

箕面市  
マンション管理適正化推進計画  
作成支援業務

報告書  
(資料編)

令和5年(2023年)1月  
株式会社ユーエヌ土地利用研究所



# 目次

## 第1章 調査の概要

1-1.	調査の目的	1
1-2.	調査の方法	1
1-3.	調査の内容	1
1-4.	配布・回収結果	3
1-5.	調査結果の見方	3

## 第2章 アンケート調査結果

2-1.	マンション等の概要について	
(1)	マンションの概要 (問1)	5
(2)	管理形態 (問2)	19
2-2.	管理規約について	
(1)	管理規約有無 (問3)	21
(2)	管理規約の改正状況 (問4)	21
(3)	管理規約案の作成者 (問5)	22
(4)	マンション標準管理規約の準拠状況 (問6)	23
(5)	管理者の該当者 (問7)	24
2-3.	管理組合・役員・理事について	
(1)	管理組合の設立状況 (問8)	25
(2)	マンションの管理業務状況 (問8-1)	25
(3)	管理組合員名簿の有無 (問9)	26
(4)	居住者名簿の有無 (問10)	26
2-4.	集会(総会)・役員会・理事会(管理組合がない場合は居住者による会議等の集まり)について	
(1)	管理組合の集会開催状況 (問11)	27
(2)	集会等の開催通知 (問12)	28
(3)	集会等の出席状況 (問13)	29
(4)	管理組合役員会の開催状況 (問14)	29
2-5.	管理費・修繕積立金について	
(1)	月額管理費 (問15)	30
(2)	各区分所有者の管理費算出方法 (問16)	31
(3)	大規模修繕の積立て状況 (問17)	31
(4)	月額修繕積立金額 (問17-1)	32
(5)	修繕積立額を決めた根拠 (問17-2)	34
(6)	修繕積立金の残額 (問17-3)	35
(7)	修繕積立金の他会計充当状況 (問18)	36
(8)	管理費・修繕積立金等の口座名義 (問19)	36
(9)	管理費と修繕積立金の会計区分状況 (問20)	37
(10)	管理費・修繕積立金等の運用方法 (問21)	37

(11)	管理費・修繕積立金等の資産運用状況（問 22）	38
(12)	3カ月以上続く管理費・修繕積立金等の滞納戸数・金額（問 23）	39
(13)	管理費・修繕積立金等の滞納者に行っている対応（問 24）	41
2-6.	<b>長期修繕計画・大規模修繕等について</b>	
(1)	長期修繕計画の作成状況（問 25）	42
(2)	長期修繕計画案の作成者（問 25-1）	42
(3)	長期修繕計画の作成・見直し年（問 25-2）	43
(4)	長期修繕計画の開始・終了年（問 25-3）	44
(5)	大規模修繕工事の回数（問 25-4）	45
(6)	大規模修繕工事の実施・検討状況（問 26）	46
(7)	大規模修繕を行った箇所（問 26-1）	47
(8)	大規模修繕工事実施時の専門組織作成状況（問 26-2）	49
(9)	最近の大規模修繕工事費用の調達方法（問 26-3）	50
(10)	大規模修繕工事実施前の建物診断実施状況（問 26-4）	51
(11)	大規模修繕工事の施工者（問 26-5）	52
(12)	大規模修繕工事の施工者を決定した理由（問 26-6）	53
(13)	大規模修繕工事実施時の工事監理採用状況（問 26-7）	54
(14)	今後検討している大規模修繕工事（問 27）	55
(15)	今後検討している大規模修繕工事の資金手当て（問 28）	56
(16)	今後大規模修繕工事を実施での困難が予想されること（問 29）	57
(17)	大規模修繕工事で望ましい支援（問 30）	58
(18)	マンション竣工図書の保管者（問 31）	59
(19)	マンション管理計画認定制度の認知状況（問 32）	60
(20)	マンション管理計画認定制度の申請有無（問 33）	61
2-7.	<b>耐震診断・耐震改修について</b>	
(1)	耐震診断の実施状況（問 34）	62
(2)	耐震補強の検討実施状況（問 34-1）	63
(3)	耐震診断を実施しない理由（問 34-2）	64
2-8.	<b>バリアフリー対策について</b>	
(1)	65歳以上のみ世帯の割合（問 35）	65
(2)	共用部分でバリアフリー改修した個所（問 36）	65
2-9.	<b>老朽化・建替え等について</b>	
(1)	居住困難マンションの対処方法（問 37）	66
(2)	マンション建替え検討状況（問 38）	67
(3)	建替え計画での困難について（問 39）	68
(4)	建替え計画の支援（問 40）	69
2-10.	<b>防災・防犯対策について</b>	
(1)	防災組織、訓練の状況（問 41）	70
(2)	自主防災組織等で現在行っていること（問 41-1）	71
(3)	管理組合等としての防犯対策（問 42）	72

2-11.	自治会について	
(1)	自治会の加入状況（問 43）	73
2-12.	その他の事項について	
(1)	マンション管理士の認知状況（問 44）	74
(2)	マンション建替え等円滑化法の認知状況（問 45）	74
(3)	大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の認知状況（問 46）	75
(4)	管理運営全般の将来への不安（問 47）	76
(5)	マンション管理で市に期待すること（問 48）	78
(6)	自由意見（問 49）	79

### 第3章 調査結果の分析と課題抽出

3-1.	現状のまとめと分析	
(1)	市内分譲マンションの概要について（問 1～問 2）	81
(2)	管理規約等について（問 3～問 7）	81
(3)	管理組合等の組織について（問 8～問 10）	81
(4)	管理運営について（問 11～問 14）	81
(5)	管理費・修繕積立金について（問 15～問 23）	81
(6)	長期修繕計画・大規模修繕工事について（問 25～問 33）	82
(7)	耐震診断・耐震改修について（問 34）	82
(8)	バリアフリー対策について（問 35, 36）	83
(9)	老朽化・建替え等について（問 37～問 40）	83
(10)	防災・防犯対策について（問 41～問 42）	83
(11)	自治会について（問 43）	83
(12)	その他について（問 47）	83
3-2.	主要課題の抽出	
(1)	高経年マンションの増加への対応	84
(2)	管理組合の組織及び管理・運営の充実化	84
(3)	長期修繕計画、修繕積立金の不足への対応	84
(参考)	調査票	85



# 第 1 章 調査の概要





## 第1章 調査の概要

### 1-1. 調査の目的

マンション管理適正化法の改正に伴い、箕面市では令和4年4月から管理計画認定制度を導入しているが、簡易な推進計画を作成後にマンションの管理状況等の調査を行うこととしている。

本調査では、平成20年に実施した前回のマンション管理組合向けアンケート調査から10年以上が経過していることを踏まえ、改めてアンケート調査を行うことにより、箕面市のマンション管理にかかる課題を把握し、マンション管理計画適正化推進計画を充実させるとともに、管理適正化指針に上乘せすべき項目の検討を行うための基礎資料とすることを目的とする。

### 1-2. 調査の方法

調査の方法は以下の通りである。

#### ■調査の方法

調査範囲	本市内に存在する分譲マンション
調査対象	本市内に存在する分譲マンションの管理組合（団地別）
標本規模	145件
抽出方法	過年度調査の分譲マンションリストを基に抽出。
調査方法	郵送による配付・回収（お礼状・督促ハガキを1回送付）
調査期間	令和4年7月28日～令和4年8月22日

### 1-3. 調査の内容

アンケート調査の内容は、以下のとおりである。

<b>A. マンション等の概要について</b> 問1① 敷地面積 問1② 団地内棟数 問1②付問 管理組合の組織構成 問1③ 構造 問1④ 地上階数・地下階数 問1⑤ 完成年 問1⑥ 分譲開始年 問1⑦ 総戸数・所有者自ら居住する住宅戸数・賃借人居住住戸数・空き家となっている住戸数・その他 問1⑧ 総床面積・専有部分の床面積・共有部分の床面積 問1⑨ 平均的な専有面積 問1⑩ エレベータ設置状況 問1⑪ 加入している保険の種類 問2 管理形態	<b>B. 管理規約について</b> 問3 管理規約有無 問4 管理規約の改正状況 問5 管理規約案の作成者 問6 マンション標準管理規約の準拠状況 問7 管理者の該当者 <b>C. 管理組合・役員・理事について</b> 問8 管理組合の設立状況 問8-1 マンションの管理業務状況 問9 管理組合員名簿の有無 問10 居住者名簿の有無 <b>D. 集会・役員会・理事会について</b> 問11 管理組合の集会開催状況 問12 集会等の開催通知 問13 集会等の出席状況 問14 管理組合役員会の開催状況
--	---

<p>E. 管理費・修繕積立金について</p> <p>問 15 月額管理費</p> <p>問 16 各区分所有者の管理費算出方法</p> <p>問 17 大規模修繕の積立て状況</p> <p>問 17-1 月額修繕積立金額</p> <p>問 17-2 修繕積立額を決めた根拠</p> <p>問 17-3 修繕積立金の残額</p> <p>問 18 修繕積立金の他会計充当状況</p> <p>問 19 管理費・修繕積立金等の口座名義</p> <p>問 20 管理費と修繕積立金の会計区分状況</p> <p>問 21 管理費・修繕積立金等の運用方法</p> <p>問 22 管理費・修繕積立金等の資産運用状況</p> <p>問 23 3カ月以上続く管理費・修繕積立金等の滞納戸数・金額</p> <p>問 24 管理費・修繕積立金等の滞納者に行っている対応</p>	<p>問 29 今後大規模修繕工事を実施での困難が予想されること</p> <p>問 30 大規模修繕工事で望ましい支援</p> <p>問 31 マンション竣工図書の保管者</p> <p>問 32 マンション管理計画認定制度の認知状況</p> <p>問 33 マンション管理計画認定制度の申請有無</p>
<p>F. 長期修繕計画・大規模修繕等について</p> <p>問 25 長期修繕計画の作成状況</p> <p>問 25-1 長期修繕計画案の作成者</p> <p>問 25-2 長期修繕計画の作成・見直し年</p> <p>問 25-3 長期修繕計画の開始・終了年</p> <p>問 25-4 大規模修繕工事の回数</p> <p>問 26 大規模修繕計画の実施・検討状況</p> <p>問 26-1 大規模修繕を行った箇所</p> <p>問 26-2 大規模修繕工事実施時の専門組織作成状況</p> <p>問 26-3 最近の大規模修繕工事費用の調達方法</p> <p>問 26-4 大規模修繕工事実施前の建物診断実施状況</p> <p>問 26-5 大規模修繕工事の施工者</p> <p>問 26-6 大規模修繕工事の施工者を決定した理由</p> <p>問 26-7 大規模修繕工事実施時の工事監理採用状況</p> <p>問 27 今後検討している大規模修繕工事</p> <p>問 28 今後検討している大規模修繕工事の資金手当て</p>	<p>G. 耐震診断・耐震改修について</p> <p>問 34 耐震診断の実施状況</p> <p>問 34-1 耐震補強の検討実施状況</p> <p>問 34-3 耐震診断を実施しない理由</p> <p>H. バリアフリー対策について</p> <p>問 35 65歳以上のみ世帯の割合</p> <p>問 36 共用部分でバリアフリー改修した個所</p> <p>I. 老朽化・建替え等について</p> <p>問 37 居住困難マンションの対処方法</p> <p>問 38 マンション建替え検討状況</p> <p>問 39 建替え計画での困難について</p> <p>問 40 建替え計画の支援</p> <p>J. 防災・防犯対策について</p> <p>問 41 防災組織、訓練の状況</p> <p>問 41-1 自主防災組織等で現在行っていること</p> <p>問 42 管理組合等としての防犯対策</p> <p>K. 自治会について</p> <p>問 43 自治会の加入状況</p> <p>L. その他について</p> <p>問 44 マンション管理士の認知状況</p> <p>問 45 マンション建替え等円滑化法の認知状況</p> <p>問 46 大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の認知状況</p> <p>問 47 管理運営全般の将来への不安</p> <p>問 48 マンション管理で市に期待すること</p> <p>問 49 自由意見</p>

#### 1-4. 配布・回収結果

調査票の配布・回収結果を示したものが次表である。

##### ■配布・回収結果一覧

①配布数	145 票
②有効配布数 <sup>※1</sup>	144 票
③回収数	42 票
④有効回収数 <sup>※2</sup>	42 票
⑤回収率 (④/②)	29.1%

※1：1票は、調査拒否により配布数から除外とした。

※2：全て無回答の白紙の場合は、回収数から除外とした。

#### 1-5. 調査結果の見方

- (1) 比率は、原則として各設問の無回答を含む集計対象総数（回答者数）に対する百分比（%）を表している。1人の対象者に2つ以上の回答を求める設問では、百分比（MA%）の合計は100.0%を超えている。
- (2) 百分比（%）は、小数点第2位以下を四捨五入して表示している。このため、内訳の合計が100%にならないことがある。
- (3) 分類別の表中の百分比（%）は、全て各分類項目の該当対象数を100.0%として算出している。
- (4) 実数値で回答の設問に関しては、段階別にランク分けして集計を行っている。



## 第2章 アンケート調査結果



## 第2章 アンケート調査結果

### 2-1. マンション等の概要について

#### (1) マンションの概要 (問1)

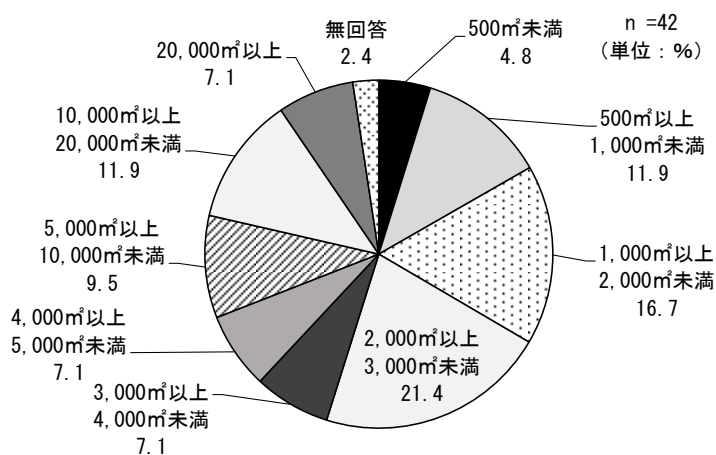
問1 マンションの概要について、以下の項目にお答えください。

#### ①敷地面積

敷地面積は何㎡ですか。

敷地面積についてみると、「2,000㎡以上 3,000㎡未満」が9団地 (21.4%) と最も多く、次いで「1,000㎡以上 2,000㎡未満」が7団地 (16.7%)、「10,000㎡以上 20,000㎡未満」「500㎡以上 1,000㎡未満」が共に5団地 (11.9%) の順となっている。

#### ■敷地面積 (単数回答)



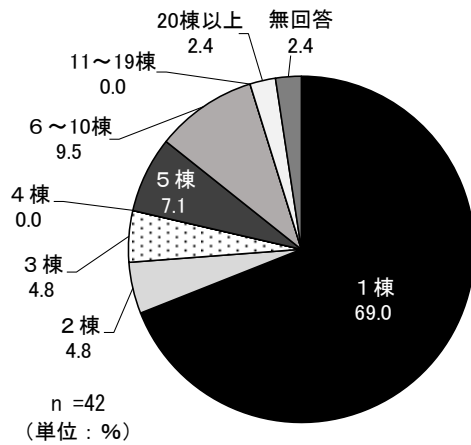
全体	500㎡未満	500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 4,000㎡未満	4,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上 20,000㎡未満	20,000㎡以上	無回答
42	2	5	7	9	3	3	4	5	3	1
100.0	4.8	11.9	16.7	21.4	7.1	7.1	9.5	11.9	7.1	2.4

## ②団地内棟数

団地内の棟数は何棟ですか。

団地内棟数についてみると、「1棟」が29団地(69.0%)と最も多く、次いで「6～10棟」が4団地(9.5%)、「5棟」が3団地(7.1%)の順となっている。

### ■団地内棟数（単数回答）



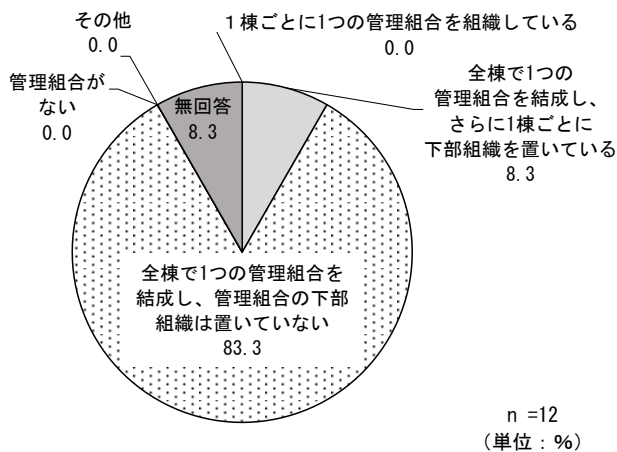
全体	1棟	2棟	3棟	4棟	5棟	6～10棟	11～19棟	20棟以上	無回答
42	29	2	2	0	3	4	0	1	1
100.0	69.0	4.8	4.8	0.0	7.1	9.5	0.0	2.4	2.4

棟数を「2棟以上」をお書きの方にお伺いします。

団地内の管理組合の組織構成はどのようになっていますか（○は1つだけ）。

管理組合の組織構成についてみると、「全棟で1つの管理組合を結成し、管理組合の下部組織は置いていない」が10団地(83.3%)と最も多く、次いで「全棟で1つの管理組合を結成し、さらに1棟ごとに下部組織を置いている」が1団地(8.3%)の順となっている。

### ■管理組合の組織構成（単数回答）



全体	1棟ごとに1つの管理組合を組織している	全棟で1つの管理組合を結成し、さらに1棟ごとに下部組織を置いている	全棟で1つの管理組合を結成し、管理組合の下部組織は置いていない	管理組合がない	その他	無回答
12	0	1	10	0	0	1
100.0	0.0	8.3	83.3	0.0	0.0	8.3

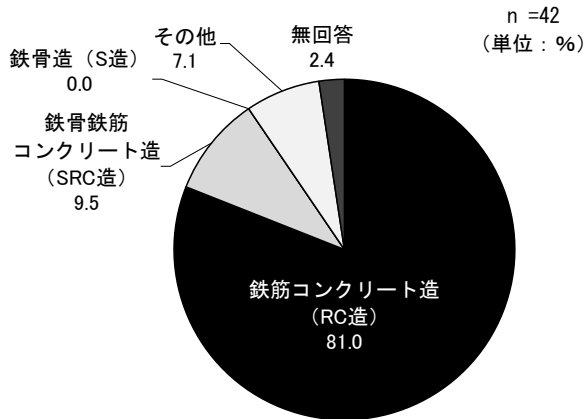


### ③構造

構造はどれですか（○は1つだけ）。

構造についてみると、「鉄筋コンクリート造（RC造）」が34団地（81.0%）と最も多く、次いで「鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）」が4団地（9.5%）、「その他」が3団地（7.1%）の順となっている。

#### ■構造（単数回答）



全体	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)	その他	無回答
42	34	4	0	3	1
100.0	81.0	9.5	0.0	7.1	2.4

#### 【その他】

- ・ RM 構造 \*
- ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造
- ・ A 棟：RC、B 棟：SRC

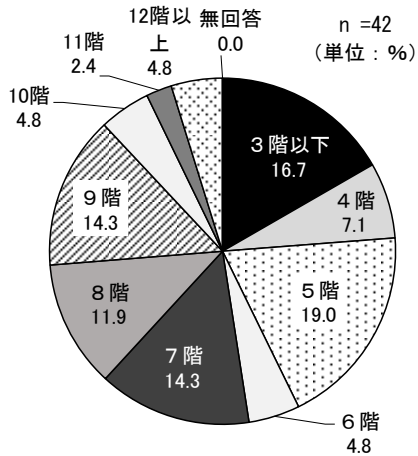
\*鉄筋コンクリート組積造 (Reinforced Masonry) のこと

#### ④地上階数・地下階数

階数は何階建てですか（1つの管理組合に属する最高のものをお答えください）。

地上階数についてみると、「5階」が8団地（19.0%）と最も多く、次いで「3階以下」が7団地（16.7%）、「7階」「9階」が共に6団地（14.3%）の順となっている。

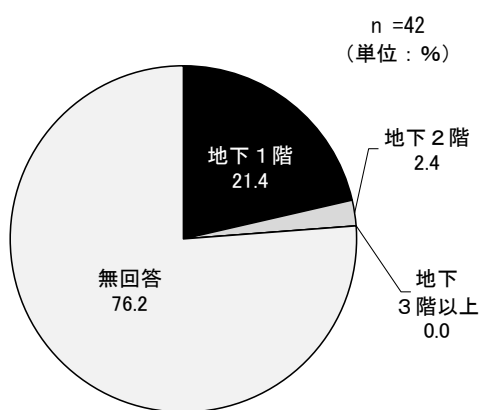
##### ■地上階数（単数回答）



全体	3階以下	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階以上	無回答
42	7	3	8	2	6	5	6	2	1	2	0
100.0	16.7	7.1	19.0	4.8	14.3	11.9	14.3	4.8	2.4	4.8	0.0

地下階数についてみると、「地下1階」が9団地（21.4%）と最も多く、次いで「地下2階」が1団地（2.4%）の順となっている。

##### ■地下階数（単数回答）



全体	地下1階	地下2階	地下3階以上	無回答
42	9	1	0	32
100.0	21.4	2.4	0.0	76.2

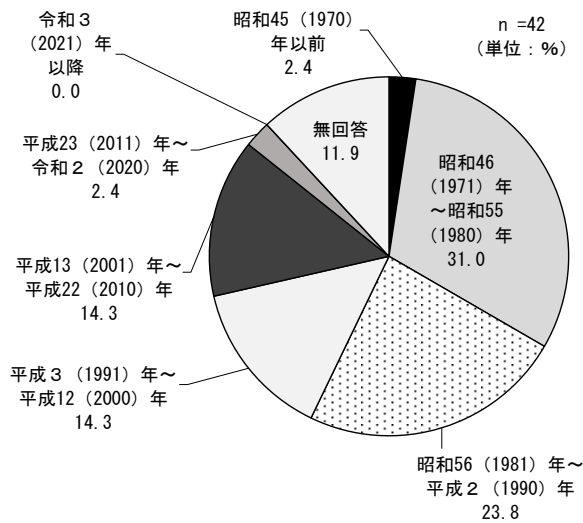


## ⑥分譲開始年

分譲開始年はいつですか。

分譲開始年についてみると、「昭和46(1971)年～昭和55(1980)年」が13団地(31.0%)と最も多く、次いで「昭和56(1981)年～平成2(1990)年」が10団地(23.8%)、「平成3(1991)年～平成12(2000)年」「平成13(2001)年～平成22(2010)年」がいずれも6団地(14.3%)の順となっている。

### ■分譲開始年（単数回答）



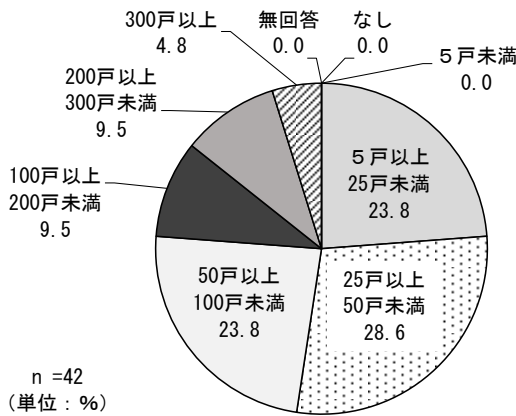
全	昭	昭	平	平	平	平	令	令	無
体	和	和	成	成	成	成	和	和	回
	4	5	2	3	1	2	2	3	答
	5	6	5	2	2	2	2	2	
	(	(	(	(	(	(	(	(	
	1	1	1	2	2	2	2	2	
	9	9	9	9	9	9	9	9	
	7	8	0	0	1	0	0	1	
	0	0	1	0	0	1	1	1	
	)	)	)	)	)	)	)	)	
	年	年	年	年	年	年	年	年	
	以	以	以	以	以	以	以	以	
	前	前	前	前	前	前	前	降	
42	1	13	10	6	6	1	0	5	
100.0	2.4	31.0	23.8	14.3	14.3	2.4	0.0	11.9	

⑦総戸数・所有者自ら居住する住宅戸数・賃借人居住住戸数・空き家となっている住戸数・その他

総戸数は何戸ですか（1つの管理組合に属する戸数をお答えください）。

住宅の総戸数についてみると、「25戸以上50戸未満」が12団地（28.6%）と最も多く、次いで「50戸以上100戸未満」「5戸以上25戸未満」が共に10団地（23.8%）、「100戸以上200戸未満」「200戸以上300戸未満」が共に4団地（9.5%）の順となっている。

■住宅の総戸数（単数回答）

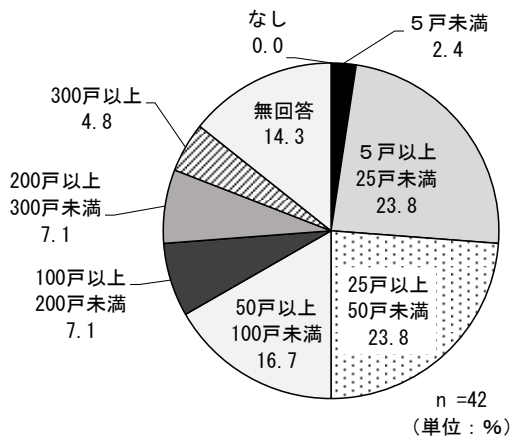


全体	なし	5戸未満	5戸以上25戸未満	25戸以上50戸未満	50戸以上100戸未満	100戸以上200戸未満	200戸以上300戸未満	300戸以上	無回答
42	0	0	10	12	10	4	4	2	0
100.0	0.0	0.0	23.8	28.6	23.8	9.5	9.5	4.8	0.0

（うち）所有者自らが居住する住宅

所有者自らが居住する住宅についてみると、「5戸以上25戸未満」「25戸以上50戸未満」が共に10団地（23.8%）と最も多く、次いで「50戸以上100戸未満」が7団地（16.7%）、「100戸以上200戸未満」「200戸以上300戸未満」が共に3団地（7.1%）の順となっている。

