

平成 30 年度
分譲マンション実態調査
報告書

平成 31 年 3 月

川口市

目次

| | |
|--------------------------|----|
| 第1章 調査の概要 | 1 |
| 1 はじめに | 1 |
| 2 調査の目的 | 1 |
| 3 調査の対象 | 1 |
| 4 調査方法 | 2 |
| ①現地調査 | 2 |
| ②アンケート調査 | 2 |
| 5 調査の手順 | 2 |
| 6 調査期間 | 3 |
| ①現地調査 | 3 |
| ②アンケート調査 | 3 |
| 7 調査の対象数等 | 4 |
| ①現地調査 | 4 |
| ②アンケート調査 | 4 |
| 8 アンケート調査の回収率等 | 4 |
| 9 集計に用いる主な区分 | 5 |
| (1)地区区分..... | 5 |
| (2)建築時期の区分..... | 5 |
| (3)階数の区分..... | 6 |
| (4)戸数の区分..... | 6 |
| 第2章 現地調査の結果 | 7 |
| 1 建物の有無 | 7 |
| 2 マンションタイプ | 7 |
| 3 地区別マンション件数 | 8 |
| 4 建築時期 | 8 |
| 5 階数 | 10 |
| 6 戸数 | 11 |
| 7 複合施設の有無 | 14 |
| 8 複合施設の区画数 | 14 |
| 9 事務所部屋数 | 15 |
| 10 空き部屋数 | 15 |
| 11 オートロックの有無..... | 16 |
| 12 機械警備サービスの有無 | 16 |
| 13 管理業務委託の有無..... | 17 |
| 14 管理人室の有無..... | 18 |
| 15 調査時の管理人の在室状況..... | 18 |
| 16 管理人の勤務時間 | 19 |
| 17 駐輪場の有無..... | 21 |
| 18 駐輪場の収容可能台数..... | 21 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------|
| 19 | 駐輪場／確保割合（戸数対比） | 22 |
| 20 | 自転車の駐輪状況 | 22 |
| 21 | 駐車場 | 23 |
| 22 | 管理組合ポストの有無 | 23 |
| 23 | 郵便受けの状況 | 24 |
| 24 | 問題のある郵便受け個数 | 24 |
| 25 | 調査時の改修工事の有無 | 25 |
| 26 | 外壁の状況 | 25 |
| 27 | 鉄部の状況 | 26 |
| 28 | ベランダの状況 | 26 |
| 29 | 植栽の状況 | 27 |
| 30 | ごみ置き場のタイプ | 27 |
| 31 | ごみ置き場の管理状況 | 28 |
| 32 | ごみ置き場の外国語表示 | 28 |
| 33 | 町会のごみ置き場 | 29 |
| 34 | 町会の掲示物 | 29 |
| 35 | 地域の防災倉庫 | 30 |
| 第3章 アンケート調査票の提出状況 | | 31 |
| 1 | アンケート用紙の配布方法 | 31 |
| 2 | アンケートを配布できなかった理由 | 31 |
| 3 | アンケートを配布できなかったマンションの戸数 | 32 |
| 4 | アンケートを配布できなかったマンションの竣工年 | 32 |
| 5 | アンケート提出の有無 | 33 |
| 6 | アンケート提出の有無別地区 | 33 |
| 7 | アンケート提出の有無別竣工年 | 34 |
| 8 | 竣工年別アンケート提出の有無 | 34 |
| 9 | アンケート提出の有無別戸数 | 35 |
| 10 | 戸数別アンケート提出の有無 | 35 |
| 11 | オートロックの有無別アンケート提出の有無 | 36 |
| 12 | 管理人室の有無別アンケート提出の有無 | 36 |
| 13 | 前回調査とのアンケートの提出状況の変化 | 37 |
| 14 | 竣工年別前回調査とのアンケートの提出状況の変化 | 37 |
| 15 | 戸数別前回調査とのアンケートの提出状況の変化 | 38 |
| 第4章 アンケート調査結果 | | 39 |
| 1. | マンションの概要 | 39 |
| 問1. | 建物の概要②所在地（地区別） | 39 |
| 問1. | 建物の概要③竣工年月 | 40 |
| 問1. | 建物の概要④階数 | 40 |
| 問1. | 建物の概要⑥構造 | 41 |
| 問1. | 建物の概要⑦土地の権利 | 41 |
| 問1. | 建物の概要⑧敷地面積 | 42 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| 問 1. 建物の概要⑨建築面積 | 42 |
| 問 1. 建物の概要⑩延床面積 | 42 |
| 問 1. 建物の概要⑪住戸数 | 43 |
| 問 1. 建物の概要⑫間取り比率／2DK以下 | 44 |
| 問 1. 建物の概要⑫間取り比率／2LDK～3DK | 44 |
| 問 1. 建物の概要⑫間取り比率／3LDK～4DK | 45 |
| 問 1. 建物の概要⑫間取り比率／4LDK以上 | 45 |
| 問 1. 建物の概要⑬住戸以外の店舗・事務所区画数 | 45 |
| 問 2. 住戸の利用形態①区分所有者が自ら住んでいる住戸の有無 | 46 |
| 問 2. ①区分所有者が自ら住んでいる住戸数 | 46 |
| 問 2. ①区分所有者が自ら住んでいる比率 | 46 |
| 問 2. 住戸の利用形態②賃貸されている住戸 | 47 |
| 問 2. ②賃貸されている住戸数 | 47 |
| 問 2. ②賃貸されている比率 | 47 |
| 問 2. 住戸の利用形態③事務所、店舗等に利用している住戸 | 48 |
| 問 2. ③事務所、店舗等に利用している住戸数 | 48 |
| 問 2. ③事務所、店舗等に利用している比率 | 48 |
| 問 2. 住戸の利用形態④3ヶ月以上空き家になっている住戸 | 49 |
| 問 2. ④3ヶ月以上空き家になっている住戸数 | 49 |
| 問 2. ④3ヶ月以上空き家になっている比率 | 49 |
| 問 2. 住戸の利用形態⑤所有者不明の住戸 | 51 |
| 問 2. 竣工年別住戸の利用形態 | 51 |
| 問 3. 居住者状況①65歳以上の高齢者のみの住戸 | 53 |
| 問 3. ①65歳以上の高齢者のみの住戸数 | 53 |
| 問 3. ①65歳以上の高齢者のみの住戸比率 | 53 |
| 問 3. 居住者状況②65歳以上の単身高齢者のみの住戸 | 54 |
| 問 3. ②65歳以上の単身高齢者のみの住戸数 | 54 |
| 問 3. ②65歳以上の単身高齢者のみの住戸比率 | 54 |
| 問 3. 居住者状況③外国人のみの住戸 | 55 |
| 問 3. ③外国人のみの住戸数 | 55 |
| 問 3. ③外国人のみの住戸比率 | 55 |
| 問 3. 竣工年別居住者状況 | 56 |
| 【参考】問 3. ③外国人のみの住戸比率（前回調査比較） | 58 |
| 問 4. マンションの共用施設と設備の有無 | 58 |
| 問 5. 駐車場等の設置状況 | 64 |
| 問 5. ①駐車場(敷地内)機械式／確保数 | 65 |
| 問 5. ①駐車場(敷地内)機械式／利用率 | 66 |
| 問 5. ②駐車場(敷地内)平置き／確保数 | 66 |
| 問 5. ②駐車場(敷地内)平置き／利用率 | 66 |
| 問 5. ③駐車場(敷地外)／確保数 | 67 |
| 問 5. ③駐車場(敷地外)／利用率 | 67 |

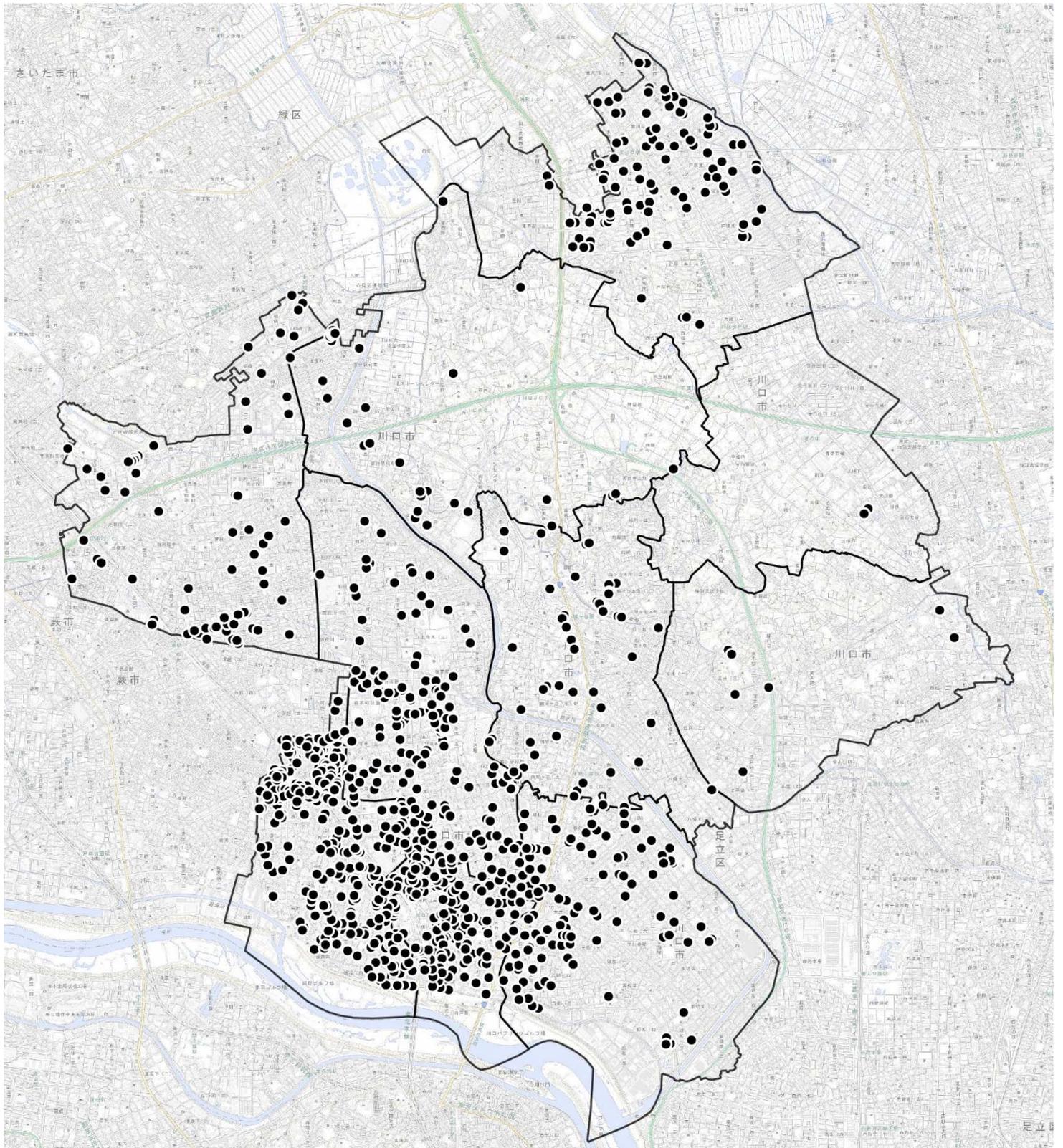
| | | |
|-------|-------------------------------|----|
| 問 5. | 駐車場／確保率（合計対戸数比） | 67 |
| 問 5. | ④駐輪場／確保数 | 68 |
| 問 5. | ④駐輪場／利用率 | 68 |
| 問 5. | ④駐輪場／確保率（対戸数比） | 68 |
| 問 5. | ⑤バイク置き場／確保数 | 69 |
| 問 5. | バイク置き場／利用率 | 69 |
| 問 5. | バイク置き場／確保率（対戸数比） | 69 |
| 2. | 管理組合の活動 | 70 |
| 問 6. | 管理組合の有無 | 70 |
| 問 6. | 管理組合がない場合の管理組合に代わる組織の有無 | 70 |
| 問 6. | 管理組合がある場合の管理組合の法人登記 | 70 |
| 問 7. | 居住者名簿の作成 | 71 |
| 問 8. | 居住者名簿の更新頻度 | 71 |
| 問 9. | 総会開催状況 | 72 |
| 問 9. | 総会開催状況／開催月 | 72 |
| 問 10. | 役員会・理事会の開催状況 | 73 |
| 問 11. | 管理組合の役員選出 | 73 |
| 問 12. | 管理組合の役員の人数 | 74 |
| 問 12. | 管理組合の役員の人数／65 歳以上の人 | 74 |
| 問 12. | 管理組合の役員の人数／65 歳以上の人の割合 | 74 |
| 問 13. | 役員の任期及び改選方法 | 75 |
| 問 14. | 専門委員会の設置 | 75 |
| 問 14. | 設置されている専門委員会 | 76 |
| 問 15. | 総会や理事会の議事録の保管状況 | 76 |
| 問 15. | 保管されている場所 | 77 |
| 問 16. | 役員報酬 | 77 |
| 問 16. | 役員報酬／月額 | 78 |
| 問 16. | 検討予定 | 78 |
| 問 17. | 顧問契約 | 79 |
| 問 17. | 契約している業種 | 79 |
| 3. | 管理規約 | 80 |
| 問 18. | 管理規約の有無 | 80 |
| 問 19. | 管理規約改正の有無 | 80 |
| 問 19. | 改正年（直近） | 80 |
| 問 20. | 管理規約の作成経過 | 81 |
| 問 21. | 標準管理規約への準拠 | 81 |
| 問 22. | 管理者 | 82 |
| 問 23. | ① 1 ヶ月あたりの管理費の総額（マンション全体） | 82 |
| 問 23. | ② 1 ヶ月あたりの修繕積立金の総額（マンション全体） | 84 |
| 問 23. | ② 1 ヶ月あたりの修繕積立金の総額／延べ床面積（円／㎡） | 84 |
| 問 23. | ③ 3 ヶ月以上滞納している住戸 | 87 |

| | | |
|-------|----------------------------|-----|
| 問 23. | ③ 3ヶ月以上滞納している住戸数..... | 87 |
| 問 24. | 駐車場収入の活用..... | 88 |
| 問 25. | 管理費の額について..... | 89 |
| 問 25. | 管理費が不足している場合、値上げの予定..... | 89 |
| 問 26. | 修繕積立金の額について..... | 89 |
| 問 26. | 修繕積立金が不足している場合、値上げの予定..... | 90 |
| 4. | 日常の管理業務..... | 91 |
| 問 27. | 管理員の有無..... | 91 |
| 問 27. | 管理員の勤務体制..... | 91 |
| 問 27. | 日勤数..... | 92 |
| 問 27. | 勤務時間／開始時刻..... | 92 |
| 問 27. | 勤務時間／終了時刻..... | 93 |
| 問 28. | 管理業務委託..... | 93 |
| 問 28. | 委託業務分野..... | 94 |
| 問 29. | 管理業務に関する今後の予定..... | 94 |
| 問 30. | マンションを良好に管理する上での問題..... | 95 |
| 5. | 日常の管理業務..... | 96 |
| 問 31. | 長期修繕計画作成の有無..... | 96 |
| 問 31. | 作成している場合、当初の作成年..... | 97 |
| 問 31. | 作成している場合、直近の改定年..... | 97 |
| 問 31. | 長期修繕計画を作成していない理由..... | 98 |
| 問 32. | 大規模修繕工事の実施の有無..... | 99 |
| 問 32. | 竣工年別大規模修繕工事の実施の有無..... | 99 |
| 問 32. | 大規模修繕工事の実施年..... | 102 |
| 問 33. | 竣工図、修繕工事等の記録の保管状況..... | 102 |
| 問 33. | 竣工図、修繕工事等の記録の保管場所..... | 103 |
| 問 34. | 次回に予定している大規模修繕工事の資金手当..... | 103 |
| 問 35. | 大規模修繕工事を行う上での問題..... | 104 |
| 問 36. | 共用部分のバリアフリー改修工事の有無..... | 105 |
| 問 36. | 実施した共用部分のバリアフリー改修工事..... | 105 |
| 6. | マンションの耐震化..... | 106 |
| 問 37. | 耐震診断の実施の有無..... | 106 |
| 問 37. | 耐震診断を実施していない理由..... | 106 |
| 問 38. | 耐震改修工事の実施..... | 107 |
| 問 38. | 耐震改修工事を実施していない理由..... | 108 |
| 7. | 建替えへの取組み..... | 108 |
| 問 39. | 建替えの検討状況..... | 108 |
| 問 41. | 建物の老朽化・劣化に対する今後の対応..... | 110 |
| 8. | 防犯・防災への取組み..... | 111 |
| 問 42. | 防犯に関する取組み..... | 111 |
| 問 42. | 防犯カメラの設置場所..... | 112 |

| | |
|--|------------|
| 問 43. 防災に関する取組み..... | 112 |
| 問 43. 備蓄品の種類..... | 113 |
| 9. 居住者の住生活・コミュニティ..... | 113 |
| 問 44. 居住者の組織（自治会等）の有無..... | 113 |
| 問 45. 居住者が交流する機会..... | 114 |
| 問 46. 管理組合によるマンション内の活動..... | 115 |
| 問 47. 町会への加入..... | 115 |
| 問 47. 町会に加入していない理由..... | 116 |
| 問 48. 管理組合と地域との連携した活動..... | 116 |
| 問 49. 居住者による問題やトラブル..... | 117 |
| 問 50. 管理規約や使用細則などに定めている居住ルール..... | 118 |
| 問 51. 民泊についての方針..... | 121 |
| 10. マンション管理の改善・向上..... | 122 |
| 問 52. 専門家に相談したい事項..... | 122 |
| 問 53. 市のマンション関連事業の認知度..... | 123 |
| 問 53. 市のマンション関連事業の必要性..... | 123 |
| 問 54. 今後、維持管理や修繕等を円滑に行っていくうえで必要な施策..... | 124 |
| 問 55. 40 m ² 未満の住戸の有無..... | 126 |
| 問 55. ある場合、40 m ² 未満の住戸が 15 戸以上の有無..... | 126 |
| 問 56. 市への要望（自由意見）..... | 127 |
| アンケートの回答者の属性..... | 128 |
| 第 5 章 調査からみた特性と課題..... | 129 |
| 1 川口市のマンションストックの現状..... | 129 |
| 2 アンケート調査の回答のないマンションの特性..... | 131 |
| 3 アンケート調査に見る川口市のマンションの現状..... | 135 |
| 4 マンションの管理組合活動に関する課題..... | 137 |
| 5 マンションの再生に関する課題..... | 139 |
| 巻末資料..... | 141 |

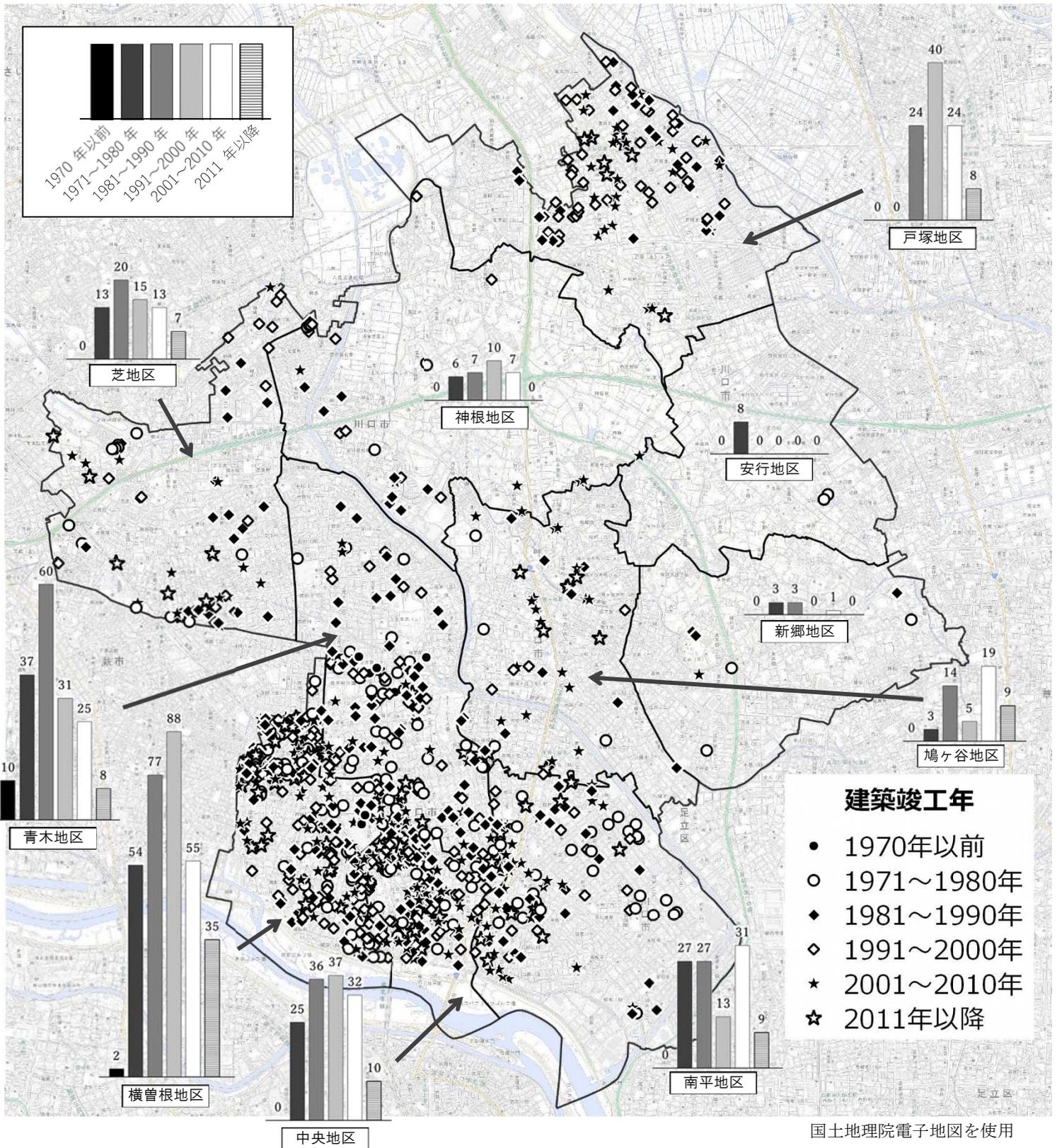
◆ 報告書の見方

- ① 割合の単位は「%」、実数の単位は「件」である。
- ② 統計表の百分率については、小数点以下第2位を四捨五入してあるため、単数回答において、総数と各選択肢の合計は必ずしも一致しない。
- ③ 回答者数を分母として百分率を計算しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると 100%を超える。
- ④ 「総数(n)」は、回答者全員が答えるべき設問については有効回答総数となる。条件付設問についてはその設問に答えるべき該当数となっている。
- ⑤ 回答結果を見やすくするため、選択肢の一部を省略・編集している場合がある。



■ 川口市マンション分布図 (全体)

国土地理院電子地図を使用



■ 川口市マンション分布図（建築竣工年）

第1章 調査の概要

1 はじめに

分譲マンション（以下「マンション」とする）で快適に暮らすには、管理組合を中心に、日々の維持管理に取組み、計画的な修繕を行うことが欠かせない。また、区分所有建物であるマンションは、合意形成により共同で管理する必要がある。そのためには、適切なルールに基づいた維持管理の仕組みが必要になる。しかし、マンションの居住者はマンション管理の専門家ではないため、マンションの管理運営のための適切な情報提供や相談、専門家による具体的な支援が必要になる場合がある。

川口市は、マンション管理セミナー、マンション管理相談によりマンションを支援している。また、平成15年度から5年に1度マンションの管理に関する実態調査を行うことで、実態を把握するとともに、調査結果を市民に周知することで分譲マンションの管理の適正化等の推進を図ってきている。

2 調査の目的

今回、第4回目の調査は、設問を前回（平成25年）調査との比較が可能となるよう、マンションの概要、管理組合の活動内容・運営状況及び維持・修繕の状況等について調査するとともに、社会情勢の変化を踏まえて新たなマンション課題に対応した項目を設定し、今後のマンション管理の適正化等の推進に寄与することを目的としている。

3 調査の対象

調査対象は、川口市内のすべての分譲マンションとした。そのため、対象は建築当初から分譲を目的として建てられた共同住宅とし、賃貸住宅、社宅、寮などを除外している。

前回調査では、川口市の家屋に関する固定資産台帳から対象家屋に2人以上の区分所有者がおり、かつ3階建て以上の家屋を抽出し、その上で現地調査を行い、適合したものを分譲マンションと仮定し調査対象としている。本調査では、川口市が作成した、前回調査の対象リストに前回調査以降に竣工されたマンションを追加したマンションリストを基に調査を行った。平成30年1月1日現在のデータである、993件を調査対象候補としている。

4 調査方法

本調査は、大きく分けて、①調査員の目視による現地調査 ②アンケート調査の2種類で構成されている。

①現地調査

川口市マンション調書リスト 993 件を調査対象候補とし、マンション管理士が対象マンションを直接訪問し、目視により調査を行った。

調査項目は、建物の概要（建物の有無、階数、戸数、マンションのタイプ等）、共用施設等の概要（管理員室の有無、駐車・駐輪場の状況、ゴミ置き場の状況等）、外観目視による建物の管理状況等の確認となっている。

②アンケート調査

①現地調査により、対象外となった5件を除いた、988件を調査対象とし、アンケート調査票を管理組合に配布する自記式調査とした。

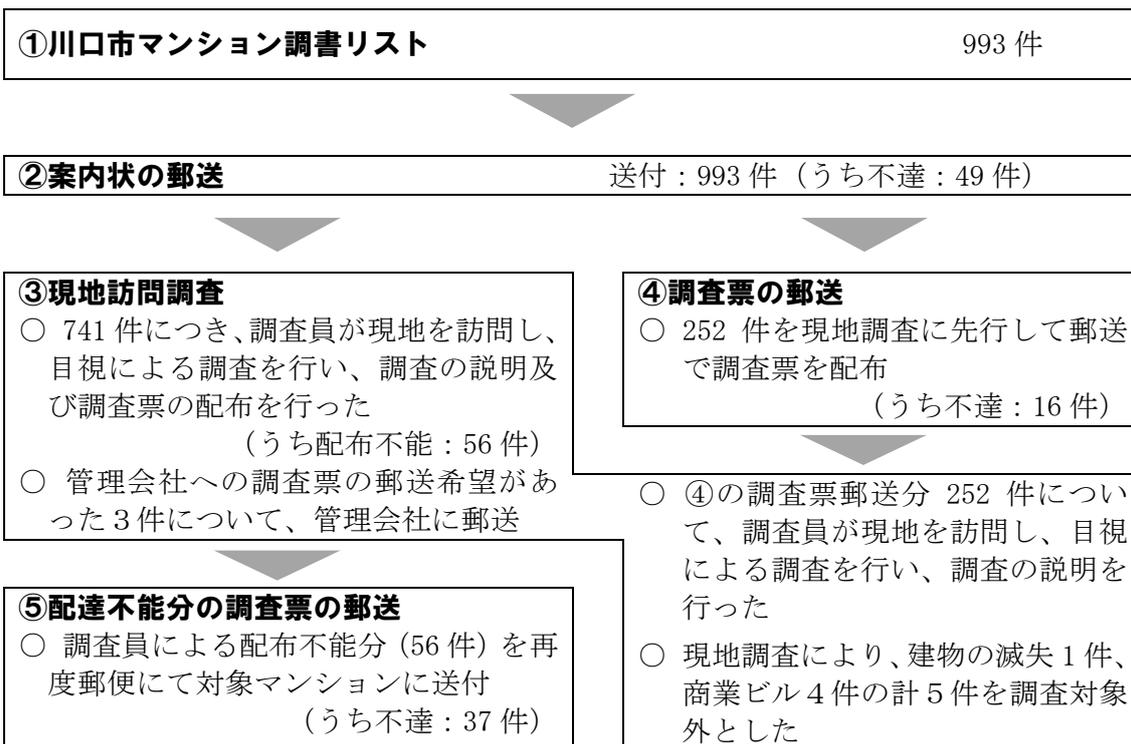
調査項目は、分譲マンションの概要（建物の概要、共用施設・設備、居住者属性等）、分譲マンションの管理運営（管理組合と管理規約、理事会、管理委託契約、管理費・修繕積立金、管理人業務、情報の管理、今後の管理組合運営上の課題等）、長期修繕計画と大規模修繕（長期修繕計画の作成、大規模修繕、耐震改修、建替えの検討等）、その他（分譲マンション内におけるトラブルと対処法、防犯対策、防災対策、マンション支援制度の認知度と活用意向、コミュニティ活動等）となっている。

アンケート調査の集計にあたっては、アンケート調査項目の分譲マンションの概要については、無回答及び明らかな記入ミスと思われる回答については、できる限り前回調査及び①現地調査の内容をもとに補完を行った。また、管理費・修繕積立金等においては、1戸あたりの金額を記入していると思われるものについては、戸数をかけることで総額として集計を行った。

5 調査の手順

実態調査は、以下の手順で進めた。

- ① 川口市マンション調書リスト 993 件を調査対象候補とした。
- ② 最初に全調査対象候補に郵送で案内状を送った。
- ③ 次に、741 件現地訪問調査を行い、調査員が調査の説明及び調査票を配布した。
- ④ 252 件は、③と並行する形で先行して郵送で調査票を配布し、後日、調査員が現地訪問調査を行い、調査の説明を行った。
- ⑤ 741 件の現地訪問調査で配布不能となった 56 件を、再度郵便にて対象マンションに送付した。



6 調査期間

①現地調査

2018 年 11 月～2018 年 12 月

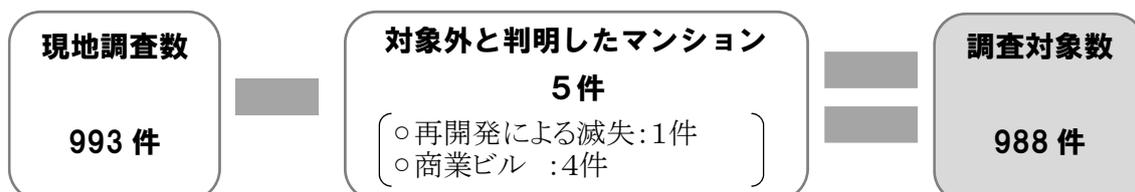
②アンケート調査

2018 年 11 月～2019 年 1 月

7 調査の対象数等

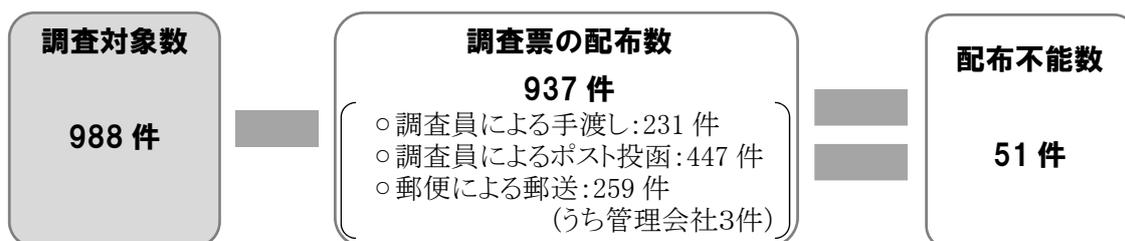
①現地調査

川口市マンション調書リスト 993 件を調査対象候補とし、マンション管理士が対象マンションを直接訪問し、目視により調査を行った。



②アンケート調査

①現地調査により、対象外となった5件を除いた、988件を調査対象とし、アンケート調査票を管理組合に配布する自記式調査とした。



● アンケートの配布率 $937 \text{ 件} \div 988 \text{ 件} = 94.8\%$

● 配布不能率 $51 \text{ 件} \div 988 \text{ 件} = 5.2\%$

8 アンケート調査の回収率等

調査票配付時に返信用封筒を同封し、主に郵送回収とし、一部調査員による直接回収とした。

| | 配布数 | 回収数 | 白票・無効票 | 有効回収数 | 有効回収率 |
|---------|-----|-----|--------|-------|-------|
| アンケート調査 | 937 | 287 | 1 | 286 | 30.5% |

9 集計に用いる主な区分

集計にあたっては前回調査等を踏まえ、以下の区分で行った。

(1) 地区区分

川口市内の中央、横曽根、青木、南平、新郷、新根、芝、安行、戸塚及び鳩ヶ谷の10地区に区分した。

図表 地区区分図



(2) 建築時期の区分

建築基準法の改正等を踏まえて以下の区分とした。

| 区分(細分類) | 区分(大分類) | 備考 |
|-------------------------------------|----------|--|
| 昭和 45 年以前 (1970 年前) | 旧耐震 | 昭和 45 年(1970 年) 建築基準法改正。容積率の制限の導入により、建物の高さ 31m の規制が撤廃。 |
| 昭和 46～55 年 (1971～1980 年) | | 昭和 46 年(1971 年) 6 月 17 日 建築基準法施行令改正。[昭和 43 年(1968 年)十勝沖地震の被害を踏まえ、RC 造の帯筋の基準を強化]。 |
| 昭和 56 年～ 平成 2 年 (1981～1990 年) | バブル前 | 昭和 56 年(1981 年) 6 月 1 日 建築基準法施行令改正(新耐震基準により一次設計、二次設計の概念が導入)。 |
| 平成 3～12 年 (1991～2000 年) | バブル崩壊 | 平成 3～4 年(1991～1992 年) バブル崩壊。 |
| 平成 13～22 年 (2001～2010 年) | 適正化法 | 平成 13 年(2001 年) マンション管理適正化法制定。 |
| 平成 23 年以降 (2011 年以降) | 東日本大震災以降 | 平成 23 年(2011 年) 3 月 11 日 東日本大震災。 |

(3) 階数の区分

建築基準法、消防法などの規定を考慮して以下の区分とした。

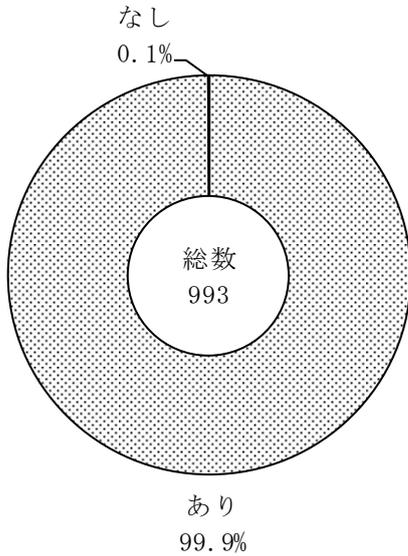
| 区分(細分類) | 区分(大分類) | 備考 |
|---------|---------|--|
| 5 階以下 | 中・低層住宅 | 都市計画法施行令により 1～2 階は低層建築物とされる。 都市計画法施行令により 3～5 階は中層建築物とされる。 |
| 6～10 階 | 高層住宅 | 長寿社会対応住宅設計指針(1995 年国土交通省)において、6 階以上の高層住宅にはエレベーターの設置を規定。 |
| 11～20 階 | 高層建築物 | 高さ 31m を超えると、消防法における高層建築物に該当。 |
| 21 階以上 | 超高層建築物 | 高さ 60m を超えると、建築基準法の構造耐力について特別の基準が適用。大臣認定が必要。 |

(4) 戸数の区分

| 区分(細分類) | 区分(大分類) | 備考 |
|-----------|--------------|------------------------------------|
| 20 戸未満 | 小規模 マンション | 川口市マンションの平均は約 55.8 戸。 |
| 20～39 戸 | | |
| 40～59 戸 | | |
| 60～79 戸 | 中規模 マンション | マンション総合調査(全国調査)における平均は約 101.1 戸。 |
| 80～99 戸 | | |
| 100～149 戸 | 大規模 マンション | 主なマンション形態は、タワーマンションや団地型(複数棟)マンション。 |
| 150 戸以上 | | |

第2章 現地調査の結果

1 建物の有無



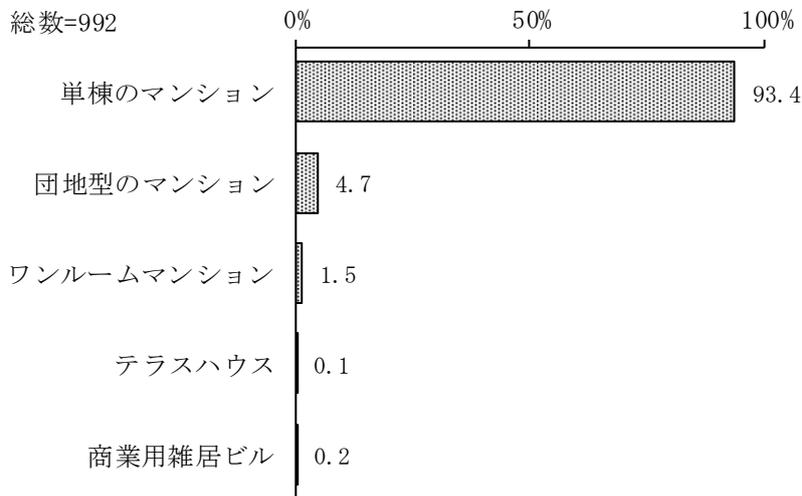
川口市マンション調書リスト 993 件を調査対象候補とし、マンション管理士が対象マンションを直接訪問し、目視により調査を行った。

現地調査により、建物が「あり」となったものは 99.9%、「なし」は 0.1%となっている。

「なし」の 1 件は、再開発による滅失であり、調査対象外とした。

| | 全体 | あり | なし |
|--------|-------|------|-----|
| 集計値 | 993 | 992 | 1 |
| 構成比(%) | 100.0 | 99.9 | 0.1 |

2 マンションタイプ

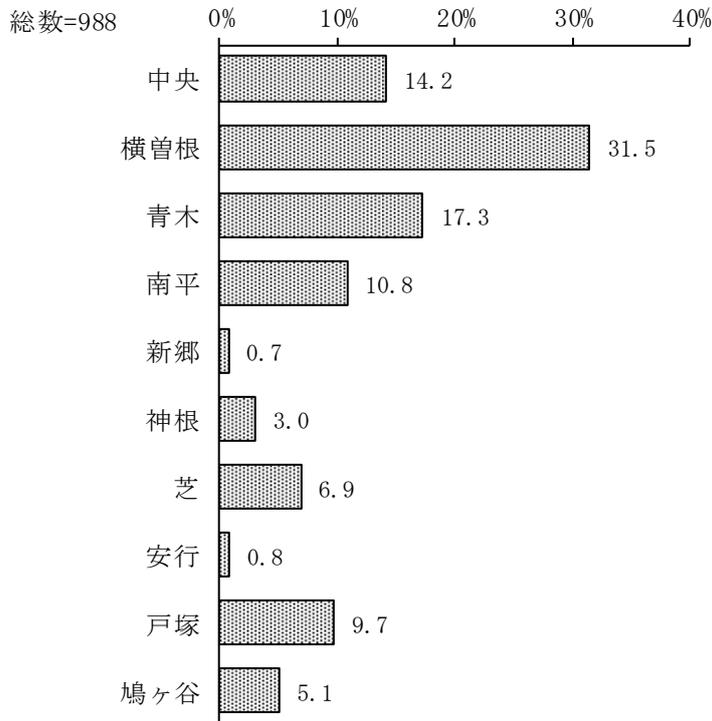


マンションタイプは、「単棟のマンション」が 93.4%で最も多く、「団地型のマンション」が 4.7%、「ワンルームマンション」が 1.5%、「テラスハウス」が 0.1%と続いている。

2 件の商業用雑居ビルは対象外とし、「団地型」の中に 2 件住居の無い業務棟があったため、本調査の調査対象数は 988 件とした。

| | 全体 | 単棟の マンション | 団地型の マンション | テラスハウス | ワンルーム マンション | 商業用 雑居ビル |
|--------|-------|--------------|---------------|--------|----------------|-------------|
| 集計値 | 992 | 927 | 47 | 1 | 15 | 2 |
| 構成比(%) | 100.0 | 93.4 | 4.7 | 0.1 | 1.5 | 0.2 |

3 地区別マンション件数

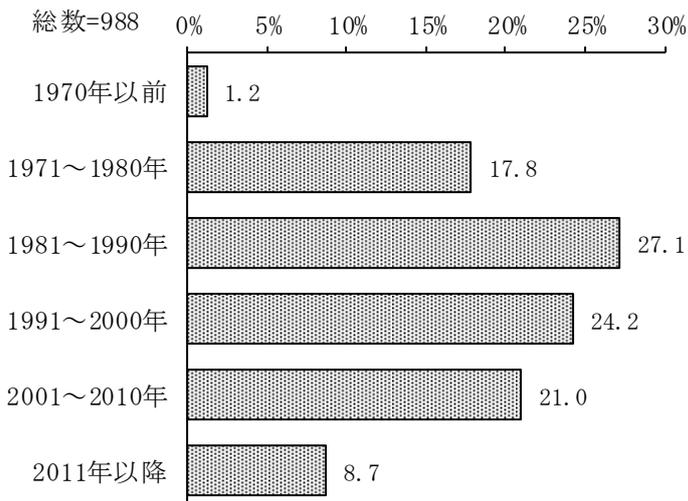


地区別では、「横曽根」が31.5%で最も多く、「青木」が17.3%、「中央」が14.2%、「南平」が10.8%で続いている。

「横曽根」「青木」「中央」で63.0%と、上位3地区に川口市のマンションの過半数が建っている。

| | 全体 | 中央 | 横曽根 | 青木 | 南平 | 新郷 | 神根 | 芝 | 安行 | 戸塚 | 鳩ヶ谷 |
|--------|-------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 集計値 | 988 | 140 | 311 | 171 | 107 | 7 | 30 | 68 | 8 | 96 | 50 |
| 構成比(%) | 100.0 | 14.2 | 31.5 | 17.3 | 10.8 | 0.7 | 3.0 | 6.9 | 0.8 | 9.7 | 5.1 |

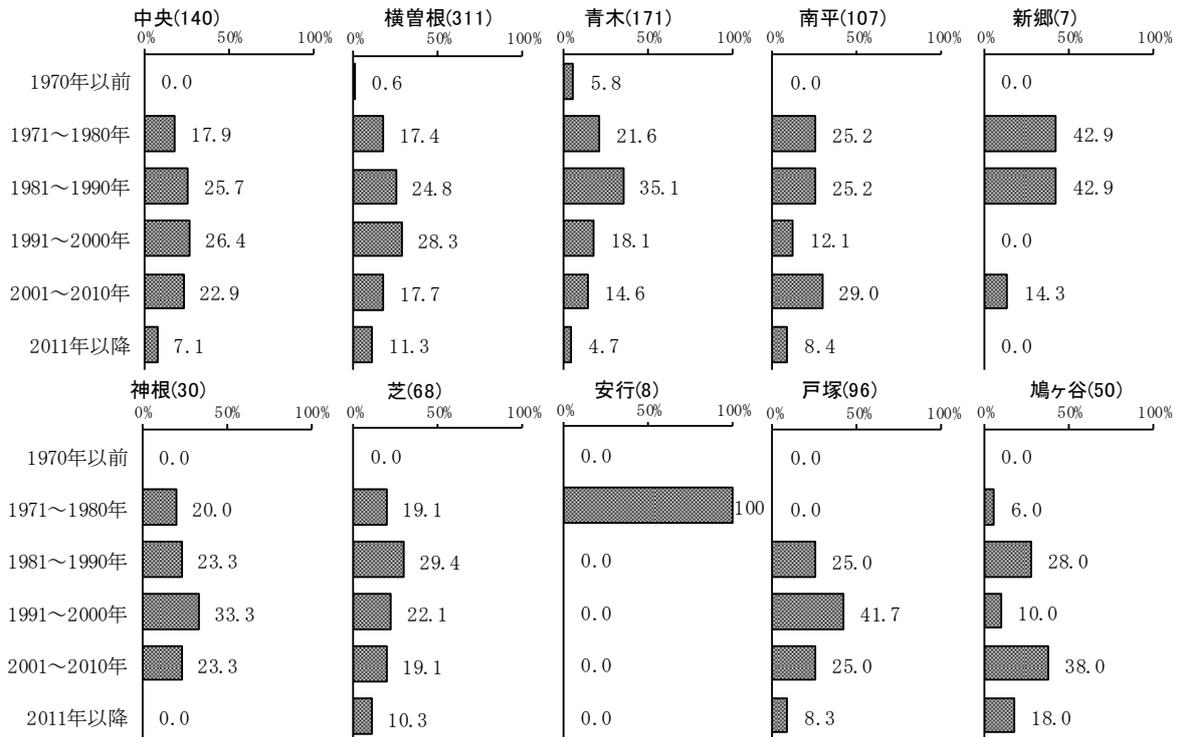
4 建築時期



建築時期では「1981~1990年」が27.1%で最も多く、「1991~2000年」が24.2%、「2001~2010年」が21.0%、「1971~1980年」が17.8%で続いている。

| | 全体 | 1970年以前 | 1971~1980年 | 1981年~1990年 | 1991~2000年 | 2001~2010年 | 2011年以降 |
|--------|-------|---------|------------|-------------|------------|------------|---------|
| 集計値 | 988 | 12 | 176 | 268 | 239 | 207 | 86 |
| 構成比(%) | 100.0 | 1.2 | 17.8 | 27.1 | 24.2 | 21.0 | 8.7 |

4-1 地区別建築時期・建築時期別地区

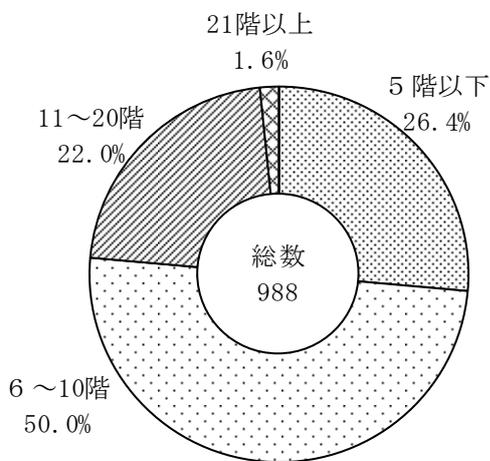


地域別の建築時期をみると、「青木」「芝」は「1980~1990年」が最も多く、「南平」「鳩ヶ谷」は「2001~2010年」が最も多くなっている。

| | 全体 | 中央 | 横曽根 | 青木 | 南平 | 新郷 | 神根 | 芝 | 安行 | 戸塚 | 鳩ヶ谷 |
|------------|-------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|------|------|
| 1970年以前 | 12 | - | 2 | 10 | - | - | - | - | - | - | - |
| | 100.0 | - | 16.7 | 83.3 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1971~1980年 | 176 | 25 | 54 | 37 | 27 | 3 | 6 | 13 | 8 | - | 3 |
| | 100.0 | 14.2 | 30.7 | 21.0 | 15.3 | 1.7 | 3.4 | 7.4 | 4.5 | - | 1.7 |
| 1981~1990年 | 268 | 36 | 77 | 60 | 27 | 3 | 7 | 20 | - | 24 | 14 |
| | 100.0 | 13.4 | 28.7 | 22.4 | 10.1 | 1.1 | 2.6 | 7.5 | - | 9.0 | 5.2 |
| 1991~2000年 | 239 | 37 | 88 | 31 | 13 | - | 10 | 15 | - | 40 | 5 |
| | 100.0 | 15.5 | 36.8 | 13.0 | 5.4 | - | 4.2 | 6.3 | - | 16.7 | 2.1 |
| 2001~2010年 | 207 | 32 | 55 | 25 | 31 | 1 | 7 | 13 | - | 24 | 19 |
| | 100.0 | 15.5 | 26.6 | 12.1 | 15.0 | 0.5 | 3.4 | 6.3 | - | 11.6 | 9.2 |
| 2011年以降 | 86 | 10 | 35 | 8 | 9 | - | - | 7 | - | 8 | 9 |
| | 100.0 | 11.6 | 40.7 | 9.3 | 10.5 | - | - | 8.1 | - | 9.3 | 10.5 |

建築時期の地区をみると、「横曽根」は1971年以降では常に最も多くなっている。「青木」はバブル崩壊以後、割合を減らしていつている。

5 階数



「6～10階」が50.0%で最も多く、「5階以下」が26.4%、「11～20階」が22.0%、「21階以上」が1.6%となっている。

| | 全体 | 5階以下 | 6～10階 | 11～20階 | 21階以上 |
|--------|-------|------|-------|--------|-------|
| 集計値 | 988 | 261 | 494 | 217 | 16 |
| 構成比(%) | 100.0 | 26.4 | 50.0 | 22.0 | 1.6 |

5-1 地区別階数

| | 全体 | 5階以下 | 6～10階 | 11～20階 | 21階以上 |
|-----|-------|-------|-------|--------|-------|
| 中央 | 140 | 14 | 55 | 65 | 6 |
| | 100.0 | 10.0 | 39.3 | 46.4 | 4.3 |
| 横曽根 | 311 | 53 | 179 | 71 | 8 |
| | 100.0 | 17.0 | 57.6 | 22.8 | 2.6 |
| 青木 | 171 | 64 | 88 | 19 | - |
| | 100.0 | 37.4 | 51.5 | 11.1 | - |
| 南平 | 107 | 36 | 50 | 19 | 2 |
| | 100.0 | 33.6 | 46.7 | 17.8 | 1.9 |
| 新郷 | 7 | 3 | 2 | 2 | - |
| | 100.0 | 42.9 | 28.6 | 28.6 | - |
| 神根 | 30 | 9 | 14 | 7 | - |
| | 100.0 | 30.0 | 46.7 | 23.3 | - |
| 芝 | 68 | 20 | 38 | 10 | - |
| | 100.0 | 29.4 | 55.9 | 14.7 | - |
| 安行 | 8 | 8 | - | - | - |
| | 100.0 | 100.0 | - | - | - |
| 戸塚 | 96 | 46 | 41 | 9 | - |
| | 100.0 | 47.9 | 42.7 | 9.4 | - |
| 鳩ヶ谷 | 50 | 8 | 27 | 15 | - |
| | 100.0 | 16.0 | 54.0 | 30.0 | - |

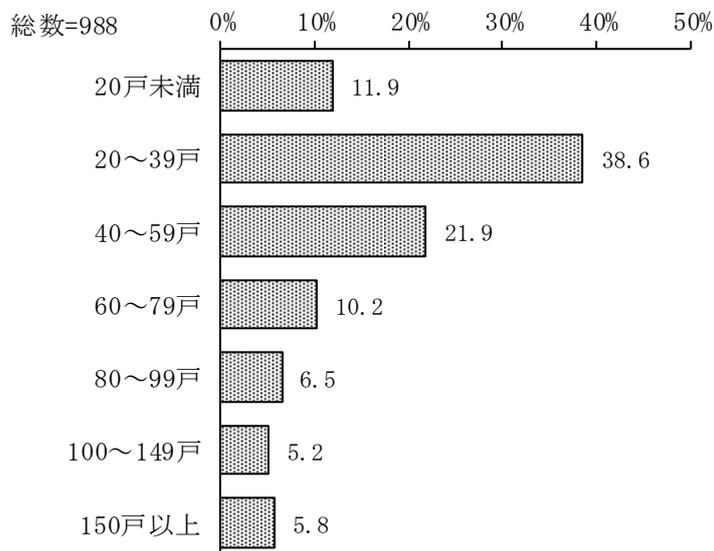
地区別の階数をみると、「中央」は「11～20階」が最も多く、「戸塚」は「5階以下」が最も多くなっている。

5-2 建築時期別階数

| | 全体 | 5階以下 | 6～10階 | 11～20階 | 21階以上 |
|---------|-------|------|-------|--------|-------|
| 1970年以前 | 12 | 9 | 2 | 1 | - |
| | 100.0 | 75.0 | 16.7 | 8.3 | - |
| 1971～ | 176 | 85 | 72 | 19 | - |
| 1980年 | 100.0 | 48.3 | 40.9 | 10.8 | - |
| 1981年～ | 268 | 106 | 136 | 26 | - |
| 1990年 | 100.0 | 39.6 | 50.7 | 9.7 | - |
| 1991～ | 239 | 46 | 135 | 54 | 4 |
| 2000年 | 100.0 | 19.2 | 56.5 | 22.6 | 1.7 |
| 2001～ | 207 | 13 | 92 | 91 | 11 |
| 2010年 | 100.0 | 6.3 | 44.4 | 44.0 | 5.3 |
| 2011年以降 | 86 | 2 | 57 | 26 | 1 |
| | 100.0 | 2.3 | 66.3 | 30.2 | 1.2 |

建築時期別の階数をみると、「1970年以前」と「1971～1980年」では「5階以下」が最も多く、それ以外では「6～10階」が最も多くなっている。
「2011年以降」で「6～10階」が66.3%と多くなっているものの、概ね建築時期が新しくなるごとに階数が高くなっている。

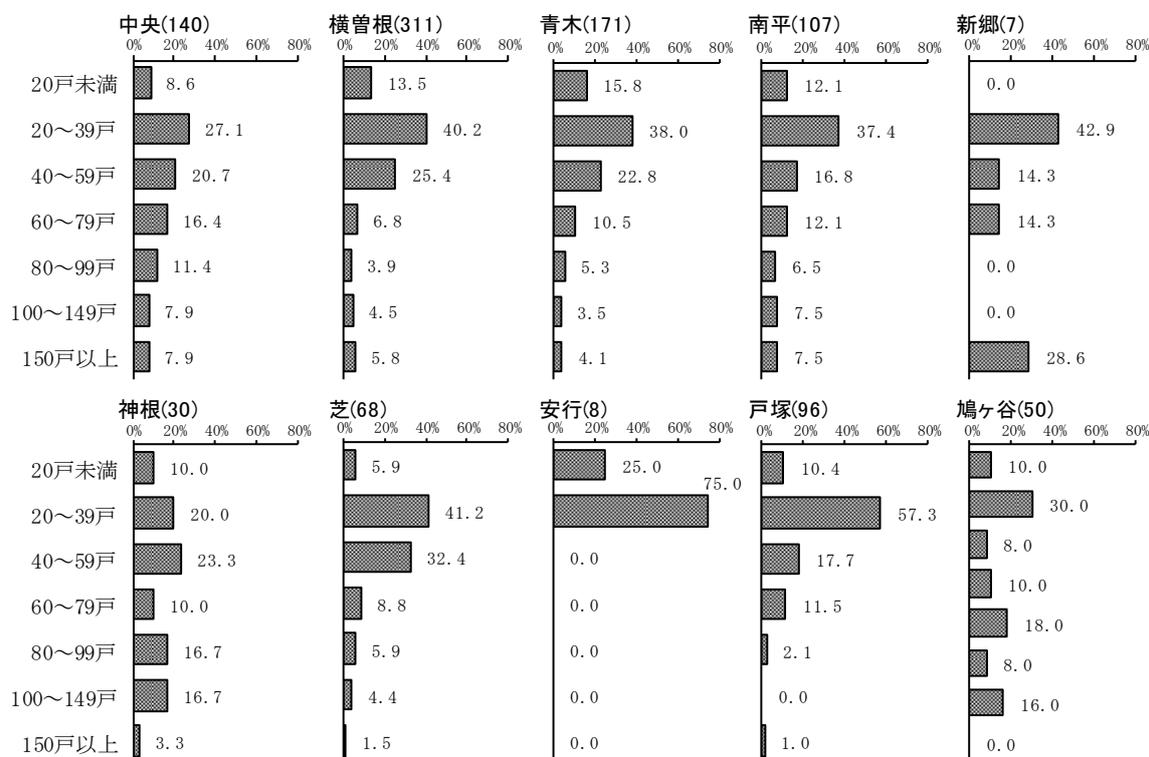
6 戸数



戸数は「20～39戸」が38.6%で最も多く、「40～59戸」が21.9%、「20戸未満」が11.9%、「60～79戸」が10.2%で続いている。
平均戸数は55.8戸となっている。

| | 全体 | 20戸未満 | 20～39戸 | 40～59戸 | 60～79戸 | 80～99戸 | 100～149戸 | 150戸以上 |
|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|
| 集計値 | 988 | 118 | 381 | 216 | 101 | 64 | 51 | 57 |
| 構成比 (%) | 100.0 | 11.9 | 38.6 | 21.9 | 10.2 | 6.5 | 5.2 | 5.8 |

6-1 地区別戸数・戸数別地区



地区別の戸数をみると、「神根」は「40~59戸」が最も多く、それ以外の地区では「20~39戸」が最も多くなっている。

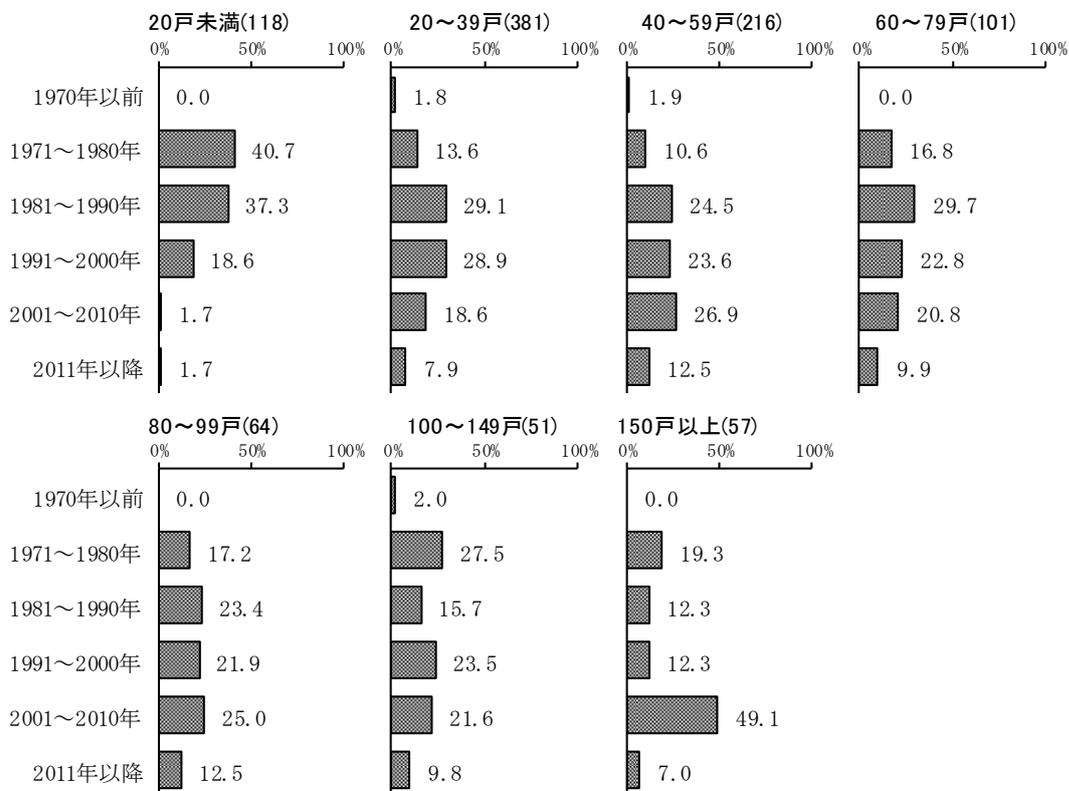
| | 全体 | 中央 | 横曽根 | 青木 | 南平 | 新郷 | 神根 | 芝 | 安行 | 戸塚 | 鳩ヶ谷 |
|------|-------|------|------|------|------|-----|-----|------|-----|------|------|
| 20戸 | 118 | 12 | 42 | 27 | 13 | - | 3 | 4 | 2 | 10 | 5 |
| 未満 | 100.0 | 10.2 | 35.6 | 22.9 | 11.0 | - | 2.5 | 3.4 | 1.7 | 8.5 | 4.2 |
| 20~ | 381 | 38 | 125 | 65 | 40 | 3 | 6 | 28 | 6 | 55 | 15 |
| 39戸 | 100.0 | 10.0 | 32.8 | 17.1 | 10.5 | 0.8 | 1.6 | 7.3 | 1.6 | 14.4 | 3.9 |
| 40~ | 216 | 29 | 79 | 39 | 18 | 1 | 7 | 22 | - | 17 | 4 |
| 59戸 | 100.0 | 13.4 | 36.6 | 18.1 | 8.3 | 0.5 | 3.2 | 10.2 | - | 7.9 | 1.9 |
| 60~ | 101 | 23 | 21 | 18 | 13 | 1 | 3 | 6 | - | 11 | 5 |
| 79戸 | 100.0 | 22.8 | 20.8 | 17.8 | 12.9 | 1.0 | 3.0 | 5.9 | - | 10.9 | 5.0 |
| 80~ | 64 | 16 | 12 | 9 | 7 | - | 5 | 4 | - | 2 | 9 |
| 99戸 | 100.0 | 25.0 | 18.8 | 14.1 | 10.9 | - | 7.8 | 6.3 | - | 3.1 | 14.1 |
| 100~ | 51 | 11 | 14 | 6 | 8 | - | 5 | 3 | - | - | 4 |
| 149戸 | 100.0 | 21.6 | 27.5 | 11.8 | 15.7 | - | 9.8 | 5.9 | - | - | 7.8 |
| 150戸 | 57 | 11 | 18 | 7 | 8 | 2 | 1 | 1 | - | 1 | 8 |
| 以上 | 100.0 | 19.3 | 31.6 | 12.3 | 14.0 | 3.5 | 1.8 | 1.8 | - | 1.8 | 14.0 |

戸数別の地区をみると、「60~79戸」「80~99戸」は「中央」が最も多くなっている。

6-2 建築時期別戸数・戸数別建築時期

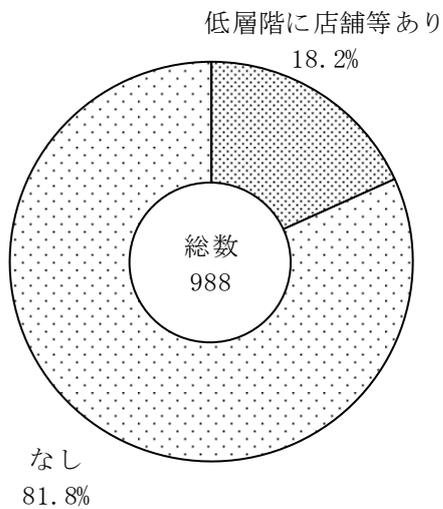
| | 全体 | 20戸未満 | 20～39戸 | 40～59戸 | 60～79戸 | 80～99戸 | 100～149戸 | 150戸以上 |
|------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|
| 1970年以前 | 12 | - | 7 | 4 | - | - | 1 | - |
| | 100.0 | - | 58.3 | 33.3 | - | - | 8.3 | - |
| 1971～1980年 | 176 | 48 | 52 | 23 | 17 | 11 | 14 | 11 |
| | 100.0 | 27.3 | 29.5 | 13.1 | 9.7 | 6.3 | 8.0 | 6.3 |
| 1981～1990年 | 268 | 44 | 111 | 53 | 30 | 15 | 8 | 7 |
| | 100.0 | 16.4 | 41.4 | 19.8 | 11.2 | 5.6 | 3.0 | 2.6 |
| 1991～2000年 | 239 | 22 | 110 | 51 | 23 | 14 | 12 | 7 |
| | 100.0 | 9.2 | 46.0 | 21.3 | 9.6 | 5.9 | 5.0 | 2.9 |
| 2001～2010年 | 207 | 2 | 71 | 58 | 21 | 16 | 11 | 28 |
| | 100.0 | 1.0 | 34.3 | 28.0 | 10.1 | 7.7 | 5.3 | 13.5 |
| 2011年以降 | 86 | 2 | 30 | 27 | 10 | 8 | 5 | 4 |
| | 100.0 | 2.3 | 34.9 | 31.4 | 11.6 | 9.3 | 5.8 | 4.7 |

建築時期別の戸数をみると、どの年代でも「20～39戸」が最も多くなっている。「2011年以降」でやや減少したものの、概ね建築時期が新しくなるごとに戸数が多くなっている。



戸数別の建築時期をみると、「20戸未満」「100～149戸」は「1971～1980年」が最も多く、「40～59戸」「80～99戸」「150戸以上」は「2001～2010年」が最も多くなっている。

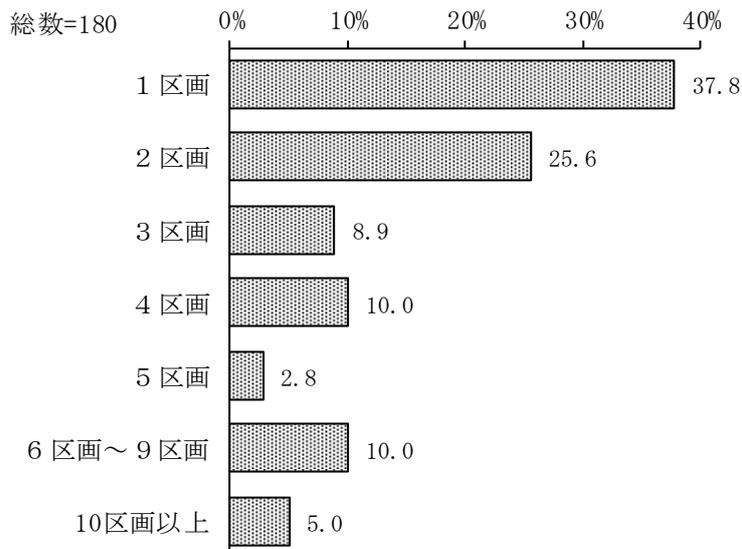
7 複合施設の有無



複合施設は「なし」は81.8%、「低層階に店舗等あり」は18.2%となっている。

| | 全体 | 低層階に店舗等あり | なし |
|--------|-------|-----------|------|
| 集計値 | 988 | 180 | 808 |
| 構成比(%) | 100.0 | 18.2 | 81.8 |

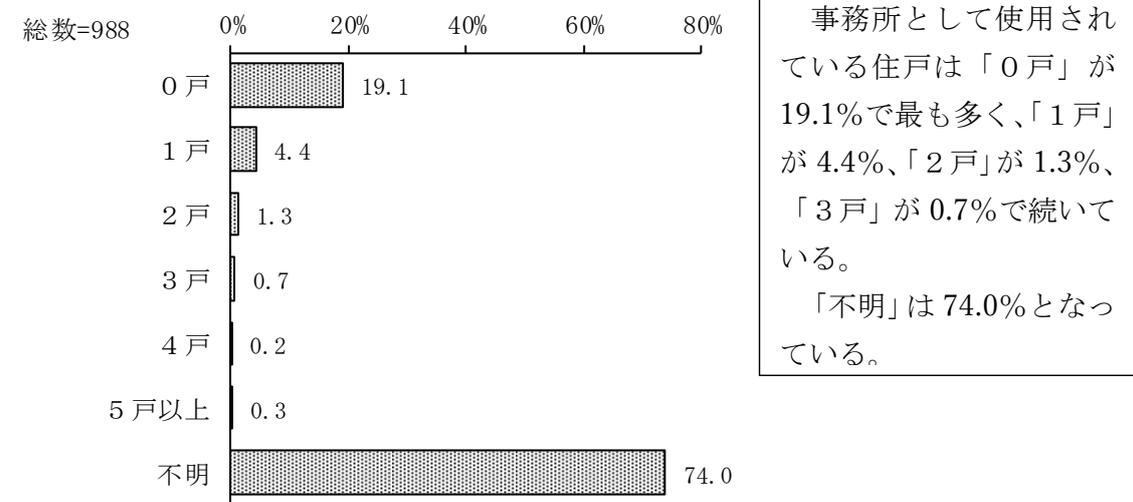
8 複合施設の区画数



複合施設の区画数は「1区画」が37.8%で最も多く、「2区画」が25.6%、「4区画」が10.0%、「6区画～9区画」が10.0%で続いている。

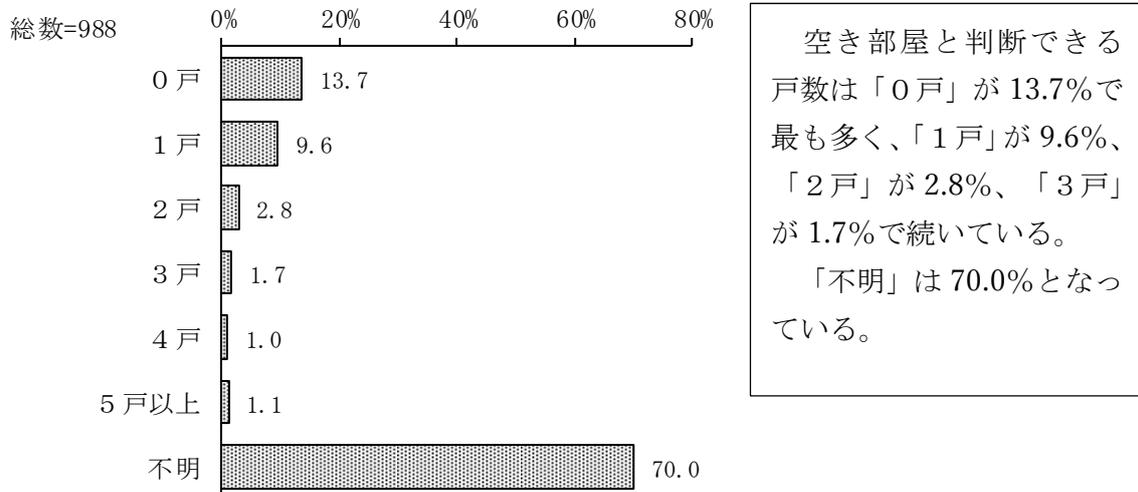
| | 全体 | 1区画 | 2区画 | 3区画 | 4区画 | 5区画 | 6区画～9区画 | 10区画以上 |
|--------|-------|------|------|-----|------|-----|---------|--------|
| 集計値 | 180 | 68 | 46 | 16 | 18 | 5 | 18 | 9 |
| 構成比(%) | 100.0 | 37.8 | 25.6 | 8.9 | 10.0 | 2.8 | 10.0 | 5.0 |

