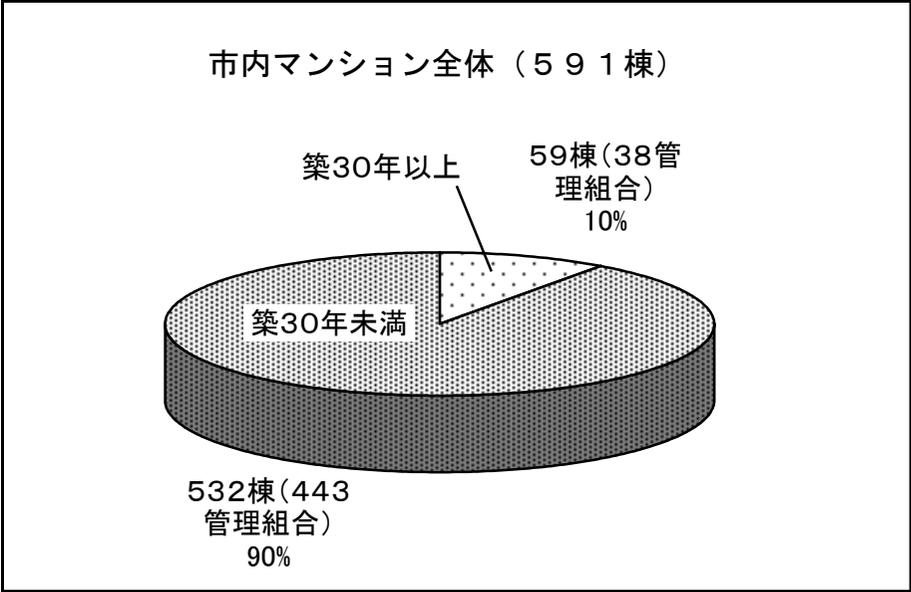


分譲マンション実態アンケート調査（築30年以上対象） 集計結果



宝塚市 住宅政策課

H18. 10

目次

A. 基礎調査

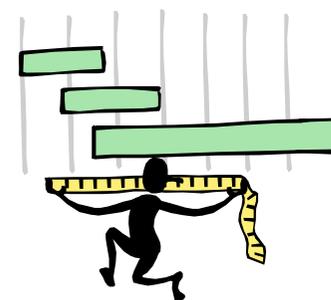
| | | |
|-------------------------|----|------|
| 1. 管理運営について | …… | 1ページ |
| 2. 管理主体について | | |
| 3. 駐車場について | …… | 2ページ |
| 4. 自転車置場について | | |
| 5. 共用施設について | …… | 3ページ |
| 6. マンション内のバリアフリーについて | | |
| 7. マンションの設計図面等の保管状況について | | |
| 8. 空き家率 | …… | 4ページ |
| 9. 賃貸率 | | |
| 10. マンションの構成率 | …… | 5ページ |

B. 項目調査

| | | |
|------------------------|----|------|
| 1. マンション管理に対する講習会等について | …… | 6ページ |
| (1) セミナーへの参加 | | |
| (2) セミナーへの内容 | | |
| (3) 助成制度について | | |
| (4) マンション問題専門相談会について | | |
| 2. 法律の認知度について | …… | 7ページ |
| (1) 区分所有法について | | |
| (2) マンション管理適正化法について | | |
| (3) マンション建替え円滑化法について | | |
| 3. 管理組合の状況について | …… | 8ページ |
| (1) 管理組合の設立について | | |
| (2) 理事会の開催状況について | | |
| (3) 管理業務委託について | | |



| | | |
|--------------------------------|----|-------|
| 4. 計画修繕等の状況について | …… | 9ページ |
| (1) 計画的に修繕計画を行うための『長期修繕計画について』 | …… | 9ページ |
| (2) 作成していない理由 | | |
| (3) 修繕積立金について | | |
| (4-1) 管理費の徴収額 | | |
| (4-2) 修繕費の徴収額 | …… | 10ページ |
| (5) 滞納戸数について | | |
| (6) 阪神大震災の被害状況について | …… | 11ページ |
| (7) 大規模修繕の実施状況 | | |
| (8) 大規模修繕における担当者 | …… | 12ページ |
| (9) 大規模修繕を行った場合の資金手当について | | |
| (10) 今後の大規模修繕の予定(1~10年後) | | |
| (11) 耐震調査の実施状況 | …… | 13ページ |
| (12) 耐震調査の実施状況 | | |
| 5. 建替えの取組状況について | …… | 14ページ |
| (1) 建替えの検討状況 | | |
| (2) 今後10年間の対応 | | |
| 6. 今後取り組みたいと考えていること | …… | 15ページ |
| (1) 高齢化への対応について | | |
| (2) 環境対策について | | |
| 7. 今後の市施策に対する要望等 | …… | 16ページ |
| (自由意見欄) | | |