■所有者自らが居住する住宅

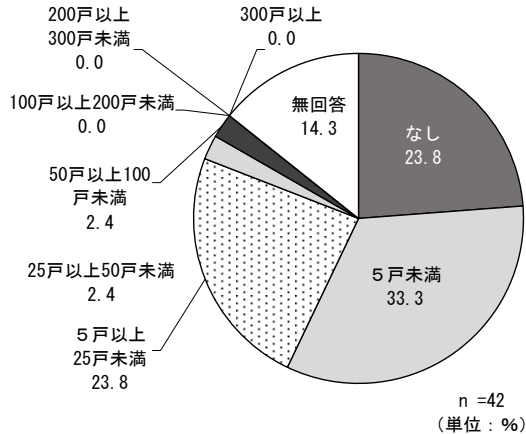


全体	なし	5戸未満	5戸以上25戸未満	25戸以上50戸未満	50戸以上100戸未満	100戸以上200戸未満	200戸以上300戸未満	300戸以上	無回答
42	0	1	10	10	7	3	3	2	6
100.0	0.0	2.4	23.8	23.8	16.7	7.1	7.1	4.8	14.3

**(うち) 賃借人が居住する住宅**

賃借人が居住する住宅についてみると、「5戸未満」が14団地（33.3%）と最も多く、次いで「5戸以上25戸未満」と「なし」が10団地（23.8%）、「25戸以上50戸未満」「50戸以上100戸未満」が共に1団地（2.4%）の順となっている。

**■ 賃借人が居住する住宅**

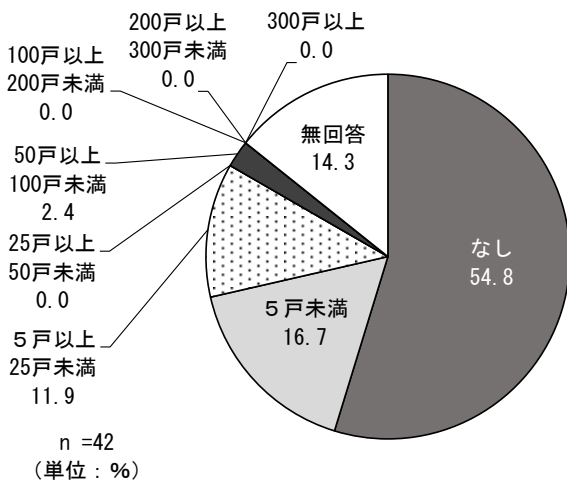


全体	なし	5戸未満	5戸以上25戸未満	25戸以上50戸未満	50戸以上100戸未満	100戸以上200戸未満	200戸以上300戸未満	300戸以上	無回答
42	10	14	10	1	1	0	0	0	6
100.0	23.8	33.3	23.8	2.4	2.4	0.0	0.0	0.0	14.3

**(うち) 空き家となっている住宅**

空き家となっている住宅についてみると、「なし」が23団地（54.8%）と最も多く、次いで「5戸未満」が7団地（16.7%）、「5戸以上25戸未満」が5団地（11.9%）の順となっている。

**■ 空き家となっている住宅**

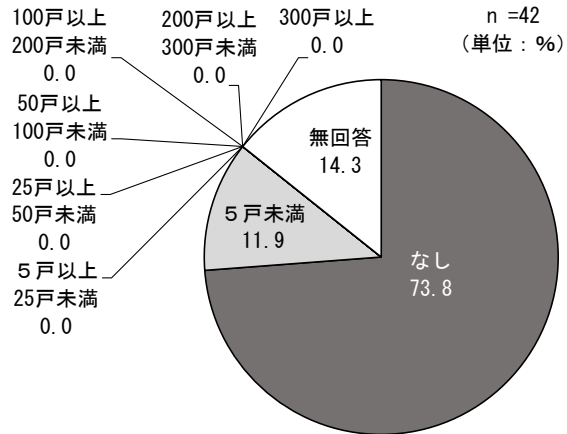


全体	なし	5戸未満	5戸以上25戸未満	25戸以上50戸未満	50戸以上100戸未満	100戸以上200戸未満	200戸以上300戸未満	300戸以上	無回答
42	23	7	5	0	1	0	0	0	6
100.0	54.8	16.7	11.9	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0	14.3

**(うち) その他 (不明なものを含む)**

その他 (不明なものを含む) についてみると、「なし」が 31 団地 (73.8%)、「5 戸未満」が 5 団地 (11.9%) となっている。

■ その他 (不明なものを含む)

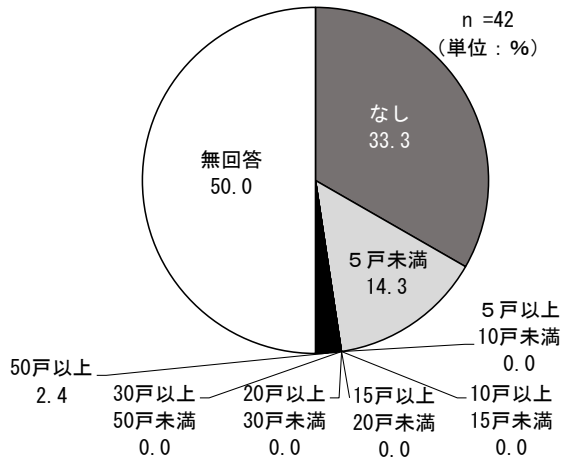


全体	なし	5 戸未満	5 戸以上 25 戸未満	25 戸以上 50 戸未満	50 戸以上 100 戸未満	100 戸以上 200 戸未満	200 戸以上 300 戸未満	300 戸以上	無回答
42	31	5	0	0	0	0	0	0	6
100.0	73.8	11.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3

**その他 (店舗・事務所等) の戸数**

その他 (店舗・事務所等) の戸数についてみると、「なし」が 14 団地 (33.3%) と最も多く、次いで「5 戸未満」が 6 団地 (14.3%)、「50 戸以上」が 1 団地 (2.4%) の順となっている。

■ その他 (店舗・事務所等) の戸数



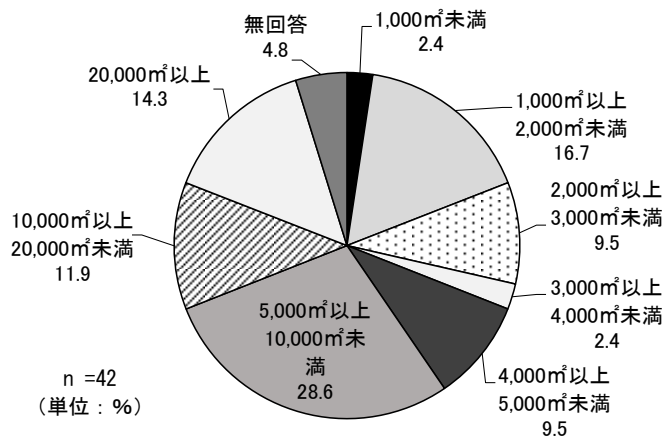
全体	なし	5 戸未満	5 戸以上 10 戸未満	10 戸以上 15 戸未満	15 戸以上 20 戸未満	20 戸以上 30 戸未満	30 戸以上 50 戸未満	50 戸以上	無回答
42	14	6	0	0	0	0	0	1	21
100.0	33.3	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	50.0

⑧総床面積・専有部分の床面積・共有部分の床面積

総床面積は何㎡ですか（総床面積と内訳をご記入ください）。（小数点以下切り捨て）

総床面積についてみると、「5,000㎡以上 10,000㎡未満」が12団地（28.6%）と最も多く、次いで「1,000㎡以上 2,000㎡未満」が7団地（16.7%）、「20,000㎡以上」が6団地（14.3%）の順となっている。

■総床面積（単数回答）

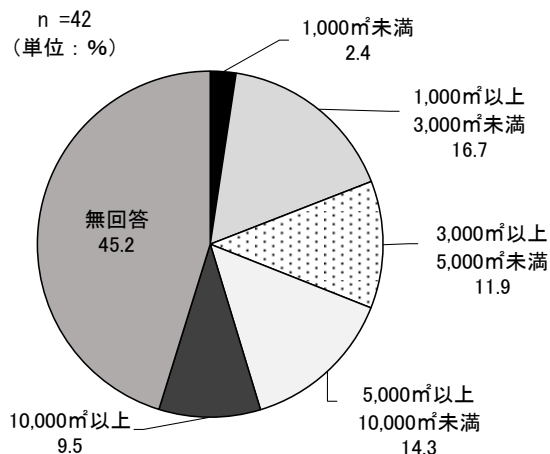


全体	1 0 0 0 ㎡ 未 満	2 1 0 0 ㎡ 未 満 上	3 2 0 0 ㎡ 未 満 上	4 3 0 0 ㎡ 未 満 上	5 4 0 0 ㎡ 未 満 上	1 5 0 0 ㎡ 未 満 上	2 1 0 0 ㎡ 未 満 上	2 0 0 0 ㎡ 未 満 上	無 回 答
42	1	7	4	1	4	12	5	6	2
100.0	2.4	16.7	9.5	2.4	9.5	28.6	11.9	14.3	4.8



専有部分の床面積についてみると、「1,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満」が7団地（16.7%）と最も多く、次いで「5,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満」が6団地（14.3%）、「3,000 m<sup>2</sup>以上 5,000 m<sup>2</sup>未満」が5団地（11.9%）の順となっている。

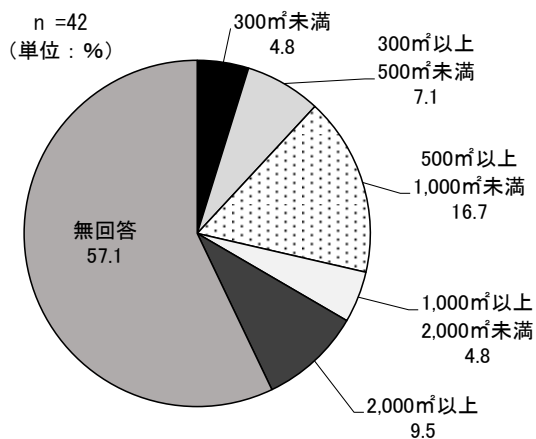
■ 専有部分の床面積（単数回答）



全体	1 0 0 0 0 0 0	3 1 0 0 0 0 0	5 3 0 0 0 0 0	1 5 0 0 0 0 0	1 0 0 0 0 0 0	無 回 答	
	42	1	7	5	6	4	19
	100.0	2.4	16.7	11.9	14.3	9.5	45.2

共有部分の床面積についてみると、「500 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>未満」が7団地（16.7%）と最も多く、次いで「2,000 m<sup>2</sup>以上」が4団地（9.5%）、「300 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満」が3団地（7.1%）の順となっている。

■ 共有部分の床面積（単数回答）



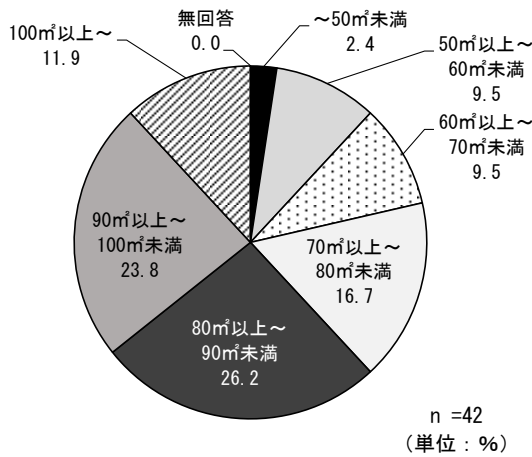
全体	3 0 0 0 0 0 0	5 3 0 0 0 0 0	1 5 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0	2 0 0 0 0 0 0	無 回 答	
	42	2	3	7	2	4	24
	100.0	4.8	7.1	16.7	4.8	9.5	57.1

⑨平均的な専有面積

1住戸の平均的な専有面積はどれくらいですか（〇は1つだけ）

平均的な専有面積についてみると、「80㎡以上～90㎡未満」が11団地（26.2%）と最も多く、次いで「90㎡以上～100㎡未満」が10団地（23.8%）、「70㎡以上～80㎡未満」が7団地（16.7%）の順となっている。

■平均的な専有面積（単数回答）



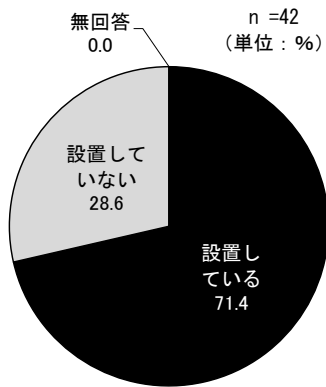
全体	50㎡未満	50㎡以上～60㎡未満	60㎡以上～70㎡未満	70㎡以上～80㎡未満	80㎡以上～90㎡未満	90㎡以上～100㎡未満	100㎡以上～	無回答
42	1	4	4	7	11	10	5	0
100.0	2.4	9.5	9.5	16.7	26.2	23.8	11.9	0.0

### ⑩エレベータ設置状況

エレベータは設置していますか（○は1つだけ）。

エレベータ設置状況についてみると、「設置している」が30団地（71.4%）と最も多く、次いで「設置していない」が12団地（28.6%）の順となっている。

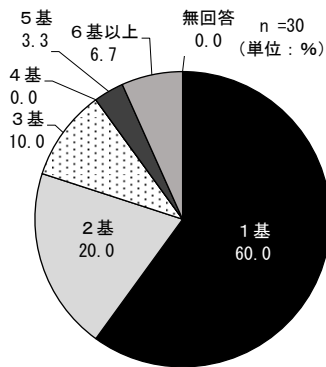
#### ■エレベータ設置状況（単数回答）



全体	設置している	設置していない	無回答
42	30	12	0
100.0	71.4	28.6	0.0

エレベータ基数についてみると、「1基」が18団地（60.0%）と最も多く、次いで「2基」が6団地（20.0%）、「3基」が3団地（10.0%）の順となっている。

#### ■エレベータ基数（単数回答）



全体	1基	2基	3基	4基	5基	6基以上	無回答
30	18	6	3	0	1	2	0
100.0	60.0	20.0	10.0	0.0	3.3	6.7	0.0

地上階数別にみると、8階建て以上は全て設置しているが、6階建て、7階建てではそれぞれ1団地、5階建てでは3団地が設置していない。

#### ■地上階数別 エレベータ設置状況（単数回答）

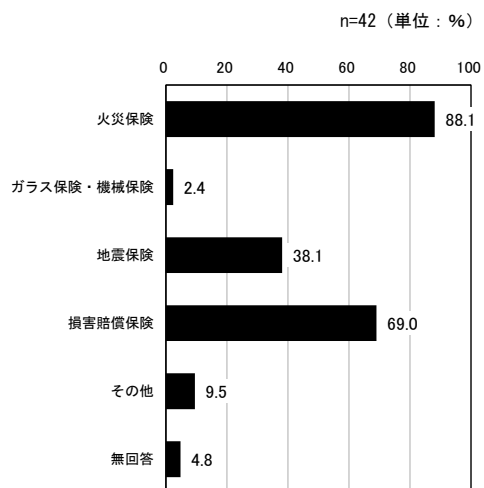
	n数	3階以下	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階以上	無回答
全体	42	7	3	8	2	6	5	6	2	1	2	0
	100.0	16.7	7.1	19.0	4.8	14.3	11.9	14.3	4.8	2.4	4.8	0.0
設置している	30	2	1	5	1	5	5	6	2	1	2	0
	100.0	6.7	3.3	16.7	3.3	16.7	16.7	20.0	6.7	3.3	6.7	0.0
設置していない	12	5	2	3	1	1	0	0	0	0	0	0
	100.0	41.7	16.7	25.0	8.3	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

### ①加入している保険の種類

保険加入（共用部分及び施設）はされていますか。（〇はいくつでも）

加入している保険の種類についてみると、「火災保険」が37団地（88.1%）と最も多く、次いで「損害賠償保険」が29団地（69.0%）、「地震保険」が16団地（38.1%）の順となっている。

#### ■加入している保険の種類（複数回答）



全体	火災保険	ガラス保険・機械保険	地震保険	損害賠償保険	その他	無回答
42	37	1	16	29	4	2
100.0	88.1	2.4	38.1	69.0	9.5	4.8

#### 【その他】

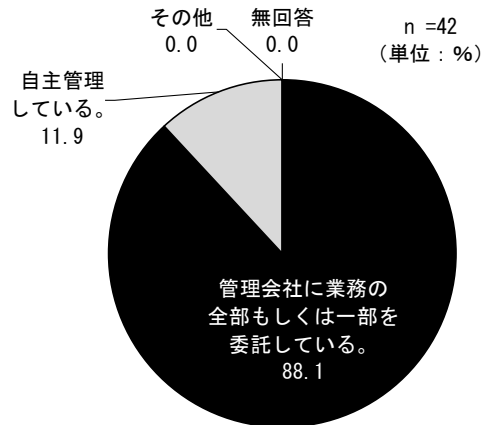
- ・マンション総合保険
- ・個人賠償
- ・総合保険
- ・施設賠償

(2) 管理形態 (問2)

問2 管理形態はどのようになっていますか (〇は1つだけ)。

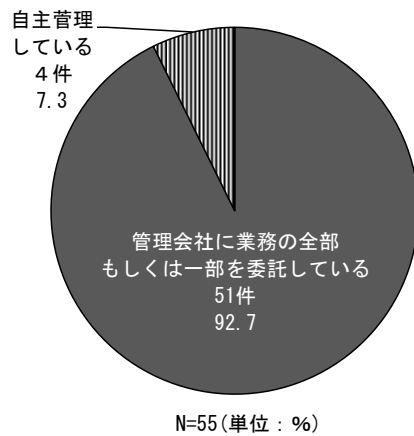
管理形態についてみると、「管理会社に業務の全部もしくは一部を委託している。」が 37 団地 (88.1%) と最も多く、次いで「自主管理している。」が 5 団地 (11.9%) の順となっている。

■ 管理形態 (単数回答)



全体	一管理会社に業務の全部もしくは一部を委託している。	自主管理している。	その他	無回答
42	37	5	0	0
100.0	88.1	11.9	0.0	0.0

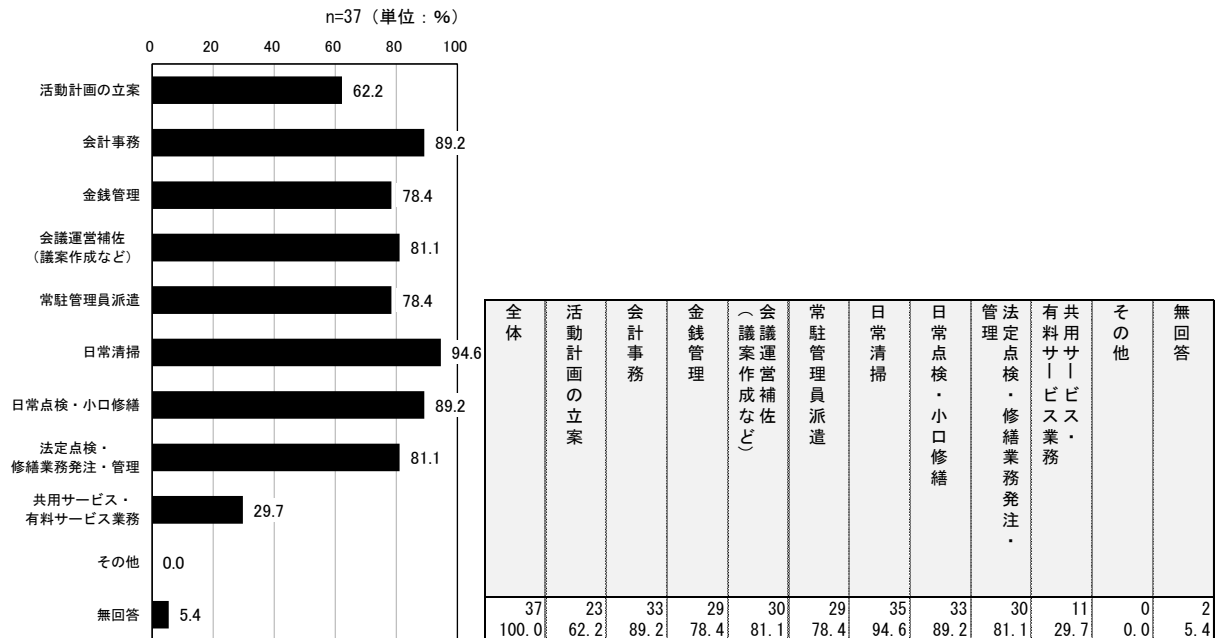
(参考) 管理形態 (前回調査 (平成 20 年))



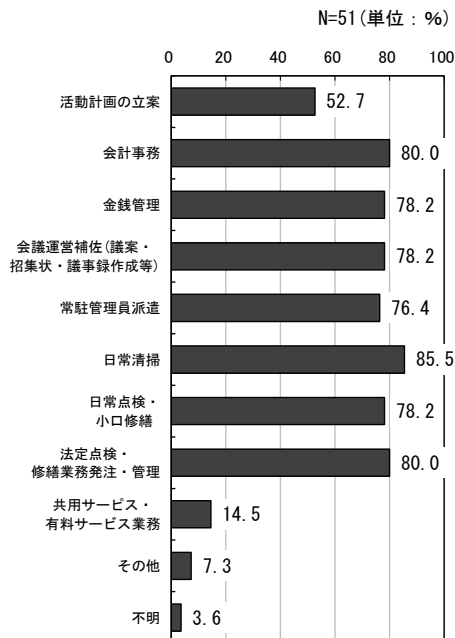
前回調査と比較すると、「自主管理している」の割合がやや増加している。

委託している内容についてみると、「日常清掃」が35団地（94.6%）と最も多く、次いで「日常点検・小口修繕」「会計事務」が共に33団地（89.2%）、「会議運営補佐（議案作成など）」「法定点検・修繕業務発注・管理」が共に30団地（81.1%）の順となっている。

### ■委託している内容（複数回答）



### (参考) 委託している内容（前回調査（平成20年））



前回調査と比較すると、「活動計画の立案」、「共用サービス・有料サービス業務」の割合が増加している。

## 2-2. 管理規約について

### (1) 管理規約有無 (問3)

問3 マンションには管理規約がありますか (〇は1つだけ)。

管理規約有無についてみると、「ある」が42団地 (100.0%) となっている。  
(グラフ略)

#### ■管理規約有無 (単数回答)

全体	ある	ない	わからない	無回答
42	42	0	0	0
100.0	100.0	0.0	0.0	0.0

(参考) マンション管理組合の規約について (前回調査 (平成20年))

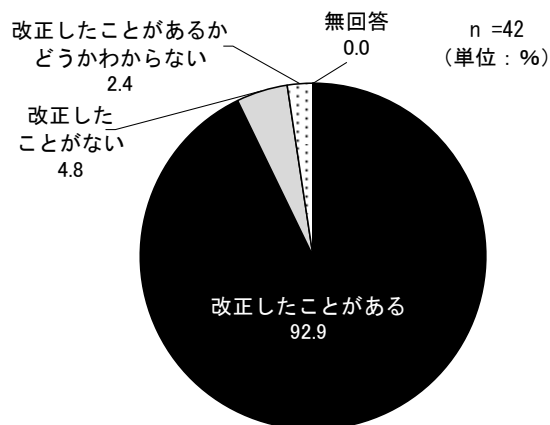
前回調査においても、管理規約は全団地で作成している。(グラフ略)

### (2) 管理規約の改正状況 (問4)

問4 これまでにこの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つだけ)。

管理規約の改正状況についてみると、「改正したことがある」が39団地 (92.9%) と最も多く、次いで「改正したことがない」が2団地 (4.8%)、「改正したことがあるかどうかかわからない」が1団地 (2.4%) の順となっている。

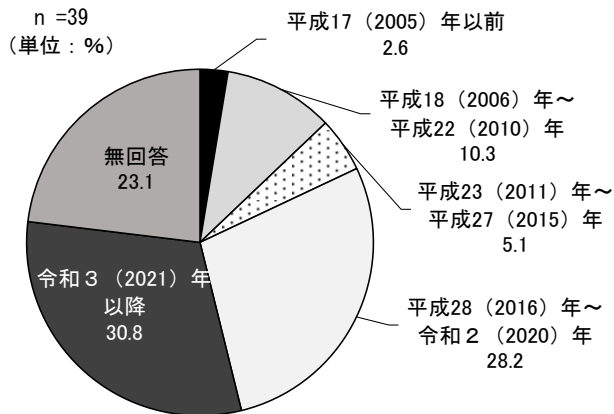
#### ■管理規約の改正状況 (単数回答)



全体	改正したことがある	改正したことがない	わからない	無回答
42	39	2	1	0
100.0	92.9	4.8	2.4	0.0

管理規約改正年についてみると、「令和3 (2021) 年以降」が12団地 (30.8%) と最も多く、次いで「平成28 (2016) 年～令和2 (2020) 年」が11団地 (28.2%)、「平成18 (2006) 年～平成22 (2010) 年」が4団地 (10.3%) の順となっている。

■管理規約改正年（単数回答）



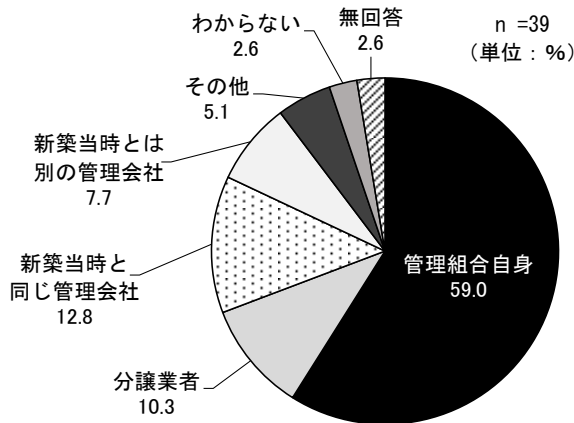
全体	平成17 (2005) 年以前	平成18 (2006) 年～平成22 (2010) 年	平成23 (2011) 年～平成27 (2015) 年	平成28 (2016) 年～令和2 (2020) 年	令和3 (2021) 年以降	無回答
39	1	4	2	11	12	9
100.0	2.6	10.3	5.1	28.2	30.8	23.1

(3) 管理規約案の作成者（問5）

問5 現在の管理規約の案は、誰が作成しましたか（○は1つだけ）。

管理規約案の作成者についてみると、「管理組合自身」が23団地（59.0%）と最も多く、次いで「新築当時と同じ管理会社」が5団地（12.8%）、「分譲業者」が4団地（10.3%）の順となっている。

■管理規約案の作成者（単数回答）



全体	管理組合自身	分譲業者	新築当時と同じ管理会社	別の管理会社とは	その他	わからない	無回答
39	23	4	5	3	2	1	1
100.0	59.0	10.3	12.8	7.7	5.1	2.6	2.6

