

松戸市分譲マンション実態調査 報告書

平成31年3月

松戸市

目 次

第1章 調査分析の概要	4
1.1 調査の目的	4
1.2 調査対象	4
1.3 調査項目	4
1.4 業務フロー	6
1.5 回収数	6
第2章 松戸市の住宅ストック数	7
第3章 アンケート提出マンションについての調査分析報告	14
3.1 管理組合の運営状況について	15
3.2 マンションの管理規約について	30
3.3 マンションの日常管理について	37
3.4 長期修繕計画について	53
3.5 耐震診断について	60
3.6 建替えについて	63
3.7 その他	68
3.8 建物概要について	74
第4章 巻末資料	90
分析結果の考察	91
調査票	93

第1章 調査分析の概要

1.1 調査の目的

松戸市内の分譲マンション管理組合を対象にアンケート調査を実施し、分譲マンションを取り巻く諸問題について調査・分析を行い、今後のマンション施策の基礎資料とすることを目的とする。

なお、分析にあたっては、平成19年度に本市において実施した「分譲マンション実態調査」及び国土交通省において実施した「平成25年度マンション総合調査」の結果を比較し、多角的に分析した。

1.2 調査対象

今回の調査は、平成30年4月1日までに建築され、現存する非木造・区分所有建物（マンション）552件を調査対象とした。（賃貸マンションを除く）

1.3 調査項目

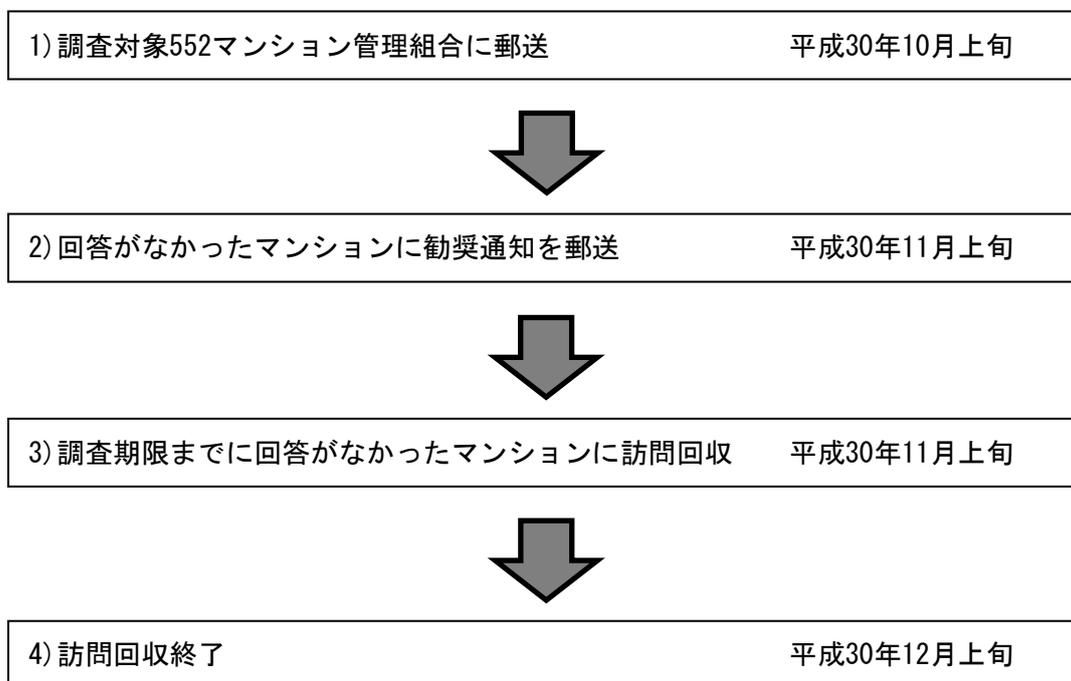
調査は下記の8項目に分けて行った。

項目	調査内容
I 管理組合の運営状況について	管理組合の有無、専門家との顧問契約等、専門家の管理者への選任意向、専門家の管理者への選任を検討する理由、管理組合の総会の開催状況、管理組合の総会の出席状況、管理組合の役員の数、役員会・理事会等の開催状況、議事録について、広報について、専門委員会について
II マンションの管理規約について	管理規約について、管理規約がない理由、管理規約の改正について、管理規約の見直しについて、マンション標準管理規約が改正されたことの認知、民泊制度への対応の有無、使用細則等の有無及び種類、使用細則等の違反者への是正措置、犬、猫等ペットの飼育ルール、犬、猫等ペットの飼育ルールを定めているものについて
III マンションの日常管理について	管理業務について、委託している管理業務、管理費と修繕積立金について、1ヶ月あたりの管理費、修繕積立金、管理費及び修繕積立金を滞納（3ヶ月以上）している住戸、滞納期間が3ヶ月以内の場合の文書の督促、管理組合としての保険の加入、設計図書、修繕履歴等の保管、マンションの管理の問題について、管理組合運営における将来への不安
IV 長期修繕計画について	長期修繕計画の有無、長期修繕計画がない理由、長期修繕計画の見直し時期、大規模修繕工事の実施回数、大規模計画修繕実施の検討方法、大規模計画修繕の工事内容の決定方法
V 耐震診断について	耐震基準について、耐震診断の実施の有無、耐震診断を行っていない理由、耐震診断実施の結果、耐震改修の実施の有無、耐震改修を実施する予定がない理由

項 目	調 査 内 容
VI 建替えについて	老朽化問題対策の議論の有無、老朽化問題の対策を行っていない理由、老朽化問題についての議論、建替えの具体的な議論について、建て替え議論の際の課題や問題点、建替え資金の調達予定
VII その他	トラブルの種類、トラブルの解決のため理事会等が取った方法、既に行っている防災対策、既に行っている防犯対策、自治会の構成状況、マンション施策の認知、マンション施策を利用した制度、今後利用したいマンション施策制度、今後実施してほしいマンション施策
VIII 建物概要について	建築確認年月、棟数、階数、構造、建築面積、延べ床面積、敷地面積、住戸数、区分所有者が住居している住戸数、賃貸人等が住居している住戸数、3ヶ月以上の空住戸数、住居以外の戸数、集会室の有無、管理事務室の有無、エレベーターの有無、駐車場の有無、駐車場〔台数〕、駐車場〔形態〕、自転車置場等の有無、バイク置場の有無、防犯カメラの有無、オートロックの有無、共用部分のバリアフリーについて

1.4 業務フロー

調査票は平成30年10月上旬に調査対象552マンション管理組合に郵送した。調査票の回収は、郵送回収と訪問回収の二つの方法を取り、回収作業は平成30年12月上旬を持って終了した。



1.5 回収数

今回の回収率は、前回と比べ32.7%増加した。なお、調査対象は当初552件であったが、対象者から賃貸物件であるとの連絡が5件あったため、実際の調査対象は547件であった。

平成19年度調査

回収方法	調査対象数			回収数	回収率 (%)
	単棟型	団地型	計		
訪問	300	0	300	146	48.7
郵送	215	61	276	46	16.7
計	515	61	576	192	33.3
回収数	182	10	192		
回収率 (%)	35.3	16.4	33.3		

⇒

平成30年度調査

回収方法	調査対象数	回収数	回収率 (%)
訪問	547	34	6.2
郵送		327	59.8
計	547	361	66.0
回収数	361		
回収率 (%)	66.0		

第2章 松戸市の住宅ストック数

本調査前段の基礎資料として、「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を元に、松戸市における住宅ストック数を整理した。

1. 全住宅ストック数

「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によれば、松戸市の全住宅ストック数は平成25年10月現在238,820戸である。そのうち、居住世帯があるものは209,860戸、居住世帯がないものは28,960戸である。居住世帯があるものの内訳は、専用住宅206,500戸、店舗その他の併用住宅3,360戸である。

表2-1 世帯数、世帯人員等

	住宅数 (戸)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1住宅当たり 居住室数 (室数)	1住宅当たり 延面積 (㎡)	1室あたり人員 (人)
総数	209,860	210,520	477,020	3.99	76.85	0.58
専用住宅	206,500	207,150	467,950	3.97	75.99	0.58
店舗その他の 併用住宅	3,360	3,370	9,070	5.14	129.57	0.53

2. 専用住宅ストック数

松戸市の専用住宅ストック数の「戸建」「共同住宅」等建て方別、および、「持家」「借家」別の内訳は次表のとおりである。

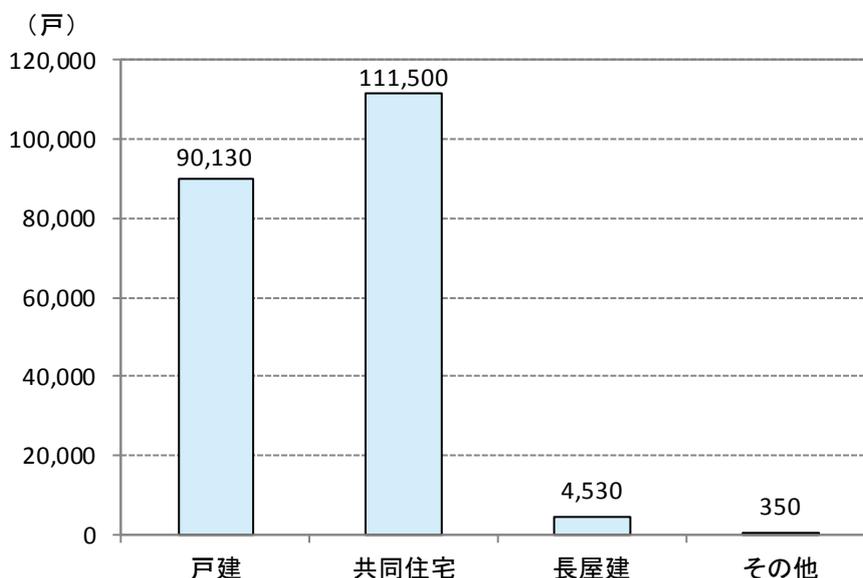
表2-2 松戸市の専用住宅ストック数

(単位：戸)

	戸建	共同住宅	長屋建	その他	合計
持家	84,090	36,200	630	240	121,160 58.7%
借家	4,230	70,100	3,090	60	77,480 37.5%
不詳	1,810	5,200	810	50	7,860 3.8%
合計	90,130 43.6%	111,500 54.0%	4,530 2.2%	350 0.2%	206,500 100%

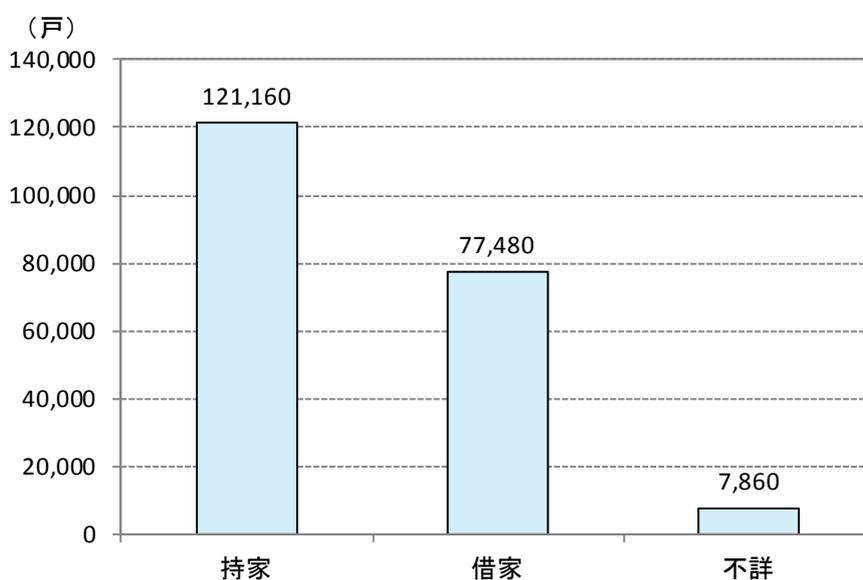
専用住宅206,500戸の内訳は、建て方別にみると「戸建」90,130戸（43.6%）、「共同住宅」111,500戸（54.0%）、「長屋建」4,530戸（2.2%）、「その他」350戸（0.2%）である。「共同住宅」の方が「戸建」より約1.2倍も多く、共同住宅での居住者が多いことが分かる。

図2-1 松戸市の専用住宅ストック（建て方別）



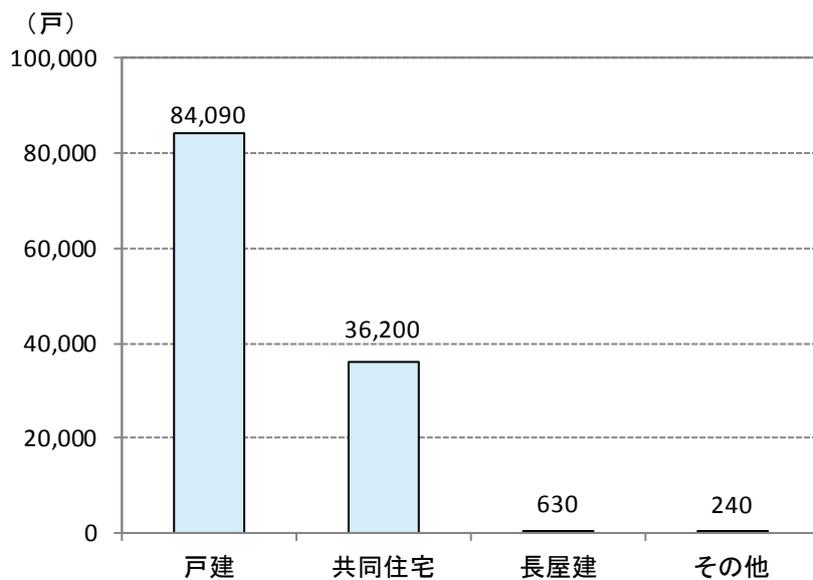
「持家」「借家」別にみると「持家」121,160戸（58.7%）、「借家」77,480戸（37.5%）、「不詳」7,860戸（3.8%）であり、「持家」の比率が「借家」より約1.6倍多い。

図2-2 松戸市の専用住宅ストック（「持家」「借家」別）



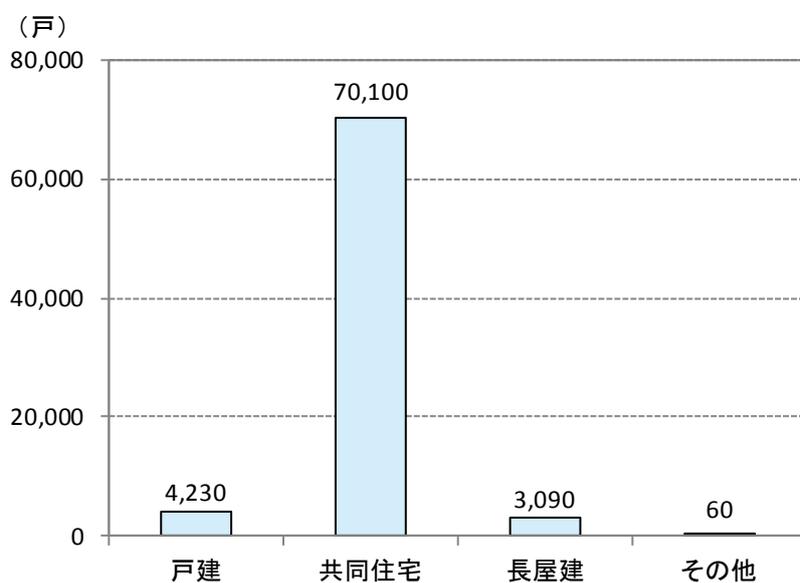
「持家」の内訳を建て方別にみると「戸建」84,090戸（69.4%）、「共同住宅」36,200戸（29.9%）、「長屋建」630戸（0.5%）、「その他」240戸（0.2%）であり、「戸建」の方が「共同住宅」より約2.3倍多い。

図 2-3 松戸市の専用住宅ストック（持家）



「借家」の内訳を建て方別にみると「戸建」4,230戸（5.5%）、「共同住宅」70,100戸（90.5%）、「長屋建」3,090戸（4.0%）、「その他」600戸（0.1%）であり、「共同住宅」の比率が「戸建」より16.6倍強多い。

図 2-4 松戸市の専用住宅ストック（借家）



3. 近隣他市との専用住宅ストック数の比較

松戸市と近隣他市の平成25年10月現在の専用住宅ストック数の「戸建」「共同住宅」等の建て方別の内訳は、次表のとおりである。

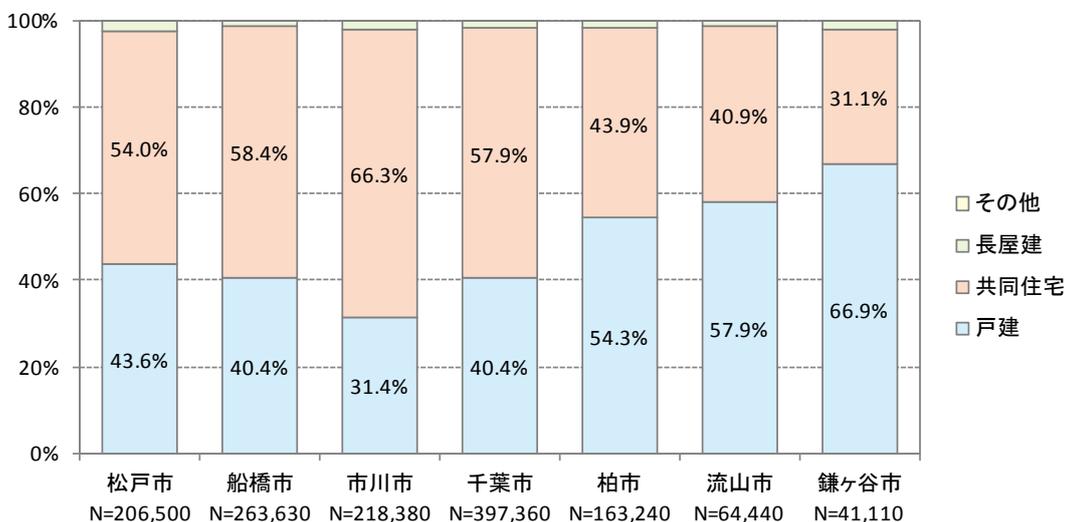
表2-3 専用住宅ストック数（建て方別）

（単位：戸）

	戸建て	共同住宅	長屋建て	その他	合計
松戸市	90,130 43.6%	111,500 54.0%	4,530 2.2%	350 0.2%	206,500
船橋市	106,610 40.4%	153,830 58.4%	2,840 1.1%	340 0.1%	263,630
市川市	68,660 31.4%	144,890 66.3%	4,740 2.2%	90 0.0%	218,380
千葉市	160,400 40.4%	230,220 57.9%	6,540 1.6%	200 0.1%	397,360
柏市	88,560 54.3%	71,640 43.9%	2,900 1.8%	130 0.1%	163,240
流山市	37,290 57.9%	26,360 40.9%	780 1.2%	20 0.0%	64,440
鎌ヶ谷市	27,490 66.9%	12,790 31.1%	780 1.9%	40 0.1%	41,110

松戸市の「戸建」と「共同住宅」の割合は、船橋市、市川市などと同じく「共同住宅」の比率が「戸建」より多い。一方、柏市、流山市、鎌ヶ谷市では逆に「戸建」の方が多い。

図2-5 専用住宅ストック数（建て方別比率）



近隣他市の専用住宅ストック数の「持家」「借家」別の内訳は、次表のとおりである。

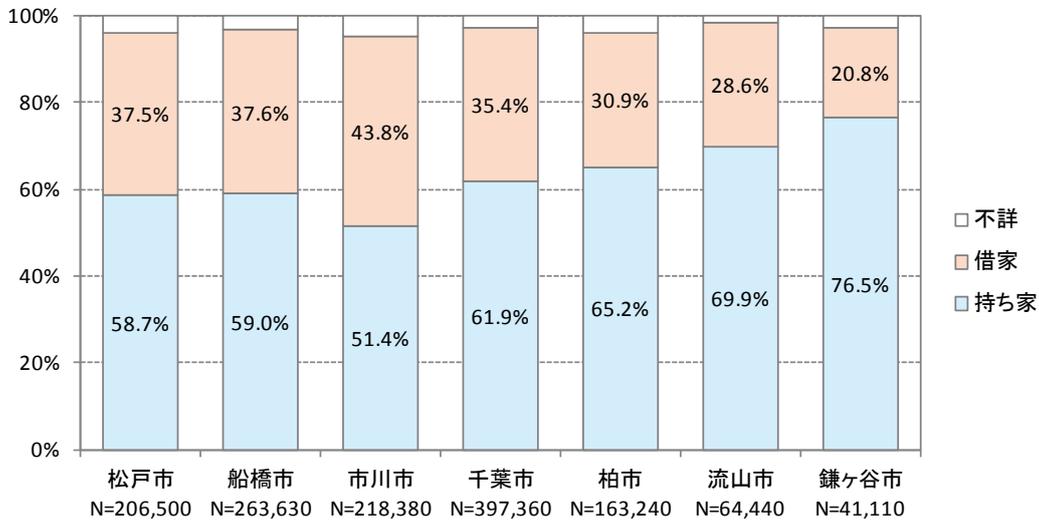
表 2-4 専用住宅ストック数（「持家」「借家」別）

（単位：戸）

	持家	借家	不詳	合計
松戸市	121,160 58.7%	77,480 37.5%	7,860 3.8%	206,500
船橋市	155,640 59.0%	99,240 37.6%	8,750 3.3%	263,630
市川市	112,350 51.4%	95,730 43.8%	10,300 4.7%	218,380
千葉市	245,780 61.9%	140,470 35.4%	11,110 2.8%	397,360
柏市	106,420 65.2%	50,450 30.9%	6,370 3.9%	163,240
流山市	45,020 69.9%	18,400 28.6%	1,020 1.6%	64,440
鎌ヶ谷市	31,430 76.5%	8,570 20.8%	1,110 2.7%	41,110

松戸市の「持家」「借家」の割合は、船橋市と同じく約60%が「持家」である。市川市を除く市では、松戸市よりも持家の割合が高い。

図 2-6 専用住宅ストック数（「持家」「借家」別比率）



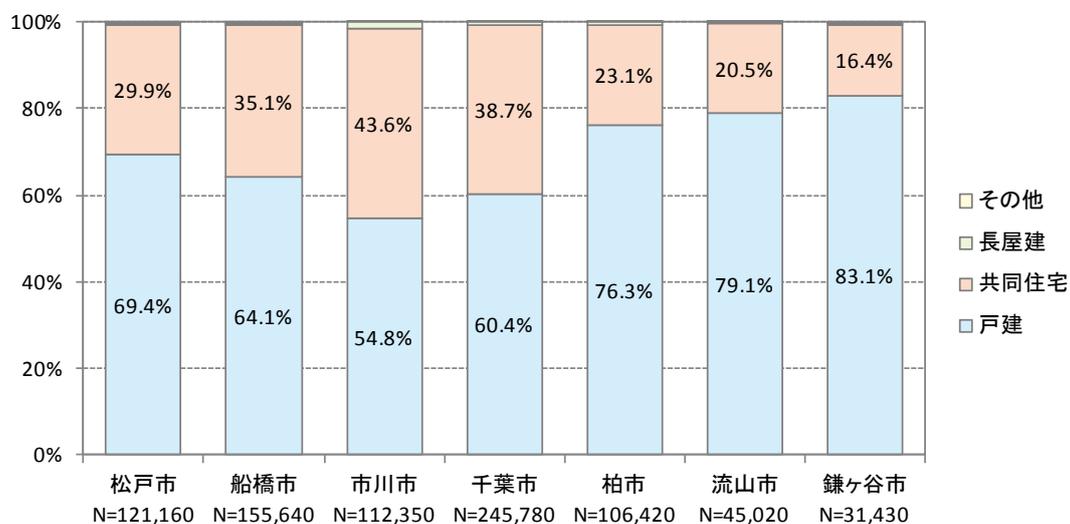
松戸市の「持家」のうち「共同住宅」の割合は、船橋市と同じく30%前後であり、都心型の住宅分布になっていることが分かる。一方、柏市、鎌ヶ谷市などでは25%に満たない。

表 2-5 持家の「戸建」「共同住宅」

(単位:戸)

	戸建て	共同住宅	長屋建て	その他	合計
松戸市	84,090 69.4%	36,200 29.9%	630 0.5%	240 0.2%	121,160
船橋市	99,770 64.1%	54,580 35.1%	990 0.6%	300 0.2%	155,640
市川市	61,580 54.8%	49,030 43.6%	1,710 1.5%	20 0.0%	112,350
千葉市	148,510 60.4%	95,150 38.7%	1,960 0.8%	160 0.1%	245,780
柏市	81,250 76.3%	24,610 23.1%	530 0.5%	30 0.0%	106,420
流山市	35,620 79.1%	9,250 20.5%	130 0.3%	20 0.0%	45,020
鎌ヶ谷市	26,120 83.1%	5,150 16.4%	120 0.4%	40 0.1%	31,430

図 2-7 持家の「戸建」「共同住宅」比率



第3章 アンケート提出マンションに ついての調査分析報告

本調査の分析については、平成19年度に本市において実施した「分譲マンション実態調査」及び国土交通省において実施した「平成25年度マンション総合調査」の結果を比較し、多角的に分析した。

また、一部の設問については、設問項目、回答方法が異なることがあり、単純比較ができない点にご留意願いたい。

比較調査概要

「分譲マンション実態調査」 以降、松戸市（平成19年度）又は平成19年度調査と表記

時期・・・平成19年12月

対象・・・松戸市全域のマンション管理組合579

回収・・・192

「平成25年度マンション総合調査」 以降、マンション総合（平成25年度）又は全国調査と表記

時期・・・平成25年12月

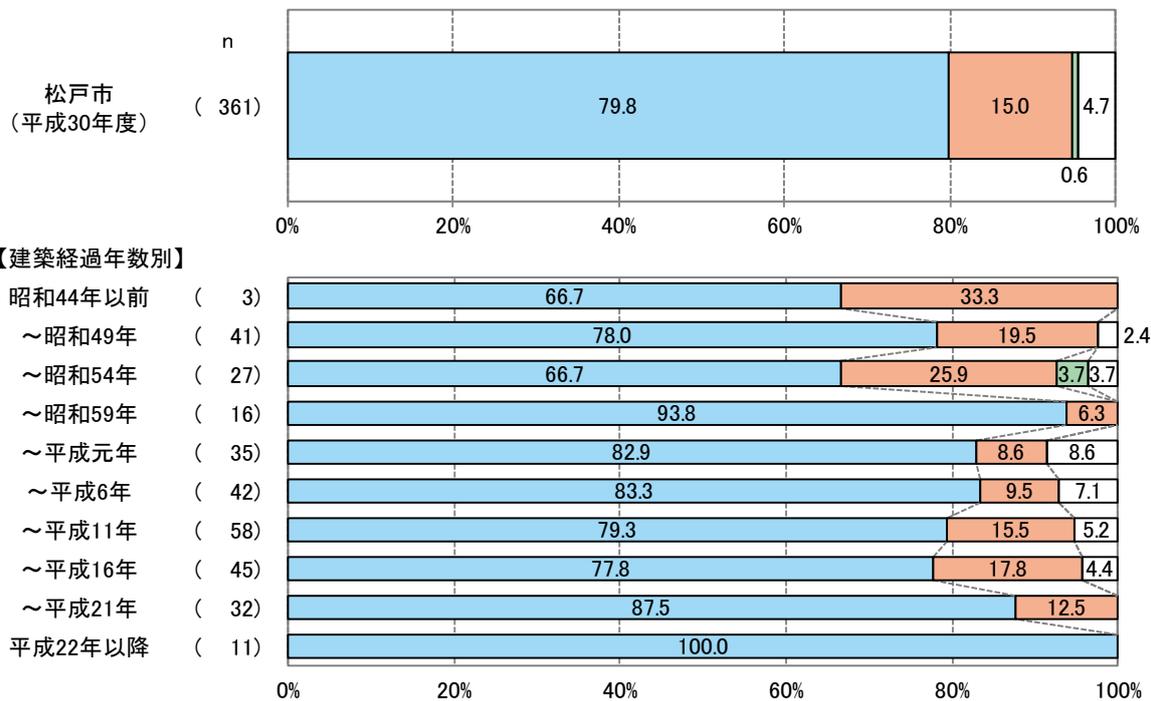
対象・・・全国の①管理組合3,643 ②区分所有者7,484

回収・・・①2,324 ②4,896

- * 小数点以下第2位を四捨五入したため、数値の合計は100%を前後する場合がある。
- * 複数回答を求める質問の回答については、すべての数値を合計すると、調査数を超えることがある。
- * マンション全体での費用について、一戸あたりの金額として回答したことが明らかな場合は、住戸数を乗算して算出した。

3.1 管理組合の運営状況について

問1. 管理組合の有無についてお答えください。(〇は1つ)



法人登記していない管理組合がある 法人登記している管理組合がある
 管理組合がない 無回答



管理組合法人としていない 管理組合法人としている 無回答

【松戸市 (平成30年度)】

- ・管理組合の有無については、「法人登記していない管理組合がある」が79.8%、「法人登記している管理組合がある」が15.0%、「管理組合がない」が0.6%の順であった。
- ・「法人登記していない管理組合がある」が全体の約8割で大部分を占めている。
- ・建築経過年度別にみると、昭和に建設されたマンションにおいて、「法人登記している管理組合がある」と回答する比率が高いことが分かる。

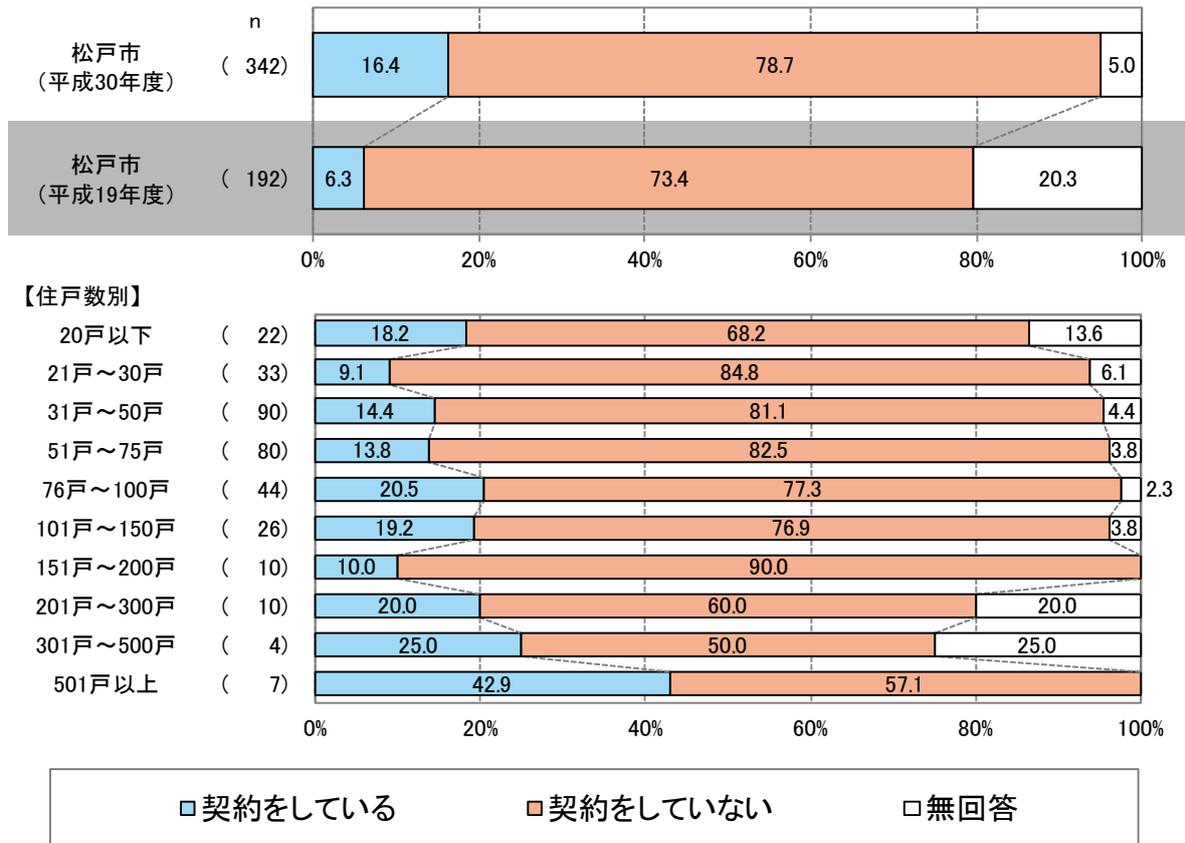
【マンション総合 (平成25年度) との比較】

- ・2つの調査を比較すると、あまり差がなく、法人登記していない管理組合が約8割という結果となった。

問2. 専門家との顧問契約等（顧問料を支払って契約をしている）についてお答えください。

（○は1つ）

問1で「1」または「2」を選択した場合回答



【松戸市（平成30年度）】

- ・「契約をしていない」が78.7%で、全体の約8割を占めている。
- ・住戸数別にみると、概ね住戸数が多い方が「契約をしている」の比率が高いことが分かる。

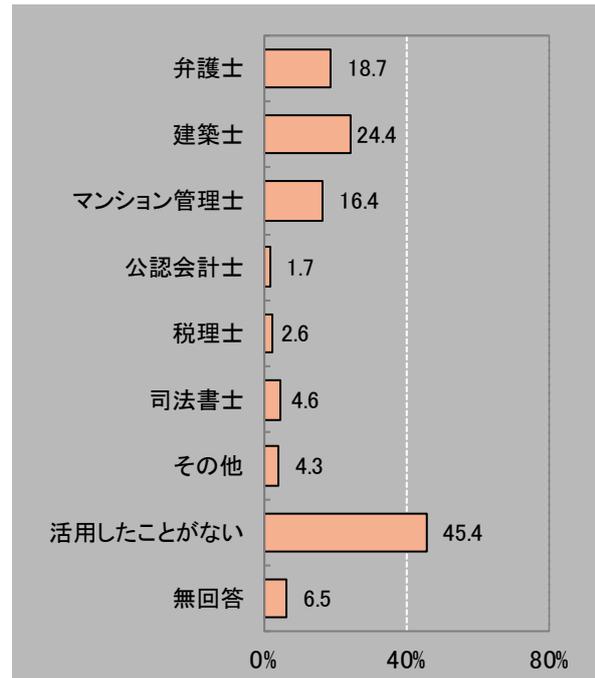
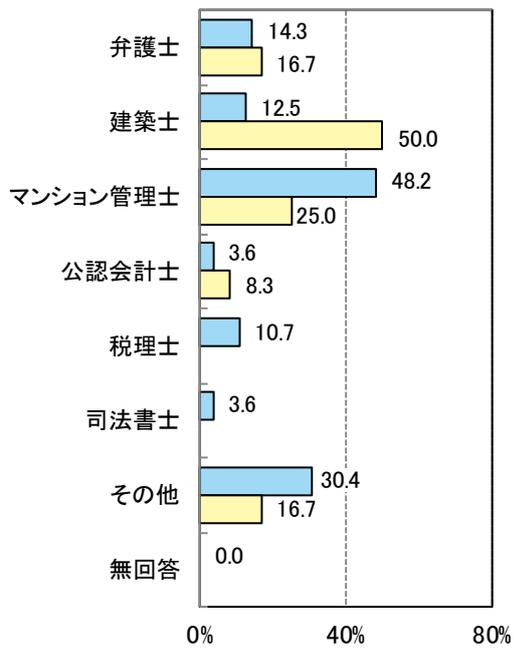
【松戸市（平成19年度）との比較】

- ・「契約をしている」が10.1ポイント上昇しており、専門家の顧問契約割合が増加している。

なお、国土交通省が策定したマンション管理標準指針によると、「管理組合の運営その他マンションの管理に関して、専門家に対し、常時、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる状況である。」ことが望ましい対応とされている。

このことから、専門家の顧問契約割合が松戸市において増加していることは、望ましい傾向であると考えられる。

問2. 顧問契約を締結している専門家の資格をお答えください。(あてはまるものすべてに○)



■ 松戸市(平成30年度) (n=361) ■ マンション総合(平成25年度) (n=2,324) ■ 松戸市(平成19年度) (n=12)

【松戸市(平成30年度)】

- ・「マンション管理士」が48.2%で、全体の約5割となっている。
- ・「その他」の回答では、マンション管理会社、不動産会社等があった。

【松戸市(平成19年度)との比較】

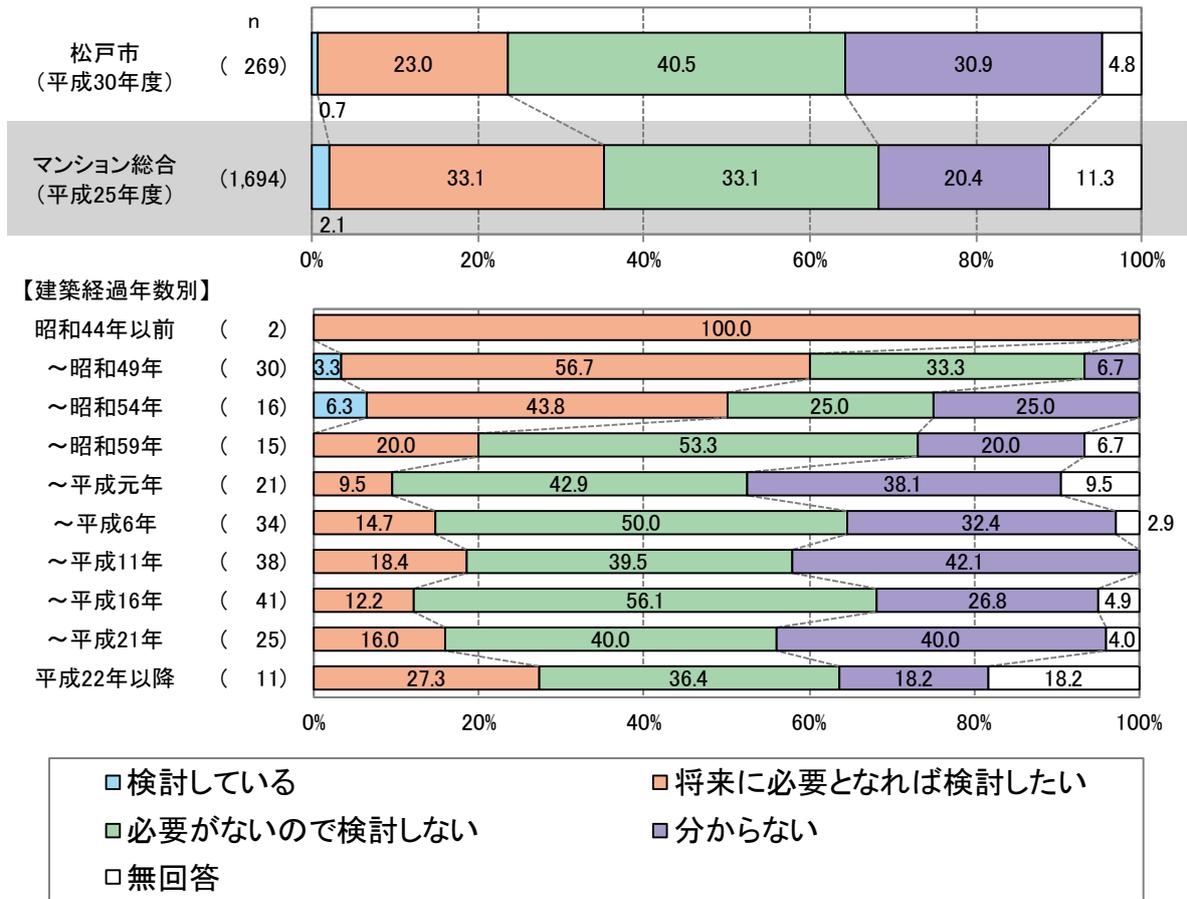
- ・「建築士」を比較すると、50.0%から12.5%と37.5ポイントと低く、大きな差が出ている。これは、平成19年度調査の母数が12と非常に少ないためであると考えられ、単純比較はできないものと推察される。

