

## 分譲マンション実態調査

### 調査の目的

区内の分譲マンションの維持管理等にかかる諸問題を把握し、今度の施策形成の基礎資料とすることを目的としています。

### 主な調査内容

#### 調査項目および設問数

調査項目		設問数
1	マンションの名前と所在地について	1
2	マンションの概要について	1 1
3	マンション管理の状況について	5
4	管理規約について	2
5	管理体制について	5
6	マンション管理への取組みについて	2
7	管理上の問題について	2
8	大規模修繕について	9
9	建替えについて	3
10	居住者について	3
11	コミュニティについて	6
12	その他	1
合計設問数		5 0

### 調査対象・調査方法

平成 18 年度末までに竣工した分譲マンション 512 件

### 調査実施期間

【発 送 日】平成 2 0 年 1 0 月 3 日（金）

【回収期日日】平成 2 0 年 1 0 月 2 0 日（月）

### 回収状況

配布総数 512 票のうち、回収数 198 票（回収率 38.7%）となっています。

### 3.【マンション管理の状況】についてお伺いします。

問1 管理組合はどのような経緯で設立されましたか。 < 1つに 印 >

1. 区分所有者が自主的に結成	4. 管理会社の指導で結成
2. 分譲会社の指導で書面により結成	5. その他 ( )
3. 分譲会社の指導で設立総会を開き結成	6. 管理組合はない <span style="float: right;">問6へ</span>

【結果】

全体で最も多いのが「管理会社の指導で結成」で 33.3%、次いで「分譲会社の指導で設立総会を開き結成」が 29.3%、「分譲会社の指導で書面により結成」16.2%となっている。

	全 体	区分所有者が自主的に結成	分譲会社の指導で書面により結成	分譲会社の指導で設立総会を開き結成	管理会社の指導で結成	その他	管理組合はない	不明
件 数	198	28	32	58	66	4	3	7
%	100.0	14.1	16.2	29.3	33.3	2.0	1.5	3.5

問2 管理組合の集会（総会等）はどの程度開催していますか。 < 1つに 印 >

1. 年に数回	3. ほとんど開催していない
2. 年1回	4. その他 ( )

【結果】

全体で最も多いのは「年1回」で 71.2%、次いで「年に数回」26.7%、「ほとんど開催していない」0.5%となっている。

	全 体	年に数回	年1回	ほとんど開催していない	その他	不明
件 数	191	51	136	1	3	0
%	100.0	26.7	71.2	0.5	1.6	0.0

問3 管理組合の集会（総会等）へ区分所有者はどの程度出席していますか。ただし委任状による出席は除きます。 < 1つに 印 >

1. 3 / 4 以上が出席	3. 1 / 4 ~ 1 / 2 程度が出席
2. 1 / 2 ~ 3 / 4 程度が出席	4. 1 / 4 未滿が出席

【結果】

全体で最も多いのは「1 / 4 ~ 1 / 2 程度が出席」で 43.5%、次いで「1 / 4 未滿が出席」24.1%、「1 / 2 ~ 3 / 4 程度が出席」18.8%となっている。

	全 体	3 / 4 以上が出席	1 / 2 ~ 3 / 4 程度が出席	1 / 4 ~ 1 / 2 程度が出席	1 / 4 未滿が出席	不明
件 数	191	24	36	83	46	2
%	100.0	12.6	18.8	43.5	24.1	1.0

問4 管理組合の理事会や役員会はどの程度開催していますか。 <1つに 印>

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| 1. 理事会、役員会などの組織はない | 4. 年に1回程度      |
| 2. 月に1回程度          | 5. ほとんど開催していない |
| 3. 年に数回程度          | 6. その他 ( )     |

【結果】

全体で最も多いのは「年に数回程度」で 42.4%、次いで「月に1回程度」34.0%、「年に1回程度」8.4%となっている。

	全 体	理事会、役員会などの組織はない	月に1回程度	年に数回程度	年に1回程度	ほとんど開催していない	その他	不明
件 数	191	4	65	81	16	5	20	0
%	100.0	2.1	34.0	42.4	8.4	2.6	10.5	0.0

問5 総会や理事会や役員会等で決定した事項の広報について、どのような方法をとっていますか。

<すべてに 印>

- |                             |
|-----------------------------|
| 1. ミニコミ・会報によって各戸へ案内文を配布している |
| 2. マンション内の掲示板に案内文を掲示している    |
| 3. その他 ( )                  |
| 4. 特にしていない                  |

【結果】

全体で最も多いのは「マンション内の掲示板に案内文を掲示している」で 62.3%、次いで「ミニコミ・会報によって各戸へ案内文を配布している」51.8%、次いで「ミニコミ・会報によって各戸へ案内文を配布している」が 51.8%となっている。

	全 体	ミニコミ・会報によって各戸へ案内文を配布している	マンション内の掲示板に案内文を掲示している	その他	特にしていない	不明
件 数	190	99	119	26	4	1
%	100.0	52.1	62.6	13.7	2.1	0.5

## 4.【管理規約】についてお伺いします。

問6 管理規約はどのように作りましたか。 &lt;1つに 印&gt;

1. 管理規約はない	問8へ
2. 区分所有者が自主的に作成	
その場合 [ 相談先は ]	ア. 北区の担当窓口 イ. 北区マンション管理士会 ウ. 東京都 ( 管理アドバイザーなど ) エ. その他 ( )
3. 区分所有者以外が作成した案を採用	
その場合 [ 作成者は ]	ア. 分譲会社 イ. 管理会社 ウ. その他 ( )
4. その他 ( )	

