

令和2年度
市川市分譲マンション実態調査報告書

令和3年3月



市川市

令和2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. 調査概要	1
(1)対象 (2)方法 (3)期間 (4)調査基準日 (5)配付先	
3. 調査票回収結果	2
(1)対象数 (2)調査に回答があったマンション管理組合 (3)有効回収率 (4)棟数	
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	4
(1)建て方、所有の関係別住宅ストック	
2. 市川市のマンションストック	5
(1)完成年別マンションストック (2)地区別マンションストック	

第3章 実態調査結果

1. マンションの概要について	9
(1)マンションの形態 (2)建物の構造 (3)竣工年月 (4)住宅戸数 (5)敷地面積 (6)建築面積 (7)延床面積 (8)戸当たり延床面積 (9)賃貸戸数 (10)空室戸数 (11)管理事務室 (12)集会室 (13)宅配ボックス (14)オートロック (15)エレベーター (16)監視カメラ (17)バリアフリー (18)駐車場 (19)駐輪場	
2. 管理組合の運営について	16
(1)管理組合の有無 (2)管理組合法人 (3)管理者 (4)管理者の第三者選任 (5)総会開催状況 (6)総会出席状況 (7)総会議事録の広報 (8)管理組合役員を選任 (9)管理組合役員を選任方法 (10)役員になれる人 (11)役員任期 (12)役員改選人数 (13)役員報酬 (14)理事会開催状況 (15)理事会議事録の広報 (16)専門委員会の設置 (17)組合員名簿と居住者名簿 (18)大規模災害への対応 (19)専門家の活用	
3. 管理規約の作成及び改正について	25
(1)マンション管理規約 (2)管理規約の改正 (3)専有部分リフォームのルール (4)管理規約と標準管理規約	
4. 管理組合の経理について	27
(1)平均の戸当たり管理費 (2)平均の戸当たり修繕積立金の額 (3)会計の区分経理 (4)管理費負担額の算出根拠	

	(5)修繕積立金の算出根拠 (6)会計監査の実施者 (7)管理費等の滞納	
5.	管理事務の実施方法	3 0
	(1)管理事務の実施 (2)現在委託している管理事務	
	(3)マンション管理委託契約 (4)管理員の勤務形態	
6.	建物・設備の維持管理の状況について	3 3
	(1)長期修繕計画の作成状況 (2)計画修繕工事の実施	
	(3)大規模修繕工事費用の調達方法	
	(4)大規模修繕工事にあたっての建物設備の調査診断の依頼先	
	(5)大規模修繕工事にあたっての施工会社の選定方法	
	(6)大規模修繕工事にあたっての工事発注方式	
	(7)専門家の活用	
7.	将来の建替えについて	3 8
	(1)建替えについての検討 (2) 建替えにあたっての問題点	
8.	耐震診断・改修について	3 9
	(1)耐震性について (2)耐震診断・改修の実施状況	
	(3)市川市における助成制度	
9.	トラブルの発生状況について	4 2
	(1)発生しているトラブル (2)トラブルを処理した際の手段	
	(3)管理組合運営上の不安	
1 0.	マンションに関する新制度	4 4
	(1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正	
	(2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正	
1 1.	団地型調査票	4 5
	(1)団地の形態 (2)管理組合の形態 (3)管理規約 (4)管理費	
	(5)修繕積立金 (6) 修繕積立金の算定根拠	

第1章 実態調査の概要

1. 背景と目的

市川市内には、令和2年時点で分譲マンション（以下、「マンション」という）が約750棟存在しています。この10年間で約80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行われておらず、マンションの数は今後も増加していくと考えられます。

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。加えて、マンションの経年化に伴い、建物の老朽化や居住者の高齢化などに起因する問題が顕在化する可能性があります。

そこで、市川市では、建物や設備等の維持管理や、管理組合の管理運営の状況などについての調査を行いました。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. 調査概要

(1) 対象

市川市内において、令和元年12月31日までに建設された3階建て以上の分譲マンション745棟の636管理組合。

(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、記入後郵送（返信）により調査票を回収。

(3) 期間

2020年（令和2年）12月11日から「調査票」を送付し、2021年（令和3年）2月28日までに調査票の回収を終了。

(4) 調査基準日

2020年（令和2年）12月1日を基準日とする。

(5) 配付先

(地区名及び対象管理組合数)

地区	町・丁区分	管理組合数	棟数
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	81	90
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	83
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	224	239
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	266	333
計		636	745

3. 調査票回収結果

(1) 対象数

636 管理組合 (内、所在不明 20 管理組合)

(2) 調査に回答のあったマンション管理組合

268 管理組合

(3) 回収率

43.5% (調査票回収数 268 / 有効調査対象管理組合 616)

(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 745 棟、回答が得られたのは 332 棟 (回収率 44.6%)

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、所有の関係別住宅ストック

市川市の住宅総数（戸）は、平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、234,080戸（居住世帯あり）です。2013年（平成25年）との比較では6.2%増加しています。

住宅総数（234,080戸）のうち、専用住宅が231,640戸、店舗その他併用住宅が2,440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65.4%、一戸建が32.1%を占めております。

所有関係別では、持家が47.2%、借家が48.7%を占めていて、持家は1.7%減少しています。

(専用住宅の建て方別戸数)

建て方 年	一戸建		長屋建		共同住宅		その他		住宅総数	
	戸数 (戸)	伸率 (%)								
2018	74,370	8.3	5,620	18.6	151,550	4.6	100	11.1	231,640	6.1
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

(住宅の所有関係別戸数)

所有関係 年	持家		借家		その他共計	
	戸数(戸)	伸率(%)	戸数(戸)	伸率(%)	戸数(戸)	伸率(%)
2018	110,400	-1.7	113,910	19.0	234,080	6.2
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

(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

(1) 完成年別マンションストック

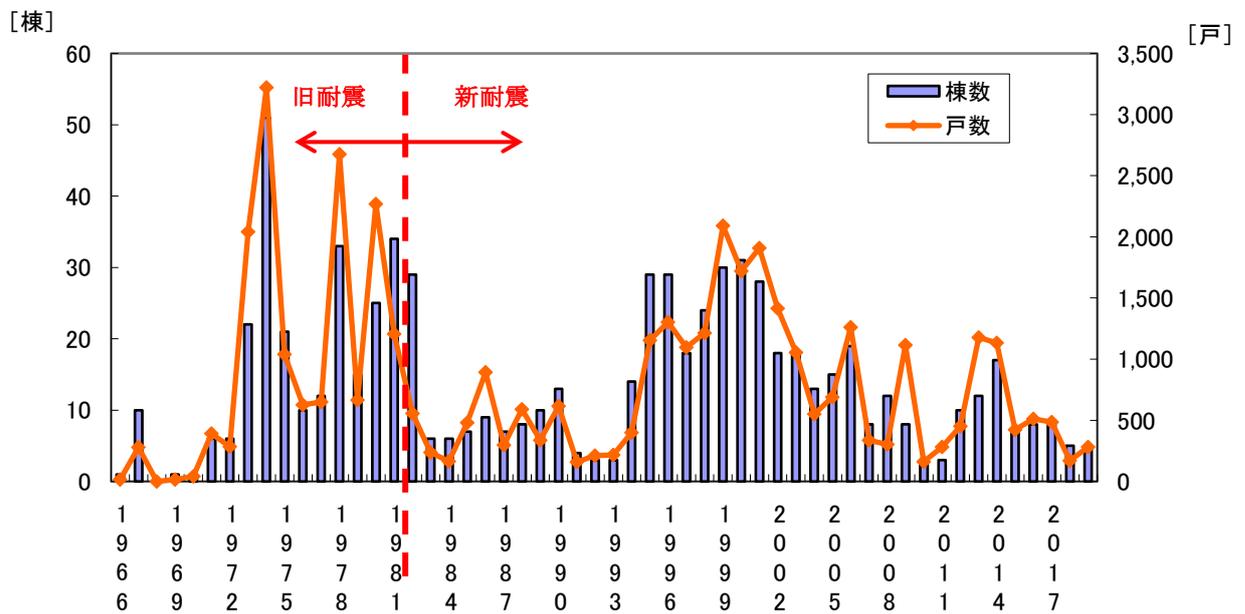
市内マンションの完成年を見ると、1970年代及び1990年代に完成したものの比率が高くなっています。

また、市内のマンション全棟数745のうち、旧耐震基準設計のマンション棟数は、248棟、33.3%を占め、新耐震基準設計は、497棟、66.7%です。

地区別では、南部地区が旧耐震設計のマンションが比較的多く、333棟のうち140棟(42.0%)が旧耐震設計と考えられます。

※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、1982年以降完成の建物は新耐震設計の建物として集計しています。

図2-2-1 完成年別 棟数・戸数



(完成年別 棟数・管理組合数)

	完成年	棟数	管理組合	
	旧耐震	1971年以前	19	10
1972～1981年		229	168	
新耐震	1982～1991年	99	79	458
	1992～2001年	209	199	
	2002～2011年	117	110	
	2012年以降	72	70	
	合計	745	636	

(2) 地区別マンションストック

今回調査においては、地区別（P2 配付地区参照）は4地区に分けて集計しています。管理組合数、棟数とも南部地区の占める割合が40%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。

市川市全域地区別マンション分布図

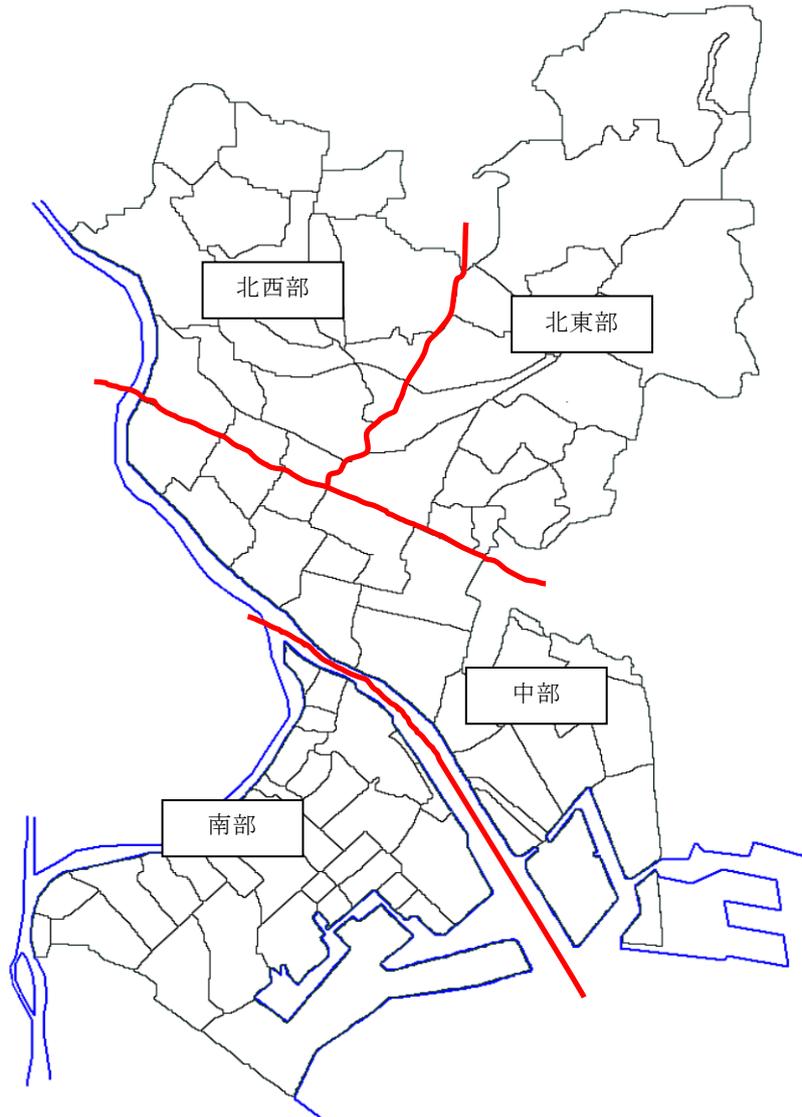


図2-2-2 地区別マンション管理組合・棟数の割合

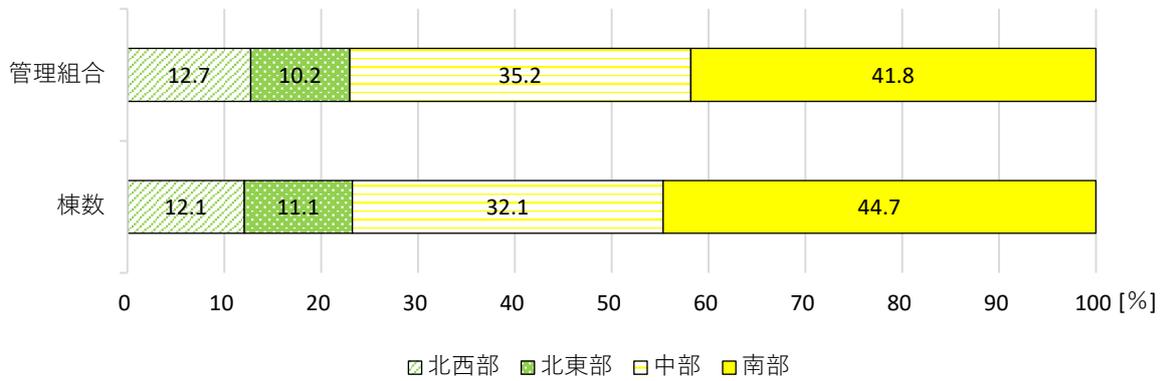
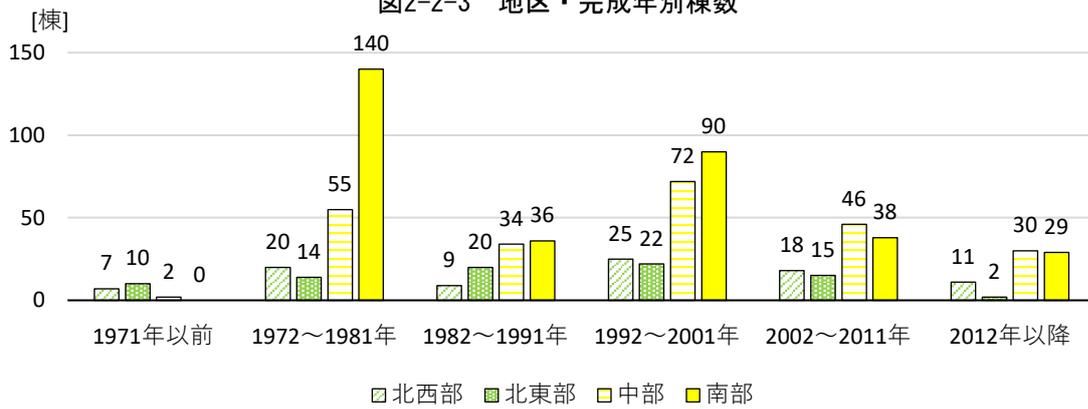


図2-2-3 地区・完成年別棟数



新旧耐震別 調査対象棟数

	計	1981年以前	1982年以降
北西部 合計	90	27	63
国府台1-6丁目	2	1	1
市川1-4丁目	38	13	25
真間1-5丁目	13	3	10
新田1-5丁目	13	6	7
平田1-2丁目	1	1	
菅野1-6丁目	7	1	6
東菅野2丁目	1		1
宮久保1-2丁目	1		1
国分1-7丁目			
中国分1-5丁目			
北国分1-4丁目	3		3
須和田1-2丁目			
稲越町			
曾谷1-8丁目	3	1	2
東国分1-3丁目	2	1	1
堀之内1-5丁目	6		6
北東部 合計	83	24	59
八幡1-6丁目	22	4	18
東菅野1-3-5丁目	7	2	5
宮久保3-6丁目	2		2
鬼越1-2丁目	5		5
高石神	3		3
中山1-4丁目	5		5
若宮1-3丁目			
北方1-3丁目	1		1
北方町4丁目	4		4
本北方1-3丁目	11	11	
下貝塚1-3丁目			
南大野1-3丁目	14	7	7
大野町1-4丁目	7		7
柏井町1-4丁目	1		1
大町	1		1
奉免町			
中部地区 合計	239	57	182
市川南1-5丁目	30	10	20
新田2-4丁目	17	5	12
平田3-4丁目	5		5
大洲1-4丁目	12		12
大和田1-5丁目	4	1	3
東大和田1-2丁目	10		10
稲荷木1-3丁目	2	1	1
南八幡1-5丁目	50	13	37
鬼高1-4丁目	26	8	18
田尻			
田尻1-5丁目	34	3	31
高谷			
高谷1-3丁目	6	1	5
高谷新町			
原木			
原木1-4丁目	25	12	13
二俣			
二俣1-2丁目	18	3	15
二俣新町			
上妙典			
東浜1丁目			

	計	1981年以前	1982年以降
南部地区 合計	333	140	193
本行徳	1		1
加藤新田	2		2
千鳥町			
高浜町			
関ヶ島	2		2
伊勢宿	3		3
下新宿			
河原			
下妙典			
妙典1-6丁目	18		18
押切			
湊	1		1
湊新田			
湊新田1-2丁目	11	7	4
香取1-2丁目	11	3	8
欠真間1-2丁目	8	7	1
相之川1-4丁目	17	3	14
新井1-3丁目	13	3	10
島尻	9		9
広尾1-2丁目	9	2	7
南行徳1-4丁目	29	7	22
塩浜1-4丁目	52	34	18
福栄1-4丁目	30	16	14
行徳駅前1-4丁目	32	21	11
新浜1-3丁目	7	5	2
入船	4	1	3
日之出	8	4	4
末広1-2丁目	15	2	13
本塩	5		5
富浜1-3丁目	10	4	6
塩焼1-5丁目	14	6	8
宝1-2丁目	5	1	4
幸1-2丁目	17	14	3

