

平成23年度 京都市高経年マンション実態調査

報告書

平成24年3月

京都市

目 次

第1章 調査の概要	1
第1 調査の概要	
1 調査の目的	
2 調査対象	
3 調査期間	
4 調査方法	
5 調査実施機関	
6 調査票による調査結果の概要	
7 要支援判定のための4つのグループへの分類	
8 今後の取組	
第2 調査手順及び調査項目	
1 調査手順	
2 調査方法及び調査項目	
第2章 調査対象マンションの概要	11
第3章 調査票による調査結果	20
第4章 現地調査による調査結果	122
第5章 アンケート調査票による要支援マンション候補の分析	136
第6章 要支援判定のための4つのグループへの分類	140
資料 調査票(様式)	

第 1 章 調査の概要

第1 調査の概要

1 調査の目的

建物の経年劣化や居住者の高齢化、居室の賃貸化などマンションの管理運営に支障が生じやすい「高経年マンション^{*}」の実態の把握と分析を行うことで、本市の分譲マンション管理支援施策の効果的な実施と新たな施策の検討に資することを目的とする。

※ 高経年マンション・・・建築後30年以上を経過した分譲マンション

2 調査対象

平成2年以前に建築された京都市内の分譲マンション 663マンション

※ 京都市住宅マスタープランの取組終了年次（平成31年）時点で、高経年マンションとなる分譲マンション

(参考) 高経年マンション数の増加 (行政区別)

行政区	北	上京	左京	中京	東山	山科	下京	南	右京	西京	伏見	総計
平成23年度	19	29	51	36	9	29	17	24	38	8	52	312
平成31年度	39	88	77	111	25	47	55	40	72	18	91	663
増加率%	205	303	151	308	278	162	324	167	189	225	175	213

3 調査期間

平成23年12月1日～平成24年3月15日

4 調査方法

調査票による調査及び目視による現地調査を実施

(1) 調査票による調査

調査票を管理組合宛てに郵送し、管理組合から訪問回収希望日を記入した同封の返信ハガキを返送していただき、電話連絡を入れて回答者と訪問日時のアポイントを取ったうえで、調査員がマンションに訪問して調査票の回収を行った。

調査票の質問項目及び回答の概要は、「**6 調査票による調査結果の概要**」のとおり。

(2) 現地調査

現地調査は、調査票回収時に管理組合に現地調査についての上承を得たうえで、目視による観察で建物維持や管理に大きな問題がないかを確認した。調査票への回答をされないマンションについては、協力要請の訪問時に現地調査を行った。

調査箇所は、共用廊下の天井の漏水状況、手すり等で危険を感じる個所の有無、鉄部の発錆状況、外壁の鉄筋露出や塗装剥がれの状況、バルコニー裏の漏水状況等である。

(3) 本調査の対象数、回収数、回収率等

本調査の対象数、回収率等は次表のとおり

	調査票による調査	現地調査
対象数	663	663
回収総数、現地調査数	302	658
回収率、現地調査実施率	45.6%	99.2%

5 調査実施機関

調査主体 京都市都市計画局住宅室住宅政策課

実施団体 特定非営利活動法人 集合住宅改善センター

6 調査票による調査結果の概要

(1) 賃貸率（有効回答数 217 マンション）

「10%以下」 80 マンション

「10%超 20%以下」 64 マンション

⇒ 217 マンションの賃貸率の平均は 19%，最大は 100%(1 マンション)

(2) 空き室率（有効回答数 217 マンション）

「10%以下」 182 マンション

⇒ 217 マンションの空き室率の平均は 6%，最大は 62%(1 マンション)

(3) 高齢者が居住する住戸率（有効回答数 161 マンション）

「10%超 20%以下」 41 マンション

「20%超 30%以下」 38 マンション

「30%超 40%以下」 44 マンション

⇒ 「10%超 40%以下」は合計 123 マンション，最大は 51%(2 マンション)

- (4) 管理規約（有効回答数 296 マンション）
- | | |
|------|-----------|
| 「ある」 | 292 マンション |
| 「ない」 | 4 マンション |
- (5) 理事会開催頻度（有効回答数 300 マンション）
- | | |
|-----------------------|-----------|
| 「毎月開催している」 | 143 マンション |
| 「定期開催(年 1 回以上 6 回以下)」 | 58 マンション |
| 「不定期開催」 | 78 マンション |
| 「開催していない」 | 14 マンション |
- (6) 総会開催頻度（有効回答数 296 マンション）
- | | |
|--------------|-----------|
| 「少なくとも年 1 回」 | 279 マンション |
| 「開催していない」 | 5 マンション |
- (7) 区分経理（有効回答数 296 マンション）
- | | |
|------------------------|-----------|
| 「管理費会計と修繕積立金会計に区分している」 | 277 マンション |
| 「一つの会計で処理している」 | 19 マンション |
- (8) 修繕計画と積立金（有効回答数 248 マンション）
- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| 「修繕積立金額は 25 年以上の長期修繕計画に基づいて設定されている」 | 174 マンション |
| 「基づいていない」 | 74 マンション |
- (9) 管理会社（有効回答数 292 マンション）
- | | |
|---------------|-----------|
| 「管理組合による自主管理」 | 54 マンション |
| 「管理会社等に全部委託」 | 176 マンション |
| 「一部委託」 | 49 マンション |
- (10) 長期修繕計画（有効回答数 288 マンション）
- | | |
|-------------|-----------|
| 「長期修繕計画がある」 | 222 マンション |
| 「ない」 | 47 マンション |
| 「わからない」 | 19 マンション |

7 要支援判定のための4つのグループへの分類

京都市住宅マスタープランにおいては、次の4つの項目のいずれかに該当する高経年マンションを管理組合が機能していない要支援マンションとして位置付けている。

- (1) 管理規約がない
- (2) 総会又は理事会が開かれていない
- (3) 管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない
- (4) 大規模修繕工事を実施していない

今回の調査においては、

- ① 京都市住宅マスタープランに定義される4項目のいずれかに該当することが確認できたマンション以外にも、建物劣化状況から要支援マンション候補を抽出すること
 - ② 要支援マンションの予備軍である要支援予備マンションを抽出すること
- の2点を主な目的として、4グループの分類を行った。

グループ名	分類の概要	マンション数
第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション	45 マンション
第2グループ	建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション	234 マンション (要支援予備マンション※17を含む。)
第3グループ	京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目のいずれかに該当するマンション または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション	34 マンション
第4グループ	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション	13 マンション

※ 要支援予備マンションは、調査票の回答をもとに、管理組合の運営面で複数の課題があると認められるマンションを抽出した。

8 今後の取組

今回の調査の結果を基に、これまでの分譲マンション管理支援施策の検証を行い、より効率的に実施していくとともに、新たな施策の実施について検討する。

また、上記7で第4グループ及び第3グループに含まれるマンションを、今回の調査結果に基づく要支援マンションと位置づけ、その解消に向けて、「高経年マンション専門家派遣制度」や「分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度」などを実施し、専門家の知見等も参考にしながら、管理組合自身が今回の調査を契機として改善に向けて活動されるよう、支援していく。

第2 調査手順及び調査項目

1 調査手順

(1) 全マンションへの調査員の訪問回収と建物目視診断，画像撮影

調査票は，郵送による方法ではなく，調査員がマンションに訪問し回収する。

このことにより，回収訪問時に建物の写真撮影や現地調査を行うことが可能となり，多面的に維持管理の状況が把握可能となる。

なお，撮影した画像はデータベース化を行い管理する。

(2) 調査員による現地調査方法

共用廊下，エレベーターホール，階段，屋外階段・玄関ドア枠等の鉄部，メールボックス，掲示板等の維持管理状況を客観的に調査する。

(3) 希望回収日時の事前アンケート

調査票送付時に，回収訪問日時の希望を問う返信ハガキを同封する。

(4) 郵便物が届かず戻ってくるマンション

電話等で管理組合の代表者の部屋番号が確認できた場合は，再送付後に訪問回収する。

連絡先不明の場合は直接持参して回答者を現地で調査し，記入を依頼し回収する。

現地調査によっても回答者が見つからなかった場合は，管理組合又は管理員（管理会社）等のポストに投函する。

(5) 返信ハガキが返送されないマンション

電話等で管理組合の代表者の部屋番号が確認できた場合は，再送付後に訪問回収する。

連絡先不明の場合は直接持参して回答者を現地で調査し，記入を依頼し回収する。

現地調査によっても回答者が見つからなかった場合は，管理組合又は管理員（管理会社）等のポストに投函する。

(6) 回収調査票と現地調査のデータベース化

回収調査票，現地調査，画像のデータベースを作成する。

(7) データ分析, 統計処理, グラフ作成

調査対象マンションを4つのグループに分類し, 要支援度をチェックする目安とするために, 築年数や戸数と, 基本的な課題との相関性(例: 管理費等の徴収額・規約改正の有無・集会開催の頻度・管理事務報告の有無, 長期修繕計画見直し・活用・保持等)を分析する。

同時に大規模工事の実施, 耐震診断, バリアフリー改修, エコ改修といった高齢化社会への対応度を問う項目, 役員のなり手不足に対応する専門家支援や第三者管理制度, または建物そのものの寿命を見据えたマネジメントの手法等の認知度も分析する。

2 調査方法及び調査項目

調査方法, 手順, 抽出方法その他の内容の概要は, 次に掲げるとおり

(1) 調査票による調査

調査方法, 手順は以下の方法で行なった。

まず, 調査票を管理組合宛てに郵送し, 管理組合から訪問回収希望日を記入した同封の返信ハガキを返送してもらい, 電話連絡を入れて回答者と訪問日時のアポイントを取り, 調査員がマンションに訪問して回収を行なった。

アンケート調査の内容は, 次表「調査票の質問項目」のとおりであり, 居住者の構成, 管理組合の活動状況, 維持・管理の取組状況, 知識の習得方法等を含むものとした。

特に, 管理規約の有無, 総会・理事会等の開催状況, 管理費等の徴収状況及び建物の修繕状況については, 4つのグループに分類するための大変重要なソースであり, 調査員が訪問時に確認し, 記入漏れがあった場合は回答してもらうようお願いすることとした。

なお, 調査票の回収を推進するため, 調査票の郵送は11月と1月に行ない, それでも返信のなかったマンションには, 調査員が直接訪問して管理組合役員を探し, 調査票と返信用封筒を手渡し, 調査の協力要請を行なった。

なお, 管理員が駐在している場合は, 管理員に管理組合役員に手渡すように依頼を行なった。

調査票の質問項目

大項目	中項目	小項目
属性情報	マンション名等	マンション名, 管理組合名, 建築年, 棟数, 階数, 郵便番号, 住所, 管理組合連絡先, 住戸数, 店舗等戸数, 理事長名, 理事長住戸番号, 非居住の場合の住所, 理事長連絡先, 管理員室の有無, 管理組合ポストの有無, 回答者, 回答者の立場(理事長・理事役員・組合員・管理員・管理会社フロント等), 回答者住所, 回答者連絡先
居住の状況	賃貸化・空室化・高齢化の状況	居住区分所有者組合員, 賃貸されている住戸, 空室住戸, 高齢者住戸
管理組合の活動状況	管理規約	規約の有無, 改定の時期, 策定の方法
	理事役員	役員数, 任期, 任期, 高齢者の割合, 男女比
	専門委員会	有無, 種類
	理事会	開催頻度, 出席状況, 議事録作成状況
	総会	開催状況
	会計	区分経理の有無, 団地型・複合用途型マンションの会計状況, 決算額, 徴収額, 使用料の分類法
	名簿の把握	名簿の有無, 名簿管理の方法
建物維持管理の状況	コミュニティ	掲示板の有無, 掲示板活用方法, 意見受付の有無, アンケート実施の有無, 情報誌の有無, 自治会活動の有無, 公報案内到着状況
	管理方法	管理方式(自主管理・全部委託管理・部分委託管理・未実施), 管理委託契約書(更新方法・内容把握状況, 管理会社名・担当者名), 管理員の駐留状況
	外部専門家活用状況	専門家種類・頻度・必要性の有無
	管理状況	消防点検, 給排水設備点検, 建物点検, 排水管洗浄, 日常点検, 定期清掃, 日常清掃, 防火管理者, 消防計画, 消防避難訓練
	長期修繕計画	有無, 作成・見直し時期, 計画年数, 修繕積立金増額計画の有無
	書類の保管状況	竣工図書, 長期修繕計画書, 総会議案書, 総会議事録, 管理委託契約書, 点検報告書(消防・給水・エレベーター), 工事履歴書
	工事検討状況	設計, 施工依頼先
ストックの性能向上	工事実施状況	外壁塗装工事, 鉄部塗装工事, 屋上防水更新工事, 給水配管更新工事, 排水配管更新工事
	改良工事の実施状況	玄関ドア更新工事, サッシ窓更新工事, 電気幹線更新工事, 旧耐震マンション耐震対策実施の有無(耐震調査・耐震補強計画・耐震補強工事), バリアフリー対策, 省エネ対策
その他	マンション管理情報の習得	管理組合対象セミナー参加状況, 京都市分譲マンション支援施策周知状況, 情報取得方法
	建物の将来	組合員間意見交換の有無
	将来の不安	将来の不安の有無

(2) 現地調査

調査票回収時に現地調査を行ない、目視による観察で建物維持や管理に大きな問題がないかを確認した。

現地調査は、調査票受領時に現地調査の了承を得た上で実施した。

手順は、最上階の共用廊下の天井面を見上げ、漏水の有無を確認し、非常階段等を使い下階に移動し、床面からの漏水を確認した。

他にも、鉄部の錆状況や手すりや階段等に劣化等による危険な部位が放置されたままになっていないか、またはゴミの放置や自転車等の駐輪などによって避難経路に問題が生じていないか、または集合郵便ポストや掲示板、エントランス等の清掃状況、駐輪場の状況など、管理面の状況もチェックした。

最後に壁面とバルコニーを見上げ、漏水や塗装の剥がれ、露筋や爆裂の有無等の確認を行い、敷地の外から建物の撮影を行なった。屋上等の施錠された区画やベランダ等に立ち入る調査は行っていない。

調査内容は下記の表「現地調査の調査内容」のとおりである。

なお、調査訪問日時のアポイントが取れていないマンションについては、調査協力の要請訪問時に現地調査を行なった。

ただし、オートロックのマンションや管理員駐在のマンションで管理員が入場を許可しなかった場合は、敷地外から確認できる範囲で調査を行なった。

調査を全面的に拒否したマンションに対しては、全ての調査を見合わせた。

また、写真についても、敷地外の公道からの撮影であり特に問題がないと思われるが、調査や撮影を拒否された場合は、撮影を見合わせた。

現地調査の調査内容

場所	調査内容
最上階の共用廊下	天井の漏水状況、床面からの下階漏水状況、手すり等 危険を感じる個所の有無、鉄部（手すり・ドア枠・面格子）の発錆状況、壁・天井に鉄筋露出状況、避難経路（階段・共用廊下）の確保状況
エントランスなどの共用部分	清掃状況、集合ポストの状況、駐輪場の状況、掲示板の状況、管理規約・総会議事録保管場所の掲示の有無
建物の外観から	外壁の鉄筋露出状況、外壁の塗装剥がれ状況、バルコニー裏の鉄筋露出状況、バルコニー裏の漏水状況
その他	管理会社名、連絡先、担当者名、管理員名 調査票手渡し・投函先状況

第 2 章 調査対象マンションの概要

京都市内の全分譲マンション数について

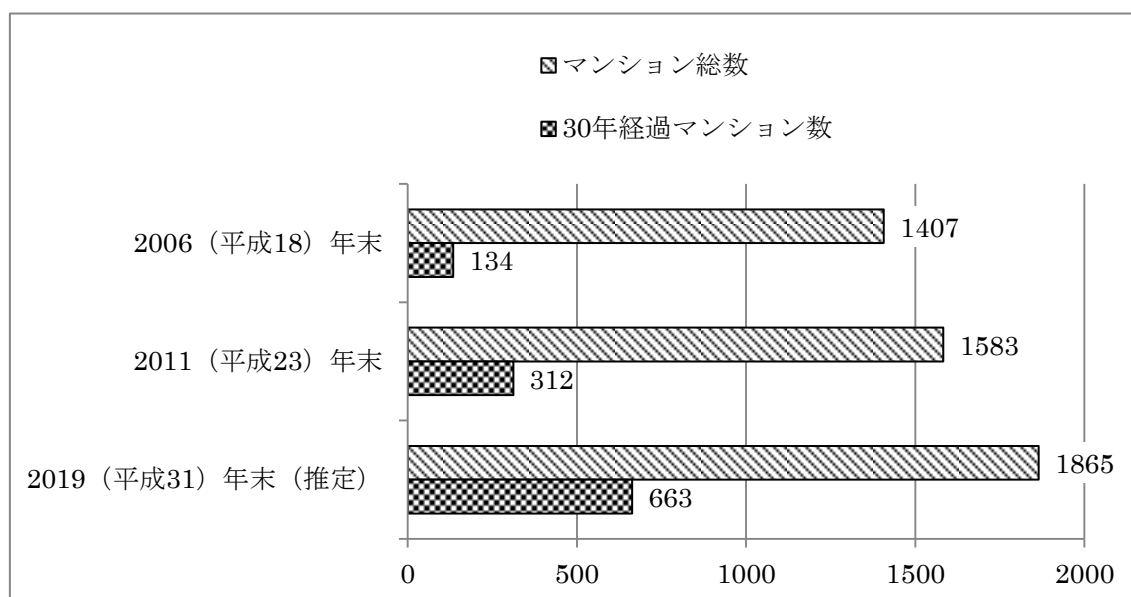
2006（平成18）年末におけるマンション総数は1,407マンションであり、築30年経過マンションは134であった。

2011（平成23）年末におけるマンション総数は1,583マンションであり、築30年経過マンションは**312**であった。

上記5年間の間に増加したマンションは、年平均すると1年あたり35.2マンションであった。今後も同様に増え続けるとすると、2019（平成31）年末には、さらに282増えて1,865マンションになると推定できる。

これらを表とグラフにすると次のようになる。

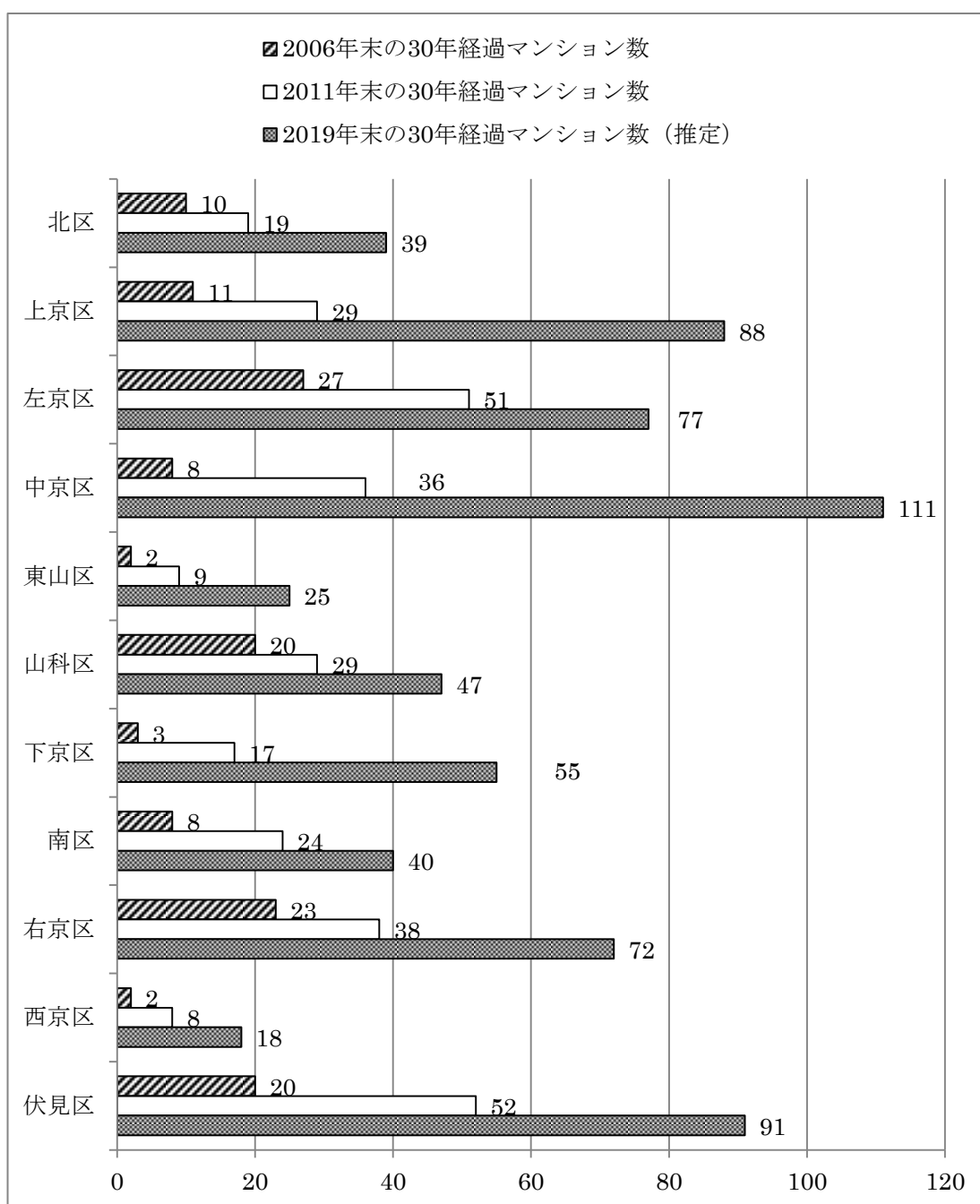
	マンション総数	築30年経過マンション数	割合
2006（平成18）年末	1407	134	9.5%
2011（平成23）年末	1583	312	19.7%
2019（平成31）年末	1865 (推定282を含む)	663	35.6%



京都市内の今回の調査対象マンションは、**2019（平成31）年末の30年経過マンション総数（1990年以前に竣工）で663マンション**であった。

行政区別マンション数

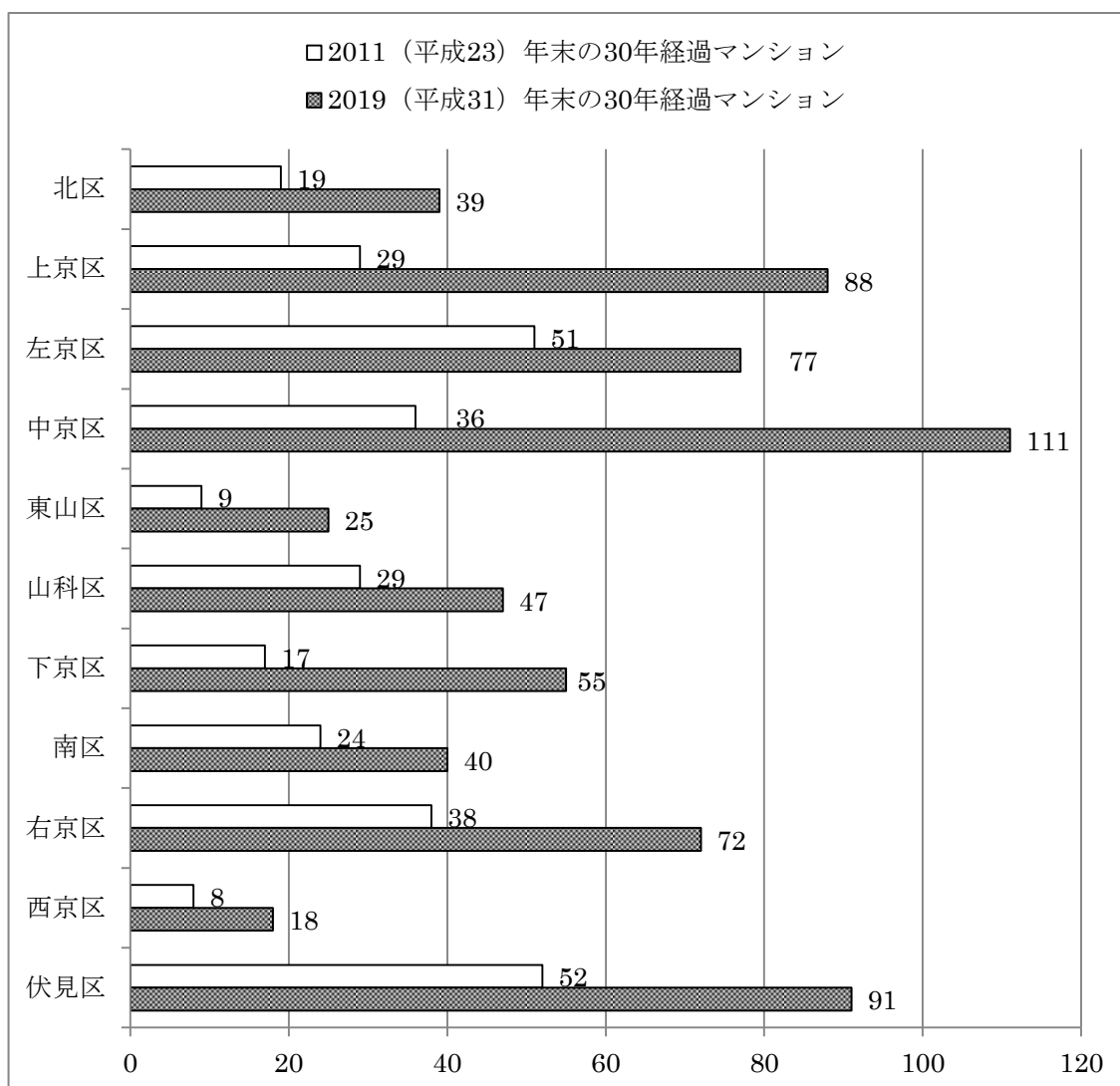
	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区	合計
2006	10	11	27	8	2	20	3	8	23	2	20	134
2011	19	29	51	36	9	29	17	24	38	8	52	312
2019	39	88	77	111	25	47	55	40	72	18	91	663



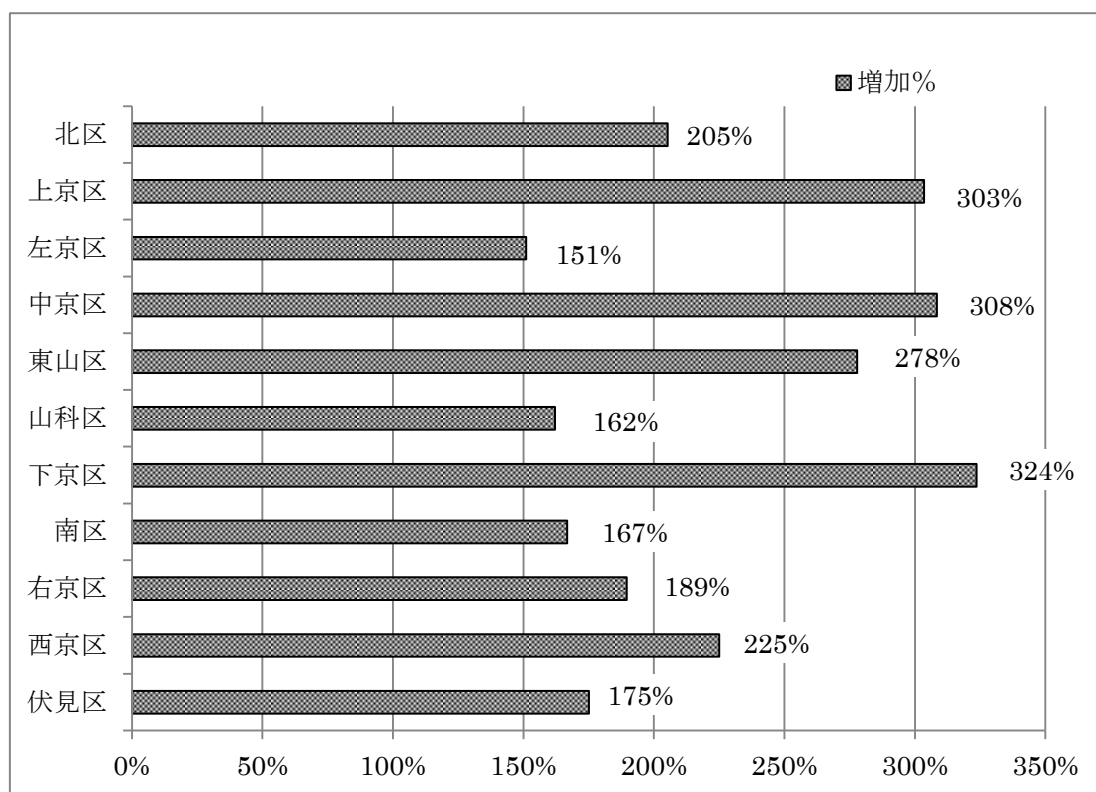
築30年経過マンションの増加率

2011（平成23）年末時点から2019（平成31）年末時点までの、築30年経過マンション数の増加率は、次のようになった。

行政区	北	上京	左京	中京	東山	山科	下京	南	右京	西京	伏見	総計
2011年	19	29	51	36	9	29	17	24	38	8	52	312
2019年	39	88	77	111	25	47	55	40	72	18	91	663
増加率%	205	303	151	308	278	162	324	167	189	225	175	213



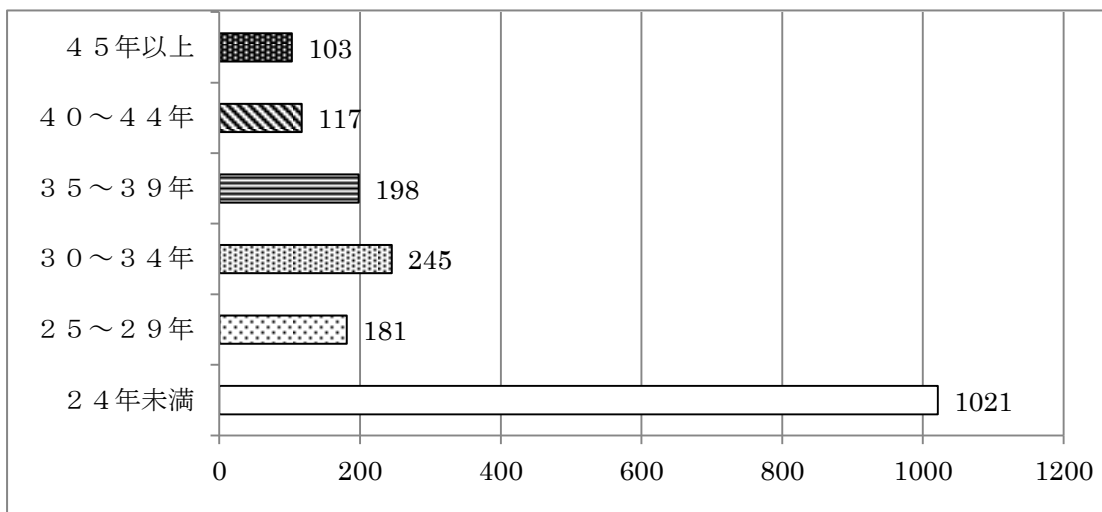
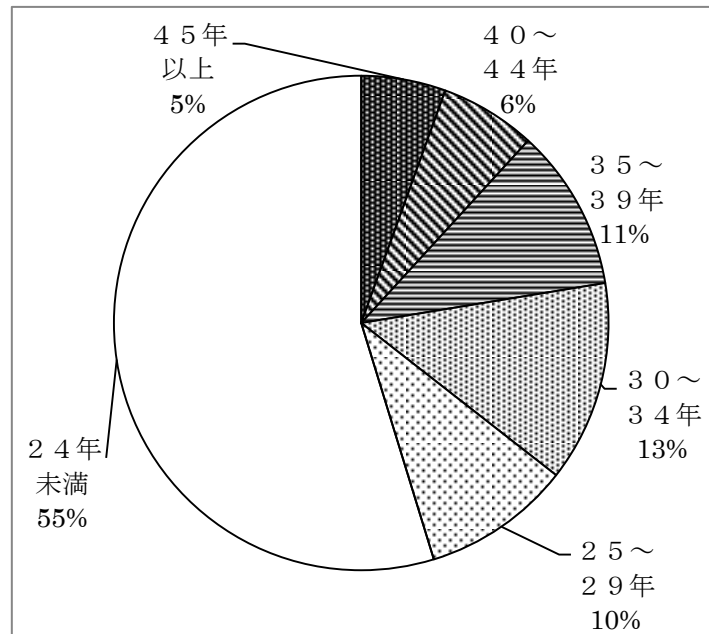
行政区別増加率の比較



築30年経過マンションは、2011年末から2019年末までの8年間に、下京区・中京区・上京区では3倍以上に、東山区・西京区、北区では2倍以上に増える。

2019年（平成31年）末における経過年数別マンション数は、次のように推定される。

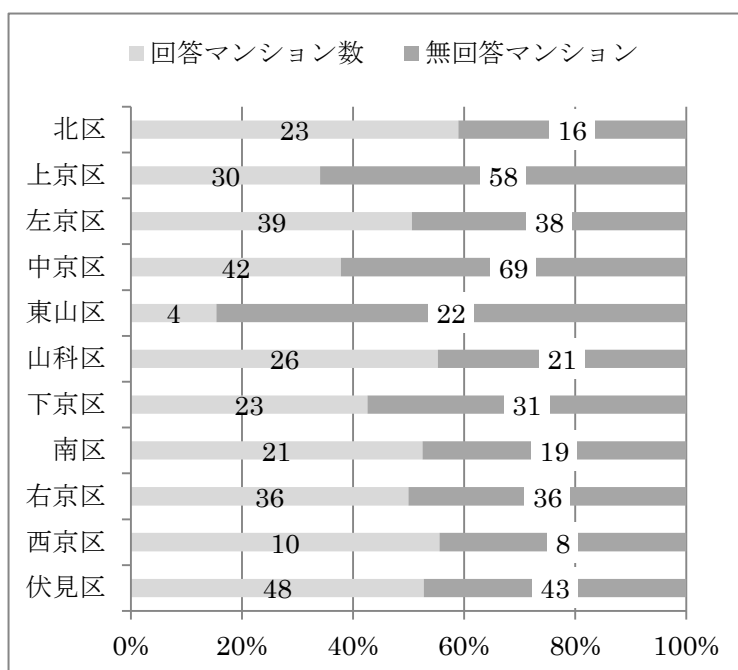
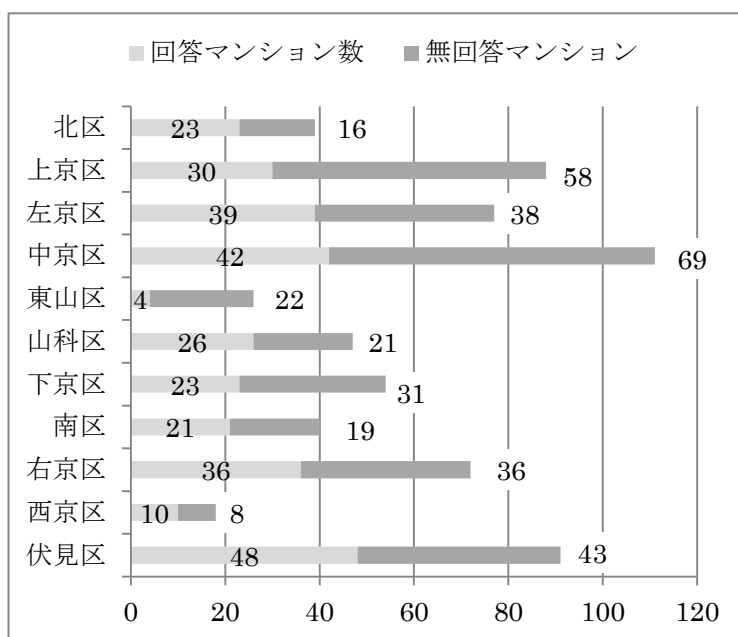
45年以上	103	
40～44年	117	
35～39年	198	
30～34年	245	
25～29年	181	
24年未満	1021	推定増加 282 マンシ ョンを含む
合計	1865	



今回のアンケート調査の回答率

今回対象の663マンションのうち、アンケート回答があったマンションは302マンション（46%）であった。行政区別の回答率を以下に示す。

行政区	該当マンション数	回答マンション数	回答率
北区	39	23	59%
上京区	88	30	34%
左京区	77	39	51%
中京区	111	42	38%
東山区	26	4	15%
山科区	47	26	55%
下京区	54	23	43%
南区	40	21	53%
右京区	72	36	50%
西京区	18	10	56%
伏見区	91	48	53%
合計	663	302	46%



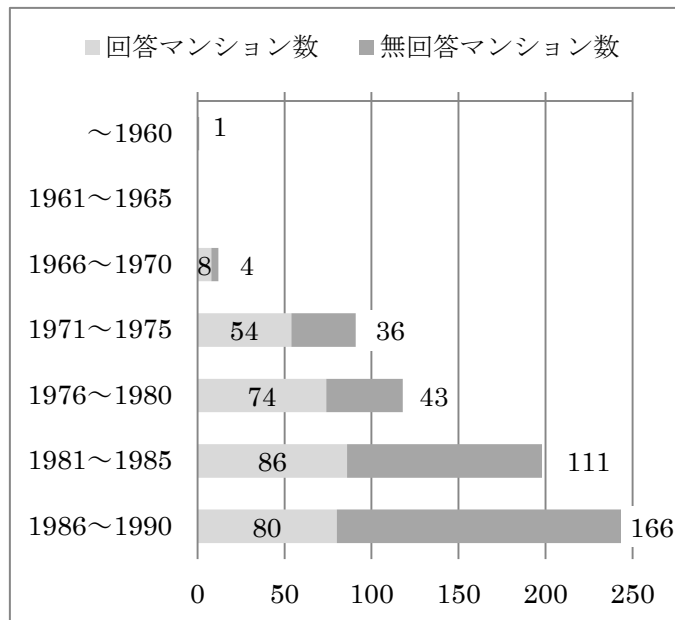
アンケート回答率平均は46%であった。

50%以上の回答があったのは、北区・西京区・山科区・南区・伏見区・左京区・右京区の7区であった。東山区は15%であった。

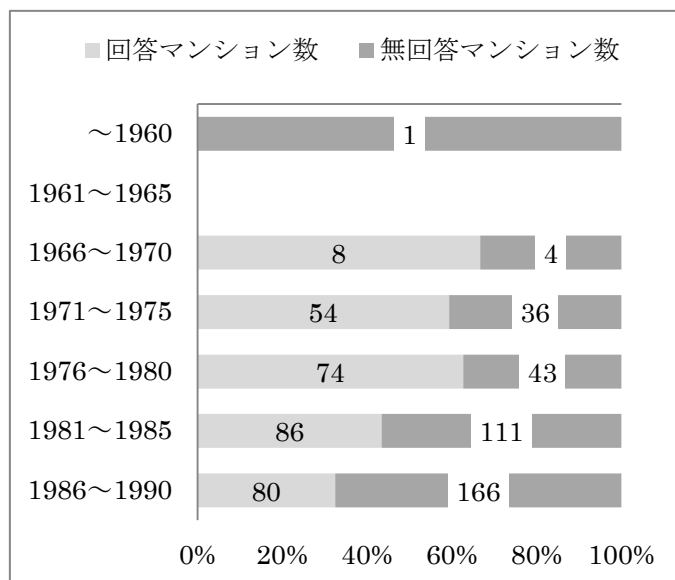
アンケート回答と建築年

建築年別の回答数を以下に示す。

建築年	回答数	無回答数
～1960	0	1
1961～1965	0	0
1966～1970	8	4
1971～1975	54	36
1976～1980	74	43
1981～1985	86	111
1986～1990	80	166
合計	302	361



割合グラフで見ると、新しいマンションほど回答率が低くなっているのがわかる。



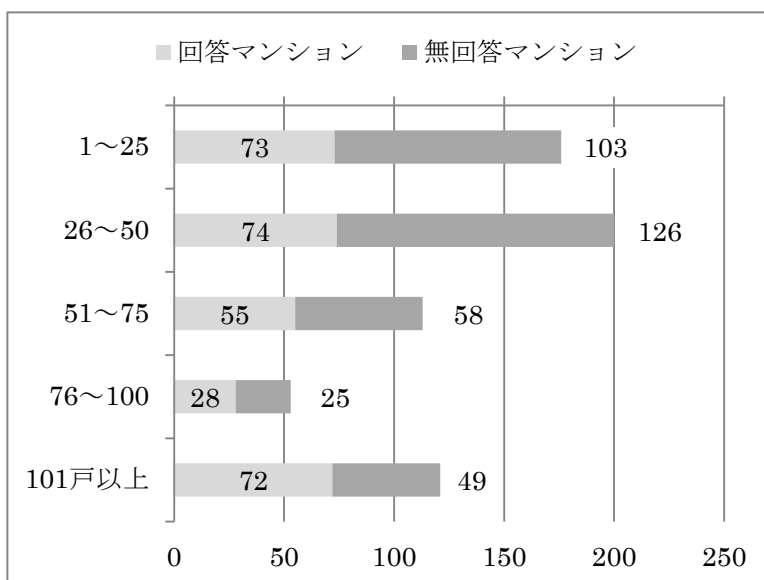
アンケート回答と住戸数

京都市内のマンションを住戸数別に見て分析する際に重要なポイントは、少住戸のマンションの状況である。

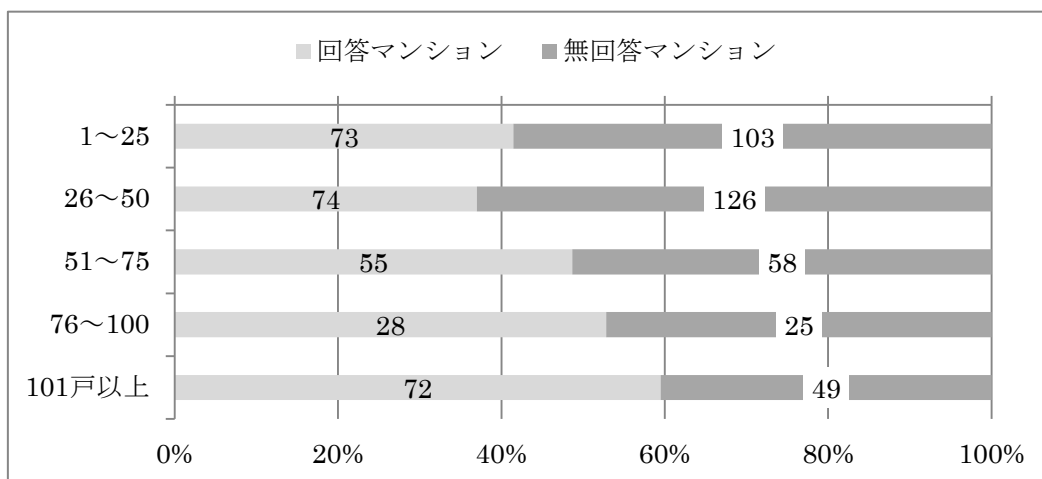
今回の報告書では、住戸数別の区分は、1～25戸、26～50戸、51戸～75戸、76戸～100戸、101戸以上の5区分とした。

一般的には50戸以下を小規模マンションと称することが多いが、今回のアンケート分析においては、その50戸を2分割して、1～25戸、26～50戸とし、この25戸ごとの区分を100戸まで適用して、101戸以上はひとまとめとした。

	回答マンション	無回答マンション
1-25	73	103
26-50	74	126
51-75	55	58
76-100	28	25
101戸以上	72	49
合計	302	361



割合グラフで見ると、住戸数の少ないマンションの回答率が低かった。



第3章 調査票による調査結果

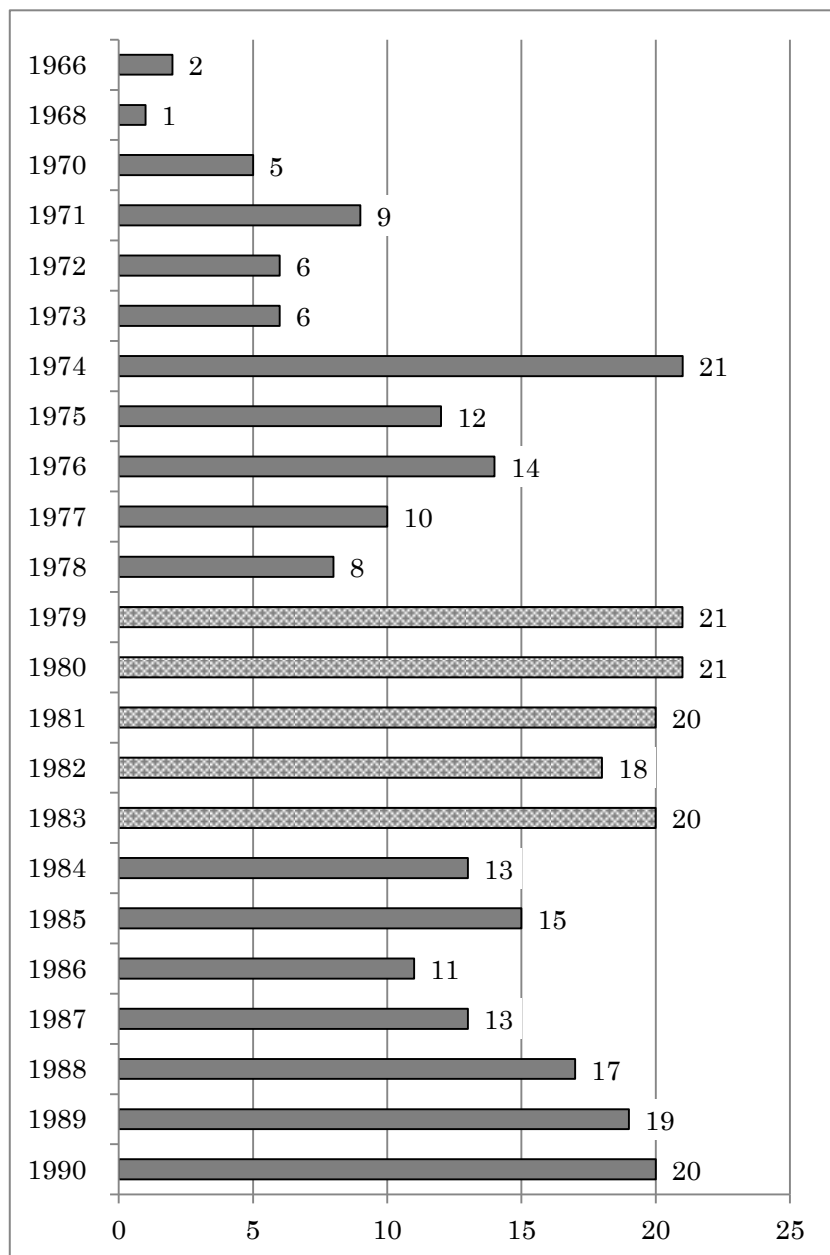
1	マンションの概要	
	問1 マンションの名称, 所在地などについて	21
	問2 居住者の構成について	27
2	管理組合の活動	
	問3 管理規約について	36
	問4 役員について	38
	問5 専門委員会について	44
	問6 理事会について	46
	問7 総会について	51
	問8 会計について	55
	問9 居住者や組合員の把握について	65
	問10 コミュニティについて	66
3	建物の維持・管理	
	問11 管理の方法について	68
	問12 外部の専門家の活用状況について	71
	問13 日常管理の状況について	71
	問14 長期修繕計画について	76
	問15 書類の保管状況について	82
	問16 工事の検討状況について	86
	問17 修繕工事の実施状況について	88
	問18 改良工事の実施状況について	96
	バリアフリー対策についての補足質問	112
4	その他	
	問19 マンション管理に関する情報について	113
	問20 京都市の分譲マンション管理支援の制度について	115
	問21 建物の将来について	118
	問22 マンション管理の不安について	118
	問23 第三者管理方式について	121

アンケート回答集計 (対象：回答のあった302マンション)

問1 マンションの名称，所在地などについて

1-1 建築年

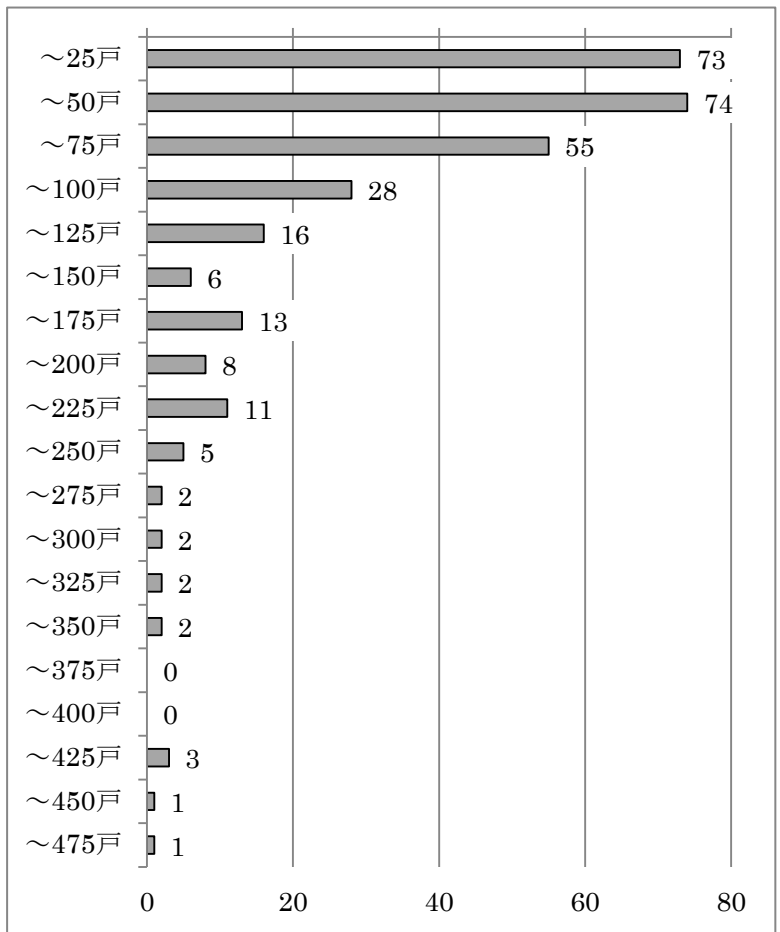
建築年	マンション数
1966	2
1968	1
1970	5
1971	9
1972	6
1973	6
1974	21
1975	12
1976	14
1977	10
1978	8
1979	21
1980	21
1981	20
1982	18
1983	20
1984	13
1985	15
1986	11
1987	13
1988	17
1989	19
1990	20
合計	302



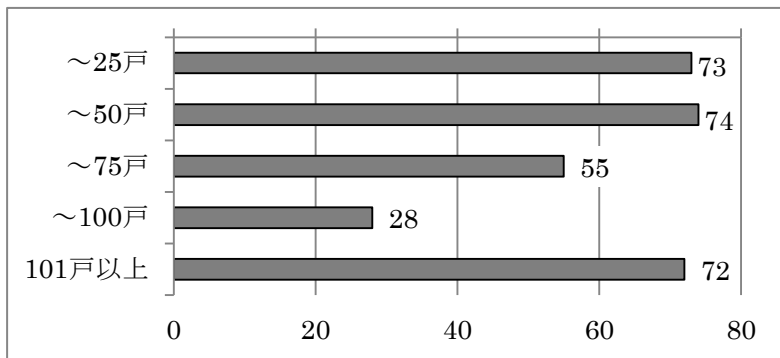
1979 (昭和 54) 年～1983 (昭和 58 年) の 5 年間が多く，今回の回答マンションの 33% を占めている。

1-2 住戸数

総戸数	マンション数
1-25	73
26-50	74
51-75	55
76-100	28
101-125	16
126-150	6
151-175	13
176-200	8
201-225	11
226-250	5
251-275	2
276-300	2
301-325	2
326-350	2
401-425	3
426-450	0
451-475	0
426-450	1
451-475	1
合計	302



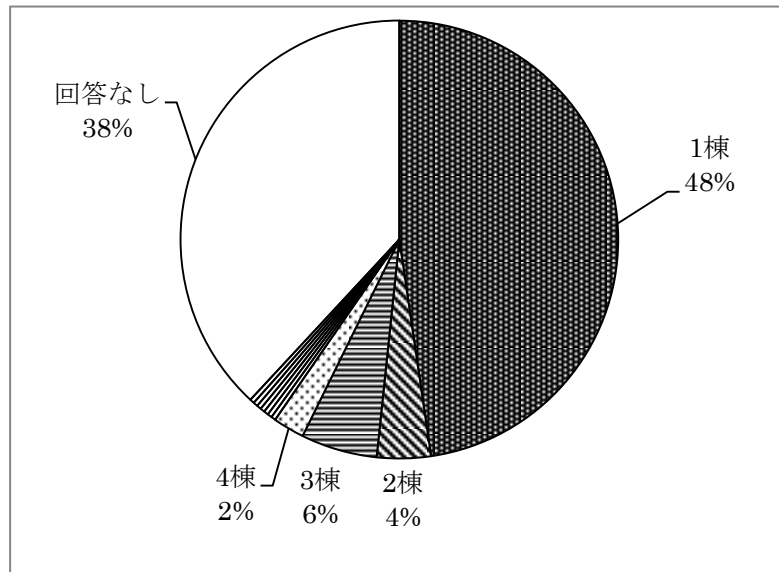
総戸数	マンション数
1-25	73
26-50	74
51-75	55
76-100	28
101戸以上	72
合計	302



今回の調査に回答したマンションの総戸数（住戸数+店舗・事務所等）は 24,152 戸で、平均は 80 戸であった。

1-3 棟数

棟数	マンション数
1	144
2	12
3	17
4	7
6	1
7	1
8	1
9	1
10	1
12	1
14	1
回答なし	115
合計	302

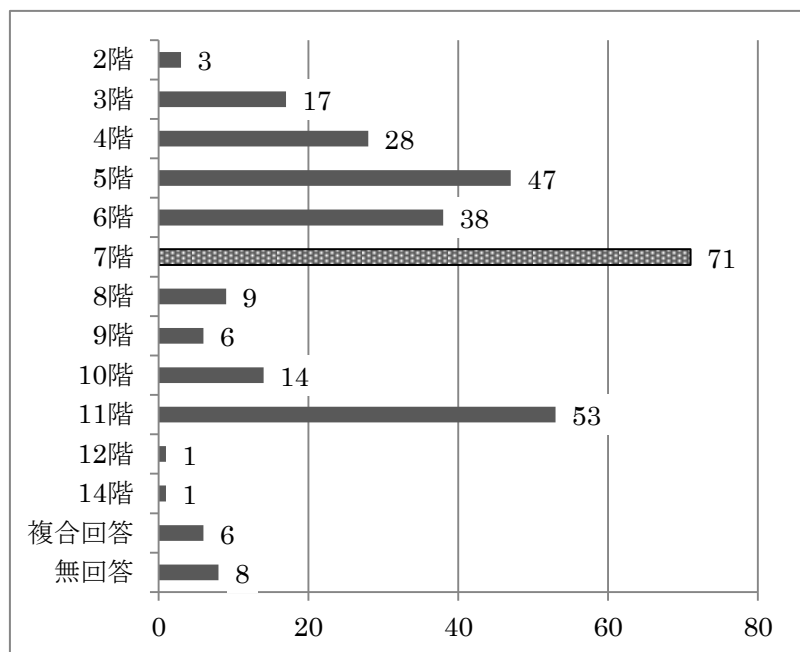


ほとんどが1棟であるが、「回答なし」マンションの中には、エクспанションジョイントなどで別棟かどうかの判断が困難なため、回答が留保されている可能性がある。

回答数 187 マンションの内、1棟マンションは77%を占めている。

1-4 地上階数

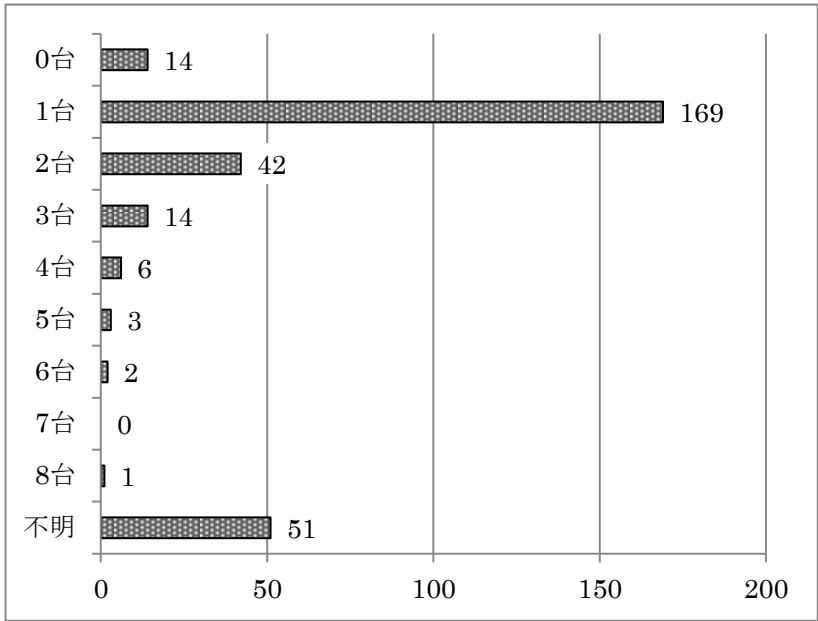
地上階数	マンション数
2階	3
3階	17
4階	28
5階	47
6階	38
7階	71
8階	9
9階	6
10階	14
11階	53
12階	1
12階	1
14階	1
14階	1
複合回答	6
無回答	8
合計	302



平均すると7.0階となった。7階建は20mの、11階建は31mの高さ制限によるものと考えられる。

1-5 エレベーター(EV)数

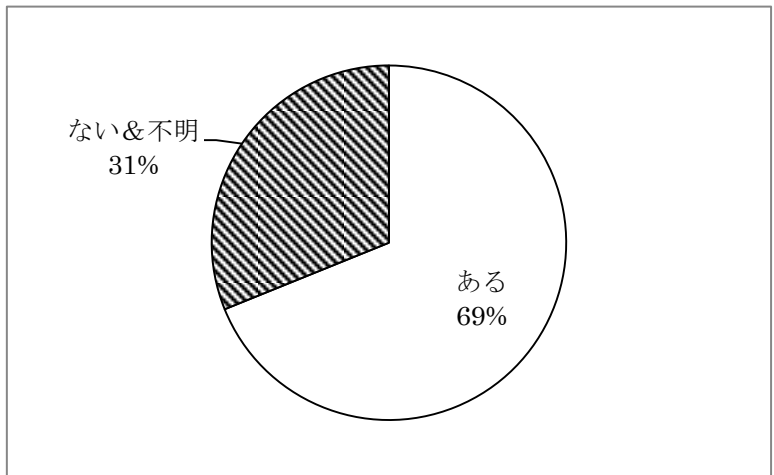
EV台数	マンション数
0台	14
1台	169
2台	42
3台	14
4台	6
5台	3
6台	2
7台	0
8台	1
不明	51
合計	302



