

管理状況に関するアンケート調査の結果概要 (途中経過)

調査の概要

◆調査目的

府内の分譲マンションの管理状況を把握し、管理の適正化に関する施策の方針を検討する。

◆調査対象

府内町村域に立地する分譲マンションの管理組合：**59組合**

< 府内町村域の分譲マンションの立地等状況 >

	大山崎町	久御山町	井手町	精華町	合計
棟数	49棟	13棟	1棟	10棟	73棟
戸数	1,126戸	304戸	98戸	731戸	2,259戸
管理組合数(※)	38組合	13組合	1組合	7組合	59組合

(住宅課調べ)

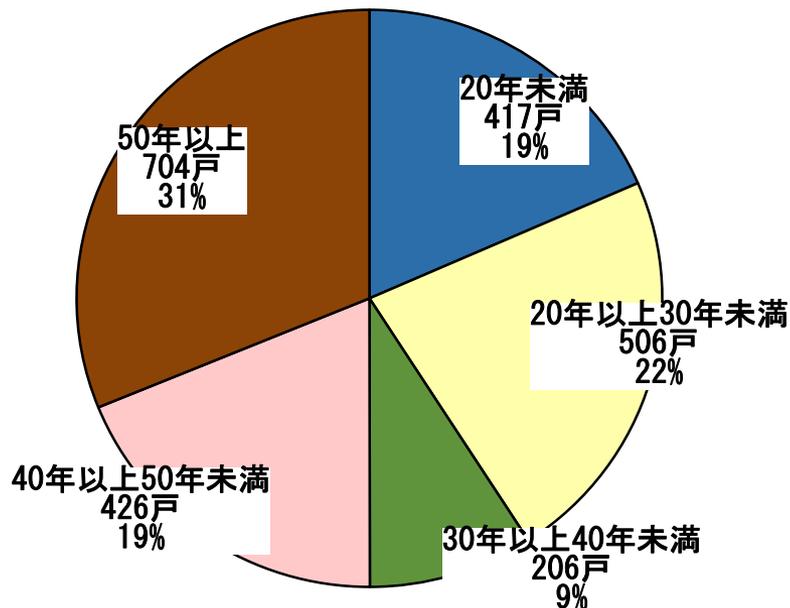
(※)複数棟で管理組合組織のケースがあるため、棟数より少ない数字となっている。

管理状況に関するアンケート調査の結果概要（途中経過）

＜築年数別の分譲マンション戸数＞

		大山崎町	久御山町	井手町	精華町	合計	
20年未満		0戸	39戸	0戸	378戸	417戸	19%
20年以上		1,126戸	265戸	98戸	353戸	1,842戸	81%
内 訳	20年以上30年未満	98戸	55戸	0戸	353戸	506戸	22%
	30年以上40年未満	108戸	0戸	98戸	0戸	206戸	9%
	40年以上50年未満	216戸	210戸	0戸	0戸	426戸	19%
	50年以上	704戸	0戸	0戸	0戸	704戸	31%
合計		1,126戸	304戸	98戸	731戸	2,259戸	100%

（住宅課調べ）



- ・ 町村域の分譲マンションの築年数については20年以上が8割、40年以上が5割、50年以上が3割と高経年のものが多く存在している。

調査の概要

◆調査方法

分譲マンションの管理組合に対し、アンケート調査票を郵送及び現地にて配布

◆調査時期

令和5年1月～ 継続実施中

※) 一部マンションで定期総会の開催予定に伴う配布待ち

◆現時点の回収率

54% （配布数：48件 回収数：26件）

◆調査項目

- | | |
|--------------|--------------------|
| ① 管理運営について | 管理者の選任 管理規約の策定及び改正 |
| ② 長期修繕計画について | 計画の有無、計画期間、見直しの有無 |
| ③ 修繕積立金について | 積立金の徴収状況、不足の有無及び理由 |
| ④ 大規模修繕について | 実績、実施予定 |
| ⑤ 管理運営上の課題 | 課題の有無、内容 等 |