市川市 全体	745	248	497
--------	-----	-----	-----

第3章 実態調査結果

本章は、市川市が実施しました「令和2年度市川市分譲マンション実態調査」の結果にもとづき、市内のマンションの形態や居住状況、管理運営の現状などについてまとめたものです。

1. マンションの概要について

(1) マンションの形態

今回調査では、マンションの形態を「単棟型（全部住戸）」、「複合用途型（単棟）」、「団地型」として分類しました。

全体をみると、「単棟型」が76.6%と最も多く、次に「複合用途型」が14.2%、「団地型」が9.2%となっています。

マンションの形態を地区別にみると、「中部」と「南部」で「単棟型」の割合が特に高くなっています。

図 3-1-1 マンションの形態

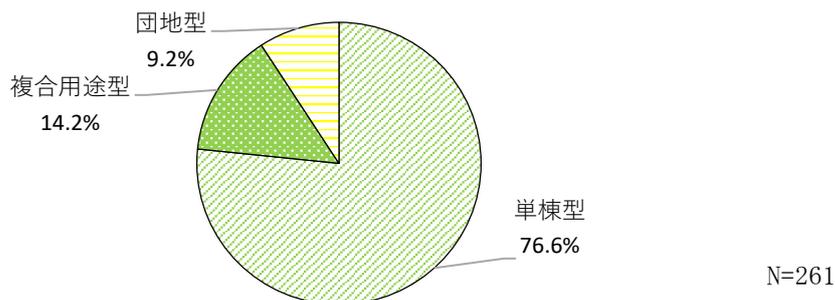
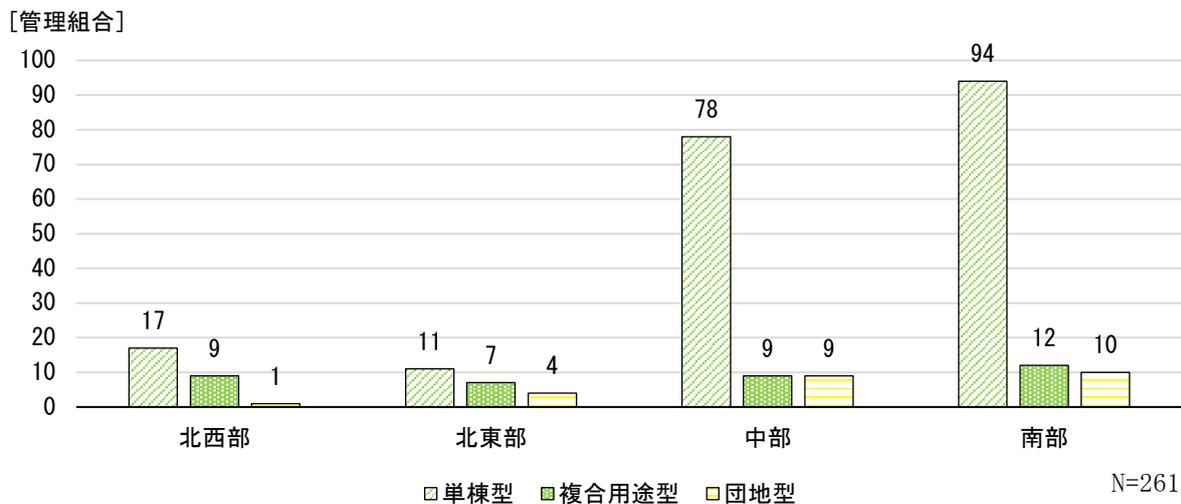


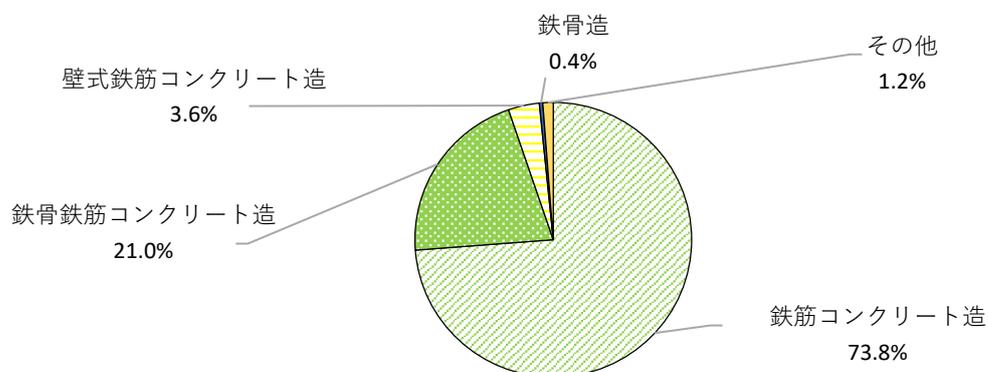
図 3-1-2 地区別 マンションの形態



(2) 建物の構造

マンションの構造については、「鉄筋コンクリート造」(73.8%)が最も多く、その次が「鉄筋鉄骨コンクリート造」(21.0%)となっています。

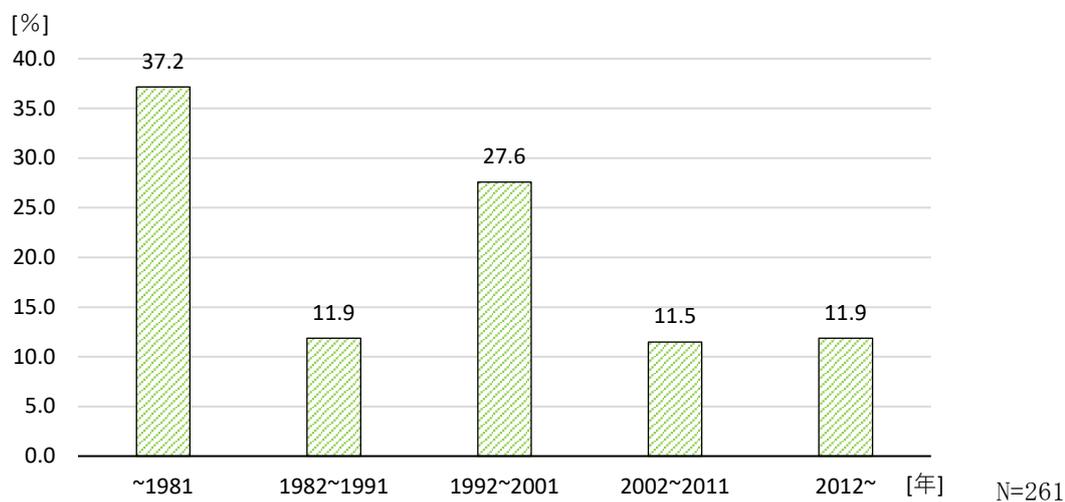
図 3-1-3 マンションの構造



(3) 竣工年月

竣工年別の割合をみると、1981年(昭和56年)以前に竣工したマンションが37.2%で最も多く、その次が1992~2001年に竣工したマンションで27.6%となっています。

図 3-1-4 マンションの竣工年



(4) 住宅戸数

1管理組合あたりの住戸数は83.3戸となっています。

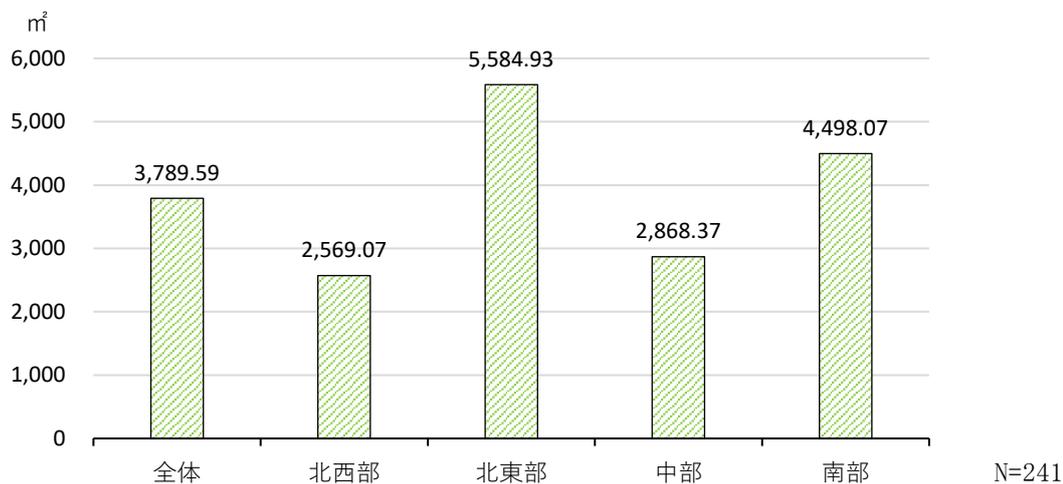
総戸数(21,663戸) / 回答管理組合数(260) = 83.3戸

(5) 敷地面積

全体の平均敷地面積は、3,789.59 m²/管理組合となっています。

地区別の平均敷地面積をみると、北東部が最も大きく5,584.93 m²/管理組合となっています。

図 3-1-5 地区別平均敷地面積

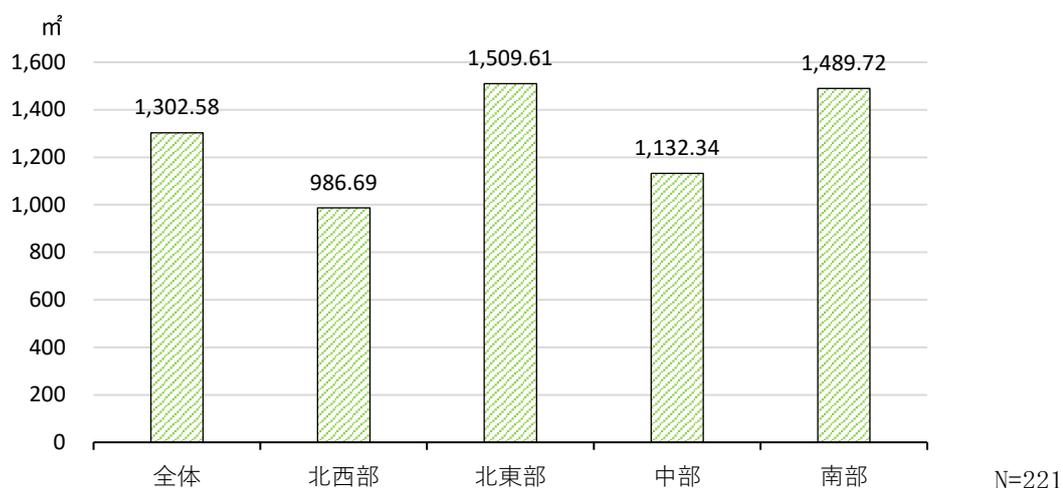


(6) 建築面積

全体の平均建築面積は、1,302.58 m²/管理組合となっています。

地区別の平均建築面積をみると、北東部が最も大きく1,509.61 m²/管理組合となっています。地区ごとの大小関係は平均敷地面積と同様の傾向がみられます。

図 3-1-6 地区別平均建築面積

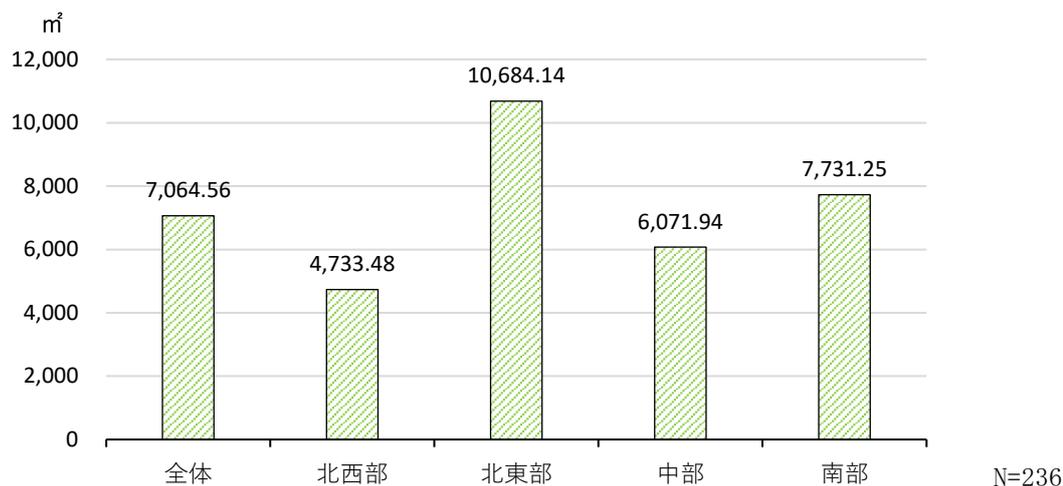


(7) 延床面積

全体の平均延床面積は、7,064.56 m²/管理組合となっています。

地区別の平均延床面積をみると、北東部が最も大きく1,0684.14 m²/管理組合となっています。地区ごとの大小関係は平均敷地面積と同様の傾向がみられます。

図 3-1-7 地区別平均延床面積



(8) 戸当り延床面積

1戸当たりの平均床面積である戸当り延床面積は、81.8 m²となっています。

(9) 賃貸戸数

賃貸住宅のあるマンションの割合は全体の73.8%となっています。また、賃貸戸数について回答のあったマンション17,751戸のうち、賃貸戸数は2,119戸となっており、「賃貸戸数割合」は11.9%です。(※賃貸戸数割合=賃貸戸数/総戸数)

賃貸住戸	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	152	54	206
割合[%]	73.8	26.2	100

(10) 空室戸数

戸数について回答のあったマンションの総戸数に占める空室の割合は平均で1.7%となっています。「空室なし」と回答したマンションは回答のあったマンションの62.0%です。

空室	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	73	119	192
割合[%]	38.0	62.0	100

(11) 管理事務室

管理事務室は 86.9%が設置しています。

管理事務室	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	225	34	259
割合[%]	86.9	13.1	100

(12) 集会室

集会室は 38.5%が設置しています。

集会室	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	100	160	260
割合[%]	38.5	61.5	100

(13) 宅配ボックス

宅配ボックスは 56.2%が設置しています。

宅配ボックス	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	146	114	260
割合[%]	56.2	43.8	100

(14) オートロック

オートロックは 54.8%が設置しています。

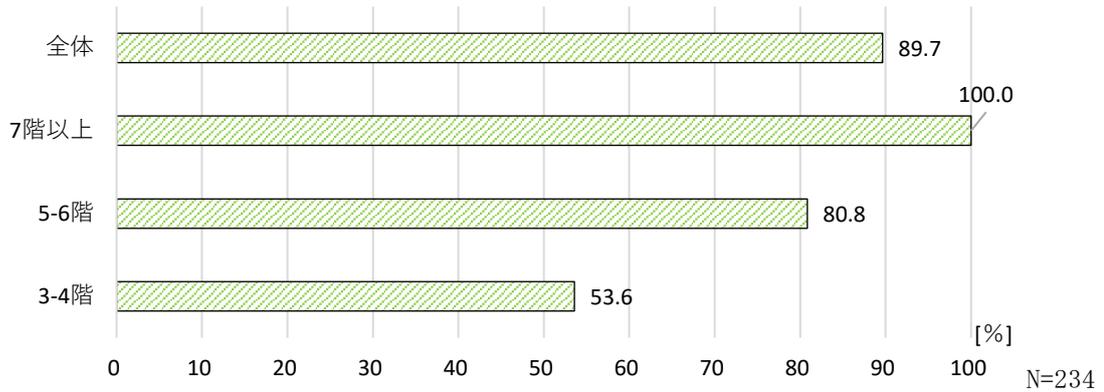
オートロック	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	142	117	259
割合[%]	54.8	45.2	100

(15) エレベーター

エレベーターは全体の 89.7%が設置しています。階数別の設置割合では 3～4 階建てが 53.6%、5～6 階建てが 80.8%となっています。7 階建て以上では 100%となっています。

エレベーター	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	234	27	261
割合[%]	89.7	10.3	100

図 3-1-8 エレベーターの階数別設置割合



(16) 監視カメラ

監視カメラは 84.9%が設置しています。

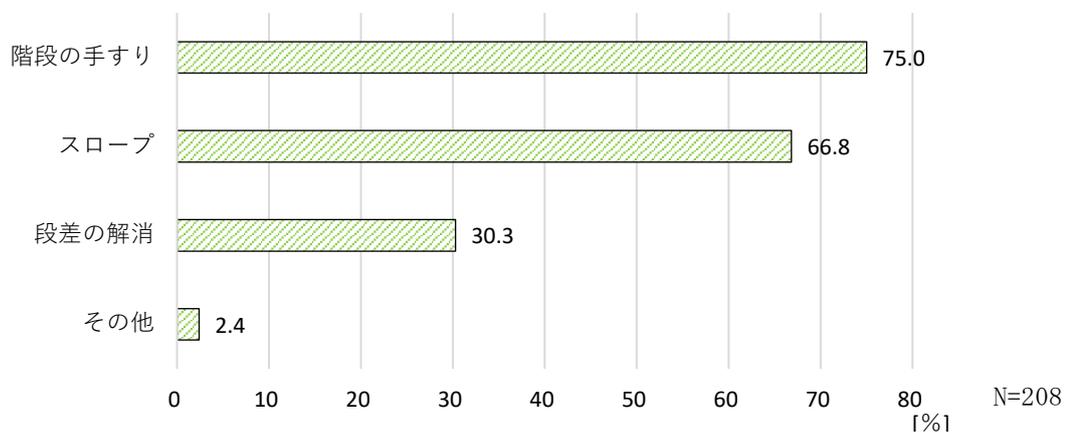
監視カメラ	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	219	39	258
割合 [%]	84.9	15.1	100