【その他】

- ・管理組合、管理会社
- ・平成19年当時の管理会社

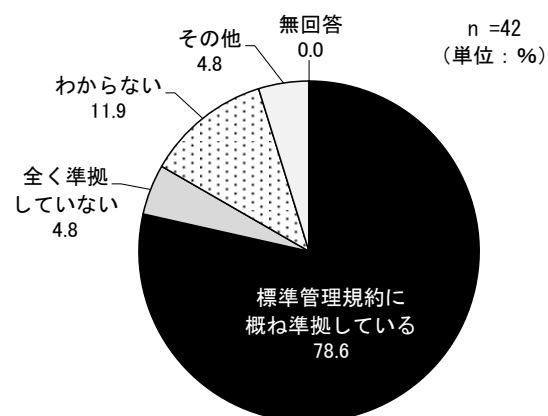


#### (4) マンション標準管理規約の準拠状況 (問6)

問6 現在のマンションの管理規約は、国土交通省が定めた「マンション標準管理規約 (旧：中高層共同住宅標準管理規約) (昭和57年制定、平成9年改正、平成23年改正、令和3年改正) に準拠していますか (〇は1つだけ)。

マンション標準管理規約の準拠状況についてみると、「標準管理規約に概ね準拠している」が33団地 (78.6%) と最も多く、次いで「わからない」が5団地 (11.9%)、「全く準拠していない」「その他」が共に2団地 (4.8%) の順となっている。

#### ■ マンション標準管理規約の準拠状況 (単数回答)



全体	概ね標準管理規約に準拠している	全く準拠していない	わからない	その他	無回答
42	33	2	5	2	0
100.0	78.6	4.8	11.9	4.8	0.0

#### 【その他】

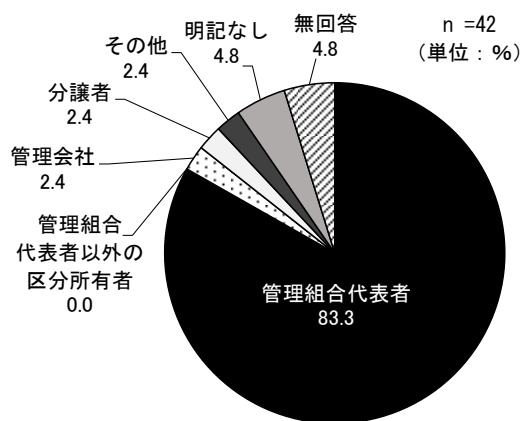
- ・令和3年は準拠していない。
- ・準拠している部分としていない部分がある。

(5) 管理者の該当者 (問7)

問7 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条にいう「管理者」(注)を誰と定めていますか(〇は1つだけ)。

管理者の該当者についてみると、「管理組合代表者」が35団地(83.3%)と最も多く、次いで「明記なし」が2団地(4.8%)、「管理会社」「分譲者」「その他」が共に1団地(2.4%)の順となっている。

■管理者の該当者 (単数回答)



全体	管理組合代表者	区分所有者	管理組合代表者以外の	管理会社	分譲者	その他	明記なし	無回答
42	35	0	1	1	1	1	2	2
100.0	83.3	0.0	2.4	2.4	2.4	2.4	4.8	4.8

【その他】

- ・区分所有法第26条および本規約に定める権利・義務を有し、管理行為を行う者。

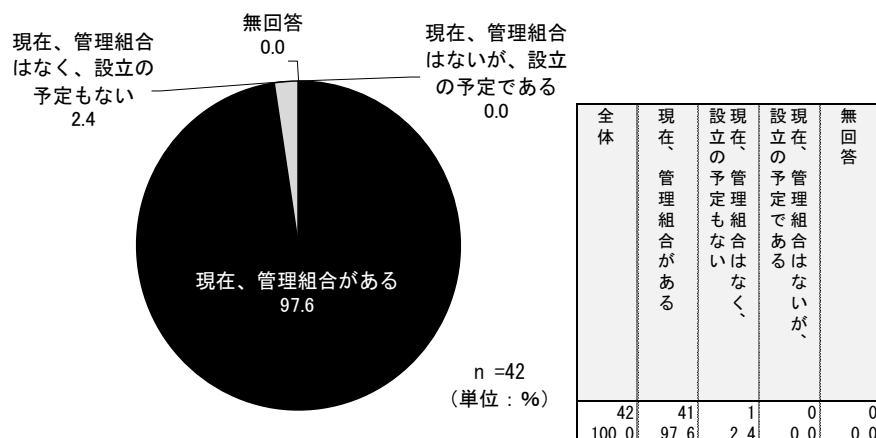
## 2-3.管理組合・役員・理事について

### (1) 管理組合の設立状況 (問8)

問8 マンションには、管理組合がありますか (○は1つだけ)。ただし、「3」を選ばれた方は設立予定等も記入してください。

管理組合の設立状況についてみると、「現在、管理組合がある」が41団地 (97.6%) と最も多く、次いで「現在、管理組合はなく、設立の予定もない」が1団地 (2.4%) の順となっている。

#### ■管理組合の設立状況 (単数回答)



### (2) マンションの管理業務状況 (問8-1)

問8で「2. 現在、管理組合はなく、設立の予定もない」「3. 現在、管理組合はないが、設立の予定である・設立したい」と答えられた方にお伺いします。

問8-1 マンションの管理業務は、どのようにしていますか (○は1つだけ)。

マンションの管理業務状況についてみると、「全て管理会社に委託している」が1団地 (100.0%) となっている。(グラフ略)

#### ■マンションの管理業務状況 (単数回答)

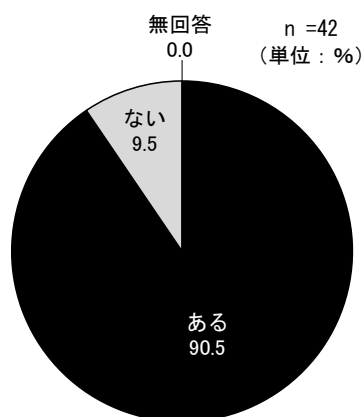
全体	自主管理している	一部管理会社に委託している	全て管理会社に委託している	その他	無回答
1	0	0	1	0	0
100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0

### (3) 管理組合員名簿の有無 (問9)

問9 管理組合員名簿はありますか。(○は1つだけ)。

管理組合員名簿の有無についてみると、「ある」が38団地(90.5%)と最も多く、次いで「ない」が4団地(9.5%)の順となっている。

#### ■管理組合員名簿の有無 (単数回答)



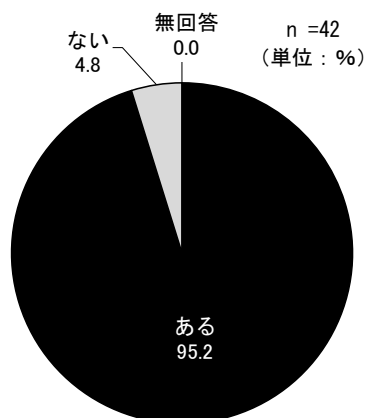
全体	ある	ない	無回答
42	38	4	0
100.0	90.5	9.5	0.0

### (4) 居住者名簿の有無 (問10)

問10 居住者名簿はありますか。(○は1つだけ)。

居住者名簿の有無についてみると、「ある」が40団地(95.2%)と最も多く、次いで「ない」が2団地(4.8%)の順となっている。

#### ■居住者名簿の有無 (単数回答)



全体	ある	ない	無回答
42	40	2	0
100.0	95.2	4.8	0.0

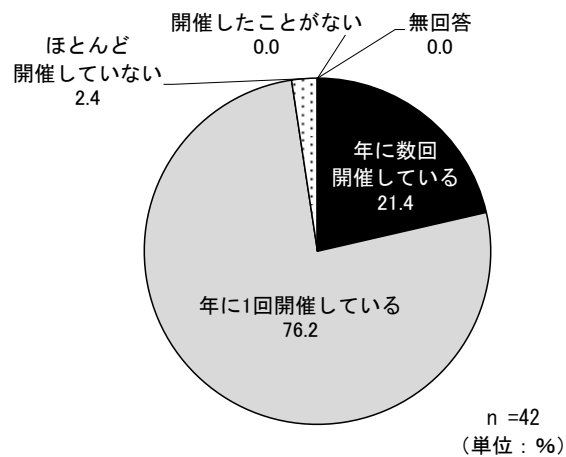
## 2-4.集会（総会）・役員会・理事会（管理組合がない場合は居住者による会議等の集まり）について

### (1) 管理組合の集会開催状況（問11）

問11 管理組合の集会（総会等をさし、役員会・理事会は含まない）等は、どの程度開催していますか。（○は1つだけ）。

管理組合の集会開催状況についてみると、「年に1回開催している」が32団地（76.2%）と最も多く、次いで「年に数回開催している」が9団地（21.4%）、「ほとんど開催していない」が1団地（2.4%）の順となっている。

#### ■管理組合の集会開催状況（単数回答）



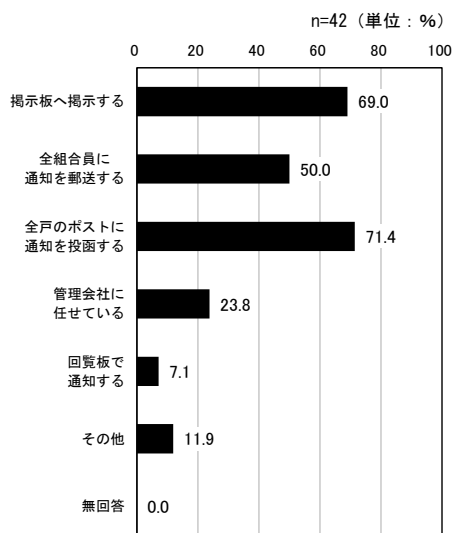
全体	年に数回開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことがない	無回答
42	9	32	1	0	0
100.0	21.4	76.2	2.4	0.0	0.0

## (2) 集会等の開催通知 (問 12)

問 12 集会等の開催は、どのようにして通知しますか (〇はいくつでも)。

集会等の開催通知についてみると、「全戸のポストに通知を投函する」が 30 団地 (71.4%) と最も多く、次いで「掲示板へ掲示する」が 29 団地 (69.0%)、「全組合員に通知を郵送する」が 21 団地 (50.0%) の順となっている。

### ■集会等の開催通知 (複数回答)



全体	掲示板へ掲示する	全組合員に通知を郵送する	全戸のポストに通知を投函する	管理会社に任せている	回覧板で通知する	その他	無回答
42	29	21	30	10	3	5	0
100.0	69.0	50.0	71.4	23.8	7.1	11.9	0.0

### 【その他】

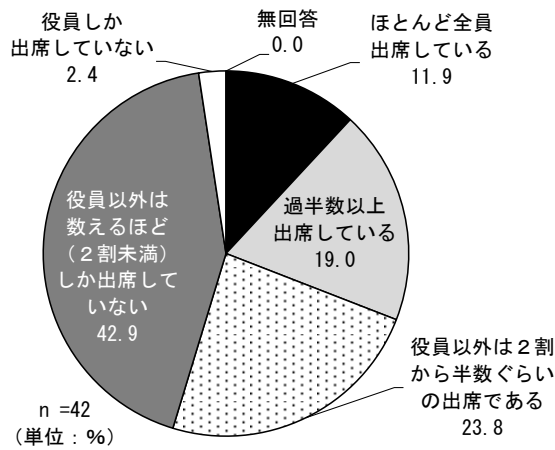
- ・ 外部所有者に郵送 (2 件)
- ・ 団地外在住の組合員へは郵送
- ・ メール、グループライン
- ・ 不居住者に郵送

(3) 集会等の出席状況 (問 13)

問 13 集会等の出席状況は、委任状を除いてどの程度ですか (〇は1つだけ)。

集会等の出席状況についてみると、「役員以外は数えるほど (2割未満) しか出席していない」が 18 団地 (42.9%) と最も多く、次いで「役員以外は2割から半数ぐらゐの出席である」が 10 団地 (23.8%)、「過半数以上出席している」が 8 団地 (19.0%) の順となっている。

■集会等の出席状況 (単数回答)



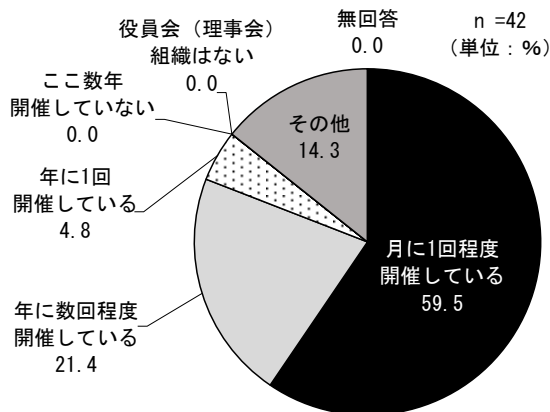
全体	ほとんど全員出席している	過半数以上出席している	半数ぐらゐの出席である	役員以外は2割から半数ぐらゐの出席である	役員以外は数えるほど (2割未満) しか出席していない	役員しか出席していない	無回答
42	5	8	10	18	1	0	0
100.0	11.9	19.0	23.8	42.9	2.4	0.0	0.0

(4) 管理組合役員会の開催状況 (問 14)

問 14 管理組合の役員会 (理事会) 等はどの程度開催していますか (〇は1つだけ)。

管理組合役員会の開催状況についてみると、「月に1回程度開催している」が 25 団地 (59.5%) と最も多く、次いで「年に数回程度開催している」が 9 団地 (21.4%)、「その他」が 6 団地 (14.3%) の順となっている。

■管理組合役員会の開催状況 (単数回答)



全体	月に1回程度開催している	年に数回程度開催している	年に1回開催している	ここ数年開催していない	役員会 (理事会) 組織はない	その他	無回答
42	25	9	2	0	0	6	0
100.0	59.5	21.4	4.8	0.0	0.0	14.3	0.0

【その他】

- ・ 2ヶ月に1回 (3件)
- ・ LINE で随時協議し、必要に応じ月1回程度開催

## 2-5. 管理費・修繕積立金について

### (1) 月額管理費 (問 15)

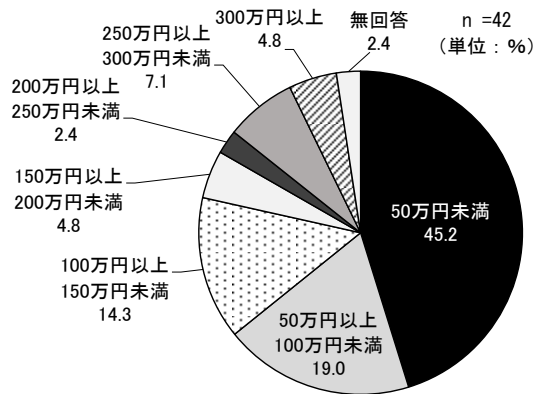
問 15 1カ月の管理費はおおよそどれぐらいですか(大規模修繕に充てるための経費は除きます。マンション全体の額をお答えください)。

月額管理費についてみると、「50万円未満」が19団地(45.2%)と最も多く、次いで「50万円以上100万円未満」が8団地(19.0%)、「100万円以上150万円未満」が6団地(14.3%)の順となっている。

エレベータ設置状況別にみると、『設置している』『設置していない』共に「50万円未満」が最も多くなっている。

総戸数別でみると、『25戸以上50戸未満』の「50万円未満」が最も多くなっており、総戸数が多くなるにしたがって月額管理費も多くなっている。

#### ■ 月額管理費



#### <エレベータ設置状況・総戸数別クロス集計>

	全 体	5 0 万 円 未 満	5 0 万 円 以 上 1 0 0 万 円 未 満	1 0 0 万 円 以 上 1 5 0 万 円 未 満	1 5 0 万 円 以 上 2 0 0 万 円 未 満	2 0 0 万 円 以 上 2 5 0 万 円 未 満	2 5 0 万 円 以 上 3 0 0 万 円 未 満	3 0 0 万 円 以 上	無 回 答
全 体	42 100.0	19 45.2	8 19.0	6 14.3	2 4.8	1 2.4	3 7.1	2 4.8	1 2.4
問1 ⑩エレベータ設置状況									
設置している	30 100.0	12 40.0	5 16.7	6 20.0	1 3.3	1 3.3	2 6.7	2 6.7	1 3.3
設置していない	12 100.0	7 58.3	3 25.0	0 0.0	1 8.3	0 0.0	1 8.3	0 0.0	0 0.0
無回答	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
問1 ⑦総戸数									
5戸未満	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
5戸以上25戸未満	10 100.0	8 80.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 10.0	1 10.0
25戸以上50戸未満	12 100.0	10 83.3	2 16.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
50戸以上100戸未満	10 100.0	1 10.0	6 60.0	3 30.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
100戸以上200戸未満	4 100.0	0 0.0	0 0.0	3 75.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
200戸以上300戸未満	4 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	50 50.0	0 0.0	2 50.0	0 0.0	0 0.0
300戸以上	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0
無回答	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

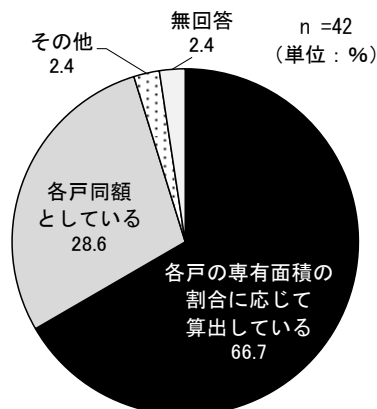


(2) 各区分所有者の管理費算出方法 (問 16)

問 16 各区分所有者の管理費の額はどのように算出していますか (○は1つだけ)。

各区分所有者の管理費算出方法についてみると、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が 28 団地 (66.7%) と最も多く、次いで「各戸同額としている」が 12 団地 (28.6%)、「その他」が 1 団地 (2.4%) の順となっている。

■各区分所有者の管理費算出方法 (単数回答)



全体	各戸の専有面積の割合に応じて算出している	各戸同額としている	その他	無回答
42	28	12	1	1
100.0	66.7	28.6	2.4	2.4

【その他】

・第8棟のみ、エレベータがない為、別に算出

(3) 大規模修繕の積立て状況 (問 17)

問 17 大規模修繕に備え、積立てを行っていますか (○は1つだけ)。

大規模修繕の積立て状況についてみると、「行っている」が 42 団地 (100.0%) で全団地となっている。(グラフ略)

■大規模修繕の積立て状況 (単数回答)

全体	行っている	行っていない	無回答
42	42	0	0
100.0	100.0	0.0	0.0

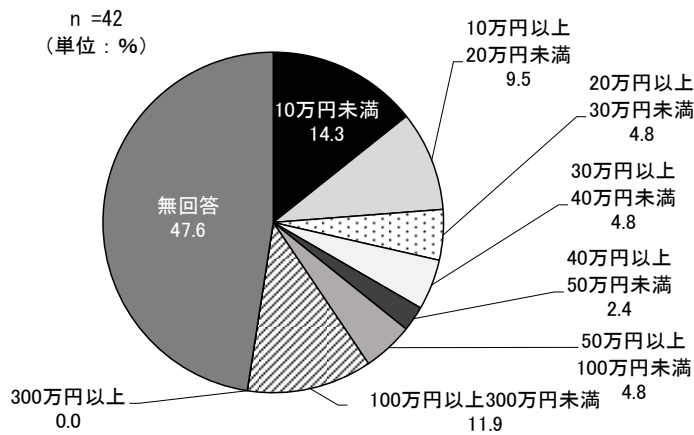
(4) 月額修繕積立金額 (問 17-1)

問 17 で「1. 行っている」と答えられた方にお伺いします。

問 17-1 修繕積立金は 1 ヶ月につきおおよそどれくらいですか。新築当初と現在の状況についてご記入ください。(マンション全体の額をお答えください。)管理費等と一括して徴収されている場合は修繕に充てる為に積み立てている金額をご記入ください。また、毎月定額でない場合は、平均的な月の積立金額で結構です。

新築当初の月額修繕積立金額についてみると、「10 万円未満」が 6 団地 (14.3%) と最も多く、次いで「100 万円以上 300 万円未満」が 5 団地 (11.9%)、「10 万円以上 20 万円未満」が 4 団地 (9.5%) の順となっている。

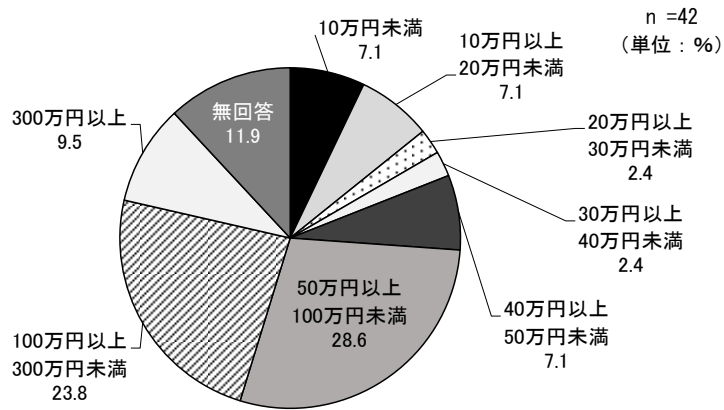
■新築当初の月額修繕積立金額



全体	10万円未満	10万円以上 20万円未満	20万円以上 30万円未満	30万円以上 40万円未満	40万円以上 50万円未満	50万円以上 100万円未満	100万円以上 300万円未満	300万円以上	無回答
42	6	4	2	2	1	2	5	0	20
100.0	14.3	9.5	4.8	4.8	2.4	4.8	11.9	0.0	47.6

現在の月額修繕積立金額についてみると、「50万円以上100万円未満」が12団地(28.6%)と最も多く、次いで「100万円以上300万円未満」が10団地(23.8%)、「300万円以上」が4団地(9.5%)の順となっている。

■現在の月額修繕積立金額



全体	10万円未満	10万円以上20万円未満	20万円以上30万円未満	30万円以上40万円未満	40万円以上50万円未満	50万円以上100万円未満	100万円以上300万円未満	300万円以上	無回答
42	3	3	1	1	3	12	10	4	5
100.0	7.1	7.1	2.4	2.4	7.1	28.6	23.8	9.5	11.9

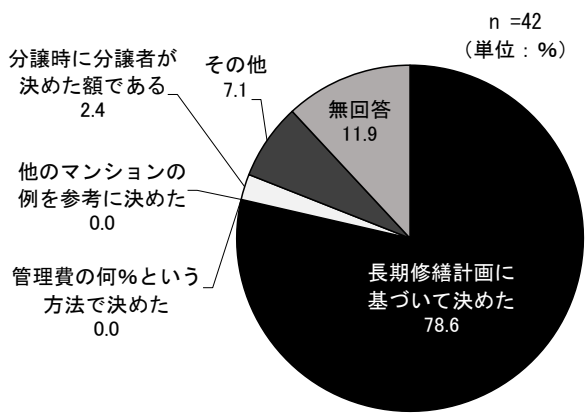
新築当初と比較すると、「50万円以上100万円未満」が2団地から12団地に、「100万円以上300万円未満」が5団地から10団地に、「300万円以上」が0団地から4団地にそれぞれ増加している。

(5) 修繕積立額を決めた根拠 (問 17-2)

問 17で「1. 行っている」と答えられた方にお伺いします。  
 問 17-2 現在の修繕積立金の額を決めた根拠は、次のうちどれですか (〇は1つだけ)。

修繕積立額を決めた根拠についてみると、「長期修繕計画に基づいて決めた」が 33 団地 (78.6%) と最も多く、次いで「その他」が 3 団地 (7.1%)、「分譲時に分譲者が決めた額である」が 1 団地 (2.4%) の順となっている。

■修繕積立額を決めた根拠 (単数回答)



全体	長期修繕計画に基づいて決めた	管理費の何%という方法で決めた	他のマンションの例を参考に決めた	分譲時に分譲者が決めた額である	その他	無回答
42	33	0	0	1	3	5
100.0	78.6	0.0	0.0	2.4	7.1	11.9

【その他】

- ・ 毎年の予算作成時
- ・ 不明、長年の協議と経験の積み重ねによる。
- ・ 理事会

(6) 修繕積立金の残額 (問 17-3)

問 17 で「1. 行っている」と答えられた方にお伺いします。

問 17-3 現在の修繕積立金の残額総額は、おおよそどれくらいですか (令和 4 年 7 月 1 日現在の金額を記入)。

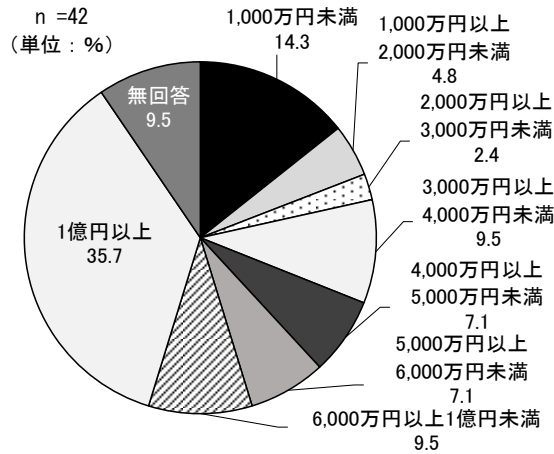
修繕積立金の残額についてみると、「1 億円以上」が 15 団地 (35.7%) と最も多く、次いで「1,000 万円未満」が 6 団地 (14.3%)、「3,000 万円以上 4,000 万円未満」「6,000 万円以上 1 億円未満」が共に 4 団地 (9.5%) の順となっている。

総戸数別にみると、『50 戸以上 100 戸未満』の「1 億円以上」が最も多くなっている。

概して、総戸数が多い団地では残額も多くなっている。

また、『25 戸以上 50 戸未満』ではばらつきが見受けられる。

■修繕積立金の残額



■総戸数別 修繕積立金の残額

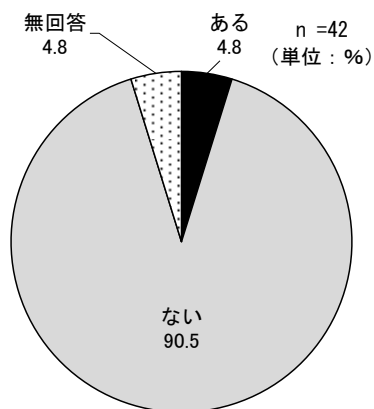
	n	残額範囲												無回答
		1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	2 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	3 2 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	4 3 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	5 4 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	6 5 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	7 6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	8 7 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	9 8 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1 億 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1 億 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1 億 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
全体	42	6	2	1	4	3	3	0	1	3	0	15	4	
5戸未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5戸以上25戸未満	10	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	3	
25戸以上50戸未満	12	1	1	1	2	1	2	0	1	2	0	1	0	
50戸以上100戸未満	10	0	0	0	1	2	1	0	0	0	0	5	1	
100戸以上200戸未満	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	
200戸以上300戸未満	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	
300戸以上	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

(7) 修繕積立金の他会計充当状況 (問 18)