## 【結果】

全体で最も多いのは「区分所有者以外が作成した案を採用」で79.8%、次いで「区分所有者が自主的に作成」13.1%、「管理規約はない」2.5%となっている。

「2. 区分所有者が自主的に作成」した場合、相談先で最も多いのは「その他」で41.2%、次いで「北区マンション管理士会」14.7%、「東京都 ( 管理アドバイザーなど )」5.9%となっている。

「3. 区分所有者以外が作成した案を採用」した場合、作成者で最も多いのは「管理会社」で60.4%、次いで「分譲会社」35.8%、次いで「その他」が2.5%となっている。

	全 体	管理規約 はない	区分所有 者が自主 的に作成	区分所有 者以外が 作成した 案を採用	その他	不明
件 数	198	5	26	158	3	6
%	100.0	2.5	13.1	79.8	1.5	3.0

	全 体	北区 の担当 窓口	北区マ ンショ ン管 理士 会	東京 都 (管理 ア ドバ イ ザ ー な ど)	その他	不明
件 数	34	1	5	2	14	13
%	100.0	2.9	14.7	5.9	41.2	38.2

	全 体	分譲 会社	管理 会社	その他	不明
件 数	159	57	96	4	2
%	100.0	35.8	60.4	2.5	1.3

問7 管理規約に使用細則を定めていますか。 <すべてに 印>

1. 使用細則を定めている

その場合  
[内容は]

ア. マンション使用細則	カ. 集会室使用細則
イ. 専有部分の修繕等に関する細則	キ. ペット飼育細則
ウ. 専用庭使用細則	ク. 防犯カメラ使用細則
エ. 駐車場使用細則	ケ. その他( )
オ. 自転車置場使用細則	

2. 使用細則を定めていない

【結果】

全体で最も多いのは「使用細則を定めている」で 89.4%、次いで「使用細則を定めていない」6.6%、「不明」4.0%となっている。

「1. 使用細則を定めている」場合、内容で最も多いのは「マンション使用細則」で 87.1%、次いで「自転車置場使用細則」66.9%、「駐車場使用細則」64.0%となっている。

	全 体	使用細則 を定めて いる	使用細則 を定めて いない	不明
件 数	198	177	13	8
%	100.0	89.4	6.6	4.0

	全 体	マンシ ョン使 用細 則	専有部 分の修 繕等 に関 する 細則	専用庭 使 用細 則	駐車 場使 用細 則	自転 車置 場使 用細 則	集会 室使 用細 則	ペット 飼 育細 則	防犯 カメ ラ使 用細 則	その他	不明
件 数	178	155	111	44	114	119	37	79	50	25	3
%	100.0	87.1	62.4	24.7	64.0	66.9	20.8	44.4	28.1	14.0	1.7

## 5.【管理体制】についてお伺いします。

問8 管理業務の管理会社への委託はありますか。〈1つに 印〉

1. 管理会社にすべて委託している  → その場合 [委託金額は] 月額 \_\_\_\_\_ 円
2. 管理会社に一部委託している
3. 委託はしていない(自主管理)  問11へ

## 【結果】

全体で最も多いのは「管理会社にすべて委託している」で73.2%、次いで「管理会社に一部委託している」15.7%、「委託はしていない(自主管理)」9.1%となっている。

	全 体	管理会社にすべて委託している	管理会社に一部委託している	委託はしていない(自主管理)	不明
件 数	198	145	31	18	4
%	100.0	73.2	15.7	9.1	2.0

問9 どのような業務を委託していますか。〈すべてに 印〉

1. 居住者の入退去など管理業務
2. 事務管理業務(家賃・管理費等の出納、予算・決算、組合の運営業務等)
3. 管理員業務(受け付け、見回り、立ち会い等)
4. 清掃業務(建物共用部分の清掃)
5. 設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検)
6. その他( )

## 【結果】

全体で最も多いのは「清掃業務(建物共用部分の清掃)」で94.4%、次いで「設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検)」88.2%、「事務管理業務(家賃・管理費等の出納、予算・決算、組合の運営業務等)」87.1%となっている。

	(6) 全 体	Q9-1 居住者の入退去など管理業務	Q9-2 事務管理業務(家賃・管理費等の出納、予算・決算、組合の運営業務等)	Q9-3 管理員業務(受け付け、見回り、立ち会い等)	Q9-4 清掃業務(建物共用部分の清掃)	Q9-5 設備管理業務(エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検)	Q9-6 その他	Q9-7 不明
件 数	178	114	155	144	168	157	9	1
%	100.0	64.0	87.1	80.9	94.4	88.2	5.1	0.6

問 10 現在の管理会社はどのようにして選びましたか。 <1つに 印>

1. 当初から居住者が選定
2. 分譲会社が当初指定した管理会社
3. 分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更
4. わからない
5. その他 ( )

【結果】

全体で最も多いのは「分譲会社が当初指定した管理会社」で 74.7%、次いで「分譲会社が当初指定した管理会社を区分所有者の意思で変更」10.1%、「当初から居住者が選定」6.7%となっている。

	全 体	当初から 居住者が 選定	分譲会社 が当初指 定した管 理会社	分譲会社 が当初指 定した管 理会社を 区分所有 者の意思 で変更	わからな い	その他	不明
件 数	178	12	133	18	3	8	4
%	100.0	6.7	74.7	10.1	1.7	4.5	2.2

問 11 管理人はどのような形態ですか。 <1つに 印>

1. 管理人はいない 問 13 へ
2. 居住者の1人が管理人
3. 定期巡回による管理人
4. 通勤の管理人
5. 住み込みの管理人
6. その他 ( )