9 事務所部屋数



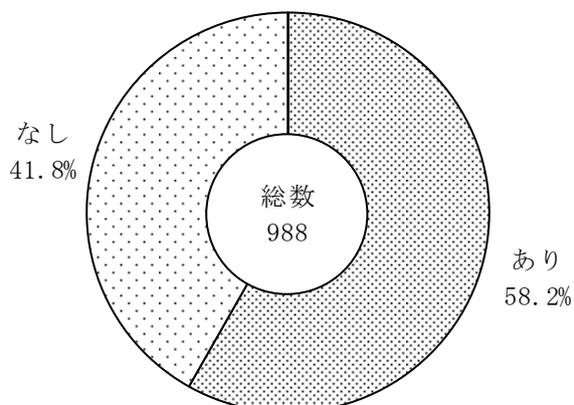
| | 全体 | 0戸 | 1戸 | 2戸 | 3戸 | 4戸 | 5戸以上 | 不明 |
|--------|-------|------|-----|-----|-----|-----|------|------|
| 集計値 | 988 | 189 | 43 | 13 | 7 | 2 | 3 | 731 |
| 構成比(%) | 100.0 | 19.1 | 4.4 | 1.3 | 0.7 | 0.2 | 0.3 | 74.0 |

10 空き部屋数



| | 全体 | 0戸 | 1戸 | 2戸 | 3戸 | 4戸 | 5戸以上 | 不明 |
|--------|-------|------|-----|-----|-----|-----|------|------|
| 集計値 | 988 | 135 | 95 | 28 | 17 | 10 | 11 | 692 |
| 構成比(%) | 100.0 | 13.7 | 9.6 | 2.8 | 1.7 | 1.0 | 1.1 | 70.0 |

11 オートロックの有無



オートロックが「あり」は58.2%、「なし」は41.8%となっている。

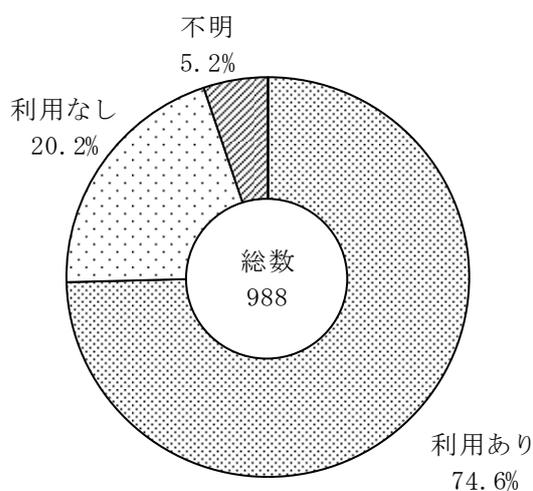
| | 全体 | あり | なし |
|--------|-------|------|------|
| 集計値 | 988 | 575 | 413 |
| 構成比(%) | 100.0 | 58.2 | 41.8 |

11-1 建築時期別オートロックの有無

| | 全体 | あり | なし |
|------------|-------|-------|-------|
| 1970年以前 | 12 | - | 12 |
| | 100.0 | - | 100.0 |
| 1971～1980年 | 176 | 9 | 167 |
| | 100.0 | 5.1 | 94.9 |
| 1981～1990年 | 268 | 70 | 198 |
| | 100.0 | 26.1 | 73.9 |
| 1991～2000年 | 239 | 203 | 36 |
| | 100.0 | 84.9 | 15.1 |
| 2001～2010年 | 207 | 207 | - |
| | 100.0 | 100.0 | - |
| 2011年以降 | 86 | 86 | - |
| | 100.0 | 100.0 | - |

建築時期別のオートロックの有無をみると、「1981～1990年」より以前は「なし」の方が多く、「1991～2000年」に「あり」が82.4%となり、「2001～2010年」「2011年以降」は「あり」が100.0%となっている。

12 機械警備サービスの有無

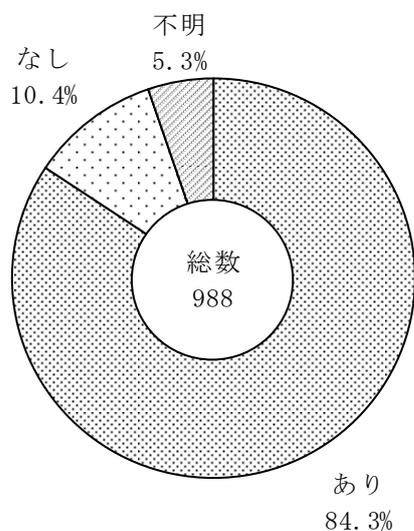


機械警備の「利用あり」は74.6%と約3/4のマンションで機械警備のサービスを利用しており、「利用なし」は20.2%となっている。

「不明」はオートロックのため確認ができない、ステッカー等の表示がないため、判断がつかない場合等となっている。

| | 全体 | 利用あり | 利用なし | 不明 |
|--------|-------|------|------|-----|
| 集計値 | 988 | 737 | 200 | 51 |
| 構成比(%) | 100.0 | 74.6 | 20.2 | 5.2 |

13 管理業務委託の有無



管理業務委託は「あり」は84.3%、「なし」は10.4%となっている。

「不明」は、オートロックのため確認ができない、管理人室等はあるが、管理会社の表記等がないため、管理業務委託の有無が確認できない場合等となっている。

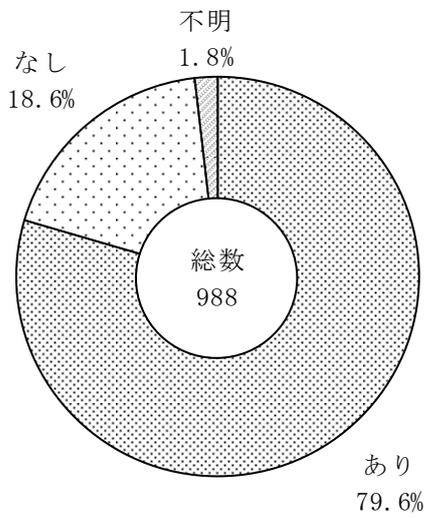
| | 全体 | あり | なし | 不明 |
|--------|-------|------|------|-----|
| 集計値 | 988 | 833 | 103 | 52 |
| 構成比(%) | 100.0 | 84.3 | 10.4 | 5.3 |

13-1 戸数別管理業務委託の有無

| | 不明 | 全体 | あり | なし | 不明 |
|----------|----|-------|------|------|-----|
| 20戸未満 | | 118 | 54 | 56 | 8 |
| | | 100.0 | 45.8 | 47.5 | 6.8 |
| 20～39戸 | | 381 | 325 | 31 | 25 |
| | | 100.0 | 85.3 | 8.1 | 6.6 |
| 40～59戸 | | 216 | 197 | 9 | 10 |
| | | 100.0 | 91.2 | 4.2 | 4.6 |
| 60～79戸 | | 101 | 94 | 4 | 3 |
| | | 100.0 | 93.1 | 4.0 | 3.0 |
| 80～99戸 | | 64 | 61 | 1 | 2 |
| | | 100.0 | 95.3 | 1.6 | 3.1 |
| 100～149戸 | | 51 | 47 | 2 | 2 |
| | | 100.0 | 92.2 | 3.9 | 3.9 |
| 150戸以上 | | 57 | 55 | - | 2 |
| | | 100.0 | 96.5 | - | 3.5 |

戸数別に管理業務委託の有無を見ると「20戸未満」では、「なし」の方が47.5%と多くなっている。

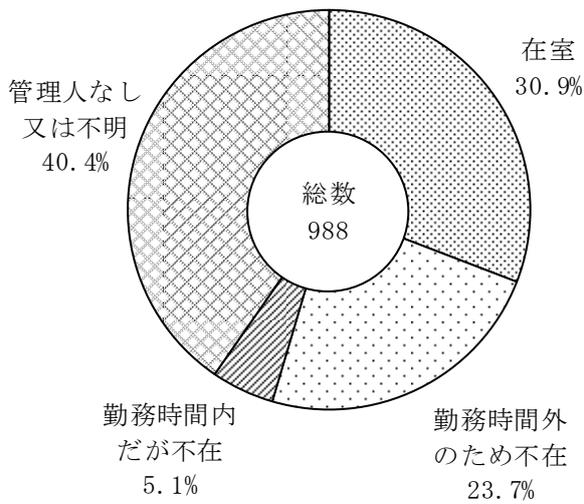
14 管理人室の有無



管理人室は「あり」が 79.6%となっており、約 8 割となっている。「なし」は 18.6%となっている。

| | 全体 | あり | なし | 不明 |
|--------|-------|------|------|-----|
| 集計値 | 988 | 786 | 184 | 18 |
| 構成比(%) | 100.0 | 79.6 | 18.6 | 1.8 |

15 調査時の管理人の在室状況



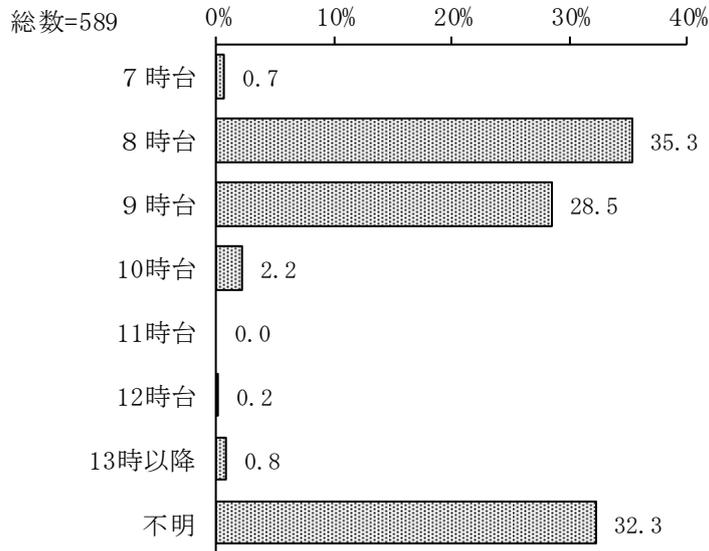
調査時の管理人の在室状況は「在室」が 30.9%で多く、「勤務時間外のため不在」が 23.7%、「勤務時間内だが不在」が 5.1%で続いている。

「管理人なし又は不明」は 40.4%となっている。

| | 全体 | 在室 | 勤務時間のため不在 | 勤務時間内だが不在 | 管理人なし又は不明 |
|--------|-------|------|-----------|-----------|-----------|
| 集計値 | 988 | 305 | 234 | 50 | 399 |
| 構成比(%) | 100.0 | 30.9 | 23.7 | 5.1 | 40.4 |

16 管理人の勤務時間

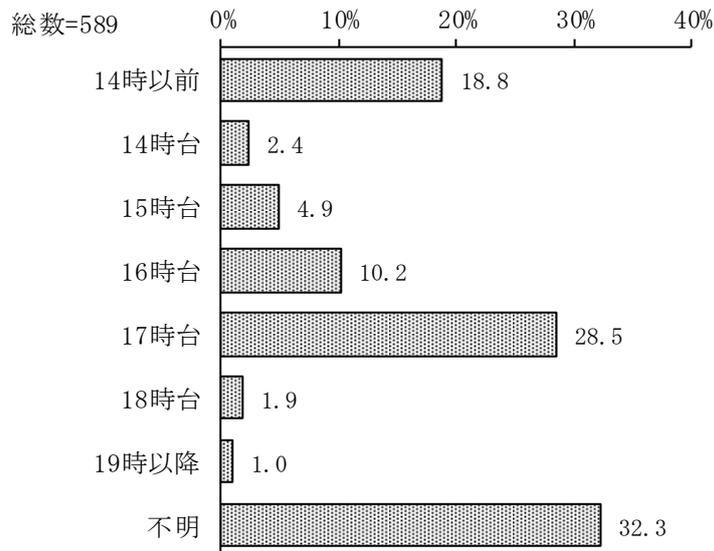
16-1 【平日】 開始時刻



平日の管理人の勤務開始時刻は「8時台」が35.3%で最も多く、「9時台」が28.5%、「10時台」が2.2%、「13時以降」が0.8%で続いている。
「不明」は32.3%となっている。

| | 全体 | 7時台 | 8時台 | 9時台 | 10時台 | 11時台 | 12時台 | 13時以降 | 不明 |
|--------|-------|-----|------|------|------|------|------|-------|------|
| 集計値 | 589 | 4 | 208 | 168 | 13 | 0 | 1 | 5 | 190 |
| 構成比(%) | 100.0 | 0.7 | 35.3 | 28.5 | 2.2 | 0.0 | 0.2 | 0.8 | 32.3 |

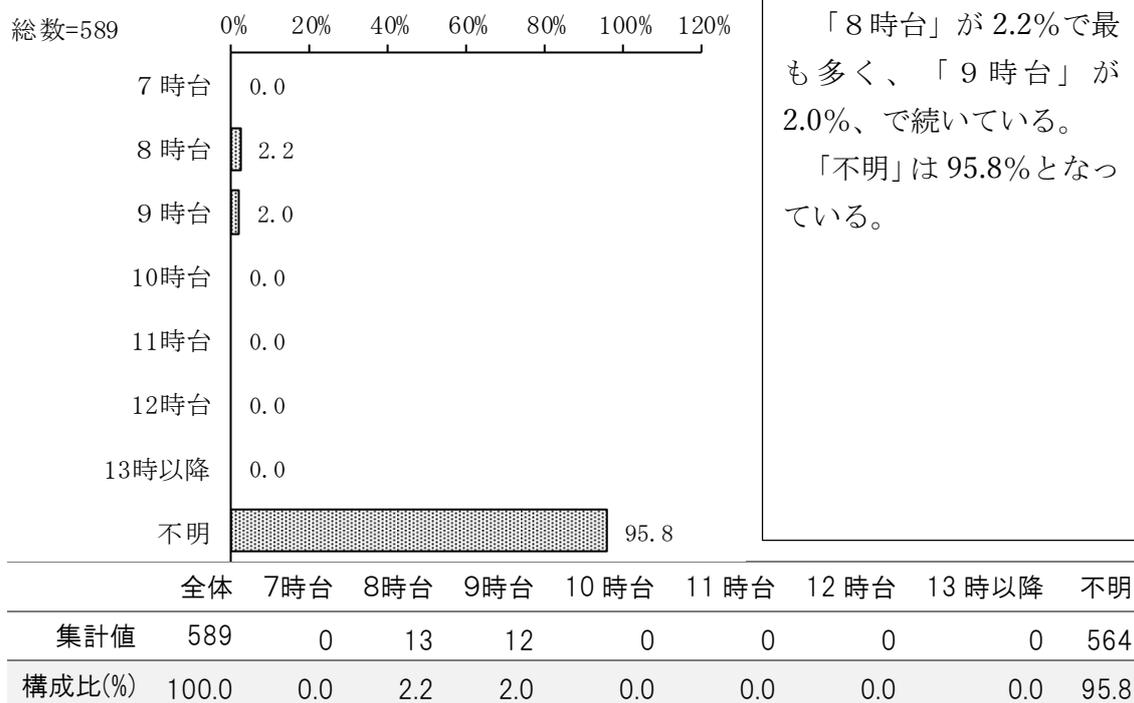
16-2 【平日】 終了時刻



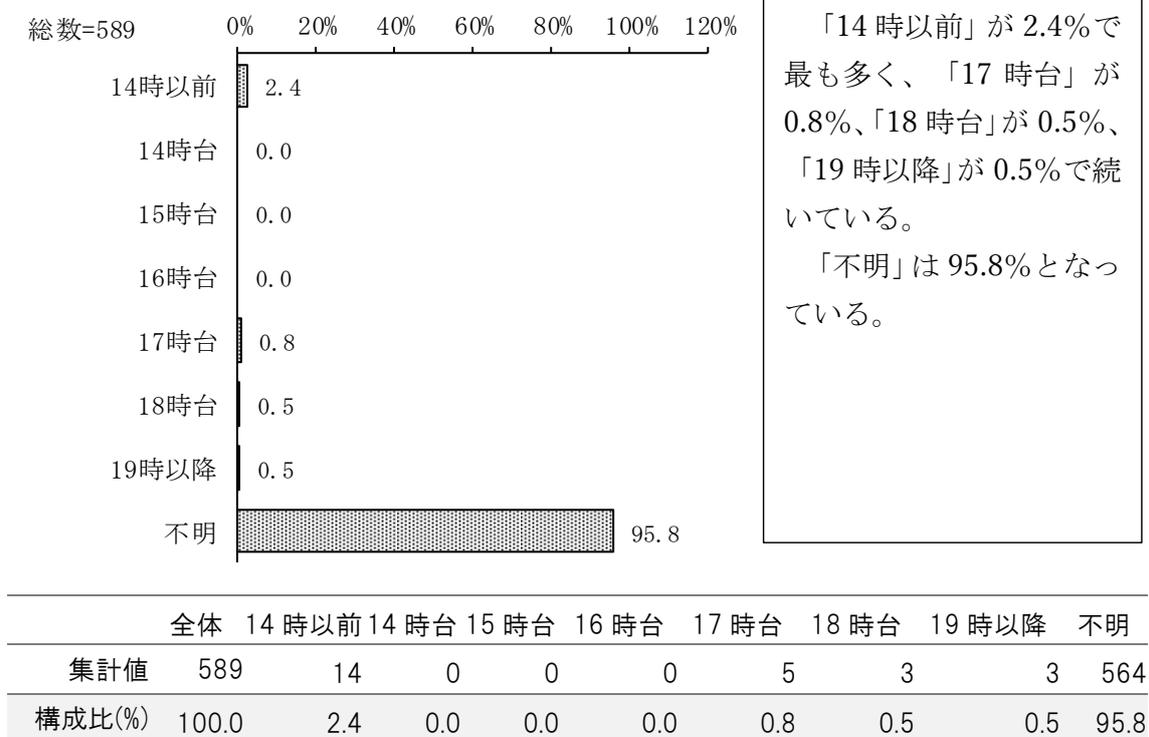
平日の管理人の勤務終了時刻は「17時台」が28.5%で最も多く、「14時以前」が18.8%、「16時台」が10.2%、「15時台」が4.9%で続いている。
「不明」は32.3%となっている。

| | 全体 | 14時以前 | 14時台 | 15時台 | 16時台 | 17時台 | 18時台 | 19時以降 | 不明 |
|--------|-------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|
| 集計値 | 589 | 111 | 14 | 29 | 60 | 168 | 11 | 6 | 190 |
| 構成比(%) | 100.0 | 18.8 | 2.4 | 4.9 | 10.2 | 28.5 | 1.9 | 1.0 | 32.3 |

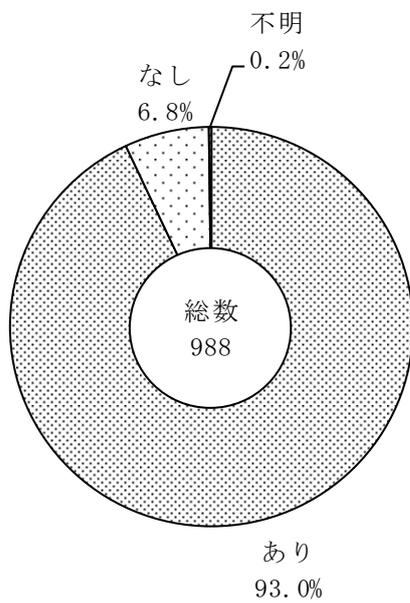
16-3 【休日】 開始時刻



16-4 【休日】 終了時刻



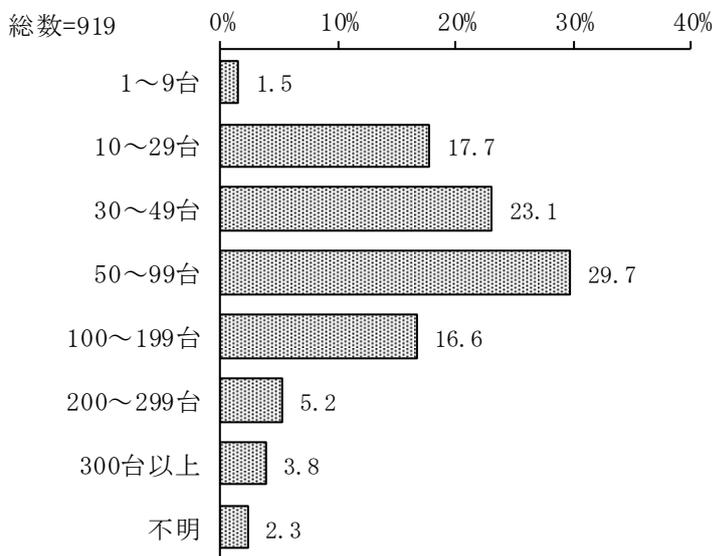
17 駐輪場の有無



駐輪場は「あり」は93.0%、「なし」は6.8%となっている。

| | 全体 | あり | なし | 不明 |
|--------|-------|------|-----|-----|
| 集計値 | 988 | 919 | 67 | 2 |
| 構成比(%) | 100.0 | 93.0 | 6.8 | 0.2 |

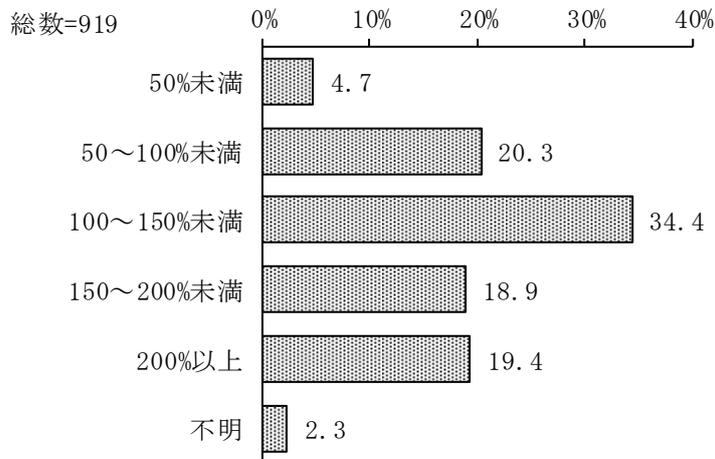
18 駐輪場の収容可能台数



駐輪場の収容可能台数は「50～99台」が29.7%で最も多く、「30～49台」が23.1%、「10～29台」が17.7%、「100～199台」が16.6%で続いている。

| | 全体 | 1～9台 | 10～29台 | 30～49台 | 50～99台 | 100～199台 | 200～299台 | 300台以上 | 不明 |
|--------|-------|------|--------|--------|--------|----------|----------|--------|-----|
| 集計値 | 919 | 14 | 163 | 212 | 273 | 153 | 48 | 35 | 21 |
| 構成比(%) | 100.0 | 1.5 | 17.7 | 23.1 | 29.7 | 16.6 | 5.2 | 3.8 | 2.3 |

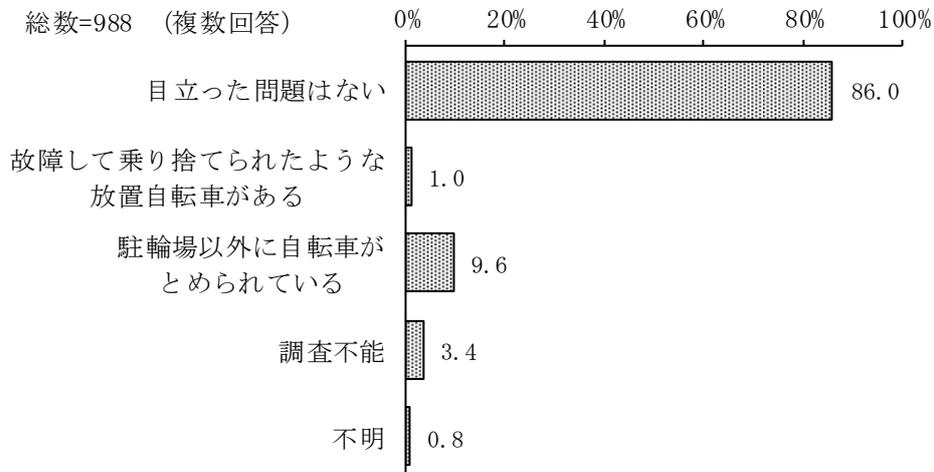
19 駐輪場／確保割合（戸数対比）



駐輪場の確保割合（戸数対比）は「100～150%」が20.3%で最も多く、「50～100%未満」が20.3%、「200%以上」が19.4%、「150～200%未満」が18.9%で続いている。

| | 全体 | 50%未満 | 50～100%未満 | 100～150%未満 | 150～200%未満 | 200%以上 | 不明 |
|--------|-------|-------|-----------|------------|------------|--------|-----|
| 集計値 | 919 | 43 | 187 | 316 | 174 | 178 | 21 |
| 構成比(%) | 100.0 | 4.7 | 20.3 | 34.4 | 18.9 | 19.4 | 2.3 |

20 自転車の駐輪状況

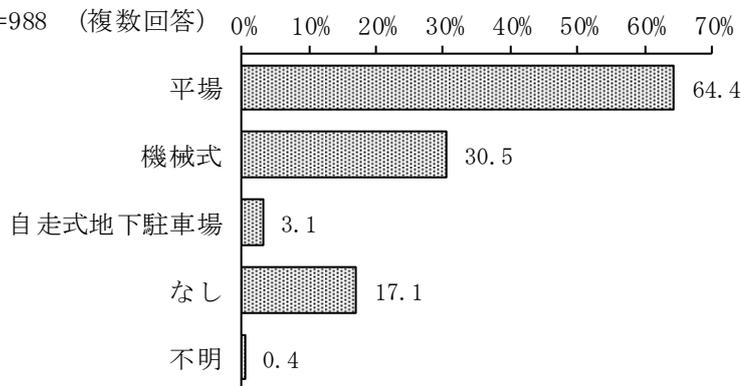


自転車の駐輪状況については、「目立った問題はない」が86.0%で最も多く、「駐輪場以外に自転車がとめられている」が9.6%、「調査不能」が3.4%、「故障して乗り捨てられたような放置自転車がある」が1.0%で続いている。

| | 全体 | 目立った問題はない | 故障して乗り捨てられたような放置自転車がある | 駐輪場以外に自転車がとめられている | 調査不能 | 不明 |
|--------|-------|-----------|------------------------|-------------------|------|-----|
| 集計値 | 988 | 850 | 10 | 95 | 34 | 8 |
| 構成比(%) | 100.0 | 86.0 | 1.0 | 9.6 | 3.4 | 0.8 |

21 駐車場

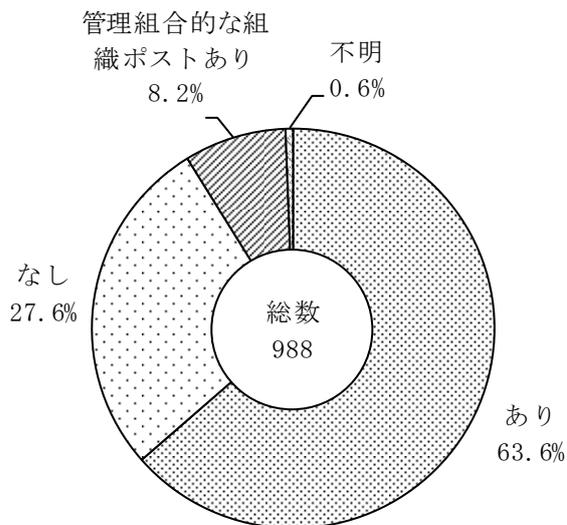
総数=988 (複数回答)



駐車場は「平場」が64.4%で最も多く、「機械式」が30.5%、「自走式地下駐車場」が3.1%となっている。「なし」は17.1%となっている。

| | 全体 | 平場 | 機械式 | 自走式地下駐車場 | なし | 不明 |
|--------|-------|------|------|----------|------|-----|
| 集計値 | 988 | 636 | 301 | 31 | 169 | 4 |
| 構成比(%) | 100.0 | 64.4 | 30.5 | 3.1 | 17.1 | 0.4 |

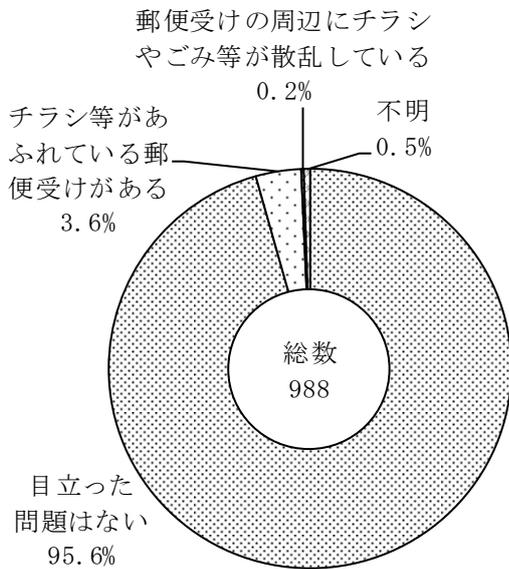
22 管理組合ポストの有無



管理組合のポストは「あり」が63.6%で最も多く、「なし」が27.6%、「管理組合的な組織ポストあり」が8.2%で続いている。

| | 全体 | あり | なし | 管理組合的な組織ポストあり | 不明 |
|--------|-------|------|------|---------------|-----|
| 集計値 | 988 | 628 | 273 | 81 | 6 |
| 構成比(%) | 100.0 | 63.6 | 27.6 | 8.2 | 0.6 |

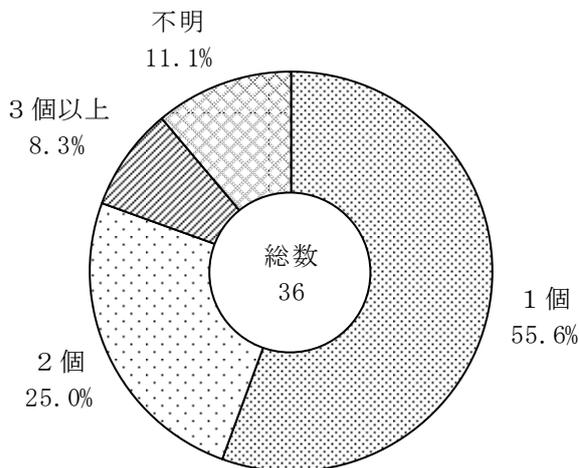
23 郵便受けの状況



郵便受けの状況は「目立った問題はない」が 95.6%で最も多く、「チラシ等があふれている郵便受けがある」が 3.6%、「郵便受けの周辺にチラシやごみ等が散乱している」が 0.2%で続いている。

| | 全体 | 目立った問題はない | チラシ等があふれている郵便受けがある | 郵便受けの周辺にチラシやごみ等が散乱している | 不明 |
|--------|-------|-----------|--------------------|------------------------|-----|
| 集計値 | 988 | 945 | 36 | 2 | 5 |
| 構成比(%) | 100.0 | 95.6 | 3.6 | 0.2 | 0.5 |

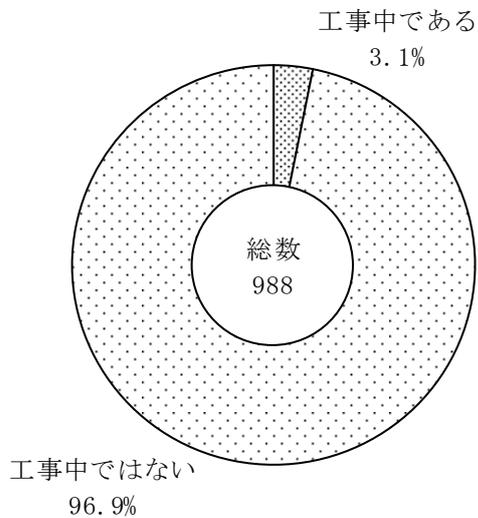
24 問題のある郵便受け個数



問題のある郵便受けの個数は「1個」が 55.6%で最も多く、「2個」が 25.0%、「3個以上」が 8.3%で続いている。

| | 全体 | 1個 | 2個 | 3個以上 | 不明 |
|--------|-------|------|------|------|------|
| 集計値 | 36 | 20 | 9 | 3 | 4 |
| 構成比(%) | 100.0 | 55.6 | 25.0 | 8.3 | 11.1 |

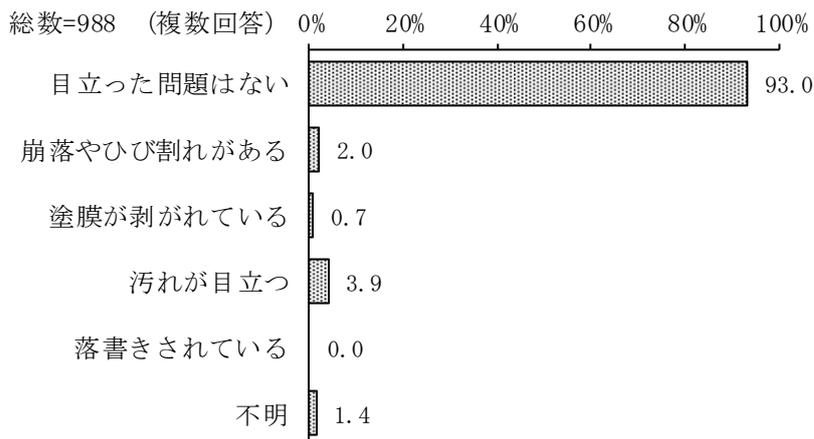
25 調査時の改修工事の有無



調査時に改修工事を行っていたのは3.1%となっている。

| | 全体 | 工事中有である | 工事中有ではない |
|--------|-------|---------|----------|
| 集計値 | 988 | 31 | 957 |
| 構成比(%) | 100.0 | 3.1 | 96.9 |

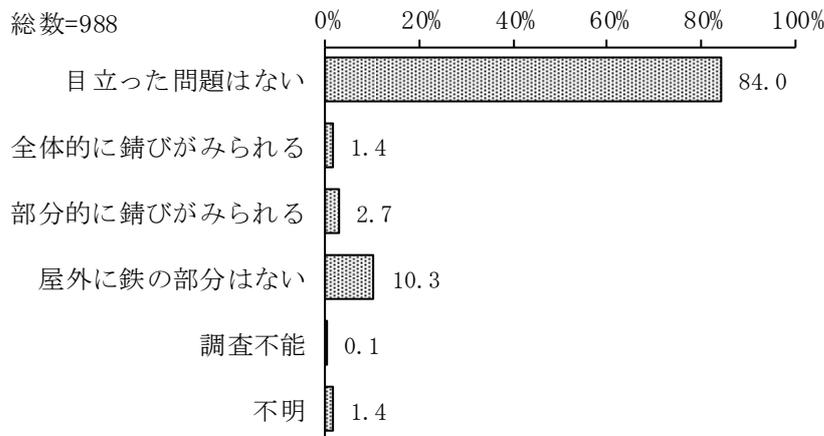
26 外壁の状況



外壁の状況は「目立った問題はない」が93.0%で最も多く、「汚れが目立つ」が3.9%、「崩落やひび割れがある」が2.0%、「塗膜が剥がれている」が0.7%で続いている。

| | 全体 | 目立った問題はない | 崩落やひび割れがある | 塗膜が剥がれている | 汚れが目立つ | 落書きされている | 不明 |
|--------|-------|-----------|------------|-----------|--------|----------|-----|
| 集計値 | 988 | 919 | 20 | 7 | 39 | 0 | 14 |
| 構成比(%) | 100.0 | 93.0 | 2.0 | 0.7 | 3.9 | 0.0 | 1.4 |

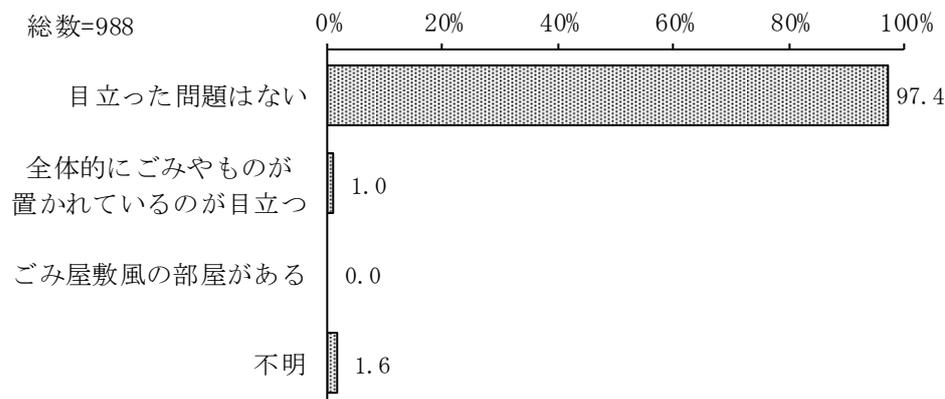
27 鉄部の状況



鉄部の状況は「目立った問題はない」が84.0%で最も多く、「屋外に鉄の部分はない」が10.3%、「部分的に錆びがみられる」が2.7%、「全体的に錆びがみられる」が1.4%で続いている。

| | 全体 | 目立った問題はない | 全体的に錆びがみられる | 部分的に錆びがみられる | 屋外に鉄の部分はない | 調査不能 | 不明 |
|--------|-------|-----------|-------------|-------------|------------|------|-----|
| 集計値 | 988 | 830 | 14 | 27 | 102 | 1 | 14 |
| 構成比(%) | 100.0 | 84.0 | 1.4 | 2.7 | 10.3 | 0.1 | 1.4 |

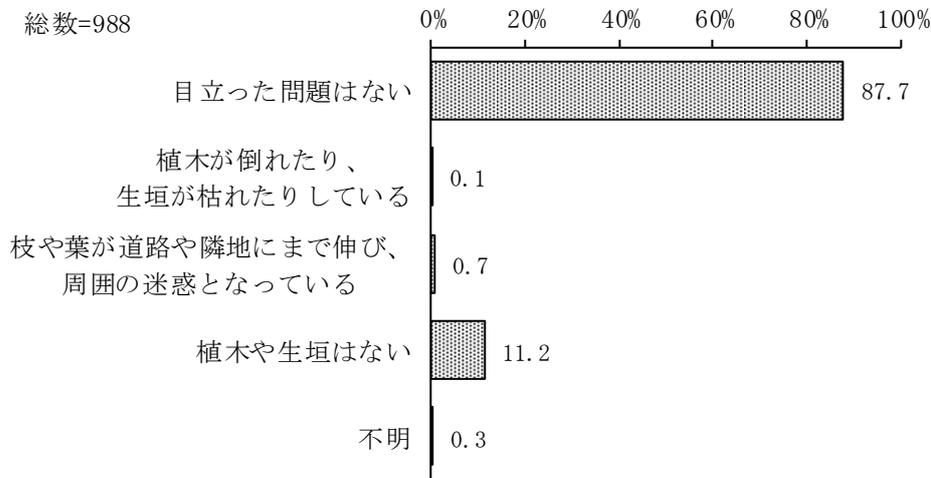
28 ベランダの状況



外壁の状況は「目立った問題はない」が97.4%で最も多く、「全体的にごみやものが置かれているのが目立つ」が1.0%で続いている。

| | 全体 | 目立った問題はない | 全体的にごみやものが置かれているのが目立つ | ごみ屋敷風の部屋がある | 不明 |
|--------|-------|-----------|-----------------------|-------------|-----|
| 集計値 | 988 | 962 | 10 | 0 | 16 |
| 構成比(%) | 100.0 | 97.4 | 1.0 | 0.0 | 1.6 |

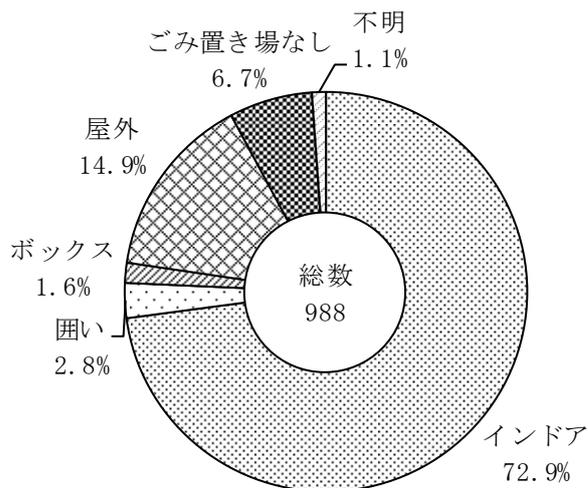
29 植栽の状況



植栽の状況は「目立った問題はない」が87.7%で最も多く、「植木や生垣はない」が11.2%、「枝や葉が道路や隣地にまで伸び、周囲の迷惑となっている」が0.7%、「植木が倒れたり、生垣が枯れたりしている」が0.1%で続いている。

| | 全体 | 目立った問題はない | 植木が倒れたり、生垣が枯れたりしている | 枝や葉が道路や隣地にまで伸び、周囲の迷惑となっている | 植木や生垣はない | 不明 |
|--------|-------|-----------|---------------------|----------------------------|----------|-----|
| 集計値 | 988 | 866 | 1 | 7 | 111 | 3 |
| 構成比(%) | 100.0 | 87.7 | 0.1 | 0.7 | 11.2 | 0.3 |

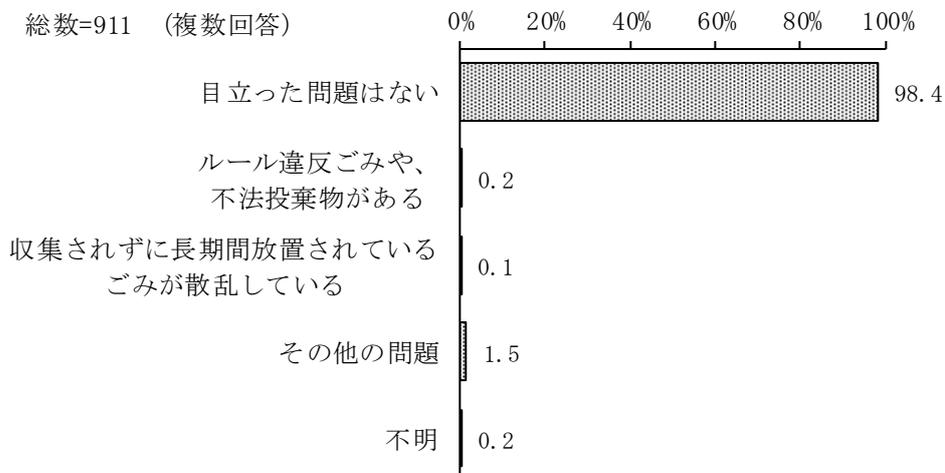
30 ごみ置き場のタイプ



ごみ置き場のタイプは「インドア」が72.9%で最も多く、「屋外」が14.9%、「ごみ置き場なし」が6.7%、「囲い」が2.8%で続いている。

| | 全体 | インドア | 囲い | ボックス | 屋外 | ごみ置き場なし | 不明 |
|--------|-------|------|-----|------|------|---------|-----|
| 集計値 | 988 | 720 | 28 | 16 | 147 | 66 | 11 |
| 構成比(%) | 100.0 | 72.9 | 2.8 | 1.6 | 14.9 | 6.7 | 1.1 |

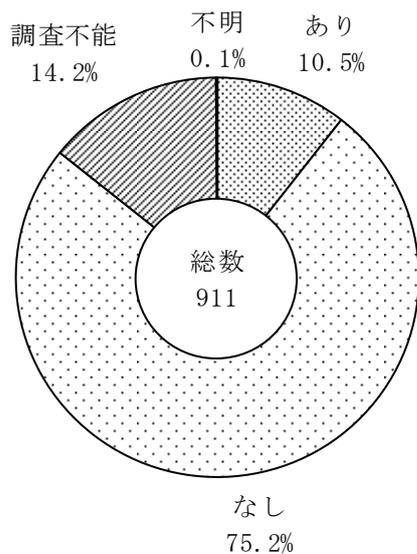
31 ごみ置き場の管理状況



ごみ置き場の管理状況は「目立った問題はない」が98.4%で最も多く、「ルール違反ごみや、不法投棄物がある」が0.2%、「収集されずに長期間放置されているごみが散乱している」が0.1%、「その他の問題」が1.5%で続いている。

| | 全体 | 目立った問題はない | ルール違反ごみや、不法投棄物がある | 収集されずに長期間放置されているごみが散乱している | その他の問題 | 不明 |
|--------|-------|-----------|-------------------|---------------------------|--------|-----|
| 集計値 | 911 | 896 | 2 | 1 | 14 | 2 |
| 構成比(%) | 100.0 | 98.4 | 0.2 | 0.1 | 1.5 | 0.2 |

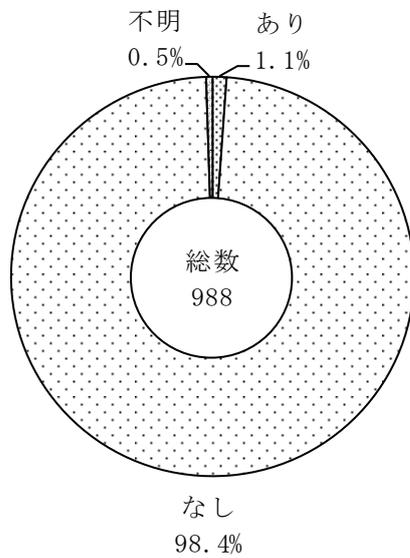
32 ごみ置き場の外国語表示



ごみ置き場の外国語表示は「なし」が75.2%で最も多く、「あり」が10.5%となっている。「調査不能」は14.2%となっている。

| | 全体 | あり | なし | 調査不能 | 不明 |
|--------|-------|------|------|------|-----|
| 集計値 | 911 | 96 | 685 | 129 | 1 |
| 構成比(%) | 100.0 | 10.5 | 75.2 | 14.2 | 0.1 |

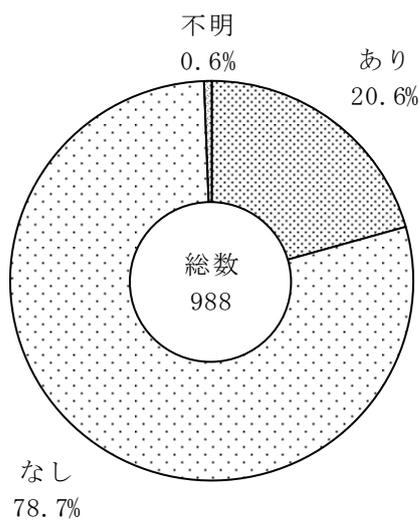
33 町会のごみ置き場



マンションの敷地内に地域の町会のごみ置き場は「なし」は98.4%、「あり」は1.1%となっている。

| | 全体 | あり | なし | 不明 |
|--------|-------|-----|------|-----|
| 集計値 | 988 | 11 | 972 | 5 |
| 構成比(%) | 100.0 | 1.1 | 98.4 | 0.5 |

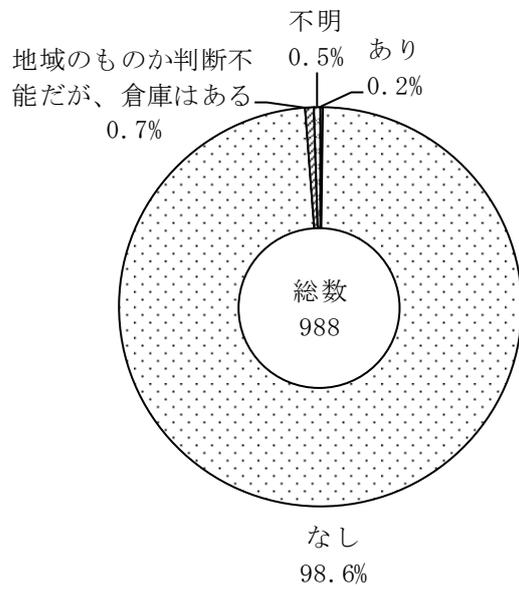
34 町会の掲示物



マンションの内に地域の町会の掲示物は「なし」は78.7%、「あり」は20.6%となっている。

| | 全体 | あり | なし | 不明 |
|--------|-------|------|------|-----|
| 集計値 | 988 | 204 | 778 | 6 |
| 構成比(%) | 100.0 | 20.6 | 78.7 | 0.6 |

35 地域の防災倉庫

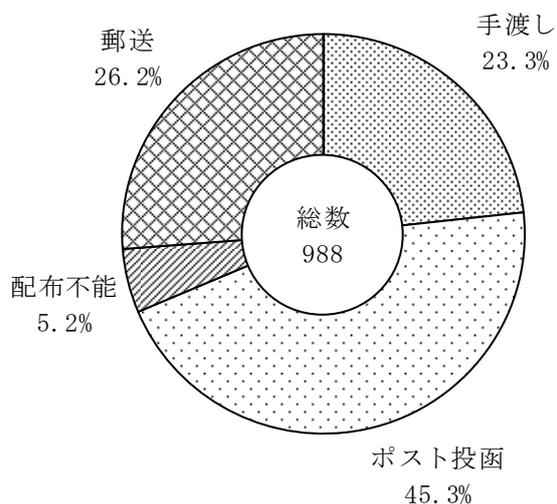


マンションの内に地域の防災倉庫は「なし」が 98.6%で最も多く、「地域のものか判断不能だが、倉庫はある」が 0.7%、「あり」が 0.2%で続いている。

| | 全体 | あり | なし | 地域のものか判断不能だが、倉庫はある | 不明 |
|--------|-------|-----|------|--------------------|-----|
| 集計値 | 988 | 2 | 974 | 7 | 5 |
| 構成比(%) | 100.0 | 0.2 | 98.6 | 0.7 | 0.5 |

第3章 アンケート調査票の提出状況

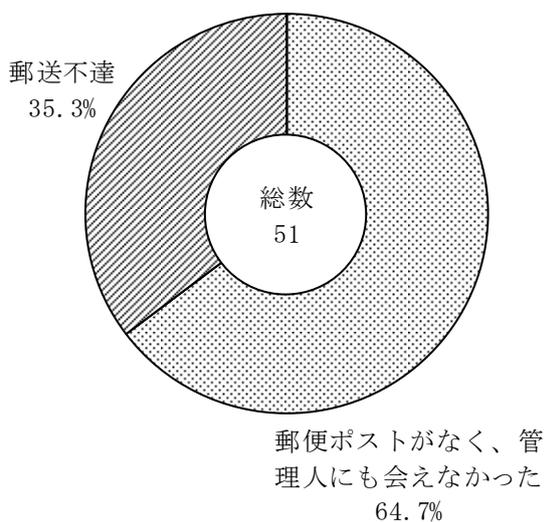
1 アンケート用紙の配布方法



アンケートの配布状況は、調査員による「ポスト投函」が45.3%で最も多く、「郵便」が26.2%、調査員による「手渡し」が23.3%、「配布不能」が5.2%で続いている。

| | 全体 | 手渡し | ポスト投函 | 配布不能 | 郵便 |
|--------|-------|------|-------|------|------|
| 集計値 | 988 | 230 | 448 | 51 | 259 |
| 構成比(%) | 100.0 | 23.3 | 45.3 | 5.2 | 26.2 |

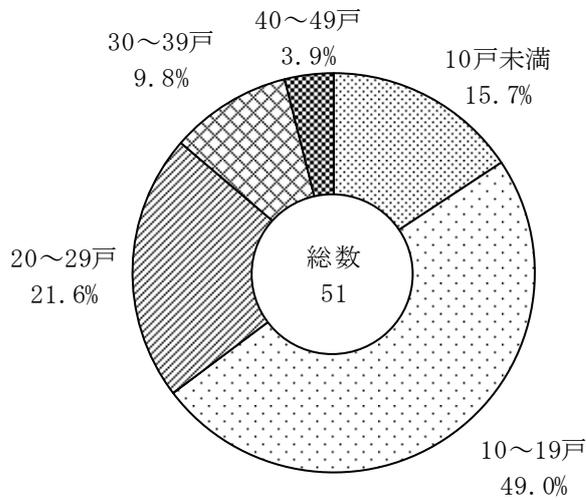
2 アンケートを配布できなかった理由



アンケートを配布できなかった理由は、「郵便ポストがなく、管理人にも会えなかった」が64.7%、「郵送不達」が35.3%となっている。

| | 全体 | 郵便ポストがなく、管理人にも会えなかった | 郵送不達 |
|--------|-------|----------------------|------|
| 集計値 | 51 | 33 | 18 |
| 構成比(%) | 100.0 | 64.7 | 35.3 |

3 アンケートを配布できなかったマンションの戸数

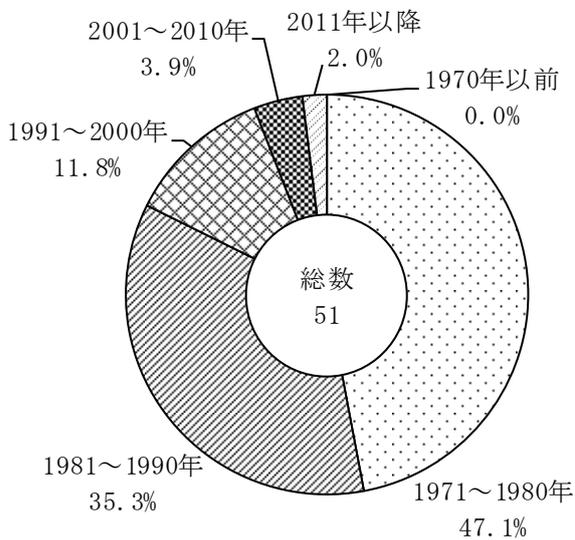


アンケートが配布できなかったマンションを戸数別に見ると、「10～19戸」が49.0%で最も多く、「20～29戸」が35.3%、「10戸未満」が15.7%、「30～39戸」が9.8%、「40～49戸」が3.9%で続いている。

50戸以上でアンケートが配布できなかったマンションはなかった。

| | 全体 | 10戸未満 | 10～19戸 | 20～29戸 | 30～39戸 | 40～49戸 |
|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 集計値 | 51 | 8 | 25 | 11 | 5 | 2 |
| 構成比(%) | 100.0 | 15.7 | 49.0 | 21.6 | 9.8 | 3.9 |

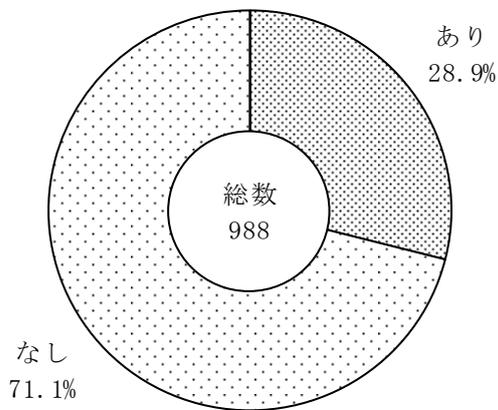
4 アンケートを配布できなかったマンションの竣工年



アンケートが配布できなかったマンションを竣工年別に見ると、「1971～1980年」が47.1%で最も多く、「1981～1990年」が35.3%、「1991～2000年」が11.8%、「2001～2010年」が3.9%、「2011年以降」が2.0%で続いている。「1970年以前」では配布できなかったマンションはなかった。

| | 全体 | 1971年以前 | 1971～1980年 | 1981～1990年 | 1991～2000年 | 2001～2010年 | 2011年以降 |
|--------|-------|---------|------------|------------|------------|------------|---------|
| 集計値 | 51 | - | 24 | 18 | 6 | 2 | 1 |
| 構成比(%) | 100.0 | - | 47.1 | 35.3 | 11.8 | 3.9 | 2.0 |

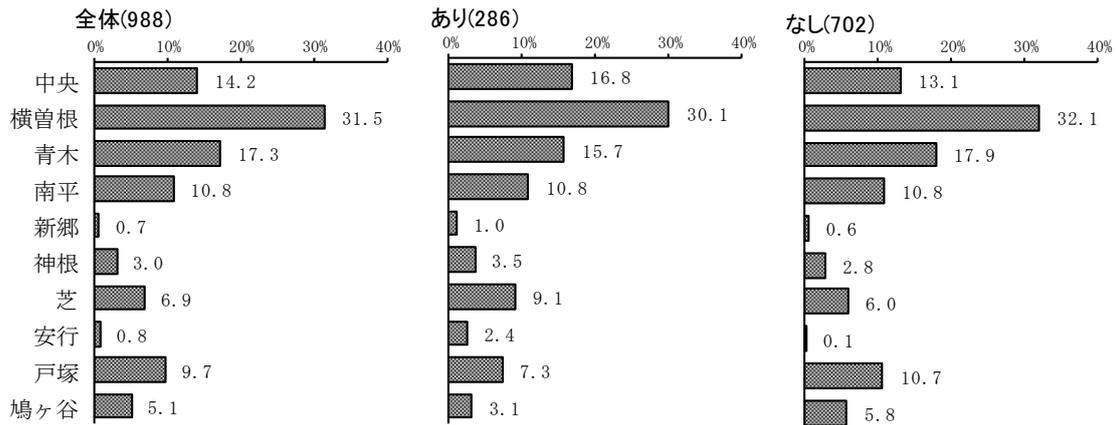
5 アンケート提出の有無



アンケート提出の有無は、「なし」は71.1%、「あり」は28.9%となっている。

| | 全体 | あり | なし |
|--------|-------|------|------|
| 集計値 | 988 | 286 | 702 |
| 構成比(%) | 100.0 | 28.9 | 71.1 |

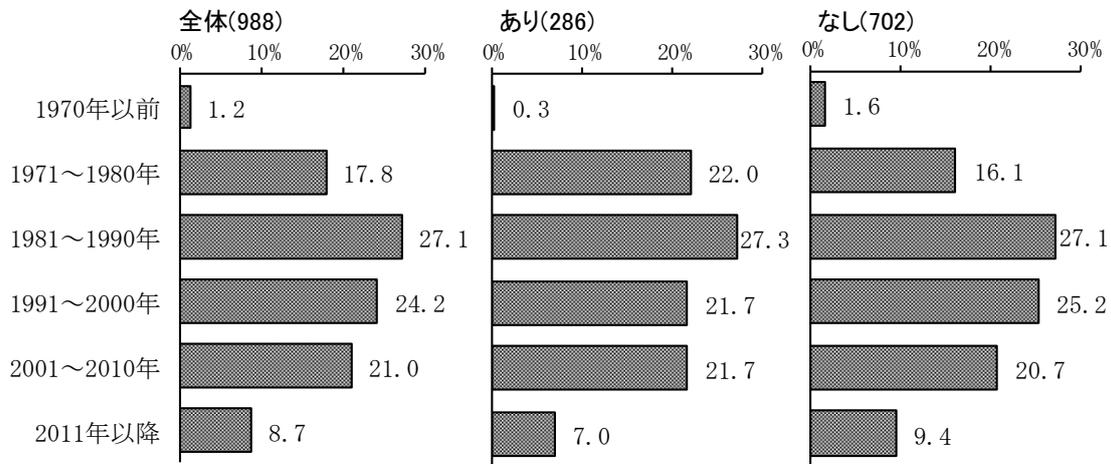
6 アンケート提出の有無別地区



地区をアンケート提出の有無で比較すると、どの地区でも差は4ポイント以下であり大きな差はない。

| | 全体 | 中央 | 横曽根 | 青木 | 南平 | 新郷 | 神根 | 芝 | 安行 | 戸塚 | 鳩ヶ谷 |
|----|-------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| あり | 286 | 48 | 86 | 45 | 31 | 3 | 10 | 26 | 7 | 21 | 9 |
| | 100.0 | 16.8 | 30.1 | 15.7 | 10.8 | 1.0 | 3.5 | 9.1 | 2.4 | 7.3 | 3.1 |
| なし | 702 | 92 | 225 | 126 | 76 | 4 | 20 | 42 | 1 | 75 | 41 |
| | 100.0 | 13.1 | 32.1 | 17.9 | 10.8 | 0.6 | 2.8 | 6.0 | 0.1 | 10.7 | 5.8 |

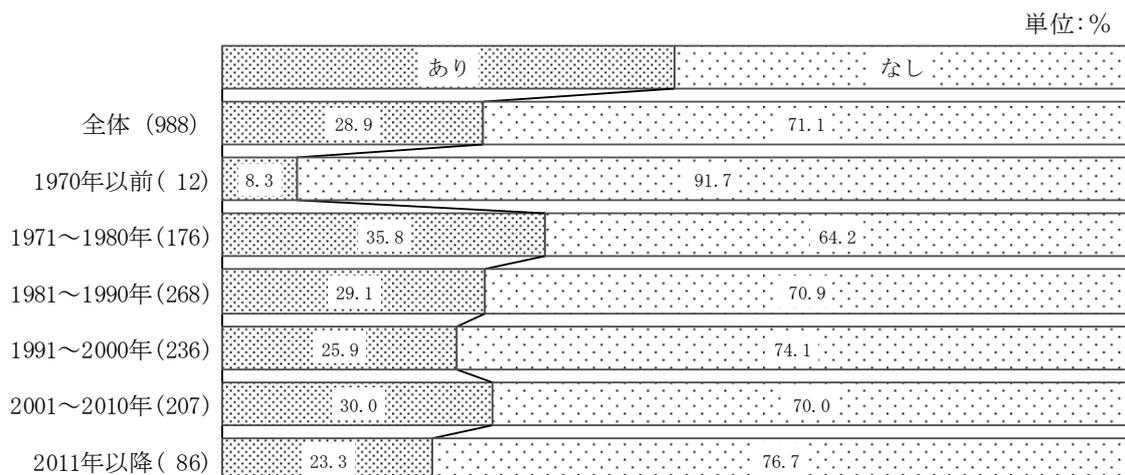
7 アンケート提出の有無別竣工年



竣工年をアンケート提出の有無で比較すると、「1971～1981年5月」でアンケートの回答「あり」が5.9ポイント多くなっている。

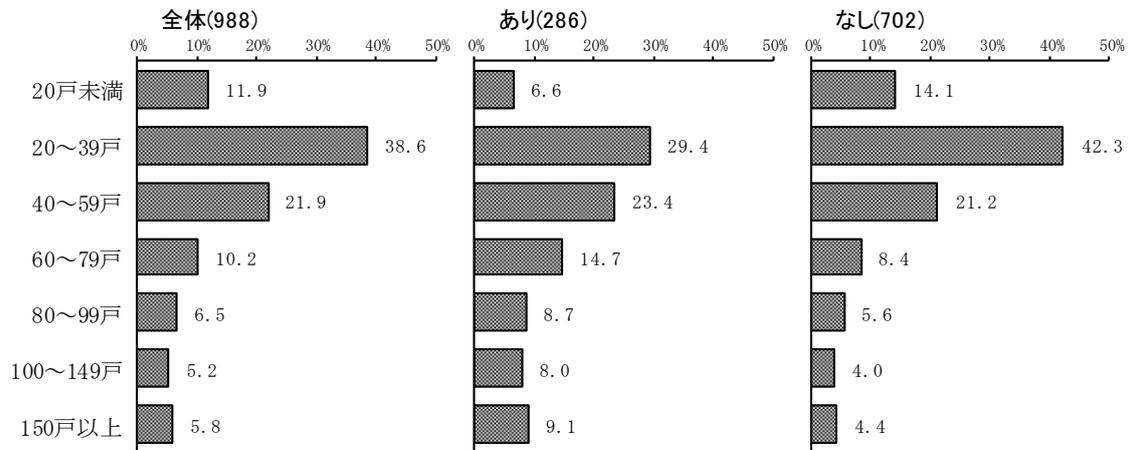
| | 全体 | 1970年以前 | 1971～1980年 | 1981～1990年 | 1991～2000年 | 2001～2010年 | 2011年以降 |
|----|-------|---------|------------|------------|------------|------------|---------|
| あり | 286 | 1 | 63 | 78 | 62 | 62 | 20 |
| | 100.0 | 0.3 | 22.0 | 27.3 | 21.7 | 21.7 | 7.0 |
| なし | 702 | 11 | 113 | 190 | 177 | 145 | 66 |
| | 100.0 | 1.6 | 16.1 | 27.1 | 25.2 | 20.7 | 9.4 |

8 竣工年別アンケート提出の有無



アンケート提出の有無を竣工年で比較すると、「1970年以前」が8.3%と少なく、「2001～2010年」がやや多い。

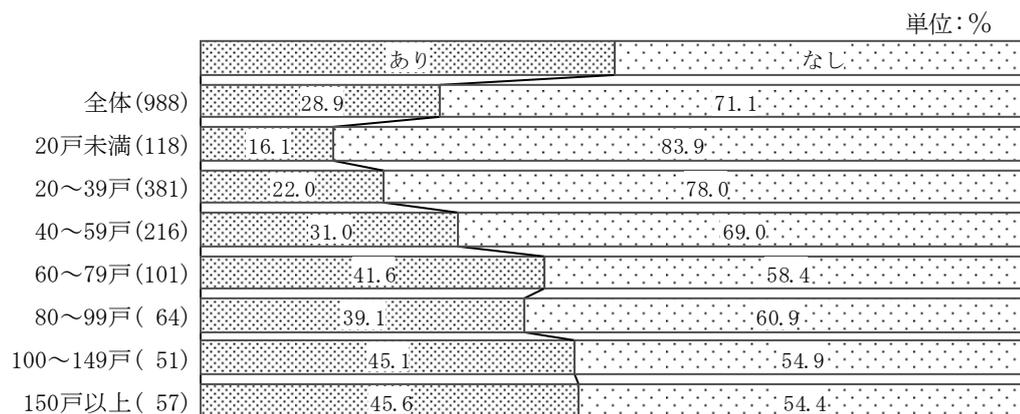
9 アンケート提出の有無別戸数



戸数をアンケート提出の有無で比較すると、「20～39戸」でアンケートの提出「あり」が12.9ポイント、「20戸未満」で7.5ポイント少なくなっている。「60～79戸」でアンケートの提出「あり」が6.3ポイント多くなっている。

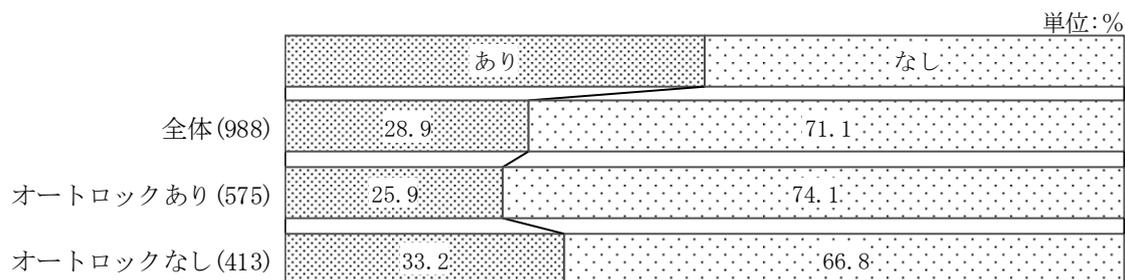
| | 全体 | 20戸未満 | 20～39戸 | 40～59戸 | 60～79戸 | 80～99戸 | 100～149戸 | 150戸以上 |
|----|-------|-------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|
| あり | 286 | 19 | 84 | 67 | 42 | 25 | 23 | 26 |
| | 100.0 | 6.6 | 29.4 | 23.4 | 14.7 | 8.7 | 8.0 | 9.1 |
| なし | 702 | 99 | 297 | 149 | 59 | 39 | 28 | 31 |
| | 100.0 | 14.1 | 42.3 | 21.2 | 8.4 | 5.6 | 4.0 | 4.4 |

10 戸数別アンケート提出の有無



アンケート提出の有無を戸数で比較すると、「60～79戸」がやや多いものの、戸数が多くなるにつれてアンケート提出「あり」が多くなっている。

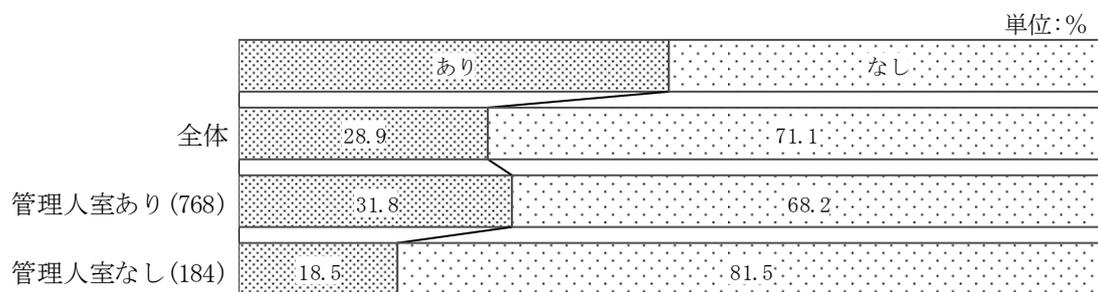
11 オートロックの有無別アンケート提出の有無



アンケート提出の有無をオートロックの有無で比較すると、「オートロックなし」でアンケートの提出「あり」が7.3ポイント多くなっている。

| | 全体 | あり | なし |
|--------|-------|------|------|
| オートロック | 575 | 149 | 426 |
| あり | 100.0 | 25.9 | 74.1 |
| オートロック | 413 | 137 | 276 |
| なし | 100.0 | 33.2 | 66.8 |

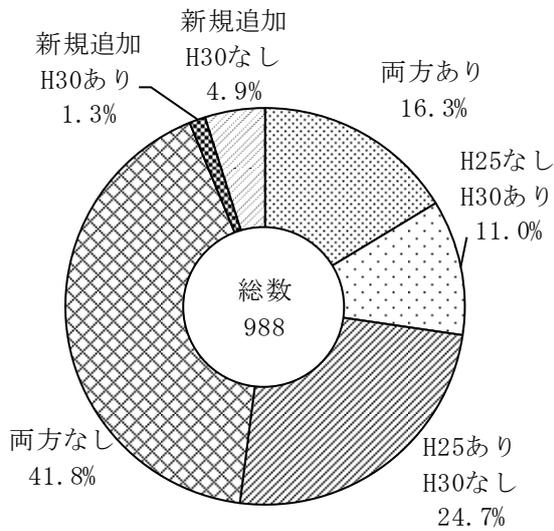
12 管理人室の有無別アンケート提出の有無



アンケート提出の有無を管理人室の有無で比較すると、「管理人室あり」でアンケートの提出「あり」が13.3ポイント多くなっている。

| | 全体 | あり | なし |
|------|-------|------|------|
| 管理人室 | 768 | 250 | 536 |
| あり | 100.0 | 31.8 | 68.2 |
| 管理人室 | 184 | 34 | 150 |
| なし | 100.0 | 18.5 | 81.5 |
| 不明 | 18 | 2 | 16 |
| | 100.0 | 11.1 | 88.9 |

13 前回調査とのアンケートの提出状況の変化



アンケートの提出状況について、前回調査の提出状況から、今回調査でどのように変化したのかを比較すると、前回調査と今回調査の両方共に提出のない「両方なし」が41.8%と最も多く、前回調査のみ回答がある「H25あり H30なし」が24.7%、「両方あり」が16.3%、今回調査のみ回答がある「H25なし H30あり」が11.0%で続いている。