【マンション総合(平成25年度)との比較】

- ・「マンション管理士」を比較すると、本調査と31.8ポイントの差があり、本市においてはマンション管理士を活用している管理組合が多いことが分かる。

問3. 専門家の管理者への選任意向についてお答えください。(〇は1つ)

問2で「2」を選択した場合回答



【松戸市 (平成 30 年度)】

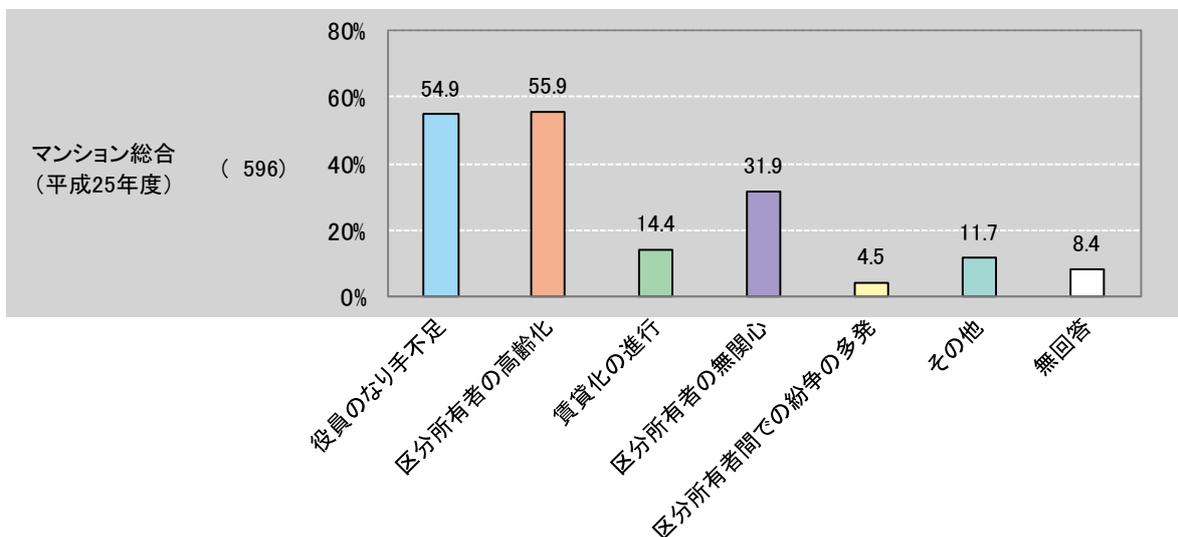
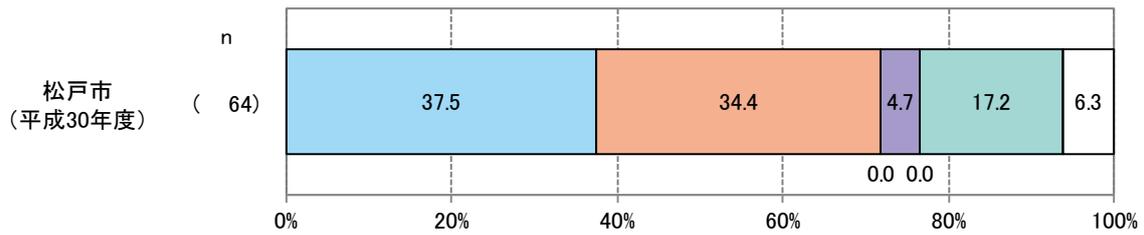
- ・「必要がないので検討しない」が40.5%、「分からない」が30.9%、「将来に必要となれば検討したい」が23.0%の順となっている。
- ・昭和に建築されたマンションでは、「将来に必要となれば検討したい」と回答した割合が大きく、建設経過年数が浅いマンションと比較して、検討が進んでいることが分かる。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

- ・「将来に必要となれば検討したい」が、本調査の方が10.1ポイント低くなっている。
- ・松戸市における専門家の管理者への選任意向は、全国調査と比較すると低いことが分かる。

問4. 専門家の管理者への選任を検討する理由についてお答えください。(〇は1つ)

問3で「1」または「2」を選択した場合回答



* 全国調査は複数回答可の設問であるため、単純比較はできない点に注意。

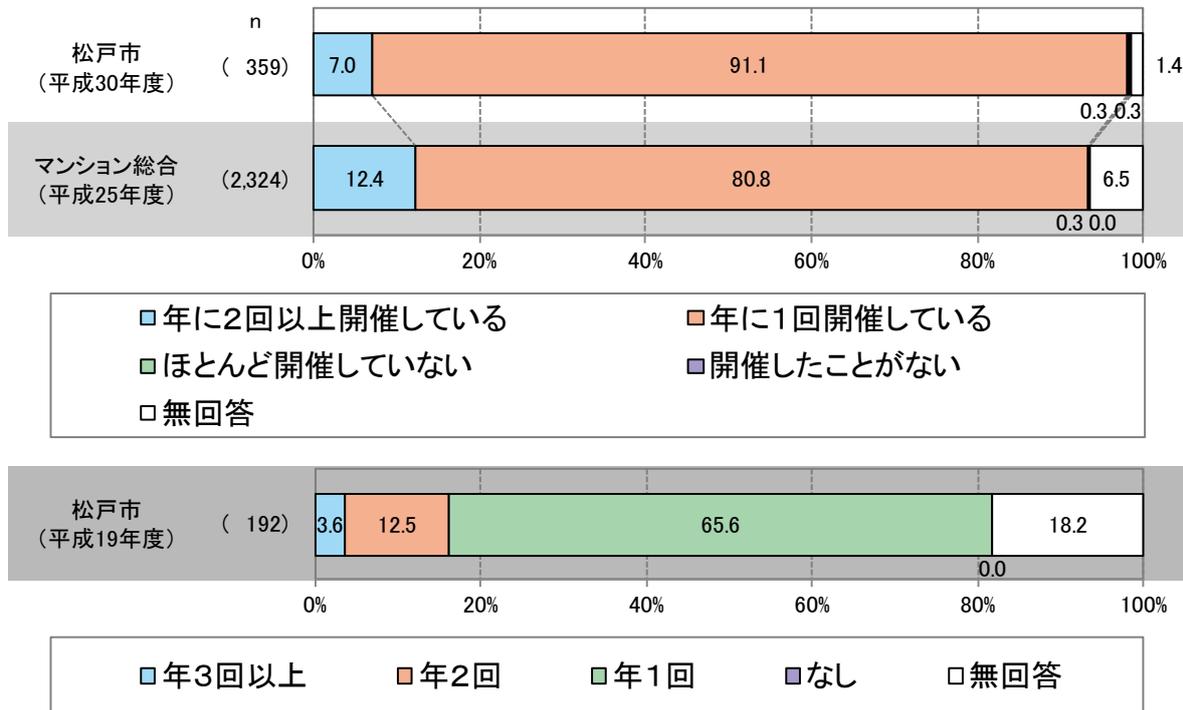
【松戸市（平成30年度）】

- ・「従業員のなり手不足」が37.5%で、「区分所有者の高齢化」が34.4%であった。
- ・「その他」の回答では、高度専門知識を要する課題への対応、専門知識不足等があった。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・本調査と同じく、「従業員のなり手不足」と「区分所有者の高齢化」が高い割合であり、専任を検討する理由は全国調査と比較しても大きな違いはなかった。

問5. 管理組合の総会（役員会・理事会等を除く）の開催状況についてお答えください。
 (○は1つ)



【松戸市（平成30年度）】

- ・「年に1回開催している」が91.1%で、全体の約9割を占めている。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

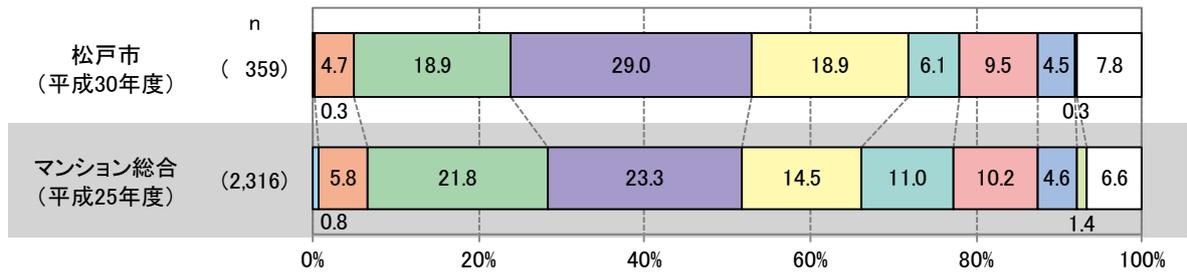
- ・本調査と比較すると、「年に2回以上開催している」が5.4ポイント高くなっている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

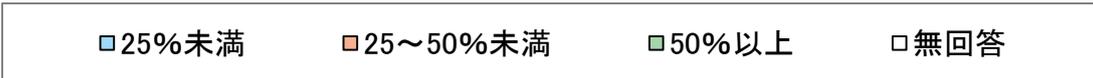
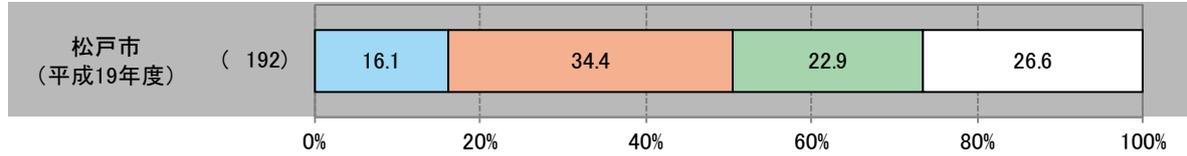
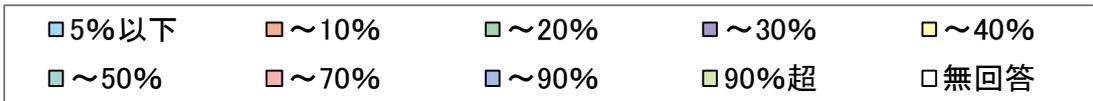
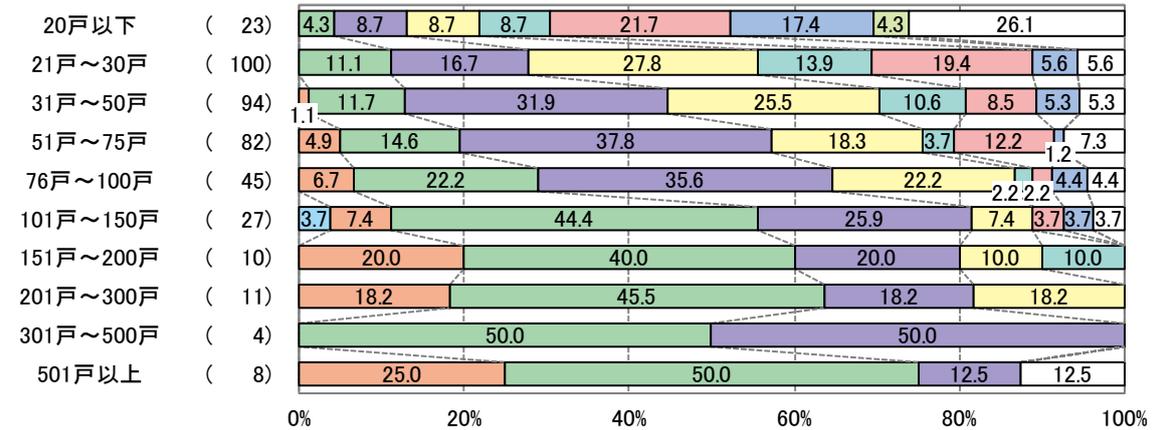
- ・「年3回以上」と「年2回」の合計は16.1%である。本調査とは回答項目は違うが、総会の開催数は年々減っていることが推察される。
- ・松戸市における総会の複数回開催は、全国調査と比較しても少なく、平成19年度調査と比較しても減少していることが分かる。

問6. 管理組合の総会（役員会・理事会等を除く）の出席状況についてお答えください。
出席率（少数第1を四捨五入）は過去3年の通常総会の平均実績を記入ください。

実出席率



【住戸数別】



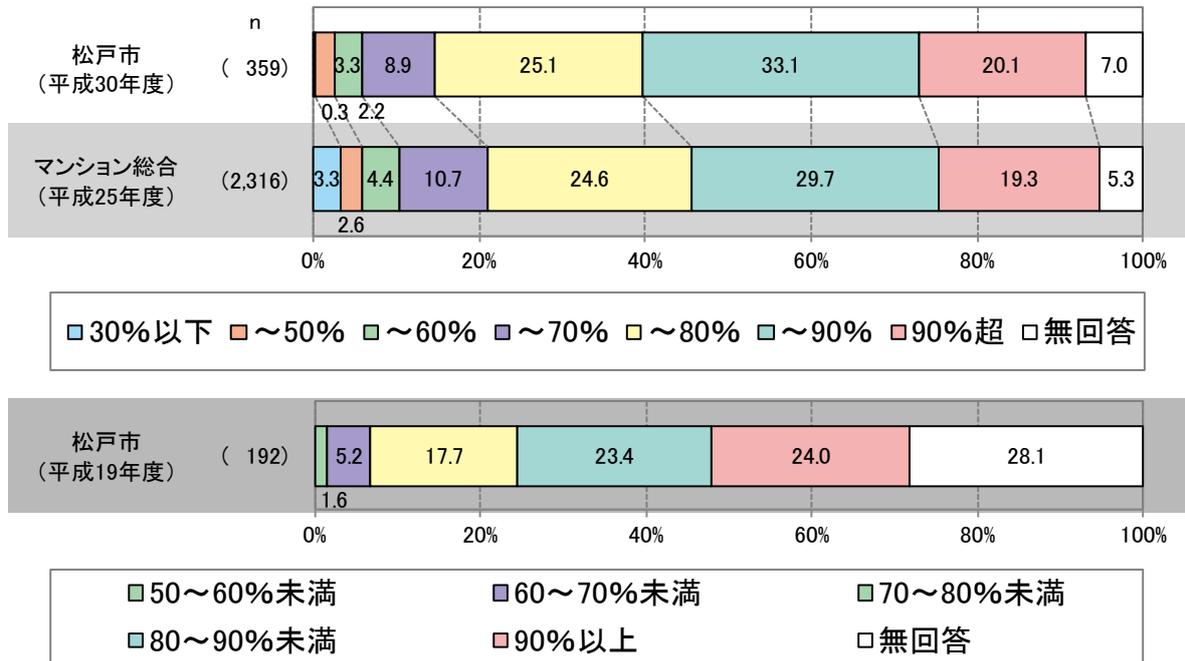
【松戸市（平成30年度）】

- ・実出席率は、「～30%」が29.0%で最も高く、次いで「～20%」、「～40%」が18.9%となっている。
- ・住戸数別にみると、住戸数が多くなるにつれて、出席率が低くなるのが分かる。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・2つの調査結果に大きな差はなかった。

問6. 管理組合の総会（役員会・理事会等を除く）の出席状況についてお答えください。
出席率（少数第1を四捨五入）は過去3年の通常総会の平均実績を記入ください。
委任状を含む出席率



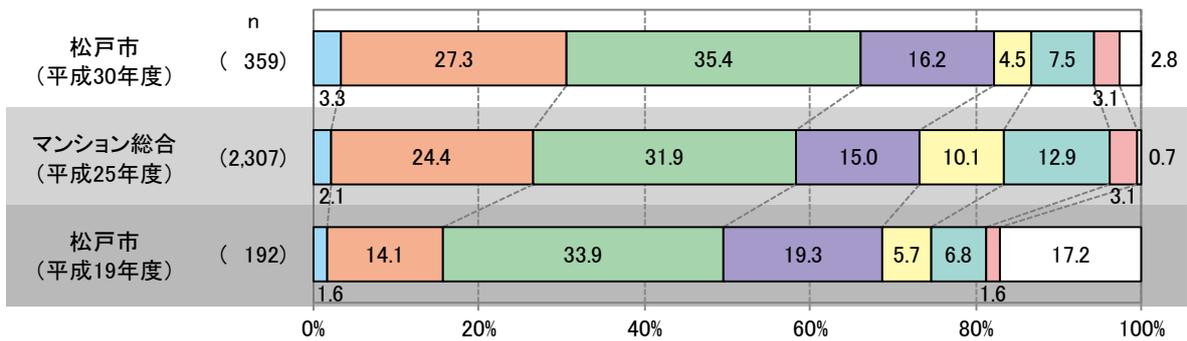
【松戸市（平成30年度）】

・委任状を含む出席率は、「70%超」が全体の8割弱を占めている。

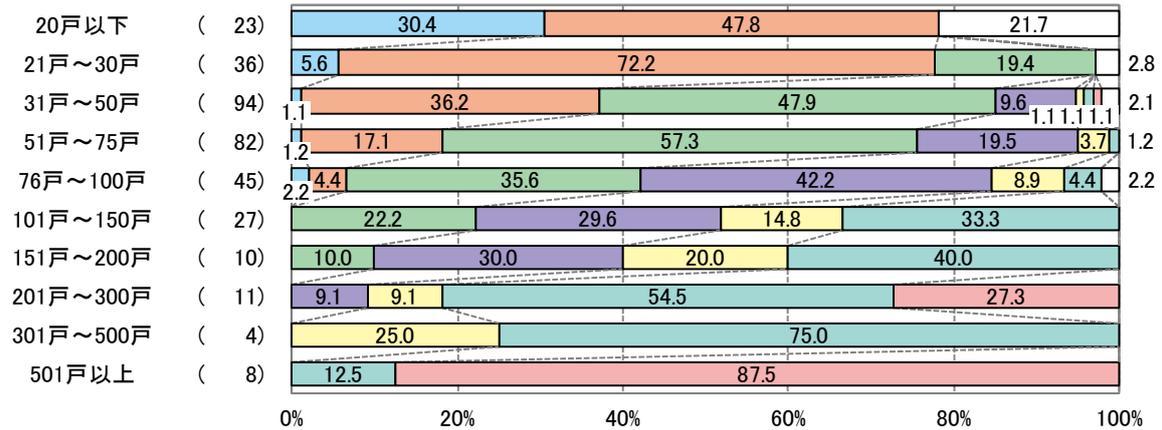
【マンション総合（平成25年度）との比較】

・マンション管理標準指針によると、「書面や代理人によるものも含め、少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している。」ことが標準的な対応とされている。松戸市（平成30年度）においては「~80%」以上と回答した割合が78.3%、マンション総合（平成25年度）は73.6%であり、全国調査と比較すると適正に議決権を行使している割合が高いことが分かる。

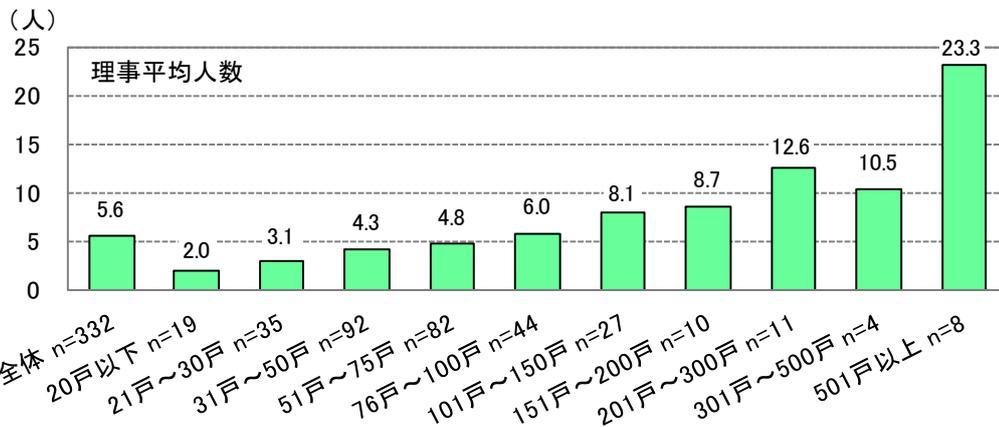
問7. 管理組合の役員（理事）の人数をご記入ください。



【住戸数別】



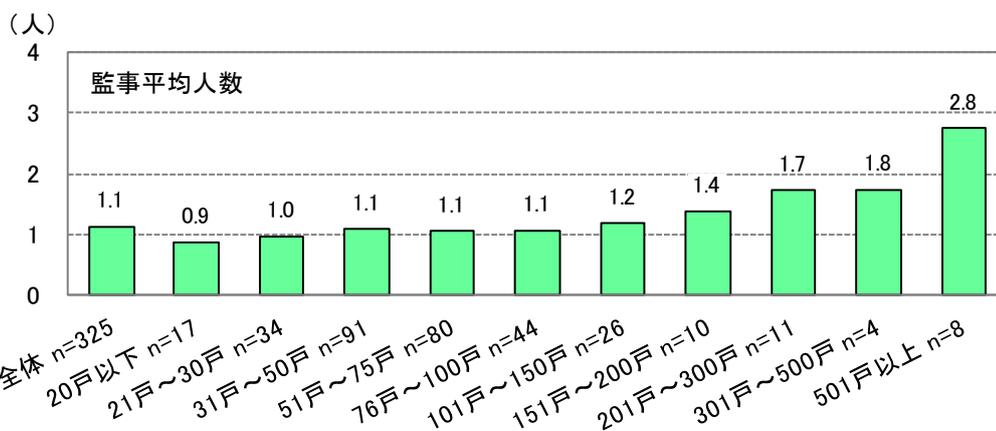
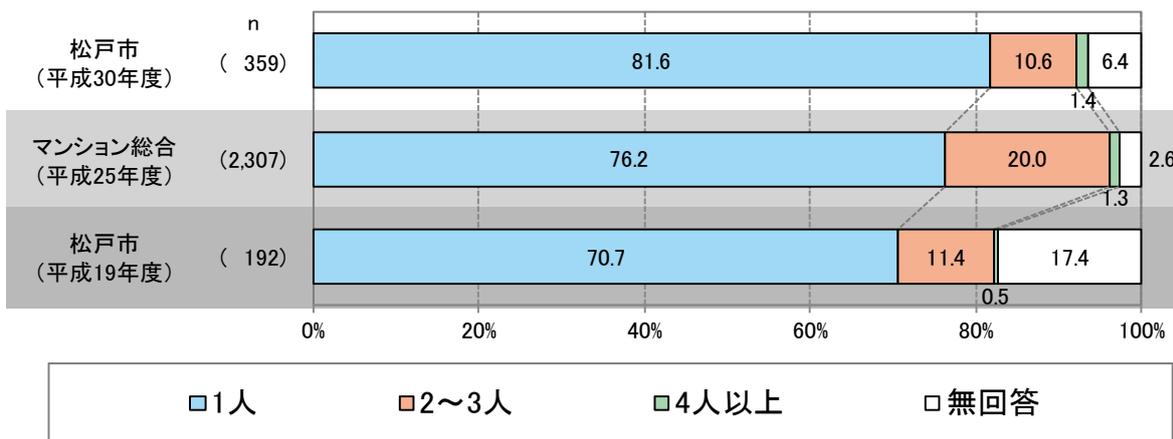
■1人 ■2~3人 ■4~5人 ■6~7人 ■8~9人 ■10~15人 ■16人以上 □無回答



【松戸市（平成30年度）】

- ・全体の平均は5.6人であった。
- ・理事については、「4~5人」が35.4%で最も高く、次いで「2~3人」が27.3%、「6~7人」が16.2%の順となっている。
- ・住戸数別でみると、概ね住戸数が多い方が理事の人数が多くなっている。

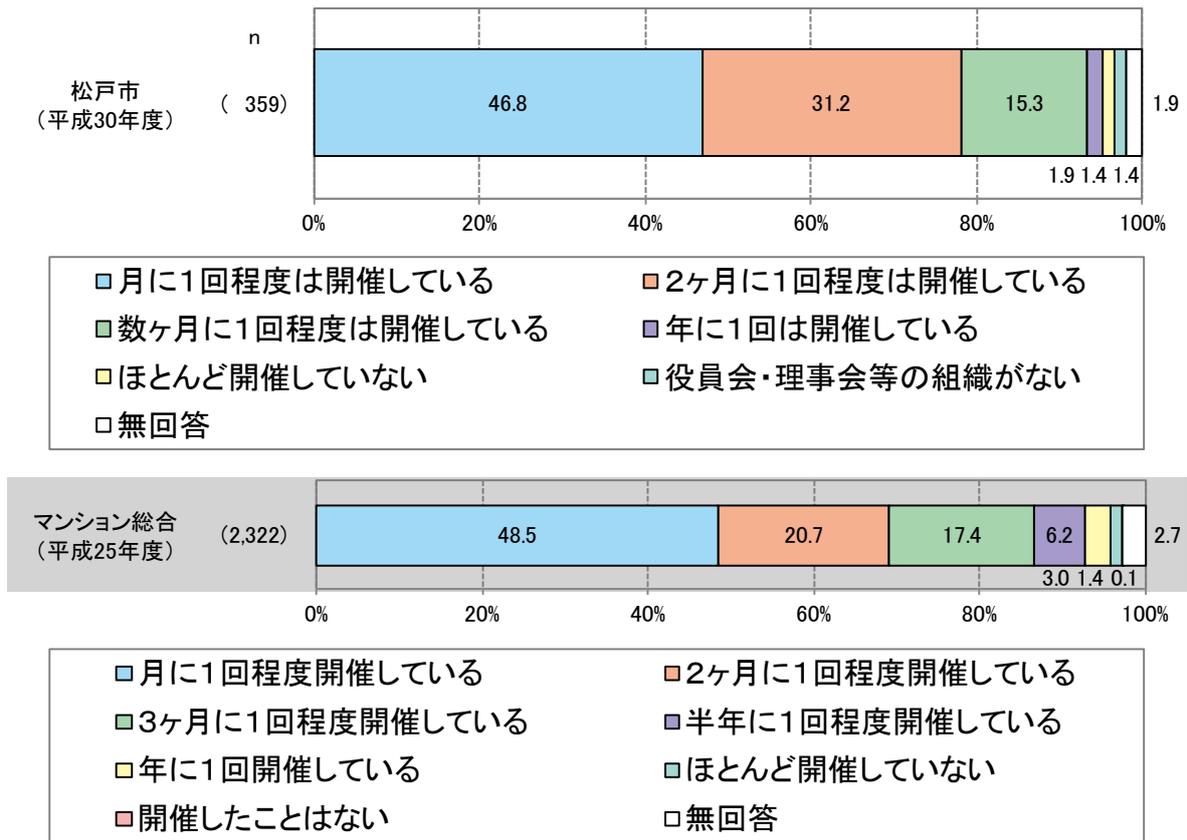
問7. 管理組合の役員（監事）の人数をご記入ください。



【松戸市（平成30年度）】

- ・全体の平均は1.1人であった。
- ・監事については、「1人」が81.6%で、全体の約8割を占めている。

問8. 役員会・理事会等の開催状況についてお答えください。(〇は1つ)



【松戸市（平成30年度）】

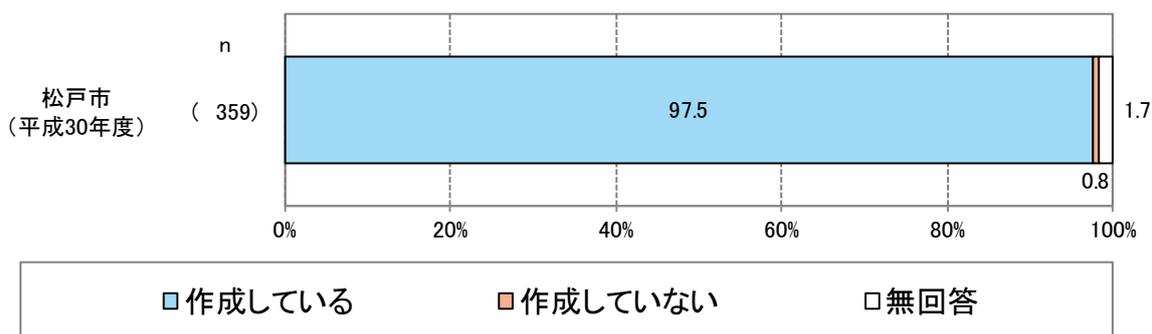
・「月に1回程度は開催している」が46.8%、「2ヶ月に1回程度は開催している」が31.2%、「数ヶ月に1回程度は開催している」が15.3%の順となっている。「月に1回程度は開催している」が概ね半数を占めている。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

・「2ヶ月に1回程度は開催している」では、本調査の方が10.5ポイント高くなっている。
 ・マンション管理標準指針によると、理事会を「少なくとも2ヶ月に1回定期的に開催している。」ことが標準的な対応とされている。松戸市（平成30年度）ではこの数値が78%、全国調査においては69.2%であり、全国調査と比較すると適正に理事会が開催されていることが分かる。

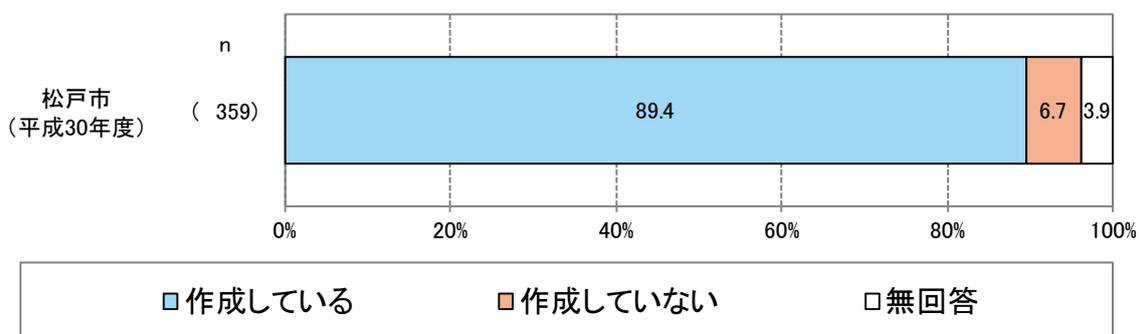
問9-1. 議事録についてお答えください。(〇は1つ)

総会の議事録について



問9-2. 議事録についてお答えください。(〇は1つ)

役員会・理事会等の議事録について



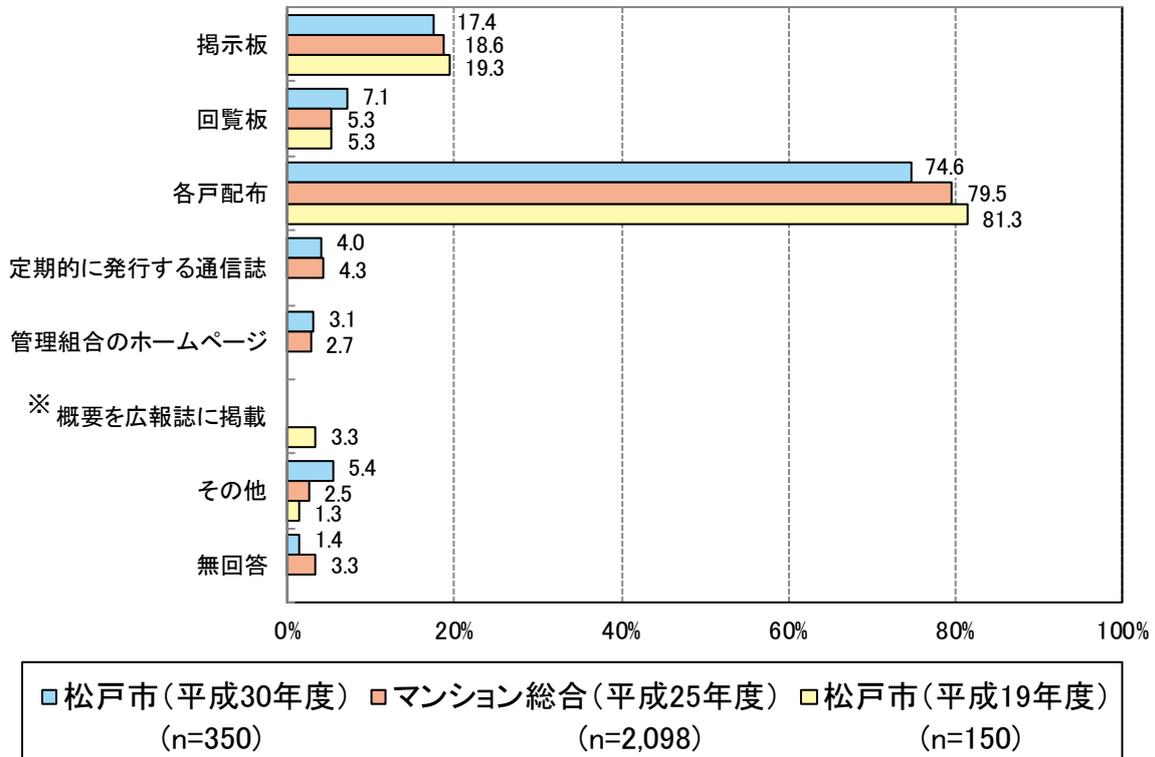
【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・総会の議事録については、「作成している」が97.5%と大部分を占めている。
- ・役員会・理事会等の議事録については、「作成している」が89.4%と全体の約9割を占めているが、「作成していない」も6.7%と少数ではあるがあった。

問9-3. 議事録の広報についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

問9-1で「1」を選択した場合回答

総会の議事録の広報について



【松戸市（平成30年度）】

- ・「各戸配布」が74.6%で最も高く、次いで「掲示板」が17.4%の順となっている。
- ・「その他」の回答では、管理室で閲覧可などがあった。

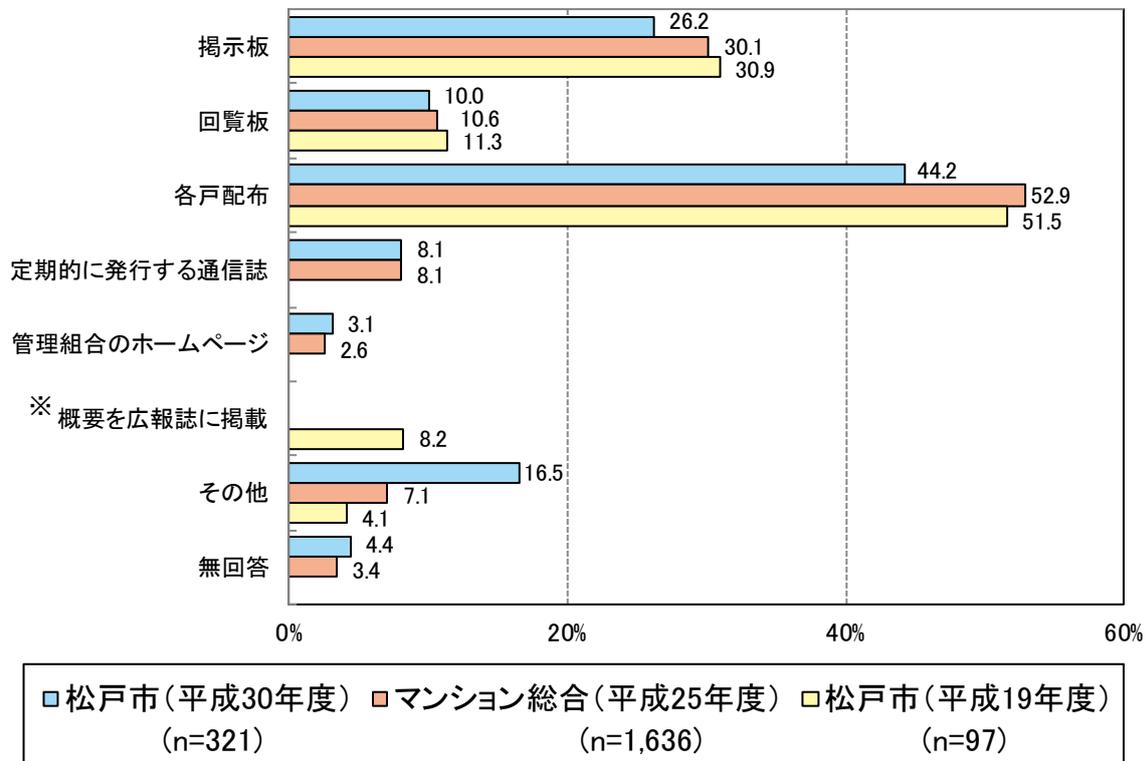
【マンション総合（平成25年度）、松戸市（平成19年度）との比較】

- ・全国調査及び平成19年度調査と比較して、大きな違いは見受けられなかった。

問9-4. 議事録の広報についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

問9-2で「1」を選択した場合回答

役員会・理事会等の議事録の広報について



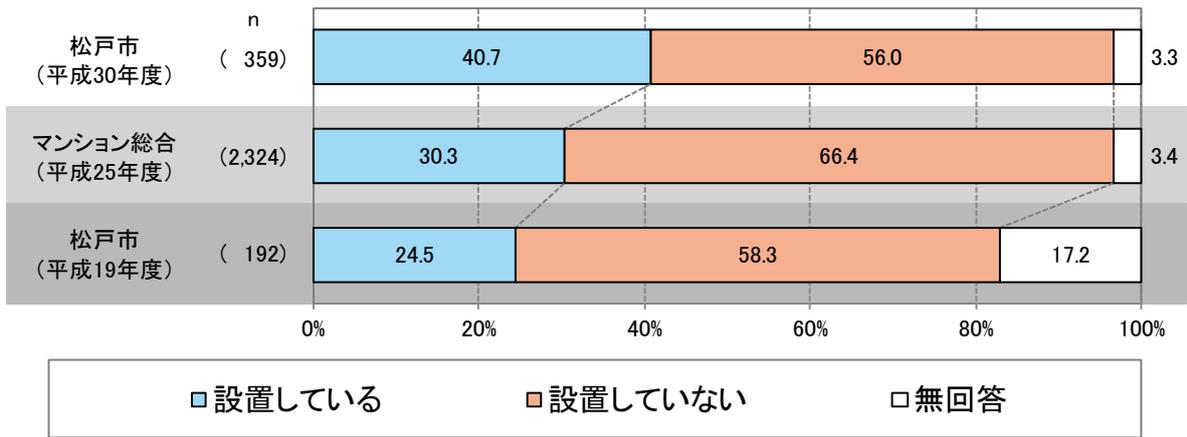
【松戸市（平成30年度）】

- ・「各戸配布」が44.2%で最も高く、次いで「掲示板」が26.2%の順となっている。
- ・「その他」の回答では、理事・役員のみ閲覧可（12件）、広報していない（8件）などがあった。