平均すると1.4台となった。

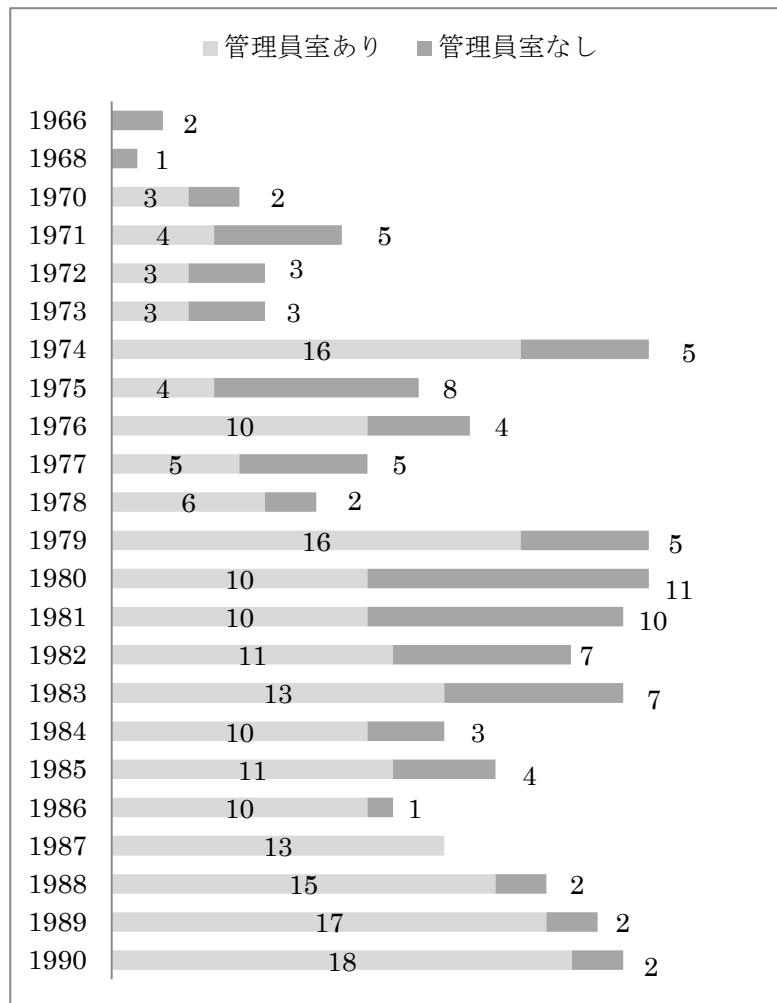
1-6 管理員室の有無

管理員室	マンション数
ある	208
ない&不明	94
合計	302



建築年による集計

建築年	管理員室あり	管理員室なし
1966	0	2
1968	0	1
1970	3	2
1971	4	5
1972	3	3
1973	3	3
1974	16	5
1975	4	8
1976	10	4
1977	5	5
1978	6	2
1979	16	5
1980	10	11
1981	10	10
1982	11	7
1983	13	7
1984	10	3
1985	11	4
1986	10	1
1987	13	0
1988	15	2
1989	17	2
1990	18	2
合計	208	94

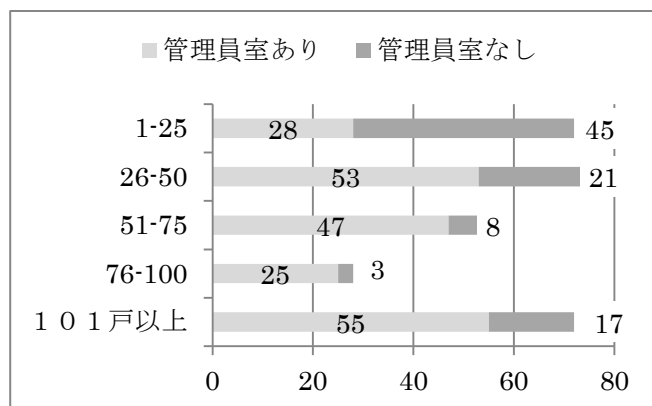


高経年マンション(築30年以上のマンション)と、1979年～1983年の5年間に竣工したマンションの管理員室率が低い。

建築年が1986(昭和51)年以降のマンションには、そのほとんどに管理員室がある。

住戸数別による集計

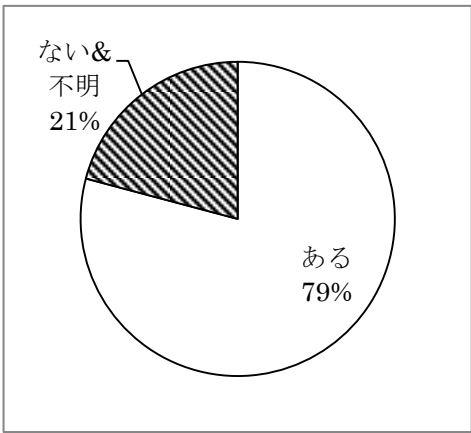
	管理員室あり	管理員室なし
1-25	28	45
26-50	53	21
51-75	47	8
76-100	25	3
101戸以上	55	17
合計	208	94



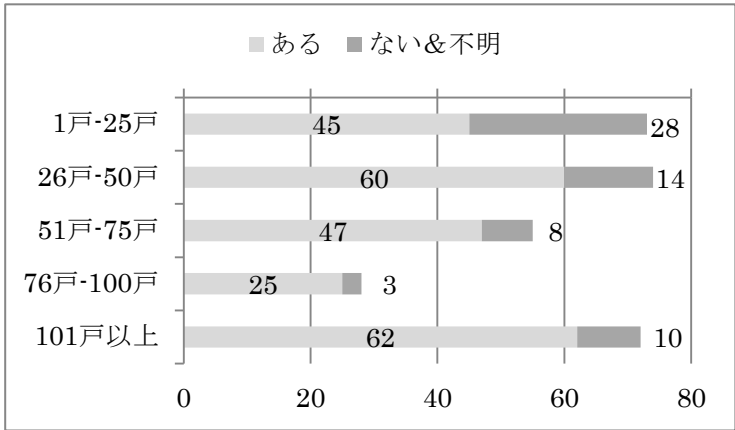
25戸以下のマンションでは、61%のマンションに管理員室がない。

1-7 管理組合ポスト

管理組合ポスト	マンション数
ある	239
ない&不明	63
合計	302



管理組合ポスト	ある	ない&不明
1戸-25戸	45	28
26戸-50戸	60	14
51戸-75戸	47	8
76戸-100戸	25	3
101戸以上	62	10
合計	239	63



住戸別にみると、25戸以下のマンションで、管理組合ポストのないマンションが37%もあった。

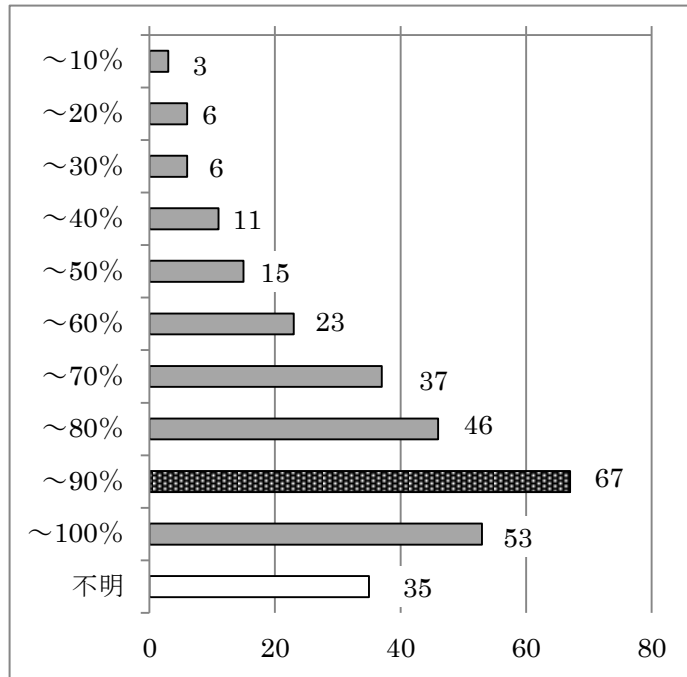
管理組合ポストがないマンションの管理組合には、郵送では各種の通知が届かず、実態調査や支援策の広報をどのように進めるかが課題となる。

今回の調査においても、戸別訪問をおこなって、管理組合の役員を探し出し、ようやくアンケート用紙を手渡すことになった。

問2 居住者の構成について

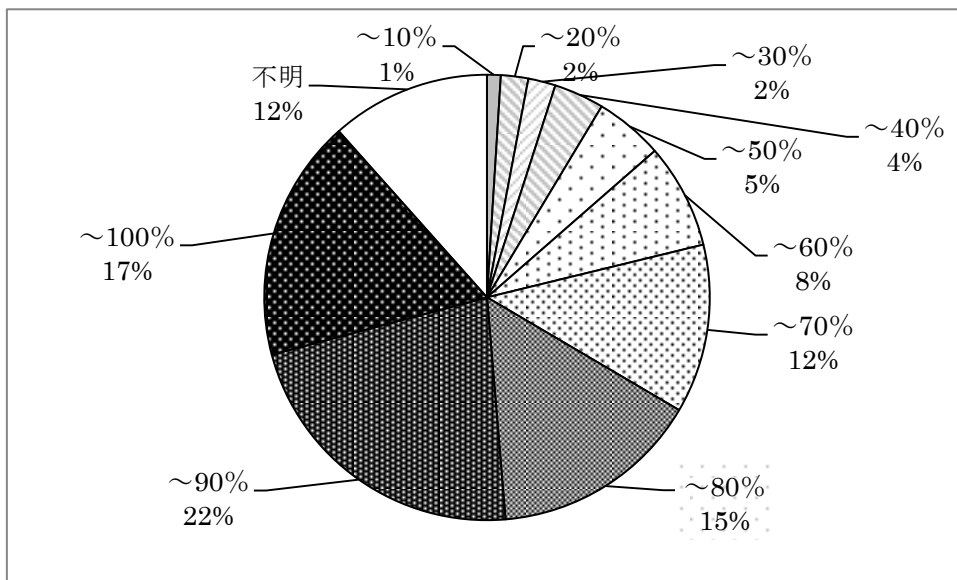
2-1 区分所有者居住率

区分所有者が居住している率(%)	マンション数
～10%	3
～20%	6
～30%	6
～40%	11
～50%	15
～60%	23
～70%	37
～80%	46
～90%	67
～100%	53
不明	35
合計	302
平均	74.6%



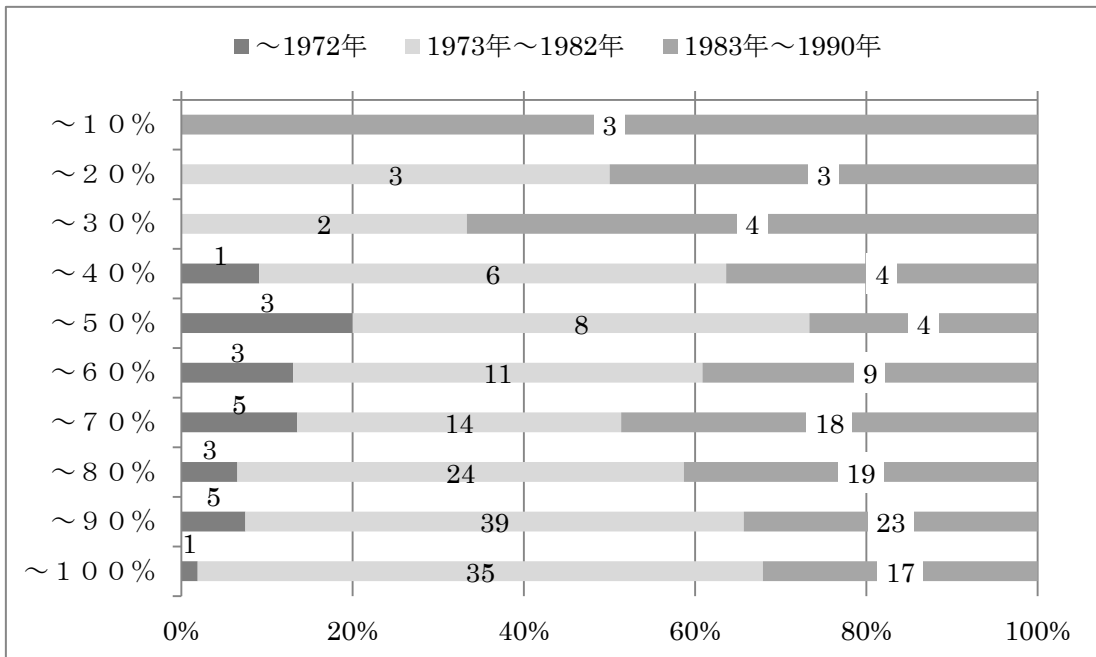
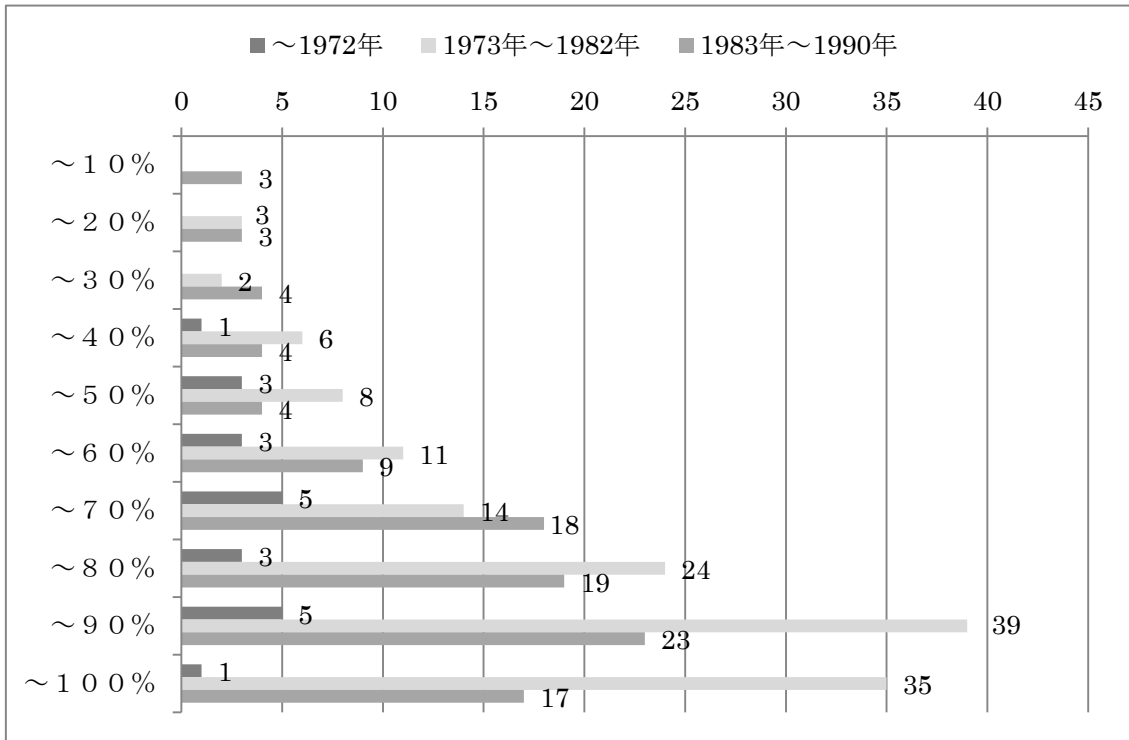
居住率は80～90%がもっとも多く、平均は75%であった。

回答数のうち、明確な回答のあったものは88%で、不明とする回答が12%あった。普段からの把握が困難であることがわかる。



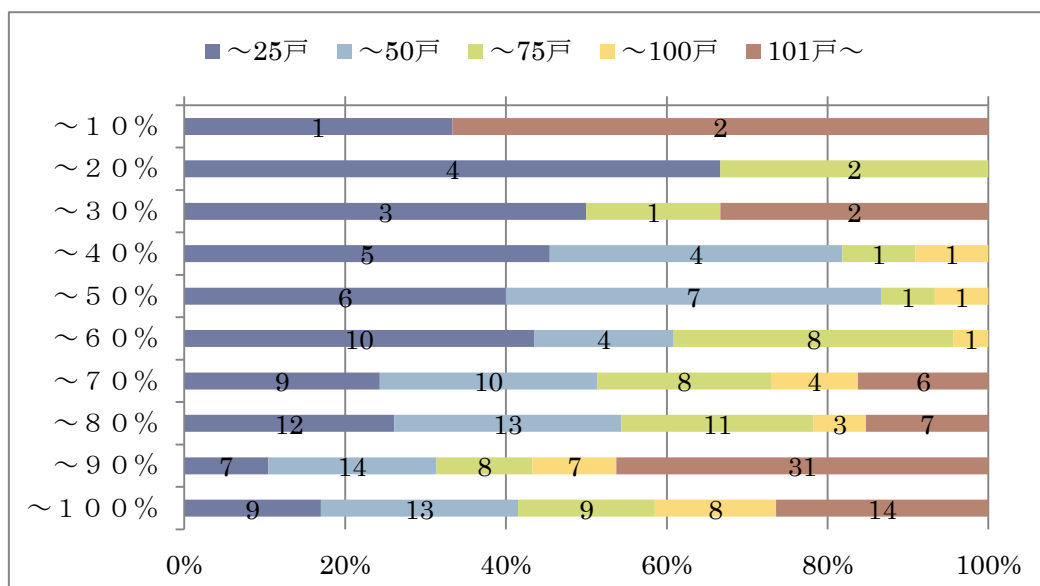
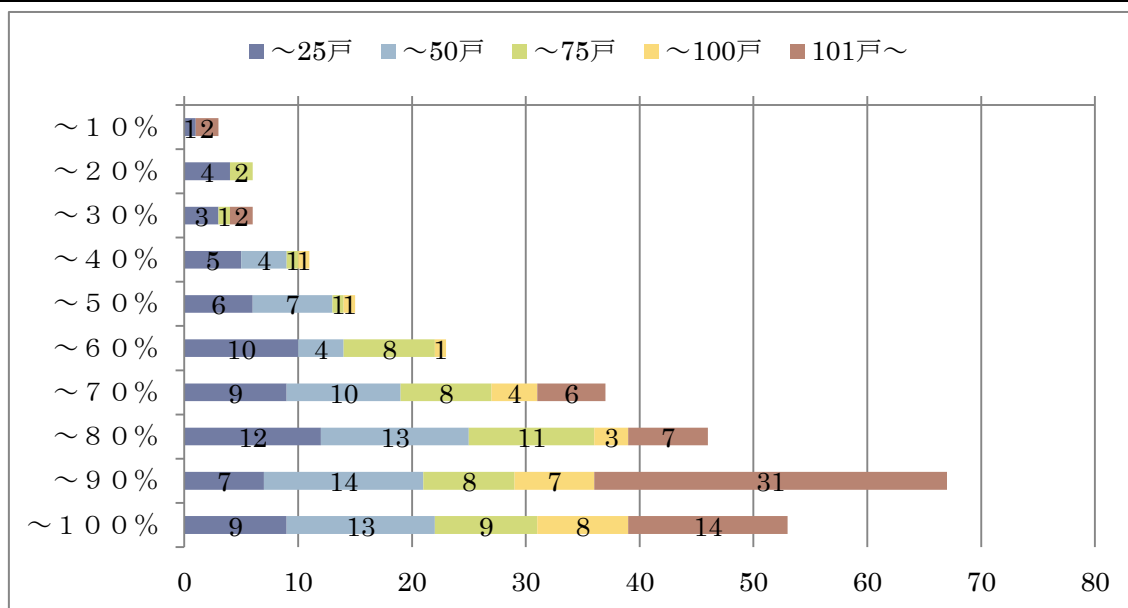
クロス集計 建築年種別と区分所有者居住率

建築年	～10%	～20%	～30%	～40%	～50%	～60%	～70%	～80%	～90%	～100%
～1972年				1	3	3	5	3	5	1
1973年～1982年		3	2	6	8	11	14	24	39	35
1983年～1990年	3	3	4	4	4	9	18	19	23	17



クロス集計 戸数種類別と区分所有者居住率

	~10%	~20%	~30%	~40%	~50%	~60%	~70%	~80%	~90%	~100%
~25戸	1	4	3	5	6	10	9	12	7	9
~50戸				4	7	4	10	13	14	13
~75戸		2	1	1	1	8	8	11	8	9
~100戸				1	1	1	4	3	7	8
101戸~	2		2				6	7	31	14

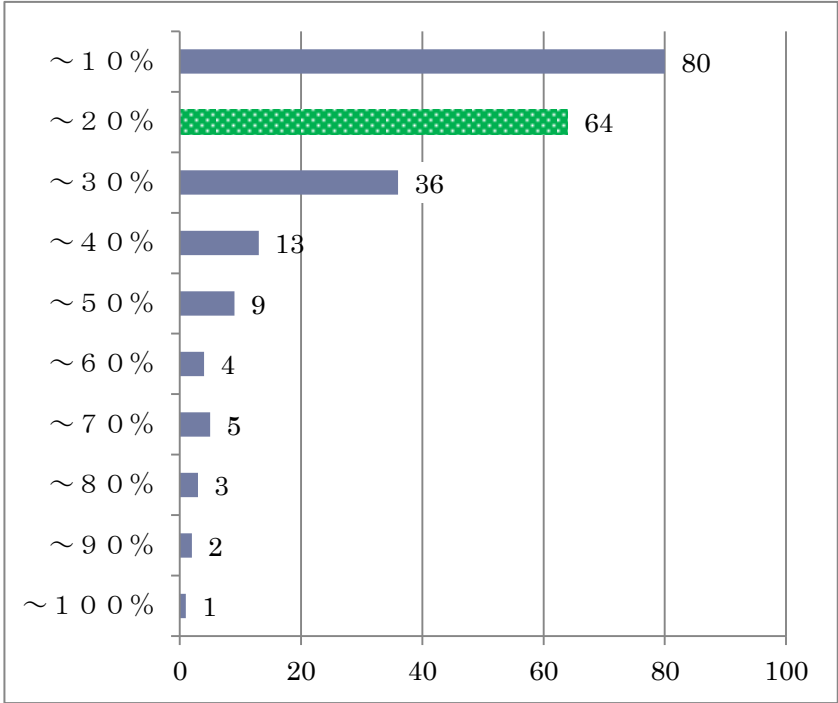


25戸以下のマンションにおいて、区分所有者が居住する割合が少ない。

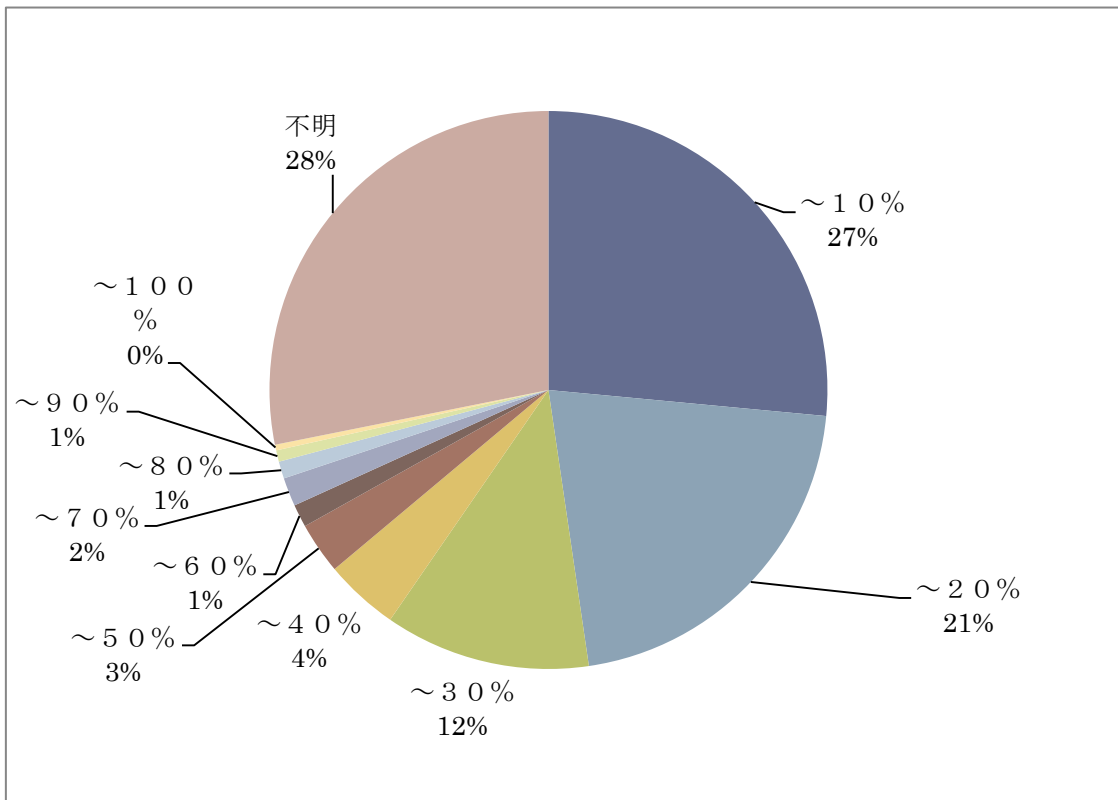
これらのマンションを支援策でサポートする場合、先ず区分所有者が集まることができるかが課題になる。

2-2 賃貸率

賃貸率	マンション数
～10%	80
～20%	64
～30%	36
～40%	13
～50%	9
～60%	4
～70%	5
～80%	3
～90%	2
～100%	1
不明	85
合計	302
平均	19%

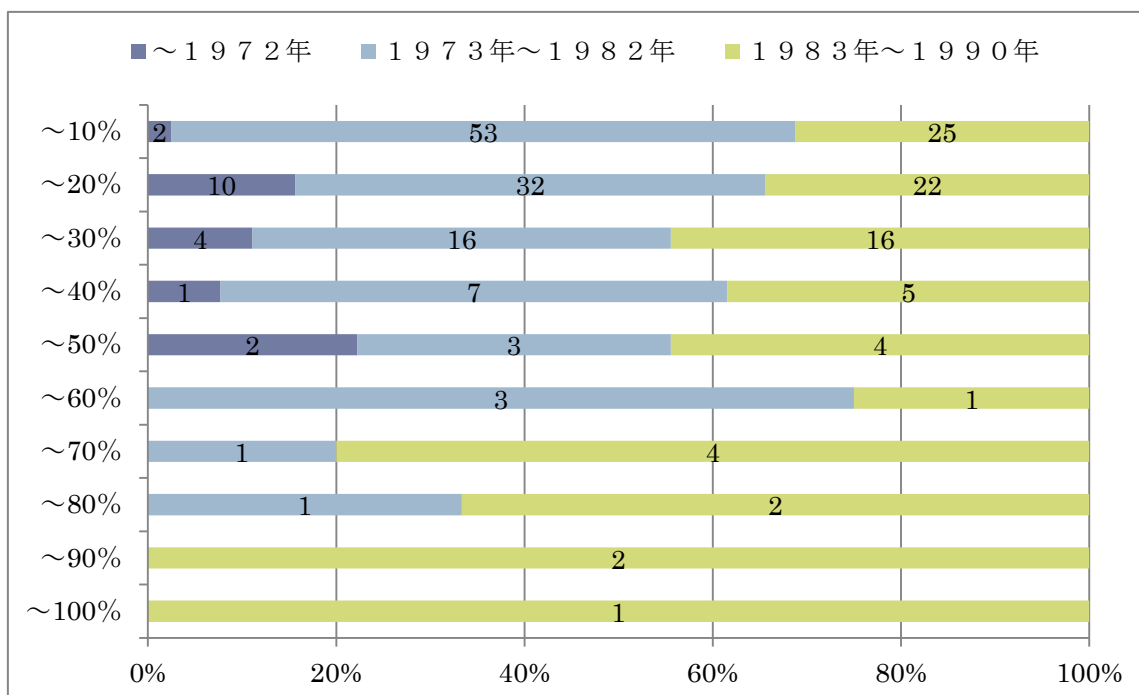
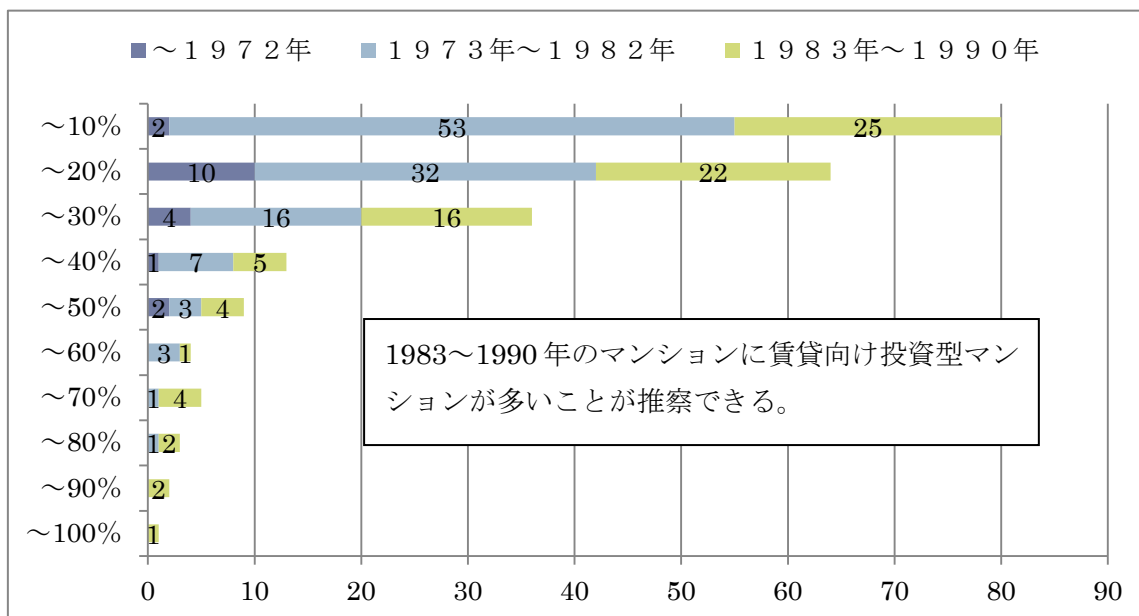


賃貸率は、平均すると19%であった。回答者の28%が明確に把握できていない。



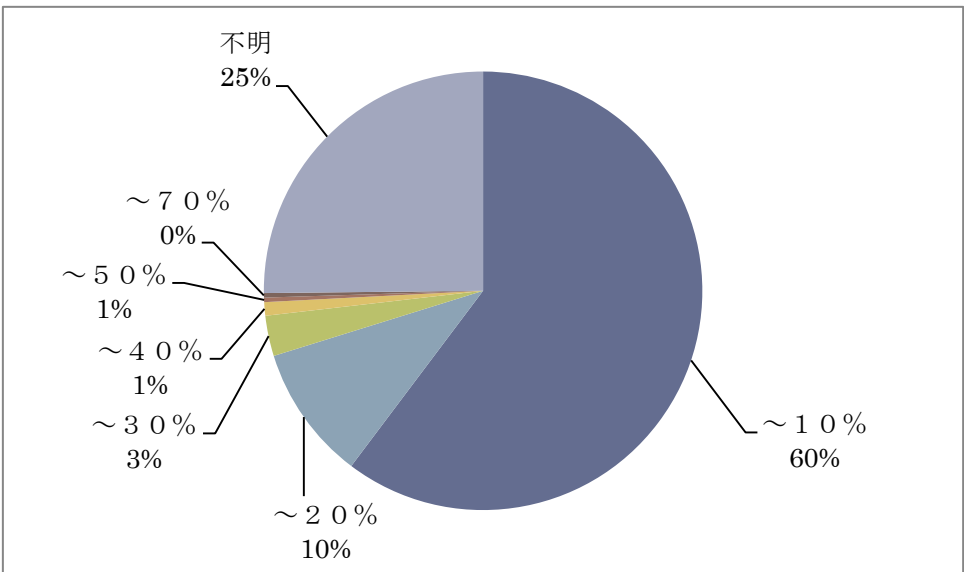
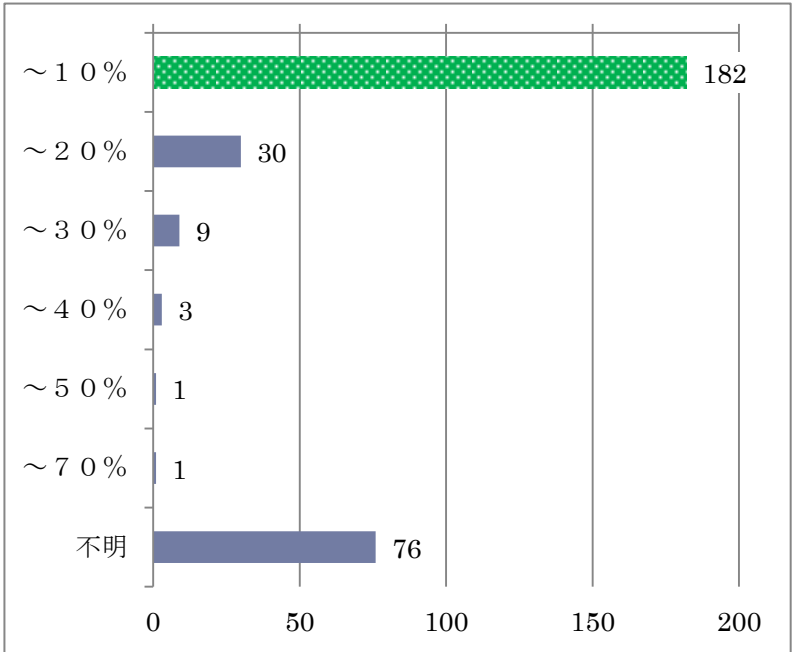
クロス集計 築年数種別と賃貸率

	～10%	～20%	～30%	～40%	～50%	～60%	～70%	～80%	～90%	～100%
～1972年	2	10	4	1	2					
1973年～1982年	53	32	16	7	3	3	1	1		
1983年～1990年	25	22	16	5	4	1	4	2	2	1



2-3 空室率

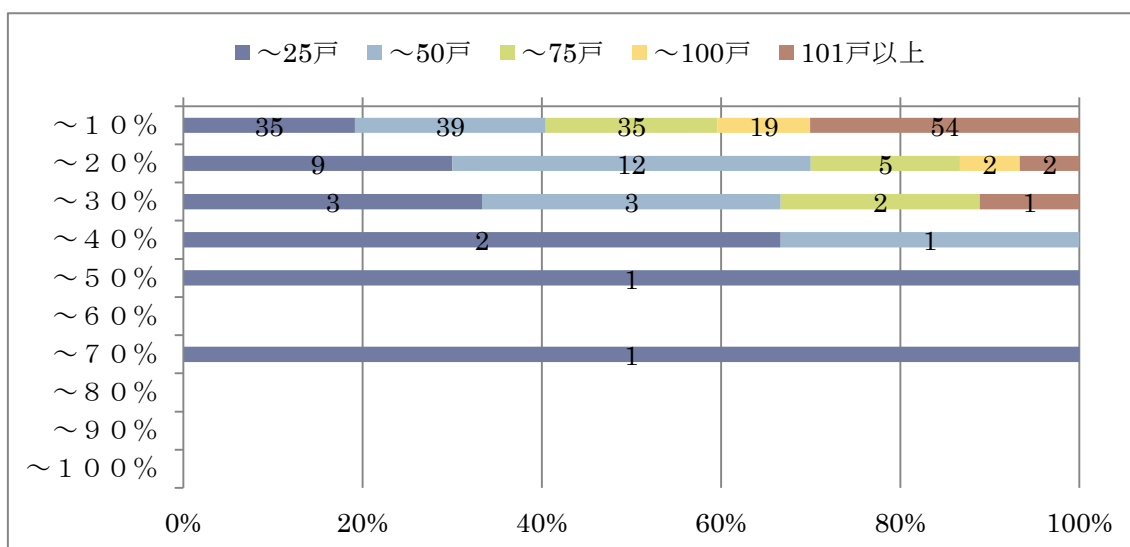
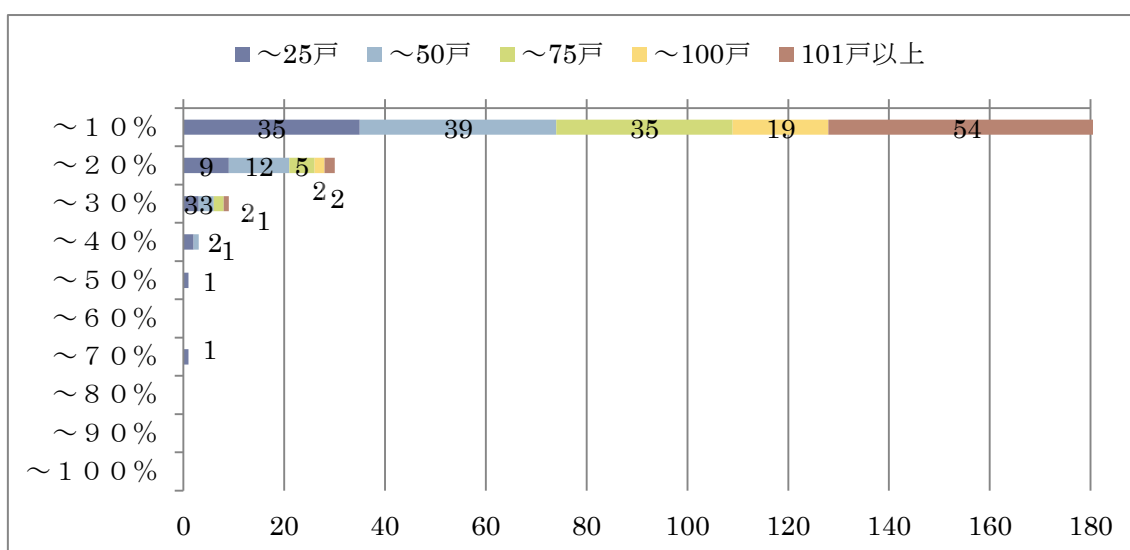
空室率	マンション数
~10%	182
~20%	30
~30%	9
~40%	3
~50%	1
~60%	0
~70%	1
~80%	0
~90%	0
~100%	0
不明	76
合計	302
平均	6%



空室率はほとんどが10%以下で、平均すると6%であった。
 ここでも回答者の25%が、明確には把握できていない。

クロス集計 空室率と住戸数

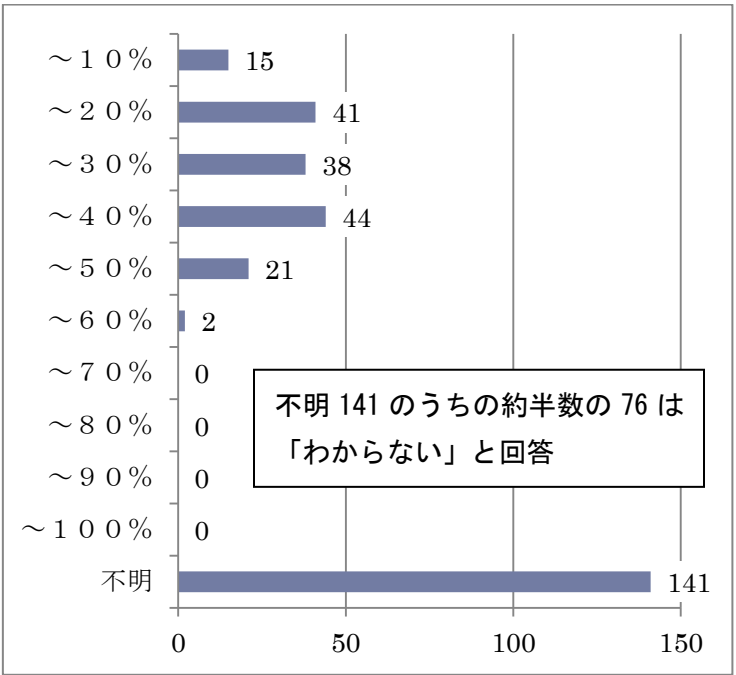
	~10%	~20%	~30%	~40%	~50%	~60%	~70%	~80%	~90%	~100%
~25戸	35	9	3	2	1		1			
~50戸	39	12	3	1						
~75戸	35	5	2							
~100戸	19	2								
101戸以上	54	2	1							



住戸数が少なくなるほど、空室率は高くなる傾向にある。

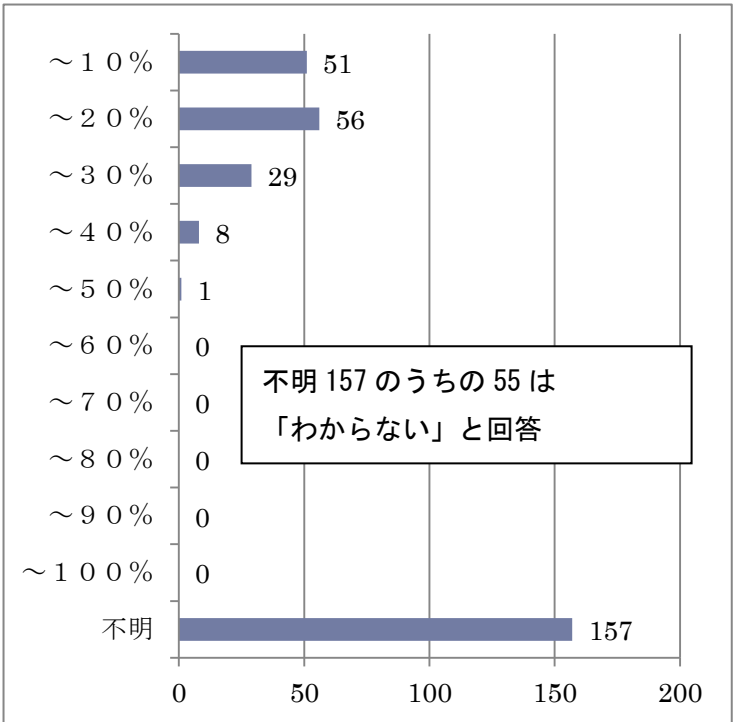
2-4 高齢者が居住する住戸率

高齢者居住戸率	マンション数
～10%	15
～20%	41
～30%	38
～40%	44
～50%	21
～60%	2
～70%	0
～80%	0
～90%	0
～100%	0
不明	141
合計	302
平均	26.3%



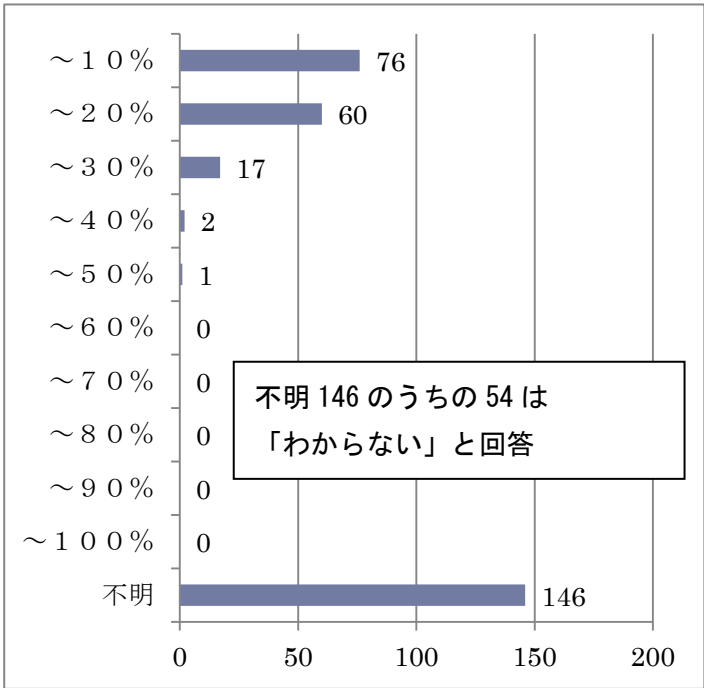
2-5 高齢者のみが居住する住戸率

高齢者のみが居住する住戸率	マンション数
～10%	51
～20%	56
～30%	29
～40%	8
～50%	1
～60%	0
～70%	0
～80%	0
～90%	0
～100%	0
不明	157
合計	302
平均	14.6%



2-6 独居高齢者住戸率

独居高齢者住戸率	マンション数
～10%	76
～20%	60
～30%	17
～40%	2
～50%	1
～60%	0
～70%	0
～80%	0
～90%	0
～100%	0
不明	146
合計	302
平均	11.4%



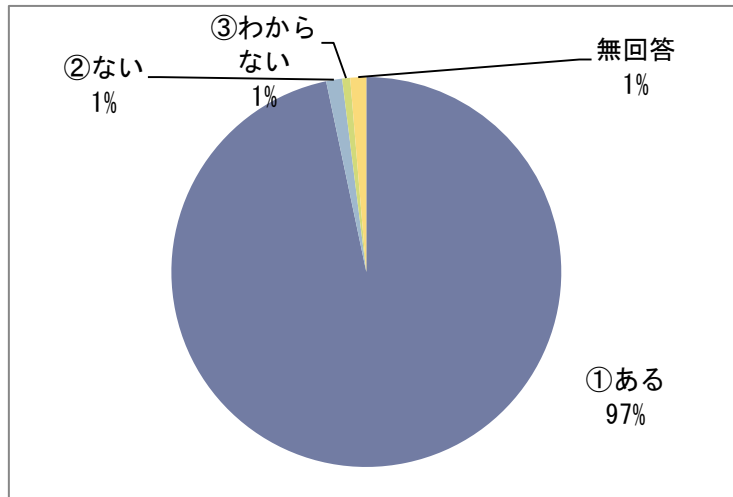
2-4・2-5・2-6の回答で「わからない」という回答が、それぞれ 76・55・54 と多かった。

個人情報保護法を理由に、管理会社が年齢把握をしても管理組合に情報を伝えないという傾向が見られる。住宅政策を検討・実施するにあたって必要な情報を、どのように共有していくかが課題である。

問3 管理規約について

3-1 管理規約はありますか

①ある	292
②ない	4
③わからない	2
無回答	4
合計	302



「規約がない」「わからない」「無回答」は全部合わせても、3%しかなかった。

「規約がない」マンションは少住戸マンションで、5戸から12戸であった。

「わからない」マンションの住戸数は、12戸が1、22戸が1、「無回答」は20戸、30戸、59戸、戸数不明マンションがそれぞれひとつずつあった。

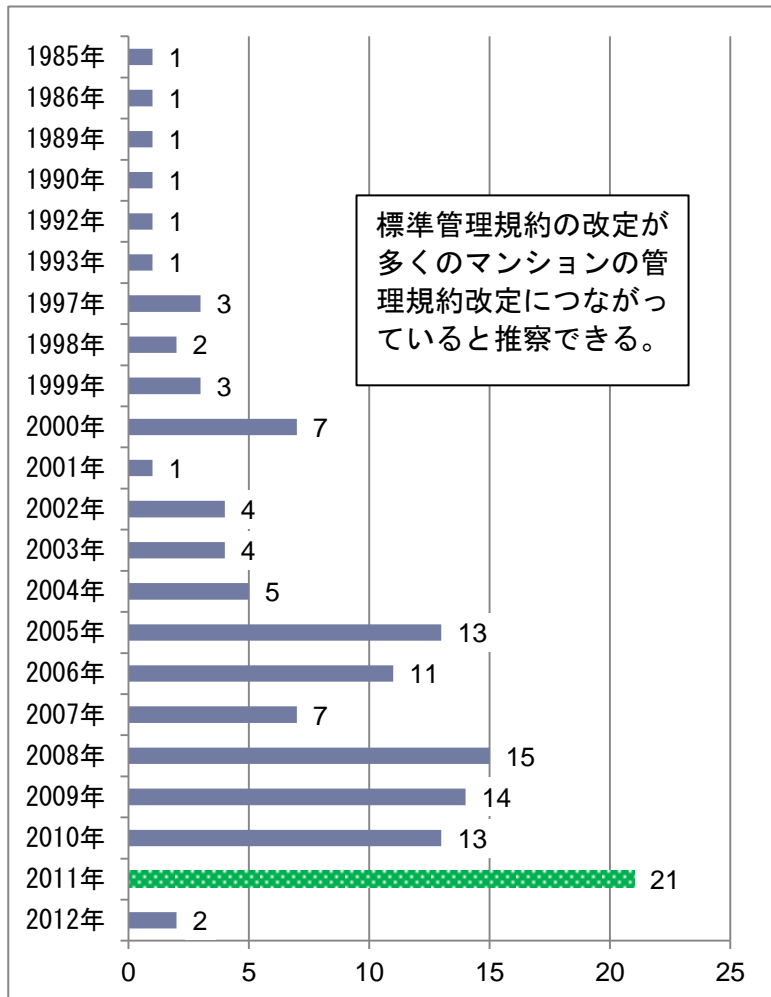
なお、アンケートへの回答がなかったマンションに、「規約がない」ものが多くある可能性がある。

3-2 現在の管理規約の作成時期

①竣工時に策定したマンション		97
②管理組合で竣工後に策定したマンション	策定したマンション	46
	策定年記入有	41
③管理組合で竣工後に改定したマンション	改定したマンション	138
	改定年記入有	131
④わからない		23
不明・無回答		21

管理組合で竣工後に改定したマンションが138（46%）ある一方で、「わからない」「不明・無回答」が44（15%）あった。

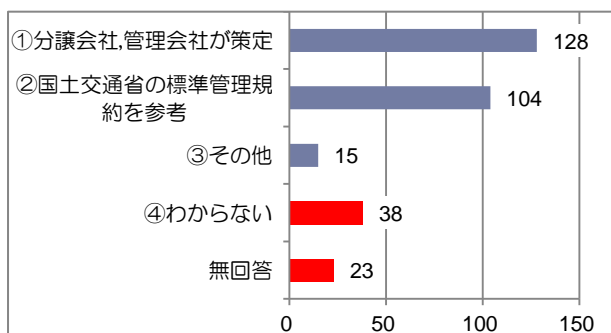
()年に改定	マンション
1985年	1
1986年	1
1989年	1
1990年	1
1992年	1
1993年	1
1997年	3
1998年	2
1999年	3
2000年	7
2001年	1
2002年	4
2003年	4
2004年	5
2005年	13
2006年	11
2007年	7
2008年	15
2009年	14
2010年	13
2011年	21
2012年	2
総計	131



改訂年を記入したマンションのうち16%が、2011年（平成23年）の改定であった。

3-3 何を参考に策定（改定）したか

①分譲会社、管理会社が策定	128
②国土交通省の標準管理規約を参考	104
③その他	15
④わからない	38
無回答	23
合計	308



42%のマンションで「分譲会社あるいは管理会社」が策定し、34%のマンションが国土交通省の標準管理規約を参考に改訂している。

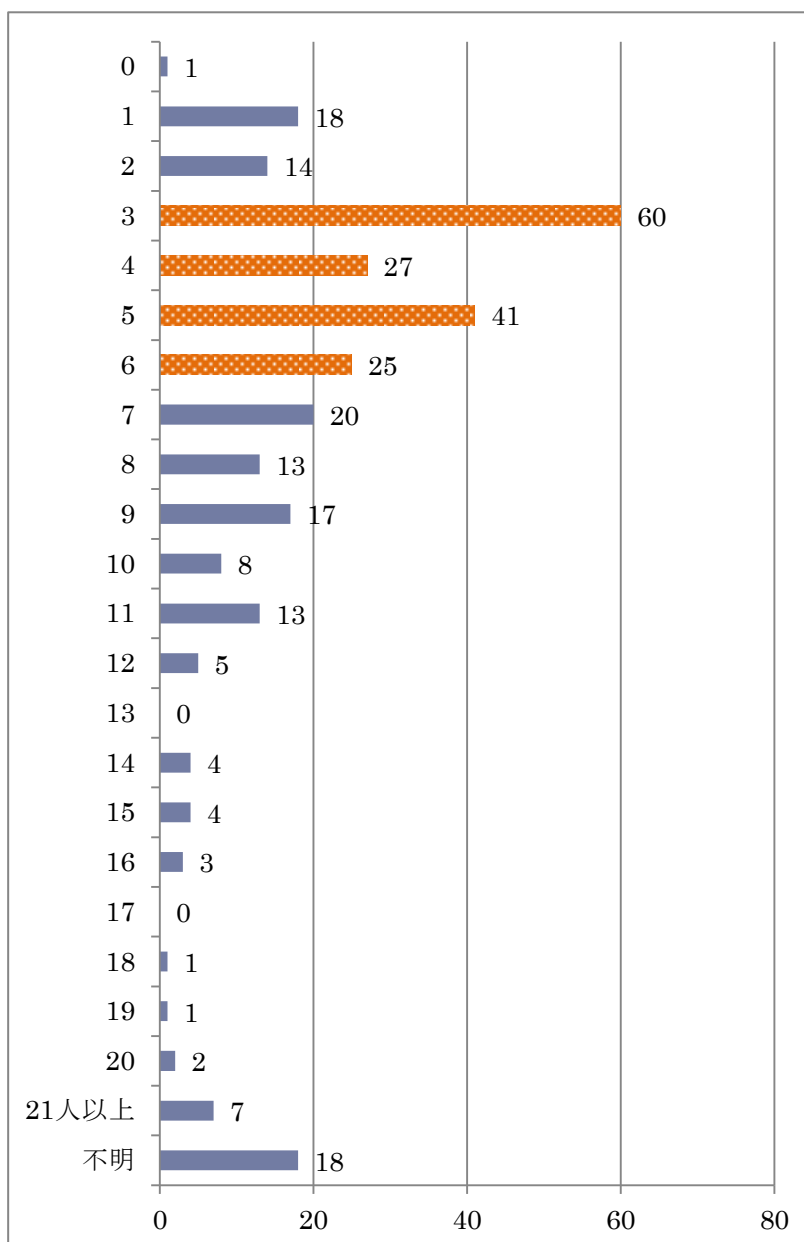
「わからない」と「無回答」が合わせて20%あるのは、課題である。

問4 役員について

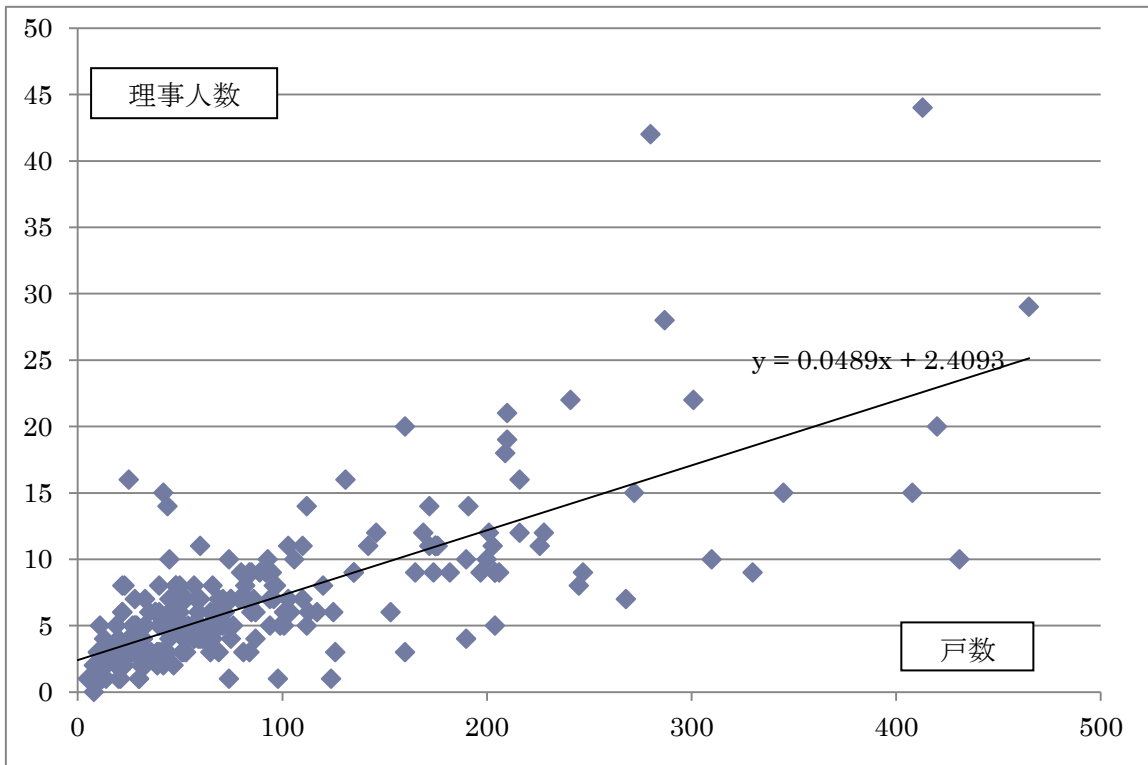
4-1 理事・監事の人数, 任期

4-1-1 理事数

理事数	マンション数
0	1
1	18
2	14
3	60
4	27
5	41
6	25
7	20
8	13
9	17
10	8
11	13
12	5
13	0
14	4
15	4
16	3
17	0
18	1
19	1
20	2
21人以上	7
不明	18
合計	302



