

枚方市マンション管理実態調査

報告書

令和5年3月

枚方市

目次

| | |
|---|-----------|
| <u>はじめに</u> | 1 |
| <u>1. 対象マンション</u> | 1 |
| <u>2. 業務内容</u> | 1 |
| | |
| 第1章 <u>マンションストック概況</u> | 3 |
| <u>1. 住宅・土地統計調査</u> | 3 |
| <u>2. 枚方市マンションリスト集計</u> | 5 |
| | |
| 第2章 <u>アンケート調査</u> | 12 |
| <u>1. 調査概要</u> | 12 |
| <u>2. アンケート調査結果</u> | 15 |
| <u>A. マンション等の基本情報</u> | 15 |
| <u>B. 管理規約について</u> | 21 |
| <u>C. 管理組合について</u> | 24 |
| <u>D. 管理費と修繕積立金について</u> | 30 |
| <u>E. 長期修繕計画・大規模修繕工事について</u> | 33 |
| <u>F. 建物の耐震化について</u> | 38 |
| <u>G. 建物の老朽化と建替えについて</u> | 40 |
| <u>H. マンションの住環境について</u> | 41 |
| <u>I. マンション管理上の問題点、行政支援などについて</u> | 44 |
| <u>J. 自由意見</u> | 50 |
| <u>3. 簡易アンケート調査結果</u> | 51 |
| | |
| 第3章 <u>現地調査</u> | 56 |
| <u>1. 調査概要</u> | 56 |
| <u>2. 調査結果</u> | 59 |
| | |
| 第4章 <u>管理不適正マンションの抽出</u> | 63 |
| <u>1. アンケート調査による抽出</u> | 63 |
| <u>2. 現地調査による抽出</u> | 64 |
| <u>3. 抽出結果</u> | 64 |
| <u>4. 管理不適正マンションの抱える問題点</u> | 69 |

| | | |
|-------------|-----------------------|------------|
| 第5章 | 面談調査 | 73 |
| 1. | 調査概要 | 73 |
| 2. | 調査結果 | 74 |
| 第6章 | 枚方市の分譲マンションの特性 | 77 |
| 1. | 高経年マンション | 77 |
| 2. | 築30年を超える団地型マンション | 78 |
| 3. | 機械式立体駐車場を設置しているマンション | 87 |
| 4. | 枚方市の分譲マンションの特性 | 94 |
| 第7章 | 調査結果まとめ | 95 |
| 1. | 調査結果の整理 | 95 |
| 2. | 課題整理と今後の方向性 | 99 |
| 参考資料 | | 103 |
| | アンケート調査票 | 103 |
| | 簡易アンケート調査票（抜粋版） | 103 |

はじめに

令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）が改正され、地域の実情を踏まえた上で、マンションの管理適正化を計画的に促進することが必要となっている。

本市では、築40年を超える分譲マンション（以下、「高経年マンション」という。）が既に立地しており、将来的には急速に増加することが見込まれるとともに、新たなマンションの建設も進められているなど、幅広い年代のマンションが市内に存在しており、今後、それらの適正な管理を促進するために、必要な行政支援等を講じることが求められている。

こうした背景を踏まえつつ、市内のマンションの現況や管理の状況等について調査を実施し、その実態を把握し、今後の必要な施策を検討するための基礎資料を得ることが枚方市マンション管理実態調査業務（以下、「本業務」という。）の目的である。

1. 対象マンション

本業務では、枚方市内一円に分譲マンションを対象とする。現在、本市で固定資産課税台帳（令和4年1月）から把握している分譲マンション（以下、「枚方市マンションリスト」という。）の件数は、280 管理組合、487 棟、26,809 戸である。

2. 業務内容

（1）地域特性等の把握

国、大阪府及び枚方市の上位計画等を把握した上で、本市の分譲マンションのストック数、築後年数、建物形態、規模、分布等について整理し、本市の地域特性を把握する。

（2）アンケート調査

マンションの管理運営状況、居住状況、建物・設備の老朽状況、修繕実施状況等の管理実態を把握するため、市内全ての分譲マンション管理組合を対象とし、アンケート調査を実施する。

（3）現地調査

マンションの管理状況を把握するため、築30年以上のマンション101 管理組合、260 棟を対象に、現地調査を行う。現地調査では、建物外壁等の外観調査と共用部等の内観調査を実施する。

（4）面談調査

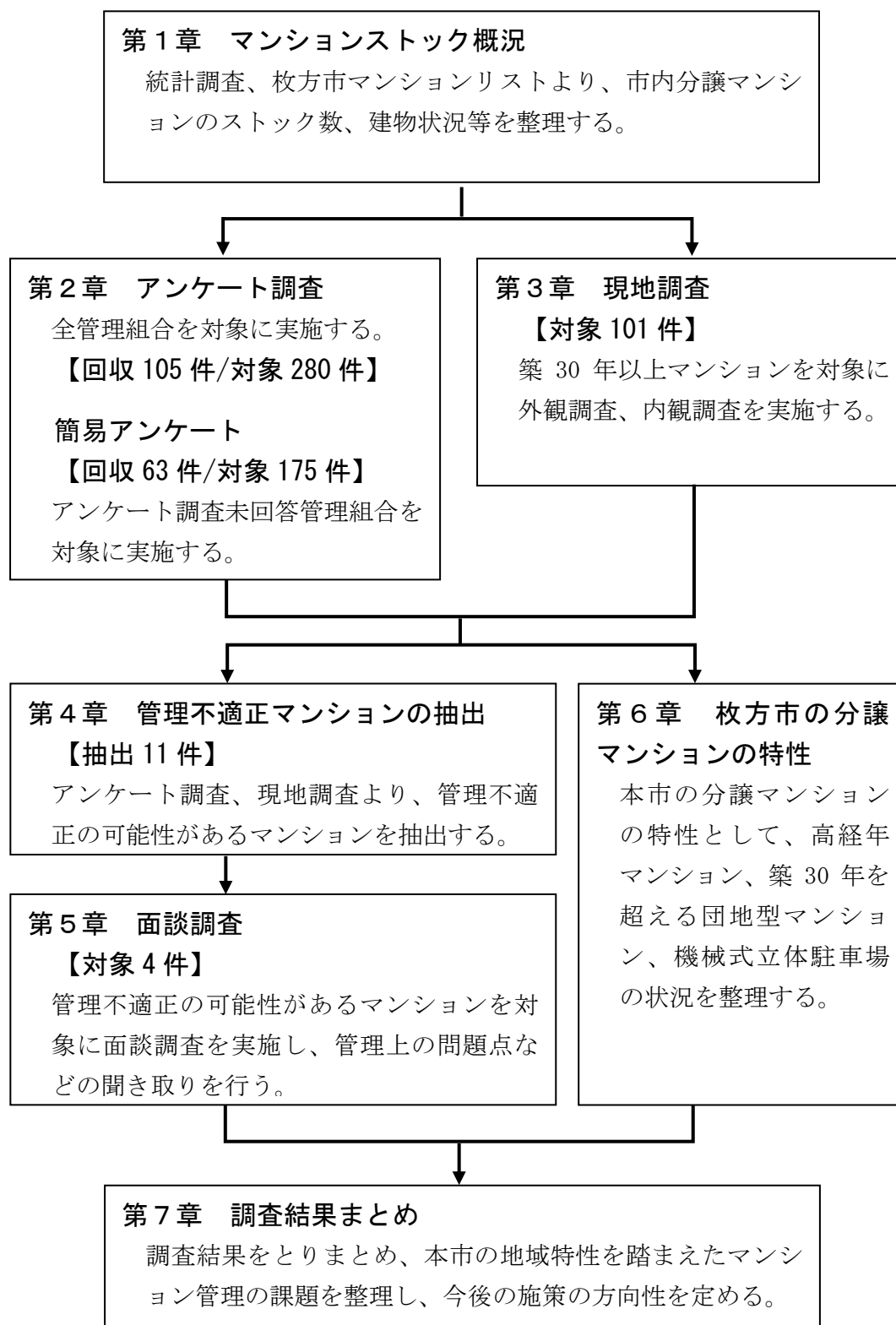
管理状況が不適正である可能性があるマンションを対象に面談調査を実施し、管理上の課題について聞き取り調査を行う。

（5）調査結果のとりまとめ

各調査結果を整理し、市内マンションの状況を的確に把握できる基礎資料として整理するとともに、調査結果を分析し、課題に対して必要な対応案を検討し、今後の施策の方向性をとりまとめる。

4. 報告書の構成

本報告書の構成は以下の通りとする。



第1章 マンションストック概況

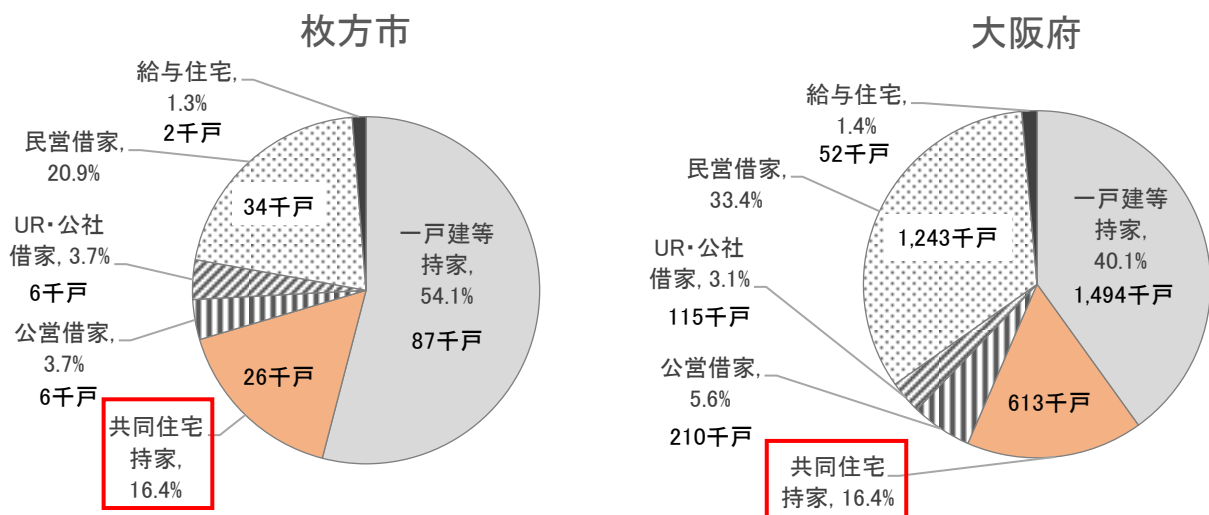
1. 住宅・土地統計調査

(1) 建て方別住宅数

枚方市の建て方別住宅数は、一戸建持家が 54.1% (87 千戸)、民営借家が 20.9% (34 千戸)、共同住宅持家 (分譲マンション) が 16.4% (26 千戸)、公営借家と UR・公社借家がいずれも 3.7% (6 千戸)、給与住宅 1.3% (2 千戸) の順に多くなっている。

枚方市内において分譲マンションは住宅全体の 2 割弱を占め、主要な居住形態の一つであることがわかる。

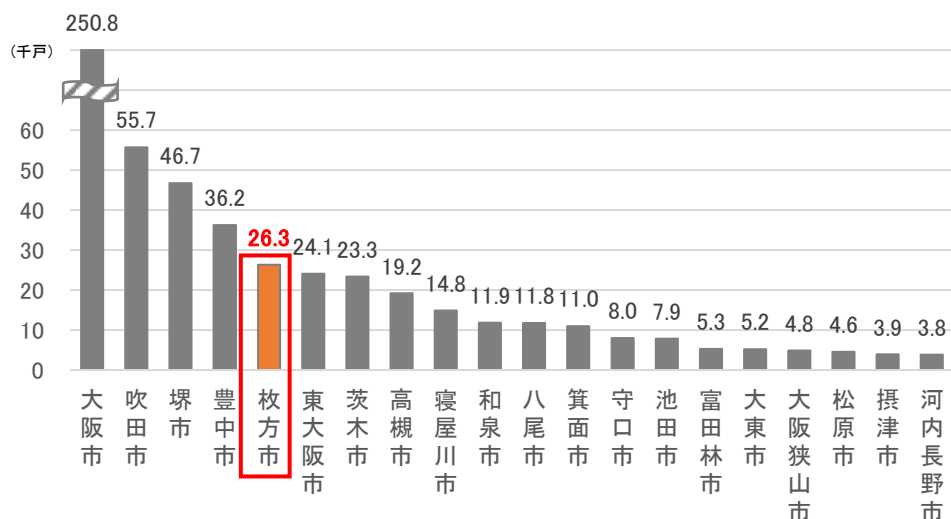
大阪府全体と比較すると、枚方市では一戸建持家の割合が 14% 高く、民営借家の割合が約 13% 低い値となっている。共同住宅持ち家 (分譲マンション) の割合は大阪府全体の値とほぼ同じである。



資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査

(2) 大阪府内各市のマンションストック戸数（上位 20 市）

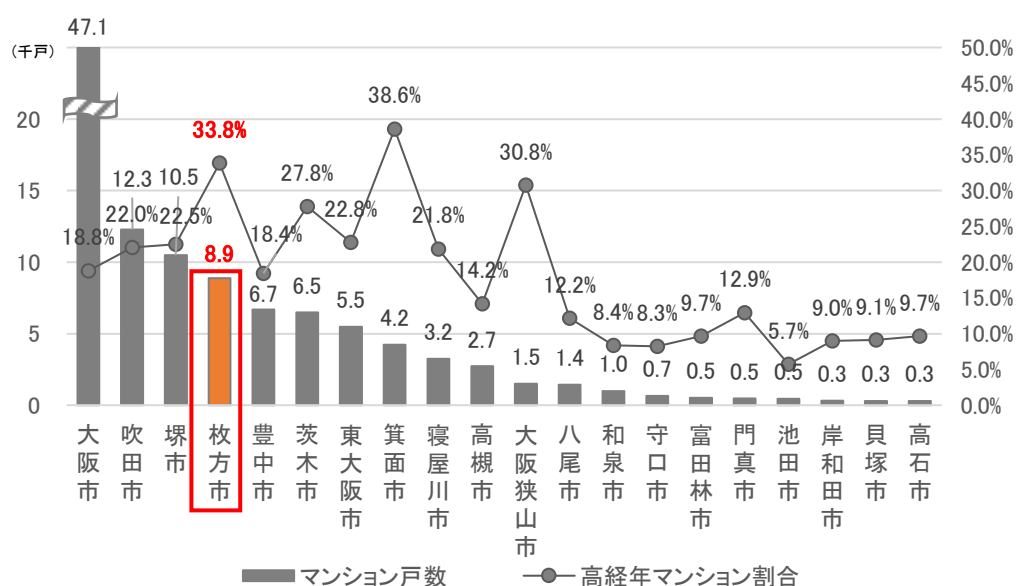
枚方市のマンションストック数は26.3千戸であり、大阪府内の各市との比較では、大阪市、吹田市、堺市、豊中市に次いで5番目に多くなっている。



資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査

(3) 建築時期が 1980 年以前のマンション戸数および割合（大阪府内上位 20 市）

建築時期が 1980 年以前の高経年マンションの戸数を大阪府内の各市と比較すると、枚方市の高経年マンション戸数は 8.9 千戸であり、府内では、大阪市、吹田市、堺市に次いで 4 番目に多くなっている。また、マンションストックの総戸数に対する高経年マンションの割合は 33.8% であり、大阪府全体の 19.3% より 14.5 ポイント高く、箕面市に次いで 2 番目に高い値となっている。



資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査

2. 枚方市マンションリスト集計

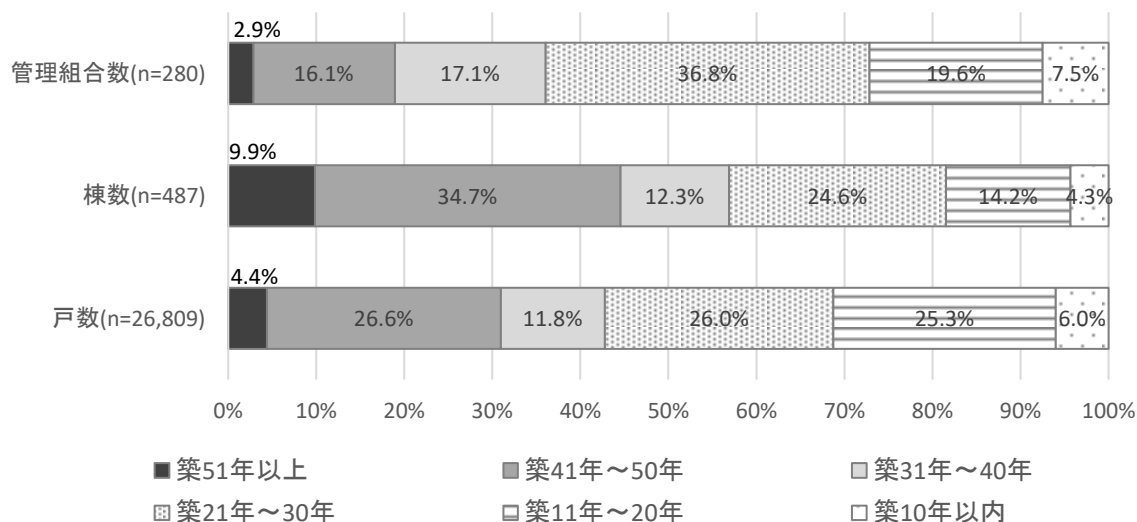
※築後年数は令和4年時点

(1) 築後年数別マンションストック数

築後年数別「管理組合数」は、「築21年～30年」が36.8%（103件）と最も多く、次いで「築11年～20年」が19.6%（55件）、「築31年～40年」が17.1%（48件）の順となっている。

築後年数別「棟数」は、「築41年～50年」が34.7%（169棟）と最も多く、次いで「築21年～30年」が24.6%（120棟）、「築11年～20年」が14.2%（69棟）の順となっている。築後年数が40年を超える棟数は、あわせて217棟あり、44.6%を占める。

築後年数別「戸数」は、「築41年～50年」が26.6%（7,125戸）と最も多く、次いで「築21年～30年」が26.0%（6,957戸）、「築11年～20年」が25.3%（6,776戸）の順となっている。



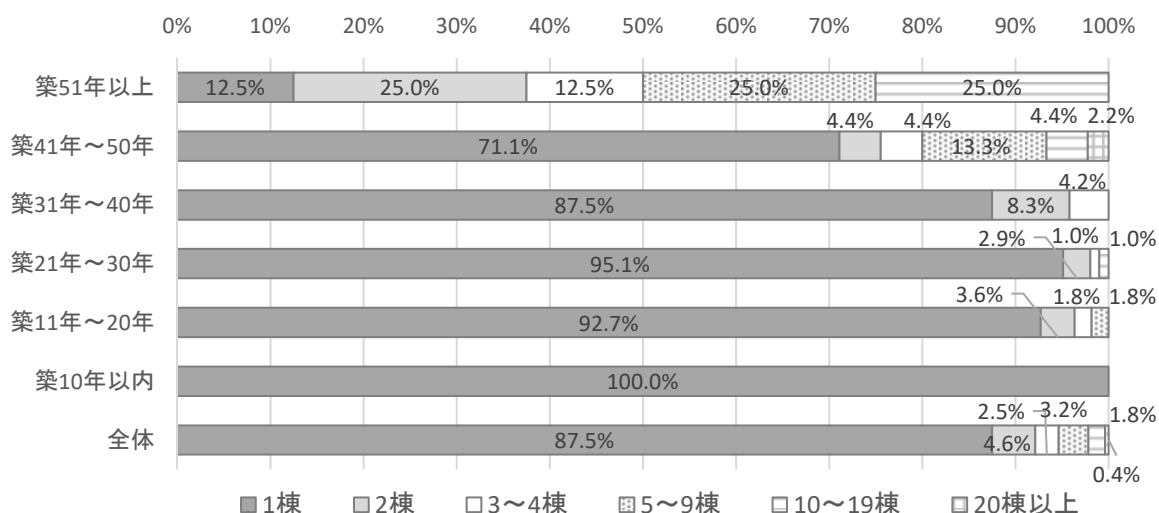
■ 築後年数別管理組合数、棟数、戸数

| | 管理組合数 | | 棟数 | | 戸数 | |
|----------|-------|--------|-----|--------|--------|--------|
| | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 | 件数 | 構成比 |
| 築51年以上 | 8 | 2.9% | 48 | 9.9% | 1,182 | 4.4% |
| 築41年～50年 | 45 | 16.1% | 169 | 34.7% | 7,125 | 26.6% |
| 築31年～40年 | 48 | 17.1% | 60 | 12.3% | 3,165 | 11.8% |
| 築21年～30年 | 103 | 36.8% | 120 | 24.6% | 6,957 | 26.0% |
| 築11年～20年 | 55 | 19.6% | 69 | 14.2% | 6,776 | 25.3% |
| 築10年以内 | 21 | 7.5% | 21 | 4.3% | 1,604 | 6.0% |
| 総計 | 280 | 100.0% | 487 | 100.0% | 26,809 | 100.0% |

(2) 1管理組合あたり棟数

1管理組合あたり棟数は、全体では「1棟」のいわゆる「単棟型」マンションが87.5%を占め、1管理組合に複数棟を有する「団地型」の割合は12.5%となっている。

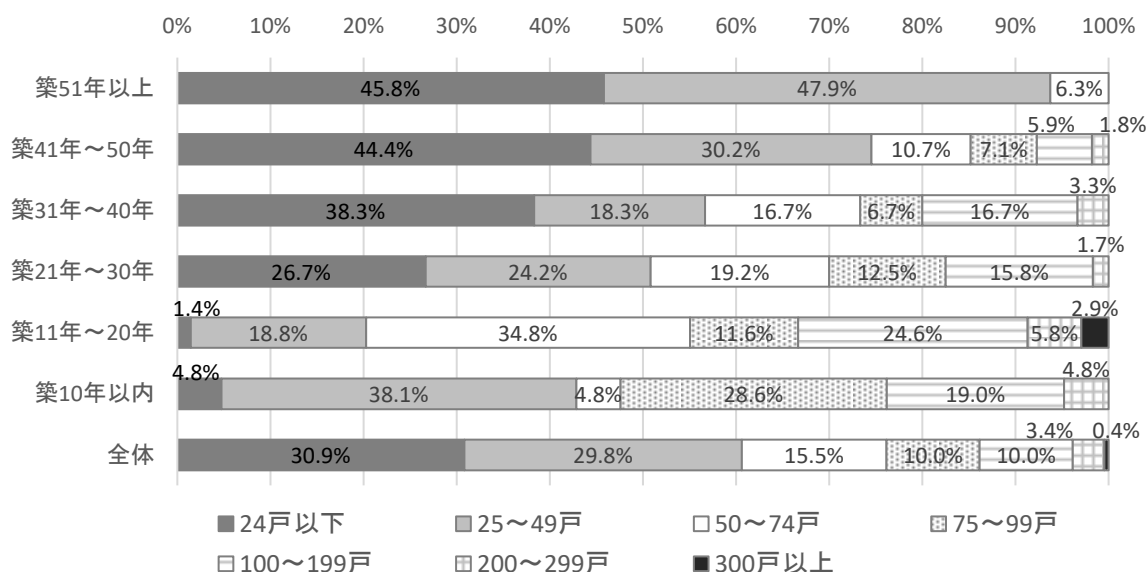
築後年数別では、1管理組合あたり棟数が「1棟」の割合は、築後30年以内はいずれも90%以上であるのに対し、築後年数が古くなるほど、その割合は下がり「団地型」の割合が大きい傾向にある。



(3) 1棟あたり戸数

1棟あたり戸数は、全体では「24戸以下」が30.9%、「25~49戸」が29.8%、「50戸~79戸」が15.5%の順に多く、小規模な住棟の割合が高くなっている。

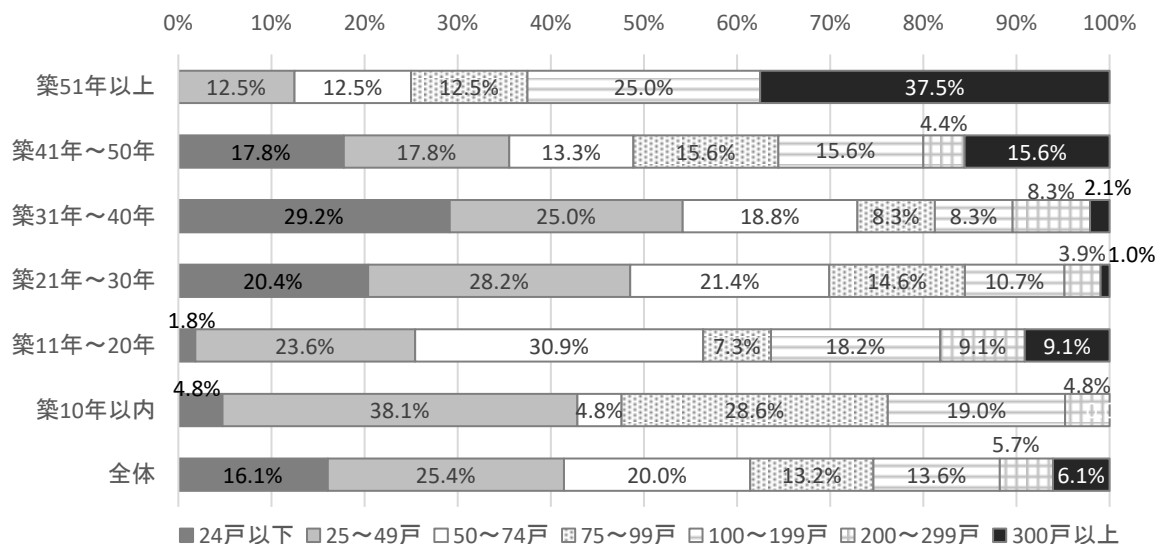
築後年数別では、築後年数が古いほど小規模住棟の割合が高く、築31年以上では1棟あたり50戸未満の割合が6割を超えている。



(4) 1管理組合あたり戸数

1管理組合あたり戸数は、全体では「25～49戸」が25.4%、「50戸～79戸」が20.0%の順に多くなっている。

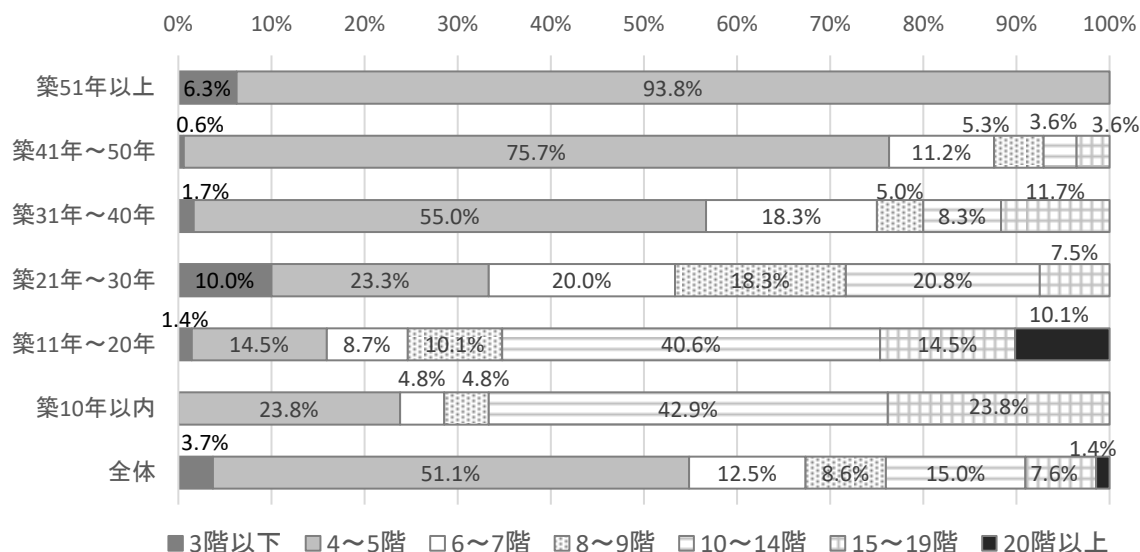
築後年数別では、築40年を超えるマンションでは300戸以上の割合が高くなっており、これは複数棟を有する団地型マンションが多いためと考えられる。



(5) 階数

階数は、全体で「4～5階」が51.1%と半数を占め、9階以下が全体の8割近くを占めている。

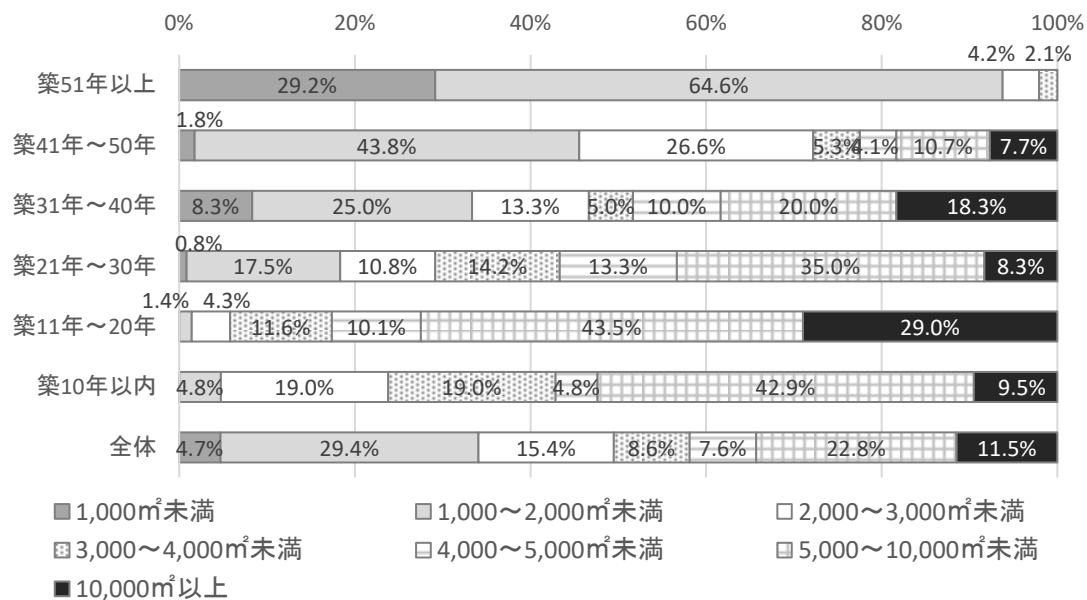
築後年数別では、築後年数が31年以上では「4～5階」が概ね6割～9割と主であるが、築後20年以内では「10～14階」が4割前後となり、10階以上の割合が6割以上と高くなっている。



(6) 1棟あたり床面積

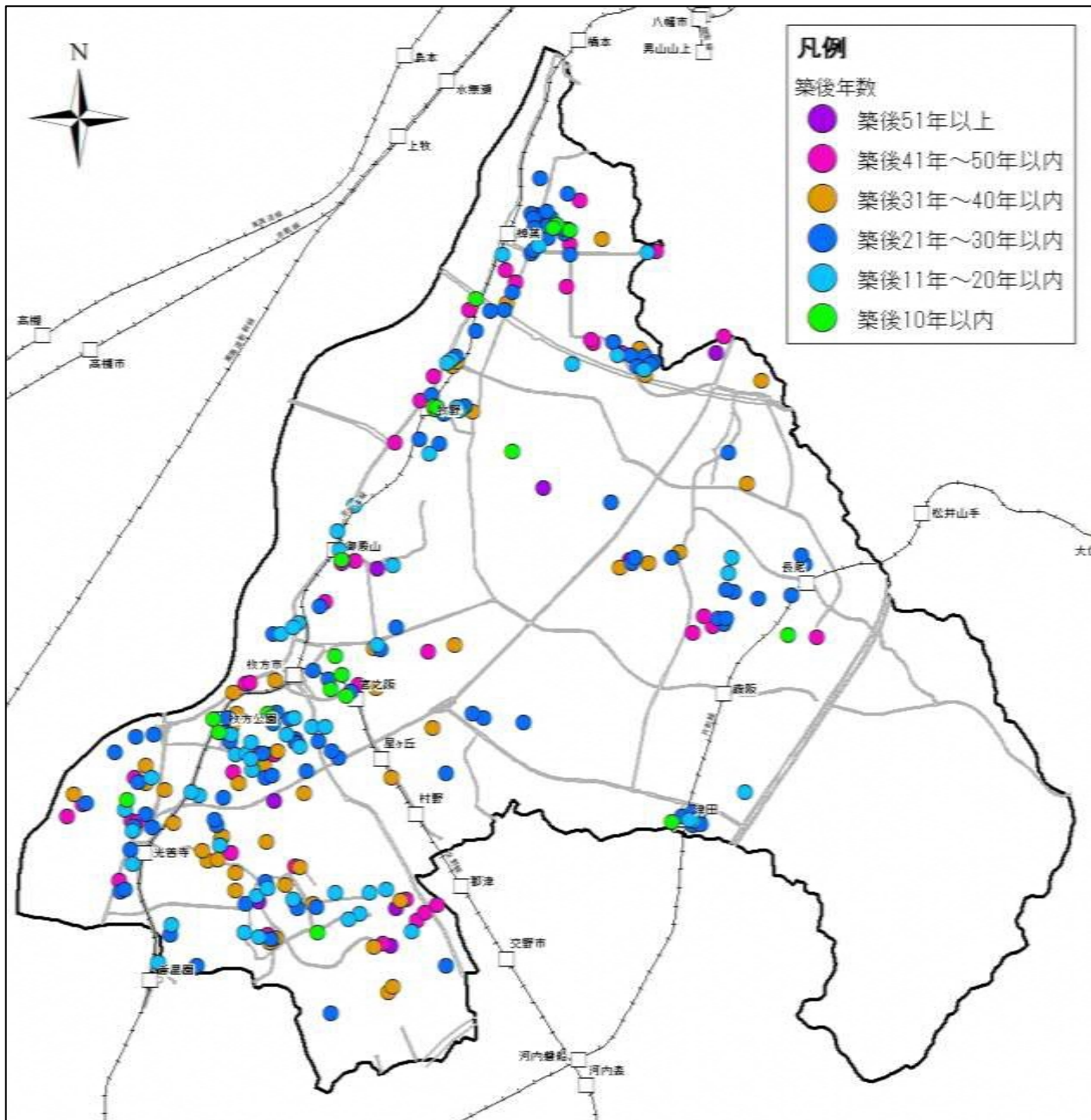
床面積は、全体で「1,000～2,000 m²」が 29.4%、「5,000～10,000 m²」が 22.8%、「2,000～3,000 m²」が 15.4%の順に多くなっている。

築後年数別では、築後年数が 31 年以上では 3,000 m²未満が主であったが、築後 30 年以内では「5,000～10,000 m²」の割合が約 3 割～4 割となり、5,000 m²以上の割合が高くなっている。



(7) マンション分布状況

本市の分譲マンションの多くは、京阪本線の鉄道沿線及び、香里ヶ丘～枚方公園にかけての市南部丘陵エリアに立地している。また、楠葉～男山にかけての開発団地や藤阪地区周辺などにもまとまった立地が見られる。

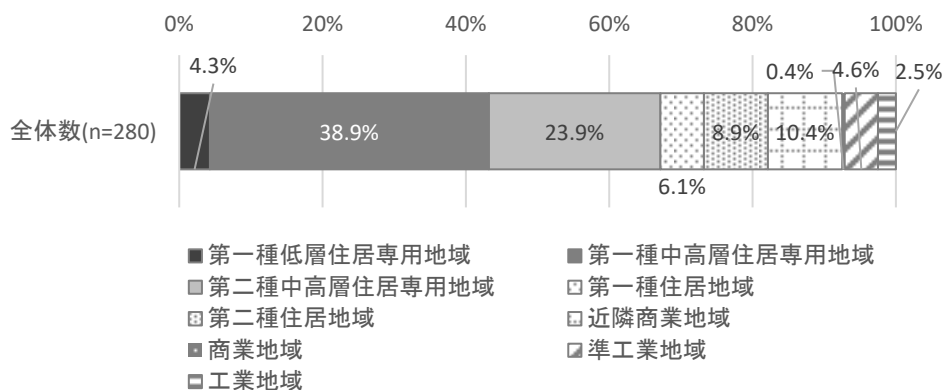


■ マンション分布状況

(8) マンション分布状況の分析

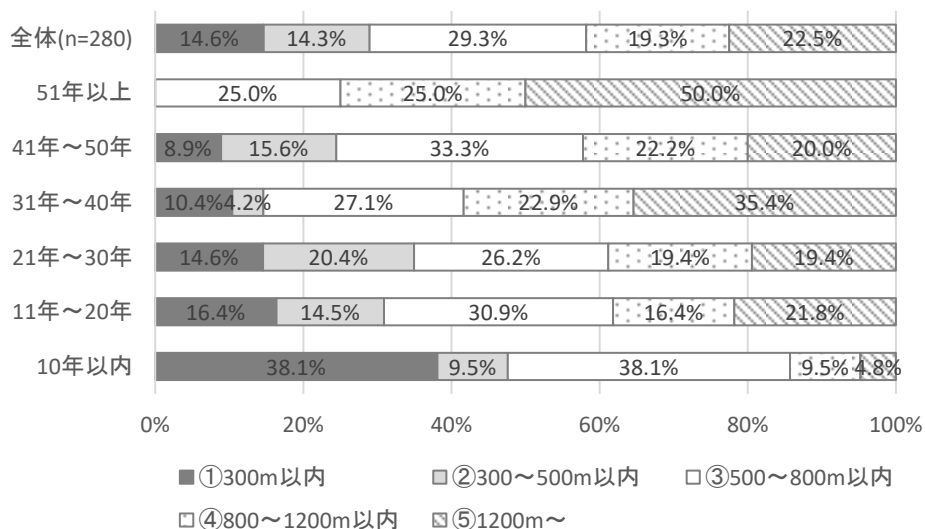
①用途地域別分布状況

本市の分譲マンションの多くは、第一種中高層住居専用地域（38.9%）、第二種中高層住居専用地域（23.9%）に多くが立地している。その他、近隣商業地域（10.4%）、第二種住居地域（8.9%）内の立地が多くなっている。



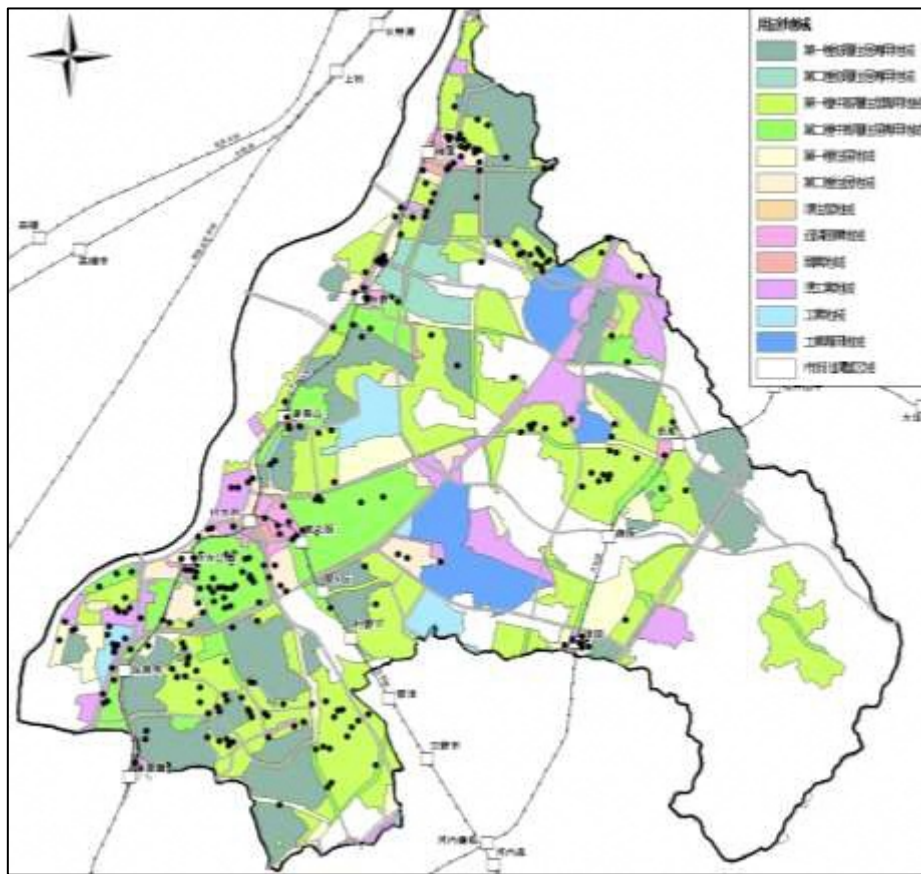
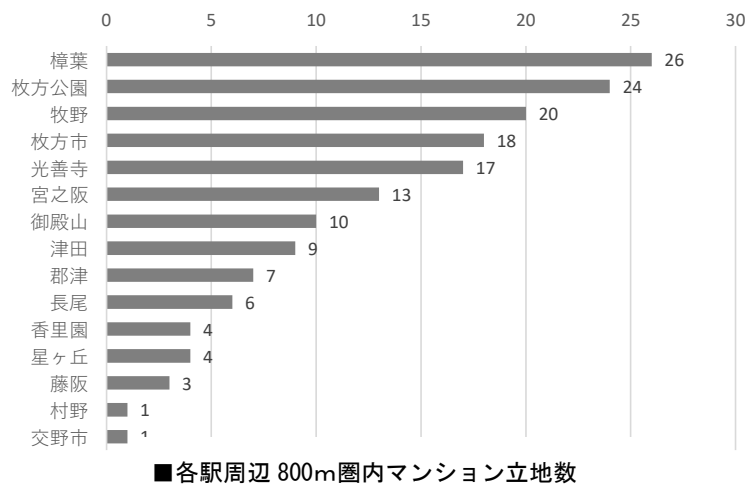
②最寄り駅までの距離別分布状況（建築時期別）

最寄り駅までの距離500m以内の立地割合は全体の3割未満であり、800m以上の割合が4割以上を占めている。築後年数別では、築後31年以上では、800m以上の割合が約4割～8割を占めるのに対して、築後30年以内では、800m以内の割合が約6割～8割を占め、築年数が古いほど最寄り駅までの距離が長い傾向にある。



③最寄り駅（800m圏内）別分布状況

最寄り駅別のマンション立地数を見ると、樟葉駅が26件と最も多く、次いで枚方公園駅（24件）、牧野駅（20件）、枚方市駅（18件）、光善寺駅（17件）と続いており、京阪本線の各駅が上位を占めている。特に築30年以内のマンションは駅近くに立地する傾向があり、多くのマンションは、中高層住居専用地域に立地していることから、駅周辺の広範囲に中高層住居専用地域が指定されている枚方公園駅や、特急停車駅であり周辺に良好な住宅市街地が形成されている樟葉駅周辺にまとまった立地が見られるものと考えられる。また、駅からやや離れた地域でも過去に大規模住宅開発が行われた市域東部や南部において、まとまった立地が見られる。



