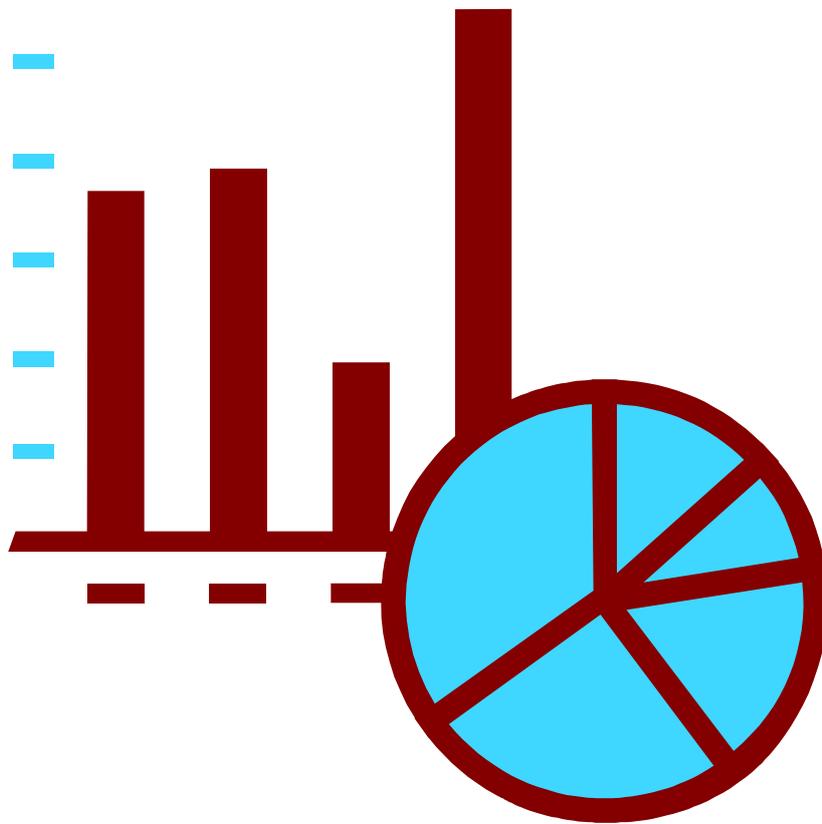


平成20年度

分譲マンション管理組合実態アンケート調査
集計結果



宝塚市 住宅政策課

H21. 3

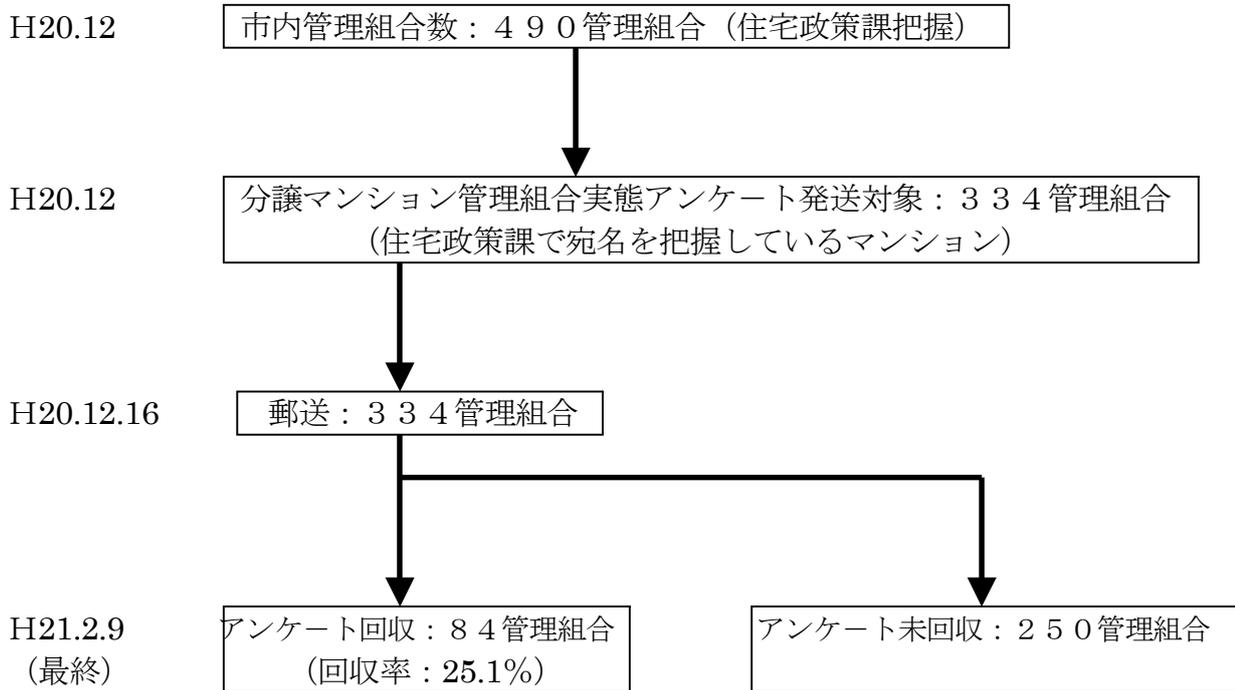
目次

★実施フロー図	...	1ページ
★アンケート協力マンション平均像	...	2ページ
A. マンション管理の状況について		
A-1. 管理組合の設立及び運営形態について	...	3ページ
A-2. 自治会の形態について		
A-3. 理事会(役員会)の開催状況について	...	4ページ
A-4. 長期修繕計画の作成について		
A-5. 理事(役員)の人数について	...	6ページ
A-6. 管理組合の役員(理事)の交代年数について	...	7ページ
A-7. 管理費の徴収額について	...	8ページ
A-8. 修繕費の徴収額について	...	10ページ
A-9. 管理費の徴収額の変更について	...	12ページ
A-10. 管理費の滞納件数について	...	13ページ
A-11. 管理業務の実施状況について	...	15ページ
A-12. 管理人の有無について		
B. 建物の状況について		
B-1. マンションの修繕の履歴について	...	16ページ
B-2. マンションの設計図面等の保管状況について	...	17ページ
B-3. 賃貸率と空家率について	...	19ページ
B-4. エレベーターの設置状況について	...	20ページ
B-5. 共用部分のバリアフリーについて		
B-6. 共用施設について	...	21ページ
C. マンション内の防犯対策について		
C-1. 防犯対策について		
1. 出入口は周囲から見通しが確保されていますか？	...	22ページ
2. 防犯用監視カメラを設置されていますか？		
3. 防犯用ダミーカメラを設置されていますか？		
4. 防犯用センサー付ライトを設置されていますか？	...	23ページ
5. 防犯用センサー付チャイムを設置されていますか？		
6. 共用玄関は、各住戸と通話可能なインターホンと、これに連動した電気錠を有した玄関ドアによるオートロックシステムが導入されていますか？		
7. 共用玄関等の出入口は、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？	...	24ページ
8. 管理人室は、共用玄関、共用メールコーナー及びエレベーターホールを見通せる位置にありますか？		
9. 共用メールコーナーは、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？		
10. エレベーターホールは、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？	...	25ページ
11. エレベーターかご内に、防犯カメラが設置されていますか？		

12. エレベーターは、非常の場合において、押しボタン等によりかご内から外部に連絡又は吹鳴する装置が設置されていますか？ … 25ページ
13. エレベーターは、かご及び昇降路の出入口の戸は、外部からかご内を見通せる窓が設置されていますか？ … 26ページ
14. エレベーターは、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？
15. 共用廊下・共用階段は、周囲から見通しが確保された構造等を有していますか？
16. 共用廊下・共用階段は、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？ … 27ページ
17. 共用階段は共用廊下等に開放された形態ですか？
18. 自転車置場・オートバイ置場は、周囲からの見通しが確保された構造等を有していますか？
19. 自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラックの設置等盗難防止に有効な措置が講じられていますか？ … 28ページ
20. 自転車置場・オートバイ置場は、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていますか？
21. 駐車場は、周囲から見通しが確保された構造等を有していますか？
22. 駐車場には、防犯用監視カメラが設置されていますか？ … 29ページ
23. 歩道・車道等の通路は、周囲からの見通しが確保されていますか？
24. 歩道・車道等の通路は、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていますか？
25. 児童公園、広場又は緑地等は、周囲からの見通しが確保されていますか？ … 30ページ
26. 児童公園、広場又は緑地等は、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていますか？
27. 児童公園、広場又は緑地等の塀、柵又は生垣等は、周囲からの見通しが確保されない死角の原因になっていませんか？
28. 住戸の玄関扉は、破壊及びピッキングが困難な構造の錠が設置され、また、補助錠が設置されていますか？ … 31ページ
29. 住戸の玄関扉は、ドアスコープ等及びドアチェーン等が設置されていますか？
30. インターホーンは、住戸玄関の外側との間の通話機能を有していますか？
31. インターホーンは、管理人室が置かれている場合には、管理人室との間の通話機能を、また、オートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関扉の電気錠と連動し、共用玄関の外側との間の通話機能を有していますか？ … 32ページ
32. 住戸の窓は、共用廊下に面する住戸の窓(侵入のおそれのない小窓を除く以下同じ。)及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置が講じられていますか？
33. 住戸の窓は、バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、錠付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置が講じられていますか？
34. バルコニーは、縦樋、手摺り等を利用した侵入の防止に有効な構造を有していますか？ … 33ページ
35. バルコニーの手摺は、見通しが確保されていますか？

C-2. 管理組合として防犯上行っていることについて	...	34ページ
1. 管理人・管理会社の24時間体制について		
2. 夜間の敷地内の見廻りについて		
3. 防犯対策用の看板について		
D. 駐車場・駐輪場について		
D-1. 駐車場・駐輪場について	...	35ページ
ア. 駐車場保有率		
イ. 駐輪場保有率		
D-2. 駐車場や駐輪場の使用料について	...	36ページ
ア. 駐車場代		
イ. 駐輪場代		
D-3. 駐車場対策について	...	37ページ
D-4. 駐輪場対策について	...	38ページ
E. 法律・規約改正について		
E-1. 「マンション標準管理規約」の改正について	...	39ページ
E-2. 預金保険制度によるペイオフ対策について		
E-3. 区分所有法の認知度について	...	40ページ
E-4. マンション管理適正化法の認知度について		
E-5. マンション建替え円滑化法の認知度について	...	41ページ
F. 宝塚市における住宅政策について		
F-1. 宝塚市の住宅施策のホームページについて	...	42ページ
F-2. マンション専門相談会について		
F-3. バリアフリー助成制度について	...	43ページ
F-4. 今後のマンション施策に対し一番重要だと思うこと		
G. その他		
G-1. 防災(消防)訓練について	...	44ページ
G-2. マンションの建替えについての管理組合の考え方について		
G-3. インターネットの導入について	...	45ページ
G-4. マンションで一番困っていること		
G-5. 自由意見欄(主な意見)	...	46ページ

実施フロー図



前回のアンケート (H16.6 実施)

- ・ 分譲マンション管理組合実態アンケート発送件数 329 管理組合
- ・ アンケート回収件数 103 管理組合
- ・ アンケート回収率 31.3%

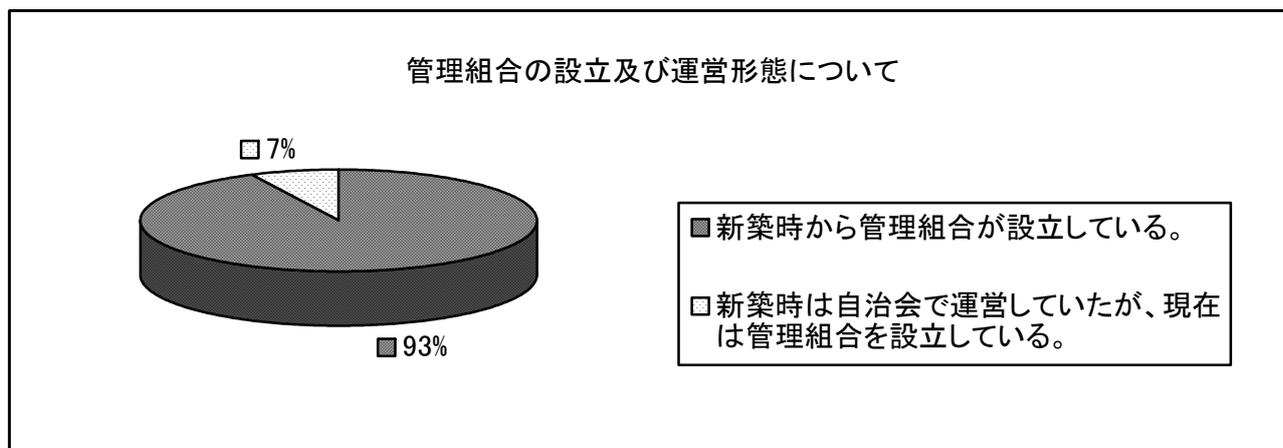
アンケート協力マンションの平均像

	今回 (H20)	前回 (H16)
築年数	19.8 年	14.1 年
長期修繕計画の作成状況	88.0%	79.6%
管理費の徴収額	135 円/㎡	137 円/㎡
	9,781 円/戸	10,656 円/戸
修繕費の徴収額	120 円/㎡	107 円/㎡
	8,456 円/戸	9,181 円/戸
修繕履歴の把握	78.6%	71.8%
設計図面の保管	90.5%	88.3%
駐車場の保有率	69.9%	73.1%
駐車場代	10,827 円	12,166 円
区分所有法の認知度 (ある程度知っている以上)	65.5%	61.1%
マンション管理適正化法の認知度 (ある程度知っている以上)	51.2%	49.5%
マンション円滑化法の認知度 (ある程度知っている以上)	46.4%	41.7%
防災 (消防) 訓練の実施	83.3%	76.6%
空家率 (全空家/全住戸数)	1.96%	2.48%

A.マンション管理の状況について

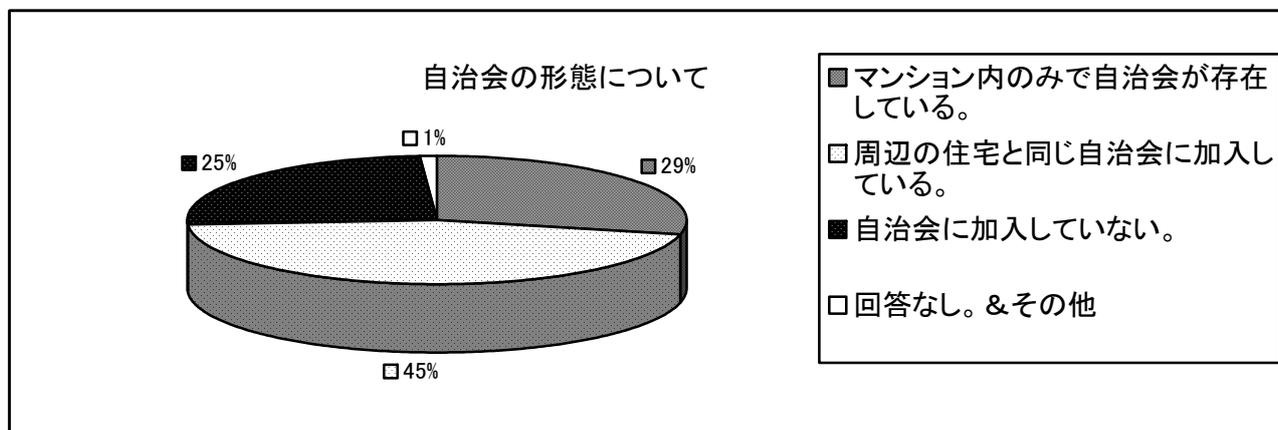
A-1.管理組合の設立及び運営形態について

回答項目	今回	前回
新築時から管理組合が設立している。	78	94
新築時は自治会で運営していたが、現在は管理組合を設立している。	6	6
マンションの管理については自治会が管理している。	0	2
回答なし。	0	1



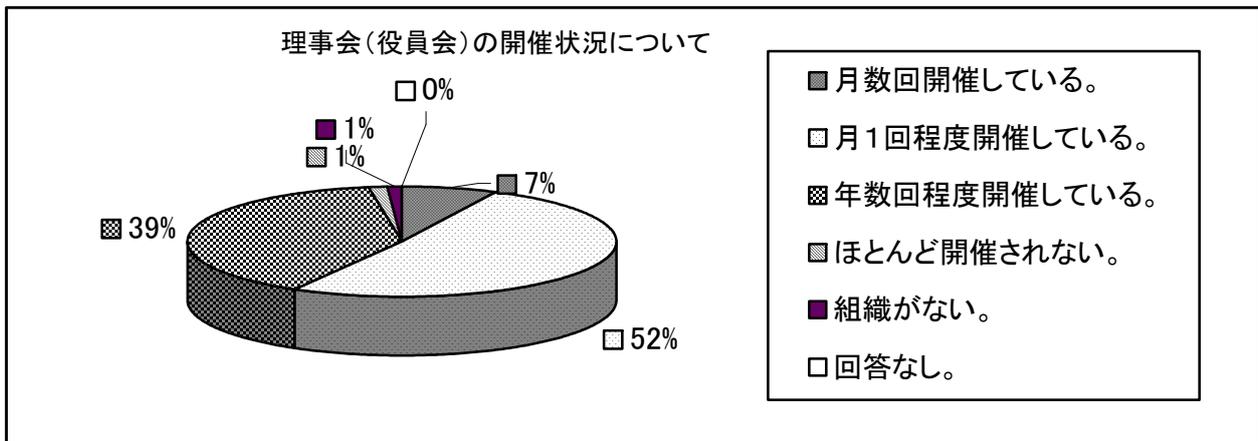
A-2.自治会の形態について

回答項目	今回	前回
マンション内のみで自治会が存在している。	24	33
周辺の住宅と同じ自治会に加入している。	38	50
自治会に加入していない。	21	18
回答なし&その他	1	2



A-3.理事会（役員会）の開催状況について

回答項目	今回	前回
月数回開催している。	6	2
月1回程度開催している。	43	57
年数回程度開催している。	33	38
ほとんど開催されない。	1	5
組織がない。	1	0
回答なし。	0	1



A-4.長期修繕計画の作成について

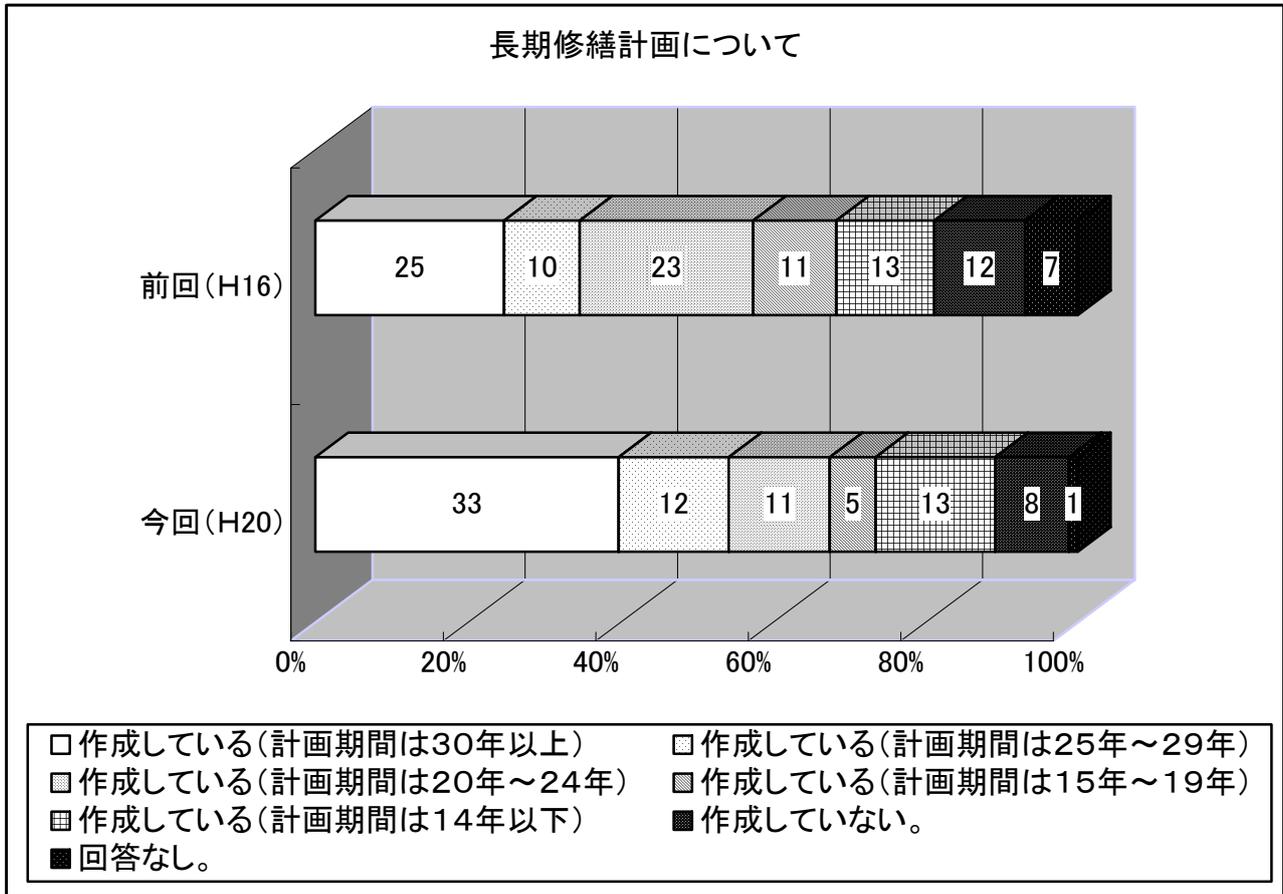
回答項目	今回	前回
作成している（計画期間は30年以上）	33	25
作成している（計画期間は25年～29年）	12	10
作成している（計画期間は20年～24年）	11	23
作成している（計画期間は15年～19年）	5	11
作成している（計画期間は14年以下）	13	13
現在作成に向けて準備中	8	12
作成していない。	1	7
回答なし。	0	2

 長期修繕計画を築25年以上にわたって作成している管理組合は、下記のグラフによると、約54%である。前回の調査と比較して21%アップしており、長期修繕計画の作成が進んでいると思われます。最新の国土交通省が提供（H16.1.23）している標準管理規約（単棟型）（以下標準管理規約）の第32条関係のコメントによれば、長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。

1. 計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。
2. 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄

関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。

3. 全体の工事金額が定められたものであること。



また、長期修繕の内容については定期的な（おおむね5年程度ごとに）見直しをすることが必要である。

以上のことにより、今後長期修繕計画を見直す場合は、25年以上の計画になるよう努めていくべきである。また、各長期修繕計画の目安として、主な修繕項目を次ページの表にまとめた。（内容については、公庫マンション維持管理ガイドブックより抜粋）

