

平成27年度
市川市分譲マンション実態調査報告書
～高経年マンションの管理状況等について～

平成28年3月



平成27年度市川市分譲マンション実態調査 【目次】

第1章 実態調査の概要

1. 背景と目的	1
2. 調査 (1)対象 (2)方法 (3)期間 (4)大項目	1
3. 調査票回収結果 (1)対象数 (2)調査に回答があったマンション管理組合 (3)回収率 (4)棟数	2
4. 調査報告書で使用する用語または略語の定義	3

第2章 市川市の住宅状況

1. 市川市の住宅ストック (1)建て方、所有関係別の住宅ストック	4
2. 市川市のマンションストック (1)地区別マンションストック (2)完成年別マンションストック (3)住戸数 (4)マンションの形態 (5)建物の構造	4

第3章 実態調査結果

1. 居住状況等について (1)賃貸戸数 (2)空室戸数 (3)エレベーター (4)バリアフリー	10
2. トラブルの発生状況等について (1)管理組合運営上の不安 (2)発生しているトラブル	13
3. 管理組合の運営について (1)管理組合の有無 (2)総会開催状況 (3)理事会開催状況 (4)管理組合役員を選任/選任方法 (5)大規模災害への対策 (6)防犯対策	16
4. 管理規約の作成及び改正について (1)マンション管理規約の有無・改正	20
5. 維持管理の状況について (1)長期修繕計画の作成・見直し状況 (2)大規模修繕工事の実施 (3)大規模修繕工事費用の調達方法 (4)大規模修繕工事に当たって (5)修繕積立金の算出根拠	22
6. 耐震診断・改修について (1)耐震診断・改修の実施状況	27
7. 将来の建替えについて (1)建替えについての検討	29
8. マンション施策について (1)今後期待する取組	31

第4章 実態調査から見える課題

1. 現状の課題	3 2
2. マンションの適正な管理に向けて	3 3

○ 公的機関等相談窓口

第1章 実態調査の概要

1. 背景と目的

市川市内には、平成27年時点で分譲マンション（以下、「マンション」という）が約710棟（管理組合は約600）存在しています。この10年間で約100棟が新規に建設されましたが、マンションの建替えはほとんど進んでおらず、高経年マンションの数は今後も増加していくと考えられます。

一方、マンションは一つの建物を意識や価値観が違う多くの人が区分所有しており、利用形態や権利関係が複雑です。また、高経年マンションは建物の老朽化や居住者の高齢化が進んでいることが多く、今後これらに起因する問題が顕在化する可能性が高いといえます。

そこで、今回は、市内にあるマンションの中でも高経年のものについて、主に維持管理に関する事項に特化した調査を行いました。調査結果を把握・分析することで、今後の安全で快適な住環境づくりに向けた施策検討のための基礎資料といたします。

2. 調査

(1) 対象

市川市内において、昭和56年までに建設された3階建て以上のマンション

（今回調査では、耐震基準が大きく見直された昭和56年を区切りとした。

昭和56年以前に完成したマンションは、築後約35年以上が経過している。）

(2) 方法

市川市から「市川市分譲マンション実態調査票」をマンション管理組合理事長宛てに送付、その後郵送（返信）により調査票を回収

(3) 期間

2015年（平成27年）9月10日から「調査票」を配布し、2015年11月30日までに調査票の回収を終了

(4) 大項目

1. 居住状況等について
2. トラブルの発生状況等について
3. 管理組合の運営について
4. 管理規約の作成及び改正について
5. 維持管理の状況について

6. 耐震診断・改修について
7. 将来の建替えについて
8. マンション施策について

3. 調査票回収結果

(1) 対象数

178管理組合

(2) 調査に回答のあったマンション管理組合

116管理組合

(3) 回収率

$116 / 178 = 65.2\%$

(4) 棟数 (団地型は、一団地内における複数の建物で構成されている。)

調査対象249棟、回答が得られたのは183棟、回収率73.5%

第2章 市川市の住宅状況

1. 市川市の住宅ストック

(1) 建て方、所有関係別の住宅ストック

市川市の住宅総数（戸）は、平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、220,500戸（居住世帯あり）です。2008年（平成20年）との比較では8.7%増加しています。

住宅総数（220,500戸）のうち、専用住宅が218,380戸、店舗その他併用住宅が2,120戸であり、専用住宅の建て方別割合は、分譲マンションなどを含む共同住宅が66.3%、一戸建が31.4%を占めており、過去の統計と比較して共同住宅が増加しています。

所有関係別では、持家が51.0%、借家が43.4%を占めており、持家は19.8%増加しています。

(専用住宅の建て方別戸数)

年	一戸建		長屋建		共同住宅		その他		住宅総数	
	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率
2013	68,660	0.7	4,740	2.1	144,890	11.6	90	-71.9	218,380	7.6
2008	68,150	2.4	4,640	20.8	129,820	6.2	320	60.0	202,930	5.2
2003	66,530	9.6	3,840	-32.2	122,240	14.2	200	-42.9	192,810	11.0

(住宅の所有関係別戸数)

年	持家		借家		その他共計	
	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率
2013	112,350	19.8	95,730	5.1	220,500	8.7
2008	93,820	3.7	91,090	-3.1	202,930	5.2
2003	90,460	17.5	93,980	4.0	192,810	11.0

(資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）)

2. 市川市のマンションストック

市内の3階建て以上のマンション及び今回調査の対象とした、1981年（昭和56年）以前に完成した3階建て以上のマンション（以下「旧耐震マンション」）の状況については次のとおりです。

(1) 地区別マンションストック

地区別に見たマンションの管理組合数・棟数（平成27年1月時点）は、下表のとおりです。旧耐震マンションの分布状況を見ると、管理組合数・棟数ともに南部地区の占める割合が50%を超えています。

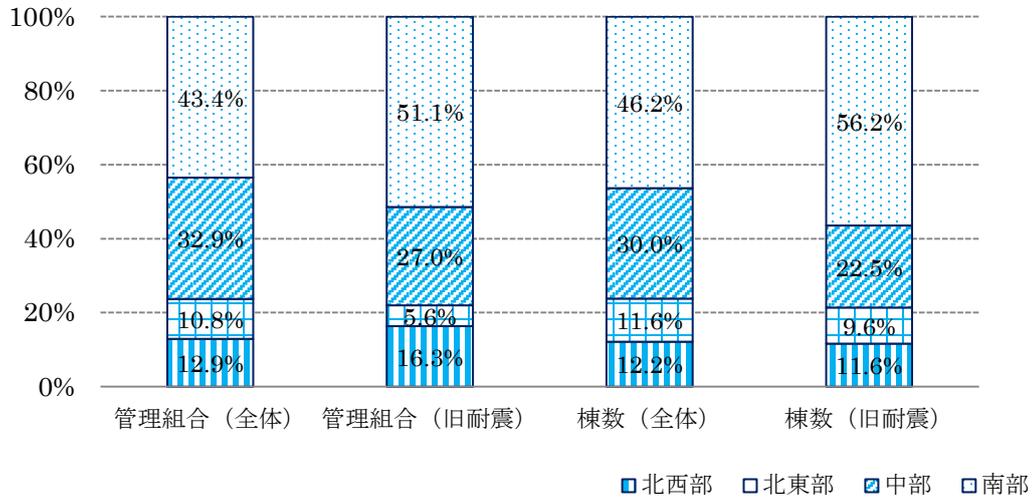
南部地区は、市川市と旧行徳町、旧南行徳町との合併による市街地の広がりや、1969年（昭和44年）地下鉄東西線の全線開業による急速な住宅需要を、マンションという居住形態が吸収していったものと考えられます。

（地区別 管理組合数／棟数）

地区	町・丁区分	管理組合数		棟数	
		全体	旧耐震	全体	旧耐震
北西部	国府台1～6丁目、市川1～4、真間1～5 新田1・5、平田1・2、菅野1～6 東菅野2、宮久保1・2、国分1～7、 中国分1～5、北国分1～4、須和田1～2、 稲越町、曾谷1～8、東国分1～3、 堀之内1～5	78	29	87	29
北東部	八幡1～6、東菅野1・3～5、宮久保3～5 鬼越1～2、高石神、中山1～4、若宮1～3 北方1～3、北方町4、本北方1～3、 下貝塚1～3、南大野1～3、大野町1～4、 柏井町1～4、大町、奉免町	65	10	83	24
中部	市川南1～5、新田2～4、平田3～4、 大洲1～4、大和田1～5、東大和田1～2、 稲荷木1～3、南八幡1～3、鬼高1～4、 田尻、田尻1～5、高谷、高谷1～3、 高谷新町、原木、原木1～4、二俣 二俣1～2、二俣新町、上妙典、東浜1	199	48	214	56
南部	本行徳、加藤新田、千鳥町、高浜町、関ヶ島 伊勢宿、下新宿、河原、下妙典、妙典1～6、 押切、湊、湊新田、湊新田1～2、香取1～2、 欠真間1～2、相之川1～4、新井1～3、島尻、 広尾1～2、南行徳1～4、塩浜1～4、 福栄1～4、行徳駅前1～4、新浜1～3、入船、 日之出、末広1～2、本塩、富浜1～3、 塩焼1～5、宝1～2、幸1～2	262	91	330	140
計		604	178	714	249