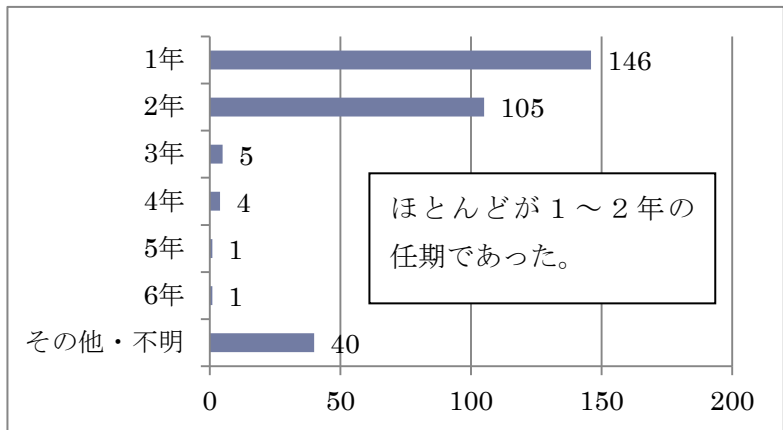
3～6人の理事数のマンションが、有効回答数の61%あった。



理事人数と戸数の関係はさまざまであるが、平均すると、20戸あたり1名+2～3名になる。

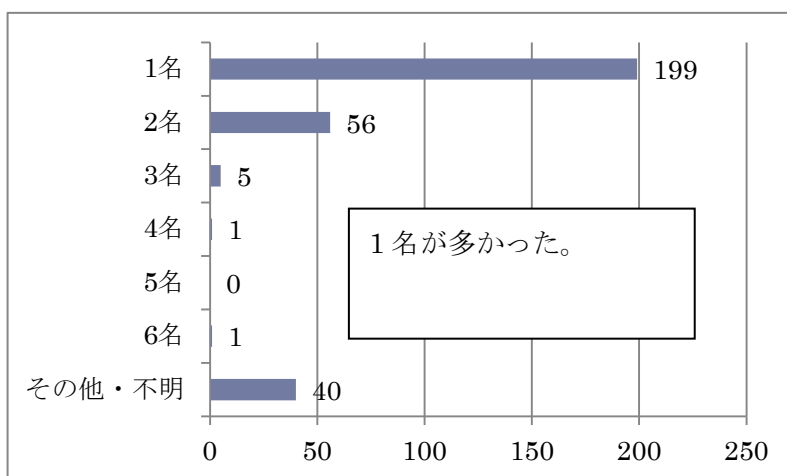
4-1-2 理事任期

理事任期	マンション数
1年	146
2年	105
3年	5
4年	4
5年	1
6年	1
その他・不明	40
合計	302



4-1-3 監事数

監事数	マンション数
1人	199
2人	56
3人	5
4人	1
5人	0
6人	1
その他・不明	40
合計	302

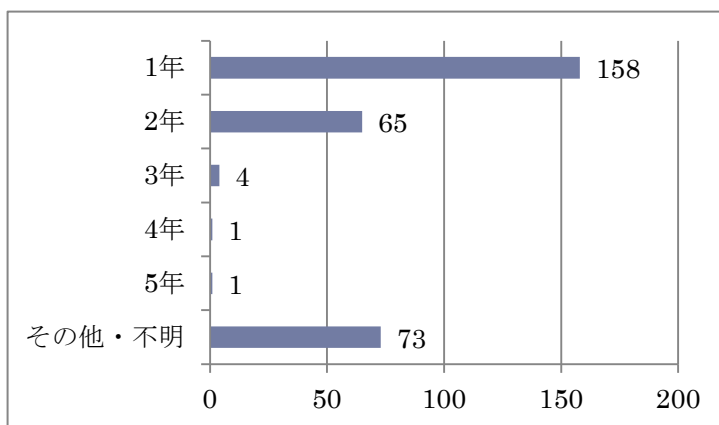


監事は、1名回答が多かったが、任期中途での転出などの可能性を考慮して2名体制が増えている可能性がある。

不明回答が多いのは改善されるべき課題である。

4-1-4 監事任期

監事任期年	マンション数
1年	158
2年	65
3年	4
4年	1
5年	1
その他・不明	73
合計	302



監事の任期は、理事任期と連動していると推察する。

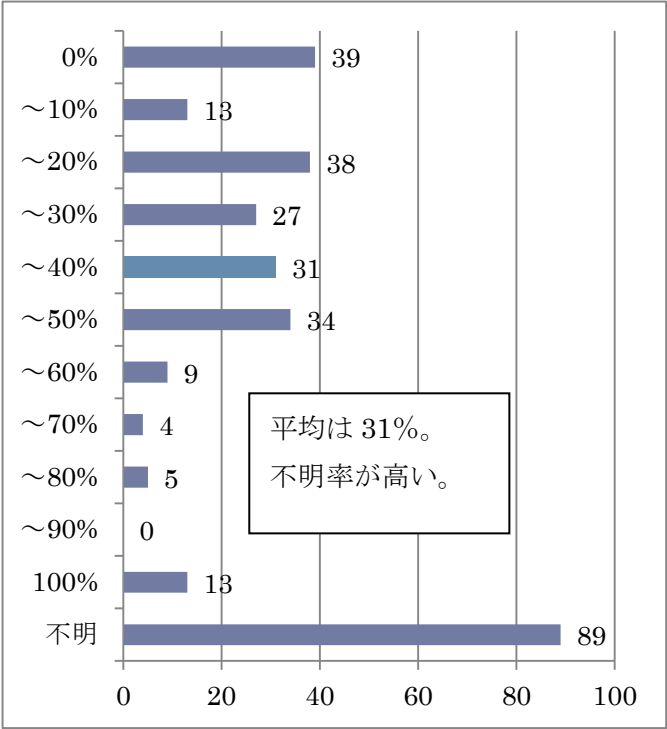
ここでも不明回答が多いのが、改善されるべき課題である。

「監事」の役割を踏まえた上での選出がおこなわれて、管理組合への関心が高くなることが期待される。

4-2 理事・監事の高齢者（65歳以上）の人数，男女の割合

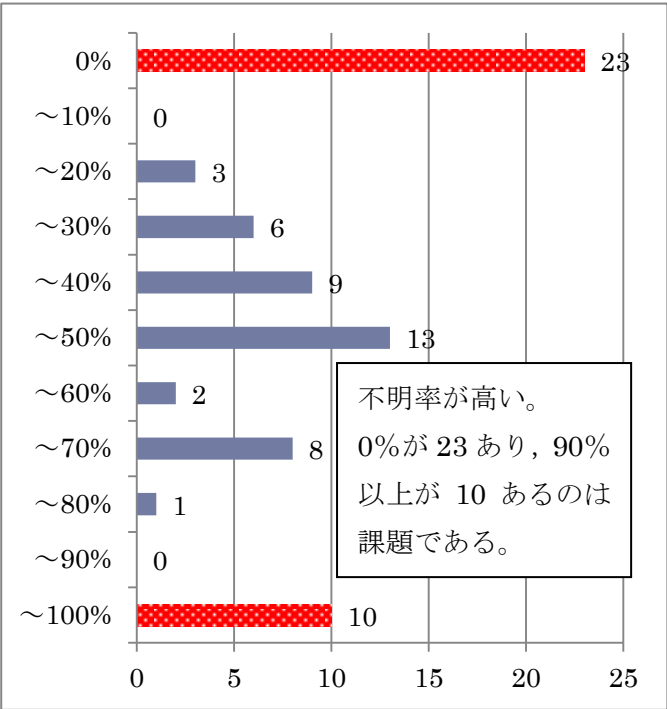
4-2-1 理事監事の高齢者率

理事監事の高齢者率	マンション数
0%	39
～10%	13
～20%	38
～30%	27
～40%	31
～50%	34
～60%	9
～70%	4
～80%	5
～90%	0
100%	13
不明	89
合計	302
平均	31.0%



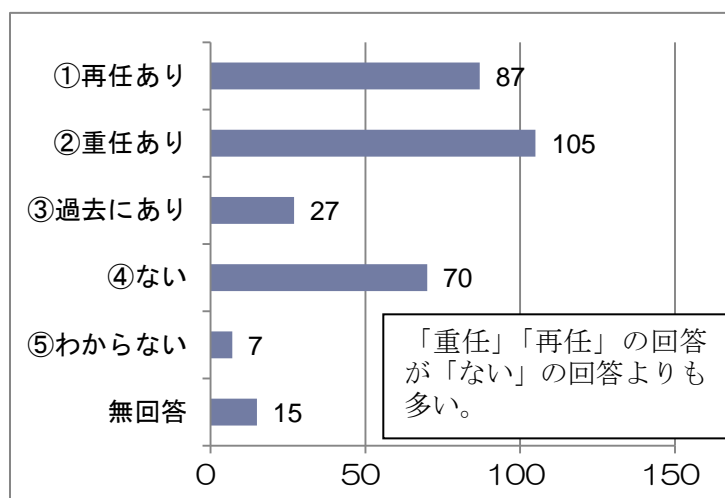
4-2-2 高齢理事監事の女性率

高齢理事監事の女性率	マンション数
0%	23
～10%	0
～20%	3
～30%	6
～40%	9
～50%	13
～60%	2
～70%	8
～80%	1
～90%	0
～100%	10
不明	227
合計	302



4-3 理事・監事の再任, 重任はありますか

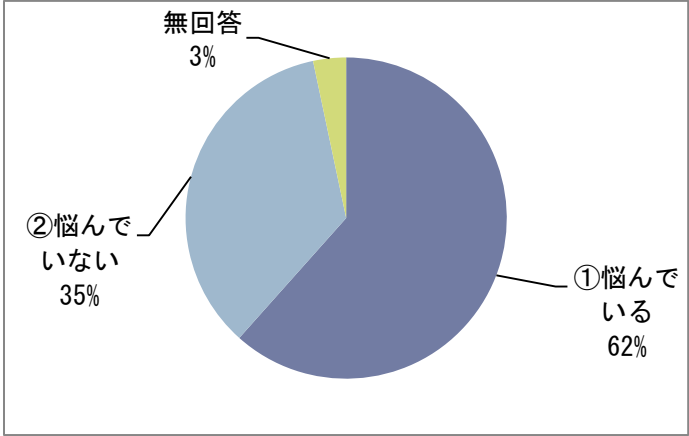
①再任あり	87
②重任あり	105
③過去にあり	27
④ない	70
⑤わからない	7
無回答	15
合計	311



再任・重任が日常化しているかどうかまでは不明であるが、理事のなり手不足の問題と関連した課題である。

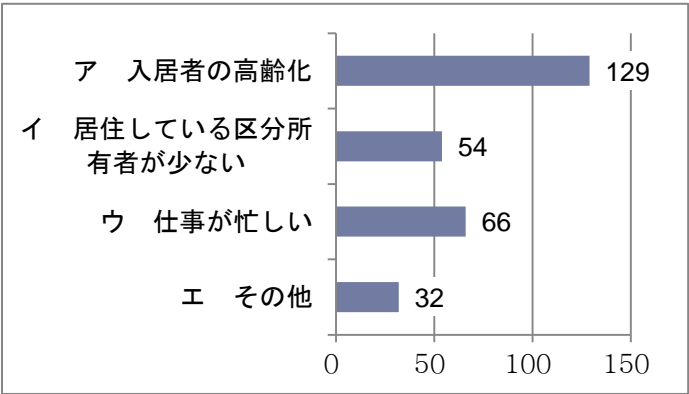
4-4 役員なりの手不足に悩んでいますか

①悩んでいる	186
②悩んでいない	106
無回答	10
合計	302



役員のなら手不足の悩みは、深刻である。
 悩みの内容は下記のとおり、高齢化問題が顕著となっている。

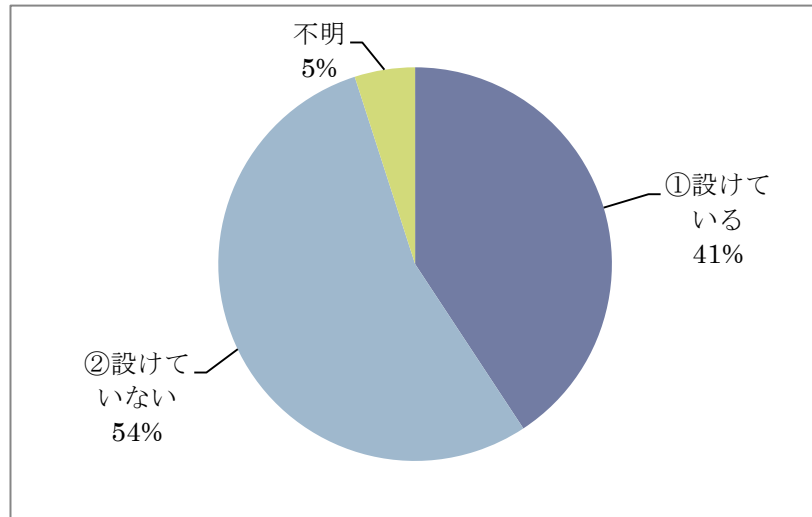
ア 入居者の高齢化	129
イ 居住している区分所有者が少ない	54
ウ 仕事が忙しい	66
エ その他	32
合計	281



問5 専門委員会について

5-1 理事会等の役員会以外に専門の委員会を設けていますか

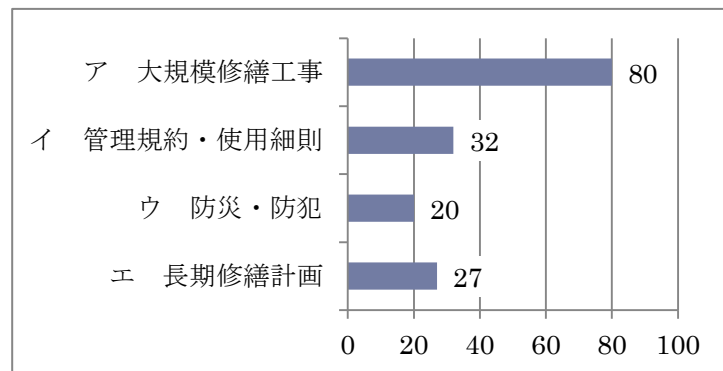
①設けている	123
②設けていない	164
不明	15
合計	302



41%のマンションで、専門委員会を設けている。

5-2 専門委員会の内容

ア 大規模修繕工事	80
イ 管理規約・使用細則	32
ウ 防災・防犯	20
エ 長期修繕計画	27



専門委員会を設けているマンションの約半数が、大規模修繕工事のための専門委員会である。

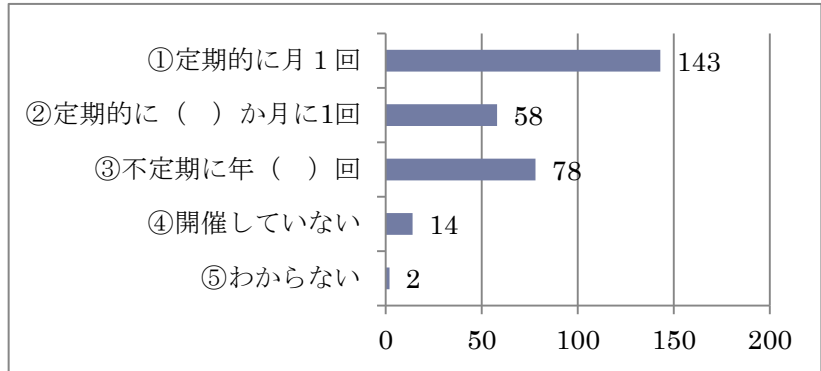
5-3 専門委員会の具体的な回答内容

必要に応じて
諮問委員会として
助け合い, 美化のため
駐車・駐輪場について
数年前の経理問題にかかわる委員会
駐輪・文化等について
役員選出の委員会
管理規約改正中のため
修繕委員会(4件)
コミュニティ・財務のため
①常務理事②総務財務委員③工事委員④広報委員
不定期にそのつど設けている
資金, 駐車場, 修繕, ペット
都度設けている
短期修繕委員会
駐車場・コミュニティのため
管理費検討のため
現在はないが長期修繕計画について必要性を感じ設置を検討中
夏祭の実行委員会
補佐役の自主的な会, マンションをよくする会
理事会のアドバイザーとして(前期理事長・副理事長)
ペット飼育について
消防隊

問6 理事会について

6-1-1 理事会の開催頻度

①定期的に月1回	143
②定期的に ()箇月に1回	58
③不定期に 年()回	78
④開催していない	14
⑤わからない	2

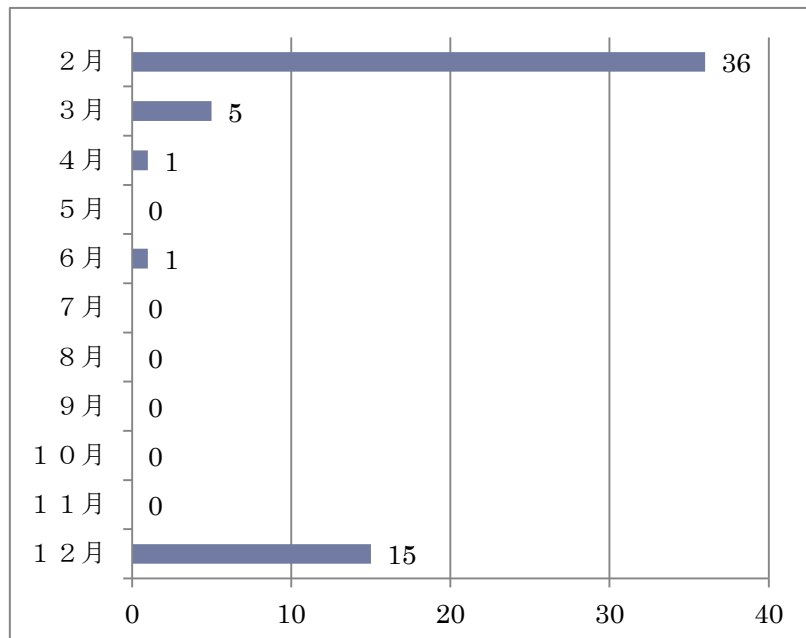


毎月開催しているマンションは143で、回答数の47%にあたる。

6-1-2 一箇月以外の理事会定期開催頻度

1 箇月以外の定期開催頻度

開催頻度	マンション数
2月	36
3月	5
4月	1
5月	0
6月	1
7月	0
8月	0
9月	0
10月	0
11月	0
12月	15
合計	58

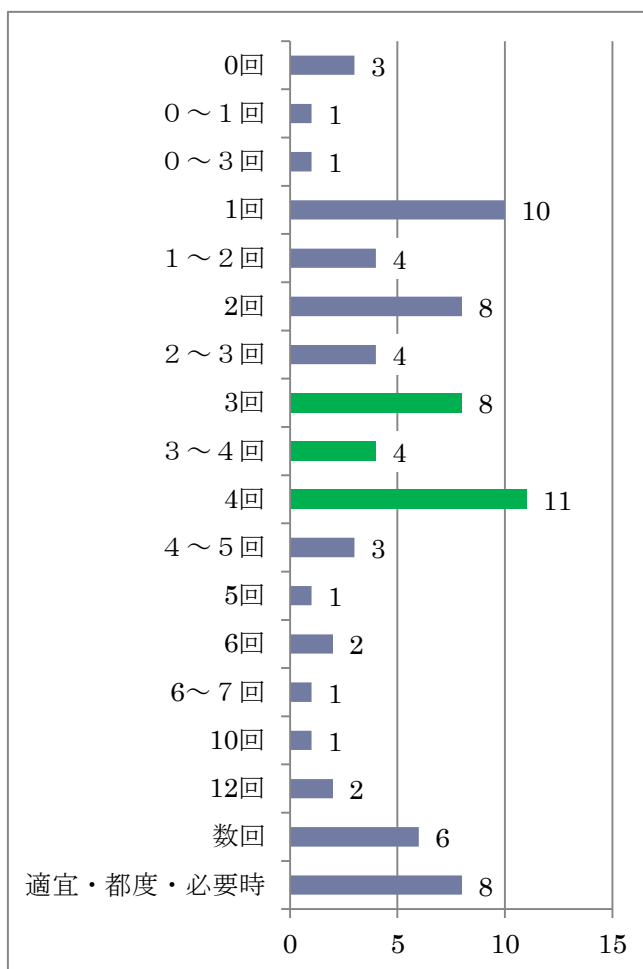


2月に一度の開催のマンションは36で、回答数の12%にあたる。

その一方で、年に一度の開催のマンションが15で、回答数の5%にあたる。

6-1-3 理事会の不定期理事会開催頻度（1年あたり）

不定期理事会開催頻度	マンション数
0回	3
0～1回	1
0～3回	1
1回	10
1～2回	4
2回	8
2～3回	4
3回	8
3～4回	4
4回	11
4～5回	3
5回	1
6回	2
6～7回	1
10回	1
12回	2
数回	6
適宜・都度・必要時	8
合計	78

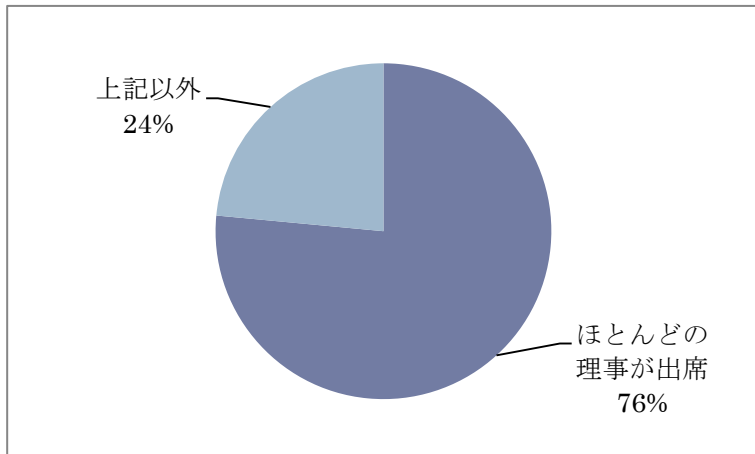


不定期ではあっても、1年間に3～4回開催しているマンションが23マンションあった。

6-2 理事会の出席状況

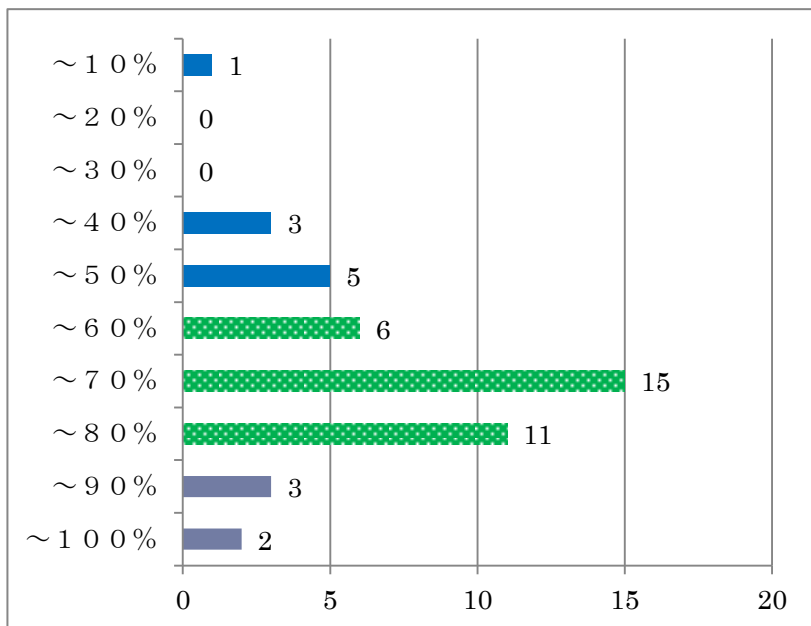
6-2-1 理事の出席

ほとんどの理事が出席	231
上記以外	71
合計	302



6-2-2 理事会への理事の出席率

出席率	マンション数
～10%	1
～20%	0
～30%	0
～40%	3
～50%	5
～60%	6
～70%	15
～80%	11
～90%	3
～100%	2
不明	256
合計	302



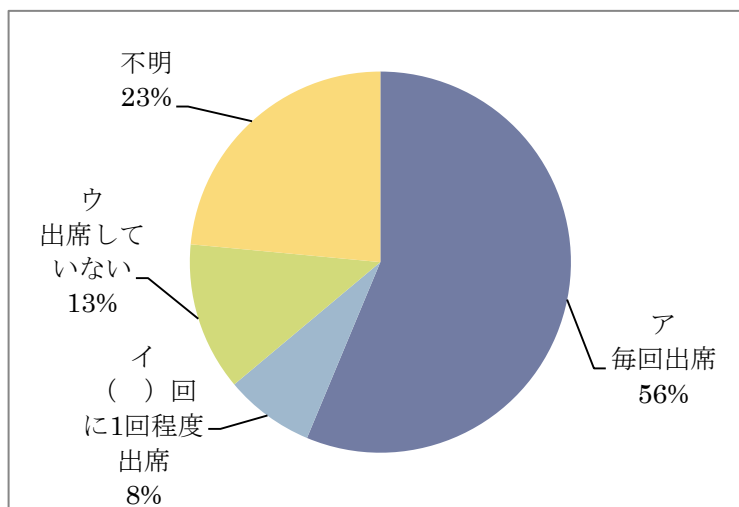
回答のあった中では60～80%が多いが、明確な回答のなかったマンションが256と多くあった。

～50%の回答がみられるが、この出席率では理事会不成立の可能性はある。

理事が安易に委任状を提出しているのか実態は不明であるが、委任できない役職であるという意識が一般化していないと推察できる。

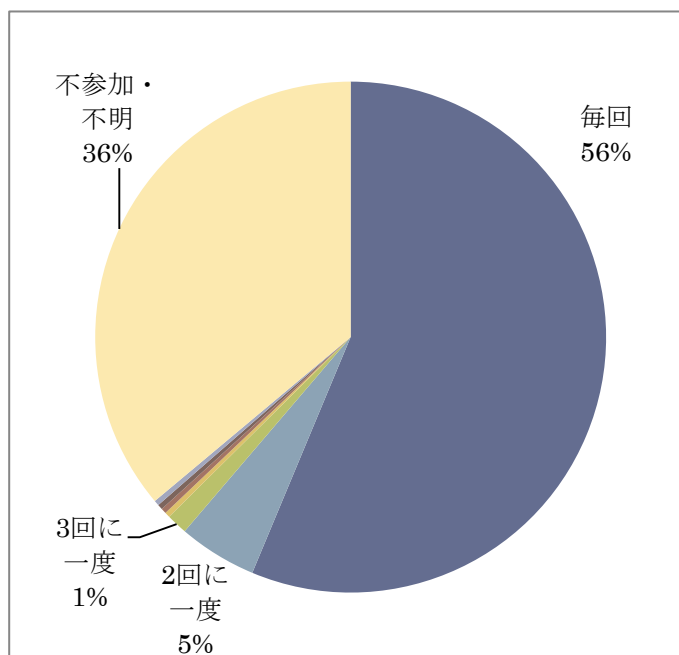
6-2-3 監事の出席

ア 毎回出席	170
イ () 回 に1回 程度出席	23
ウ 出席していない	38
不明	71
合計	302



6-2-4 監事の理事会参加頻度

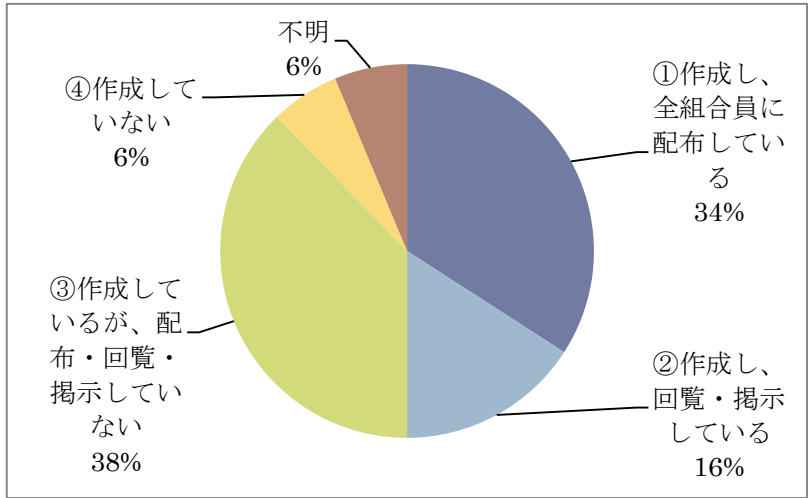
監事の理事会参加	マンション数
毎回	170
2回に一度	15
3回に一度	4
4回に一度	1
6回に一度	1
12回に一度	1
必要に応じて	1
不参加・不明	109
合計	302



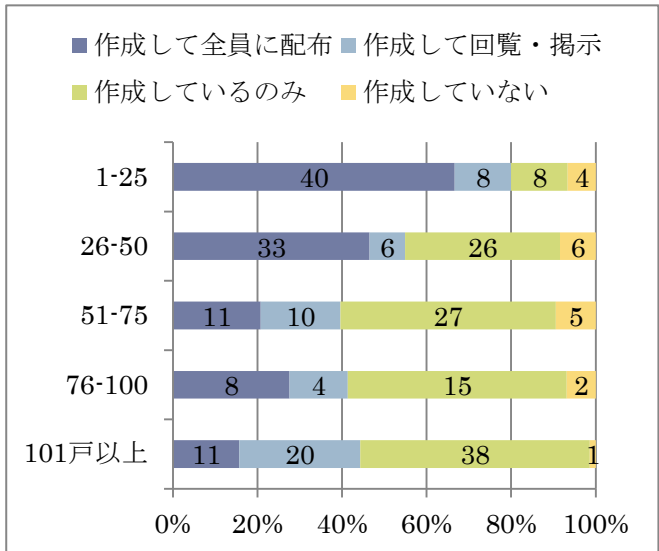
監事の理事会への出席については、それぞれの管理規約の定めに応じている可能性が高い。不明回答が多いのは、監事の役割が共通認識されていない可能性がある。

6-3 議事録の作成状況

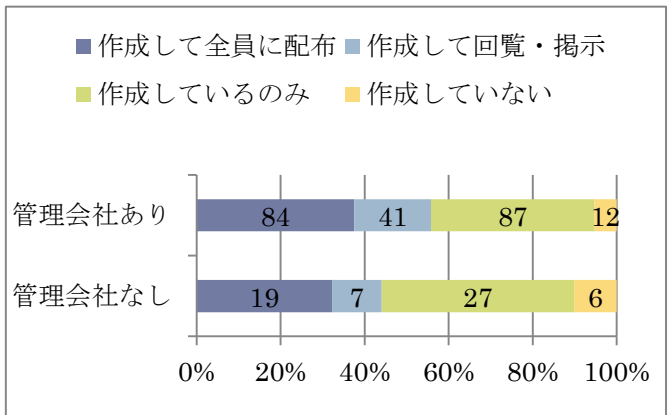
①作成し、全組合員に配布している	103
②作成し、回覧・掲示している	48
③作成しているが、配布・回覧・掲示していない	114
④作成していない	18
不明	19
合計	302



	作成して全員に配布	作成して回覧・掲示	作成しているのみ	作成していない
1-25	40	8	8	4
26-50	33	6	26	6
51-75	11	10	27	5
76-100	8	4	15	2
101戸以上	11	20	38	1
合計	103	48	114	18



	作成して全員に配布	作成して回覧・掲示	作成しているのみ	作成していない
管理会社あり	84	41	87	12
管理会社なし	19	7	27	6
合計	103	48	114	18



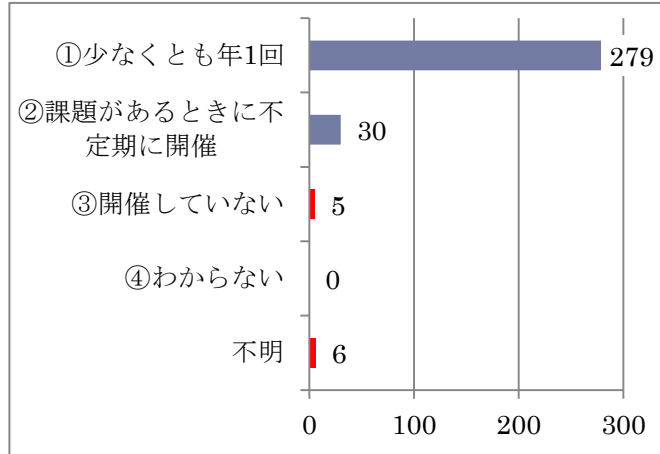
作成のみで、配布なしや掲示なし状態は改善されるべき課題である。

問7 総会について

7-1 開催頻度

総会開催

①少なくとも年1回	279	重複 回答 18
②課題があるときに不定期に開催	30	
③開催していない	5	
④わからない	0	
不明	6	
合計	320	



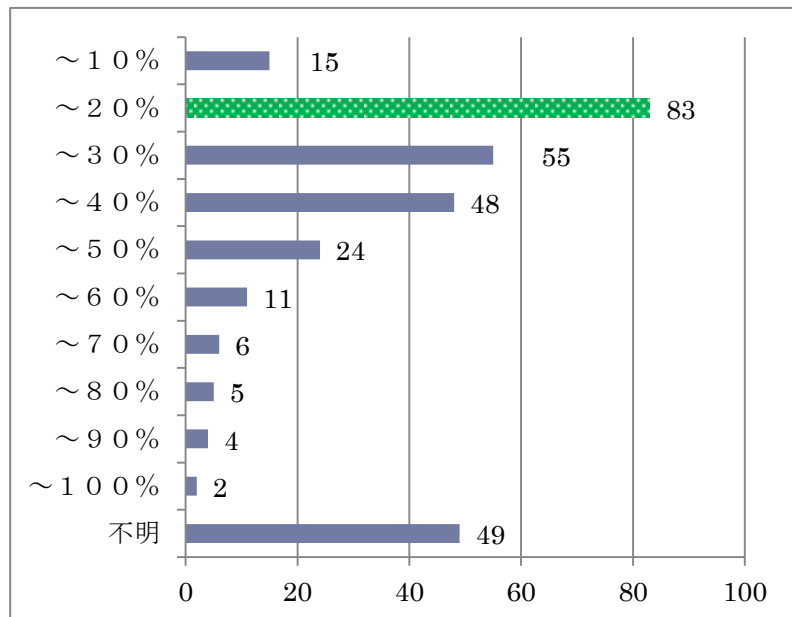
定期+不定期のマンション数=18

非開催や不明のマンションは、改善されるべき課題である。

7-2 総会の出席率

7-2-1 当日の出席者率

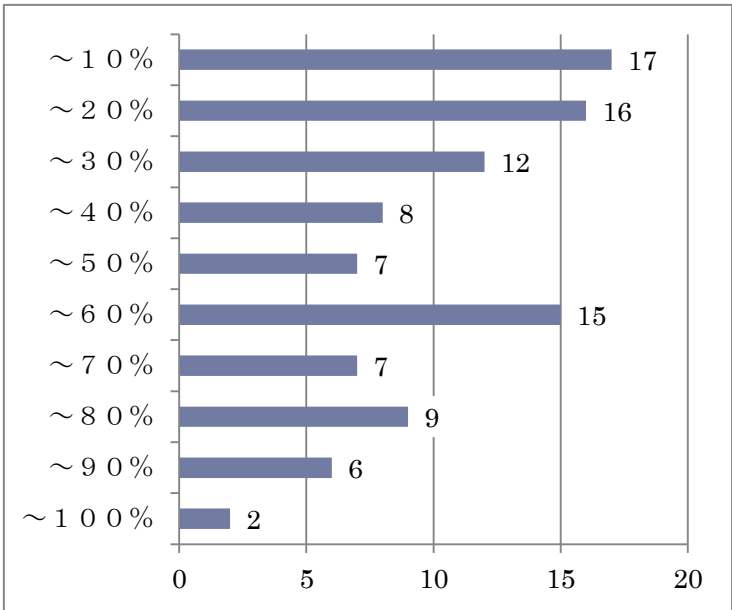
総会出席率	マンション数
～10%	15
～20%	83
～30%	55
～40%	48
～50%	24
～60%	11
～70%	6
～80%	5
～90%	4
～100%	2
不明	49
合計	302



10～20%の回答が、一番多かった。

7-2-2 議決権行使書率

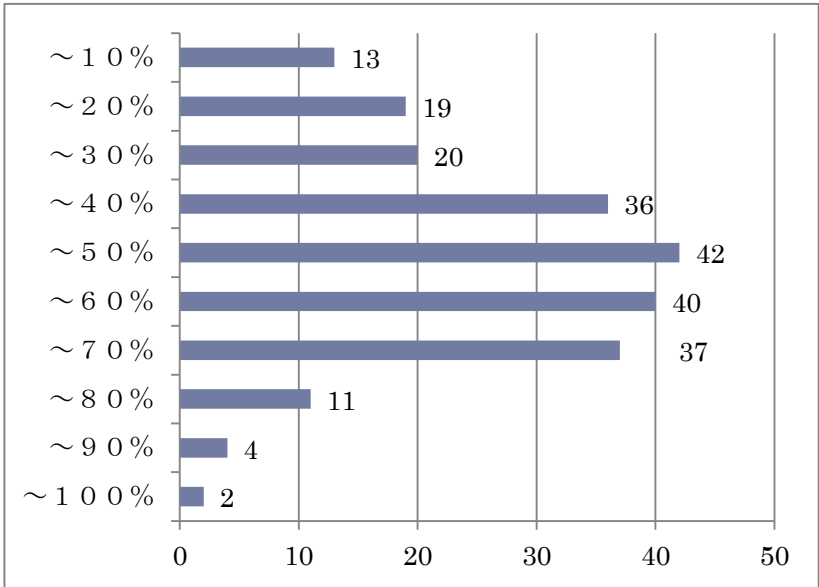
議決権行使書率	マンション数
～10%	17
～20%	16
～30%	12
～40%	8
～50%	7
～60%	15
～70%	7
～80%	9
～90%	6
～100%	2
不明	203
合計	302



不明率が高いのは、議決権行使書を使う習慣がないマンションが多いことによる可能性がある。

7-2-3 委任状率

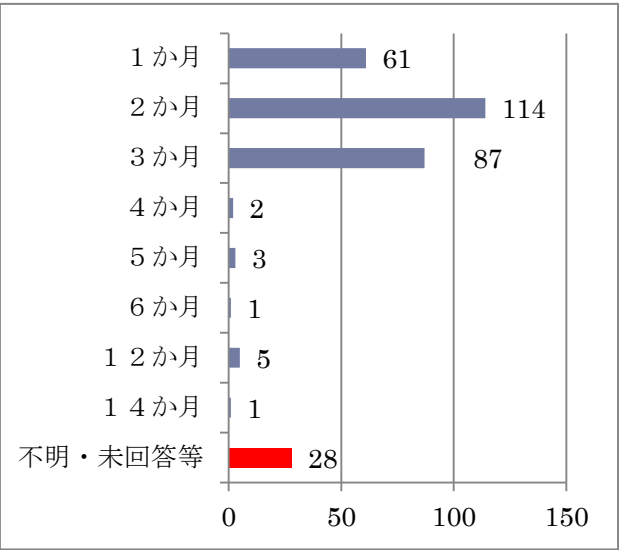
委任状率	マンション数
～10%	13
～20%	19
～30%	20
～40%	36
～50%	42
～60%	40
～70%	37
～80%	11
～90%	4
～100%	2
不明	78
合計	302



委任状で総会が成り立っているのは、改善されるべき課題である。

7-3 総会は、新会計年度開始の何箇月後に開催？

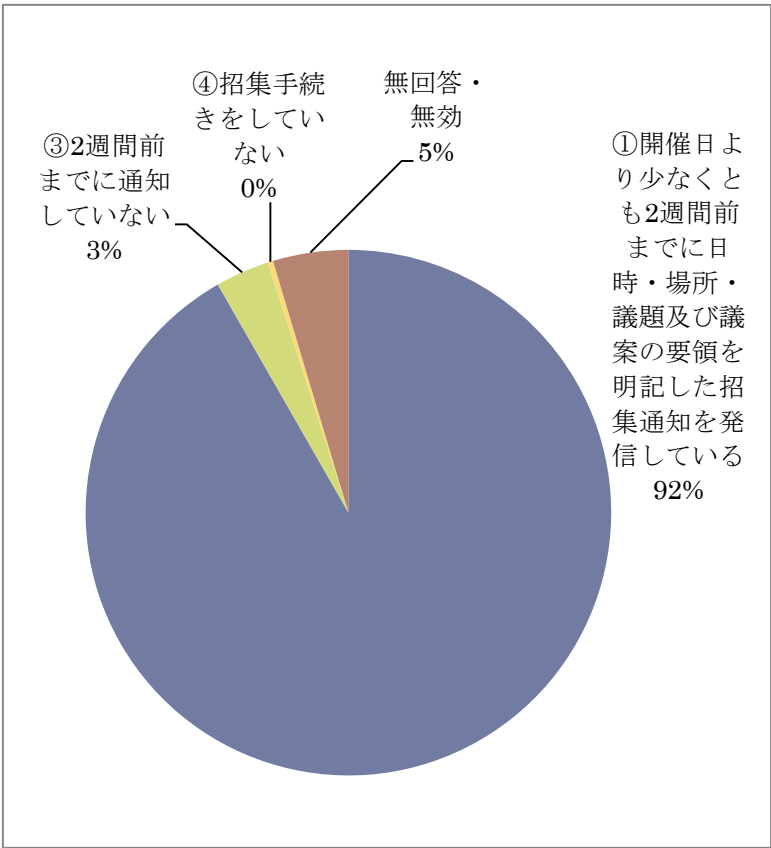
決算後〇箇月内の総会	マンション数
1箇月	61
2箇月	114
3箇月	87
4箇月	2
5箇月	3
6箇月	1
12箇月	5
14箇月	1
不明・未回答等	28
合計	302



ほとんどのマンションで1～3月後に開催している。各々の規約によるものと思われる。

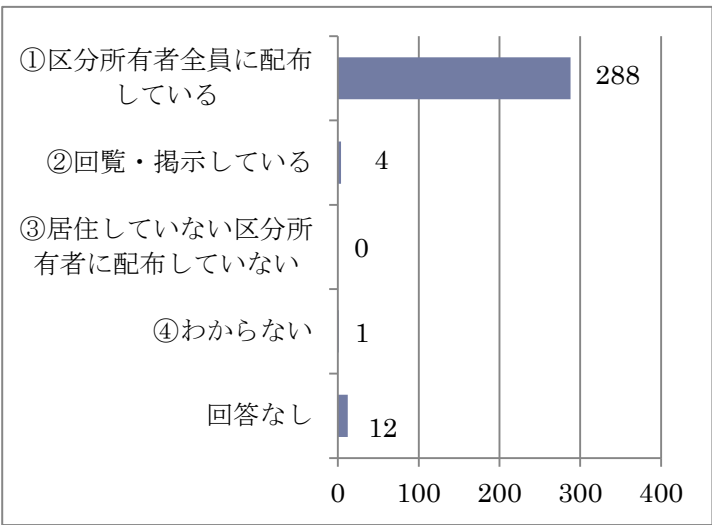
7-4 総会の招集手続き（複数回答可）

①開催日より少なくとも2週間前までに日時・場所・議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している	277
②議題及び議案の要領を明記していない	0
③2週間前までに通知していない	10
④招集手続きをしていない	1
無回答・無効	14
合計	302



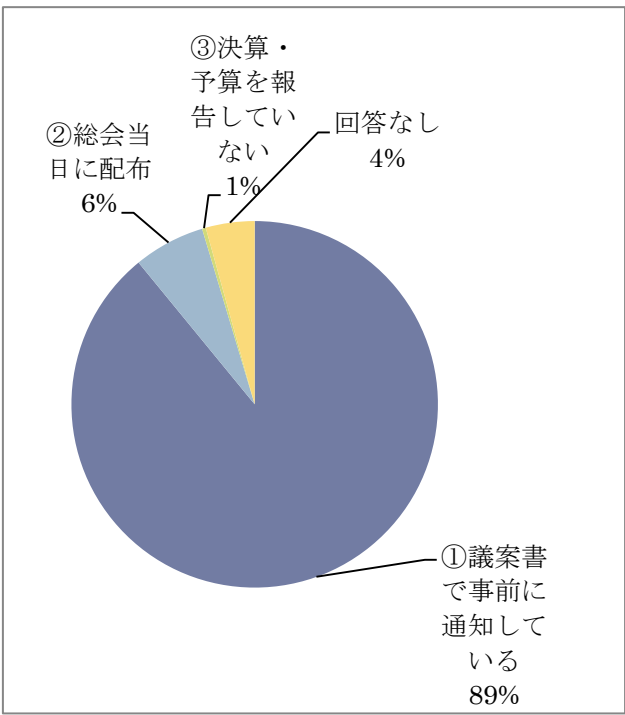
7-5 総会の招集通知

①区分所有者全員に配布している	288	
②回覧・掲示している	4	①との重複回答3
③居住していない区分所有者に配布していない	0	
④わからない	1	
回答なし	12	
合計	305	



7-6 総会に諮られる決算書案・予算書案の事前通知

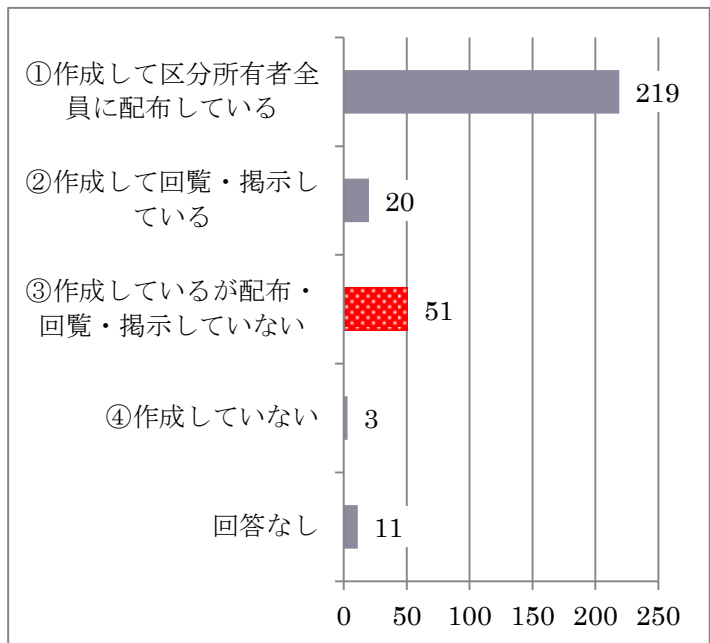
①議案書で事前に通知している	269
②総会当日に配布	19
③決算・予算を報告していない	1
回答なし	13
合計	302



7-4の回答と、若干矛盾するマンションがあると考えられる。
 あらかじめ配布する議案書に、議案要領が盛り込まれているかが課題である。

7-7 総会終了後に議事録を作成していますか

①作成して区分所有者全員に配布している	219	重複 回答 2
②作成して回覧・掲示している	20	
③作成しているが、配布・回覧・掲示していない	51	
④作成していない	3	
回答なし	11	
合計	304	

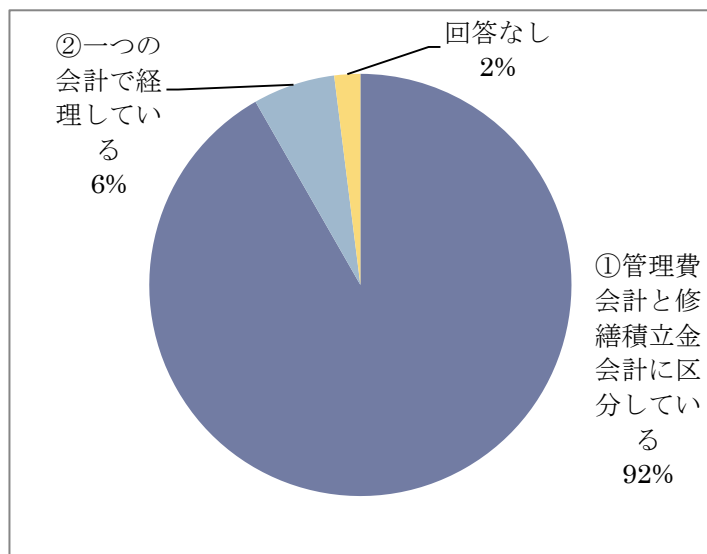


作成のみで、配布・回覧・掲示のないマンションが 51 あるのは、改善されるべき課題である。

問8 会計について

8-1 管理組合の会計を区分して経理していますか

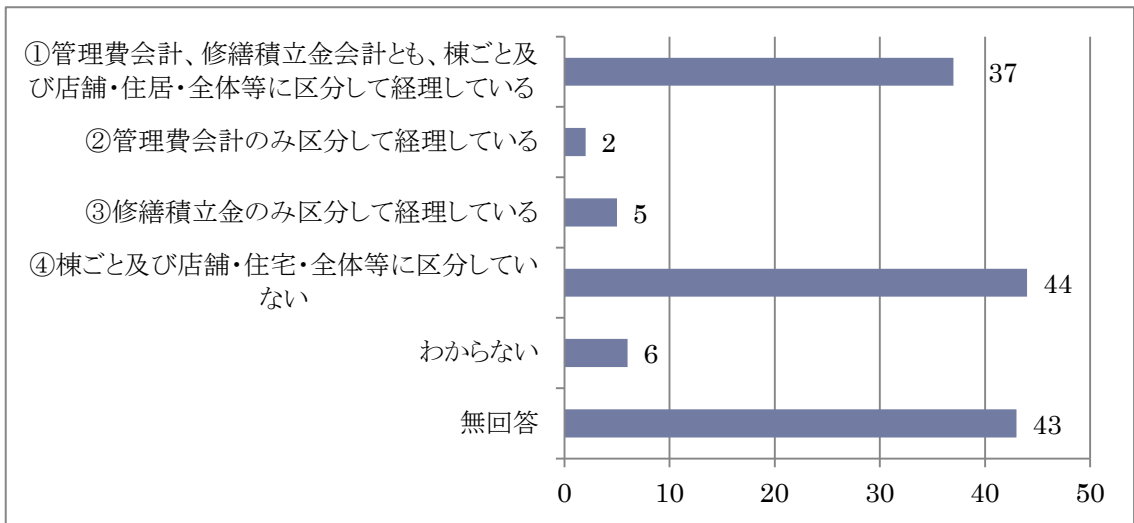
①管理費会計と修繕積立金会計に区分している	277
②一つの会計で経理している	19
③お金は集めていない	0
回答なし	6
合計	302



8-2 団地や店舗のあるマンションの会計について

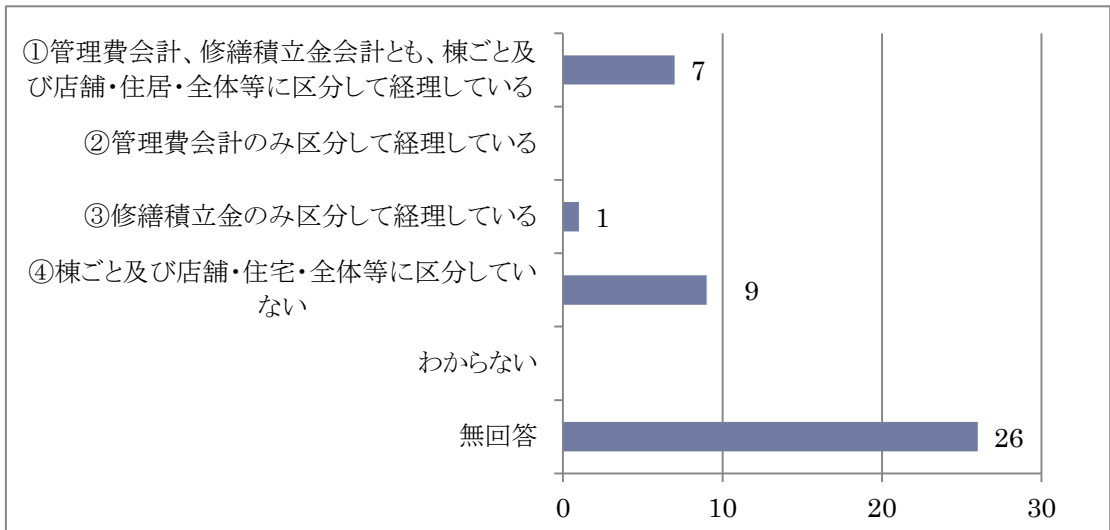
①管理費会計、修繕積立金会計とも、棟ごと及び店舗・住居・全体等に区分して経理している	37
②管理費会計のみ区分して経理している	2
③修繕積立金のみ区分して経理している	5
④棟ごと及び店舗・住宅・全体等に区分していない	44
わからない	6
無回答	43

対象：店舗等のある
マンション 137



①管理費会計、修繕積立金会計とも、棟ごと及び店舗・住居・全体等に区分して経理している	7
②管理費会計のみ区分して経理している	0
③修繕積立金のみ区分して経理している	1
④棟ごと及び店舗・住宅・全体等に区分していない	9
わからない	0
無回答	26

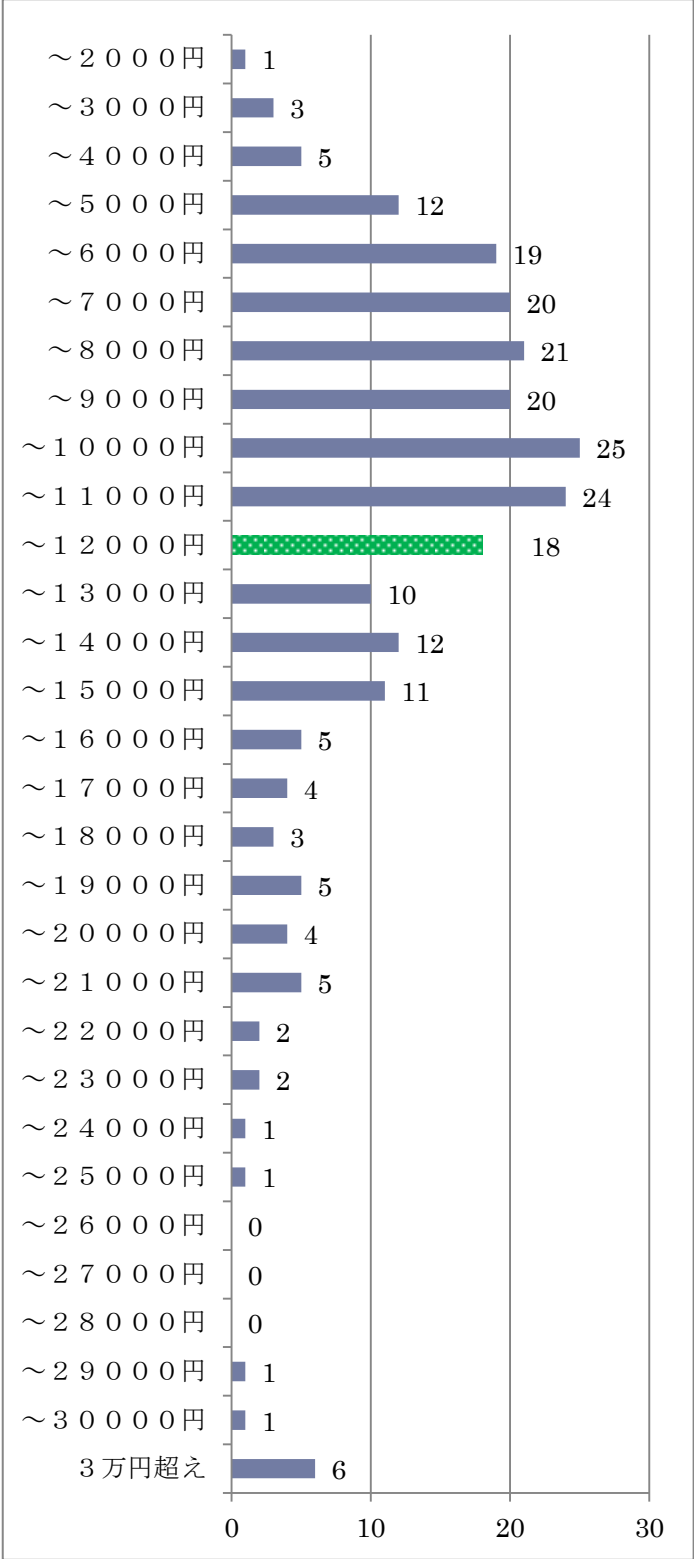
対象：複数棟のある
マンション 43



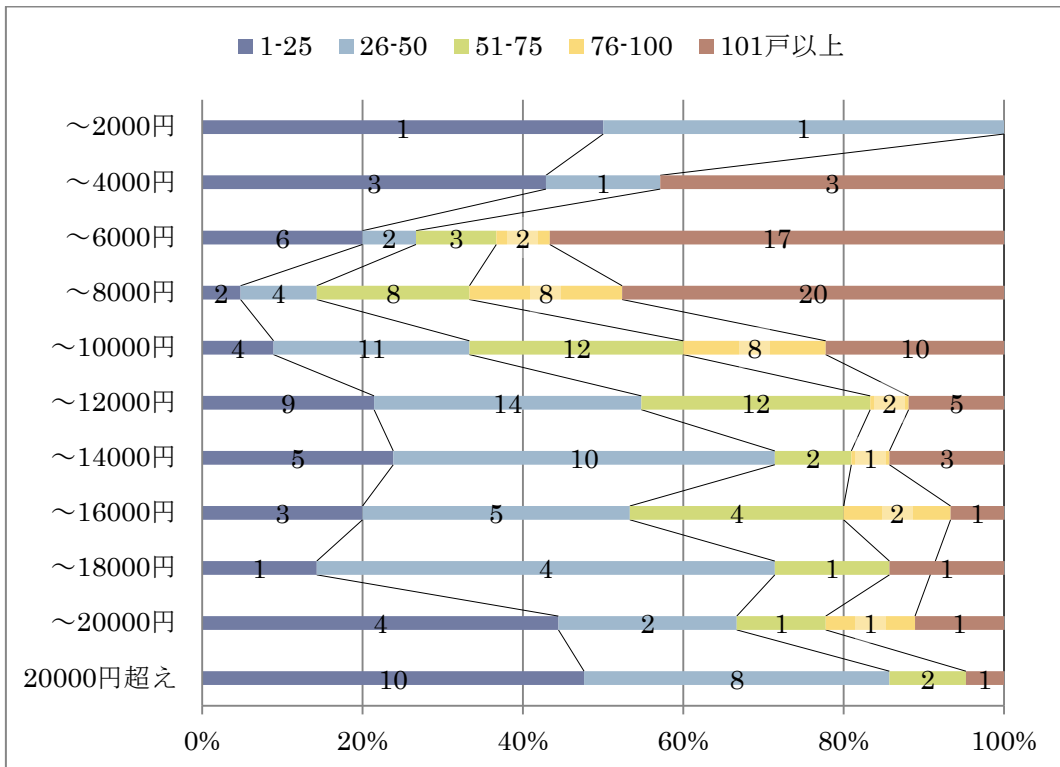
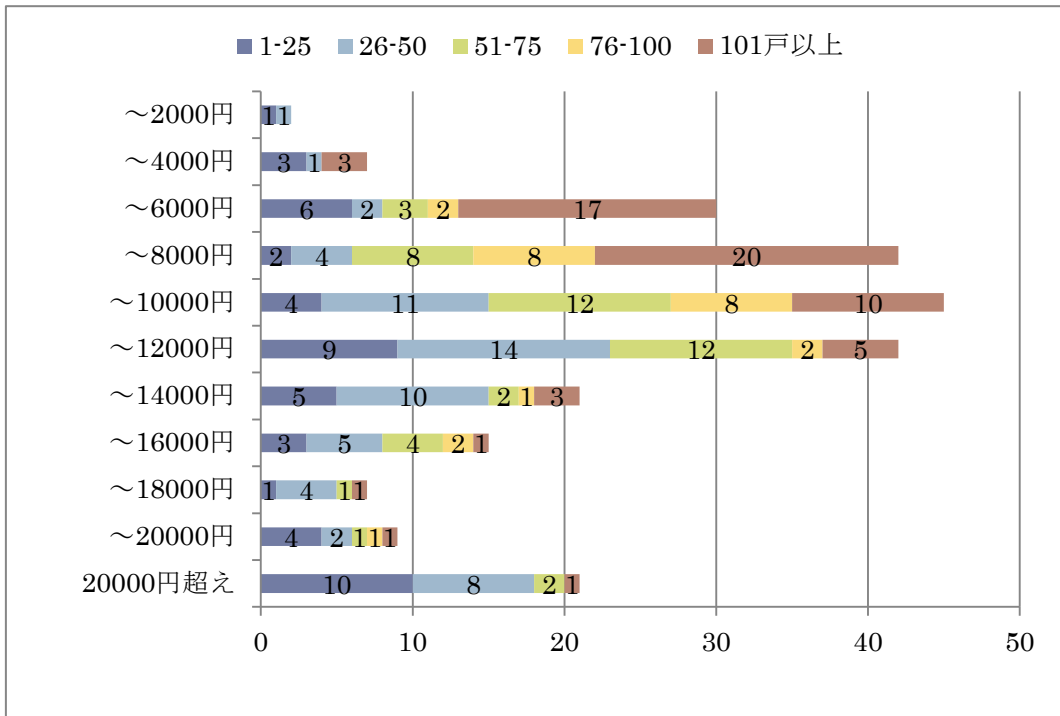
8-3 管理費, 修繕積立金, 使用料について

