

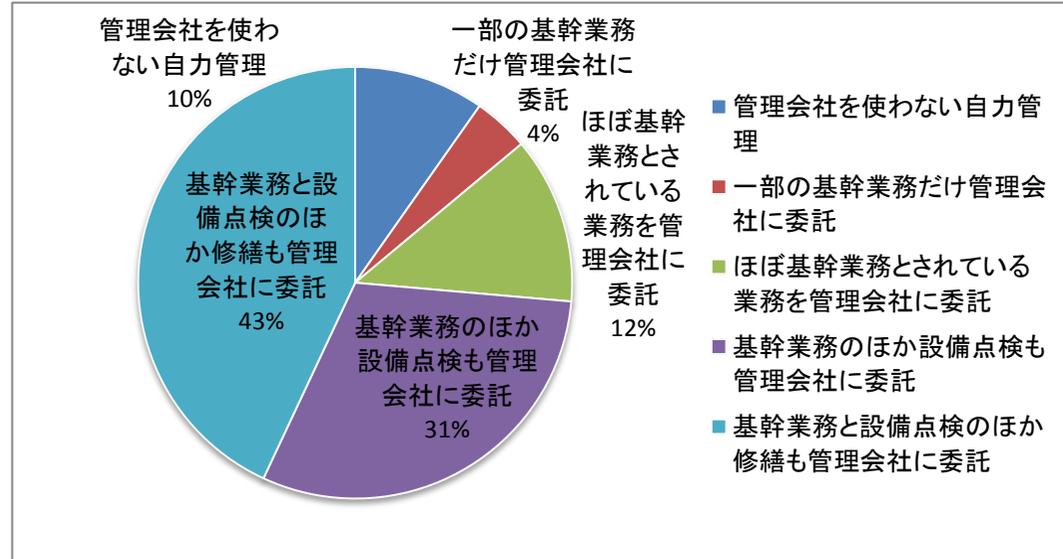
枚方市 マンション管理組合運営に関するアンケート

平成22年2月実施

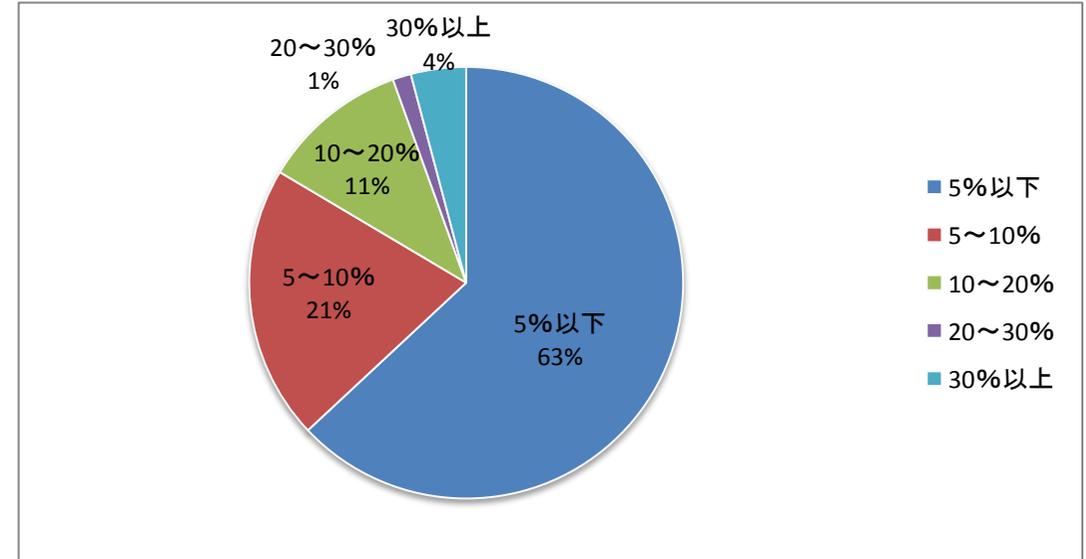
発送管理組合数 260組合 (うち戻り12組合)