（資料：市川市）

図 2-2-1 地区別マンションストック



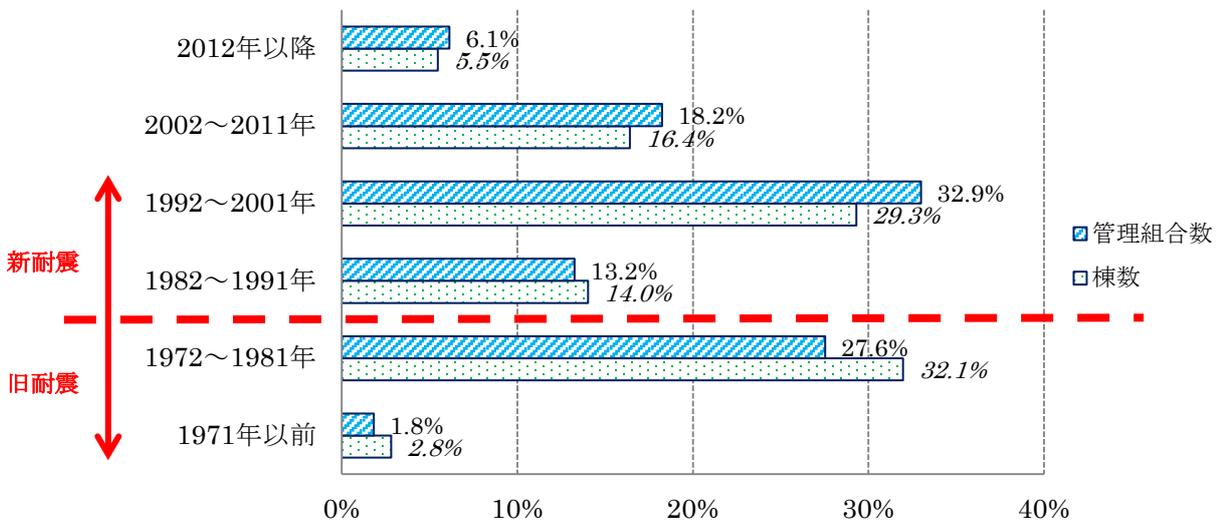
(2) 完成年別マンションストック

市内マンションの完成年を見ると、1970年代及び1990年代に完成したものの比率が高くなっています。

また、市内のマンション全棟数714のうち、旧耐震基準設計のマンション棟数は、249棟（34.9%）を占め、新耐震基準設計は、465棟（65.1%）です。

※今回調査では、用語の定義の項で説明のとおり、建物の建築確認日を把握していませんので、1981年以前完成の建物を旧耐震設計の建物として集計しています。

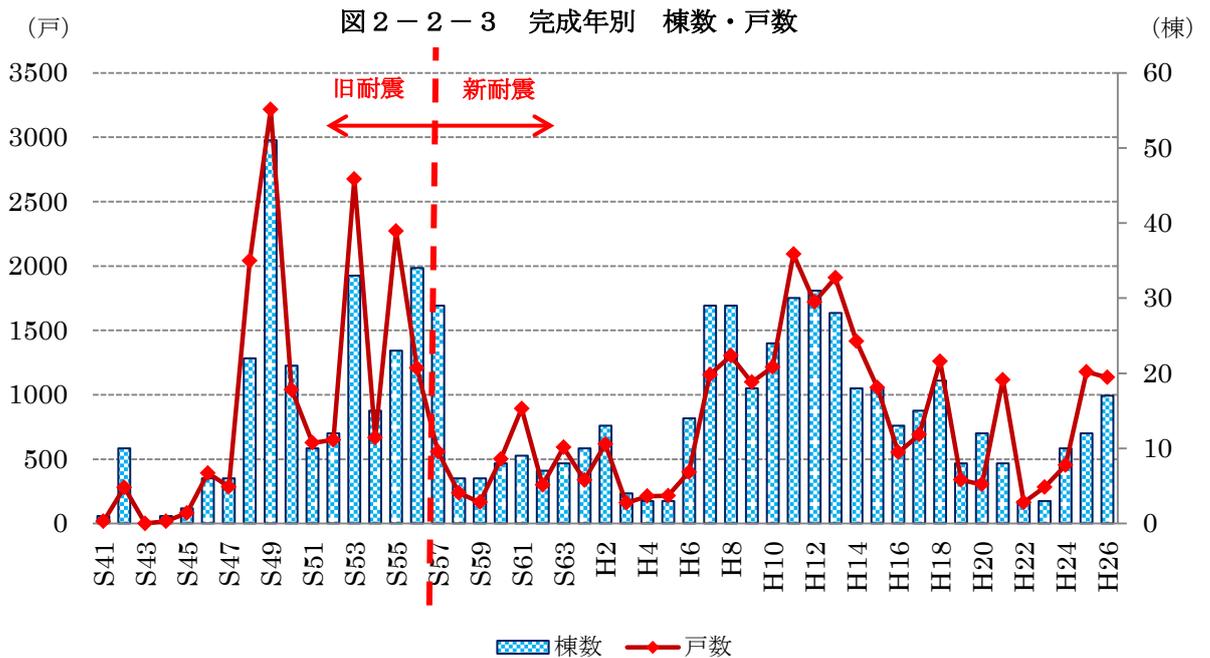
図 2-2-2 マンションの完成年



(完成年別 棟数／戸数／管理組合数 (S 5 6 年以前完成))

完成年		棟数		戸数		管理組合数	
			計		計		計
1966	S41	1	20	16	787	1	11
1967	S42	10		280		1	
1968	S43						
1969	S44	1		17		1	
1970	S45	2		82		2	
1971	S46	6		392		6	
1972	S47	6	229	285	14,681	6	167
1973	S48	22		2,041		20	
1974	S49	52		3,223		50	
1975	S50	21		1,039		21	
1976	S51	10		626		8	
1977	S52	12		649		11	
1978	S53	33		2,675		11	
1979	S54	15		667		12	
1980	S55	24		2,270		14	
1981	S56	34		1,206		14	
計		249	249	15,468	15,468	178	178

(資料：市川市)

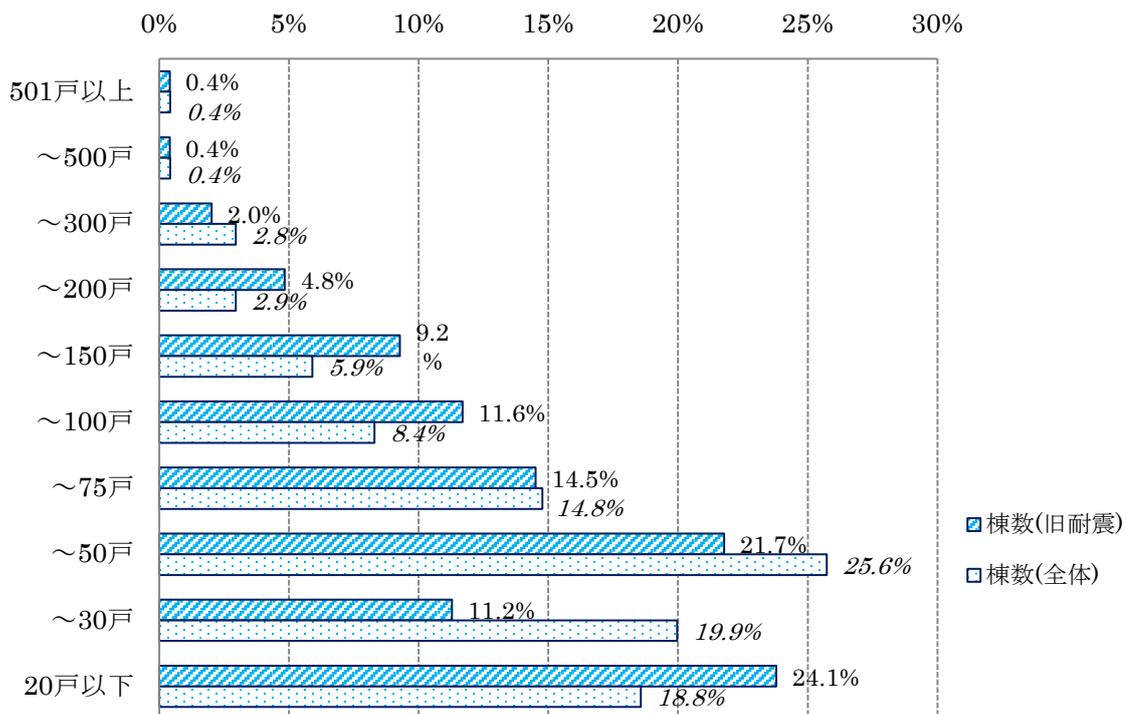


(3) 住戸数（マンション規模）

1棟当たりの平均住戸数は、全体では58戸、旧耐震マンションでは62戸となっています。

旧耐震マンションでは、「20戸以下の小規模マンション」の割合が24.1%と最も高く、次が「31～50戸」で21.7%となっています。

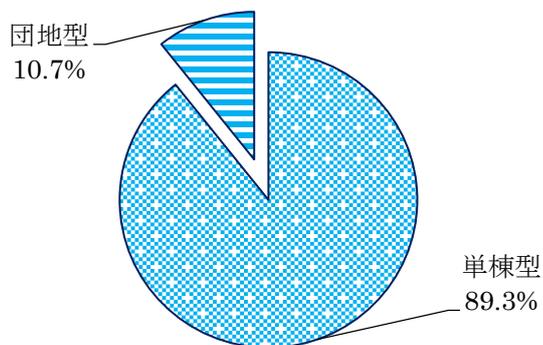
図2-2-4 マンションの住宅戸数



(4) マンションの形態

旧耐震マンションの形態について見ると、「単棟型」マンションが全体の89.3%を占め、「団地型」マンションは10.7%となっています。

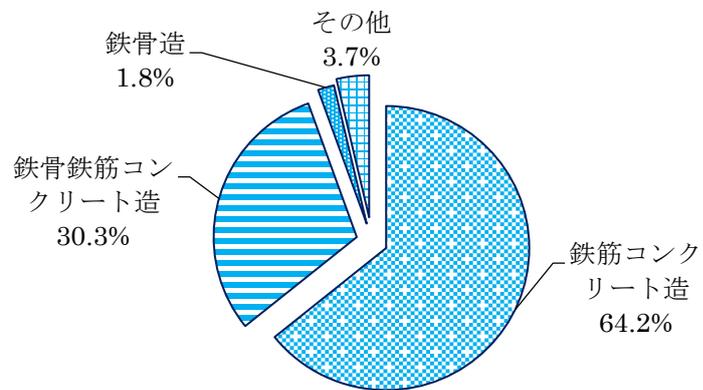
図2-2-5 マンションの形態



(5) 建物の構造

旧耐震マンションの構造については、鉄筋コンクリート造が64.2%と最も多く、その次が、鉄骨鉄筋コンクリート造（30.3%）となっています。

図2-2-6 マンションの構造



第3章 実態調査結果

本章は、市川市が実施しました「平成27年度市川市分譲マンション実態調査（以下、今回調査または「H27市川調査」）の結果に基づき、昭和56年以前に完成した市内の旧耐震マンションの居住状況、維持管理の現状などについてまとめたものです。

文中で「平成22年度市川市分譲マンション実態調査」（以下「H22市川調査」）と国土交通省の「平成25年度マンション総合調査」（以下「H25国交省調査」）の結果を適宜参考数値として挙げました。

（H22市川調査、H25国交省調査ともにマンションの完成年を昭和56年以前に限定したものでないことが、今回調査との違いです。また、調査項目が多少異なるため、単純な比較はできない場合があります。）

集計に当たっては、原則として、管理組合数を母数（=N）として、それぞれ有効回答の割合を百分率（%）で、小数点第2位を四捨五入し、第1位まで表示しました。従って、合計すると100%にならない場合もあります。

1. 居住状況等について

(1) 賃貸戸数

賃貸戸数について回答があったマンション8,606戸のうち、1,430戸が賃貸住戸となっており、「賃貸戸数割合」は16.6%です。また、「賃貸住戸がない」マンションの割合は、3.4%という結果です。（※賃貸戸数割合：賃貸戸数／総戸数）