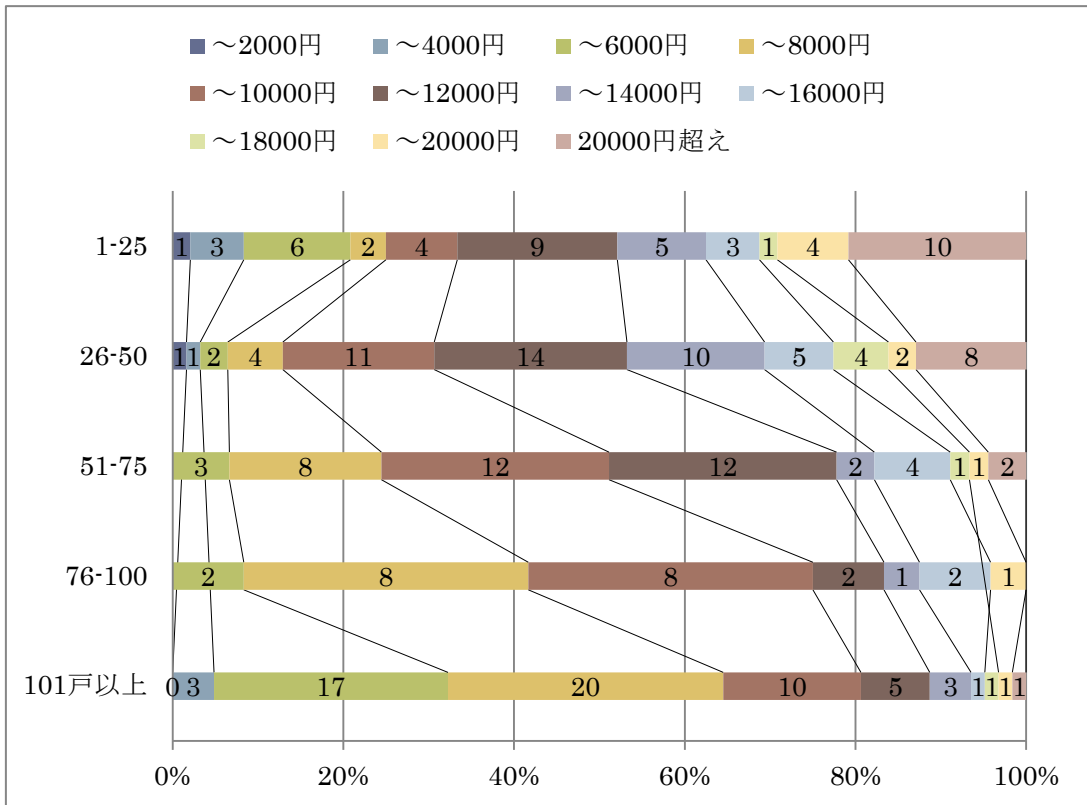
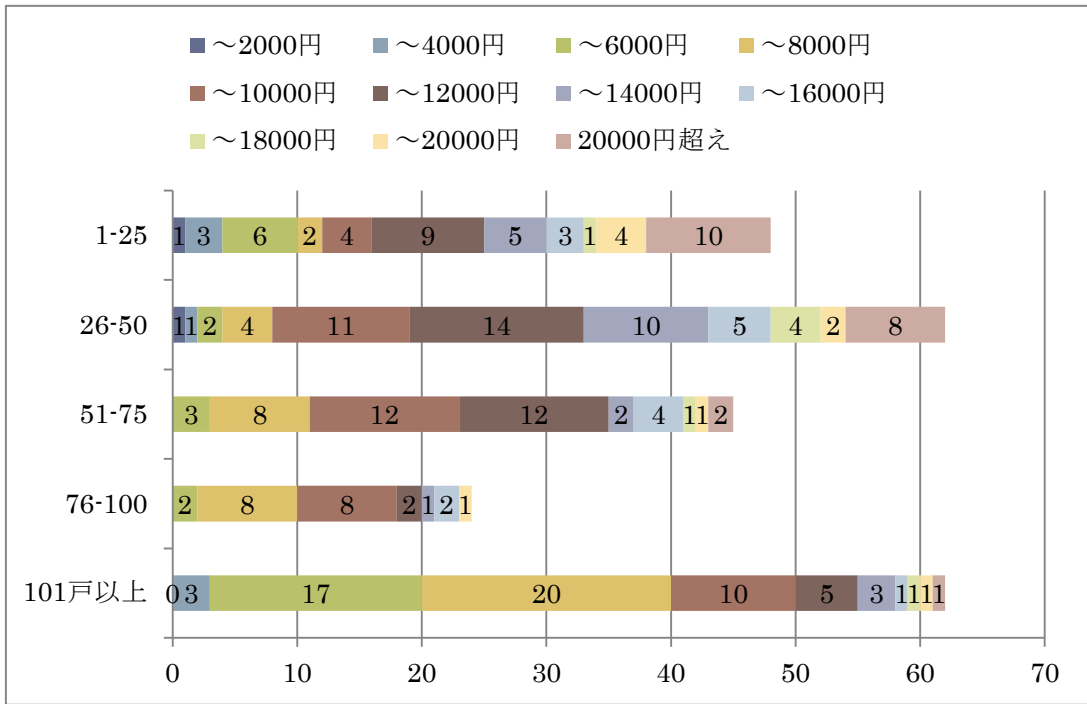
8-3-1 戸当り管理費月額 平均11,426円

戸当り管理費月額	マンション数
~2000円	1
~3000円	3
~4000円	5
~5000円	12
~6000円	19
~7000円	20
~8000円	21
~9000円	20
~10000円	25
~11000円	24
~12000円	18
~13000円	10
~14000円	12
~15000円	11
~16000円	5
~17000円	4
~18000円	3
~19000円	5
~20000円	4
~21000円	5
~22000円	2
~23000円	2
~24000円	1
~25000円	1
~26000円	0
~27000円	0
~28000円	0
~29000円	1
~30000円	1
3万円超え	6
不明	61
合計	302

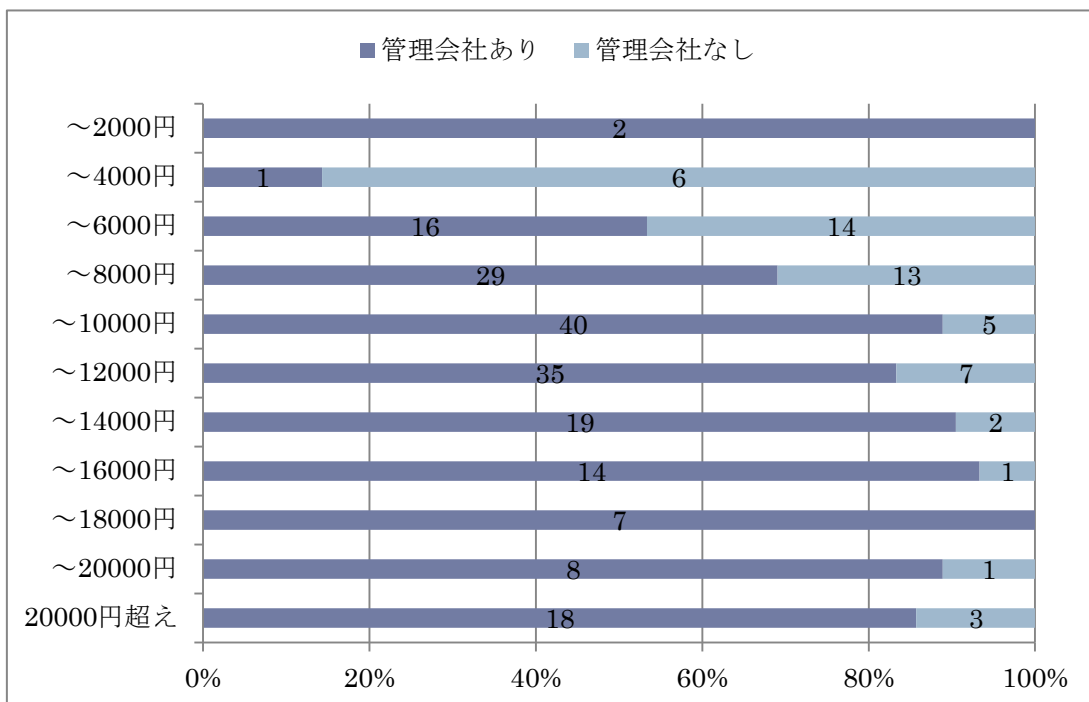
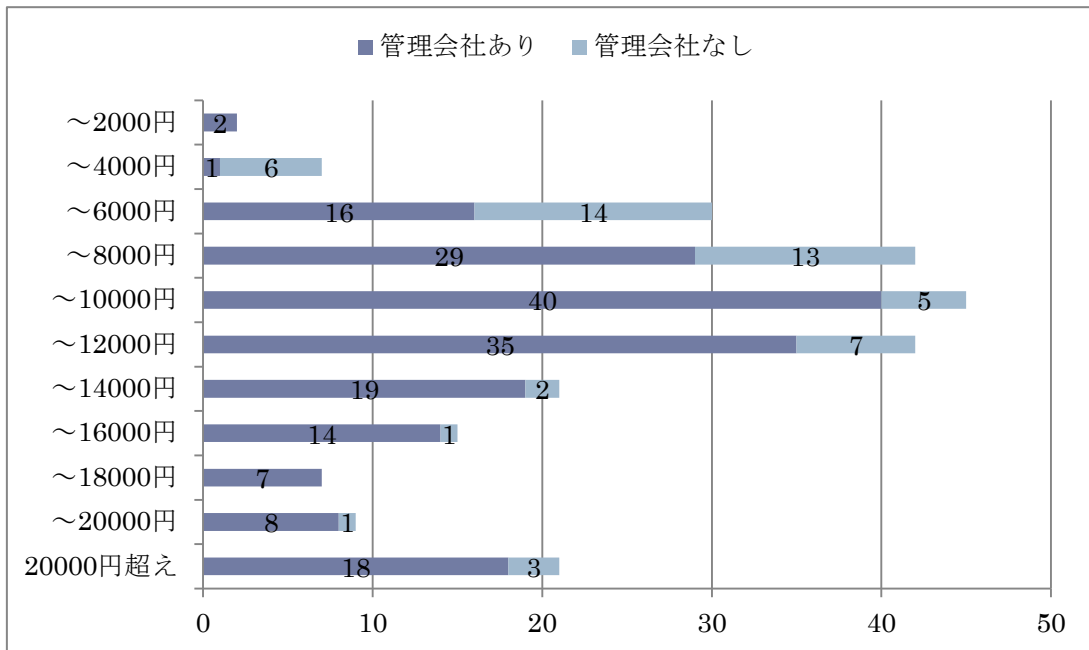


管理費月額 住戸数別の比較





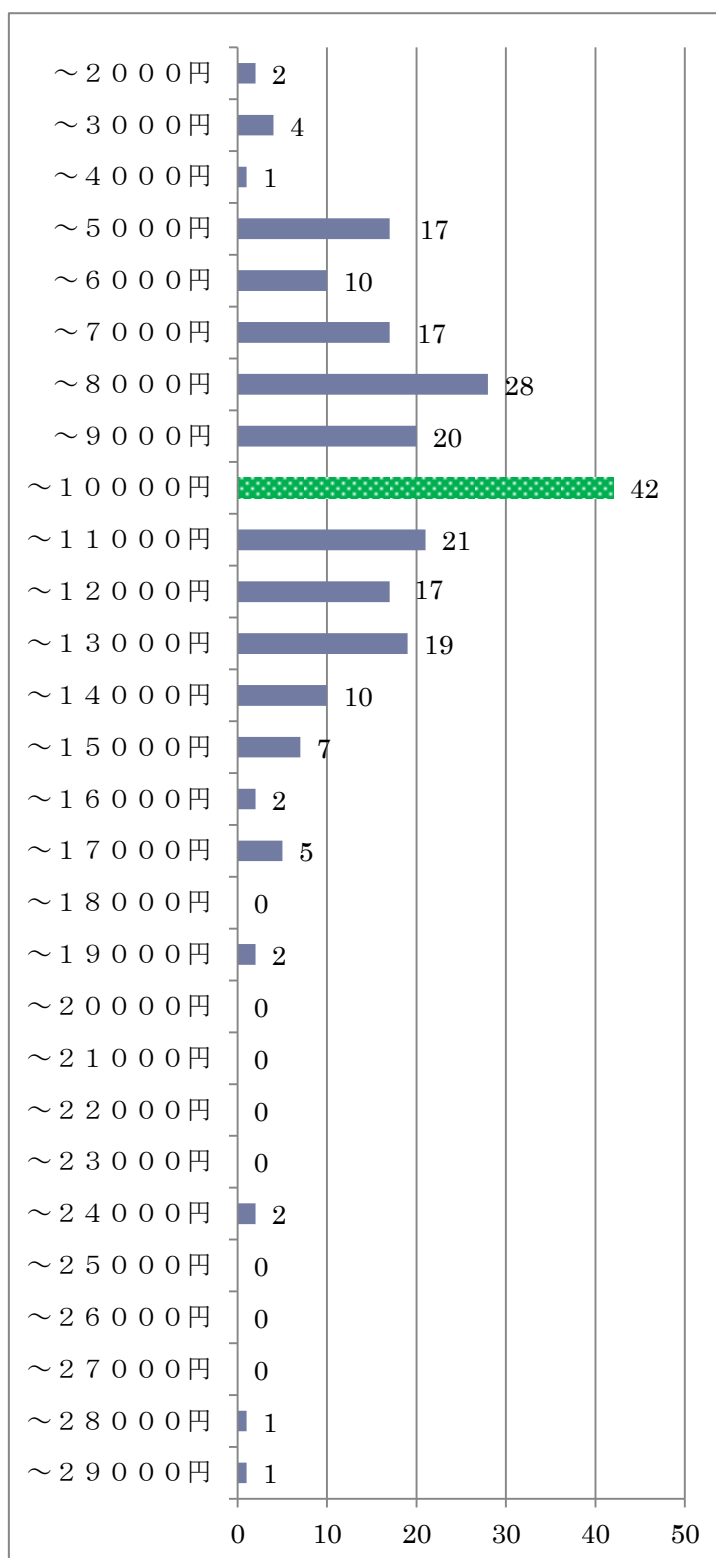
管理費月額 委託管理会社の有無による比較



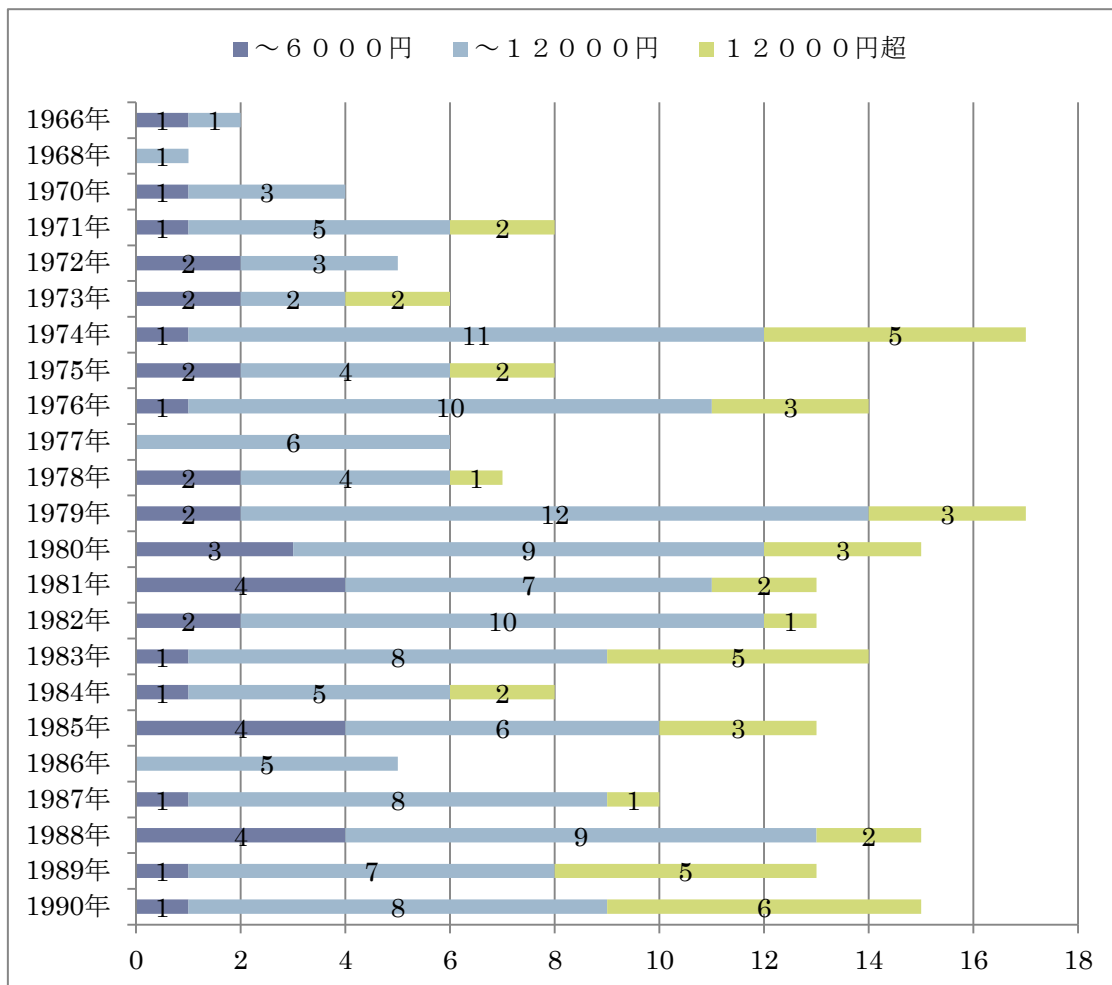
管理会社に委託していないマンションでは、8000円以下が多いことがわかる。

8-3-2 戸当り修繕積立金月額 平均9,580円

戸当り 修繕積立金月額	マンション数
～2000円	2
～3000円	4
～4000円	1
～5000円	17
～6000円	10
～7000円	17
～8000円	28
～9000円	20
～10000円	42
～11000円	21
～12000円	17
～13000円	19
～14000円	10
～15000円	7
～16000円	2
～17000円	5
～18000円	0
～19000円	2
～20000円	0
～21000円	0
～22000円	0
～23000円	0
～24000円	2
～25000円	0
～26000円	0
～27000円	0
～28000円	1
～29000円	1
不明・無回答	74
合計	302

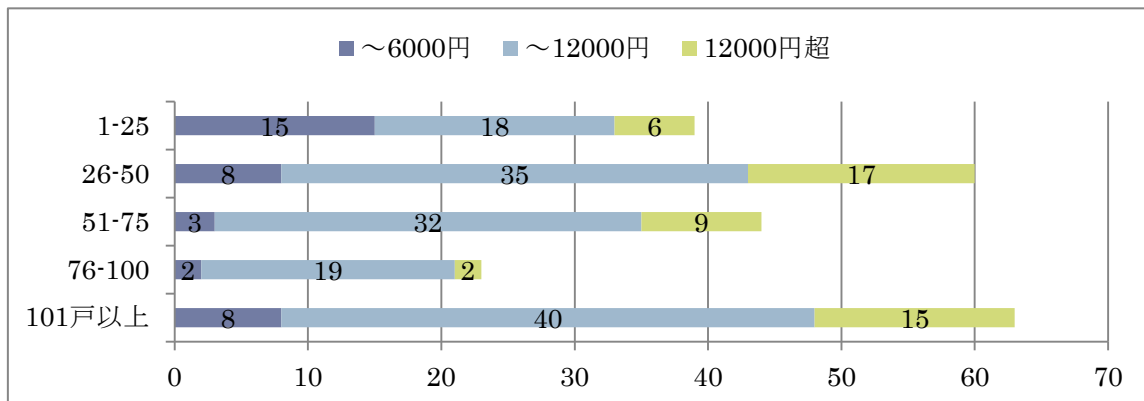


修繕積立金月額 建築年による比較

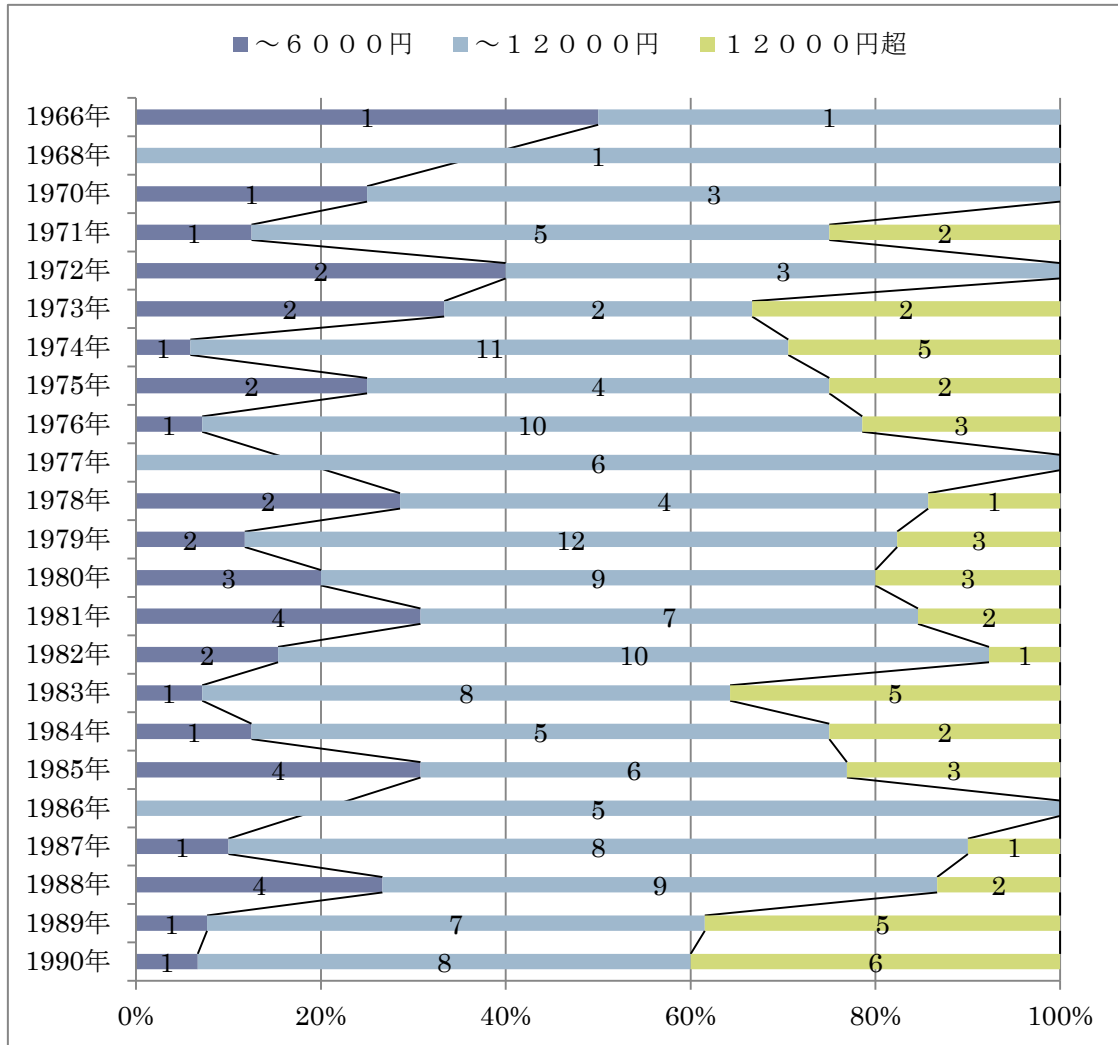


平成 20 年の国土交通省の調査結果が月額約 12,000 円であったので、12000 円とその半額の 6000 円を区切りとして 3 つに区分した。

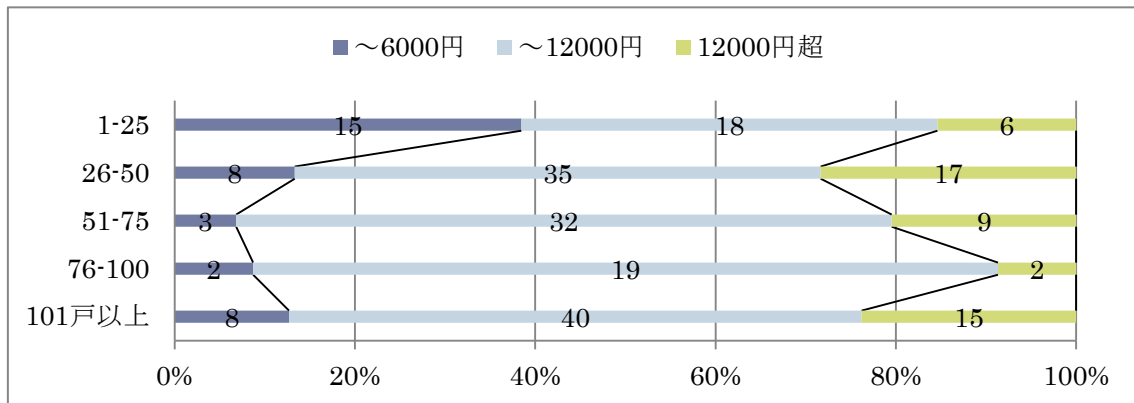
修繕積立金月額 住戸数別の比較



修繕積立金月額 建築年による比較(割合)

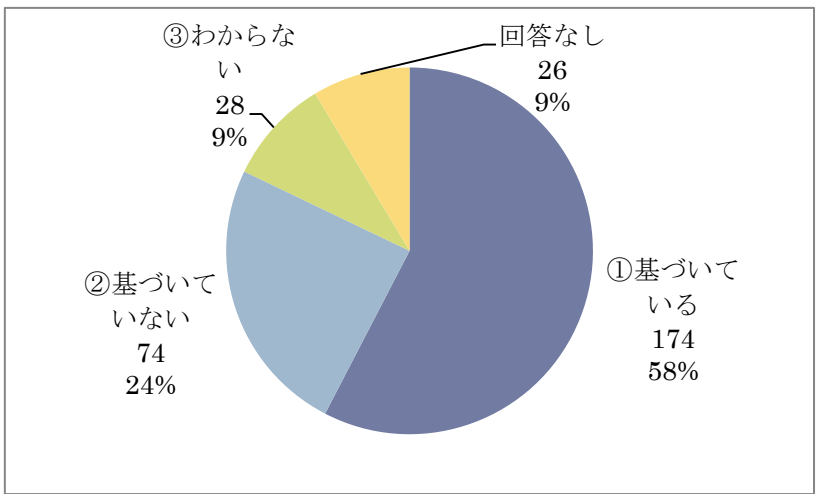


住戸数別の比較(割合)



8-4 修繕積立金額は25年以上の長期修繕計画に基づいて設定されていますか

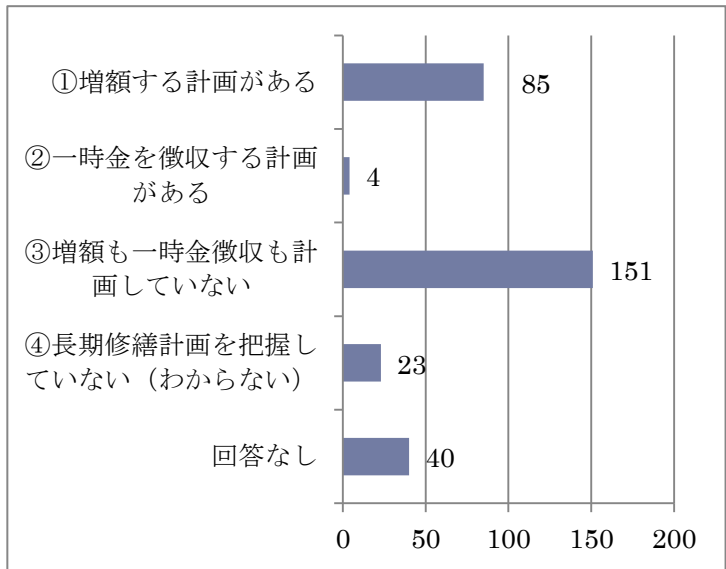
①基づいている	174
②基づいていない	74
③わからない	28
回答なし	26
合計	302



「基づいている」の回答が目標値の70%以下となっているのは、改善されるべき課題である。

8-5 修繕積立金の積立額を将来見直す計画はありますか

①増額する計画がある	85	重複 回答 1あり
②一時金を徴収する計画がある	4	
③増額も一時金徴収も計画していない	151	
④長期修繕計画を把握していない(わからない)	23	
回答なし	40	
合計	303	

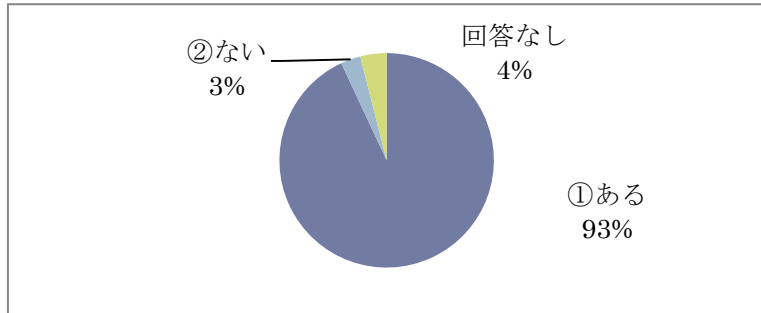


③の回答が多数あるが、積極的な検討結果であるかどうかは課題である。

問9 居住者や組合員の把握について

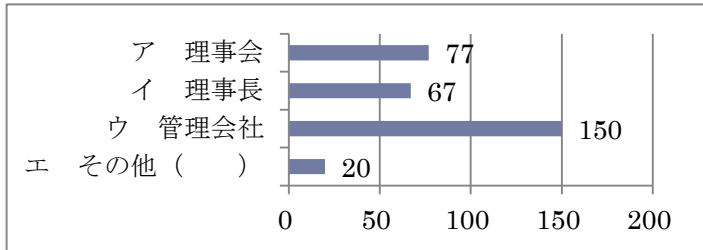
9-1 居住者や組合員の名簿がありますか。また、その名簿はだれが管理していますか

①ある	281
②ない	9
回答なし	12
合計	302



9-2 名簿を管理しているのは？

ア 理事会	77
イ 理事長	67
ウ 管理会社	150
エ その他 ()	20
合計 (重複あり)	314



名簿管理場所が管理会社や管理事務所の回答が多いが、管理組合の主体性が課題である。

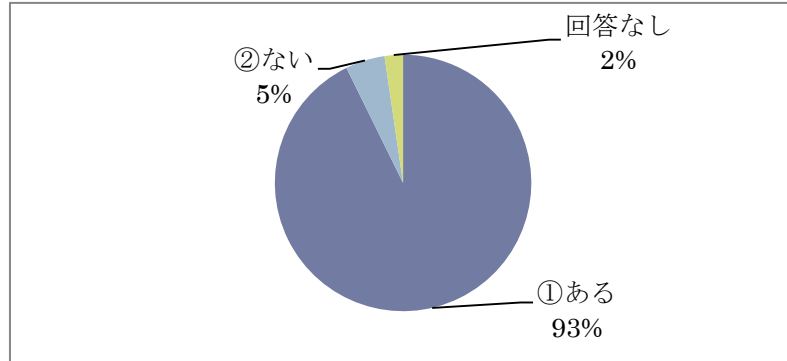
9-3 その他20件の内訳

管理者	1
管理組合	1
区分所有者全員	2
所有者・居住者	1
正・副議長	1
総務理事	1
会計担当理事	1
管理事務所	6
管理員	1
管理室	1
管理人室	1
事務所	1
町内会長	1
その他	1
合計	20

問10 コミュニティについて

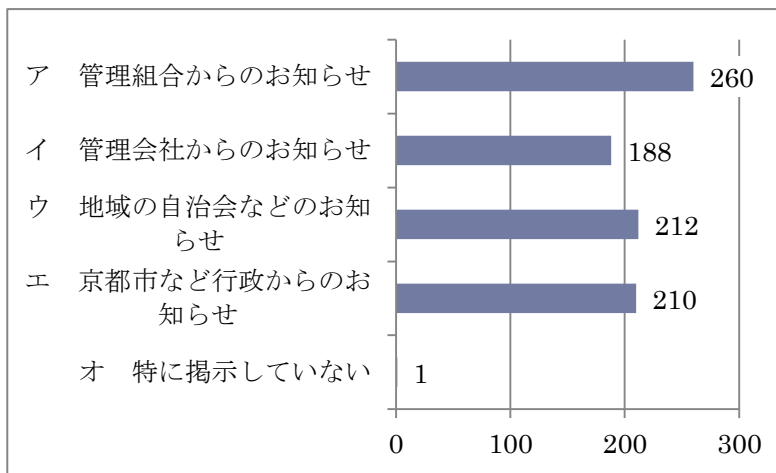
10-1 管理組合の掲示板は設置されていますか

①ある	280
②ない	15
回答なし	7
合計	302



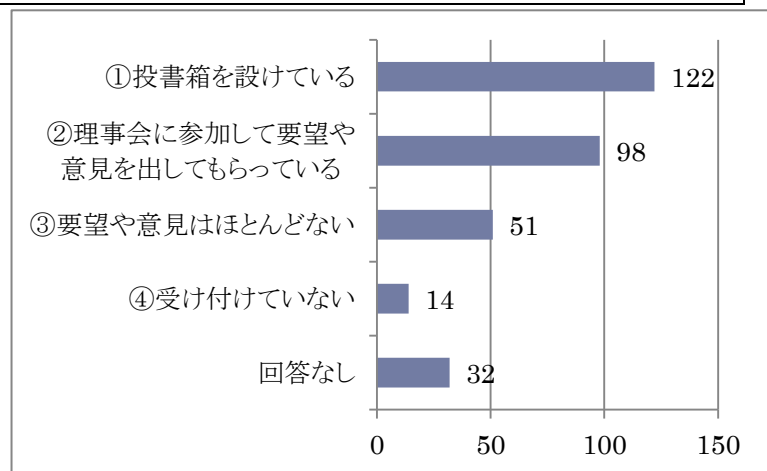
10-2 掲示している情報

ア 管理組合からのお知らせ	260
イ 管理会社からのお知らせ	188
ウ 地域の自治会などのお知らせ	212
エ 京都市など行政からのお知らせ	210
オ 特に掲示していない	1



10-2 管理組合への要望や意見の受付をしていますか

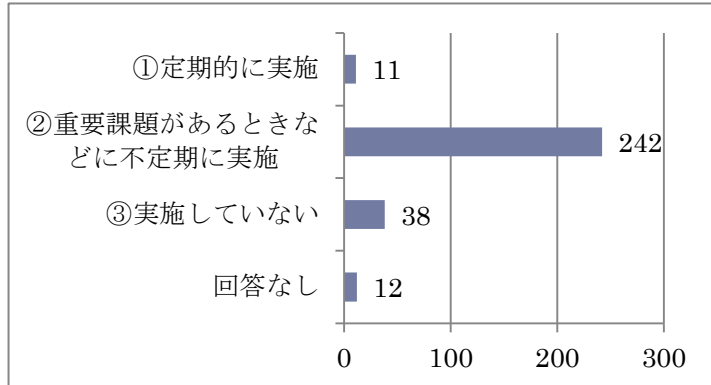
①投書箱を設けている	122
②理事会に参加して要望や意見を出してもらっている	98
③要望や意見はほとんどない	51
④受け付けていない	14
回答なし	32



投書箱へ投函されたあとの処置方法が、管理組合ごとの課題となる。

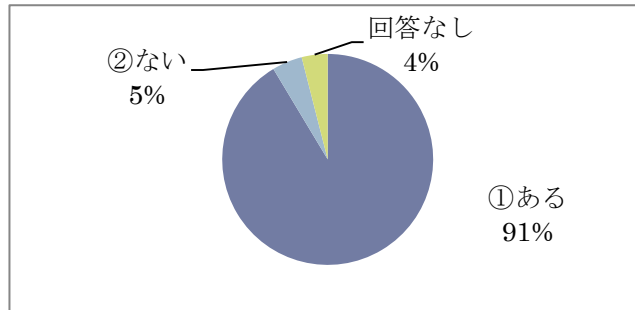
10-3 管理組合でアンケートを実施していますか

①定期的に実施	11
②重要課題があるときなどに不定期に実施	242
③実施していない	38
回答なし	12



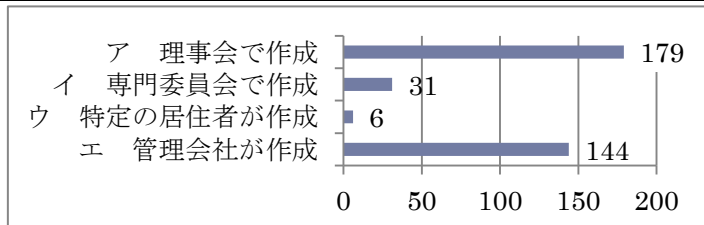
10-4-1 管理組合から全戸に配布するお知らせなどはありますか

①ある	276
②ない	14
回答なし	12
合計	302



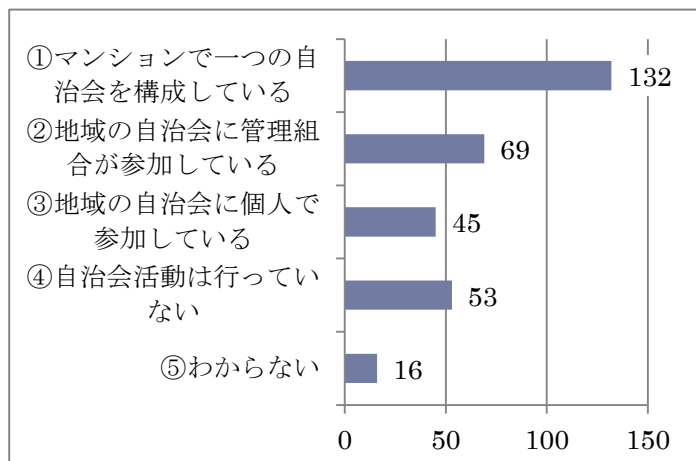
10-4-2 全戸配布物の作成者は？

ア 理事会で作成	179
イ 専門委員会で作成	31
ウ 特定の居住者が作成	6
エ 管理会社が作成	144



10-5 自治会の活動はありますか

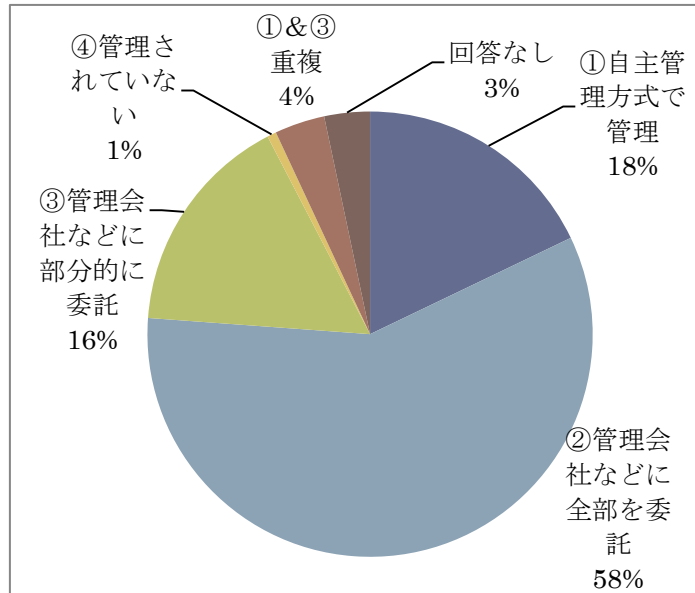
①マンションで一つの自治会を構成している	132
②地域の自治会に管理組合が参加している	69
③地域の自治会に個人で参加している	45
④自治会活動は行っていない	53
⑤わからない	16



問 1 1 管理の方法について

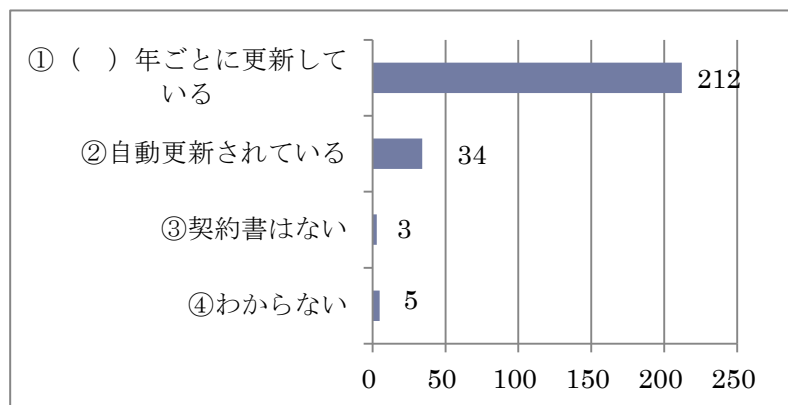
1 1 - 1 建物の維持管理はどのように実施していますか

①自主管理方式で管理	54
②管理会社などに全部を委託	176
③管理会社などに部分的に委託	49
④管理されていない	2
①&③重複	11
回答なし	10
合計	302



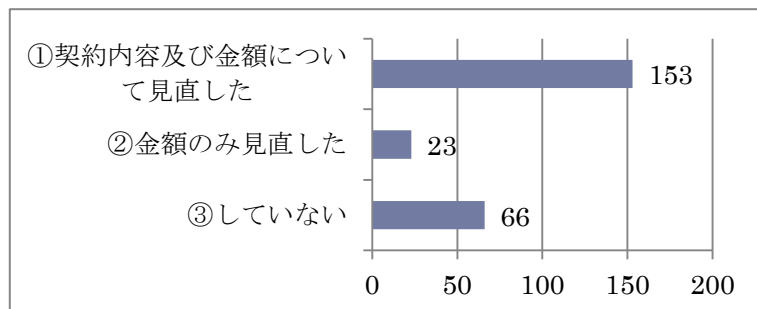
1 1 - 2 管理委託の契約書の更新をしていますか

① () 年ごとに更新している	212
②自動更新されている	34
③契約書はない	3
④わからない	5



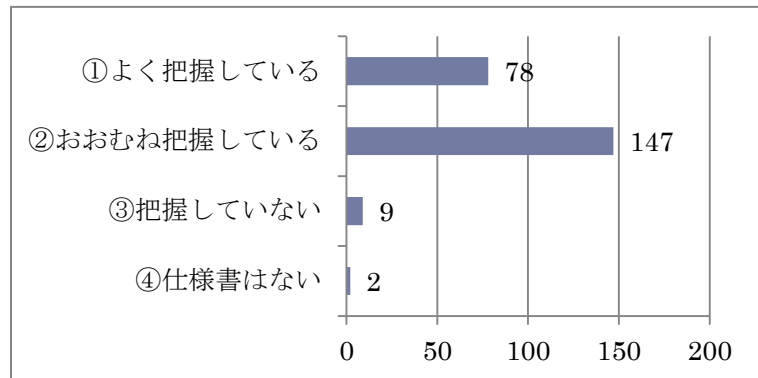
1 1 - 3 管理委託契約の内容を見直していますか

①契約内容及び金額について見直した	153
②金額のみ見直した	23
③していない	66



11-4 管理委託契約の仕様書の内容を把握していますか

①よく把握している	78
②おおむね把握している	147
③把握していない	9
④仕様書はない	2



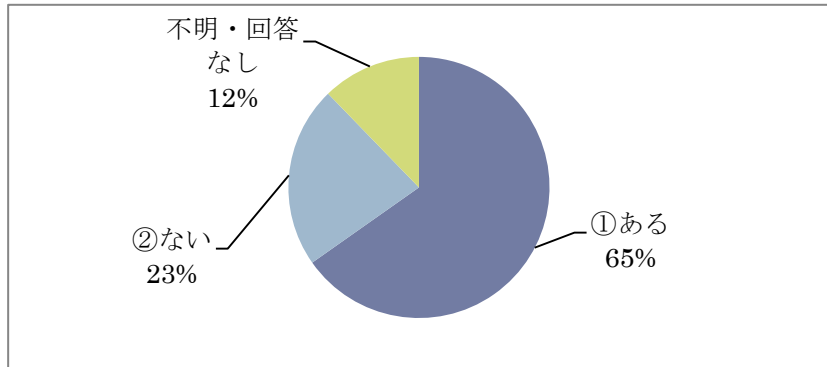
11-5 契約している管理会社についてお答えください

235マンション（78%）から回答あり。（多数順）

委託管理会社	マンション数
A社	33
B社	15
C社	11
D社	11
E社	10
F社	9
G社	8
H社	7
I者	7
J社ほか5社	6
K社ほか3社	5
L社ほか3社	4
M社	3
N社ほか9社	2
O社ほか25社	1
答えたくない	1
不明	3
合計	235

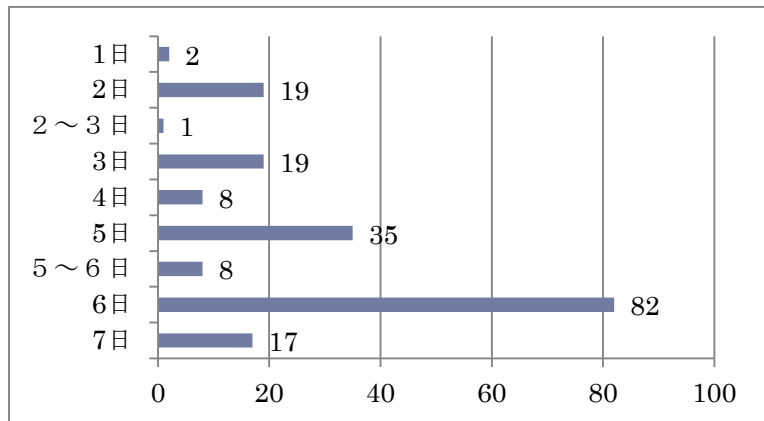
11-6 管理員の勤務はありますか

①ある	197
②ない	68
不明・回答なし	37
合計	302



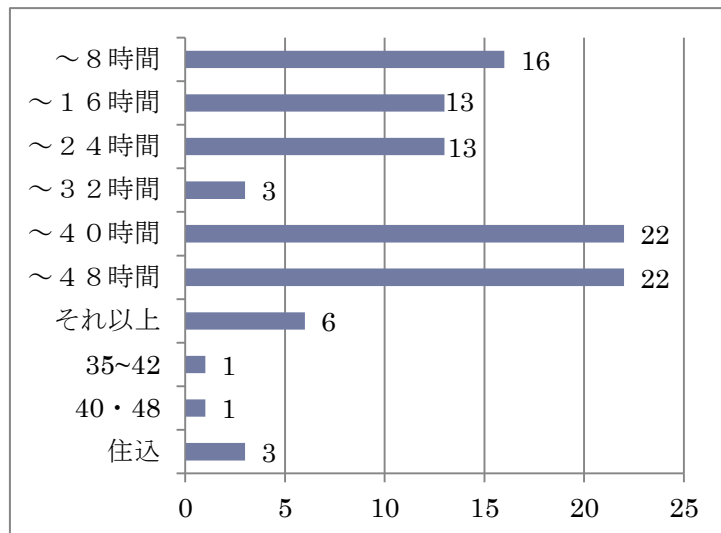
11-6-1 週()日

週()日	マンション数
1	2
2	19
2~3	1
3	19
4	8
5	35
5~6	8
6	82
7	17
合計	191



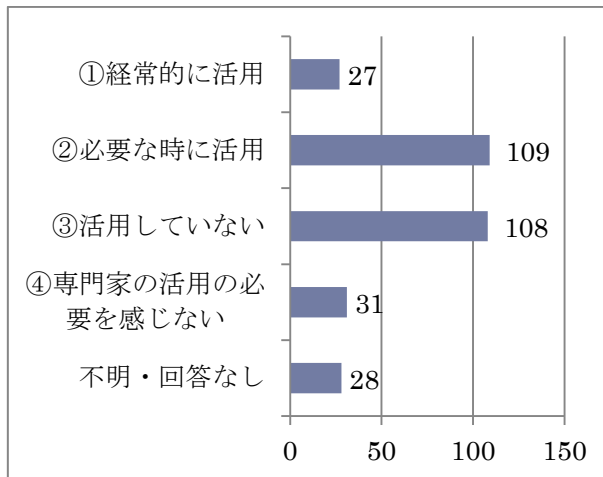
11-6-2 週()時間

週()時間	マンション数
~8時間	16
~16時間	13
~24時間	13
~32時間	3
~40時間	22
~48時間	22
それ以上	6
35~42	1
40&48	1
住込	3



問12 外部の専門家（建築士・マンション管理士等）を活用していますか

①経常的に活用	27	
②必要な時に活用	109	
③活用していない	108	重複1
④専門家の活用の必要を感じない	31	
不明・回答なし	28	
合計	303	

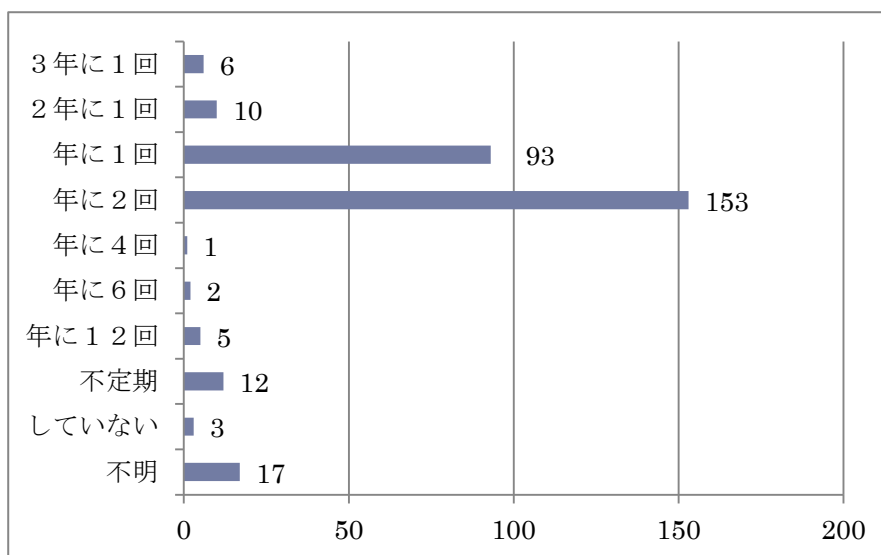


問13 日常管理の状況について

13-1 消防点検

実施頻度

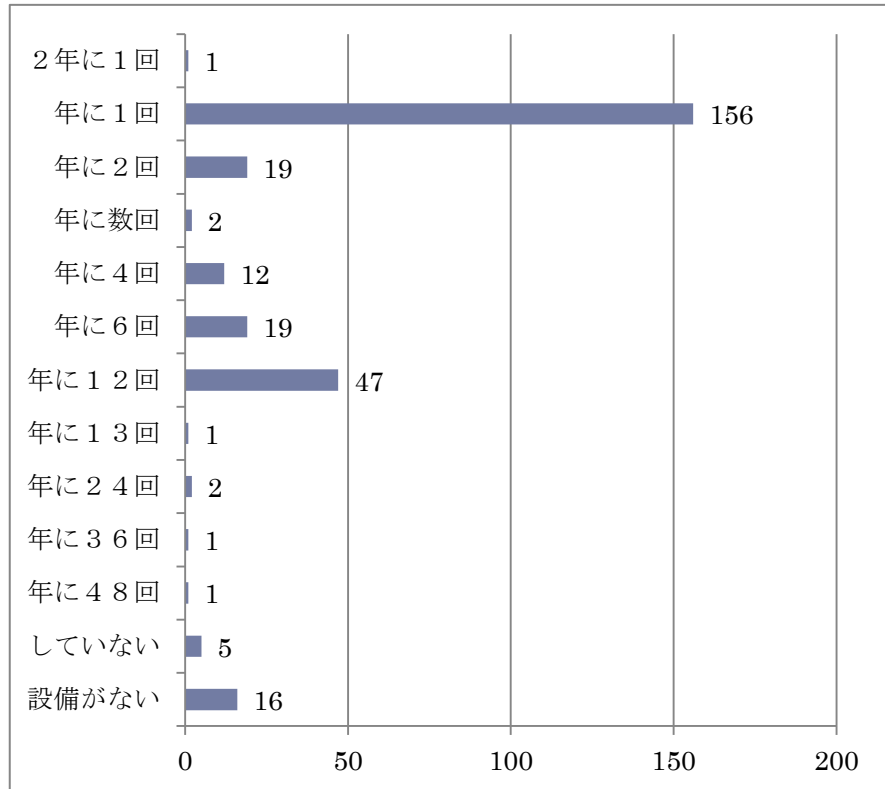
3年に1回	6
2年に1回	10
年に1回	93
年に2回	153
年に4回	1
年に6回	2
年に12回	5
不定期	12
していない	3
不明	17
合計	302



13-2 貯水槽・ポンプ等の設備点検

実施頻度

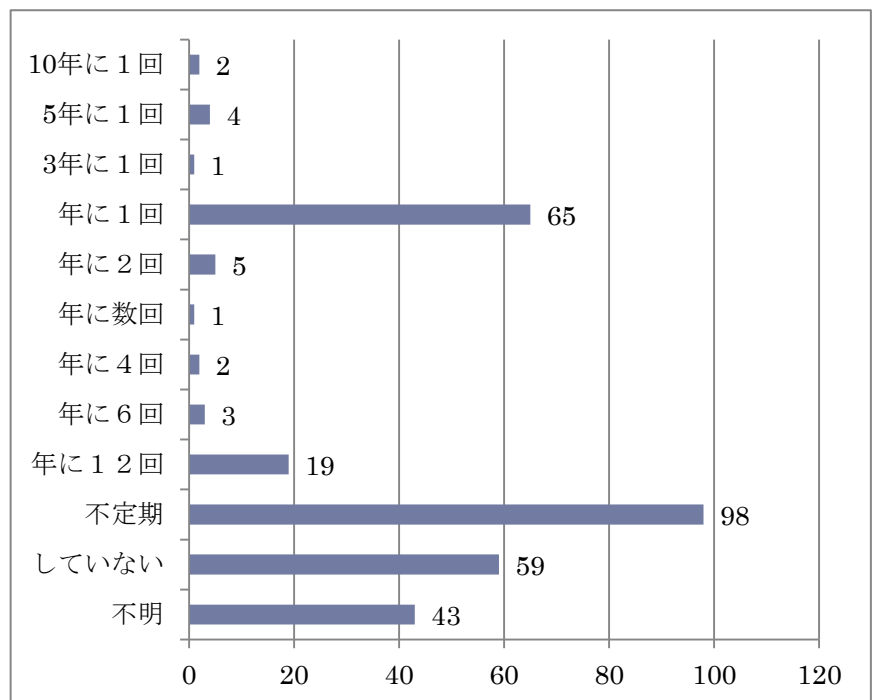
2年に1回	1
年に1回	156
年に2回	19
年に数回	2
年に4回	12
年に6回	19
年に12回	47
年に13回	1
年に24回	2
年に36回	1
年に48回	1
していない	5
設備がない	16
不明	20
合計	302



13-3 専門家による建物点検

実施頻度

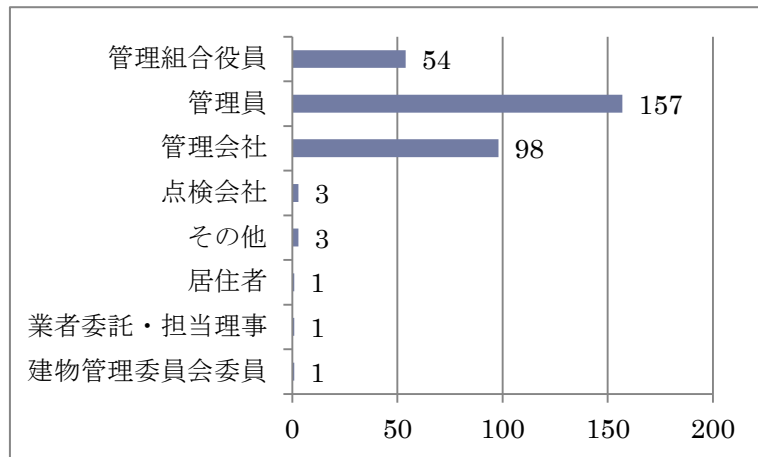
10年に1回	2
5年に1回	4
3年に1回	1
年に1回	65
年に2回	5
年に数回	1
年に4回	2
年に6回	3
年に12回	19
不定期	98
していない	59
不明	43
合計	302