【結果】

全体で最も多いのは「通勤の管理人」で 61.1%、次いで「管理人はいない」12.6%、「住み込みの管理人」9.1%となっている。

	全 体	管理人は いない	居住者の 1人が管 理人	定期巡回 による管 理人	通勤の管 理人	住み込み の管理人	その他	不明
件 数	198	25	9	17	121	18	3	5
%	100.0	12.6	4.5	8.6	61.1	9.1	1.5	2.5

問 12 管理人はどの程度滞在していますか。 <1つに 印>

週に \_\_\_\_\_ 日 / 1日 \_\_\_\_\_ 時間程度

【結果】

## 6.【マンション管理への取組み】についてお伺いします。

問 13 マンション管理に関して、管理組合として取り組んでいることはありますか。<1つに 印>

- |                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| 1. 居住者向け学習会の開催                  | 4. 新聞、雑誌等の購読      |
| 2. 居住者同士の交流会<br>(花見、飲み会、イベントなど) | 5. マンションホームページの開設 |
| 3. 他マンションとの交流会の開催               | 6. その他( )         |
|                                 | 7. 特にない           |

### 【結果】

全体で最も多いのは「特にない」で 70.2%、次いで「居住者同士の交流会」12.6%、「新聞、雑誌等の購読」3.5%となっている。

	全 体	居住者向け学習会の開催	居住者同士の交流会	他マンションとの交流会の開催	新聞、雑誌等の購読	マンションホームページの開設	その他	特にない	不明
件 数	198	3	25	1	7	2	23	139	8
%	100.0	1.5	12.6	0.5	3.5	1.0	11.6	70.2	4.0

問 14 マンション管理運営にあたり、どのような情報がほしいと思いますか。<1つに 印>

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| 1. 管理組合の設立・運営の仕方        | 8. 長期修繕計画の策定や劣化診断等を行う調査会社の情報 |
| 2. 管理規約の作り方、管理規約の見直しの方法 | 9. 修繕、建替等を行う業者の情報            |
| 3. 管理会社・管理人の情報          | 10. 行政、関係機関が行っている支援策の情報      |
| 4. マンション管理士などアドバイザーの情報  | 11. マンション管理に関する法律、制度等の情報     |
| 5. 相談窓口の情報              | 12. 特にない                     |
| 6. 管理費、修繕積立金等の保管・運営の仕方  | 13. その他( )                   |
| 7. 長期修繕計画の立て方           |                              |

### 【結果】

全体で最も多いのは「行政、関係機関が行っている支援策の情報」で 24.7%、次いで「特にない」21.2%、「長期修繕計画の策定や劣化診断等を行う調査会社の情報」18.2%となっている。

	全 体	管理組合の設立・運営の仕方	管理規約の作り方、管理規約の見直しの方法	管理会社・管理人の情報	マンション管理士などアドバイザーの情報	相談窓口の情報	管理費、修繕積立金等の保管・運営の仕方	長期修繕計画の立て方	長期修繕計画の策定や劣化診断等を行う調査会社の情報	修繕、建替等を行う業者の情報	行政、関係機関が行っている支援策の情報	マンション管理に関する法律、制度等の情報	特にない
件 数	198	3	10	12	13	16	14	29	36	35	49	29	42
%	100.0	1.5	5.1	6.1	6.6	8.1	7.1	14.6	18.2	17.7	24.7	14.6	21.2
	その他	不明											
件 数	7	16											
%	3.5	8.1											



## 7.【管理上の問題】についてお伺いします。

問 15 マンションの管理の中で問題となっていることはありますか。 <すべてに 印>

[ 運用面 ]	1. 管理規約の内容が十分でない 2. 管理に対して非協力的な住民がいる 3. 管理組合の役員のなり手がいない 4. 役員が多忙で管理業務に十分対応できない 5. 役員の知識や経験不足のため管理業務に十分対応できない 6. 管理会社や管理人が十分に対応できていない 7. 管理会社への委託業務の内容が不明瞭である 8. 管理費、修繕積立金等の滞納が解消されない 9. 管理費、修繕積立金等の口座が管理会社や代行名義なので不安である 10. 区分所有者が住んでおらず、賃貸化されている住戸がある。 (具体的な問題は ) 11. その他 ( ) 12. 特にない
[ 施設管理面 ]	1. 清掃が不十分である 2. 電気、エレベーターなどの設備点検が不十分である 3. 受水槽の清掃、水質検査などによる飲み水の衛生管理が不十分である 4. 防火・避難設備の点検など、非常時の安全確保が不十分である 5. 駐輪場の管理が不十分である 6. 駐車場の管理が不十分である 7. 火災等の事故に対する共用部分の損害保険に加入していない 8. 地上デジタル放送に対応するための準備が不十分である 9. インターネット回線の契約の統一を巡る合意の形成が不十分である 10. その他 ( ) 11. 特にない

### 【結果】

運用面で最も多いのは「管理組合の役員のなり手がいない」で 34.8%、次いで「管理に対して非協力的な住民がいる」31.3%、「管理費、修繕積立金等の滞納が解消されない」22.2%となっている。

施設管理面で最も多いのは「特にない」で 54.5%、次いで「駐輪場の管理が不十分である」で 8.6%、「地上デジタル放送に対応するための準備が不十分である」7.6%となっている。