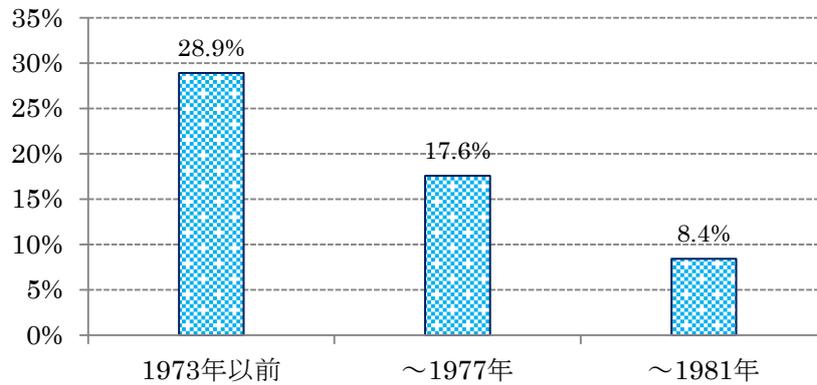
回答数:N	賃貸住戸有り	賃貸住戸なし
88	85	3
100.0%	96.6%	3.4%

H25国交省調査によると、「賃貸戸数割合」の平均は13.7%、「賃貸住戸がない」マンションが全体の11.9%（いずれも不明除く）という結果です。

（※H25国交省調査の対象は、旧耐震+新耐震）

また、完成年別の賃貸戸数割合についてみると、完成年が古いマンションほど賃貸戸数割合が高くなる傾向があります。

図 3-1-1 完成年別の賃貸戸数割合



(2) 空室戸数

空室戸数について回答があったマンション9,011戸のうち309戸が空室となっており、「空室戸数割合」は3.4%です。また、「空室住戸がない」マンションの割合は、全体の26.6%という結果です。(※空室戸数割合：3か月以上空室の戸数/総戸数)

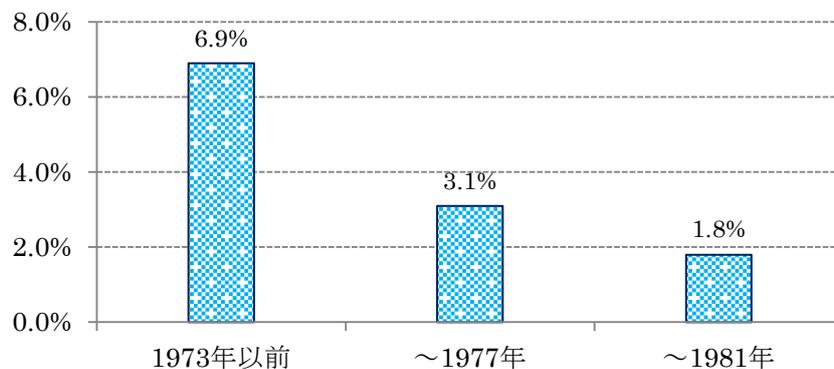
回答数:N	空室住戸有り	空室住戸なし
94	69	25
100.0%	73.4%	26.6%

H25国交省調査によると「空室住戸がない」マンションが全体の52.8%、「空室戸数割合」の平均は2.4%（いずれも不明除く）という結果です。

(※H25国交省調査の対象は、旧耐震+新耐震)

また、完成年別の空室戸数割合についてみると、完成年が古いマンションほど「空室戸数割合」が高くなる傾向があります。

図 3-1-2 完成年別の空室戸数割合

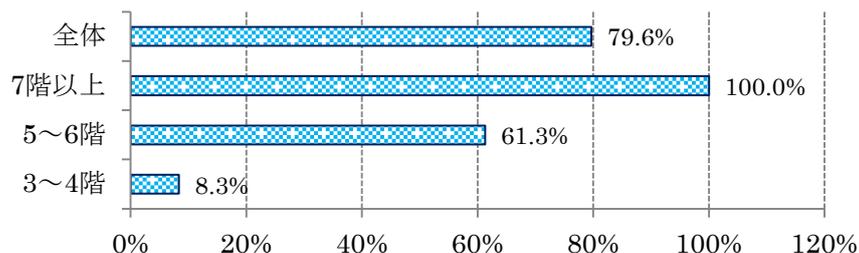


(3) エレベーター

エレベーターは、マンション全体の79.6%に設置されています。

エレベーターの設置率は、階数が5未満のもので8.3%、5～6階建てものでは61.3%となっています。また、7階以上のマンションには全てエレベーターが設置されています。

図3-1-3 エレベーター設置率 (N=113)



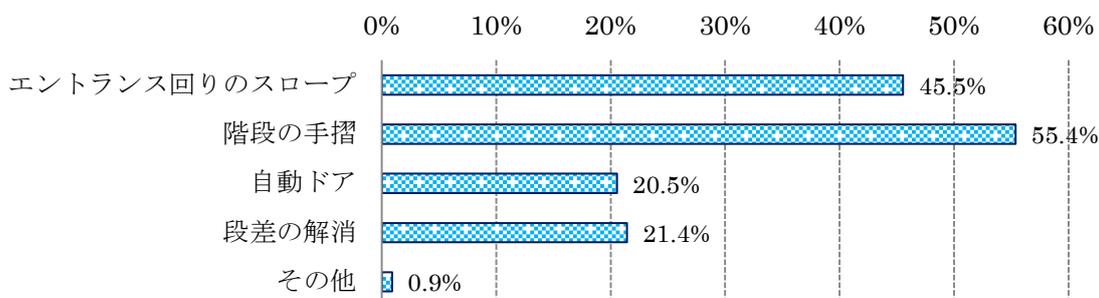
H25国交省調査によるとエレベーターが設置されているマンションが全体の90.0%という結果です。また、単棟型マンションにおいて、階数が3以下のもので65.7%、4～5階建てのもので81.5%（いずれも不明を除く）にエレベーターが設置されています。

(4) バリアフリー

バリアフリー化については、マンション全体の80.4%が何らかの対応をしています。項目別では、「階段の手摺」が55.4%と最も多く、次が「エントランス廻りのスロープ」で45.5%となっています。

回答数:N	バリアフリー対応有	バリアフリー対応なし
112	90	22
100.0%	80.4%	19.6%

図3-1-4 バリアフリーの内容 (複数回答)



2.トラブルの発生状況等について

(1)管理組合運営上の不安

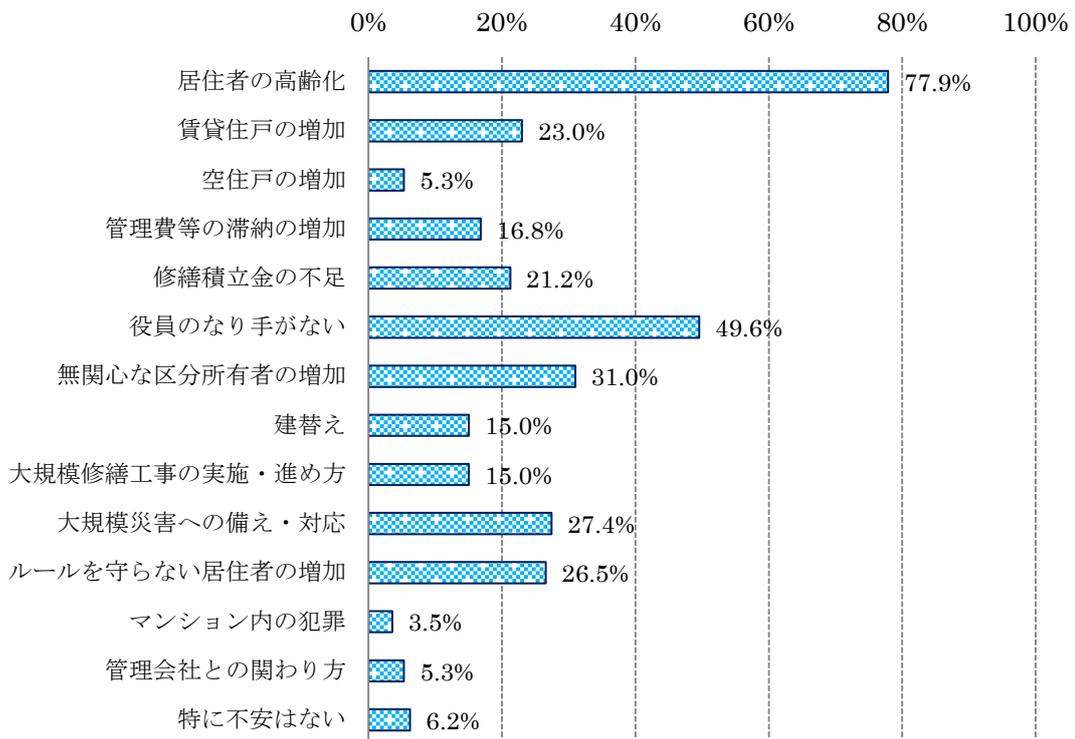
マンション管理組合全体の93.8%が何らかの運営上の不安を抱えていると回答しており、「特に不安がない」は6.2%となっています。

回答数:N	不安有り	不安なし
113	106	7
100.0%	93.8%	6.2%

項目別では、「居住者の高齢化」(77.9%)「役員のなり手が無い」(49.6%)「無関心な区分所有者の増加」(31.0%)「大規模災害への備え・対応」(27.4%)の順となっています。

今回調査は、昭和56年以前に完成したもののみを対象としていることから、「居住者の高齢化」や「役員のなり手が無い」の不安が大きい結果になったと考えられます。

図3-2-1 管理組合運営上の不安 (複数回答)



H22市川調査は市内の分譲マンション(旧耐震+新耐震)を対象としていましたが、不安の割合が高いものから、「居住者の高齢化」(50.1%)「無関心な区分所有者の増加」(31.9%)「役員のなり手が無い」(30.4%)「修繕積立金の不足」(26.8%)という結果です。

(2)発生しているトラブル

過去2年間に発生したトラブルの状況は下表のとおりです。

回答があったマンションの93.0%で、何らかのトラブルが発生しています。

また、「a. 居住者間の行為、マナーをめぐるトラブル」「8. その他」の内容については、「ゴミ出しに関すること」や「喫煙に関すること」等となっています。

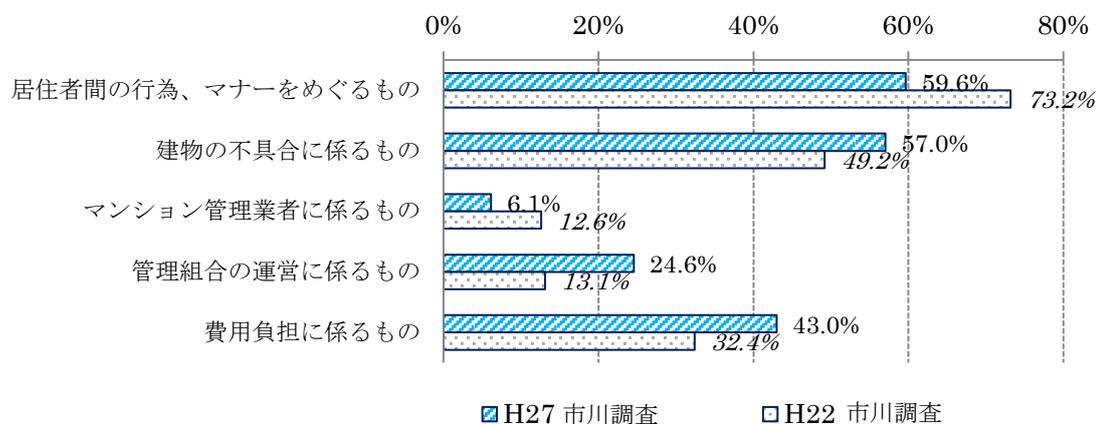
表 トラブルの発生状況 (複数回答)

