

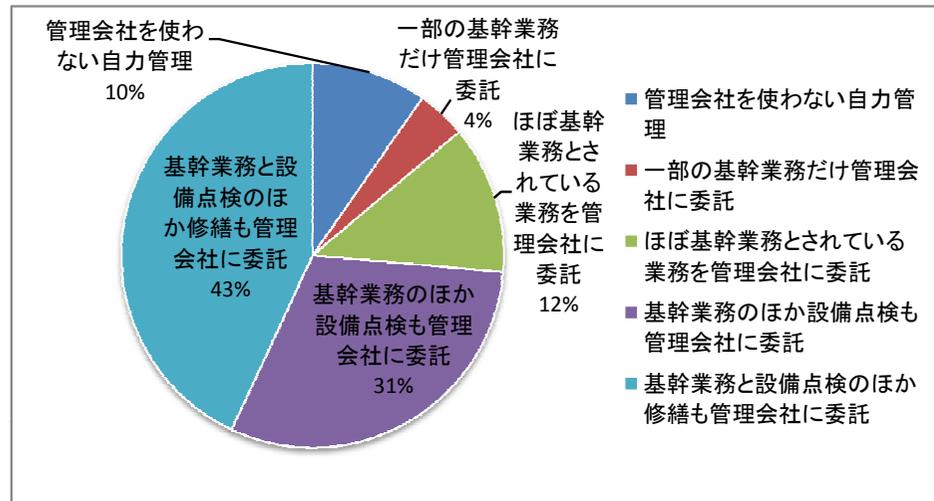
枚方市 マンション管理組合運営に関するアンケート

平成22年9月実施

発送管理組合数 261 組合 (うち戻り 7 組合)