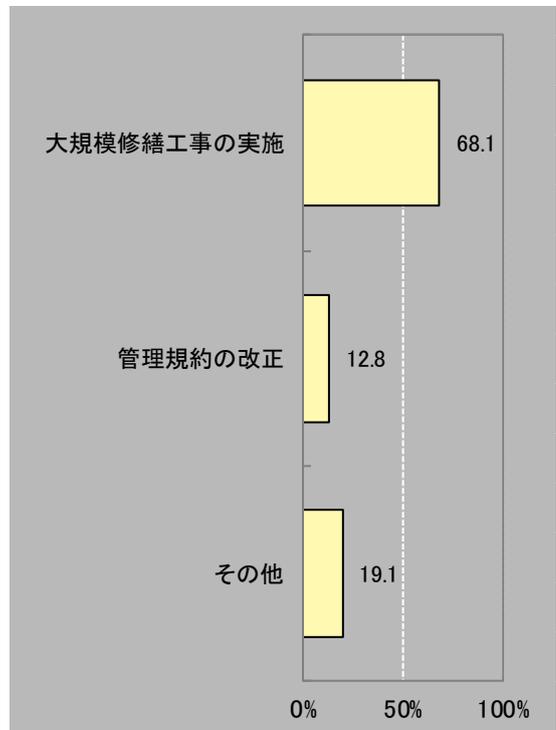
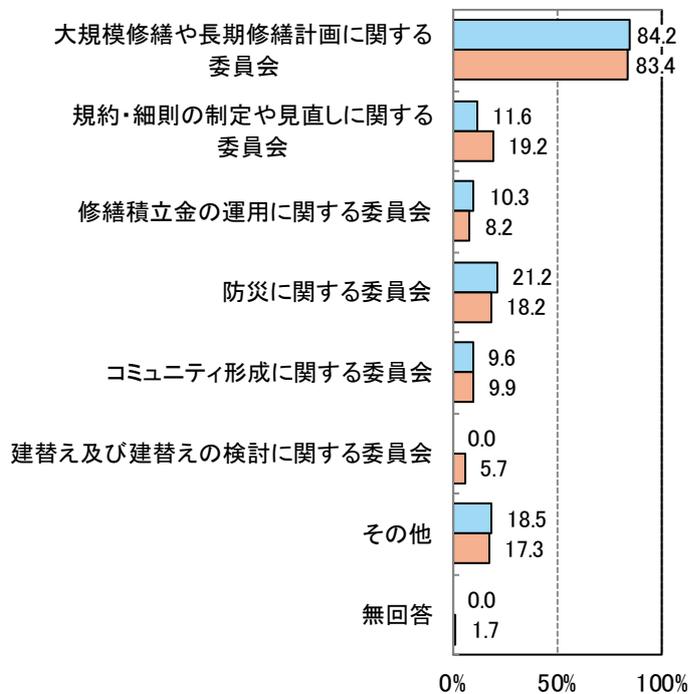
【マンション総合（平成25年度）、松戸市（平成19年度）との比較】

- ・全国調査及び平成19年度調査と比較して、大きな違いは見受けられなかった。

問10. 専門委員会（前年度実績）についてお答えください。（○は1つ）



問10. どのような専門委員会を設置していますか（あてはまるものすべてに○）



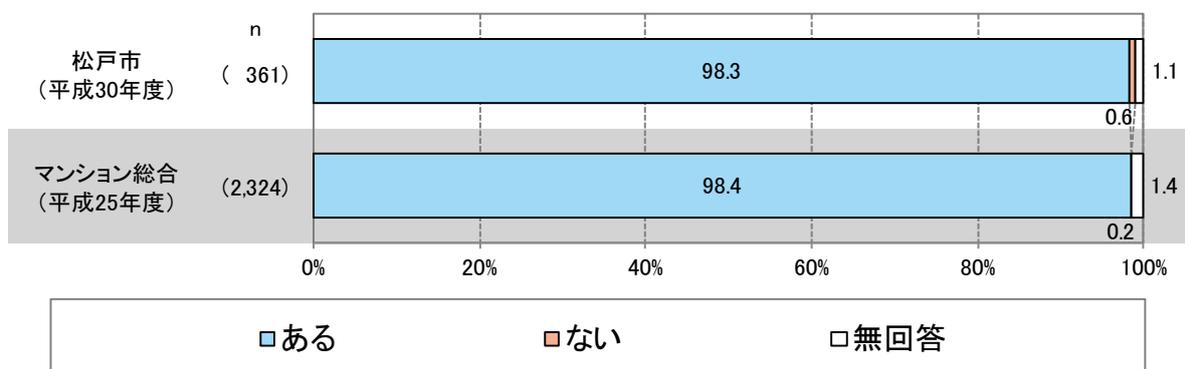
■ 松戸市 (平成30年度) (n=146) ■ マンション総合 (平成25年度) (n=704) ■ 松戸市 (平成19年度) (n=47)

【松戸市（平成30年度）】

- ・「その他」の回答としては、環境緑化に関する委員会、ペットに関する委員会などがあった。
- ・「建替え及び建替えの検討に関する委員会」を選択した管理組合は0件であった。問39以降の建替えに関する各種設問においても、全国調査と比較して市内管理組合における建替えに関する議論はあまり積極的ではないことが推察される。

3.2 マンションの管理規約について

問11. 管理規約についてお答えください。（○は1つ）



【松戸市（平成30年度）】

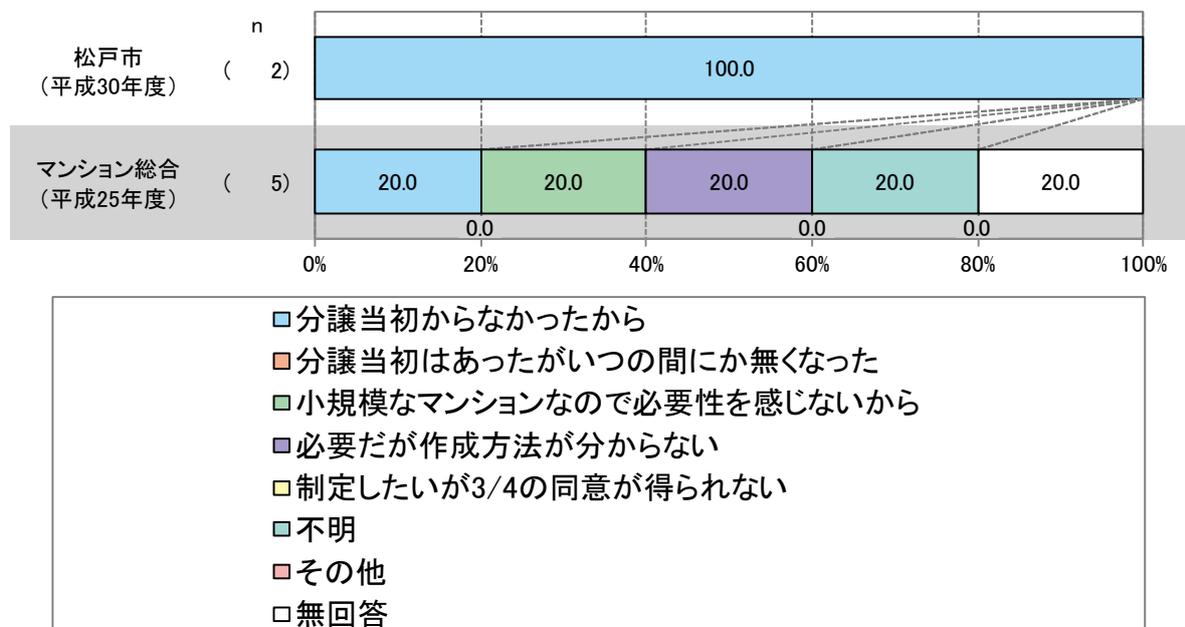
- ・「ある」が98.3%で、大部分を占めている。「ない」と答えた管理組合は、昭和に建設された比較的小規模なマンションで、平成以降に建設されたマンションにおいては全ての組合で管理規約が整備されていた。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・2つの調査を比較すると、大きな差はなかった。

問12. 管理規約がない理由についてお答えください。（○は1つ）

問11で「2」を選択した場合回答

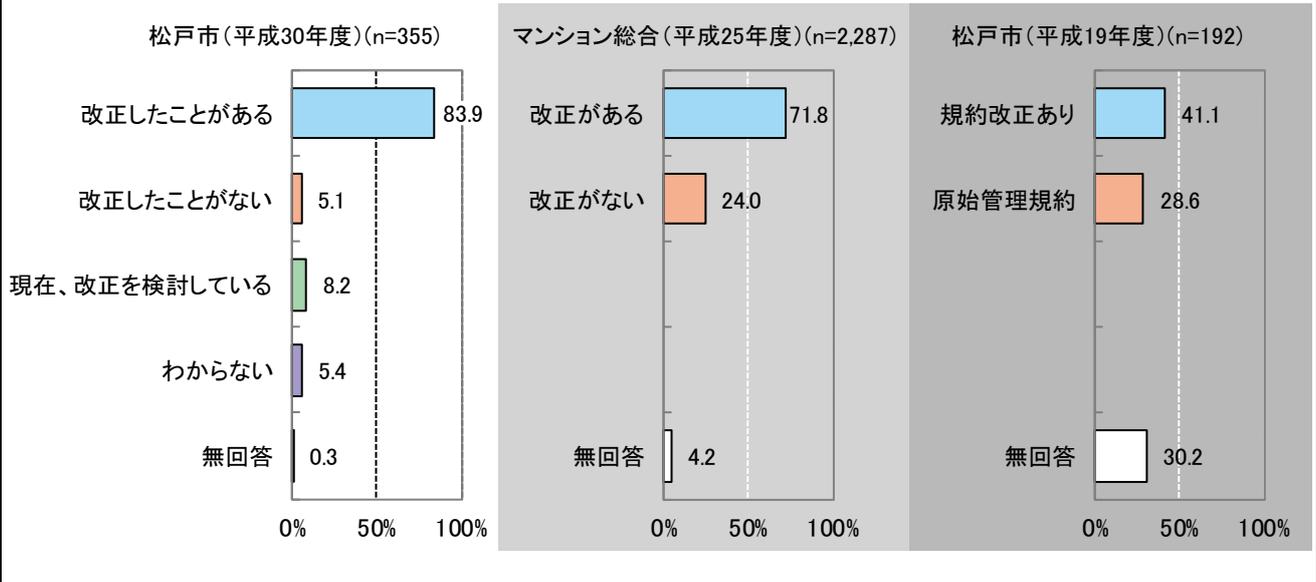


【松戸市（平成30年度）】

- ・「分譲当初からなかったから」が100.0%となっている。

問13. 管理規約の改正についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）

問11で「1」を選択した場合回答



【松戸市（平成 30 年度）】

- ・「改正したことがある」が83.9%で、8割強となっている。

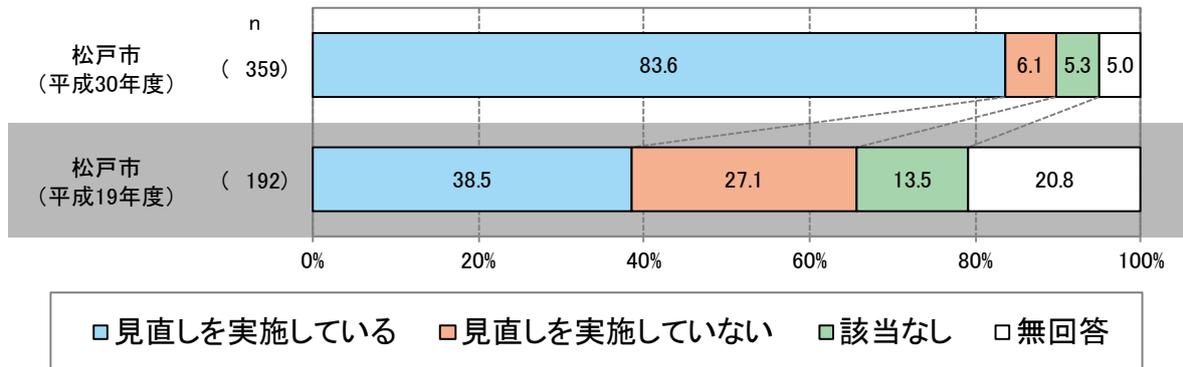
【松戸市（平成 19 年度）との比較】

- ・以前の調査時と比べて、管理規約の改正が進んでいることが分かる。

問14-1. 管理規約の見直しについてお答えください。(○は1つ)

問11で「1」を選択した場合回答

関係する法令の改正があった場合



【松戸市 (平成 30 年度)】

・「見直しを実施している」が83.6%で、全体の8割強を占めている。

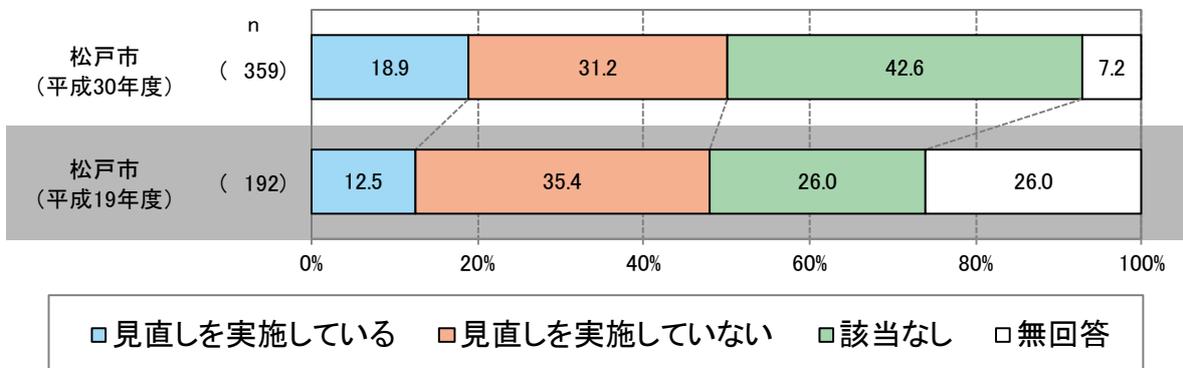
【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・「見直しを実施している」では、本調査の方が45.1ポイント上昇している。

問14-2. 管理規約の見直しについてお答えください。(○は1つ)

問11で「1」を選択した場合回答

居住者の構成等の変化があった場合



【松戸市 (平成 30 年度)】

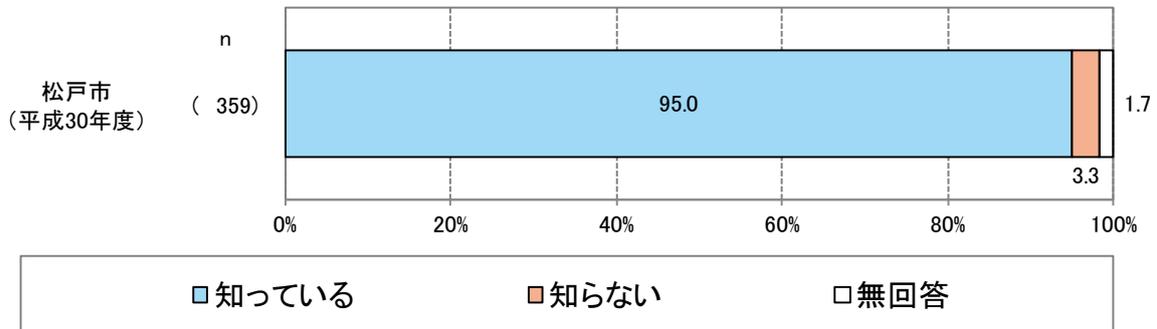
・「該当なし」が42.6%で最も高く、次いで「見直しを実施していない」が31.2%、「見直しを実施している」が18.9%の順となっている。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・マンション管理標準指針によると、「居住者の構成等の変化があった場合、管理規約の見直しを実施している。」ことが望ましい対応とされている。本項目は前回の調査から6.4ポイント上昇しており、適切な見直しが以前よりも進められていることが推察される。

問15. 民泊制度に対応するため、平成29年にマンション標準管理規約が改正されたことをご存知ですか。（〇は1つ）

問11で「1」を選択した場合回答

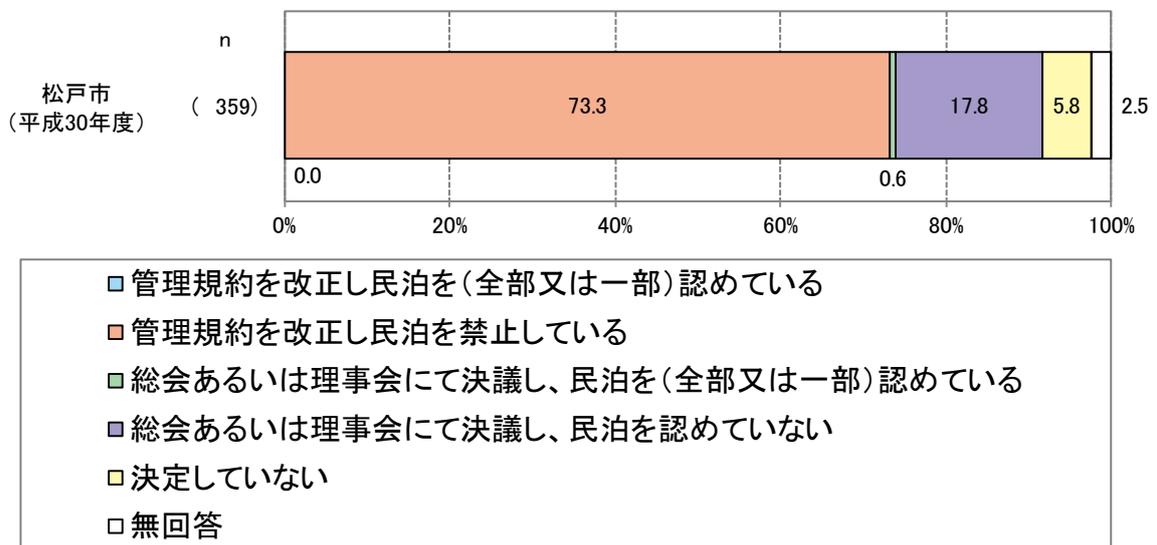


【松戸市（平成30年度）】

・「知っている」が95.0%で、全体の大部分を占めている。

問16. 平成29年に改正されたマンション標準管理規約に準拠し、民泊制度への対応を管理組合として決定していますか。（〇は1つ）

問11で「1」を選択した場合回答

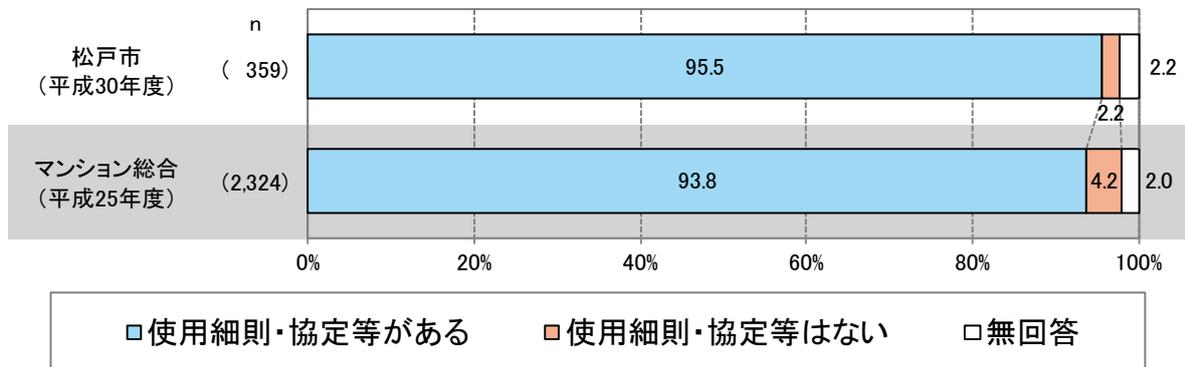


【松戸市（平成30年度）】

・91.1%の管理組合は管理規約または総会・理事会において民泊を禁止しており、民泊を認めている管理組合は0.6%（2組合）のみであった。なお、民泊について対応を決定していない管理組合は5.8%のみであり、多くの管理組合においては適切に対応方針を決定していることが分かる。

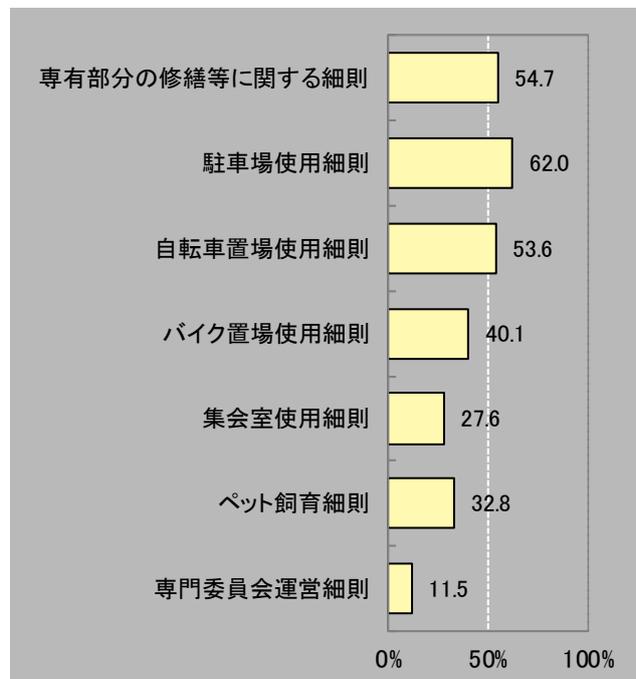
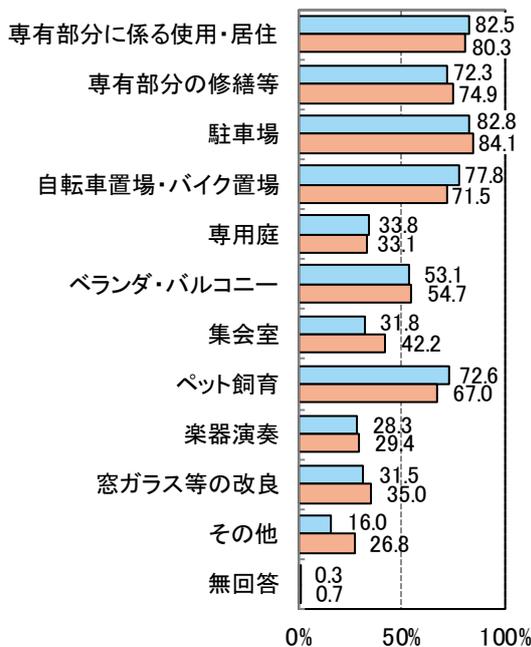
問17. 使用細則等の有無及び種類についてお答えください。(○は1つ)

問11で「1」を選択した場合回答



問17. どのような使用細則がありますか。(あてはまるものすべてに○)

問11で「1」を選択した場合回答



■ 松戸市 (平成30年度) (n=343) ■ マンション総合 (平成25年度) (n=2,179) ■ 松戸市 (平成19年度) (n=192)

【松戸市 (平成 30 年度)】

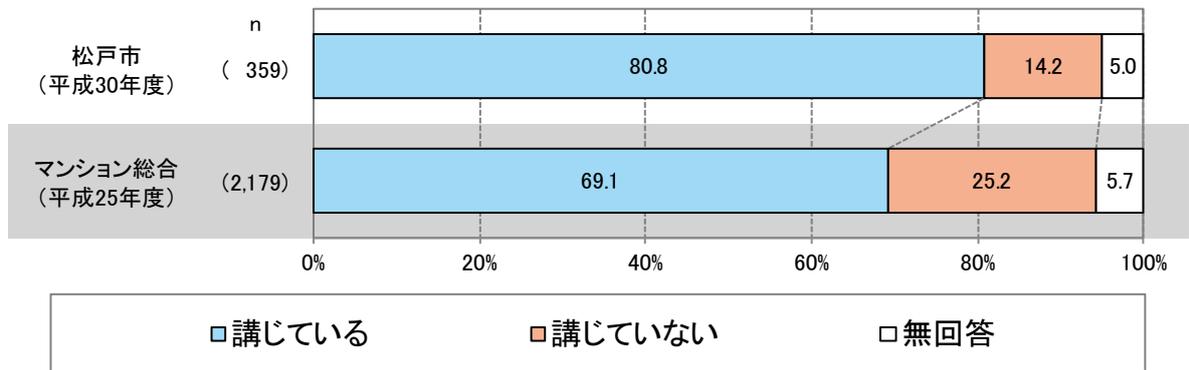
- ・「使用細則・協定等がある」が95.5%で、全体の大部分を占めている。
- ・「その他」の回答では、防犯カメラ、宅配ボックス、トランクルームなどがあつた。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

- ・回答項目は異なるが、本調査と同じく駐車場の割合が高かつた。

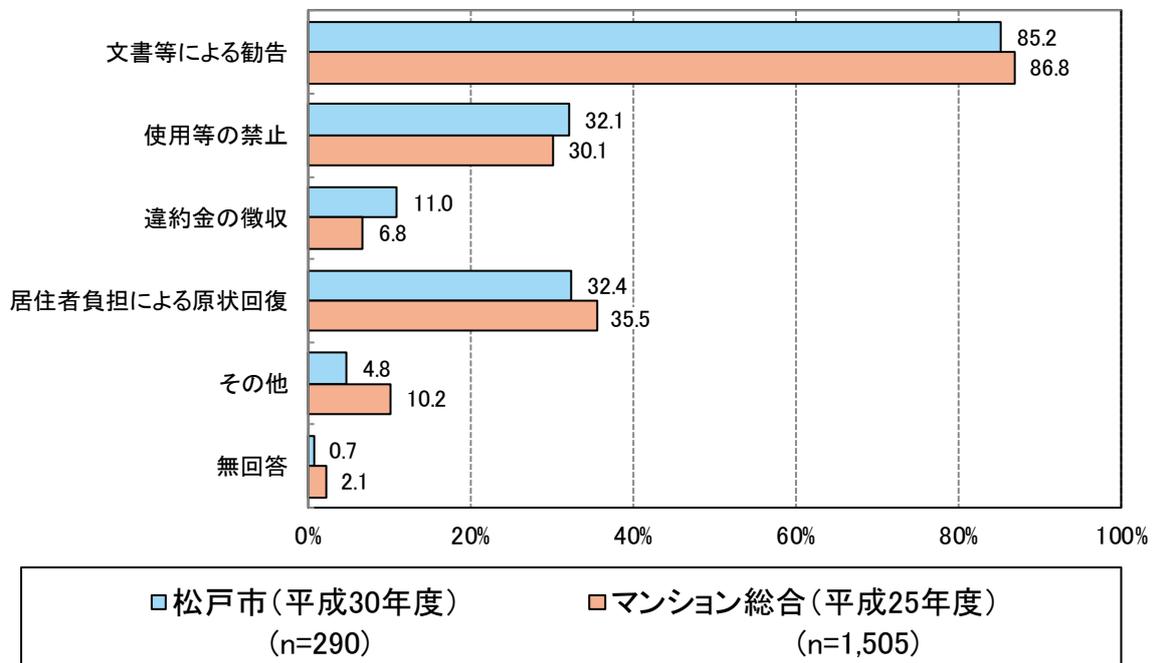
問18. 使用細則等の違反者への是正措置についてお答えください。（○は1つ）

問11で「1」を選択した場合回答



問18. どのような使用細則がありますか。（あてはまるものすべてに○）

問11で「1」を選択した場合回答



【松戸市（平成30年度）】

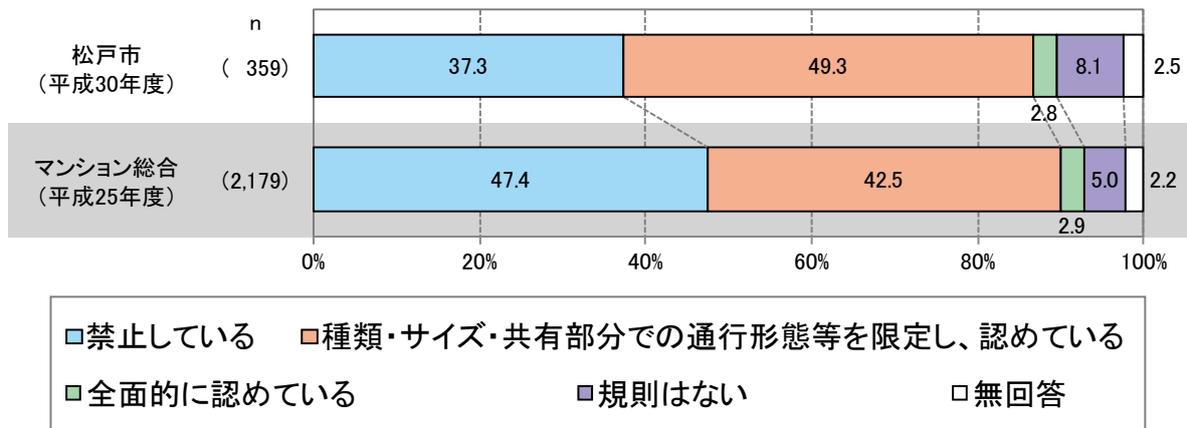
- ・使用細則等の違反者への是正措置については、「講じている」が80.8%で、全体の約8割を占めている。
- ・使用細則の種類については、「文書等による勧告」が85.2%で最も高く、次いで「居住者負担による原状回復」が32.4%、「使用等の禁止」が32.1%の順となっている。
- ・「その他」の回答では、区分所有法第57条から第60条に基づく措置、訴訟などがあつた。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・使用細則等の違反者への是正措置については、全国調査と比較すると、本調査は「講じている」が11.7ポイント高くなっており、適切に是正措置されていることが分かる。
- ・使用細則等の種類については、大きな違いはなかった。

問19. 犬、猫等ペットの飼育ルールについてお答えください。（○は1つ）

問11で「1」を選択した場合回答

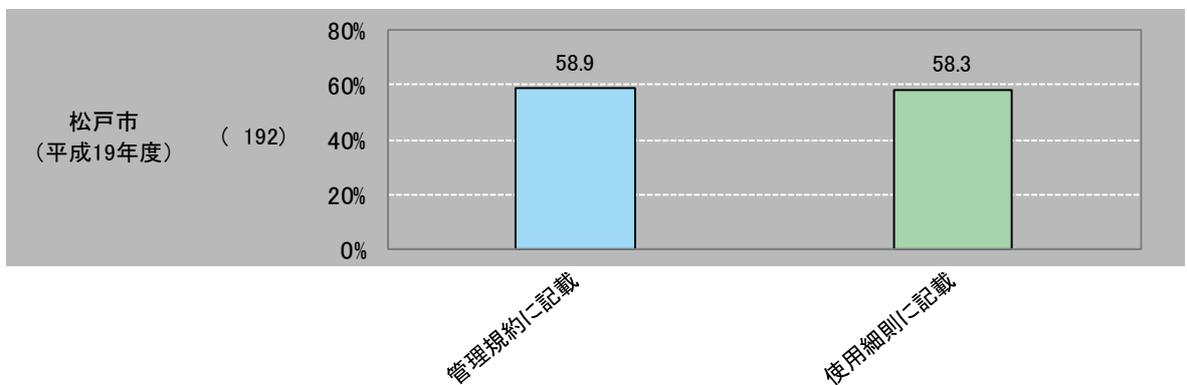
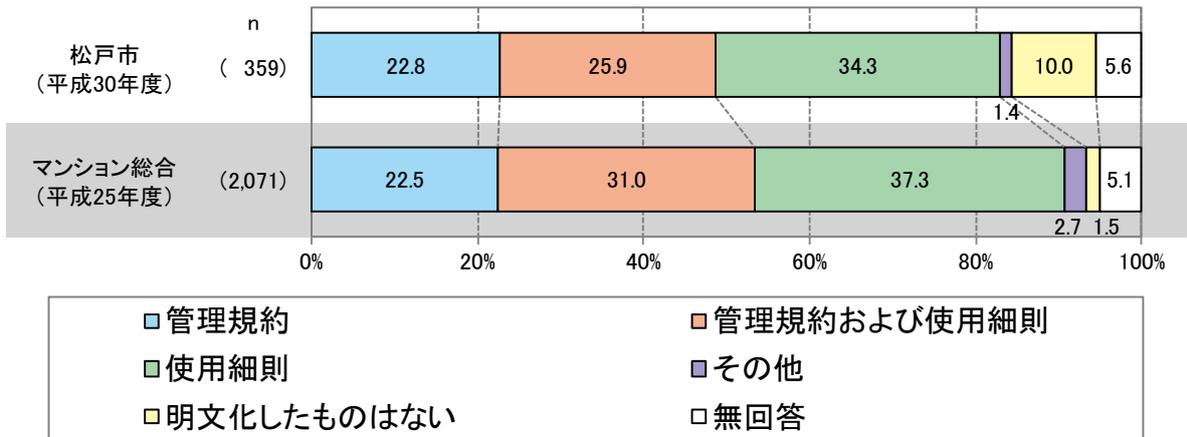


【松戸市（平成30年度）】

・「種類・サイズ・共有部分での通行形態等を限定し、認めている」が49.3%で、「禁止している」が37.3%であった。

問20. 犬、猫等ペットの飼育ルールを定めているものについてお答えください。（○は1つ）

問11で「1」を選択した場合回答

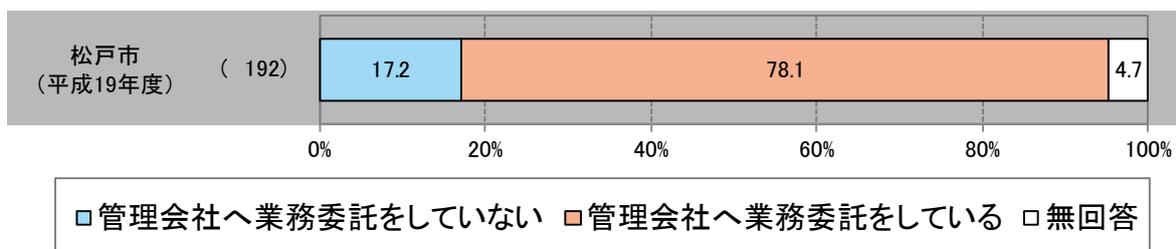
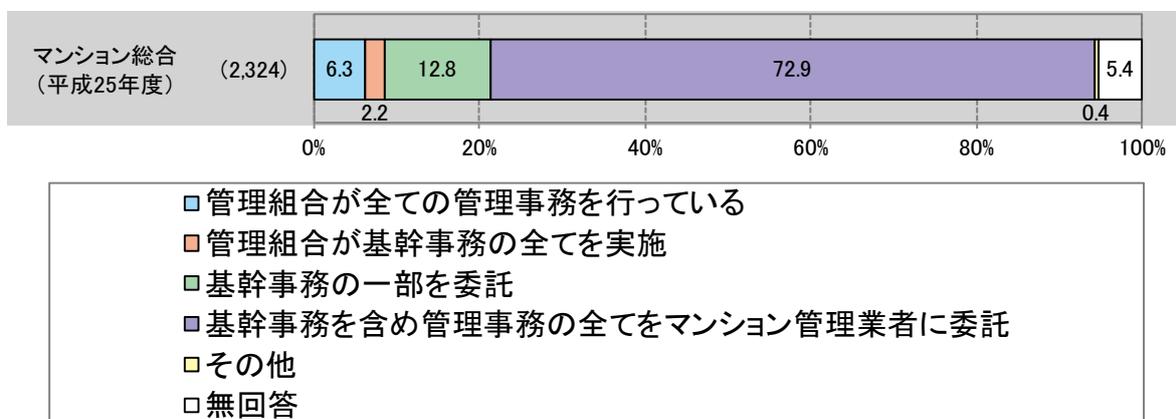
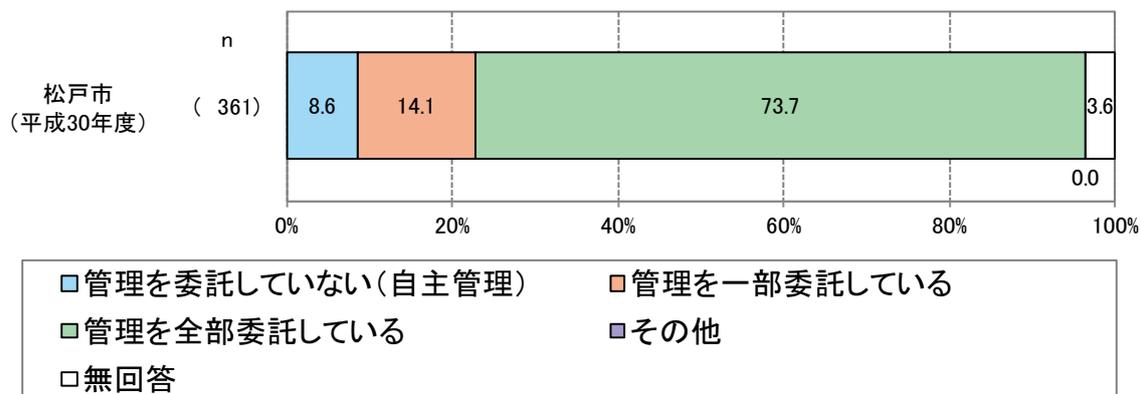


【松戸市（平成30年度）】

・「使用細則」が34.3%で最も高く、次いで「管理規約および使用細則」が25.9%、「管理規約」が22.8%の順となっている。

3.3 マンションの日常管理について

問21. 管理業務についてお答えください。(〇は1つ)



【松戸市 (平成 30 年度)】

・「管理を全部委託している」が全体の7割強を占めている。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

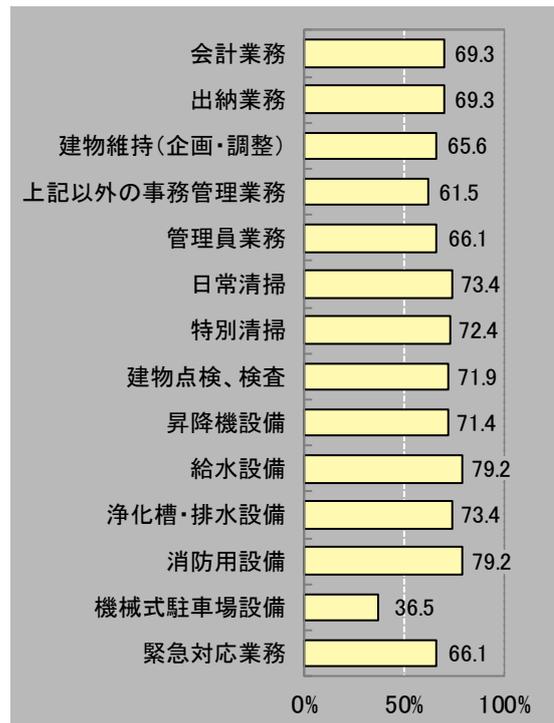
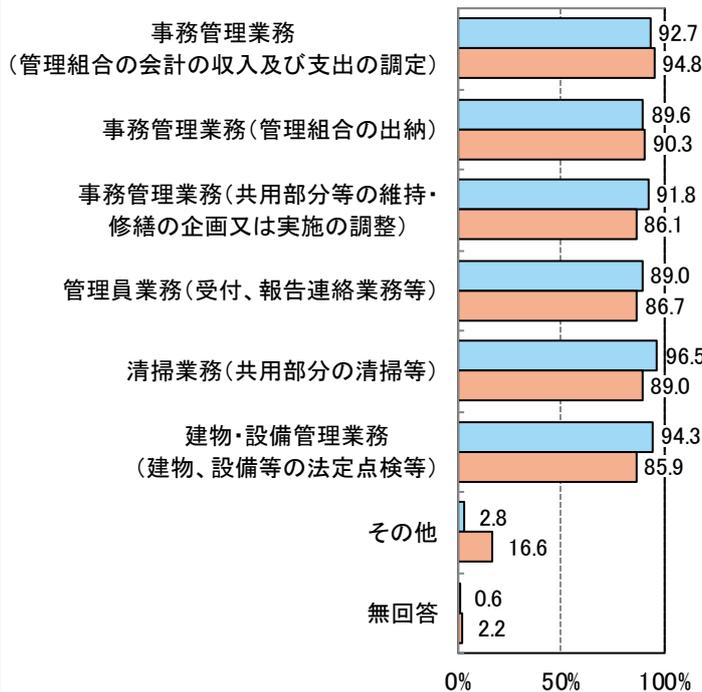
・回答項目が違うが、本調査と比べても委託をしている割合はほとんど差がなかった。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・業務委託している割合が松戸市 (平成19年度) と比較して9.7ポイント高くなっており、委託化が進行していることが分かる。