(17) バリアフリー

バリアフリーについては、80.6%の管理組合が何かしらの対応をしています。内訳をみると、「階段の手すり」の設置が 75.0%と最も多く、次に「スロープ」の設置が 66.8%となっています。「その他」の回答としては「エレベーター内の手摺設置」や「車椅子駐車場の設置」などがありました。

バリアフリー	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	208	50	258
割合 [%]	80.6	19.4	100

図 3-1-9 バリアフリー施設の内訳



(18) 駐車場

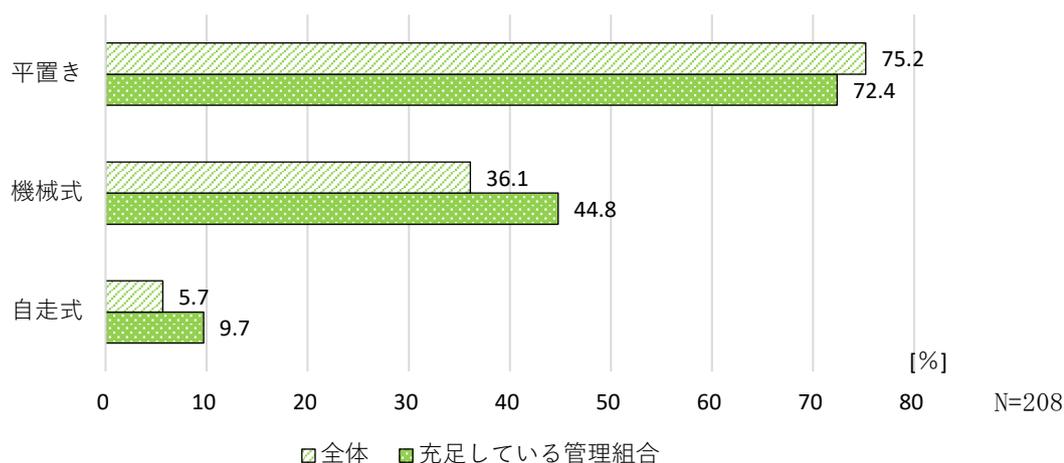
駐車場は 88.1%で設置されています。駐車場のある管理組合のうち、駐車台数が「足りている」と回答した管理組合は 134 で、充足率は 69.1%となっています。設置されている駐車場種類別の割合をみると、「平置き」が最も多く全体で 75.2%となっており、次に「機械式」が全体で 36.1%となっています。駐車台数が充足している管理組合の駐車場種類別の割合では、全体に比べて「機械式」と「自走式」の割合が多くなっています。

駐車場	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	230	31	261
割合[%]	88.1	11.9	100

駐車台数	足りている	足りていない	合計
回答数：N[管理組合]	134	60	194
割合[%]	69.1	30.9	100

充足率：駐車場の駐車台数についての設問に足りていると回答した管理組合の割合

図 3-1-10 駐車場種類別の割合



(19) 駐輪場

① 自転車

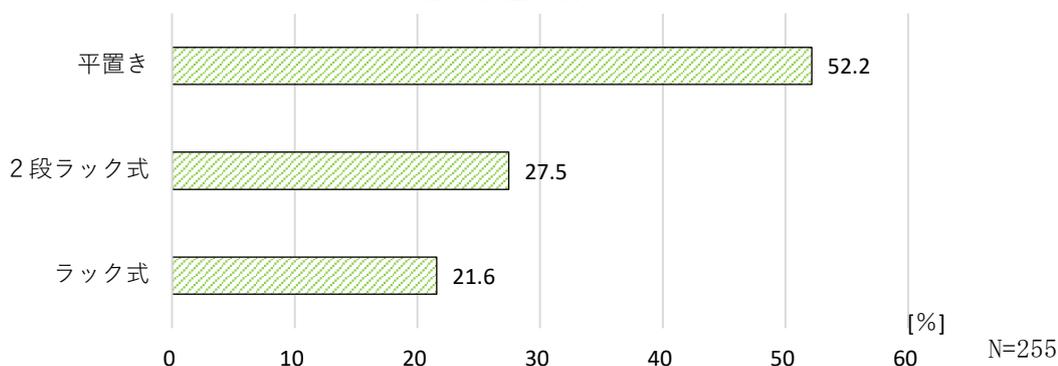
駐輪場は 98.1%で設置されています。駐輪場のある管理組合のうち、自転車の駐輪台数が足りていると回答した管理組合は 152 で、充足率は 73.4%となっています。設置されている駐輪場の種類は、平置式が 52.2%で最も多く、2段ラック式、ラック式の順となっています。

駐輪場	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	255	5	260
割合[%]	98.1	1.9	100

自転車の駐輪台数	足りている	足りていない	合計
回答数：N[管理組合]	152	55	207
割合[%]	73.4	26.6	100

充足率：自転車の駐輪台数についての設問に足りていると回答した管理組合の割合

図 3-1-11 駐輪場種類別の割合



②バイク

バイク置き場は73.5%で設置されています。バイク置き場のある管理組合のうち、バイク置き場の台数が足りていると回答した管理組合は143で、充足率は89.4%となっています。

バイク置き場	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	191	69	260
割合[%]	73.5	26.5	100

バイク置き場の台数	足りている	足りていない	合計
回答数：N[管理組合]	143	17	160
割合[%]	89.4	10.6	100

充足率：バイク置き場の台数についての設問に足りていると回答した管理組合の割合

2. 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を維持管理する組織です。今回調査では、回答のあったマンション全体の99.2%が「管理組合がある」と回答しています。

管理組合	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	259	2	261
割合[%]	99.2	0.8	100

(2) 管理組合法人

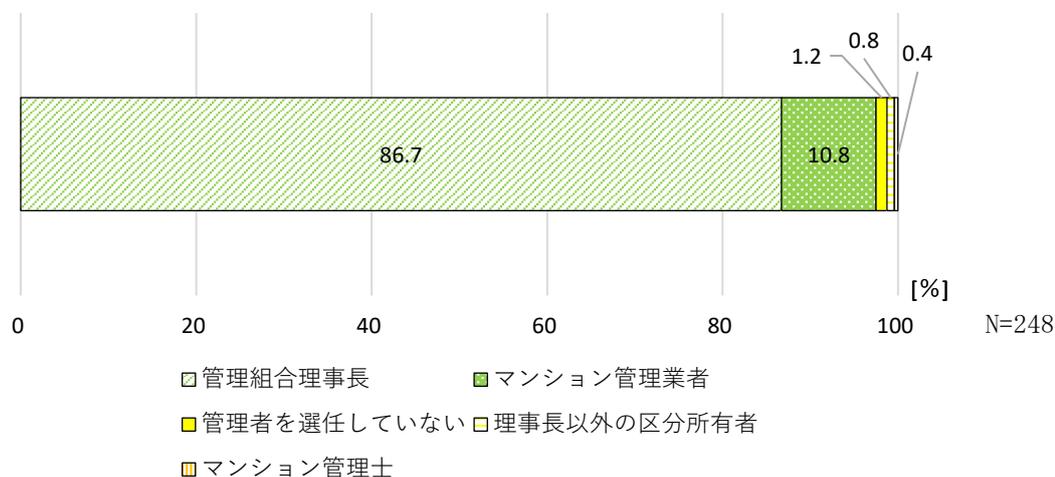
管理組合の法人化について「法人化している」と回答した管理組合は6.8%です。

管理組合の法人化	している	していない	合計
回答数：N[管理組合]	17	233	250
割合[%]	6.8	93.2	100

(3) 管理者

今回調査では、86.7%が管理者として「管理組合理事長」を選任しています。次に「マンション管理業者」が10.8%となっています。

図 3-2-1 管理者の選任



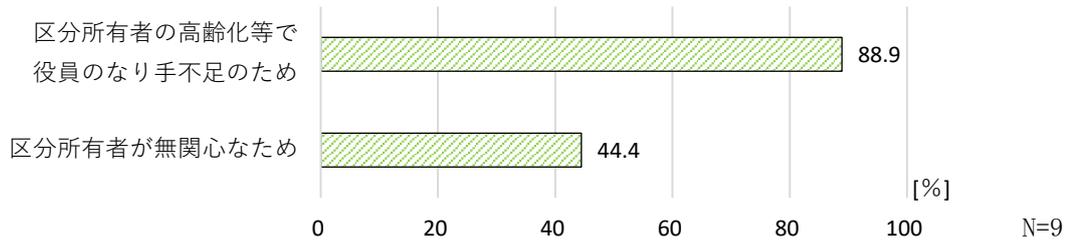
(4) 管理者の第三者選任

現在、「管理組合理事長」や「理事長以外の区分所有者」を管理者として選任しているマンション管理組合のうち、区分所有者以外の第三者を管理者に選任することを「検討していない」と回答した割合は95.3%で、「検討している」と回答した割合は4.7%です。

区分所有者以外の第三者を管理者に選任することを「検討している」と回答した管理組合の検討理由の内訳では、「区分所有者の高齢化等で役員のなり手不足のため」が88.9%と最も多く、次に「区分所有者が無関心なため」が44.4%となっています。

管理者の第三者選任	検討している	検討していない	合計
回答数：N[管理組合]	9	182	191
割合[%]	4.7	95.3	100

図 3-2-2 管理者の第三者選任の検討理由

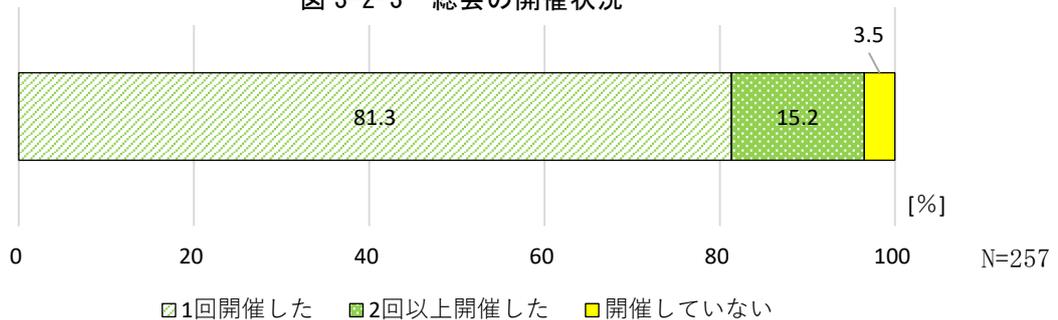


(5) 総会開催状況

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等の集まりであり、物事を決めるとき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、少なくとも毎年1回開くことが義務付けられています。

今回調査では、前年度実績として総会を「1回開催した」が全体の81.3%で、「開催していない」が3.5%となっています。新型コロナウイルスの影響から「新型コロナウイルス感染拡大防止の為、開催していない」や「書面での開催」と回答した管理組合もありました。

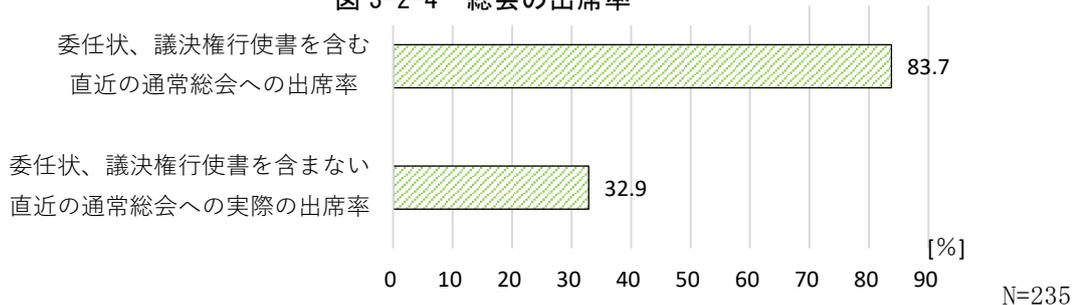
図 3-2-3 総会の開催状況



(6) 総会出席状況

総会出席率は、「委任状及び議決権行使書を含む」と83.7%となっています。新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、「出席者を限定した(理事のみ)」、「総会資料に基づき委任状による議決権行使を行った」管理組合もあり、「委任状、議決行使書を含まない直近通常総会への出席率」は32.9%となっています。

図 3-2-4 総会の出席率

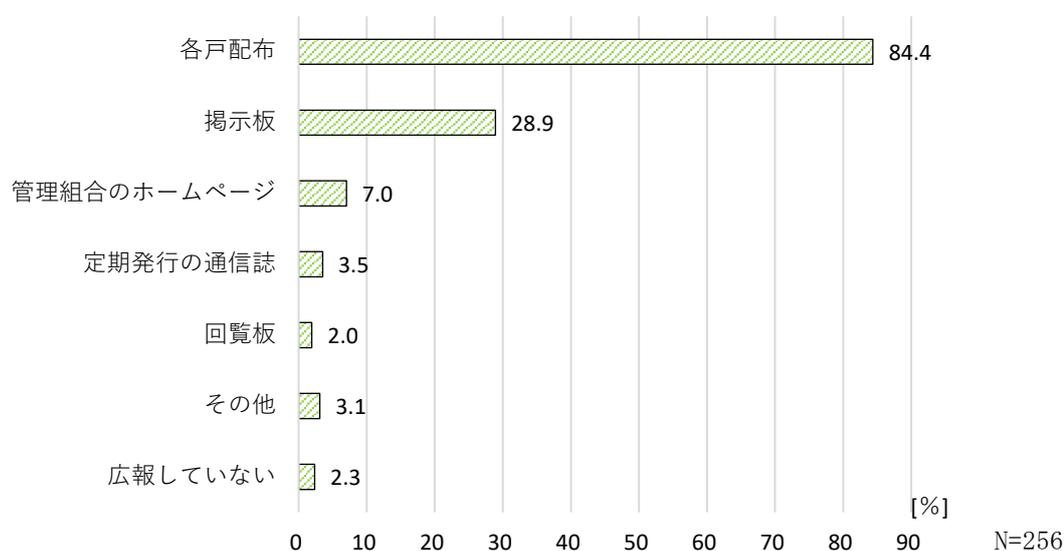


(7) 総会議事録の広報

総会議事録の広報について、今回調査で「あり」は97.7%で、「なし」は2.3%でした。広報の方法としては「各戸配布」が84.4%と最も多く、次いで「掲示板」28.9%となっています。

総会議事録の広報	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	250	6	256
割合[%]	97.7	2.3	100

図 3-2-5 総会議事録の広報の方法



(8) 管理組合役員の選任

管理組合役員（理事）は、98.5%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」管理組合が1.5%あります。