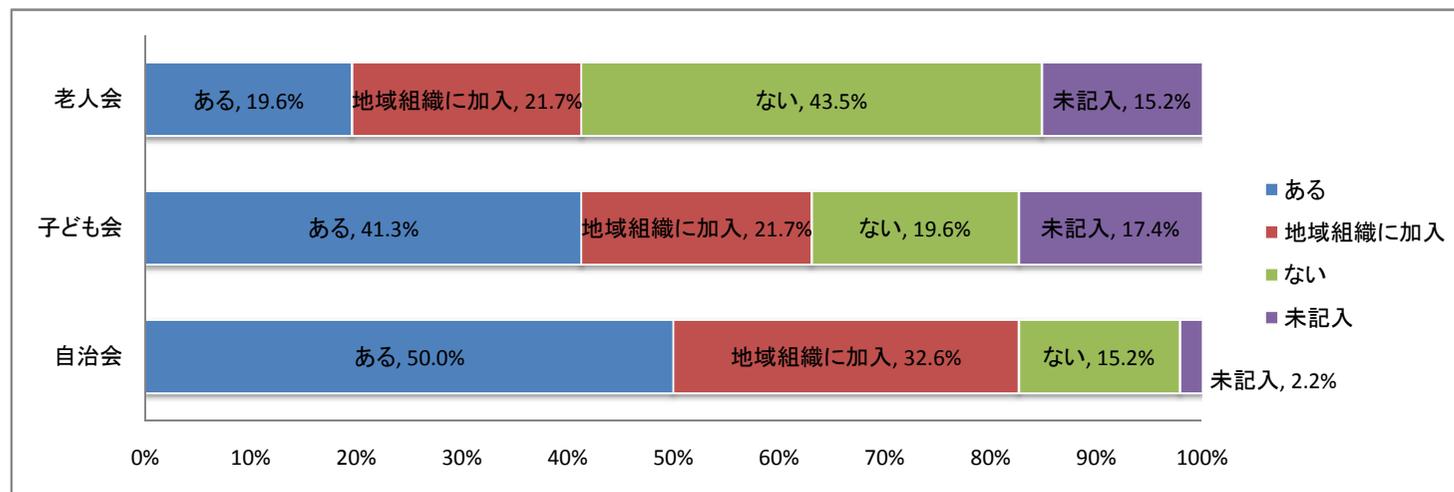
回答数 46 組合 18 %

●管理形態について●



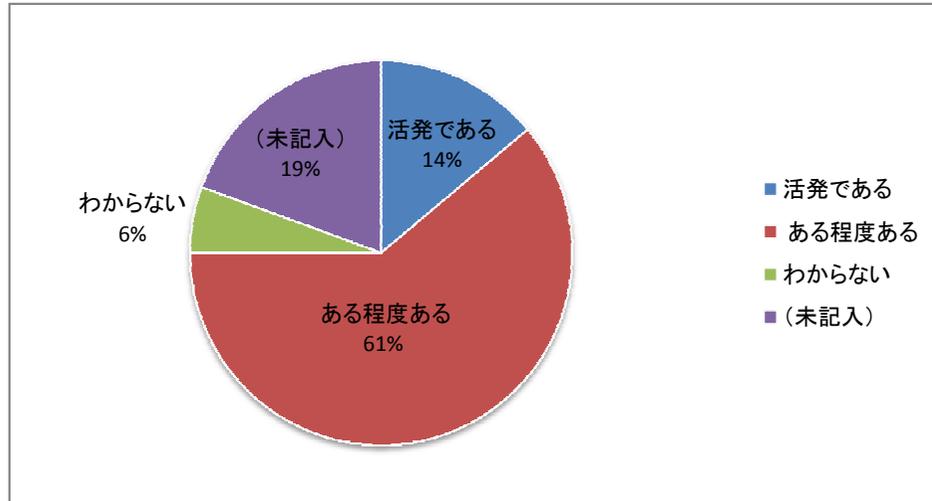
【マンションの共同生活の管理について】

●マンション内のコミュニティの状況●

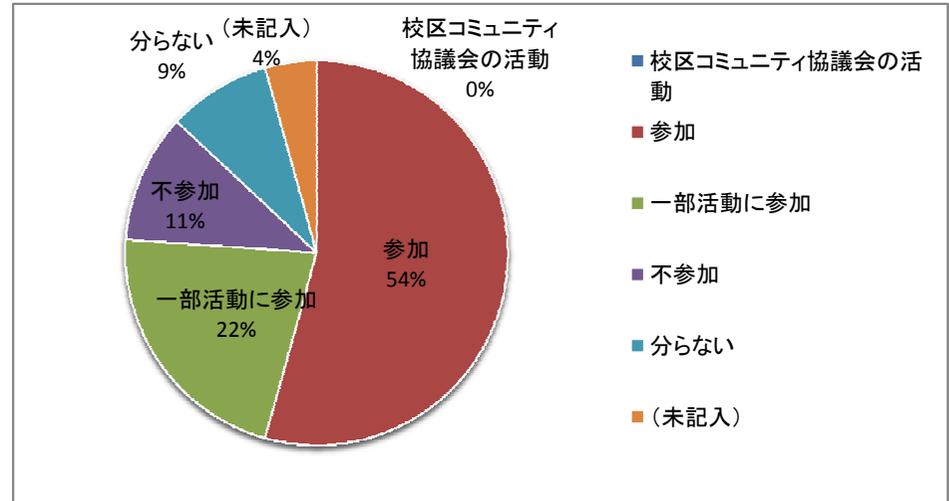