回答数:N	トラブル有り	トラブルなし
114	106	8
100.0%	93.0%	7.0%

a. 居住者間の行為、マナーをめぐるもの								
	1. 違法、無断駐車	2. 違法、無断駐輪	3. ペット飼育	4. 生活音	5. バルコニーの使用 方法	6. 共用廊下等の使用 方法	7. 専有部 分のリ フォーム	8. その他
68	11	9	27	30	15	8	9	7
59.6%	9.6%	7.9%	23.7%	26.3%	13.2%	7.0%	7.9%	6.1%
b. 建物の不具合に係るもの								
	9. 雨漏り	10. 水漏れ	11. 外壁落 下	12. 給排水 不良				
65	23	43	2	20				
57.0%	20.2%	37.7%	1.8%	17.5%				
c. マンション管理業者に係るもの								
	13. 委託管 理業務の不 十分な実施	14. 管理員 の態度	15. 管理業 務委託費					
7	4	3	3					
6.1%	3.5%	2.6%	2.6%					
d. 管理組合の運営に係るもの								
	16. 役員 の不法行為	17. 管理組 合内での深 刻な意見対 立	18. 専門委 員の人材不 足					
28	0	4	26					
24.6%	0.0%	3.5%	22.8%					
e. 費用負担に係るもの								
	19. 管理費 等の滞納	20. 管理費 等の不足						
49	42	10						
43.0%	36.8%	8.8%						

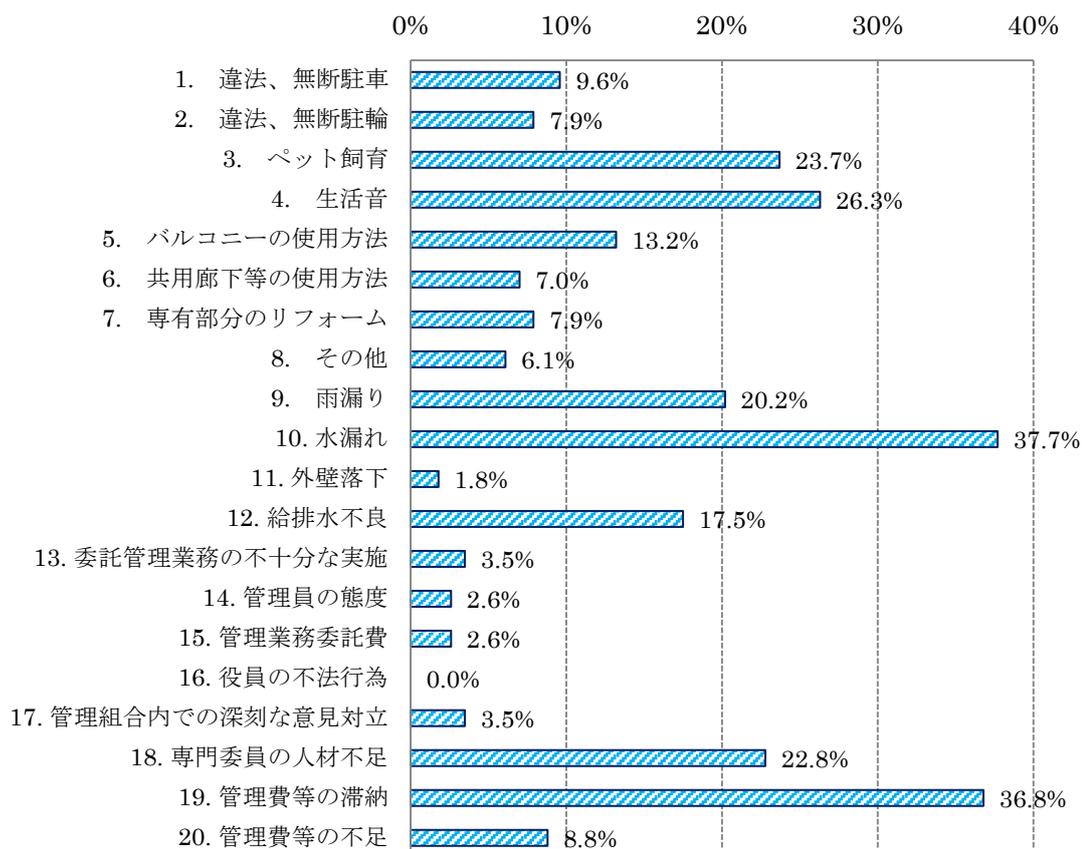
分野別では、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が最も多く59.6%、次が「建物の不具合に係るもの」で57.0%であり、「マンション管理業者に係るもの」は6.1%と比較的低い値となっています。

図3-2-2 分野別トラブルの発生状況 (複数回答)



小項目別にみると、「水漏れ」が37.7%と最も多く、「管理費等の滞納」36.8%、「生活音」26.3%と続いています。

図3-2-3 項目別トラブルの発生状況 (複数回答)



H22市川調査では、発生率が30%以上のトラブルは、「生活音」(37.4%)「ペット飼育」(31.3%)「水漏れ」(31.0%)「管理費等の滞納」(30.4%)という結果です。

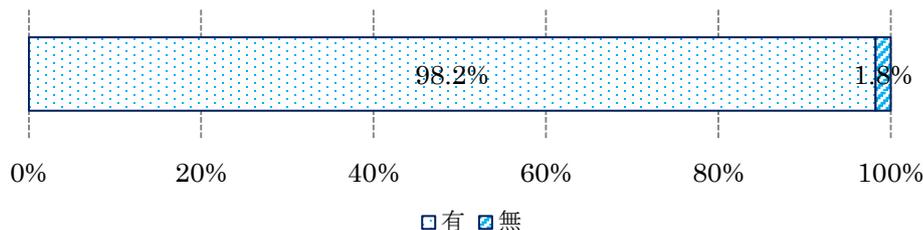
3. 管理組合の運営について

(1) 管理組合の有無

管理組合とは、区分所有者で構成されたマンションの共用部分等を維持管理する組織です。

今回調査では、回答があったマンション全体の1.8%で「管理組合なし」と回答がありました。

図3-3-1 管理組合の有無 (N=114)

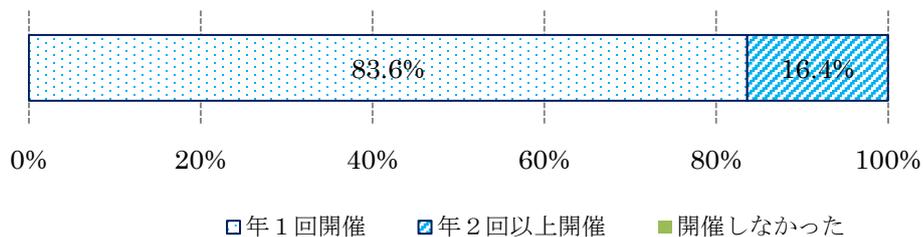


(2) 総会開催状況

総会は、管理組合の最高議決機関です。管理組合は区分所有者の集まりであり、物事を決める時の意思決定の場となります。なお、総会は区分所有法において、毎年1回、一定の時期に開くことが義務付けられています。

今回調査では、総会を「年1回以上開催している」が全体の83.6%（92組合）、「年2回以上開催している」が16.4%（18組合）であり、総会を開催しなかった管理組合はなしという結果でした。

図3-3-2 総会開催状況 (N=110)



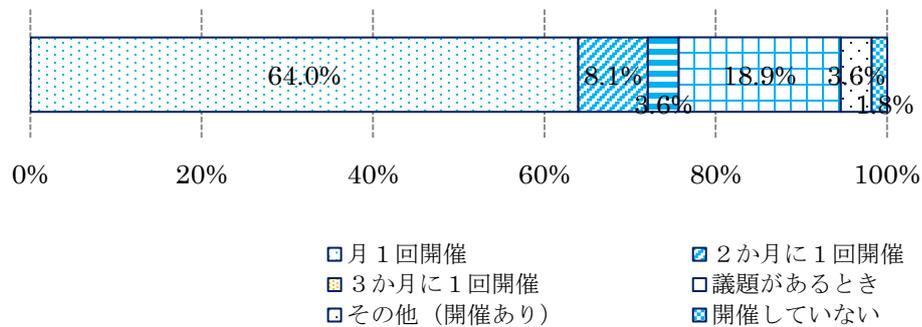
H25国交省調査では、「年1回開催している」が全体の86.4%、「年2回以上開催している」が13.3%（いずれも不明を除く）となっています。

(3) 理事会開催状況

理事会は、管理組合の執行機関です。管理組合役員(理事)により構成され、総会で決めたことをより具体的に進めるための検討や総会の議案作成等の業務を行います。

今回調査では、「月に1回程度開催」が全体の64.0%（71組合）、「2か月に1回程度開催」が全体の8.1%であり、「議題があるとき開催」も18.9%（21組合）と多くなっています。また、「開催していない」管理組合は、全体の1.8%（2組合）存在しています。

図3-3-3 理事会開催状況 (N=111)

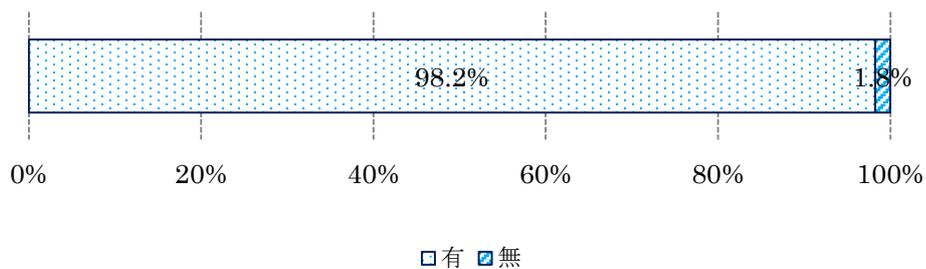


H25国交省調査では、「月に1回程度開催」が全体の49.9%、「2か月に1回程度開催」が全体の21.2%であり、「開催していない」は、0%（いずれも不明を除く）となっています。