問22. 委託している管理業務についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）

問21で「2」または「3」を選択した場合回答



■ 松戸市(平成30年度) (n=317) ■ マンション総合(平成25年度) (n=1,987) ■ 松戸市(平成19年度) (n=192)

【松戸市（平成30年度）】

- ・「清掃業務（共用部分の清掃等）」が96.5%で最も高くなっている。
- ・「その他」の回答では、植栽管理業務、機械監視業務などがあつた。

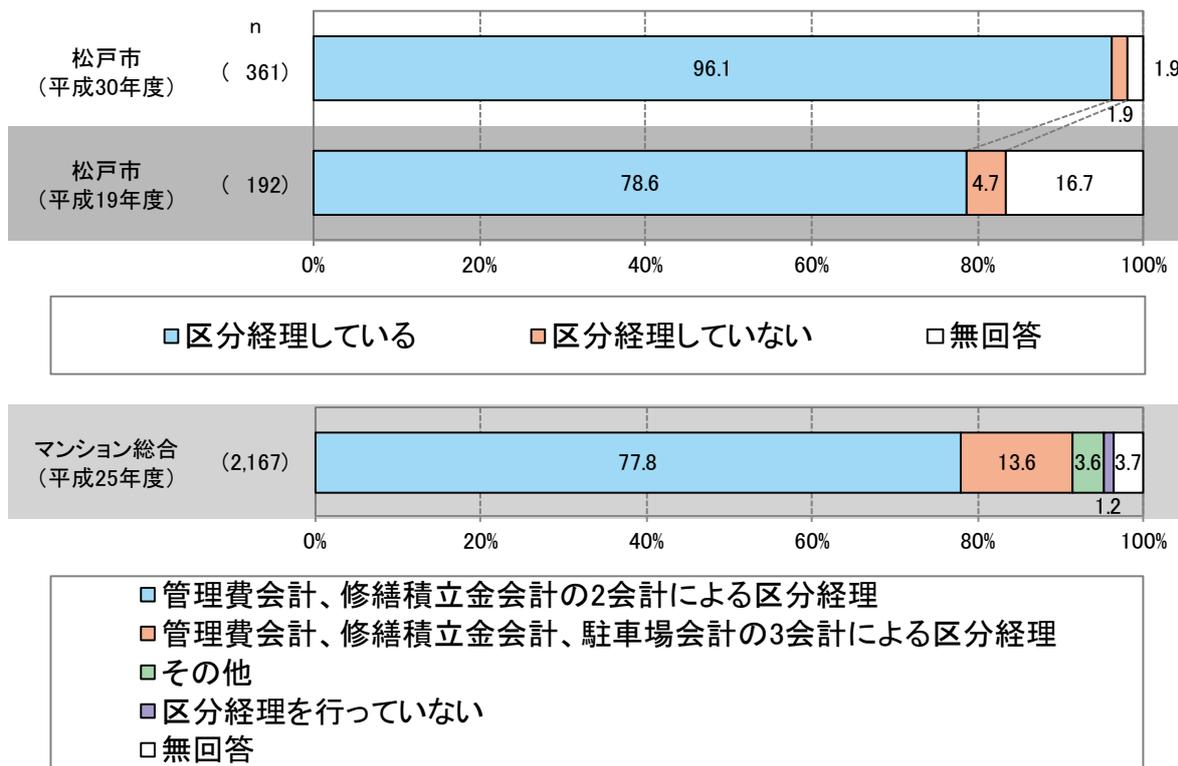
【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・本調査では、「清掃業務（共用部分の清掃等）」が最も高くなっているが、全国調査では「事務管理業務（管理組合の会計の収入及び支出の調定）」が最も高くなっている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

- ・回答項目が違うが、「給水設備」と「消防用設備」が79.2%と最も高くなっている。

問23. 管理費と修繕積立金についてお答えください。(○は1つ)



【松戸市（平成30年度）】

- ・「区分経理している」が96.1%で、全体の大部分を占めている。

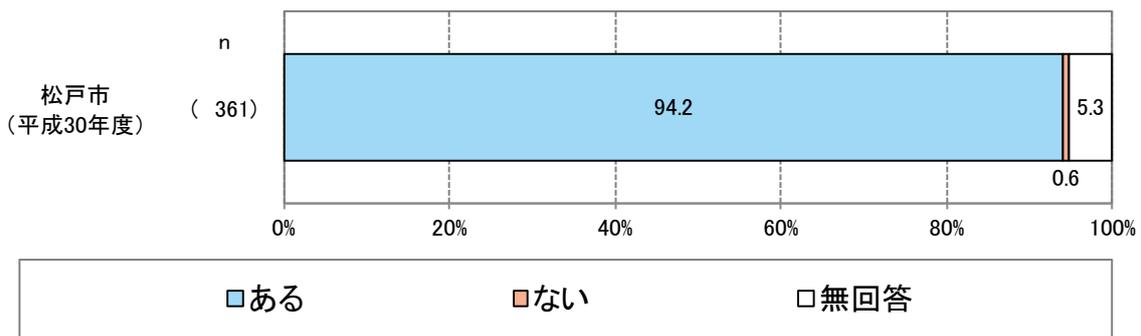
【松戸市（平成19年度）との比較】

- ・マンション管理標準指針によると、「管理費会計と修繕積立金会計に区分している。」ことが標準的な対応とされている。平成19年度調査と比較すると、本調査は「区分経理している」が17.5ポイント高くなっており、適切な会計管理が進んでいることが分かる。

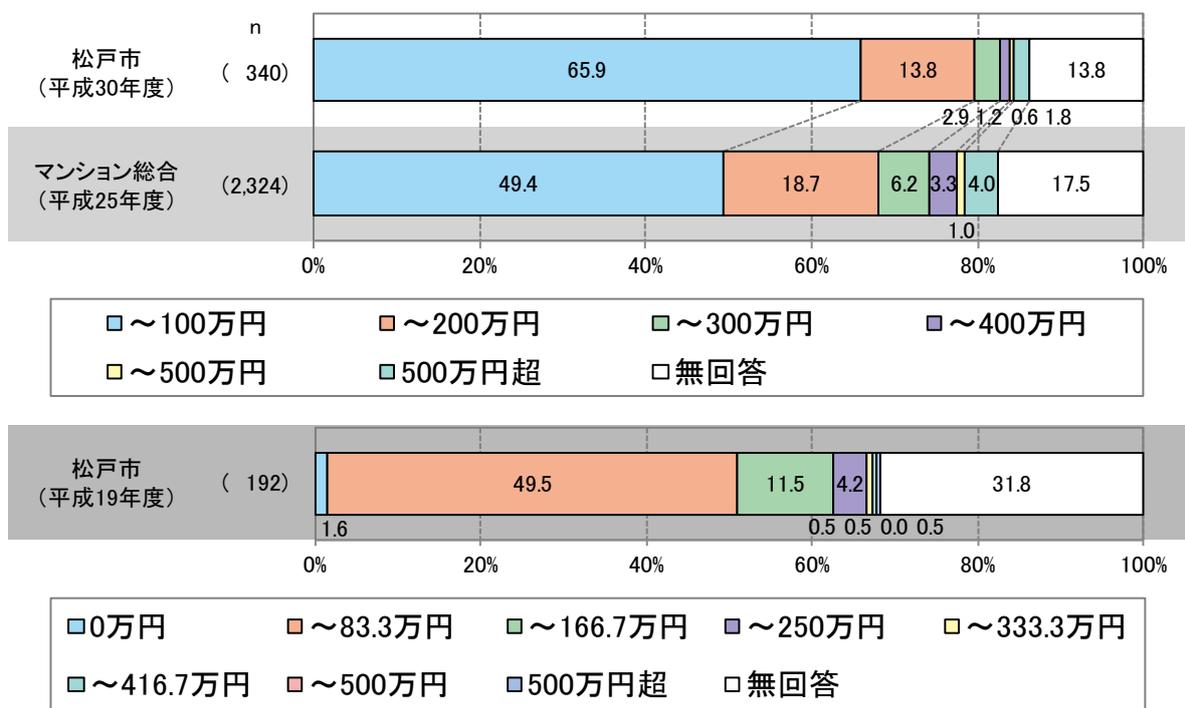
【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・回答項目は違うが、「区分経理していない」と「区分経理を行っていない」をみると、1.9%と1.2%で、多くのマンションは区分経理していることが分かる。

問24-1. マンションの1ヶ月あたりの管理費についてお答えください。(〇は1つ)



問24-1. マンションの1ヶ月あたりの総額管理費についてお答えください。



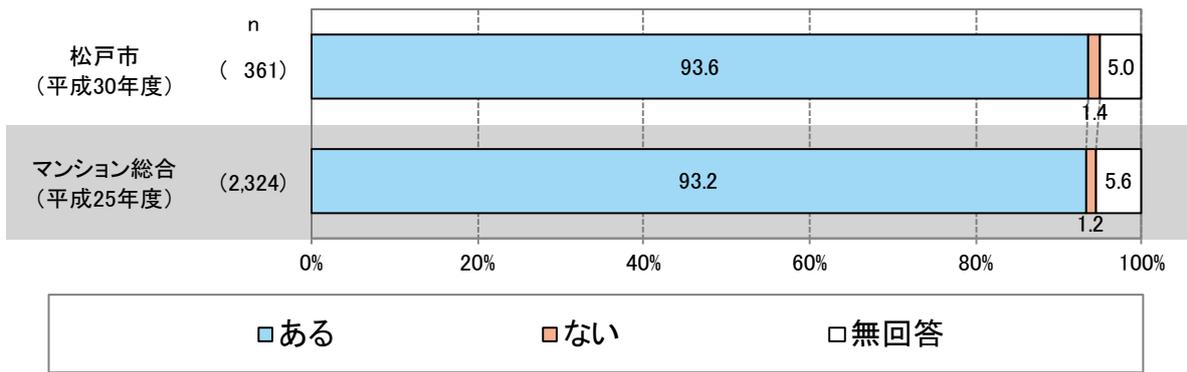
【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・マンションの1ヶ月あたりの管理費については、「ある」が94.2%で、全体の9割半ばで大部分を占めている。
- ・総額管理費については、「～100万円」が65.9%で、「～200万円」が13.8%の順となっている。

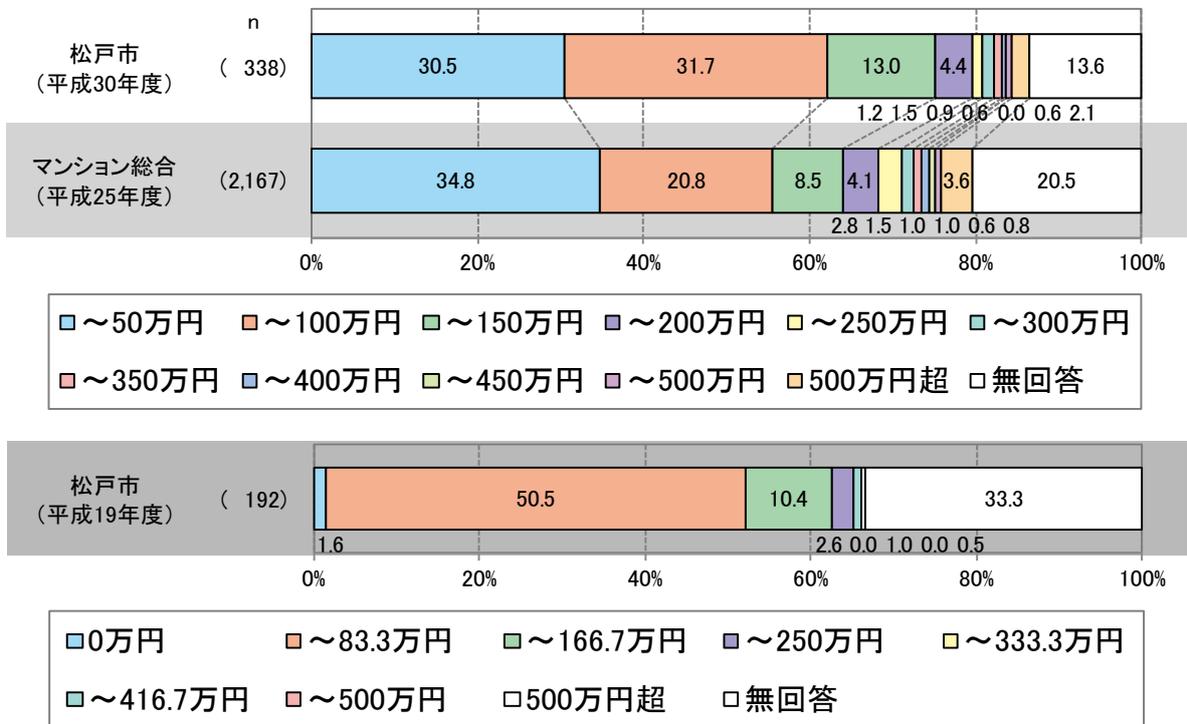
【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

- ・全国調査と比較すると、総額管理費が低額な管理組合が松戸市には多いことが分かる。

問24-2. マンションの1ヶ月あたりの修繕積立金についてお答えください。(○は1つ)



問24-2. マンションの1ヶ月あたりの総額修繕積立金についてお答えください。



【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・マンションの1ヶ月あたりの修繕費については、「ある」が93.6%で、全体の大部分を占めている。
- ・総額修繕積立金については、「~100万円」が31.7%で、「~50万円」が30.5%の順となっている。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

- ・全国調査と比較すると、総額修繕費が低額な管理組合が松戸市では多かった。

修繕積立金額の目安

国土交通省が作成した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を元に、修繕積立金が適切に設定されているか推計した。なお、ガイドラインにおける数値は単棟型のマンションを対象としている他、均等積立方式による月額であることが前提であること等から、推計結果はあくまで参考である。

推計は以下の手順に沿って行った。

- (1) 1ヶ月あたりの総額修繕積立金（問24-2）から入居者戸数を割り、一人当たりの1ヶ月あたり修繕積立金を算出する。
- (2) 一人当たりの1ヶ月あたり修繕積立金から専有床面積（1住戸あたりの専有床面積を便宜的に70㎡として設定。）を割り、1㎡あたりの修繕積立金額を算出する。
- (3) ガイドラインに明記された以下の表（専有床面積当たりの修繕積立金の額）を利用し、事例の3分の2が包含される幅以上の修繕積立金額であれば、適正であると判定した。

【専有床面積当たりの修繕積立金の額】

延床面積	平均値	事例の3分の2が包含される幅（※）
5,000㎡未満のマンション	218円 / ㎡・月	165円～250円 / ㎡・月
5,000～10,000㎡のマンション	202円 / ㎡・月	140円～265円 / ㎡・月
10,000㎡以上のマンション	178円 / ㎡・月	135円～220円 / ㎡・月

※ 国土交通省において、各種調査事例に基づいて本表が作成されたが、各マンションにおいて数値にばらつきが大きいため、「事例の3分の2が包含される幅」という基準が示されている。

【推計結果】

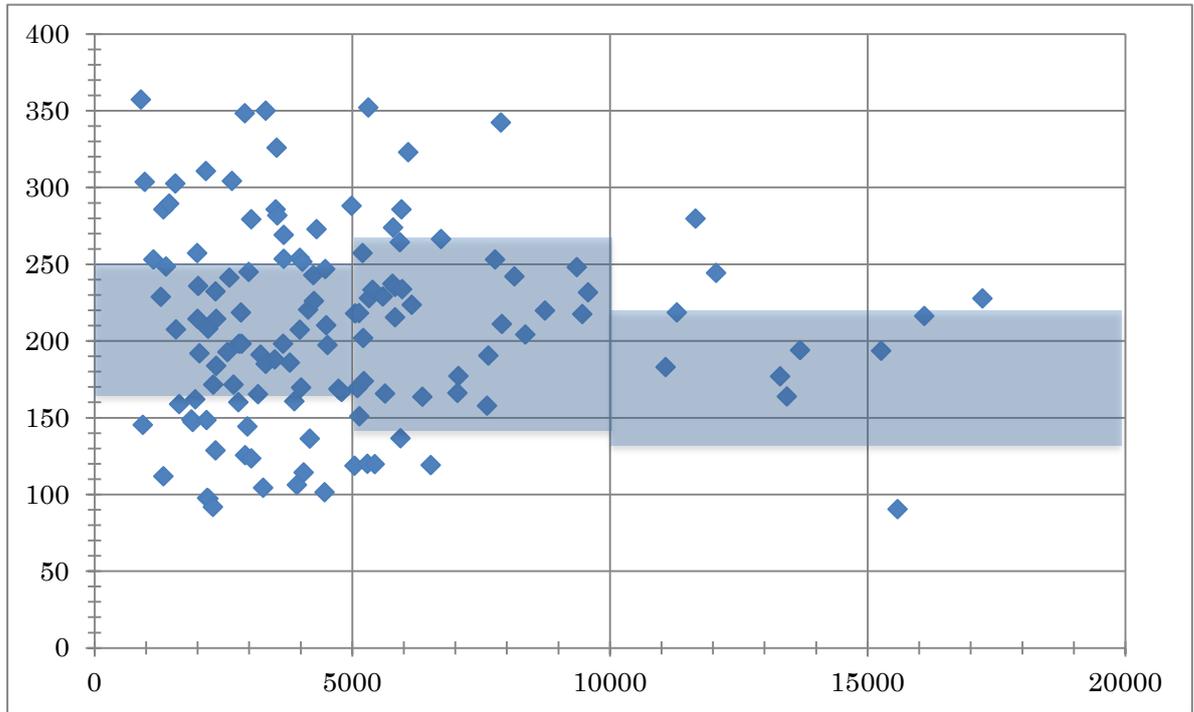
延床面積	修繕積立金額が適正である割合
5,000 ㎡未満	72.7%
5,000～10,000 ㎡	87.8%
10,000 ㎡以上	90.9%

【データ抽出にあたっての前提条件】

- * 20階以上のマンションは計算方法が異なるため本推計からは除外した。
- * 機械式駐車場の設置のあるマンションは計算方法が異なり、且つ、本調査からは推計が困難であるため除外した。
- * 20,000㎡以下のマンションのみを推計対象とした。
- * 1㎡あたり修繕積立金額の上位下位5%は推計対象外とした。

【分布図】

(円/m²・月) n(129)



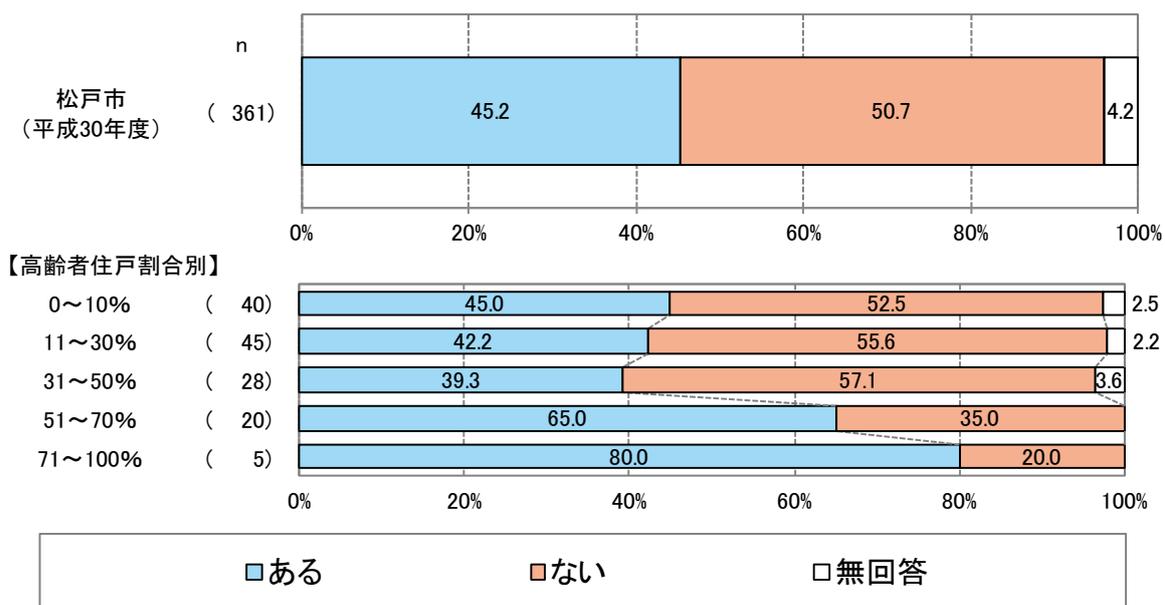
(建築延床面積)

結果としては、多くのマンションにおいて事例の3分の2が包含される幅以上の修繕積立金を設定していた。

一方で、規模の小さなマンションほど、修繕積立金額が今後不足する可能性が高いことを示唆する結果となった。問30において、マンション管理組合における将来の不安として、「修繕積立金の不足」と回答している割合は比較的高く、今後のマンション管理において大きな課題の一つであると考えられる。

また、前述のとおり機械式駐車場が設置されているマンションを除外して本推計は行った。しかしながら、機械式駐車場は修繕積立金に大きな影響を与えるものであることから、詳細な分析を引き続き行う必要があると考えられる。

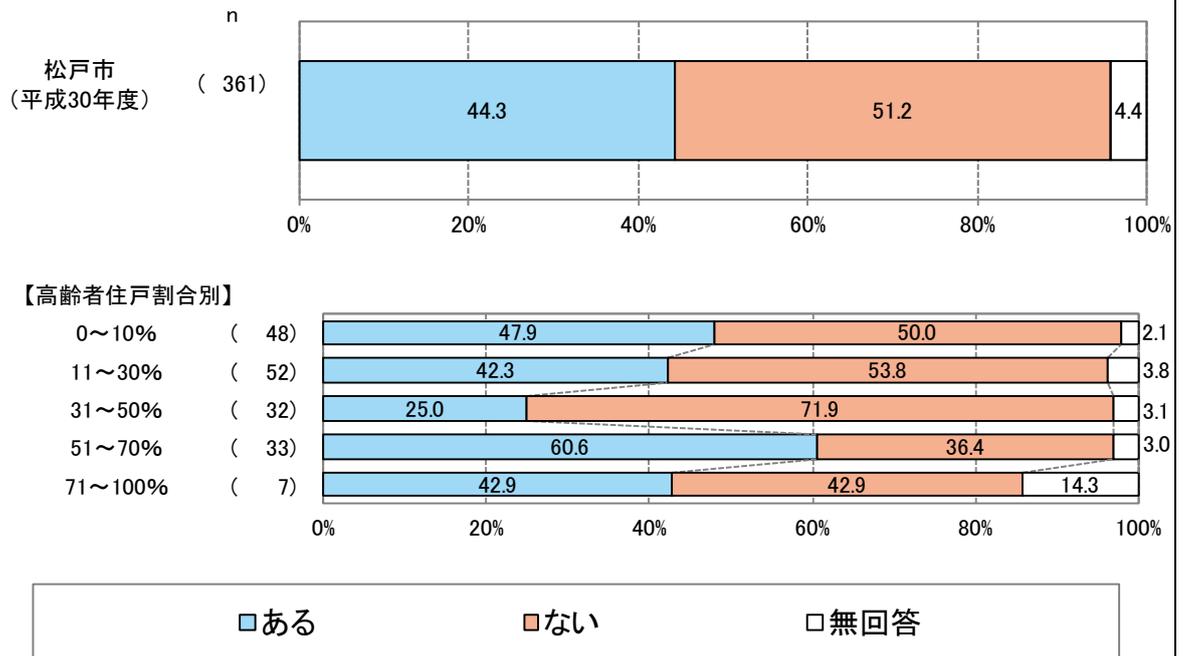
問25-1. マンションの管理費を滞納（3ヶ月以上）している住戸についてお答えください。
 (○は1つ)



【松戸市（平成30年度）】

- ・管理費の滞納については、「ある」が45.2%で、概ね半数のマンションで滞納があった。
- ・高齢者住戸割合が51%を超えるマンションにおいて、「ある」の割合が比較的多いように見受けられる。

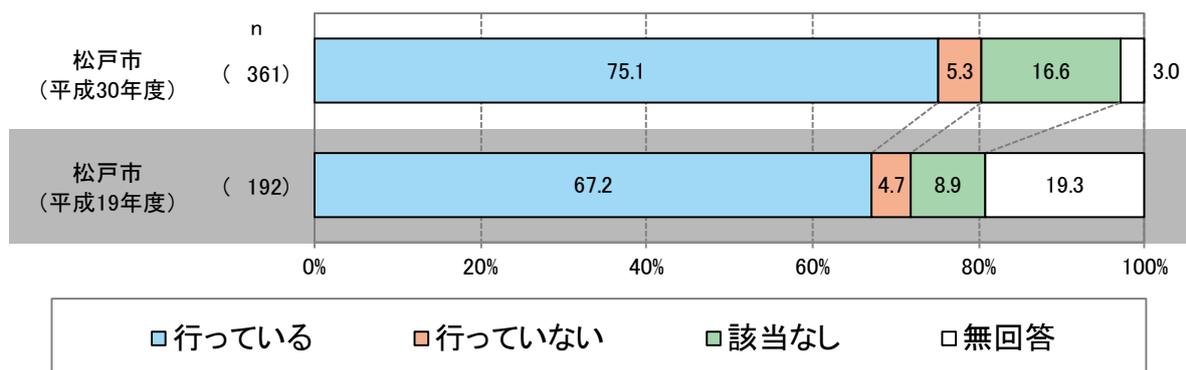
問25-2. マンションの修繕積立金を滞納（3ヶ月以上）している住戸についてお答えください。（○は1つ）



【松戸市（平成30年度）】

- ・修繕積立金の滞納については、「ある」が44.3%で、概ね半数のマンションで滞納があった。また、管理費の滞納割合と類似した数値となった。
- ・高齢者住戸割合別の滞納者については管理費と異なり、相関性は見受けられなかった。

問26. 滞納期間が3ヶ月以内の場合の文書の督促についてお答えください。(〇は1つ)



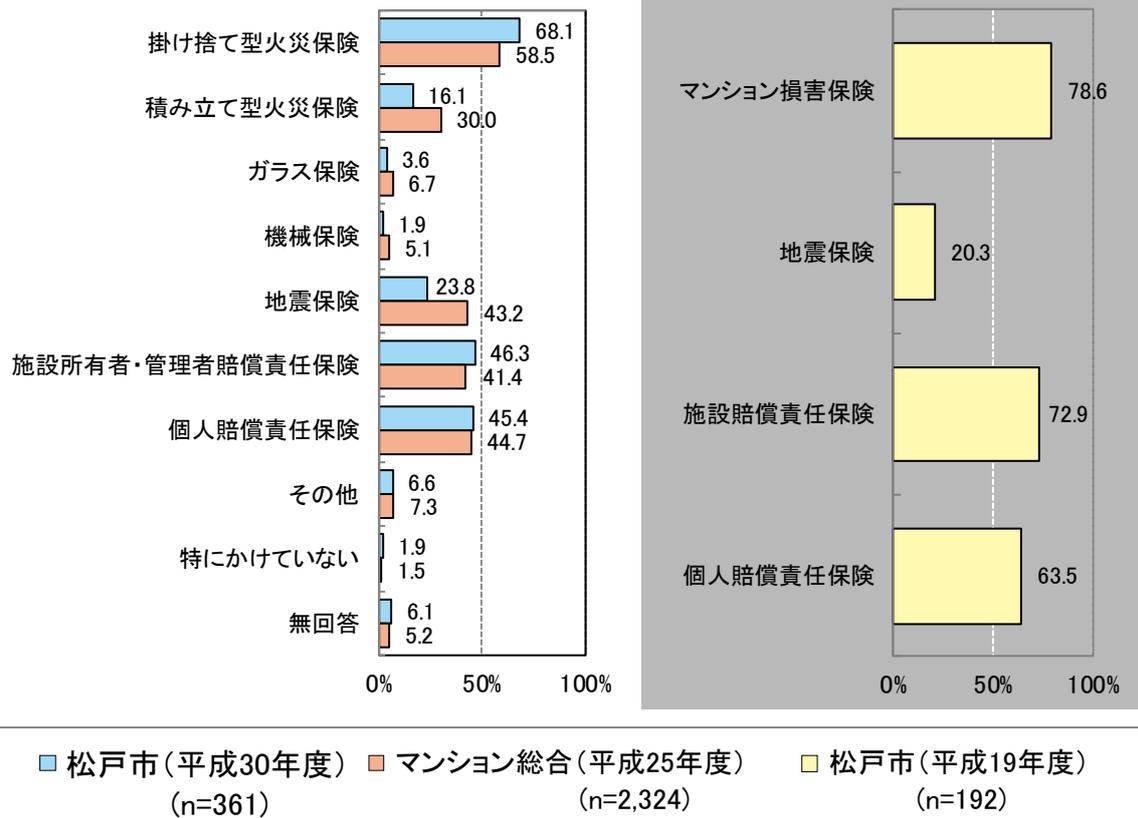
【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・「行っている」が75.1%、「該当なし」が16.6%で、「行っていない」が5.3%の順となっている。「行っている」が全体の7割半ばを占めている。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

- ・「文書督促を行っている」と「該当なし」の割合が増加しており、適正に滞納整理している管理組合が増えていることが分かる。

問27. 管理組合としての保険の加入についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）



【松戸市（平成30年度）】

- ・「掛け捨て型火災保険」が68.1%で最も高く、次いで「施設所有者・管理者賠償責任保険」が46.3%、「個人賠償責任保険」が45.4%の順となっている。
- ・「その他」の回答では、マンション総合保険、家庭総合保険、管理組合総合保険などがあつた。

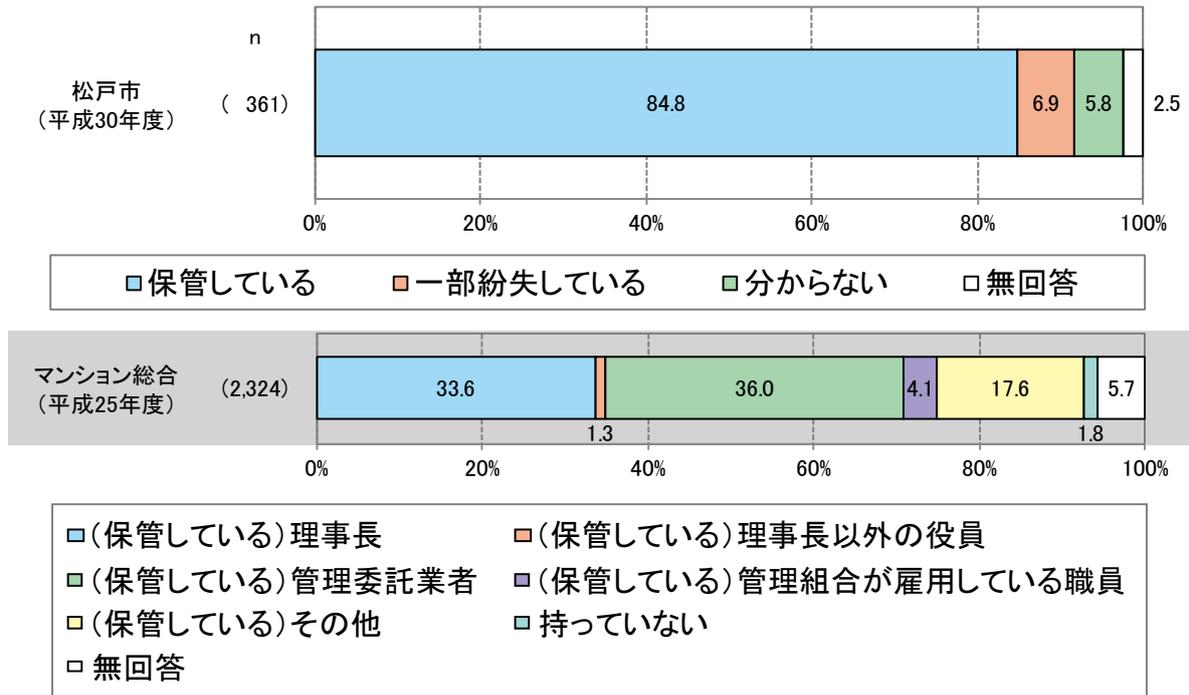
【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・「掛け捨て型火災保険」では本調査の方が9.6ポイント高いが、「積み立て型火災保険」は13.9ポイント低かった。
- ・「地震保険」については、本調査の方が19.4ポイント低くなっている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

- ・「地震保険」については、ほとんど差がなかった。
- ・「個人賠償責任保険」については、本調査の方が18.1ポイント低かった。

問28-1. 設計図書（建築確認申請書等）は適切に保管してありますか。（○は1つ）



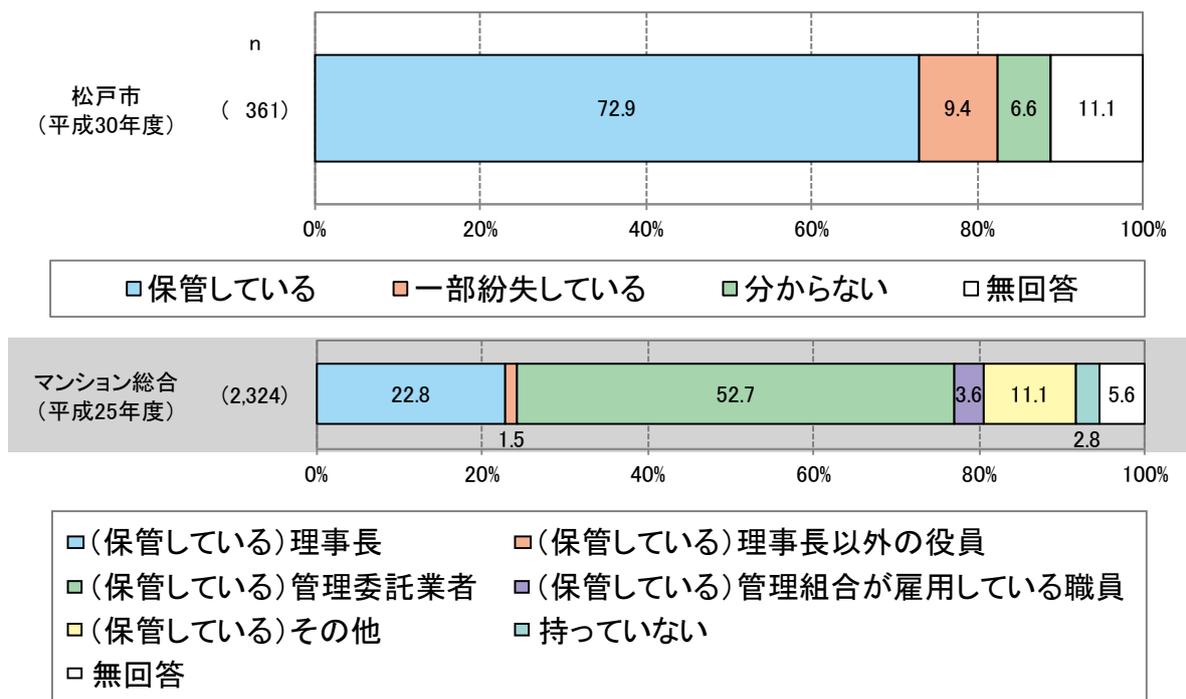
【松戸市（平成 30 年度）】

- ・設計図書（建築確認申請書等）については、「保管している」が84.8%で、「一部紛失している」が6.9%と、約9割が保管出来ていた。

【マンション総合（平成 25 年度）との比較】

- ・全国調査と比較すると、本調査の方が設計図書を適切に保管していない割合が4.0ポイント高かった。

問28-2. 修繕履歴は適切に保管してありますか。(〇は1つ)



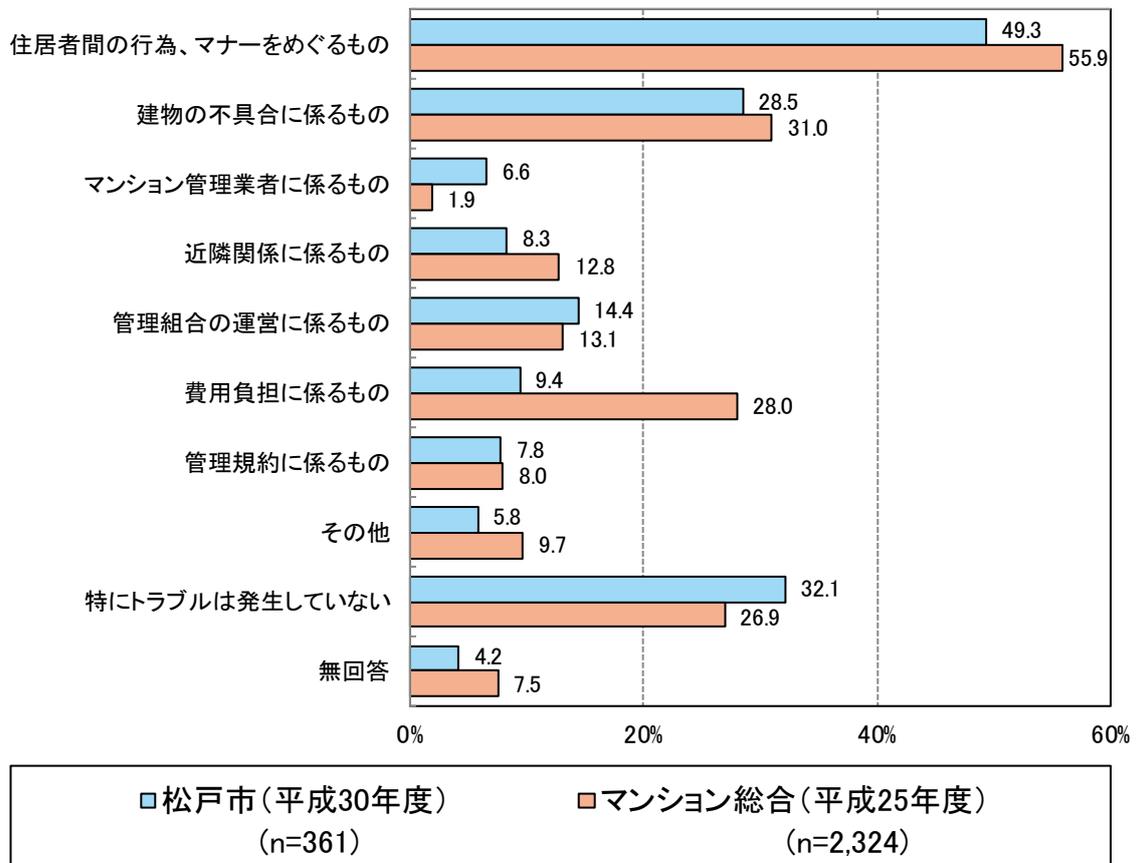
【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・修繕履歴等については、「保管している」が72.9%で、「一部紛失している」が9.4%と約8割が保管出来ていた。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

