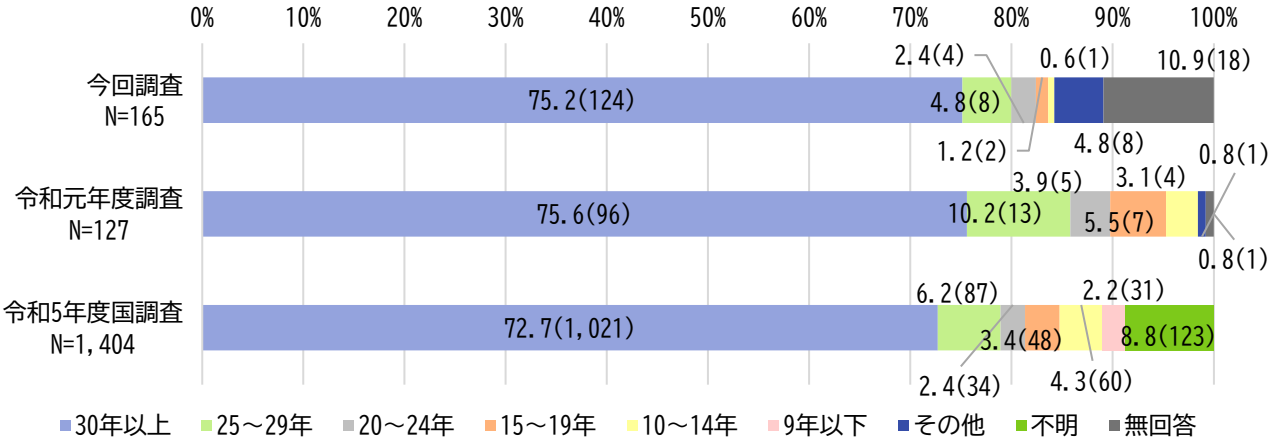
■長期修繕計画の有無(問 74)

「作成している」は 92.7%(153 件)、「作成していない」は 4.8%(８件)となっています。



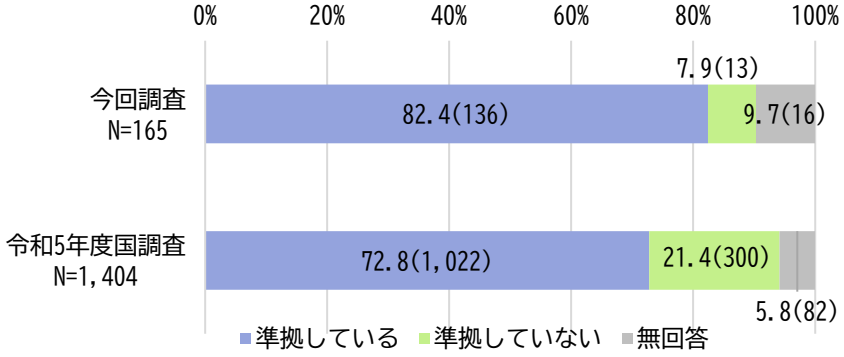
■長期修繕計画の計画期間(問 75)

「30 年以上」が 75.2%(124 件)で最も多く、「25～29 年」と「その他」がともに 4.8%(８件)、「20～24 年」が 2.4%(４件)となっています。



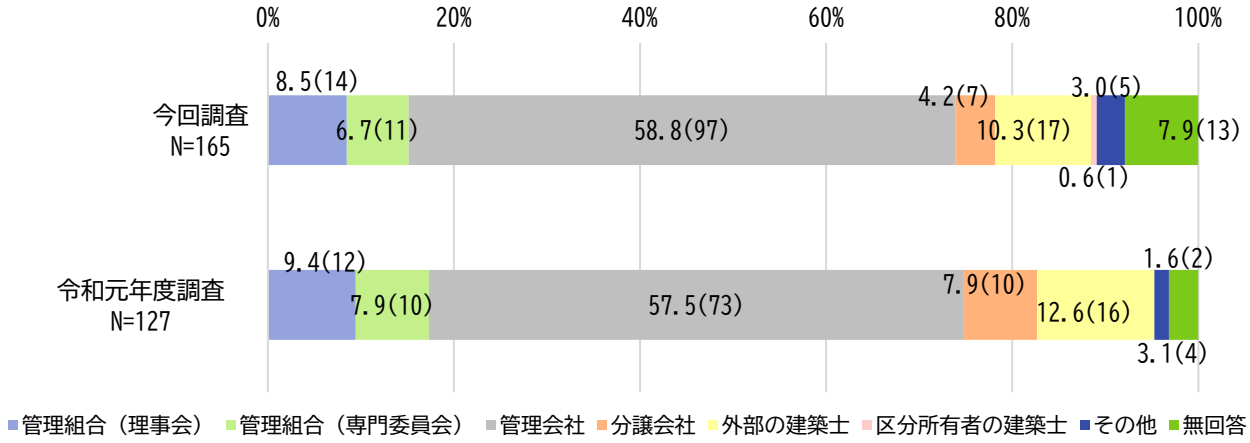
■国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」に準拠しているか(問 76)

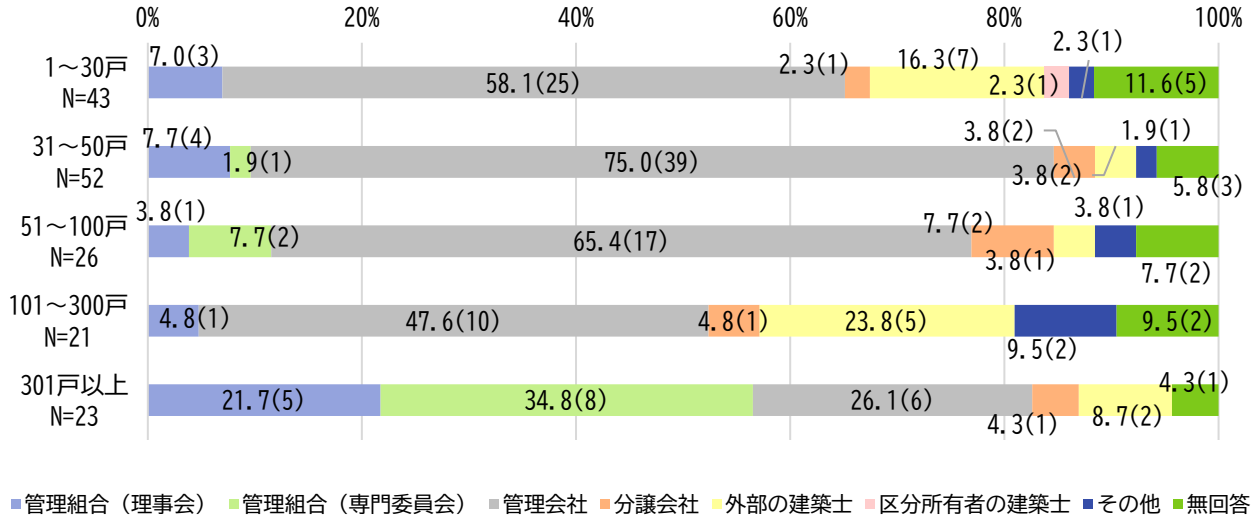
「準拠している」が 82.4%(136 件)、「準拠していない」が 7.9%(13 件)となっています。

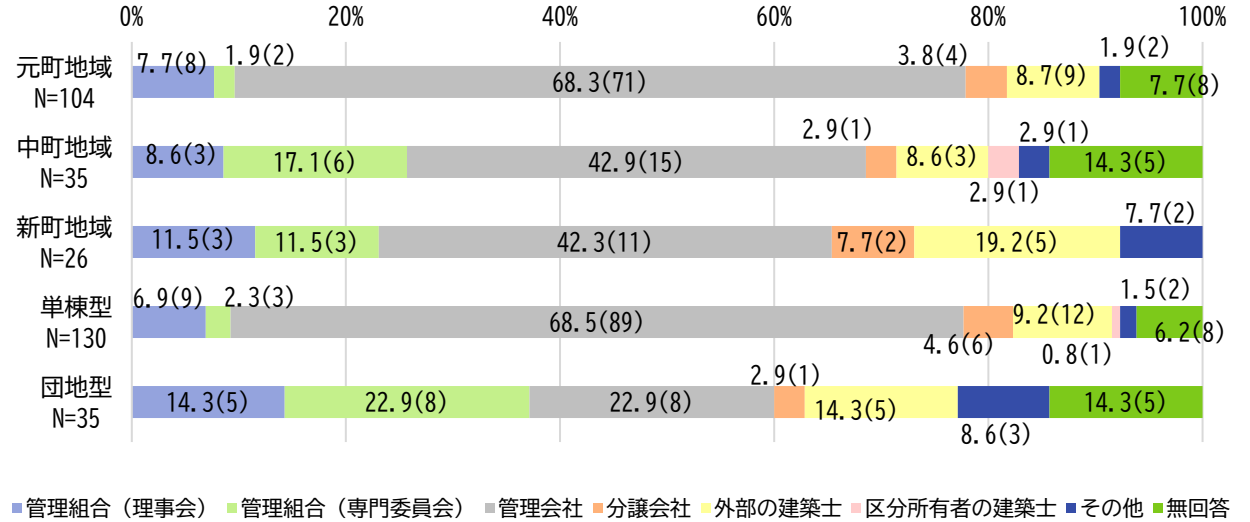


■現在の長期修繕計画の作成者(問 77)

「管理会社」が 58.8%(97 件)で最も多く、「外部の建築士」が 10.3%(17 件)、「管理組合（理事会)」が 8.5%(14 件)、「管理組合（専門委員会)」が 6.7%(11 件)となっています。

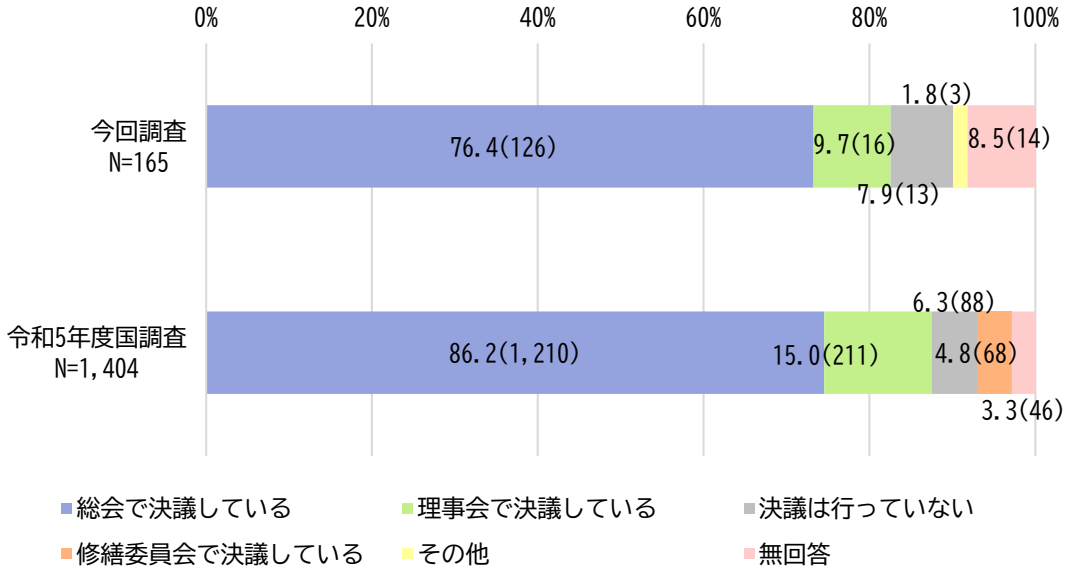






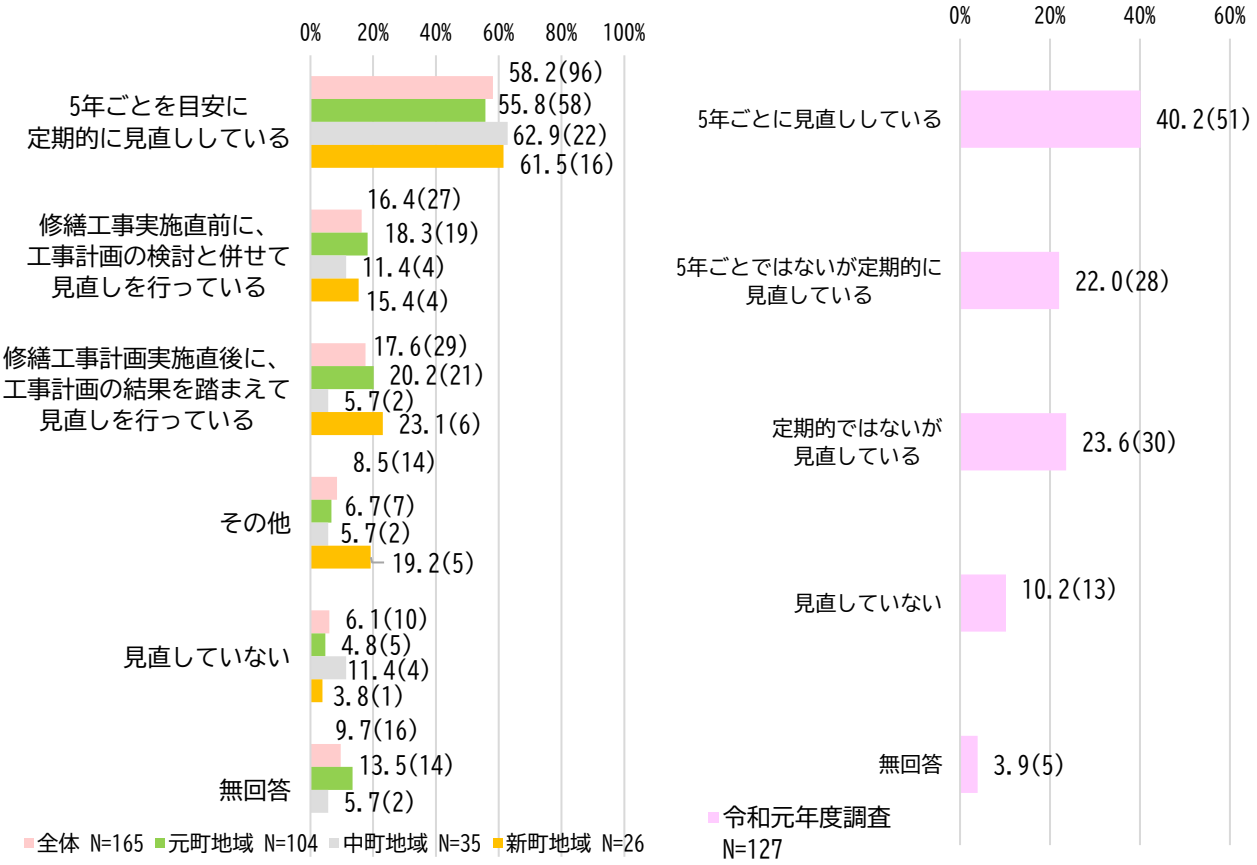
■現在の長期修繕計画の決議方法(問 78)

「総会で決議している」が 76.4%(126 件)で最も多く、「理事会で決議している」が 9.7%(16 件)、「決議は行っていない」が 7.9%(13 件)となっています。



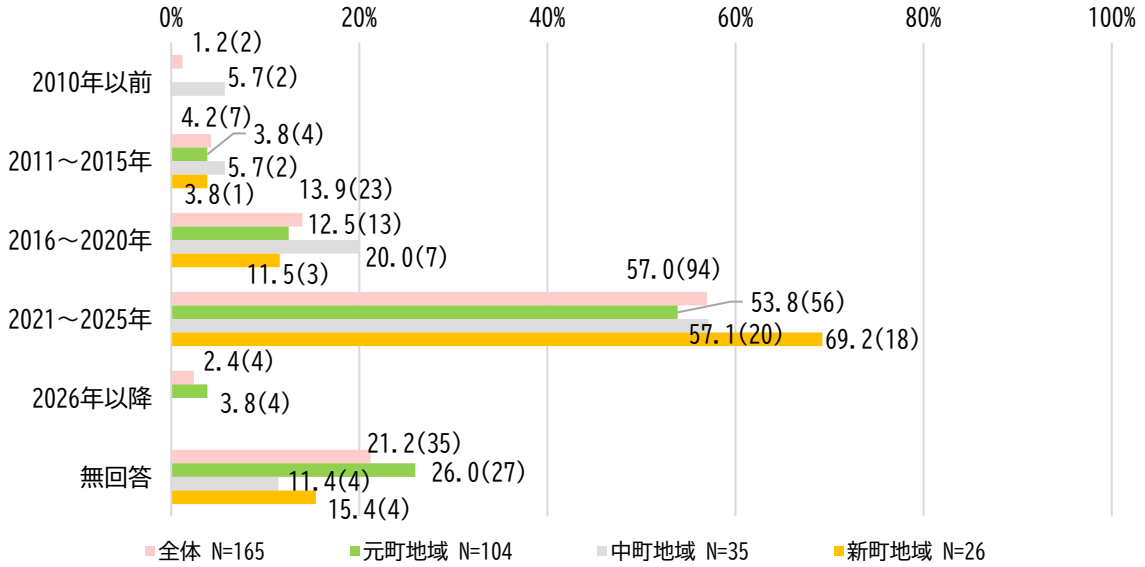
■長期修繕計画の見直し間隔(問 79)

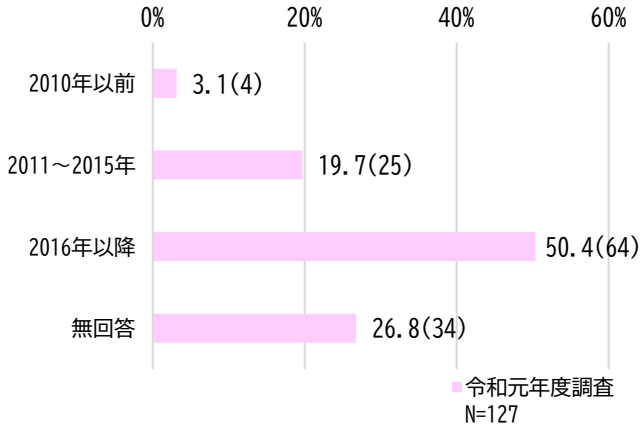
「５年ごとを目安に定期的に見直ししている」が 58.2%(96 件)で最も多く、「修繕工事計画実施直後に、工事計画の結果を踏まえて見直しを行っている」が 17.6%(29 件)、「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」が 16.4%(27 件)となっています。

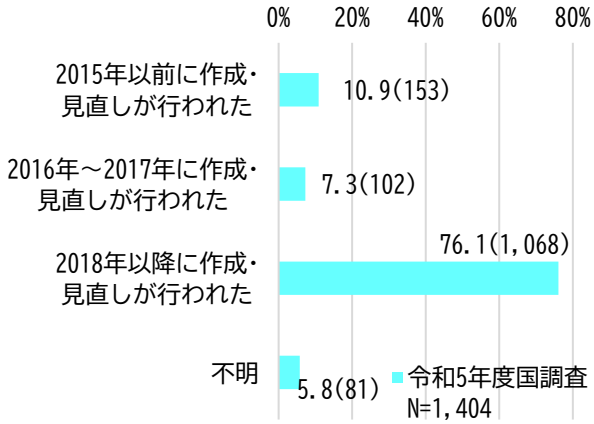


■長期修繕計画の直近の見直し年(問 80)

「2021～2025 年」が 57.0%(94 件)で最も多く、「2016～2020 年」が 13.9%(23 件)、「2011～2015 年」が 4.2%(７件)となっています。

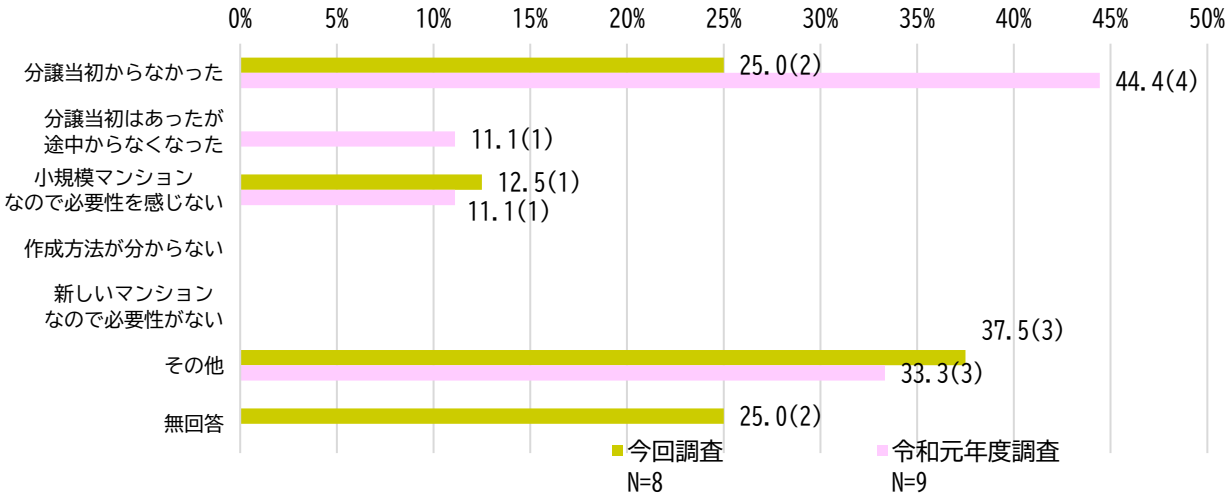






■長期修繕計画がない理由(問 81)

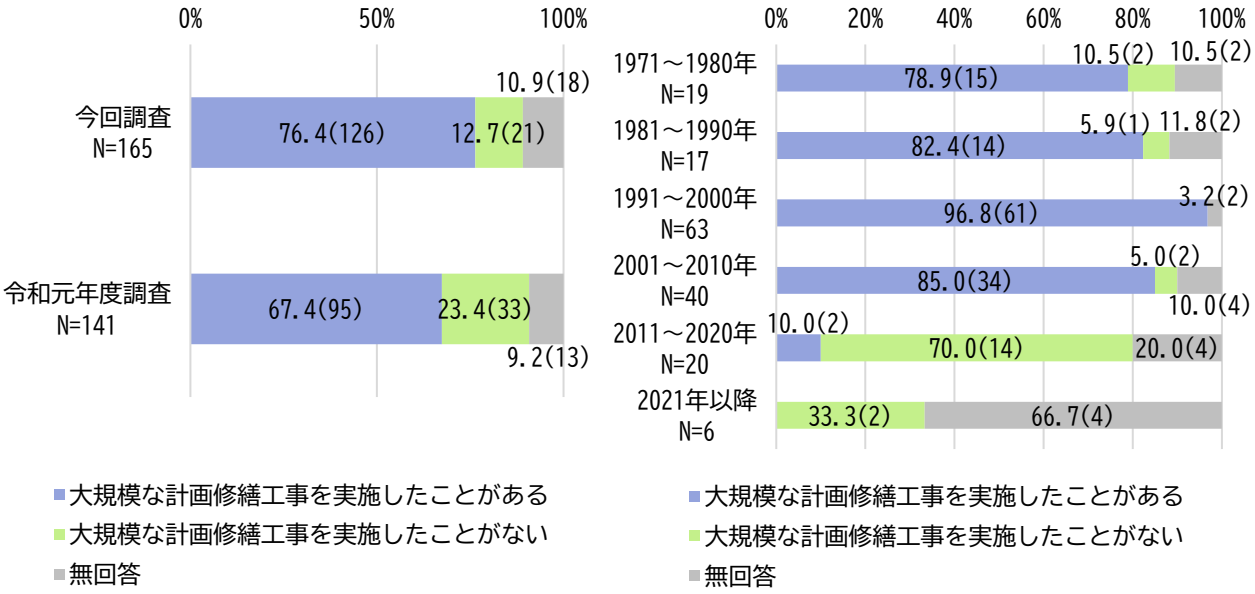
「分譲当初からなかった」が 25.0%(２件)、「小規模マンションなので必要性を感じない」が 12.5%(１件)となっています。



7-2　大規模な計画修繕工事

■大規模な計画修繕工事の実施状況(問 82)

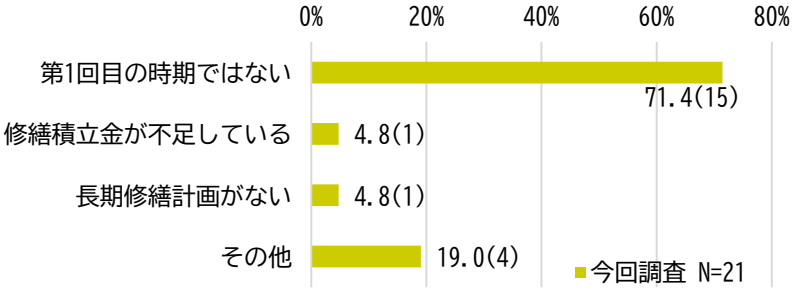
「大規模な計画修繕工事を実施したことがある」が 76.8%(126 件)、「大規模な計画修繕工事を実施したことがない」が 12.7%(21 件)となっています。



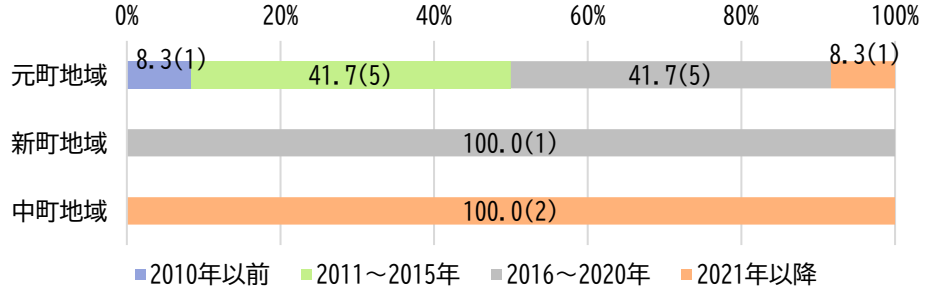
■大規模な計画修繕工事を実施したことが無い理由(問 83)

「第 1 回目の時期ではない」が 71.4%(15 件)で最も多く、「修繕積立金が不足している」と「長期修繕計画がない」がともに 4.8%(1 件)となっています。

また、理由が「第 1 回目の時期ではない」と回答した 15 件の地域別、竣工年別の状況は以下の通りです。

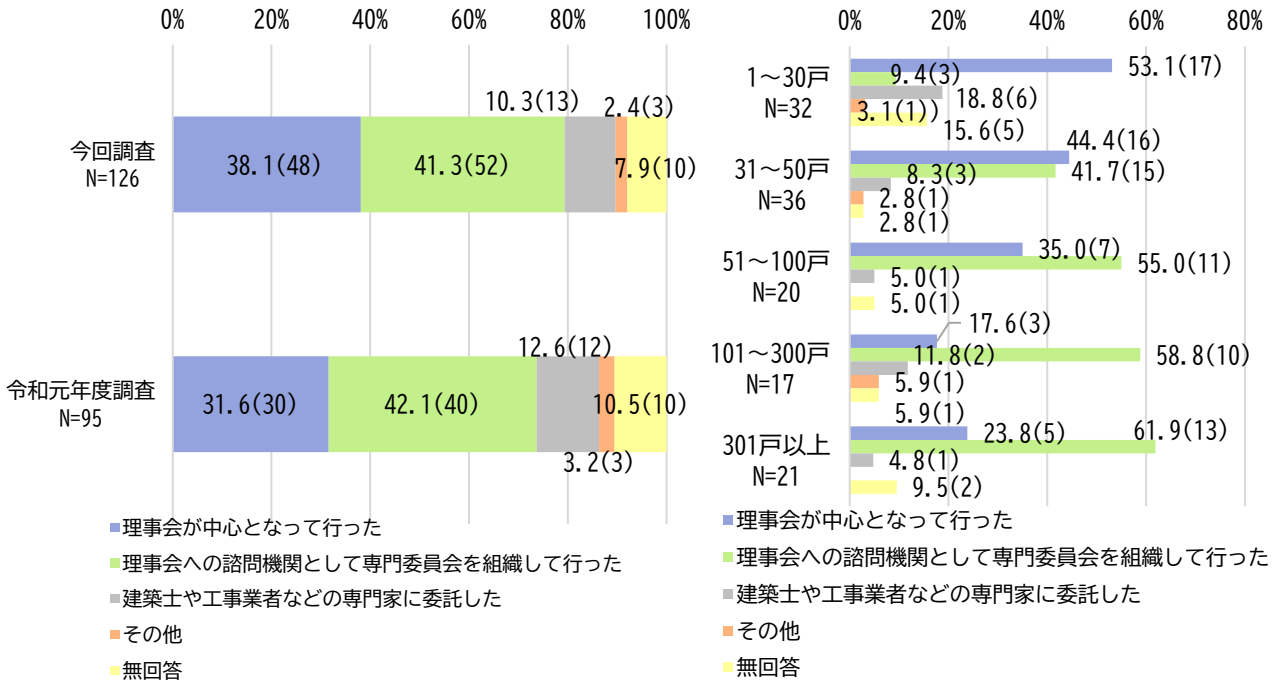


(「第 1 回目の時期ではない」と回答の地域別竣工年別内訳)



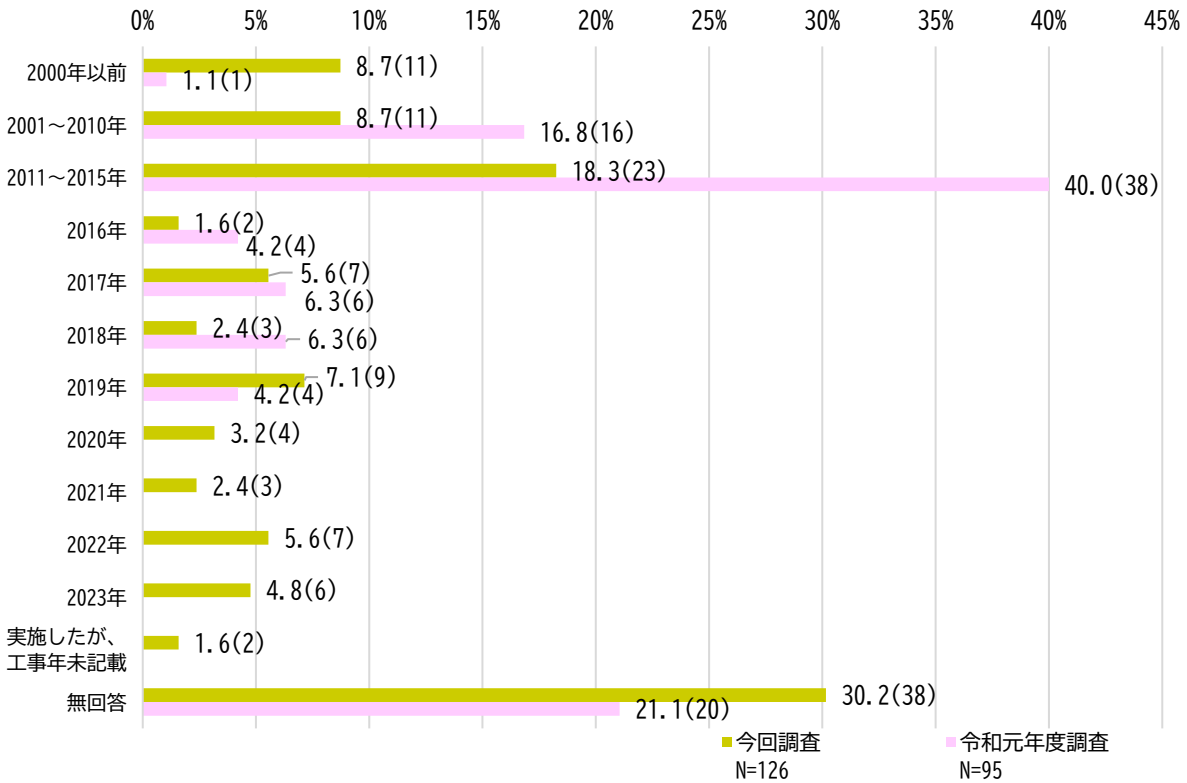
■大規模な計画修繕工事を実施することにあたっての組織体制(問 84)

「理事会への諮問機関として専門委員会を組織して行った」が 41.3%(52 件)で最も多く、「理事会が中心となって行った」が 38.1%(48 件)、「建築士や工事業者などの専門家に委託した」が 10.3%(13 件)となっています。



■直近の大規模修繕工事の実施年(問 85)

「2011～2015 年」が 18.3%(23 件)で最も多く、「2000 年以前」と「2001～2010 年」が 8.7%(11 件)、「2019 年」が 7.1%(９件)となっています。

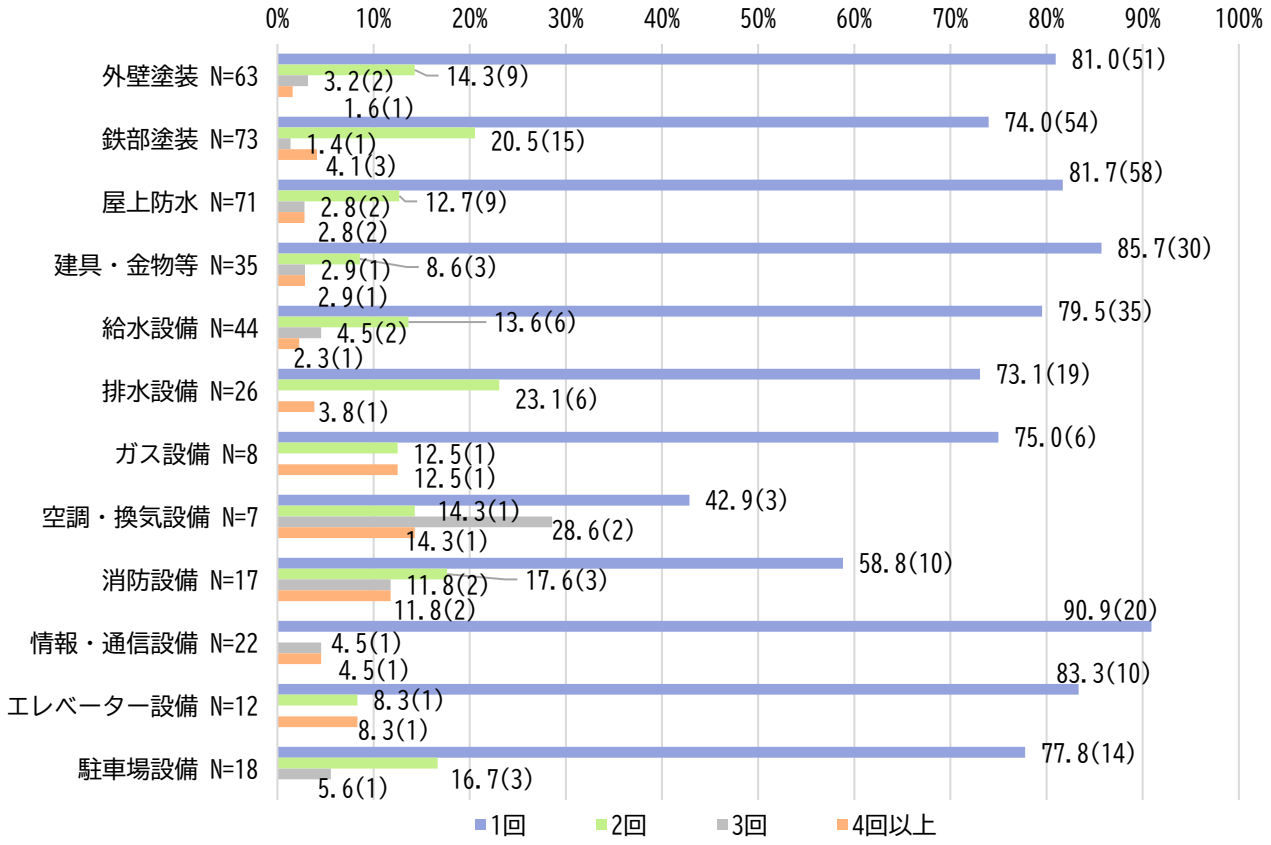


■大規模工事を実施した工事内容(問 85)

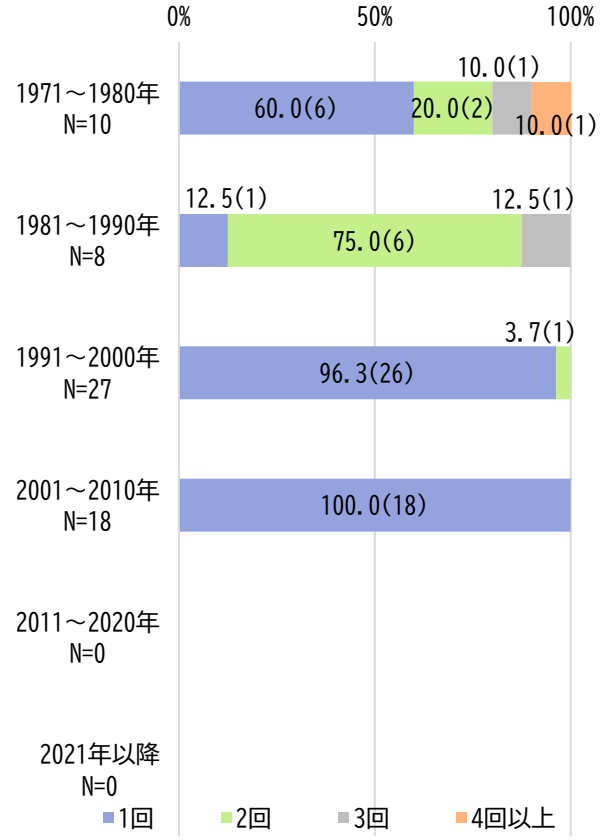
「鉄部塗装」と「屋上防水」がともに 79.4%(100 件)で最も多く、「外壁塗装」が 69.8%(88 件)、「その他」が 58.7%(74 件)、「給水設備」が 53.2%(67 件)となっています。

(上段:件数、下段:%)複数回答

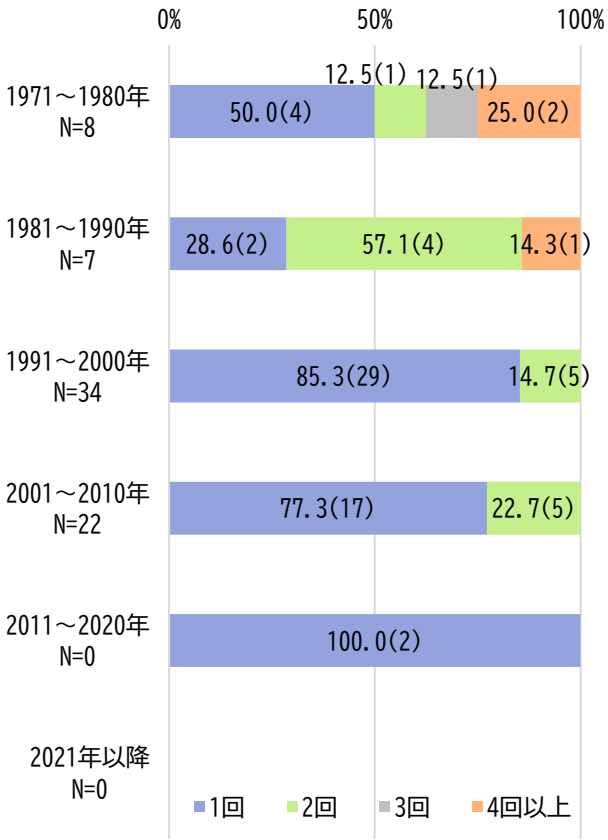
		合計	外壁塗装	鉄部塗装	屋上防水	建具・金物等	給水設備	排水設備	ガス設備	空調・換気設備	消防設備	情報・通信設備	エレベーター設備	駐車場設備	その他	無回答
全体		126	88	100	100	65	67	39	9	17	35	37	21	23	74	66
		100.0	69.8	79.4	79.4	51.6	53.2	31.0	7.1	13.5	27.8	29.4	16.7	18.3	58.7	52.4
竣工年	1971~1980年	19	19	16	19	19	19	12	3	9	13	18	12	4	19	6
		100.0	100.0	84.2	100.0	100.0	100.0	63.2	15.8	47.4	68.4	94.7	63.2	21.1	100.0	31.6
	1981~1990年	17	16	16	17	9	10	8	-	-	2	2	4	2	1	5
		100.0	94.1	94.1	100.0	52.9	58.8	47.1	-	-	11.8	11.8	23.5	11.8	5.9	29.4
	1991~2000年	63	35	39	38	28	26	14	4	6	12	12	5	9	46	20
		100.0	55.6	61.9	60.3	44.4	41.3	22.2	6.3	9.5	19.0	19.0	7.9	14.3	73.0	31.7
	2001~2010年	40	18	27	24	9	11	5	2	2	8	5	-	6	8	13
		100.0	45.0	67.5	60.0	22.5	27.5	12.5	5.0	5.0	20.0	12.5	-	15.0	20.0	32.5
	2011~2020年	20	-	2	2	-	1	-	-	-	-	-	-	2	-	16
		100.0	-	10.0	10.0	-	5.0	-	-	-	-	-	-	10.0	-	80.0
	2021年以降	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
		100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0



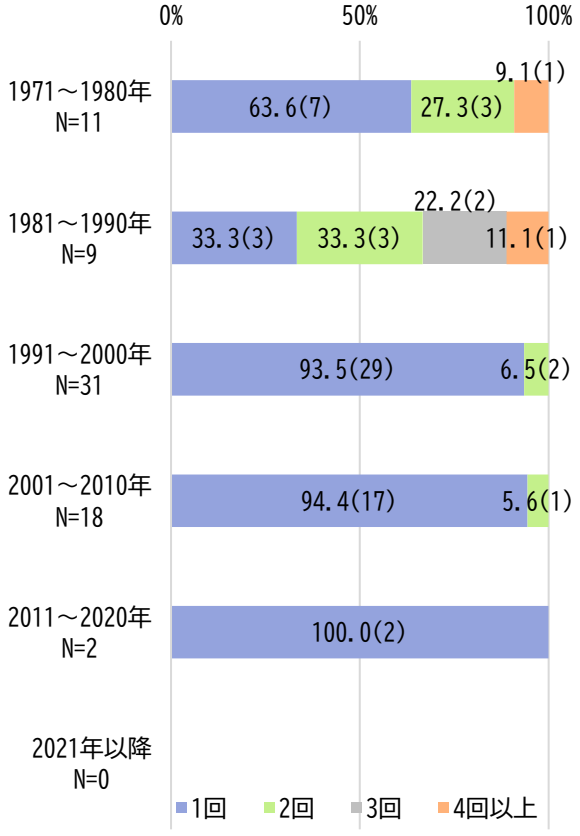
（【外壁塗装 N=63】竣工年代別工事の実施回数）



（【鉄部塗装 N=73】竣工年代別工事の実施回数）



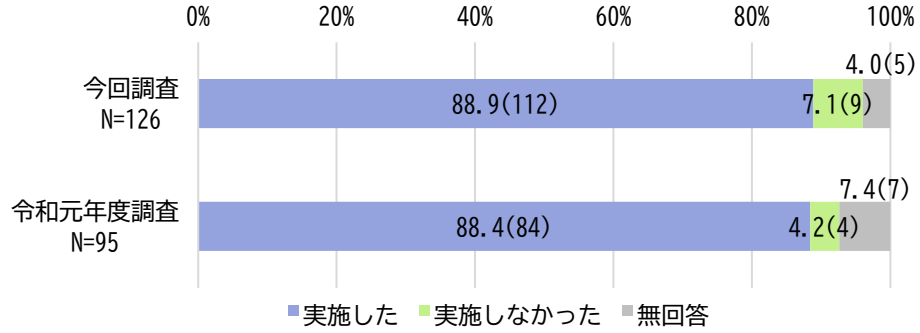
（【屋上防水 N=71】竣工年代別工事の実施回数）



7-3　建物診断等

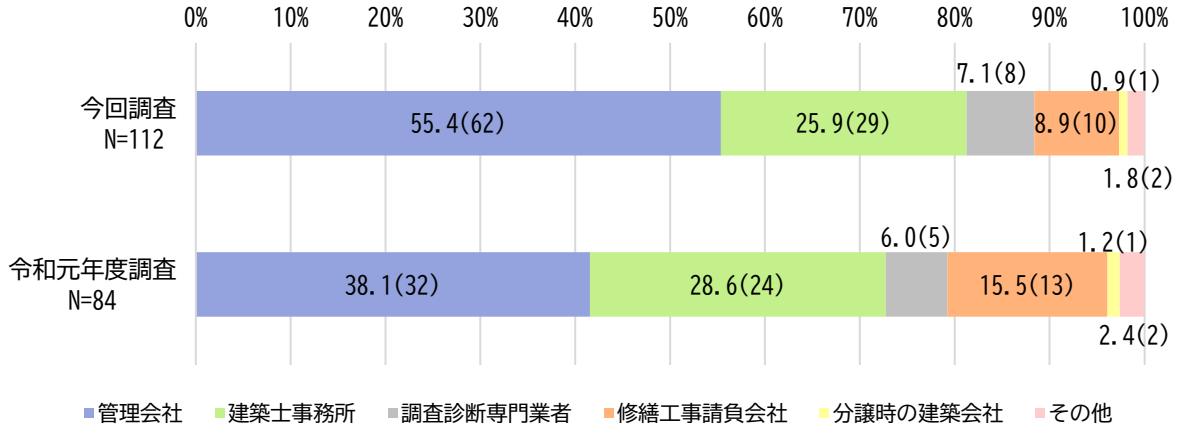
■大規模な計画修繕工事にあたって建物や設備の劣化診断について(問 86)