問 18 修繕積立金を一時的に他の会計に充当していることはありますか (〇は1つだけ)。

修繕積立金の他会計充当状況についてみると、「ない」が 38 団地 (90.5%) と最も多く、次いで「ある」が 2 団地 (4.8%) の順となっている。

■修繕積立金の他会計充当状況 (単数回答)



全体	ある	ない	無回答
42	2	38	2
100.0	4.8	90.5	4.8

【その他】

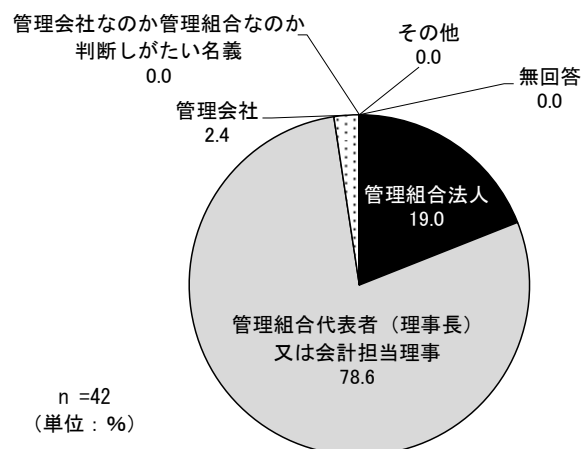
- ・ 駐車場修繕等
- ・ 管理費の充実

(8) 管理費・修繕積立金等の口座名義 (問 19)

問 19 管理費・修繕積立金等の口座名義はどのようになっていますか (〇は1つだけ)。

管理費・修繕積立金等の口座名義についてみると、「管理組合代表者 (理事長) 又は会計担当理事」が 33 団地 (78.6%) と最も多く、次いで「管理組合法人」が 8 団地 (19.0%)、「管理会社」が 1 団地 (2.4%) の順となっている。

■管理費・修繕積立金等の口座名義 (単数回答)



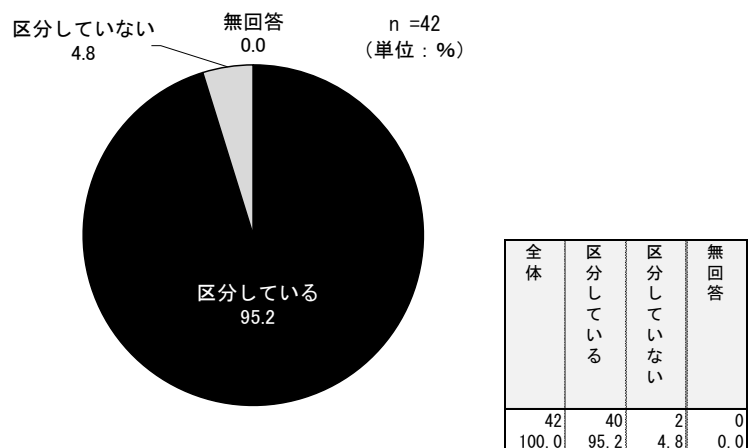
全体	管理組合法人	管理組合代表者 (理事長) 又は会計担当理事	管理会社	管理会社なのか判断しがたい名義	その他	無回答
42	8	33	1	0	0	0
100.0	19.0	78.6	2.4	0.0	0.0	0.0

(9) 管理費と修繕積立金の会計区分状況 (問 20)

問 20 管理費会計と修繕積立金会計は、区分していますか (○は1つだけ)。

管理費と修繕積立金の会計区分状況についてみると、「区分している」が40団地(95.2%)と最も多く、次いで「区分していない」が2団地(4.8%)の順となっている。

■管理費と修繕積立金の会計区分状況 (単数回答)

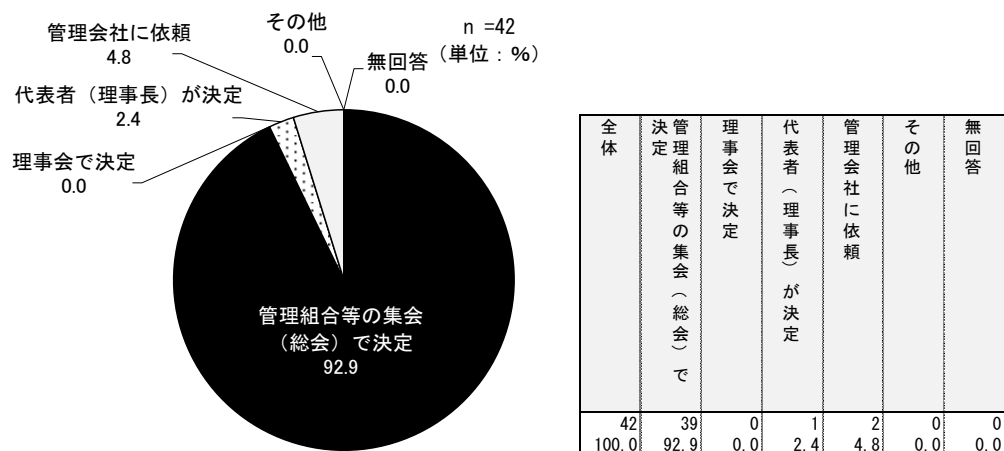


(10) 管理費・修繕積立金等の運用方法 (問 21)

問 21 管理費・修繕積立金等の運用方法はどのような手続きで決めていますか (○は1つだけ)。

管理費・修繕積立金等の運用方法についてみると、「管理組合等の集会(総会)で決定」が39団地(92.9%)と最も多く、次いで「管理会社に依頼」が2団地(4.8%)、「代表者(理事長)が決定」が1団地(2.4%)の順となっている。

■管理費・修繕積立金等の運用方法 (単数回答)

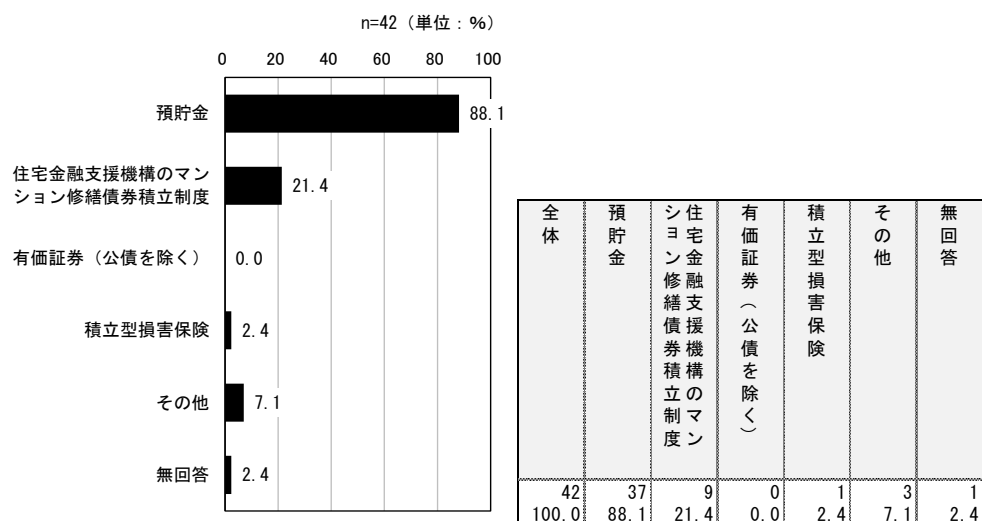


(11) 管理費・修繕積立金等の資産運用状況（問 22）

問 22 管理費・修繕積立費等の資産運用はどのようにしていますか（〇はいくつでも）。

管理費・修繕積立金等の資産運用状況についてみると、「預貯金」が 37 団地（88.1%）と最も多く、次いで「住宅金融支援機構のマンション修繕債券積立制度」が 9 団地（21.4%）、「その他」が 3 団地（7.1%）の順となっている。

■管理費・修繕積立金等の資産運用状況（複数回答）



【その他】

- ・ 決済性預金
- ・ 何もしていない
- ・ リスクの少ない公債、府市債

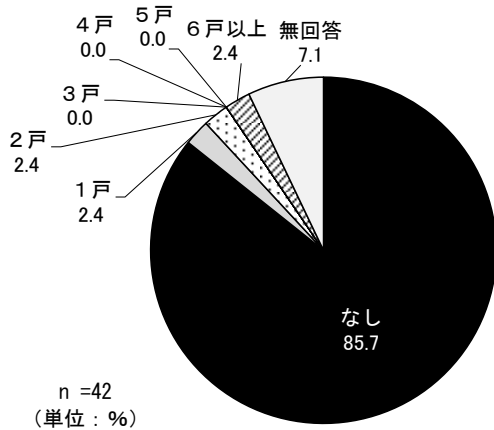


(12) 3カ月以上続く管理費・修繕積立金等の滞納戸数・金額（問23）

問23 現在、管理費・修繕積立金等の滞納が3カ月以上続いている戸数及び滞納額はどのくらいありますか（戸数・滞納総額をそれぞれ記入）。

3カ月以上続く管理費滞納戸数についてみると、「なし」が36団地（85.7%）と最も多く、次いで「1戸」「2戸」「6戸以上」が共に1団地（2.4%）の順となっている。

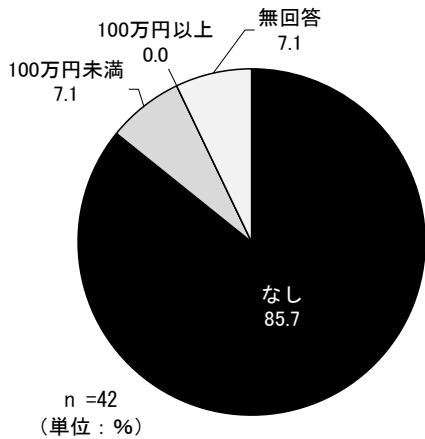
■ 3カ月以上続く管理費滞納戸数



全体	なし	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸	6戸以上	無回答
42	36	1	1	0	0	0	1	3
100.0	85.7	2.4	2.4	0.0	0.0	0.0	2.4	7.1

3カ月以上続く管理費滞納額についてみると、「なし」が36団地（85.7%）と最も多く、次いで「100万円未満」が3団地（7.1%）の順となっている。

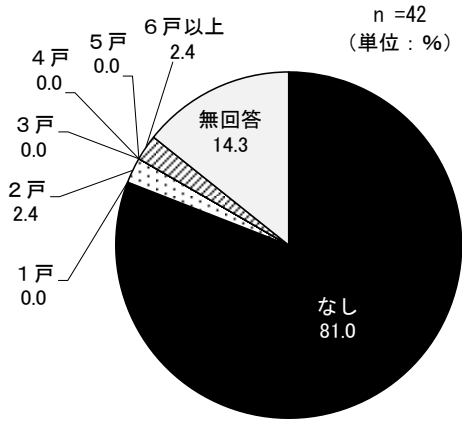
■ 3カ月以上続く管理費滞納額



全体	なし	100万円未満	100万円以上	無回答
42	36	3	0	3
100.0	85.7	7.1	0.0	7.1

3カ月以上続く修繕積立金等の滞納戸数についてみると、「なし」が34団地（81.0%）と最も多く、次いで「2戸」「6戸以上」が共に1団地（2.4%）の順となっている。

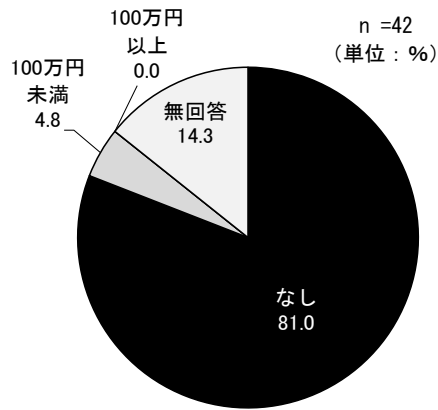
■ 3カ月以上続く修繕積立金等の滞納戸数



全体	なし	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸	6戸以上	無回答
42	34	0	1	0	0	0	1	6
100.0	81.0	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0	2.4	14.3

3カ月以上続く修繕積立金等の滞納額についてみると、「なし」が34団地（81.0%）と最も多く、次いで「100万円未満」が2団地（4.8%）の順となっている。

■ 3カ月以上続く修繕積立金等の滞納額



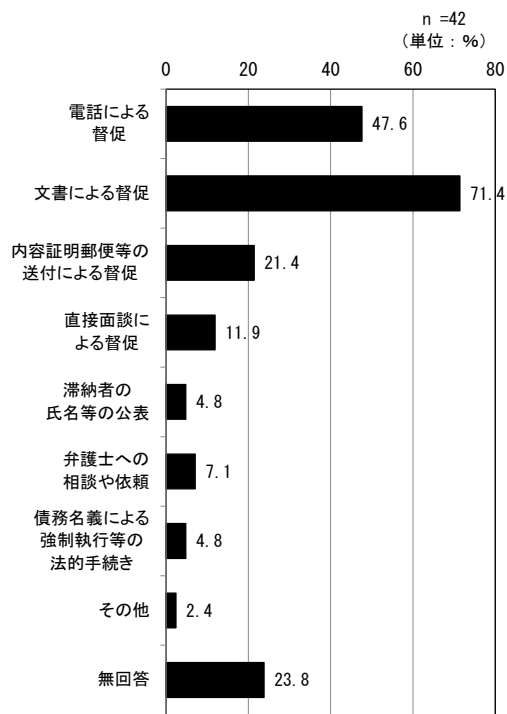
全体	なし	100万円未満	100万円以上	無回答
42	34	2	0	6
100.0	81.0	4.8	0.0	14.3

(13) 管理費・修繕積立金等の滞納者に行っている対応（問 24）

問 24 管理費・修繕積立金等の滞納者に対して、行っている対応は次のうちどれですか（〇はいくつでも）。

管理費・修繕積立金等の滞納者に行っている対応についてみると、「文書による督促」が30団地（71.4%）と最も多く、次いで「電話による督促」が20団地（47.6%）、「内容証明郵便等の送付による督促」が9団地（21.4%）の順となっている。

■管理費・修繕積立金等の滞納者に行っている対応（複数回答）



全体	電話による督促	文書による督促	督促内容証明郵便等の送付による	直接面談による督促	滞納者の氏名等の公表	弁護士への相談や依頼	債務名義による強制執行等の法的手続き	その他	無回答
42	20	30	9	5	2	3	2	1	10
100.0	47.6	71.4	21.4	11.9	4.8	7.1	4.8	2.4	23.8

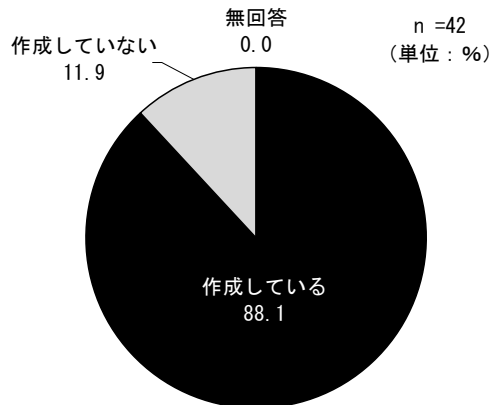
## 2-6.長期修繕計画・大規模修繕等について

### (1) 長期修繕計画の作成状況 (問 25)

問 25 長期修繕計画は作成していますか (○は1つだけ)。

長期修繕計画の作成状況についてみると、「作成している」が37団地 (88.1%) と最も多く、次いで「作成していない」が5団地 (11.9%) の順となっている。

#### ■長期修繕計画の作成状況 (単数回答)



全体	作成している	作成していない	無回答
42	37	5	0
100.0	88.1	11.9	0.0

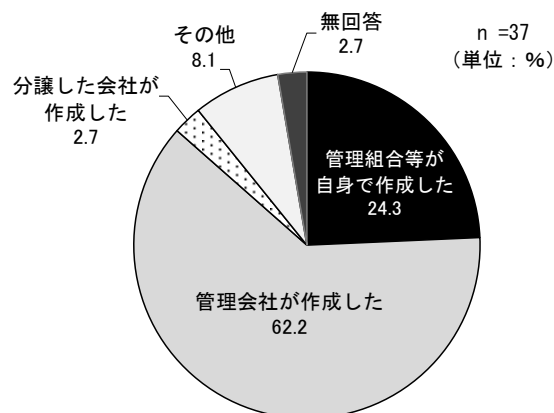
### (2) 長期修繕計画案の作成者 (問 25-1)

問 25 で「1. 作成している」と答えられた方にお伺いします。

問 25-1 現行の長期修繕計画の案は誰が作成しましたか (○は1つだけ)。

長期修繕計画案の作成者についてみると、「管理会社が作成した」が23団地 (62.2%) と最も多く、次いで「管理組合等が自身で作成した」が9団地 (24.3%)、「その他」が3団地 (8.1%) の順となっている。

#### ■長期修繕計画案の作成者 (単数回答)



全体	管理組合等が自身で作成した	管理会社が作成した	分譲した会社が作成した	その他	無回答
37	9	23	1	3	1
100.0	24.3	62.2	2.7	8.1	2.7

#### 【その他】

- ・設計事務所 (3件)

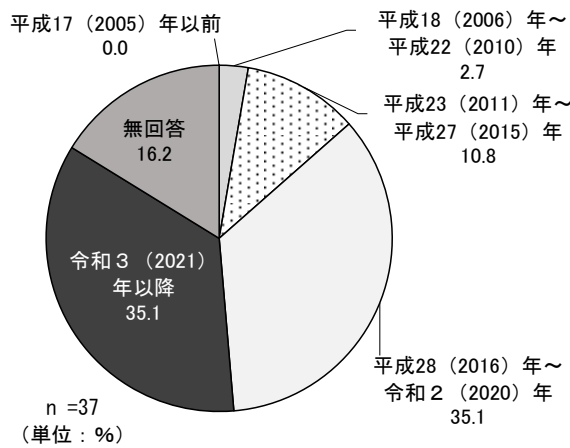
(3) 長期修繕計画の作成・見直し年 (問 25-2)

問 25 で「1. 作成している」と答えられた方にお伺いします。

問 25-2 現行の長期修繕計画はいつ作成または見直しされましたか (元号は○は 1 つだけ。年数・月は数字を記入)。

長期修繕計画の作成・見直し年についてみると、「令和 3 (2021) 年以降」「平成 28 (2016) 年～令和 2 (2020) 年」が共に 13 団地 (35.1%) と最も多く、次いで「平成 23 (2011) 年～平成 27 (2015) 年」が 4 団地 (10.8%)、「平成 18 (2006) 年～平成 22 (2010) 年」が 1 団地 (2.7%) の順となっている。

■長期修繕計画の作成・見直し年



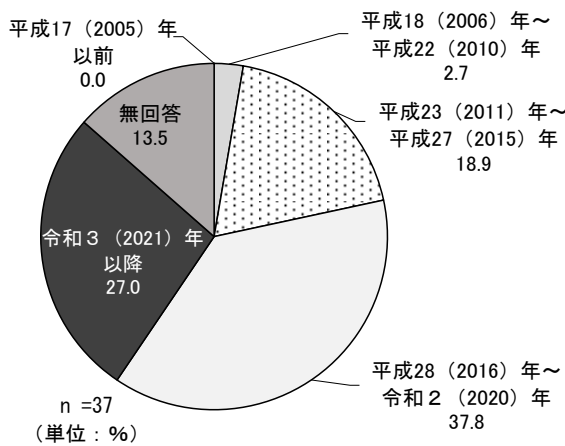
全体	平成17 (2005) 年以前	平成18 (2006) 年～平成22 (2010) 年	平成23 (2011) 年～平成27 (2015) 年	平成28 (2016) 年～令和2 (2020) 年	令和3 (2021) 年以降	無回答
37	0	1	4	13	13	6
100.0	0.0	2.7	10.8	35.1	35.1	16.2

(4) 長期修繕計画の開始・終了年 (問 25-3)

問 25 で「1. 作成している」と答えられた方にお伺いします。  
 問 25-3 現行の長期修繕計画の計画期間をお教えてください (元号は〇は1つだけ。年数・月は数字を記入)。

長期修繕計画の開始年についてみると、「平成 28 (2016) 年～令和 2 (2020) 年」が 14 団地 (37.8%) と最も多く、次いで「令和 3 (2021) 年以降」が 10 団地 (27.0%)、「平成 23 (2011) 年～平成 27 (2015) 年」が 7 団地 (18.9%) の順となっている。

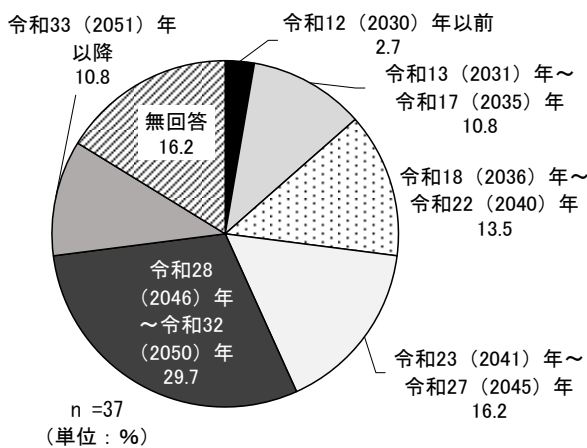
■長期修繕計画の開始年



全体	平成17 (2005) 年以前	平成21 (2009) 年	平成22 (2010) 年	平成23 (2011) 年	平成24 (2012) 年	平成25 (2013) 年	平成26 (2014) 年	平成27 (2015) 年	平成28 (2016) 年	平成29 (2017) 年	令和2 (2020) 年	令和3 (2021) 年以降	無回答
37	0	1	7	14	10	5							
100.0	0.0	2.7	18.9	37.8	27.0	13.5							

長期修繕計画の終了年についてみると、「令和 28 (2046) 年～令和 32 (2050) 年」が 11 団地 (29.7%) と最も多く、次いで「令和 23 (2041) 年～令和 27 (2045) 年」が 6 団地 (16.2%)、「令和 18 (2036) 年～令和 22 (2040) 年」が 5 団地 (13.5%) の順となっている。

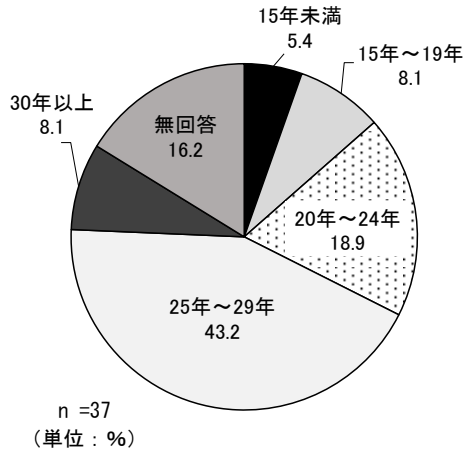
■長期修繕計画の終了年



全体	令和12 (2030) 年以前	令和13 (2031) 年	令和14 (2032) 年	令和15 (2033) 年	令和16 (2034) 年	令和17 (2035) 年	令和18 (2036) 年	令和19 (2037) 年	令和20 (2038) 年	令和21 (2039) 年	令和22 (2040) 年	令和23 (2041) 年	令和24 (2042) 年	令和25 (2043) 年	令和26 (2044) 年	令和27 (2045) 年	令和28 (2046) 年	令和29 (2047) 年	令和30 (2048) 年	令和31 (2049) 年	令和32 (2050) 年	令和33 (2051) 年以降	無回答
37	1	4	5	6	11	4	6																
100.0	2.7	10.8	13.5	16.2	29.7	10.8	16.2																

長期修繕計画の期間についてみると、「25年～29年」が16団地（43.2%）と最も多く、次いで「20年～24年」が7団地（18.9%）、「15年～19年」「30年以上」が共に3団地（8.1%）の順となっている。

### ■長期修繕計画の期間



全体	15年未満	15年～19年	20年～24年	25年～29年	30年以上	無回答
37	2	3	7	16	3	6
100.0	5.4	8.1	18.9	43.2	8.1	16.2

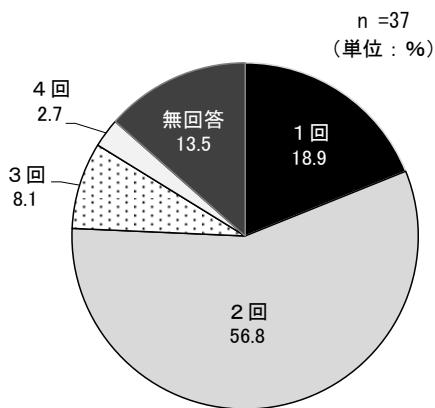
### (5) 大規模修繕工事の回数 (問 25-4)

問 25 で「1. 作成している」と答えられた方にお伺いします。

問 25-4 長期修繕計画期間内に大規模修繕工事は何回含まれていますか (数字を記入)。

大規模修繕工事の回数についてみると、「2回」が21団地（56.8%）と最も多く、次いで「1回」が7団地（18.9%）、「3回」が3団地（8.1%）の順となっている。

### ■大規模修繕工事の回数



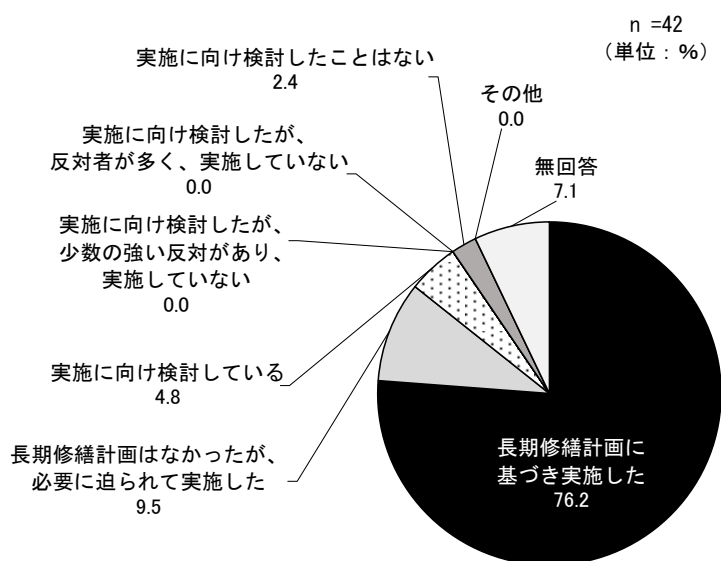
全体	1回	2回	3回	4回	無回答
37	7	21	3	1	5
100.0	18.9	56.8	8.1	2.7	13.5

(6) 大規模修繕工事の実施・検討状況 (問 26)

問 26 これまでに、大規模修繕工事を実施または検討したことがありますか (○は1つだけ)。

大規模修繕工事の実施・検討状況についてみると、「長期修繕計画に基づき実施した」が32団地 (76.2%) と最も多く、次いで「長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」が4団地 (9.5%)、「実施に向け検討している」が2団地 (4.8%) の順となっている。