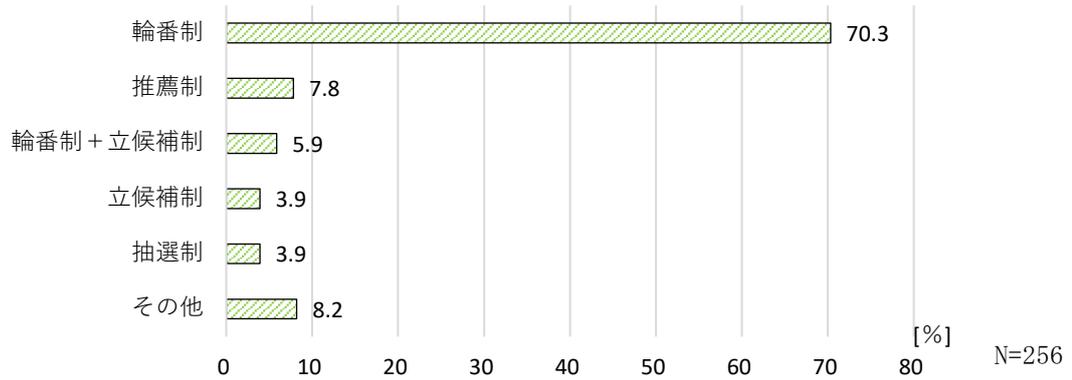
役員の人数は理事が平均5.6人で、監事が平均1.2人となっています。

管理組合役員の選任	している	していない	合計
回答数：N[管理組合]	257	4	261
割合[%]	98.5	1.5	100

(9) 管理組合役員の選任方法

管理組合役員の選任方法について、「輪番制」が70.3%と最も多くなっています。

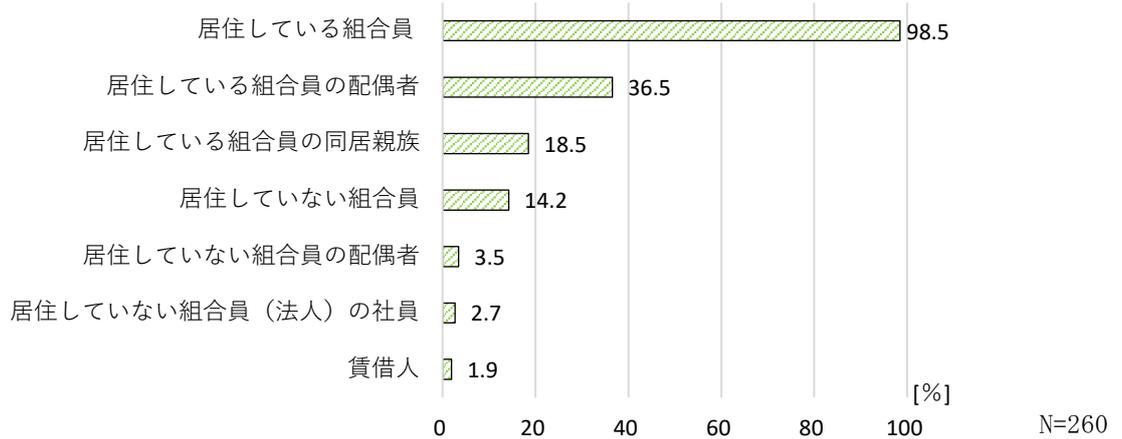
図 3-2-6 管理組合役員の選任方法



(10) 役員になれる人

管理規約等で役員として選任できる範囲は、「居住している組合員」が 98.5%、「居住している組合員の配偶者」が 36.5%になっています。

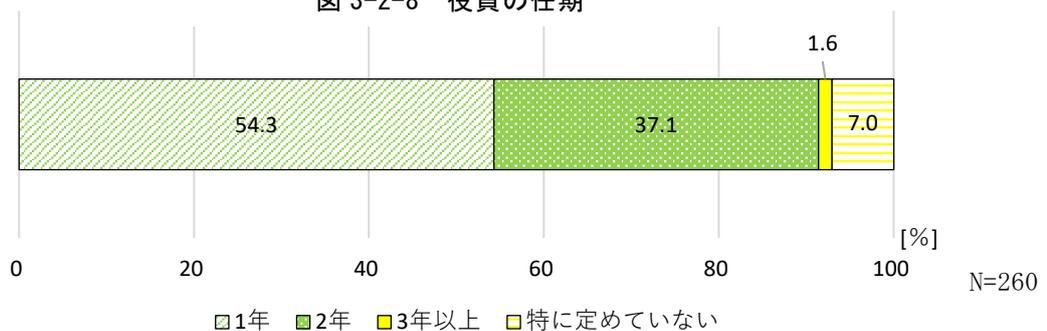
図 3-2-7 管理組合役員になれる人



(11) 役員の任期

役員の任期について、「1年」が 54.3%、「2年」が 37.1%になっています。

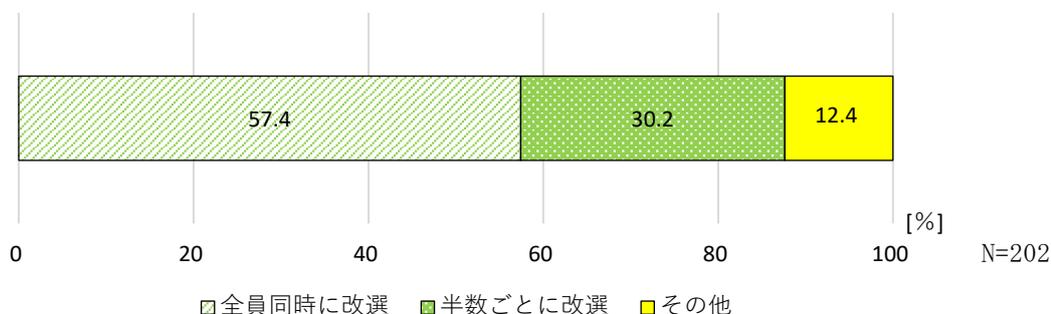
図 3-2-8 役員の任期



(12) 役員の改選人数

役員の改選人数について、「全員同時に改選」が57.4%、「半数ごとに改選」が30.2%になっています。

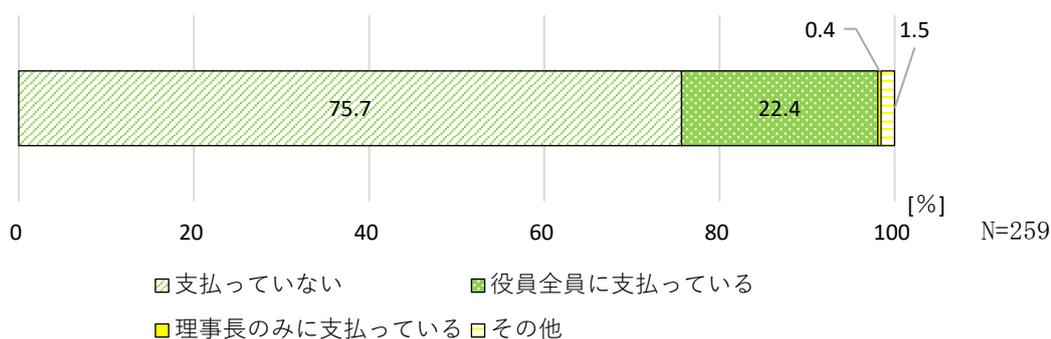
図 3-2-9 役員の改選人数



(13) 役員報酬

役員報酬について、「支払っていない」が、75.7%になっています。

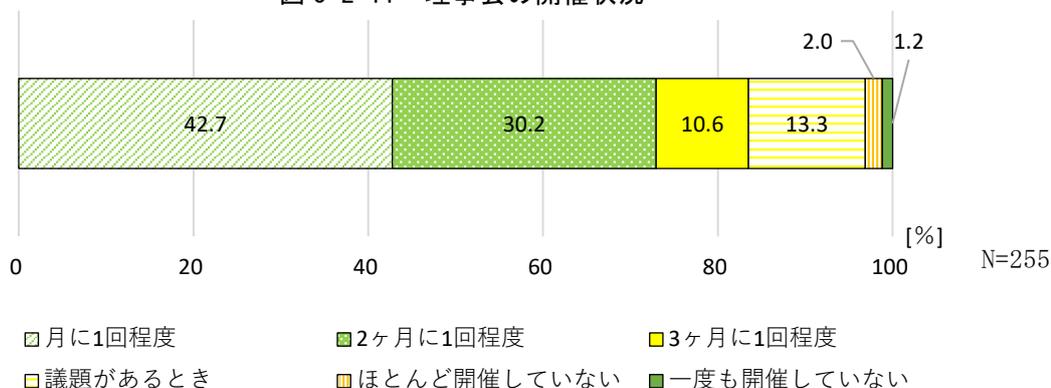
図 3-2-10 役員報酬



(14) 理事会開催状況

理事会の開催状況では、「月1回程度」が42.7%で「2ヶ月に1回程度」が30.2%となっています。

図 3-2-11 理事会の開催状況

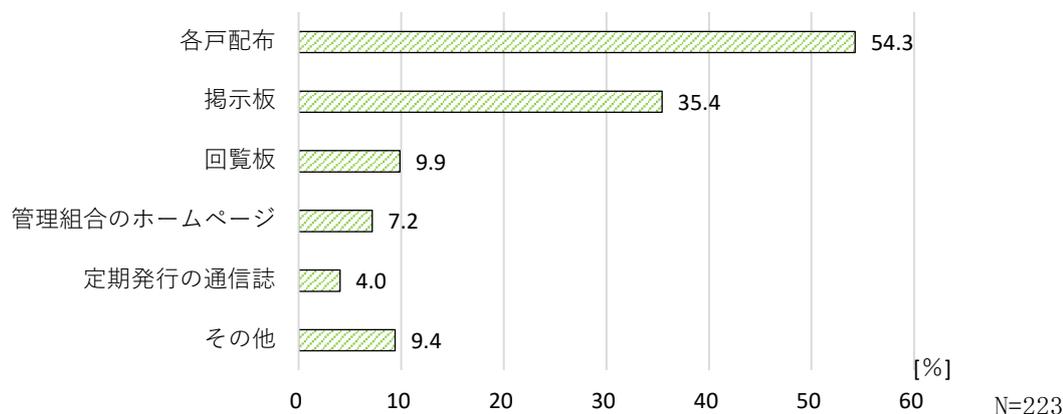


(15) 理事会議事録の広報

理事会議事録の広報について、「あり」は85.8%で、「なし」は14.2%でした。広報の方法としては、「各戸配布」が54.3%と最も多く、次に「掲示板」が35.4%となっています。

理事会議事録の広報	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	223	37	260
割合[%]	85.8	14.2	100

図 3-2-12 理事会広報の方法

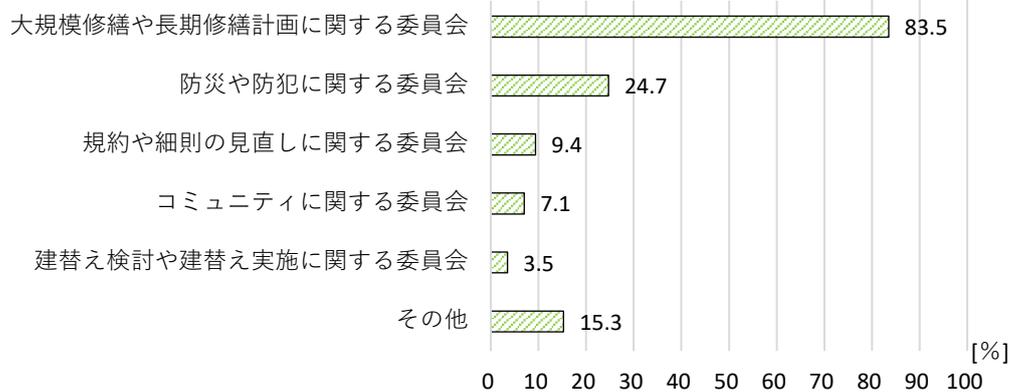


(16) 専門委員会の設置

専門委員会では、「設置している」が32.9%となっています。設置している専門委員会の種類として、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が最も多く、83.5%となっています。

専門委員会の設置	している	していない	合計
回答数：N[管理組合]	85	173	258
割合[%]	32.9	67.1	100

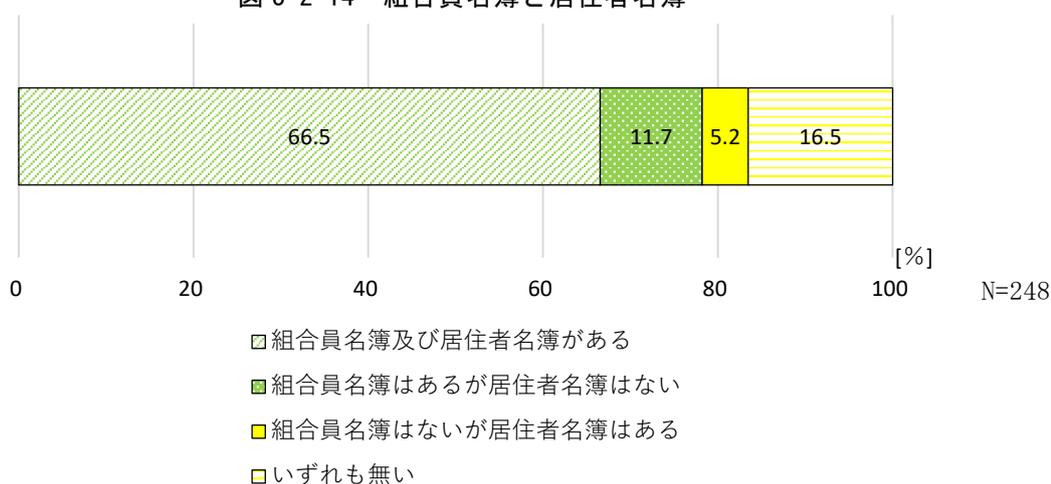
図 3-2-13 専門委員会の種類



(17) 組合員名簿と居住者名簿

組合員名簿と居住者名簿について、「組合員名簿及び居住者名簿がある」が 66.5%、「組合員名簿はあるが居住者名簿はない」が 11.7%、「組合員名簿はないが居住者名簿はある」が 5.2%、「いずれもない」が 16.5%となっています。組合員名簿や居住者名簿について利用ルールを定めている管理組合は 62.4%となっています。

図 3-2-14 組合員名簿と居住者名簿



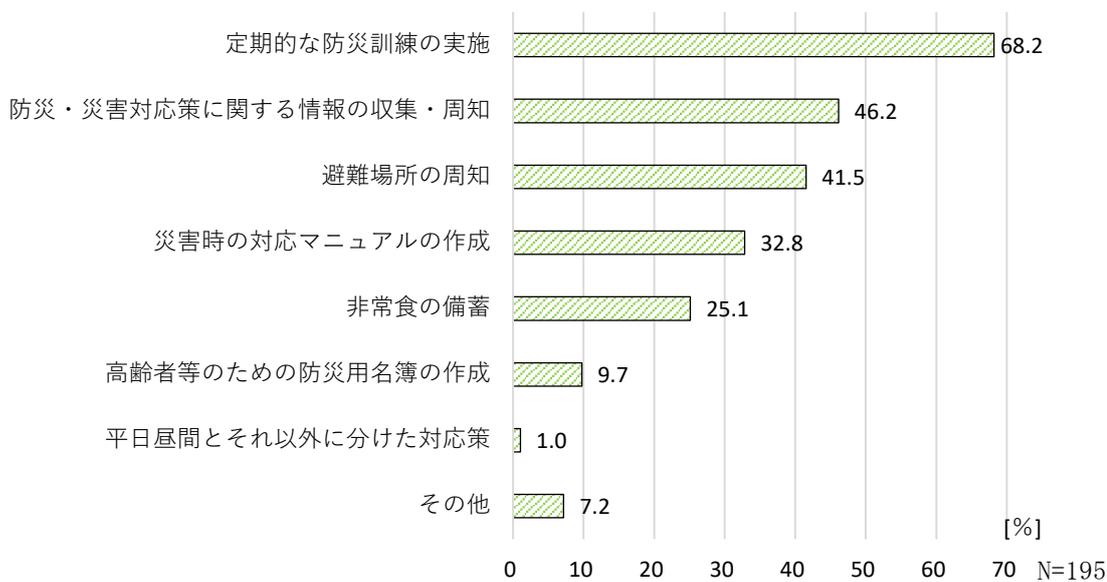
利用ルール	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	116	70	186
割合 [%]	62.4	37.6	100

(18) 大規模災害への対応

大規模災害について、何らかの対策を講じている管理組合は 76.2%となっています。項目別にみると、「定期的な防災訓練の実施」が 68.2%で最も多く、次に「防災・災害対応策に関する情報の収集・周知」が 46.2%となっています。

大規模災害への対応	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	195	61	256
割合 [%]	76.2	23.8	100

図 3-2-15 大規模災害対策の種類

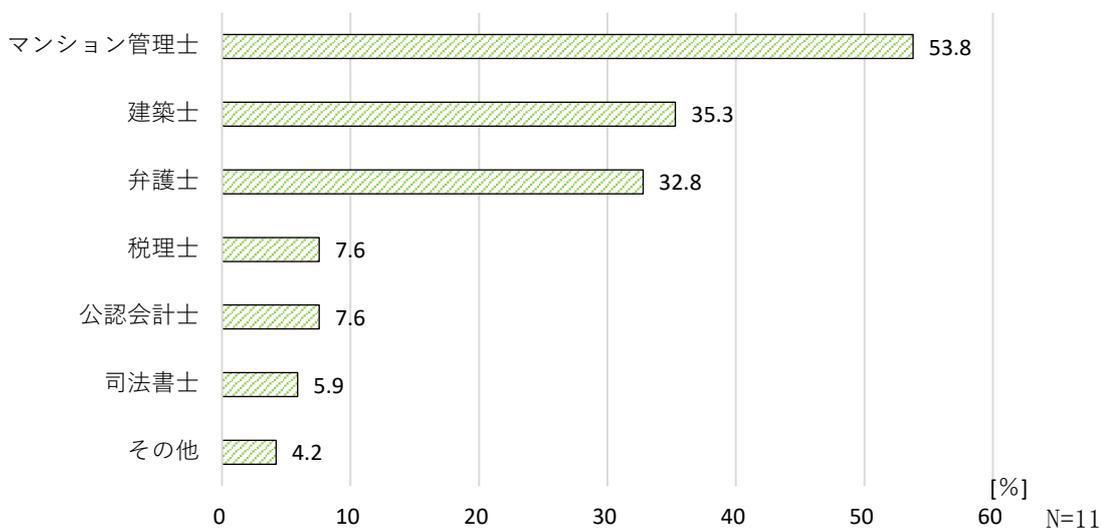


(19) 専門家の活用

専門家の活用では、「活用したことがある」と「活用したことがない」がほぼ同じ割合でした。活用した専門家別にみると、マンション管理士が 53.8% で最も多く、次に建築士が 35.3%、弁護士が 32.8% となっています。

専門家の活用	活用したことがある	活用したことがない	合計
回答数：N[管理組合]	119	123	256
割合 [%]	49.2	50.8	100

図 3-2-16 活用した専門家



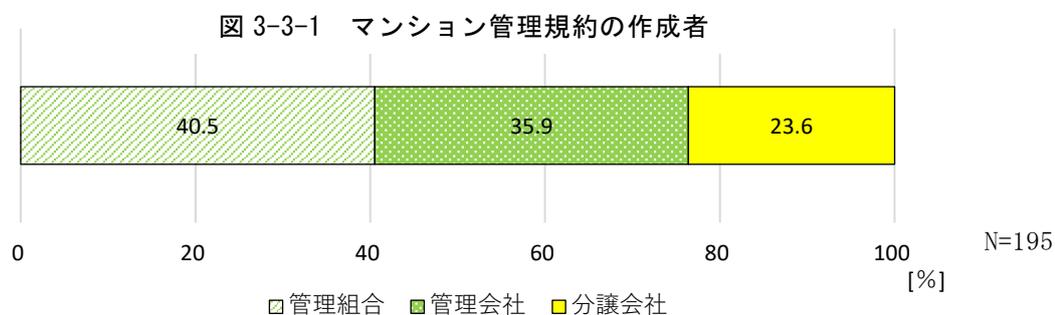
3. 管理規約の作成及び改正について

(1) マンション管理規約

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98.8%の管理組合が規約を作成しています。管理規約の作成者は「管理組合」が40.5%で最も多く、次に「管理会社」が35.9%となっています。