(4) 管理組合役員の選任/選任方法

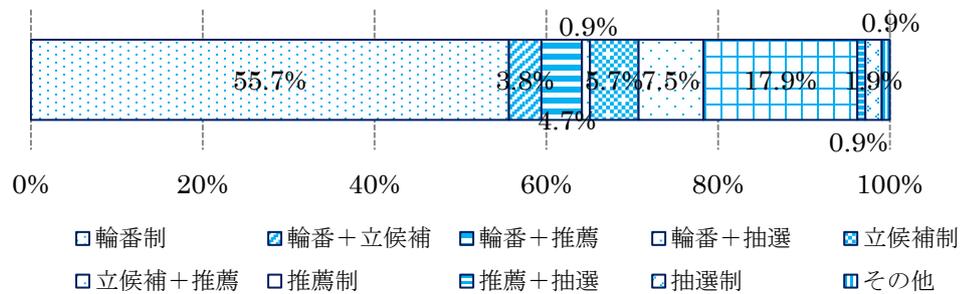
管理組合役員(理事)は、98.2%の管理組合で選任されています。一方で、「理事を選任していない」ものが、2組合（1.8%）存在しています。

図3-3-4 管理組合役員の選任の有無 (N=111)



管理組合役員（理事）の選任方法については、「輪番制」が55.7%と最も多く、次が「推薦制」で17.9%となっています。

図3-3-5 管理組合役員の選任方法 (N=106)



H25国交省調査では、全体の99.9%の管理組合で役員（理事）を選任しており、選任方法については、「順番制」が74.2%と最も高く、次が「立候補制」の32.9%（いずれも不明除く）という結果です。

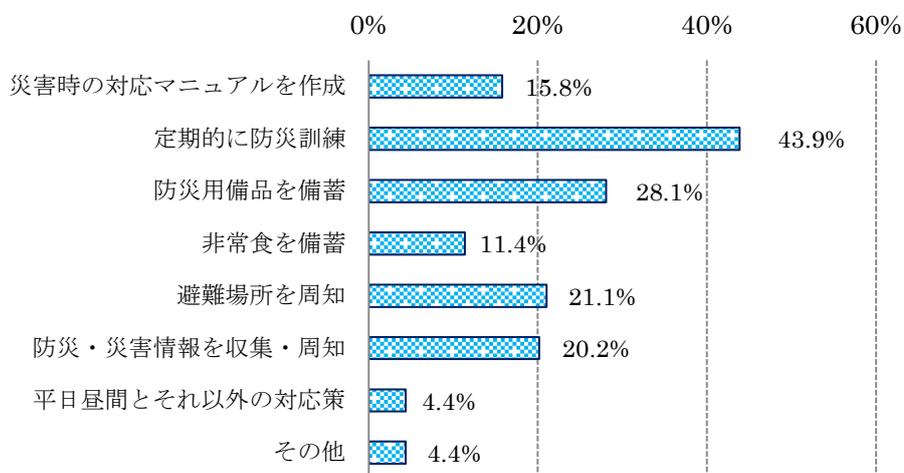
(5) 大規模災害への対策

大規模災害について、何らかの対策を講じているマンションは全体の67.5%となっています。

項目別にみると、「定期的に防災訓練をしている」が43.9%で最も多く、次が「防災用備品を備蓄している」で28.1%となっています。

回答数:N	大規模災害対策 有り	大規模災害対策 なし
114	77	37
100.0%	67.5%	32.5%

図3-3-6 大規模災害対策の種類 (複数回答)



H25国交省調査では、何らかの対策を講じているマンションが全体の69.6%という結果です。また、項目別では「定期的に防災訓練をしている」が39.2%と最も多く、次が「防災用品を準備している」で28.1%（いずれも不明を除く）となっています。

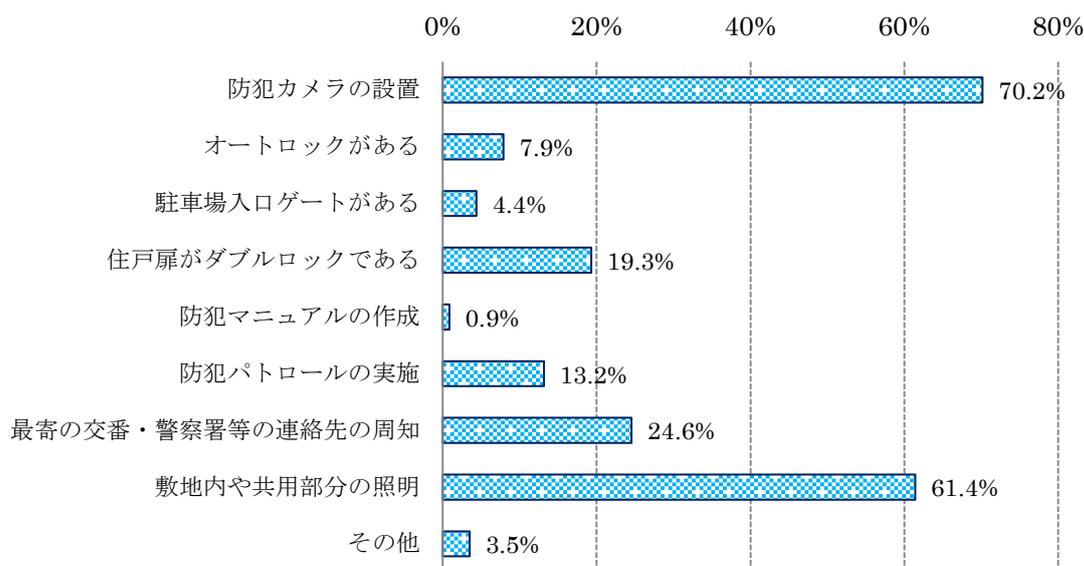
(6)防犯対策

防犯については、何らかの対策をしているマンションが全体の92.1%となっています。

種類別では、「防犯カメラの設置」が70.2%と最も高く、次が「敷地内や共用部分の照明」で61.4%となっています。

回答数:N	防犯対策 有り	防犯対策 なし
114	105	9
100.0%	92.1%	7.9%

図3-3-7 防犯対策の種類（複数回答）



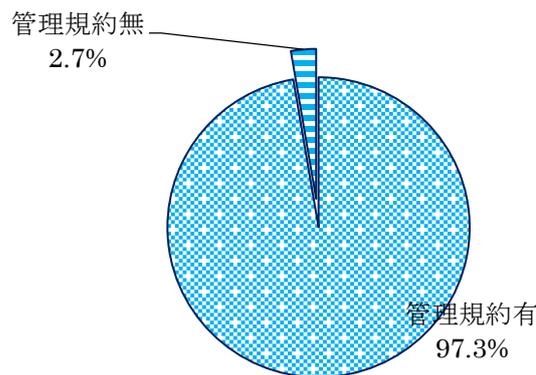
H25国交省調査では、何らかの対策を講じているマンションが全体の86.7%という結果です。また、項目別では「防犯カメラの設置」が74.3%と最も多く、次が「住戸の錠の交換を行った」で15.1%（いずれも不明を除く）となっています。

4. 管理規約の作成及び改正について

(1) マンション管理規約の有無/改正

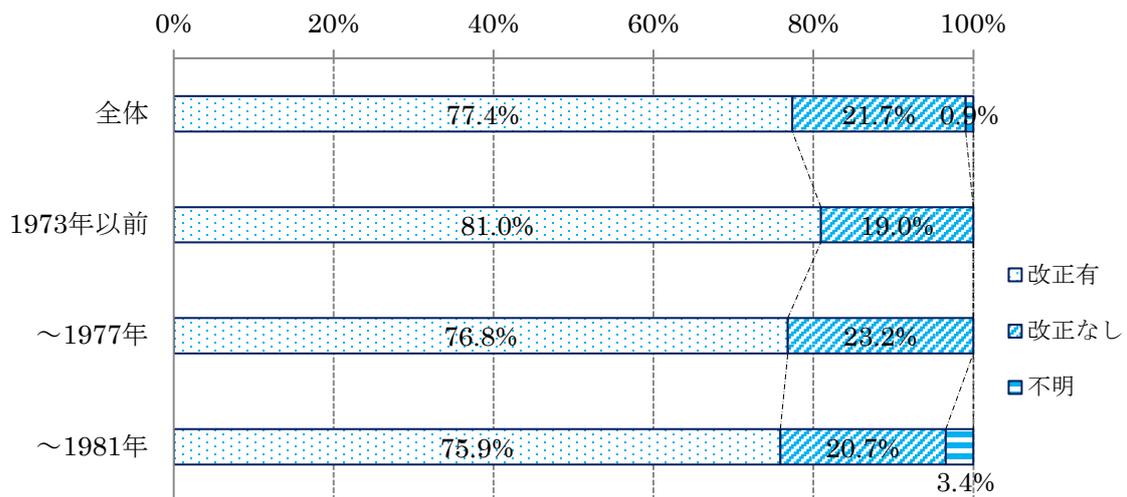
管理規約は、管理組合の運営に必要な一定のルールを組合ごとに定めたものです。「管理規約がない」ものがわずかに（3組合）存在するものの、全体では97.3%の管理組合が規約を作成しています。

図3-4-1 マンション管理規約の有無 (N=112)



管理規約がある組合の77.4%（82組合）が、規約の改正を行っています。マンションの完成年別にみると、古いものは「改正有り」の割合が若干高くなっています。

図3-4-2 マンション管理規約の改正 (N=106)



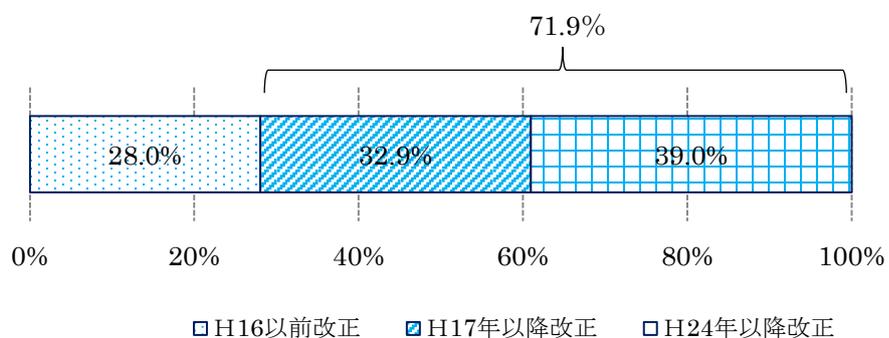
H25国交省調査では、管理規約がある管理組合が全体の99.8%という結果です。また、管理規約がある組合の71.8%が、規約の改正を行っています。

管理規約の標準モデルとして国土交通省が示しているのが標準管理規約であり、これをマンションの実態に応じてアレンジし、規約を作成しているところが多いようです。

この標準管理規約は、近年では平成23年と平成16年に改正されています。

今回調査では、「改正有り」と回答があった管理組合の71.9%が平成17年以降に、その内39.0%が平成24年以降に規約を改正しています。

図3-4-3 マンション管理規約の改正年 (N=82)