13-4 日常点検は誰がしていますか？

管理組合役員	54
管理員	157
管理会社	98
点検会社	3
その他	3
居住者	1
業者委託・担当理事	1
建物管理委員会委員	1
合計	318

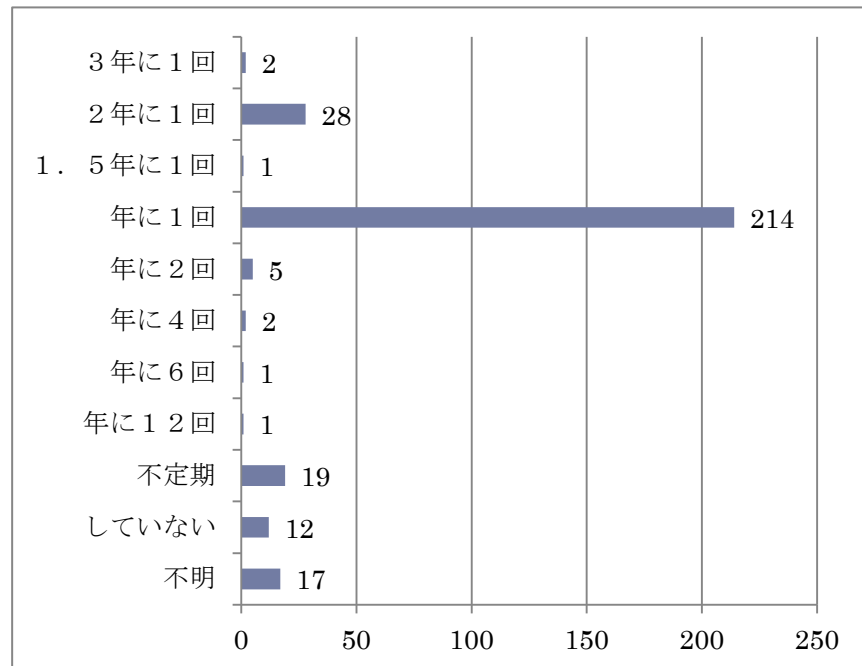
重複あり



13-5 排水管洗浄

実施頻度

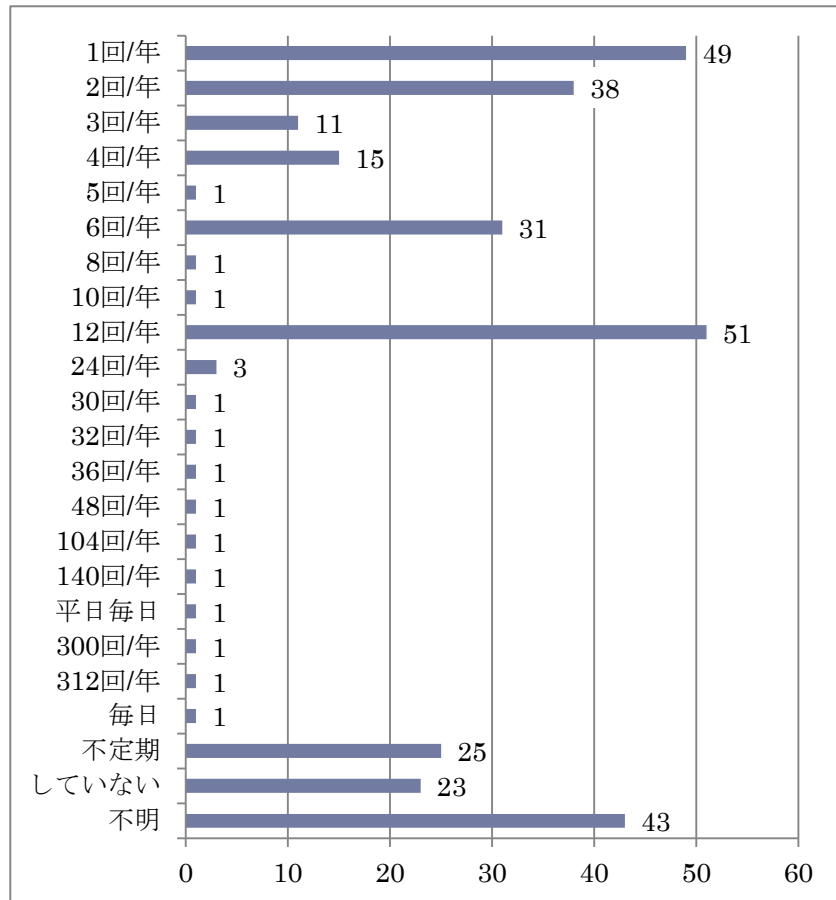
3年に1回	2
2年に1回	28
1.5年に1回	1
年に1回	214
年に2回	5
年に4回	2
年に6回	1
年に12回	1
不定期	19
していない	12
不明	17
合計	302



13-6 定期清掃

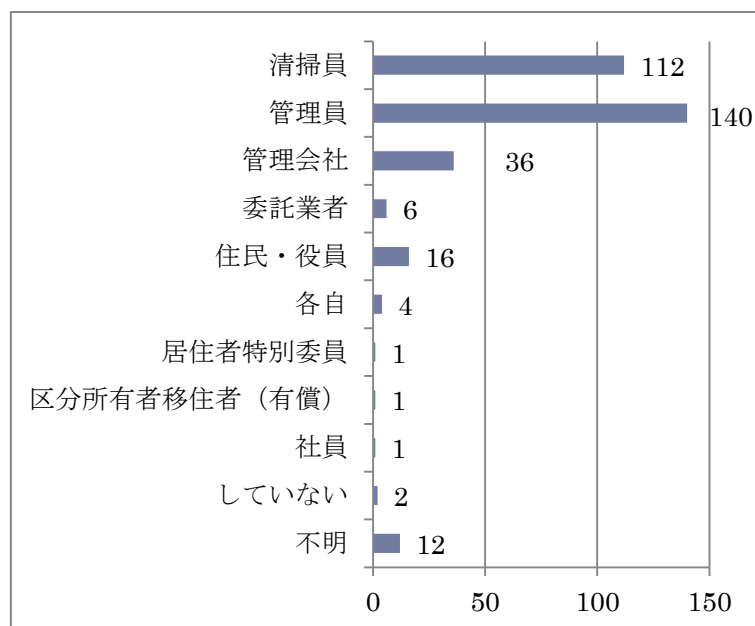
実施頻度

1回/年	49
2回/年	38
3回/年	11
4回/年	15
5回/年	1
6回/年	31
8回/年	1
10回/年	1
12回/年	51
24回/年	3
30回/年	1
32回/年	1
36回/年	1
48回/年	1
104回/年	1
140回/年	1
平日毎日	1
300回/年	1
312回/年	1
毎日	1
不定期	25
していない	23
不明	43
合計	302



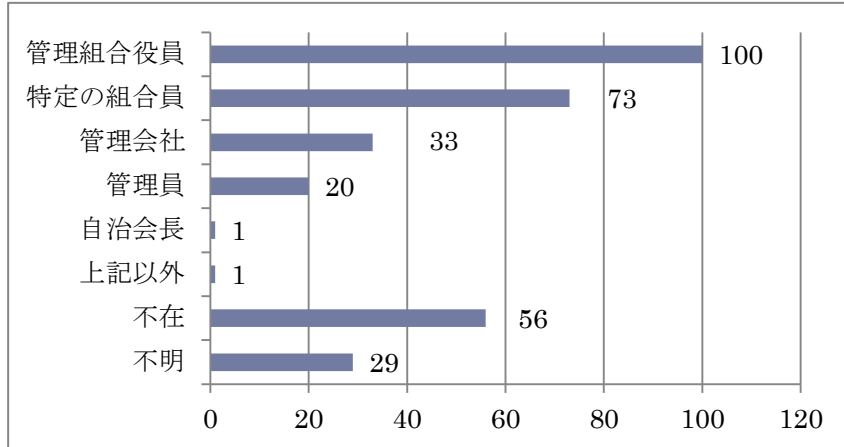
13-7 日常清掃は誰が？

清掃員	112
管理員	140
管理会社	36
委託業者	6
住民・役員	16
各自	4
居住者特別委員	1
区分所有者居住者 (有償)	1
社員	1
していない	2
不明	12
合計	331



13-8 防火管理者

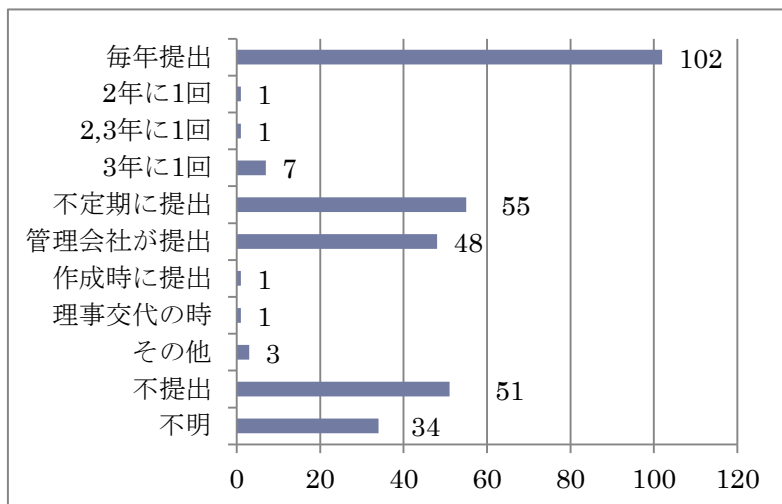
管理組合役員	100
特定の組合員	73
管理会社	33
管理員	20
自治会長	1
上記以外	1
不在	56
不明	29
合計	313



居住者が原則なので、「管理会社」としている回答は課題である。

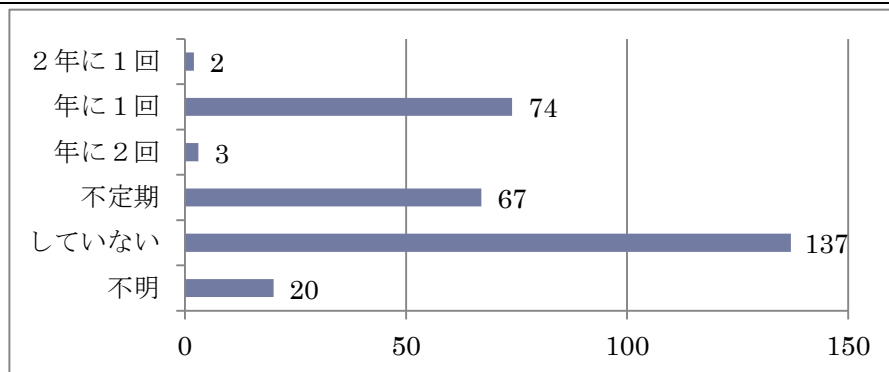
13-9 消防計画の提出

毎年提出	102
2年に1回	1
2,3年に1回	1
3年に1回	7
不定期に提出	55
管理会社が提出	48
作成時に提出	1
理事交代の時	1
その他	3
不提出	51
不明	34
合計	304



13-10 消防訓練

2年に1回	2
年に1回	74
年に2回	3
不定期	67
していない	137
不明	20
合計	303



重複回答あり

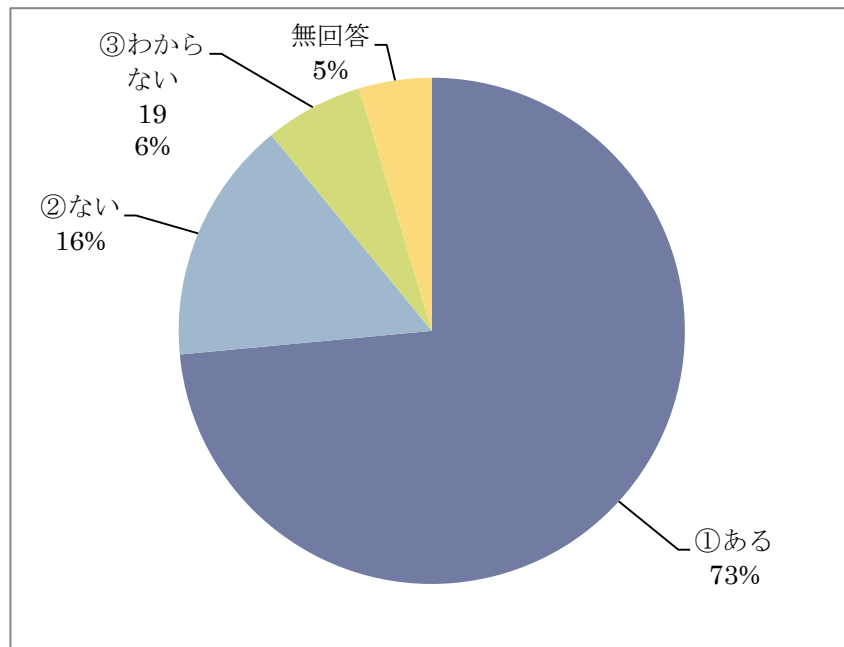
「していない」回答が多いのは改善すべき課題である。

問14 長期修繕計画について

長期修繕計画はありますか？

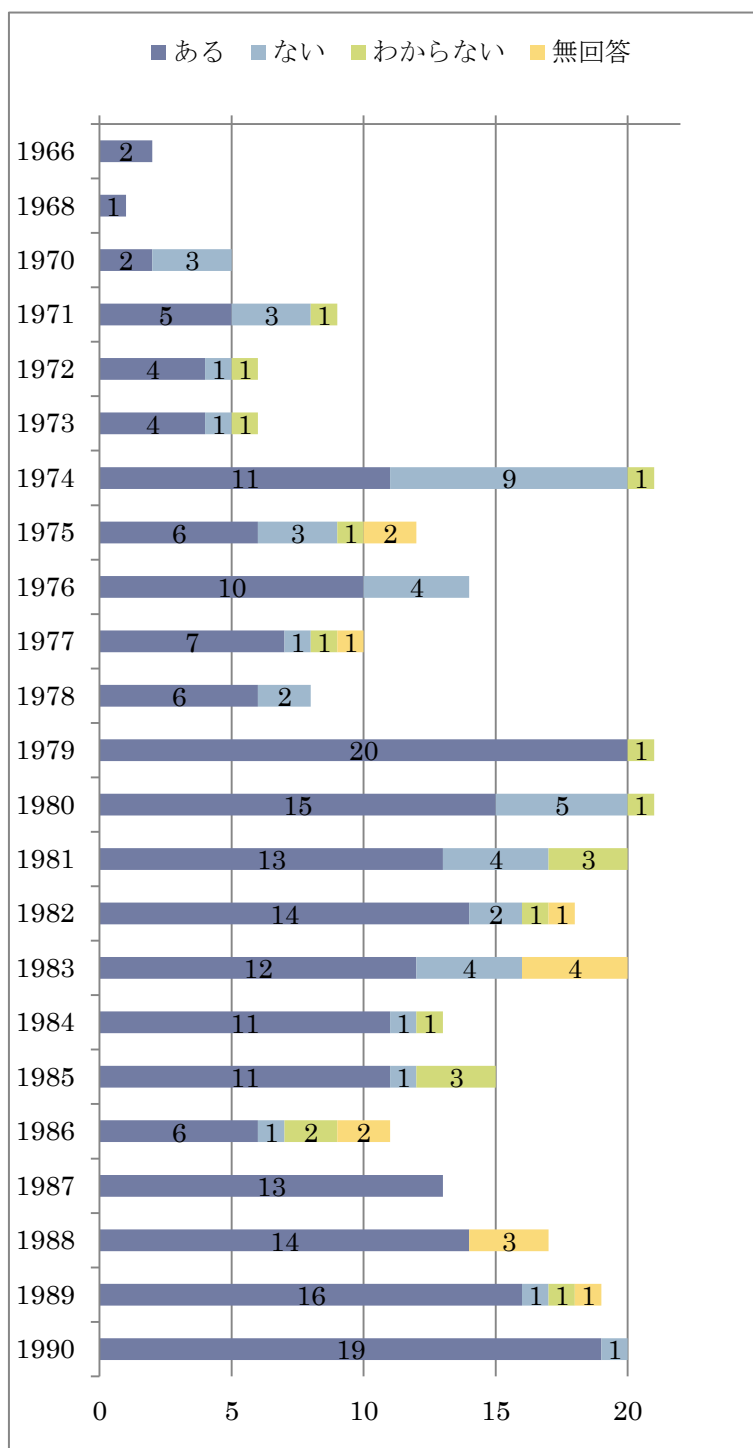
①ある	222
(最新の長期修繕計画書は、いつ作成または見直しましたか)	
ア 竣工時	9
イ ()年に作成(見直し)	178
ウ わからない	16
(現行の長期修繕計画の計画年数は何年ですか)	
ア 修繕計画年数()年	102
(西暦 年まで計画している)	114
イ わからない	10
②ない	47
③わからない	19
無回答	14

①ある	222
②ない	47
③わからない	19
無回答	14
合計	302



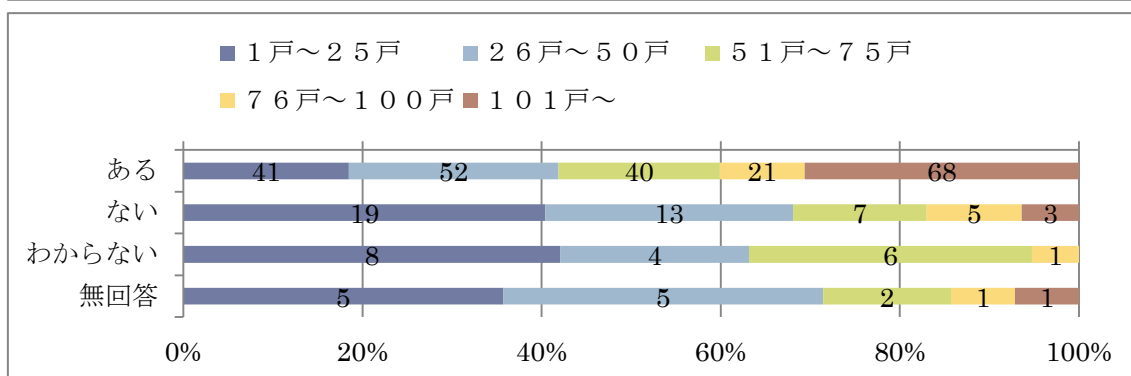
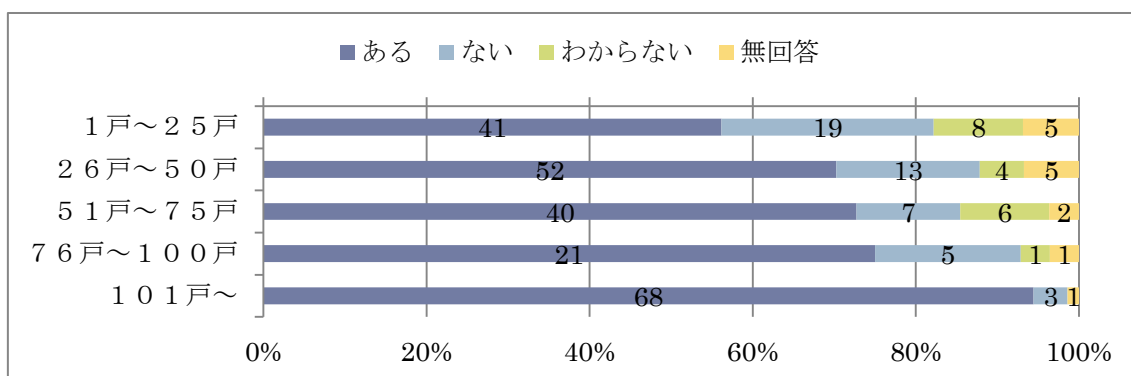
長期修繕計画 建築年とのクロス集計

建築年	ある	ない	わからない	無回答
1966	2			
1968	1			
1970	2	3		
1971	5	3	1	
1972	4	1	1	
1973	4	1	1	
1974	11	9	1	
1975	6	3	1	2
1976	10	4		
1977	7	1	1	1
1978	6	2		
1979	20		1	
1980	15	5	1	
1981	13	4	3	
1982	14	2	1	1
1983	12	4		4
1984	11	1	1	
1985	11	1	3	
1986	6	1	2	2
1987	13			
1988	14			3
1989	16	1	1	1
1990	19	1		
合計	222	47	19	14



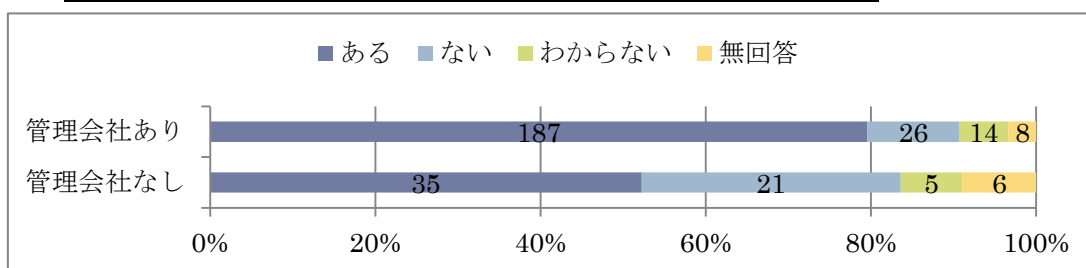
戸数別の比較

長期修繕計画	ある	ない	わからない	無回答
1戸～25戸	41	19	8	5
26戸～50戸	52	13	4	5
51戸～75戸	40	7	6	2
76戸～100戸	21	5	1	1
101戸～	68	3		1
合計	222	47	19	14



管理会社の有無による比較

長期修繕計画	ある	ない	わからない	無回答
管理会社あり	187	26	14	8
管理会社なし	35	21	5	6
合計	222	47	19	14



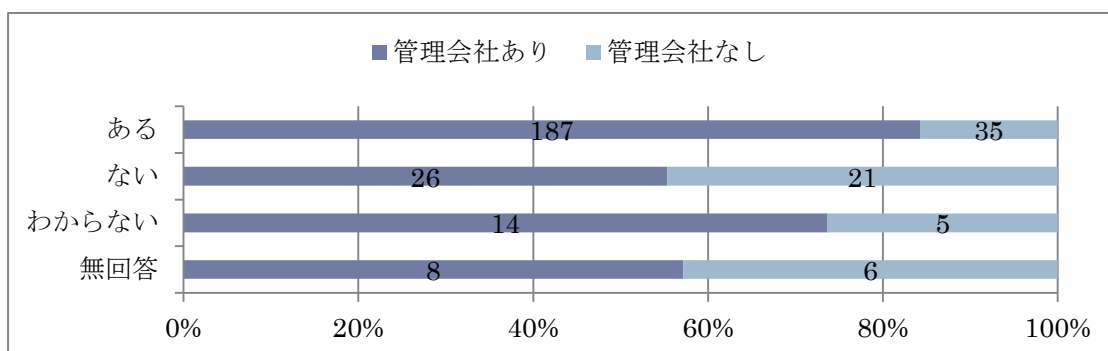
長期修繕計画の見直し時期

作成・見直し時	マンション数
竣工時作成	9
1992 年に見直し済み	1
1996 年に見直し済み	3
1998 年に見直し済み	1
1999 年に見直し済み	2
2000 年に見直し済み	2
2003 年に見直し済み	6
2004 年に見直し済み	5
2005 年に見直し済み	9
2006 年に見直し済み	6
2007 年に見直し済み	14
2008 年に見直し済み	20
2009 年に見直し済み	14
2010 年に見直し済み	36
2011 年に見直し済み	50
2012 年に見直し済み	1
10 年毎	1
5 年毎	5
毎年	2
合計	187



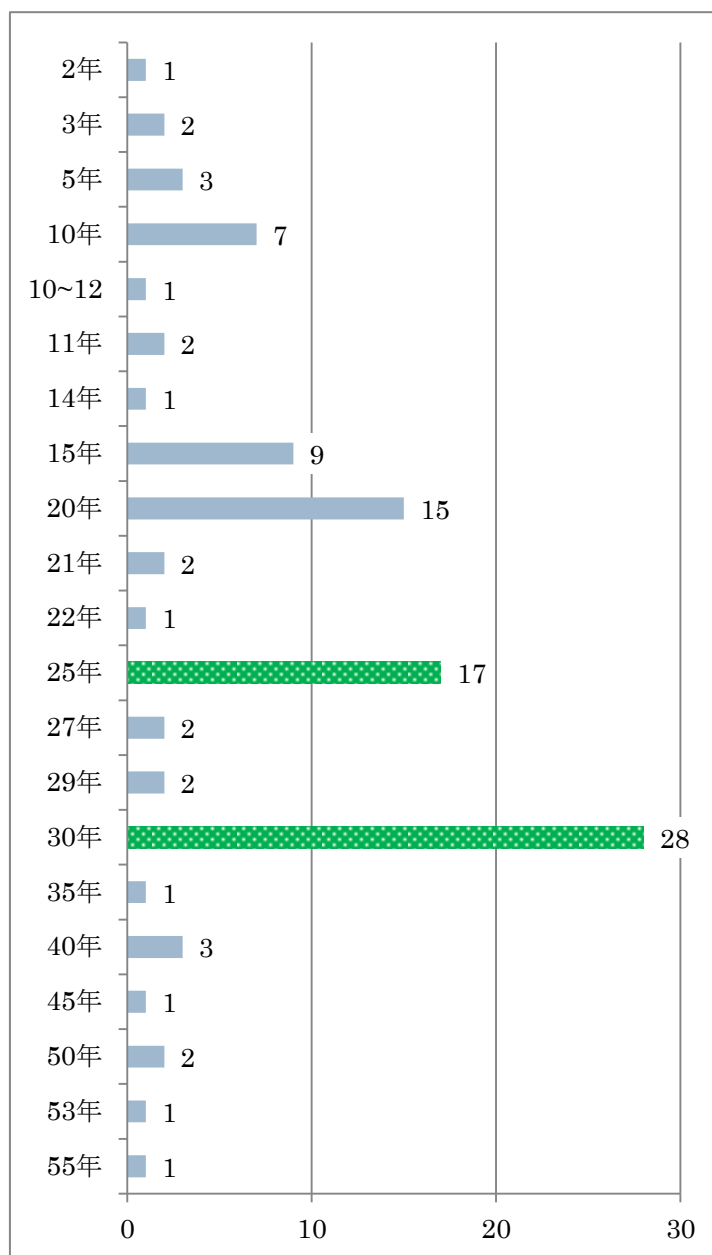
2008 年 6 月の国土交通省のガイドライン発表の影響か、2009~2011 年の見直しが多い。

管理会社の有無による比較(割合)



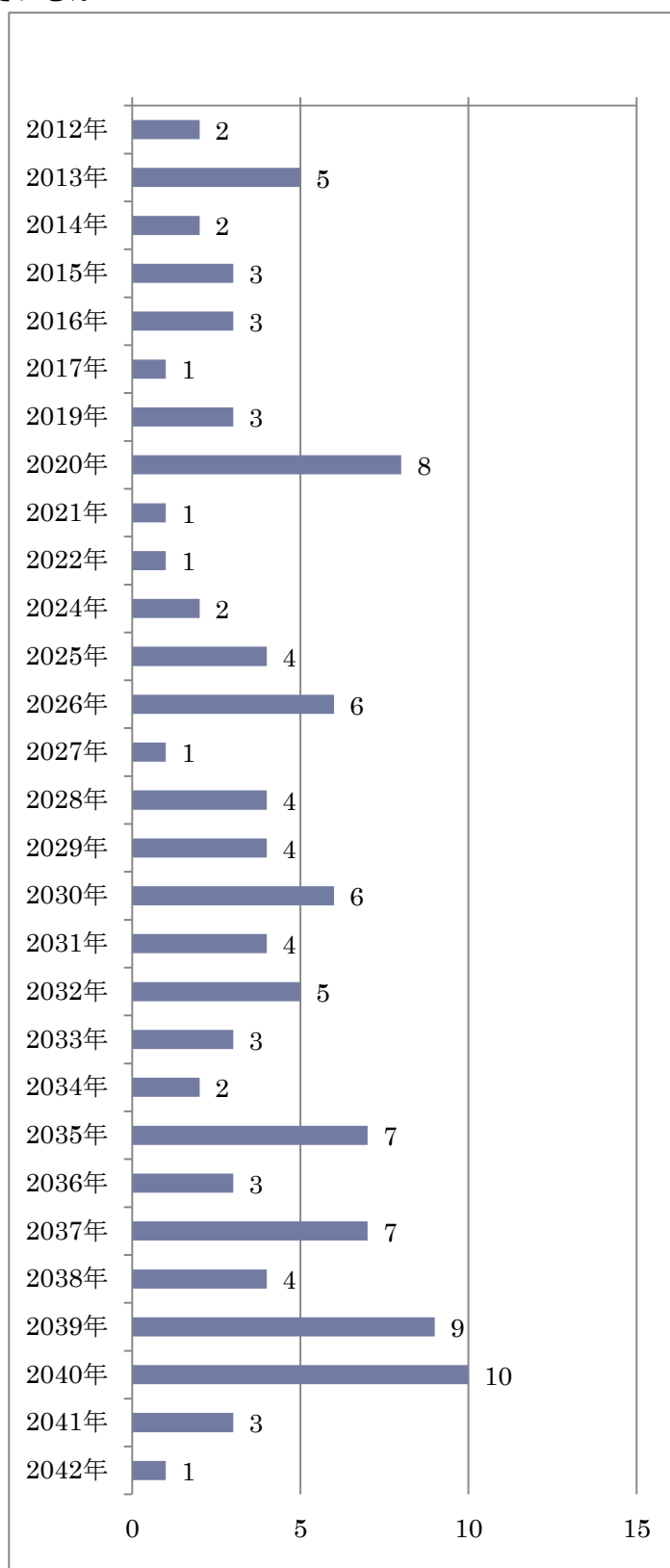
長期修繕計画の計画年数

修繕計画年数	マンション数
2年	1
3年	2
5年	3
10年	7
10~12年	1
11年	2
14年	1
15年	9
20年	15
21年	2
22年	1
25年	17
27年	2
29年	2
30年	28
35年	1
40年	3
45年	1
50年	2
53年	1
55年	1
合計	102



長期修繕計画を何年まで策定しているか

()年まで 計画している	マンション数
2012	2
2013	5
2014	2
2015	3
2016	3
2017	1
2019	3
2020	8
2021	1
2022	1
2024	2
2025	4
2026	6
2027	1
2028	4
2029	4
2030	6
2031	4
2032	5
2033	3
2034	2
2035	7
2036	3
2037	7
2038	4
2039	9
2040	10
2041	3
2042	1
合計	114

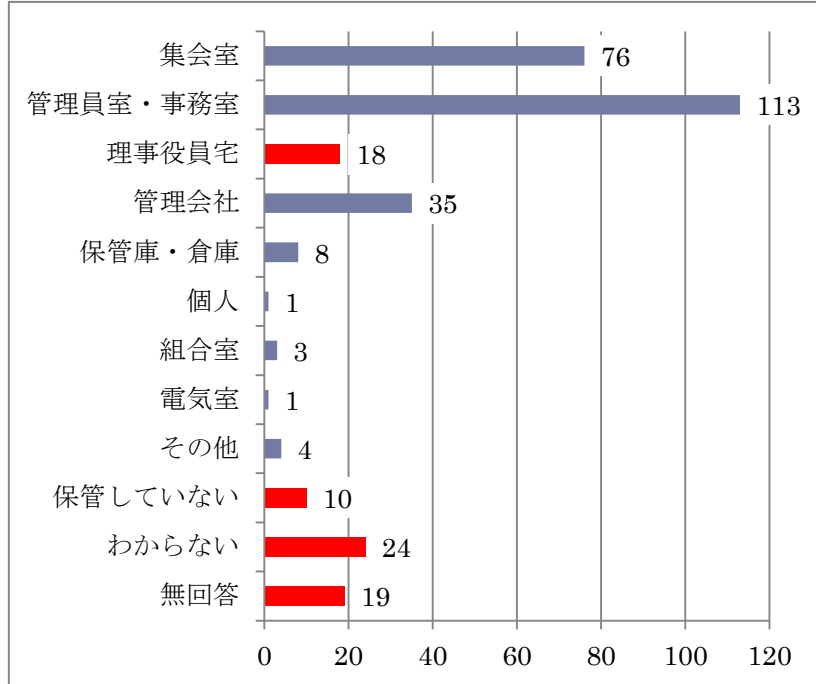


問15 書類の保管状況について

15-1 竣工図書

竣工図書保管場所

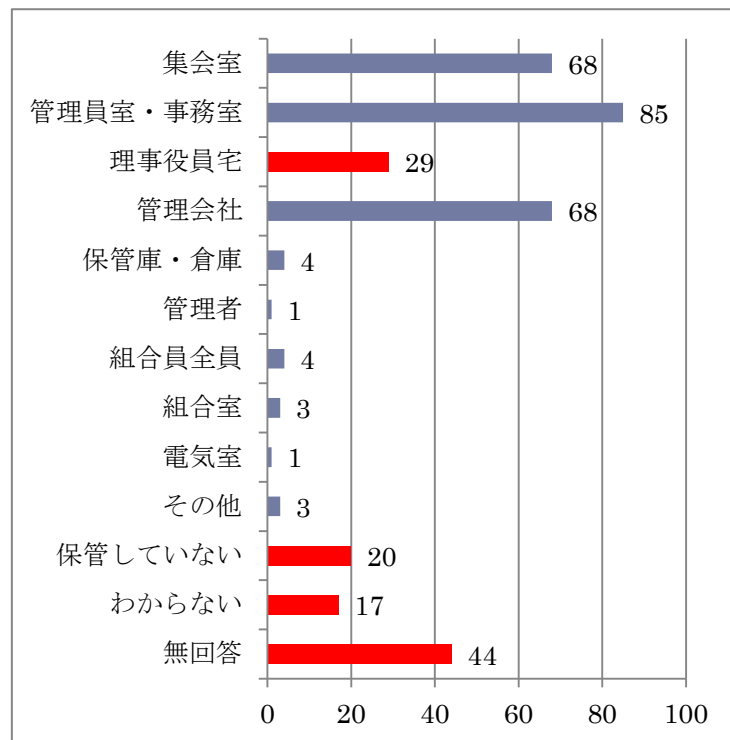
集会室	76
管理員室・事務室	113
理事役員宅	18
管理会社	35
保管庫・倉庫	8
個人	1
組合室	3
電気室	1
その他	4
保管していない	10
わからない	24
無回答	19
合計	312



15-2 長期修繕計画書

長期修繕計画書保管場所

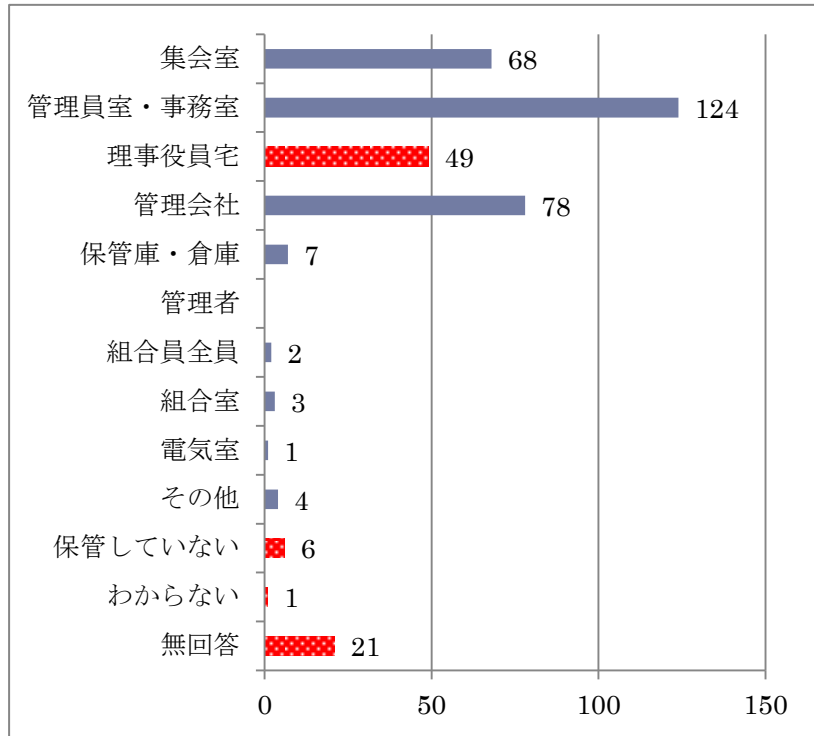
集会室	68
管理員室・事務室	85
理事役員宅	29
管理会社	68
保管庫・倉庫	0
管理者	1
組合員全員	4
組合室	3
電気室	0
その他	3
保管していない	20
わからない	17
無回答	44
合計	342



15-3 総会議案書

総会議案書保管場所

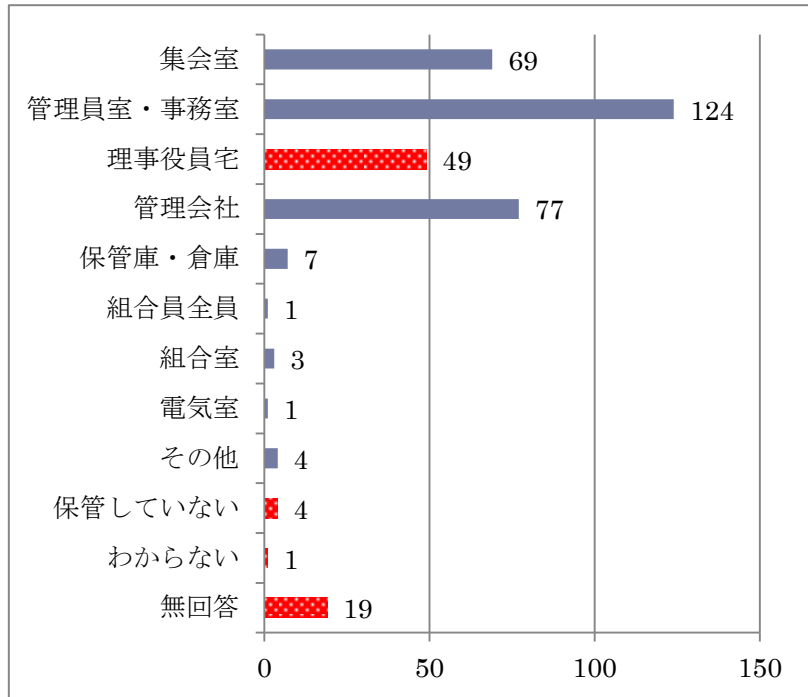
集会室	68
管理員室・事務室	124
理事役員宅	49
管理会社	78
保管庫・倉庫	7
管理者	
組合員全員	2
組合室	3
電気室	1
その他	4
保管していない	6
わからない	1
無回答	21
合計	364



15-4 総会議事録

総会議事録保管場所

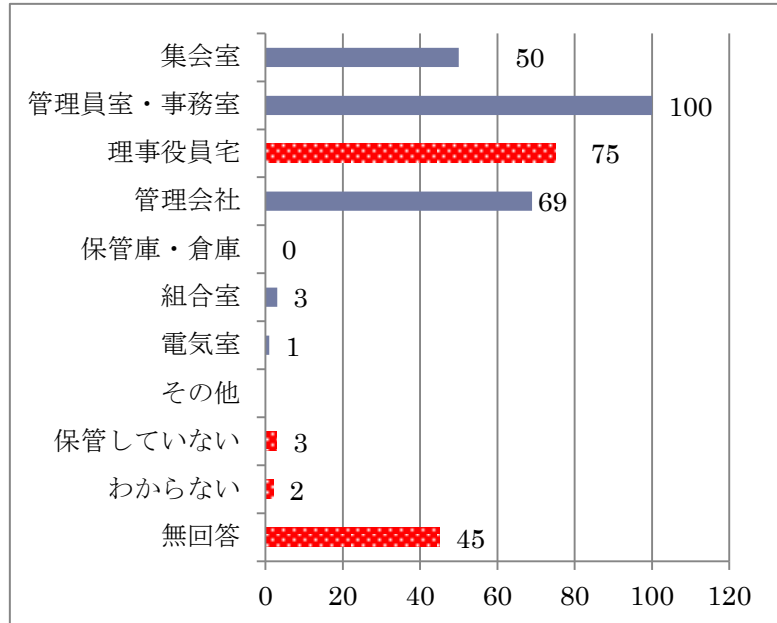
集会室	69
管理員室・事務室	124
理事役員宅	49
管理会社	77
保管庫・倉庫	7
組合員全員	1
組合室	3
電気室	1
その他	4
保管していない	4
わからない	1
無回答	19
合計	359



15-5 管理委託契約書

管理委託契約書保管場所

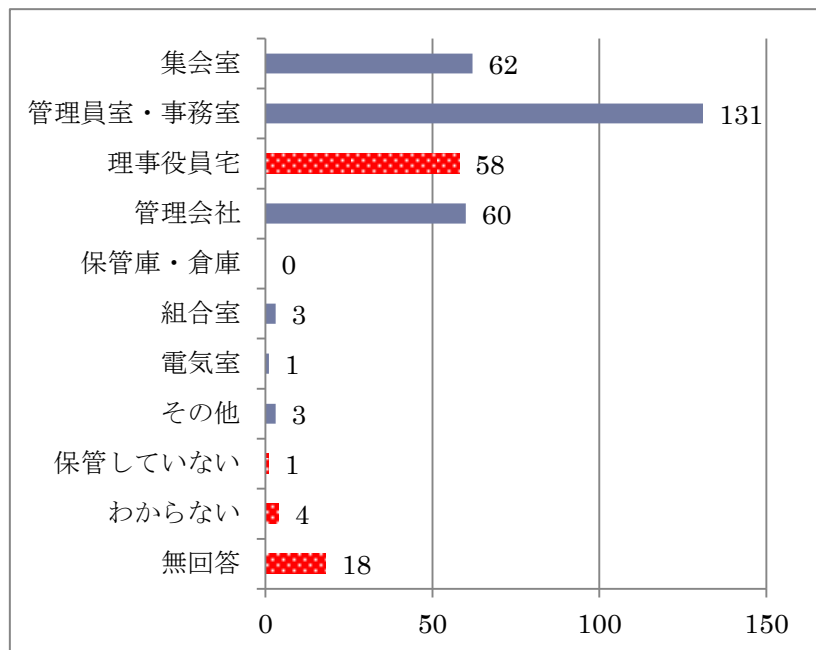
集会室	50
管理員室・事務室	100
理事役員宅	75
管理会社	69
保管庫・倉庫	0
組合室	3
電気室	1
その他	
保管していない	3
わからない	2
無回答	45
合計	348



15-6 各種点検報告書

各種点検報告書保管場所

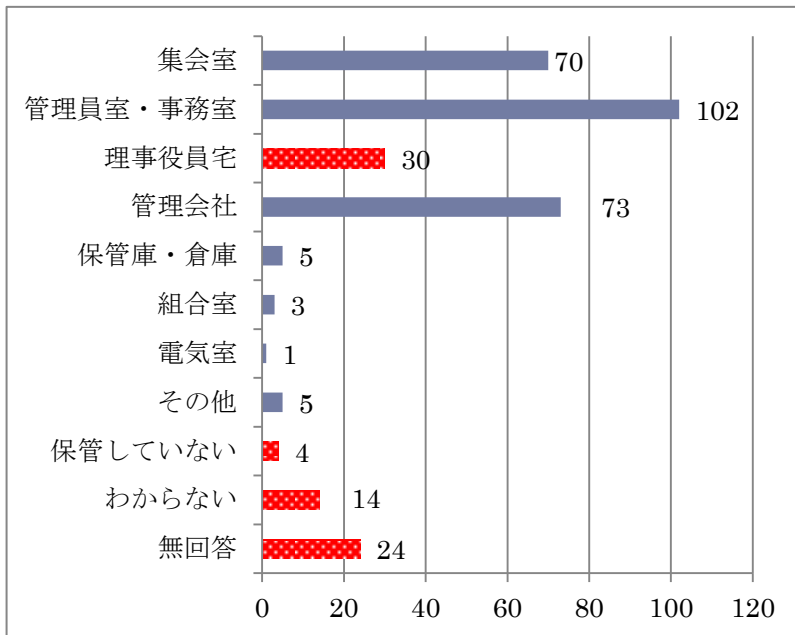
集会室	62
管理員室・事務室	131
理事役員宅	58
管理会社	60
保管庫・倉庫	0
組合室	3
電気室	1
その他	3
保管していない	1
わからない	4
無回答	18
合計	341



15-7 工事履歴書

工事履歴書保管場所

集会室	70
管理員室・事務室	102
理事役員宅	30
管理会社	73
保管庫・倉庫	5
組合室	3
電気室	1
その他	5
保管していない	4
わからない	14
無回答	24
合計	331

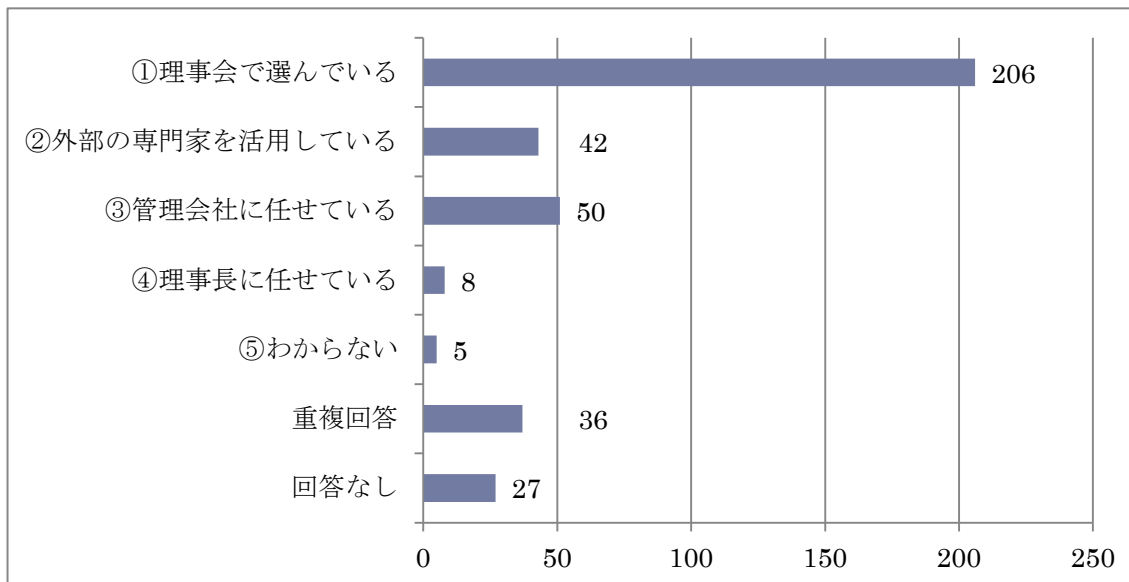


「理事役員宅」「保管していない」「わからない」「無回答」が課題である。

問16 工事の検討状況について

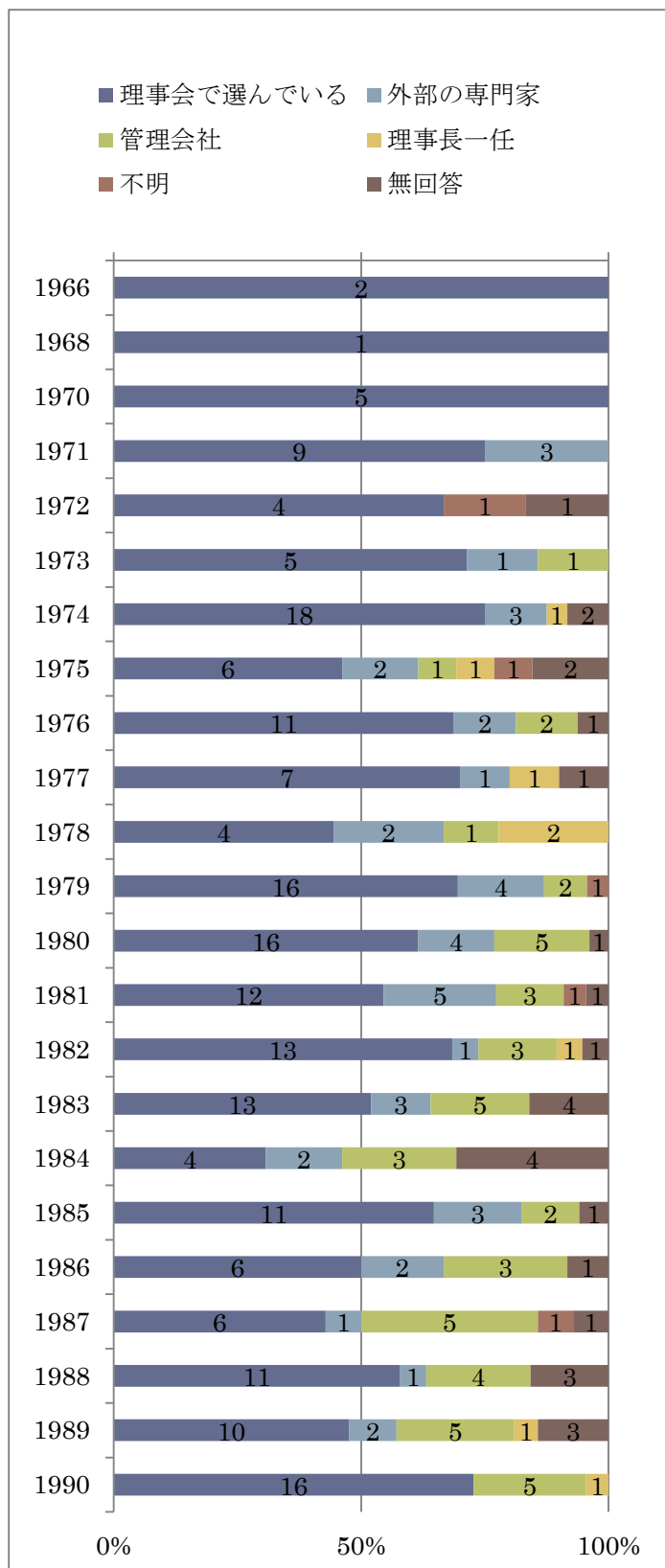
工事などの設計や施工の依頼先をどのように選んでいますか

①理事会で選んでいる	206
②外部の専門家を活用している	42
③管理会社に任せている	50
④理事長に任せている	8
⑤わからない	5
重複回答	37
回答なし	27



工事依頼先の選定

建築年	理事会で選んでいる	外部の専門家	管理会社	理事長一任	不明	無回答
1966	2					
1968	1					
1970	5					
1971	9	3				
1972	4				1	1
1973	5	1	1			
1974	18	3		1		2
1975	6	2	1	1	1	2
1976	11	2	2			1
1977	7	1		1		1
1978	4	2	1	2		
1979	16	4	2		1	
1980	16	4	5			1
1981	12	5	3		1	1
1982	13	1	3	1		1
1983	13	3	5			4
1984	4	2	3			4
1985	11	3	2			1
1986	6	2	3			1
1987	6	1	5		1	1
1988	11	1	4			3
1989	10	2	5	1		3
1990	16	1	6	1		
合計	206	42	50	8	5	27

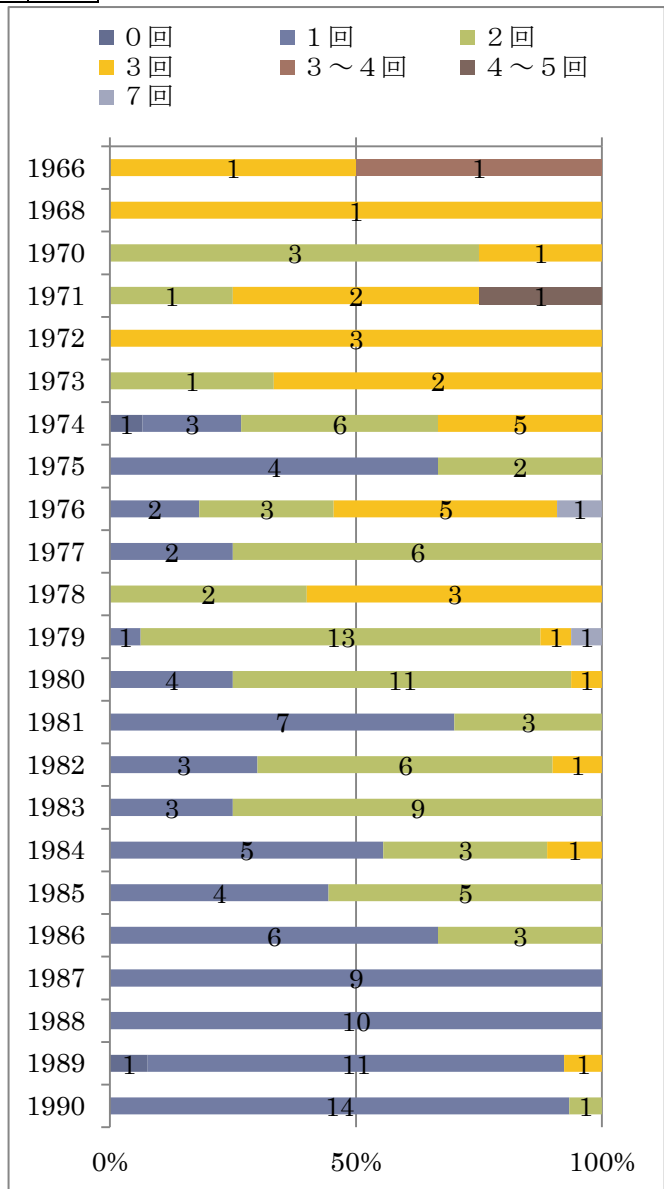


問17 修繕工事の実施状況について

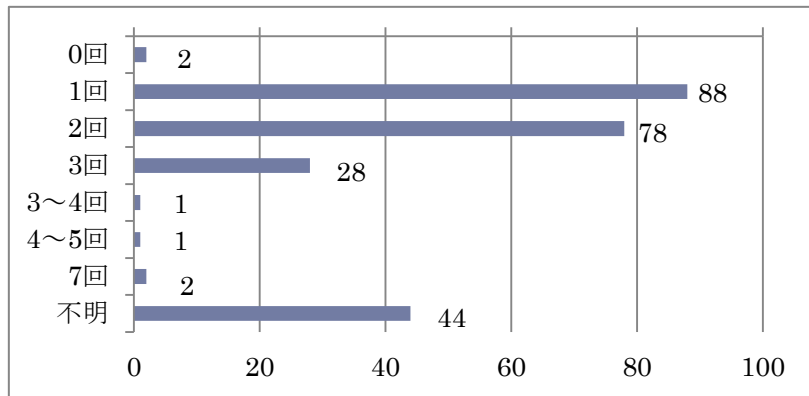
17-1 外装塗装工事

実施済み	回数記入あり	200
	最後に実施した年数の記入あり	227
	実施したマンション数	242
実施予定	年数記入あり	79
	予定していない	8
	わからない	21
回答なし		27

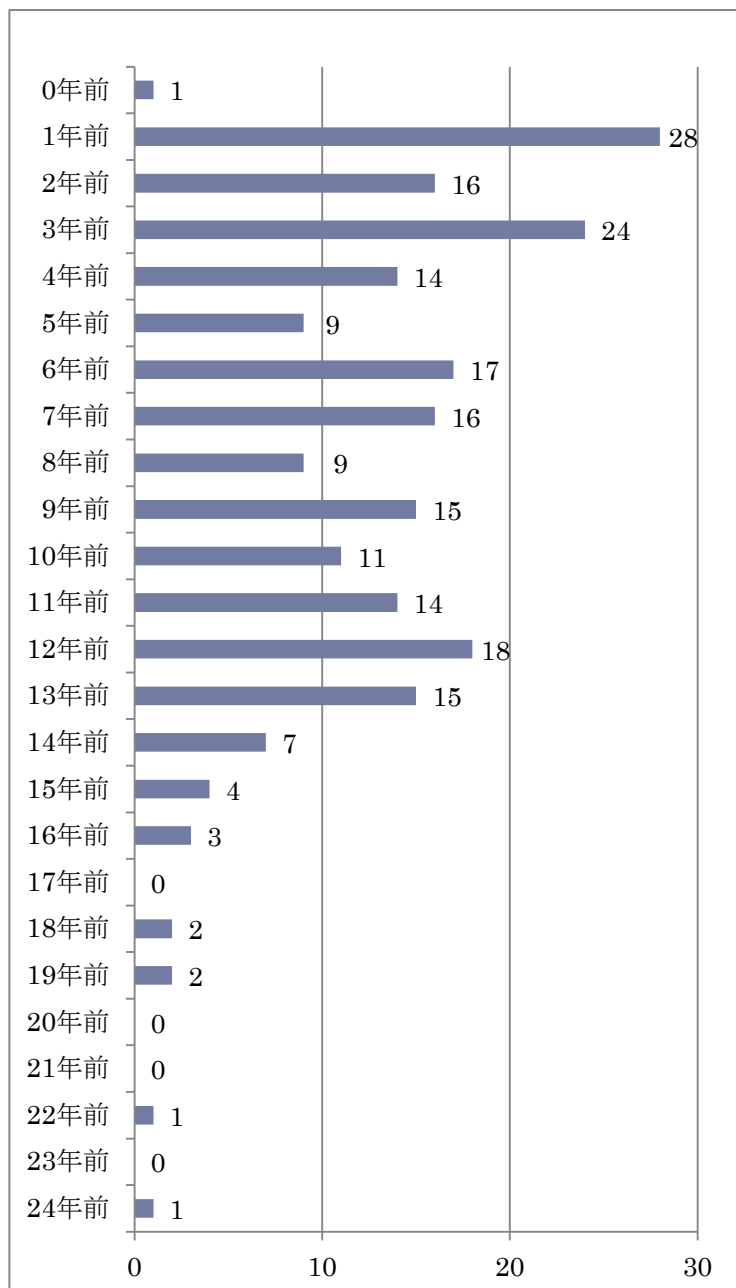
建築年	0回	1回	2回	3回	3~4回	4~5回	7回
1966				1	1		
1968				1			
1970			3	1			
1971			1	2		1	
1972				3			
1973			1	2			
1974	1	3	6	5			
1975		4	2				
1976		2	3	5			1
1977		2	6				
1978			2	3			
1979		1	13	1			1
1980		4	11	1			
1981		7	3				
1982		3	6	1			
1983		3	9				
1984		5	3	1			
1985		4	5				
1986		6	3				
1987		9					
1988		10					
1989	1	11		1			
1990		14	1				
合計	2	88	78	28	1	1	2



実施回数	マンション数
0回	2
1回	88
2回	78
3回	28
3～4回	1
4～5回	1
7回	2
不明	44
実施済み	242



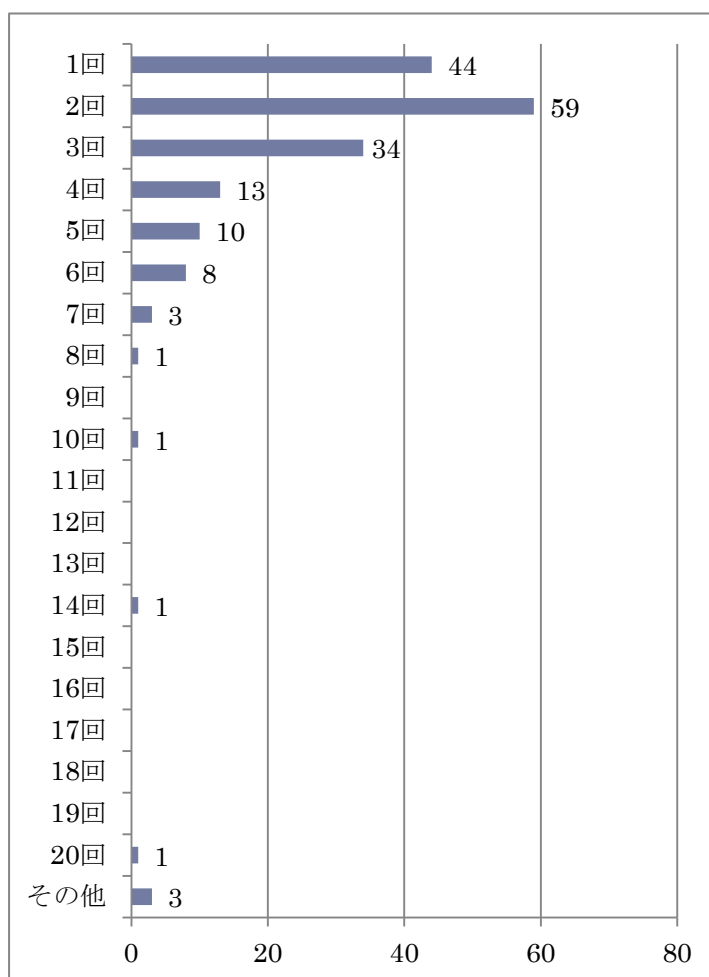
()年前に工事	マンション数
0年前	1
1年前	28
2年前	16
3年前	24
4年前	14
5年前	9
6年前	17
7年前	16
8年前	9
9年前	15
10年前	11
11年前	14
12年前	18
13年前	15
14年前	7
15年前	4
16年前	3
17年前	0
18年前	2
19年前	2
20年前	0
21年前	0
22年前	1
23年前	0
24年前	1
合計	227