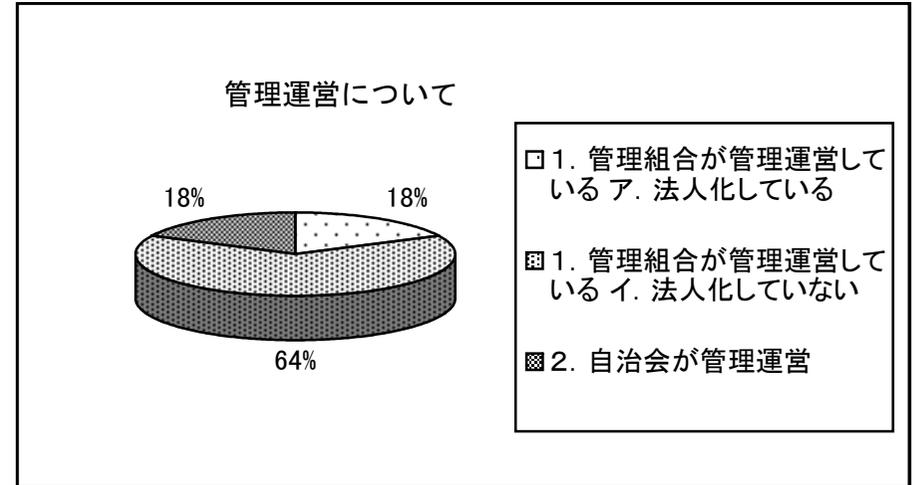


アンケート対象(38件) 回答(17件) 回答率(44.7%) H18.9.1実施

A. 基礎調査

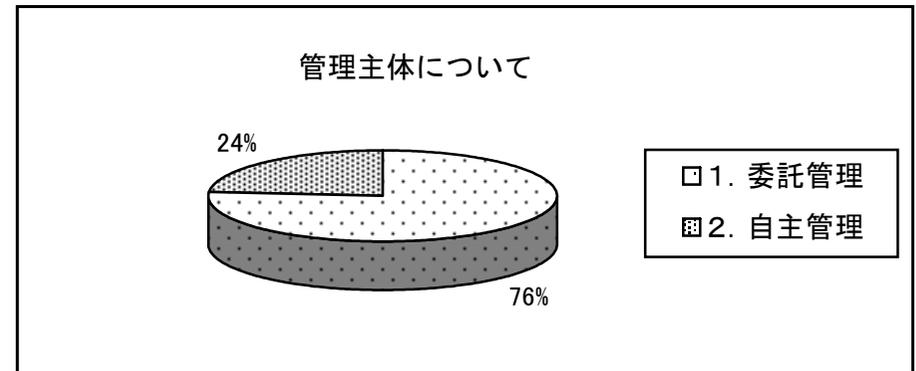
1. 管理運営について

| | | 件数 |
|------------------|-------------|----|
| 1. 管理組合が管理運営している | ア. 法人化している | 3 |
| | イ. 法人化していない | 11 |
| 2. 自治会が管理運営 | | 3 |



2. 管理主体について

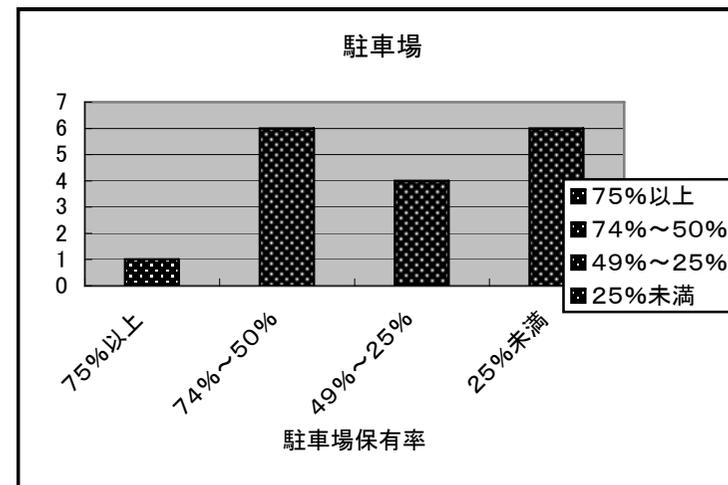
| | 件数 |
|---------|----|
| 1. 委託管理 | 13 |
| 2. 自主管理 | 4 |



3. 駐車場について

※駐車場保有率＝駐車場台数(来客用含む)／住戸数

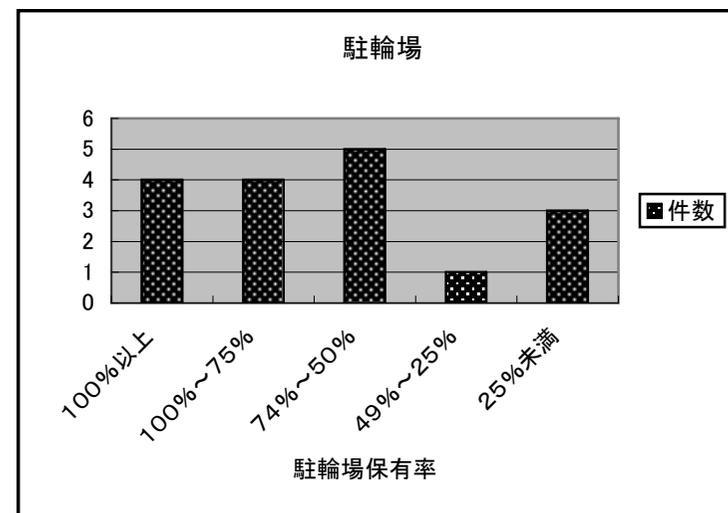
| 駐車場保有率 | 件数 | 増設を検討 | | | 現状維持 | その他／ 回答なし |
|---------|----|-------|--------|--------|------|--------------|
| | | 予定 | ただし費用難 | ただし敷地難 | 問題なし | |
| 75%以上 | 1 | | | | 1 | |
| 74%～50% | 6 | | | 2 | 3 | 1 |
| 49%～25% | 4 | | 1 | 1 | | 2 |
| 25%未満 | 6 | | | 3 | | 3 |
| 計 | 17 | 0 | 1 | 6 | 4 | 6 |