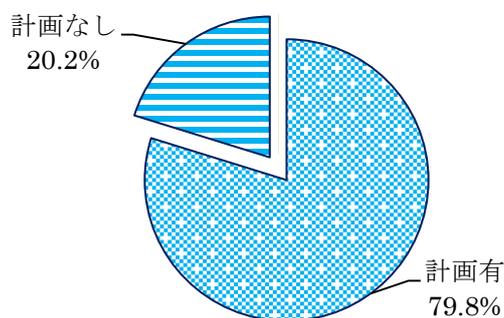
5. 維持管理の状況について

(1) 長期修繕計画の作成・見直し状況

長期修繕計画とは、建物の部分ごとに修繕項目・修繕周期等を設定し、将来的に必要な概算金額を算出したもので、修繕積立金額の算定根拠となるものです。

今回調査の結果によると、旧耐震マンションのうち「長期修繕計画がある」ものは79.8%（87組合）、「計画がない」が20.2%（22組合）という結果です。

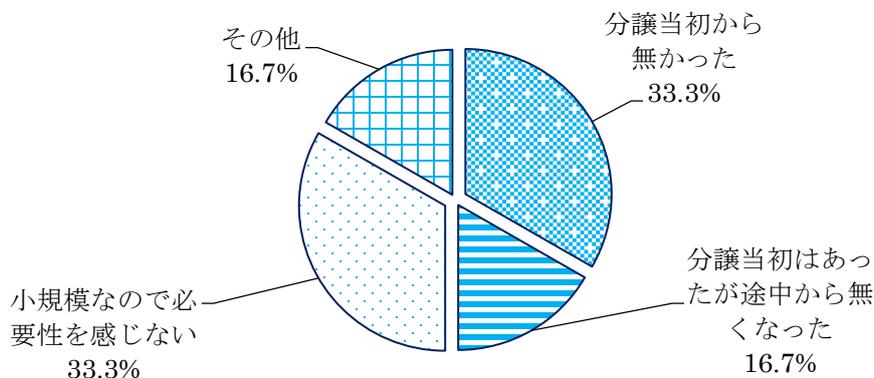
図3-5-1 長期修繕計画の有無 (N=109)



H25国交省調査では、「長期修繕計画を作成している」割合が全体の91.8%、「計画がない」が8.2%（いずれも不明を除く）となっています。

長期修繕計画がない理由としては、「分譲当初から無かった」と「小規模なので必要性を感じない」の割合が33.3%と高くなっています。

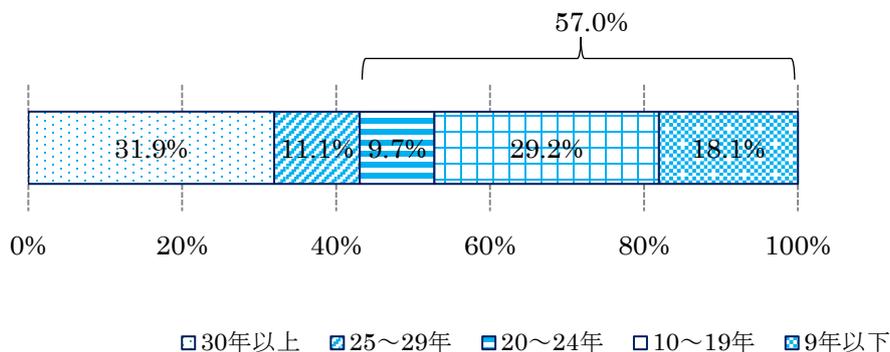
図3-5-2 長期修繕計画がない理由 (N=18)



国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインによれば、計画期間は新築マンションの場合は30年以上、既存マンションの場合で25年以上とされています。

今回調査で回答があったマンションの長期修繕計画の計画期間は、「30年以上のもの」が31.9%、「25年～29年のもの」が11.1%であり、「24年以下」が57.0%となっています。

図3-5-3 長期修繕計画の計画期間 (N=72)

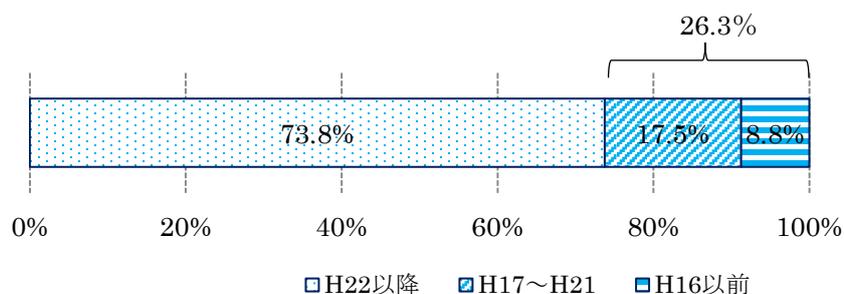


H25国交省調査では、計画期間が「31年以上のもの」が25.0%、「26年～30年のもの」が40.7%であり、「25年以下のもの」は34.3% (いずれも不明を除く) という結果です。

長期修繕計画は適時に見直しをすることが重要であり、同ガイドラインでは5年程度ごとの見直しが必要としています。

今回調査で回答があった管理組合のうち、計画の見直しを5年以上行っていないものは26.3%、その内10年以上行っていないものは8.8%存在しています。

図3-5-4 直近の見直し年 (N=80)



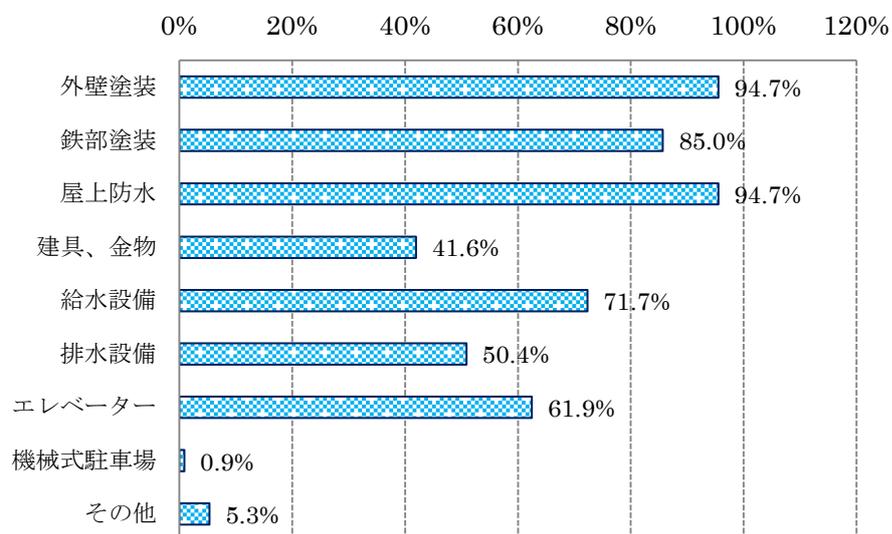
(2)大規模修繕工事の実施

建物は一定年数が経過すれば劣化は避けられません。鉄部や外壁の塗装、防水工事などの修繕工事で大がかりなものを、日常の小修繕と区別して大規模修繕工事といいます。マンションを長期にわたって快適で安全な住まいとして維持し、資産価値を保つには、計画的に大規模修繕工事を実施することが大切です。

今回調査で本項目に対し回答があったマンション112管理組合は、全て大規模修繕工事を実施しています。

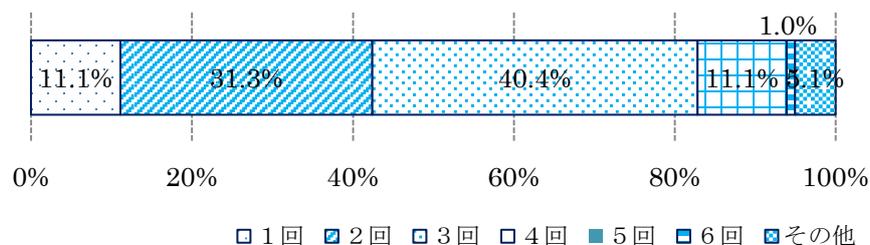
工事内容別にみると、「外壁塗装」と「屋上防水」が最も割合が高く、94.7%のマンションが行っており、次に「鉄部塗装」を行っているマンションの割合が85.0%と高くなっています。

図3-5-5 大規模修繕工事の内容 (N=112)



大規模修繕工事の実施回数については、3回が40.4%と最も多く、次が2回で31.3%となっています。

図3-5-6 大規模修繕工事の実施回数 (N=99)

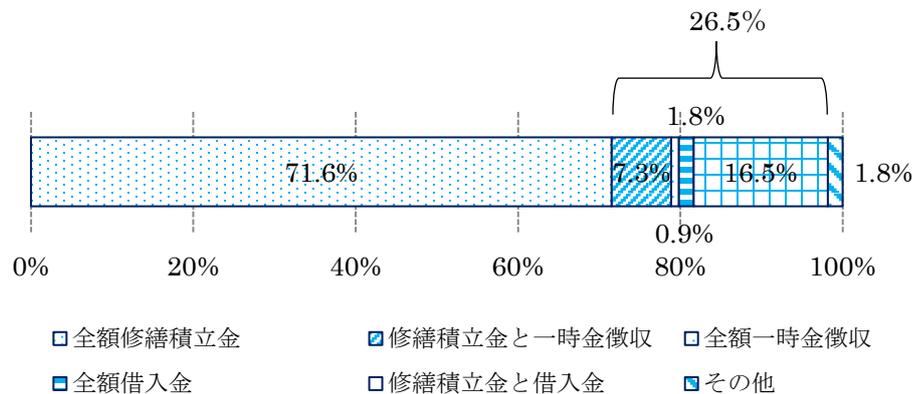


(3)大規模修繕工事費用の調達方法

大規模修繕の費用については、全体の71.6%のマンションが、全額を修繕積立金で賄っています。

一方で、「全額借入金」が1.8%（2組合）、「修繕積立金と借入金」が16.5%（18組合）となっています。これらに、一時金を徴収している組合も含めると全体の26.5%のマンションで修繕積立金のみでは工事費用が不足していると考えられます。

図3-5-7 大規模修繕工事費用の調達方法 (N=109)



H25国交省調査では、「工事費の調達を修繕積立金だけで行った割合」は、80.0%（不明を除く）という結果です。

(4)大規模修繕工事に当たって

大規模修繕工事の施工会社を選定するに当たって、管理組合で検討をした割合が84.1%（90組合）である一方で、管理会社に任せている組合が15.0%（16組合）存在しています。

また、施工会社の選定方法を「管理組合で検討した」と回答したマンションのうち、76.5%が「見積り合せ方式」を採用しており、「入札方式」は17.6%となっています。

図3-5-8 施工会社選定の検討方法 (N=107)

