
平成17年度 京都市高経年マンション実態調査
報告書

平成18年3月
京都市

目 次

第1	調査の概要	1
第2	調査対象マンションの概要	4
第3	建物目視調査結果(A調査)	7
第4	アンケート調査結果(B調査)	11
第5	分析	33

平成 17 年度 京都市高経年マンション実態調査

第 1 調査の概要

- 1 調査目的 平成 12 年度に実施した「京都市分譲マンション管理実態調査」によると、京都市内に存する分譲マンション(以下「マンション」という。)の管理組合数は 1,143、住戸数は 70,454 戸で、住宅総数の約 10%を占めており、本市における主要な居住形態として定着しつつある。
分譲マンションは築年が経過するほど適切な修繕が必要となり、修繕されないまま放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下などの深刻な問題を引き起こす可能性がある。
本調査は、京都市内に存する(平成 17 年 12 月時点で)建築後 30 年以上を経過したマンション(以下、「高経年マンション」という。)の劣化状況、管理状況等を把握することを目的としたものである。
- 2 調査方法 本市の区域に存する高経年マンションの目視調査(以下「A 調査」という。)及びアンケート調査(以下「B 調査」という。)による。
- 3 調査地域 京都市全域
- 4 調査時点 平成 17 年 11 月～平成 18 年 1 月
- 5 調査対象及び調査数 本市の区域内に存する高経年マンション 95 件
- 6 調査内容 各調査の目的、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) A 調査(建物目視)

高経年マンションの劣化状況等を把握することを目的とし、一級建築士の資格を持つ調査員が、建物の外観を目視する方法で行った。

ア 調査部位 外壁、外部階段、開口部

イ 調査項目 下表のとおり

仕上げ状況	調査項目	発生現象
吹付塗装等	塗膜劣化	塗膜浮き、塗膜膨れ、塗膜剥離、変退色
	躯体劣化	ひび割れ、露筋、爆裂、欠損
	漏水・中性化	壁面黄変、漏水跡、錆汁、エフロレッセンス
タイル・石	タイル劣化	浮き、剥離、欠損
	漏水・中性化	漏水跡、錆汁、エフロレッセンス
直仕上げ	躯体劣化	ひび割れ、露筋、爆裂、欠損
	漏水・中性化	漏水跡、錆汁、エフロレッセンス
パネル等	表面劣化	表面塗装劣化、金属部発錆、支持部材劣化
シーリング材	シーリング劣化	硬化、ひび割れ、剥離、破断

金属部材(階段, 手すり)	表面劣化	塗膜の浮き, 塗膜剥離, 発錆, 腐食, 変形, 支持部の劣化
金属建具・シャッター	表面劣化	塗膜の浮き, 塗膜剥離, 発錆, 腐食, 変形, 支持部の劣化
	シーリング劣化	ひび割れ, 剥離, 破断

ウ 評価方法

発生現象の多少により, 調査項目ごとに A ~ D で評価, それらを総合し仕上げ状況ごとに ~ で評価, 更に, それらを総合し建物全体を ~ で評価した。(下表参照)

なお, 1 つの管理組合が複数棟を管理している場合は, 複数棟の建物の劣化状況を総合し, マンション(管理組合)ごとに, 1 つの評価を付した。

調査項目ごとの評価

評価	内容
A	異常なし
B	多少あるいは部分的に異常が見られる
C	異常がある, あるいは劣化が進行している
D	かなり劣化が進行している

仕上げ状況ごとの評価

評価	評価基準	内容
	調査項目の評価がすべて A	異常なし
	調査項目の評価中に B が 1 つ以上又は C が 1 つ以上又は D が 1 つ含まれる	部分的に異常がある, あるいは劣化が進行している
	調査項目の評価中に 2 つ以上 D が含まれる	かなり劣化が進行している

ただし, パネル等, シーリング材, 金属部材については, 劣化が進んでも, 建物全体に及ぼす影響が比較的軽度であるため 評価 をなくし 評価 又は の 2 段階評価とした。

建物総合評価

評価	評価基準	内容
	仕上げ状況ごとの評価がすべて評価	異常なし
	仕上げ状況ごとの評価 (1) ~ (3) の平均値が 1.1 ~ 2	部分的に異常がある, あるいは劣化が進行している
	仕上げ状況ごとの評価 (1) ~ (3) の平均値が 2.1 ~ 3	かなり劣化が進行している

なお, 評価基準の平均値とは, 評価 を 1 点, 評価 を 2 点, 評価 を 3 点としたときの, 仕上げ状況ごとの点数の平均値である。

(2) B調査(アンケート)

高経年マンションの管理の状況等を把握することを目的とし、訪問面接によるアンケート調査を行った。ただし、一部、管理組合の役員の連絡先が分かるにマンションについては、アンケート用紙の送付・回収の後、電話・面接等で内容を確認する方法を採った。

アンケート調査の内容は、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、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、回答必須項目とした。

アンケート調査の対象数、回収率等は次表のとおりである。

	管理組合向けアンケート
対象数	95
回収総数	89
回収率	93.7%

7 調査実施機関 調査は、特定非営利活動法人マンションセンター京都に委託して実施した。

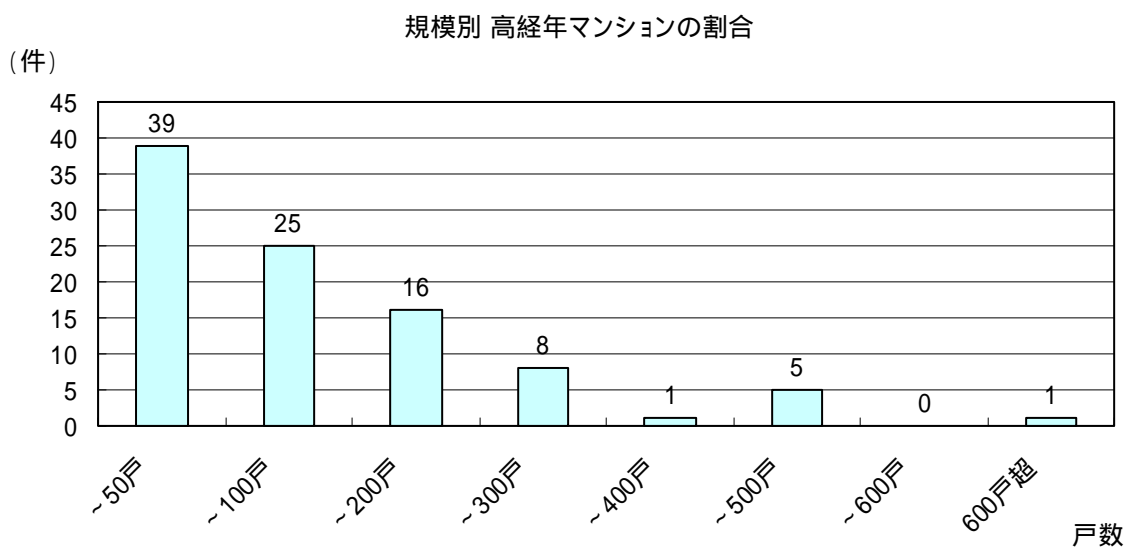
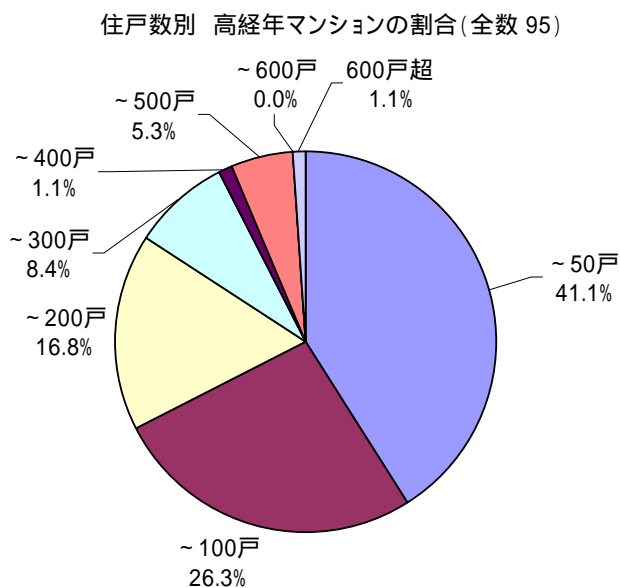
8 その他 調査対象マンションの数を表す単位として、「件」を用いる。

第2 調査対象マンションの概要

「京都市分譲マンション管理実態調査(平成12年度)」の結果を基に、今回の調査の対象となるマンションの概要を記す。

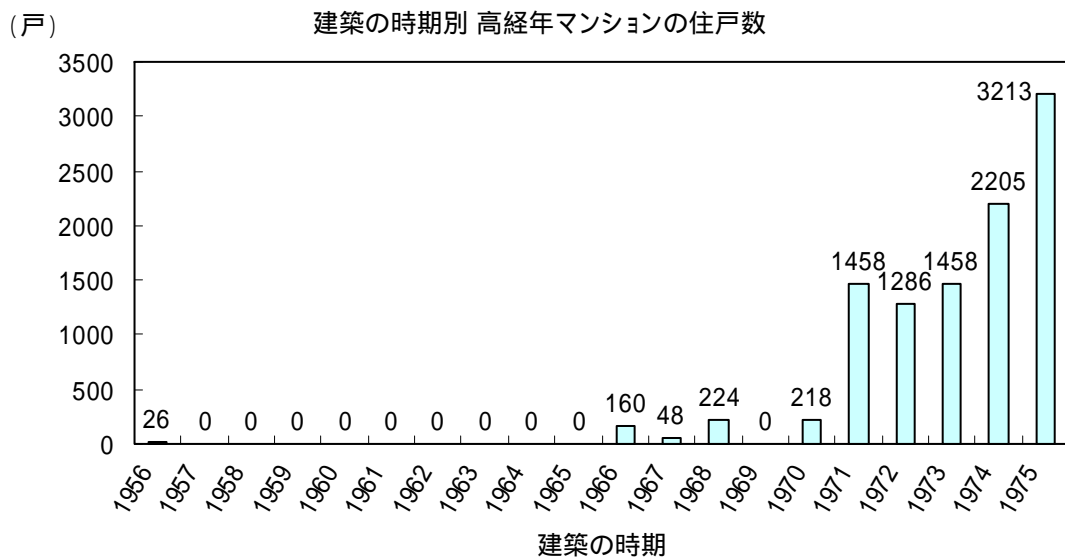
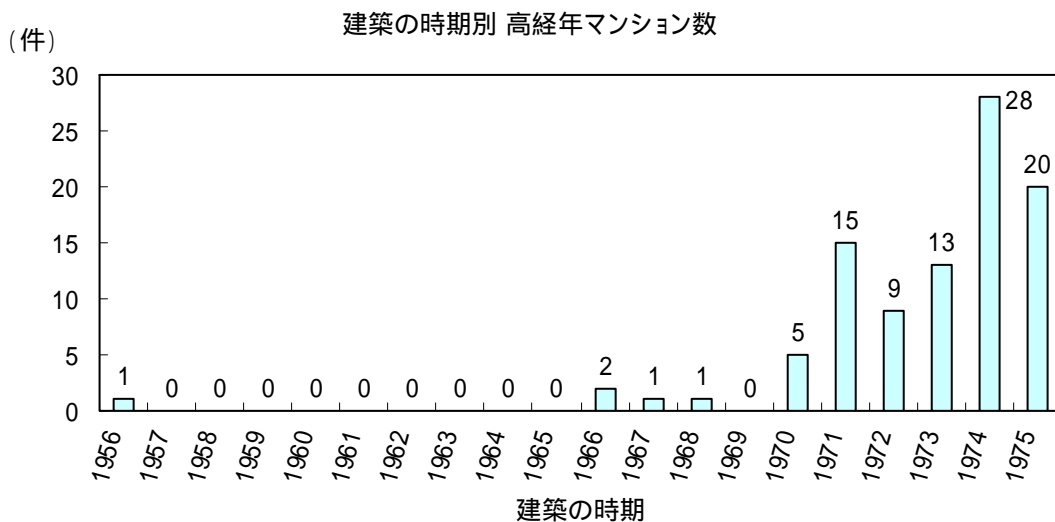
1 規模

最小戸数は7戸、最大戸数は688戸、平均戸数は109.5戸(京都市全体平均76戸、平成12年度)である。戸数の合計は、10,296戸。このうち100戸以上のマンションは、32.6%(31件)、50戸以下が41.1%(39件)である。