回答数 77組合 31%

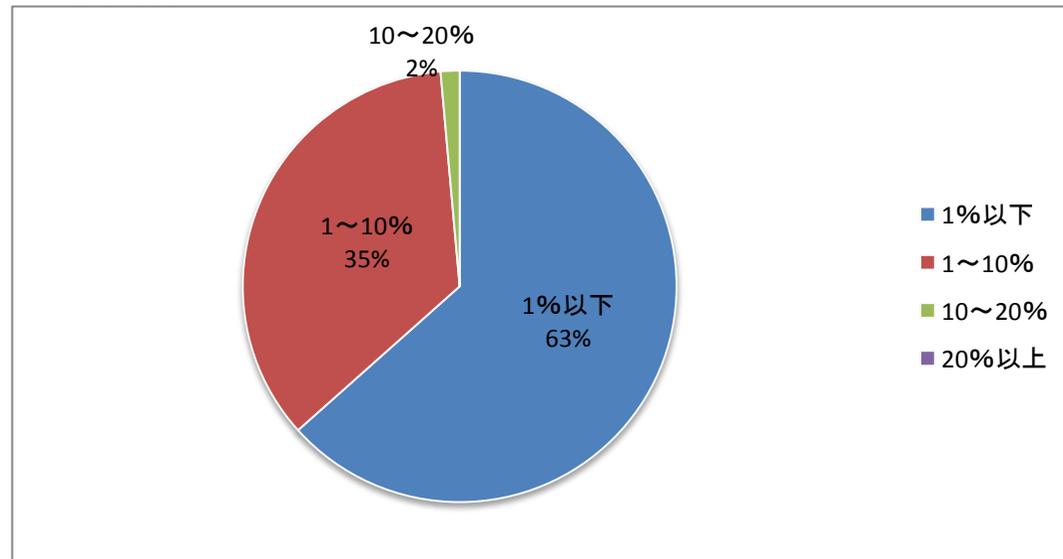
●管理形態について●



●賃貸戸数割合について●

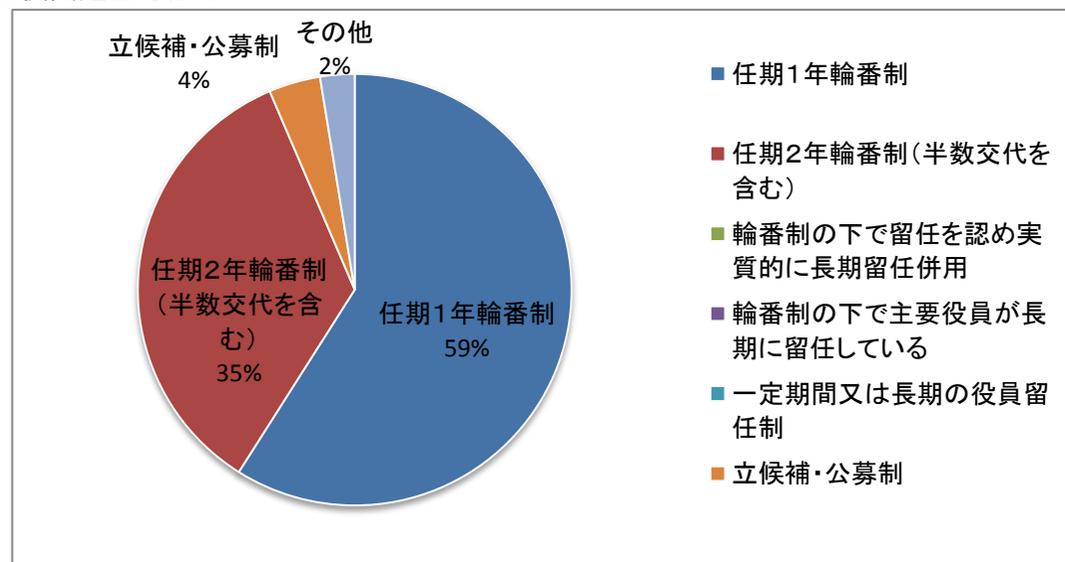


●空き住戸割合について●



【管理組合の運営について】

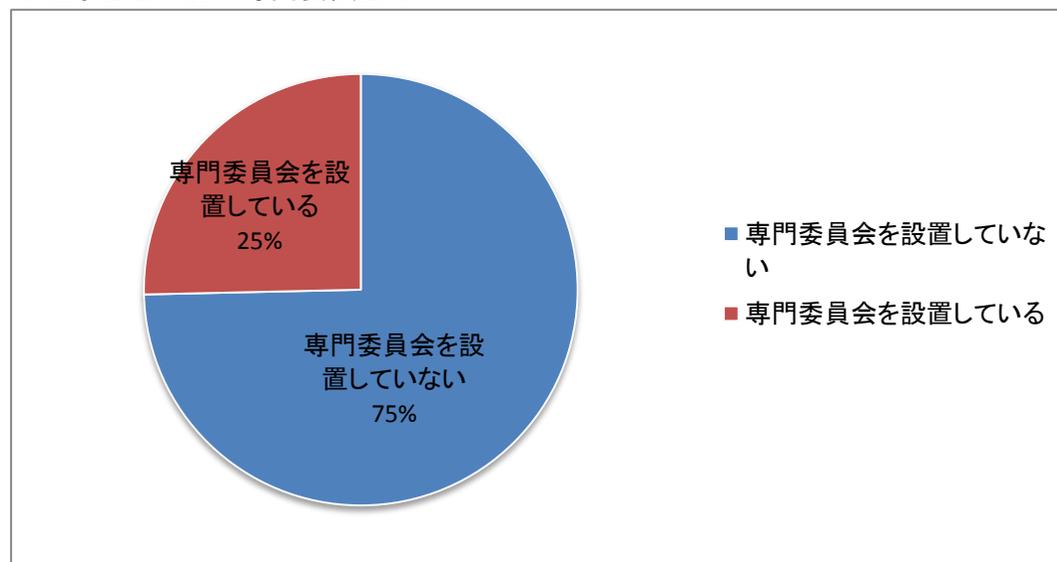
●役員選出方法●



(その他意見)