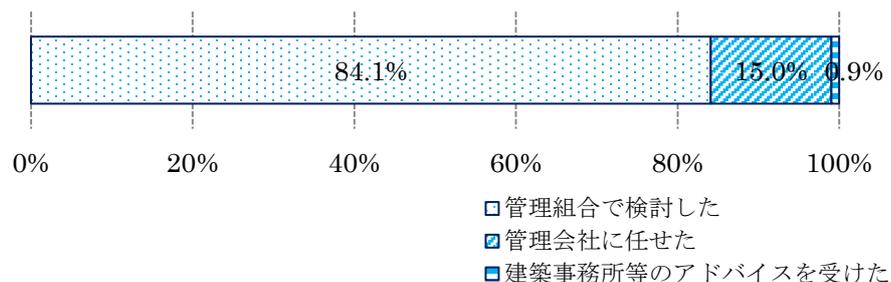
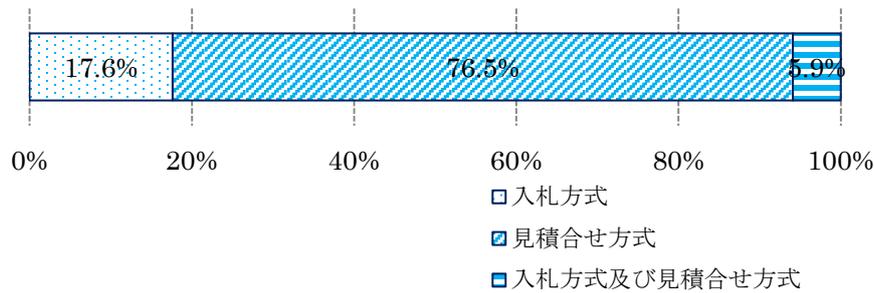


図 3-5-9 施工会社の選定方法 (N=85)



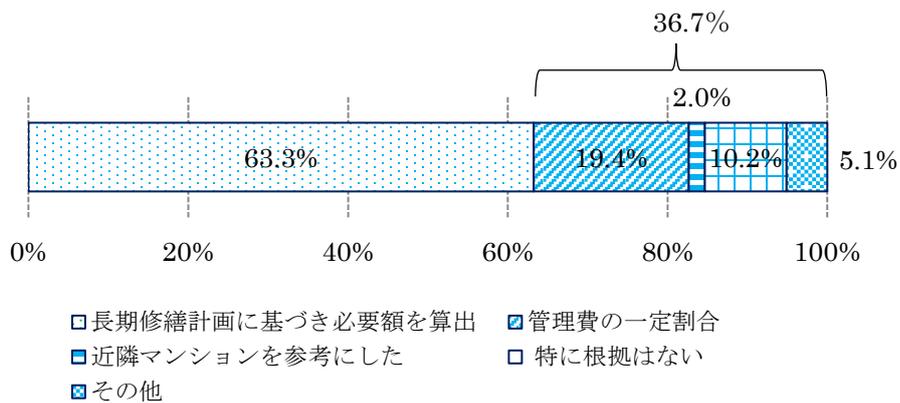
(5) 修繕積立金の算出根拠

修繕を適切に行うためには、長期修繕計画に基づいた適正な修繕資金の積立てが重要です。修繕積立金が安すぎるマンションは、後で修繕積立金の値上げや高額な一時金が必要になります。

なお、長期修繕計画作成ガイドラインによれば、修繕積立金の額も5年程度ごとの長期修繕計画の見直しにあわせて、見直すこととされています。

今回調査の結果では、長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出しているマンションが63.3%であり、「特に根拠がない」やその他の方法で積立金を算出しているマンションが36.7%という結果です。

図 3-5-10 修繕積立金の算出根拠 (N=98)



H25国交省調査では、「長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している」マンションが、全体の79.5%、「長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定していない」が20.4%、(いずれも不明を除く)です。

中でも「25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している」マンションは58.5% (不明を除く) という結果です。

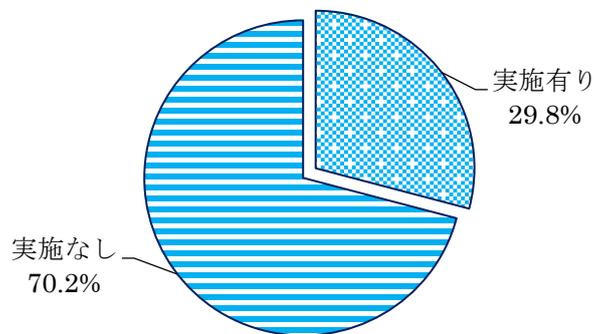
6. 耐震診断・改修について

(1) 耐震診断・改修の実施状況

昭和56年（1981年）5月以前に建築確認を受けたマンションは、旧耐震基準で設計されています。主に、これらマンションの地震に対する安全性を評価する診断を「耐震診断」といいます。

今回調査で回答があった旧耐震マンション（104組合）のうち、31組合が耐震診断を実施しており（うち1組合は診断中）、実施率は29.8%となっています。

図3-6-1 耐震診断の実施状況 (N=104)

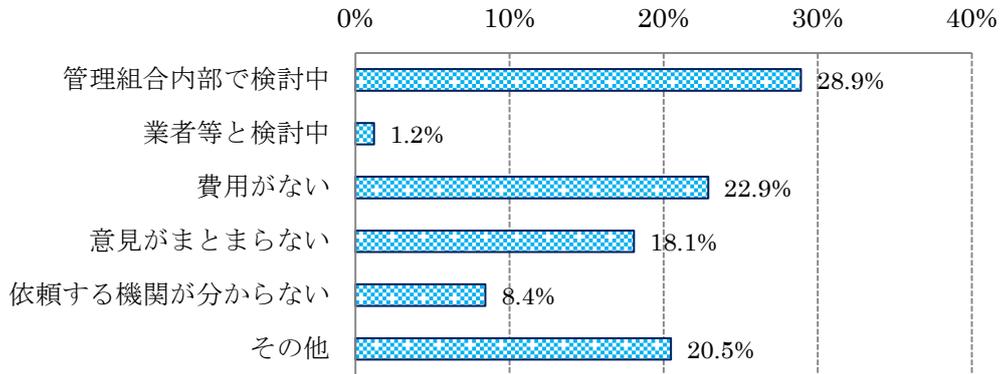


平成22年度調査では、111組合から回答があり10組合が耐震診断を実施しており、実施率が9.0%でした。

H25国交省調査では、「耐震診断を実施した」マンションが、全体の36.4%（不明を除く）という結果です。

耐震診断を行っていない理由としては、「管理組合内部で検討中」が28.9%と最も高く、次が「費用がない」で22.9%となっています。また、「その他」が20.5%と比較的高い値となっていますが、「費用対効果が薄い」「今のところ必要性を感じない」「診断の結果、耐震性不足と分かれば価値が下がる」などの回答がありました。

図 3-6-2 耐震診断をしない理由 (N=83)

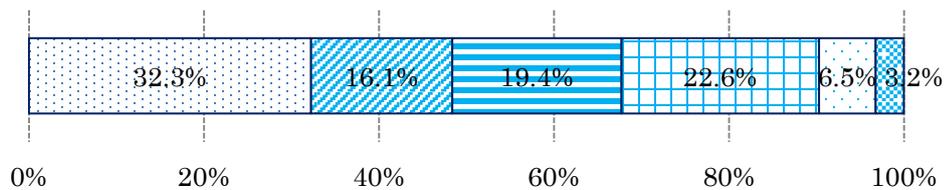


H25国交省調査では、「不安はあるが、改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない」が45.6%、「現在検討中または今後行う予定である」が34.7%、「管理組合として耐震診断を考えたことがなかった」が24.7%（いずれも不明を除く）という結果です。

耐震診断後の対応ですが、回答があった31組合のうち、「耐震性を確保している」が10組合（32.3%）、「耐震改修工事を行った」が5組合（16.1%）となっています。

一方で、「対応を検討中」のマンションが6組合（19.4%）、「耐震改修工事を行う予定がない」マンションが7組合（22.6%）存在しています。

図 3-6-3 耐震診断後の対応 (N=31)



- 耐震性を確保しており、耐震改修工事が無かった
- 耐震性が不足しており、耐震改修工事を行った
- 耐震性が不足しており、対応を検討中
- 耐震性が不足しているが、耐震改修工事を行う予定は無い
- 報告待ち
- 不明

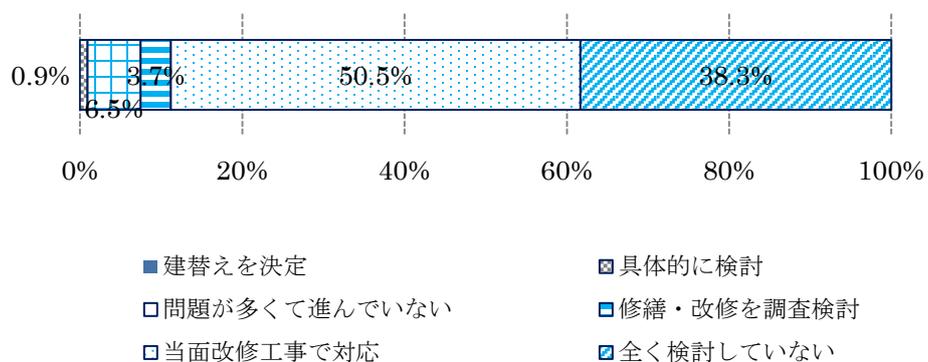
7. 将来の建替えについて

(1) 建替えについての検討

建替えの検討については、「建替えよりは、当面改修工事に対応する予定である」が50.5%、「全く検討していない」が38.3%と割合が高く、「建替えについて、具体的に検討している」は0.9%（1組合）、「建替えが必要と認識し検討しているが、問題が多くて進んでいない」が6.5%（7組合）となっています。

また、「建替えを決定している」マンションはありませんでした。

図3-7-1 建替えの検討 (N=107)