	(12) 全体	Q15-1-1 管理規約の内容が十分でない	Q15-1-2 管理に対して非協力的な住民がいる	Q15-1-3 管理組合の役員のなり手がいない	Q15-1-4 役員が多忙で管理業務に十分対応できない	Q15-1-5 役員の知識や経験不足のため管理業務に十分対応できない	Q15-1-6 管理会社や管理人が十分に対応できていない	Q15-1-7 管理会社への委託業務の内容が不明瞭である	Q15-1-8 管理費、修繕積立金等の滞納が解消されない	Q15-1-9 管理費、修繕積立金等の口座が管理会社や代行名義なので不安である	Q15-1-10 区分所有者が住んでおらず、賃貸化されている住戸がある。	Q15-1-11 その他	Q15-1-12 特にない
件数	198	18	62	69	18	25	14	5	44	0	31	10	52
%	100.0	9.1	31.3	34.8	9.1	12.6	7.1	2.5	22.2	0.0	15.7	5.1	26.3

	不明
件数	14
%	7.1

	全体	清掃が不十分である	電気、エレベーターなどの設備点検が不十分である	受水槽の清掃、水質検査などによる飲み水の衛生管理が不十分である	防火・避難設備の点検など、非常時の安全確保が不十分である	駐輪場の管理が不十分である	駐車場の管理が不十分である	火災等の事故に対する共用部分の損害保険に加入していない	地上デジタル放送に対応するための準備が不十分である	インターネット回線の契約の統一を巡る合意の形成が不十分である	その他	特にない	不明
件数	198	8	4	3	7	17	3	4	15	2	15	108	36
%	100.0	4.0	2.0	1.5	3.5	8.6	1.5	2.0	7.6	1.0	7.6	54.5	18.2

## 8.【大規模修繕】についてお伺いします。

問 16 修繕積立金等を行っていますか。&lt;すべてに 印&gt;

1. 毎月徴収している	その場合 [ 根拠は ]	ア. 長期修繕計画に基づいている イ. 管理費の一定割合 ウ. 分譲時の設定金額 エ. 特に根拠はない
	その場合 [ 金額は ]	1㎡当たり _____ 円 (一戸あたり 約 _____ 円)
2. 入居時の修繕積立基金がある	( 1戸あたり・管理費のおよそ _____ ヶ月分 )	
3. 必要に応じて徴収している		
4. その他 ( _____ )		
5. 行っていない		

## 【結果】

全体で最も多いのは「毎月徴収している」で 95.5%、次いで「入居時の修繕積立基金がある」18.2%、「必要に応じて徴収している」1.0%となっている。

「1. 毎月徴収している」場合、根拠で最も多いのは「長期修繕計画に基づいている」で 63.7%、次いで「分譲時の設定金額」14.2%、「管理費の一定割合」13.7%となっている。

	全 体	毎月徴収 している	入居時の 修繕積立 基金があ	必要に応 じて徴収 している	その他	行ってい ない	不明
件 数	198	189	36	2	5	2	5
%	100.0	95.5	18.2	1.0	2.5	1.0	2.5

	全 体	長期修繕 計画に基 づいてい る	管理費の 一定割合	分譲時の 設定金額	特に根拠 はない	不明
件 数	190	121	26	27	5	11
%	100.0	63.7	13.7	14.2	2.6	5.8

問 17 建物の劣化診断をしたことがありますか。<1つに 印>

1. ある [その内容は] ( )
2. これまでに診断したことはないが、必要であるので今後は検討したい
3. これまでに診断したことはなく、必要ではあるが当面検討しない
4. 当面診断の必要はない

【結果】クロス集計も実施（築年数）

全体で最も多いのは「ある」で 52.0%、次いで「これまでに診断したことはないが、必要であるので今後は検討したい」21.7%、「当面診断の必要はない」16.2%となっている。

	全 体	ある	これまでに診断したことはないが、必要であるので今後は検討したい	これまでに診断したことはなく、必要ではあるが当面検討しない	当面診断の必要はない	不明
件 数	198	103	43	13	32	7
%	100.0	52.0	21.7	6.6	16.2	3.5

	合計	ある	これまでに診断したことはないが、必要であるので今後は検討したい	これまでに診断したことはなく、必要ではあるが当面検討しない	当面診断の必要はない
全体	185 100.0 %	99 53.5 %	43 23.2 %	12 6.5 %	31 16.8 %
10年未満	52 100.0 %	11 21.2 %	14 26.9 %	5 9.6 %	22 42.3 %
10～20年未満	50 100.0 %	37 74.0 %	8 16.0 %	1 2.0 %	4 8.0 %
20～30年未満	65 100.0 %	40 61.5 %	14 21.5 %	6 9.2 %	5 7.7 %
30～40年未満	18 100.0 %	11 61.1 %	7 38.9 %	0 0.0 %	0 0.0 %
40年以上	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %

クロス集計は、「不明」と答えた分を除いて集計しているため、全体の合計が合っておりません。

問 18 耐震診断について、北区の制度「マンション耐震化支援事業」をご存知ですか。<1つに 印>

1. 知っていた。利用したことがある
2. 知っていたが、利用したことはない
3. 知らなかった

【結果】

全体で最も多いのは「知っていたが、利用したことはない」で 49.5%、次いで「知らなかった」41.4%、「知っていた。利用したことがある」5.6%となっている。

	(3)	Q18-1	Q18-2	Q18-3	Q18-4
	全 体	知っていた。利用したことがある	知っていたが、利用したことはない	知らなかった	不明
件 数	198	11	98	82	7
%	100.0	5.6	49.5	41.4	3.5

## 問 19 長期修繕計画を立てていますか。 &lt;1つに 印&gt;

1. 立ててある
2. 現在作成中または作成の予定がある
3. 何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った
4. 立てようとしたができなかった
5. 策定を検討したことがない
6. その他 ( )
7. 分からない

## 【結果】クロス集計も実施（築年数）

全体で最も多いのは「立ててある」で 70.4%、次いで「何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った」11.6%、「現在作成中または作成の予定がある」9.0%となっている。