- ◆役員が留任することもある
- ◆任期1年輪番制で、立候補も募っている
- ◆立候補・公募、任期1年が原則。実質的に長期留任。輪番制は採ってない

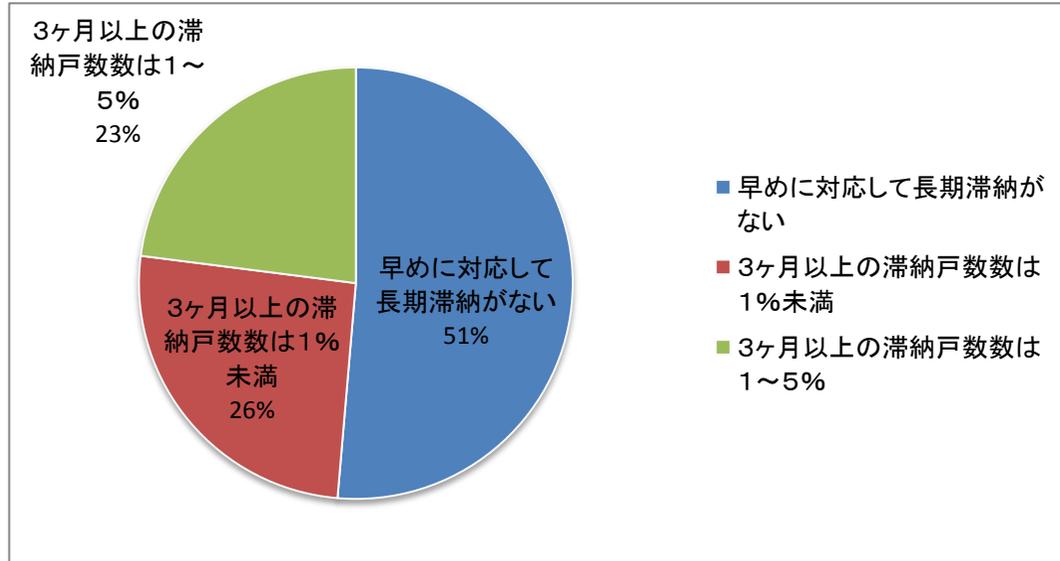
●理事会とは別の専門委員会●



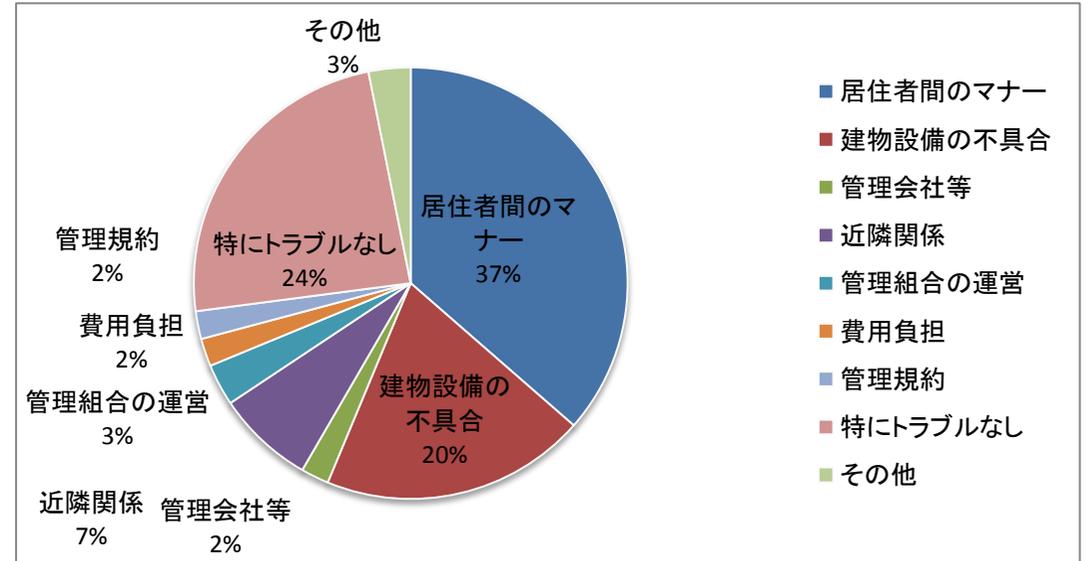
設置している専門委員会名及び内容

- ◆修繕委員会
- ◆大規模工事時の工事完了・検討・付帯業務
- ◆大規模修繕時のみ修繕委員会を設定
- ◆業務運営委員会
- ◆大規模修繕工事専門委員会
- ◆必要に応じて専門委員会を設置し、事が終われば解散している
現在は中規模修繕委員会を設置
- ◆大規模修繕委員会・自治会
- ◆防災関連プロジェクトチーム有り
- ◆経費節減…管理費等すべての見直し
植栽維持管理費…自主管理公園、植栽の維持
- ◆電波障害対策委員会
- ◆アドバイザー、コミュニティ形成委員会
- ◆H20年8月6日、地下駐車場がマンションに沿ってある用水路(御田川)が氾濫し、冠水被害を受けたため、復旧や市の対策を求めるため「水害復旧対策委員会」を設置した
- ◆長期修繕委員会
- ◆運営検討委員会
- ◆植栽・環境整備委員会
- ◆修繕積立委員会…建築物の敷地・構造及び建築設備を常時適法の状況に維持する為に管理組合の諮問機関として活動する

