

令和4年度

鎌ヶ谷市

マンション実態調査報告書

令和5年2月

鎌ヶ谷市

第1 鎌ヶ谷市の住宅ストック数	- 1 -
1 全住宅ストック数	- 1 -
2 専用住宅ストック数	- 2 -
第2 市内対象マンションの概要	- 4 -
1 市内対象マンションストックの推移	- 5 -
2 高経年化の状況	- 6 -
第3 調査の概要	- 7 -
1 調査の目的	- 7 -
2 調査の項目	- 7 -
(1) アンケート調査	- 7 -
(2) 現地調査	- 8 -
3 調査フロー	- 8 -
4 調査結果	- 9 -
(1) アンケート調査	- 9 -
(2) 現地調査	- 37 -

第1 鎌ヶ谷市の住宅ストック数

「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を元に、鎌ヶ谷市における住宅ストック数を整理した。

1 全住宅ストック数

「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によれば、鎌ヶ谷市の全住宅ストック数は平成30年10月現在49,720戸である。そのうち、居住世帯があるものは44,750戸、居住世帯がないものは4,980戸である。居住世帯があるものの内訳は、専用住宅44,210戸、店舗その他の併用住宅540戸である。

表1 世帯数、世帯人員等

	住宅数 (戸)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1住宅当たり 居住室数 (室数)	1住宅当たり 延面積 (㎡)	1室あたり 人員 (人)
総数	44,750	44,980	108,580	4.39	86.83	0.56
専用住宅	44,210	44,440	107,160	4.39	86.57	0.65
店舗その他 の併用住宅	540	540	1,420	4.77	107.92	0.55

2 専用住宅ストック数

鎌ヶ谷市の専用住宅ストック数の「一戸建」「共同住宅」等建て方別、および、「持ち家」「借家」別の内訳は表2のとおりである。

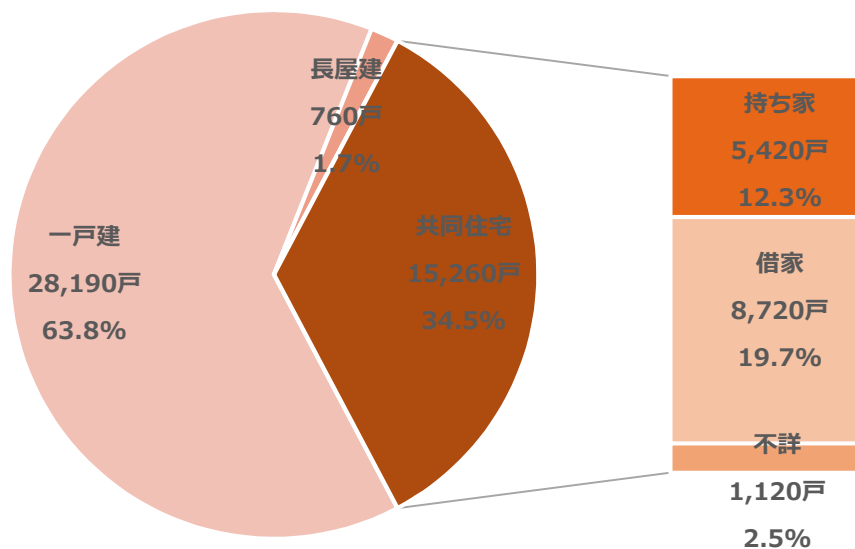
表2 鎌ヶ谷市の専用住宅ストック数

(単位：戸)

	一戸建	共同住宅	長屋建	その他	総数
持ち家	26,770	5,420	120	-	32,310
借家	980	8,720	440	-	10,150
不詳	440	1,120	200	-	1,750
総数	28,190	15,260	760	-	44,210

専用住宅44,210戸の内訳は、建て方別にみると「一戸建」28,190戸（63.8%）、「共同住宅」15,260戸（34.5%）、「長屋建」760戸（1.7%）である。「一戸建」の方が「共同住宅」より約1.8倍も多く、一戸建での居住者が多いことが分かる。共同住宅15,260戸の内訳は、「持ち家」「借家」別にみると「持ち家」5,420戸（12.3%）、「借家」8,720戸（19.7%）、「不詳」1,120戸（2.5%）であり、「借家」の比率が「持ち家」より約1.6倍多い。

図1 鎌ヶ谷市の専用住宅ストック

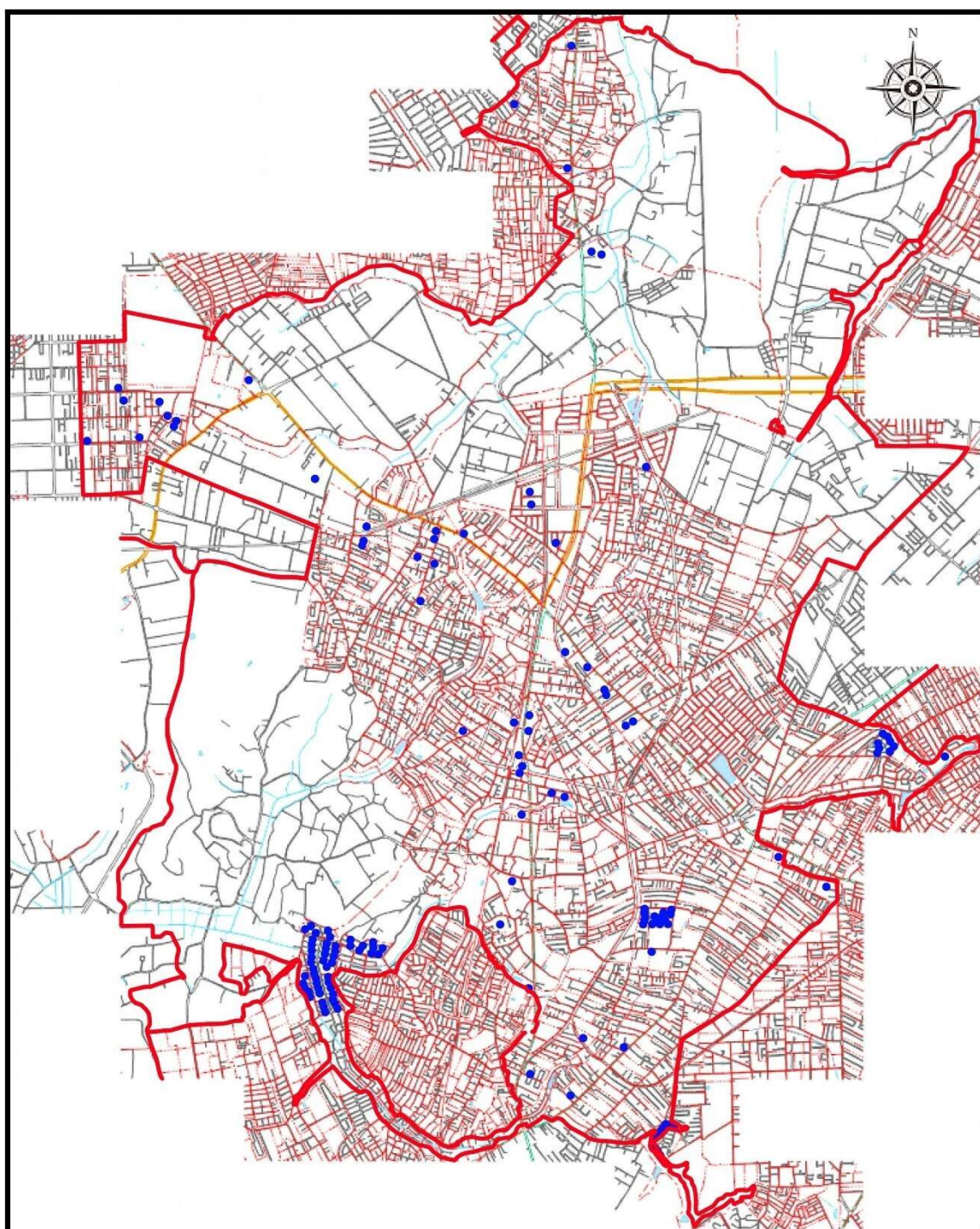


今回の実態調査の対象となる共同住宅の「持ち家」は、5,420戸(12.3%)である。これに、令和2年度国勢調査の結果（令和2年10月1日現在、人口109,932人、世帯数47,146世帯）による1世帯当たりの人員2.33人をかけると、約12,628人となり市民の約11.5%が居住している推計となる。

第2 市内対象マンションの概要

今回の調査は、令和4年4月1日までに建築され、現存する3階以上・非木造の分譲マンション138棟5,494戸（管理組合58件）を調査対象とした。

図2 市内対象マンション位置図

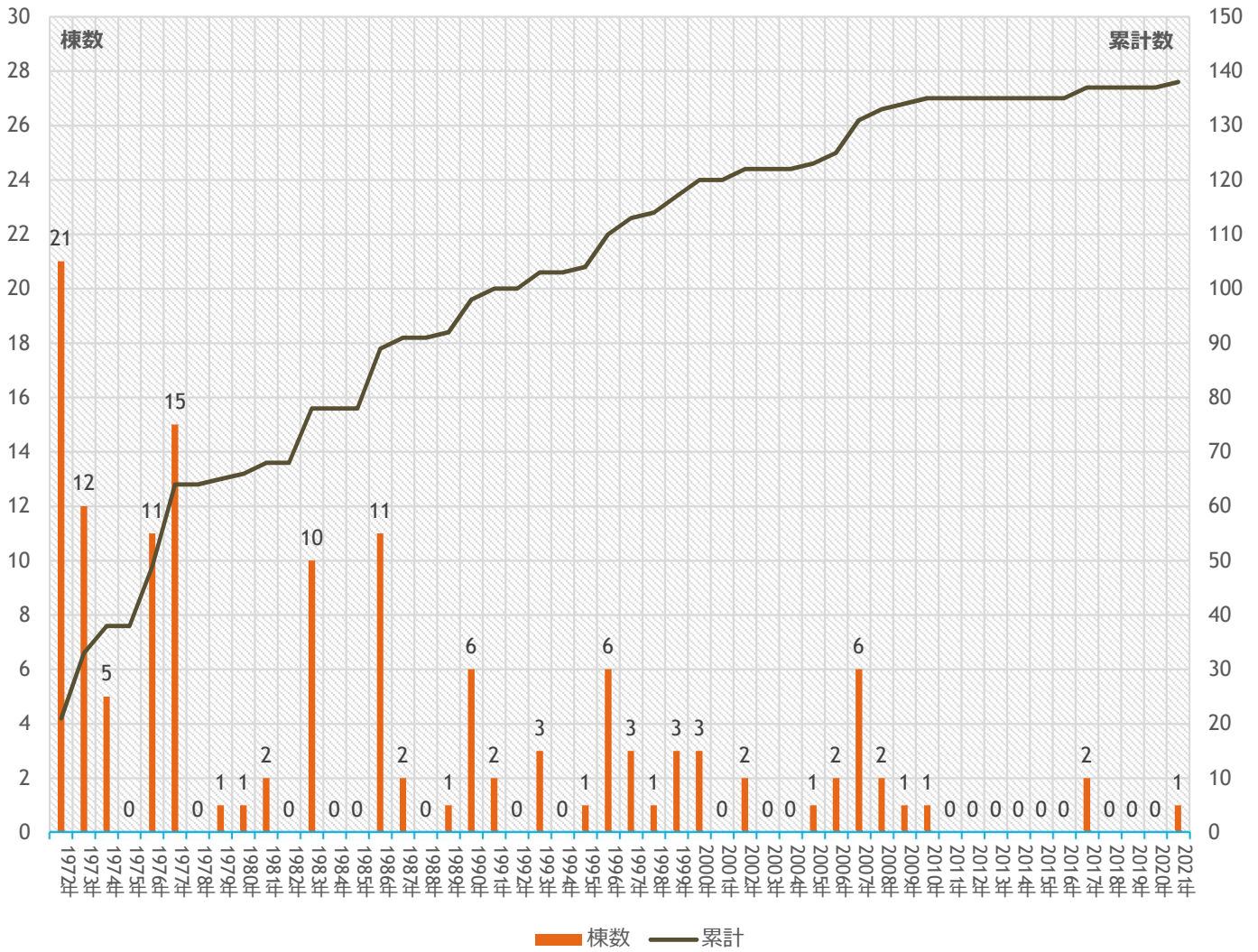


1 市内対象マンションストックの推移

市内対象マンションストックの推移は図3のとおりとなっている。

図3 市内対象マンションストックの推移

(単位：棟)



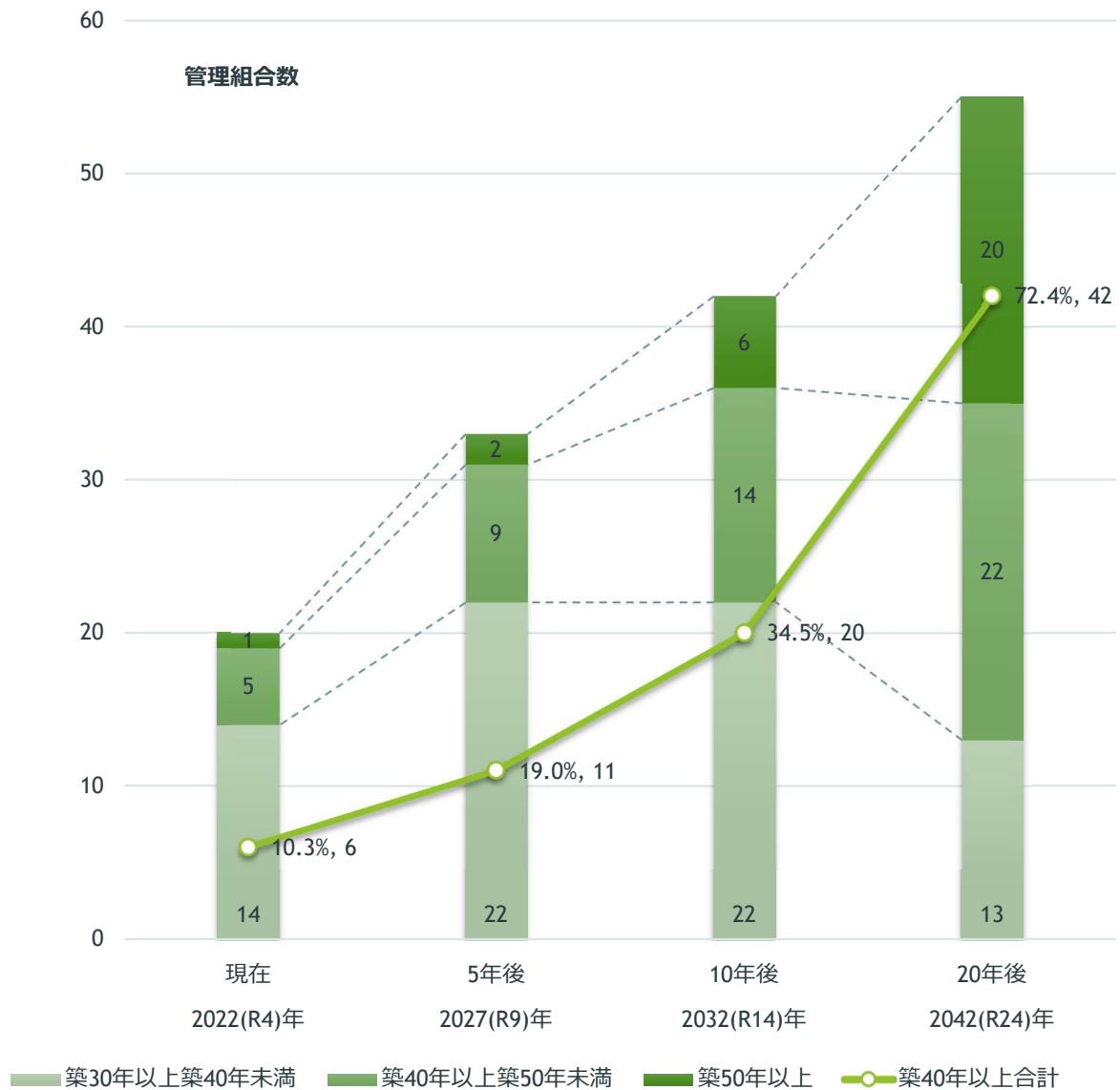
2 高経年化の状況

図4のとおり市内対象マンションを管理する管理組合(58件)別に、高経年化を予測した。

20年後の2042(R24)年には、約7割以上(42件)が築40年以上を迎える。

図4 市内対象マンションの高経年化予測

(単位：件)