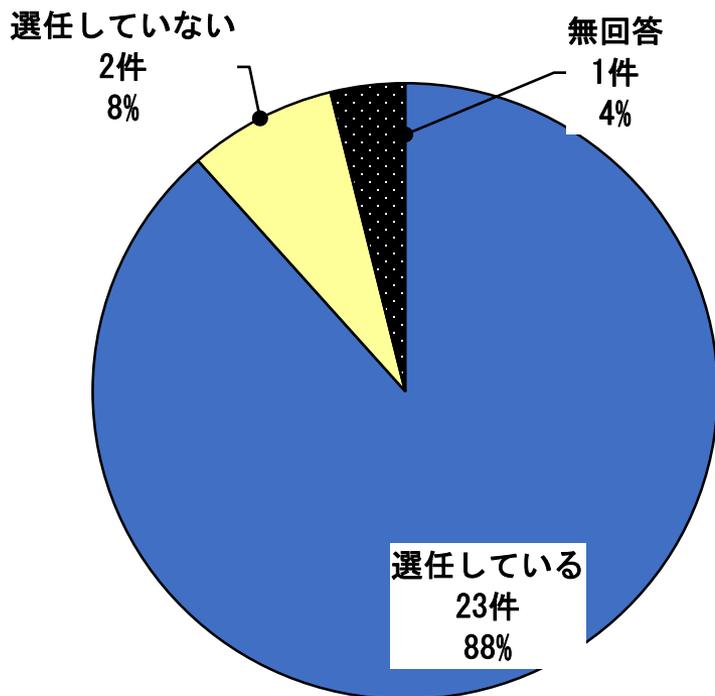
管理状況に関するアンケート調査の結果概要（途中経過）

結果概要

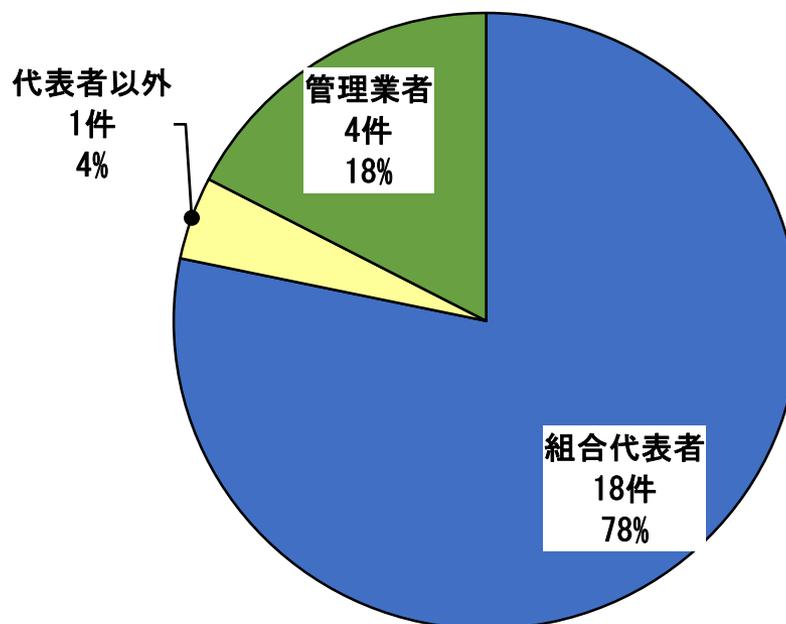
◆管理運営について

- ・建物の区分所有等に関する法律では「管理者」を選任することができる規定があり、大部分のマンションで選任済み。選任は管理組合の代表者が最も多く、管理業者としているところも4組合あった。