今回調査で新たに調査対象として追加された「新規追加」は6.2%となっている。

| | 全体 | 両方あり | H25なし H30あり | H25あり H30なし | 両方なし | 新規追加 H30あり | 新規追加 H30なし |
|--------|-------|------|----------------|----------------|------|---------------|---------------|
| 集計値 | 988 | 161 | 109 | 244 | 413 | 13 | 48 |
| 構成比(%) | 100.0 | 16.3 | 11.0 | 24.7 | 41.8 | 1.3 | 4.9 |

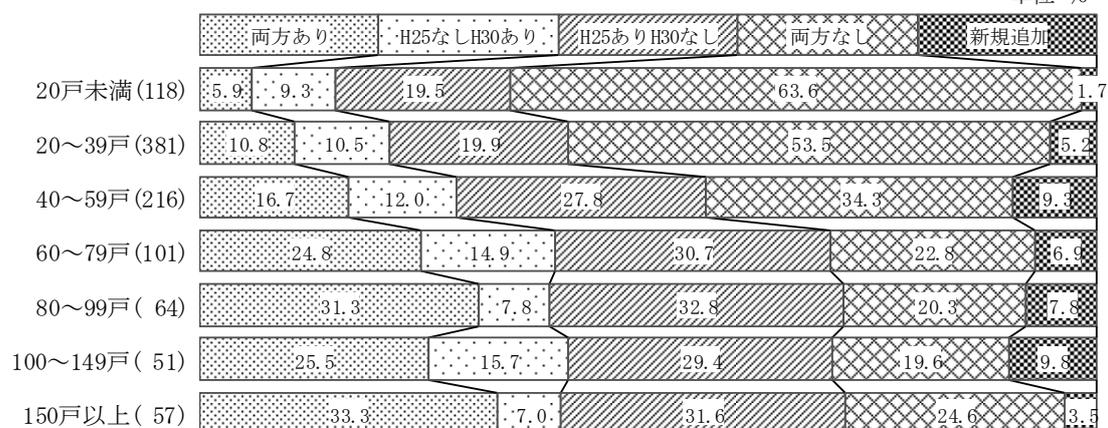
14 竣工年別前回調査とのアンケートの提出状況の変化

| | 全体 | 両方あり | H25なし H30あり | H25あり H30なし | 両方なし | 新規追加 |
|-------|-------|------|----------------|----------------|------|------|
| 1970年 | 12 | 1 | - | - | 11 | - |
| 以前 | 100.0 | 8.3 | - | - | 91.7 | - |
| 1971~ | 176 | 47 | 15 | 45 | 69 | - |
| 1980年 | 100.0 | 26.7 | 8.5 | 25.6 | 39.2 | - |
| 1981~ | 268 | 36 | 41 | 77 | 114 | - |
| 1990年 | 100.0 | 13.4 | 15.3 | 28.7 | 42.5 | - |
| 1991~ | 239 | 36 | 25 | 69 | 109 | - |
| 2000年 | 100.0 | 15.1 | 10.5 | 28.9 | 45.6 | - |
| 2001~ | 207 | 39 | 23 | 46 | 99 | - |
| 2010年 | 100.0 | 18.8 | 11.1 | 22.2 | 47.8 | - |
| 2011年 | 86 | 2 | 5 | 7 | 11 | 61 |
| 以降 | 100.0 | 2.3 | 5.8 | 8.1 | 12.8 | 70.9 |

アンケートの提出状況の変化について、竣工年で比較すると、「1971~1980年」で、前回調査と今回調査の両方に提出がある「両方あり」が26.7%と多くなっている。前回調査に提出があり今回調査で提出がなかった「H25あり H30なし」は、「1970年以前」と「2011年以降」をのぞき、20%台となっている。

15 戸数別前回調査とのアンケートの提出状況の変化

単位:%



アンケートの提出状況の変化について、戸数で比較すると、戸数が多いほど「両方あり」が多く、戸数が少ないほど「両方なし」が多くなる傾向がある。

前回調査に提出があり今回調査で提出がなかった「H25あり H30なし」は、「20戸未満」と「20～39戸」では約2割、40戸以上では約3割となっている。

| | 全体 | 両方あり | H25なし H30あり | H25あり H30なし | 両方なし | 新規追加 |
|--------------|-------|------|----------------|----------------|------|------|
| 20戸未満 | 118 | 7 | 11 | 23 | 75 | 2 |
| | 100.0 | 5.9 | 9.3 | 19.5 | 63.6 | 1.7 |
| 20～39戸 | 381 | 41 | 40 | 76 | 204 | 20 |
| | 100.0 | 10.8 | 10.5 | 19.9 | 53.5 | 5.2 |
| 40～59戸 | 216 | 36 | 26 | 60 | 74 | 20 |
| | 100.0 | 16.7 | 12.0 | 27.8 | 34.3 | 9.3 |
| 60～79戸 | 101 | 25 | 15 | 31 | 23 | 7 |
| | 100.0 | 24.8 | 14.9 | 30.7 | 22.8 | 6.9 |
| 80～99戸 | 64 | 20 | 5 | 21 | 13 | 5 |
| | 100.0 | 31.3 | 7.8 | 32.8 | 20.3 | 7.8 |
| 100～ 149戸 | 51 | 13 | 8 | 15 | 10 | 5 |
| | 100.0 | 25.5 | 15.7 | 29.4 | 19.6 | 9.8 |
| 150戸 以上 | 57 | 19 | 4 | 18 | 14 | 2 |
| | 100.0 | 33.3 | 7.0 | 31.6 | 24.6 | 3.5 |

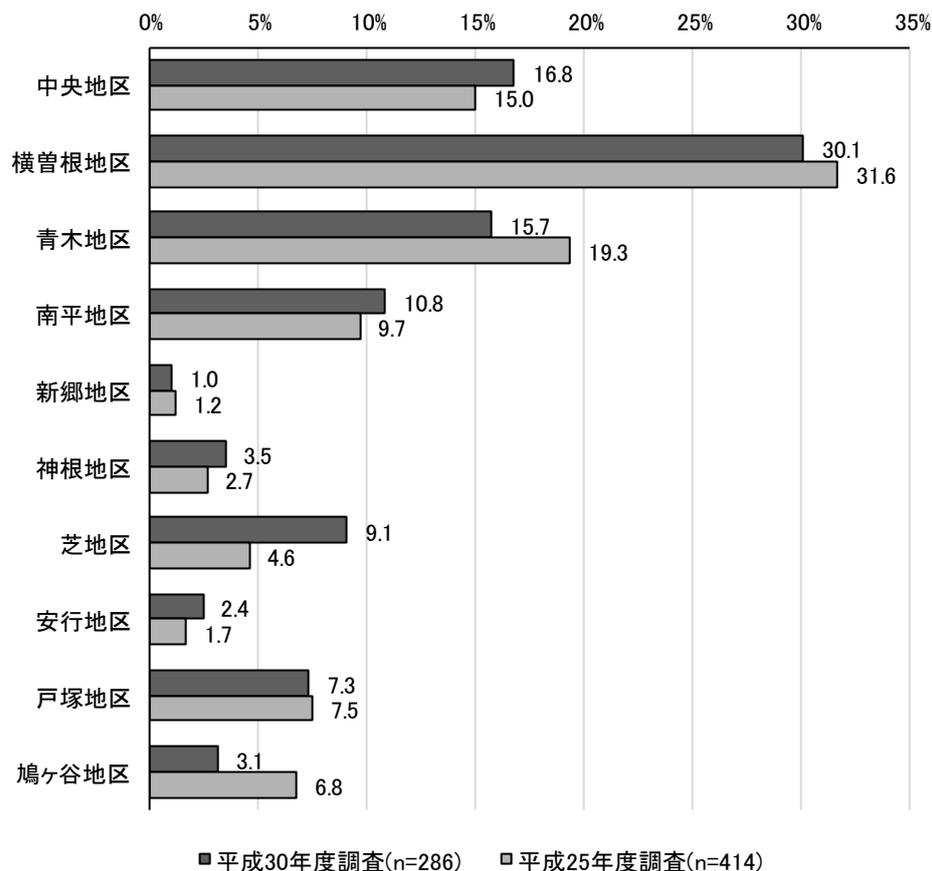
第4章 アンケート調査結果

1. マンションの概要

アンケート調査票には、個別の対象マンションの建物の概要について、川口市が所有しているマンションのデータ（家屋に関する固定資産台帳等）及び、前回調査の回答内容をもとに作成した「リストデータ」を記載している。

回答者は、「リストデータ」の内容を確認し、訂正がある場合は訂正欄に正しい内容を記入する。空欄の箇所についても、同じく訂正欄に正しい内容を記入することとした。

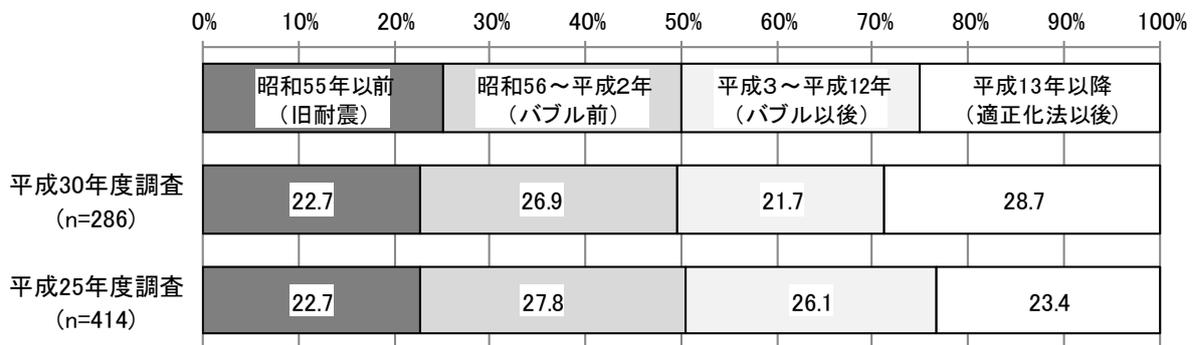
問1. 建物の概要②所在地（地区別）



「横曽根地区」が30.1%で最も多く、「中央地区」が16.8%、「青木地区」が15.7%、「南平地区」が10.8%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は5ポイント以下であり大きな差はない。

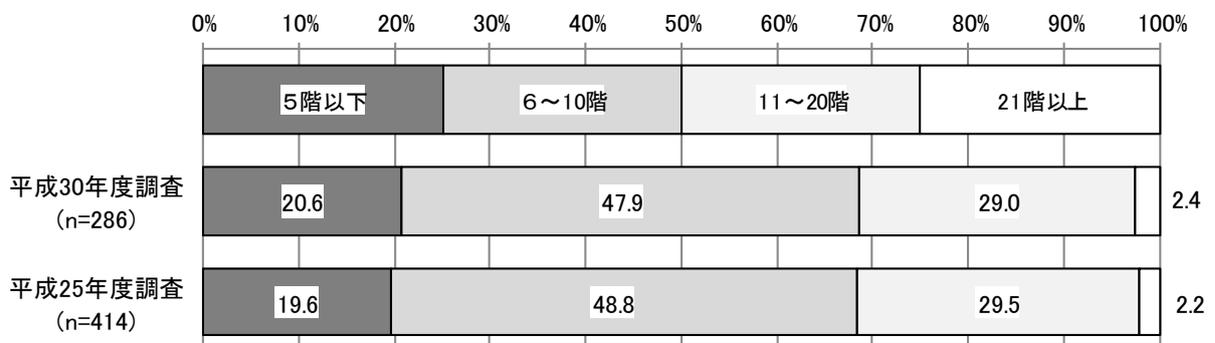
問1. 建物の概要③竣工年月



竣工年は「平成13年以降（適正化法以後）」が28.7%で最も多く、「昭和56～平成2年（バブル前）」が26.9%、「昭和55年以前（旧耐震）」が22.7%、「平成3～平成12年（バブル以後）」が21.7%で続いている。

前回調査と比較すると、「平成13年以降（適正化法以後）」で5.3ポイント多くなっている。

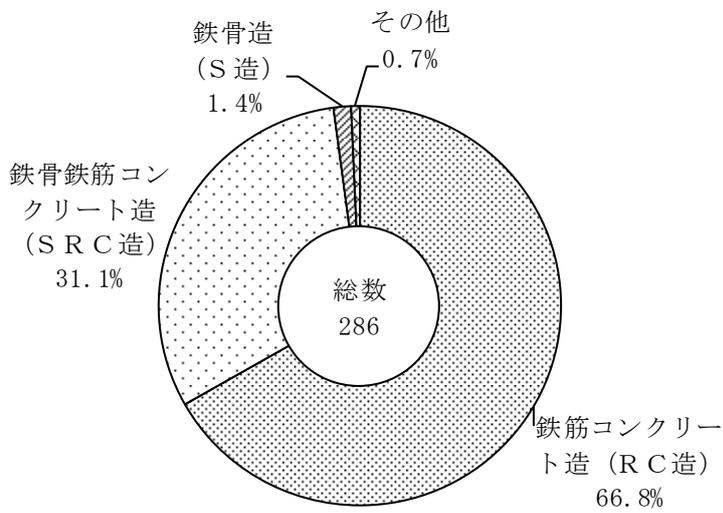
問1. 建物の概要④階数



階数は「6～10階」が47.9%で最も多く、「11～20階」が29.0%、「5階以下」が20.6%、「21階以上」が2.4%で続いている。

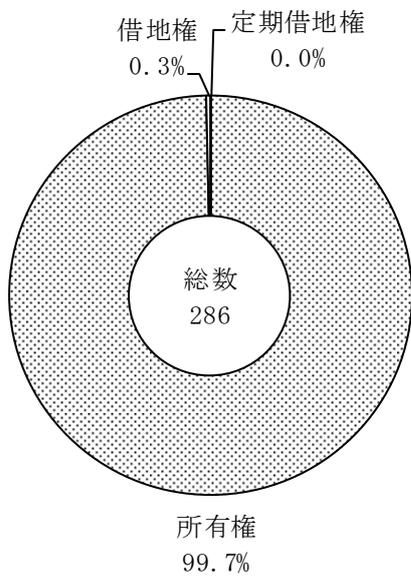
前回調査と比較すると、どの項目でも差は2ポイント以下であり大きな差はない。

問1. 建物の概要⑥構造



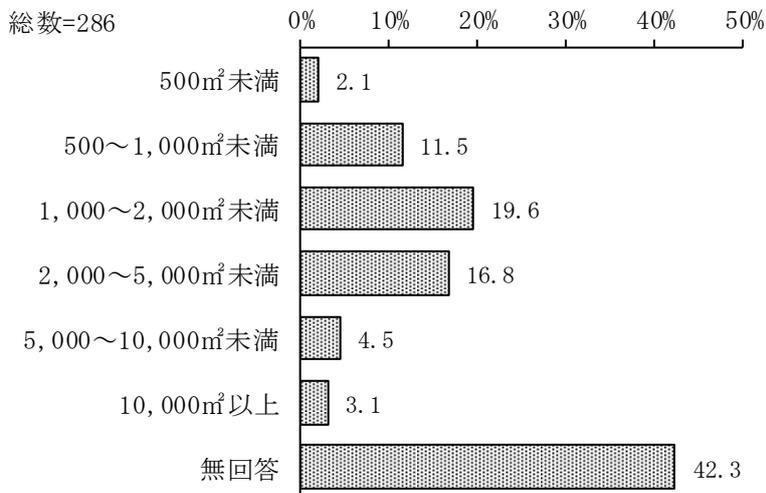
構造は「鉄筋コンクリート造 (RC造)」が 66.8% で最も多く、「鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)」が 31.1%、「鉄骨造 (S造)」が 1.4%、「その他」が 0.7% で続いている。

問1. 建物の概要⑦土地の権利



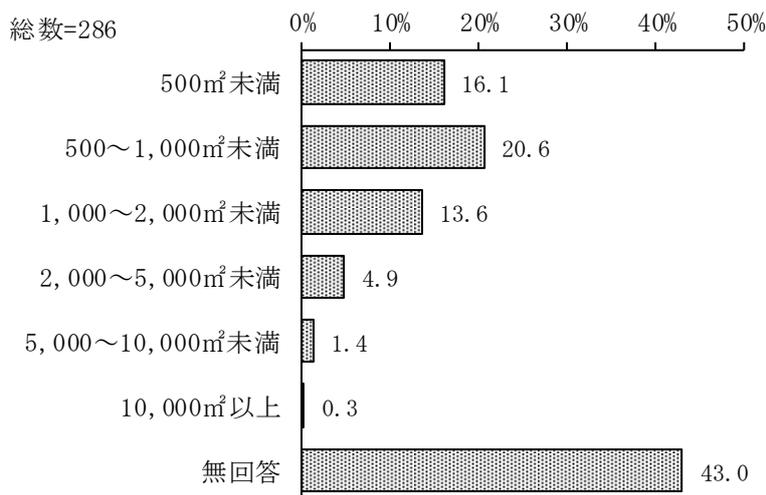
土地の権利は「所有権」が 99.7% で最も多く、「借地権」が 0.3% で続いている。「定期借地権」のマンションはなかった。

問1. 建物の概要⑧敷地面積



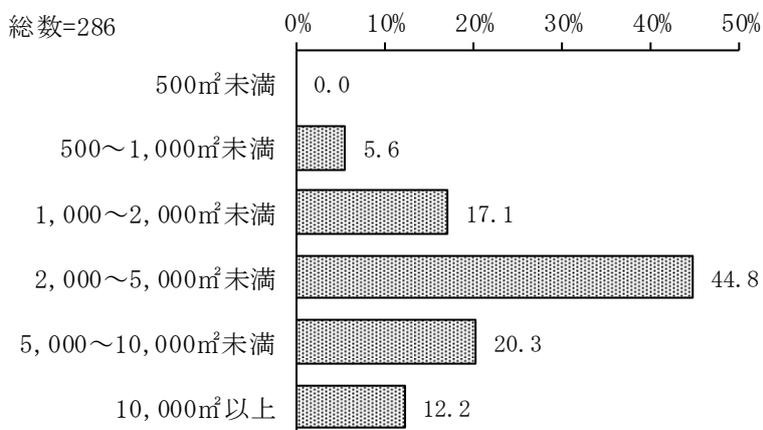
敷地面積は「1000～2000㎡未満」が19.6%で最も多く、「2000～5000㎡未満」が16.8%、「500～1000㎡未満」が11.5%、「5000～10000㎡未満」が4.5%で続いている。

問1. 建物の概要⑨建築面積



建築面積は500～1000㎡未満」が20.6%で最も多く、「500㎡未満」が16.1%、「1000～2000㎡未満」が13.6%、「2000～5000㎡未満」が4.9%で続いている。

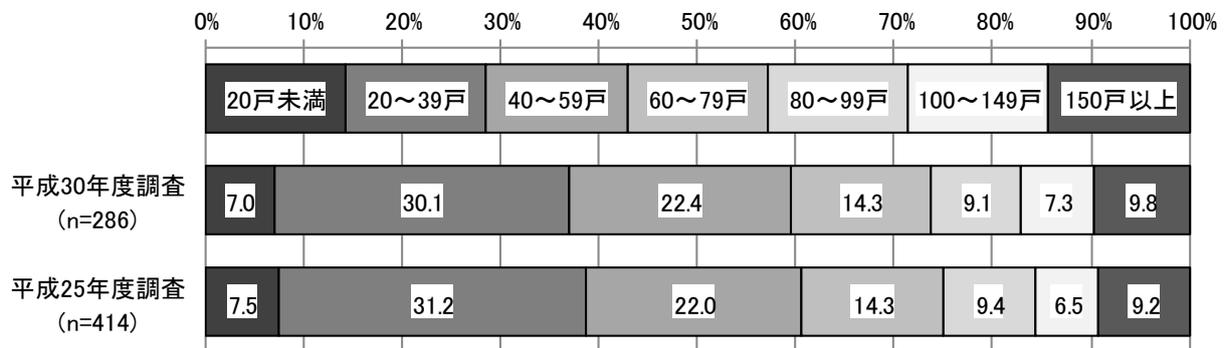
問1. 建物の概要⑩延床面積



延床面積は「2000～5000㎡未満」が44.8%で最も多く、「5000～10000㎡未満」が20.3%、「1000～2000㎡未満」が17.1%、「10000㎡以上」が12.2%で続いている。

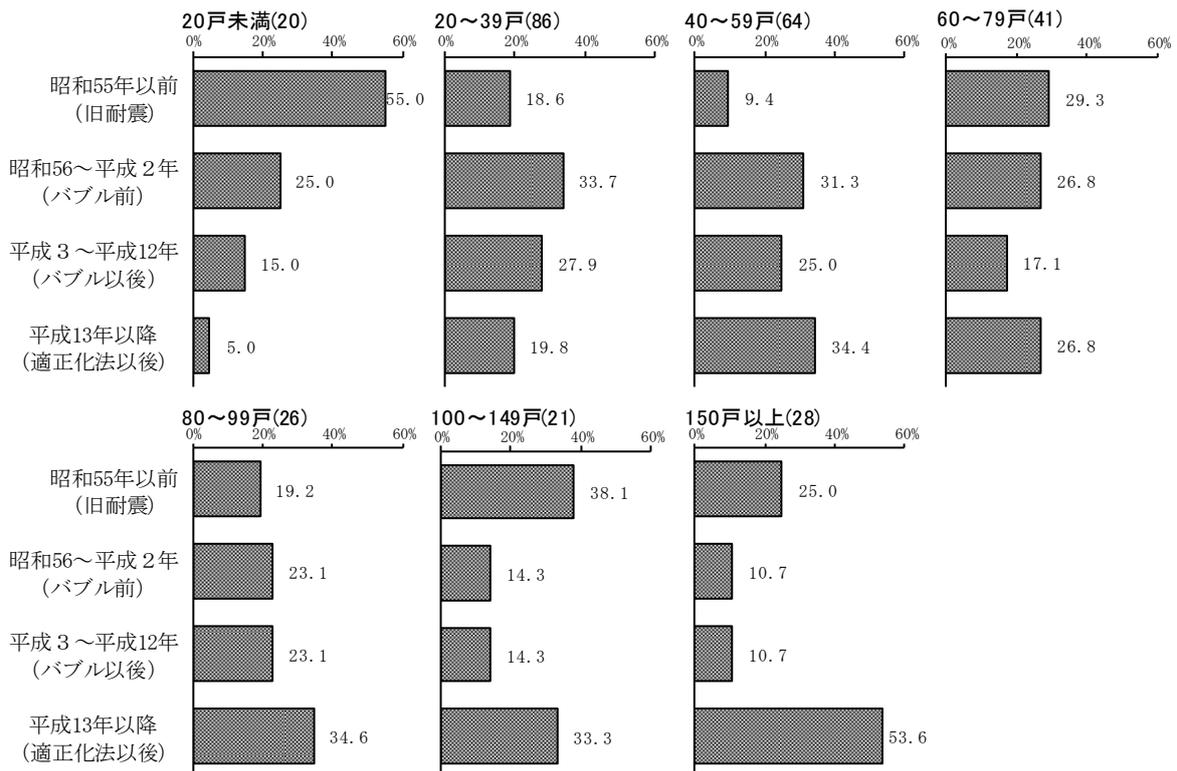
※延床面積は、調査票に予め市の把握している課税床面積計を記載しているため、無回答は無い。

問1. 建物の概要①住戸数



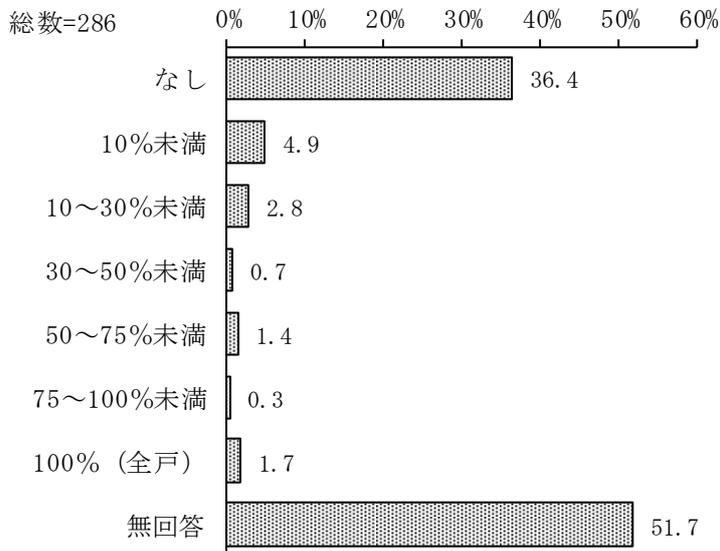
マンション戸数は「20～39戸」が30.1%で最も多く、「40～59戸」が22.4%、「60～79戸」が14.3%、「150戸以上」が9.8%が続いている。
前回調査と比較すると、どの項目でも差は2ポイント以下であり大きな差はない。

問1-1. 建物の概要①竣工年別住戸数



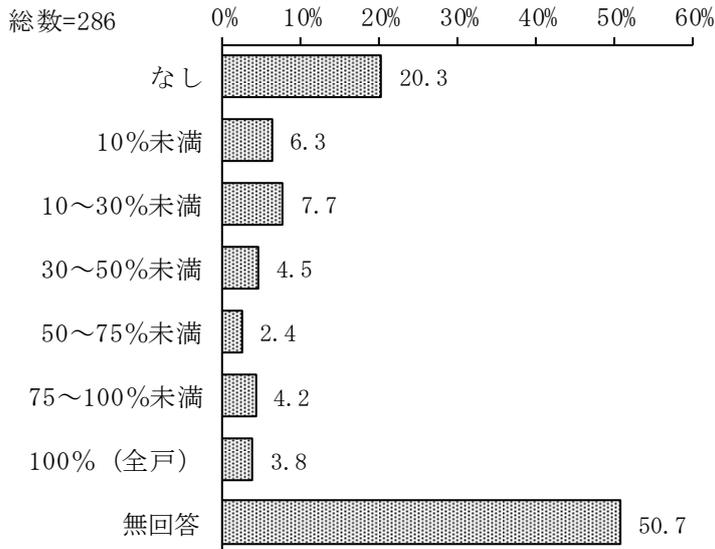
竣工年別に戸数を見ると「20戸未満」「60～79戸」「100～149戸」で「昭和55年以前」が最も多く、「40～59戸」「80～99戸」「150戸以上」で「平成13年以降」が最も多くなっている。

問1. 建物の概要⑫間取り比率／2DK以下



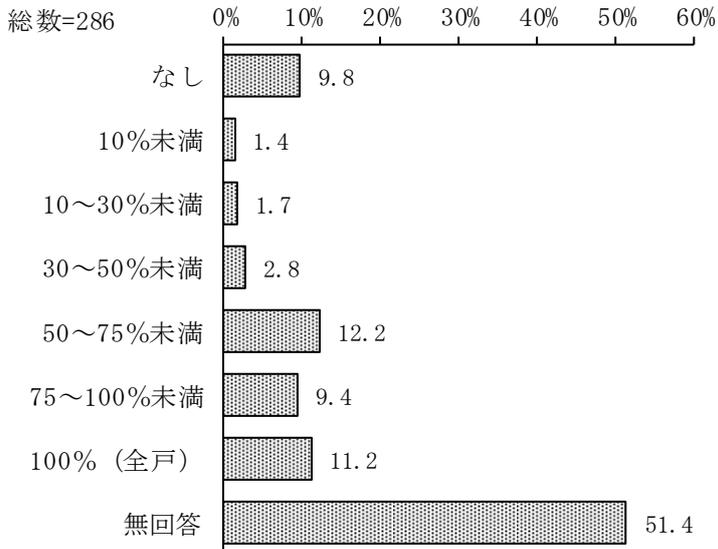
2DK以下の住戸は「なし」が36.4%で最も多く、「10%未満」が4.9%、「10~30%未満」が2.8%、「100% (全戸)」が1.7%で続いている。

問1. 建物の概要⑫間取り比率／2LDK~3DK



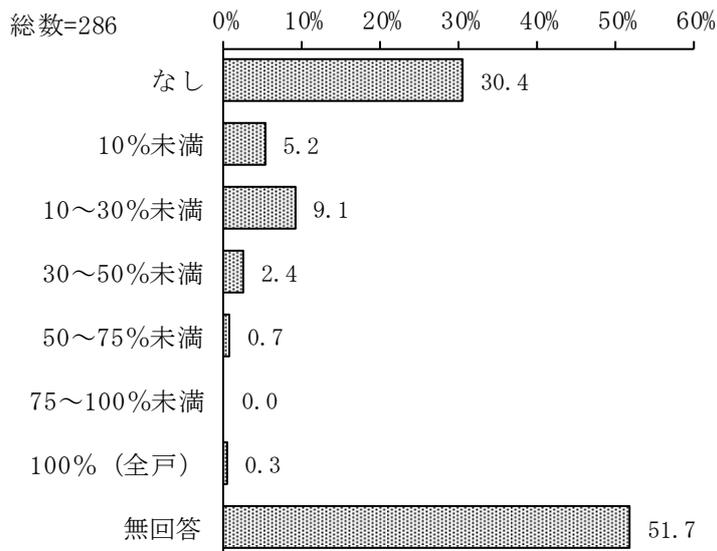
2LDK~3DKの住戸は「なし」が20.3%で最も多く、「10~30%未満」が7.7%、「10%未満」が6.3%、「30~50%未満」が4.5%で続いている。

問1. 建物の概要⑫間取り比率／3LDK～4DK



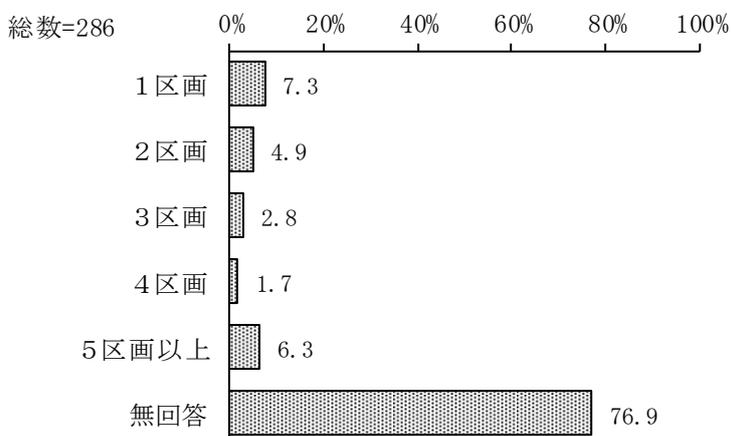
3LDK～4DKの住戸は「50～75%未満」が12.2%で最も多く、「100% (全戸)」が11.2%、「なし」が9.8%、「75～100%未満」が9.4%で続いている。

問1. 建物の概要⑫間取り比率／4LDK以上



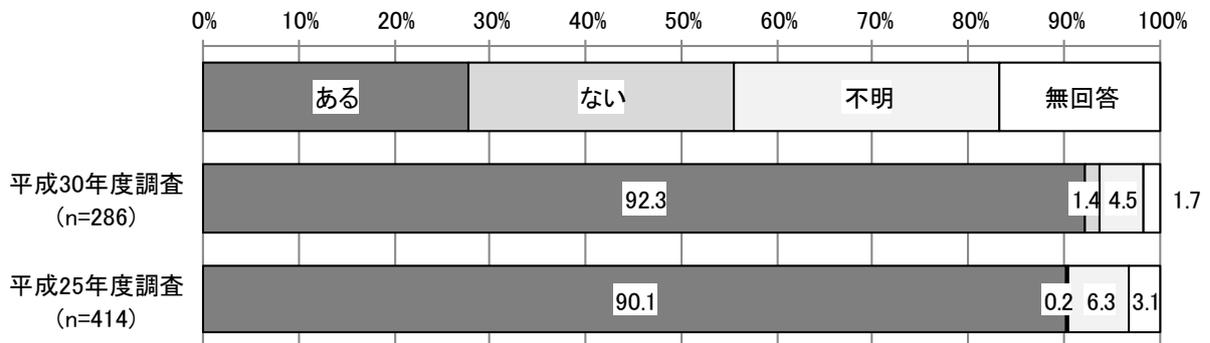
4LDK以上の住戸は「なし」が30.4%で最も多く、「10～30%未満」が9.1%、「10%未満」が5.2%、「30～50%未満」が2.4%で続いている。

問1. 建物の概要⑬住戸以外の店舗・事務所区画数



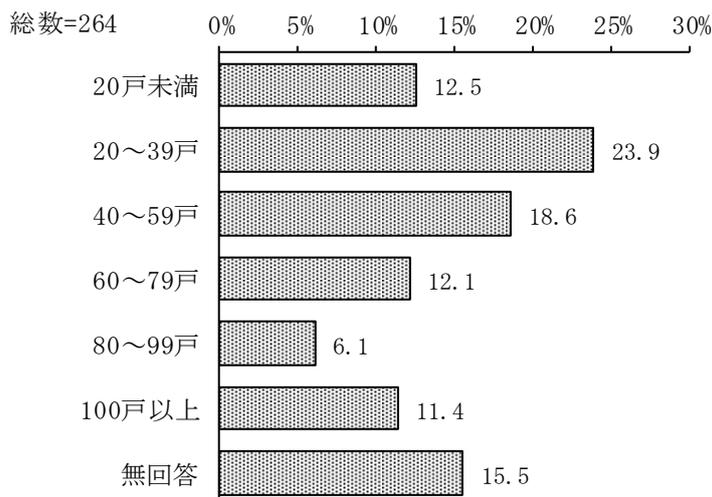
住戸以外の店舗・事務所区画数は「1区画」が7.3%で最も多く、「5区画以上」が6.3%、「2区画」が4.9%、「3区画」が2.8%で続いている。

問2. 住戸の利用形態①区分所有者が自ら住んでいる住戸の有無



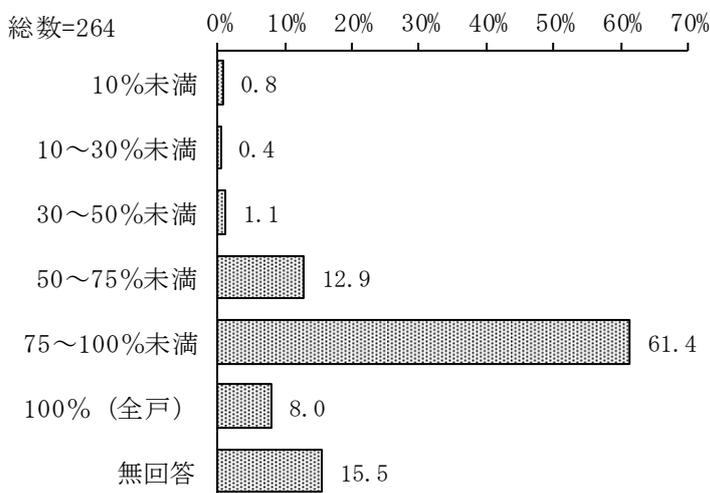
区分所有者が自ら住んでいる住戸の有無は「ある」が92.3%で最も多く、「不明」が4.5%、「ない」が1.4%が続いている。
 前回調査と比較すると、どの項目でも差は3ポイント以下であり大きな差はない。

問2. ①区分所有者が自ら住んでいる住戸数



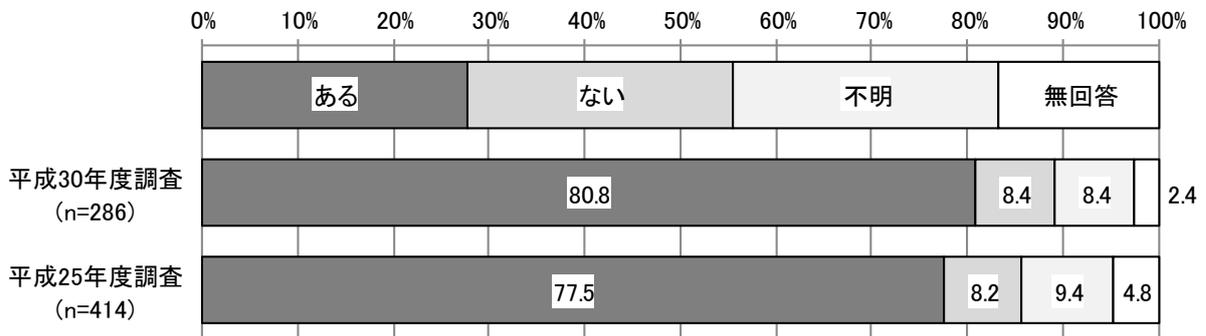
区分所有者が自ら住んでいる住戸数は「20～39戸」が23.9%で最も多く、「40～59戸」が18.6%、「20戸未満」が12.5%、「60～79戸」が12.1%が続いている。

問2. ①区分所有者が自ら住んでいる比率



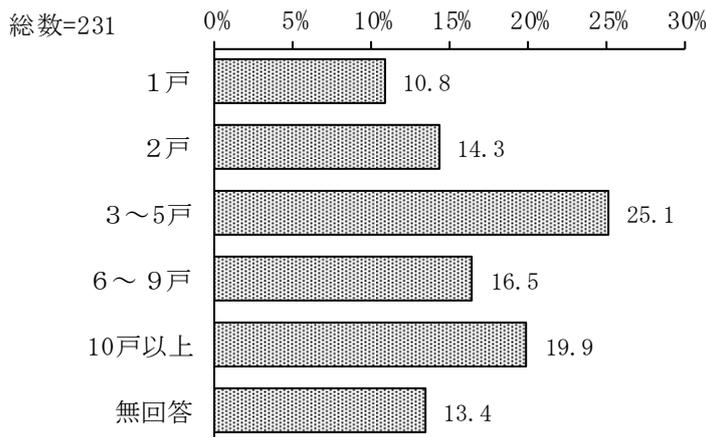
区分所有者が自ら住んでいる比率は「75～100%未満」が61.4%で最も多く、「50～75%未満」が12.9%、「100% (全戸)」が8.0%、「30～50%未満」が1.1%が続いている。

問2. 住戸の利用形態②賃貸されている住戸



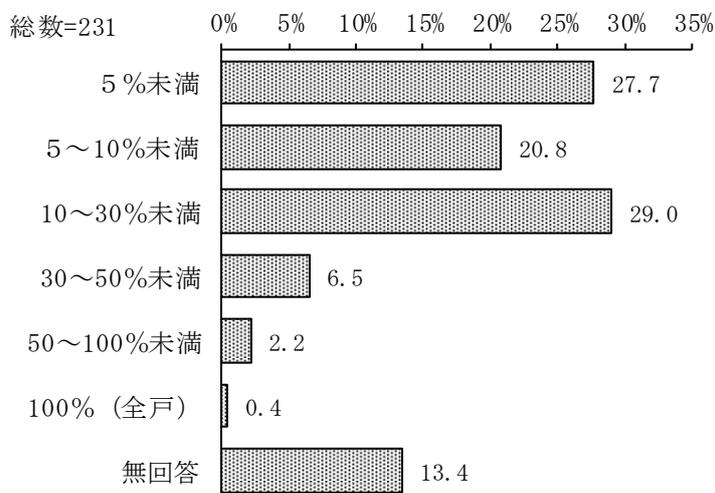
賃貸されている住戸の有無は「ある」が 80.8%で最も多く、「ない」が 8.4%、「不明」が 8.4%で続いている。
 前回調査と比較すると、どの項目でも差は4ポイント以下であり大きな差はない。

問2. ②賃貸されている住戸数



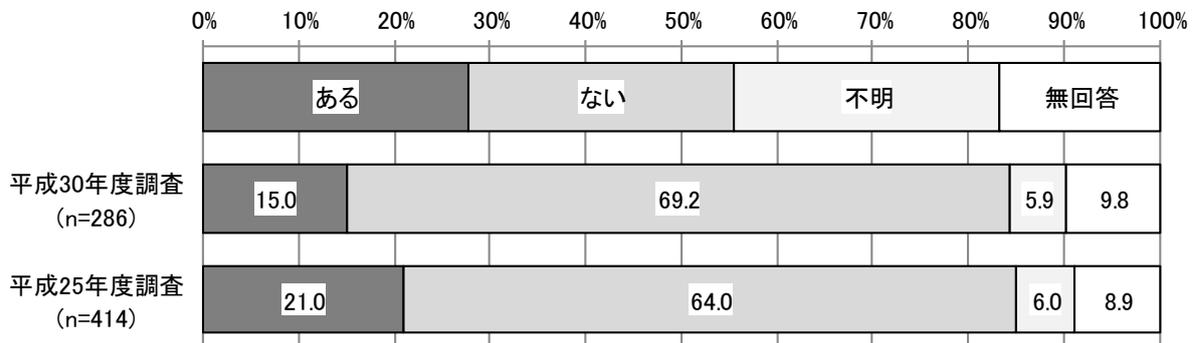
賃貸されている住戸数は「3～5戸」が 25.1%で最も多く、「10戸以上」が 19.9%、「6～9戸」が 16.5%、「2戸」が 14.3%で続いている。

問2. ②賃貸されている比率



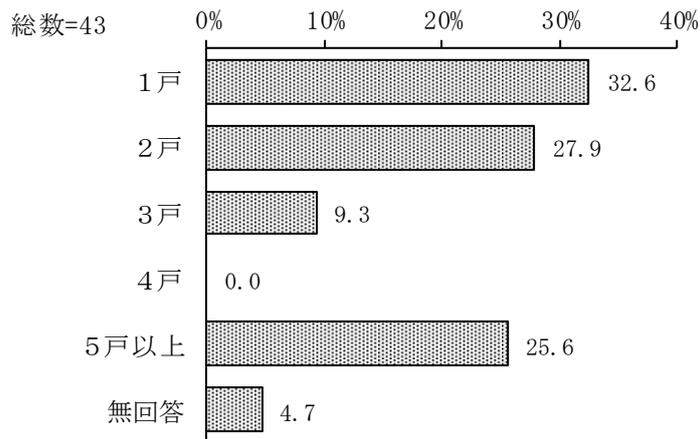
賃貸されている比率は「10～30%未満」が 29.0%で最も多く、「5%未満」が 27.7%、「5～10%未満」が 20.8%、「30～50%未満」が 6.5%で続いている。

問2. 住戸の利用形態③事務所、店舗等に利用している住戸



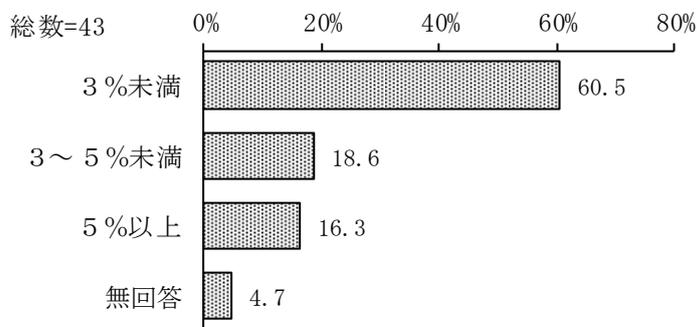
賃貸されている住戸の有無は「ない」が69.2%で最も多く、「ある」が15.0%、「不明」が5.9%が続いている。
 前回調査と比較すると、「ない」が5.2ポイント多くなっている。

問2. ③事務所、店舗等に利用している住戸数



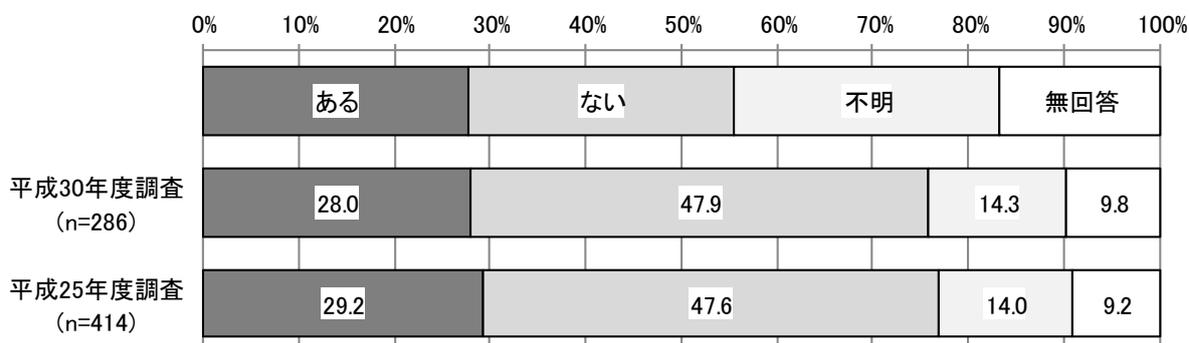
事務所、店舗等に利用している住戸数は「1戸」が32.6%で最も多く、「2戸」が27.9%、「5戸以上」が25.6%、「3戸」が9.3%が続いている。

問2. ③事務所、店舗等に利用している比率



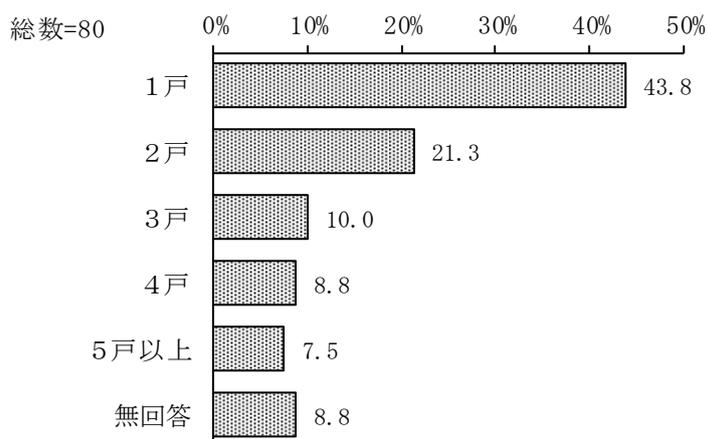
事務所、店舗等に利用している比率は「3%未満」が60.5%で最も多く、「3~5%未満」が18.6%、「5%以上」が16.3%が続いている。

問2. 住戸の利用形態④3ヶ月以上空き家になっている住戸



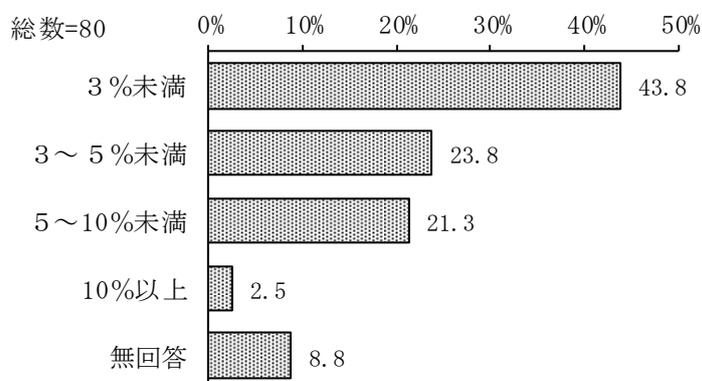
3ヶ月以上空き家になっている住戸の有無は「ない」が47.9%で最も多く、「ある」が28.0%、「不明」が14.3%が続いている。
 前回調査と比較すると、どの項目でも差は2ポイント以下であり大きな差はない。

問2. ④3ヶ月以上空き家になっている住戸数



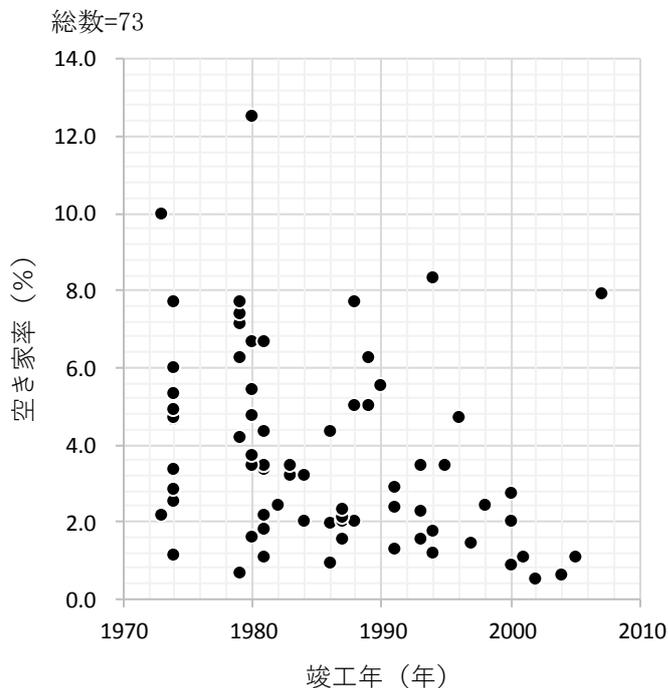
3ヶ月以上空き家になっている住戸数は「1戸」が43.8%で最も多く、「2戸」が21.3%、「3戸」が10.0%、「4戸」が8.8%が続いている。

問2. ④3ヶ月以上空き家になっている比率

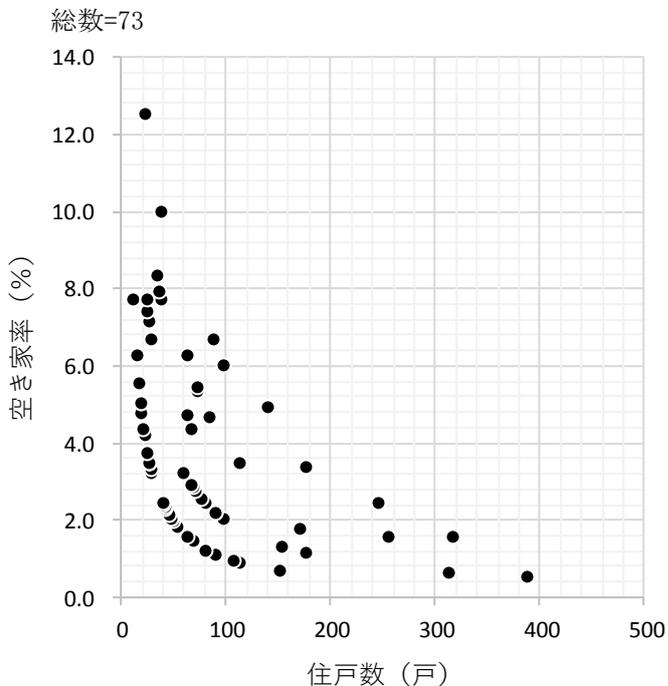


3ヶ月以上空き家になっている比率は「3%未満」が43.8%で最も多く、「3～5%未満」が23.8%、「5～10%未満」が21.3%、「10%以上」が2.5%が続いている。

問2. ④-1 竣工年と3ヶ月以上空き家になっている比率

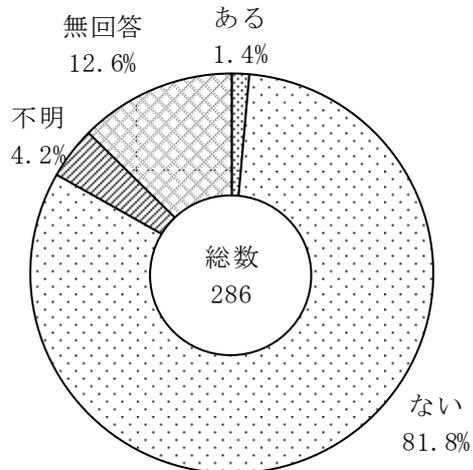


問2. ④-2 住宅戸数と3ヶ月以上空き家になっている比率



※空き家率 (%) = 3ヶ月以上空き家になっている戸数 / 住戸数

問2. 住戸の利用形態⑤所有者不明の住戸

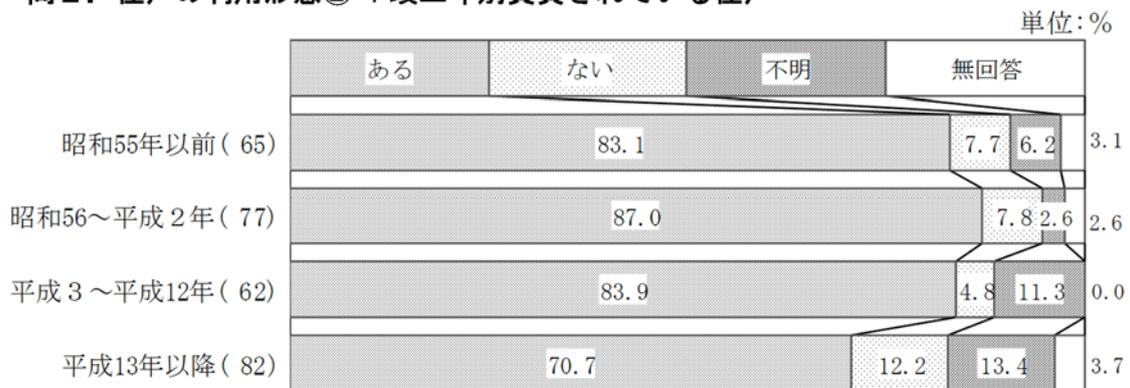


所有者不明の住戸の有無は「ない」が81.8%で最も多く、「不明」が4.2%、「ある」が1.4%で続いている。

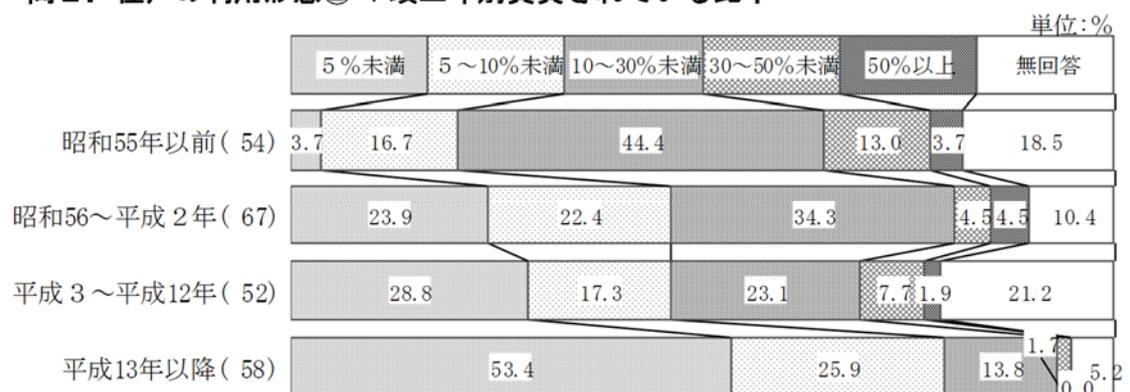
問2. 竣工年別住戸の利用形態

竣工年別に住戸の利用形態について見ると、賃貸されている住戸が「ある」マンションのうち「賃貸されている住戸の比率」では、竣工年が古くなるほど比率が高くなっている。「事務所、店舗等に利用している住戸」と「3ヶ月以上空き家になっている住戸」の有無では、竣工年が古くなるほど「ある」が多くなっている。

問2. 住戸の利用形態②-1 竣工年別賃貸されている住戸



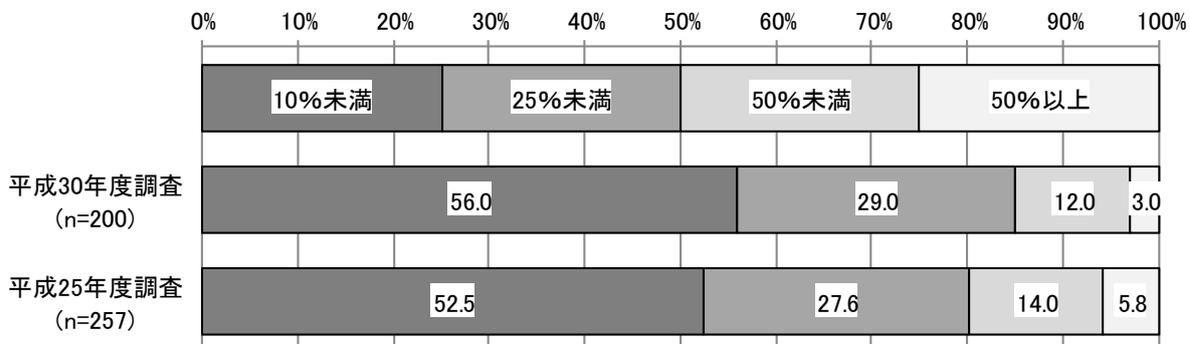
問2. 住戸の利用形態②-1 竣工年別賃貸されている比率



※賃貸されている比率 (%) = 賃貸されている戸数 / 住戸数

【参考】問2. ②賃貸されている比率（前回調査比較）

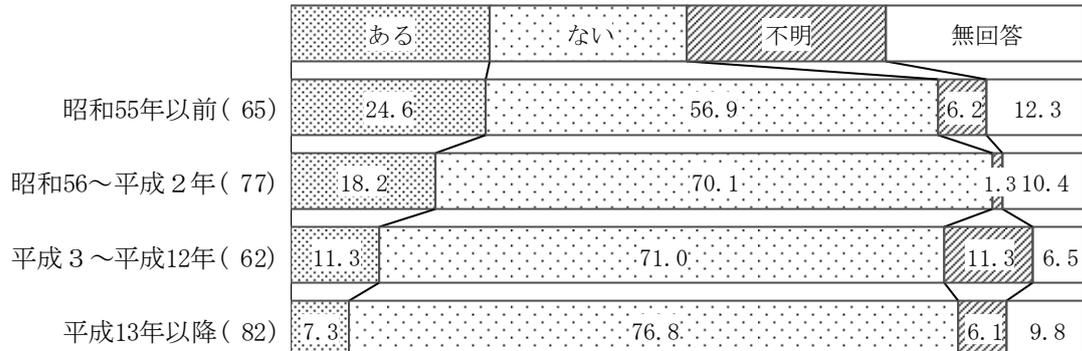
※比較のため無回答なしのグラフとした



賃貸されている住戸の比率を前回調査と比較すると、どの項目でも差は4ポイント以下であり大きな差はない。

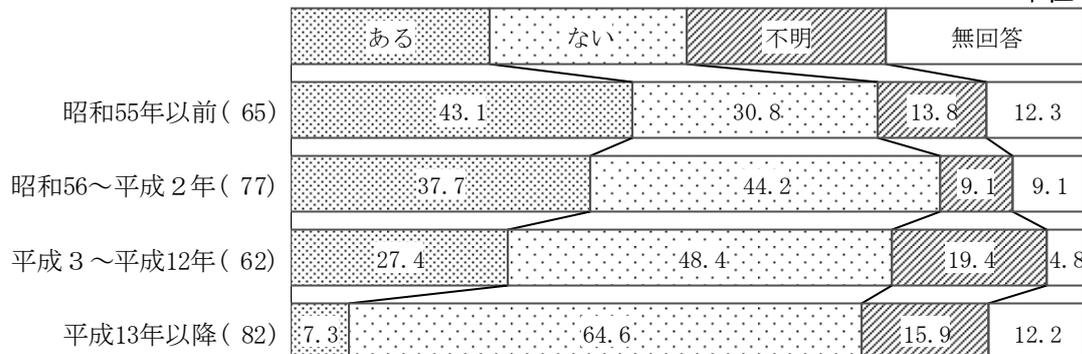
問2. 住戸の利用形態③-1 竣工年別事務所、店舗等に利用している住戸

単位：%

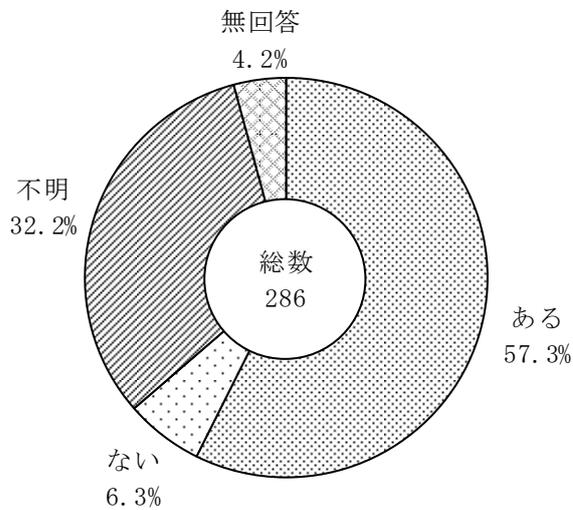


問2. 住戸の利用形態④-1 竣工年別3ヶ月以上空き家になっている住戸

単位：%

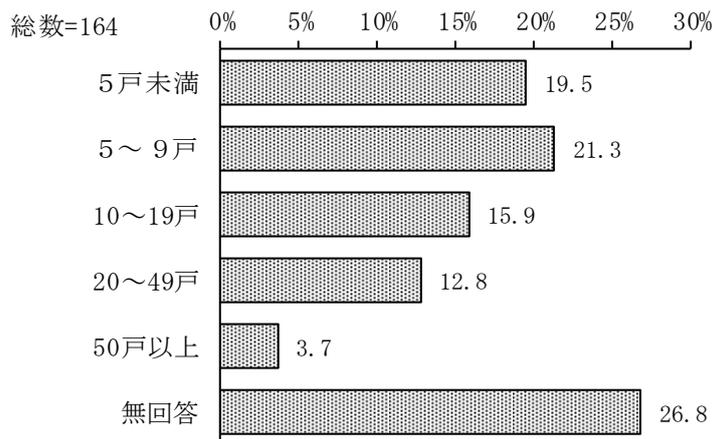


問3. 居住者状況①65歳以上の高齢者のみの住戸



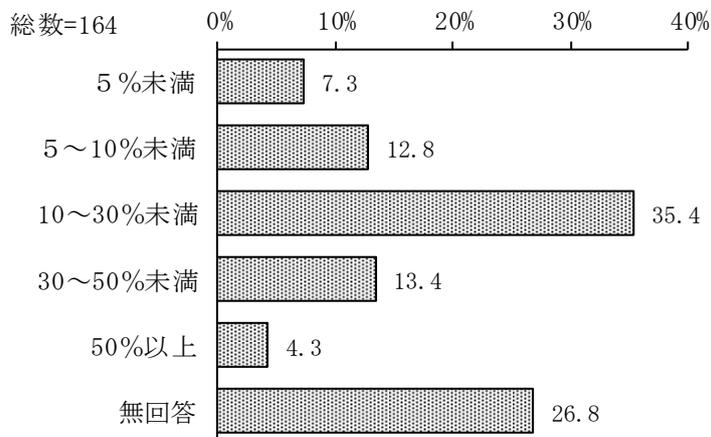
65歳以上の高齢者のみの住戸は「ある」が57.3%で最も多く、「不明」が32.2%、「ない」が6.3%で続いている。

問3. ①65歳以上の高齢者のみの住戸数



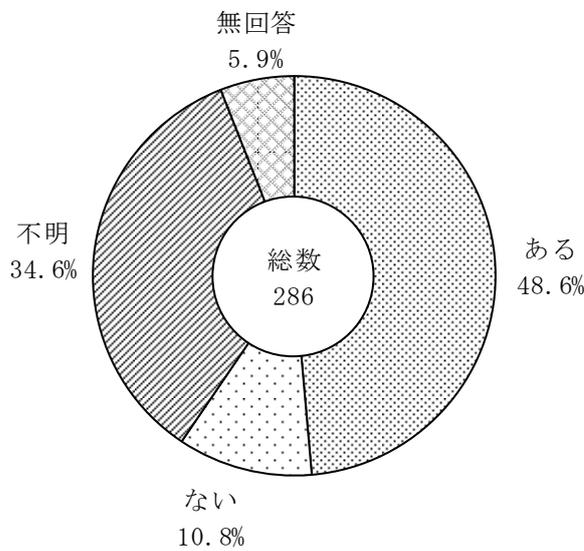
65歳以上の高齢者のみの住戸の戸数は「5～9戸」が21.3%で最も多く、「5戸未満」が19.5%、「10～19戸」が15.9%、「20～49戸」が12.8%で続いている。

問3. ①65歳以上の高齢者のみの住戸比率



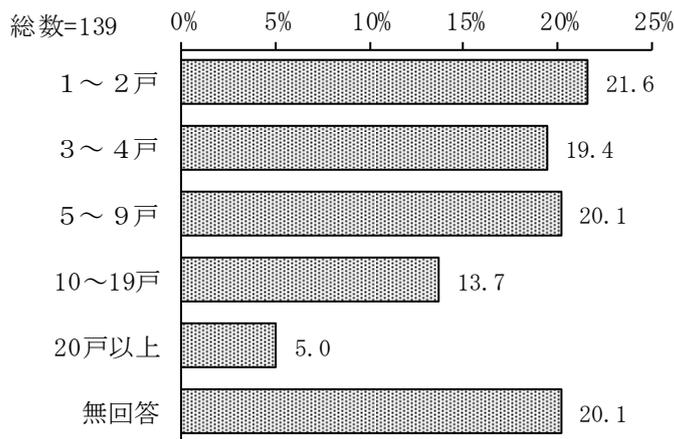
65歳以上の高齢者のみの住戸の比率は「10～30%未満」が35.4%で最も多く、「30～50%未満」が13.4%、「5～10%未満」が12.8%、「5%未満」が7.3%で続いている。

問3. 居住者状況②65歳以上の単身高齢者のみの住戸



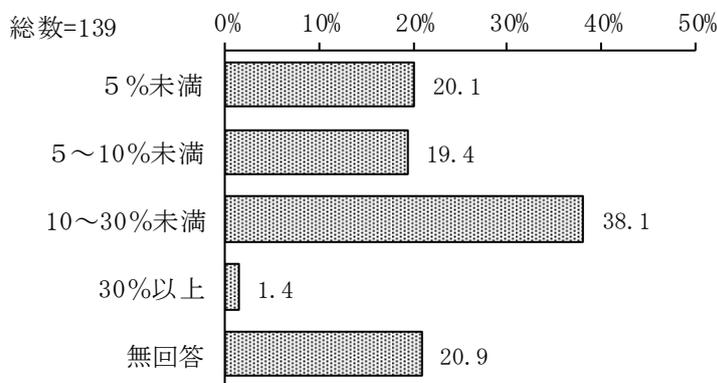
65歳以上の単身高齢者のみの住戸は「ある」が48.6%で最も多く、「不明」が34.6%、「ない」が10.8%で続いている。

問3. ②65歳以上の単身高齢者のみの住戸数



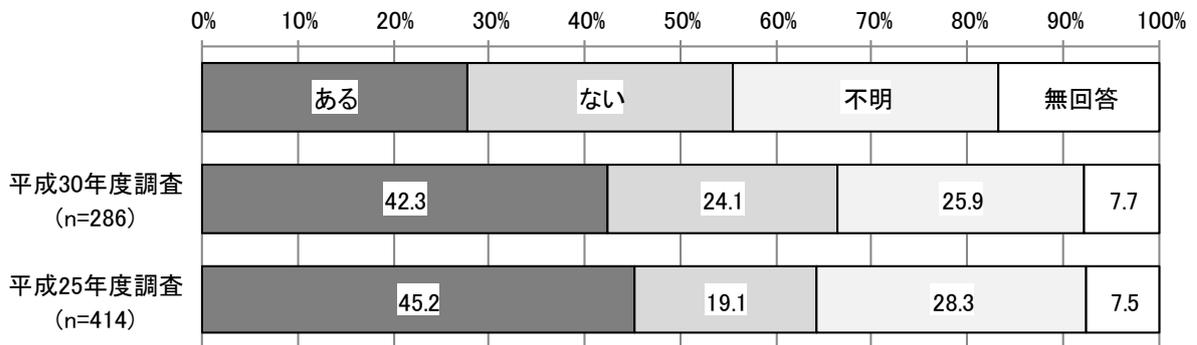
65歳以上の単身高齢者のみの住戸の戸数は「1～2戸」が21.6%で最も多く、「5～9戸」が20.1%、「3～4戸」が19.4%、「10～19戸」が13.7%で続いている。

問3. ②65歳以上の単身高齢者のみの住戸比率



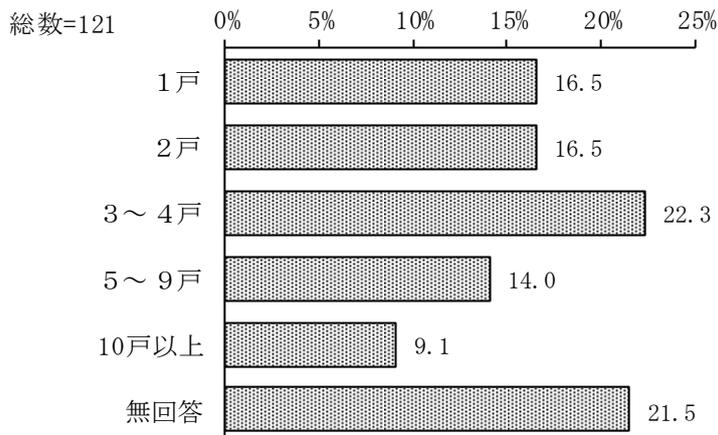
65歳以上の単身高齢者のみの住戸の比率は「10～30%未満」が38.1%で最も多く、「5%未満」が20.1%、「5～10%未満」が19.4%、「30%以上」が1.4%で続いている。

問3. 居住者状況③外国人のみの住戸



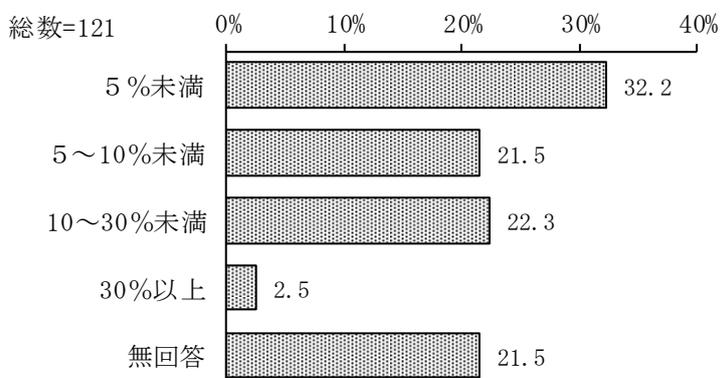
外国人のみの住戸の有無は「ある」が42.3%で最も多く、「不明」が25.9%、「ない」が24.1%が続いている。
 前回調査と比較すると、どの項目でも差は5ポイント以下であり大きな差はない。