第3 調査の概要

1 調査の目的

市はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要があるため、市内対象マンションの管理組合へのアンケート及び現地調査を行い、現状を把握することを目的とする。

2 調査の項目

(1) アンケート調査

アンケート調査は下記の11項目について行った。

項目	調査内容
ア マンションの概要	所在地、用途、棟数、総戸数、延べ床面積、階数、竣工時期
イ 居住者の状況	賃貸化している住戸数、空室数、高齢者世帯数
ウ 施設、設備の概要	管理組合ポスト・エレベーター・駐車場の有無
エ 管理組合の運営状況	管理組合・管理規約および改正・居住者名簿及び更新・組合員名簿及び更新・総会の開催、議事録作成及び概要周知・役員及び報酬・理事会の開催・設計図書等の保管の有無等
オ 管理委託	委託の有無及び方法
カ 管理組合の経理関係	管理費及び修繕積立金の区分・管理費負担額決定方法・滞納の有無等
キ 修繕、建替え関係	長期修繕計画作成状況・計画期間・見直し状況・大規模修繕の実施・建替え意向・耐震診断の実施状況
ク 維持管理関係	災害時等対策・トラブル対処方法・管理組合運営状況
ケ 居住者のコミュニティ関係	高齢者支援・自治会状況
コ マンション管理計画認定制度	制度の認知・予定
サ 行政への要望等	相談会等の認知・利用状況

(2) 現地調査

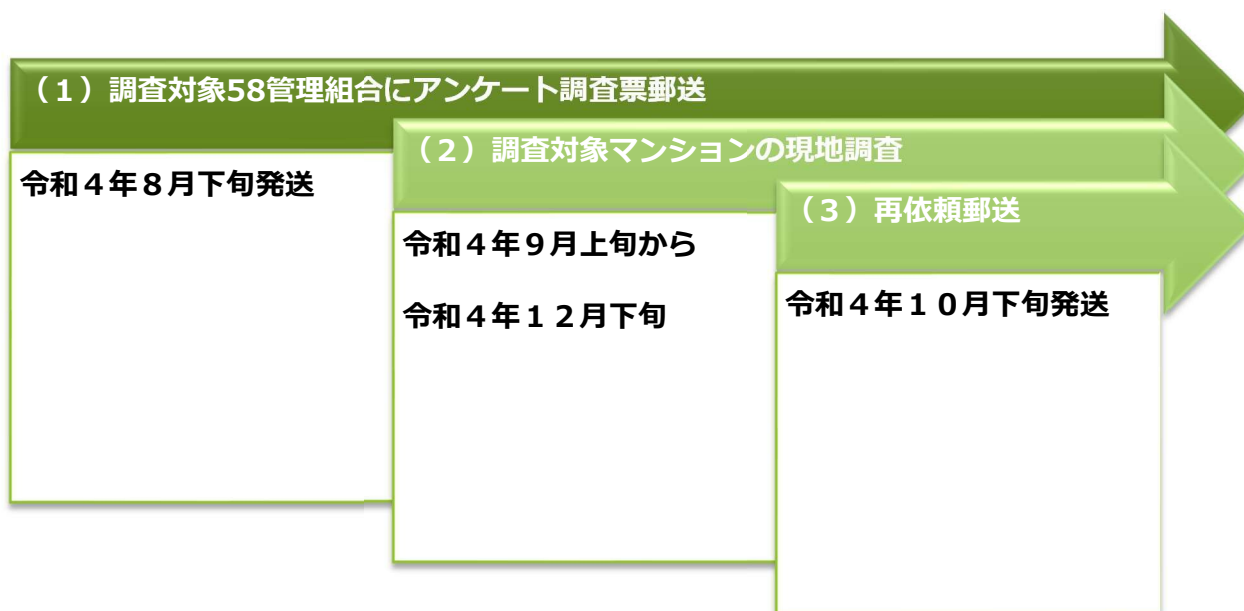
現地調査は下記の14項目について行った。なお、管理組合等との調整がつかなかった物件については、外観目視により行った。

調査項目	
ア 物件の存否	イ 管理組合ポストの有無
ウ 管理会社連絡先等の表示の有無	エ 外壁等の著しい剥がれ、ひび割れ等の有無
オ 鉄筋・鉄部の露出・腐食の有無	カ 清掃の状況
キ ゴミ・不用品放置状況	ク オートロックの有無
ケ 防犯カメラの有無	コ 掲示物の状況
サ エレベーターの状況	シ 駐車場の状況
ス 駐輪場の状況	セ 植栽の状況

3 調査フロー

調査票は令和4年8月下旬に調査対象マンションの管理組合（58件）に郵送した。調査の回答はインターネット（LoGoフォーム）、郵送及び訪問回収にて実施した。

また、調査対象マンションの現地調査を実施した。なお、管理組合等と調整がとれなかった物件については外観目視により実施した。



4 調査結果

(1) アンケート調査

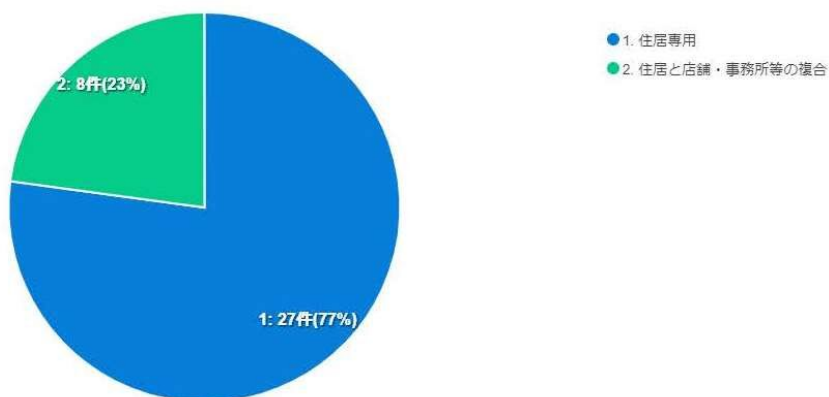
アンケートの回答は35件で回収率は60.3%となった。回答の集計結果は以下のとおりである。

ア マンションの概要

(ア) 用途

図5のとおり、住居専用が7割以上を占めている。

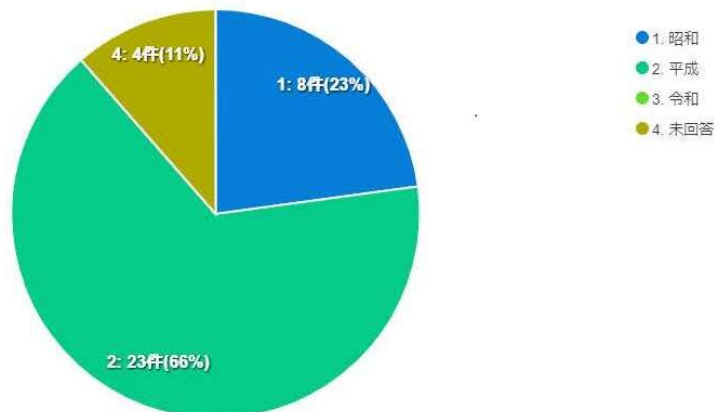
図5 用途について



(イ) 竣工時期

竣工時期については、図6のとおりとなっている。

図6 竣工時期について

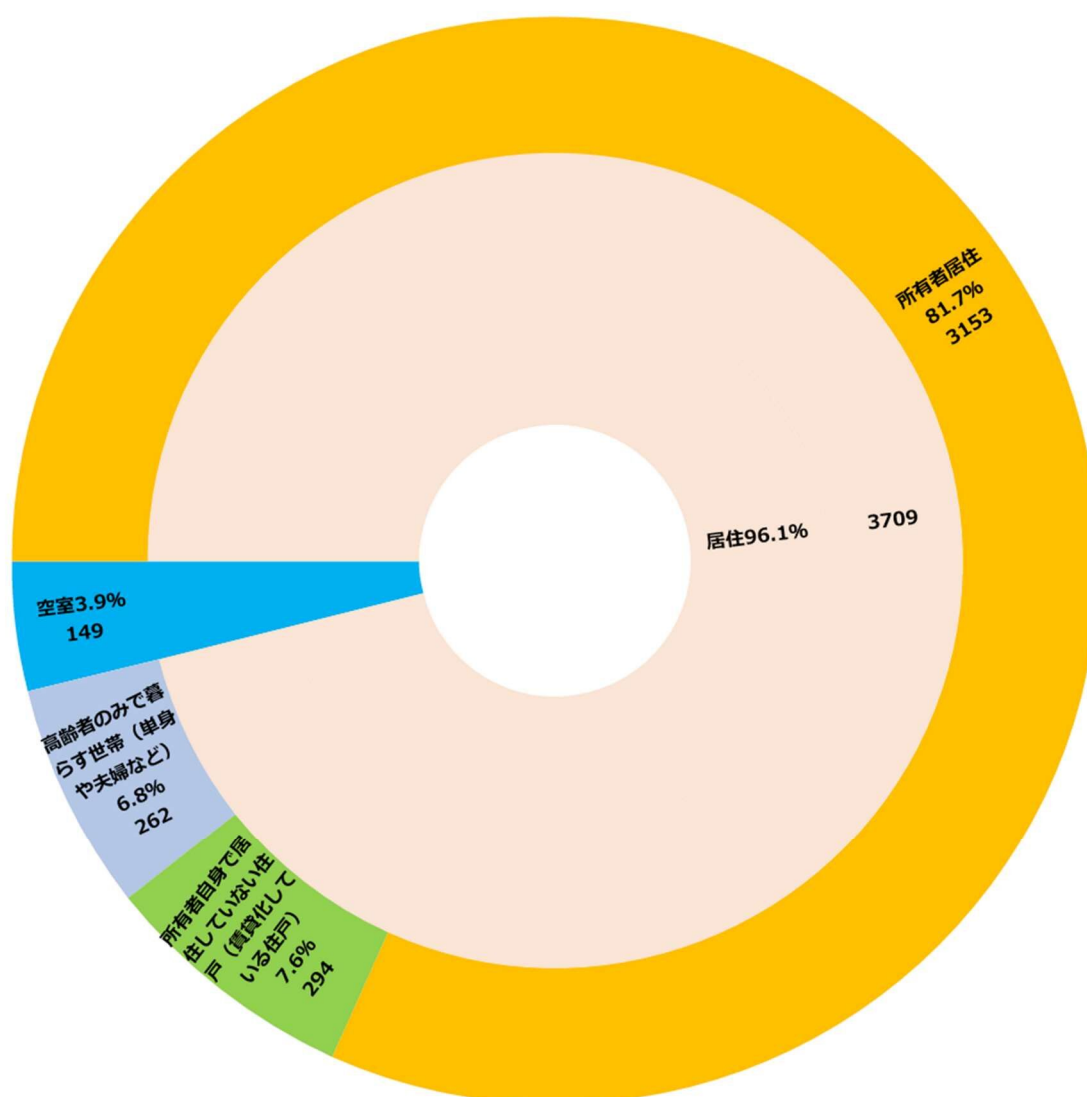


イ 居住者の状況

回答のあったマンションの総戸数は3,858戸あり、その居住者の状況は図7のとおりとなっている。居住している住戸は3,709戸（96.1%）で、空室は149戸（3.9%）となっている。

居住している住戸のうち所有者が居住している住戸は3,153戸（81.7%）で、所有者自身で居住していない住戸（賃貸化している住戸）は294戸（7.6%）、高齢者のみで暮らす世帯（単身や夫婦など）は262戸（6.8%）となっている。