- ・全国調査と比較すると、本調査の方が修繕履歴を適切に保管していない割合が3.8ポイント高かった。

問29. お住まいのマンションの管理の問題についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）



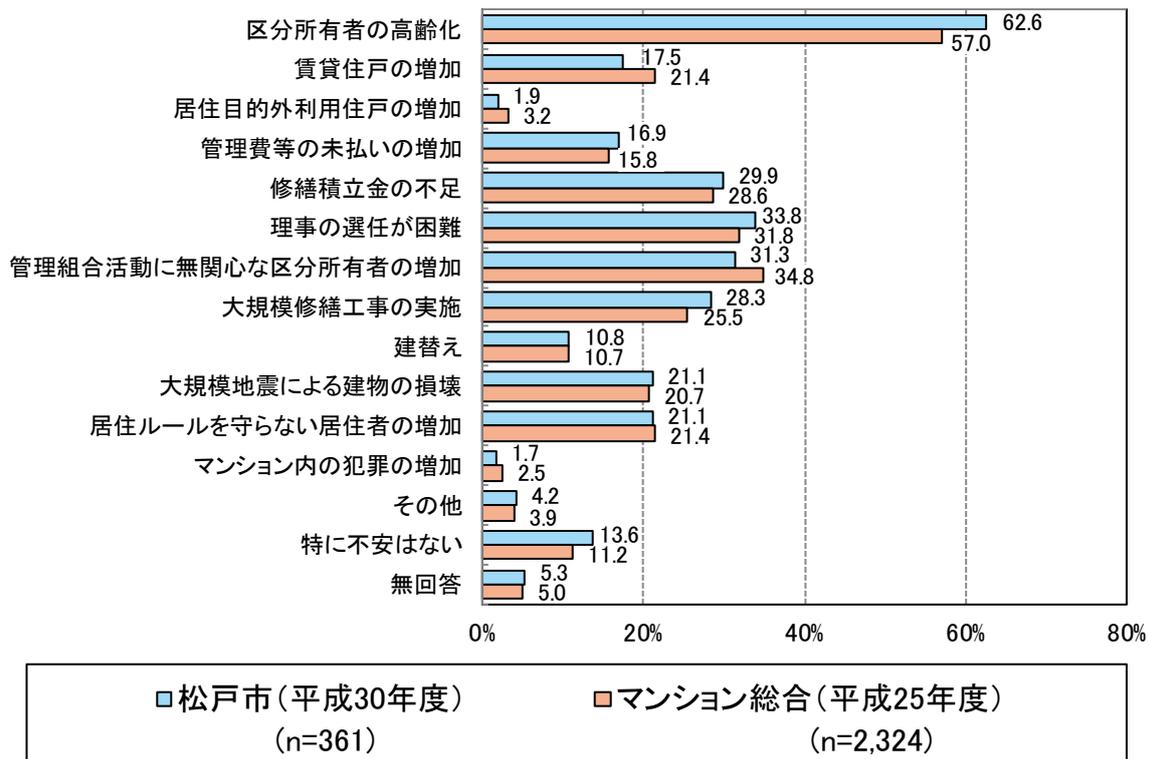
【松戸市（平成30年度）】

- ・「住居者間の行為、マナーをめぐるもの」が49.3%で最も高く、次いで「特にトラブルは発生していない」が32.1%、「建物の不具合に係るもの」が28.5%の順となっている。
- ・「その他」の回答では、ゴミの分別などがあった。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・本調査と比較すると、「費用負担に係るもの」が18.6ポイント高くなっている。

問30. お住まいのマンションの管理組合運営における将来への不安についてお答えください。
 (あてはまるものすべてに○)



【建築年度別】

区分	n=44	n=44	n=28	n=67	n=91	n=16
	S30-40年代	S50年代	S60年代	H1年代	H10年代	H20年代
区分所有者の高齢化	84.1%	88.4%	78.6%	63.2%	42.9%	18.8%
賃貸住戸の増加	38.6%	25.6%	10.7%	21.8%	5.5%	12.5%
居住目的外利用住戸の増加	11.4%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	6.3%
管理費等の未払いの増加	34.1%	23.3%	14.3%	12.6%	14.3%	6.3%
修繕積立金の不足	31.8%	27.9%	21.4%	29.9%	33.0%	25.0%
理事の選任が困難	70.5%	58.1%	42.9%	27.6%	15.4%	6.3%
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	47.7%	37.2%	35.7%	27.6%	26.4%	18.8%
大規模修繕工事の実施	25.0%	41.9%	10.7%	36.8%	20.9%	12.5%
建替え	31.8%	23.3%	3.6%	8.0%	2.2%	6.3%
大規模地震による建物の損壊	36.4%	34.9%	14.3%	25.3%	11.0%	18.8%
居住ルールを守らない居住者の増加	34.1%	27.9%	7.1%	17.2%	20.9%	18.8%
マンション内の犯罪増加	0.0%	2.3%	0.0%	2.3%	2.2%	6.3%
その他	0.0%	2.3%	0.0%	6.9%	4.4%	0.0%
特に不安はない	0.0%	4.7%	7.1%	13.8%	23.1%	43.8%

* 建築年度によって母数が変わるため、回答割合数で比較した。

* 各回答区分別、上位2年代については網掛けで表記した。

【松戸市（平成 30 年度）】

- ・「区分所有者の高齢化」が62.6%で最も高く、次いで「理事の選任が困難」が33.8%、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が31.3%の順となっている。
- ・「その他」の回答では、空室の増加などがあった。

【マンション総合（平成 25 年度）との比較】

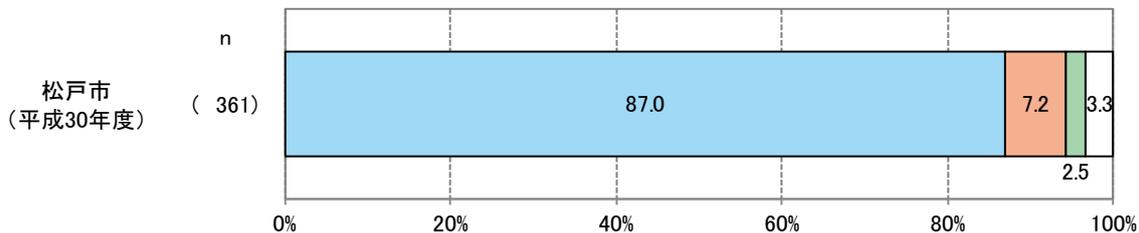
- ・本調査と比較して、大きな差はなかった。

【建築年度別の比較】

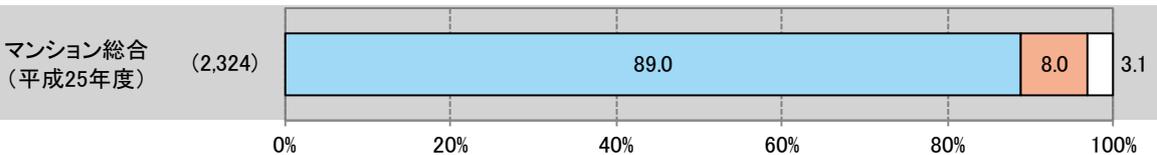
- ・建築年度が古いマンションほど将来に不安を抱えていることが分かる。とりわけ「区分所有者の高齢化」、「賃貸住戸の増加」、「理事の選任が困難」、「建替え」は建築年度が古いマンションほど不安を抱えていることが顕著であった。
- ・平成1年代に建築されたマンションでは「大規模修繕工事の実施」について不安を抱えていた。これは恐らく第一回大規模修繕の実施前後であることが影響していると思われる。
- ・平成10年代に建築されたマンションでは「修繕積立金の不足」に不安を抱えていた。これは恐らく第一回大規模修繕の実施前後であることが影響していると思われる。

3.4 長期修繕計画について

問31. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。(○は1つ)

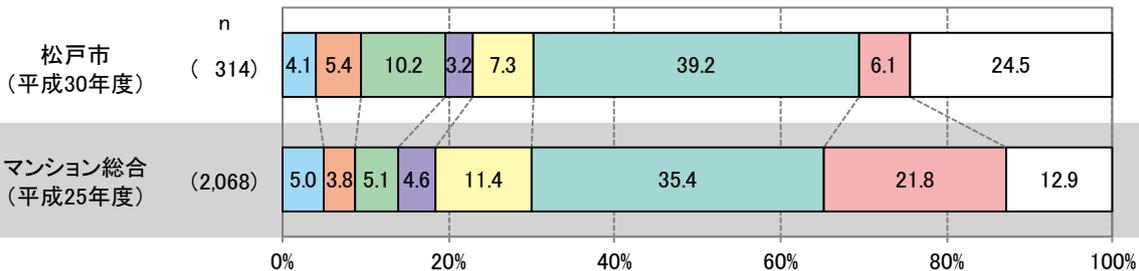


□作成している □作成していない □わからない □無回答

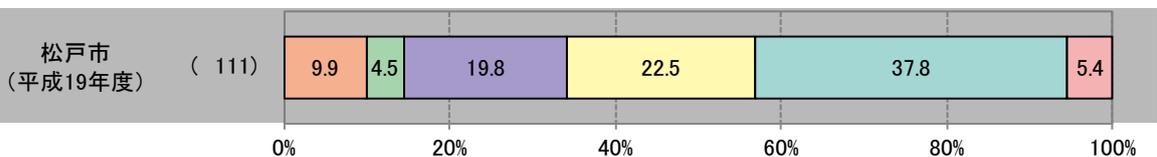


□ある □ない □無回答

問31. 作成している場合はその計画年数をご記入ください。



□~5年 □~10年 □~15年 □~20年 □~25年 □~30年 □31年以上 □無回答

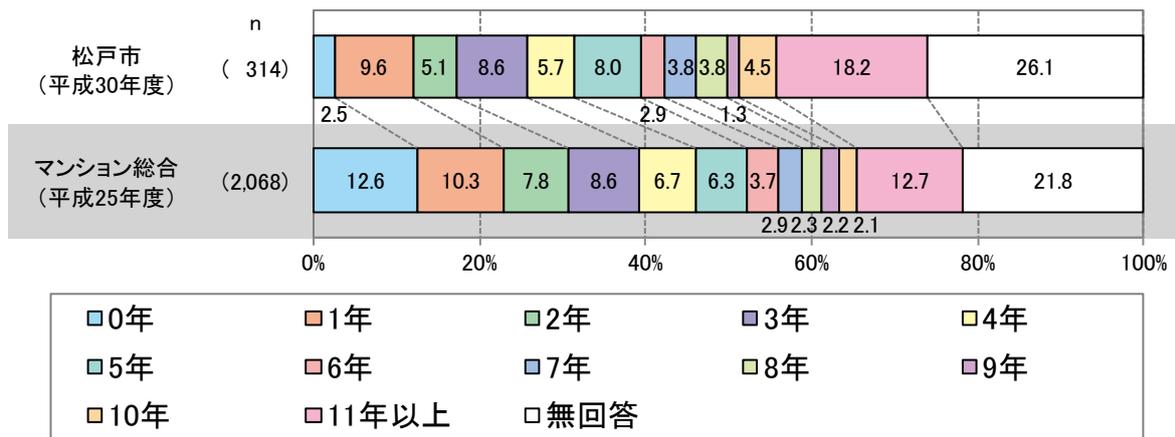


□~10年 □~15年 □~20年 □~25年 □~30年 □31年以上

【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・長期修繕計画を作成していない管理組合の多くは、昭和40-50年代に建設されたマンションに係る管理組合であった。

問31. 作成している場合はその経過年数をご記入ください。



【松戸市 (平成 30 年度)】

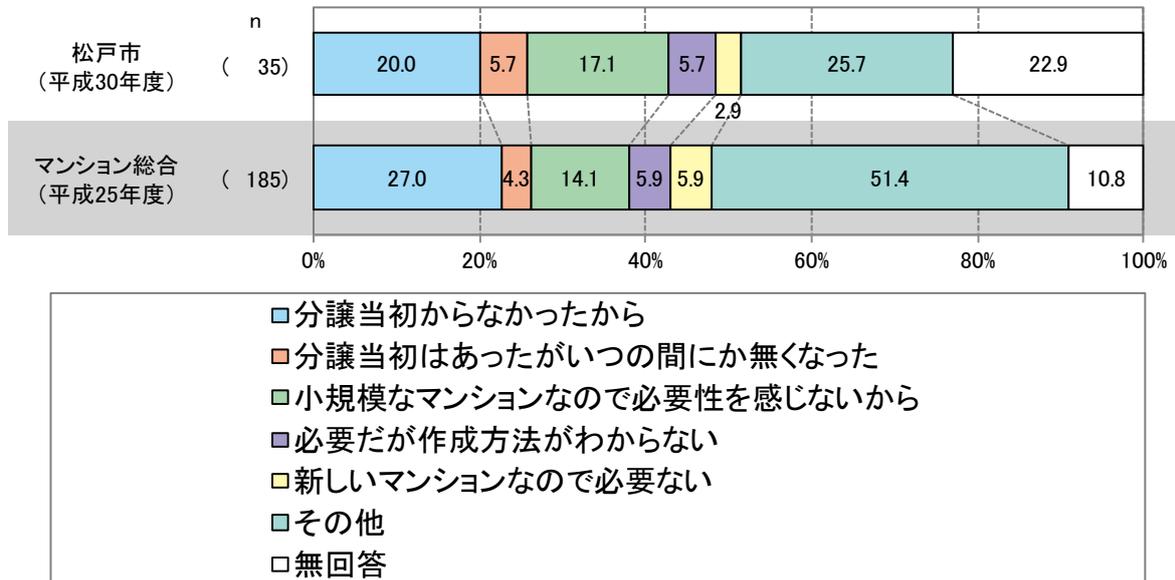
・「11年以上」が18.2%で最も高く、次いで「1年」が9.6%、「3年」が8.6%の順となっている。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

・「11年以上」は本調査の方が、5.5ポイント高くなっている。

問32. 長期修繕計画がない理由についてお答えください。(○は1つ)

問31で「2」または「3」を選択した場合回答



【松戸市 (平成 30 年度)】

・「その他」が25.7%で最も高く、次いで「分譲当初からなかったから」が20.0%、「小規模なマンションなので必要性を感じないから」が17.1%の順となっている。

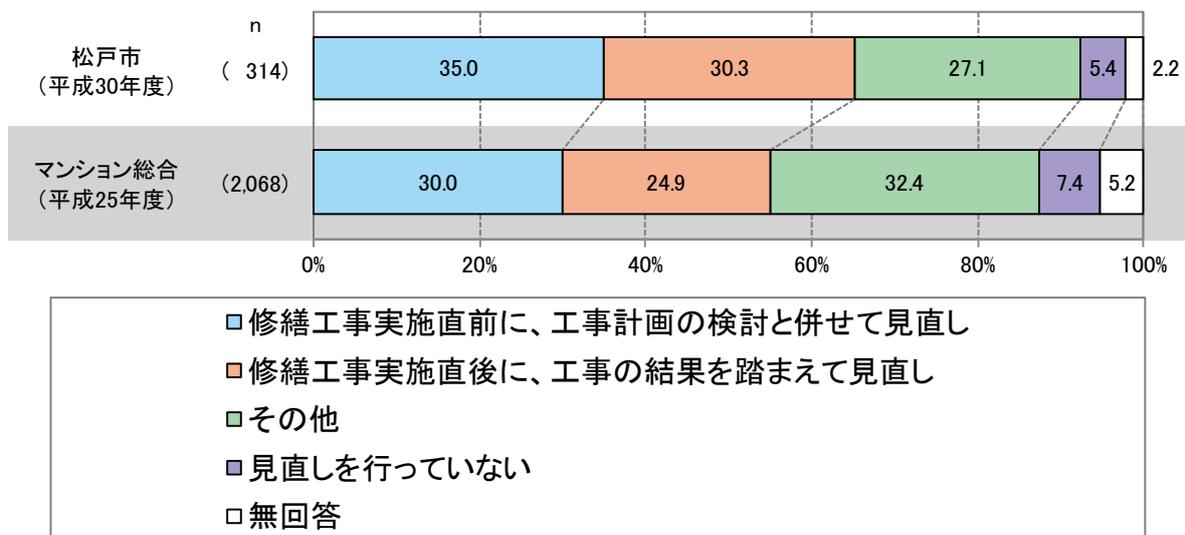
・「その他」の回答では、自主管理であった為作成していなかったなどがあった。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

・本調査と大きな違いはなかったが、「その他」の割合が多い傾向にあった。

問33. 長期修繕計画の見直し時期についてお答えください。(〇は1つ)

問31で「1」を選択した場合回答



【松戸市 (平成 30 年度)】

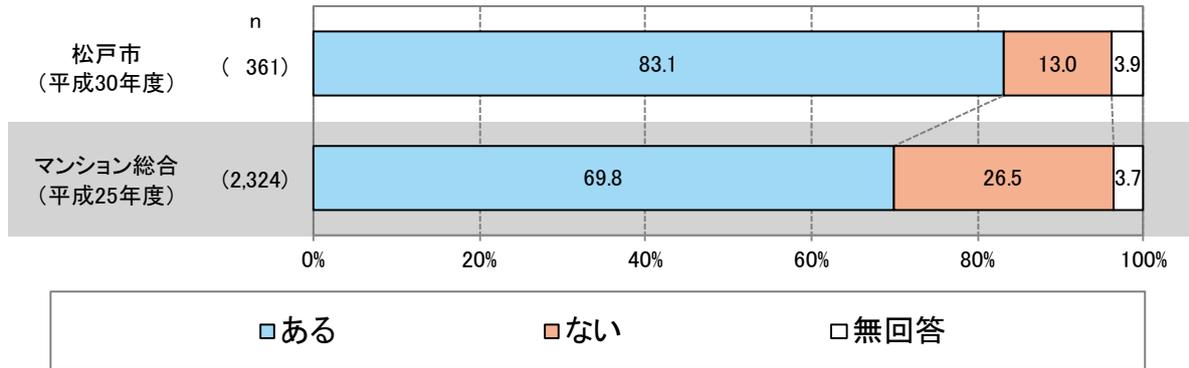
- ・「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直し」が35.0%で最も高く、次いで「修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直し」が30.3%、「その他」が27.1%の順となっている。
- ・「その他」の回答では、5年毎に見直しが64件と多かった。国土交通省が作成した長期修繕計画ガイドラインによると、見直しが必要な期間を「5年程度ごと」としており、適切に見直しが図られているものと思われる。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

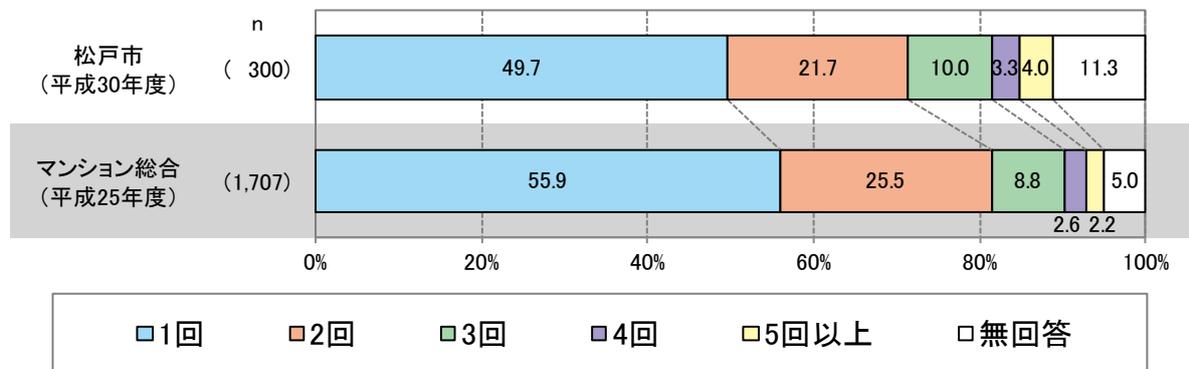
- ・本調査と比較して大きな違いは見受けられなかった。

問34-1. これまでに大規模修繕工事を行いましたか。(○は1つ)

(注) 大規模修繕工事とは、外壁、屋上、給排水設備などの共用部分の大規模な修繕・改修工事をいいます。



問34-1. 工事を行っている場合は、これまでに実施した工事の回数についてもご記入ください。



【松戸市 (平成 30 年度)】

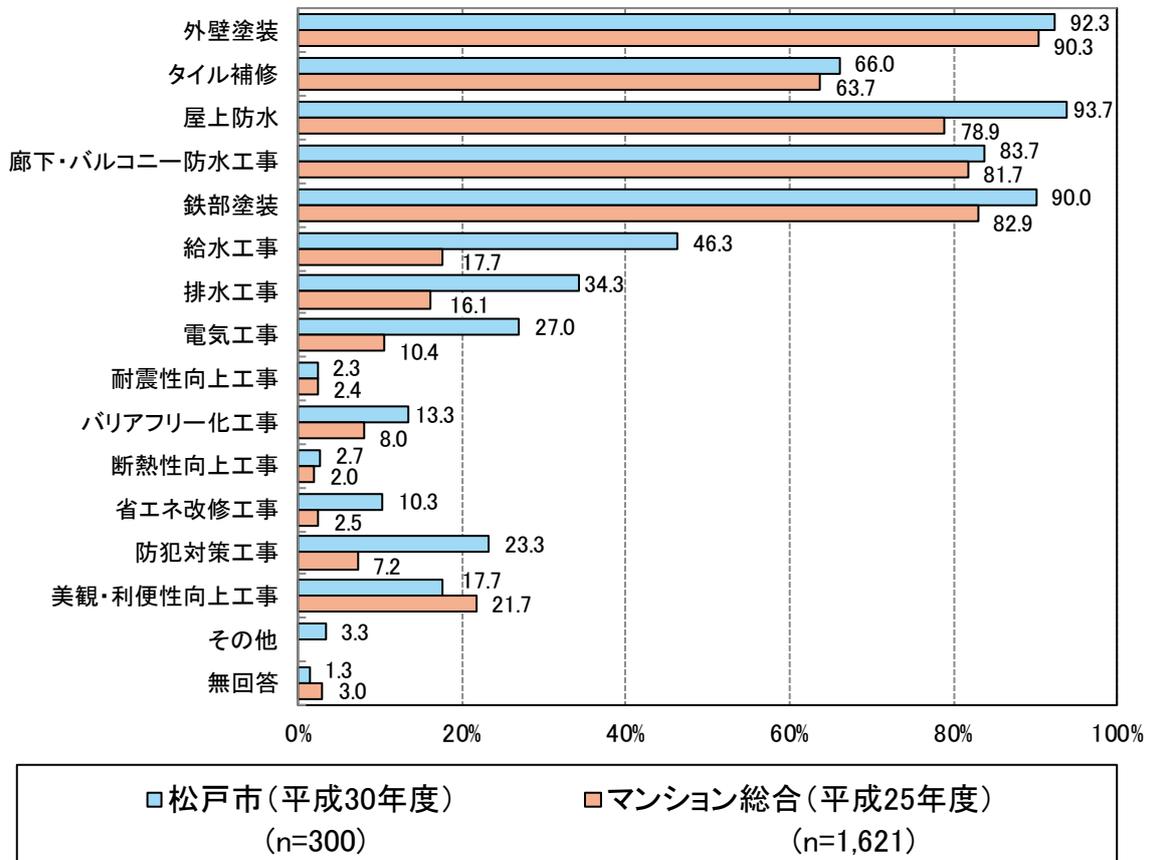
- ・大規模修繕工事の実施については、「ある」が83.1%で、全体の8割強を占めている。
- ・大規模修繕工事の回数については、「1回」が49.7%で、「2回」が21.7%で、「3回」が10.0%の順となっている。「1回」が概ね半数を占めている。
- ・大規模修繕を未実施の管理組合は、全て平成以降に建設された比較的新しいマンションであった。一方で未実施の41管理組合のうち、約半数は既に建設後12年が経過しており、大規模修繕を検討する必要があるマンションであると推察される。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

- ・実施について「ある」は、本調査の方が13.3ポイント高くなっている。
- ・回数については、「1回」と「2回」の割合は本調査の方が低くなっている。
- ・全国調査と比較すると、大規模修繕を実施していると回答した管理組合の割合が多く、適切に修繕工事を行っているものと推察される。

問34-2. これまでに実施した修繕工事のうち、実際に行った工事種別をお答えください。
 (あてはまるものすべてに○)

問34-1で「1」を選択した場合回答



【松戸市(平成30年度)】

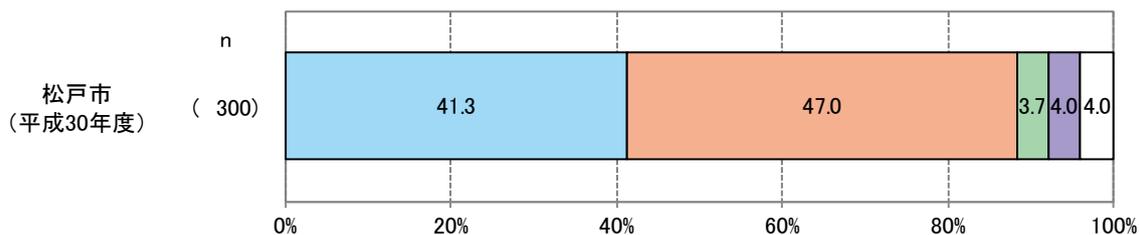
・「屋上防水」が93.7%、「外壁塗装」が92.3%、「鉄部塗装」が90.0%、「廊下・バルコニー防水工事」が83.7%で、8割を超えている。

【マンション総合(平成25年度)との比較】

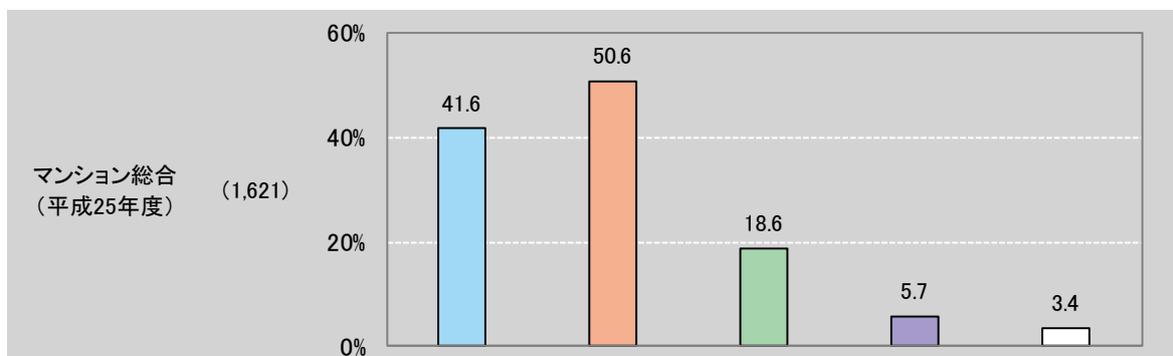
・「給水工事」、「排水工事」、「電気工事」、「防犯対策工事」では、本調査の方が15.0ポイント以上高くなっている。

問35. 大規模な計画修繕実施の検討方法についてお答えください。(○は1つ)

問34-1で「1」を選択した場合回答



- 専門委員会等の組織は作らずに理事会が中心となって検討した
- 理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した
- 建築士等の専門家に依頼した
- その他
- 無回答



専門委員会等の組織は作らずに
理事会が中心となって検討した
理事会とは別に専門委員会等を設け、
そこが中心となって検討した
建築士等の専門家に依頼した
その他
無回答

* 全国調査は複数回答可の設問であるため、単純比較はできない点に注意。

【松戸市（平成 30 年度）】

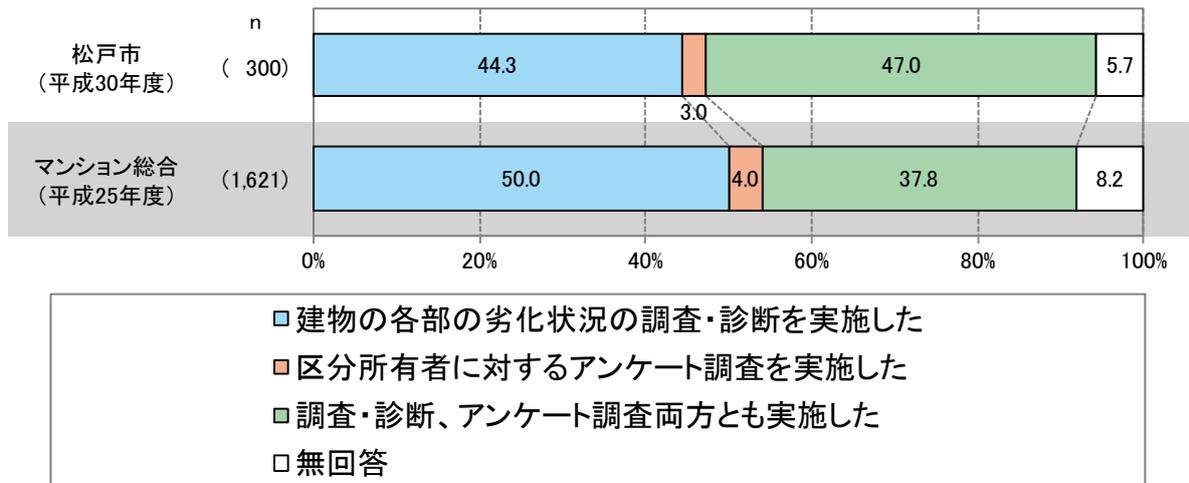
- ・「理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した」が47.0%で、「専門委員会等の組織は作らずに理事会が中心となって検討した」が41.3%であった。
- ・「その他」の回答では、管理会社に相談したなどがあった。

【マンション総合（平成 25 年度）との比較】

- ・本調査と同じく、「理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した」と「専門委員会等の組織は作らずに理事会が中心となって検討した」の割合が高く、大規模修繕計画の検討方法については大きな違いがないことが分かる。

問36. 大規模な計画修繕の工事内容の決定方法についてお答えください。（○は1つ）

問34-1で「1」を選択した場合回答



【松戸市（平成30年度）】

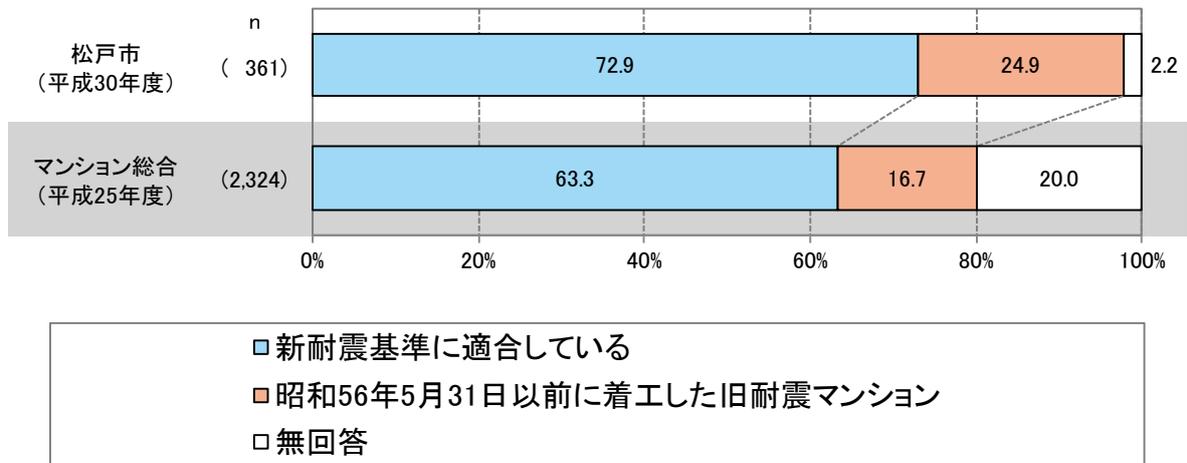
- ・大規模な計画修繕の工事内容の決定方法については、「調査・診断、アンケート調査両方とも実施した」が47.0%で、「建物の各部の劣化状況の調査・診断を実施した」が44.3%であった。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・「調査・診断、アンケート調査両方とも実施した」では、本調査の方が9.2ポイント高くなっている。

3.5 耐震診断について

問37. お住まいのマンションの耐震基準（昭和56年5月改正）についてお答えください。
（〇は1つ）

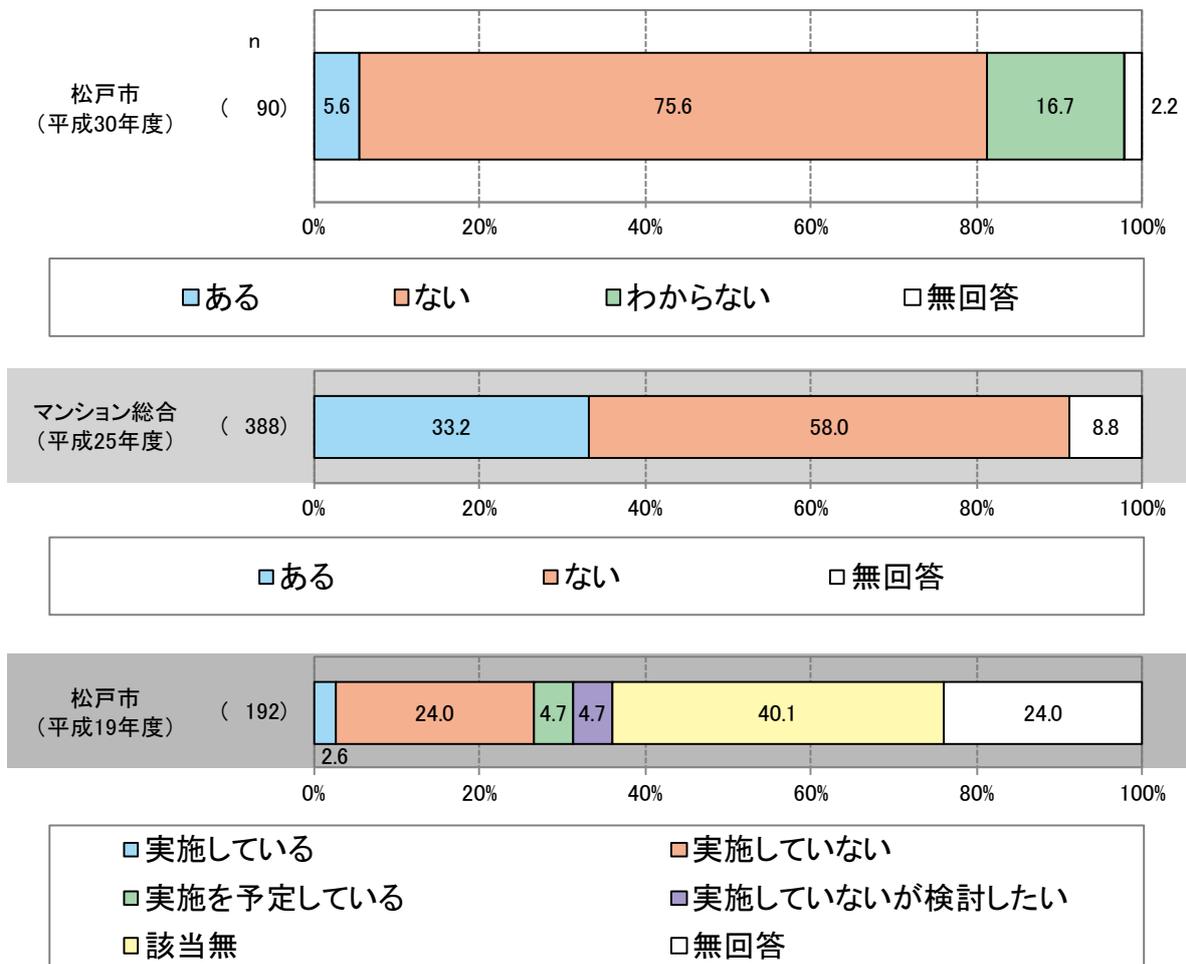


【松戸市（平成30年度）】

- ・「新耐震基準に適合している」が72.9%で、「昭和56年5月31日以前に着工した旧耐震マンション」が24.9%となっている。「新耐震基準に適合している」が全体の7割強を占めている。

問38. 耐震診断を実施したことがありますか。(○は1つ)

問37で「2」を選択した場合回答



【松戸市 (平成 30 年度)】

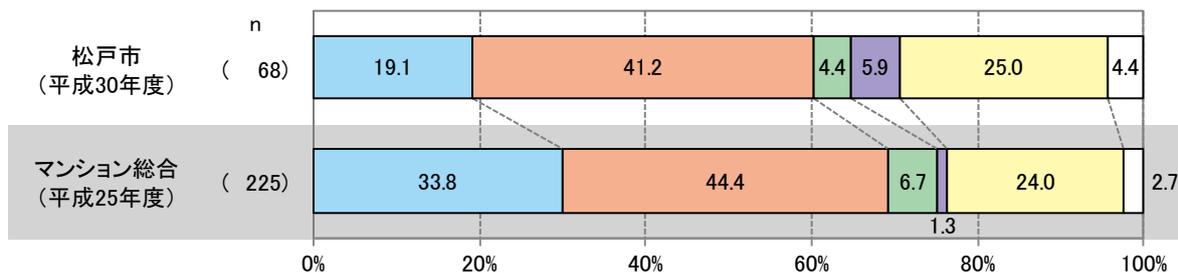
・「ない」が75.6%で最も高く、次いで「わからない」が16.7%となっている。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

・全国調査と比較したところ、松戸市においては耐震診断基準を満たしていないマンションのうち、耐震診断を実施していないと回答した管理組合の割合が17.6ポイント高かった。

問38-1. 耐震診断を行っていない理由についてお答えください。(○は1つ)

問38で「2」を選択した場合回答



- 現在検討中または今後行う予定である
- 不安はあるが耐震改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない
- 組合員の反対があり耐震診断を行っていない
- 耐震診断をどこへ頼めばいいかわからないため
- 管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えてこなかった
- 無回答

