

印西市集合住宅実態調査報告書

印西市

平成28年3月

目 次

第1章 調査分析の概要

1. 調査の目的
2. 調査方法
3. 調査票回収状況
4. 用語の定義

第2章 印西市の分譲マンションストックの概要

- (1) 建て方別専用住宅ストック
- (2) 共同住宅棟数推移
- (3) 専用住宅における持ち家と借家の割合

第3章 印西市集合住宅実態調査結果

1. 建物の概要

- | | | |
|--------------|---------------|----------------|
| (1) マンションの形態 | (7) 空き室戸数割合 | (13) その他の施設 |
| (2) マンションの建設 | (8) 管理事務室 | (14) テレビ共同視聴設備 |
| (3) 管理戸数 | (9) 集会室 | (15) バリアフリー |
| (4) 敷地面積 | (10) 宅配ボックス | (16) 高齢者の居住状況 |
| (5) 建築延べ床面積 | (11) エレベーター | (17) 駐車場 |
| (6) 賃貸戸数割合 | (12) 防犯カメラの有無 | (18) 駐輪場 |

2. 管理組合の運営

- | | |
|--------------------|---------------------|
| (1) 管理組合の有無 | (11) 理事会議事録の広報 |
| (2) 総会の開催時期 | (12) 専門委員会の設置 |
| (3) 総会出席状況 | (13) 名簿の有無 |
| (4) 総会の開催予告、事前の周知等 | (14) 損害保険 |
| (5) 議事録等の広報・閲覧・議案等 | (15) 自主防災組織の設置 |
| (6) 役員を選任(定数、選任方法) | (16) 大規模災害への対応について |
| (7) 役員になれる方 | (17) 東日本大震災の問題点について |
| (8) 役員の任期と改選 | (18) 防犯対策の実施状況 |
| (9) 役員報酬 | (19) 専門家の活用状況 |
| (10) 理事会開催状況 | (20) 専門機関の認知状況等 |

3. 管理規約の作成及び改正

- | | |
|-----------------|------------------|
| (1) 管理規約の有無 | (5) 運営細則の整備状況 |
| (2) 管理規約の改正 | (6) 専有部分の修繕等について |
| (3) 使用細則等の有無と内容 | (7) ペット飼育 |
| (4) 違反者への対応 | |

4. 管理組合の経理

- (1) 戸当たりの管理費について
- (2) 管理費収支の改善について
- (3) 管理費の額の負担基準
- (4) 戸当たりの修繕積立金の額
- (5) 修繕積立金の額の決定方法
- (6) 修繕積立金の区分所有者負担基準
- (7) 区分経理
- (8) 棟別区分経理
- (9) 修繕積立金の運用先
- (10) 決算監査の有無と実施者
- (11) 収支決算の監査方法
- (12) 預金通帳の保管
- (13) 印鑑（銀行等の取引印）の保管
- (14) 資金残高の確認

5. 管理費・修繕積立金の滞納

- (1) 管理費・修繕積立金の3ヶ月以上6ヶ月未満の滞納の有無割合
- (2) 管理費・修繕積立金の6ヶ月以上1年未満の滞納の有無割合
- (3) 管理費・修繕積立金の1年以上の滞納の有無割合
- (4) 滞納者への措置

6. 長期修繕計画

- (1) 長期の修繕計画の作成の有無
- (2) 計画期間等
- (3) 長期修繕計画の作成委託先
- (4) 長期修繕計画の見直し時期

7. 計画修繕工事の実施状況

- (1) 計画修繕工事の実施の有無等
- (2) 前回の大規模な計画修繕の時期
- (3) 大規模修繕の実施体制
- (4) 修繕の決定方法と調査等の依頼先
- (5) 実施した大規模修繕の内容
- (6) 専門家の活用
- (7) 工事の発注方式
- (8) 工事等見積り依頼先の募集方法
- (9) 施工業者選定の方法
- (10) 工事費用の資金調達方法
- (11) 借入金の返済方法
- (12) 耐震診断の区分及び対応
- (13) 老朽化問題について
- (14) 植栽の管理について

8. 管理事務の状況

- (1) 管理事務の委託状況について
- (2) 管理会社への委託内容
- (3) 管理会社の決定
- (4) 管理員の有無及び勤務形態
- (5) 管理費の徴収
- (6) 文書管理の状況
- (7) 設計図書等の保管
- (8) 修繕履歴情報
- (9) マンションみらいネット

9. トラブルの発生状況について

- (1) 居住者トラブルについて
- (2) 建物等のトラブルについて
- (3) 管理会社等のトラブルについて
- (4) 近隣関係のトラブルについて
- (5) 管理組合関係トラブルについて
- (6) その他のトラブル
- (7) トラブルの対処方法
- (8) 今後の管理組合運営上の不安点

10. コミュニティの形成活動について

- (1) コミュニティ活動についての考え方について
- (2) コミュニティ活動の形成促進策について
- (3) 自治会との関係
- (4) 具体的なコミュニティ活動の内容

11. 印西市のマンション管理支援策等について

- (1) 印西市のマンション支援策の認知状況

12. 印西市への希望について

- (1) 印西市へ希望するマンション施策について

13. 自由記入欄について

第4章 アンケート調査を受けて～印西市のマンションの概況～

1. 建物設備の維持管理

2. 管理組合運営

3. マンション管理組合に対する印西市の支援

第1章 調査分析の概要

1. 調査の目的

この調査は、印西市内の分譲集合住宅（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推進と、快適で安全・安心な居住環境作り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。

併せて管理組合が、マンション管理の適正化等を推進する際の有益な情報を提供するものです。

2. 調査方法

(1) 調査対象マンション

平成27年4月1日現在、印西市内にある42のマンション管理組合

(2) 調査期間

平成27年10月9日から「調査票」の配布を行い、平成27年11月10日で締め切りました。

(3) 調査員

印西市から委託された千葉県マンション管理士会に所属するマンション管理士

(4) 調査の方法

「印西市集合住宅管理組合実態調査のためのアンケート調査票」を印西市が、各マンション管理組合に郵送し、市役所宛での返送を待った後に、未返送の管理組合に対しては、千葉県マンション管理士会に所属するマンション管理士が訪問を行う等して調査票を回収しました。

3. 調査票回収状況

調査票の配布を行った42管理組合のうち、回収数は35管理組合、回収率は83パーセントでした。

4. 用語の定義

この調査報告書で使用する用語（略語）の定義は次のとおりです。

- ・ マンション マンション管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項のもの
- ・ 管理組合(組合) マンション管理の適正化の推進に関する法律第2条第3項のもの
- ・ マンション数 本報告書内で「マンション数」と記載している場合、上記の管理組合数をいいます。
- ・ 区分所有法 建物の区分所有等に関する法律（平成23年改正）
- ・ マンション管理適正化法 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成23年改正）
- ・ 建替え円滑法 マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成23年改正）
- ・ 管理標準指針 マンション管理標準指針（平成17年公表）
- ・ 標準管理規約 マンション管理標準規約（平成23年改正）
- ・ 標準委託契約書 マンション標準管理委託契約書（平成21年改訂）
- ・ 今回調査 平成27年度印西市集合住宅管理組合実態調査
- ・ N 調査票の質問項目に対する回答数（N=40等）
- ・ 旧耐震、新耐震 1981年（昭和56年）6月1日以降に確認通知書を受けて着工された建築物は、新耐震基準が適用されています。このことから、この年以降に完成した建物は、新・旧耐震の建物が混在している可能性があります。本書の中では1982年以降の竣工の建物は新耐震建築物として取り扱っております。
- ・ 長期修繕計画作成標準様式・作成ガイドライン 管理組合が長期修繕計画を作成する際、本様式やガイドラインを参考にすることでより適切な内容となることを目的に国土交通省が作成したもの。（平成20年6月公表）

第2章 印西市の分譲マンションストックの概要

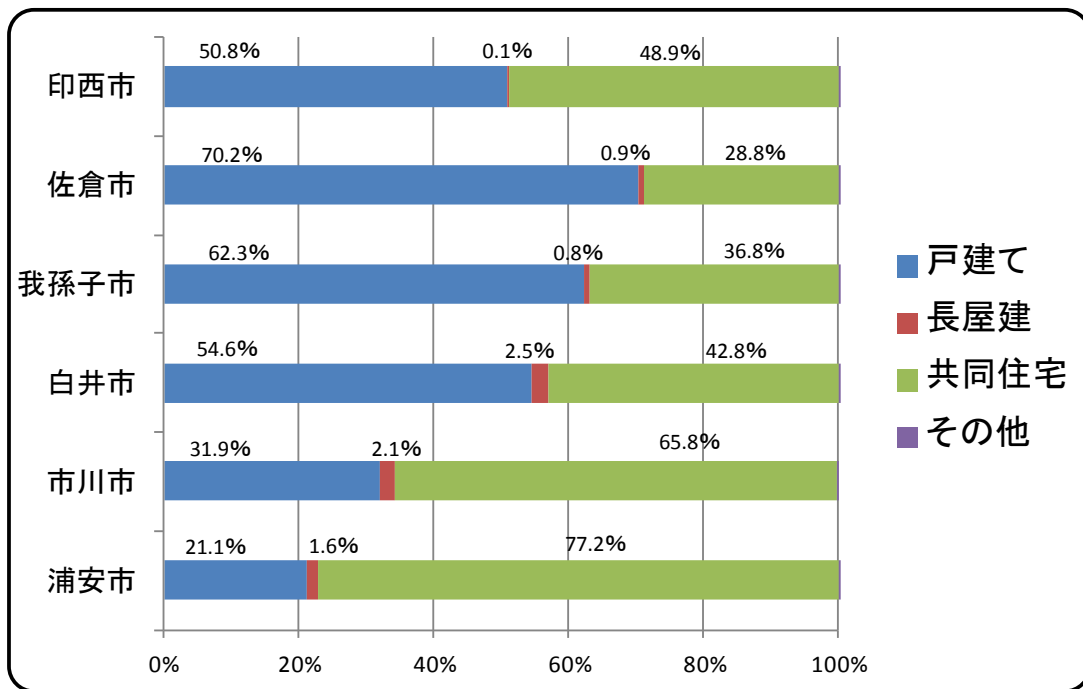
(1) 建て方別専用住宅ストック

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局による実施）によると印西市の専用住宅数は居住のある専用住宅で32,160戸となっております。

そのうち、一戸建ては16,360戸、長屋建60戸、共同住宅15,710戸、その他30戸となっております。

印西市における割合は、近隣市と比較した場合、共同住宅の割合が高いことが大きな特徴であると言えます。

図 2-1-1



平成25年住宅・土地統計調査

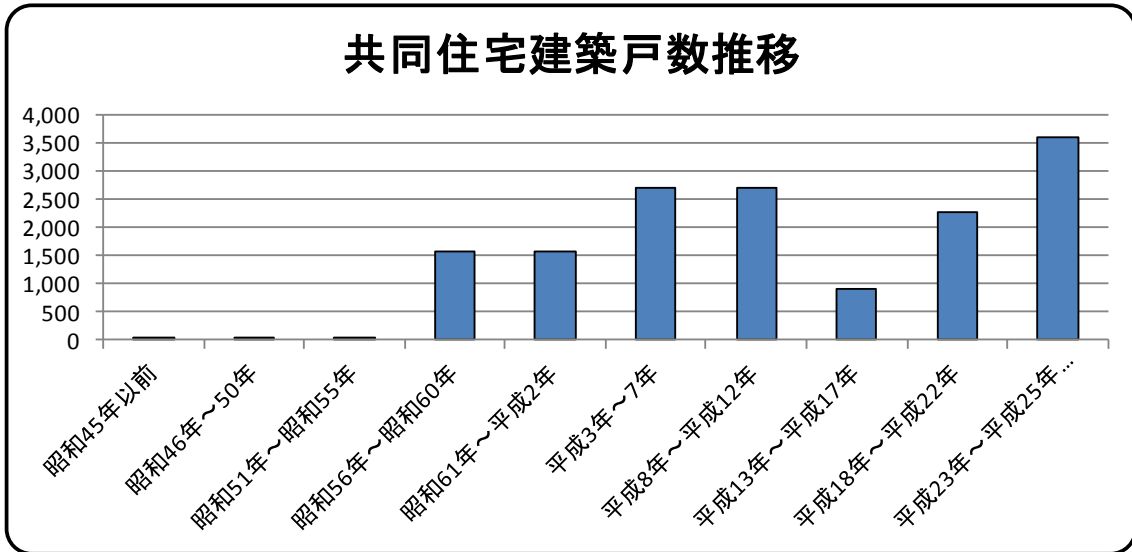
(2) 共同住宅棟数推移

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局による実施）による印西市の共同住宅の5年毎の建築数推移では、平成13年から平成17年にかけて一時期に建築数の落ち込みがあったものの、その後に回復が見られ、URの事業の完了が進められた近年は、通常の倍のペースで、多くの専用住宅が建築されております。

また、年表からも判るように昭和56年以前には、ほとんど共同住宅の建築が行われていなかったことも一つの特徴としてあげられます。

これらのことから、印西市における共同住宅のストックは、比較的近年に建てられたものが多く、耐震性の問題は少ないということが判ります。

図 2-1-2



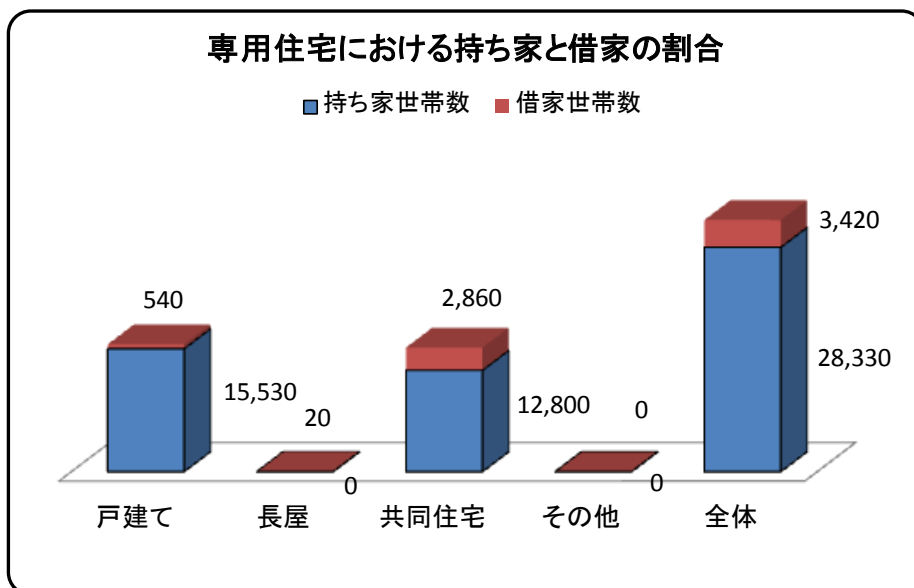
平成25年住宅・土地統計調査

(3) 専用住宅における持ち家と借家の割合

印西市における共同住宅のストックは第2章一(1)で記載したように15,710戸です。このうち持ち家は12,800戸を数え、共同住宅における借家の割合は、約18.2%と推測されます。

戸建て住宅まで含めた持ち家比率になりますと持ち家比率は約90%まで上昇し、借家率は高くない状態です。また市内の賃貸住宅のうち、その多くがURの賃貸であることも特徴の一つとなっております。

図 2-1-3



平成25年住宅・土地統計調査より

第3章 印西市集合住宅実態調査結果

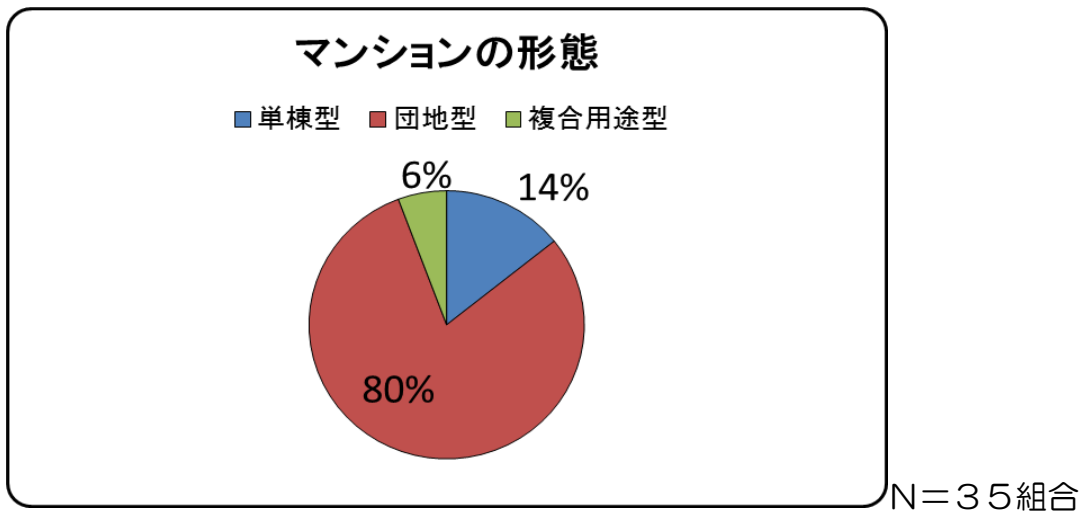
1. 建物の概要

(1) マンションの形態

この調査において、マンションの形態を「単棟型」「複合用途型」「団地型」の3形態に分類しました。「複合用途型」とは、店舗、事務所等の用途ごとに分かれている形態のマンションをいいます。

印西市内における種別では回答のあった35組合のうち単棟型5組合（14%）、複合用途型2組合（6%）、団地型28組合（80%）となっておりますが、複合用途型は実質、団地型であることから、これを加えると30組合（86%）が団地型といえます。

図 3-1-1



(2) マンションの建設

印西市内のマンション建設は、1982年（昭和57年）頃から始まりました。景気等の動向により一時期落ち込みが見られましたが、近年は例年以上のペースで建築が進められております。建物の棟数で見ますと58%が中層の4~5階建てで、近年6階建て以上の高層が多くみられます。

図 3-1-2

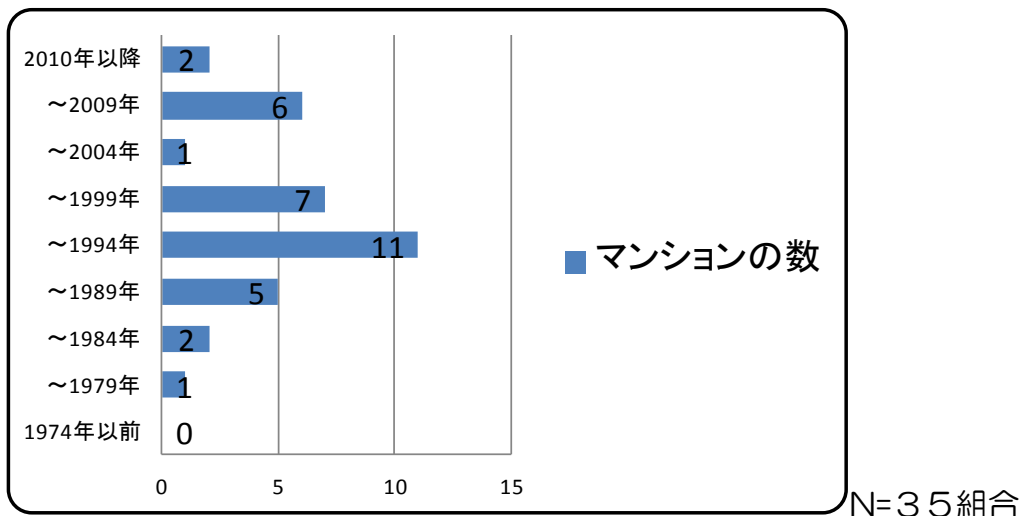
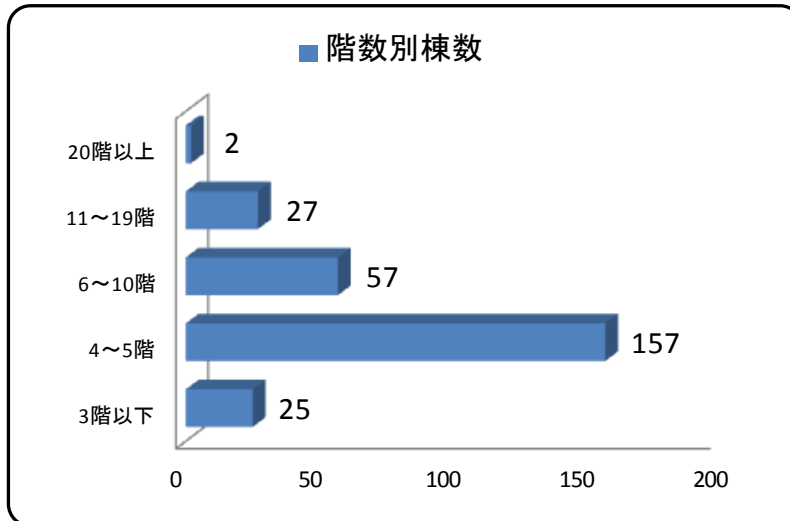


図 3-1-2-1

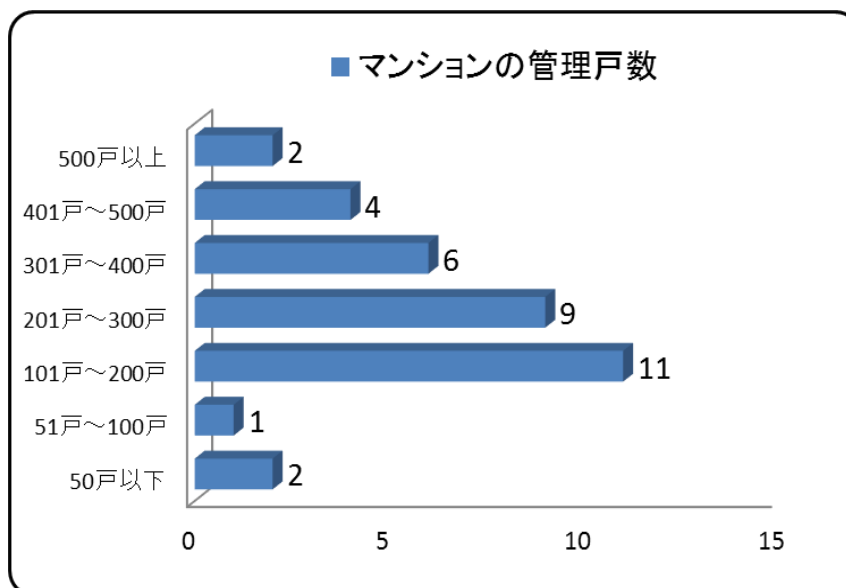


N=35組合

(3) マンションの管理戸数

印西市内にあるマンション管理組合の管理する戸数は下表のとおりとなっております。上記の図 3-1-1 のとおり本市では、「団地型」のマンションが多く、その管理戸数も下図のとおり多い傾向にあります。

図 3-1-3

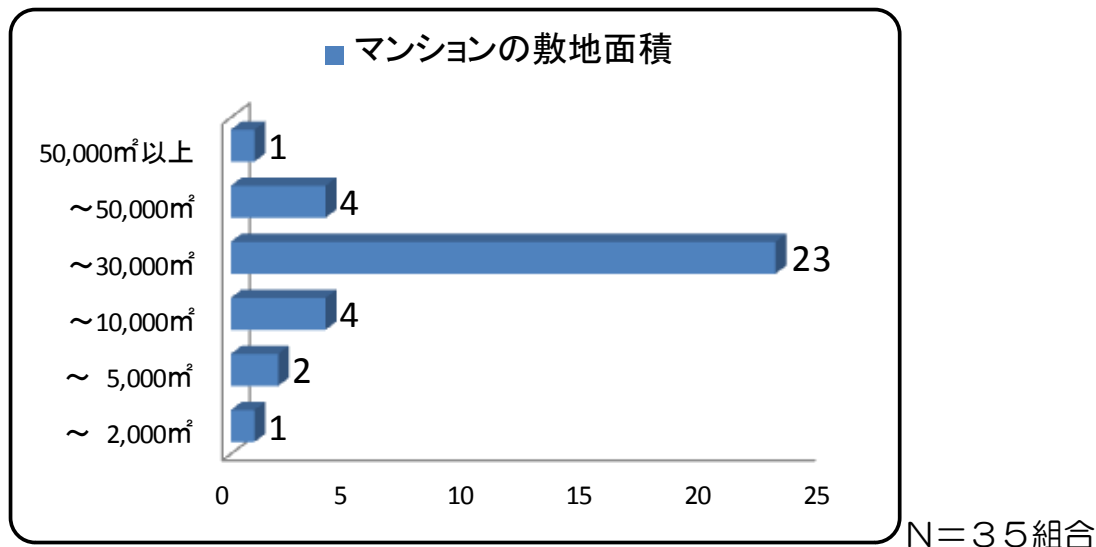


N=35組合

(4) 敷地面積

印西市内にあるマンションの敷地面積は下図のとおりとなりました。前掲の管理戸数等からも判る通り団地型のマンションが多いことから総じて敷地面積も広い結果となっています。

図 3-1-4

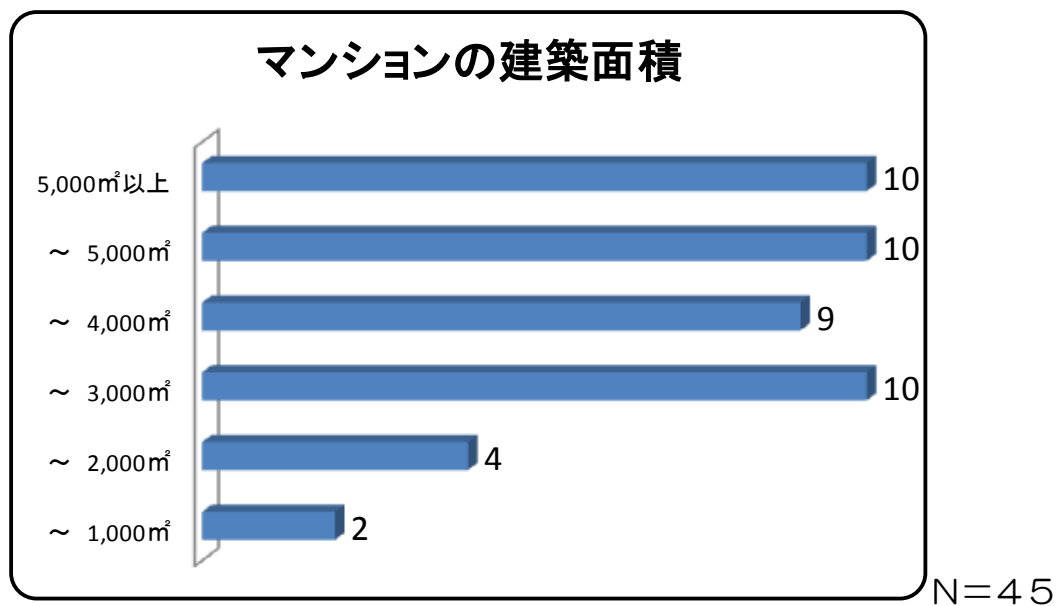


(5) 建築、延べ床面積

印西市内におけるマンションの建築面積は下図のとおりです。

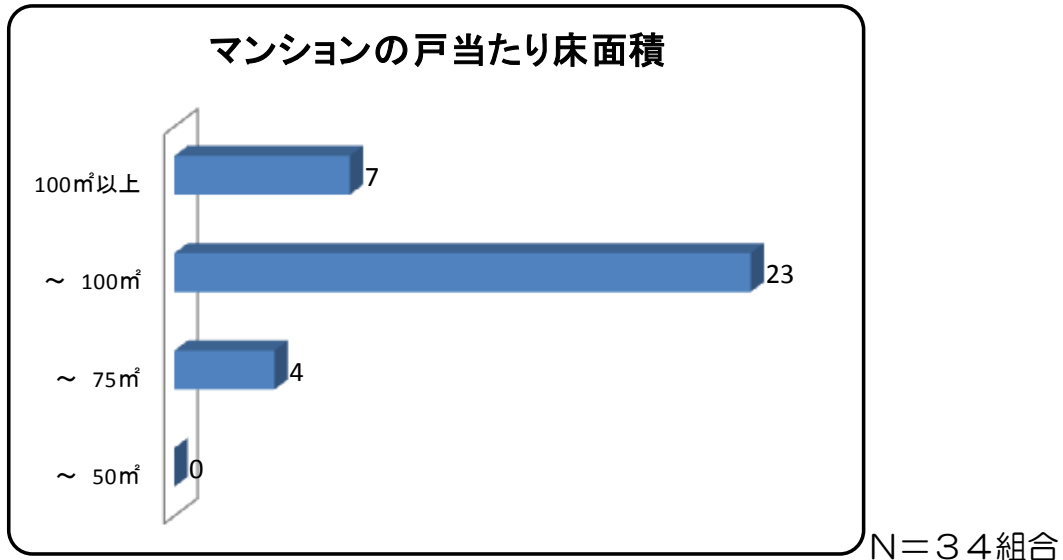
この調査は、「専有面積の総数」という形で質問を行っておりました。敷地内に複数の棟がある場合等があり N=45 となっております。得られたデータからは、集合住宅の規模が大きいことから建築面積も大きい組合が多いことが伺えます。

図 3-1-5



印西市内におけるマンションの延べ床面積は下図のとおりです。
 延べ床面積を管理戸数で割り返した1戸当たりの平均延べ床面積は75㎡超～100㎡が多く、50㎡以下はないことから、戸当り面積の大きいファミリー層向けの大規模型マンションが多いことがわかります。

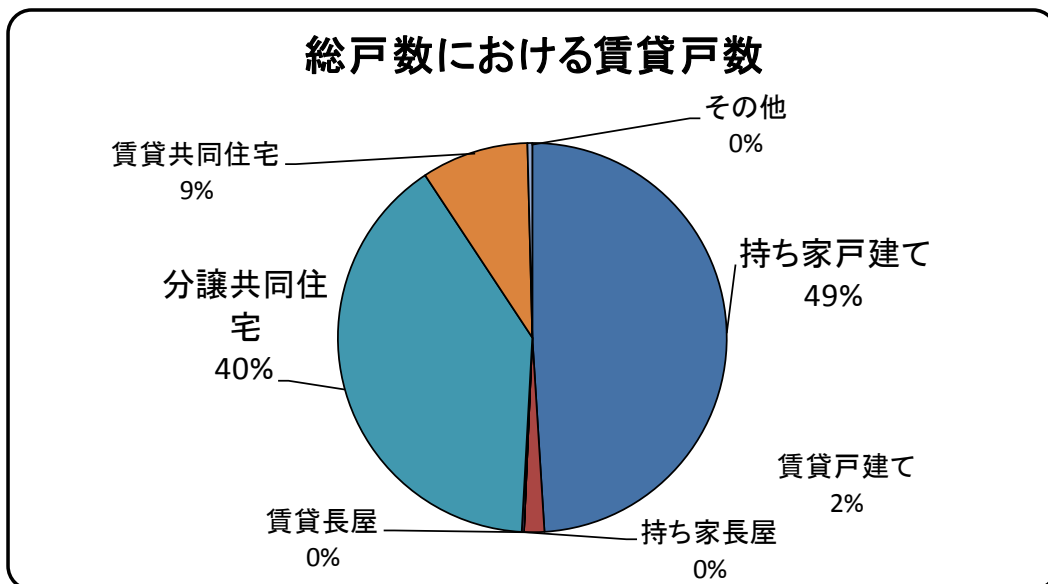
図 3-1-5-1



(6) 賃貸戸数割合

印西市において、居住のある専用住宅の持ち家・賃貸住宅の割合は下図のとおりとなります。

図 3-1-6



平成 25 年住宅・土地統計調査

これに対し、分譲マンションにおける賃貸住宅戸数の割合は下図のとおりであり、その傾向としては、所有者による住み続けが多く、分譲マンションを賃貸にまわす戸数は横ばい傾向にあります。

図 3-1-6-1

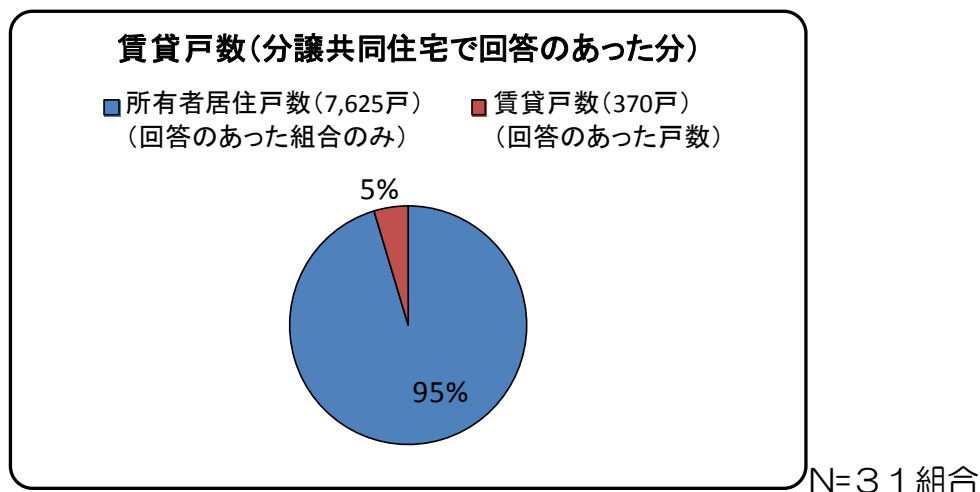


図 3-1-6-2

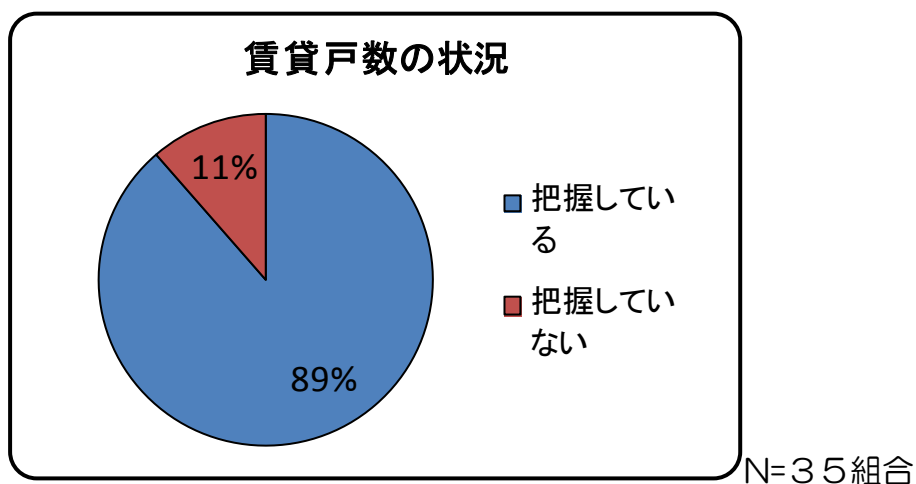
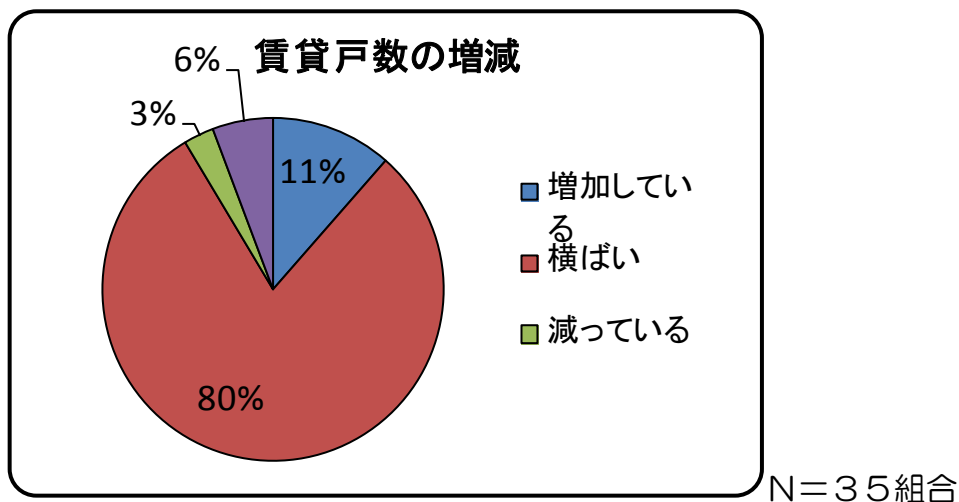


図 3-1-6-3



(7) 空き室戸数割合

印西市にある分譲マンションの空き室率は下図のとおりとなります。把握されている空き室のうち、分譲マンションが賃貸にまわっているのは、全体の約2%と推定されます。また、分譲であるか否かを問わず空き室として入居の無い状態にある部屋は、横ばい傾向にあります。