管理者の選任状況



管理者の属性



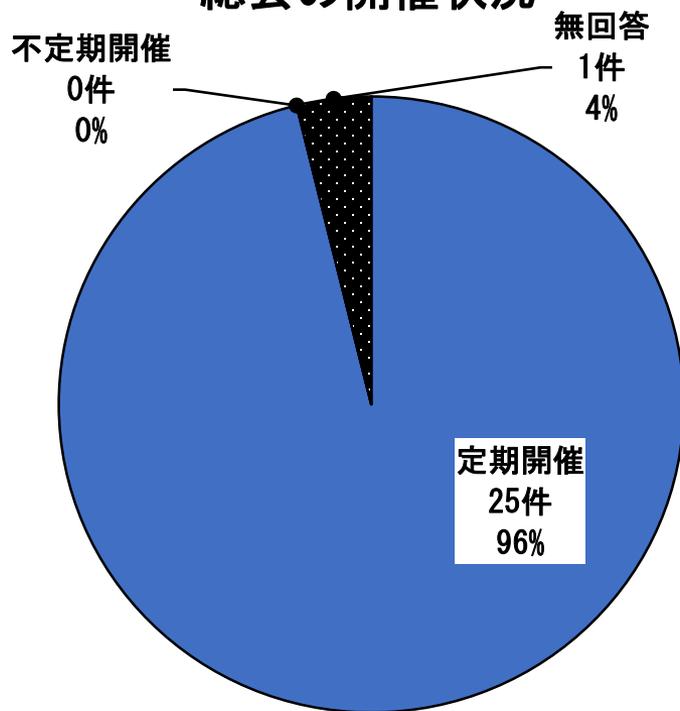
管理状況に関するアンケート調査の結果概要（途中経過）

結果概要

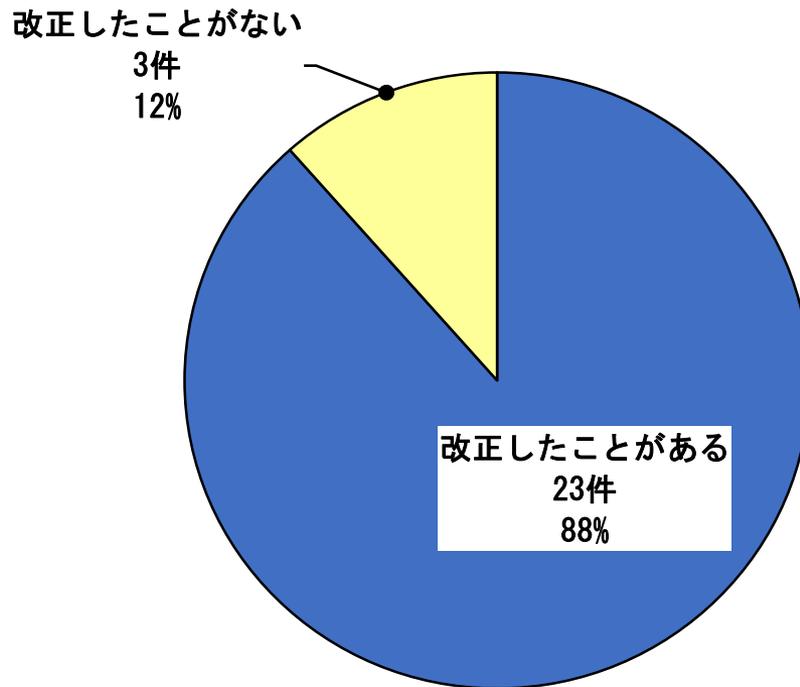
◆管理運営について

- ・ 管理方法や組合の運営方針を決定する総会はほとんどの組合で年1回の定期に開催されている。
- ・ 組合運営に必要な管理規約は全ての組合で作成されていたが、規約の改正をしたことがない組合も一部あった。