主な修繕項目に対する修繕周期

修 繕 項 目		修繕区分	修繕周期
屋 根	露出防水（アスファルト、塩ビシート、塗膜防水）	補修 取替え	10年～ 12～15年
	化粧屋根（アスファルトシングル葺き、化粧スレート板葺）	補修 取替え	10年～ 20～30年
外 壁	コンクリート、モルタル面塗装	補修・塗装	10～15年
	タイル張り	補修 取替え	10～15年 30年～
	シーリング	打替	10～15年
床 等	ウレタン塗膜	塗装	10～15年
	タイル張り	補修 取替え	10～15年 30年～
バルコニー	スチール手摺	塗装	5～7年
	金属手摺、金物物干し	取替え	25～35年
外部建具	住戸玄関扉	取替え	25～35年
	アルミサッシ	取替え	30～40年
電気設備	照明器具（屋内共用灯）	取替え	15～20年
	照明器具（屋外共用灯）	取替え	12～18年
	引込開閉器盤、分電盤	取替え	20～30年
設 備	受水槽・高架水槽（FRP製）	取替え	20～25年
	屋内消火栓ポンプ	取替え	20年～
	エレベーター	改善 全面取替え	10～15年 30年～
その他	自転車置場（スチール製）	補修 取替え	10～15年 20年～
	集合郵便受	取替え	10～25年

A-5.理事（役員）の人数について



標準管理規約（単棟型）の第35条関係のコメントによれば、理事の員数については次のとおりとする。

1. おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
2. 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、マンション管理規約上、〇～〇名という枠により定めることもできる。
3. 200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員をの体制を検討する必要がある。

この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長（各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。）による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細

則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

上記のことを考察して、今回のアンケート結果を統計化すると下記のとおりになります。

理事選出割合表（＝住戸数／理事数）単位：戸

5戸未満	5
5～9戸	41
10～15戸	27
16～20戸	4
21～30戸	6
31戸以上	1
無回答	0

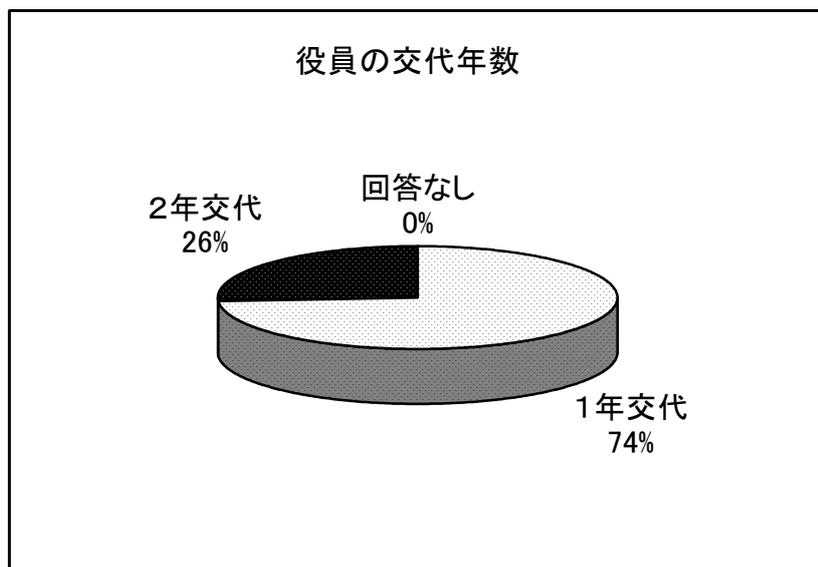
…… 標準管理規約（単棟型）の第35条関係のコメント

この結果を見てみると、5戸未満の5戸及び5～9戸の41戸については、小規模マンションが該当しています。

A-6.管理組合の役員（理事）の交代年数について

アンケート結果は、下記の表のとおりであり、前回より複数年（2年）で交代しているマンションが3.9%下がっているが、役員が1年毎に過半数入れ替わるシステムを導入しているなど、管理組合活動の継続性を考慮しているマンションも多数あった。

回答項目	今回		前回	
	件数	割合	件数	割合
1年交代	62	73.8%	70	68.0%
2年交代	22	26.2%	31	30.1%
回答なし	0	0.0%	2	1.9%



A-7.管理費の徴収額について

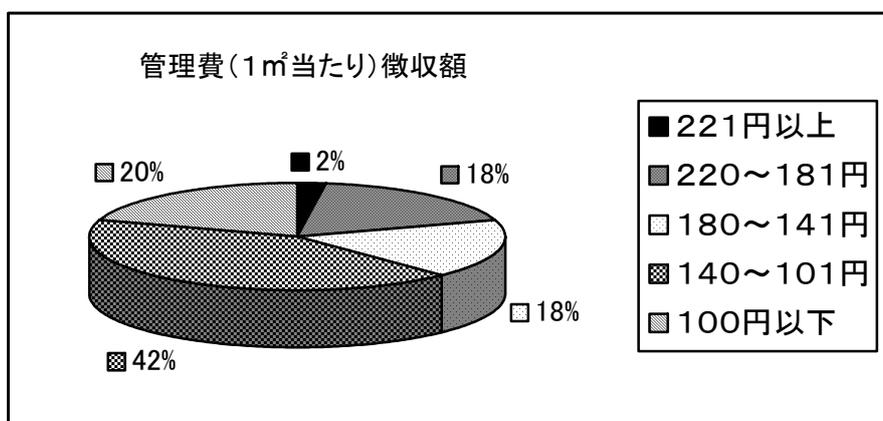
該当数：84件

回答なし：6件

1㎡当たりで徴収している管理組合数：45件

221円以上	1
220～181円	8
180～141円	8
140～101円	19
100円以下	9

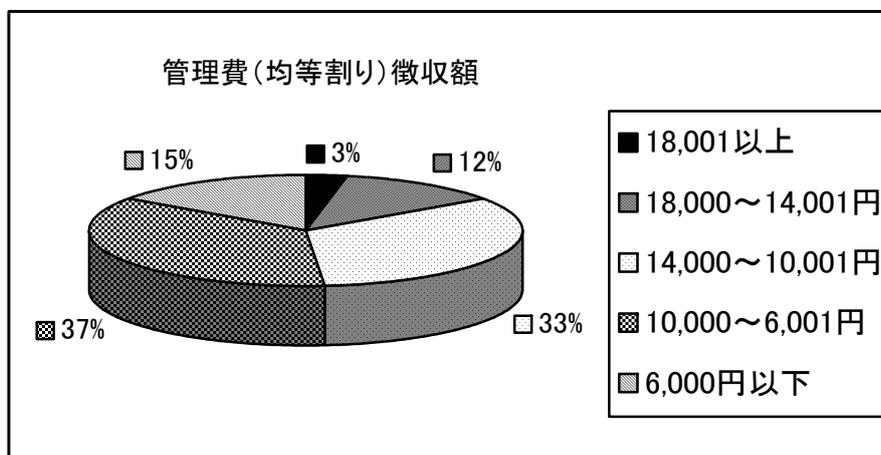
平均	135円
最高徴収額	226円
最低徴収額	45円



均等割で徴収している管理組合数：33件

18,001 以上	1
18,000～14,001 円	4
14,000～10,001 円	11
10,000～6,001 円	12
6,000 円以下	5

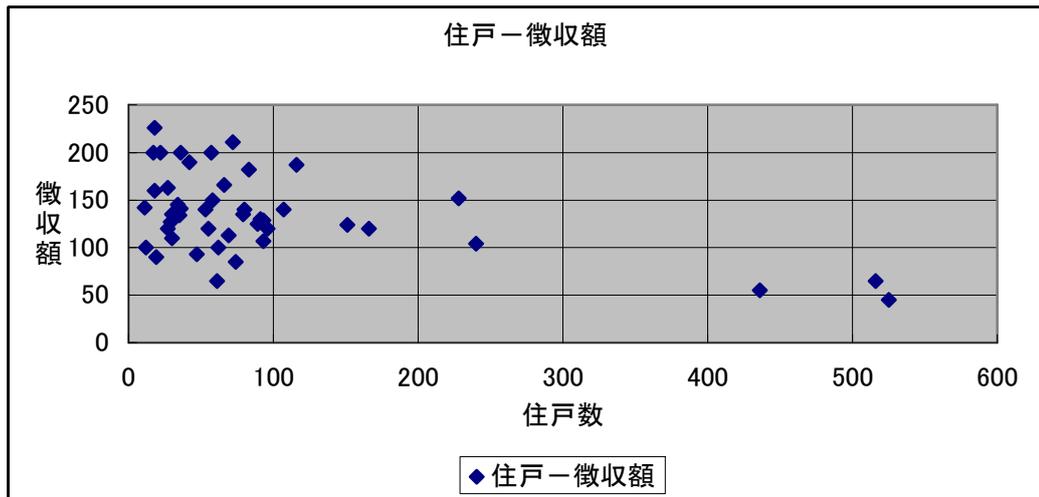
平均	9,781 円
最高徴収額	19,000 円
最低徴収額	2,000 円





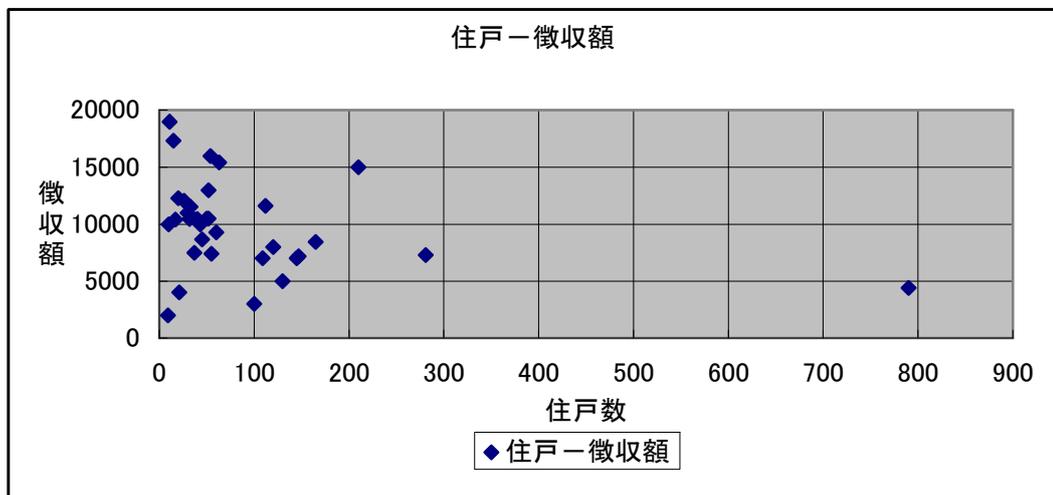
1㎡当たりで徴収している管理組合数（45件／78件中）

専有床面積1㎡当たりの管理費徴収額の平均は135円であり、前回（H16年度）の平均が137円ではほぼ横ばいである。管理費については、マンションの住戸数や、エレベーターの設置の有無、又防犯対策による防犯カメラやオートロックシステムなどの採用等によって徴収額が決定する側面があるので、住戸数を考慮にいれて解析したグラフが、下記にあるようにマンションの規模が相対的に住戸数が多くなる（大規模マンション）につれて徴収額が減少傾向にある。



均等割りで徴収している管理組合数：（33件／78件中）

均等割りで管理費を徴収している管理組合の平均徴収額は9,781円であり、前回（H16年度）の平均が10,656円であるので若干少なくなっている。1㎡当たりで徴収している場合と同じように、マンションの規模による場合を検証してみると、1㎡当たりの場合と同じような分布になり、相対的に住戸数が多くなる（大規模マンション）につれて徴収額が減少傾向にある。



A-8.修繕費の徴収額について

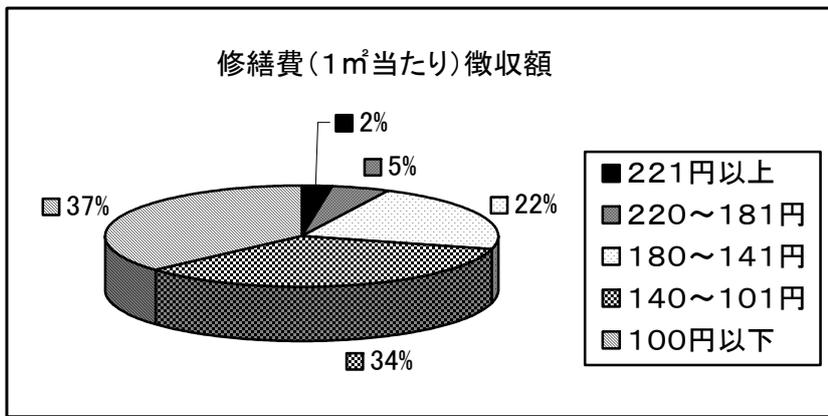
該当数：84件

回答なし：6件

1㎡当たりで徴収している管理組合数：41件

221円以上	1
220～181円	2
180～141円	9
140～101円	14
100円以下	15

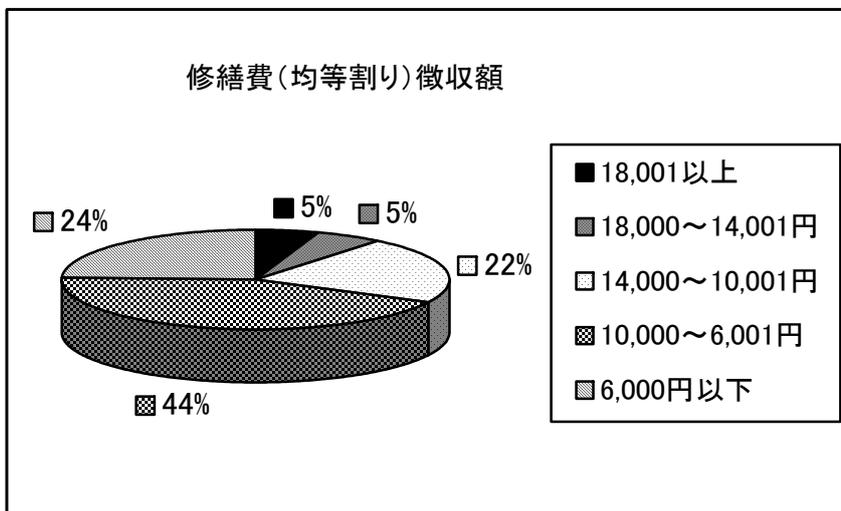
平均	120円
最高徴収額	230円
最低徴収額	25円



均等割で徴収している管理組合数：37件

18,001 以上	2
18,000～14,001 円	2
14,000～10,001 円	8
10,000～6,001 円	16
6,000 円以下	9

平均	8,456 円
最高徴収額	19,460 円
最低徴収額	0 円





修繕積立金については、マンションの新築後の経過年数によって異なります。

(旧)住宅金融公庫の『公庫マンション維持管理ガイドブック』によると、新築から5年くらいまでは、鉄部塗装が必要になる程度で大きな出費はほとんどなく、築後10年から15年位の間には、第1回目の外壁修繕工事や屋根防水工事が必要になり、戸あたり数十万円から、場合によっては100万円以上の修繕費が必要になります。築後15年から25年位の間には、給水管や排水管の修繕工事、第2回目の外壁修繕工事と大きな工事が続きます。

これらの計画修繕をスムーズに乗り切るために、適正な修繕積立金を月々貯めていかなければなりません。その目安として修繕積立金の平均月額を下記のように指標としてあげています。

築年数<5年	6,000円/戸以上
5年≤築年数<10年	7,000円/戸以上
10年≤築年数<17年	9,000円/戸以上
17年≤築年数	10,000円/戸以上

注意

★ 大型住戸が多いマンションでは…

一般的に住戸専有床面積が大きくなる程、外壁などの戸あたり修繕費は高くなります。90㎡程度の大型住戸の場合、70㎡程度の中型住戸に比べ、平均的に10%以上高くなるという試算例があります。また、実例調査でも十数%高いというデータがあります。逆に、専有面積が小さくなる程、修繕費は低くなる傾向にあります。

★ 30戸未満の小規模マンションでは…

一般的に小規模なマンションは、修繕費は割高になる傾向があります。

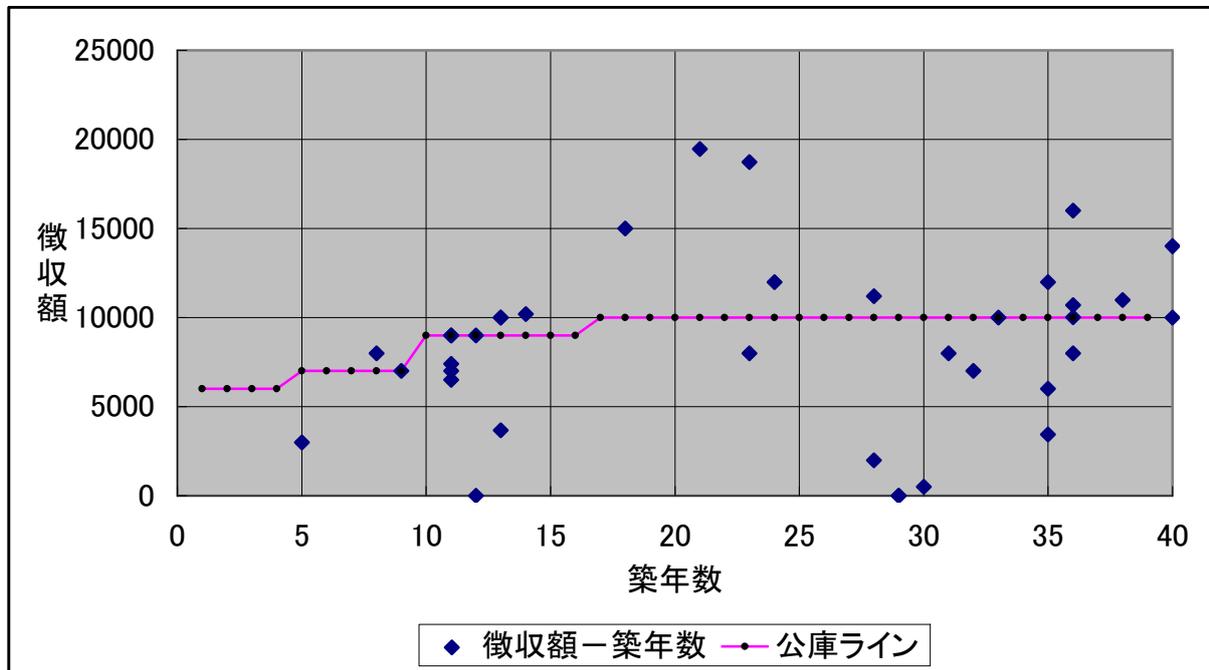
30年間の長期修繕計画で、80戸のマンションと20戸のマンションを比較すると、20戸のマンションの修繕費の方が40%以上高い、という試算例があります。

(ともに、10階建てで試算)。実例調査でも、30戸以上のマンションに比べ、20戸のマンションの修繕費は、20%以上高いというデータがあります。

★ 機械式駐車場の設置しているマンションでは…

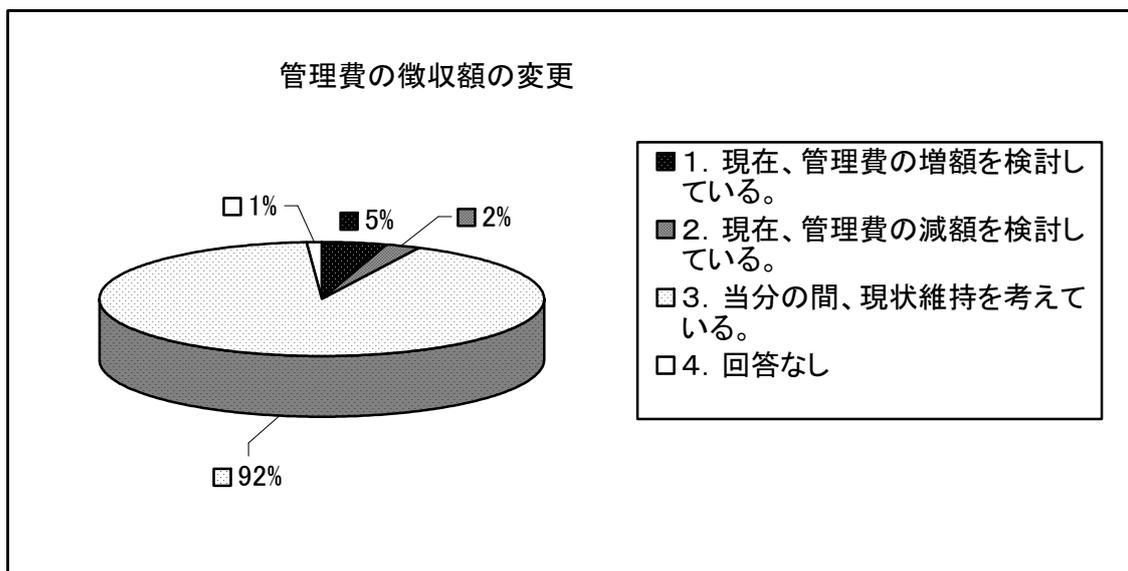
標準的な更新の周期や工事費はまだ示されていませんが、20年で更新する場合、それまでの経常的な維持修繕費も含めると1台あたり250万円以上という試算例があります。このように機械式駐車場については、多額の費用が発生するので、駐車場使用料についても維持修繕費や長期修繕計画に反映した形での額を決定する必要があります。なお、上記の目安の平均月額は、機械式駐車場を含めず考えています。

今回のアンケート調査の結果と公庫が指標としている徴収額を相関的にグラフ化したのが下のグラフです。前述のようにマンションによって様々な設備、外装建築材料等々によって徴収額を一概には言い切ることはできませんが、公庫ラインより下にあるマンションについては、長期修繕計画と連動しながら検討していく必要があると考えられます。



A-9.管理費の徴収額の変更について

1. 現在、管理費の増額を検討している。	4
2. 現在、管理費の減額を検討している。	2
3. 当分の間、現状維持を考えている。	77
4. 回答なし	1

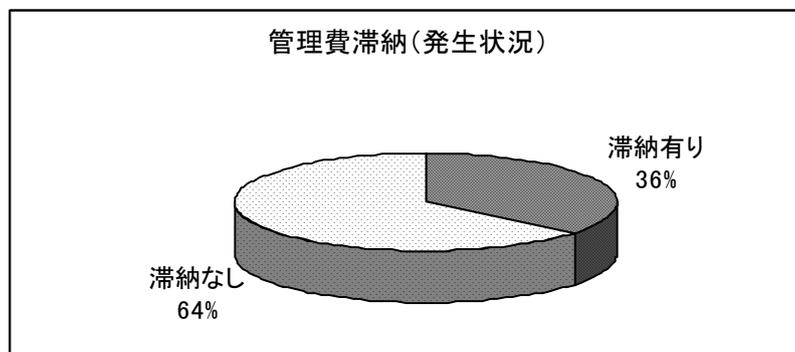


A-10.管理費の滞納件数について

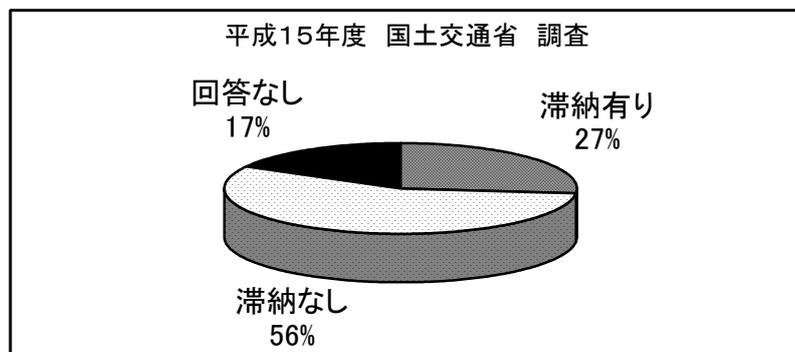
	今回(H20)	前回(H16)
0件	54	59
1件	11	17
2件	3	8
3件	4	2
4件	3	5
5件	3	3
6件	0	1
7件	0	0
8件	1	0
9件	0	0
10件以上	5	6
回答なし	0	2