図 3-1-7

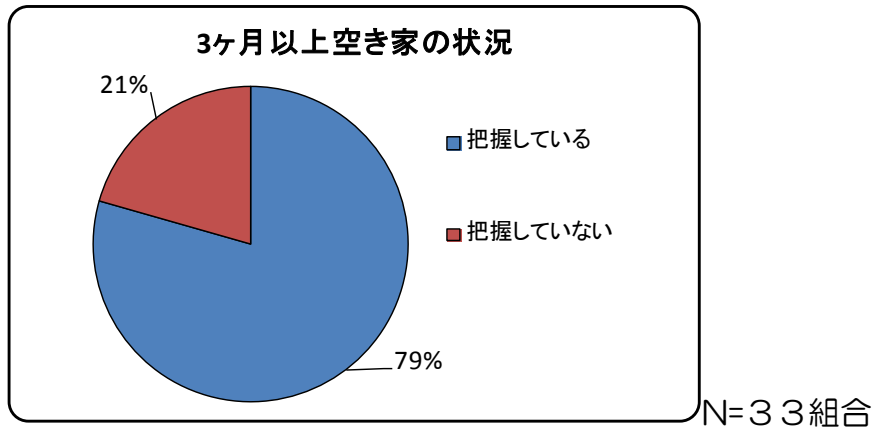


図 3-1-7-1

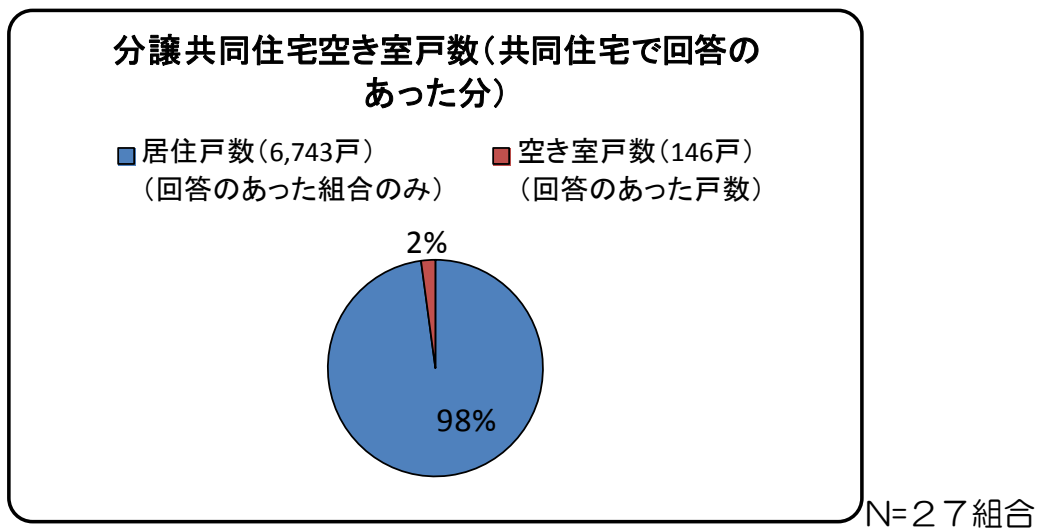
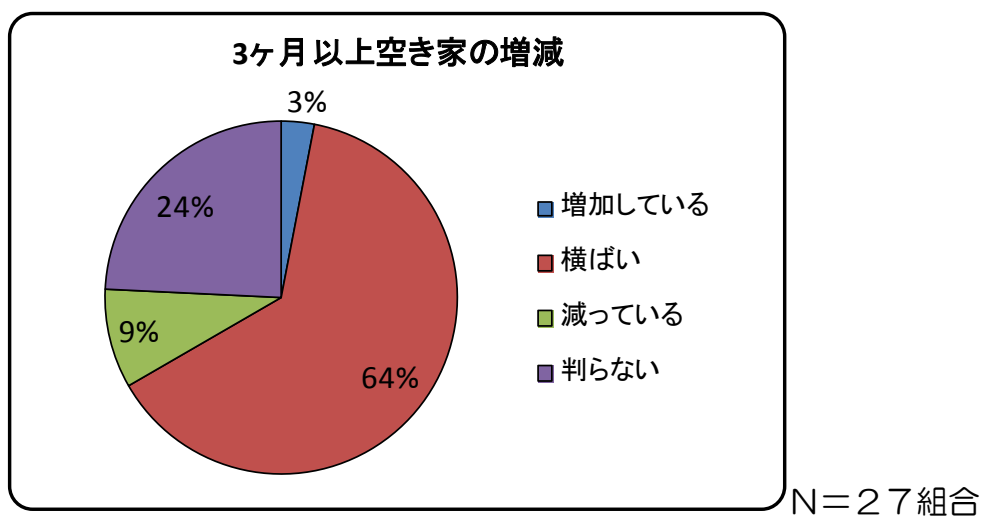


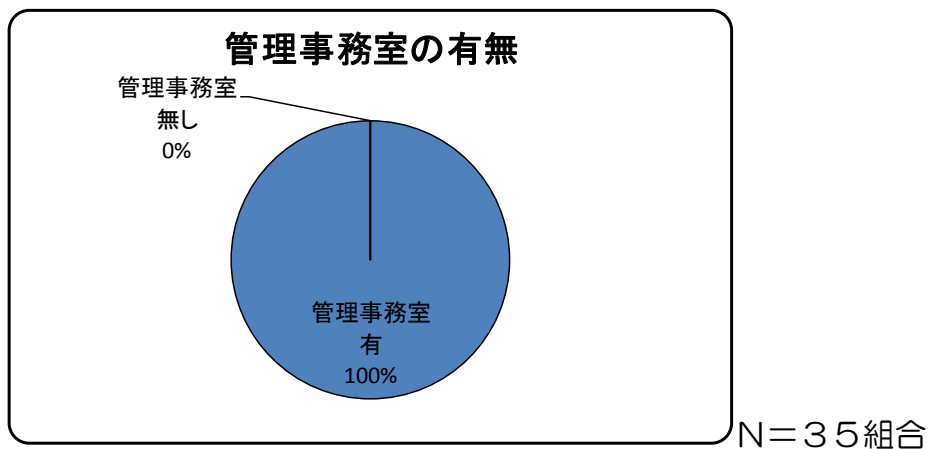
図 3-1-7-2



(8) 管理事務室

全ての管理組合が管理事務室を有しております。

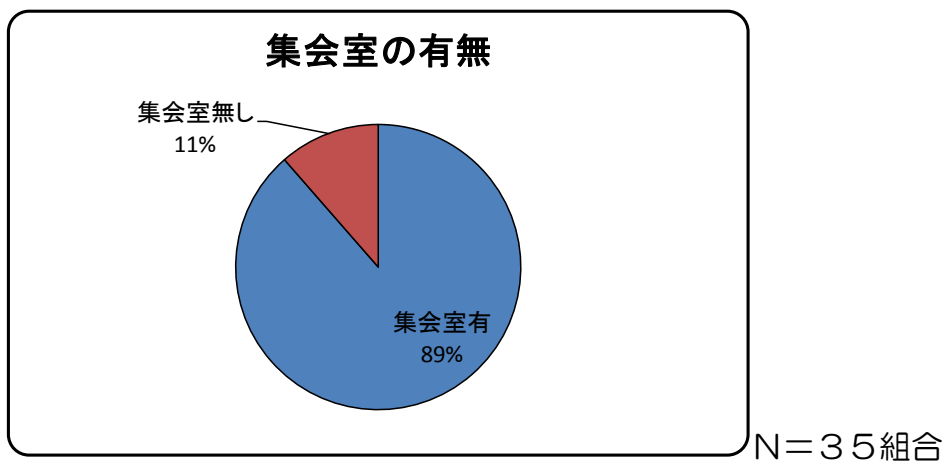
図 3-1-8



(9) 集会室

31管理組合で集会室を持っております。

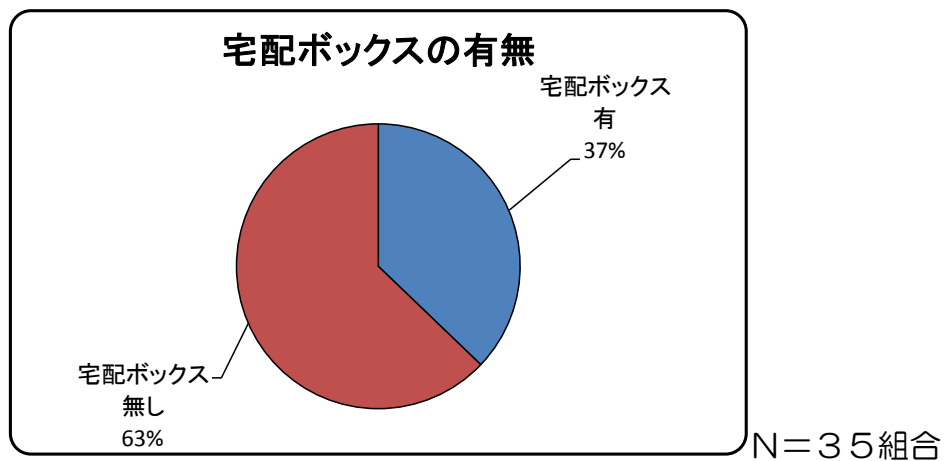
図 3-1-9



(10) 宅配ボックス

13管理組合で宅配ボックスを持っています。

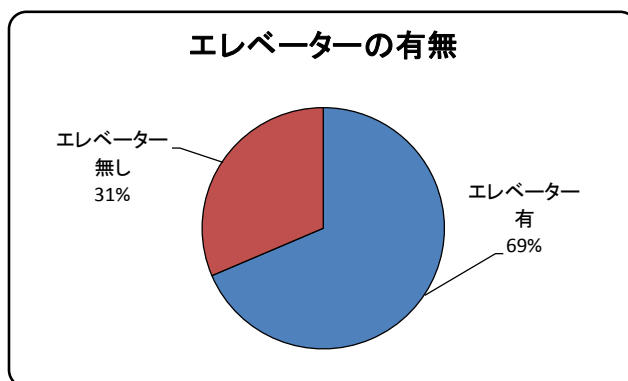
図 3-1-10



(11) エレベーター

24管理組合でエレベーターの設置がありました。

図 3-1-11

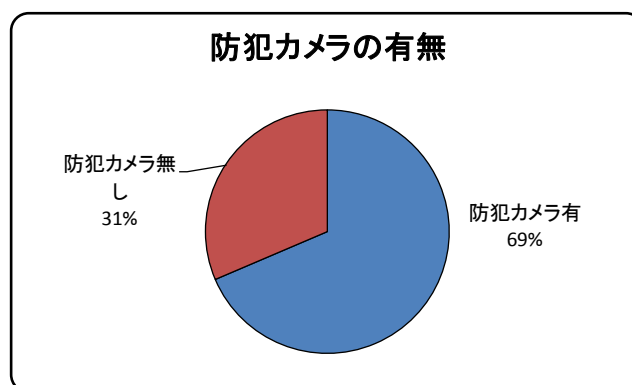


N=35組合

(12) 防犯カメラの有無について

24管理組合で防犯カメラを設置しております。

図 3-1-12



N=35組合

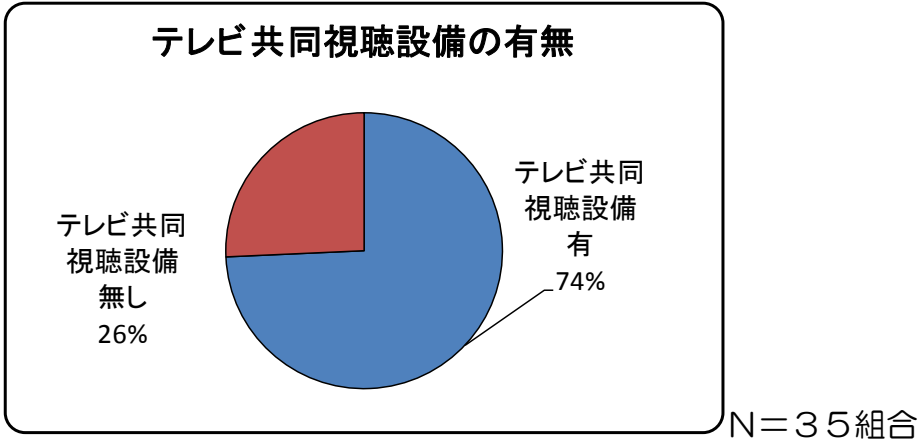
(13) その他の施設

6管理組合で以下の施設（設備）が設置されております。

ラウンジ、増水圧給水ポンプ、テレビドアホン、多目的ホール、多目的コート、その他の施設（N=35組合）

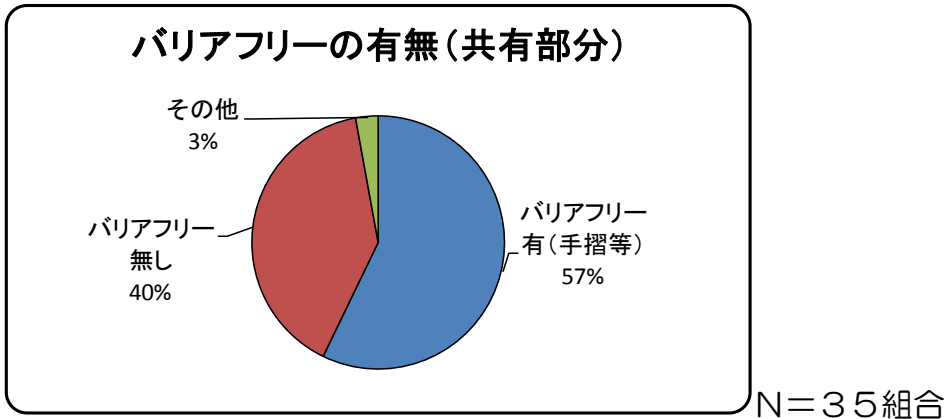
(14) テレビ共同視聴設備
 26管理組合で視聴設備を共同設置しております。

図 3-1-14



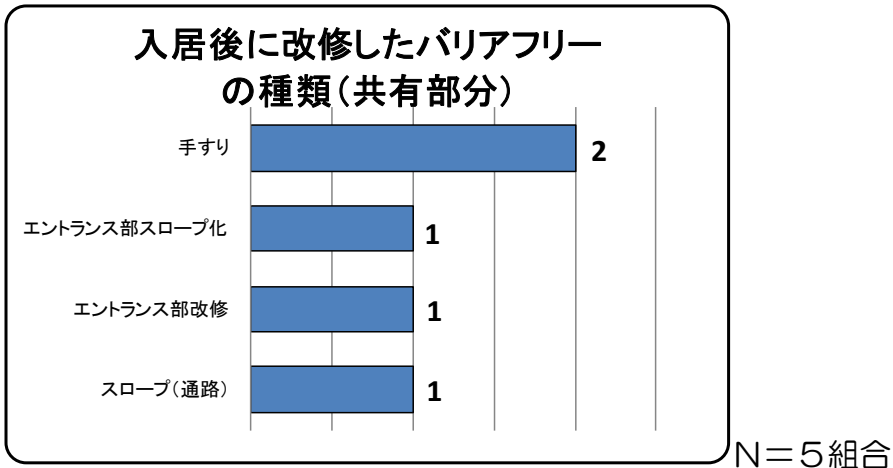
(15) バリアフリー
 アンケートの結果何らかのバリアフリー設備を持っているのは20管理組合です。そのうち入居後にバリアフリー改修したのは5組合でした。高齢化に対応した今後の取り組みにより増加することが期待されます。

図 3-1-15



バリアフリー有の内訳 分譲時15組合 入居後改修 5組合

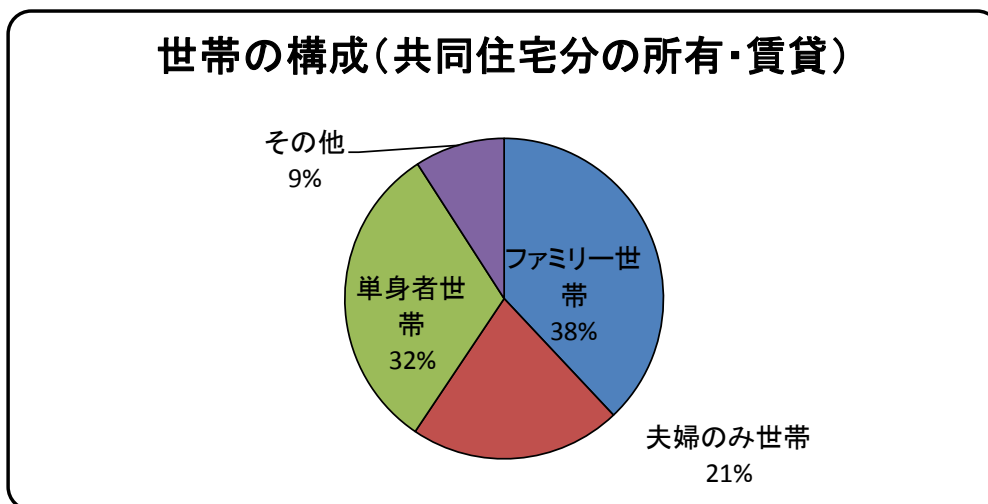
図 3-1-15-1



(16) 高齢者の居住状況

平成 25 年に実施された住宅・土地統計調査によると、印西市内の集合住宅に住む世帯は 15,710 世帯と推計され、その構成比率は下記のとおりとなります。

図 3-1-16

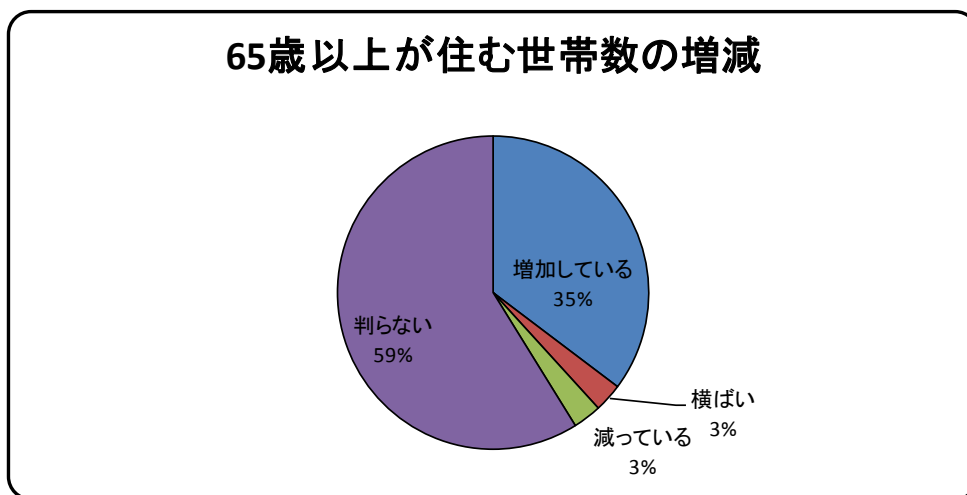


世帯の構成(共同住宅分)	
ファミリー世帯	5,970
夫婦のみ世帯	3,360
単身者世帯	4,950
その他	1,430
合計	15,710

平成 25 年住宅・土地統計調査より

市アンケートによると、分譲マンションにお住まいの 65 歳以上の高齢者の方は増加傾向にあり、上記の世帯の構成からも今後も増加傾向になるものと考えられます。

図 3-1-16-1

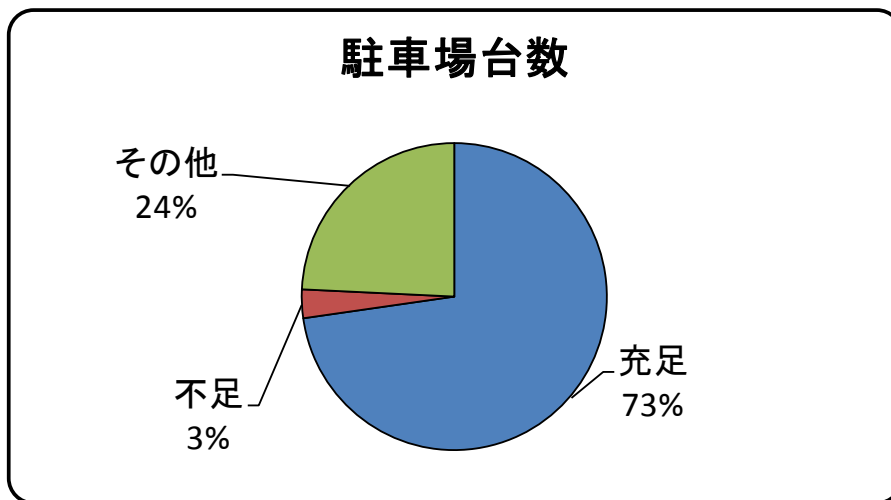


N=34組合

(17) 駐車場

駐車場は、32 組合（97%）が充足し、そのうち 8 組合（24%）で余っているという状況です。これは高齢化の影響によるものではないかと考えられます。

図 3-1-17

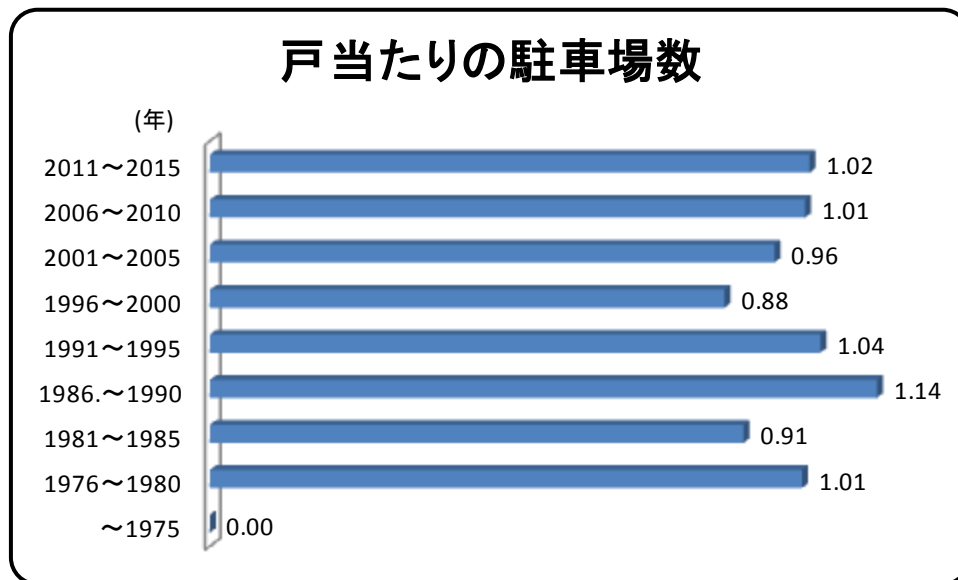


不足の内容 ①1 住戸 1 台確保、2 台目分が不足している。
その他の内容①余っている 8 組合（24%）

N=33 組合

築年別駐車場戸当たり台数

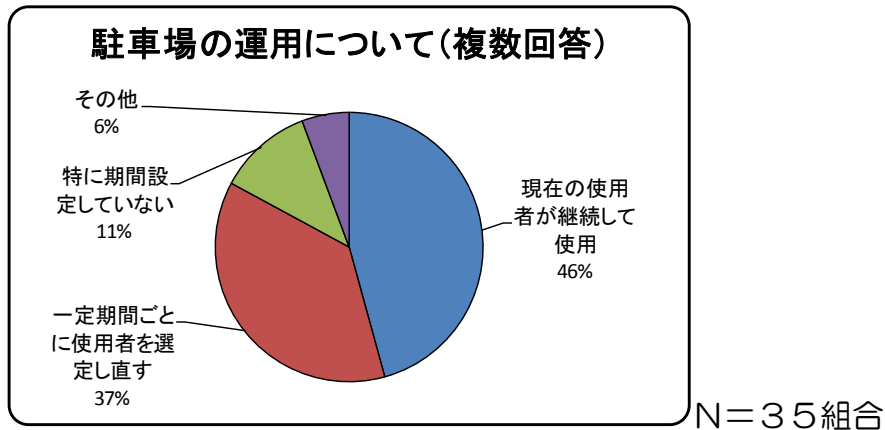
図 3-1-17-1



N=33 組合

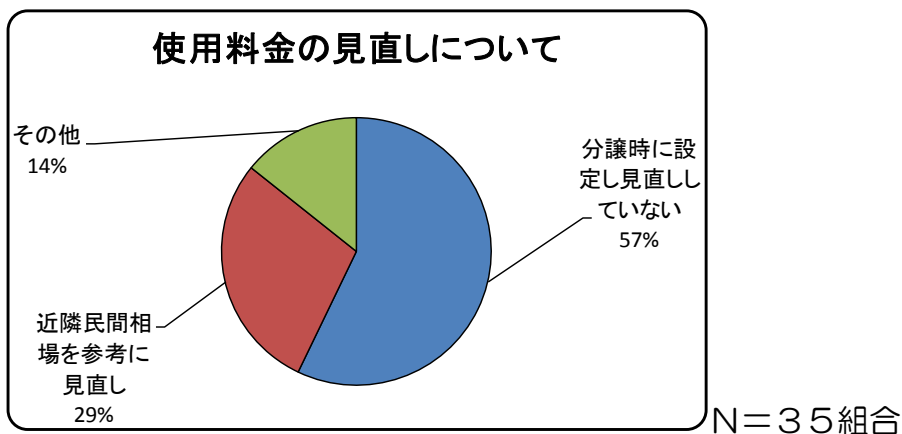
また、駐車場の運用については、現在の使用者が継続して同じ駐車場所を使われる場合が 46%であり、一定期間において使用者を見直す場合は 37%となっております。

図 3-1-17-2



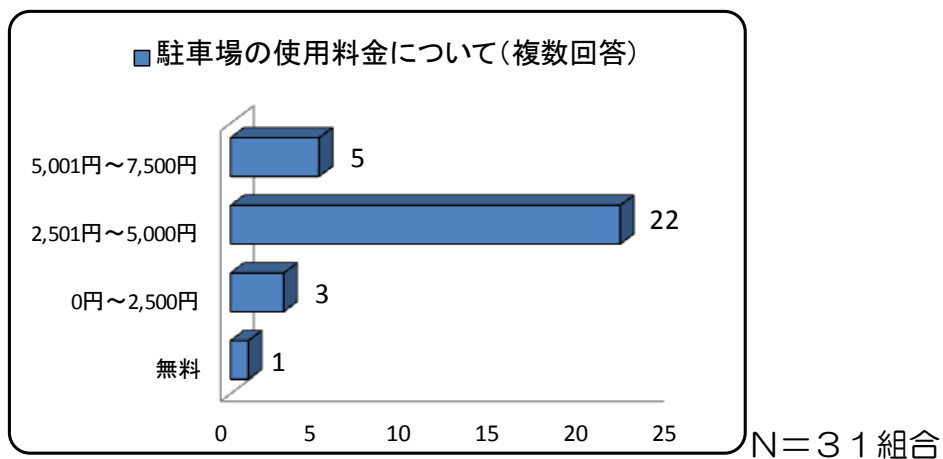
また、駐車場使用料金については、57%の組合が分譲時の使用料金をそのまま適用しており、29%の組合で使用料金の見直しが行われました。なお、高齢化に伴い、駐車場を使用しない住戸が増えていく傾向が予想されますが、駐車場使用料金の設定が近隣民間相場より著しく低い場合、駐車場を使用する区分所有者と使用しない区分所有者との間に衡平を欠く懸念がありますので留意が必要です。

図 3-1-17-3



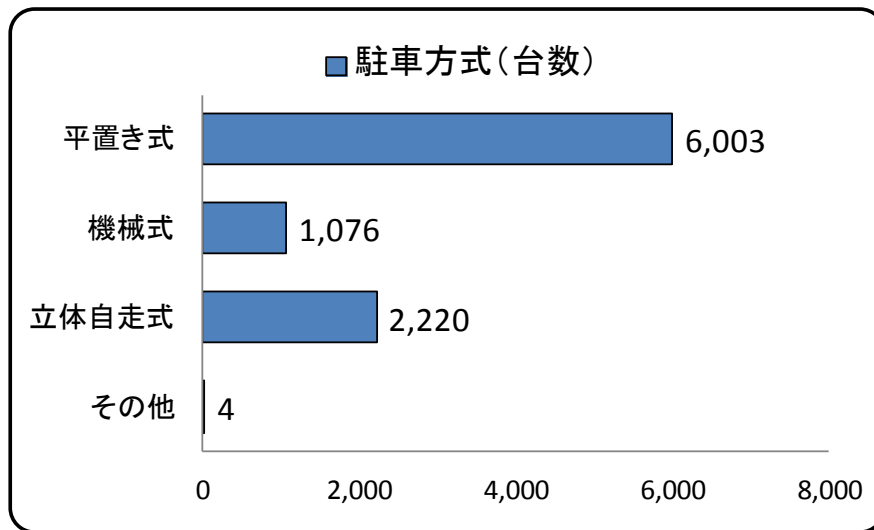
また、それらの駐車場使用料金については下図のとおりとなります。

図 3-1-17-4



駐車場の種類とその割合は下図のとおりです。平置き式が64%を占めますが、近年は立体自走式及び機械式が増加しております。

図 3-1-17-5

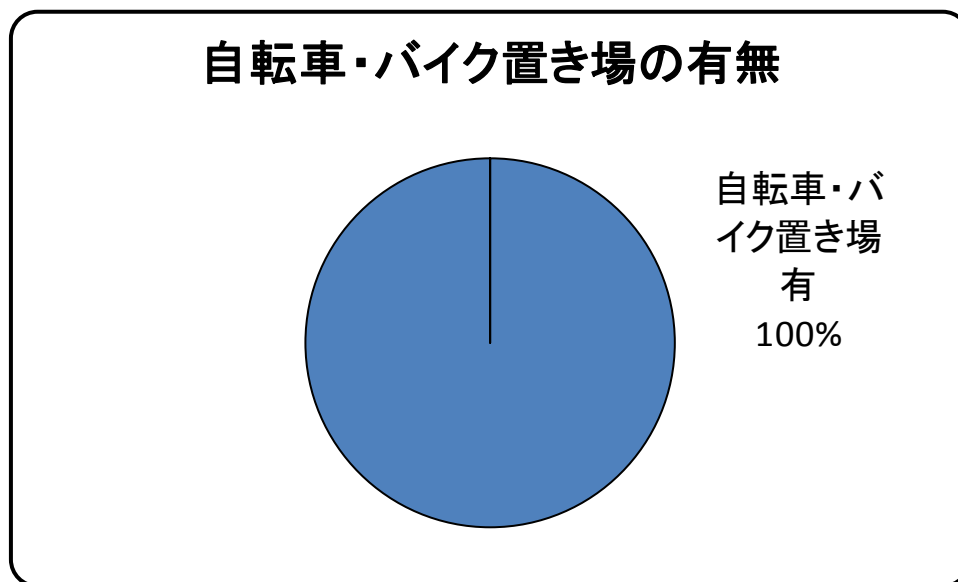


N=35組合

(18) 駐輪場

駐輪場はすべての組合で設置されておりました。

図 3-1-18



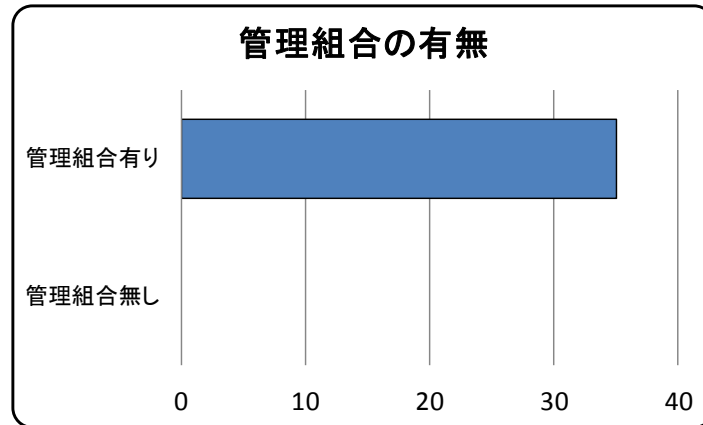
N=35組合

2. 管理組合の運営

(1) 管理組合の有無

マンション等の集合住宅の持ち主（区分所有者）は法律で「団体を構成する」と定められています。本調査では回答した全ての組合が、この団体である管理組合を機能させていました。

図 3-2-1

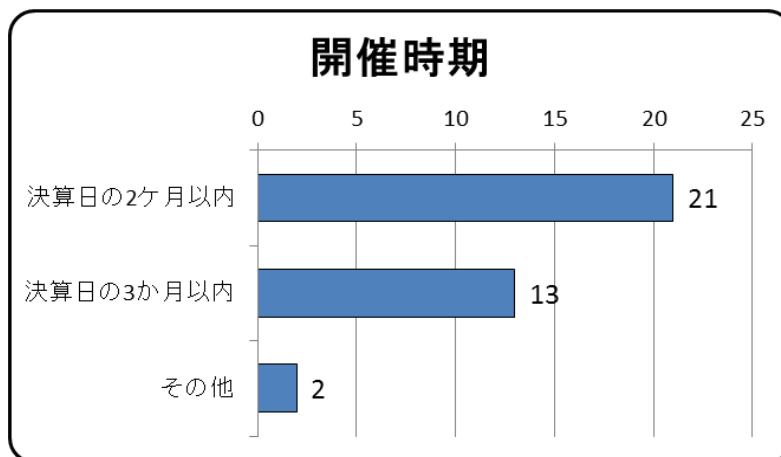


N=35組合

(2) 総会の開催時期

回答した全ての管理組合が最高議決機関である総会を開催しています。また、その開催時期は21組合（60%）が決算月より2か月以内、13組合（37%）が決算日より3か月以内に総会を開催していました。

図 3-2-2

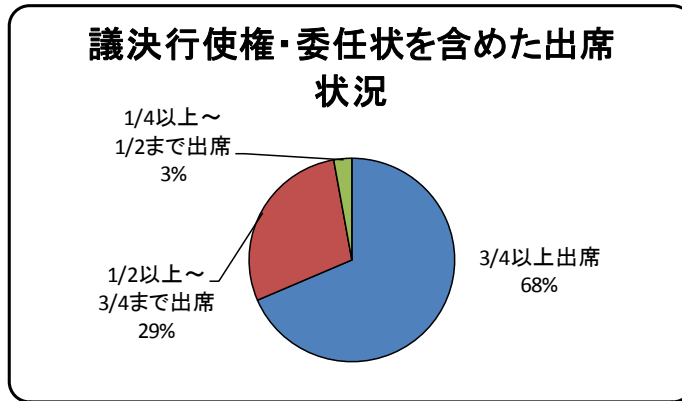


N=35組合

(3) 総会出席状況

総会の出席状況は、「議決権行使書」「委任状」を含めた出席率は3/4以上が68%、1/2～3/4までが29%、合計97%となっています。これにより総会成立並びに、議事の承認等が行われています。

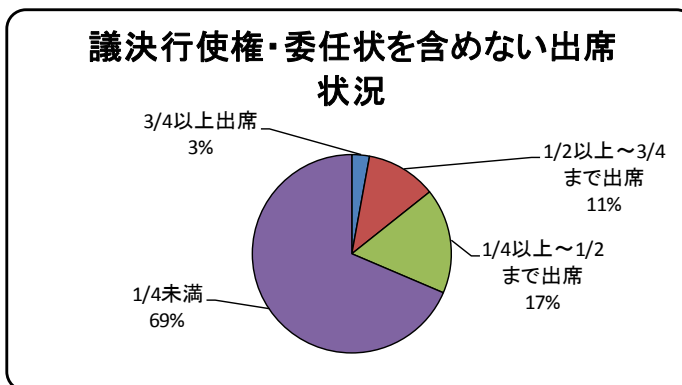
図 3-2-3



N=35組合

「議決権行使書」「委任状」等を含めない実際の総会出席者数は、総会成立の過半数を満たさない1/2まで出席（1/4未満を含む）が86%となっています。このことから、「議決権行使書」等を集めて総会の成立並びに議事審議を諮っていることが伺えます。

図 3-2-3-1

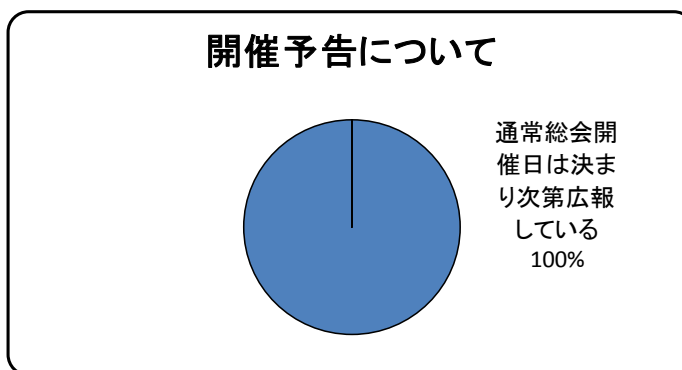


N=35組合

(4) 総会の開催予告、事前広報の周知について

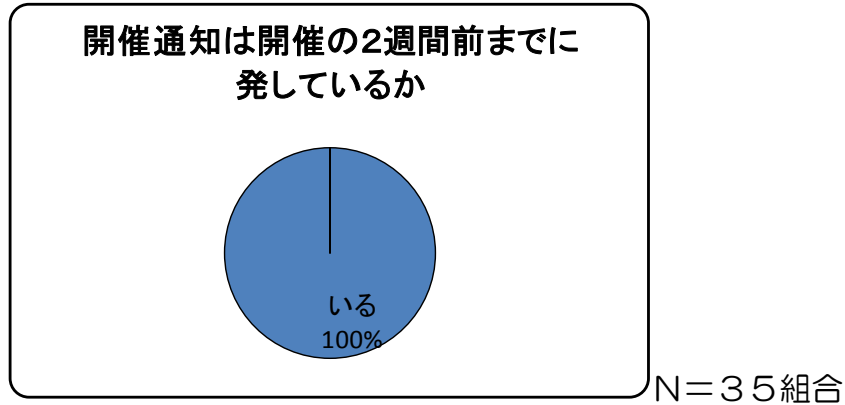
全ての組合が、総会開催にあたり開催日が決定次第開催予告をし、また、開催通知を標準管理規約で定めている2週間前までに実施しておりました。

図 3-2-4



N=35組合

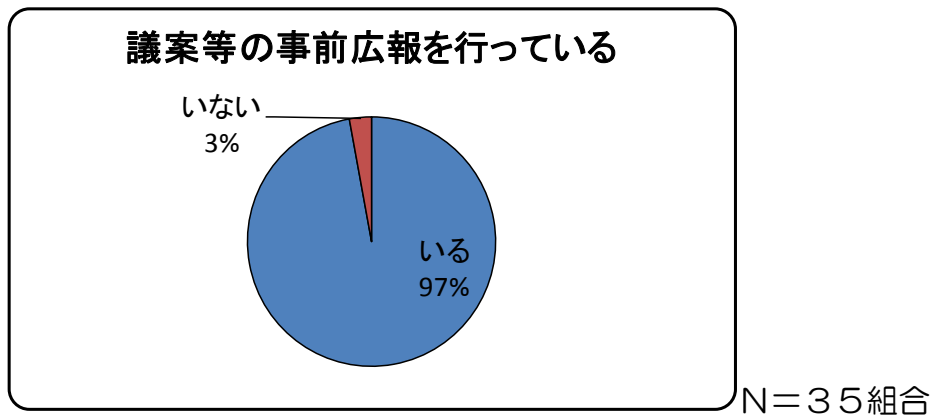
図 3-2-4-1



(5) 議案、議事録の広報等について

総会に先立ち議案の事前広報を行っているかについては、97%の管理組合が実施しております。

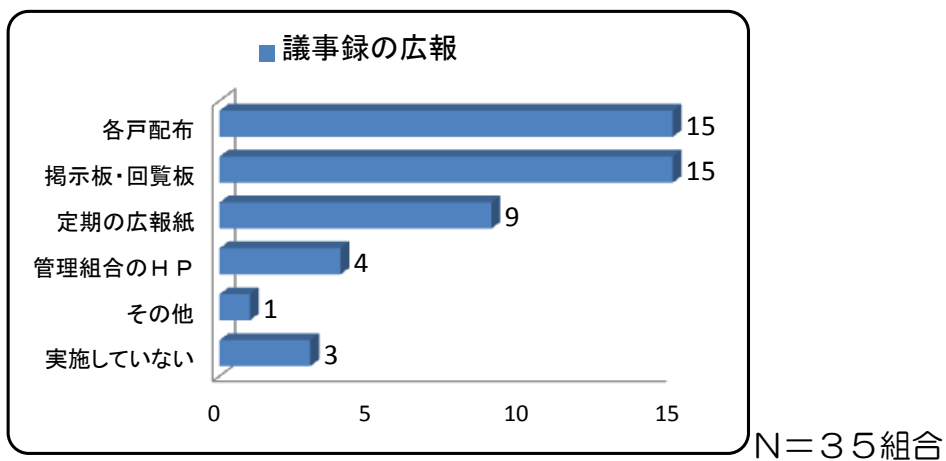
図 3-2-5



議事録の広報の方法については、各戸配布と回覧板によるものが各42%、定期の広報誌によるものが25%となっており、全体では約97%が何等かの方法で議事録の広報を行っております。(複数回答での比率)

