

令和7年10月10日  
マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

# 浦安市における分譲集合住宅実態調査と マンション管理計画認定申請支援事業

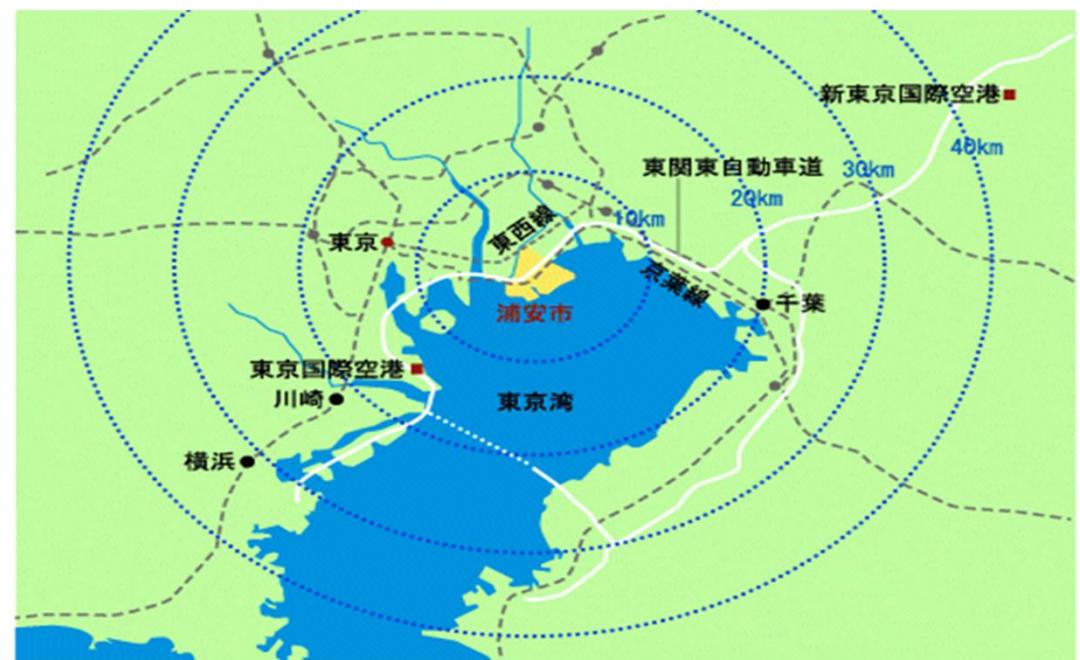


浦安市 都市政策部 住宅課

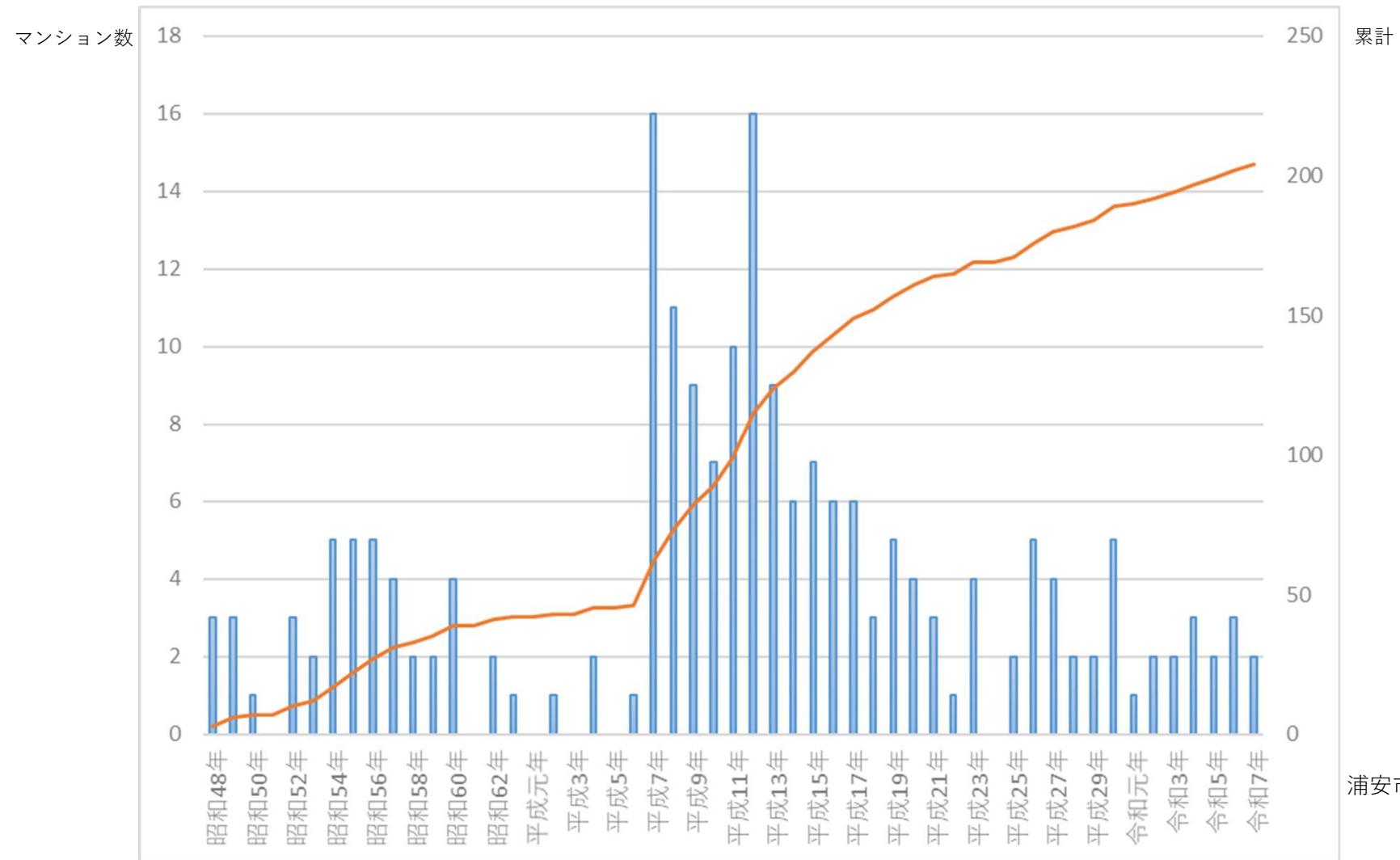
# 浦安市について



- ・千葉県北西部に位置
- ・面積18.79km<sup>2</sup>、市域の4分の3が埋立地
- ・半径20 km以内に東京駅、羽田空港。
- ・農地、市街化調整区域ゼロの全域市街化区域
- ・人口172千人（令和7年8月末時点）



# 市内マンションストックの推移



浦安市住宅課マンションデータ

# 分譲集合住宅実態調査の概要①

- 【目的】** 令和元年度に実施した調査から 5 年が経過し、その後の各マンションの維持管理状況を把握し、今後のマンションの適正な維持管理促進に向けた施策の基礎資料とするため。
- 【時期】** 令和 6 年 6 月～9 月
- 【対象】** 市内の全分譲集合住宅（201 件、665 棟、25,236 戸）
- 【方法】**
- ①現地訪問調査（外観調査）
  - ②アンケート調査
    - 配布：訪問、会えない場合はポスティング
    - 回収：訪問、郵送、メール

# 分譲集合住宅実態調査の概要②

【事業者】 一般競争入札により選定

千葉県マンション管理士会との連携（マンション管理士会への再委託により調査員はマンション管理士）

【その他】

- ・前回調査等の結果から、管理不全のおそれのあるマンション（長期修繕計画がない、大規模修繕を実施していない等）については、プッシュ型アドバイザー派遣利用の意向調査票を同封
- ・今回調査の結果により、管理不全のおそれのあるマンションの再把握

