

はじめに

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。枚方市マンション管理実態調査業務では、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を目的とする。

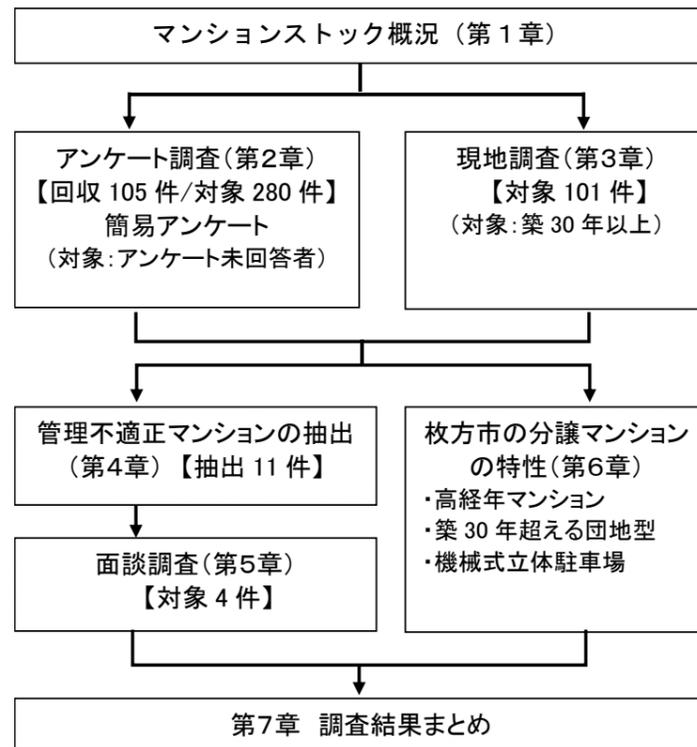
○実態調査の流れ

「マンションストック概況」において、住宅・土地統計調査及び枚方市マンションリストより、市内分譲マンションのストック数、建物状況等を整理する。

市内の全マンションを対象に「アンケート調査」を実施し、未回答を対象に簡易アンケート調査を実施する。また、築30年以上マンションを対象に「現地調査」を実施する。

「アンケート調査」、「現地調査」の結果から「管理不適正マンションの抽出」を行い、抽出されたマンションへの「面談調査」により管理上の問題点などの聞き取りを行う。あわせて「枚方市の分譲マンションの特性」を把握する。

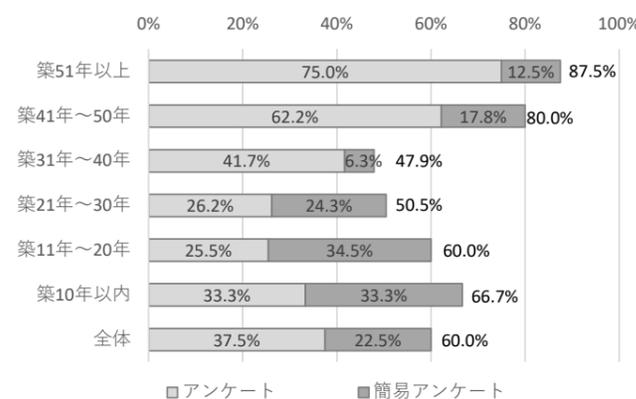
これらの調査結果をとりまとめ、今後の施策等の方向性を定めることとする。



第2章 アンケート調査

枚方市内一円に分譲マンション(280管理組合)を対象とし、令和4年9月～10月にかけて、アンケート調査を実施した。回答があったのは105件で回収率は37.5%であった。回収率は、建築年が古いほど高い傾向にあり、築41年以上は6割以上と高く、築11年～30年は3割未満と低くなっている。

アンケート調査に未回答であった管理組合を対象に調査項目を絞った「簡易アンケート調査」を実施し、63件の回答があり、当初のアンケートと合わせた回答数は合計168件となり、回収率は60.0%である。

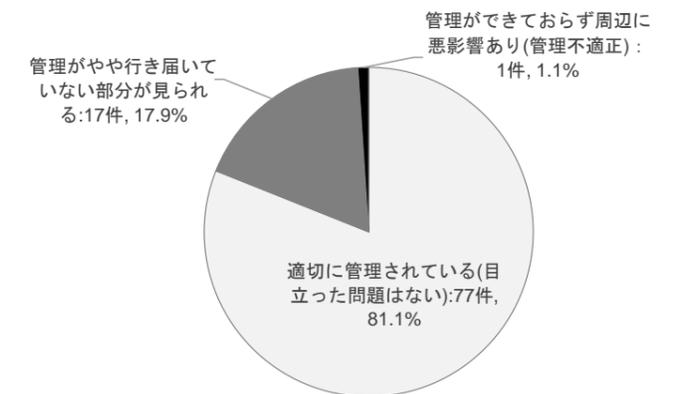


第3章 現地調査

現地調査において、管理状況を3段階で総合的に評価した結果、「適切に管理されている（目立った問題はない）」が77件（81.0%）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%）である。