■大規模修繕工事の実施・検討状況 (単数回答)



全体	長期修繕計画に基づき実施した	長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した	実施に向け検討している	強い反対があり、実施していない	実施に向け検討したが、反対者が多く、実施していない	実施に向け検討したことはない	その他	無回答
42	32	4	2	0	0	1	0	3
100.0	76.2	9.5	4.8	0.0	0.0	2.4	0.0	7.1



(7) 大規模修繕を行った箇所 (問 26-1)

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-1 現在までに大規模修繕を行った箇所、項目についてお答えください。修繕箇所は次の中で該当する番号を「○」で囲み、あてはまらない場合は「その他」に具体的に記入してください (項目の○はそれぞれ1つだけ)。

外壁塗装についてみると、「工事を実施した」が 34 団地 (94.4%) と最も多く、次いで「工事をしていない」が 1 団地 (2.8%) の順となっている。

鉄部等塗装についてみると、「工事を実施した」が 33 団地 (91.7%) と最も多く、次いで「工事をしていない」が 1 団地 (2.8%) の順となっている。

屋上防水についてみると、「工事を実施した」が 32 団地 (88.9%) と最も多く、次いで「工事をしていない」が 2 団地 (5.6%) の順となっている。

給水工事についてみると、「工事を実施した」が 14 団地 (38.9%) と最も多く、次いで「工事をしていない」が 12 団地 (33.3%)、「工事予定である」が 3 団地 (8.3%) の順となっている。

排水工事についてみると、「工事をしていない」が 13 団地 (36.1%) と最も多く、次いで「工事を実施した」が 11 団地 (30.6%)、「工事予定である」が 3 団地 (8.3%) の順となっている。

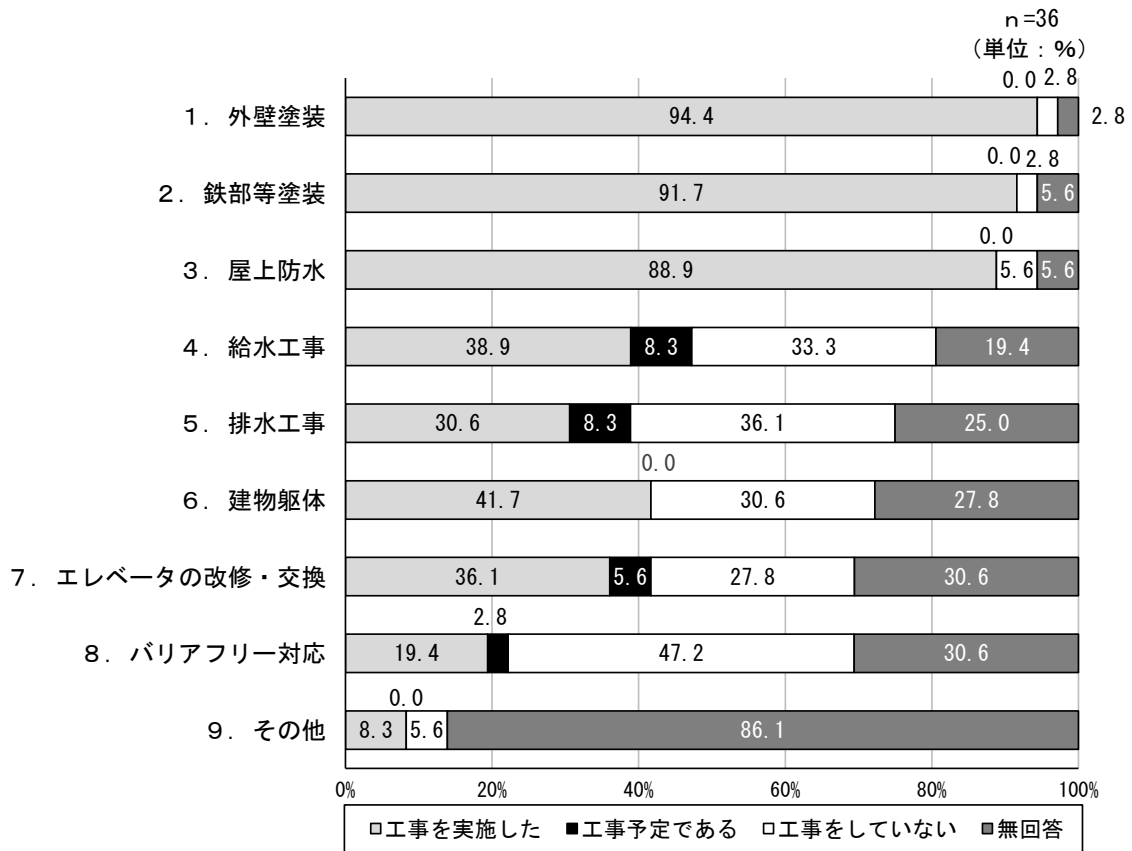
建物躯体についてみると、「工事を実施した」が 15 団地 (41.7%) と最も多く、次いで「工事をしていない」が 11 団地 (30.6%) の順となっている。

エレベータの改修・交換についてみると、「工事を実施した」が 13 団地 (36.1%) と最も多く、次いで「工事をしていない」が 10 団地 (27.8%)、「工事予定である」が 2 団地 (5.6%) の順となっている。

バリアフリー対応についてみると、「工事をしていない」が 17 団地 (47.2%) と最も多く、次いで「工事を実施した」が 7 団地 (19.4%)、「工事予定である」が 1 団地 (2.8%) の順となっている。

その他についてみると、「工事を実施した」が 3 団地 (8.3%) と最も多く、次いで「工事をしていない」が 2 団地 (5.6%) の順となっている。

■大規模修繕を行った箇所（単数回答）



【その他】

- ・共用部照明（LED）
- ・屋根ふきかえ
- ・屋上部分の補修、防水、バルコニーの床塩ビタイルの全面張替工事

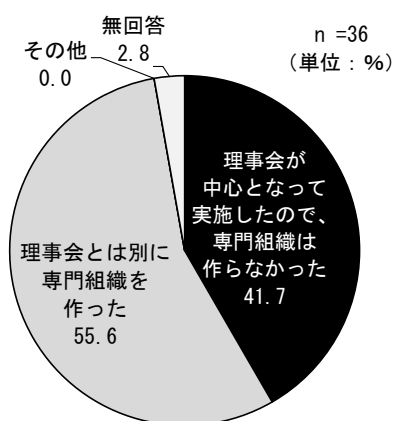
(8) 大規模修繕工事実施時の専門組織作成状況 (問 26-2)

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-2 最も最近の大規模修繕工事を実施する際に、専門の組織を作りましたか (○は1つだけ)。

大規模修繕工事実施時の専門組織作成状況についてみると、「理事会とは別に専門組織を作った」が 20 団地 (55.6%)、「理事会が中心となって実施したので、専門組織は作らなかった」が 15 団地 (41.7%) となっている。

■大規模修繕工事実施時の専門組織作成状況 (単数回答)



全体	なした事 なかった	理事 会が 中心 とな つて 専 門 組 織 は 作 ら な か つ た	作 ら な か つ た 理 事 会 と は 別 に 専 門 組 織 を	そ の 他	無 回 答
36	15	20	0	1	
100.0	41.7	55.6	0.0	2.8	

!

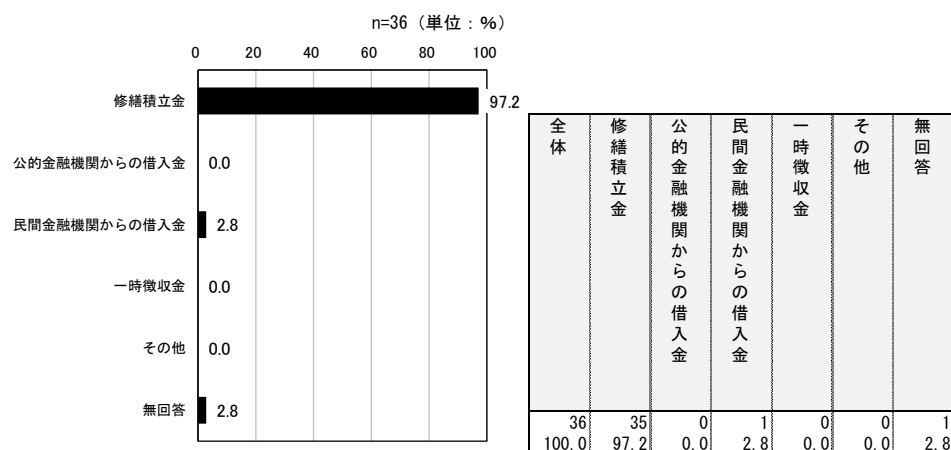
(9) 最近の大規模修繕工事費用の調達方法 (問 26-3)

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-3 最も最近の大規模修繕工事の費用はどのような方法で調達しましたか (〇はいくつでも)。

最近の大規模修繕工事費用の調達方法についてみると、「修繕積立金」が 35 団地 (97.2%) と最も多く、次いで「民間金融機関からの借入金」が 1 団地 (2.8%) の順となっている。

■最近の大規模修繕工事費用の調達方法 (複数回答)



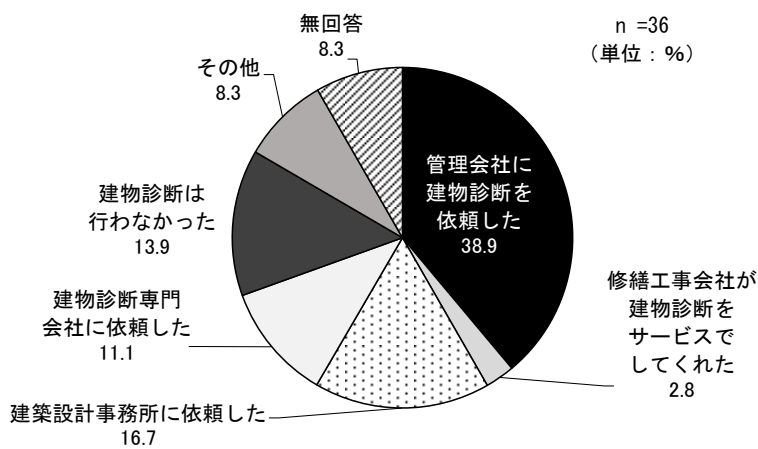
(10) 大規模修繕工事実施前の建物診断実施状況（問 26-4）

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-4 最も最近実施した大規模修繕工事を行う前に建物診断を行いましたか（○は1つだけ）。

大規模修繕工事実施前の建物診断実施状況についてみると、「管理会社に建物診断を依頼した」が 14 団地 (38.9%) と最も多く、次いで「建築設計事務所に依頼した」が 6 団地 (16.7%)、「建物診断は行わなかった」が 5 団地 (13.9%) の順となっている。

■大規模修繕工事実施前の建物診断実施状況（単数回答）



全体	管理会社に依頼した	修繕工事がサービスでしてくれた	建築設計事務所に依頼した	建物診断専門会社に依頼した	建物診断は行わなかった	その他	無回答
36	14	1	6	4	5	3	3
100.0	38.9	2.8	16.7	11.1	13.9	8.3	8.3

【その他】

- ・外壁塗料メーカー
- ・建築物定期報告にあわせて実施

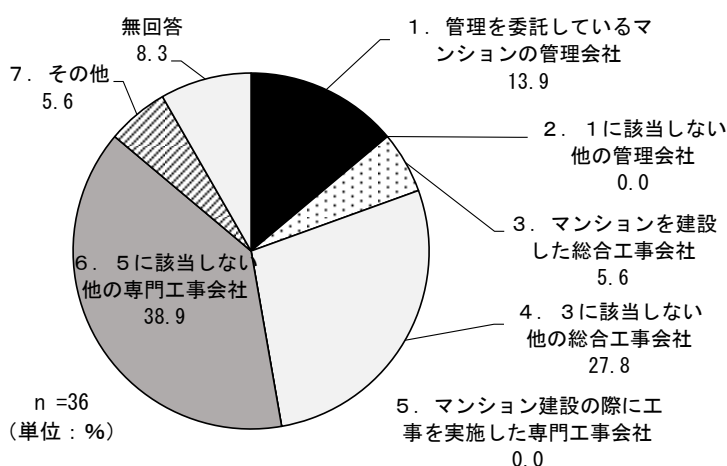
(11) 大規模修繕工事の施工者（問 26-5）

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-5 最も最近実施した大規模修繕工事の施工者を教えてください（〇は1つだけ）。

大規模修繕工事の施工者についてみると、「5に該当しない他の専門工事会社」が14団地（38.9%）と最も多く、次いで「3に該当しない他の総合工事会社」が10団地（27.8%）、「管理を委託しているマンションの管理会社」が5団地（13.9%）の順となっている。

■大規模修繕工事の施工者（単数回答）



全体	1 管理を委託している マンションの管理会社	2 1に該当しない他の 管理会社	3 マンションを建設した 総合工事会社	4 3に該当しない 他の総合工事会社	5 マンション建設の際に 工事を実施した専門 工事会社	6 5に該当しない 他の専門工事会社	7 その他	無 回答
36	5	0	2	10	0	14	2	3
100.0	13.9	0.0	5.6	27.8	0.0	38.9	5.6	8.3

【その他】

- ・理事会で選定

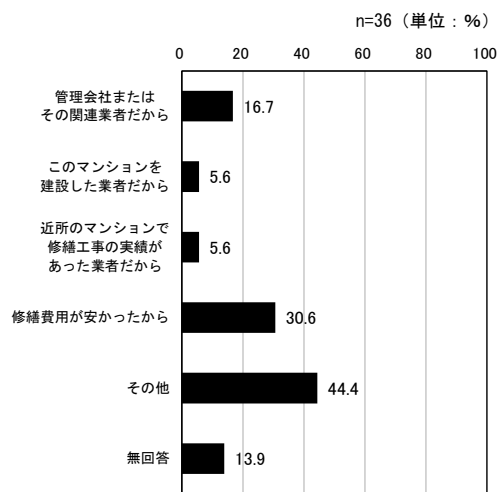
(12) 大規模修繕工事の施工者を決定した理由（問 26-6）

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-6 最も最近実施した大規模修繕工事の施工者を決定した理由を、次の中からお選びください（〇はいくつでも）。

大規模修繕工事の施工者を決定した理由についてみると、「その他」が 16 団地（44.4%）と最も多く、次いで「修繕費用が安かったから」が 11 団地（30.6%）、「管理会社またはその関連業者だから」が 6 団地（16.7%）の順となっている。

■大規模修繕工事の施工者を決定した理由（複数回答）



理由	全体	管理会社またはその関連業者	このマンションを建設した業者	近所のマンションで実績があった業者	修繕費用が安かったから	その他	無回答
全体	36	6	2	2	11	16	5
割合 (%)	100.0	16.7	5.6	5.6	30.6	44.4	13.9

【その他】

- ・ コンサル会社を選定し、業者選定を見積りにより行った。
- ・ 公募
- ・ 数社から相見積もり
- ・ プレゼンと入札
- ・ 理事会で選定
- ・ 大手ゼネコンであることを加味した。
- ・ 提案した施工内容を評価した。
- ・ 競争入札を基本とした。工事費が内容に適切かを検討。
- ・ 見積比較、業者の実績
- ・ 以前実績アリ
- ・ 合見積もりで判断
- ・ 住民によるヒアリング
- ・ 前回、前々回と同じ業者
- ・ 設計管理方式にて公募より総合的に判断
- ・ RM 方式だったから
- ・ コンサルを入れた業者選定による。

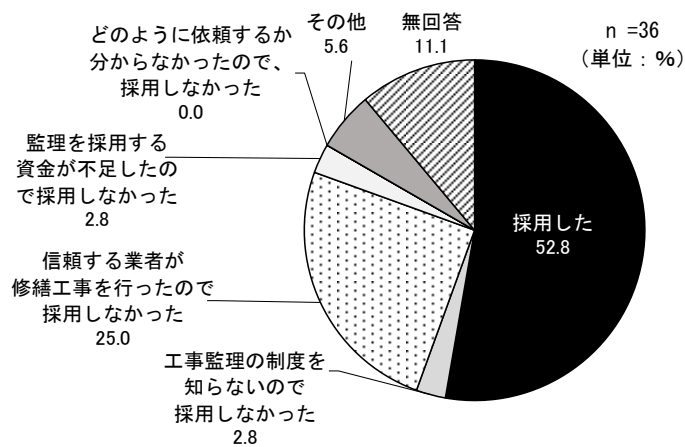
(13) 大規模修繕工事実施時の工事監理採用状況（問 26-7）

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-7 最も最近実施した大規模修繕工事の際に工事監理（第三者のチェック）を採用しましたか。（○は1つだけ）。

大規模修繕工事実施時の工事監理採用状況についてみると、「採用した」が 19 団地 (52.8%) と最も多く、次いで「信頼する業者が修繕工事を行ったので採用しなかった」が 9 団地 (25.0%)、「その他」が 2 団地 (5.6%) の順となっている。

■大規模修繕工事実施時の工事監理採用状況（単数回答）



全体	採用した	工事監理の制度を知らないので採用しなかった	信頼する業者が修繕工事を行ったので採用しなかった	監理を採用する資金が不足したので採用しなかった	どのような依頼するか分からなかったため、採用しなかった	その他	無回答
36	19	1	9	1	0	2	4
100.0	52.8	2.8	25.0	2.8	0.0	5.6	11.1

【その他】

・RM 方式\*にて実施

\* 「原価開示方式」による新しいマンション大規模修繕工事の手法

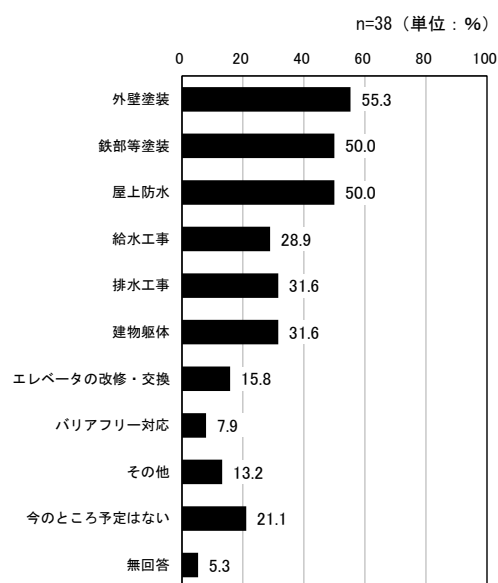


(14) 今後検討している大規模修繕工事（問 27）

問 27 今後、実施に向け検討している大規模修繕工事は、次のうちどれですか。（〇はいくつでも）。

今後検討している大規模修繕工事についてみると、「外壁塗装」が 21 団地（55.3%）と最も多く、次いで「鉄部等塗装」「屋上防水」が共に 19 団地（50.0%）、「排水工事」「建物躯体」が共に 12 団地（31.6%）の順となっている。

■ 今後検討している大規模修繕工事（複数回答）



全体	外壁塗装	鉄部等塗装	屋上防水	給水工事	排水工事	建物躯体	エレベータの改修・交換	バリアフリー対応	その他	今のところ予定はない	無回答
38	21	19	19	11	12	12	6	3	5	8	2
100.0	55.3	50.0	50.0	28.9	31.6	31.6	15.8	7.9	13.2	21.1	5.3

【その他】

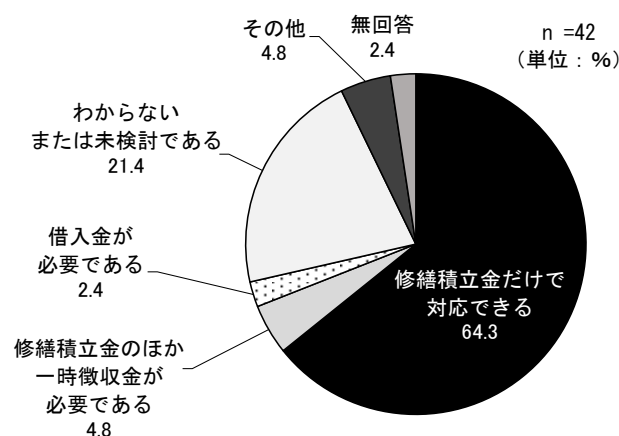
- ・車の充電設備
- ・劣化状況で判断
- ・窓サッシ取替
- ・機械式駐車場

(15) 今後検討している大規模修繕工事の資金手当て（問 28）

問 28 今後、実施に向け検討している大規模修繕工事の資金手当ては、どのようにお考えですか。（○は1つだけ）。

今後検討している大規模修繕工事の資金手当てについてみると、「修繕積立金だけで対応できる」が27団地（64.3%）と最も多く、次いで「わからないまたは未検討である」が9団地（21.4%）、「修繕積立金のほか一時徴収金が必要である」「その他」が共に2団地（4.8%）の順となっている。

■ 今後検討している大規模修繕工事の資金手当て（単数回答）



全体	修繕積立金だけで対応できる	修繕積立金のほか一時徴収金が必要である	借入金が必要である	わからないまたは未検討である	その他	無回答
42	27	2	1	9	2	1
100.0	64.3	4.8	2.4	21.4	4.8	2.4

【その他】

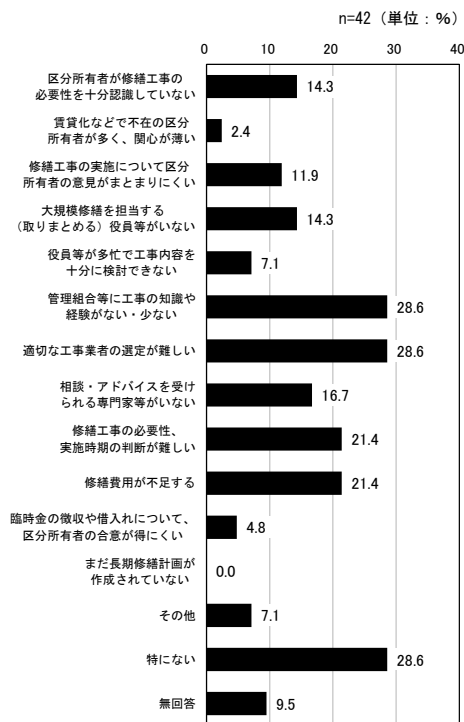
- ・ 修繕積立金の値上げ
- ・ 検討中

(16) 今後大規模修繕工事を実施するにあたり困難が予想されること（問 29）

問 29 今後大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることありますか（〇はいくつでも）。

今後大規模修繕工事を実施での困難が予想されることについてみると、「管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」「適切な工事業者の選定が難しい」「特にない」が共に 12 団地（28.6%）と最も多く、次いで「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」「修繕費用が不足する」が共に 9 団地（21.4%）、「相談・アドバイスを受けられる専門家等がない」が 7 団地（16.7%）の順となっている。

■ 今後大規模修繕工事を実施するにあたり困難が予想されること（複数回答）



全体	区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い	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	大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない	役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない	管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない	適切な工事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等がない	修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい	修繕費用が不足する	臨時金の徴収や借入れについて、区分所有者の合意が得にくい	まだ長期修繕計画が作成されていない	その他	特にない	無回答
42	6	1	5	6	3	12	12	7	9	9	2	0	3	12	4
100.0	14.3	2.4	11.9	14.3	7.1	28.6	28.6	16.7	21.4	21.4	4.8	0.0	7.1	28.6	9.5

【その他】

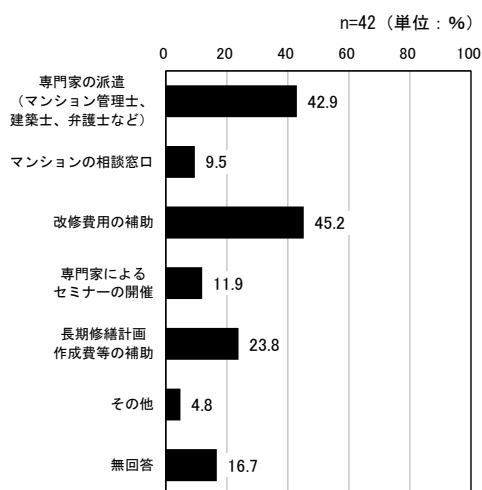
- ・ 高齢化でバリアフリーを、たとえばエレベーターなど
- ・ 責任施工方式、設計管理方式など、適切な施工方式の設定が難しい。
- ・ 建て替えを検討したい。

(17) 大規模修繕工事で望ましい支援（問 30）

問 30 今後大修繕や改修工事において、あれば望ましいと思う支援はどのようなことですか（〇はいくつでも）。

大規模修繕工事で望ましい支援についてみると、「改修費用の補助」が 19 団地（45.2%）と最も多く、次いで「専門家の派遣（マンション管理士、建築士、弁護士など）」が 18 団地（42.9%）、「長期修繕計画作成費等の補助」が 10 団地（23.8%）の順となっている。

■大規模修繕工事で望ましい支援（複数回答）



支援の種類	団地数	割合 (%)
全体	42	100.0
専門家の派遣 (マンション管理 士、建築士、 弁護士など)	18	42.9
マンションの 相談窓口	4	9.5
改修費用の 補助	19	45.2
専門家による セミナーの 開催	5	11.9
長期修繕計 画作成費等 の補助	10	23.8
その他	2	4.8
無回答	7	16.7

【その他】

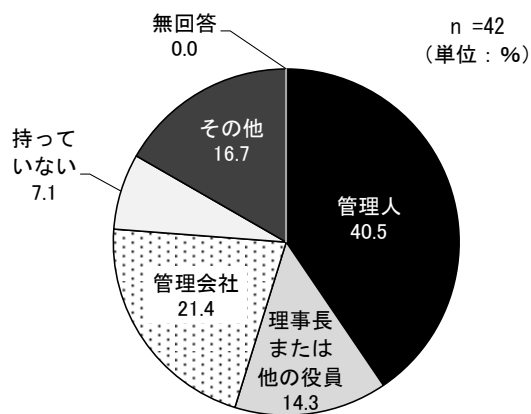
- ・建替えの取り組み方

(18) マンション竣工図書の保管者（問 31）

問 31 マンションの竣工図書は、誰が保管していますか（○は1つだけ）。

マンション竣工図書の保管者についてみると、「管理人」が 17 団地（40.5%）と最も多く、次いで「管理会社」が 9 団地（21.4%）、「その他」が 7 団地（16.7%）の順となっている。

■ マンション竣工図書の保管者（単数回答）



全体	管理人	理事長または他の役員	管理会社	持っていない	その他	無回答
42	17	6	9	3	7	0
100.0	40.5	14.3	21.4	7.1	16.7	0.0