# 外観調査項目について

## 外観調査票

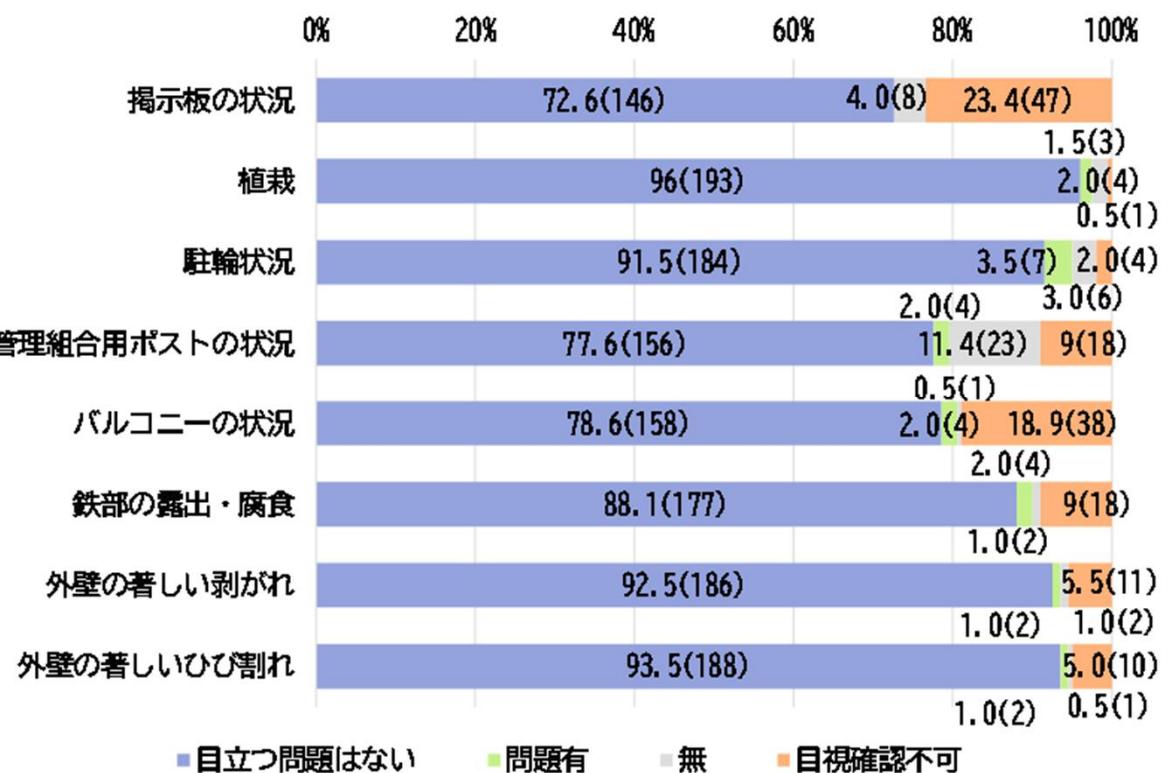
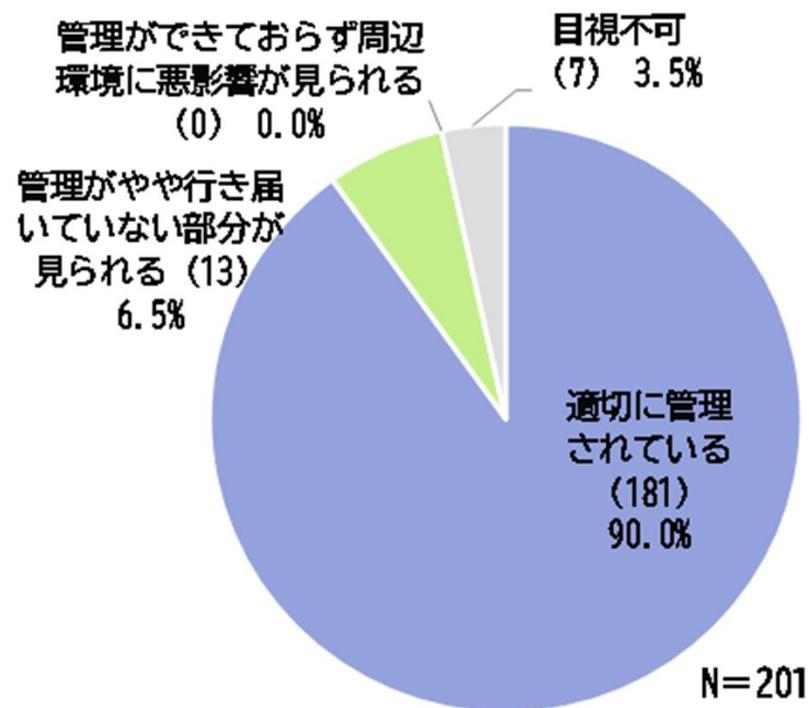
調査日時 2024年 月 日 時 分