2 建築の時期

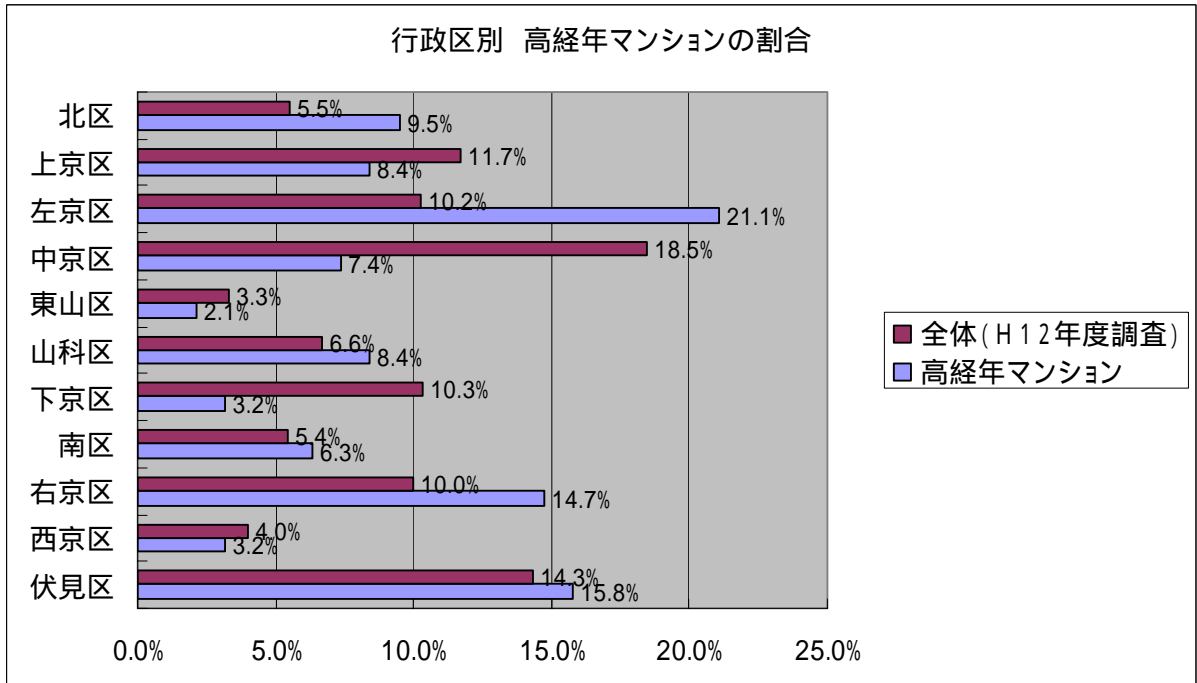
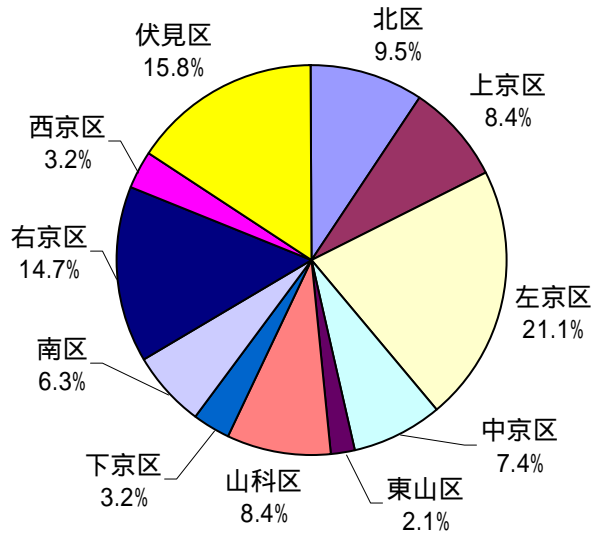
建築の時期については、94.7%(90件)のマンションが1970年代(建築後30~35年)に建築されており、その中でも1974~1975年(建築後30~31年)に建築されたマンションが特に多く、全体の50.5%(48件)と調査対象の半数以上を占めている。



3 行政区

行政区別では、左京区に立地するものが最も多く、21.1%（20件）を占めている。（京都市全体で左京区に立地するマンションは10.2%、平成12年度）、次いで伏見区が15.8%（15件、京都市全体14.3%、平成12年度）、右京区が14.7%（14件、京都市全体10.0%、平成12年度）となっている。

行政区別 高経年マンションの割合（全数95）



第3 建物目視調査結果（A調査）

外観目視調査の結果を記す。ただし、以下の調査結果中の「非該当」は当該仕上げの部分を有さなかったものを指し、「調査不能」は改修中である等の理由により外観を目視することができなかったものを指す。

なお、改修中のため調査できなかったマンションは2.1%(2件)であった。

1 仕上げ状況ごとの評価結果

(1) 吹付塗装等

評価 が 21.1%(20 件), 評価 が 72.6%(69 件), 評価 が 4.2%(4 件), 非該当・調査不能が 2.1%(2 件)であった。

評価 のマンションについてみると、躯体劣化及び漏水・中性化の項目がいずれも評価Aのマンションが全体の12.6%(12件)を占めている。

評価 のマンションでは、ひび割れや壁面黄変、漏水跡が多くみられる。

(2) タイル・石

評価 が 10.5%(10 件), 評価 が 17.9%(17 件), 評価 は 0.0%(0 件), 非該当・調査不能が 71.6%(68 件)であった。

評価 のマンションについてみると、漏水・中性化の項目が評価C又はDのものが全体の10.5%(10件)存在している。

(3) 直仕上げ

評価 が 3.2%(3 件), 評価 が 10.5%(10 件), 評価 が 0.0%(0 件), 非該当・調査不能が 86.3%(82 件)を占めている。

評価 のマンションについてみると、躯体劣化の項目で評価Dのものが全体の 3.2%(3 件)存在している。

(4) パネル等

評価 が 14.7%(14 件), 評価 が 10.5%(10 件), 非該当・調査不能が 74.7%(71 件)を占めている。

評価 のマンションについてみると、表面塗装の劣化及び金属部の発錆の現象が現れているものが多い。

(5) シーリング材

評価 が 41.1%(39 件), 評価 が 12.6%(12 件), 非該当・調査不能が 46.3%(44 件)を占めている。

評価 のマンションについてみると、シーリング材がひび割れしている程度のもが多く、シーリング材の破断や剥離といった重大な劣化は全体の1.1%(1件)しかない。

(6) 金属部材(階段, 手すり)

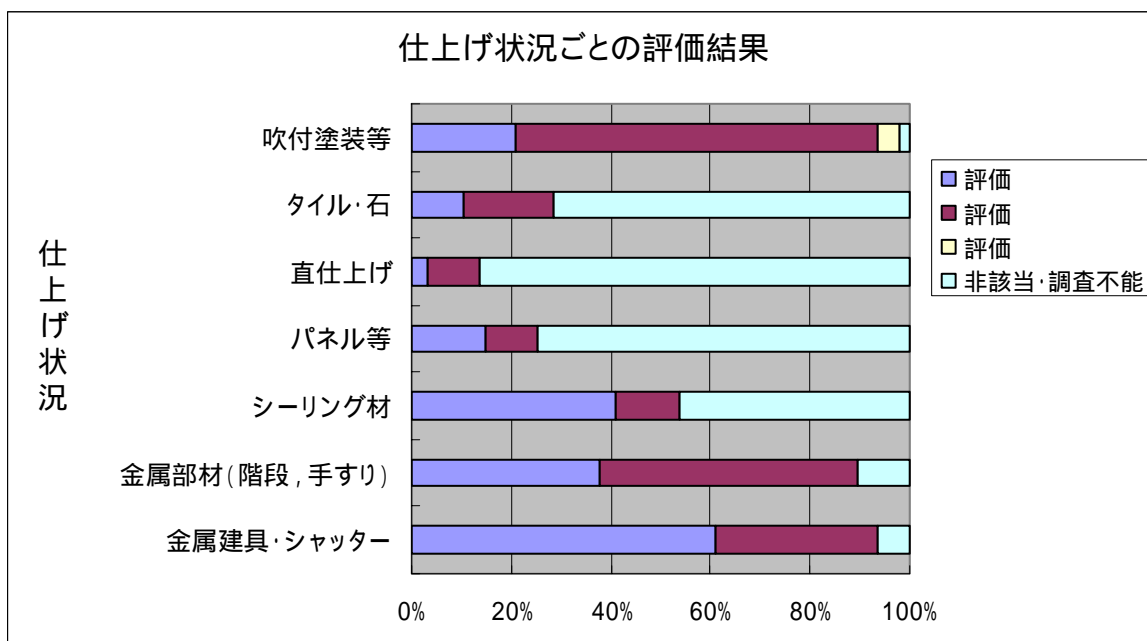
評価 が 37.9%(36 件), 評価 が 51.6%(49 件), 非該当・調査不能が 10.5%(10 件)を占めている。

評価 のマンションについてみると, 発錆・腐食が目立つものが 28.4%(27 件), 塗膜剥離や部材の変形などが発生しているものが 6.3%(6 件)ある。

(7) 金属建具・シャッター

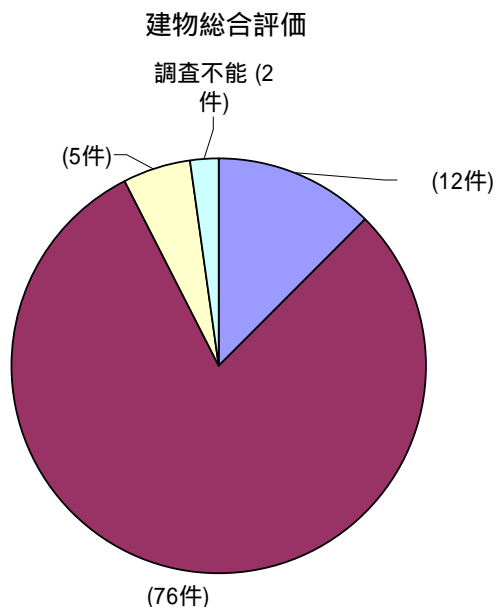
評価 が 61.1%(58 件), 評価 が 32.6%(31 件), 評価 が 0.0%(0 件), 非該当・調査不能が 6.3%(6 件)で, 評価 が圧倒的に多い。

評価 のマンションについてみると, 金属建具・シャッターの塗装膜の剥離, 発錆, 腐食が目立つ。



2 建物総合評価結果

建物全体の総合評価については、評価 A のマンションが 12.6%(12 件)、評価 B が 80.0%(76 件)、評価 C が 5.3%(5 件)、不明が 2.1%(2 件)を占めている。



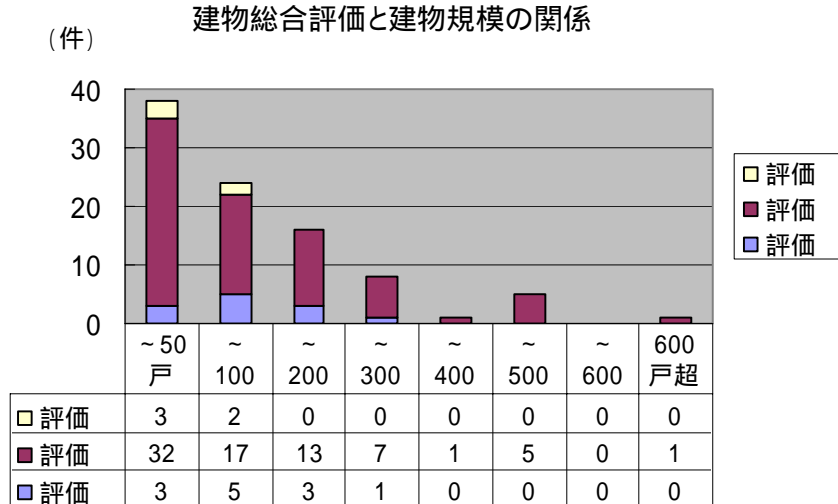
(1) 建物総合評価と躯体劣化状況の関係

総合評価 B であっても、躯体劣化及び漏水・中性化の項目がすべて評価 A のマンションが全体の 25.3%(24 件)存在している。これに、総合評価 A (12.6%,12 件)のマンションを加えた、全体の 37.9%(36 件)のマンションは、躯体には大きな問題はないと考えられる。

評価 A (12 件)	評価 B (76 件)	評価 C (5 件)	調査不能 (2 件)
	評価 B のうち、躯体劣化及び漏水・中性化の項目がすべて評価 A のマンション(24 件)		
躯体に大きな問題がないと考えられるマンション(36 件, 37.9%)			

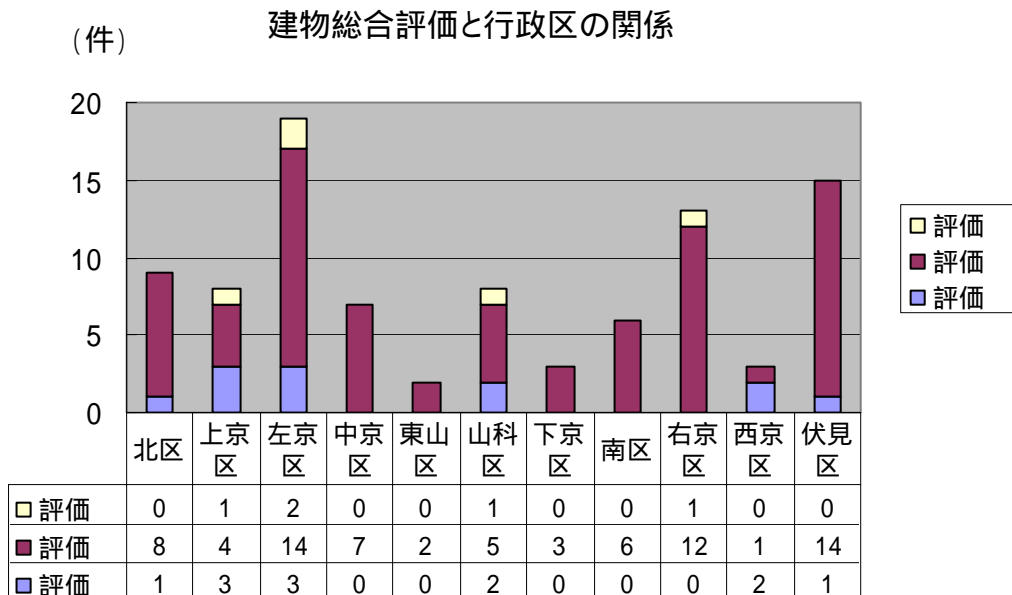
(2) 建物総合評価と建物規模の関係

評価 のマンションを建物規模別にみると、50 戸以下で 3.2%(3 件)、51 戸～100 戸で 5.3%(5 件)、101 戸～200 戸以下で 3.2%(3 件)となっている。また、評価 のマンションを建物規模別にみると、50 以下で 60.0%(3 件)、51 戸～100 戸で 40.0%(2 件)となっている。



(3) 建物総合評価と行政区の関係

調査対象マンション全体では、左京区(20 件)、伏見区(15 件)、右京区(14 件)に多く立地しているが、評価 のマンションは上京区(3 件)、左京区(3 件)に多い。



第4 アンケート調査結果(B調査)