17-2 鉄部塗装工事

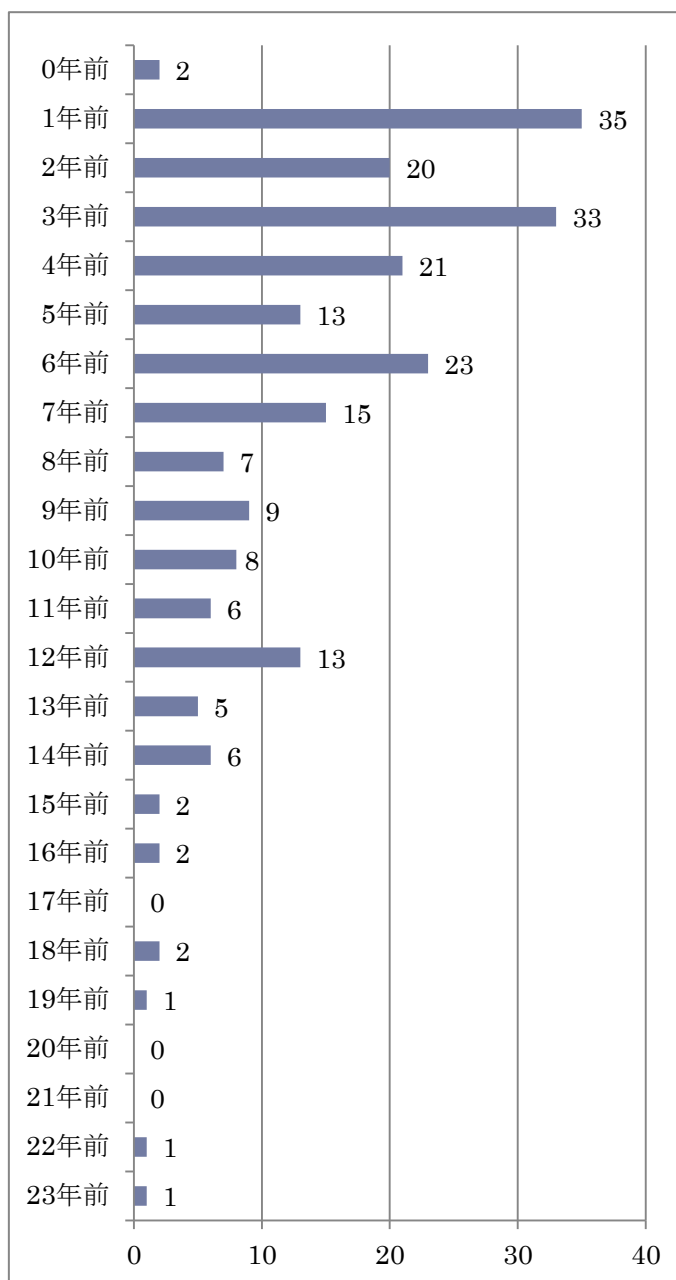
実施済み	回数記入あり	178
	実施年数記入あり	228
	実施済みマンション数	238
実施予定	年数記入あり	78
	予定していない	7
	わからない	22
回答なし		34

鉄部塗装 工事回数	マンション数
1回	44
2回	59
3回	34
4回	13
5回	10
6回	8
7回	3
8回	1
10回	1
14回	1
20回	1
その他	3
合計	178



鉄部塗装工事

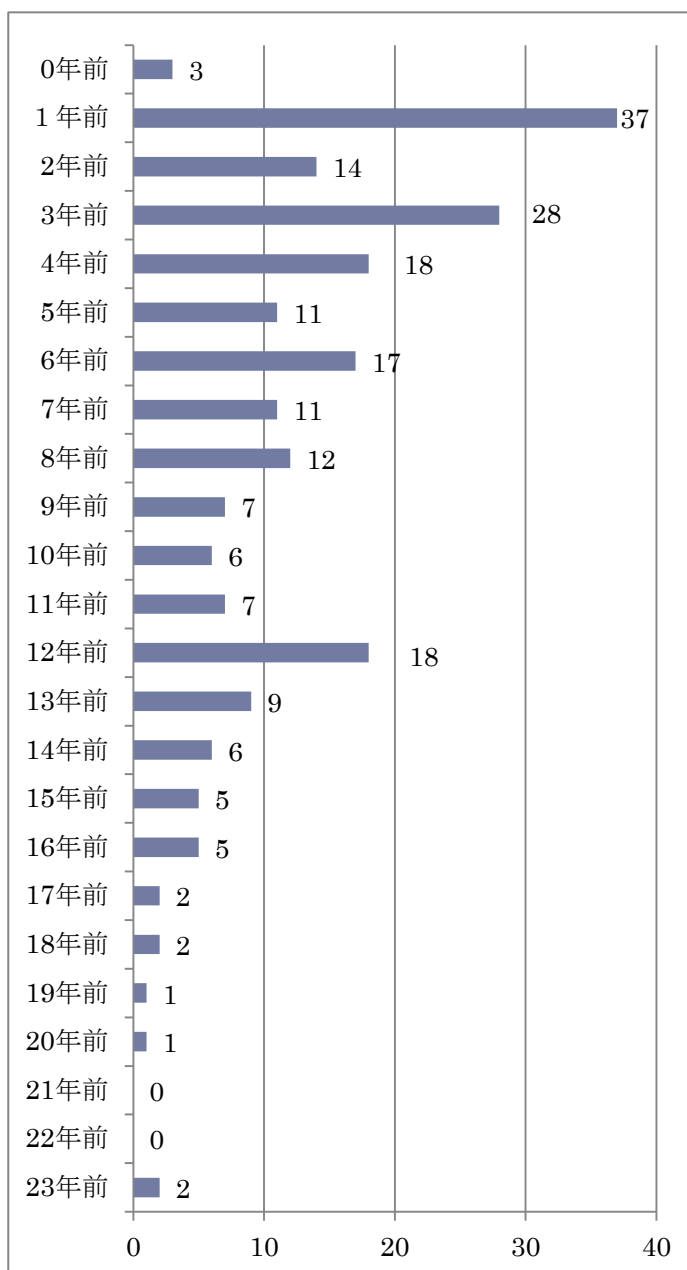
()年前に実施	マンション数
0年前	2
1年前	35
2年前	20
3年前	33
4年前	21
5年前	13
6年前	23
7年前	15
8年前	7
9年前	9
10年前	8
11年前	6
12年前	13
13年前	5
14年前	6
15年前	2
16年前	2
17年前	0
18年前	2
19年前	1
20年前	0
21年前	0
22年前	1
23年前	1
合計	225



17-3 屋上防水更新工事

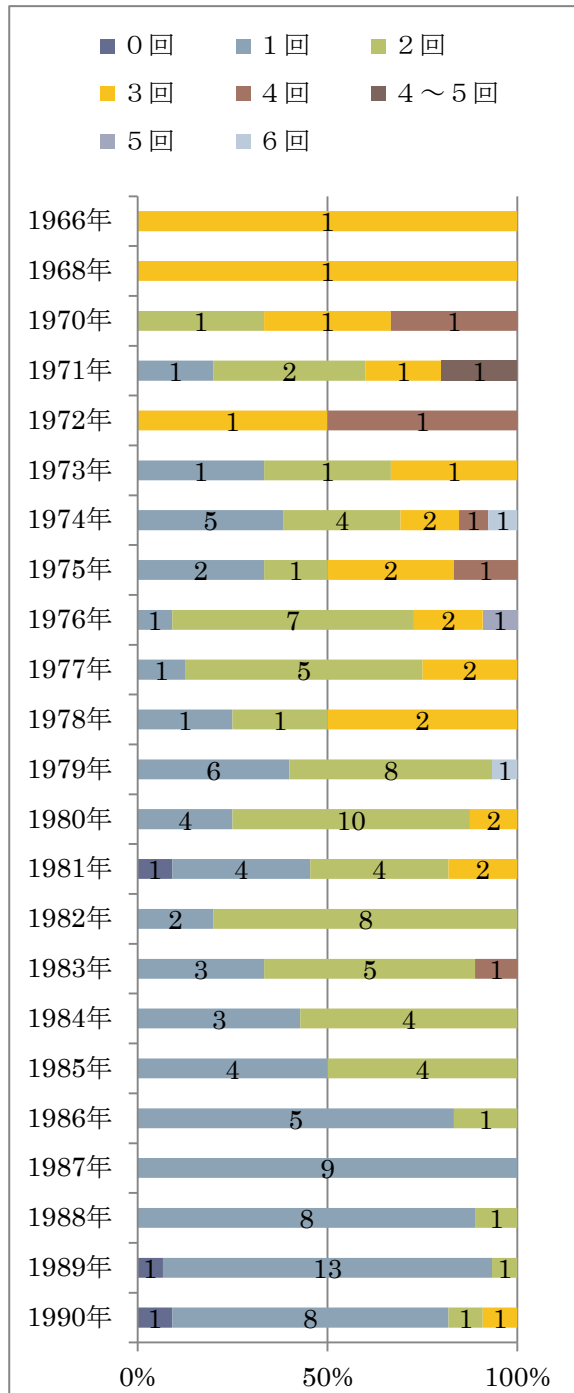
実施済み	回数記入あり	183
	実施年数記入あり	223
	実施済み	239
実施予定	年数記入あり	73
	予定していない	10
	わからない	23
回答なし		31

()年前に実施	マンション数
0年前	3
1年前	37
2年前	14
3年前	28
4年前	18
5年前	11
6年前	17
7年前	11
8年前	12
9年前	7
10年前	6
11年前	7
12年前	18
13年前	9
14年前	6
15年前	5
16年前	5
17年前	2
18年前	2
19年前	1
20年前	1
21年前	0
22年前	0
23年前	2
合計	222



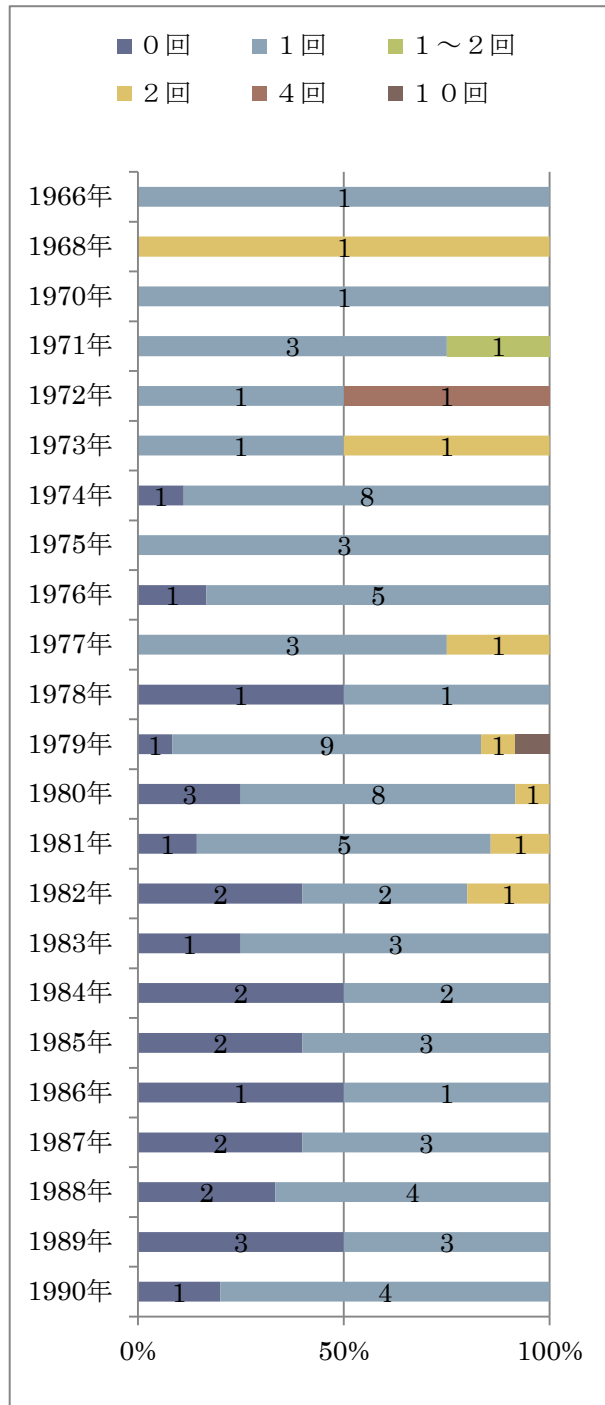
屋上防水更新工事

建築年	0回	1回	2回	3回	4回	4 ~ 5回	5回	6回
1966年				1				
1968年				1				
1970年			1	1	1			
1971年		1	2	1		1		
1972年				1	1			
1973年		1	1	1				
1974年		5	4	2	1			1
1975年		2	1	2	1			
1976年		1	7	2			1	
1977年		1	5	2				
1978年		1	1	2				
1979年		6	8					1
1980年		4	10	2				
1981年	1	4	4	2				
1982年		2	8					
1983年		3	5		1			
1984年		3	4					
1985年		4	4					
1986年		5	1					
1987年		9						
1988年		8	1					
1989年	1	13	1					
1990年	1	8	1	1				
合計	3	81	69	21	5	1	1	2



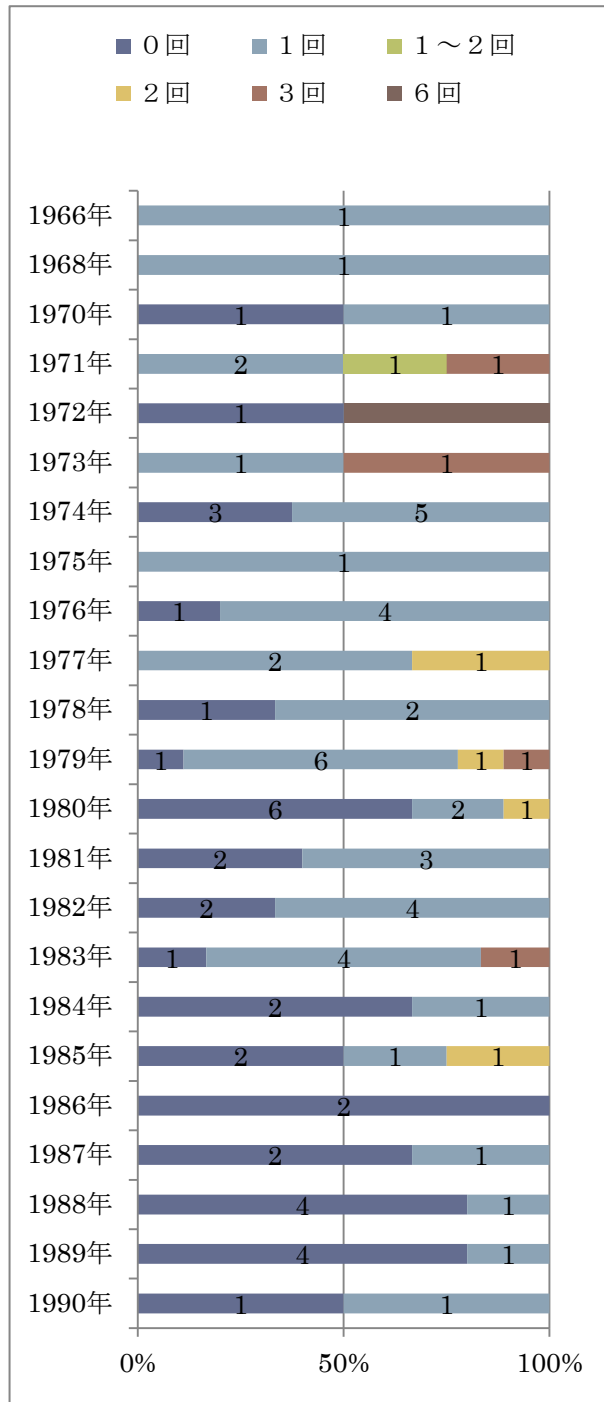
17-4 給水管更新工事

建築年	0回	1回	1 ~ 2回	2回	4回	10回
1966年		1				
1968年				1		
1970年		1				
1971年		3	1			
1972年		1			1	
1973年		1		1		
1974年	1	8				
1975年		3				
1976年	1	5				
1977年		3		1		
1978年	1	1				
1979年	1	9		1		1
1980年	3	8		1		
1981年	1	5		1		
1982年	2	2		1		
1983年	1	3				
1984年	2	2				
1985年	2	3				
1986年	1	1				
1987年	2	3				
1988年	2	4				
1989年	3	3				
1990年	1	4				
合計	24	74	1	7	1	1



17-5 排水管更新工事

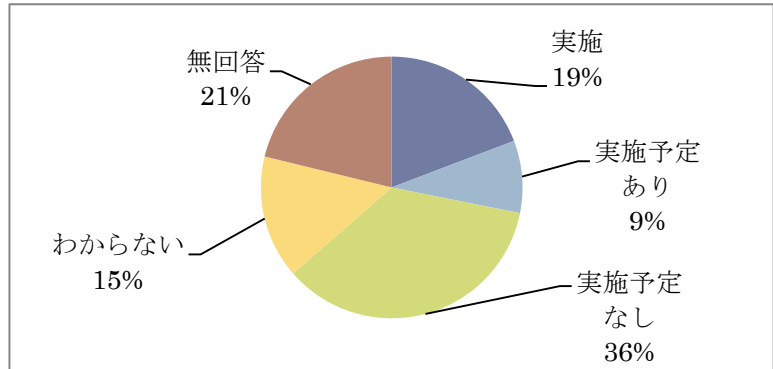
建築年	0回	1回	1 ~ 2回	2回	3回	6回
1966年		1				
1968年		1				
1970年	1	1				
1971年		2	1		1	
1972年	1					1
1973年		1			1	
1974年	3	5				
1975年		1				
1976年	1	4				
1977年		2		1		
1978年	1	2				
1979年	1	6		1	1	
1980年	6	2		1		
1981年	2	3				
1982年	2	4				
1983年	1	4			1	
1984年	2	1				
1985年	2	1		1		
1986年	2					
1987年	2	1				
1988年	4	1				
1989年	4	1				
1990年	1	1				
合計	36	45	1	4	4	1



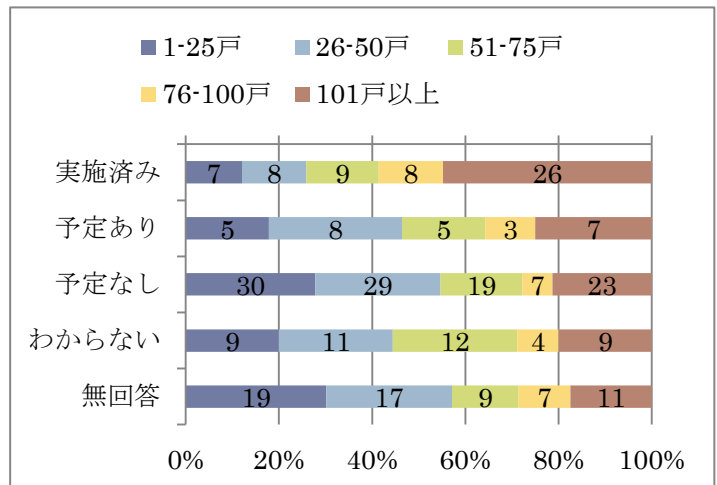
問18 改良工事の実施状況について

18-1 玄関ドア更新工事

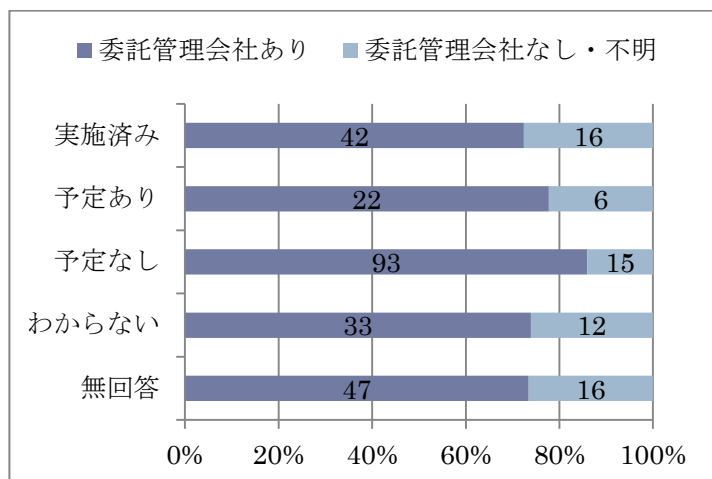
実施済み	58	重複 回答 11
実施予定あり	28	
実施予定なし	108	
わからない	45	
無回答	63	
(実施0回)	(11)	
合計	302	



戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25戸	7	5	30	9	19
26-50戸	8	8	29	11	17
51-75戸	9	5	19	12	9
76-100戸	8	3	7	4	7
101戸以上	26	7	23	9	11
合計	58	28	108	45	63

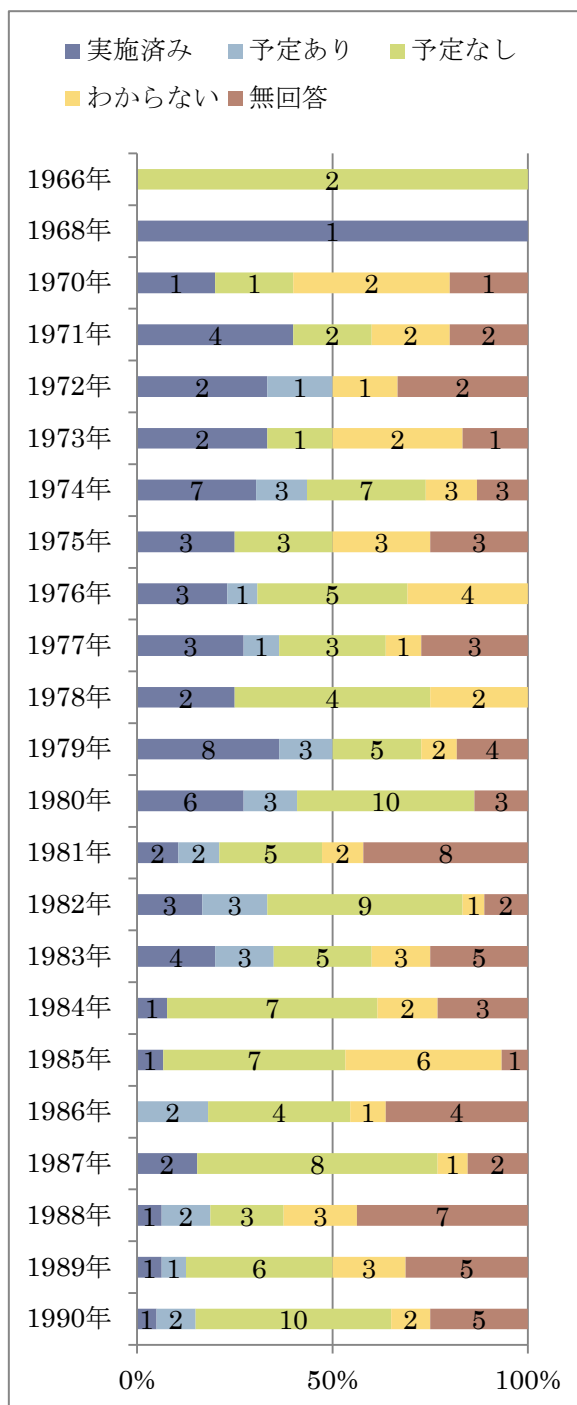


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	42	22	93	33	47
委託管理会社なし・不明	16	6	15	12	16
合計	58	28	108	45	63



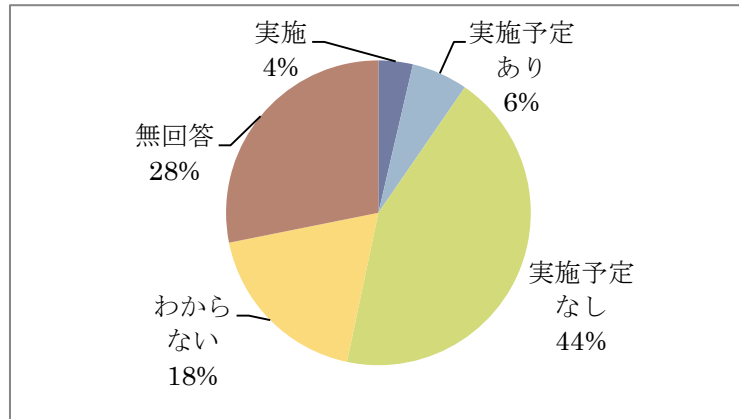
玄関ドア更新

建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966年			2		
1968年	1				
1970年	1		1	2	1
1971年	4		2	2	2
1972年	2	1		1	2
1973年	2		1	2	1
1974年	7	3	7	3	3
1975年	3		3	3	3
1976年	3	2	5	4	
1977年	3	1	3	1	3
1978年	2		4	2	
1979年	8	3	5	2	4
1980年	6	3	10		3
1981年	2	2	5	2	8
1982年	3	3	9		2
1983年	4	3	6	3	4
1984年	1		7	2	3
1985年	1		7	6	1
1986年		2	4	1	4
1987年	2		8	1	2
1988年	1	2	3	3	7
1989年	1	1	6	3	5
1990年	1	2	10	2	5
合計	58	28	108	45	63



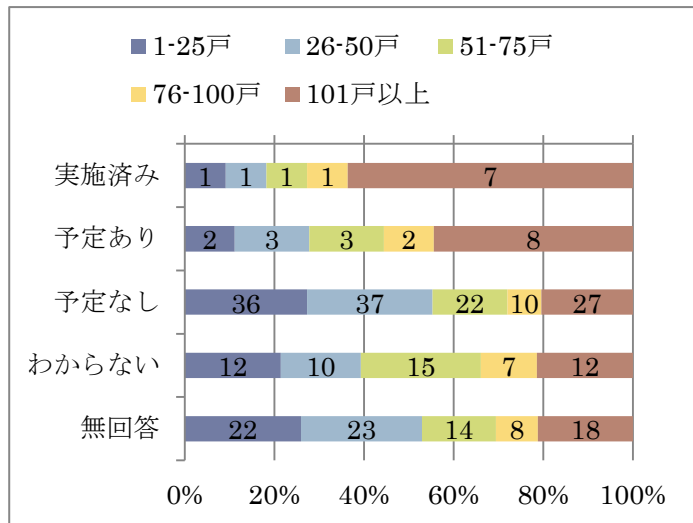
18-2 サッシ窓更新工事

実施済み	11
実施予定あり	18
実施予定なし	132
わからない	56
無回答	85
合計	302

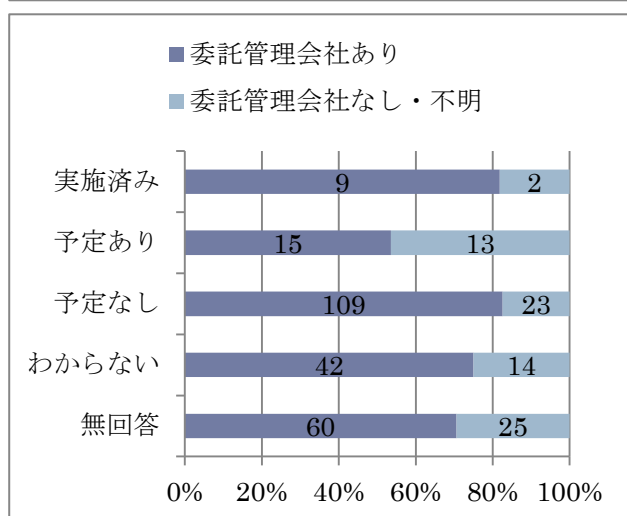


「実施予定なし」が多いが、長期計画に組み入れていない可能性が高いので今後の改善すべき課題である。

戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25 戸	1	2	36	12	22
26-50 戸	1	3	37	10	23
51-75 戸	1	3	22	15	14
76-100 戸	1	2	10	7	8
101 戸以上	7	8	27	12	18
合計	11	18	132	56	85

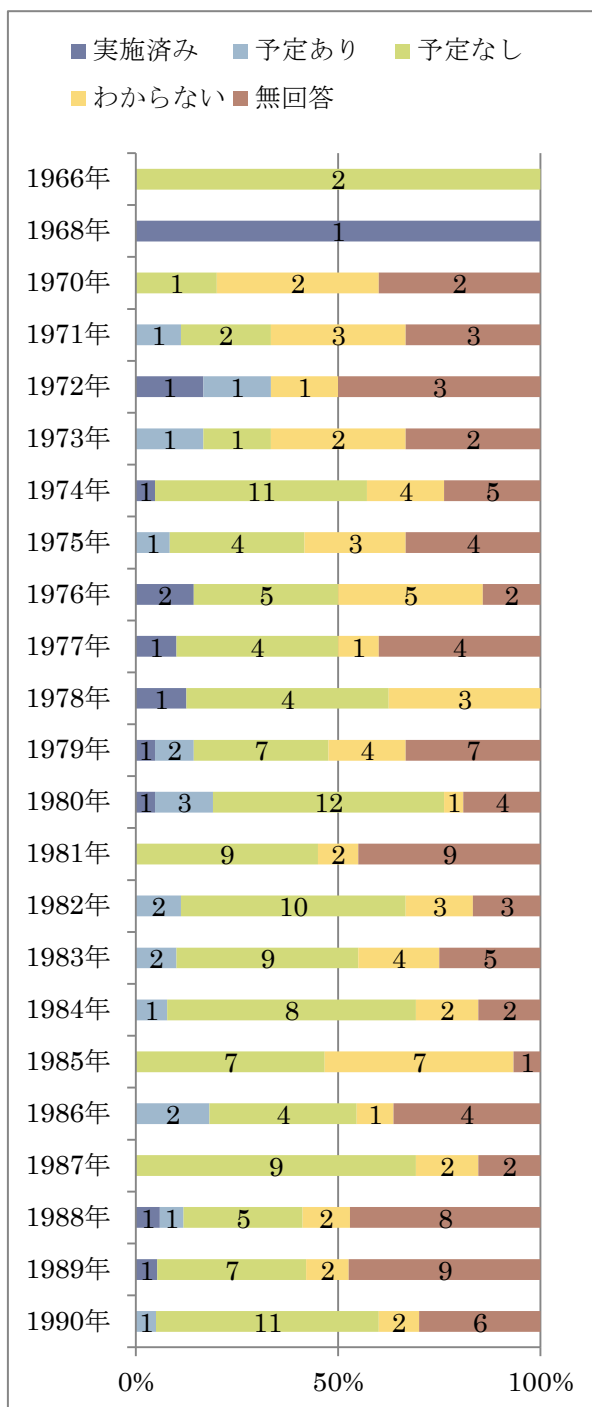


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	9	15	109	42	60
委託管理会社なし・不明	2	13	23	14	25
合計	11	28	132	56	85



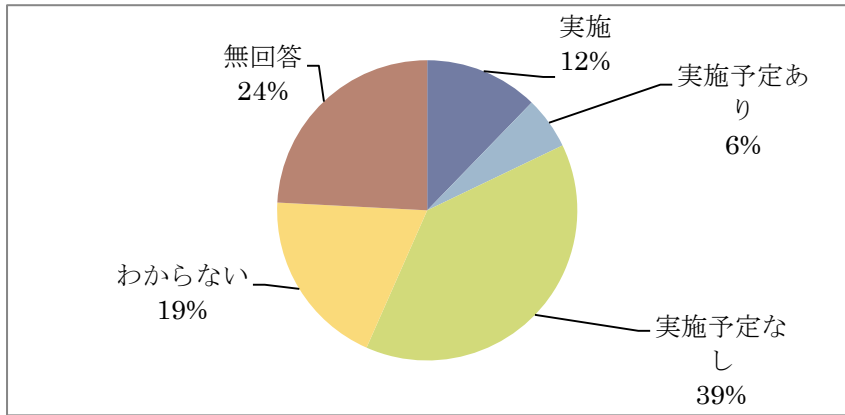
サッシ窓更新工事

建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966年			2		
1968年	1				
1970年			1	2	2
1971年		1	2	3	3
1972年	1	1		1	3
1973年		1	1	2	2
1974年	1		11	4	5
1975年		1	4	3	4
1976年	2		5	5	2
1977年	1		4	1	4
1978年	1		4	3	
1979年	1	2	7	4	7
1980年	1	3	12	1	4
1981年			9	2	9
1982年		2	10	3	3
1983年		2	9	4	5
1984年		1	8	2	2
1985年			7	7	1
1986年		2	4	1	4
1987年			9	2	2
1988年	1	1	5	2	8
1989年	1		7	2	9
1990年		1	11	2	6
合計	11	18	132	56	85

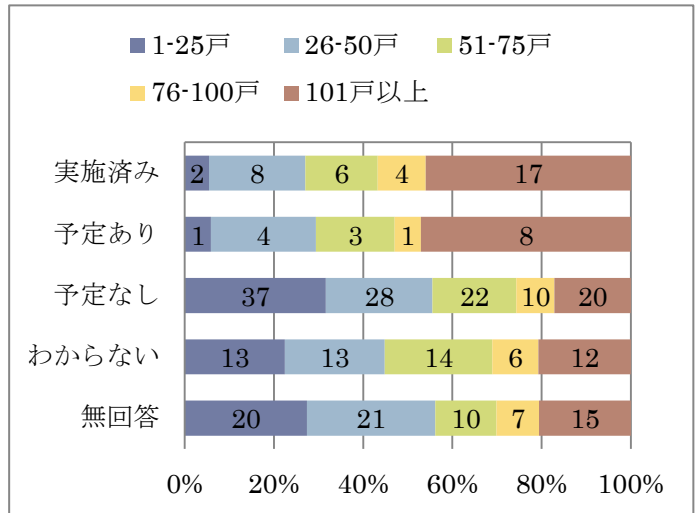


18-3 電気幹線更新工事（電気容量増加工事）

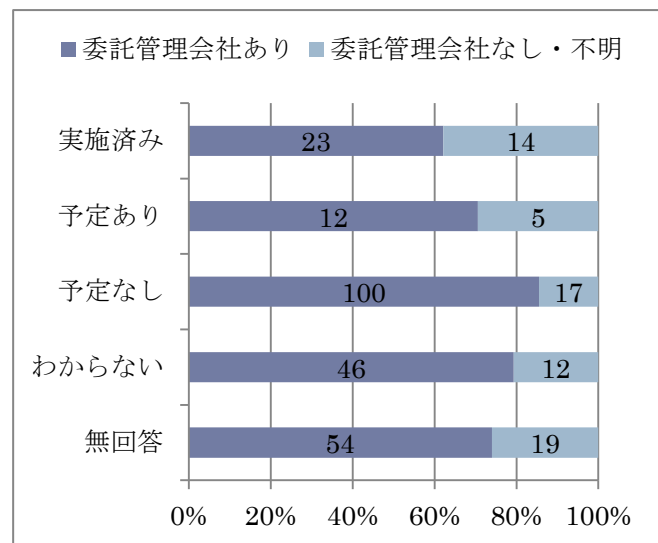
実施済み	37
実施予定あり	17
実施予定なし	117
わからない	58
無回答	73
合計	302



戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25 戸	2	1	37	13	20
26-50 戸	8	4	28	13	21
51-75 戸	6	3	22	14	10
76-100 戸	4	1	10	6	7
101 戸以上	17	8	20	12	15
合計	37	17	117	58	73

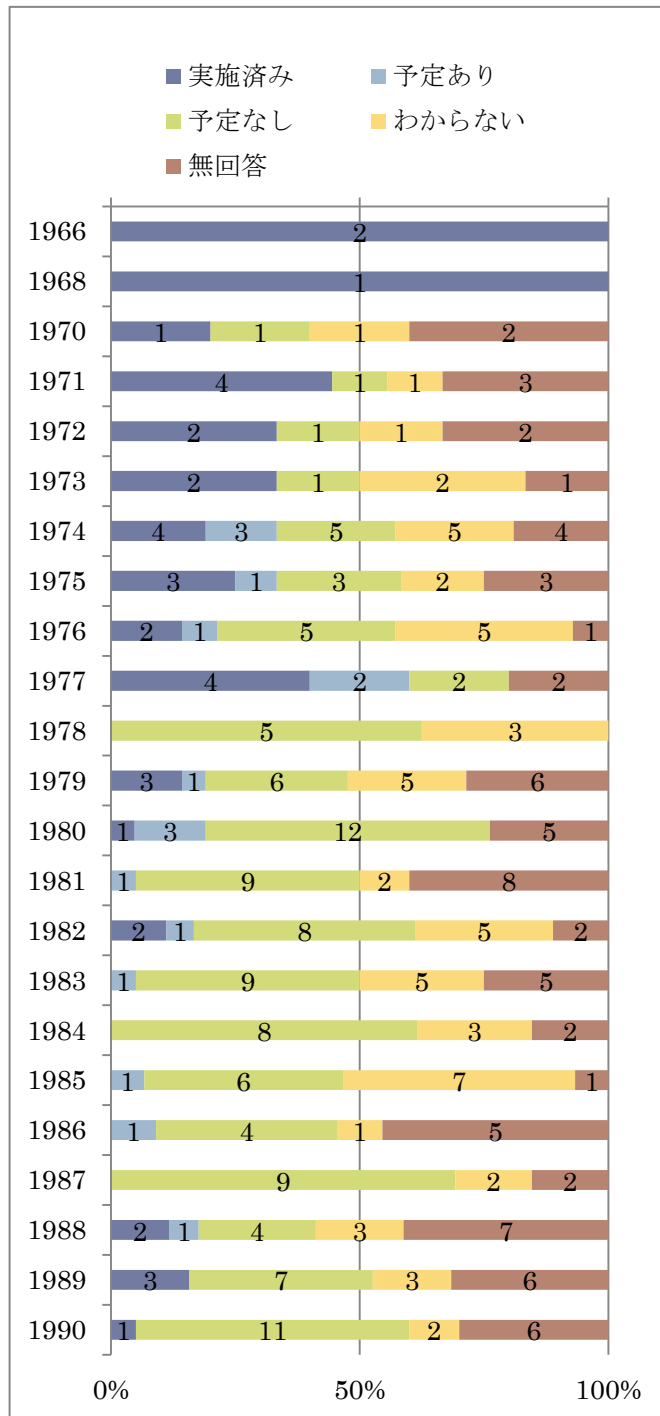


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	23	12	100	46	54
委託管理会社なし・不明	14	5	17	12	19
合計	37	17	117	58	73



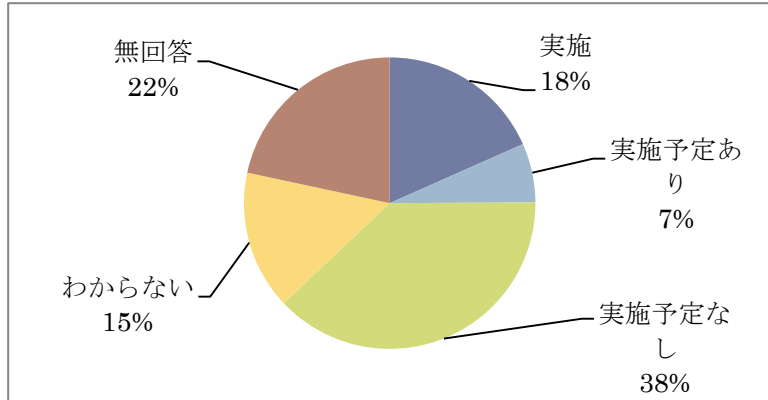
電気幹線更新工事

建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966	2				
1968	1				
1970	1		1	1	2
1971	4		1	1	3
1972	2		1	1	2
1973	2		1	2	1
1974	4	3	5	5	4
1975	3	1	3	2	3
1976	2	1	5	5	1
1977	4	2	2		2
1978			5	3	
1979	3	1	6	5	6
1980	1	3	12		5
1981		1	9	2	8
1982	2	1	8	5	2
1983		1	9	5	5
1984			8	3	2
1985		1	6	7	1
1986		1	4	1	5
1987			9	2	2
1988	2	1	4	3	7
1989	3		7	3	6
1990	1		11	2	6
合計	37	17	117	58	73

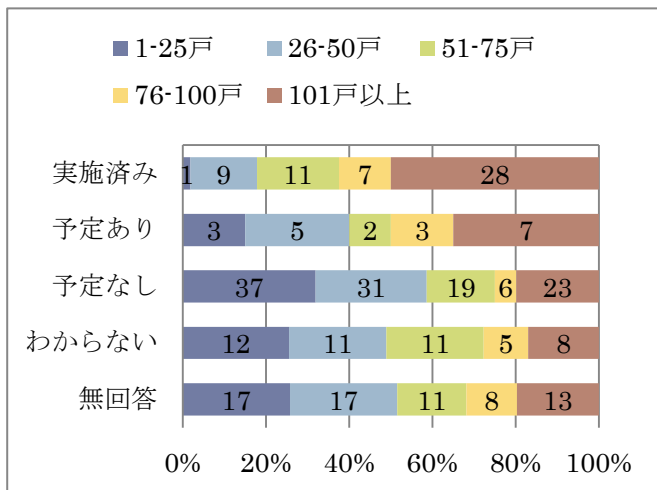


18-4 共用部分のバリアフリー化工事

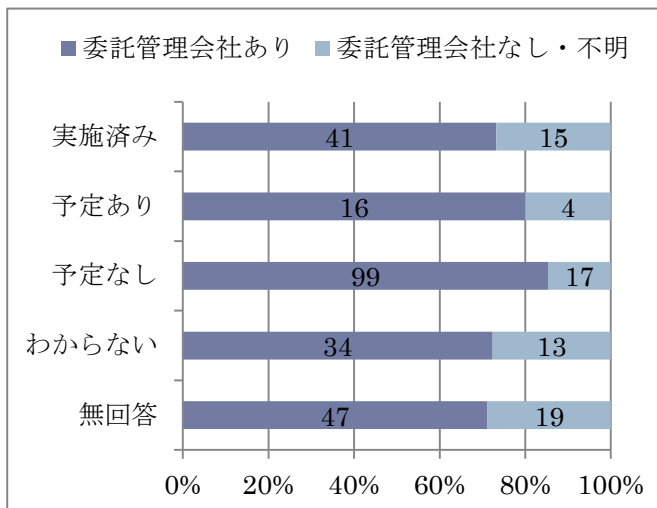
実施済み	56	重複 回答 9
実施予定あり	20	
実施予定なし	116	
わからない	47	
無回答	66	
(実施0回)	(6)	
合計	305	



戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25戸	1	3	37	12	17
26-50戸	9	5	31	11	17
51-75戸	11	2	19	11	11
76-100戸	7	3	6	5	8
101戸以上	28	7	23	8	13
合計	56	20	116	47	66

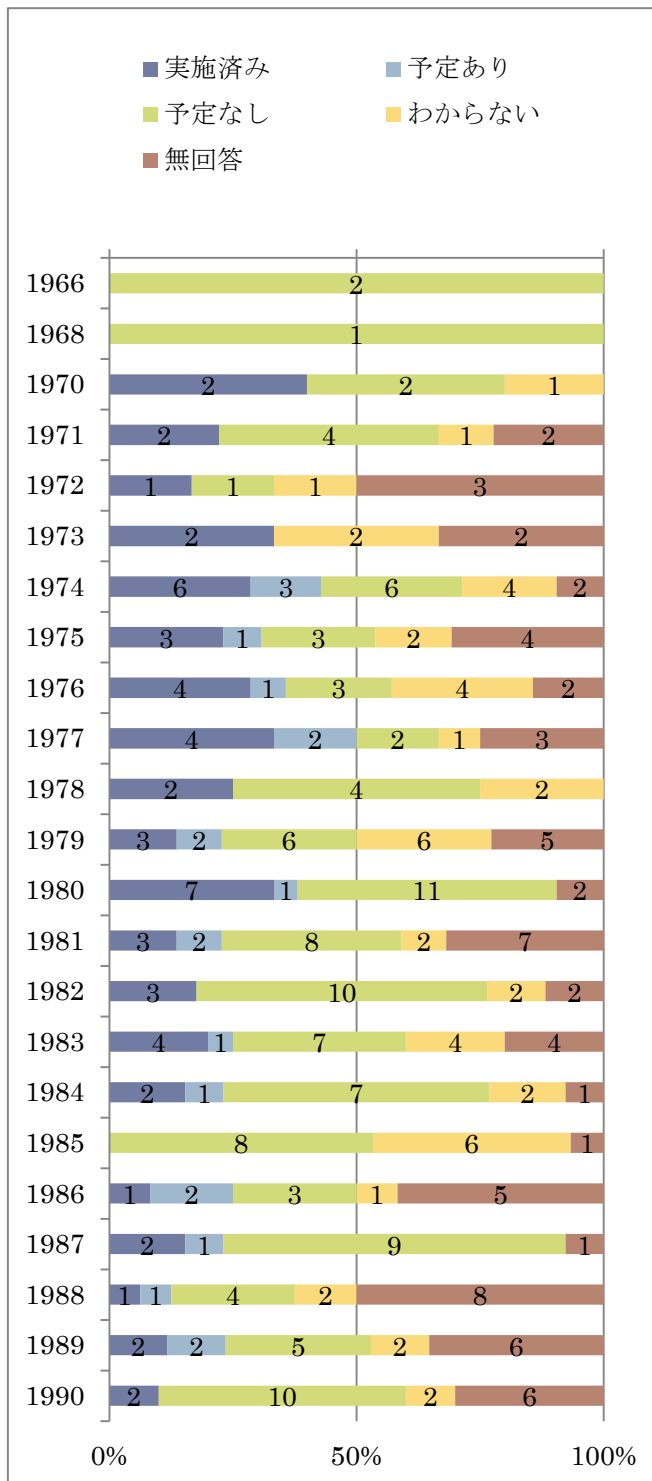


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	41	16	99	34	47
委託管理会社なし・不明	15	4	17	13	19
合計	56	20	116	47	66



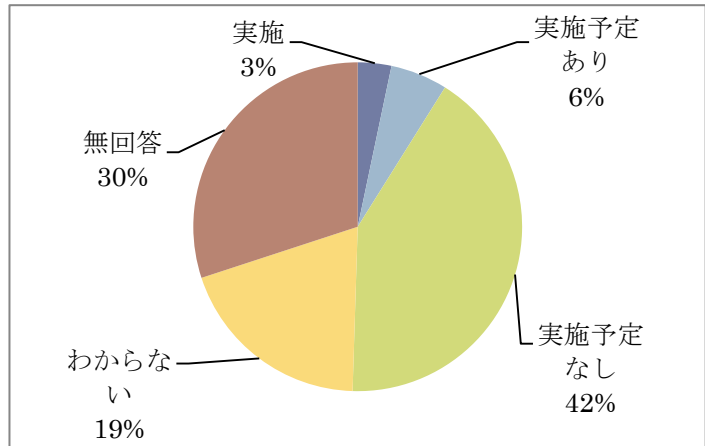
共用部分のバリアフリー化工事

建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966			2		
1968			1		
1970	2		2	1	
1971	2		4	1	2
1972	1		1	1	3
1973	2			2	2
1974	6	3	6	4	2
1975	3	1	3	2	4
1976	4	1	3	4	2
1977	4	2	2	1	3
1978	2		4	2	
1979	3	2	6	6	5
1980	7	1	11		2
1981	3	2	8	2	7
1982	3		10	2	2
1983	4	1	7	4	4
1984	2	1	7	2	1
1985			8	6	1
1986	1	2	3	1	5
1987	2	1	9		1
1988	1	1	4	2	8
1989	2	2	5	2	6
1990	2		10	2	6
合計	56	20	116	47	66

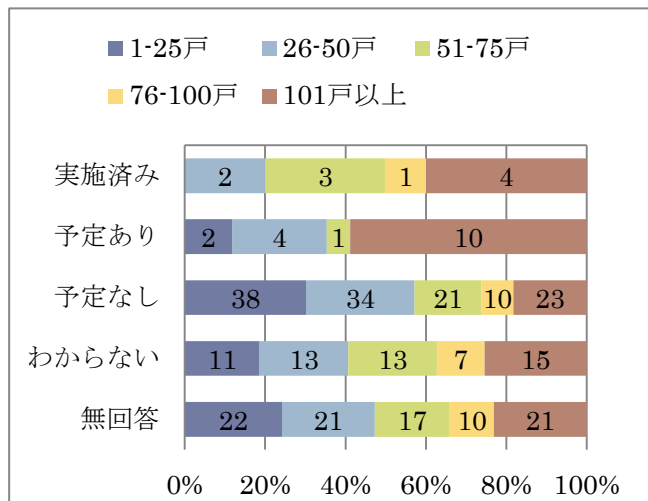


18-5 省エネ化工事

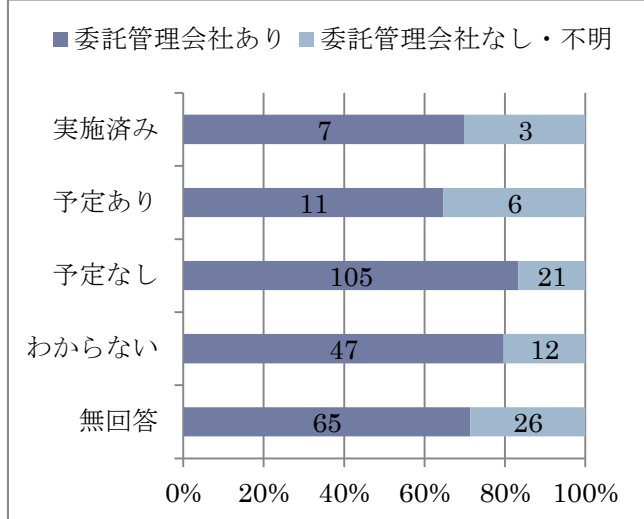
実施済み	10	
実施予定あり	17	重複1
実施予定なし	126	
わからない	59	
無回答	91	
合計	303	



戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25 戸		2	38	11	22
26-50 戸	2	4	34	13	21
51-75 戸	3	1	21	13	17
76-100 戸	1		10	7	10
101 戸以上	4	10	23	15	21
合計	10	17	126	59	91

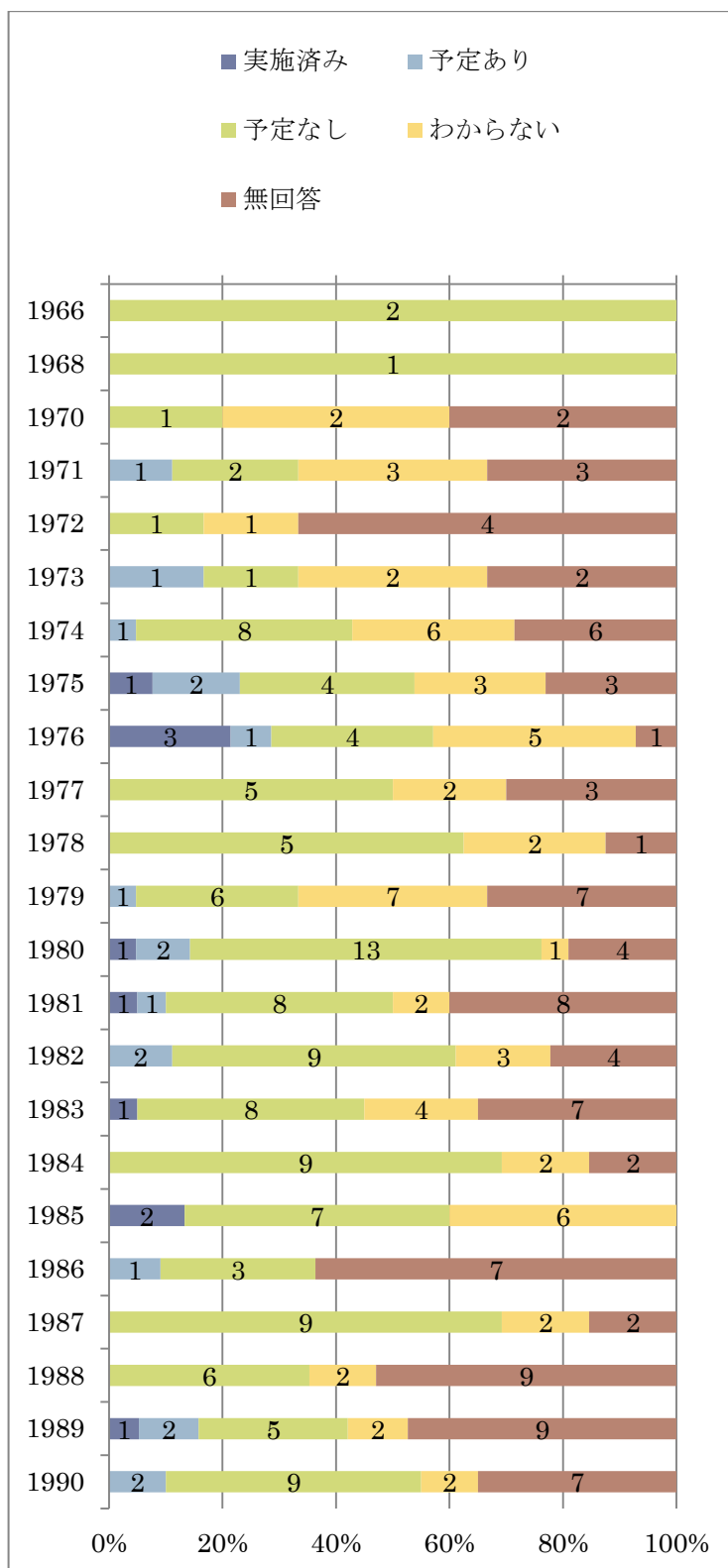


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	7	11	105	47	65
委託管理会社なし・不明	3	6	21	12	26
合計	10	17	126	59	91



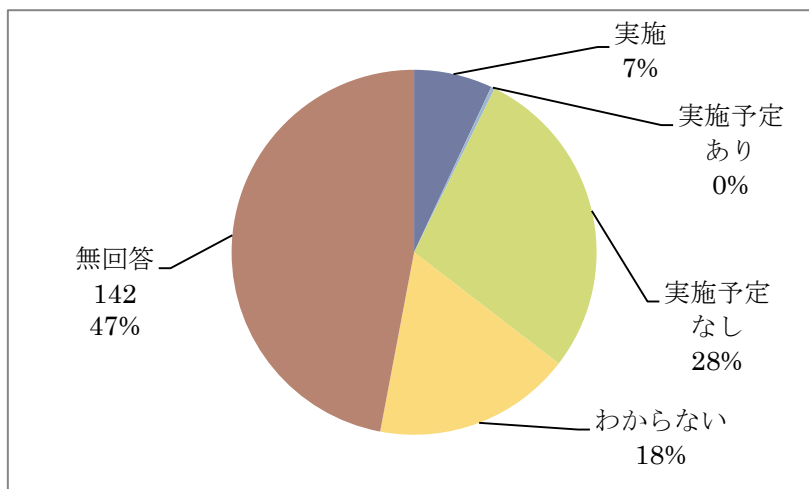
省エネ化工事

建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966			2		
1968			1		
1970			1	2	2
1971		1	2	3	3
1972			1	1	4
1973		1	1	2	2
1974		1	8	6	6
1975	1	2	4	3	3
1976	3	1	4	5	1
1977			5	2	3
1978			5	2	1
1979		1	6	7	7
1980	1	2	13	1	4
1981	1	1	8	2	8
1982		2	9	3	4
1983	1		8	4	7
1984			9	2	2
1985	2		7	6	
1986		1	3		7
1987			9	2	2
1988			6	2	9
1989	1	2	5	2	9
1990		2	9	2	7
合計	10	17	126	59	91

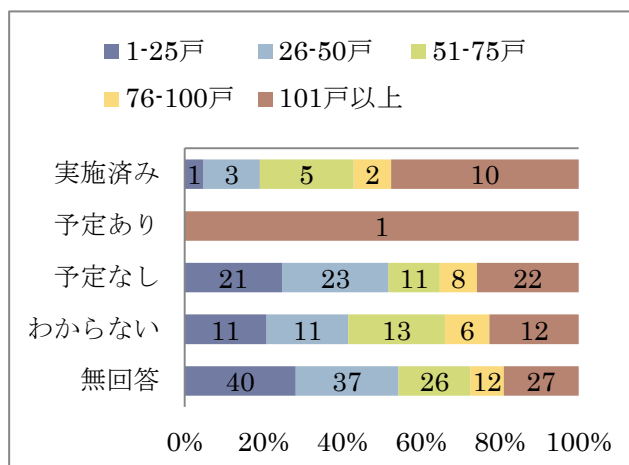


18-6 耐震調査

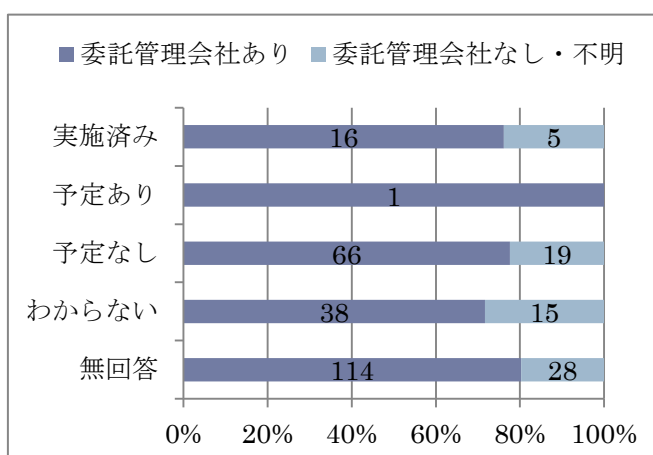
実施済み	21
実施予定あり	1
実施予定なし	85
わからない	53
無回答	142
合計	302



戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25 戸	1	0	21	11	40
26-50 戸	3	0	23	11	37
51-75 戸	5	0	11	13	26
76-100 戸	2	0	8	6	12
101 戸以上	10	1	22	12	27
合計	21	1	85	53	142