	全 体	立ててある	現在作成中または作成の予定がある	何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った	立てようとしたができなかった	策定を検討したことがない	その他	分からない	不明
件 数	198	137	17	23	5	5	3	4	4
%	100.0	69.2	8.6	11.6	2.5	2.5	1.5	2.0	2.0

	合計	立ててある	現在作成中または作成の予定がある	何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った	立てようとしたができなかった	策定を検討したことがない	その他	分からない
全体	189	133	17	22	5	5	3	4
	100.0 %	70.4 %	9.0 %	11.6 %	2.6 %	2.6 %	1.6 %	2.1 %
10年未満	54	45	4	2	0	0	1	2
	100.0 %	83.3 %	7.4 %	3.7 %	0.0 %	0.0 %	1.9 %	3.7 %
10～20年未満	51	41	3	5	1	0	0	1
	100.0 %	80.4 %	5.9 %	9.8 %	2.0 %	0.0 %	0.0 %	2.0 %
20～30年未満	66	38	9	11	3	3	1	1
	100.0 %	57.6 %	13.6 %	16.7 %	4.5 %	4.5 %	1.5 %	1.5 %
30～40年未満	18	9	1	4	1	2	1	0
	100.0 %	50.0 %	5.6 %	22.2 %	5.6 %	11.1 %	5.6 %	0.0 %
40年以上	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %

クロス集計は、「不明」と答えた分を除いて集計しているため、全体の合計が合っておりません。

問 20 これまでに大規模修繕を実施したことがありますか。 <すべてに 印>

1. ない 問 22 へ

2. 外壁修繕工事 (築\_\_年時点に実施)

3. 鉄部塗り替え工事 (築\_\_年時点に実施)

4. 屋上防水工事 (築\_\_年時点に実施)

5. 給水管工事 (築\_\_年時点に実施)

6. 排水管工事 (築\_\_年時点に実施)

7. その他 ( (築\_\_年時点に実施した))

8. 分からない

【結果】クロス集計も実施 (築年数)

全体で最も多いのは「外壁修繕工事」で 55.6%、次いで「鉄部塗り替え工事」54.0%、「屋上防水工事」51.0%となっている。

	全 体	ない	外壁修繕 工事	鉄部塗り 替え工事	屋上防水 工事	給水管工 事	排水管工 事	その他	分からな い	不明
件 数	198	67	110	107	101	51	28	10	4	5
%	100.0	33.8	55.6	54.0	51.0	25.8	14.1	5.1	2.0	2.5

	合計	ない	外壁修繕工事	鉄部塗り替え 工事	屋上防水工事	給水管工事	排水管工事	その他	分からない
全体	188	66	107	103	98	50	27	10	4
	100.0 %	35.1 %	56.9 %	54.8 %	52.1 %	26.6 %	14.4 %	5.3 %	2.1 %
10年未満	55	44	3	8	2	1	1	1	0
	100.0 %	80.0 %	5.5 %	14.5 %	3.6 %	1.8 %	1.8 %	1.8 %	0.0 %
10~20年未満	50	18	28	26	23	1	3	4	1
	100.0 %	36.0 %	56.0 %	52.0 %	46.0 %	2.0 %	6.0 %	8.0 %	2.0 %
20~30年未満	65	3	60	55	57	36	13	5	1
	100.0 %	4.6 %	92.3 %	84.6 %	87.7 %	55.4 %	20.0 %	7.7 %	1.5 %
30~40年未満	18	1	16	14	16	12	10	0	2
	100.0 %	5.6 %	88.9 %	77.8 %	88.9 %	66.7 %	55.6 %	0.0 %	11.1 %

クロス集計は、「不明」と答えた分を除いて集計しているため、全体の合計が合っておりません。

問 21 修繕工事にあたって、どのような資金手当の方法をとりましたか。 <1つに 印>

1. すべて修繕積立金でまかなった

2. 一部臨時収入を行った (1戸当たり 約 \_\_\_\_\_ 円の負担)

3. 修繕積立金や臨時徴収で不足する分は融資を受けた  
その場合 [ 融資先は ] ( 銀行・公庫 ) 融資額は総工事費の約 \_\_\_\_\_ %

4. その他 ( \_\_\_\_\_ )

【結果】

全体で最も多いのは「すべて修繕積立金でまかなった」で 72.7%、次いで「修繕積立金や臨時徴収で不足する分は融資を受けた」9.4%、「一部臨時収入を行った」8.6%となっている。

	全 体	すべて修繕積立 金でまか なった	一部臨時 収入を 行った	修繕積立 金や臨時 徴収で不 足する分 は融資を 受けた	その他	不明
件 数	128	93	11	12	3	9
%	100.0	72.7	8.6	9.4	2.3	7.0

問 22 今後5年の間に、大規模修繕工事が必要になると思われるものはありますか。 <すべてに 印>

- |             |            |
|-------------|------------|
| 1. 外壁修繕工事   | 5. 排水管工事   |
| 2. 鉄部塗り替え工事 | 6. わからない   |
| 3. 屋上防水工事   | 7. その他 ( ) |
| 4. 給水管工事    | 8. 特にない    |

【結果】クロス集計も実施（築年数）

全体で最も多いのは「鉄部塗り替え工事」で38.9%、次いで「外壁修繕工事」36.4%、「外壁修繕工事」36.4%となっている。

	全 体	外壁修繕工事	鉄部塗り替え工事	屋上防水工事	給水管工事	排水管工事	わからない	その他	特にない	不明
件 数	198	72	77	72	46	48	22	15	26	9
%	100.0	36.4	38.9	36.4	23.2	24.2	11.1	7.6	13.1	4.5