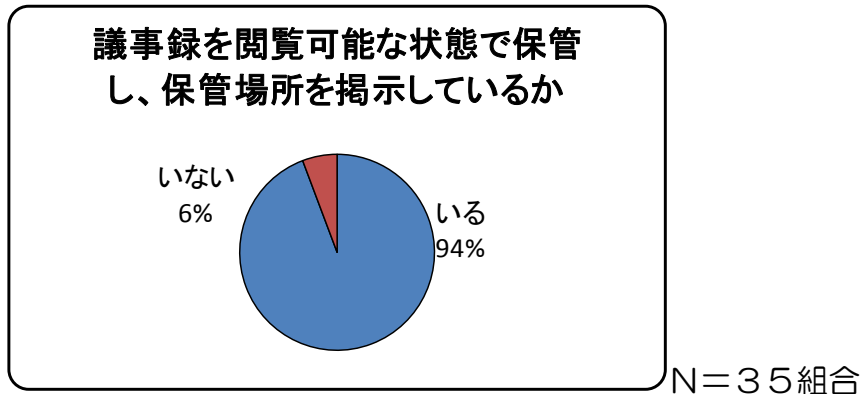
また、複数の周知方法を採用して広報を行っていることが推測されます。

図 3-2-5-1



議事録を閲覧可能な状態にし、閲覧させているかについては、94%が閲覧可能な状態、保管場所の掲示、ともに実施していました。

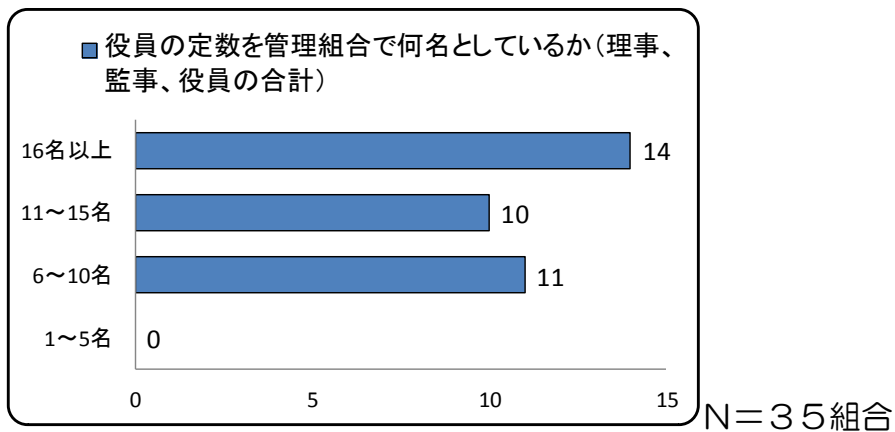
図 3-2-5-2



(6) 役員の選任（定数・選任方法）

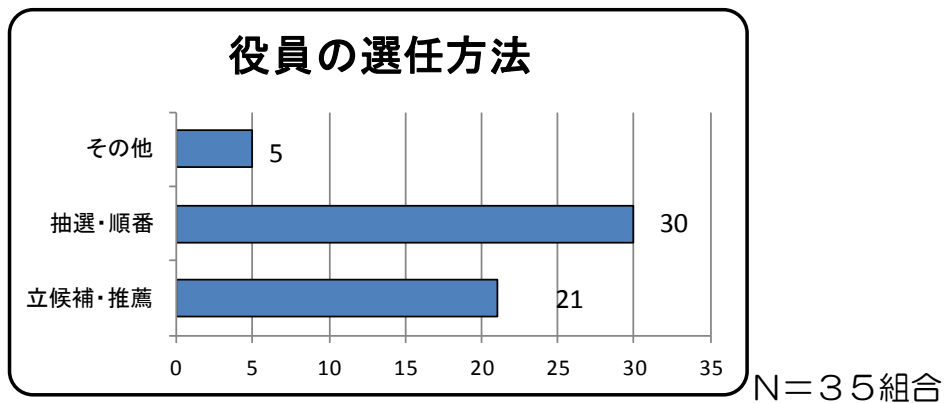
組合の役員数は、16名以上が40%、11名～15名が約29%、6～10名が約31%となっています。一般的には10～15名の組合員に1名の役員とされていますが、印西市には団地型のマンションが多いことから、役員の数も多い傾向があるようです。

図 3-2-6



役員の選任方法については多くの組合が、抽選・順番制と立候補・推薦制を採用、若しくは併用していることが推測できます。

図 3-2-6-1

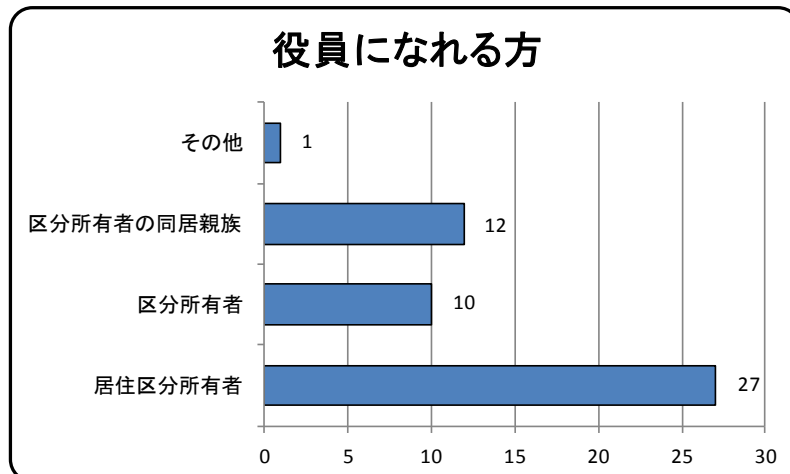


(7) 役員になれる方

管理規約等で役員として選任できる範囲は、本調査では「居住している区分所有者」が最も多く、次に「区分所有者の同居親族」となっており、生活を共にしている「居住」に重きをおいていることが伺えます。

今後、組合員の高齢化や生活スタイルの変化等に伴い役員の成り手不足が増える傾向にあり、「居住外」等、役員になれる方の選択肢が増えることが予想されます。

図 3-2-7

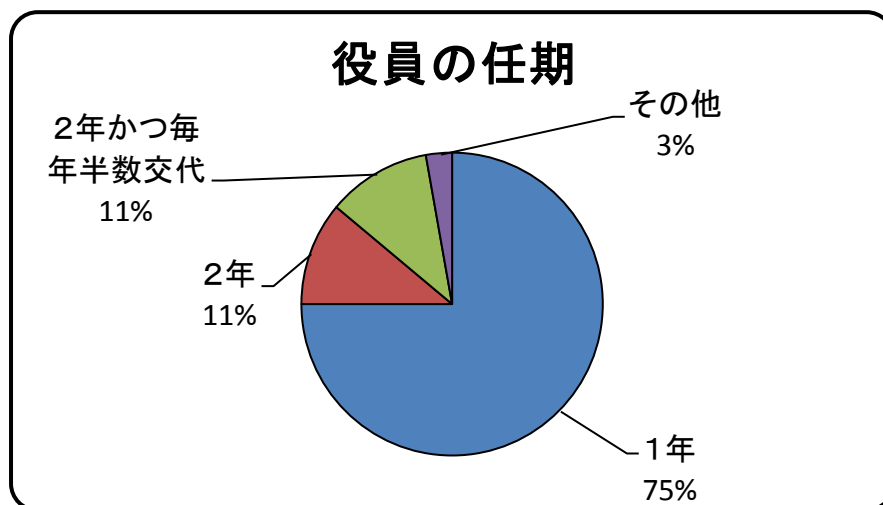


N=35組合

(8) 役員の任期と改選

役員の任期は75%の組合で1年としております。これに対し2年以上の任期としている組合は22%でした。役員事務の引継ぎや経験の蓄積等を考えて任期を複数年としていることが伺えます。なお、2年任期毎年半数交代制を採用している組合が4組合(11%)ありました。

図 3-2-8



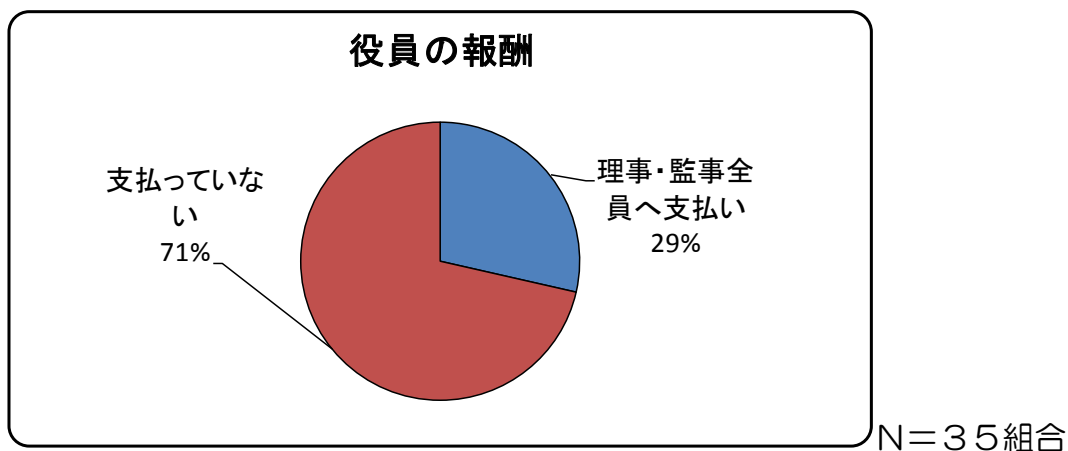
N=35組合

その他の内容 ①3年まで連続できる

(9) 役員報酬

本調査では29%の組合が役員（理事、監事等）に報酬を支払っております。

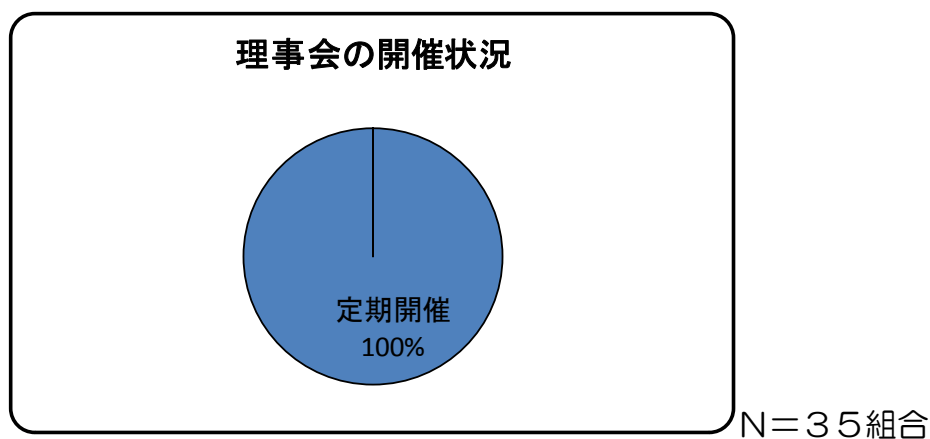
図 3-2-9



(10) 理事会開催状況

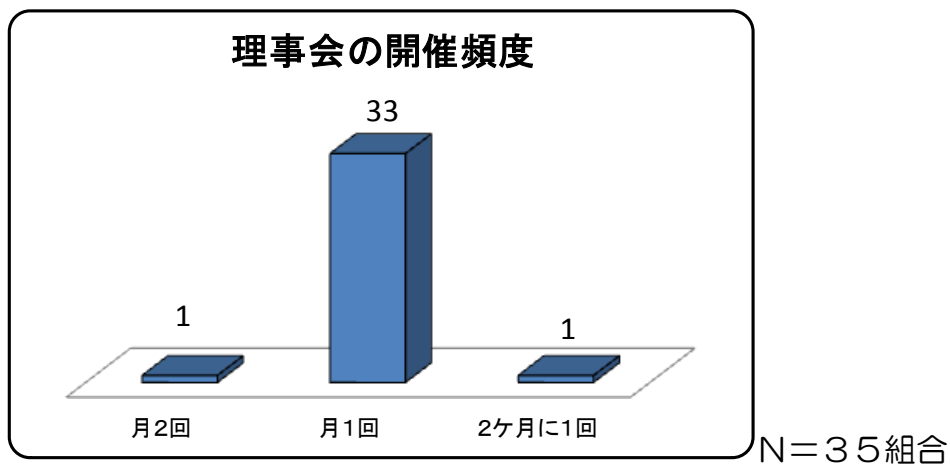
理事会の開催は、全ての組合で定期開催をおこなっております。

図 3-2-10



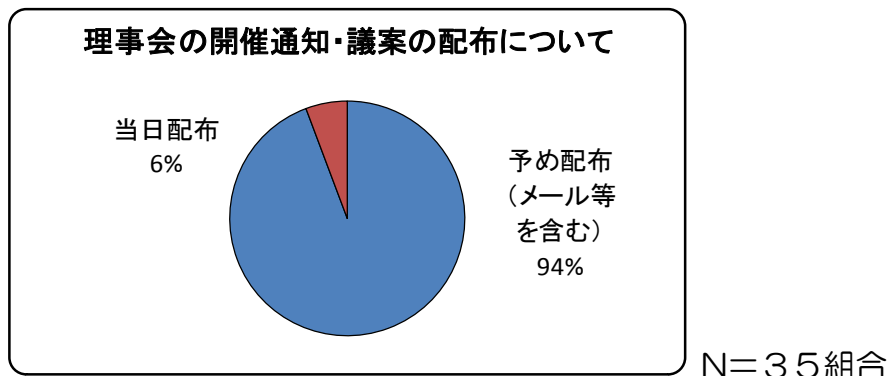
理事会開催の頻度は、94%の組合が月1度の開催でした。

図 3-2-10-1



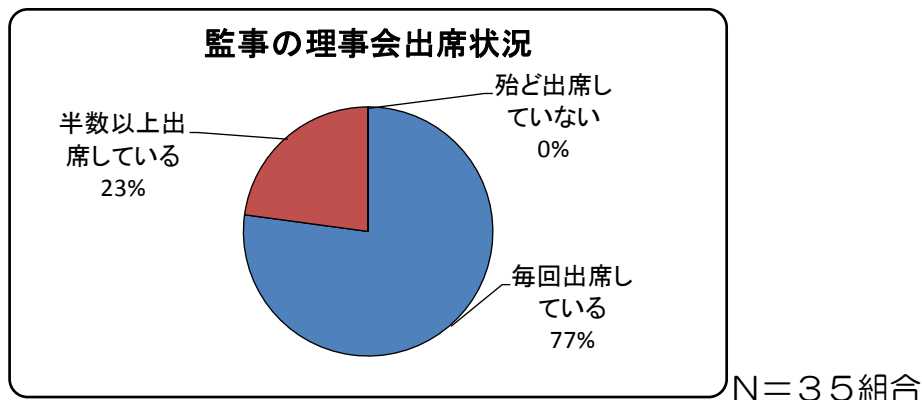
理事会の開催通知・議案は、94%の組合がメール等を含めて予め配付されています。

図 3-2-10-2



監事の理事会出席は標準管理規約では「理事会に出席して意見を述べることもできる」となっていますが、77%が「毎回出席」、23%が「半数以上出席」となっております。監事が「出席していない」組合はありませんでした。

図 3-2-10-3



(11) 理事会議事録の広報

本調査によると理事会の議事録は全ての組合が作成しており、その議事録の周知については、「各戸配付」が約40%、「掲示板・回覧」による組合が約37%、「定期的な広報誌」が約34%となっており、複数の媒体を使って広報をされていることが推測できます(複数回答での割合)。なお、過去の議事録の閲覧は97%の組合が実施しております。

図 3-2-11

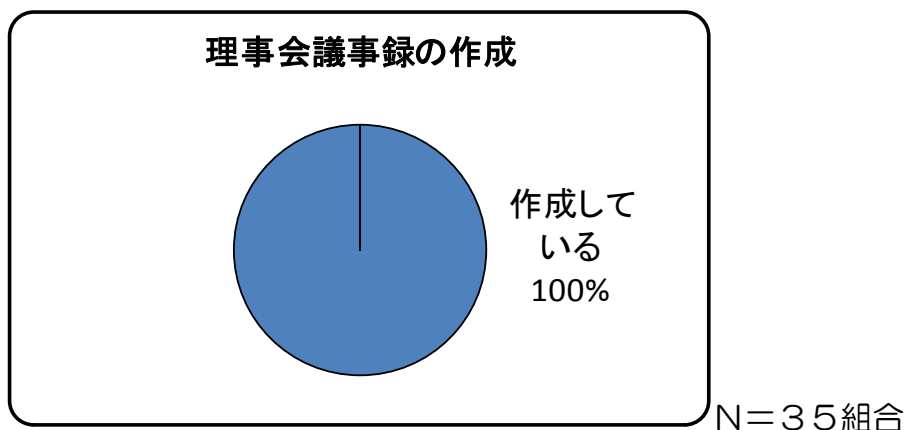


図 3-2-11-1

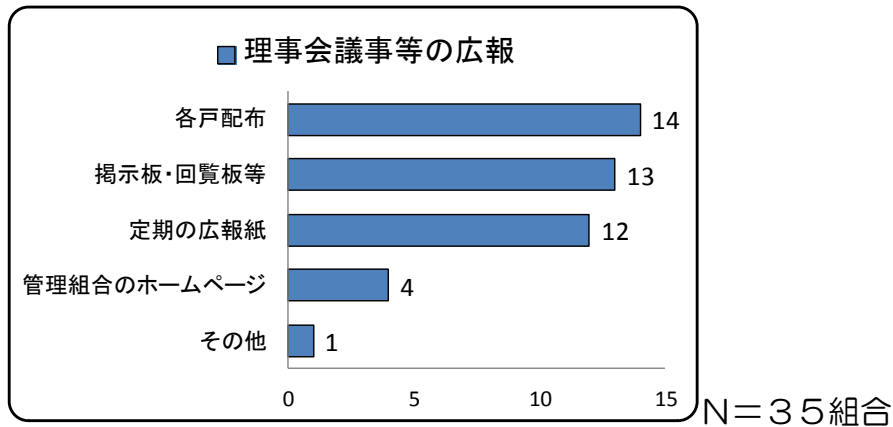
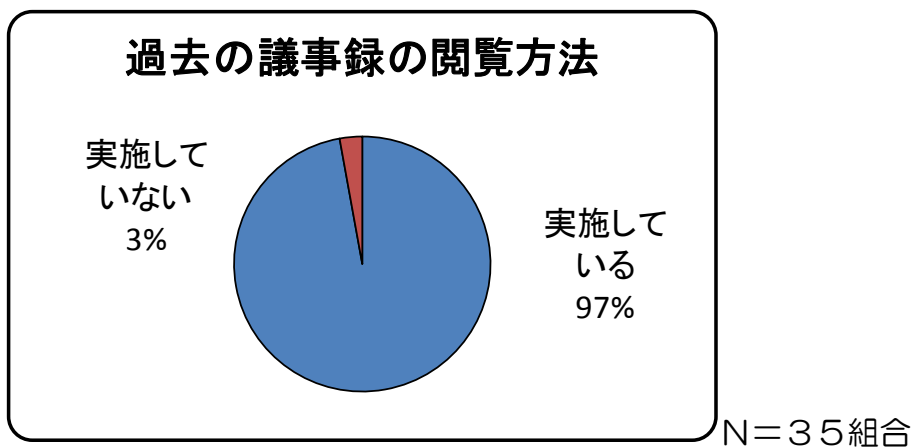
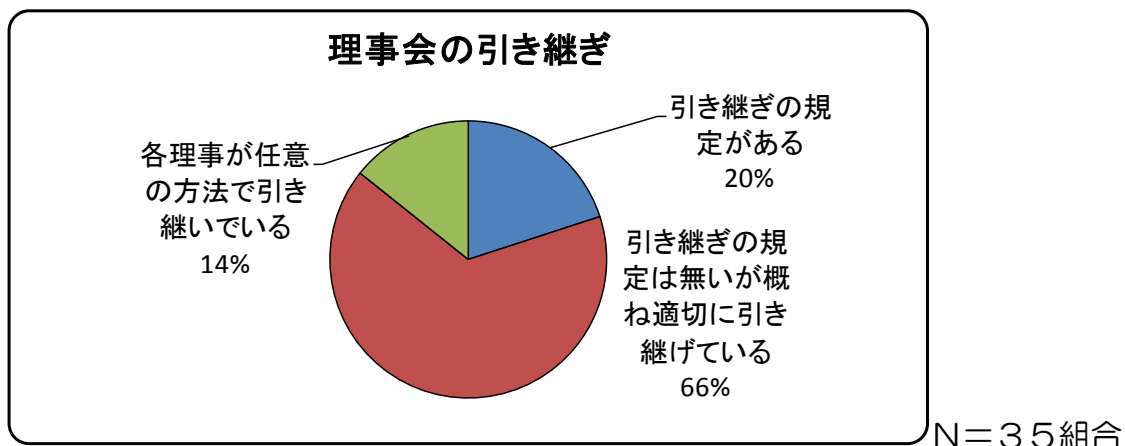


図 3-2-11-2



理事会の引き継ぎ状況は、「引き継ぎ規定がある」組合は20%、「規定は無いが概ね適切に引き継いでいる」が66%、「規定が無く各理事が任意に引き継いでいる」が14%となっています。「規定が無い」組合が80%に達しますが、役員の一斉交代が多いなかで組合運営の継続性を保つためにも適切な引き継ぎがなされるような工夫が求められます。

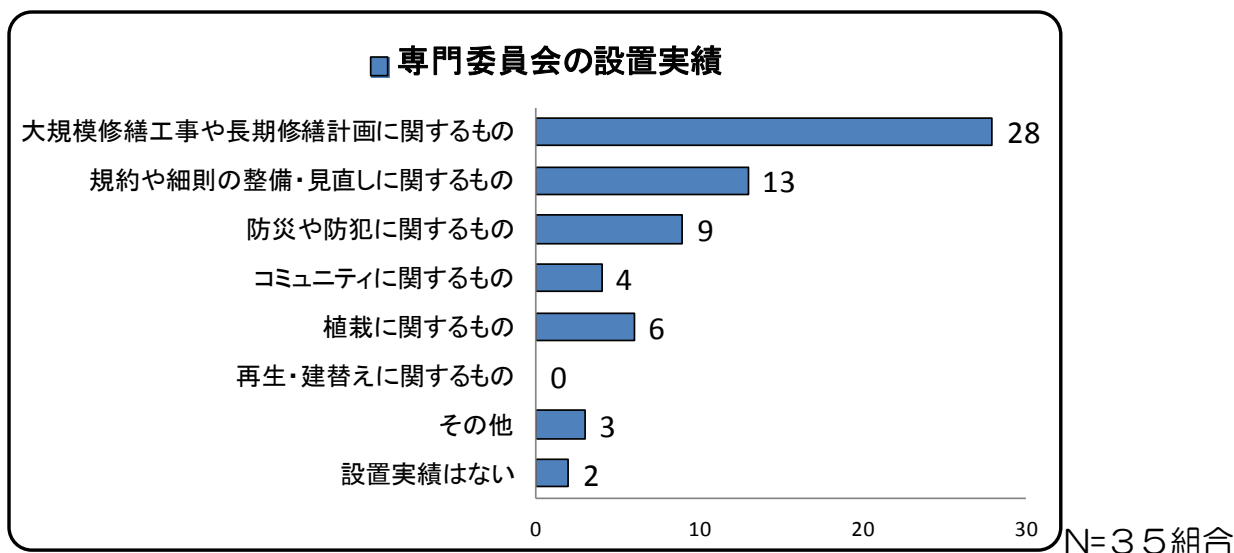
図 3-2-11-3



(12) 専門委員会の設置

事業期間が複数年に亘るものや、検討に長時間を要する案件等では、1年ごとに入れ替わる理事では判断に困る場合があります。これらの対応策の一つとして理事会の下に専門委員会を設置し、時間と経験を積み重ねて問題への対応にあたる場合があります。今回調査では、多くの組合に専門委員会があることが判りました。またその構成は「大規模修繕工事・長期修繕計画に関する」専門委員会が最も多く、次に「規約・細則」、「防犯・防災」、「植栽」、「コミュニティ」と生活に直接関係する事柄が続いています。

図 3-2-12

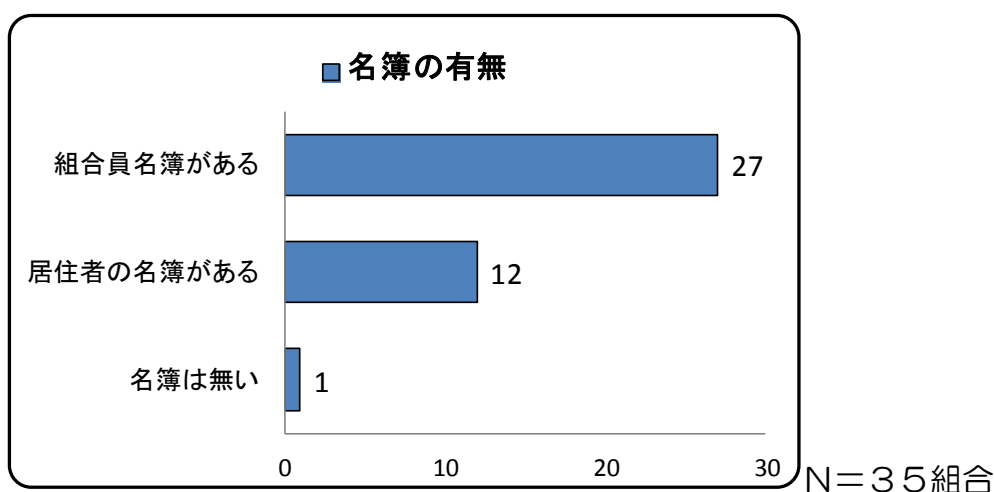


その他の内容 ①財務、 ②交通生活環境。防災・防犯関係 ③保育園専門委員会
④竣工確認委員、共用施設対応委員

(13) 名簿の有無

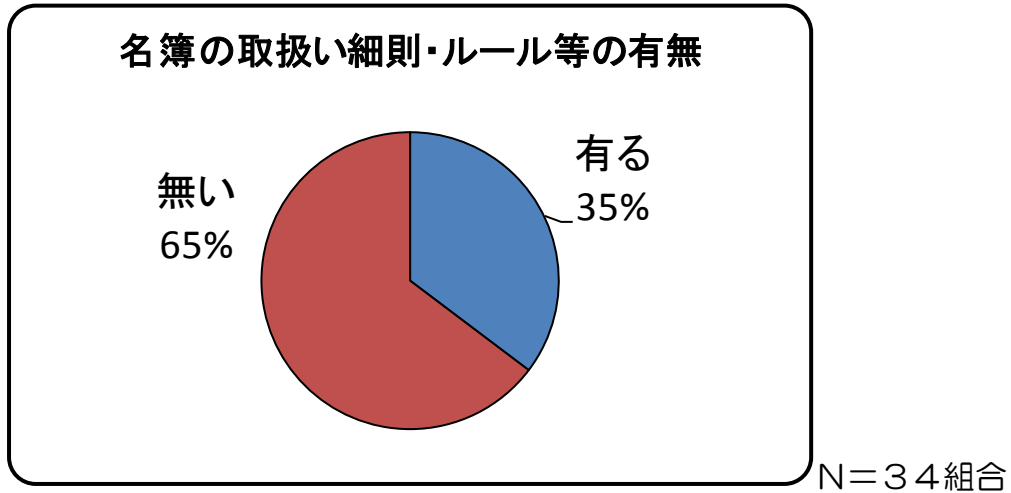
災害時の確認等の為にも名簿等は必要ですが、ほとんどの管理組合において組合員名簿、または、居住者名簿が作られていました。

図 3-2-13



名簿の運用については、「細則やルールを定めている」が35%、「無い」が65%となっています。管理組合では役員が交代しますので、名簿の保管・運用・更新については何らかのルールを定めて慎重に取り扱うことが求められます。

図 3-2-13-1



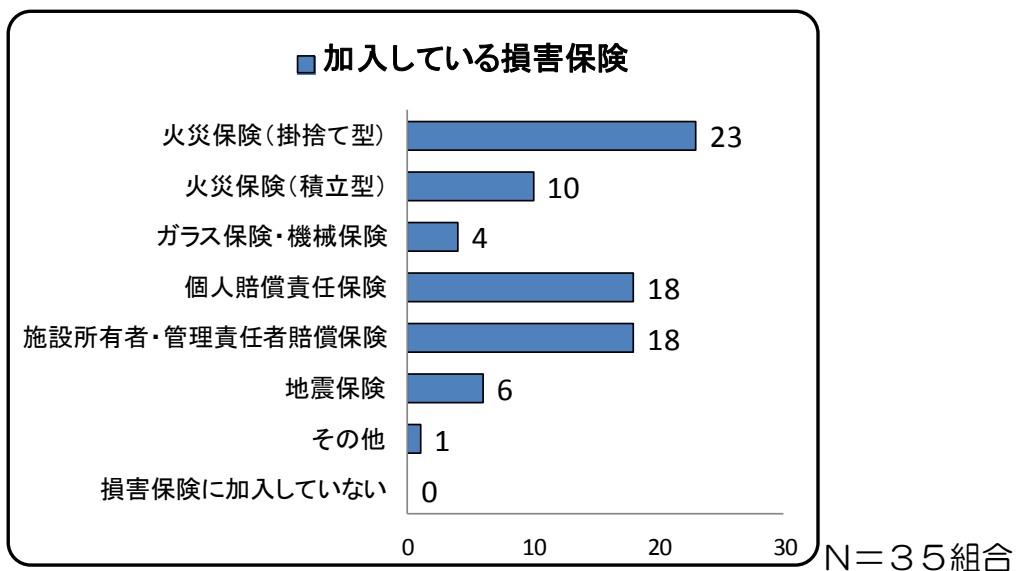
(14) 損害保険

修繕積立金や管理費では、計画修繕や通常の維持管理に組合資金を充てており、突発的な事故、火災、盗難等の被害の補てんには損害保険が重要と考えられます。

回答した全ての組合が何らかの損害保険に加入しておりました。

そのうち、地震保険の加入は6組合となっていますが、万一地震で被災した場合は一般の火災保険では被害補償がされません。地震保険については組合で検討され、加入の是非について組合員の合意を得ることが大事と考えます。

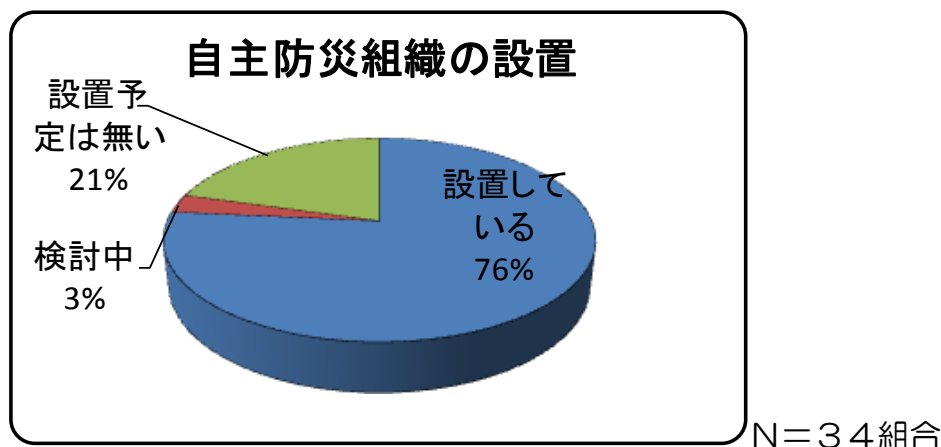
図 3-2-14



(15) 自主防災組織の設置

災害の際には自助による対応が第一に考えられますが、隣人や組合による共助としての対応も重要となります。76%の組合が自主防災組織を設置していました。

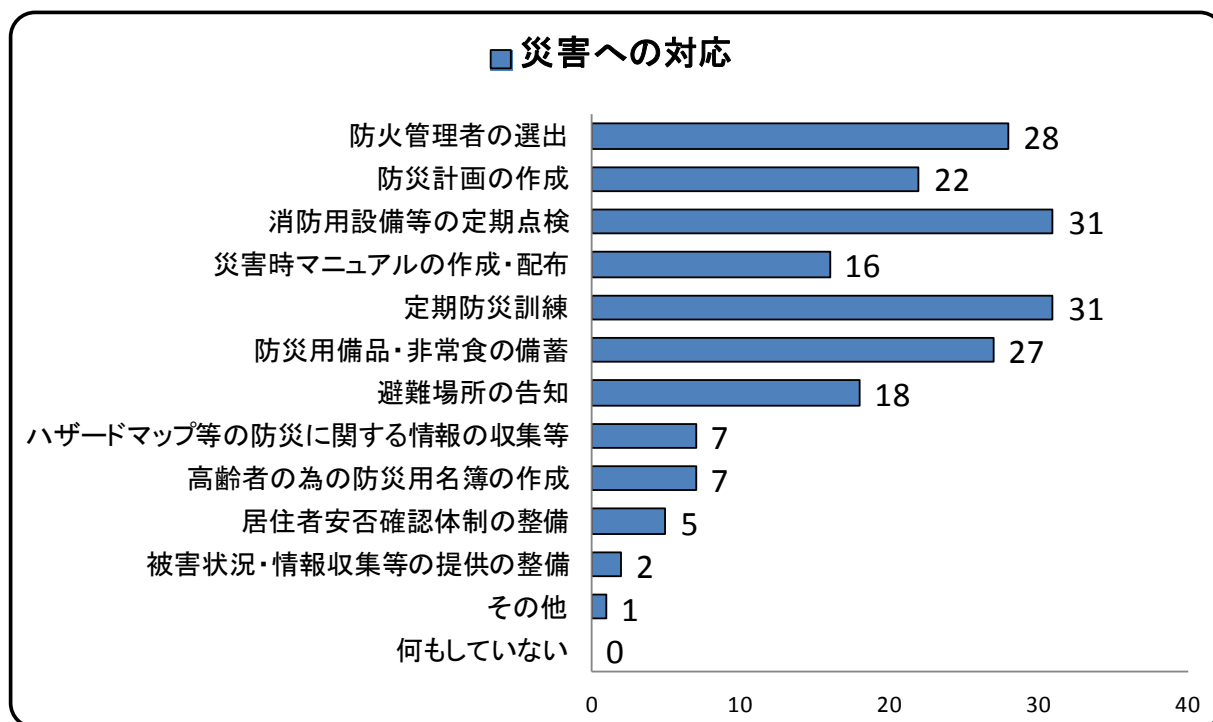
図 3-2-15



(16) 大規模災害への対応について

大規模災害等への対応として、防火管理者の選出や、消防設備の定期点検、定期防災訓練は元より、組合独自の防災計画の作成、避難場所の告知、防災マニュアルの作成・告知、高齢者の防災用名簿作成、居住者の安否確認等々、個々のマンションの実態に合わせてきめ細かい方策を練っているのが伺えます。

図 3-2-16

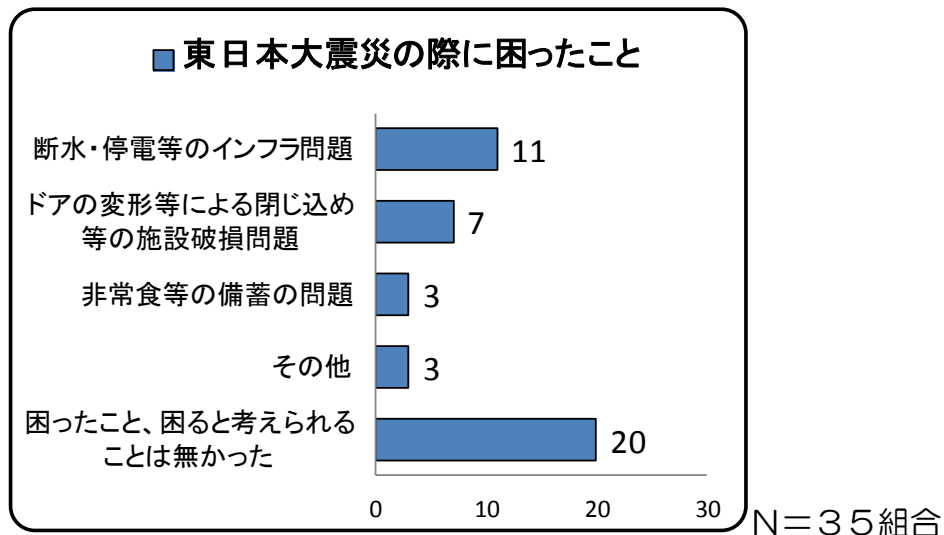


N=35組合

(17) 東日本大震災の際に困ったことなど

困ったこと、困ると考えられることは無かったとの意見が多い結果となりました。しかしながら県内では停電によるエレベーターの停止や断水、下水道の使用不可等の被害も発生しております。災害に備えて個人で用意出来るものは備えておくことが大事であることは勿論、組合でも問題の共有化を図り、共助としての備えが必要と考えられます。

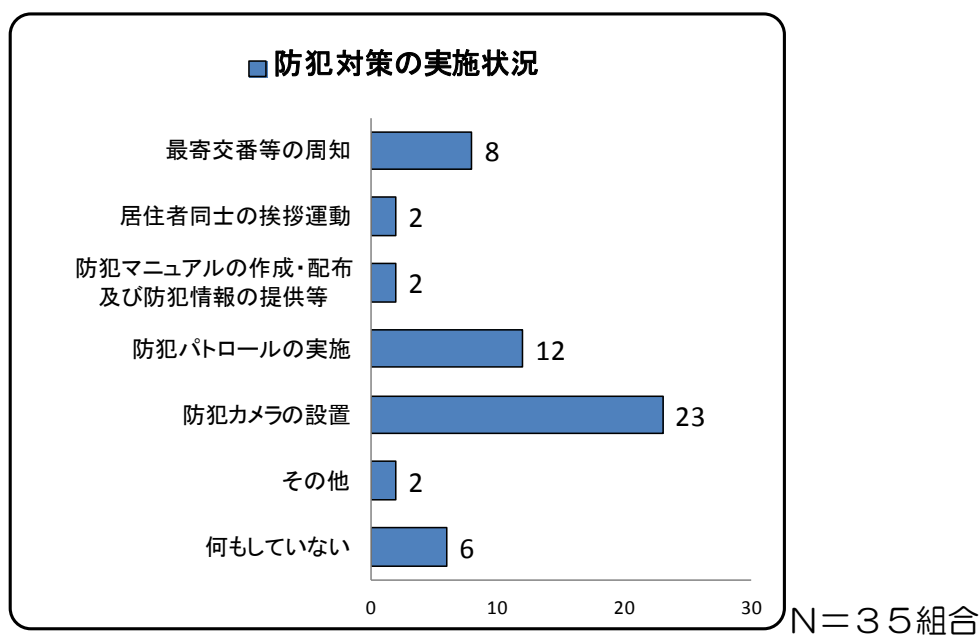
図 3-2-17



(18) 防犯対策の実施状況

回答のあった対策として、「防犯カメラの設置」が最も多く、「防犯パトロール」、「最寄り交番等の周知」が続いています。なお、平成20年度の本市調査では「防犯パトロールの実施」が14組合50%で最も多かったですが、今回の調査では防犯カメラの設置が最も多い結果となりました。