「実施した」は 88.9%(112 件)、「実施しなかった」は 7.1%(９件)となっています。



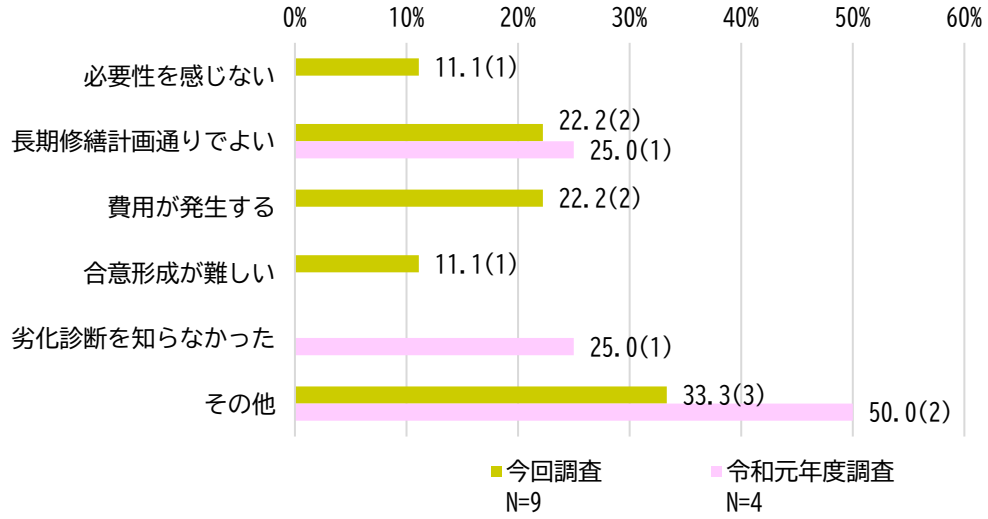
■建物診断の依頼先(問 87)

「管理会社」が 55.4%(62 件)で最も多く、「建築士事務所」が 25.9%(29 件)、「修繕工事請負会社」が 8.9%(10 件)となっています。



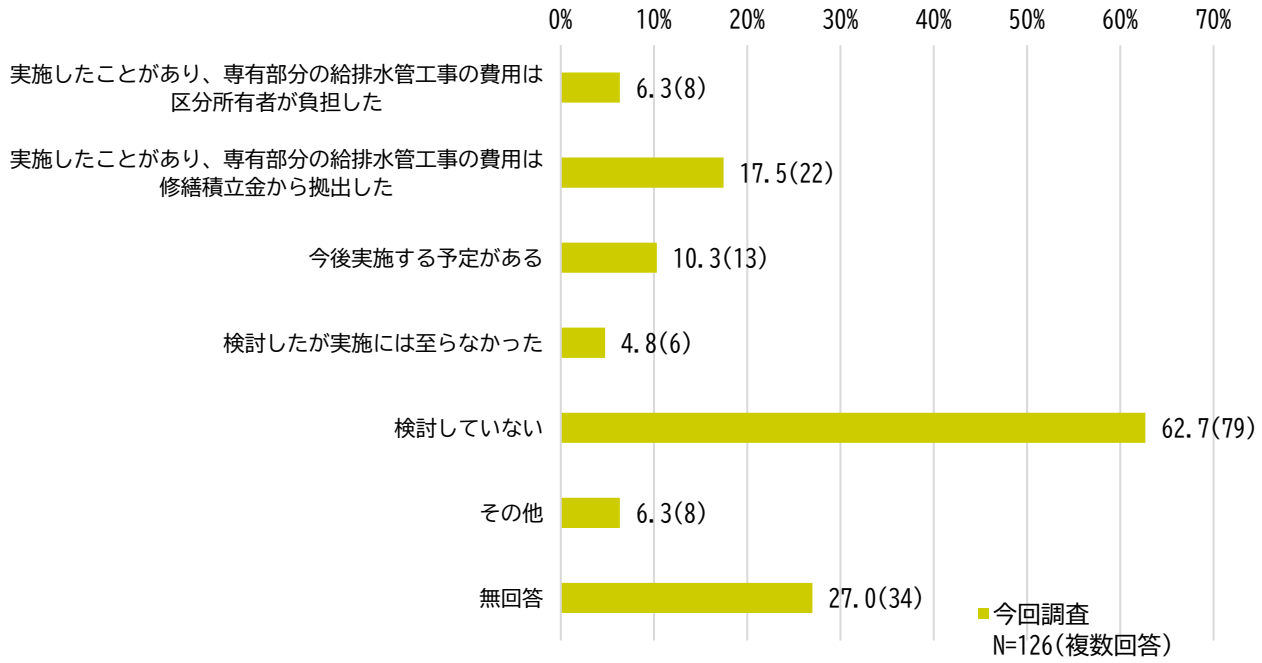
■劣化診断を実施しなかった理由(問 88)

「その他」が 33.3%(３件)で最も多く、「長期修繕計画通りで良い」と「費用が発生する」がともに 22.2%(２件)となっています。



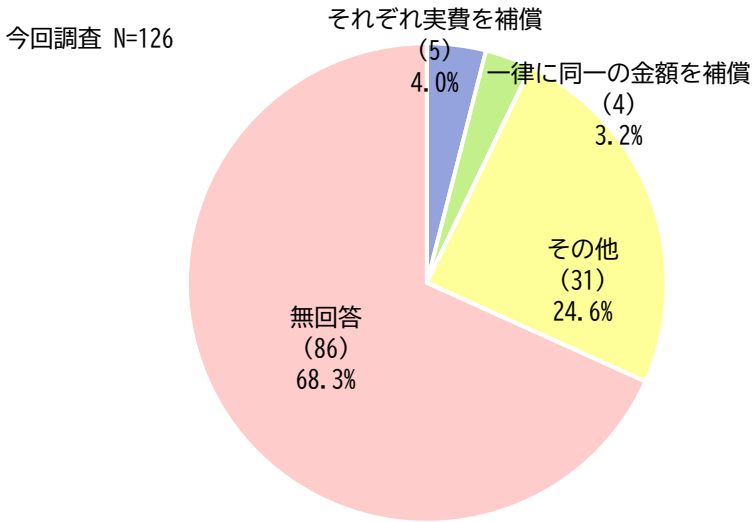
■共用部分の配管工事に併せて専有部分の給排水管工事を一体的に実施したことがあるか(問 89)

「検討していない」が 62.7%(79 件)で最も多く、「実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は修繕積立金から拠出した」が 17.5%(22 件)、「今後実施する予定がある」が 10.3%(13 件)となっています。



■専有部分の給排水管工事を事前に行っていた区分所有者への補償について(問 90)

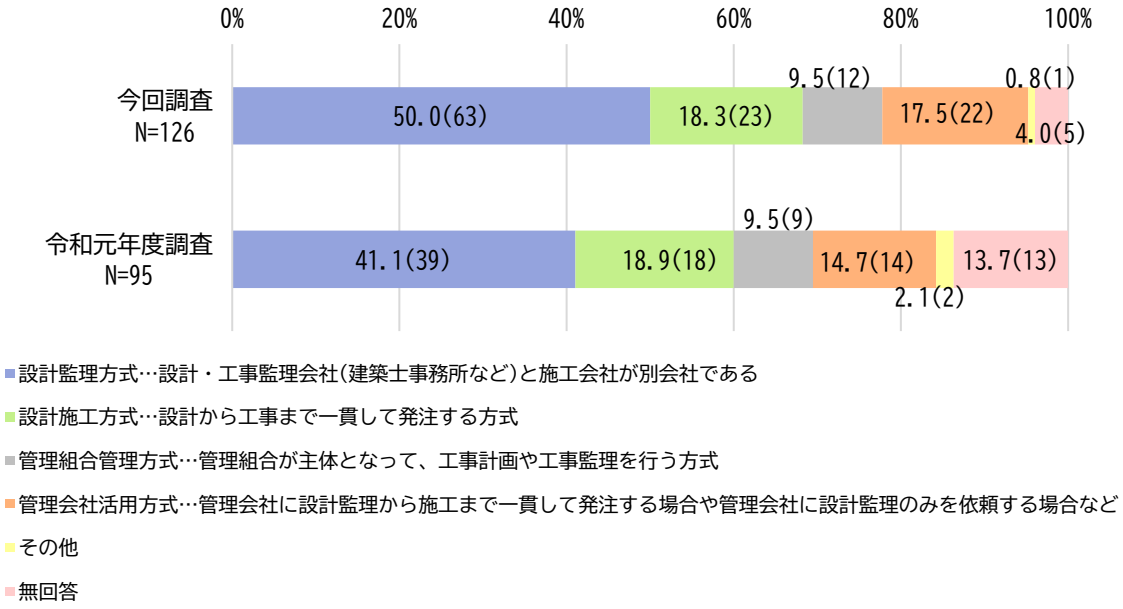
「それぞれ実費を補償」が 4.0%(５件)、「一律に同一の金額を補償」が 3.2%(４件)となっています。



7-4　大規模な計画修繕工事費用の調達方法

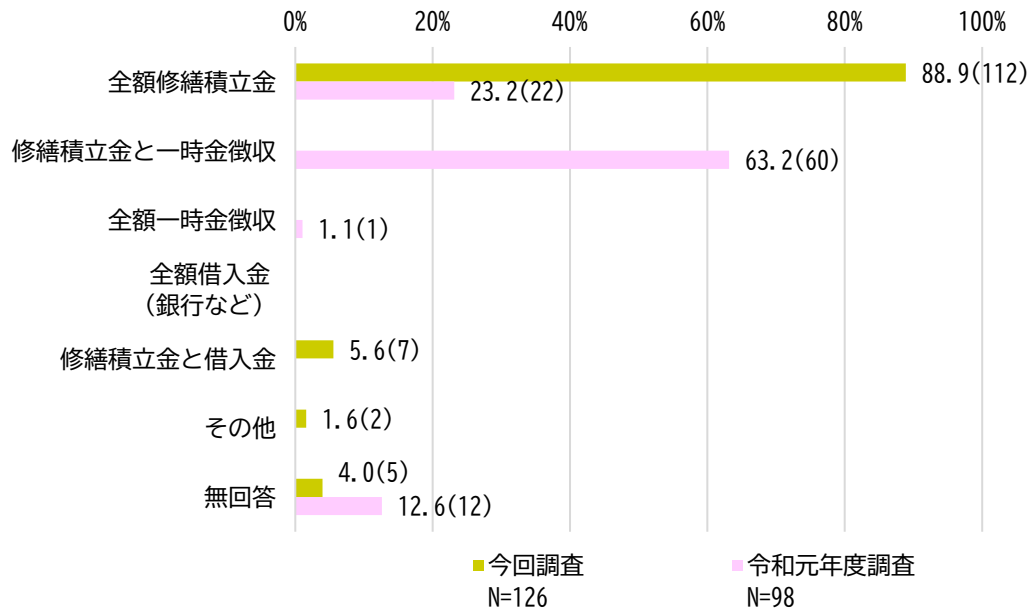
■大規模な計画修繕工事にあたっての工事発注方式(問 91)

「設計監理方式…設計・工事監理会社(建築士事務所など)と施工会社が別会社である」が 50.0%(63 件)で最も多く、「設計施工方式…設計から工事まで一貫して発注する方式」が 18.3%(23 件)、「管理会社活用方式…管理会社に設計監理から施工まで一貫して発注する場合や管理会社に設計監理のみを依頼する場合など」が 17.5%(22 件)、「管理組合管理方式…管理組合が主体となって、工事計画や工事監理を行う方式」が 9.5%(12 件)となっています。



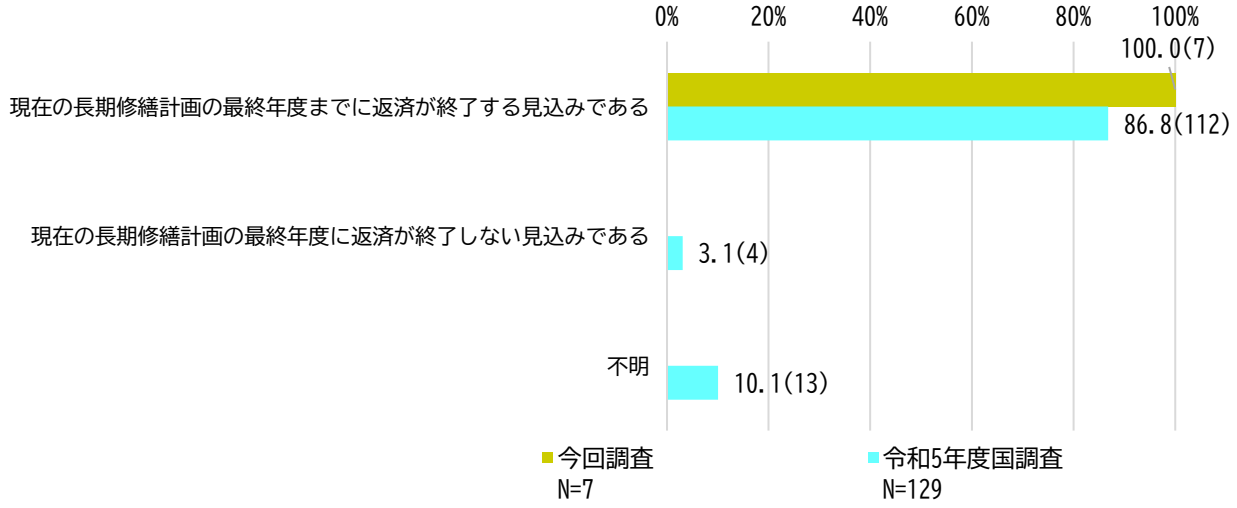
■直近で行った大規模な計画修繕工事費用の調達方法(問 92)

「全額修繕積立金」が 88.9%(112 件)で最も多く、「修繕積立金と借入金」が 5.6%(７件)となっています。



■長期修繕計画の最終年度における借入金の返済状況の見込み(問 93)

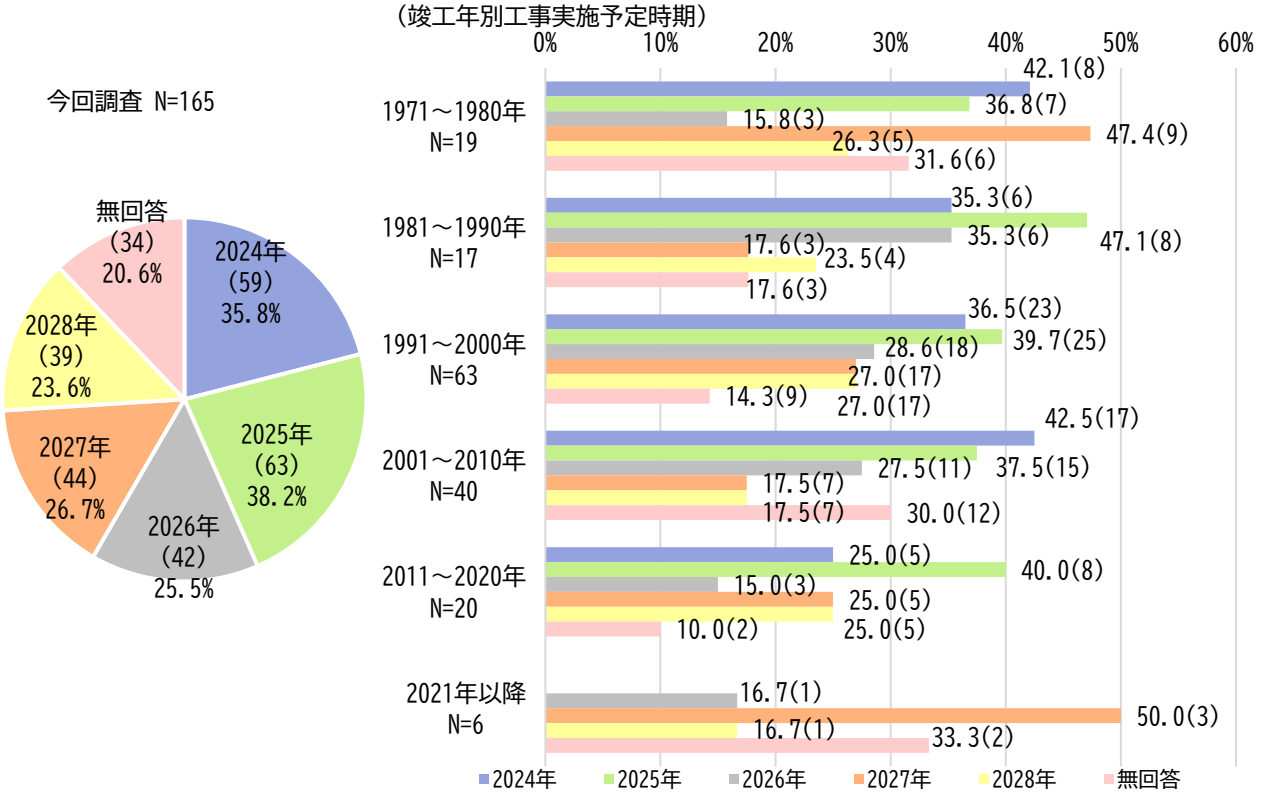
回答があった７件すべて「現在の長期修繕計画の最終年度までに返済が終了する見込みである」となっています。



7-5　大規模な計画修繕工事の予定

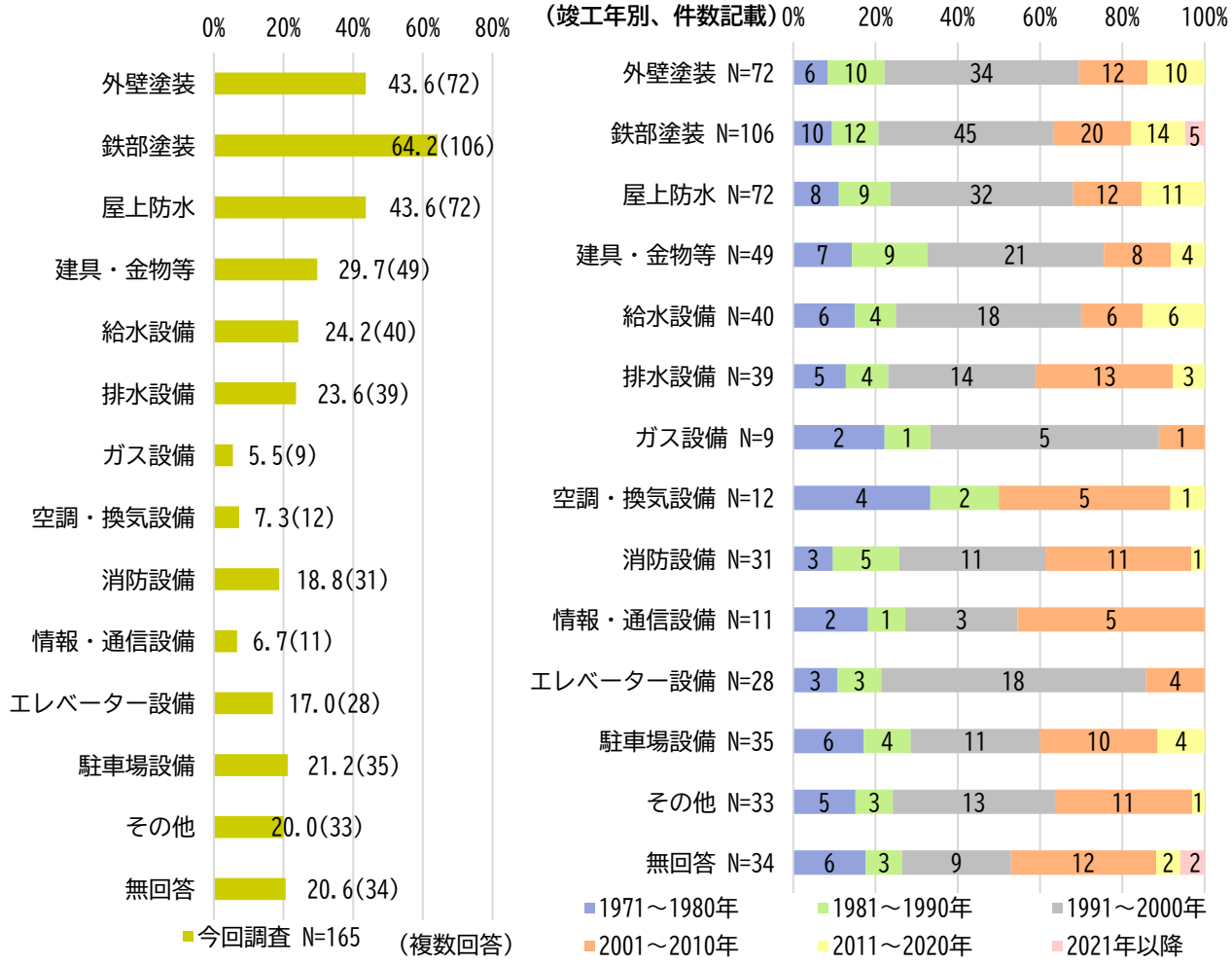
■今後５年の大規模な計画修繕工事の実施予定時期(問 94)

2024 年から 2028 年までの大規模な計画修繕工事の予定年は、「2025 年」が 38.2%(63 件)で最も多く、「2024 年」が 35.8%(59 件)、「2027 年」が 26.7%(44 件)、「2026 年」が 25.5%(42 件)となっています。



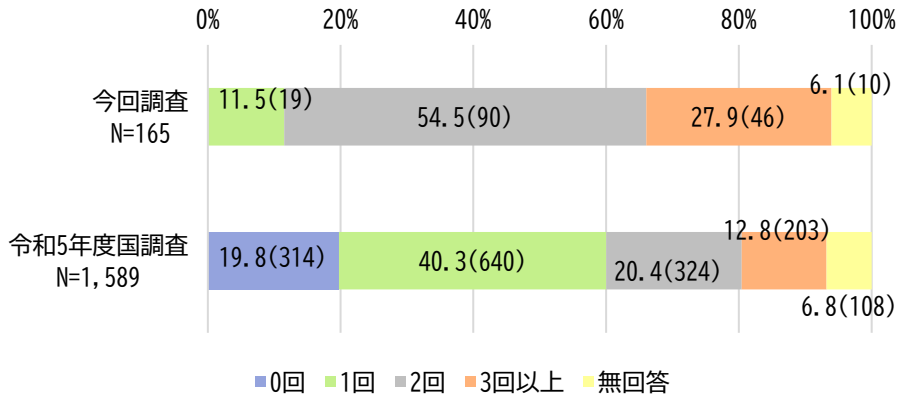
■今後５年の大規模な計画修繕工事の実施予定内容(問 94)

「鉄部塗装」が 64.2%(106 件)で最も多く、「外壁塗装」と「屋上防水」がともに 43.6%(72 件)、「建具・金物等」が 29.7%(49 件)、「給水設備」が 24.2%(40 件)となっています。



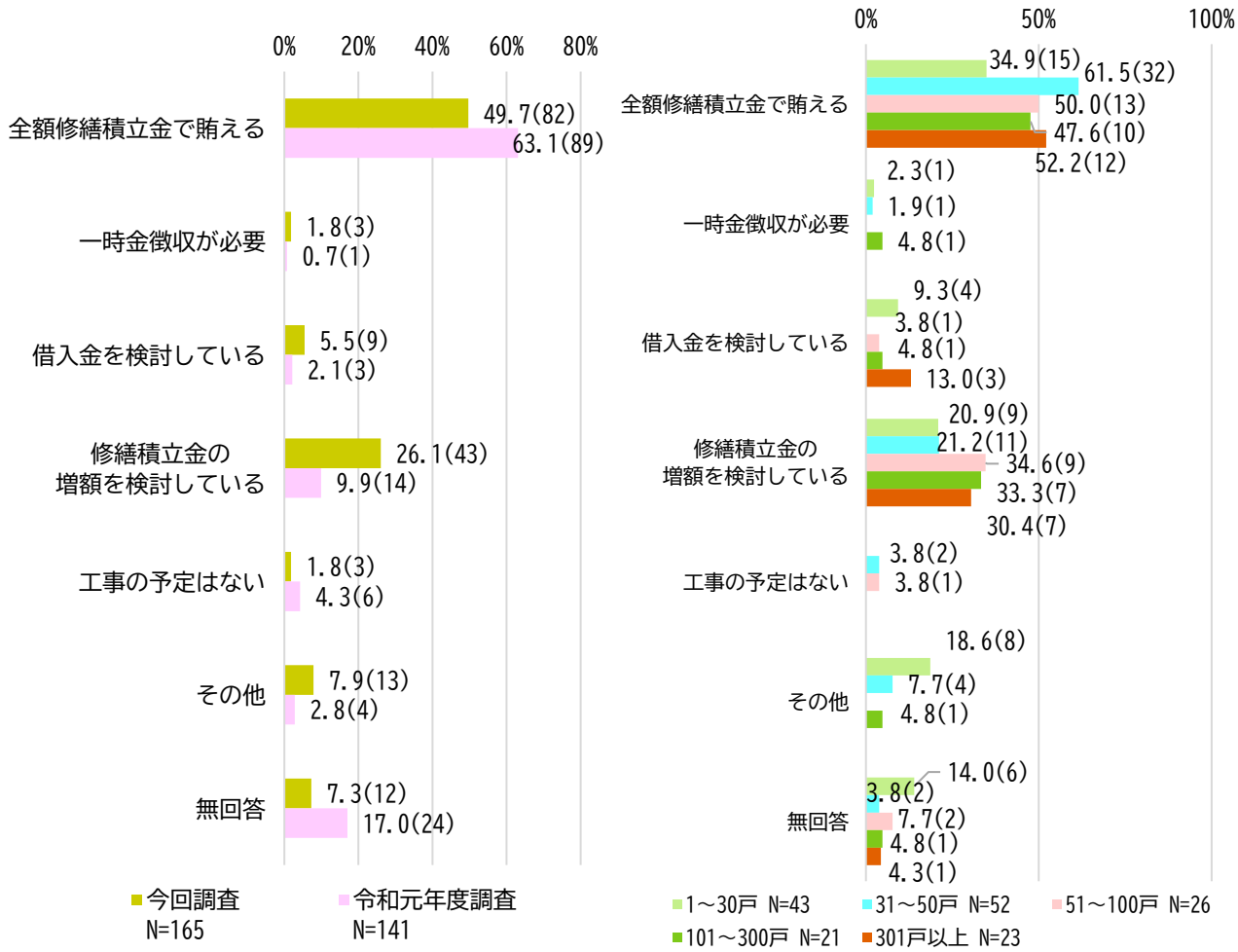
■現在の計画において、計画初年度から最終年度までに実施する大規模修繕工事の回数(問 95)

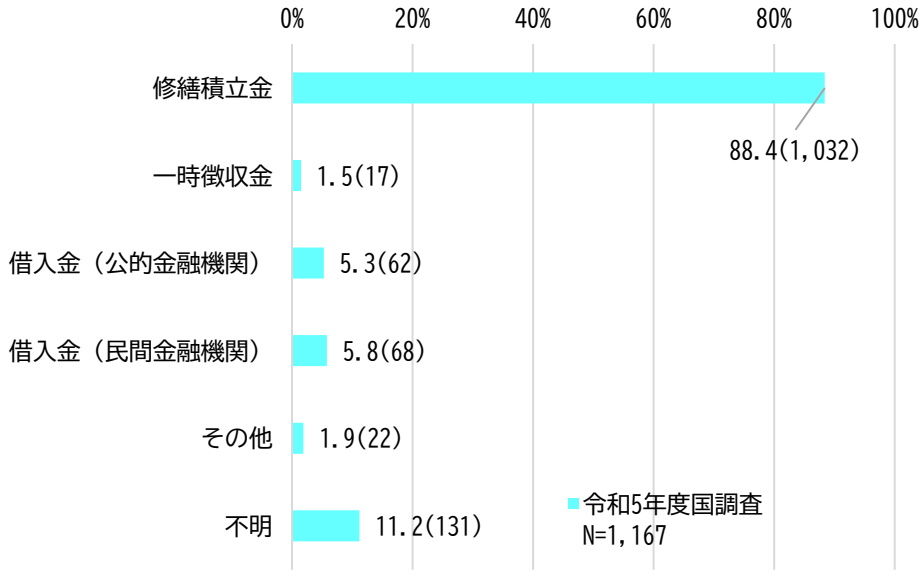
「２回」が 54.5%(90 件)で最も多く、「３回以上」が 27.9%(46 件)、「１回」が 11.5%(19 件)となっています。



■今後予定している大規模な計画修繕工事費用の調達方法(問 96)

「全額修繕積立金で賄える」が 49.7%(82 件)で最も多く、「修繕積立金の増額を検討している」が 26.1%(43 件)、「その他」が 7.9%(13 件)、「借入金を検討している」が 5.5%(9 件)となっています。

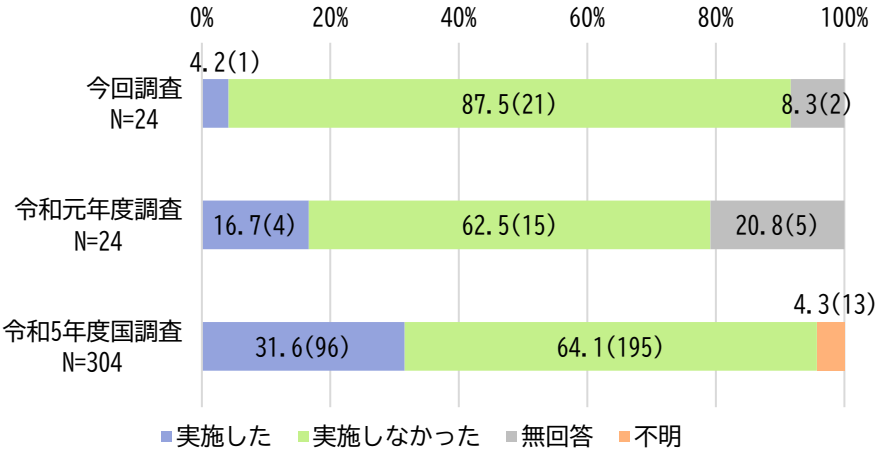




7-6　旧耐震基準マンション

■耐震診断について(問 97)

「実施しなかった」は 87.5%(21 件)、「実施した」が 4.2%(1 件)となっています。

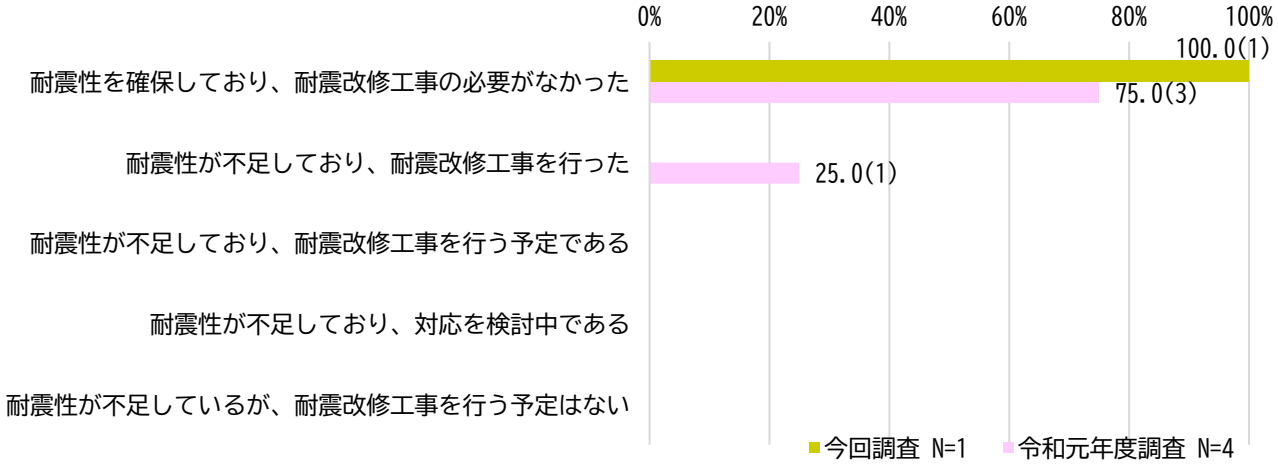


■耐震診断実施時期(問 97)

耐震診断について「実施した」と回答した 1 件について、「2011 年」に実施しています。

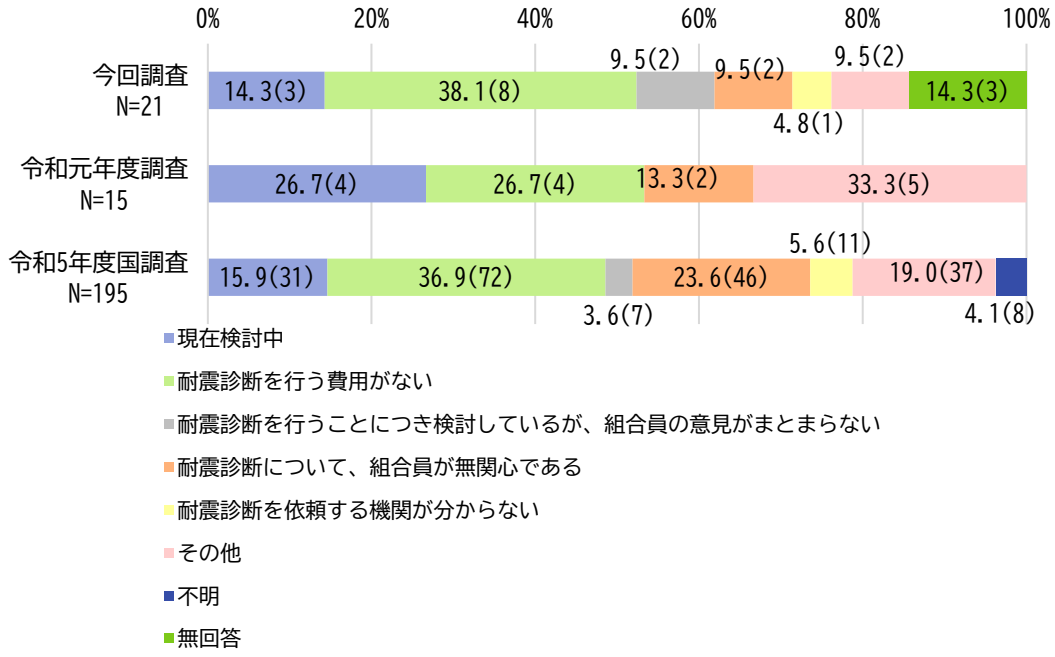
■耐震診断を実施した結果への対応(問 98)

「耐震性を確保しており、耐震改修工事の必要がなかった」が 100.0%(1 件)となっています。



■耐震診断を実施しなかった理由(問 99)

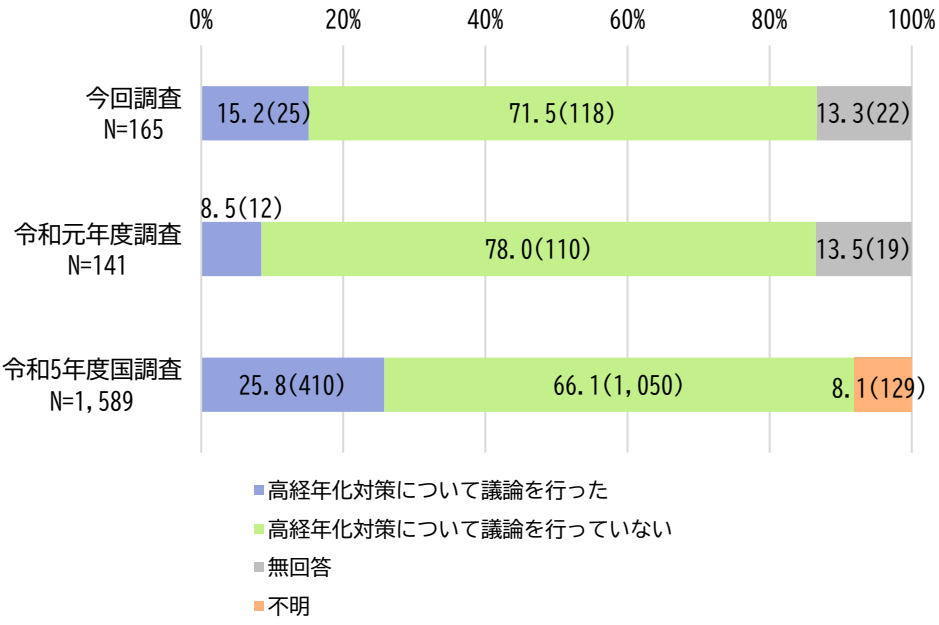
耐震診断について、「実施しなかった」と回答した 21 件のうち、「耐震診断を行う費用がない」が 38.1%(８件)で最も多く、「現在検討中」が 14.3%(３件)、「耐震診断を行うことにつき検討しているが、組合員の意見がまとまらない」、「耐震診断について、組合員が無関心である」、「その他」が 9.5%(２件)となっています。



7-7　高経年化対策

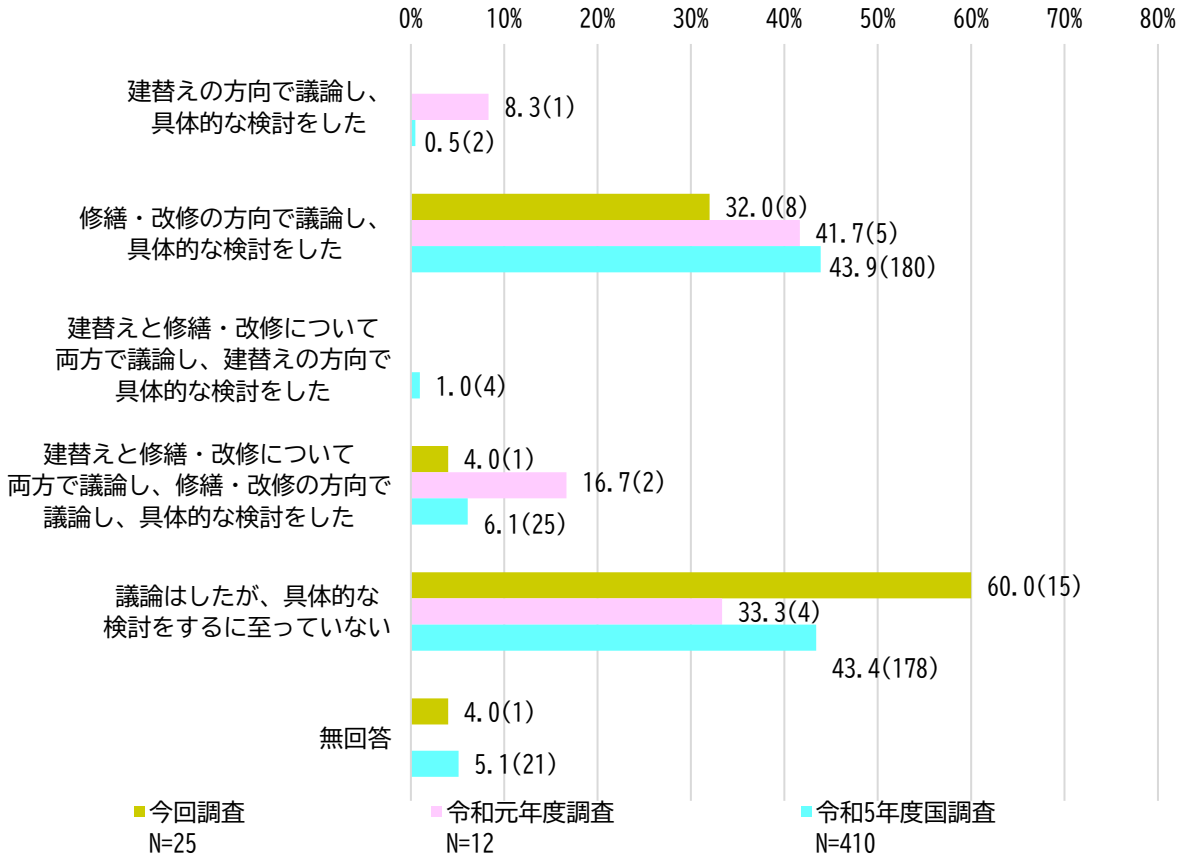
■高経年化対策についての議論の有無(問 100)

「高経年化対策について議論を行っていない」は 71.5%(118 件)、「高経年化対策について議論を行った」は 15.2%(25 件)となっています。



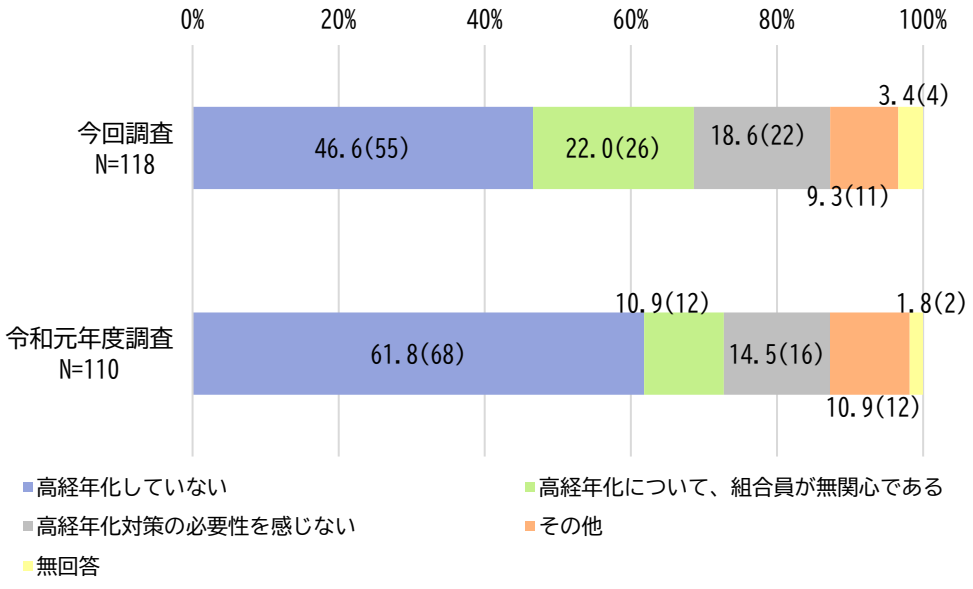
■高経年化対策についての議論の内容(問 101)