アンケート調査の結果は以下のとおり。

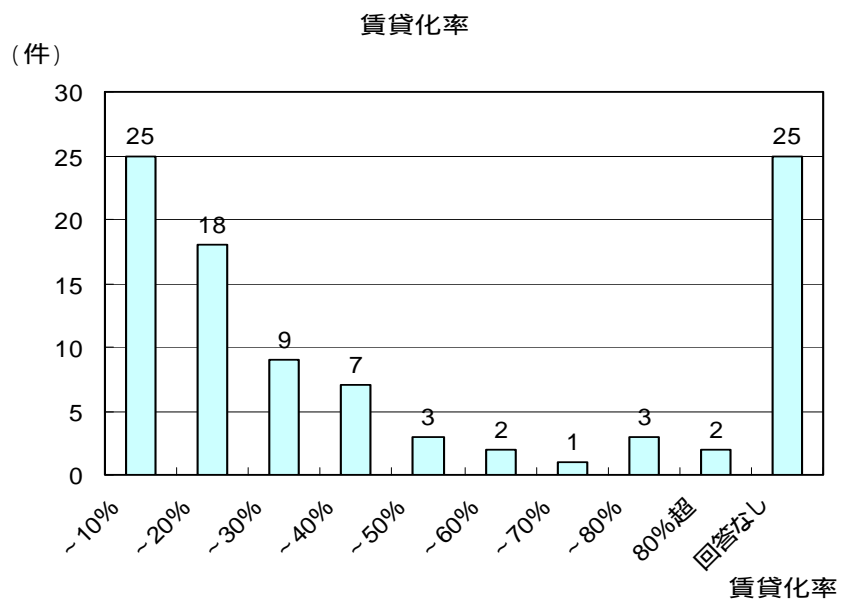
1 単純集計

(1) 居住者の構成

ア 賃貸化率

回答率は73.7%(70件)、賃貸化率の平均は23.4%(京都市全体平均13.3%,平成12年度)となっており、高経年マンションの賃貸化率は高いと言える。

なお、賃貸化率の平均は戸数ではなく件数をベースとして算出した。

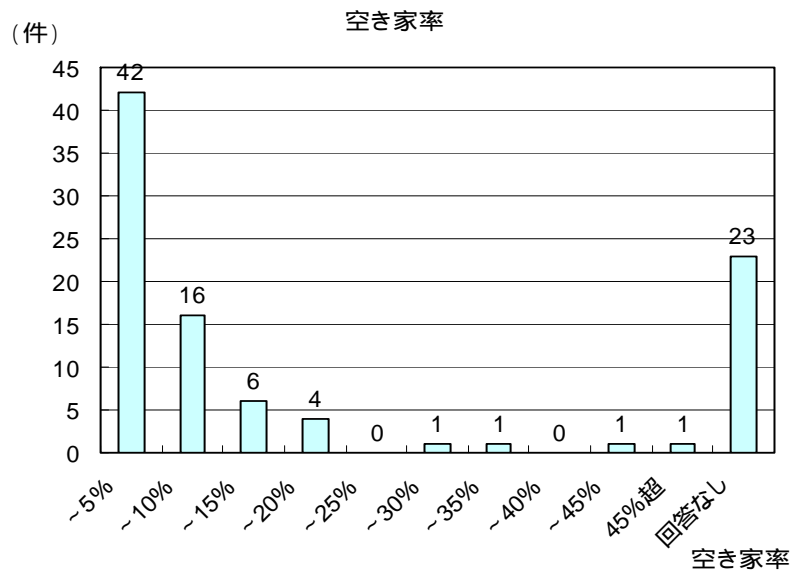


イ 空き家率

回答率は75.8%(72件)、空き家率の平均は7.0%(京都市全体平均2.2%,平成12年度)となっている。

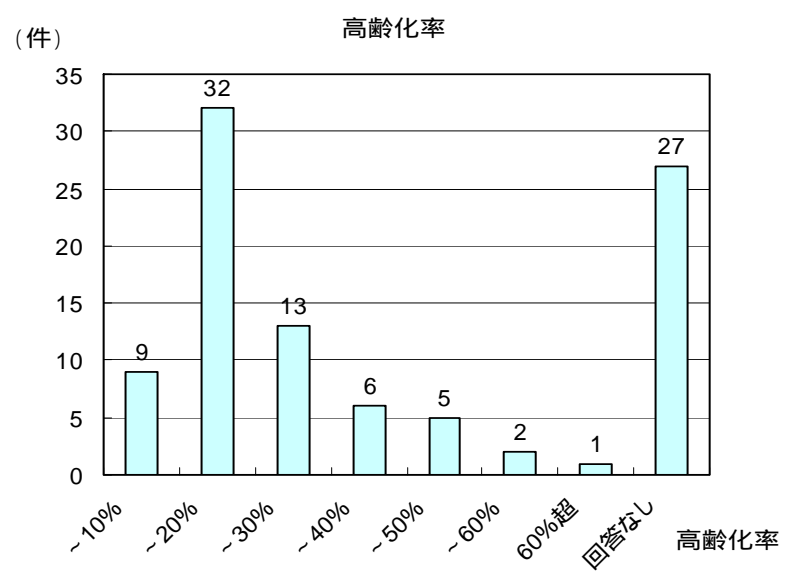
空き家率48%のマンションもあるが、過半数(61.0%)のマンションが空き家率10%以内となっている。

なお、空き家率の平均は戸数ではなく件数をベースとして算出した。



ウ 高齢化率

回答率は71.6%(68件)であった。

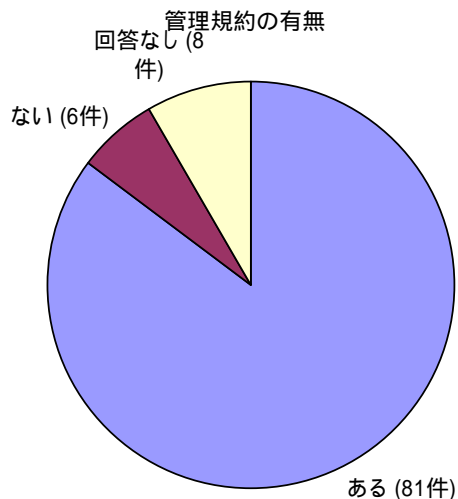


(2) 管理組合の活動状況

ア 管理規約の状況

(ア) 管理規約の有無

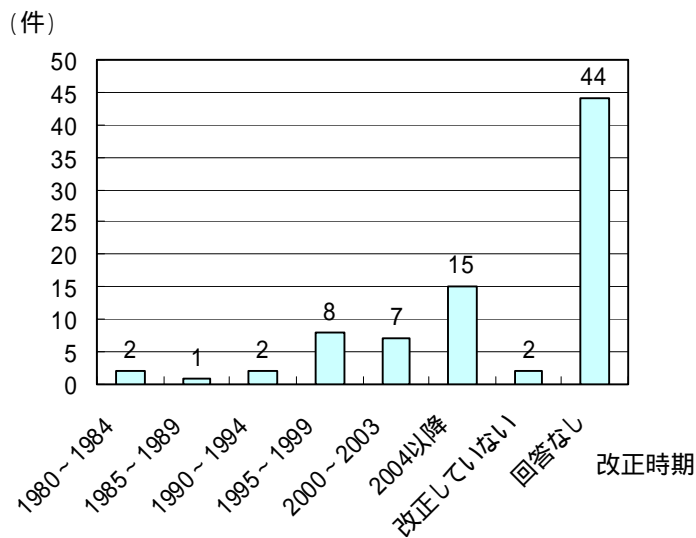
回答率は91.6%(87件)、管理規約について、「ある」が85.3%(81件)、「ない」が6.3%(6件)を占めている。



(イ) 直近の管理規約の改正状況

(ア)で管理規約が「ある」と答えたマンションにおける回答率は45.7%(37件)、管理規約を改正したと回答したマンションは36.8%(35件)、2004年(標準管理規約改正年)以降に改正したマンションは15.8%(15件)であった。

直近の管理規約の改正状況

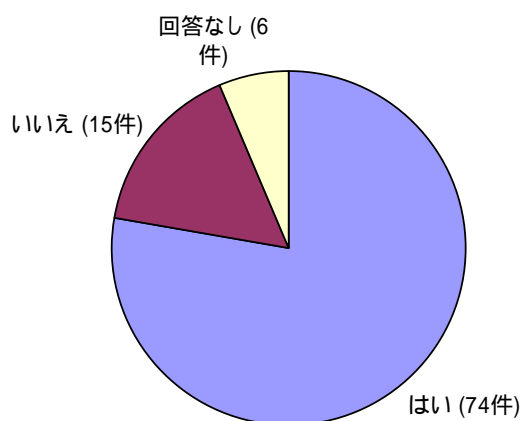


イ 総会・理事会の開催状況

(ア) 総会・理事会の開催頻度

回答率は 93.7%(89 件), 総会・理事会を年 3 回以上開催しているマンションは 77.9%(74 件)であった。

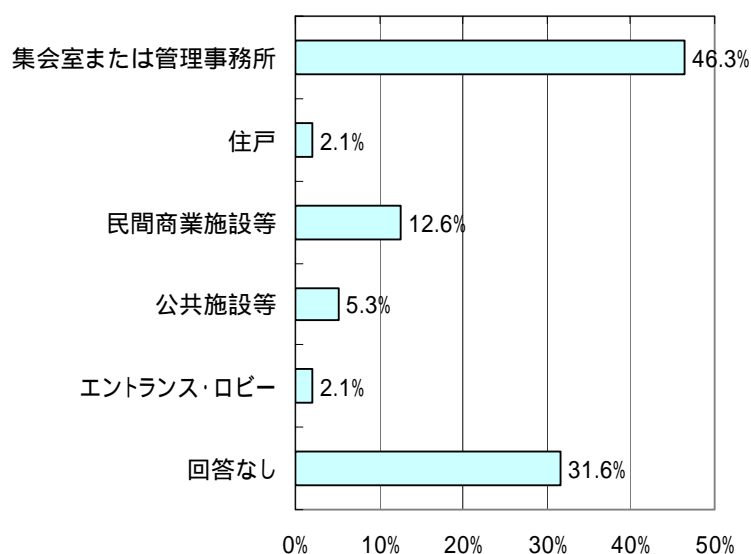
総会・理事会の開催が年3回以上である



(イ) 総会・理事会の開催場所

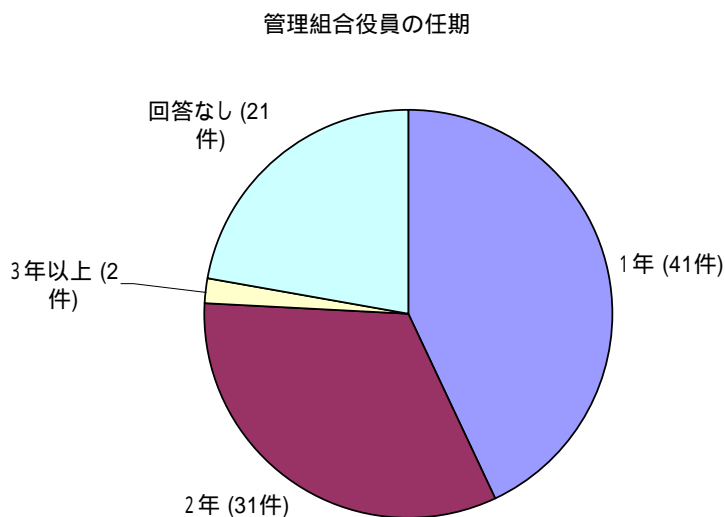
回答率は 68.4%(65 件), 総会・理事会の開催場所は, 集会室・管理事務所が最も多く 46.3%(44 件)で, それ以外では, 民間商業施設(12.6%, 12 件)や公的施設(5.3%, 5 件)で開催しているマンションが多いが, 中には, エントランスホールや住戸で開催しているマンションもある。

総会・理事会の開催場所



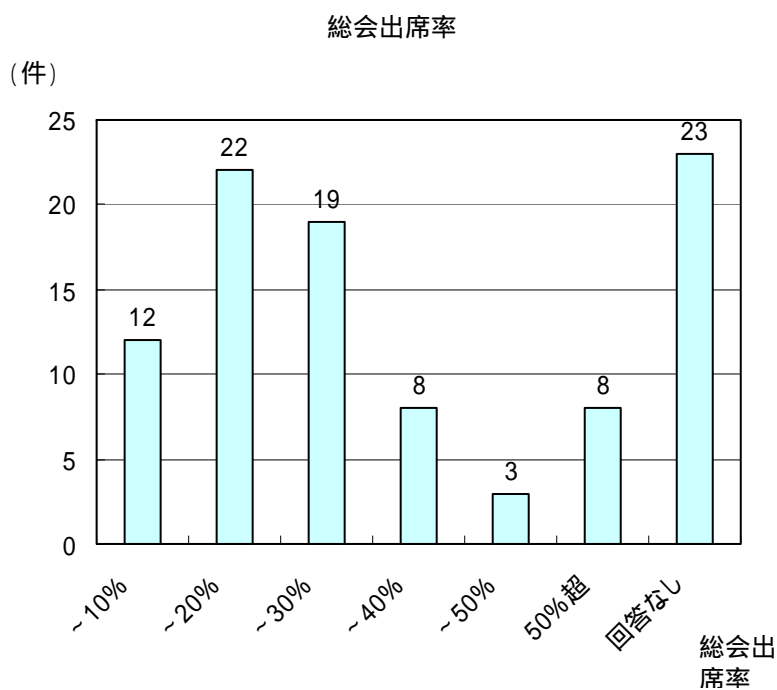
ウ 管理組合役員の任期

回答率は 77.9%(74 件) , 管理組合役員の任期を 1 年としているマンションが 43.2%(41 件) , 任期 2 年が 32.6%(31 件) , 任期 3 年以上が 2.1%(2 件) を占めている。