※地域組織・・・自治会・子ども会・老人会

●住民間の交流●



●校区コミュニティ協議会の活動●

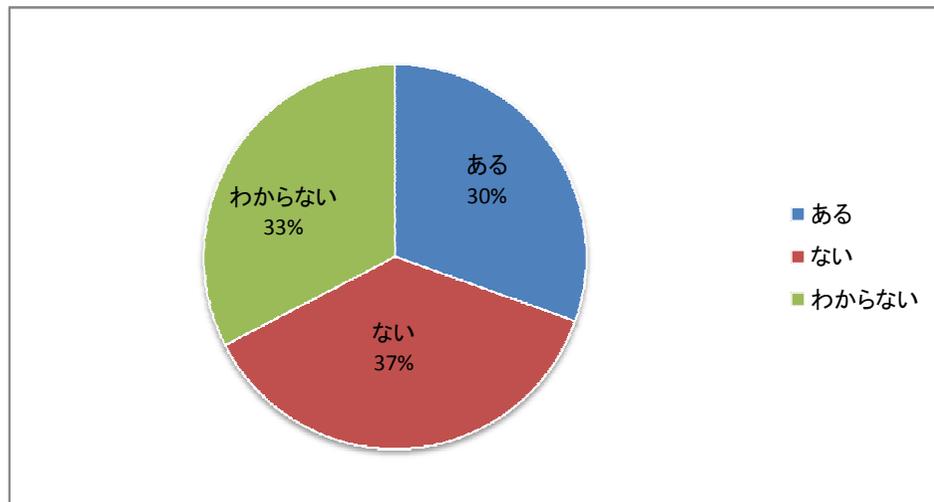


その他の活動

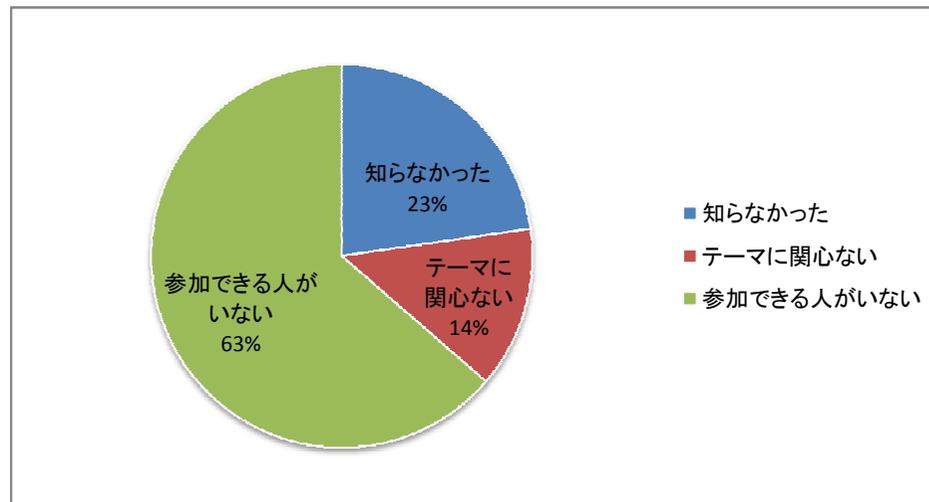
リサイクル活動、お祭り、防災活動、清掃活動、歩こう会、住民を支援するボランティアサークル、もちつき大会、納涼祭、