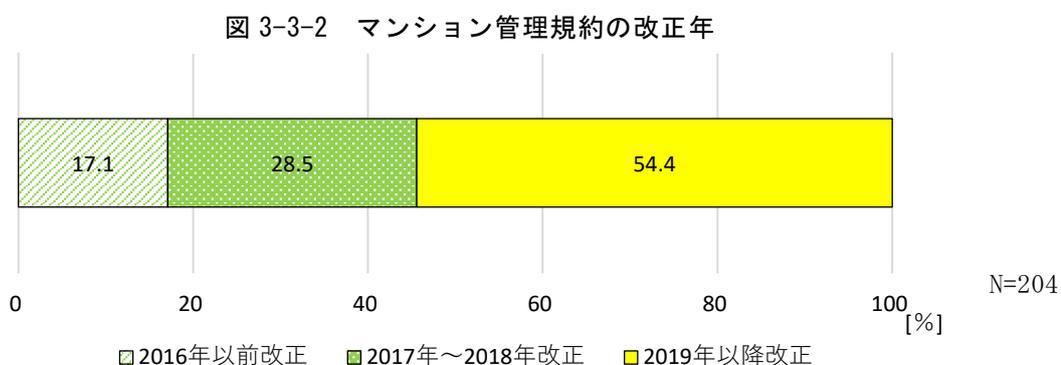
マンション管理規約	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	256	3	259
割合[%]	98.8	1.2	100



(2) 管理規約の改正

管理規約のある管理組合のうち、87.2%が管理規約の改正を行っています。また、「改正あり」と回答があった管理組合の54.4%が2018年（平成30年）以降に規約を改正しています。

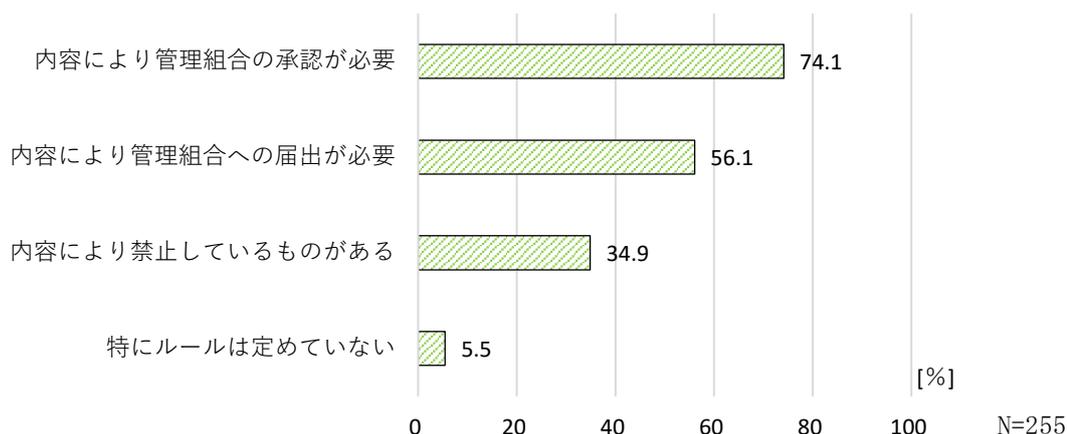
管理規約の改正	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	204	30	259
割合[%]	87.2	12.8	100



(3) 専有部分のリフォームのルール

専有部分のリフォームについて、74.1%が「内容により管理組合の承認が必要」としています。「内容により管理組合への届出が必要」としているのは56.1%で、「特にルールは定めていない」が5.5%です。

図 3-3-3 専有部分のリフォームのルール

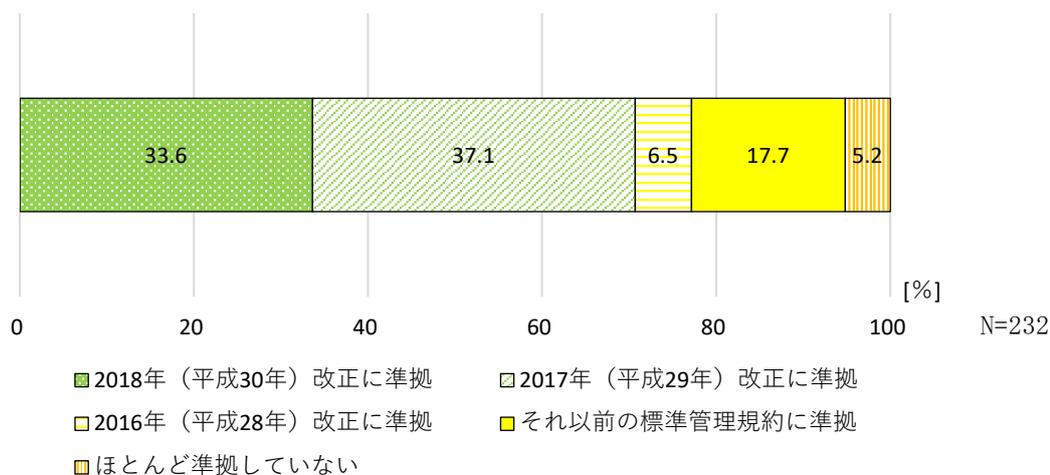


(4) 管理規約と標準管理規約

国土交通省は管理規約の標準モデルとして「標準管理規約」を示しています。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。

作成した管理規約の標準管理規約への準拠についての設問では、「2017年（平成29年）に改正した標準管理規約に準拠している」が37.1%と最も多く、最新の「2018年（平成30年）に改正したの標準管理規約に準拠している」が33.6%となっています。

図 3-3-4 標準管理規約の準拠



4. 管理組合の経理について

(1) 平均の戸当たり管理費

駐車場使用料金等の充当額を除いた全体の戸当たり平均管理費は 12,980 円/月となっています。

(2) 平均の戸当たり修繕積立金の額

駐車場使用料金等の充当額を除いた全体の戸当たり平均修繕積立金は 13,301 円/月となっています。

(3) 会計の区分経理

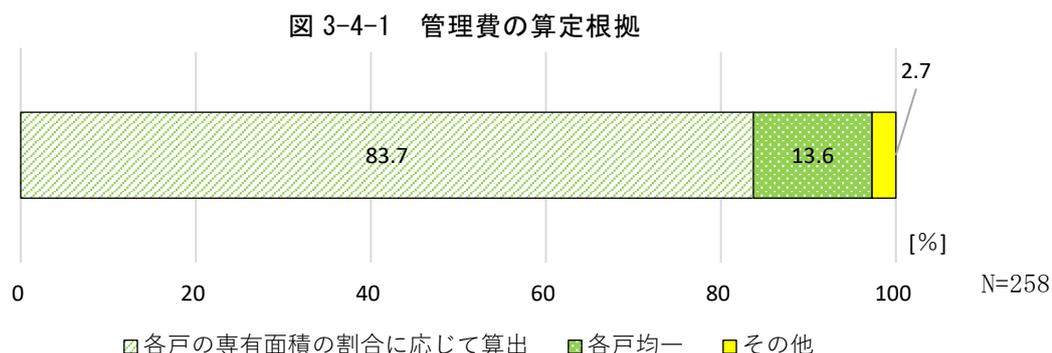
マンションの経理については、管理費会計と修繕積立金会計に区分管理するように推奨されています。

「管理費会計と修繕積立金会計に区分している」と回答した管理組合は 93.0% となっています。

管理費会計と修繕積立金会計の区分	している	していない	合計
回答数：N[管理組合]	239	18	257
割合[%]	93.0	7.0	100

(4) 管理費負担額の算出根拠

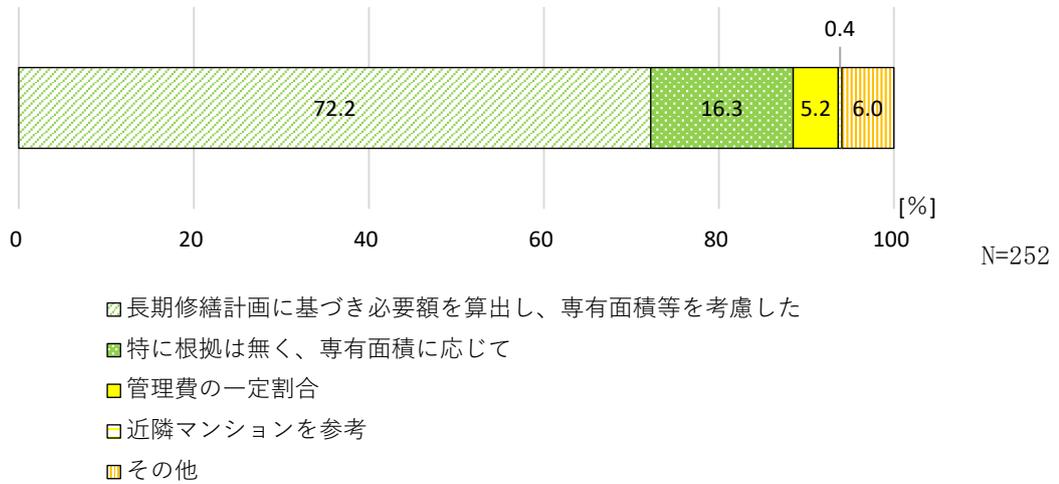
管理費の各区分所有者の負担額の算出にあたり、「各戸の専有面積の割合に応じて算出」している管理組合が 83.7% と最も多くなっています。



(5) 修繕積立金の算出根拠

修繕積立金の算出にあたり、「長期修繕計画に基づき必要額を算出し、専有面積等を考慮した」と回答した管理組合は 72.2% となっています。

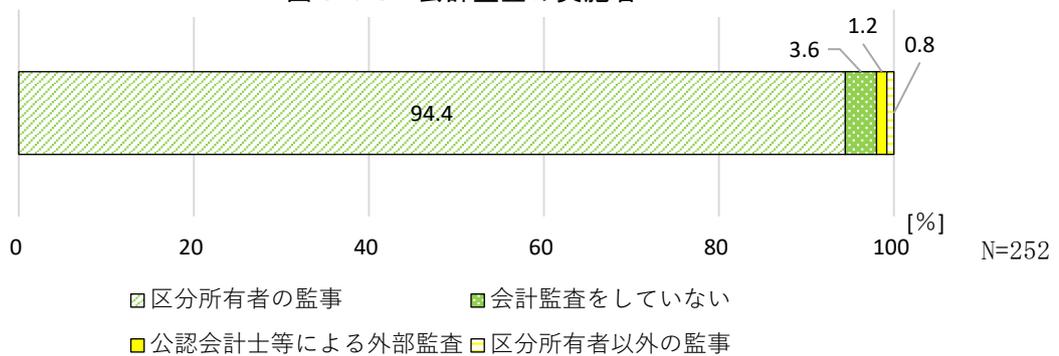
図 3-4-2 修繕積立金の算定根拠



(6) 会計監査の実施者

会計監査の実施は、「区分所有者の監事」が行っている管理組合が 94.4%となっています。

図 3-4-3 会計監査の実施者



(7) 管理費等の滞納

① 3か月以上の滞納戸数

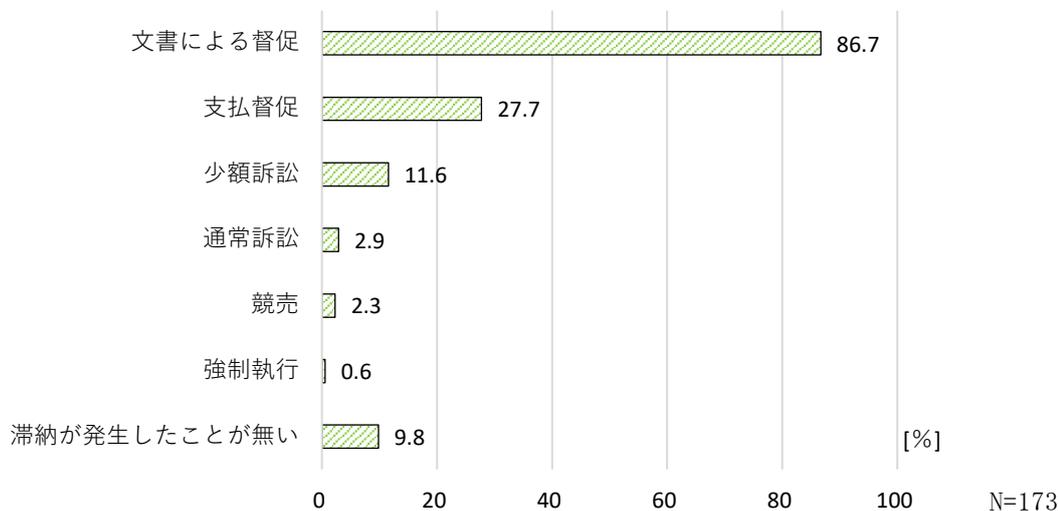
管理費等の滞納について、「3か月以上管理費等を滞納している世帯がある」と回答した管理組合は 29.7%となっています。

3ヶ月以上管理費等を滞納している世帯	あり	なし	合計
回答数 : N[管理組合]	77	182	259
割合 [%]	29.7	70.3	100

②滞納者にとっての措置

滞納者にとっての措置として、「文書による催促」が最も多く 86.7%となっています。

図 3-4-4 滞納者にとっての措置



③損金処理の有無

滞納があり、未収管理費等が回収できずに損金処理をしたことがあるかという設問では、5.8%が「損金処理をしたことがある」と回答しています。

損金処理	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	14	226	240
割合 [%]	5.8	94.2	100

5. 管理事務の実施方法

(1) 管理事務の実施

管理事務の実施については、「全ての管理事務をマンション管理業者に委託している」が53.3%と最も多く、次いで「大半の管理業務を管理業者に委託しているが、31.1%となっています。管理事務委託の決定方法については、「分譲時に分譲業者が決めていた」が61.6%と最も多く、35.1%は「分譲時に分譲業者が決めていたが、その後変更した」と回答しています。

図 3-5-1 管理事務の実施

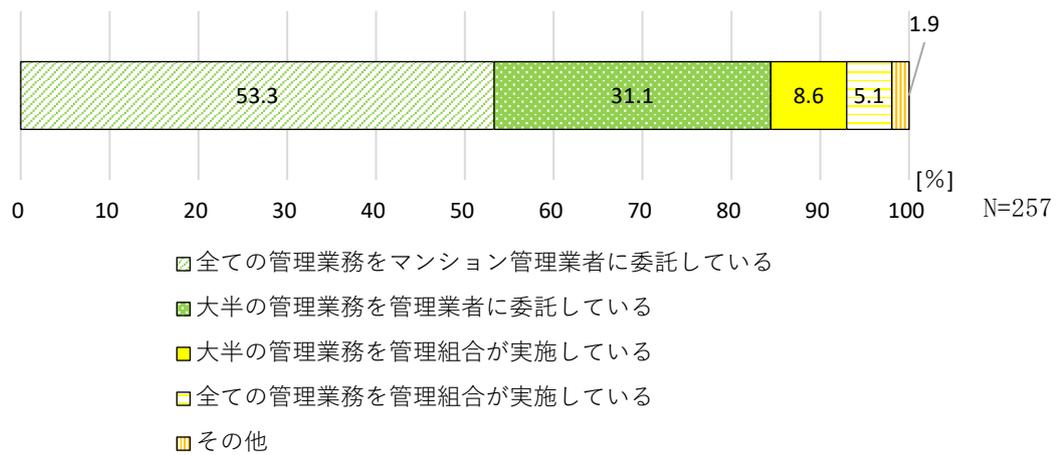
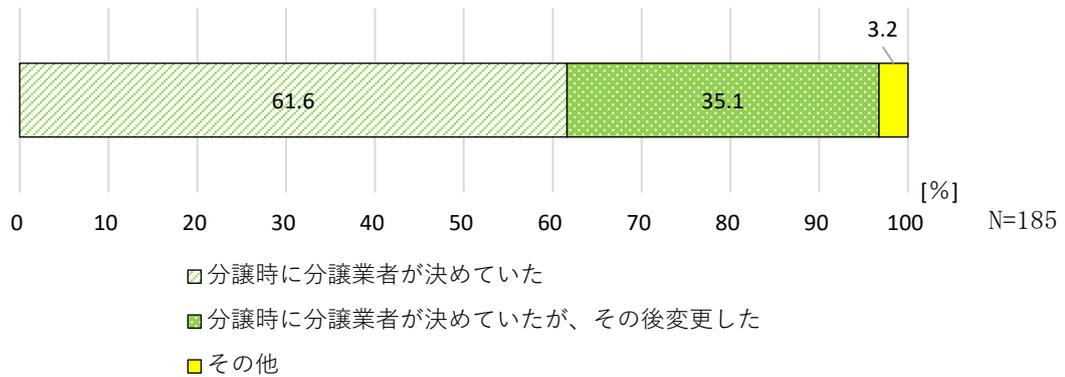