問3. ③外国人のみの住戸数



外国人のみの住戸数は「3～4戸」が22.3%で最も多く、「1戸」が16.5%、「2戸」が16.5%、「5～9戸」が14.0%が続いている。

問3. ③外国人のみの住戸比率



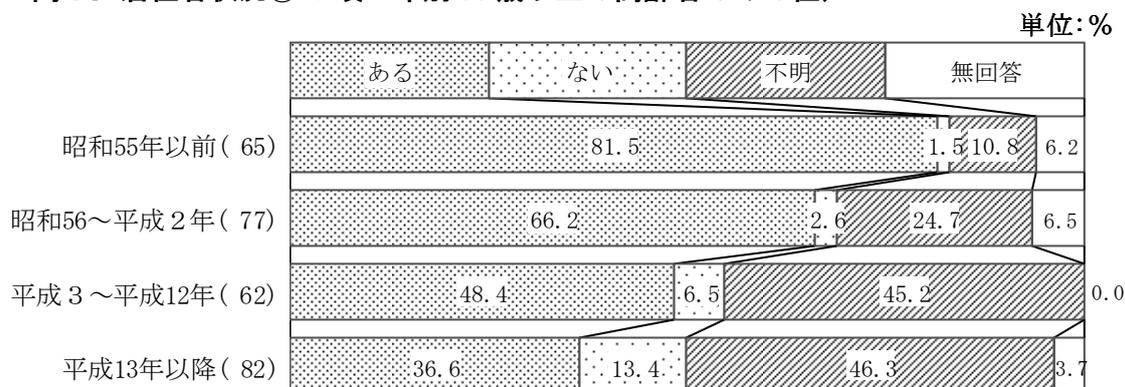
外国人のみの住戸の比率は「5%未満」が32.2%で最も多く、「10～30%未満」が22.3%、「5～10%未満」が21.5%、「30%以上」が2.5%が続いている。

問3. 竣工年別居住者状況

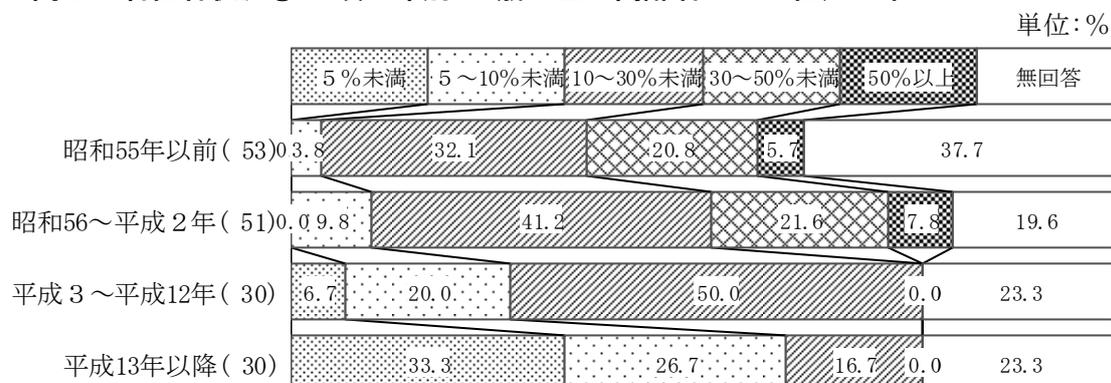
竣工年別に住戸の居住者状況について見ると、「65歳以上の高齢者のみの住戸」と「65歳以上の単身高齢者のみの住戸」の有無では、竣工年が古くなるほど「ある」が多くなっている。

それぞれ「ある」と回答したマンションのうち、「65歳以上の高齢者のみの住戸比率」と「65歳以上の単身高齢者のみの住戸比率」は、「昭和56～平成2年」と「昭和55年以前」で「30～50%未満」の割合が多くなっている。

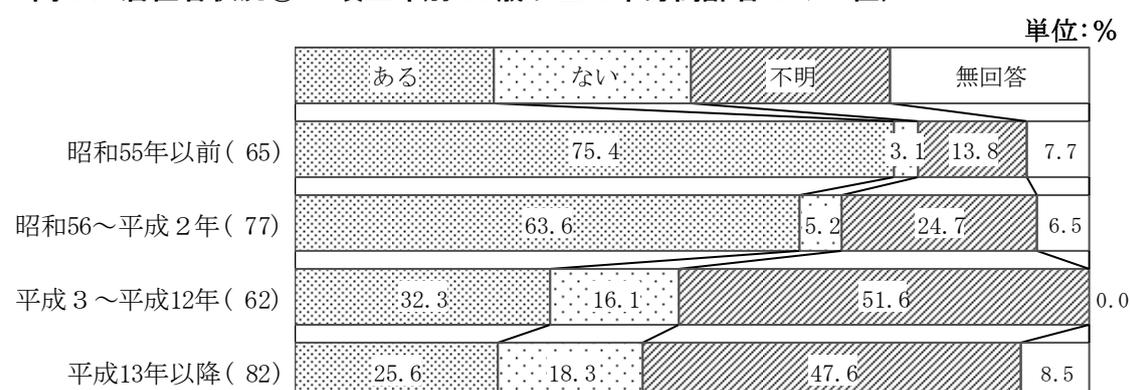
問3. 居住者状況①-1 竣工年別 65歳以上の高齢者のみの住戸



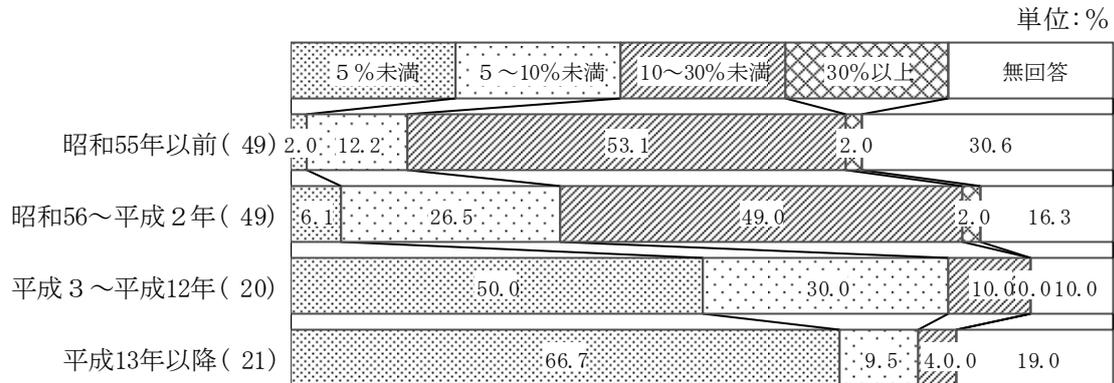
問3. 居住者状況①-1 竣工年別 65歳以上の高齢者のみの住戸比率



問3. 居住者状況②-1 竣工年別 65歳以上の単身高齢者のみの住戸

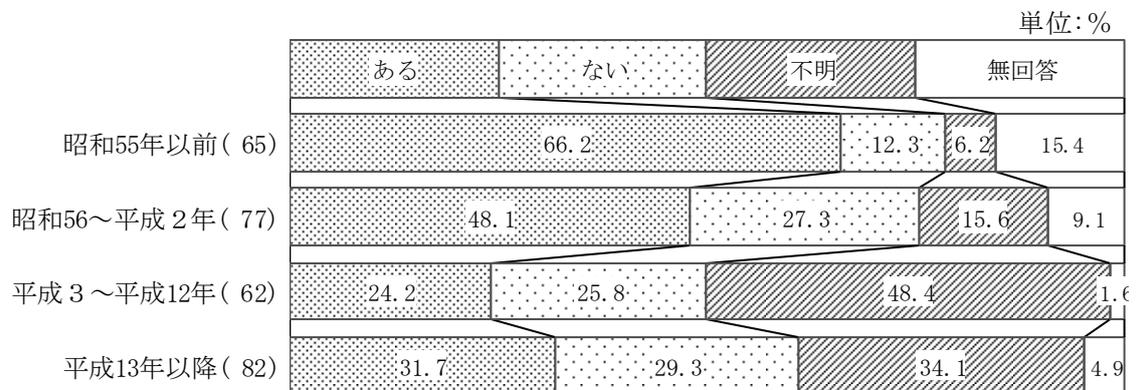


問3. 居住者状況②-1 竣工年別65歳以上の単身高齢者のみの住戸比率

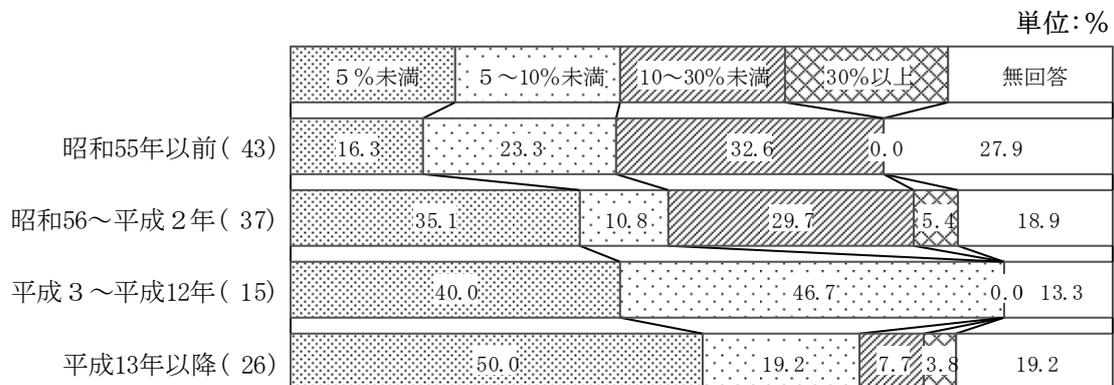


「外国人のみの住戸」の有無では、「昭和56~平成2年」と「昭和55年以前」で「ある」が多くなっている。また「ある」と回答したマンションのうち、「外国人のみの住戸比率」についても、「昭和56~平成2年」と「昭和55年以前」で「10~30%未満」の割合が多くなっている。

問3. 居住者状況③-1 竣工年別外国人のみの住戸

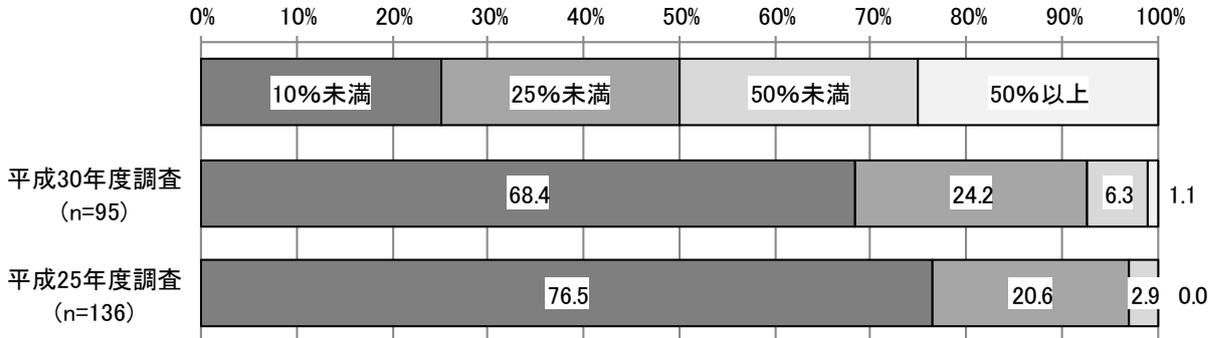


問3. 居住者状況③-1 竣工年別外国人のみの住戸比率



【参考】問3. ③外国人のみの住戸比率（前回調査比較）

※比較のため無回答なしのグラフとした

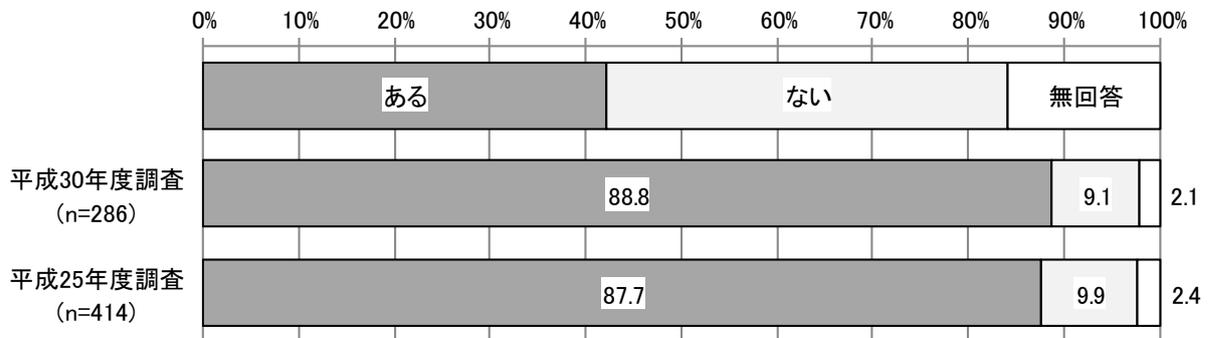


外国人のみの住戸の比率を前回調査と比較すると、「10%未満」が8ポイント少なくなっている。

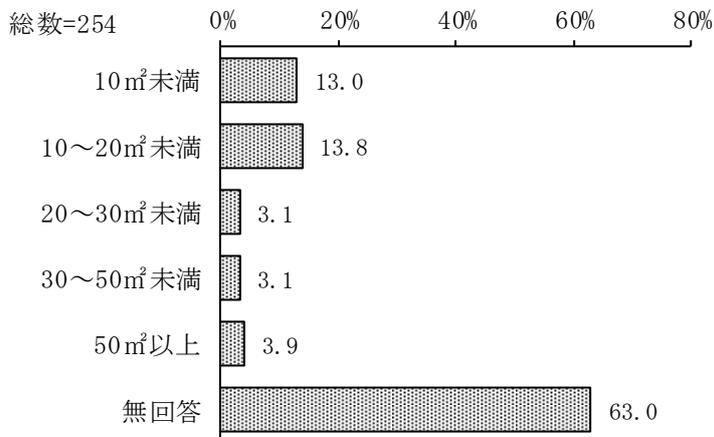
問4. マンションの共用施設と設備の有無

マンションの共用施設と設備の有無を前回調査と比較すると、防犯カメラが「ない」が5.3ポイント少なくなっている。また、防災備蓄倉庫が「ある」が11.9ポイント多くなっている。

①管理員室・管理事務所

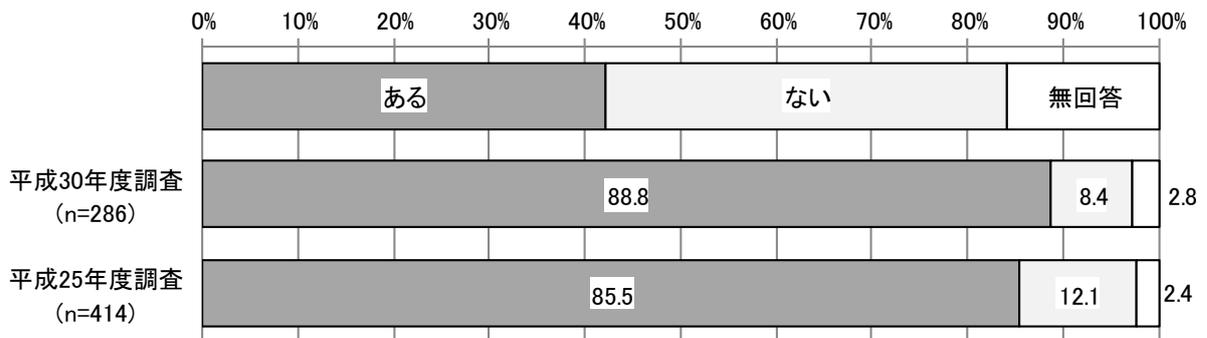


① 管理員室・管理事務所/面積

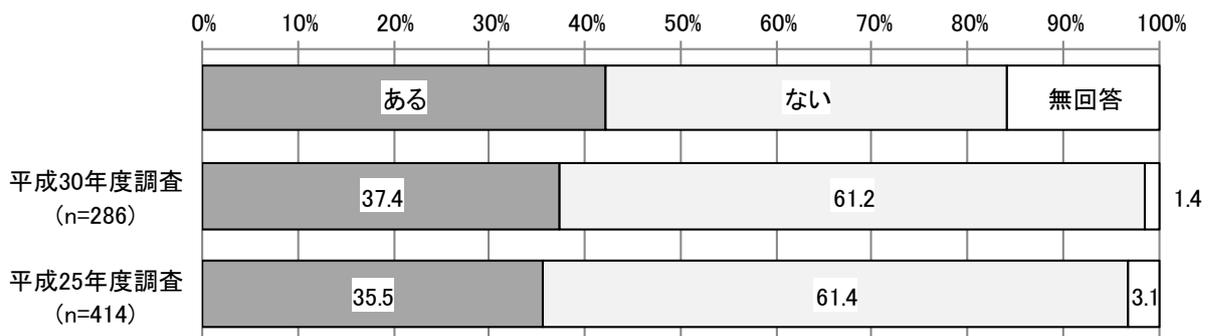


管理員室・管理事務所の面積は「10~20㎡未満」が13.8%で最も多く、「10㎡未満」が13.0%、「50㎡以上」が3.9%、「20~30㎡未満」が3.1%で続いている。

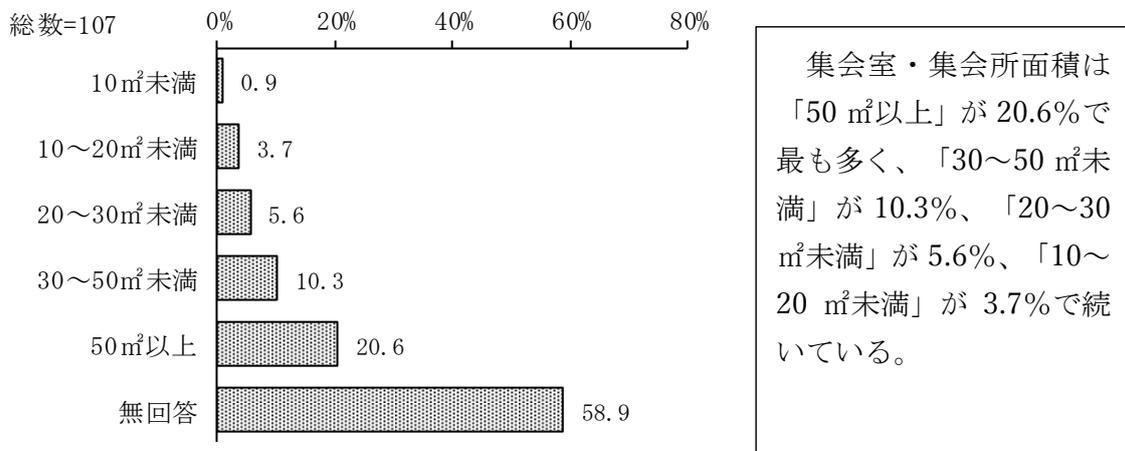
② 管理組合用の郵便受け



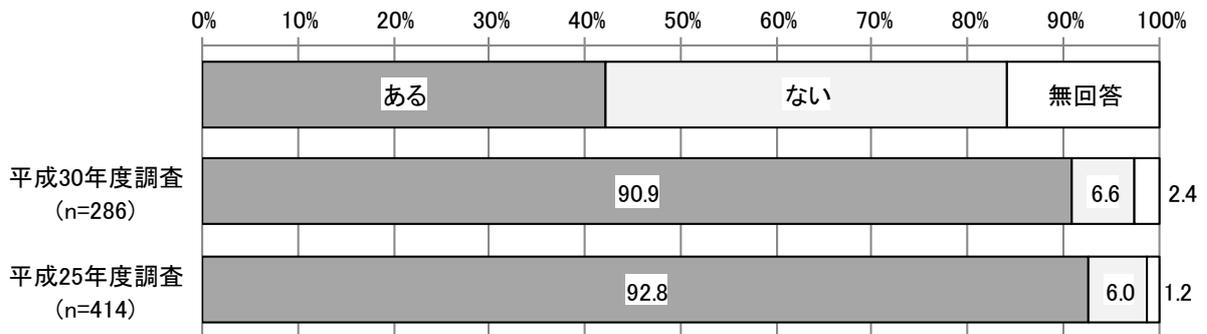
③ 集会室・集会所



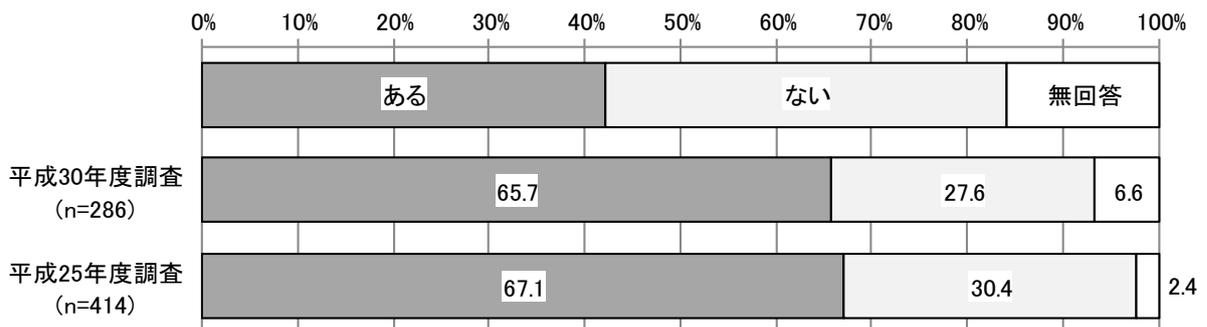
③集会室・集会所/面積



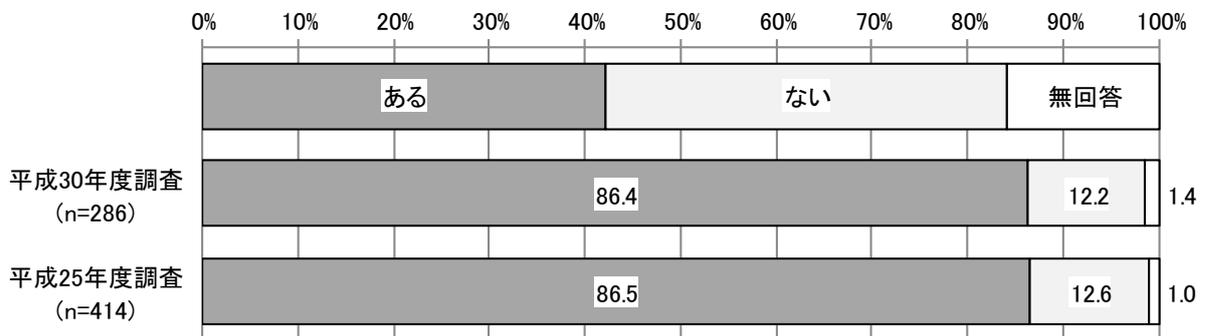
④ゴミ集積場



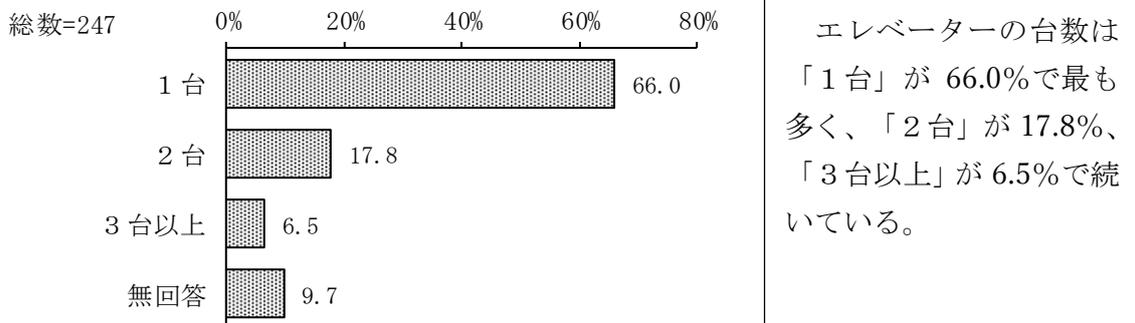
⑤資源ゴミの分別集積場



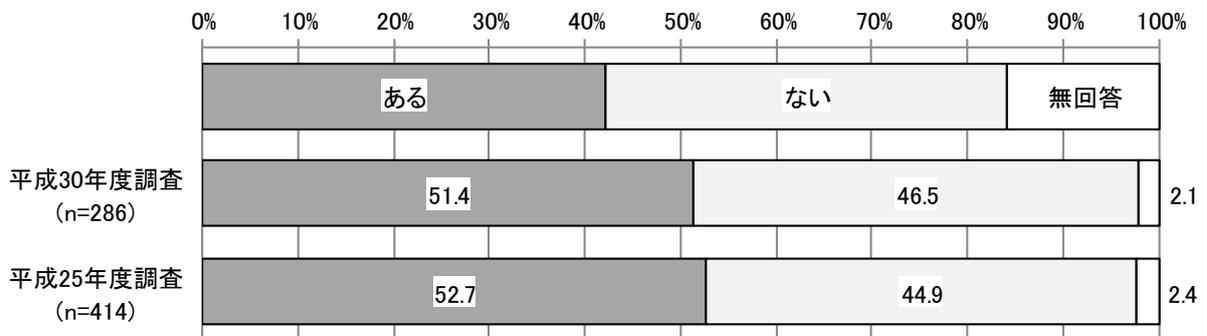
⑥エレベーター



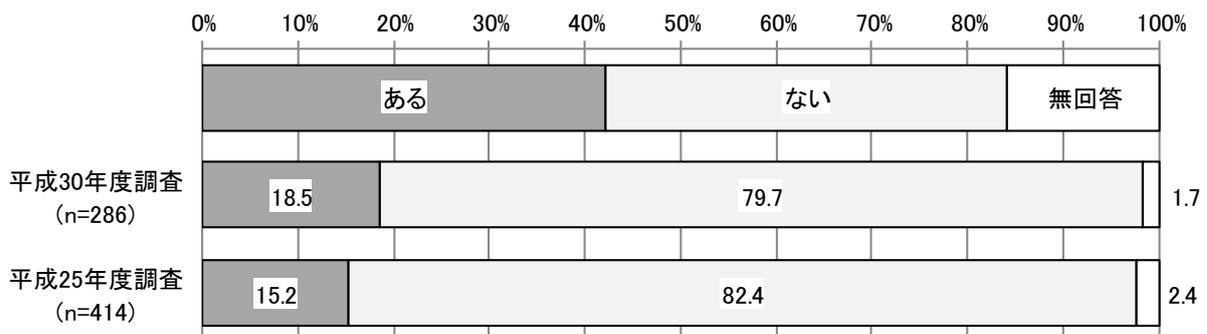
⑥エレベーター/台数



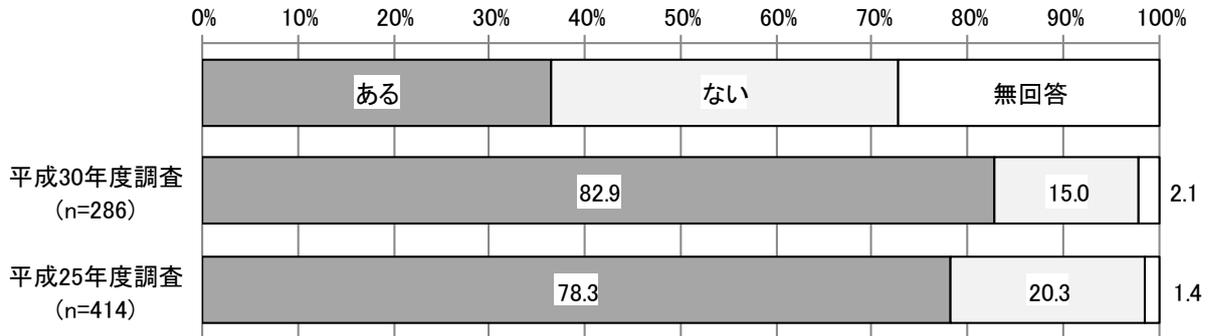
⑦オートロック



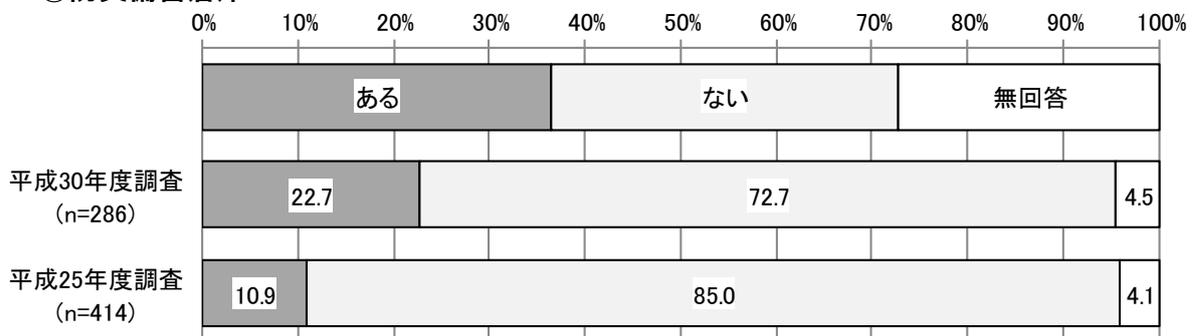
⑧こどもの遊び場・広場・キッズルーム



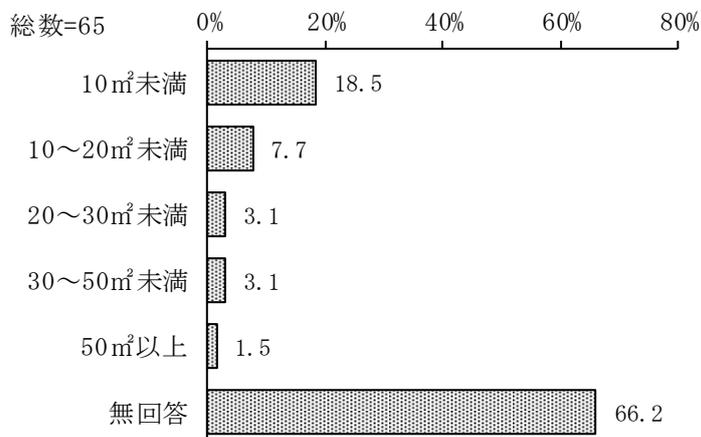
⑨防犯カメラ



⑩防災備蓄倉庫

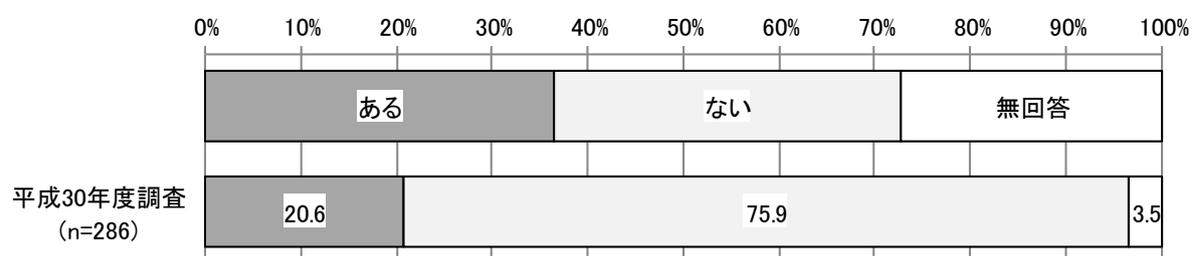


⑩防災備蓄倉庫/面積



防災備蓄倉庫の面積は「10㎡未満」が18.5%で最も多く、「10～20㎡未満」が7.7%、「20～30㎡未満」が3.1%、「30～50㎡未満」が3.1%で続いている。

⑪外国語表記による掲示物（ごみの出し方等）

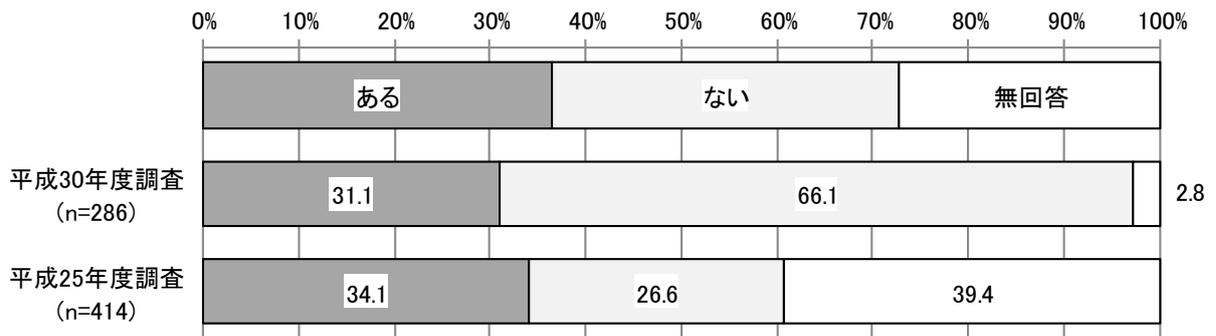


問5. 駐車場等の設置状況

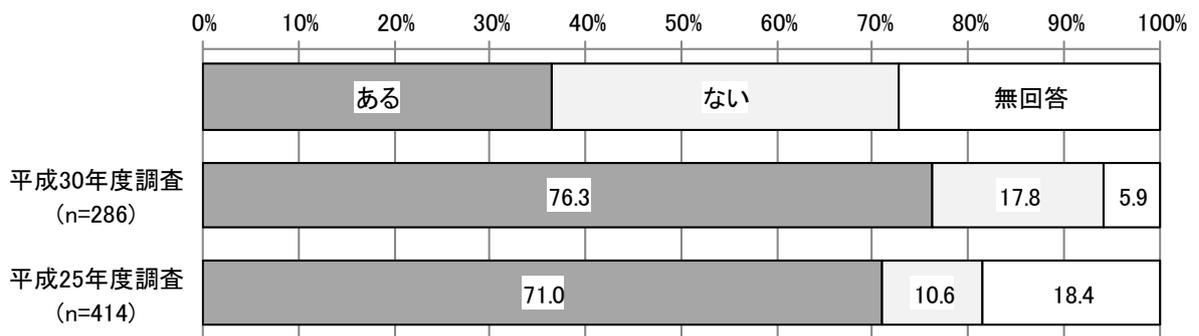
※平成30年度調査では、無回答については現地調査の内容をもとに補完を行っている。

※平成30年度調査では、バイク置き場は、駐輪場と兼用の物は「ない」とした。

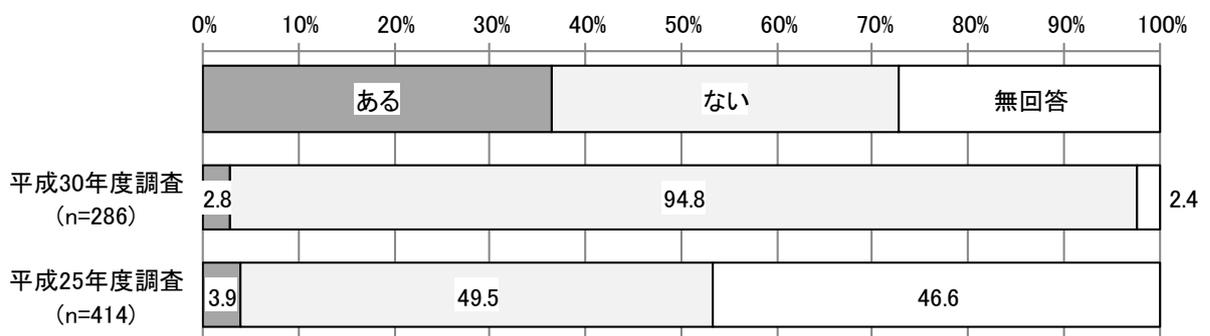
① 駐車場(敷地内)機械式



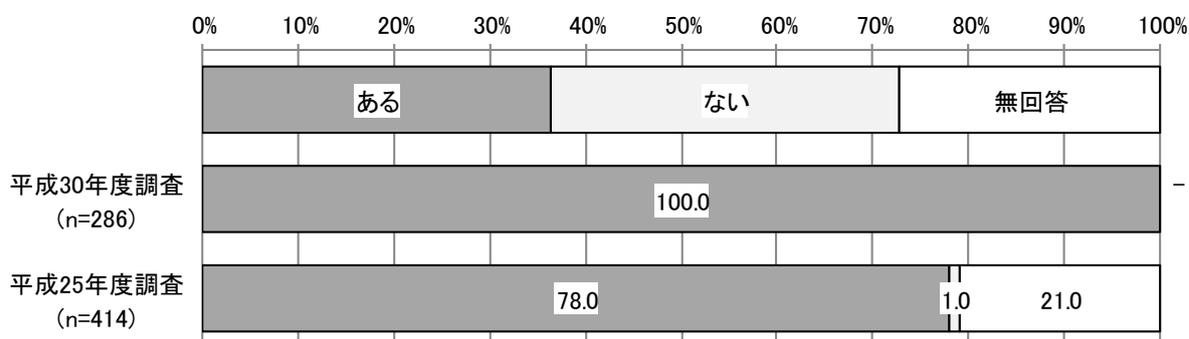
② 駐車場(敷地内)平置き



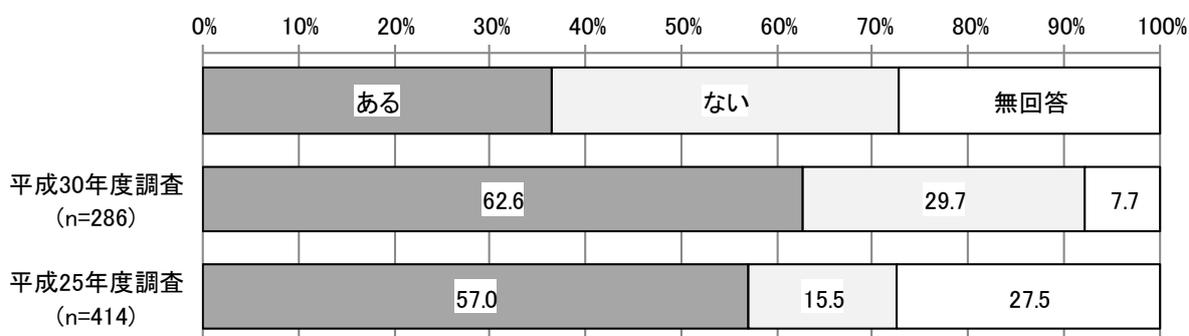
③ 駐車場(敷地外)



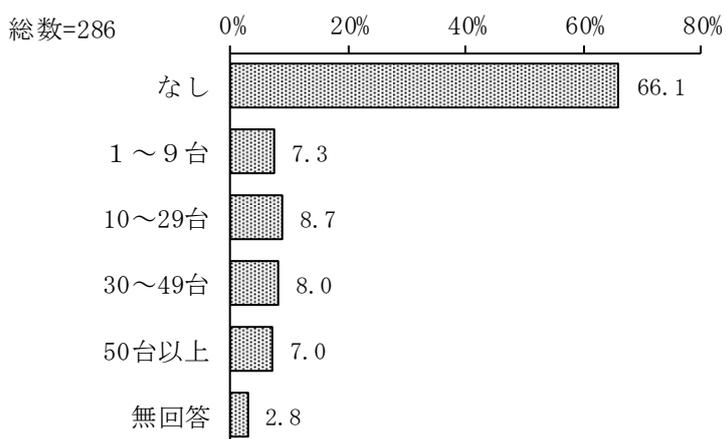
④駐輪場



⑤バイク置き場

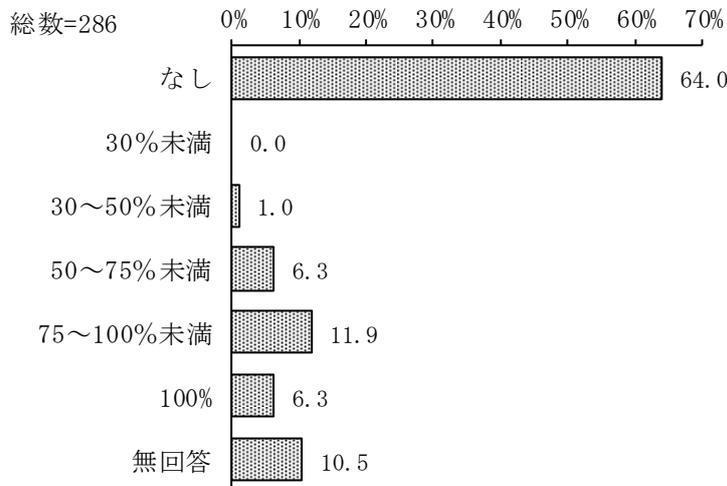


問5. ①駐車場(敷地内)機械式／確保数



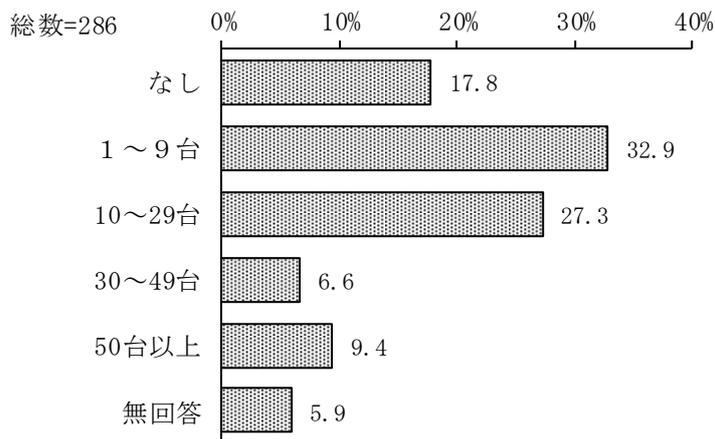
駐車場(敷地内)機械式の確保数は「なし」が66.1%で最も多く、「10～29台」が8.7%、「30～49台」が8.0%、「1～9台」が7.3%で続いている。

問5. ① 駐車場(敷地内)機械式/利用率



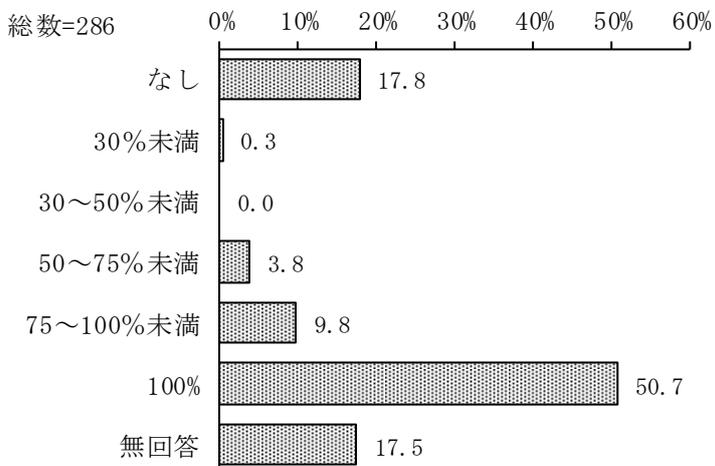
駐車場(敷地内)機械式の利用率は「なし」が64.0%で最も多く、「75~100%未満」が11.9%、「50~75%未満」と「100%」が6.3%で続いている。

問5. ② 駐車場(敷地内)平置き/確保数



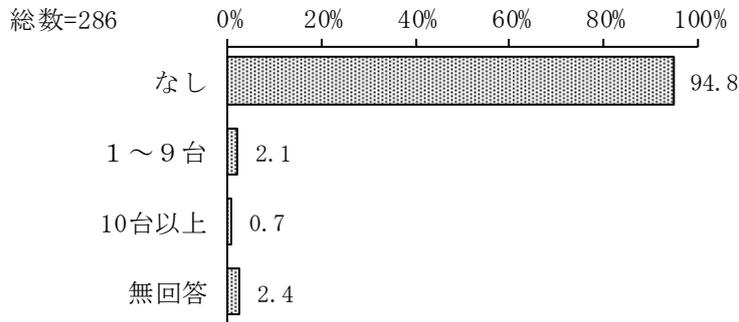
駐車場(敷地内)平置きの確保数は「1~9台」が32.9%で最も多く、「10~29台」が27.3%、「なし」が17.8%、「50台以上」が9.4%で続いている。

問5. ③ 駐車場(敷地内)平置き/利用率



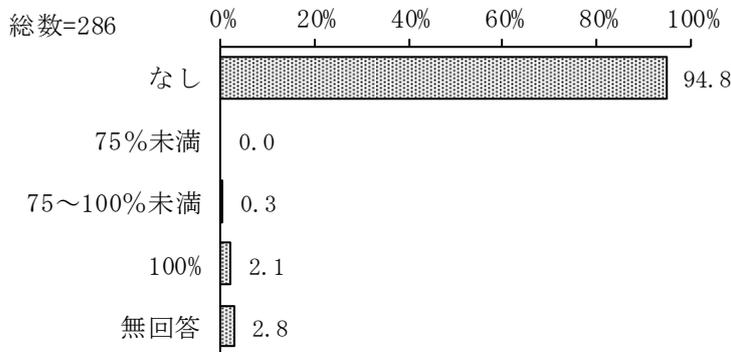
駐車場(敷地内)平置きの利用率は「100%」が50.7%で最も多く、「なし」が17.8%、「75~100%未満」が9.8%、「50~75%未満」が3.8%で続いている。

問5. ③駐車場(敷地外)／確保数



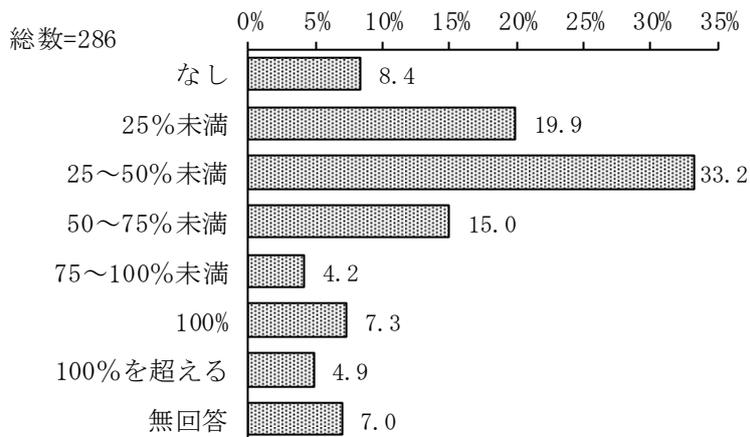
駐車場(敷地外)の確保数は「なし」が94.8%で最も多く、「1～9台」が2.1%、「10台以上」が0.7%で続いている。

問5. ③駐車場(敷地外)／利用率



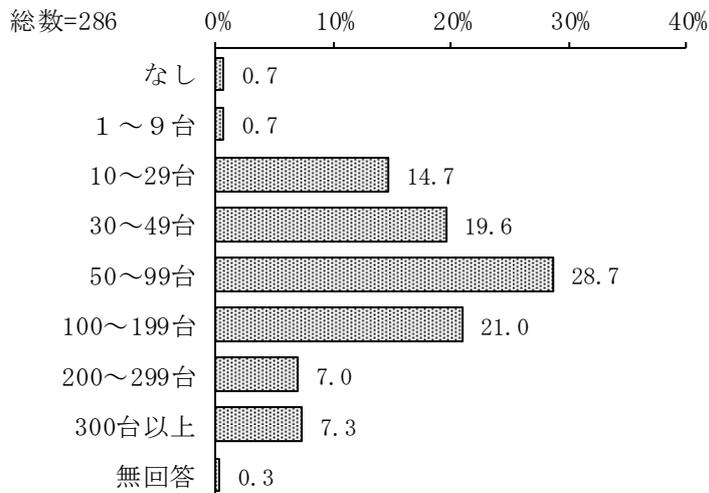
駐車場(敷地外)の確保数は「なし」が94.8%で最も多く、「100%」が2.1%、「75～100%未満」が0.3%で続いている。

問5. 駐車場／確保率(合計対戸数比)



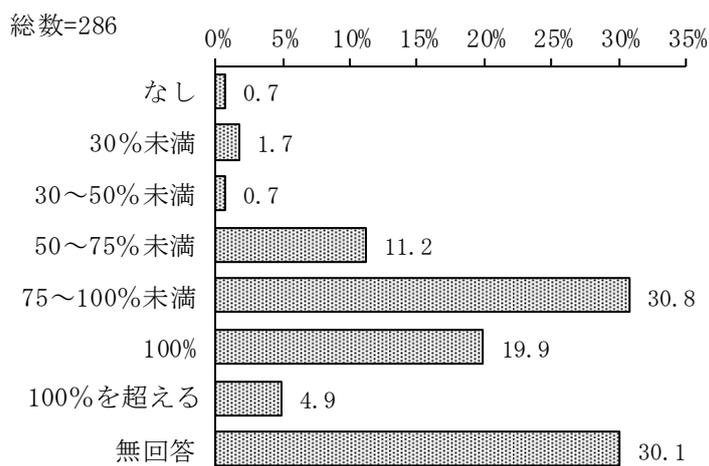
駐車場の確保率(合計対戸数比)は「25～50%未満」が33.2%で最も多く、「25%未満」が19.9%、「50～75%未満」が15.0%、「100%」が7.5%で続いている。

問5. ④駐輪場／確保数



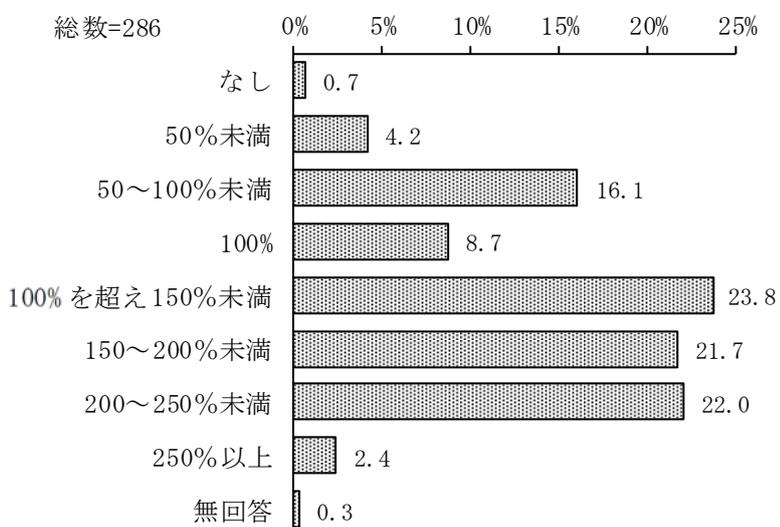
駐輪場の確保数は「50～99台」が28.7%で最も多く、「100～199台」が21.0%、「30～49台」が19.6%、「10～29台」が14.7%で続いている。

問5. ④駐輪場／利用率



駐輪場の利用率は「75～100%未満」が30.8%で最も多く、「100%」が19.9%、「50～75%未満」が11.2%で続いている。
「無回答」は30.1%となっている。

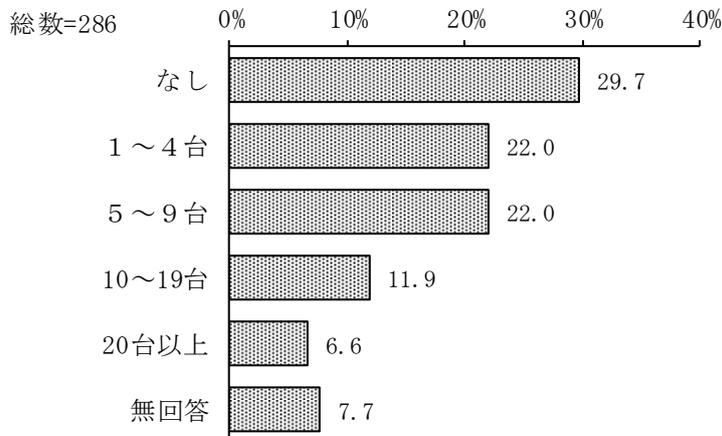
問5. ④駐輪場／確保率（対戸数比）



駐輪場の確保率（対戸数比）は「100%を超え150%未満」が23.8%で最も多く、「200～250%以上」が22.0%、「150～200%未満」が21.7%、「50～100%未満」が16.1%で続きます。

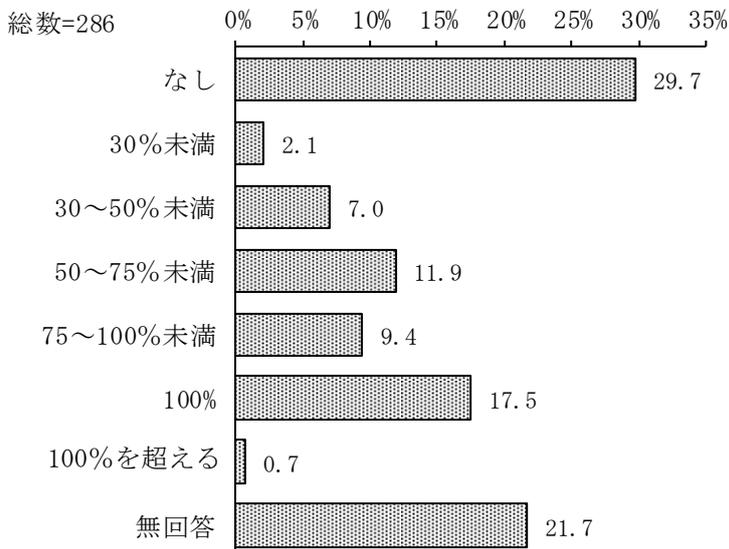
100%未満は20.3%で、「無回答」と「なし」を除いた平均値は、146.5%となっています。

問5. ⑤バイク置き場／確保数



バイク置き場の確保数は「なし」が29.7%で最も多く、「1～4台」が22.0%、「5～9台」が22.0%、「10～19台」が11.9%で続いている。

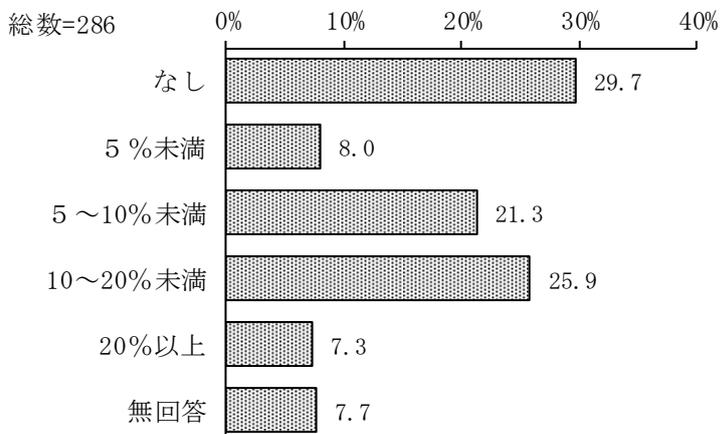
問5. バイク置き場／利用率



バイク置き場の利用率は「100%」が17.5%、「50～75%未満」が11.9%、「75～100%未満」が9.4%で続いている。

「無回答」は21.7%となっている。

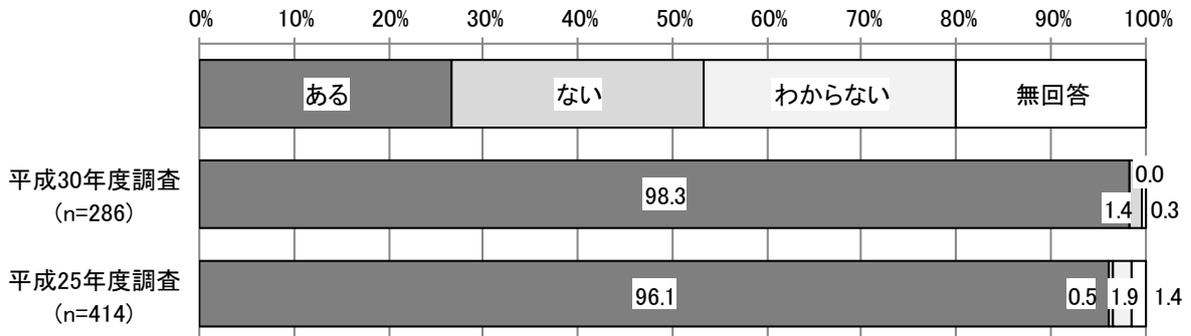
問5. バイク置き場／確保率（対戸数比）



バイク置き場の確保率（対戸数比）は「なし」が29.7%で最も多く、「10～20%未満」が25.9%、「5～10%未満」が21.3%、「5%未満」が8.0%で続きます。

2. 管理組合の活動

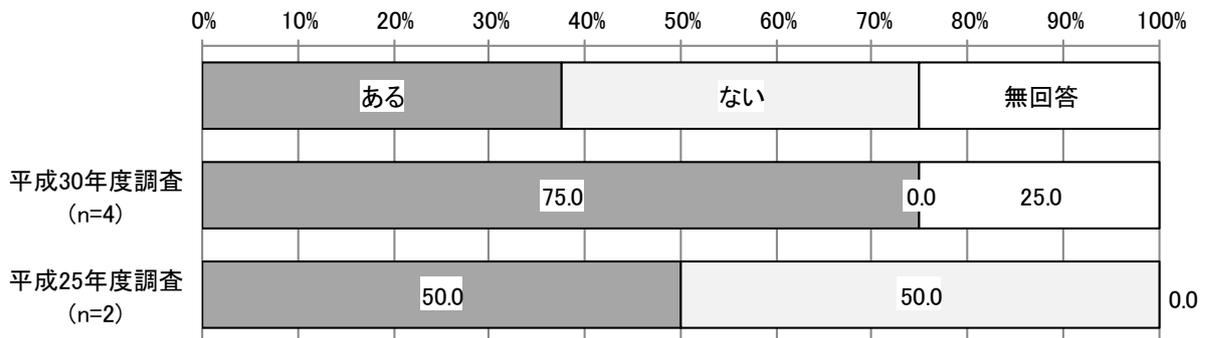
問6. 管理組合の有無



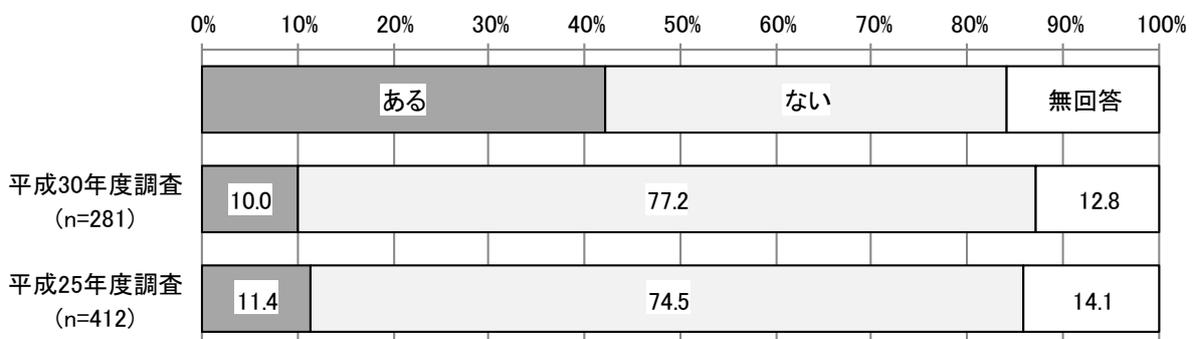
管理組合の有無は「ある」は98.3%、「ない」は1.4%となっている。
 前回調査と比較すると、差は3ポイント以下であり大きな差はない。

※平成30年度調査には「わからない」の選択肢はない。

問6. 管理組合がない場合の管理組合に代わる組織の有無

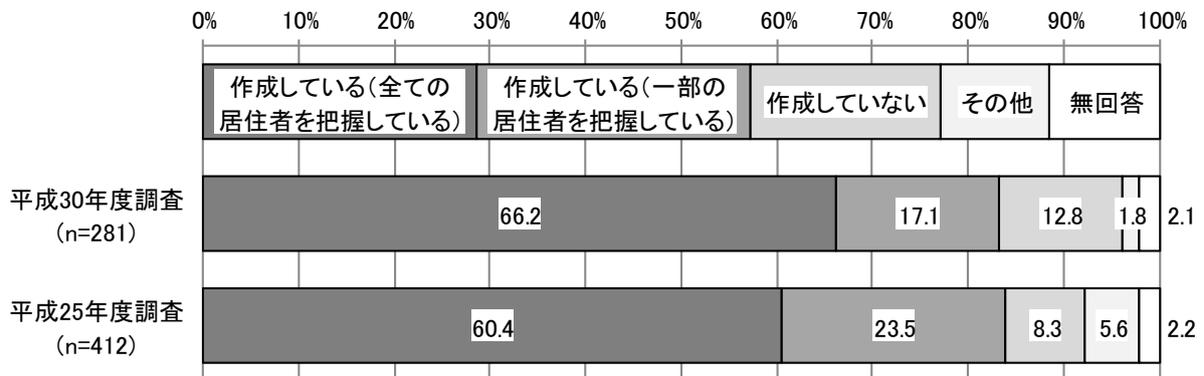


問6. 管理組合がある場合の管理組合の法人登記



管理組合がある場合の管理組合の法人登記は「ない」は77.2%、「ある」は10.0%
 となっている。
 前回調査と比較すると、差は3ポイント以下であり大きな差はない。

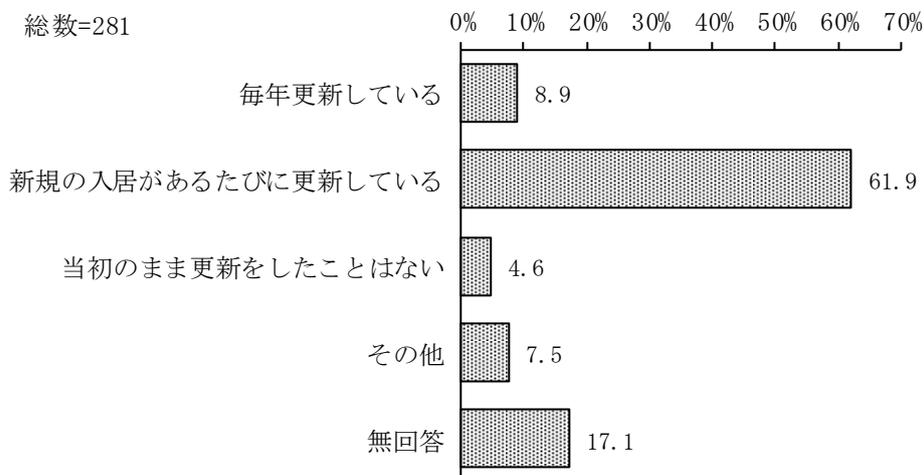
問7. 居住者名簿の作成



居住者名簿の作成は「作成している（全ての居住者を把握している）」が66.2%で最も多く、「作成している（一部の居住者を把握している）」が17.1%、「作成していない」が12.8%、「その他」が1.8%で続いている。

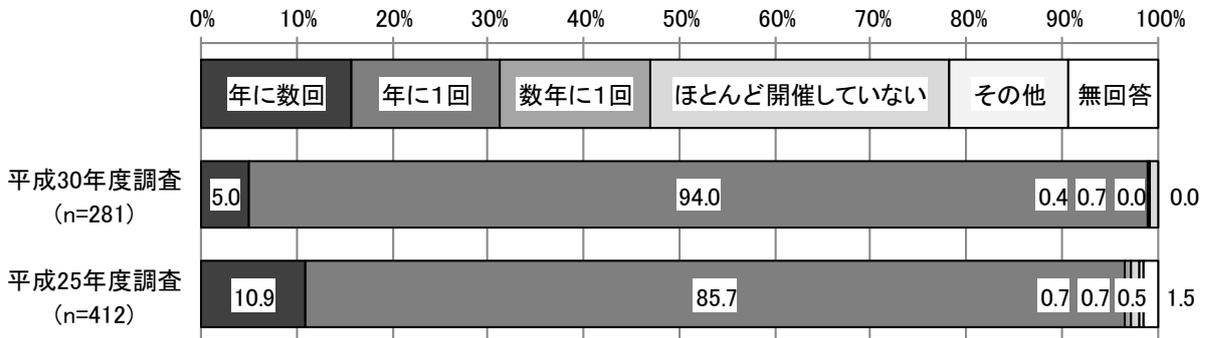
前回調査と比較すると、「作成している（全ての居住者を把握している）」で5.8ポイント多くなっている。

問8. 居住者名簿の更新頻度



居住者名簿の更新頻度は「新規の入居があるたびに更新している」が61.9%で最も多く、「毎年更新している」が8.9%、「その他」が7.5%、「当初のまま更新をしたことはない」が4.6%で続いている。

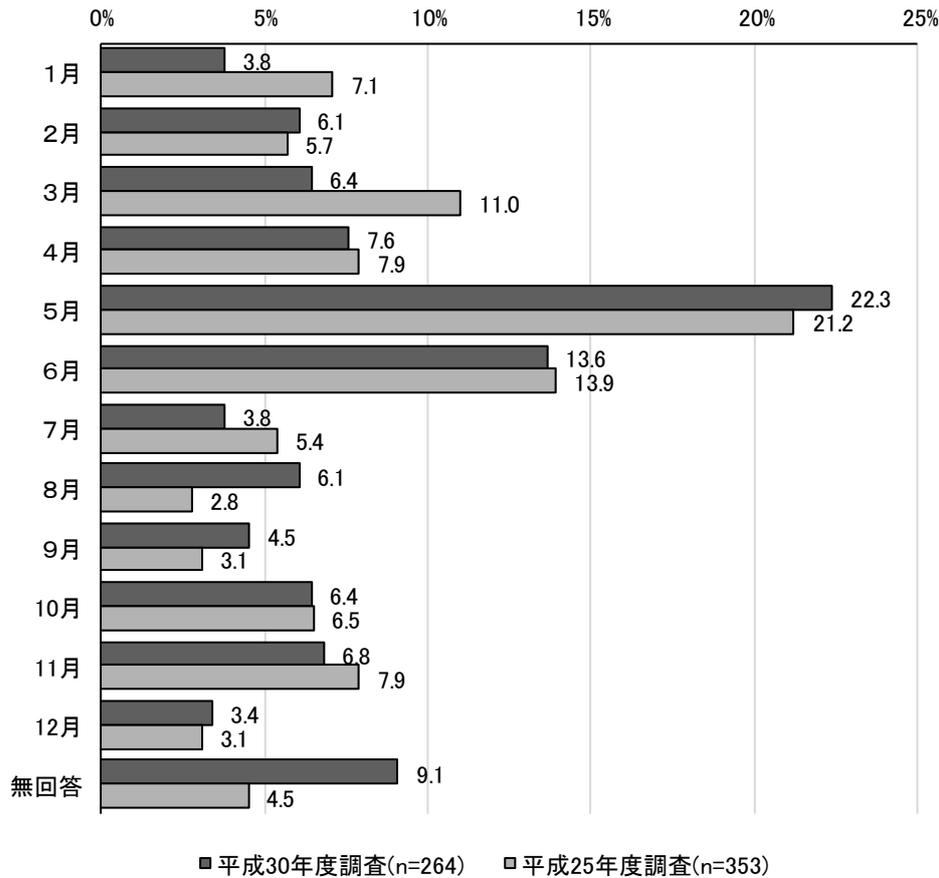
問9. 総会開催状況



総会の開催状況は「年に1回」が94.0%で最も多く、「年に数回」が5.0%、「ほとんど開催していない」が0.7%、「数年に1回」が0.4%が続いている。
 前回調査と比較すると、「年に1回」で8.3ポイント多くなっている。

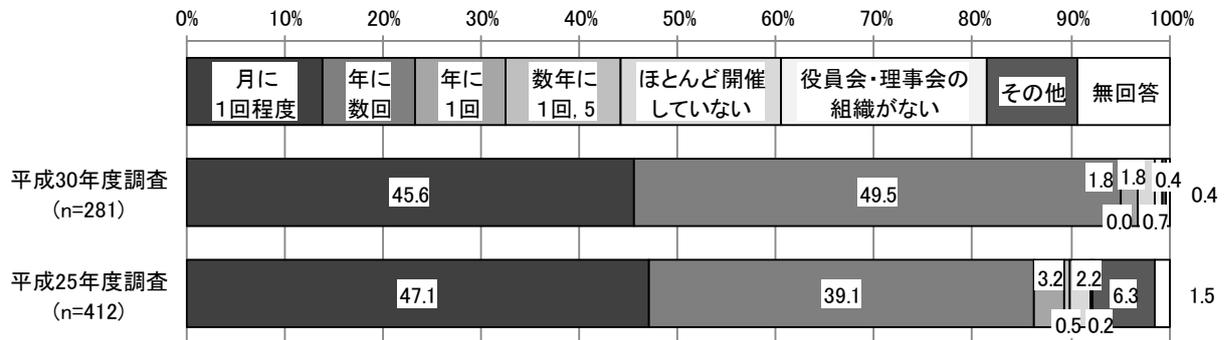
問9. 総会開催状況／開催月

※総会開催年1回のマンションのみ。



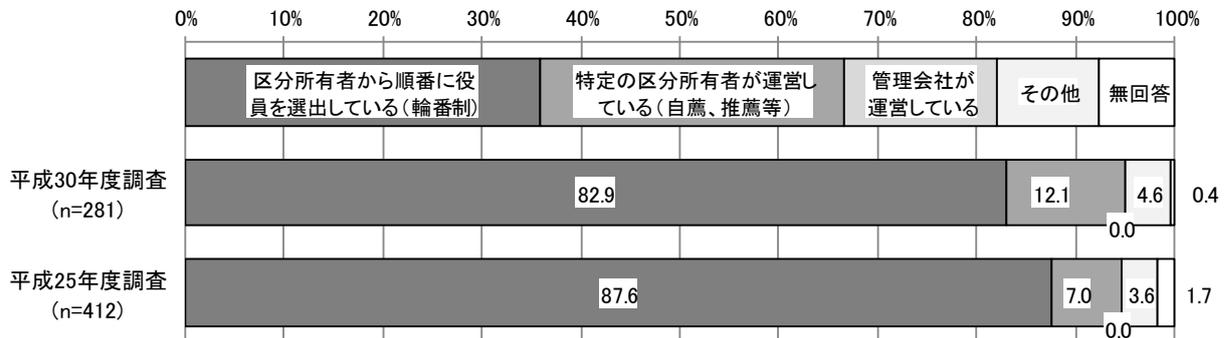
総会の開催月は「5月」が22.3%で最も多く、「6月」が13.6%、「4月」が7.6%、「11月」が6.8%が続いている。