「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が 60.0%(15 件)で最も多く、「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が 32.0%(８件)、「建替えと修繕・改修について両方で議論し、修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が 4.0%(１件)となっています。



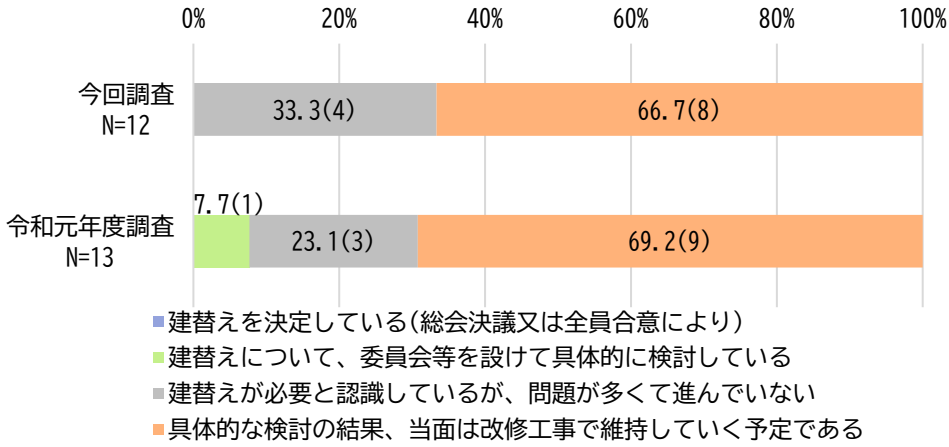
■高経年化対策についての議論を行っていない理由(問 102)

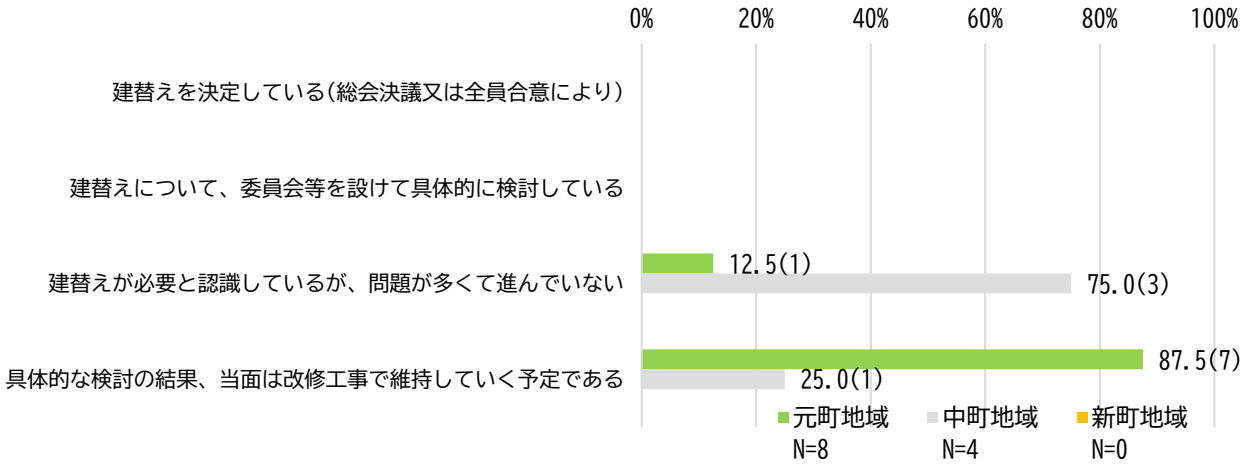
「高経年化していない」が 46.6%(55 件)で最も多く、「高経年化について、組合員が無関心である」が 22.0%(26 件)、「高経年化対策の必要性を感じない」が 18.6%(22 件)となっています。



■建替えの具体的な検討内容(問 103)

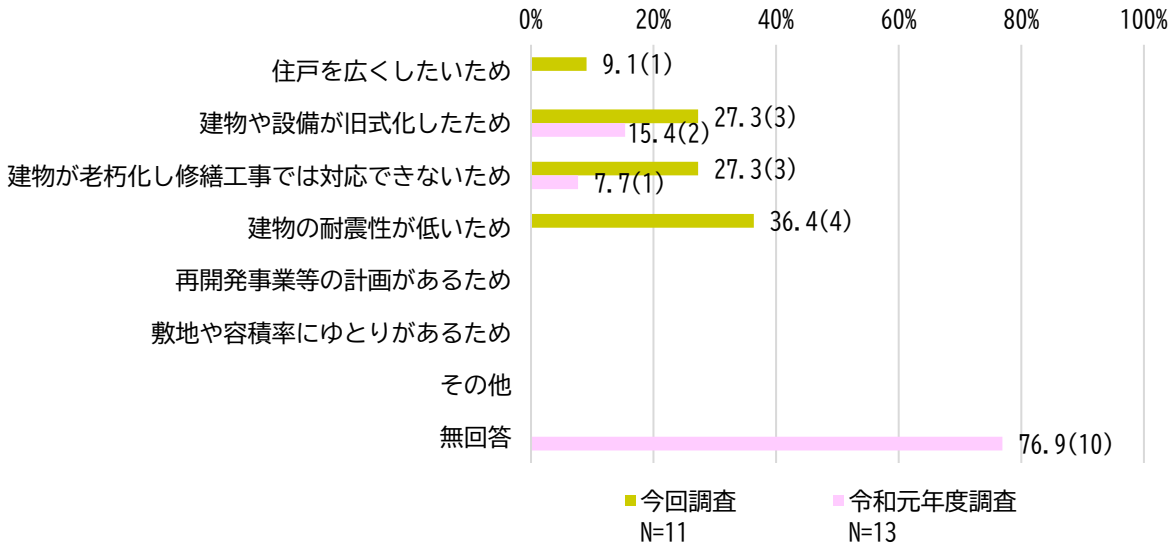
「具体的な検討の結果、当面は改修工事で維持していく予定である」が 66.7%(８件)で最も多く、「建替えが必要と認識しているが、問題が多くて進んでいない」が 33.3%(４件)となっています。





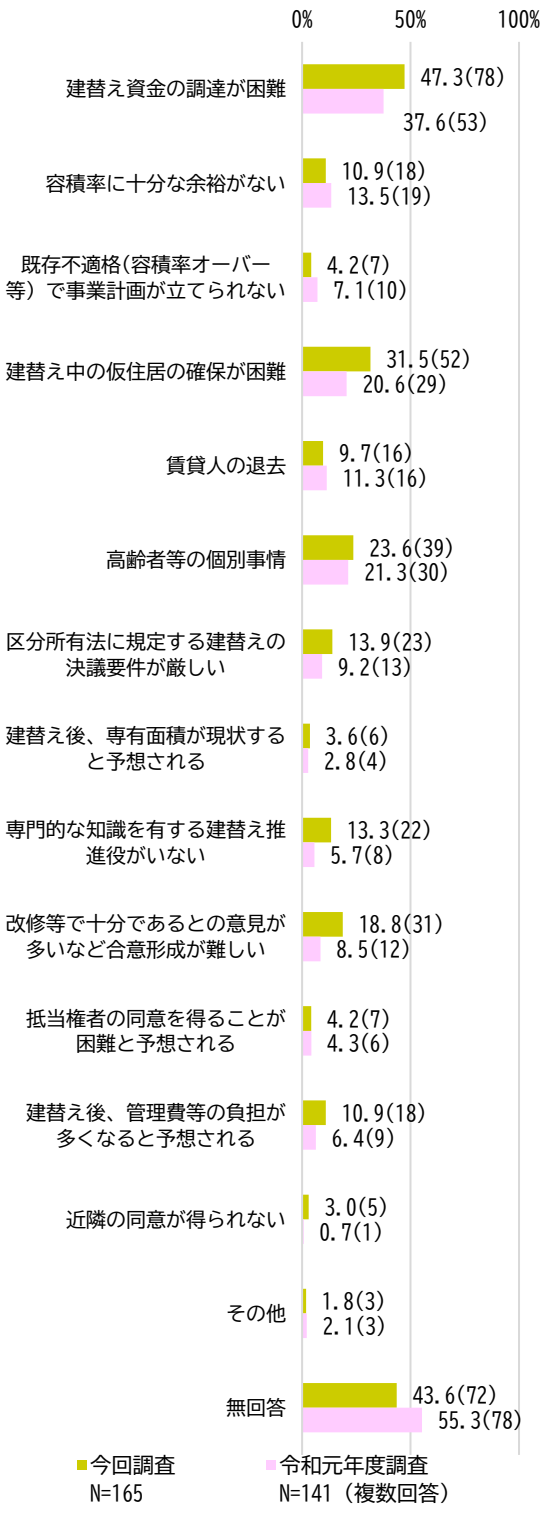
■建替えに関する検討が必要な理由(問 104)

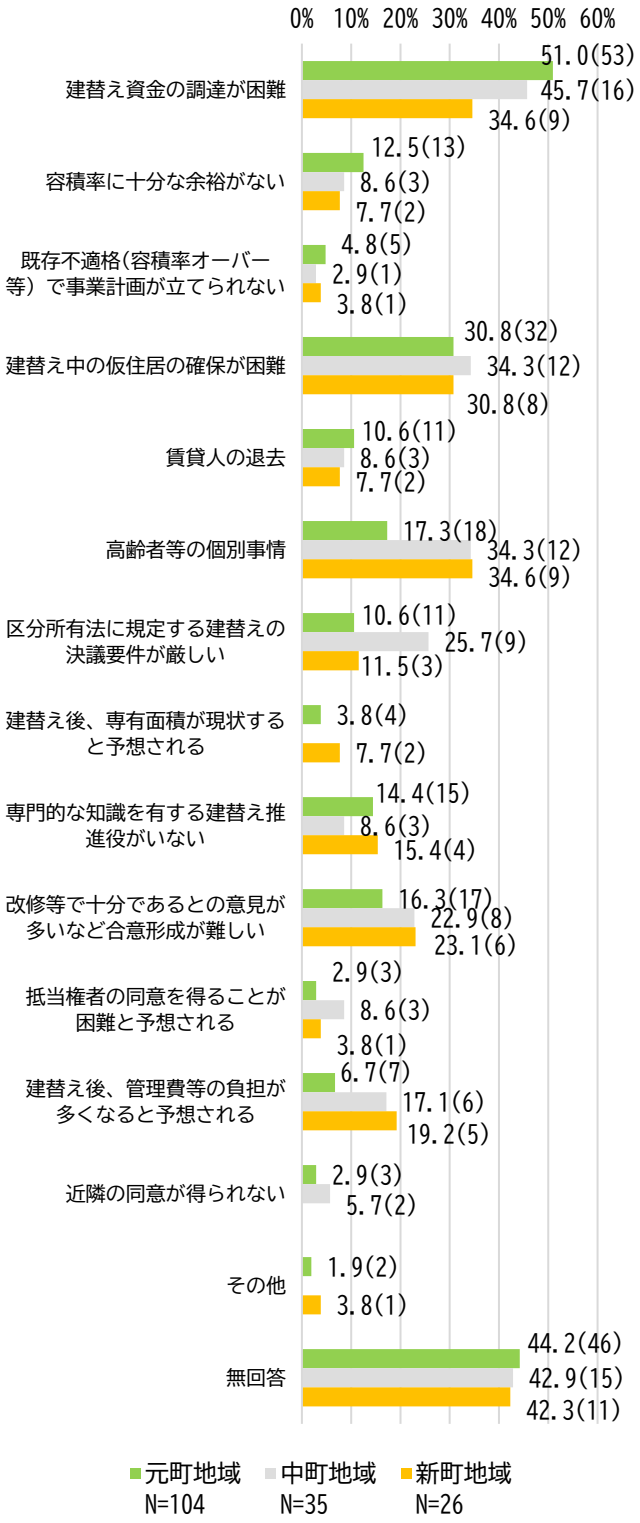
「建物の耐震性が低いため」が 36.4%(４件)で最も多く、「建物や設備が旧式化したため」、「建物が老朽化し修繕工事では対応できないため」がともに 27.3%(３件)となっています。



■建替えを円滑に進めるうえでの問題点(問 105)

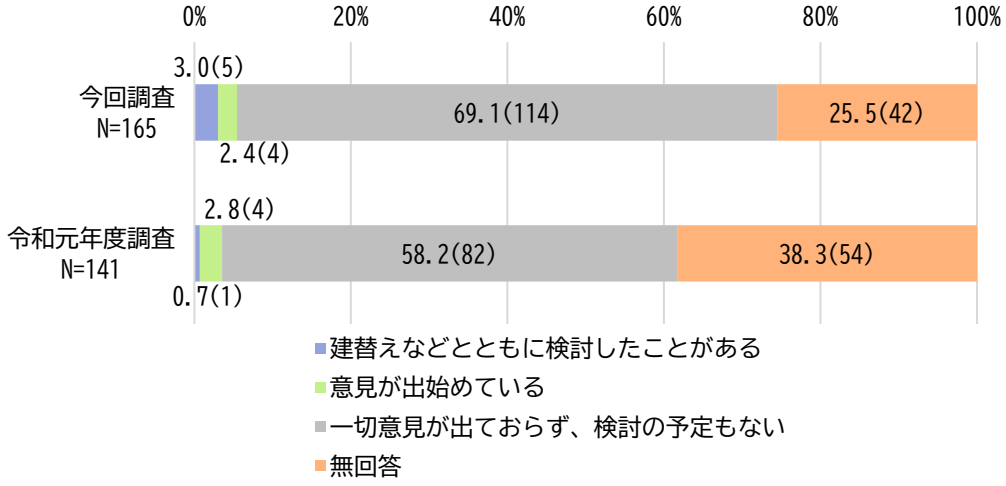
「建替え資金の調達が困難」が 47.3%(78 件)で最も多く、「建替え中の仮住居の確保が困難」が 31.5%(52 件)、「高齢者等の個別事情」が 23.6%(39 件)、「改修等で十分であるとの意見が多いなど合意形成が難しい」が 18.8%(31 件)となっています。





■建物及び土地の売却に関しての状況(問 106)

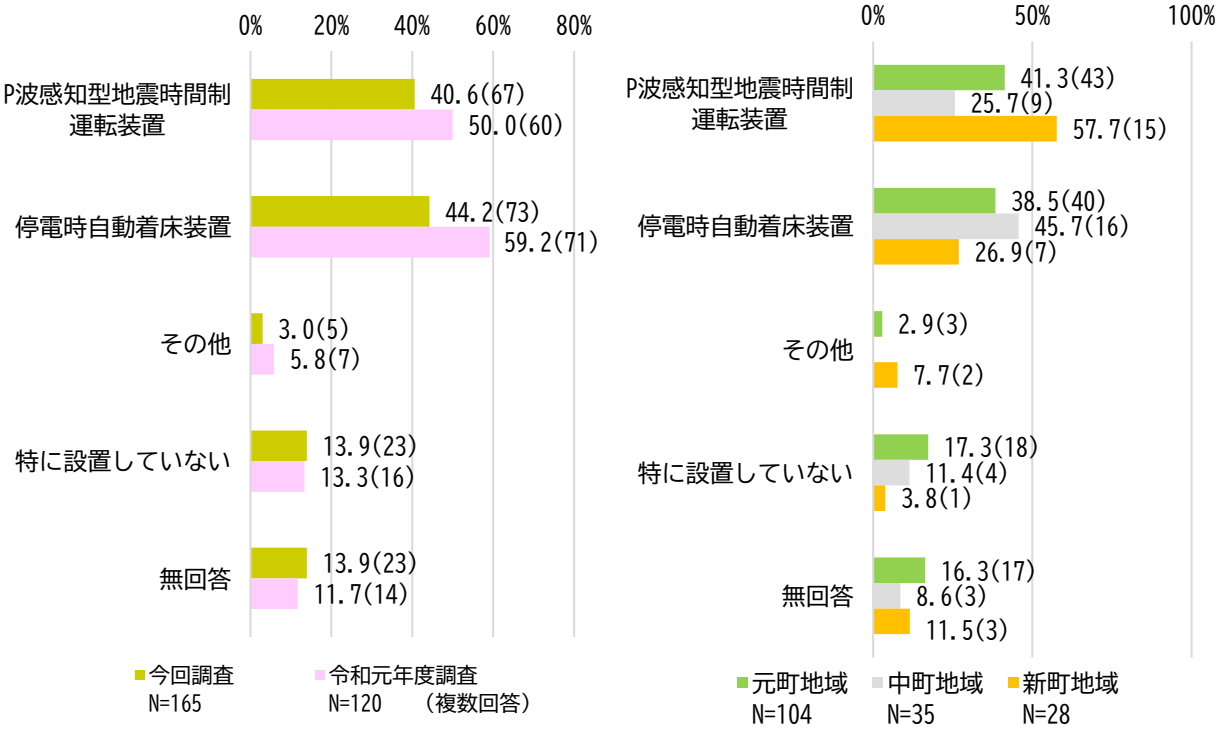
「一切意見が出ておらず、検討の予定もない」が 69.1%(114 件)で最も多く、「建替えなどとともに検討したことがある」が 3.0%(５件)、「意見が出始めている」が 2.4%(４件)となっています。



7-8　エレベーターについて

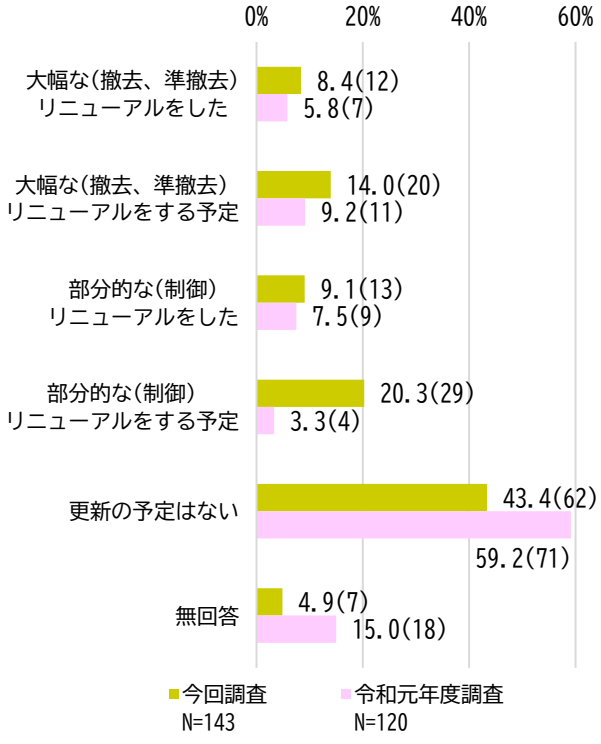
■エレベーターの防災対策装置の設置状況(問 107)

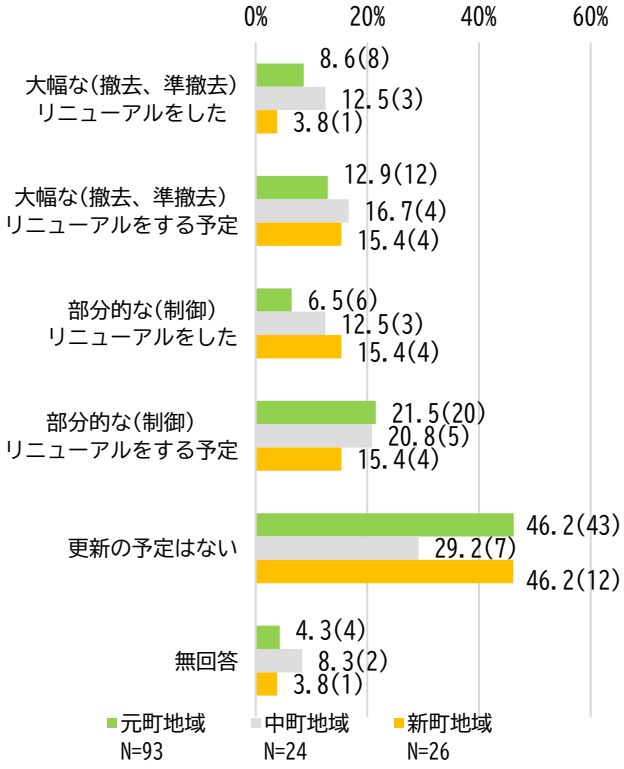
「停電時自動着床装置」が 44.2%(73 件)で最も多く、「P 波感知型地震時間制運転装置」が 40.6%(67 件)、「特に設置していない」が 13.9%(23 件)となっています。



■エレベーターの更新状況(問 108)

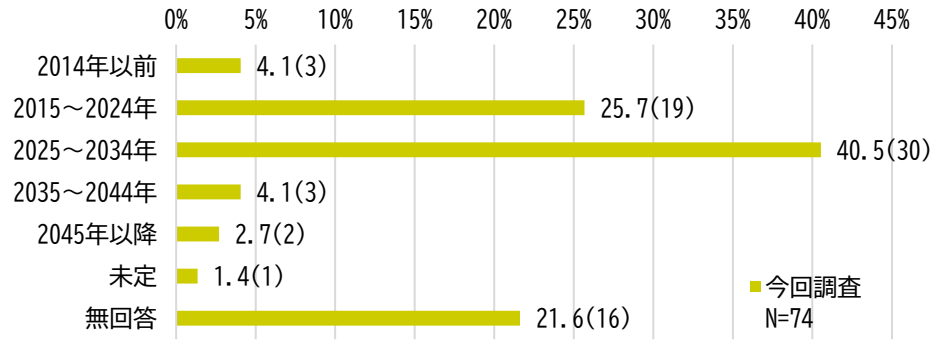
「更新の予定はない」が 43.4%(62 件)で最も多く、「部分的な(制御)リニューアルをする予定」が 20.3%(29 件)、「大幅な(撤去、準撤去)リニューアルをする予定」は 14.0%(20 件)となっています。

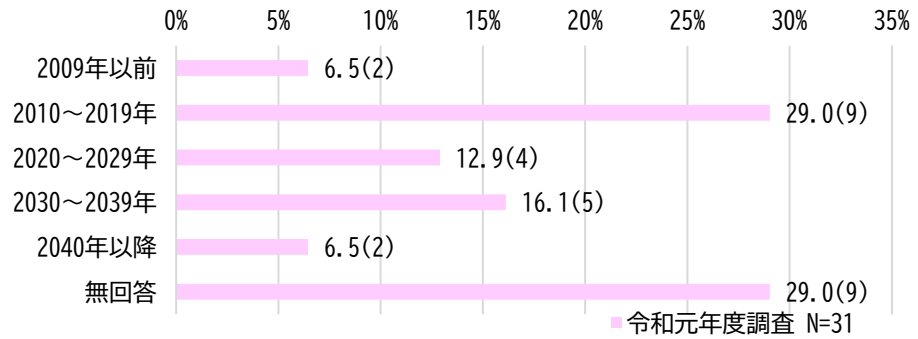




■エレベーターを更新した年もしくは予定年(問 109)

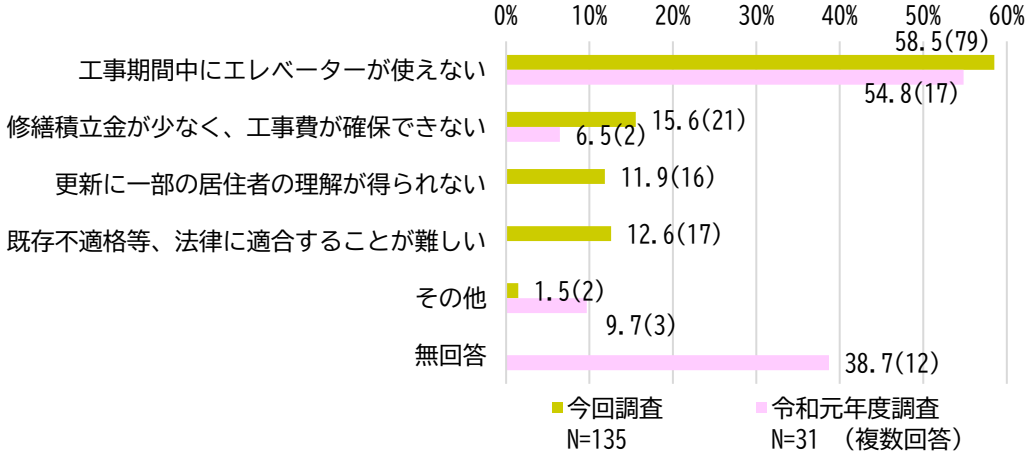
「2025～2034 年」が 40.5%(30 件)で最も多く、「2015～2024 年」が 25.7%(19 件)、「2035～2044 年」と「2014 年以前」がともに 2.7%(３件)となっています。





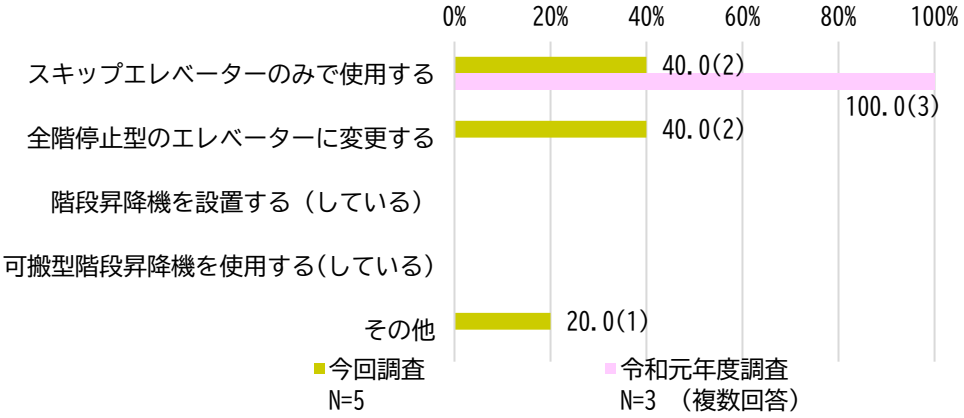
■エレベーターの更新においての課題(問 110)

「工事期間中にエレベーターが使えない」が 58.5%(79 件)で最も多く、「修繕積立金が少なく、工事費が確保できない」が 15.6%(21 件)、「既存不適格等、法律に適合することが難しい」が 12.6%(17 件)となっています。



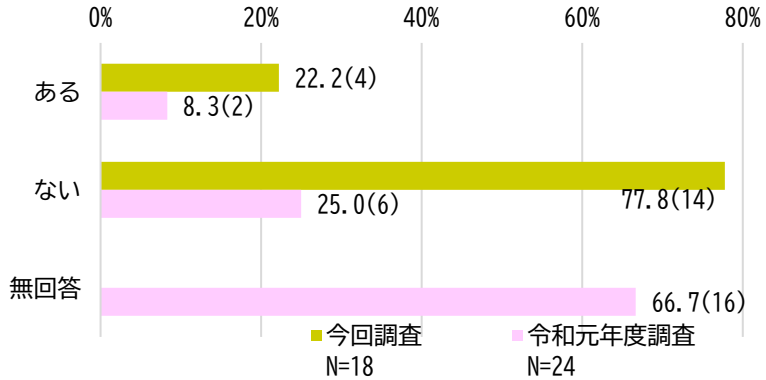
■今後のスキップエレベーターの運用(問 111)

スキップエレベーターのある５件について、今後の運用を聞くと、「スキップエレベーターのみで使用する」と「全階停止型のエレベーターに変更する」がともに 40.0%(２件)、「その他」が 20.0%(１件)となっています。



■エレベーターがない又はスキップエレベーターであるための問題や困りごと、課題(問 112)

「ない」は 77.8%(14 件)、「ある」は 22.2%(４件)となっています。

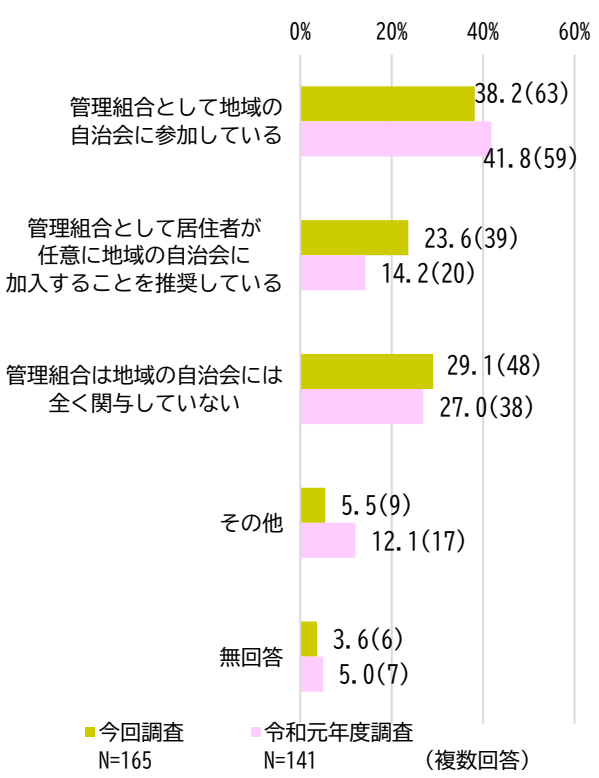


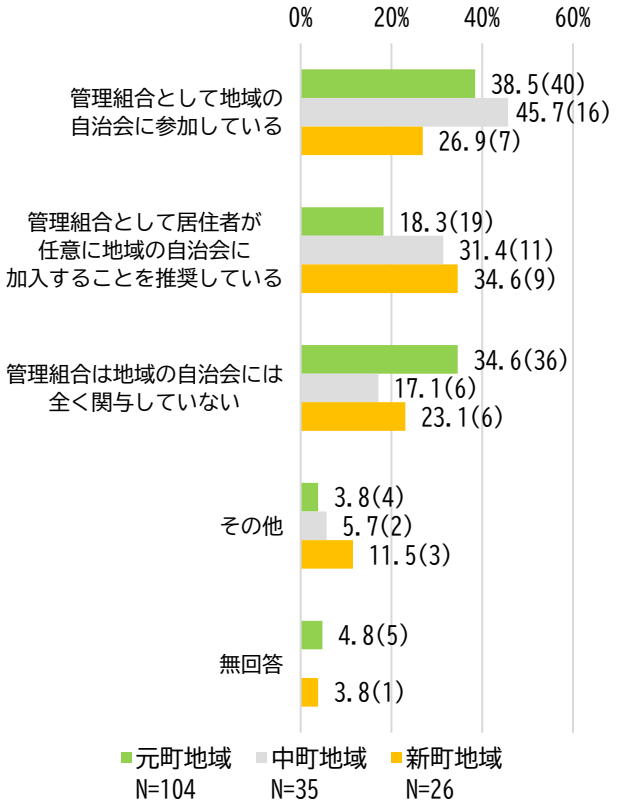
8　居住者の住生活・コミュニティについて

8-1　コミュニティ活動

■管理組合と地域の自治会との関係(問 113)

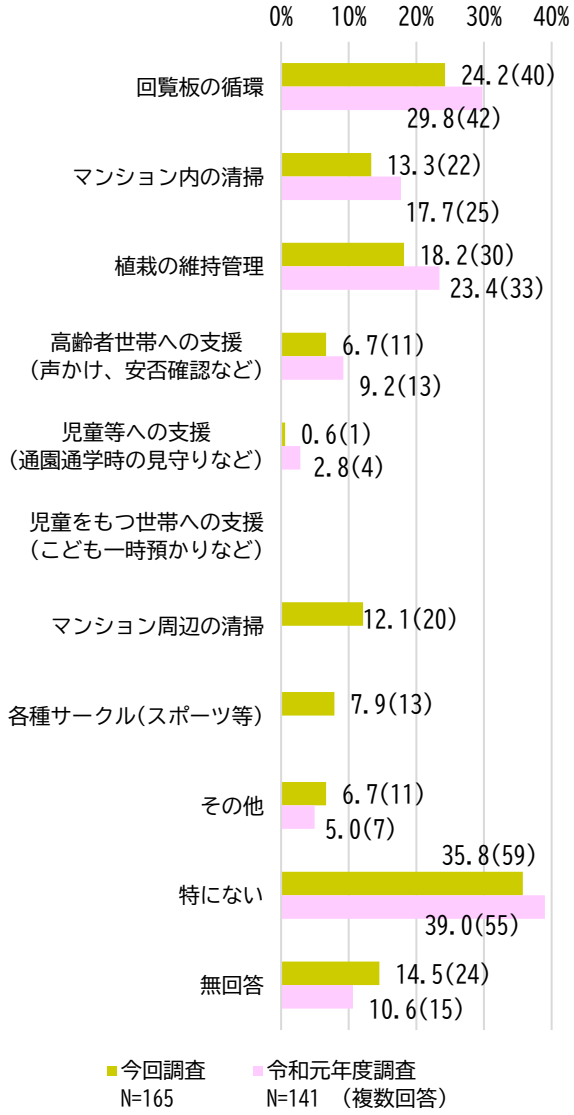
「管理組合として地域の自治会に参加している」38.2%(63 件)で最も多く、「管理組合は地域の自治会には全く関与していない」が 29.1%(48 件)、「管理組合として居住者が任意に地域の自治会に加入することを推奨している」が 23.6%(39 件)となっています。

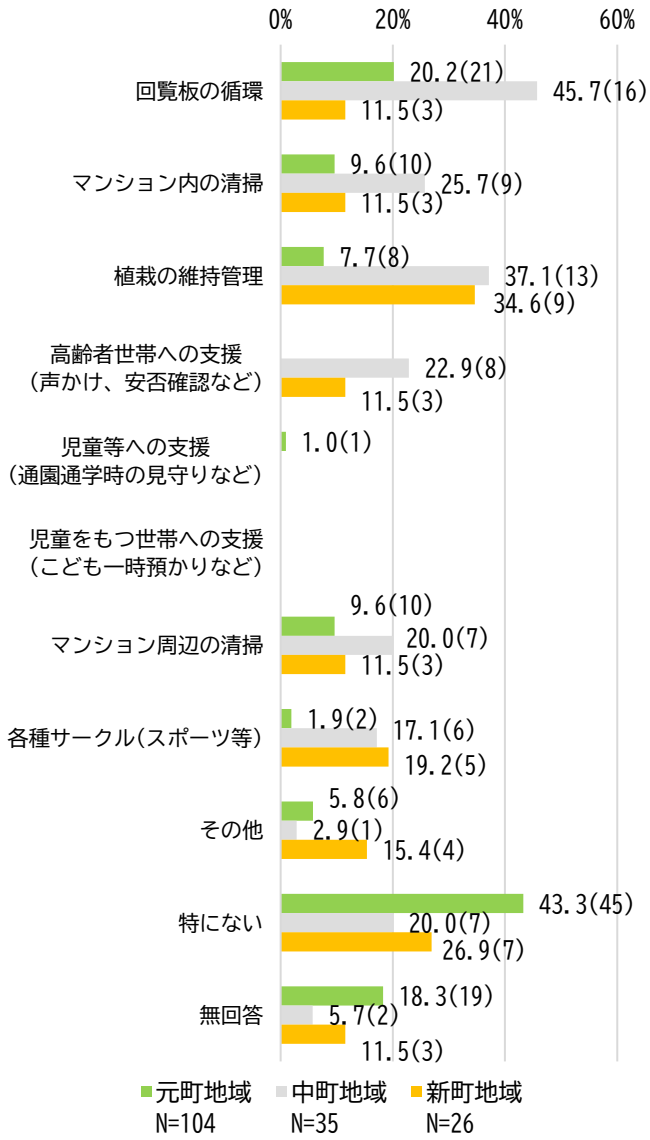




■管理組合や居住者の組織活動(問 114)

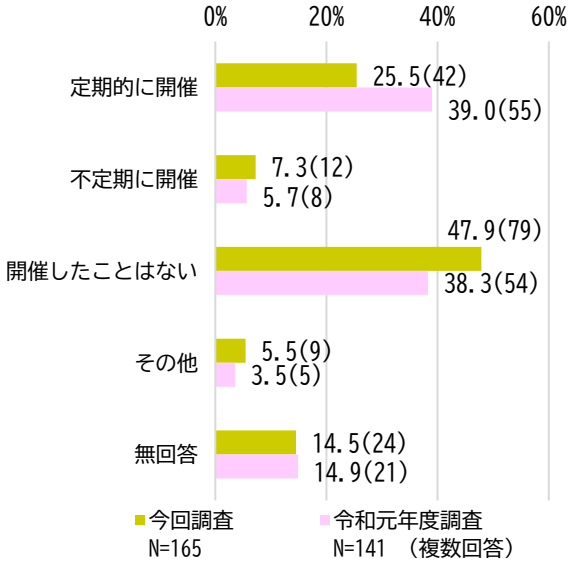
「特にない」が 35.8%(59 件)で最も多く、「回覧板の循環」が 24.2%(40 件)、「植栽の維持管理」が 18.2%(30 件)、「マンション内の清掃」が 13.3%(22 件)となっています。

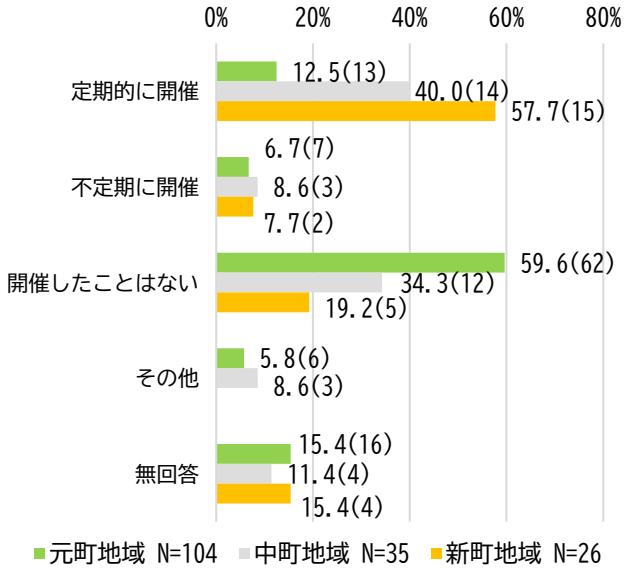


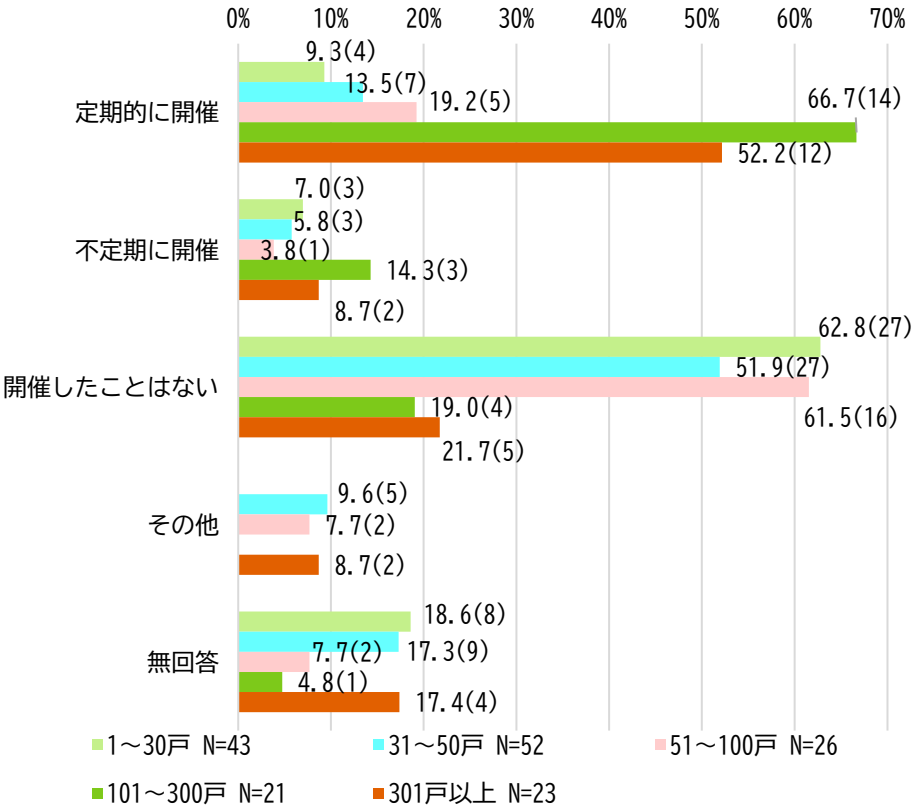


■管理組合や居住者の組織活動によるイベントについて(問 115)

「開催したことはない」が 47.9%(79 件)で最も多く、「定期的に開催」が 25.5%(42 件)、「不定期に開催」が 7.3%(12 件)となっています。

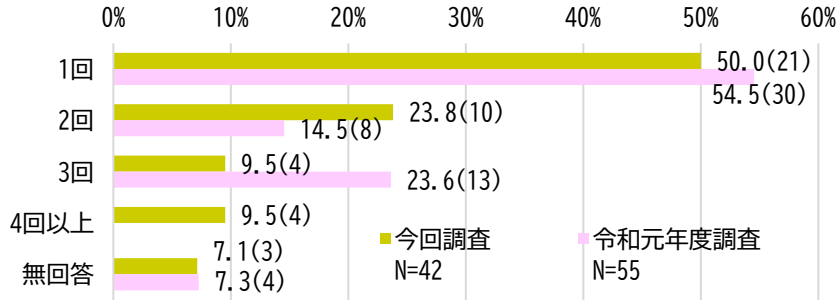






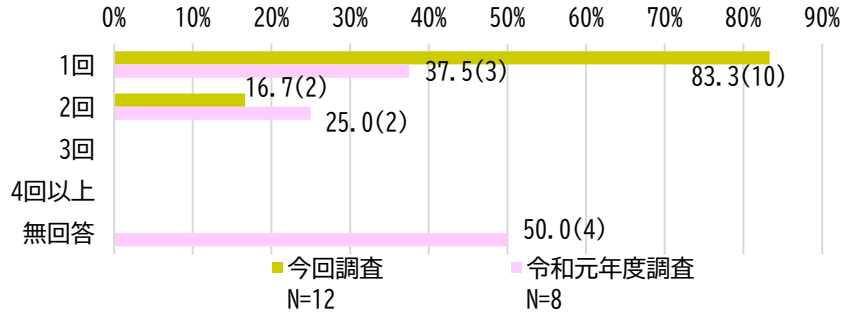
■イベントを開催している回数/１.定期的(問 115)

回答数 42 件のうち、「１回」が 50.0%(21 件)で最も多く、「２回」が 23.8%(10 件)、「３回」と「４回以上」がともに 9.5%(４件)となっています。



■イベントを開催している回数/２.不定的(問 115)

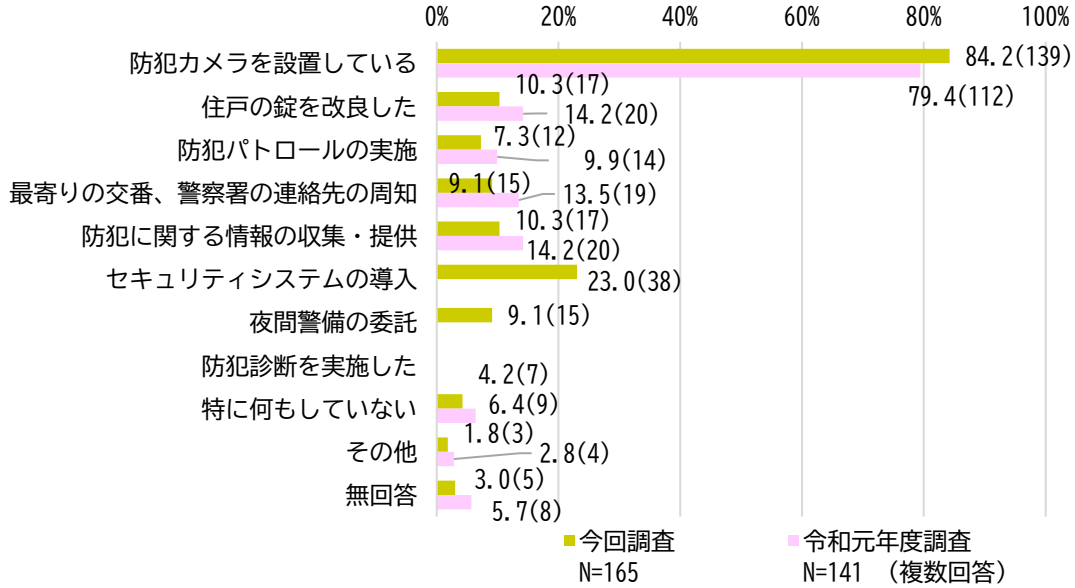
回答数 12 件のうち、「１回」が 83.3%(10 件)、「２回」が 16.7%(２件)となっています。