	合計	外壁修繕工事	鉄部塗り替え工事	屋上防水工事	給水管工事	排水管工事	わからない	その他	特にない
全体	184	71	74	71	44	46	22	15	25
	100.0 %	38.6 %	40.2 %	38.6 %	23.9 %	25.0 %	12.0 %	8.2 %	13.6 %
10年未満	53	15	23	15	6	5	12	2	8
	100.0 %	28.3 %	43.4 %	28.3 %	11.3 %	9.4 %	22.6 %	3.8 %	15.1 %
10～20年未満	48	20	15	18	13	10	6	1	10
	100.0 %	41.7 %	31.3 %	37.5 %	27.1 %	20.8 %	12.5 %	2.1 %	20.8 %
20～30年未満	64	28	25	28	18	24	3	9	7
	100.0 %	43.8 %	39.1 %	43.8 %	28.1 %	37.5 %	4.7 %	14.1 %	10.9 %
30～40年未満	19	8	11	10	7	7	1	3	0
	100.0 %	42.1 %	57.9 %	52.6 %	36.8 %	36.8 %	5.3 %	15.8 %	0.0 %

クロス集計は、「不明」と答えた分を除いて集計しているため、全体の合計が合っておりません。

問 23 大規模修繕工事以外で、防犯、バリアフリー化、地上デジタル対応などで、今後5年の間に実施を予定している工事はありますか。 <すべてに 印>

- |                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| 1. 防犯カメラの設置     | 6. エレベーターの取替え             |
| 2. オートロックドアの設置  | 7. 地上デジタルに対応したアンテナ・機器類の設置 |
| 3. 共用部分などの段差の解消 | 8. その他 ( )                |
| 4. スロープの設置      | 9. 特にない                   |
| 5. 手すりの設置       |                           |

【結果】

全体で最も多いのは「特にない」で48.0%、次いで「地上デジタルに対応したアンテナ・機器類の設置」14.1%、「防犯カメラの設置」11.6%となっている。

	全 体	防犯カメラの設置	オートロックドアの設置	共用部分などの段差の解消	スロープの設置	手すりの設置	エレベーターの取替え	地上デジタルに対応したアンテナ・機器類の設置	その他	特にない	不明
件 数	198	23	5	7	7	7	18	28	12	95	27
%	100.0	11.6	2.5	3.5	3.5	3.5	9.1	14.1	6.1	48.0	13.6

問 24 大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることはありますか。 <すべてに 印>

1. 修繕費用が不足する
2. 工事の必要性に対する区分所有者の意識が薄い
3. 工事の実施について、区分所有者の意見がまとまらない
4. 修繕工事の必要性の判断が難しい
5. 管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない
6. 適切な工事業者の選定がむずかしい
7. 長期修繕計画がない
8. その他 ( )
9. 特にない

【結果】

全体で最も多いのは「修繕費用が不足する」で 28.3%、次いで「適切な工事業者の選定がむずかしい」22.7%、「管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」21.2%となっている。

	全 体	修繕費用が不足する	工事の必要性に対する区分所有者の意識が薄い	工事の実施について、区分所有者の意見がまとまらない	修繕工事の必要性の判断が難しい	管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない	適切な工事業者の選定がむずかしい	長期修繕計画がない	その他	特にない	不明
件 数	198	56	31	13	41	42	45	4	6	55	25
%	100.0	28.3	15.7	6.6	20.7	21.2	22.7	2.0	3.0	27.8	12.6

## 9.【建替え】についてお伺いします。

問 25 マンション全体の建替えについて検討していますか。 <1つに 印>

1. 当分検討する必要はない 問 28 へ
2. 近く検討する予定
3. かつて検討したが進んでいない
4. 現在検討中
5. その他 ( )

【結果】クロス集計も実施（築年数）

全体で最も多いのは「当分検討する必要はない」で 87.9%、次いで「近く検討する予定」2.5%、「かつて検討したが進んでいない」1.5%となっている。

	全 体	当分検討 する必要 はない	近く検討 する予定	かつて検 討したが 進んでい ない	現在検討 中	その他	不明
件 数	198	174	5	3	1	8	7
%	100.0	87.9	2.5	1.5	0.5	4.0	3.5

	合計	当分検討する 必要はない	近く検討する 予定	かつて検討し たが進んでい ない	現在検討中	その他
全体	186 100.0 %	170 91.4 %	5 2.7 %	3 1.6 %	1 0.5 %	7 3.8 %
10年未満	54 100.0 %	54 100.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %
10～20年未満	48 100.0 %	46 95.8 %	1 2.1 %	0 0.0 %	0 0.0 %	1 2.1 %
20～30年未満	64 100.0 %	58 90.6 %	2 3.1 %	1 1.6 %	0 0.0 %	3 4.7 %
30～40年未満	20 100.0 %	12 60.0 %	2 10.0 %	2 10.0 %	1 5.0 %	3 15.0 %

クロス集計は、「不明」と答えた分を除いて集計しているため、全体の合計が合っておりません。

問 26 建替えについて検討が必要な理由は何ですか。 <すべてに 印>

1. 住宅を広くしたいから
2. 建物や設備が旧式化しているから
3. 建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから
4. 給・排水設備が古くて故障が多いから
5. 建物の耐久性が弱いから
6. このままでは修繕費がかさむから
7. 再開発事業等の計画があるから
8. 敷地や容積率にゆとりがあるから
9. その他 ( )

【結果】

全体で最も多いのは「建物が老朽化し、修繕工事では対応できないから」で 26.1%、次いで「建物や設備が旧式化しているから」21.7%、「給・排水設備が古くて故障が多いから」17.4%となっている。