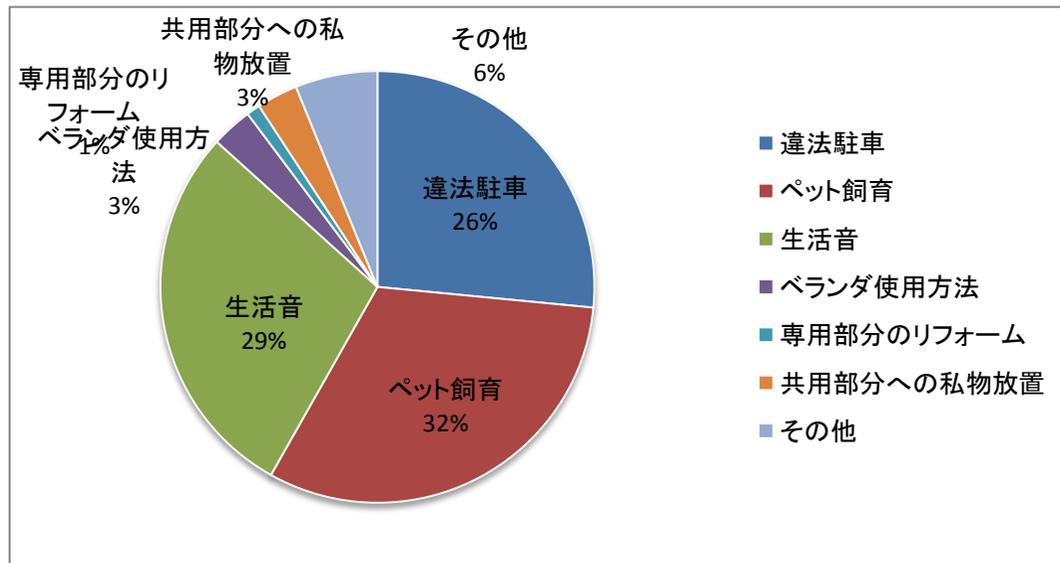
●管理費滞納状況●



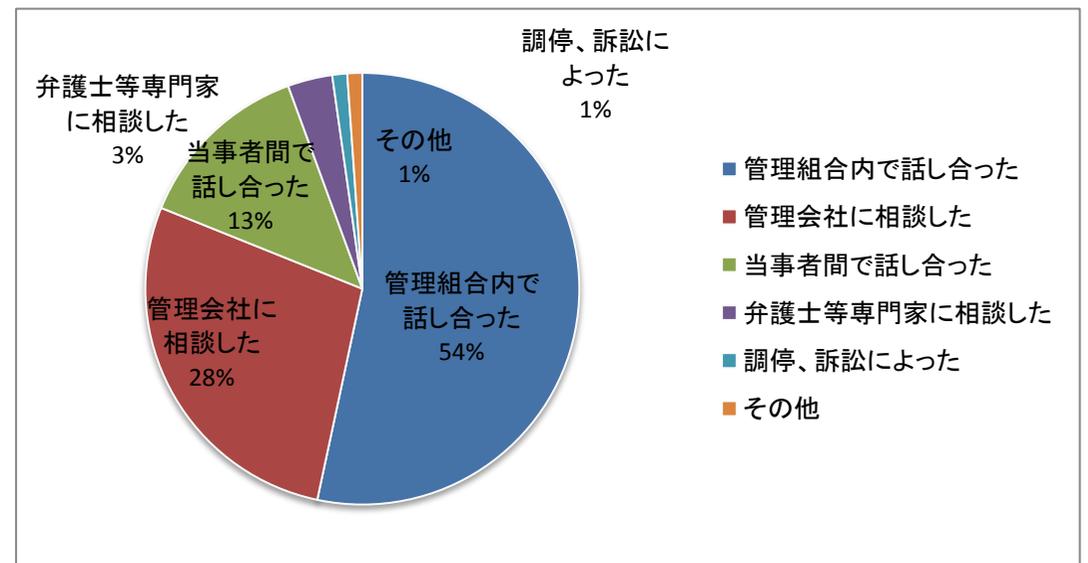
●過去1年間のトラブル発生状況●



●その内居住者間のマナートラブルの内容●



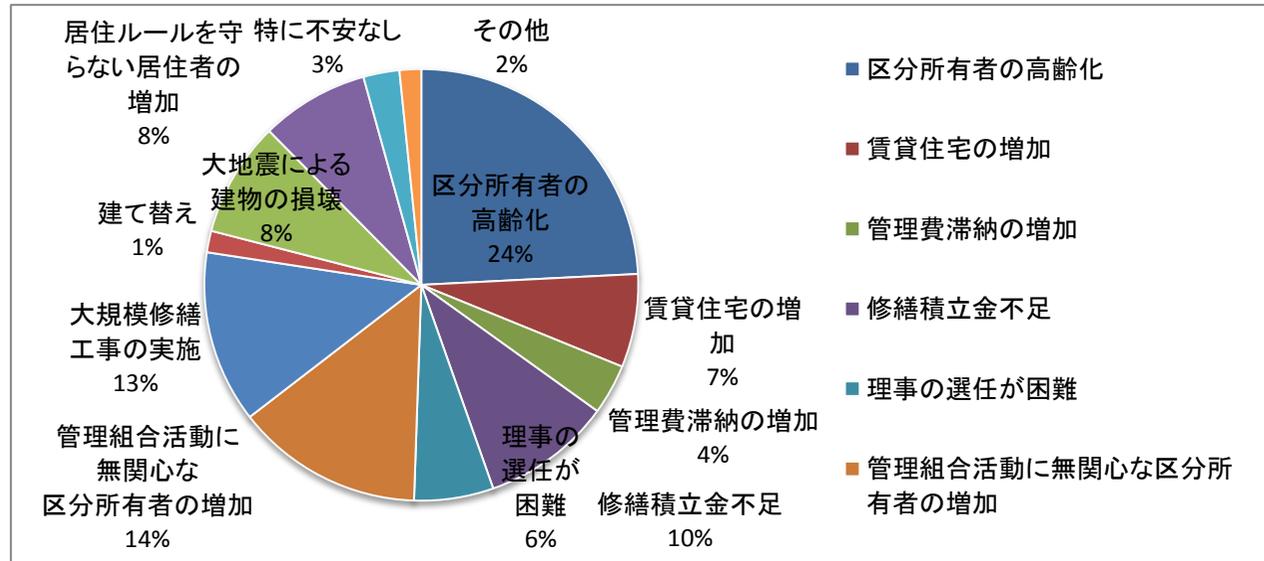
●トラブルの処理方法●



- ◆タバコの投げ捨て他上階からの落下物、ゴミの処分のマナー、駐輪場使用状況
- ◆駅前の為居住者以外の「自転車の駐輪トラブル特に多い
- ◆自主管理公園等の違法駐輪、多目的ホールの乱用、屋上への侵入、タバコのぽい捨て
- ◆違法駐車とまでは言えないが、専有しがちな車へのいやがらせ
- ◆認知症関係