4. 自転車置き場について

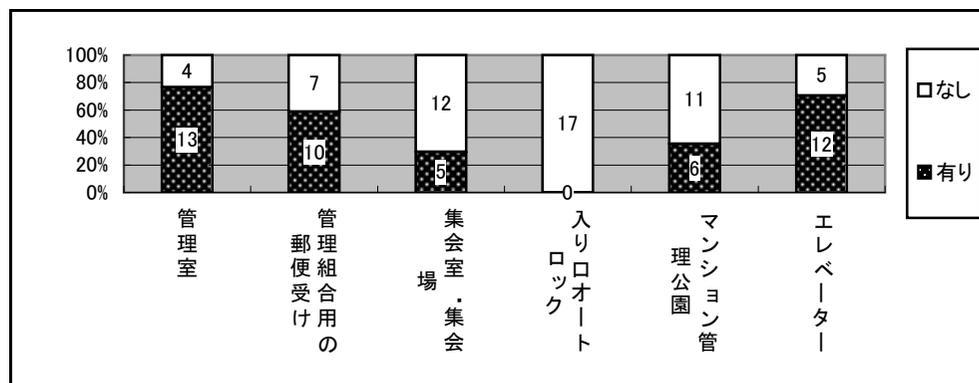
※駐輪場保有率＝駐輪台数／住戸数

| 駐輪場保有率 | 件数 | 増設を検討 | | | 現状維持 | その他／ 回答なし |
|----------|----|-------|--------|--------|------|--------------|
| | | 予定 | ただし費用難 | ただし敷地難 | 問題なし | |
| 100%以上 | 4 | | | | 3 | 1 |
| 100%～75% | 4 | | | 1 | 2 | 1 |
| 74%～50% | 5 | | | 4 | 1 | |
| 49%～25% | 1 | | 1 | | | |
| 25%未満 | 3 | 1 | | 1 | | 1 |
| 計 | 17 | 1 | 1 | 6 | 6 | 3 |



5. 共用施設について

| | 有り | なし |
|------------|----|----|
| 管理室 | 13 | 4 |
| 管理組合用の郵便受け | 10 | 7 |
| 集会室・集会場 | 5 | 12 |
| 入り口オートロック | 0 | 17 |
| マンション管理公園 | 6 | 11 |
| エレベーター | 12 | 5 |



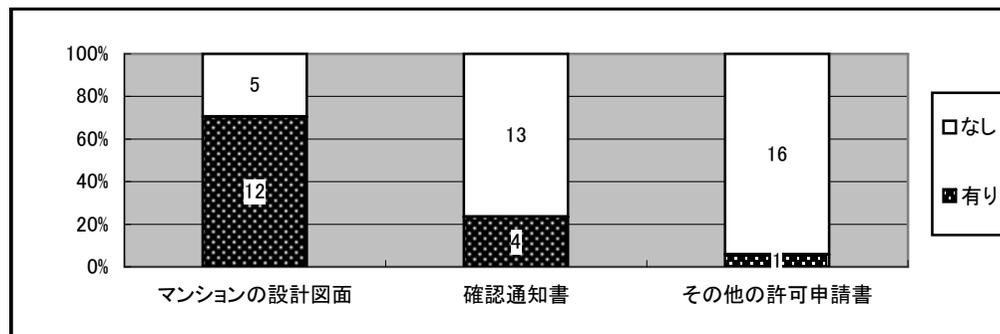
6. マンション内のバリアフリーについて

| | 件数 | (複数回答可) | 件数 | (備考) |
|----------|----|-----------------|----|-----------|
| 整備できていない | 9 | | | |
| 整備できている | 8 | ア. 階段に手すりがついている | 8 | |
| | | イ. 床はすべりにくい | 6 | |
| | | ウ. 床に段差なし | 5 | |
| | | エ. その他 | 2 | (玄関にスロープ) |

7. マンションの設計図面等の保管状況について

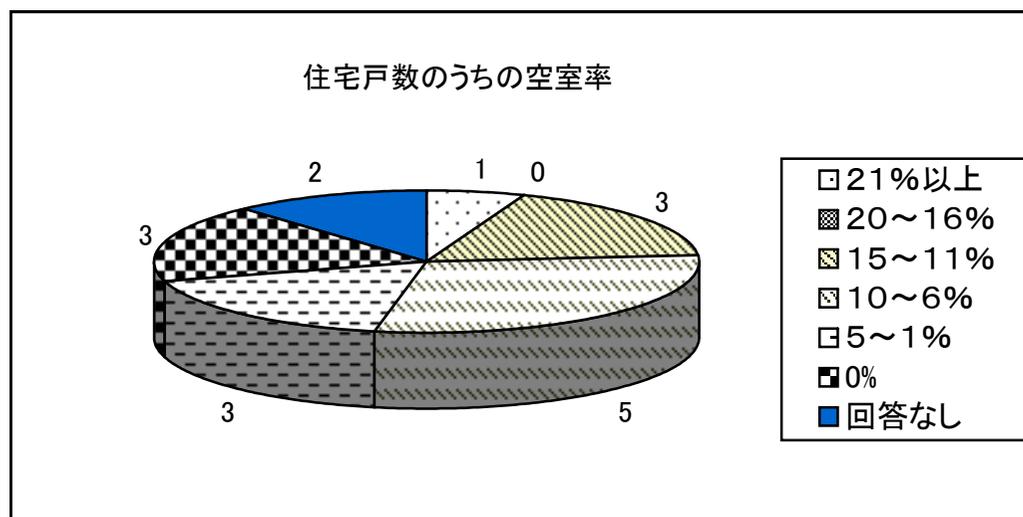
(複数回答可)

| | 有り | なし |
|------------|----|----|
| マンションの設計図面 | 12 | 5 |
| 確認通知書 | 4 | 13 |
| その他の許可申請書 | 1 | 16 |