調査員名( )

調査項目		前回調査内容	調査内容		
1	マンション番号	«番号»			
2	マンション名	«名称»			
3	マンション住所	«所在»«丁目»			
4	形態①(棟数)	«形態①»(«棟数»棟)	1.単棟型	2.団地型( )	棟)
5	形態②	«形態②»	1.住居専用型	2.複合用途型	
6	階数	地上«階数»階 / 地下«地下階»階	地上	階	/ 地下 階
7	店舗	«店舗数»戸・区画	1.有( )	戸・区画)	2.無
8	事務所	«事務所数»戸・区画	1.有( )	戸・区画)	2.無
9	その他の用途		1.有( )	)	2.無
10	エレベーター	«エレベーターの有無»(«エレベーター基數»基)	1.有( )	基)	2.無 3.目視確認不可
11	ピロティー		1.有	2.無	3.目視確認不可
12	オートロック	«オートロック»	1.有	2.無	3.目視確認不可
13	宅配ボックス	«宅配ボックス»	1.有	2.無	3.目視確認不可
14	防犯カメラ	«防犯カメラ»	1.有	2.無	3.目視確認不可
15	バリアフリー状況	«自動ドア» «スロープ» «手すり» «段差無し» «その他»	1.自動ドア 3.手すり 5.その他( )	2.車いす用スロープ 4.段差なし 6.何も無し	7.目視確認不可

16	管理組合用ポスト	«管理組合用ポスト»	1.有(名称が管理組合であるもののみ) 2.無 3.目視確認不可
17	管理事務所	«管理事務所»	1.有 2.無 3.目視確認不可
18	掲示板		1.有( 枚) 2.無 3.目視確認不可
19	掲示物の状況	1.目立つ問題はない 2.問題あり	3.無 4.目視確認不可
20	植栽	1.目立つ問題はない 2.問題あり	3.無 4.目視確認不可
21	駐輪状況	1.目立つ問題はない 2.問題あり	3.目視確認不可
22	管理組合用ポストの状況	1.目立つ問題はない 2.問題あり	4.目視確認不可
23	バルコニーの状況	1.目立つ問題はない 2.問題あり	3.無 4.目視確認不可
24	鉄部の露出・腐食	1.目立つ問題はない 2.問題あり	3.無 4.目視確認不可
25	外壁の著しい剥がれ	1.目立つ問題はない 2.問題あり	3.無 4.目視確認不可
26	外壁の著しいひび割れ	1.目立つ問題はない 2.問題あり	3.不良 4.目視確認不可
27	総合的管理状況の評価	1.適切に管理されている(目立つ問題はない) 2.管理がやや行き届いていない部分が見られる 3.管理ができておらず周辺環境に悪影響がみられる(管理不全)	
28	特記事項	(目視確認不可の項目、問題ありの事例があった場合は、理由を記載して下さい。)	
	写真撮影	<input type="checkbox"/> 建物全体	<input type="checkbox"/> 不良箇所( )