８-２　防犯対策

■防犯対策(問 116)

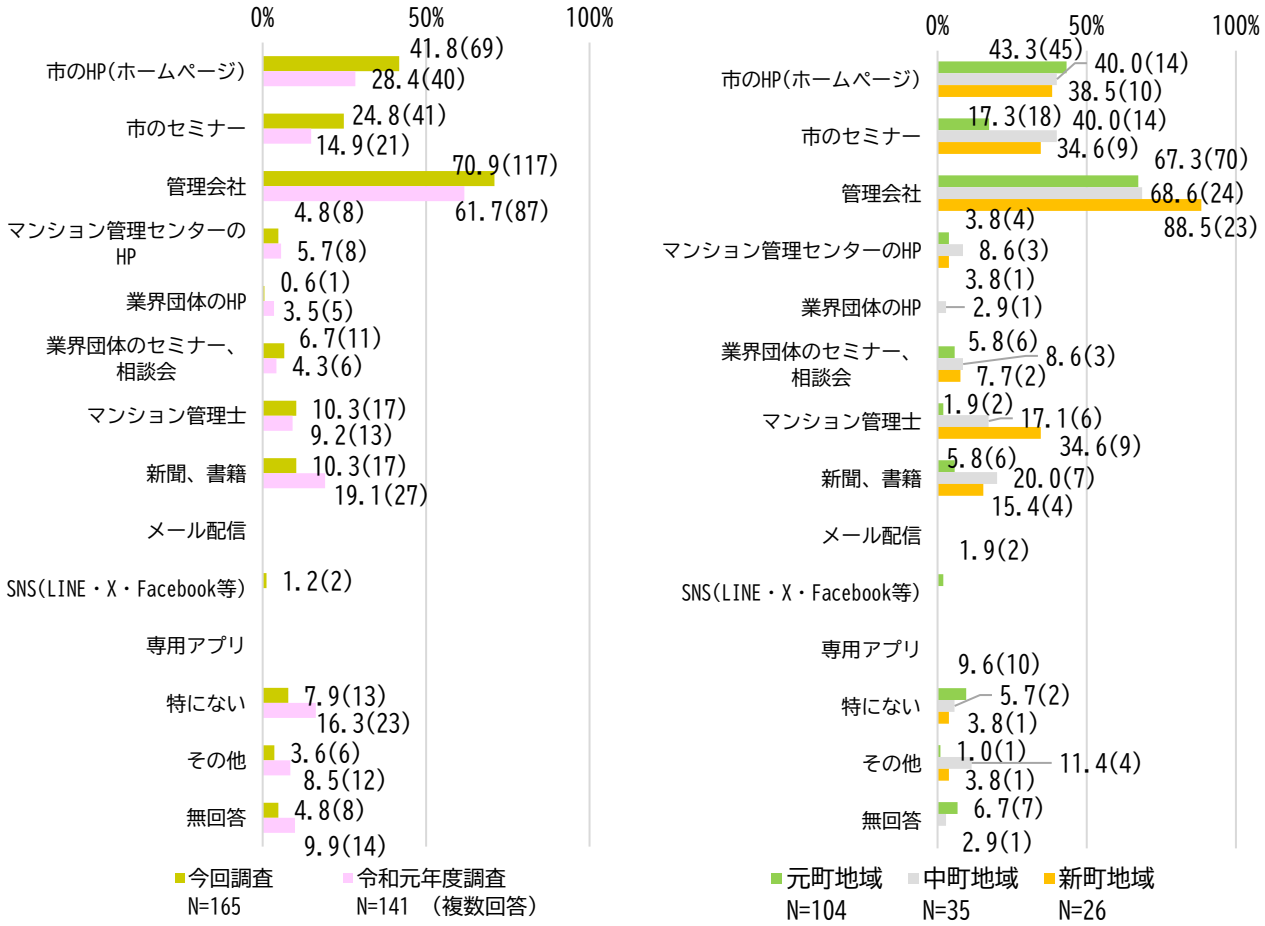
「防犯カメラを設置している」が 84.2%(139 件)で最も多く、「セキュリティシステムの導入」が 23.0%(38 件)、「住戸の錠を改良した」、「防犯に関する情報の収集・提供」がともに 10.3%(17 件)となっています。



8-3　マンションに関する情報について

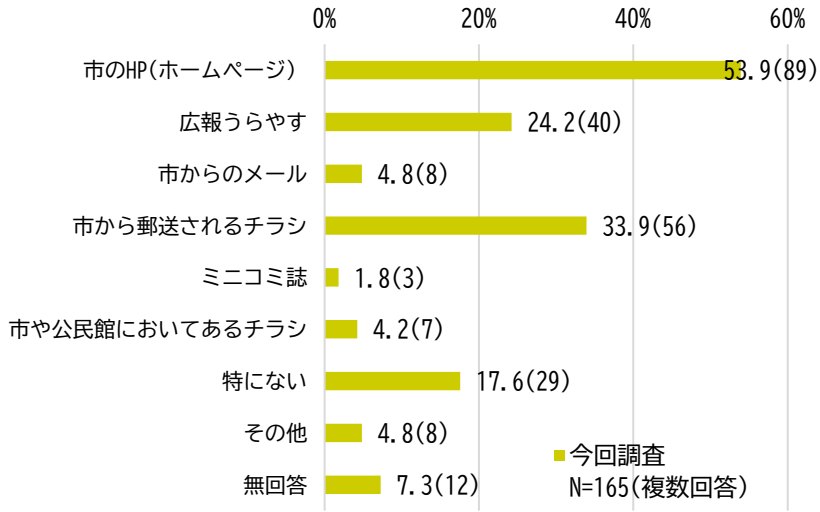
■管理組合のマンションに関する情報源の入手方法について(問 117)

「管理会社」が 70.9%(117 件)で最も多く、「市の HP(ホームページ)」が 41.8%(69 件)、「市のセミナー」が 24.8%(41 件)、「マンション管理士」、「新聞、書籍」がともに 10.3%(17 件)となっています。



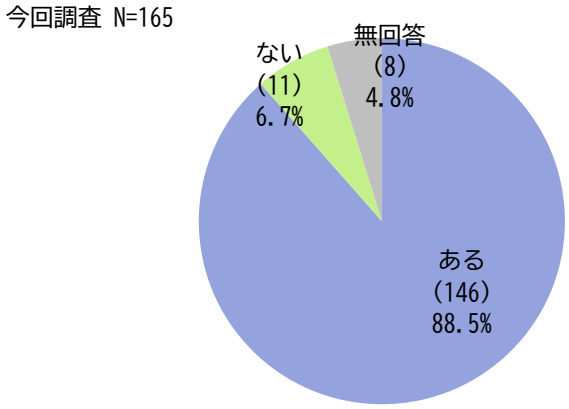
■助成制度や各種施策等の行政からの情報の入手方法(問 118)

「市の HP(ホームページ)」が 53.9%(89 件)で最も多く、「市から郵送されるチラシ」が 33.9%(56 件)、「広報うらやす」が 24.2%(40 件)、「特にない」が 17.6%(29 件)となっています。



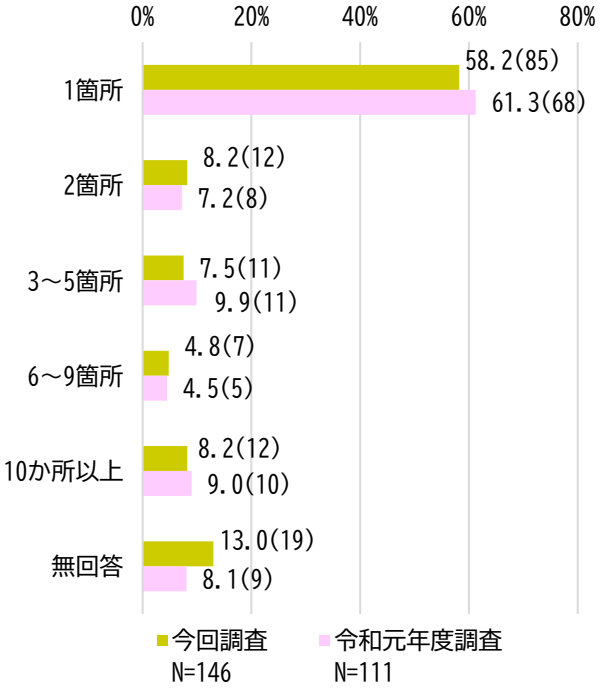
■掲示板の有無(問 119)

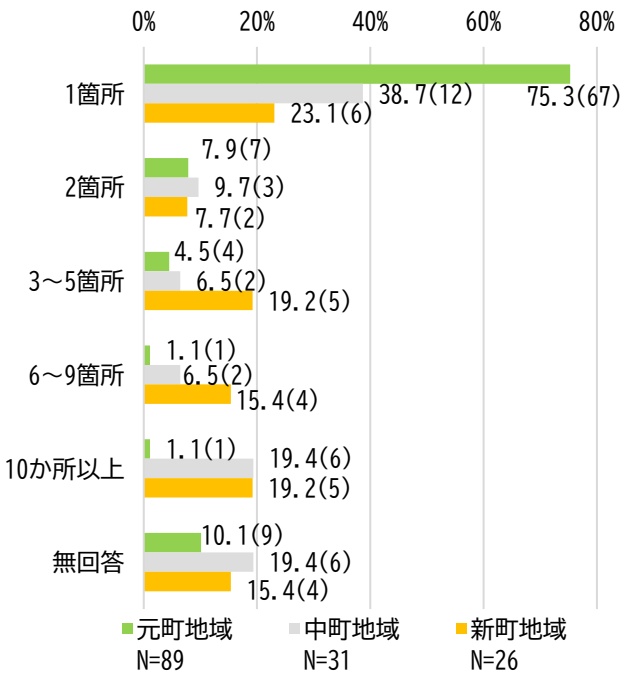
「ある」は 88.5%(146 件)、「ない」は 6.7%(11 件)となっています。



■掲示板の箇所数(問 119)

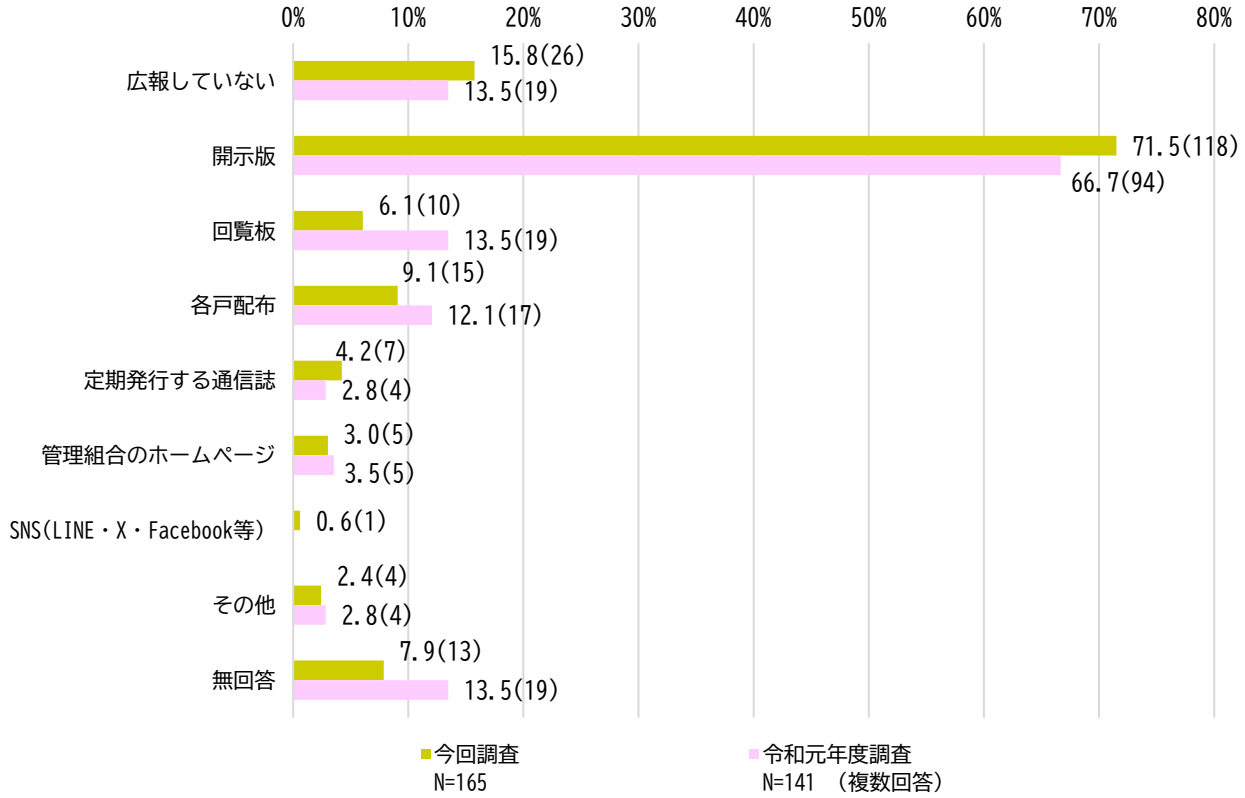
「1 箇所」が 58.2%(85 件)で最も多く、「2 箇所」と「10 か所以上」がともに 8.2%(12 件)、「3～5 箇所」が 7.5%(11 件)となっています。

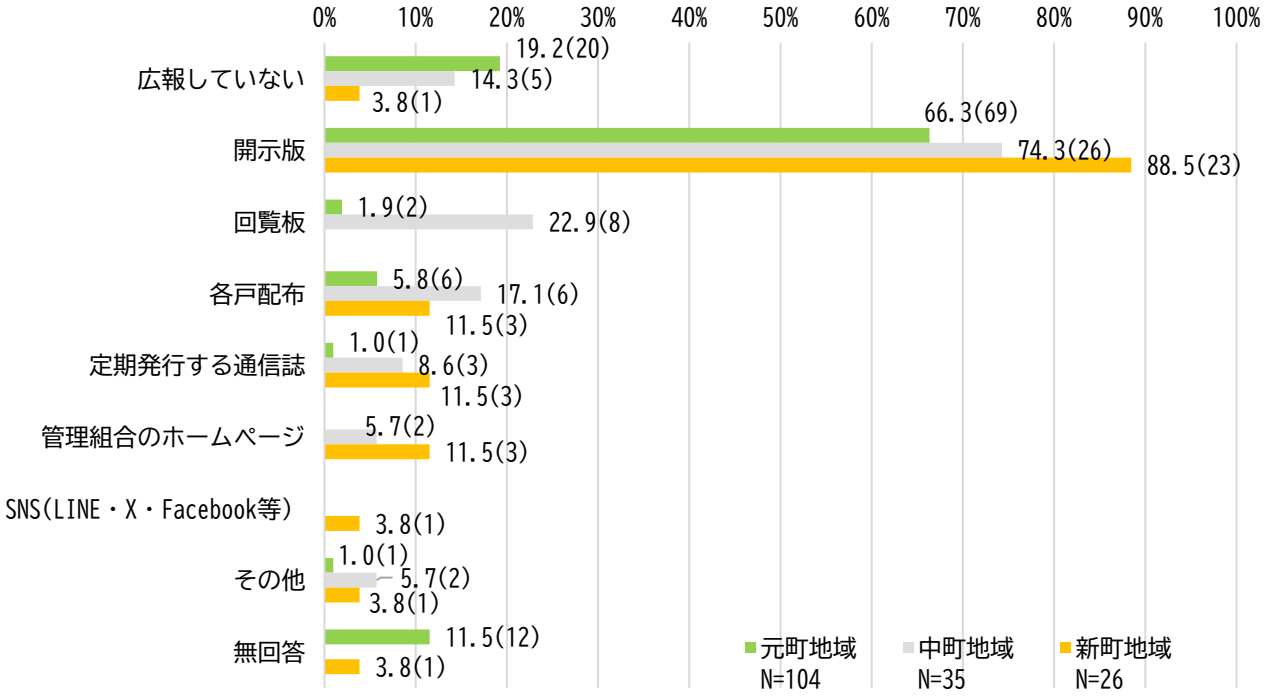




■行政や地域からのお知らせの広報の方法(問 120)

「掲示板」が 71.5%(118 件)で最も多く、「広報していない」が 15.8%(26 件)、「各戸配布」が 9.1%(15 件)、「回覧板」が 6.1%(10 件)となっています。



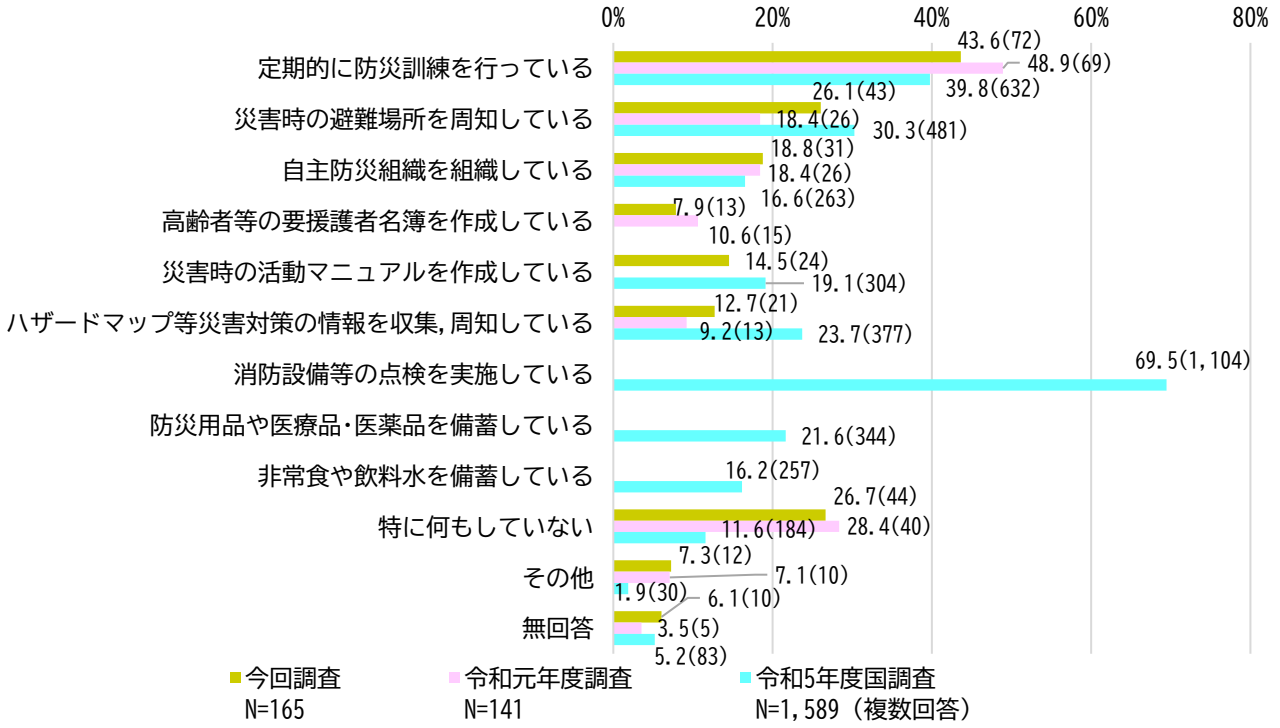


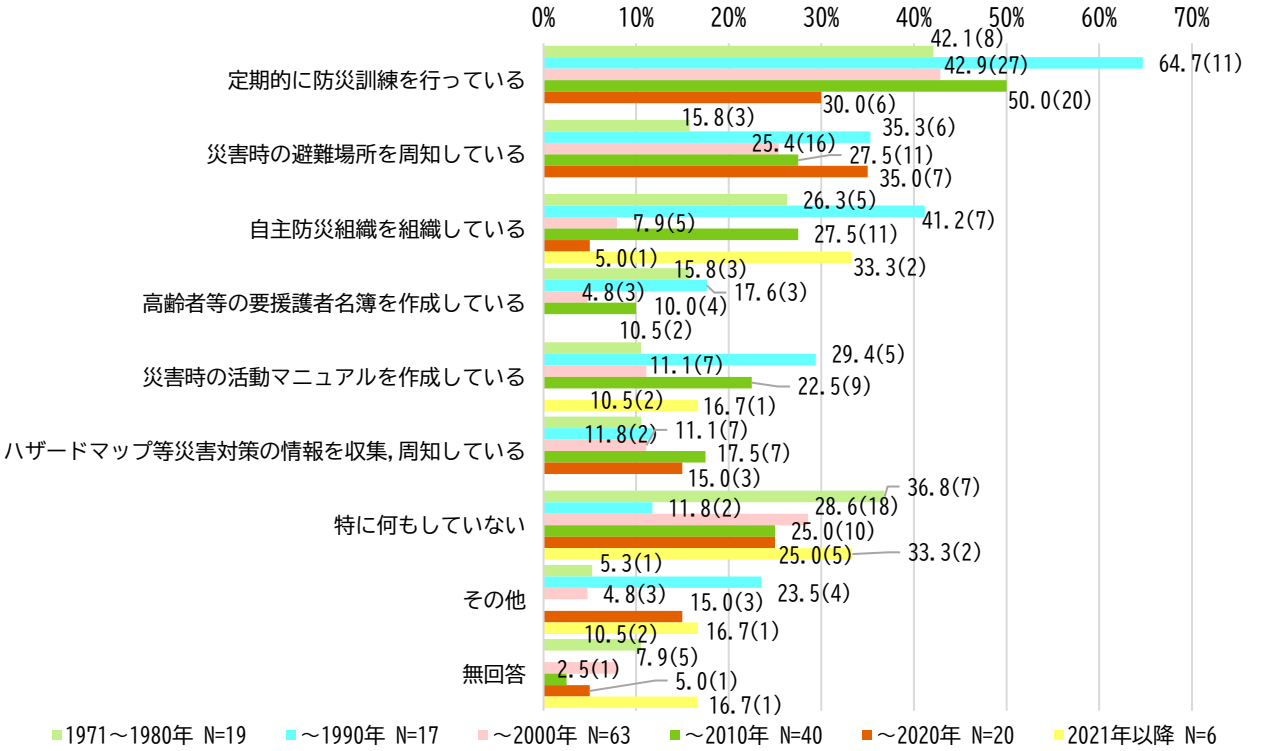
9　防災の取り組みについて

9-1　災害対策

■災害に備えて行っていること(問 121)

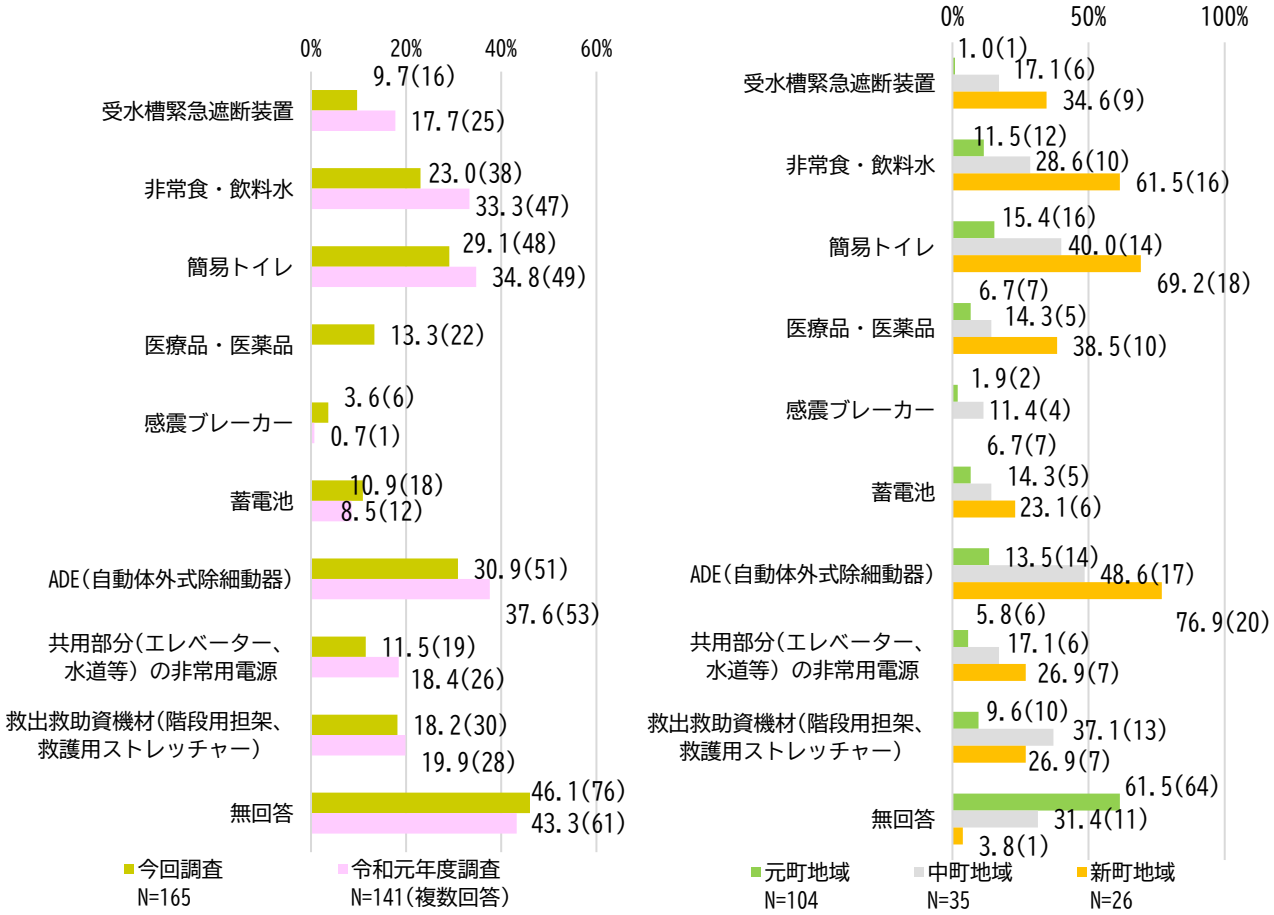
「定期的に防災訓練を行っている」が 43.6%(72 件)で最も多く、「特に何もしていない」が 26.7%(44 件)、「災害時の避難場所を周知している」が 26.1%(43 件)、「自主防災組織を組織している」が 18.8%(31 件)となっています。





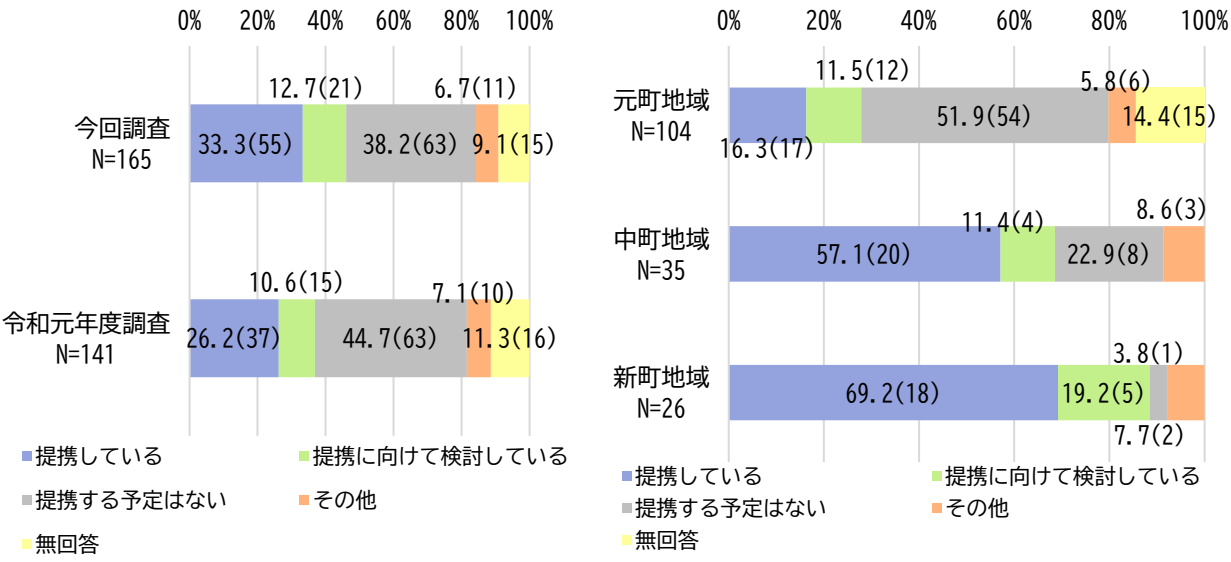
■防災設備や機材等のマンションの備え(問 122)

「ADE(自動体外式除細動器)」が 30.9%(51 件)で最も多く、「簡易トイレ」が 29.1%(48 件)、「非常食・飲料水」が 23.0%(38 件)、「救出救助資機材(階段用担架、救護用ストレッチャー)」が 18.2%(30 件)となっています。



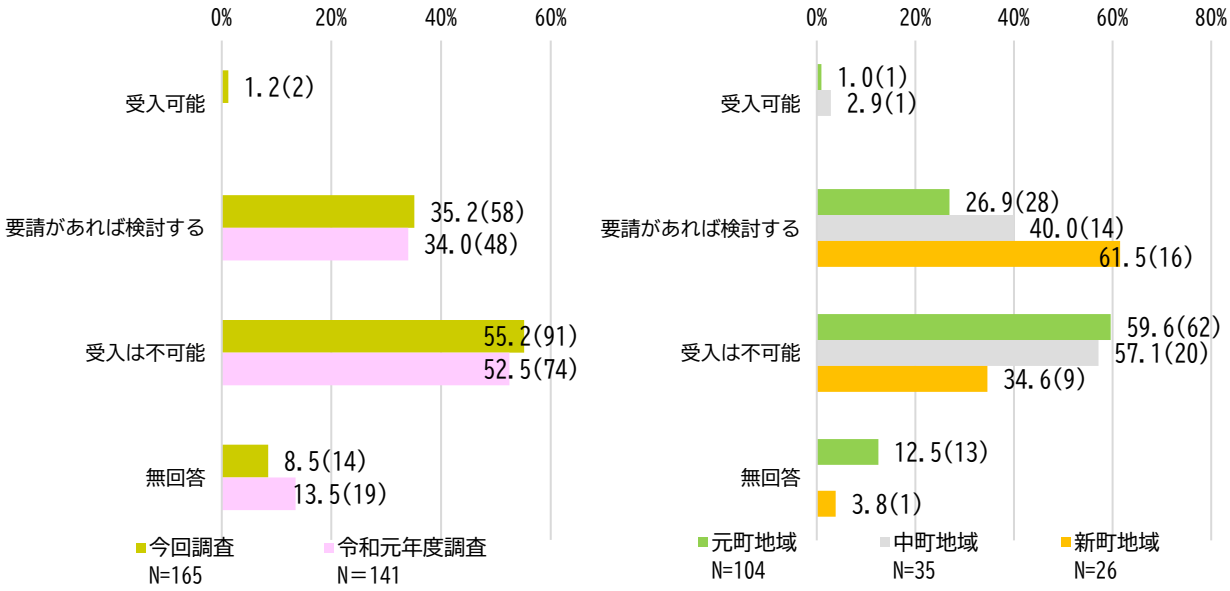
■管理組合と地域の自治会との災害時の連携(問 123)

「連携する予定はない」が 38.2%(63 件)で最も高く、「連携している」が 33.3%(55 件)、「連携に向けて検討している」が 12.7%(21 件)となっています。



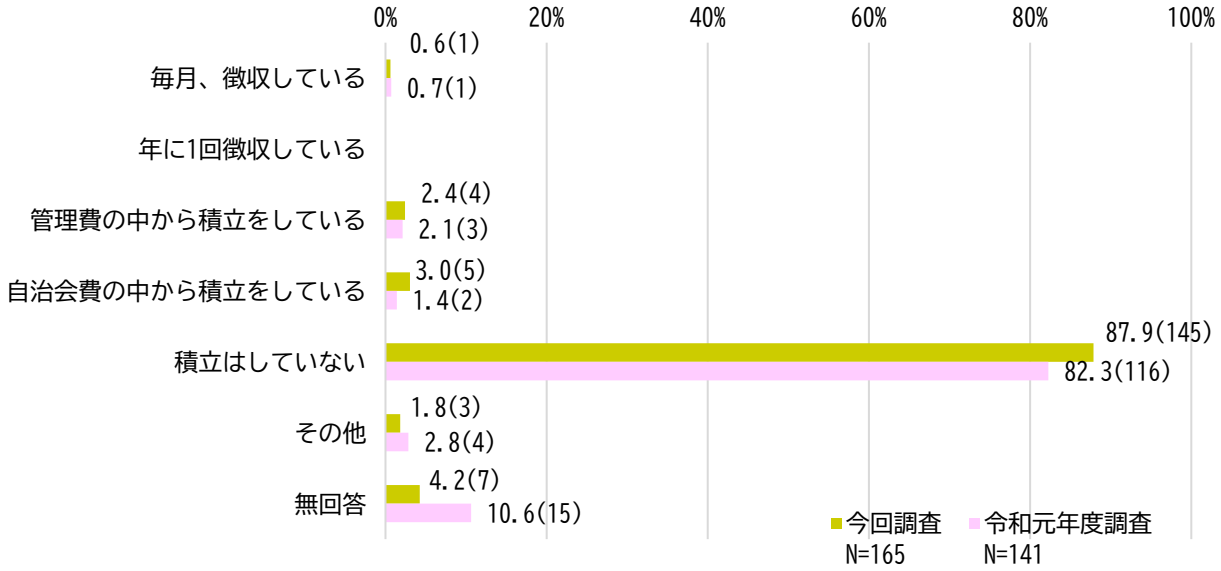
■災害時における帰宅困難者のマンションへの受け入れについて(問 124)

「受入は不可能」が 55.2%(91 件)で最も多く、「要請があれば検討する」が 35.2%(58 件)となっています。



■災害時のための積立(問 125)

「積立はしていない」が 87.9%(145 件)で最も多く、「自治会費の中から積立をしている」が 3.0%(５件)、「管理費の中から積立をしている」が 2.4%(４件)となっています。

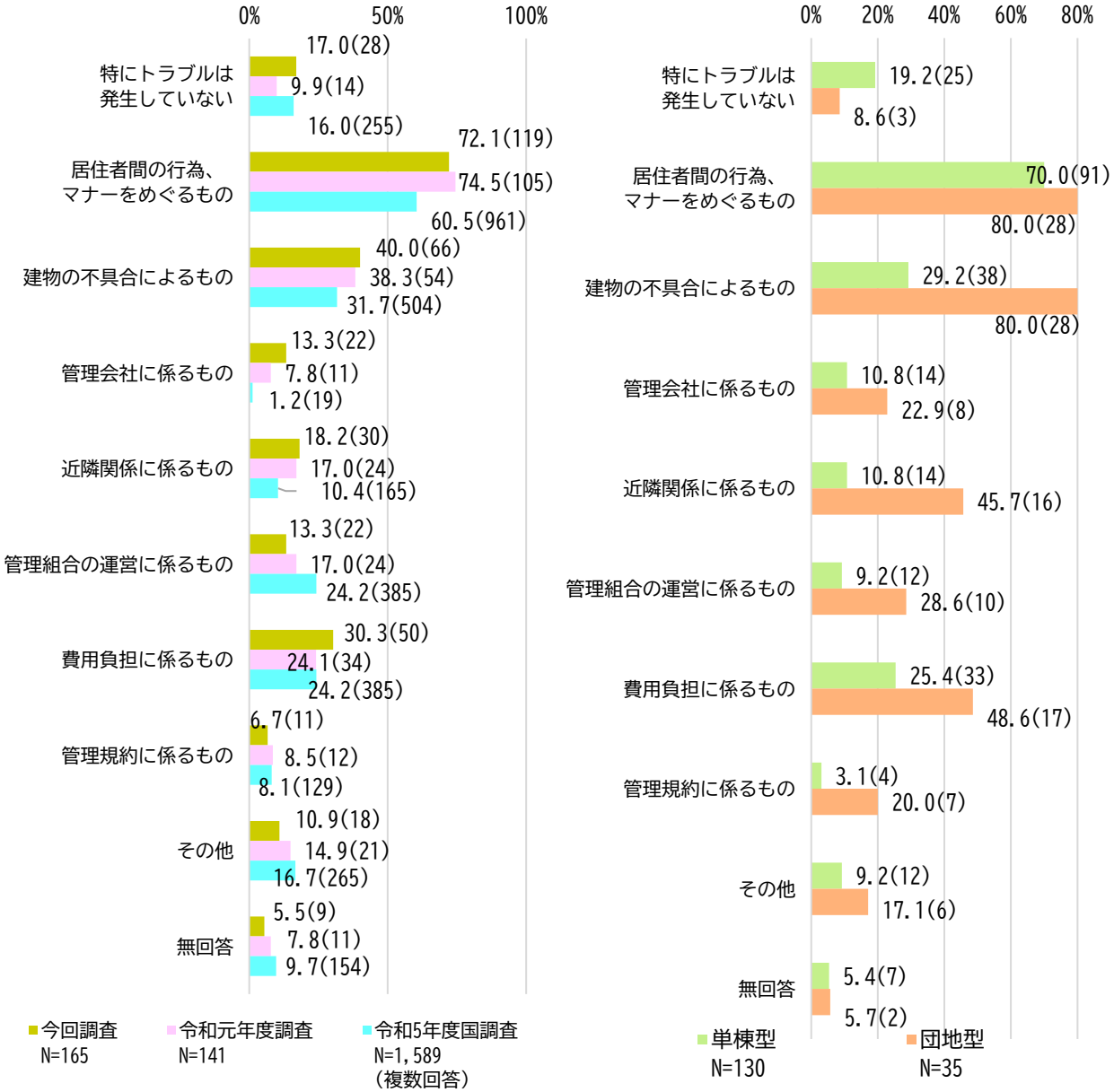


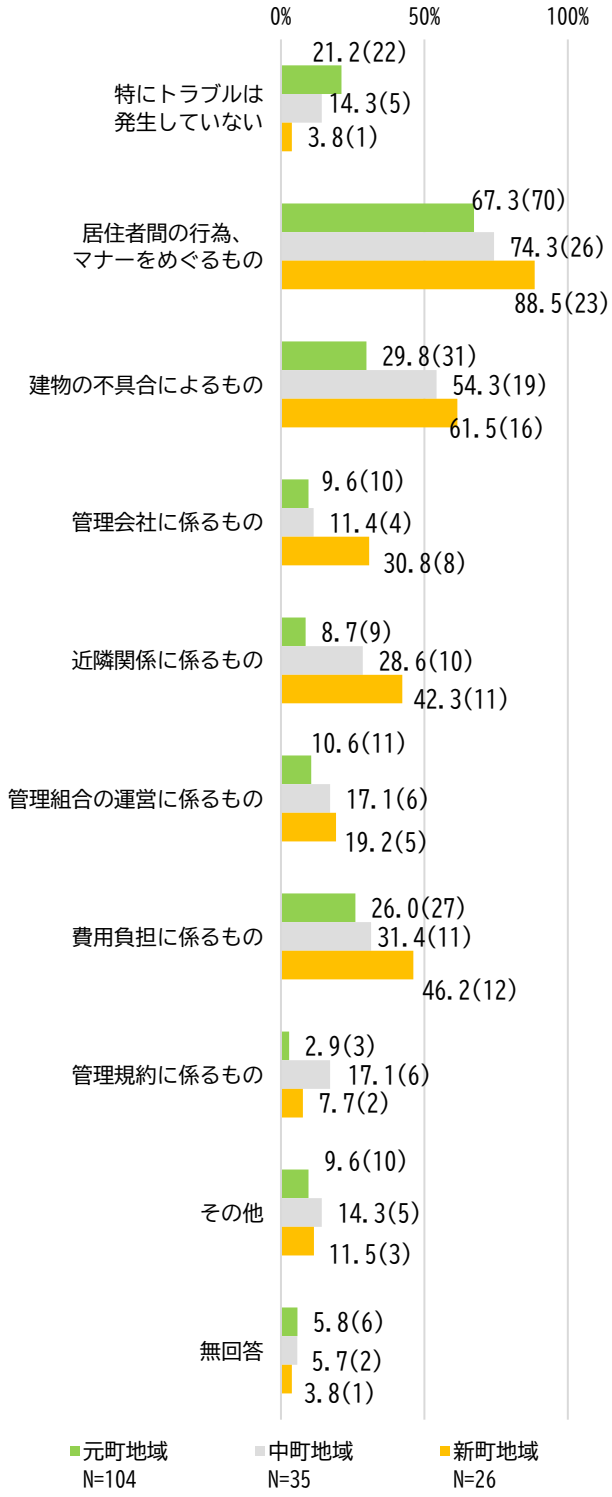
10　トラブルの発生状況について

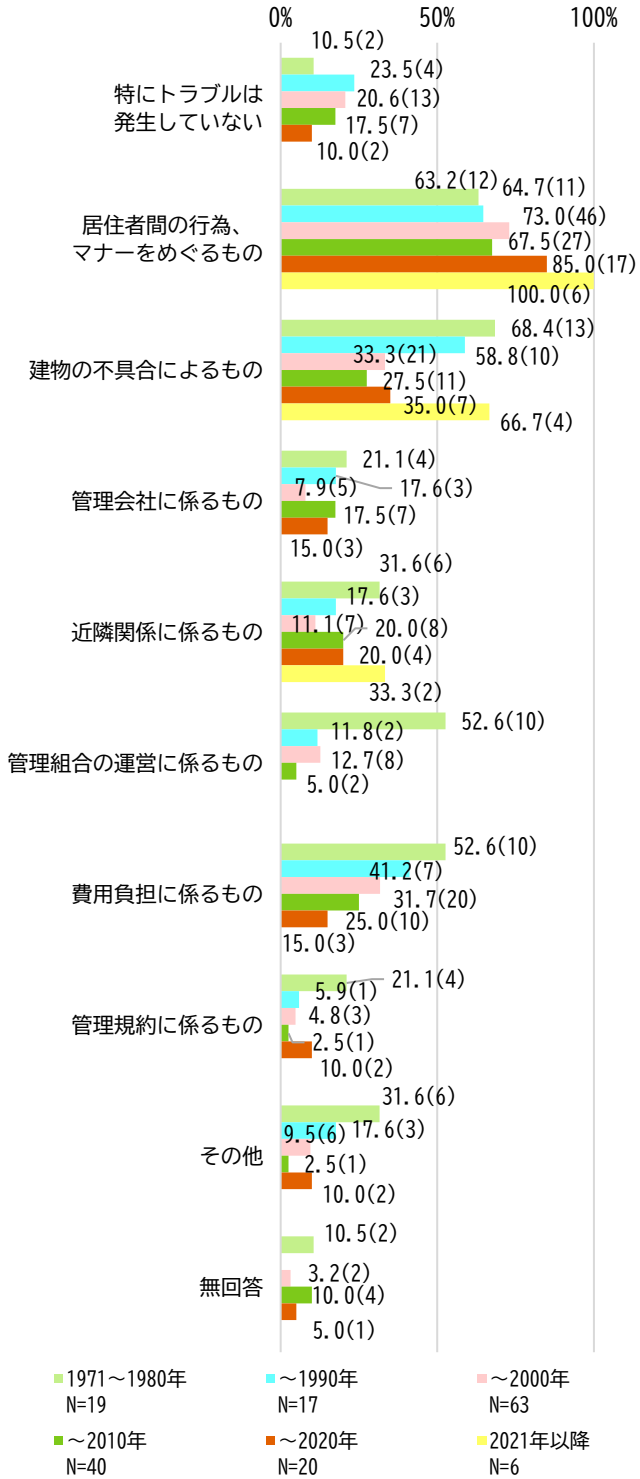
10-1　トラブルの発生状況

■過去２年間に発生したトラブル(問 126)