図 3-2-18

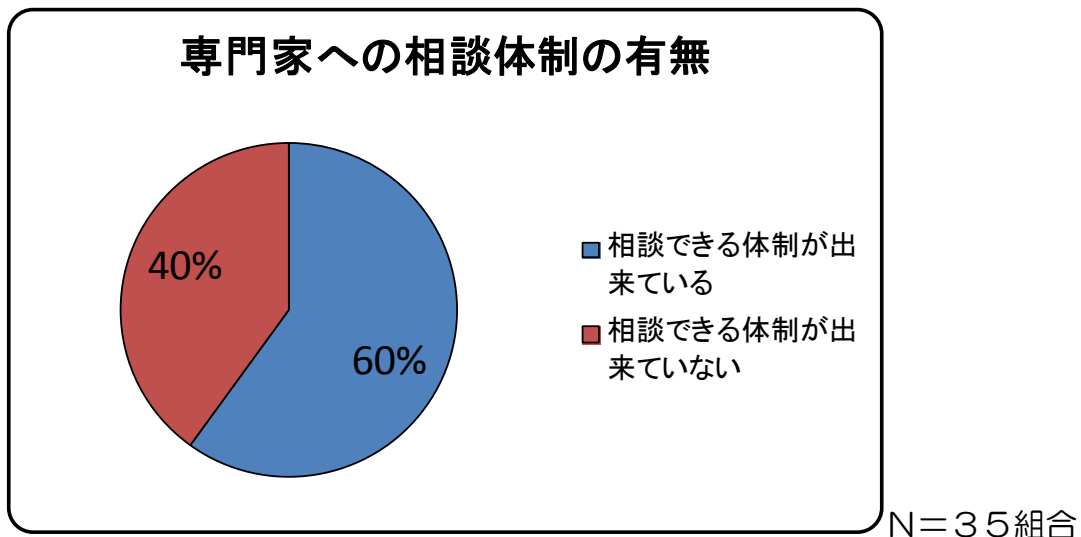


(19) 専門家の活用状況

集合住宅であるマンションでは、組合員の総意で物事を決めていきます。このため合意の形成に必要な建物の管理や管理組合の運営、管理費・積立金等の管理等、様々な面で専門的な知識が要求されます。

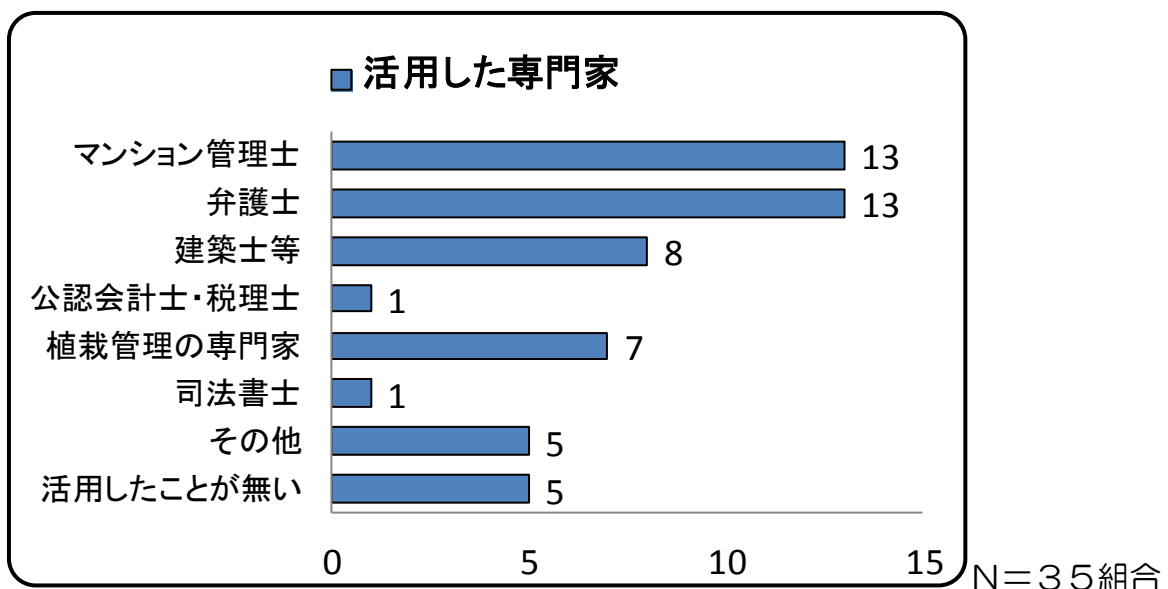
本調査では60%の管理組合が専門家と相談できる体制を整え、多くの組合が専門家へ相談を行った実績がありました。

図 3-2-19



相談を行った専門家は下図のとおり、マンション管理士や弁護士が多くの組合で相談を行っていました。一方で「活用したことが無い」組合も5件ありました。

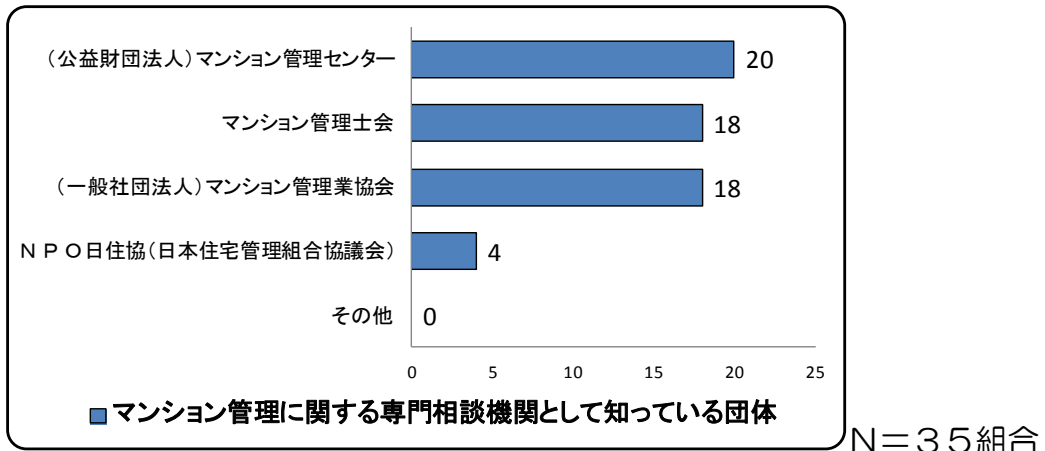
図 3-2-19-1



(20) 専門機関の認知状況等

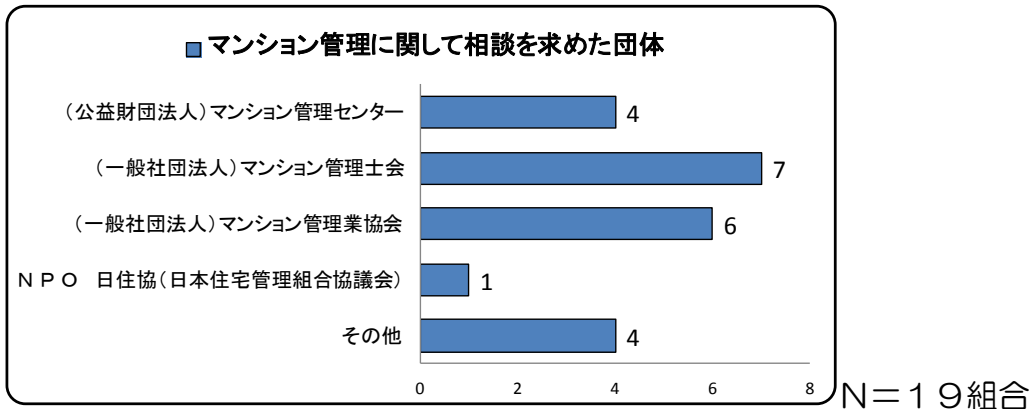
マンションでは合意形成の必要性や、各問題の専門性の高さ等からこれらを支援する様々な専門機関があります。本調査におけるそれぞれの認知状況は下図のとおりです。

図 3-2-20



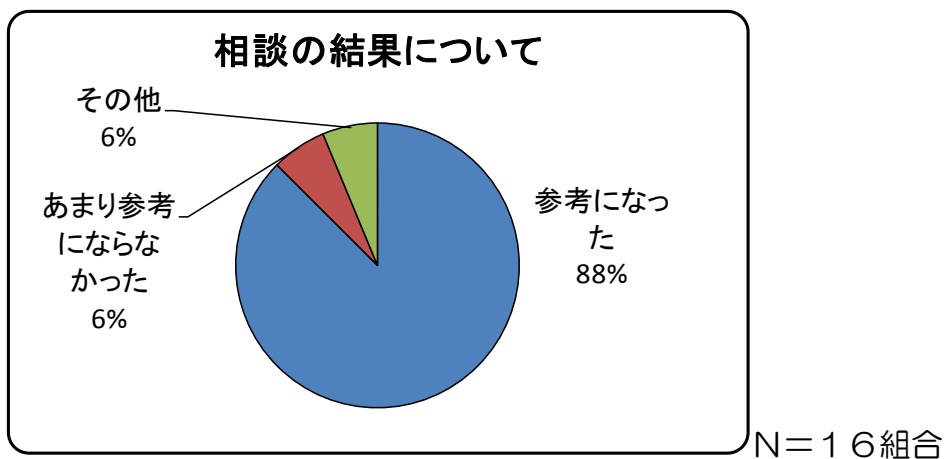
また、それらの専門機関に相談を行ったことがある組合は19組合であり、その相談先は下図のとおりとなります。

図 3-2-20-1



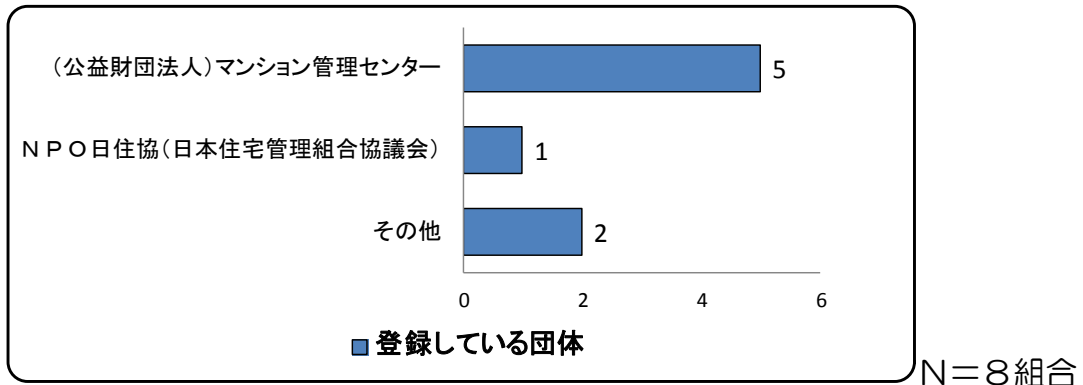
また、それらの相談の結果88%が「参考になった」と回答しています。

図 3-2-20-2



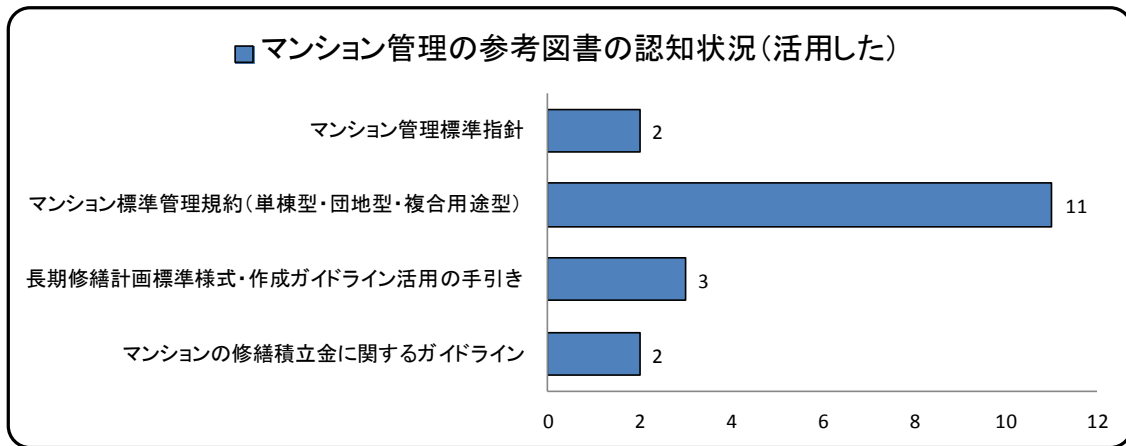
更に、それら専門機関等に登録を行っているかについては、下図のとおり利用状況となっております。

図 3-2-20-3



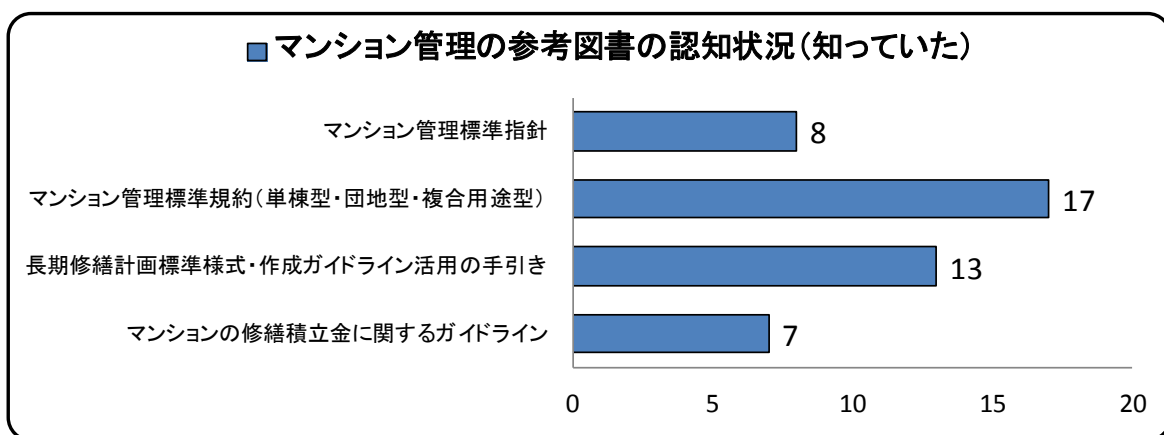
また、国土交通省で提示している管理標準指針、標準管理規約、ガイドライン等の認知状況は下図のとおりです。

図 3-2-20-4



N=18 組合

図 3-2-20-5



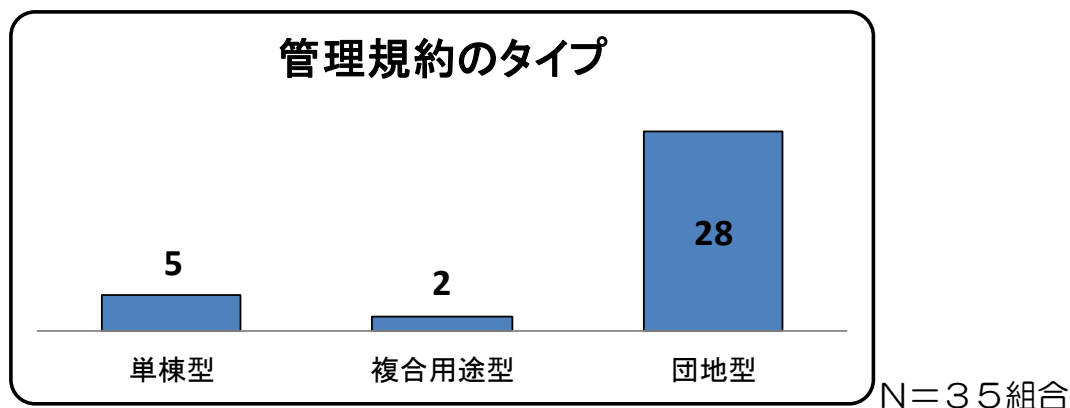
N=21 組合

3. 管理規約の作成及び改正

(1) 管理規約の有無

ご回答頂いた全ての管理組合で管理規約は「有る」とのことでした。また、本市のマンションは団地が多い実態を反映して、下図のとおり「団地型」の規約が最も多い結果となっております。

図 3-3-1

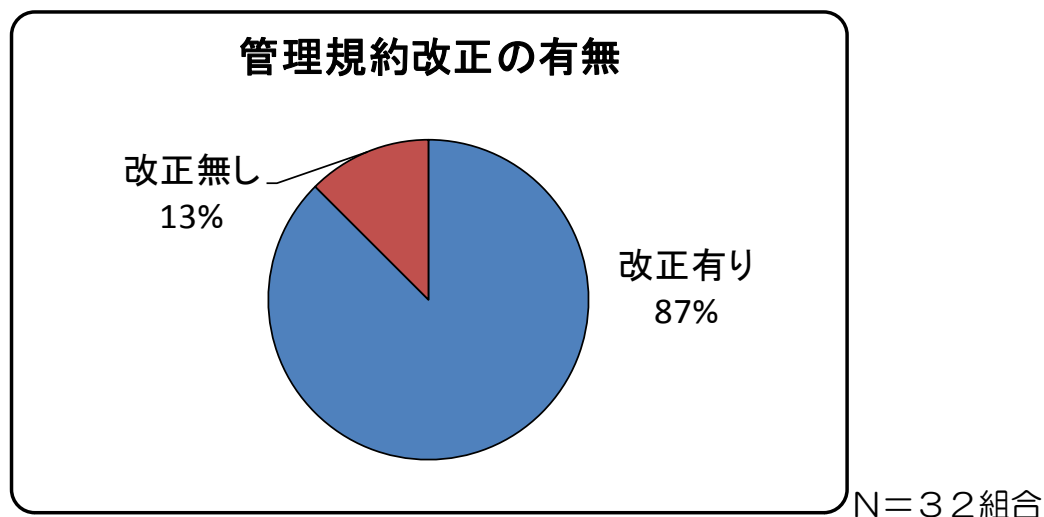


(2) 管理規約の改正

集合住宅の新規入居時の管理規約を「原始規約」と言います。時代のニーズや管理組合の個々の事情等により管理規約も次第に変化を求められて参ります。

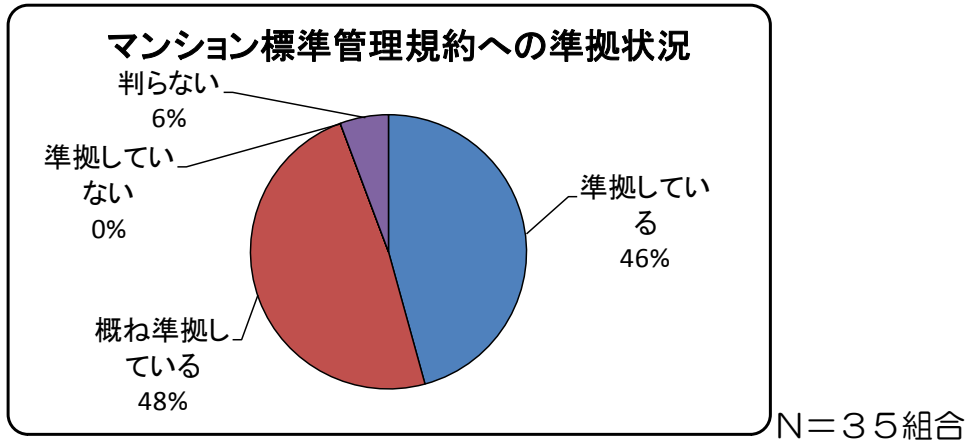
本調査では13%の管理組合が原始規約のまま改正が行われておりませんでした。規約改正が行われていないことは、マンションの築年が浅く、改正の必要に迫られる状況にないこと等が一因と考えられますが、今後これらのマンションでも居住者の入れ替わりや生活スタイルの変化に伴い規約改正の必要性は出てくるものと考えられます。

図 3-3-2



国土交通省が提示している「マンション標準管理規約」への組合規約の準拠状況は、「概ね準拠」を含めると96%の管理組合が標準管理規約に準拠していました。

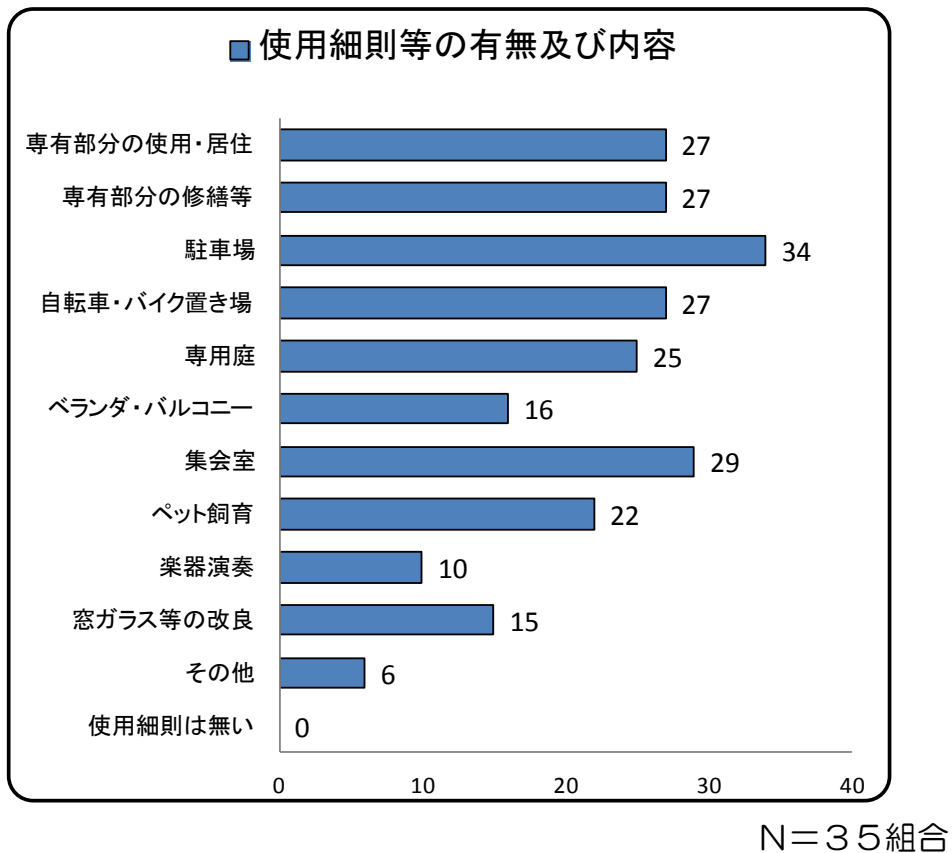
図 3-3-2-1



(3) 使用細則等の有無と内容

マンションにおける管理規約と使用細則の関係は、基本的事項並びに原則事項を管理規約に定め、その規約を受けて運用上の詳細を細則として定めることとなります。今回調査において、使用細則として定めている事項は、以下のとおり多岐に渡っております。

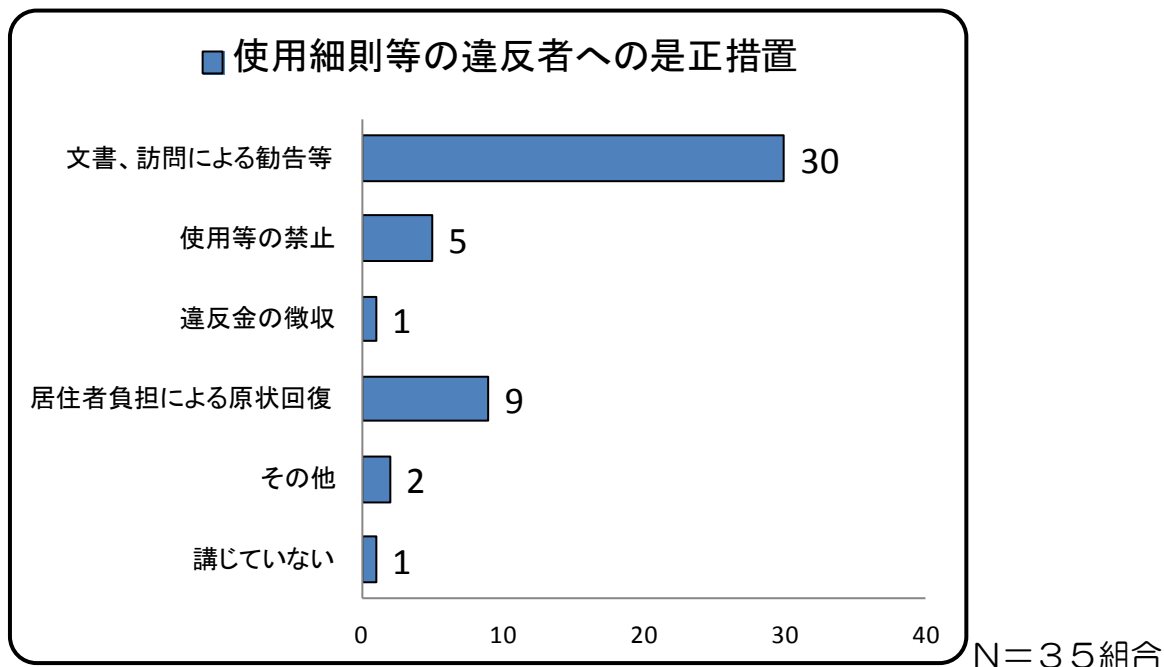
図 3-3-3



(4) 違反者への対応

管理規約や細則はマンションにおける快適で安全な暮らしを送るためのルールであると言えます。回答した組合では、それらに違反した場合は、ほとんどの組合で何らかの対応を取っていました。対応の内容は下図にまとめております。

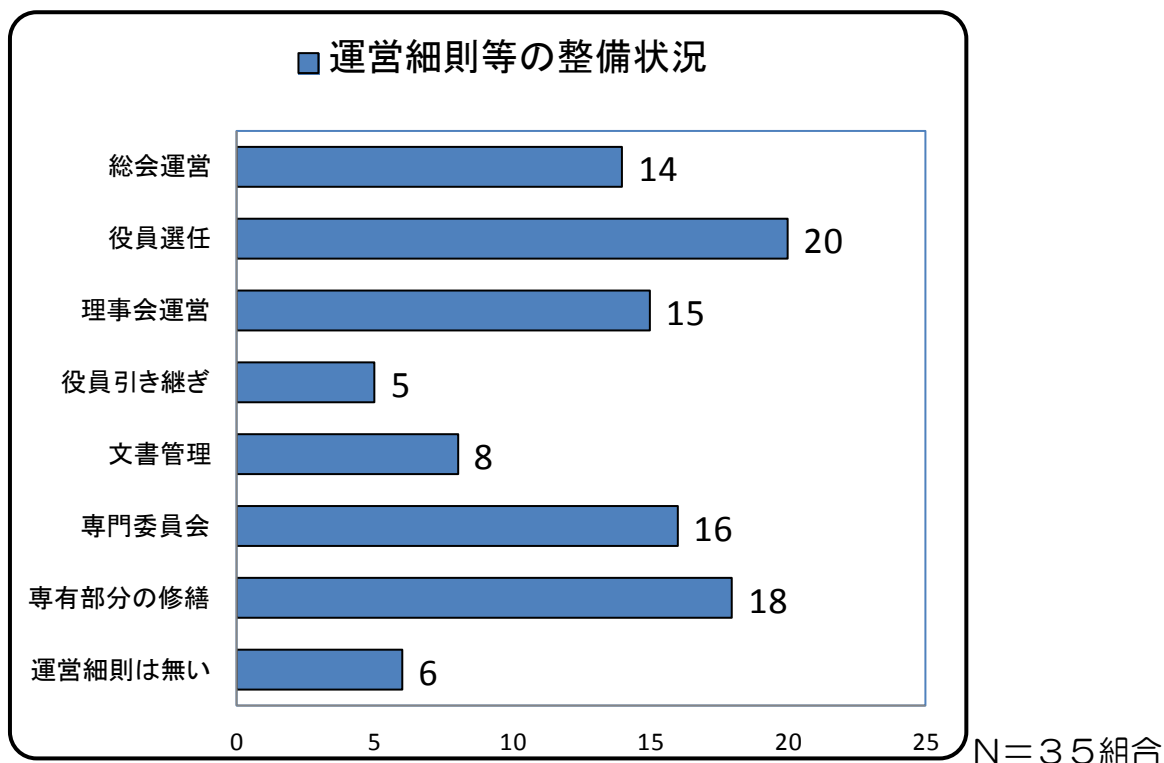
図 3-3-4



(5) 運営細則の整備状況

マンションの運営に際し、どのような業務について細則を設けているかを下図にまとめております。

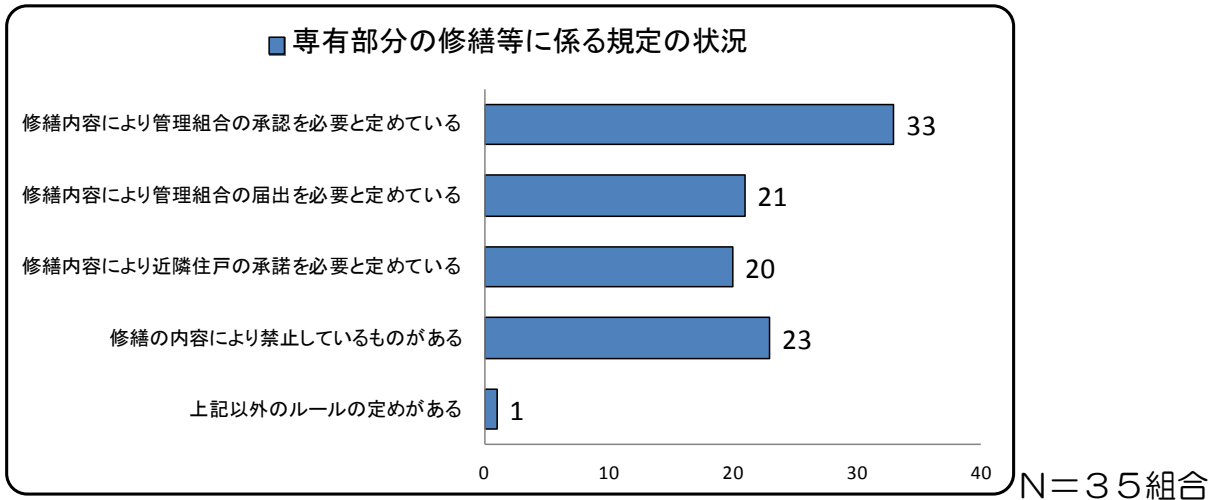
図 3-3-5



(6) 専有部分の修繕等について

ここでは各戸の専有部分において、居住者（区分所有者）による修繕が行われる場合に、組合に対してどのような手続きを取るかをまとめております。全ての組合で、専有部分の修繕・工事でも手続きを要することとなっています。

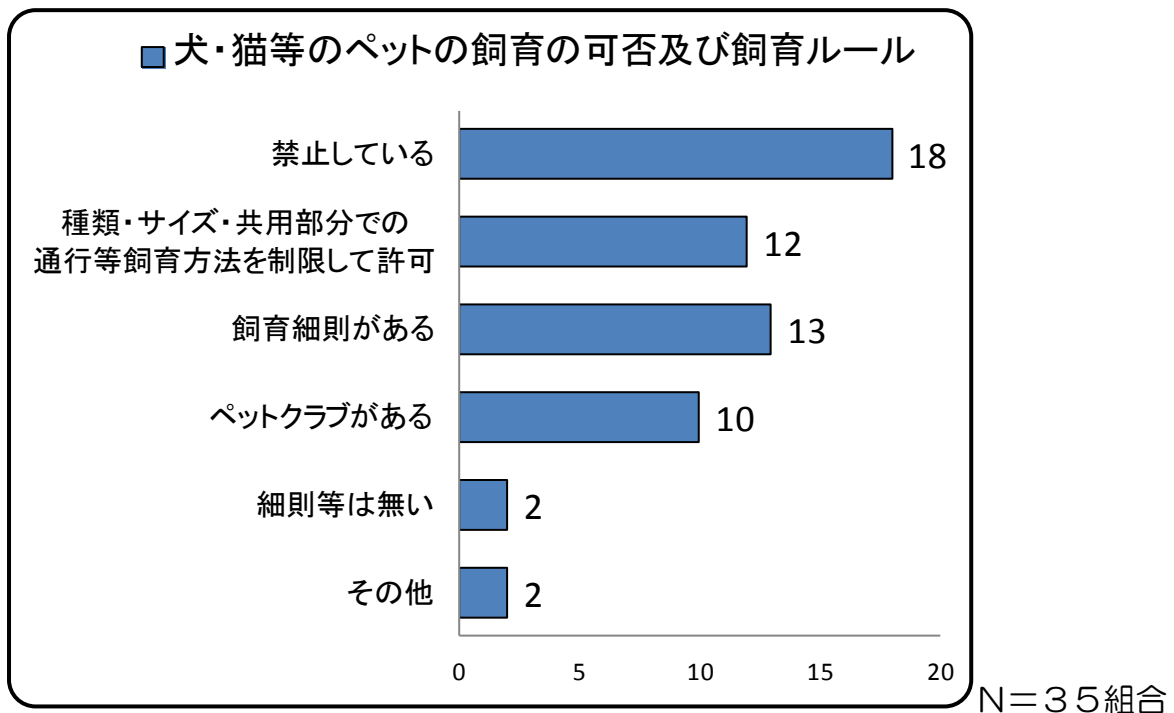
図 3-3-6



(7) ペットの飼育

ペットの飼育について、飼育を禁止しているのは18組合でした。飼育を認めている組合でも、「飼育細則」を設けたり、「ペットクラブ」がある等、居住者間のトラブルの防止に努めているものと考えられます。

図 3-3-7

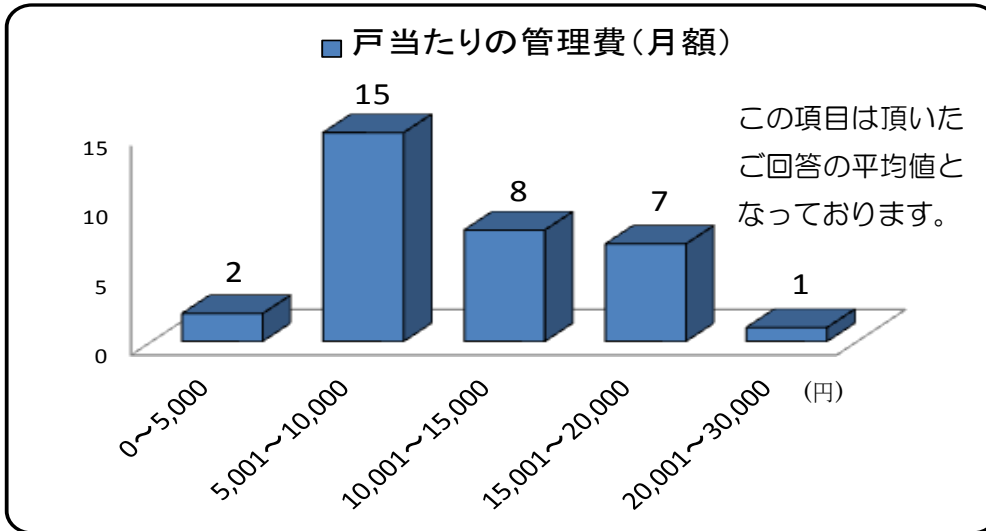


4. 管理組合の経理

(1) 戸当たりの管理費について

戸当たり管理費額の分布は下図のとおりです。15 組合 (45%) が 5,000 円超～10,000 円です。更に 10,000 円超～20,000 円が 15 組合 (45%) となっています。図表にはありませんが築年数の浅いマンションほど高額傾向がみられます。

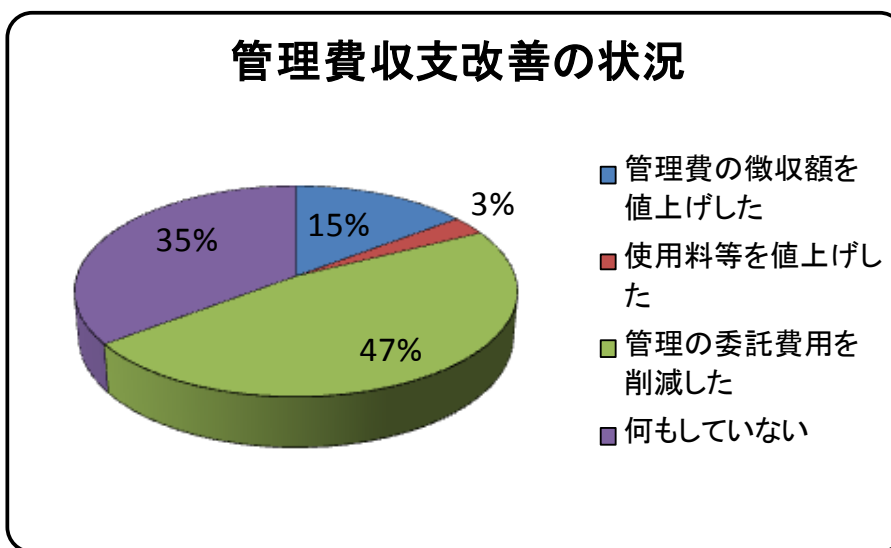
図 3-4-1



(2) 管理費収支の改善について

管理費はマンションを管理運営する上で必要ですが、その費用が大きいと利用者の負担も大きくなります。ここでは管理費収支の改善をどのように図ったかをまとめております。97%が何らかの改善策を実施しております。このうち 47%が管理委託費の削減、35%が使用料等の値上げによる改善でした。

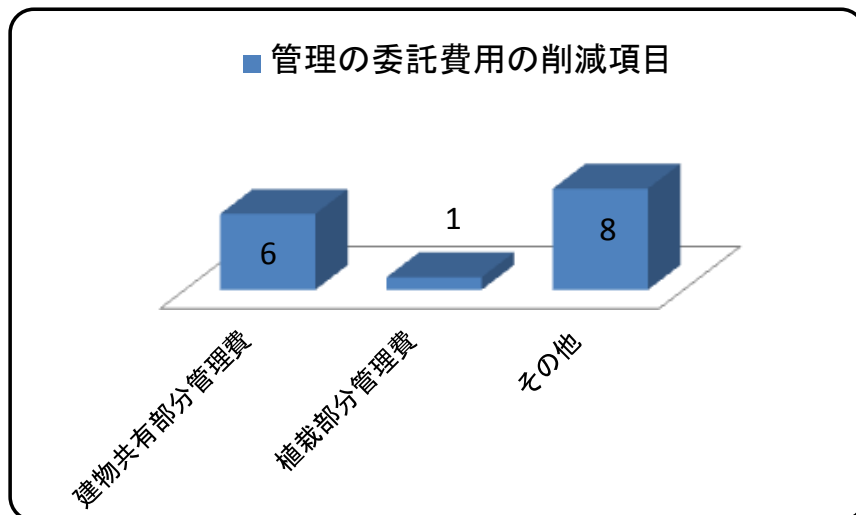
図 3-4-2



管理費の収支の改善の為にを行った諸対策のうちどのような項目を見直したかにつきましては、建物共有部分の管理費の徴収額の削減や値上げ等の見直しを行ったものが6件、植栽部分管理費の見直しによるものが1件となっております。

