



## 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(直通)

**【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 <sup>2</sup>	
⑤総床面積 ※住宅が複数棟ある場合は全体の合計	( ) m <sup>2</sup>	
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 ➡ 次ページの設問A2へ	
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	



**【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

**【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くらいですか

	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）

1. 作成している 2. 作成していない（理由・原因： _____） →「作成していない」場合、次の設問【F】へ進んでください。
--

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 2. 25年以上30年未満 3. 30年以上 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）

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： _____） → 「実施していない」場合、次の設問【F】へ進んでください。 4. その他（具体的に： _____）
---

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： _____）



※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

# 1. 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. 役員を選任方法、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○）

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

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○）

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（ ）

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ます
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ます
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
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○）

- |                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 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（○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○）

- |  |
|--|
| 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○）

- |                                |
|--------------------------------|
| 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。

--