H22市川調査では、「建替えを決定している」「建替えについて、具体的に検討している」ともに、なしという結果でした。

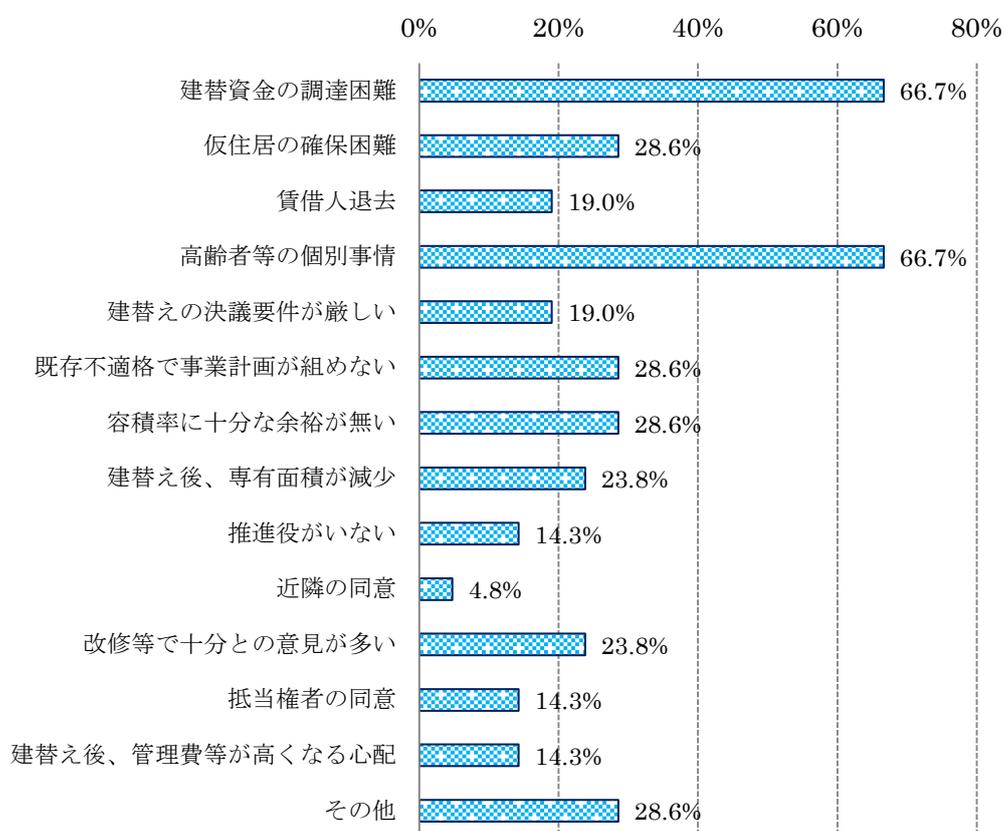
また、「建替えよりは、当面改修工事に対応する予定である」が21.8%「全く検討していない」が74.6%と割合が高く「建替えが必要と認識し検討しているが、問題が多くて進んでいない」が2.0%（7組合）となっていました。

(※H22市川調査の対象は、旧耐震+新耐震)

建替えに当たっての問題点については、21のマンションから回答があり、「建替え資金の調達が困難」、「高齢者等の個別事情」と回答したマンションが66.7%と最も多く、次に多いのが「仮住居の確保が困難」、「既存不適格（容積率オーバー等）で事業計画が組めない」、「容積率に十分な余裕が無い」で28.6%となっています。

管理組合運営上の不安（P13）においても、「居住者の高齢化」は大きな課題でしたが、建替えに当たっても「高齢者等の個別事情」が問題となっている状況です。

図3-7-2 建替えに当たっての問題点（複数回答）（N=21）



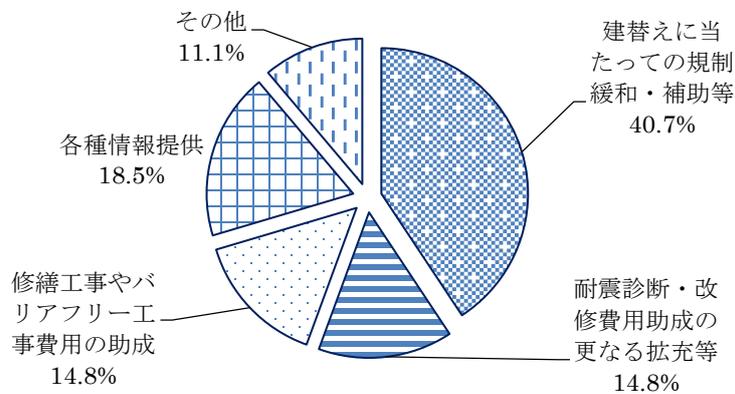
8. マンション施策について

(1) 今後期待する取組

市川市に期待するマンション施策として最も多いのは、「建替えに当たっての規制緩和や補助」であり、次が「各種情報提供」という結果です。

H22市川調査では、「修繕工事やバリアフリー工事費用の助成」が最も多く、次が「耐震診断・改修費用助成の更なる拡充」という結果でした。今回調査では「建替えに向けた施策」への期待や関心が高まっています。

図3-8-1 市に期待するマンション施策



第4章 実態調査から見える課題

1. 現状の課題

(1) 管理組合の運営

マンションの管理については、区分所有法やマンション管理適正化法に則り、管理組合を構成し、集会を開き、規約を定めることにより、区分所有者が主体となって管理運営を行っていくこととなっています。

今回調査では、「管理組合がない」、「理事会を開催していない」（総会は全てのマンションが実施）、「管理規約を定めていない」マンションが、わずかではありますが存在しています。

しかし、これらの数値は、今回回答を得られなかったマンションがあることを勘案すると結果より高い数値になると思われます。

また、「役員のなり手がいない」や「無関心な区分所有者の増加」「ルールを守らない居住者の増加」が管理組合運営上の不安として多く回答されています。

まずは、個々の区分所有者が、「マンションは自分達の資産であり、自分達で維持管理していくものである。」という意識を持つことが重要です。

(2) 旧耐震マンションの維持管理・建替え

快適で安全な住環境を保つには適切な維持管理が重要となりますが、そのために適正な長期修繕計画の設定が望まれます。

今回調査では、「長期修繕計画が無い」とするものが全体の約20%存在しており、これは大きな問題といえます。

また修繕計画は策定後、適宜の見直しが不可欠ですが、この点についても、計画の見直しを5年以上行っていないものが約26%存在しています。

修繕工事を計画に基づいて確実に実施するには、工事資金が確保されている必要があります。そのために、適正な額の修繕積立金が集められていることや、工事価格を抑えるため適切な業者選定方式が採用されていることが重要です。

今回調査では、「長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出していない」マンションが約37%存在しました。また、工事業者の選定方法として「入札方式」を採用しているマンションは、約18%という結果でした。

旧耐震マンションは、現行基準が定める耐震性と比較すると、性能が劣る可能性があるため、耐震診断を行い必要に応じて耐震改修をすることが望まれます。

今回調査では、耐震診断を実施していないマンションが全体の約70%存在しました。また、耐震診断を受けたものの中で、その後改修工事を行っていないものが約42%存在しています。

将来的には、解体・建替えが必要になりますが、現時点では具体的な検討を行っているマンションはほとんどありません。また、建替えの検討をしているマンションも多くの問題に直面している状況です。

本市のマンションの多くは1970年代から建ち始めており、老朽化によりすぐに建替えが必要なものは少ないと考えられることから、良好な住環境を維持するため、マンションの維持管理を適切に行うことが当面の課題といえます。

2. マンションの適正な管理に向けて

マンションの資産価値を可能な限り保全し、快適な居住環境を維持するためには、区分所有者や管理組合が各種のマンション管理の支援・助成制度を積極的に利用するなど、主体的に取り組むことが望まれます。

これを支援するため、行政においては、様々な支援・助成策の検討を進め整備するとともに、関係機関と連携を取りつつ、マンションセミナー・相談会の開催や各種情報の提供などを行います。

区分所有者・居住者、管理組合、行政が「マンションの管理の適正化」を推進するための課題と取り組むべき事項について、次に記します。

課 題	取 組 み 事 項		
	区分所有者等	管理組合	行 政
1. 適切な管理組合運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションという特殊建物への理解 ・ 管理組合業務への理解 ・ 区分所有者等の自己責任意識の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記事項の区分所有者等への啓発 	<ul style="list-style-type: none"> ・ セミナー等の開催、専門家派遣
2. 適切な維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションという特殊建物への理解 ・ 管理組合業務への理解 ・ 区分所有者等の自 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記事項の区分所有者等への啓発 ・ 適時適切な点検、小修繕、大規模修繕の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記事項の管理組合、区分所有者等への啓発資料の作成、提供 ・ 相談窓口の設置、

	己責任意識の向上	<ul style="list-style-type: none"> 適切な長期修繕計画の策定 省エネルギー、エコ対策工事の実施 老朽マンションの建替えの検討 	セミナー等の開催、専門家派遣
3. 居住者の高齢化	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿の必要性への理解 	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿の作成（高齢居住者の把握） バリアフリー化工事の実施 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化工事等への助成
4. 防災対策	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿の必要性への理解 防災意識の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿、緊急連絡先名簿の作成 耐震診断、耐震補強の実施 防災用品等の備え付け 防災訓練の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断、耐震改修への助成 防災用品等の備え付けへの助成
5. マンション管理に関する情報不足		<ul style="list-style-type: none"> 情報入手への積極的努力と広報、周知 	<ul style="list-style-type: none"> マンション関連機関の情報提供 各種支援、助成制度の資料の作成・配布、市/ホームページへの掲載

○公的機関等相談窓口

市川市や、分譲マンションに関わる公的機関・団体等では、皆さんの様々な相談への対応、情報提供等を行っています。

代表的なものを次に記載します。詳しくは、各団体にお問合せ下さい。

名称、所在地、電話番号、HPアドレス等	相談対象、日時等	業務内容等
公益財団法人 マンション管理センター 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7F 電話 代表 03-3222-1516 技術相談 03-3222-1519 一般相談 03-3222-1517 URL http://www.mankan.or.jp/	マンション管理組合、居住者など 平日の月～金 9：30～ 17：00	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの管理組合等に対し、管理についての適切な指導、相談及び情報提供 ・ 大規模修繕の実施に係る指導、相談及び情報の提供事業 ・ 住宅金融支援機構、沖縄振興開発金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資の債務保証事業
住宅金融支援機構 (H28. 4. 1 現在) 東京都文京区後楽 1-4-10 URL http://www.jhf.go.jp/ <hr/> まちづくり推進部まちづくり業務グループ 電話 03-5800-9366 <hr/> お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル 電話 0120-0860-23	マンション管理組合、居住者など 平日の月～金 9：00～ 17：00	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション共用部分リフォーム融資の相談 ・ マンション建替え（まちづくり融資）の相談 ・ 修繕積立金の保管・運用をサポートする「マンションすまい・る債」の相談
一般社団法人 マンション管理業協会 東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2F 電話 03-3500-2721 URL http://www.kanrikyo.or.jp/	マンション管理組合、居住者など 苦情相談 平日の月～金 10：00～ 17：00	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理組合からの苦情相談 ・ 管理費等保証事業

<p>一般社団法人 千葉県マンション管理士会 千葉県千葉市中央区神明町 13-2-104 電話 043-244-9091 URL http://www.chiba-mankan.jp/</p>	<p>マンション管理組合など</p> <p>・電話相談 平日の月～金 10:00～ 17:00</p>	<p>・電話等による相談対応 ・マンション管理士派遣 ・研修会、セミナーの開催</p>
--	---	---

セミナー、相談等	内 容
<p>市川市 街づくり部住環境整備課 市川市市川南 2-9-12 電話 047-712-6325 FAX 047-712-6324</p>	<p>・セミナー、相談会等の開催 ・マンション管理士派遣制度 ・マンションのバリアフリー化工事等に関する助成制度</p>

(関係部署名や内容が変更になる場合がありますので、その都度ご確認ください。)

平成27年度

市川市分譲マンション実態調査報告書

平成28年3月発行

■ 実施・発行

市川市 街づくり部 住環境整備課

市川市市川南2-9-12

電話 047-712-6325