また、その他回答として、電気代の見直しによるもの、特別清掃費の見直しによるもの、管理員勤務形態の見直しによるもの、業務仕様の見直しによるもの、全体の見直しによるもの等で削減が行われています。

図 3-4-2-1 (管理の委託費用削減の内容)



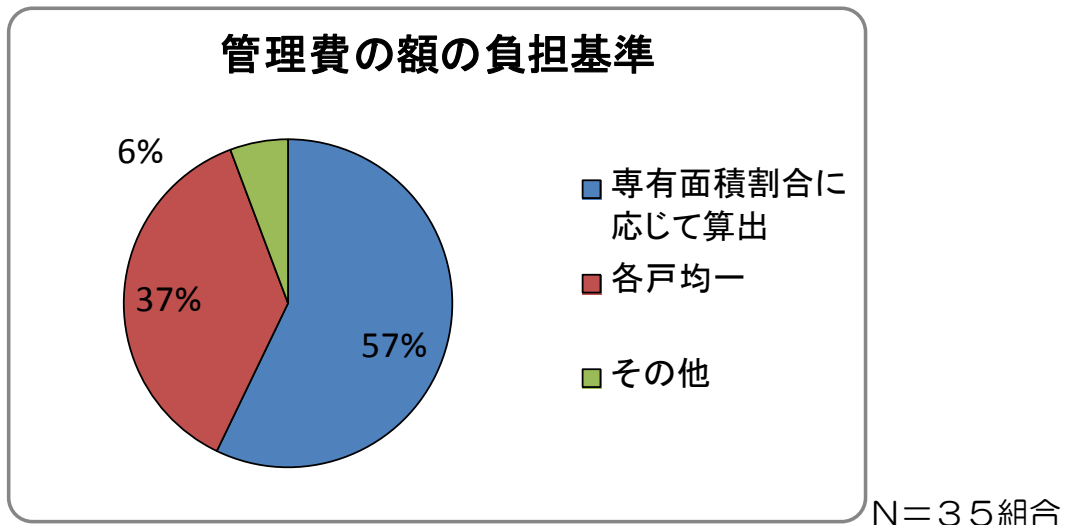
N=15組合

その他の内訳：電気代、特別清掃費、管理員勤務形態、業務仕様、全体等

(3) 管理費の額の負担基準

管理費の負担基準は幾つかありますが原則は専有面積割合です。本調査でもこの基準が過半を占めております。

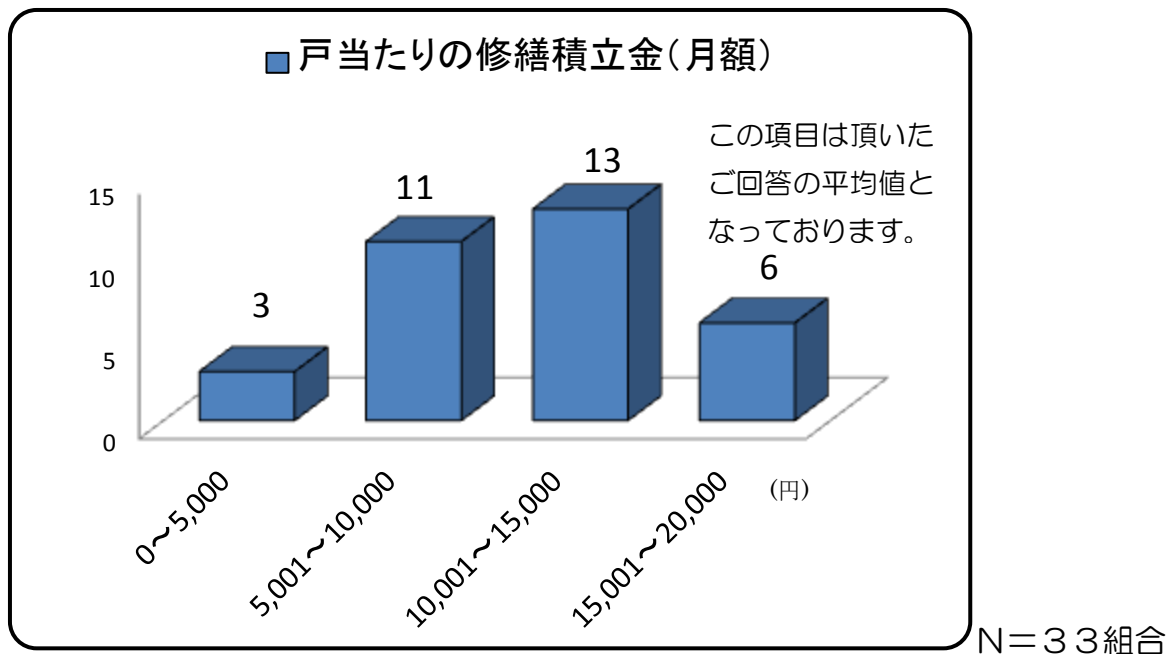
図 3-4-3



(4) 戸当りの修繕積立金の額

修繕積立金の「戸当たり額/月」の額に関する調査です。管理費とは逆に築年の浅いマンションは低く、築年数が多くなるほど高くなる傾向がみられます(本表には分譲時の修繕積立基金は含みません)。

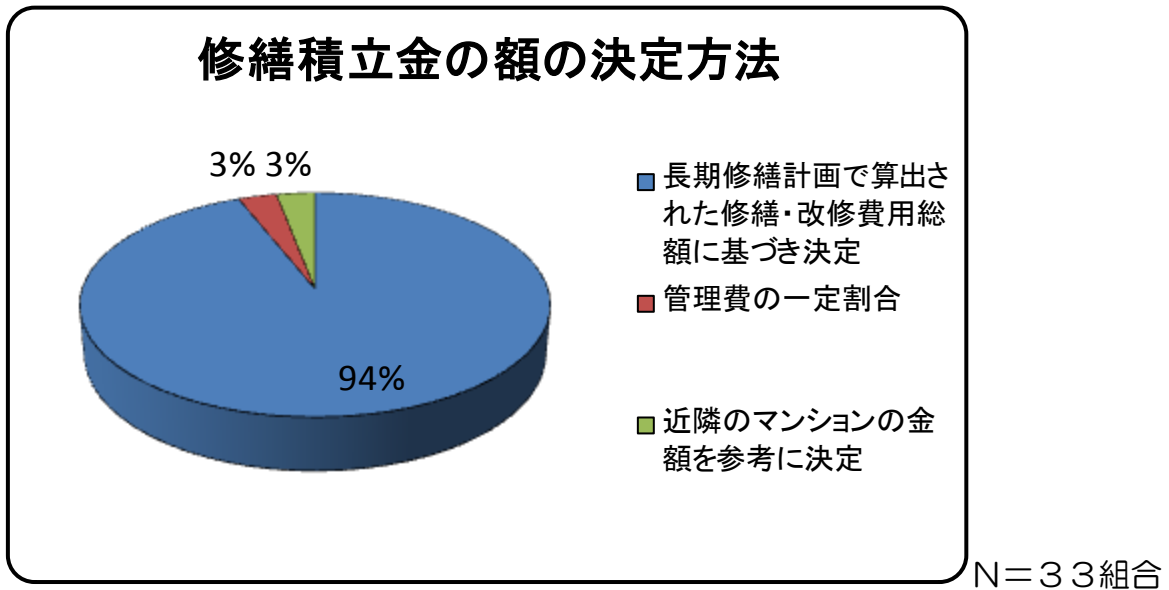
図 3-4-4



(5) 修繕積立金の額の決定方法

修繕積立金の額の決定に関する調査です。最も多いのは長期修繕計画による費用を算出し、それを根拠に各戸の金額を決定する方法でした。

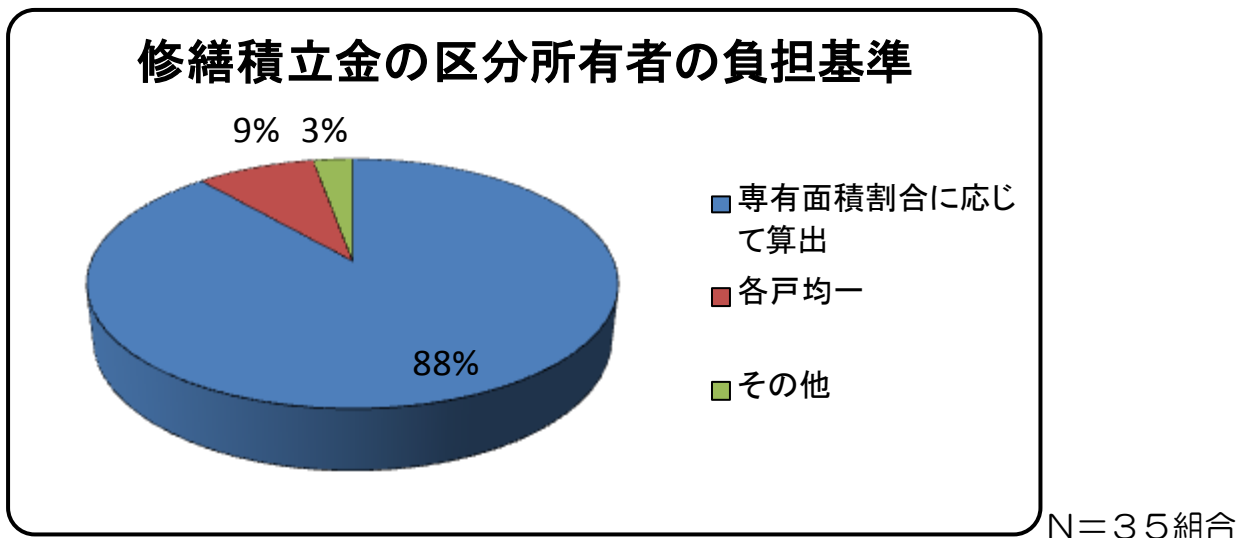
図 3-4-5



(6) 修繕積立金の区分所有者の負担基準

修繕積立金の額の決定には、管理費の額の決定と同様に、専有面積ごとに決める手法や、販売時の販売価格によるもの、エレベーターの有無による割増の計算を行う等の複合型がありますが、負担基準の最も大きな根拠として使われるのは専有の床面積によるものが多いとの結果になりました。

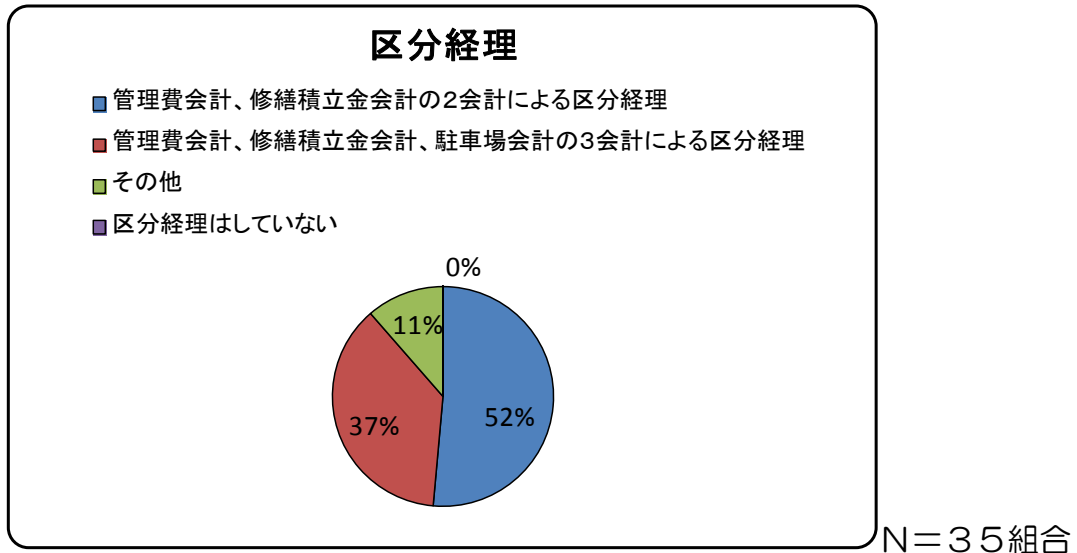
図 3-4-6



(7) 区分経理

管理費会計と、修繕積立金会計、駐車場会計等をどのように区分しているかを表したものが下図になります。調査によると管理費会計、修繕積立金会計の2会計に区分が最も多く18組合(52%)、次いで駐車場会計を加えた3会計が13組合(37%)という結果でした。

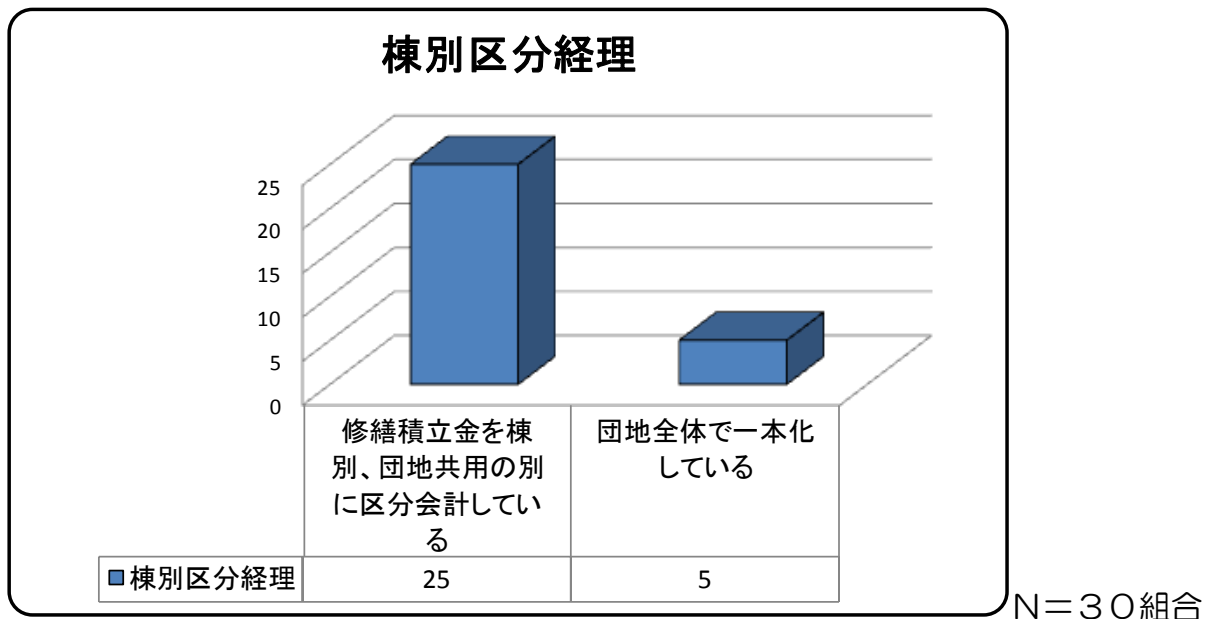
図 3-4-7



(8) 棟別区分経理

団地における棟別の計画修繕収支をどのように区分経理をしているかをまとめたものが下図になります。結果は棟別の区分経理を採っているのが最も多く25組合83%、次いで5組合(17%)が団地全体で一体化の経理でした。

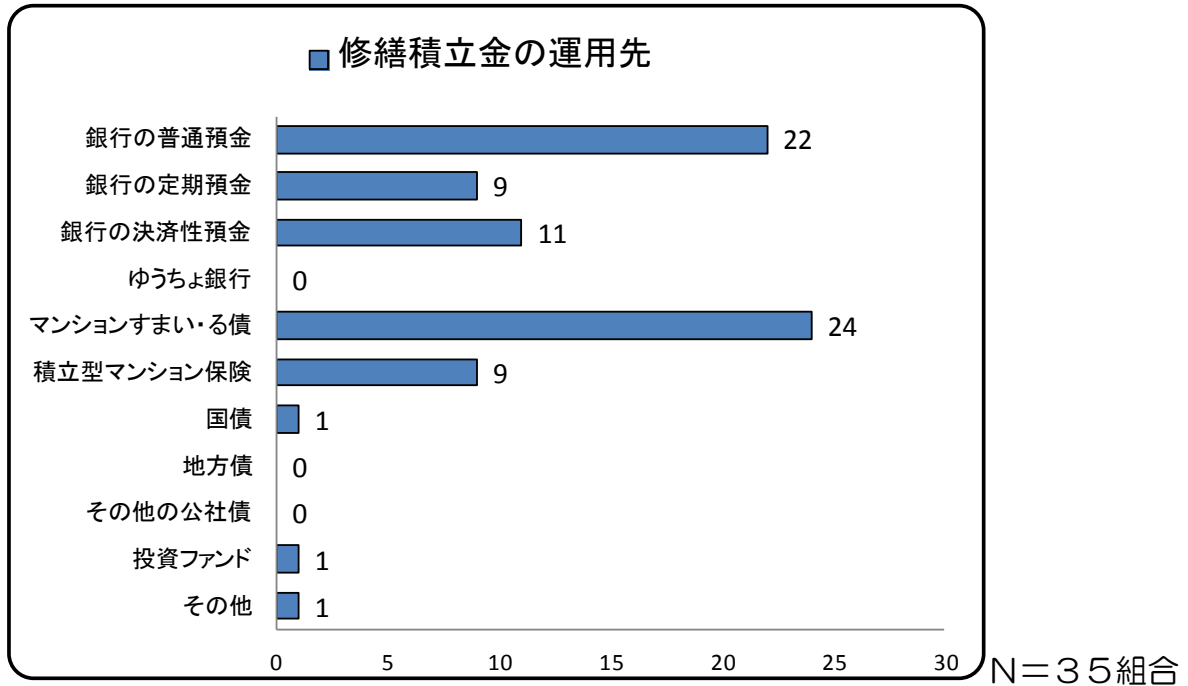
図 3-4-8



(9) 修繕積立金の運用先

修繕積立金は修繕の時期になるまで適切に積み立てし、その運用は安全性の重視など様々なリスク回避が極めて重要です。結果は下図のとおりマンションすまい・る債、次いで銀行の普通預金でこの二つで約60%を占めました。そのほか決済性預金14%、銀行の定期預金と積立型マンション保険がそれぞれ11%となっております。

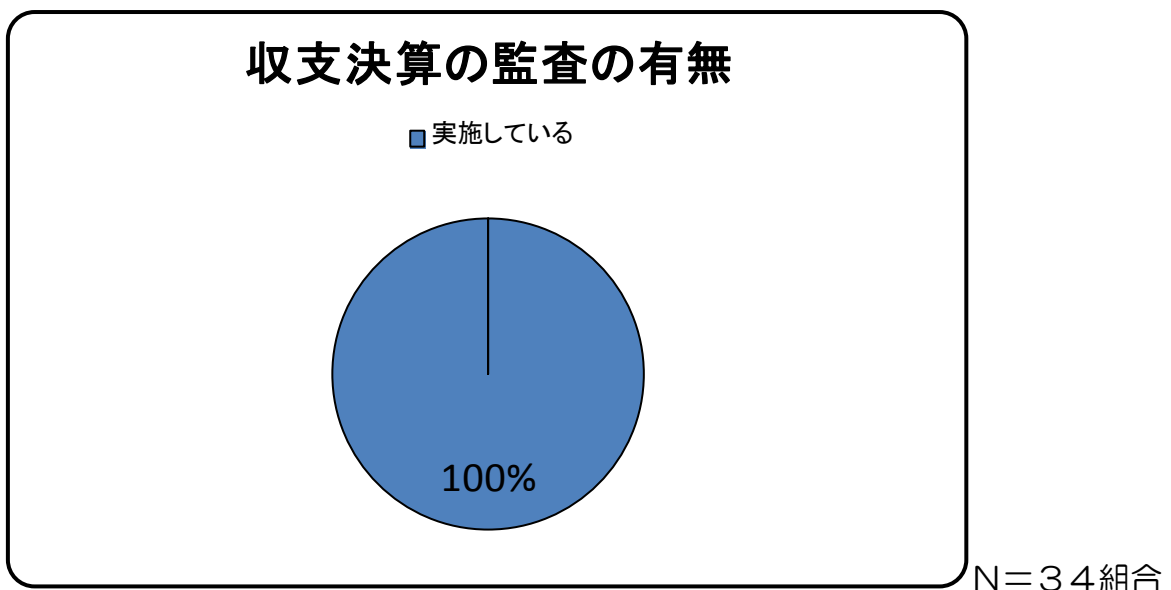
図 3-4-9



(10) 決算監査の有無と実施者

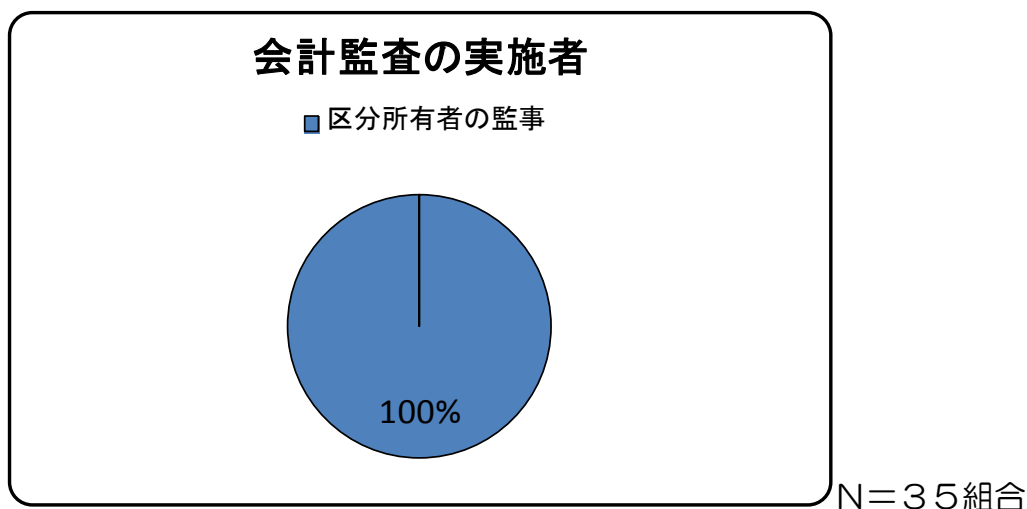
収支決算の監査に関しては全てのマンションで実施されておりました。

図 3-4-10



なお、監査の実施者は下図のとおりすべての組合が区分所有者の監事でした。

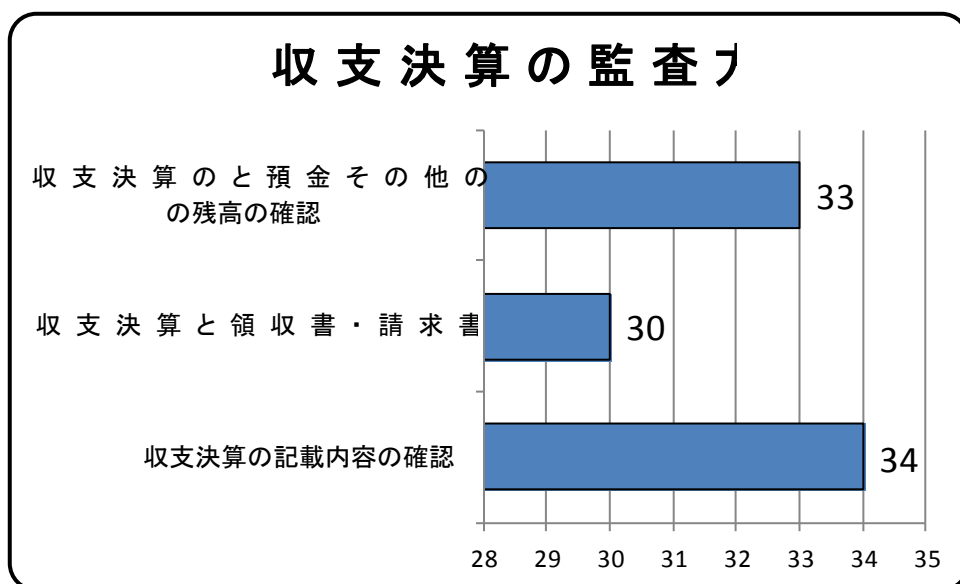
図 3-4-10-1



(11) 収支決算の監査方法

監査を実施する際に各管理組合で行われている確認事項等は下図のとおりとなっております。記載内容及び残高の確認、領収書等との照合等監査の主要な業務は概ね実施していました。

図 3-4-11

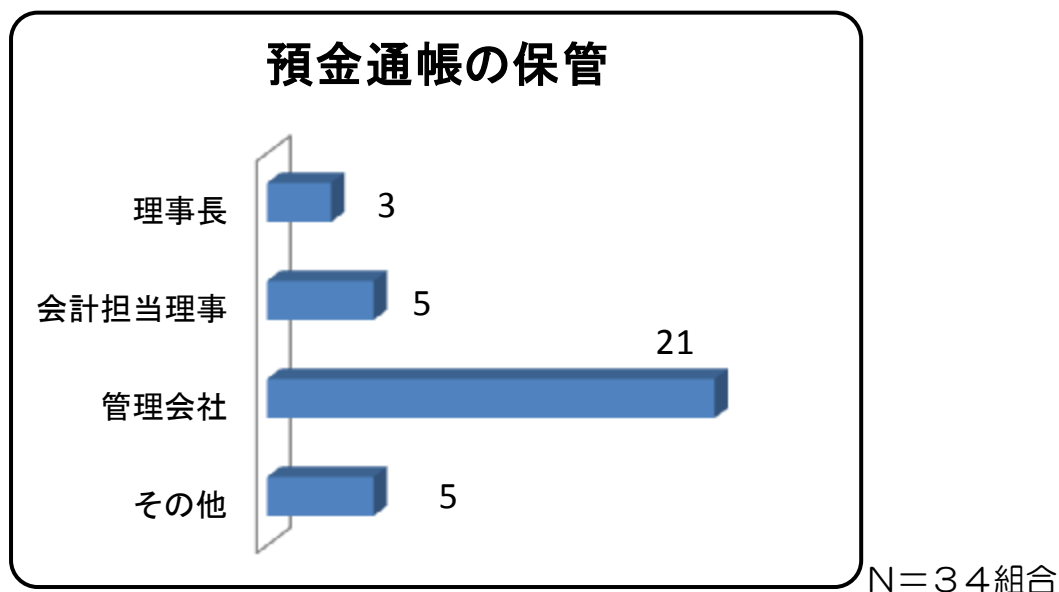


N=35組合（総回答数は97）

(12) 預金通帳の保管

預金通帳の保管は、管理会社が保管している管理組合が21で最も多い結果となりました。これは委託契約に基づくものと推測されます。

図 3-4-12

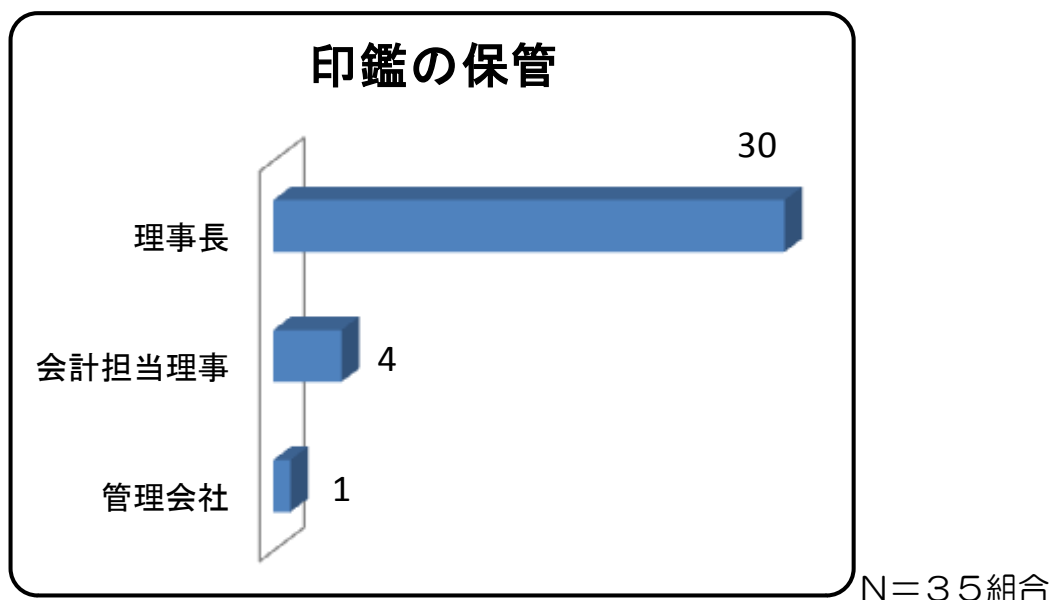


その他の内容 ①貸金庫 ②通帳無し

(13) 印鑑（銀行等の取引印）の保管

印鑑の保管は事故防止の為に、通帳保管者とは別の者とするのが原則ですが、結果からも通帳と印鑑の管理者は別にされている管理組合がほとんどでした。

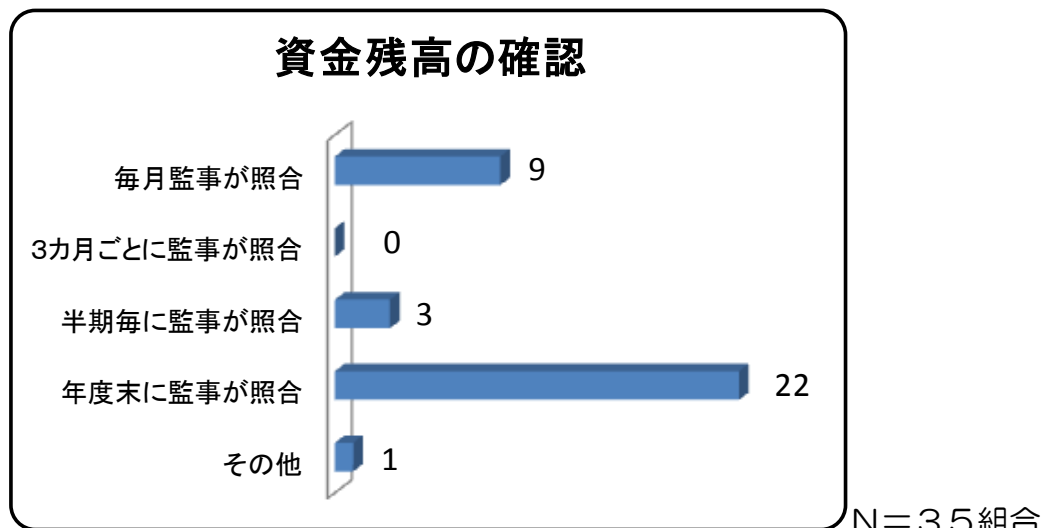
図 3-4-13



(14) 資金残高の確認

通帳と印鑑の管理とは別に預金通帳等と帳簿の残高を監事等が照合することで、事故防止等が図れます。年度末時の照合はすべての組合が実施し、毎月照合が9組合、3ヶ月ごとが0組合でした。団地の場合は資金規模が大きいので、毎月或は3ヶ月ごとの照合が望ましいといえます。

図 3-4-14

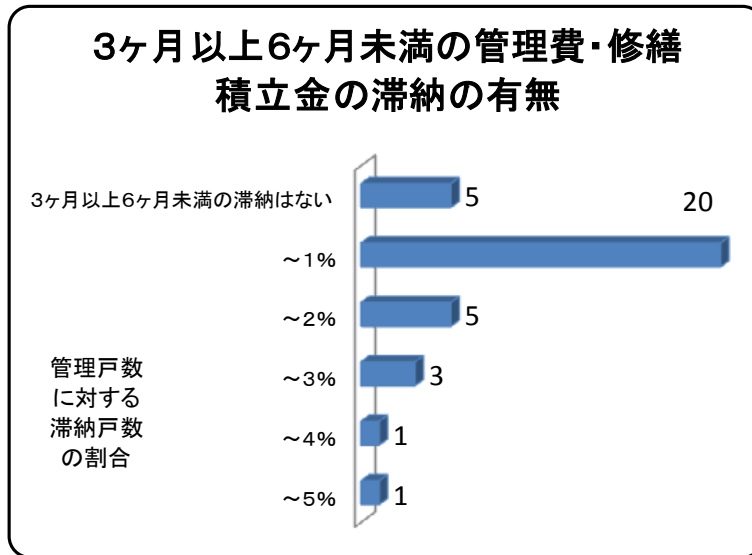


5. 管理費・修繕積立金の滞納

(1) 管理費・修繕積立金の滞納（3ヶ月以上6ヶ月未満）の有無割合

ここでは、3ヶ月以上6ヶ月未満の期間で滞納が発生している割合を図示しております。割合での記載の為、実際の滞納件数は管理戸数の大きい組合ほど多くなりますが、多くの管理組合で滞納が発生しています。

図 3-5-1

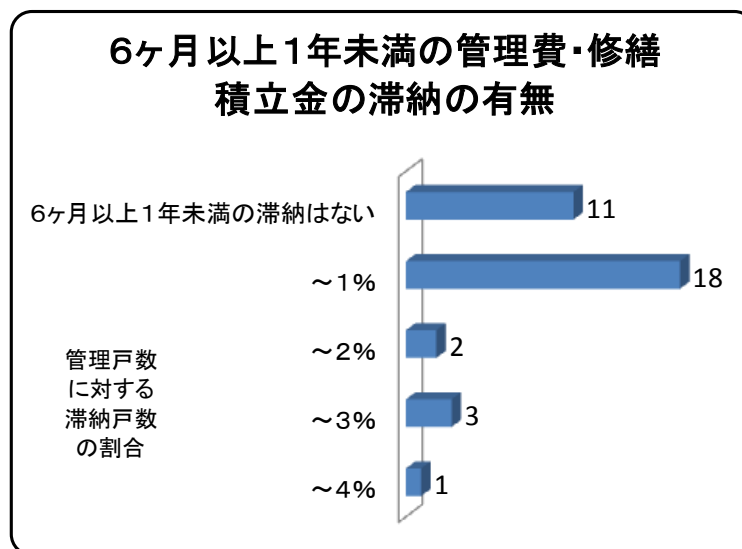


N=35組合

(2) 管理費・修繕積立金の滞納（6ヶ月以上1年未満）の有無割合

前記の3ヶ月以上の滞納件数よりは減っていますが、6ヶ月以上1年未満の滞納を発生させている案件が下図のとおりとなります。

図 3-5-2

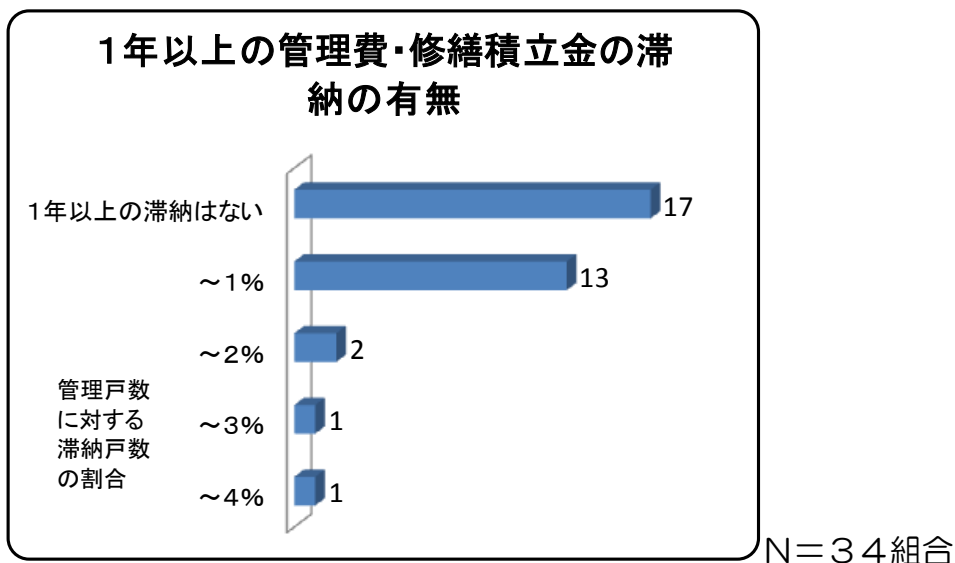


N=35組合

(3) 管理費・修繕積立金の滞納（1年以上）の有無割合

1年以上の滞納件数はこれまでより、更に少なくなっておりますが1%以内が13組合、2%以内2組合、4%以内が2組合ありました。

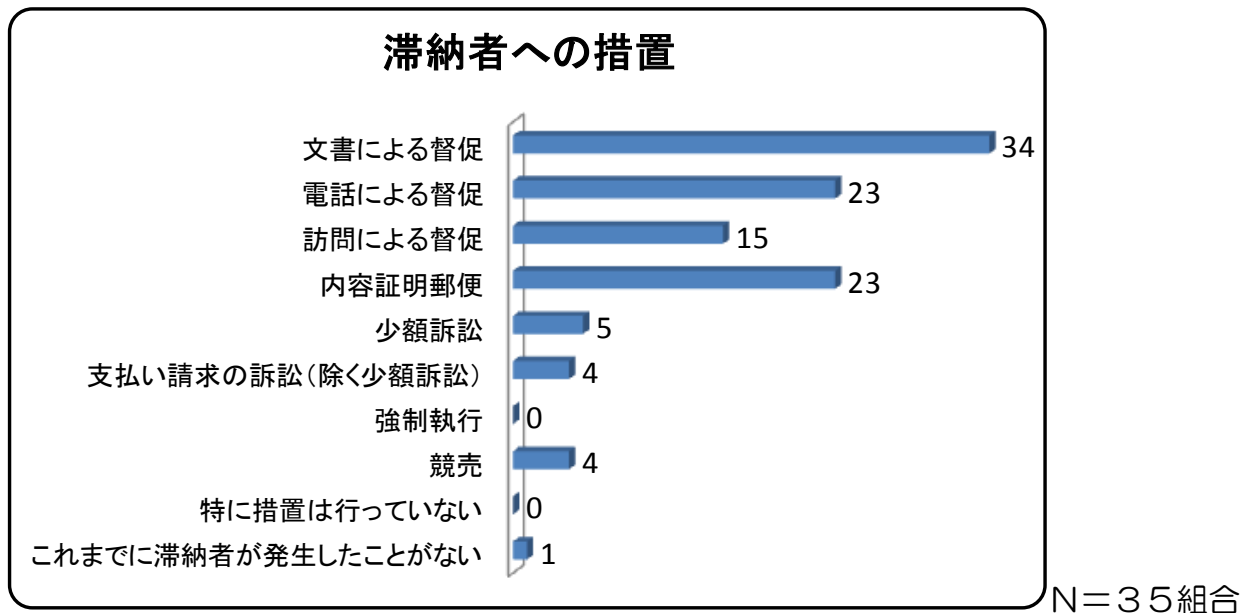
図 3-5-3



(4) 滞納者への措置

滞納を放置することにより管理費や修繕積立金の不足が懸念され、必要な管理又は修繕等に支障をきたし、区分所有者の負担が増える等、負のスパイラルに陥ることが考えられます。滞納者への措置として文書や電話により督促を行われている管理組合がほとんどです。