問 10. 役員会・理事会の開催状況



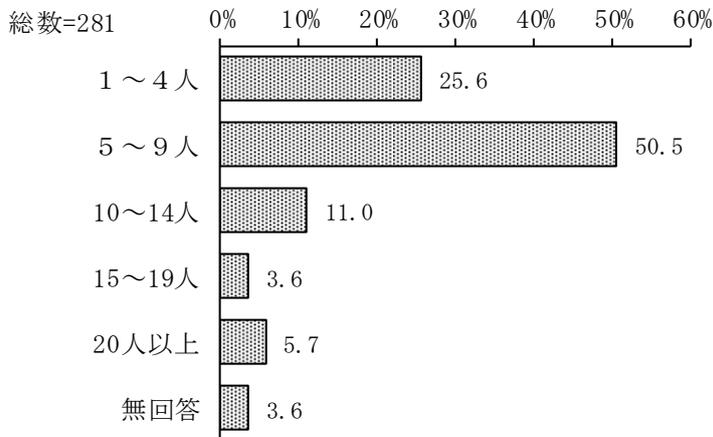
総会の開催状況役員会・理事会の開催状況は「年に数回」が49.5%で最も多く、「月に1回程度」が45.6%、「年に1回」が1.8%、「ほとんど開催していない」が1.8%で続いている。
 前回調査と比較すると、「年に数回」で10.4ポイント多くなっている。

問 11. 管理組合の役員選出



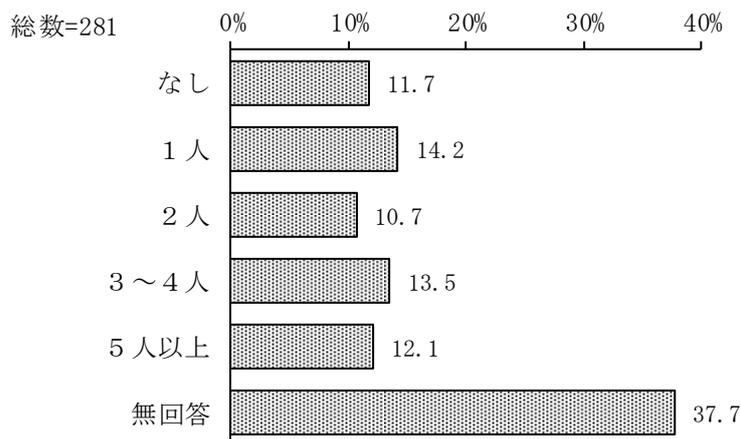
管理組合の役員選出方法は「区分所有者から順番に役員を選出している(輪番制)」が82.9%で最も多く、「特定の区分所有者が運営している(自薦、推薦等)」が12.1%、「その他」が4.6%で続いている。
 前回調査と比較すると、「特定の区分所有者が運営している(自薦、推薦等)」で5.1ポイント多くなっている。

問 12. 管理組合の役員の数



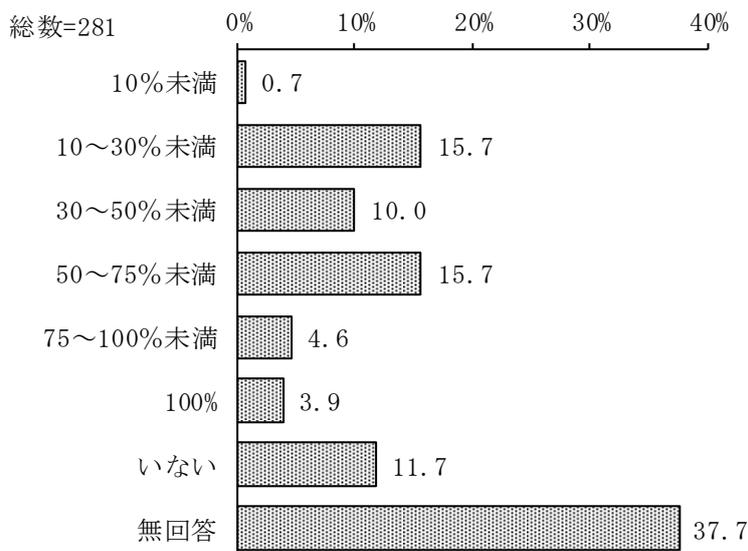
管理組合の役員の数
は「5～9人」が50.5%で
最も多く、「1～4人」が
25.6%、「10～14人」が
11.0%、「20人以上」が
5.7%で続いている。

問 12. 管理組合の役員の数/65歳以上の



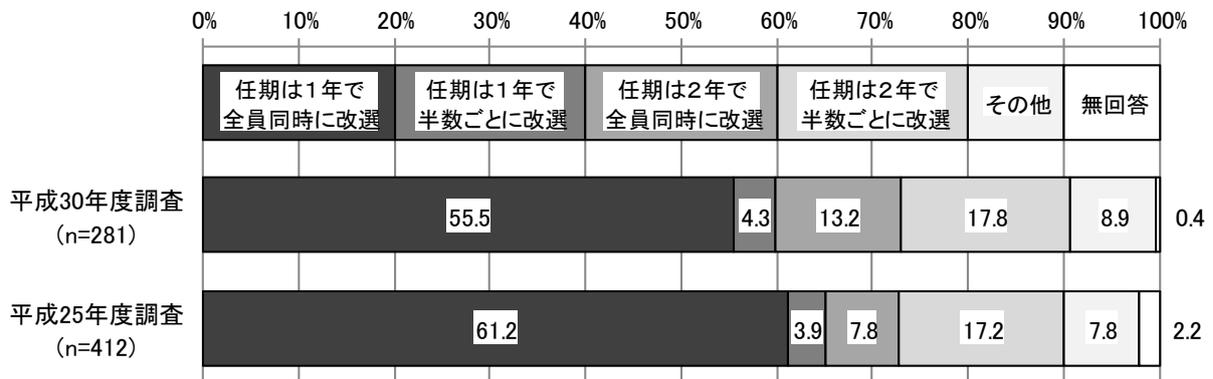
65歳以上管理組合の役
員の数は「1人」が
14.2%で最も多く、「3～
4人」が13.5%、「5人以
上」が12.1%、「なし」が
11.7%で続いている。

問 12. 管理組合の役員の数/65歳以上の人の割合



65歳以上の管理組合の
役員の割合は「10～30%
未満」と「50～75%未満」
が15.7%で多く、「いない」
が11.7%、「30～50%未
満」が10.0%で続してい
る。
「無回答」は37.7%とな
っている。

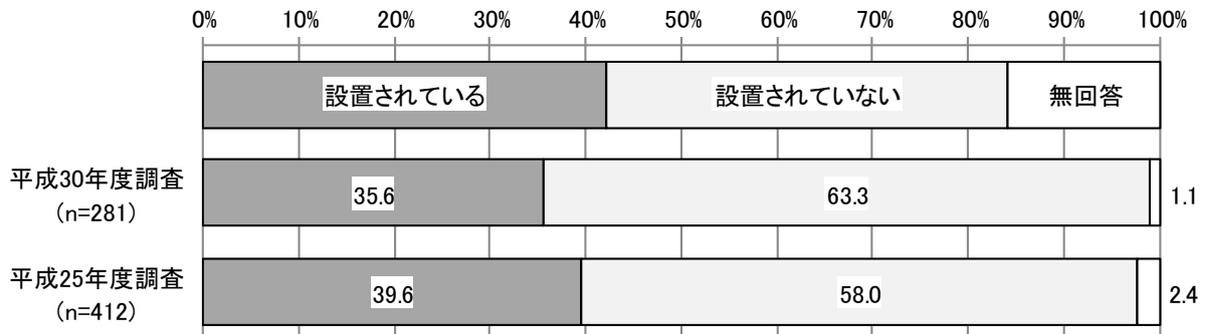
問 13. 役員の任期及び改選方法



管理組合の役員の任期及び改選方法は「任期は1年で全員同時に改選」が55.5%で最も多く、「任期は2年で半数ごとに改選」が17.8%、「任期は2年で全員同時に改選」が13.2%、「その他」が8.9%が続いている。

前回調査と比較すると、「任期は2年で全員同時に改選」が5.4ポイント多くなっている。「任期は1年で全員同時に改選」で5.7ポイント少なくなっている。

問 14. 専門委員会の設置

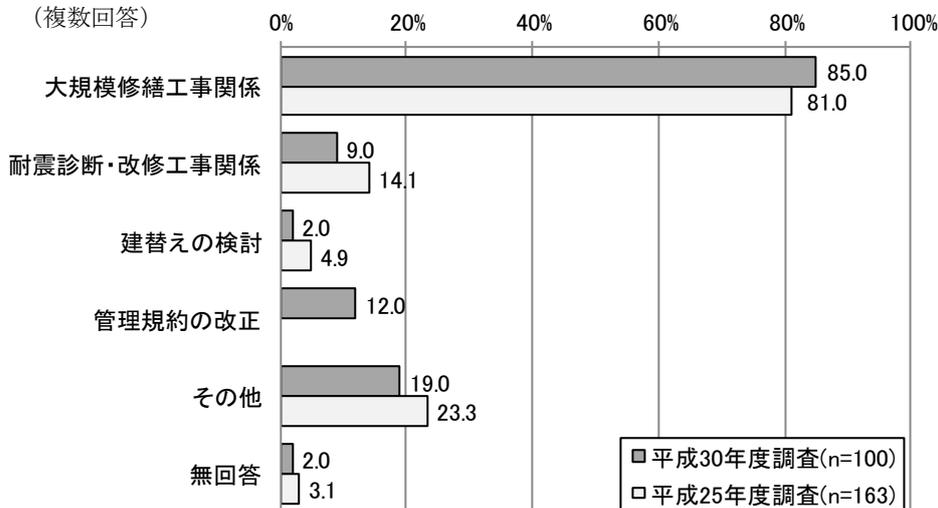


専門委員会の設置は「設置されていない」は63.3%、「設置されている」は35.6%となっている。

前回調査と比較すると、「設置されていない」が5.3ポイント多くなっている。

問 14. 設置されている専門委員会

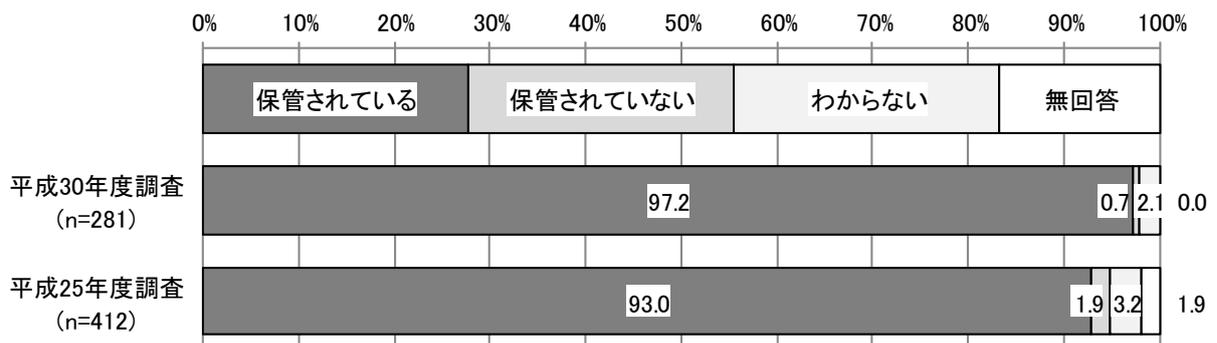
※「管理規約の改正」は平成 30 年度調査のみ



設置されている専門委員会は「大規模修繕工事関係」が 85.0%で最も多く、「管理規約の改正」が 12.0%、「耐震診断・改修工事関係」が 9.0%、「建替えの検討」が 2.0%で続いている。

前回調査と比較すると、「耐震診断・改修工事関係」が 5.1 ポイント少なくなっている。

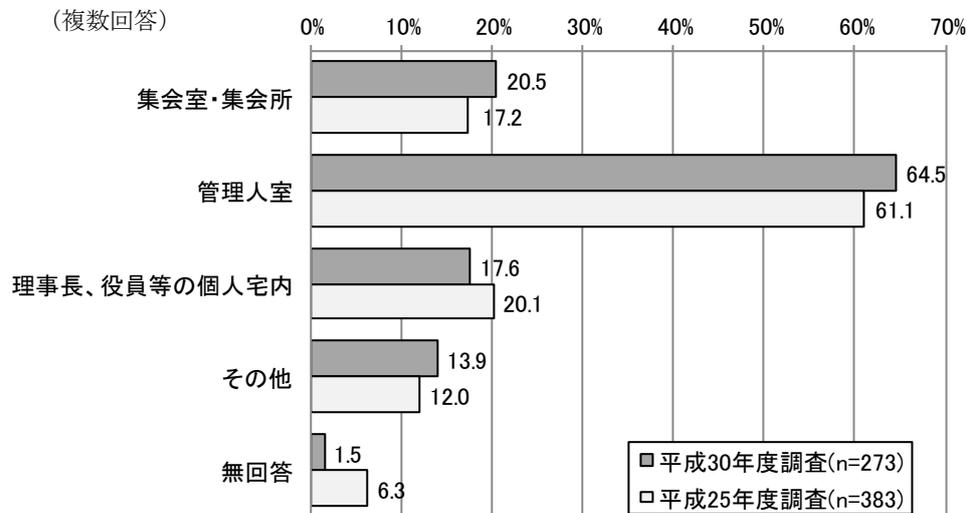
問 15. 総会や理事会の議事録の保管状況



総会や理事会の議事録の保管状況は「保管されている」が 97.2%で最も多く、「わからない」が 2.1%、「保管されていない」が 0.7%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は 5 ポイント以下であり大きな差はない。

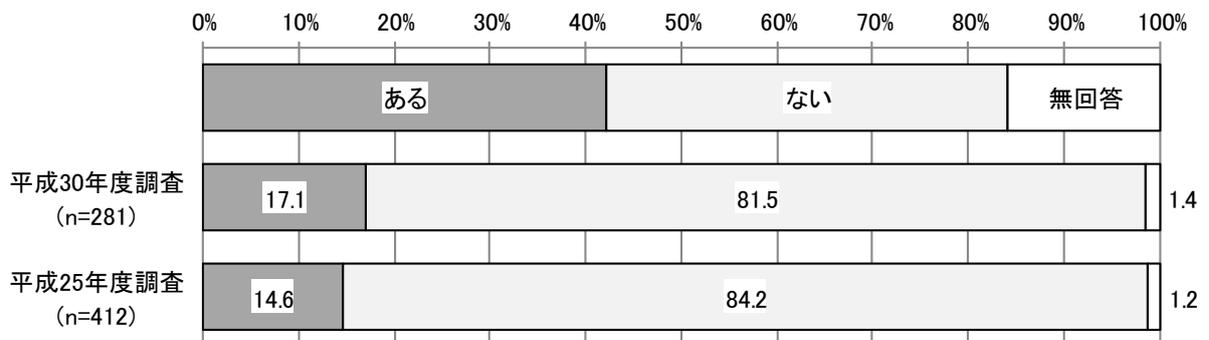
問 15. 保管されている場所



議事録の保管されている場所は「管理人室」が64.5%で最も多く、「集会室・集会所」が20.5%、「理事長、役員等の個人宅内」が17.6%、「その他」が13.9%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は5ポイント以下であり大きな差はない。

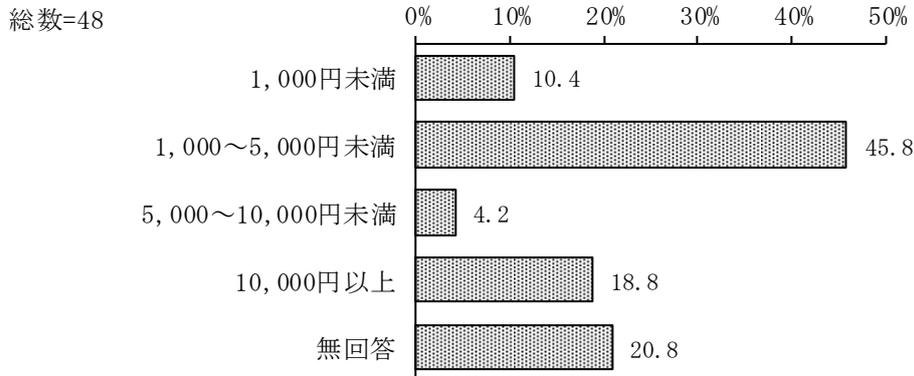
問 16. 役員報酬



役員報酬は「ない」は81.5%、「ある」は17.1%となっている。

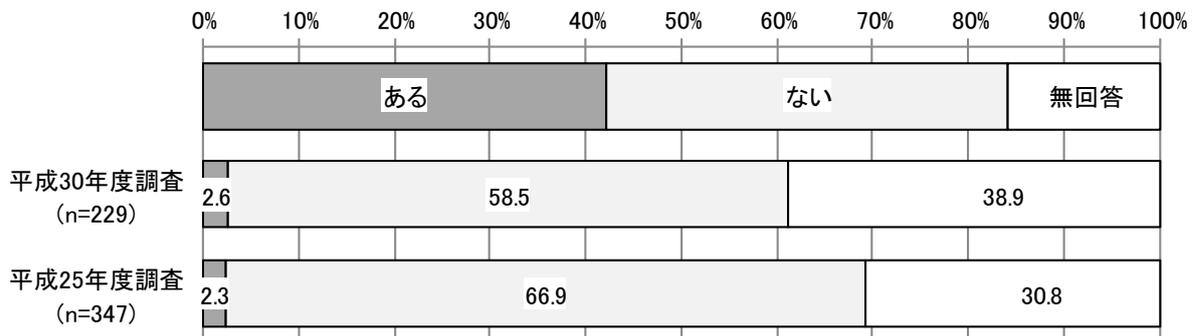
前回調査と比較すると、差は3ポイント以下であり大きな差はない。

問 16. 役員報酬／月額



役員報酬の月額は「1,000～5,000円未満」が45.8%で最も多く、「10,000円以上」が18.8%、「1,000円未満」が10.4%、「5,000～10,000円未満」が4.2%が続いている。

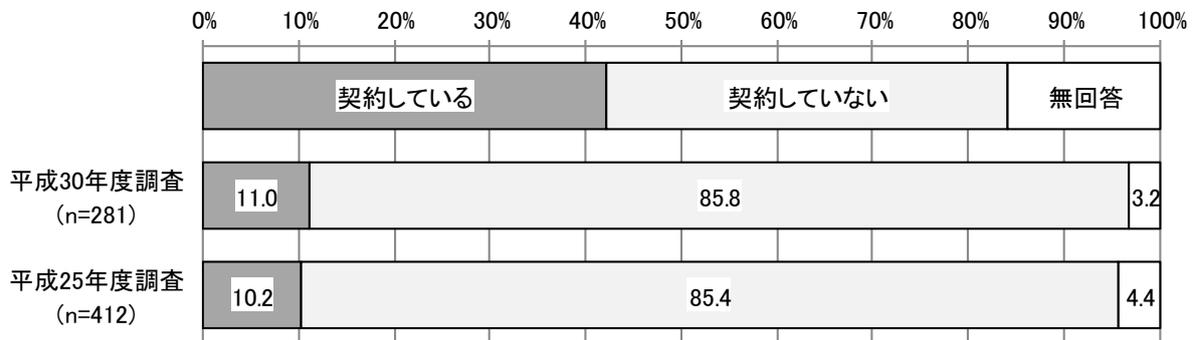
問 16. 検討予定



役員報酬がない場合の今後の検討予定は「ない」は58.5%、「ある」は2.6%となっている。

前回調査と比較すると、「ない」が8.4ポイント少なくなっている。

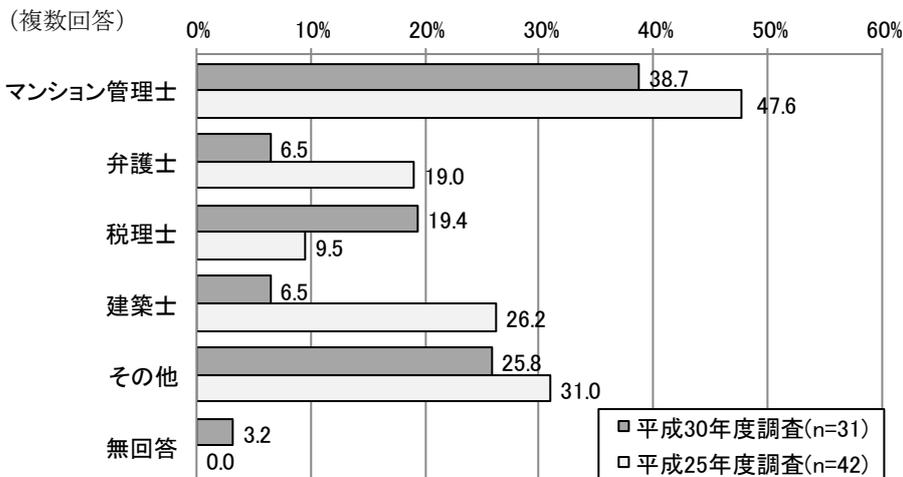
問 17. 顧問契約



顧問契約は「契約していない」は85.8%、「契約している」は11.0%となっている。
 前回調査と比較すると、差は2ポイント以下であり大きな差はない。

問 17. 契約している業種

※平成25年度調査には「会計士、税理士」の選択肢となっている。



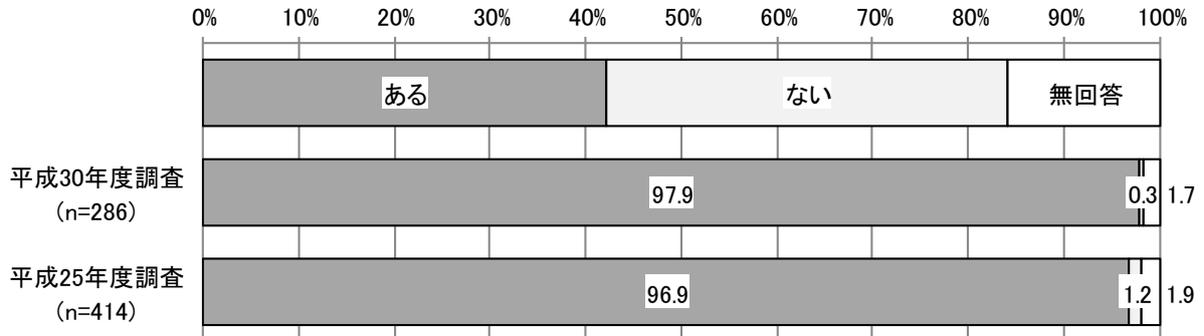
顧問契約している業種は「マンション管理士」が38.7%で最も多く、「税理士」が19.4%、「弁護士」が6.5%、「建築士」が6.5%で続いている。

「その他」は管理会社等となっている。

今回調査で、複数の業種と契約しているマンションはなかった。

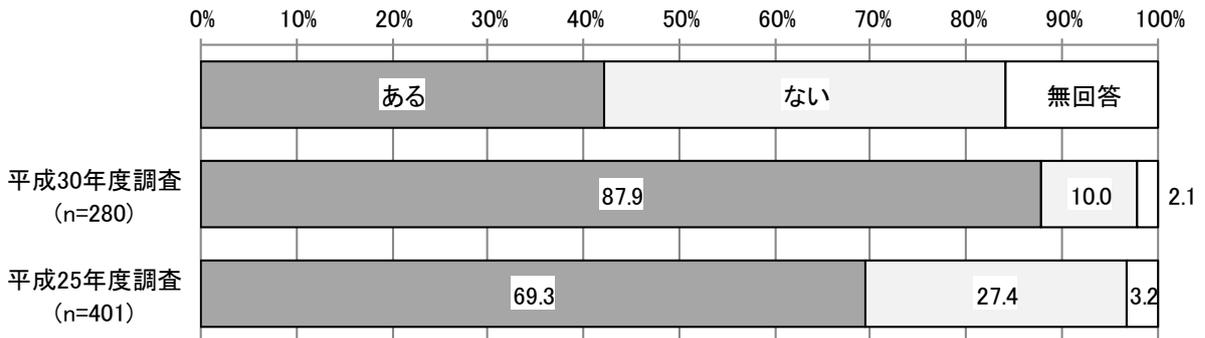
3. 管理規約

問 18. 管理規約の有無



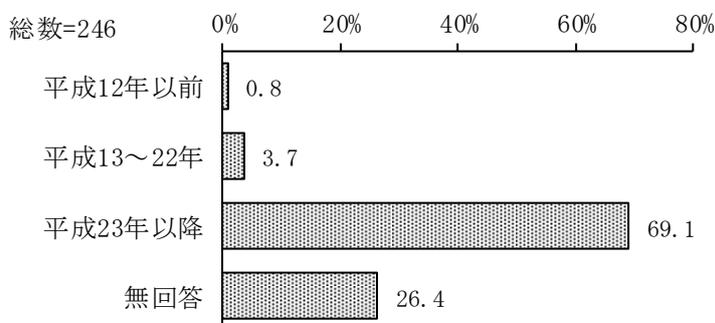
管理規約の有無は「ある」は 97.9%、「ない」は 0.3%となっている。
 前回調査と比較すると、差は 1 ポイント以下であり大きな差はない。

問 19. 管理規約改正の有無



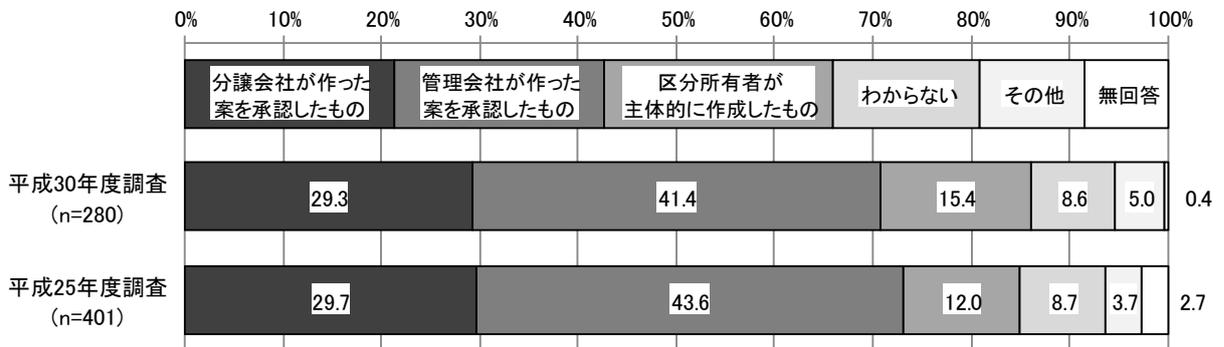
管理規約改正の有無は「ある」は 87.9%、「ない」は 10.0%となっている。
 前回調査と比較すると、「ある」で 18.6 ポイント多くなっている。

問 19. 改正年 (直近)



管理規約の改正年は「平成 23 年以降」が 69.1%で最も多く、「平成 13～22 年」が 3.7%、「平成 12 年以前」が 0.8%で続いている。

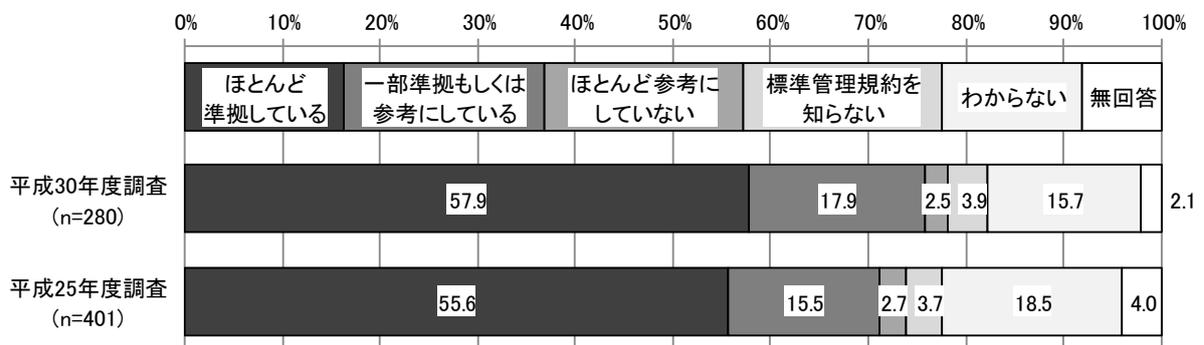
問 20. 管理規約の作成経過



管理規約の作成経過は「管理会社が作った案を承認したもの」が41.4%で最も多く、「分譲会社が作った案を承認したもの」が29.3%、「区分所有者が主体的に作成したもの」が15.4%、「わからない」が8.6%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は4ポイント以下であり大きな差はない。

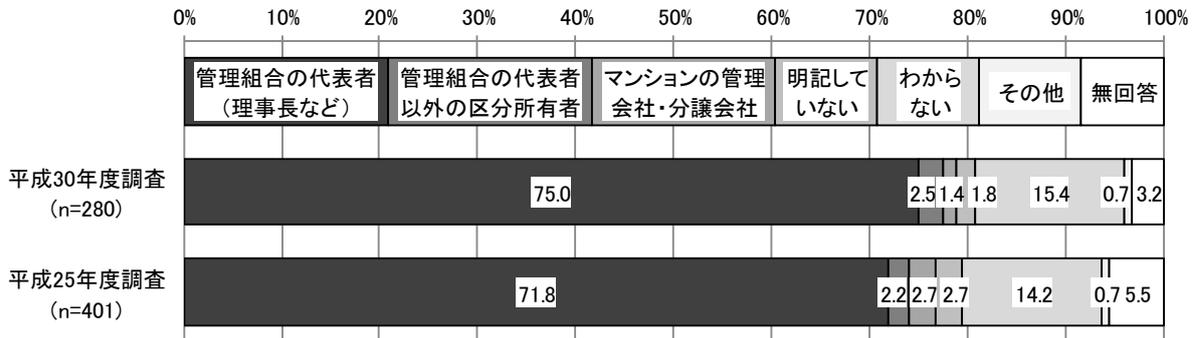
問 21. 標準管理規約への準拠



標準管理規約への準拠は「ほとんど準拠している」が57.9%で最も多く、「一部準拠もしくは参考になっている」が17.9%、「わからない」が15.7%、「標準管理規約を知らない」が3.9%で続いている。

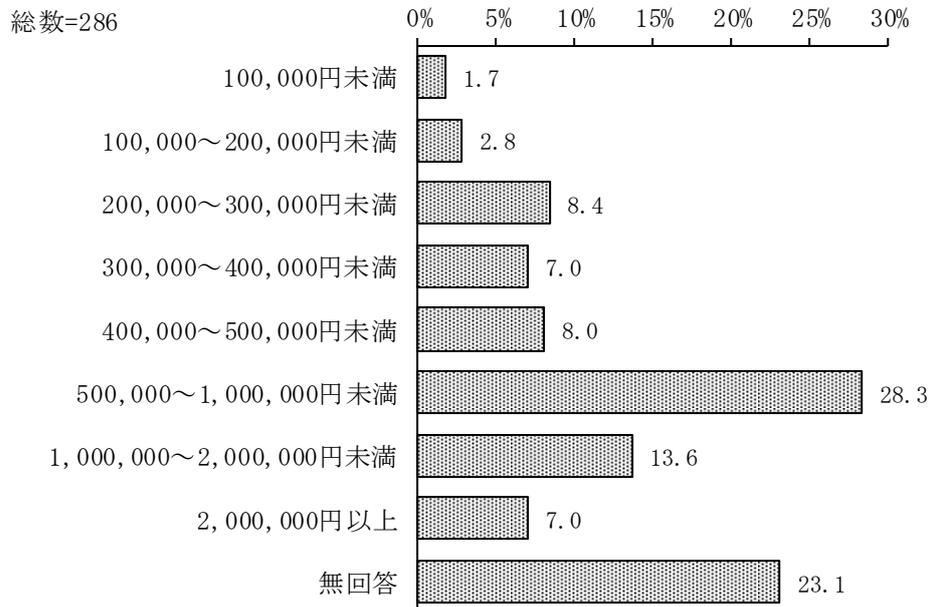
前回調査と比較すると、どの項目でも差は3ポイント以下であり大きな差はない。

問 22. 管理者



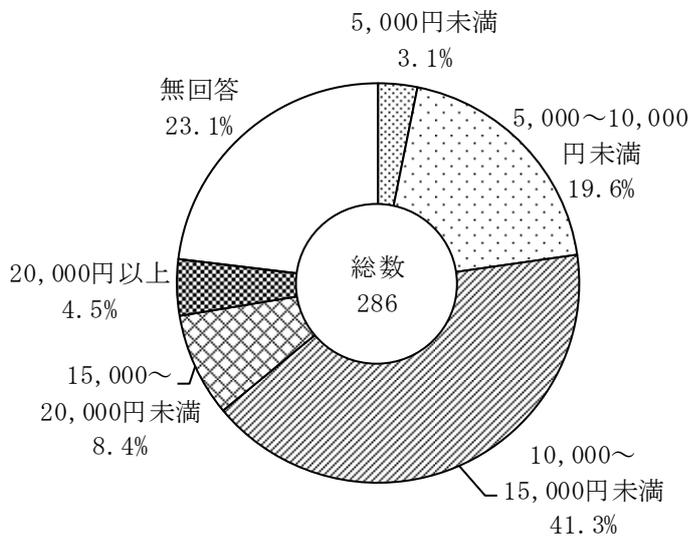
管理規約で定めている管理者は「管理組合の代表者（理事長など）」が75.0%で最も多く、「わからない」が15.4%、「管理組合の代表者以外の区分所有者」が2.5%、「明記していない」が1.8%で続いている。
 前回調査と比較すると、どの項目でも差は4ポイント以下であり大きな差はない。

問 23. ① 1ヶ月あたりの管理費の総額（マンション全体）



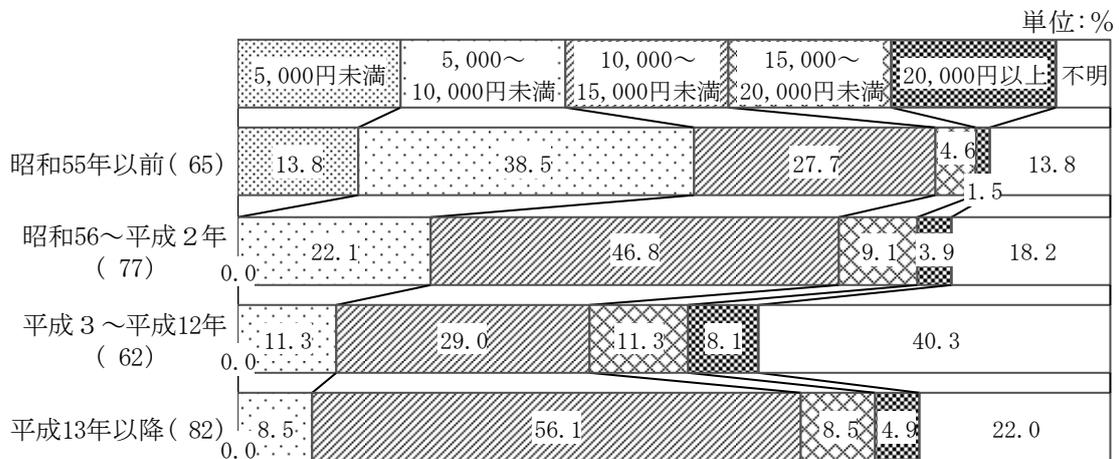
マンション全体の1ヶ月あたりの管理費の総額は「500,000～1,000,000円未満」が28.3%で最も多く、「1,000,000～2,000,000円未満」が13.6%、「200,000～300,000円未満」が8.4%、「400,000～500,000円未満」が8.0%で続いている。

問 23. ①-1 戸あたりの1ヶ月の管理費



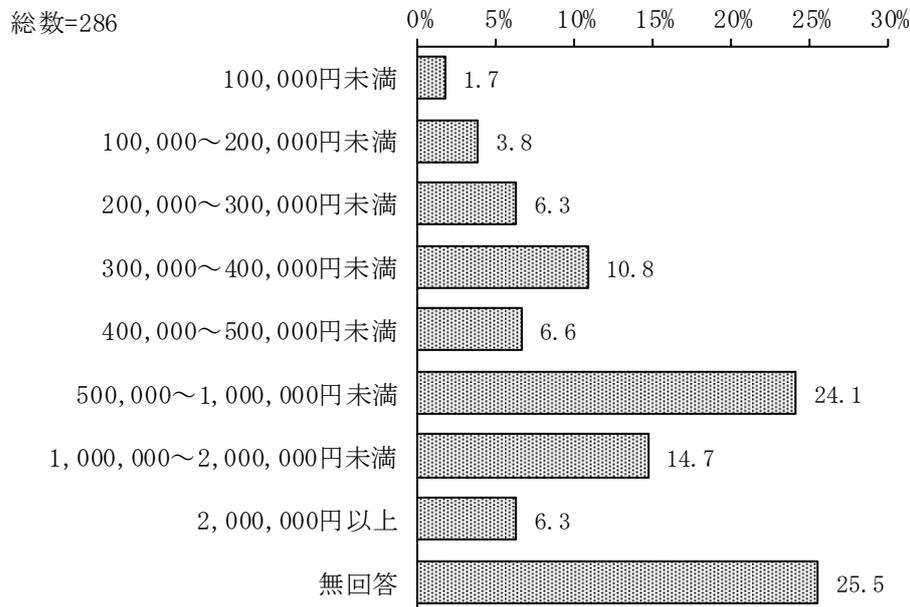
1戸あたりの1ヶ月の管理費は「10,000～15,000円未満」が41.3%と最も多く、「5,000～10,000円未満」が19.6%、「15,000～20,000円未満」が8.4%、「20,000円以上」が4.5%、「5,000円未満」が3.1%で続いている。

問 23. ①-2 竣工年別1戸あたりの1ヶ月の管理費



竣工年別に1戸あたりの1ヶ月の管理費を見ると「昭和55年以前」は「5,000～10,000円未満」が最も多く、管理費が10,000円未満のマンションが過半数を超えている。「平成13年以降」では「15,000～20,000円未満」が56.1%と過半数を超えている。

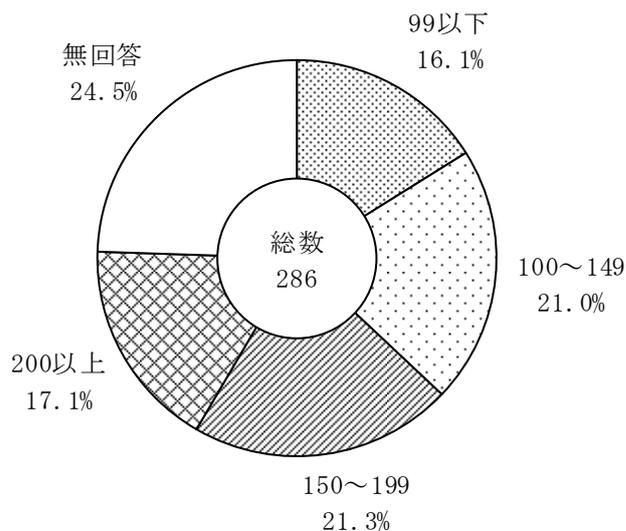
問 23. ② 1ヶ月あたりの修繕積立金の総額（マンション全体）



マンション全体の1ヶ月あたりの修繕積立金の総額は「500,000～1,000,000円未満」が24.1%で最も多く、「1,000,000～2,000,000円未満」が14.7%、「300,000～400,000円未満」が10.8%、「400,000～500,000円未満」が6.6%で続いている。

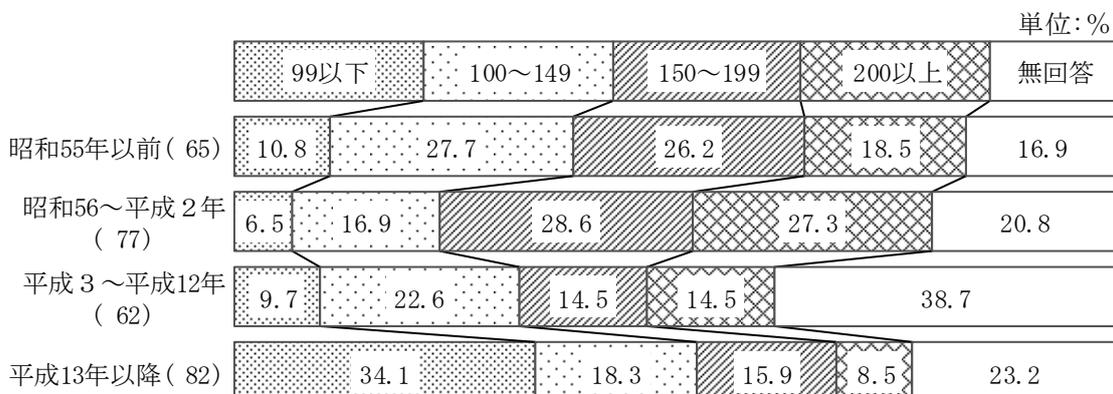
問 23. ② 1ヶ月あたりの修繕積立金の総額/延べ床面積（円/㎡）

※団地型マンションの一部について補正を行った。



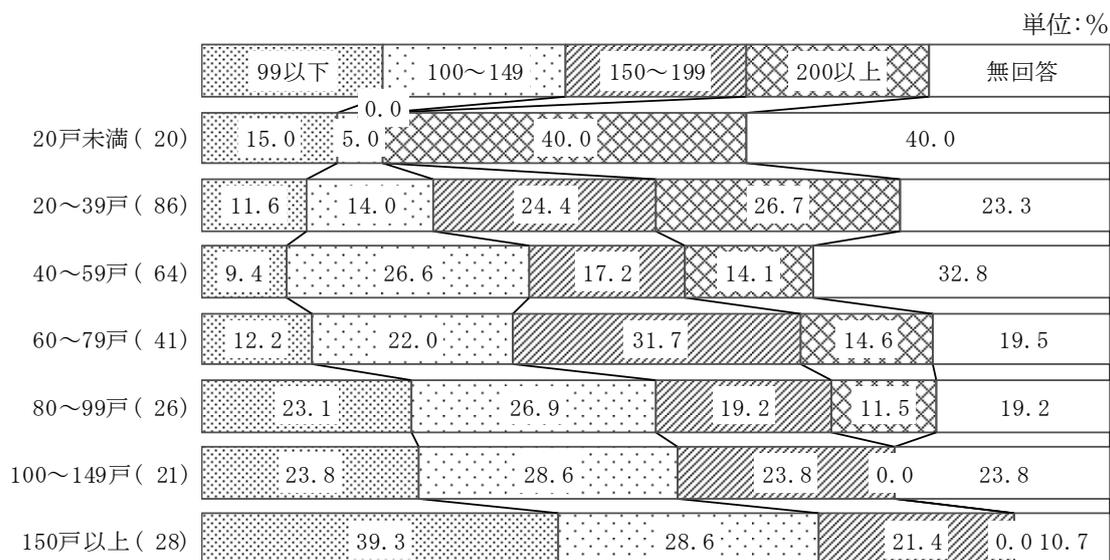
マンション全体の1ヶ月あたりの修繕積立金の総額を延べ床面積で割った値（円/㎡）は「150～199」が21.3%で最も多く、「100～149」が21.0%、「200以上」が17.1%、「99以下」が16.1%で続いている。

問 23. ②-1 竣工年別1ヶ月あたりの修繕積立金の総額/延べ床面積(円/㎡)



竣工年別にマンション全体の1ヶ月あたりの修繕積立金の総額を延べ床面積で割った値(円/㎡)を見ると「平成13年以降」は「99以下」が最も多く、「昭和55年以前」「平成3~平成12年」は「100~149」が最も多くなっている。

問 23. ②-2 住戸数別1ヶ月あたりの修繕積立金の総額/延べ床面積(円/㎡)



住戸数別にマンション全体の1ヶ月あたりの修繕積立金の総額を延べ床面積で割った値(円/㎡)を見ると「20戸未満」は「200以上」が最も多く、「150戸以上」は「99以下」が最も多くなっている。

住戸数が多くなるほど、マンション全体の1ヶ月あたりの修繕積立金の総額を延べ床面積で割った値(円/㎡)は小さくなる傾向にある。

◆ 修繕積立金の目安

修繕工事の費用は多額であるため、長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金の額の設定を行うことが重要です。修繕積立金の額が低く設定されていると、必要な修繕積立金が十分に積み立てられません。修繕積立金の当初月額が低く設定されていたため、修繕工事費が不足し、修繕工事の実施時に一時金の徴収や金融機関からの借入れを行う必要が出てきてしまう例もあり、国土交通省では、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金の水準等についての判断材料を提供するために「修繕積立金に関するガイドライン」(平成23年4月)を策定し公表しています。

修繕積立金額の算出式

$$Y=AX(+B)$$

Y：お住まいのマンションの積み立て金額の目安

A：専有面積当たりの修繕積立金額（下表）

X：お住まいのマンションの専有床面積（㎡）

（B：機械式駐車場がある場合の加算額）

機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄う場合は、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

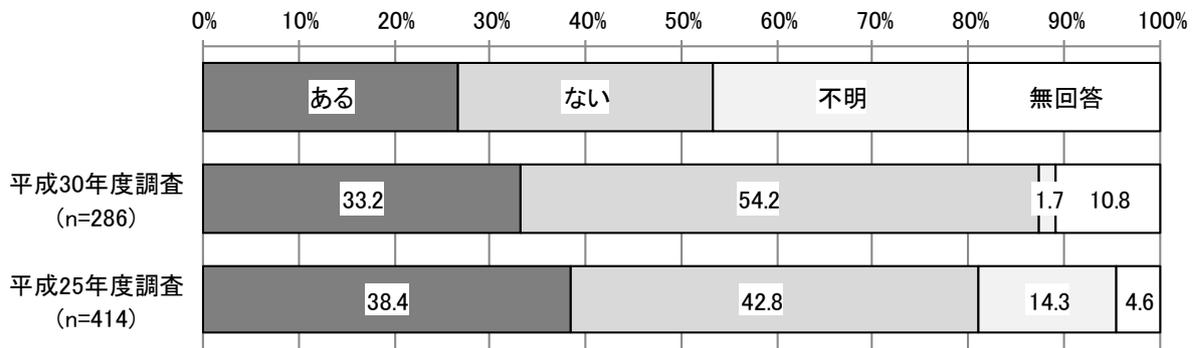
専有床面積あたりの修繕積立金の額（A）

| 建物の階数／建築延べ床面積 | 平均値 | 事例の3分の2が包含される幅 |
|-------------------------|-----------|----------------|
| 5,000 ㎡未満 | 218 円／㎡・月 | 165 円～250 円㎡・月 |
| 【15 階未満】 5,000～10,000 ㎡ | 202 円／㎡・月 | 140 円～265 円㎡・月 |
| 10,000 ㎡以上 | 178 円／㎡・月 | 135 円～220 円㎡・月 |
| 【20 階以上】 | 206 円／㎡・月 | 170 円～245 円㎡・月 |

国交省のガイドラインで示された修繕積立金の目安は、住居専用の単棟型のマンションを対象に、新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額（機械式駐車場を除く）を、当該期間で均等に積み立てることとした場合の、専有床面積当たりの月額です。

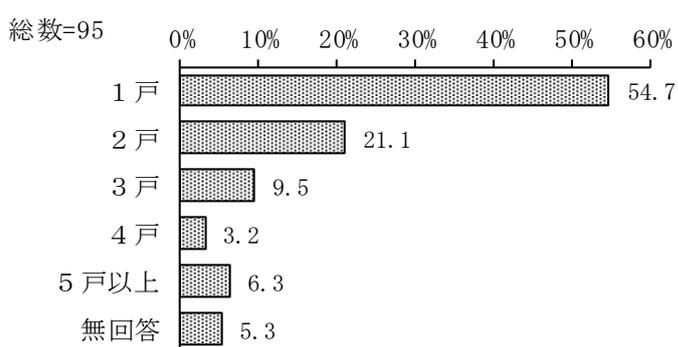
今回の市の調査では、調査対象マンションの専有床面積を把握できないため、共用部分を含む延べ床面積（課税床面積計）あたりの値を集計しています。そのため、国交省のガイドラインの目安より低い数字が出ていることを留意する必要があります。

問 23. ③ 3ヶ月以上滞納している住戸



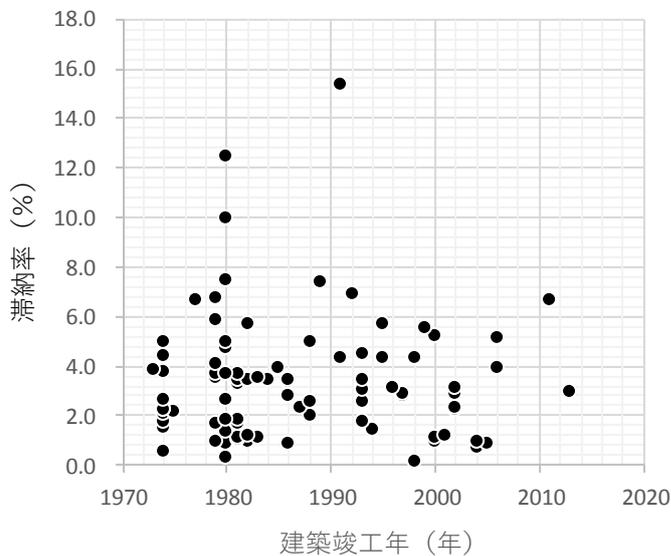
3ヶ月以上滞納している住戸は「ない」が54.2%で最も多く、「ある」が33.2%、「不明」が1.7%が続いている。
 前回調査と比較すると、「ない」が11.4ポイント多くなっている。

問 23. ③ 3ヶ月以上滞納している住戸数



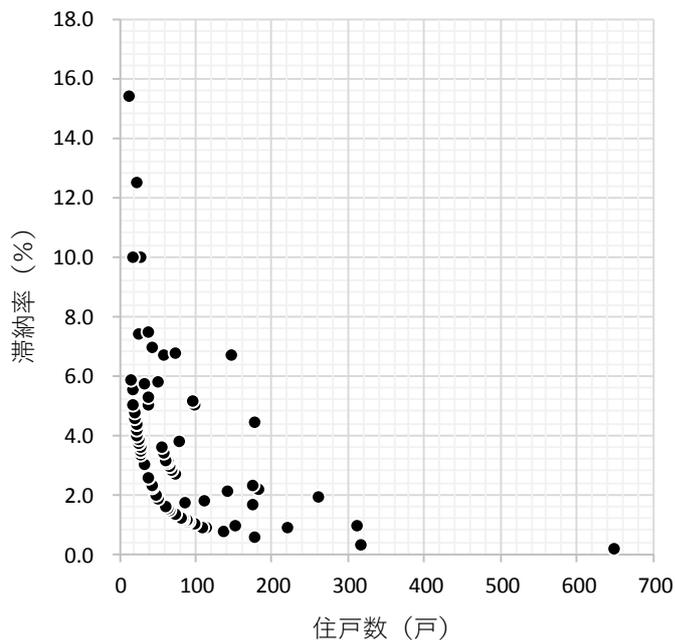
3ヶ月以上滞納している住戸数は「1戸」が54.7%で最も多く、「2戸」が21.1%、「3戸」が9.5%、「5戸以上」が6.3%が続いている。

問 23. ③-1 竣工年と3ヶ月以上滞納している比率



縦軸を3ヶ月以上滞納している比率、横軸を竣工年として、3ヶ月以上滞納している住戸があるマンションを図上で示すと、左記のようになる。

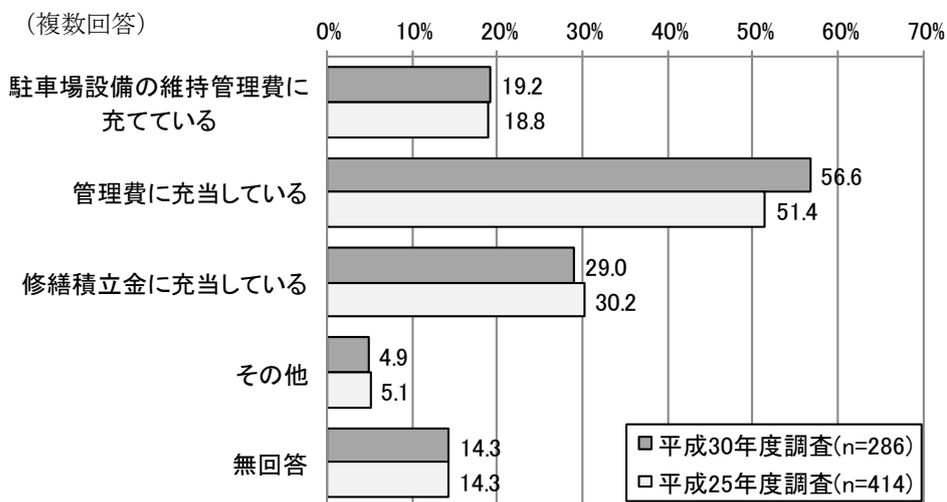
問 23. ③-2 住戸数と3ヶ月以上滞納している比率



縦軸を3ヶ月以上滞納している比率、横軸を住戸数として、3ヶ月以上滞納している住戸があるマンションを図上で示すと、左記のようになる。
住戸数が少なく規模の小さいマンションほど、滞納している住戸率が高い傾向がある。

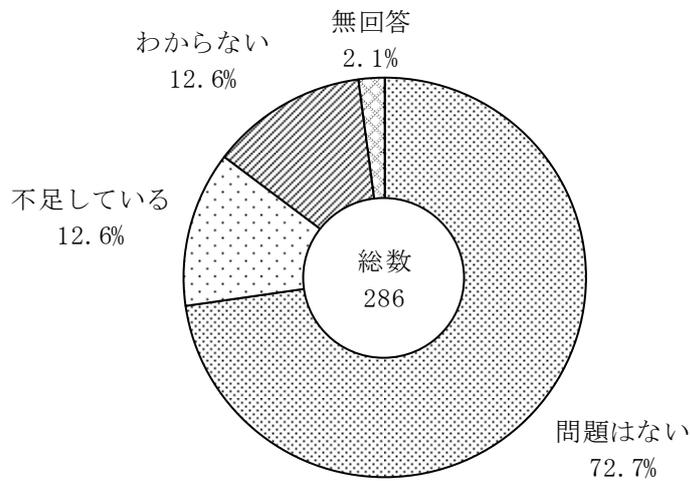
※滞納率 (%) = 3ヶ月以上滞納している戸数 / 住戸数

問 24. 駐車場収入の活用



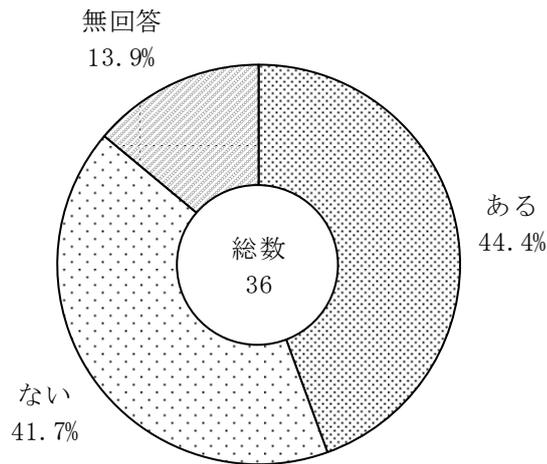
駐車場収入の活用は「管理費に充当している」が56.6%で最も多く、「修繕積立金に充当している」が29.0%、「駐車場設備の維持管理費に充てている」が19.2%、「その他」が4.9%が続いている。
前回調査と比較すると「管理費に充当している」が5.2ポイント多くなっている。

問 25. 管理費の額について



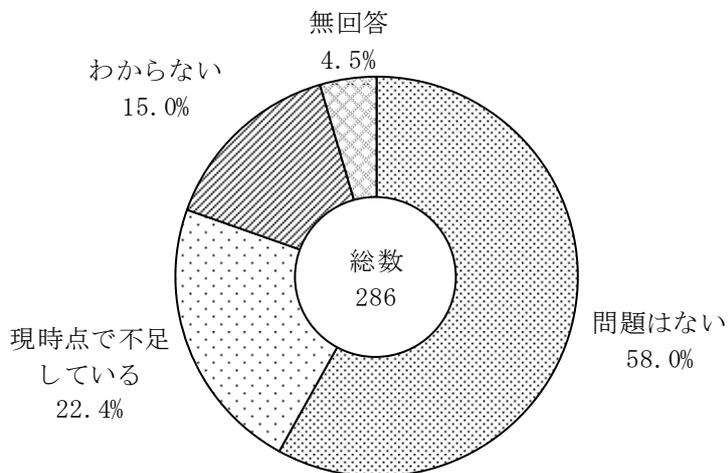
管理費の額は「問題はない」が 72.7%で最も多く、「不足している」が 12.6%、「わからない」が 12.6%で続いている。

問 25. 管理費が不足している場合、値上げの予定



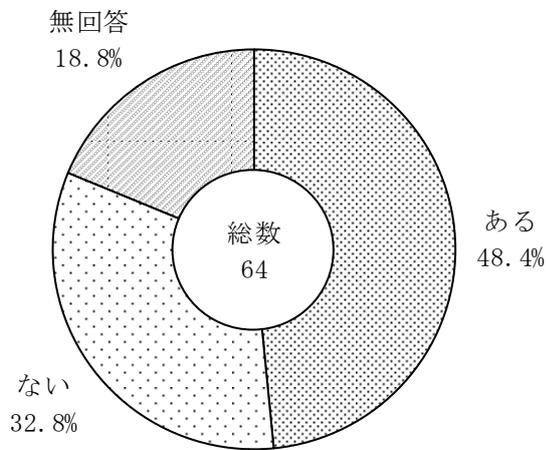
管理費が現時点で不足している場合、管理費の値上げの予定は「ある」は 44.4%、「ない」は 41.7%となっている。

問 26. 修繕積立金の額について



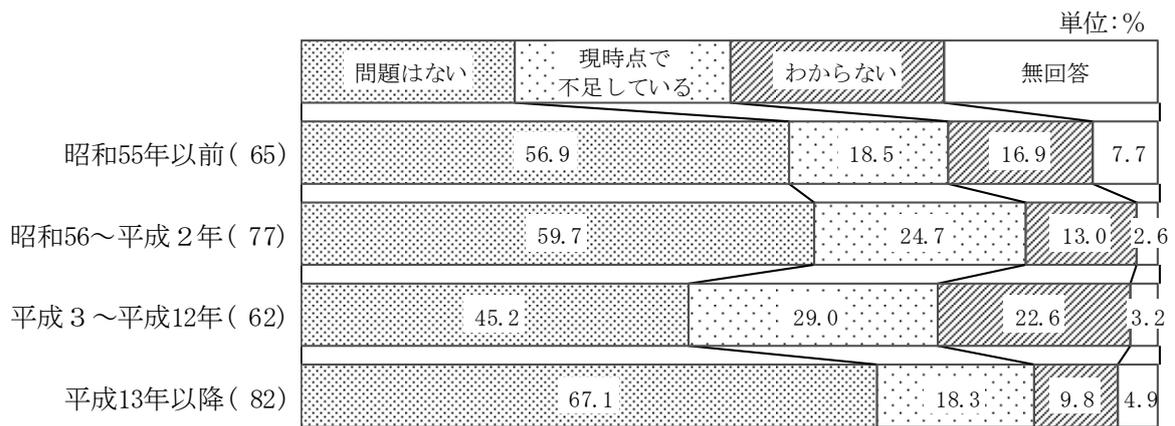
修繕積立金の額は「問題はない」が 58.0%で最も多く、「現時点で不足している」が 22.4%、「わからない」が 15.0%で続いている。

問 26. 修繕積立金が不足している場合、値上げの予定



修繕積立金が現時点で不足している場合、値上げの予定は「ある」は48.4%、「ない」は32.8%となっている。

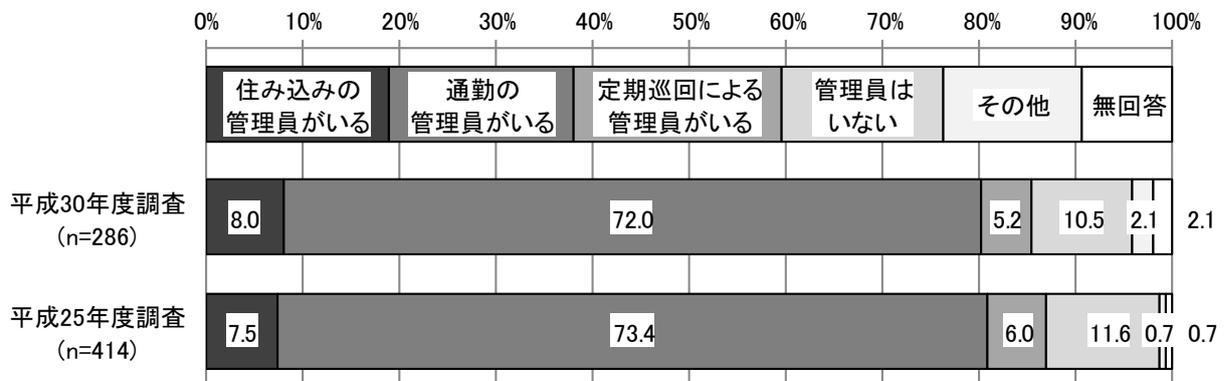
問 26. 竣工年別修繕積立金の額について



竣工年別に修繕積立金の額について見ると「平成3～平成12年」で「問題ない」がやや少なくなっている。

4. 日常の管理業務

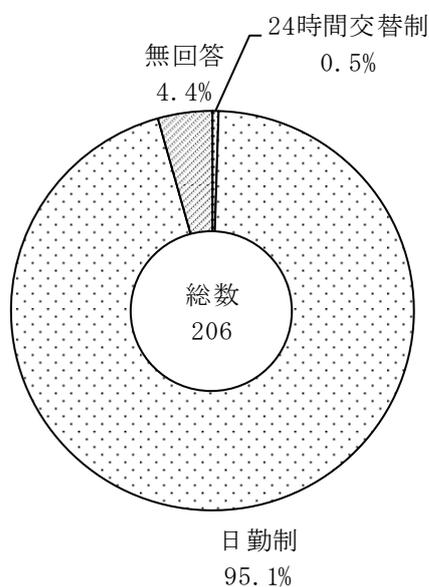
問 27. 管理員の有無



管理員の有無は「通勤の管理員がいる」が72.0%で最も多く、「管理員はいない」が10.5%、「住み込みの管理員がいる」が8.0%、「定期巡回による管理員がいる」が5.2%で続いている。

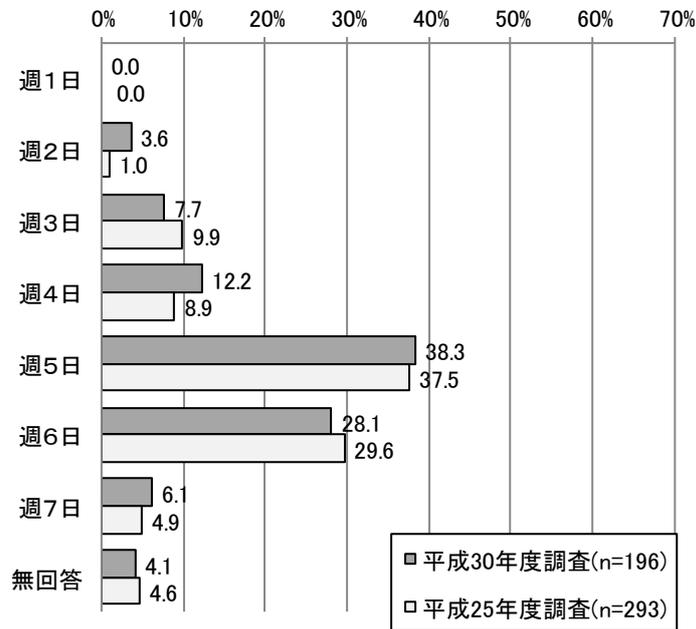
前回調査と比較すると、どの項目でも差は2ポイント以下であり大きな差はない。

問 27. 管理員の勤務体制



管理員の勤務体制は「日勤制」は95.1%、「24時間交替制」は0.5%となっている。

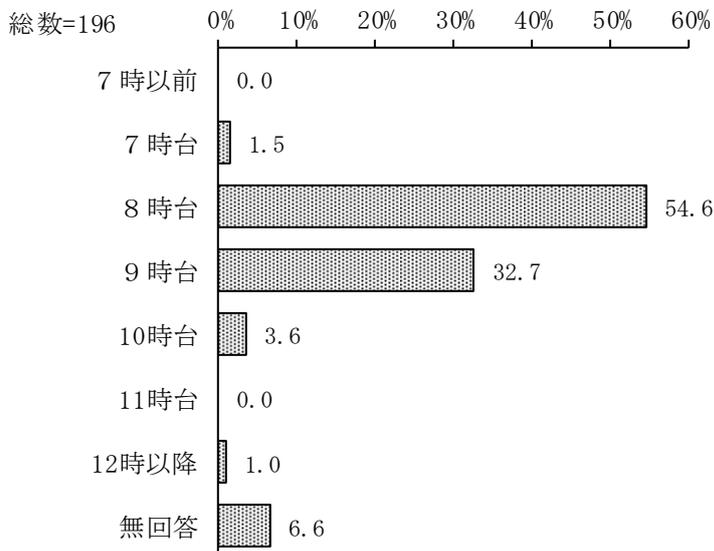
問 27. 日勤数



管理員の日勤数は「週5日」が38.3%で最も多く、「週6日」が28.1%、「週4日」が12.2%、「週3日」が7.7%で続いている。

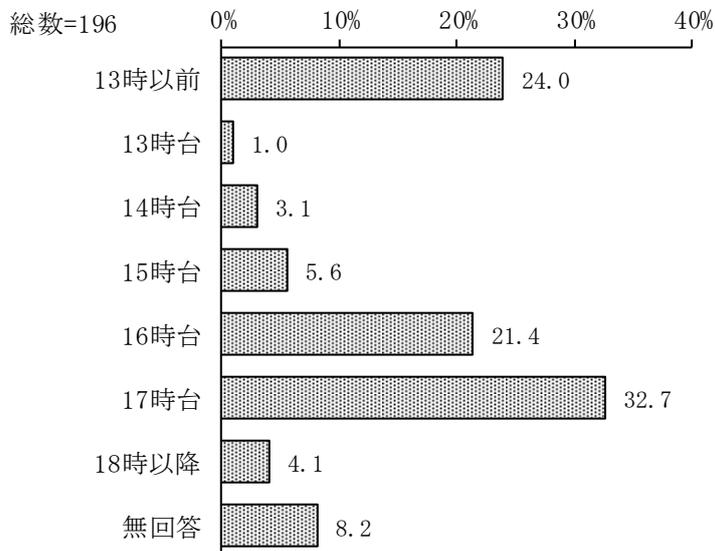
前回調査と比較すると、どの項目でも差は4ポイント以下であり大きな差はない。

問 27. 勤務時間／開始時刻



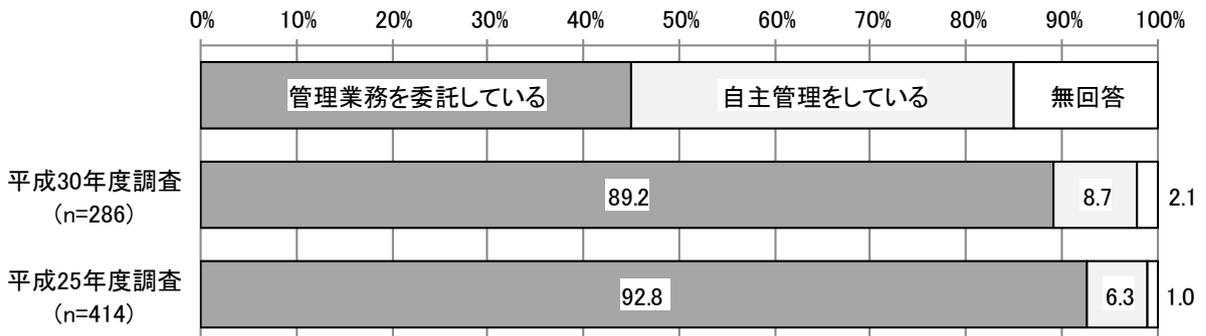
管理員の勤務開始時刻は「8時台」が54.6%で最も多く、「9時台」が32.7%、「10時台」が3.6%、「7時台」が1.5%で続いている。

問 27. 勤務時間／終了時刻



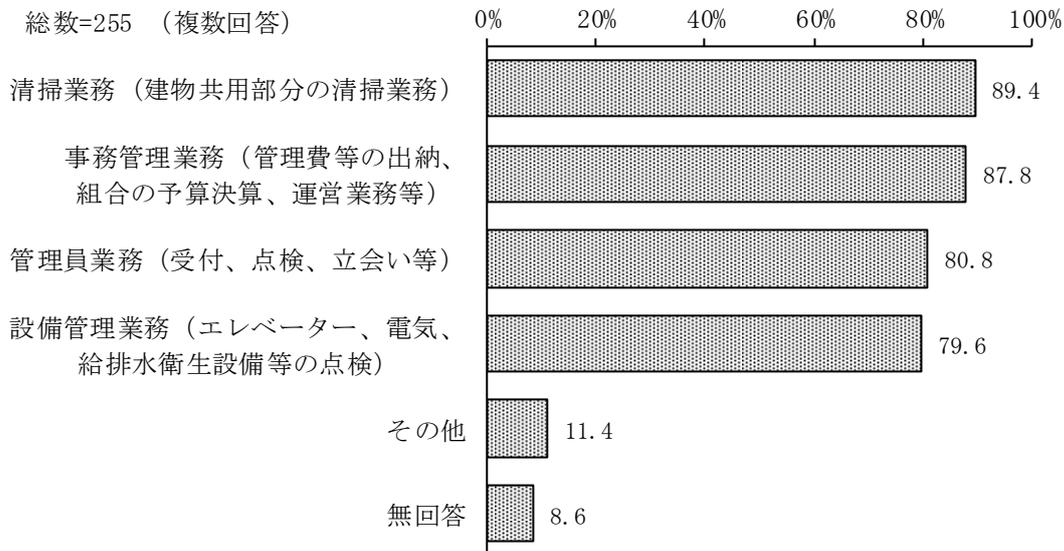
管理員の勤務終了時刻は「17時台」が32.7%で最も多く、「13時以前」が24.0%、「16時台」が21.4%、「15時台」が5.6%で続いている。