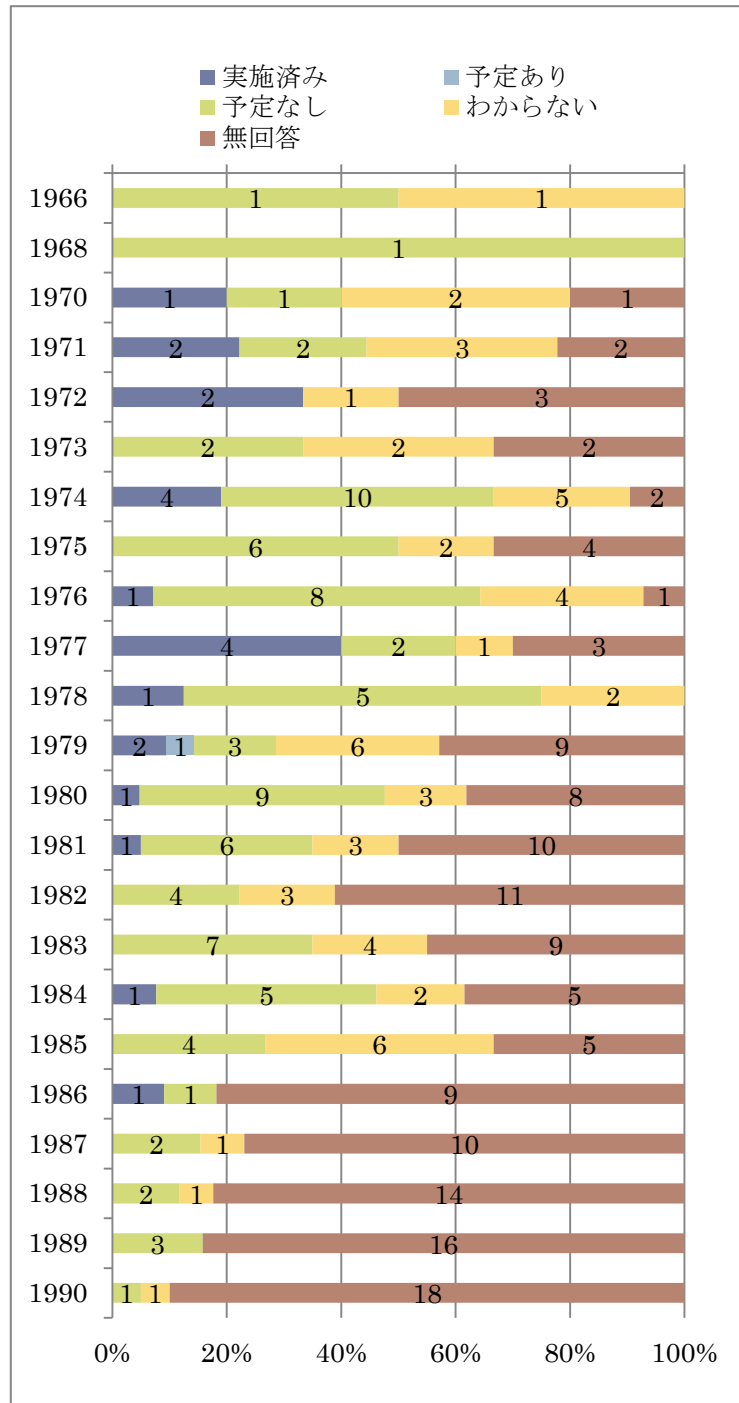


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	16	1	66	38	114
委託管理会社なし・不明	5	0	19	15	28
合計	21	1	85	53	142



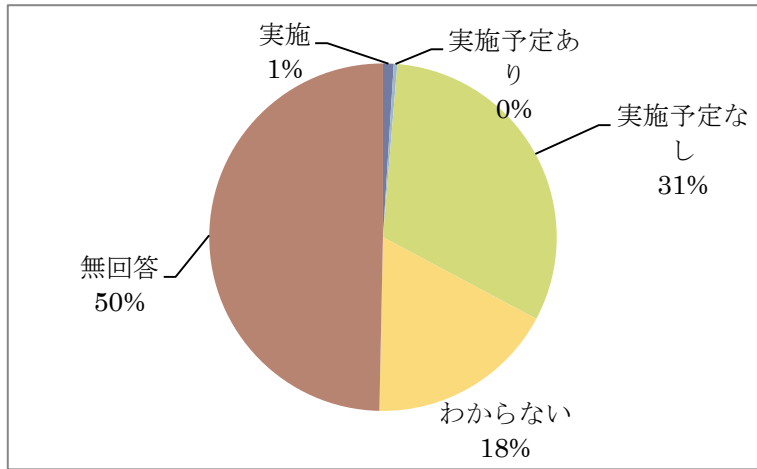
耐震調査

建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966			1	1	
1968			1		
1970	1		1	2	1
1971	2		2	3	2
1972	2			1	3
1973			2	2	2
1974	4		10	5	2
1975			6	2	4
1976	1		8	4	1
1977	4		2	1	3
1978	1		5	2	
1979	2	1	3	6	9
1980	1		9	3	8
1981	1		6	3	10
1982			4	3	11
1983			7	4	9
1984	1		5	2	5
1985			4	6	5
1986	1		1		9
1987			2	1	10
1988			2	1	14
1989			3		16
1990			1	1	18
合計	21	1	85	53	142

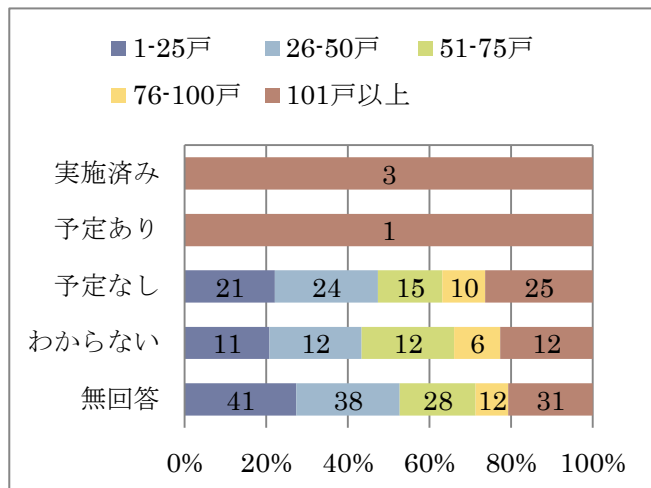


18-7 耐震補強計画の策定

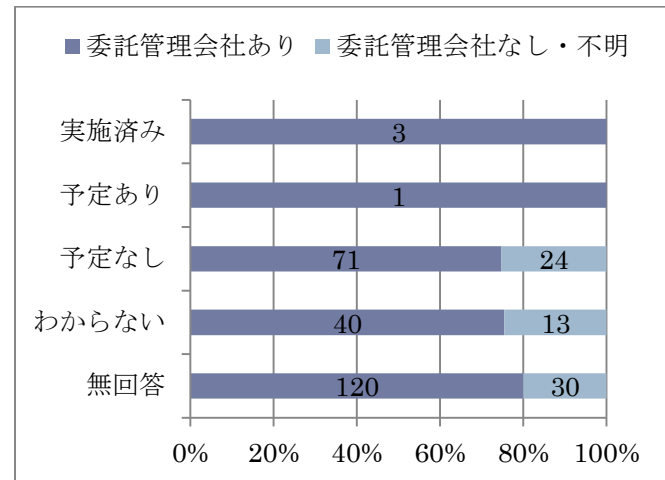
実施済み	3
実施予定あり	1
実施予定なし	95
わからない	53
無回答	150
合計	302



戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25戸	0	0	21	11	41
26-50戸	0	0	24	12	38
51-75戸	0	0	15	12	28
76-100戸	0	0	10	6	12
101戸以上	3	1	25	12	31
合計	3	1	95	53	150

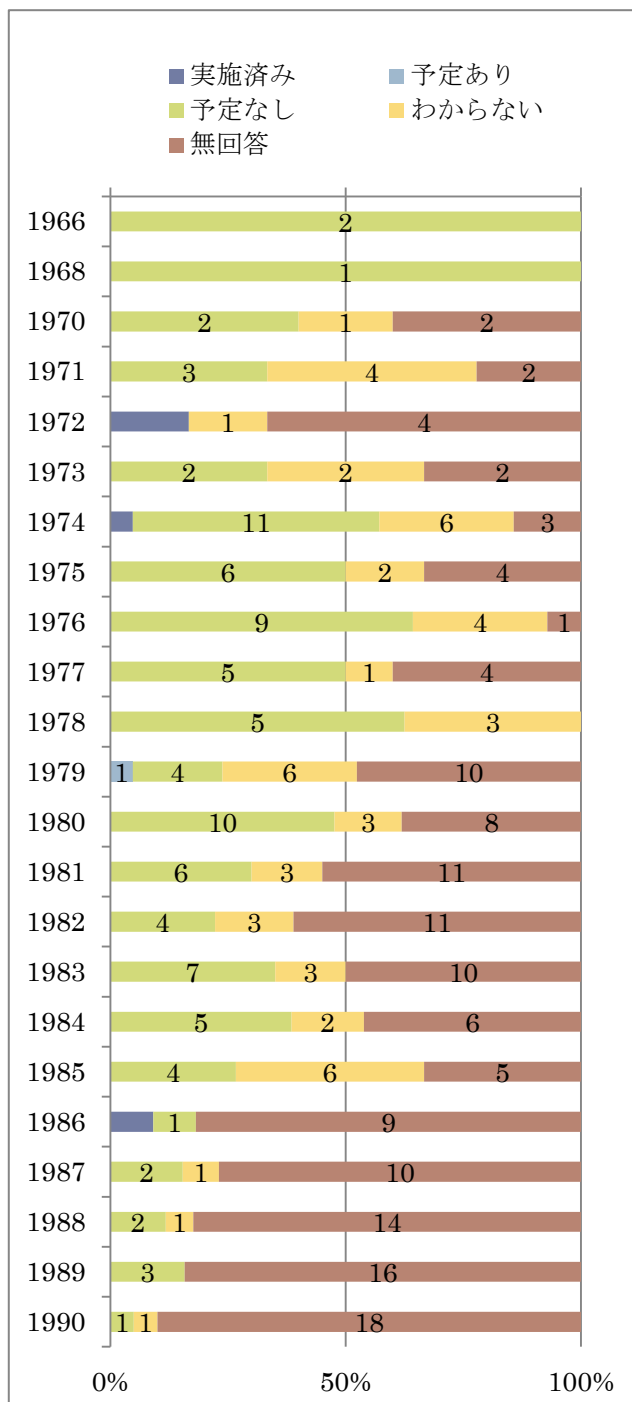


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	3	1	71	40	120
委託管理会社なし・不明	0	0	24	13	30
合計	3	1	95	53	150



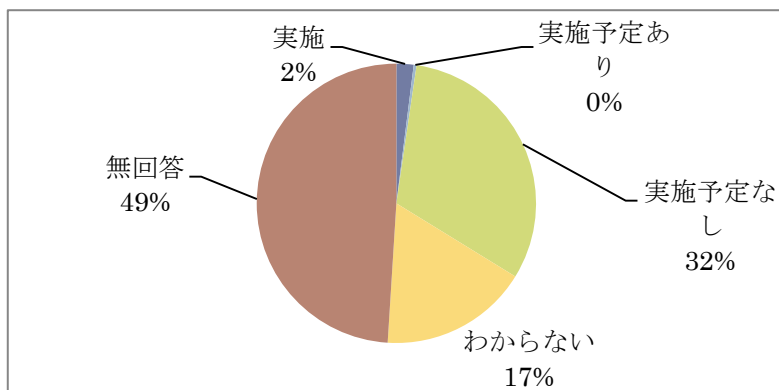
耐震補強計画の策定

建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966			2		
1968			1		
1970			2	1	2
1971			3	4	2
1972	1			1	4
1973			2	2	2
1974	1		11	6	3
1975			6	2	4
1976			9	4	1
1977			5	1	4
1978			5	3	
1979		1	4	6	10
1980			10	3	8
1981			6	3	11
1982			4	3	11
1983			7	3	10
1984			5	2	6
1985			4	6	5
1986	1		1		9
1987			2	1	10
1988			2	1	14
1989			3		16
1990			1	1	18
合計	3	1	95	53	150

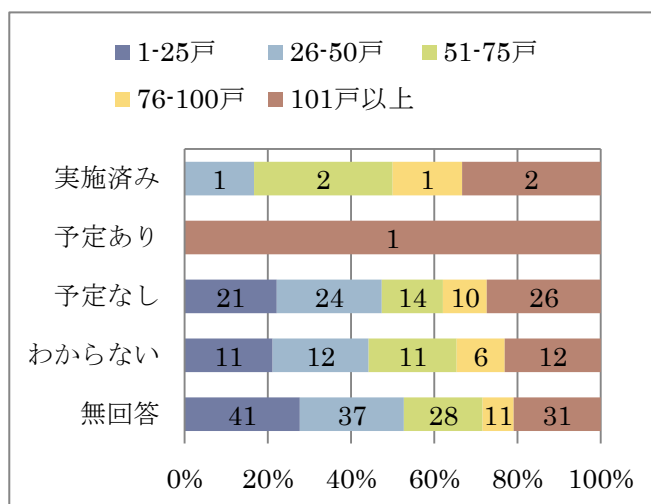


18-8 耐震補強工事

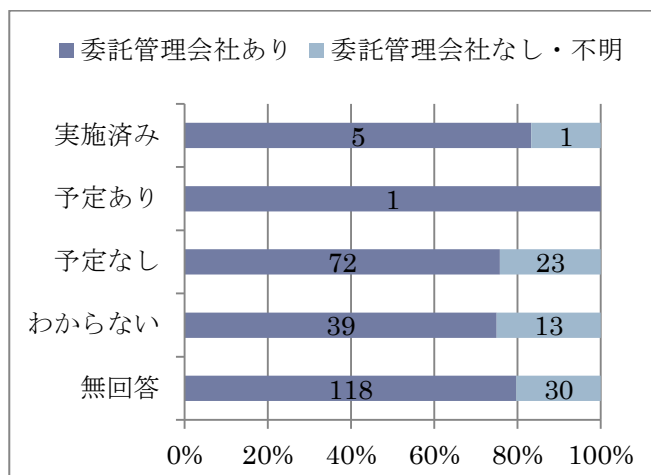
実施済み	6
実施予定あり	1
実施予定なし	95
わからない	52
無回答	148
合計	302



戸数別	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1-25戸		0	21	11	41
26-50戸	1	0	24	12	37
51-75戸	2	0	14	11	28
76-100戸	1	0	10	6	11
101戸以上	2	1	26	12	31
合計	6	1	95	52	148

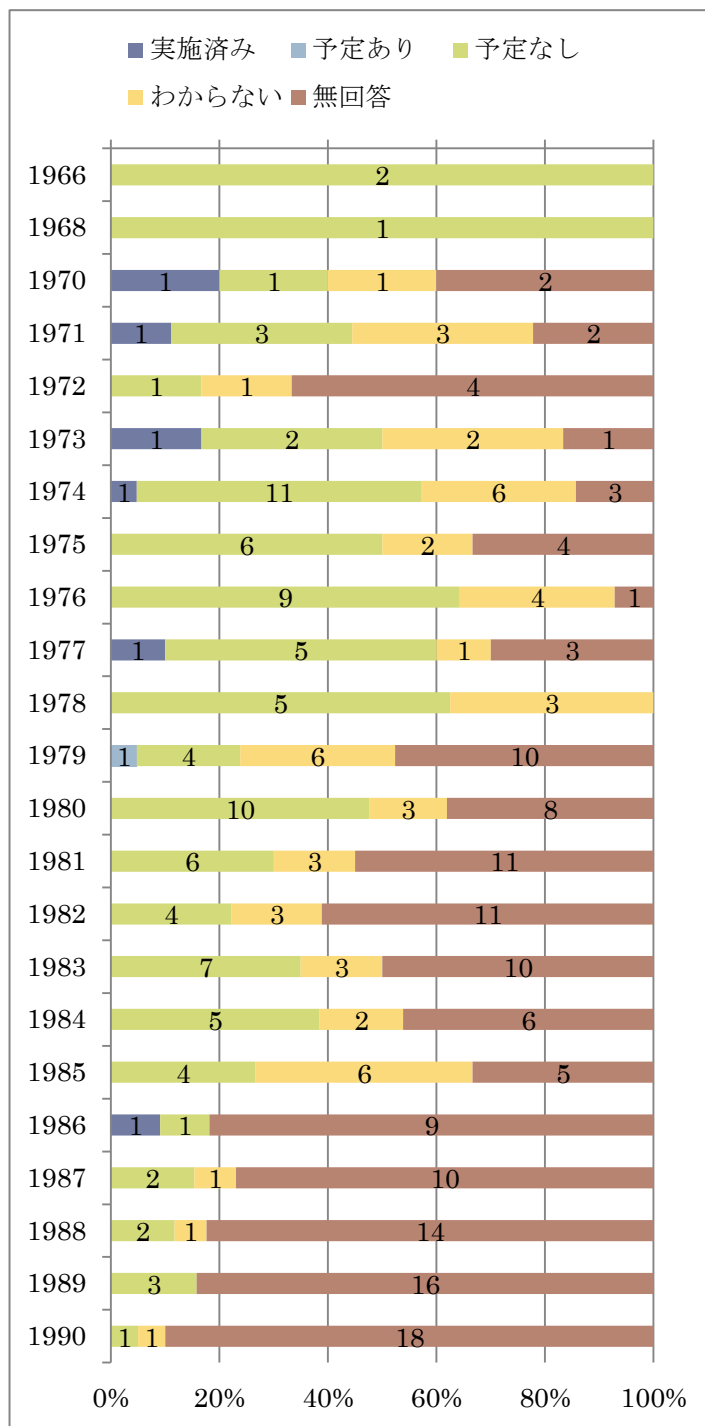


	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
委託管理会社あり	5	1	72	39	118
委託管理会社なし・不明	1	0	23	13	30
合計	6	1	95	52	148



耐震補強工事

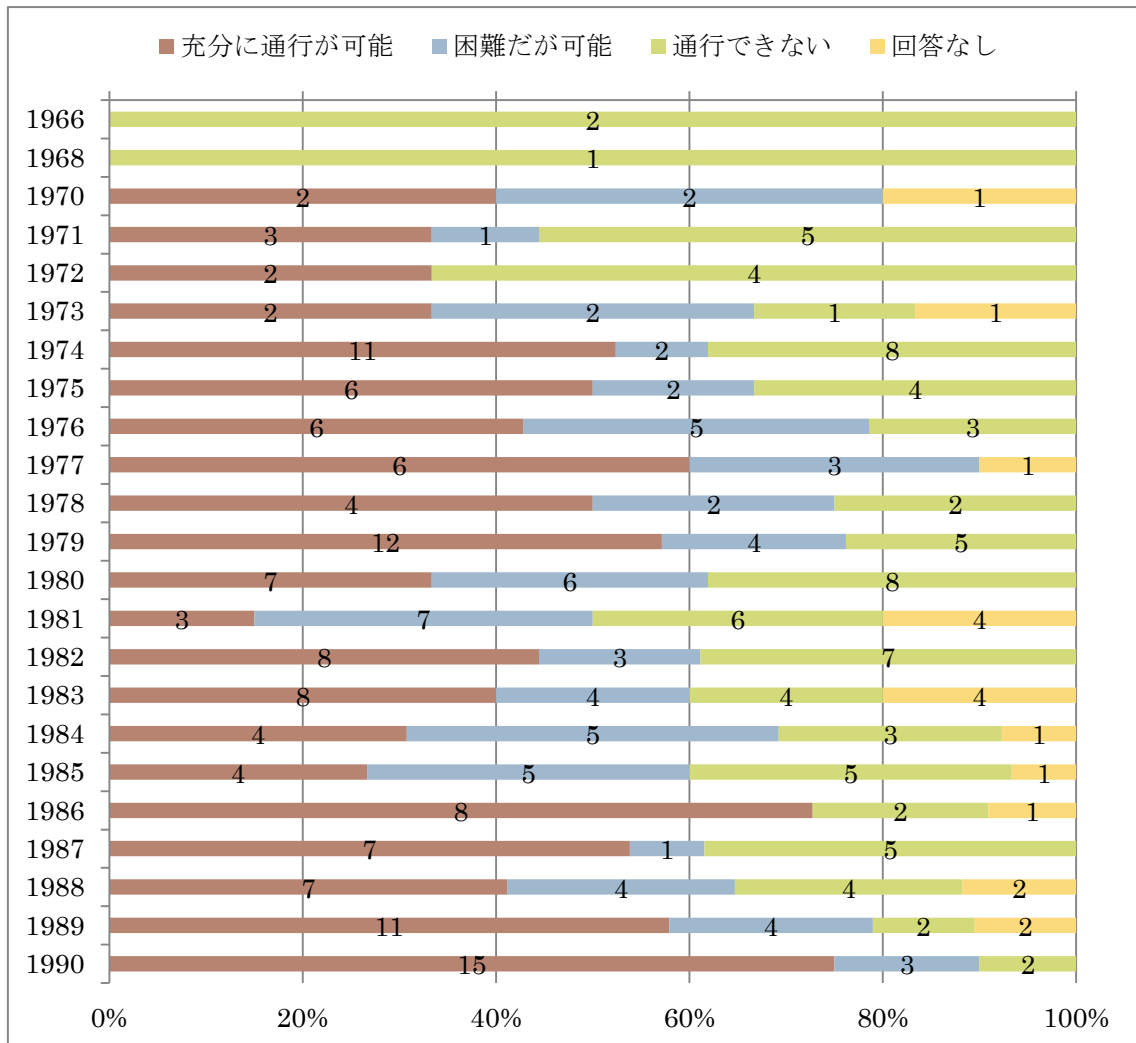
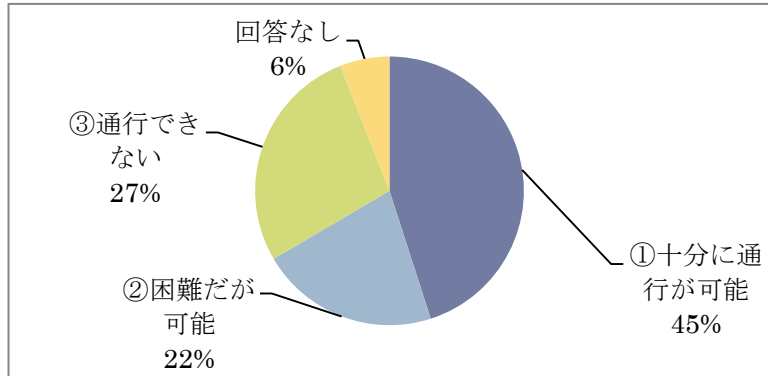
建築年	実施済み	予定あり	予定なし	わからない	無回答
1966			2		
1968			1		
1970	1		1	1	2
1971	1		3	3	2
1972			1	1	4
1973	1		2	2	1
1974	1		11	6	3
1975			6	2	4
1976			9	4	1
1977	1		5	1	3
1978			5	3	
1979		1	4	6	10
1980			10	3	8
1981			6	3	11
1982			4	3	11
1983			7	3	10
1984			5	2	6
1985			4	6	5
1986	1		1		9
1987			2	1	10
1988			2	1	14
1989			3		16
1990			1	1	18
合計	6	1	95	52	148



バリアフリー対策についての補足質問

道路から全住戸の玄関まで、車いす・ベビーカーで通行することができますか。

①十分に通行が可能	136
②困難だが可能	65
③通行できない	83
回答なし	18

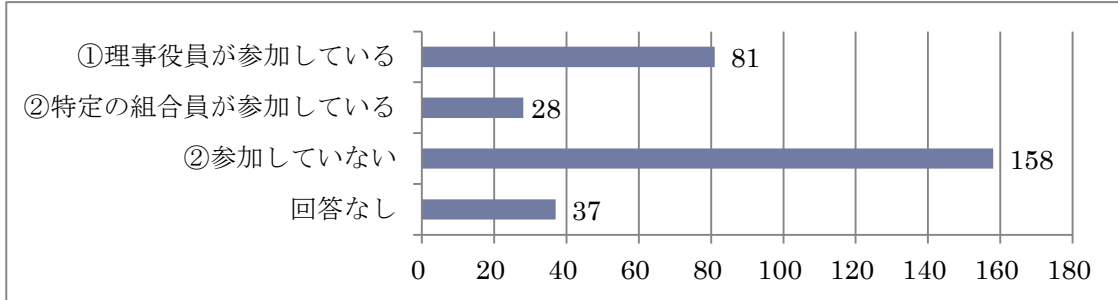


必ずしも、経過年数が多いマンションに、通行の困難さが集中しているわけではない。

問19 マンション管理に関する情報について

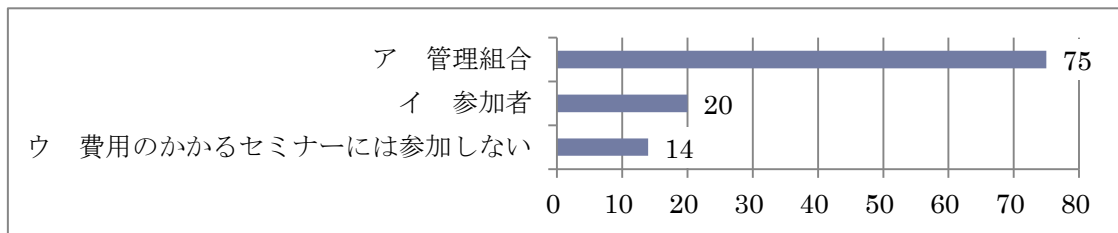
1 管理組合対象のセミナーなどに参加していますか

回答合計=304



その費用はだれが負担していますか

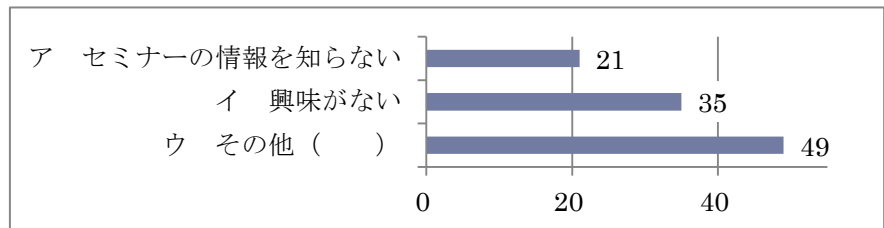
回答合計=109



セミナーに参加しない理由

回答数=105

ア セミナーの情報を知らない	21
イ 興味がない	35
ウ その他 ()	49



セミナーに参加しない理由 「その他」回答の内容

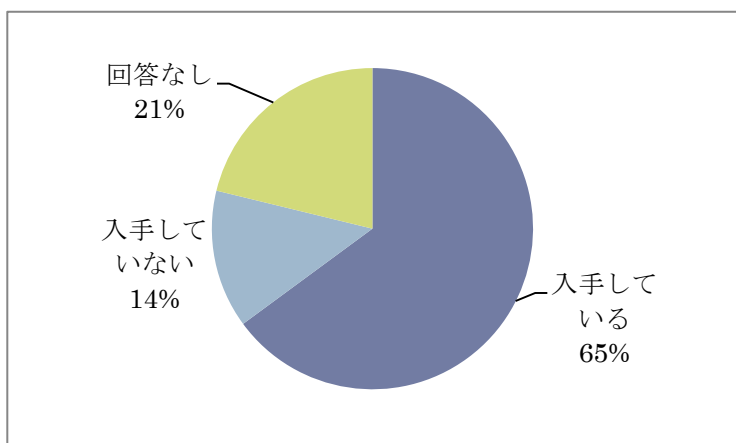
回答数=49

時間がない	13
必要がない	6
日時が合わない	3
参加を予定している	1
費用がかかる	1
都合により	1
人がいない	1
参加できる者が限られていて時間的な負担が大きい	1
今まで市から案内が来たことがない	1

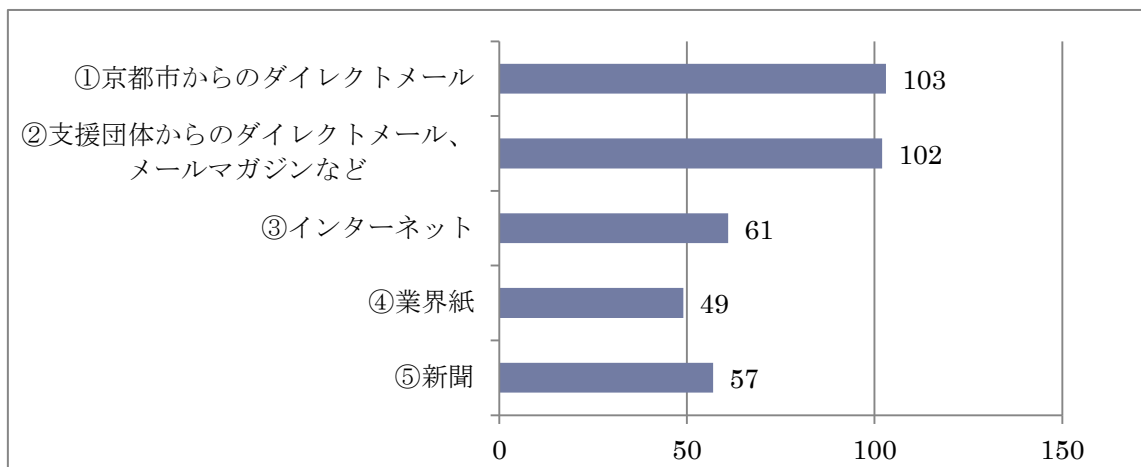
考え中	1
共有地に各家庭の一戸建てがある形式で通常のマンションとは管理形態がそぐわない	1
管理会社があるので	1
遠方のため	1
以前は参加していた。これからも機会があれば参加したい	1
マンション管理士の情報、助言によっている	1
セミナーの内容が初心者向けであるため（担当者が不勉強）	1
ケースバイケース	1
3年前に理事長が1度だけ参加した	1
その他	12

2 管理組合に関する情報はどこから入手していますか（複数回答可）

入手している	196
入手していない	42
回答なし	64



どこから入手？

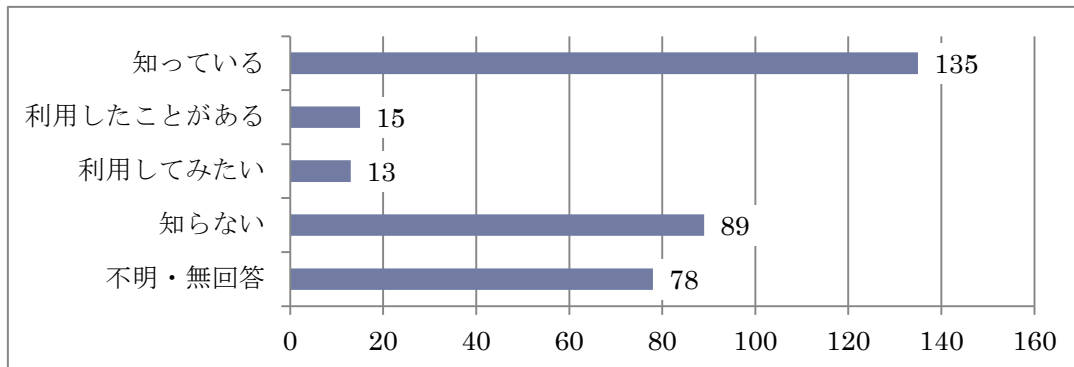


問20 京都市の分譲マンション管理支援の制度について

	知っている	利用したことがある	利用してみたい	知らない	不明・無回答	合計
すまいよろず相談 (専門相談)	135	15	13	89	78	330
すまいスクール出張版	104	6	11	107	91	319
建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣	113	12	13	99	90	327
共用部分バリアフリー改修助成	114	6	17	98	90	325
耐震診断助成 (旧耐震建物が対象)	113	5	18	86	103	325
耐震改修助成 (旧耐震建物が対象)	113	1	18	85	104	321

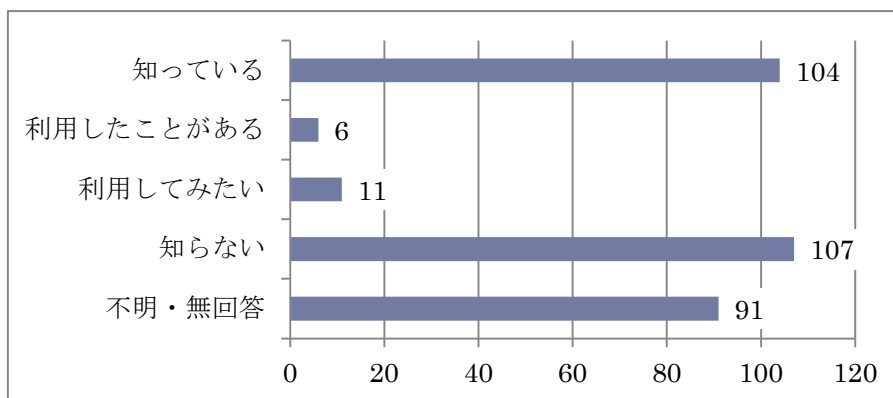
すまいよろず相談（専門相談）

回答数=330



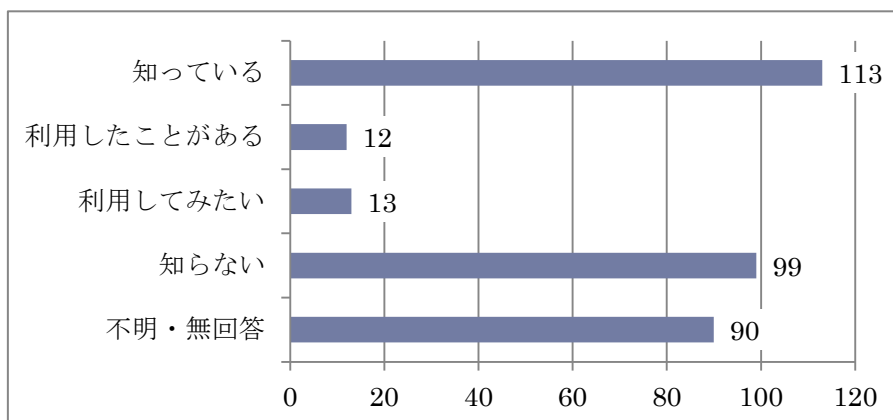
すまいスクール出張版

回答数=319



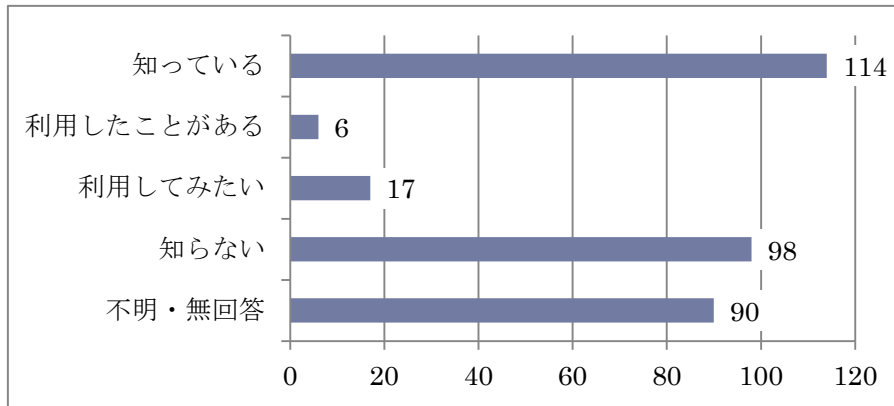
建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣

回答数=327



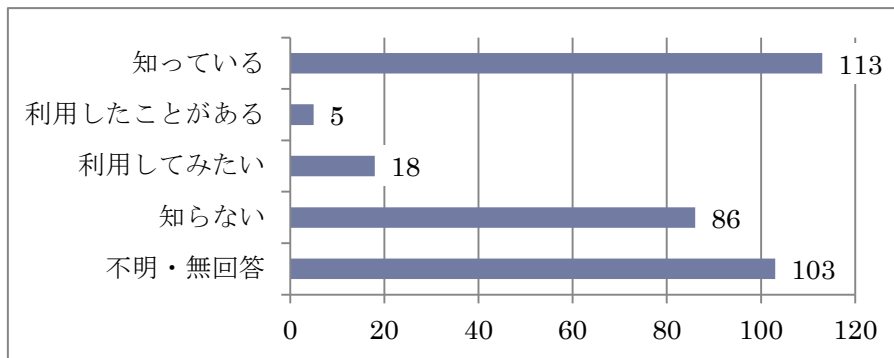
共用部分バリアフリー改修助成

回答数=325



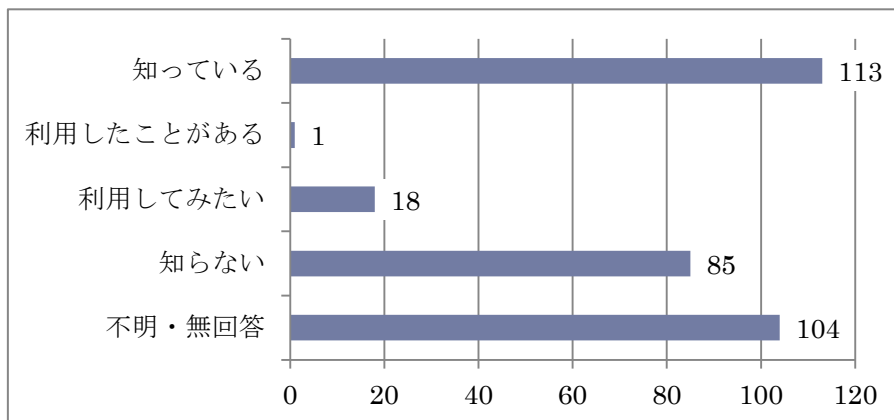
耐震診断助成（旧耐震建物が対象）

回答数=325



耐震改修助成（旧耐震建物が対象）

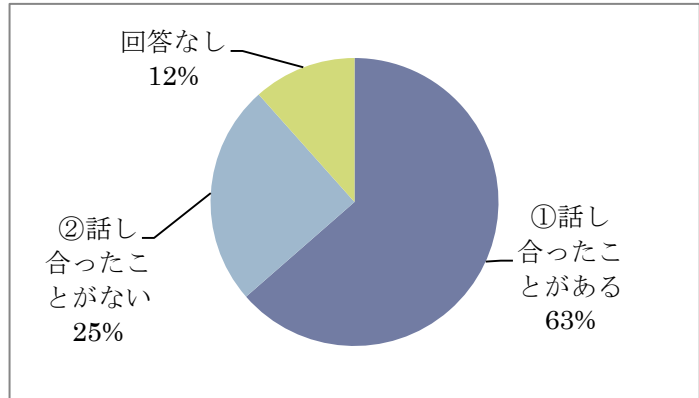
回答数=321



問21 建物の将来について

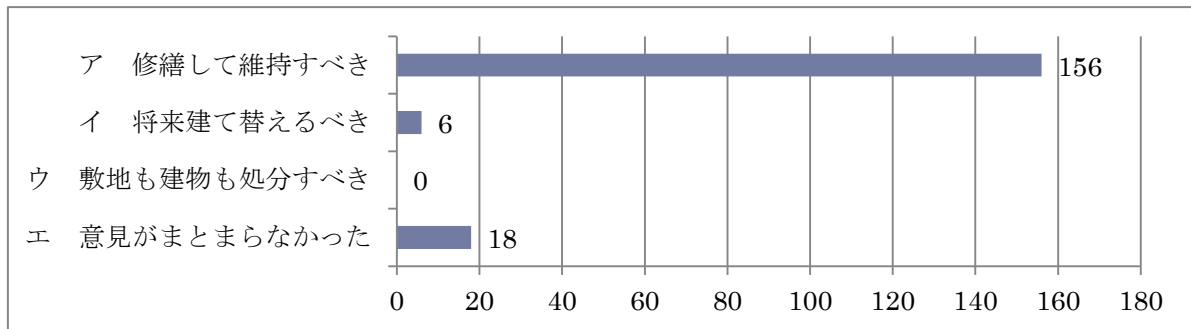
回答数=302

①話し合ったことがある	192
②話し合ったことがない	75
回答なし	35



話し合いの内容について

回答数=188



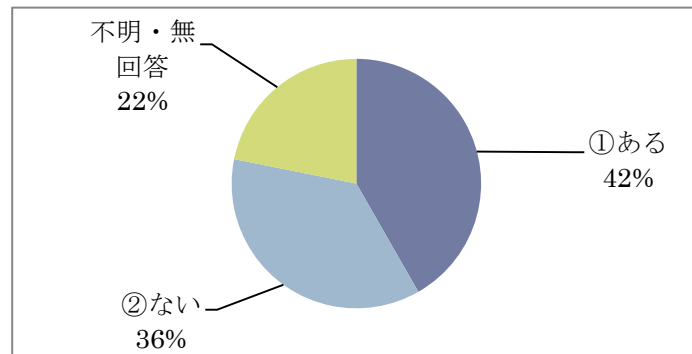
多くの回答は、修繕して建物の現状を維持して、住み続ける意向を示している。

問22 マンション管理の不安について

マンション管理に関して、将来の不安がありますか

回答=302

①ある	126
②ない	110
不明・無回答	66



「不安がある」とする回答の具体的な内容については、「回答の要約」に掲げたが、高経年化及び高齢化を合わせると全体の6割を占めた。

- ア マンションの高経年化及び将来の建替えに関する不安 32%
- イ 居住者の高齢化に伴う不安 27%
- ウ 役員のみなり手が少ないことなどの不安 21%
- エ 管理組合の運営に関する不安 20%

(複数回答については、1/回答項目で集計)

回答の要約

ア マンションの高経年化及び将来の建替えに関する不安

築 40 年のため建替などの問題
景観法によって建替が不可能になった
建て替えが困難であること(容積率, 建ぺい率)
建て替え時期
マンション耐用年数経過時の処置
建築年数が古い
建物の老朽化(3 件)
建物自体の老朽化, 入居者の高齢化
建物等の老朽化, 組合員の高齢化(役員)
古いため将来が不安
古い建物の維持管理
経年による劣化
建物等の経年劣化への適切な対応, 入居者の高齢化の進行
各部手入れが多くなる
高経年(2 件)
高経年化と高齢化(2 件)
老朽化による改築等について
資金の調達
修繕維持に関して
修繕積立金が多くなる
修繕積立金不足になること
修繕費の積立
将来の建物の修繕について, 管理組合の維持について
耐震改修の予算
耐震補強工事を実施したいが費用の目途がたたない。現在の工法では不安がある
地震等
①マンションそのものの老朽化②居住者そのものの高齢化。役員(理事)のみなり手が全く(ほとんど)ない。
大規模改修工事, エレベーター工事, 理事のみなり手の固定化
長期修繕計画の精査とそれに係る費用
築年数が古いので修繕とか心配です。
水道設備について
費用負担
防災, 火災時避難方法, 老朽化修繕費用

イ 居住者の高齢化に伴う不安

居住者の高齢化(3件)

居住者の高齢化, 無関心化

居住者の高齢化など

区分所有者の高齢化

区分所有者の高齢化で経済的な面と役員選出

高齢に伴って

高齢化(7件)

高齢化, コミュニティ不足

組合員の高年齢, 火事災害

組合員の高齢化に伴い管理費・修繕積立金を増額できる状況にない

組合員高齢化, 無関心

独居老人の居住について(増加傾向がある)

老人の数が増え, 理事等相談ができない

住民の高齢化に伴い独居老人の増加。個人情報保護とコミュニティ強化の矛盾等

高齢化, 空室, 役員のなり手選出方法

高齢化と賃貸化(2件)

高齢化が進み計画等の協議ができにくい

高齢化等

高齢者対策

①役員の高齢化②少数の区分所有者

管理組合の高齢化, 重要ポストのなり手不足

ウ 役員のなり手が少ないことなどの不安

管理者が高齢だが後継者がいない

管理組合の役員のなり手がいない

後継者

次は誰がやるのか

自主管理のため, 役員の成り手不足

自主管理のため, 役員的能力に不安

自主管理の限界

人材

専門性, 使命感, 活力, 世代間継承の維持・継続

組合員, 役員意識のなさや無関心

役員になる人がみつからない。管理運営が一番の不安

役員のなり手がいない(5件)

役員なり手不足

役員の高齢化

役員確保及び役員知識不足, 管理会社(不信)

理事が毎年変わり横のつながりが難しく, 統一性がない

理事のなり手がなくて特定役員の負担が非常に大きい。今後の問題に耐えられるか不安。理事は半数が輪番であるが適正な人材の確保

理事会の運営に不安(・1年毎の理事交替による・自主管理で役員のなり手が少ない)

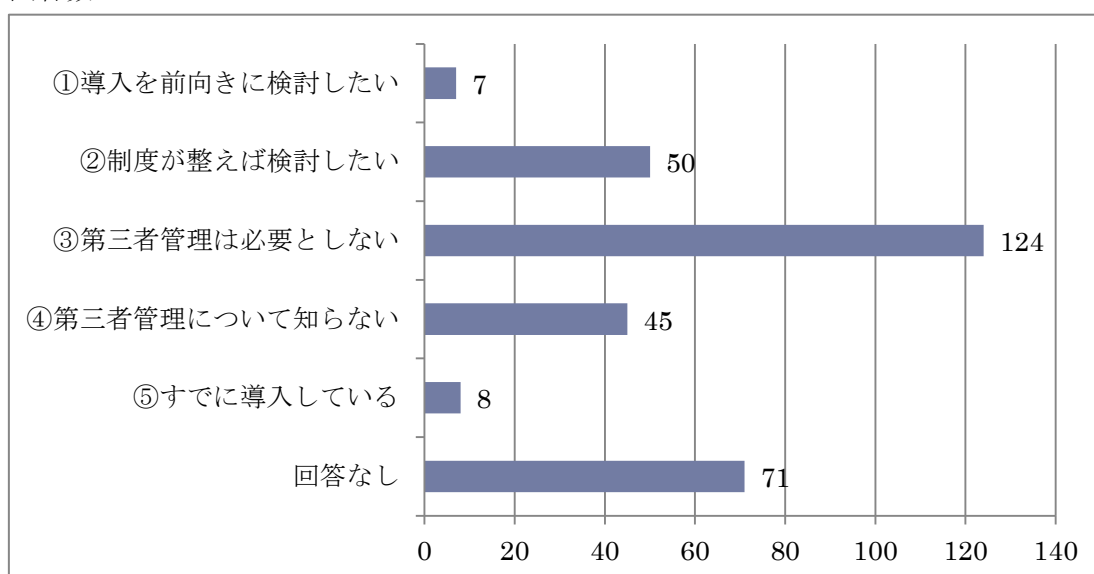
理事役員のなり手が少ない

工 管理組合の運営に関する不安

滞納, 相続
高齢者や身体不自由者は階段使用がづらい。エレベーター設置費用が捻出できない
いわゆる“老朽化”の進行で自主管理ができなくなるのではないかと
コミュニティ形成(無関心層組合員が多い)
わからない
運営について
外部の専門家(マンション管理士, 管理会社を含め検討中)
管理に関する知識が不足している
管理委託会社が信用できない。
管理委託先
管理会社が今ひとつ不具合
管理規約をはじめ生活のルールを守らない入居者の存在
管理組合ができて初めてのことで心配している
経費コスト減
自主管理をどこまで維持出来るか
自主管理を続けられるかどうか
有識者により正しい決断に疑問
今のところ自主管理を検討しておりアドバイザーとして一級建築士を入れている
建物に関して管理に関してスペシャリストが身近にいない
総会欠席者が多い。管理費の滞納が多い。単身障害者が多い。外部区分所有者が多い。

問23 第三者管理方式導入を検討していますか

回答数=305

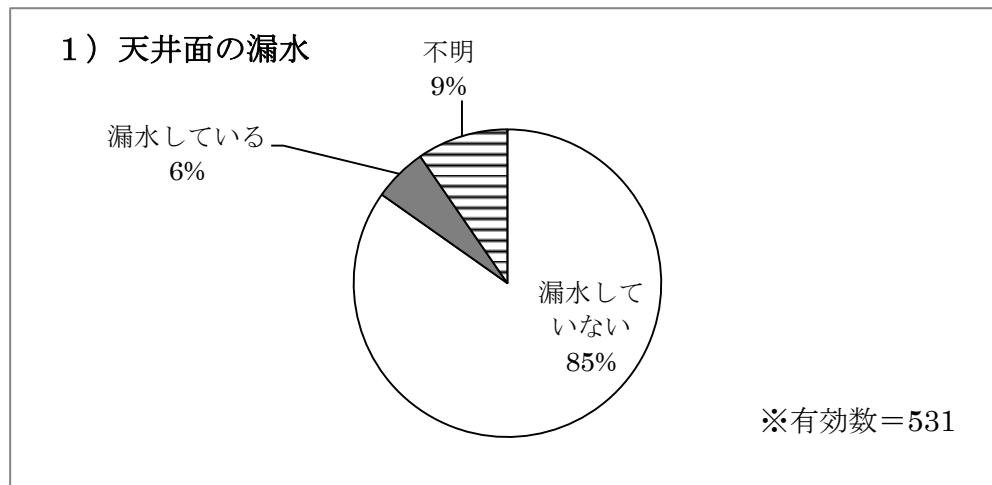


第4章 現地調査による調査結果

I 最上階の共用廊下

1) 天井面の漏水

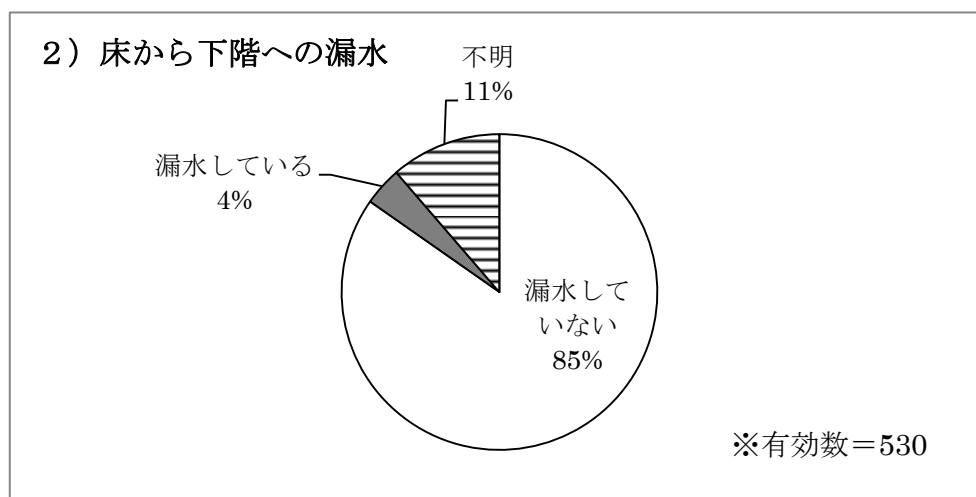
1)天井面の漏水	漏水していない	漏水している	不明
マンション数	450	30	51



漏水が発生しやすい最上階通路の漏水発生は約6%である。

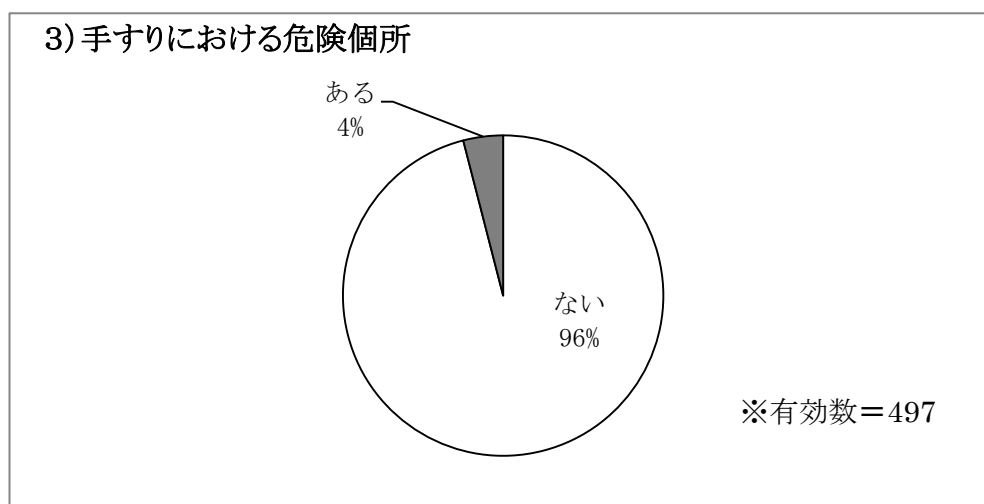
2) 床から下階への漏水

2)床から下階への漏水	漏水していない	漏水している	不明
マンション数	449	21	60



3) 手すりにおける危険箇所

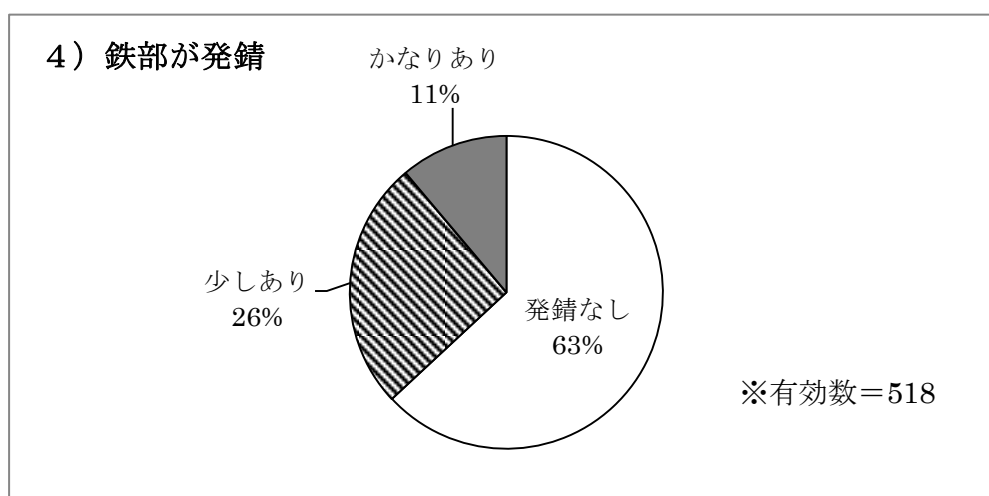
3)手すりにおける危険箇所	ない	ある
マンション数	477	20



鉄製手すり取付部の発錆によるぐらつきなどは、4%あった。

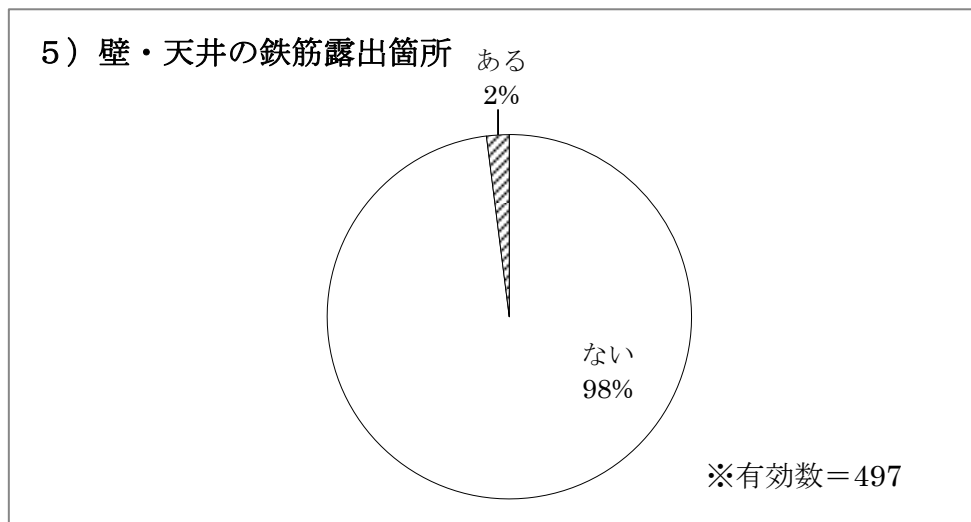
4) 鉄部（手すり・ドア枠・面格子）の発錆

4)鉄部の発錆	発錆なし	少しあり	かなりあり
マンション数	326	134	58



5) 壁・天井の鉄筋露出箇所

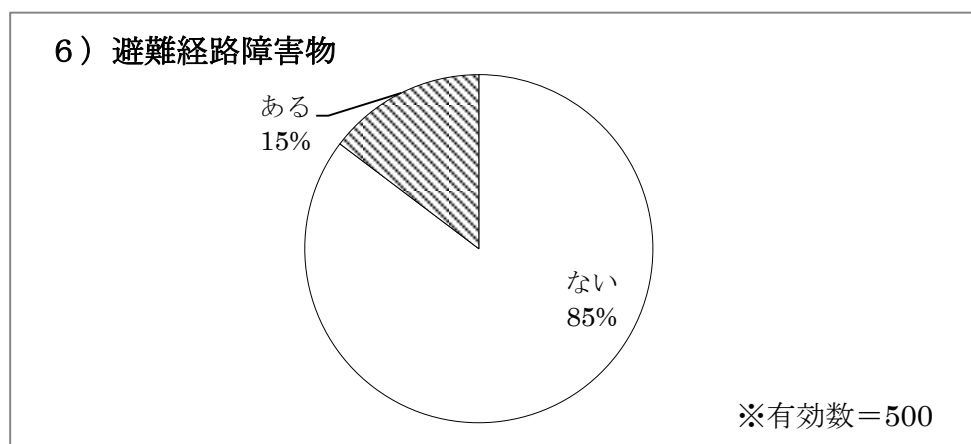
5) 壁・天井の鉄筋露出箇所	ない	ある
マンション数	487	10



共用廊下の露筋は、立入調査が可能であった497のマンションのうち、10マンション（2%）であった。

6) 避難経路（階段・共用廊下）における障害物

6) 避難経路にある障害物	ない	ある
マンション数	427	73

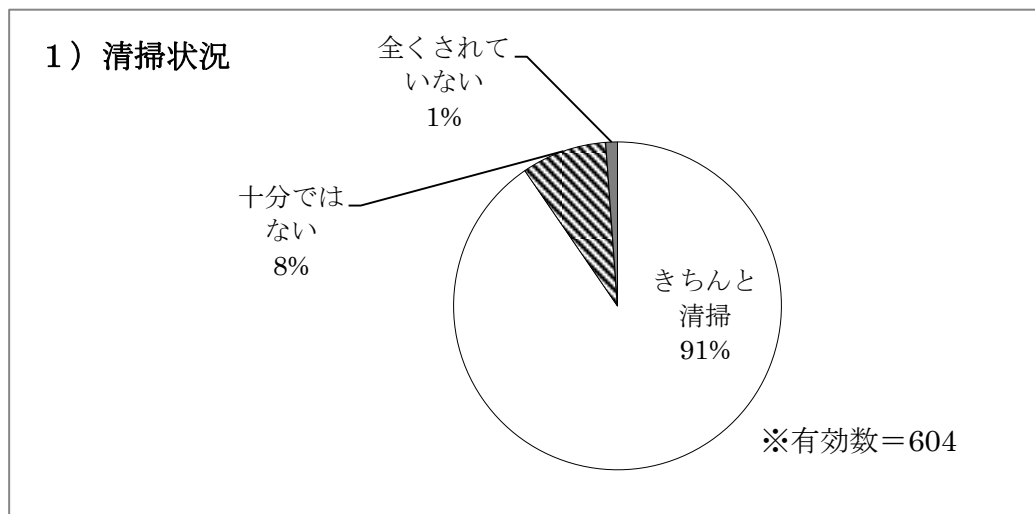


障害物は、自転車が47マンション、ダンボール等不用品が8マンション、バイクが9マンション、などであった。

Ⅱ エントランス周辺の共用部分

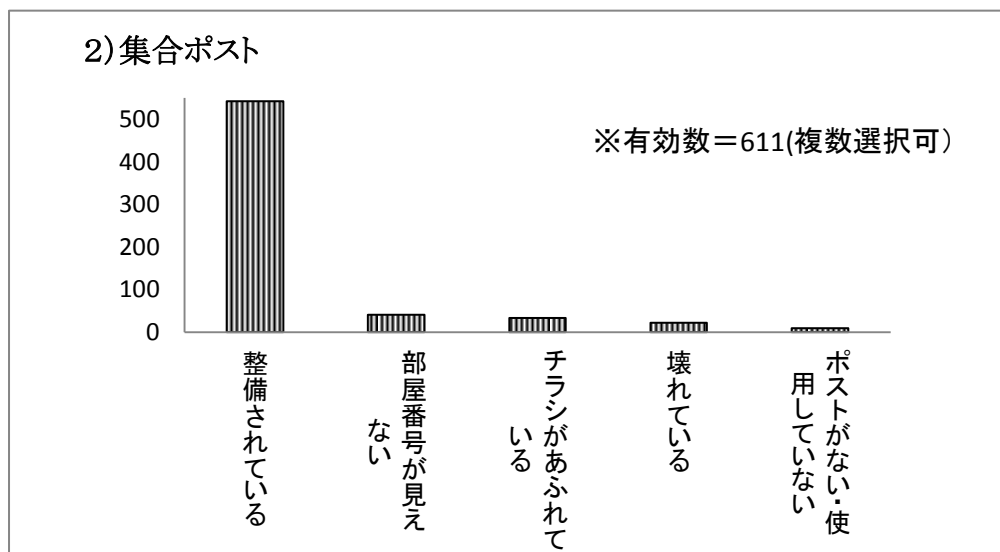
1) 清掃状況

1)清掃状況	きちんと清掃	十分ではない	全くされていない
マンション数	547	50	7



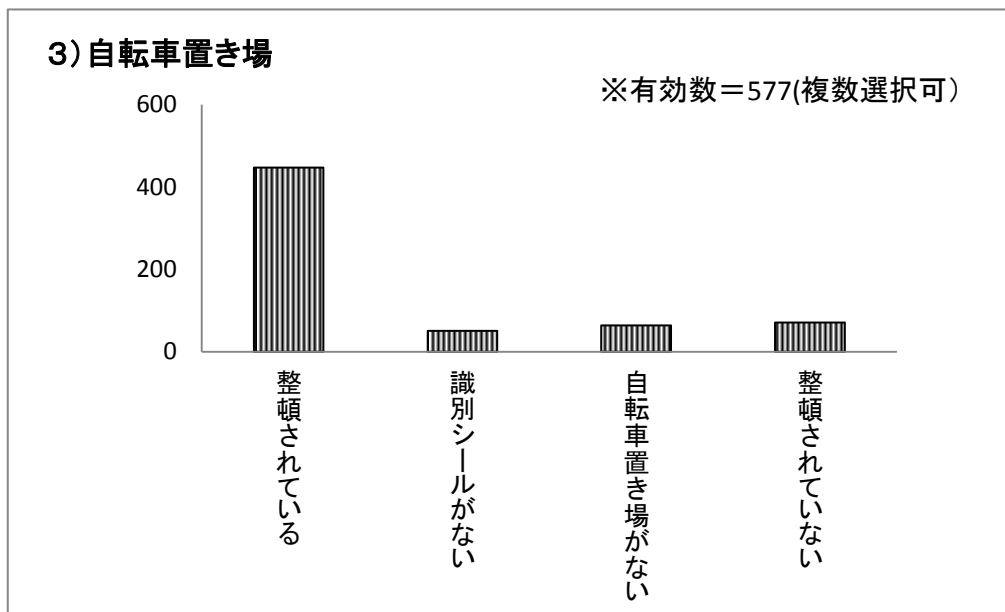
2) 集合ポスト（複数回答可）

2)集合ポスト (複数選択可)	整備され ている	部屋番号 が見えない	チラシがあ ふれている	壊れて いる	ポストがない・使 用していない
マンション数	539	41	33	22	9