図 3-5-4

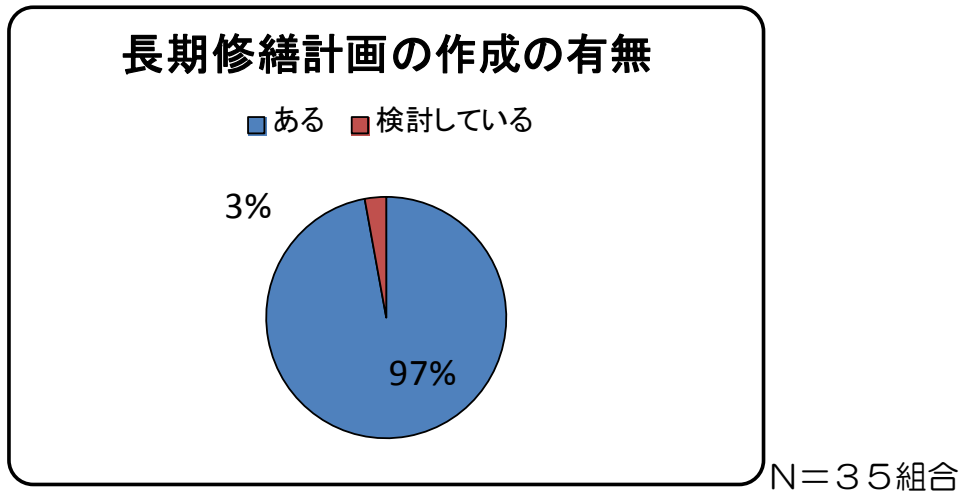


6 長期修繕計画

(1) 長期修繕計画の作成の有無

建物は定期的に補修などのメンテナンスが必要とされます。また一般の居住水準の向上に沿った改良が求められます。その為には建物の劣化等の現状を把握した上で長期修繕計画の作成を行う必要があります。本調査では、97%の管理組合で長期修繕計画を作成していました。

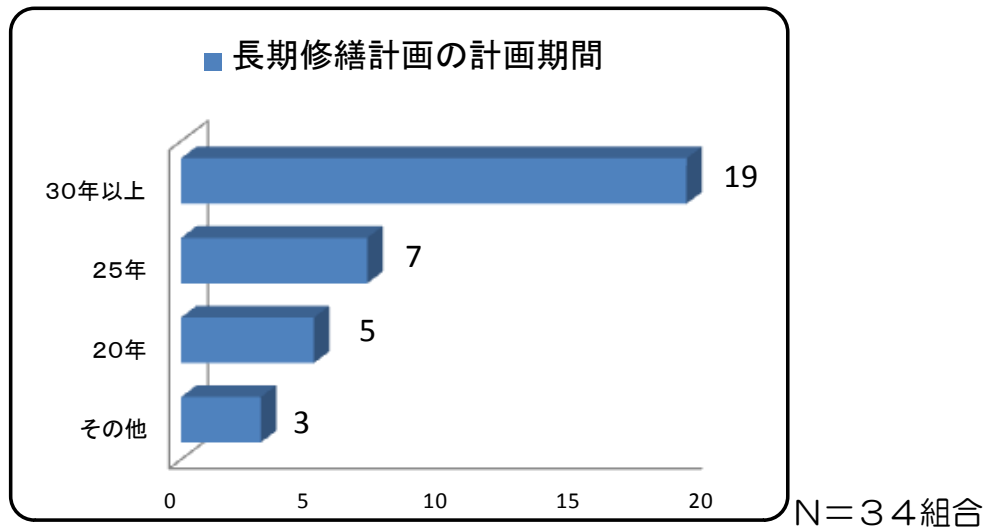
図 3-6-1



(2) 計画期間等

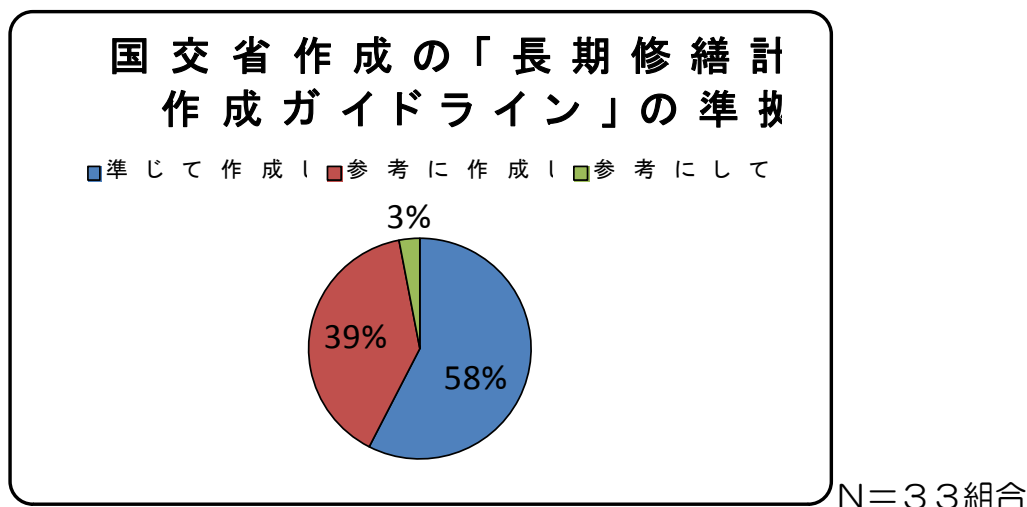
長期修繕計画を作成している組合のうち、その計画期間を調査したところ、最も多かった計画期間は30年以上の計画期間でした。因みにマンション管理標準指針に示す標準的な対応である25年以上(新築30年)の計画をしているのは26組合(76%)です。

図 3-6-2



長期修繕計画作成に当たり「長期修繕計画様式・作成ガイドライン」の準拠状況について調査した結果、殆どの組合が準拠又は参考にしていました。

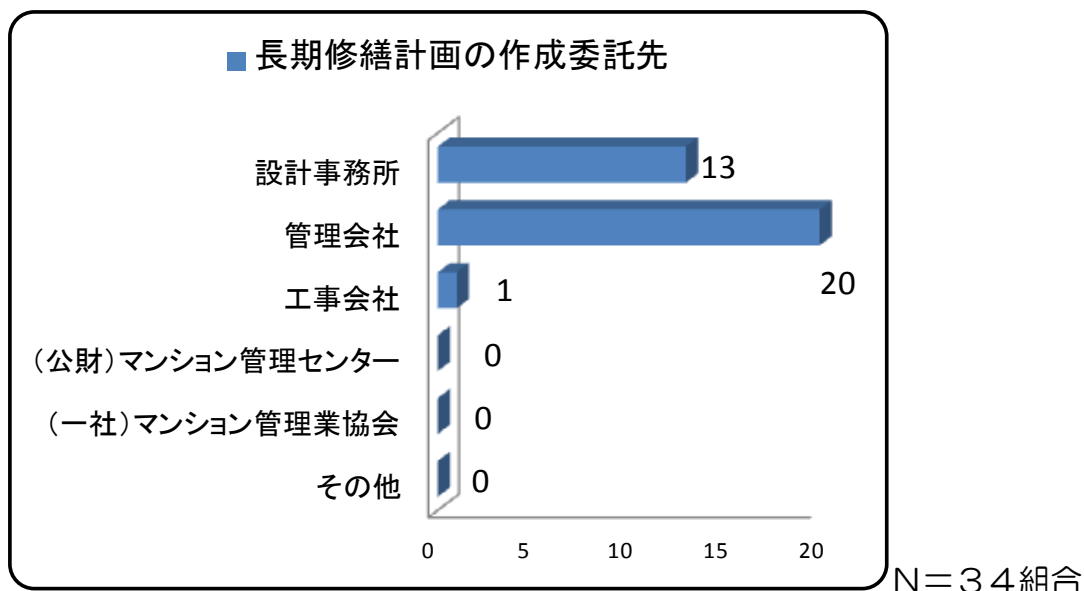
図 3-6-2-1



(3) 長期修繕計画の作成委託先

長期修繕計画を作成する為には、その期間における建物の劣化度の進み方を推測する等の必要があります。管理組合がこれを行うことはかなり難しいため外部に委託するのが一般的です。調査結果ではすべての組合が外部に委託しています。委託先は管理会社が20組合、次いで設計事務所が13組合となっています。

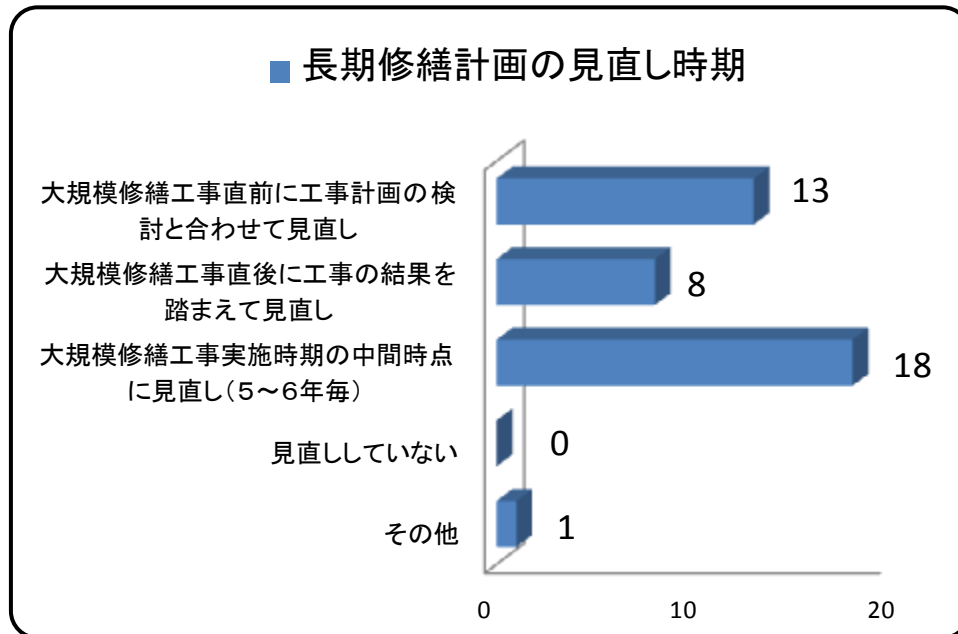
図 3-6-3



(4) 長期修繕計画の見直し時期

長期修繕計画は25～30年間等の長期間の計画になりますので、適切な周期の見直しが必要です。本調査では多くの組合が大規模修繕工事の着工前又は竣工直後及びその中間時に見直しをしています。なお、長期修繕計画の見直しは5・6年程度ごとの実施が望ましいとされています。

図 3-6-4



N=35組合 (複数回答)

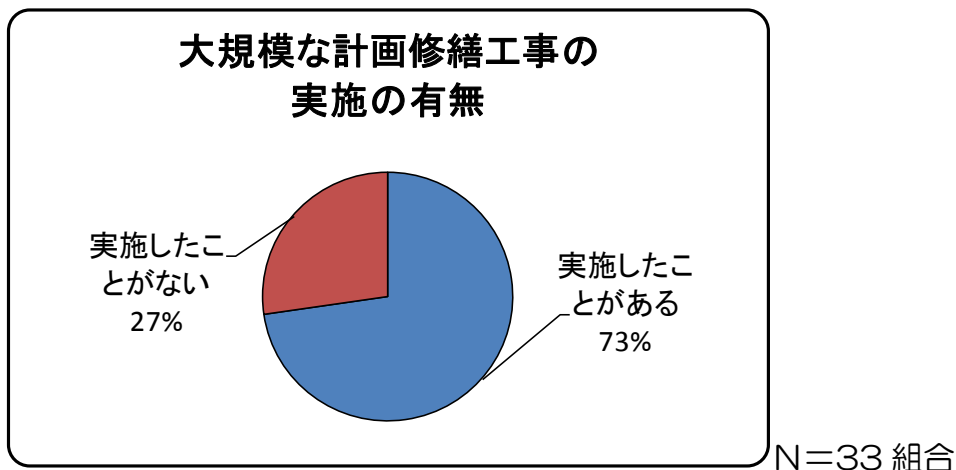
7. 計画修繕工事（大規模修繕工事）の実施状況

(1) 大規模な修繕工事の実施の有無及び実施回数

a. 大規模修繕工事の有無

24 組合が既に大規模修繕工事の実績があります。

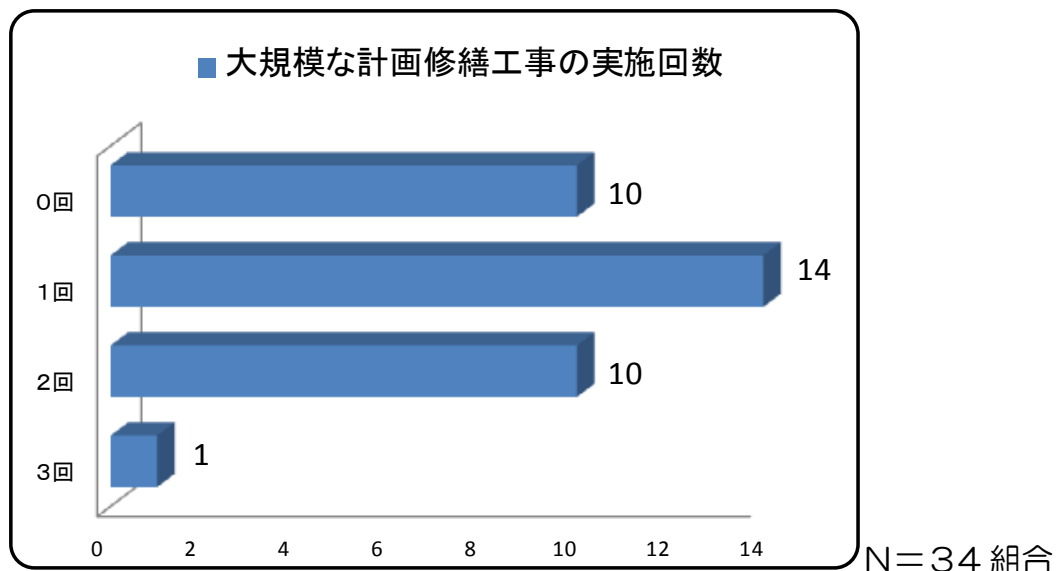
図 3-7-1



b. 大規模修繕工事実施の有無

大規模な修繕工事を行ったことがあるか、又、あった場合は何回の工事を行ったかの設問になります。多くの組合で1回目の大規模な修繕工事を完了させていることが判ります。今後、建物の老朽化に伴い複数回の修繕工事が必要となると考えられますが、建物の劣化の時期に合わせて工事を行うことが必要です

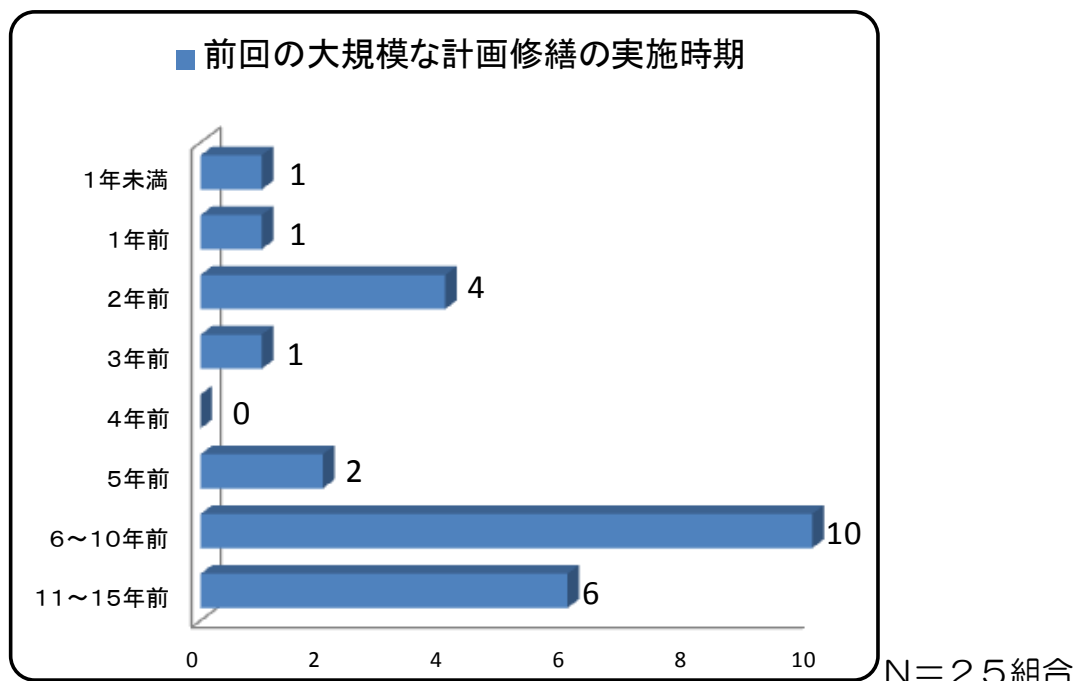
図 3-7-1-1



(2) 前回の大規模な計画修繕の実施時期

前回の計画修繕が何年前に実施されたかの調査です。集計では5年未満の期間で工事を行った組合が7組合で全体の28%になります。また、11～15年前が6組合24%あり次の計画修繕時期が近付いているものと思われます。

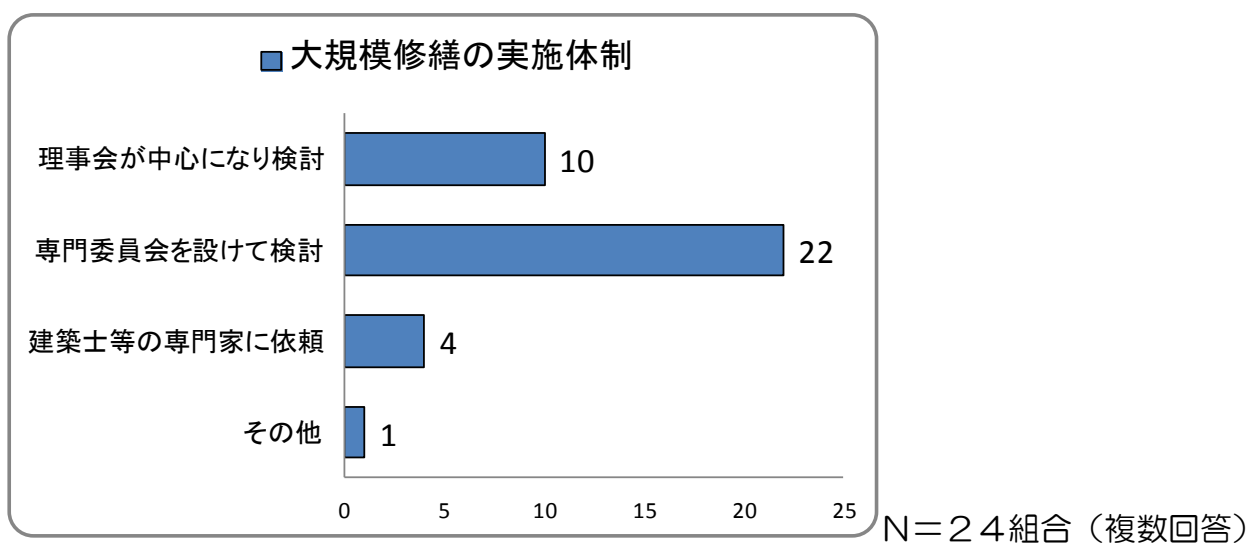
図 3-7-2



(3) 大規模修繕の実施体制

大規模修繕工事は工事前に建物の劣化の状況の把握をした上で設計を行う等の必要から、劣化診断等の時点から数えて、複数年にわたって行われることが多いものと考えられます。この場合、1年から2年の任期の理事での対応が困難であることなどから、専門委員会を設けて対応を行う事例が多くみられました。

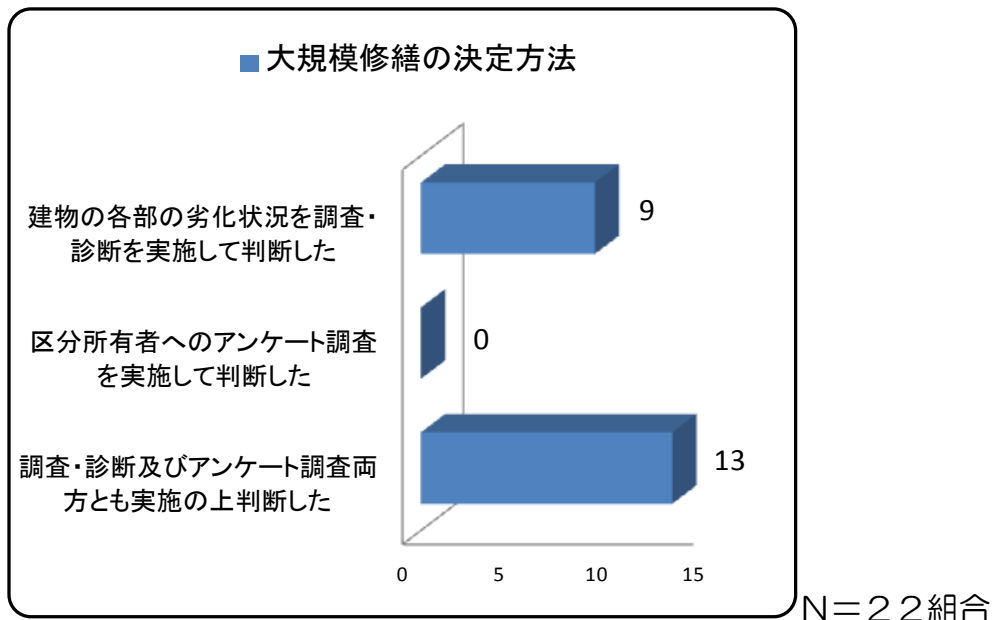
図 3-7-3



(4) 大規模修繕の決定方法と調査・診断等の依頼先

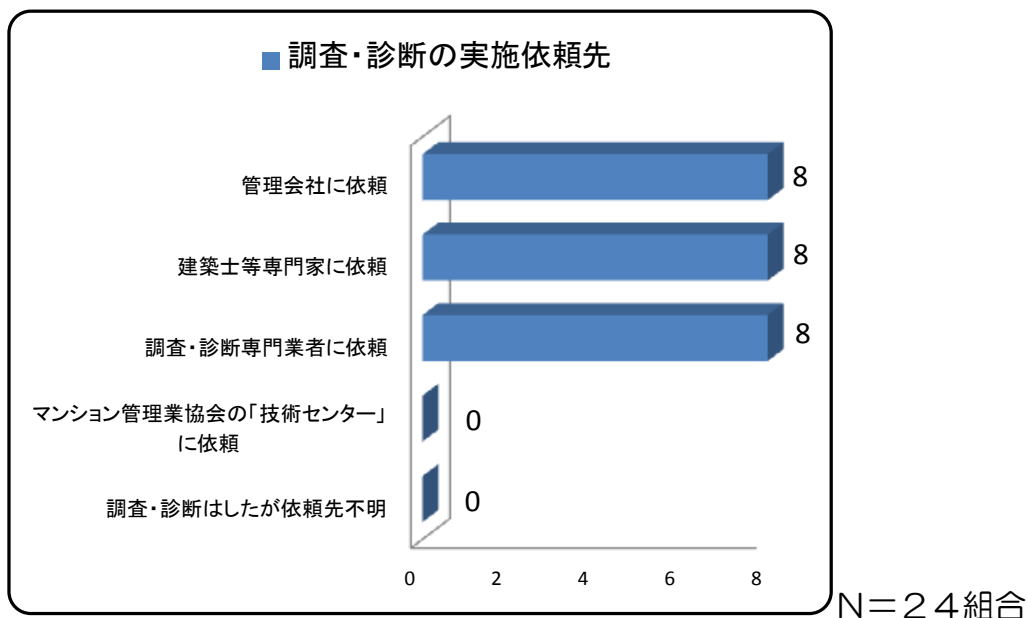
大規模修繕を実施するにあたり、建物の劣化調査をどのようにおこなったかの調査です。調査会社による調査のみの件数は9組合であり、13組合（59%）で居住者アンケート等と調査会社による調査により劣化部分の把握に努めております。

図 3-7-4



調査・診断の依頼先としては、下図のとおり管理会社や、設計事務所に依頼を行う場合がほとんどでした。

図 3-7-4-1

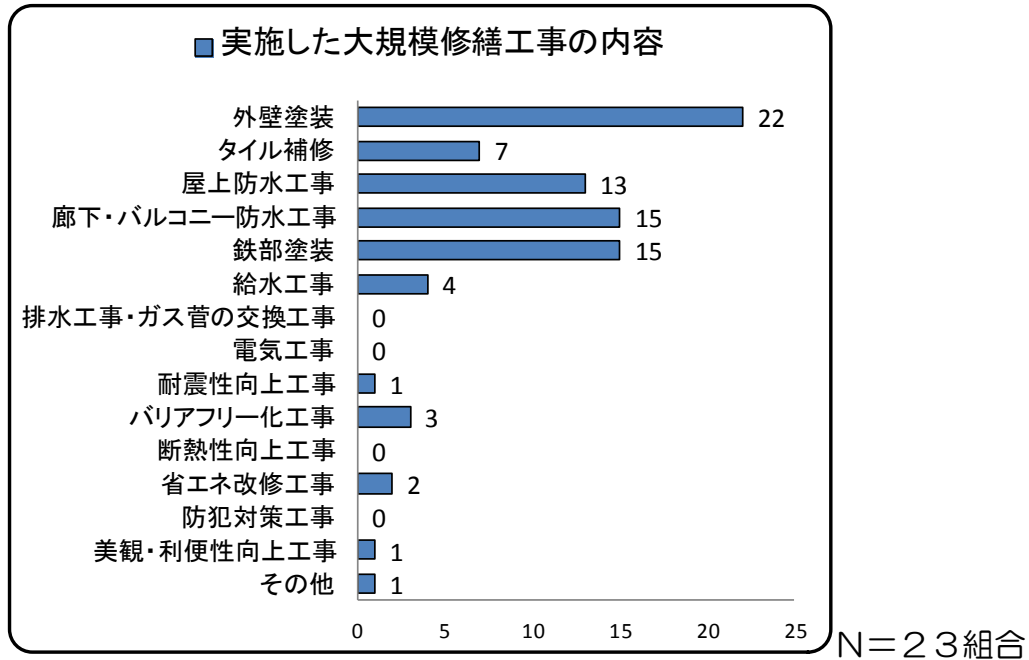


(5) 実施した大規模修繕工事の内容

実施した大規模修繕工事の工事内容は下図のとおりとなります。

外壁塗装工事、屋上及びバルコニー防水工事、鉄部塗装工事の実施が多く見られました。これらの工事はその建物の機能を回復させる機能回復工事が多く見られる半面、バリアフリー化工事や省エネ工事等のように機能の向上を目的とした工事も見られました。

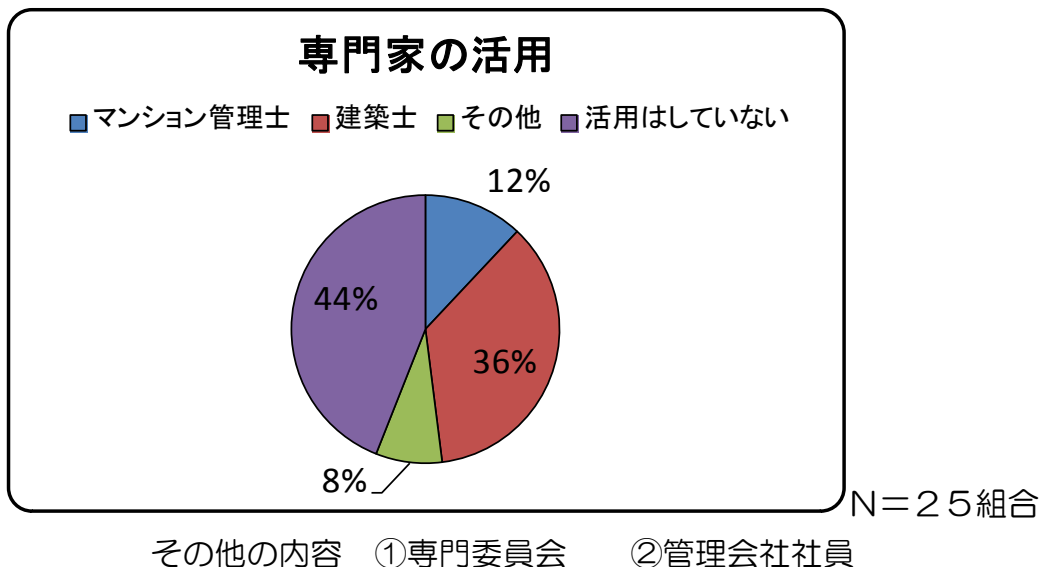
図 3-7-5



(6) 専門家の活用

大規模修繕工事における専門家の活用を図った管理組合は12組合（48％）で、半数に近い11組合（44％）が専門家を活用していませんでした。

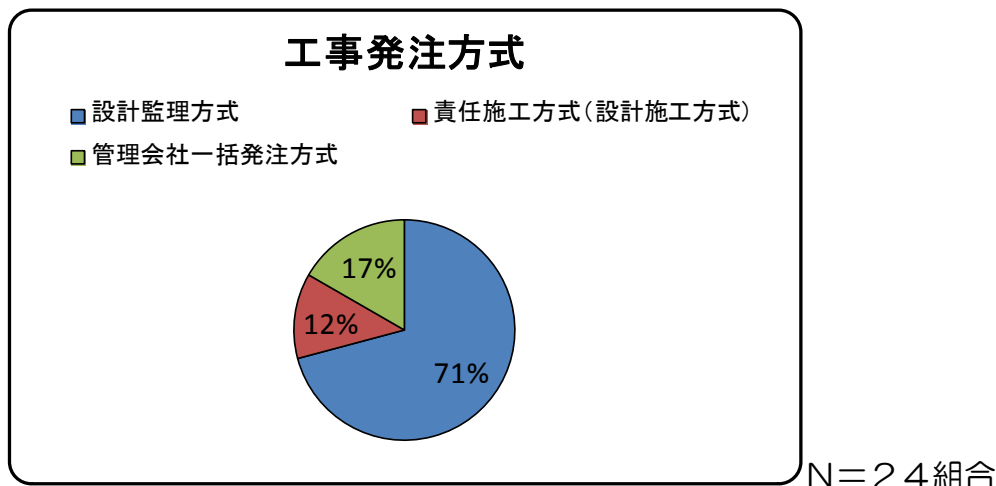
図 3-7-6



(7) 工事の発注方式

大規模修繕工事における工事の発注方法の調査です。工事の発注方法はそれぞれにメリット・デメリットがありますが、本調査で最も多かったのは発注手続き及び工事監理の透明性の高く、競争原理が期待できる設計監理方式でした。

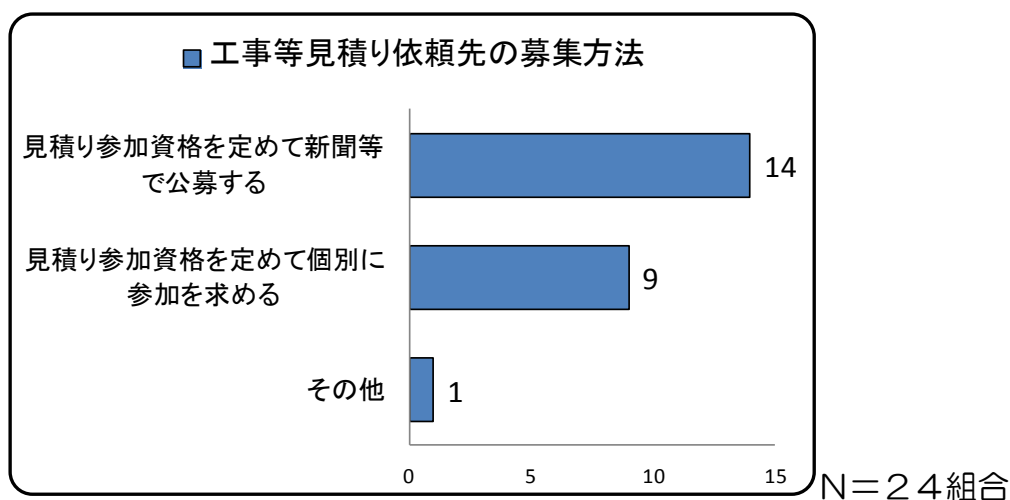
図 3-7-7



(8) 工事等見積り依頼先の募集方法

工事を行うにあたり、見積りの依頼をどのように行うかの調査です。より多くの会社が見積りに参加すれば価格が下がる可能性があります、工事実績に乏しい会社の除外をどうするか等の線引の問題も出て来ます。調査結果では殆どの組合が一般に広く採用している見積り参加資格を定め新聞等による公募や個別募集でした。

図 3-7-8



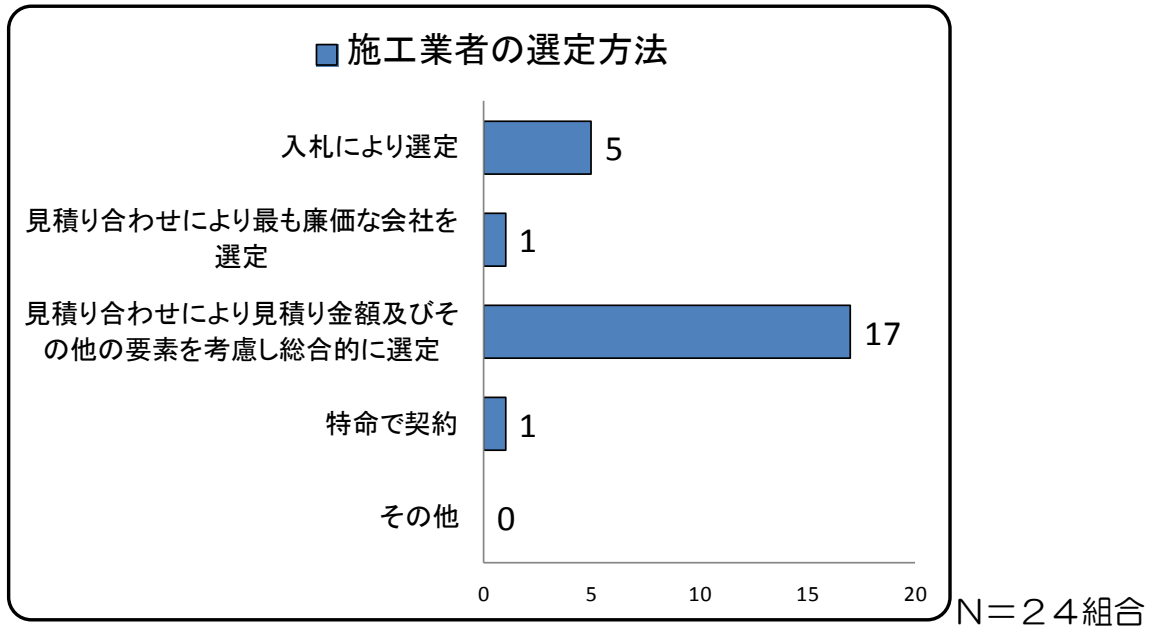
(9) 施工業者選定の方法

施工会社を決定する際の判断基準の設問になります。工事の内容が安かろう悪かろうでは問題がありますし、工事の後には保証の問題等があるため工事会社の選定は、どの部分を重視し会社を選択するかの問題になります。

いずれにしても契機の際には、業者の選定基準、選定手続き及び工事の内容が判る

ように透明性を十分に担保し、合議によって決定することが大事になるかと考えられます。調査結果は、見積り合わせの上見積金額、工事実績、財務安定性、その他の諸事項を総合的に考慮して選定する方式が最も多くみられました。

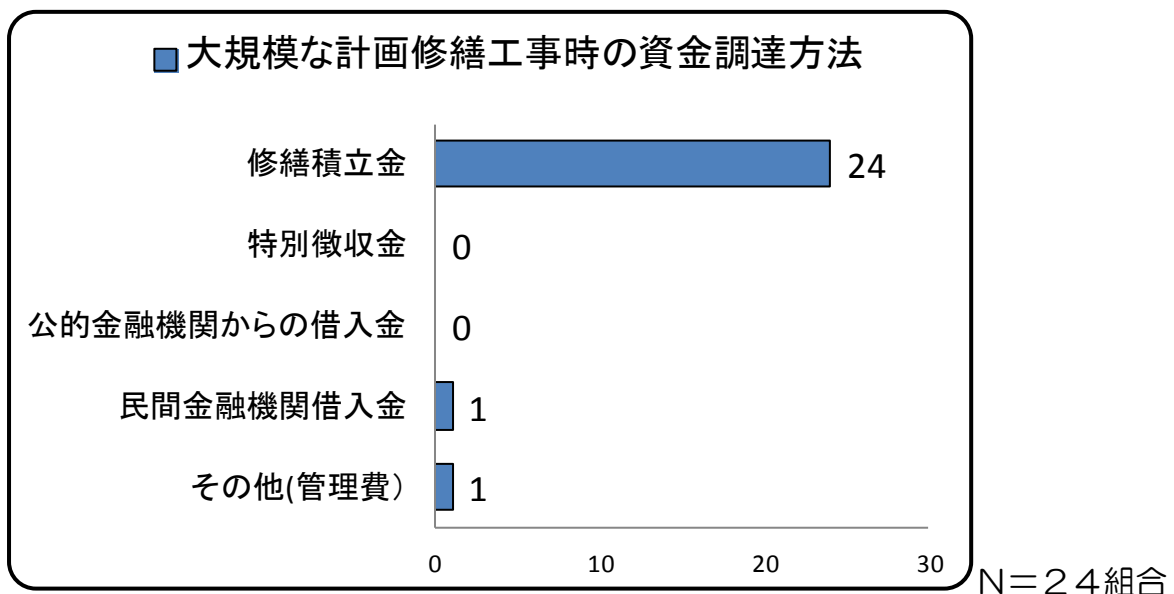
図 3-7-9



(10) 大規模修繕工事の資金調達方法

大規模修繕工事は、どこまでを工事範囲とするかにもよりますが、一戸当たり100万円以上はかかる工事が多いようです。戸数が多ければ全体工事費も上がりますし、エレベータ等の設備リニューアル等を同時に行えばやはり工事費総額は上昇します。これらの費用を積立金や特別徴収金で賄えれば良いのですが、資金に余裕が無い場合等は借入金を行う必要性があります。この調査では1組合で借入金の利用がありました。