【その他】

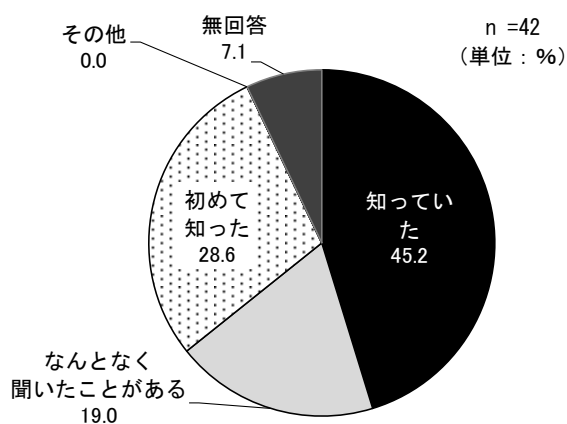
- ・管理組合（2件）
- ・管理事務所（2件）
- ・集会室に共同保管
- ・管理事務室にて組合保管

(19) マンション管理計画認定制度の認知状況（問 32）

問 32 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」が一部改正され、今後は自治体が管理組合に対して指導・助言等を実施できるようになるほか、「マンション管理計画認定制度」を設けることが可能になりました。この法改正を知っていましたか。（○は1つだけ）

マンション管理計画認定制度の認知状況についてみると、「知っていた」が 19 団地（45.2%）と最も多く、次いで「初めて知った」が 12 団地（28.6%）、「なんとなく聞いたことがある」が 8 団地（19.0%）の順となっている。

■ マンション管理計画認定制度の認知状況（単数回答）



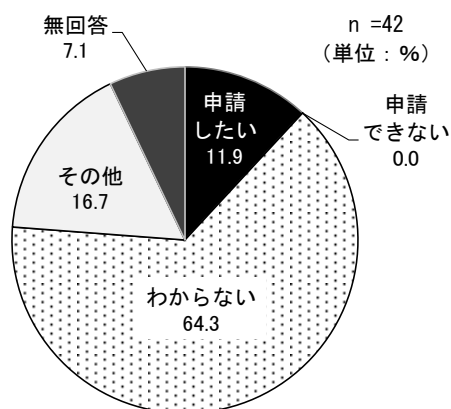
全体	知っていた	なんとなく聞いたことがある	初めて知った	その他	無回答
42	19	8	12	0	3
100.0	45.2	19.0	28.6	0.0	7.1

(20) マンション管理計画認定制度の申請有無（問 33）

問 33 「マンション管理計画認定制度」は、適切な管理計画を有するマンションから申請があれば、そのマンションの管理計画を認定することができるようになる制度です。箕面市でも制度化されていますが、申請したいと思いますか。（○は1つだけ）－参考資料参照－

マンション管理計画認定制度の申請有無についてみると、「わからない」が 27 団地 (64.3%) と最も多く、次いで「その他」が 7 団地 (16.7%)、「申請したい」が 5 団地 (11.9%) の順となっている。

■ マンション管理計画認定制度の申請有無（単数回答）



全体	申請したい	申請できない	わからない	その他	無回答
42	5	0	27	7	3
100.0	11.9	0.0	64.3	16.7	7.1

【その他】

- ・ 必要性が感じられれば申請したいが現状では手間しか感じられない。
- ・ メリット・デメリット比較要
- ・ 申請するメリット（具体的な）が分からない。
- ・ 検討中である。
- ・ 市への申請方法等が不明
- ・ 今後、検討予定
- ・ 組合で検討

## 2-7. 耐震診断・耐震改修について

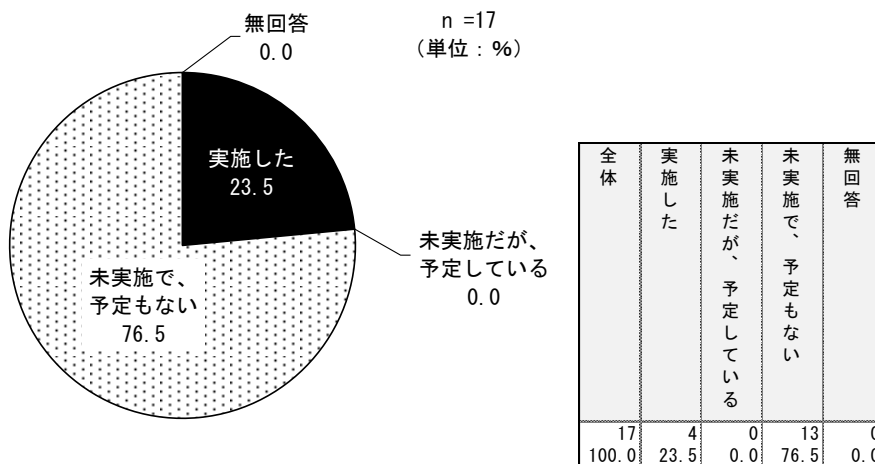
### (1) 耐震診断の実施状況 (問 34)

問 34 これまでに耐震診断を行いましたか (○は1つだけ)。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。

旧耐震 (完成年が 1981 年以前のもの) の 17 団地\*を対象に耐震診断の実施状況についてみると、「未実施で、予定もない」が 13 団地 (76.5%)、「実施した」が 4 団地 (23.5%) となっている。

\*完成年 (問 1⑤) について、ローデータより抽出した。

#### ■耐震診断の実施状況 (単数回答)



耐震診断を実施した 4 団地の耐震診断の実施年についてみると、「平成 22 (2010) 年以前」が 2 団地 (25.0%)、「平成 23 (2011) 年～平成 27 (2015) 年」「令和 3 (2021) 年以降」が共に 1 団地 (25.0%) となっている。

#### ■耐震診断の実施年

全体	平成 22 (2010) 年以前	平成 22 (2010) 年～平成 27 (2015) 年	令和 3 (2021) 年以降	無回答
4	2	1	0	0
100.0	50.0	25.0	0.0	0.0

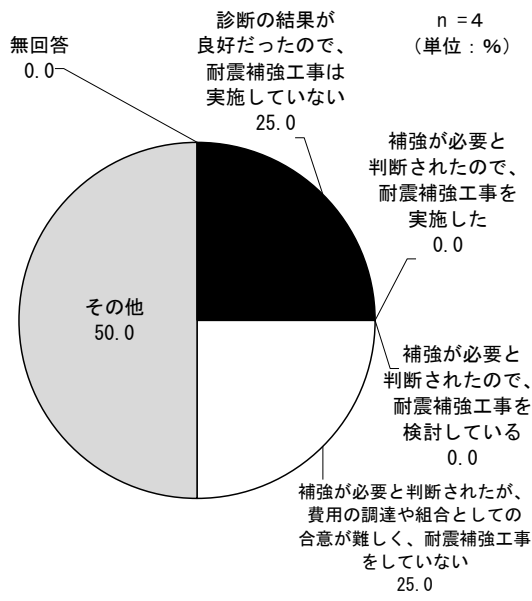


(2) 耐震補強の検討実施状況 (問 34-1)

問34で「1. 実施した」と答えられた方にお伺いします。  
 問34-1 耐震診断の結果、耐震補強を検討または実施しましたか (〇は1つだけ)。

耐震診断を実施した団地について、耐震補強の検討実施状況についてみると、「診断の結果が良好だったので、耐震補強工事は実施していない」が1団地 (25.0%)、「その他」が2団地 (50.0%)、「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」が1団地 (25.0%) となっている。

■耐震補強の検討実施状況 (単数回答)



全体	補強診断の結果は実施していませんので、耐震	補強が必要と判断されたので、耐震	補強が必要と判断されたので、耐震	補強が必要と判断されたので、耐震	調達が必要と判断されたが、費用の	その他	無回答
4	1	0	0	1	2	0	
100.0	25.0	0.0	0.0	25.0	50.0	0.0	

【その他】

- ・建替え計画が進行中

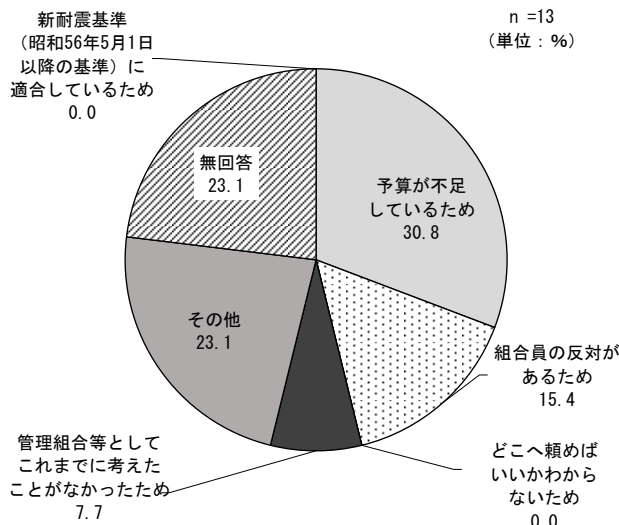
(3) 耐震診断を実施しない理由（問 34-2）

問 34 で「3. 未実施で、予定もない」と答えられた方にお伺いします。

問 34-2 耐震診断を実施しない理由は何ですか（〇は1つだけ）。

耐震診断を実施しない理由についてみると、「予算が不足しているため」が4団地（30.8%）と最も多く、次いで、「その他」が3団地（23.1%）、「組合員の反対があるため」が2団地（15.4%）の順となっている。

■耐震診断を実施しない理由（単数回答）



全体	新耐震基準（昭和56年5月1日以降の基準）に適合しているため	予算が不足しているため	組合員の反対があるため	どこへ頼めばいいかわからないため	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	その他	無回答
13	0	4	2	0	1	3	3
100.0	0.0	30.8	15.4	0.0	7.7	23.1	23.1

【その他】

- ・ 不合格と分かっているから
- ・ 耐震基準を満たしていないと明らかなので

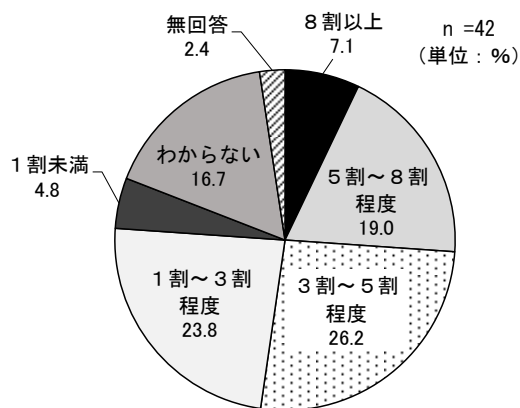
## 2-8. バリアフリー対策について

### (1) 65歳以上のみ世帯の割合 (問 35)

問 35 マンション居住者のうち、65歳以上の高齢者のみの世帯は概ねどれくらいの割合ですか (〇は1つだけ)。

65歳以上のみ世帯の割合についてみると、「3割～5割程度」が11団地(26.2%)と最も多く、次いで「1割～3割程度」が10団地(23.8%)、「5割～8割程度」が8団地(19.0%)の順となっている。

#### ■ 65歳以上のみ世帯の割合 (単数回答)



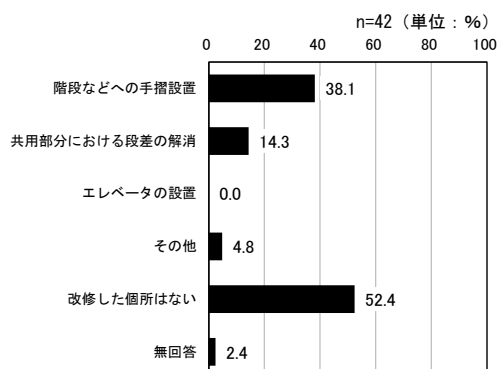
全体	8割以上	5割～8割程度	3割～5割程度	1割～3割程度	1割未満	わからない	無回答
42	3	8	11	10	2	7	1
100.0	7.1	19.0	26.2	23.8	4.8	16.7	2.4

### (2) 共用部分でバリアフリー改修した個所 (問 36)

問 36 高齢者や障害者への配慮(バリアフリー対策)として、共用部分で改修した箇所はありますか (〇はいくつでも)。

共用部分でバリアフリー改修した個所についてみると、「改修した個所はない」が22団地(52.4%)と最も多く、次いで「階段などへの手摺設置」が16団地(38.1%)、「共用部分における段差の解消」が6団地(14.3%)の順となっている。

#### ■ 共用部分でバリアフリー改修した個所 (複数回答)



全体	階段などへの手摺設置	共用部分における段差の解消	エレベータの設置	その他	改修した個所はない	無回答
42	16	6	0	2	22	1
100.0	38.1	14.3	0.0	4.8	52.4	2.4

#### 【その他】

- ・多目的トイレの設置
- ・集会所、共用部トイレ

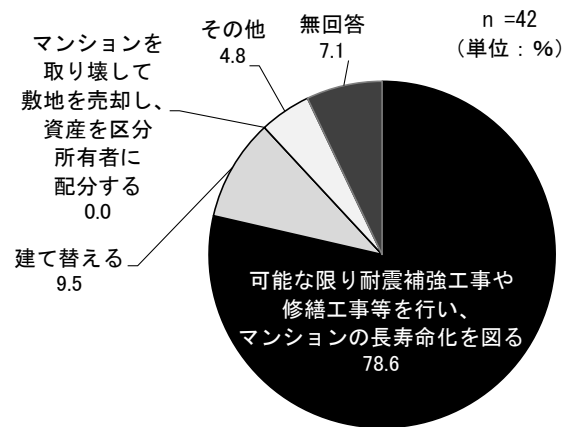
## 2-9. 老朽化・建替え等について

### (1) 居住困難マンションの対処方法 (問 37)

問 37 将来、老朽化が進み現状での居住が困難となったマンションは、次のうちどのようにするのが最もふさわしいとお考えですか (〇は1つだけ)。

居住困難マンションの対処方法についてみると、「可能な限り耐震補強工事や修繕工事等を行い、マンションの長寿命化を図る」が 33 団地 (78.6%) と最も多く、次いで「建て替える」が 4 団地 (9.5%)、「その他」が 2 団地 (4.8%) の順となっている。

#### ■ 居住困難マンションの対処方法 (単数回答)



全体	可能な限り耐震補強工事等を行い、マンションの長寿命化を図る	建て替える	売却し、資産を区分所有者に配分する	マンションを取り壊して敷地を区分所有者に配分する	その他	無回答
42	33	4	0	2	3	
100.0	78.6	9.5	0.0	4.8	7.1	

#### 【その他】

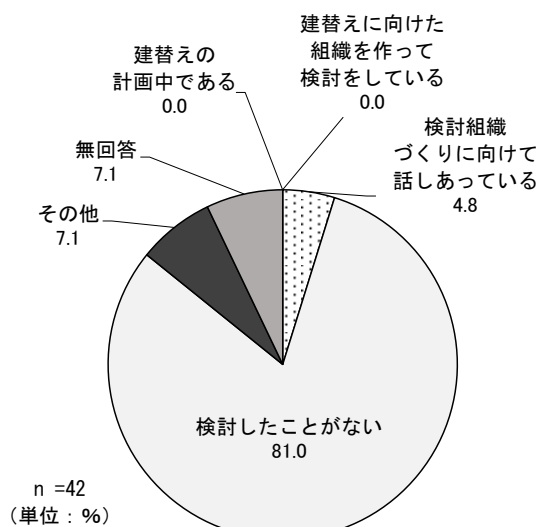
- ・ 様々な考えがあり、一概に言えない。
- ・ 検討していないので分からない。

## (2) マンション建替え検討状況 (問 38)

問 38 マンションの建替えを検討したことがありますか (○は1つだけ)。計画中とお答えの方は、実施予定時期についても目途が立っていれば合わせてお答え下さい。

マンション建替え検討状況についてみると、「検討したことがない」が34団地 (81.0%)と最も多く、次いで「その他」が3団地 (7.1%)、「検討組織づくりに向けて話しあっている」が2団地 (4.8%) の順となっている。

### ■ マンション建替え検討状況 (単数回答)



全体	建替えの計画中有である	建替えを検討している組織を作っている	検討組織づくりに向けて話しあっている	検討したことがない	その他	無回答
42	0	0	2	34	3	3
100.0	0.0	0.0	4.8	81.0	7.1	7.1

#### 【その他】

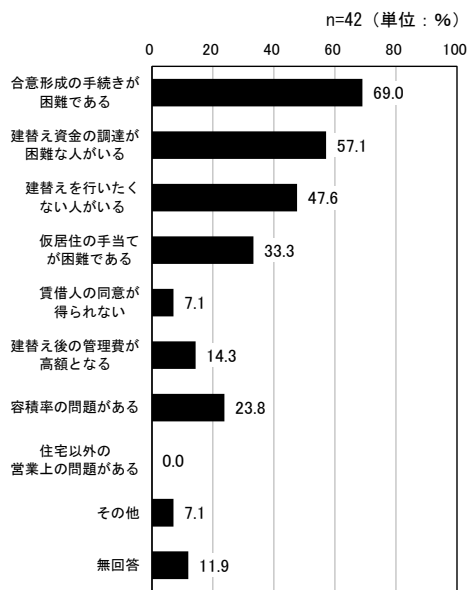
- ・ 運営管理員会で検討中
- ・ 検討したが、再分譲価格が高く無理と分かった。
- ・ 過去に検討した。

### (3) 建替え計画での困難について (問 39)

問 39 建替えの計画を実行する場合、どのようなことで困難になると思われますか。(〇はいくつでも)。

建替え計画での困難についてみると、「合意形成の手続きが困難である」が 29 団地 (69.0%) と最も多く、次いで「建替え資金の調達に困難な人がいる」が 24 団地 (57.1%)、「建替えを行いたくない人がいる」が 20 団地 (47.6%) の順となっている。

#### ■ 建替え計画での困難について (複数回答)



全体	合意形成の手続きが困難である	建替え資金の調達に困難な人がいる	建替えを行いたくない人がいる	仮居住の手当てが困難である	賃借人の同意が得られない	建替え後の管理費が高額となる	容積率の問題がある	住宅以外の営業上の問題がある	その他	無回答
42	29	24	20	14	3	6	10	0	3	5
100.0	69.0	57.1	47.6	33.3	7.1	14.3	23.8	0.0	7.1	11.9

#### 【その他】

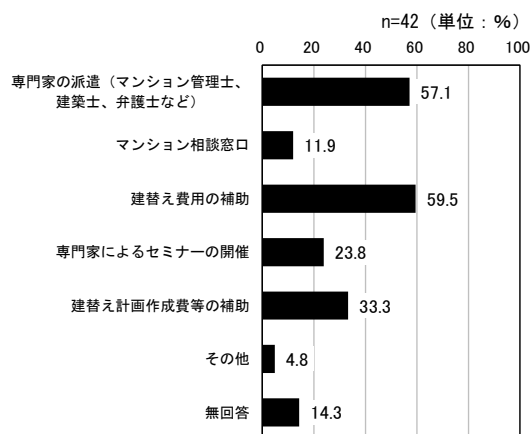
- ・ 検討しておらず想定できない。
- ・ 築 17 年なので建替え計画は現在なし。
- ・ 高さ制限あり

#### (4) 建替え計画の支援 (問 40)

問 40 建替え計画を実行する場合、どのような支援が望ましいですか (〇はいくつでも)。

建替え計画の支援についてみると、「建替え費用の補助」が 25 団地 (59.5%) と最も多く、次いで「専門家の派遣 (マンション管理士、建築士、弁護士など)」が 24 団地 (57.1%)、「建替え計画作成費等の補助」が 14 団地 (33.3%) の順となっている。

#### ■ 建替え計画の支援 (複数回答)



全体	専門家の派遣 (マンション管理士、建築士、弁護士など)	マンション相談窓口	建替え費用の補助	専門家によるセミナーの開催	建替え計画作成費等の補助	その他	無回答
42	24	5	25	10	14	2	6
100.0	57.1	11.9	59.5	23.8	33.3	4.8	14.3

#### 【その他】

- ・ 検討しておらず想定できない。
- ・ 容積率の問題

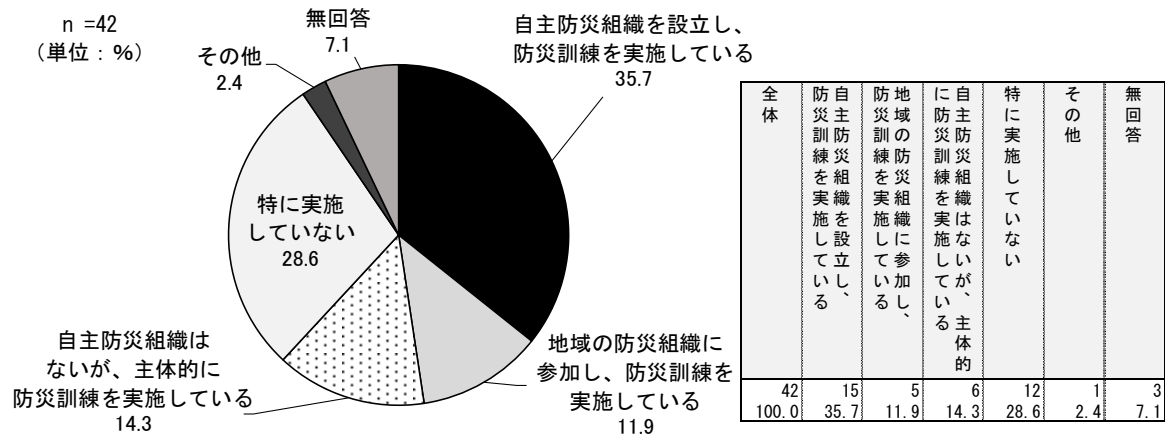
## 2-10. 防災・防犯対策について

### (1) 防災組織、訓練の状況 (問41)

問41 防災組織、防災訓練の状況はいかがですか (○は1つだけ)。

防災組織、訓練の状況についてみると、「自主防災組織を設立し、防災訓練を実施している」が15団地 (35.7%) と最も多く、次いで「特に実施していない」が12団地 (28.6%)、「自主防災組織はないが、主体的に防災訓練を実施している」が6団地 (14.3%) の順となっている。

#### ■ 防災組織、訓練の状況 (単数回答)



#### 【その他】

- ・ 連絡網の整備や黄色い布の表示や消火器あっせん。



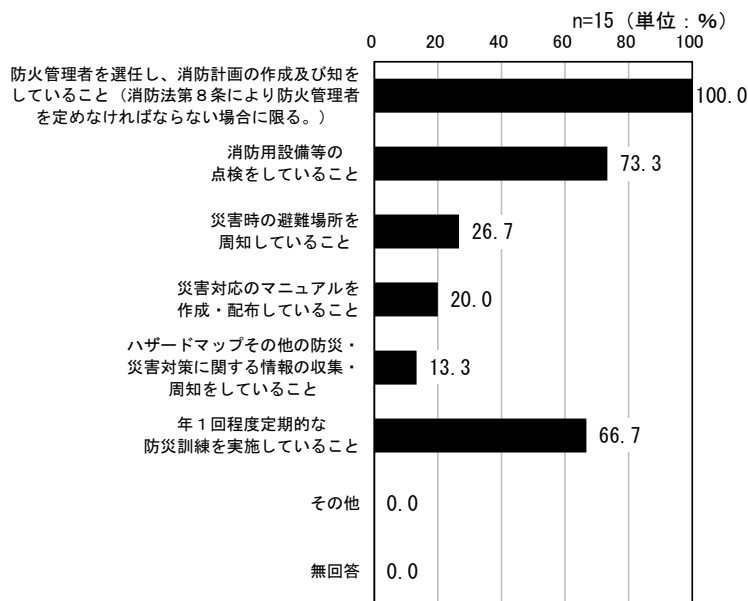
(2) 自主防災組織等で現在行っていること (問 41-1)

問 41 で「1. 自主防災組織を設立し、防災訓練を実施している」と答えられた方にお伺いします。

問 41-1 自主防災組織等で、現在行っていることは何ですか。(〇はいくつでも)。

自主防災組織等で現在行っていることについてみると、「防火管理者を選任し、消防計画の作成及び知をしていること(消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。)」が15団地(100.0%)と最も多く、次いで「消防用設備等の点検をしていること」が11団地(73.3%)、「年1回程度定期的な防災訓練を実施していること」が10団地(66.7%)の順となっている。

■ 自主防災組織等で現在行っていること (複数回答)



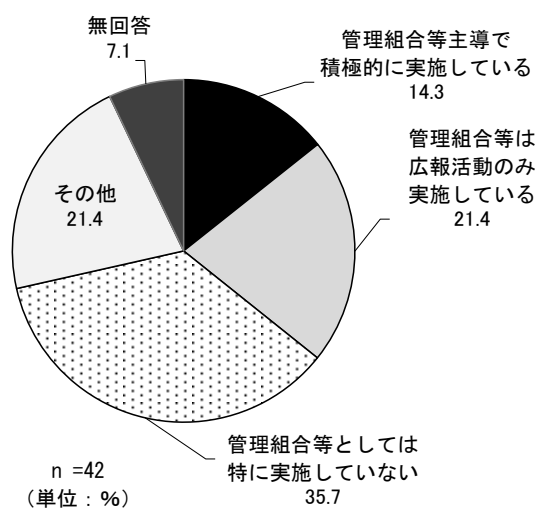
全体	防火管理者を選任し、消防計画の作成及び知をしていること (消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。)	消防用設備等の点検をしていること	災害時の避難場所を周知していること	災害対応のマニュアルを作成・配布していること	ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること	年1回程度定期的な防災訓練を実施していること	その他	無回答
15 100.0	15 100.0	11 73.3	4 26.7	3 20.0	2 13.3	10 66.7	0 0.0	0 0.0

### (3) 管理組合等としての防犯対策（問 42）

問 42 管理組合等として防犯対策を実施していますか（○は1つだけ）。

管理組合等としての防犯対策についてみると、「管理組合等としては特に実施していない」が15団地（35.7%）と最も多く、次いで「管理組合等は広報活動のみ実施している」「その他」が共に9団地（21.4%）、「管理組合等主導で積極的に実施している」が6団地（14.3%）の順となっている。

#### ■管理組合等としての防犯対策（単数回答）



全体	管理組合等主導で積極的に実施している	管理組合等は広報活動のみ実施している	管理組合等としては特に実施していない	その他	無回答
42	6	9	15	9	3
100.0	14.3	21.4	35.7	21.4	7.1