図7 居住者の状況について

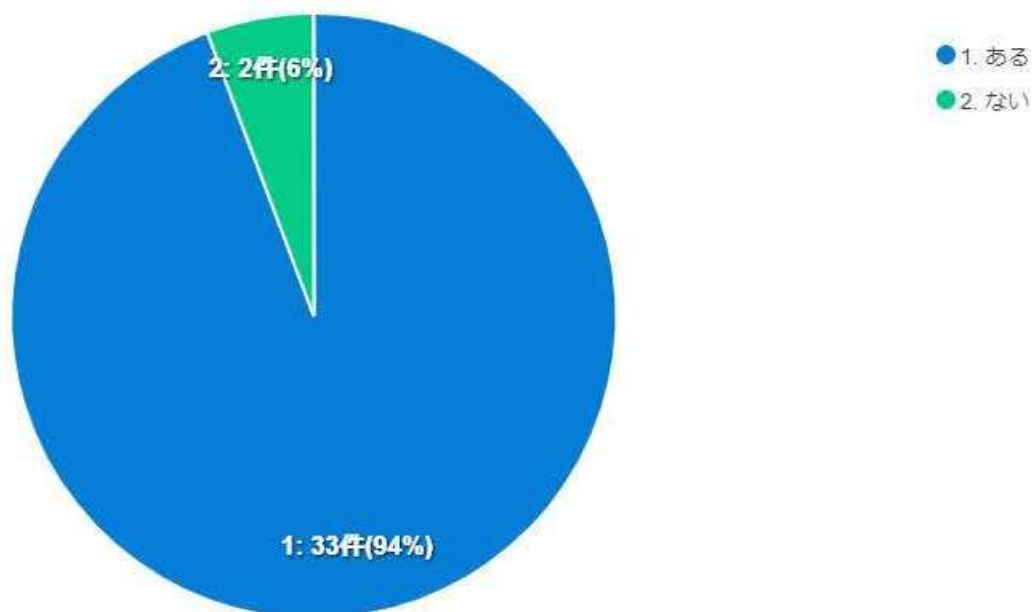


ウ 施設、設備の概要

(ア) 管理組合ポスト

図8のとおり、ポストありが9割以上を占めている。

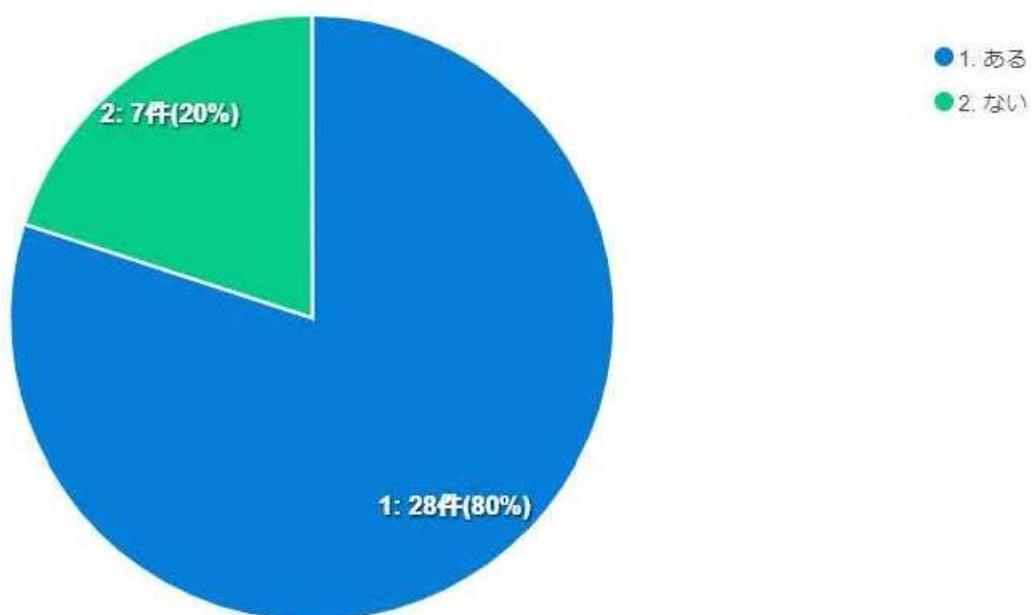
図8 管理組合ポストの有無について



(イ) エレベーター

図9のとおり、エレベーターありが8割を占めている。

図9 エレベーターの有無について

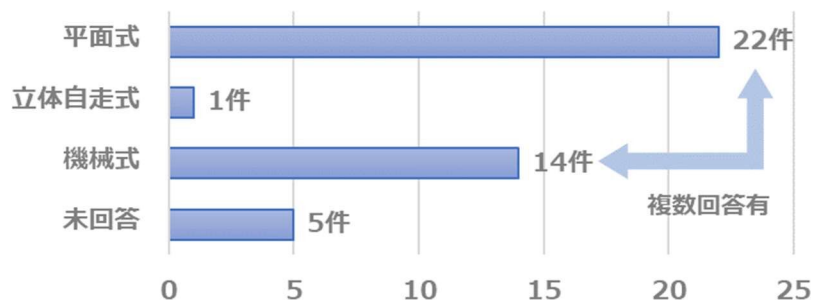


(ウ) 駐車場

回答があった全てのマンションに駐車場がある。

また、駐車場形式については図10のとおりである。マンションによっては平面式と機械式を併用している。

図10 駐車場形式について



エ 管理組合の運営状況

(ア) 管理組合

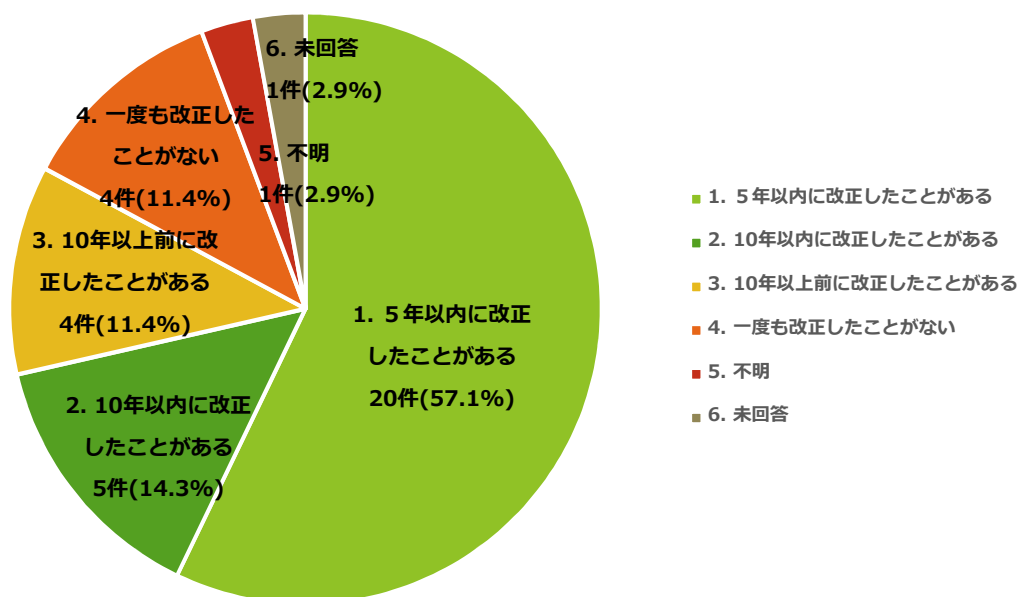
回答があった全てのマンションに管理組合がある。

(イ) 管理規約

回答があった全てのマンションに管理規約がある。

また、直近の管理規約の改正状況は図11のとおりである。

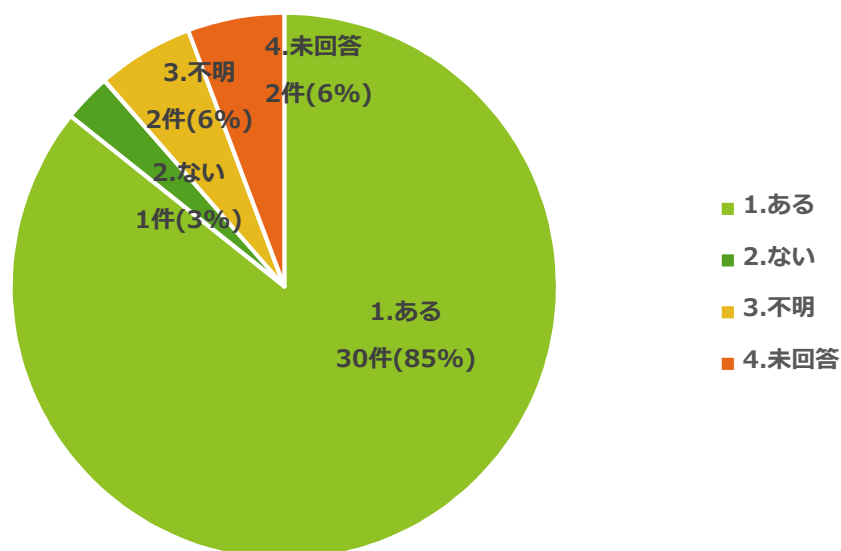
図11 直近の管理規約の改正状況について



(ウ) 居住者名簿

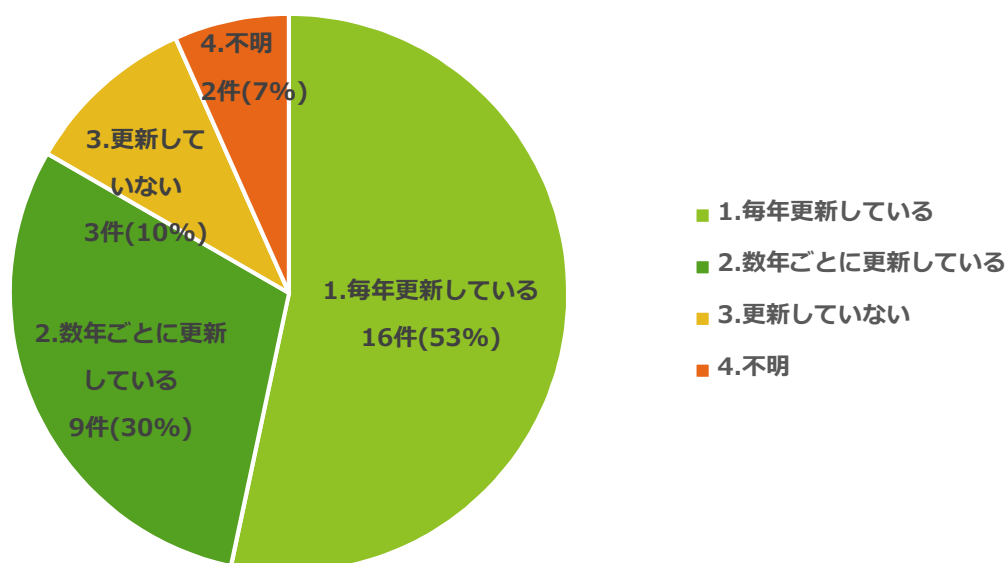
居住者名簿（賃借人を含む）については、図12のとおりとなっている。

図12 居住者名簿の有無について



また、居住者名簿があると回答があった30件について、更新状況は図13のとおりとなっている。
なお、「1.毎年更新している」には、更新の必要性の有無について毎年確認している場合も含む。

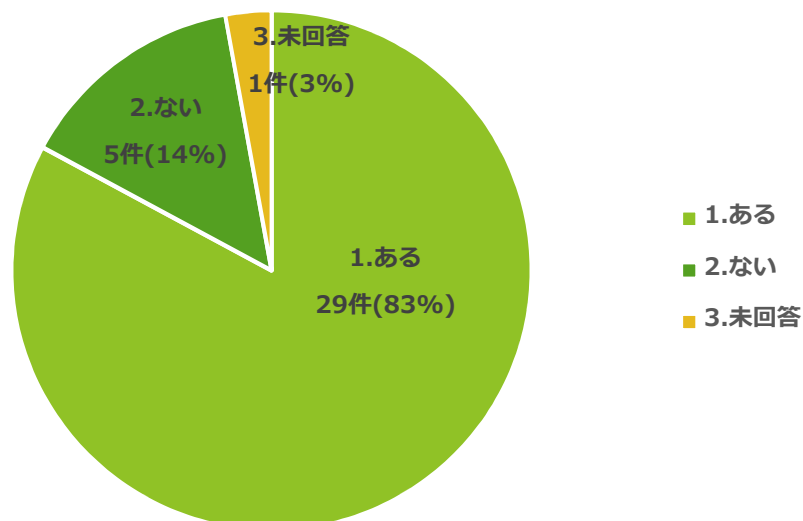
図13 居住者名簿の更新状況について



(工) 組合員名簿

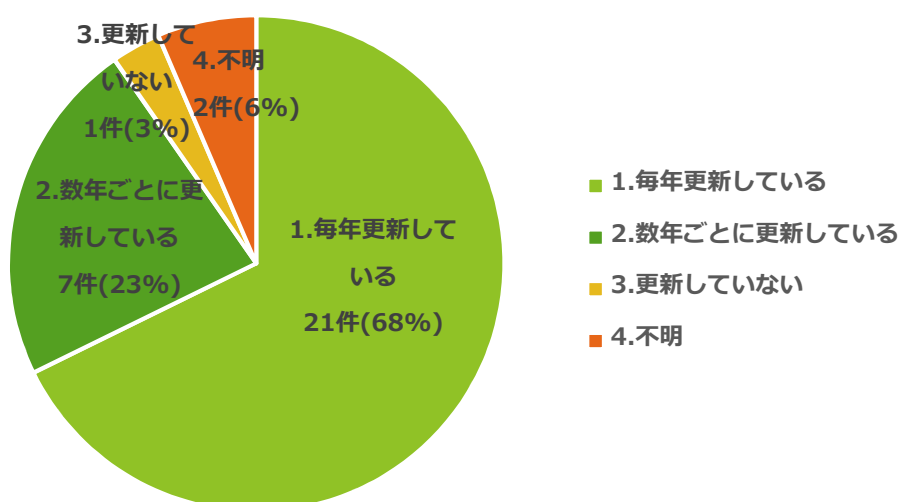
組合員名簿については、図14のとおりとなっている。

図14 組合員名簿の有無について



また、組合員名簿があると回答があった29件について、更新状況は図15のとおりとなっている。なお、「1.毎年更新している」には、更新の必要性の有無について毎年確認している場合も含む。

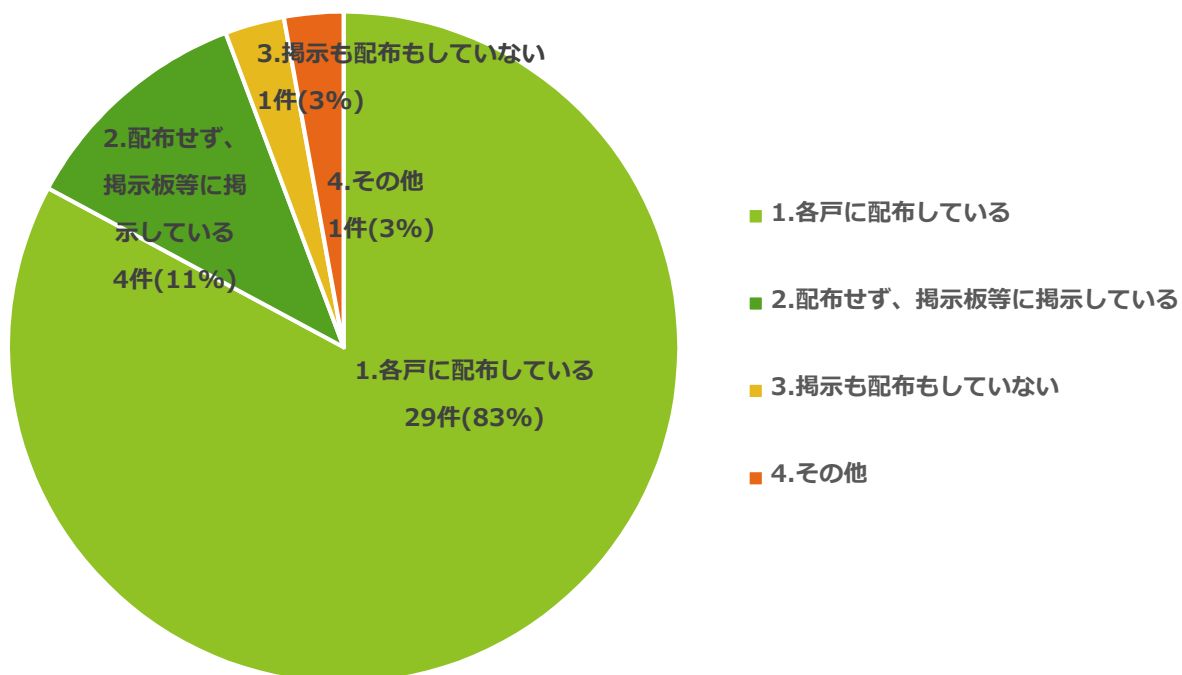
図15 組合員名簿の更新状況について



(オ) 管理組合の総会

回答があった全てのマンションで管理組合の総会（理事会を除く）を毎年1回以上開催しており、総会の議事録を作成している。また、議事録または議事概要の周知については、図16のとおりとなっている。その他の1件については、全組合員に配布している。