総会の開催状況



管理規約の改正状況



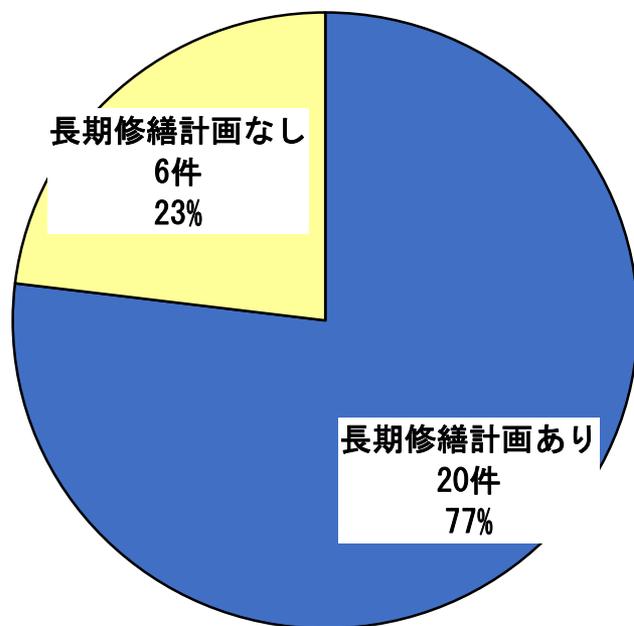
管理状況に関するアンケート調査の結果概要（途中経過）

結果概要

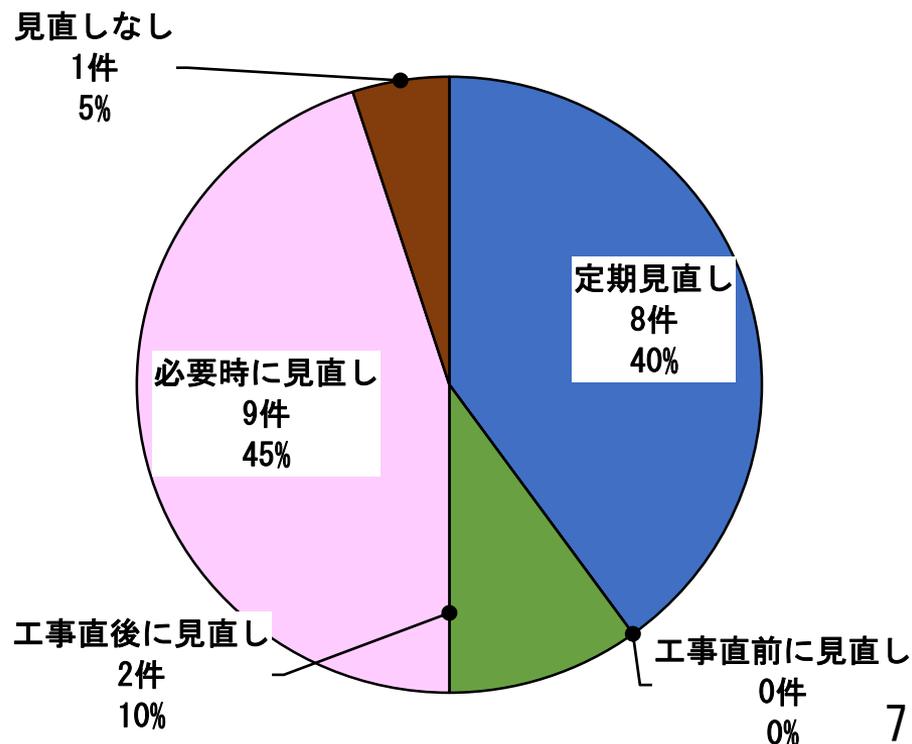
◆長期修繕計画について

- ・維持管理方針を定める長期修繕計画は8割の組合で策定されており、いずれかのタイミングで見直しも行われている。
- ・計画を策定していないのは6組合あった。

長期修繕計画の策定



長期修繕計画の見直し状況



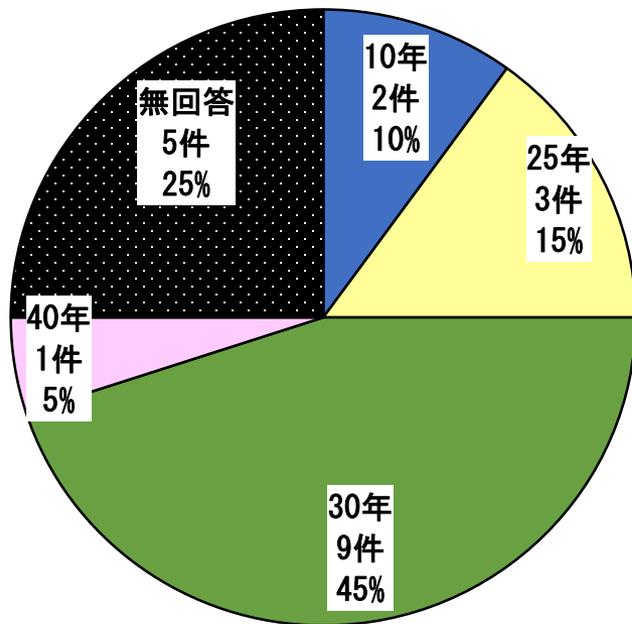
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