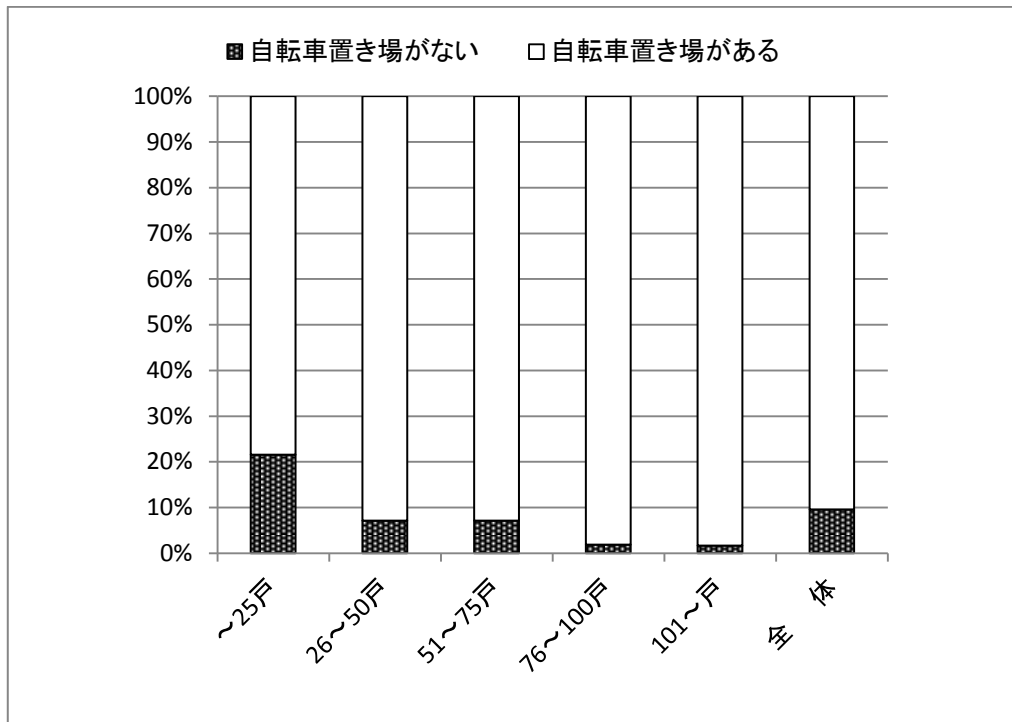
3) 自転車置き場（複数回答可）

3) 自転車置き場 (複数回答可)	整頓されて いる	識別シール がない	自転車置き場が ない	整頓されて いない
マンション数	444	51	64	71



・ 自転車置き場のないマンション（戸数別）

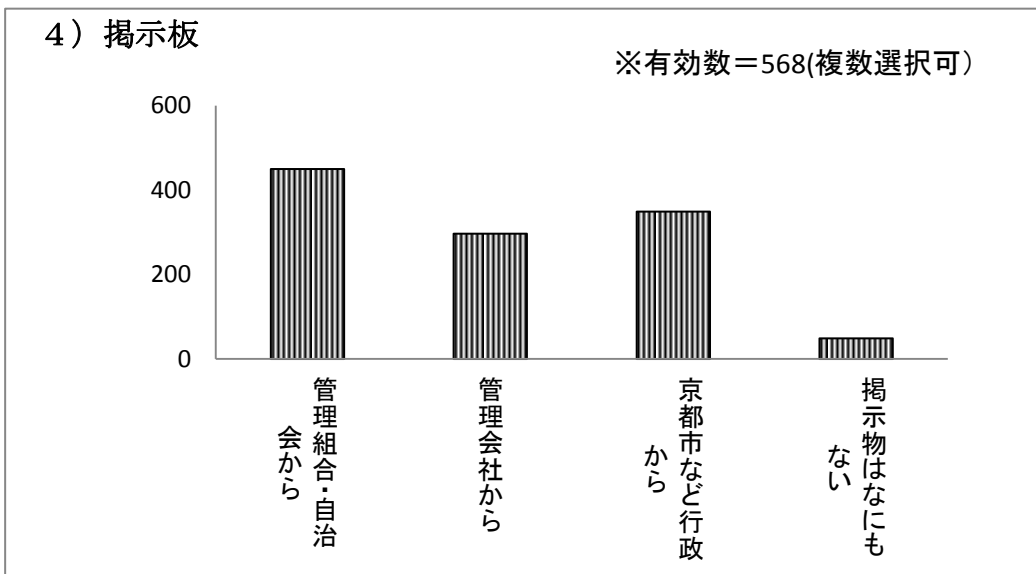
戸数	自転車置き場がない	自転車置き場がある	総マンション数	自転車置き場のないマンションの割合
～25戸	38	138	176	21.6%
26～50戸	14	183	197	7.1%
51～75戸	8	104	112	7.1%
76～100戸	1	53	54	1.9%
101～戸	2	117	119	1.7%
全 体	63	595	658	9.6%



自転車置き場がないマンションの割合は、戸数にかかわらず8～10%程度であった。

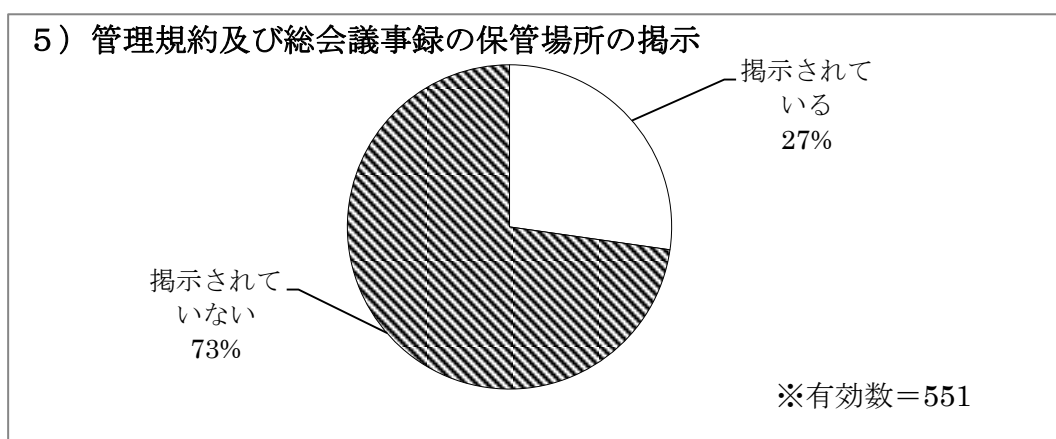
4) 掲示板（複数回答可）

4) 掲示板 (複数回答可)	管理組合・自治 会から	管理会社 から	京都市など行政 から	掲示物は なにもない
マンション数	449	296	347	49

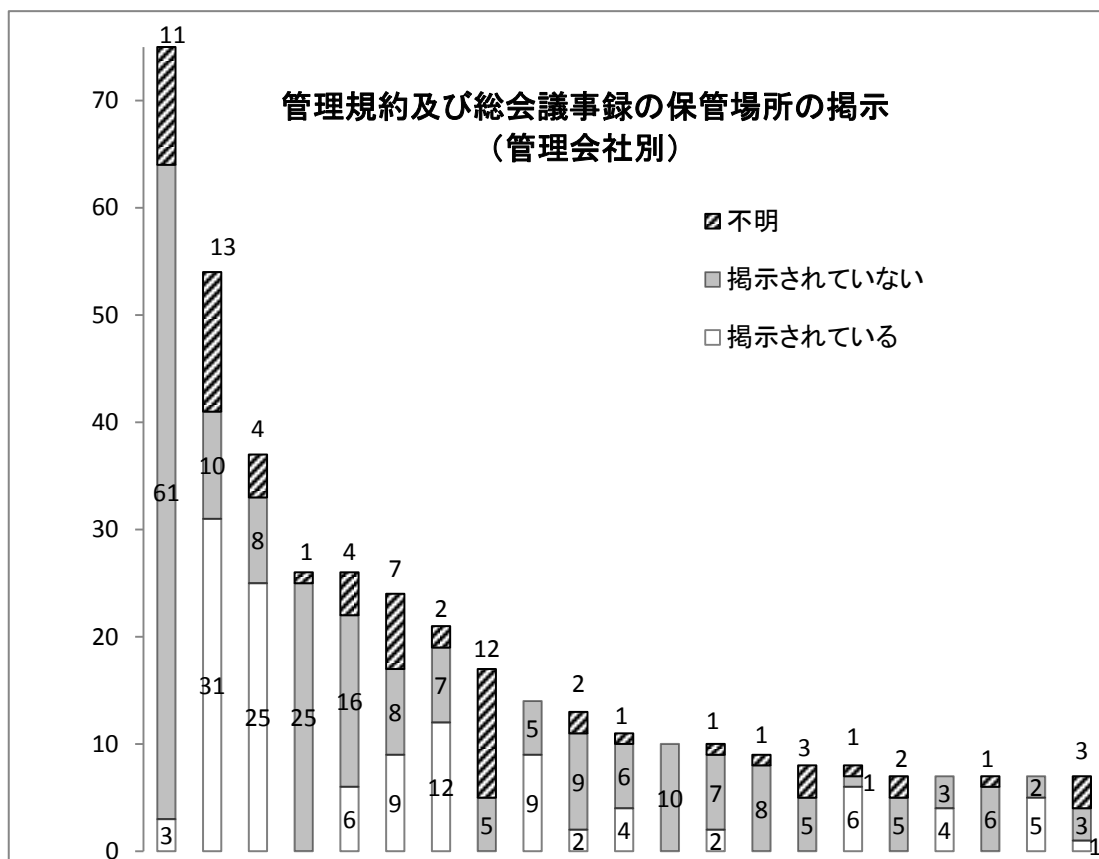


5) 管理規約及び総会議事録の保管場所の掲示

5)管理規約及び総会議事録の保管場所の掲示	掲示されている	掲示されていない
マンション数	151	400



・管理規約及び総会議事録の保管場所の掲示（管理会社別）

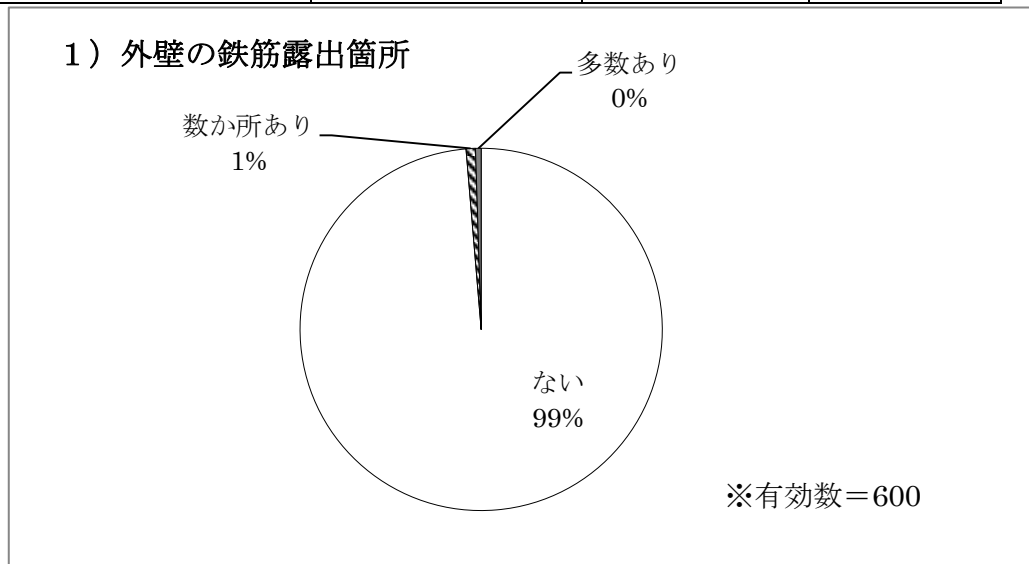


管理数が7マンション以上の21社で比較した。

Ⅲ 建物の外観

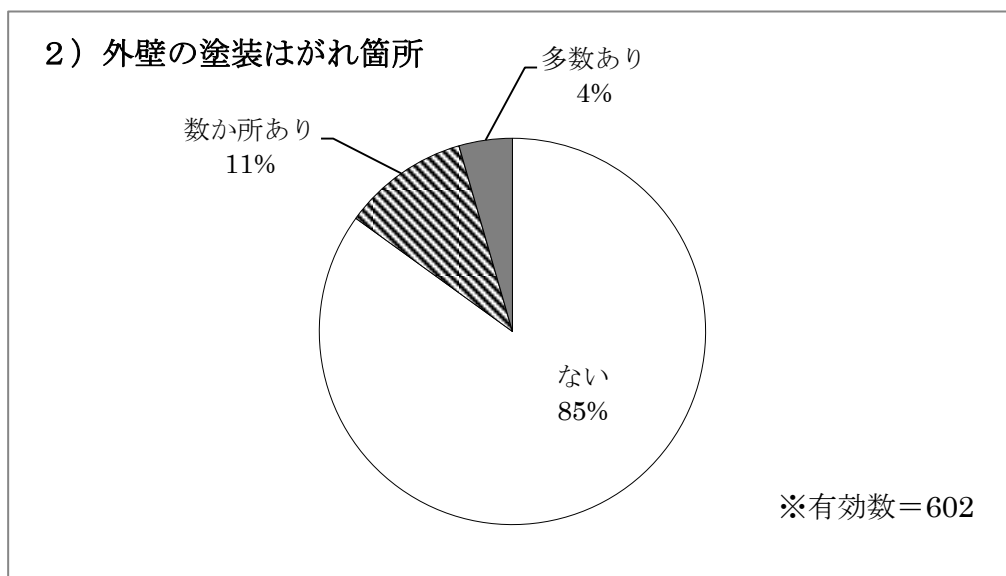
1) 外壁の鉄筋露出箇所

1)外壁の鉄筋露出箇所	ない	数か所あり	多数あり
マンション数	592	5	3



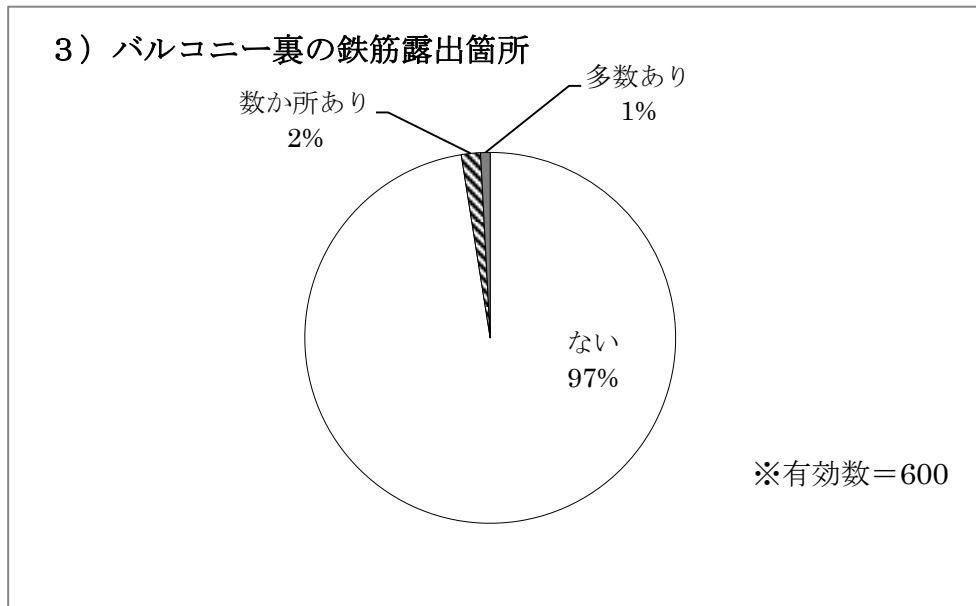
2) 外壁の塗装はがれ箇所

2)外壁の塗装はがれ箇所	ない	数か所あり	多数あり
マンション数	511	64	27



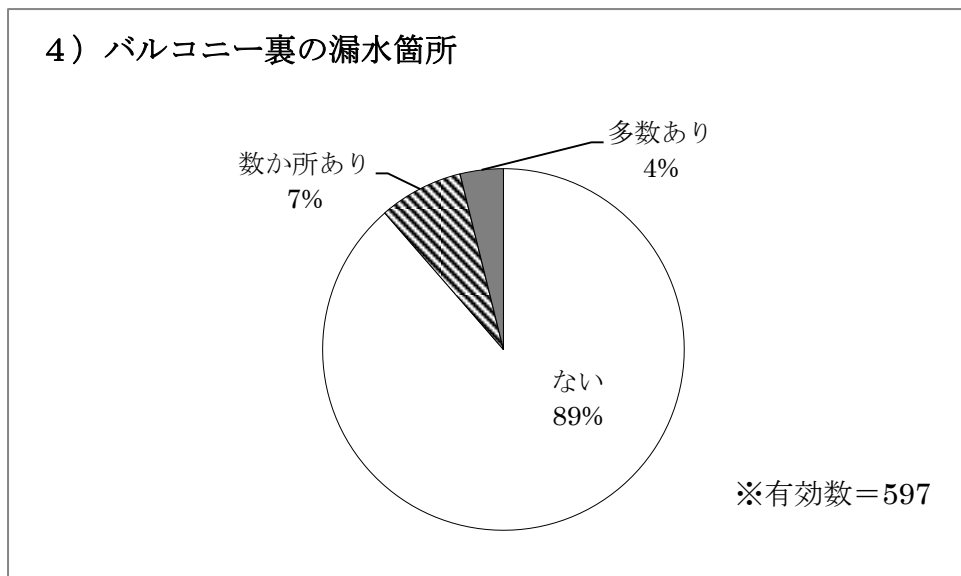
3) バルコニー裏の鉄筋露出箇所

3)バルコニー裏の鉄筋露出箇所	ない	数か所あり	多数あり
マンション数	585	10	5



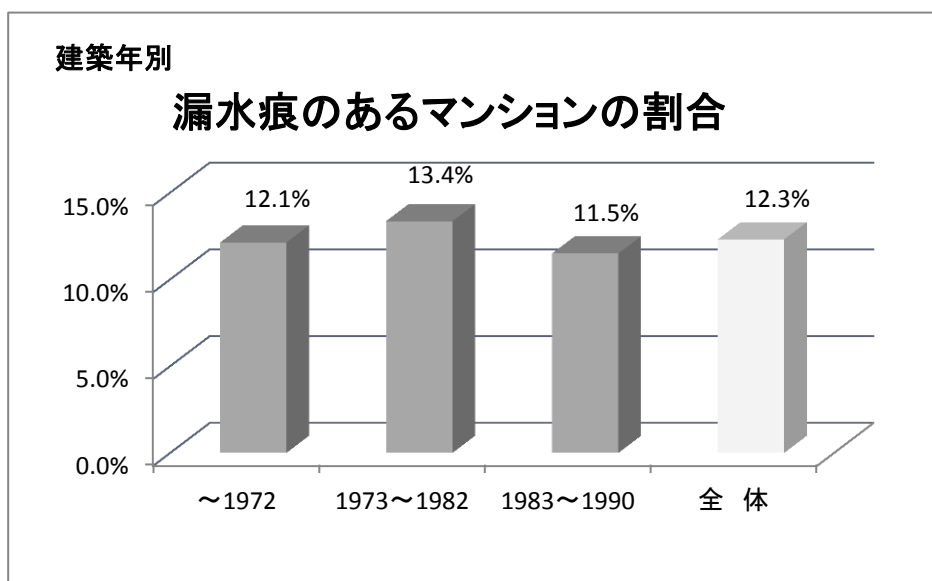
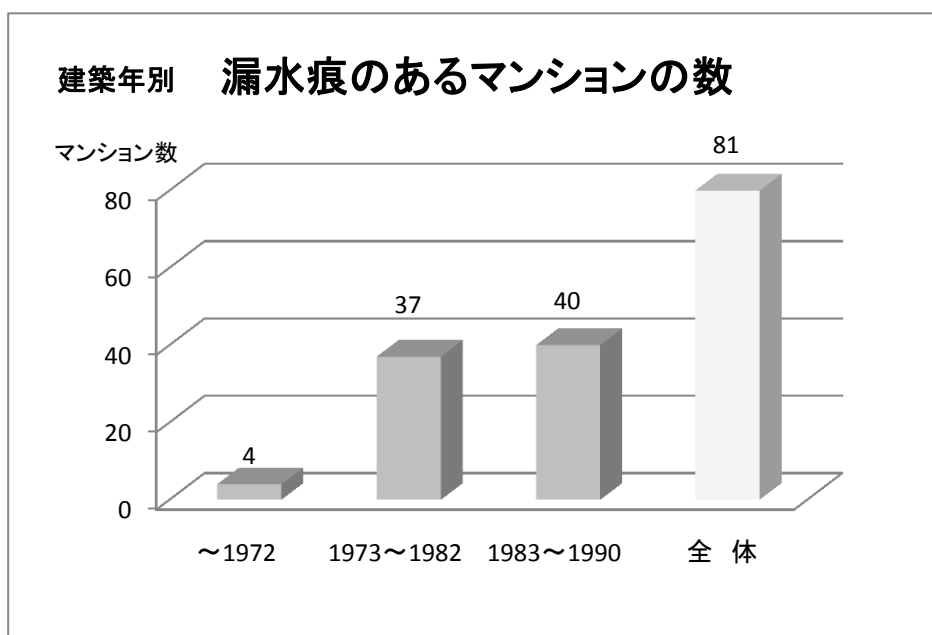
4) バルコニー裏の漏水箇所

4)バルコニー裏の漏水箇所	ない	数か所あり	多数あり
マンション数	529	45	23



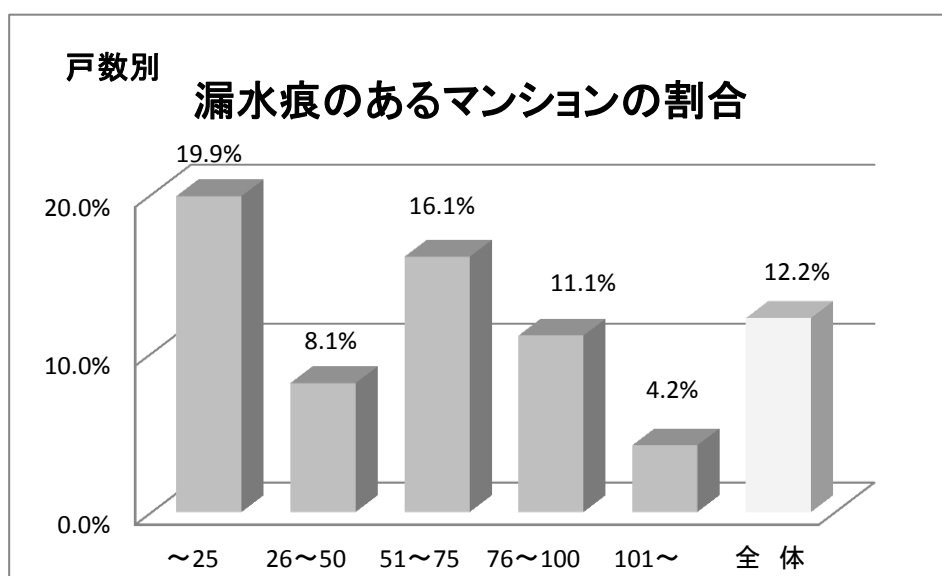
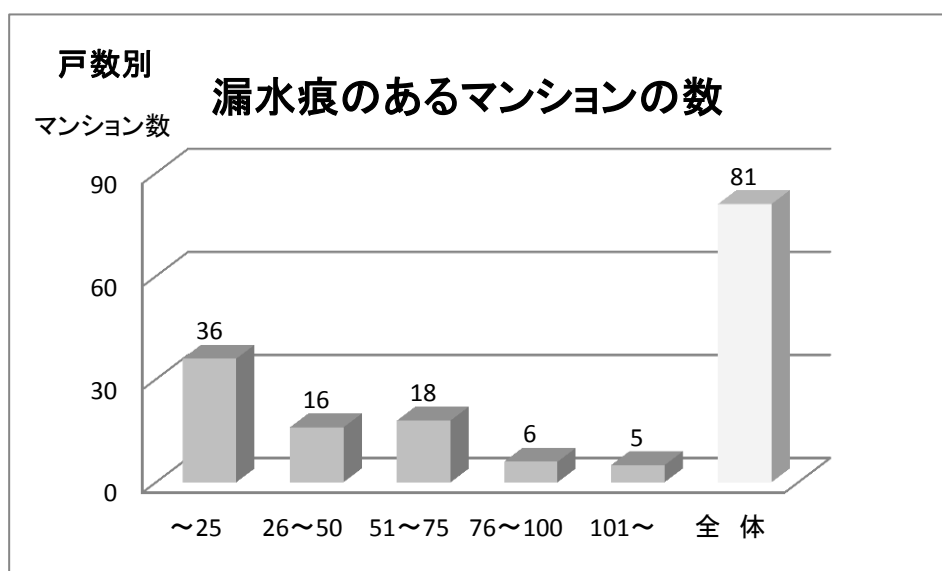
・ 建築年別 漏水痕のあるマンションの数と割合

建築年	漏水痕あり	漏水なし ・不明	合 計	漏水痕のある マンションの割合
～1972	4	29	33	12.1%
1973～1982	37	240	277	13.4%
1983～1990	40	308	348	11.5%
全 体	81	577	658	12.3%



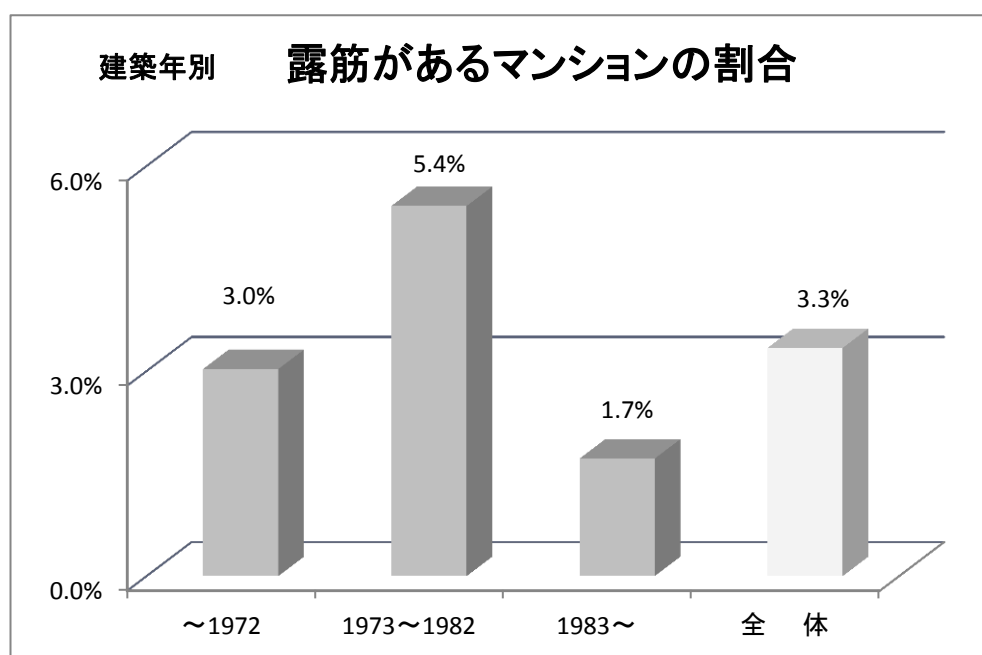
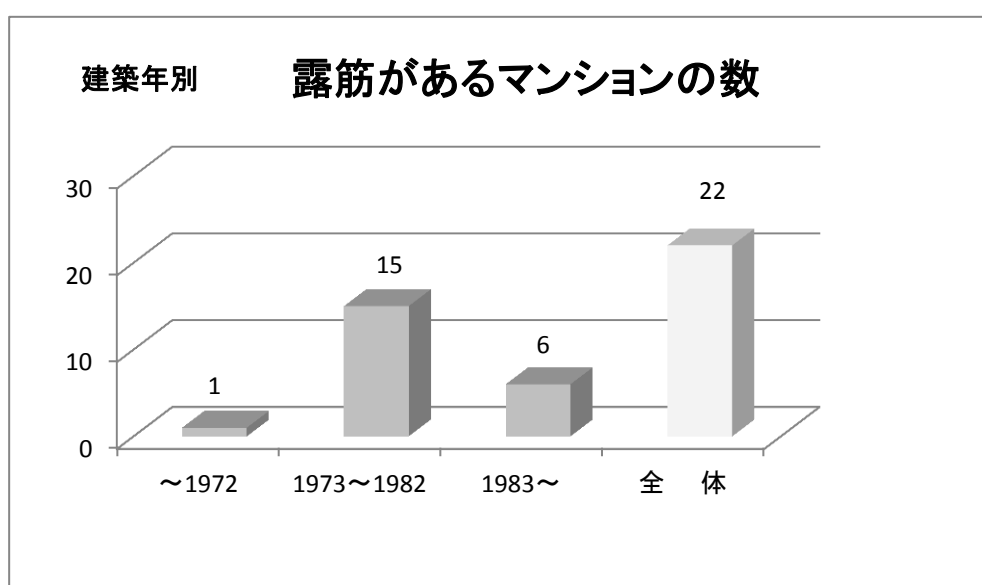
・戸数別 漏水痕のあるマンションの数と割合

戸数	漏水痕あり	漏水なし ・不明	合計	漏水痕のある マンションの割合
～25	36	140	176	20.5%
26～50	16	181	197	8.1%
51～75	18	94	112	16.1%
76～100	6	48	54	11.1%
101～	5	114	119	4.2%
全体	81	577	658	12.3%



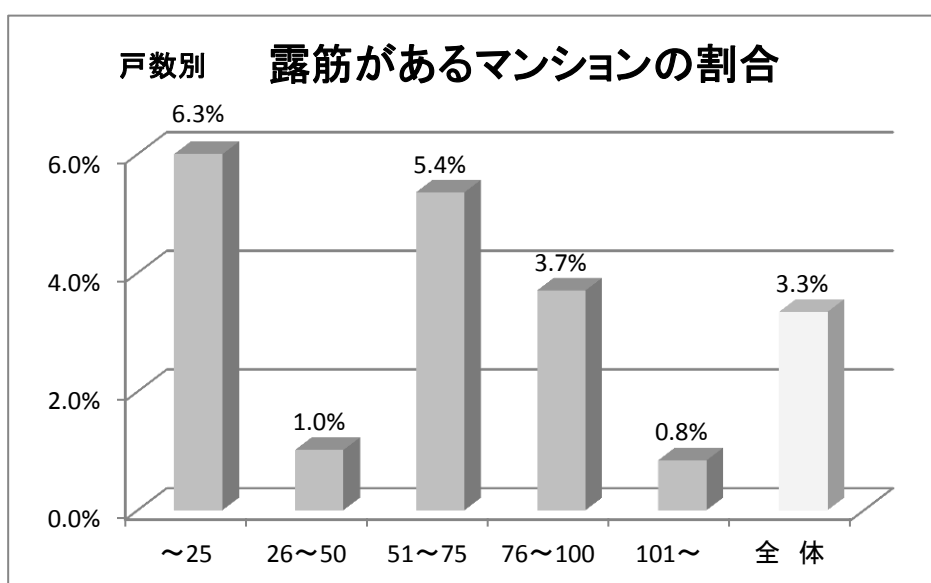
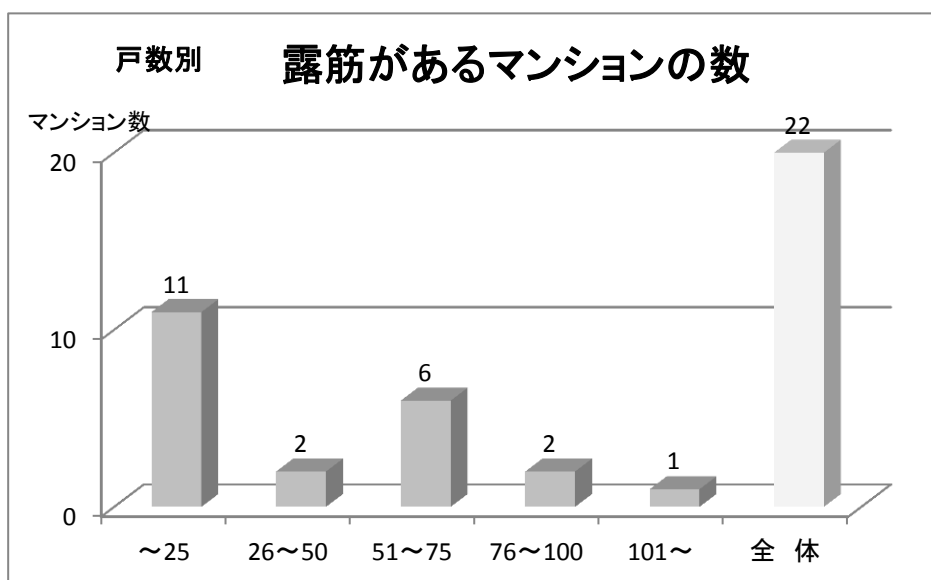
・ 建築年別 露筋があるマンションの数と割合

建築年別	露筋がある マンションの数	露筋がない ・不明	合 計	露筋がある マンションの割合
～1972	1	32	33	3.0%
1973～1982	15	262	277	5.4%
1983～	6	342	348	1.7%
全 体	22	636	658	3.3%



・ 戸数別 露筋があるマンションの数と割合

戸数	露筋がある マンションの数	露筋がない ・不明	合計	露筋がある マンションの割合
～25	11	165	176	6.3%
26～50	2	195	197	1.0%
51～75	6	106	112	5.4%
76～100	2	52	54	3.7%
101～	1	118	119	0.8%
全体	22	636	658	3.3%



第5章 アンケート調査票による要支援マンション候補の分析

要支援マンション候補の抽出は、アンケート調査の回答データを基にして行なわれるが、今回の対象となった 663 マンションの中で、調査票の回答を得られたのは 302 マンションであった。

そこで、まずアンケート調査の回答データを基に、要支援マンション候補の抽出を試みた。

(イ) 京都市住宅マスタープランの定義による要支援マンションで回答のなかったマンション(8 マンション)

回答のなかった 361 マンションの中には、平成 17 年度および平成 18 年度の高経年マンション実態調査の結果に基づき、京都市住宅マスタープランの定義により要支援マンションと位置づけられた 16 マンション(以下「22 年要支援マンション」という。)のうち 8 マンションが含まれていた。

(イ) 番号	建築年	戸数	22 年要支援マンション◆
11	1972 以前	平均 24 戸	◆
12			◆
13	1973		◆
14	1974		◆
15	1975		◆
16	1976		◆
17	1978		◆
18	1983		◆

要支援マンションの定義とは、以下 4 つの項目のいずれかに該当するマンションである(京都市住宅マスタープラン (平成 22 年 3 月策定) P75)。

- ① 管理規約がない
- ② 総会又は理事会が開かれていない
- ③ 管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない
- ④ 大規模修繕工事を実施していない

(ロ) 調査票の回答が要支援マンションの定義に該当したマンション(8 マンション)

京都市住宅マスタープランの要支援マンションの定義の4つの項目のいずれかに該当するか否かを確定するためには、アンケート調査の回答が必要である。

今回の回答データからは、①～③に該当するかどうかの確定はできた。

しかしながら、④については未回答が多く、明確に0と記入している回答は2件だけであった。大規模修繕工事を実施していないのか、未回答もしくは回答拒否なのか、判断が困難であった。

調査票の回答により、①～③のいずれかに該当した、もしくは④で0回と回答したマンションは8 マンションであった。この中には、22年要支援マンションのうち3 マンションが含まれていた。

(ロ) 番号	建築年	戸数	①管理規約がない	②総会又は理事会が開かれていない	③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない	④大規模修繕工事を実施していない	22年要支援マンション◆
21	1972	平均10戸	ない	ない			
22	1974		分らない			0回	
23	1975		ない	ない			◆
24	1978		ない				◆
25	1978		ない	ない			
26	1981		分らない				◆
27	1989					0回	
28	1990		ない				

(ハ) 調査票の回答項目「大規模修繕工事」の実施回数が未回答であり、かつ建物観察によって維持管理に問題が認められたマンション(7マンション)

今回の調査では、アンケート調査の回答がなかったマンションも含め、現地調査のために訪問し、目視による建物観察を行なった。

調査票の回答はあったが、調査項目のうち大規模修繕工事の実施回数については未回答であったたマンション（上記（ロ）の8マンションを除く。）の中から、建物観察の下記7項目に2つ以上該当する7マンションを要支援マンション候補として抽出した。この中には、22年要支援マンションのうち1マンションが含まれていた。

- ① 危険を感じる手すりがある
- ② 鉄部の発錆が著しい
- ③ 集合ポストが壊れている
- ④ 外壁に露筋がある
- ⑤ 外壁塗装が著しくはがれている
- ⑥ バルコニー裏に露筋が見られる
- ⑦ バルコニー裏に漏水が著しく見られる

(ハ) 番号	建築年	戸数	①危険を感じる手すりがある	②鉄部の発錆が著しい	③集合ポストが壊れている	④外壁に露筋がある	⑤外壁塗装が著しくはがれている	⑥バルコニー裏に露筋が見られる	⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる	22年要支援マンション◆
31	1971	平均 36戸		○			○			
32	1972		○		○					
33	1975		○		○	○	○			
34	1977		○	○	○	○		○		◆
35	1978		○	○			○		○	
36	1981		○	○	○			○	○	
37	1983		○	○						

(二) 今回のアンケート調査によって抽出された 23 マンション

22 年要支援マンションのうち今回のアンケート調査に未回答だった (イ) の 8 マンション, 今回のアンケート調査の回答により抽出された (ロ) の 8 マンション, 大規模改修工事の実施回数が未回答のマンションのうち建物観察により抽出した (ハ) の 7 マンションを合わせ, アンケート調査の回答をもとに 23 マンションが, 要支援マンションの候補として抽出された。

アンケート調査に未回答のマンションの中にも, 建物の劣化が(ハ)と同程度に進んでいるマンションがあるが, 管理組合の運営が適切であれば深刻な劣化は生じないと考えられるので, 未回答のマンションも含め, 支援の必要性については, 次の第 6 章で, さらに検討を行うこととする。

第6章 要支援判定のための4つのグループへの分類

京都市住宅マスタープランの定義による要支援マンション抽出には、管理組合によるアンケート調査票の回答が必須である。

しかしながら、管理組合が活動していないマンションからの調査票回収は極めて困難であり、本当に支援の必要なマンションが要支援マンション候補に入らない可能性がある。例えば、第5章（イ）の8マンションについては、今回の調査時点で要支援マンションの定義に該当しているかどうかを判定することができない。

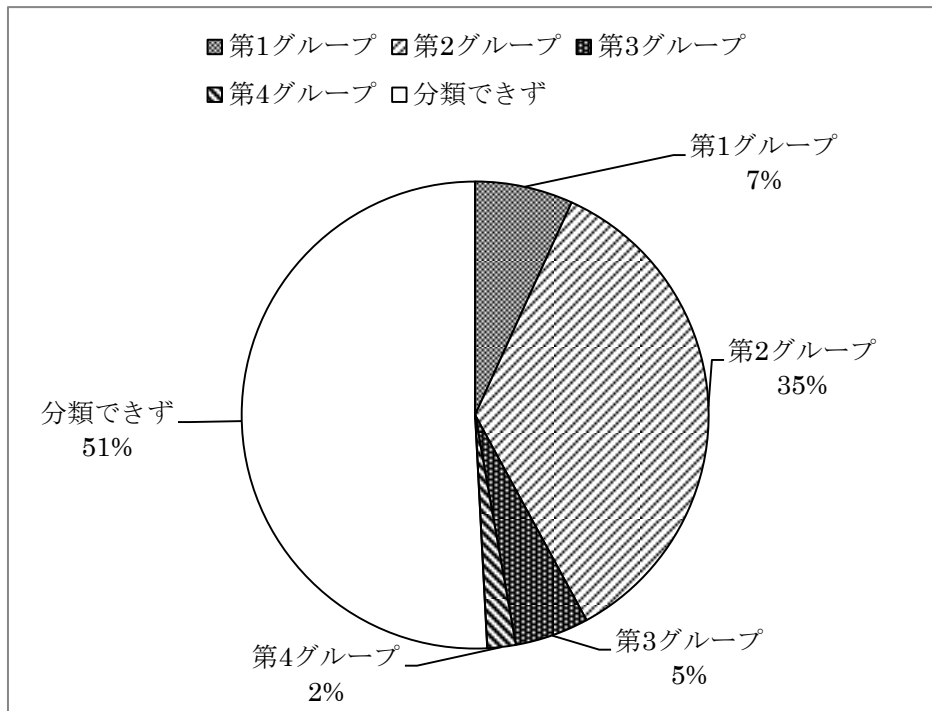
また、要支援化する前の潜在的な要支援マンションに支援をすることができれば、よりスムーズに有効かつ効率の良い支援が可能であると思われる。

こうした観点から、

- ① 京都市住宅マスタープランに定義される4項目のいずれかに該当することが確認できたマンション以外にも、建物劣化状況から要支援マンション候補を抽出すること
 - ② 要支援マンションの予備軍である要支援予備マンションを抽出すること
- の2点を主な目的として、4グループの分類を行った。

グループ名	分類の概要	マンション数
第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション	45 マンション
第2グループ	建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション	234 マンション (要支援予備マンション※17を含む。)
第3グループ	京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目のいずれかに該当するマンション または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション	34 マンション
第4グループ	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション	13 マンション

※ 要支援予備マンションは、調査票の回答をもとに、管理組合の運営面で複数の課題があると認められるマンションを抽出した(詳細は(お)のとおり)。



第1グループ	45 マンション	(7%)	平均戸数 105
第2グループ	234 マンション	(35%)	平均戸数 80
第3グループ	34 マンション	(5%)	平均戸数 30
第4グループ	13 マンション	(2%)	平均戸数 31
分類できず	337 マンション	(51%)	平均戸数 64
合計	663 マンション		平均戸数 70

参考 22年要支援マンション(◆)の今回のグループ分類

第1グループ	0
第2グループ	3 (うち要支援予備マンション 1)
第3グループ	5
第4グループ	4
分類できず	4
合計	16 マンション

(あ) 第4グループ (要支援 13 マンション) 平均戸数 32 戸

第4グループ 番号	建築年	戸数	該当数 ☆降順	①危険を感じる手すりがある	②鉄部の発錆が著しい	③集合ポストが壊れている	④外壁に露筋がある	⑤外壁塗装が著しくはがれている	⑥バルコニー裏に露筋が見られる	⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる	調査票の回答	第五章の分類	22年要支援マンション◆	
											☆未は未回答の略			
401	1974	平均 32戸	7	1	1	1	1	1	1	1	未	(イ)	◆	
402	1975		6	1	1		1	1	1	1	未			
403	1972		5	1	1				1	1	1		(ロ)	
404	1979		5	1	1				1	1	1	未		
405	1973		4	1	1	1			1			未	(イ)	◆
406	1974		4				1	1	1	1				
407	1975		4	1		1	1	1					(ハ)	
408	1977		4		1	1	1			1			(ハ)	◆
409	1978		4	1	1				1		1		(ロ)	◆
410	1978		4	1	1				1		1		(ハ)	
411	1981		4		1	1				1	1		(ハ)	
412	1987		4	1	1				1		1	未		
413	1989		4		1				1	1	1	未		

第4グループは、建物維持管理にもっとも深刻な問題を抱えている可能性の高いマンションである。

今回の調査は、アンケート調査を主体に実施したが、未回答マンションの中には、回答が面倒もしくは回答拒否や不要と判断するなど回答者が能動的に回答しない選択を行なったマンションだけでなく、建物を維持管理する主体が存在しないケースも考えられる。

このようなマンションは、建物維持管理がなされていないことから建物劣化が加速的に進行し、修繕だけでなく建替えや処分を視野に入れて検討しなければならない状態となっている可能性がある。

実際、今回の調査で行なった建物観察でもそうした深刻な建物劣化が進行してい

るおそれのある未回答マンションも数多く見受けられた。

また、回答したマンションの中にも調査票のそれぞれの質問内容を十分には理解せずに回答されてケースも見受けられる。例えば、外壁塗装工事の中に、部分的な補修工事を含めている可能性がある。

そこで、第5章の(イ)(ロ)(ハ)の区分によって要支援マンション候補としてリストアップするのは別に、調査票に回答がなかったマンションも含め、(ハ)と同じ下記の建物維持管理に関する7つの項目(再掲)に4つ以上該当するマンションを、第4グループとして抽出した。

なお、下記7項目の内、鉄骨造の建物は④と⑥の露筋が発生しないため、鉄骨造は5項目となる。

- ① 危険を感じる手すりがある
- ② 鉄部の発錆が著しい
- ③ 集合ポストが壊れている
- ④ 外壁に露筋がある
- ⑤ 外壁塗装が著しくはがれている
- ⑥ バルコニー裏に露筋が見られる
- ⑦ バルコニー裏に漏水が著しく見られる

抽出の結果、第4グループのマンションは13マンションとなった。

これらのマンションは、いずれも建物の劣化が進行しており、建物維持の観点からだけではなく、リノベーションやリユースといった観点や建替え・処分といった選択肢も踏まえた支援が必要だと思われる。

平成31年までに要支援マンション解消を目指すためには、これらのマンションの区分所有者が「建物にどれだけコストをかけて、いつまで使うか」というような建物の将来の方向性を協議して共有できるように、支援していかなければならないと考えられる。

(い) 第3グループ (要支援 34 マンション) 平均戸数 30 戸

第3グループ 番号	建築年	戸 数	該当数 ☆降順	①危険を感じる手すりがある	②鉄部の発錆が著しい	③集合ポストが壊れている	④外壁に露筋がある	⑤外壁塗装が著しくはがれている	⑥バルコニー裏に露筋が見られる	⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる	調査票の回答 ☆未は未回答の略	第五章の分類	22年要支援マンション ◆	
														未
301	1970	平均 18戸	3	1	1	1					未			
302	1971		3	1	1				1			未		
303	1973		3	1	1				1			未		
304	1974		3	1	1				1			未		
305	1974		3		1			1		1		未		
306	1976		3	1	1				1			未	(イ)	◆
307	1980		3		1	1			1			未		
308	1971		平均 45戸	2		1			1				(ハ)	
309	1972	2		1		1						(ハ)		
310	1974	2			1	1								◆
311	1975	2							1		1	未		
312	1975	2		1	1									
313	1975	2			1				1			未	(イ)	◆
314	1977	2			1						1			
315	1978	2			1				1			未		
316	1979	2				1			1			未		
317	1980	2			1				1			未		
318	1981	2		1		1								
319	1983	2		1	1								(ハ)	
320	1984	2			1	1						未		
321	1984	2			1				1			未		
322	1985	2			1						1	未		
323	1987	2			1						1	未		
324	1989	2							1		1	未		
325	1989	2			1						1	未		
326	1990	2		1				1			未			
327	1975	平均 12戸	(空室率 30%以上・定期総会未開催)										(□)	◆
328	1981												(□)	◆
329	1974												(□)	
330	1989												(□)	
331	1990												(□)	
332	1978		(定期総会未開催)										(□)	
333	1989		総会議事録を作成していない											
334	1981		空室率 30%以上											

まず、調査票に回答のなかったマンションも含め、第4グループと同じ建物維持管理に関する7項目への該当が、2以上4未満の26マンションを、第3グループとした。

これらの建物の劣化状況は、第4グループのマンションと較べると、僅かながら軽度である。

しかし、適切な維持管理を怠った建物の劣化は加速度的に進行してしまうので、このまま放置すると、現時点では第3グループにはほとんど見られない露筋も発生してしまう可能性が高い。

今ならば、修繕による適切な維持管理が現実的な選択肢になり得るが、それには区分所有者の合意形成が必須である。管理組合が主体的に運営されるための支援の手だてが必要と思われる。

次に、建物に深刻な劣化は見られないが、京都市住宅マスタープランに定義される4項目のいずれかに該当する6マンション(第5章の(口)のうち6マンションが該当。)も、第3グループとした。

また、建物維持管理に関する項目への該当が2未満であるが、アンケート調査結果から、空室率が30%以上である1マンションと、区分所有法で作成して保管することが義務付けられている総会議事録を作成していないと回答した1マンションも第3グループに加えた。

これらのマンションは、外観調査だけでは分からない建物内部の劣化が進行していたり、管理組合の運営が区分所有法やマンション管理適正化法に抵触していたりする可能性があるため、上記の32マンションと共に支援策の対象とすることが適切と考えられるため、第3グループに加えた。

このようにして抽出された第3グループの34マンションを、第4グループと共に、今回の調査に基づく要支援マンションの候補とした。

(う) 第1グループ (45 マンション) 平均戸数 105 戸 [一覧表は省略]

第1および第2グループは、建物劣化が顕著には表れていないので、ハード面の問題は少ないマンショングループである。

これらのグループの抽出は、管理運営面で問題がないかを確認して行なった。

第3と第4のグループの抽出には建物観察結果のデータを主に活用したが、第1と第2グループの分類は、主にアンケート調査結果を用いて行なった。

第1グループには、アンケート調査の回答が管理運営に関する下記の10のチェック項目のいずれにも合致せず、かつ現地調査における建物観察によって得られた7つの劣化状況確認でひとつも問題が見つからなかった45マンションを抽出した。

- ① 管理規約の改定を実施していない
- ② 理事・監事の重任がある
- ③ 理事会の開催頻度が年3回以下である
- ④ 定期総会を開催していない
- ⑤ 総会議案書を事前配布していない
- ⑥ 総会議事録を配布していない
- ⑦ 区分経理がされていない
- ⑧ 組合員名簿がない
- ⑨ 管理委託契約が自動更新又は契約書がない
- ⑩ 長期修繕計画書がない

なお、4つのグループ分けにおいて、第1グループのマンションは最も問題が少ないと認められるが、第1グループだけが優秀だと断定できる訳ではない。次の第2グループの中にも、円滑な管理組合運営が行なわれている管理組合が多くあると思われる。

ただし、上記の10のチェック項目は、いずれも管理組合運営において合致させてはならない事項であるので、仮にどれか1つでも合致していると、先に掲げた法令や管理規約等に抵触する可能性がある。

(え) 第2グループ (234 マンション) 平均戸数 80 戸 [一覧表は省略]

第2グループのマンションは、調査票の回答を得たマンションで、第1グループには分類されなかった、すなわち上記10項目のうち1項目以上に合致した234マンションである。

(お) 要支援予備マンション (第2グループ 234 マンションのうち 17 マンション)

要支援予備マンション 番号	建築年	戸数	該当数 ☆降順	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
				管理規約の改定を実施していない	理事・監事の重任がある	理事会の開催頻度が年3回以下である	定期総会を開催していない	総会議案書を事前配布していない	総会議事録を配布していない	区分経理がされていない	組合員名簿がない	管理委託契約が自動更新又は契約書がない	長期修繕計画書がない
251	1984	平均 33戸	7	不	1	1	1	0	0	0	未	未	不
252	1975		6	不	1	0	1	0	1	0	未	0	未
253	1977		6	未	1	1	0	0	1	1	0	自	1
254	1983		6	1	1	1	1	0	0	1	0	0	未
255	1975		5	1	1	1	0	1	1	0	0	自	0
256	1976		5	0	1	1	1	0	0	1	0	0	不
257	1976		5	未	1	0	0	0	1	0	1	0	1
258	1986		5	未	0	1	0	1	0	1	0	0	不
259	1971		4	1	1	0	0	0	1	0	0	自	1
260	1974		4	0	1	1	0	1	1	0	0	自	0
261	1974		4	未	0	1	0	0	0	1	0	0	未
262	1979		4	0	0	0	1	1	0	0	0	1	不
263	1980		4	0	0	未	0	1	0	0	0	1	1
264	1980		4	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0
265	1982		4	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1
266	1983		4	1	1	1	0	0	0	0	0	0	未
267	1989		4	1	1	1	0	0	0	0	0	0	未

* 「自」の表記は、自主管理マンション (= 管理会社との管理委託契約なし) を表す。

* 「未」の表記は、未回答を表す (当該項目に該当すると推定し集計実施)。

* 「不」の表記は、不明と回答があったことを表す (当該項目に該当すると推定し集計実施)。

要支援予備マンションは、第2グループのうち、調査票の回答をもとに管理組合の運営面で複数の課題があると認められるマンションを抽出した。

分譲マンションの管理組合の運営は、必ずしも区分所有者の民主的な協議や合意形成によってなされているとは限らない。中には、理事長などの管理者や管理会社が運営の主導権を握り、他の区分所有者が理事になっても意思決定に参加できない管理組合もある。

また、知識不足などの理由から、区分所有法やマンション管理適正化法などの法律に則った運営が行われていないケースもあり、こうした管理組合では、潜在的な問題を抱えていることが多く、要支援マンションの予備軍となる可能性がある。第2グループの234マンションの中には、管理運営に関する10のチェック項目に半分以上該当するマンションも存在した。

これらのことを踏まえて、10のチェック項目のうち4項目以上に該当する17マンションを、「要支援予備マンション」として抽出した。

これらの要支援予備マンションのうち、ほとんどの管理組合で役員の重任があり、理事会の開催頻度が3回以下である。これは、理事会が主体ではなく、管理会社もしくは理事長等の管理者が主導権を握って、管理組合の運営が行われている可能性があることを示している。

要支援マンションとならないように、今後とも注意深く、継続的に見守っていく必要がある。

(か) 今後の取組

今回の調査の結果を基に、これまでの分譲マンション管理支援施策の検証を行い、より効率的に実施していくとともに、新たな施策の実施について検討する。

第4グループ及び第3グループに含まれる47マンションを、今回の調査結果に基づき要支援マンションと位置づけ、その解消に向けて、ヒアリングを行ったうえで、「高経年マンション専門家派遣制度」や「分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度」などを実施し、専門家の知見等も参考にしながら、管理組合自身が今回の調査を契機として改善に向けて活動されるよう、支援していく。

なお、第2グループのうち17の要支援予備マンションについては、ヒアリングを行ったうえで、必要に応じ、支援策の対象としていく。

また、22年要支援マンションのうち、いずれのグループにも分類されなかった4マンション(いずれも調査票未回答)については、ヒアリングを行ったうえで、現在も要支援の状況にある場合には、支援策の対象としていく。

資料 調査票(様式) 別添

平成23年度京都市分譲マンション実態調査報告書

発行 平成25年3月

編集 京都市都市計画局住宅室住宅政策課 分譲マンション管理支援担当