問 28. 管理業務委託



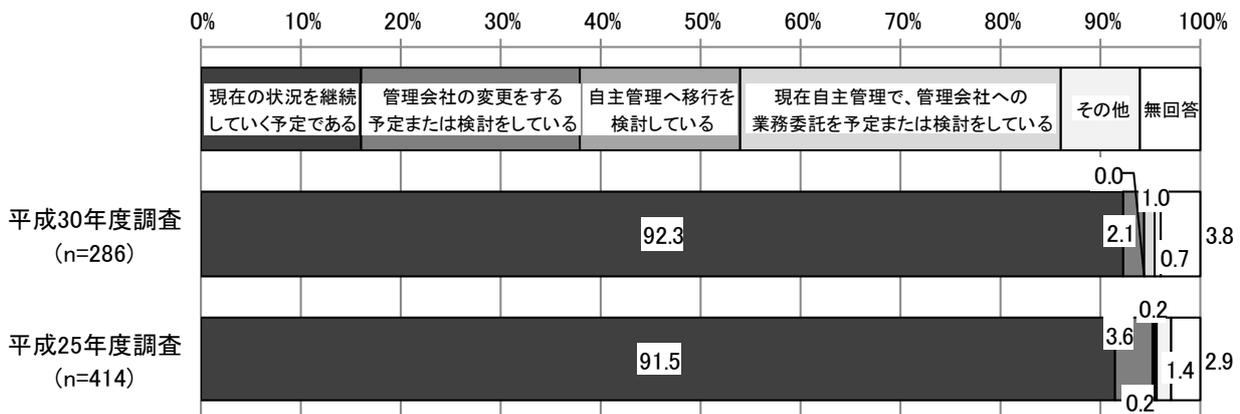
管理業務委託は「管理業務を委託している」は89.2%、「自主管理をしている」は8.7%となっている。
 前回調査と比較すると、どの項目でも差は4ポイント以下であり大きな差はない。

問 28. 委託業務分野



管理業務を委託している分野は「清掃業務 (建物共用部分の清掃業務)」が 89.4% で最も多く、「事務管理業務 (管理費等の出納、組合の予算決算、運営業務等)」が 87.8%、「管理員業務 (受付、点検、立会い等)」が 80.8%、「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)」が 79.6%で続いている。

問 29. 管理業務に関する今後の予定



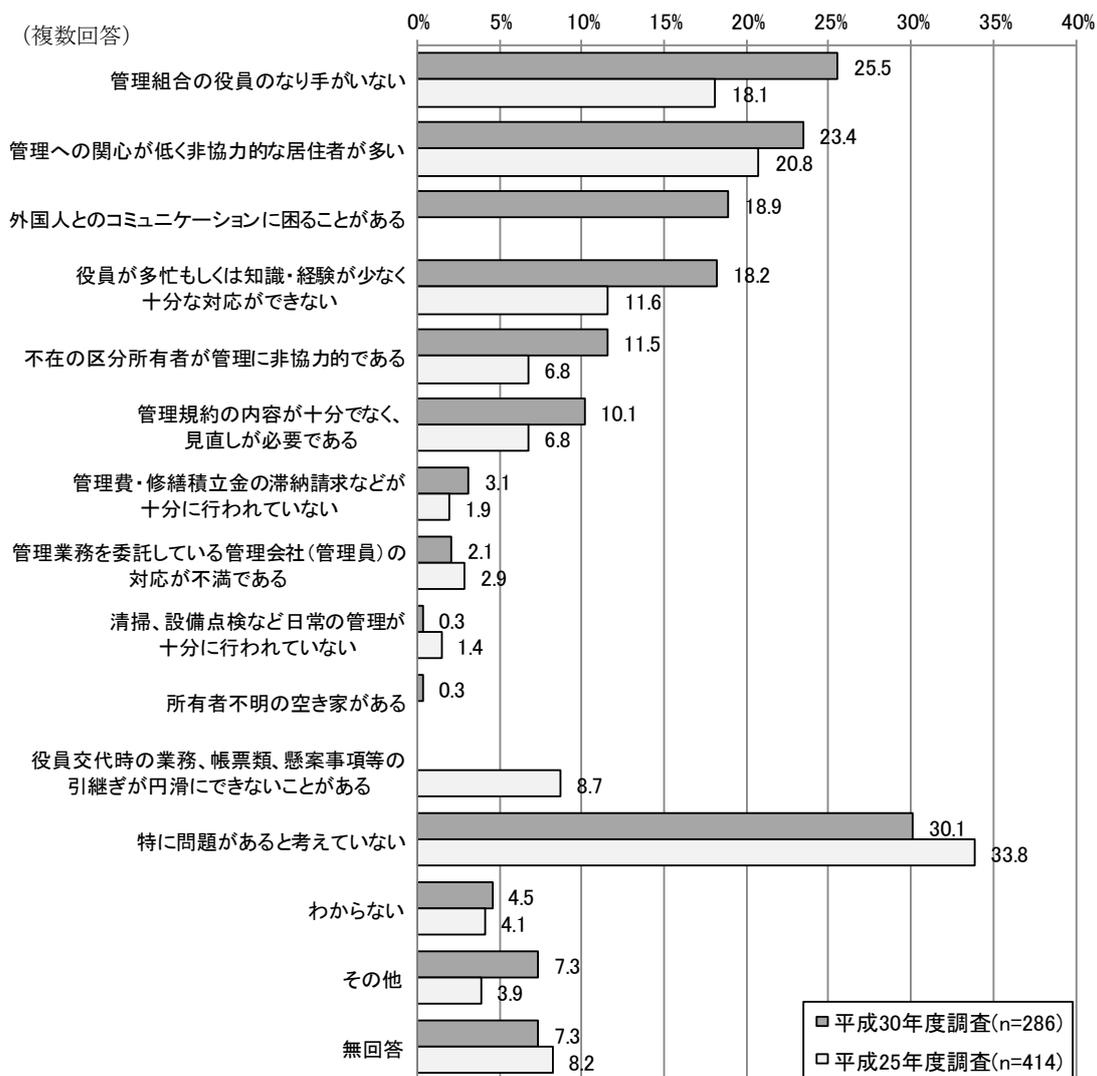
管理業務に関する今後の予定は「現在の状況を継続していく予定である」が 92.3% で最も多く、「管理会社の変更をする予定または検討をしている」が 2.1%、「現在自主管理で、管理会社への業務委託を予定または検討をしている」が 1.0%、「その他」が 0.7%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は2ポイント以下であり大きな差はない。

問 30. マンションを良好に管理する上での問題

※平成 30 年度調査には「役員交代時の業務、帳票類、懸案事項等の引継ぎが円滑にできないことがある」の選択肢はない。

※平成 25 年度調査には「外国人とのコミュニケーションに困ることがある」と「所有者不明の空き家がある」の選択肢はない。

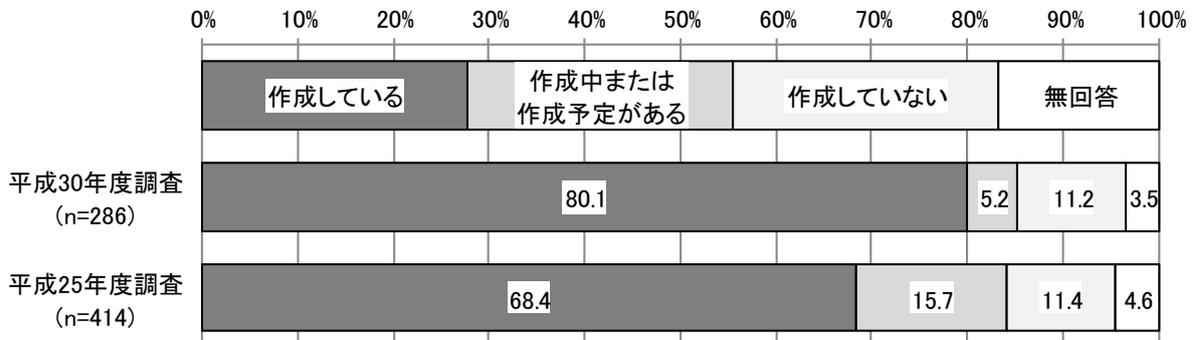


マンションを良好に管理する上での問題は「管理組合の役員のなり手がいない」が 25.5% で最も多く、「管理への関心が低く非協力的な居住者が多い」が 23.4%、「外国人とのコミュニケーションに困ることがある」が 18.9%、「役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない」が 18.2% で続いている。

前回調査と比較すると、「管理組合の役員のなり手がいない」で 7.4 ポイント、「役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない」で 6.6 ポイント多くなっている。

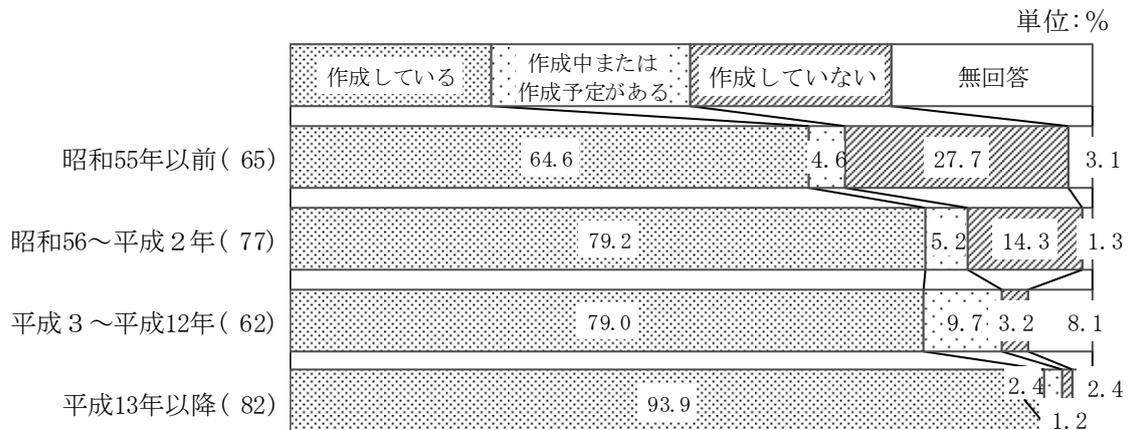
5. 日常の管理業務

問 31. 長期修繕計画作成の有無



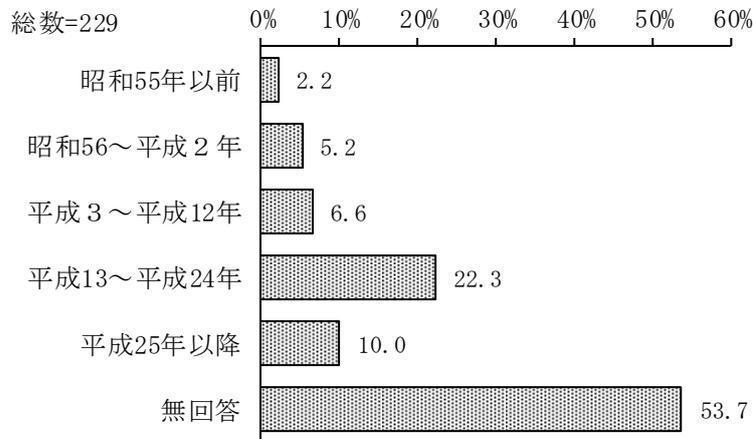
長期修繕計画作成の有無は「作成している」が80.1%で最も多く、「作成していない」が11.2%、「作成中または作成予定がある」が5.2%で続いている。
 前回調査と比較すると、「作成している」で11.7ポイント多くなっている。

問 31. 竣工年別長期修繕計画作成の有無



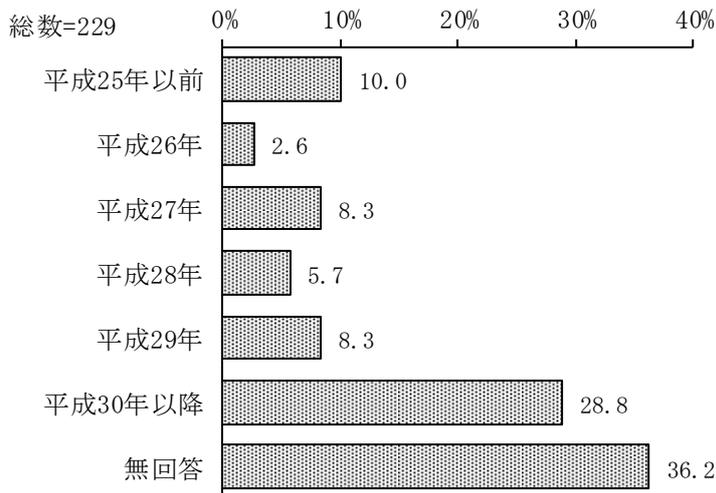
竣工年別に長期修繕計画作成の有無を見ると「昭和55年以前」で「作成していない」がやや多くなっている。

問 31. 作成している場合、当初の作成年



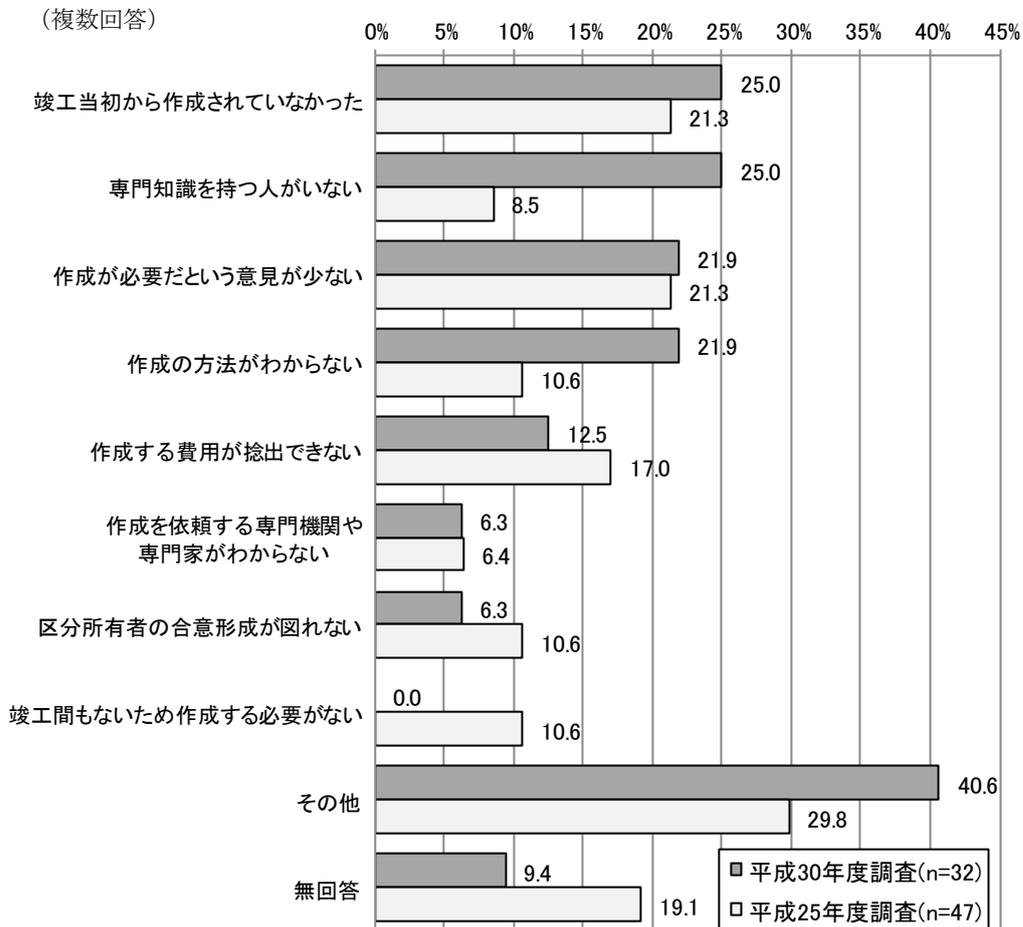
長期修繕計画の当初の作成年は「平成13～平成24年」が22.3%で最も多く、「平成25年以降」が10.0%、「平成3～平成12年」が6.6%、「昭和56～平成2年」が5.2%で続いている。

問 31. 作成している場合、直近の改定年



長期修繕計画の直近の改定年は「平成30年以降」が28.8%で最も多く、「平成25年以前」が10.0%、「平成27年」が8.3%、「平成29年」が8.3%で続いている。

問 31. 長期修繕計画を作成していない理由

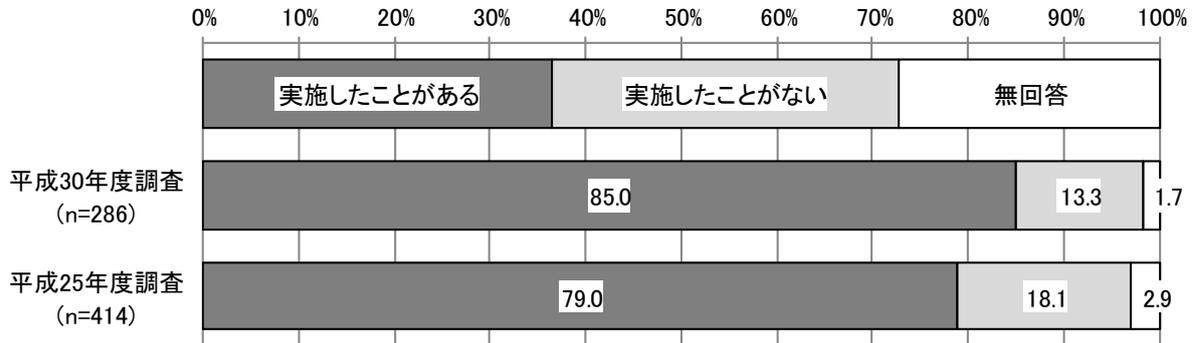


長期修繕計画を作成していない理由は「竣工当初から作成されていなかった」と「専門知識を持つ人がいない」が25.0%で共に最も多く、「作成が必要だという意見が少ない」が21.9%、「作成の方法がわからない」が21.9%が続いている。

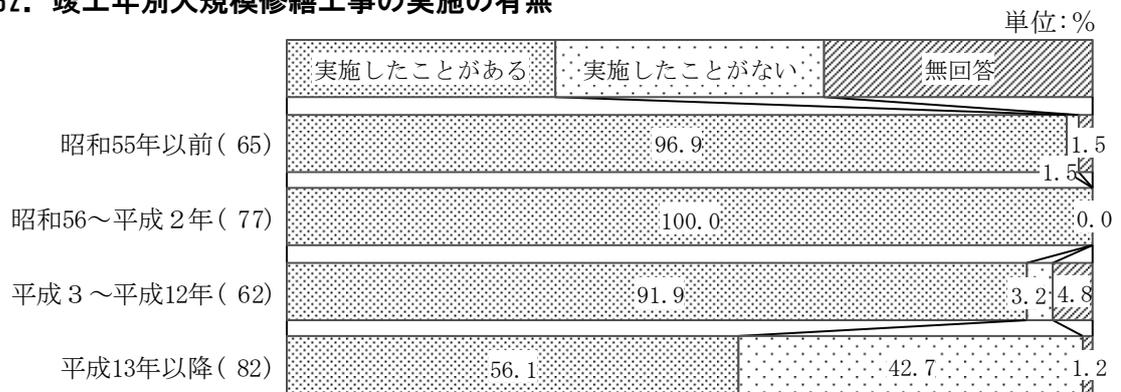
「その他」は必要に応じて検討している等となっている。

前回調査と比較すると、「専門知識を持つ人がいない」で16.5ポイント、「作成の方法がわからない」で11.2ポイント多くなっている。

問 32. 大規模修繕工事の実施の有無

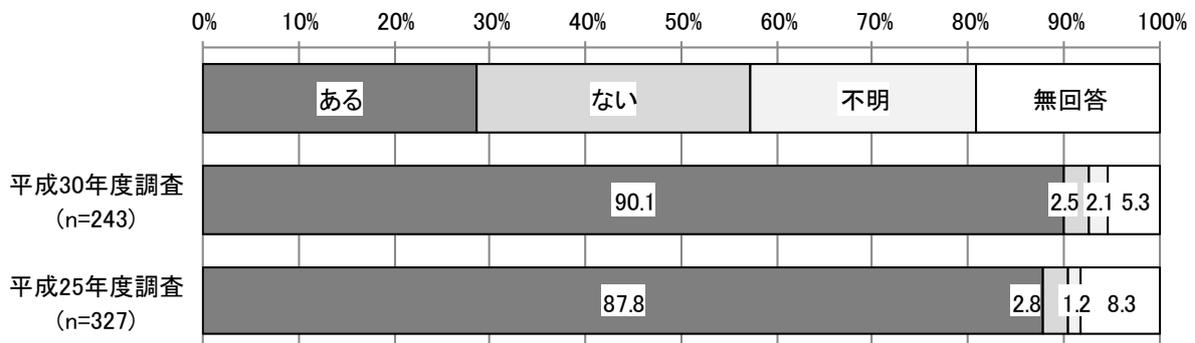


問 32. 竣工年別大規模修繕工事の実施の有無

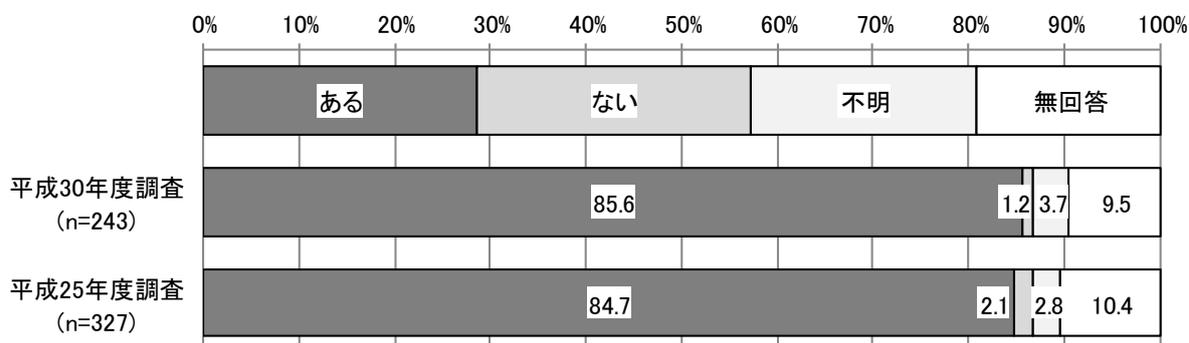


大規模修繕工事の実施は「実施したことがある」は85.0%、「実施したことがない」は13.3%となっている。
 前回調査と比較すると、「実施したことがある」が6.0ポイント多くなっている。
 竣工年別にみると、平成13年以降で、「実施したことがある」は全体と比べて28.9ポイント少なくなっている。

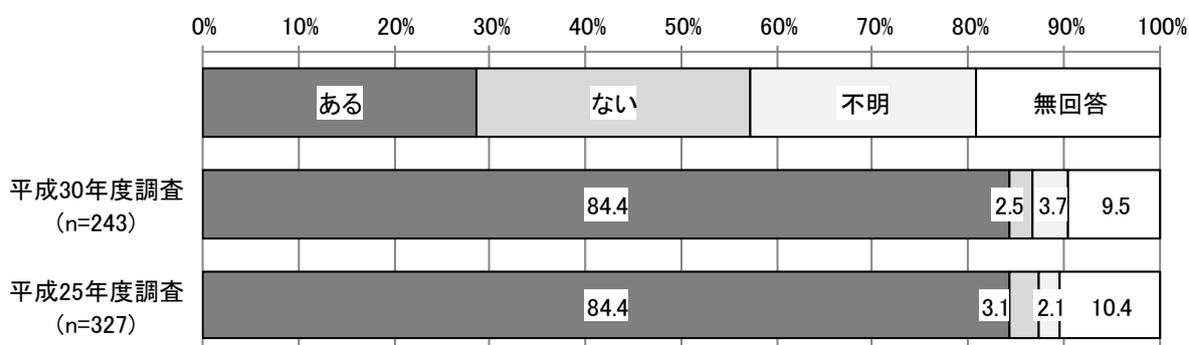
①外壁補修・塗装



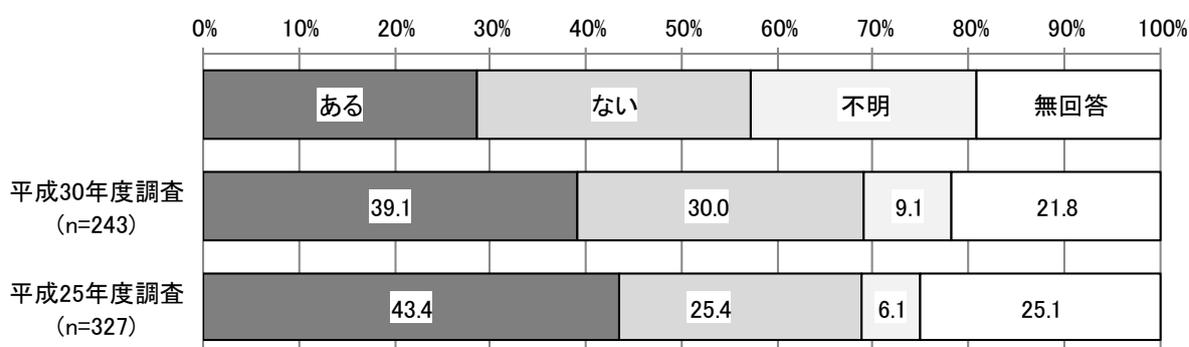
②鉄部塗装



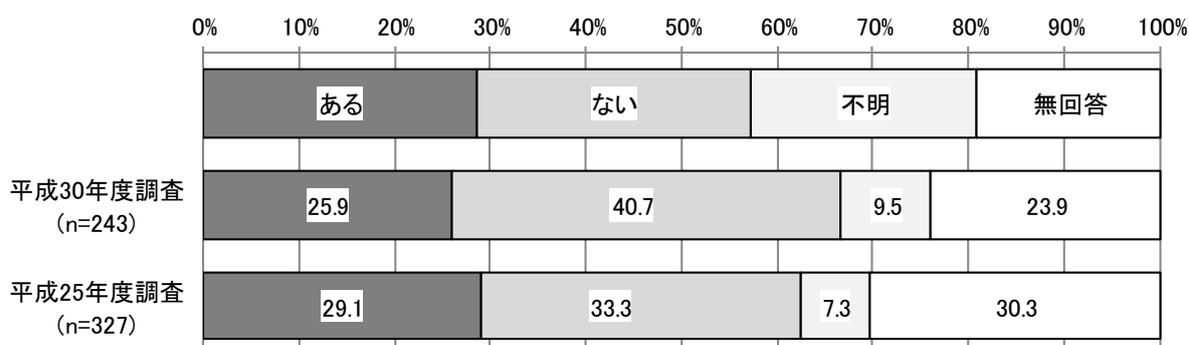
③屋上防水工事



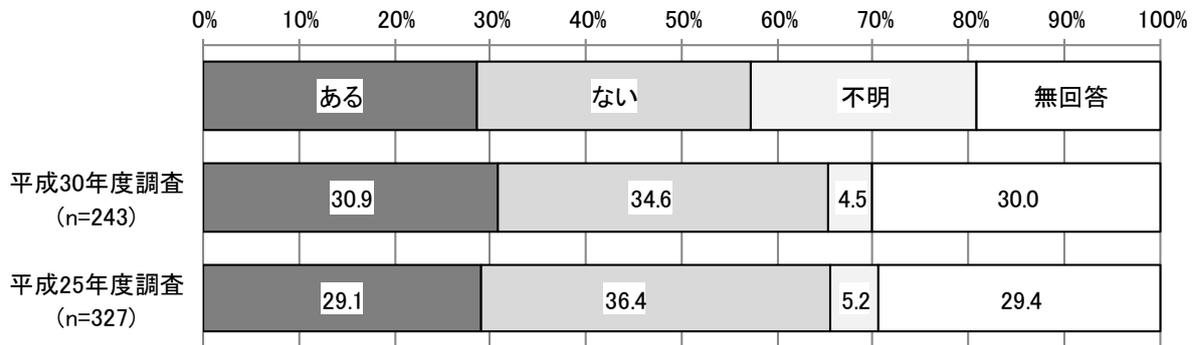
④給水管工事



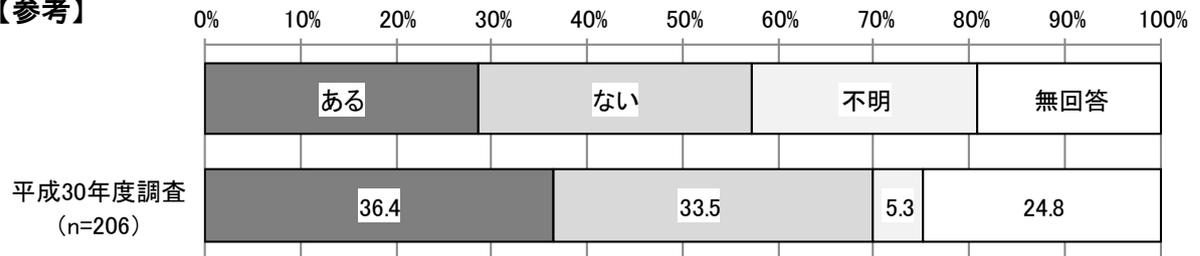
⑤排水管工事



⑥エレベーター工事

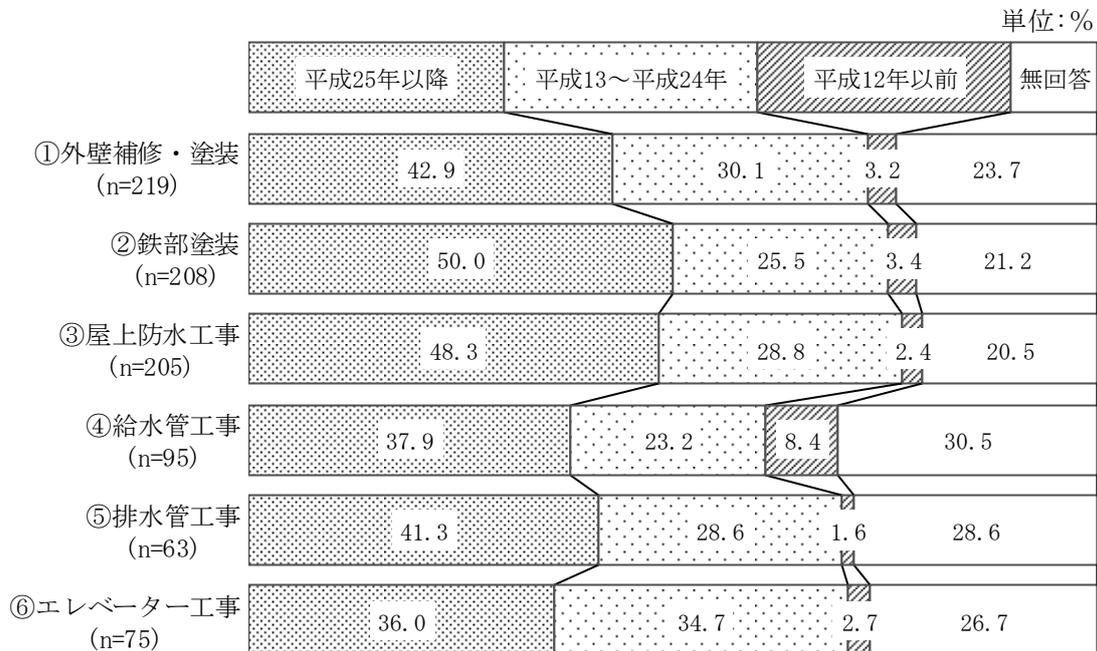


【参考】



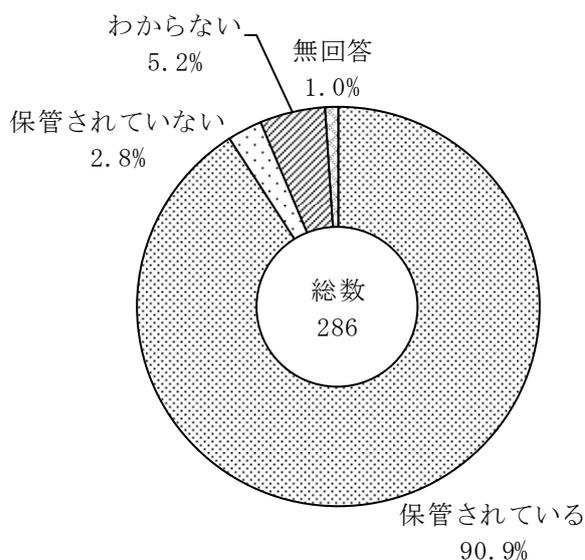
※上図はエレベーターのあるマンションのみを集計

問 32. 大規模修繕工事の実施年



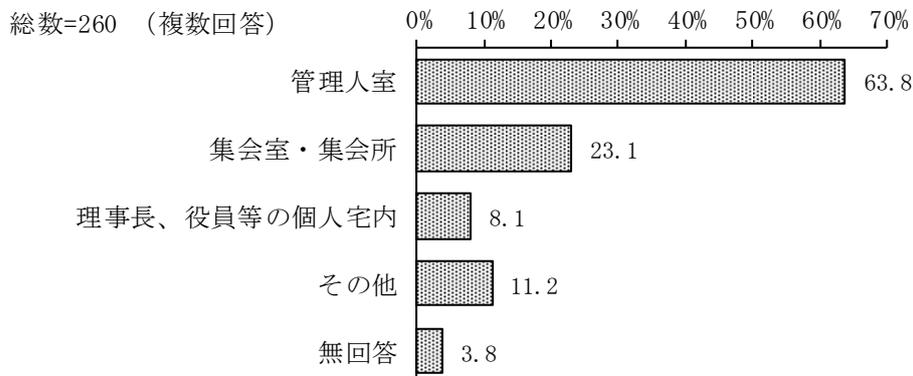
大規模修繕工事の実施年は「外壁補修・塗装」「鉄部塗装」「屋上防水工事」「給水管工事」「排水管工事」「エレベーター工事」の全てにおいて「平成25年以降」が最も多くなっている。

問 33. 竣工図、修繕工事等の記録の保管状況



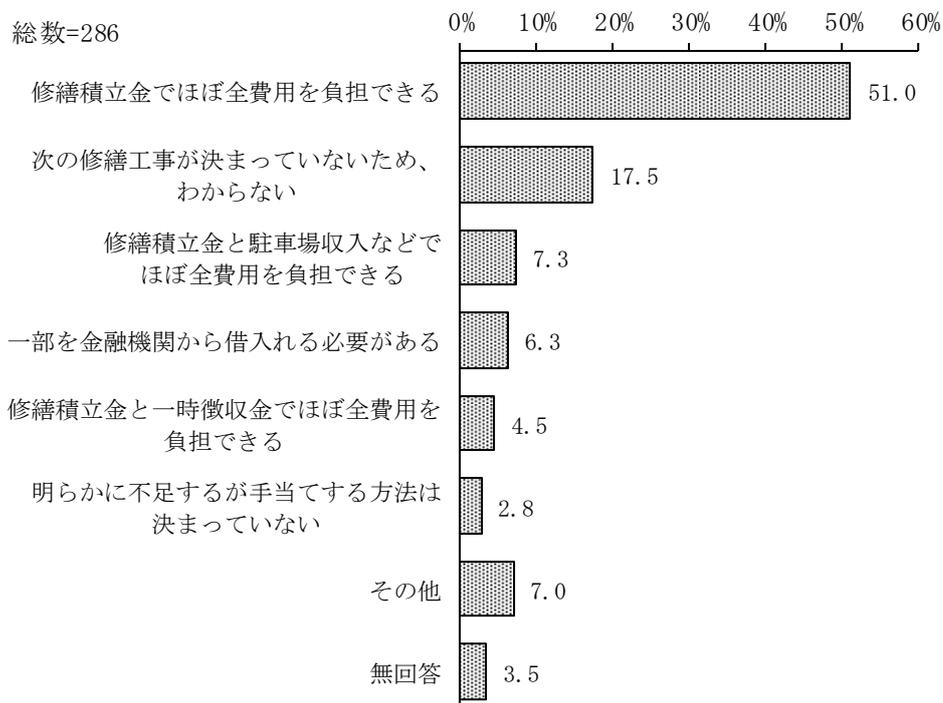
竣工図、修繕工事等の記録の保管状況は「保管されている」が90.9%で最も多く、「わからない」が5.2%、「保管されていない」が2.8%で続いている。

問 33. 竣工図、修繕工事等の記録の保管場所



竣工図、修繕工事等の記録の保管場所は「管理人室」が 63.8%で最も多く、「集会室・集会所」が 23.1%、「理事長、役員等の個人宅内」が 8.1%、「その他」が 11.2%で続いている。

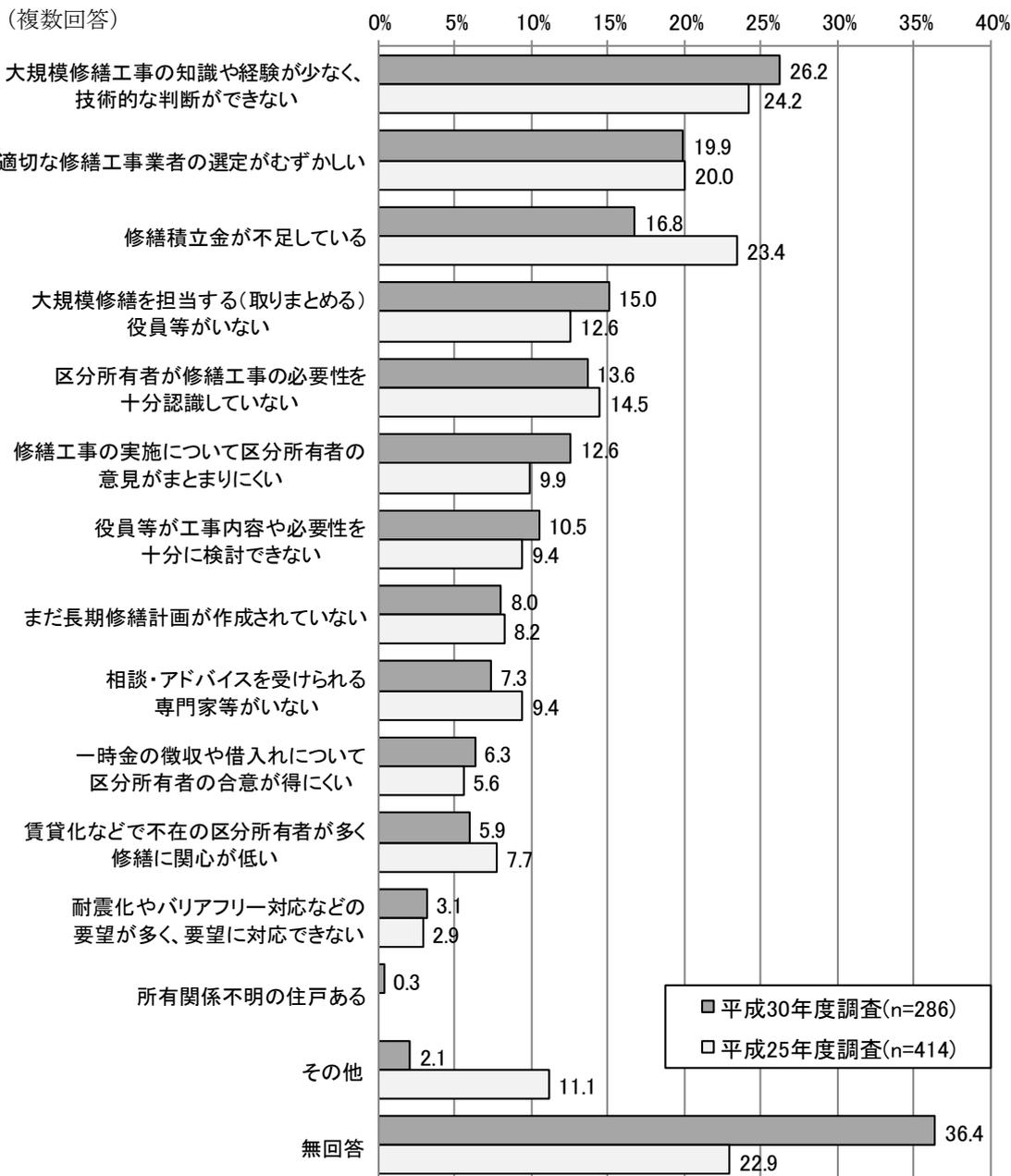
問 34. 次回に予定している大規模修繕工事の資金手当



次回に予定している大規模修繕工事の資金手当については「修繕積立金でほぼ全費用を負担できる」が 51.0%で最も多く、「次の修繕工事が決まっていないため、わからない」が 17.5%、「修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる」が 7.3%、「一部を金融機関から借入れる必要がある」が 6.3%で続いている。

問 35. 大規模修繕工事を行う上での問題

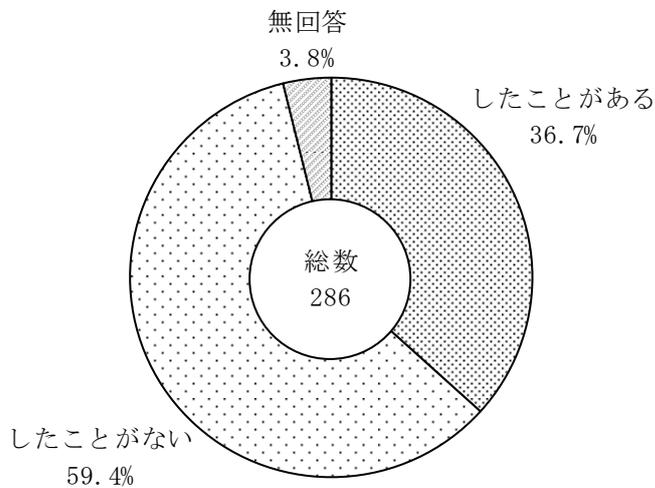
※平成 25 年度調査には「所有関係不明の住戸ある」の選択肢はない。



大規模修繕工事を行う上での問題は「大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」が26.2%で最も多く、「適切な修繕工事業者の選定がむずかしい」が19.9%、「修繕積立金が不足している」が16.8%、「大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない」が15.0%で続いている。

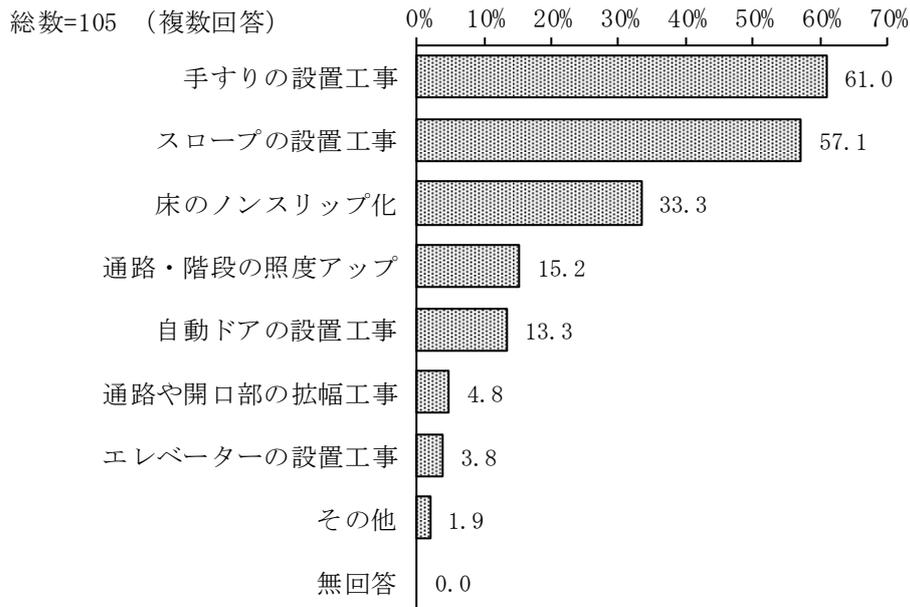
前回調査と比較すると、「修繕積立金が不足している」が6.6ポイント少なくなっている。

問 36. 共用部分のバリアフリー改修工事の有無



共用部分のバリアフリー改修工事は「したことがない」は59.4%、「したことがある」は36.7%となっている。

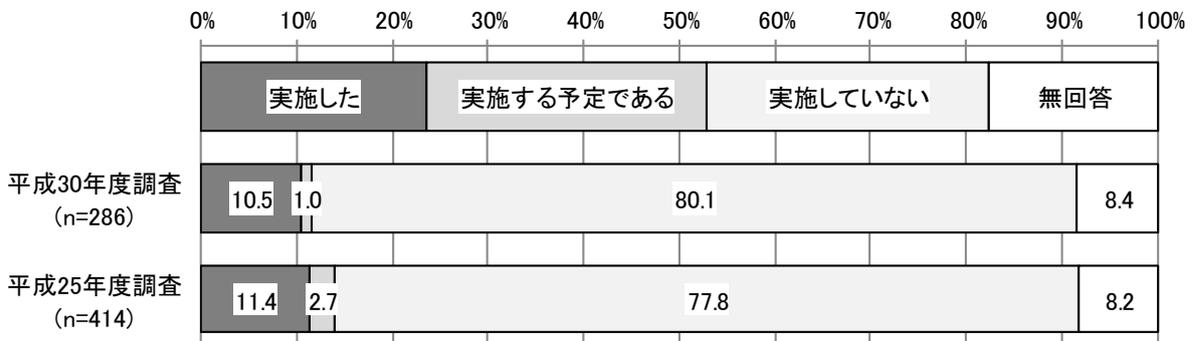
問 36. 実施した共用部分のバリアフリー改修工事



実施した共用部分のバリアフリー改修工事の内容は「手すりの設置工事」が61.0%で最も多く、「スロープの設置工事」が57.1%、「床のノンスリップ化」が33.3%、「通路・階段の照度アップ」が15.2%が続いている。

6. マンションの耐震化

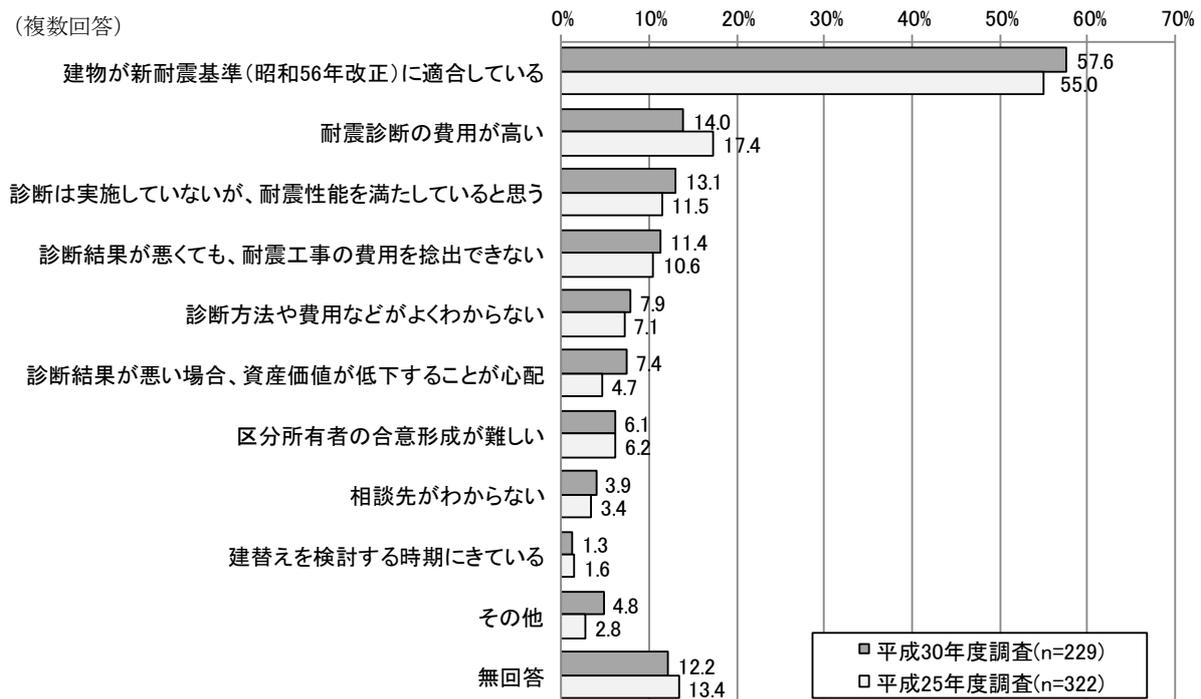
問 37. 耐震診断の実施の有無



耐震診断の実施は「実施していない」が 80.1%で最も多く、「実施した」が 10.5%、「実施する予定である」が 1.0%で続いている。
 前回調査と比較すると、どの項目でも差は3ポイント以下であり大きな差はない。

問 37. 耐震診断を実施していない理由

(複数回答)

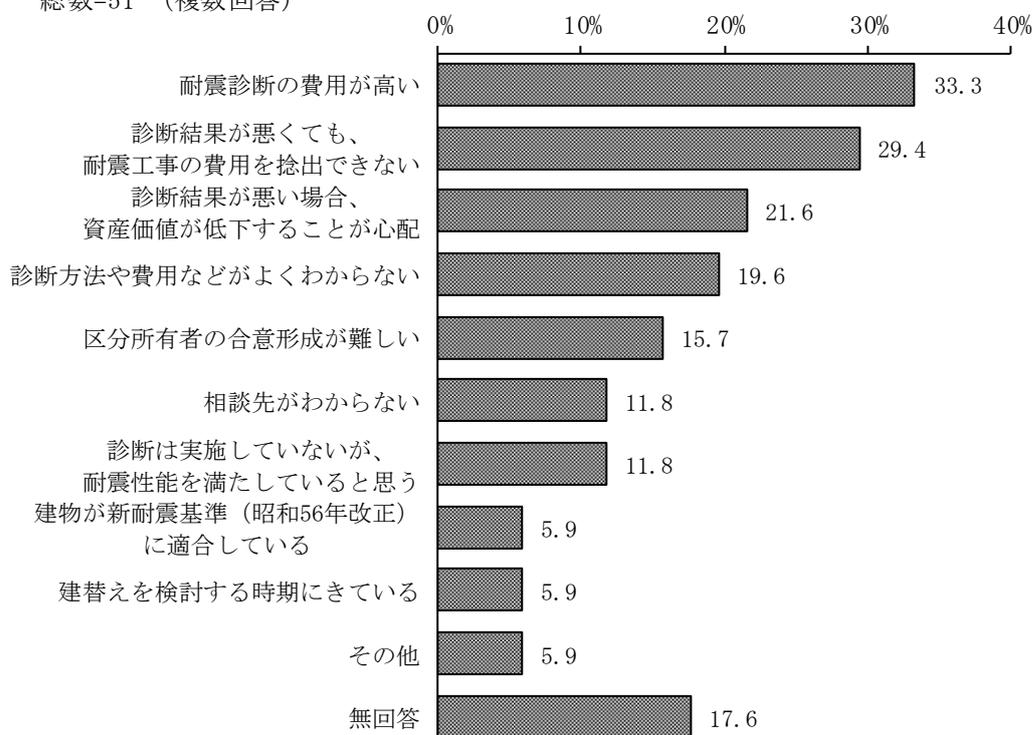


耐震診断を実施していない理由は「建物が新耐震基準（昭和 56 年改正）に適合している」が 57.6%で最も多く、「耐震診断の費用が高い」が 14.0%、「診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う」が 13.1%、「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない」が 11.4%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は3ポイント以下であり大きな差はない。

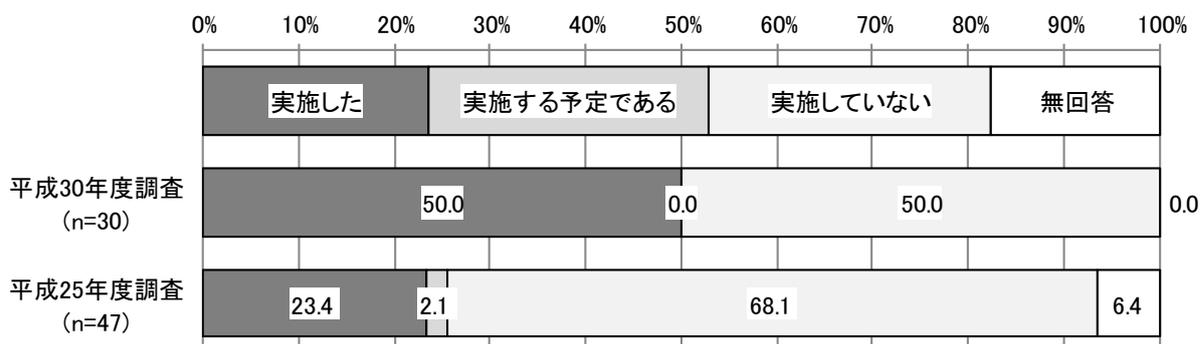
問 37. 昭和55年以前に竣工したマンションで耐震診断を実施していない理由

総数=51 (複数回答)



昭和 55 年以前に竣工したマンションで耐震診断を実施していない理由は「耐震診断の費用が高い」が 33.3%で最も多く、「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない」が 29.4%、「診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配」が 21.6%、「診断方法や費用などがよくわからない」が 19.6%で続いている。

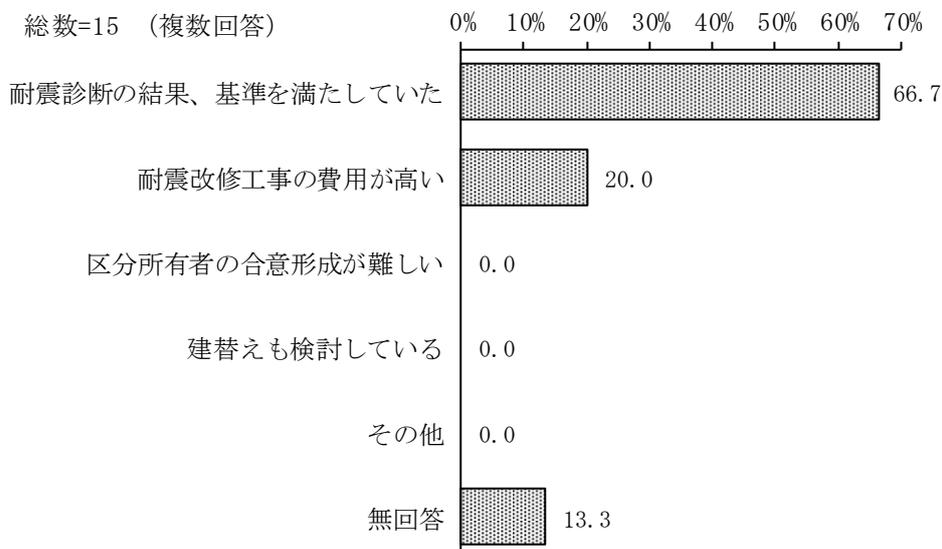
問 38. 耐震改修工事の実施



耐震診断を受けて、耐震改修工事の実施は「実施した」が 50.0%、「実施していない」が 50.0%となっている。

前回調査と比較すると、「実施した」が 26.6 ポイント多くなっている。

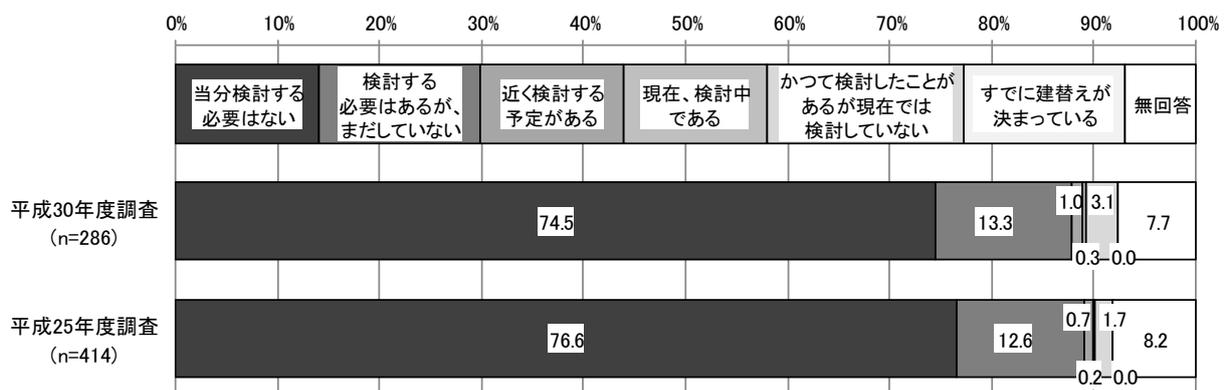
問 38. 耐震改修工事を実施していない理由



耐震診断を受けて、耐震改修工事を実施していない理由は「耐震診断の結果、基準を満たしていた」が 66.7%で最も多く、「耐震改修工事の費用が高い」が 20.0%、で続いている。

7. 建替えへの取組み

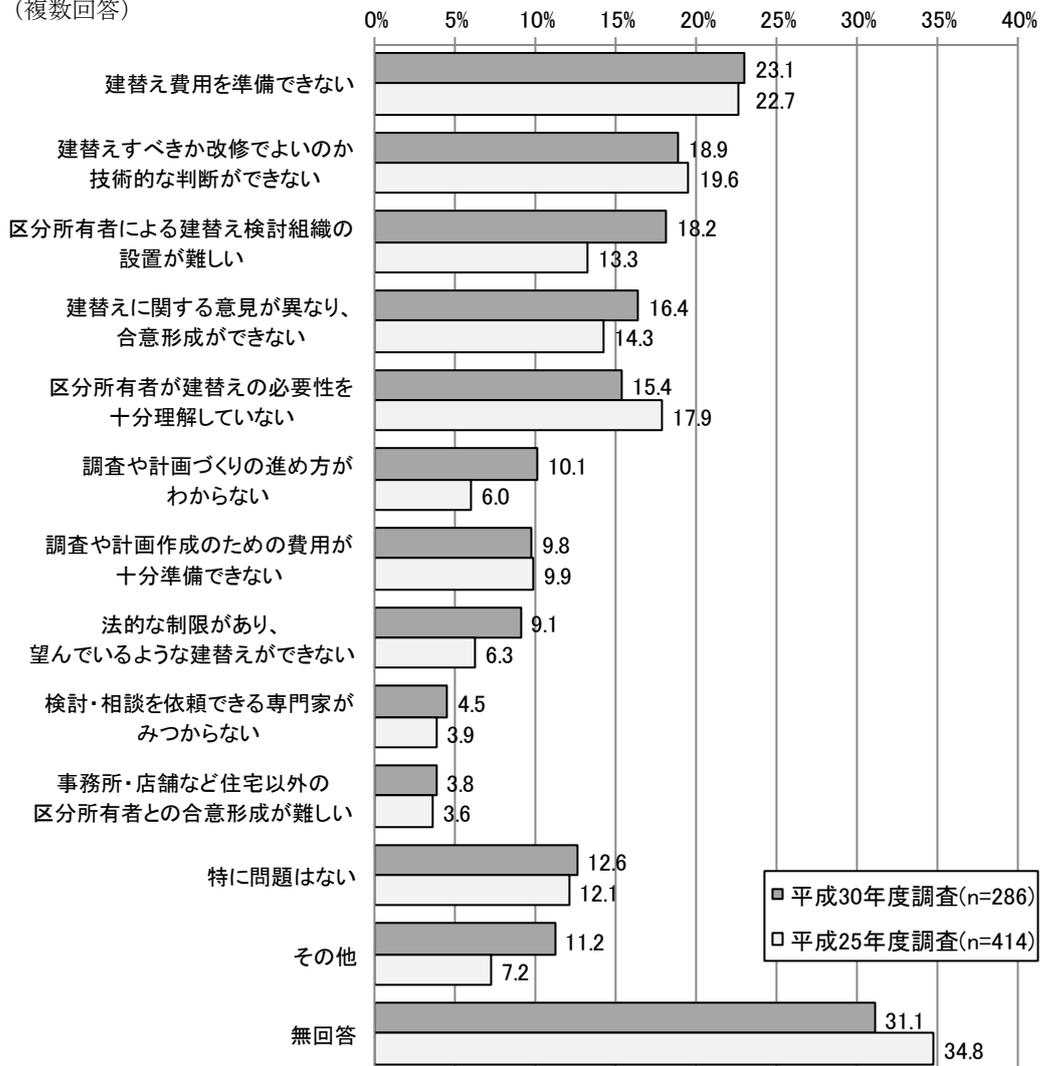
問 39. 建替えの検討状況



建替えの検討状況は「当分検討する必要はない」が 74.5%で最も多く、「検討する必要があるが、まだしていない」が 13.3%、「かつて検討したことがあるが現在では検討していない」が 3.1%、「近く検討する予定がある」が 1.0%で続いている。前回調査と比較すると、どの項目でも差は3ポイント以下であり大きな差はない。

問 40. 建替え検討上の問題

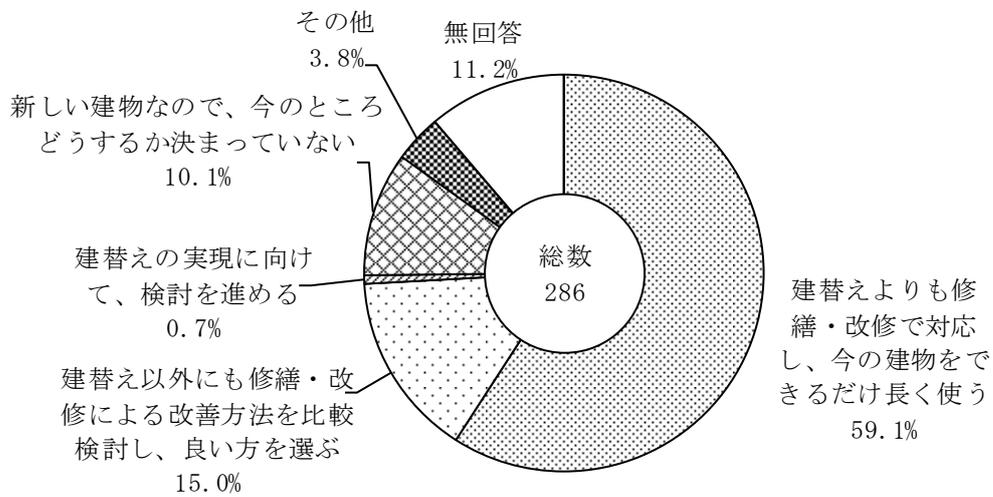
(複数回答)



建替えの検討上の問題は「建替え費用を準備できない」が23.1%で最も多く、「建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない」が18.9%、「区分所有者による建替え検討組織の設置が難しい」が18.2%、「建替えに関する意見が異なり、合意形成ができない」が16.4%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は5ポイント以下であり大きな差はない。

問 41. 建物の老朽化・劣化に対する今後の対応

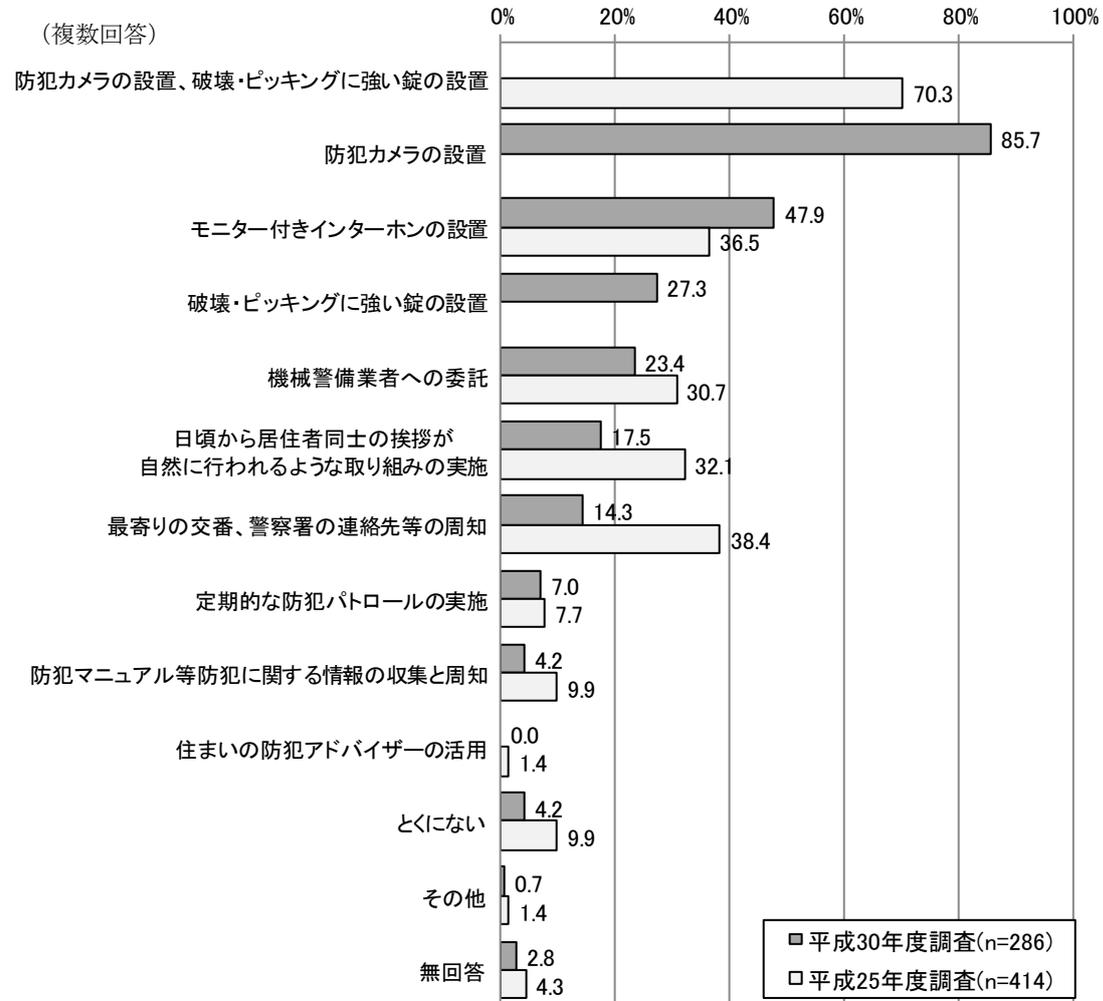


建物の老朽化・劣化に対する今後の対応は「建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う」が59.1%で最も多く、「建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ」が15.0%、「新しい建物なので、今のところどうするか決まっていない」が10.1%、「その他」が3.8%で続いている。

8. 防犯・防災への取組み

問 42. 防犯に関する取組み

※平成 30 年度調査は「防犯カメラの設置」と「破壊・ピッキングに強い錠の設置」、
平成 25 年度調査は「防犯カメラの設置、破壊・ピッキングに強い錠の設置」

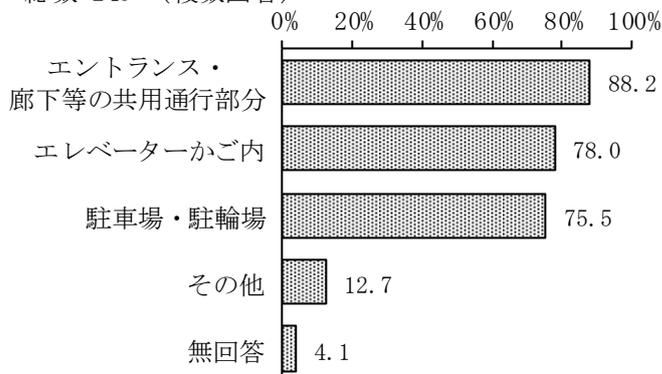


防犯に関する取組みは「防犯カメラの設置」が 85.7%で最も多く、「モニター付きインターホンの設置」が 47.9%、「破壊・ピッキングに強い錠の設置」が 27.3%、「機械警備業者への委託」が 23.4%で続いている。

前回調査と比較すると、「最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知」で 24.1 ポイント少なくなっている。

問 42. 防犯カメラの設置場所

総数=245 (複数回答)



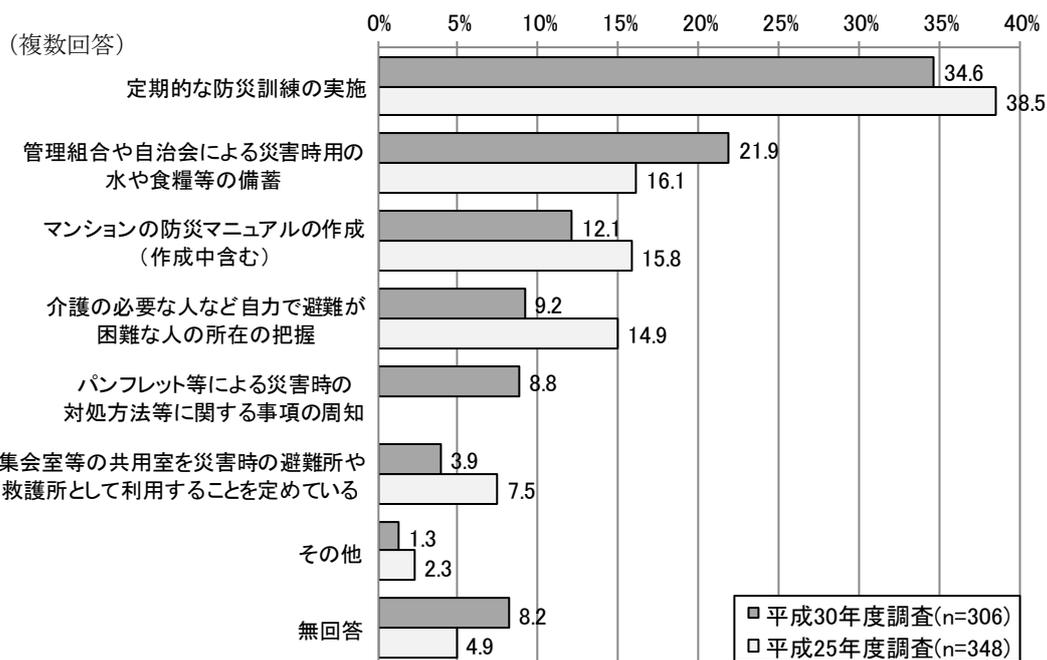
防犯カメラの設置場所は「エントランス・廊下等の共用通行部分」が88.2%で最も多く、「エレベーターかご内」が78.0%、「駐車場・駐輪場」が75.5%、「その他」が12.7%で続いている。