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が 72.1%(119 件)で最も多く、「建物の不具合によるもの」が 40.0%(66 件)、「費用負担に係るもの」が 30.3%(50 件)、「近隣関係に係るもの」が 18.2%(30 件)となっています。



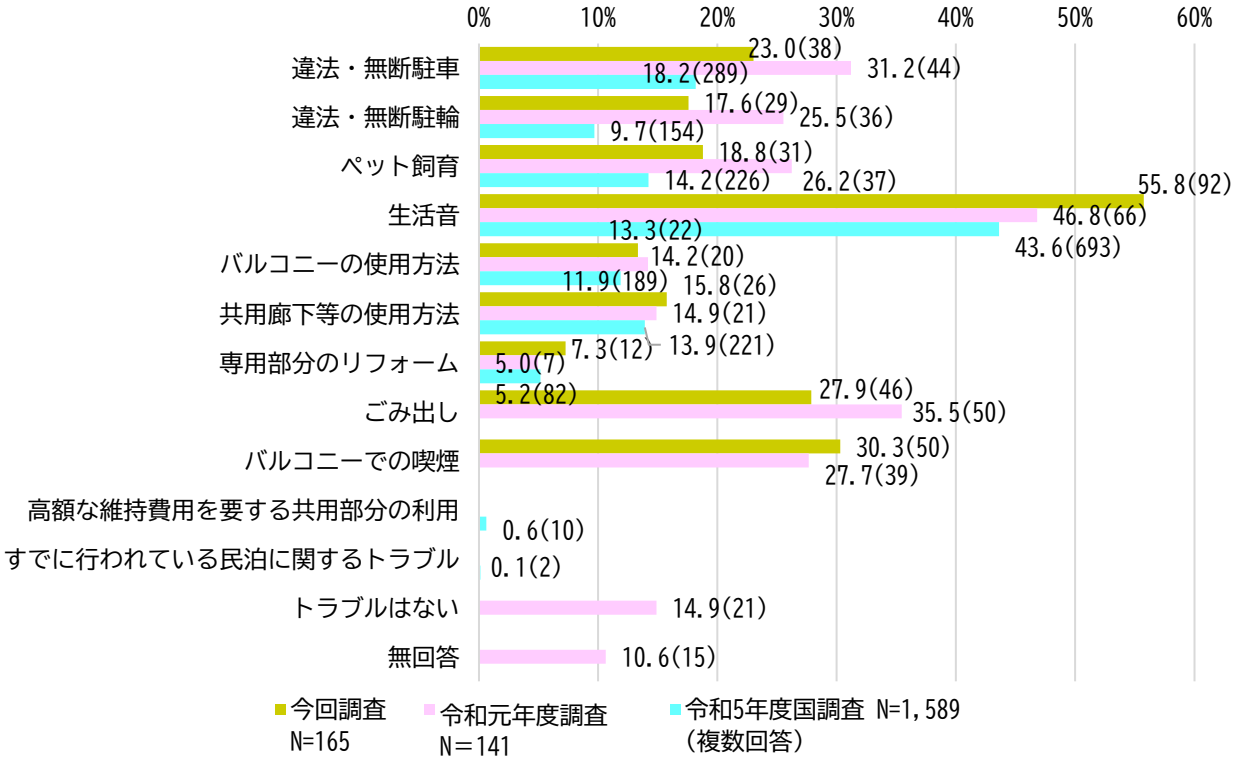

0%
50%
100%
特にトラブルは発生していない
21.2(22)
14.3(5)
3.8(1)
居住者間の行為、マナーをめぐるもの
67.3(70)
74.3(26)
88.5(23)
建物の不具合によるもの
29.8(31)
54.3(19)
61.5(16)
管理会社に係るもの
9.6(10)
11.4(4)
30.8(8)
近隣関係に係るもの
8.7(9)
28.6(10)
42.3(11)
管理組合の運営に係るもの
10.6(11)
17.1(6)
19.2(5)
費用負担に係るもの
26.0(27)
31.4(11)
46.2(12)
管理規約に係るもの
2.9(3)
17.1(6)
7.7(2)
その他
9.6(10)
14.3(5)
11.5(3)
無回答
5.8(6)
5.7(2)
3.8(1)
元町地域 N=104
中町地域 N=35
新町地域 N=26

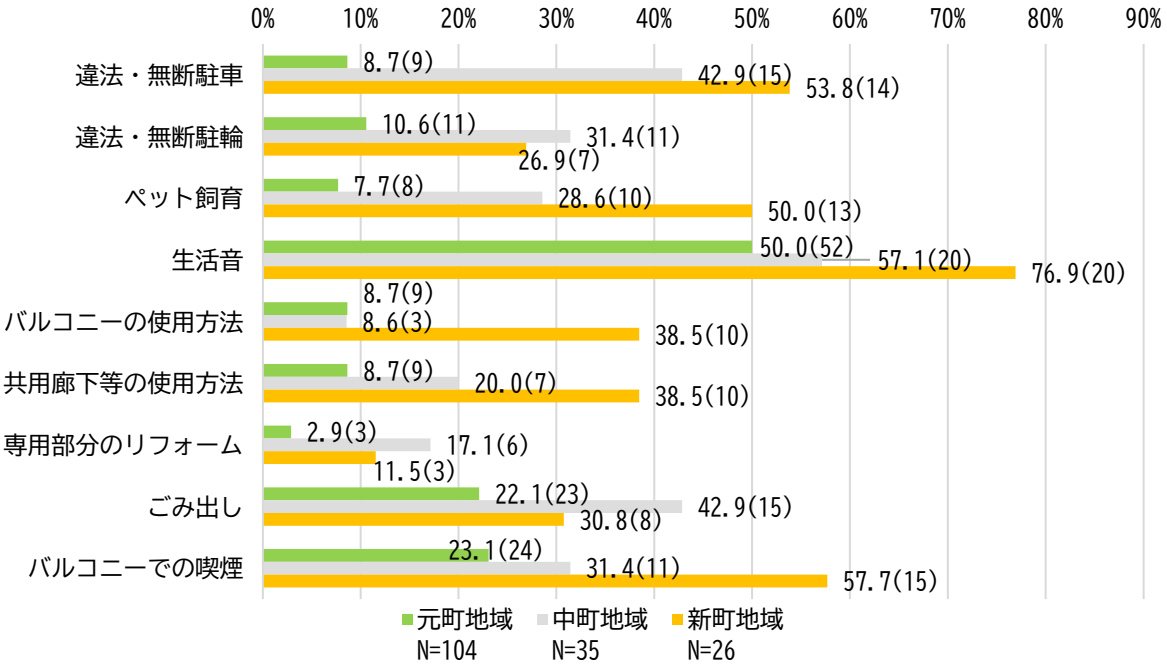

0%
50%
100%
特にトラブルは発生していない
10.5(2)
23.5(4)
20.6(13)
17.5(7)
10.0(2)
居住者間の行為、マナーをめぐるもの
63.2(12)
64.7(11)
73.0(46)
67.5(27)
85.0(17)
100.0(6)
建物の不具合によるもの
68.4(13)
33.3(21)
58.8(10)
27.5(11)
35.0(7)
66.7(4)
管理会社に係るもの
21.1(4)
7.9(5)
17.6(3)
17.5(7)
15.0(3)
31.6(6)
近隣関係に係るもの
17.6(3)
11.1(7)
20.0(8)
20.0(4)
33.3(2)
管理組合の運営に係るもの
52.6(10)
11.8(2)
12.7(8)
5.0(2)
費用負担に係るもの
52.6(10)
41.2(7)
31.7(20)
25.0(10)
15.0(3)
管理規約に係るもの
21.1(4)
5.9(1)
4.8(3)
2.5(1)
10.0(2)
その他
31.6(6)
9.5(6)
17.6(3)
2.5(1)
10.0(2)
無回答
10.5(2)
3.2(2)
10.0(4)
5.0(1)
1971～1980年 N=19
～1990年 N=17
～2000年 N=63
～2010年 N=40
～2020年 N=20
2021年以降 N=6

10-2　トラブル別過去２年間の発生状況

①居住者間の行為、マナーをめぐるもの(問 126)

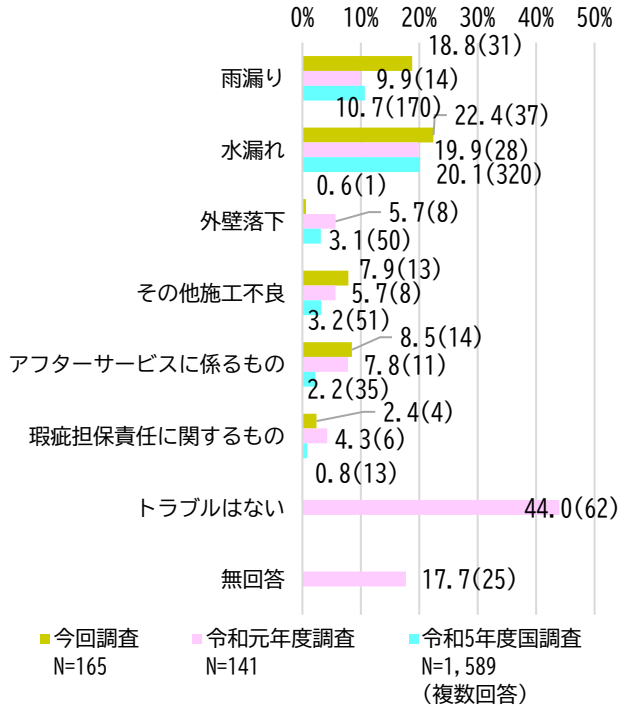
「生活音」が 55.8%(92 件)で最も多く、「バルコニーでの喫煙」が 30.3%(50 件)、「ごみ出し」が 27.9%(46 件)、「違法・無断駐車」が 23.0%(38 件)となっています。

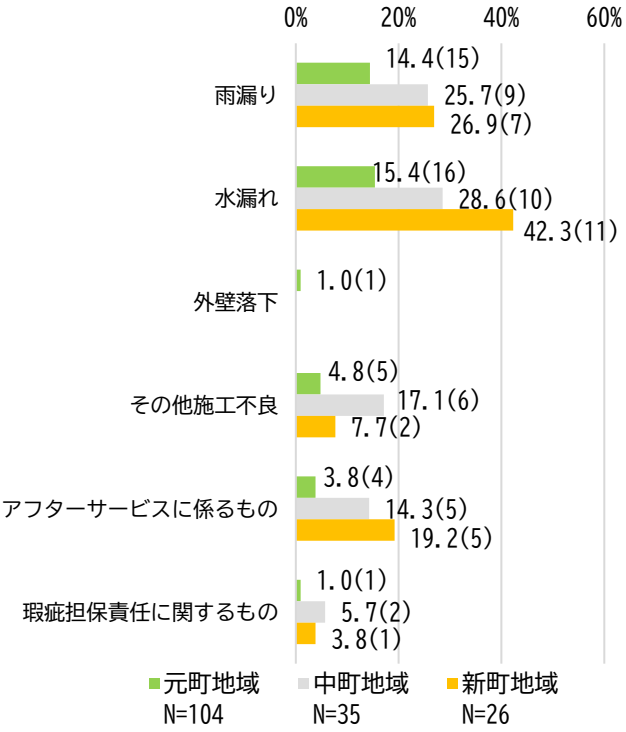




②建物の不具合に係るもの(問 126)

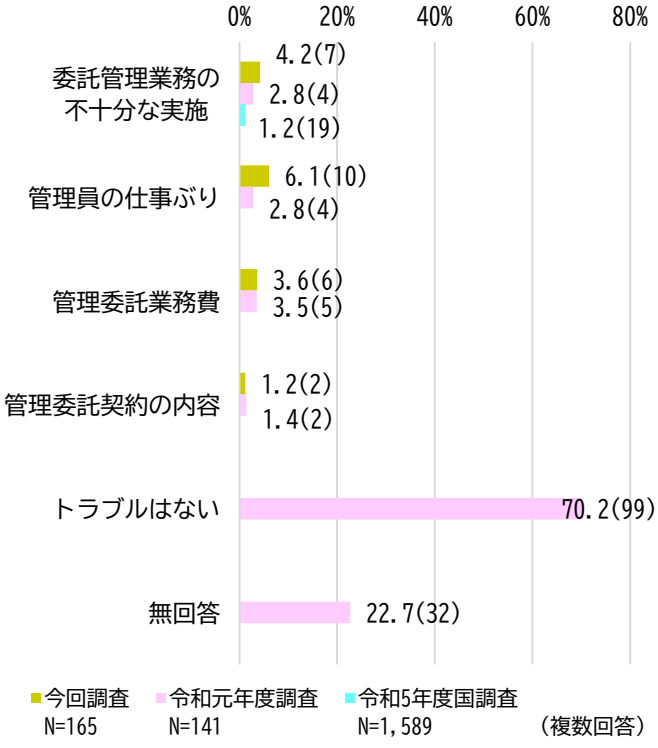
「水漏れ」が 22.4%(37 件)で最も多く、「雨漏り」が 18.8%(31 件)、「アフターサービスに係るもの」が 8.5%(14 件)、「その他施工不良」が 7.9%(13 件)となっています。

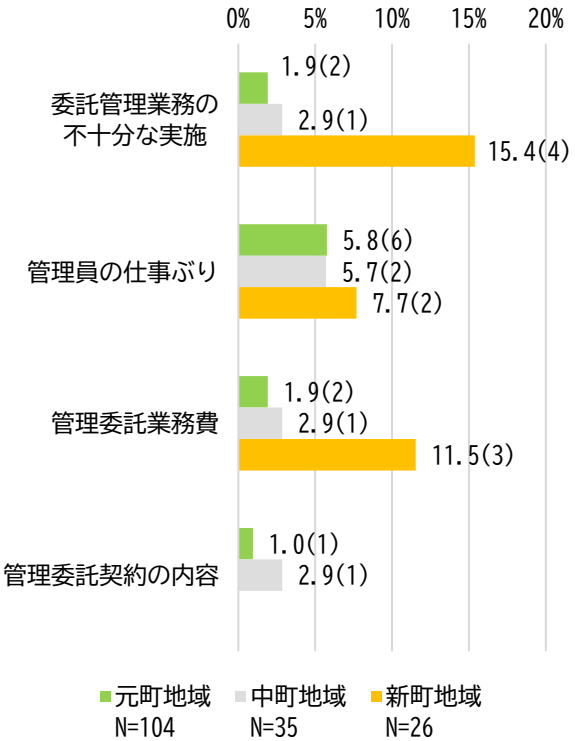




③管理会社に係るもの(問 126)

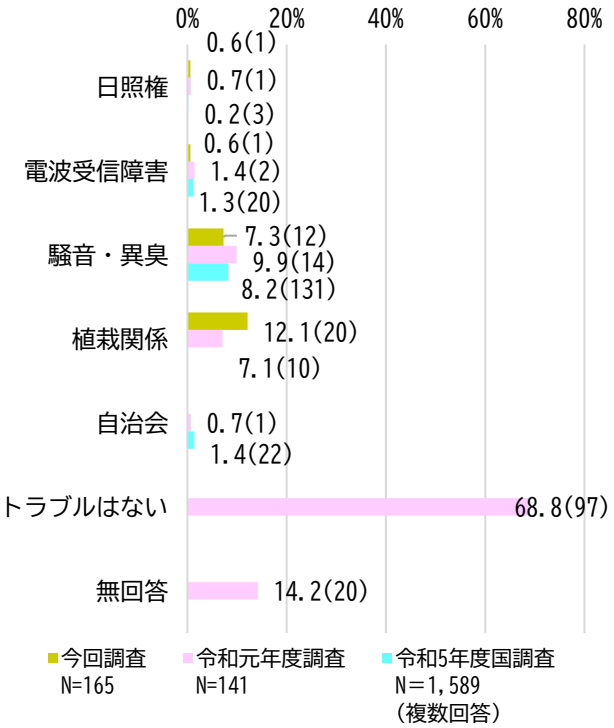
「管理員の仕事ぶり」が 6.1%(10 件)で最も多く、「委任管理業務の不十分な実施」が 4.2%(７件)、「管理委任業務費」が 3.6%(６件)となっています。

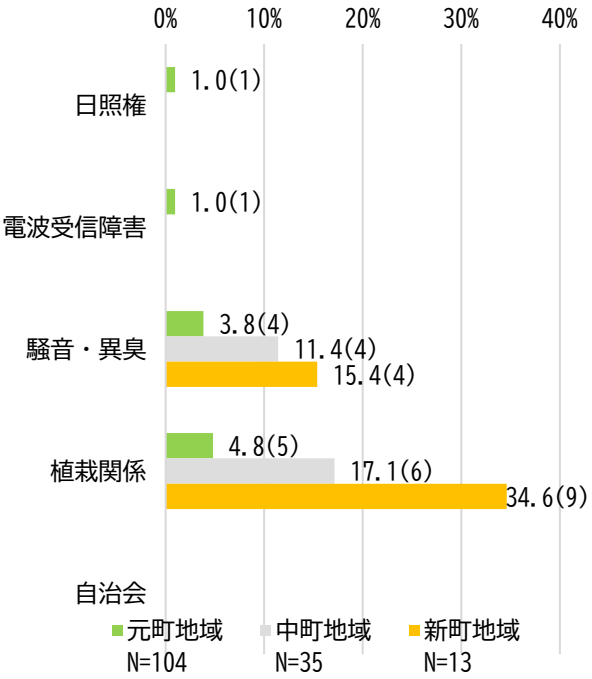




④近隣関係に係るもの(問 126)

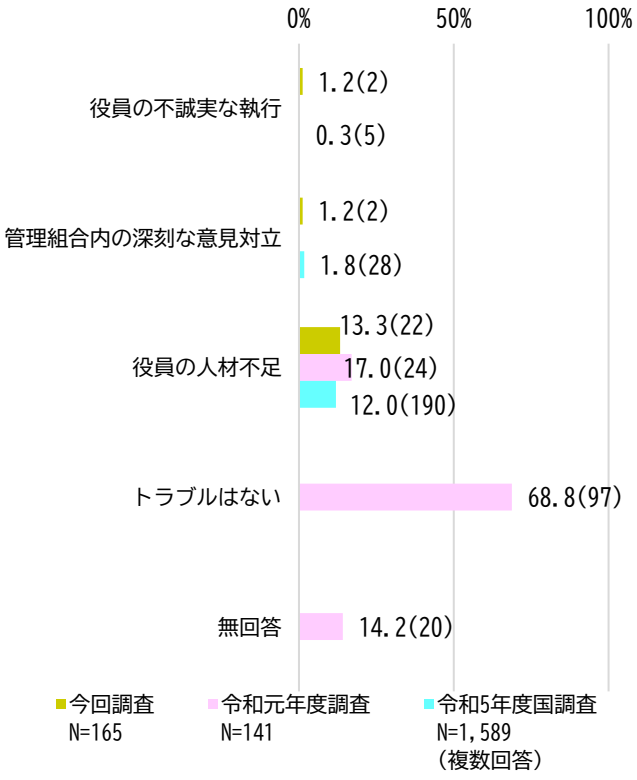
「植栽関係」が 12.1%(20 件)で最も多く、「騒音・異臭」が 7.3%(12 件)となっています。

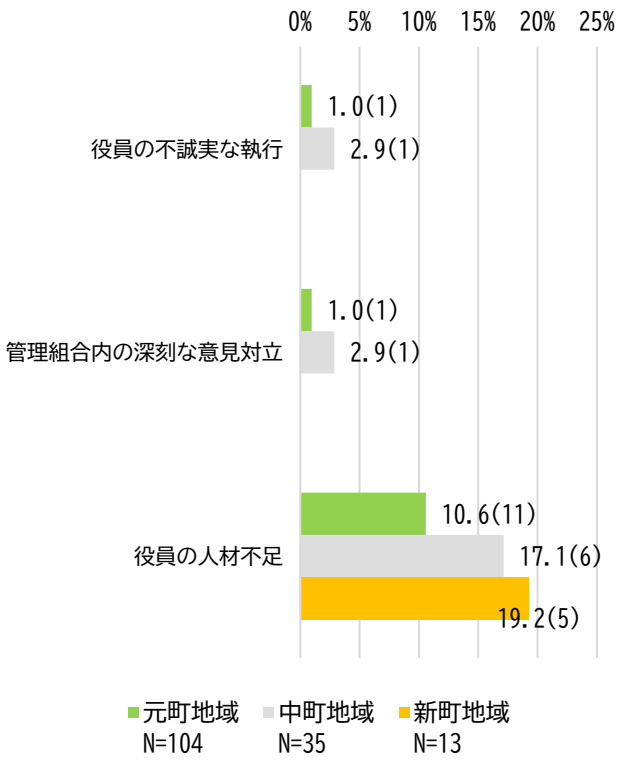




⑤管理組合の運営に係るもの(問 126)

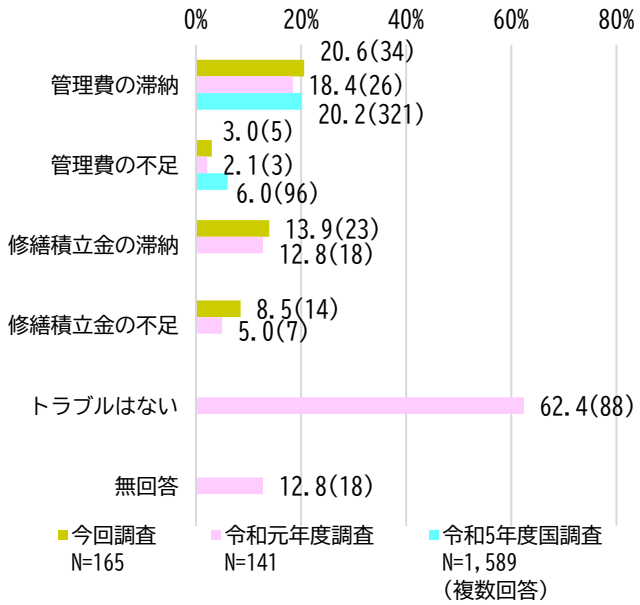
「役員の人材不足」が 13.3%(22 件)で最も多く、「役員の不誠実な執行」と「管理組合内の深刻な意見対立」がともに 1.2%(２件)となっています。

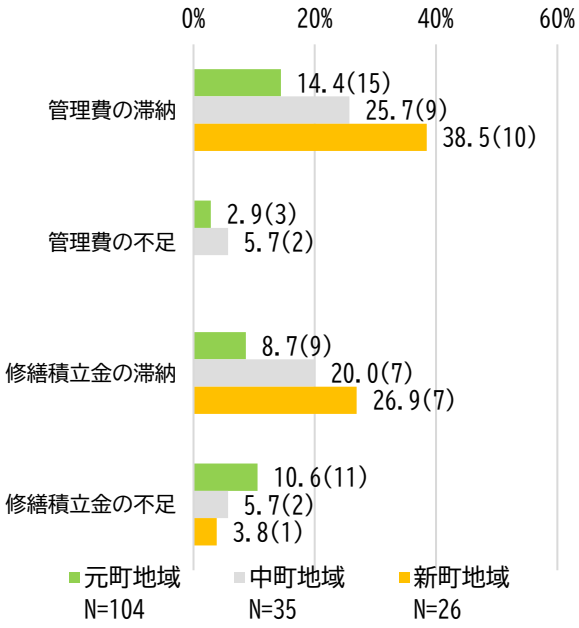




⑥費用負担に係るもの(問 126)

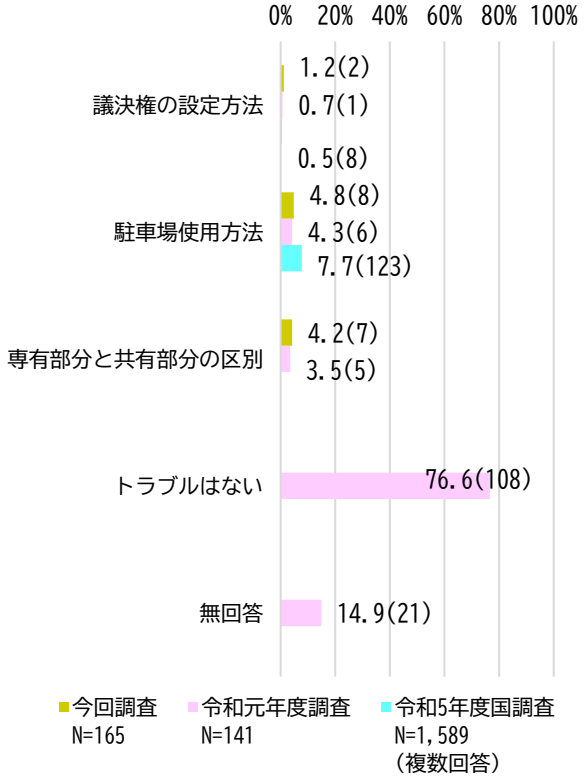
「管理費の滞納」が 20.6%(34 件)で最も多く、「修繕積立金の滞納」が 13.9%(23 件)、「修繕積立金の不足」が 8.5%(14 件)となっています。

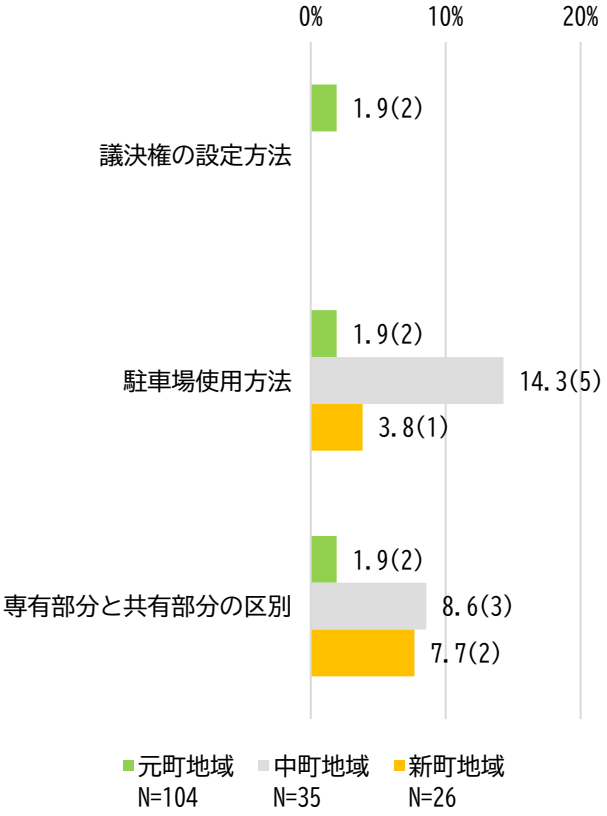




⑦管理規約に係るもの(問 126)

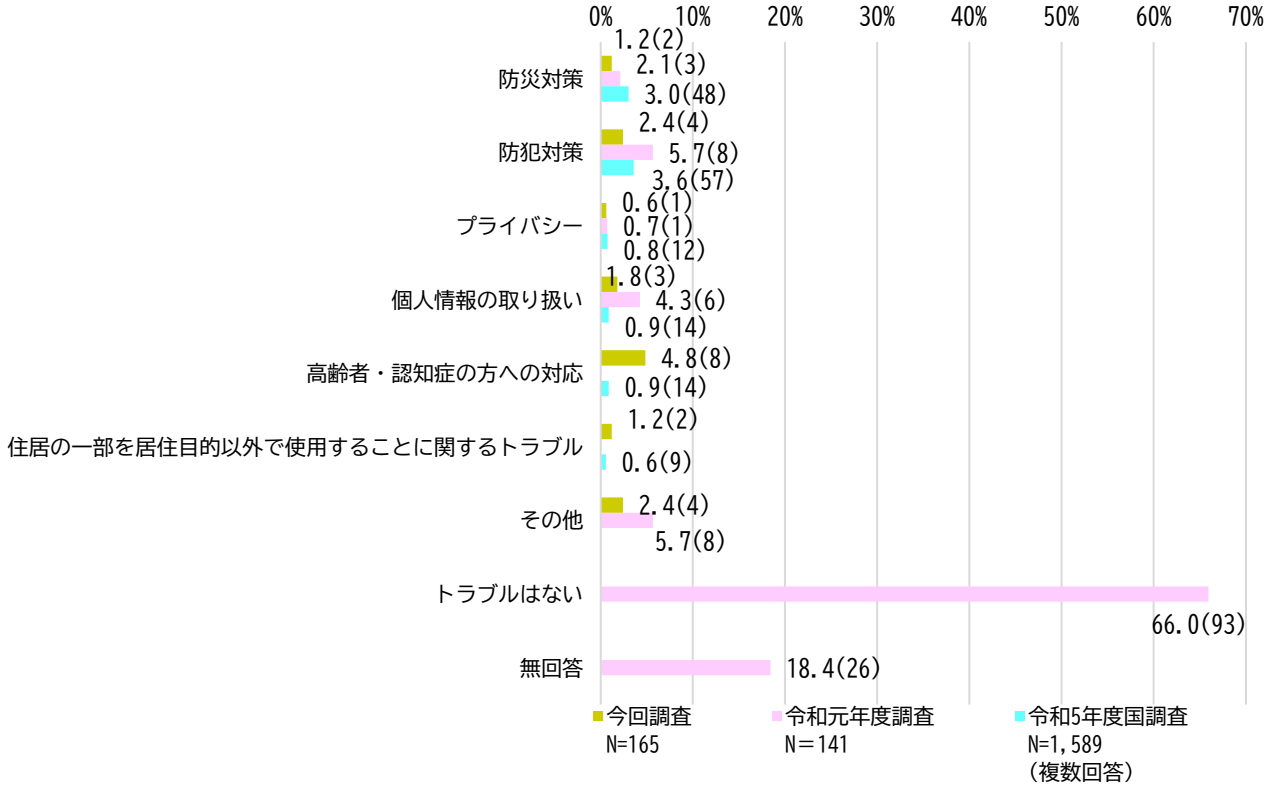
「駐車場使用方法」が 4.8%(８件)で最も多く、「専有部分と共有部分の区別」が 4.2%(７件)となっています。

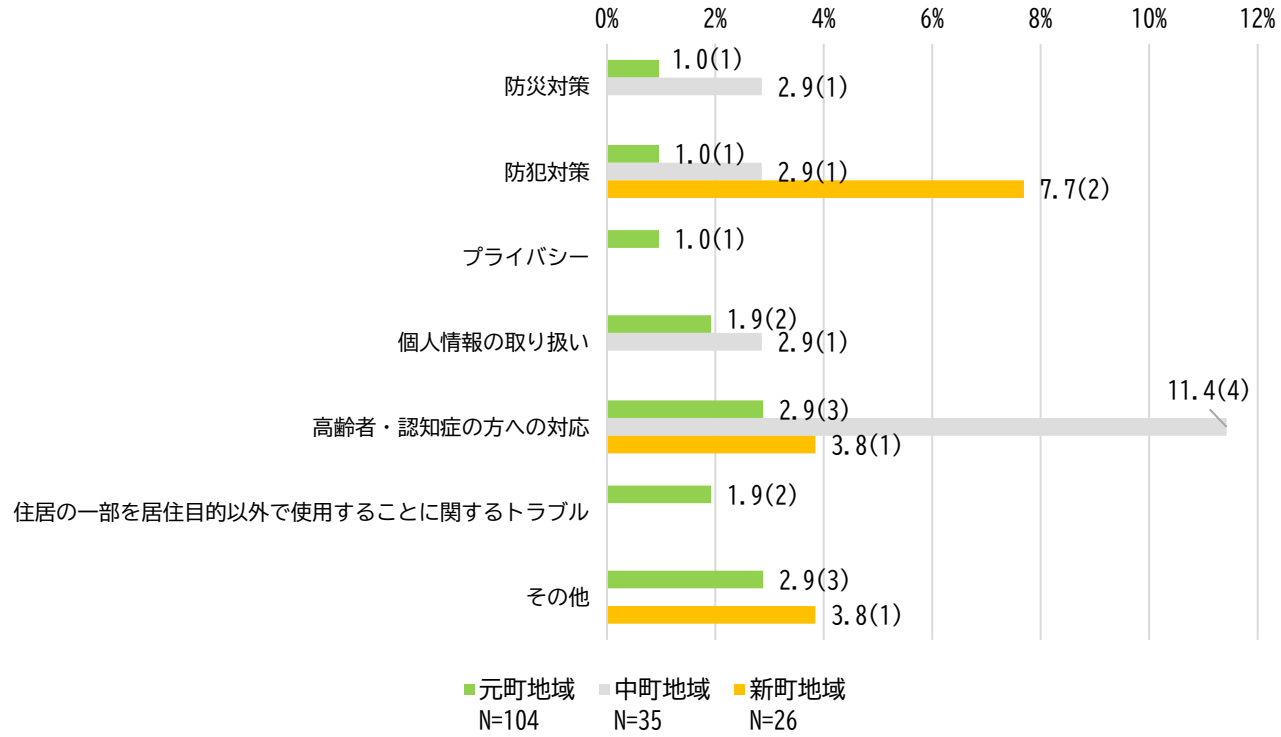




⑧その他(問 126)

「高齢者・認知症の方への対応」4.8%(８件)、「防犯対策」が 2.4%(４件)、「個人情報の取り扱い」が 1.8%(３件)となっています。

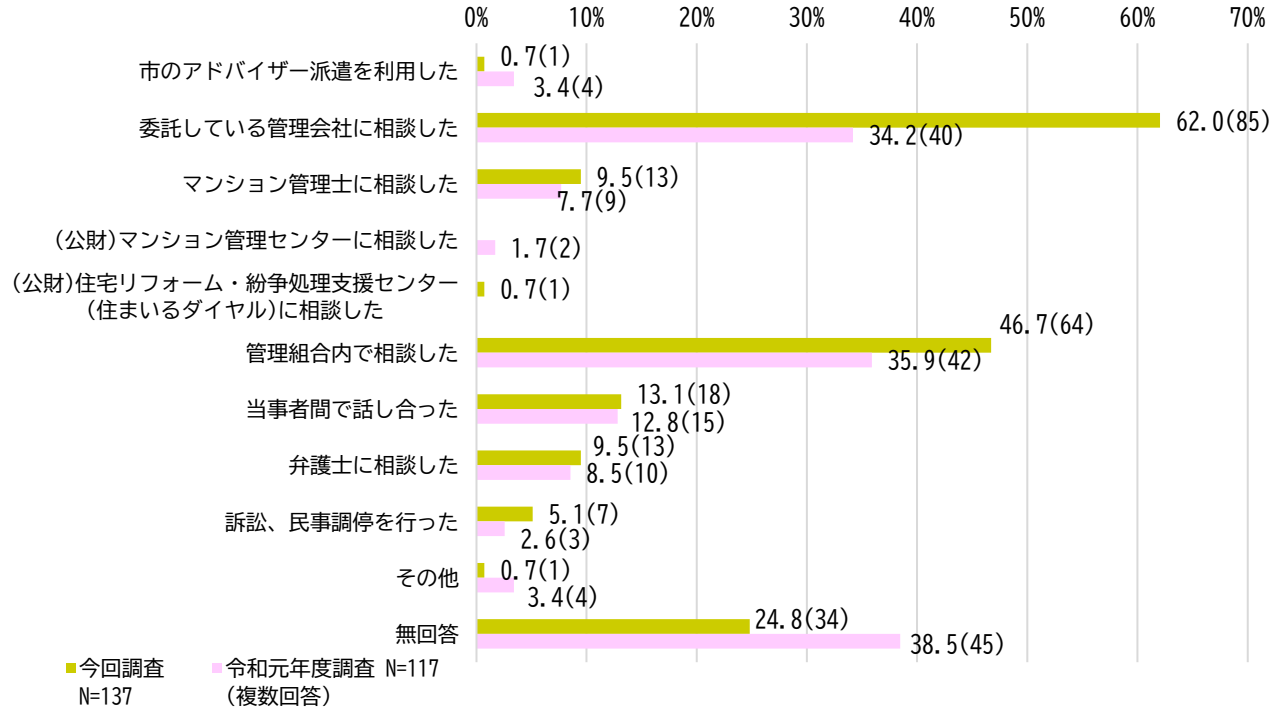


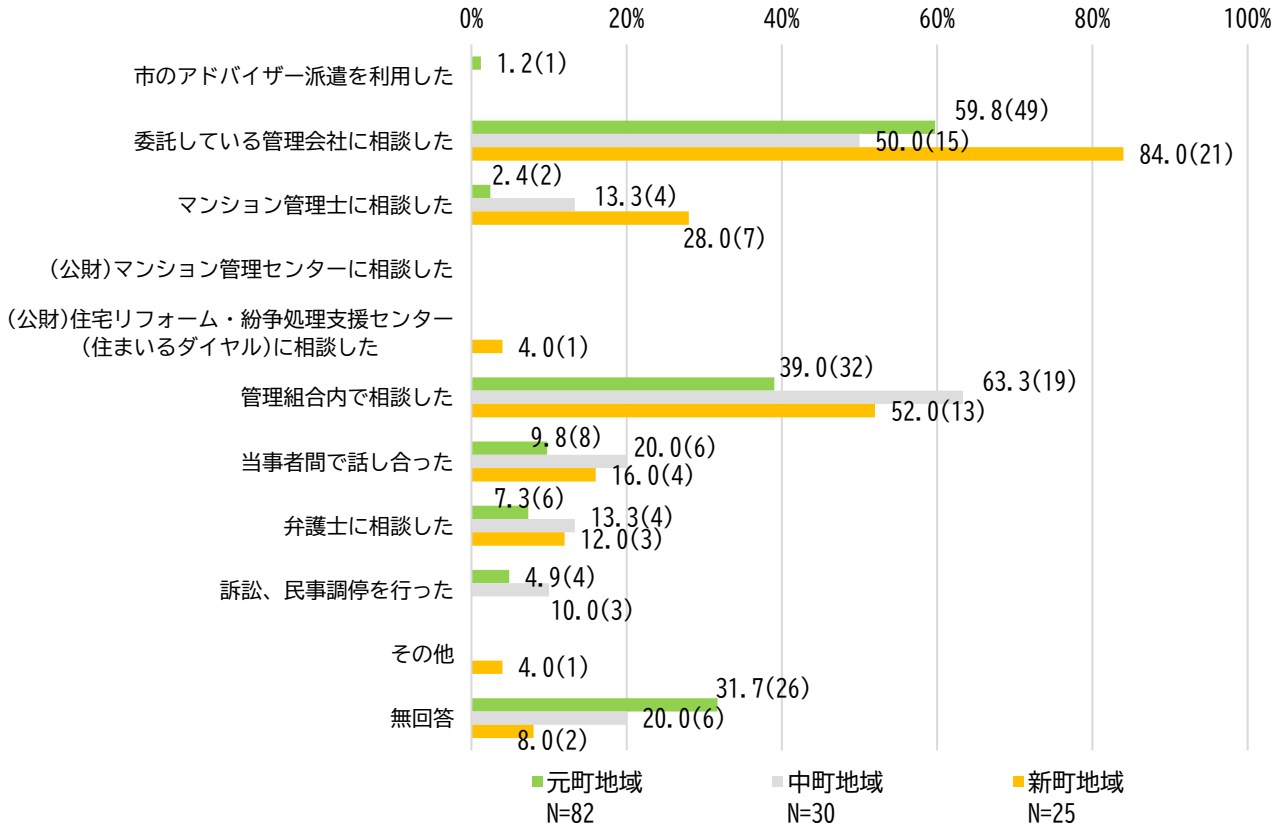


10-3　トラブル処理の手段

■トラブルを処理した際の手段(問 127)

「委託している管理会社に相談した」が 62.0%(85 件)で最も多く、「管理組合内で相談した」が 46.7%(64 件)、「当事者間で話し合った」が 13.1%(18 件)、「マンション管理士に相談した」と「弁護士に相談した」がともに 9.5%(13 件)となっています。