エ 総会出席率

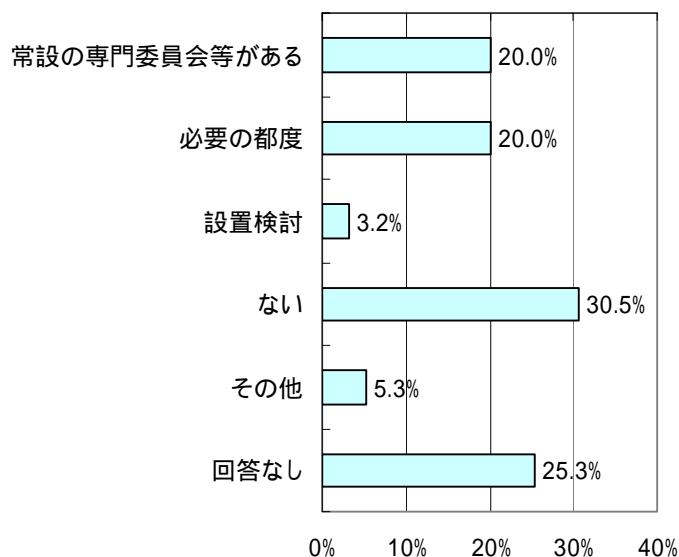
回答率は 75.8%(72 件) , 出席率 10%超 ~ 20%以下のマンションは , 23.2%(22 件) で , 一番多い層となっている。ついで出席率 20%超 ~ 30%以下が 20.0%(19 件) , 出席率 10%以下が 12.6%(12 件) と続く。出席率 50%超のマンションも 8.4%(8 件) あるが , 過半のマンションが出席率 30%以下である。



オ 理事会以外の専門委員会等の有無

回答率は74.7%(71件)、理事会以外の専門委員会等を設置している、または設置することとなっているマンションが43.2%(42件)を占めている。

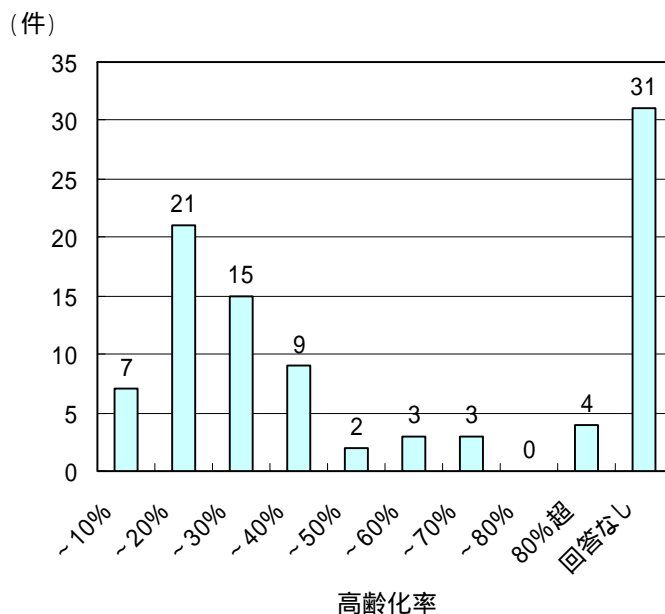
理事会以外の専門委員会等の有無



カ 管理組合役員における高齢化率

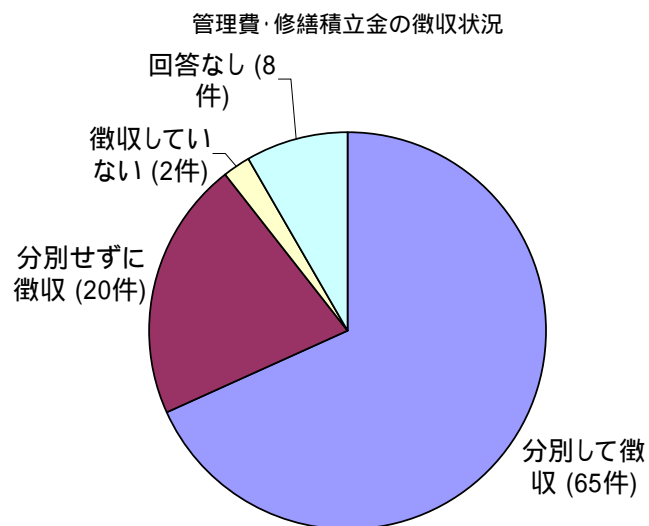
回答率は67.4%(64件)、管理組合役員における高齢化率(65歳以上)の平均は30.6%であった。管理組合役員における高齢者の割合が2割未満のマンションは29.5%(28件)で、管理組合役員における高齢者の割合が5割以上のマンションは10.5%(10件)となっている。

管理組合役員における高齢化率



キ 管理費・修繕積立金の徴収状況

回答率は91.6%(87件)、管理費・修繕積立金を「分別徴収している」が68.4%(65件)、「分別せずに徴収している」が21.1%(20件)、「全く徴収していない」が2.1%(2件)を占めている。

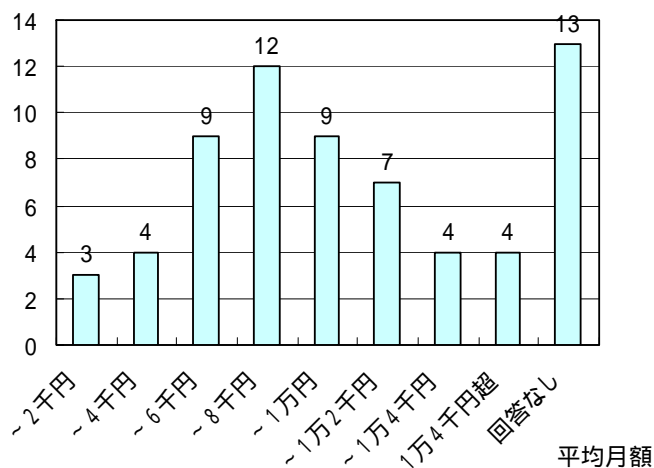


ク 管理費・修繕積立金の金額

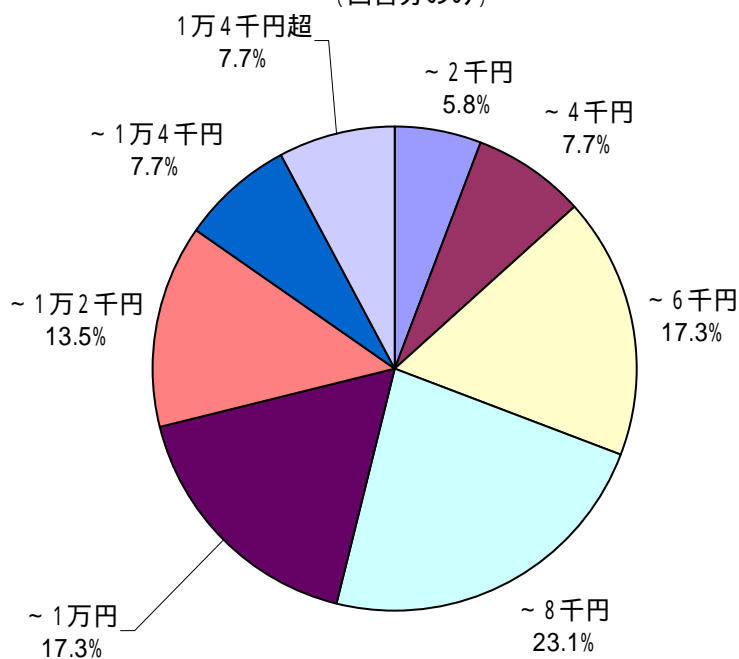
管理費・修繕積立金を分別徴収しているマンションでは、管理費の平均月額が 8,129 円(京都市全体平均 11,166 円,平成 12 年度),修繕積立金の平均月額は 8,658 円(京都市全体平均 7,224 円,平成 12 年度)である。

一方,分別徴収していないマンションの徴収額の平均月額は 10,727 円である。

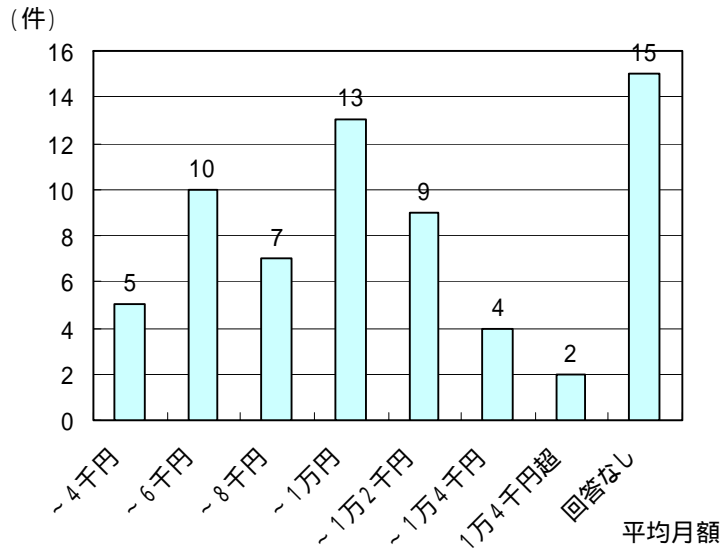
(件) 分別徴収しているマンションの管理費の平均月額



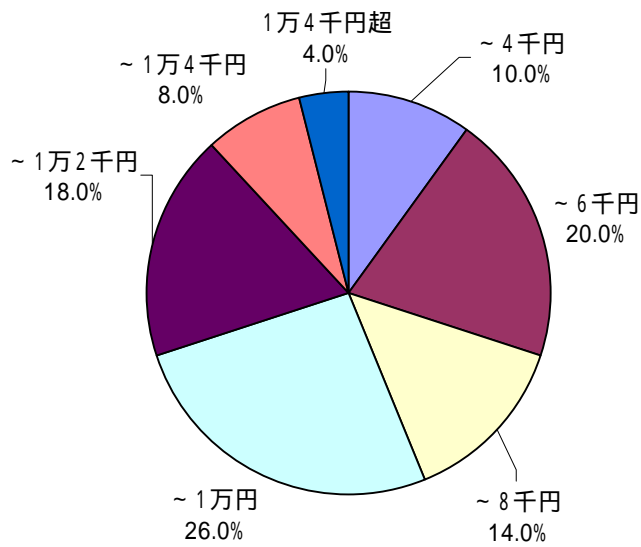
分別徴収しているマンションの管理費の平均月額
(回答分のみ)



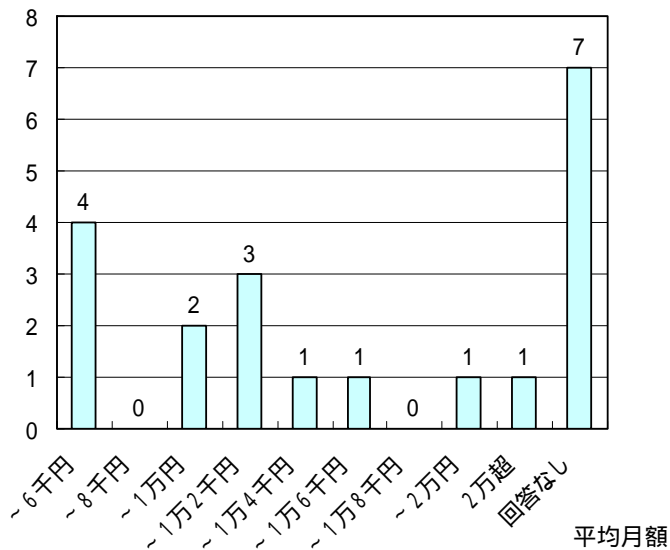
分別徴収しているマンションの修繕積立金の平均月額



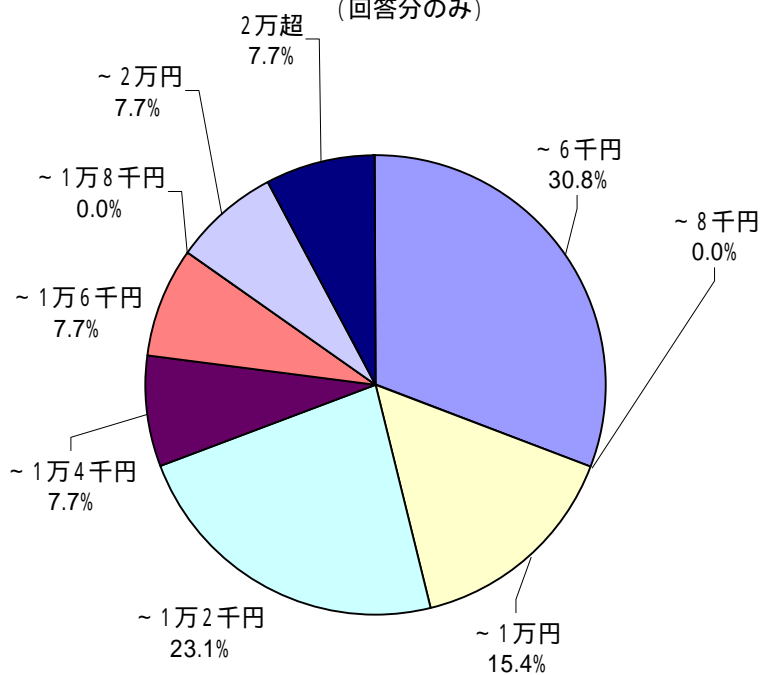
分別徴収しているマンションの修繕積立金
(回答分のみ)



分別徴収していないマンションの管理費等の平均月額
(件)