【松戸市 (平成 30 年度)】

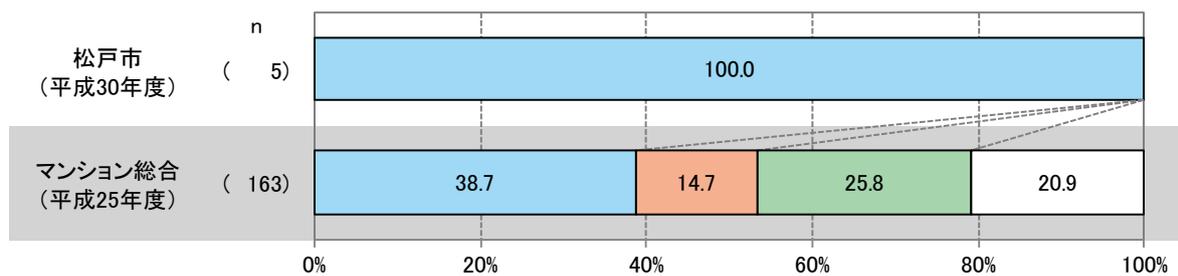
・「不安はあるが耐震改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない」が41.2%で最も高く、次いで「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えてこなかった」が25.0%、「現在検討中または今後行う予定である」が19.1%の順となっている。耐震改修の資金を負担する用意ができていない管理組合が多いことが分かる。

【マンション総合 (平成 25 年度) との比較】

・「現在検討中または今後行う予定である」では、本調査の方が14.7ポイント低くなっている。

問38-2. 耐震診断実施の結果についてお答えください。(○は1つ)

問38で「1」を選択した場合回答



- 耐震性があると判断された
- さらに詳細な耐震診断を実施する必要があると判断された
- 耐震性がないと判断された
- 無回答

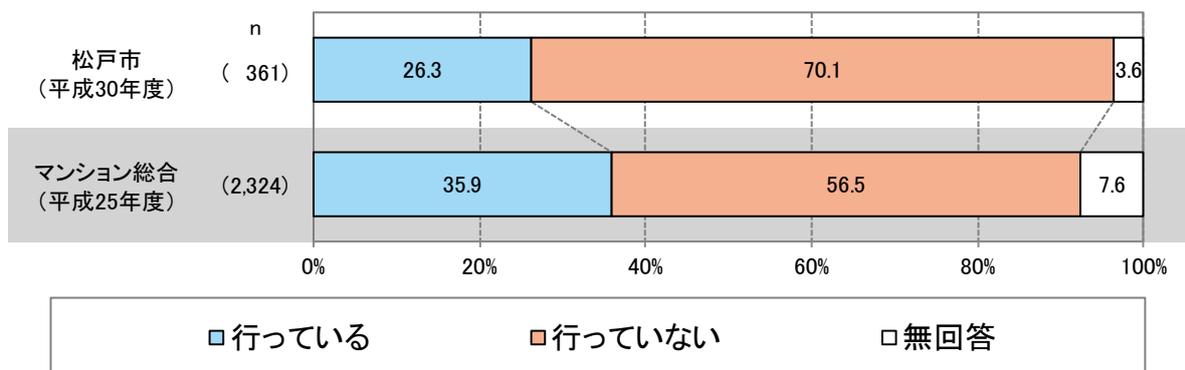
【松戸市 (平成 30 年度)】

・耐震診断実施の結果については、「耐震性があると判断された」が100.0%であった。松戸市の結果をみて耐震診断の実施をする管理組合が増えることが望まれる。

* 問38-3、問38-4の回答対象はいなかった。

3.6 建替えについて

問39. 老朽化問題について対策の議論の有無についてお答えください。（○は1つ）



【松戸市（平成30年度）】

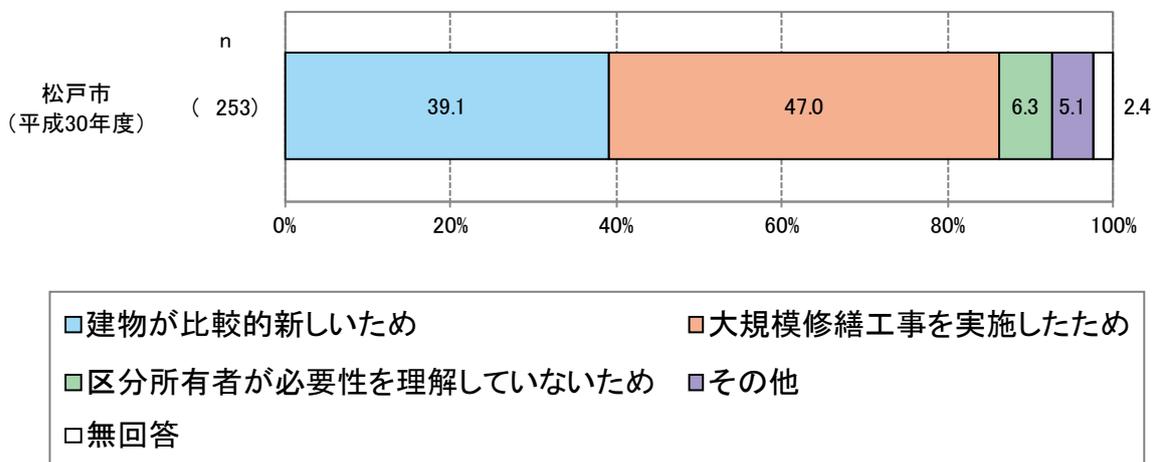
- ・老朽化問題について対策の議論の有無については、「行っていない」が70.1%で、「行っている」が26.3%となっている。「行っていない」が全体の7割を占めている。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・「行っていない」では、本調査の方が13.6ポイント高くなっている。

問40. 老朽化問題の対策を行っていない理由についてお答えください。（○は1つ）

問39で「2」を選択した場合回答

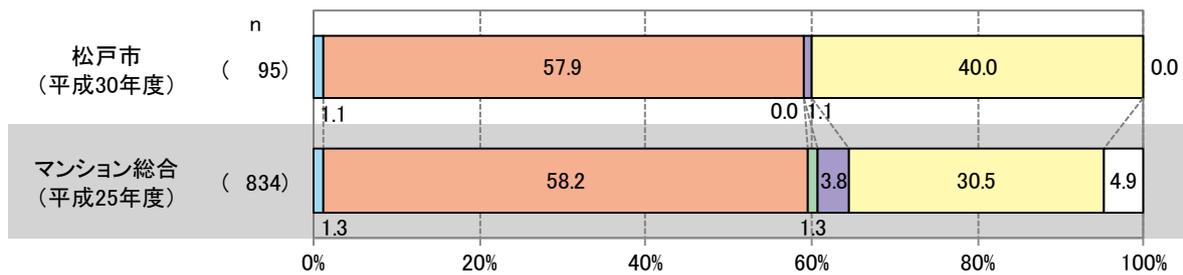


【松戸市（平成30年度）】

- ・「大規模修繕工事を実施したため」が47.0%で、「建物が比較的新しいため」が39.1%であった。
- ・「その他」の回答では、資金不足のためなどがあった。

問41. 老朽化問題についてどのように議論されたかお答えください。(○は1つ)

問39で「1」を選択した場合回答



- 建替えの方向で議論し、具体的な検討をした
- 修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした
- 建替えの方向、修繕・改修の両方で議論し、建替えの方向で具体的な検討をした
- 建替えの方向、修繕・改修の両方で議論し、修繕・改修の方向で具体的な検討をした
- 議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない
- 無回答

【松戸市（平成30年度）】

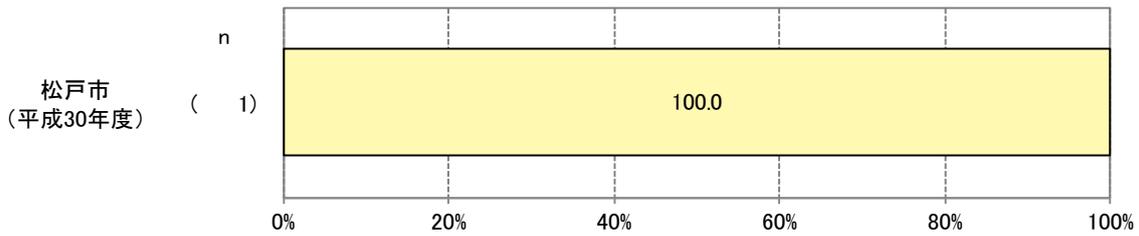
・老朽化問題についての議論については、「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が57.9%で、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が40.0%であった。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

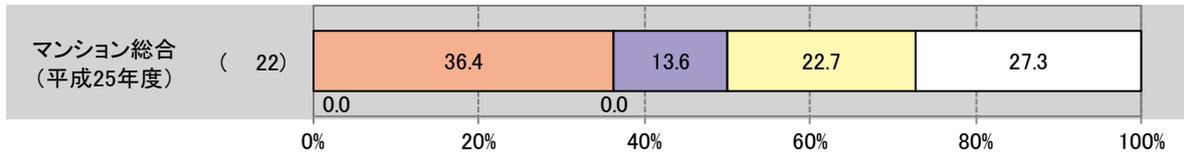
・「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」では、本調査の方が9.5ポイント高くなっている。

問42. 建替えの方向での具体的な議論についてお答えください。(○は1つ)

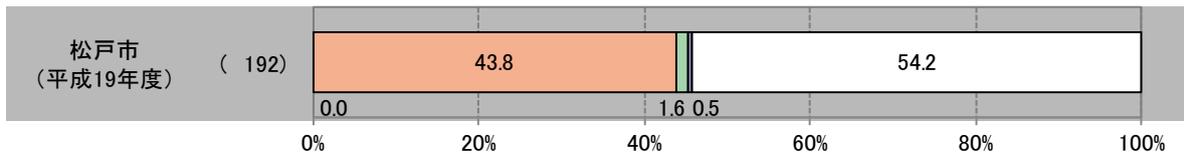
問41で「1」または「3」を選択した場合回答



- 建替え決議が成立する等建替えが決定した
- 建替えする方向に決定したが、検討継続中である
- 建替えする方向に決定したが、検討は一時中止している
- 建替えを検討しており、検討継続中である
- 建替えを検討しているが、検討は一時中止している
- 無回答



- 建替え決議が成立する等建替えが決定した
- 一定の方向性は決定したが建替えは決定していない(検討継続中)
- 一定の方向性は決定したが建替えは決定していない(検討中止)
- 建替えを検討しているが、方向性を決定するには至っていない(検討継続中)
- 建替えを検討しているが、方向性を決定するには至っていない(検討中止)
- 無回答



- 建替えの予定である
- 建替えの予定はない
- 現在検討中である
- その他
- 無回答

【松戸市（平成30年度）】

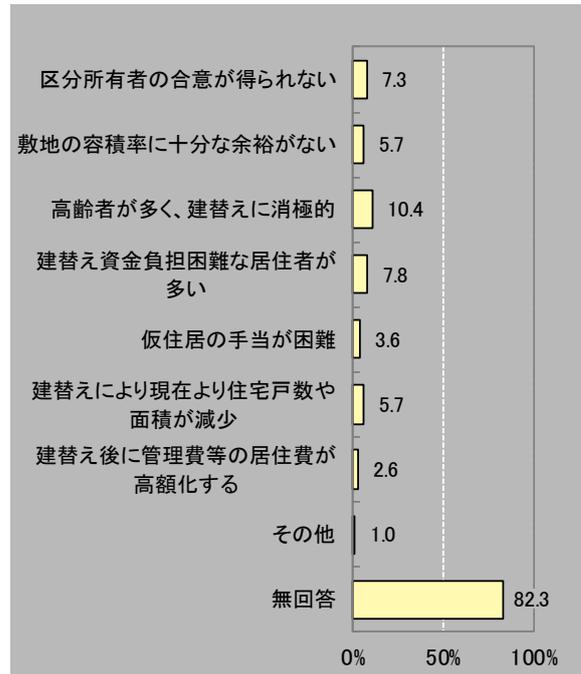
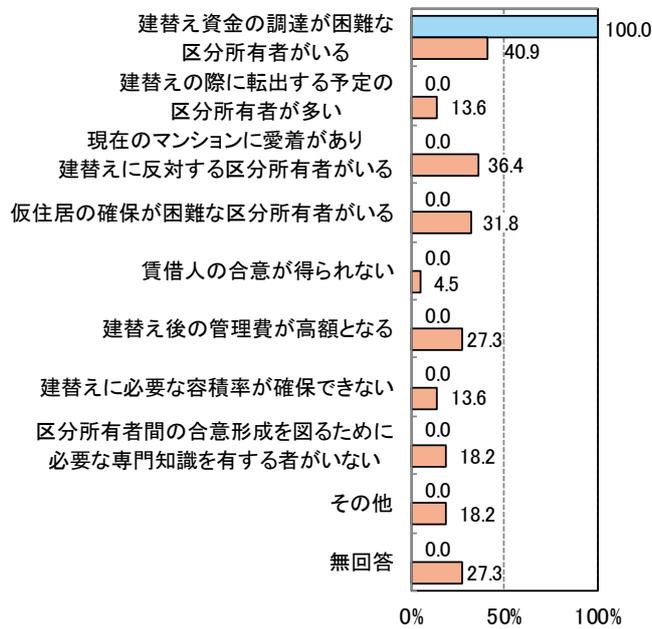
・母数が非常に少ないが、「建替えを検討しているが、検討は一時中止している」が100.0%であった。

【マンション総合（平成25年度）、松戸市（平成19年度）との比較】

・全国調査と比較して、松戸市では建替えに関する議論はあまり進められていないことが分かる。

問43. 建て替え議論の際の課題や問題点についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）

問41で「1」または「3」を選択した場合回答



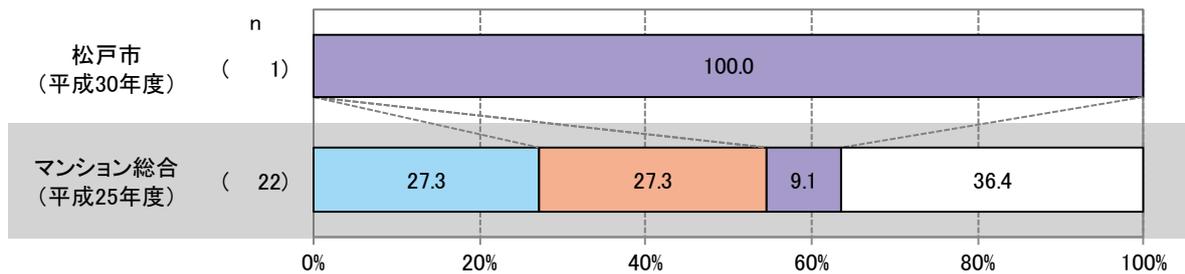
■ 松戸市(平成30年度) (n=1) ■ マンション総合(平成25年度) (n=22) ■ 松戸市(平成19年度) (n=192)

【松戸市（平成30年度）】

- ・母数が非常に少ないが、「建て替え資金の調達が困難な区分所有者がいる」が100.0%となっている。

問44. 建替え資金の調達予定についてお答えください。(○は1つ)

問41で「1」または「3」を選択した場合回答



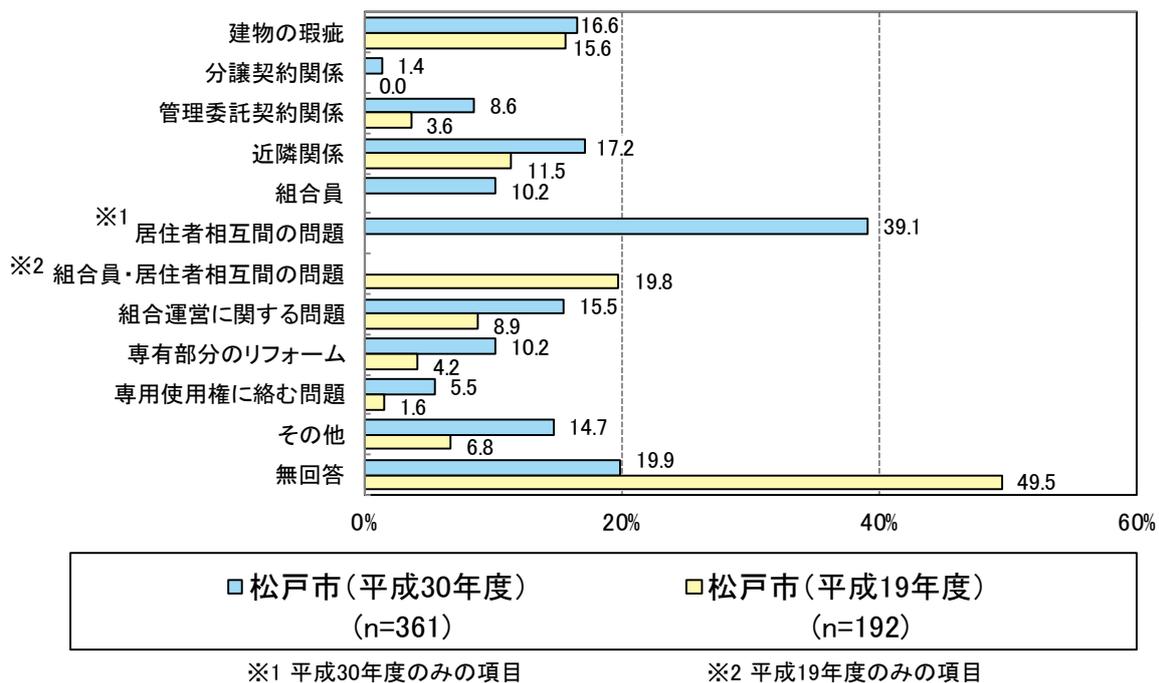
- 容積率に余裕があるため、再建マンションの余剰床を処分し建替え費用に充て、区分所有者の自己負担がないようにする予定である
- 容積率に余裕があるため、再建マンションの余剰床を処分し建替え費用の一部に充て、不足する分について区分所有者が負担する予定である
- 全額区分所有者の負担とする予定である
- その他
- 無回答

【松戸市 (平成 30 年度)】

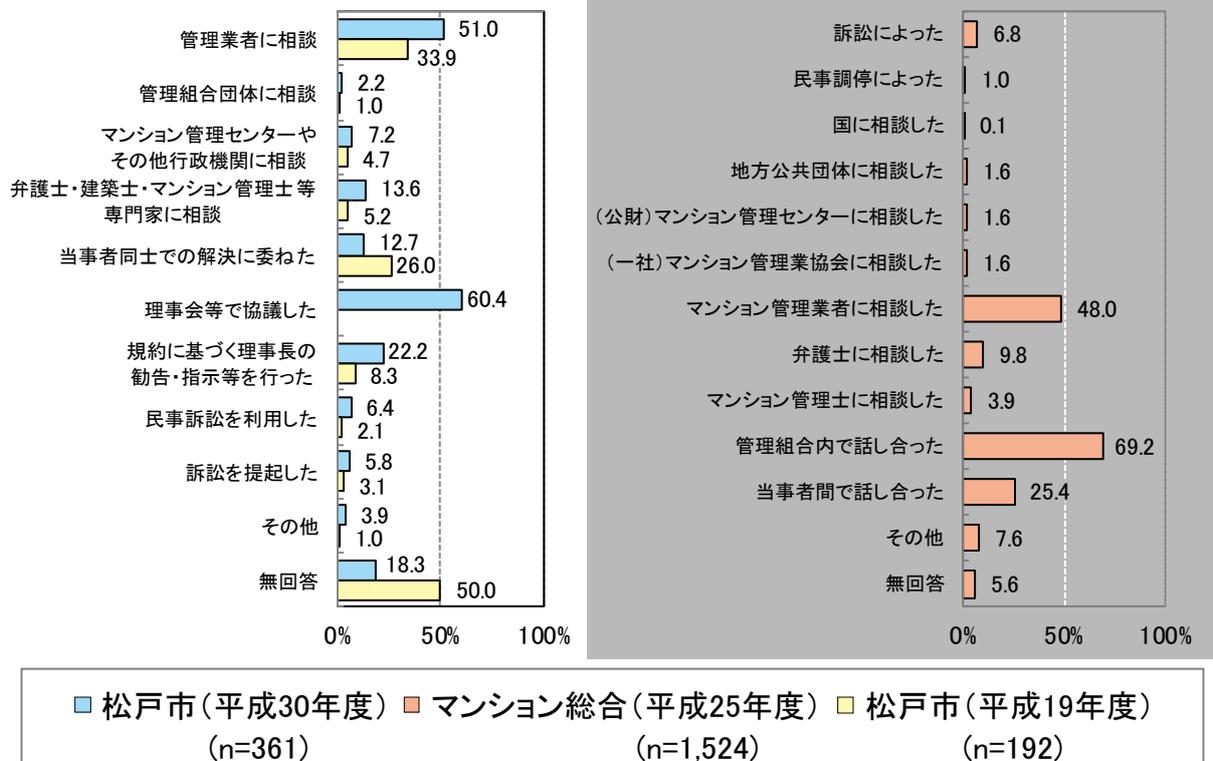
・母数が非常に少ないが、「その他」が100.0%であり、容積率に余裕はなく、面積の確保が困難であると回答をいただいた。

3.7 その他

問45. これまでに起きたトラブルの種類についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)



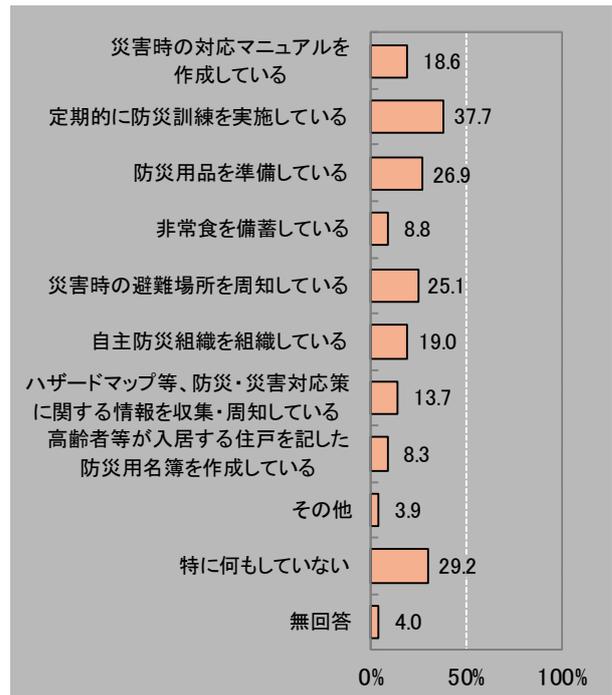
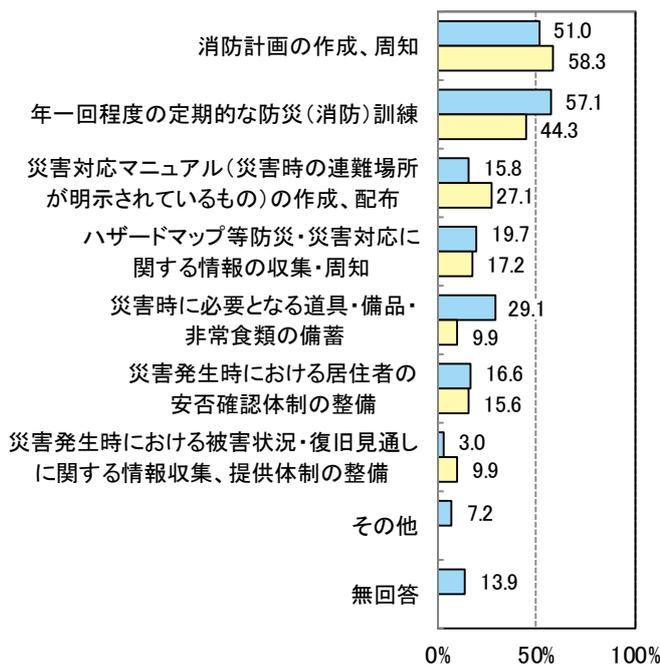
問46. トラブルの解決のため理事会等が取った方法についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)



【松戸市(平成30年度)】

- ・ これまでに起きたトラブルの種類については、「居住者相互間の問題」が39.1%で最も高く、次いで「近隣関係」が17.2%、「建物の瑕疵」が16.6%の順となっている。
- ・ 理事会等が取った方法については、「理事会等で協議した」が約6割と最も高くなっている。

問47. 既に行っている防災対策についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）

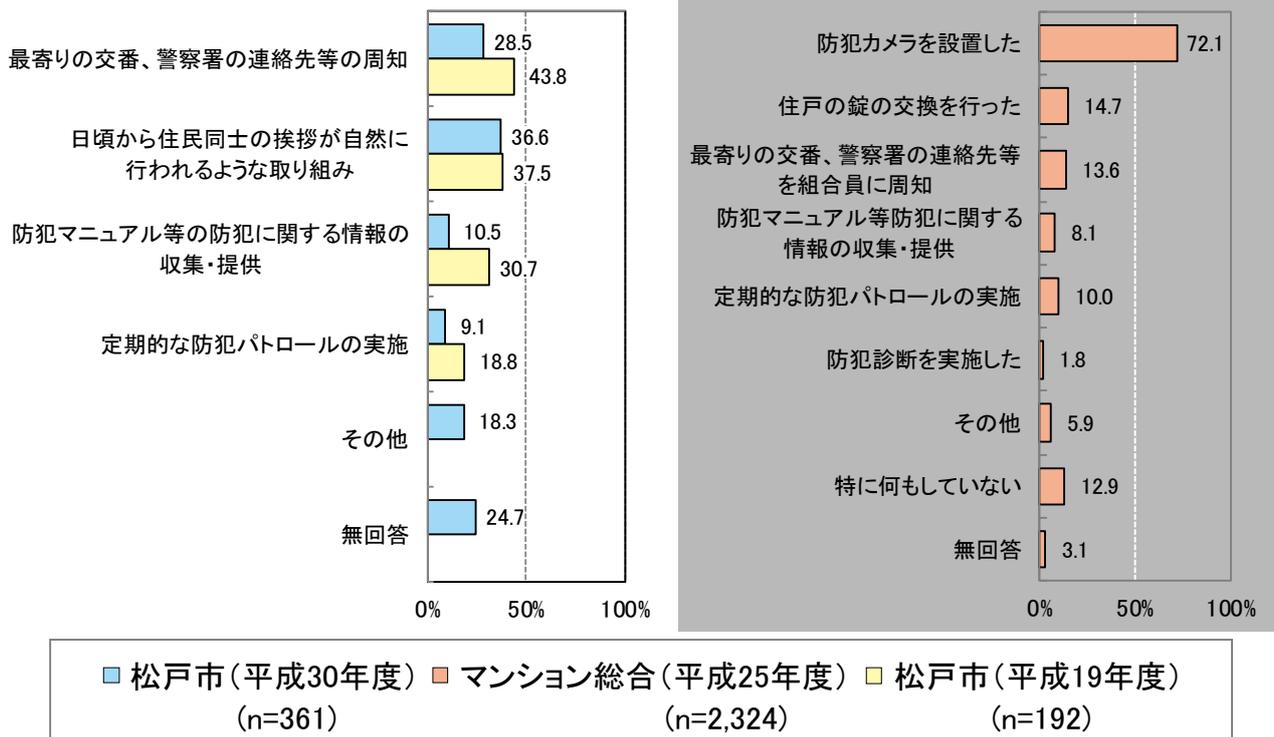


■ 松戸市(平成30年度) (n=361) ■ マンション総合(平成25年度) (n=2,324) ■ 松戸市(平成19年度) (n=192)

【松戸市(平成30年度)】

- ・防災対策については、「年一回程度の定期的な防災(消防)訓練」が57.1%で最も高く、次いで「消防計画の作成、周知」が51.0%の順である。

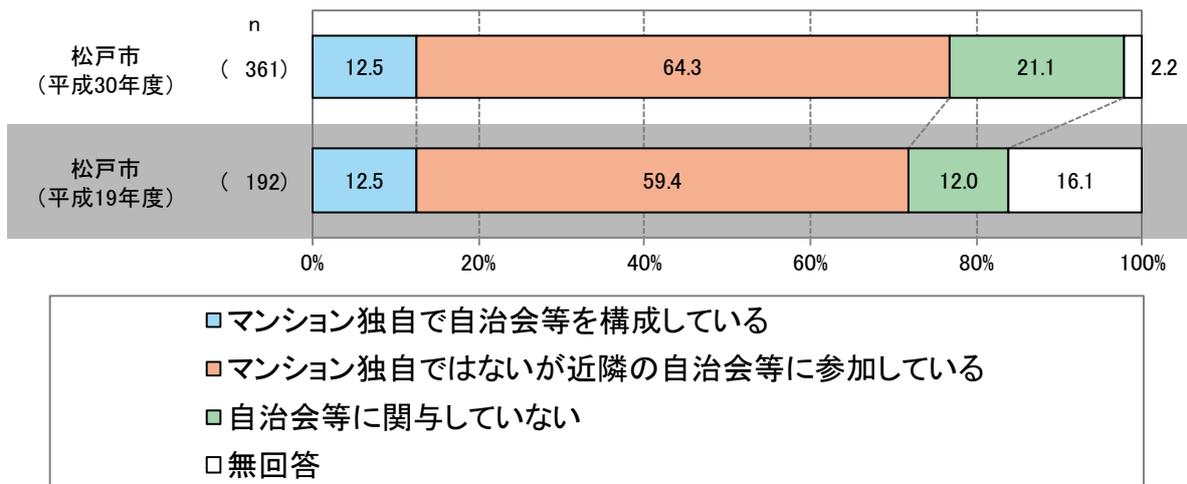
問48. 既に行っている防犯対策についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）



【松戸市（平成30年度）】

・防犯対策については、「日頃から住民同士の挨拶が自然に行われるような取り組み」が36.6%で最も高い。

問49. 自治会（町内会）の構成状況についてお答えください。（○は1つ）



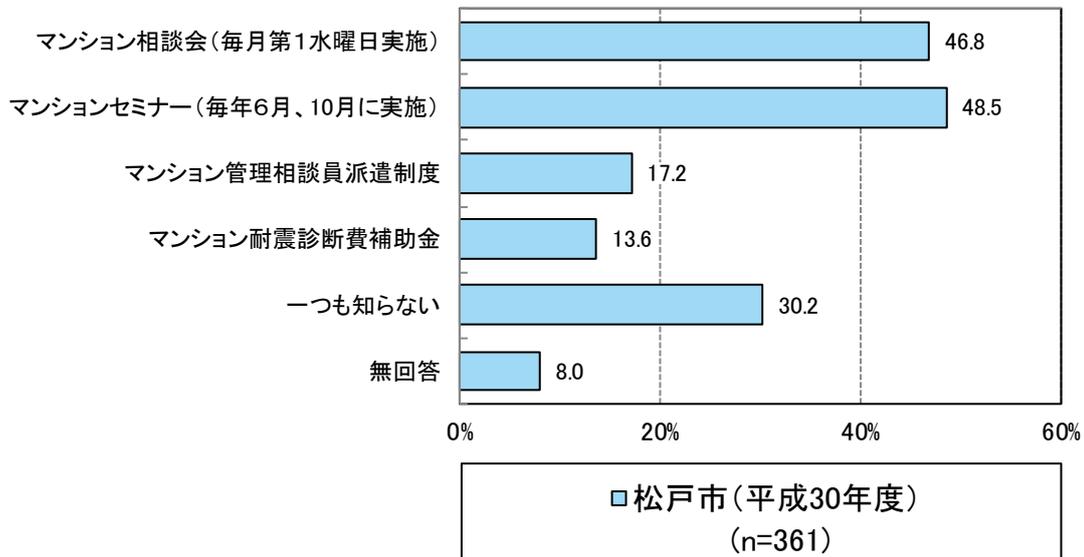
【松戸市（平成30年度）】

- ・「マンション独自ではないが近隣の自治会等に参加している」が64.3%で最も高く、次いで「自治会等に関与していない」が21.1%、「マンション独自で自治会等を構成している」が12.5%の順となっている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

- ・「自治会等に関与していない」では、本調査の方が9.1ポイント高くなっている。

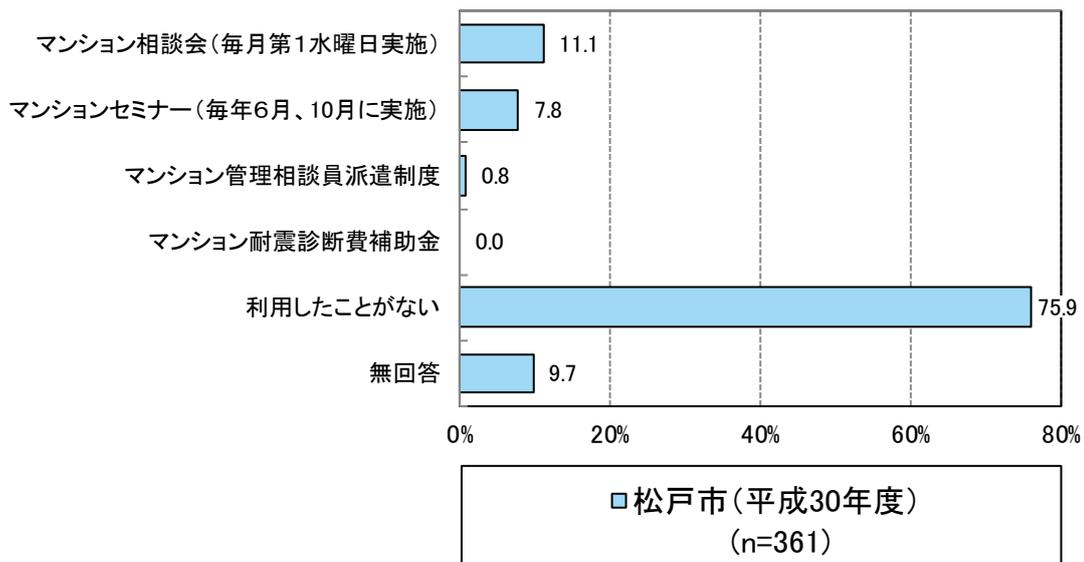
問50. 松戸市が既に行っているマンション施策のうち、既にご存知の制度についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）



【松戸市（平成30年度）】

- ・松戸市が行っているマンション施策の周知については、「マンションセミナー（毎年6月、10月に実施）」が48.5%で最も高く、次いで「マンション相談会（毎月第1水曜日実施）」が46.8%、「一つも知らない」が30.2%の順となっている。

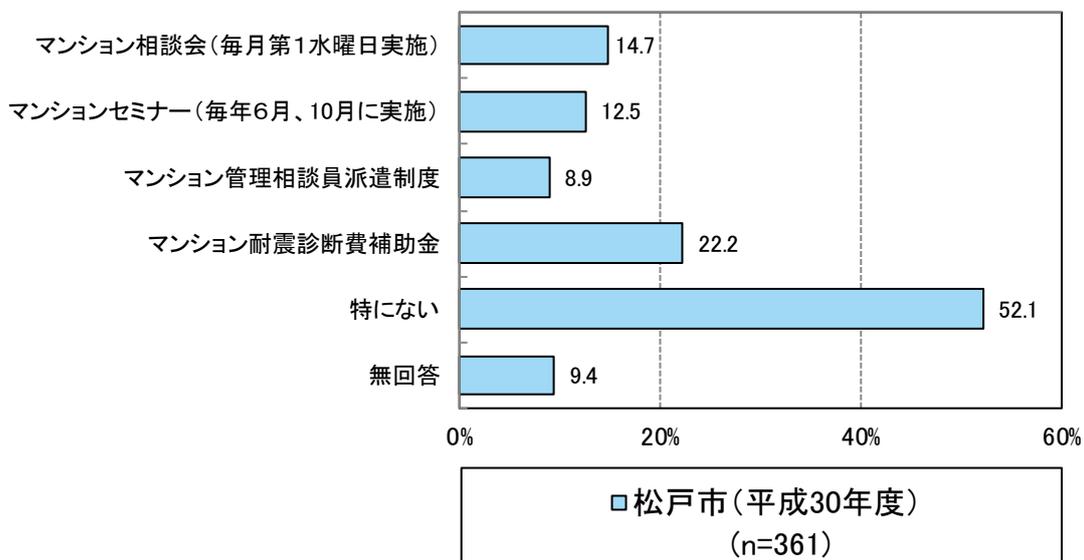
問51. 松戸市が既に行っているマンション施策のうち、既にご利用したことがある制度についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）



【松戸市（平成30年度）】

- ・松戸市が行っているマンション施策の利用経験については、「利用したことがない」が75.9%で、全体の7割半ばを占めている。
- ・利用したものでは、「マンション相談会（毎月第1水曜日実施）」が11.1%、「マンションセミナー（毎年6月、10月に実施）」が7.8%となっている。

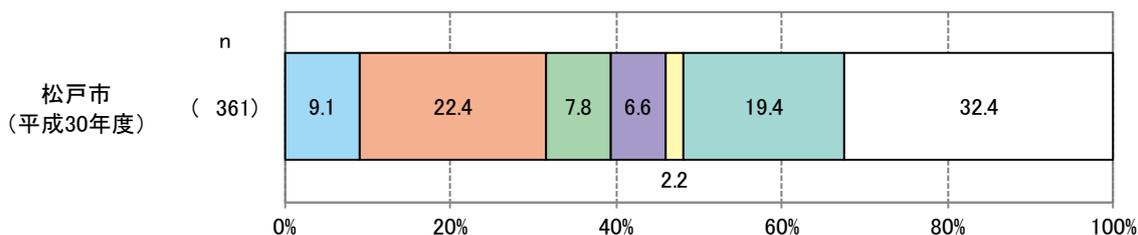
問52. 松戸市が既に行っているマンション施策のうち、今後利用してみたい制度についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）



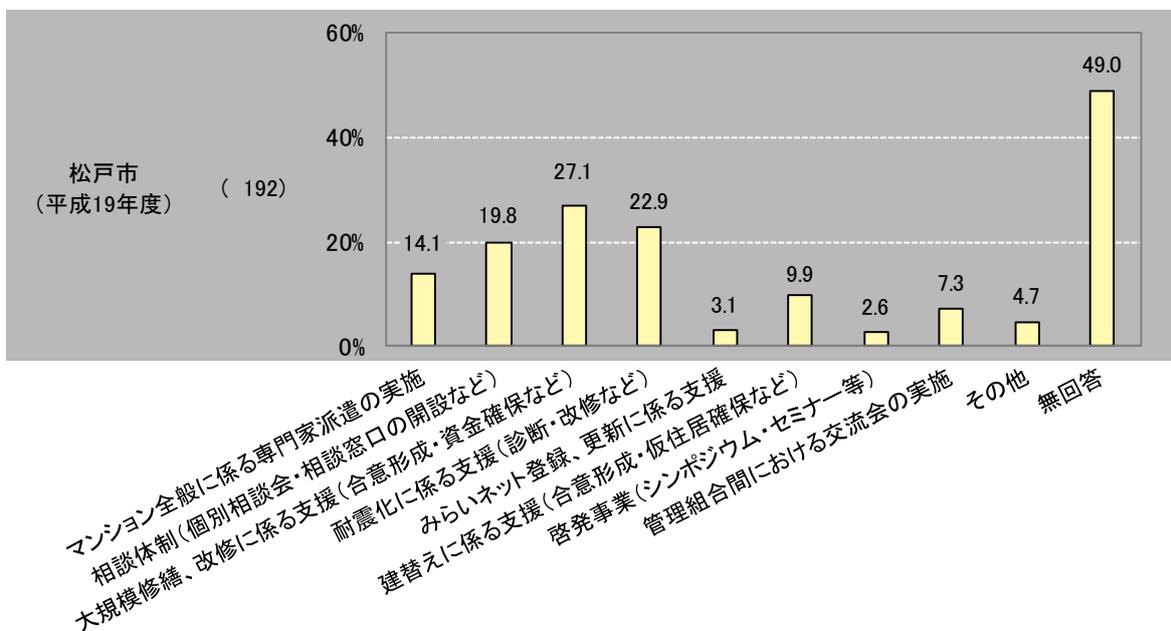
【松戸市（平成30年度）】

- ・今後の利用してみたい施策については、「特にない」が52.1%で、概ね半数を占めている。
- ・「特にない」以外では、「マンション耐震診断費補助金」が22.2%、「マンション相談会（毎月第1水曜日実施）」が14.7%、「マンションセミナー（毎年6月、10月に実施）」が12.5%順となっている。