下のグラフ（A-10-1）が今回のアンケート結果である。約4割の管理組合が滞納問題を抱えていることになる。一方、平成15年6月に国土交通省が全国規模で調査（サンプル数2,500）したのが下のグラフ（A-10-2）である。回答なしが17%あるので一概に比較することは困難であるが、“滞納有り”を比較すると全国調査より若干多くなくなっている。

A-10-1



A-10-2





社会情勢上、ここ数年管理費や修繕積立金を滞納する人が増えて問題になっている管理組合が多くあります。同じマンションの居住者同士でもめ事を起こしたくないなどの理由から問題を先送りしている場合も多いと思います。管理費の滞納防止には、まず管理費等の用途を十分に説明し、理解を深めることが重要です。管理費や修繕積立金は管理組合にとって共用財産を維持管理するための貴重な財源であります。滞納問題は、どのマンションでも起こり得る問題であり、組合運営の根幹をなす問題であるので、日頃から対応について協議しておきましょう。

各管理組合で管理規約の内容、管理方式、会計業務処理が異なり、一概に言えませんが、迅速な督促を行うことが第一だと思われます。以下督促の事例を列举すると…。

【一般的な督促】

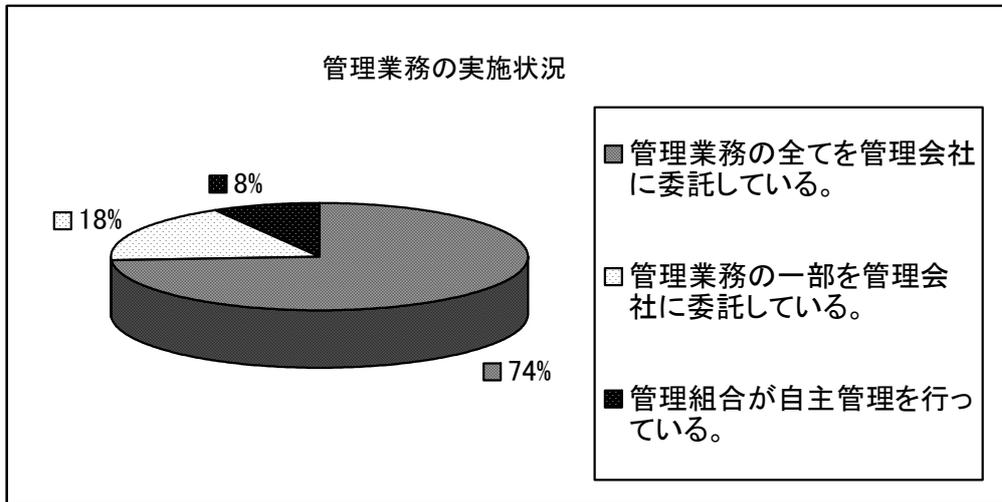
- ① 督促状の配付又は送付
- ② 電話
- ③ 個別訪問
- ④ 催告

【法的処置の実施】

- ① 内容証明郵便の送付
- ② 支払い命令
- ③ 訴訟
- ④ 先取特権の実行
- ⑤ 区分所有者関係からの排除

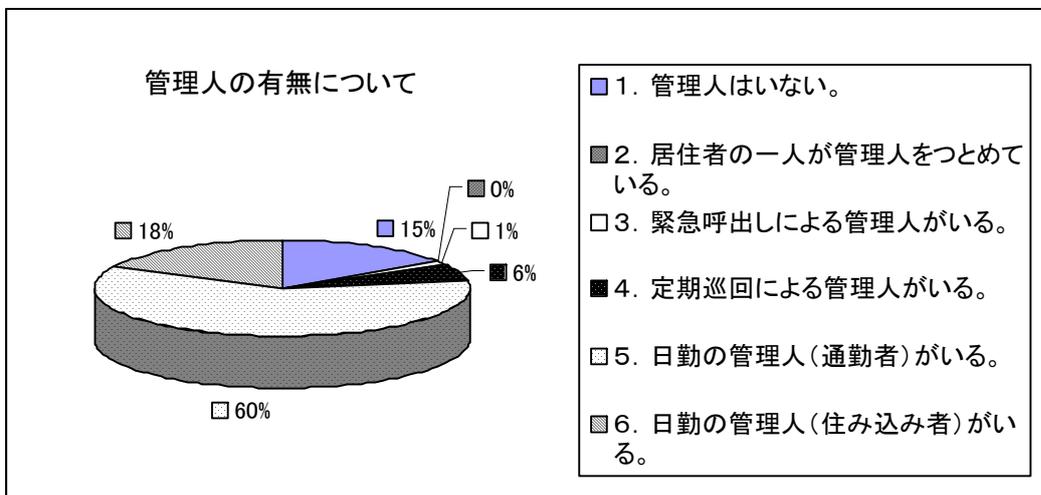
A-1 1. 管理業務の実施状況について

管理業務の全てを管理会社に委託している。	62
管理業務の一部を管理会社に委託している。	15
管理組合が自主管理を行っている。	7



A-1 2. 管理人の有無について

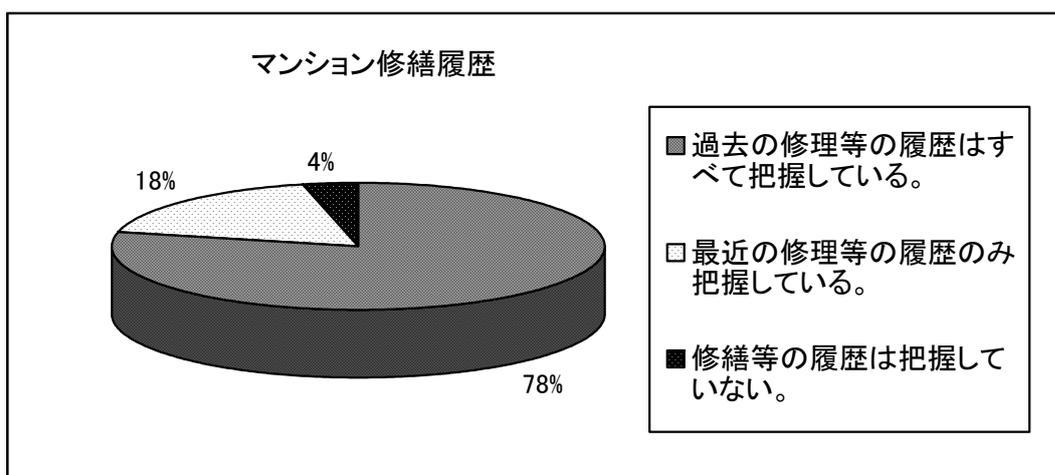
回答項目	今回(H20)	前回(H16)
1. 管理人はいない。	13	11
2. 居住者の一人が管理人をつとめている。	0	1
3. 緊急呼出しによる管理人がいる。	1	0
4. 定期巡回による管理人がいる。	5	10
5. 日勤の管理人(通勤者)がいる。	50	58
6. 日勤の管理人(住み込み者)がいる。	15	22
7. 回答なし	0	1



B.建物の状況について

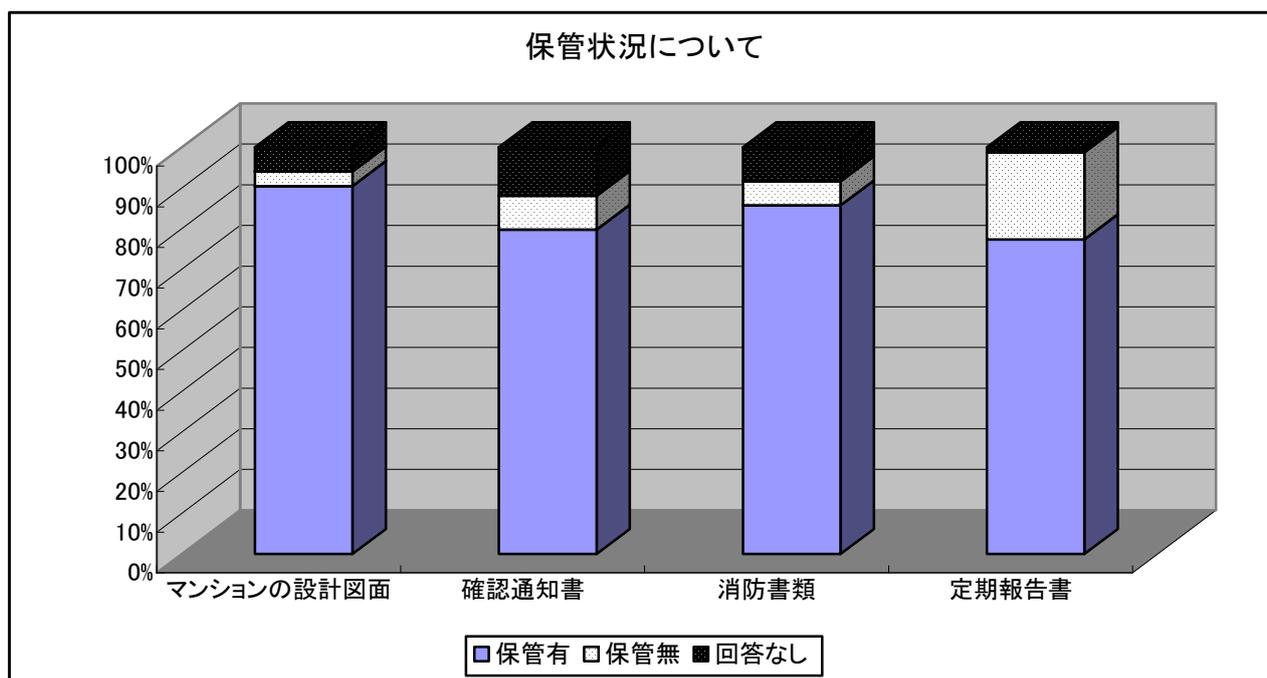
B-1.マンションの修繕の履歴について

回答項目	今回(H20)	前回(H16)
過去の修理等の履歴はすべて把握している。	66	74
最近の修理等の履歴のみ把握している。	15	20
修繕等の履歴は把握していない。	3	8



 上記の結果を見ると、修繕等の履歴を把握していない管理組合が宝塚市内の分譲マンションの約4%である。ここで言う修繕履歴とは、大規模修繕工事、修繕計画工事及び設備改修工事等の修繕時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第12条第1項及び第3項の特殊建築物等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検など、維持管理の情報である。整理して後に参照できるよう管理しておくことによって、今後の修繕等を適切に実施するために有効な情報となるため、修繕履歴については、把握するようにしましょう

B-2. マンションの設計図面等の保管状況について



上記の結果を見ると、設計図書の保管状況は約9.5%（保管なしと回答なしの合算）の管理組合が保管していないか若しくはどこにあるかわからない状況にあると言える。

マンションの管理を適正に行っていくためには、マンションの維持・修繕に係る計画を策定し、計画的に実施することが必要です。点検、清掃、修繕などの際には、当該箇所の状況確認を行う上で、建物の図面などが重要な役割を果たします。また、マンション管理適正化法（平成12年12月8日法律第149号）では、分譲業者は、マンションを分譲したときは速やかに、マンションの管理者などに対し、設計に関する図書を交付しなければならないと定めています。

マンションの維持・修繕の計画実施に必要な図面などが交付されていなかったり、図面が誰に交付されたかわからないと、マンションの構造などの把握のために図面を利用できず、適正な維持・修繕計画が策定できなくなります。もし、建物の図面などが無い場合には、新たに実測などを行って、必要な図書類を作成しなければなりません。しかし、隠蔽されている部分の材料、工法、仕組みなどを正確に知ることはできません。いずれにせよ、調査や図面などの作成に膨大な時間と費用を費やすことになります。なお、建築前や建築中の図面より、竣工時の図面の方がより実態に近く望ましいでしょう。

建物の図面とは…

★ 建物及びその附属施設に係る以下の図書です。

- 意匠図（建築図）
仕様書、仕上表、敷地求積図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、
矩計図、平面・断面詳細図、伏図、外構図など
- 構造図
仕様書、基礎図、平面図、柱・梁・壁・床版リスト、詳細図など
- 機械設備図
仕様書、系統図、平面図、詳細図、機器リスト、屋外機械設備図など
- 電気設備図
仕様書、系統図、平面図、詳細図、機器リスト、屋外電気設備図など
- 書類
確認通知書、検査済証、（建築、消防、昇降機など）、構造計算書

（注）機械設備とは、給水、排水、ガス、換気、冷暖房、消防などの各設備のことをいいます。

B-3. 賃貸率と空室率について

賃貸率

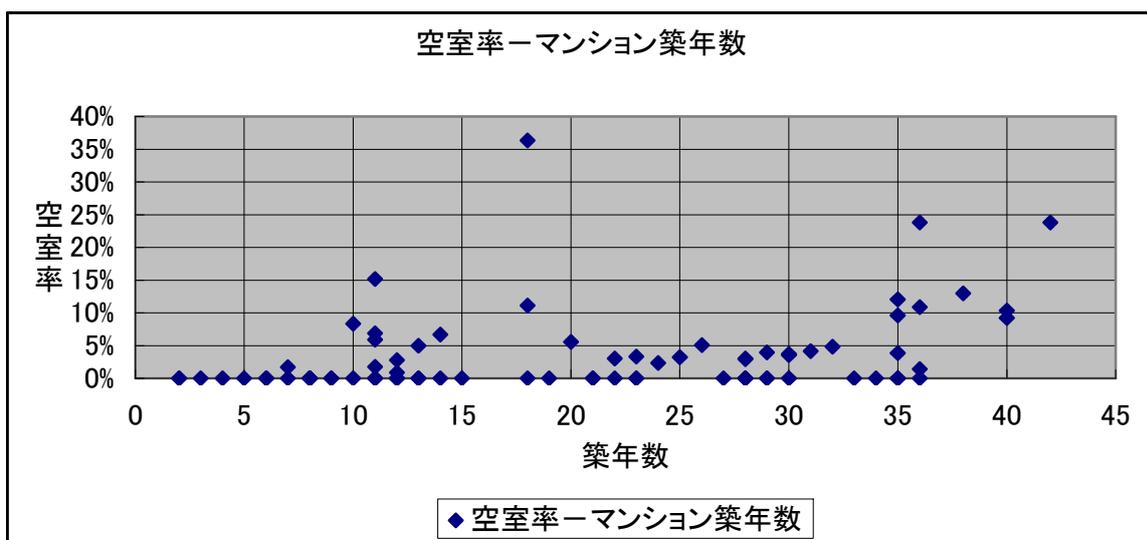
回答項目	今回(H20)	前回(H16)
36%以上	1	3
35～31%	1	1
30～26%	5	2
25～21%	4	5
20～16%	7	3
15～11%	8	14
10～6%	18	17
5～1%	21	25
0%	19	28
計	84	98
回答なし	0	5

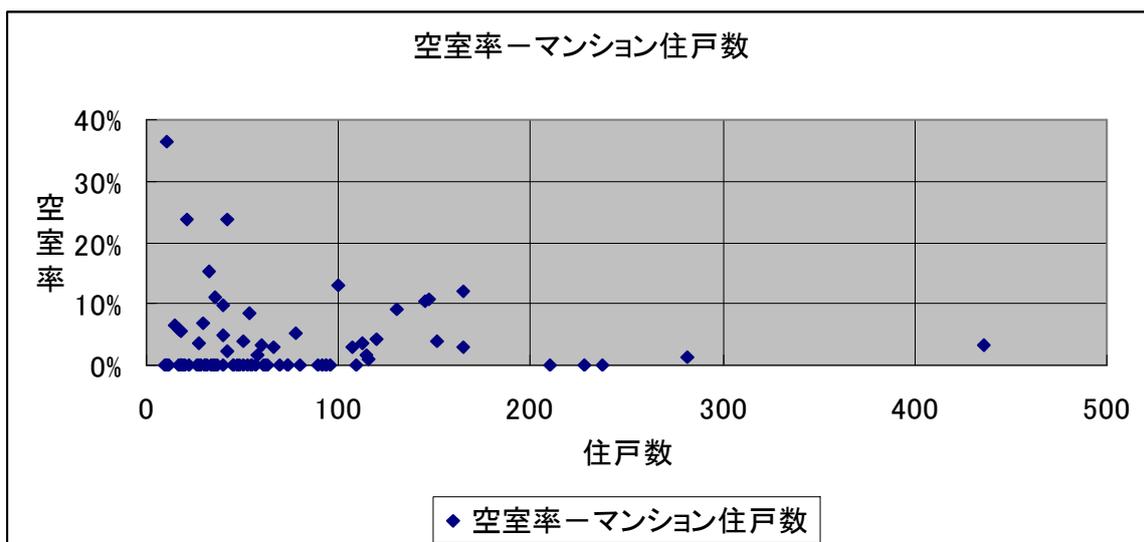
空室率

回答項目	今回(H20)	前回(H16)
36%以上	1	0
35～31%	0	0
30～26%	0	0
25～21%	2	0
20～16%	0	1
15～11%	4	3
10～6%	7	7
5～1%	20	41
0%	49	45
計	83	97
回答なし	1	6

賃貸率も空室率も前回（H16）の調査時よりも若干ポイントがあがっている。どちらの項目も管理組合の運営や役員を選出などに弊害のある項目であり、ポイントの高いマンションについては注意が必要である。次のグラフは、空室率とマンションの築年数の対比（B-3-1）と空室率とマンションの住戸数を対比（B-3-2）したものである。

(B-3-1)





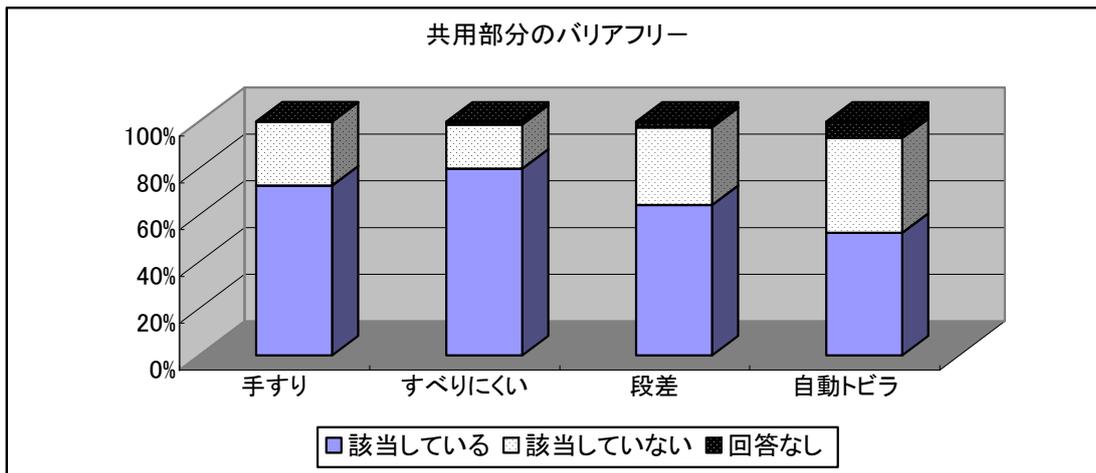
B-4. エレベーターの設置状況について

回答項目	今回(H20)	前回(H16)
エレベーターを設置している。	68	86
エレベーターを設置していない。	0	17
エレベーターの設置を検討中である。	16	0

前回の調査では、エレベーターの設置を検討中のマンションはありませんでしたが、今回はエレベーターを設置していないマンションのすべてが設置を検討中であり、マンションの居住者の高齢化などが原因だと思われます。

B-5. 共用部分のバリアフリーについて

	該当している	該当していない	回答なし
階段に手すりが設置されている。	61	23	0
ホールや廊下はすべりにくい。	67	16	1
ホールや廊下には、段差がない。	54	28	2
ホールの玄関は自動扉である。	44	34	6



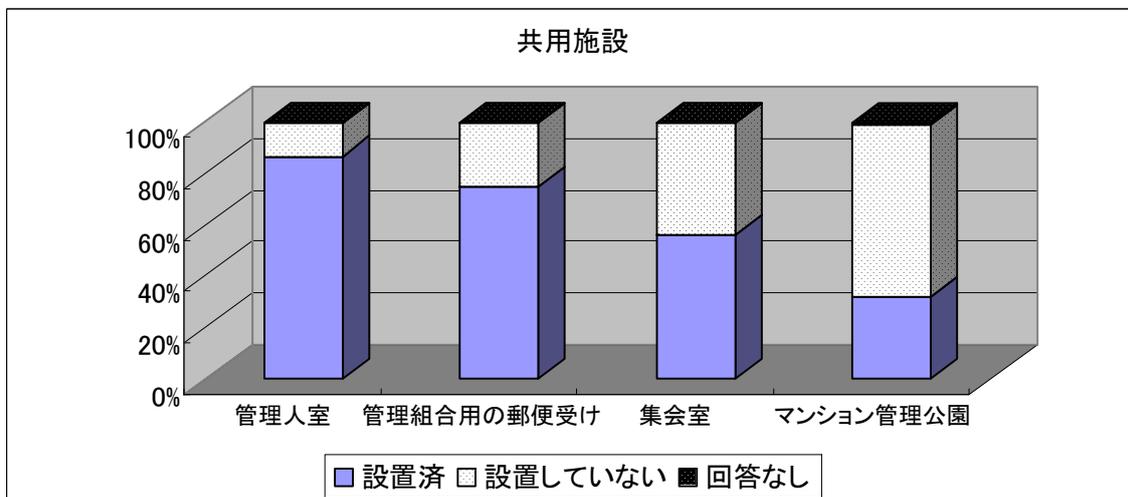
上記の結果のとおり、共用部分のバリアフリーが整備できていないマンションがあります。階段の手すりの設置や廊下やマンションのエントランス部分において段差が解消できていないマンションについては、約34%が整備できていない結果となっています。

マンションの築年数が経つと居住者の高齢化も進み、バリアフリーに対するニーズも増加するので、長期修繕計画については、建物の外壁や防水の劣化修理だけでなく、共用部分のバリアフリー化についても検討していく必要があります。

宝塚市では、高齢者等にとって安全で快適な住まいづくりを推進するため、兵庫県の「人生80年いきいき住宅助成事業」により、既存の分譲マンションの階段等や段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成しています。（詳しくは住宅政策課まで）

B-6. 共用施設について

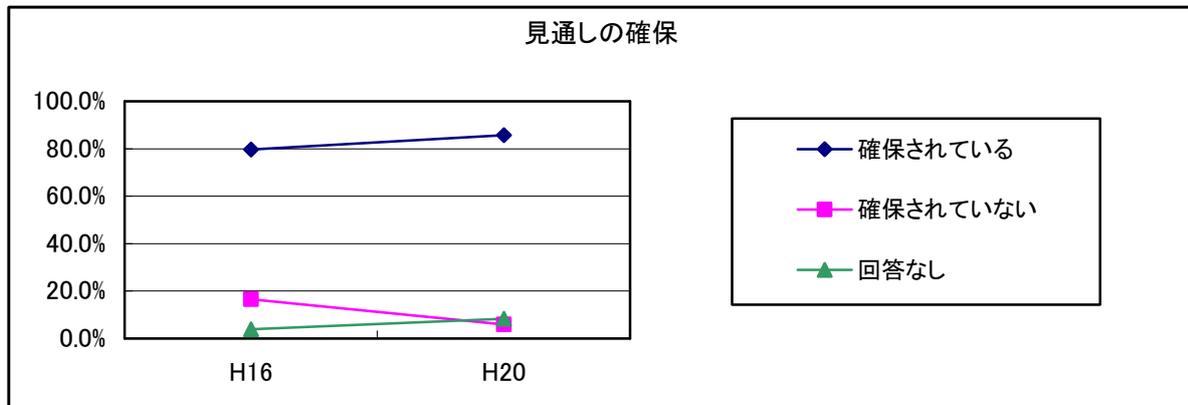
	設置	設置していない	回答なし
管理人室	73	11	0
管理組合用の郵便受け	63	21	0
集会室	47	37	0
マンション管理公園	27	56	1