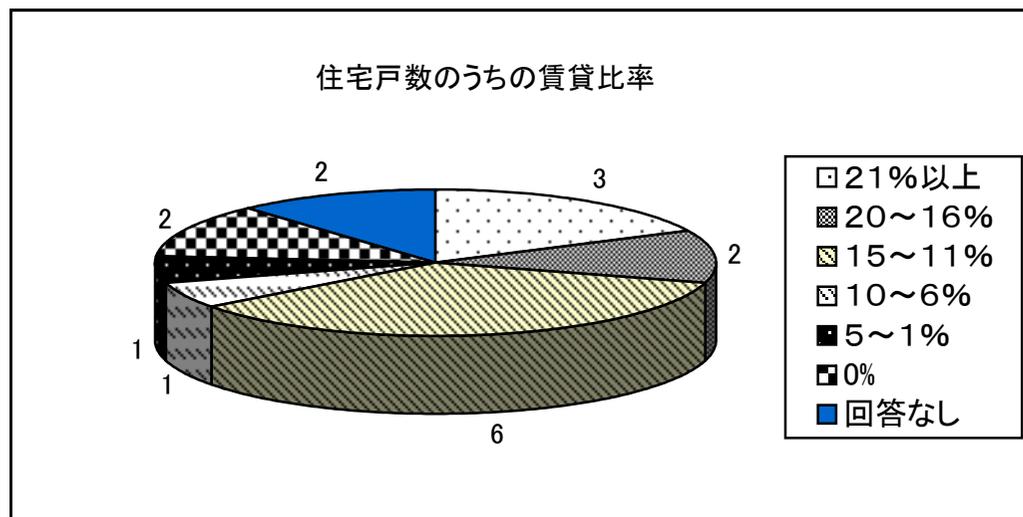
8. 空き家率

| 空室比率 | 件数 |
|--------|----|
| 21%以上 | 1 |
| 20～16% | 0 |
| 15～11% | 3 |
| 10～6% | 5 |
| 5～1% | 3 |
| 0% | 3 |
| 回答なし | 2 |
| 計 | 17 |

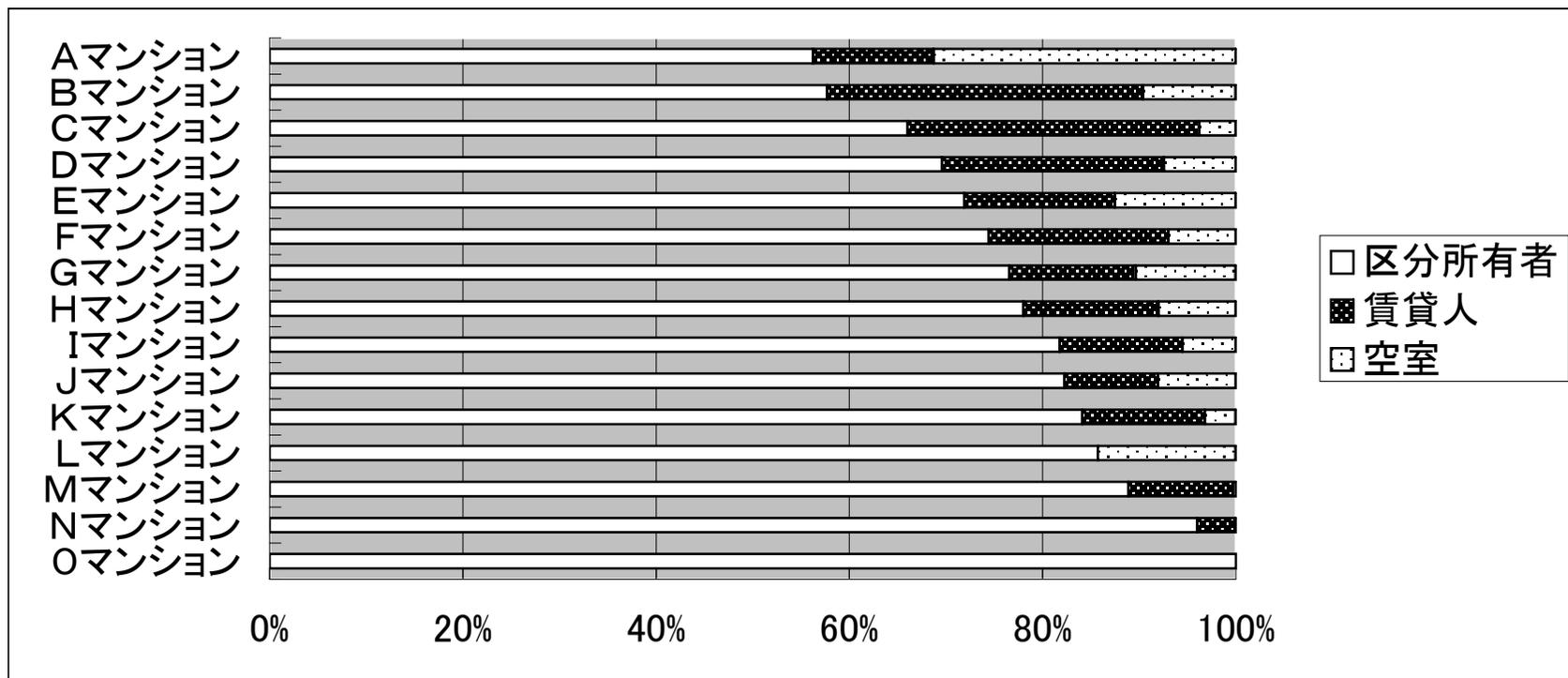


9. 賃貸率

| 賃貸比率 | 件数 |
|--------|----|
| 21%以上 | 3 |
| 20～16% | 2 |
| 15～11% | 6 |
| 10～6% | 1 |
| 5～1% | 1 |
| 0% | 2 |
| 回答なし | 2 |
| 計 | 17 |