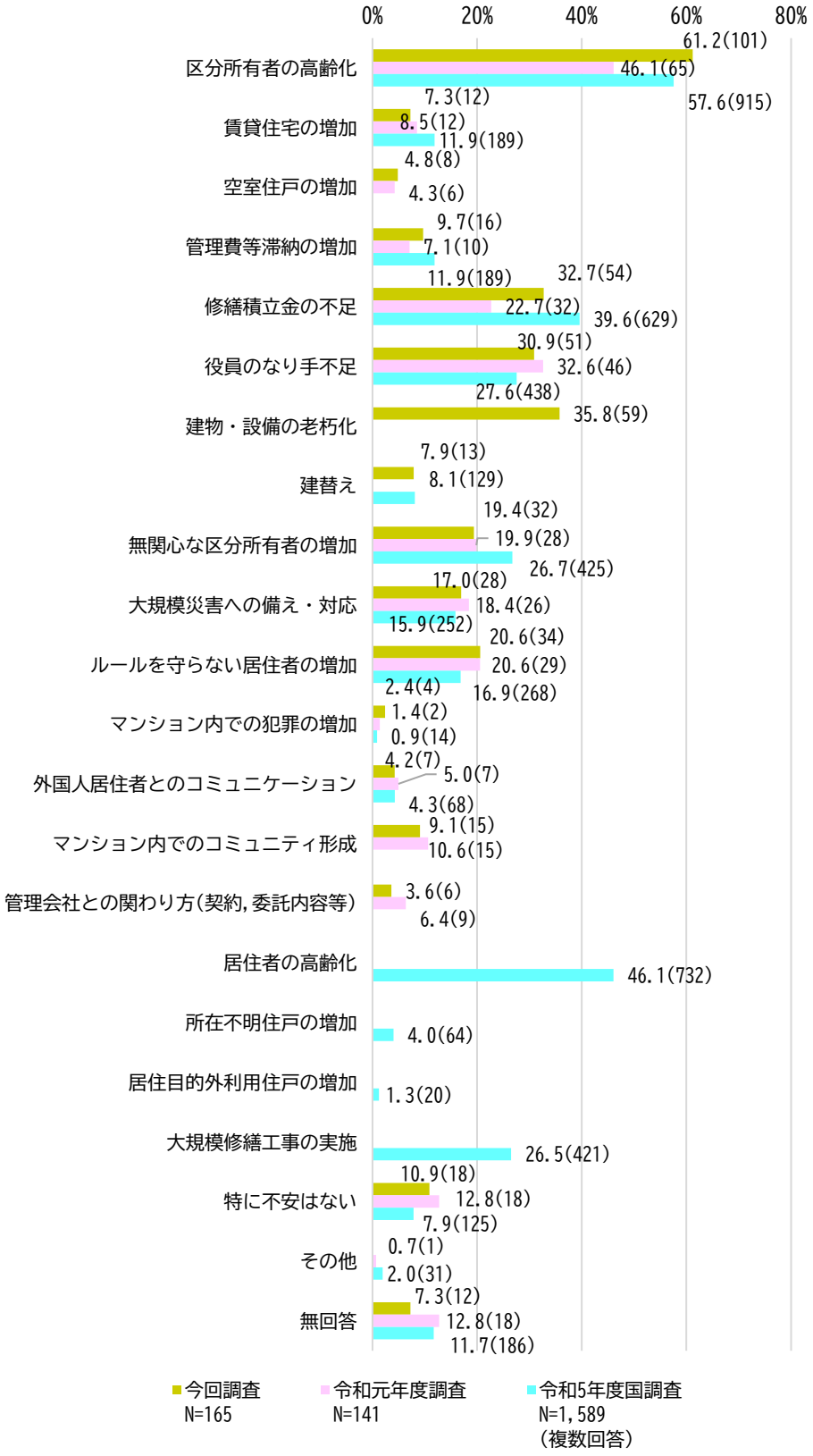


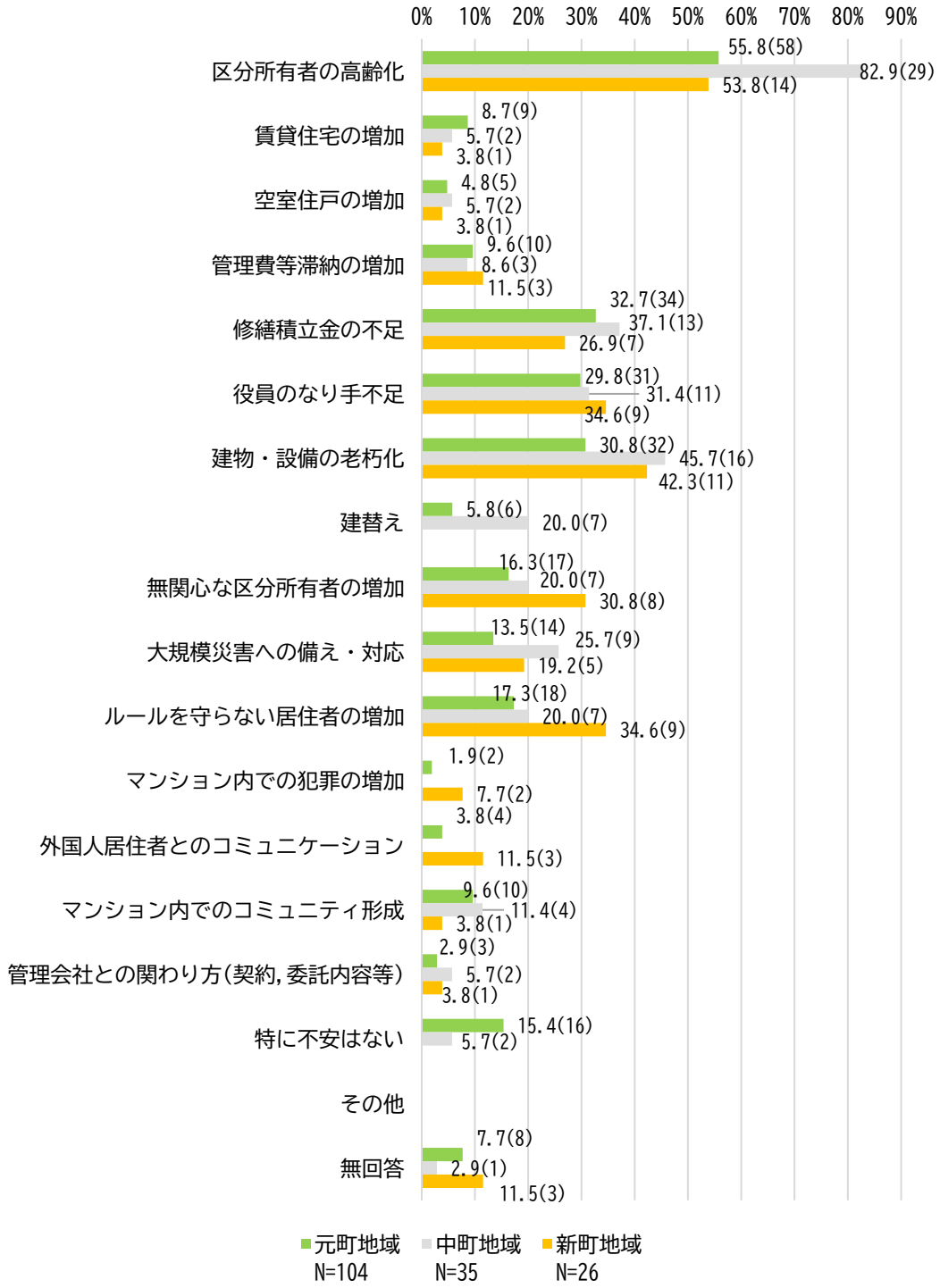


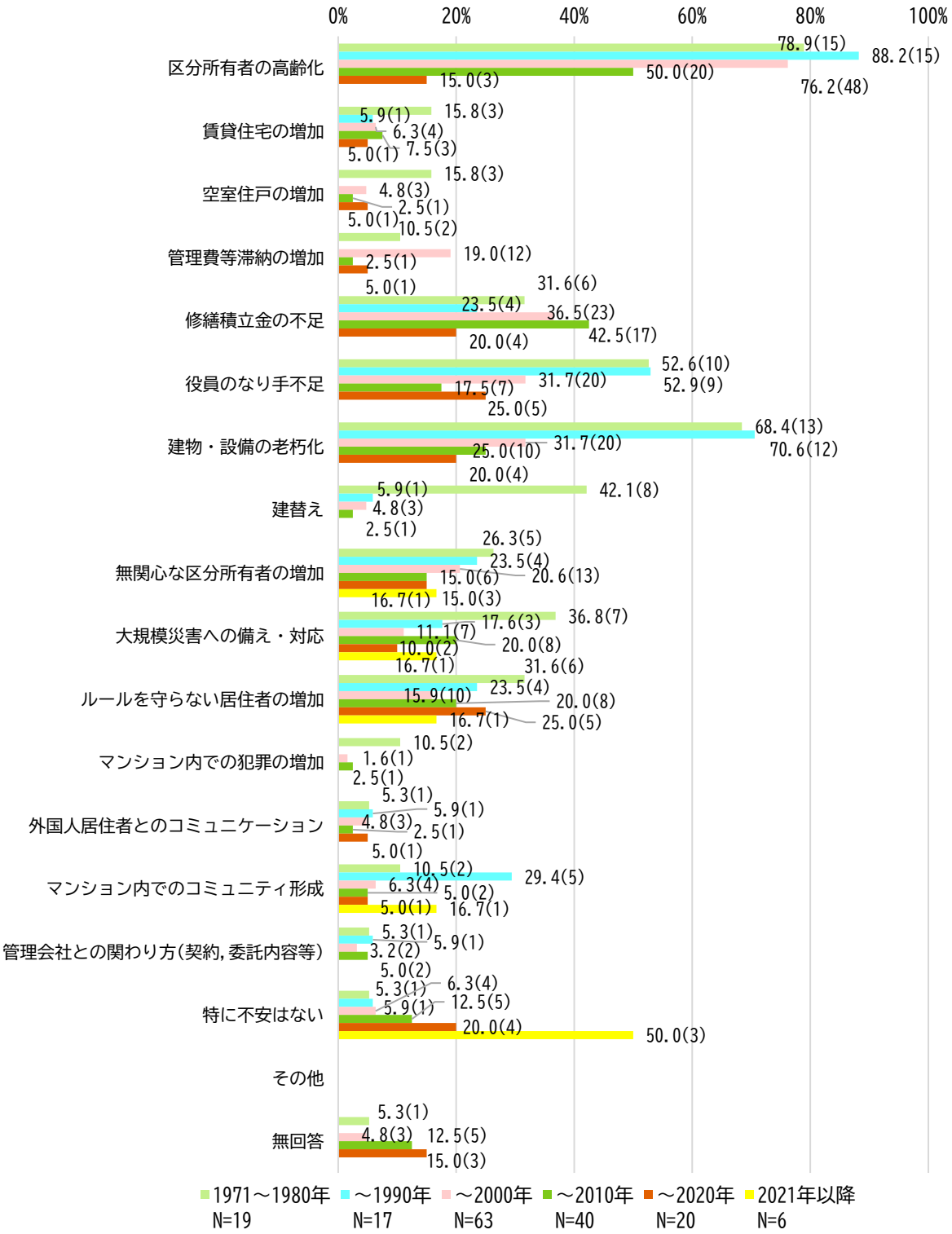
10-4　今後の不安

■今後の管理組合運営における不安(問 128)

「区分所有者の高齢化」が 61.2%(101 件)で最も多く、「建物・設備の老朽化」が 35.8%(59 件)、「修繕積立金の不足」が 32.7%(54 件)、「役員のなり手不足」が 30.9%(51 件)となっています。

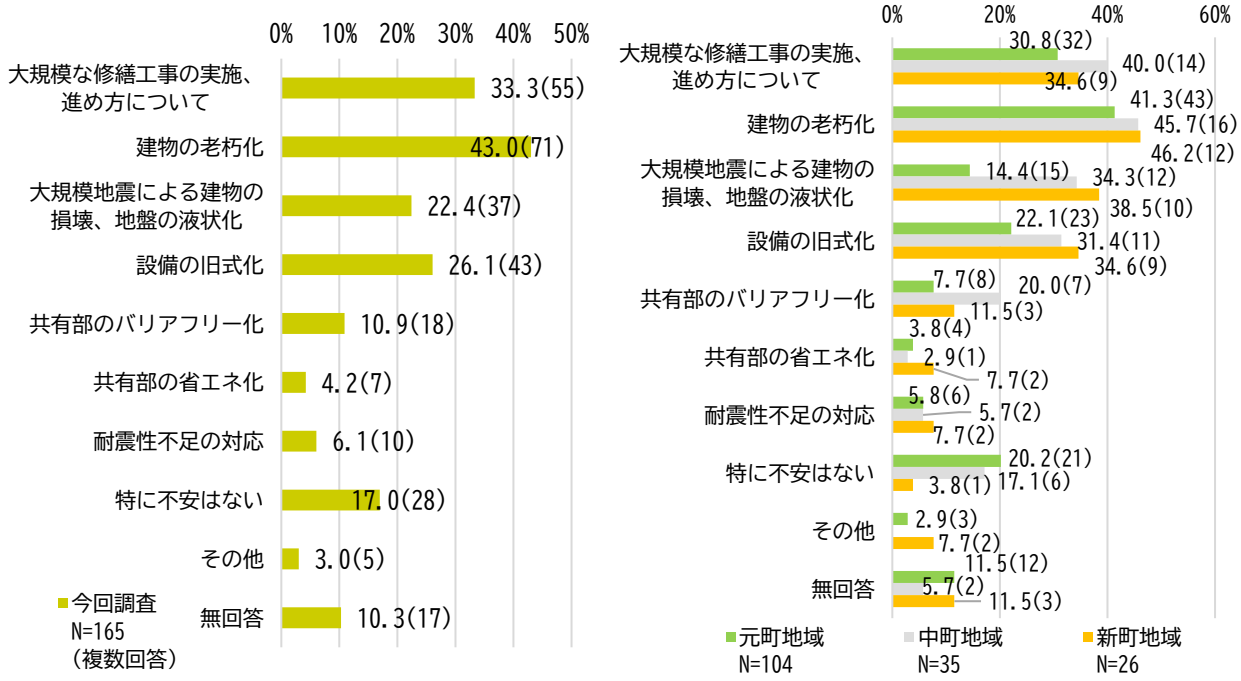


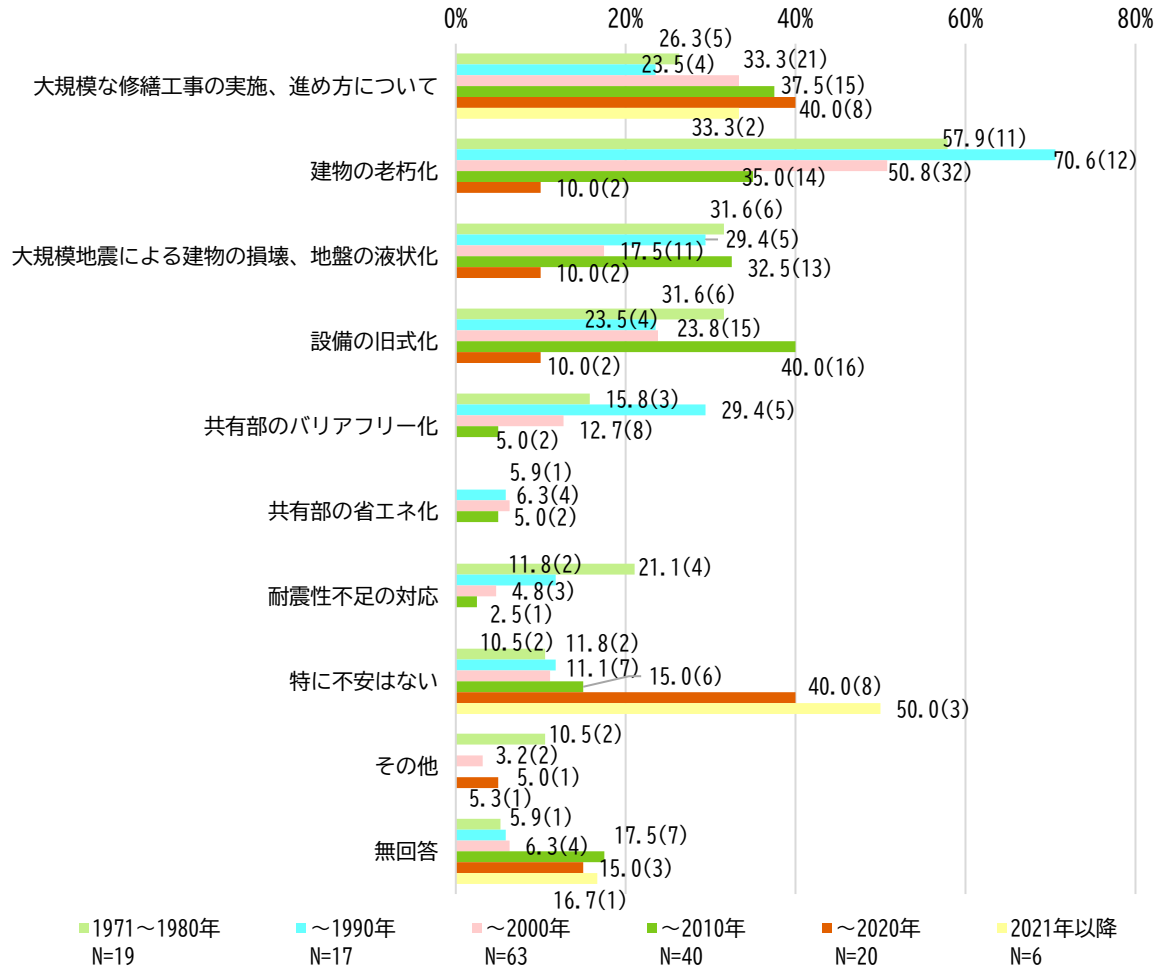

0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
区分所有者の高齢化
55.8(58)
82.9(29)
53.8(14)
賃貸住宅の増加
8.7(9)
5.7(2)
3.8(1)
空室住戸の増加
4.8(5)
5.7(2)
3.8(1)
管理費等滞納の増加
9.6(10)
8.6(3)
11.5(3)
修繕積立金の不足
32.7(34)
37.1(13)
26.9(7)
役員のなり手不足
29.8(31)
31.4(11)
34.6(9)
建物・設備の老朽化
30.8(32)
45.7(16)
42.3(11)
建替え
5.8(6)
20.0(7)
無関心な区分所有者の増加
16.3(17)
20.0(7)
30.8(8)
大規模災害への備え・対応
13.5(14)
25.7(9)
19.2(5)
ルールを守らない居住者の増加
17.3(18)
20.0(7)
34.6(9)
マンション内での犯罪の増加
1.9(2)
7.7(2)
外国人居住者とのコミュニケーション
3.8(4)
11.5(3)
マンション内でのコミュニティ形成
9.6(10)
11.4(4)
3.8(1)
管理会社との関わり方(契約,委託内容等)
2.9(3)
5.7(2)
3.8(1)
特に不安はない
15.4(16)
5.7(2)
その他
無回答
7.7(8)
2.9(1)
11.5(3)
元町地域 N=104
中町地域 N=35
新町地域 N=26


0%
20%
40%
60%
80%
100%
区分所有者の高齢化
78.9(15)
88.2(15)
50.0(20)
15.0(3)
76.2(48)
賃貸住宅の増加
5.9(1)
15.8(3)
6.3(4)
5.0(1)
7.5(3)
空室住戸の増加
15.8(3)
4.8(3)
2.5(1)
5.0(1)
10.5(2)
管理費等滞納の増加
19.0(12)
2.5(1)
修繕積立金の不足
5.0(1)
31.6(6)
23.5(4)
36.5(23)
42.5(17)
20.0(4)
役員のなり手不足
52.6(10)
31.7(20)
52.9(9)
17.5(7)
25.0(5)
建物・設備の老朽化
68.4(13)
31.7(20)
70.6(12)
25.0(10)
20.0(4)
建替え
5.9(1)
42.1(8)
4.8(3)
2.5(1)
無関心な区分所有者の増加
26.3(5)
23.5(4)
15.0(6)
20.6(13)
16.7(1)
15.0(3)
大規模災害への備え・対応
36.8(7)
17.6(3)
11.1(7)
20.0(8)
10.0(2)
16.7(1)
ルールを守らない居住者の増加
31.6(6)
15.9(10)
23.5(4)
20.0(8)
16.7(1)
25.0(5)
マンション内での犯罪の増加
10.5(2)
1.6(1)
2.5(1)
外国人居住者とのコミュニケーション
5.3(1)
5.9(1)
4.8(3)
2.5(1)
5.0(1)
マンション内でのコミュニティ形成
10.5(2)
29.4(5)
6.3(4)
5.0(2)
5.0(1)
16.7(1)
管理会社との関わり方(契約, 委託内容等)
5.3(1)
3.2(2)
5.9(1)
5.0(2)
特に不安はない
5.3(1)
6.3(4)
5.9(1)
12.5(5)
20.0(4)
50.0(3)
その他
無回答
5.3(1)
4.8(3)
12.5(5)
15.0(3)
1971～1980年 N=19
～1990年 N=17
～2000年 N=63
～2010年 N=40
～2020年 N=20
2021年以降 N=6

■今後の建物、施設管理上における不安(問 129)

「建物の老朽化」が 43.0%(71 件)で最も多く、「大規模な修繕工事の実施、進め方について」が 33.3%(55 件)、「設備の旧式化」が 26.1%(43 件)、「大規模地震による建物の損壊、地盤の液状化」が 22.4%(37 件)となっています。



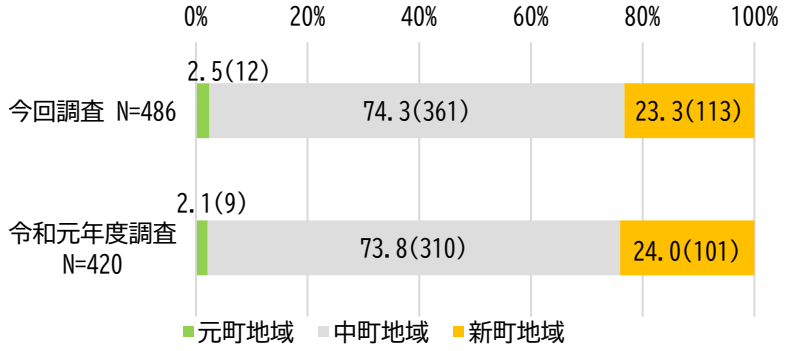


11　団地型マンションについて

11-1　団地各棟の概要

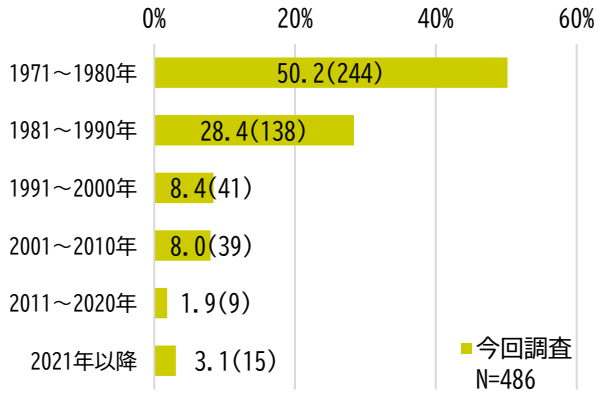
①概要

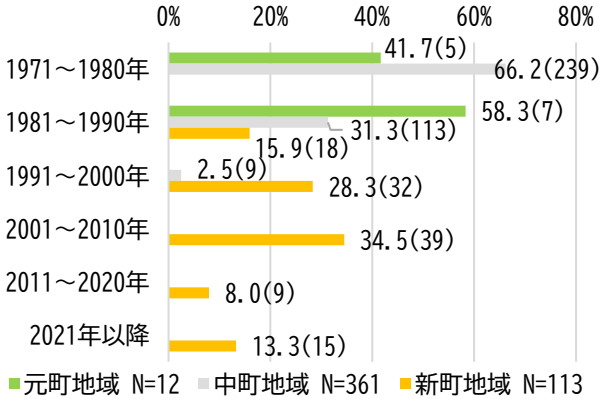
団地型マンションで棟ごとの回答があったのは 486 棟でした。元町地域が 2.5%(12 棟)、中町地域が 74.3%(361 棟)、新町地域が 23.3%(113 棟)です。

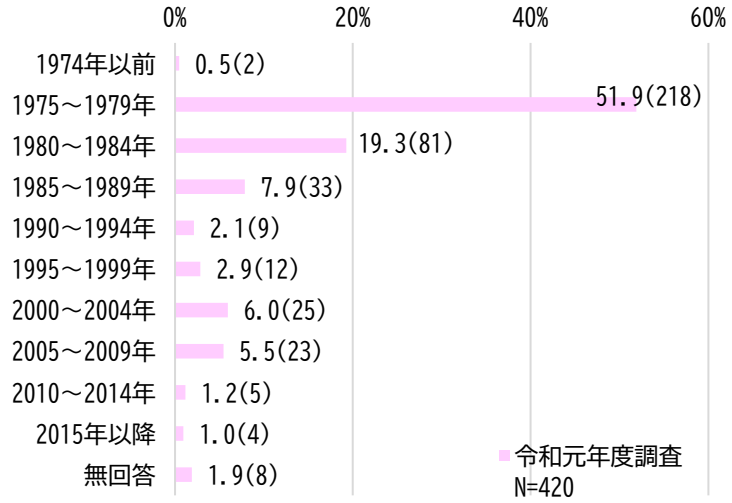


②竣工年

「1971～1980 年」が 50.2%(244 棟)で最も多く、「1981～1990 年」が 28.4%(138 棟)、「1991～2000 年」が 8.4%(41 棟)となっています。

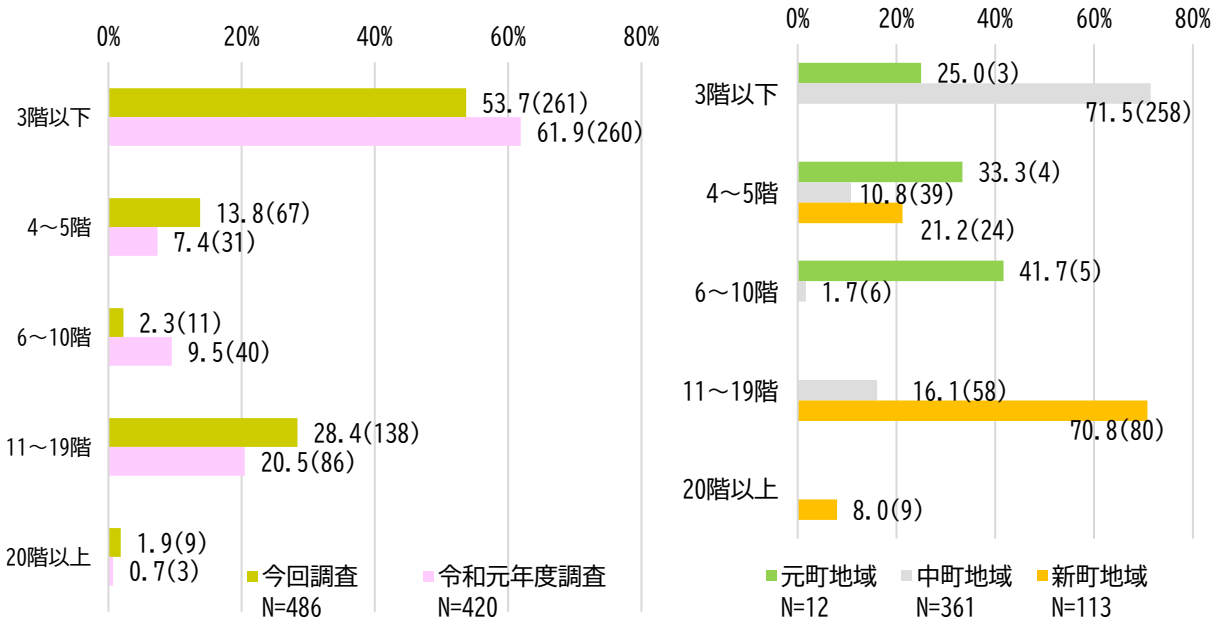






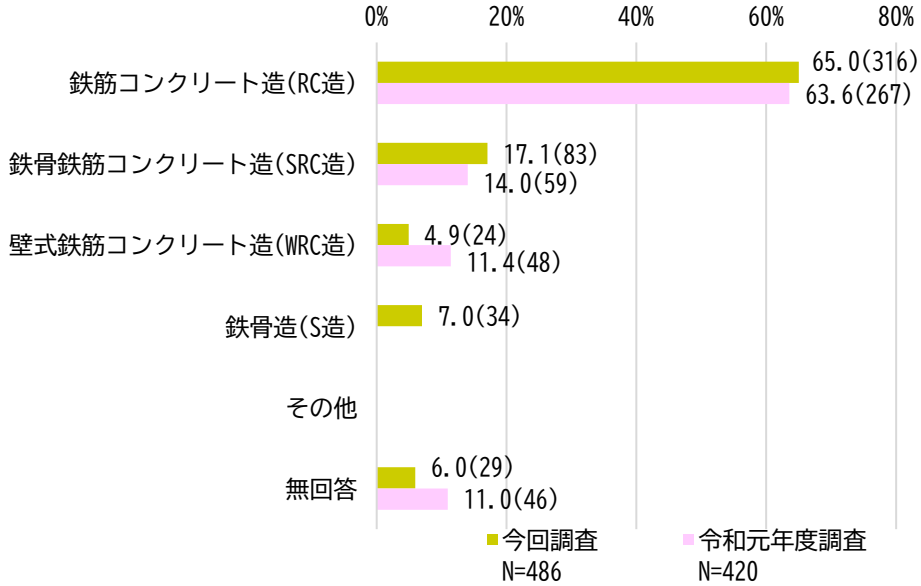
③階数

「３階以下」が 53.7%(261 棟)で最も多く、「11～19 階」が 28.4%(138 棟)、「４～５階」が 13.8%(67 棟)となっています。



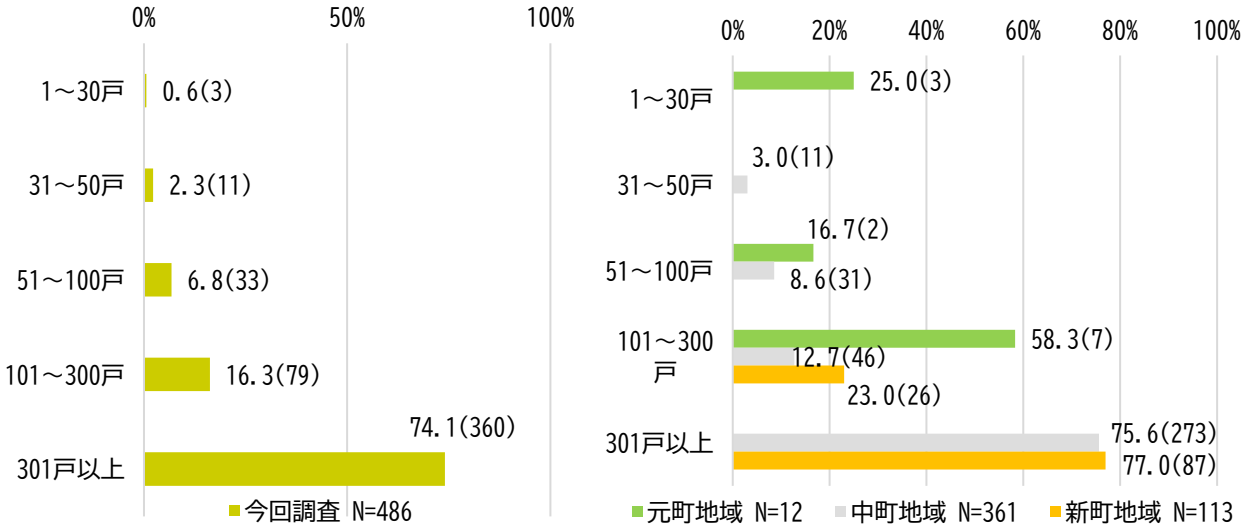
④構造

「鉄筋コンクリート(RC 造)」が 65.0%(316 棟)で最も多く、「鉄骨鉄筋コンクリート(SRC 造)」が 17.1%(83 棟)、「鉄骨造(S 造)」が 7.0%(34 棟)となっています。



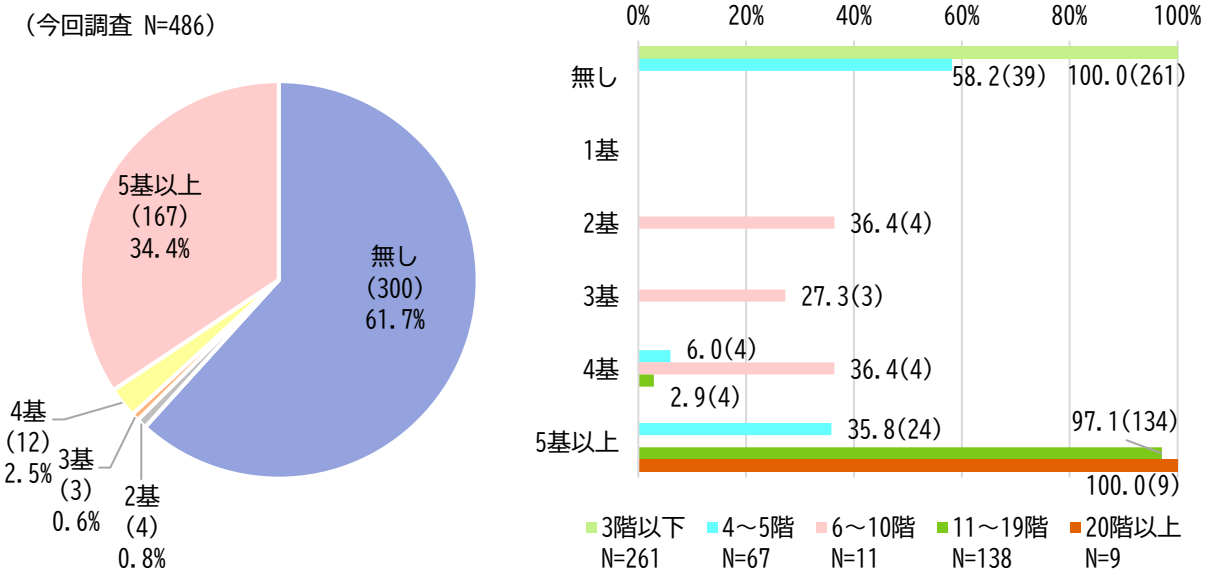
⑤総戸数

「301 戸以上」が 74.1%(360 棟)で最も多く、「101～300 戸」が 16.3%(79 棟)、「51～100 戸」が 6.8%(33 棟)となっています。



⑥エレベーター

エレベーター「無し」が 61.7%(300 棟)を占めています。エレベーター「５基以上」が 34.4%(167 棟)、「４基」が 2.5%(12 棟)、「２基」が 0.8%(４棟)となっています。

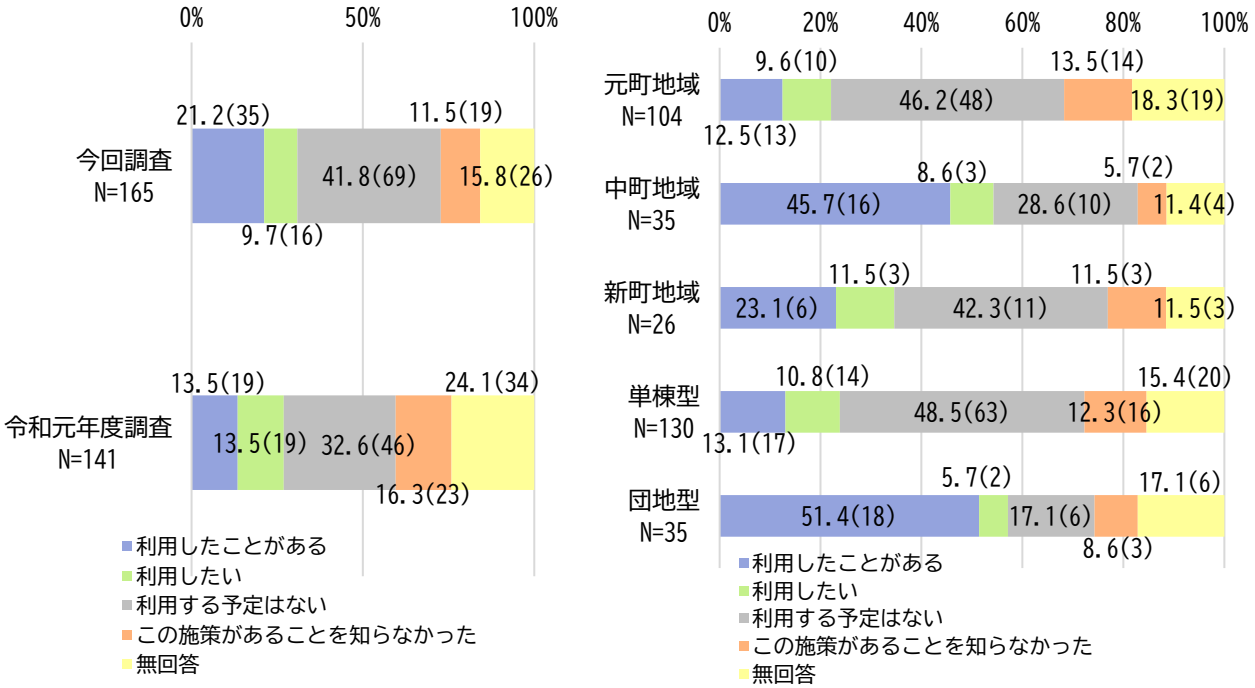


12　浦安市のマンション施策について

12-1　制度の認知状況、利用意向

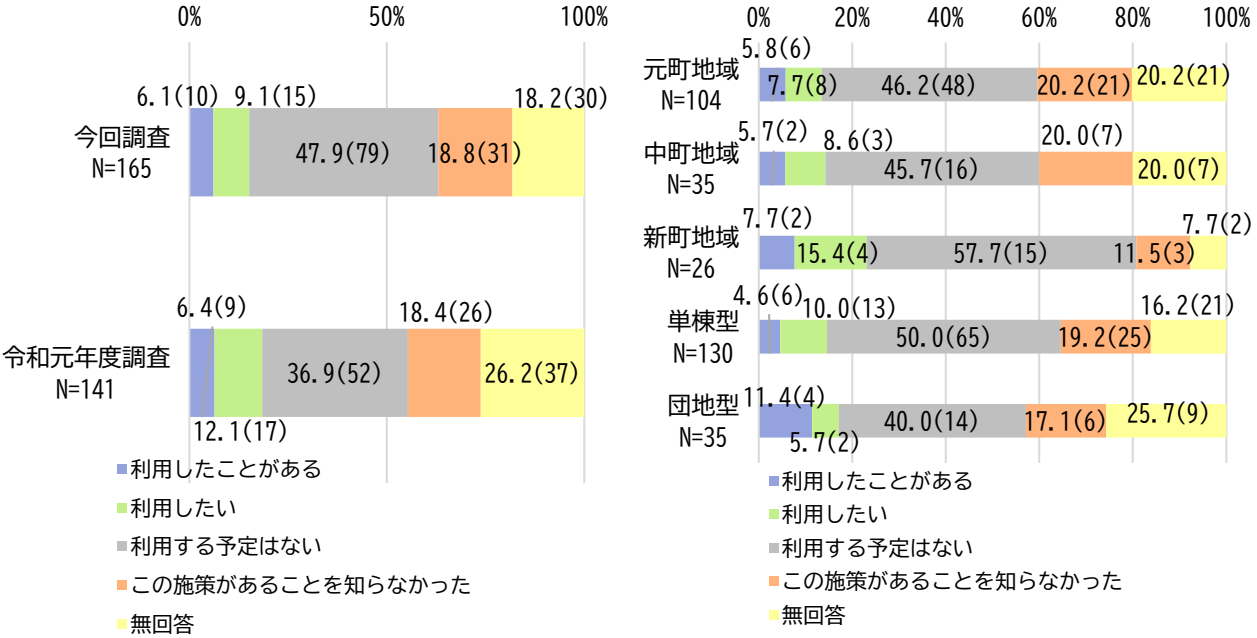
①マンションライフセミナーの開催(問 130)

「利用する予定はない」が 41.8%(69 件)で最も多く、「利用したことがある」が 21.2%(35 件)、「この施策があることを知らなかった」が 11.5%(19 件)となっています。



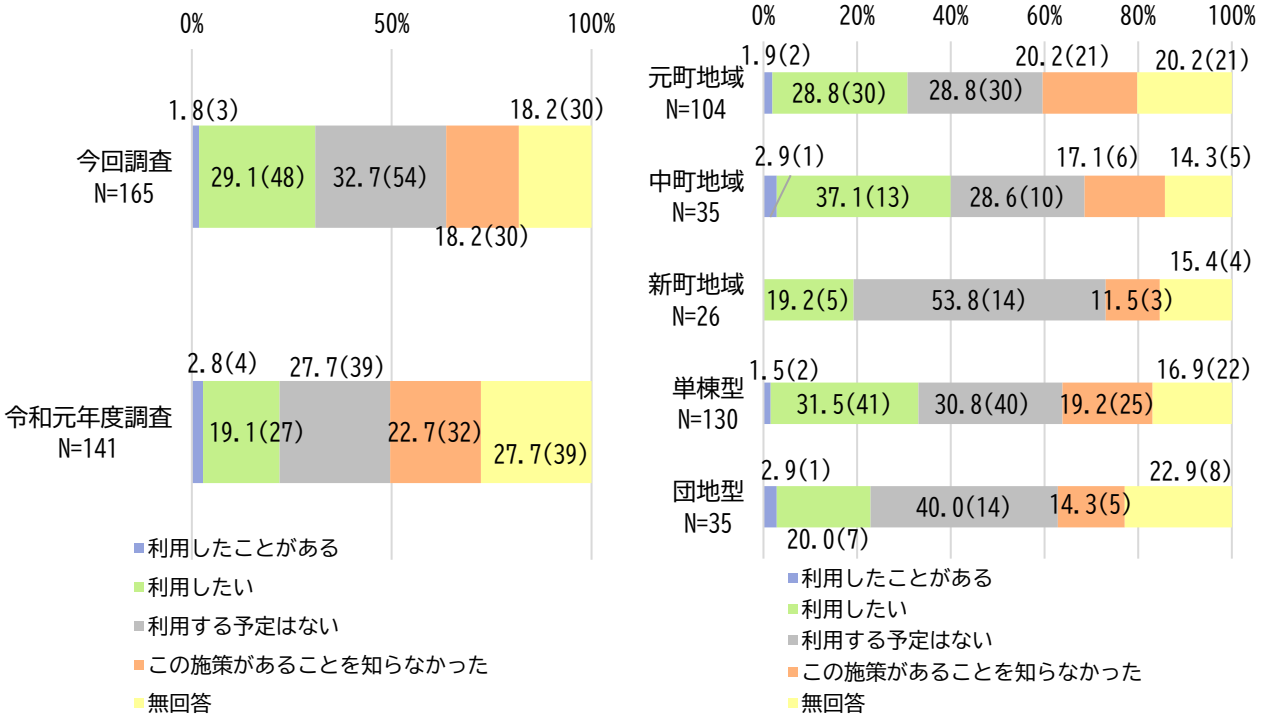
②集合住宅管理アドバイザー派遣制度(問 130)

「利用する予定はない」が 47.9%(79 件)で最も多く、「この施策があることを知らなかった」が 18.8%(31 件)、「利用したい」が 9.1%(15 件)となっています。



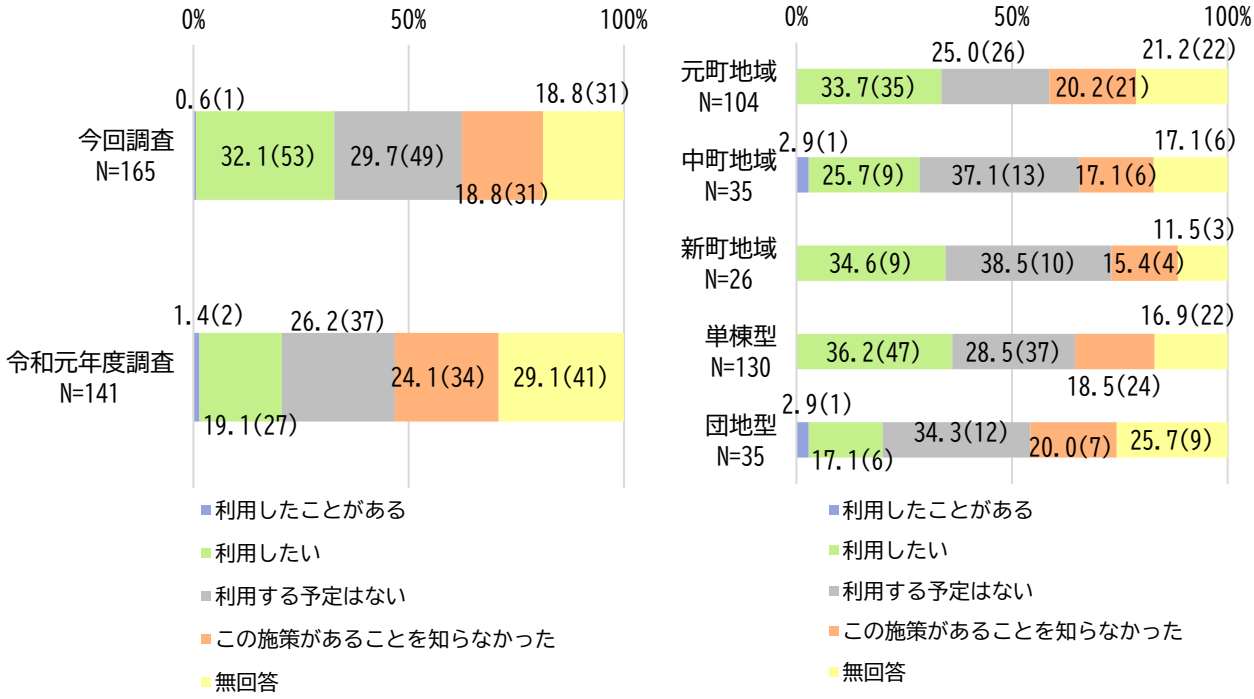
③分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金(問 130)

「利用する予定はない」が 32.7%(54 件)で最も多く、「利用したい」が 29.1%(48 件)、「この施策があることを知らなかった」が 18.2%(30 件)となっています。