図 3-7-10



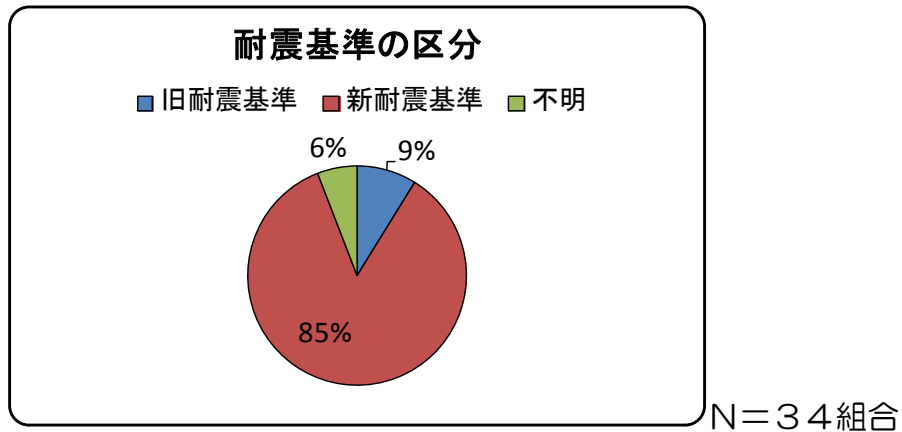
(11) 借入金の返済方法

借入により工事資金を賅った場合は、借入金の返済が発生します。この調査は借入金返済資金をどのように賅ったかを調査しております。調査した結果では修繕積立金を増額しての返済が1件ありました。

(12) 耐震基準の区分及び対応

印西市では千葉ニュータウンの街びらき以降にマンション建築等が進んだことから、マンションの耐震性は約85%の組合で確保されていました。

図 3-7-12



旧耐震基準マンションの耐震診断の実施状況

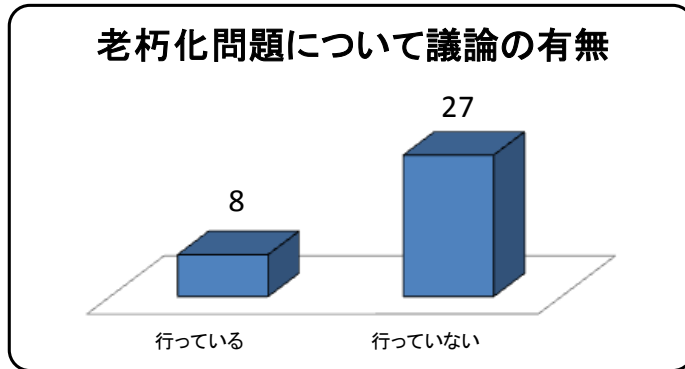
昭和56年(1981年)に建築基準法が改正され耐震基準が強化されました。これ以前に建築されたマンションが旧耐震基準マンションです。調査結果では旧耐震及び不明の合わせ5組合のうち3組合が耐震診断を実施し、2組合は実施していないとの回答でした。

(13) 老朽化問題について

建物の老朽化は避けて通れる問題ではありません。ここでは先々の老朽化問題について問題提起がなされているか等について調査を行いました。

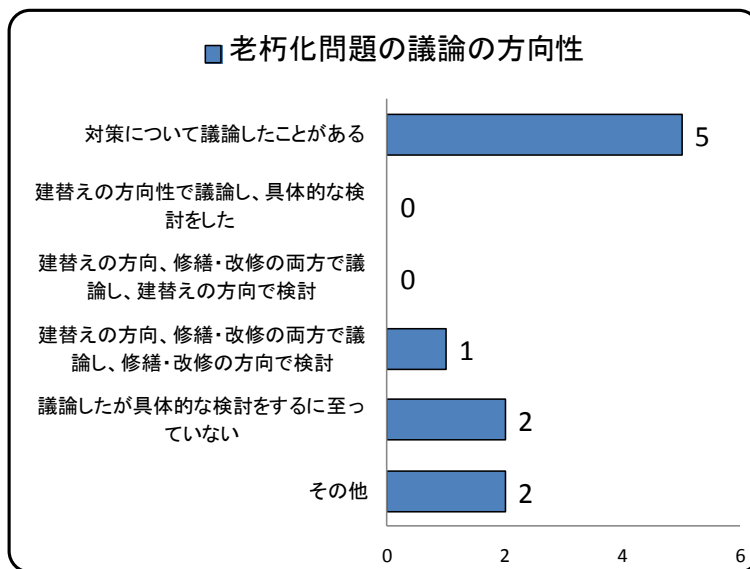
調査の結果では8組合で議論がなされており、老朽化の対策として「建物の建替えを含めた検討」「老朽化の進行を遅らせるための延命化の検討」「議論を行ったが細部の結論は出ていない」等に分類されます。

図 3-7-13



N=35組合

図 3-7-13-1

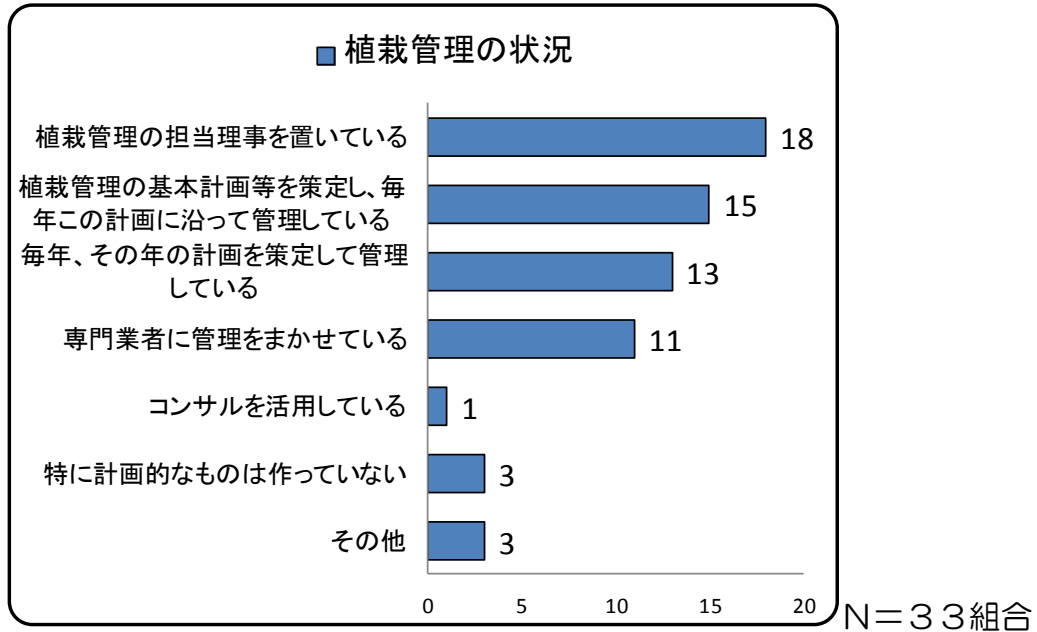


N=10組合

(14) 植栽の管理について

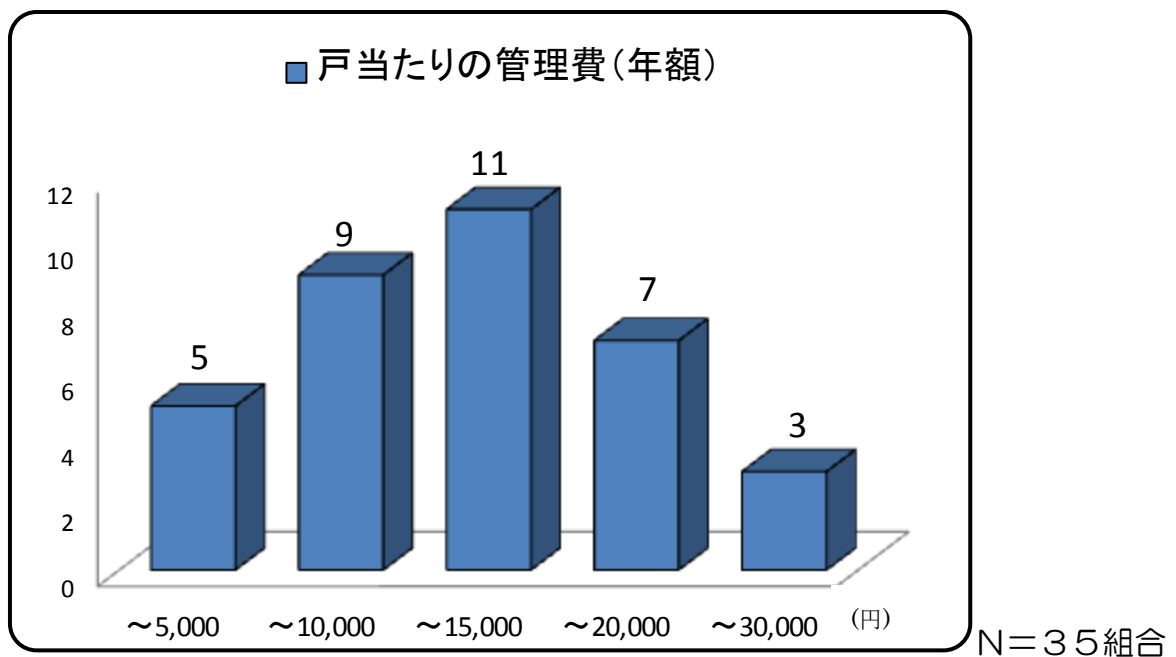
植栽の管理に際し基本計画を設けているか等の調査になります。植栽は生長しますので、いつまでも毎年同じという訳にはまいりません。植栽の管理を上手に見直すことで管理コストの低減等が図れます。

図 3-7-14



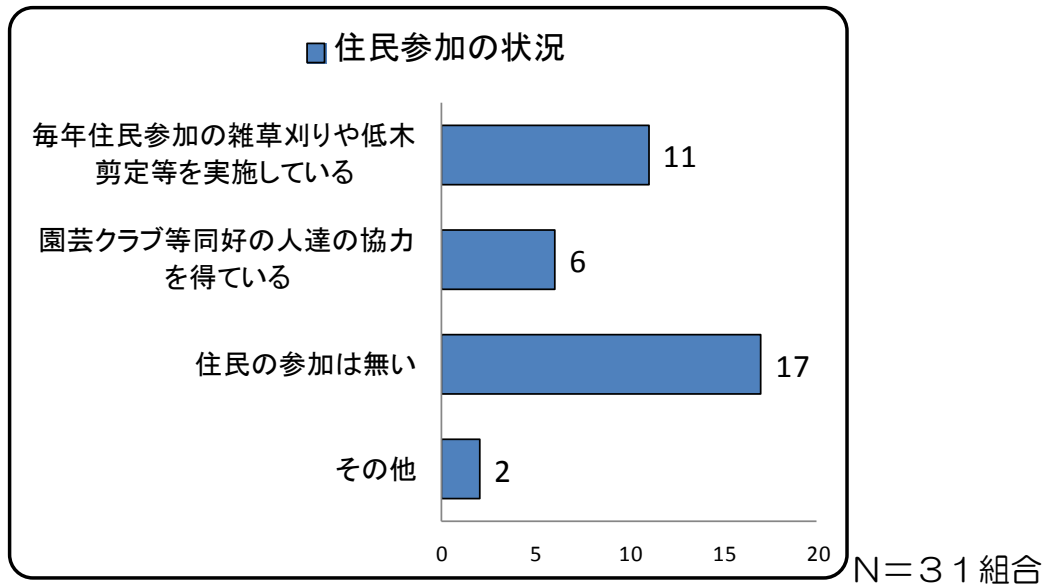
以下の図は戸当たりの植栽管理費が幾ら位かを表しています。印西市では敷地に余裕がある郊外型の団地マンションが多いことから比較的植栽管理費がかかっていることが読み取れます。

図 3-7-14-1



植栽管理費の低減を図る手法の一つに住民参加が考えられます。自分たちの出来る範囲内で植栽の管理を行い全体管理費の低減を図り、且つコミュニティ形成にも役立つ手法ですが、本調査でも19組合（61%）で実施していることが判りました。

図 3-7-14-2

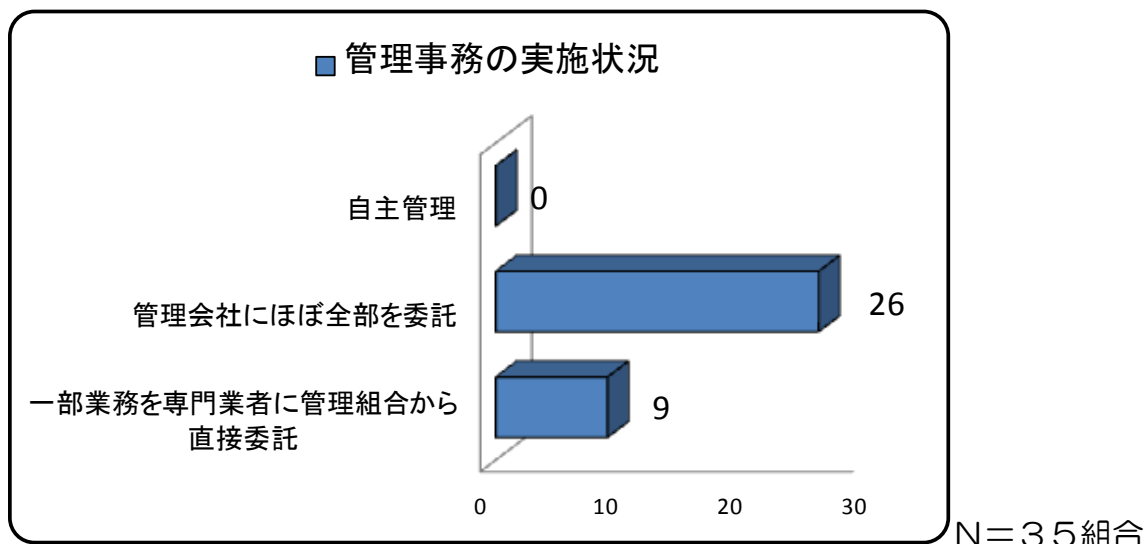


8. 管理事務の状況

(1) 管理事務の委託状況について

管理組合の事務を管理会社へどう委託しているか等についての調査です。調査結果では全ての組合が全部又は一部の管理事務を委託しています。

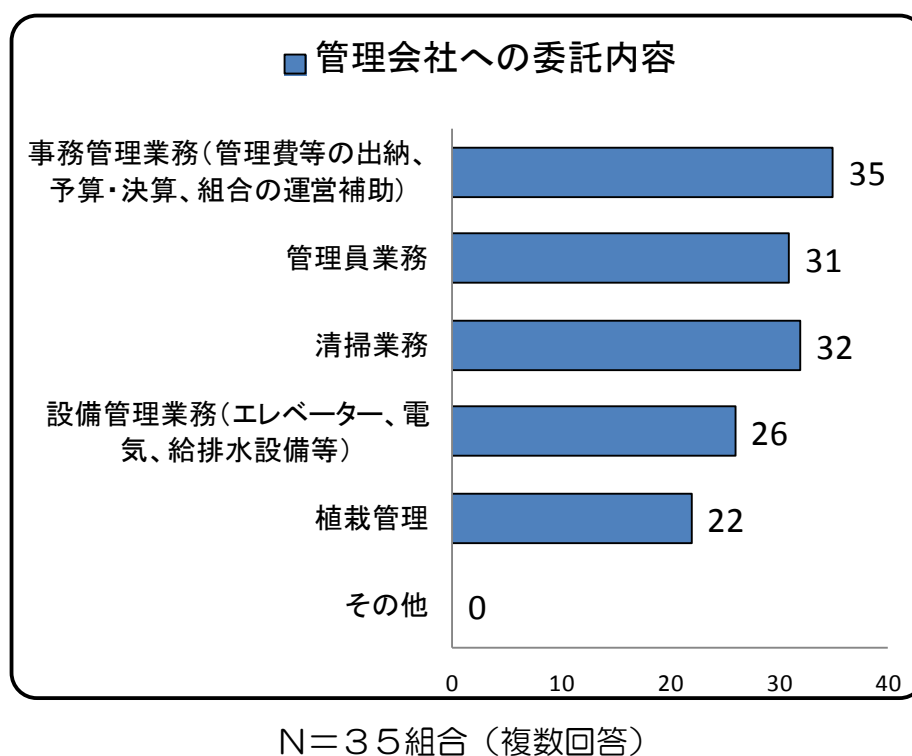
図 3-8-1



(2) 管理会社への委託内容

管理会社に委託している業務の内訳になります。すべての組合が事務管理を委託し、更に清掃、管理員、設備管理及び植栽管理等の諸業務を委託しております。

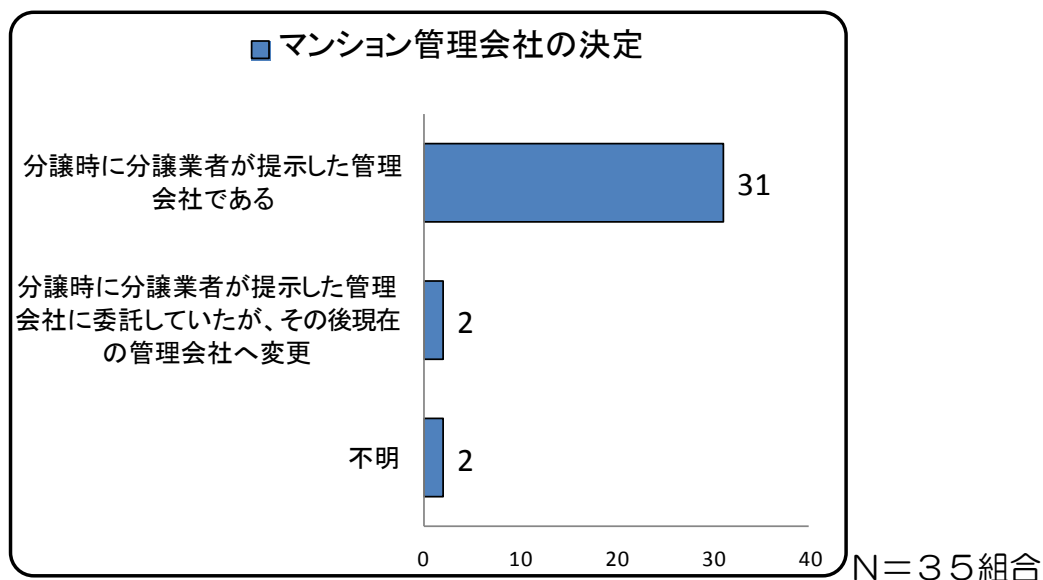
図 3-8-2



(3) 管理会社の決定

マンションの分譲に伴い分譲業者等が管理会社を提示し、そのまま管理会社の変更が無い組合が31組合(88%)でした。しかしながら、2組合では管理会社の変更等を行っています。

図 3-8-3



(4) 管理員の有無及び勤務形態

管理員の有無とその勤務形態の設問になります。

97%の組合で管理員の勤務があり、その勤務体制は1～3人による交代制の勤務をとっていることが判りました。一部の組合では管理員が4～7人以上の組合もあります。

図 3-8-4

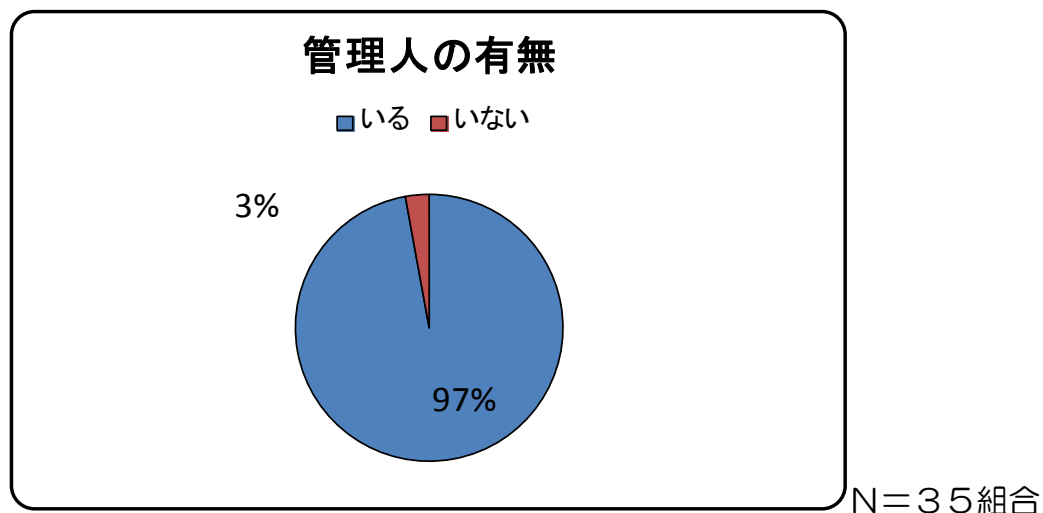


図 3-8-4-1

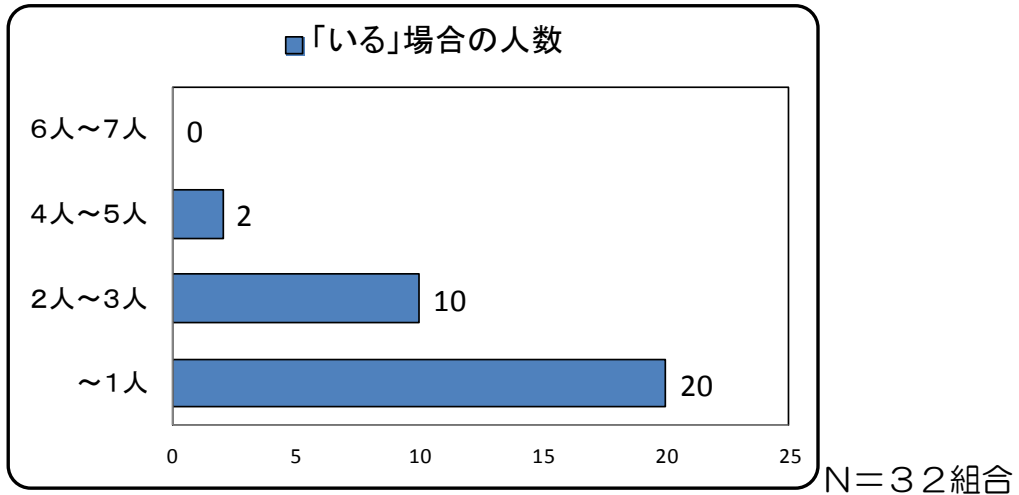
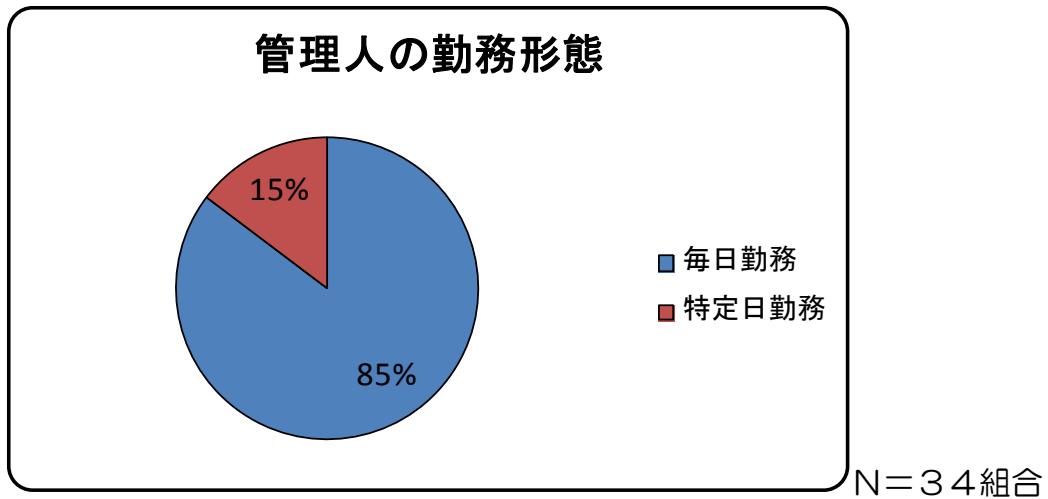


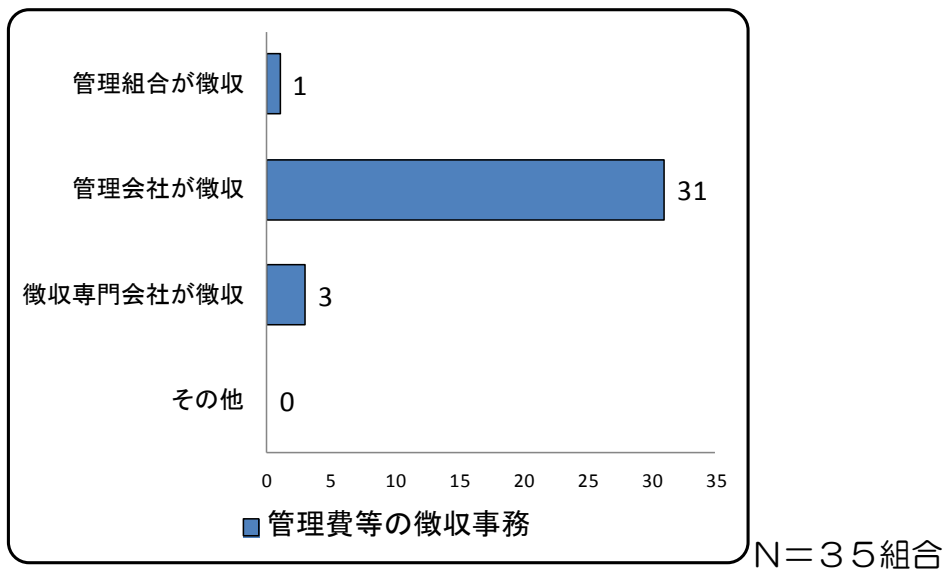
図 3-8-4-2



(5) 管理費の徴収

組合の管理費の徴収については31組合(88%)が管理会社に徴収を委託しています。

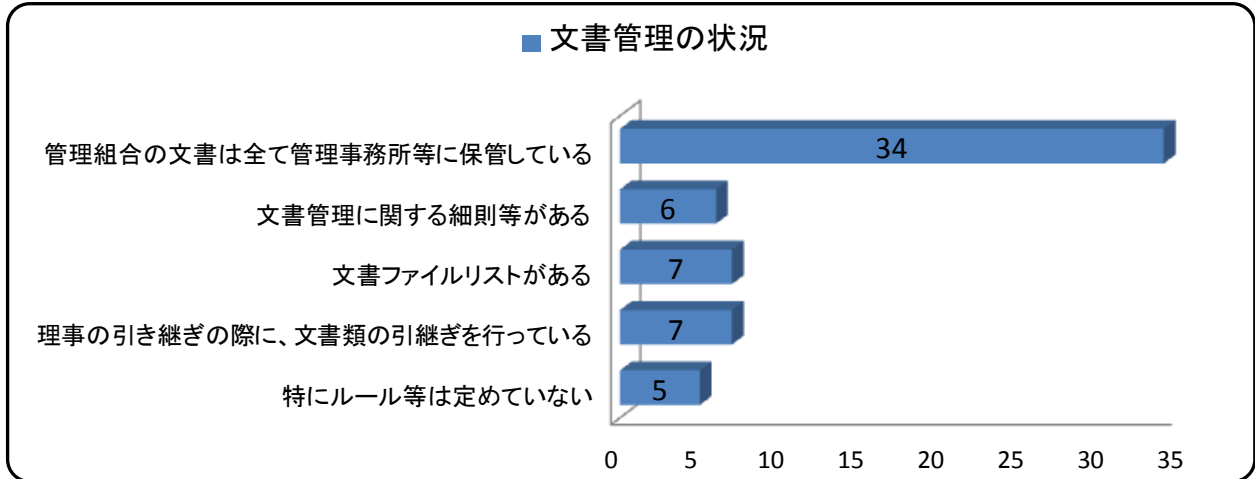
図 3-8-5



(6) 文書管理の状況

管理組合内部の文書の管理に関する設問になります。多くの組合は文書類を管理事務所に保管しています。一方、細則等、文書ファイルリスト及び文書類の引継ぎ等については20%程度にとどまっており、今後の整備が望まれます。

図 3-8-6

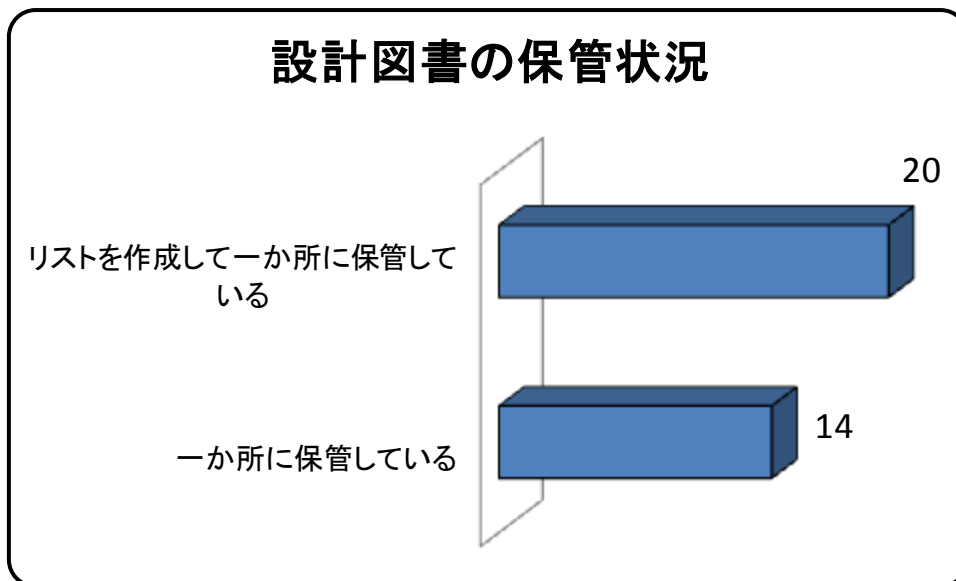


N=35組合（複数回答）

(7) 設計図書の保管

竣工時や修繕工事等の際の設計図書等の保管に係る設問です。これらは後々に発生する大規模修繕工事や各種修繕工事の際等に必要になります。これに備えて長期間にわたって散逸することなく、必要な時に迅速・確実に閲覧可能な状態で保存することが必要です。調査結果では、すべての管理組合が1箇所に保管しております。

図 3-8-7

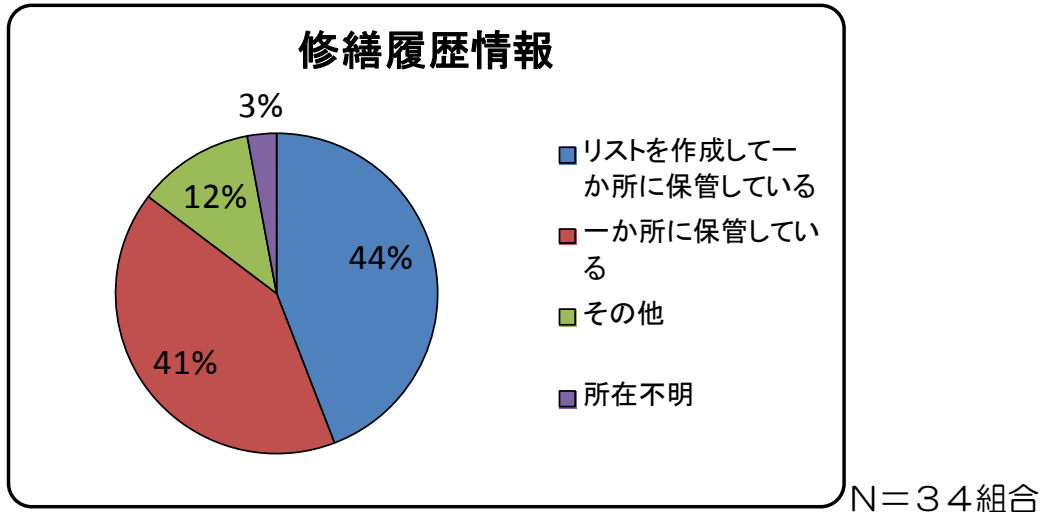


N=34組合

(8) 修繕履歴情報

前記の調査でも判るように建物の修繕履歴等は、次の工事が行われる際に必須の情報となることから1箇所保管することが望ましいですが、30組合（85%）で下図のように管理されていました。

図 3-8-8

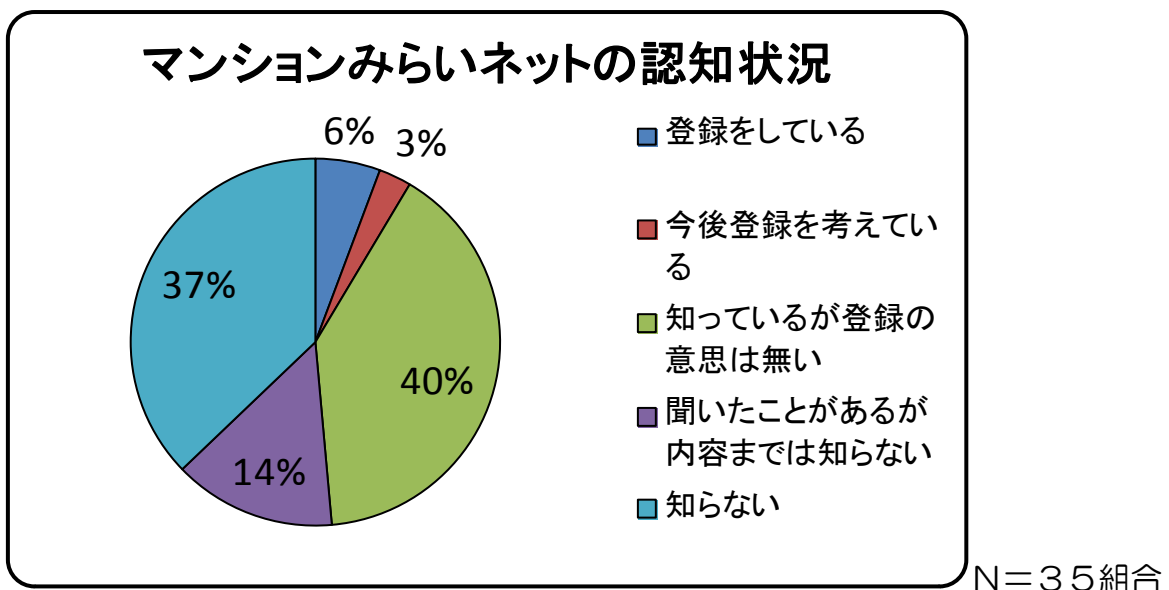


(9) マンションみらいネット

前記のようにマンションにおける文書や設計図書等は永年にわたり繰り返し利用するもので維持管理業務には重要な情報です。公益財団法人マンションセンターの「マンションみらいネット」は、これらの管理を組合に代わり有料で文書及び図面等の電子化管理等を請け負う事業です。

今回の調査では22組合（62%）で認知され、このうち2組合が登録されておりました。

図 3-8-9

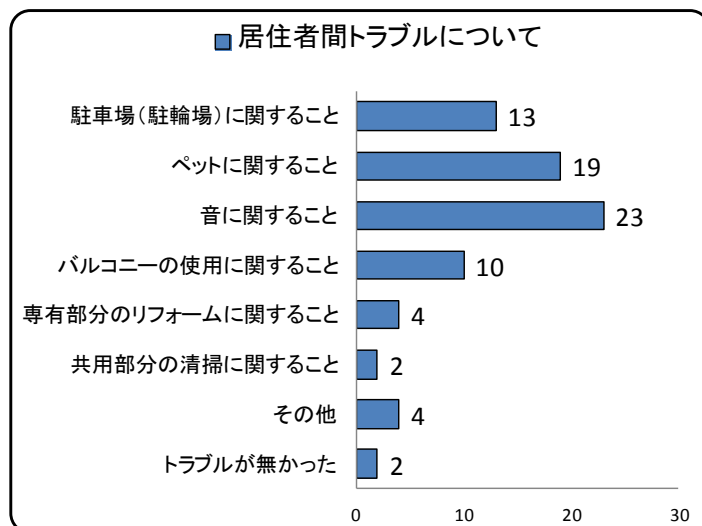


9. トラブルの発生状況について

(1) 居住者トラブルについて

集合住宅であるマンションでは、居住部分にいて発生するトラブルの内容は、戸建て住宅とは異なります。ここではどのようなトラブルの事例があったかを記載しており、回答の結果、「音」「ペット」「駐車場」「バルコニー」に関するトラブルが多くみられます。

図 3-9-1

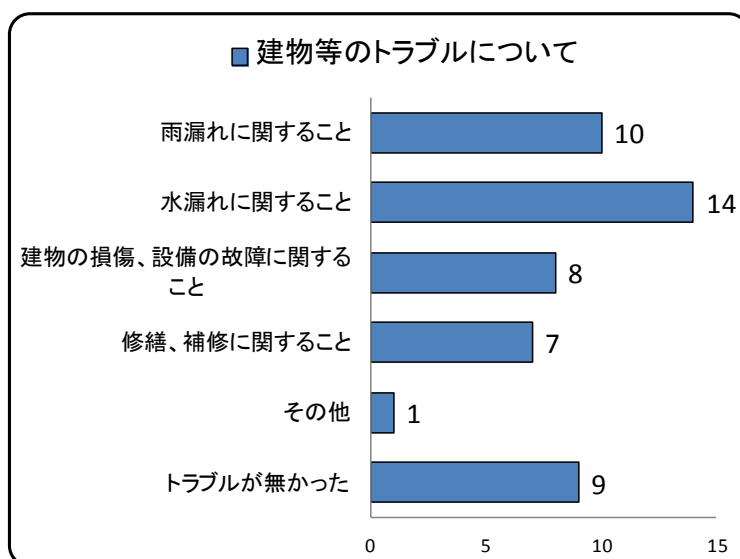


N=35組合 (複数回答)

(2) 建物等のトラブルについて

建物のトラブルは築年数の経過とともに発生しやすいトラブルです。適切な維持管理により予防又は早期対応が重要です。また分譲初期トラブルは分譲会社とのアフターサービス契約による無償対応が考えられます。

図 3-9-2



N=35組合 (複数回答)