10. マンションの構成率



B. 項目調査

1. マンション管理に対する講習会等について

対象数: 17

| (1) セミナーへの参加 (複数回答) | | 件数 | 比率 |
|------------------------|-----------------------------|----|-------|
| 回答数16 | 1. 宝管協主催(宝塚市共催)のセミナーに参加している | 6 | 35.3% |
| | 2. 他市やNPO主催のセミナーに参加している | 0 | 0.0% |
| | 3. 参加していない | 10 | 58.8% |

| (2) セミナーへの内容 (複数回答) | | 件数 | 比率 |
|------------------------|---------------------------|----|-------|
| 回答数13 | 1. 基本的なマンション管理について講習してほしい | 5 | 29.4% |
| | 2. 大規模改修について講習してほしい | 4 | 23.5% |
| | 3. マンションの建替えについて講習してほしい | 3 | 17.6% |
| | 4. 駐車場の増設(増築)について講習してほしい | 0 | 0.0% |
| | 5. その他(管理組合の設立他) | 1 | 5.9% |
| | 6. 無回答 | 9 | 52.9% |

| (3) 助成制度について | | 件数 | 比率 |
|--------------|-------------------------------|----|-------|
| | 1. 宝塚市の「共用部バリアフリー助成制度」を利用した | 2 | 11.8% |
| | 2. 宝塚市の「共用部バリアフリー助成制度」を利用を検討中 | 3 | 17.6% |
| | 3. 助成制度を知らなかった | 9 | 52.9% |
| | 4. 助成制度を利用する必要がない | 1 | 5.9% |
| | 5. 無回答 | 2 | 11.8% |

| (4) マンション問題専門相談会について | | 件数 | 比率 |
|----------------------|--------------------------------|----|-------|
| | 1. 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 | 2 | 11.8% |
| | 2. 相談会を受けることを検討中 | 3 | 17.6% |
| | 3. 相談会があるのを知らなかった | 6 | 35.3% |
| | 4. 相談を受ける案件がない | 4 | 23.5% |
| | 5. 無回答 | 2 | 11.8% |

2. 法律の認知度について

対象数: 17

| (1)区分所有法について | 件数 | 比率 |
|--------------|----|-------|
| 1. よく知っている | 2 | 11.8% |
| 2. ある程度知っている | 8 | 47.1% |
| 3. あまり知らない | 3 | 17.6% |
| 4. 全く知らない | 2 | 11.8% |
| 5. 無回答 | 2 | 11.8% |

| (2)マンション管理適正化法について | 件数 | 比率 |
|--------------------|----|-------|
| 1. よく知っている | 1 | 5.9% |
| 2. ある程度知っている | 6 | 35.3% |
| 3. あまり知らない | 4 | 23.5% |
| 4. 全く知らない | 3 | 17.6% |
| 5. 無回答 | 3 | 17.6% |

| (3)マンション建替え円滑化法について | 件数 | 比率 |
|---------------------|----|-------|
| 1. よく知っている | 0 | 0.0% |
| 2. ある程度知っている | 4 | 23.5% |
| 3. あまり知らない | 7 | 41.2% |
| 4. 全く知らない | 3 | 17.6% |
| 5. 無回答 | 3 | 17.6% |

3. 管理組合の状況について 対象数: 16

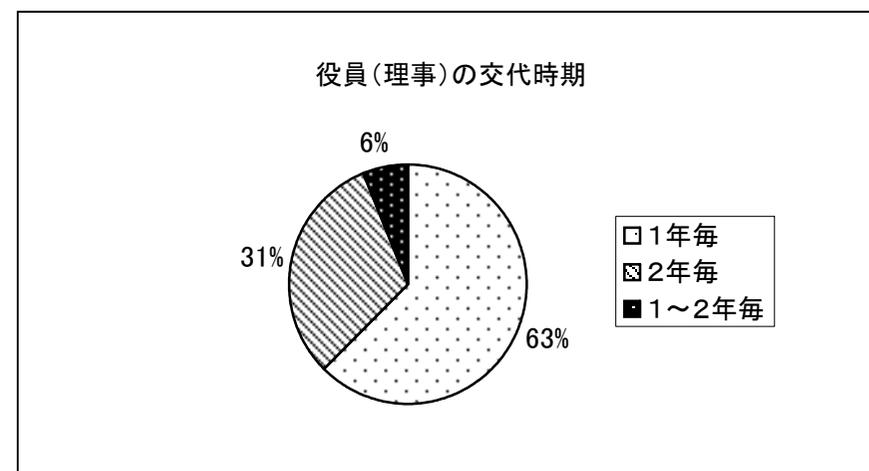
| (1) 管理組合の設立について | 件数 | 比率 |
|------------------|----|-------|
| 1. 新築時から設立されていた | 10 | 62.5% |
| 2. () 年前から設立された | 6 | 37.5% |

| (3) 理事会の開催状況について | 件数 | 比率 |
|------------------|----|-------|
| 1. 組織がない | 0 | 0.0% |
| 2. ほとんど開催されない | 0 | 0.0% |
| 3. 年1回程度開催 | 1 | 6.7% |
| 4. 年数回開催 | 5 | 33.3% |
| 5. 月1回程度開催 | 9 | 60.0% |

| (5) 管理業務委託について | 件数 | 比率 |
|-----------------------|----|-------|
| 1. 管理会社に全て委託している | 8 | 53.3% |
| 2. 全て自主的に管理している | 2 | 13.3% |
| 3. 業務の一部を管理会社に委託 | 5 | 33.3% |
| 4. 管理組合が管理人を雇い、業務を任せる | 0 | 0.0% |
| 5. その他 | 0 | 0.0% |

| (2) 管理組合の総会の開催状況について | 件数 | 比率 |
|----------------------|----|-------|
| 1. 年1回程度開催 | 13 | 81.3% |
| 2. 年数回開催 | 2 | 12.5% |
| 3. 必要に応じて活発的に開催 | 1 | 6.3% |
| 4. ここ数年開催したことがない | 0 | 0.0% |

| (4) 役員(理事)の選出方法 | 件数 | 比率 |
|------------------|----|-------|
| 1. 当初から同じ役員のみで運営 | 0 | 0.0% |
| 2. 交代制 | 16 | 94.1% |
| 3. 希望者の立候補 | 1 | 5.9% |
| 4. 特定の人が順番に選任 | 0 | 0.0% |
| 5. その他 | 0 | 0.0% |