	全 体	住宅を広 くしたい から	建物や設 備が旧式 化してい るから	建物が老 朽化し、 修繕工 事では 対応で きない から	給・排水 設備が古 くて故 障が多 いから	建物の耐 久性が弱 いから	このまま では修繕 費がかさ むから	再開発事 業等の計 画がある から	敷地や容 積率にゆ とりがあ るから	その他	不明
件 数	23	1	5	6	4	4	4	0	1	2	10
%	100.0	4.3	21.7	26.1	17.4	17.4	17.4	0.0	4.3	8.7	43.5



問 27 建替えを検討する上で**困難な**ことはありますか。 <すべてに 印>

1. 区分所有者が建替の必要性を理解していない
2. 区分所有者による建替検討組織の設置がむずかしい
3. 検討、相談を依頼できる専門コンサルタントが見つからない
4. 調査や計画づくりの進め方がわからない
5. 調査や計画作成のための費用がない
6. その他 ( )
7. 特にない

【結果】

全体で最も多いのは「区分所有者による建替検討組織の設置がむずかしい」で 30.0%、次いで「区分所有者が建替の必要性を理解していない」20.0%、「区分所有者が建替の必要性を理解していない」20.0%となっている。

	全 体	区分所有者が建替の必要性を理解していない	区分所有者による建替検討組織の設置がむずかしい	検討、相談を依頼できる専門コンサルタントが見つからない	調査や計画づくりの進め方がわからない	調査や計画作成のための費用がない	その他	特にない	不明
件 数	20	4	6	3	4	3	2	2	7
%	100.0	20.0	30.0	15.0	20.0	15.0	10.0	10.0	35.0

## 10.【居住者】についてお伺いします。

問 28 管理組合または管理会社において、マンションにおける居住者名簿を作成していますか。  
<1つに 印>

1. 作成している                      2. 作成していない                      3. わからない

## 【結果】

全体で最も多いのは「作成している」で 83.3%、次いで「作成していない」8.1%、「わからない」5.1%となっている。

	全 体	作成して いる	作成して いない	わからな い	不明
件 数	198	165	16	10	7
%	100.0	83.3	8.1	5.1	3.5

問 29 マンションに入居している世帯の世帯主の年齢構成はどのようになっていますか。  
おおよそでかまいませんので、\_\_\_\_\_ に数字を記入してください

1. 20代 約 \_\_\_\_\_ 世帯                      4. 50代      約 \_\_\_\_\_ 世帯  
2. 30代 約 \_\_\_\_\_ 世帯                      5. 60代以上 約 \_\_\_\_\_ 世帯  
3. 40代 約 \_\_\_\_\_ 世帯                      (うち、1人暮らし 約 \_\_\_\_\_ 世帯、夫婦のみ 約 \_\_\_\_\_ 世帯)

## 【結果】

棟単位の世帯主年齢の構成で見ると、50代、60代世帯が住んでいるマンションが最も多く、それぞれ全体の32%、次いで40代世帯が18%、30代世帯が17%となっている。

問 30 マンションに入居している世帯構成はどのようになっていますか。  
おおよそでかまいませんので、\_\_\_\_\_ に数字を記入してください。

1. 単身      約 \_\_\_\_\_ 世帯      3. 親と子供 約 \_\_\_\_\_ 世帯      5. その他 約 \_\_\_\_\_ 世帯  
2. 夫婦のみ 約 \_\_\_\_\_ 世帯      4. 友人どうし約 \_\_\_\_\_ 世帯

## 【結果】

棟単位の世帯構成で見ると、最も多いのが、「親と子供」で54%、次いで「単身」が25%、「夫婦のみ」が16%となっている。

## 11.【コミュニティ】についてお伺いします。

問 31 地域の町会へ加入していますか。<1つに 印>

1. マンション全体で地元町会へ加入している
2. マンションとしては入っておらず、町会への加入は各戸の自由  
おおよその加入率が分かれば記入してください（加入率：約 \_\_\_\_\_ 割）
3. マンションで1つの自治会をつくっている
4. わからない
5. その他（ \_\_\_\_\_ ）

### 【結果】

全体で最も多いのは「マンション全体で地元町会へ加入している」で81.3%、次いで「マンションとしては入っておらず、町会への加入は各戸の自由」11.1%、「わからない」4.0%となっている。

	全 体	マンシ ョン 全体 で 地元 町会 へ 加入 し て い る	マンシ ョン とし て は 入 っ て お ら ず 、 町 会 へ の 加 入 は 各 戸 の 自 由	マンシ ョン で 1 つ の 自 治 会 を つ く っ て い る	わ か ら な い	そ の 他	不 明
件 数	198	161	22	1	8	2	4
%	100.0	81.3	11.1	0.5	4.0	1.0	2.0

問 32 過去に、居住者のトラブルやルール違反などはありましたか。<すべてに 印>

1. ごみ出し、分別収集
2. ペットの飼育
3. 廊下、階段など共用部分の使用
4. 管理費、修繕積立金等の滞納
5. 駐車
6. 駐輪
7. 騒音
8. 住戸の店舗、事務所等への転用・営業
9. 賃借人や不在の区分所有者の管理への協力
10. 賃借人の入居・居住マナー
11. 夜間・深夜の建物への出入り
12. 住戸内(専用部分)のリフォーム
13. 落下物について
14. その他（ \_\_\_\_\_ ）
15. 特にない