図16 議事録または議事概要の周知について

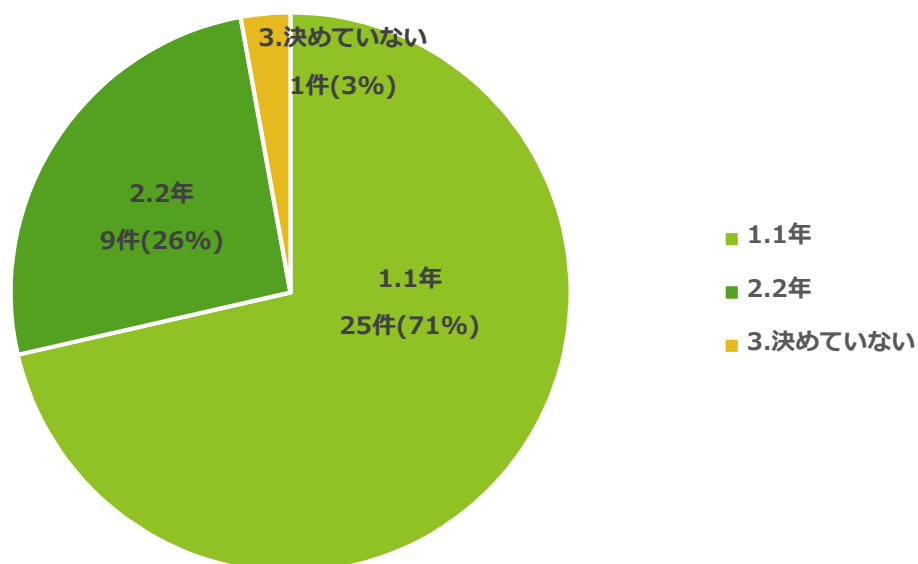


(カ) 役員及び報酬

a 理事長

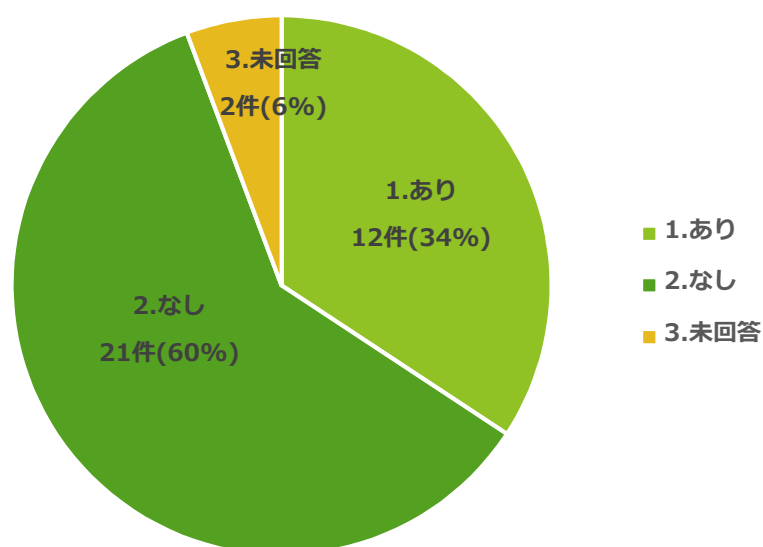
任期については、図17のとおりとなっている。

図17 理事長の任期について



また、役員報酬の有無については、図18のとおりとなっている。

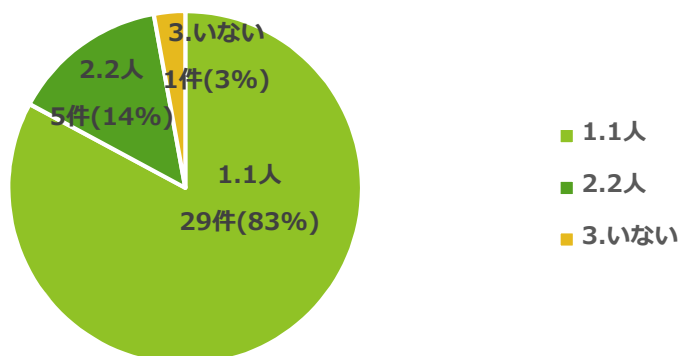
図18 理事長の役員報酬の有無について



b 副理事長

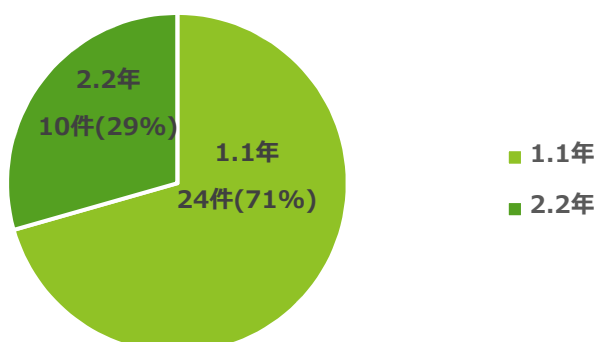
人数については、図19のとおりとなっている。

図19 副理事長の人数について



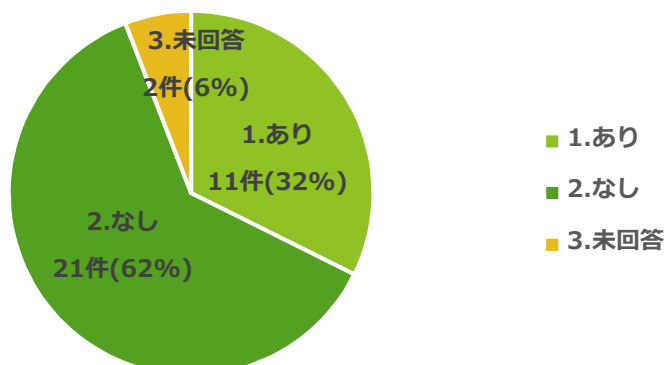
副理事長がいる34件の任期については、図20のとおりとなっている。

図20 副理事長の任期について



また、役員報酬の有無については、図21のとおりとなっている。

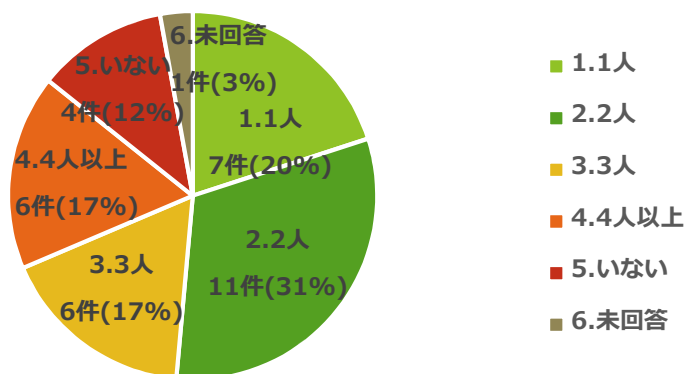
図21 副理事長の役員報酬の有無について



c 理事

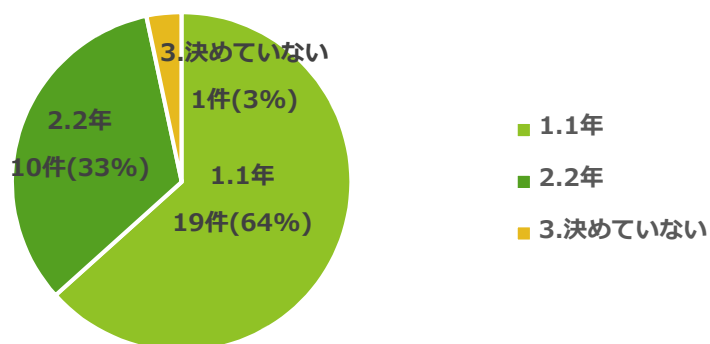
人数については、図22のとおりとなっている。

図22 理事の人数について



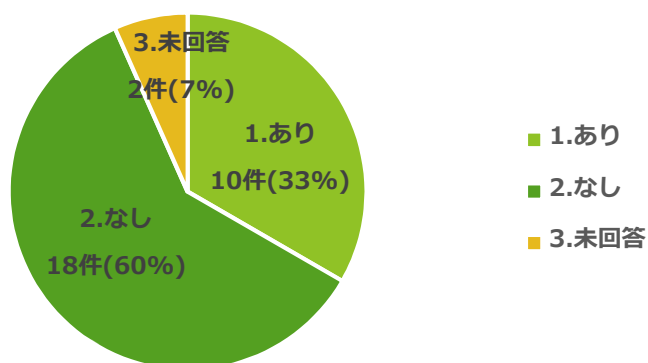
理事がいる30件の任期については、図23のとおりとなっている。

図23 理事の任期について



また、役員報酬の有無については、図24のとおりとなっている。

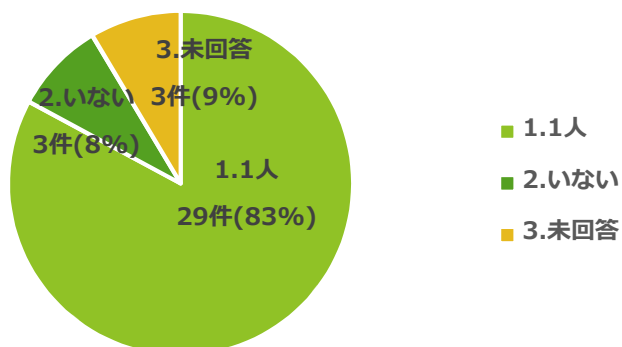
図24 理事の役員報酬の有無について



d 会計理事

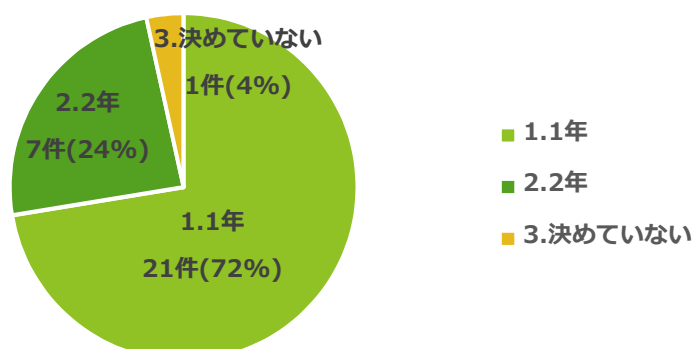
人数については、図25のとおりとなっている。

図25 会計理事の人数について



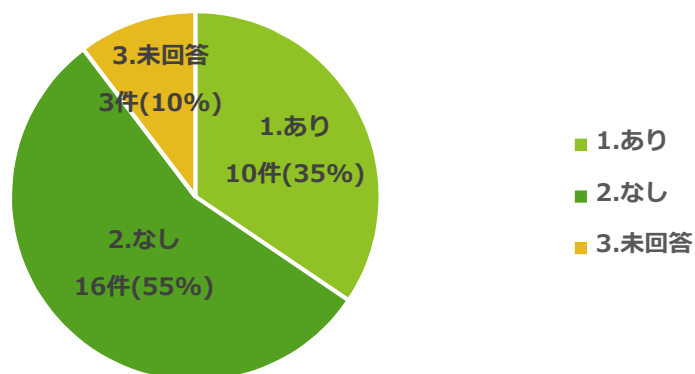
会計理事がいる29件の任期については、図26のとおりとなっている。

図26 会計理事の任期について



また、役員報酬の有無については、図27のとおりとなっている。

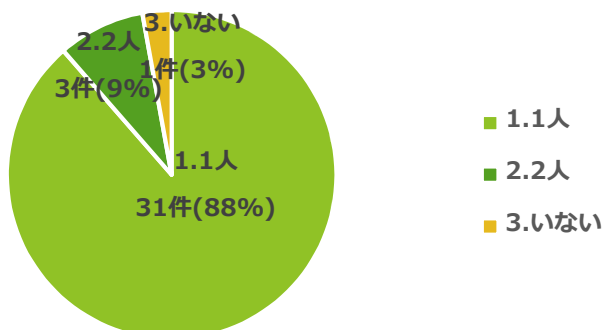
図27 会計理事の役員報酬の有無について



e 監事

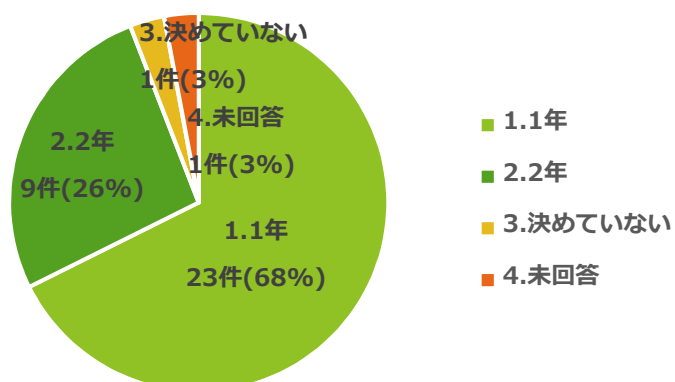
人数については、図28のとおりとなっている。

図28 監事の人数について



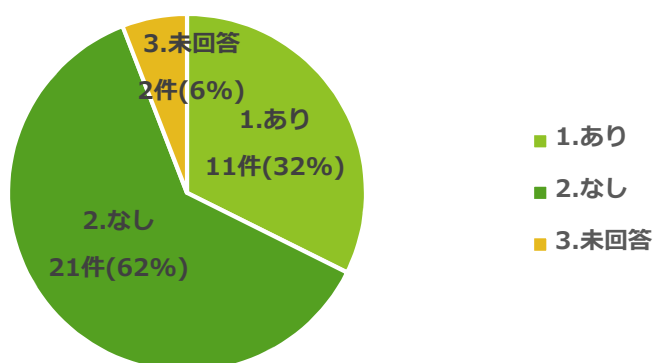
監事がいる34件の任期については、図29のとおりとなっている。

図29 監事の任期について



また、役員報酬の有無については、図30のとおりとなっている。

図30 監事の役員報酬の有無について

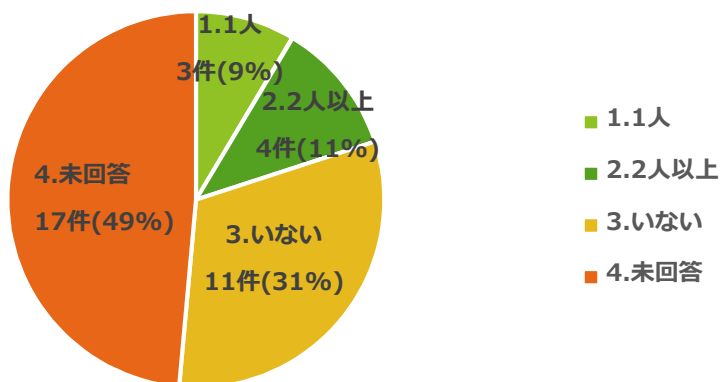


f その他役員

人数については、図31のとおりとなっている。

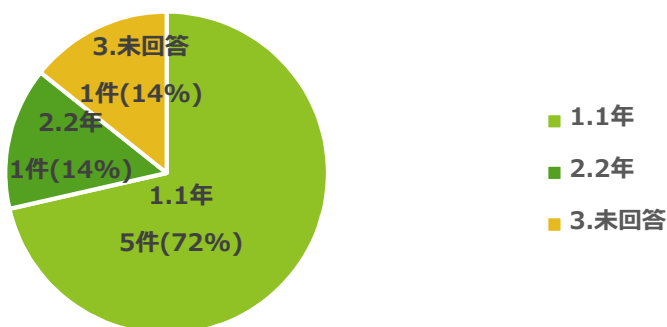
その他役員としては、防火管理者、自治会、書記、植栽等の役員があった。

図31 その他役員の人数について



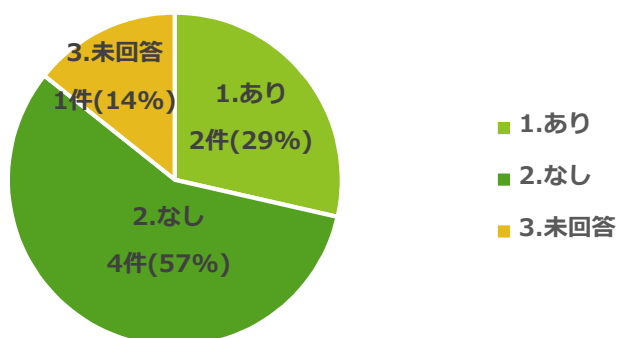
その他役員がいる7件の任期については、図32のとおりとなっている。