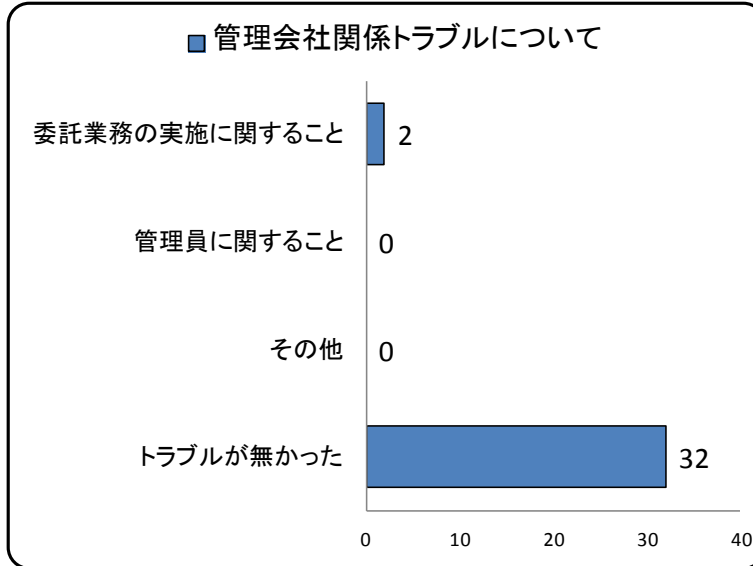
その他の内容 ①地震による損害、特殊設備の更新

(3) 管理会社等のトラブルについて

アンケートに回答のあった全ての組合で、マンションの管理業務を外部へ委託している状況です。その管理業務の中でトラブルが、あったか否かの設問です。

回答結果は2組合でトラブルがありました。

図 3-9-3



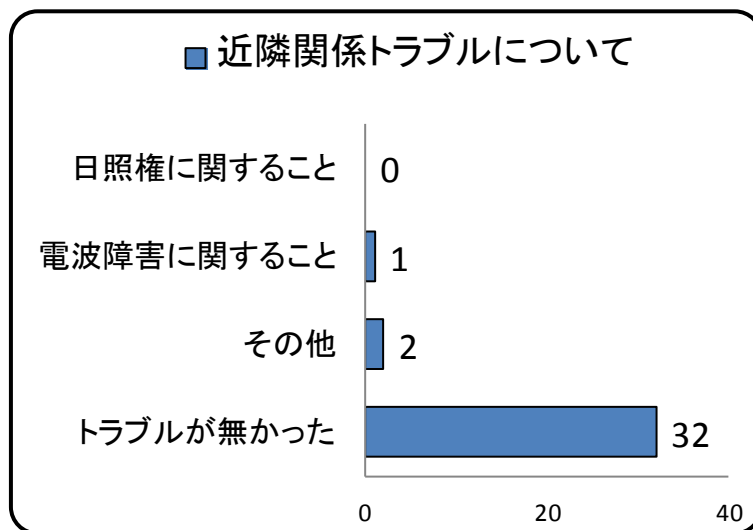
N=34組合

(4) 近隣関係のトラブルについて

マンションは一般的に戸建て住宅等よりも建物高さが高い等の理由でマンション敷地外の住環境に対し大きな影響をもっています。ここでは、マンションと敷地周辺の居住者との間で問題等があったかの設問です。

回答の結果からは3組合で問題があったことが判り、その内容は「騒音」「樹木」に関することでした。

図 3-9-4



N=35組合

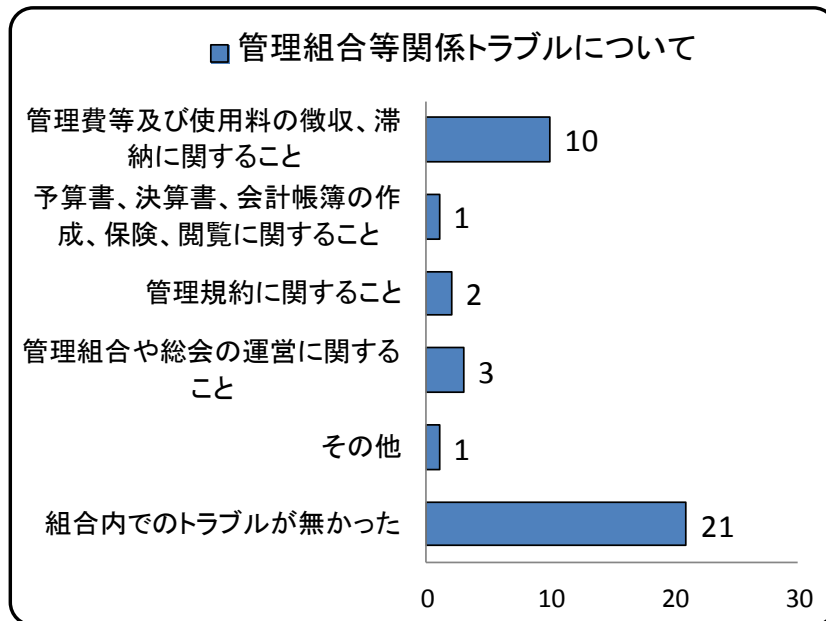
その他の内容 ①樹木のはみ出し・薬散布 ②機械式駐車場の塗装工事の騒音

(5) 管理組合関係トラブルについて

管理組合は区分所有者によりつくられているものですが、その運営を行うにあたって、意見の相違等に端を発した様々なトラブルが発生する可能性があります。

この設問では、管理組合内部におけるトラブルについてお伺いしたところ、最も多かったトラブルが管理費等の徴収に関する事項であり、10組合で問題となっていることがわかります。

図 3-9-5

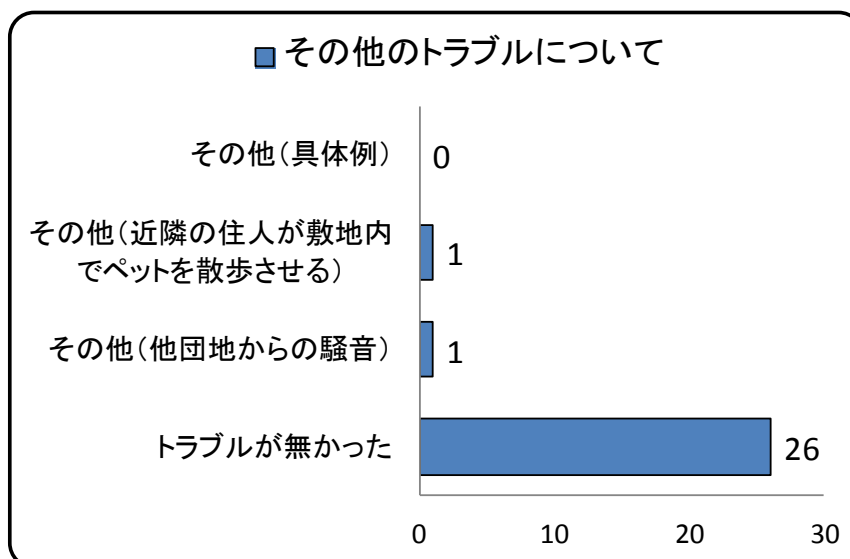


N=35組合（複数回答）

(6) その他のトラブル

ここでは、これまでの設問に無いトラブルがあったかをお伺いしています。回答した2組合で「ペット」「騒音」に関するものでした。

図 3-9-6

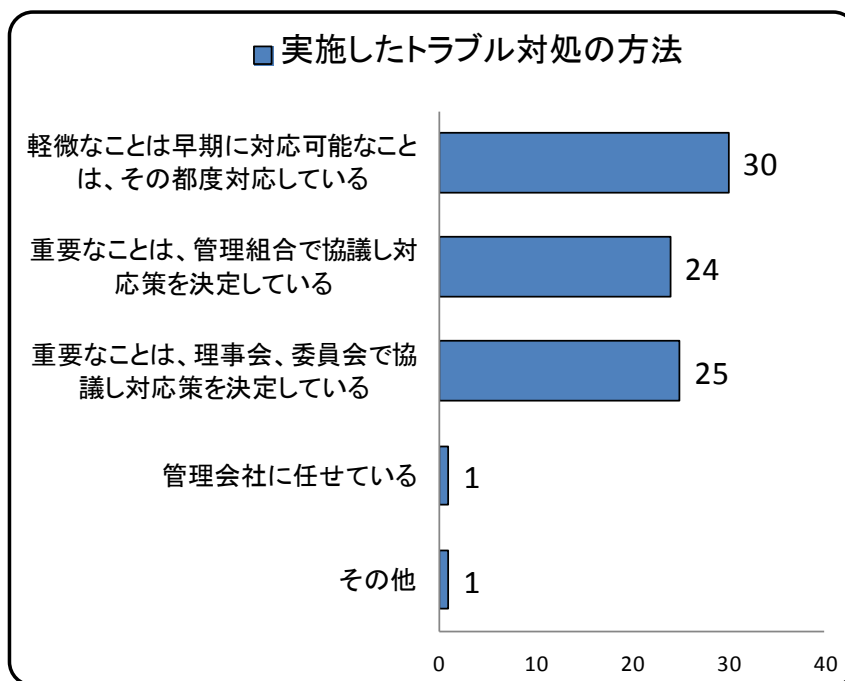


N=28組合

(7) トラブルの対処方法

発生したトラブルについては早期の解決が望まれますが、その対処方法について集計しました。回答で最も多かったのは軽微なことであり、その都度対応が30組合（85%）で、重要な事項は理事会等で協議する等慎重な対応が見られるなど組合が主体的に対応しております。

図 3-9-7

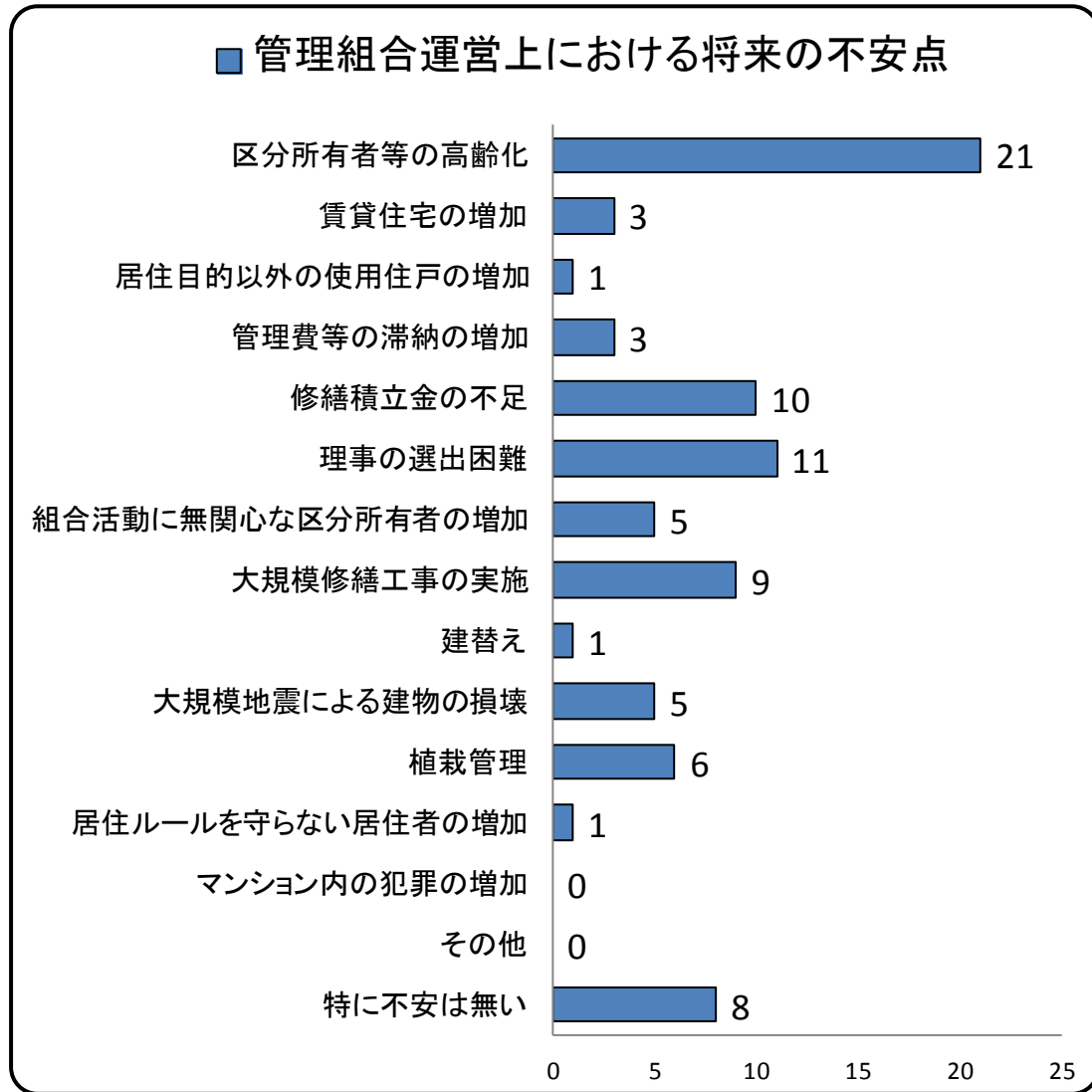


N=35組合（複数回答）

(8) 今後の管理組合運営上の不安点

管理組合の運営をすすめるのに、どのような部分が将来における不安点（問題点）となりうるかの設問になります。35組合のうち27組合（77%）が何らかの不安を抱えています。回答の中で最も多かった不安は、「区分所有者の高齢化」です。次いで「理事の選出困難」、「修繕積立金の不足」、「大規模修繕工事の実施」で、いずれも居住者と建物等の高齢化に関連する事項と考えられます。

図 3-9-8



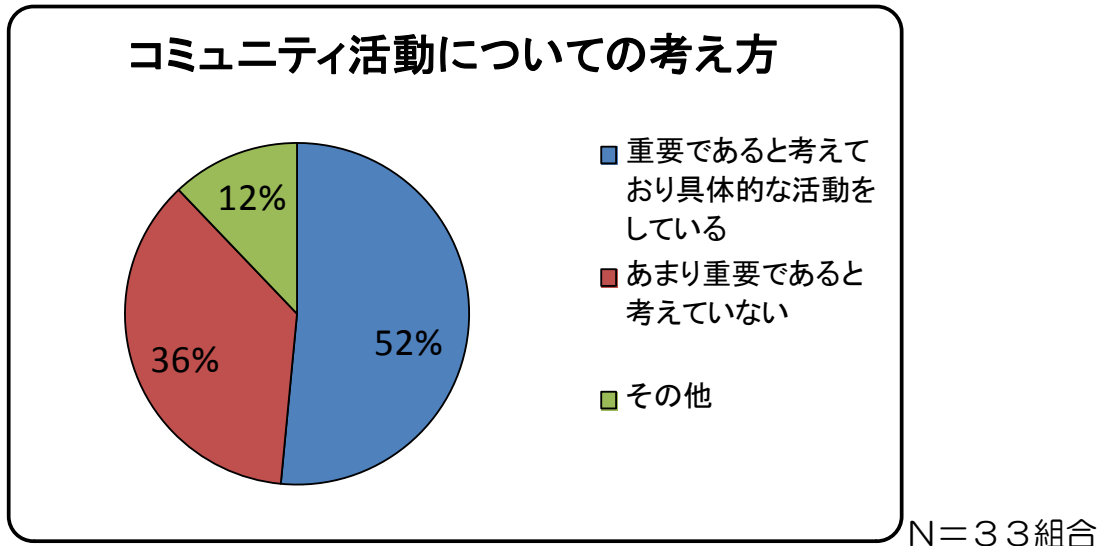
N=35組合（複数回答）

10. コミュニティの形成活動について

(1) コミュニティ活動についての考え方について

この設問では、居住者間のコミュニティ活動をどのように考えるかについての設問です。17組合（52%）で重要と考えているとの回答でした。

図 3-10-1



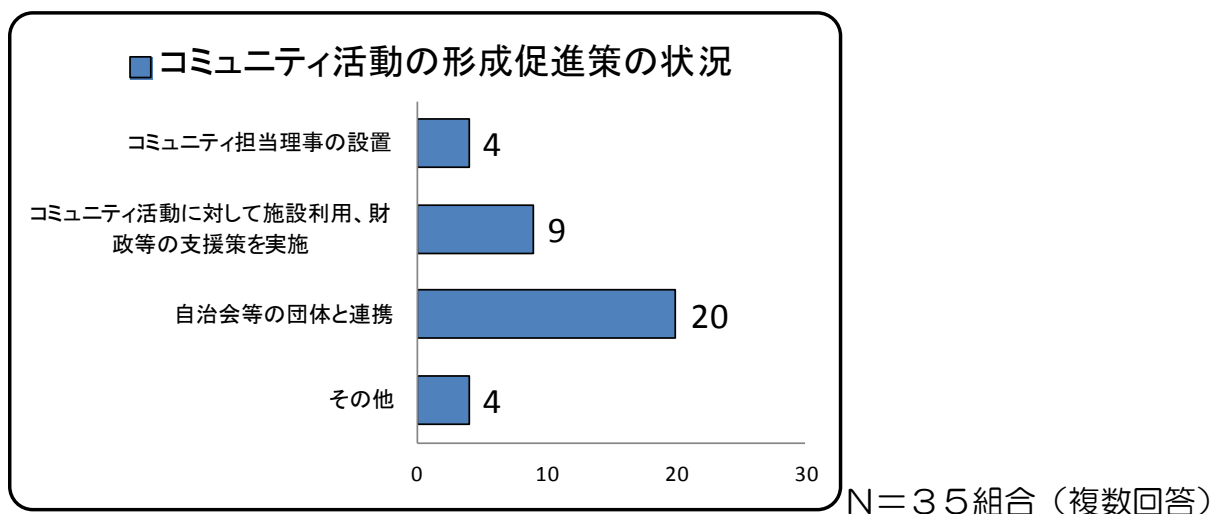
その他の内容 ①町内会と連携可能な限度で ②重要とは考えるが、積極的には活動していない。③重要であると考えているが、具体的な活動はしていない。等

(2) コミュニティ活動の形成促進策について

コミュニティ活動について、どのような支援策を行っているかについての設問です。

回答によると殆どの組合で活動を促進させる為の施策を行っています。その中で最も多かったのは、自治会との連携20組合（57%）でした。また、施設利用や財政補助等を行っている組合が9組合（26%）となっています。

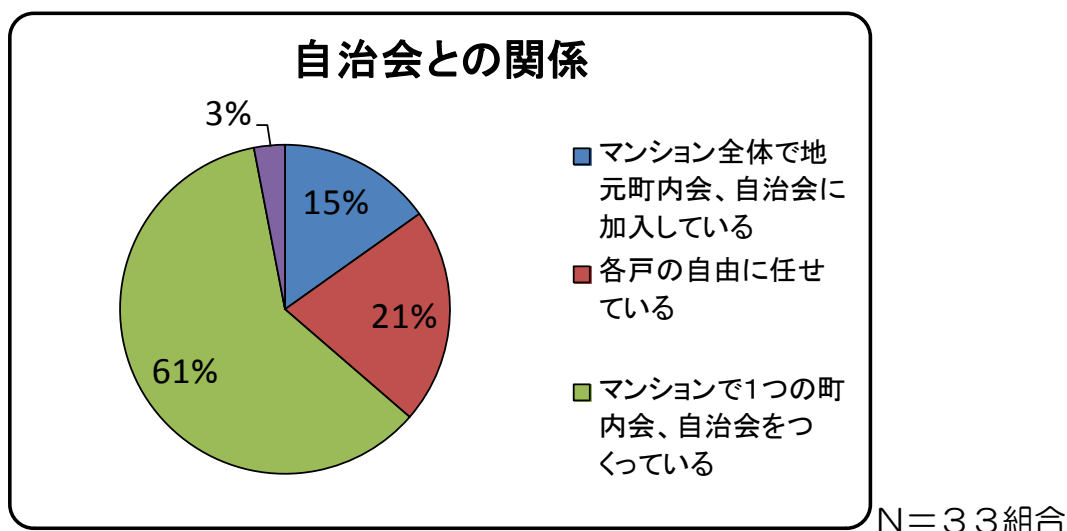
図 3-10-2



(3) 自治会との関係

管理組合と自治会の関係の設問になります。最も多かったご回答は「1つのマンションで町内会、自治会をつくっている（任意加入）」で20組合（61%）でした。

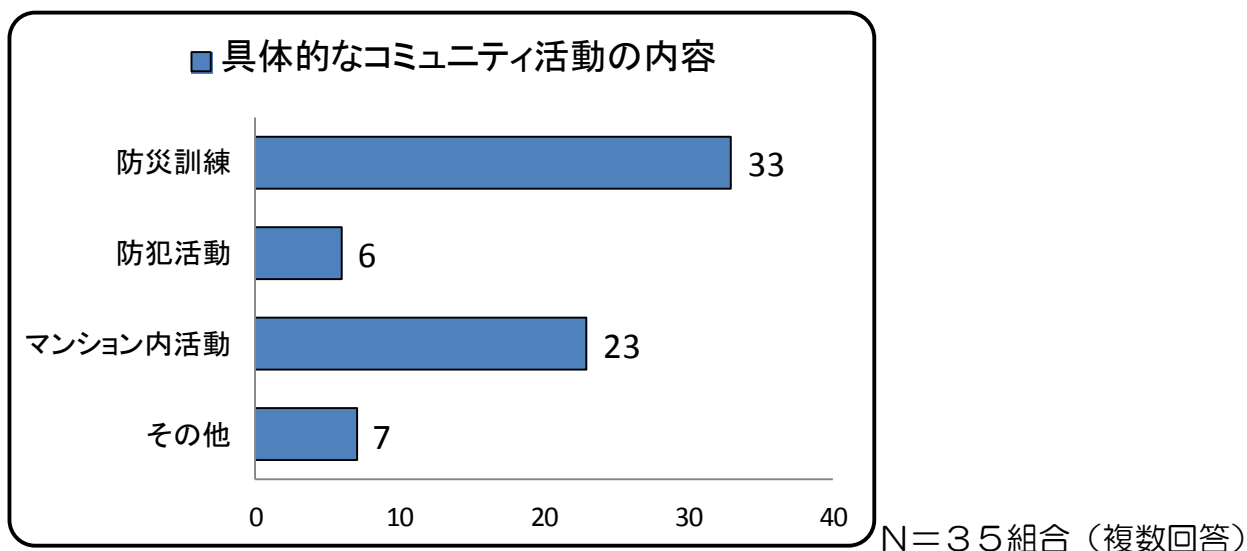
図 3-10-3



(4) 具体的なコミュニティ活動の内容

コミュニティ活動を推進する為の活動の取組みとして、どのようなものを推進しているかについての設問になります。回答からは、防災訓練、及びマンション内の活動が多く実施されております。

図 3-10-4



マンション内活動及びその他の活動内容は以下の通りです。

- ①防災計画
- ②防災訓練は自主防災会(自治会ではない)で実施
- ③防犯活動は月1回管理組合で実施
- ④ごみゼロ
- ⑤夏祭り
- ⑥ラジオ体操
- ⑦クリスマス会
- ⑧季節毎のイベント開催
- ⑨秋祭り

1 1. 印西市のマンション管理支援策等について

(1) 印西市のマンション支援策の認知状況

印西市では、集合住宅の管理組合向けの施策として無料のマンション管理士の派遣制度等を実施しておりますが、これらの施策について認知及び利用状況に係る設問になります。

回答ではマンション管理に関するセミナー等及びマンション管理士派遣の事業に80%以上の組合が認知して頂いておりましたが、実際のご利用は34%となっております。

図 3-11-1

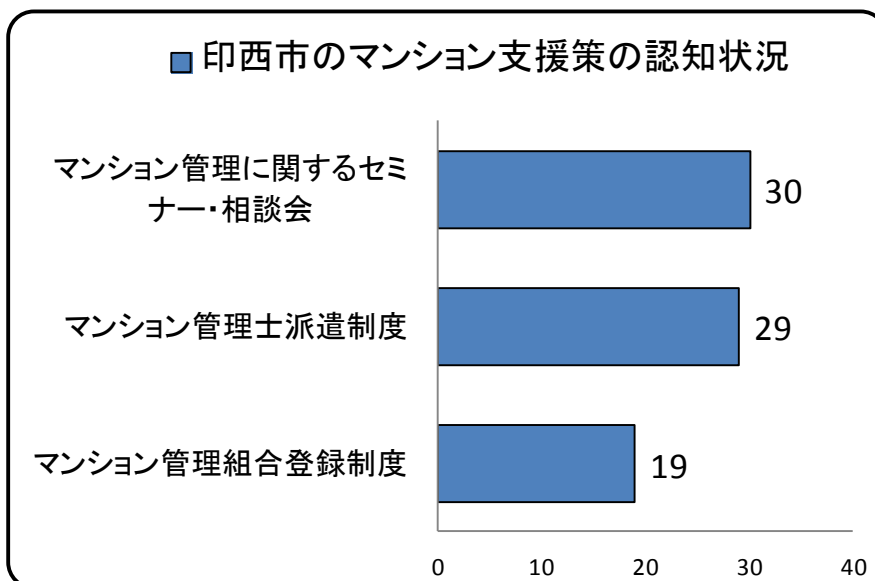
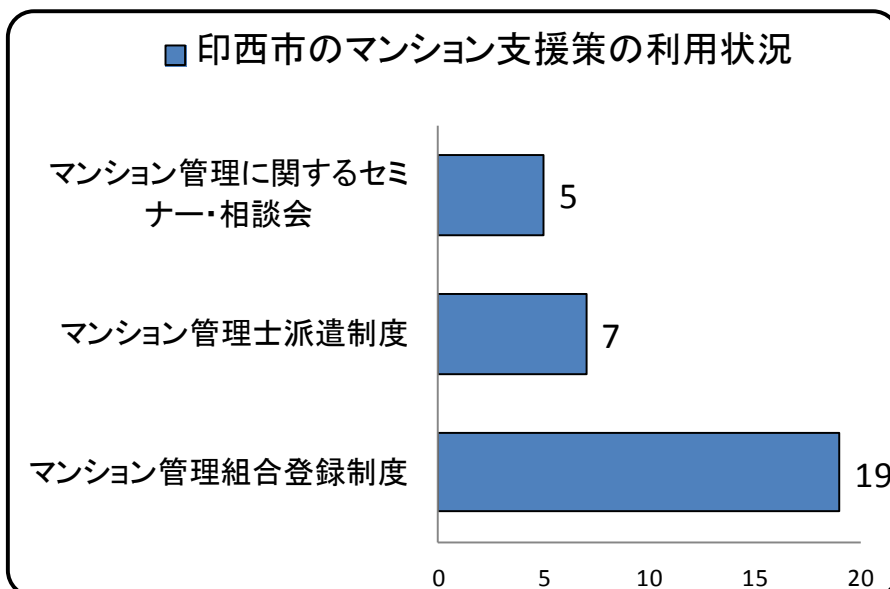


図 3-11-2



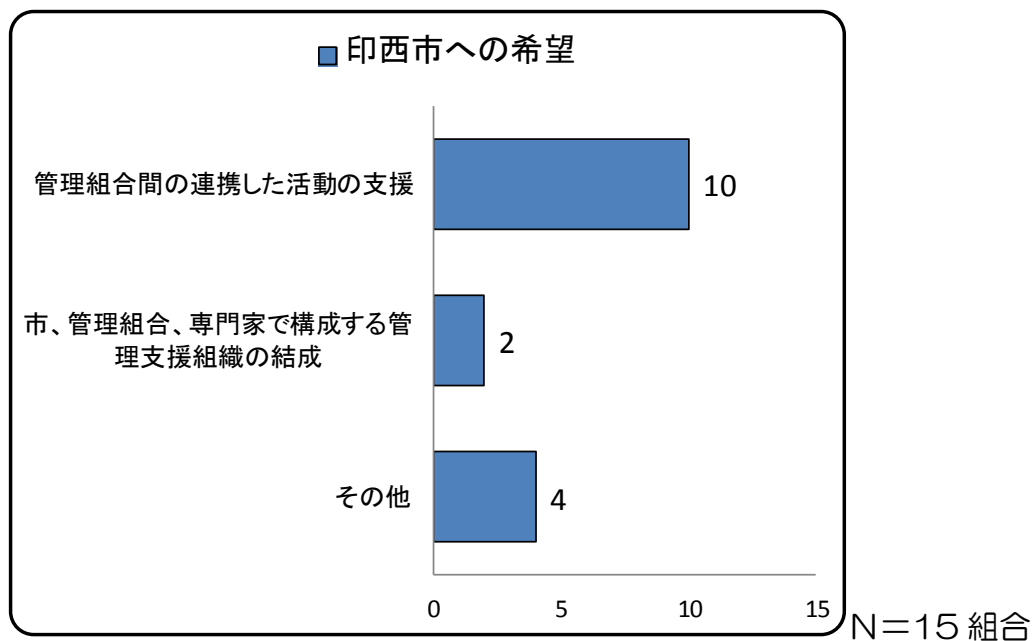
N=35組合 (複数回答)

1 2. 印西市への希望について

(1) 印西市へ希望するマンション施策について

印西市へ希望するマンションの支援施策についての設問になります。回答内容では、組合間の連携活動の支援を10組合が希望しております。

3-12-1



その他の内容

- ① 団地内に迷い猫が侵入した場合、印西市での対応を考えて欲しい。一度連絡したら、パトカーを呼んでくれと言われておしまいだったことがある。
- ② 外部委託範囲拡大に対する多種支援補助

13. 自由記入欄について

最後に自由記入欄として設問をいたしました。ご回答をそのまま掲載することで、個人の特定等が可能な場合があります、ご回答者の不利益となることもありますので、ご回答はある程度のフィルターを掛けた上で、回答の傾向別に統計しまとめております。

記入いただいた内容は以下の通りです。

- 外灯他 LED への改修について印西市の方針を教えてください。
- 集会施設の修繕のための補助金を自治会ではなく、直接に管理組合へ補助して頂きたい。
- 管理組合への支援など、もっと充実させて頂きたい。
- 業者選定のアドバイスや業者リストなどを作成して頂きたい。

第4章 アンケート調査を受けて～印西市のマンションの概況～

1. 建物設備の維持管理

(1) 居住用建物の種類

平成25年度に総務省統計局により実施された住宅・土地統計調査によると印西市における、住宅戸数に占める共同住宅の戸数割合が48.9%と近隣市と比較した場合に割合が高いことが大きな特徴であり、また、戸建て住宅まで含めた場合の持ち家率が90%と非常に高いことも特徴です。

(2) マンションの完成年度等

昭和55年以降、印西市におけるマンション建設が増加し、調査時点では築30年を経過したマンションが発生しつつある状況です。また、印西市では公団による都市再生機構により建築されたマンションが多いことが特徴の一つにもなっているところです。

(3) 敷地面積

敷地面積が10,000㎡を超える大規模なマンションが8割を超えており、大規模団地型マンションと複合型マンションの合計で86%を超える状況です。

(4) 建築面積

建築面積にして3,000㎡を超えるマンションが全体の86%を占めており敷地面積の大きさと相まって、団地型マンションが多いことが判ります。

(5) 戸当たり面積

ご回答からは50㎡以下の面積のマンションは無く、全てのマンションが50㎡以上の延べ床面積を持っています。75㎡超の床面積のマンションは約88%になり、これは住生活基本計画における共同住宅居住型の3人世帯の【誘導居住面積水準】を満たす数値となっております。

(6) 専有部分の賃貸戸数割合

個人で専有している部屋を賃貸で貸出している割合になります。分譲マンションの全体の5%が賃貸に出されているとの回答で、増減の傾向としては横ばい傾向でした。

(7) 空き室戸数割合

市内の分譲マンションにおける空き室率は、賃貸で空き室になっている部屋も含めて2%程であるとされ、市内の戸建てや長屋建て等の全ての賃貸住宅の賃貸住宅の空き室率26%を大きく下回っています。

(8) 防犯カメラ

防犯カメラは約69%の管理組合設置が確認されました。

(9) バリアフリー化

共有部分に対し何らかのバリアフリー化がなされているマンションは57%程でした。

(10) 駐車場

アンケートからは、駐車場の台数が充足しているが73%となっており、不足しているのは3%でした。多くのマンションで駐車場は足りていると考えられます。

前回調査（H20年5月）では、不足している組合が17組合（60.7%）でしたが、今回調査からは、不足1組合、その内容は2台目不足であり、1住戸1台は確保して

いる状況です。従って、実態は全ての組合が1住戸1台確保しており、うち8組合(24%)が余っている状況です。前回調査結果から様変わりしていることがわかります。

この要因として居住者の高齢化の進展と世帯人員の減少等が考えられ、今後も更なる進展が予測されますので、駐車場を使用しない住戸が増加する傾向となるものと考えられます。

駐車場を使用しない区分所有者がいる場合、負担の衡平を欠く可能性がありますので留意が必要です。

(11) 長期修繕計画

「マンション管理標準指針」「長期修繕計画ガイドライン」では概ね5年ごとの見直しが必要としていますが、これに準拠し5～6年毎に見直しを行っている組合は18組合に留まっており、大規模修繕時に見直す組合は21組合(複数回答につき一部重複の組合があります。)となっています。

なお、長期修繕計画は、マンションの維持管理の要となるものであり、単の原状回復費用だけでは不十分で、時代や居住者の状況等の変化に応じた改良費用を加えた将来必要となる十分な修繕資金を確保するために作成するものです。

今回の調査では、5～6年毎に見直しを実施しているのは18組合(51%)にとどまりました。25年以上の長期に渡る計画期間の間に修繕の間隔、工事項目、工事単価、消費税率等の変化、更に省エネ、高齢化、関連技術の進歩・向上等が予想されますが、これに対応するため、概ね5年程度ごとに見直すことが望まれます。(大規模修繕工事の直前又は直後及び次の工事までの中間時点等)

また、専有部分のうち特に配管について組合としてどのように扱うのが重要です。経年とともに専有部分の漏水事故が多く見られる状況を考えると専有部分の配管の更生・更新費用をこの計画に織り込み資金を積み立てることが望まれます。

(12) 大規模修繕工事

工事の発注方式としては、発注手続き及び工事監理の透明性が高く、競争原理が期待できる設計監理方式が71%でした。

(13) 建替え

アンケートからは、組合内部でマンションの老朽化に伴う建替えについての議論は行ったものの結論は留保されている模様です。

建替え事業は全国的に見ても事例が少ないですが、事例を見てみると建替えには住民の合意形成等のクリアしなければならない諸問題が多くあることが判ります。

これらのことから、経年の経ったマンションは、建替えを行うよりも“如何にマンションを維持・長寿命化させるか”が主流になってきているものと考えられます。

2. 管理組合運営

(1) マンションの参考図書認知状況

アンケートからは8組合でマンション管理標準指針を「知っている」、また、マンション管理標準規約を知っている組合は17組合との結果でした。

(2) 総会開催状況

全ての管理組合で年に1回の総会が開催されています。

(3) 総会出席率

全体では、「議決権行使書」「委任状」を含めた50%以上75%未満の出席率が29%、75%以上の出席率が68%となっています。

(4) 総会議事録の広報

議事録の広報は、複数の手法により各戸へ周知されており、各戸配布、掲示板・回覧板、広報紙等によるものが一般的です。

(5) 役員になれる人

「居住区分所有者」としている組合が27組合と最も多く、次いで「区分所有者の同居親族」12組合、「区分所有者」10組合となっております。今後、区分所有者の高齢化等に伴い役員の担い手不足等が考えられることから、「居住外」等、役員になれる方の選択肢の増加が考えられます。

(6) 役員の任期

「1年」としている組合が約75%となっております。一方で「2年」、「2年かつ毎年半数交代」としている組合は合計で22%となっております。「マンション管理標準指針」では、「役員の改選はおおむね半数ずつとし、任期は2年となっている」が望ましい対応とされているところです。

団地等の規模が大きく築20年以上の高経年マンションでは、維持管理を中心に組合の役割がこれまで以上に重要になります。この状況で理事会が主体的にその役割を果たすためには、理事会が数年先の課題等に継続的に取り組む体制が求められます。例えば、役員の任期を2年任期毎半数交代制等が考えられます。

(7) 理事会

理事会の開催頻度は「月1回」で約94%に達している状況です。

(8) 理事会広報

「各戸配布」が約40%、「掲示板・回覧」が約37%、「定期広報紙」が約34%との回答を頂いております。複数回答であることから数字の重複がありますが、ほぼ全ての組合で広報が行われていることが伺えます。

(9) 組合員名簿、居住者名簿について

「組合員名簿がある」77%、「居住者名簿」がある34%とほぼ全ての組合でどちらかの名簿があることが判りました。今後、発生が想定される地震災害、あるいは緊急時の対応等を考えるとルールづくりを行った上で名簿を備えておくことが望ましいと思われれます。

(10) 大規模災害への対応

全ての管理組合で、「防火管理者の選出」「定期防災訓練」「防災備品の備蓄」「防災計

画の作成」「避難場所の告知」等の複数の手法により大規模災害への備えがなされています。

(11) 管理規約

今回のアンケートから、全ての管理組合で管理規約は定められていることが判りました。また、87%の組合では、それらの管理規約は必要に応じ改正が行われているところ

(12) 管理費、修繕積立金

戸当たり管理費は、15 組合で 5,000 円から 10,000 円としているところが最も多く、次に 10,001 円から 15,000 円までの 8 組合、その次が 15,001 円から 20,000 円までの 7 組合となっております。

戸当たり修繕費の積立金は、11 組合で 5,000 円から 10,000 円とされており、最も多かったのは、10,001 円から 15,000 円までの 13 組合となっております。

(13) 修繕積立金の算出根拠

修繕積立金の算出根拠は「長期修繕計画により算出された改修費用」に基づくが最も多く 94%の組合で採用されていました。また修繕積立金の戸当たりの負担額の基準は「専有面積に応じて」が最も多く 88%の組合で根拠とされています。

(14) 駐車場使用料

駐車場使用料で最も多かったのは 2,501 円から 5,000 円までの範囲で 22 組合、次に多かったのは 5,001 円から 7,500 円までの範囲で 5 組合となっております。

(15) 管理費等の滞納

管理費等の3ヶ月以上の滞納については、「滞納がない」とする組合が5 組合あるものの、「滞納あり」と回答のあった組合は 30 組合あり、多くの組合でなんらかの滞納があることが判ります。

(16) トラブルの発生状況

マンションで発生するトラブルは大きく分けて①居住者間のトラブル、②建物の不具合によるトラブルに分類されますが、回答で最も多かったのは、①の居住者間のトラブルであり、その中でも音に関する問題で 23 組合、ペットに関する問題で 19 組合、駐車場に関する問題で 13 組合となっております。

②建物の不具合によるトラブルに関しましては、最も多かったのが水漏れに関するトラブルで 14 組合、次いで雨漏りに関するトラブルが 10 組合となっております。

(17) トラブルの対処方法

トラブルの対処方法としては、軽微な内容で早期に対応可能なことについては、その都度対応しているが 30 組合で最も多く、次いで重要なことは理事会・委員会で協議するが 25 組合となっております。

(18) 管理組合運営上の不安

回答数が多い順に、「区分所有者等の高齢化」21 組合、「理事の選出困難」11 組合、「修繕積立金の不足」10 組合、「大規模修繕工事の実施」9 組合等となっております。

3. マンション管理組合に対する印西市の支援

印西市では、集合住宅の管理組合向けの施策としてマンション管理士の派遣制度等を実施しているところです。アンケートのご回答から、最も認知が高かったのは、「マンション管理に関するセミナー・相談会」の30組合で、その他の制度につきましても高い認知状況でした。

しかしながら、支援策のご利用状況は「マンション管理に関するセミナー・相談会」で5組合、「マンション管理士派遣制度」で7組合と利用率はあまり高くありません。

市ではこれらの制度のアピールに努めるとともに、マンション管理組合向け支援策について今後も調査・研究を進めて参ります。



いんザイ君