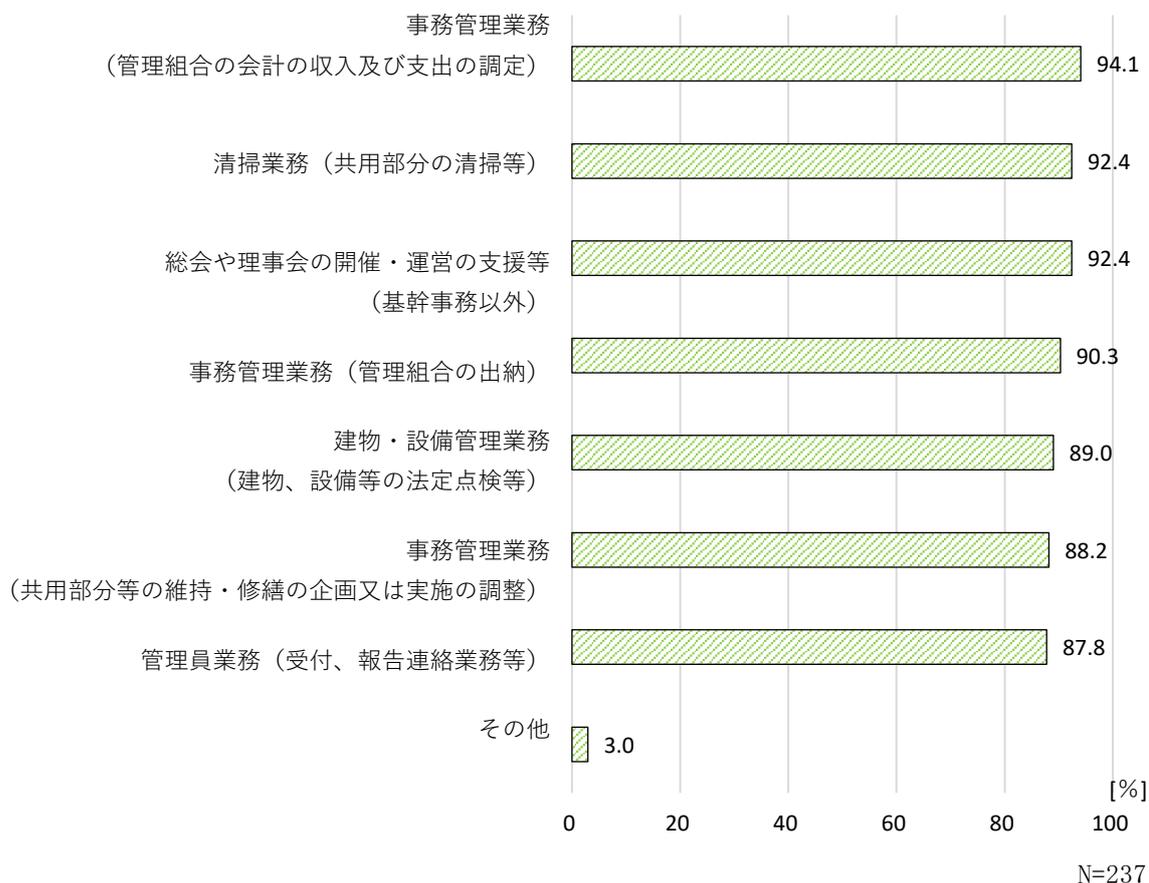
図 3-5-2 管理事務委託の決定方法



(2) 現在委託している管理事務

マンション管理業者に委託している管理業務についての設問では、「事務管理業務(管理組合の会計の収入及び支出の調定)」が94.1%と最も多くなっています。

図 3-5-3 現在委託している管理事務

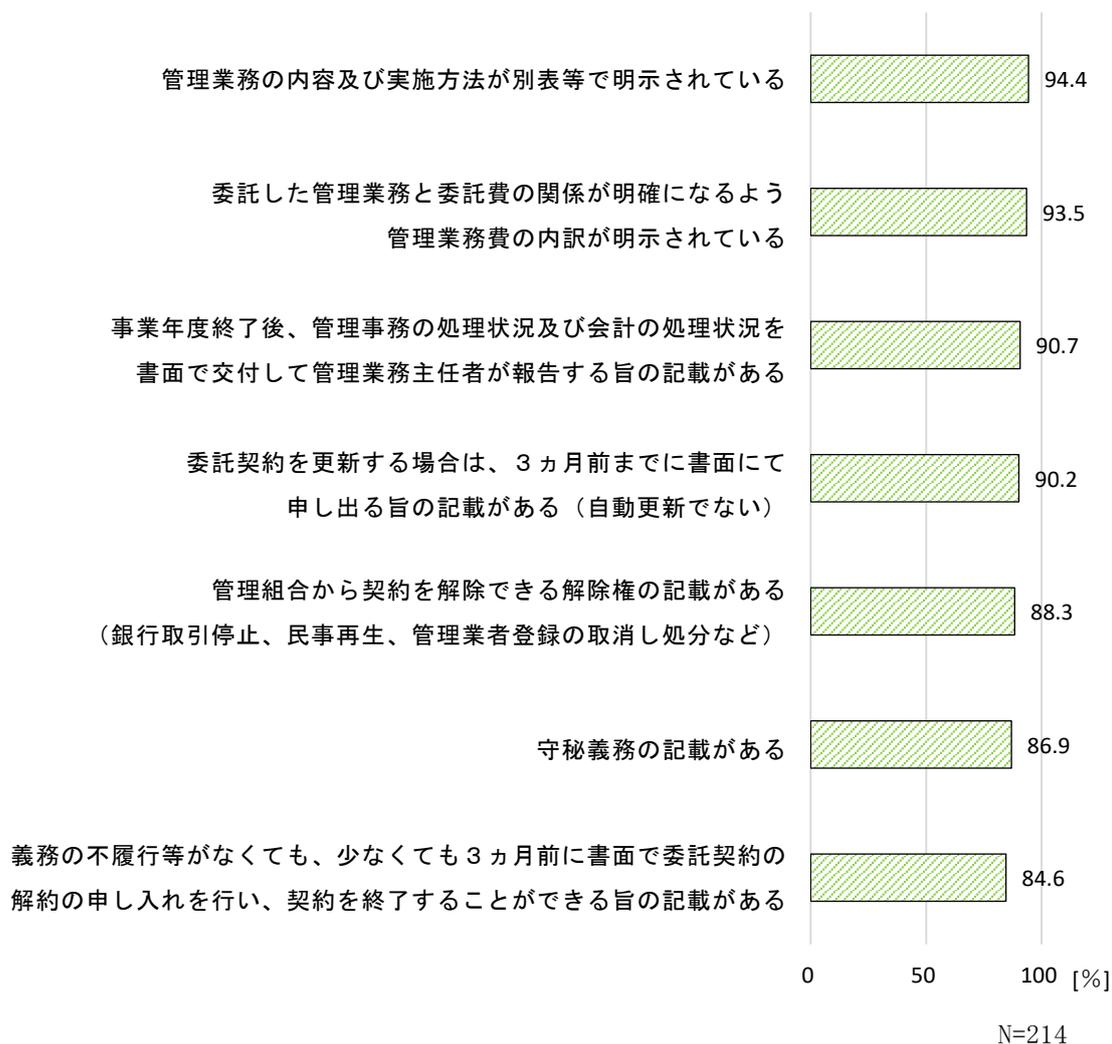


(3) マンション管理委託契約書

管理委託契約書とは、マンションの管理をマンション管理業者に委託する際に、管理組合とマンション管理業者との間で協議がととのった事項を記載するものです。国土交通省はこの管理委託契約書をマンション管理適正化法に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として「マンション標準管理委託契約書」を示しています。

管理委託契約書に定めはあるかの設問について、全体的に標準管理委託契約書に準拠しています。

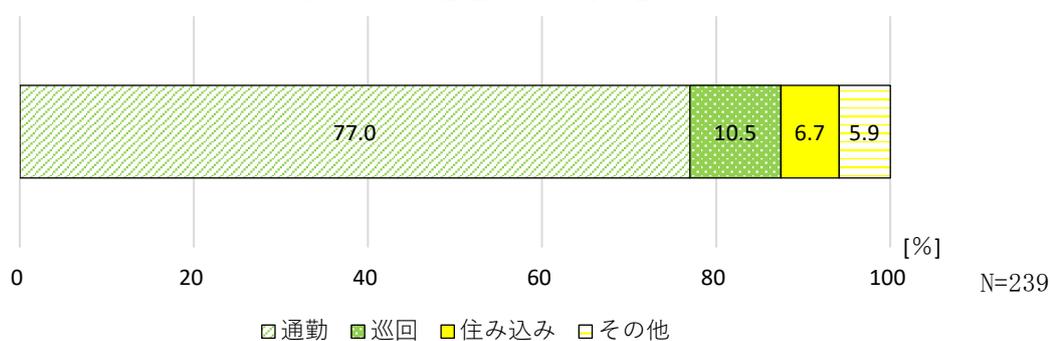
図 3-5-5 管理委託契約書の内容



(4) 管理員の勤務形態

管理員の勤務形態は、「通勤」が77.0%と最も多く、次に「巡回」が10.5%となっています。

図 3-5-5 管理員の勤務形態



6. 建物・設備の維持管理の状況について

(1) 長期修繕計画の作成状況

①長期修繕計画作成の有無

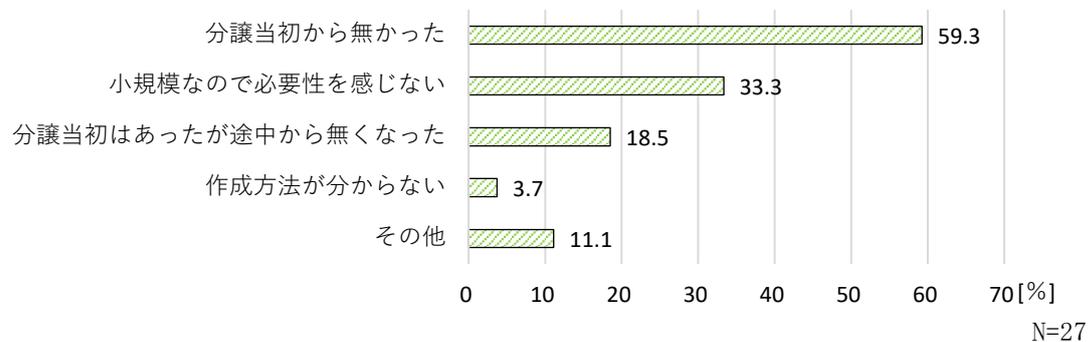
長期修繕計画の作成状況が「ある」と回答した管理組合は 87.7%です。

長期修繕計画	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	222	31	253
割合[%]	87.7	12.3	100

②長期修繕計画のない理由

長期修繕計画のない管理組合で「分譲当初から無かった」割合が 59.3%で最も多く、次に「小規模なので必要性を感じない」割合が 33.3%となりました。

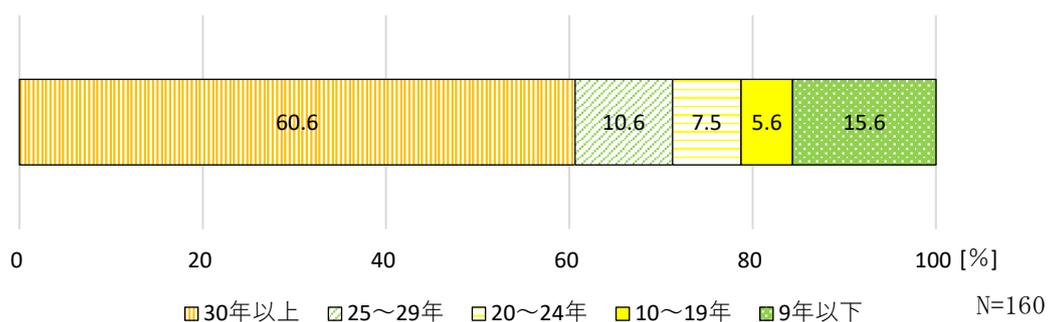
図 3-6-1 長期修繕計画のない理由



③長期修繕計画の計画期間

長期修繕計画期間が「30年以上」の割合が 60.6%で最も多く、次に「9年以下」の割合が 15.6%となりました。

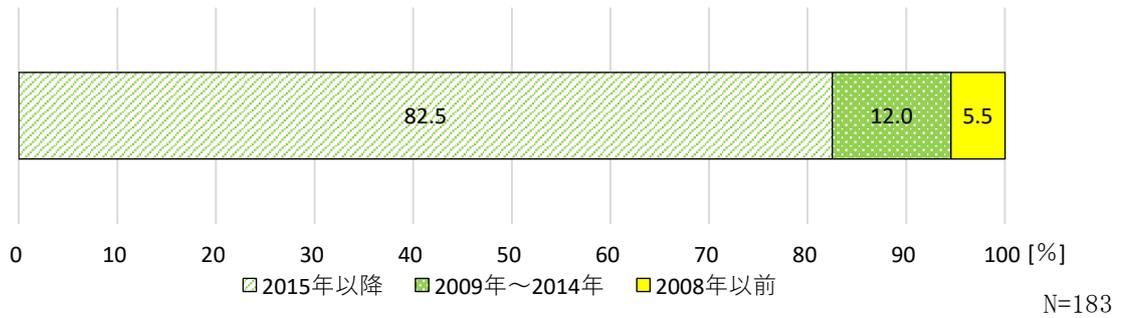
図 3-6-2 長期修繕計画の計画期間



④直近の長期修繕計画作成年

長期修繕計画は、作成後に見直しをすることが必要で、5年毎の見直しが望ましいとされています。82.5%以上のマンションが、2015年以降に作成もしくは見直しをしていることが分かります。

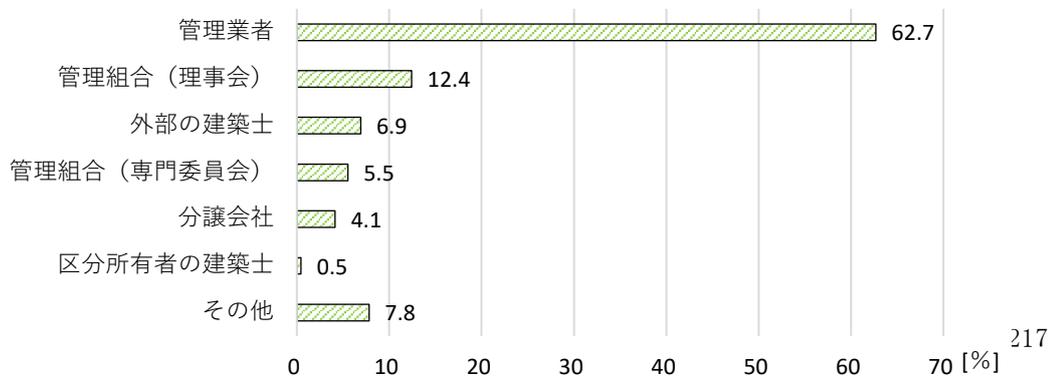
図 3-6-3 長期修繕計画の作成(見直し)年



⑤長期修繕計画の作成者

長期修繕計画の作成者は、「管理業者」が62.7%となっています。管理組合自身（理事会、専門委員会）が作成しているマンションは17.9%です。

図 3-6-4 誰が作成しましたか



(2) 計画修繕工事の実施

①計画修繕工事の実施の有無

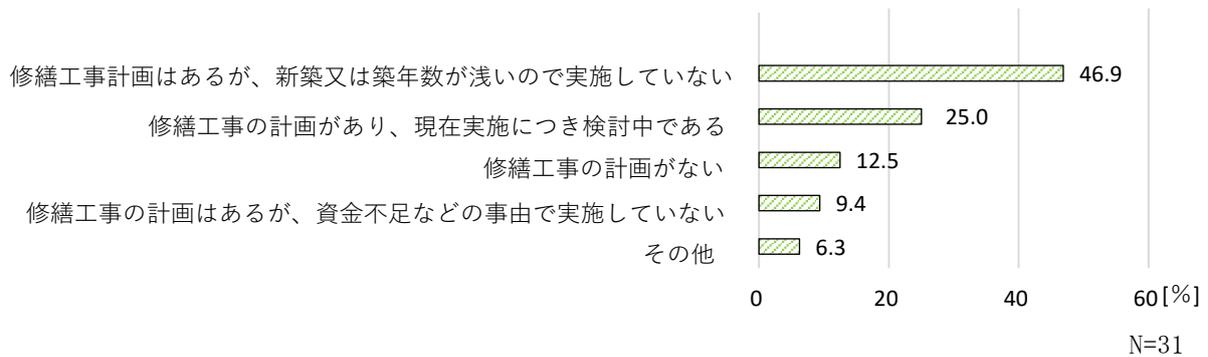
回答マンション 257 のうち、225 (87.5%) が計画修繕工事を実施しており、32 (12.5%) は実施していません。

計画修繕工事の実施	あり	なし	合計
回答数：N[管理組合]	225	32	257
割合[%]	87.5	12.5	100

②計画修繕工事を実施していない理由

計画修繕工事を実施していない管理組合で最も多かった理由が「修繕工事の計画はあるが、新築または築年数が浅いので実施していない」で46.9%、次に「修繕工事の計画があり、現在実施につき検討中である」が25.0%です。