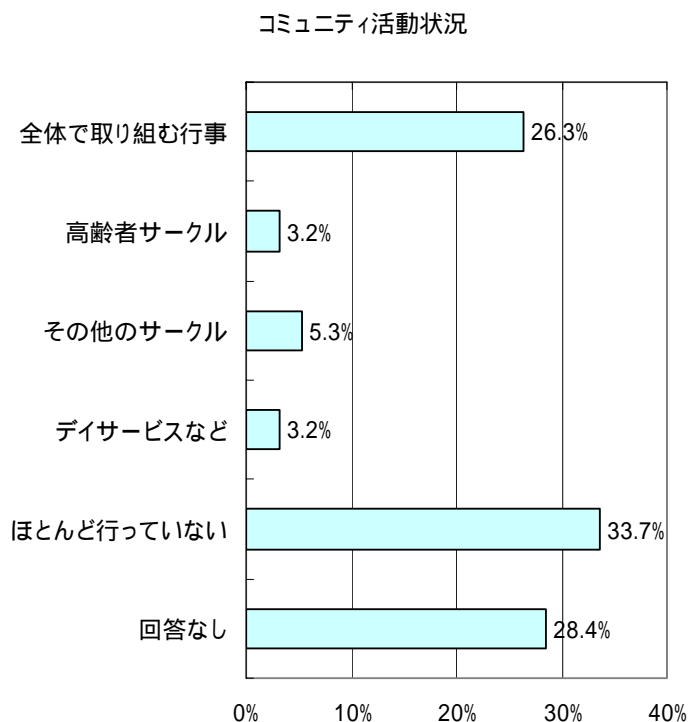


分別徴収していないマンションの管理費等
(回答分のみ)



ケ コミュニティ活動状況

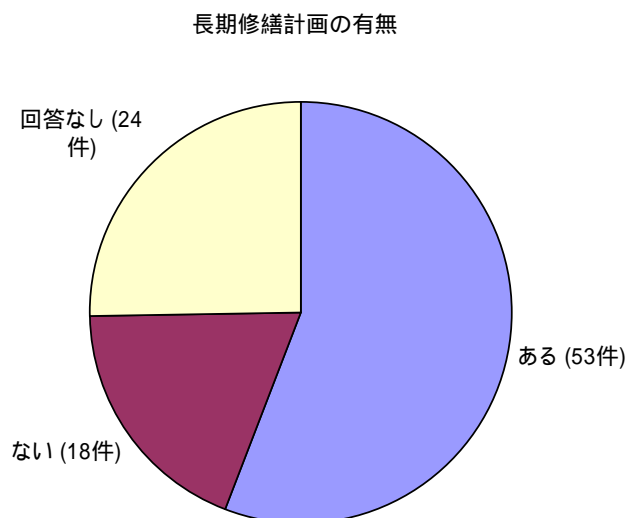
回答率は71.6%(68件)、マンション全体で取り組む行事を毎年行っているマンションは35.8%(34件)であった。



(3) 維持・管理の取組状況

ア 長期修繕計画の有無

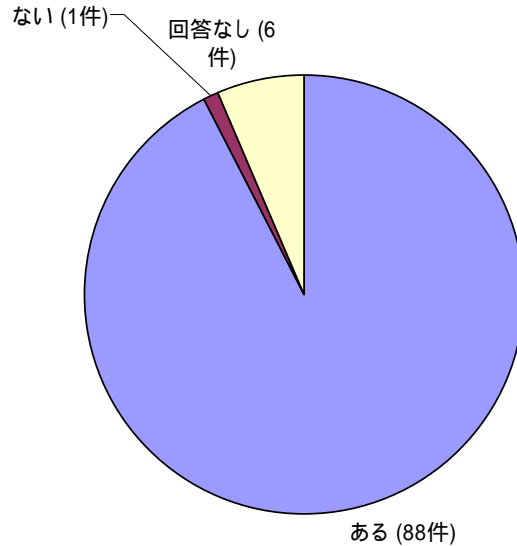
回答率は74.7%(71件)、長期修繕計画が「ある」が55.8%(53件)、「ない」が18.9%(18件)を占めている。



イ 大規模修繕工事の実施状況

回答率は 93.7%(89 件) , 大規模修繕工事を実施したことが「ある」が 92.6%(88 件) , 「ない」が 1.1%(1 件)を占めている。

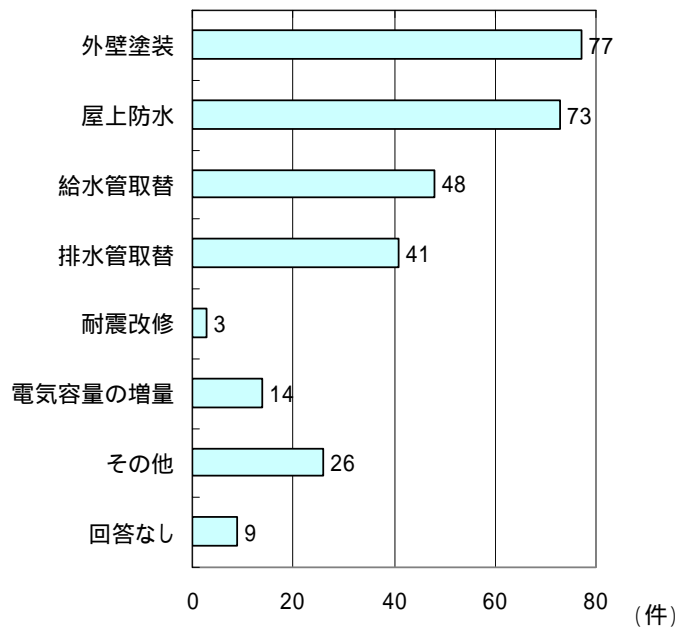
大規模修繕工事の実施状況



ウ 過去に実施した修繕工事の種類(複数回答)

イの質問で「ある」と回答したマンションにおける回答率は 89.8%(79 件) , 過去に実施した修繕工事の内容をみると , 外壁塗装工事(87.5% , 77 件) , 屋上防水工事(83.0% , 73 件)の実施率が高い。

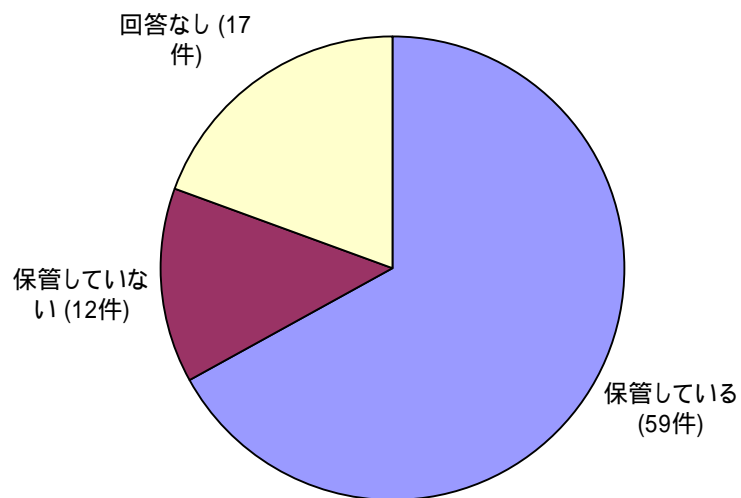
過去に実施した修繕工事の種類 (複数回答可)



エ 過去に実施した修繕工事の記録の保管状況

この質問で「ある」と回答したマンションにおける回答率は80.7%(71件)、過去に実施した修繕工事の記録を保管しているマンションが67.0%(59件)を占めている。

過去に実施した修繕工事の記録の保管状況

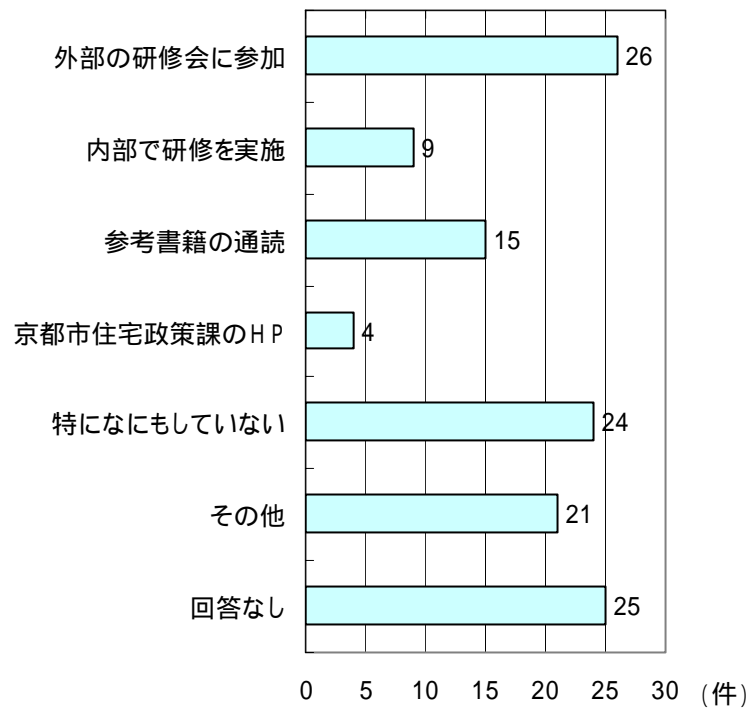


(4) 知識の習得方法

ア マンション管理の知識の習得方法（複数回答）

回答率は73.7%(70件)、何らかの方法でマンション管理の知識を習得していたマンションは48.4%(46件)を占めている。

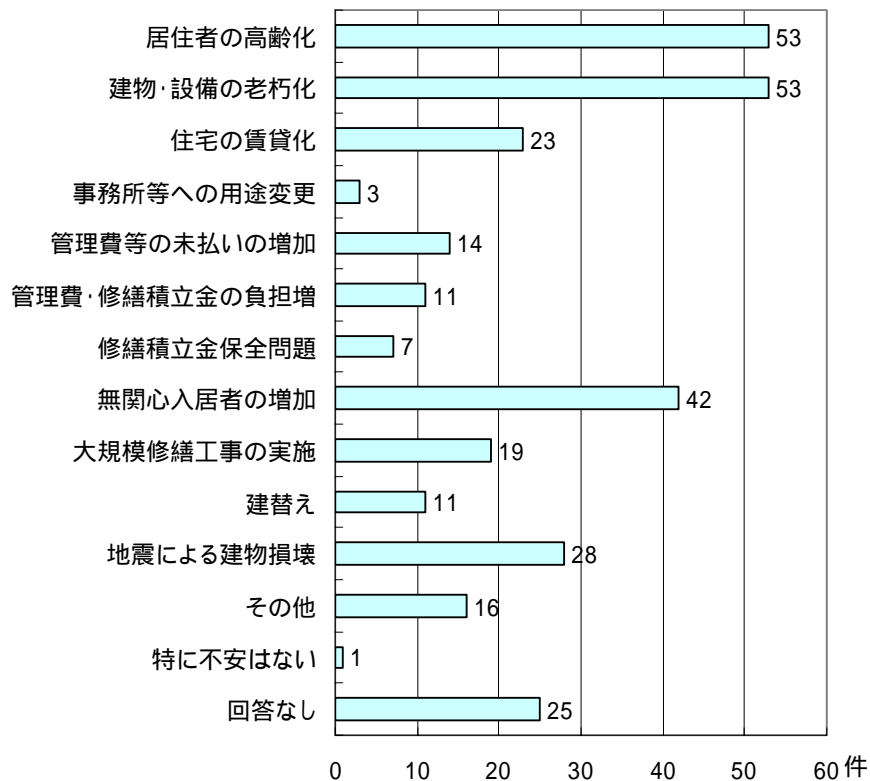
マンション管理の知識の習得方法 (複数回答可)



イ 将来への不安(複数回答)

回答率は73.7%(70件), 将来への不安として「居住者の高齢化」, 「建物・設備の老朽化」をあげたマンションはともに55.8%(53件)と一番多くなっている。

将来への不安(複数回答可)

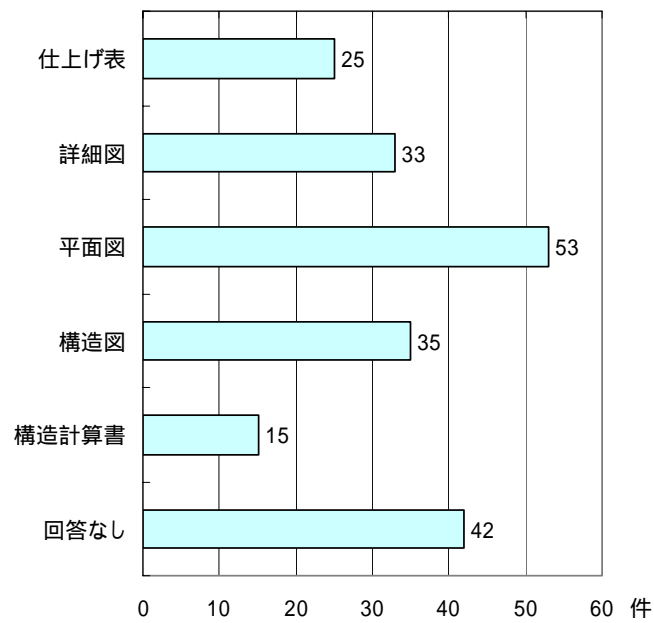


(4) その他

ア 図面の保有状況(複数回答)

回答率は 55.8%(53 件) , 55.8%(53 件)が平面図を保有している。一方 , 構造計算書を保有するマンションは 15.8%(15 件)にとどまっている。

図面の保有状況 (複数回答可)

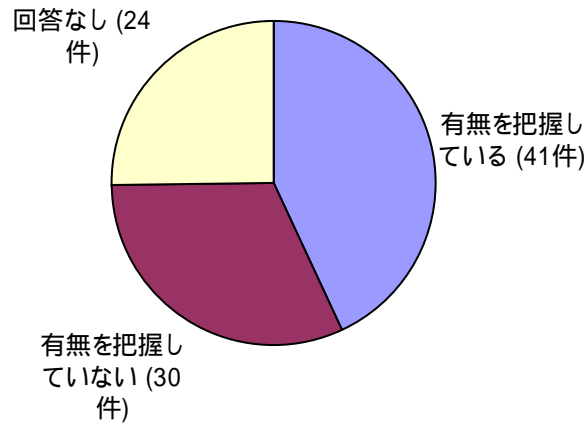


イ アスベスト使用状況

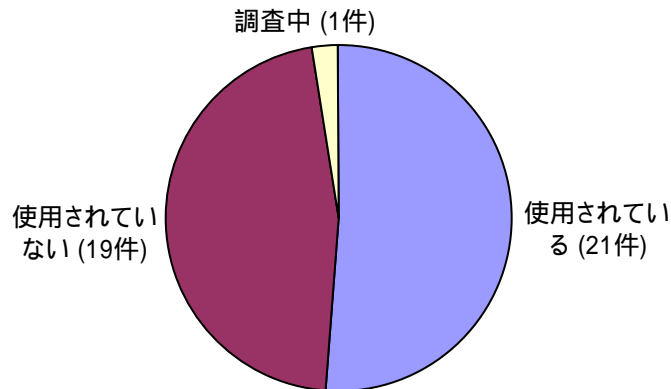
回答率は74.7%(71件)、アスベストの調査を実施するなど、アスベストの使用の有無を把握しているマンションが43.2%(41件)、把握していないマンションが31.6%(30件)となった。使用の有無を把握しているマンションのうち、使用が確認されているマンションが51.2%(21件)、使用されていないことが確認されているマンションが46.3%(19件)、調査中のマンションが2.4%(1件)となっている。