# 外観調査結果



# アンケート調査項目について①

- ・全132問、24ページ。
- ・前回調査の設問をもとに、EV充電設備設置状況、マンション管理計画認定制度の基準達成状況が判定できる設問等追加。
- ・令和5年度マンション総合調査（国土交通省）と比較できるよう、なるべく設問を揃えた。

項目		主な設問
1	<b>敷地・建物の概要</b>	建物形態、面積、棟数、竣工年、共用施設、付帯設備、権利関係
2	<b>居住者及び利用形態</b>	賃貸戸数、転用戸数、空き家の戸数・状況
3	<b>管理組合の運営</b>	管理者の選任、総会・理事会の開催状況・出席率、役員選任状況・報酬額、専門委員会設置状況、名簿作成状況、専門家の活用
4	<b>管理規約等</b>	管理規約の改正状況、使用細則で定めている項目

# アンケート調査項目について②

項目		主な設問
5	管理組合の経理	区分経理、管理費・修繕積立金の金額や根拠、滞納状況・対応
6	管理事務等の実施状況	管理業務の委託状況、図書等の保管者
7	修繕・設備の維持管理	長期修繕計画作成状況、大規模修繕工事について（履歴、発注方法、資金調達、今後の予定）、旧耐震基準マンションの状況、高経年化対策、エレベーター設置状況
8	居住者の住生活・コミュニティ	コミュニティ活動、防犯対策、情報の入手方法
9	防災の取組み	備蓄状況、自治会との連携、帰宅困難者の受入
10	トラブルの発生状況	トラブルの種類・対応方法、マンションに関する今後の不安
11	市のマンション施策について	制度の認知状況・利用意向、市に期待する施策
12	団地型マンションの概要	各棟の概要、管理規約・長期修繕計画の作成状況

# アンケート結果からわかる課題

- 地域別、規模別により異なる課題を持つ（大規模マンションは総会出席率低く、マナーに関するトラブル多いなど）
- 高経年マンションの増加（ハード面、ソフト面ともにトラブル多い傾向）
- 「区分所有者の高齢化」を不安に感じるマンションが増加（46.1% → 61.2%）
- マンション管理計画認定基準の達成状況 6 %（ただし、未回答多く正確性にやや問題あり）

- 助言、指導及び勧告の基準（国と同様）に1つでも該当する管理不全のおそれのあるマンションは8件で、小規模、高経年、自主管理、賃貸率が高いという特徴がある

■適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安と該当数

項目	内 容 (以下の事項が遵守されていない場合)	本調査の 該当設問	該当する 件数
1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること	問6	2
	(2) 集会を年に一回以上開催すること	問11	1
2. 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	問32・問33	3
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること	問46	3
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	問74	6
基準に1つでも該当するマンション			8

# 回収率を上げるための取組について

【回収率】 82.1%

※前回の令和元年度調査（76.2%）から5.9ポイントアップ↑

- 【取組内容】
- ・ 調査実施前に、各マンション及び管理会社に通知送付
  - ・ 回答票に前回調査回答を一部引用（建物の概要や工事の履歴）
  - ・ 希望者には前回調査の回答票を配布
  - ・ 可能な限り対面により調査の趣旨等を説明
  - ・ 調査員による複数回の訪問、連絡
  - ・ 主な管理会社へ訪問、電話等によるお願い

# 次回調査（令和11年度）に向けて

## 【検討事項】

- ・未回答のマンションに管理不全と思われるマンションあり。
- ・引き続き、回答の負担軽減策の検討。
- ・管理会社への依頼方法の再考。
- ・さらに回答率を向上させるための取組。

# マンション管理計画認定申請支援事業

## 【概要】

マンション管理計画認定制度の申請手続きを支援するため、申請前に対面または書面により、申請書類を確認し認定取得のためのアドバイスを行う。（千葉県マンション管理士会に委託）

※令和6年4月認定制度と同時に開始

## 【実績（令和6年度）】

書面審査1件

利用後、マンション管理計画認定申請を行い、認定取得。

## 【課題】

- ・管理業協会を通しての認定申請が多く、利用が見込みより少ない。