第2章 アンケート調査

1. 調査概要

(1) 調査目的

枚方市の分譲マンションは令和4年1月現在487棟、26,809戸あり、そのうち57%の277棟が築30年以上であるなど、建設後相当の期間が経過したマンションが増加しつつある。

また、マンション建設による住宅供給の増加に伴い、今後、施設の老朽化、空き家の増加、管理組合の運営の困難化など様々な問題の発生が懸念され、それらに対応したマンション管理の適正化の促進が必要となっている。

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されたことを踏まえ、本市においても、マンション管理の実態を把握するとともに、その調査結果を踏まえて、国の指針等に即した「枚方市マンション管理適正化推進計画」の策定等を予定している。

このような状況を踏まえ、市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握し、今後の必要な施策を検討することを目的に、アンケート調査を実施する。

(2) 調査方法

①アンケート調査

全管理組合を対象とし、令和4年9月～10月にかけて以下の通り、アンケート調査を実施した。

| | |
|------|--|
| 調査範囲 | 枚方市内の分譲マンション |
| 調査対象 | 枚方市内の分譲マンション管理組合 |
| 対象件数 | 280件 |
| 抽出方法 | 過年度に蓄積されたマンションリストおよび法務局の区分所有建物リスト等を利用 |
| 調査方法 | 郵送により配布（督促ハガキを1回送付）、郵送及びインターネットによる回答 ※郵送が不達であった一部の物件は直接配布 |
| 調査期間 | 令和4年9月9日～10月31日 |

②簡易アンケート調査

アンケート調査に未回答であった管理組合を対象とし、調査項目を絞った「簡易アンケート調査」を実施した。

(3) 配布・回収結果

アンケート調査および簡易アンケート調査の配布・回収結果は以下の通りである。

■配布・回収結果一覧

| | ①アンケート調査 | ②簡易アンケート調査 | 合計 |
|--------------|----------|--------------|-------|
| 配布数 | 280件 | (未回答のみ) 175件 | 280件 |
| 回収数 | 105件 | 63件 | 168件 |
| 回収率(回収数/配布数) | 37.5% | 36% | 60.0% |

(4) 調査項目

① アンケート調査

A. マンション等の基本情報

- A1 マンション等の建物の概要
- A2 マンション等の入居状況

B. 管理規約

- B1 管理規約の有無
- B2 これまでの管理規約の改正
- B3 管理規約で定めている内容
- B4 管理規約の管理者の定め

C. 管理組合

- C1 管理組合の有無
- C2 管理形態
- C3 管理組合の構成
- C4 総会・理事会の開催状況
- C5 組合員（居住者）名簿
- C6 管理組合での図書の保管

D. 管理費・修繕積立金

- D1 管理費と修繕積立金の会計区分
- D2 管理費・修繕積立金の金額
- D3 修繕積立金の積立て状況
- D4 管理費・修繕積立金の滞納状況

E. 長期修繕計画・大規模修繕工事

- E1 長期修繕計画の作成
- E2 長期修繕計画の策定期間、作成者、計画期間等
- E3 直近の20年間で大規模修繕工事の実施
- E4 大規模修繕工事の修繕（予定）箇所

F. 建物の耐震化 ※旧耐震基準マンションのみ対象

- F1 耐震診断の実施状況
- F2 耐震補強工事の検討または実施状況
- F3 耐震診断を実施しない理由

G. 建物の老朽化と建替え ※築30年以上マンションのみ対象

- G1 建物の老朽化に伴う問題
- G2 マンションの建替えの検討状況

H. マンションの住環境

- H1 自主防災組織の結成状況
- H2 管理組合・自主防災組織等で実施している防災対策
- H3 バリアフリーへの対応状況

- I. マンション管理上の問題点、行政支援など
 - I1 マンション管理上の現在の問題点
 - I2 建物・設備の維持管理上の困難事
 - I3 マンションの管理、建替え等に関する制度、施策など
 - I4 マンション管理計画の作成、認定申請予定

- J. その他、自由意見
 - 自由意見

- K. 団地型マンション
 - K1 団地の土地の所有形態
 - K2 管理組合の組織構成
 - K3 管理規約の定め方
 - K4 管理費の区分方法
 - K5 修繕積立金の区分方法
 - K6 団地型に関する困り事、問題点
 - K7 各住棟の建物概要

- L. 機械式立体駐車場
 - K1 機械式立体駐車場の種類
 - K2 機械式立体駐車場の設置台数、稼働台数
 - K3 機械式立体駐車場の使用料の会計区分
 - K4 機械式立体駐車場の維持管理の問題・懸念
 - K5 機械式立体駐車場に関して、検討している対策
 - K6 機械式立体駐車場の維持管理などに関する自由意見

②簡易アンケート調査

- 問1 管理規約の有無 【B1】
- 問2 管理組合の有無 【C1】
- 問3 管理形態 【C2】
- 問4 長期修繕計画の作成 【E1】
- 問5 総会・理事会の開催状況 【C4】
- 問6 管理費と修繕積立金の会計区分 【D1】
- 問7 修繕積立金の積立て状況 【D3】
- 問8 管理規約の管理者の定め 【B4】
- 問9 自由意見 【J】

※【 】内はアンケート調査の対応する設問番号を示す。

2. アンケート調査結果

■調査結果の見方

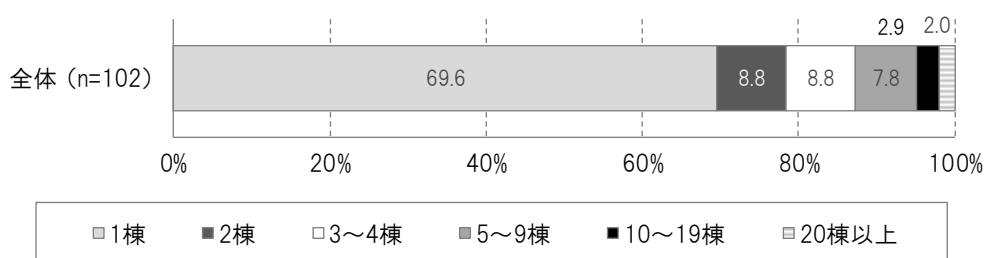
- ・比率は全て百分率（％）で示し、小数点以下第2位を四捨五入して算出している。このため、合計が100.0％とならない回答もある。
- ・図中「n=〇〇」は、集計対象回答数の合計値を示す。※無回答を除く値
- ※アンケート回答105件のうち、築年数不明のものが3件含まれる。

A. マンション等の基本情報

A.1 マンション等の建物の概要

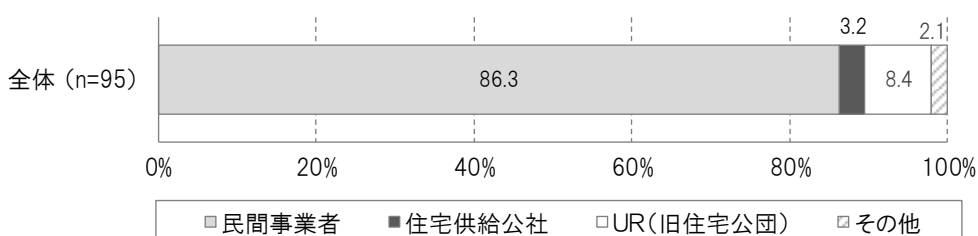
| | |
|------------------|--|
| ① マンション敷地内の住宅の棟数 | () 棟 ※複数棟の場合【別紙1（14,15ページ）のご記入もお願いします】 |
|------------------|--|

団地内の棟数をみると、「1棟」が69.6％と約3分の2を占めた。複数棟からなる団地は全体の30.3％で、その内訳は、「2棟」、「3～4棟」が8.8％、「5～9棟」が7.8％、「10～19棟」が2.9％、「20棟以上」が2.0％であった。



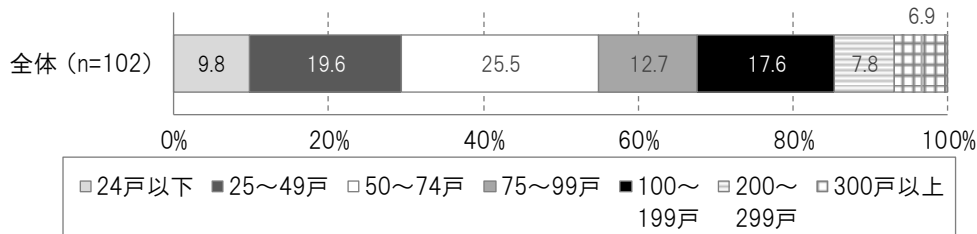
| | |
|-----------------|--|
| ②分譲主体 (〇は1つ) | 1. 民間事業者 2. 住宅供給公社 3. UR (旧住宅公団) 4. その他 |
| 具体的な分譲事業者名 | () |

分譲主体としては、「民間事業者」が全体の86.3％と大半を占めた。民間事業者以外では、「住宅供給公社」3.2％、「UR (旧住宅公団)」8.4％、「その他」2.1％となった。

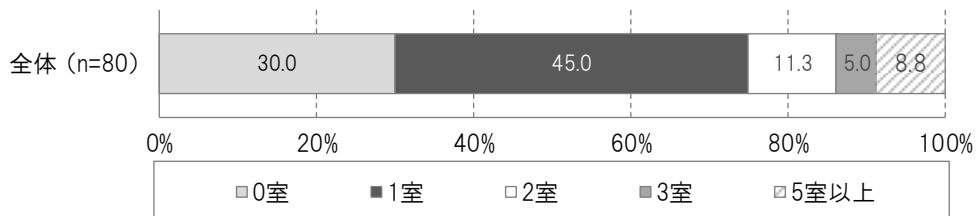


| | | |
|--------------------------|-----------------------------|--|
| ③戸数 ※住宅が複数棟ある場合は全体の合計 | 住宅（ ）戸 | 住宅以外（店舗、集会室等） （ ）室 |
|--------------------------|-----------------------------|--|

団地内の戸数については、「50～74戸」が25.5%、「25～49戸」が19.6%、「100～199戸」が17.6%を占め、74戸以下の団地が全体の約半数を占めている。一方、200戸以上の大規模な団地は、「200～299戸」が7.8%、「300戸以上」が6.9%の割合を占めている。

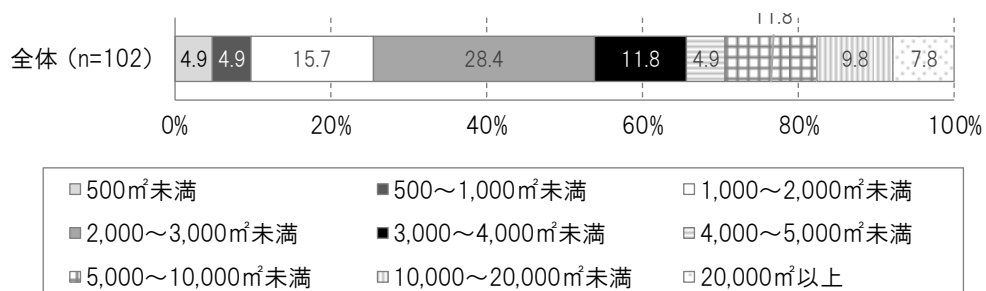


住宅以外（店舗、集会室等）については、「0室」が30.0%、「1室」が45.0%、「2室」が11.3%である。



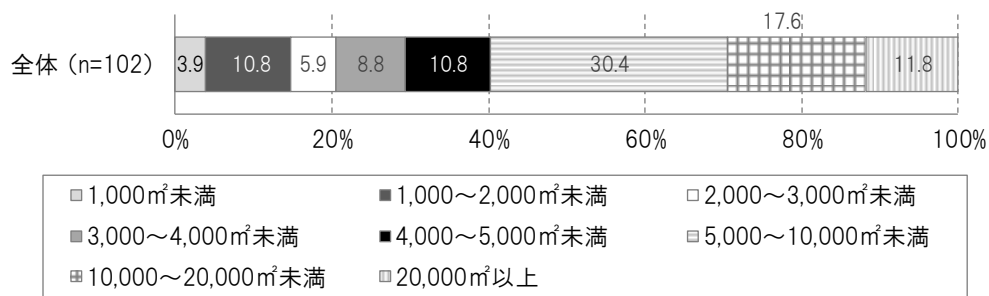
| | |
|-------|---------------------------|
| ④敷地面積 | （ ）㎡ |
|-------|---------------------------|

団地ごとの敷地面積としては、「2,000～3,000㎡未満」が28.4%と最も多く、次いで「1,000～2,000㎡未満」が15.2%である。また、10,000㎡を超える敷地をもつ団地も合わせて17.6%存在している。



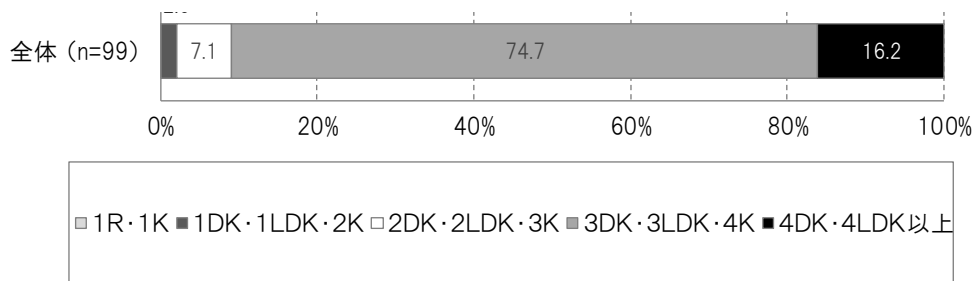
| | |
|----------------------------|---------------------------|
| ⑤総床面積 ※住宅が複数棟ある場合は全体の合計 | （ ）㎡ |
|----------------------------|---------------------------|

総床面積では、「5,000～10,000㎡未満」が30.4%、「10,000～20,000㎡」が17.6%、「20,000㎡以上」が11.8%を占め、5,000㎡以上の団地が6割、10,000㎡以上の団地が全体の約3割を占める。



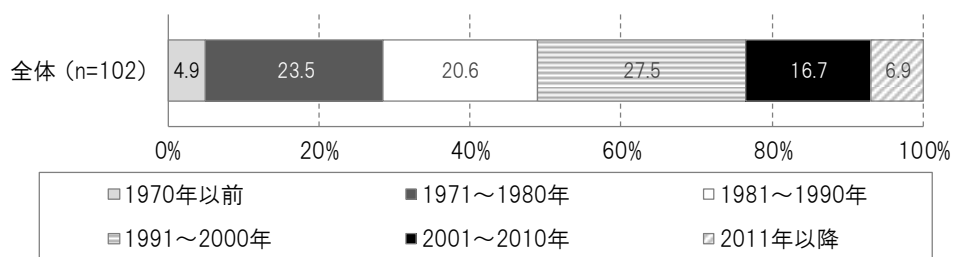
| | |
|-----------------------|--|
| ⑥最も多い間取りタイプ (○は1つ) | 1. 1R・1K 2. 1DK・1LDK・2K 3. 2DK・2LDK・3K 4. 3DK・3LDK・4K 5. 4DK・4LDK以上 |
|-----------------------|--|

団地内で最も多い間取りでは、「3DK・3LDK・4K」が74.7%と圧倒的に多く、次いで「4DK・4LDK以上」(16.2%)、「2DK・2LDK・3K」(7.1%)、「1DK・1LDK・2K」(2.0%)の順となっている。



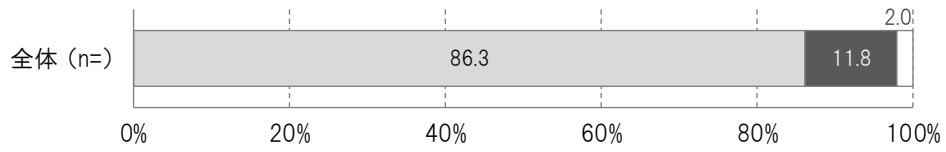
| | |
|-------------------------------|-------------|
| ⑦建物の完成年 ※住宅が複数棟ある場合は最も古い住棟 | 西暦()年 |
|-------------------------------|-------------|

建物の完成年は、1991年以降が全体の約5割を占め、「2011年以降」が6.9%、「2001~2010年」が16.7%、「1991~2000年」が27.5%となっている。一方、1990年以前の割合も約5割であり、「1981~1990年」が20.6%、「1971~1980年」が23.5%、「1970年以前」が4.9%となっている。



| | |
|---------------|--|
| ⑧構造 (○は1つ) | 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 (具体的に:) |
|---------------|--|

建物の構造については、「鉄筋コンクリート造 (RC造)」が86.3%と大半を占め、次いで「鉄骨鉄筋コンクリート (SRC造)」が11.8%となっている。

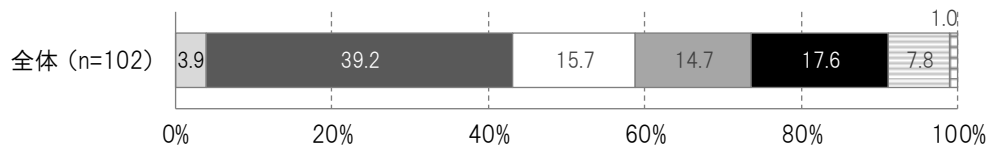


■鉄筋コンクリート造(RC造) ■鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造) □鉄骨造(S造)

⑨階数（最大）

（地上 階 ・ 地下 階）

最も高い建物の階数をみると、「4～5階」が全体の39.2%と多く、これに続いて、「10～14階」が17.6%、「6～7階」が15.7%、「8～9階」が14.7%となっている。

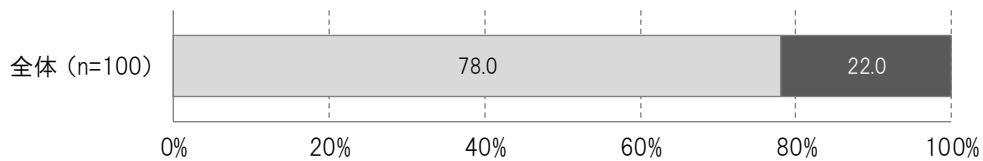


■3階以下 ■4～5階 □6～7階 ■8～9階 ■10～14階 □15～19階 ■20階以上

⑩エレベーターの設置
(○は1つ)

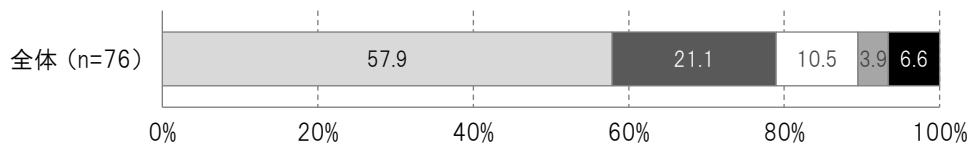
1. あり () 基
2. なし

エレベーターの有無についての回答は、「あり」が78.0%、「なし」が22.0%となり、8割近いマンションでエレベーターが設置されている。



□あり ■なし

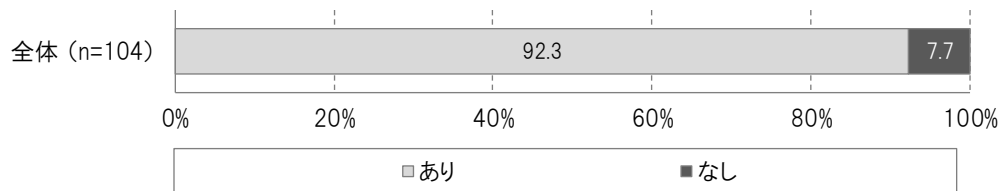
エレベーター「あり」の場合の設置基数は、1基が57.9%と過半数を占め、次いで「2基」(21.1%)、3基(10.5%)と続いている。



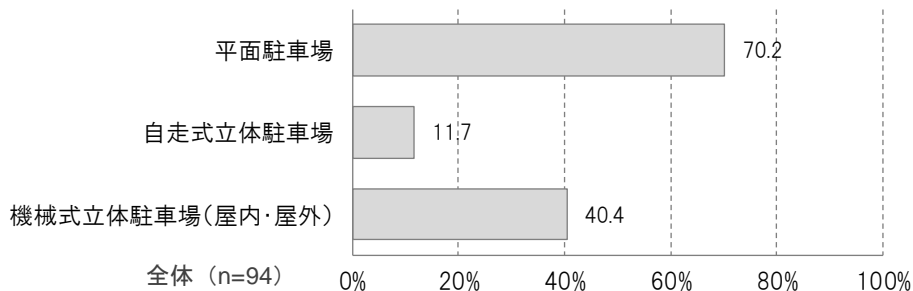
□1基 ■2基 □3基 ■4基 ■5基以上

| | |
|-------------------------|---|
| ⑪駐車場の設置 (○は1つ) | 1. あり 2. なし |
| ⑫駐車場の形態 (当てはまるもの全て○) | 1. 平面駐車場 3. 機械式立体駐車場(屋内・屋外) 2. 自走式立体駐車場 |
| ⑬駐車場の設置台数 | ()台 うち空き台数()台 |

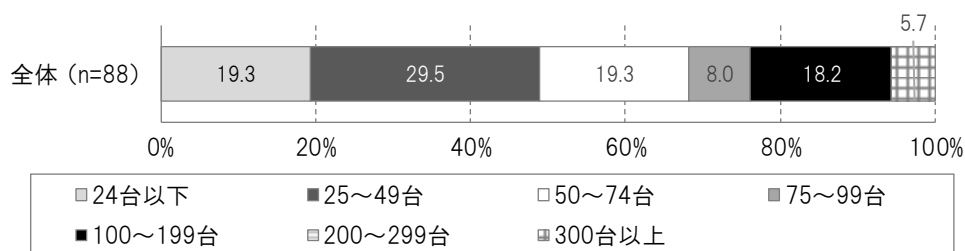
駐車場の有無では、「あり」が92.3%におよび、大半のマンションが駐車場を設置している。



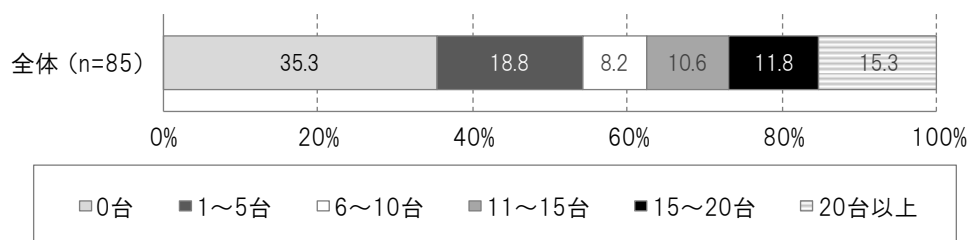
駐車場の形態(複数回答)をみると、「平面駐車場」が70.2%と7割を占め、「機械式立体駐車場(屋内・屋外)」が40.4%と次に多い。自走式立体駐車場は11.7%と少なくなっている。



駐車場設置台数は「24台以下」、「50~74台」がそれぞれ19.3%、「25~49台」が29.5%を占め、74台以下で全体の7割近くにおよんでいる。



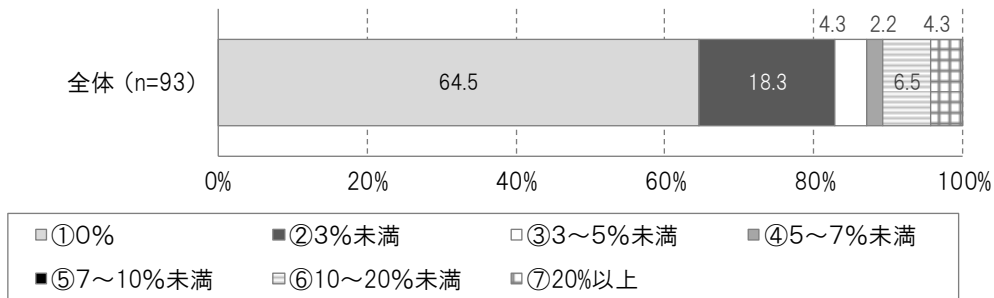
駐車場空き台数は「0台以下」が35.3%、「1~5台」が18.8%で5台以下が過半数を占めるが、11台以上も合わせて4割近くを占めている。



A 2 マンション等の入居状況

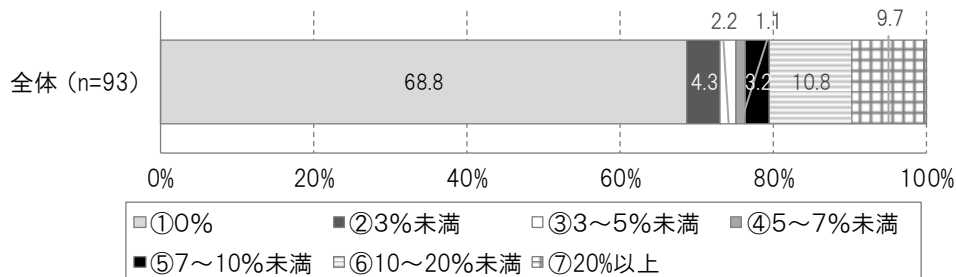
① 3ヶ月以上空き家となっている住戸 () 戸または総戸数のうち約 () 割

3ヶ月以上空き家となっている住戸数の割合としては、「0%」が64.5%と過半を占める。残りのマンションは3ヶ月以上の空き住戸を抱えており、空き家戸数割合は、「3%未満」が18.3%、「10%~20%」が6.5%、「20%以上」に達するものは4.3%である。



② 賃貸している住戸 () 戸または総戸数のうち約 () 割

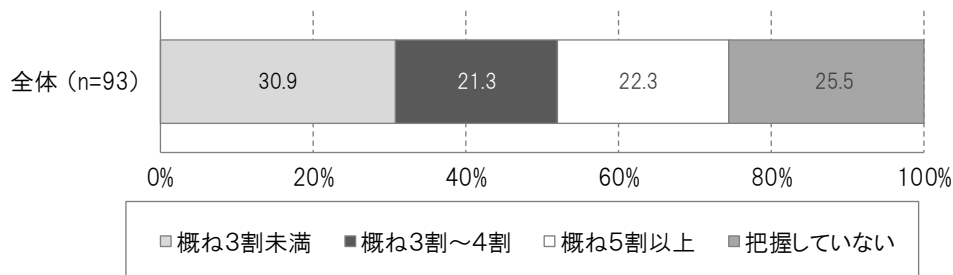
賃貸している住戸の割合については、「0%」と答えたケースが全体の68.8%であり、残り約3割のマンションで賃貸住戸を含むことがわかる。そのなかでは、「10%~20%未満」が10.8%、「20%以上」が9.7%と多くなっている。



③ 65歳以上の高齢者のみ世帯（単身または夫婦）が総戸数に占める割合

1. 概ね3割未満
2. 概ね3割~4割
3. 概ね5割以上
4. 把握していない

65歳以上の高齢者のみ世帯（単身世帯または夫婦世帯）の割合としては、「概ね3割未満」が30.9%と最も多く、「概ね3割~4割」が21.3%、「概ね5割以上」が22.3%、「把握していない」が25.5%となっている。

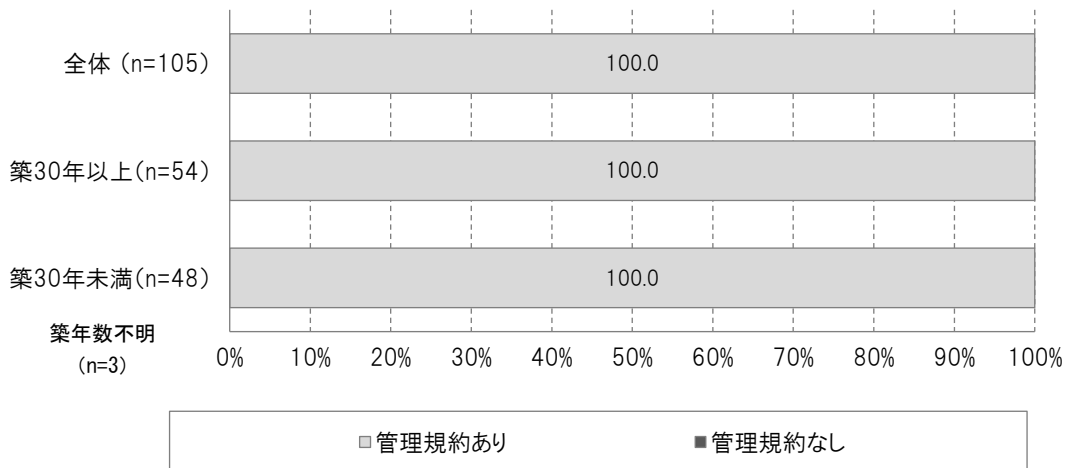


B. 管理規約について

B 1 管理規約はありますか（〇は1つ）

| | |
|-------|-------|
| 1. あり | 2. なし |
|-------|-------|

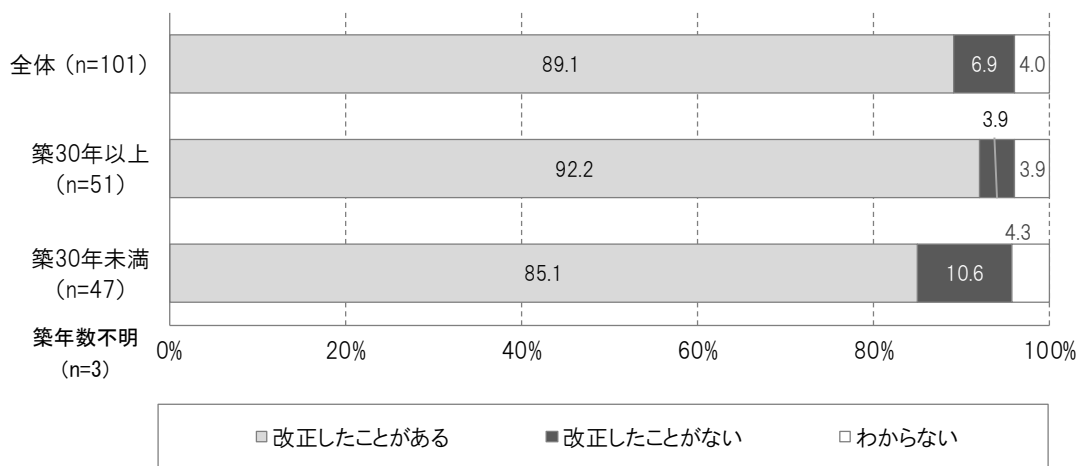
管理規約の有無では、「あり」が100%であり、全てのマンションで管理規約を設定している結果となった。



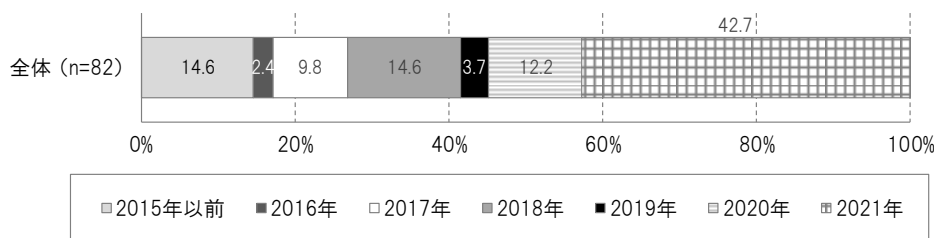
B 2 これまでにマンションの管理規約を改正したことがありますか（〇は1つ）

| | |
|-----------------|-----------------------|
| 1. 改正したことがある | 2. 改正したことがない |
| →直近の改正 西暦 () 年 | 3. 改正したことがあるかどうかわからない |

管理規約を改正したことがあるか否かについては、「改正したことがある」マンションが全体の89.1%と大半を占め、「改正したことがない」が6.9%、「わからない」が4.0%と少ない。築後年数別に見ると、築30年以上では、「改正したことがある」が92.2%で割合が高くなり、築30年未満では、85.1%で割合が低くなっている。



管理規約を改正したことがあるマンションについて、その直近の改正年をたずねたところ、「2021年」が42.7%と最も多く、次いで多いのが「2015年以前」、「2018年」のそれぞれ14.6%、「2020年」の12.2%、「2017年」の9.8%となっている。



B3 管理規約において、定めているものはどれですか（当てはまるもの全て○）

1. 管理を行うため、専有部分への立ち入りについて、管理規約で定めている※1
2. 区分所有法第25条の「管理者」を管理規約で定めている※2
3. 管理組合が修繕等の履歴情報の整理、管理を行うことを定めている※3
4. 組合員の請求があったときは、財務・管理に関する情報について、必要な情報を閲覧できることを定めている※4

参考：標準管理規約（単棟型）の記載箇所

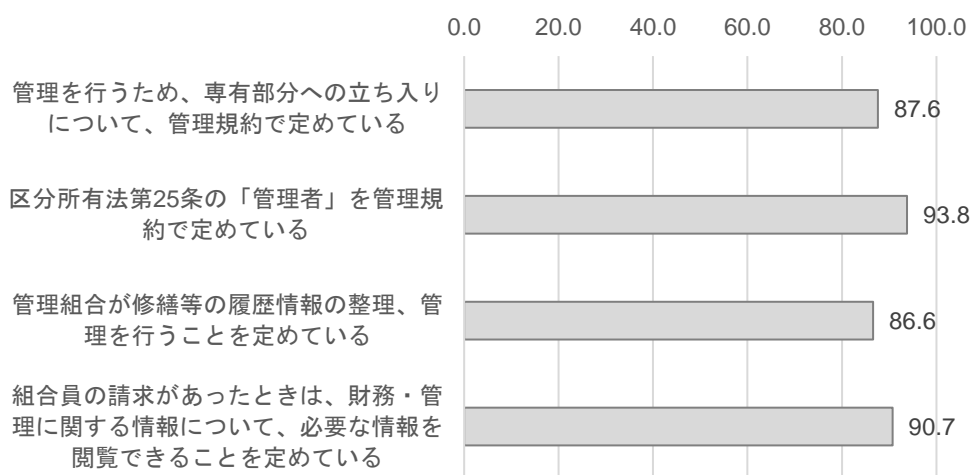
※1 第23条（必要箇所への立ち入り）

※2 第38条（理事長）

※3 第32条（業務）

※4 第64条（帳票類等の作成、保管）

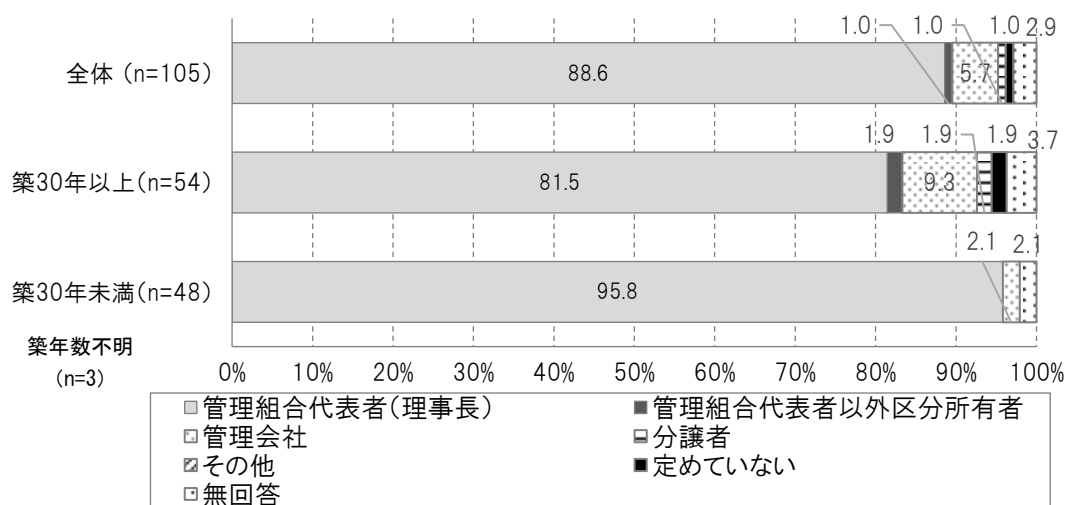
管理規約において定めている項目について、「管理を行うため、専有部分への立ち入りについて、管理規約で定めている」が87.6%、「区分所有法第25条の「管理者」を管理規約で定めている」が93.8%、「管理組合が修繕等の履歴情報の整理、管理を行うことを定めている」が86.6%、「組合員の請求があったときは、財務・管理に関する情報について、必要な情報を閲覧できることを定めている」が90.7%で、全ての項目が8割以上となっている。



B 4 現在の管理規約において、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）第 25 条の「管理者」を誰と定めていますか（○は1つ）

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| 1. 管理組合代表者（理事長） | 4. 分譲者 |
| 2. 管理組合代表者以外の区分所有者 | 5. その他（具体的に：) 例：管理組合法人 |
| 3. 管理会社 | 6. 「管理者」を定めていない |

現在の管理規約において管理者を誰と定めているかについては、「管理組合代表者（理事長）」が 88.6%と大半を占めている。管理者を定めていないマンションは築 30 年以上の 1 件のみで 1.0%となっている。

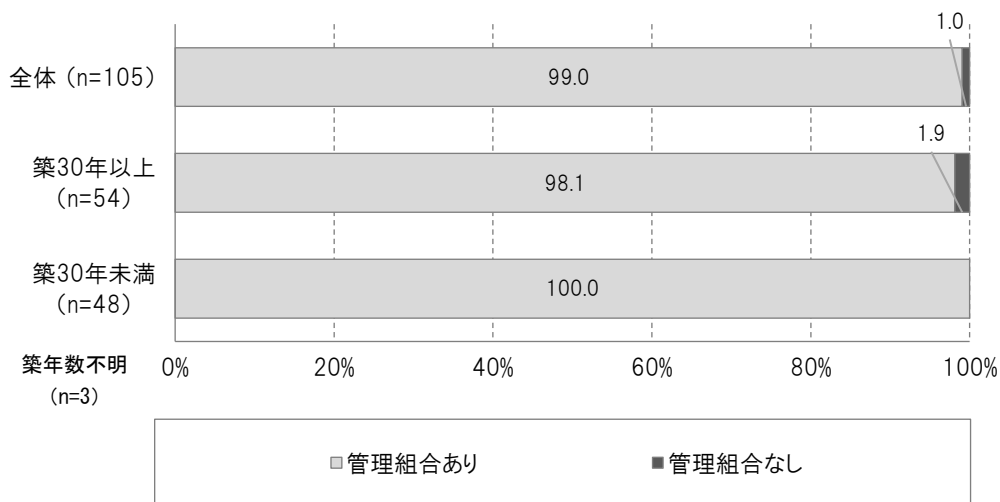


C. 管理組合について

C 1 管理組合はありますか（〇は1つ）

1. あり 2. なし

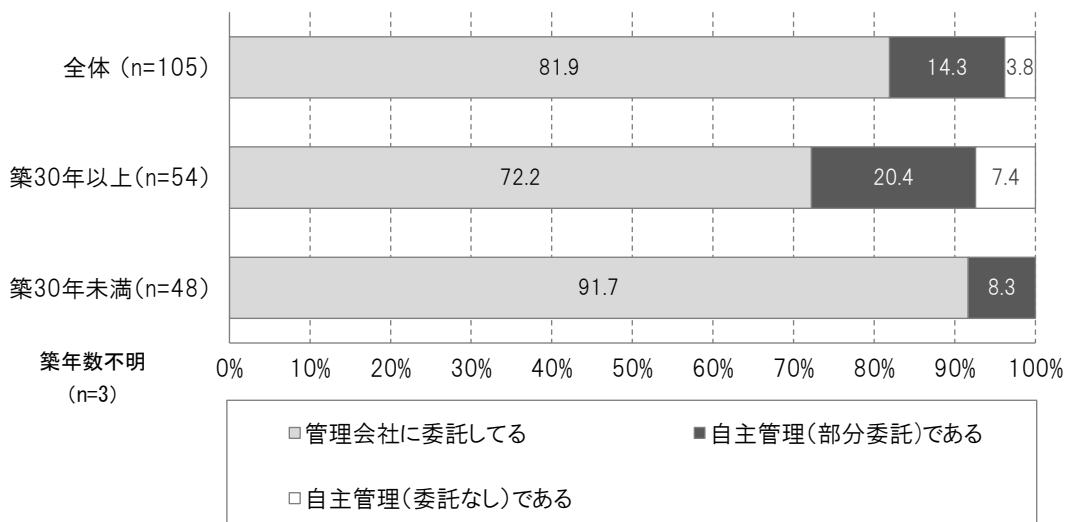
管理組合の有無は、「あり」が99.0%であり、ほぼ全てのマンションで管理組合が組織されている。築後年数別に見ると、「なし」の割合は、築30年以上では1.9%あり、築30年未満では見られない。



C 2 管理形態は以下のうちどれですか。（〇は1つ）

1. 管理会社に委託している 3. 自主管理（委託なし）である
2. 自主管理（部分委託）である

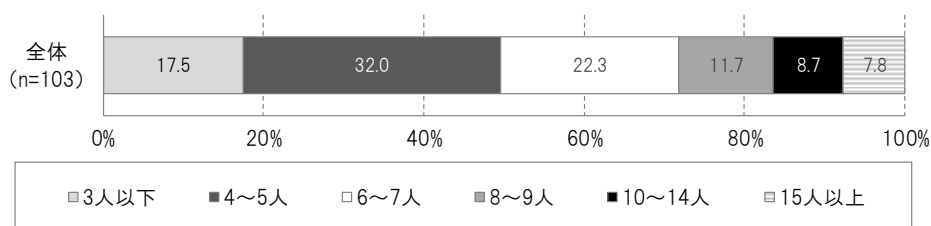
管理形態としては、「管理会社に委託している」が81.9%と全体の約8割を占め、多くのマンションが管理会社への委託となっている。築後年数別に見ると、築30年以上では「自主管理（部分委託）である」「自主管理（委託なし）」があわせて27.8%となっている。一方、築30年未満では「自主管理（部分委託）である」の割合は8.3%とわずかである。



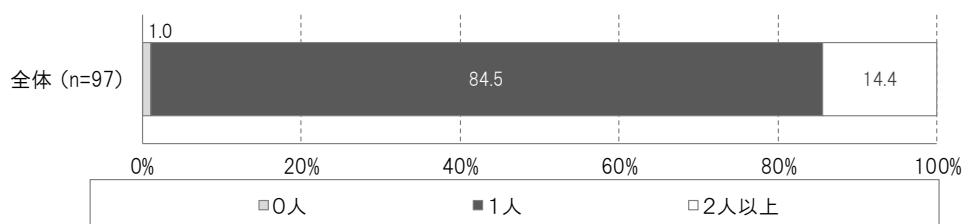
C3 管理組合の構成について、次の項目にお答えください

| | | |
|-------------------------------|------------------------------------|--|
| ① 理事・監事の人数 | 理事（ ）人 | 監事（ ）人 |
| ② 役員の任期 （○は1つ） | 1. 1年 2. 2年 | 3. 3年以上 4. その他（具体的に： ） |
| ③ 役員の改選 （○は1つ） | 1. 全員同時期に改選 2. 半数ごと改選 | 3. 取り決めたはない 4. その他（具体的に： ） |
| ④ 役員の選任方法 （当てはまるもの 全て○） | 1. 輪番制（順番） 2. 立候補 3. 公募または推薦 | 4. 抽選 5. その他 （具体的に： ） |
| ④ 継続理事・監事の 設置（○は1つ） | 1. あり | 2. なし |