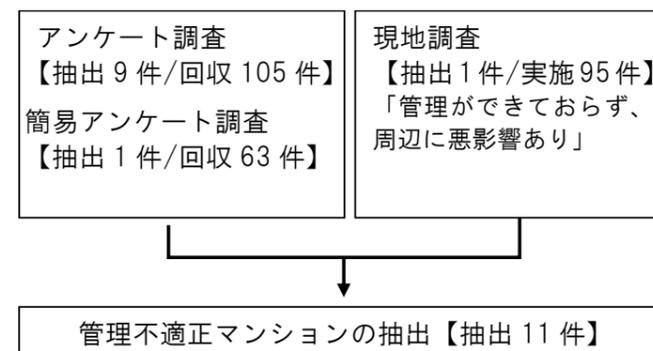
■管理状況の総合的評価

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%)



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の結果を基に計11件を抽出した。アンケート調査では、国が示す「助言・指導等を行う判断基準の目安」を基に抽出項目を定め、いずれか1つでも基準に該当するものを「管理不適正マンション」とし、10件（うち1件は簡易アンケートによる）を抽出した。現地調査では、「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」と判断する1件のみ抽出した。



■アンケート調査による抽出 ※()内は簡易アンケート

項目	抽出基準	結果
管理規約	(a)管理規約が存在しない	0件
	(b)区分所有法の管理者を定めていない	1件
管理組合運営	(c)管理組合が存在しない	1件
	(d)総会が開催されていない	1件
管理組合経理	(e)管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	1件
長期修繕計画	(f)長期修繕計画を作成していない	9件 (1件)※
(a)～(f)のいずれか1つでも該当：「管理不適正マンション」		9件 (10件)※

第5章 面談調査

面談調査では、分譲マンションの管理組合・所有者を対象に聞き取りを行い、管理実態や管理上の課題について把握する。

面談調査の対象は、アンケート調査の「管理不適正マンション」抽出項目で5項目に該当する1件、現地調査で抽出した1件、さらに「自主管理（委託なし）」「団地型マンション」に該当する2件を加えた計4件とする。その他、「長期修繕計画を作成していない」と回答した7件は、長期修繕計画を作成していない理由について、電話での聞き取りを行う。

アンケート調査で把握した問題点等	面談調査等の結果
【長期修繕計画】 ・長期修繕計画が未作成	・面談調査では、現時点で計画作成を予定しているものはない。 ・電話での聞き取りでは、「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る。
【管理運営体制】 ・住民高齢化に伴う役員のなり手不足	・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あり、役員選任が難しくなっている状況。
【修繕積立金】 ・修繕金の積立状況が十分でない	・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】 ・建物、設備老朽化に伴う不便	・これまでの大規模修繕工事では一時金、借入金は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。
【周辺に悪影響がある】 ・外壁の剥落、敷地内の放置物、樹木の繁茂が見られる。	・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

○高経年（築40年を超える）マンション（住宅・土地統計調査より）

- ・高経年マンションの割合は約34%であり、大阪府平均より約15%高い。
- ・高経年マンション戸数は今後も増加し、20年後には現在の2倍になる見込み。

○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7割の186棟が3棟以上の「団地型」に該当する。
- ・多くは4～5階建の階段室型であり、駅から離れた場所に立地するものも多い。
- ・これらの団地型では、エレベーター未設置、空き住戸、賃貸住戸、高齢者のみ世帯の割合が高い。
- ・「住民の高齢化による管理の困難さ」「役員のなり手不足」が管理上の問題点として挙げられる。

○機械式立体駐車場を設置しているマンション

- ・枚方市の駐車場設置率（駐車場設置台数÷住戸総戸数）は約74%であり、全国平均の約62%、京阪神都市圏平均の約54%と比較して高い。
- ・機械式立体駐車場の設置割合は1991年以降のマンションの約7割で設置されている。
- ・稼働率が低下すると、今後、維持管理費用や設備更新負担が管理組合会計を圧迫する恐れがある。

第7章 調査結果まとめ

○管理状況の評価

アンケート調査で詳細な管理状況を把握した105件を対象に管理状況の評価を以下の通り分類する。

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。	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る	58件 (55.2%)
		計画期間30年以上の長期修繕計画が作成されていない	
	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

○マンション類型別の課題と今後の施策等の方向性の整理

調査結果を踏まえ、今後の施策等の方向性について、マンション類型別に整理する。

マンションの類型	課題整理と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	・全体の8割以上を占める「A評価」「B評価」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、管理計画認定制度の周知と普及促進
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
③管理不適正マンション	・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 ・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強化 ・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、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
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、建て替え・再生に向けた支援、管理組合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
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の積立てが行われるよう、専門的ノウハウの提供、相談体制の充実