【マンション管理基礎セミナーについて】

●管理組合役員が当該セミナーに参加したことがありますか●



●参加したことがない理由●



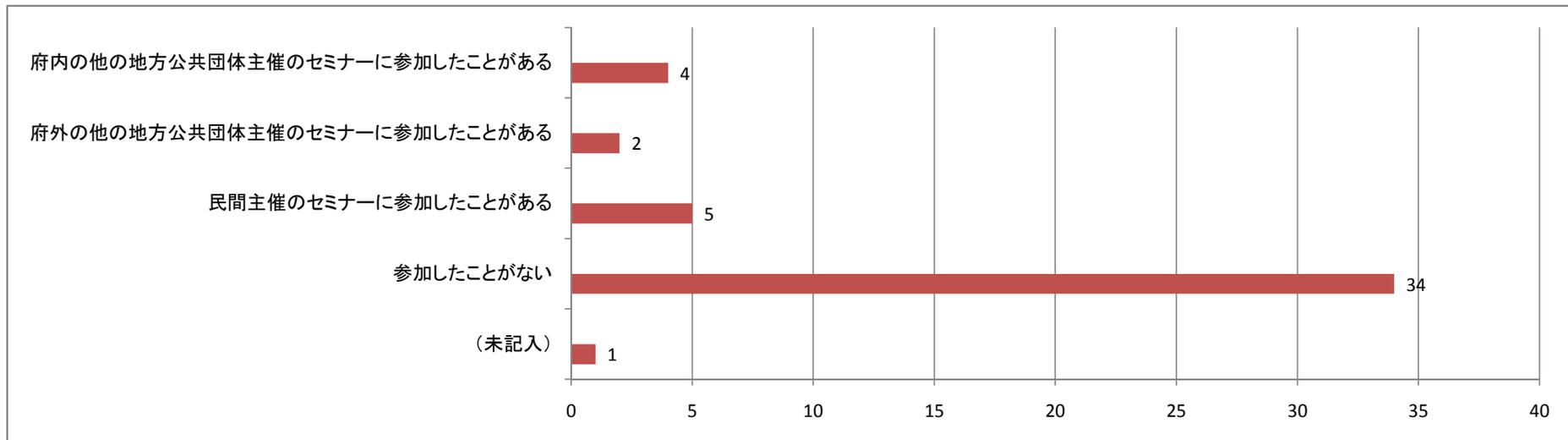
今後どのような講演会のテーマを希望しますか

- ◆外部居住組合員の増加対応(管理組合役員のなりての減少)
- ◆組合員の高齢化対応、大規模修繕工事の具体的事例の紹介
- ◆管理会社、販売主との交渉方法、大規模修繕計画について
- ◆長期修繕計画の立て方、見方
- ◆管理組合役員の負担を軽減しつつ、円滑な管理を行うための仕組・ノウハウ
- ◆高齢化マンションの保全について
- ◆高齢化と棟内コミュニティとプライバシー非開示のかねあい
- ◆新しい修繕・補修工法のメリットデメリット
- ◆管理費用の削減方法について
- ◆枚方市都市計画の基本方針(理念)と現状のまちづくり進展との整合性
- ◆理事会の業務内容
- ◆今後の見直しの方向性と問題点について
- ◆用途地域の設定条件と現実の土地利用状況…用途地域見直しの可能性
- ◆主体的管理組合の運営方法
- ◆管理組合運営に関するもの
- ◆大規模修繕に関するもの
- ◆マンション住民のトラブル問題

その他の理由

- ◆今のところその必要がない
- ◆管理会社が協力的にやってくれる
- ◆管理会社に委託

●枚方市以外で開催されているマンション管理セミナーに参加したことはありますか ● ※複数回答可



府内の他の地方公共団体主催のセミナーに参加したことがある … 大阪市、吹田市、大阪府

府外の他の地方公共団体主催のセミナーに参加したことがある … 京都市、神戸市

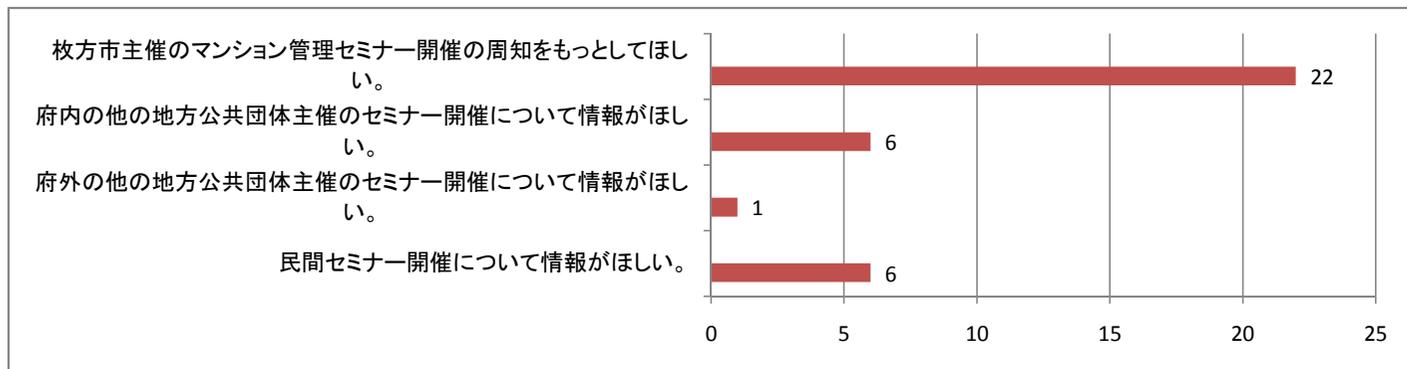
●参加したセミナーで良かったもの ● ※上記質問であると回答した方のみ回答

主催団体 : 吹田市、住宅供給公社、NPO法人京滋マンション管理対策協議会、合人社計画研究所

セミナー内容 : 長期修繕計画等、大規模修繕工事の実施時期とその根拠・設備の点検と更新、大規模修繕

良かった点 : 実践に役立った、一般に標準工事周期として扱われる年数だけで実施時期を決めるのは極め無駄が多い、実態の把握が重要！、大規模修繕の資料を多く入手できた