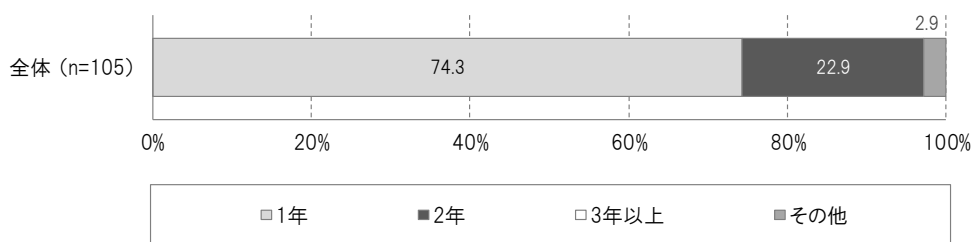
管理組合の理事の人数としては、「4～5人」の割合が32.0%と最も高く、次いで「6～7人」が22.3%、「3人以下」が17.5%と順に多くなっている。



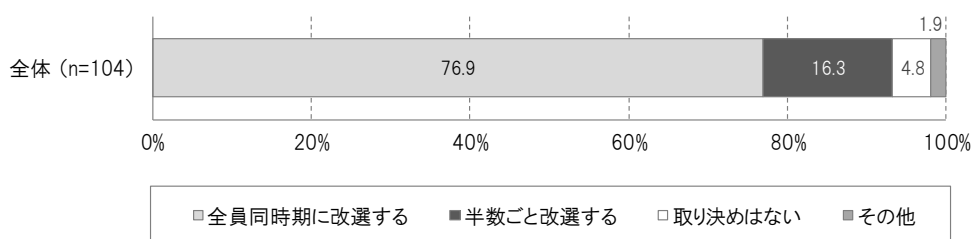
管理組合の監事の人数をみると、「1人」のマンションが84.5%と圧倒的に多く、「2人以上」は14.4%、「0人」は1.0%であった。



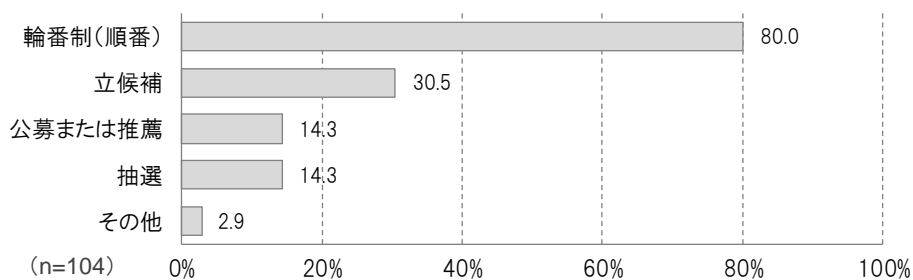
役員の任期については、「1年」が74.3%と最も多く、次いで「2年」が22.9%と、これらが大半を占めている。



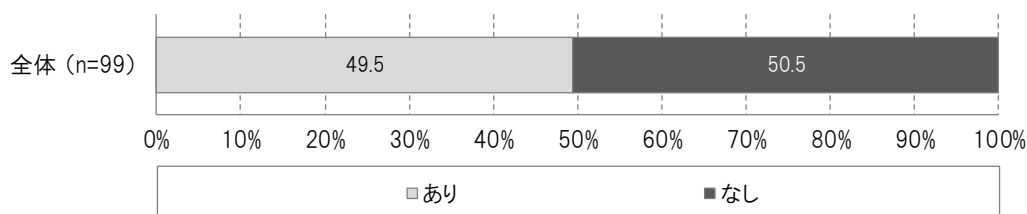
役員の改選形式についてたずねたところ、「全員同時に改選する」が76.9%、「半数ごと改選する」が16.3%となり、両者で9割を超える。



役員の選任方法としては、「輪番制（順番）」が80.0%と全体の8割であった。それ以外の方法としては、「立候補」が30.5%、「公募または推薦」、「抽選」がそれぞれ14.3%、「その他」が2.9%となっている。



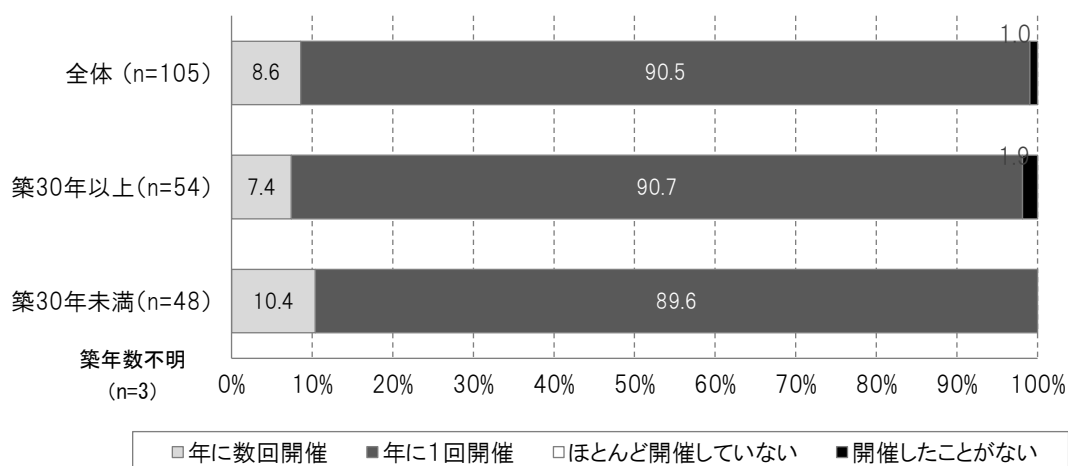
継続理事・監事の設置の有無については、それぞれ約半数となっている。



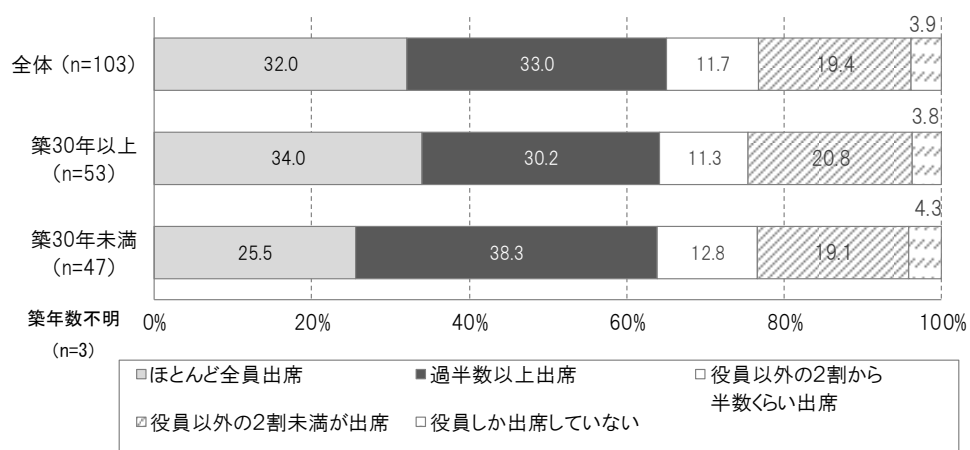
C 4 総会・理事会の開催状況について、次の項目にお答えください

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| ① 総会の開催頻度 (○は1つ) | 1. 年に数回開催 2. 年に1回開催 | 3. ほとんど開催していない 4. 開催したことがない |
| ② 総会の出席状況 (○は1つ) ※委任・議決権行使書含む | 1. ほとんど全員出席 2. 過半数以上出席 3. 役員以外の2割から半数出席 | 4. 役員以外は2割未満が出席 5. 役員しか出席していない |
| ③ 役員会(理事会)の開催状況 (○は1つ) | 1. 月に1回程度開催 2. 年に数回程度開催 3. 年に1回開催 | 4. ここ数年開催していない 5. 役員会(理事会)組織はない 6. その他(具体的に:) |

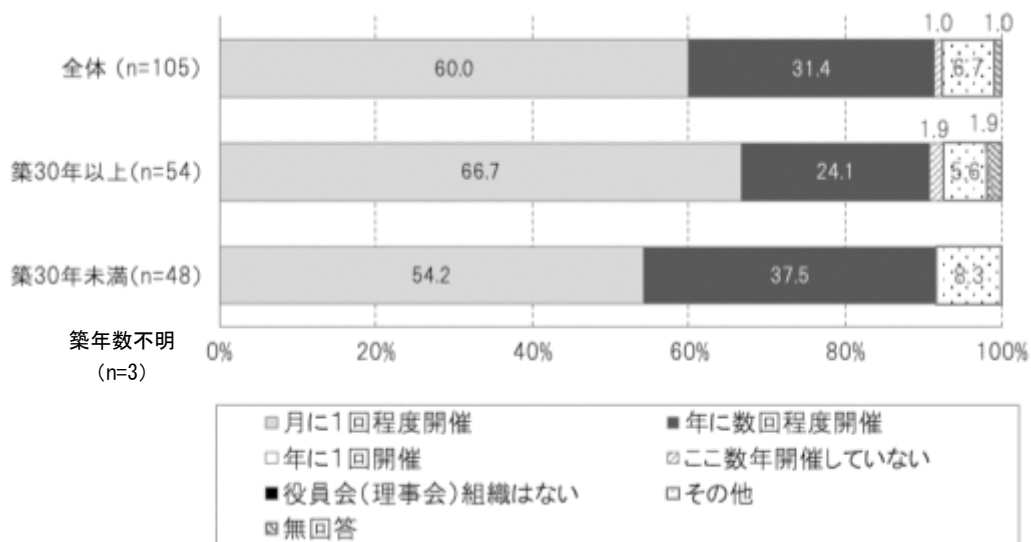
総会の開催頻度では、「年に1回開催」が90.5%と大半を占め、それ以外では「年に数回開催」が8.6%であった。築後年数別では、築30年以上、築30年未満とも、「年に1回開催」が約9割とほとんど差は見られない。



総会の出席状況については、「ほとんど全員出席」が32.0%、「過半数以上出席」が33.0%、「役員以外は2割未満が出席」が19.4%となっている。築後年数別に見ると、「ほとんど全員出席」の割合が築30年以上の方が築30年未満に比べて約8.5ポイント高く、「過半数以上出席」は築30年未満の方が築30年以上より約8ポイント高くなっている。



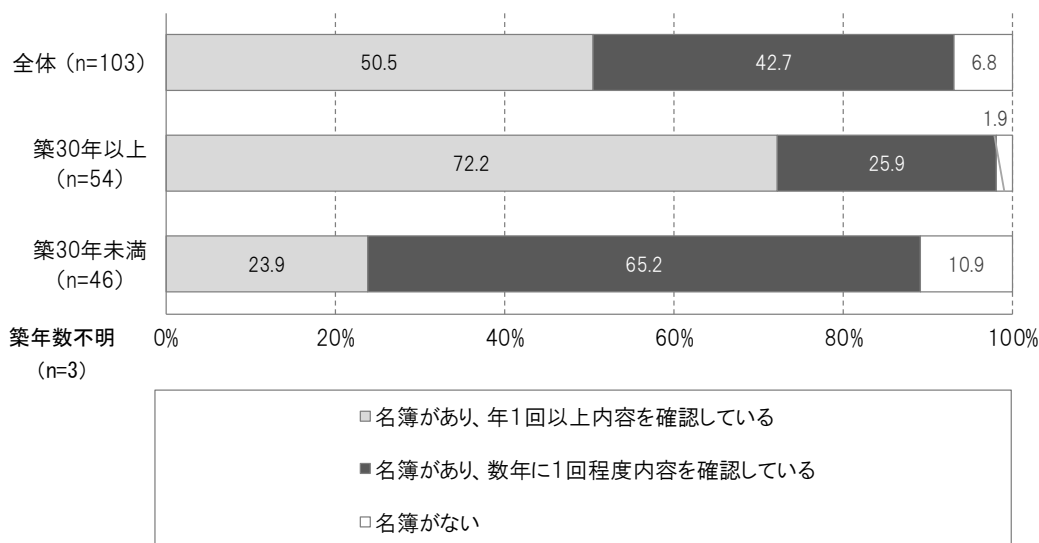
役員会（理事会）の開催状況では、「月に1回程度開催」が60.0%と最も多く、次に多い「年に数回程度開催」の31.4%と合わせて約9割になっている。築後年数別に見ると、「月に1回程度開催」の割合は築30年以上が66.7%を占めるのに対して、築30年未満では54.2%と相対的に低くなっている。



C 5 管理組合には、組合員（居住者）名簿があり、内容を確認していますか（○は1つ）

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. 名簿があり、年1回以上内容を確認している | 3. 名簿がない |
| 2. 名簿があり、数年に1回程度、内容を確認している | |

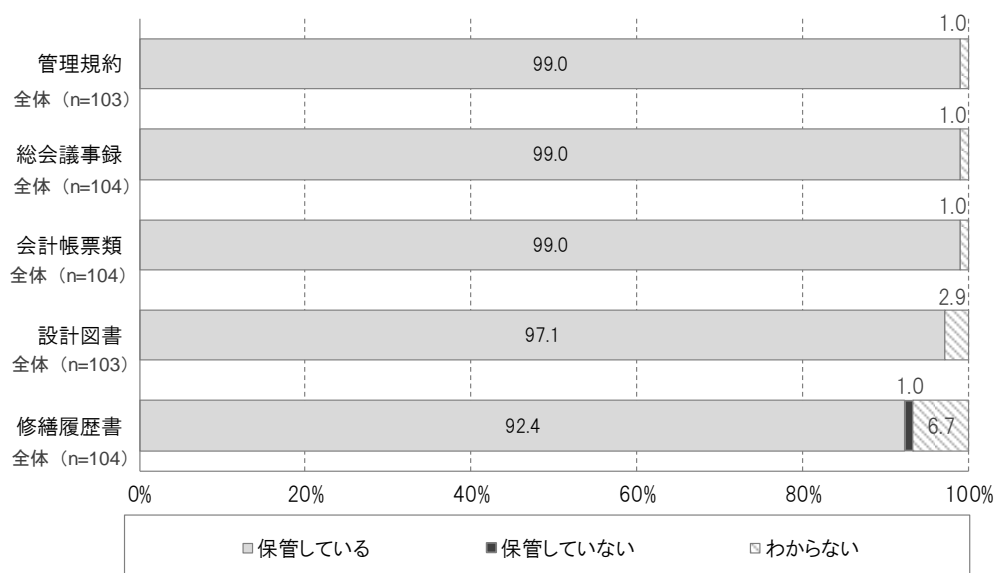
管理組合の名簿の有無とその内容確認についての回答としては、「名簿があり、年1回以上内容を確認している」が50.5%と約半数であった。「名簿があり、数年に1回程度内容を確認している」が42.7%であり、「名簿がない」は6.8%にとどまった。築後年数別に見ると、築30年以上では、「名簿があり、年1回以上内容を確認している」が72.2%であるのに対し、築30年未満では23.9%と半分以下の割合となっている。



C 6 管理組合では、以下の図書を保管していますか。(①～⑤ 各1つずつ〇)

| | 図書の保管状況 | | |
|----------------------|-----------|------------|----------|
| ① 管理規約 (原本及び改正記録) | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ② 総会議事録 | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ③ 会計帳票類 | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ④ 設計図書 (竣工図面等) | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ⑤ 修繕履歴書 (工事記録簿) | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |

管理組合の保管図書について、各図書を「保管している」割合は、「管理規約（原本及び改正記録）」、「総会議事録」、「会計帳票類」がそれぞれ 99.0%、「設計図書」が 97.1%、「修繕履歴書」が 92.4%であり、いずれも 9 割を超えている。

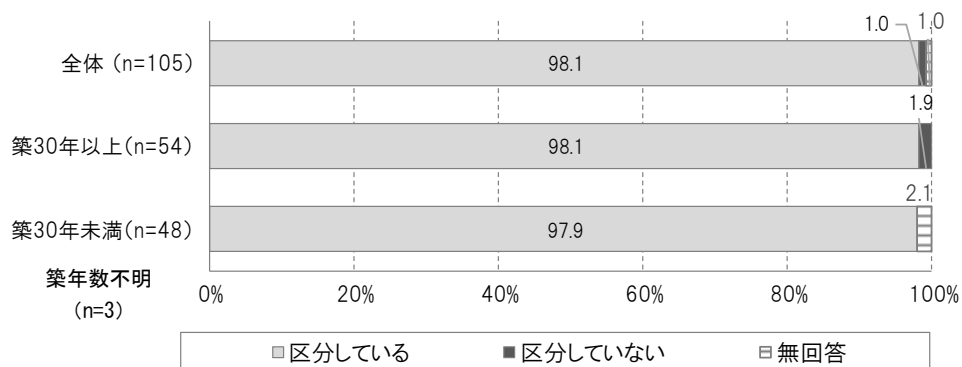


D. 管理費と修繕積立金について

D 1 管理費会計と修繕積立金の会計は、区分していますか（〇は1つ）

| | |
|-----------|------------|
| 1. 区分している | 2. 区分していない |
|-----------|------------|

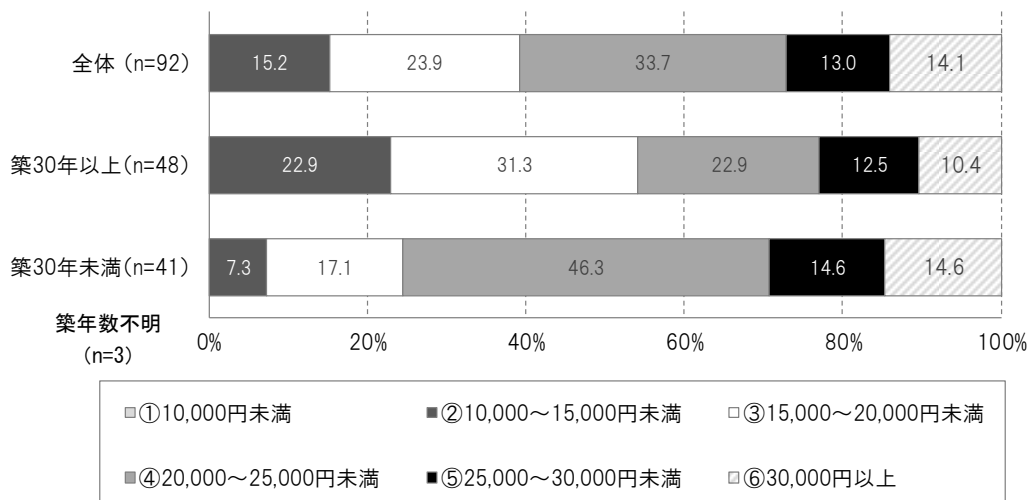
管理費の会計と修繕積立金の会計を区分しているか否かをたずねたところ、「区分している」が98.1%に達し、ほぼすべてのマンションで区分が行われている。築後年数別に見ると、「区分していない」割合は、築30年以上では1.9%あり、築30年未満では見られない。



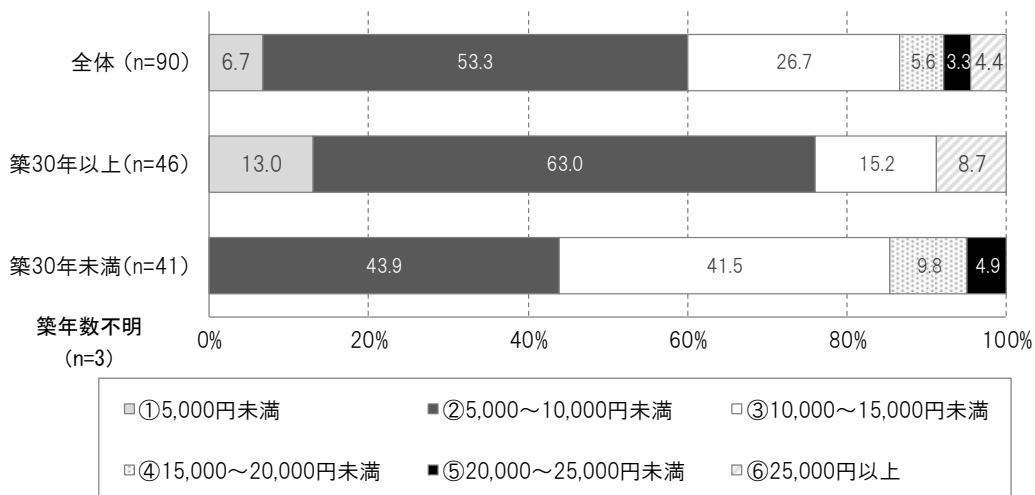
D 2 マンション全体の1ヵ月あたりの管理費・修繕積立金はおおよそどれぐらいですか

| | マンション全体額 |
|--------------|----------|
| 管理費・修繕積立金の合計 | 万円/月 |
| うち、管理費の額 | 万円/月 |
| うち、修繕積立金の額 | 万円/月 |

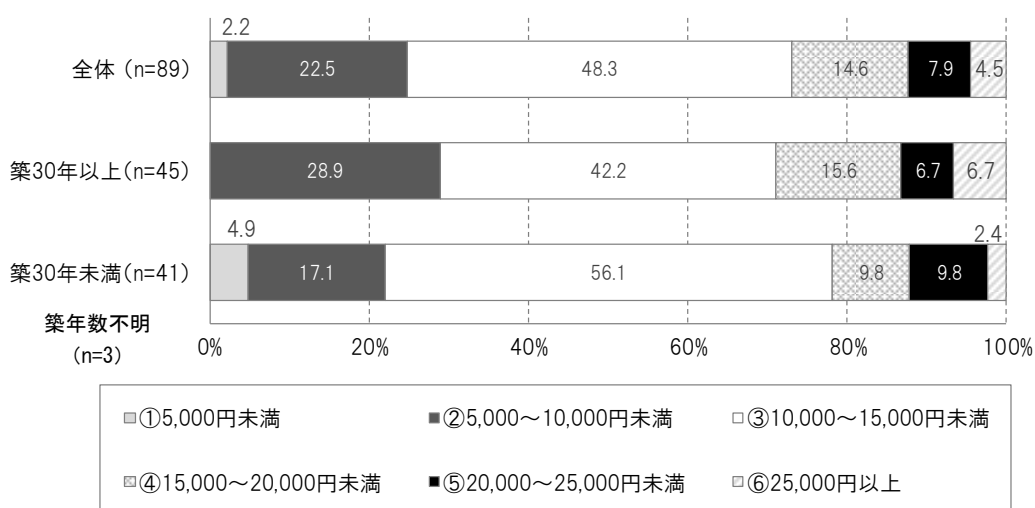
1ヵ月当たりの管理費・修繕積立金の1戸当たりの合計額をみると、「2万円～2万5千円未満」が33.7%と最も多く、次いで「1万5千円～2万円未満」が23.9%、「1万円～1万5千円未満」が15.2%、「2万5千円～3万円未満」が13.0%である。築後年数別に見ると、築30年以上では、「1万円～1万5千円未満」、「1万5千円～2万円未満」が相対的に高く、築30年未満に比べて金額が低い傾向にある。



1 ヶ月当たりの管理費の1戸当たり金額をみると、「5千円～1万円未満」が53.3%と過半数を超え、次いで「1万円～1万5千円未満」が26.7%、「5千円未満」が6.7%、「1万5千～2万円未満」が5.6%である。築後年数別に見ると、築30年以上では、「5千円未満」「5千円～1万円未満」が相対的に高く、築30年未満に比べて管理費が低い傾向にある。



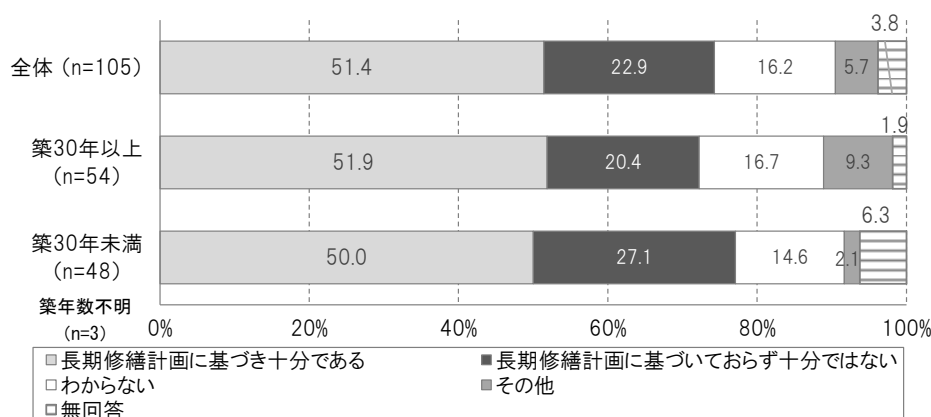
1 ヶ月当たりの修繕積立金の1戸当たり金額をみると、「1万円～1万5千円未満」が48.3%と5割弱で、次いで「5千円～1万円未満」が22.5%、「1万5千円～2万円未満」が14.6%である。築後年数別に見ると、築30年以上では、「5千円～1万円未満」の割合が相対的に高く、また、1万5千円以上の割合も相対的に高くなっている。



**D 3 修繕積立金の金額について、以下のうち、どれに当てはまりますか
(○は1つ)**

- | |
|--|
| 1. 修繕積立金額は、長期修繕計画の修繕工事費に基づき、十分である |
| 2. 修繕積立金額は、長期修繕計画の修繕工事費に基づいておらず、十分ではない |
| 3. 分からない |
| 4. その他 () |

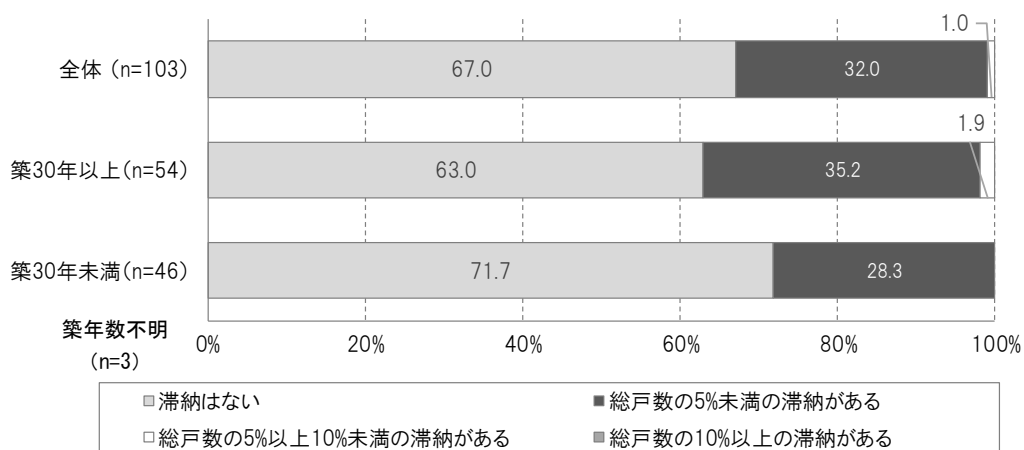
修繕積立金額は、「長期修繕計画の修繕工事費に基づき、十分である」が 51.4%、「長期修繕計画の修繕工事費に基づいておらず、十分ではない」が 22.9%、「分からない」が 16.2%となっている。築後年数別に見ると、「十分である」割合は築 30 年以上・未満でほとんど差はないが、「十分ではない」割合は、築 30 年未満で 6.7 ポイント高くなっている。



D 4 現在、管理費や修繕積立金の滞納が 3 ヶ月以上続いている戸数はどのくらいありますか (○は1つ)

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1. 滞納はない | 3. 総戸数の <u>5%以上 10%未満</u> の滞納がある |
| 2. 総戸数の <u>5%未満</u> の滞納がある | 4. 総戸数の <u>10%以上</u> の滞納がある |

管理費や修繕積立金の滞納が 3 ヶ月以上続いている戸数の割合としては、「滞納がある (総戸数の 5%未満)」が 32.0%、「総戸数の 5%以上 10%未満」が 1.0%となっている。築後年数別にみると、築 30 年以上では、滞納がある割合がやや高い傾向が見られる。

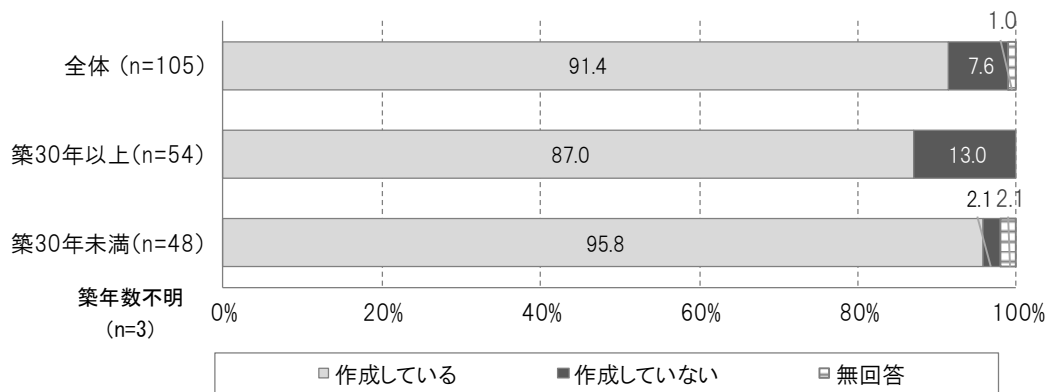


E. 長期修繕計画・大規模修繕工事について

E 1 長期修繕計画は作成していますか（○は1つ）

| | |
|--------------------------|--|
| 1. 作成している | |
| 2. 作成していない（理由・原因： _____） | |

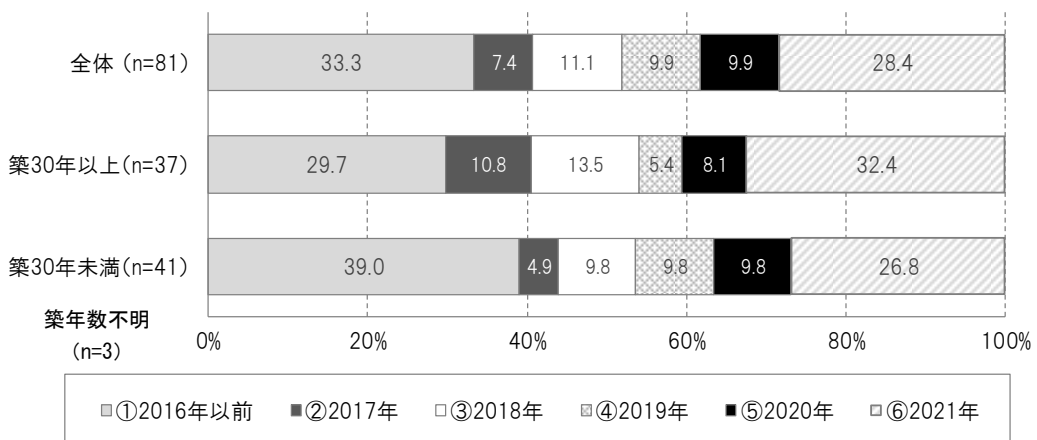
長期修繕計画作成の有無についての質問に対しては、全体の 91.4%が「作成している」と答え、作成していない割合は 7.6%であった。築後年数別にみると、築 30 年未満では「作成している」割合が 95.8%とほとんどを占めるのに対し、築 30 年以上では 9 割未満となっている。



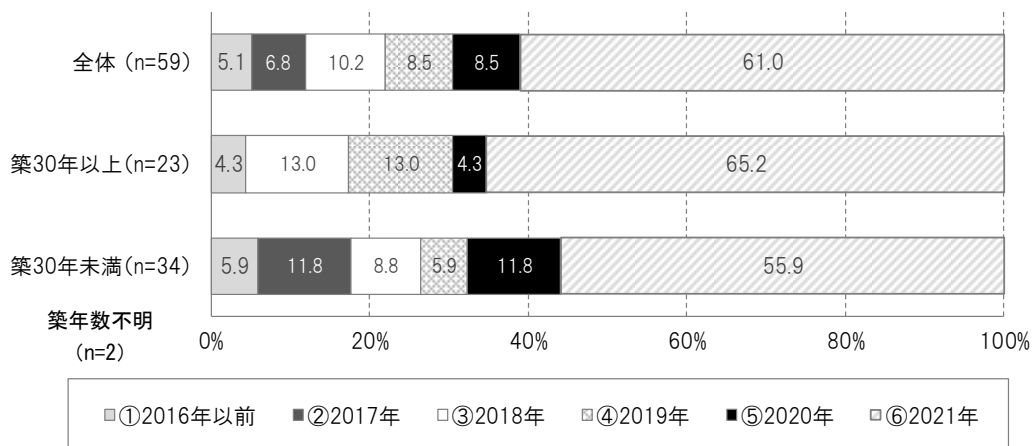
E 2 長期修繕計画について、次の項目にお答えください

| | |
|----------------------|--|
| ① 最新の長期修繕計画の策定・見直し時期 | 策定期：西暦（ _____ ）年 見直し時期（直近）：西暦（ _____ ）年 |
|----------------------|--|

長期修繕計画の策定期として、「2016 年以前」が 33.3%と最も多く、「2021 年」が 28.4%、「2018 年」が 11.1%、「2019 年」、「2020 年」がそれぞれ 9.9%である。5 年以内に策定を行った割合は、合わせて 66.7%となっている。築後年数別にみると、5 年以内に策定を行った割合は、築 30 年以上の方が約 9 ポイント高くなっている。

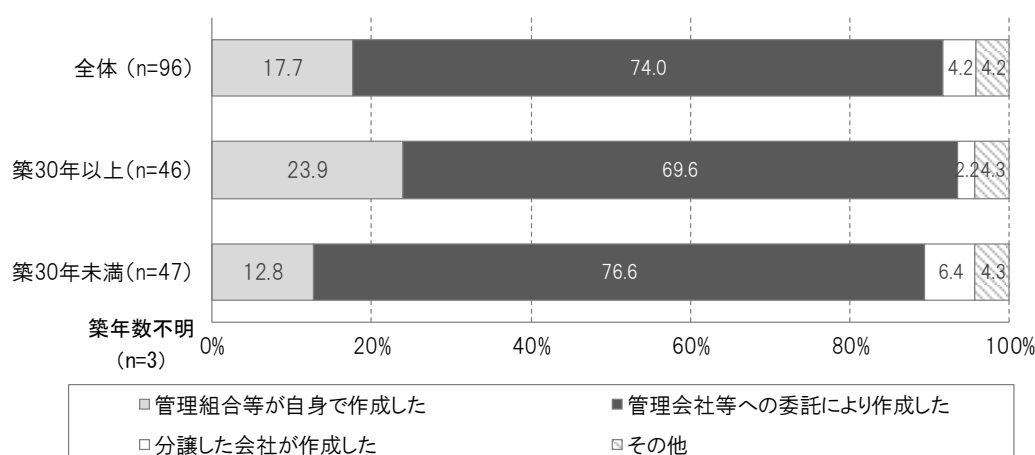


長期修繕計画の見直し時期としては、「2021年」が61.0%と最も多く、「2018年」が10.2%、「2019年」、「2020年」がそれぞれ8.5%である。5年以内に見直しを行っている割合は、合わせて95.0%となっている。築後年数別に見ても同様の傾向にあり、大きな差は見られない。



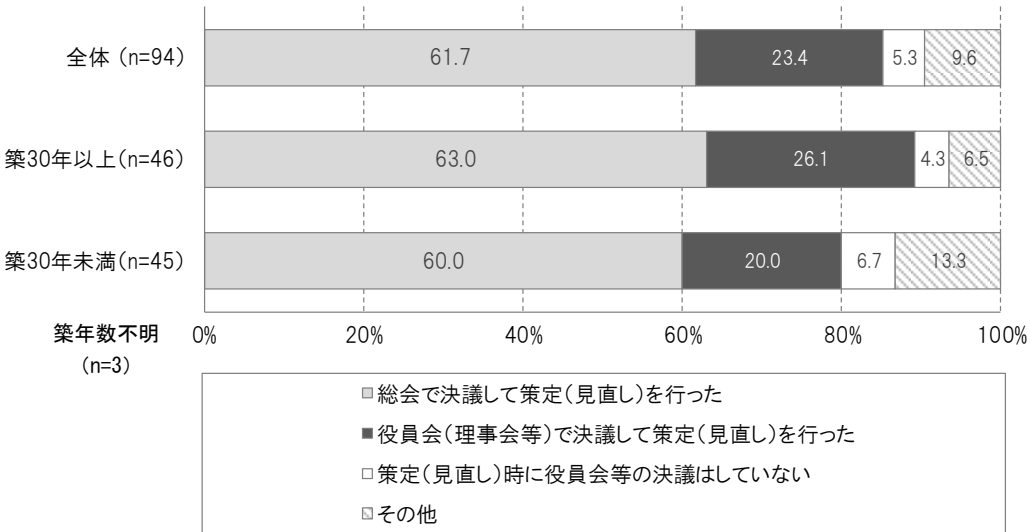
| | |
|------------------------|---|
| ② 長期修繕計画の作成者 (〇は1つ) | 1. 管理組合等が自身で作成した 2. 管理会社等への委託により作成した 3. 分譲した会社で作成した 4. その他(具体的に：) |
|------------------------|---|

また、長期修繕計画を作成している場合の作成者をみると、「管理会社等への委託により作成した」が74.0%と大半を占めている。「管理組合等が自身で作成した」は17.7%、「分譲した会社で作成した」、「その他」はそれぞれ4.2%であった。築後年数別にみると、「管理組合等が自身で作成した」が築30年以上では23.9%と築30年未満と比較して1割ほど高くなっている。



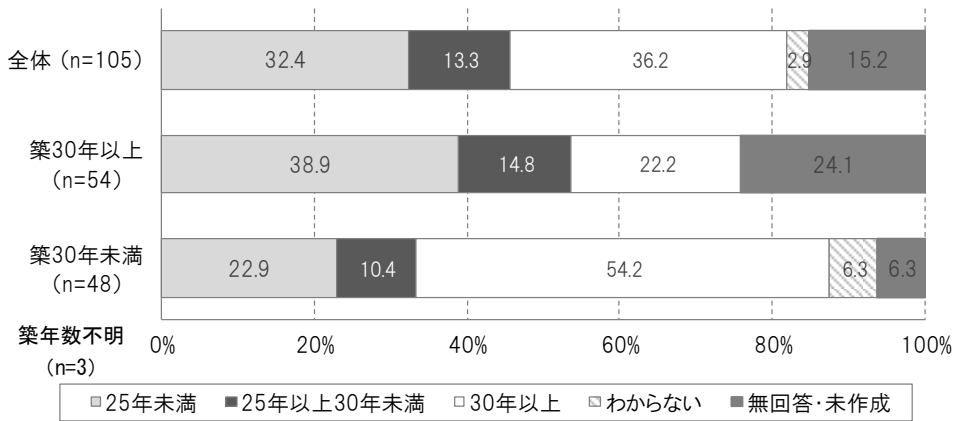
| | |
|-------------------------|--|
| ③ 長期修繕計画の策定方法 (〇は1つ) | 1. 総会で決議して策定(見直し)を行った 2. 役員会(理事会等)で決議して策定(見直し)を行った 3. 策定(見直し)時に役員会等の決議はしていない 4. その他(具体的に：) |
|-------------------------|--|

長期修繕計画の策定方法としては、「総会で決議して策定(見直し)を行った」が約6割を占めている。そのほか、「役員会(理事会等)で決議して策定(見直し)を行った」が23.4%であり、「決議はしていない」も5.3%みられる。築後年数別にみると、「総会で決議して策定(見直し)を行った」がいずれも約6割であるが、「役員会(理事会等)で決議して策定(見直し)を行った」が築30年以上では約6ポイント高くなっている。



| | |
|-------------------------|---|
| ④ 長期修繕計画の計画期間 (〇は1つ) | 1. 25年未満 2. 25年以上30年未満 3. 30年以上 4. わからない |
|-------------------------|---|

長期修繕計画の計画期間は、「30年以上」が36.2%と最も多く、次いで「25年未満」が32.4%、「25年以上30年未満」が13.3%となっている。築後年数別にみると、計画期間「25年未満」の割合は、築30年以上では38.9%と、築30年未満より2割ほど高くなっている。

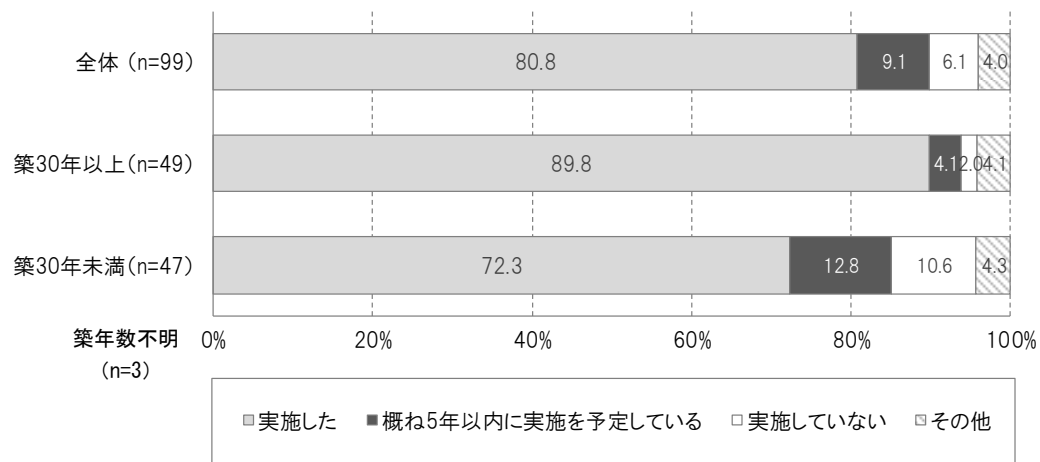


<これまでの大規模修繕工事について>

E 3 直近の20年間で大規模修繕工事を実施しましたか（○は1つ）

- 1. 実施した
- 2. 概ね5年以内に実施を予定している → 実施予定は西暦（ ）年
- 3. 実施していない（理由・原因： ）
- 4. その他（具体的に： ）