図32 その他役員の任期について



また、役員報酬の有無については、図33のとおりとなっている。

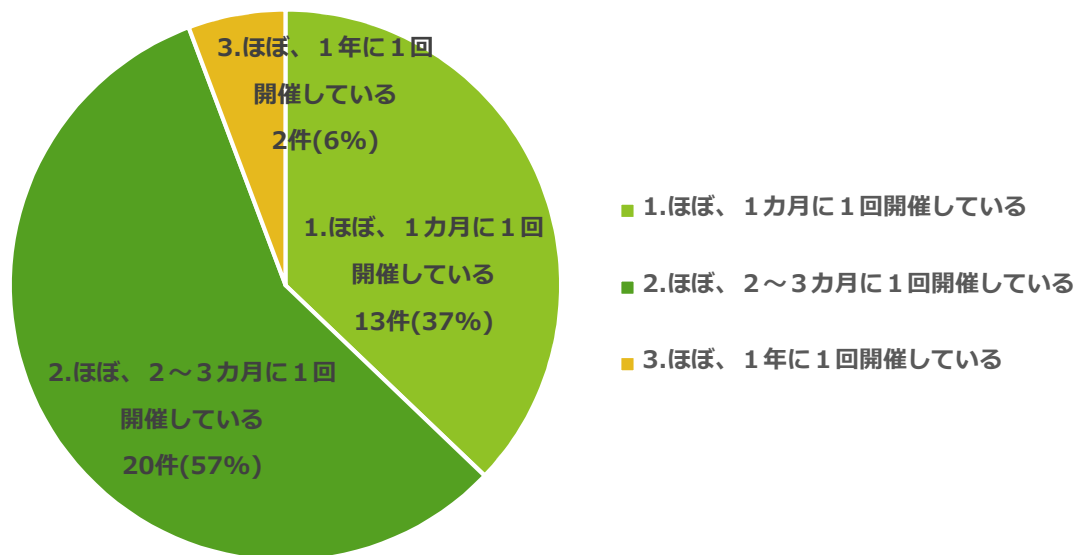
図33 その他役員の役員報酬の有無について



(キ) 理事会

回答があった全てのマンションで理事会を開催しており、開催状況については、図34のとおりとなっている。

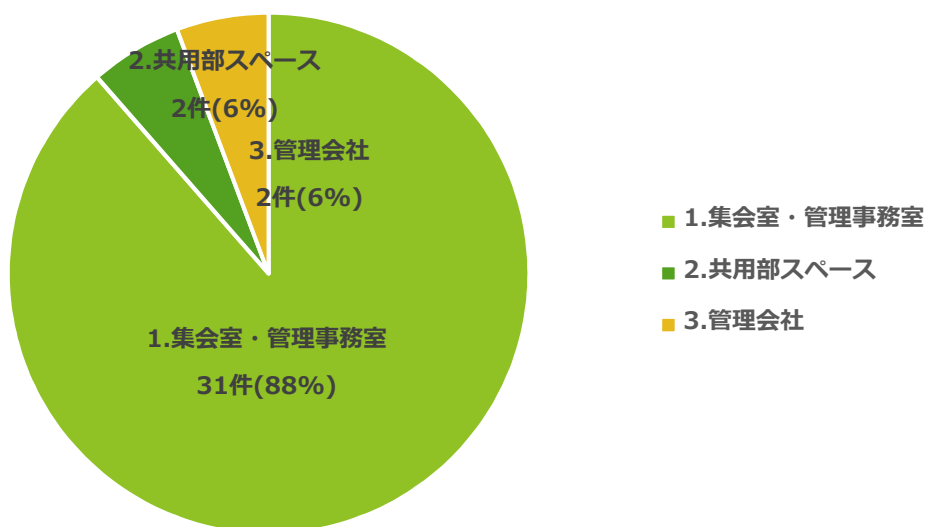
図34 理事会の開催状況について



(ク) 設計図書（竣工図）等

回答があった全てのマンションで設計図書（竣工図）や構造計算書が保管されており、保管場所については、図35のとおりとなっている。

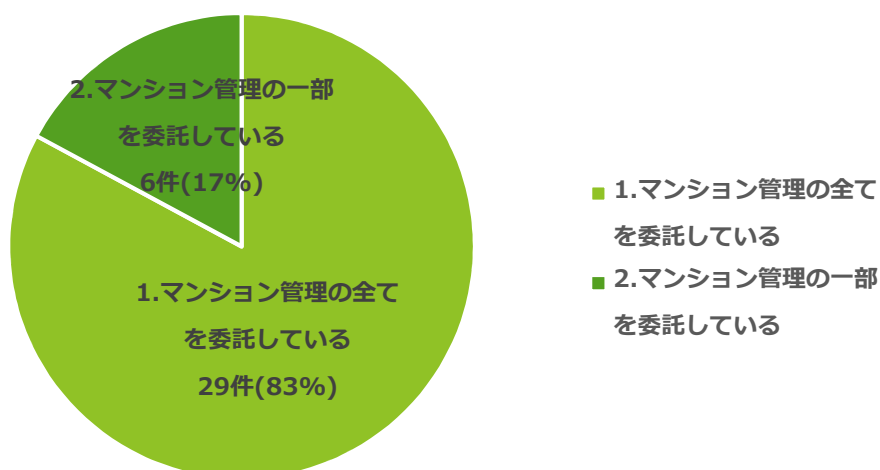
図35 設計図書（竣工図）や構造計算書の保管場所について



オ 管理委託

回答があった全てのマンションで管理会社にマンション管理業務を委託しており、委託方法については、図36のとおりとなっている。

図36 マンション管理業務の委託方法について

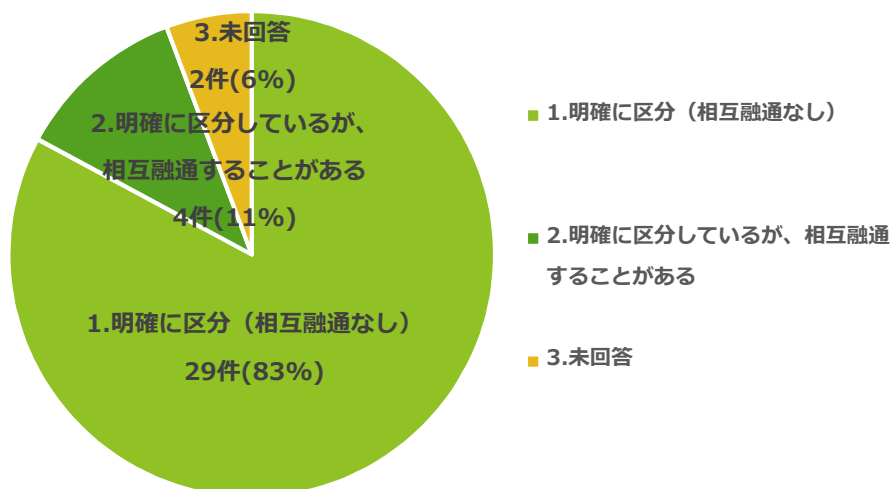


カ 管理組合の経理関係

(ア) 管理費及び修繕積立金

管理費と修繕積立金の管理については、図37のとおり未回答2件を除く全てのマンションで明確に区分している。

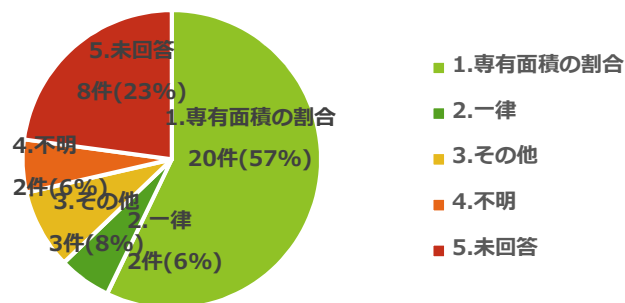
図37 管理費及び修繕積立金の管理について



(イ) 管理費負担額

管理費負担額の決定方法については、図38のとおりとなっている。その他の内容としては、分譲時に決定後、その後総会で改定決議等があった。

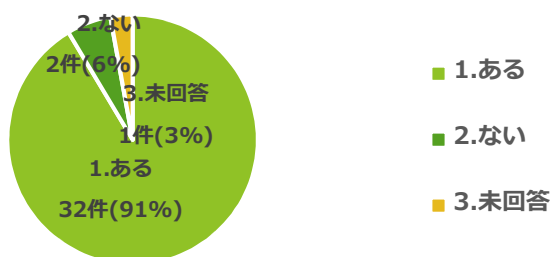
図38 管理費負担額の決定方法について



(ウ) 修繕積立金

修繕積立金の徴収については、図39のとおりとなっている。

図39 修繕積立金の徴収について



修繕積立金がある32件について、額の決定方法については図40のとおりとなっている。

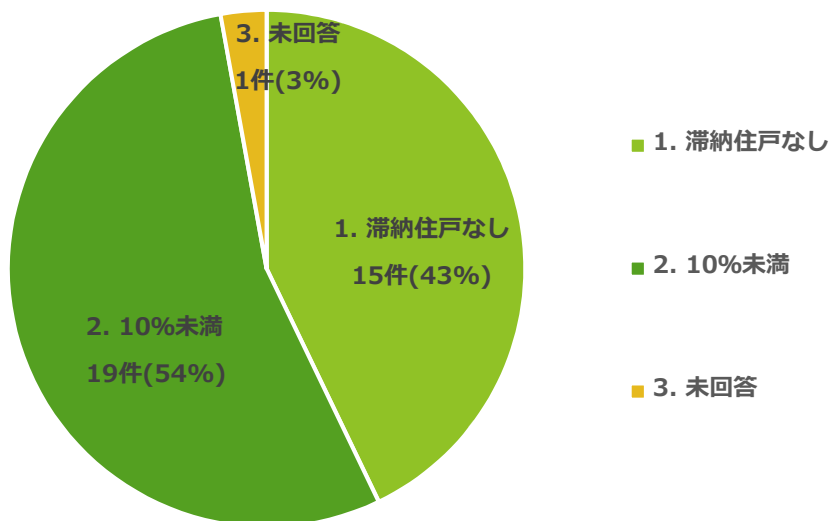
図40 修繕積立金額の決定方法について



(工) 管理費・修繕積立金等の滞納

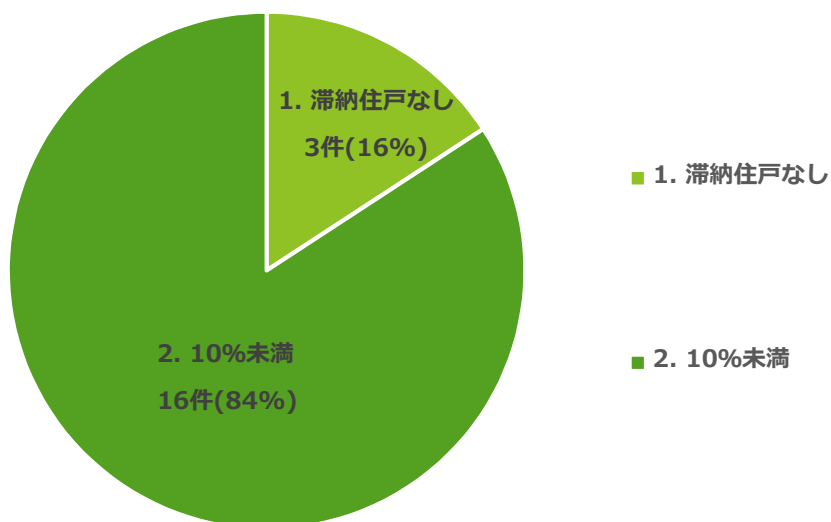
管理費・修繕積立金等の滞納住戸割合については、図41のとおりとなっている。

図41 管理費・修繕積立金等の滞納住戸割合について



管理費・修繕積立金等の滞納がある19件について、3ヶ月以上にわたり滞納がある住戸割合については、図42のとおりとなっている。

図42 管理費・修繕積立金等の滞納（3ヶ月以上）住戸割合について

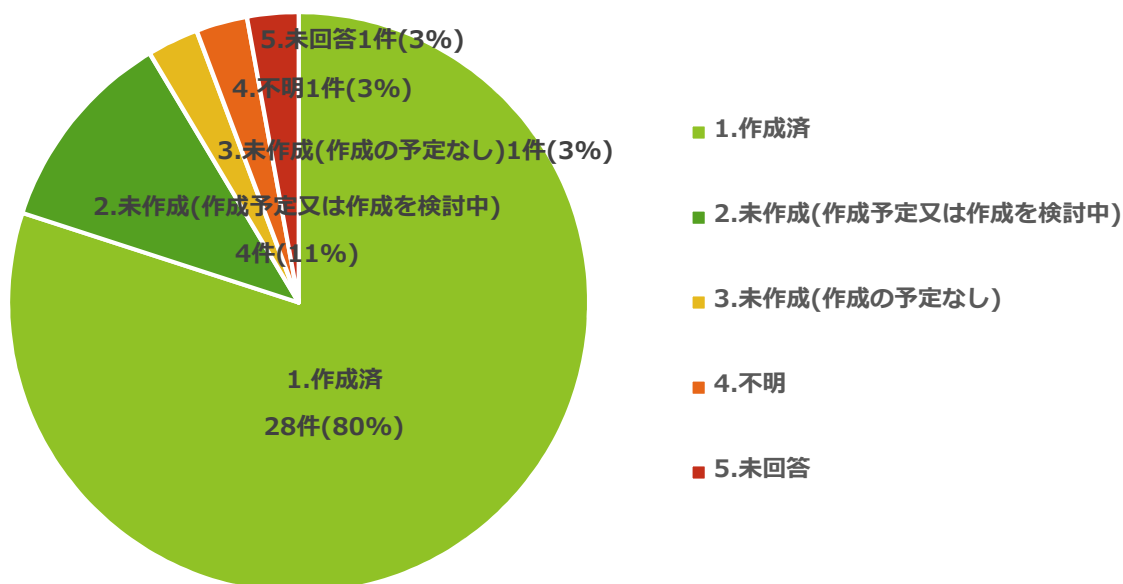


キ 修繕、建替え関係

(ア) 長期修繕計画

長期修繕計画の作成状況については、図43のとおりとなっている。

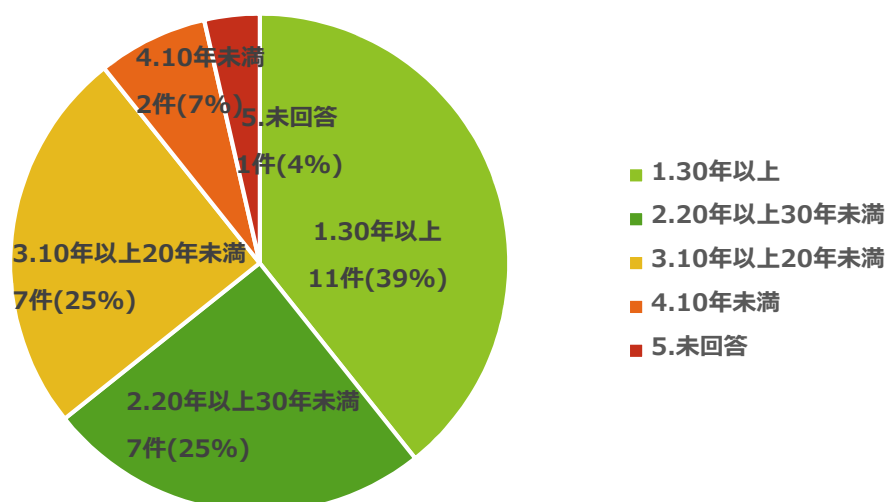
図43 長期修繕計画の作成状況について



a 作成済

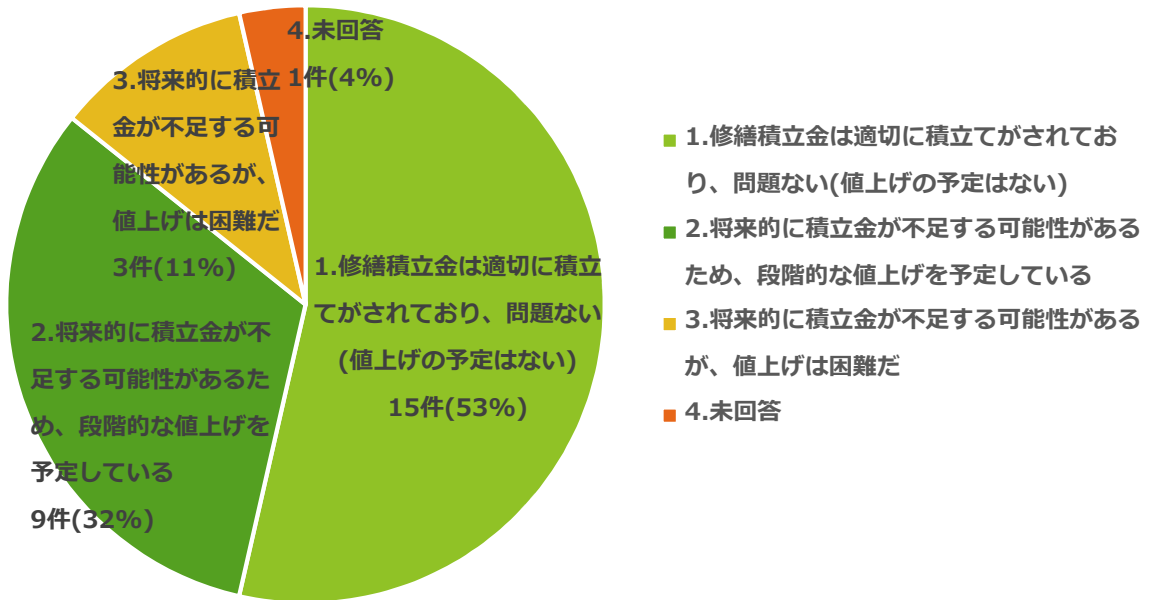
作成済の28件長期修繕計画の計画期間については、図44のとおりとなっている。

図44 長期修繕計画の計画期間について



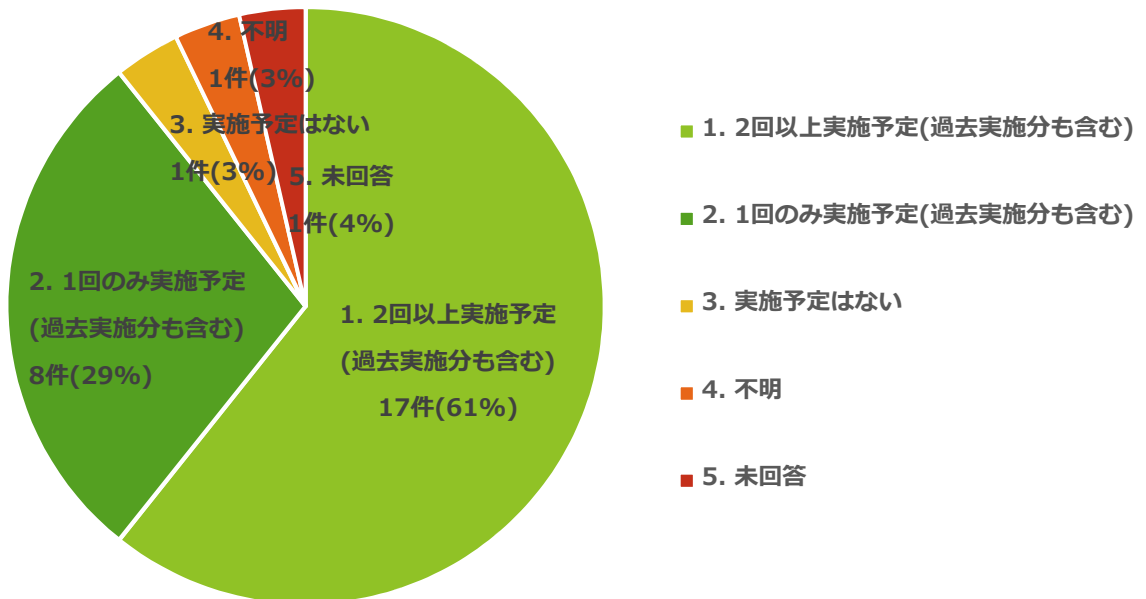
長期修繕計画を実行するための修繕積立金の積み立て状況については、図45のとおりとなっている。