#### 【その他】

- ・カメラの設置（6件）
- ・立入禁止のパネル設置
- ・感震ブレーカー導入を検討
- ・防犯ビデオ

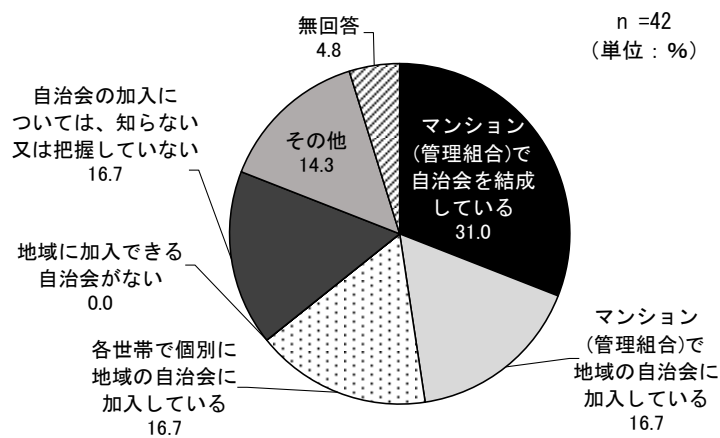
## 2-11.自治会について

### (1) 自治会の加入状況 (問 43)

問 43 自治会への加入について、加入状況はいかがですか (〇は1つだけ)。

自治会の加入状況についてみると、「マンション(管理組合)で自治会を結成している」が13 団地 (31.0%) と最も多く、次いで「マンション(管理組合)で地域の自治会に加入している」「各世帯で個別に地域の自治会に加入している」「自治会の加入については、知らない又は把握していない」が共に7 団地 (16.7%)、「その他」が6 団地 (14.3%) の順となっている。

#### ■自治会の加入状況 (単数回答)



全体	マンションを結成している(管理組合)で	地域のマンション(管理組合)に加入している	地域のマンション(管理組合)に加入している	各世帯で個別に加入している	知らない又は把握していない	自治会に加入できない自治会がない	その他	無回答
42	13	7	7	0	7	6	2	2
100.0	31.0	16.7	16.7	0.0	16.7	14.3	4.8	

#### 【その他】

- ・管理組合が代行している。
- ・独立した自治会
- ・休会中。必要事務は管理組合が実施
- ・自治会結成を検討中
- ・管理組合役員が地域の自治会の会合に参加
- ・自治会に加入していない。

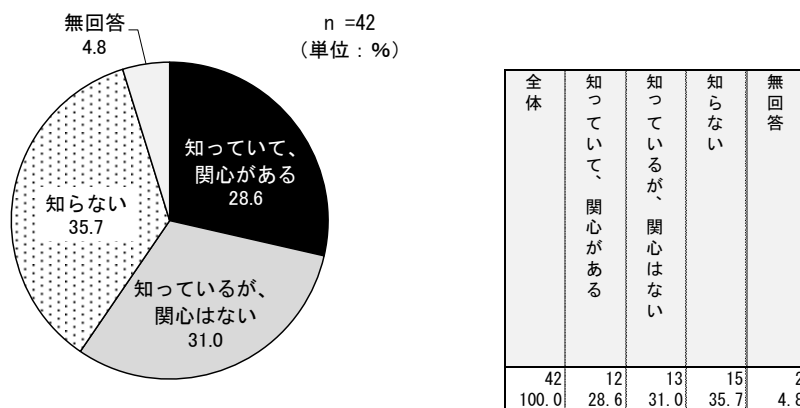
## 2-12.その他の事項について

### (1) マンション管理士の認知状況 (問 44)

問 44 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」でマンション管理士が規定されていますが、マンション管理士に関して当てはまるものに○をつけて下さい (○は1つだけ)。

マンション管理士の認知状況についてみると、「知らない」が15団地 (35.7%) と最も多く、次いで「知っているが、関心はない」が13団地 (31.0%)、「知っている、関心がある」が12団地 (28.6%) の順となっている。

#### ■ マンション管理士の認知状況 (単数回答)

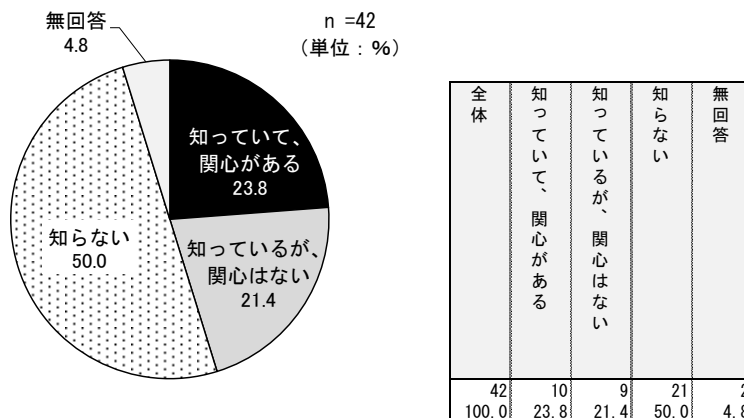


### (2) マンション建替え等円滑化法の認知状況 (問 45)

問 45 令和2年6月に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が一部改正されましたが、この法律に関して当てはまるものに○をつけて下さい (○は1つだけ)。

マンション建替え等円滑化法の認知状況についてみると、「知らない」が21団地 (50.0%) と最も多く、次いで「知っている、関心がある」が10団地 (23.8%)、「知っているが、関心はない」が9団地 (21.4%) の順となっている。

#### ■ マンション建替え等円滑化法の認知状況 (単数回答)

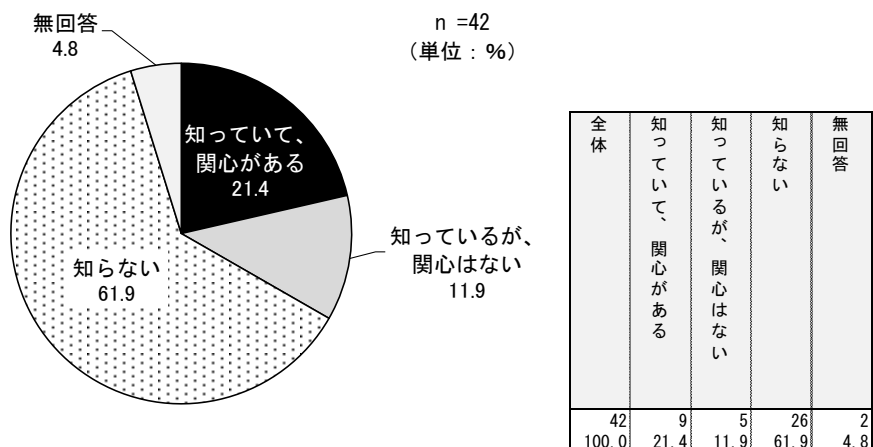


(3) 大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の認知状況（問 46）

問 46 令和 4 年 4 月に「大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」が策定されましたが、この計画について当てはまるものに○を付けてください。（○は 1 つだけ）。

大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の認知状況についてみると、「知らない」が 26 団地（61.9%）と最も多く、次いで「知っていて、関心がある」が 9 団地（21.4%）、「知っているが、関心はない」が 5 団地（11.9%）の順となっている。

■大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画の認知状況（単数回答）

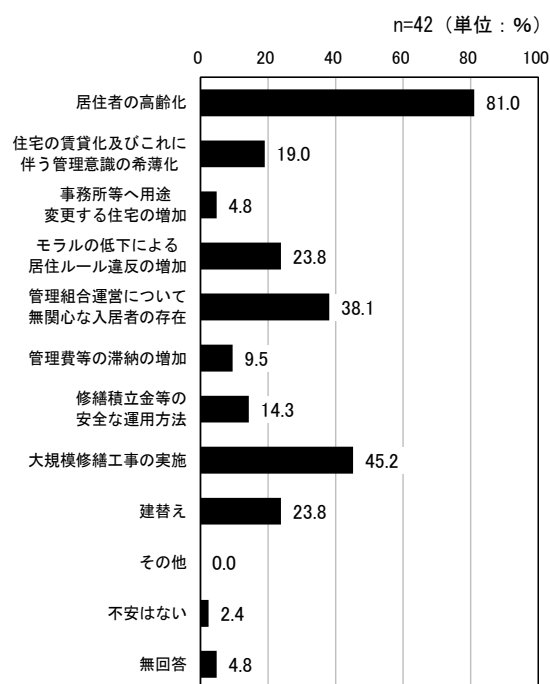


#### (4) 管理運営全般の将来への不安 (問 47)

問 47 マンションの管理運営全般に関して将来の不安はありますか (〇はいくつでも)。

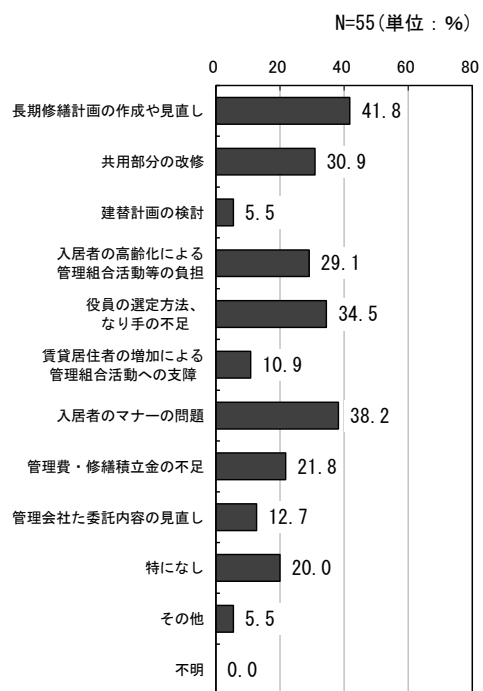
管理運営全般の将来への不安についてみると、「居住者の高齢化」が 34 団地 (81.0%) と最も多く、次いで「大規模修繕工事の実施」が 19 団地 (45.2%)、「管理組合運営について無関心な入居者の存在」が 16 団地 (38.1%) の順となっている。

#### ■管理運営全般の将来への不安 (複数回答)



全体	居住者の高齢化	管理意識の希薄化及びこれに伴う住宅の賃貸化	事務所等へ用途変更する住宅の増加	モラルの低下による居住ルール違反の増加	管理組合運営について無関心な入居者の存在	管理費等の滞納の増加	修繕積立金等の安全な運用方法	大規模修繕工事の実施	建替え	その他	不安はない	無回答
42	34	8	2	10	16	4	6	19	10	0	1	2
100.0	81.0	19.0	4.8	23.8	38.1	9.5	14.3	45.2	23.8	0.0	2.4	4.8

(参考) マンションの現在の課題 (前回調査 (平成 20 年))



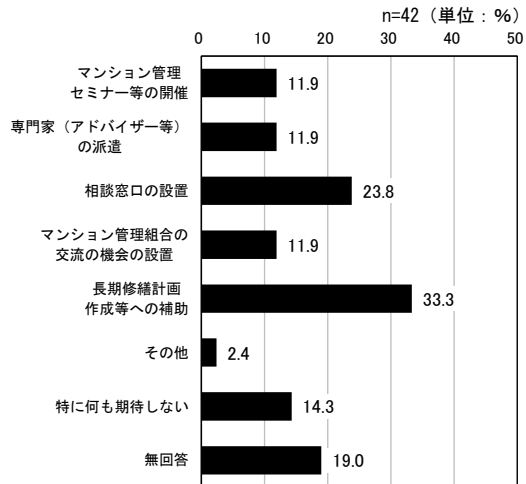
前回調査と比較すると、「居住者の高齢化」や「建替え」についての割合が増加する一方、「入居者のマナー問題」については減少している。

(5) マンション管理で市に期待すること (問 48)

問 48 マンション管理について、市にどのようなことを期待されますか (〇は2つまで)。

マンション管理で市に期待することについてみると、「長期修繕計画作成等への補助」が14団地 (33.3%) と最も多く、次いで「相談窓口の設置」が10団地 (23.8%)、「特に何も期待しない」が6団地 (14.3%) の順となっている。

■ マンション管理で市に期待すること (複数回答)

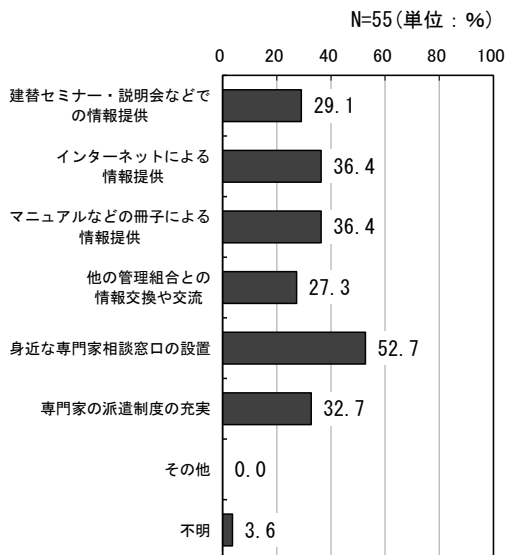


全体	開催 マン ション 管理 セ ミ ナ ー 等 の	派遣 専 門 家 (ア ド バ イ ザ ー 等) の	相 談 窓 口 の 設 置	交 流 の 機 会 の 設 置	マン ション 管 理 組 合 の	長 期 修 繕 計 画 作 成 等 へ の 補 助	そ の 他	特 に 何 も 期 待 し な い	無 回 答
42	5	5	10	5	14	1	6	8	
100.0	11.9	11.9	23.8	11.9	33.3	2.4	14.3	19.0	

【その他】

- ・ 補助金制度

■ 管理組合への支援について (前回調査 (平成 20 年))



前回調査と比較すると、前回調査では「身近な専門家相談窓口の設置」が最も高かったが、今回は2番目となっており、前回選択肢になかった「長期修繕計画作成等への補助」が最も高くなっている。



## (6) 自由意見 (問 49)

問 49 マンションの管理に関して日ごろ感じていること、行政へのご意見等がございましたら、下枠内にご記入ください。

(注) 記載文章をそのまま掲載している。

- 修繕積立金の積立額によりペイオフ制が適用されるのは理解に苦しむ。
- 街路樹の剪定の時期を考えてほしい。
- NPO 法人マンション管理支援の関住協に入会しているので、行政での法律の規定など、すばやく知らせていただいています。マンション管理セミナー、アドバイザーの派遣、相談、修繕工事をされているマンション見学等幅広くされています。電気自動車普及で充電設備の設置や今年の 10 月マンション保険が値上げなどの有益な情報がもらえる!!
- 多世代が住居する集合住宅の管理運営は当方も 17 年間携わり、いろいろ改善改革をしてきましたが、今後人の入替りと共に難しくなります。管理会社への依存度が高くなり、住民個々の管理意識がうすくなります。市からの自治会情報やお知らせは大変役に立ちます。
- 管理組合の運営等について、マンション管理センターに相談したところ、吹田市などでは市が相談に応じているので箕面市に相談してみてもとアドバイスされましたので、箕面市住宅政策課に電話でお尋ねしたところ、対応できる部署か所はないとのことでした。大変遅れていると思います。早急に対応サポートできる体制を整えて頂きたいと思います。
- マンションの管理の適正化の推進に関しては、箕面市が独自の基準を定めているのか否か、また申請の具体的方法があまり案内されておらず様子を見ている状況です。当アンケートは箕面市の計画策定の為であるならば、現時点ではマンションからの申請を受け付ける前段階でしょうか。以上の様な点が不明です。
- 当マンションは市内でも古い分譲マンションの 1 つです。建替えに向けた検討をすべきとは思っていますが、課題が大きすぎ、多すぎなのが悩みです。



## 第3章 調査結果の分析と課題抽出



## 第3章 調査結果の分析と課題抽出

本章では調査結果を受けて、市内分譲マンションの現状分析とそこから抽出される課題について、マンション管理に関わる主要項目別にまとめる。

### 3-1. 現状のまとめと分析

#### (1) 市内分譲マンションの概要について（問1～問2）

- ・市内分譲マンション 145 団地に郵送配布をしたところ、42 団地（約3割）からの回答があった。
- ・42 団地のうち、築40年を超える高経年マンション（昭和55年（1980年）以前）は16 団地（38.1%）となっており、この流れでいくと10年後には6割を超えることが予想され、マンションの老朽化の進行が懸念される。
- ・1 団地あたりの戸数は、100 戸未満が32 団地（76.2%）となっているが、一方300 戸以上の大規模なものも2 団地（4.8%）ある。
- ・平均的な専有面積は、70 m<sup>2</sup>/戸以上が33 団地（78.6%）となっており、概して比較的規模の大きい住戸が多いといえる。
- ・管理形態については、37 団地（88.1%）が「管理会社に業務の全部もしくは一部を委託」としており、逆に「自主管理」は5 団地（11.9%）にとどまっている。

#### (2) 管理規約等について（問3～問7）

- ・管理規約は42 団地全部が作成しており、33 団地（78.6%）の団地で国土交通省の「マンション標準管理規約」に概ね準拠して作成したものとなっている。
- ・また、92.9%（39 団地）で管理規約を改正したとしており、改正年については平成23年（2011年）以降が64.1%と過去約10年間で約6割が改正している。

#### (3) 管理組合等の組織について（問8～問10）

- ・管理組合は、1 団地を除いて41 団地（97.6%）にある。
- ・この1 団地は管理組合を置かず、「管理業務のすべてを管理会社に委託」という方式を取っている。
- ・管理組合員名簿は38 団地（90.5%）で、居住者名簿は40 団地（95.2%）で作成されており、ほぼ全ての団地に備え付けられている。

#### (4) 管理運営について（問11～問14）

- ・集会（総会）の開催は、年に1回以上開催している団地は41 団地（97.6%）とほぼ全ての団地となっている。
- ・ただし、組合員の出席状況をみると「ほとんど全員出席」が5 団地（11.9%）と1割程度となっており、「役員以外は数えるほど」及び「役員しか出席していない」が合計で19 団地（45.3%）と約半分弱となっている。

#### (5) 管理費・修繕積立金について（問15～問23）

- ・毎月の管理費は、無回答を除く41 団地で徴収しており、ほぼ良好といえる。
- ・大規模修繕積立金もすべての団地で徴収しており、管理費会計と分けたり、他会計に充当したりせずに「預貯金」が37 団地（88.1%）、「住宅金融支援機構のマンション修繕債権

積立制度」8団地（19.0%）として積み立てており、概ね良好に積立てされているといえる。

- ・3カ月以上の管理費の滞納戸数については、「なし」が36団地（85.7%）、修繕積立金については「なし」が34団地（81.0%）といずれも8割以上が滞納なしとなっている。

#### （6）長期修繕計画・大規模修繕工事について（問25～問33）

- ・長期修繕計画については、37団地（88.1%）で「作成している」としているが、一方5団地（11.9%）で「作成していない」となっている。
- ・大規模修繕工事については、「長期修繕計画に基づき」が32団地（76.2%）「必要に迫られ」が4団地（9.5%）で合計36団地（85.7%）で既に実施（外壁塗装、鉄部等塗装、屋上防水、エレベータ改修、給排水工事等）しており、そのうち35団地（97.2%）は「修繕積立金」に拠ったとしている。
- ・全団地について今後検討している大規模修繕工事の資金手当てについては、27団地（64.3%）が修繕積立金で対応するとしているが、一方4割弱の団地で「わからない」や「一時徴収金」「借入金」の必要性を答えており、資金面での課題が見受けられる。
- ・さらに、今後の大規模修繕工事の困難事としては、「管理組合等に工事の知識や経験がない、少ない」12団地（28.6%）、「適切な工事業者の選定が難しい」12団地（28.6%）が同率で最も高くなっているが、その他「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」（21.4%）「修繕費用が不足する」（21.4%）「相談・アドバイスを受けられる専門家等がない」（16.7%）「区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない」（14.3%）「大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない」（14.3%）など、多様な困難事があげられている。
- ・大規模修繕工事への支援については、「改修費用の補助」19団地（45.2%）、「専門家の派遣」18団地（42.9%）、「長期修繕計画作成費等の補助」10団地（23.8%）が上位を占めている。
- ・公的支援の一環として、今搬国によって創設された「マンション管理計画認定制度」について、今回のアンケート調査で「初めて知った」が12団地（28.6%）と3割弱である一方、「知っていた」19団地（45.2%）、「なんとなく聞いたことがある」8団地（19.0%）で合計64.2%（27団地）が強弱はあるものの、認知しているという結果であった。
- ・また、マンション管理計画認定制度に今後、「申請したい」も5団地（11.9%）となっている一方、「わからない」とする回答が27団地（64.3%）と約6割となっている。

#### （7）耐震診断・耐震改修について（問34）

- ・全団地のうち、昭和56（1981）年以前の旧耐震設計のマンションは、17団地（40.5%）と約4割となっている（入力データより抽出）。
- ・このうち、耐震診断を「実施した」は4団地（23.5%）でそのうち1団地が「診断の結果が良好なので耐震補強工事は実施していない」、1団地が「補強が必要とされたが、費用の調達や組合としての合意が難しい」としている。  
回答の無かった団地も含め、昭和56年以前の耐震診断の未実施団地についてはその実施が求められる。

#### (8) バリアフリー対策について (問 35, 36)

- ・バリアフリー改修について、「階段などへの手すり設置」が 16 団地 (38.1%) と最も多くなっているが、22 団体 (52.4%) で「改修した個所はない」としており、一方で高齢者のみの世帯割合が 3 割以上が 22 団地 (52.5%) \* と 5 割以上となっていることを考えると、今後ますますバリアフリー改修の必要性が大きくなると予想される。

\*今回アンケート調査結果問 35 より

#### (9) 老朽化・建替え等について (問 37~問 40)

- ・居住困難マンションになることについては、「可能な限り手を入れて長寿命化を図る」が 33 団地 (78.6%) となっており、なるべく長く居住することを望んでいることが伺える。
- ・また、マンションの建替えについては「検討組織作りに向けて話し合っている」が、2 団地 (4.8%) のみで、大部分が「検討したことはない」34 団地 (81.0%) と将来の問題をやや先送りしている感がある。
- ・その理由として、「合意形成の困難」29 団地 (69.0%)、「建替え資金」24 団地 (57.1%)、「反対者」29 団地 (47.6%) が上位を占めており、集合住宅特有の課題が上位を占めている。
- ・建替え計画への求める支援については、「建替え費用の補助」25 団地 (59.5%)、「専門家の派遣」24 団地 (57.1%)、「計画作成費補助」14 団地 (33.3%) が上位を占めている。

#### (10) 防災・防犯対策について (問 41~問 42)

- ・自主防災組織は 15 団地あり、35.7%と約 1 / 3 となっている。
- ・一方、何らかの防災訓練を行っているのは 26 団地 (61.9%) となっているが、逆に「特に実施していない」12 団地 (28.6%) となっており、これらの活動への啓発が課題といえる。

#### (11) 自治会について (問 43)

- ・「マンション管理組合で自治会を結成」が 13 団地 (31.0%)、「マンション管理組合が地域の自治会に加入」が 7 団地 (16.7%) で管理組合として自治会活動に関わっている団地は 20 団地 (47.7%) と約半数にとどまっている。

#### (12) その他について (問 47)

- ・マンション管理運営上の将来不安としては、「居住者の高齢化」34 団地 (81.0%)、「大規模修繕工事の実施」19 団地 (45.2%)、「管理組合運営についての無関心」16 団地 (38.1%) が上位を占めており、一般にマンションが抱える『2つの古い (居住者の高齢化と建物の老朽化)』の問題が大きい他、「居住ルール違反」「建替え」といったことがあげられている。
- ・市へ期待することとしては、「長期修繕計画作成等への補助」14 団地 (33.3%)、「相談窓口の設置」10 団地 (23.8%) などが上位を占めている。

### 3-2. 主要課題の抽出

国の社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会のとりまとめによると、分譲マンション管理に関する現状と課題として

- ①築40年を超える高経年マンションストックの増加
- ②区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足
- ③適切な長期修繕計画、修繕積立金の不足

等が示されている。

今回実施したアンケート調査からも、上記のような視点に照らして、いくつかの課題が抽出される。

以下では、その主要なものを取りまとめる。

#### (1) 高経年マンションの増加への対応

今回のアンケート調査によると、築40年を超える高経年マンションの団地数は16団地と約4割となっており、さらに10年後には6割を超えることが予想される。

建物の老朽化が進むと、外壁の剥落、鉄筋の腐食、給排水管の老朽化といったハード面から人々の生命、財産にかかわる問題発生が懸念される。

これがさらに進行すると、建物の再生といったことが課題となってくるが、それを遅らせる（長寿命化）ためにも管理の適正化、建物の適切な修繕の実施が課題となる。

また、耐震診断や耐震改修を行っていない団地や居住者の高齢化等が進む中で、バリアフリー対応が充分でない団地も存在していると思われることから、その啓発や改修実施が求められるところとなっている。

#### (2) 管理組合の組織及び管理・運営の充実化

今回のアンケート調査からは、管理規約の作成、管理組合の設立及び運営、集会（総会）等の開催について、ほとんどの団地でほぼ適切に行われていることが伺える。

ただし、総会への出席がほぼ役員に限られているという団地が多くあり、マンション居住という住い方の形態（集合住宅居住）について、区分所有法の成り立ちをわかりやすく区分所有者や居住者に理解を図り、これらへの関心と参加を促していくことが課題といえる。

#### (3) 長期修繕計画、修繕積立金の不足への対応

今回のアンケート調査の結果として、長期修繕計画は約9割の団地で作成していること、大規模修繕工事も約9割の団地で1～2回実施していることが分かった。

ただし、今後の大規模修繕工事や工事知識や工事業者情報の不足を訴える意見が多く、また、大規模改修や計画策定に向けては費用の補助、専門家の派遣、相談窓口の設置といった要望が多くなっており、公的にもこれらの要望に応えていくことが求められる。

なお、今回のアンケートは145団地に発送したうち、42団地から回答を頂いたが、これらの団地は概して意識や活動が高い団地と見受けられ、回答のなかった103団地についてはもう少し別の結果が出る可能性があると思われる。



## 箕面市分譲マンションに関するアンケート調査のお願い

### アンケート調査の目的とお願い

皆様がたには、平素から市政の推進にご協力いただき、厚くお礼を申し上げます。

本市では住宅総数に占める分譲マンションの割合が約 18%（平成 30 年度住宅・土地統計調査）となっており、市民の重要な居住形態の 1 つとなっています。

しかし、完成後相当の年数を経過したものもあり、今後もその増加が見込まれることから、マンションの適切な維持管理がますます重要となっています。

一方、国においては、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、令和 4 年 4 月からは、一定の基準を満たすマンションの管理計画を地方公共団体が認定する「マンション管理計画認定制度」が創設されました。