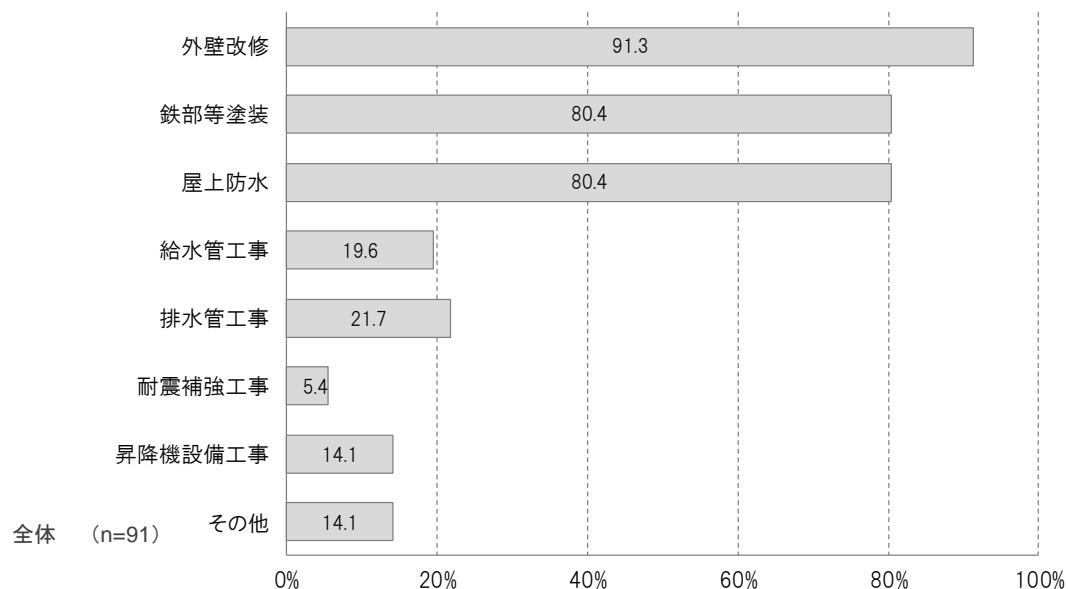
大規模修繕工事の実施状況としては、「実施した」が80.8%と大半を占め、「概ね5年以内に実施を予定している」が9.1%となっている。「実施していない」は6.1%となっている。築後年数別にみると、「実施した」が築30年以上では89.8%、築30年未満では72.3%で、築30年以上が築30年未満より約17ポイント高くなっている。



Ｅ４ 大規模修繕工事を「１．実施した」または「２．概ね５年以内に実施を予定している」場合、修繕（予定）箇所について教えてください（当てはまるもの全て○）

| | | |
|----------|-----------|------------|
| 1. 外壁改修 | 4. 給水管工事 | 7. 昇降機設備工事 |
| 2. 鉄部等塗装 | 5. 排水管工事 | 8. その他 |
| 3. 屋上防水 | 6. 耐震補強工事 | （具体的に： ） |

大規模修繕工事の修繕箇所としては、「外壁改修」が91.3%、「鉄部等塗装」が80.4%、「屋上防水」が80.4%であり、これらはほとんどのマンションで実施されている。その他の修繕箇所としては、「排水管工事」が21.7%、「給水管工事」が19.6%、「昇降機設備工事」が14.1%となっている。「耐震補強工事」が5.4%と低い割合となっている。



<旧耐震基準のマンションのみ対象>

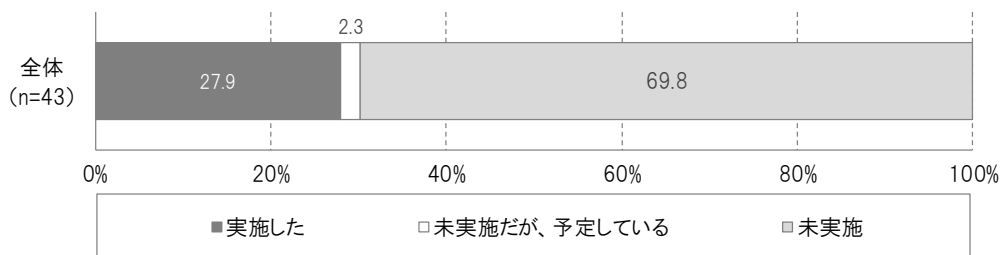
F. 建物の耐震化について

F 1 これまでに耐震診断を行いましたか (○は1つ)

実施した又は実施予定とお答えの方は、時期についても併せてお答えください

1. 実施した (西暦 年に実施)
2. 未実施だが、予定している (西暦 年に予定)
3. 未実施 →

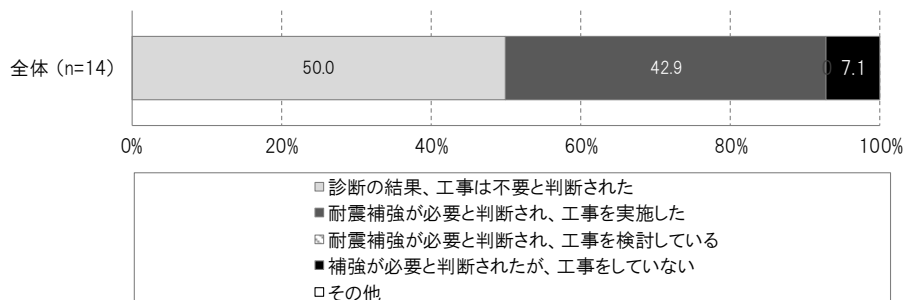
1981年以前に着工の旧耐震基準で建てられたマンションのうち、耐震診断の実施状況は、「実施した」が27.9%と3割弱程度にとどまっている。「未実施」が69.8%と大半を占め、「未実施だが、予定している」は2.3%とわずかである。



F 2 耐震診断の実施後、耐震補強を検討または実施しましたか (○は1つ)

1. 診断の結果、耐震補強工事は不要と判断された
2. 補強が必要と判断されたので、耐震補強工事を実施した
3. 補強が必要と判断されたので、耐震補強工事を検討している
4. 補強が必要と判断されたが、費用の調達や組合としての合意が難しく、耐震補強工事をしていない
5. その他 (具体的に:)

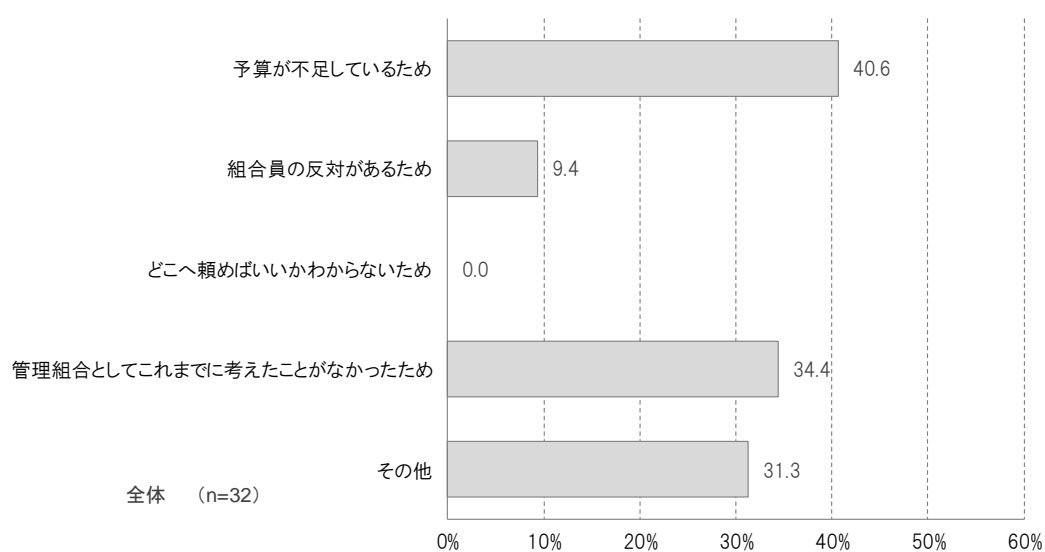
1981年以前に着工の旧耐震基準で建てられたマンションのうち、耐震診断を実施したマンション (15件) について、耐震診断の結果と、その後の補強工事をたずねたところ、「診断の結果、耐震補強工事は不要と判断された」が50.0%、「補強が必要と判断され工事を実施した」が42.9%、「補強が必要と判断され工事を検討している」「補強が必要と判断されたが、工事をしていない」がそれぞれ7.1%となっている。



F 3 耐震診断を実施しない理由は何ですか（当てはまるもの全て○）

1. 予算が不足しているため
2. 組合員の反対があるため
3. どこへ頼めばいいかわからないため
4. 管理組合等としてこれまでに考えたことがなかったため
5. その他（具体的に： _____）

1981年以前に着工の旧耐震基準で建てられたマンションのうち、耐震診断を実施していない理由としては、「予算が不足しているため」が40.6%と最も多く、「管理組合等としてこれまでに考えたことがなかったため」が34.4%、「その他」が31.3%と挙げられる。また、少数であるが「組合員の反対があるため」も9.4%みられる。



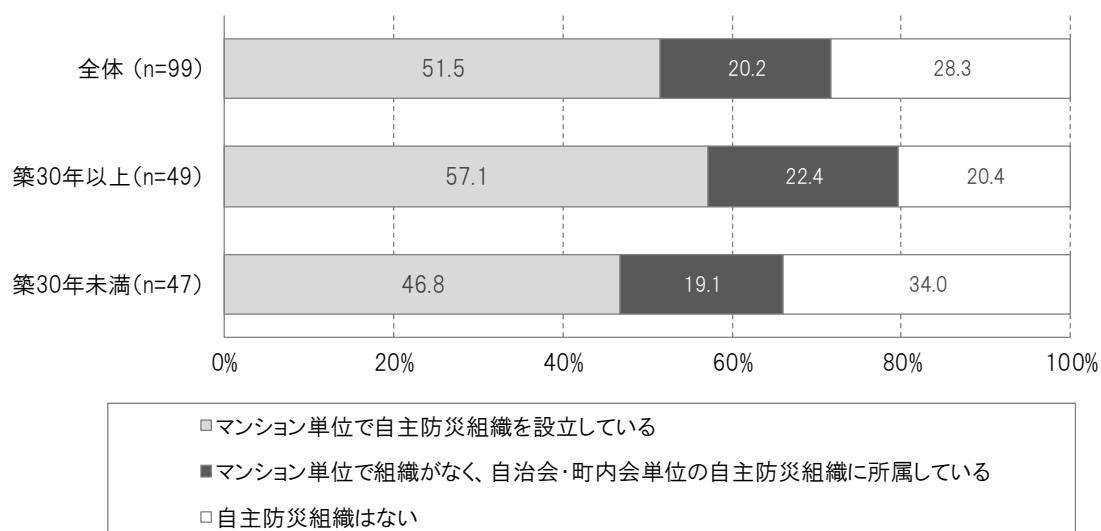
H. マンションの住環境について

<防災・防犯>

H1 自主防災組織は結成していますか（○は1つ）

1. マンション単位で自主防災組織を設立している
2. マンション単位で組織がなく、自治会・町内会単位の自主防災組織に所属している
3. 自主防災組織はない

自主防災組織の結成状況としては、「マンション単位で自主防災組織を設立している」が51.5%と最も多く半数を超えている。「マンション単位で組織がなく、自治会・町内会単位の自主防災組織に所属している」も20.2%見られ、自主防災組織に加入している割合は合わせて71.7%であり、「自主防災組織はない」は28.3%となっている。築後年数別に見ると、「自主防災組織がない」割合は築30年以上の20.4%に対し、築30年未満は34.0%と相対的に高くなっている。

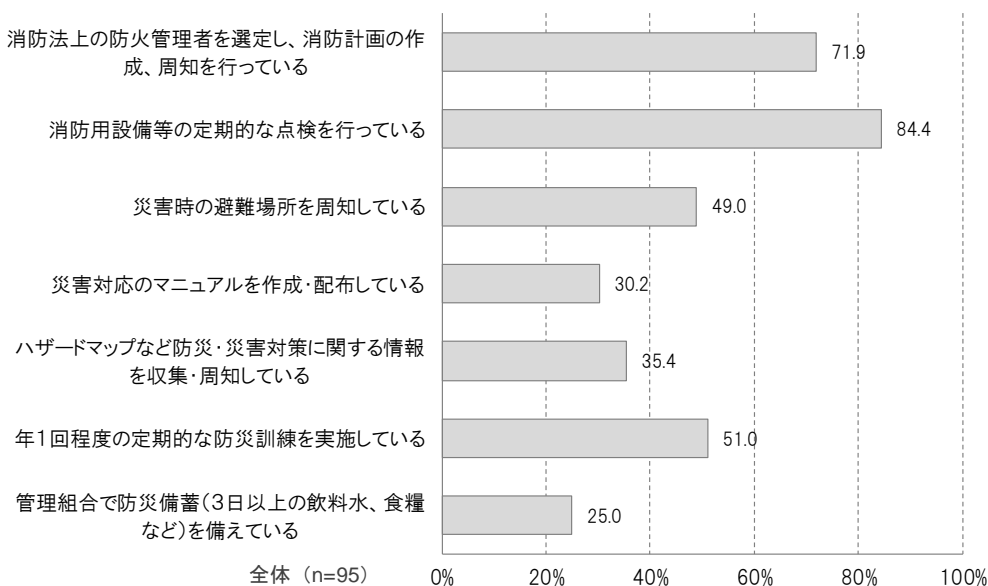


H 2 管理組合・自主防災組織等で実施している防災対策はどれですか（当てはまるもの全て〇）

1. 消防法上の防火管理者を選定し、消防計画の作成、周知を行っている
2. 消防用設備等の定期的な点検を行っている
3. 災害時の避難場所を周知している
4. 災害対応のマニュアルを作成・配布している
5. ハザードマップなど防災・災害対策に関する情報を収集・周知している
6. 年1回程度の定期的な防災訓練を実施している
7. 管理組合で防災備蓄（3日以上飲料水、食糧など）を備えている

実施している防災対策として、「消防用設備等の定期的な点検を行っている」、「消防法上の防火管理者を選定し、消防計画の作成、周知を行っている」は、消防法により一定規模以上のマンションでの実施が義務づけられており、それぞれ 84.4%、71.9%と高い割合で実施されている。

その他、「年1回程度の定期的な防災訓練を実施している」は 51.0%、「災害時の避難場所を周知している」は 49.0%であり、「災害対応のマニュアルを作成・配布している」については約 3割にとどまっている。



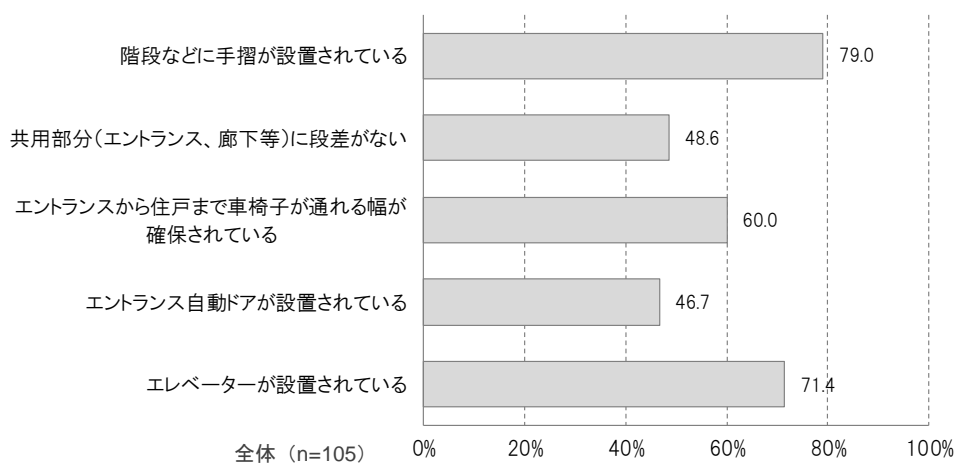
〈バリアフリー〉

H3 バリアフリーへの対応状況について、当てはまるものはどれですか（当てはまるもの全て○）

1. 階段などに手摺が設置されている
2. 共用部分（エントランス、廊下等）に段差がない
3. エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている
4. エントランス自動ドアが設置されている
5. エレベーターが設置されている

バリアフリー対応状況として、「階段などに手摺が設置されている」が79.0%と最も高くなっている。次いで、「エレベーターが設置されている」が71.4%、「エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている」が60.0%となっている。

そのほか、「共用部分（エントランス、廊下等）に段差がない」が48.6%、「エントランス自動ドアが設置されている」が46.7%と約半数で対応している。



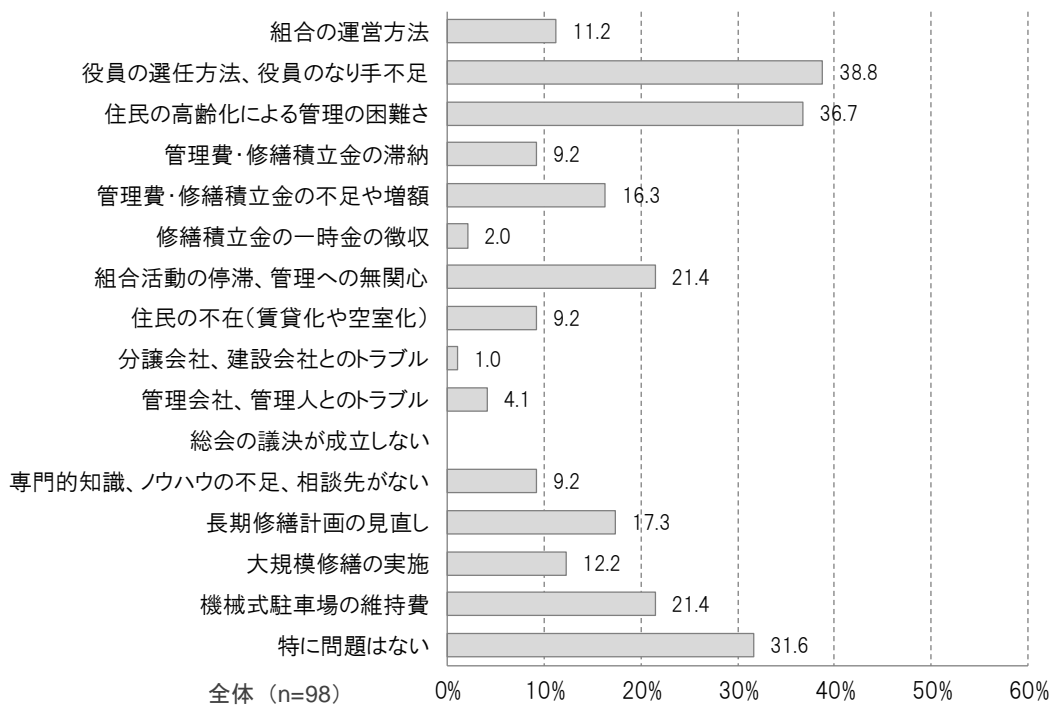
I. マンション管理上の問題点、行政支援などについて

I 1 お住まいのマンションの管理で現在どのようなことが問題となっていますか。

①管理組合活動 ②住まい方 ③建物・設備について、お答えください
(当てはまるもの全て○)

| ① 管理組合活動に関する問題 | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. 組合の運営方法 | 9. 分譲会社、建設会社とのトラブル |
| 2. 役員の選任方法、役員のなり手不足 | 10. 管理会社、管理人とのトラブル |
| 3. 住民の高齢化による管理の困難さ | 11. 総会の議決が成立しない |
| 4. 管理費・修繕積立金の滞納 | 12. 専門的知識、ノウハウ不足、相談先がない |
| 5. 管理費・修繕積立金の不足や増額 | 13. 長期修繕計画の見直し |
| 6. 修繕積立金の一時金の徴収 | 14. 大規模修繕の実施 |
| 7. 組合活動の停滞、管理への無関心 | 15. 機械式駐車場の維持費 |
| 8. 住民の不在(賃貸化や空室化) | 16. 特に問題ない |
| 上記回答に関する具体的な内容・その他 | |

管理組合活動に関する問題としては、「役員の選任方法、役員のなり手不足」が 38.8%、「住民の高齢化による管理の困難さ」が 36.7%で担い手不足の問題が挙げられている。これらに次いで、「特に問題はない」が 31.6%、「組合活動の停滞、管理への無関心」が 21.4%、「機械式駐車場の維持費」が 21.4%と挙げられる。



■その他の意見

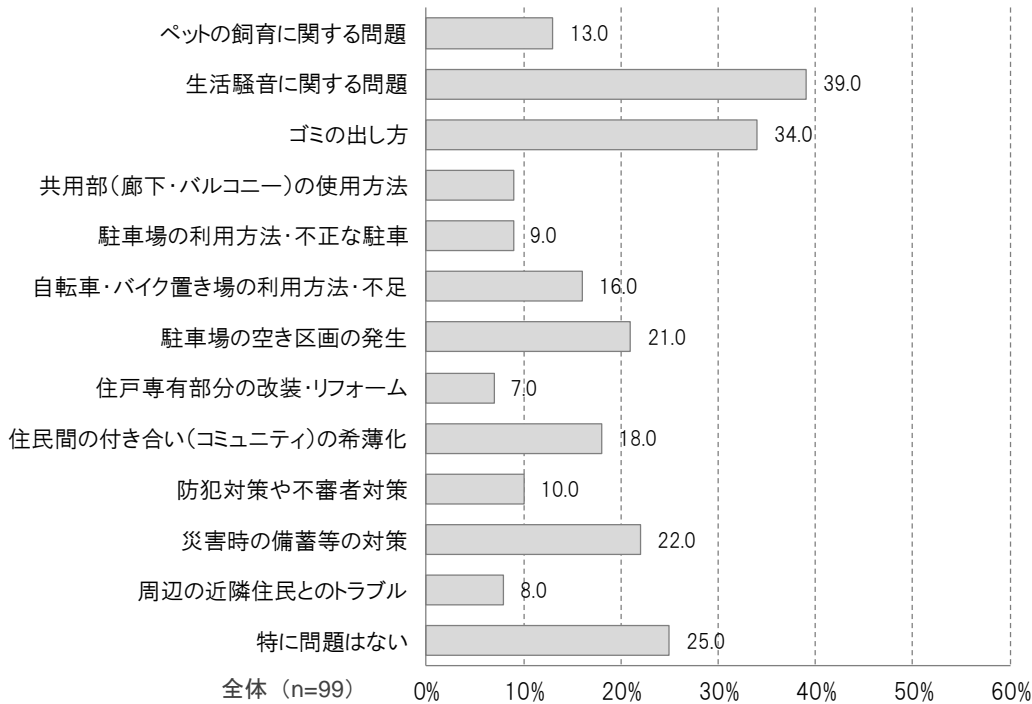
| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場を段階的に埋立て平面化を進めている ・空きが増えており、維持費が多額になっている ・個人情報保護の観点から個人情報の開示を嫌がる傾向がある | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化による役員のなり手不足(辞退者が多い) ・生活騒音 ・役員が1年交替のため、管理会社への依存体質となる |
|--|---|

② 住まい方に関する問題

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. ペットの飼育に関する問題 | 7. 駐車場の空き区画の発生 |
| 2. 生活騒音に関する問題 | 8. 住戸専有部分の改装・リフォーム |
| 3. ゴミの出し方 | 9. 住民間の付き合い（コミュニティ）の希薄化 |
| 4. 共用部（廊下・バルコニー）の使用方法 | 10. 防犯対策や不審者対策 |
| 5. 駐車場の利用方法・不正な駐車 | 11. 災害時の備蓄等の対策 |
| 6. 自転車・バイク置き場の利用方法・不足 | 12. 周辺の近隣住民とのトラブル |
| | 13. 特に問題ない |

上記回答に関する具体的な内容・その他

住まい方に関する問題としては、「生活騒音に関する問題」が 39.0%と、最も多く挙げられている。次いで、「ゴミの出し方」が 34.0%、「特に問題はない」が 25.0%、「災害時の備蓄等の対策」が 22.0%の順で挙げられている。



■その他の意見

- ・ルールを守らない住人、住人以外でゴミを不法投棄する人がいる
- ・フルリノベーションの対応(土間設置、非常通報装置(感知器)の未申請移設、)共同住宅としての認識のなさ。
- ・ペット飼育不可だが、過去に認めた経緯がある。(規則上、不可)(事実上認めている。条件:子供を産まない)

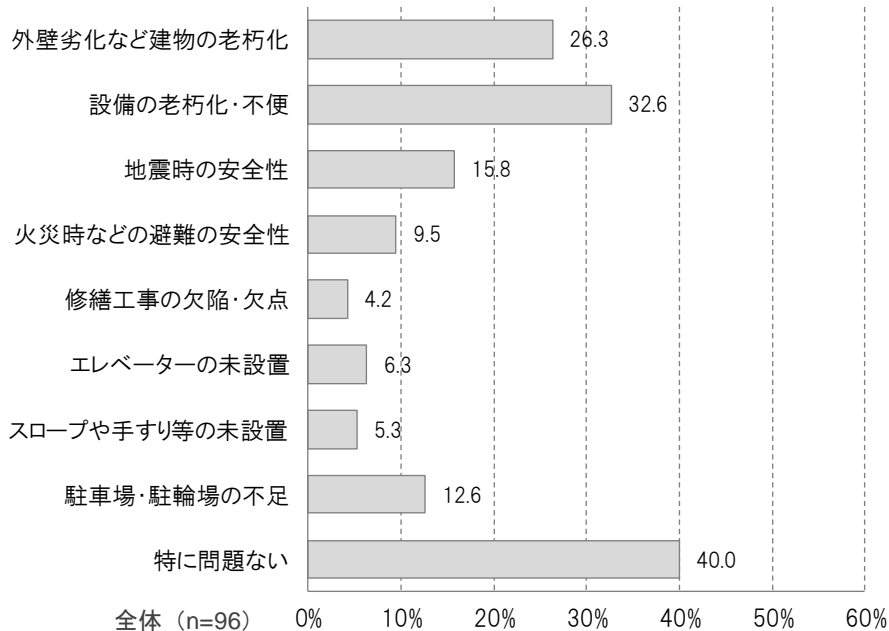
- ・ルールを守らない
- ・給水タンクに水栓設備を設置し、断水時対応策とする。
- ・周辺住民とのトラブルは有りませんが、自治会への加入があまりに少なく自治会への加入増対策が上手くいってません。

③ 建物・設備に関する問題

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. 外壁劣化など建物の老朽化 | 5. 修繕工事の欠陥・欠点 |
| 2. 設備の老朽化・不便 | 6. エレベーターの未設置 |
| 3. 地震時の安全性 | 7. スロープや手すり等の未設置 |
| 4. 火災時などの避難の安全性 | 8. 駐車場・駐輪場の不足 |
| | 9. 特に問題ない |

上記回答に関する具体的な内容・その他

建物・設備に関する問題としては、「特に問題ない」が 40.0%と約 4 割を占め、最も多く挙げられている。次いで、「設備の老朽化・不便」が 32.6%、「外壁劣化など建物の老朽化」が 26.3%、「地震時の安全性」が 15.8%と多く挙げられている。そのほか、「駐車場・駐輪場の不足」が 12.6%、「火災時などの避難の安全性」が 9.5%、「エレベーターの未設置」が 6.3%などの問題も挙げられている。



■その他の意見

○バリアフリー対応

- ・高齢者が多くなり安全確保のためスロープや手摺の設置が急がれる。
- ・高齢者、要支援者への階段昇降問題
- ・組合員の高齢化に伴いエレベーターの設置が必要であるが、費用の面で困難です。国の助成等があればいいのですが。

○駐車場

- ・機械式駐車場の車高サイズが低いので、入庫不可が多い。
- ・駐車場で車高のある車は駐車できない(機械式駐車場3段)
- ・立体駐車場の不良箇所がある

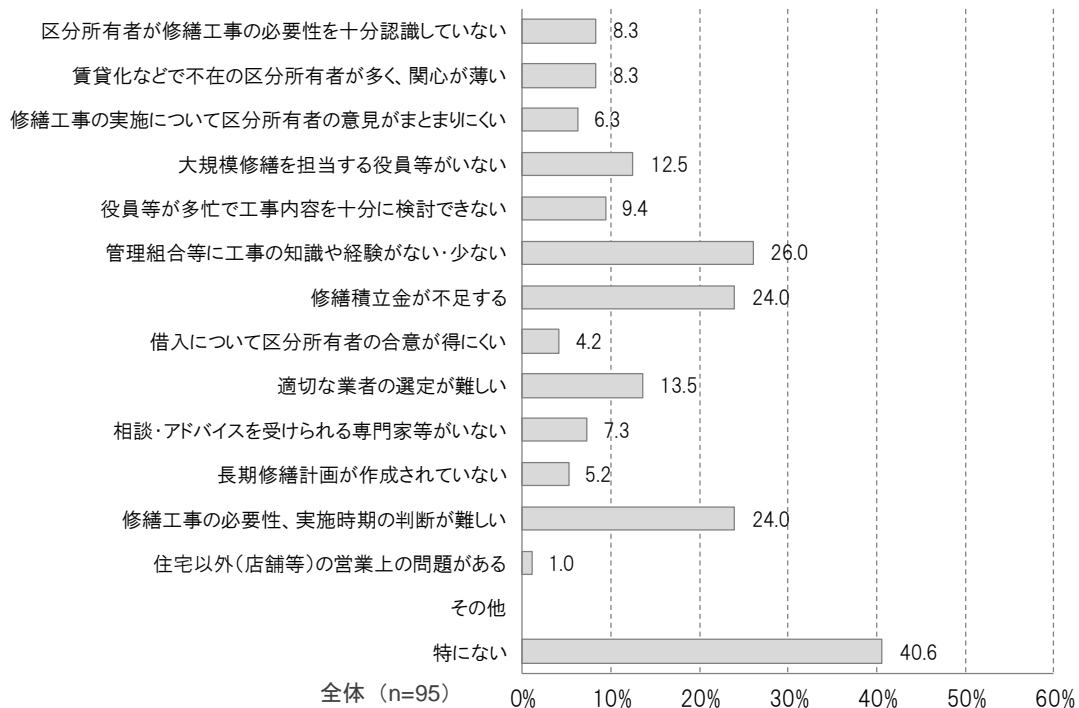
○建物・設備の老朽化

- ・10年に1回程度で大規模補修工事を実施している。
- ・タイルの浮き問題
- ・水漏れ(給排水管)
- ・築27年となり、専有部分の大規模リフォームが増えているので、共用部との取合いについて管理が必要。
- ・ポストの新設

I 2 建物・設備の維持管理（大規模修繕、建替えなど）を行う上で、困難が予想されることはありますか（当てはまるもの全て〇）

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 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 | 8. 修繕積立金が不足する場合、借入れについて、区分所有者の合意が得にくい |
| 2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い | 9. 適切な業者の選定が難しい |
| 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 | 10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない |
| 4. 大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない | 11. 長期修繕計画が作成されていない |
| 5. 役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない | 12. 修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい |
| 6. 管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない | 13. 住宅以外（店舗等）の営業上の問題がある |
| 7. 修繕積立金が不足する | 14. その他 (具体的に：) |
| | 15. 特にない |

建物・設備の維持管理（大規模修繕、建替えなど）を行う上で、困難が予想されることは、「特にない」が 40.6%と最も多く、次いで「管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」が 26.0%、「修繕費用が不足する」、「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」がそれぞれ 24.0%となっている。



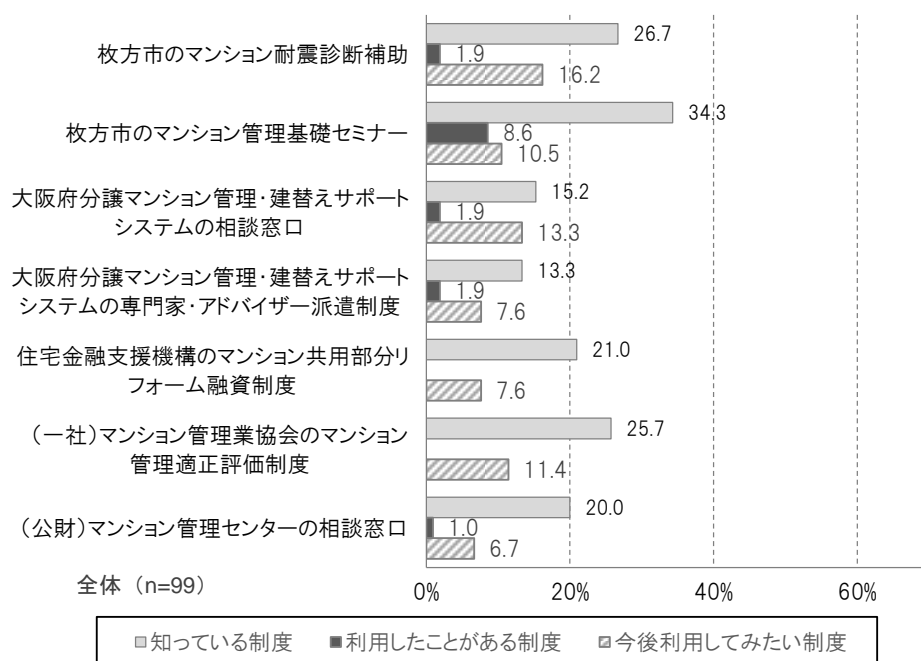
I 3 マンションの管理、建替え等に関して、1.「知っている」 2.「利用したことがある」 3.「今後利用してみたい」制度、施策はどれですか（当てはまるもの全て〇）

| 制度、施策の名称 | 1.知っている | 2.利用したことがある | 3.今後利用してみたい |
|---|---------|-------------|-------------|
| ① 枚方市のマンション耐震診断補助 | | | |
| ② 枚方市のマンション管理基礎セミナー | | | |
| ③ 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの相談窓口 | | | |
| ④ 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの専門家・アドバイザー派遣制度 | | | |
| ⑤ 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資制度 | | | |
| ⑥ (一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度 | | | |
| ⑦ (公財)マンション管理センターの相談窓口 | | | |

「1.知っている」制度、施策としては、「枚方市のマンション管理基礎セミナー」が34.3%と最も多く、次いで、「枚方市マンション耐震診断補助」が26.7%、「(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度」が25.7%となっている。

「2.利用したことがある」制度、施策としては、「枚方市のマンション管理基礎セミナー」が8.6%、「枚方市マンション耐震診断補助」、「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの相談窓口」、「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの専門家・アドバイザー派遣制度」が1.9%と少数でセミナー以外の制度はあまり利用されていない。

「3.今後利用してみたい」制度、施策としては、「枚方市マンション耐震診断補助」が16.2%で最も多く、次いで、「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの相談窓口」が13.3%、「(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度」が11.4%となっている。

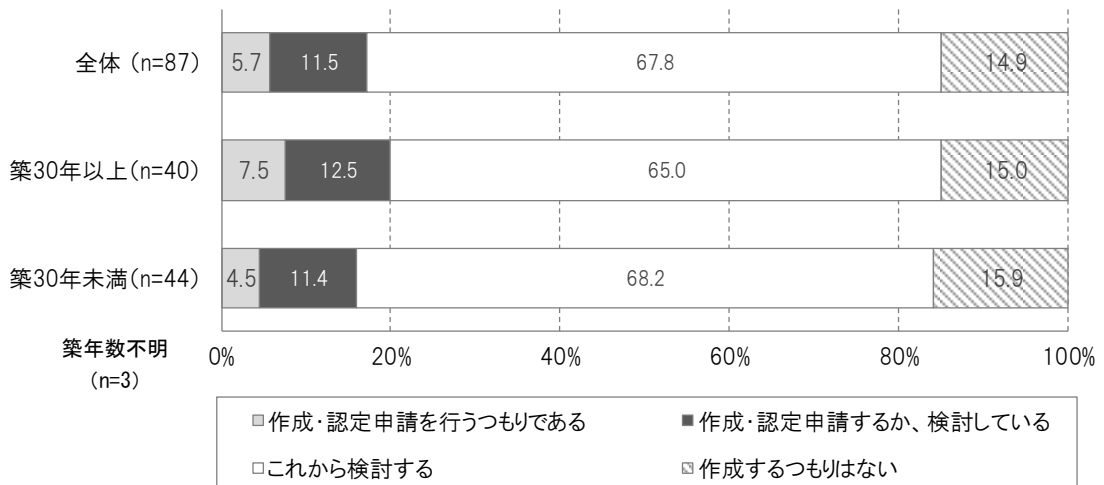


I 4 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、「管理計画認定制度」が創設されました。今後、枚方市が「マンション管理適正化推進計画」を策定した場合には、管理組合が作成する「マンション管理計画」を枚方市が認定する制度です（詳しくは同封のリーフレットをご覧ください）
 今後、マンション管理計画を作成、認定申請することを考えていますか。
 (○は1つ)

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1. 作成・認定申請を行うつもりである | 3. これから検討する |
| 2. 作成・認定するか、検討している | 4. 作成するつもりはない |

マンション管理計画の作成、認定申請の予定としては、「作成・認定申請を行うつもりである」が 5.7%であり、認定制度の活用に向きの割合は低い。「作成・認定するか、検討している」が 11.5%、「これから検討する」が 67.8%であり、検討中の割合が約 8割と大半である。

築後年数別に見ると、「作成・認定申請を行うつもりである」「検討している」は、築30年以上でいずれも高くなっている。



J. 自由意見

枚方市では、今後、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理組合等への様々な情報提供や働きかけに努めていきたいと考えています。そこで、マンションの管理に関して日頃感じていること、枚方市のマンション施策の今後のあり方などについて、ご意見等がございましたら、下枠内にご記入ください。

マンション管理やマンション施策のあり方等に関する自由意見として、以下の意見が寄せられた。

○行政支援について

- ・耐震診断の補助金（市 100 万円）を増額してほしい。又耐震補強工事の補助金制度を創設してほしい。当ハイツは、2020 年勉強会を一級建築士事務所を迎えて行ったら、だいたい耐震診断 2500~3000 万円、補強工事は 3 億円かかるといわれている。
- ・市マンションセミナーを充実してほしい
- ・大人数が居住するマンションは、ひとつの自治体のようなもので地域・自治会と共に、個々に住民の安心、安全な生活やコミュニティ形成に支援が欲しい。
- ・住民高齢化が進む中、建物の築年数も増えマンションの維持・管理についての情報発信を積極的に行政は動くべきだと思います。
- ・市関係当局との適正化推進計画に関する説明会の開催 マンション単位での個別ミーティングがあればいいと思う
- ・公社や UR の分譲団地は民間に任せないで府や市が買い上げて再建築して頂きたい。理由は品質が保証されるからです
- ・後期高齢者が年々増加している。そこで、バリアフリーなスロープ設置の要望が多にある。現在スロープはあるが、ここまで車の侵入は不可で、3つの上りがあり、利便性に適していない。高齢者の安全を第一優先とした取り組みを行う上で、来年 2023 年 1 月末開催の総会で審議課題となる。もし、承認となった場合、新設スロープ設置の設計提案等、詳しく説明する会社を紹介願いたい。

○管理組合の運営について

- ・マンションとしてできる限り維持管理して居住していきたいですが、今後マンションの終活サポート対応が必要になると思います。
- ・他に一番課題になっているのが組合について無関心な方へどのようにわかって頂くかが問題である
- ・今後、マンション内でも高齢化が進む。その方々への（認知症）の対応、かかわり方等課題になると思う。ほか、機械式駐車場についてコストがかかる。しかしこれらをつぶすと収入が入らずマンション運営が難しくなる。これらに対して、他のマンションはどのようにされているのか聞いてみたい。

○大規模修繕について

- ・50 年以上経過し劣化もしてきて定期的なメンテナンスは必須（長期修繕工事等）ですが、30 年以上も管理費、修繕費の値上げもされず（足りなくなるのはわかりきっていますが）、なおかつ建て替えの話も出ません。ほとんど高齢の方になってきているので、理事の選任もなり手が無く、組合の運営も難しくなっているのが現状です。何とかしないとイケないとはわかっていても動く人がいません。建て替えは、高齢者が増え、現実的に（引越等）が難しい。
- ・当方のマンションは 10 戸しかなく、現在 50 年を超えました。20 年位前より話し合っ外壁塗装や屋上の防水、階段の修理、ライフラインの修繕等他サッシ全面取替等頑張ってきましたが、資金が足りません。

○マンション管理計画認定制度・推進計画について

- ・「マンション管理計画認定制度」をご検討中ですが、是非、優良マンションに対して、金融機関からローン長期化などの優遇措置が受けられるようお願いいたします。
- ・管理認定制度の内容が十分把握できていないので、わかりやすい広報活動を期待したいです。