図45 修繕積立金の積み立て状況について



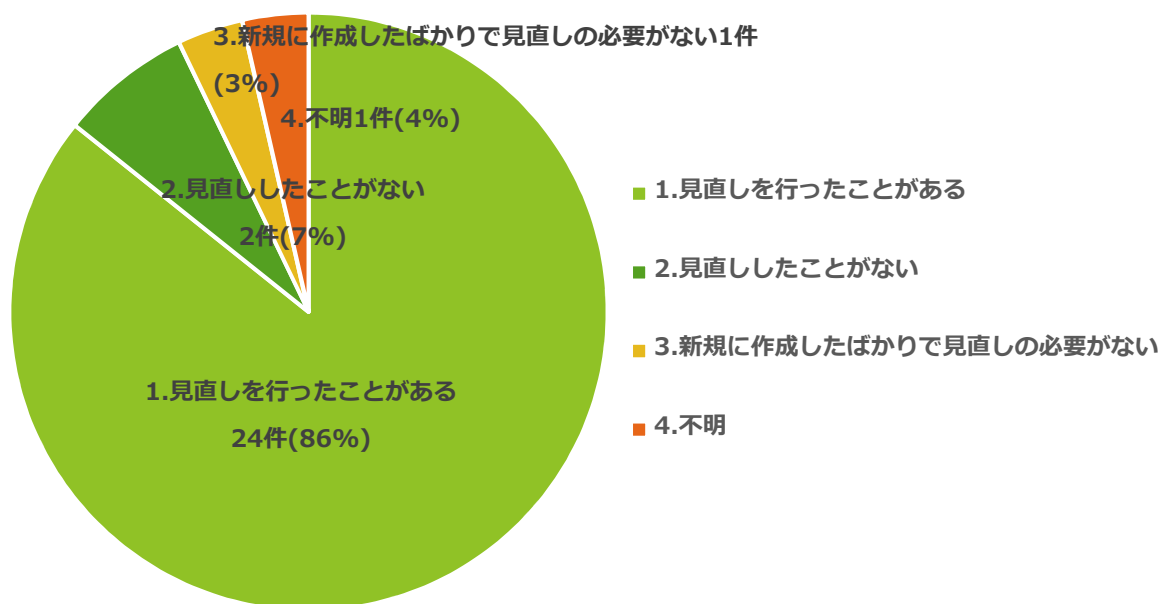
長期修繕計画期間内の大規模修繕実施予定については、図46のとおりとなっている。

図46 長期修繕計画期間内の大規模修繕実施予定について



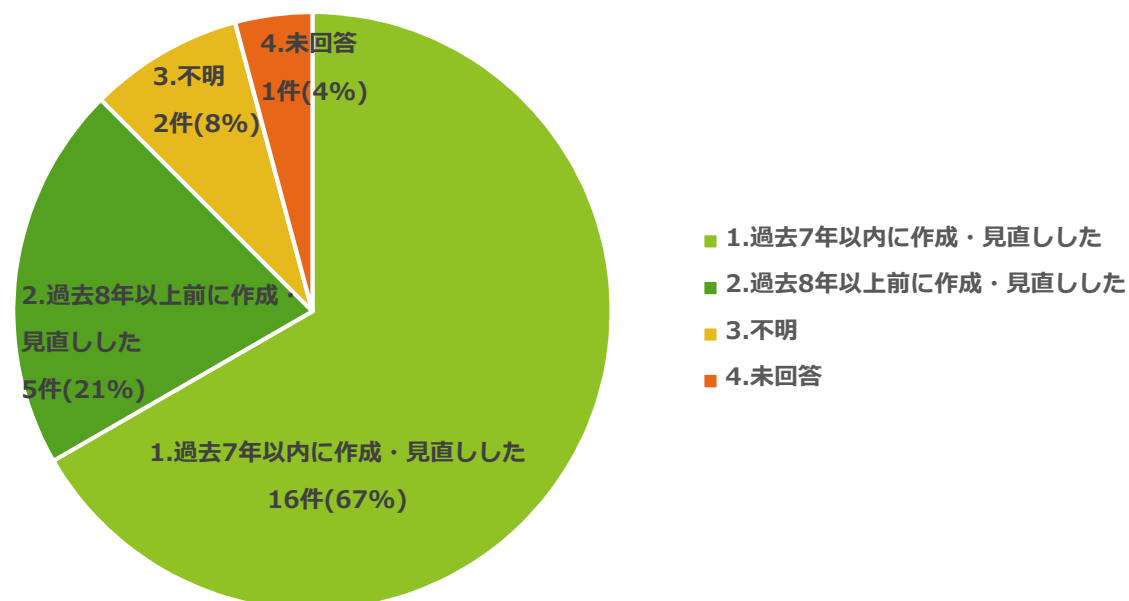
長期修繕計画の見直し状況については、図47のとおりとなっている。

図47 長期修繕計画の見直し状況について



見直しを行ったことがある24件について、長期修繕計画の見直し時期については、図48のとおりとなっている。

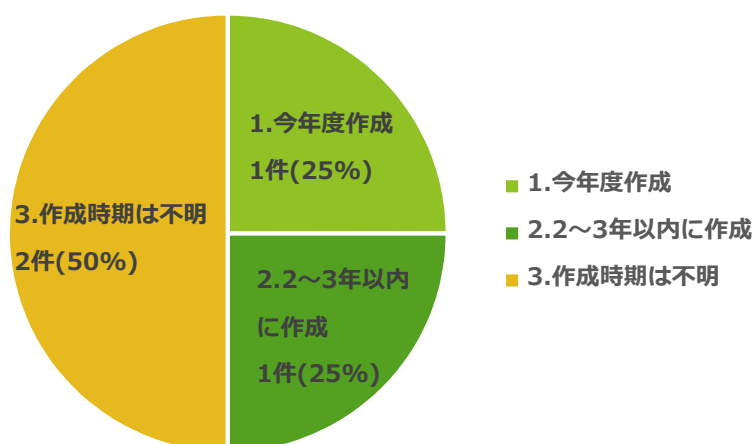
図48 長期修繕計画の見直し時期について



b 未作成（作成予定又は作成を検討中）

未作成（作成予定又は作成を検討中）4件の長期修繕計画作成想定時期については、図49のとおりとなっている。

図49 長期修繕計画作成想定時期について



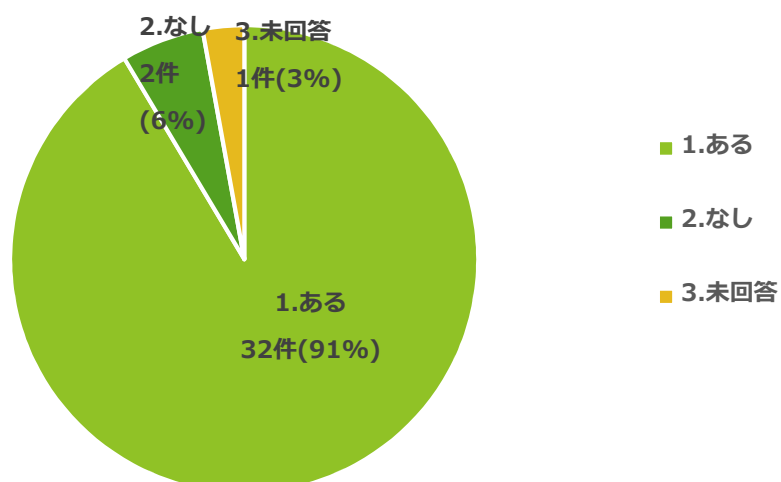
c 未作成（作成の予定なし）

未作成（作成の予定なし）1件の作成予定がない理由としては、分譲当初からなく必要性を感じていなく、不具合が出るとその都度修繕しているためである。

(イ) 大規模修繕

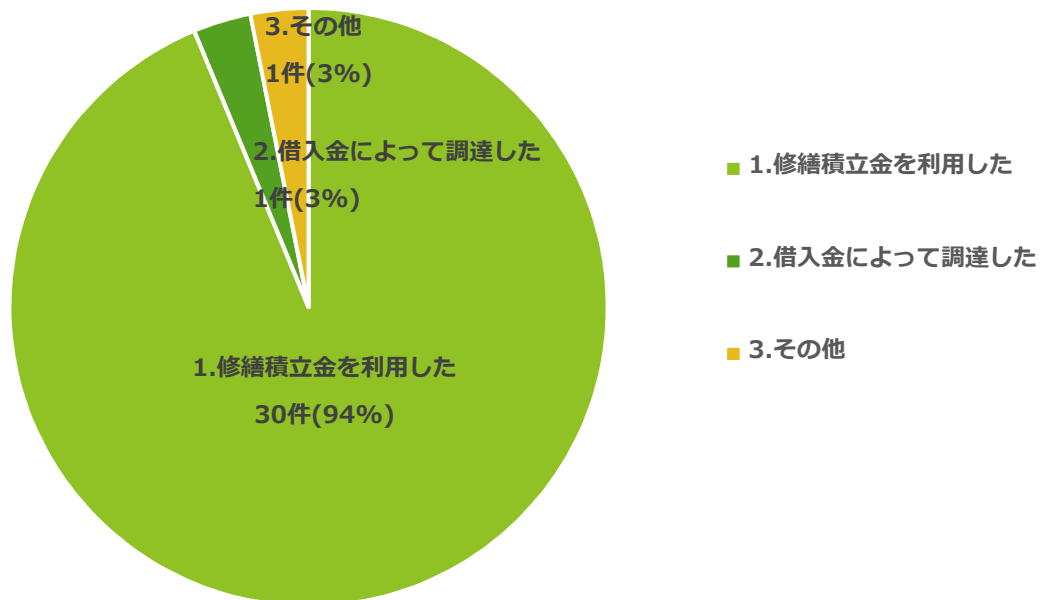
今までの大規模修繕実施の有無については、図50のとおりとなっている。

図50 大規模修繕実施の有無について



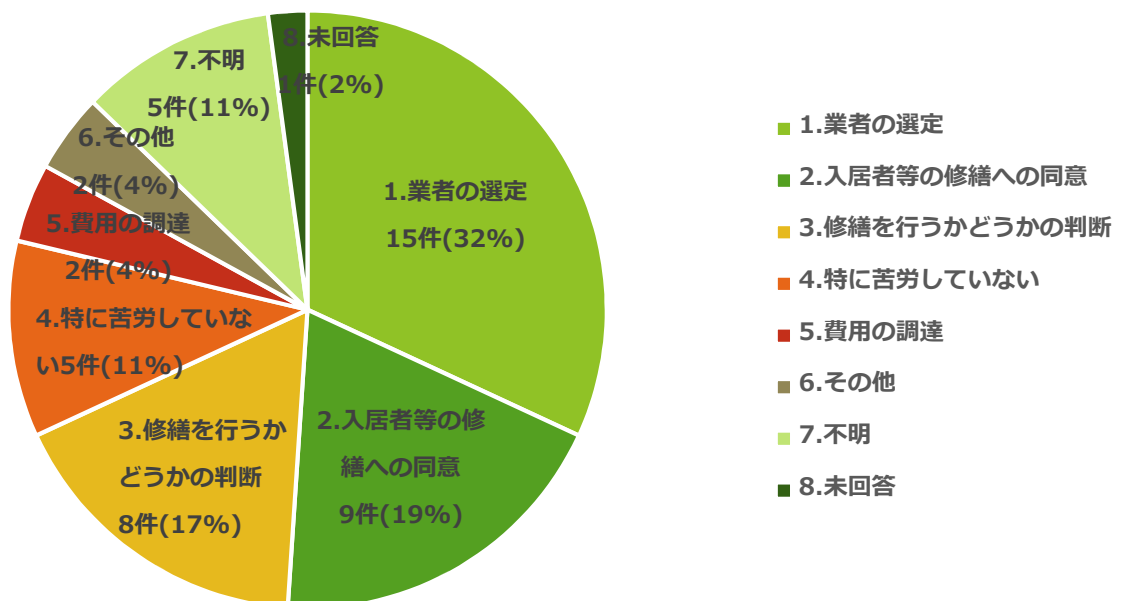
大規模修繕を行ったことがある32件について、大規模修繕にかかる費用の調達については、図51のとおりとなっている。

図51 大規模修繕にかかる費用の調達について



また、大規模修繕の際に苦労した点については、図52のとおりとなっている。

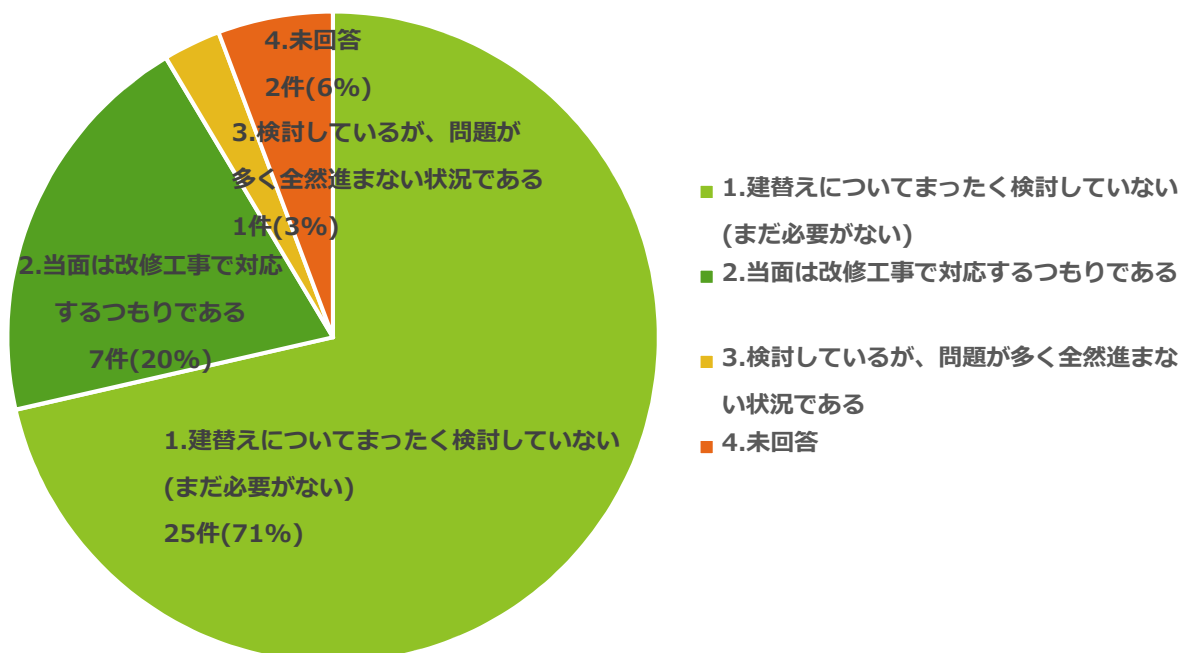
図52 大規模修繕の際に苦労した点について



(ウ) 建替え

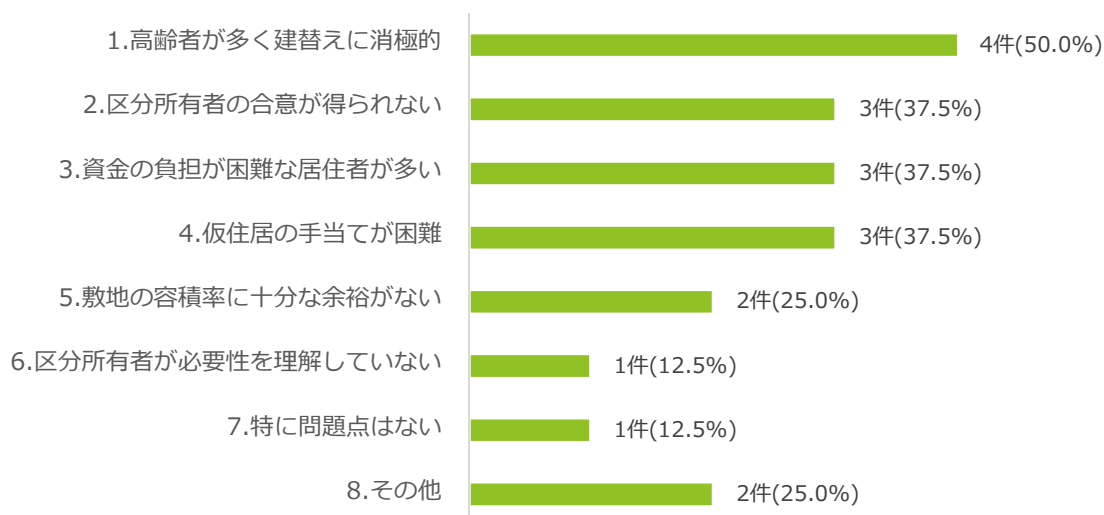
建替えについては、図53のとおりとなっている。

図53 建替えについて



「2.当面は改修工事に対応するつもりである」及び「3.検討しているが、問題が多く全然進まない状況である」の回答があった8件について、建替えに当たっての問題点については、図54のとおりとなっている（3つまで選択）。