問 43. 防災に関する取組み

※比較のため「とくにない」を除いた回答を母数とした。

※平成 25 年度調査は 30 年度調査と同じ選択肢のみグラフ作成。

※平成 25 年度調査には「パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知」の選択肢はない。

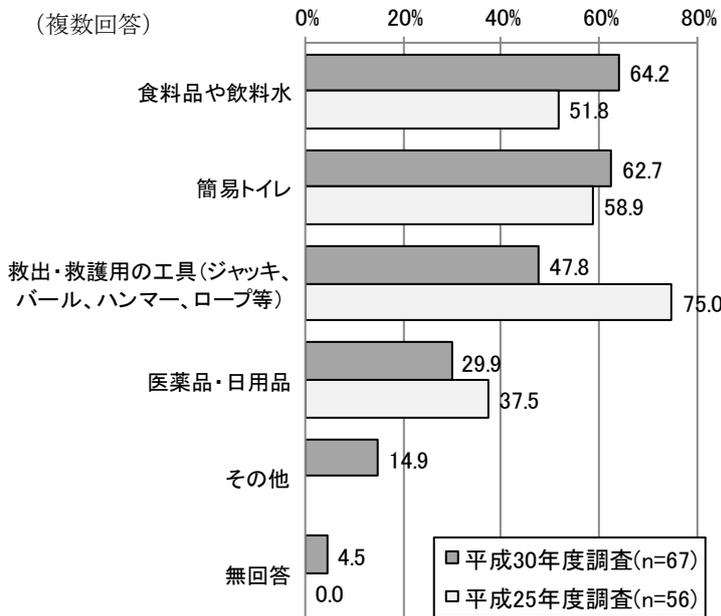


防災に関する取組みは「定期的な防災訓練の実施」が34.6%で最も多く、「管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄」が21.9%、「マンションの防災マニュアルの作成 (作成中含む)」が12.1%、「介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握」が9.2%で続いている。

前回調査と比較すると、「管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄」で5.8ポイント多くなっている。「介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握」で5.8ポイント少なくなっている。

問 43. 備蓄品の種類

※平成 25 年度調査には「その他」の選択肢はない。

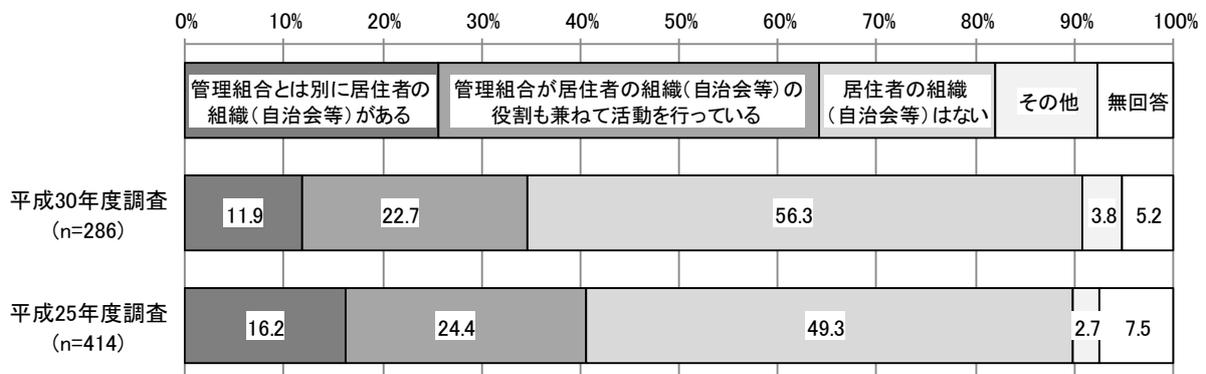


備蓄品の種類は「食料品や飲料水」が 64.2%で最も多く、「簡易トイレ」が 62.7%、「救出・救護用の工具(ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等)」が 47.8%、「医薬品・日用品」が 29.9%で続いている。

前回調査と比較すると、「救出・救護用の工具(ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等)」で 27.2 ポイント少なくなっている。

9. 居住者の住生活・コミュニティ

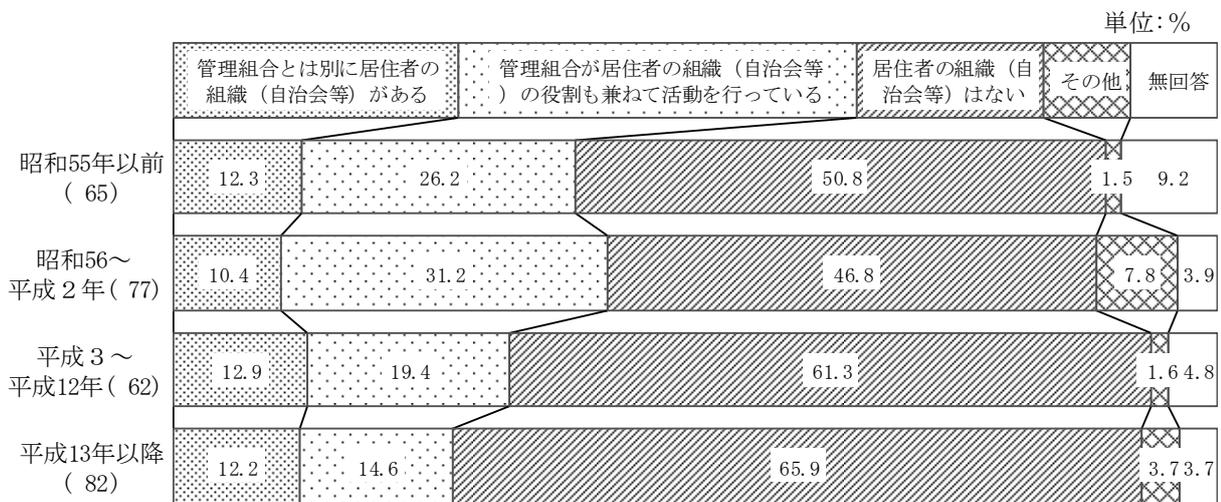
問 44. 居住者の組織(自治会等)の有無



居住者の組織(自治会等)の有無は「居住者の組織(自治会等)はない」が 56.3%で最も多く、「管理組合が居住者の組織(自治会等)の役割も兼ねて活動を行っている」が 22.7%、「管理組合とは別に居住者の組織(自治会等)がある」が 11.9%、「その他」が 3.8%で続いている。

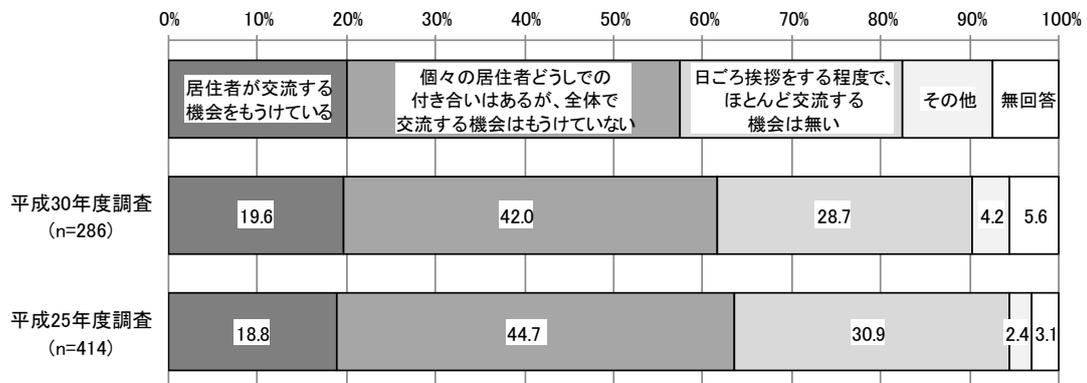
前回調査と比較すると、「居住者の組織(自治会等)はない」で 7.0 ポイント多くなっている。

問 44. 竣工年別居住者の組織(自治会等)の有無



竣工年別に居住者の組織(自治会等)の有無を見ると「平成3~平成12年」「平成13年以降」で「居住者の組織(自治会等)はない」が6割を超えている。

問 45. 居住者が交流する機会

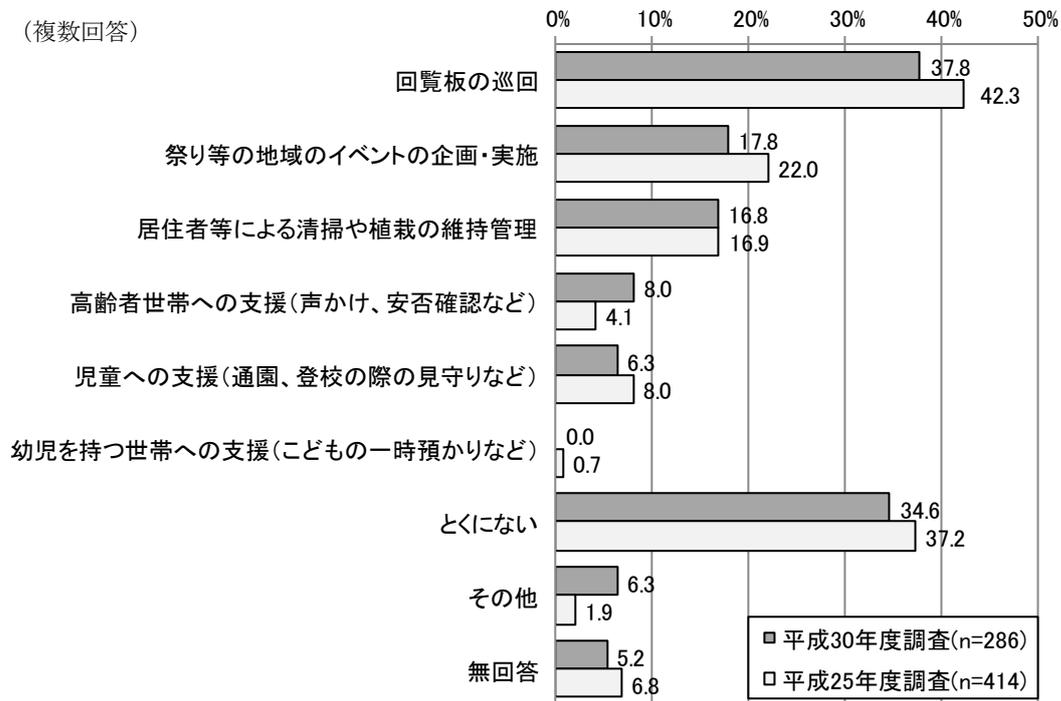


居住者が交流する機会は「個々の居住者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会をもうけていない」が42.0%で最も多く、「日ごろ挨拶をする程度で、ほとんど交流する機会はない」が28.7%、「居住者が交流する機会をもうけている」が19.6%、「その他」が4.2%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は3ポイント以下であり大きな差はない。

問 46. 管理組合によるマンション内の活動

(複数回答)

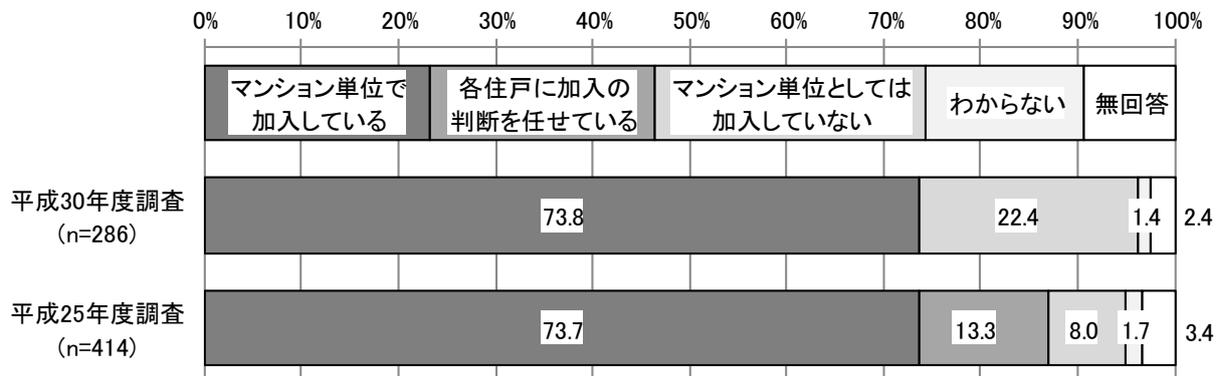


管理組合によるマンション内の活動は「回覧板の巡回」が37.8%で最も多く、「祭り等の地域のイベントの企画・実施」が17.8%、「居住者等による清掃や植栽の維持管理」が16.8%、「高齢者世帯への支援(声かけ、安否確認など)」が8.0%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は5ポイント以下であり大きな差はない。

問 47. 町会への加入

※平成30年度調査では「各住戸に加入の判断を任せている」について、町会に加入していない理由(次ページ)の選択肢とした。

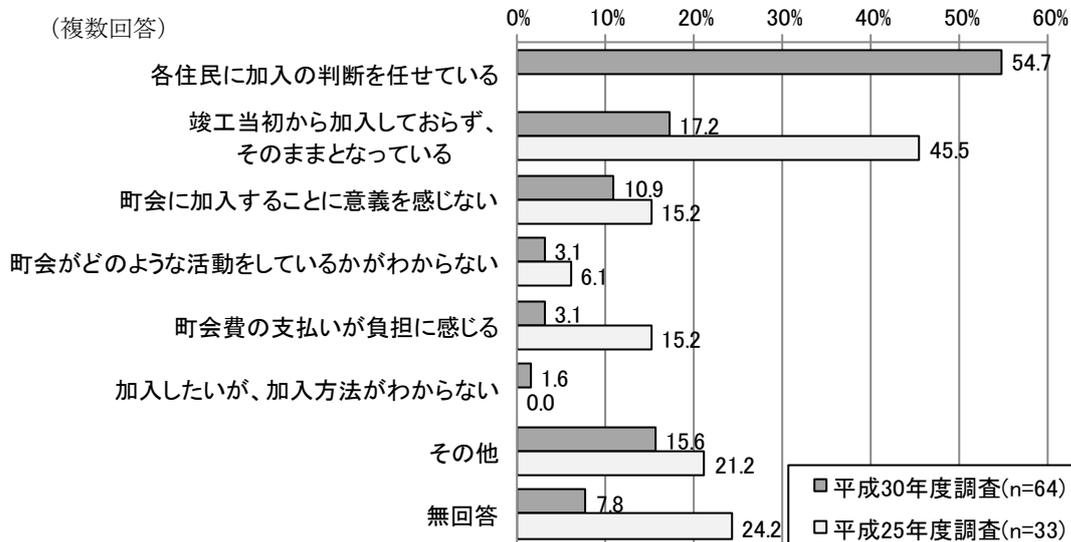


町会への加入は「マンション単位で加入している」が73.8%で最も多く、「マンション単位としては加入していない」が22.4%、「わからない」が1.4%で続いている。

前回調査と比較すると、「マンション単位で加入している」は大きな差はない。

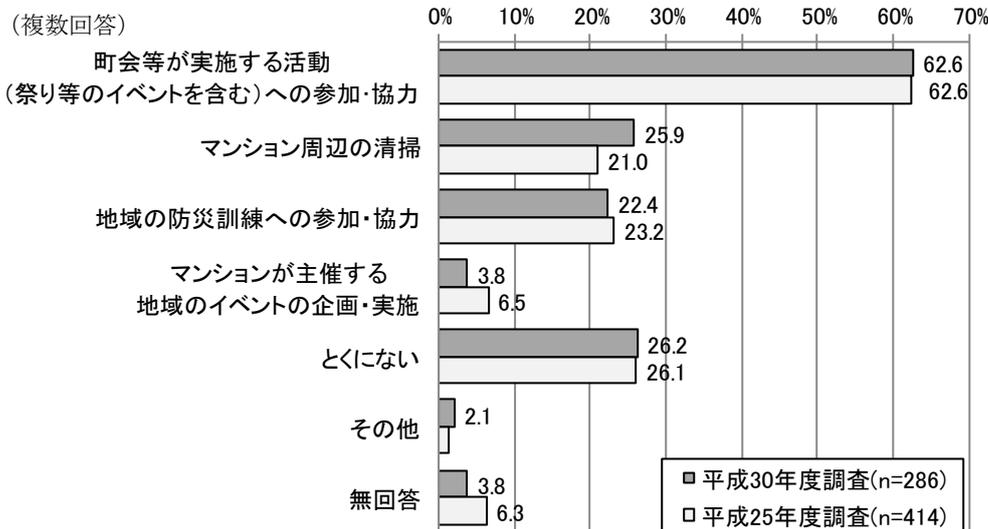
問 47. 町会に加入していない理由

※平成 25 年度調査では「各住民に加入の判断を任せている」について、町会への加入の有無（前ページ）の選択肢であった。



町会へ加入していない理由は「各住民に加入の判断を任せている」が 54.7%で最も多く、「竣工当初から加入しておらず、そのままとなっている」が 17.2%、「町会に加入することに意義を感じない」が 10.9%、「町会がどのような活動をしているかがわからない」が 3.1%で続いている。

問 48. 管理組合と地域との連携した活動

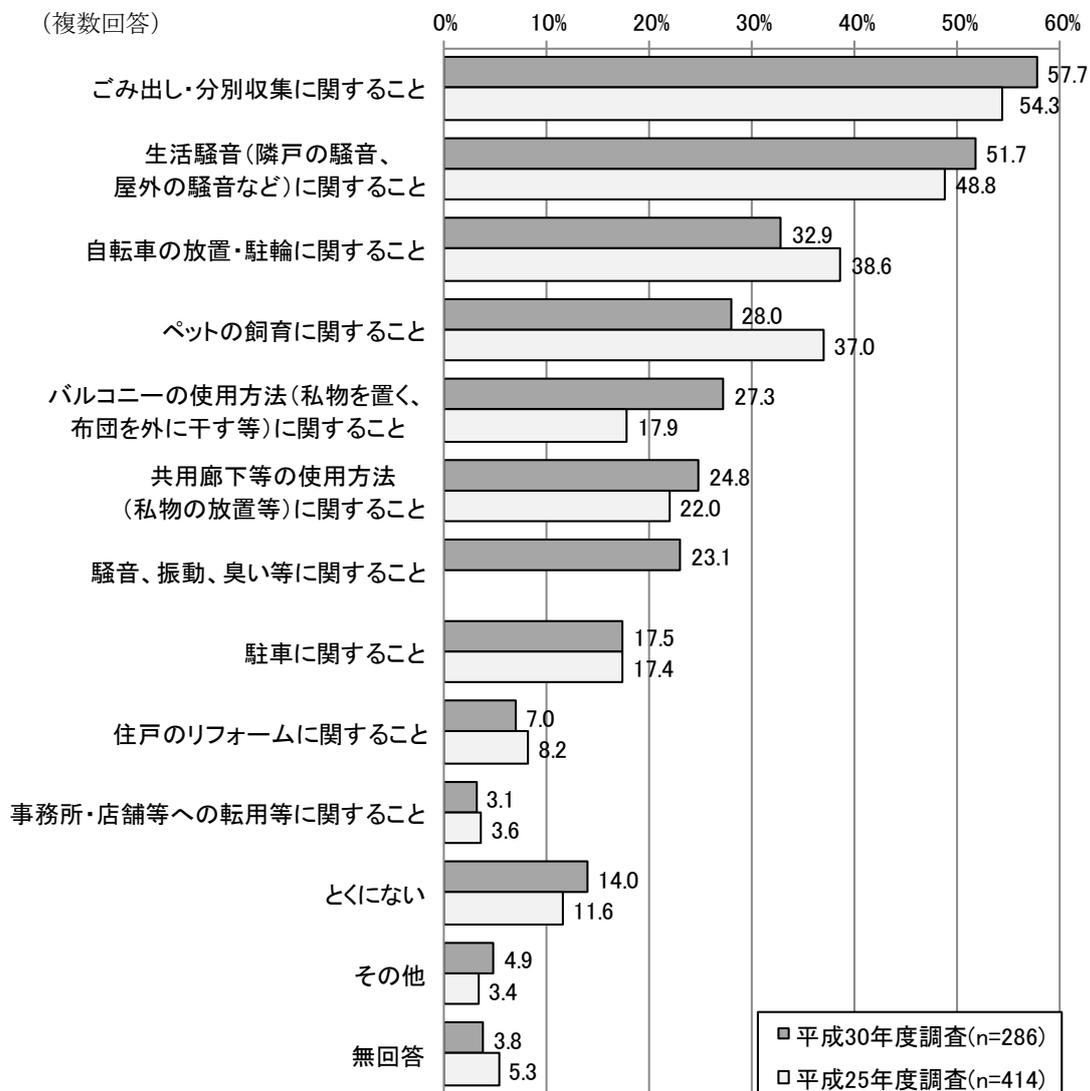


管理組合と地域との連携した活動は「町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力」が 62.6%で最も多く、「マンション周辺の清掃」が 25.9%、「地域の防災訓練への参加・協力」が 22.4%、「マンションが主催する地域のイベントの企画・実施」が 3.8%で続いている。

前回調査と比較すると、どの項目でも差は 5 ポイント以下であり大きな差はない。

問 49. 居住者による問題やトラブル

※平成 25 年度調査には「騒音、振動、臭い等に関すること」の選択肢はない。
(複数回答)



居住者による問題やトラブルは「ごみ出し・分別収集に関すること」が 57.7%で最も多く、「生活騒音（隣戸の騒音、屋外の騒音など）に関すること」が 51.7%、「自転車の放置・駐輪に関すること」が 32.9%、「ペットの飼育に関すること」が 28.0%で続いている。

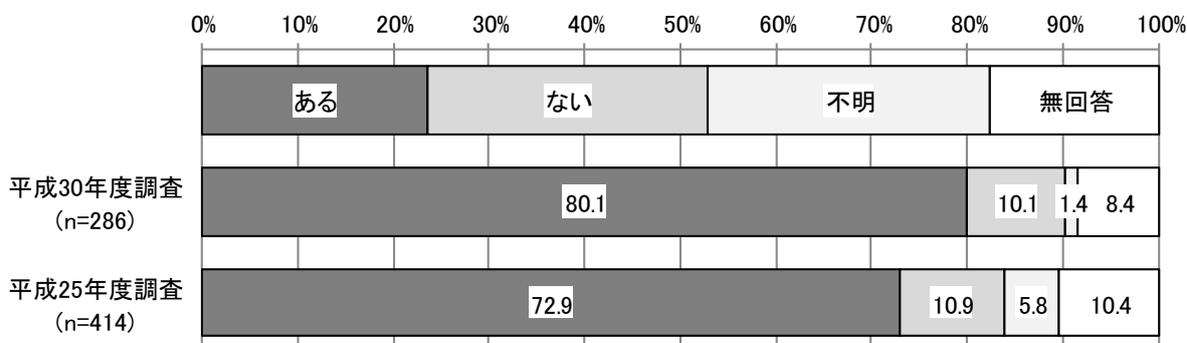
前回調査と比較すると、「バルコニーの使用方法（私物を置く、布団を外に干す等）に関すること」で 9.4 ポイント多くなっている。「ペットの飼育に関すること」で 9.0 ポイント少なくなっている。

問 50. 管理規約や使用細則などに定めている居住ルール

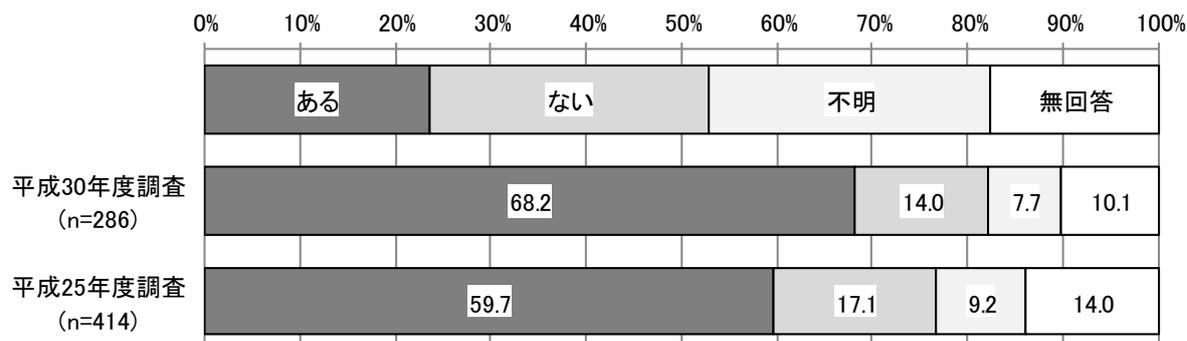
管理規約や使用細則などに定めている居住ルールは、前回調査と比較すると、全ての設問で「ある」が多くなっている。

特に「③暴力団等の居住・使用の制限」では「ある」が21.6ポイントと多くなっている。平成28年3月の「マンション標準管理規約」改正により、管理規約の暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする「暴力団等の排除規定」（第19条の2、第36条の2等）が追加されたことにより、標準管理規約に合わせてマンションの管理規約や使用細則を改定したことが推測される。

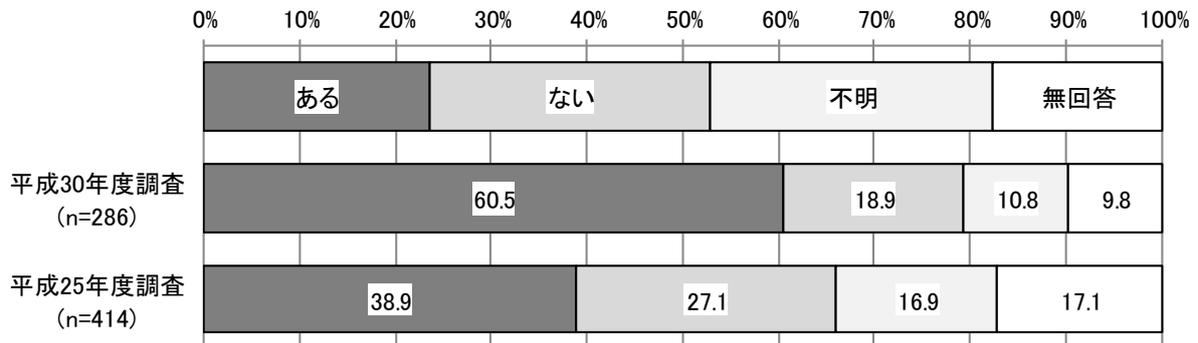
①住戸内(専有部分)のリフォーム



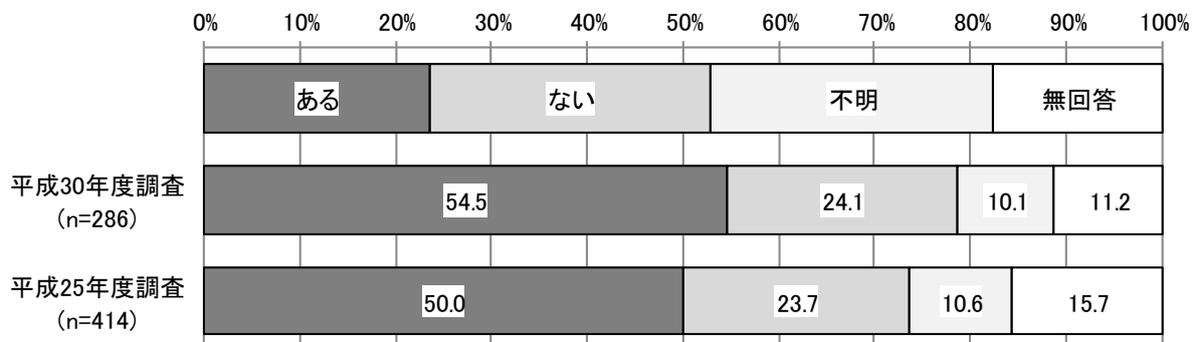
②賃貸居住者の入居・居住等



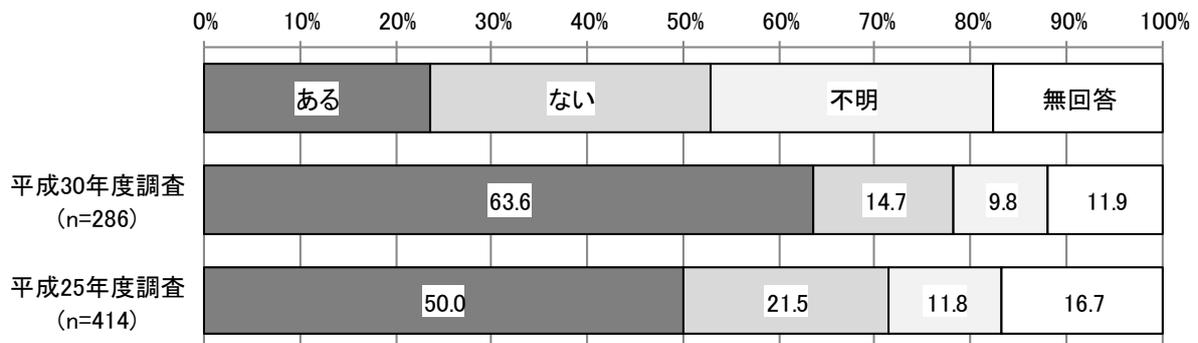
③暴力団等の居住・使用の制限



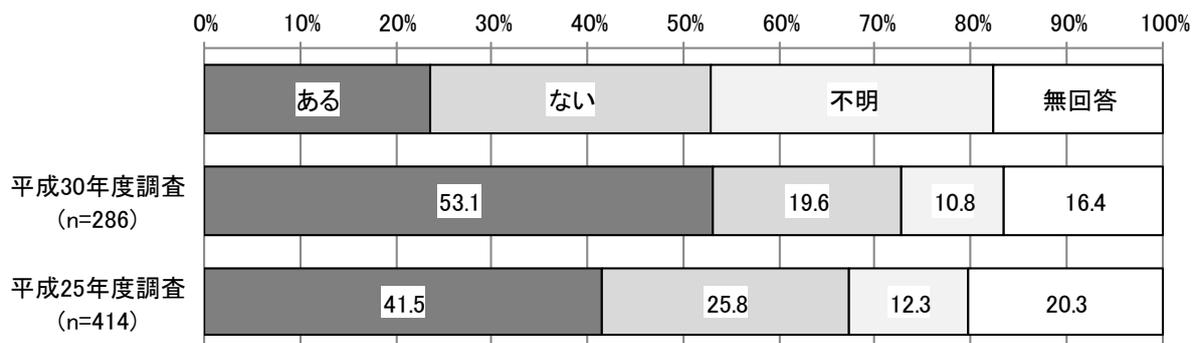
④楽器演奏等の制限



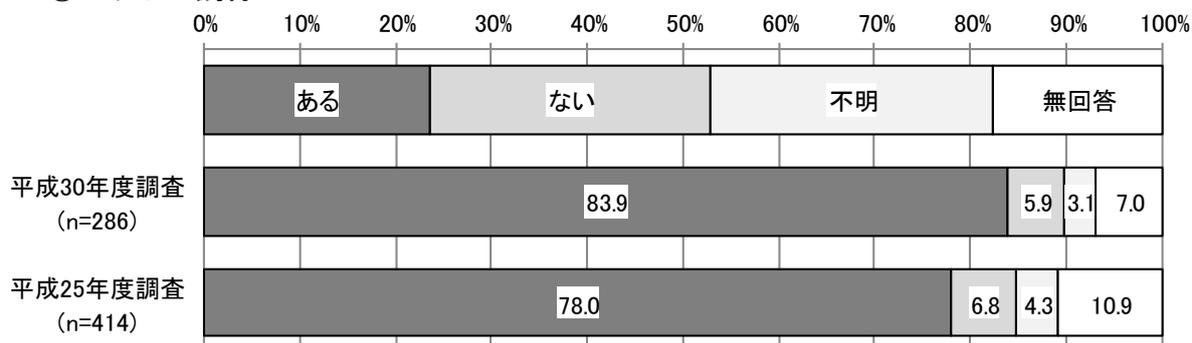
⑤住戸の事務所・店舗等への転用



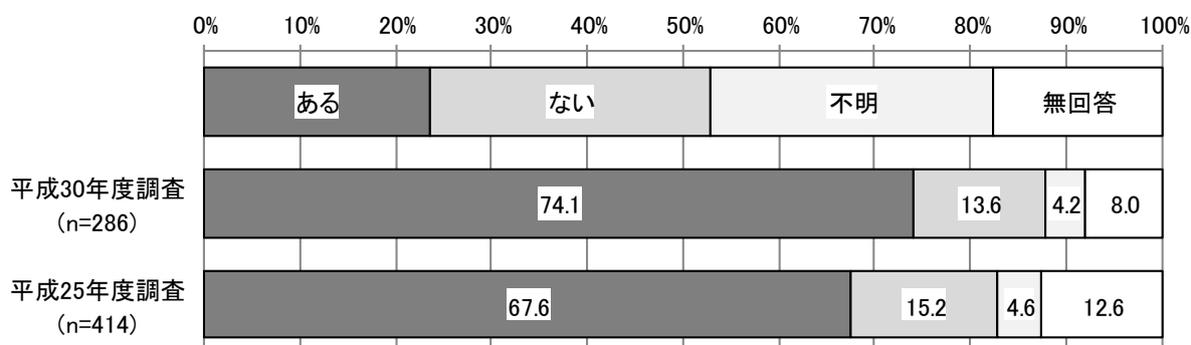
⑥店舗等の業種の制限（風俗営業等）



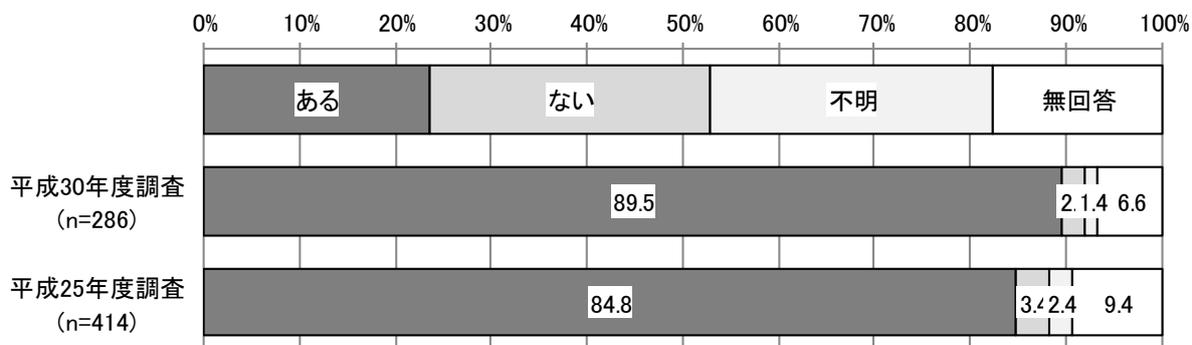
⑦ペットの飼育



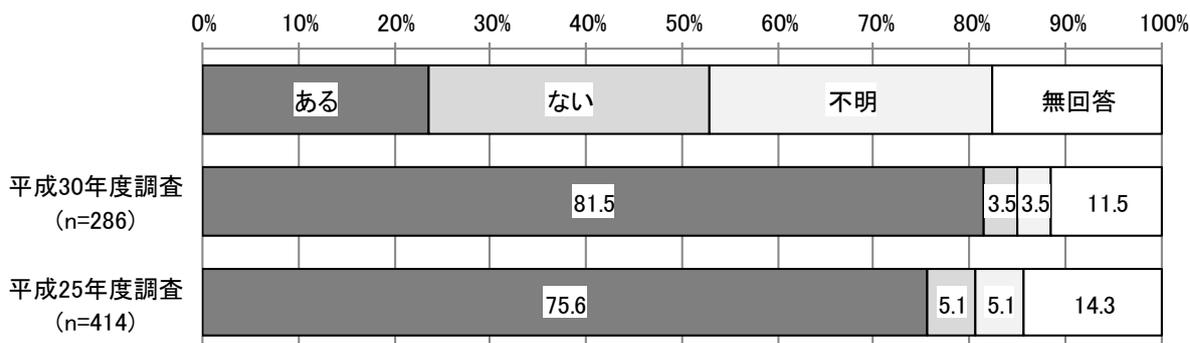
⑧ゴミ出し・分別収集



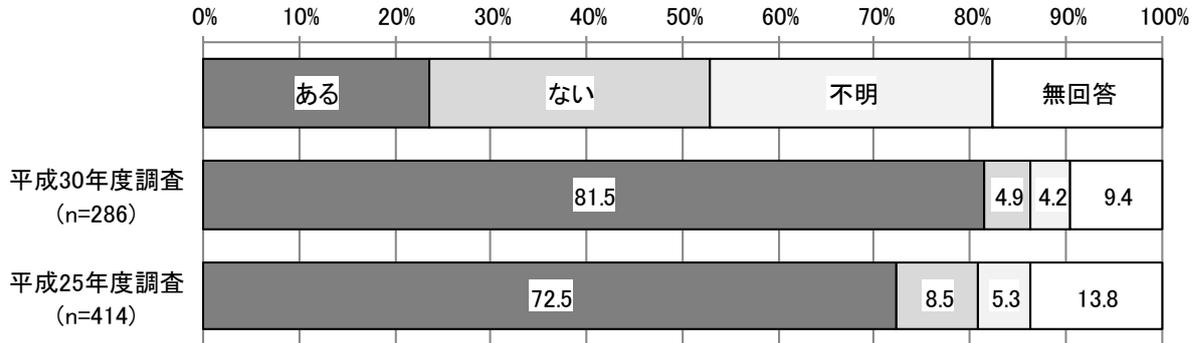
⑨自転車置場・駐車場の使用



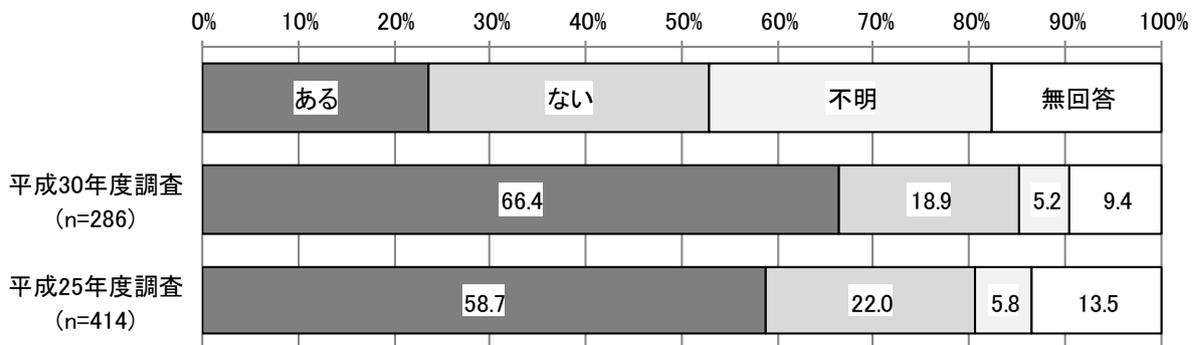
⑩バルコニー・廊下等の共有部分の使用



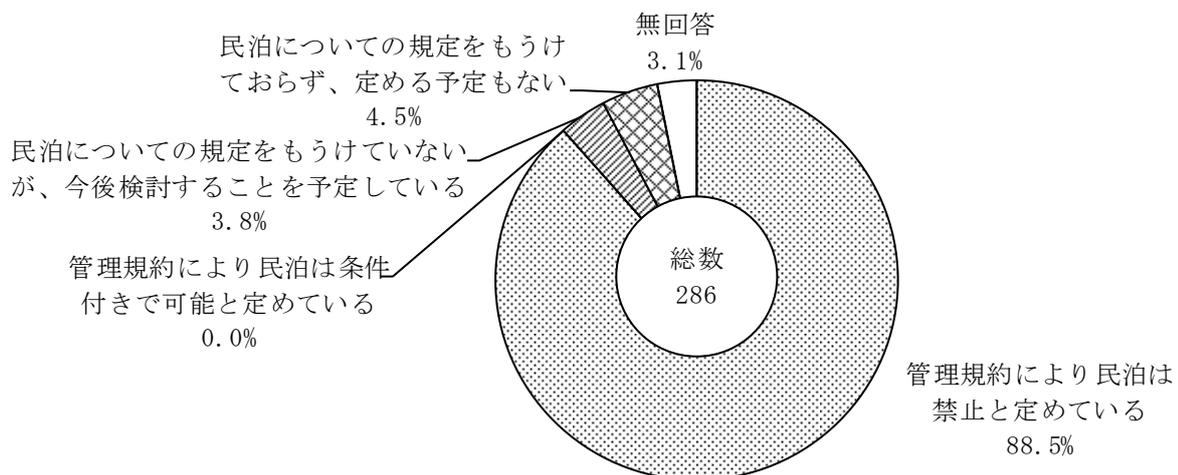
⑪管理費・修繕積立金の滞納に関する措置



⑫防犯カメラの運用



問 51. 民泊についての方針



民泊についての方針は「管理規約により民泊は禁止と定めている」が88.5%で最も多く、「民泊についての規定をもうけておらず、定める予定もない」が4.5%、「民泊についての規定をもうけていないが、今後検討することを予定している」が3.8%で続いている。

「管理規約により民泊は条件付きで可能と定めている」マンションはなかった。

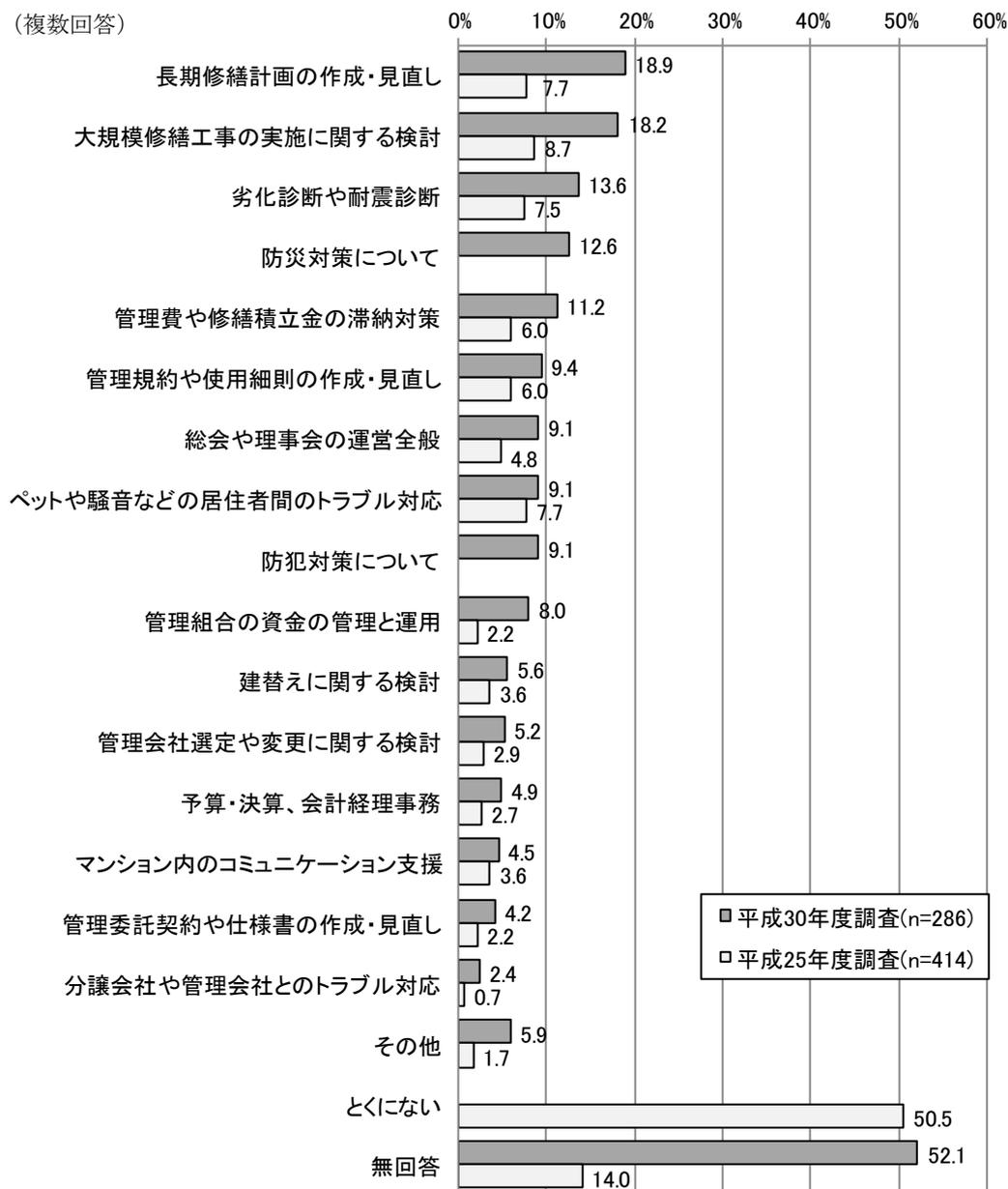
10. マンション管理の改善・向上

問 52. 専門家に相談したい事項

※平成 30 年度調査には「とくにない」の選択肢はない。

※平成 25 年度調査には「防災対策について」と「防犯対策について」の選択肢はない。

(複数回答)

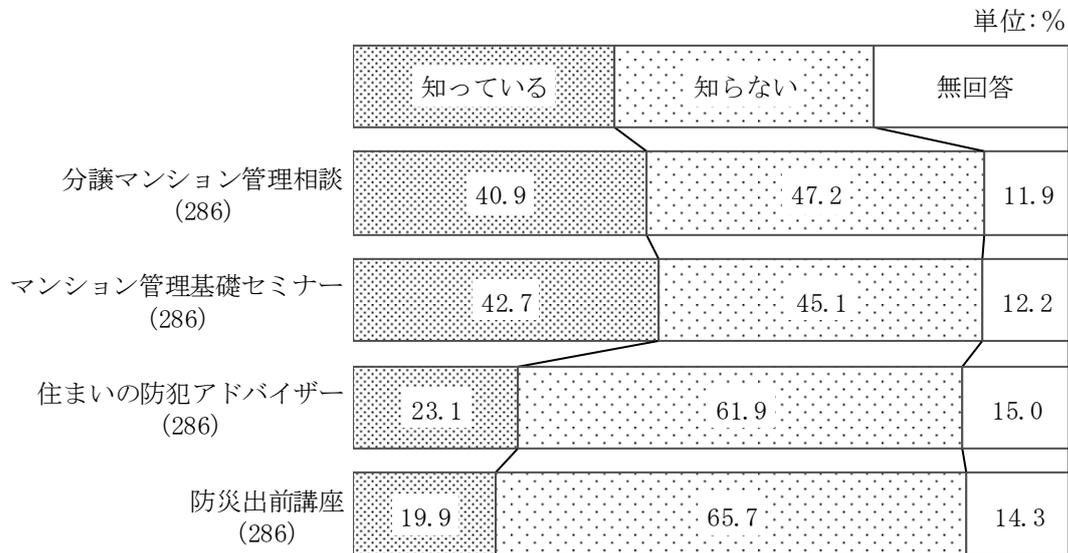


マンションを適正に管理していく上で、セミナーや外部の専門家に相談したいことは「長期修繕計画の作成・見直し」が18.9%で最も多く、「大規模修繕工事の実施に関する検討」が18.2%、「劣化診断や耐震診断」が13.6%、「防災対策について」が12.6%で続いている。

前回調査と比較すると、「長期修繕計画の作成・見直し」で11.2ポイント、「大規模修繕工事の実施に関する検討」で9.5ポイント多くなっている。

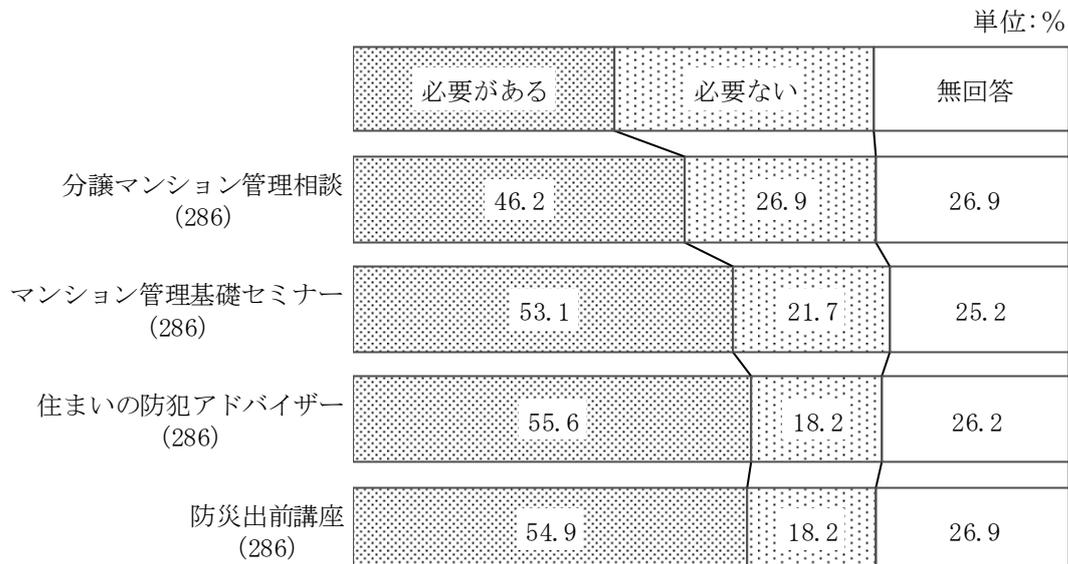
問 53. 市のマンション関連事業の認知度

※図中の「分譲マンション管理相談」は、調査票では「分譲マンション無料セミナー」として調査を行っている。



川口市が行っているマンション関連事業の認知度は「分譲マンション管理相談※」と「マンション管理基礎セミナー」で4割を超えている。

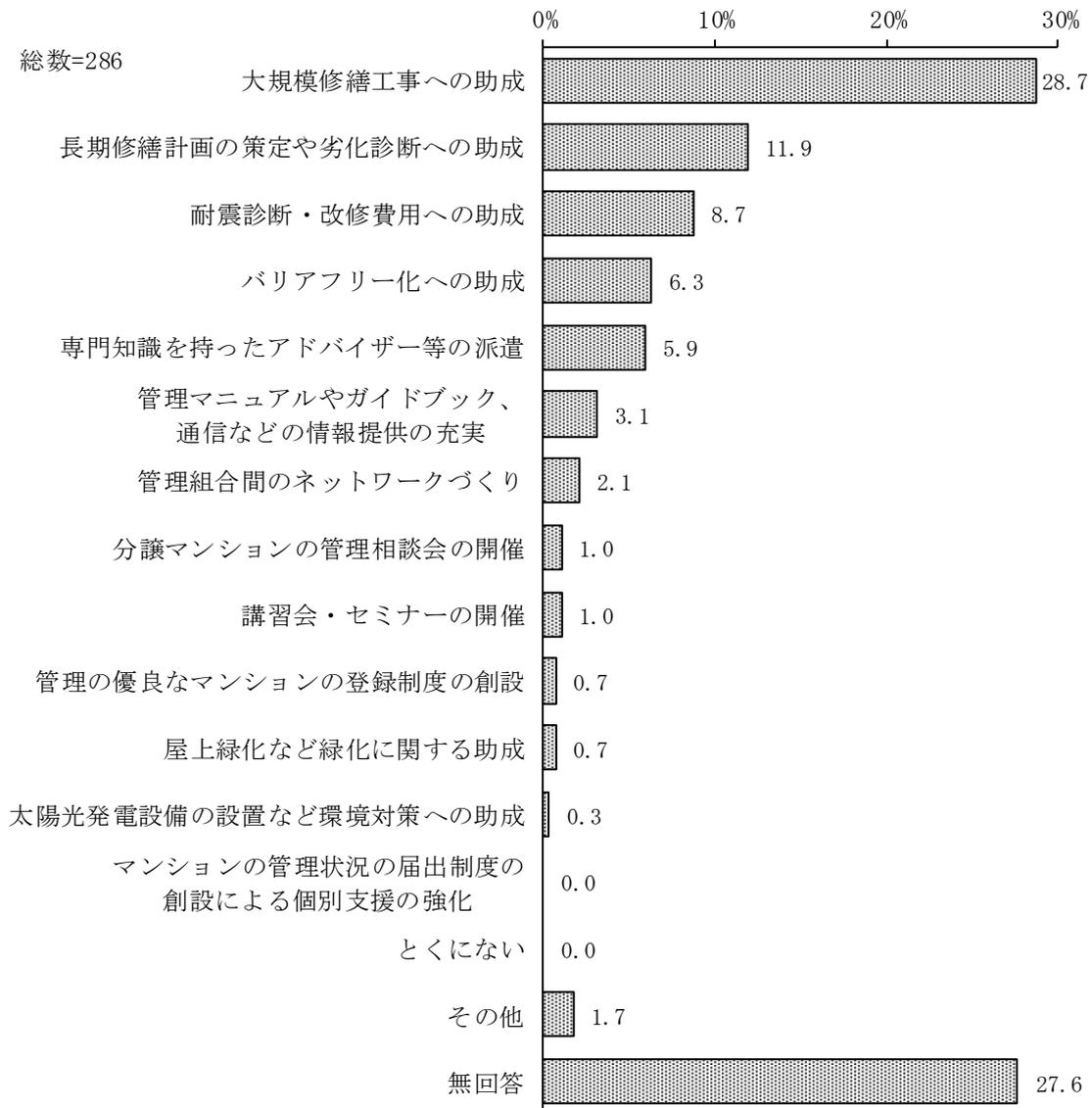
問 53. 市のマンション関連事業の必要性



川口市が行っているマンション関連事業の必要性は「マンション管理基礎セミナー」「住まいの防犯アドバイザー」「防災出前講座」で必要があるが半数を超えている。

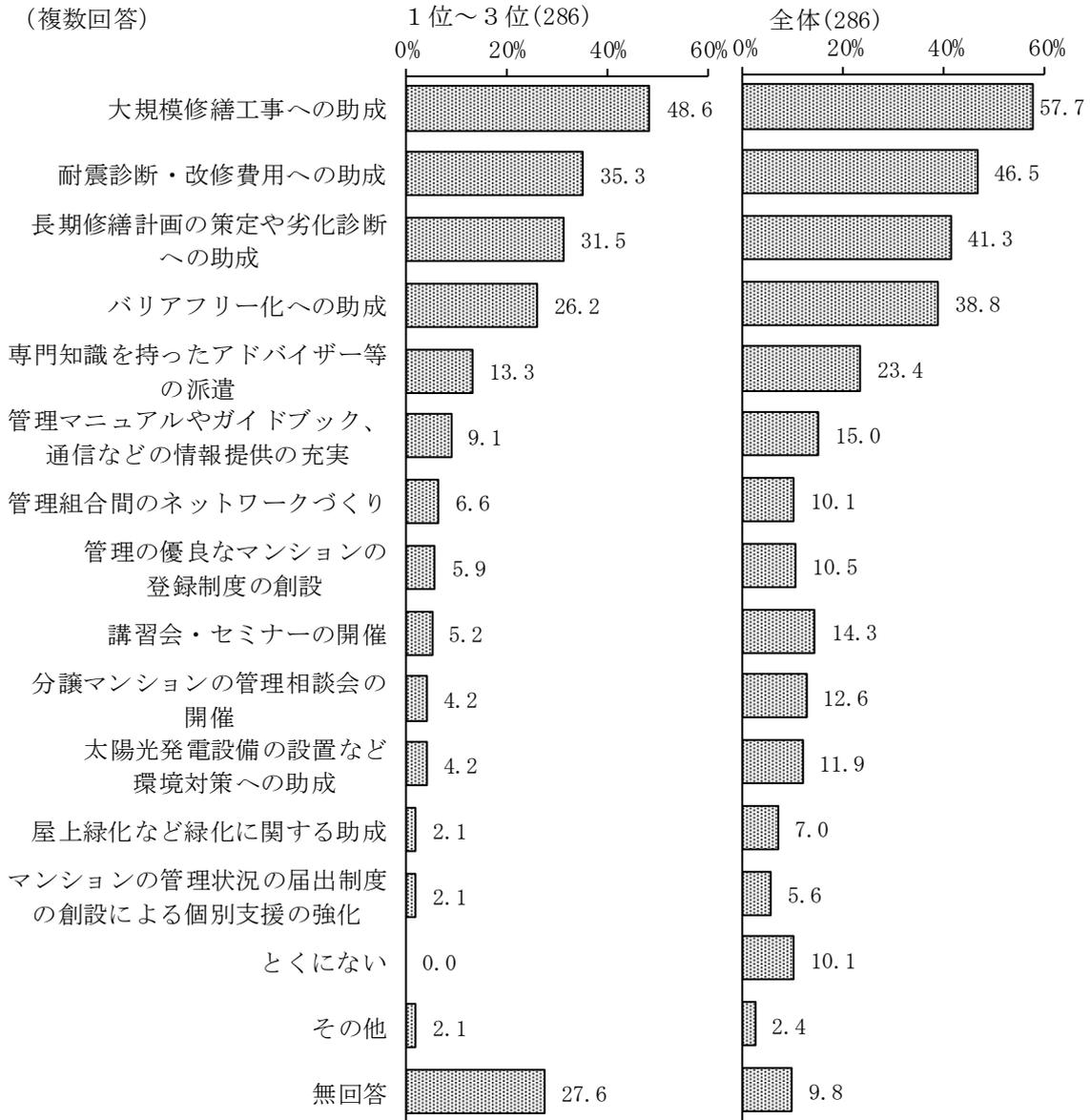
問 54. 今後、維持管理や修繕等を円滑に行っていくうえで必要な施策

優先度 1 位



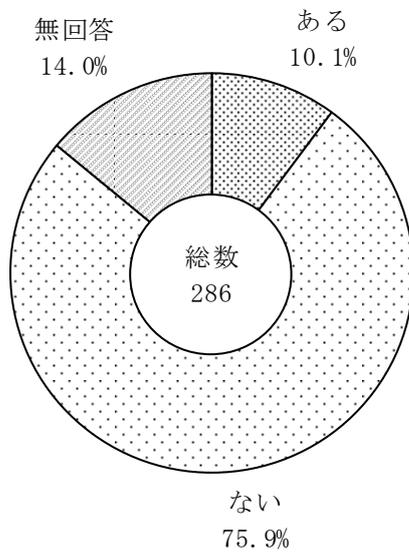
今後、維持管理や修繕等を円滑に行っていくうえで必要な施策で優先度が一番高いものは「大規模修繕工事への助成」が28.7%で最も多く、「長期修繕計画の策定や劣化診断への助成」が11.9%、「耐震診断・改修費用への助成」が8.7%、「バリアフリー化への助成」が6.3%が続いている。

優先度 1 位～3位 全体



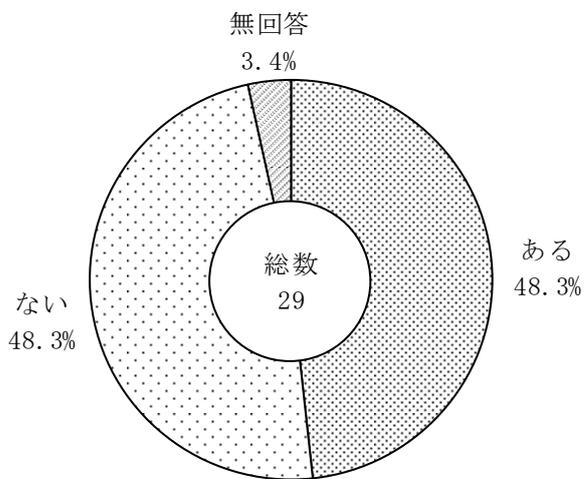
今後、維持管理や修繕等を円滑に行っていくうえで必要な施策は、「優先度 1 位～3 位」と「全体」では、「大規模修繕工事への助成」が最も多く、「耐震診断・改修費用への助成」、「長期修繕計画の策定や劣化診断への助成」、「バリアフリー化への助成」で続いており、「耐震診断・改修費用への助成」が 2 位となっている。

問 55. 40 m²未満の住戸の有無



40 m²未満の住戸の有無は「ない」は75.9%、「ある」は10.1%となっている。

問 55. ある場合、40 m²未満の住戸が15戸以上の有無



40 m²未満の住戸あるマンションのうち、40 m²未満の住戸が15戸以上の有無は「ある」と「ない」は、48.3%で同数の回答となっている。

問 56. 市への要望（自由意見）

※複数の分野にまたがる意見があるため、分野ごとの件数の合計は意見の総数より多くなっている。

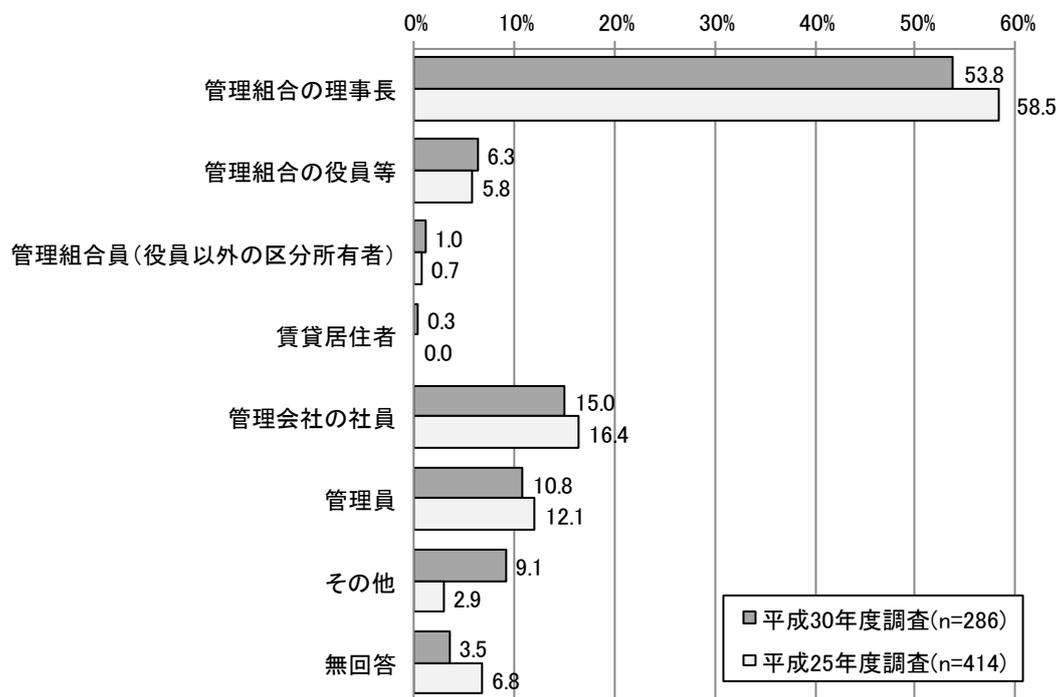
| 分野 | 件数 | 割合 |
|---------------|----|--------|
| ①本調査について | 8 | 23.5% |
| ②管理組合の体制・管理会社 | 6 | 17.6% |
| ③大規模修繕・耐震改修等 | 5 | 14.7% |
| ④防災対策 | 5 | 14.7% |
| ⑤外国人 | 4 | 11.8% |
| ⑥高齢化・相続 | 4 | 11.8% |
| ⑦広報・相談体制 | 4 | 11.8% |
| ⑧ごみ | 3 | 8.8% |
| ⑨その他 | 8 | 23.5% |
| 総数 | 34 | 100.0% |

自由意見には 34 件の回答があった。各分野の件数は上記のようになっている。

● 主な意見の概要

- ◆ 管理については、理事会さらに総会でも管理会社の指示による所が多く、住民から積極的な問題、提案が少ない。（②管理組合の体制・管理会社）
- ◆ 今期からマンション管理士と契約しましたが、どのように運営していけばまだ分かりません。種々のセミナーへの参加や、他のマンションの理事会との交流を希望しています。（②管理組合の体制・管理会社）
- ◆ 構造計画書を紛失しており、耐震診断を受けることが難しい。簡易な診断の普及や診断の実行を何らかの仕組みでサポートして欲しい。（③大規模修繕・耐震改修等）
- ◆ 大地震が起きたら集合住宅はどのように対処すればよいか、防災に取り組むことを市の方から指導して欲しい。（④防災対策）
- ◆ 外国籍の居住者も入居することがあり、しばしば騒音等の問題が生じている。日本人の居住者からは「日本語に不自由な相手に話しても無駄」等という発言も出ており、どうしても雰囲気が悪くなりがちで対応に苦慮している。行政の側からもどうやって相互理解を深めていくか、情報発信をしてほしい。（⑤外国人）
- ◆ 遺産相続人がいない区分所有者が死亡し、管理費等の徴収が出来ず、裁判にて競売請求をして売却できたが、裁判費等を引くと未納管理費等にあてるには不十分であった。川口市として裁判費用、弁護士費用等の補助はないのか。（⑥高齢化・相続）
- ◆ マンション管理等の相談窓口が不明なため相談しにくい。（⑦広報・相談体制）
- ◆ 駐車場、付置義務の緩和の明文化をお願いしたい。（⑨その他）

アンケートの回答者の属性



アンケートの回答者の属性は「管理組合の理事長」が 53.8% で最も多く、「管理会社の社員」が 15.0%、「管理員」が 10.8%、「管理組合の役員等」が 6.3% で続いている。「その他」は管理組合の理事長と管理会社の社員の協働等となっている。

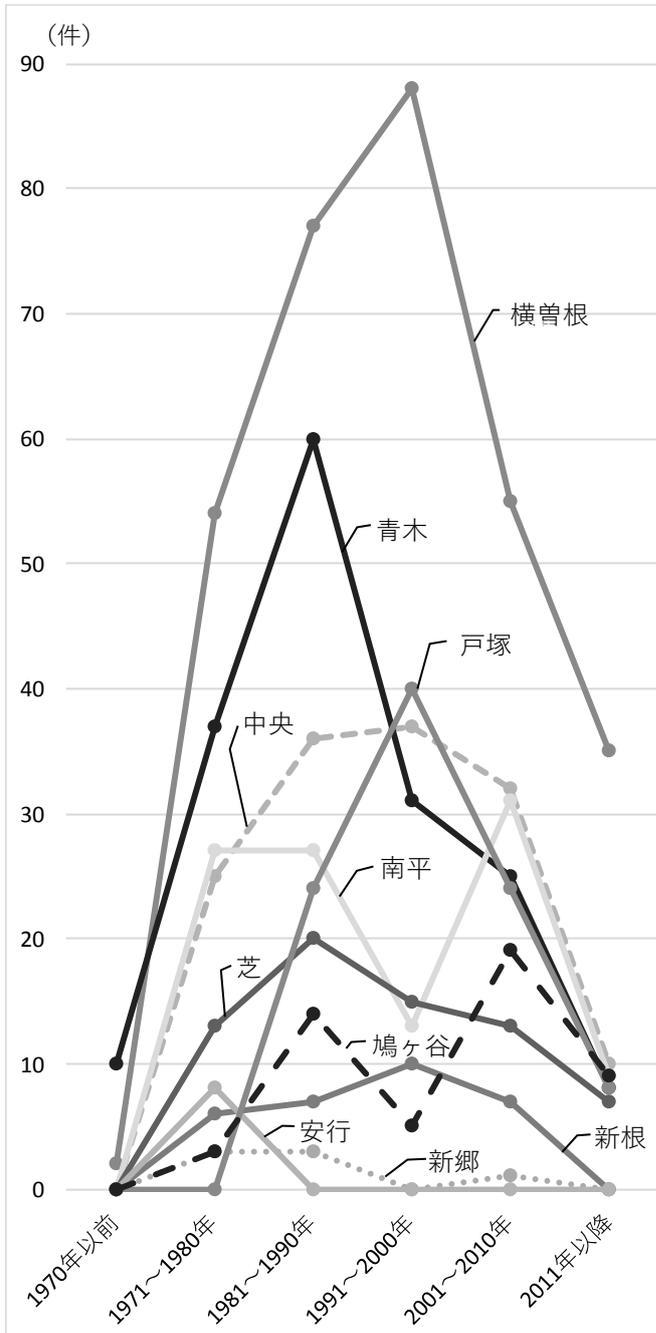
第5章 調査からみた特性と課題

1 川口市のマンションストックの現状

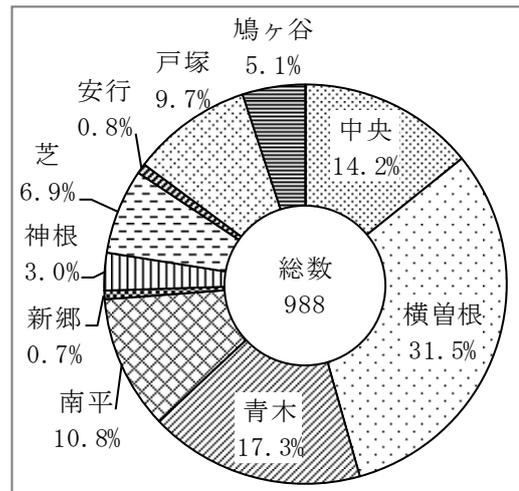
川口市のマンションストックは、「横曽根」「青木」「中央」地区を中心に 988 件

川口市のマンションストックの件数は、988 件となっている。

地区別では、「横曽根」が最も多く 311 件で 31.5%と川口市のマンションストックの 3 割以上を占めている。川口市のマンションストックの多くは JR 川口駅と JR 西川口駅周辺に建設されており、「横曽根」「青木」「中央」で 622 件 (63.0%) と上位 3 地区に川口市のマンションの過半数が建っている。



■地区別のマンションストックの竣工年



■地区別のマンションストック割合

マンションストックの竣工年別件数のピークは、「青木」「芝」は「1981~1990年 (バブル前)」、「中央」「横曽根」「神根」「戸塚」は「1991~2000年 (バブル崩壊)」、「南平」「鳩ヶ谷」は「2001~2010年 (適正化法)」となっている。