4. 計画修繕等の状況について

対象数：16

| (1) 計画的に修繕工事を行うための『長期修繕計画』について | 件数 | 比率 |
|--------------------------------|----|-------|
| 1. 作成している | 12 | 75.0% |
| 2. 今後作成する予定 | 3 | 18.8% |
| 3. 当面作成する予定がない | 1 | 6.3% |
| 4. その他 | 0 | 0.0% |

| (2) 作成していない理由 | 件数 | 比率 |
|---------------------|----|-------|
| 1. もともと作成されていなかったから | 2 | 50.0% |
| 2. 管理会社に任せているから | 0 | 0.0% |
| 3. 作成する費用が捻出できないから | 0 | 0.0% |
| 4. 作成の方法がわからないから | 0 | 0.0% |
| 5. その他 | 2 | 50.0% |

| (3) 修繕積立金について | 件数 | 比率 |
|--------------------------------|----|-------|
| 1. 『長期修繕計画』に基づいて計画的に積み立てを行っている | 11 | 68.8% |
| 2. 積み立てているが、特に計画的に行っているわけではない | 5 | 31.3% |
| 3. 積み立てていない | 0 | 0.0% |
| 4. その他 | 0 | 0.0% |

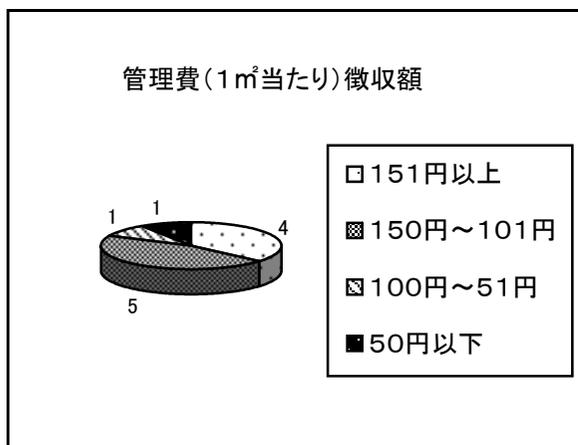
(4-1) 管理費の徴収額

対象数：12(無回答5)

1㎡当たりで徴収している管理組合等(11件)

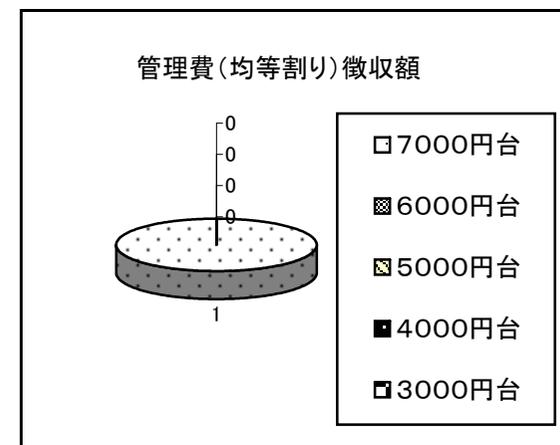
均等割りで徴収している管理組合等(1件)

| 1㎡当たり | 件数 |
|-----------|----|
| 151円以上 | 4 |
| 150円～101円 | 5 |
| 100円～51円 | 1 |
| 50円以下 | 1 |



1㎡当たりの平均徴収額 139円

| 均等割り | 件数 |
|--------|----|
| 7000円台 | 1 |
| 6000円台 | 0 |
| 5000円台 | 0 |
| 4000円台 | 0 |
| 3000円台 | 0 |



均等割り当たり平均徴収額 7000円

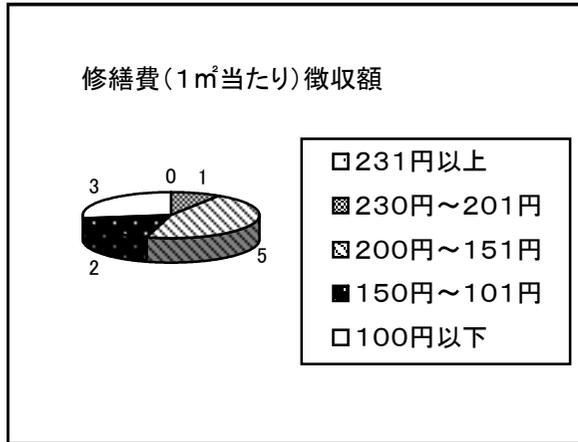
(4-2) 修繕費の徴収額

対象数: 13 (無回答4)

1㎡当たりで徴収している管理組合等(11件)

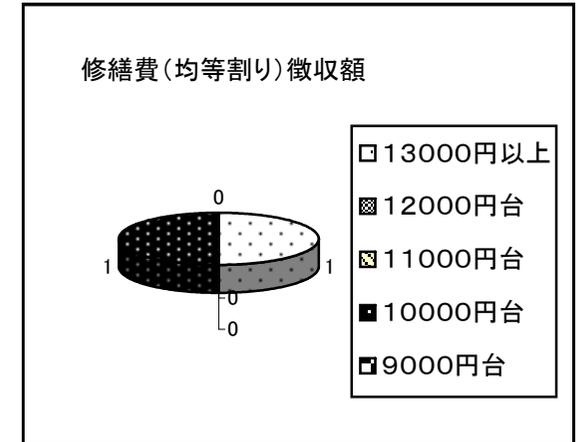
均等割りで徴収している管理組合等(2件)

| 1㎡当たり | 件数 |
|-----------|----|
| 231円以上 | 0 |
| 230円～201円 | 1 |
| 200円～151円 | 5 |
| 150円～101円 | 2 |
| 100円以下 | 3 |