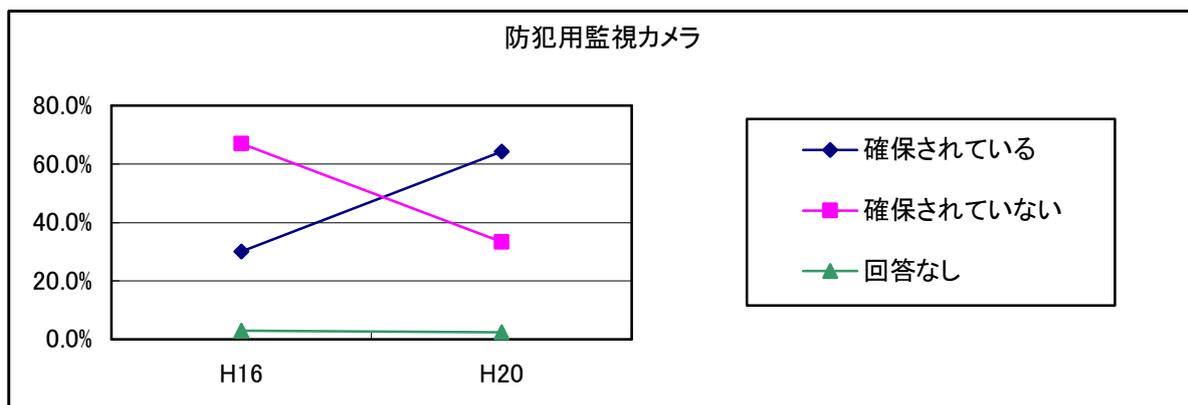
C.マンション内の防犯対策について

C-1.防犯対策について配置（配慮）に関すること。

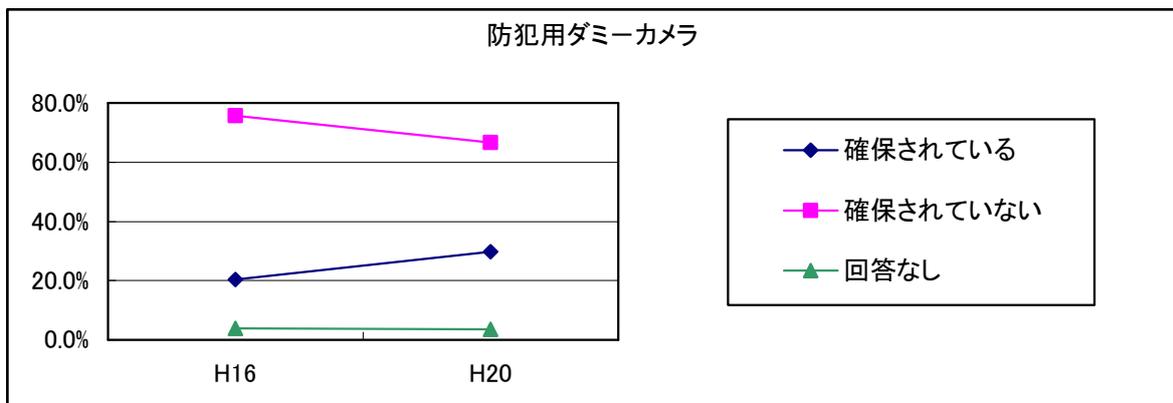
1. 出入口は周囲から見通しが確保されていますか？



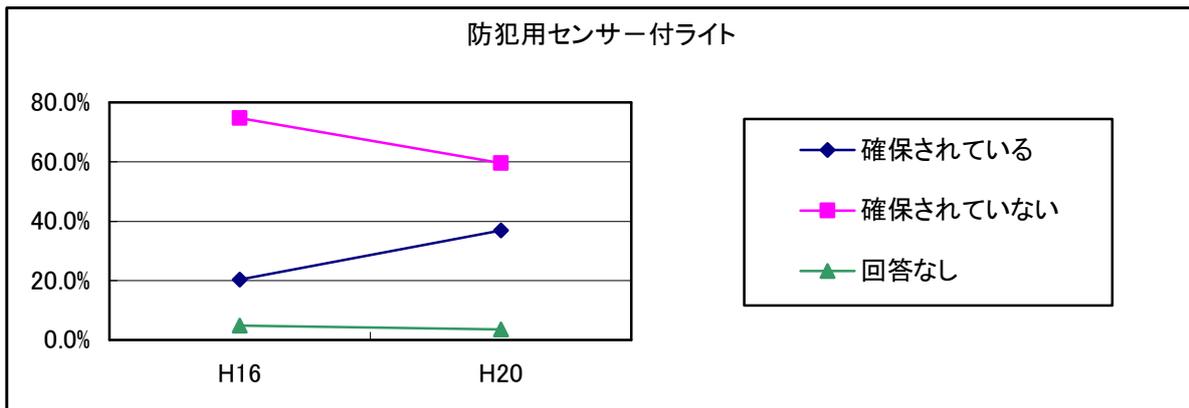
2. 防犯用監視カメラを設置されていますか？



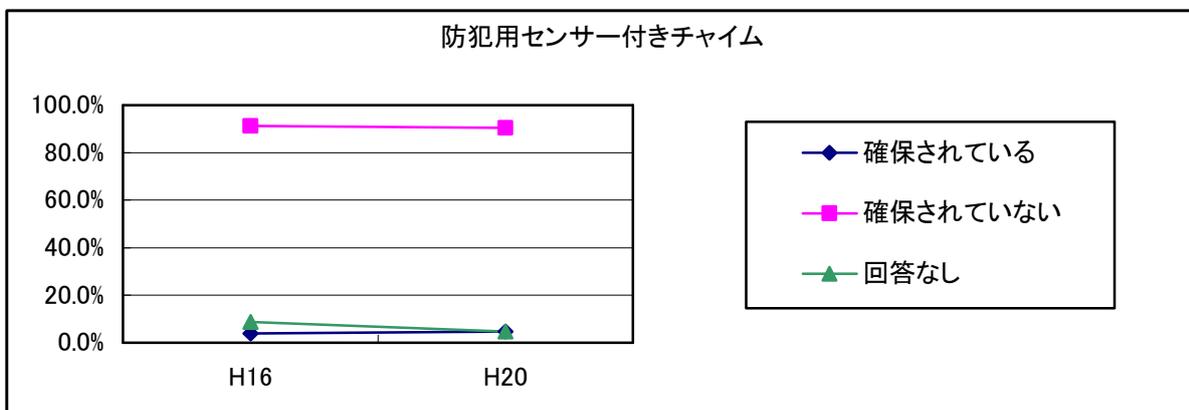
3.防犯用ダミーカメラを設置されていますか？



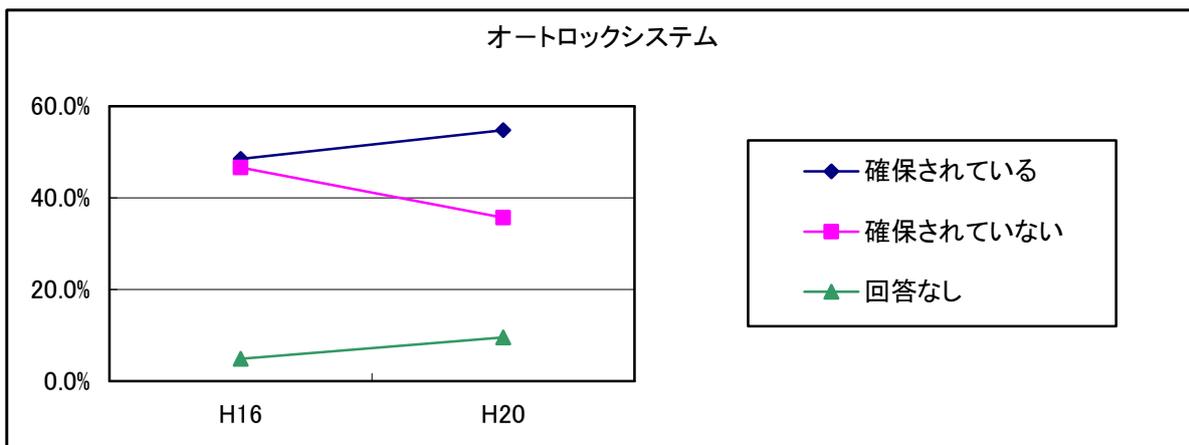
4. 防犯用センサー付ライトを設置されていますか？



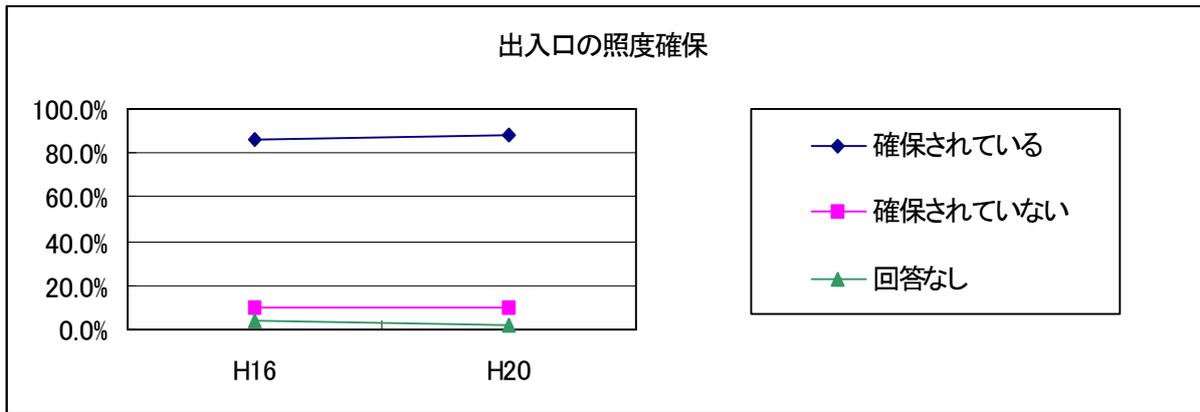
5. 防犯用センサー付きチャイムを設置されていますか？



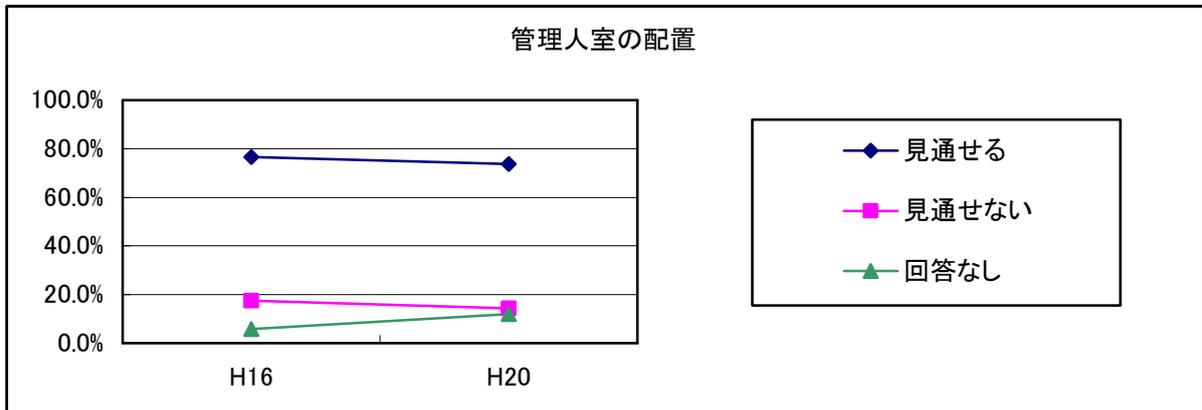
6. 共用玄関は、各住戸と通話可能なインターホンと、これに連動した電気錠を有した玄関ドアによるオートロックシステムが導入されていますか？



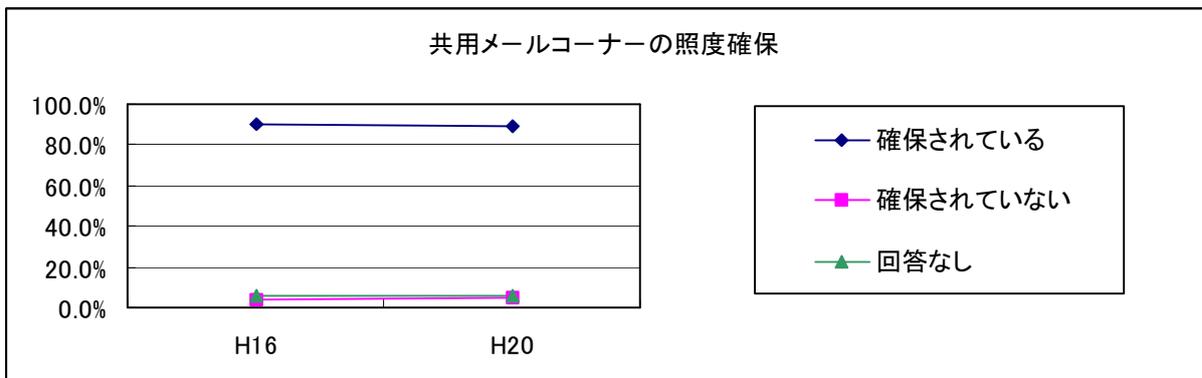
7. 共用玄関等の出入口は、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？



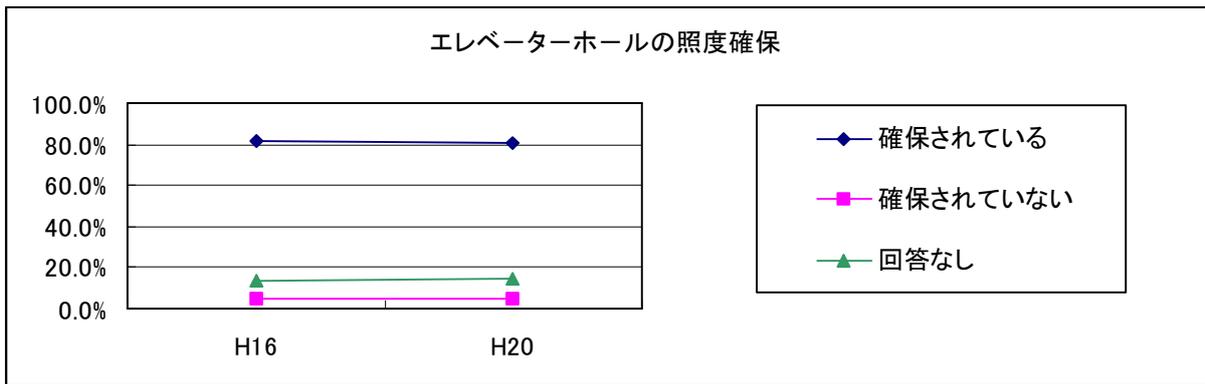
8. 管理人室は、共用玄関、共用メールコーナー及びエレベーターホールを見通せる位置にありますか？



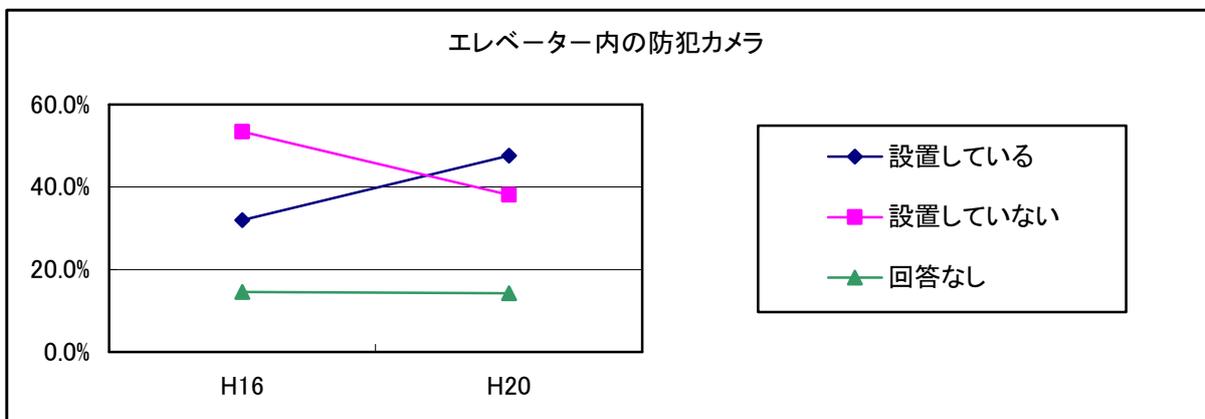
9. 共用メールコーナーは、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？



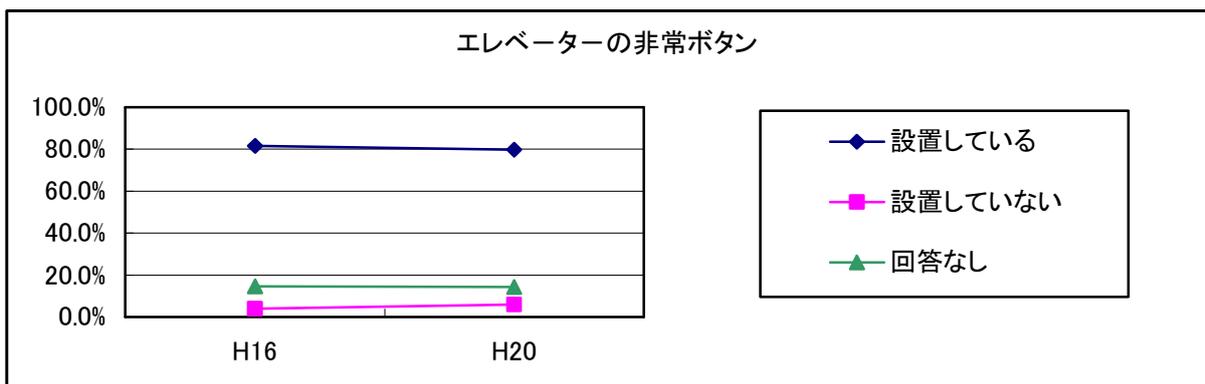
10. エレベーターホールは、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？



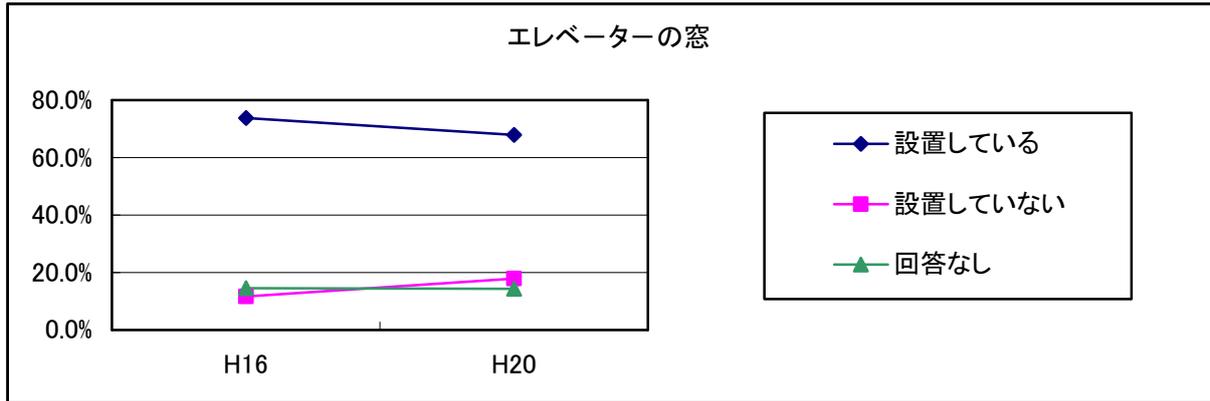
11. エレベーターかご内に、防犯カメラが設置されていますか？



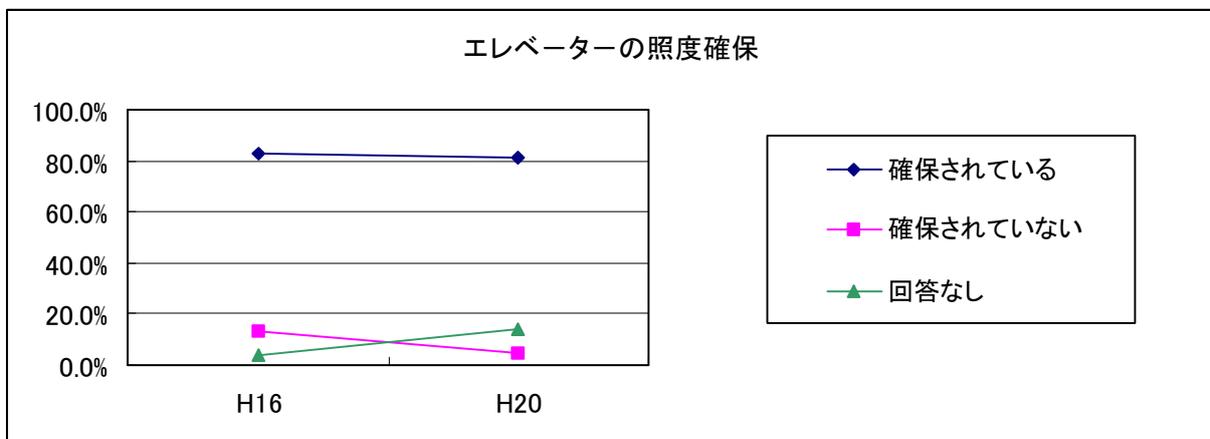
12. エレベーターは、非常の場合において、押しボタン等によりかご内から外部に連絡 又は吹鳴する装置が設置されていますか？



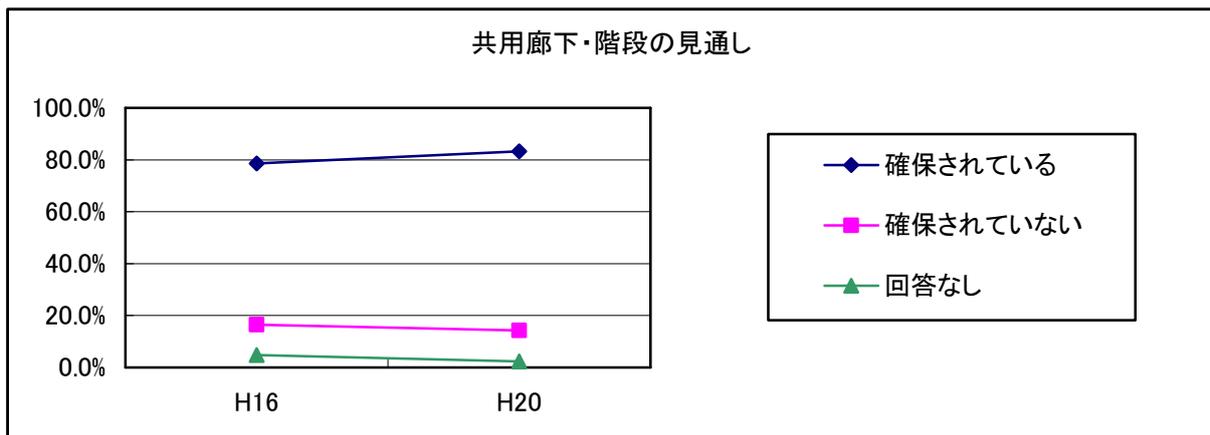
13. エレベーターは、かご及び昇降路の出入口の戸は、外部からかご内を見通せる窓が設置されていますか？