さらに、使用が確認されているマンション21件のうち、アスベストが飛散する可能性がないマンションは81.0%(17件)、回答からは判断できないマンションは19.0%(4件)となった。

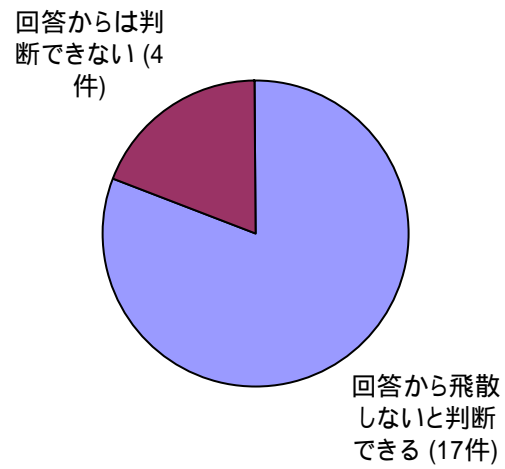
アスベスト使用状況



アスベスト使用有無を把握しているマンションの使用有無状況



アスベストを使用しているマンションの使用箇所



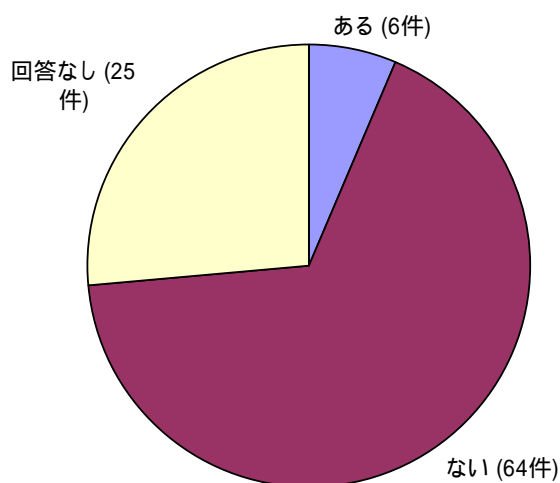
ウ アスベスト処理状況

使用されていることを確認しているマンション 21 件のうち、アスベスト処理の予定があるマンションは 14.3%(3 件)であった。

エ 耐震性調査の実施状況

回答率は73.7%(70件)、耐震性の調査を行ったことが「ある」が6.3%(6件)、「ない」が67.4%(64件)を占めている。

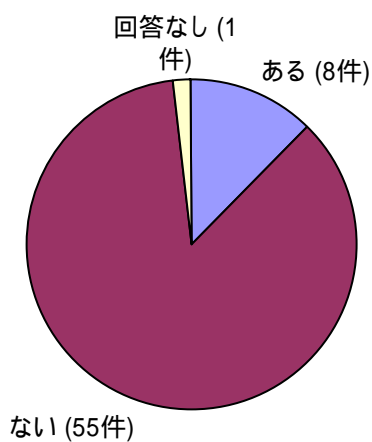
耐震性調査の実施状況



オ 耐震性調査の計画の有無

エで「ない」と回答したマンション64件における回答率は98.4%(63件)、耐震性の調査を行う予定が「ある」が12.5%(8件)、「ない」が85.9%(55件)を占めている。

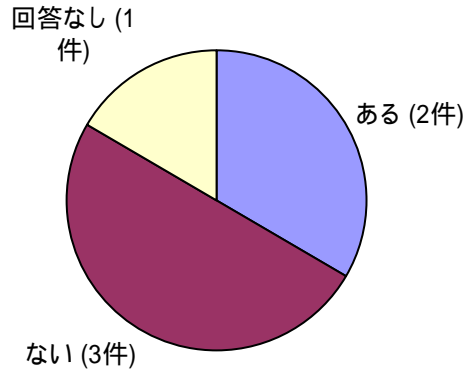
耐震性調査の計画の有無



カ 耐震補強の計画の有無

エで「ある」と回答したマンション 6 件における回答率は 83.3%(5 件), 耐震補強の計画が「ある」が 33.3%(2 件), 「ない」が 50.0%(3 件) を占めている。

耐震補強の計画の有無

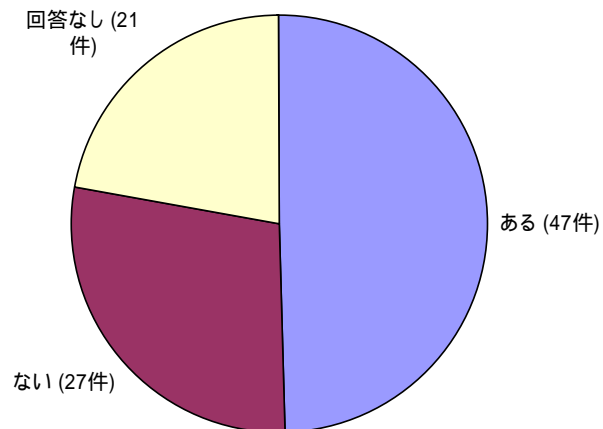


キ 高齢対応状況

(ア) 共用部分の手すりの有無

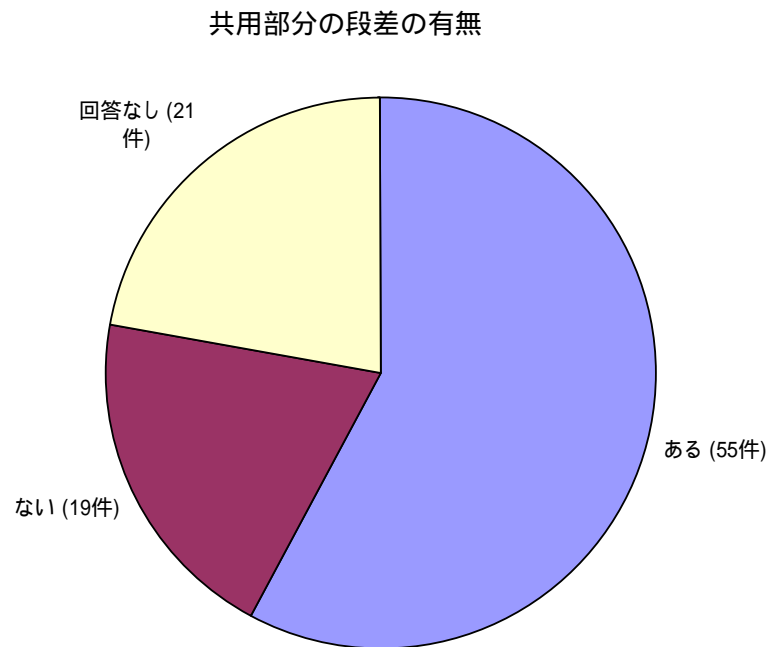
回答率は 77.9%(74 件), 共用部分に手すりが「ある」が 49.5%(47 件), 「ない」が 28.4%(27 件) を占めている。

共用部分の手すりの有無



(イ) 共用部分の段差の有無

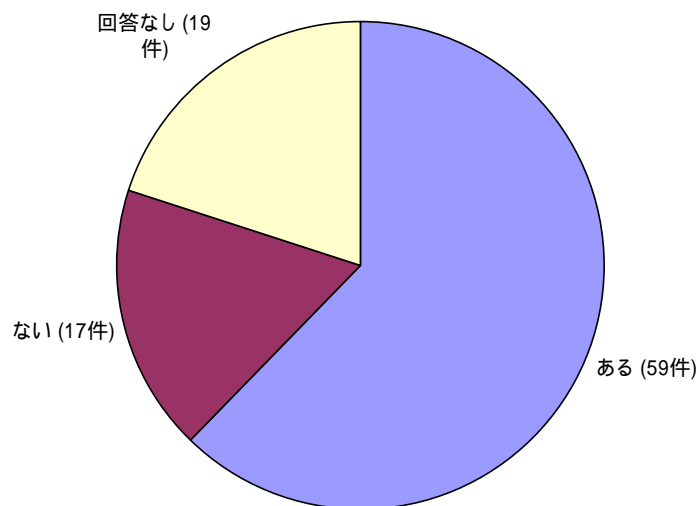
回答率は 77.9%(74 件) , 共用部分に段差が「ある」が 57.9%(55 件) , 「ない」が 20.0%(19 件) を占めている。



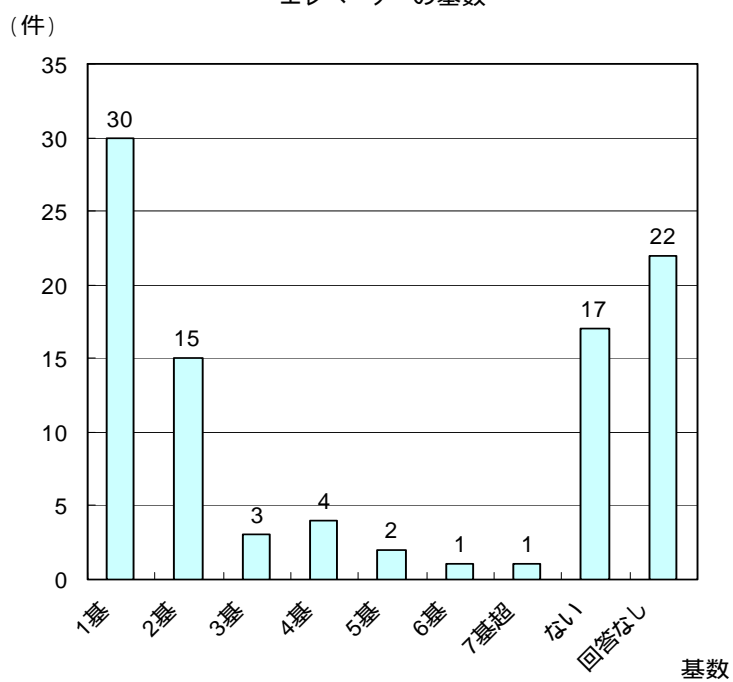
(ウ) エレベーターの有無及び基数

回答率は80.0%(76件) エレベーターが「ある」が62.1%(59件)、「ない」が17.9%(17件)を占めている。また、エレベーターがあるマンションにおける基数の平均は、1.98基(京都市全体平均1.3基、平成12年度)となっている。

エレベーターの有無



エレベーターの基数



第5 分析

1 管理状況による比較

(1) 前提

分譲マンションを適正に管理していくためには、区分所有者の自治規範である管理規約を定め、総会・理事会等を定期に開催するなど管理組合の運営の基盤を築き、管理費・修繕積立金を徴収し、大規模修繕工事等の修繕、改修を実施していくことが必要である。

そこで、本調査の質問項目の中で、以下の4項目を管理状況を示す指標として設定し、4項目を1つでも満たさないマンション(以下、「要支援マンション」という。)の状況について分析を行う。

ア 管理規約がある。

イ マンションを維持・管理していくための総会・理事会等が年3回以上開催されている。

ウ 管理費及び計画修繕のための積立金を徴収している。

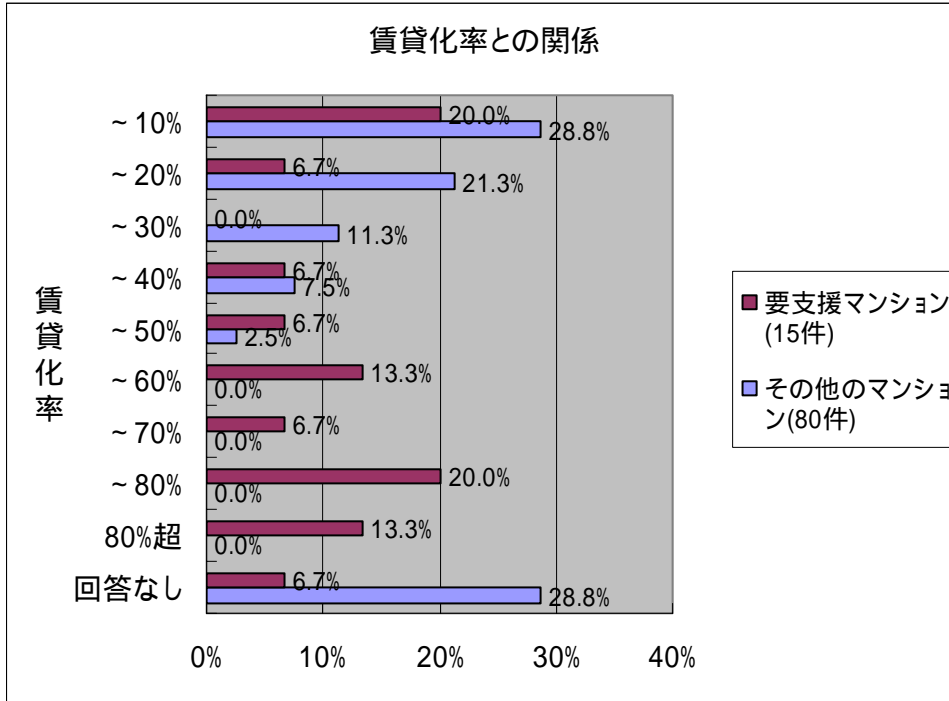
エ 大規模修繕工事(外壁や防水工事 給排水管の取替え)が過去に1回以上行われている。