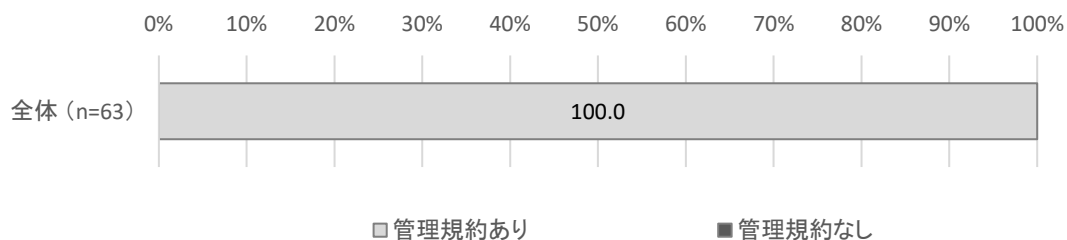
3. 簡易アンケート調査結果

※【 】内はアンケート調査の対応する設問番号を指す。

問1 管理規約はありますか（○は1つ） 【B1】

1. あり 2. なし

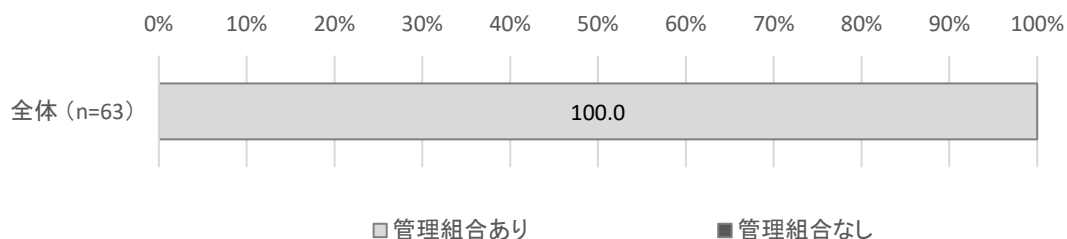
回答のあったマンション63件の全てが管理規約が「あり」となっている。



問2 管理組合はありますか（○は1つ） 【C1】

1. あり 2. なし

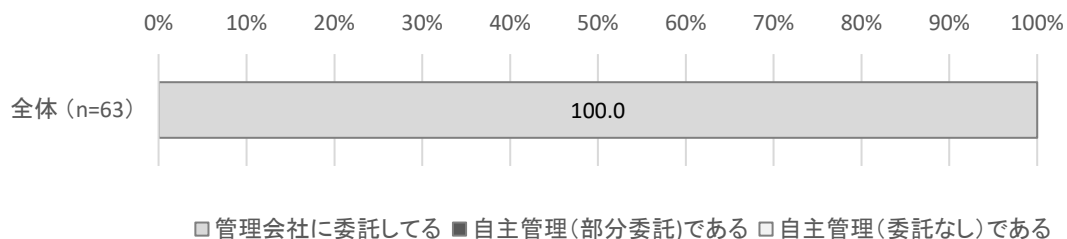
回答のあったマンション63件の全てが管理組合が「あり」となっている。



問3 管理形態は以下のうちどれですか。（○は1つ） 【C2】

1. 管理会社に委託している 3. 自主管理（委託なし）である
2. 自主管理（部分委託）である

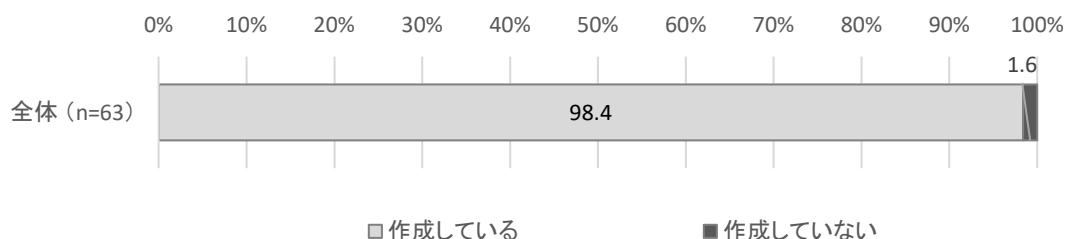
回答のあったマンション63件の全てが「管理会社に委託している」となっている。



問4 長期修繕計画は作成していますか（○は1つ） 【E1】

| |
|--------------------------|
| 1. 作成している |
| 2. 作成していない（理由・原因： _____） |

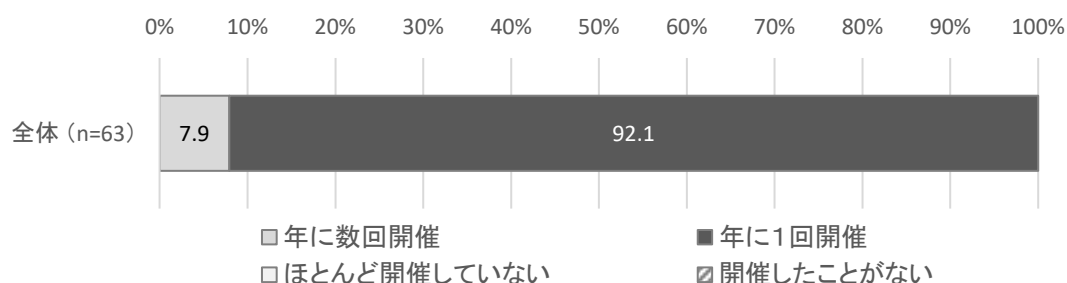
長期修繕計画作成は、全体の98.4%が「作成している」と答え、作成していない割合は1.6%であった。



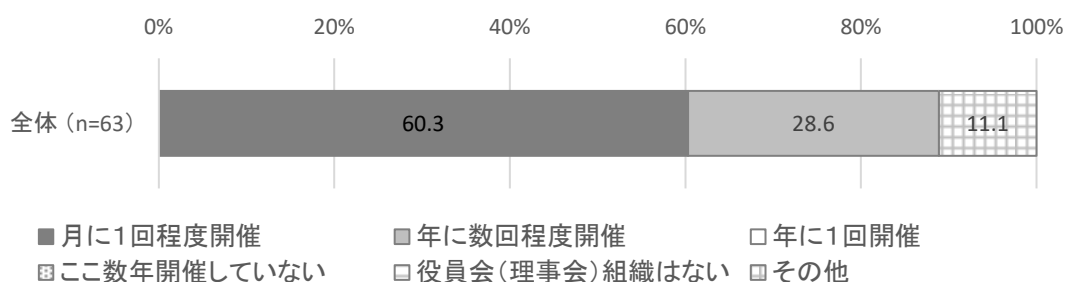
問5 総会・理事会の開催状況について、次の項目にお答えください 【C4】

| | | |
|-------------------------------|-------------|---------------------|
| ⑥ 総会の開催頻度 (○は1つ) | 1. 年に数回開催 | 3. ほとんど開催していない |
| | 2. 年に1回開催 | 4. 開催したことがない |
| ③ 役員会（理事会） の開催状況 (○は1つ) | 1. 月に1回程度開催 | 4. ここ数年開催していない |
| | 2. 年に数回程度開催 | 5. 役員会（理事会）組織はない |
| | 3. 年に1回開催 | 6. その他（具体的に： _____） |

総会の開催頻度は、「年に1回開催」が92.1%と大半を占め、それ以外は「年に数回開催」の7.9%となっている。



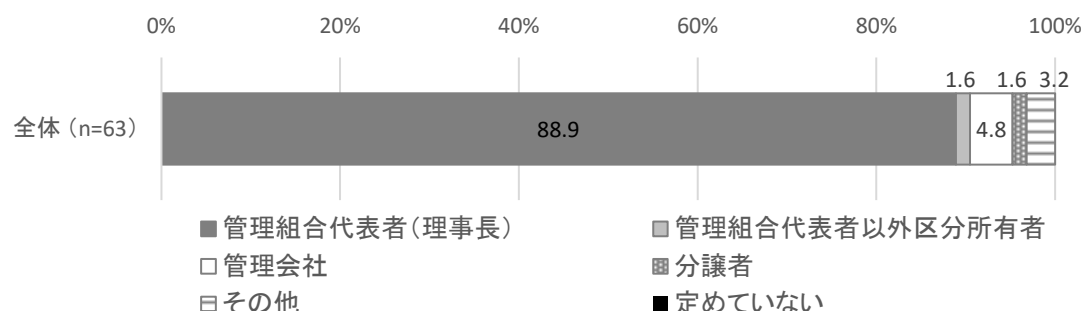
役員会（理事会）の開催状況は、「月に1回程度開催」が60.3%であり、次に多い「年に数回程度開催」の28.6%と合わせて約9割となっている。その他の11.1%は「2ヶ月（3ヶ月）に1回」と回答している。



問8 現在の管理規約において、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）第25条の「管理者」を誰と定めていますか（○は1つ） 【B4】

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| 1. 管理組合代表者（理事長） | 4. 分譲者 |
| 2. 管理組合代表者以外の区分所有者 | 5. その他（具体的に：) 例：管理組合法人 |
| 3. 管理会社 | 6. 「管理者」を定めていない |

現在の管理規約において管理者を誰と定めているかについては、「管理組合代表者（理事長）」が88.9%と大半を占め、それ以外は「管理会社」など63件全てが管理者を定めている。



問9 自由意見 【J】

マンションの管理に関して日頃感じていること、マンション管理上の問題点やお困りごと（管理組合の運営、建物・設備の老朽化、建替えや修繕等）、枚方市のマンション施策の今後のあり方などについて、ご意見等がございましたら、ご記入ください。

■自由意見

- ・本アンケートの結果より、「今後の必要な施策を検討する」と記載されていますが、この検討された内容及び方向性を枚方市が我々にHPなどで開示して頂けるのでしょうか？そうでなければ、”アンケートを取るためだけのアンケート”になってしまうことを懸念しております。
- ・デベロッパーに設定した新築時の管理費及び修繕積立金の計画が販売戦略上甘かった。管理費会計は数年前より余剰金で補填する赤字会計になっている。大規模修繕費用についても、同様の理由から第二回大規模修繕以降は赤字予算となる。
- ・マンション管理についての意識が低い若しくは無い区分所有者は多いと思われる。その為管理会社に任せきり又は機能不全な自主管理が増えているのではないか。
- ・マンション管理組合への意識向上の為にセミナー等は頻繁に行われているが、主催は民間企業や認知度の低い団体であることから、枚方市主催で定期的にマンション組合啓発セミナー等枚方市内のマンション組合が集まる機会をつくり、マンション組合側の意識向上と情報交換を行って欲しい。枚方市により大規模修繕基金を開設して、市内のマンション管理組合から資金を集めて補助金に当てる等してはどうか。
- ・大規模修繕工事や日頃のメンテナンスをしておりますが、住民の高齢化により、今後マンションの空きが出ることも予想され、駐車場に空きが出ます。今後の対応として一戸に2台～3台も可能にすることや有料で1日ワンコインにする事にしています。国道も高槻からの橋が来た場合、マンションへの出入りで困った問題が出てくるのではと懸念している。
- ・居住者の高齢化が進んでいるので色々な面で問題が発生している。

- ・騒音問題、ベランダでの喫煙問題
- ・排水設備の修繕が増えてきた。修繕の為に補助金の制度があるといい。情報を伝えてほしい。
- ・枚方市から生ごみのキャスターが汚くなり、コマがさびてきているので、新しいものと交換してほしいです。

第3章 現地調査

1. 調査概要

(1) 調査目的

マンションの管理状況を確認するため、現地調査を行う。現地調査の対象マンションとしては、修繕対応が適切に実施されていない場合、建物や設備等の老朽化が進んでいると考えられる築30年以上（建築年が1991年以前）を対象とする。

(2) 調査方法

マンション管理組合に事前に書面により、現地調査の実施を周知、協力依頼を行った上で、現地にてマンションの外観（建物外観、駐車場、駐輪場、外構、ごみ置場等）および内観（玄関ホール、EVホール、集合ポスト、階段、廊下、給水設備など）の管理状況、劣化状況について、目視での確認および写真による記録を行う。

■調査方法

| | |
|------|---------------------------------------|
| 調査範囲 | 枚方市内の築30年以上の分譲マンション |
| 調査対象 | 枚方市内の分譲マンション管理組合 |
| 対象件数 | 101管理組合、260棟 |
| 抽出方法 | 過年度に蓄積されたマンションリストおよび法務局の区分所有建物リスト等を利用 |
| 調査期間 | 令和4年9月～11月 |

(3) 調査実施件数

調査実施件数は以下の通りである。

調査対象は集会所等を除く住棟とし、また、管理組合等より調査の協力が得られなかったマンションは、調査実施件数から除外している。

■調査実施件数

| | 管理組合数 | 棟数 |
|----------------|-------|-------|
| ① 対象数 | 101件 | 260棟 |
| ② 実施件数 | 95件 | 249棟 |
| ③ 実施率 (②/①) | 94.1% | 95.8% |

(4) 調査項目

| | | |
|---------|---------------------------|--|
| ■基本情報 | | マンション名 () |
| | 棟名 () | 階数 () 戸数 () |
| | 複合施設 | <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 () |
| | 配置タイプ | <input type="checkbox"/> 単棟型 <input type="checkbox"/> 団地型 <input type="checkbox"/> その他 () |
| | 建物タイプ | <input type="checkbox"/> 片廊下型 <input type="checkbox"/> 階段室型 <input type="checkbox"/> 中廊下型 <input type="checkbox"/> その他 |
| ■外観調査 | | |
| 写真撮影 | | <input type="checkbox"/> 全景 <input type="checkbox"/> 建物四面 <input type="checkbox"/> 駐車場 |
| 外壁状況 | 外壁・軒天 劣化状況 | <input type="checkbox"/> 塗膜・タイルの剥落 <input type="checkbox"/> 外壁の剥落 <input type="checkbox"/> ひび割れ・露筋 <input type="checkbox"/> 軒天の傷み・剥がれ <input type="checkbox"/> 雨樋、配管類の破損、欠損 <input type="checkbox"/> 落書き・汚れが目立つ <input type="checkbox"/> 補修を行った跡あり <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 調査不能（工事中など） |
| 鉄部錆び | 柵・手すり 面格子 鉄扉 外階段 | <input type="checkbox"/> 全体的に錆びている <input type="checkbox"/> 部分的に錆びている <input type="checkbox"/> きれいに塗装されている <input type="checkbox"/> 非該当（屋外鉄部なし） <input type="checkbox"/> 調査不能（目視で確認できない） |
| バルコニー | 管理状況 | <input type="checkbox"/> 物が置かれ避難に支障がある <input type="checkbox"/> 増改築されている <input type="checkbox"/> ごみが散乱している <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 調査不能（目視で確認できない） |
| 駐車場 | タイプ 機械式タイプ 管理状況 | <input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 自走式立体 <input type="checkbox"/> 機械式（屋内・屋外） <input type="checkbox"/> 上下式2段 <input type="checkbox"/> 上下式3段以上 <input type="checkbox"/> タワー型 <input type="checkbox"/> 舗装、床の傷み <input type="checkbox"/> 機械設備の故障 <input type="checkbox"/> 放置車両 <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 調査不能（目視で確認できない） |
| 駐輪場 | タイプ ラック 状況 | <input type="checkbox"/> 住棟内 <input type="checkbox"/> 屋外（屋根なし） <input type="checkbox"/> 屋外（屋根あり） <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 屋根・ラック等の破損・劣化が目立つ <input type="checkbox"/> 放置駐輪など管理状況がよくない <input type="checkbox"/> 目立った問題はない |
| ゴミ置場 | 有無 タイプ 状況 | <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 屋根あり <input type="checkbox"/> 屋根なし <input type="checkbox"/> 破損・劣化が目立つ <input type="checkbox"/> ごみ放置など管理状況がよくない <input type="checkbox"/> 目立った問題はない |
| 外構管理 | 植栽 その他 | <input type="checkbox"/> あまり管理されていない（雑草や枝葉が伸びている） <input type="checkbox"/> 全く管理されていない（建物・敷地外まで繁茂など） <input type="checkbox"/> 目立った問題はない <input type="checkbox"/> 植栽・生け垣はない <input type="checkbox"/> 放置自転車が <input type="checkbox"/> ごみなどが投棄されている <input type="checkbox"/> 目立った問題はない |
| その他共用施設 | 施設の有無 | <input type="checkbox"/> 集会所 <input type="checkbox"/> 管理棟 <input type="checkbox"/> 電気室 <input type="checkbox"/> 公園広場 <input type="checkbox"/> その他 () |
| 外観総合評価 | | <input type="checkbox"/> 良い <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> やや悪い <input type="checkbox"/> 非常に悪い |

■内観調査

| | | |
|------------------|---------------|--|
| 写真撮影 | | □主要部分（玄関、集合ポスト、通路など） |
| 管理形態 | セキュリティ | □オートロック □防犯カメラ □警備システム |
| | 管理組合郵便受け | □あり □なし |
| | 管理組合掲示板 | □あり □なし |
| | 管理人室 | □あり □なし |
| | 管理会社名称 | () |
| | 管理会社電話番号 | () |
| | 管理人滞在時間 | □()曜日()時～()時 □不明 |
| 玄関ホール | 管理状況 | □ごみ、汚れ □床の傷み、剥がれ □放置物、駐輪 □目立った問題はない |
| | 集合ポスト | 有無 □あり □なし |
| エレベーター | 管理状況 | □郵便物がたまっている □破損している □ごみ・汚れが目立つ □目立った問題はない |
| | 階段・廊下（1F）管理状況 | □あり→基数()基 □なし □ごみ、汚れが目立つ □床の傷み、剥がれ □放置物、駐輪（通行に支障あり） □MB・PS扉の破損または汚れ、落書きが目立つ □目立った問題はない |
| 給水槽 | タイプ | □地上受水槽 □屋上高架水槽 □給水塔 □なし □調査不能（確認できない） |
| | 管理状況 | □老朽化・劣化が目立つ □鉄部の錆び □目立った問題はない □調査不能（目視で確認できない） |
| ■（外・内観）総合的管理状況評価 | | □適切に管理されている（目立った問題はない） □管理がやや行き届いていない部分が見られる □管理できておらず周辺環境に悪影響あり（管理不適正） |
| ■その他気づいた点 | | □マンション独自の住環境向上の取組が見られる |
| ○優れた点（あれば） | | →内容() 例：防災（防災倉庫、避難マップ掲示）、コミュニティ活動、 バリアフリー化・耐震化、花壇・菜園など |
| ○その他気づいた点 | | 内容() |
| ■住民等との接触 | | □接触者()連絡先() □現地で聞いた情報() □アンケート調査票配布 |

2. 調査結果

(1) 判断基準

現地調査において、管理状況の総合的評価を「適切に管理されている（目立った問題はない）」、「管理がやや行き届いていない部分が見られる」、「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」の3段階で評価する。これらの評価基準は以下の通りとする。

■管理状況の総合的評価の判断基準

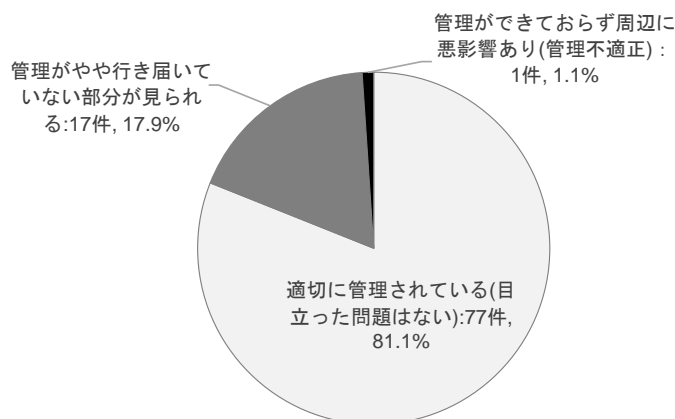
| 管理状況の総合的評価 | 判断基準 |
|---------------------------|---|
| 適切に管理されている (目立った問題はない) | 建物、設備、外構等の外観及び共用部等の内観の管理状況に特に問題点が見られないか、日常管理上の修繕や清掃等により解消可能な些少な問題点のみが確認されたもの (例：外壁一部汚れ、鉄部の部分的錆び、共用部の清掃不備等) |
| 管理がやや行き届いていない部分が見られる | 建物、設備、外構等の外観及び共用部等の内観のいずれかにおいて管理状況の問題点が確認され、日常管理や部分的補修では解消困難と考えられ、大規模修繕工事や共用部分の変更等の集会決議が必要となる問題点が確認されるもの (例：外壁の過半部分の経年劣化、鉄部全体的な錆び、駐輪場、ゴミ置場等共用施設の不足等) |
| 管理ができておらず、周辺に悪影響あり | 建物、設備、外構等の外観及び共用部等の内観のいずれかにおいて管理状況に著しい問題点が確認され、なおかつ周辺の景観、住環境等に悪影響を与えていると判断されるもの |

(2) 管理状況の総合的評価

外観・内観目視調査において、管理状況を3段階で総合的に評価した。その結果、「適切に管理されている（目立った問題はない）」が77件（81.1%）と約8割を占め、大半のマンションでは目視調査での問題は見られない。残りの約2割のマンションにおいては、管理状況に問題が見られる。「管理がやや行き届いていない部分が見られる」が17件（17.9%）であり、目視調査において管理不適正と認められる「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」は1件（1.1%）であった。

■管理状況の総合的評価

| 管理状況の総合的評価 | 管理組合数 |
|---------------------------|----------------|
| 適切に管理されている (目立った問題はない) | 77件 (81.0%) |
| 管理がやや行き届いていない部分が見られる | 17件 (17.9%) |
| 管理ができておらず、周辺に悪影響あり | 1件 (1.1%) |
| 合計 | 95件 (100%) |

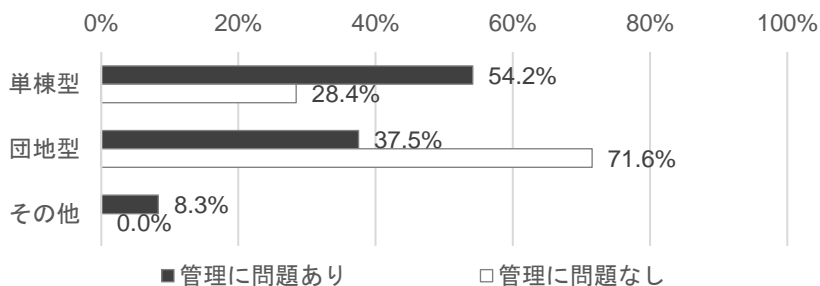


(2) 管理状況評価別の傾向

管理状況の総合的評価を「管理に問題あり」（「管理がやや行き届いていない部分が見られる」と「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」の合算）と「管理に問題なし」（「適切に管理されている（目立った問題はない）」）に分類し、管理状況の評価別の傾向を把握する。

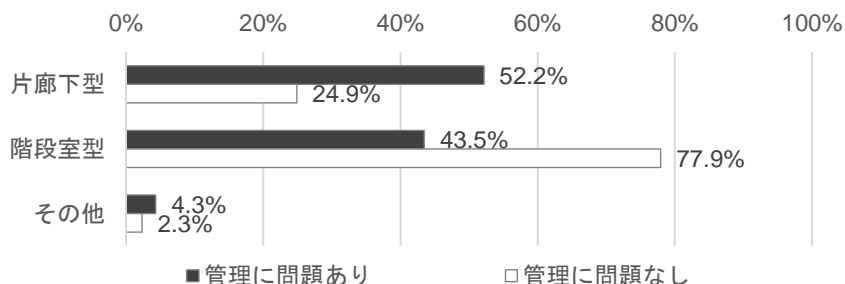
①配置タイプ

「管理に問題あり」では、全体と比較して「単棟型」の割合が高く、「団地型」の割合は低い傾向にある。



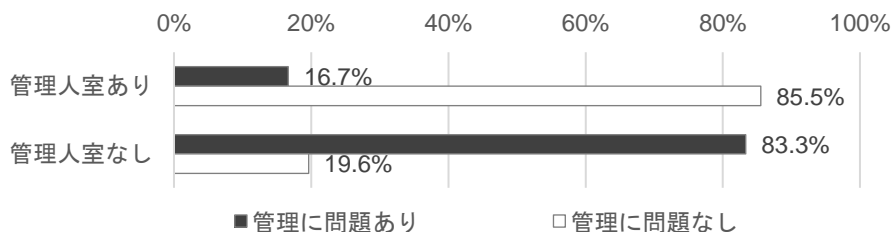
②建物タイプ

「管理に問題あり」では、全体と比較して「片廊下型」の割合が高く、「階段室型」の割合は低くなっている。



③管理人室の有無

「管理に問題あり」では、全体と比較して、「管理人室あり」の割合が極端に低く、「管理人室なし」の割合が83.3%と大半を占めている。

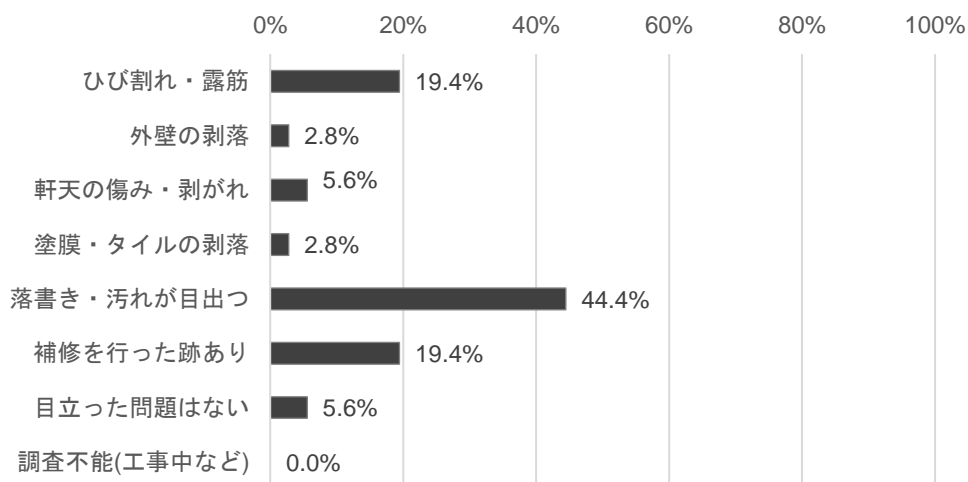


(3) 管理上問題が見られるマンションの問題点

管理状況の総合的評価を「管理に問題あり」（「管理がやや行き届いていない部分が見られる」と「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」の合算）と「管理に問題なし」（「適切に管理されている（目立った問題はない）」）に分類し、目視調査において確認された問題点を把握する。

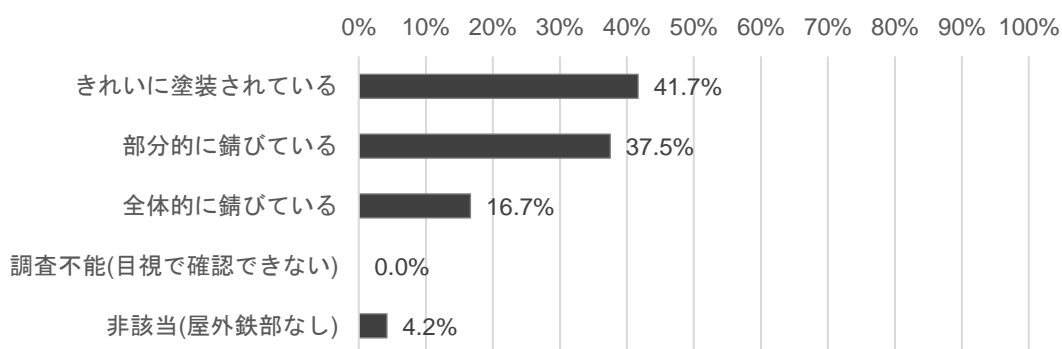
①建物外観の管理状況

「管理に問題あり」では、「落書き・汚れ」（44.4%）、「ひび割れ・露筋」（19.4%）、「軒天の傷み・剥がれ」（5.6%）などの問題箇所が見られる。一方で「管理に問題なし」では「落書き・汚れ」「補修を行った跡」が見られる他は、ほとんど問題箇所は見られない。



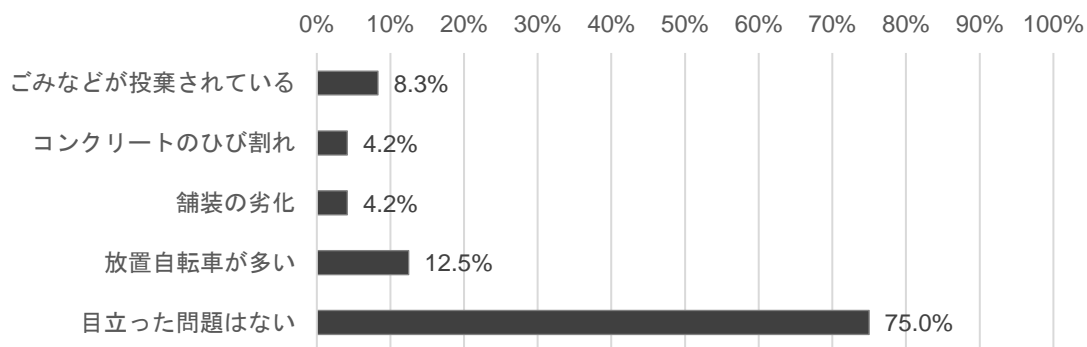
②建物鉄部の管理状況

「管理に問題あり」では、「きれいに塗装されている」が41.7%にとどまり、「部分的に錆びている」（37.5%）、「全体的に錆びている」（16.7%）があわせて5割を超えている。一方で「管理に問題なし」では「きれいに塗装されている」が9割を超え、鉄部の錆びはほとんど見られない。



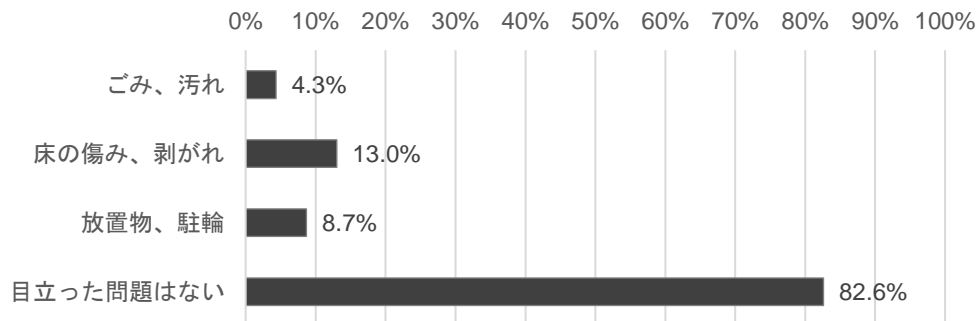
③外構の管理状況

「管理に問題あり」では、「目立った問題はない」が75.0%と大半を占めているが、「放置自転車が多い」(12.5%)、「ゴミなどが投棄されている」(8.3%)、「コンクリートのひび割れ」(4.2%)、「舗装の劣化」(4.2%)といった問題箇所も散見される。一方で「管理に問題なし」では外構の問題箇所はほとんど見られない。



④玄関、エントランスの管理状況

「管理に問題あり」では、「目立った問題はない」が82.6%と大半を占めているが、「床の傷み、剥がれ」(13.0%)、「放置物、駐輪」(8.7%)、「ゴミ、汚れ」(4.3%)といった問題箇所も散見される。一方で「管理に問題なし」では玄関、エントランスの問題箇所はほとんど見られない。



第4章 管理不適正マンションの抽出

適正な管理を行うための体制や計画が整っていないマンションを「管理不適正マンション」とし、アンケート調査及び現地調査等により、管理不適正マンションを抽出する。

1. アンケート調査による抽出

(1) 抽出方法

アンケート調査では、国の基本方針における「助言・指導等を行う判断基準の目安」を基に、抽出基準として、以下の項目を定め、いずれか1つでも該当するマンションを管理不適正マンションと判断する。

(2) 抽出基準及び調査結果

①アンケート調査による抽出

アンケート調査では、市内の全管理組合280件を対象とし、105件の回答を得ている。このうち、抽出基準に該当するマンションは9件であった。

| 項目 | 抽出基準 | 調査結果 | |
|--|---------------------------|-----------------------------|----|
| 管理規約 | (a) 管理規約が存在しない | 【B1】 管理規約が「ない」 | 0件 |
| | (b) 区分所有法の管理者を定めていない | 【B4】 管理者を「定めていない」 | 1件 |
| 管理組合の運営 | (c) 管理組合が存在しない | 【C1】 管理組合が「ない」 | 1件 |
| | (d) 総会が開催されていない | 【C4①】 総会を「ほとんど開催していない」 | 1件 |
| 管理組合の経理 | (e) 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない | 【D1】 管理費・修繕積立金の会計を「区分していない」 | 1件 |
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | (f) 長期修繕計画を作成していない | 【E1】 長期修繕計画を「作成していない」 | 9件 |
| (a)～(f)のいずれか1つでも該当するマンション：「管理不適正マンション」 | | | 9件 |

②簡易アンケート調査による抽出

簡易アンケート調査では、アンケート調査未回答の175件を対象とし、63件の回答を得た。抽出基準に該当するマンションは「(f)長期修繕計画を作成していない」1件のみであった。

| 項目 | 抽出基準 | 調査結果 | |
|--|--------------------|-----------------------|----|
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | (f) 長期修繕計画を作成していない | 【E1】 長期修繕計画を「作成していない」 | 1件 |
| (a)～(f)のいずれか1つでも該当するマンション：「管理不適正マンション」 | | | 1件 |

2. 現地調査による抽出

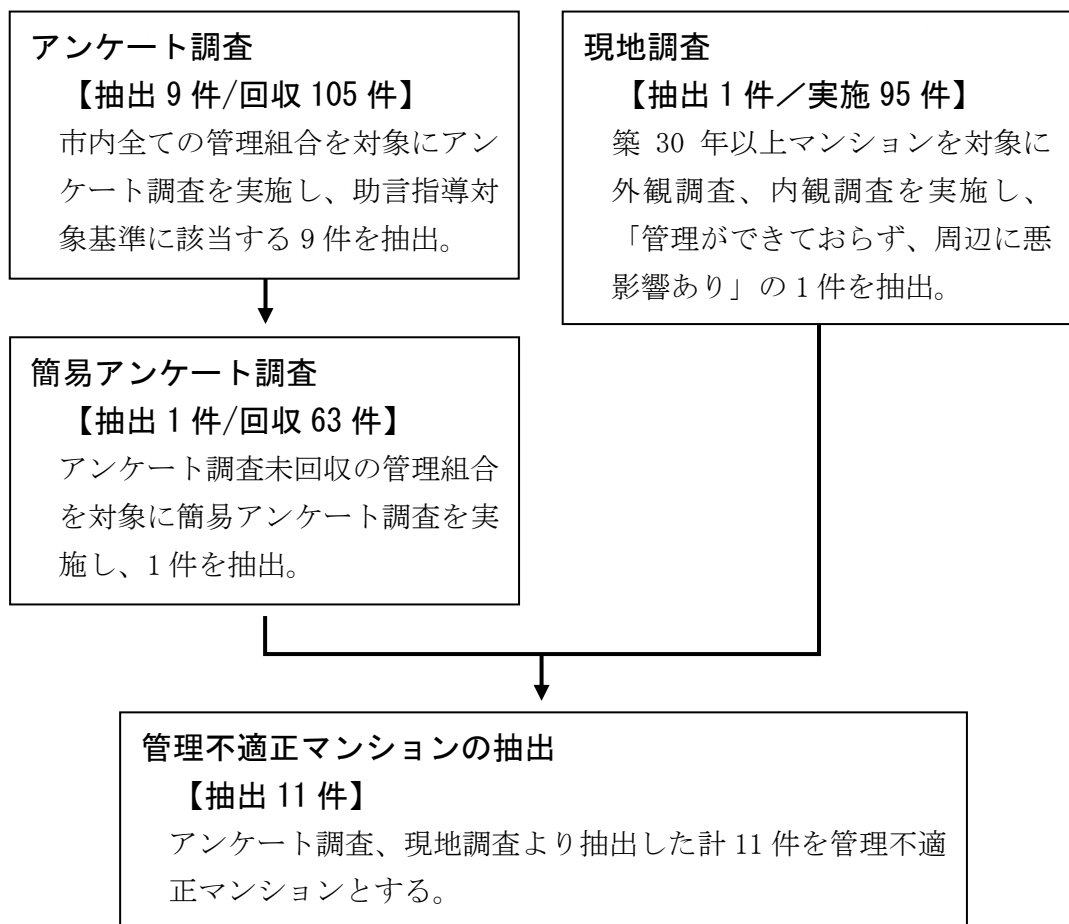
築30年以上のマンション101件、260棟を対象とした現地調査において、管理状況に問題が見られるマンションは「管理がやや行き届いていない部分が見られる」が23棟、「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」が1棟であった。

「管理がやや行き届いていない部分が見られる」23棟については、外観上の問題箇所が見られるものの、目視調査のみでは、管理組合等がマンションを適切に管理できていない状況とは断定できず、管理不適正マンションからは除外する。

「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」の1棟については、外壁の剥落等の修繕の未実施、敷地内の放置物、樹木の繁茂等の明らかな管理不適正が見られることから、管理不適正マンションと判断する。

3. 抽出結果

管理不適正マンションの抽出件数は、アンケート調査による10件と現地調査による1件の計11件である。



(1) 管理不適正マンションの傾向

①抽出基準の該当項目数

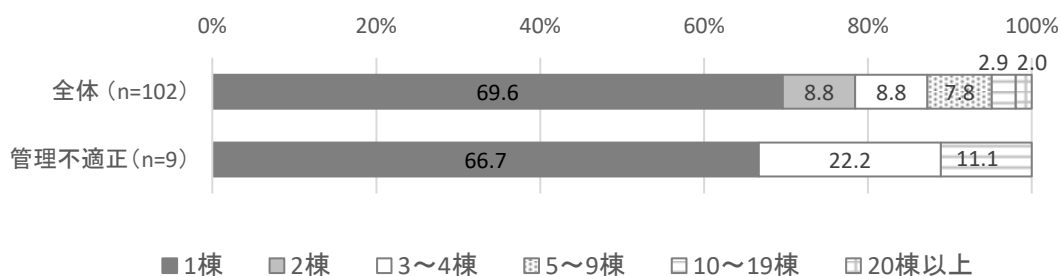
管理不適正マンションの該当項目数を見ると、管理不適正マンションに該当する11件のうち、抽出基準の該当項目数は、5項目に該当するマンションが1件であり、9件は、「長期修繕計画なし」の1項目のみに該当している。また、現地調査により1件の管理不適正マンションを抽出している。

■管理不適正マンションの該当項目数

| 抽出方法 | NO | 管理規約なし | 管理者の定めなし | 管理組合なし | 総会開催なし | 区分会計なし | 長期修繕計画なし | 該当項目数 | 現地調査 |
|---------|----|--------|----------|--------|--------|--------|----------|-------|------|
| アンケート調査 | 1 | | ● | ● | ● | ● | ● | 4 | - |
| | 2 | | | | | | ● | 1 | - |
| | 3 | | | | | | ● | 1 | - |
| | 4 | | | | | | ● | 1 | - |
| | 5 | | | | | | ● | 1 | - |
| | 6 | | | | | | ● | 1 | - |
| | 7 | | | | | | ● | 1 | - |
| | 8 | | | | | | ● | 1 | - |
| | 9 | | | | | | ● | 1 | - |
| 簡易アンケート | 10 | | | | | | ● | 1 | - |
| 現地調査 | 11 | | | | | | | - | ● |

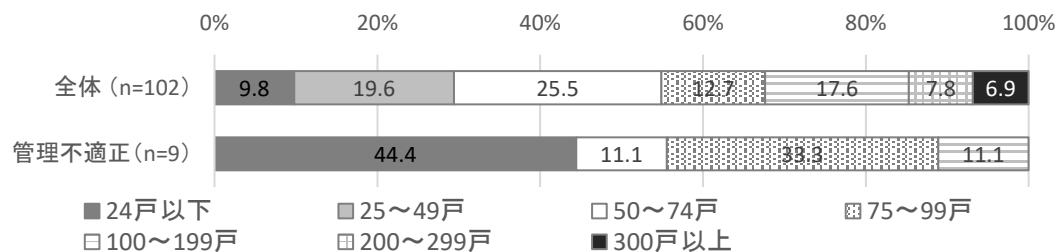
②棟数

管理不適正マンションは「1棟」が7割を占めるが、3棟以上の団地型も3割含まれている。



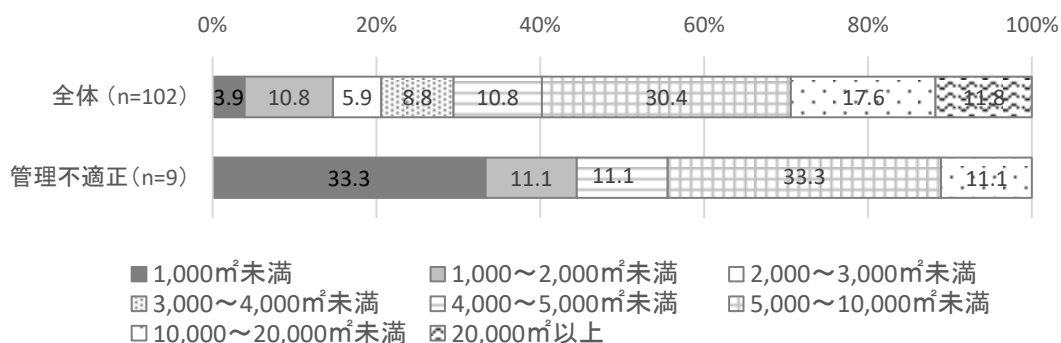
③戸数

管理不適正マンションでは、「24戸以下」の割合が44.4%と全体と比べて約4倍であり、小規模マンションが多くなっている。



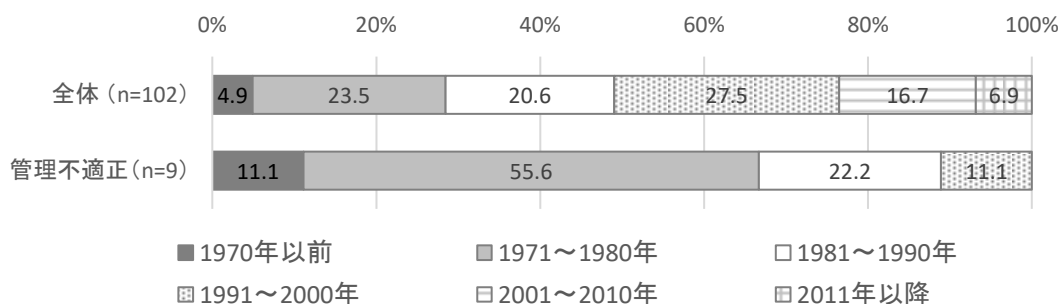
④総床面積

管理不適正マンションでは、「1,000㎡未満」の割合が33.3%と全体と比べて20ポイント以上高くなっているほか、「5,000~10,000㎡未満」の割合も33.3%となっている。



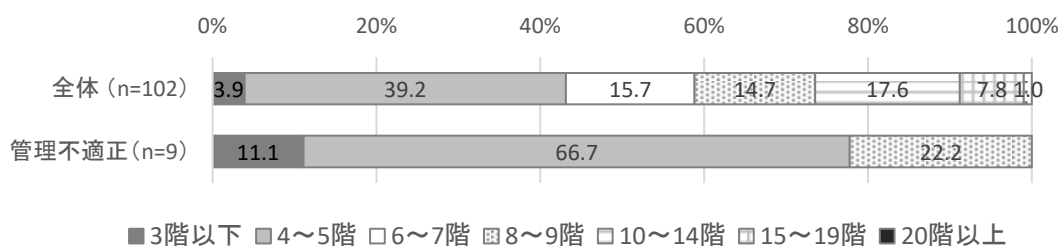
⑤建物完成年

管理不適正マンションでは、「1971年～1980年」の割合が55.6%を占め、全体と比べて2倍以上となっており、1990年以前の割合が約9割を占めている。



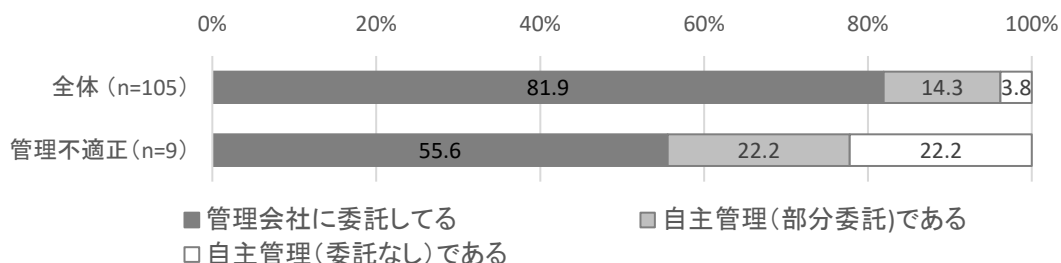
⑥階数

管理不適正マンションでは、「4～5階」の割合が66.7%を占め、全体と比べて約3割高く、5階以下の割合が全体の8割近くを占めている。



⑦管理形態

管理不適正マンションでは、「管理会社に委託している」の割合が55.6%と、全体と比べて低い割合となっており、「自主管理（部分委託）」が22.2%、「自主管理（委託なし）」が22.2%とあわせて約5割を占めている。