結果概要

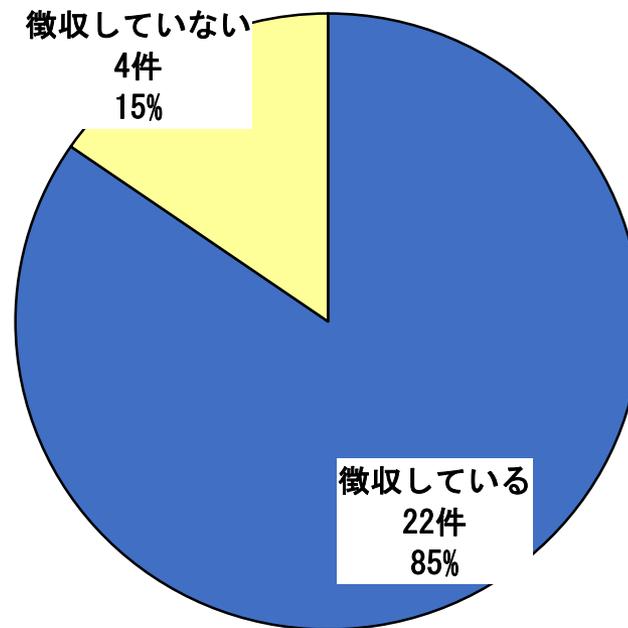
- ◆長期修繕計画について
- ◆修繕積立金について

- ・計画期間は府内では30年以上が多いが、10年としている組合もある。
〔 ※長期修繕計画の計画期間は国の基本指針で30年以上が認定基準とされている。 〕
- ・修繕積立金の徴収は85%で実施されている。

長期修繕計画の計画期間



修繕積立金の徴収状況

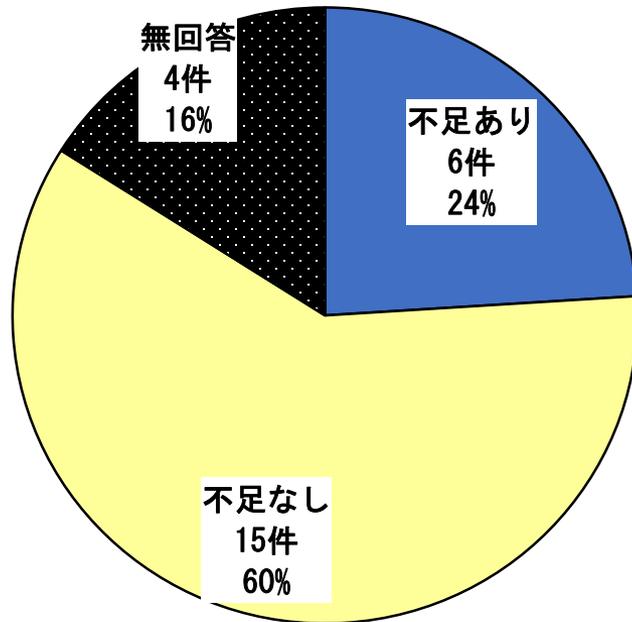


結果概要

◆修繕積立金について

- ・ 修繕積立金を徴収している組合のうち、6組合で長期修繕計画に対し額が不足していると実感し、その原因としては、ほとんどが「徴収額の設定が低い」と考えられている。

修繕積立金の不足の有無



積立金不足の原因と考えられること

- ・ 積立金の徴収額の設定が修繕計画に対して低い… (5組合)
- ・ 過去の修繕工事で支出額が想定より上回ったものがあつた… (0)
- ・ 積立金の滞納が多い… (0)
- ・ 修繕工事以外への支出がされている… (0)
- ・ その他… (1組合)
「修繕工事費の高騰」