平均徴収額 138円

| 均等割り | 件数 |
|----------|----|
| 13000円以上 | 1 |
| 12000円台 | 0 |
| 11000円台 | 0 |
| 10000円台 | 1 |
| 9000円台 | 0 |

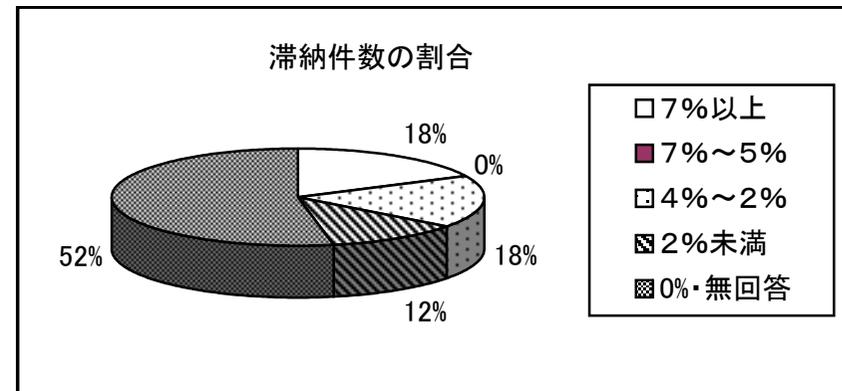


※別途修繕引当金を徴収している場合は徴収額に合算している。

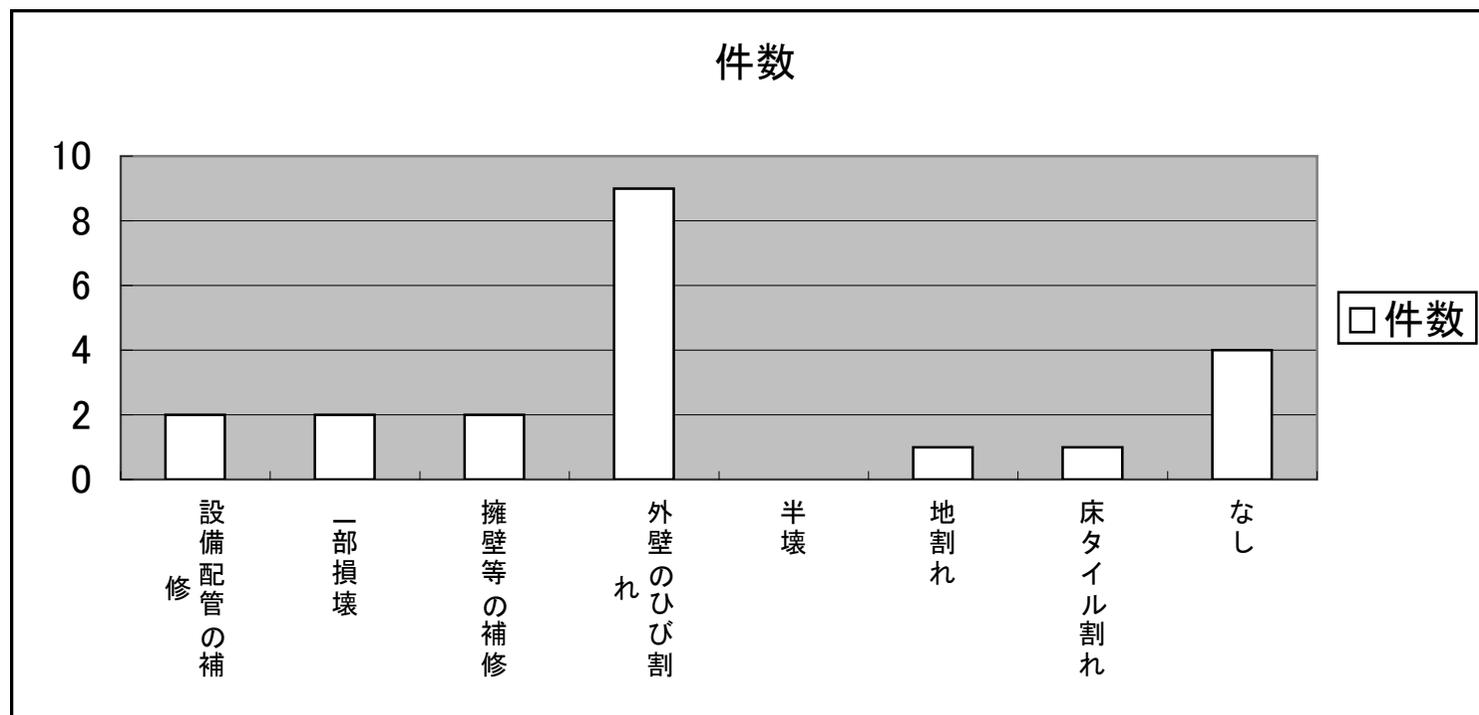
均等割り当たり平均徴収額 12,000円

(5) 滞納戸数について ※全戸数に対する滞納戸数の割合

| 割合 | 件数 |
|--------|----|
| 7%以上 | 3 |
| 7%～5% | 0 |
| 4%～2% | 3 |
| 2%未満 | 2 |
| 0%・無回答 | 9 |



(6) 阪神大震災の被害状況について(複数回答)