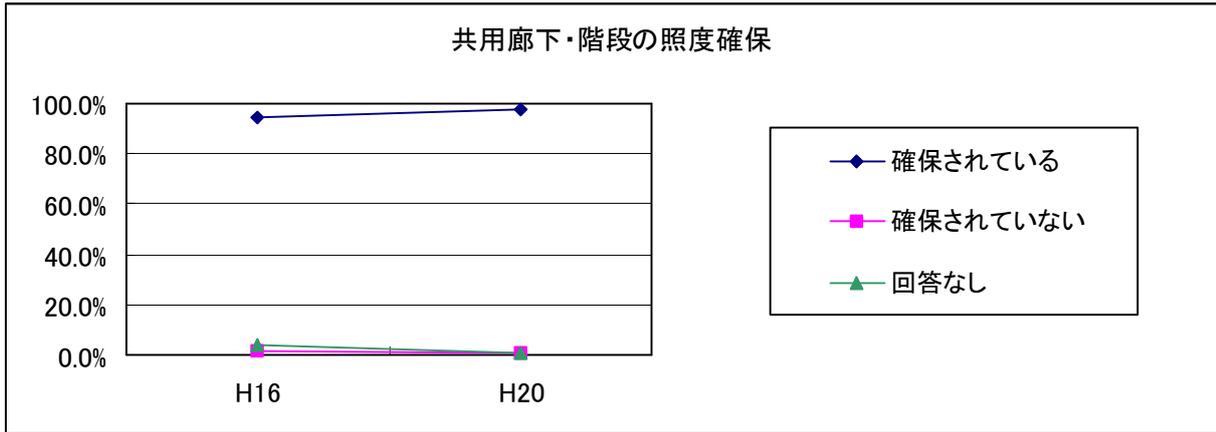
14. エレベーターは、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？



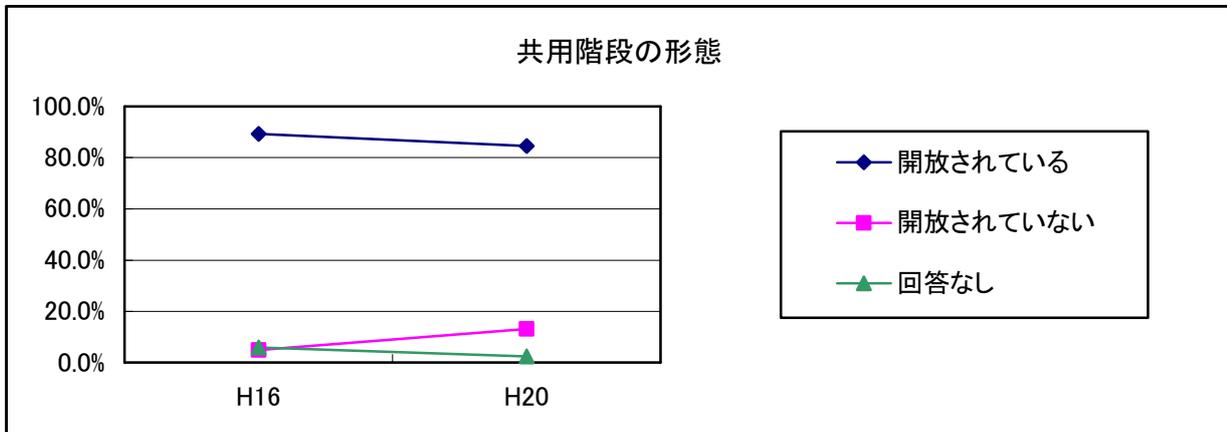
15. 共用廊下・共用階段は、周囲からの見通しが確保された構造等を有していますか？



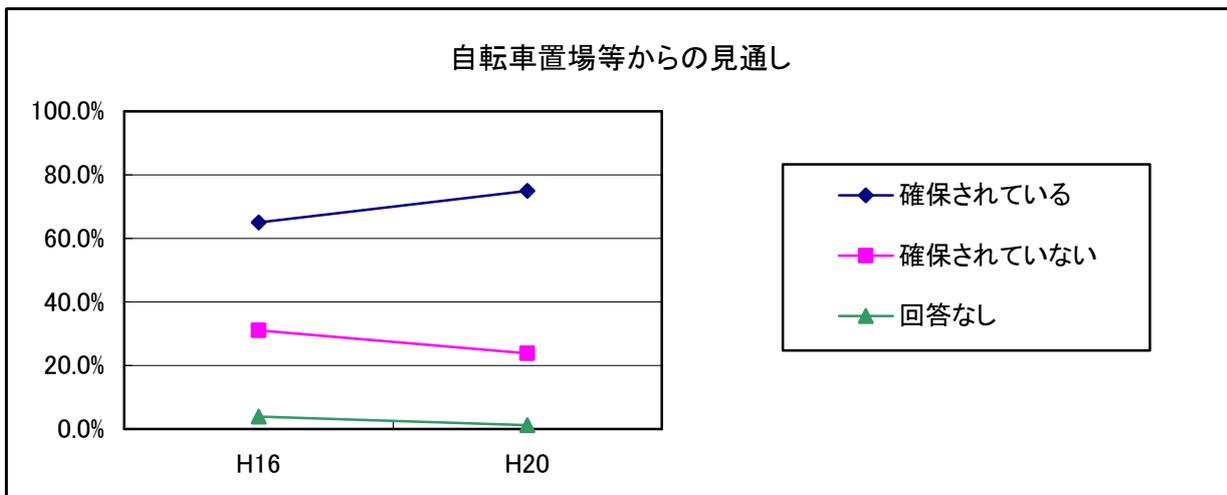
16. 共用廊下・共用階段は、人の顔、行動を明確に識別できる程度の照度が確保されていますか？



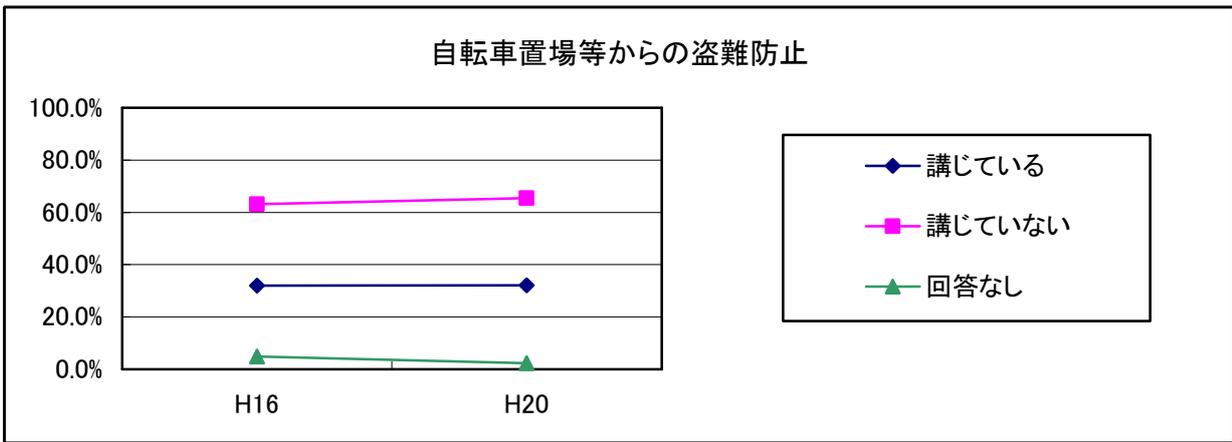
17. 共用階段は共用廊下等に開放された形態ですか？



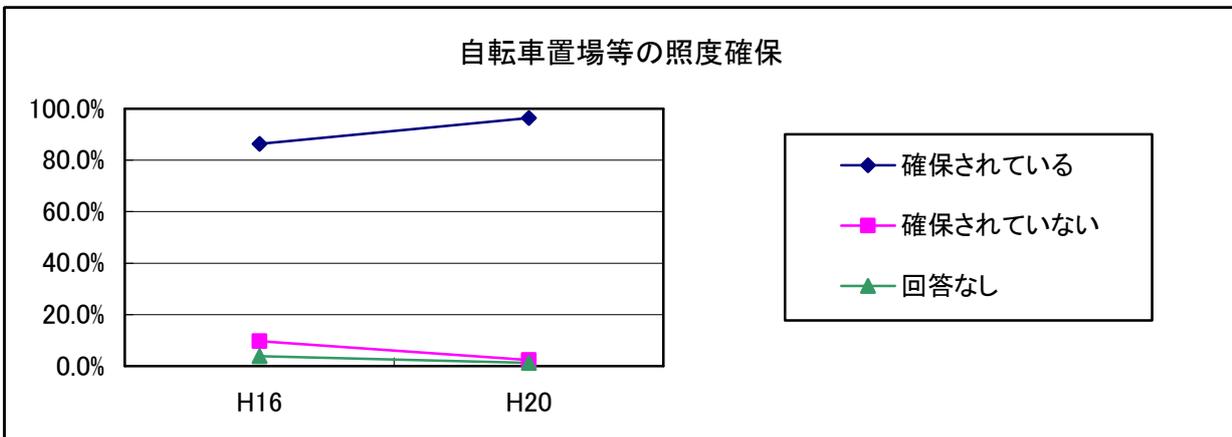
18. 自転車置場・オートバイ置場は、周囲からの見通しが確保された構造等を有していますか？



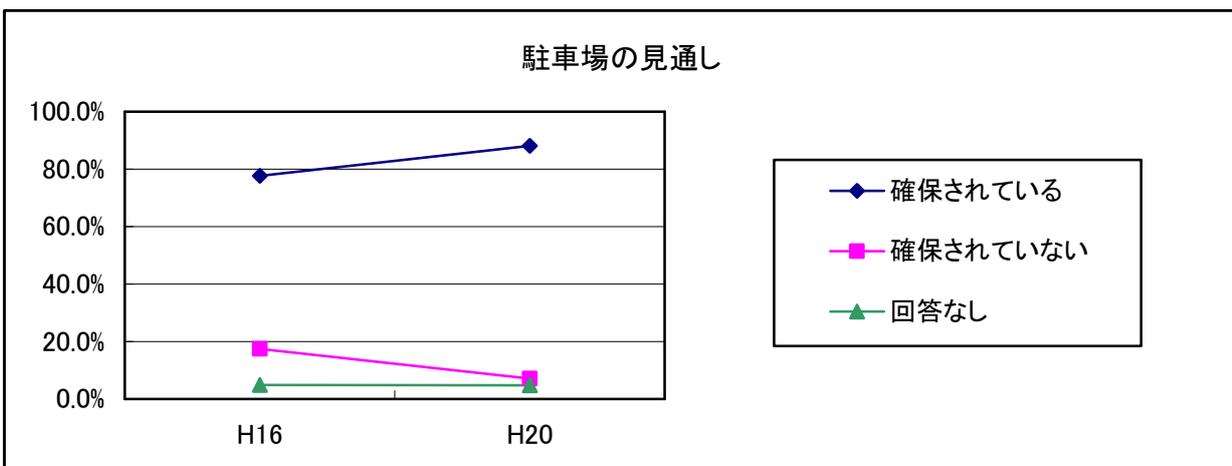
19. 自転車置場・オートバイ置場は、チェーン用バーラックの設置等盗難防止に有効な措置が講じられていますか？



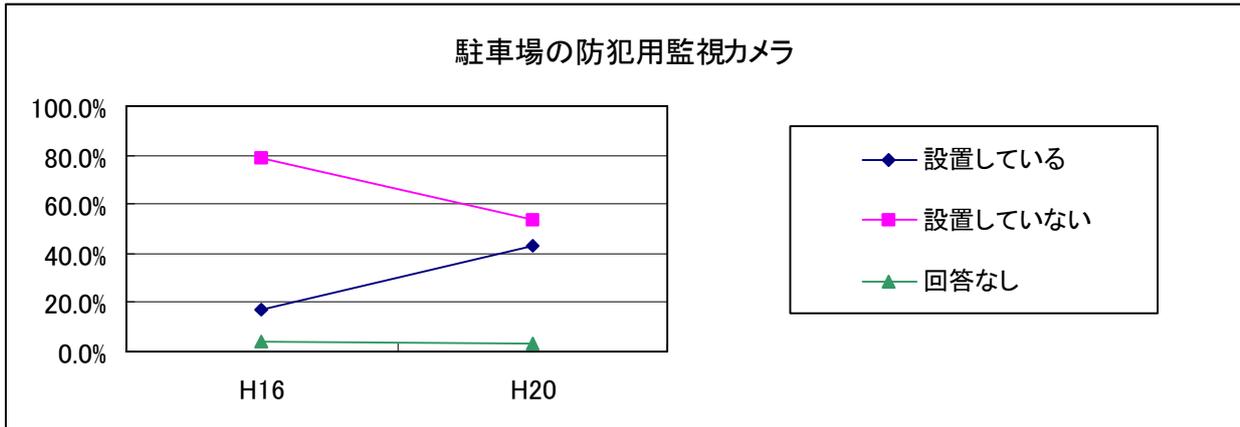
20. 自転車置場・オートバイ置場は、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていますか？



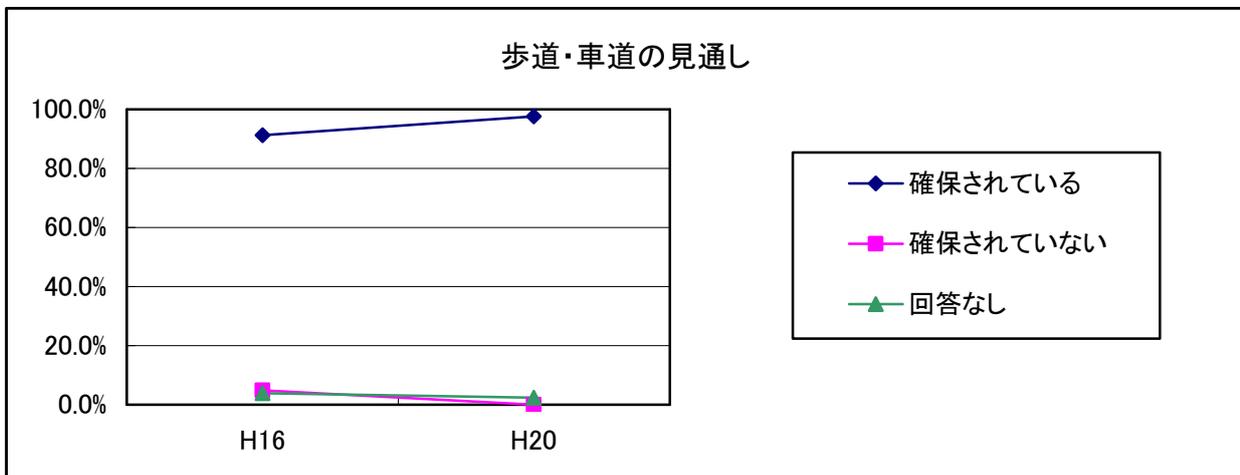
21. 駐車場は、周囲から見通しが確保された構造等を有していますか？



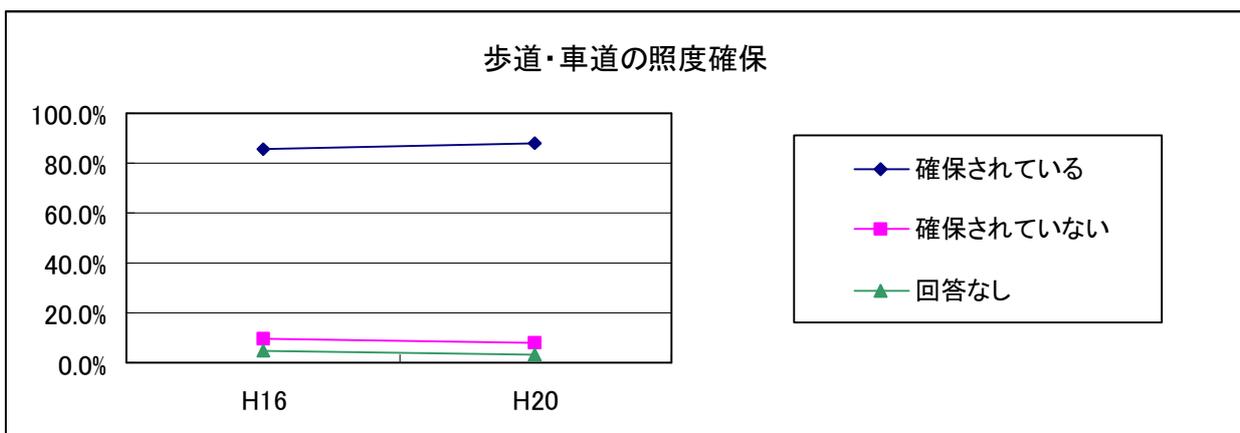
22. 駐車場には、防犯用監視カメラが設置されていますか？



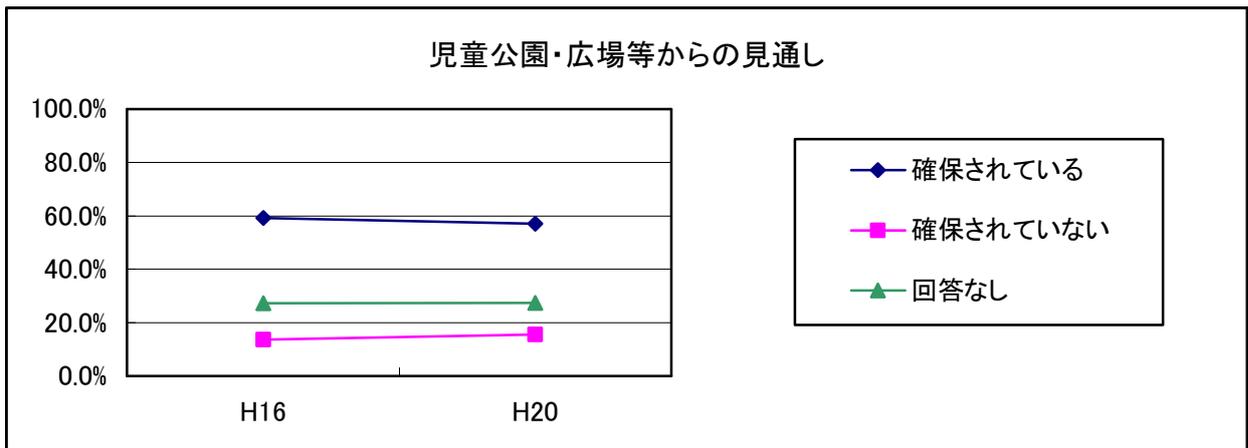
23. 歩道・車道等の通路は、周囲からの見通しが確保されていますか？



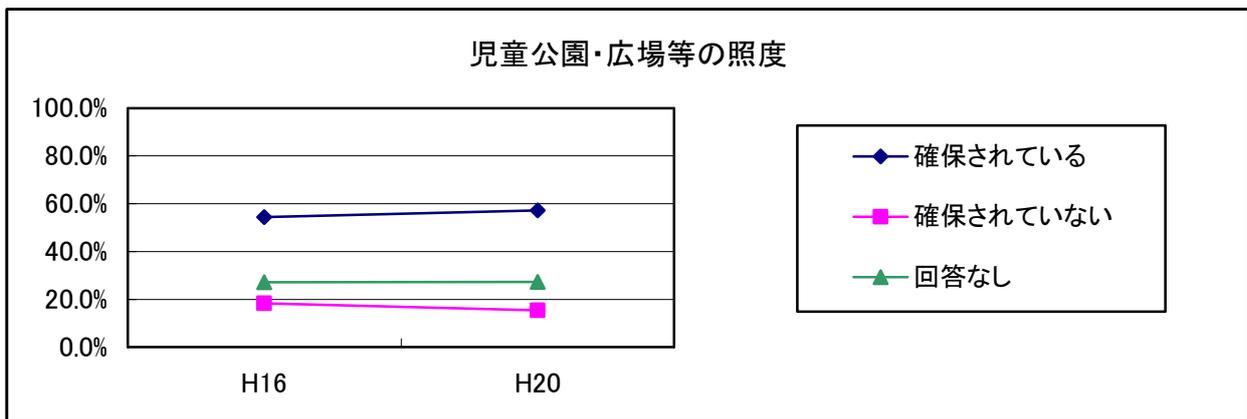
24. 歩道・車道等の通路は、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていますか？



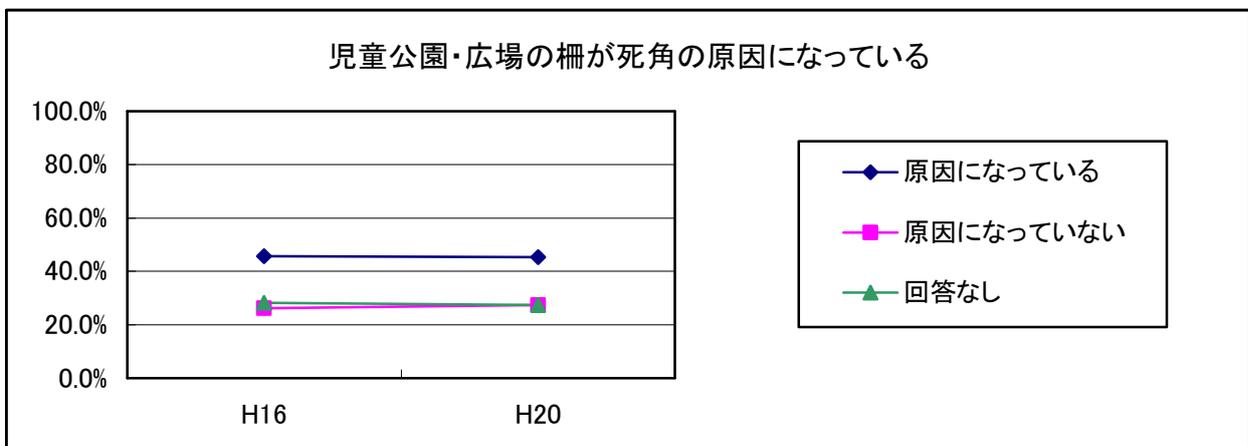
25. 児童公園、広場又は緑地等は、周囲からの見通しが確保されていますか？



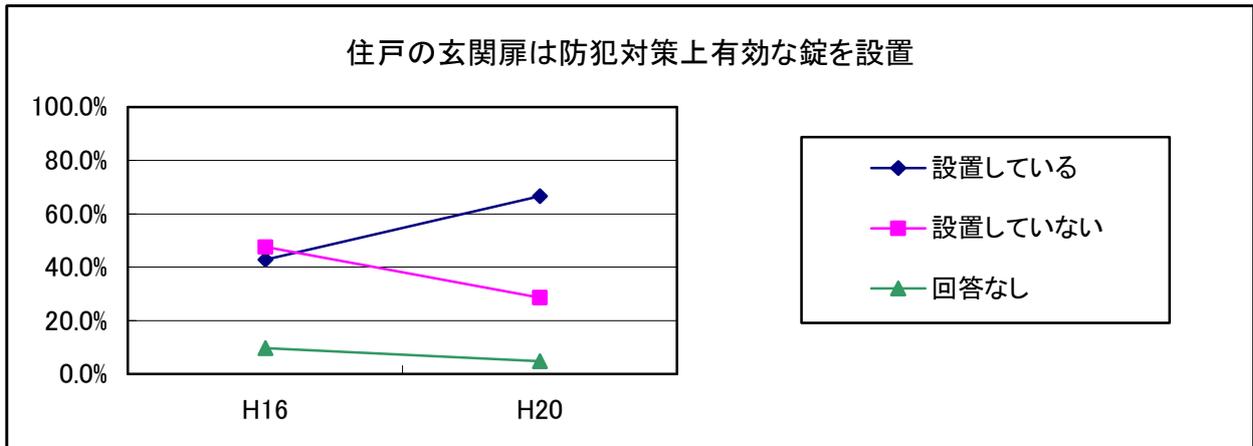
26. 児童公園、広場又は緑地等は、人の行動を視認できる程度以上の照度が確保されていますか？