- ◆広報で注意喚起
- ◆不法駐輪の撤去を貼り外に出す
- ◆警察に通報、被害届を出したが、犯人は特定できていない

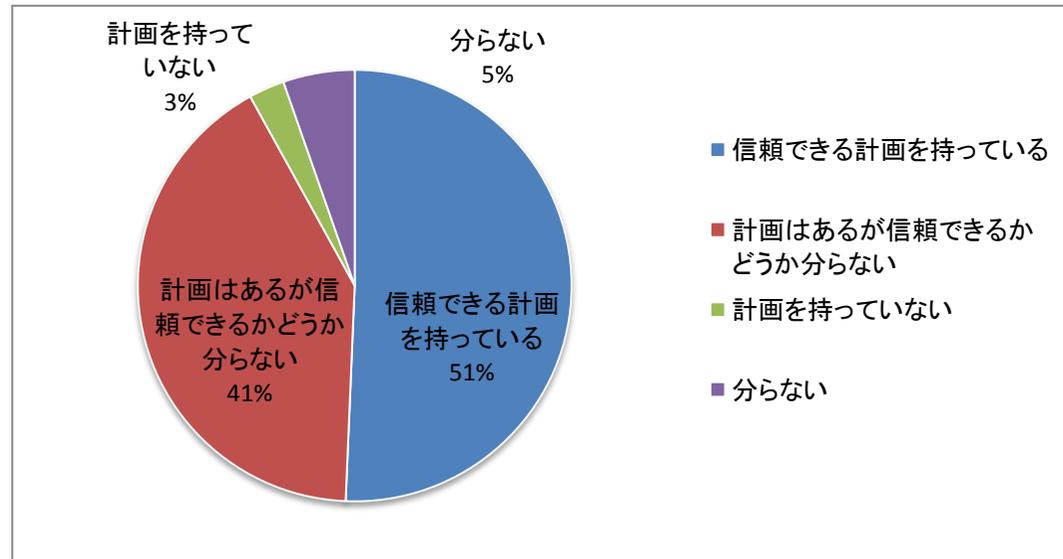
●管理組合運営における将来への不安●



- ◆ペット飼育可であるが、飼っていない住人とのトラブルの解決方法
- ◆地デジ化における近隣対応
- ◆理事がマンションを管理しなければならないという意識が殆どない。
- ◆壁式構造のため新耐震に適合してないのでは？地震対策の課題が残る