(7) 大規模修繕の実施状況

大規模修繕については、おおむね外壁改修や防水工事については、2、3回実施しているようである。

対象件数: 16

(無回答 1)

| (8)大規模修繕における担当者 | 件数 | 比率 |
|-------------------------|----|-------|
| 1. 改修時の年度に理事会役員であった者が担当 | 11 | 68.8% |
| 2. 別途改修担当を組織する | 3 | 18.8% |
| 3. その他 | 0 | 0.0% |
| 4. 無記入 | 2 | 12.5% |

対象件数: 16

(無回答 1)

| (9)大規模修繕を行った場合の資金手当について | 件数 | 比率 |
|-----------------------------|----|-------|
| 1. 修繕積立金で全てまかなった | 5 | 31.3% |
| 2. 修繕積立金の他一部臨時徴収を行った | 6 | 37.5% |
| 3. 修繕積立金の他金融機関等からの融資によって行った | 4 | 25.0% |
| 3. その他 | 0 | 0.0% |
| 4. 無記入 | 1 | 6.3% |

対象件数: 17

| (10)今後の大規模修繕の予定(1~10年後) | 件数 | 比率 |
|-------------------------|----|-------|
| 1. 外壁改修 | 12 | 70.6% |
| 2. 屋上防水 | 7 | 41.2% |
| 3. 配管設備改修 | 6 | 35.3% |
| 4. エレベーター改修 | 3 | 17.6% |
| 5. 耐震改修 | 1 | 5.9% |
| 6. マンション内のバリアフリー化 | 0 | 0.0% |
| 7. 電気系統 | 3 | 17.6% |
| 8. その他 | 2 | 11.8% |
| 9. 予定なし・無回答 | 1 | 5.9% |

対象件数：15

| (11)耐震調査の実施状況 | 件数 | 比率 |
|---------------|----|-------|
| 1. 実施済 | 6 | 40.0% |
| 2. 実施を予定 | 1 | 6.7% |
| 3. 予定なし | 7 | 46.7% |
| 4. 無回答 | 3 | 20.0% |

対象件数：15

| (12)劣化診断の実施状況 | 件数 | 比率 |
|---------------|----|-------|
| 1. 実施済 | 8 | 53.3% |
| 2. 実施を予定 | 0 | 0.0% |
| 3. 予定なし | 6 | 40.0% |
| 4. 無回答 | 3 | 20.0% |

5. 建替えの取組状況について

対象件数: 17

| (1) 建替えの検討状況 | 件数 | 比率 |
|---------------------------|----|-------|
| 1. 必要がないので検討していない | 6 | 35.3% |
| 2. 必要な時期と思われるが検討までいたっていない | 8 | 47.1% |
| 3. 検討中 | 0 | 0.0% |
| 4. かつて検討したが問題が多く進んでいない | 0 | 0.0% |
| 5. その他 | 0 | 0.0% |
| 6. 無回答 | 3 | 17.6% |

対象件数: 17

| (3) 今後10年間の対応 | 件数 | 比率 |
|----------------------------|----|-------|
| 1. 修繕、改修により今の建物を出来るだけ長く使う | 9 | 52.9% |
| 2. 建替えと修繕の両方を検討し、どちらが良いか選ぶ | 3 | 17.6% |
| 3. 建替えの実施に向けて検討を進める | 0 | 0.0% |
| 4. 建替えを検討をする必要がない | 0 | 0.0% |
| 5. わからない | 1 | 5.9% |
| 6. 無回答 | 4 | 23.5% |

6. 今後取り組みたいと考えていること

対象件数: 17

| (1) 高齢化への対応について(複数回答可) | | 件数 | 比率 |
|------------------------|-----------------------|----|-------|
| | 1. 共用部分のバリアフリー化について | 8 | 47.1% |
| | 2. 幼児・高齢者に配慮した避難設備の改良 | 4 | 23.5% |
| | 3. エレベーターの操作・保安面の改良 | 1 | 5.9% |
| | 4. 自動警報装置・住民への連絡設備の改良 | 6 | 35.3% |
| | 5. その他 | 0 | 0.0% |
| 回答数23 | 5. 無回答 | 4 | 23.5% |

対象件数: 17

| (2) 環境対策について(複数回答可) | | 件数 | 比率 |
|---------------------|-------------------|----|-------|
| | 1. 雨水貯留・活用 | 1 | 5.9% |
| | 2. 屋上・外壁・ベランダ等の緑化 | 2 | 11.8% |
| | 3. 窓・扉等の防音 | 1 | 5.9% |
| | 4. 太陽光発電等の省エネ対策 | 3 | 17.6% |
| | 5. その他 | 2 | 11.8% |
| 回答数17 | 5. 無回答 | 8 | 47.1% |

7. 今後の市政策に対する要望等(複数回答可)

対象件数: 17

| (項目) | 件数 | 比率 | |
|--------------------------------|---------|-------|-------|
| 1. 相談窓口の充実 | 7 | 41.2% | |
| 2. 最新情報(改修に伴う融資・法律の改正・標準規約の改正) | 7 | 41.2% | |
| 3. 管理組合と関連業界との意見交換の場づくり | 2 | 11.8% | |
| 4. 専門的な研修会の開催 | 3 | 17.6% | |
| 5. マンション管理の手引き等の冊子の配付 | 5 | 29.4% | |
| 6. 見積書の見方のアドバイス | 2 | 11.8% | |
| 7. 管理規約の作成・改正についてのアドバイス | 3 | 17.6% | |
| 8. 管理会社選定についてのアドバイス | 3 | 17.6% | |
| 9. マンションの登録制度の創設 | 0 | 0.0% | |
| 回答数37 | 10. 無回答 | 5 | 29.4% |

(自由意見欄)

- ・管理組合の役員(1年交代)が慣れない法律と規約を基に日頃の管理組合の業務を遂行することは難しい。
 - ・組合員の高齢化によって、運営が難しい。
- 市としてのフォローを頂き、今後何かと相談をお願いしたい。