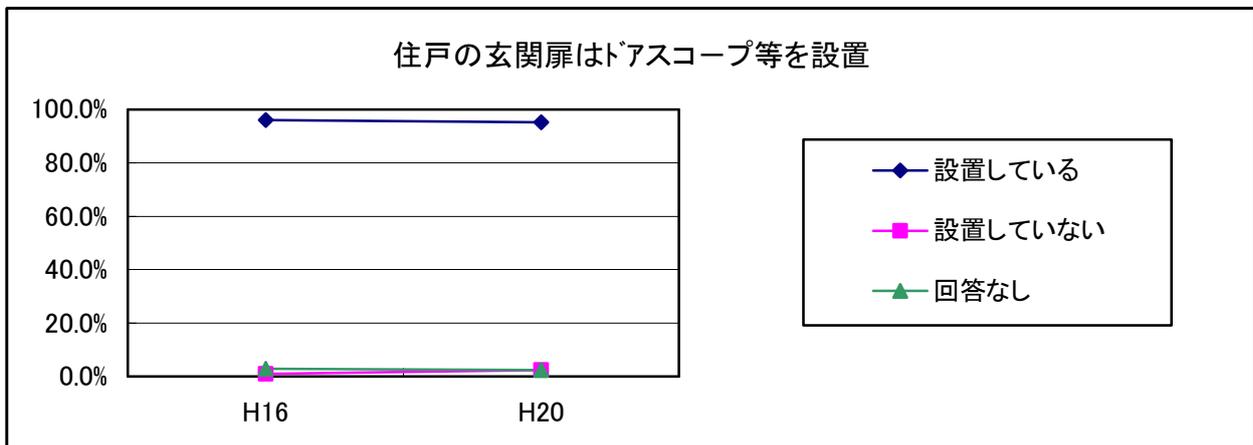
27. 児童公園、広場又は緑地等の塀、柵又は生垣等は、周囲からの見通しが確保されない死角の原因になっていませんか？



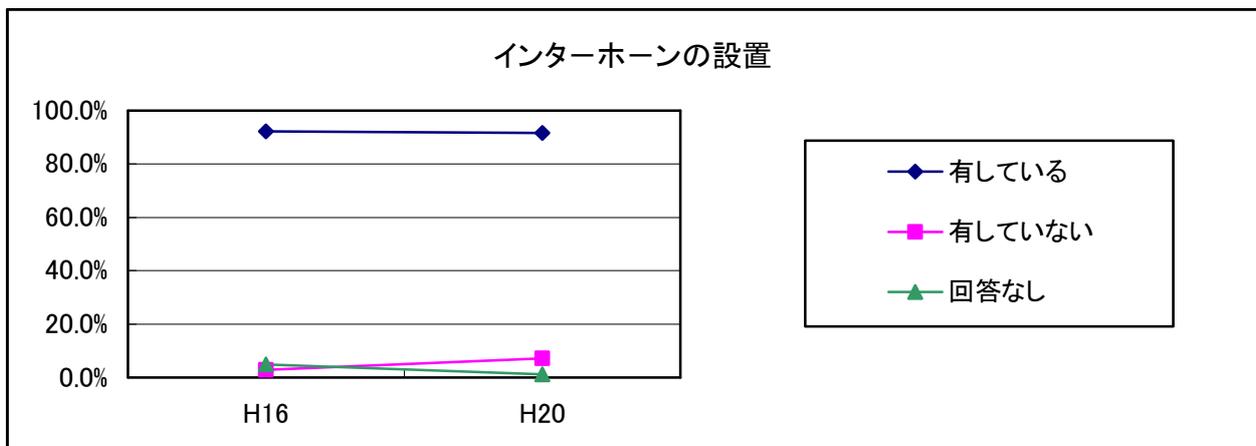
28. 住戸の玄関扉は、破壊及びピッキングが困難な構造の錠が設置され、また、また、補助錠が設置されていますか？



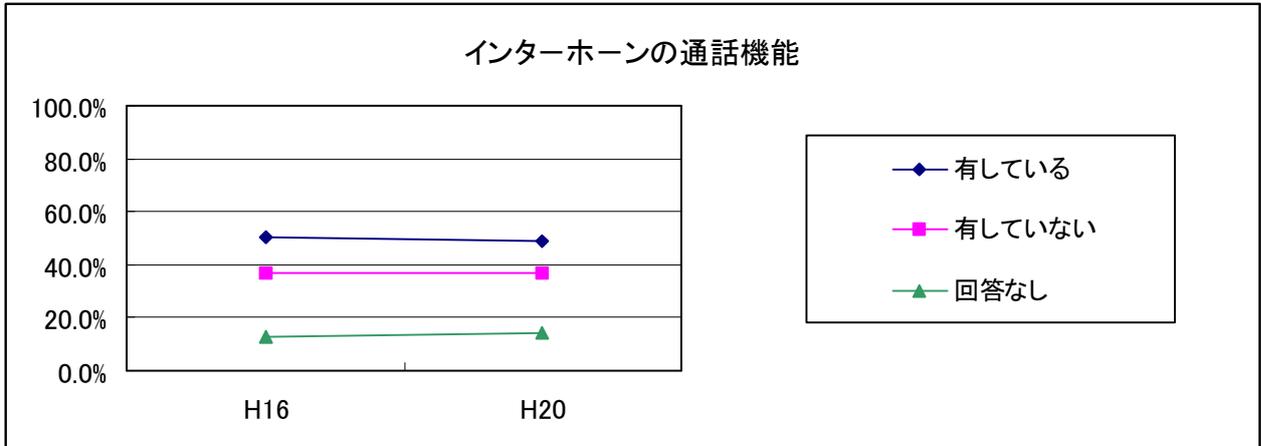
29. 住戸の玄関扉は、ドアスコープ等及びドアチェーン等が設置されていますか？



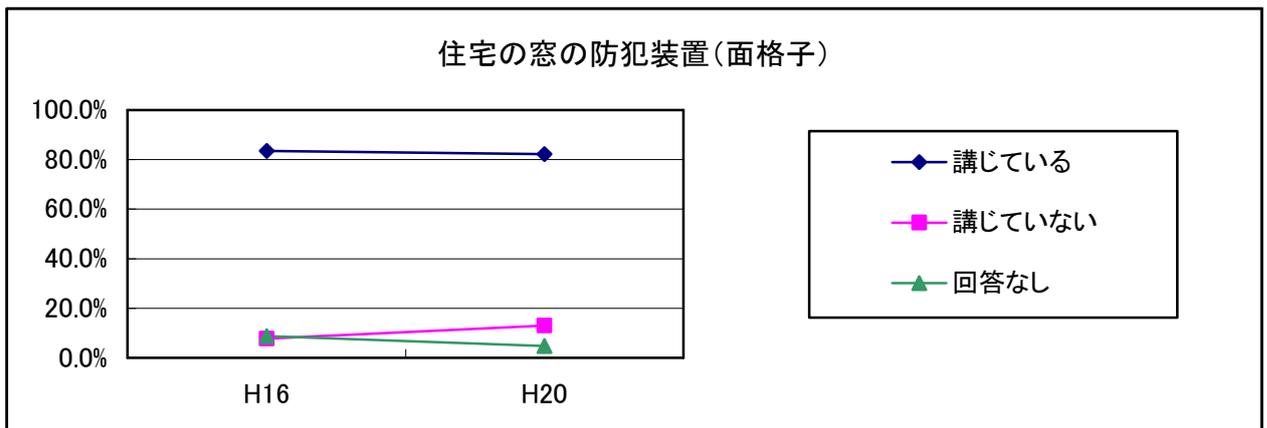
30. インターホーンは、住戸玄関の外側との間の通話機能を有していますか？



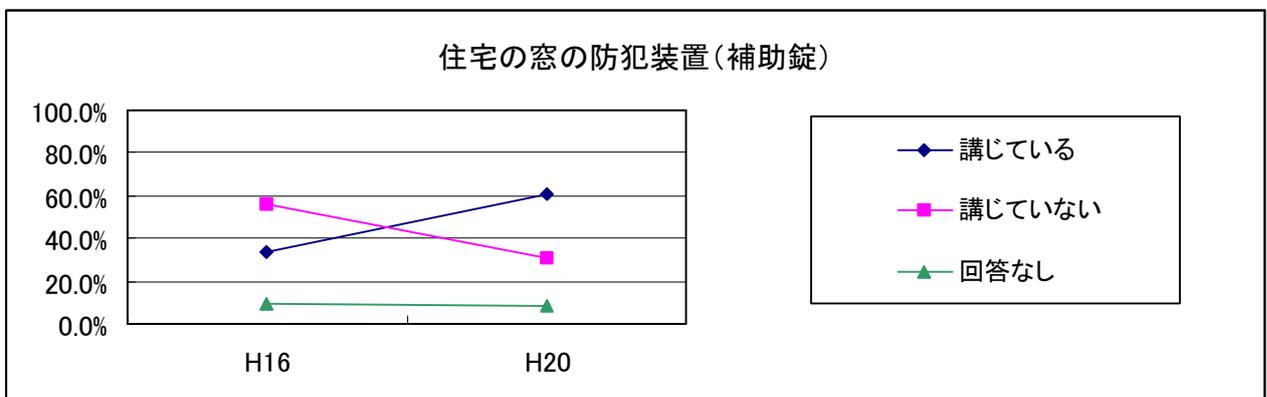
31. インターホーンは、管理人室が置かれている場合には、管理人室との間の通話機能を、また、オートロックシステムが導入されている場合には、共用玄関扉の電気錠と連動し、共用玄関の外側との間の通話機能を有していますか？



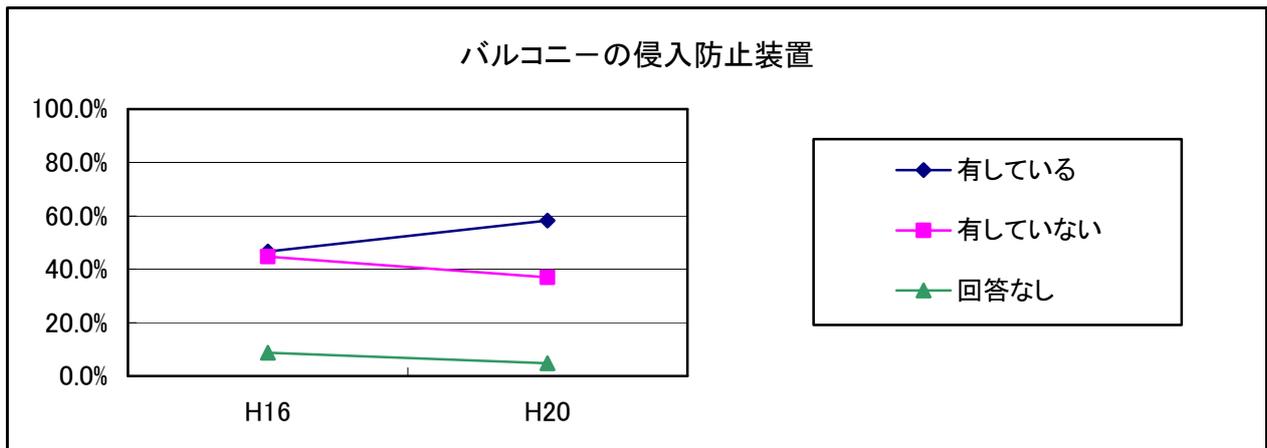
32. 住戸の窓は、共用廊下に面する住戸の窓（侵入のおそれのない小窓を除く。以下同じ。）及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニー等に面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置が講じられていますか？



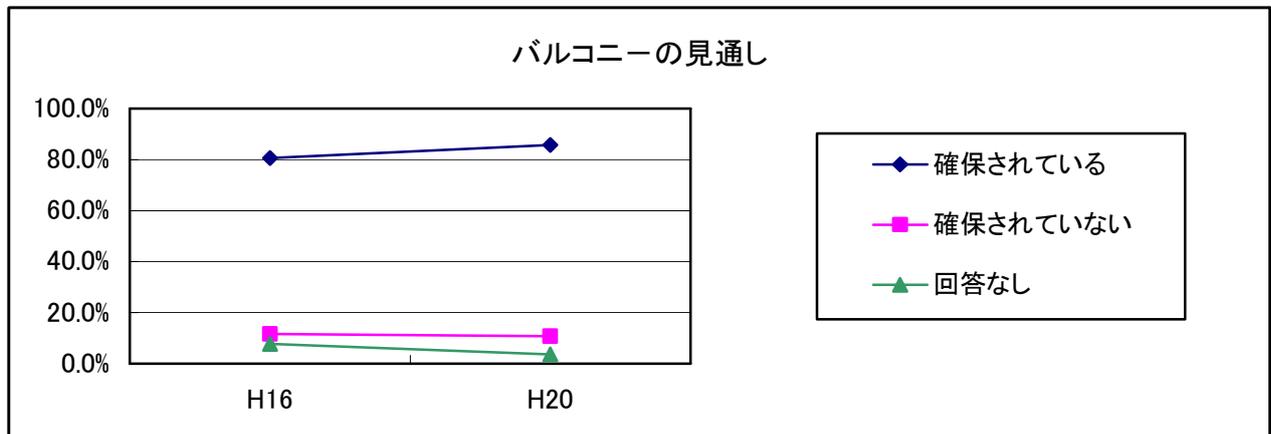
33. 住戸の窓は、バルコニー等に面する住戸の窓のうち侵入が想定される階に存するものは、錠付きクレセント、補助錠の設置等侵入防止に有効な措置が講じられていますか？



34. バルコニーは、縦樋、手摺り等を利用した侵入の防止に有効な構造を有していますか？

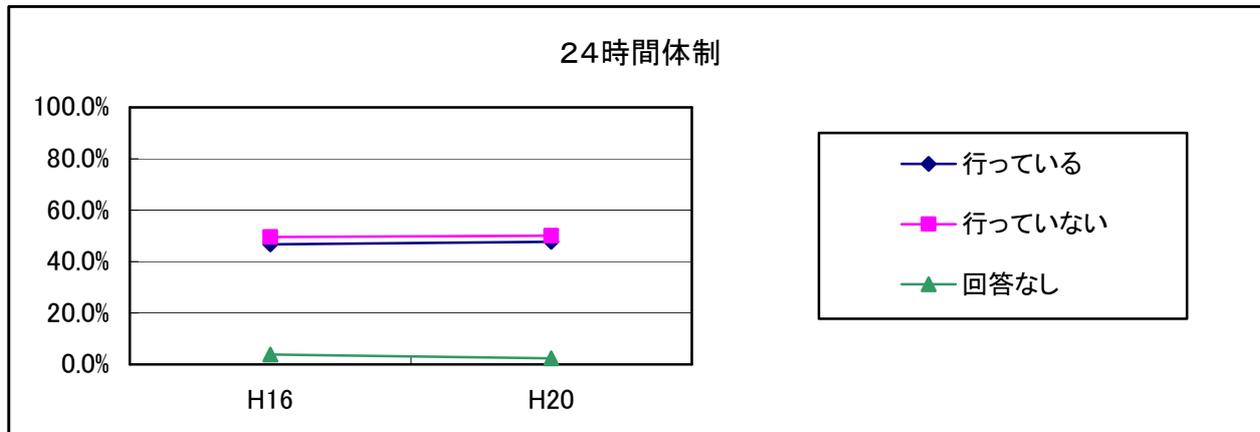


35. バルコニーの手摺りは、見通しが確保されていますか？

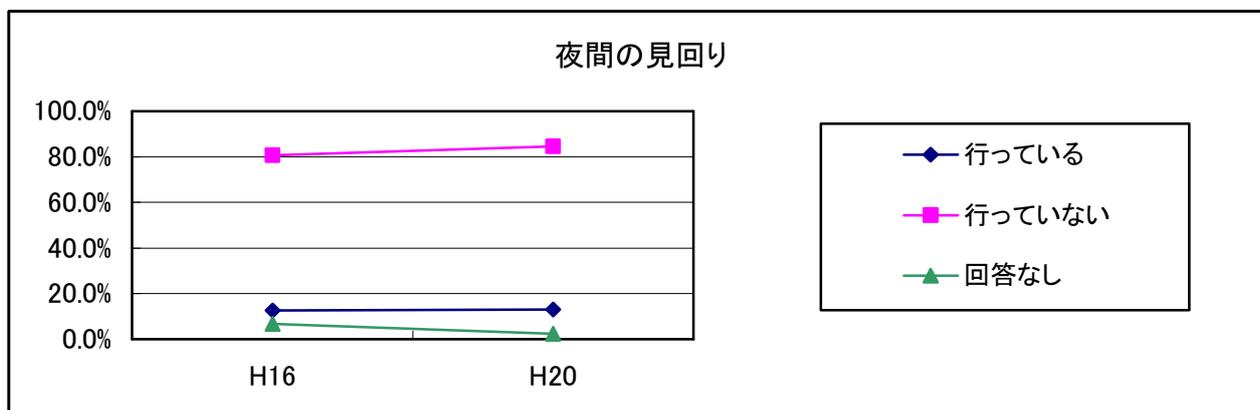


C-2. 管理組合として防犯上行っていることについて

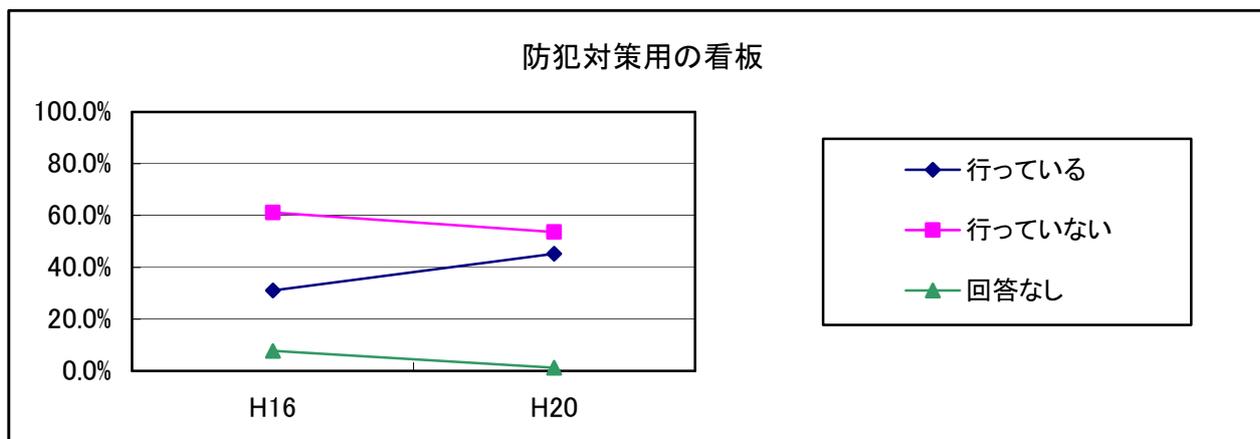
1. 管理人・管理会社の24時間体制について



2. 夜間の敷地内の見廻りについて



3. 防犯対策用の看板について

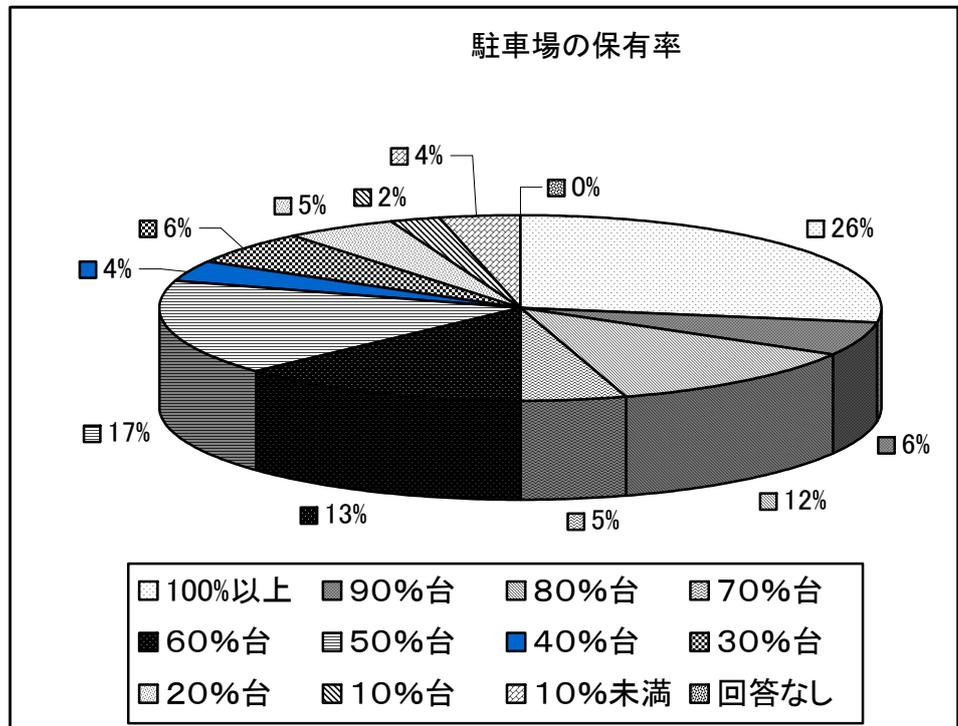


D. 駐車場・駐輪場について

D-1. 駐車場・駐輪場について

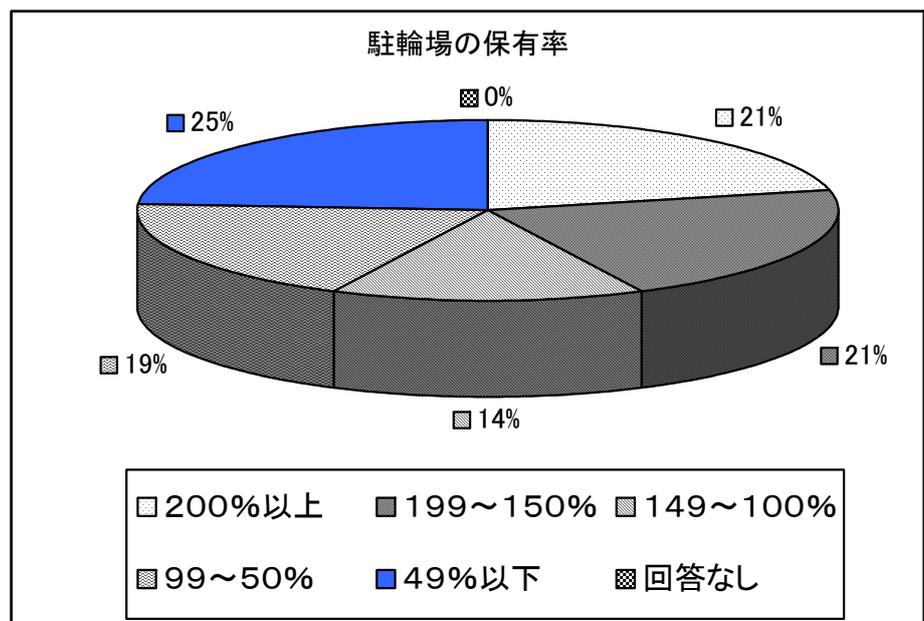
ア. 駐車場保有率（駐車場保有率＝駐車場（来客用含む）/住戸）

駐車場の保有率	
100%以上	23
90%台	5
80%台	10
70%台	4
60%台	11
50%台	14
40%台	3
30%台	5
20%台	4
10%台	2
10%未満	3
回答なし	0
計	84