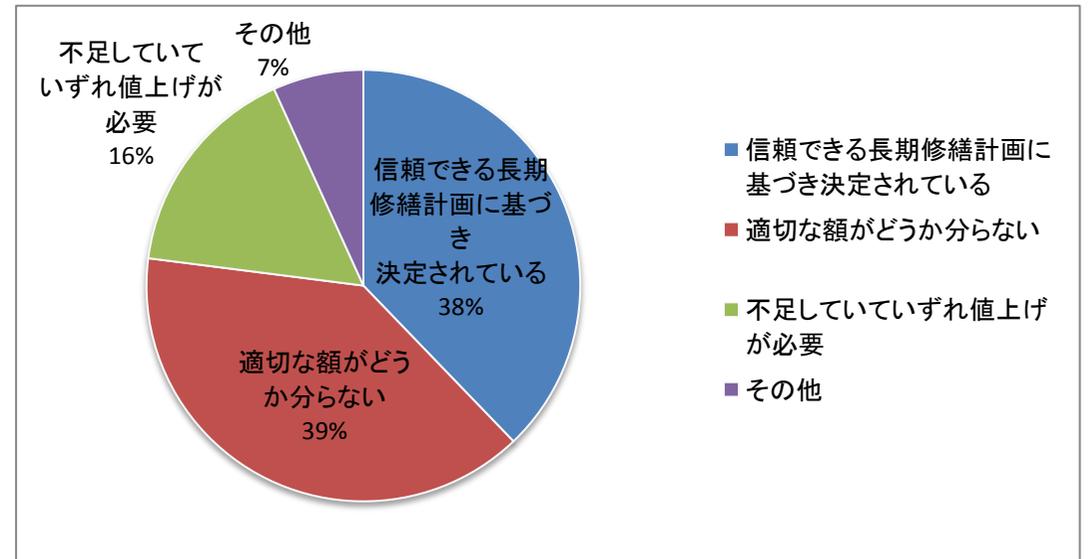
【建物設備の維持管理について】

●長期修繕計画作成状況●



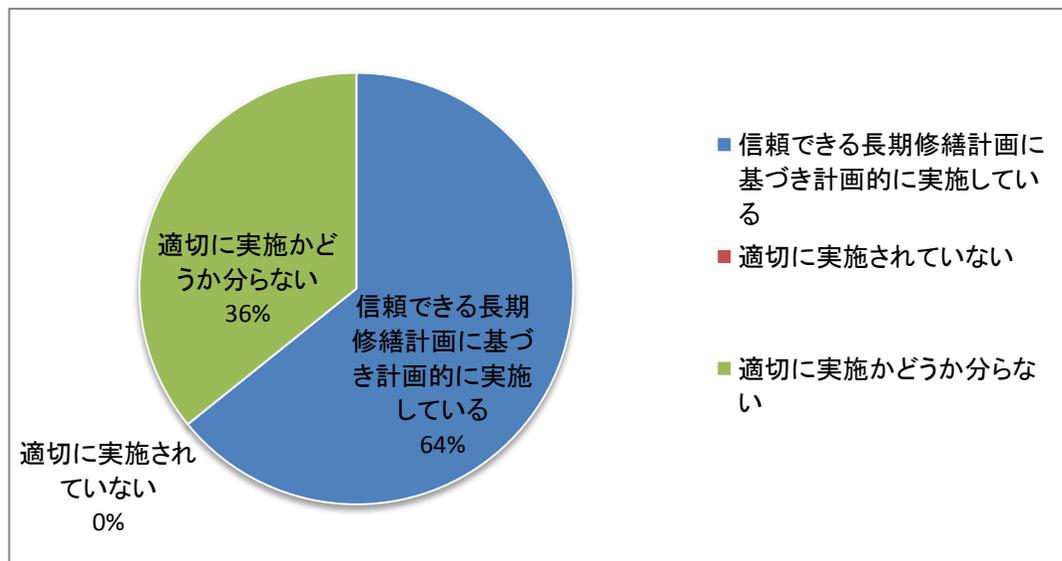
- ◆ポンプ室(機械設備)の点検は4回/年と点検していますが、共用配線・配管の考え方が無い
- ◆長期修繕計画は持っているが、劣化が計画通りに進むかどうか不明。

●修繕積立金●



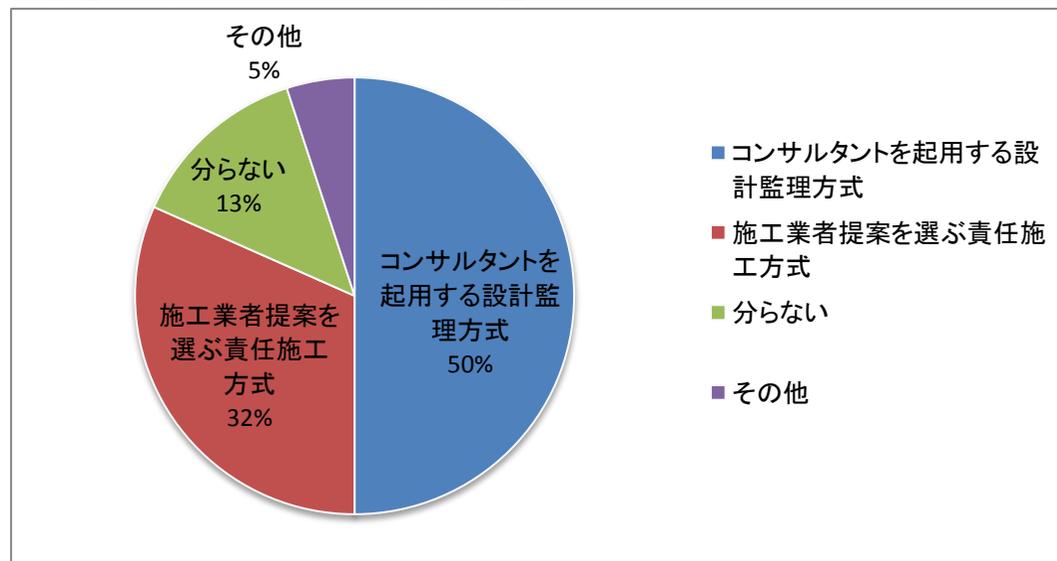
- ◆機械式駐車場が心配
- ◆明白な不足とまではいえないが、いずれは値上げする予定
- ◆現状ではほぼ適切な額と思われる。「その額の範囲で運営をしていくのが管理組合の仕事」と認識。

●計画修繕工事の実施状況●



- ◆長期修繕計画はあるが実施は2年後
- ◆修繕工事未実施
- ◆築浅でまだ長計実施なし
- ◆劣化の進行状況を見極め、適切に実施している。劣化していないのに「計画的」に修繕するのはお金の無駄遣いである