図54 建替えに当たっての問題点について



(工) 耐震診断

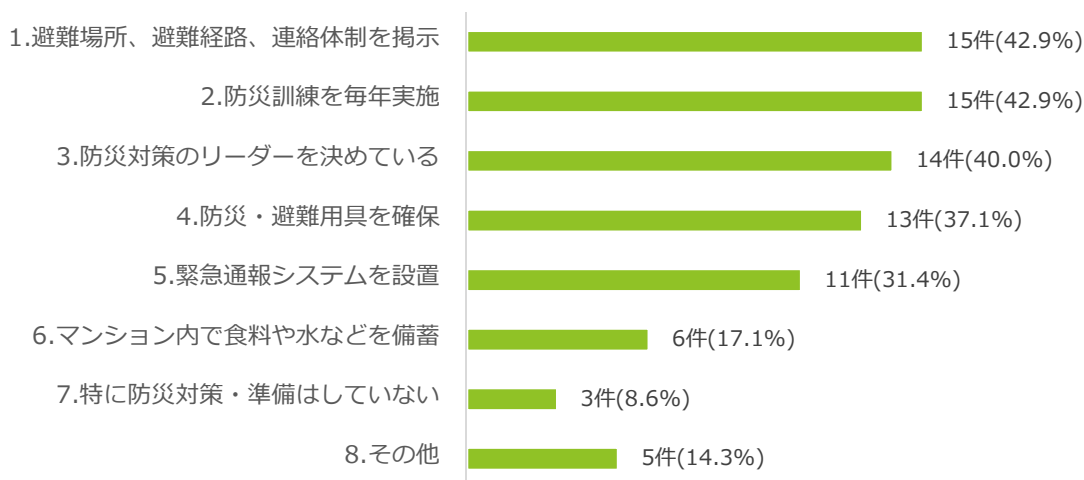
旧耐震基準マンション（昭和56年6月以前に建築確認を得て着工したマンション）のうち、回答があった5件全てが耐震診断を実施したことがなかった。

ク 維持管理関係

(ア) 災害時等対策

災害時等に向けた対策については、図55のとおりとなっている（複数回答有）。

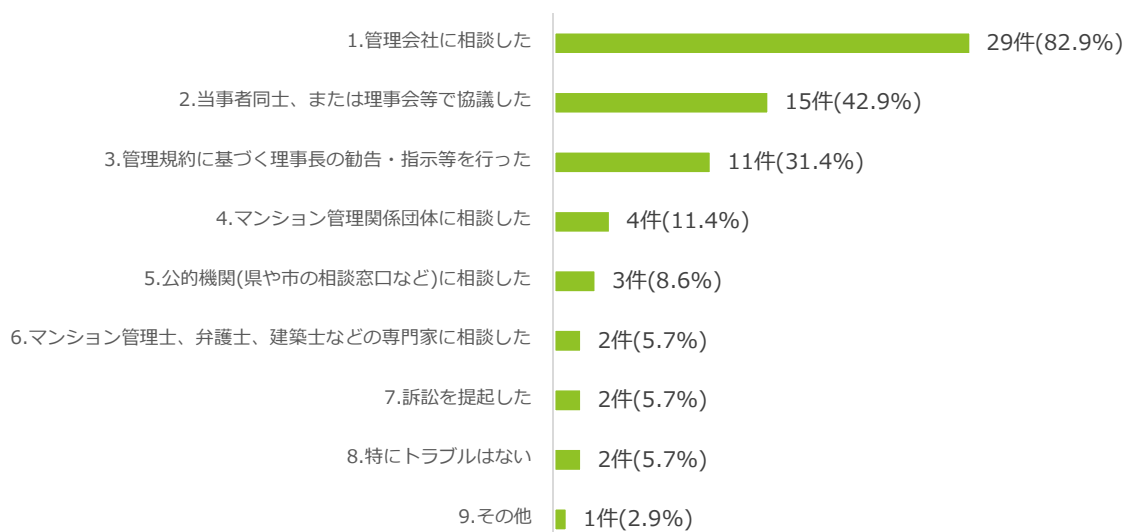
図55 災害時等に向けた対策について



(イ) トラブル対処方法

マナー上の問題や設備等の不具合などマンションで発生したトラブル解決のために、理事会等でとったトラブル対処方法については、図56のとおりとなっている（複数回答有）。

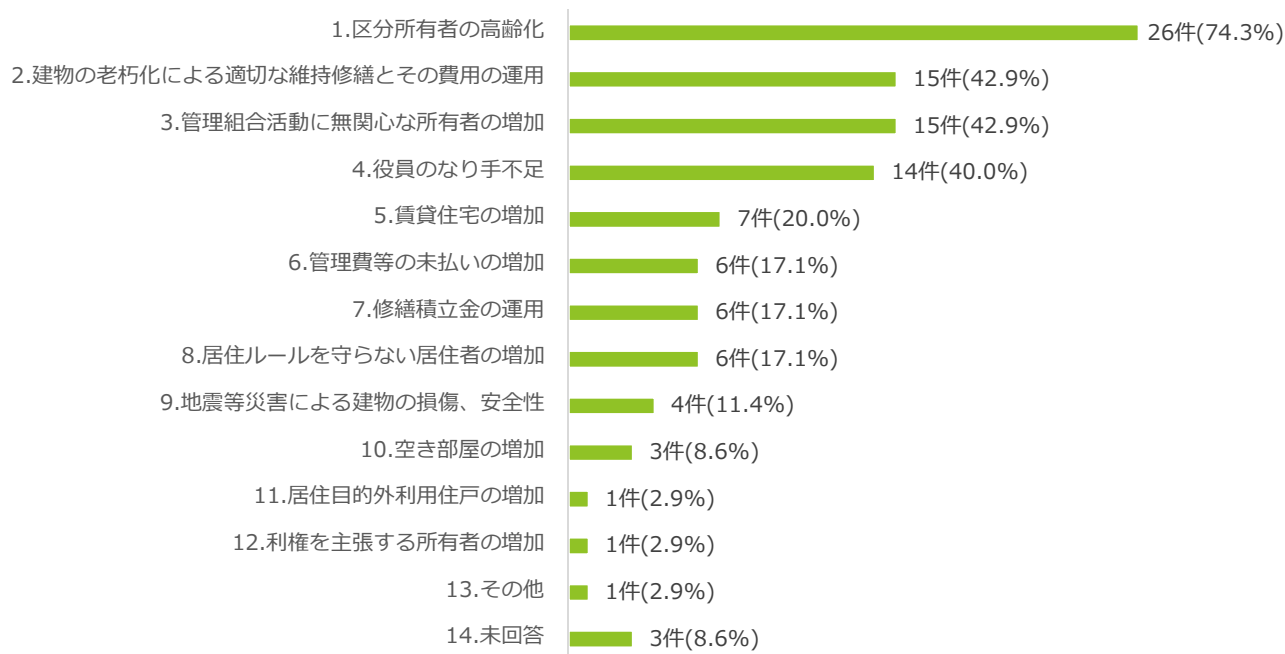
図56 トラブル対処方法について



(ウ) 管理組合運営状況

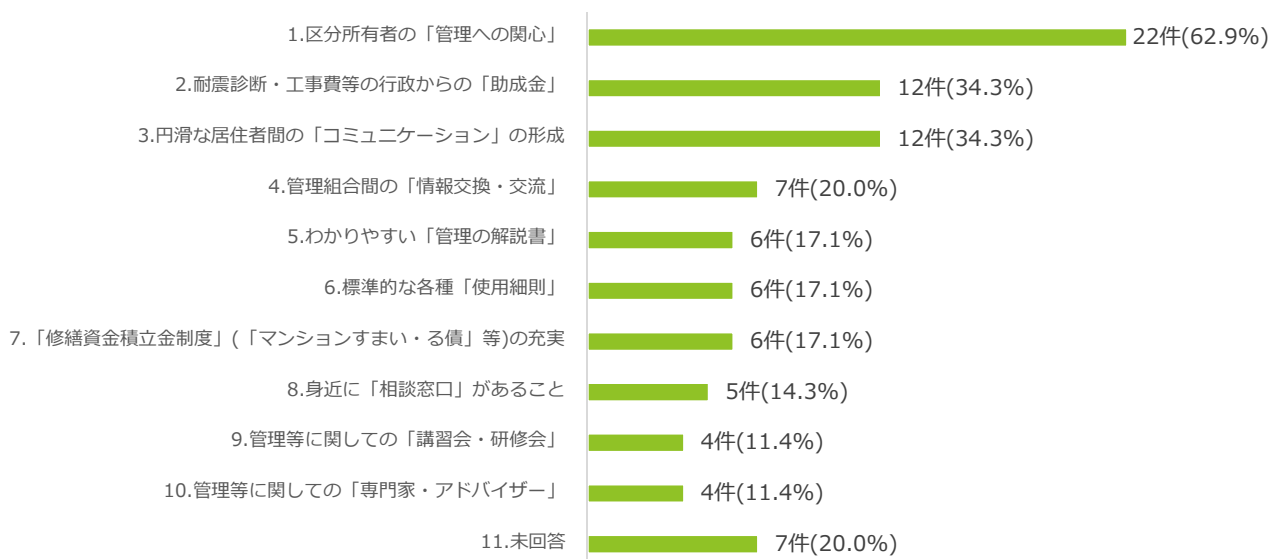
管理組合運営において将来不安なことについては、図57のとおりとなっている（複数回答有）。