イ. 駐輪場保有率（駐輪場保有率＝駐輪場/住戸）

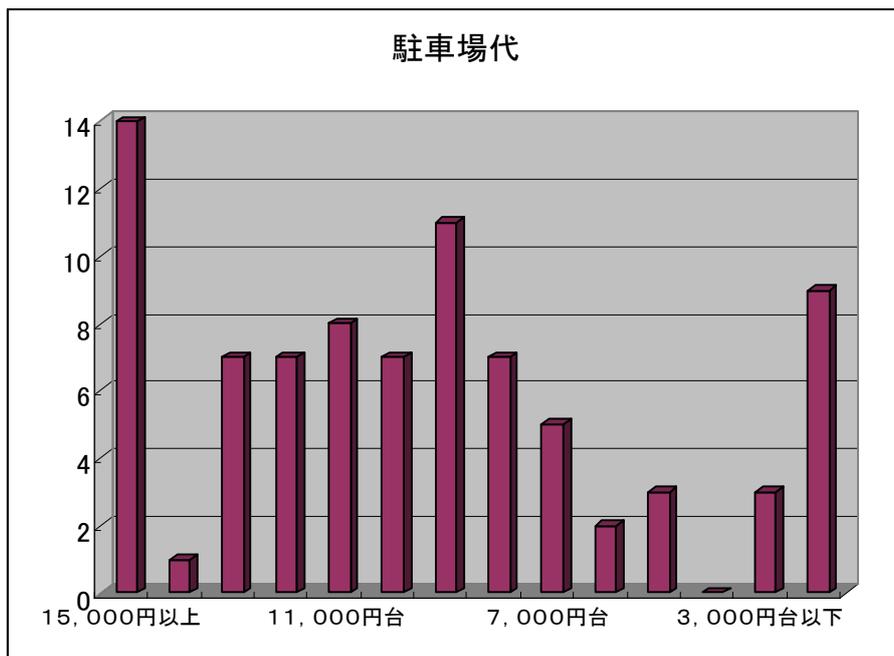
駐輪場の保有率	
200%以上	18
199～150%	18
149～100%	12
99～50%	16
49%以下	20
回答なし	0
計	84



D-2. 駐車場や駐輪場の使用料について

ア. 駐車場代

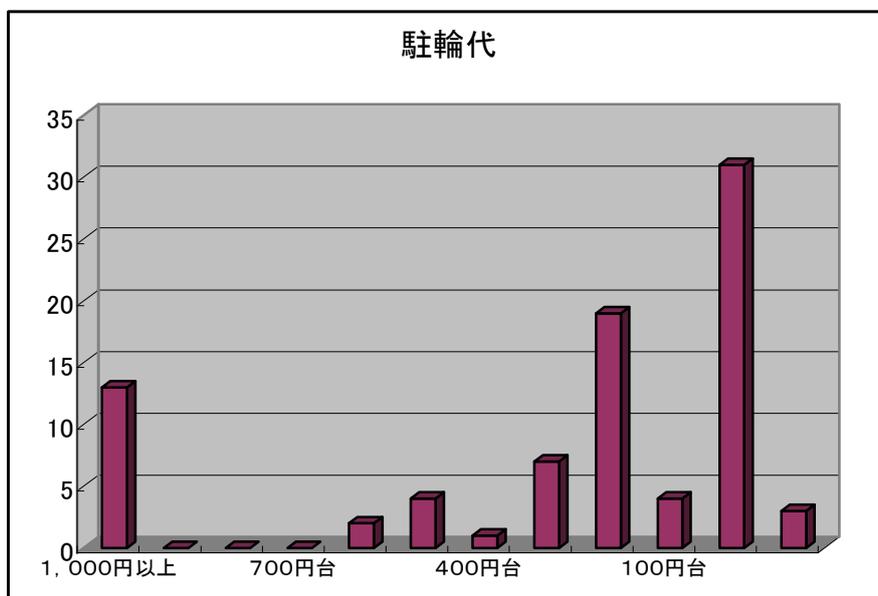
15,000円以上	32
14,000円台	5
13,000円台	4
12,000円台	11
11,000円台	8
10,000円台	9
9,000円台	9
8,000円台	5
7,000円台	4
6,000円台	4
5,000円台	1
4,000円台	1
3,000円台以下	2
回答なし	8



	H20	H16
最高駐車代	21,000円	25,000円
最低駐車代	0円	100円
平均	10,827円	12,166円

イ. 駐輪場代

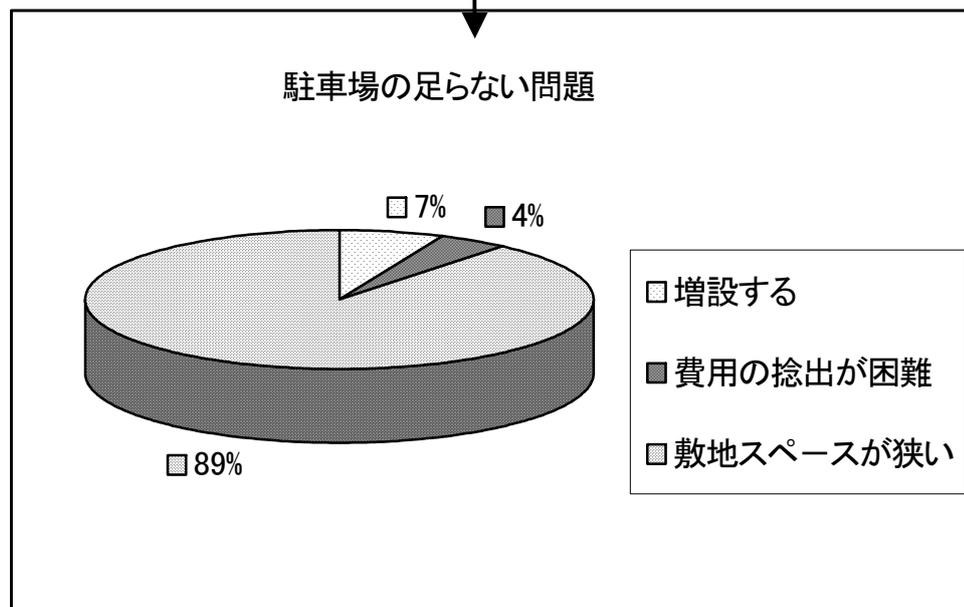
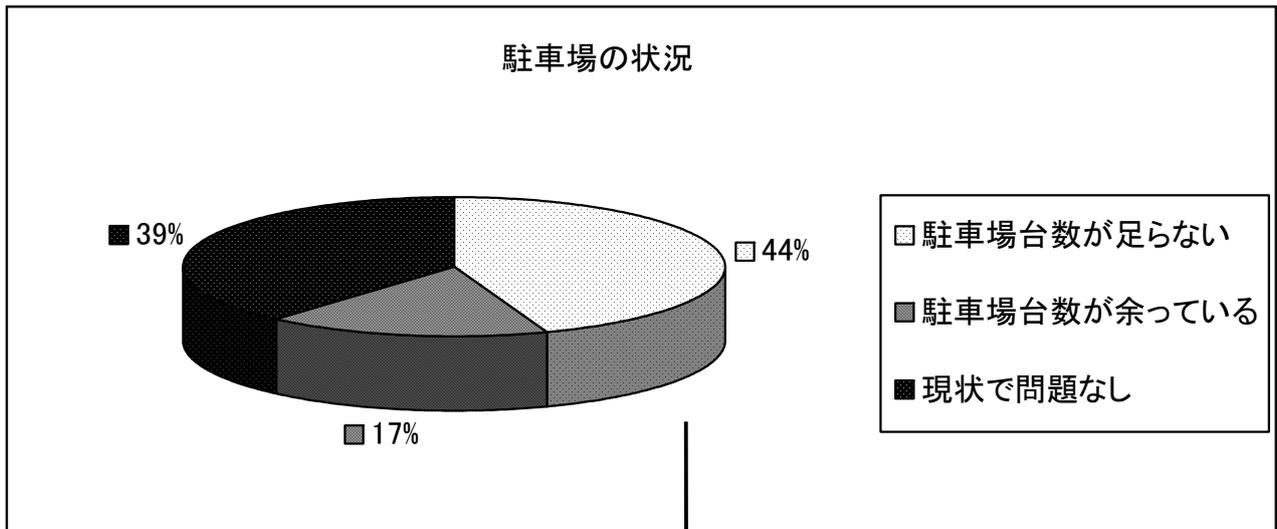
1,000円以上	13
900円台	0
800円台	0
700円台	0
600円台	2
500円台	4
400円台	1
300円台	7
200円台	19
100円台	4
100円未満	31
回答なし	3



	H20	H16
最高駐輪代	2,000円	3,000円
最低駐輪代	0円	0円
平均	323円	387円

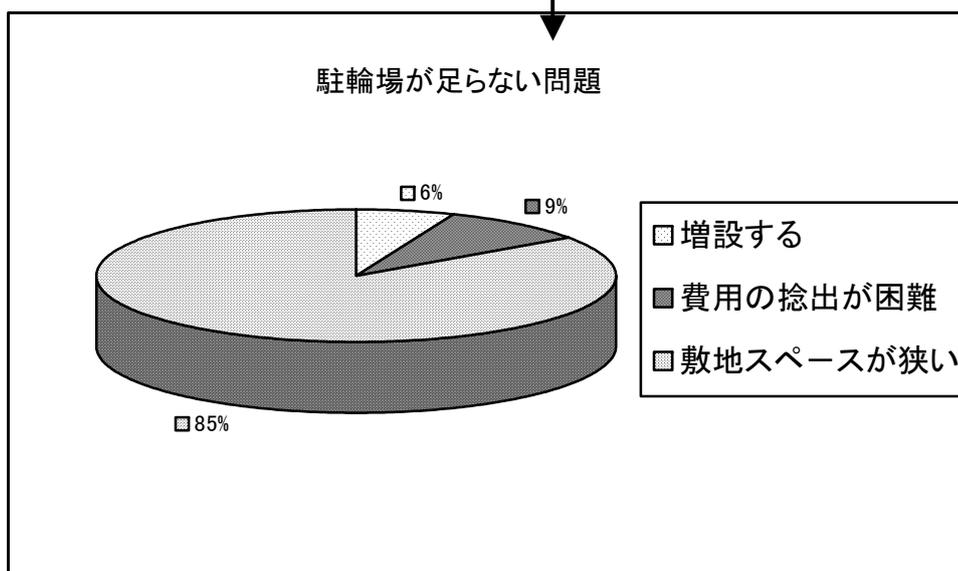
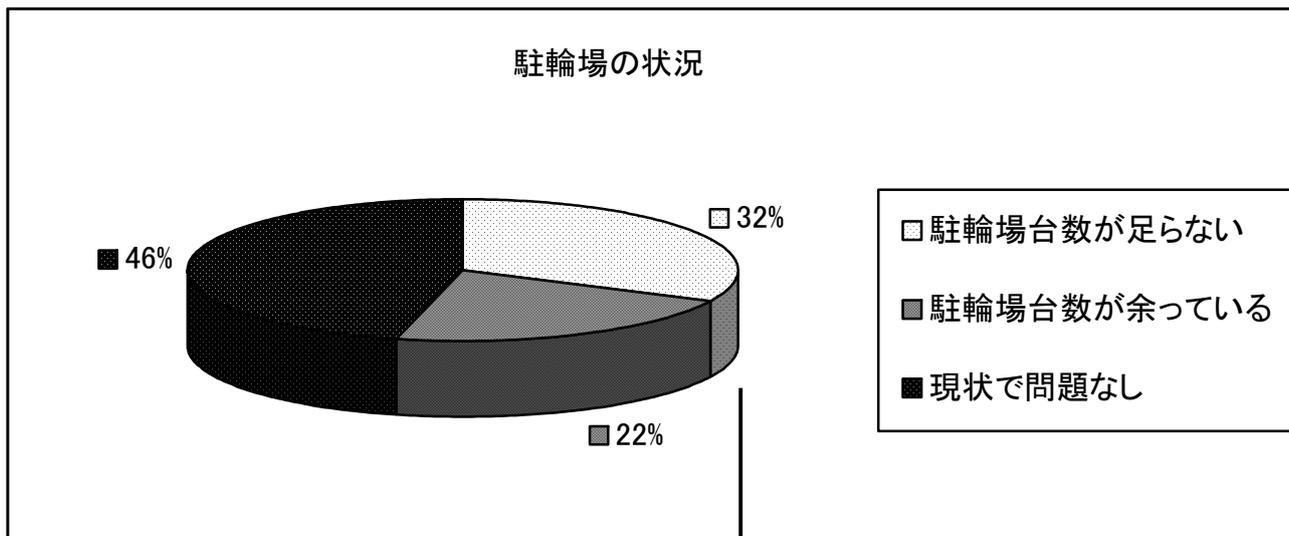
D-3. 駐車場対策について

	H20	H16
駐車場の台数を増設する予定。	0	3
駐車場の台数を増設したいが、費用の捻出が困難。	0	2
駐車場の台数を増設したいが、敷地スペースが狭く難しい。	25	40
駐車場の台数は現在余っている。	22	17
駐車場の台数は現状で問題ない。	35	39
回答なし。	2	2



D-4. 駐輪場対策について

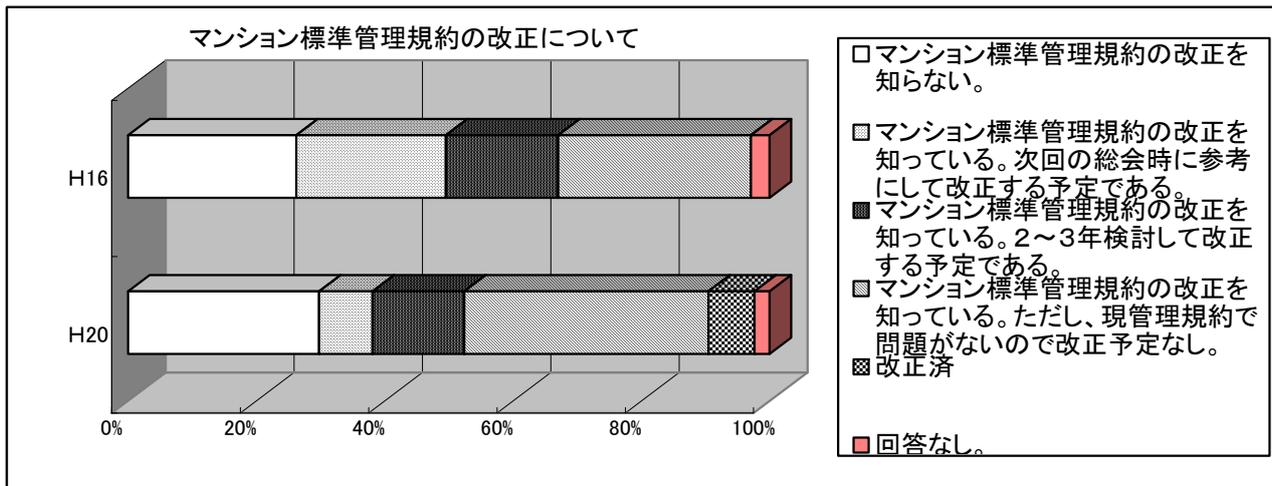
	H20	H16
駐輪場の台数を増設する予定	6	2
駐輪場の台数を増設したいが、費用の捻出が困難	0	3
駐輪場の台数を増設したいが、敷地スペースが狭く難しい	19	28
駐輪場の台数は現在余っている	16	22
駐輪場の台数は現状で問題ない	43	47
回答なし	0	0



E.法律・規約改正について

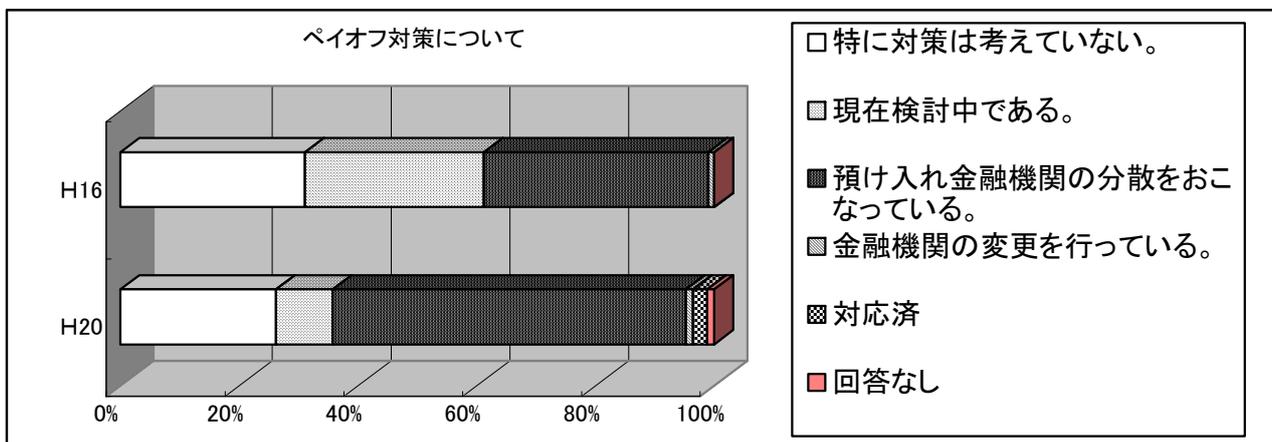
E-1.「マンション標準管理規約」の改正について

	H20	H16
マンション標準管理規約の改正を知らない。	25	27
マンション標準管理規約の改正を知っている。次回の総会時に参考にして改正する予定である。	7	24
マンション標準管理規約の改正を知っている。2～3年検討して改正する予定である。	12	18
マンション標準管理規約の改正を知っている。ただし、現管理規約で問題がないので改正予定なし。	32	31
改正済	6	0
回答なし。	2	3



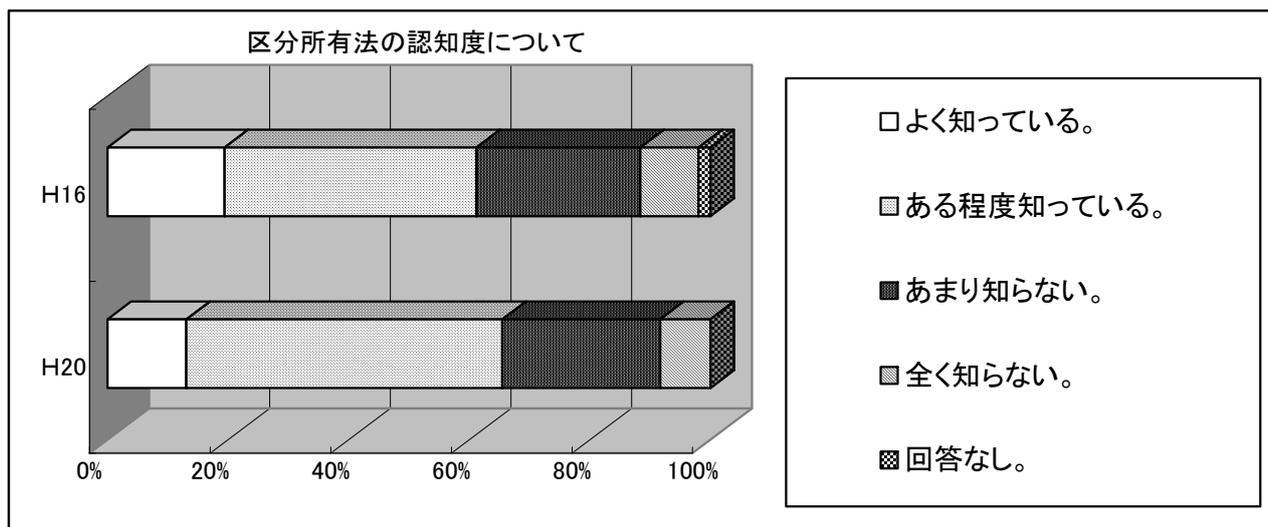
E-2.預金保険制度によるペイオフ対策について

	H20	H16
特に対策は考えていない。	22	32
現在検討中である。	8	31
預け入れ金融機関の分散をおこなっている。	50	39
金融機関の変更を行っている。	1	1
対応済	2	0
回答なし	1	0