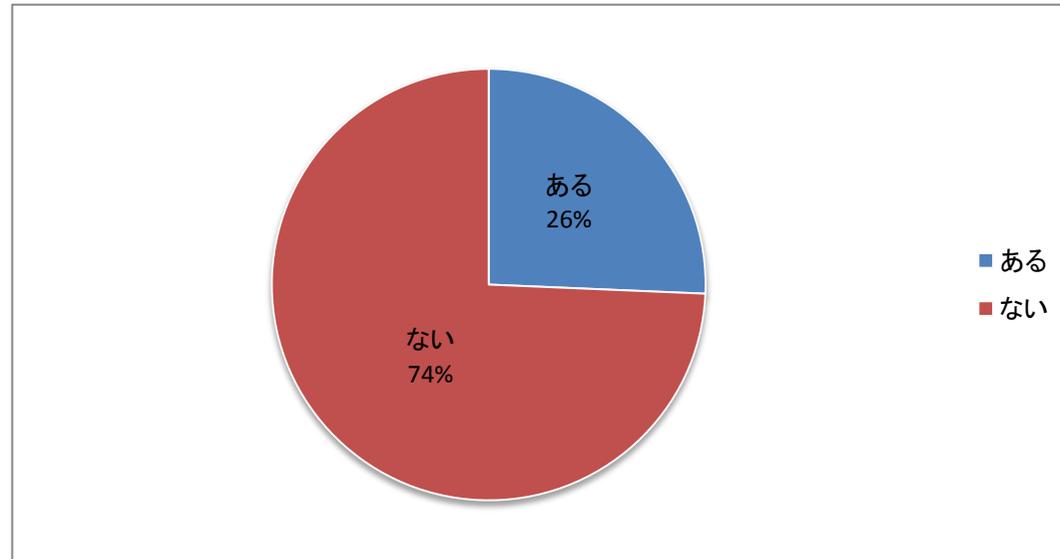
●直近の大規模修繕工事の工事発注・監理方法●



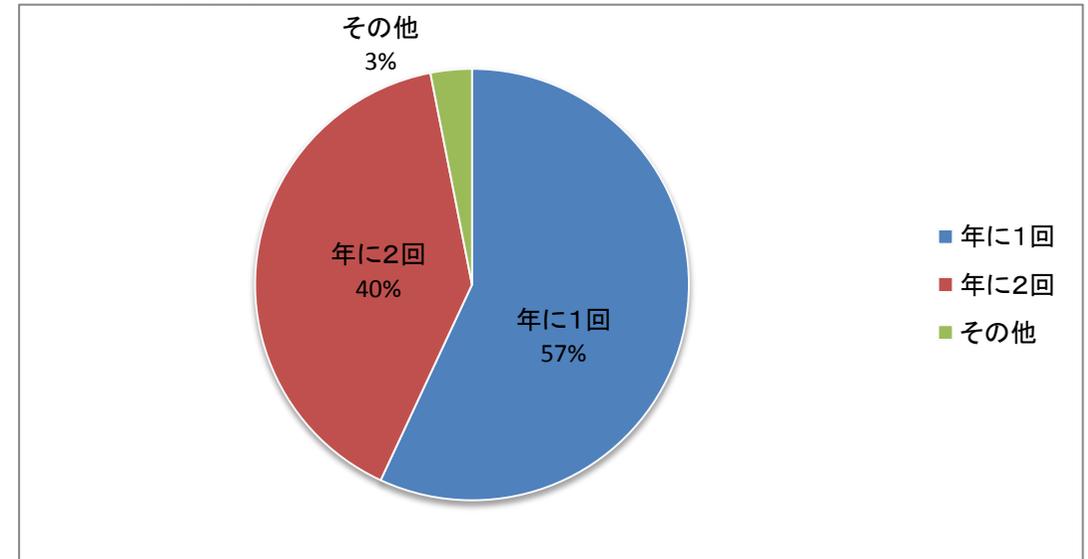
- ◆管理会社に一任
- ◆過去2回の修繕工事は全て住民で構成する大規模修繕委員会のメンバーで実施
建築士・及び施工管理士の指導による
- ◆築年数8年のため目下計画中
- ◆今は理事会でその都度複数業者に見積もりを依頼・決定している。
- ◆H20の地下駐車場の冠水被災の復旧工事をする際コンサルタントを起用した