問53. 以下項目のうち、松戸市で今後特に実施してほしいマンション施策についてお答えください。(〇は1つ)



- 耐震改修に関する助成制度
- 耐震改修を除く、その他大規模修繕工事に関する助成制度
- 共用部分バリアフリー化に関する助成制度
- 建て替えに関する助成制度
- その他
- 特にない
- 無回答



【松戸市（平成30年度）】

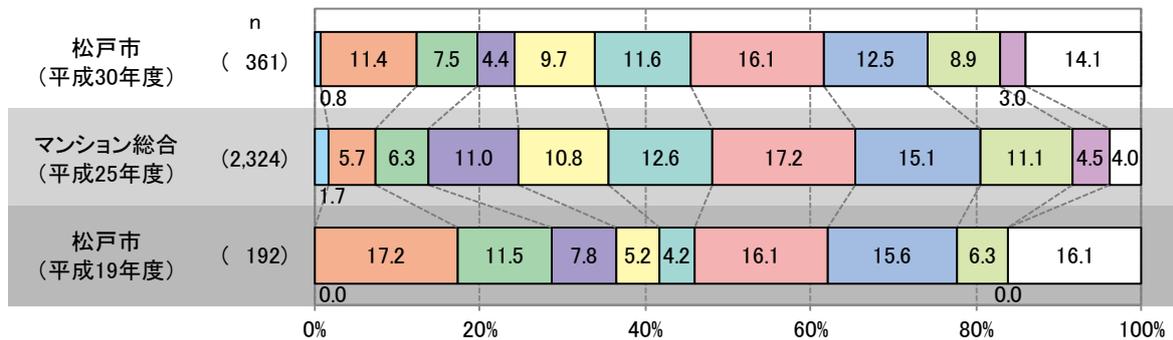
- ・「耐震改修を除く、その他大規模修繕工事に関する助成制度」が22.4%で、「特にない」が19.4%であった。
- ・「その他」の回答では、サッシや玄関扉更新に関する助成制度などがあった。

【松戸市（平成19年度）との比較】

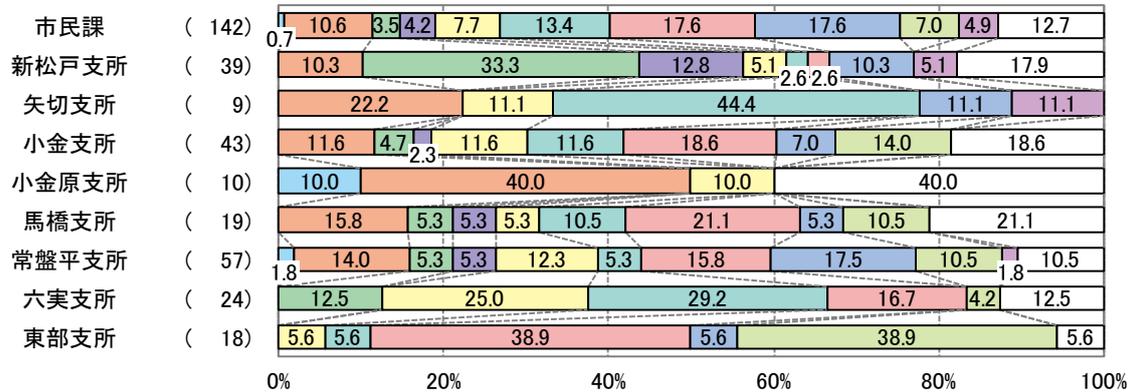
- ・本調査と同じく、「大規模修繕、改修に係る支援（合意形成・資金確保など）」と「耐震化に係る支援（診断・改修など）」の割合が依然として高いことが分かる。

3.8 建物概要について

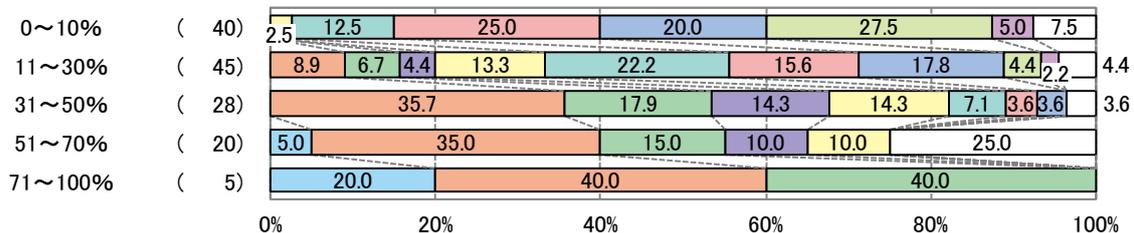
① 建築確認年月



【地区別】



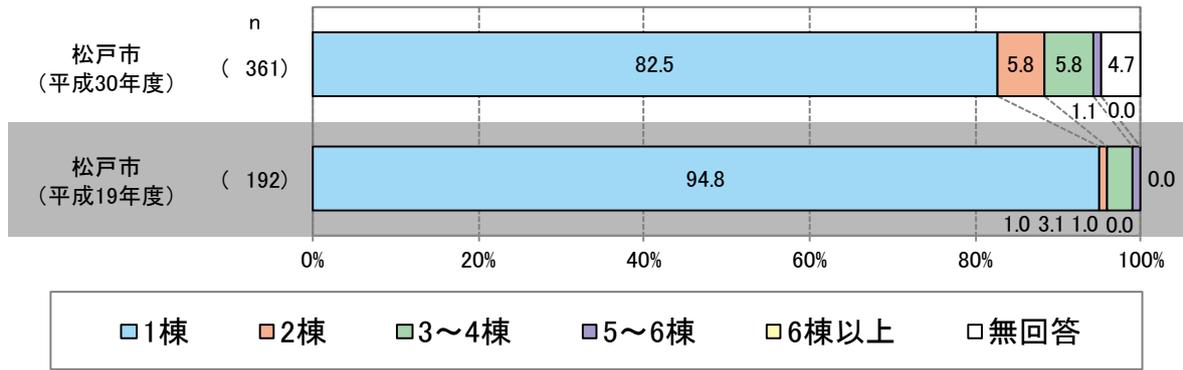
【高齢者住戸割合別】



【松戸市（平成30年度）】

- ・「～平成11年」が16.1%で最も高く、次いで「～平成16年」が12.5%、「～平成6年」が11.6%、「～昭和49年」が11.4%の順となっている。
- ・地区別にみると、東部支所地区では比較的新しいマンションが多くなっている。
- ・建築確認年月が古いマンションほど、高齢者住戸率が高いことが分かる。

② 棟数



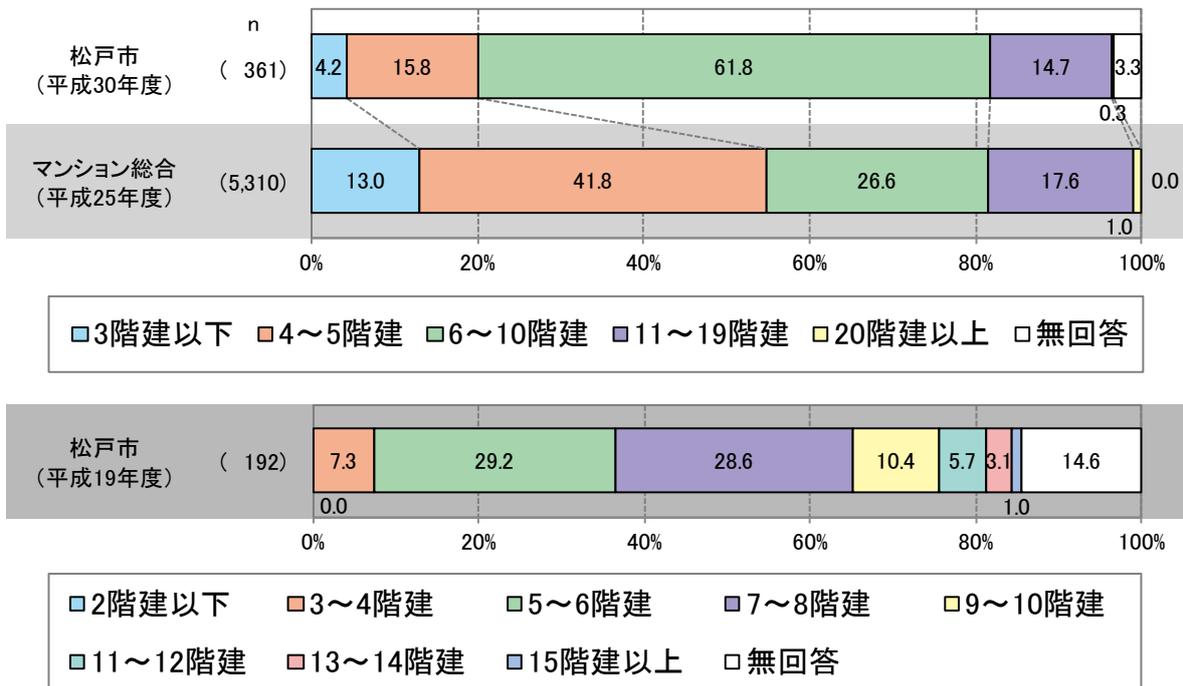
【松戸市（平成30年度）】

・「1棟」が82.5%で、全体の8割強を占めている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

・11年前の調査に比べると、「2棟」「3～4棟」の割合が高くなっている。

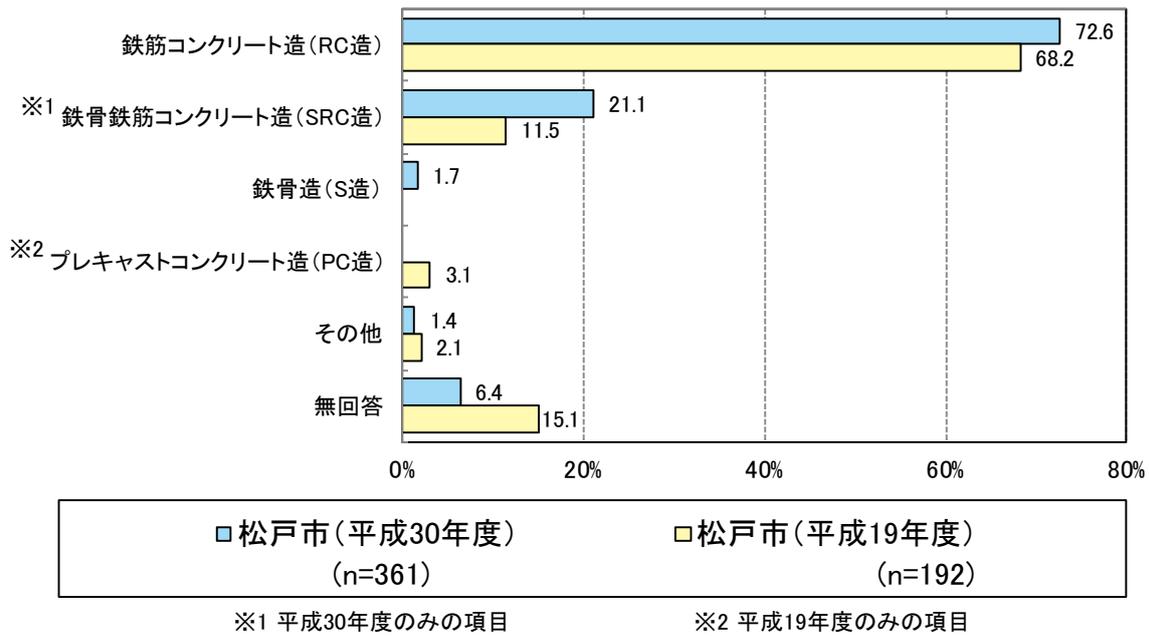
③ 階数



【松戸市（平成30年度）】

・「6～10階建」が61.8%で、「4～5階建」が15.8%で、「11～19階建」が14.7%の順となっている。
松戸市では6階建以上の高層マンションが全国調査と比較しても多いことが分かる。

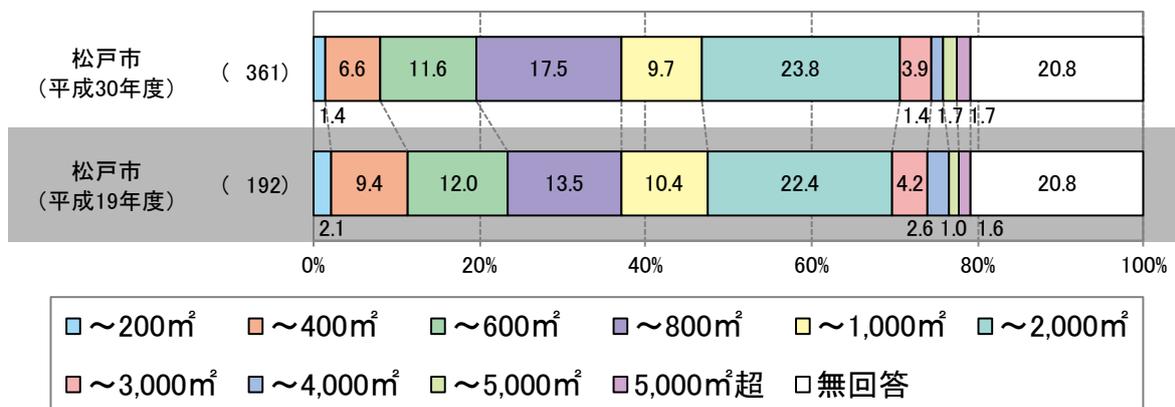
④ 構造



【松戸市（平成30年度）】

- ・「鉄筋コンクリート造（RC造）」が72.6%で、「鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）」が21.1%となっている。「鉄筋コンクリート造（RC造）」が全体の7割強を占めている。
- ・「その他」の回答では、鉄骨プレキャストコンクリート造（HPC造）などがあつた。

⑤ 建築面積



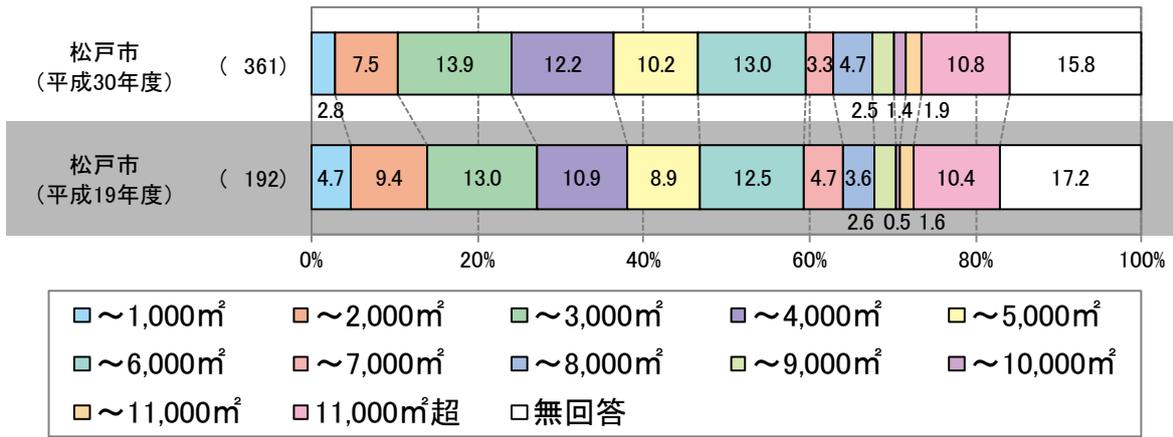
【松戸市（平成30年度）】

- ・「~2,000㎡」が23.8%で最も高く、次いで「~800㎡」が17.5%、「~600㎡」が11.6%の順となっている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

- ・本調査と比べて、あまり違いはなかつた。

⑥ 延床面積



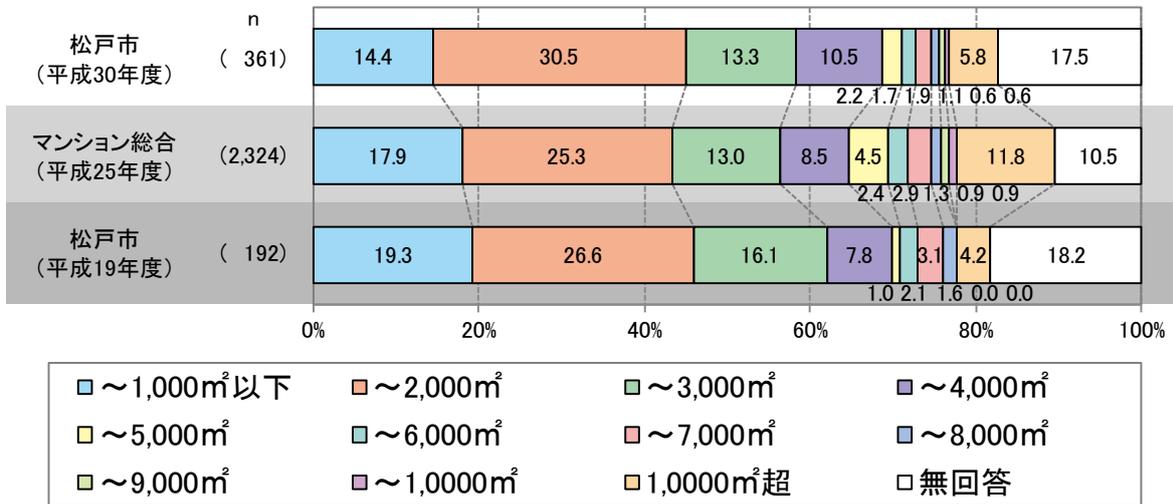
【松戸市 (平成 30 年度)】

・「~3,000m²」が13.9%で最も高く、次いで「~6,000m²」が13.0%、「~4,000m²」が12.2%の順となっている。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・本調査と比べても、あまり違いはなかった。

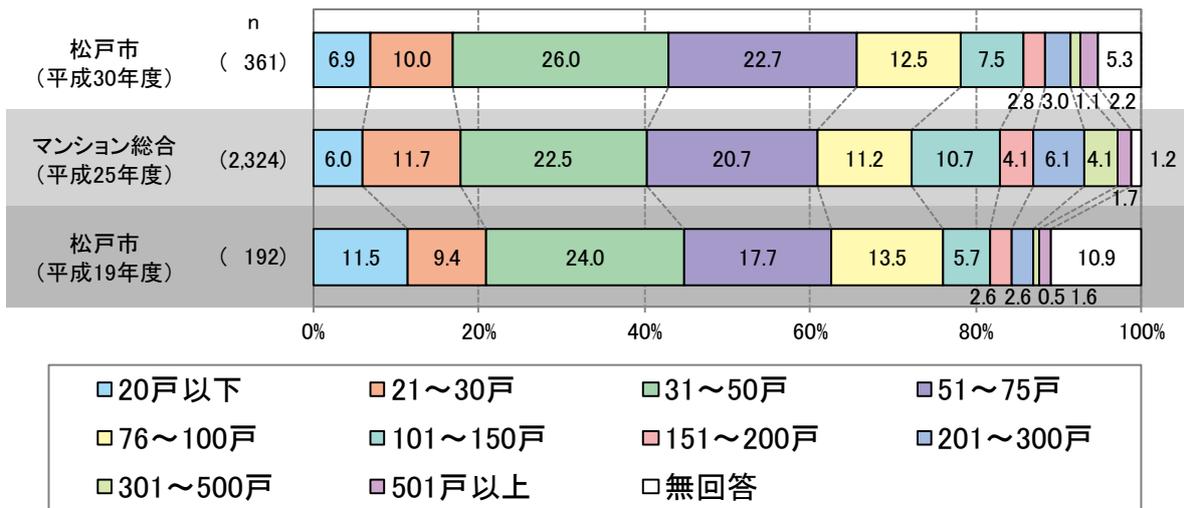
⑦ 敷地面積



【松戸市 (平成 30 年度)】

・「~2,000m²」が30.5%で最も高く、次いで「~1,000m²以下」が14.4%、「~3,000m²」が13.3%の順となっている。

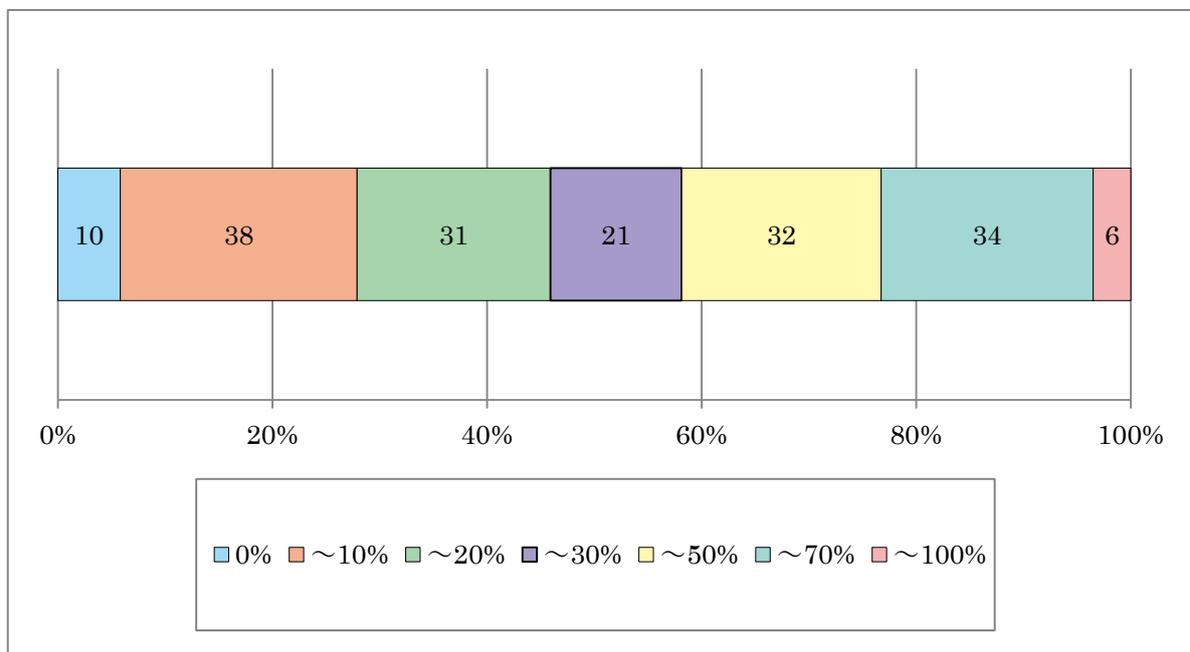
⑧ 住戸数



【松戸市 (平成 30 年度)】

・「31～50戸」が26.0%で最も高く、次いで「51～75戸」が22.7%となっている。

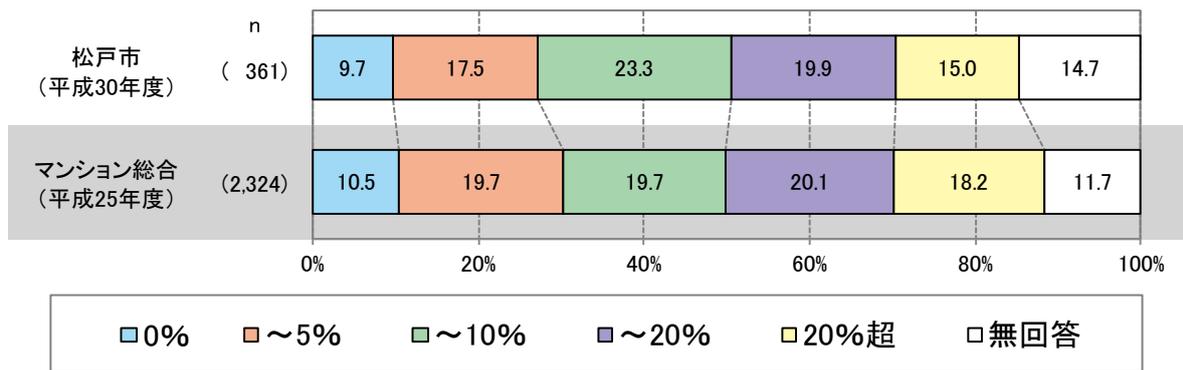
⑨ 住戸の利用状況 区分所有者が住居している住戸数のうち、高齢者（おおよそ65歳以上）のみ居住している住戸数



【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・20%以上のマンションにおいて、高齢者のみ居住している住戸が51%以上であった。
- ・高齢者のみ居住している割合が71%以上であったマンションは全て昭和に建設されたマンションであった。また高齢者割合が100%のマンションも2件存在した。

⑨ 住戸の利用状況 賃貸人等が住居している住戸数



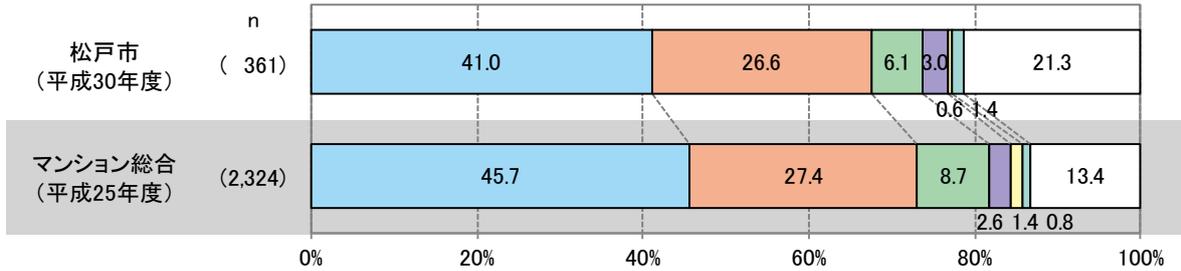
【松戸市（平成 30 年度）】

・「~10%」が23.3%で最も高く、次いで「~20%」が19.9%、「~5%」が17.5%の順となっている。

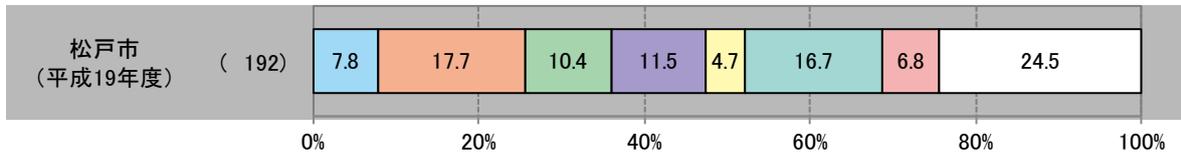
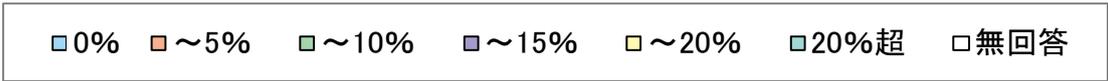
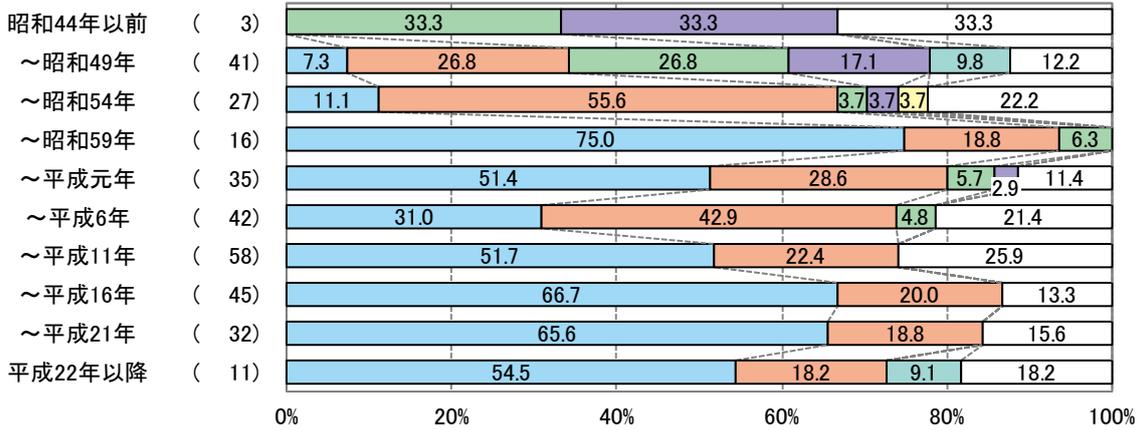
【マンション総合（平成 25 年度）との比較】

・全国調査と比較しても、賃貸人の住居数はほとんど違いがないことが分かる。

⑨ 住戸の利用状況 3ヶ月以上の空住戸数



【建築経過年数別】



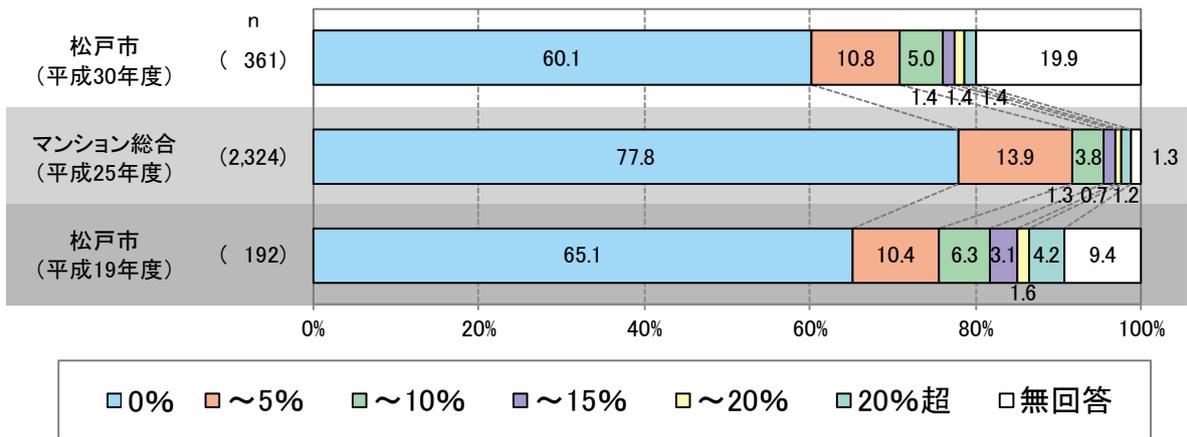
【松戸市（平成30年度）】

- ・「0%」が41.0%で最も高く、次いで「~5%」が26.6%となっている。
- ・建築経過年数が古いマンションほど、空住戸数が多い傾向にあることが分かる。

【マンション総合（平成25年度）との比較】

- ・全国調査と比較しても、空住戸数はほとんど違いがなかった。

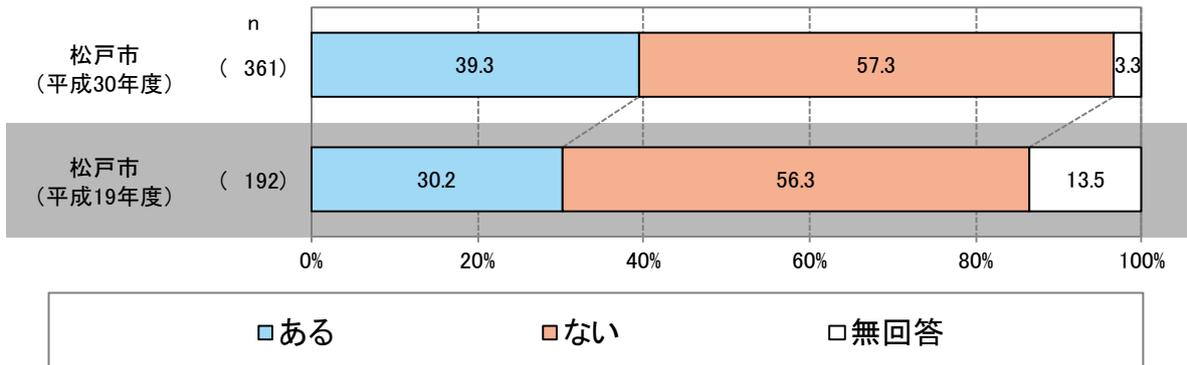
⑨ 住戸の利用状況 住居以外の戸数（店舗、事務所等）



【松戸市（平成30年度）】

・「0%」が60.1%で最も高く、次いで「~5%」が10.8%となっている。「0%」が全体の6割を占めている。

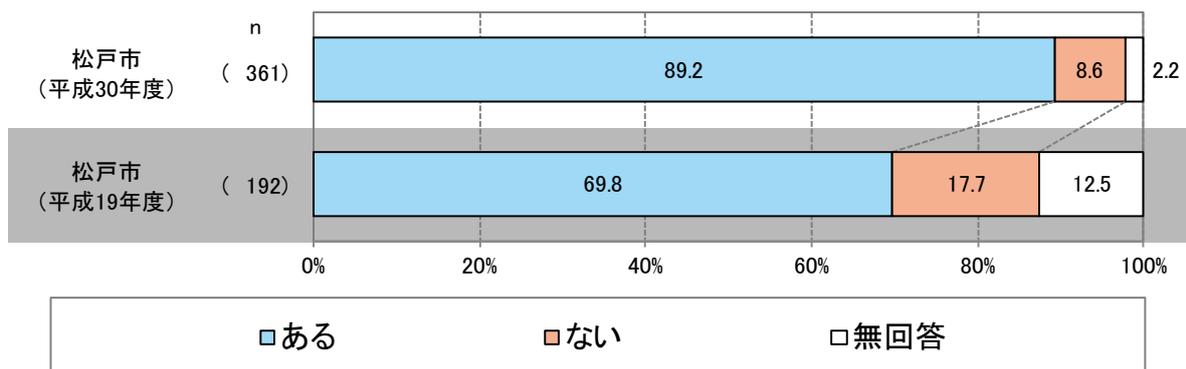
⑩ 住戸の付属施設 集会室



【松戸市（平成30年度）】

・「ない」が57.3%で、「ある」が39.3%であった。

⑩ 住戸の付属施設 管理事務室



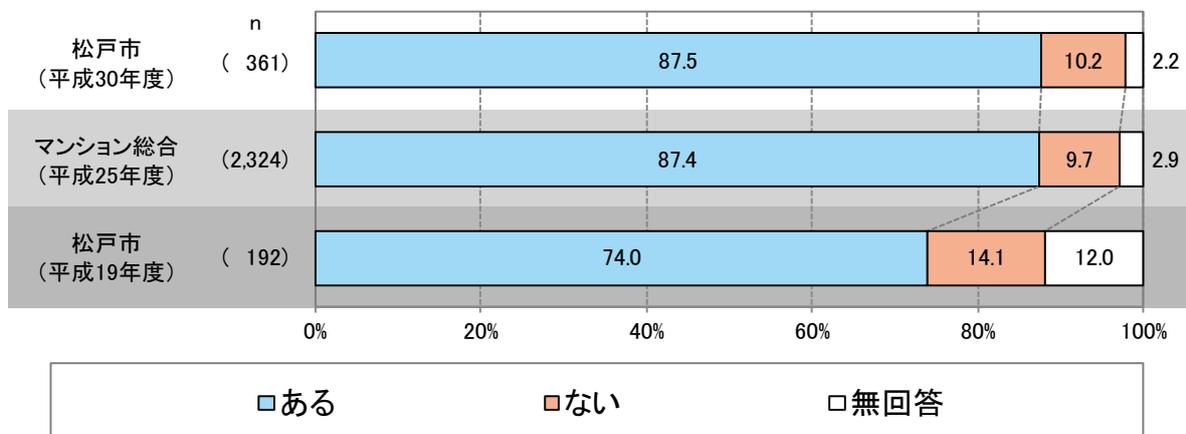
【松戸市（平成30年度）】

・「ある」が89.2%で、全体の約9割を占めている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

・「ある」が、19.4ポイント上昇している。

⑩ 住戸の付属施設 エレベーター



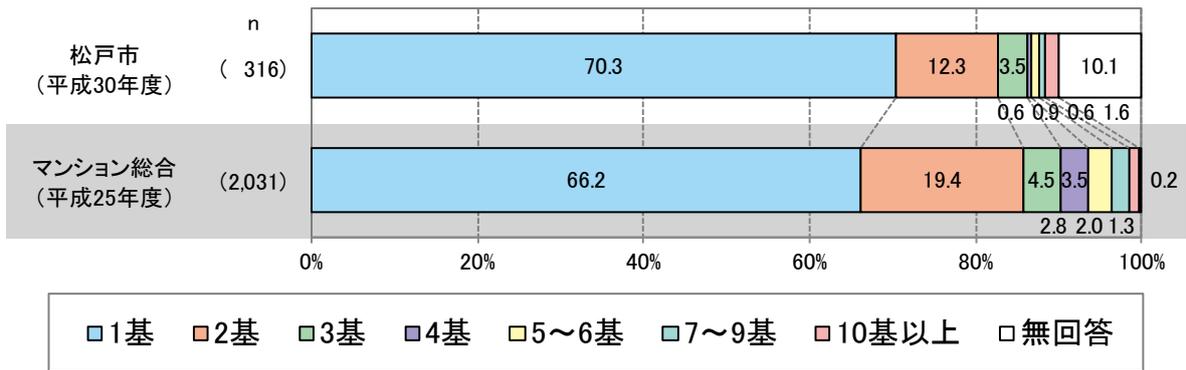
【松戸市（平成30年度）】

・「ある」が87.5%で、全体の9割弱を占めている。

【松戸市（平成19年度）との比較】

・「ある」が、13.5ポイント上昇している。

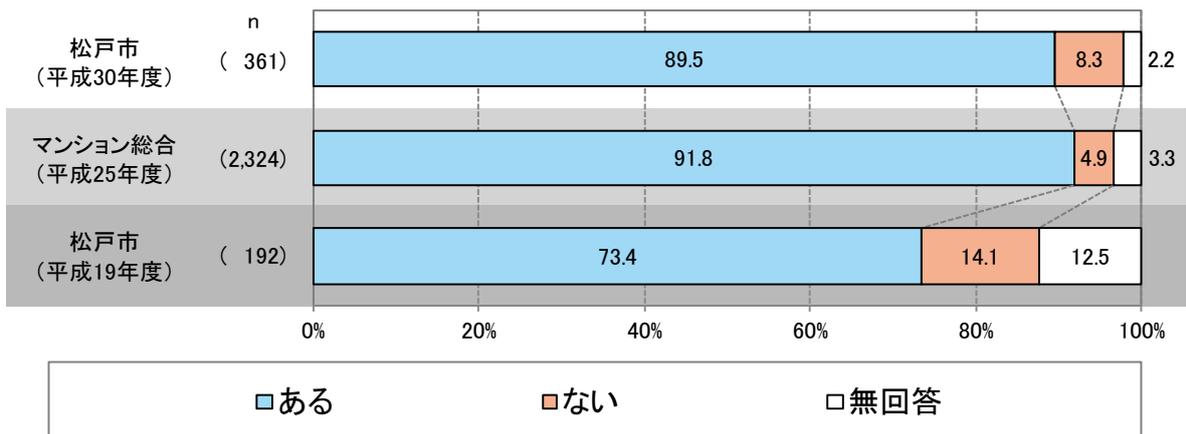
⑩ 住戸の付属施設 エレベーター 基数



【松戸市 (平成 30 年度)】

・「1基」が70.3%で、全体の7割を占めている。

⑩ 住戸の付属施設 敷地内駐車場



【松戸市 (平成 30 年度)】

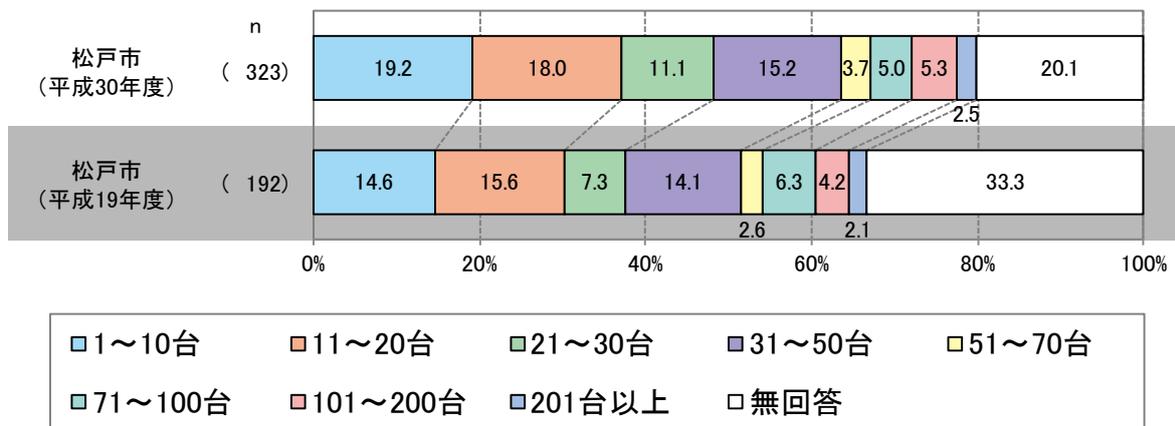
・「ある」が89.5%で、全体の約9割を占めている。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・「ある」が、16.1ポイント上昇している。