平均戸数は約 55.8 戸、20～39 戸の小規模マンションが4割近くを占める

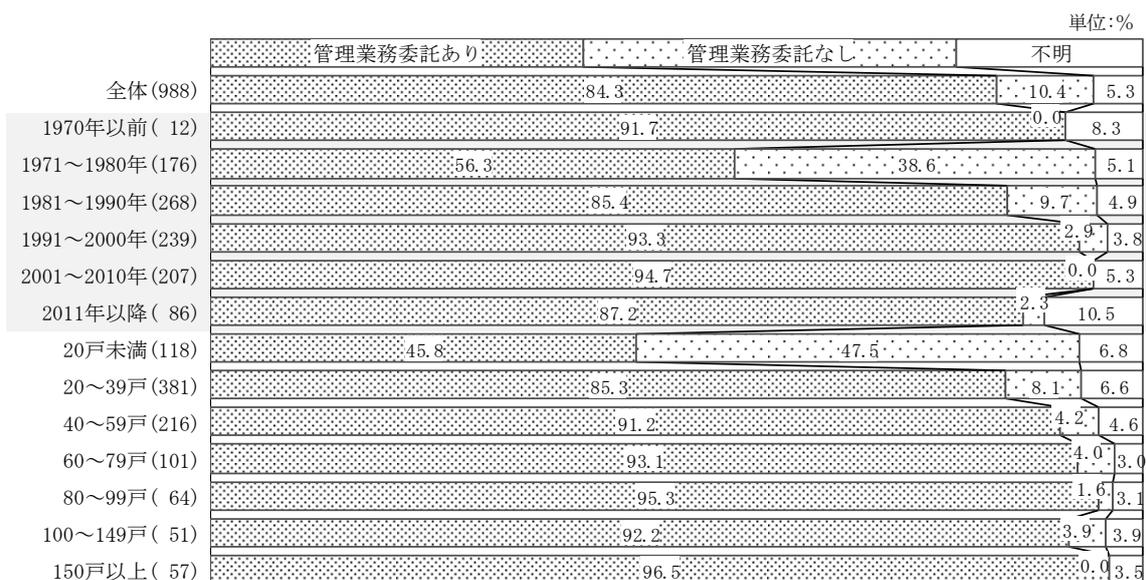
川口市のマンションストックを竣工年と戸数で区分すると下の表ようになる。川口市のマンションストックでは、「1981～1990年（バブル前）」竣工の「20～39戸」が111件（11.2%）で最も多く、次いで「1991～2000年（バブル崩壊）」竣工の「20～39戸」が110件（11.1%）で多くなっている。両者を合計すると2割を超えており、川口市のマンションストックの約1/4近くを占めている。

■竣工年と戸数でのマンション区分

| | 全体 | 1970年以前 | 1971～1980年 | 1981～1990年 | 1991～2000年 | 2001～2010年 | 2011年以降 |
|----------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 全体 | 988 100.0% | 12 1.2% | 176 17.8% | 246 24.9% | 261 26.4% | 207 21.0% | 86 8.7% |
| 20戸未満 | 118 11.9% | - | 48 4.9% | 44 4.5% | 22 2.2% | 2 0.2% | 2 0.2% |
| 20～39戸 | 381 38.6% | 7 0.7% | 52 5.3% | 111 11.2% | 110 11.1% | 71 7.2% | 30 3.0% |
| 40～59戸 | 216 21.9% | 4 0.4% | 23 2.3% | 53 5.4% | 51 5.2% | 58 5.9% | 27 2.7% |
| 60～79戸 | 101 10.2% | - | 17 1.7% | 30 3.0% | 23 2.3% | 21 2.1% | 10 1.0% |
| 80～99戸 | 64 6.5% | - | 11 1.1% | 15 1.5% | 14 1.4% | 16 1.6% | 8 0.8% |
| 100～149戸 | 51 5.2% | 1 0.1% | 14 1.4% | 8 0.8% | 12 1.2% | 11 1.1% | 5 0.5% |
| 150戸以上 | 57 5.8% | - | 11 1.1% | 7 0.7% | 7 0.7% | 28 2.8% | 4 0.4% |

管理業務を委託しているマンションは8割以上

管理業務を委託しているマンションは84.3%であり、川口市のほとんどのマンションでは、管理会社に管理業務を委託している。竣工年別と戸数別に見ると、「1971～1980年（旧耐震）」では管理業務を委託しているマンションは56.3%、「20戸未満」では45.8%となっている。旧耐震以前の小規模マンションでは、管理業務を委託するのではなく、自主管理となっているマンションが比較的多くなっている。



■竣工年別と戸数別の管理業務委託の有無

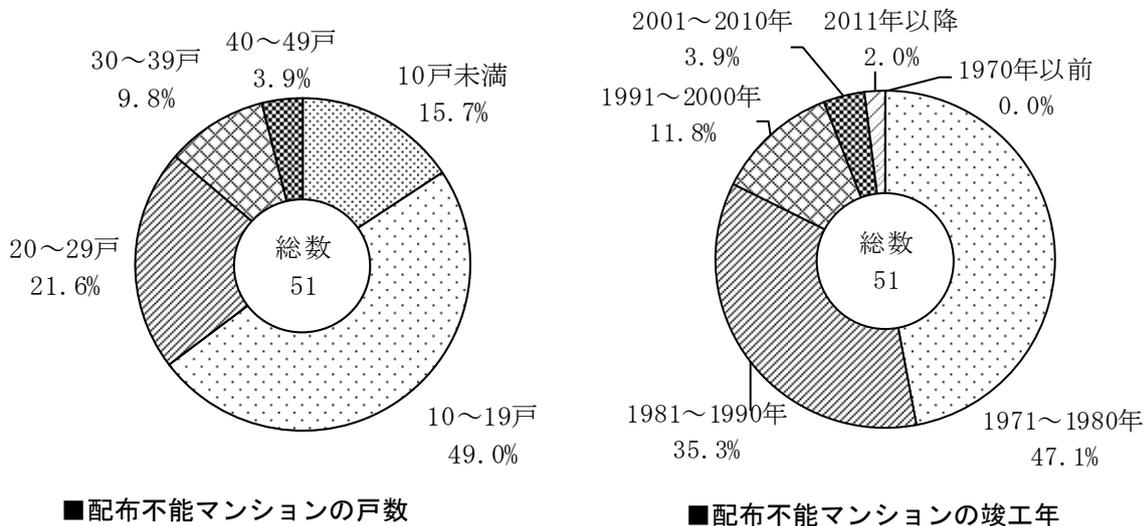
2 アンケート調査の回答のないマンションの特性

管理組合及びマンションの代表者にアクセスできないマンションは約5%

今回の調査で、調査員による配布及び郵送でのアンケート用紙の配布ができなかったマンションは、51件で5.2%となっている。

配布不能マンションは、竣工年別と戸数別に見ると、「1971～1980年（旧耐震）」が47.1%、「20戸未満」が64.7%となっており、旧耐震以前の小規模マンションが多くなっている。50戸以上では配布不能なマンションはなかった。

配布不能マンションの中には、調査員による目視調査により外壁の剥落等、管理不全の傾向がみられるマンションも含まれている。これらのマンションには、市からの情報が伝わっていない、また、市から連絡を取ることが難しい可能性が高くなっている。



アンケートの回答のあったマンションは28.9%

今回の調査で、アンケートの回答があったマンションは286件で28.9%、配布不能も含め回答の無かったマンションは702件で71.1%となっている。

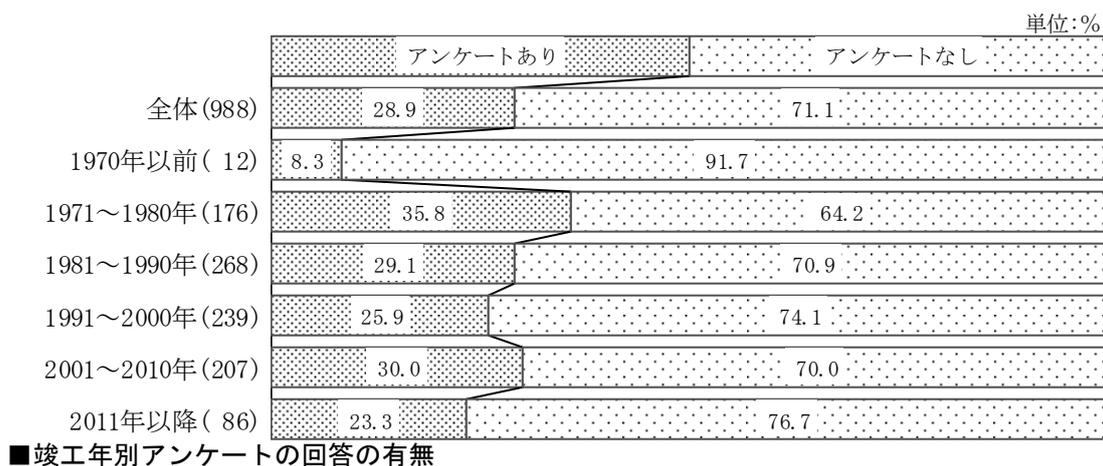
調査員による現地調査において、マンションに駐在している管理会社の管理員が市のマンション調査に必ずしも協力的でないことが分かった。

市からのお知らせについても、現場の管理員で止まってしまい、管理組合の役員や管理会社の担当者まで情報が伝わっていないと思われるケースも存在した。

アンケートに関しては、原則として行政からの物であっても、任意のものには回答しないという方針を出している管理会社もあり、また、管理組合のポストに投函されたものは、管理組合理事長宛であっても管理員の判断で処分してもかまわないという方針を示している管理会社もあった。

竣工年が新しくなるにつれてアンケートに回答する割合が低くなる傾向がある

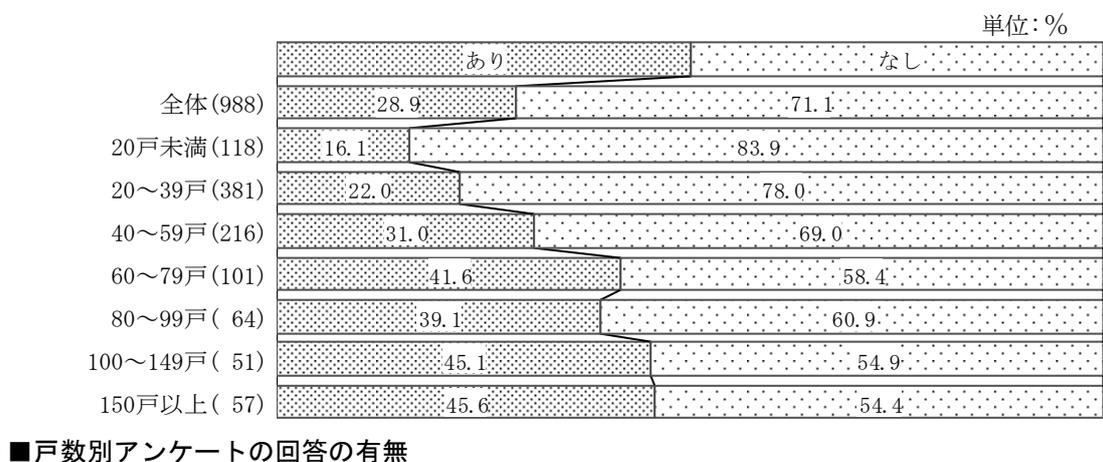
アンケートの回答の有無をマンションの竣工年別に見ると、アンケートの回答割合は「1971～1980年（旧耐震）」が35.8%と最も多く、比較して「2011年以降（東日本大震災以降）」は23.3%となっている。「2001～2010年（適正化法）」で30.0%とやや多くなっているものの、竣工年が新しくなるにつれてアンケートに回答する割合が低くなる傾向がある。



小規模マンションのアンケートの回答割合は2割強にとどまる

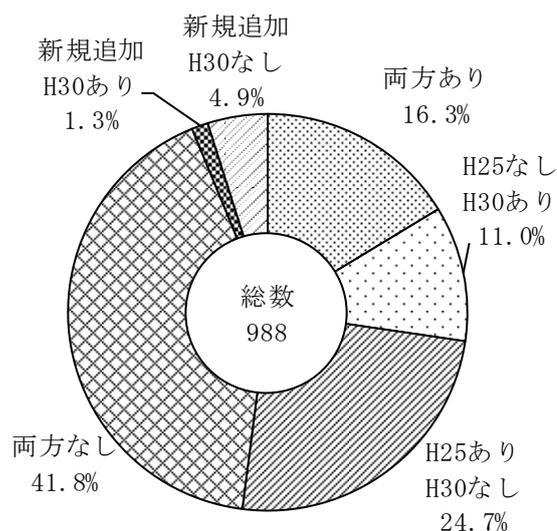
アンケートの回答の有無をマンションの戸数別に見ると、アンケートの回答割合は「150戸以上」が45.6%と最も多く、次いで「100～149戸」が45.1%となっている。一方で、一番アンケートの回答割合が低かった「20戸未満」では16.1%と2割を下回っている。

「大規模マンション（100戸以上）」では45.4%、「中規模マンション（60～99戸）」では40.6%と4割以上のアンケートの回答があるものの、「小規模マンション（60戸未満）」では23.8%とアンケートの回答があるマンションは2割強にとどまっている。



前回調査と比較して、新規に回答があったマンションは1割、なくなったのは2割強

今回の調査では、調査対象マンション988件（うち、配布数937件）、アンケート回答数286件で、調査対象マンションに対するアンケートの回答率は28.9%となっている。平成25年に行われた前回調査では、調査対象マンション939件（うち、配布数850件）、アンケート回答数414件で、調査対象マンションに対するアンケートの回答率は44.1%となっており、前回調査と比較して15.1ポイント低くなっている。



■前回調査とのアンケートの提出状況の変化

今回調査対象マンション988件のうち、前回調査では回答があったが、今回調査では回答がなかったマンションは24.7%（244件）、前回調査では回答がなかったが、今回調査では回答があったマンションは11.0%（109件）となっている。今回調査では、前回調査で回答が無かった約100件のマンションから新たに回答があったものの、その2倍強にあたる239件のマンションからの回答がなくなったため、全体として回答数が低下している。

| | 全体 | 両方あり | H25なし H30あり | H25あり H30なし | 両方なし | 新規追加 H30あり | 新規追加 H30なし |
|--------|-------|------|----------------|----------------|------|---------------|---------------|
| 集計値 | 988 | 161 | 109 | 244 | 413 | 13 | 48 |
| 構成比(%) | 100.0 | 16.3 | 11.0 | 24.7 | 41.8 | 1.3 | 4.9 |

他自治体も含め、近年マンション実態調査のアンケートの回答率は低下傾向。

近年、分譲マンションを対象とした実態調査を行った近隣の市区町村のなかで、過去の調査と、回答率を比較できる自治体について調査すると、多くの自治体で、回答率が減少している。

内閣府の統計改革推進会議による「最終取りまとめ（平成 29 年 5 月）」でも“プライバシー意識の高まり等により統計調査への協力確保がますます困難なものとなり、統計行政部門を取り巻く環境が厳しさを増している実情がある”と指摘されており、分譲マンションに対する調査の回答率についても、回答率の低下は全国的な傾向であると考えられる。

今回の調査でも「アンケートの必要性が不明確」「調査内容が詳細で、管理組合員では答えられない」という意見が寄せられており、今後、報告者の負担軽減と、調査の必要性を報告者の目に見える形でフィードバックする等の取組みが必要となる。

■近隣市区町村の分譲マンションを対象とした実態調査の回答率の変化

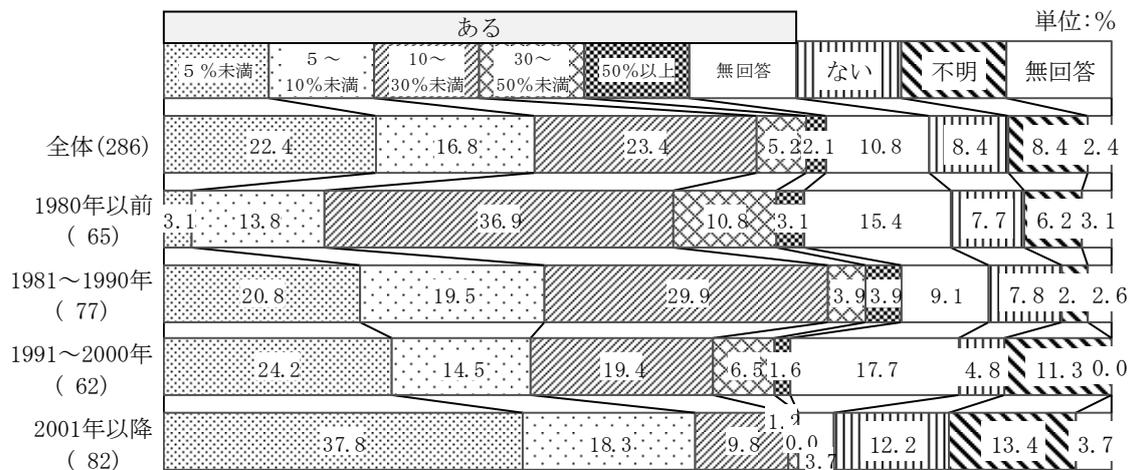
| 自治体名 | 千葉市 | | 新宿区 | | 墨田区 | | 世田谷区 | |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 平成 24 年 | 平成 27 年 | 平成 20 年 | 平成 27 年 | 平成 14 年 | 平成 26 年 | 平成 14 年 | 平成 28 年 |
| 調査年 | 平成 24 年 | 平成 27 年 | 平成 20 年 | 平成 27 年 | 平成 14 年 | 平成 26 年 | 平成 14 年 | 平成 28 年 |
| 対象数 | 822 | 862 | 1,331 | 2,792 | 554 | 912 | 2,127 | 2,078 |
| 配布数 | 同上 | 同上 | 同上 | 2,117 | 同上 | 同上 | 2,098 | 1,842 |
| 回答数 | 254 | 119 | 562 | 229 | 427 | 284 | 732 | 372 |
| 回答率 | 30.9% | 13.8% | 42.2% | 8.2% | 77.1% | 31.1% | 34.4% | 17.9% |

3 アンケート調査に見る川口市のマンションの現状

賃貸されている住戸のあるマンションは8割

竣工年別に賃貸されている住戸について見ると、2001年以降に竣工したマンションでは、賃貸されている住戸があるマンションは7割となっているが、他の年代では8割を超えている。

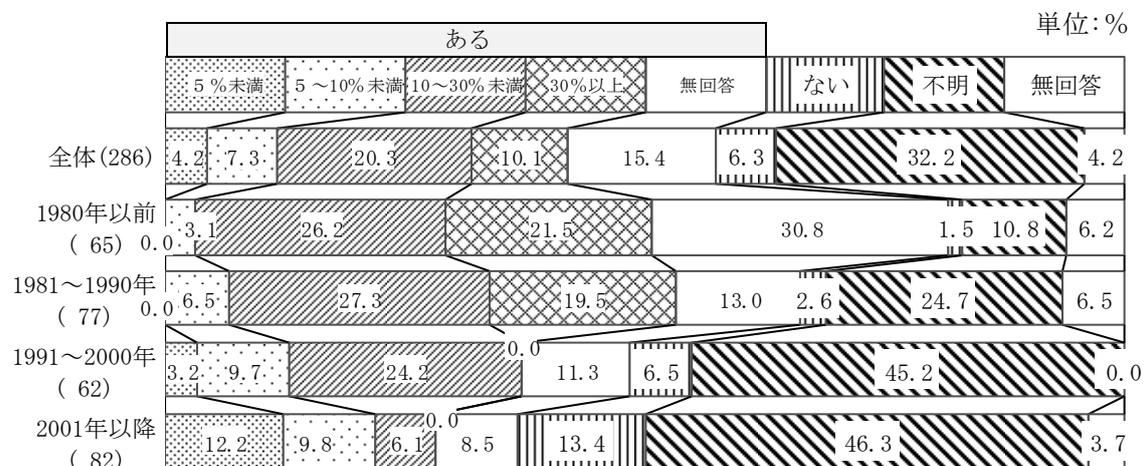
賃貸されている住戸の比率は、竣工年が古くなるほど比率が高くなる傾向があり、「1980年以前(旧耐震)」では、賃貸されている住戸が3割を超えるマンションは13.9%となっている。



■竣工年別賃貸されている住戸

1990年以前に竣工したマンションでは2割で高齢者のみの住戸が3割を超える

65歳以上の高齢者のみの住戸があるマンションは、「1980年以前(旧耐震)」では、8割を超えている。「1980年以前(旧耐震)」と「1981~1990年」では高齢者のみの住戸が3割以上を占めるマンションが約2割となっており、竣工年の古いマンションでは、居住世帯も高齢化している。

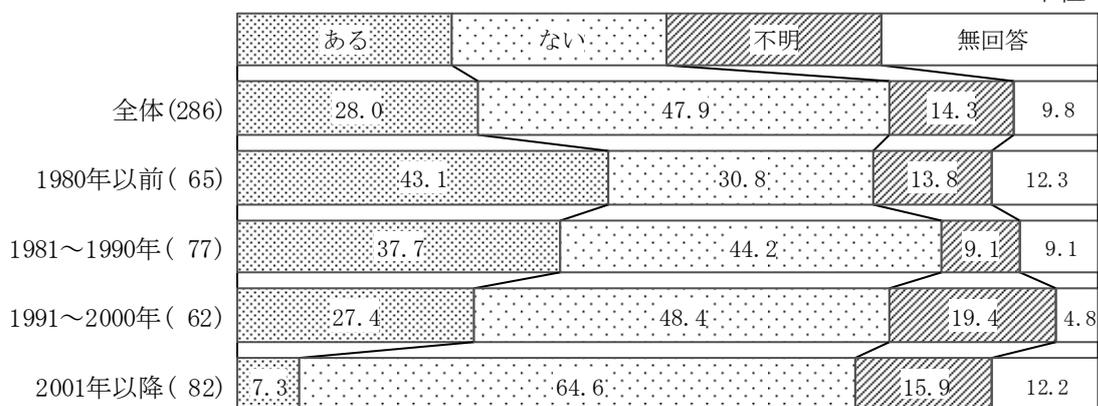


■竣工年別 65歳以上の高齢者のみの住戸

3ヶ月以上空き家になっている住戸があるマンションは3割

竣工年別に、3ヶ月以上空き家になっている住戸があるマンションを見ると、「1991～2000年（バブル崩壊）」では27.4%となっており、「1980年以前（旧耐震）」では43.1%と4割を超えている。

単位:%

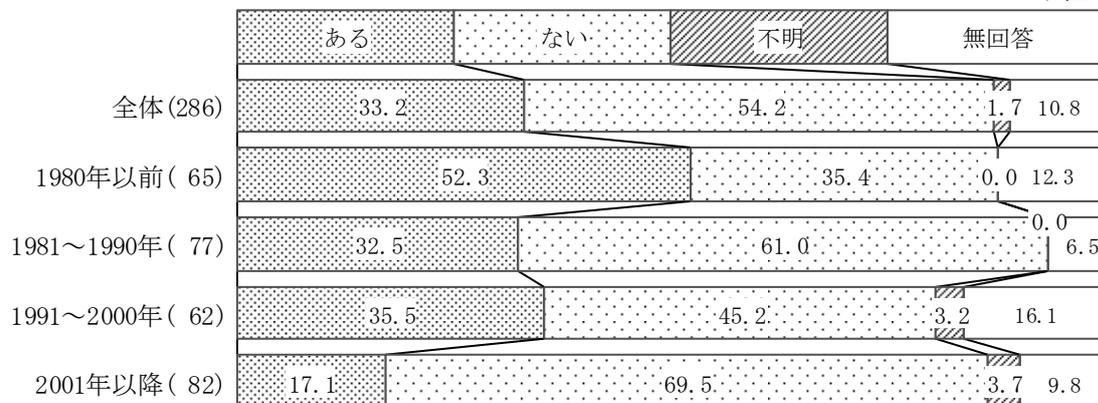


■竣工年別3ヶ月以上空き家になっている住戸の有無

3ヶ月以上管理費等を滞納している住戸があるマンションは3割

竣工年別に、3ヶ月以上管理費や修繕積立金を滞納している住戸があるマンションを見ると、「1991～2000年（バブル崩壊）」では35.5%となっており、「1980年以前（旧耐震）」では52.3%と5割を超えている。

単位:%



■竣工年別3ヶ月以上管理費や修繕積立金を滞納している住戸の有無

築年数の経過により賃貸化や高齢化、空き家や管理費等を滞納する住戸が増加

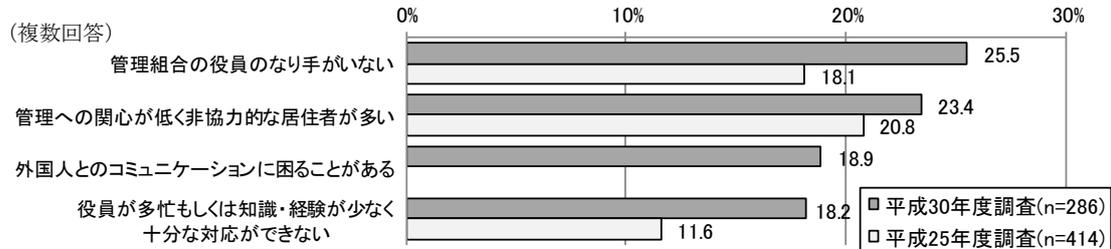
「2001年以降（適正化法）」に竣工したマンションで、3ヶ月以上の空き家になっている住戸や管理費等を滞納している住宅がある割合は低いですが、「1991～2000年（バブル崩壊）」になると、その割合は一気に20ポイント近く多くなっている。

築年数の経過により、建物の老朽化が進んでくるとともに、マンションの賃貸化や居住者の高齢化、空き家や管理費等を滞納する住戸が増加している。築年数の経過による種々の問題が出てくることが予想され、管理不全に陥る前に将来を見据えた対策を早めに考えていく必要がある。

4 マンションの管理組合活動に関する課題

管理する上での課題は、「管理組合の役員のなり手不足」が最も多い

マンションを良好に管理する上での問題は「管理組合の役員のなり手がいない」が25.5%と最も多くなっている。前回調査（平成25年度調査）と比較しても7.4ポイント多くなっており、いっそう問題が顕在化してきている。



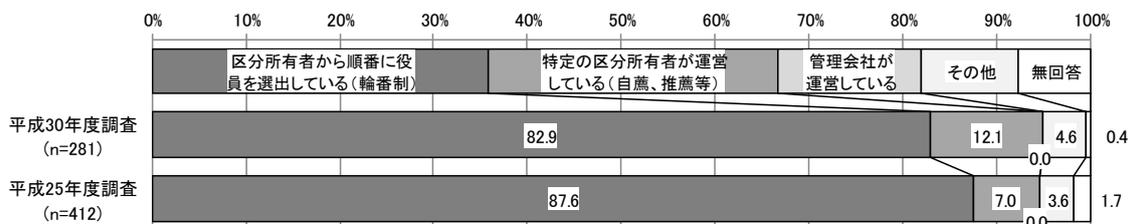
※平成25年度調査には「外国人とのコミュニケーションに困ることがある」の項目はない。

■マンションを良好に管理する上での問題（上位4項目）

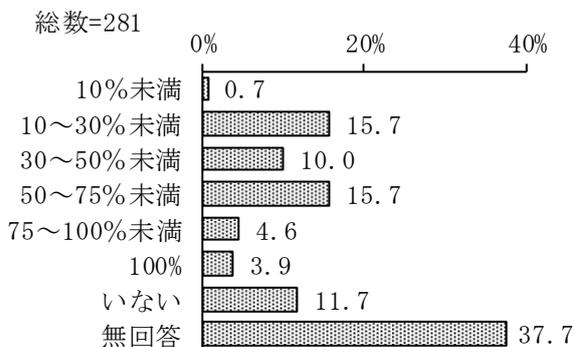
役員を選出は輪番制が8割、特定の区分所有者が運営しているが1割程度

管理組合の役員選出方法は「区分所有者から順番に選出している（輪番制）」が82.9%と最も多く、次いで「特定の区分所有者が運営している（自薦、他薦等）」が12.1%となっている。「特定の区分所有者が運営している」は前回調査と比較すると、5.1ポイント増加している。

中には、区分所有者の高齢化に伴い、輪番制を維持することができず、任期を過ぎても特定のメンバーで運営せざるを得なくなっているマンションもあった。



■管理組合の役員を選出方法



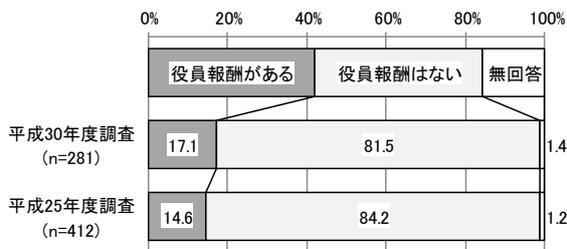
管理組合の役員のうち、65歳以上の役員のしめる割合は、「10～30%未満」と「50～75%未満」とが共に15.7%と多くなっている。

管理組合の役員の中に65歳以上の役員がいないマンションは11.7%、管理組合の役員が全て65歳以上のマンションは3.9%となっている。

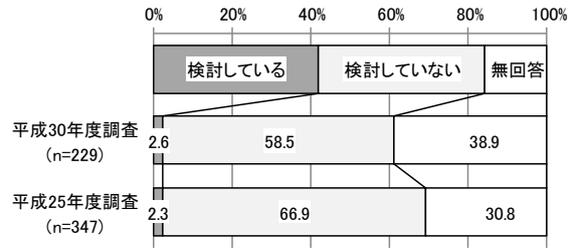
■管理組合の役員のうち65歳以上の役員の割合

役員報酬や顧問契約の導入は、前回調査からほぼ変わっていない

役員報酬を導入しているマンションは 17.1%であり、導入を検討しているマンションは 2.6%となっている。前回調査と比較すると差は 3 ポイント以下であり、ほぼ変わっていない。また、役員報酬の平均額は月額約 6,700 円で、最高額は 55,000 円、最低額は 700 円となっている。

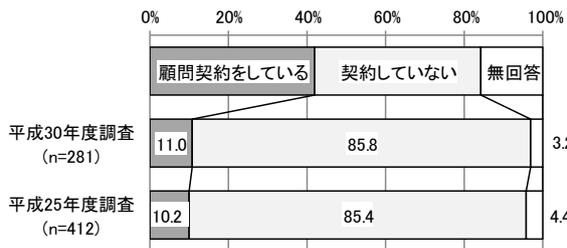


■役員報酬の有無

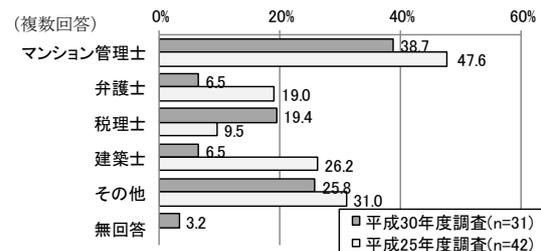


■役員報酬の導入の検討状況

管理組合で専門家と顧問契約を結んでいるマンションは 11.0%で、前回調査とほとんど変わっていない。顧問契約を結んでいる専門家の業種は「マンション管理士」が 38.7%と最も多くなっている。



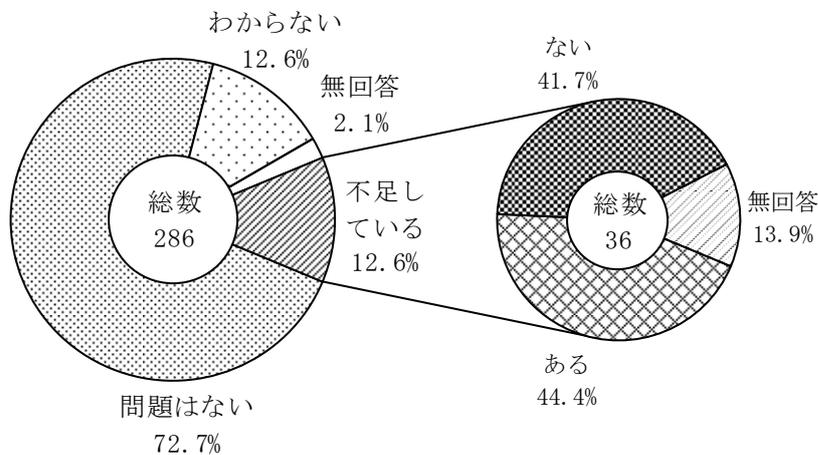
■顧問契約の有無



■顧問契約をしている業種

管理費の額は問題がないが7割、不足しているは1割

現在の管理費の額について、「問題がない」と答えたマンションは 72.7%で、「不足している」が 12.6%となっている。



■管理費の額について

■不足している場合の値上げの予定

なお、異常値等を補正した延べ床面積 1 m²当たりの管理費の平均は約 160 円となっている。

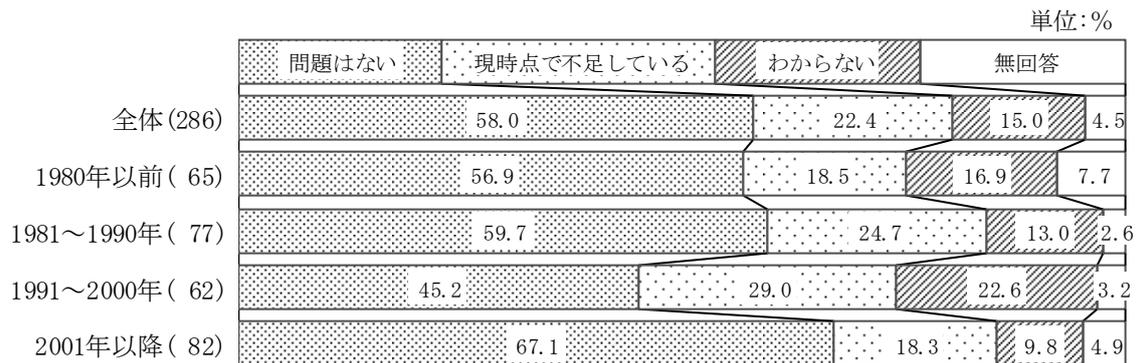
現時点で管理費が不足していると答えたマンションのうち、値上げの予定は「ある」が 44.4%、「ない」が 41.7%となっている。

5 マンションの再生に関する課題

修繕積立金の額は問題ないが6割、現時点で不足しているが2割

現在の修繕積立金の額について、「問題がない」と答えたマンションは58.0%、「不足している」が22.4%となっている。

竣工年別に見ると、「2001年以降（適正化法）」で「問題ない」が67.1%と7割近くあるのに対し、「1991～2000年（バブル崩壊）」では「問題ない」が45.2%と20ポイント以上少なくなっている。

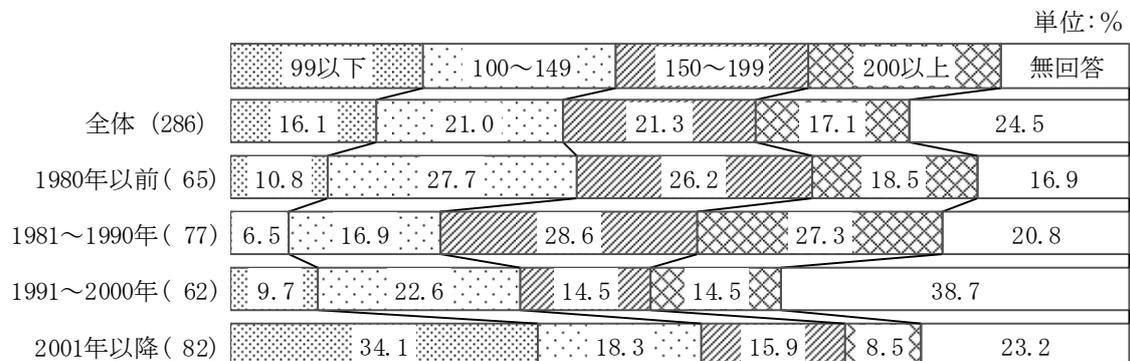


■竣工年別修繕積立金の額について

2001年以降に竣工したマンションで修繕積立金の額が少なくなっている

マンション全体の1ヶ月あたりの修繕積立金の総額を延べ床面積で割った値は（円/m²）は、「1981～1990年（バブル前）」「1991～2000年（バブル崩壊）」「2001年以降（適正化法）」を比較すると、竣工年が古いマンションほど、修繕積立金の額が高い傾向がある。特に2001年以降に竣工したマンションでは99円/m²以下が34.1%と多くなっており、他の年代のマンションと比べ修繕積立金が少なくなっている。

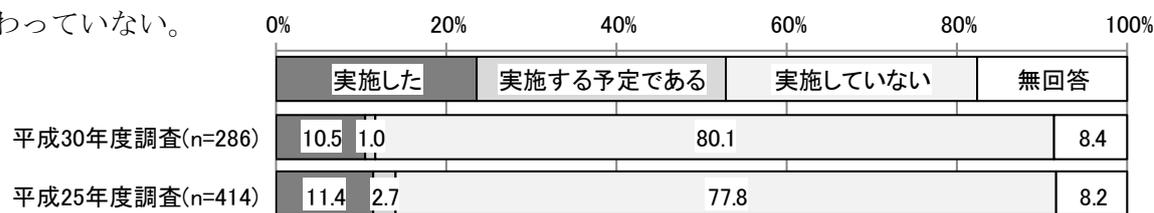
「2001年以降（適正化法）」に竣工したマンションでは、修繕積立金の額が他の年代のマンションと比べて少ない一方で、現時点では問題ないと考えているマンションの割合が高くなっている。今後、2回目の大規模修繕をむかえて、修繕積立金の額を値上げする必要が出てくることも予想される。



■竣工年別1ヶ月あたりの修繕積立金の総額/延べ床面積（円/m²）

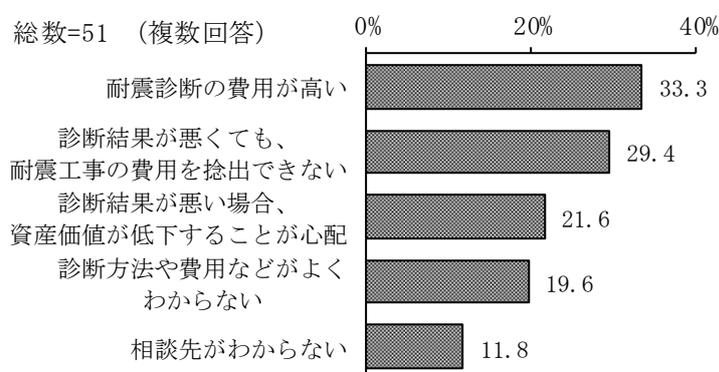
耐震診断を実施したマンションは1割

マンションの耐震診断を実施したマンションは 10.5%で、前回調査からほとんど変わっていない。



■耐震診断の実施の有無

1980年以前（旧耐震）に竣工したマンションの、耐震診断を実施していない理由としては、「耐震診断の費用が高い」が33.3%と最も多く、次いで「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない」が29.4%となっている。



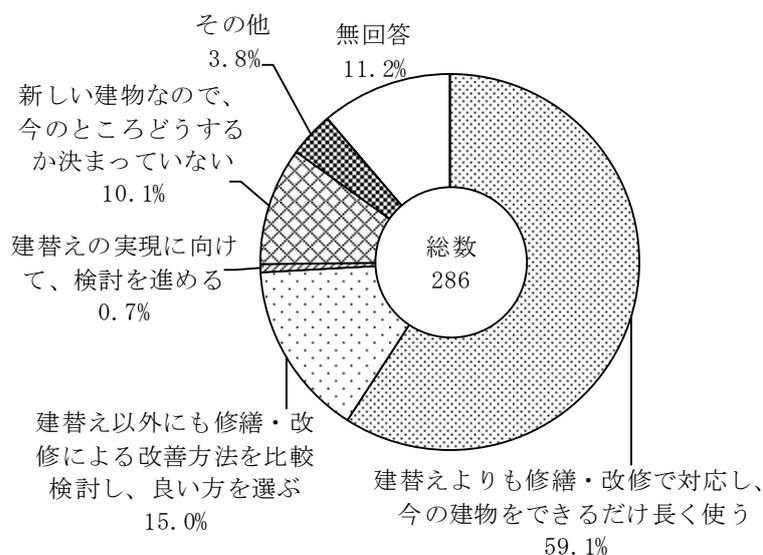
耐震工事の費用を捻出できない」が29.4%となっている。

両方を合わせると、費用がないため耐震診断が実施できていないと回答したマンションが過半数を超えている。

■1980年以前に竣工したマンションで耐震診断を実施していない理由（上位5項目）

老朽化に対する今後の対応方針として、建替えに向けての検討は1割未満

建物の老朽化・劣化に対する今後の対応は「建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う」が59.1%で最も多く、次いで「建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ」が15.0%となっている。



一方で、「建て替えの実現に向けて、検討を進める」は0.7%にとどまっている。

建替えを検討する上でこの問題については「建て替え費用を準備できない」が23.1%で最も多く、費用的な面で見てもあまり現実的ではなく、今ある建物をできるだけ長く使うために、効果的に修繕・改修を進めていくことが求められている。

■老朽化・劣化に対する今後の対応

巻末資料

1. 現地調査シート
2. アンケート調査票

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| 外 壁 | <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 崩落やひび割れがある <input type="checkbox"/> 塗膜が剥がれている <input type="checkbox"/> 汚れが目立つ <input type="checkbox"/> 落書きされている | |
| 鉄 部 (鉄板の扉、外階段の手すり、駐輪場の屋根等) | <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 全体的に錆びがみられる <input type="checkbox"/> 部分的に錆びがみられる <input type="checkbox"/> 屋外に鉄の部分はない <input type="checkbox"/> 調査不能 (目視確認できない) | |
| ベランダ | <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 全体的にごみやものが置かれているのが目立つ <input type="checkbox"/> ごみ屋敷風の部屋がある (.....部屋) | |
| 植 栽 (植木・生垣等) | <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 植木が倒れたり、生垣が枯れたりしている <input type="checkbox"/> 枝や葉が道路や隣地にまで伸び、周囲の迷惑となっている <input type="checkbox"/> 植木や生垣はない | |
| 自 転 車 駐 輪 場 | 駐輪場の有無 | <input type="checkbox"/> あり：収容可能台数 (.....台) ※正確に数えられない場合は概数 <input type="checkbox"/> なし (又は判断できない) |
| | 自転車の状況 ※「なし」の場合も チェックすること。 | <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 故障して乗り捨てられたような放置自転車がある <input type="checkbox"/> 駐輪場以外に自転車がとめられている <input type="checkbox"/> 調査不能 (駐輪場付近に立ち入れない等) |
| 駐車場 | <input type="checkbox"/> 平場 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 自走式地下駐車場 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 問題あり (.....) | |
| 郵便受け | <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> チラシ等があふれている郵便受けがある (.....個) <input type="checkbox"/> 郵便受けの周辺にチラシやごみ等が散乱している | |
| ご み 置 き 場 | タイプ | <input type="checkbox"/> インドア <input type="checkbox"/> 囲い <input type="checkbox"/> ボックス <input type="checkbox"/> 屋外 <input type="checkbox"/> ごみ置き場なし |
| | 中が見えたか | <input type="checkbox"/> 見えた ※ フタや扉が開放されている、囲いタイプで中身が見える等 <input type="checkbox"/> 見えなかった ※ 立ち入れない、フタや扉が閉まっている等 |
| | 管理状況 ※扉やボックスを開 けて調べるのではな く、外観から判断 | <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> ルール違反ごみや、不法投棄物 (テレビ、冷蔵庫など) がある <input type="checkbox"/> 収集されずに長期間放置されているごみが散乱している <input type="checkbox"/> その他の問題 (.....) |
| | 外国語表示 | <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 調査不能 |
| 町会の掲示物 | <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし | |
| 地域の防災倉庫 | <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 地域のものか判断不能だが、倉庫はある | |
| 町会のごみ置き場 | <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし | |
| 備 考 | | |

分譲マンションの管理に関するアンケート調査

アンケート調査へのご協力をお願い

日頃より市政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

川口市内には、現在、約1,000棟の分譲マンションが立地しています。マンションは市民のみなさまの住まいとして普及してきました。

マンションで快適に暮らすには、管理組合を中心に、日々の維持管理に取り組み、計画的な修繕を行うことが欠かせません。そして、区分所有建物であるマンションは、合意形成により共同で管理しなくてはなりません。そのため、適切なルールに基づいた維持管理の仕組みが必要です。

このアンケート調査は、市内に所在する分譲マンションの管理組合を対象に、建物と設備の概要、管理組合の活動内容・運営状況及び維持・修繕の状況等について調査し、結果を皆様にお伝えすることで、分譲マンションの適正な管理に役立ていただくとともに、今後の施策を検討するための基礎資料を得るために行うものです。

また、調査にあたっては、株式会社 住宅・都市問題研究所に業務を委託しております。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。

川口市長 奥ノ木信夫

- ① 回答は、あてはまる番号に○を付け、ことばや数字を記入してください。○印の数は設問ごとの「1つに」、「あてはまるものすべてに」などの指示に従ってください。
- ② ご記入いただいたアンケート調査票は、訪問調査員へお渡しいただくか、郵送による提出をお願いいたします。郵送の際は同封の返信用封筒に入れ、平成30年12月21日(金)までに、ご投函くださいますようよろしくお願いいたします。
- ③ 調査結果は統計的に処理したうえで公表し、個別の情報について公表することはありません。
- ④ 回答は、管理組合の理事またはマンションの管理状況を把握している住民の方が行ってください。
- ⑤ 本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

| | |
|--------------------|---|
| 調査の実施に関すること | 川口市都市計画部住宅政策課（担当 後藤、椎木） 〒332-8601 川口市青木2-1-1 電話 048-242-6326 受付時間 平日 10:00～17:00 メール 110.01500@city.kawaguchi.saitama.jp |
|--------------------|---|

| | |
|-------------------|--|
| 調査内容に関すること | 株式会社 住宅・都市問題研究所（担当 露木、植田） 〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷3-20-1 トライビル 電話 03-6276-7155 受付時間 平日 10:00～17:00 メール hup@nifty.com |
|-------------------|--|

1. マンションの概要についておたずねします

問1. マンションの建物の概要についてうかがいます。

リストデータ欄に記入がある場合は、内容をご確認いただき、訂正がある場合は、訂正欄に正しい内容をご記入ください。リストデータ欄が空欄の箇所についても、訂正欄にご記入ください。

| 項目 | リストデータ | 訂正欄 |
|------------------|--|---|
| ①名称 | | |
| ②所在地 | | |
| ③竣工年月 | | |
| ④階数 | 地上 階、地下 階 | 地上 階、地下 階 |
| ⑤棟数 | 棟 | 棟 |
| ⑥構造 | | 該当するものに○をつけてください 1.鉄筋コンクリート造 (RC造) 2.鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) 3.鉄骨造 (S造) 4.その他【.....】 |
| ⑦土地の権利 | | 該当するものに○をつけてください 1.所有権 2.借地権 3.定期借地権【.....年】 |
| ⑧敷地面積 | ㎡ | ㎡ |
| ⑨建築面積 | ㎡ | ㎡ |
| ⑩延床面積 | ㎡ | ㎡ |
| ⑪住戸数 | 住戸総数 戸 | 住戸総数 戸 |
| ⑫間取り | 2DK 以下 戸 2LDK～3DK 戸 3LDK～4DK 戸 4DK 以上 戸 | 2DK 以下 戸 2LDK～3DK 戸 3LDK～4DK 戸 4DK 以上 戸 |
| ⑬住戸以外の 店舗・事務所 | 区画 | 区画 |

※リストデータ：平成25年度に川口市が行ったマンション実態調査での回答内容

問2. 現在の住戸の利用形態についてうかがいます。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

| | | | |
|-------------------|--------------|------|------|
| ①区分所有者が自ら住んでいる住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |
| ②賃貸されている住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |
| ③事務所、店舗等に利用している住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |
| ④3ヶ月以上空き家になっている住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |
| ⑤所有者不明の住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |

問3. 現在、次のような住戸はいくつありますか。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。ある場合は、おおむねで結構ですので、戸数もご記入ください。

| | | | |
|-----------------|--------------|------|------|
| ①65歳以上の高齢者のみの住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |
| ②①のうち単身高齢者のみの住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |
| ③外国人のみの住戸 | 1.ある【.....戸】 | 2.ない | 3.不明 |

問4. マンションの共用施設および設備についてうかがいます。

項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。「ある」と回答し、面積・台数の記入欄がある場合は、おおむねで結構ですので面積・台数をご記入ください。

| | | |
|-----------------------|-----------------|------|
| ①管理員室・管理事務所 | 1.ある⇒【面積.....㎡】 | 2.ない |
| ②管理組合用の郵便受け | 1.ある | 2.ない |
| ③集会室・集会所 | 1.ある⇒【面積.....㎡】 | 2.ない |
| ④ごみ集積場 | 1.ある | 2.ない |
| ⑤資源物の分別集積場 | 1.ある | 2.ない |
| ⑥エレベーター | 1.ある⇒【台数.....台】 | 2.ない |
| ⑦オートロック | 1.ある | 2.ない |
| ⑧こどもの遊び場・広場・キッズルーム | 1.ある | 2.ない |
| ⑨防犯カメラ | 1.ある | 2.ない |
| ⑩防災備蓄倉庫 | 1.ある⇒【面積.....㎡】 | 2.ない |
| ⑪外国語表記による掲示物（ごみの出し方等） | 1.ある | 2.ない |

問5. 駐車場・駐輪場・バイク置き場について、それぞれの台数をご記入ください。ない場合は「0」をご記入ください。

| | | 確保している台数 | 利用されている台数 |
|----------|-----|----------|-----------|
| 駐車場(敷地内) | 機械式 | 台 | 台 |
| | 平置き | 台 | 台 |
| 駐車場(敷地外) | | 台 | 台 |
| 駐輪場 | | 台 | 台 |
| バイク置き場 | | 台 | 台 |

2. マンションの管理組合の活動についておたずねします

問6. 管理組合はありますか。ある場合は、法人登記の有無を、ない場合は、それに代わる組織（自治会など）の有無についてお答えください。（あてはまるもの1つに○）

■管理組合の有無（ 1.ある

2.ない ）



■管理組合の法人登記の有無
（ 1.ある 2.ない ）

■管理組合に代わる組織の有無
（ 1.ある 2.ない ▶問18へ ）

問7. 管理組合では、マンションに居住する方の名簿を作成していますか。（あてはまるもの1つに○）

1. 作成している（全ての居住者を把握している）
2. 作成している（一部の居住者を把握している）
3. 作成していない
4. その他【

問8. 問7で名簿を作成していると回答した方にうかがいます。更新頻度はどのぐらいですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 毎年更新している
2. 新規の入居があるたびに更新している
3. 当初のまま更新をしたことはない
4. その他【

問9. 管理組合の総会（役員会・理事会を除く）の開催状況はいかがですか。

（あてはまるもの1つに○）

1. 年に数回
2. 年に1回 ⇒毎年【.....】月頃
3. 数年に1回
4. ほとんど開催していない
5. その他【

問10. 役員会・理事会などの開催状況はいかがですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 月に1回程度
2. 年に数回
3. 年に1回
4. 数年に1回
5. ほとんど開催していない
6. 役員会・理事会の組織がない
7. その他【

問11. 管理組合の役員選出は、どのように行われていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 区分所有者から順番に役員を選出している(輪番制)
2. 特定の区分所有者が運営している(自薦、推薦等)
3. 管理会社が運営している
4. その他【.....】

問12. 管理組合の役員の人数は何人ですか。(あてはまるもの1つに○)

【.....】人 うち65歳以上の人数【.....】人

問13. 役員の任期及び改選方法は、どのように行われていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 任期は1年で全員同時に改選
2. 任期は1年で半数ごとに改選
3. 任期は2年で全員同時に改選
4. 任期は2年で半数ごとに改選
5. その他【.....】

問14. 専門委員会は設置されていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 設置されている
 - 設置している専門委員会(あてはまるものすべてに○)
 - ① 大規模修繕工事関係
 - ② 耐震診断・改修工事関係
 - ③ 建替えの検討
 - ④ 管理規約の改正
 - ⑤ その他【.....】
2. 設置されていない

問15. 総会や理事会の議事録は保管されていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 保管されている
 - どの場所に保管していますか(あてはまるものすべてに○)
 - ① 集会室・集会所
 - ② 管理人室
 - ③ 理事長、役員等の個人宅内
 - ④ その他【.....】
2. 保管されていない
3. わからない

問16. 役員報酬はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある ☞ 金額は月額【】円
2. ない ☞ 検討予定 (1.ある 2.ない)

問17. 管理組合で顧問契約をしている専門家はいますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 契約している

▶ 契約している業種をお知らせください (あてはまるものすべてに○)

- ① マンション管理士
- ② 弁護士
- ③ 税理士
- ④ 建築士
- ⑤ その他【】

2. 契約していない

3. マンションの管理規約についてうかがいます

問18. 管理規約はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある
2. ない ☞ 作成予定 (1.ある 2.ない) 回答後、問 23 へ

問19. 管理規約を改正したことはありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. ある ☞ 改正年 (複数回ある場合は直近)【昭和・平成.....年】
2. ない

問20. 現在の管理規約はどのように作成されたものですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 分譲会社で作った案を承認したもの
2. 管理会社で作った案を承認したもの
3. 区分所有者が主体的に作成したもの
4. わからない
5. その他【】

問21. 管理規約は、国土交通省が作成した「標準管理規約（平成）28年改正」に準拠または参考としてありますか。（あてはまるもの1つに○）

1. ほとんど準拠している
2. 一部準拠もしくは参考になっている
3. ほとんど参考にしていない
4. 標準管理規約を知らない
5. わからない

問22. 管理規約では「建物の区分所有等に関する法律」にいう「管理者」を誰と定めていますか。（あてはまるもの1つに○）

1. 管理組合の代表者（理事長など）
2. 管理組合の代表者以外の区分所有者
3. マンションの管理会社・分譲会社
4. 明記していない
5. わからない
6. その他【 】

問23. 1ヶ月あたりの管理費、修繕積立金の総額（マンション全体としての金額）はいくらですか。また、3ヶ月以上滞納している住戸はありますか。ある場合は、おおむねで結構ですので戸数をご記入ください。

| | |
|------------------|--------------------------------|
| ①1ヶ月あたりの管理費の総額 | 【 】円/月 |
| ②1ヶ月あたりの修繕積立金の総額 | 【 】円/月 |
| ③3か月以上滞納している戸数 | 1.ある【 戸】 2.ない 3.不明 |

問24. 駐車場があるマンションにお尋ねします。駐車場収入はどのように活用していますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 駐車場設備の維持管理費に充てている
2. 管理費に充当している
3. 修繕積立金に充当している
4. その他【 】

問25. 現在の管理費の額に問題はありますか。（あてはまるもの1つに○）

1. 問題はない
2. 不足している ▣ 値上げの予定はありますか（1.ある 2.ない）
3. わからない

問26. 現在の修繕積立金の額に問題がありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 問題はない
2. 現時点で不足している 値上げの予定はありますか (1.ある 2.ない)
3. わからない

4. 日常の管理業務についておたずねします

問27. マンションには管理員さんがいますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 住み込みの管理員がいる
2. 通勤の管理員がいる
 - 勤務体制を教えてください (あてはまるもの1つに○)
 - ① 24時間交替制
 - ② 週【.....】回【.....】時～【.....】時
3. 定期巡回による管理員がいる
4. 管理員はいない
5. その他【.....】

問28. 管理業務(清掃・設備保守・事務など)はどのように行われていますか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 管理業務を委託している
 - 管理会社の名称と、委託している業務分野に○をつけてください
 - 管理会社の名称【.....】
 - 委託している業務分野 (あてはまるものすべてに○)
 - ① 事務管理業務 (管理費等の出納、組合の予算決算、運営業務等)
 - ② 管理員業務 (受付、点検、立会い等)
 - ③ 清掃業務 (建物共用部分の清掃業務)
 - ④ 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)
 - ⑤ その他【.....】
2. 自主管理をしている

問29. 今後、管理業務をどのように運営していく予定ですか。（あてはまるもの1つに○）

1. 現在の状況を継続していく予定である
2. 管理会社の変更をする予定または検討をしている
3. 自主管理へ移行を検討している
4. 現在自主管理で、管理会社への業務委託を予定または検討をしている
5. その他【

問30. マンションを良好に管理する上で、どのような問題があるとお考えですか。

（あてはまるものすべてに○）

1. 管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要である
2. 不在の区分所有者が管理に非協力的である
3. 管理への関心が低く非協力的な居住者が多い
4. 管理組合の役員のみ手がない
5. 役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない
6. 管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応が不満である
7. 管理費・修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない
8. 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
9. 外国人とのコミュニケーションに困ることがある
10. 所有者不明の空き家がある
11. 特に問題があると考えていない
12. わからない
13. その他【

5. 大規模修繕の取り組みについておたずねします

問31. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。作成している場合は、当初の作成年および直近の改定年をご記入ください。改定予定がある場合にも予定年をご記入ください。

1. 作成している

→ 当初の作成年⇒ 昭和・平成【.....】年
直近の改定年⇒ 昭和・平成【.....】年

2. 作成中または作成予定がある

3. 作成していない

→ 作成していない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

- ① 竣工当初から作成されていなかった
- ② 作成が必要だという意見が少ない
- ③ 作成の方法がわからない
- ④ 作成を依頼する専門機関や専門家がわからない
- ⑤ 作成する費用が捻出できない
- ⑥ 専門知識を持つ人がいない
- ⑦ 竣工間もないため作成する必要がある
- ⑧ 区分所有者の合意形成が図れない
- ⑨ その他【.....】

問32. これまで大規模修繕工事を実施したことがありますか。ある場合は、これまでに実施した修繕工事の実施年（複数回の場合は直近）を記入してください。

1. 実施したことがある

| | | | |
|-----------|-------------------|------|------|
| ①外壁補修・塗装 | 1.ある【昭和・平成.....年】 | 2.ない | 3.不明 |
| ②鉄部塗装 | 1.ある【昭和・平成.....年】 | 2.ない | 3.不明 |
| ③屋上防水工事 | 1.ある【昭和・平成.....年】 | 2.ない | 3.不明 |
| ④給水管工事 | 1.ある【昭和・平成.....年】 | 2.ない | 3.不明 |
| ⑤排水管工事 | 1.ある【昭和・平成.....年】 | 2.ない | 3.不明 |
| ⑥エレベーター工事 | 1.ある【昭和・平成.....年】 | 2.ない | 3.不明 |

2. 実施したことがない

問33. マンションの竣工図および修繕工事等の記録は保管されていますか。

(あてはまるもの1つに○)

| |
|--|
| <p>1. <u>保管されている</u></p> <p> ↳ どの場所に保管していますか。(あてはまるもの<u>すべてに○</u>)</p> <ul style="list-style-type: none">① 集会室・集会所② 管理人室③ 理事長、役員等の個人宅内④ その他【 】 |
| <p>2. 保管されていない</p> |
| <p>3. わからない</p> |

問34. 次回に予定している大規模修繕工事の資金手当てはどのようにお考えですか。

(あてはまるもの1つに○)

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">1. 修繕積立金でほぼ全費用を負担できる2. 修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる3. 修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる4. 一部を金融機関から借入れる必要がある5. 明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない6. 次の修繕工事が決まっていないため、わからない7. その他【 】 |
|--|

問35. 大規模修繕工事を行う上でどのような問題がありますか。(あてはまるものすべてに○)

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が低い3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい4. 大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない5. 役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない6. 大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない7. 修繕積立金が不足している8. 一時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい9. 適切な修繕工事業者の選定がむずかしい10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない11. 耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない12. まだ長期修繕計画が作成されていない13. 所有関係不明の住戸がある14. その他【 】 |
|--|

問36. 共用部分のバリアフリー改修工事をしたことがありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. したことがある

→ 実施した工事を教えてください(あてはまるものすべてに○)

- ① スロープの設置工事
- ② 手すりの設置工事
- ③ 床のノンスリップ化
- ④ 通路や開口部の拡幅工事
- ⑤ エレベーターの設置工事
- ⑥ 自動ドアの設置工事
- ⑦ 通路・階段の照度アップ
- ⑧ その他【

2. したことがない

6. マンションの耐震化についておたずねします

問37. マンションの耐震診断を実施しましたか。(あてはまるもの1つに○)

1. 実施した ➡ 問38へ

2. 実施する予定である ➡ 問39へ

3. 実施していない ➡ 実施していない理由を回答後、問39へ

→ 実施していない理由を教えてください(あてはまるものすべてに○)

- ① 建物が新耐震基準(昭和56年改正)に適合している
- ② 診断方法や費用などがよくわからない
- ③ 相談先がわからない
- ④ 区分所有者の合意形成が難しい
- ⑤ 建替えを検討する時期にきている
- ⑥ 耐震診断の費用が高い
- ⑦ 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない
- ⑧ 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配
- ⑨ 診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う
- ⑩ その他【

(回答後、問39へ)

問38. 問 37 で「1.実施した」と回答した方にうかがいます。マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。(あてはまるもの1つに○)

1. 実施した
2. 実施する予定である
3. 実施していない

→実施していない理由を教えてください(あてはまるものすべてに○)

- ① 耐震診断の結果、基準を満たしていた
- ② 区分所有者の合意形成が難しい
- ③ 耐震改修工事の費用が高い
- ④ 建替えも検討している
- ⑤ その他【

7. 建替えへの取り組みについておたずねします

問39. 建替えの検討の状況はいかがですか。(あてはまるもの1つに○)

1. 当分検討する必要はない
2. 検討する必要はあるが、まだしていない
3. 近く検討する予定がある
4. 現在、検討中である
5. かつて検討したことがあるが現在では検討していない
6. すでに建替えが決まっている 平成【.....】年実施予定

問40. 建替えを検討するうえでどのような問題があるとお考えですか。
(あてはまるものすべてに○)

1. 区分所有者が建替えの必要性を十分理解していない
2. 区分所有者による建替え検討組織の設置が難しい
3. 建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない
4. 事務所・店舗など住宅以外の区分所有者との合意形成が難しい
5. 建替えに関する意見が異なり、合意形成ができない
6. 検討・相談を依頼できる専門家がみつからない
7. 調査や計画づくりの進め方がわからない
8. 調査や計画作成のための費用が十分準備できない
9. 建替え費用を準備できない
10. 法的な制限があり、望んでいるような建替えができない
11. 特に問題はない
12. その他【

問41. 今後、建物の老朽化・劣化に対し、どのように対応する予定ですか。

(あてはまるもの1つに○)

1. 建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う
2. 建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ
3. 建替えの実現に向けて、検討を進める
4. 新しい建物なので、今のところどうするか決まっていない
5. その他【

8. 防犯・防災への取組みについておたずねします

問42. 防犯について、どのような取組みをされていますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 防犯カメラの設置

どちらに防犯カメラを設置していますか(あてはまるものすべてに○)

- ① エレベーターかご内
- ② エントランス・廊下等の共用通行部分
- ③ 駐車場・駐輪場
- ④ その他【

2. 破壊・ピッキングに強い錠の設置
3. モニター付きインターホンの設置
4. 最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知
5. 日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取組みの実施
6. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集と周知
7. 定期的な防犯パトロールの実施
8. 機械警備業者への委託
9. 住まいの防犯アドバイザーの活用
10. とくにない
11. その他【

問43. 防災について、どのような取り組みをされていますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 定期的な防災訓練の実施
2. 介護の必要な人など自力で避難が困難な人の所在の把握
3. パンフレット等による災害時の対処方法等に関する事項の周知
4. マンションの防災マニュアルの作成(作成中含む)
5. 集会室等の共用室を災害時の避難所や救護所として利用することを定めている
6. 管理組合や自治会による災害時用の水や食糧等の備蓄

→ 備蓄しているものに○をつけてください(あてはまるものすべてに○)

- ① 食料品や飲料水
- ② 医薬品・日用品
- ③ 簡易トイレ
- ④ 救出・救護用の工具(ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等)
- ⑤ その他【

7. とくにない

8. その他【

9. 居住者の住生活・コミュニティについておたずねします

問44. マンション内での居住者の組織(自治会等)はありますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 管理組合とは別に居住者の組織(自治会等)がある
2. 管理組合が居住者の組織(自治会等)の役割も兼ねて活動を行っている
3. 居住者の組織(自治会等)はない
4. その他【

問45. 居住者が交流する機会をもうけていますか。(あてはまるもの1つに○)

1. 居住者が交流する機会をもうけている
2. 個々の居住者どうしでの付き合いはあるが、全体で交流する機会をもうけていない
3. 日ごろ挨拶をする程度で、ほとんど交流する機会はない
4. その他【

問46. マンション内のコミュニティ形成について、管理組合ではどのような活動をしていますか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 回覧板の巡回
2. 祭り等の地域のイベントの企画・実施
3. 居住者等による清掃や植栽の維持管理
4. 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）
5. 児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）
6. 幼児を持つ世帯への支援（こどもの一時預かりなど）
7. とくにない
8. その他【】

問47. 地域の町会に加入していますか。(あてはまるもの1つに○)

1. マンション単位で加入している
2. マンション単位としては加入していない

→ 加入しない理由 (あてはまるものすべてに○)

- ① 加入したいが、加入方法がわからない
- ② 竣工当初から加入しておらず、そのままとなっている
- ③ 町会がどのような活動をしているかがわからない
- ④ 町会費の支払いが負担に感じる
- ⑤ 町会に加入することに意義を感じない
- ⑥ 各住民に加入の判断を任せている
- ⑦ その他【】

3. わからない

問48. 管理組合として地域に対してどのように連携していますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力
2. マンションが主催する地域のイベントの企画・実施
3. 地域の防災訓練への参加・協力
4. マンション周辺の清掃
5. とくにない
6. その他【】

問49. 居住者による問題やトラブル、ルール違反としてどのようなものがありますか。

(あてはまるものすべてに○)

| |
|--|
| 1. 生活騒音（隣戸の騒音、屋外の騒音など）に関すること 2. ごみ出し・分別収集に関すること 3. ペットの飼育に関すること 4. 駐車に関すること 5. 自転車の放置・駐輪に関すること 6. バルコニーの使用方法（私物を置く、布団を外に干す等）に関すること 7. 共用廊下等の使用方法（私物の放置等）に関すること 8. 住戸のリフォームに関すること 9. 騒音、振動、臭い等に関すること 10. 事務所・店舗等への転用等に関すること 11. とくにない 12. その他【.....】 |
|--|

問50. 現在、管理規約や使用細則などに定めている居住ルールがありますか。

(項目ごとにあてはまるもの1つに○)

| 居住ルール | |
|---------------------|----------------|
| ①住戸内（専有部分）のリフォーム | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ②賃貸居住者の入居・居住等 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ③暴力団等の居住・使用の制限 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ④楽器演奏等の制限 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑤住戸の事務所・店舗等への転用 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑥店舗等の業種の制限（風俗営業等） | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑦ペットの飼育 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑧ごみ出し・分別収集 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑨自転車置場・駐車場の使用 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑩バルコニー・廊下等の共有部分の使用 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑪管理費・修繕積立金の滞納に関する措置 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑫防犯カメラの運用 | 1.ある 2.ない 3.不明 |
| ⑬その他【.....】 | |

問51. 民泊についてはどのような方針ですか。（あてはまるもの1つに○）

| |
|---|
| 1. 管理規約により民泊は禁止と定めている 2. 管理規約により民泊は条件付きで可能と定めている 3. 民泊についての規定をもうけていないが、今後検討することを予定している 4. 民泊についての規定をもうけておらず、定める予定もない |
|---|

10.マンション管理の改善・向上についておたずねします

問52. マンションを適正に管理していく上で、セミナーや外部の専門家（マンション管理士、弁護士、税理士、建築士等）に相談したいことはありますか。

（あてはまるものすべてに○）

1. 総会や理事会の運営全般
2. 予算・決算、会計経理事務
3. 管理規約や使用細則の作成・見直し
4. 管理組合の資金の管理と運用
5. 長期修繕計画の作成・見直し
6. 大規模修繕工事の実施に関する検討
7. 劣化診断や耐震診断
8. 建替えに関する検討
9. 管理会社選定や変更に関する検討
10. 管理委託契約や仕様書の作成・見直し
11. 分譲会社や管理会社とのトラブル対応
12. 管理費や修繕積立金の滞納対策
13. ペットや騒音などの居住者間のトラブル対応
14. マンション内のコミュニケーション支援
15. 防災対策について
16. 防犯対策について
17. その他【

問53. 現在、川口市ではマンションの維持・管理向上や情報交換、学習等の機会を提供するため、次のような事業を行っています。

このような事業をご存知ですか。またこのような事業を設けることについてどのようにお考えですか。（項目ごとにあてはまるもの1つに○）

| 事業 | ご存知ですか | 必要だと思いますか |
|---------------|----------------|----------------|
| 分譲マンション無料セミナー | 1.知っている 2.知らない | 1.必要がある 2.必要ない |
| マンション管理基礎セミナー | 1.知っている 2.知らない | 1.必要がある 2.必要ない |
| 住まいの防犯アドバイザー | 1.知っている 2.知らない | 1.必要がある 2.必要ない |
| 防災出前講座 | 1.知っている 2.知らない | 1.必要がある 2.必要ない |

問54. 今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくうえで、国や地方公共団体の支援として、どのような施策が必要だと思えますか。（あてはまるものすべてに○を付け、解答欄に優先順位の高いものの番号を記入してください。）

1. 専門知識を持ったアドバイザー等の派遣
2. 分譲マンションの管理相談会の開催
3. 講習会・セミナーの開催
4. 管理マニュアルやガイドブック、通信などの情報提供の充実
5. 管理の優良なマンションの登録制度の創設
6. 長期修繕計画の策定や劣化診断への助成
7. 大規模修繕工事への助成
8. バリアフリー化への助成
9. 屋上緑化など緑化に関する助成
10. 太陽光発電設備の設置など環境対策への助成
11. 耐震診断・改修費用への助成
12. 管理組合間のネットワークづくり
13. マンションの管理状況の届出制度の創設による個別支援の強化
14. とくにない
15. その他【 】

解答欄（優先順位の高いものの番号をご記入ください）

| 1 位 | 2 位 | 3 位 |
|-----|-----|-----|
| | | |

問55. ワンルームマンションについてお尋ねします。（あてはまるもの1つに○）

■マンションには40㎡未満の住戸がありますか。（ 1.ある 2.ない ）



■40㎡未満の住戸が15戸以上ありますか。
（ 1.ある 2.ない ）

問56. 市への要望など、ご意見をお聞かせください。

ご回答された方の役職などについてうかがいます。アンケートに回答いただいた方はどなたですか。
(あてはまるもの1つに○)

1. 管理組合の理事長
2. 管理組合の役員等
3. 管理組合員 (役員以外の区分所有者)
4. 賃貸居住者
5. 管理会社の社員
6. 管理員
7. その他【】

差し支えなければ回答いただいた方のご連絡先をご記入ください。いただいたご連絡先は、本アンケート調査の内容についてのお問い合わせのみに使用いたします。

| | |
|----------|--|
| 記入者ご氏名 | |
| ご連絡先電話番号 | |
| ご連絡先住所 | |

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

平成 30 年度 分譲マンション実態調査報告書

発 行 平成 31 年 3 月

調査実施 川口市都市計画部住宅政策課

〒332-8601 川口市青木 2-1-1

TEL 048-242-6326 (直通)

調査協力 株式会社住宅・都市問題研究所

〒151-0070 東京都渋谷区幡ヶ谷 3-20-1 トライビル

TEL 03-6276-7155