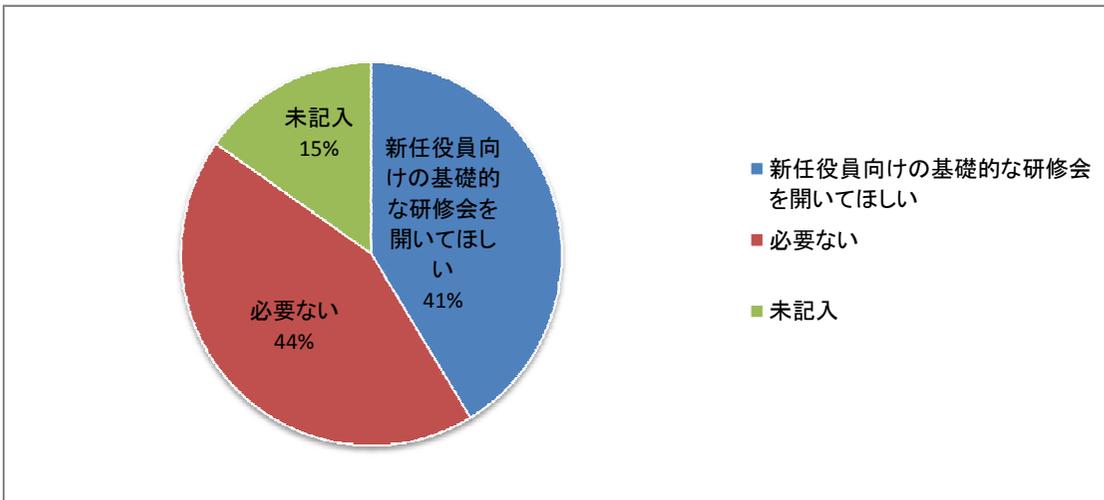
●今後のマンション管理セミナーについて希望されること ● ※複数回答可



その他意見…

工事業者、設備業者の紹介や展示会。
不参加組合へのアプローチが必要。

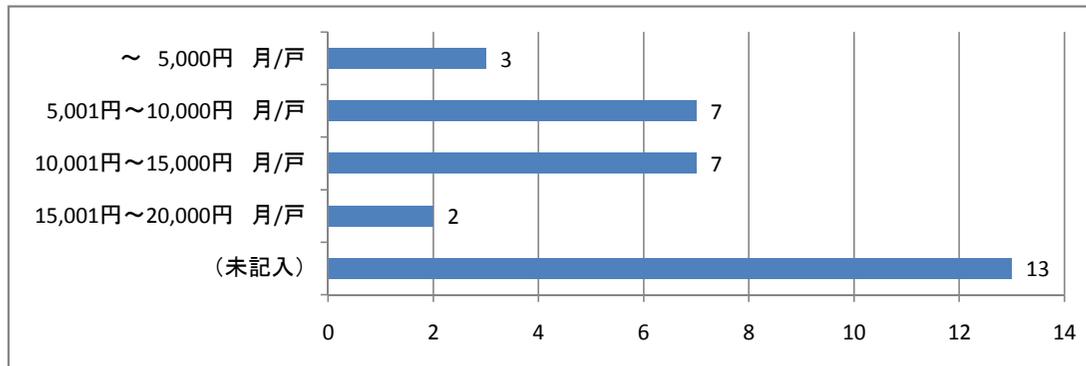
●新任役員の研修について●



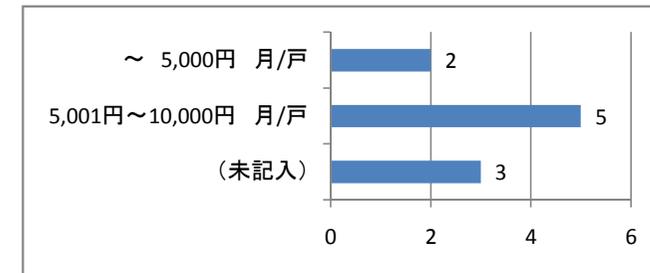
【維持修繕の計画について】

●現在の毎月の修繕積立金について教えてください。●

○十分な額を積み立てていると考えている○



○不十分な額を積み立てていると考えている○



その他意見・・・

計画に沿って積立しているが修正は随時必要
決して余裕があるわけではない
大規模修繕工事を検討中であり
検討結果に基づき積立金を見直していく予定

●将来の大規模修繕に備えて、管理組合としてどういった知識が必要か●

日常点検・定期点検の要領、修繕の企画立案を安心して委託できる業者情報、修繕計画の充実、大規模工事ノウハウの習得、適切な修繕費用の見極め能力（見積、内容等）、管理会社とよく話をしている、管理会社より中長期の修繕計画案等を提示してくれている、工費と資金の関係、組合役員のみならず少ない、役員の高齢化、設備メンテ、計画的に積み立てしているかという関心を住民が持ち続けることより関心が必要、修繕すべきタイミングの判断方法、業者の選択、建物に対する専門知識、設計監理会社や施工業者の説明が最低限理解できる修繕に関する基礎知識。各マンションにおける失敗事例等の幅広い情報、建物検査結果からの修繕時期と修繕内容の妥当性を判断できる知識が必要、修繕専門委員会を設けて計画的に準備しておく、設備等、管理ノウハウの伝承、建具（アルミサッシの交換時期・外構の補修、コンクリート建物等寿命に関する知識、施工業者（全国）の選定に関する知識、コンプライアンス、建築分野の専門知識、極力支出を抑える、建て替えの難しさの中で耐震不安や資産価値維持、グレードアップが議論となるが財政問題との調和、大規模修繕の事例を研究、修繕計画に対しての日程作成、各工程のフォローが必要、大規模修繕の進め方。