(3) 抽出基準項目の他市比較

管理不適正マンションの抽出基準項目について、全国値および類似都市と比較する。

本市の抽出基準項目の該当割合は、いずれも他市および全国値と比較して同等あるいは低い水準にある。特に「長期修繕計画を作成していない割合」は、本市では8.6%であり、他市では8%~12%、全国値で7.0%と同等の水準にある。

| 抽出基準項目 | 枚方市 | 吹田市 | 高槻市 | 堺市 | 全国 |
|------------------|------|------|------|-------|------|
| 管理規約がない割合 | 0.0% | 0.9% | 1.2% | 1.3% | 0.2% |
| 管理者を定めていない割合 | 1.0% | 3.5% | - | 6.9% | 1.2% |
| 管理組合がない割合 | 1.0% | - | - | 1.3% | - |
| 年1回以上の総会開催がない割合 | 1.0% | 0.0% | 1.8% | 0.7% | 0.3% |
| 区分会計していない割合 | 1.0% | 1.7% | 2.4% | 3.3% | 1.1% |
| 長期修繕計画を作成していない割合 | 8.6% | 9.9% | 8.2% | 12.3% | 7.0% |

■資料

吹田市:吹田市マンション管理適正化推進計画(分譲マンションに関するアンケート調査:令和3年8月~9月実施)

高槻市:高槻市マンション管理適正化推進計画(マンションの管理状況に関するアンケート調査:令和3年4月~6月実施)

堺市:堺市令和3年度堺市分譲マンション実態調査報告書(令和3年11月~12月実施)

全国、京阪神圏:平成30年度マンション総合調査結果(平成31年4月 国土交通省)

※吹田市の「区分会計なし」は修繕積立金を徴収していない割合。

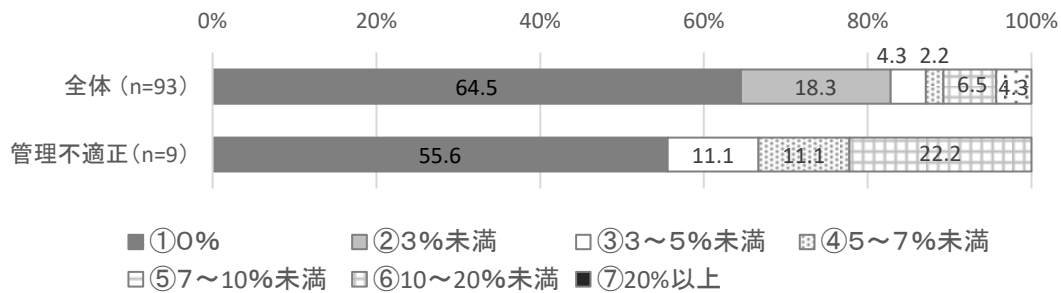
※全国の「管理者を定めていない割合」は「管理組合法人」を対象外としている

4. 管理不適正マンションの抱える問題点

(1) 入居状況

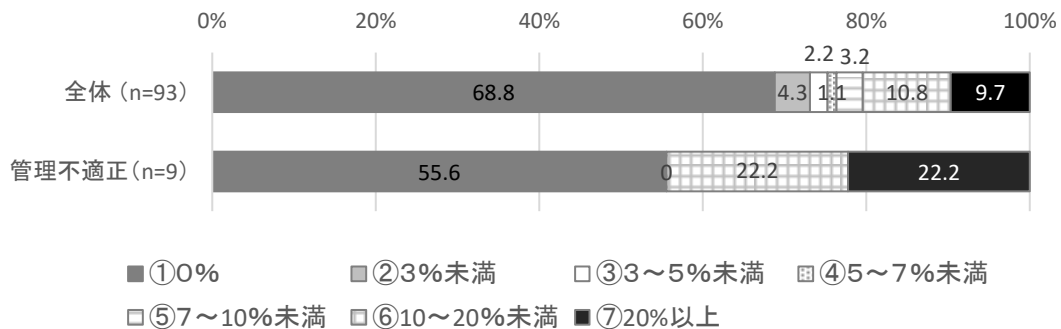
①空き家住戸

管理不適正マンションでは、空き住戸の割合が「10%～20%未満」が22.2%と全体の6.5%と比べて3倍以上の割合となっている。



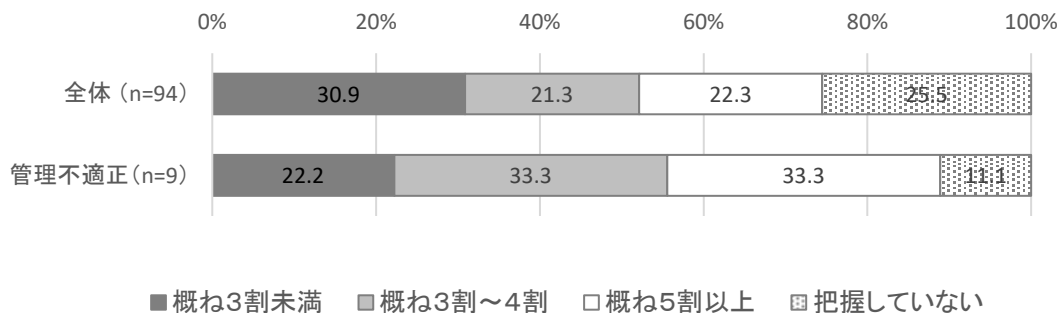
②賃貸住戸

管理不適正マンションでは、賃貸住戸の割合が「0%」が55.6%と、全体と比べて約10ポイント低く、「10%～20%未満」が22.2%、「20%以上」が22.2%と、全体と比べて高い割合となっている。



③高齢者のみ世帯割合

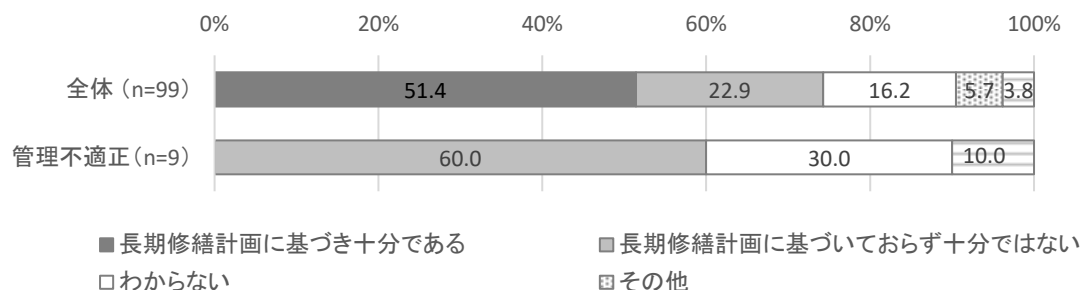
管理不適正マンションでは、高齢者のみ世帯割合が「概ね5割以上」が33.3%、「3割～4割」が33.3%と、いずれも全体と比べて高い割合となっている。



(2) 修繕状況

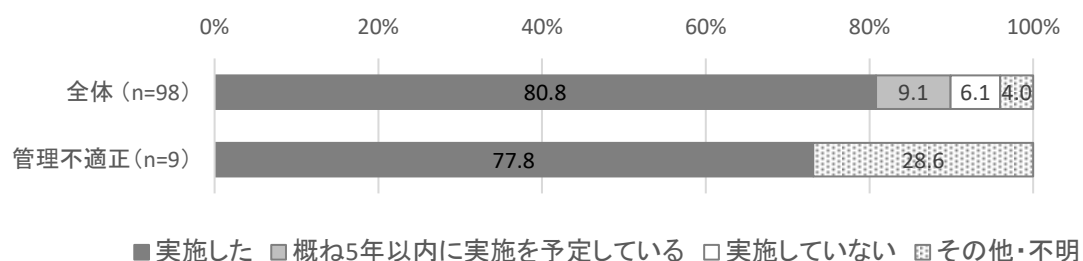
①修繕金積立状況

管理不適正マンションでは、修繕積立金が「長期修繕計画に基づき十分である」と回答したマンションはなく、「長期修繕計画に基づかず十分でない」が60.0%、「わからない」が30.0%となっている。



②修繕実施状況

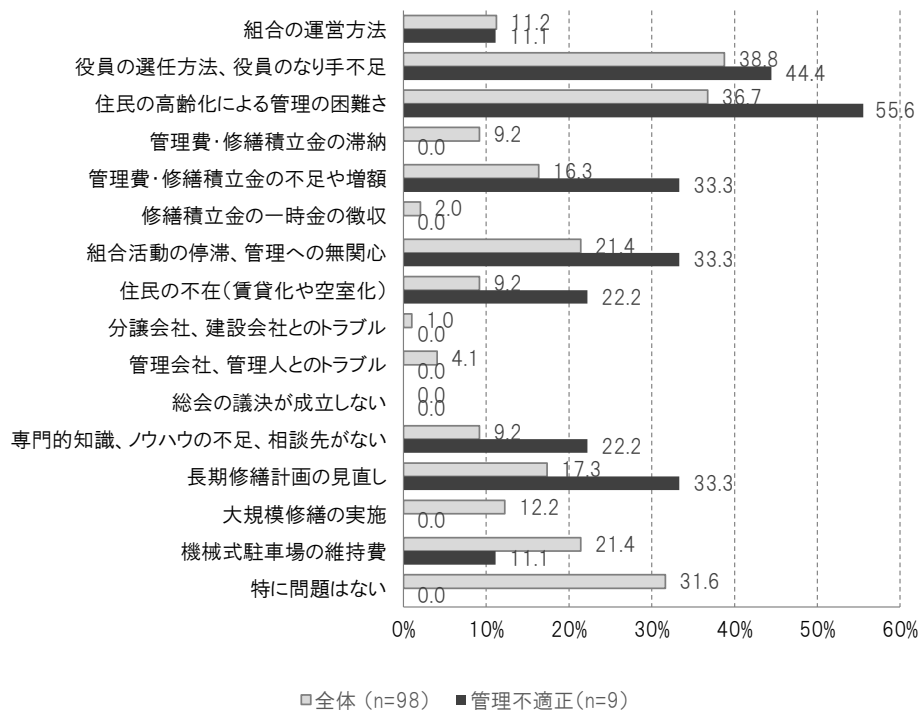
管理不適正マンションでは、直近20年間に大規模修繕工事を「実施した」割合が77.8%と、大半で大規模修繕工事が実施されている状況である。



(3) 管理上の問題点

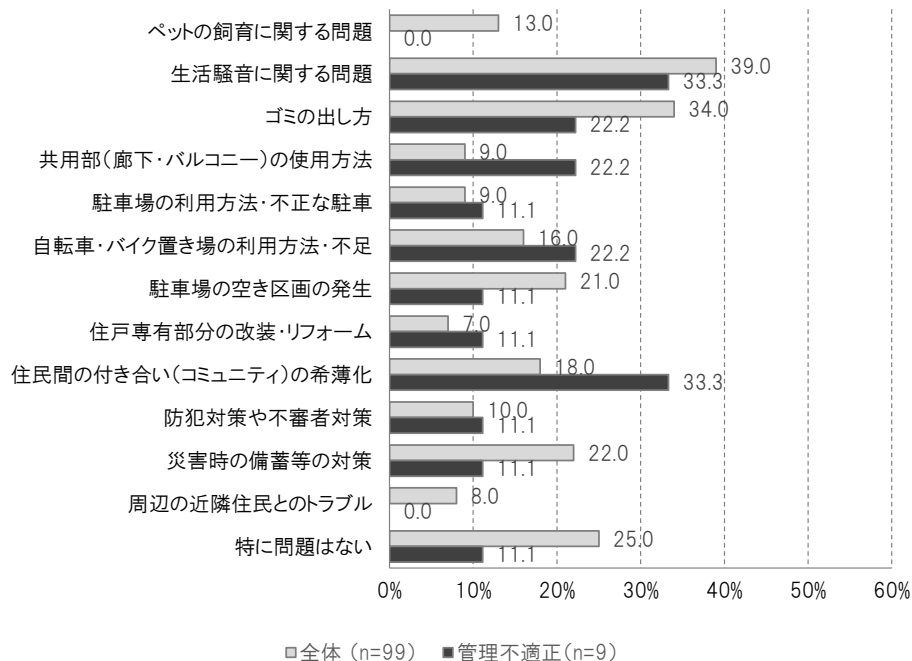
①管理組合活動に関する問題

管理不適正マンションでは、「住民の高齢化による管理の困難さ」(55.6%)、「役員を選任方法、なり手不足」(44.4%)、「管理費・修繕積立金の不足や増額」(33.3%)、「組合活動の停滞、管理への無関心」(33.3%)、「住民の不在(賃貸化や空室化)」「ノウハウの不足、相談先がない」(いずれも22.2%)が全体と比べて特に高い割合となっている。



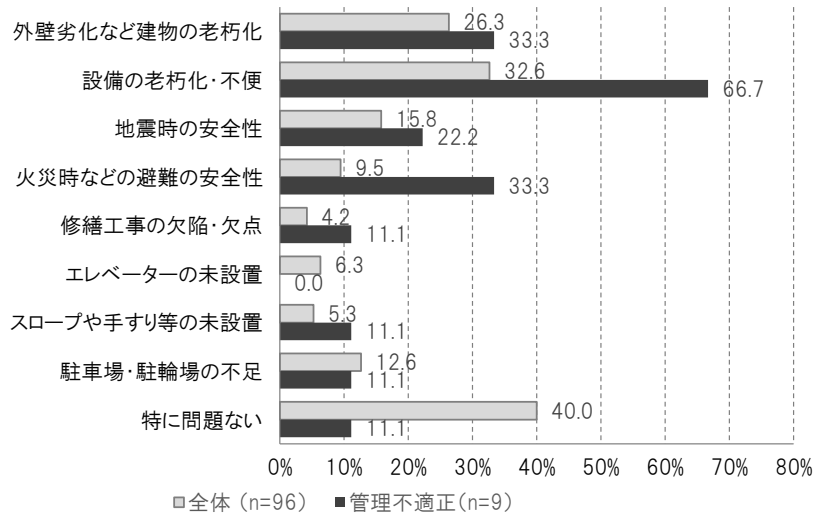
②住まい方に関する問題

管理不適正マンションでは、全体と比べて際立って高い割合の項目は見られないが、「住民間の付き合い(コミュニティ)の希薄化」は33.3%とやや高い割合となっている。



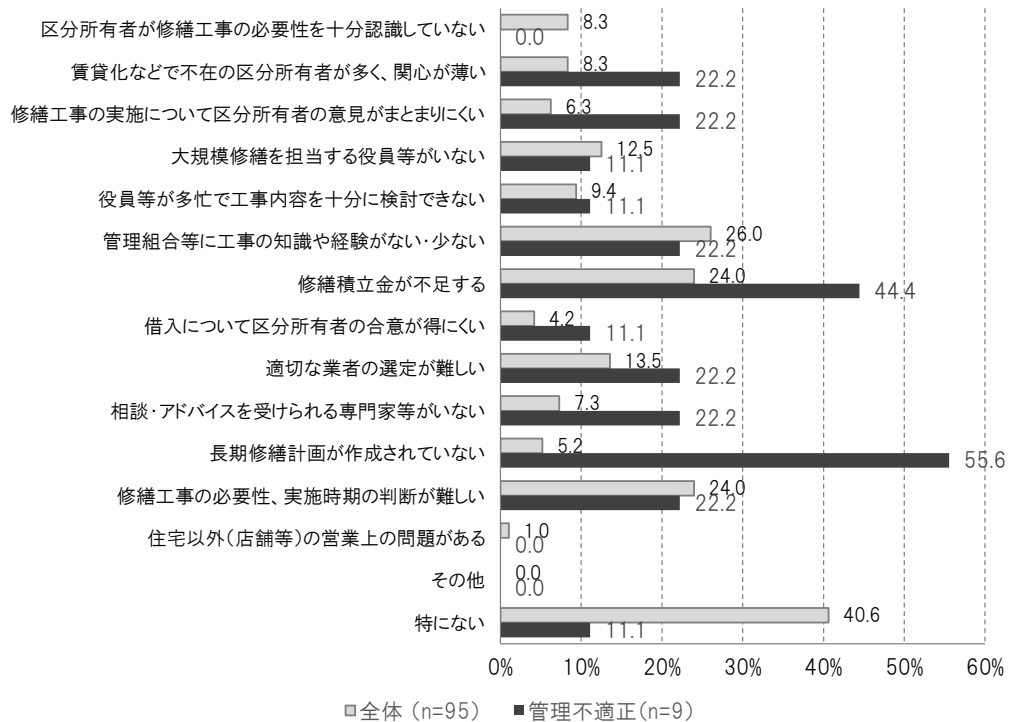
③建物・設備に関する問題

管理不適正マンションでは、「設備の老朽化・不便」(66.7%)、「外壁劣化など建物の老朽化」(33.3%)、「火災時などの避難の安全性」(33.3%)、「地震時の安全性」(22.2%)が全体と比べて高い割合となっている。



④建物・設備の維持管理の困難事

管理不適正マンションでは、「長期修繕計画が作成されていない」(55.6%)、「修繕積立金が不足する」(44.4%)が特に多く挙げられ、そのほか「関心が薄い」、「意見がまとまりにくい」、「適切な業者の選定が難しい」、「相談・アドバイスを受けられる専門家がない」(いずれも22.2%)が問題点として挙げられている。



第5章 面談調査

1. 調査概要

(1) 調査目的

面談調査では、管理不適正マンションの管理組合・所有者を対象に、今後、市としての対応や必要な支援策などを検討するため、管理実態や管理上の課題について、聞き取りを行うこととする。

(2) 調査対象の選定

- ・アンケート調査、簡易アンケート調査および現地調査より抽出した管理不適正マンションは計11件である。
- ・面談調査の対象としては、アンケート調査の抽出項目で5項目に該当する1件および現地調査で「管理状況に問題があり周囲に悪影響あり」の1件を選定する。次に「自主管理（委託なし）」と「団地型マンション」の特性を有するマンション2件を加えた4件を面談調査の対象とする。
- ・その他の管理不適正マンション7件は、いずれもアンケート調査で「長期修繕計画を作成していない」1項目のみ該当している。長期修繕計画が未作成となっている理由について、アンケート補足調査として電話での聞き取りを行う。
- ・以上より面談調査の対象は、下表のマンション4件（Ⅰ～Ⅳ）とする。

■面談調査の対象とするマンション

| 名称 | 管理状況等 |
|--------|-----------------------------------|
| マンションⅠ | ・長期修繕計画なし ・自主管理（委託なし） |
| マンションⅡ | ・長期修繕計画なし ・自主管理（一部委託）、団地型マンション |
| マンションⅢ | ・管理組合なし、区分会計なし、長期修繕計画なし、総会開催なし |
| マンションⅣ | ・現地調査で「管理状況に問題があり周囲に悪影響あり」 |

(3) 調査実施概要

①実施日程

| 名称 | 実施日程 | 対象者 |
|--------|---------------|-----------------|
| マンションⅠ | 令和4年11月24日（木） | 管理組合理事長、理事1名 |
| マンションⅡ | 令和4年11月30日（水） | 管理組合理事長、管理会社担当者 |
| マンションⅢ | 令和4年11月30日（水） | 所有者2名 |
| マンションⅣ | 令和4年12月11日（日） | 所有者1名 |

②面談内容

- ・マンションの現状（入居状況、管理運営状況、会計状況）
- ・これまでの経緯、管理不適正である要因
- ・建物老朽状況、修繕実施状況
- ・将来意向と今後の課題、行政に求める支援等

2. 調査結果

(1) 面談調査結果概要

調査結果の概要を次表に示す。

■調査結果概要

(1/2)

| 項目 | マンションⅠ | マンションⅡ | マンションⅢ | マンションⅣ |
|-------------------|--|---|--|--|
| 選定理由 状況 | <ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画なし 自主管理（委託なし） | <ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画なし 団地型マンション 自主管理（一部委託） | <ul style="list-style-type: none"> 管理組合なし 区分会計なし 長期修繕計画なし 総会開催なし | <ul style="list-style-type: none"> 現地調査「管理状況に問題があり周囲に悪影響あり」 |
| 入居状況 | <ul style="list-style-type: none"> 空き住戸なし 賃貸住戸は約 25% 高齢者のみ世帯が 5 割以上 住民平均年齢 75 歳。 | <ul style="list-style-type: none"> 空き住戸は約 14% 賃貸住戸は約 16% 高齢者のみ世帯が 5 割以上 | <ul style="list-style-type: none"> 空き住戸なし 賃貸住戸は 20% 高齢者のみ世帯が 5 割以上 | <ul style="list-style-type: none"> 空き住戸：5 割以上 賃貸住戸：不明 高齢者のみ世帯：不明 |
| 管理運営 体制 | <ul style="list-style-type: none"> 当初から管理組合による自主管理。 理事 4 名、1 年間の輪番制。 最近では高齢化のため辞退者もいる。 日常管理はシルバー人材センターに委託。 | <ul style="list-style-type: none"> 組合事務を管理会社に委託する一部管理委託。 各棟から 1 名ずつ役員選出。 1 年間の輪番制だが、高齢で断る方もいる。 | <ul style="list-style-type: none"> 企業の従業員向けの開発分譲であり、10 戸と小規模のため、当初から管理組合は結成せず自主管理で運営。 6 ヶ月毎の全戸輪番制で管理人を定め、管理費の徴収、会計管理、郵便物管理、備品管理等を担当する。 | <ul style="list-style-type: none"> 元々寮として建設されたが竣工直前に分譲に変更されたときいている。 集金は 2 名で担当。（うち 1 名は入院中） 所有者での集会は開催できない状況。 |
| 管理費・ 修繕積立 金 | <ul style="list-style-type: none"> かなり以前から増額なし。年金生活者が多く増額が困難。 | <ul style="list-style-type: none"> 増額の話が出ては消え、年金生活者が増えた現在では増額が困難となっている。 | <ul style="list-style-type: none"> 管理費、修繕積立金あわせて 2 万円を徴収。 十数年前に 1.5 万円から増額。 アンテナ設置収入を修繕工事費に充当。 | <ul style="list-style-type: none"> 水道代（子メーター無）、共益費を徴収できているのは 5 戸のみ。以前に請求したが支払がなく水道代未払金が積み重なっている状況。 |
| 建物設備 老朽状況 | <ul style="list-style-type: none"> 2018 年地震による建物被害あり。 耐震診断は未実施。これまで検討なし。（診断費用の負担が難しい） | <ul style="list-style-type: none"> 時々、雨漏り、配管水漏れなどが発生している。 | <ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年のマンションセミナー参加をきっかけに建物診断を実施。問題箇所を客観的に評価してもらった。 | <ul style="list-style-type: none"> 外階段外壁崩落、バルコニー部分の梁の崩落、樹木が繁茂。雨漏れ、屋上防水の劣化、敷地内の放置物、屋上水槽点検なし等。 |

■調査結果概要

(2/2)

| 項目 | マンションⅠ | マンションⅡ | マンションⅢ | マンションⅣ |
|--------|--|--|--|--|
| 修繕実施状況 | <ul style="list-style-type: none"> 今年、修繕積立金を用いて屋上防水、駐車場屋根修繕を実施。 | <ul style="list-style-type: none"> 1年前に外壁修繕、屋上防水を実施。修繕積立金の約8割を充当。 | <ul style="list-style-type: none"> 建物診断で指摘された問題箇所について修繕を実施。 工事は全員同意で実施。 | <ul style="list-style-type: none"> かなり以前に臨時徴収金で屋上防水等を実施。その後なし。平成30年の台風被害で外壁を一部修繕したが、その後は外壁落下にも対応できていない。 |
| 長期修繕計画 | <ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画は作成していないが、大まかなサイクル表により5年、10年間隔で修繕を実施。 | <ul style="list-style-type: none"> 簡単なサイクル表に基づき実施。 | <ul style="list-style-type: none"> 作成なし。建物診断の問題箇所は解消済。今後は外壁改修を予定。 | <ul style="list-style-type: none"> もともとなく、作成していない。 |
| 今後の課題 | <ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金は不足し、ギリギリでやっている。修繕積立金の増額も急にはできないので難しい。 役員全員が1年で交代するため長期修繕計画の作成は、引継ぎが難しい。 | <ul style="list-style-type: none"> 役員は当初から輪番制だが、継続理事が必要と考えている。 サイクル表を見直し、長期修繕計画を作成する必要。 次の大規模修繕時期には、建替えか修繕かという話になる。 | <ul style="list-style-type: none"> これまで修繕工事を担当していた代表者の引継ぎを実施中。 管理規約には区分所有法の管理者を定めていないため、規約についても見直す必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> 最終的に除却する必要があるが、居住者がおり、所有者と連絡がとれない状況では除却も困難である。 |
| 必要な支援等 | <ul style="list-style-type: none"> 管理組合への金銭的支援があればありがたい。 | <ul style="list-style-type: none"> 建替えや修繕の補助金の支援がほしい。 | — | — |

(2) アンケート補足調査結果

アンケート調査で「長期修繕計画を作成していない」の1項目のみ該当する管理不適正マンション7件について、電話での聞き取りにより長期修繕計画が未作成となっている理由を把握した。アンケート補足調査の結果は以下の通りである。

■アンケート補足調査結果

| 長期修繕計画を作成していない理由 | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 必要箇所を毎回チェックして修繕を行っており、修繕積立金も十分に貯まっている。今後管理会社から必要と言われれば長期修繕計画を作成する可能性はあるが、今のところ言われておらず、作成予定はない。 現在の管理会社は別の管理会社から引き継いでおり、当初から長期修繕計画が未作成であった。現在、管理組合にて計画案を作成しており、次回総会にはかかる予定。来期中の作成を予定している。 管理会社作成の計画書はあるが、住民が内容に納得できていないため 次の2月総会で管理会社より長期修繕計画作成について提案予定。前回の大規模修繕工事は十数年前でありその際は一時金の持出しがあった。その後は小規模な修繕だけである。 | |

(3) 面談調査結果まとめ

アンケート調査で把握した管理不適正マンションが抱える問題点について、面談調査およびアンケート補足調査対象で把握した調査結果を以下の通り整理する。

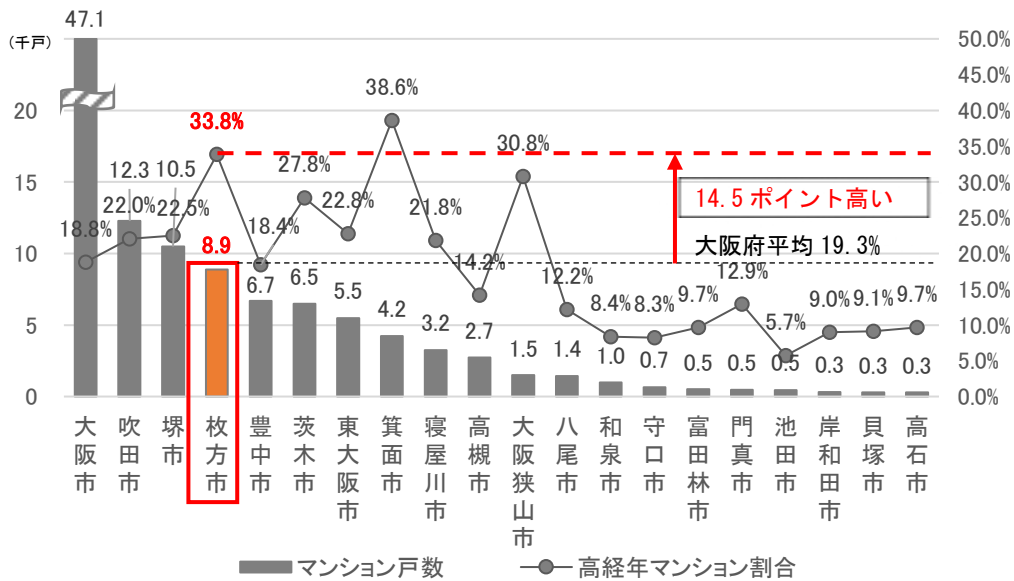
| 項目 | アンケート調査で把握した管理不適正マンションの問題点等 | 面談調査結果まとめ |
|---------------------|---|--|
| 長期修繕計画 | <ul style="list-style-type: none"> 管理不適正マンションは全て長期修繕計画が未作成である。 管理不適正マンションの抽出理由として「長期修繕計画未作成」の1項目のみ該当するマンションが10件中9件であった。 | <ul style="list-style-type: none"> アンケート補足調査では、長期修繕計画の必要性を認識していない回答も見られたが、「今後総会に計画案を諮る予定」、「管理会社作成の計画案はある」との回答も複数見られた。 面談調査では、これまで簡易な修繕サイクル表等を用いて修繕対応してきたところが多く、現時点で計画作成を予定しているものはなかった。 |
| 管理運営体制 | <ul style="list-style-type: none"> 自主管理の割合が多く、住民の高齢化による管理困難、役員のなり手不足が生じている。 | <ul style="list-style-type: none"> 輪番制を採用しているが、高齢を理由に役員就任を断る住民もおり、役員選任が難しくなっている状況。 |
| 管理費 修繕積立金 | <ul style="list-style-type: none"> 修繕金の積立状況は「十分でない」「わからない」と回答。 | <ul style="list-style-type: none"> 過去にほとんど修繕積立金を増額していない管理組合では高齢化に伴い増額が困難になっている。 |
| 大規模修繕工事 | <ul style="list-style-type: none"> 過去に大規模修繕工事を実施している割合が高い。 建物、設備の老朽化に伴い、不便が生じている。 | <ul style="list-style-type: none"> これまでの大規模修繕工事では一時金、借入金が生じていないが今後、建物、設備の老朽化が進む中、積立金が不足することも考えられる。 |
| 周辺に悪影響がある管理不適正マンション | <ul style="list-style-type: none"> 外壁の剥落、敷地内の放置物、樹木の繁茂が見られ、修繕による対応が見られない。 | <ul style="list-style-type: none"> 多くの所有者と連絡がとれず、管理費が滞納されている。管理組織がなく管理運営体制が機能していない。 |

第6章 枚方市の分譲マンションの特性

1. 高経年マンション

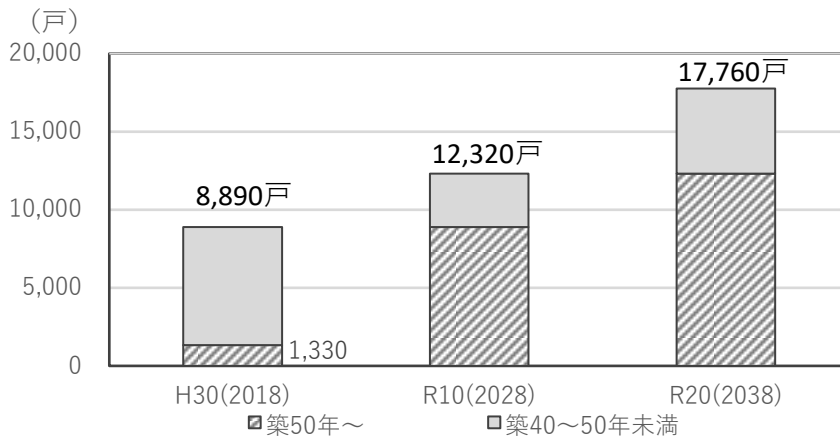
○建築時期が1980年以前のマンション戸数および割合 ※P.4再掲

建築時期が1980年以前の高経年マンションの戸数を大阪府内の各市と比較すると、枚方市の高経年マンション戸数は8.9千戸であり、マンションストックの総戸数に対する高経年マンションの割合は33.8%と、大阪府全体の19.3%より14.5ポイント高く、箕面市に次いで2番目に高い値となっている。



○高経年マンション戸数の将来推計

本市の高経年マンション戸数の将来推計は、平成30年の8,890戸から10年後の令和10年には約1.4倍の12,320戸、20年後の令和20年には約2.0倍の17,760戸となる見込みとなっている。



2. 築30年を超える団地型マンション

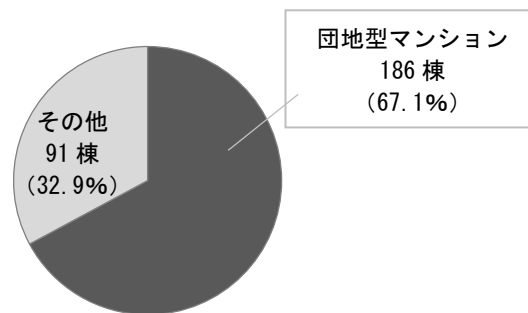
枚方市マンションリストおよびアンケート調査により把握した本市の築30年を超える団地型マンションの特性・問題点について、整理する。

(1) 枚方市マンションリストによる団地型マンションの特性把握

枚方市マンションリストより、築30年以上かつ1管理組合あたり3棟以上の住棟を有するマンションを抽出し、その特性を把握する。

① 築30年以上団地型マンションの割合

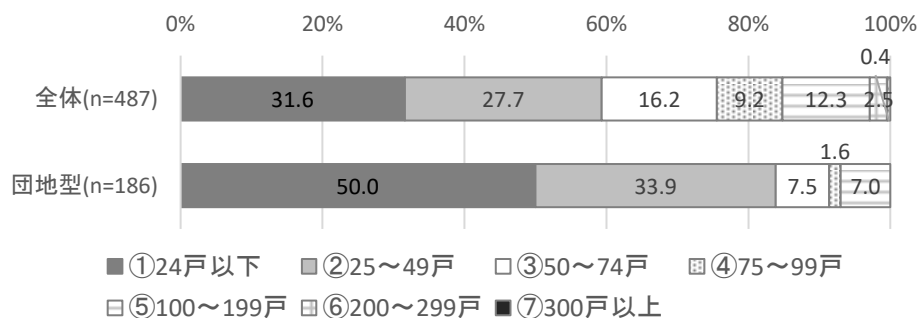
築30年を超えるマンション277棟のうち、3棟以上の団地型マンションに該当する棟数は、186棟（67.1%）となっている。



■ 築30年を超えるマンションに占める団地型の割合

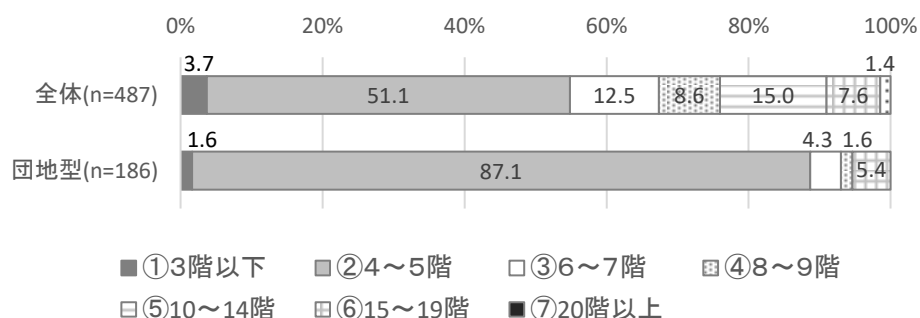
② 1棟あたり戸数

1棟あたり戸数は、団地型では「24戸以下」が50.0%を占め、「25戸～49戸」をあわせると50戸未満が8割以上を占めている。



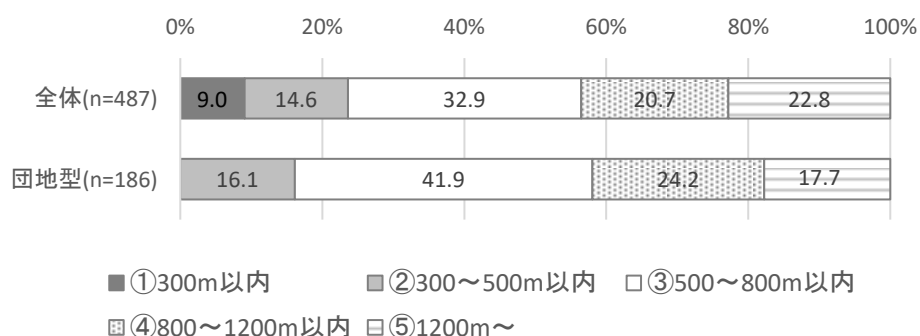
③ 階数

階数は、団地型では「4～5階」が87.1%と大半を占めている。



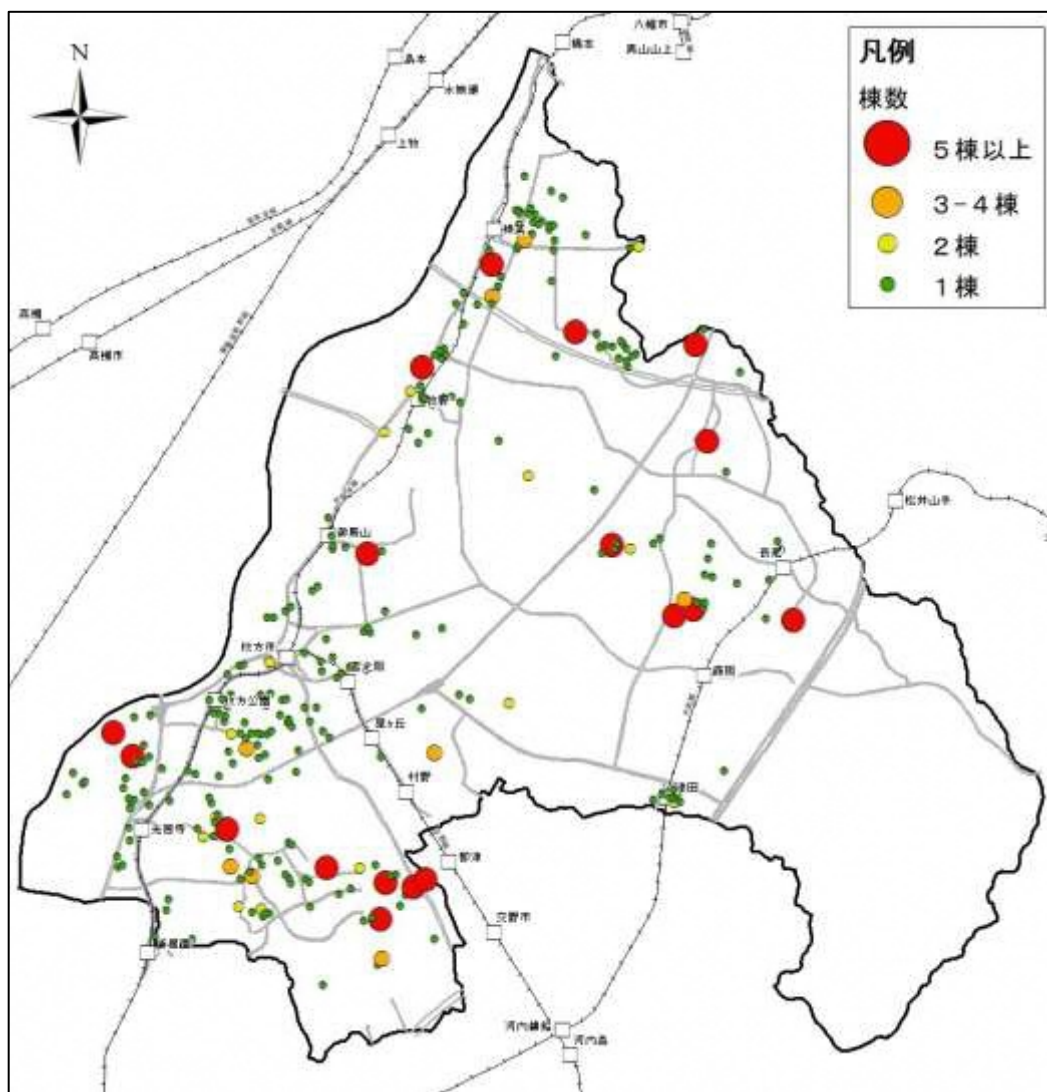
④最寄り駅までの距離

団地型では「500～800m」の割合が41.9%と最も多く、次いで「800～1200m」が24.2%と多くなっている。また「300m以内」は見られない。



⑤立地状況

本市の分譲マンションのうち、3棟以上の住棟を有する団地型マンションは、市域に広く分布し、特に香里ヶ丘周辺、藤阪地区周辺などではまとまって立地している。

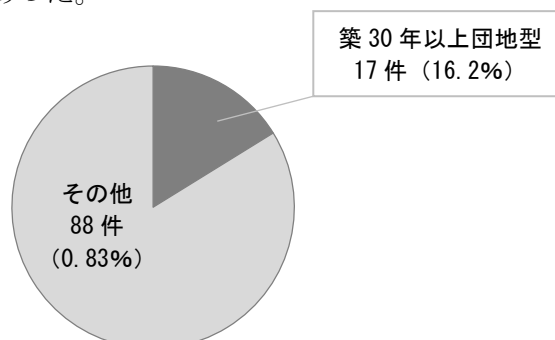


■ マンション分布状況

(2) アンケート調査による管理実態の把握

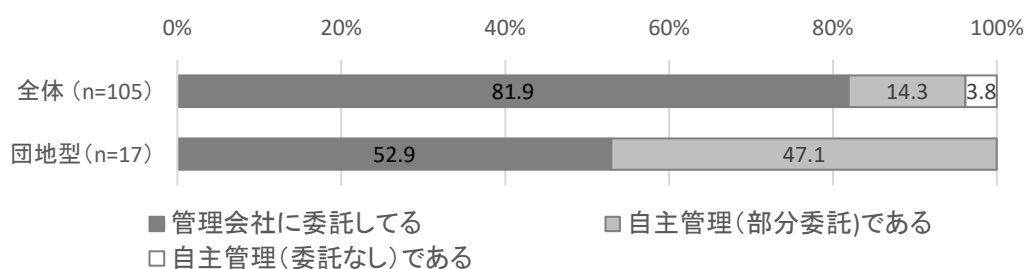
① 築30年以上団地型マンションの割合

アンケート回答のあった管理組合105件のうち、築30年以上の3棟以上の団地型マンションに該当する割合は、17件（16.2%）であった。



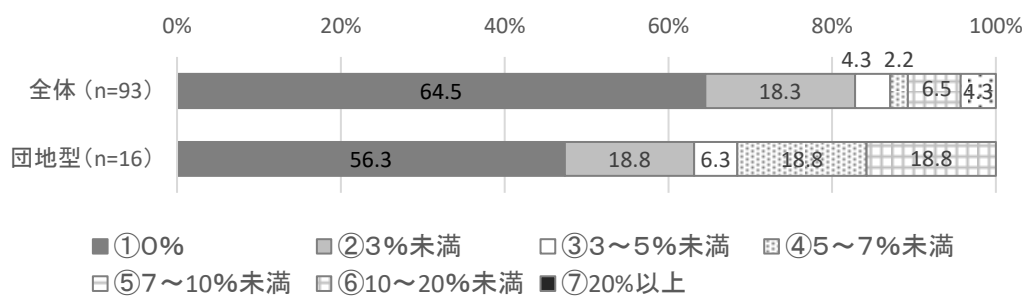
② 管理形態

団地型では、「管理会社に委託している」割合は52.9%と全体と比べて低く、自主管理（部分管理）の割合が47.1%と高くなっている。



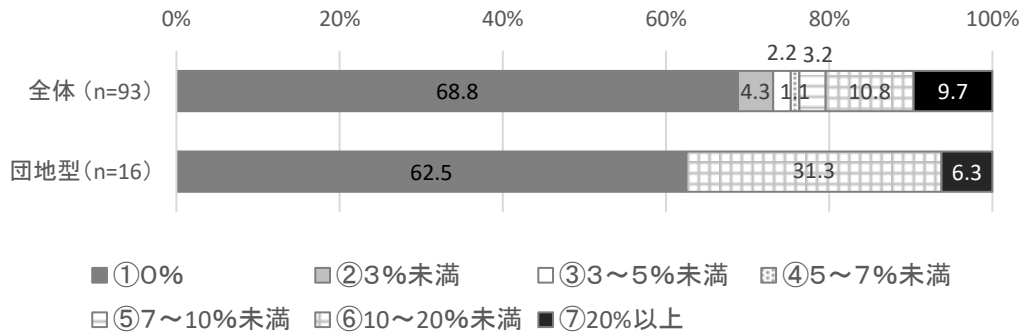
③ 空き住戸の割合

団地型では、「0%」が56.3%と全体より約10ポイント低く、「10~20%」と「5~7%」がいずれも18.8%と、全体と比べて高くなっている。



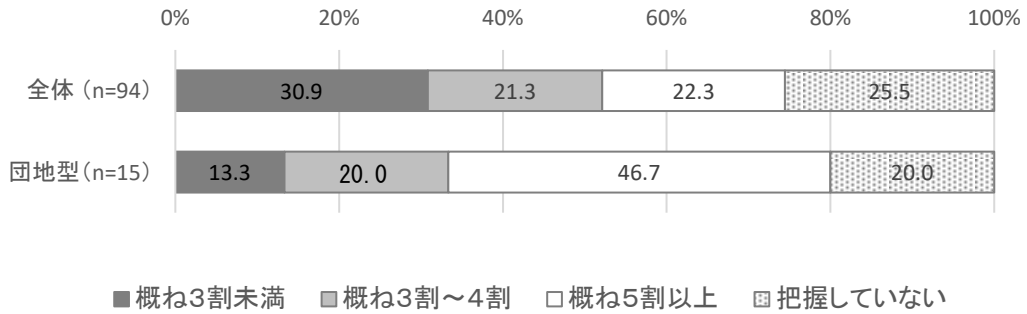
④賃貸住戸の割合

団地型では、「10～20%未満」が31.3%と、全体と比べて約20ポイント高くなっている。



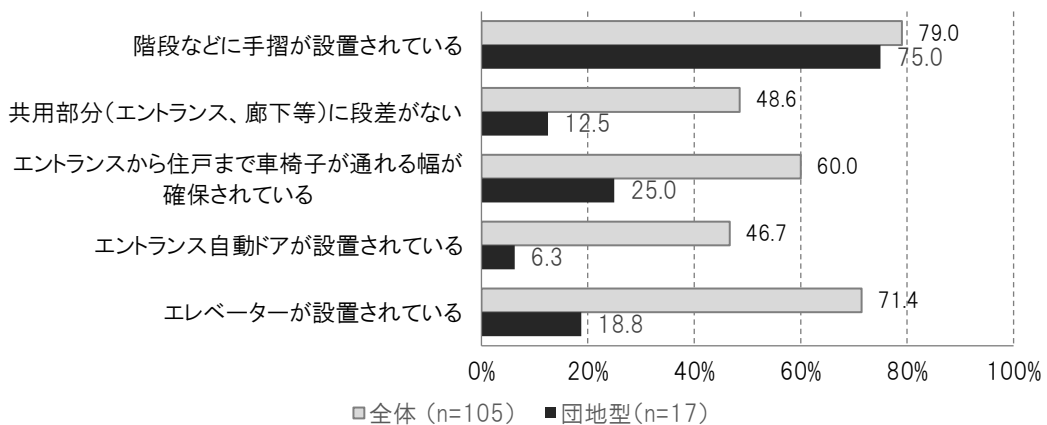
⑤高齢者のみ世帯の割合

団地型では、「概ね5割以上」が46.7%と、全体と比べて約2倍の割合となっている。



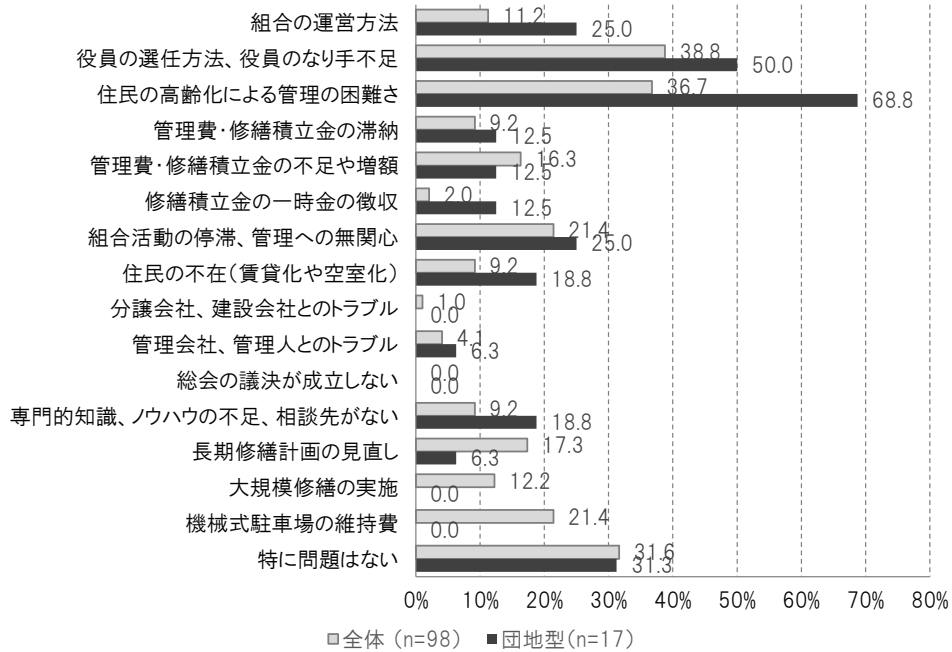
⑥バリアフリー対応状況

団地型では、「共用部に段差がない」が12.5%、「エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている」が25.0%であり、全体と比べてバリアフリー対応の割合が半分程度となっている。また、「エレベーターが設置されている」は全体の71.4%に対し、団地型では約4分の1の18.8%にとどまっている。