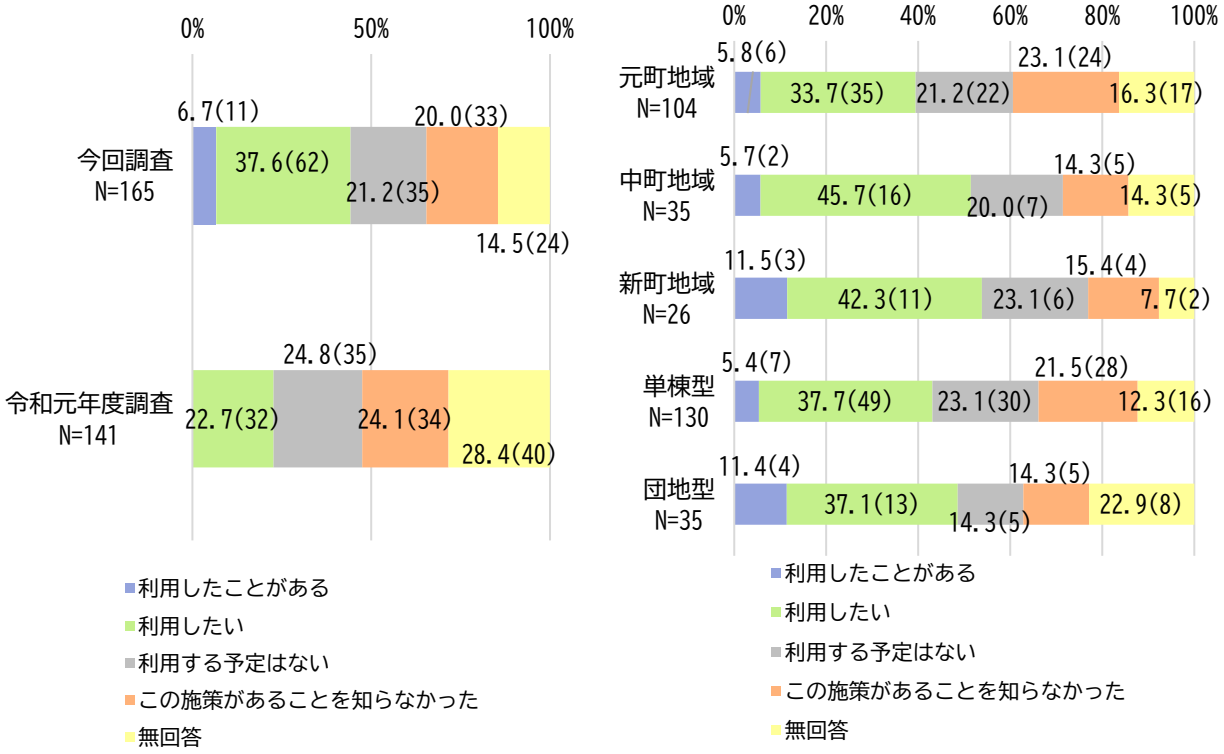
④分譲集合住宅エレベーター防災整備費補助金(問 130)

「利用したい」が 32.1%(53 件)で最も多く、「利用する予定はない」が 29.7%(49 件)、「この施策があることを知らなかった」が 18.8%(31 件)となっています。



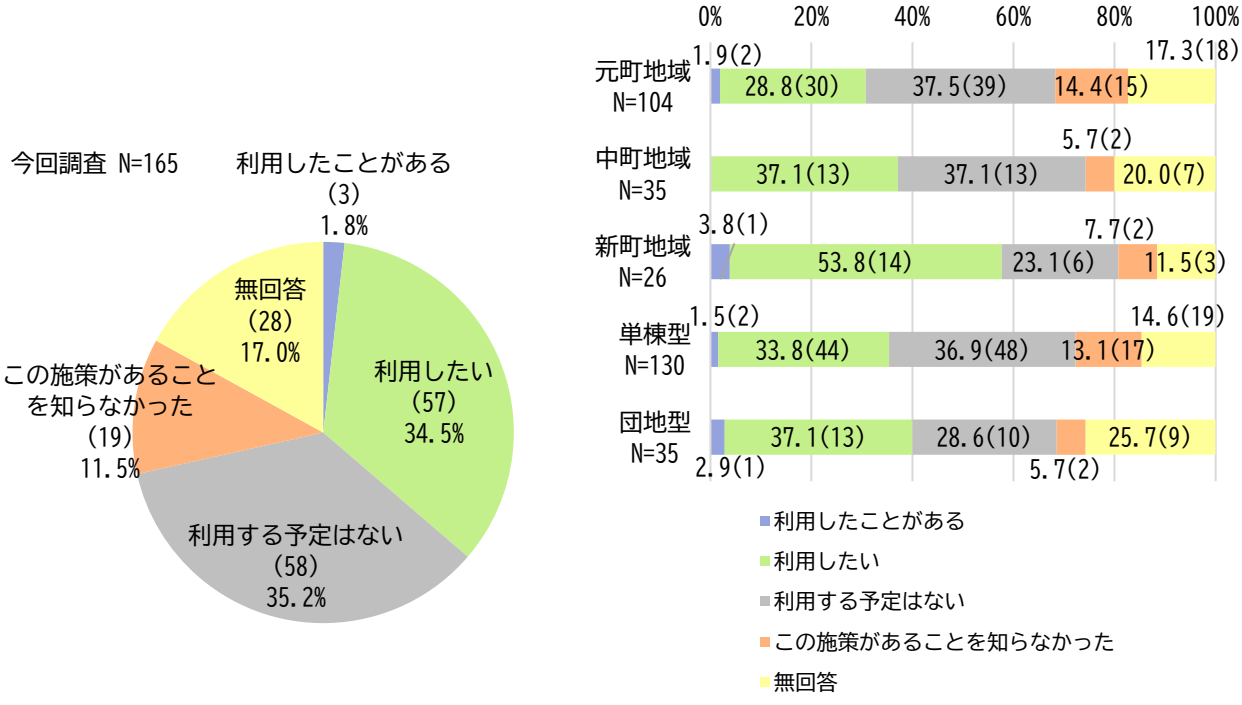
⑤分譲集合住宅計画修繕調査費補助金(問 130)

「利用したい」が 37.6%(62 件)で最も多く、「利用する予定はない」が 21.2%(35 件)、「この施策があることを知らなかった」が 20.0%(33 件)となっています。



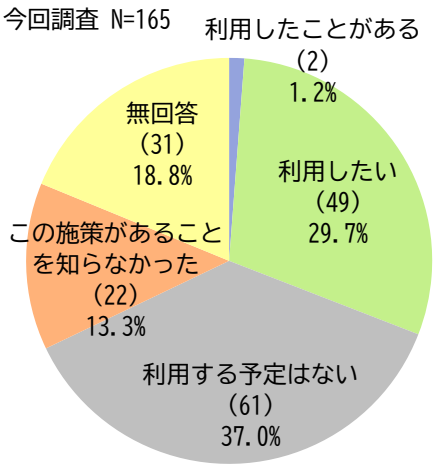
⑥マンション管理計画認定制度(問 130)

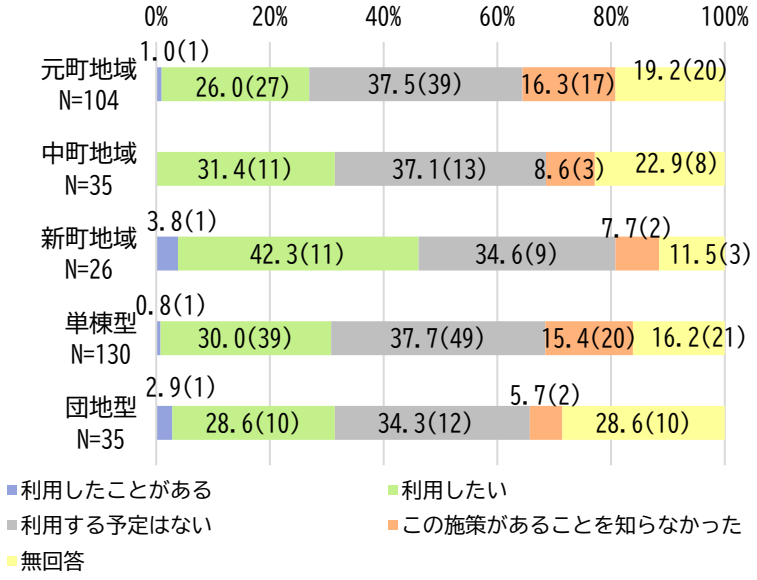
「利用する予定はない」が 35.2%(58 件)で最も多く、「利用したい」が 34.5%(57 件)、「この施策があることを知らなかった」が 11.5%(19 件)となっています。



⑦マンション管理計画認定申請の支援(問 130)

「利用する予定はない」が 37.0%(61 件)で最も多く、「利用したい」が 29.7%(49 件)、「この施策があることを知らなかった」が 13.3%(22 件)となっています。

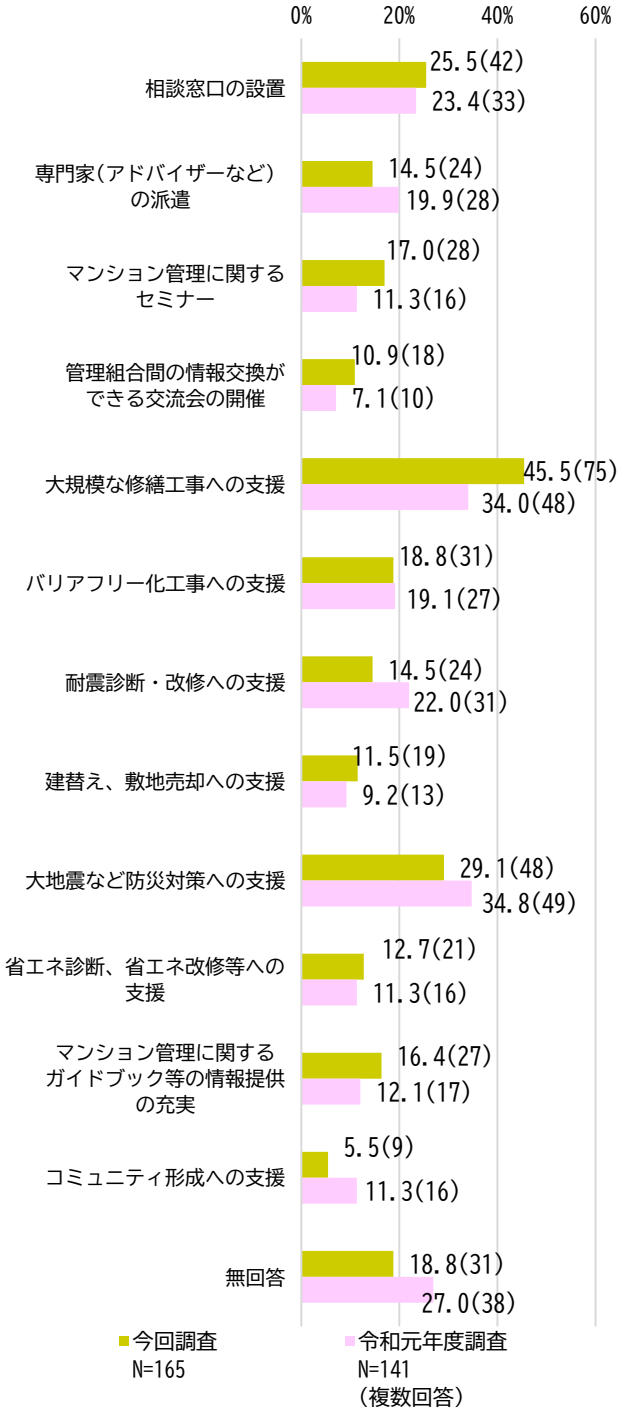


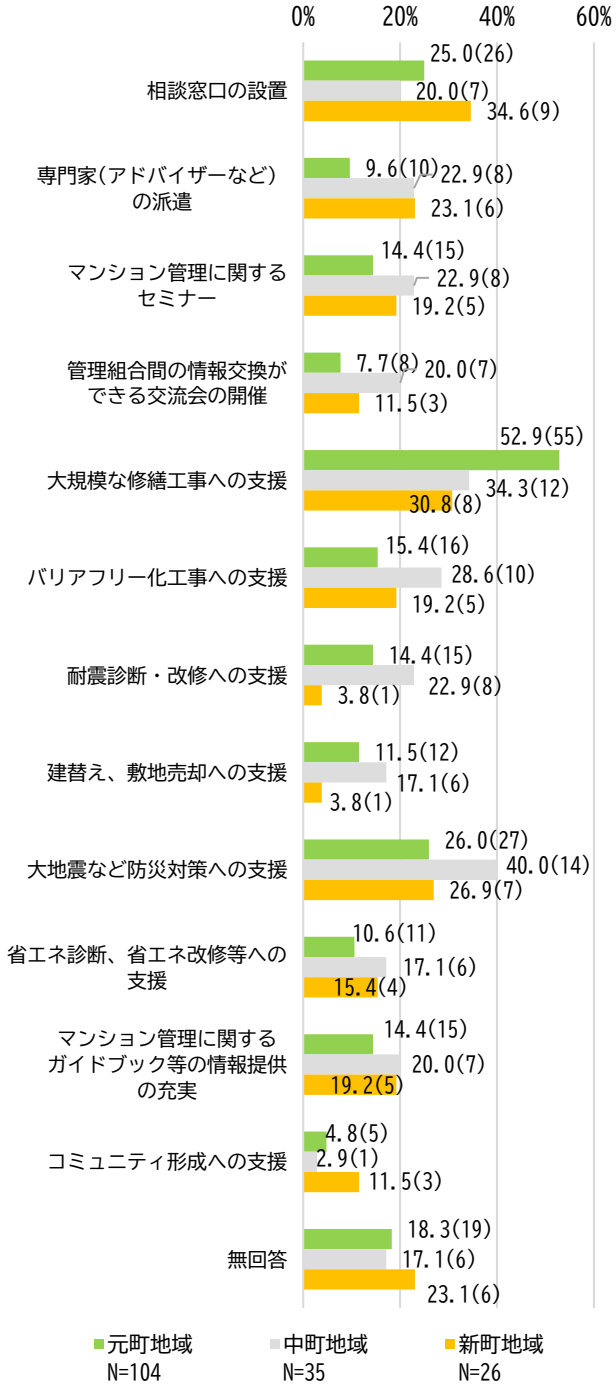


12-2　浦安市に期待する施策

■今後、浦安市のマンション施策として期待するもの(問 131)

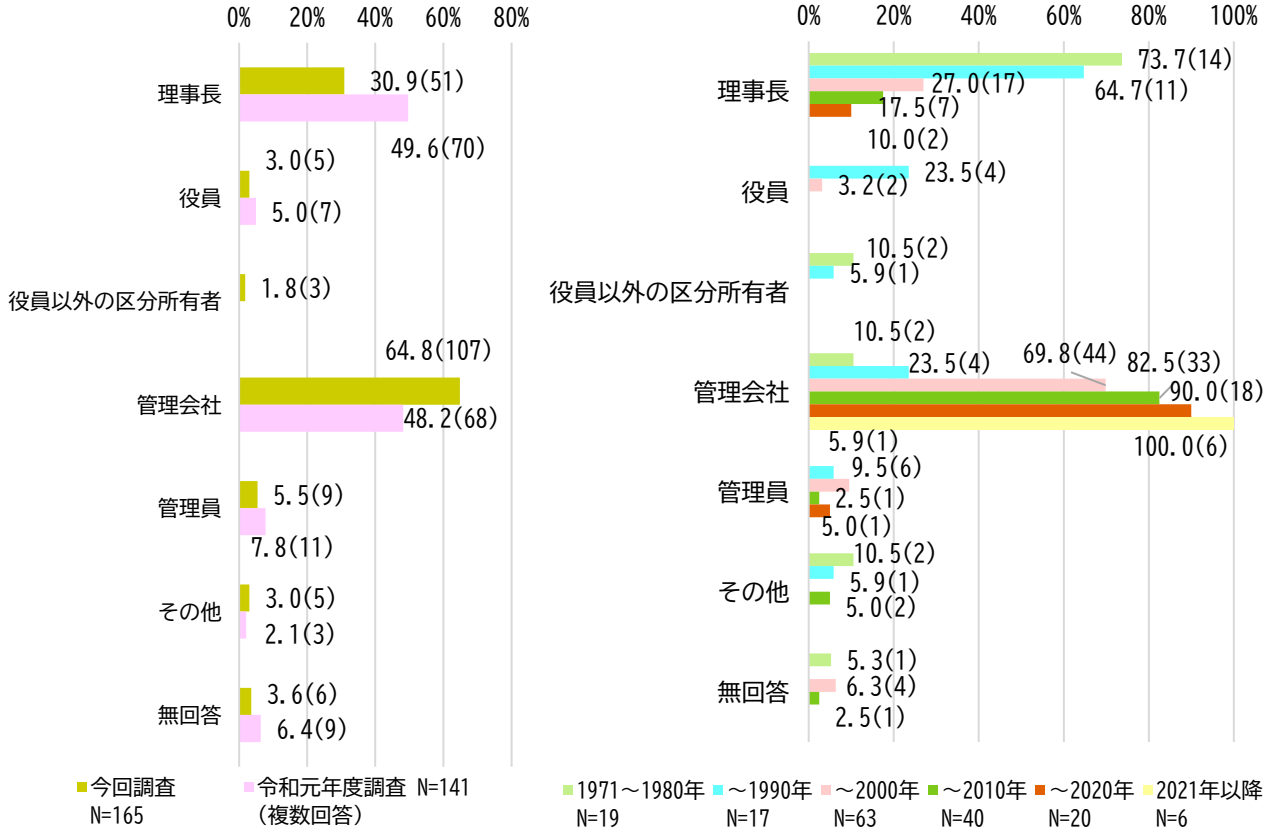
「大規模な修繕工事への支援」が 45.5%(75 件)で最も多く、「大地震など防災対策への支援」が 29.1%(48 件)、「相談窓口の設置」が 25.5%(42 件)、「バリアフリー化工事への支援」が 18.8%(31 件)となっています。





●回答された方の役職

「管理会社」が 64.8%(107 件)で最も多く、「理事長」が 30.9%(51 件)、「管理員」が 5.5%(９件)、「役員」と「その他」がともに 3.0%(５件)となっています。



12-３　自由記入欄のまとめ

問 132「その他マンション管理に関して、浦安市への要望等がありましたらご記入ください。」について、次のような意見がありました。

・集合住宅専用の課（係）の設置の希望

・小規模で自主管理をしているマンションに対して、相談等の対応の希望

・自主管理では専門工事業者を見つけることに苦労するため、市で設計事務所や工事業者の登録サイトを設け、マンションと各種専門工事業者とのマッチングを支援してほしい

・助成金制度があるなら、窓サッシ等の交換についての詳細を知りたい

・高経年のマンションの今後について、行政側における積極的な関与の希望

・補助金等充実の希望

第５章　浦安市の分譲マンションの課題と対応

１　地域別に異なるマンションの課題への対応

本市は、海面埋立事業による住宅地開発の経緯により、地域別に異なる住宅の特性が見られます。

「元町地域」は小規模・単棟型のマンションで件数も多く、2000 年以前竣工が６割、「中町地域」は戸数規模の違う様々なマンションが混在し、2000 年以前竣工が７割、「新町地域」は大規模マンションが多く、2000 年以降竣工が７割となっています。

建築時期や規模等が異なれば、マンションに生じる課題も異なります。例えば、小規模マンションでは、管理組合の運営の担い手が不足しやすく、管理委託業務等の予算が不足する可能性もあります。また、自主管理を行っているマンションもあり、管理が滞っている場合も考えられます。さらに、集会室や倉庫がなく、毎月の理事会等の会場が確保しづらいことや防災用品の備蓄ができないなど、共用部分が少ないことによる制約もあります。一方の大規模マンションでは、居住者が多く属性も多様なため、居住者間での生活マナー等に関するトラブルが起きやすいこと、賃貸される住戸が多く管理組合運営に無関心な居住者が増加することなどが考えられます。また、築年数の経過したマンションでは、建物に不具合が生じ、設備の更新に費用がかかるなど、管理運営や維持管理に関する課題は異なっています。

市としては、定期的な調査によりマンションごとの課題を的確に把握し、管理組合が自主的かつ適正な管理運営や維持管理ができるよう相談体制や情報提供等の充実を図ります。マンション管理士等の専門家やマンション関係団体等との連携を強化し、マンションの適正な維持管理や地域課題への取り組みを進めます。

■地域別の概要

	元　町	中　町	新　町
管理組合数	132	39	30
戸　数	5,338 戸	9,716 戸	10,270 戸
建物の特性 ・規模 ・竣工年 ・形態 ・共用施設	・50 戸以下が８割を占めている。 ・竣工年は 1991～2000 年が多い。 ・単棟型が中心。 ・宅配ボックスの設置率は８割弱。	・100 戸以上と以下でともに約５割。 ・竣工年は 1991～2000 年が多いが、大きな偏りはない。 ・単棟型が約６割、団地型が約４割。 ・宅配ボックスの設置率は５割弱。	・100 戸以上が９割弱を占めている。50 戸以下のマンションはない。 ・竣工年は 2000 年以降が７割を占めている。 ・単棟型が４割、団地型が６割。 ・宅配ボックスの設置率は８割強。
利用形態 ・賃貸住戸 ・空き住戸	・賃貸住戸があるマンションは８割弱。 ・空き家になっている住戸があるマンションは１割強。	・賃貸住戸があるマンションは９割弱。 ・空き家になっている住戸があるマンションは５割弱。	・賃貸住戸があるマンションは９割強。 ・空き家になっている住戸があるマンションは３割。
管理組合運営 ・総会の出席率	・総会の出席率 4/5 以上は４割弱。半数未満もいくつか見られる。	・総会の出席率 4/5 以上は５割弱。	・総会の出席率 4/5 以上は２割強。
・管理業務委託 ・修繕積立金の積み立て方式	・全ての業務を管理会社に委託しているのは９割弱。 ・修繕積立金の積み立て方式は、均等積立方式が３割強、段階増額積立方式が６割弱。	・全ての業務を管理会社に委託しているのは５割弱。 ・修繕積立金の積み立て方式は、均等積立方式が６割弱、段階増額積立方式が４割弱。	・全ての業務を管理会社に委託しているのは、ほぼ全てのマンション。 ・修繕積立金の積み立て方式は、均等積立方式が４割強、段階増額積立方式が５割。
維持管理 ・大規模修繕の実施 ・高経年化対策	・大規模修繕工事の実施率は、７割強。 ・高経年化対策について議論を行ったマンションは１割強。	・大規模修繕工事の実施率は、８割強。 ・高経年化対策について議論を行ったマンションは３割弱。	・大規模修繕工事の実施率は、８割。 ・高経年化対策について議論を行ったマンションは１割強。
・トラブル（過去２年間に発生したトラブル）	・居住者間の行為、マナーに関することが７割（生活音が５割） ・建物の不具合に関することが３割（水漏れが２割弱）	・居住者間の行為、マナーに関することが７割強（生活音が６割弱） ・建物の不具合に関することが５割強（水漏れが３割弱）	・居住者間の行為、マナーに関することが９割弱（生活音が８割弱） ・建物の不具合に関することが６割（水漏れが４割強）

2　管理不全の恐れのあるマンション

2-1　管理不全の恐れのあるマンション数

浦安市マンション管理適正化推進計画では、適正化法第５条の２に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安を設けています。今回の調査において回答のあったマンションのうち、基準に１つでも該当するマンションは８件（回答のあったマンションの 4.8%）ありました。

こうした管理不全の恐れのあるマンションについては、市からプッシュ型による働きかけを行い、管理不全の解消に向けた支援を行います。

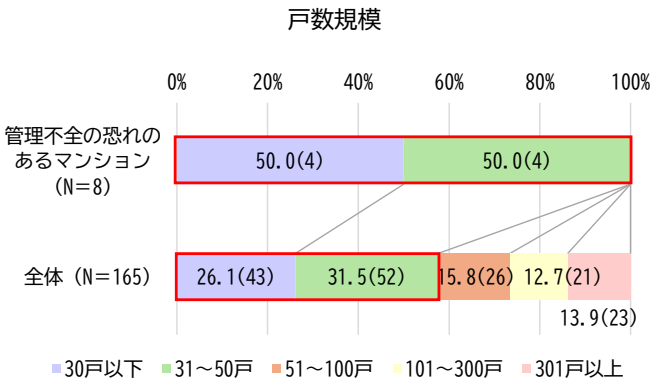
■適正化法第５条の２に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安と該当数

項　目	内　容 （以下の事項が遵守されていない場合）	本調査の 該当設問	該当する 件数
１．管理組合の運営	（１）管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること	問 6	2
	（２）集会を年に一回以上開催すること	問 11	1
２．管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	問 32・問 33	3
３．管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること	問 46	3
４.長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	問 74	6
基準に１つでも該当するマンション			8

2-2　管理不全の恐れのあるマンションの特徴

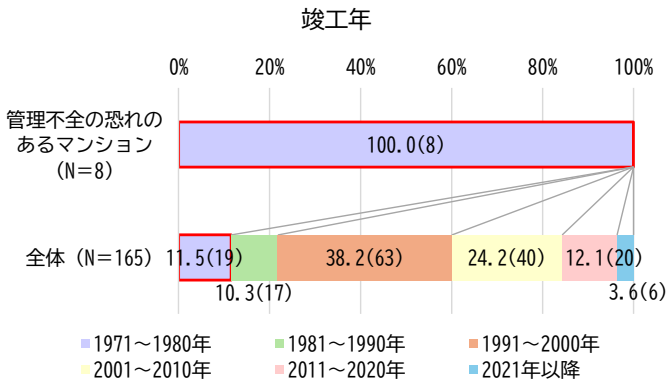
（１）戸数規模

管理不全の恐れのあるマンションは、50 戸以下の小規模マンションで多くなっています。市内のマンションは 50 戸以下の小規模が約 5 割となっており、今後、小規模マンションの管理状況を注視していく必要があります。



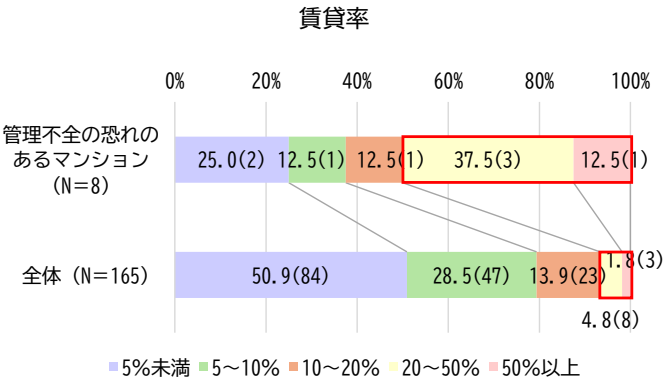
（２）竣工年（築年数）

管理不全の恐れのあるマンションは、全て 1980 年以前竣工の高経年のマンションでした。市内のマンションは比較的築年数の浅いマンションが多いですが、高経年マンションは確実に増えていくため、予防的な対応が必要です。



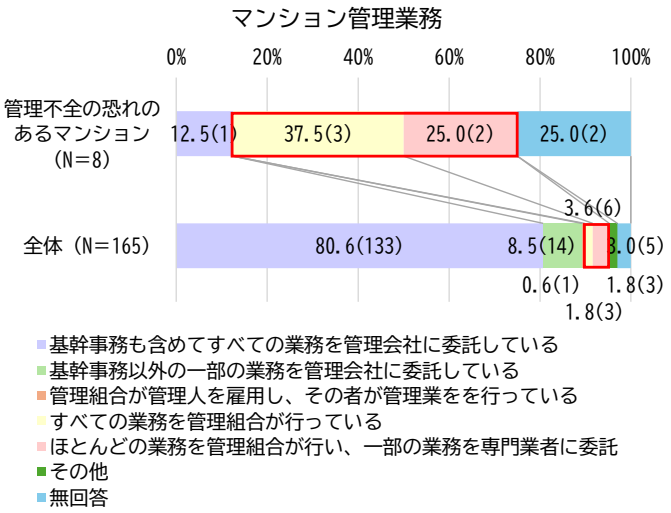
（３）賃貸率

管理不全の恐れのあるマンションは、賃貸率の高いマンションで多くなっています。賃貸率が高くなるとマンション管理に関心を持たない居住者が増えるため、役員のなり手不足など、管理組合の運営に支障が出る恐れがあります。



（４）マンション管理業務

管理不全の恐れのあるマンションは、すべての業務を管理組合が行っているマンションやほとんどの業務を管理組合が行い、一部の業務を専門業者に委託しているマンションで多くなっています。自主管理を行っているマンションでは、区分所有者の高齢化などによる管理業務の停滞や相談できる管理会社がいないことなど、管理がうまくいっていない恐れがあります。



（５）高齢化率など

管理不全の恐れのあるマンションの高齢化率の平均は 44.2%と、市内全体の高齢化率 18.7%（令和７年１月）よりかなり高く、区分所有者（マンション居住者）の高齢化と管理組合の運営とは関連があると考えられます。

また、マンション所在地の最寄り駅からの距離と管理組合の運営に関連があると思われましたが、明確な関連は見られませんでした。

3　高経年マンションの増加

本市において分譲マンションは市内全世帯数の約３割を占め、市民の主要な居住形態として普及しており、市民の生活に不可欠な生活基盤となっています。昭和から平成にかけて行われた大規模な宅地開発に伴い、多くのマンションが建設されましたが、築 40 年以上のものも増加し、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しています。

築 40 年以上のマンションの戸数は、令和 6 年 6 月時点で約７千戸であり、全体の約３割に当たります。このまま建て替えが進まなければ 20 年後には、約 1.4 倍の約１万戸まで増加する見込みになっています。

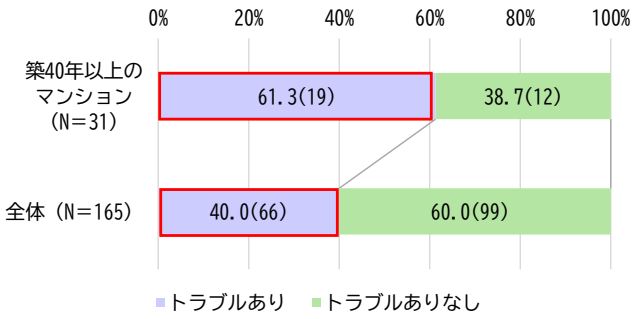
築 40 年以上のマンションは、建物や設備の不具合の増加に加え、耐震基準を満たしていないことも多く、建物自体に不安を抱えるマンションが多くなります。また、管理費・修繕積立金の不足、住民の高齢化などによる管理組合の役員の担い手不足から、管理不全に陥るマンションも懸念されるなど、ハードとソフトの両面から多くの課題が発生している可能性があります。

3-1　ハード面の課題

（1）建物の不具合

築 40 年以上のマンションは、雨漏り、水漏れ、外壁落下など建物の不具合によるトラブルが多くなっています。小さな不具合でも放置しておくと、建物の老朽化を早め、資産価値の低下にもつながってくる恐れがあります。

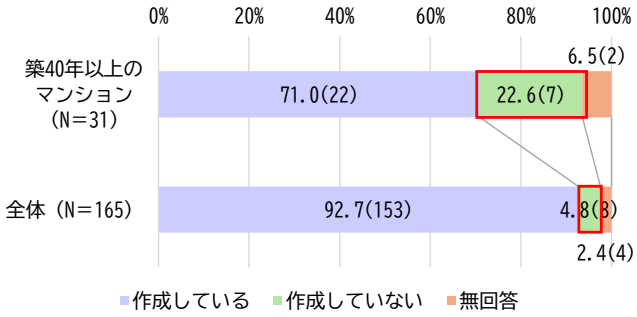
建物の不具合によるトラブル



（2）長期修繕計画の有無

築 40 年以上のマンションは、長期修繕計画を作成していない管理組合が多くなっています。建物の劣化防止や資産価値向上のための計画的な修繕工事の実施やそのための修繕費用の積み立てなど、長期修繕計画はマンション管理において欠かせないものとなっています。

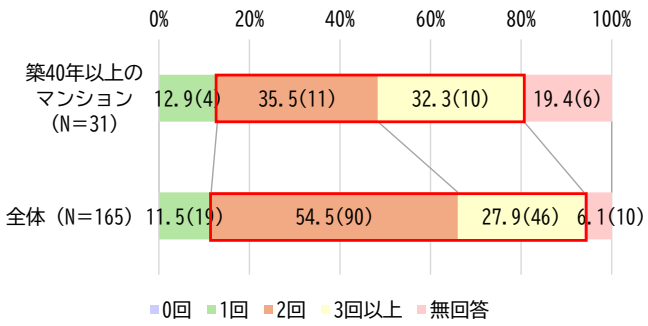
長期修繕計画の有無



（3）大規模修繕工事の実施予定回数

築 40 年以上のマンションは、大規模修繕工事の実施予定回数が少ない傾向にあります。高経年マンションは建物の不具合が多くなってくるため、適切な大規模修繕工事を行っていく必要があります。

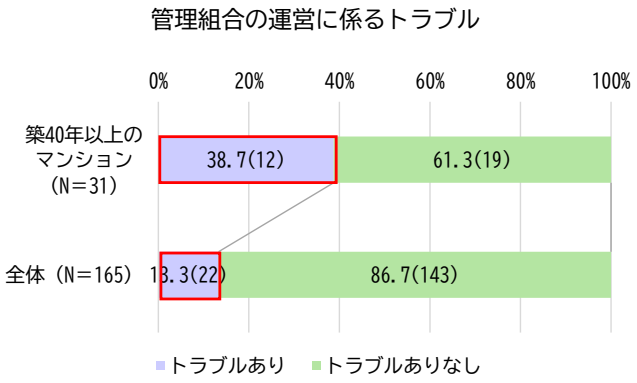
大規模修繕工事の回数



3-2　ソフト面の課題

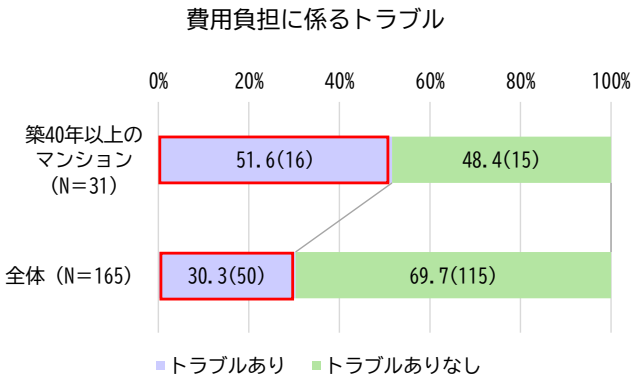
（1）管理組合の運営

築 40 年以上のマンションは、役員の人材不足など、管理組合の運営に支障をきたしているマンションが多くなっています。適切な管理組合の運営が損なわれると、管理不全の状況に至るマンションも出てくる恐れがあります。



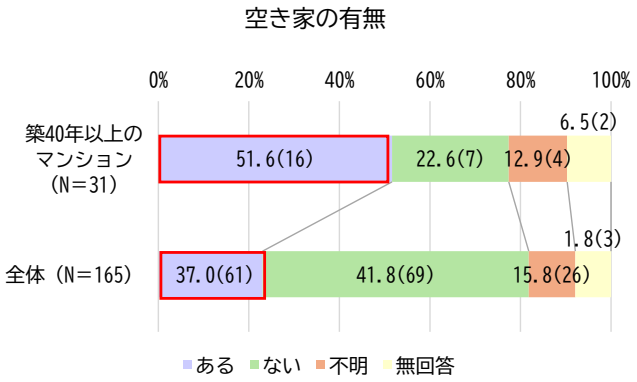
（2）費用負担

築 40 年以上のマンションは、管理費や修繕積立金の滞納や修繕積立金の不足など、費用負担に係る問題を抱えているマンションが多くなっています。



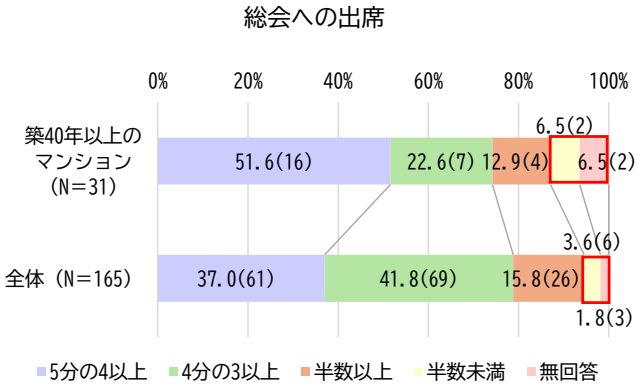
（3）空き家

築 40 年以上のマンションは、空き家のあるマンションが多くなっています。空き家の所有者が管理費や修繕積立金を支払わない場合、マンション全体の管理や修繕に支障が出てきます。



（4）総会への出席

築 40 年以上のマンションは、総会への出席が「５分の４以上」が５割を超え、出席率の高いマンションもある一方、「半数未満」や「無回答」のマンションも見られます。



４　適切な大規模修繕工事の実施

建物、設備の老朽化に伴い、建物の不具合に関するトラブルが増加してきています。今回のアンケート調査において、建物の不具合に関して、「雨漏り」が５割、「水漏れ」が６割となっていますが、1980年以前竣工のマンションでは、「雨漏り」が６割、「水漏れ」が７割と、いずれも全体の傾向に比べ高くなっています【問126】。

建物の性能を維持していくためには、適切な長期修繕計画に基づく定期的な大規模修繕工事の実施が必要です。「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（国土交通省）」によると、長期修繕計画の計画期間は「30年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる」ことが目安とされていますが、今回の調査結果では、基準を満たすマンションは全体の約７割にとどまっています【問75・問 95】。また、築 40 年以上のマンションに限ると基準を満たすマンションは約５割となっています。

大規模修繕工事の周期をおよそ12年ごととすると、築40年以上では３回以上の工事が必要になりますが、これまで大規模修繕工事をしたことのないマンションは３件、約550戸、２回以下は６件、約1,400戸と、全体戸数の約１割のマンションで適切な大規模修繕工事が行われていない可能性があります。

また、管理組合が不安に感じることとして、「建物・設備の老朽化」だけでなく、「修繕積立金の不足」、「大規模修繕工事の実施、進め方について」の不安を挙げるマンションが多く、その割合は前回調査よりも増加しています。

修繕積立金が不足していると必要な修繕が行えず、建物の維持管理が困難になります。直近で行った大規模修繕工事の費用は「全額修繕積立金」で調達したマンションがほとんどですが、今後予定している大規模修繕工事費用の資金調達は、「借入金の検討」や「修繕積立金の増額を検討」しているマンションが３割以上見られます【問96】。

修繕積立金の積み立て方式については、今回の調査では、「均等積立方式」が約４割、「段階増額積立方式」が約５割でした【問54】。2001年以降竣工の比較的新しいマンションにおいては、「段階増額積立方式」の割合が多くなっており、将来的に多くのマンションで区分所有者間の合意形成が進まず、修繕積立金の不足が生じる事態も考えられます。一方で、分譲時には「段階積立方式」を採用していたマンションが「均等積立方式」に変更したマンションも約２割あるため、管理組合の意識にも変化が見られているものと思われます【問55】。

市ではマンションライフセミナー等を通して定期的な大規模修繕工事の必要性や修繕積立金の重要性について周知するとともに、「分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金」や「分譲集合住宅計画修繕調査費補助金」など補助金制度を活用した支援を実施していきます。

５　管理組合運営の支障

区分所有者の高齢化や役員のなり手不足などにより、管理組合の運営に不安を感じるマンションが多くなっています。

今回の調査で、「区分所有者の高齢化」を不安に思っているマンションは、約６割と前回の調査と比較して大きく増加しています【問 128】。特に 1980 年以前竣工のマンションでは、「区分所有者の高齢化」を不安に感じるマンションは８割を超え、より深刻な問題となっています。また、「役員のなり手不足」も不安として挙げられ、高経年マンションになるほど高くなる傾向にあります。

新しい大規模マンションでは、世帯数が多いほど、また、賃貸住戸が増えるほど、総会の出席率が低く、管理組合への無関心層が増え、健全な組合運営が困難になるおそれがあります。今回の調査においても、比較的新しい大規模なマンションでは、総会の出席は全体と比較して低い傾向にありました。

また、役員のなり手不足などに対し、組合員以外の第三者である専門家が組合運営に参加する「外部管理者方式（第三者管理方式）」という方法もありますが、当方式の採用や検討は進んでいない状況です【問９】。さらに専門知識を要するマンション管理に関し、専門家を活用しているマンションは約２割に留まっています【問 30】。

市では、様々な管理方式に関する周知を行うともに、管理に不安を感じるマンションにアドバイスを行う「分譲集合住宅管理アドバイザー派遣事業」を実施していきます。

６　建替え等への対応

市内のマンションの高経年化が進む中で、高経年化の対策を検討しているマンションが、令和元年度調査と比較して増加していますが、具体的な議論に至るマンションは多くありません。

今回のアンケート調査では、高経年化対策について議論を行ったマンションは 25 件ありましたが、具体的な検討に至っていないマンションが大半で、建替えの方向で議論をしたマンションは「建替えが必要と認識しているが、問題が多くて進んでいない」が４件と、建替えに向けた議論が進んでいない状況でした【問 101・問 102・問 103】。

一方で、建替えに関する検討が必要な理由は、「建物の耐震性が低いため」が４件、「建物が老朽化し修繕工事では対応できないため」が３件と、建物の性能を理由としたものが多く、検討に時間をかけられないマンションもあるものと思われます【問 104】。

また、建替えを円滑に進めるうえでの問題点では、「建替え資金の調達が困難」が５割弱、「建替え中の仮住居の確保が困難」が３割程度、「高齢者等の個別事情」が２割強ありました【問 105】。

市全体のマンションストックとしては、築 30 年を経過したマンションは３割程度ですが、今後 10 年で７割以上のマンションが築 30 年以上となる見込みであることから、建物の長寿命化、再生に向けた取り組みを早めに始めることが求められます。

市では、専門家や専門機関と連携し、「分譲集合住宅建替え等アドバイザー派遣事業」を行うことにより、管理組合のマンションの建替えを含む再生に向けた取り組みや合意形成を支援していきます。

７　マンション管理計画認定基準達成状況

マンション管理計画認定制度とは、管理規約や長期修繕計画などのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切に管理されているマンションとして、市の認定を受けることができる制度です。本制度は、マンションの管理不全の防止、住民の生活環境の向上、高齢化社会への対応など、現代のマンションが直面する課題に対処するために令和２年６月の適正化法の改正により設けられ、本市においても令和６年４月より開始しました。

本調査において、マンション管理計画認定基準の達成状況を見たところ、全ての基準に適合したマンションは全体の６％に当たる 10 件でした（次ページ表参照）。認定基準別にみると、管理組合の運営など、９割以上が基準を満たす項目もあれば、６割を下回る項目もいくつか見られました。

「２．管理規約」では、「（２）マンションの適切な管理ため、規約において災害等緊急時や管理上必要なときの専有部立ち入り、修繕等履歴情報管理について定められること」では 52.1%（86 件）でした。また、「(3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること」は 49.1%(81 件)でした。「緊急時等の専有部分の立入り」では 66.7%(110 件)、「管理組合の業務に修繕等の履歴情報の管理」では 57.0%(94 件)ですが、両方を規約に含めているマンションは 52.1%(86 件)となっています。規約に含めていないマンションは、高経年のマンションほど多く、規約の改正を行っていない可能性があります。

「４．長期修繕計画の作成及び見直し等」では、「(5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」では 32.1%(53 件)と特に低い項目でした。そもそも「計画期間当初における修繕積立金の残高」や「計画期間全体で集める修繕積立金の総額」などが無記入の回答が多く、判定できたマンションは 72 件でした。

「５．その他」では、「(1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること」では 58.8%(97 件)でした。「組合員名簿」、「居住者名簿」とも備えているマンションは 1990 年以前竣工の比較的高経年のマンションで高く、むしろ比較的新しいマンションのほうが低い状況でした。