図57 将来不安なことについて



また、今後の管理組合運営において必要だと思うことについては、図58のとおりとなっている（複数回答有）。

図58 必要だと思うことについて

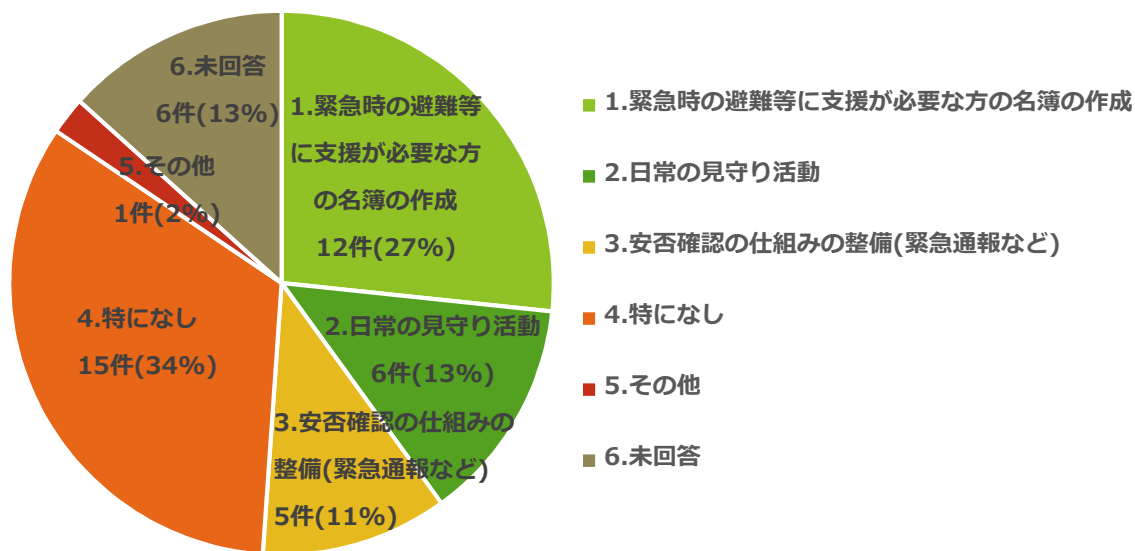


ケ 居住者のコミュニティ関係

(ア) 高齢者支援

管理組合で実施している高齢者への支援・対応については、図59のとおりとなっている（複数回答有）。

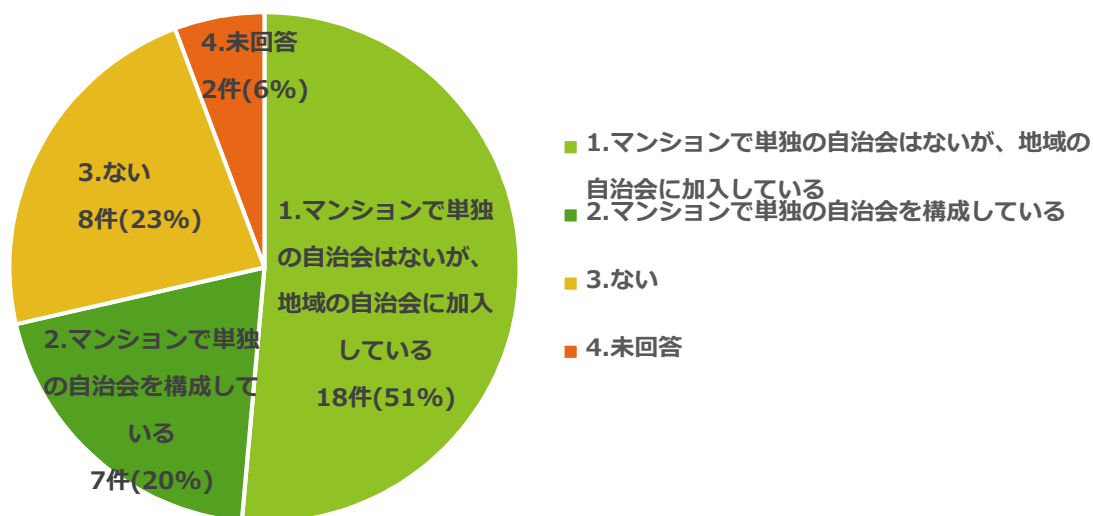
図59 高齢者への支援・対応について



(イ) 自治会状況

自治会（町内会）の状況については、図60のとおりとなっている（複数回答有）。

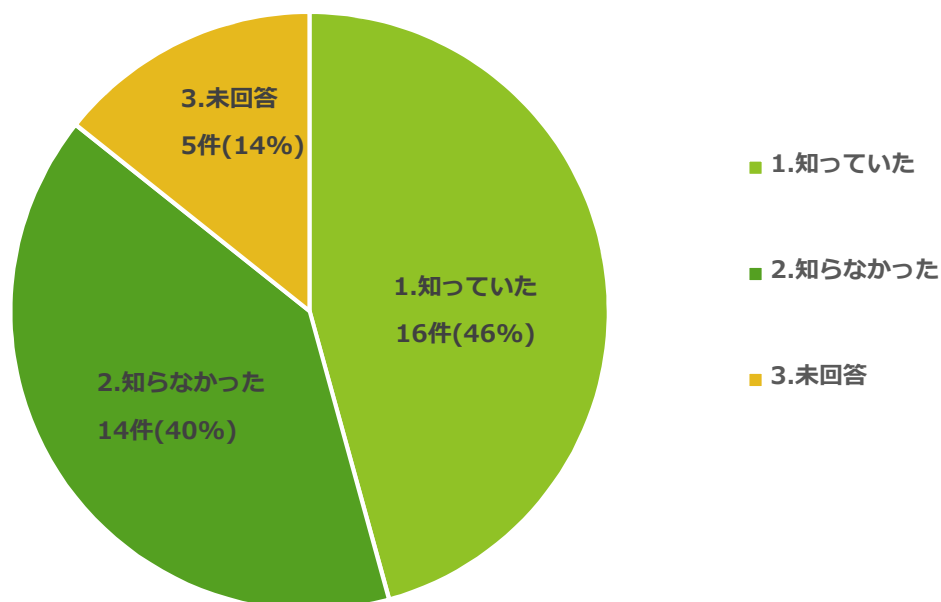
図60 自治会（町内会）の状況について



コ マンション管理計画認定制度

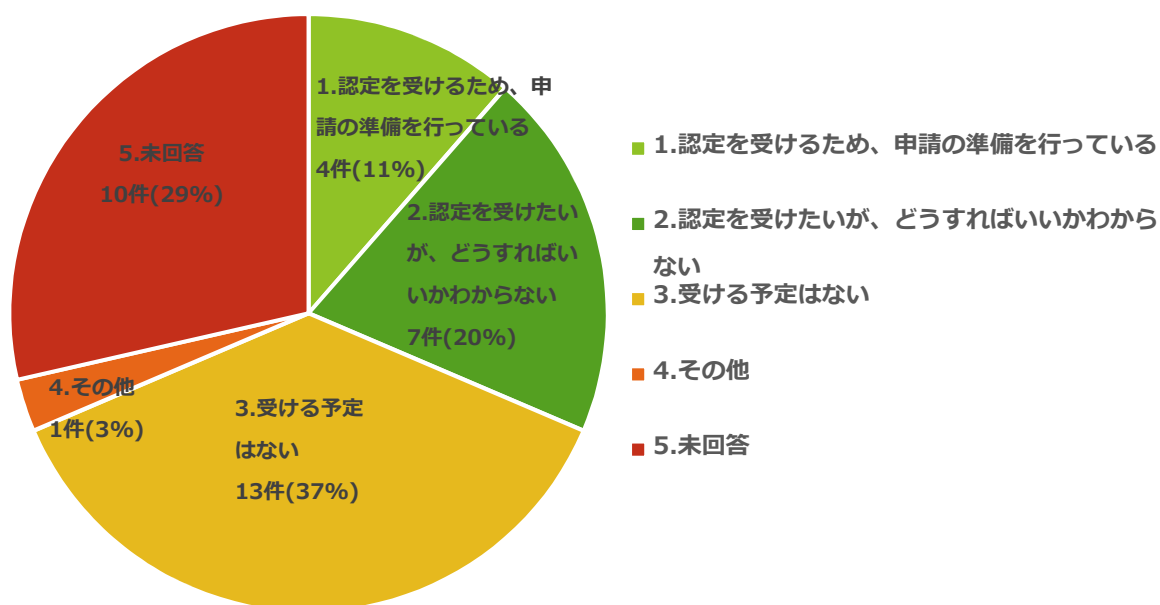
マンション管理計画認定制度を知っているかについては、図61のとおりとなっている。

図61 マンション管理計画認定制度を知っているかについて



また、認定を受ける予定や希望については、図62のとおりとなっている。

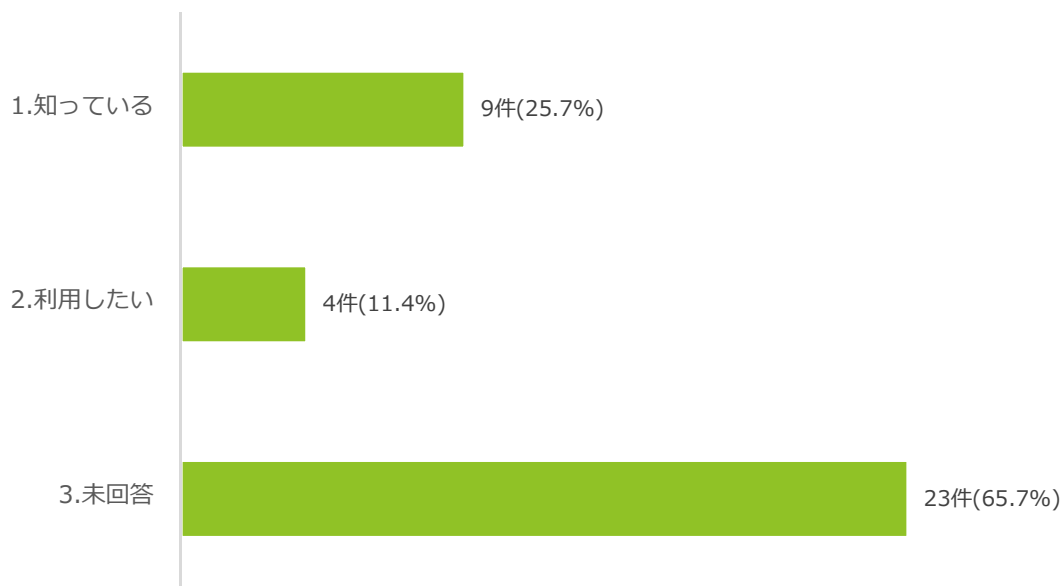
図62 認定を受ける予定や希望について



サ 行政への要望等

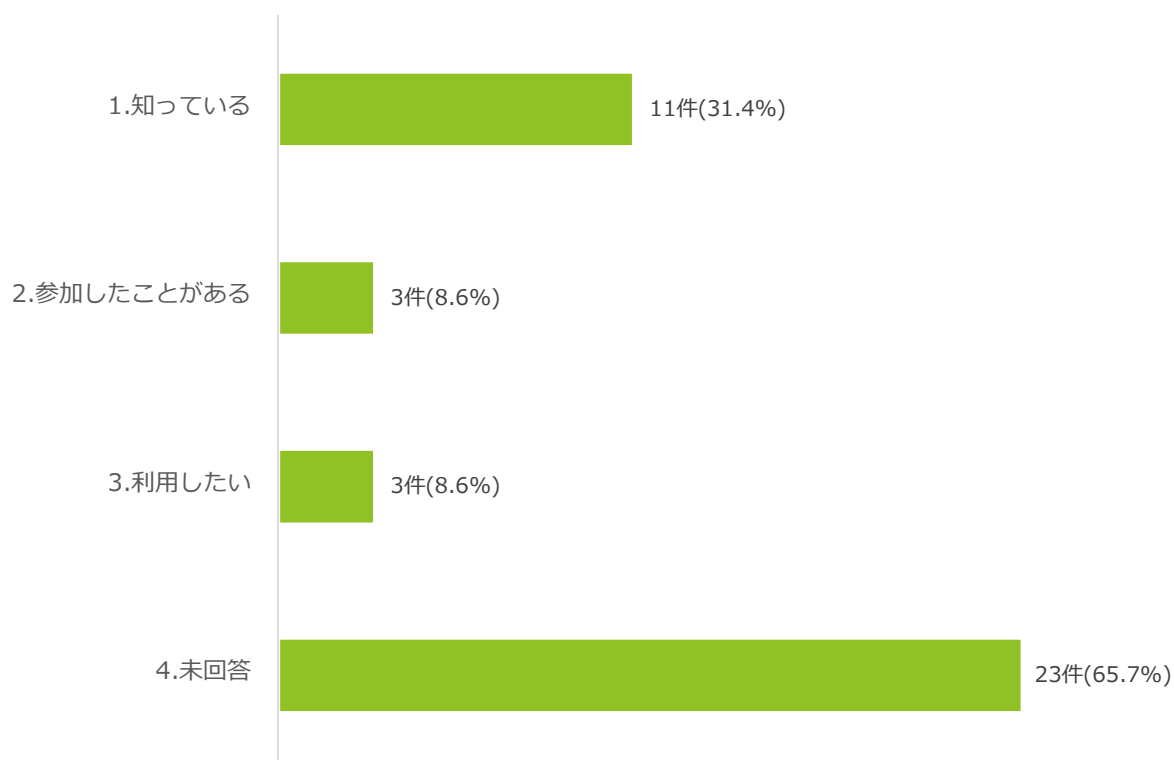
千葉県が主催しているマンション管理基礎講座については、図63のとおりとなっている。

図63 マンション管理基礎講座について



一般社団法人千葉県マンション管理士会が主催、鎌ヶ谷市で後援しているマンション管理セミナー及び相談会については、図64のとおりとなっている。

図64 マンション管理セミナー及び相談会について



(2) 現地調査

ア 物件の存否

物件の存否については、アンケート調査票の郵送した58物件全てが現地に存在していた。

イ 管理組合ポストの有無

管理組合ポストの有無については、図65のとおりとなっていた。

図65 管理組合ポストの有無について



ウ 管理会社連絡先等の表示の有無

管理会社連絡先等の表示の有無については、図66のとおりとなっていた。

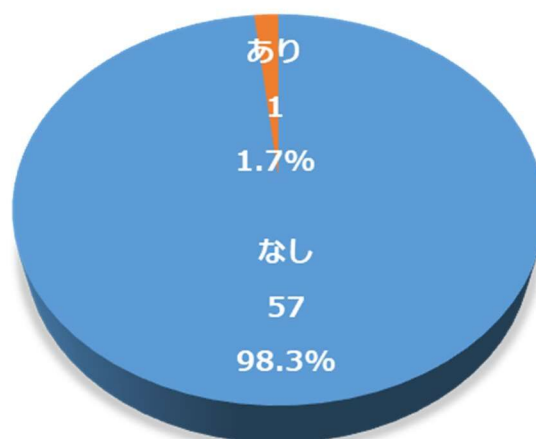
図66 管理会社連絡先等の表示の有無について



エ 外壁等の著しい剥がれ、ひび割れ等の有無

外壁等の著しい剥がれ、ひび割れ等の有無については、図67のとおりとなっていた。あり1件については、外壁にひび割れが見られた。

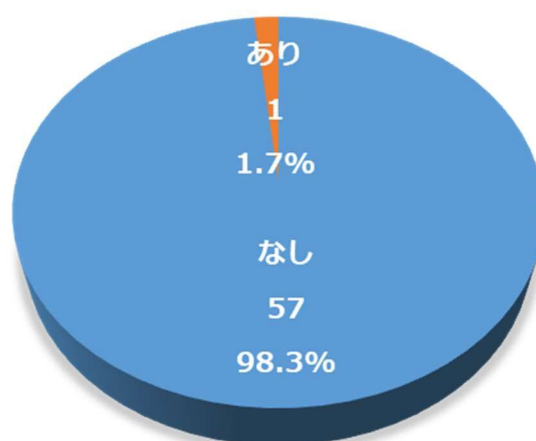
図67 外壁等の著しい剥がれ、ひび割れ等の有無について



オ 鉄筋・鉄部の露出・腐食の有無

鉄筋・鉄部の露出・腐食の有無については、図68のとおりとなっていた。あり1件については、鉄骨階段手摺部分に腐食が見られた。

図68 鉄筋・鉄部の露出・腐食の有無について



カ 清掃の状況

清掃の状況については、全ての物件が適切に管理されていた。

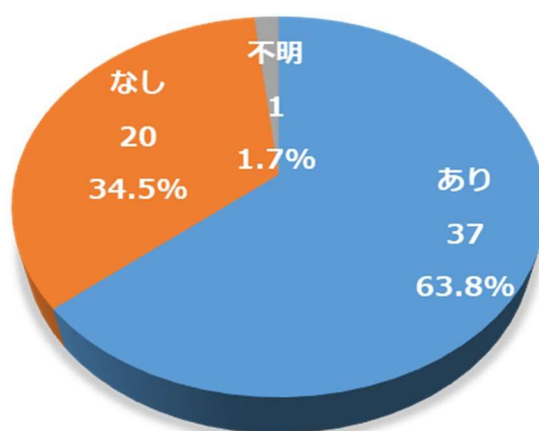
キ ゴミ・不用品放置状況

ゴミ・不用品放置状況については、全ての物件が適切に管理されていた。

ク オートロックの有無

オートロックの有無については、図69のとおりとなっていた。

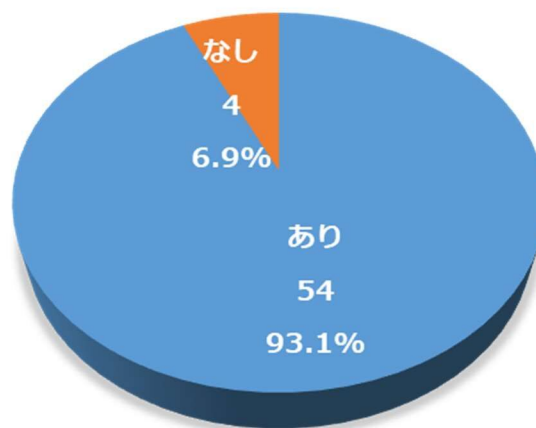
図69 オートロックの有無について



ケ 防犯カメラの有無

防犯カメラの有無については、図70のとおりとなっていた。

図70 防犯カメラの有無について



コ 掲示物の状況

掲示物の状況については、図71のとおりとなっていた。

掲示板の有無が不明2件及び掲示板なし1件を除く、あり55件全てが適切に管理されていた。

図71 掲示物の状況について

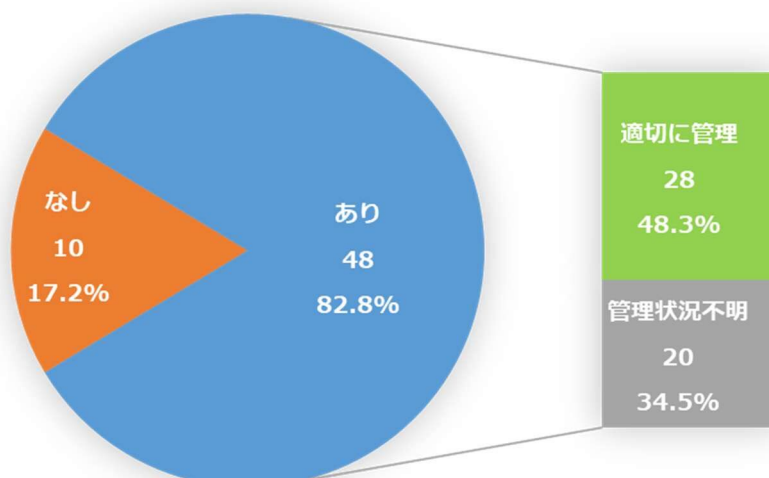


サ エレベーターの状況

エレベーターの状況については、図72のとおりとなっていた。

エレベーターがある48件の内、状況を確認できた28件が適切に管理されていた。

図72 エレベーターの状況について

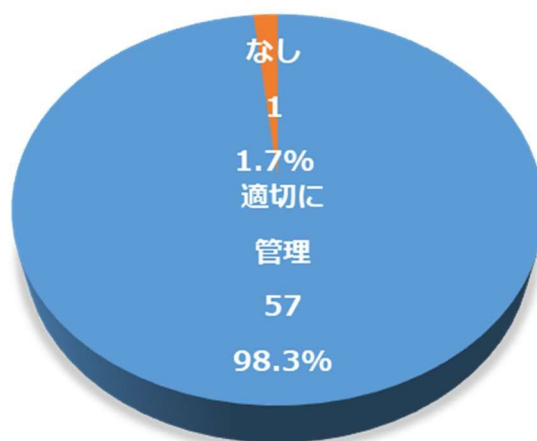


シ 駐車場の状況

駐車場の状況については、図73のとおりとなっていた。

駐車場がない1件を除き、ある57件全てが適切に管理されていた。

図73 駐車場の状況について



ス 駐輪場の状況

駐輪場の状況については、全ての物件に存在し、全ての物件が適切に管理されていた。

セ 植栽の状況

植栽の状況については、図74のとおりとなっていた。

植栽がない1件を除き、ある57件全てが適切に管理されていた。

図74 植栽の状況について



令和4年度

鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書

令和5年2月

鎌ヶ谷市