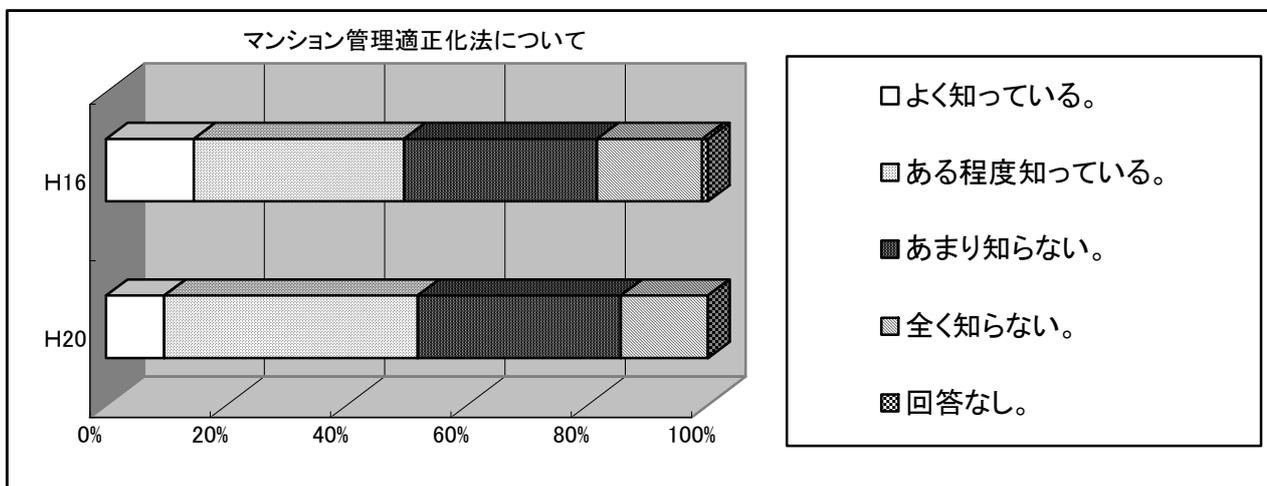
E-3. 区分所有法の認知度について

	H20	H16
よく知っている。	11	20
ある程度知っている。	44	43
あまり知らない。	22	28
全く知らない。	7	10
回答なし。	0	2



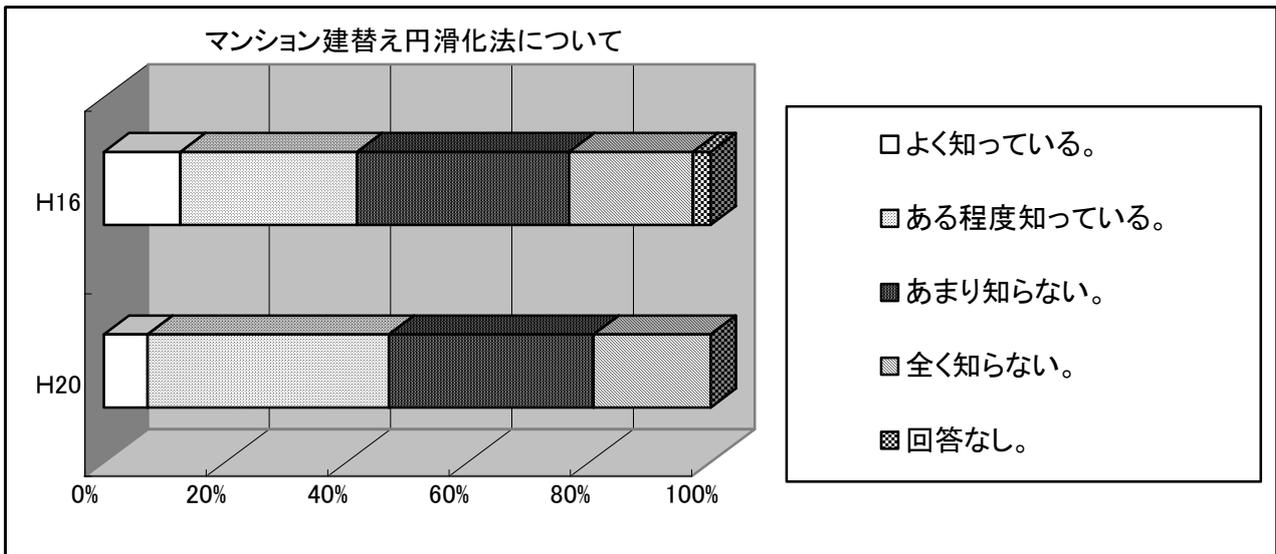
E-4. マンション管理適正化法の認知度について

	H20	H16
よく知っている。	8	15
ある程度知っている。	35	36
あまり知らない。	28	33
全く知らない。	12	18
回答なし。	0	1



E-5. マンション建替え円滑化法の認知度について

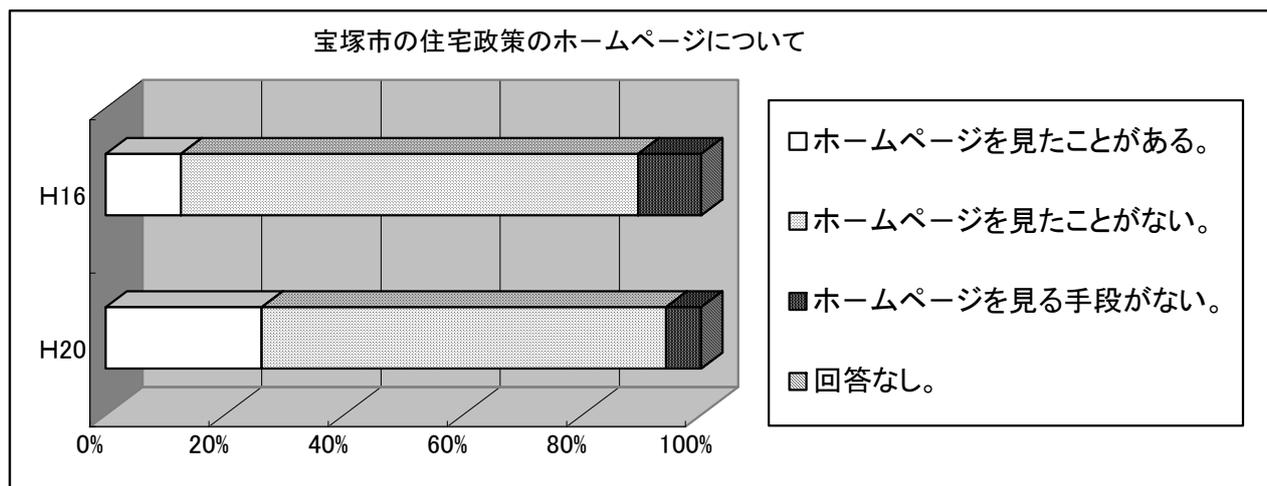
	H20	H16
よく知っている。	6	13
ある程度知っている。	33	30
あまり知らない。	28	36
全く知らない。	16	21
回答なし。	0	3



F.宝塚市における住宅政策について

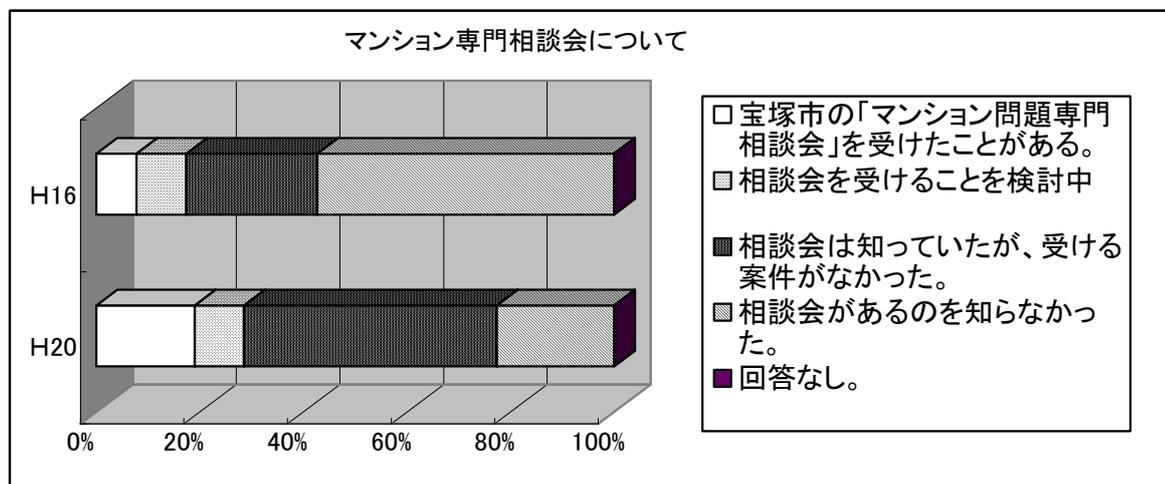
F-1. 宝塚市の住宅政策のホームページについて

	H20	H16
ホームページを見たことがある。	22	13
ホームページを見たことがない。	57	79
ホームページを見る手段がない。	5	11
回答なし。	0	0



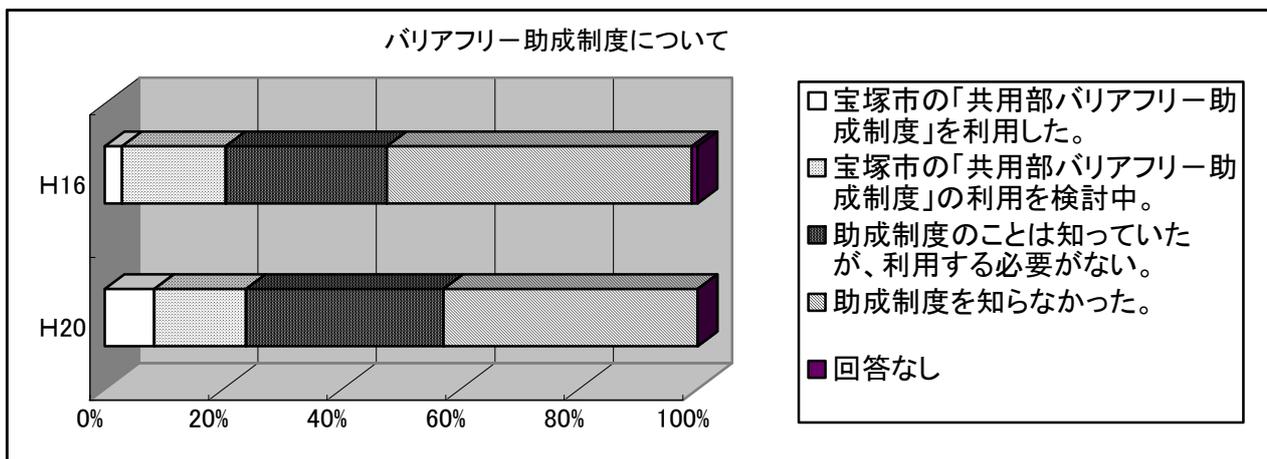
F-2. マンション専門相談会について

	H20	H16
宝塚市の「マンション問題専門相談会」を受けたことがある。	16	8
相談会を受けることを検討中	8	10
相談会は知っていたが、受ける案件がなかった。	41	26
相談会があるのを知らなかった。	19	59
回答なし。	0	0



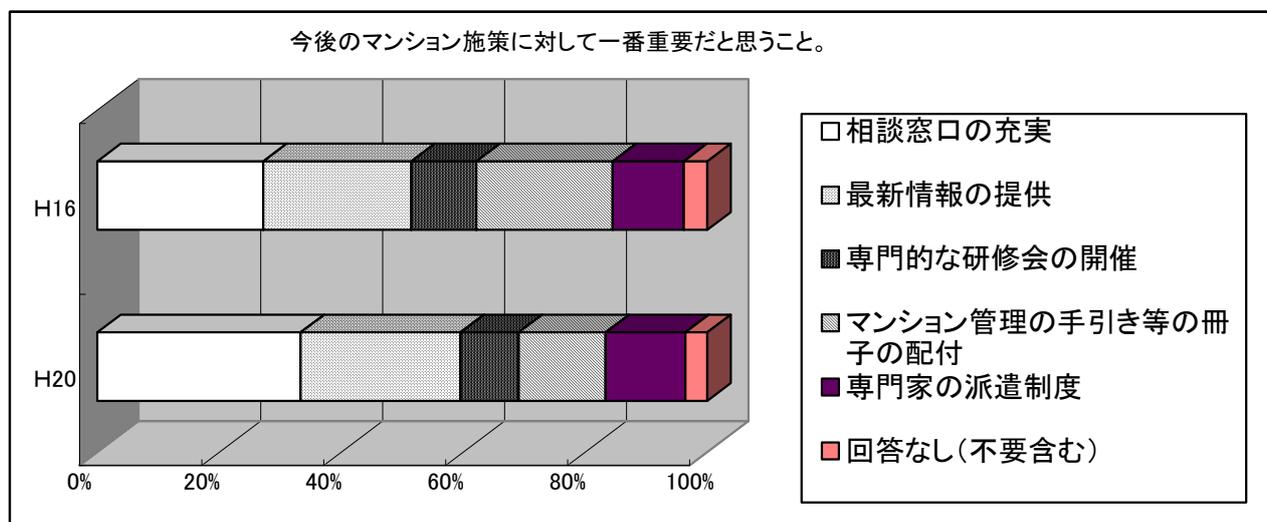
F-3. バリアフリー助成制度について

	H20	H16
宝塚市の「共用部バリアフリー助成制度」を利用した。	7	3
宝塚市の「共用部バリアフリー助成制度」の利用を検討中。	13	18
助成制度のことは知っていたが、利用する必要がない。	28	28
助成制度を知らなかった。	36	53
回答なし	0	1



F-4. 今後のマンション施策に対し一番重要だと思うこと。

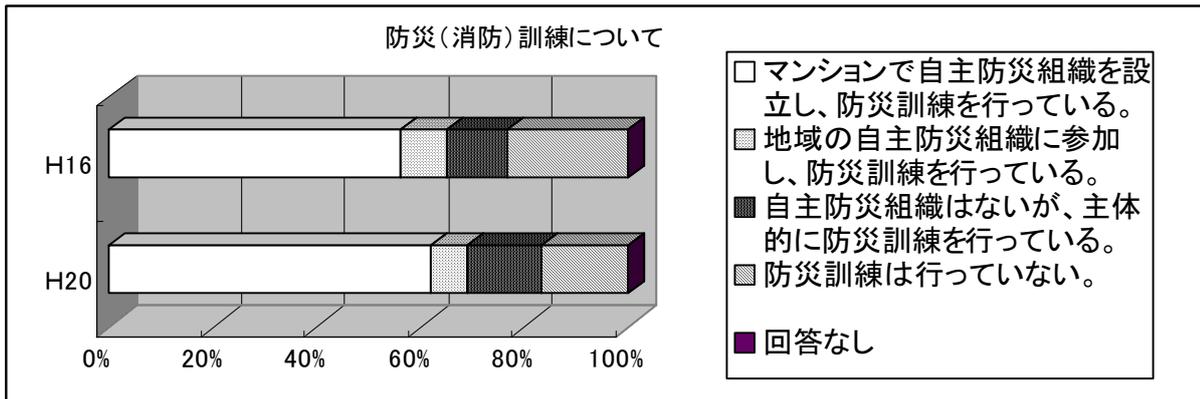
	H20	H16
相談窓口の充実	28	28
最新情報の提供	22	25
専門的な研修会の開催	8	11
マンション管理の手引き等の冊子の配付	12	23
専門家の派遣制度	11	12
回答なし(不要含む)	3	4



G.その他

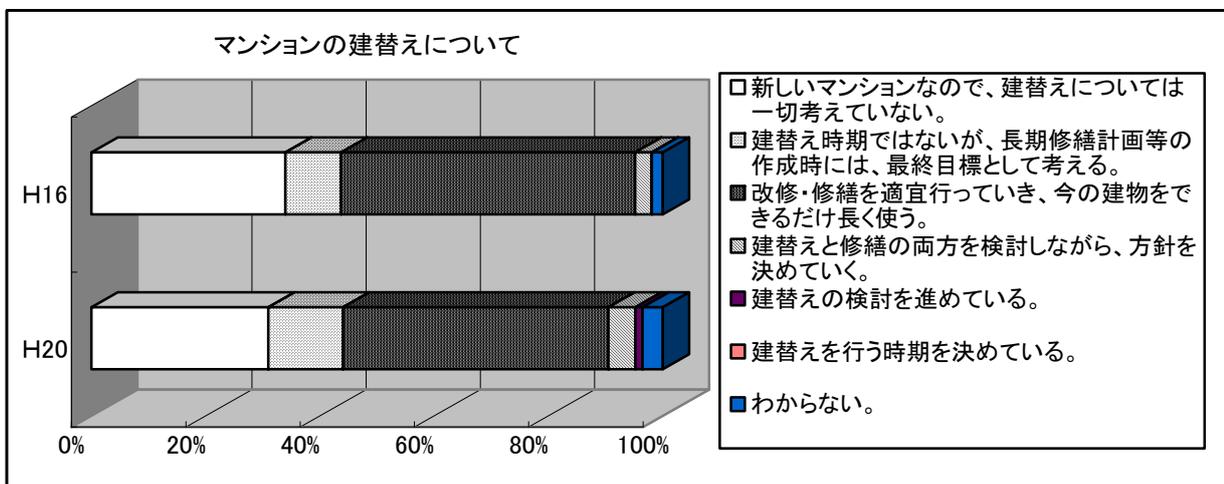
G-1. 防災（消防）訓練について

	H20	H16
マンションで自主防災組織を設立し、防災訓練を行っている。	52	58
地域の自主防災組織に参加し、防災訓練を行っている。	6	9
自主防災組織はないが、主体的に防災訓練を行っている。	12	12
防災訓練は行っていない。	14	24
回答なし	0	0



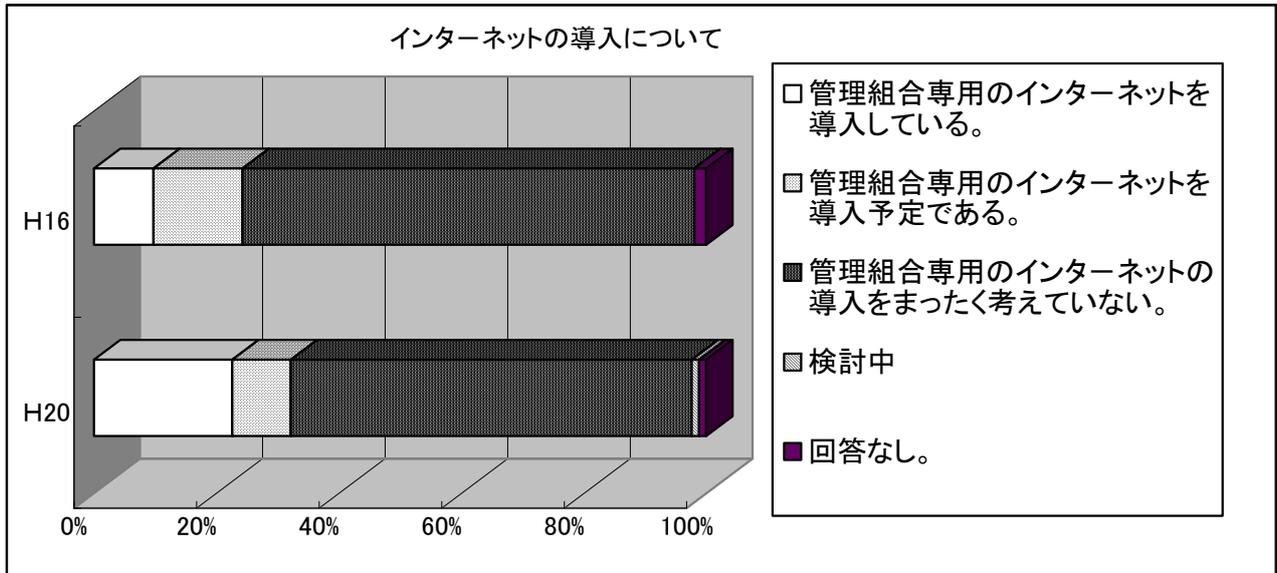
G-2. マンション建替えについての管理組合の考え方について

	H20	H16
新しいマンションなので、建替えについては一切考えていない。	26	35
建替え時期ではないが、長期修繕計画等の作成時には、最終目標として考える。	11	10
改修・修繕を適宜行っていき、今の建物をできるだけ長く使う。	39	53
建替えと修繕の両方を検討しながら、方針を決めていく。	4	3
建替えの検討を進めている。	1	0
建替えを行う時期を決めている。	0	0
わからない。	3	2

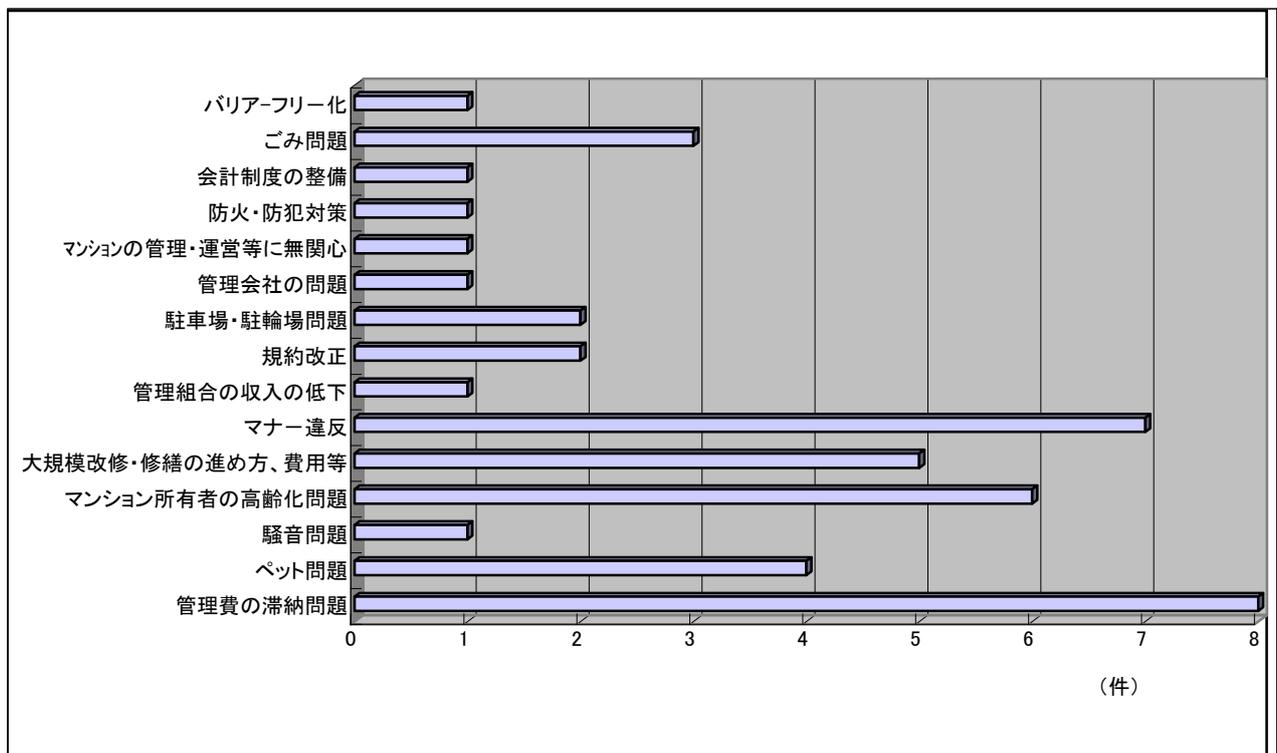


G-3. インターネットの導入について

	H20	H16
管理組合専用のインターネットを導入している。	19	10
管理組合専用のインターネットを導入予定である。	8	15
管理組合専用のインターネットの導入をまったく考えていない。	55	76
検討中	1	0
回答なし。	1	2



G-4. マンションで一番困っていること



G-5. 自由意見欄（主な意見）

- 1：マンション住人の高齢化が進み、役員選出に困っている。全面的に管理会社に委託も考えなければならない。この面での法整備が必要と思われる。
- 2：法律のことをはじめわからないことが多い状態ですので、今後ともご指導いただきたいと願っています。
- 3：居住者の高齢化に伴う諸問題
- 4：入居者が比較的若年層が多いので理事のなり手が見つかりにくい。
- 5：情報の保管管理をお願いします。
- 6：規約改正委員会の立ち上げなど今後の取り組み方法を具体的な形でのご相談をいただきたい。
- 7：宝塚市もマンション建設が頻繁で多くなって来ていますが、美観・環境・駅周辺等の道路整備、公園等緑が少なく周辺市（伊丹市、川西、西宮市）より大きく遅れている様に思い感じる。
- 8：管理会社任せの専有区分者と前向きに考えを持つものとの差が大きく、管理会社に委託していることから、管理会社の方針に流れる傾向があり、問題点と課題である。
- 9：地震の復興マンションである事から、以前からの居住者と新しく入居した人とのコミュニケーション不足解消目的でマンション内行事を行っているが、もっと地域振興の為に補助金が必要であると思います。今年度から停止扱いとなったが使い方の工夫により成果があがり、住みたい宝塚としての意識が高まると思います。
- 10：建替えのためのアンケートと思わせるふしがある。建替えは基本的に無理と考えている。まともな管理会社がなくて困っている。定期的に変更が必要と思う。
- 11：当アンケートの集計結果のフィードバックをお願いします。
- 12：バリアフリー助成の条件の緩和（基準からでは、敷地が不足）
- 13：武庫川沿いにマンションの高層化が進んでいます。都市計画はこれでよいのですか？宝塚の歴史や伝統とマッチするのでしょうか？森・川など自然環境を大切にバランスを考えてほしい。