要支援マンションの総数は15件で、項目ごとにみると、アを満たさないマンションが6件、以下、イが15件、ウが2件、エが1件であった。

戸数は平均28.1戸(今回調査対象全体平均109.5戸)、大半が50戸未満であり、半数近くが30戸未満である。また、これらのマンションは、すべてイを満たしていないことから、総会・理事会が定期に開催されている管理組合では、ア、ウ、エの項目を満たしていることが分かる。

(2) 賃貸化率との関係

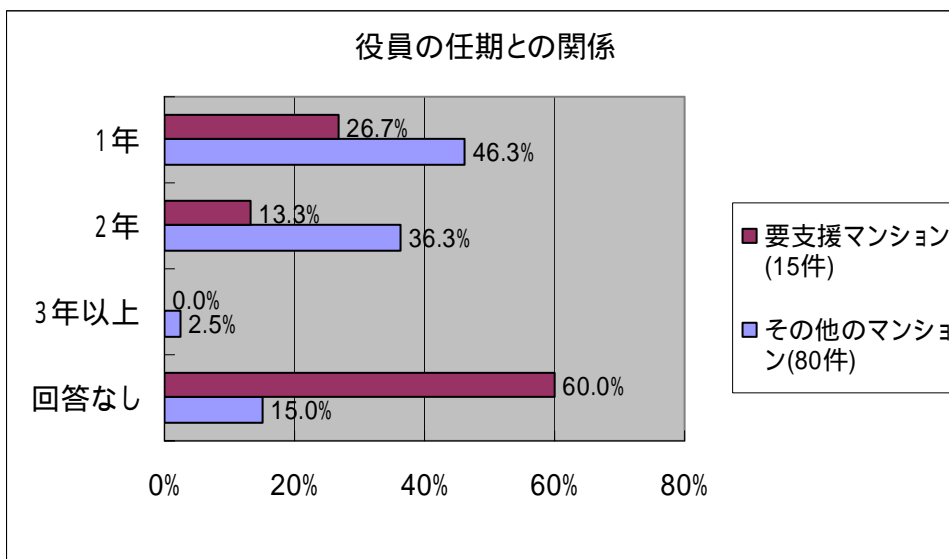
要支援マンションにおける標題の項目への回答率は 86.7%(13 件) , 賃貸化率の平均は 53.3% , 賃貸化率 70%を超えるマンションは 33.3%(5 件)で , 調査対象全体と比較して賃貸化率は高い。(調査対象全体では , それぞれ平均 23.4% , 5.3%)



(3) 管理組合役員の任期との関係

同回答率は 40.0%(6 件) , 管理組合役員の任期を 1 年としているマンションは 26.7%(4 件) , 任期 2 年は 13.3%(2 件) , 任期 3 年以上はなかった。

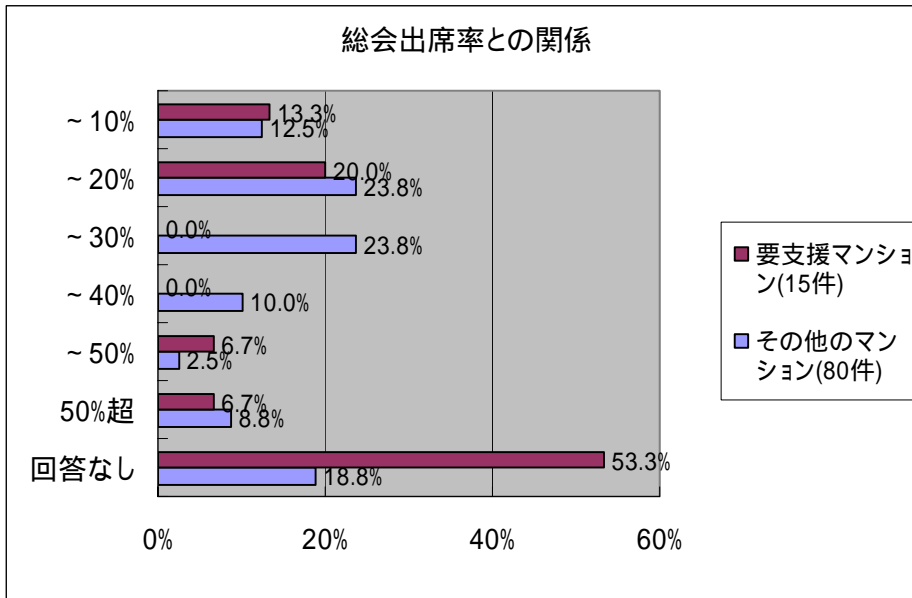
調査全体での管理組合役員の任期は , 1 年が 43.2%(41 件) , 2 年が 32.6%(31 件) , 3 年以上が 2.1%(2 件)である。



(4) 総会出席率との関係

同回答率は46.7%(7件),出席率10%以下のマンションは13.3%(2件),出席率10%超~20%以下は20.0%(3件),出席率20%超~40%以下までは該当がない。出席率40%超~50%以下は6.7%(1件),同50%超は6.7%(1件)であった。

調査全体では,出席率10%以下が12.6%(12件),10%超~20%以下のマンションは,23.2%(22件),20%超~30%以下が20.0%(19件)である。

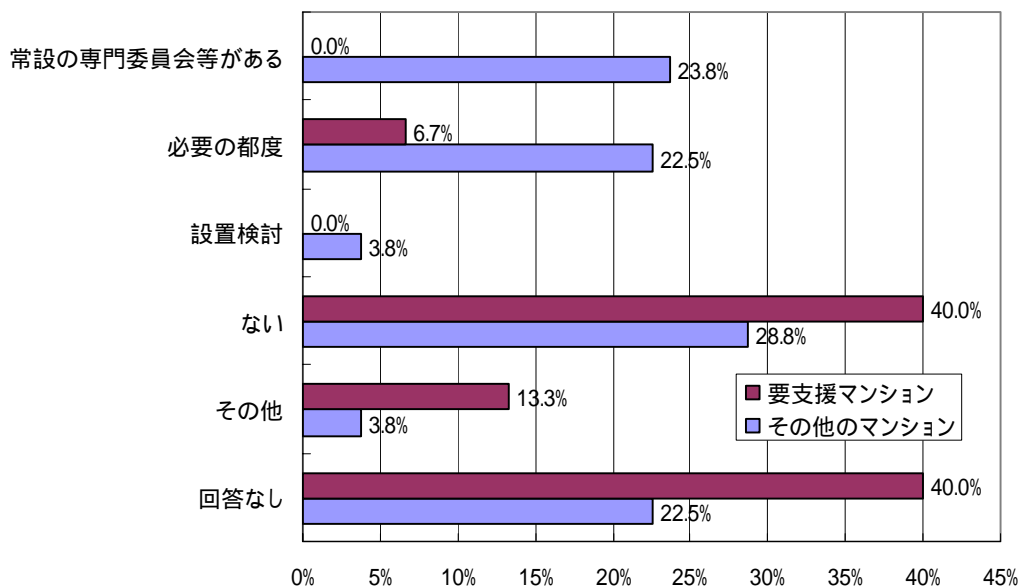


(5) 理事会以外の専門委員会等の有無との関係

同回答率は60.0%(9件),理事会以外の専門委員会等が「ある」が6.7%(1件),「ない」が40.0%(6件)を占めている。

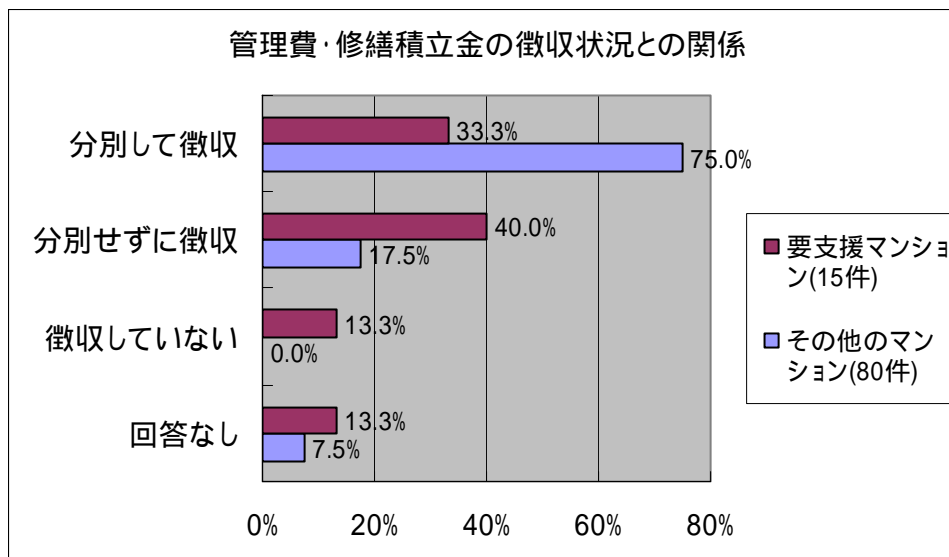
調査全体では,理事会以外の専門委員会等が「ある」が43.2%(42件),「ない」が30.5%(29件)である。

理事会以外の専門委員会等の有無との関係



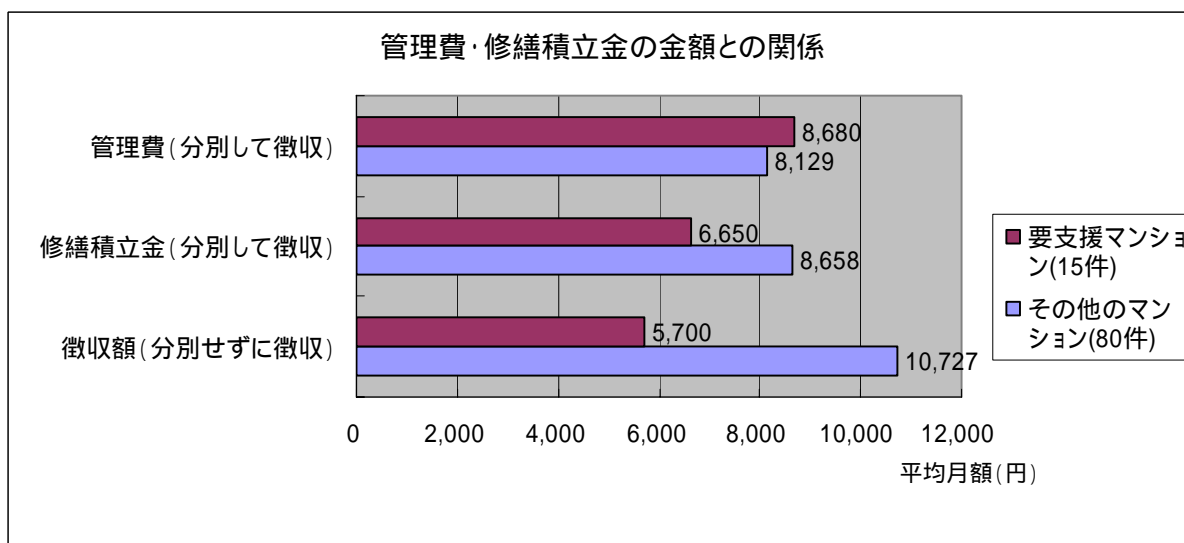
(6) 管理費・修繕積立金の徴収状況との関係

同回答率は 86.7%(13 件)，管理費・修繕積立金を「分別して徴収している」が 33.3%(5 件)，「分別せずに徴収している」が 40.0%(6 件)で，「全く徴収していない」が 13.3%(2 件)を占めている。調査対象全体（それぞれ 68.4%(65 件)，21.1%(20 件)，2.1%(2 件)）と比較すると，分別していないマンションの割合が高い。



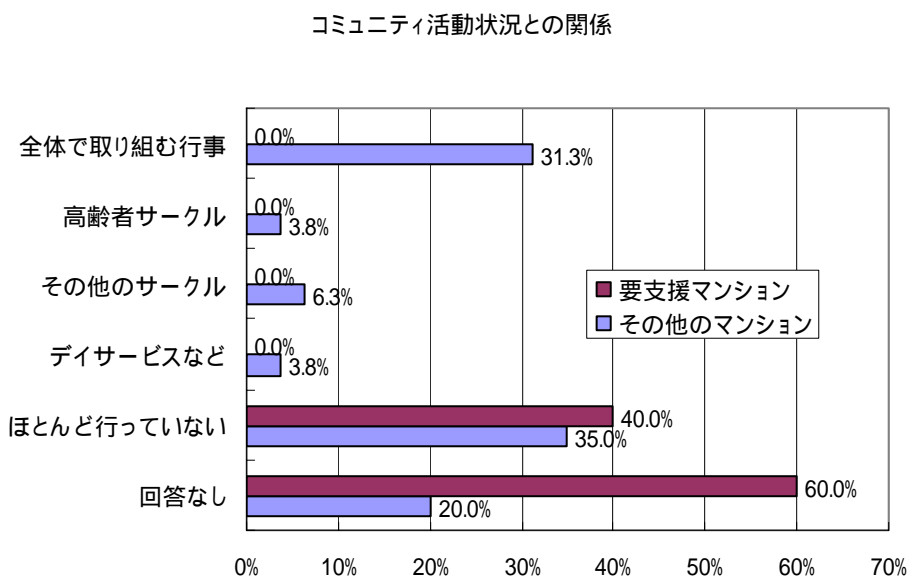
(7) 管理費・修繕積立金の金額との関係

管理費・修繕積立金を分別徴収しているマンションの管理費は平均月額 8,680 円(回答数 5 件)，修繕積立金は平均月額 6,650 円(回答数 3 件)，分別していないマンションの徴収額の平均月額は 5,700 円(回答数 5 件)。調査対象全体(それぞれ 8,129 円，8,658 円，10,727 円)と比較すると，修繕積立金の徴収額は低い傾向にあり，また分別していないマンションの徴収額も低くなっている。