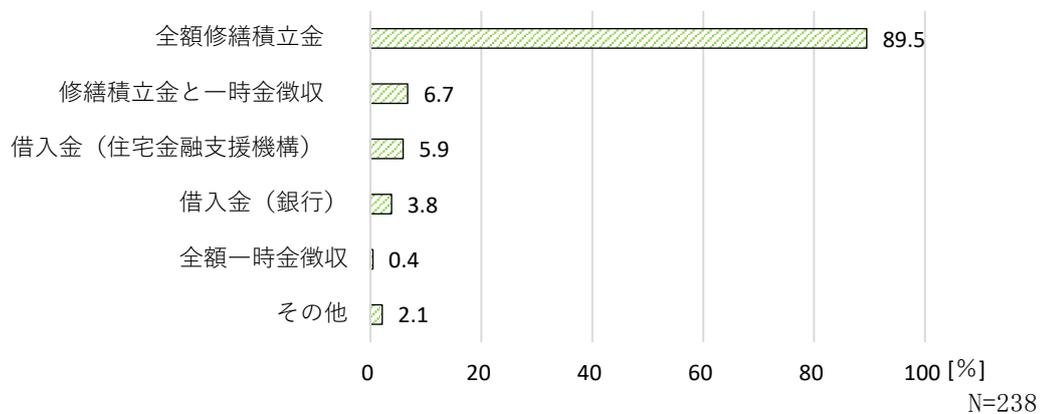
図 3-6-5 計画修繕を実施しない理由



(3) 大規模修繕工事費用の調達方法

大規模修繕工事費用の調達方法では、「全額修繕積立金」が最も多く、89.5%となっています。

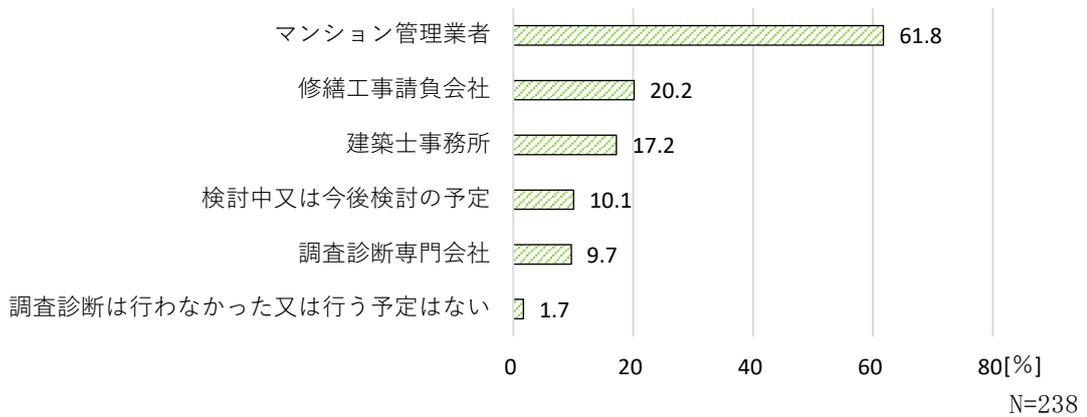
図 3-6-6 大規模修繕工事費用の調達方法



(4) 大規模修繕工事にあたっての建物設備の調査診断の依頼先

建物診断の依頼先は、「マンション管理業者」が61.8%と最も多く次に「修繕工事請負会社」が20.2%となっています。

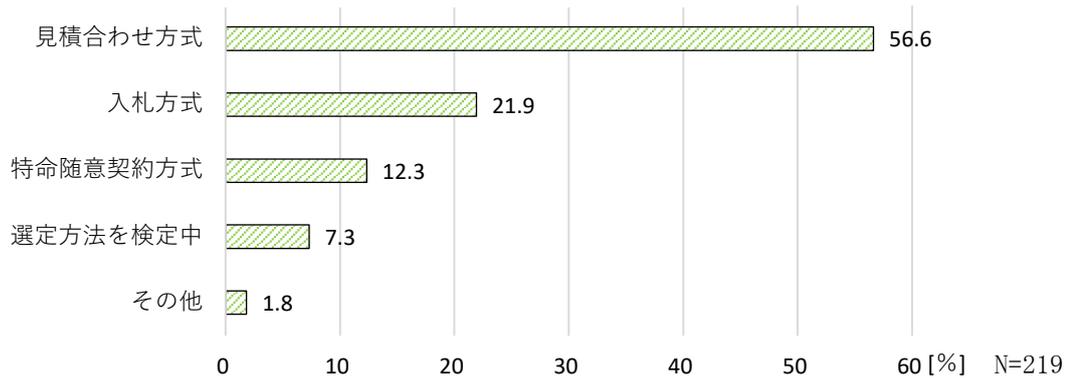
図 3-6-7 調査診断の依頼先



(5) 大規模修繕工事にあたっての施工会社の選定方法

「見積り合せ方式」が 56.6% で最も多く、次に「入札方式」が 21.9% となっています。

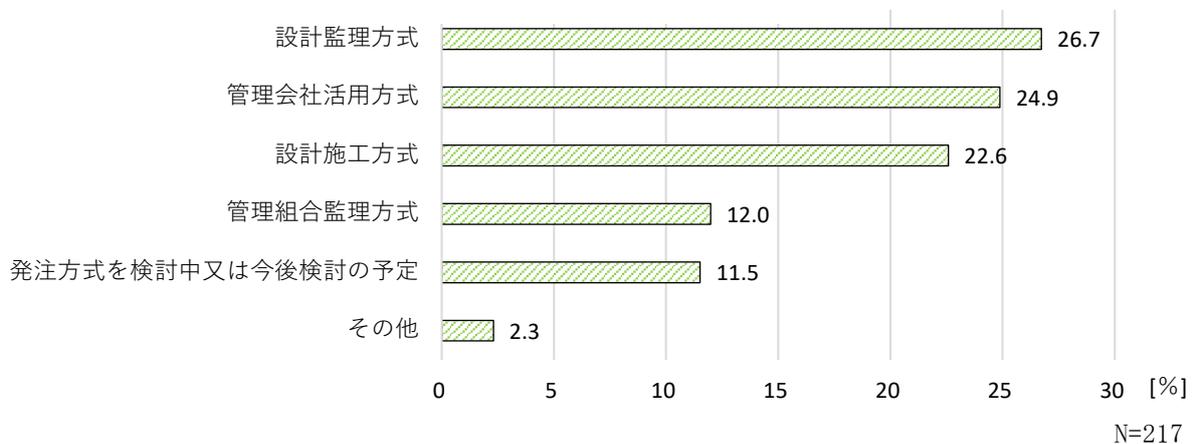
図 3-6-8 施工会社の選定方法



(6) 大規模修繕工事にあたっての工事発注方式

「設計監理方式」が 26.7% と最も多く、次に「管理会社活用方式」が 24.9% となっています。

図 3-6-9 工事の発注方式



(7) 専門家の活用

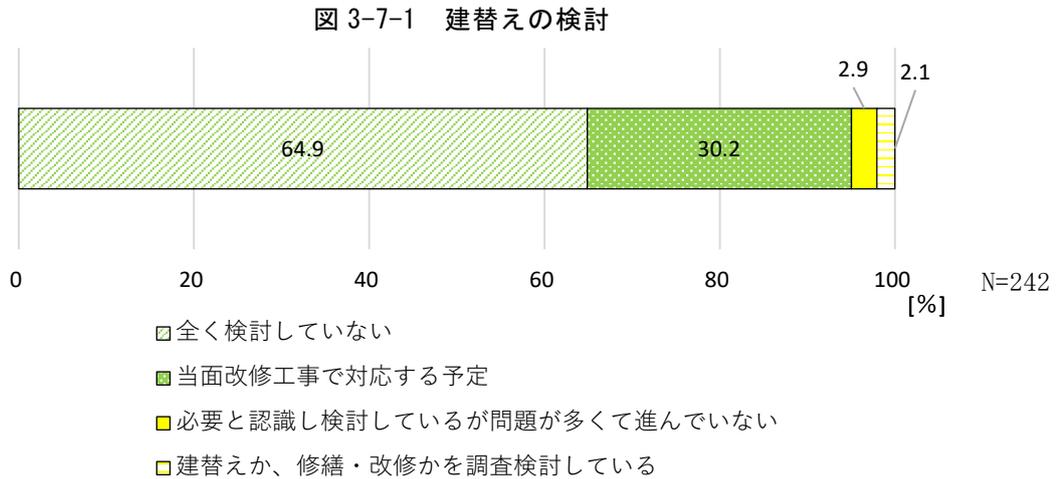
この設問は、大規模修繕工事を実施していないマンションに、「耐震診断時」「耐震設計時」「工事監理時」の専門家の活用の意向を聞いています。7割以上が、専門家を活用したいと回答しています。

専門家の活用を希望する割合[%]	活用したい	活用しない
診断時 (N=55)	76.4	23.6
設計時 (N=54)	74.1	25.9
工事監理時 (N=54)	74.1	25.9

7. 将来の建替えについて

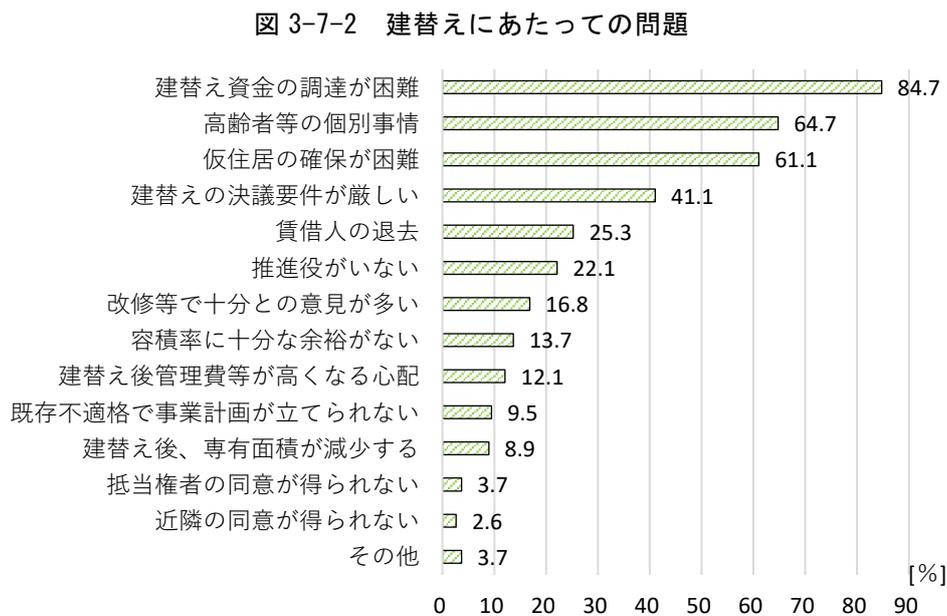
(1) 建替えについての検討

将来の建替えについては、「全く検討していない」が64.9%で最も多く、次に「当面改修工事に対応する予定」が30.2%となっています。「建替えを決定している」または「具体的に検討している」はありませんでした。



(2) 建替えにあたっての問題点

建替えにあたって予測される問題については、「建替え資金の調達が困難」と回答した管理組合が84.7%で最も多く、次いで「高齢者等の個別事情」や「仮住居の確保が困難」の回答がありました。

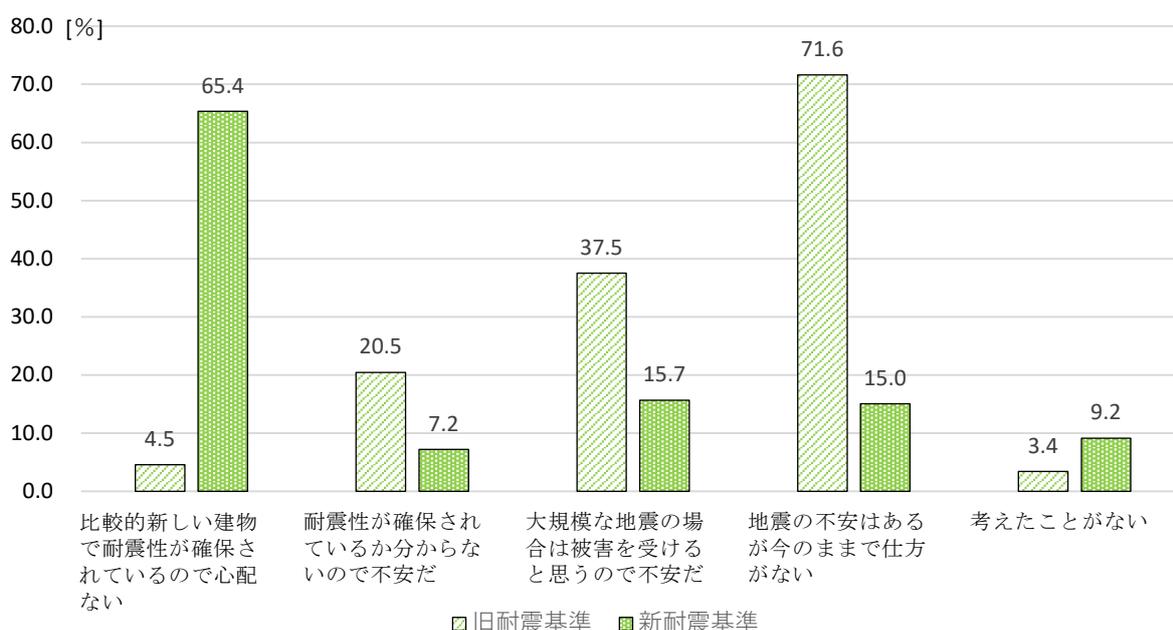


8. 耐震診断・改修について

(1) 耐震性について

耐震性の考えについて、旧耐震設計で建てられたマンションと新耐震設計で建てられたマンションに分け比較しました。新耐震設計で建てられたマンションは「比較的新しい建物で耐震性が確保されているので心配していない」が65.4%で最も多くなっています。旧耐震設計で建てられたマンションは「地震の不安はあるが今のままで仕方がない」が71.6%で最も多くなっています。

図 3-8-1 耐震性の考え



N=241

(2) 耐震診断・改修の実施状況

①耐震診断実施の有無

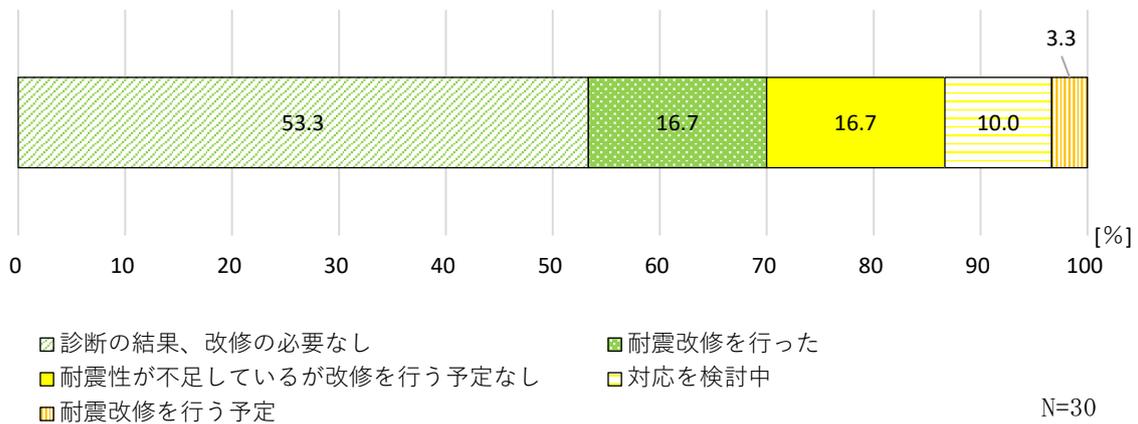
1981年（昭和56年）6月より前に建築確認通知を受け工事を着工したマンションについて耐震診断の実施状況を問う項目では、「実施していない」が68.9%となっており、「実施した」は29.1%となっています。旧耐震基準で設計されたと思われるマンションでも耐震診断を実施していない割合が多くなっています。

耐震診断	実施した	実施していない	不明	合計
回答数：N[管理組合]	30	71	2	103
割合[%]	29.1	68.9	1.9	100

②耐震診断後の対応

耐震診断を「実施した」と回答した管理組合の内、53.3%が「診断の結果、改修の必要なし」との結論に至っています。また、16.7%が「耐震改修を行った」と回答しており、合わせて70%が耐震性を確保しています。

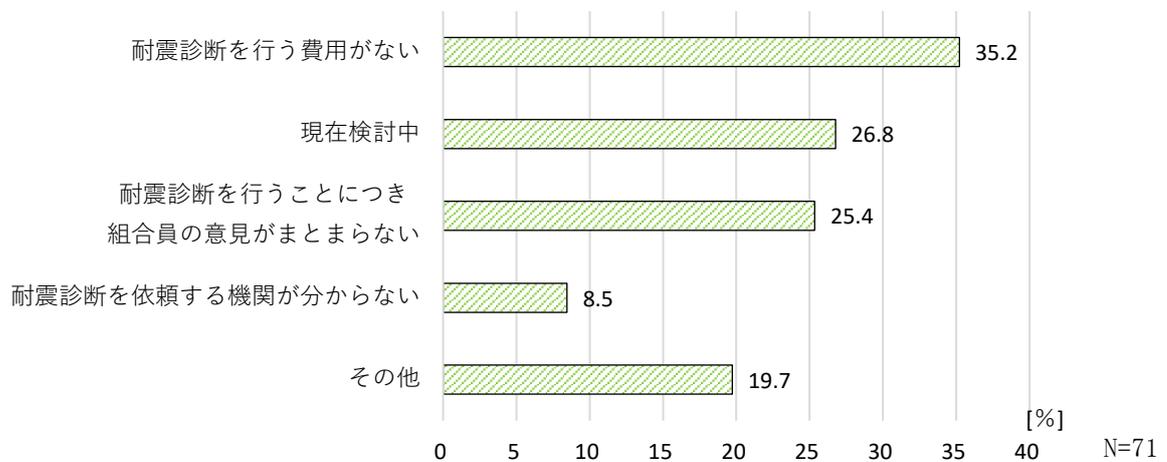
図 3-8-2 耐震診断後の対応



③耐震診断を行っていない理由

耐震診断を「実施していない」と回答した管理組合の内、35.2%が「耐震診断を行う費用がない」と回答しています。また、「耐震診断を行うことにつき組合員の意見がまとまらない」との回答が25.4%となっており、耐震診断を進めるうえで、費用と合意形成の問題がネックになっていることがうかがわれます。「その他」の回答としては「耐震診断を実施したとしても改修費用がない」、「改修のためのスペースがない」などがありました。