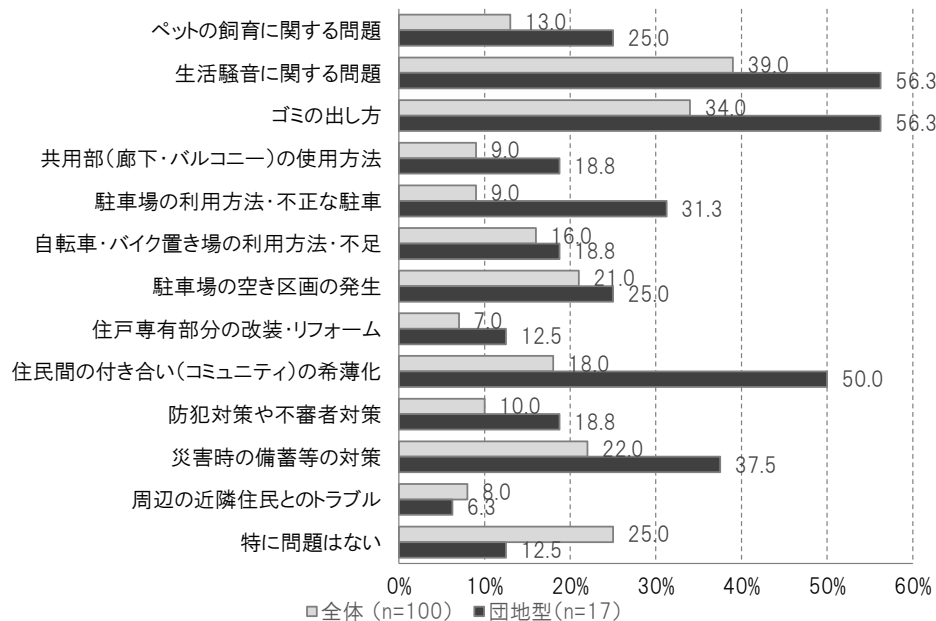
⑦管理組合活動に関する問題

団地型では、「住民の高齢化による管理の困難さ」が68.8%、「役員の選任方法、なり手不足」が50.0%と全体と比べて高い割合となっており、高齢化に伴う問題が生じていることが読み取れる。



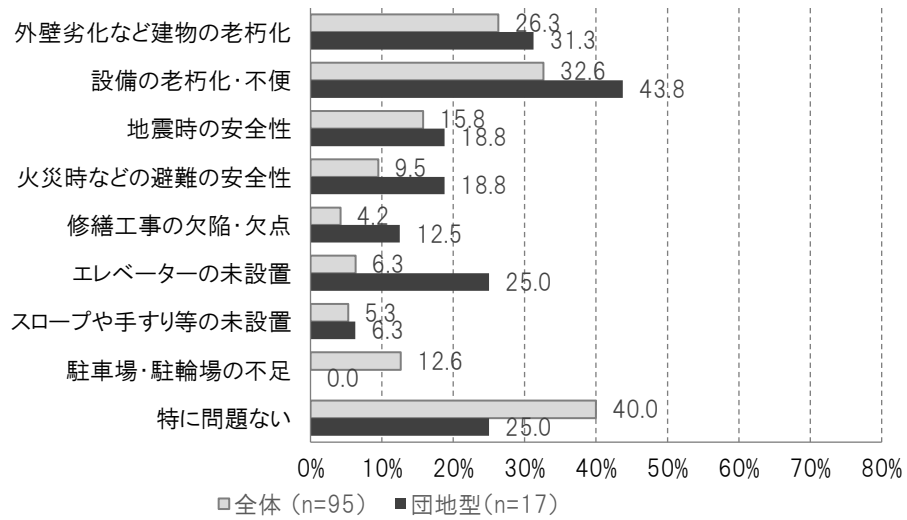
⑧住まい方に関する問題

団地型では、「生活騒音に関する問題」、「ゴミの出し方」がいずれも56.3%と最も多いが、「住民間の付き合い(コミュニティ)の希薄化」が50.0%と、全体と比べて際立って高い割合となっている。



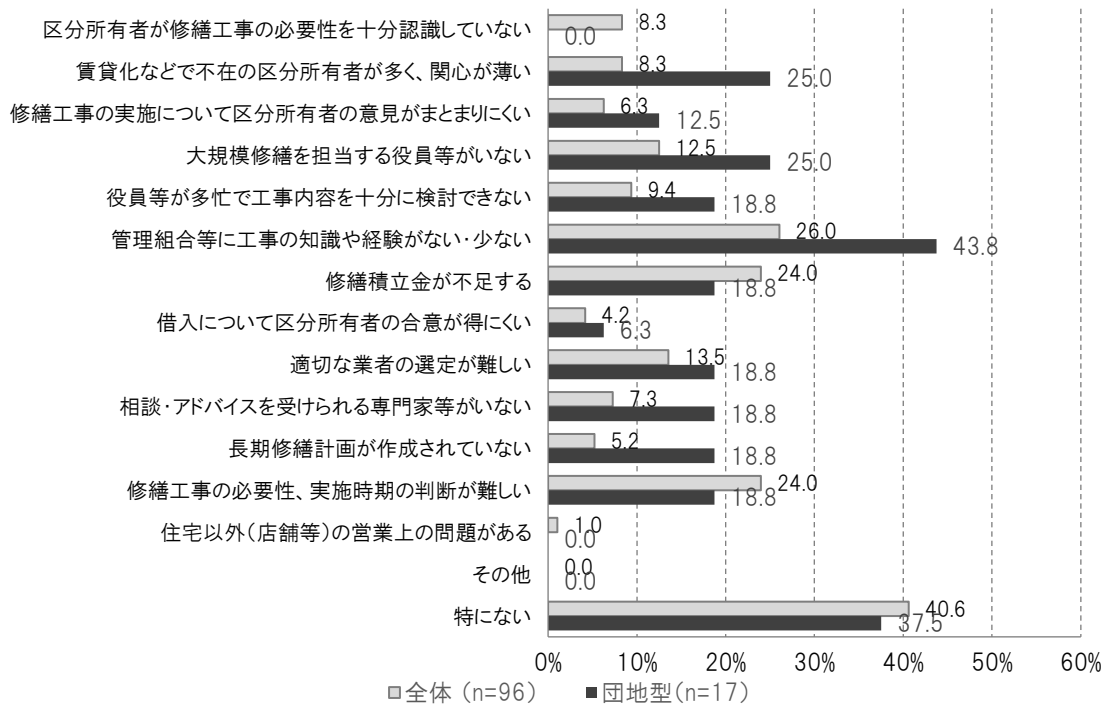
⑨建物・設備に関する問題

団地型では、「設備の老朽化・不便」が43.8%、「建物の老朽化」が31.3%、「エレベーターの未設置」が25.0%と、全体と比べてやや多くなっている。



⑩建物・設備の維持管理の困難事

団地型では、「管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」が43.8%と多くなっている。



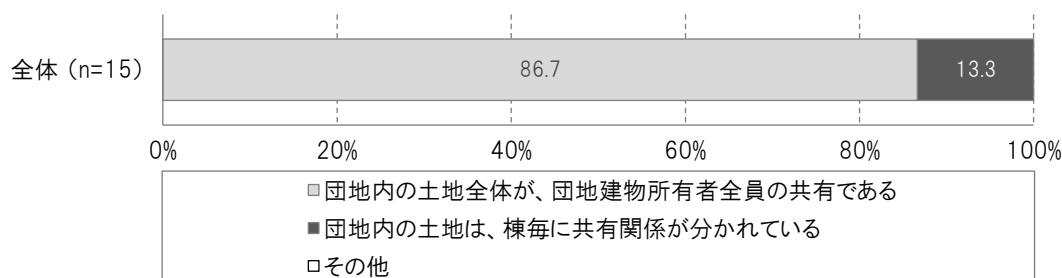
(3) 団地型マンション特有の問題

アンケート調査において、1つの管理組合に複数棟を有するマンション管理組合を対象とし、団地型マンション特有の問題として、土地の所有形態、管理組合の組織形態、管理規約の構成、管理費・修繕積立金の区分等に関する設問を設けた。

K 1 団地の土地の所有形態は、以下のうちどれですか (〇は1つ)

1. 団地内の土地全体が、団地建物所有者全員の共有である。
2. 団地内の土地は、棟毎に共有関係が分かれている。(通路、付属施設等の土地が団地建物全員の共有となっている場合を含む)
3. その他 ()

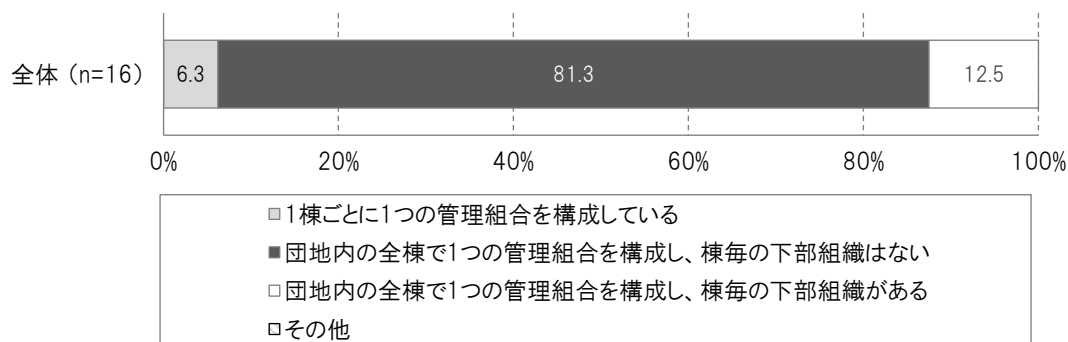
団地の土地の所有形態については、「団地の土地全体が、団地建物所有者全員の共有である」が 86.7%と大半を占め、「団地内の土地は、棟毎に共有関係が分かれている」が 13.3%であった。



K 2 管理組合の組織構成は、以下のうちどれですか (〇は1つ)

1. 1棟ごとに1つの管理組合を構成している
2. 団地内の全棟で1つの管理組合を構成し、棟毎の下部組織はない
3. 団地内の全棟で1つの管理組合を構成し、棟毎の下部組織がある
4. その他 ()

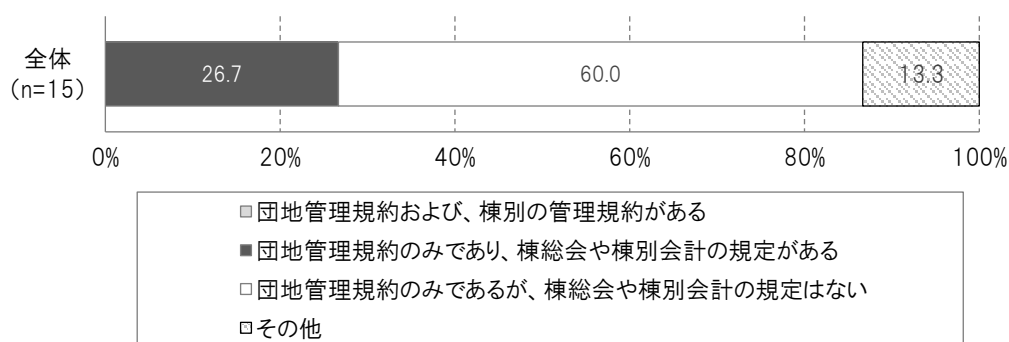
管理組合の組織構成については、「団地内の全棟で1つの管理を構成し、棟毎の下部組織はない」が 81.3%を占め、次いで「団地内の全棟で1つの管理組合を構成し、棟毎の下部組織がある」が 12.5%となっている。「1棟ごとに1つの管理組合を構成している」は 6.3%と少数である。



K 3 管理規約は、以下のうちどれですか（○は1つ）

1. 団地管理規約および、棟別の管理規約がある
2. 団地管理規約のみであり、棟総会や棟別会計の規定がある
3. 団地管理規約のみであるが、棟総会や棟別会計の規定はない
4. その他（ ）

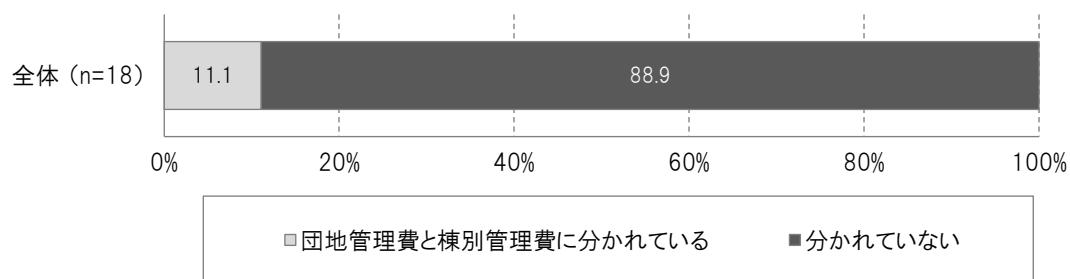
管理規約については、「団地管理規約のみであるが、棟総会や棟別会計の規定はない」が60.0%と過半数を占め、「団地管理規約のみであり、棟総会や棟別会計の規定がある」が26.7%である。「団地管理規約および、棟別の管理規約がある」はみられない。



K 4 管理費は、以下のうちどれですか（○は1つ）

1. 団地管理費と棟別管理費に分かれている
2. 分かれていない

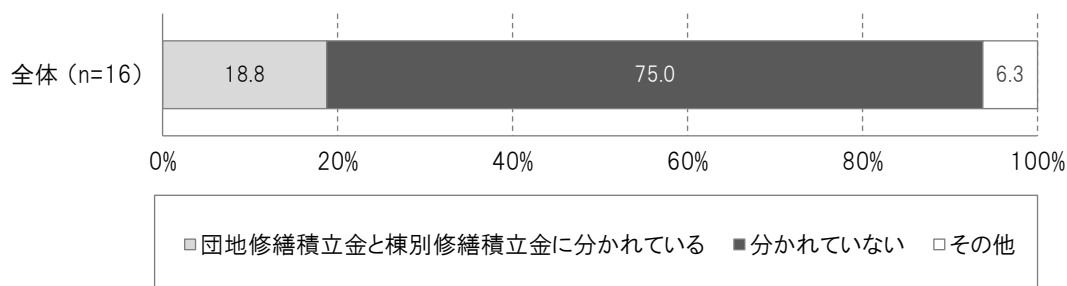
管理費については、「団地管理費と棟別管理費に分かれていない」が88.9%と大半を占め、「分かれている」が11.1%となっている。



K 5 修繕積立金は、以下のうちどれですか（○は1つ）

1. 団地修繕積立金と棟別修繕積立金に分かれている
2. 分かれていない

修繕積立金については、「団地修繕積立金と棟別修繕積立金に分かれていない」が75.0%と大半を占め、「分かれている」は18.8%と2割弱にとどまっている。



K 6 団地型の管理・運営・合意形成に関して、困り事や問題があれば、ご記入ください。

団地型の管理・運営・合意形成に関する意見として、以下の意見が寄せられた。

- ・管理会社はよくやってくれていると思いますが、もっと優秀な管理会社があるのかが分からない。
- ・今後、組合員の高齢化に伴い、役員の選出が難しくなる。いつまで自主管理ができるか。
- ・団地型のマンションで建設時に敷地内に道路を作り、枚方市に所有権移転しているが、マンション全てを建て替えするとしたら、これらの道路はそのままの建て替えとなるのか、道路を含めた元の敷地で建て替えを検討できるのか、教えてほしい。
- ・複合型特有の問題・施設と住宅の利害調整
- ・万一個別の棟で火災等が発生し、復旧費用が生じたら規約の運用が難しい

3. 機械式立体駐車場を設置しているマンション

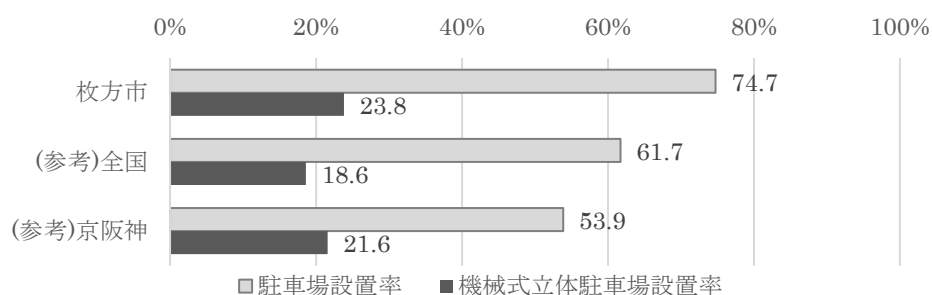
アンケート調査および国のマンション総合調査により把握した機械式立体駐車場を設置しているマンションの特性・問題点について、整理する。

(1) 駐車場の設置状況

①駐車場の設置率（＝設置台数／住宅総戸数）

アンケート調査より把握した本市の駐車場のマンションあたり設置率は74.7%であり、全国の61.7%、京阪神都市圏の53.9%と比べて約20%高くなっている。

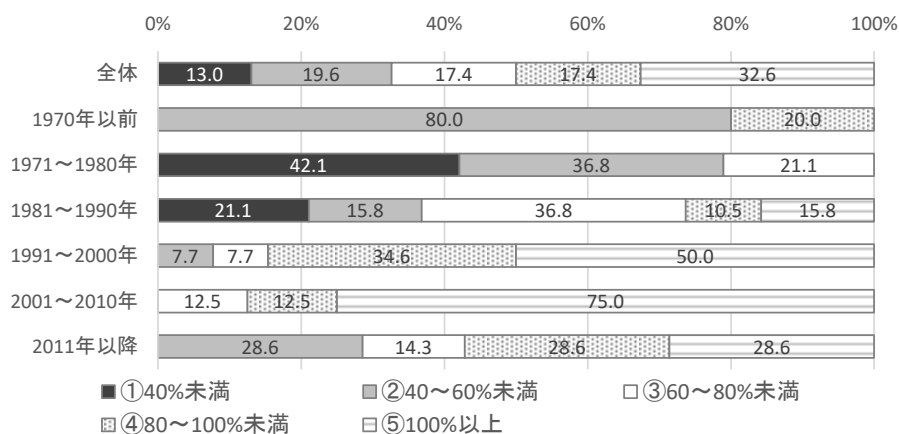
機械式立体駐車場の設置率は、本市が23.8%であり、全国の18.6%、京阪神都市圏の21.6%と比べても多くなっている。



※全国、京阪神の参考値は平成30年度マンション総合調査結果による

②建築時期別の駐車場設置率

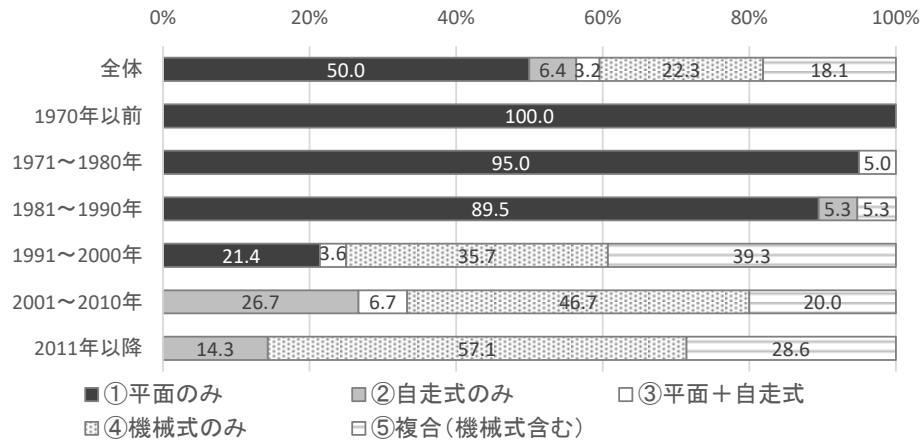
建築時期別では、1990年以前では駐車場設置率が60%未満の割合が高く、1991年～2010年では設置率80%以上の割合が高くなっている。2011年以降は再び設置率60%未満の割合がやや高くなっている。



(2) 機械式立体駐車場の設置状況

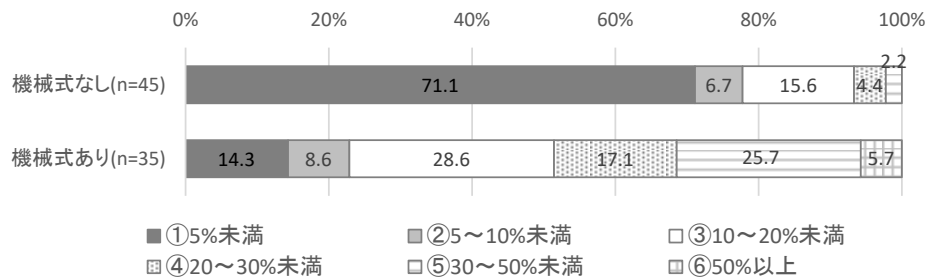
①建築時期別の駐車場の種類

建築時期別では、1990年以前では平面駐車場のみの割合が9割近くを占めているが、1991年以降の年代では、機械式立体駐車場を設置する割合がそれぞれ6割～8割までを占めている。



②駐車場の空き台数割合

機械式立体駐車場を設置していないマンションでは、駐車場の空き台数が「5%未満」の割合が71.1%を占めるのに対して、機械式立体駐車場を設置しているマンションでは、「5%未満」の割合は14.3%しかなく、「10~20%未満」が28.6%、「30~50%未満」が25.7%、「20~30%」が17.1%と、空き台数の割合が高くなっている。



③機械式立体駐車場を設置しているマンションの分布状況

機械式立体駐車場を設置しているマンションは、市城南西部の枚方公園駅から香里ヶ丘にかけての地域や樟葉駅周辺で特に多く分布が見られる。



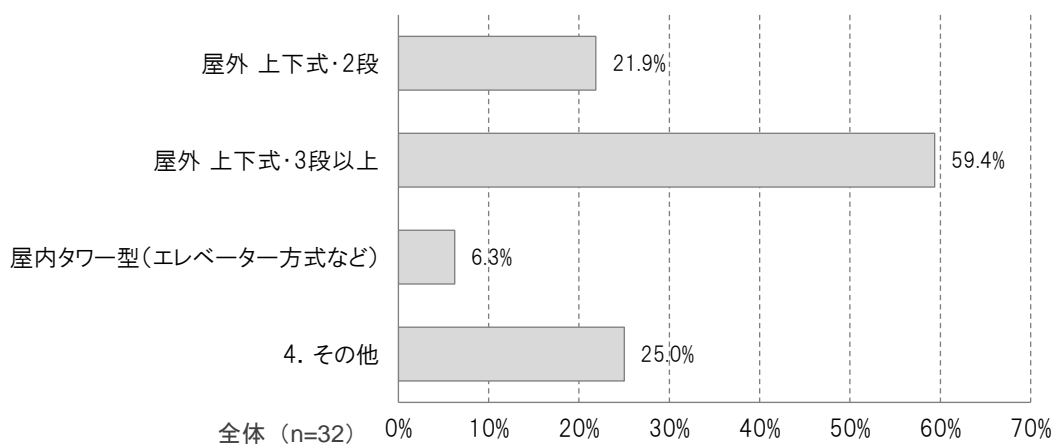
(3) 機械式立体駐車場の課題等

アンケート調査において、機械式立体駐車場を設置しているマンション管理組合を対象に以下の設問を設けた。

L 1 機械式立体駐車場の種類は、以下のどれですか（当てはまるもの全て○）

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| 1. 屋外 上下式・2 段 | 3. 屋内タワー型（エレベーター方式など） |
| 2. 屋外 上下式・3 段以上 | 4. その他（ ） |

機械式立体駐車場の種類については、「屋外 上下式・3 段以上」が対象マンションの 59.4% で設置されている。それに次いで「その他」（25.0%）、「屋外 上下式・2 段」（21.9%）の順に多く、「屋内タワー型（エレベーター方式など）」は 6.3% と少数である。



<その他の内容>

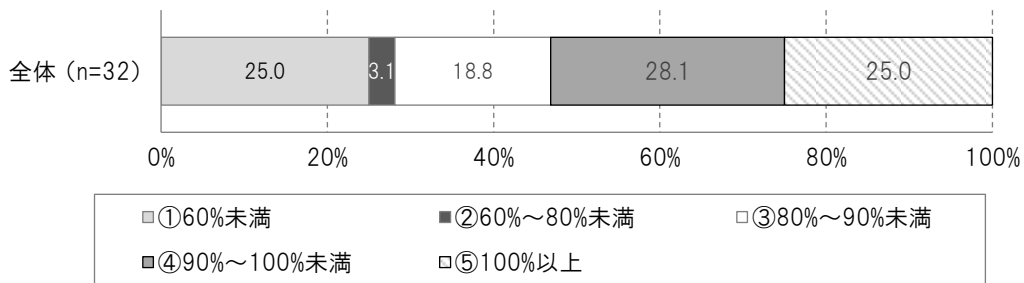
- ・屋内 上下式・2 段
- ・屋内 上下式・3 段以上
- ・屋内、屋外に 3 段、4 段式の縦横式の部品がかなり必要な機械式立体駐車場を保有しています。
- ・屋内上下式 2 段、屋内上下式 3 段
- ・屋内上下式 3 段以上
- ・屋内地下の機械式立体駐車場
- ・平面駐車場

L 2 機械式立体駐車場の設置台数と、稼働台数（実際の契約台数）は、何台ですか。

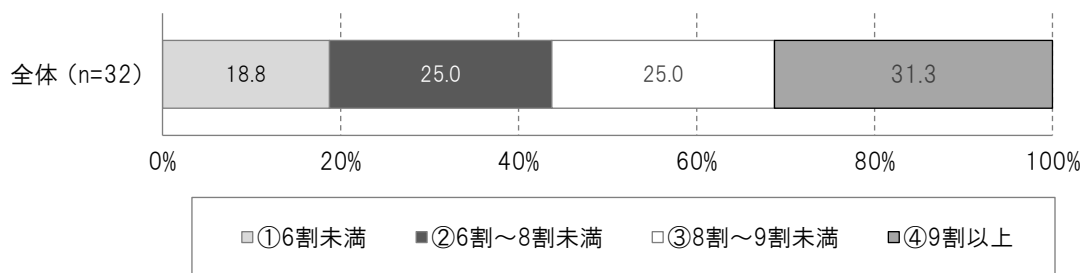
設置台数（ ）台 稼働台数（ ）台

※駐車場の「設置率」「稼働率」の算出
 （設置率）＝（駐車場の設置台数）÷（住宅総戸数）
 （稼働率）＝（駐車場の稼働台数）÷（駐車場の設置台数）

機械式立体駐車場の設置率は、「90%～100%未満」が28.1%、「100%以上」が25.0%であり、設置率90%以上の割合が過半数を超えている。



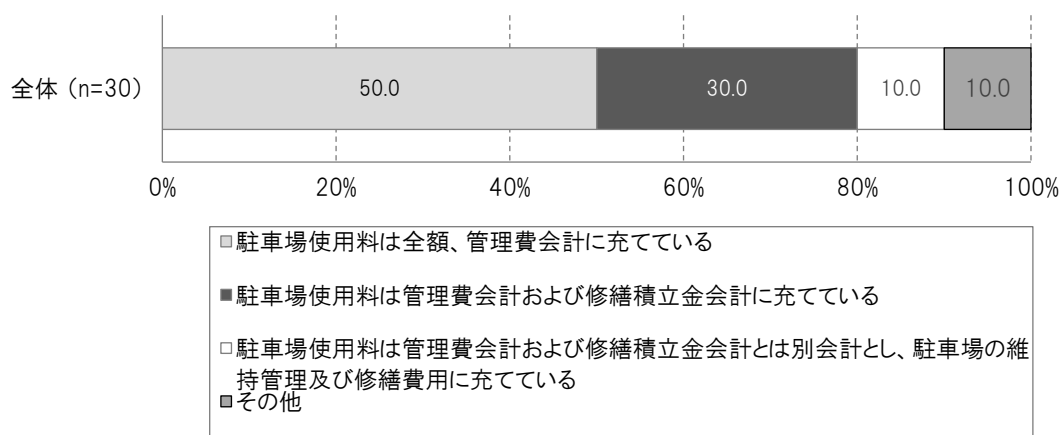
機械式立体駐車場の稼働率は、「9割以上」が31.3%、「8割～9割未満」が25.0%であり、稼働率が8割を切る割合が全体の4割を超えている。



L 3 機械式立体駐車場の使用料は、どのように計上していますか（〇は1つ）

1. 駐車場使用料は全額、管理費会計に充てている
2. 駐車場使用料は管理費会計および修繕積立金会計に充てている
3. 駐車場使用料は管理費会計および修繕積立金会計とは別会計とし、駐車場の維持管理及び修繕費用に充てている
4. その他（具体的に： _____ ）

機械式立体駐車場の使用料の計上については、「駐車場使用料は全額、管理費会計に充てている」が 50.0%、「駐車場使用料は管理費会計および修繕積立金会計に充てている」が 30.0%で、駐車場使用料を別会計としている割合は1割にとどまっている。



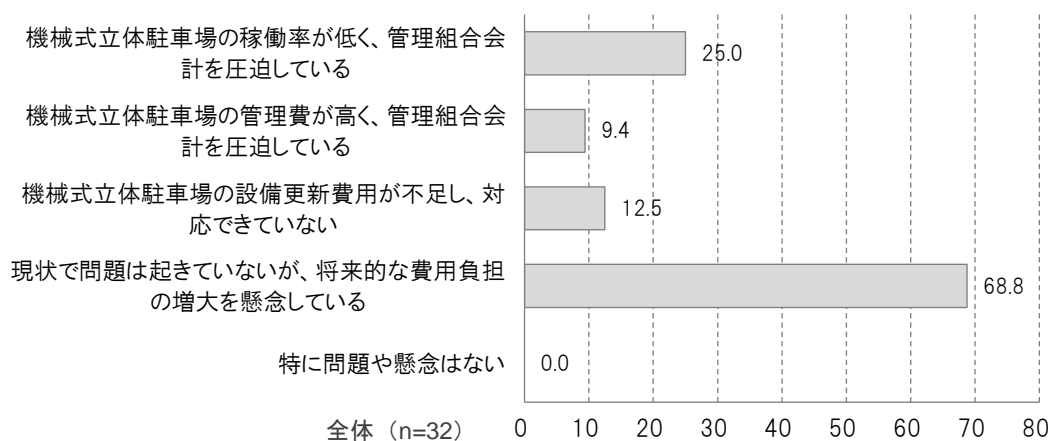
<その他の内容>

- ・別会計としているが、修繕積立金にも補填として一部回している
- ・修繕積立金会計に充てている

L 4 機械式立体駐車場の維持管理について、問題や懸念はありますか（当てはまるもの全て○）

1. 機械式立体駐車場の稼働率が低く、管理組合会計を圧迫している
2. 機械式立体駐車場の管理費が高く、管理組合会計を圧迫している
3. 機械式立体駐車場の設備更新費用が不足し、対応できていない
4. 現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している
5. 特に問題や懸念はない

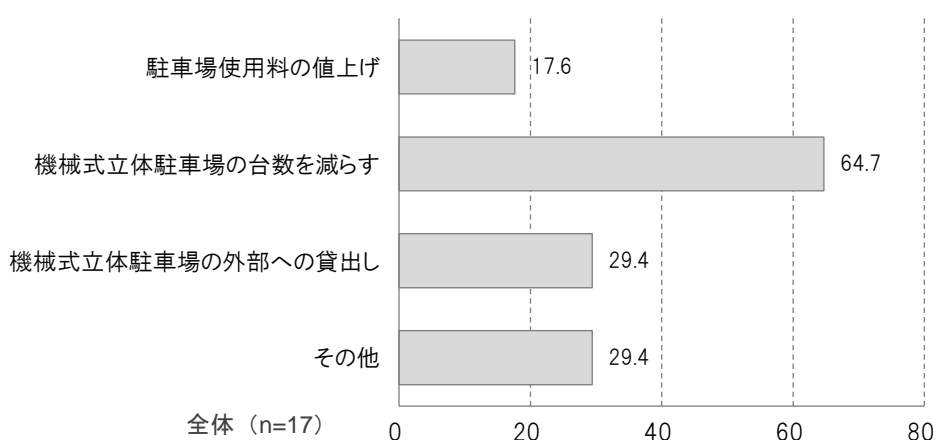
機械式立体駐車場の維持管理の問題や懸念については、「現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している」が 68.8%と最も多い。現在生じている問題としては、「機械式立体駐車場の稼働率が低く、管理組合会計を圧迫している」が 25.0%、「設備更新費用が不足し、対応できていない」が 12.5%となっており、「特に問題や懸念はない」は 0%である。



L 5 機械式立体駐車場に関して、今後検討している対策はありますか（当てはまるもの全て○）

- | |
|--|
| 1. 駐車場使用料の値上げ 2. 機械式立体駐車場の台数を減らす（平面式に変更するなど） 3. 機械式立体駐車場の外部への貸出し 4. その他（具体的に： _____ ） |
|--|

機械式立体駐車場に関して、今後検討している対策は、「機械式立体駐車場の台数を減らす（平面式に変更するなど）」が 64.7%で最も多く、次いで「機械式立体駐車場の外部への貸出し」と「その他」がそれぞれ 29.4%となっている。「駐車場使用料の値上げ」は 17.6%である。



<その他の内容>

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・2016 年全面取替 ・なし ・検討中 ・特に検討事項なし |
|---|

L 6 機械式立体駐車場の維持管理などに関して、ご意見があればご記入ください。

機械式立体駐車場に関する意見として、以下の意見が寄せられた。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・EV が今後普及した際に、充電設備を設置可能か検討が必要と考える ・一時利用、平面駐車場等、改善策を検討中 ・段階的に平面化を進めてきている |
|---|

4. 枚方市の分譲マンションの特性

【 】：参照ページ

(1) 高経年マンション【P. 77】

- ・建設後40年以上を経過した「高経年マンション」の割合が約34%であり、大阪府平均より約15%高く、また府内市町村で2番目に高い割合となっている。
- ・高経年マンションの数は今後も増加する見通しであり、10年後に約1.4倍、20年後には約2倍になることが見込まれる。

(2) 築30年を超える団地型マンション

- ・築30年を超える分譲マンション277棟のうち、約7割にあたる186棟が「3棟以上の団地型」のマンションに該当する。【P. 78】
- ・これらの多くは4～5階建の階段室型であり、1棟あたり50戸未満の小規模住棟が大半を占めている。また、最寄り駅から500m以上離れた立地にあるものも多い。【P. 78, 79】
- ・アンケート調査における団地型マンションの抽出分析では、空き住戸、賃貸住戸、高齢者のみ世帯の割合も高い傾向が見られ、エレベーター未設置、共用部の段差や幅員等不足などバリアフリー未対応の割合が高くなっている。【P. 80, 81】
- ・管理上の問題点として、「住民の高齢化による管理の困難さ」「役員のなり手不足」が挙げられている。【P. 82, 83】
- ・団地型マンション特有の問題として、土地全体が団地の所有者全員共有、管理組合に棟毎の下部組織がない、棟別の会計がないなど、管理組合、管理規約、会計区分が棟毎に整理されていない団地が多く見られる。【P. 84-86】

(3) 機械式立体駐車場を設置しているマンション

- ・機械式立体駐車場は、平面駐車場等に比べて設備の修繕更新費用が掛かり、今後、住民の高齢化や自動車保有率の低下等の要因により、稼働率が低下すると、維持管理費用負担が管理組合会計を圧迫する可能性がある。
- ・アンケート調査より把握した本市の駐車場のマンションあたり設置率は74.7%であり、全国の61.7%、京阪神都市圏の53.9%と比べて約20%高くなっている。機械式立体駐車場の設置率は、本市が23.8%であり、全国の18.6%、京阪神都市圏の21.6%と比べて高くなっている。【P. 87】
- ・機械式立体駐車場は1991年以降のマンションで設置している割合が高く、これらの年代ではそれぞれ6割～8割の割合で機械式立体駐車場を設置している。【P. 88】
- ・機械式立体駐車場の問題点として、約7割で「現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している」と回答している。【P. 92】
- ・機械式立体駐車場を設置しているマンションにおいては、駐車場の空き台数割合が20%以上となっているマンションが約8割近くを占めるなど、機械式立体駐車場なしのマンションにくらべて空きの割合が高く、稼働率の低下に伴う設備更新費用の積立不足などが懸念される。【P. 88】