つきましては、現在の分譲マンションの管理状況を把握し、今後必要となる施策を見極めるため、管理組合を対象にアンケート調査を実施することとしました。

アンケート調査の結果は、計画策定以外の目的に使用することはありません。また、お答えいただいたかたが特定されたり、個々の内容が公表されたりすることはありません。

ご多忙のところ、誠にお手数をおかけしますが本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。

令和 4 年 7 月 箕面市

#### ■記入方法

- ①各項目のあてはまるものに○をつけて下さい。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。
- ②アンケート調査票は、1 ページから 11 ページまであります。
- ③回答方法には、あてはまる番号を○で囲んでいただくものと（ ）内に数字や文字を記入していただくものがあります。
- ④質問毎にあらかじめ用意している回答の中にあてはまるものがない場合は、「その他」の番号を○で囲み、（ ）内にその具体的な内容をご記入ください。
- ⑤本アンケートは管理組合ごとにご記入ください。団地内で管理組合が複数あるなど、用紙が不足する場合は、恐れ入りますが白紙や本紙を適宜コピーのうえご回答ください。

#### ■返送方法

ご回答されましたアンケート調査票は同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、

**8月22日（月）までにポストへご投函ください。**

返 送 先：箕面市 みどりまちづくり部 営繕室  
〒562-0003 箕面市西小路4丁目6番1号  
お問い合わせ先：株式会社ユーエヌ土地利用研究所(委託業者)  
TEL 06-6945-4474 FAX 06-6945-4486

## ■はじめに（マンションの名称、所在、記入者等）

①マンションの名称	
②マンションの所在地	箕面市
③管理組合の名称	*管理組合がある場合に記入
④管理組合代表者の氏名	代表者名（ ） 監事名（ ） *管理組合がある場合に記入
⑤アンケート記入者の氏名	
⑥アンケート記入者の肩書き等（〇は1つだけ）	1. 管理組合理事長                      3. 管理会社 2. 管理組合役員                      4. その他（具体的に： ）
⑦記入者の連絡先住所	（〒 — ）  *マンションやビルなどの場合は、建物名（号室）も記入
⑧記入者の電話番号	（ ） — *管理事務所に電話がある場合に記入
⑨記入者のファックス番号	（ ） — *管理事務所にFAXがある場合に記入
⑩記入者のE-mail アドレス	@  *管理事務所にメールを受信できる端末がある場合に記入

## A. マンション等の概要について（令和4年7月1日現在）

問1 マンションの概要について、以下の項目にお答えください。

①敷地面積は何㎡ですか。	敷地面積（ ）㎡
②団地内の棟数は何棟ですか。	棟数（ ）棟 <u>棟数を「2棟以上」をお書きの方にお伺いします。</u> (2)付問 団地内の管理組合の組織構成はどのようになっていますか（〇は1つだけ）。 1. 1棟ごとに1つの管理組合を組織している 2. 全棟で1つの管理組合を結成し、さらに1棟ごとに下部組織を置いている 3. 全棟で1つの管理組合を結成し、管理組合の下部組織は置いていない 4. 管理組合がない 5. その他（具体的に： ）
③構造はどれですか（〇は1つだけ）。	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： ）
④階数は何階建てですか（1つの管理組合に属する最高のものをお答えください）。	地上（ ）階 地下（ ）階
⑤完成年はいつですか（お手元に登記簿謄本があれば、確認のうえご記入ください）。	昭和・平成・令和（ ）年
⑥分譲開始年はいつですか。	昭和・平成・令和（ ）年

⑦総戸数は何戸ですか(1つの管理組合に属する戸数をお答えください)。	住宅の総戸数(①+②+③+④)		( )戸
	①所有者自らが居住する住宅		( )戸
	②賃借人が居住する住宅		( )戸
	③空き家となっている住宅		( )戸
	④その他(不明なものを含む)		( )戸
	その他(店舗・事務所等)の戸数		( )戸
⑧総床面積は何㎡ですか(総床面積と内訳をご記入ください)。(小数点以下切り捨て)	総床面積( )㎡ (内訳) { 専有部分の床面積の合計( )㎡ 共有部分の床面積の合計( )㎡		
⑨1住戸の平均的な専有面積はどれくらいですか(○は1つだけ)	1. ~50㎡未満      5. 80㎡以上~90㎡未満 2. 50㎡以上~60㎡未満      6. 90㎡以上~100㎡未満 3. 60㎡以上~70㎡未満      7. 100㎡以上~ 4. 70㎡以上~80㎡未満		
⑩エレベーターは設置していますか(○は1つだけ)。	1. 設置している( 基)      2. 設置していない		
⑪保険加入(共用部分及び施設)はされていますか。(○はいくつでも)	1. 火災保険      4. 損害賠償保険 2. ガラス保険・機械保険      5. その他 3. 地震保険      (具体的に: )		

問2 管理形態はどのようになっていますか(○は1つだけ)。

1. 管理会社に業務の全部もしくは一部を委託している。  
→委託している内容として、当てはまるものはどれですか。(○はいくつでも)  
1. 活動計画の立案      2. 会計事務      3. 金銭管理      4. 会議運営補佐(議案作成など)  
5. 常駐管理員派遣      6. 日常清掃      7. 日常点検・小口修繕  
8. 法定点検・修繕業務発注・管理      9. 共用サービス・有料サービス業務  
10. その他(具体的に: )
2. 自主管理している。
3. その他(具体的に: )

## B. 管理規約について

問3 マンションには管理規約がありますか(○は1つだけ)。

1. ある → 問4へお進みください。
2. ない
3. わからない } → 問8へお進みください。

問4 これまでにこの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つだけ)。

1. 改正したことがある ⇨ 最近改正した年をご記入ください。(昭和・平成・令和 年)
2. 改正したことがない
3. 改正したことがあるかどうかわからない } ⇨ 次ページの問6へお進みください。

問5 現在の管理規約の案は、誰が作成しましたか(○は1つだけ)。

1. 管理組合自身      4. 新築当時とは別の管理会社
2. 分譲業者      5. その他(具体的に: )
3. 新築当時と同じ管理会社      6. わからない

問6 現在のマンションの管理規約は、国土交通省が定めた「マンション標準管理規約（旧：中高層共同住宅標準管理規約）」（昭和57年制定、平成9年改正、平成23年改正、令和3年改正）に準拠していますか（○は1つだけ）。

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1. 標準管理規約に概ね準拠している | 3. わからない            |
| 2. 全く準拠していない       | 4. その他（具体的に： _____） |

問7 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条にいう「管理者」<sup>(注)</sup>を誰と定めていますか（○は1つだけ）。

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1. 管理組合代表者         | 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. 明記なし             |

(注) 区分所有法では「管理者」の選任は、規約または集会の決議によって行いますが、管理規約では直接に特定のもを管理者として定めてよいことになっています。

### C. 管理組合・役員・理事について

問8 マンションには、管理組合がありますか（○は1つだけ）。  
ただし、「3」を選ばれた方は設立予定等も記入してください。

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. 現在、管理組合がある                                   | } ⇒ 以下の問9へお進みください。 |
| 2. 現在、管理組合はなく、設立の予定もない                          |                    |
| 3. 現在、管理組合はないが、設立の予定である<br>・設立したい→令和（ _____ ）年頃 |                    |

問8で「2. 現在、管理組合はなく、設立の予定もない」「3. 現在、管理組合はないが、設立の予定である・設立したい」と答えられた方にお伺いします。

問8-1 マンションの管理業務は、どのようにしていますか（○は1つだけ）。

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 1. 所有者が自主管理している  | 3. 全て管理会社に委託している    |
| 2. 一部管理会社に委託している | 4. その他（具体的に： _____） |

問9 管理組合員名簿はありますか。（○は1つだけ）。

- |       |       |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

問10 居住者名簿はありますか。（○は1つだけ）。

- |       |       |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

### D. 集会（総会）・役員会・理事会（管理組合がない場合は居住者による会議等の集まり）について

問11 管理組合の集会（総会等をさし、役員会・理事会は含まない）等は、どの程度開催していますか。（○は1つだけ）。

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1. 年に数回開催している | 3. ほとんど開催していない |
| 2. 年に1回開催している | 4. 開催したことがない   |

問 12 集会等の開催は、どのようにして通知しますか（〇はいくつでも）。

- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| 1. 掲示板へ掲示する       | 4. 管理会社に任せている       |
| 2. 全組合員に通知を郵送する   | 5. 回覧板で通知する         |
| 3. 全戸のポストに通知を投函する | 6. その他（具体的に： _____） |

問 13 集会等の出席状況は、委任状を除いてどの程度ですか（〇は1つだけ）。

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| 1. ほとんど全員出席している         | 4. 役員以外は数えるほど（2割未満）しか出席していない |
| 2. 過半数以上出席している          | 5. 役員しか出席していない               |
| 3. 役員以外は2割から半数ぐらいの出席である |                              |

問 14 管理組合の役員会（理事会）等はどの程度開催していますか（〇は1つだけ）。

- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| 1. 月に1回程度開催している | 4. ここ数年開催していない      |
| 2. 年に数回程度開催している | 5. 役員会（理事会）組織はない    |
| 3. 年に1回開催している   | 6. その他（具体的に： _____） |

## E. 管理費・修繕積立金について

問 15 1カ月の管理費はおおよそどれくらいですか（大規模修繕に充てるための経費は除きます。マンション全体の額をお答えください）。

（ \_\_\_\_\_ 万円/月）

問 16 各区分所有者の管理費の額はどのように算出していますか（〇は1つだけ）。

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出している |  |
| 2. 各戸同額としている            |  |
| 3. その他（具体的に： _____）     |  |

問 17 大規模修繕に備え、積立てを行ってありますか（〇は1つだけ）。

- |           |                        |
|-----------|------------------------|
| 1. 行っている  | ⇨ 以下の問 17-1～3へお進みください。 |
| 2. 行っていない | ⇨ 問 18へお進みください。        |

問 17で「1. 行っている」と答えられた方にお伺いします。

→ 問 17-1 修繕積立金は1カ月につきおおよそどれくらいですか。新築当初と現在の状況についてご記入ください。（マンション全体の額をお答えください。）  
管理費等と一括して徴収されている場合は修繕に充てる為に積み立てている金額をご記入ください。また、毎月定額でない場合は、平均的な月の積立金額で結構です。

新築当初（ \_\_\_\_\_ 万円/月） → 現在（ \_\_\_\_\_ 万円/月）

→ 問 17-2 現在の修繕積立金の額を決めた根拠は、次のうちどれですか（〇は1つだけ）。

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 1. 長期修繕計画に基づいて決めた   | 4. 分譲時に分譲者が決めた額である  |
| 2. 管理費の何%という方法で決めた  | 5. その他（具体的に： _____） |
| 3. 他のマンションの例を参考に決めた |                     |

→ 問 17-3 現在の修繕積立金の残額総額は、おおよそどれくらいですか（令和4年7月1日現在の金額を記入）。

（ \_\_\_\_\_ 万円）

問 18 修繕積立金を一時的に他の会計に充当していることはありますか (○は1つだけ)。

1. ある ⇨ 以下の問 18-1 へお進みください。 2. ない ⇨ 問 19 へお進みください。

問 18 で「1. ある」と答えられた方にお伺いします。

問 18-1 具体的にはどのような目的の費用ですか (自由記述)。

(具体的に: )

問 19 管理費・修繕積立金等の口座名義はどのようになっていますか (○は1つだけ)。

1. 管理組合法人 4. 管理会社なのか管理組合なのか判断しがたい名義  
2. 管理組合代表者 (理事長) 又は会計担当理事 5. その他 (具体的に: )  
3. 管理会社

問 20 管理費会計と修繕積立金会計は、区分していますか (○は1つだけ)。

1. 区分している 2. 区分していない

問 21 管理費・修繕積立金等の運用方法はどのような手続きで決めていますか (○は1つだけ)。

1. 管理組合等の集会 (総会) で決定 4. 管理会社に依頼  
2. 理事会で決定 5. その他 (具体的に: )  
3. 代表者 (理事長) が決定

問 22 管理費・修繕積立費等の資産運用はどのようにしていますか (○はいくつでも)。

1. 預貯金 3. 有価証券 (公債を除く)  
2. 住宅金融支援機構のマンション修繕債券積立 4. 積立型損害保険  
制度 5. その他 (具体的に: )

問 23 現在、管理費・修繕積立金等の滞納が 3 ヶ月以上続いている戸数及び滞納額はどのくらいありますか (戸数・滞納総額をそれぞれ記入)。

管理費滞納 ( 戸 ) ( 千円) 修繕積立金滞納 ( 戸 ) ( 千円)

問 24 管理費・修繕積立金等の滞納者に対して、行っている対応は次のうちどれですか (○はいくつでも)。

1. 電話による督促 5. 滞納者の氏名等の公表  
2. 文書による督促 6. 弁護士への相談や依頼  
3. 内容証明郵便等の送付による督促 7. 債務名義による強制執行等の法的手続き  
4. 直接面談による督促 8. その他 (具体的に: )

## F. 長期修繕計画・大規模修繕等について

問 25 長期修繕計画は作成していますか (○は1つだけ)。

1. 作成している ⇨ 問 25-1~4 へお進みください。  
2. 作成していない ⇨ 問 26 へお進みください。

問25で「1. 作成している」と答えられた方にお伺いします。

問 25-1 現行の長期修繕計画の案は誰が作成しましたか (〇は1つだけ)。

- 1. 管理組合等が自身で作成した
- 2. 管理会社が作成した
- 3. 分譲した会社が作成した
- 4. その他 (具体的に: \_\_\_\_\_)

問 25-2 現行の長期修繕計画はいつ作成または見直しされましたか (元号は〇は1つだけ。年数・月は数字を記入)。

(昭和・平成・令和 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月)

問 25-3 現行の長期修繕計画の計画期間をお教えてください (元号は〇は1つだけ。年数・月は数字を記入)。

(昭和・平成・令和 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月) ~ (昭和・平成・令和 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月)

問 25-4 長期修繕計画期間内に大規模修繕工事は何回含まれていますか (数字を記入)。

( \_\_\_\_\_ 回)

問 26 これまでに、大規模修繕工事を実施または検討したことがありますか (〇は1つだけ)。

- 1. 長期修繕計画に基づき実施した
  - 2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した
  - 3. 実施に向け検討している
  - 4. 実施に向け検討したが、少数の強い反対があり、実施していない
  - 5. 実施に向け検討したが、反対者が多く、実施していない
  - 6. 実施に向け検討したことはない
  - 7. その他 (具体的に: \_\_\_\_\_)
- } ⇨ 以下の問 26-1~7へお進みください。
- } ⇨ 問 27へお進みください。
- } ⇨ 問 28へお進みください。

問 26 で「1. 長期修繕計画に基づき実施した」「2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られて実施した」と答えられた方にお伺いします。

問 26-1 現在までに大規模修繕を行った箇所、項目についてお答えください。修繕箇所は次の中で該当する番号を「〇」で囲み、あてはまらない場合は「その他」に具体的に記入してください (項目の〇はそれぞれ1つだけ)。

修繕箇所・内容	項目
1. 外壁塗装	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
2. 鉄部等塗装	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
3. 屋上防水	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
4. 給水工事	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
5. 排水工事	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
6. 建物躯体	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
7. エレベータの改修・交換	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
8. バリアフリー対応	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない
9. その他( _____ )	1. 工事を実施した 2. 工事予定である 3. 工事をしていない

問 26-2 最も最近の大規模修繕工事を実施する際に、専門の組織を作りましたか  
(○は1つだけ)。

1. 理事会が中心となって実施したので、専門組織は作らなかった
2. 理事会とは別に専門組織を作った
3. その他(具体的に: )

問 26-3 最も最近の大規模修繕工事の費用はどのような方法で調達しましたか  
(○はいくつでも)。

1. 修繕積立金
2. 公的金融機関からの借入金
3. 民間金融機関からの借入金
4. 一時徴収金
5. その他(具体的に: )

問 26-4 最も最近実施した大規模修繕工事を行う前に建物診断を行いましたか(○は1つだけ)。

1. 管理会社に建物診断を依頼した
2. 修繕工事会社が建物診断をサービスでしてくれた
3. 建築設計事務所に依頼した
4. 建物診断専門会社に依頼した
5. 建物診断は行わなかった
6. その他(具体的に: )

問 26-5 最も最近実施した大規模修繕工事の施工者を教えてください(○は1つだけ)。

1. 管理を委託しているマンションの管理会社
2. 1に該当しない他の管理会社
3. マンションを建設した総合工事会社
4. 3に該当しない他の総合工事会社
5. マンション建設の際に工事を実施した専門工事会社
6. 5に該当しない他の専門工事会社
7. その他(具体的に: )

問 26-6 最も最近実施した大規模修繕工事の施工者を決定した理由を、次の中からお選び  
ください(○はいくつでも)。

1. 管理会社またはその関連業者だから
2. このマンションを建設した業者だから
3. 近所のマンションで修繕工事の実績があった業者だから
4. 修繕費用が安かったから
5. その他(具体的に: )

問 26-7 最も最近実施した大規模修繕工事の際に工事監理(第三者のチェック)を採用しまし  
たか。(○は1つだけ)。

1. 採用した
2. 工事監理の制度を知らないので採用しなかった
3. 信頼する業者が修繕工事を行ったので採用しなかった
4. 監理を採用する資金が不足したので採用しなかった
5. どのように依頼するか分からなかったので、採用しなかった
6. その他(具体的に: )

問 27 今後、実施に向け検討している大規模修繕工事は、次のうちどれですか。  
(○はいくつでも)。

1. 外壁塗装
2. 鉄部等塗装
3. 屋上防水
4. 給水工事
5. 排水工事
6. 建物躯体
7. エレベータの改修・交換
8. バリアフリー対応
9. その他(具体的に: )
10. 今のところ予定はない



問 28 今後、実施に向け検討している大規模修繕工事の資金手当は、どのようにお考えですか。  
(○は1つだけ)。

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 1. 修繕積立金だけで対応できる       | 4. わからないまたは未検討である |
| 2. 修繕積立金のほか一時徴収金が必要である | 5. その他(具体的に: )    |
| 3. 借入金が必要である           |                   |

問 29 今後大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることがありますか(○はいくつでも)。

—区分所有者、管理組合の意識・認識面—

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
2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い
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

—工事・ノウハウ・専門家—

4. 大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない
5. 役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない
6. 管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない
7. 適切な工事業者の選定が難しい
8. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
9. 修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい

—資金調達面—

10. 修繕費用が不足する
11. 臨時金の徴収や借入れについて、区分所有者の合意が得にくい

—その他—

12. まだ長期修繕計画が作成されていない
13. その他(具体的に: )
14. 特になし

問 30 今後大修繕や改修工事において、あれば望ましいと思う支援はどのようなことですか  
(○はいくつでも)。

- |                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| 1. 専門家の派遣(マンション管理士、建築士、弁護士など) | 4. 専門家によるセミナーの開催 |
| 2. マンションの相談窓口                 | 5. 長期修繕計画作成費等の補助 |
| 3. 改修費用の補助                    | 6. その他(具体的に: )   |

問 31 マンションの竣工図書は、誰が保管していますか(○は1つだけ)。

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1. 管理人        | 4. 持っていない      |
| 2. 理事長または他の役員 | 5. その他(具体的に: ) |
| 3. 管理会社       |                |

問 32 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」が一部改正され、今後は自治体が管理組合に対して指導・助言等を実施できるようになるほか、「マンション管理計画認定制度」を設けることが可能になりました。この法改正を知っていましたか。(○は1つだけ)

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| 1. 知っていた        | 3. 初めて知った      |
| 2.なんとなく聞いたことがある | 4. その他(具体的に: ) |

問 33 「マンション管理計画認定制度」は、適切な管理計画を有するマンションから申請があれば、そのマンションの管理計画を認定することができるようになる制度です。箕面市でも制度化されていますが、申請したいと思いませんか。(○は1つだけ) —参考資料参照—

- |           |                |
|-----------|----------------|
| 1. 申請したい  | 3. わからない       |
| 2. 申請できない | 4. その他(具体的に: ) |

## G. 耐震診断・耐震改修について

問 34 これまでに耐震診断を行いましたか（〇は1つだけ）。  
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（昭和・平成・令和 年に実施） ⇨ 問34-1へお進みください。
2. 未実施だが、予定している（令和 年に実施予定） ⇨ 問35へお進みください。
3. 未実施で、予定もない ⇨ 問34-2へお進みください。

問34で「1. 実施した」と答えられた方にお伺いします。

↳ 問 34-1 耐震診断の結果、耐震補強を検討または実施しましたか（〇は1つだけ）。

1. 診断の結果が良好だったので、耐震補強工事は実施していない
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（予定 令和 年頃）
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： \_\_\_\_\_）

問34で「3. 未実施で、予定もない」と答えられた方にお伺いします。

↳ 問 34-2 耐震診断を実施しない理由は何ですか（〇は1つだけ）。

1. 新耐震基準（昭和56年5月1日以降の基準）に適合しているため
2. 予算が不足しているため
3. 組合員の反対があるため
4. どこへ頼めばいいかわからないため
5. 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
6. その他（具体的に： \_\_\_\_\_）

## H. バリアフリー対策について

問 35 マンション居住者のうち、65歳以上の高齢者のみの世帯は概ねどれくらいの割合ですか（〇は1つだけ）。

1. 8割以上
2. 5割～8割程度
3. 3割～5割程度
4. 1割～3割程度
5. 1割未満
6. わからない

問 36 高齢者や障害者への配慮（バリアフリー対策）として、共用部分で改修した箇所はありますか（〇はいくつでも）。

1. 階段などへの手摺設置
2. 共用部分における段差の解消
3. エレベータの設置
4. その他（具体的に： \_\_\_\_\_）
5. 改修した箇所はない

## I. 老朽化・建替え等について

問 37 将来、老朽化が進み現状での居住が困難となったマンションは、次のうちどのようにするのが最もふさわしいとお考えですか（〇は1つだけ）。

1. 可能な限り耐震補強工事や修繕工事等を行い、マンションの長寿命化を図る
2. 建て替える
3. マンションを取り壊して敷地を売却し、資産を区分所有者に配分する
4. その他（具体的に： \_\_\_\_\_）

問 38 マンションの建替えを検討したことがありますか（○は1つだけ）。計画中とお答えの方は、実施予定時期についても目途が立っていれば合わせてお答え下さい。

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. 建替えの計画中である<br>（建替えの実施予定：令和 年頃） | 3. 検討組織づくりに向けて話しあっている |
| 2. 建替えに向けた組織を作って検討をしている           | 4. 検討したことがない          |
|                                   | 5. その他（具体的に： )        |

問 39 建替えの計画を実行する場合、どのようなことで困難になるとお考えですか。（○はいくつでも）。

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 1. 合意形成の手続きが困難である   | 6. 建替え後の管理費が高額となる |
| 2. 建替え資金の調達が困難な人がいる | 7. 容積率の問題がある      |
| 3. 建替えを行いたくない人がいる   | 8. 住宅以外の営業上の問題がある |
| 4. 仮居住の手当てが困難である    | 9. その他（具体的に： )    |
| 5. 賃借人の同意が得られない     |                   |

問 40 建替え計画を実行する場合、どのような支援が望ましいですか（○はいくつでも）。

- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| 1. 専門家の派遣（マンション管理士、建築士、<br>弁護士など） | 4. 専門家によるセミナーの開催 |
| 2. マンション相談窓口                      | 5. 建替え計画作成費等の補助  |
| 3. 建替え費用の補助                       | 6. その他（具体的に： )   |

## J. 防災・防犯対策について

問 41 防災組織、防災訓練の状況はいかがですか（○は1つだけ）。

1. 自主防災組織を設立し、防災訓練を実施している
2. 地域の防災組織に参加し、防災訓練を実施している
3. 自主防災組織はないが、主体的に防災訓練を実施している
4. 特に実施していない
5. その他（具体的に： )

問 41 で「1. 自主防災組織を設立し、防災訓練を実施している」と答えられた方にお伺いします。

問 41-1 自主防災組織等で、現在行っていることは何ですか。（○はいくつでも）。

- |   |  |
|---|--|
| 1. 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び<br>知をしていること（消防法第8条により防火<br>管理者を定めなければならない場合に限<br>る。） | 4. 災害対応のマニュアルを作成・配布していること                    |
| 2. 消防用設備等の点検をしていること   | 5. ハザードマップその他の防災・災害対策に関する<br>情報の収集・周知をしていること |
| 3. 災害時の避難場所を周知していること  | 6. 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること                    |
|   | 7. その他（具体的に： )                               |

問 42 管理組合等として防犯対策を実施していますか（○は1つだけ）。

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. 管理組合等主導で積極的に実施している | 3. 管理組合等としては特に実施していない |
| 2. 管理組合等は広報活動のみ実施している | 4. その他（具体的に： )        |

## K. 自治会について

問 43 自治会への加入について、加入状況はいかがですか（○は1つだけ）。

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. マンション(管理組合)で自治会を結成している        | 4. 地域に加入できる自治会がない                |
| 2. マンション(管理組合)で地域の自治会に加入<br>している | 5. 自治会の加入については、知らない又は把握<br>していない |

## L. その他の事項について

問 44 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」でマンション管理士が規定されていますが、マンション管理士に関して当てはまるものに○をつけて下さい（○は1つだけ）。

1. 知っていて、関心がある      2. 知っているが、関心はない      3. 知らない

問 45 令和2年6月に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が一部改正されましたが、この法律に関して当てはまるものに○をつけて下さい（○は1つだけ）。

1. 知っていて、関心がある      2. 知っているが、関心はない      3. 知らない

問 46 令和4年4月に「大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」が策定されましたが、この計画について当てはまるものに○を付けてください。（○は1つだけ）。

1. 知っていて、関心がある      2. 知っているが、関心はない      3. 知らない

問 47 マンションの管理運営全般に関して将来の不安はありますか（○はいくつでも）。

- |                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| 1. 居住者の高齢化               | 7. 修繕積立金等の安全な運用方法 |
| 2. 住宅の賃貸化及びこれに伴う管理意識の希薄化 | 8. 大規模修繕工事の実施     |
| 3. 事務所等へ用途変更する住宅の増加      | 9. 建替え            |
| 4. モラルの低下による居住ルール違反の増加   | 10. その他           |
| 5. 管理組合運営について無関心な入居者の存在  | (具体的に：)           |
| 6. 管理費等の滞納の増加            | 11. 不安はない         |

問 48 マンション管理について、市にどのようなことを期待されますか（○は2つまで）。

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. マンション管理セミナー等の開催    | 5. 長期修繕計画作成等への補助 |
| 2. 専門家（アドバイザー等）の派遣    | 6. その他           |
| 3. 相談窓口の設置            | (具体的に：)          |
| 4. マンション管理組合の交流の機会の設置 | 7. 特に何も期待しない     |

問 49 マンションの管理に関して日ごろ感じていること、行政へのご意見等がございましたら、下枠内にご記入ください。

---

---

---

---

---

---

---

---

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

記入したアンケート調査票は記入漏れがないか確認の上、同封の返信用封筒にこの調査票を入れ、**8月22日（月）**までに郵便ポストへ投函してください（切手は不要です）。