### 【結果】

全体で最も多いのは「管理費、修繕積立金等の滞納」で47.5%、次いで「ごみ出し、分別収集」46.5%、「騒音」40.9%となっている。

	全 体	ごみ 出し 、 分 別 収 集	ペ ッ ト の 飼 育	廊 下 、 階 段 な ど 共 用 部 分 の 使 用	管 理 費 、 修 繕 積 立 金 等 の 滞 納	駐 車	駐 輪	騒 音	住 戸 の 店 舗 、 事 務 所 等 へ の 転 用 ・ 営 業	賃 借 人 や 不 在 の 区 分 所 有 者 の 管 理 へ の 協 力	賃 借 人 の 入 居 ・ 居 住 マ ナー	夜 間 ・ 深 夜 の 建 物 へ の 出 入 り	住 戸 内 ( 専 用 部 分 ) の リ フ ォ ー ム
件 数	198	92	74	46	94	32	46	81	9	12	42	22	20
%	100.0	46.5	37.4	23.2	47.5	16.2	23.2	40.9	4.5	6.1	21.2	11.1	10.1

  

	落 下 物 に つ い て	そ の 他	特 に な い	不 明
件 数	33	11	28	6
%	16.7	5.6	14.1	3.0

問 33 過去に、**近隣とのトラブル**などはありましたか。 <すべてに 印>

- |         |                   |             |
|---------|-------------------|-------------|
| 1. 日照障害 | 7. 採光阻害           | 13. 管理体制    |
| 2. 圧迫感  | 8. 風害             | 14. 自転車・バイク |
| 3. 工事被害 | 9. 電波障害           | 15. 自動車     |
| 4. ゴミ処理 | 10. 入居者の生活マナー     | 16. その他( )  |
| 5. 生活騒音 | 11. 落下物           | 17. 特にない    |
| 6. 通風阻害 | 12. コミュニティ(自治活動等) |             |

【結果】

全体で最も多いのは「特にない」で 54.0%、次いで「生活騒音」10.6%、「入居者の生活マナー」9.6%となっている。

	全 体	日照障害	圧迫感	工事被害	ゴミ処理	生活騒音	通風阻害	採光阻害	風害	電波障害	入居者の生活マナー	落下物	コミュニティ(自治活動等)
件 数	198	9	5	6	15	21	2	3	4	17	19	16	1
%	100.0	4.5	2.5	3.0	7.6	10.6	1.0	1.5	2.0	8.6	9.6	8.1	0.5

	管理体制	自転車・バイク	自動車	その他	特にない	不明
件 数	1	15	5	8	107	17
%	0.5	7.6	2.5	4.0	54.0	8.6

問 34 災害に備え、**備蓄・装備**しているものはありますか。 <すべてに 印>

- |           |               |            |
|-----------|---------------|------------|
| 1. 食料の備蓄  | 4. 救急・避難用の用具  | 7. 通信機器    |
| 2. 飲料水の備蓄 | 5. 防災・災害復旧用器具 | 8. その他( )  |
| 3. 雨水貯留施設 | 6. 自家発電装置     | 9. 特にしていない |

【結果】

全体で最も多いのは「特にしていない」で 61.6%、次いで「救急・避難用の用具」18.2%、「防災・災害復旧用器具」8.6%となっている。

	全 体	食料の備蓄	飲料水の備蓄	雨水貯留施設	救急・避難用の用具	防災・災害復旧用器具	自家発電装置	通信機器	その他	特にしていない	不明
件 数	198	8	14	8	36	17	11	4	7	122	16
%	100.0	4.0	7.1	4.0	18.2	8.6	5.6	2.0	3.5	61.6	8.1

問 35 防災体制はどのようになっていますか。 <1つに 印>

1. マンションとして自主防災組織を結成している
2. 自主防災組織はないが、居住者の役割分担は決まっている
3. マンションとしての体制はないが、地域の防災組織には参加している
4. マンションとしての体制はなく、地域の防災組織にも参加していない
5. 設備などに対して損害保険を付保している
6. その他( )

【結果】

全体で最も多いのは「設備などに対して損害保険を付保している」で 39.9%、次いで「マンションとしての体制はなく、地域の防災組織にも参加していない」25.8%、「マンションとして自主防災組織を結成している」13.6%となっている。

	全 体	マンショ ンとして 自主防災 組織を結 成してい る	自主防災 組織はな いが、居 住者の役 割分担は 決まっ ている	マンショ ンとして の体制は ないが、 地域の防 災組織に は参加し ている	マンショ ンとして の体制は なく、地 域の防災 組織にも 参加して いない	設備など に対して 損害保険 を付保し ている	その他	不明
件 数	198	27	9	27	51	79	11	17
%	100.0	13.6	4.5	13.6	25.8	39.9	5.6	8.6

問 36 防犯体制はどのようになっていますか。 <1つに 印>

1. 入居者の有志による見回りなどを実施している
2. 管理人が見回りを実施している
3. 防犯カメラやオートロックが付設されているので、見回りは行っていない
4. 防犯カメラやオートロックは付設されておらず、見回りも行っていない
5. 設備などに対して損害保険を付保している
6. その他( )

【結果】

全体で最も多いのは「防犯カメラやオートロックが付設されているので、見回りは行っていない」で 41.4%、次いで「管理人が見回りを実施している」33.3%、「設備などに対して損害保険を付保している」16.2%となっている。

	全 体	入居者の 有志によ る見回り などを実 施してい る	管理人が 見回りを 実施して いる	防犯カメ ラやオー トロック が付設さ れている ので、見 回りは行 っていな い	防犯カメ ラやオー トロック は付設さ れておら ず、見回 りも行っ ていない	設備など に対して 損害保険 を付保し ている	その他	不明
件 数	198	3	66	82	19	32	12	14
%	100.0	1.5	33.3	41.4	9.6	16.2	6.1	7.1