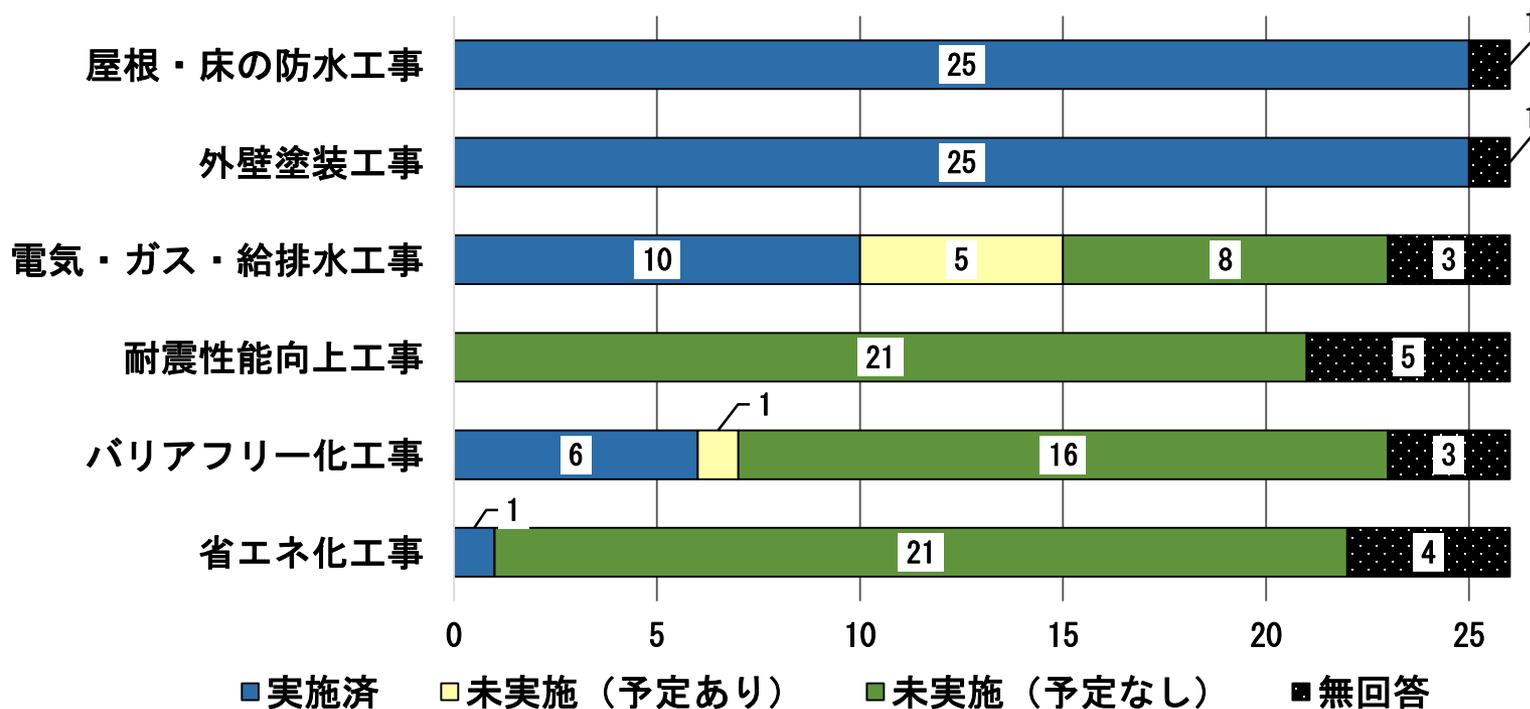
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

結果概要

◆大規模修繕について

- ・ 棟単位や団地単位で行う大規模修繕工事について、防水工事、外壁塗装工事はほとんどのマンションで既の実施されており、次に電気・ガス等の設備改修工事が半数以上で実施済又は予定ありとなっている。
- ・ 一方、耐震及び省エネ化は実施率が低い。

大規模修繕工事の実施状況・予定



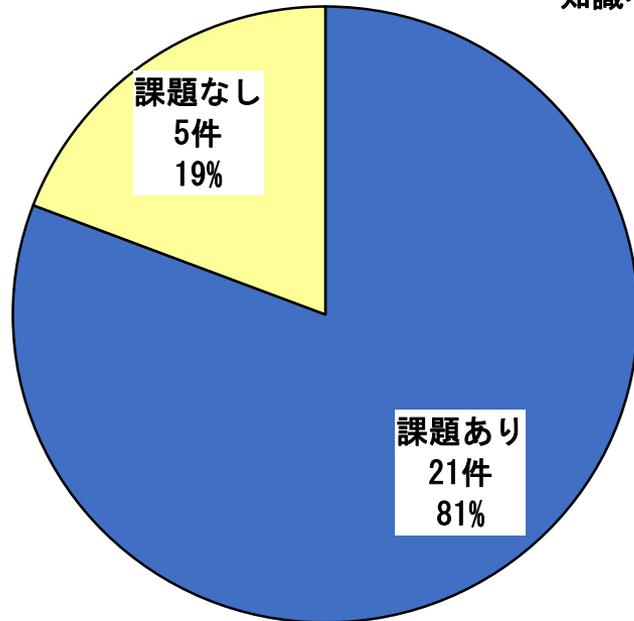
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

結果概要

◆管理運営上の課題について

- ・ 8割のマンションで管理上の課題があると回答、その内容としては「高齢化による役員のなり手不足」が最も多く、「知識不足や負担大」であることや「居住者の無関心」なども課題として多く現れている。

管理上の課題の有無



課題の内容