⑩ 住戸の付属施設 敷地内駐車場の台数

敷地内駐車場で「1」を選択した場合回答

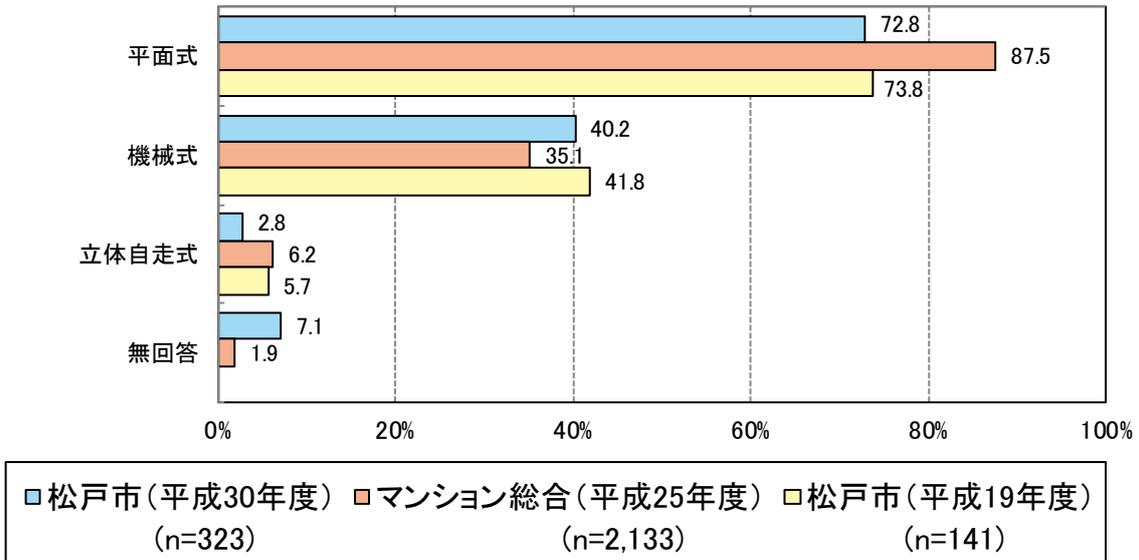


【松戸市（平成30年度）】

・「1～10台」が19.2%で最も高く、次いで「11～20台」が18.0%、「31～50台」が15.2%の順となっている。

⑩ 住戸の付属施設 敷地内駐車場の設置方式

敷地内駐車場で「1」を選択した場合回答



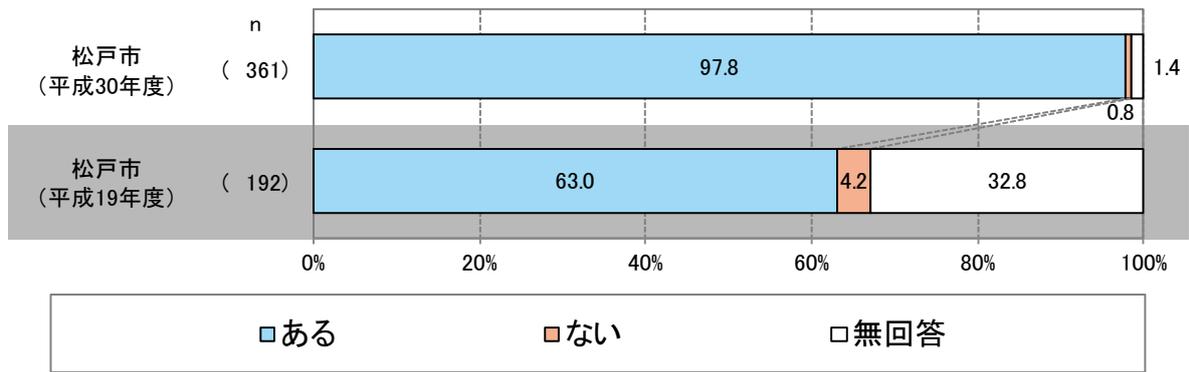
【松戸市（平成30年度）】

・「平面式」が72.8%で最も高く、次いで「機械式」が40.2%となっている。

【マンション総合（平成25年度）、松戸市（平成19年度）との比較】

・全国調査及び平成19年度調査と同じく「平面式」が最も高く、次いで「機械式」となっている。

⑩ 住戸の付属施設 自転車置場等



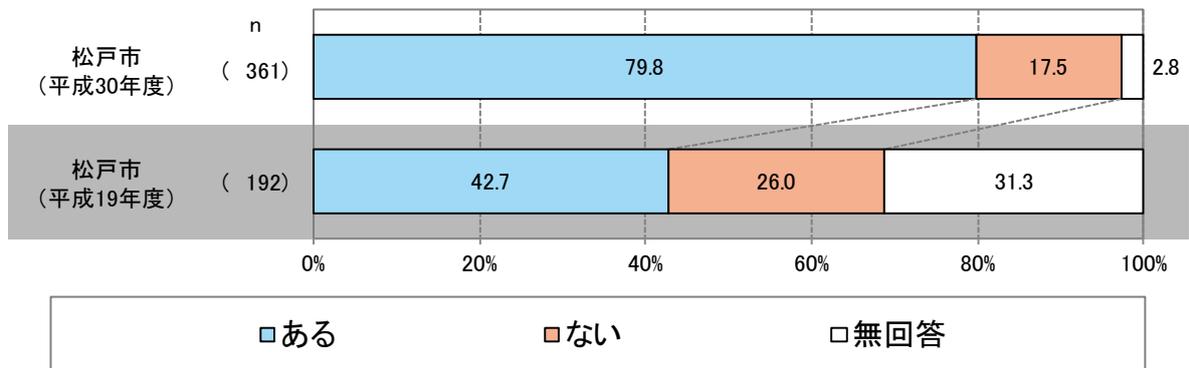
【松戸市 (平成 30 年度)】

・「ある」が97.8%で、全体の9割強を占めている。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・平成19年度調査と比較すると、「ある」が34.8ポイント増えた。

⑩. 住戸の付属施設 バイク置場



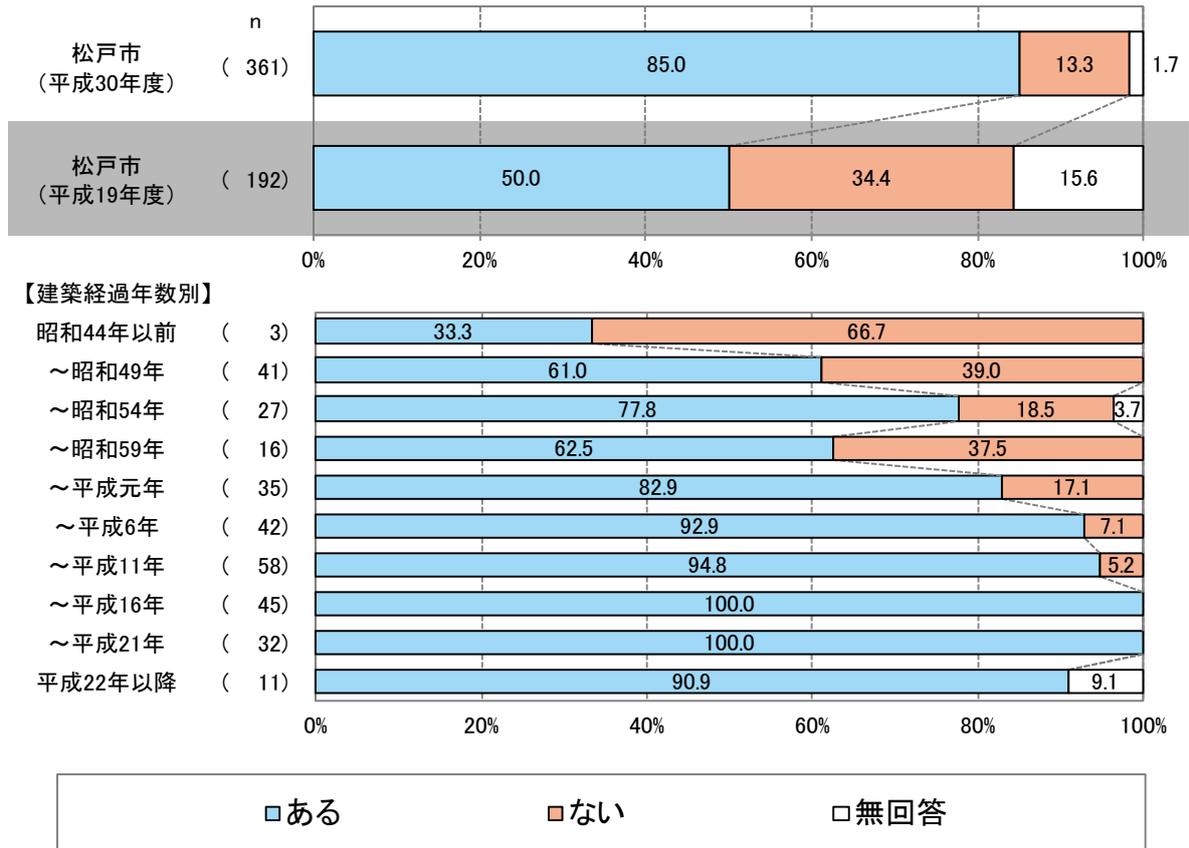
【松戸市 (平成 30 年度)】

・「ある」が79.8%で、全体の約8割を占めている。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・平成19年度調査と比較すると、「ある」が37.1ポイント増えている。

⑩ 住戸の付属施設 防犯カメラ



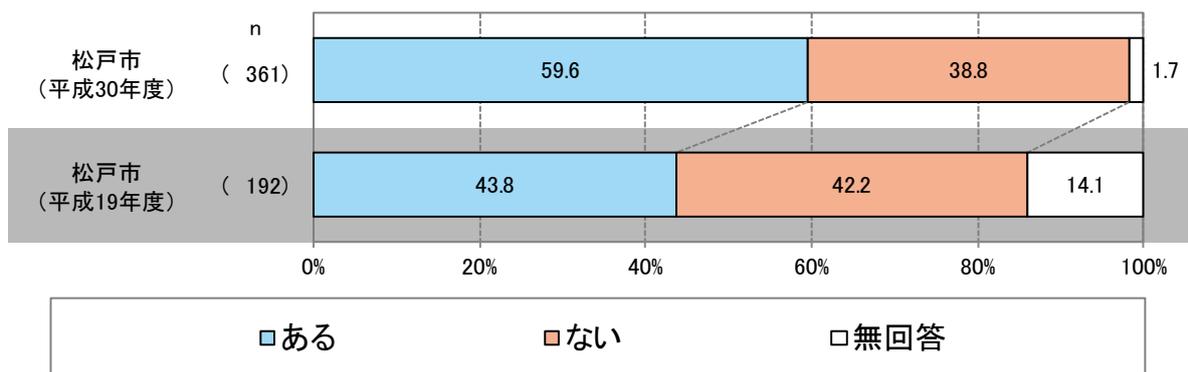
【松戸市 (平成 30 年度)】

- ・「ある」が85.0%で、全体の8割半ばを占めている。
- ・建築経過年数別にみると、新しいマンションの方が防犯カメラを設置していることが分かる。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

- ・平成19年度調査と比較すると、「ある」が35.0ポイント増えている。次頁で触れるオートロックの設問と同じく、近年では防犯カメラを設置するマンションが増えてきていることが分かる。

⑩ 住戸の付属施設 オートロック



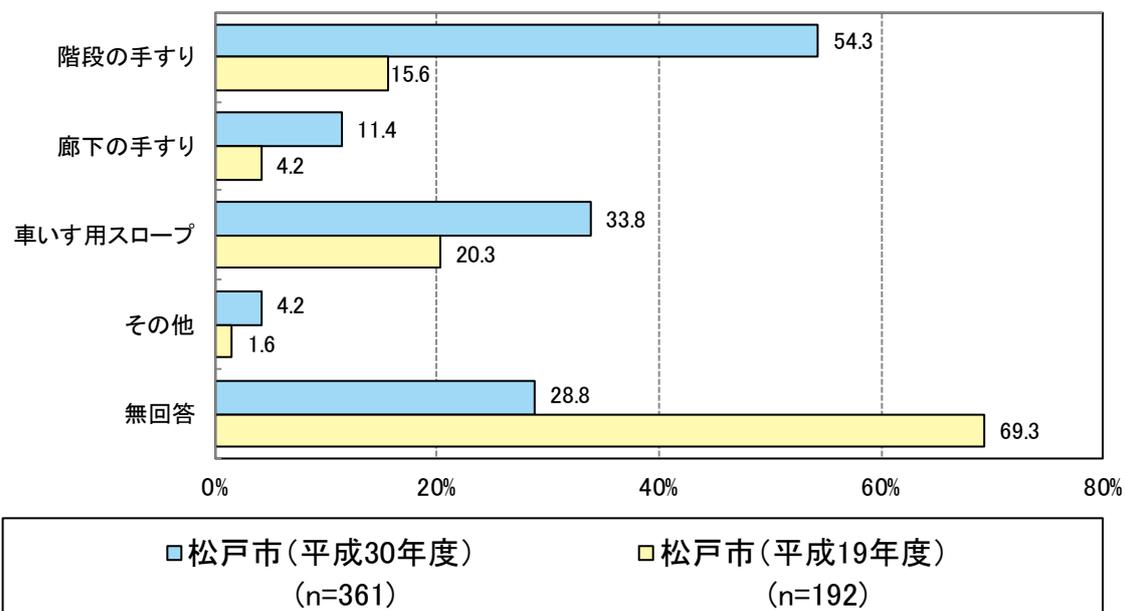
【松戸市 (平成 30 年度)】

・「ある」が59.6%で、「ない」が38.8%であった。なお、平成10年以降に建築されたマンションにおいては回答が全て「ある」であった。

【松戸市 (平成 19 年度) との比較】

・平成19年度調査と比較すると、「ある」が15.8ポイント増えている。

⑩ 住戸の付属施設 共用部分のバリアフリーについて、一部でも整備されているものについてお答えください。（あてはまるものすべてに○）



【松戸市（平成 30 年度）】

- ・「階段の手すり」が54.3%で最も高く、次いで「車いす用スロープ」が33.8%となっている。
- ・「その他」の回答では、車椅子用階段昇降機などがあつた。

【松戸市（平成 19 年度）との比較】

- ・平成19年度調査と比較すると、全体的に共用部のバリアフリー化が進んでいることが分かる。

第 4 章 卷末資料

分析結果の考察

本調査は平成 19 年度に実施した「分譲マンション実態調査」及び国土交通省において実施した「平成 25 年度マンション総合調査」の結果を比較し、多角的に分析を行った。

本章では「1 管理組合の活動」、「2 施設の維持管理」、「3 区分所有者の高齢化」の 3 つの項目に分けて分析結果の考察を行う。

1 管理組合の活動について

(1) 外部専門家の登用の進展

専門家との顧問契約については、「契約をしている」が 16.4%と平成 19 年度調査と比較して 10.0%以上高い結果となった。また、管理業務の委託化についても、「委託している」と回答した割合が、平成 19 年度調査と比較して 10%近く高い結果となった。

これらの結果から、外部専門家の登用が各マンション管理組合において進んでいることが分かる。

一方で、専門家と契約はしていないが、今後契約を検討している管理組合の検討理由をみると、「役員のなり手不足」、「区分所有者の高齢化」といった回答が 70%近くを占めていた。このことから、外部専門家の登用はマンション管理の質を向上させる一面もあるが、一方で、外部登用化せざるを得ない実情もあることが推察される。

(2) 管理規約改正の進展

平成 19 年度調査においては 41.1%の管理組合のみが管理規約改正を行っていたが、本調査においては 83.9%の管理組合において改正を行っていることが分かった。

また、平成 29 年に施行された住宅宿泊事業法（民泊制度）にも 90%以上の管理組合が具体的な対応をしており、適切な組合運営が行われていることが顕著にみてとることができた。

2 施設の維持管理について

(1) 大規模修繕の実施状況について

大規模修繕工事は全国調査と比較しても 10%以上高い実施実績となっており、多くのマンション管理組合において適切に修繕が実施されていることが分かった。

一方で新耐震基準を満たしていないマンションの多くは、耐震診断を実施していないことが分かった。未実施の割合は、全国調査と比較して 20%近く低い数値であり、施設の維持管理上、大きな課題の一つであるといえる。

しかしながら、松戸市が既に行っているマンション施策のうち、今後利用してみたい制度として「マンション耐震診断費補助金」が一番多くの票を集めており、今後は本制度を活用した耐震診断が実施されることが期待される。

(2) 修繕積立金について

修繕積立金については、いずれの建築年度のマンションであっても不安に感じていると回答しており、問題意識の高さが見て取ることができた。とりわけ建築年度が古いマンションと、平成 10 年代に建築されたマンションではその傾向が顕著であった。

平成10年代に建築されたマンションは第一回の大規模修繕実施前後であることもあり、問題意識が高かったものと思われる。

また、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を元に、修繕積立金が適切に設定されているか推計したところ、規模の小さなマンションほど修繕積立金が今後不足する可能性が高いことが分かった。

松戸市で今後実施してほしいマンション施策についても、大規模修繕工事に関する助成制度が一番多くの票を集めており、問題意識の高さを見て取ることができる。

(3) マンションの建て替えについて

調査票の提出のあった361団地のうち、44団地は昭和40年代以前に建設されたマンションであった。マンションの耐用年数は様々な研究があり、耐用年数は明確化されているものではないが、一般的に言われる60-70年を耐用年数として考えると、あと数年でこれらのマンションは耐用年数を迎えることとなる。

一方で、老朽化問題の議論の有無については、全国調査と比較しても10%近く低い結果となっており、議論した管理組合においても約40%は具体的な検討には至っていない状況である。また、建て替えについて具体的に検討した管理組合も1組合あったが、資金調達が困難であり、検討は一時中止している状況である。

後述の区分所有者の高齢化もあり、建て替えの検討は困難な問題ではあるが、今後検討が必要な大きな課題であるといえる。

3 区分所有者の高齢化

区分所有者の高齢化に問題意識をもつ管理組合は多く、平成1年代に建築されたマンションで63.2%、平成10年代に建築されたマンションで42.9%と比較的最近建築されたマンションにおいても問題意識が高いことが分かった。

前述の「管理組合の活動」、「施設の維持管理」においても区分所有者の高齢化は密接に関わりがあることが分かっており、今後も動向を注視する必要があると思慮される。

松戸市分譲マンション実態調査 調査票

【アンケートご記入上のお願い】

- ①ご記入は、マンションの代表者の方（管理組合理事長）など、マンション全体について把握されている方がご回答ください。（ただし、管理状況・管理組合活動状況などを把握している管理員さんが、ご回答されてもかまいません。管理組合がない場合などは、管理会社の方がご回答ください。）
- ②ご回答は、設問中の指示に従い、あてはまる番号を選んで○を付けてください。「○は1つ」という設問では、あてはまるもの一つだけに、「あてはまるものすべてに○」という設問では、あてはまるものすべてに○を付けてください。また、() や ____ には数字か、言葉でのご回答をお願いします。
- ③ご記入内容は、平成30年9月1日時点の状態についてご回答ください。

【お問い合わせ先】

松戸市 街づくり部 住宅政策課
電話番号 047-366-7366

*連絡先については差しかえない範囲でご記入をお願いいたします。

マンション名	
所在地	
管理組合名	
電話番号	
回答者氏名	

I 管理組合の運営状況について

問 1. 管理組合の有無についてお答えください。(○は1つ)

- | |
|---------------------|
| 1. 法人登記していない管理組合がある |
| 2. 法人登記している管理組合がある |
| 3. 管理組合がない |

* 「3. 管理組合がない」とお答えの方は、問 11 にお進みください。

問 2. 専門家との顧問契約等（顧問料を支払って契約をしている）についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|--|---------|
| 1. 契約をしている
→顧問契約を締結している専門家の資格をお答えください | |
| 1. 弁護士 | 5. 税理士 |
| 2. 建築士 | 6. 司法書士 |
| 3. マンション管理士 | 7. その他 |
| 4. 公認会計士 | () |

※回答後問5にお進みください。

- | |
|-------------|
| 2. 契約をしていない |
|-------------|

問 3. 専門家の管理者への選任意向についてお答えください。(○は1つ)

- | |
|-------------------|
| 1. 検討している |
| 2. 将来に必要となれば検討したい |
| 3. 必要がないので検討しない |
| 4. 分からない |

※「3必要がないので検討しない、4分からない」とお答えの方は問5にお進みください。

問 4. 専門家の管理者への選任を検討する理由についてお答えください。(○は1つ)

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

問 5. 管理組合の総会（役員会・理事会等を除く）の開催状況についてお答えください。(○は1つ)

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1. 年に2回以上開催している | 3. ほとんど開催していない |
| 2. 年に1回開催している | 4. 開催したことがない |

問 6. 管理組合の総会（役員会・理事会等を除く）の出席状況についてお答えください。出席率（少数第1を四捨五入）は過去3年の通常総会の平均実績を記入ください。

実出席率 約 _____ % * 実際に出席した組合員数/総組合員数	委任状を含む出席率 約 _____ % * 委任状・議決権行使書を含む出席議決権数/総議決権数
--	---

Ⅱ マンションの管理規約について

問 11. 管理規約についてお答えください。(○は1つ)

1. ある
2. ない

* 「1. ある」とお答えの方は、問 13 にお進みください。

問 12. 管理規約がない理由についてお答えください。(○は1つ)

1. 分譲当初からなかったから
2. 分譲当初はあったがいつの間にか無くなった
3. 小規模なマンションなので必要性を感じないから
4. 必要だが作成方法が分からない
5. 制定したいが 3/4 の同意が得られない
6. 不明
7. その他 ()

※回答後問21にお進みください。

問 13. 管理規約の改正についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 改正したことがある → 直近の改正年【 昭和 ・ 平成 _____ 年 】
2. 改正したことがない
3. 現在、改正を検討している
4. わからない

問 14. 管理規約の見直しについてお答えください。(○は1つ)

問 14-1. 関係する法令の改正があった場合

1. 見直しを実施している
2. 見直しを実施していない
3. 該当なし

問 14-2. 居住者の構成等の変化があった場合

1. 見直しを実施している
2. 見直しを実施していない
3. 該当なし

問 15. 民泊制度に対応するため、平成 29 年にマンション標準管理規約が改正されたことをご存知ですか。(○は1つ)

1. 知っている
2. 知らない

問 16. 平成 29 年に改正されたマンション標準管理規約に準拠し、民泊制度への対応を管理組合として決定していますか。(○は1つ)

1. 管理規約を改正し民泊を(全部又は一部)認めている
2. 管理規約を改正し民泊を禁止している
3. 総会あるいは理事会にて決議し、民泊を(全部又は一部)認めている
4. 総会あるいは理事会にて決議し、民泊を認めていない
5. 決定していない

問 17. 使用細則等の有無及び種類についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 使用細則・協定等がある
→どのような使用細則がありますか
1. 専有部分に係る使用・居住
 2. 専有部分の修繕等
 3. 駐車場
 4. 自転車置場・バイク置場
 5. 専用庭
 6. ベランダ・バルコニー
 7. 集会室
 8. ペット飼育
 9. 楽器演奏
 10. 窓ガラス等の改良
 11. その他 ()
2. 使用細則・協定等はない

問 18. 使用細則等の違反者への是正措置についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 講じている
→どのような使用細則がありますか
1. 文書等による勧告
 2. 使用等の禁止
 3. 違約金の徴収
 4. 居住者負担による原状回復
 5. その他 ()
2. 講じていない

問 19. 犬、猫等ペットの飼育ルールについてお答えください。(○は1つ)

1. 禁止している
2. 種類・サイズ・共有部分での通行形態等を限定し、認めている
3. 全面的に認めている
4. 規則はない

問 20. 犬、猫等ペットの飼育ルールを定めているものについてお答えください。
(○は1つ)

1. 管理規約
2. 管理規約および使用細則
3. 使用細則
4. その他 ()
5. 明文化したものはない

Ⅲ マンションの日常管理について

問 21. 管理業務についてお答えください。(○は1つ)

- | |
|--|
| 1. 管理を委託していない(自主管理)
2. 管理を一部委託している
3. 管理を全部委託している
4. その他() |
|--|

*「1. 管理を委託していない(自主管理)」とお答えの方は問 23 にお進みください。

問 22. 委託している管理業務についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

- | |
|--|
| 1. 事務管理業務(管理組合の会計の収入及び支出の調定)
2. 事務管理業務(管理組合の出納)
3. 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)
4. 管理員業務(受付、報告連絡業務等)
5. 清掃業務(共用部分の清掃等)
6. 建物・設備管理業務(建物、設備等の法定点検等)
7. その他() |
|--|

問 23. 管理費と修繕積立金についてお答えください。(○は1つ)

- | | |
|-------------|--------------|
| 1. 区分経理している | 2. 区分経理していない |
|-------------|--------------|

問 24. マンションの1ヶ月あたりの管理費、修繕積立金についてお答えください。(○は1つ)

問 24-1. 管理費	1. ある → 総額 約 _____ 万円 / 月 2. ない
問 24-2. 修繕積立金	1. ある → 総額 約 _____ 万円 / 月 2. ない

問 25. マンションの管理費及び修繕積立金を滞納(3ヶ月以上)している住戸についてお答えください。(○は1つ)

問 25-1. 管理費	1. ある → 約 _____ 戸 2. ない
問 25-2. 修繕積立金	1. ある → 約 _____ 戸 2. ない

問 26. 滞納期間が3ヶ月以内の場合の文書の督促についてお答えください。(○は1つ)

- | | |
|-----------|---------|
| 1. 行っている | 3. 該当なし |
| 2. 行っていない | |

問 27. 管理組合としての保険の加入についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 掛け捨て型火災保険	6. 施設所有者・管理者賠償責任保険
2. 積み立て型火災保険	7. 個人賠償責任保険
3. ガラス保険	8. その他
4. 機械保険	()
5. 地震保険	9. 特にかけていない

問 28. 設計図書（建築確認申請書等）、修繕履歴等は適切に保管してありますか。（○は1つ）

問 28-1 設計図書の保管	問 28-2 修繕履歴の保管
1. 保管している	1. 保管している
2. 一部紛失している	2. 一部紛失している
3. 分からない	3. 分からない

問 29. お住まいのマンションの管理の問題についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）

1. 住居者間の行為、マナーをめぐるもの	6. 費用負担に係るもの
2. 建物の不具合に係るもの	7. 管理規約に係るもの
3. マンション管理業者に係るもの	8. その他
4. 近隣関係に係るもの	()
5. 管理組合の運営に係るもの	9. 特にトラブルは発生していない

問 30. お住まいのマンションの管理組合運営における将来への不安についてお答えください。（あてはまるものすべてに○）

1. 区分所有者の高齢化
2. 賃貸住戸の増加
3. 居住目的外利用住戸の増加
4. 管理費等の未払いの増加
5. 修繕積立金の不足
6. 理事の選任が困難
7. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加
8. 大規模修繕工事の実施
9. 建替え
10. 大規模地震による建物の損壊
11. 居住ルールを守らない居住者の増加
12. マンション内の犯罪の増加
13. その他 ()
14. 特に不安はない

IV 長期修繕計画について

問 31. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。作成している場合はその計画年数、経過年数をご記入ください。

1. 作成している
(計画年数 _____ 年) → (現在、計画の _____ 年経過)
2. 作成していない
3. わからない

* 「1. 作成している」とお答えの方は問 33 にお進みください。

問 32. 長期修繕計画がない理由についてお答えください。(○は1つ)

1. 分譲当初からなかったから
2. 分譲当初はあったがいつの間にか無くなった
3. 小規模なマンションなので必要性を感じないから
4. 必要だが作成方法がわからない
5. 新しいマンションなので必要ない
6. その他(_____)

※回答後問34にお進みください。

問 33. 長期修繕計画の見直し時期についてお答えください。(○は1つ)

1. 修繕工事实施直前に、工事計画の検討と併せて見直し
2. 修繕工事实施直後に、工事の結果を踏まえて見直し
3. その他(_____)
4. 見直しを行っていない

問 34. 大規模修繕工事の実施状況についてお尋ねします。

(わからない場合は、空欄のまま、次の設問にお進みください。)

問 34-1. これまでに大規模修繕工事を行いましたか。工事を行っている場合は、これまでに実施した工事の回数についてもご記入ください。

(注) 大規模修繕工事とは、外壁、屋上、給排水設備などの共用部分の大規模な修繕・改修工事をいいます。

1. ある
(これまでに _____ 回実施)
2. ない

※「2. ない」とお答えの方は問37にお進みください。

※「1. (ある)」とお答えの方のみ、問 34-2 をご回答ください。



問 34-2. これまでに実施した修繕工事のうち、実際に行った工事種別をお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 外壁塗装	9. 耐震性向上工事
2. タイル補修	10. バリアフリー化工事
3. 屋上防水	11. 断熱性向上工事
4. 廊下・バルコニー防水工事	12. 省エネ改修工事
5. 鉄部塗装	13. 防犯対策工事
6. 給水工事	14. 美観・利便性向上工事
7. 排水工事	15. その他
8. 電気工事	()

問 35. 大規模な計画修繕実施の検討方法についてお答えください。(○は1つ)

1. 専門委員会等の組織は作らずに理事会が中心となって検討した
2. 理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した
3. 建築士等の専門家に依頼した
4. その他()

問 36. 大規模な計画修繕の工事内容の決定方法についてお答えください。(○は1つ)

1. 建物の各部の劣化状況の調査・診断を実施した
2. 区分所有者に対するアンケート調査を実施した
3. 調査・診断、アンケート調査両方とも実施した

V 耐震診断について

問 37. お住まいのマンションの耐震基準（昭和 56 年 5 月改正）についてお答えください。
（○は 1 つ）

- 1. 新耐震基準に適合している
- 2. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した旧耐震マンション

* 「1. 新耐震基準に適合している」とお答えの方は、問 39 にお進みください。

問 38. 耐震診断を実施したことがありますか。

（注）耐震診断とは、住宅やビルが地震に対してどの程度被害を受けにくいかといった地震に対する強さ、「耐震性」の度合を調べることをいいます。

- 1. ある
（実施年 昭和・平成 _____ 年）
- 2. ない
- 3. わからない

※「3.（わからない）」とお答えの方は、問39にお進みください。

問 38-1. 耐震診断を行っていない理由についてお答えください。（○は 1 つ）

- 1. 現在検討中または今後行う予定である
- 2. 不安はあるが耐震改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない
- 3. 組合員の反対があり耐震診断を行っていない
- 4. 耐震診断をどこへ頼めばいいかわからないため
- 5. 管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えてこなかった

※回答後問39にお進みください。

問 38-2. 耐震診断実施の結果についてお答えください。（○は 1 つ）

- 1. 耐震性があると判断された
- 2. さらに詳細な耐震診断を実施する必要があると判断された
- 3. 耐震性がないと判断された

※「1、2」とお答えの方は問39にお進みください。

問 38-3. 耐震性がないと判断されたマンションの耐震改修の実施の有無についてお答えください。
（○は 1 つ）

- 1. 実施した
- 2. まだ実施していないが今後実施する予定
- 3. 実施する予定はない

※「1、2」とお答えの方は問39にお進みください。

問 38-4. 耐震性がないと判断されたが耐震改修を実施する予定はない理由についてお答えください。（○は 1 つ）

- 1. 区分所有者の合意形成がとれない
- 2. 費用が高額
- 3. 建替えを検討している
- 4. その他（ _____ ）

VI 建替えについて

問 39. 老朽化問題について対策の議論の有無についてお答えください。(○は1つ)

1. 行っている
2. 行っていない

*「1. 行っている」とお答えの方は、問 41 にお進みください。

問 40. 老朽化問題の対策を行っていない理由についてお答えください。(○は1つ)

1. 建物が比較的新しいため
2. 大規模修繕工事を実施したため
3. 区分所有者が必要性を理解していないため
4. その他()

※回答後問45にお進みください。

問 41. 老朽化問題についてどのように議論されたかお答えください。(○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. 建替えの方向、修繕・改修の両方で議論し、建替えの方向で具体的な検討をした
4. 建替えの方向、修繕・改修の両方で議論し、修繕・改修の方向で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

*「2、4、5」とお答えの方は、問 45 にお進みください。

問 42. 建替えの方向での具体的な議論についてお答えください。(○は1つ)

1. 建替え決議が成立する等建替えが決定した
2. 建替えする方向に決定したが、検討継続中である
3. 建替えする方向に決定したが、検討は一時中止している
4. 建替えを検討しており、検討継続中である
5. 建替えを検討しているが、検討は一時中止している

問 43. 建て替え議論の際の課題や問題点についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 建替え資金の調達が困難な区分所有者がいる
2. 建替えの際に転出する予定の区分所有者が多い
3. 現在のマンションに愛着があり建替えに反対する区分所有者がいる
4. 仮住居の確保が困難な区分所有者がいる
5. 賃借人の合意が得られない
6. 建替え後の管理費が高額となる
7. 建替えに必要な容積率が確保できない
8. 区分所有者間の合意形成を図るために必要な専門知識を有する者がいない
9. その他()

問 44. 建替え資金の調達予定についてお答えください。(○は1つ)

1. 容積率に余裕があるため、再建マンションの余剰床を処分し建替え費用に充て、区分所有者の自己負担がないようにする予定である
2. 容積率に余裕があるため、再建マンションの余剰床を処分し建替え費用の一部に充て、不足する分について区分所有者が負担する予定である
3. 全額区分所有者の負担とする予定である
4. その他()

VII その他

問 45. これまでに起きたトラブルの種類についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|-------------|---------------|
| 1. 建物の瑕疵 | 6. 居住者相互間の問題 |
| 2. 分譲契約関係 | 7. 組合運営に関する問題 |
| 3. 管理委託契約関係 | 8. 専有部分のリフォーム |
| 4. 近隣関係 | 9. 専用使用権に絡む問題 |
| 5. 組合員 | 10. その他() |

問 46. トラブルの解決のため理事会等が取った方法についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 管理業者に相談
2. 管理組合団体に相談
3. マンション管理センターやその他行政機関に相談
4. 弁護士・建築士・マンション管理士等専門家に相談
5. 当事者同士での解決に委ねた
6. 理事会等で協議した
7. 規約に基づく理事長の勧告・指示等を行った
8. 民事訴訟を利用した
9. 訴訟を提起した
10. その他()

問 47. 既に行っている防災対策についてお答えください。(あてはまるものすべてに○)

1. 消防計画の作成、周知
2. 年一回程度の定期的な防災(消防)訓練
3. 災害対応マニュアル(災害時の避難場所が明示されているもの)の作成、配付
4. ハザードマップ等防災・災害対応に関する情報の収集・周知
5. 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄
6. 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
7. 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報収集、提供体制の整備
8. その他()

問 53. 以下項目のうち、松戸市で今後特に実施してほしいマンション施策についてお答えください。（○は1つ）

- | | |
|---|---|
| 1. 耐震改修に関する助成制度
2. 耐震改修を除く、その他大規模修繕工事に関する助成制度
3. 共用部分バリアフリー化に関する助成制度
4. 建て替えに関する助成制度
5. その他（
6. 特にない |) |
|---|---|

VII 建物概要について

①建築確認年月	昭和・平成 _____年 _____月～昭和・平成 _____年 _____月 (複数棟ある場合は最初と最後の棟の建築確認年月)	
②棟数	_____棟	
③階数	地上 _____階、地下 _____階～地上 _____階、地下 _____階 (複数棟ある場合は最も高い階と最も低い階)	
④構造 (あてはまるものすべてに○)	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. 鉄骨造 (S造) 4. その他 ()	
⑤建築面積	_____㎡ (複数棟ある場合は合計)	
⑥延べ床面積	_____㎡ (複数棟ある場合は合計)	
⑦敷地面積	_____㎡	
⑧住戸数	_____戸	
⑨住戸の利用状況	区分所有者が住居している住戸数	約 _____戸
	→そのうち高齢者 (おおよそ 65 歳以上) のみ居住している住戸数	約 _____戸
	賃貸人等が住居している住戸数	約 _____戸
	→そのうち高齢者 (おおよそ 65 歳以上) のみ居住している住戸数	約 _____戸
	3ヶ月以上の空住戸数	約 _____戸
	住居以外の戸数 (店舗、事務所等)	約 _____戸

⑩住戸の 付属施設	集会室	1. ある	2. ない
	管理事務室	1. ある	2. ない
	エレベーター	1. ある →	_____基 2. ない
	敷地内駐車場	1. ある	2. ない
	↓		
	※「1ある」とお答えの方のみ、お答えください		
	_____台	設置方式	1. 平面式 2. 機械式 3. 立体自走式
	自転車置場等	1. ある	2. ない
	バイク置場	1. ある	2. ない
	防犯カメラ	1. ある	2. ない
オートロック	1. ある	2. ない	
共用部分のバリアフリーについて、一部でも整備されているものについてお答えください。(あてはまるものすべてに○)			
1. 階段の手すり		3. 車いす用スロープ	
2. 廊下の手すり		4. その他 ()	

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

松戸市分譲マンション実態調査報告書

発行

平成31年3月

松戸市街づくり部住宅政策課

千葉県松戸市根本387-5

TEL 047 (366) 7366