【マンション管理に関して枚方市への要望について】

●マンション管理基礎セミナーを毎年開催していますが参加したことがありますか●



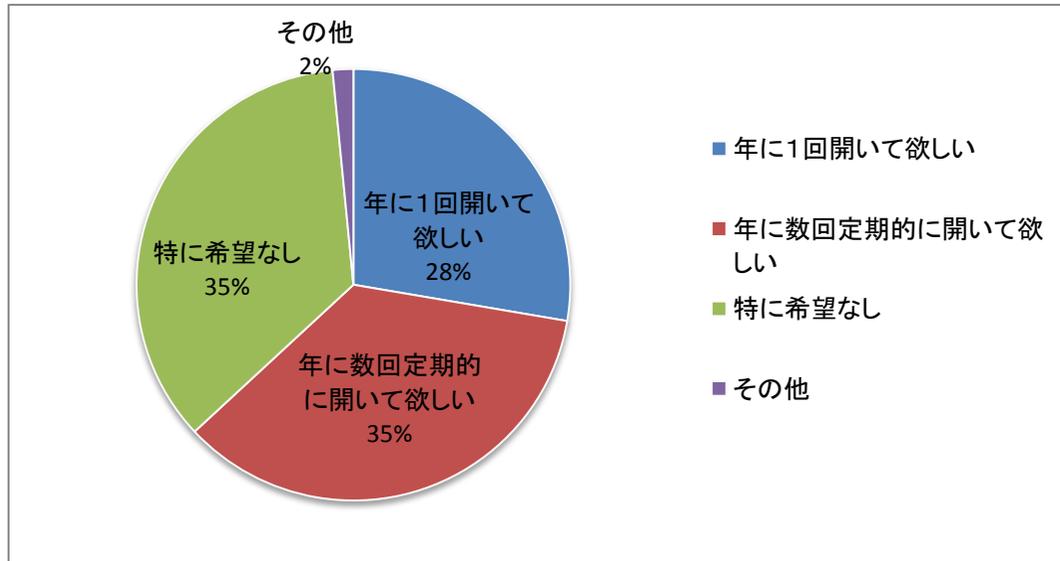
●セミナー開催頻度はどれぐらいが適当だと思いますか●



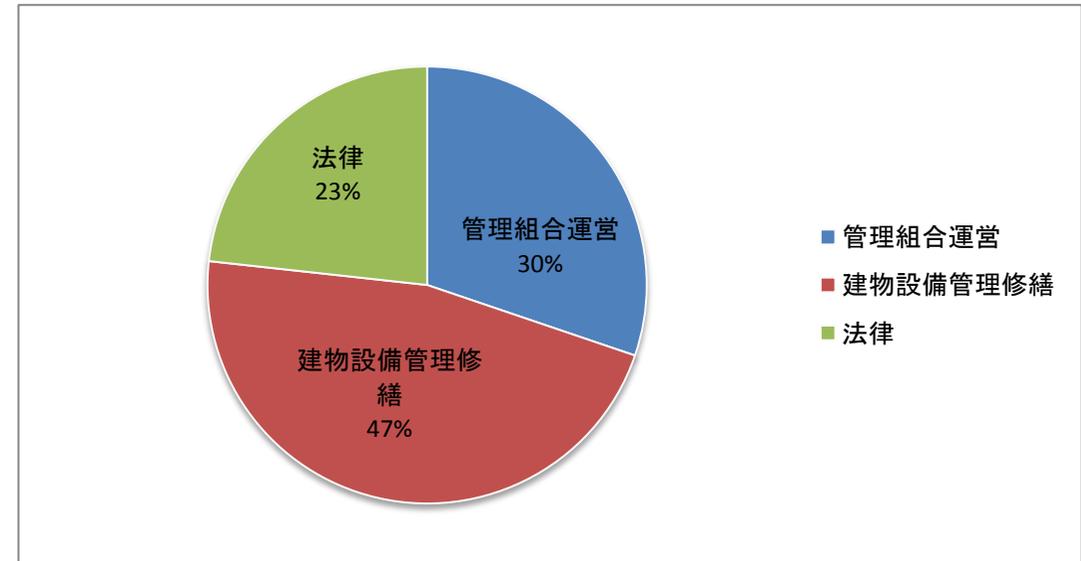
今後どのようなテーマを希望しますか

- ◆修理・工事業者の選び方
- ◆区分所有者の自覚を促す企画
- ◆マンション管理に関するトラブルQ&A・事例学習
- ◆耐震対策等
- ◆滞納者対応、修繕対応(業者・単価)
- ◆コミュニティの形成
- ◆大規模修繕工事・建て替え
- ◆機械式駐車場修繕
- ◆住人の殆どがマンション管理について全く関心がない。このようなマンションはどのように管理していけばいいのか。住民の互選による理事では限界がある。このような問題の対応をテーマにして欲しい
- ◆管理組合の運営を円滑に進めるための方法
- ◆「計画」に頼らない、適切な修繕工事の考え方

●相談会開催●

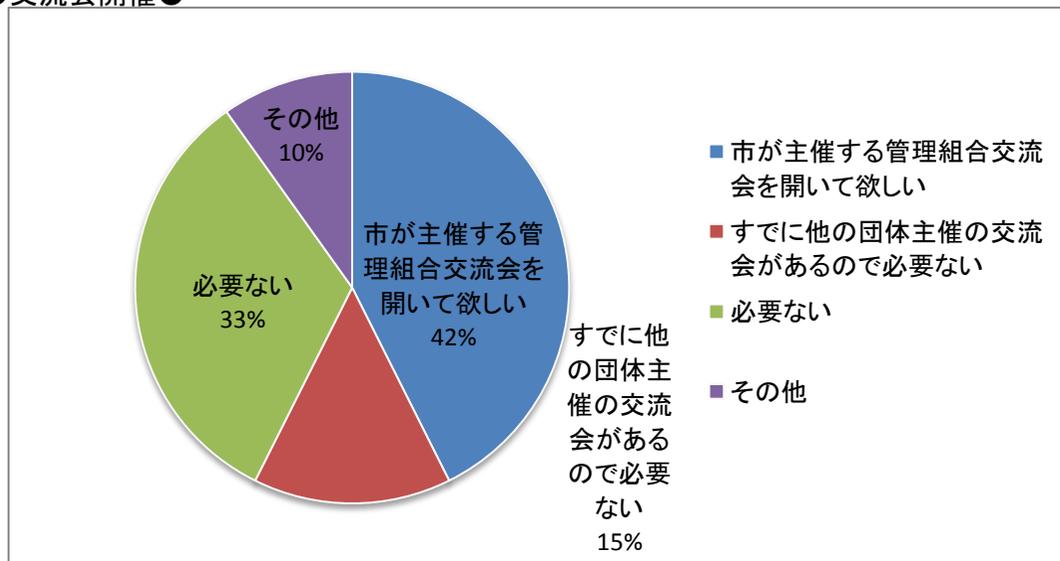


●相談会希望分野●



- ◆違反者への方法的対応等について
- ◆居住者間のトラブル処理方法・例について
- ◆管理規約の見直し
- ◆どのような管理会社がいいかアドバイスしてもらいたい
- ◆住民がマンションを管理する意識を持つような方法をアドバイスしてもらいたい

●交流会開催●



- ◆交流会の目的がわからないので回答不能
- ◆テーマ設定による交流会や事例発表会
- ◆枚管連と共催してほしい
- ◆テーマ設定が明確でメリハリのある会で負担が少なければ必要