どのように業者選定（コンサル選定）すればよいか。住宅への大規模修繕に対する関心の持たせ方。説明理解していただく手段、方法、他の大規模マンションでの大規模修繕事例や問題についての知識、管理会社がよくなくまず自分のマンションを管理組合理事がよく知ることから財務状況、建物設備の管理状況、どんな工事が必要で具体的にいくらかかるか。どこに注意すればいいか、設備点検、修繕技術、修繕管理

●将来の大規模修繕に備えて、組合として工夫している点●

管理費削減対策、修繕積立金の増額検討、中期管財計画（補修、修繕関係）に従って修繕工事をおこなっている。大規模修繕工事を実施。実施後も委員会を残している、駐車場収入の別途積立の検討の必要性、値上げ、電気ブレーカー等の導入で電気代を抑えようと検討中、積立金負担額のステップアップを策定している、長期修繕委員会の活動＝但し現在は活動を中断、設計監理会社に修繕グレードを変えたものを複数提案してもらい管理会社や住民が選択できるように検討を進めている、修繕、管理委員の専門部会を設置して専門的に検討している、ムダな工事の見直し、コスト削減、役員の長期就任（規則上は1年任期であるが再任をお願いし役員の多くが5～10年務めて頂いている）、計画的に積立金を準備していく予定、大規模修繕コンサル（1級建築士）のコンサルタント契約、設計仕様選定に際して、耐震年数の長期化を図りコスト低減を。足場を使用する工事の集約、業者選定等への自由競争化推進、一般管理費の見直しによる費用の削減（繰越金を修繕費に繰り入れる）、組合と別途に専門機関として修繕委員会を設置、3年程前から修繕委員会を設立し、大規模修繕に関する問題について話し合いを重ねている、理事会活動を支援する専門委員会の継続、年に1度見直しをする、