図 3-8-3 耐震診断を行っていない理由



(3) 市川市における助成制度

①耐震診断助成制度についての認知度

市川市が行っている耐震診断に係る費用の一部を助成する制度について、57.0%が「知らない」と回答しています。

耐震診断助成制度	知っている	知らない	合計
回答数：N[管理組合]	101	134	235
割合[%]	43.0	57.0	100

②耐震改修助成制度についての認知度

市川市が行っている耐震改修に係る費用の一部を助成する制度について、57.8%が「知らない」と回答しています。

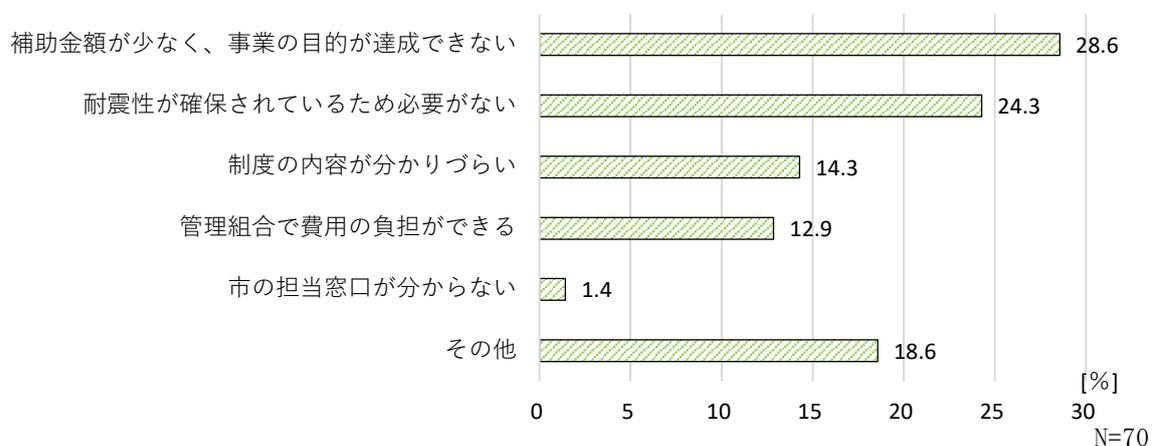
耐震改修助成制度	知っている	知らない	合計
回答数：N[管理組合]	97	133	230
割合[%]	42.2	57.8	100

③助成制度の利用

市川市で行っている耐震診断助成制度及び耐震改修助成制度について、利用したいかと問う項目では、67.3%が「利用したい」と回答しています。「利用したいと思わない」と回答した管理組合の内、その理由として「補助金額が少なく、事業の目的が達成できない」との回答が28.6%で最も多く、次に「耐震性が確保されているため必要がない」となっています。

助成制度の利用	利用したい	利用したいと思わない	合計
回答数：N[管理組合]	134	65	199
割合[%]	67.3	32.7	100

図 3-8-4 制度を利用したいと思わない理由

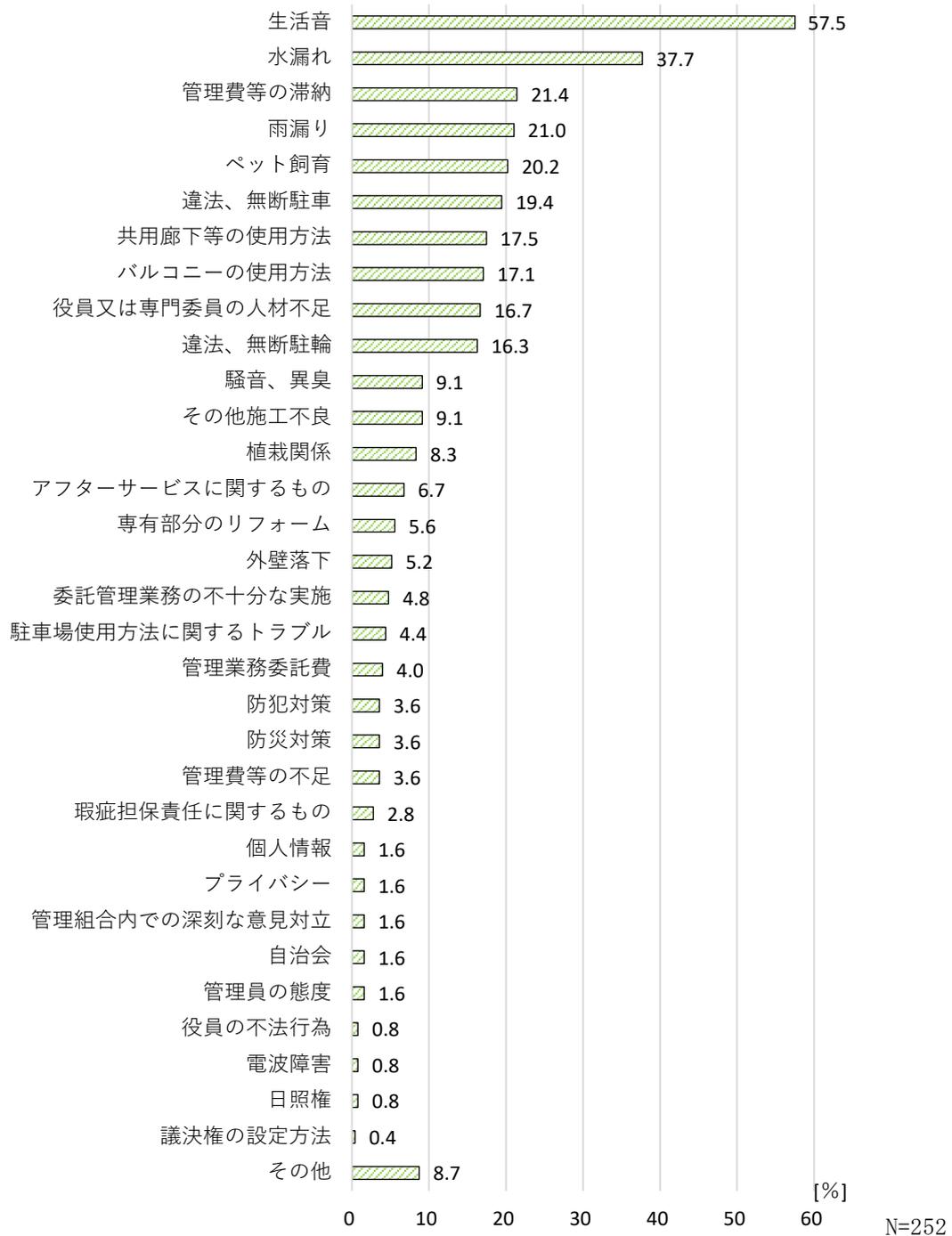


9. トラブルの発生状況について

(1) 発生しているトラブル

過去2年間に発生したトラブルについて、「生活音」に関するものが57.5%と最も多く、次に「水漏れ」が37.7%となっています。分野別にみると、「生活音」や「ペット飼育」といった居住者間の行為、マナーをめぐるものや「水漏れ」や「雨漏り」といった建物の不具合に係るものが多くなっています。

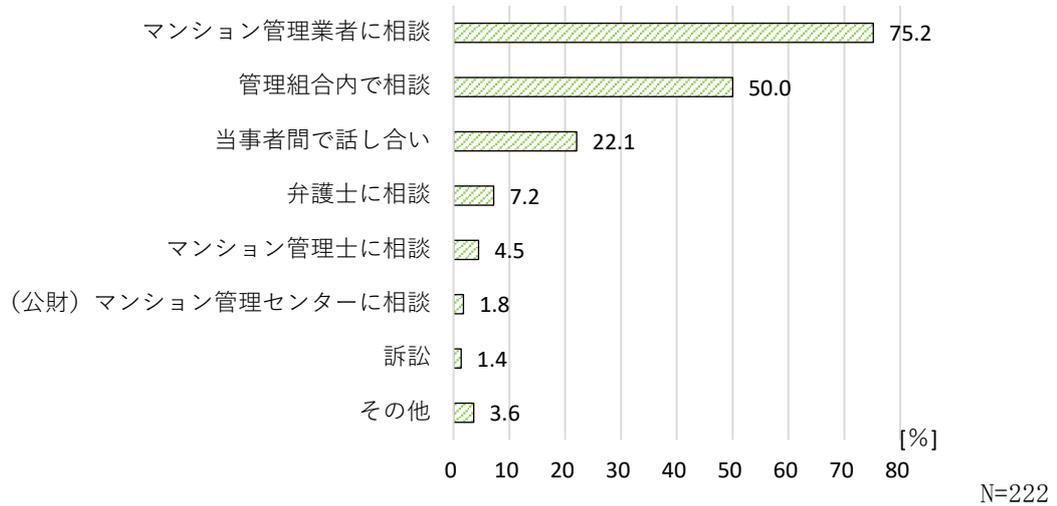
図 3-9-1 過去2年に発生したトラブル



(2) トラブルを処理した際の手段

トラブルを処理した際の手段としては、「マンション管理業者に相談した」が75.2%で最も多く、次に「管理組合内で相談した」が50.0%となっています。その他の回答として「警察に相談」などがありました。

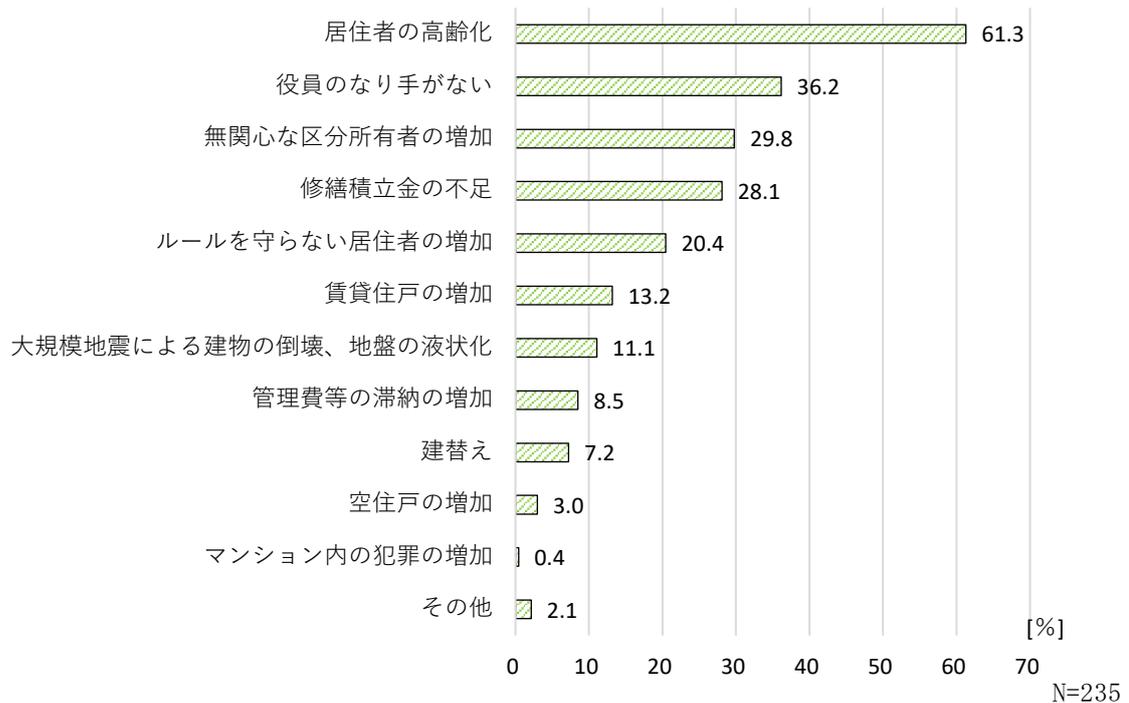
図 3-9-2 トラブルの処理手段



(3) 管理組合運営上の不安

管理組合運営上の不安としては、「居住者の高齢化」が61.3%で最も多くなっています。また、「役員のなり手がなく」が36.2%、「無関心な区分所有者の増加」が29.8%、「修繕積立金の不足」が28.1%となっています。

図 3-9-3 管理運営上の不安



10. マンションに関する新制度

(1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が公布され、マンション管理の適正化を図るため国による基本的な方針が検討されているところです。

この改正について、53.1%の管理組合が「知らない」と回答しています。

マンション管理適正化法の改正	知っている	知らない	合計
回答数：N[管理組合]	113	128	241
割合[%]	46.9	53.1	100

(2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が公布され、マンションの再生の円滑化の推進のため除却の必要性に係る認定対象の拡充等の検討がなされているところです。

この改正について、57.5%の管理組合が「知らない」と回答しています。

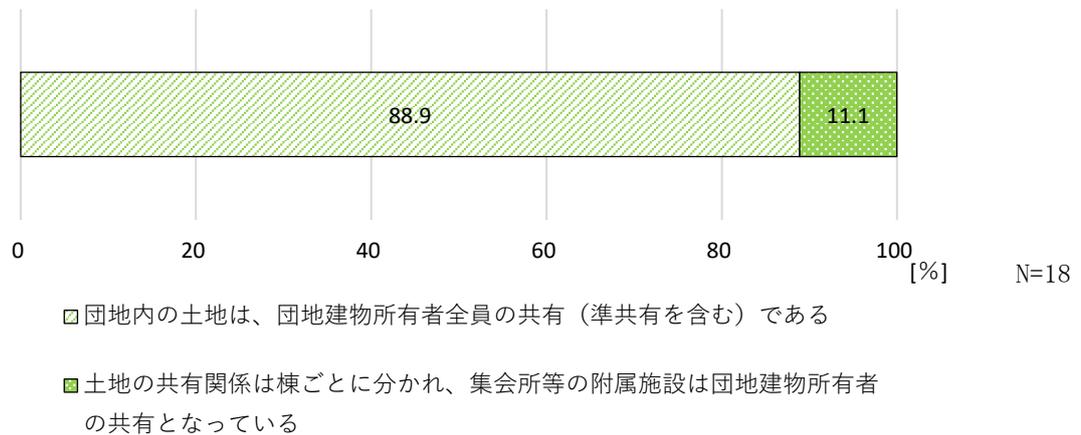
建替え円滑化法の改正	知っている	知らない	合計
回答数：N[管理組合]	102	138	240
割合[%]	42.5	57.5	100

11. 団地型調査票

(1) 団地の形態

団地内の土地の所有関係について、88.9%が「団地内の土地は団地建物所有者全員の共有（準共有を含む）である」と回答しており、残りの11.1%が「土地の共有関係は棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設は団地建物所有者の共有となっている」と回答しています。「土地の共有関係は棟ごとに分かれ、通路になっている土地が団地建物所有者の共有となっている」との回答はありませんでした。

図 3-11-1 団地の形態



(2) 管理組合の形態

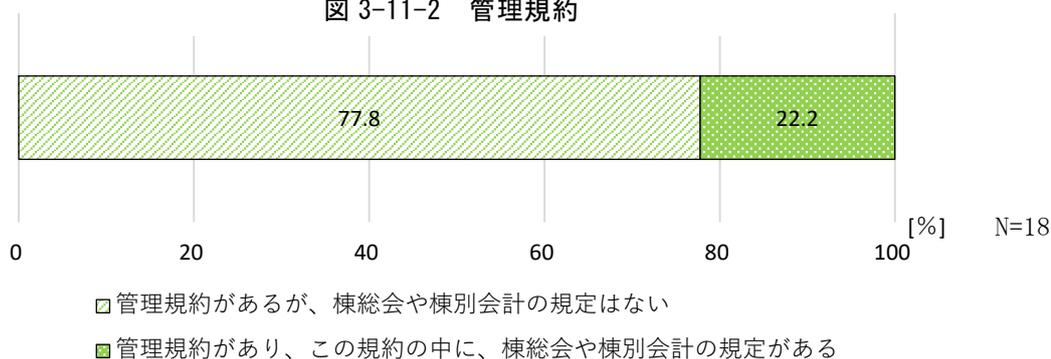
管理組合の形態について、44.4%が各棟に管理組合が「ある」と回答しています。「ある」と回答した管理組合は全て「団地管理組合が各棟を含めた団地全体を一元的に管理している」と回答しています。「団地全体の管理組合の他に、店舗・事務所等（これらのみの共有部分がある）の管理組合がある」「団地全体の管理組合及び棟ごとの管理組合並びに店舗・事務所等（これらのみの共有部分がある）の管理組合がある」との回答はありませんでした。

各棟の管理組合	ある	ない	合計
回答数：N[団地]	8	10	18
割合[%]	44.4	55.6	100

(3) 管理規約

管理規約について、「管理規約があるが、棟総会や棟別会計の規定はない」が77.8%で残りの22.2%が「管理規約があり、この規約の中に棟総会や棟別会計の規定がある」となっています。

図 3-11-2 管理規約



(4) 管理費

管理費について、83.3%が団地管理費と棟別管理費に「分かれていない」と回答しています。

団地管理費と棟別管理費	分かれている	分かれていない	合計
回答数：N[団地]	3	15	18
割合[%]	16.7	83.3	100

(5) 修繕積立金

修繕積立金について、77.8%が団地修繕積立金と各棟修繕積立金に「分かれていない」と回答しています。

団地修繕積立金と各棟修繕積立金	分かれている	分かれていない	合計
回答数：N[団地]	4	14	18
割合[%]	22.2	77.8	100

(6) 修繕積立金の算定根拠

団地修繕積立金と各棟修繕積立金に分かれていると回答した全ての管理組合で、各棟の規模・構造・完成時期などを考慮して各棟修繕積立金を決めていると回答しています。

令和2年度

市川市分譲マンション実態調査報告書

令和3年3月発行

■ 実施・発行

市川市 街づくり部 街づくり推進課

市川市八幡1-1-1

電話 047-712-6327