今後、認定マンションを増やしていくための取り組みとして、引き続き、マンション管理計画認定制度の重要性やメリットについて、セミナー等を通して、住民や管理組合に対して積極的に情報提供を行います。また、管理組合が認定申請を円滑に行えるよう、「マンション管理計画認定申請支援事業」を行います。

表　マンション管理計画認定基準達成状況

認定基準		本調査の該当設問	基準を満たす管理組合の割合（数）	参　考	
				令和元年度調査	令和５年度国調査
1. 管理組合の運営	(1)管理者等が定められていること	問８	98.2% (162)	95.7% (135)	96.5%
	(2)監事が選任されていること	問 14	95.2% (157)	97.8% (126)	98.2%
	(3)集会が年１回以上開催されていること	問 11	98.2% (162)	97.2% (137)	96.3%
2. 管理規約	(1)管理規約が作成されていること	問 32	98.2% (162)	97.2% (137)	94.7%
	(2)マンショの適切な管理ため、規約において災害等緊急時や管理上必要なときの専有部立ち入り､修繕等履歴情報管理について定められること	問 38 (1・2)	52.1% (86)	－	69.2% ※1 59.9% ※2
	(3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため､管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること	問 38 (3)	49.1% (81)	－	54.9%
3. 管理組合の経理	(1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	問 46	94.6% (156)	90.8% (128)	90.2%
	(2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	問 47	89.1% (147)	－	87.1%
	(3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３ヶ月以上の滞納額が全体の１割以内であること	問 63	92.1% (152)	80.9% (114)	91.4%
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること	問 76 ・ 問 78	70.9% (117)	－	72.8% ※3 86.2% ※4
	(2)長期修繕計画の作成または見直しが７年以内に行われていること	問 80	63.6% (105)	61.7% (87)	83.4%

認定基準		本調査の該当設問	基準を満たす管理組合の割合（数）	参　考	
				令和元年度調査	令和５年度国調査
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること	問 75 ・ 問 95	69.1% (114)	68.1% (96) ※5	72.7% ※5 33.1% ※6
	(4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	問 59	92.1% (152)	－	86.9%
	(5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	問 53	32.1% (53) ※7	－	－
	(6)長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	問 93	80.6% (133)	－	86.8% ※8
5. その他	(1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、１年に１回以上は内容の確認を行っていること	問 27 ・ 問 28	58.8% (97)	62.4% (88)	68.7% ※9 60.9% ※10
	(2)都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること	－	－	－	－
全てに適合		－	6% (10)	－	－

※1 災害等緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りについて規定している割合。
※2 修繕等履歴情報管理について規定している割合。
※3 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠している割合。
※4 総会等の決議で承認を得ている割合。
※5 計画期間が 30 年以上になっている割合。
※6 残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれている割合。
※7 回答があり判定できたマンションは 72 件。機械式駐車場がある場合の加算は除く。
※8 借入をしている場合に計画期間の最終年度までに返済の見込みがある割合。
※9 組合員名簿を備え 1 年に 1 回以上更新している割合。
※10 居住者名簿を備え 1 年に 1 回以上更新している割合。

資　料　編

1　外観目視調査票

外観調査票

調査日時 2024 年　月　日　時　分　　調査員名(　　)

調査項目		前回調査内容	調査内容
1	マンション番号	«番号»	
2	マンション名	«名称»	
3	マンション住所	«所在»«丁目»	
4	形態①(棟数)	«形態①»(«棟数»棟)	1.単棟型　2.団地型(　　棟)
5	形態②	«形態②»	1.住居専用型　2.複合用途型
6	階数	地上«階数»階 / 地下«地下階»階	地上　　階 / 地下　　階
7	店舗	«店舗数»戸・区画	1.有(　　戸・区画)　2.無
8	事務所	«事務所数»戸・区画	1.有(　　戸・区画)　2.無
9	その他の用途		1.有(　　)　2.無
10	エレベーター	«エレベーターの有無»(«エレベーター基数»基)	1.有(　　基)　2.無　3.目視確認不可
11	ピロティー		1.有　2.無　3.目視確認不可
12	オートロック	«オートロック»	1.有　2.無　3.目視確認不可
13	宅配ボックス	«宅配ボックス»	1.有　2.無　3.目視確認不可
14	防犯カメラ	«防犯カメラ»	1.有　2.無　3.目視確認不可
15	バリアフリー状況	«自動ドア» «スロープ» «手すり» «段差無し» «その他»	1.自動ドア　2.車いす用スロープ 3.手すり　4.段差なし 5.その他(　　) 6.何も無し 7.目視確認不可
16	管理組合用ポスト	«管理組合用ポスト»	1.有(名称が管理組合であるもののみ) 2.無　3.目視確認不可
17	管理事務所	«管理事務所»	1.有　2.無　3.目視確認不可
18	掲示板		1.有(　　枚)　2.無　3.目視確認不可
19	掲示物の状況	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.無　4.目視確認不可	
20	植栽	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.無　4.目視確認不可	
21	駐輪状況	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.目視確認不可	
22	管理組合用ポストの状況	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.目視確認不可	
23	バルコニーの状況	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.無　4.目視確認不可	
24	鉄部の露出・腐食	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.無　4.目視確認不可	
25	外壁の著しい剥がれ	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.無　4.目視確認不可	
26	外壁の著しいひび割れ	1.目立つ問題はない　2.問題あり　3.無　4.目視確認不可	
27	総合的管理状況の評価	1.適切に管理されている(目立つ問題はない) 2.管理がやや行き届いていない部分が見られる 3.管理ができておらず周辺環境に悪影響がみられる(管理不全)	
28	特記事項	(目視確認不可の項目、問題ありの事例があった場合は、理由を記載して下さい。)	
写真撮影		□建物全体　□不良箇所(　　)	

２　アンケート調査票

NO.«番号»

«名称»　管理組合　御中

浦安市分譲集合住宅実態調査票

■調査の目的

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

■調査の方法

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

調査票の内容や記入の仕方などにご不明な点がございましたら、調査員にご質問ください。（後日、調査員がご記入内容について確認させていただくことがあります。）

※調査員はマンション管理士の登録を受けた国家資格者で、浦安市の「腕章」を着用し、「マンション管理士証」を携帯しています。

■ご記入方法

1. 各質問の該当の番号 1.2.3…、に○を付けてください。
2. 各質問項目の空欄＿＿＿＿＿＿に数字や名称をご記入ください。
3. 「その他」と回答した場合は、その内容を（　）内に具体的にご記入ください。
4. 年は西暦でお書きください。
5. 団地型（一団地の土地に複数の棟が有る）の場合は、特に断りがない限り、団地全体についてお答えください。
6. データ（ワード）にて記入をご希望の場合は、調査員にお問い合わせください。
7. 令和６年６月１日時点の状況でお答えください。
8. 回答は、**令和６年８月９日（金）**までに調査員にお渡しください。

■個人情報については、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に基づき厳重に管理します。また、調査受託業者には守秘義務が課されます。

■回答を提出していただいた管理組合には、調査結果を取りまとめた報告書を後日郵送する予定です。

（調査実施機関）
一般財団法人日本開発構想研究所
TEL　：03-3504-1769
FAX　：03-3504-0752
Email：fujimori@ued.or.jp

（調査委託元）
浦安市 都市政策部 住宅課
TEL　：047-712-6284
FAX　：047-353-4378
Email：jyutaku@city.urayasu.lg.jp

1. マンションの敷地・建物の概要について

問1. マンションの建物の概要について伺います。
リストデータ欄に記入がある場合は、内容をご確認いただき、訂正がある場合は、訂正欄に正しい内容をご記入ください。また、リストデータ欄が空欄の箇所についても、訂正欄にご記入ください。
※手引き p1 参照

項目	リストデータ	訂正欄
①名称	《名称》	
②所在地	《F7》	
③分譲会社	新たにご記入ください→	
④形態	《形態①》	1. 単棟型 2. 団地型
⑤棟数	《棟数》 棟	棟
⑥竣工年月	《竣工年》 年 《竣工月》 月	西暦 年 月 *注：団地型の場合は、最終竣工年を記入*
⑦階数	地上 《階数》 階、地下 《地下階》 階	地上 階、地下 階 *注：団地型の場合は、一番高い棟を記入*
⑧構造	《構造》	1. 鉄筋コンクリート造 (RC 造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) 3. 壁式鉄筋コンクリート造 (WRC 造) 3. 鉄骨造 (S 造) 4. その他【 】 *注：団地型の場合は、一番高い棟を記入*
⑨敷地面積	《敷地面積》 ㎡	㎡
⑩建築面積	《建築面積》 ㎡	㎡
⑪延床面積	《延べ床面積》 ㎡	㎡
⑫総専有床面積（住宅部分）	新たにご記入ください→	㎡
⑬戸数	全体戸数 戸 うち 住宅戸数 《戸数》戸 店舗 《店舗数》戸・区画 事務所等 《事務所数》戸・区画	全体戸数 戸 うち 住宅戸数 戸 店舗 戸・区画 事務所等 戸・区画
⑭エレベーターの有無	《エレベーターの有無》 《エレベーター基数》 基	1. エレベーターあり (　　基) 2. エレベーターなし
⑮エレベーターの停止階	《停止階》	1. 全階 2. スキップ（全部） 3. スキップ（一部）

⑯駐車場	平置き　《平置き台数》台 機械式　《機械式台数》台 立体自走式　《自走式台数》台	*ない場合は、0を入れてください。* 1. 平置き　＿＿＿＿台 2. 機械式　＿＿＿＿台 3. 立体自走式　＿＿＿＿台
⑰駐輪場	《駐輪場台数》台	＿＿＿＿台
⑱共用施設等	《集会室》 《管理事務所》 《ごみ集積所》 《防災備蓄倉庫》 《共用広場》 《管理組合用ポスト》 《その他共用設備》	（あてはまるもの全てに○をしてください） 1. 集会室 2. 管理人室・管理事務所 3. ごみ集積所 4. キッズルーム 5. 防災備蓄倉庫 6. 共用の広場、庭 7. 管理組合ポスト 8. その他（　　）
⑲付帯設備		1. 太陽光発電 2. 電気自動車の充電設備（＿＿＿＿台） 3. インターネット設備 4. TV 共同受信設備 5. CATV 6. 宅配ボックス（＿＿＿＿個）

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

問2. 敷地の所有関係についてお答えください。（○は１つ）

1. 所有権　2. 普通借地権　3. 定期借地権　4. 地上権

問3. 敷地の権利関係についてお答えください。（○は１つ）

1. 敷地の権利を区分所有者全員で共有・準共有(敷地利用権や敷地権である一般的なマンション)

2. その他:敷地を区分所有者の一部が所有している場合や､敷地を分有している場合など
（具体的にお書きください:　　）

２．居住者及び利用形態について

問4. 現在の住戸の利用形態について伺います。項目ごとに、あてはまるもの 1 つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。 ※手引き p1 参照

①区分所有者が自ら住んでいる住戸	1. ある【＿＿＿戸】	2. ない	3. 不明
②賃貸されている住戸	1. ある【＿＿＿戸】	2. ない	3. 不明
③事務所、店舗等に転用されている住戸	1. ある【＿＿＿戸】	2. ない	3. 不明
④空き家になっている住戸	1. ある【＿＿＿戸】	2. ない	3. 不明
⑤６ヶ月以上空き家になっている住戸	1. ある【＿＿＿戸】	2. ない	3. 不明
⑥区分所有者に連絡が取れない住戸	1. ある【＿＿＿戸】	2. ない	3. 不明

問5. 問 4⑤で 6 ヶ月以上空き家になっている住戸があると答えた方に伺います。
空き家となっている住戸の状況についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

3．マンションの管理組合の運営について

問6. 管理組合はありますか。（○は１つ）

1. 管理組合がある	2. 管理組合はない

問7. 問 6 で管理組合があると答えた方に伺います。
管理組合の法人化についてお答えください。（○は１つ）

1. 法人化している	2. 法人化を検討している	3. 法人化の予定はない

問8. 「管理者※」はどなたを選任していますか。（あてはまるもの全てに○）
※管理者：ここでは区分所有法第 25 条に規定する「管理者」のことで、管理者は、共用部分等の保存や集会決議の実行、規約で定めた行為をする権利と義務を負い、区分所有者を代理する権限を持っています。標準管理規約では、管理組合の理事長を管理者としています。

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

問9. 今後、区分所有者以外の第三者を「管理者」に選任することを検討していますか。（○は１つ）
※手引き p2 参照

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

問10. 問 9 で 1.検討している、3.現在、第三者管理方式を採用していると答えた方に伺います。
検討している理由についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問11. 総会の開催状況についてお答えください。（○は１つ）

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

問12. 通常総会への出席率（委任状、議決権行使書を含む）はどのくらいですか。（○は１つ）

1. ５分の４以上	2. ４分の３以上	3. 半数以上	4. 半数未満

問13. 通常総会への出席率（委任状、議決権行使書を除く）はどのくらいですか。（○は１つ）

1. ５分の４以上	2. ４分の３以上	3. 半数以上	4. 半数未満

問14. 管理組合役員（理事、監事）の選任状況をお答えください。（○は１つ）

1. 選任している ⇒ **理事** ＿＿＿＿＿人 **監事** ＿＿＿＿＿人

2. 選任していない

問15. 管理組合役員の任期をお答えください。（○は１つ）

1. １年	2. ２年	3. ３年以上	4. 特に定めはない

問16. 管理組合役員の改選人数についてお答えください。（○は１つ）

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

4. その他（　　）

問17. 管理組合役員の選任方法についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問18. 管理規約において役員に選任できるのはどなたですか。（あてはまるもの全てに○）

1. 居住している組合員　2. 居住していない組合員　3. 居住組合員の同居親族

4. 居住していない組合員の同居親族　5. 専門家　6. 管理会社社員

7. その他（　　）

問19. 管理組合役員に報酬を支払っていますか。【交通費等の実費は除く】（○は１つ）

1. 役員全員に支払っている　2. 理事長のみに支払っている　3. 支払っていない

4. その他（　　）

問20. 問 19 で管理組合役員に報酬を支払っていると答えた方に伺います。
報酬の月額※をお答えください。

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

①役員　＿＿＿＿＿＿＿＿**円/月**

②理事長　＿＿＿＿＿＿＿＿**円/月**

問21. 輪番制等で役員の候補になったときに辞退した場合のペナルティはありますか。

1. ない	2. ある（　　）

問22. 理事会の開催状況についてお答えください。（○は１つ）

1. 月に１回程度	2. 2ヶ月に1回程度	3.3ヶ月に1回程度	4.半年に１回程度
5. 年に１回程度	6. ほとんど開催していない	7. 開催したことはない	

問23. 理事会への出席率はどのくらいですか。（○は１つ）

1. ５分の４以上　2. ４分の３以上　3. 半数以上　4. 半数未満

問24. 理事会の代理出席についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問25. 専門委員会の設置状況についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問26. 総会や理事会等で話し合われた内容等について、どのように広報していますか。（あてはまるもの全てに○）

1. 広報していない　2. 掲示板　3. 回覧板
4. 各戸配布　5. 定期発行する通信誌　6. 管理組合のホームページ
7. メール配信　8. SNS（LINE・X・Facebook 等）　9. 専用アプリ
10. その他（　　）

問27. 組合員名簿及び居住者名簿の有無についてお答えください。（○は１つ）

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

問28. 組合員名簿及び居住者名簿の更新状況についてお答えください。（○は１つ）

1. 入れ替わりがあった時に更新している　2. １年に１回以上内容を確認している
3. 数年に１回程度内容を確認している　4. 内容の確認を行っていない
5. その他（　　）

問29. 組合員名簿及び居住者名簿の閲覧ルールについてお答えください。（○は１つ）

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

問30. 管理組合で顧問契約をしている専門家はいますか。（あてはまるもの全てに○）

1. 弁護士　2. 建築士　3.マンション管理士　4.公認会計士
5. 税理士　6. 司法書士　7.省エネ診断・省エネコンサルティング
8.その他（　　）　9.特にない

問31. 管理組合で今後活用したい専門家はいますか。（あてはまるもの全てに○）

1. 弁護士	2. 建築士	3.マンション管理士	4.公認会計士
5. 税理士	6. 司法書士	7.省エネ診断･省エネコンサルティング	
8.その他（		）	9.特にない

4．管理規約等について

問32. 管理規約はありますか。（○は１つ）

1. 管理規約はある	2. 管理規約はない

「2.管理規約はない」と答えた方は次ページ問 39 にお進み下さい。

問33. 管理規約の改正状況についてお答えください。（○は１つ）

1. 管理規約を改正したことがある	2. 管理規約を改正したことはない

問34. 問 33 で管理規約を改正したことがあると回答した方に伺います。
管理規約の直近の改正時期についてお答えください。

西暦　　年

問35. 管理規約を改正した理由をお答えください。（○は１つ）

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

問36. 管理規約の配布状況についてお答えください。（○は１つ）

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

問37. 管理規約は国土交通省の標準管理規約に準拠していますか。（○は１つ） ※手引き p2 参照

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

問38. このマンションの管理規約では、以下について定めていますか。（あてはまるもの全てに○）

※手引き p2 参照

1. 緊急時等の専有部分の立入り（標準管理規約第 23 条第 4 項に相当する内容）
2. 管理組合の業務に修繕等の履歴情報の管理を含めている
（標準管理規約第 32 条第 6 号に相当する内容）
3. 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（標準管理規約第 64 条第 3 項）

問39. マンションのルールを定める使用細則・協定等はありますか。（○は１つ）

1. 使用細則・協定等がある　　2. 使用細則・協定等はない

問40. 問 39 で使用細則・協定等があると答えた方に伺います。
使用細則・協定等で定めている項目はどれですか。（あてはまるもの全てに○）

1. 専有部分に係る使用･居住	2.駐車場	3.自転車置き場･バイク置き場
4. 専用庭	5. ベランダ･バルコニー	6. 集会室
7.ゲストルーム･パーティールーム	8. トランクルーム	9. 楽器演奏
10. 窓ガラス等の改良	11. 宅配ボックス	12. 置き配
13. その他（　　）		

問41. ペットの飼育のルールについてお答えください。（○は１つ）

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

問42. 専有部分リフォームのルールについてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 管理組合の承認が必要　　2. 管理組合への届出が必要
3. 近隣住戸等の承諾が必要　　4. 禁止しているものがある
5. 上記以外のルールを定めている（　　）
6. 特にルールは定めていない

問43. 分譲当初より駐車場の設置台数を変更しましたか。（○は１つ）

1. 変更していない　　2. 増加した　　3. 減少した

問44. 駐車場の使用形態についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問45. 民泊のルールについてお答えください。（○は１つ）

1.全面禁止とした　　2.民泊を許容することとした
3 .家主居住型など一部の民泊に限り許容することとした　　4.特にルールを決めていない
5.これから定める予定がある

５．管理組合の経理について

問46. 区分経理の状況についてお答えください。（○は１つ）

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

問47. 修繕積立金会計から他の会計へ充当していますか。（○は１つ）

1. 充当している　　2. 充当していない

問48. 管理費の区分所有者ごとの負担額の決め方についてお答えください。（○は１つ）

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

問49. １㎡あたり※の月額の管理費について伺います。駐車場使用料金等の充当額を除く金額をご記入ください。

※基準となる床面積は、登記簿面積ではなく、専有床面積で計算してください。

月額管理費　　円/㎡

問50. 修繕積立金の徴収額の根拠についてお答えください。（○は１つ）

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

問51. 修繕積立金の区分所有者ごとの負担額の決め方についてお答えください。（○は１つ）

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出	2. 各戸均一
3. その他（	）

問52. １㎡あたり※の月額の修繕積立金について伺います。駐車場使用料金等の充当額を除く金額をご記入ください。

※基準となる床面積は、登記簿面積ではなく、専有床面積で計算してください。

月額修繕積立金　　円/㎡

問53. 現在の長期修繕計画の計画期間当初における修繕積立金の残高、計画期間全体で集める修繕積立金の総額、計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額についてお答えください。

※手引き p3 参照

1. 計画期間当初における修繕積立金の残高		万円
2. 計画期間全体で集める修繕積立金の総額		万円
3. 計画期間全体における専用使用料等からの繰入金の総額（ない場合は０）		万円

問54. 現在の修繕積立金の積立方式についてお答えください。（○は１つ）

1. 均等積立方式	2. 段階増額積立方式	3. その他（　　）

問55. 分譲当初の修繕積立金の積立方式についてお答えください。（○は１つ）

1. 均等積立方式	2. 段階増額積立方式	3. その他（　　）

問56. 修繕積立金を値上げしたことがありますか。（○は１つ）

1. 値上げしたことがある	2. 値上げしたことはない	3. 不明

問57. 今後、修繕積立金を値上げする予定はありますか。（○は１つ）

1. 値上げする予定がある	2. 値上げする予定はない	3. 不明

問58. 問 56 で 1.修繕積立金を値上げしたことがある、問 57 で 1.値上げする予定があると答えた方に伺います。

直近の修繕積立金を値上げした（する）理由をお答えください。（○は１つ）

1. 段階増額積立方式のため	2. 当初の設定金額が適切ではなかった
4. 長期修繕計画を見直したため	5. 想定できない修繕があったため
6. グレードアップ工事※を行ったため	7. その他（　　）

※共用部のバリアフリー化、エントランス廻りの改修、サッシの遮音性や遮熱性を高めるなど、マンションの性能を高める工事。

問59. 現在の長期修繕計画において、一時的な修繕積立金の徴収を予定していますか。（○は１つ）

※手引き p3 参照

1. 一時的な修繕積立金の徴収の予定がある	2. 一時的な修繕積立金の徴収の予定はない

問60. 修繕積立金の運用先についてお答えください（あてはまるもの全てに○）

1. 銀行（信託銀行・信用金庫・信用組合含む）の普通預金		
2. 銀行（信託銀行・信用金庫・信用組合含む）の定期預金		
3. ゆうちょ銀行	4. 住宅金融支援機構のマンションすまい・る債	
5. 積み立て型マンション保険	6. 国債	7. 地方債
8. 公社債	9. 投資ファンド	10. その他（　　）

問61. 会計監査の実施者についてお答えください。（○は１つ）

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

問62. 管理費又は修繕積立金の滞納について伺います。項目ごとに、あてはまるもの１つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

①３ヵ月以上の滞納戸数（６ヵ月以上及び１年以上滞納している場合も含む）	1. ある【　　戸】	2. ない	3. 不明
②６ヵ月以上の滞納戸数（1 年以上滞納している場合も含む）	1. ある【　　戸】	2. ない	3. 不明
③１年以上の滞納戸数	1. ある【　　戸】	2. ない	3. 不明

問63. 直前の事業年度の終了日時点において、修繕積立金の３か月以上の滞納額は全体の１割以内ですか。（○は１つ）

1. １割以内である	2. １割を超えている

問64. 管理費又は修繕積立金の滞納者への対応についてお答えください。（○は１つ）

1. 管理会社対応	2. 理事対応	3. 対応していない
4. その他（　　）		

問65. 滞納者に対して行ったことのある措置についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 文章等による催促	2. 少額訴訟	3. 支払請求等の訴訟
4. 強制執行	5. 競売	6. 共用施設の使用制限
7. 特に措置を行っていない	8. その他（　　）	
9. これまでに滞納者が発生したことがない		

６．管理事務等の実施状況について

問66. マンションの管理業務（清掃・設備保守・事務など）についてお答えください。（○は１つ）
※基幹事務：会計の収支及び支出の調定、出納、マンションの維持又は修繕に関する企画、実施の調整
※手引き p4 参照

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

問67. 委託している管理事務についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問68. <u>問 66 で管理員業務を委託していると答えた方に伺います。</u>
管理員の勤務形態についてお答えください。（○は１つ）

1. 住み込み
2. 通勤
3. 定期巡回
4. その他（　　）

マンション管理会社に業務委託をしている方に伺います。

問69. マンション標準管理委託契約書への準拠についてお答えください。（○は１つ）

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

問70. 現在委託している管理会社の選定方法についてお答えください。（○は１つ）

1. 分譲時に分譲会社が提示した管理会社
2. 分譲時の管理会社からの紹介で変更
3. 分譲時の管理会社から、管理組合独自の判断で変更
4. その他（　　）

問71. 設計図書の保管者についてお答えください。（○は１つ） ※手引き p4 参照

1. 理事長
2. 理事長以外の役員
3. 管理会社
4. 管理組合が雇用している職員
5. その他（　　）
6. 持っていない

問72. 修繕履歴の保管者についてお答えください。（○は１つ） ※手引き p4 参照

1. 理事長	2. 理事長以外の役員	3. 管理会社
4. 管理組合が雇用している職員	5. その他（　　）	
6. 持っていない		

問73. 通帳と印鑑の保管者についてお答えください。

①通帳（○は１つ）

1. 理事長	2. 理事長以外の役員	3. 管理会社
4. 管理組合が雇用している職員	5. その他（　　）	
6. 持っていない		

②印鑑（○は１つ）

1. 理事長	2. 理事長以外の役員	3. 管理会社
4. 管理組合が雇用している職員	5. その他（　　）	
6. 持っていない		

７．修繕・設備の維持管理について

問74. 長期修繕計画を作成していますか。（○は１つ）

1. 作成している	2. 作成していない

「2.作成してない」と答えた方は
次ページ問 81 にお進み下さい。

長期修繕計画がある方に伺います。

問75. 長期修繕計画の計画期間は何年ですか。

計画期間　　年

問76. 現在の長期修繕計画は、国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」に準拠していますか。（○は１つ） ※手引き p5 参照

1. 準拠している	2. 準拠していない

問77. 現在の長期修繕計画は誰が作成しましたか。（○は１つ）

1. 管理組合（理事会）	2. 管理組合（専門委員会）	3. 管理会社	4. 分譲会社
5. 外部の建築士	6. 区分所有者の建築士	7. その他（　　）	

問78. 現在の長期修繕計画はどのような決議を得ましたか。（あてはまるもの全てに○）

1. 総会で決議している	2. 理事会で決議している
3. 決議は行っていない	4. その他（　　）

問79. 長期修繕計画の見直しを行うのはどのようなときですか。（あてはまるもの全てに○）

1. ５年ごとを目安に定期的に見直している
2. 修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている
3. 修繕工事実施直後に、工事計画の結果を踏まえて見直しを行っている
4. その他（　　）　5. 見直していない

問80. 長期修繕計画の直近の見直し年（作成年）についてお答えください

西暦　　年

問81. 長期修繕計画がない方に伺います。
長期修繕計画がない理由をお答えください。（○は１つ）

1. 分譲当初からなかった　2. 分譲当初はあったが途中から無くなった
3. 小規模マンションなので必要性を感じない　4. 作成方法が分からない
5. 新しいマンションなので必要性がない　6. その他（　　）

問82. 大規模な計画修繕工事※の実施状況についてお答えください。（○は１つ）

1.大規模な計画修繕工事を実施したことがある　2.大規模な計画修繕工事を実施したことがない

「1.実施したことがある」と答えた方は
次ページ問 84 にお進み下さい。

※大規模な計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づき計画的に実施される、建物の全体又は複数の部位を対象とした大規模な修繕工事（全面的な外壁塗装等を伴う工事）をいいます。

問83. 大規模な計画修繕工事を実施したことがない方に伺います。
大規模な計画修繕工事を実施したことがない理由をお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 第１回目の時期ではない　2. 理事らに大規模修繕工事の知識や経験がない
3. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない
4. 適切な修繕工事業者の選定が難しい　5. 修繕積立金が不足している
6. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまらない
7. 大規模修繕を担当する（とりまとめる）役員等がいない
8. 役員等が多忙で工事内容を十分に把握できない
9. 不在の区分所有者が多く、修繕に関心が薄い
10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がいない
11. 借り入れについて区分所有者の合意が得にくい
12. 長期修繕計画がない　13. その他（　　）

大規模な計画修繕工事を実施したことがある方に伺います。

問84. 大規模な計画修繕工事を実施するにあたっての組織体制についてお答えください。（○は１つ）

1. 理事会が中心となって行った　　2. 理事会の諮問機関として専門委員会を組織して行った
3. 建築士や工事業者などの専門家に委託した　　4. その他（　　）

問85. 今まで行った大規模な計画修繕工事※の箇所と時期についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）　なお、前回調査（令和元年）をお答えいただいたマンションは、前回調査でご記入いただいた内容をお示ししていますので、それ以外に行った工事をお答えください。前回調査にお答えいただいていないマンションは全てについてお答えください。

※大規模な計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づき計画的に実施される、建物の全体又は複数の部位を対象とした大規模な修繕工事（全面的な外壁塗装等を伴う工事）をいいます。

※手引き p6 参照

時 期	内 容(複数可)												
	1. 外壁塗装	2. 鉄部塗装	3. 屋上防水	4. 建具・金物等	5. 給水設備	6. 排水設備	7. ガス設備	8. 空調・換気設備	9. 消防設備	10. 情報・通信設備	11. エレベーター設備	12. 駐車場設備	13. その他
年													
年													
年													
年													
年													
年													
年													
年													
年													
年													
年													

問86. 大規模な計画修繕工事にあたって建物や設備の劣化診断についてお答えください。（○は１つ）

1. 実施した　　2. 実施しなかった

問87. <u>大規模な計画修繕工事にあたって建物や設備の劣化診断を実施した方に伺います。</u>
建物診断の依頼先についてお答えください。（○は１つ）

1. 管理会社　　2. 建築士事務所　　3. 調査診断専門業者
4. 修繕工事請負会社　　5. 分譲時の建築会社
6. その他（　　）

問88. 大規模な計画修繕工事にあたって建物や設備の劣化診断を実施しなかった方に伺います。劣化診断を実施しなかった理由をお答えください。（○は１つ）

1. 必要性を感じない　2. 長期修繕計画通りでよい　3. 費用が発生する
4. 合意形成が難しい　5. 劣化診断を知らなかった　6. その他（　　）

問89. 共用部分の配管工事に併せて専有部分の給排水管工事を一体的に実施したことはありますか。（あてはまるもの全てに○）

1. 実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は各区分所有者が負担した
2. 実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は修繕積立金から拠出した
3. 今後実施する予定がある
4. 検討したが実施には至らなかった
5. 検討していない
6. その他（　　）

問90. 専有部分の給排水管工事を事前に行っていた区分所有者への補償についてお答えください。（○は１つ）

1. それぞれ実費を補償　2. 一律に同一金額を補償
3. 新たに見積書を作成し、見積書の金額を補償　4. 管理費等の減額で補償
5. その他（　　）

問91. 大規模な計画修繕工事にあっての工事発注方式についてお答えください。（○は１つ）

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

問92. 直近で行った大規模な計画修繕工事費用の調達方法についてお答えください。（○は１つ）

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

問93. 問 92 で 4.全額借入金又は 5.修繕積立金と借入金により調達したと答えた方に伺います。現在の長期修繕計画の最終年度における借入金の返済状況はどのような見込みですか。（あてはまるもの全てに○）

1. 現在の長期修繕計画の最終年度までに返済が終了する見込みである
2. 現在の長期修繕計画の最終年度に返済が終了しない見込みである

問94. 今後５年間の大規模な計画修繕工事の実施予定箇所と時期についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

時 期	内 容(複数可)												
	1.外壁塗装	2.鉄部塗装	3.屋上防水	4.建具・金物等	5.給水設備	6.排水設備	7.ガス設備	8.空調・換気設備	9.消防設備	10.情報・通信設備	11.エレベーター設備	12.駐車場設備	13.その他
2024 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2025 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2026 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2027 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2028 年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

問95. 現在有効な長期修繕計画において、計画初年度から最終年度までに実施する大規模修繕工事の回数をお答えください。（○は１つ）

1．0回　　2．1回　　3．2回　　4．3回以上

問96. 今後予定している大規模な計画修繕工事費用の調達方法についてお答えください。（○は１つ）

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

旧耐震基準のマンションの方に伺います。

問97. 耐震診断についてお答えください。（○は１つ）

1. 実施した ⇒ **西暦** ＿＿＿＿**年**　　2. 実施しなかった

問98. 耐震診断を実施した方に伺います。その結果にどのような対応をしましたか。（○は１つ）

1. 耐震性を確保しており、耐震改修工事の必要がなかった
2. 耐震性が不足しており、耐震改修工事を行った
3. 耐震性が不足しており、耐震改修工事を行う予定である
4. 耐震性が不足しており、対応を検討中である
5. 耐震性が不足しているが、耐震改修工事を行う予定はない

問99. 耐震診断を実施しなかった方に伺います。耐震診断をしなかった理由はなんですか。（○は１つ）

1. 現在検討中　　2. 耐震診断を行う費用がない
3. 耐震診断を行うことにつき検討しているが、組合員の意見がまとまらない
4. 耐震診断について、組合員が無関心である　　5. 耐震診断を依頼する機関が分からない
6. その他（　　）

問100.　高経年化対策についての議論の有無についてお答えください。（○は１つ）

1. 高経年化対策について議論を行った　　2. 高経年化対策について議論を行っていない

問101.　高経年化対策についての議論を行った方に伺います。
高経年化対策についての議論の内容についてお答えください。（○は１つ）

1.建替えの方向で議論し、具体的な検討をした

2.修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした

3.建替えと修繕・改修について両方で議論し、建替えの方向で具体的な検討をした

4.建替えと修繕・改修について両方で議論し、修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした

5.議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない

問102.　高経年化対策についての議論を行っていない方に伺います。
高経年化対策についての議論を行っていない理由についてお答えください。（○は１つ）

1.高経年化していない　　2.高経年化について、組合員が無関心である

3.高経年化対策の必要性を感じない　　4.その他（　　）

問103.　建替えについて具体的な検討を行った方に伺います。
建替えの具体的な検討内容についてお答えください。（○は１つ）

1.建替えを決定している(総会決議又は全員合意により)　⇒　**西暦**　＿＿＿＿＿**年**

2.建替えについて、委員会等を設けて具体的に検討している

3.建替えが必要と認識しているが、問題が多くて進んでいない

4.具体的な検討の結果、当面は改修工事で維持してゆく予定である

問104.　建替えについて具体的な検討を行った方に伺います。
建替えに関する検討が必要な理由についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1.住戸を広くしたいため　　2.建物や設備が旧式化したため

3.建物が老朽化し修繕工事では対応できないため　　4.建物の耐震性が低いため

5.再開発事業等の計画があるため　　6.敷地や容積率にゆとりがあるため

7.その他(　　)

問105.　「建替えを円滑に進めるうえで問題となる」と予想されることについてお答えください。
（あてはまるもの全てに○）

1.建替え資金の調達が困難　　2.容積率に十分な余裕がない

3.既存不適格(容積率オーバー等)で事業計画が立てられない

4.建替え中の仮住居の確保が困難　　5.賃貸人の退去

6.高齢者等の個別事情　　7.区分所有法に規定する建替えの決議要件が厳しい

8.建替え後、専有面積が減少すると予想される

9.専門的な知識を有する建替え推進役がいない

10.改修等で十分であるとの意見が多いなど合意形成が難しい

11. 抵当権者の同意を得ることが困難と予想される

12. 建替え後、管理費等の負担が多くなると心配される

13.近隣の同意が得られない　　14.その他(　　)

問106.　建物及び土地の売却に関して検討する意向や意見などはありますか。（○は１つ）

1.建替えなどとともに検討したことがある　　2.意見が出始めている

3.一切意見が出ておらず、検討の予定もない

エレベーターがある方に伺います。

問107.　エレベーターの防災対策の装置を設置していますか。（あてはまるもの全てに○）

1. P 波感知型地震時間制運転装置　　2. 停電時自動着床装置

3. その他（　　）　　4. 特に設置していない

問108.　エレベーターの更新をしていますか。（○は１つ）

1. 大幅な(撤去、準撤去)リニューアルをした　　2. 大幅な(撤去、準撤去)リニューアルをする予定

3. 部分的な(制御)リニューアルをした　　4. 部分的な(制御)リニューアルをする予定

5. 更新の予定はない

問109.　エレベーターをリニューアルした又はする予定と答えた方に伺います。
エレベーターの更新をした年もしくは予定はいつですか。

西暦　　年　　月

問110.　エレベーターの更新において課題はありますか。（あてはまるもの全てに○）

1. 工事期間中にエレベーターが使えない　　2. 修繕積立金が少なく、工事費が確保できない

3. 更新に一部の居住者の理解が得られない　　4. 既存不適格等、法律に適合することが難しい

5. その他（　　）

スキップエレベーターのある方に伺います。

問111.　今後のスキップエレベーターの運用についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. スキップエレベーターのみで使用する　　2. 全階停止型のエレベーターに変更する

3. 階段昇降機を設置する（している）　　4. 可搬型階段昇降機を使用する（している）

5. その他（　　）

エレベーターがない方又はスキップエレベーターのある方に伺います。

問112.　エレベーターがない又はスキップエレベーターであるための問題や困りごと、課題はありますか。（○は１つ）

1. ある（内容：　　）

2. ない

8．居住者の住生活・コミュニティについて

問113.　管理組合と地域の自治会との関係についてお答えください。（○は１つ）

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

問114.　管理組合や居住者の組織活動についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問115.　管理組合や居住者の組織活動によるイベントについてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 定期的に開催 ⇒ **年＿＿回程度　内容：＿＿＿＿＿＿＿＿**
2. 不定期に開催 ⇒ **年＿＿回程度　内容：＿＿＿＿＿＿＿＿**
3. 開催したことはない　4. その他（　　）

問116.　防犯対策についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 防犯カメラを設置している　2. 住戸の錠を改良した　3. 防犯パトロールの実施
4. 最寄りの交番、警察署の連絡先の周知　5. 防犯に関する情報の収集・提供
6. セキュリティシステムの導入　7. 夜間警備の委託
8. 防犯診断を実施した　9. 特に何もしていない
10. その他（　　）

問117.　管理組合のマンションに関する情報源の入手方法についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 市の HP（ホームページ）　2. 市のセミナー　3. 管理会社
4. マンション管理センターの HP　5. 業界団体の HP　6. 業界団体のセミナー、相談会
7. マンション管理士　8. 新聞、書籍　9. メール配信
10. SNS（LINE・X・Facebook 等）　11. 専用アプリ　12. 特にない
13. その他（　　）

問118.　助成制度や各種施策等の行政からの情報の入手方法についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 市の HP（ホームページ）　2. 広報うらやす　3. 市からのメール
4. 市から郵送されるチラシ　5. ミニコミ誌
6. 市や公民館においてあるチラシ　7. 特にない　8. その他（　　）

問119.　行政や地域からのお知らせ等を掲示できる掲示板はありますか。（○は１つ）

1. ある	⇨	＿＿＿＿＿＿箇所	2. ない

問120.　行政や地域からのお知らせの広報の方法についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 広報していない	2. 掲示板	3. 回覧板
4. 各戸配布	5. 定期発行する通信誌	6. 管理組合のホームページ
7. SNS（LINE・X・Facebook 等）	9. その他（　　）	

９．防災の取組みについて

問121. 災害に備えて行っていることについてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 定期的に防災訓練を行っている	2. 災害時の避難場所を周知している
3. 自主防災組織を組織している	4. 高齢者等の要援護者名簿を作成している
5. 災害時の活動マニュアルを作成している	
6. ハザードマップ等災害対応策の情報を収集・周知している	
7. 特に何もしていない	8. その他（　　）

問122. 防災備品や設備についてマンションで備えているものはどれですか。（あてはまるもの全てに○）

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

問123.　管理組合と自治会との災害時の連携体制についてお答えください。（○は１つ）

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

問124.　災害時における帰宅困難者のマンションへの受入についてお答えください。（○は１つ）

1. 受入可能	2. 要請があれば検討する	3. 受入は不可能

問125.　災害時のために積立をしていますか。（○は１つ）

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

10. トラブルの発生状況について

問126. 過去２年間に発生したトラブルについてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 特にトラブルは発生していない

（居住者間の行為、マナーをめぐるもの）

2. 違法・無断駐車　3. 違法・無断駐輪　4. ペット飼育　5. 生活音

6. バルコニーの使用方法　7. 共用廊下等の使用方法　8. 専有部分のリフォーム

9. ごみ出し　10. バルコニーでの喫煙

（建物の不具合に係るもの）

11. 雨漏り　12. 水漏れ　13. 外壁落下　14. その他の施工不良

15. アフターサービスに係るもの　16. 瑕疵担保責任に関するもの

（管理会社に係るもの）

17. 委託管理業務の不十分な実施　18. 管理員の仕事ぶり　19. 管理委託業務費

20. 管理委託契約の内容

（近隣関係に係るもの）

21. 日照権　22. 電波受信障害　23. 騒音・異臭　24. 植栽関係

25. 自治会

（管理組合の運営に係るもの）

26. 役員の不誠実な執行　27. 管理組合内の深刻な意見対立　28. 役員の人材不足

（費用負担に係るもの）

29. 管理費の滞納　30. 管理費の不足　31. 修繕積立金の滞納

32. 修繕積立金の不足

（管理規約に係るもの）

33. 議決権の設定方法　34. 駐車場使用方法　35. 専有部分と共用部分の区別

（その他）

36. 防災対策　37. 防犯対策　38. プライバシー

39. 個人情報の取り扱い　40. 高齢者・認知症の方への対応

41. 住居の一部を居住目的以外で使用することに関するトラブル

42. その他（　　）

問127. <u>問 126 で何らかのトラブルがあると答えた方に伺います。</u>
トラブルを処理した際の手段についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 市のアドバイザー派遣制度を利用した　2. 委託している管理会社に相談した

3. マンション管理士に相談した　4. (公財)マンション管理センターに相談した

5. (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいるダイヤル)に相談した

6. 管理組合内で相談した　7. 当事者間で話し合った　8. 弁護士に相談した

9. 訴訟、民事調停を行った　10. その他（　　）

問128.　今後の管理組合運営における不安についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

1. 区分所有者の高齢化	2. 賃貸住宅の増加	3. 空室住戸の増加
4. 管理費等滞納の増加	5. 修繕積立金の不足	6. 役員のなり手不足
7. 建物・設備の老朽化	8. 建替え	
9. 無関心な区分所有者の増加	10. 大規模災害への備え・対応	
11. ルールを守らない居住者の増加	12. マンション内での犯罪の増加	
13. 外国人居住者とのコミュニケーション	14. マンション内でのコミュニティ形成	
15. 管理会社との関わり方（契約・委託内容など）	16. 特に不安はない	
17. その他（　　）		

問129.　今後の建物、施設管理上における不安についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

11. 浦安市のマンション施策について

問130.　浦安市では、分譲マンションに関して次の支援を実施しています。制度の認知状況、利用意向についてお答えください。（あてはまるもの全てに○）

	この施策を知っている			4.この施策があることを知らなかった
	1.利用したことがある	2.利用したい	3.利用する予定はない	
①マンションライフセミナーの開催	1	2	3	4
②集合住宅管理アドバイザー派遣制度	1	2	3	4
③分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金	1	2	3	4
④分譲集合住宅エレベーター防災対策整備費補助金	1	2	3	4
⑤分譲集合住宅計画修繕調査費補助金	1	2	3	4
⑥マンション管理計画認定制度	1	2	3	4
⑦マンション管理計画認定申請の支援	1	2	3	4

問131.　浦安市のマンション施策として期待するものをお答えください。（あてはまるもの全てに○）

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

問132.　その他マンション管理に関して、浦安市への要望等がありましたらご記入ください。

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

1. 理事長	2. 役員	3. 役員以外の区分所有者
4. 管理会社	5. 管理員	6. その他（　　）

記入者氏名：
連　絡　先：

◎管理組合の連絡先について

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

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

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

本調査にご協力いただきまして有難うございました

浦安市分譲集合住宅実態調査報告書

発　　行　令和７年２月

編集発行　浦安市　都市政策部　住宅課

〒279-8501　千葉県浦安市猫実一丁目１番１号

TEL　047-712-6284（直通）