第7章 調査結果まとめ

1. 調査結果の整理

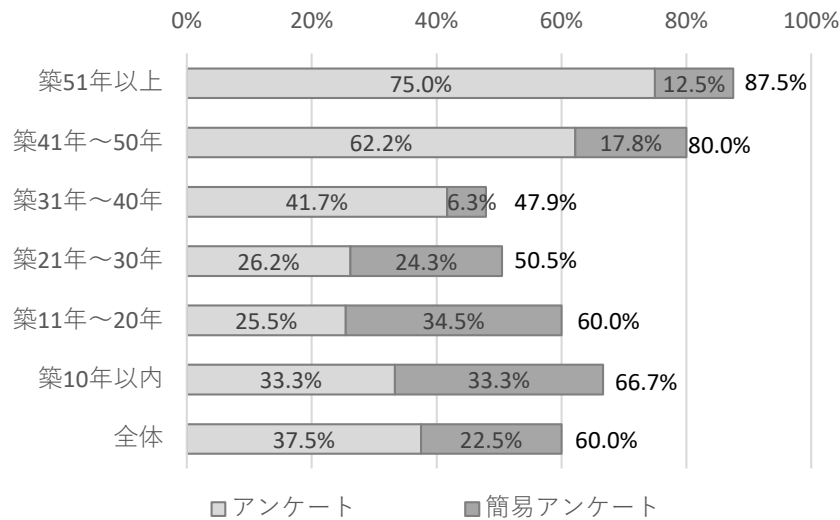
(1) 管理実態の把握状況

アンケート調査では、枚方市内の全管理組合280件を対象に実施し、簡易アンケート調査を含めて合計168件（60.0%）の回答を得た。築後年数別の回収率を見ると、アンケート調査では築31年以上の回収率が高く、築11年～30年では3割未満の回収率である。簡易アンケート調査は築30年未満の回収率が高くなっている。合計回収率は、築21年～築40年で6割未満であり、それ以外では6割以上となっている。

■築後年数別回収率

| 築年数 | 全体 | アンケート | | 簡易アンケート | | 合計 | |
|----------|-----|-------|-------|---------|-------|-----|-------|
| | | 回収数 | 回収率 | 回収数 | 回収率 | 回収数 | 回収率 |
| 築51年以上 | 8 | 6 | 75.0% | 1 | 12.5% | 7 | 87.5% |
| 築41年～50年 | 45 | 28 | 62.2% | 8 | 17.8% | 36 | 80.0% |
| 築31年～40年 | 48 | 20 | 41.7% | 3 | 6.3% | 23 | 47.9% |
| 築21年～30年 | 103 | 27 | 26.2% | 25 | 24.3% | 52 | 50.5% |
| 築11年～20年 | 55 | 14 | 25.5% | 19 | 34.5% | 33 | 60.0% |
| 築10年以内 | 21 | 7 | 33.3% | 7 | 33.3% | 14 | 66.7% |
| 不明 ※ | - | 3 | - | - | - | - | - |
| 全体 | 280 | 105 | 37.5% | 63 | 22.5% | 168 | 60.0% |

※アンケート回答のうち、匿名3件が含まれ、築後年数別の回収率は匿名を除く。



■築後年数別アンケート回収率

(2) 管理状況の評価

① マンション管理計画認定基準との照合

市町村は、マンション管理適正化法第5条の3の規定により、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することが可能である（マンション管理計画認定制度）。そこで、国が定めるマンション管理計画認定基準について、本調査の結果との照合を行った。

■ 国のマンション管理計画認定基準との照合

| 項目 | 認定基準 | 調査結果 | | |
|---------------------|---|--|-------|-------|
| (1) 管理組合の運営 | ① 管理者等が定められていること | 【B4】 管理者を定めている | 101 件 | 96.2% |
| | ② 監事が選任されていること | 【C3】 監事を定めている | 97 件 | 92.4% |
| | ③ 集会が年1回以上開催されていること | 【C4】 総会「年に1回」以上開催 | 104 件 | 99.0% |
| (2) 管理規約 | ① 管理規約が作成されていること | 【B1】 管理規約が「ある」 | 105 件 | 100% |
| | ② マンションの適正な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること | 【B3】 「管理を行うため、専有部分への立ち入りについて、管理規約で定めている」 | 85 件 | 81.0% |
| | ③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること | 【B3】 「組合員の請求があったときは、財務・管理に関する情報について、必要な情報を閲覧できることを定めている」 | 101 件 | 96.2% |
| (3) 管理組合の経理 | ① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること | 【D1】 管理費・修繕積立金の会計を「区分している」 | 84 件 | 80.0% |
| | ② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと | | | |
| | ③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること | 【D4】 滞納が3ヶ月以上続いている割合が10%未満 | 103 件 | 98.1% |
| (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等 | ① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること | 【E2③】 長期修繕計画を総会又は役員会で決議して策定（見直し）した | 80 件 | 76.2% |
| | ② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること | 【E2①】 5年以内（2017年以降）の長期修繕計画の策定（見直し） | 76 件 | 72.4% |
| | ③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること | 【E2④】 長期修繕計画の計画期間が30年以上 | 38 件 | 36.2% |
| | ④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと | — | — | — |

| | | | | |
|----------------|---|--------------------------------------|-----|-------|
| | ⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと | — | | — |
| | ⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること | — | | — |
| (5) その他 | ①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること | 【C5】組合員（居住者）名簿の作成、内容を（1年に1回以上）確認している | 52件 | 49.5% |
| | ② 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること | — | | — |
| 上記項目の全てに該当する件数 | | 5件/105件 | | 4.8% |

②国の「助言・指導等を行う判断基準の目安」との照合

市町村は、マンション管理適正化法第5条の2の規定により、管理の適正化のため必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告が可能となっている。

国が定める助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安については、アンケート調査で把握した105件について、照合を行った。

■「助言・指導等を行う判断基準の目安」との照合

| 項目 | 抽出基準 | 調査結果 | | | 全国値 |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------|------|------|
| | | 件数 | 割合 | 全国値 | |
| 管理規約 | (a) 管理規約が存在しない | 【B1】管理規約が「ない」 | 0件 | 0.0% | 0.2% |
| | (b) 区分所有法の管理者を定めていない | 【B4】管理者を「定めていない」 | 1件 | 1.0% | 1.2% |
| 管理組合の運営 | (c) 管理組合が存在しない | 【C1】管理組合が「ない」 | 1件 | 1.0% | — |
| | (d) 総会が開催されていない | 【C4①】総会を「ほとんど開催していない」 | 1件 | 1.0% | 0.3% |
| 管理組合の経理 | (e) 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない | 【D1】管理費・修繕積立金の会計を「区分していない」 | 1件 | 1.0% | 1.0% |
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | (f) 長期修繕計画を作成していない | 【E1】長期修繕計画を「作成していない」 | 9件 | 8.6% | 7.0% |
| (a)～(f)のいずれか1つでも該当するマンション | | | 9件/105件 | 8.6% | — |

③管理状況の評価

管理状況評価の対象とするのは、アンケート調査で詳細な管理状況を把握した 105 件である。なお、簡易アンケート調査の回答のみの 63 件については、管理状況の詳細を把握していないため、評価の対象から除外する。

管理状況の評価は、以下の通り、S、A～D評価の 5 段階で分類する。

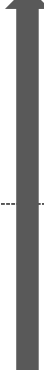
S 評価は、「マンション管理計画認定基準」を全て満たすものであり、5 件（4.8%）である。

A 評価は、「マンション管理計画認定基準」の一部項目を満たさないが、「助言・指導等を行う判断基準」には該当せず、かつ計画期間 30 年以上の長期修繕計画を作成しているもので、33 件（31.4%）である。

B 評価は、「マンション管理計画認定基準」の一部項目を満たさないが、「助言・指導等を行う判断基準」には該当せず、計画期間 30 年以上の長期修繕計画が作成されていないもので、58 件（55.2%）である。

C 評価は、「助言・指導等を行う判断基準」の項目に該当し、適正な管理を行うための体制や計画が整っていないもので、9 件（8.6%）である。

D 評価は、国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目への該当に加えて、管理不全による問題が顕在化しており、マンションの居住環境の低下や周辺環境への悪影響が発生しているもので、今回の調査で該当するものはない。

| 管理水準 | 管理状況評価 | 評価基準 | 件数 (割合) |
|--|--------|--|---|
| 良  | S 評価 | 国の「マンション管理計画認定基準」項目を全て満たし、良好な水準の管理が行われている。 | 5 件 (4.8%) |
| | A 評価 | 国の「マンション管理計画認定基準」項目を一部満たしていないが、「助言・指導等を行う判断基準」には該当せず、適切な管理が行われている。 | 計画期間 30 年以上の長期修繕計画が作成されている 33 件 (31.4%) |
| | B 評価 | 計画期間 30 年以上の長期修繕計画が作成されていない | 58 件 (55.2%) |
| | C 評価※ | 国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目に該当し、適正な管理を行うための体制や計画が整っていない。 | 9 件 (8.6%) |
| | D 評価※ | 国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目への該当に加えて、管理不全による問題が顕在化しており、マンションの居住環境の低下や周辺環境への悪影響が発生している。 | 0 件 (0.0%) |
| アンケート調査により管理実態を把握したマンション | | | 計 105 件 (100%) |

※C・D評価：管理不適正マンション

2. 課題整理と今後の方向性

(1) マンション類型別の課題の整理

【 】：参照ページ

①良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション

- ・アンケート調査において、「管理計画認定基準」の項目を全て満たし、良好な管理水準にある「S評価」マンションは105件中、5件（4.8%）にとどまる。【P. 98】
- ・管理状況に問題は見られないものの「管理計画認定基準」の項目を一部満たさないマンションでは、計画期間30年以上の長期修繕計画が作成されているもの（「A評価」）が33件（31.4%）、長期修繕計画の計画期間が30年未満のもの（「B評価」）が58件（55.2%）であり、「A評価」「B評価」が合わせて86.6%と大半を占めている。【P. 98】
- ・管理計画認定制度について、「認定申請を行うつもりである」と回答したマンションは5.8%にとどまり、検討している（11.5%）を加えても認定制度の活用に向き管理組合は2割未満である。【P. 49】
- ・全体の5割以上を占める「B評価」マンションについて、まずは計画期間30年以上の長期修繕計画の作成により「A評価」への移行を促すとともに、「A評価」マンションは「管理計画認定基準」を全て満たす「S評価」となるよう、管理計画認定制度を活用してさらなる住環境の向上をめざすマンションを増やすことが求められる。

②管理状況が把握できていないマンション 【P. 95】

- ・枚方市内の全管理組合280件を対象とし、105件の回答を得た。（回収率37.5%）アンケートにより詳細な管理実態が把握できているマンションは4割以下にとどまる。
- ・築後年数別では、築年数が古いほど回収率が高い傾向にある。築41年以上は6割以上と高いが、特に築11年～築30年は回収率が低く、3割未満となっている。
- ・アンケート未回収の管理組合を対象に管理不適正マンションの抽出基準となる項目を抜粋した簡易アンケート調査を実施し、63件の回答を得た。簡易アンケート調査による合計回収率は60.0%となったが、依然未回答のマンションが4割残っている。
- ・マンションの適正管理の推進に向けては、管理実態の詳細が把握できていない6割について、管理状況の把握を進める必要がある。

③管理不適正マンション

- ・アンケート調査に回答があった105件、簡易アンケートの63件および現地調査により、計11件の管理不適正マンションを抽出した。【P. 64】
- ・管理不適正マンションの該当項目としては、長期修繕計画を作成していないが最も多かった。また、少数ではあるが、管理組合や管理規約がないマンションが見られた。【P. 65】
- ・抽出された管理不適正マンションの特性として、築年数40年以上、小規模住棟（50戸以下）、自主管理の割合が多く、単棟型、団地型の両方が含まれていた。【P. 66, 67】
- ・管理不適正マンションの問題点としては、高齢化による管理組合活動の低下や修繕積立金の不足といった問題が顕著であった。【P. 71, 72】

- ・管理不適正マンション4件について、面談調査を行った結果、多くのマンションで修繕工事は実施されているものの、建物設備の老朽化や住民の高齢化に伴い、十分な修繕積立てができておらず、今後の大規模修繕や建替えに不安を抱えているケースが見られた。

【P. 76】

- ・これら管理不適正マンションについて、現状の問題点が深刻化すると、管理運営が立ち行かなくなり、周辺の住環境に悪影響を及ぼす管理不全に陥る恐れがある。そのため、管理組合への支援等を通じて、予防保全の対策が求められる。

④築30年を超える団地型マンション

- ・築30年を超えるマンション277棟のうち、約67%にあたる186棟が「築30年以上、3棟以上の団地型」のマンションに該当する。【P. 78】
- ・アンケート調査により把握した団地型マンションの課題として、バリアフリー未対応、住民の高齢化に伴う役員のなり手不足などの問題が挙げられる。【P. 81-83】
- ・団地型マンション特有の課題として、「土地全体が団地の所有者全員共有」、「管理組合に棟毎の下部組織がない」、「棟別の会計がない」など、建替えや大規模修繕工事の合意形成が円滑に進まない可能性がある。【P. 84-86】
- ・そのため、これらのマンションが更新時期を迎えるにあたり、管理組合が適切に修繕や建て替え等に取り組めるよう支援が求められる。

⑤機械式立体駐車場を設置しているマンション

- ・本市のマンションあたり機械式立体駐車場設置台数は全国平均、京阪神都市圏平均と比較しても高くなっている。【P. 87】
- ・機械式立体駐車場は、築30年以内の比較的新しいマンションで設置されており、機械式立体駐車場なしのマンションにくらべて空きの割合が高くなっている。【P. 88】
- ・機械式立体駐車場を設置しているマンションでは、約7割で「現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している」と回答している【P. 92】
- ・機械式立体駐車場を設置しているマンションでは、今後の設備更新に備えた適切な費用の積立てと、場合によっては機械式立体駐車場を平面化するなどの対応が必要となることが考えられる。

(2) 今後の施策等の方向性

①良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション

- ・今後、良好な管理水準を維持し、さらなる住環境の向上をめざすマンションを増やすため、適切な計画期間による長期修繕計画の作成を促すとともに、管理組合およびマンション管理会社、開発・分譲業者等に対しても管理計画認定制度の周知と普及促進が求められる。

②管理状況が把握できていないマンション

- ・マンションの適正管理の推進に向けては、管理実態の詳細が把握できていない6割について、枚方市マンションリストおよび本業務の調査結果を整理したマンションデータベースを活用し、マンションの基本情報を把握するとともに、アンケート調査の追加実施など、市からの働きかけにより、継続的に管理状況を把握する必要がある。

③管理不適正マンション

- ・これら管理不適正マンションへの対応として、管理組合への情報提供や相談体制の充実、専門家・アドバイザー派遣といった対応が求められる。長期修繕計画が作成されていないマンションに対しては、早期に長期修繕計画を作成し、適切な修繕積立ができるよう支援を強化する必要がある。
- ・また、働きかけを行ったうえで改善が見られない管理組合等に対しては、必要に応じて、管理適正化指針に基づく助言指導等の対応を行うこととする。

④築30年を超える団地型マンション

- ・更新時期を迎える団地に対しては、団地の建て替え・再生に向けた支援として、管理組合の運営や適切な修繕実施に向けた専門ノウハウや相談体制の充実を図る。

⑤機械式立体駐車場を設置しているマンション

- ・機械式立体駐車場の設備更新に備えた適切な費用積立が行われるよう、専門的ノウハウの提供や、相談体制の充実を図る。

■ マンション類型別の課題および対応施策例

| マンション類型別の課題整理 | 対応施策例 |
|-----------------------------|--|
| ①良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度の周知・普及 ・開発・分譲業者向け啓発 |
| ②管理状況が把握できていないマンション | <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの基本情報、管理状況の把握 ・管理計画認定制度の周知・普及 |
| ③管理不適正マンション | <ul style="list-style-type: none"> ・管理適正化指針に基づく助言・指導 ・セミナー・相談室など各種情報提供 ・専門家・アドバイザーの派遣 ・相談支援体制の強化・窓口設置 ・長期修繕計画作成への支援 ・耐震化に向けた支援 ・建替え・再生に向けた支援 ・管理不適正マンションへの支援 |
| ④築30年を超える団地型マンション | <ul style="list-style-type: none"> ・セミナー・相談室など各種情報提供 ・専門家・アドバイザーの派遣 ・相談支援体制の強化・窓口設置 ・耐震化に向けた支援 ・建替え・再生に向けた支援 |
| ⑤機械式立体駐車場を設置しているマンション | <ul style="list-style-type: none"> ・セミナー・相談室など各種情報提供 ・専門家・アドバイザーの派遣 ・相談支援体制の強化・窓口設置 |

参考資料

アンケート調査票

簡易アンケート調査票（抜粋版）



枚方市マンション管理実態調査 分譲マンションに関するアンケート調査のお願い

令和4年9月

枚方市 都市整備部 住宅まちづくり課

(調査業務委託先：株式会社 都市・計画・設計研究所)

アンケート調査の目的とご協力をお願い

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

枚方市の分譲マンションは令和4年1月現在487棟、26,749戸あり、そのうち57%の277棟が築30年以上であるなど、高経年マンションが増加しつつあります。また、マンション建設による住宅供給の増加に伴い、今後、施設の老朽化、空き家の増加、管理組合の運営の困難化など様々な問題の発生が懸念され、それらに対応したマンション管理の適正化の促進が必要となっています。

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されたことを踏まえ、本市においても、マンション管理の実態を把握するとともに、その調査結果を踏まえて、国の指針等に即した「枚方市マンション管理適正化推進計画」の策定等を予定しております。

つきましては、市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握させていただき、今後の必要な施策を検討することを目的に、本調査を実施することといたしました。

誠にお手数をお掛けいたしますが、本調査の趣旨をご理解いただき、アンケート調査にご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

※本調査における調査結果については、この調査目的以外には使用いたしません。

※回答は統計的に処理し、マンション、個人名等が識別できる状態で公表することはありません。

【回答方法】①直接記入 または ②インターネット回答 いずれかの方法を選んでください。

①直接記入の場合

各項目のあてはまるものに○をつけてください。また()のあるものについては、具体的な内容や数値をご記入ください。

返送用封筒(切手不要)に入れ、ポストに投函してください。

②インターネット回答の場合

パソコン・スマートフォンから、インターネットでご回答いただけます。

右のQRコードを読み込むか、下記URLから専用ページよりご回答ください。

<https://logoform.jp/form/H276/137179>



■調査実施機関及び調査等についてのお問い合わせ先

この調査は枚方市の委託を受け、下記の機関が行っております。また、この調査についてご質問等がございましたら、下記までお問い合わせくださいますよう、よろしくお願いいたします。

○連絡先： (株)都市・計画・設計研究所(担当：藤原、渡邊) TEL:06-6351-2756

メール：t-fujiwara@ur-ipd.co.jp

○担当課：枚方市 都市整備部 住宅まちづくり課(担当：数見、吉田) TEL:072-841-1478(直

【回答期限】令和4(2022)年10月31日(月)まで

※消印有効

【A】マンション等の基本情報について、おたずねします。

A1 マンション等の建物の概要について、次の項目にお答えください。

| | |
|-------------------------------|---|
| ①マンション敷地内の住宅の棟数 | () 棟 ※複数棟の場合【別紙1(14,15ページ)】のご記入もお願いします |
| ②分譲主体 (○は1つ) | 1. 民間事業者 2. 住宅供給公社 3. UR(旧住宅公団) 4. その他 |
| 具体的な分譲事業者名 | () |
| ③戸数 ※住宅が複数棟ある場合は全体の合計 | 住宅()戸 住宅以外(店舗、集会室等) ()室 |
| ④敷地面積 | () m ² |
| ⑤総床面積 ※住宅が複数棟ある場合は全体の合計 | () m ² |
| ⑥最も多い間取りタイプ (○は1つ) | 1. 1R・1K 2. 1DK・1LDK・2K 3. 2DK・2LDK・3K 4. 3DK・3LDK・4K 5. 4DK・4LDK以上 |
| ⑦建物の完成年 ※住宅が複数棟ある場合は最も古い住棟 | 西暦()年 |
| ⑧構造 (○は1つ) | 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(具体的に:) |
| ⑨階数(最大) | (地上 階 ・ 地下 階) |
| ⑩エレベーターの設置 (○は1つ) | 1. あり()基 2. なし |
| ⑪駐車場の設置 (○は1つ) | 1. あり 2. なし → <u>次ページの設問A2へ</u> |
| ⑫駐車場の形態 (当てはまるもの全て○) | 1. 平面駐車場 2. 自走式立体駐車場 3. 機械式立体駐車場(屋内・屋外) ※3の場合【別紙2(16ページ)】のご記入もお願いします |
| ⑬駐車場の設置台数 | ()台 うち空き台数()台 |

A2 マンション等の入居状況について、次の項目にお答えください。

| | |
|-----------------------------------|--|
| ①3ヶ月以上空き家となっている住戸 | ()戸 または 総戸数のうち 約()割 |
| ②賃貸している住戸 | ()戸 または 総戸数のうち 約()割 |
| ③65歳以上の高齢者のみ世帯(単身または夫婦)が総戸数に占める割合 | 1. 概ね3割未満 2. 概ね3割～4割 3. 概ね5割以上 4. 把握していない |

【B】管理規約について、おたずねします。

B1 管理規約はありますか(○は1つ)

1. あり 2. なし →「なし」の場合、次の設問【C】へ進んでください。

B2 これまでにマンションの管理規約を改正したことがありますか(○は1つ)

1. 改正したことがある 2. 改正したことがない
 ↳ 直近の改正 西暦()年 3. 改正したことがあるかどうかわからない

B3 管理規約において、定めているものはどれですか(当てはまるもの全て○)

- 1. 管理を行うため、専有部分への立ち入りについて、管理規約で定めている^{※1}
- 2. 区分所有法第25条の「管理者」を管理規約で定めている^{※2}
- 3. 管理組合が修繕等の履歴情報の整理、管理を行うことを定めている^{※3}
- 4. 組合員の請求があったときは、財務・管理に関する情報について、必要な情報を閲覧できることを定めている^{※4}

参考：標準管理規約(単棟型)の記載箇所 ^{※1} 第23条(必要箇所への立入り) ^{※2} 第38条(理事長)
^{※3} 第32条(業務) ^{※4} 第64条(帳票類等の作成、保管)

B4 現在の管理規約において、建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)第25条の「管理者」を誰と定めていますか(○は1つ)

- 1. 管理組合代表者(理事長) 4. 分譲者
 - 2. 管理組合代表者以外の区分所有者 5. その他(具体的に:)
 - 3. 管理会社 6. 「管理者」を定めていない
- 例: 管理組合法人

【C】管理組合について、おたずねします。

C1 管理組合はありますか（〇は1つ）

1. あり 2. なし →「なし」の場合、次の設問【D】へ進んでください。

C2 管理形態は以下のうちどれですか。（〇は1つ）

1. 管理会社に委託している 3. 自主管理（委託なし）である
2. 自主管理（部分委託）である

C3 管理組合の構成について、次の項目にお答えください

| | | |
|------------------------------|------------------------------------|---|
| ①理事・監事の人数 | 理事（ ）人 | 監事（ ）人 |
| ②役員の任期 （〇は1つ） | 1. 1年 2. 2年 | 3. 3年以上 4. その他（具体的に： ） |
| ③役員の改選 （〇は1つ） | 1. 全員同時期に改選 2. 半数ごと改選 | 3. 取り決めはない 4. その他（具体的に： ） |
| ④役員の選任方法 （当てはまるもの 全て〇） | 1. 輪番制（順番） 2. 立候補 3. 公募または推薦 | 4. 抽選 5. その他 （具体的に： ） |
| ⑤継続理事・監事の設置 （〇は1つ） | 1. あり | 2. なし |

C4 総会・理事会の開催状況について、次の項目にお答えください

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| ①総会の開催頻度 （〇は1つ） | 1. 年に数回開催 2. 年に1回開催 | 3. ほとんど開催していない 4. 開催したことがない |
| ②総会の出席状況 （〇は1つ） ※委任・議決権行使書含む | 1. ほとんど全員出席 2. 過半数以上出席 3. 役員以外2割から半数出席 | 4. 役員以外の2割未満が出席 5. 役員しか出席していない |
| ③役員会（理事会）の開催状況 （〇は1つ） | 1. 月に1回程度開催 2. 年に数回程度開催 3. 年に1回開催 | 4. ここ数年開催していない 5. 役員会（理事会）組織はない 6. その他 （具体的に： ） |

C5 管理組合には、組合員（居住者）名簿があり、内容を確認していますか（〇は1つ）

1. 名簿があり、年1回以上内容を確認している 3. 名簿がない
2. 名簿があり、数年に1回程度、内容を確認している

C6 管理組合では、以下の図書を保管していますか。(①～⑤ 各1つずつ)

| | 図書の保管状況 | | |
|----------------------|-----------|------------|----------|
| ① 管理規約 (原本及び改正記録) | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ② 総会議事録 | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ③ 会計帳票類 | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ④ 設計図書 (竣工図面等) | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |
| ⑤ 修繕履歴書 (工事記録簿) | 1. 保管している | 2. 保管していない | 3. わからない |

【D】管理費・修繕積立金について、おたずねします。

D1 管理費会計と修繕積立金の会計は、区分していますか (〇は1つ)

| | |
|-----------|------------|
| 1. 区分している | 2. 区分していない |
|-----------|------------|

D2 マンション全体の1ヵ月あたりの管理費・修繕積立金はおおよそどれぐらいですか

| | マンション全体額 |
|--------------|----------|
| 管理費・修繕積立金の合計 | 万円/月 |
| うち、管理費の額 | 万円/月 |
| うち、修繕積立金の額 | 万円/月 |

D3 修繕積立金の金額について、以下のうち、どれに当てはまりますか (〇は1つ)

| |
|--|
| 1. 修繕積立金額は、長期修繕計画の修繕工事費に基づき、十分である |
| 2. 修繕積立金額は、長期修繕計画の修繕工事費に基づいておらず、十分ではない |
| 3. 分からない |
| 4. その他 () |

D4 現在、管理費や修繕積立金の滞納が3ヵ月以上続いている戸数はどのくらいありますか (〇は1つ)

| |
|----------------------------------|
| 1. 滞納はない |
| 2. 総戸数の <u>5%未満</u> の滞納がある |
| 3. 総戸数の <u>5%以上 10%未満</u> の滞納がある |
| 4. 総戸数の <u>10%以上</u> の滞納がある |

【E】長期修繕計画・大規模修繕工事について、おたずねします。

E1 長期修繕計画は作成していますか（〇は1つ）

| |
|--|
| <p>1. 作成している</p> <p>2. 作成していない（理由・原因： ）</p> <p style="text-align: center;">→「作成していない」場合、次の設問【F】へ進んでください。</p> |
|--|

E2 長期修繕計画について、次の項目にお答えください

| | |
|---------------------|---|
| ①最新の長期修繕計画の策定・見直し時期 | 策定期間：西暦（ ）年 見直し時期（直近）：西暦（ ）年 |
| ②長期修繕計画の作成者（〇は1つ） | 1. 管理組合等が自身で作成した 2. 管理会社等への委託により作成した 3. 分譲した会社が作成した 4. その他（具体的に： ） |
| ③長期修繕計画の策定方法（〇は1つ） | 1. 総会で決議して策定（見直し）を行った 2. 役員会（理事会等）で決議して策定（見直し）を行った 3. 策定（見直し）時に役員会等の決議はしていない 4. その他（具体的に： ） |
| ④長期修繕計画の計画期間（〇は1つ） | 1. 25年未満 3. 30年以上 2. 25年以上30年未満 4. わからない |

<これまでの大規模修繕工事について>

E3 直近の20年間で大規模修繕工事を実施しましたか（〇は1つ）

| |
|---|
| <p>1. 実施した</p> <p>2. 概ね5年以内に実施を予定している → 実施予定は西暦（ ）年</p> <p>3. 実施していない（理由・原因： ）</p> <p style="text-align: center;">→「実施していない」場合、次の設問【F】へ進んでください。</p> <p>4. その他（具体的に： ）</p> |
|---|

E4 大規模修繕工事を「1. 実施した」または「2. 概ね5年以内に実施を予定している」場合、修繕（予定）箇所について、教えてください（当てはまるもの全て〇）

| | | |
|----------|-----------|---|
| 1. 外壁改修 | 4. 給水管工事 | 7. 昇降機設備工事 |
| 2. 鉄部等塗装 | 5. 排水管工事 | 8. その他 |
| 3. 屋上防水 | 6. 耐震補強工事 | （具体的に： ） |

※旧耐震基準【昭和56年（1981）年5月以前に着工】マンションの方
への設問 <該当しない方は次のページへ>

【F】建物の耐震化について、おたずねします。

F1 これまでに耐震診断を行いましたか（〇は1つ）
実施した又は実施予定とお答えの方は、時期についても併せてお答えください

1. 実施した（西暦 年に実施）
2. 未実施だが、予定している（西暦 年に予定）→ 次の設問【G】へ
進んで下さい
3. 未実施 → 設問F3へ

F2 耐震診断の実施後、耐震補強工事を検討または実施しましたか（〇は1つ）

1. 耐震診断の結果、耐震補強工事は不要と判断された
2. 補強が必要と判断されたので、耐震補強工事を実施した
3. 補強が必要と判断されたので、耐震補強工事を検討している
4. 補強が必要と判断されたが、費用の調達や組合としての合意が難しく、
耐震補強工事をしていない
5. その他（具体的に：)

F3 耐震診断を実施していない理由は何ですか（当てはまるもの全て〇）

1. 予算が不足しているため
2. 組合員の反対があるため
3. どこへ頼めばいいかわからないため
4. 管理組合等としてこれまでに考えたことがなかったため
5. その他（具体的に：)

※築30年以上【平成3（1991）年以前】のマンションの方への設問

<該当しない方は次のページへ>

【G】建物の老朽化と建替えについて、おたずねします。

G1 建物の老朽化に伴う問題について、以下のうち当てはまるものはありますか
（当てはまるもの全て○）

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| 1. 外壁の剥落や落下 | 5. 水道水から赤水発生 |
| 2. 外壁ひび割れによる鉄筋露出・腐食 | 6. 水回りの排水の詰まり |
| 3. 天井からの雨漏り | 7. その他（具体的に： ） |
| 4. 給排水管の水漏れ | 8. 特にない |

G2 マンションの建替えを検討したことがありますか（○は1つ）
計画中とお答えの方は、実施予定時期についても、目途があればお答えください

- | | | | | |
|--------------------------|---|----|----|------|
| 1. 建替えの計画中である | ➡ | 西暦 | 年頃 | 建替予定 |
| 2. 現在、検討している | | | | |
| 3. 議論に挙がることはあるが検討していない | | | | |
| 4. 検討し、建替えをしないことになった（理由： | | | | ） |
| 5. 全く検討したことがない | | | | |
| 6. その他（具体的に： | | | | ） |

【H】マンションの住環境について、おたずねします。

<防災・防犯>

H1 自主防災組織は結成していますか（〇は1つ）

1. マンション単位で自主防災組織を設立している
2. マンション単位で組織がなく、自治会・町内会単位の自主防災組織に所属している
3. 自主防災組織はない

H2 管理組合・自主防災組織等で実施している防災対策はどれですか（当てはまるもの全て〇）

1. 消防法上の防火管理者を選定し、消防計画の作成、周知を行っている
2. 消防用設備等の定期的な点検を行っている
3. 災害時の避難場所を周知している
4. 災害対応のマニュアルを作成・配布している
5. ハザードマップなど防災・災害対策に関する情報を収集・周知している
6. 年1回程度の定期的な防災訓練を実施している
7. 管理組合で防災備蓄（3日以上飲料水、食糧など）を備えている

<バリアフリー>

H3 バリアフリーへの対応状況について、当てはまるものはどれですか（当てはまるもの全て〇）

1. 階段などに手摺が設置されている
2. 共用部分（エントランス、廊下等）に段差がない
3. エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている
4. エントランス自動ドアが設置されている
5. エレベーターが設置されている

Ⅰ. マンション管理上の問題点、行政支援などについて、おたずねします。

11 お住まいのマンションの管理で現在どのようなことが問題となっていますか。①管理組合活動 ②住まい方 ③建物・設備について、お答えください（当てはまるもの全て○）

| ①管理組合活動に関する問題 | |
|-----------------------|--------------------------|
| 1. 組合の運営方法 | 9. 分譲会社、建設会社とのトラブル |
| 2. 役員の選任方法、役員のなり手不足 | 10. 管理会社、管理人とのトラブル |
| 3. 住民の高齢化による管理の困難さ | 11. 総会の議決が成立しない |
| 4. 管理費・修繕積立金の滞納 | 12. 専門的知識、ノウハウの不足、相談先がない |
| 5. 管理費・修繕積立金の不足や増額 | 13. 長期修繕計画の見直し |
| 6. 修繕積立金の一時金の徴収 | 14. 大規模修繕の実施 |
| 7. 組合活動の停滞、管理への無関心 | 15. 機械式駐車場の維持費 |
| 8. 住民の不在（賃貸化や空室化） | 16. 特に問題ない |
| 上記回答に関する具体的な内容・その他 | |
| ②住まい方に関する問題 | |
| 1. ペットの飼育に関する問題 | 7. 駐車場の空き区画の発生 |
| 2. 生活騒音に関する問題 | 8. 住戸専有部分の改装・リフォーム |
| 3. ゴミの出し方 | 9. 住民間の付き合い（コミュニティ）の希薄化 |
| 4. 共用部（廊下・バルコニー）の使用方法 | 10. 防犯対策や不審者対策 |
| 5. 駐車場の利用方法・不正な駐車 | 11. 災害時の備蓄等の対策 |
| 6. 自転車・バイク置き場の利用方法・不足 | 12. 周辺の近隣住民とのトラブル |
| | 13. 特に問題ない |
| 上記回答に関する具体的な内容・その他 | |
| ③建物・設備に関する問題 | |
| 1. 外壁劣化など建物の老朽化 | 5. 修繕工事の欠陥・欠点 |
| 2. 設備の老朽化・不便 | 6. エレベーターの未設置 |
| 3. 地震時の安全性 | 7. スロープや手すり等の未設置 |
| 4. 火災時などの避難の安全性 | 8. 駐車場・駐輪場の不足 |
| | 9. 特に問題ない |
| 上記回答に関する具体的な内容・その他 | |

12 建物・設備の維持管理（大規模修繕、建替えなど）を行う上で、困難が予想されることはありますか（当てはまるもの全て〇）

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 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 | 8. 修繕積立金が不足する場合、借入れについて、区分所有者の合意が得にくい |
| 2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い | 9. 適切な業者の選定が難しい |
| 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 | 10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない |
| 4. 大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない | 11. 長期修繕計画が作成されていない |
| 5. 役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない | 12. 修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい |
| 6. 管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない | 13. 住宅以外（店舗等）の営業上の問題がある |
| 7. 修繕積立金が不足する | 14. その他 （ 具 体 的 に： ） |
| | 15. 特になし |

13 マンションの管理、建替え等に関して、1.知っている 2.利用したことがある 3.今後利用してみたい 制度、施策はどれですか（当てはまるもの全て〇）

| 制度、施策の名称 | 1.知っている | 2.利用したことがある | 3.今後利用してみたい |
|--|---------|-------------|-------------|
| ①枚方市のマンション耐震診断補助 | | | |
| ②枚方市のマンション管理基礎セミナー | | | |
| ③大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの相談窓口 | | | |
| ④大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの専門家・アドバイザー派遣制度 | | | |
| ⑤住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資制度 | | | |
| ⑥（一社）マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度 | | | |
| ⑦（公財）マンション管理センターの相談窓口 | | | |

- 14 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、「管理計画認定制度」が創設されました。今後、枚方市が「マンション管理適正化推進計画」を策定した場合には、管理組合が作成する「マンション管理計画」を枚方市が認定する制度です（詳しくは同封のリーフレットをご覧ください）

今後、マンション管理計画を作成、認定申請することを考えていますか。（○は1つ）

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. 作成・認定申請を行うつもりである | 3. これから検討する |
| 2. 作成・認定申請するか、検討している | 4. 作成するつもりはない |

J. その他、自由意見など

枚方市では、今後、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理組合等への様々な情報提供や働きかけに努めていきたいと考えています。

そこで、マンションの管理に関して日頃感じていること、枚方市のマンション施策の今後のあり方などについて、ご意見等がございましたら、下枠内にご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

お手数ですが、「団地型(複数の住棟がある)」の場合は【別紙1】、
「機械式立体駐車場」がある場合は【別紙2】も、ご回答ください。

問 1 団地の土地の所有形態は、以下のうちどれですか（〇は 1 つ）

1. 団地内の土地全体が、団地建物所有者全員の共有である。
2. 団地内の土地は、棟毎に共有関係が分かっている。（通路、付属施設等の土地が団地建物全員の共有となっている場合を含む）
3. その他（ ）

問 2 管理組合の組織構成は、以下のうちどれですか（〇は 1 つ）

1. 1 棟ごとに 1 つの管理組合を構成している
2. 団地内の全棟で 1 つの管理組合を構成し、棟毎の下部組織はない
3. 団地内の全棟で 1 つの管理組合を構成し、棟毎の下部組織がある
4. その他（具体的に： ）

問 3 管理規約は、以下のうちどれですか（〇は 1 つ）

1. 団地管理規約および、棟別の管理規約がある
2. 団地管理規約のみであり、棟総会や棟別会計の規定がある
3. 団地管理規約のみであるが、棟総会や棟別会計の規定はない
4. その他（具体的に： ）

問 4 管理費は、以下のどちらですか（〇は 1 つ）

1. 団地管理費と棟別管理費に分かれている
2. 分かれていない

問 5 修繕積立金は、以下のどちらですか（〇は 1 つ）

1. 団地修繕積立金と棟別修繕積立金に分かれている
2. 分かれていない

問 6 団地型の管理・運営・合意形成に関して、困り事や問題があれば、ご記入ください。

問7. 各住棟の建物概要について、以下に記入または○を付けてください。

※構造の表記…RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

| 棟 | 完成年 | | 階数 | 構造 ※ | 総戸数 | うち非住宅 | エレベーター |
|----|-----|---|----|--------------|-----|-------|--------|
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |
| 号棟 | 西暦 | 年 | | RC・SRC・S・その他 | 戸 | 戸 | 基 |

問 1 機械式立体駐車場の種類は、以下のどれですか（当てはまるもの全て〇）

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| 1. 屋外 上下式・2 段 | 3. 屋内タワー型（エレベーター方式など） |
| 2. 屋外 上下式・3 段以上 | 4. その他（ ） |

問 2 機械式立体駐車場の設置台数と、稼働台数（実際の契約台数）は、何台ですか。

| | |
|----------|----------|
| 設置台数（ ）台 | 稼働台数（ ）台 |
|----------|----------|

問 3 機械式立体駐車場の使用料は、どのように計上していますか（〇は 1 つ）

- | |
|--|
| 1. 駐車場使用料は <u>全額、管理費会計</u> に充てている |
| 2. 駐車場使用料は <u>管理費会計および修繕積立金会計</u> に充てている |
| 3. 駐車場使用料は <u>管理費会計および修繕積立金会計とは別会計とし、駐車場の維持管理及び修繕費用</u> に充てている |
| 4. その他（具体的に： ） |

問 4 機械式立体駐車場の維持管理について、問題や懸念はありますか（当てはまるもの全て〇）

- | |
|--|
| 1. 機械式立体駐車場の <u>稼働率が低く</u> 、管理組合会計を圧迫している |
| 2. 機械式立体駐車場の <u>管理費が高く</u> 、管理組合会計を圧迫している |
| 3. 機械式立体駐車場の <u>設備更新費用が不足し</u> 、対応できていない |
| 4. 現状で問題は起きていないが、 <u>将来的な費用負担の増大</u> を懸念している |
| 5. 特に問題や懸念はない |

問 5 機械式立体駐車場に関して、今後検討している対策はありますか（当てはまるもの全て〇）

- | |
|--------------------------------|
| 1. 駐車場使用料の値上げ |
| 2. 機械式立体駐車場の台数を減らす（平面式に変更するなど） |
| 3. 機械式立体駐車場の外部への貸出し |
| 4. その他（具体的に： ） |

問 6 機械式立体駐車場の維持管理などに関して、ご意見があればご記入ください。

| |
|--|
| |
|--|

アンケート調査票

抜粋版

◆ 以下の【問1】～【問8】にご回答をお願いいたします。

- ◎ 各項目で当てはまる数字（1. 2. 3. …）に○をご記入してください。
- ◎ （ ）のある項目については、具体的な内容や数値をご記入してください。

インターネット回答はこちらから

パソコン・スマートフォンから、インターネットでご回答いただけます。

右のQRコードを読み込むか、下記URLから専用ページよりご回答ください。

<https://logoform.jp/form/H276/181122>



| | |
|--------|--|
| マンション名 | |
| ご記入者 | |
| ご連絡先 | 電話番号：() — メール : |

【問1】 管理規約はありますか（○は1つ）

- 1. あり 2. なし

【問2】 管理組合はありますか（○は1つ）

- 1. あり 2. なし

【問3】 管理形態は以下のうちどれですか。（○は1つ）

- 1. 管理会社に委託している 3. 自主管理（委託なし）である
- 2. 自主管理（部分委託）である

【問4】 長期修繕計画は作成していますか（○は1つ）

- 1. 作成している
- 2. 作成していない（理由・原因： ）

裏面の【問5】につづきます



【問 5】 総会・理事会の開催状況について、次の項目にお答えください

| | | |
|-------------------------|---|--|
| 総会の開催頻度 (○は1つ) | 1. 年に数回開催 2. 年に1回開催 | 3. ほとんど開催していない 4. 開催したことがない |
| 役員会(理事会)の開催状況 (○は1つ) | 1. 月に1回程度開催 2. 年に数回程度開催 3. 年に1回開催 | 4. ここ数年開催していない 5. 役員会(理事会)組織はない 6. その他 (具体的に:) |

【問 6】 管理費会計と修繕積立金の会計は、区分していますか(○は1つ)

| | |
|-----------|------------|
| 1. 区分している | 2. 区分していない |
|-----------|------------|

【問 7】 修繕積立金の金額について、以下のうち、どれに当てはまりますか(○は1つ)

| |
|--|
| 1. 修繕積立金額は、長期修繕計画の修繕工事費に基づき、十分である |
| 2. 修繕積立金額は、長期修繕計画の修繕工事費に基づいておらず、十分ではない |
| 3. 分からない |
| 4. その他 () |

【問 8】 現在の管理規約において、建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)第25条の「管理者」を誰と定めていますか(○は1つ)

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| 1. 管理組合代表者(理事長) | 4. 分譲者 |
| 2. 管理組合代表者以外の区分所有者 | 5. その他(具体的に:) 例: 管理組合法人 |
| 3. 管理会社 | 6. 「管理者」を定めていない |

マンションの管理に関して日頃感じていること、マンション管理上の問題点やお困りごと(管理組合の運営、建物・設備の老朽化、建替えや修繕等)、枚方市のマンション施策の今後のあり方などについて、ご意見等がございましたら、ご記入ください。

ご協力いただき、ありがとうございました。