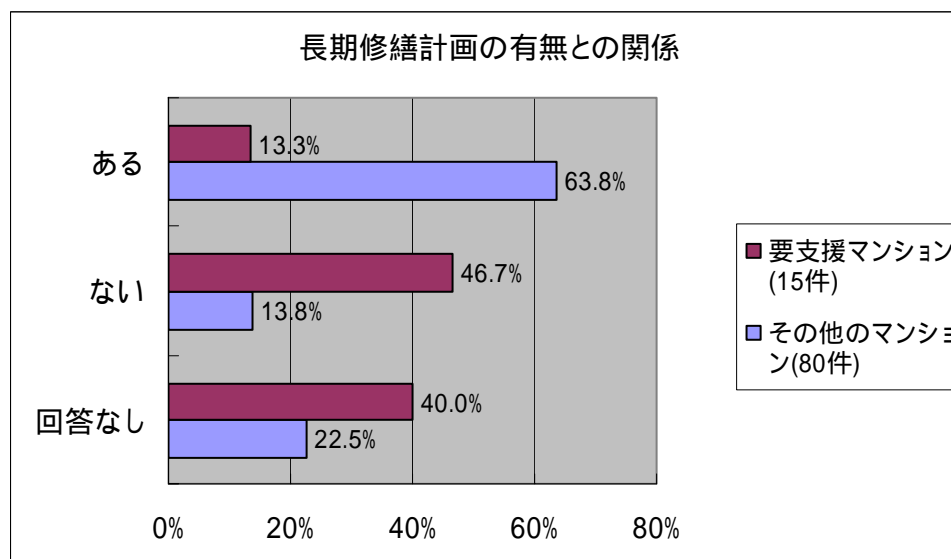
(8) コミュニティ活動状況との関係

同回答率は60.0%(9件)，回答のあったマンションはすべて「ほとんど行っていない」と回答している。



(9) 長期修繕計画の有無との関係

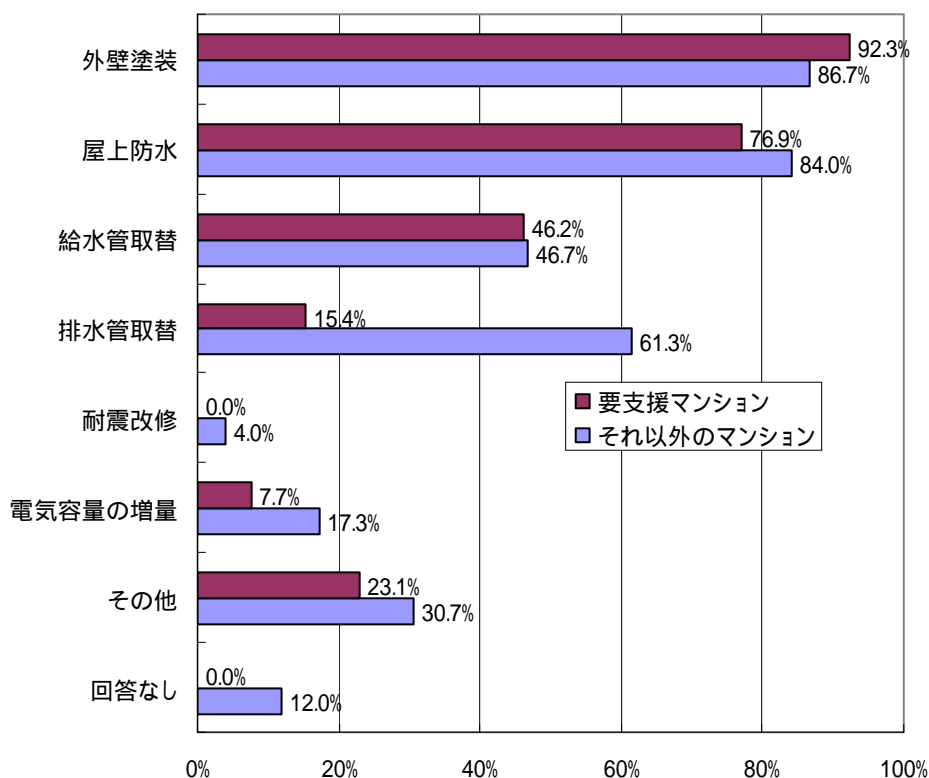
同回答率は60.0%(9件)，長期修繕計画が「ない」が46.7%(7件)で，調査対象全体(18.9%)を大きく上回っている。



(10) 過去に実施した修繕工事の種類との関係

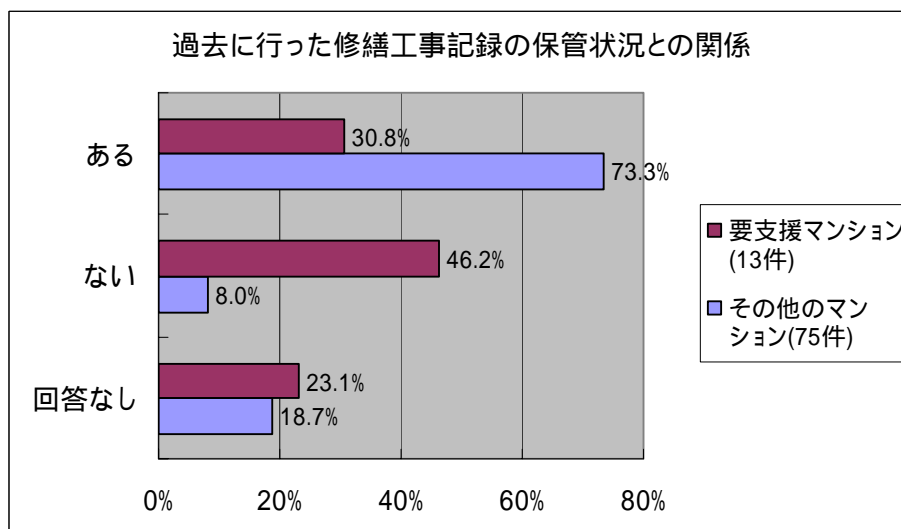
過去に修繕工事を行ったすべてのマンションから回答があった。調査対象全体と同様に外壁塗装工事(92.3%, 12件) 屋上防水工事(76.9%, 10件)の実施率が高い。給水管取替えは46.2% (6件, 調査対象全体では54.5%)のマンションで実施されているが,排水管取替えは15.4%(2件, 調査対象全体46.6%), 電気容量の増量は7.7%(1件, 調査対象全体15.9%)しかない。

実施した工事の種類との関係



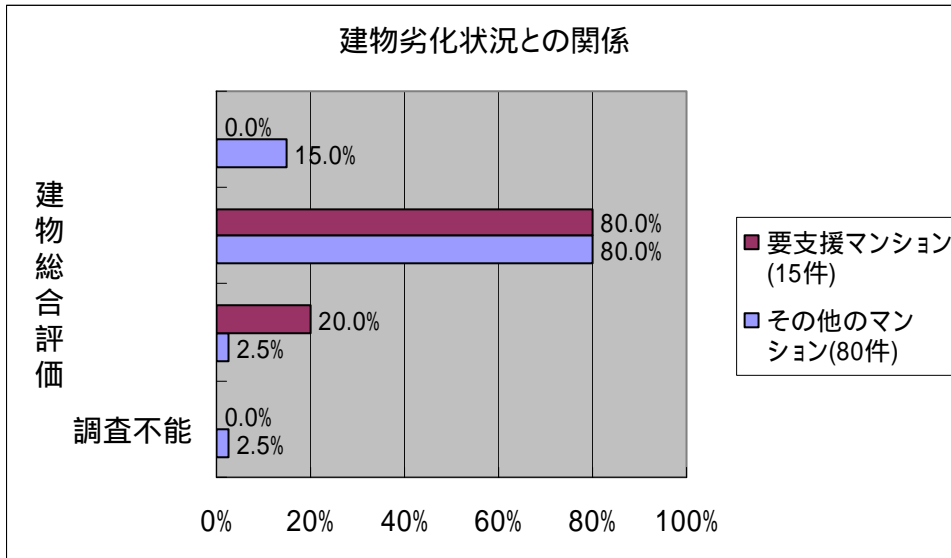
(11) 過去に実施した修繕工事の記録の保管状況との関係

過去に修繕工事を行ったマンションの回答率は76.9%(10件), 過去に実施した修繕工事の記録を保管して「ある」が30.8%(4件), 「ない」が46.2%(6件)であり, 調査対象全体(それぞれ67.0%(59件), 13.6%(12件))と比較して保管しているマンションが少ない。



(12) 建物総合評価との関係

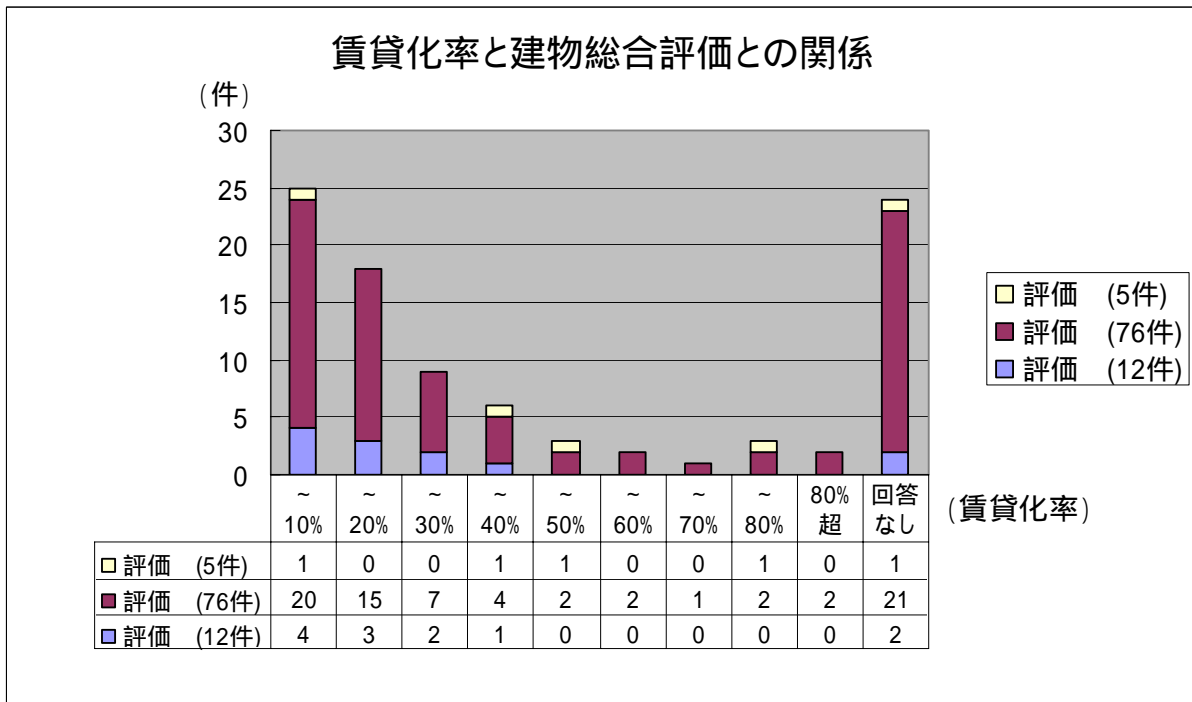
建物総合評価 が0%(0件), 評価 が80%(12件), 評価 が20%(3件)を占めている。
 要支援マンションには, 建物の劣化が進んでいるものが多いと言える。



2 建物総合評価と管理状況等の相関関係

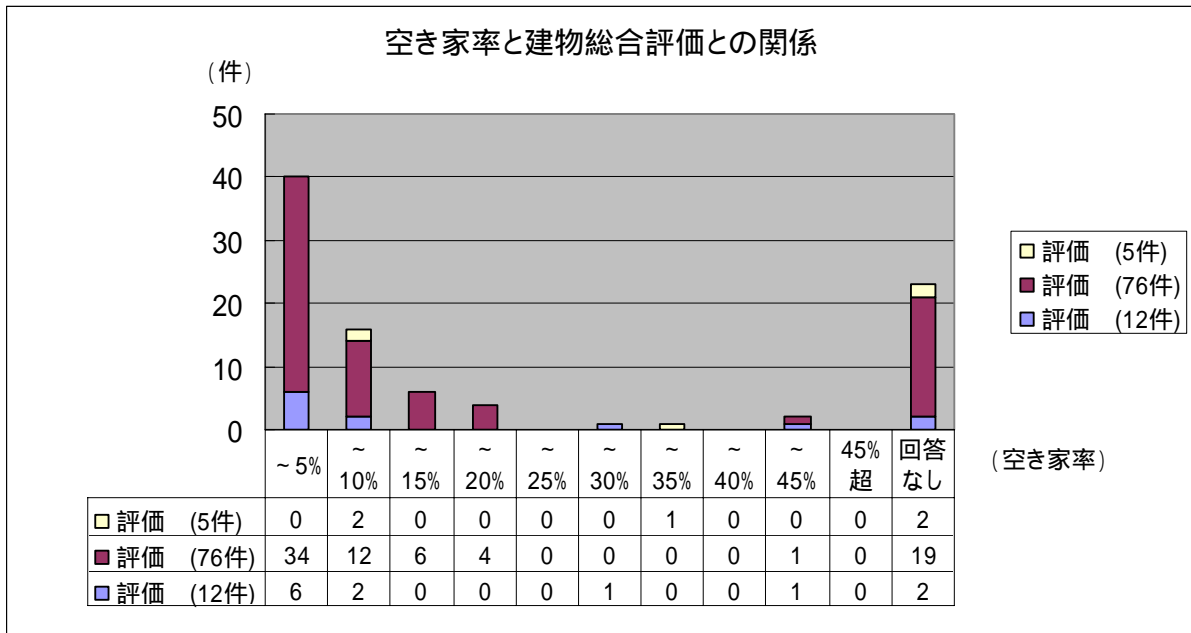
(1) 賃貸化率と建物総合評価との関係

賃貸化率が4割を超えるマンションには, 総合評価 のマンションはみられない。



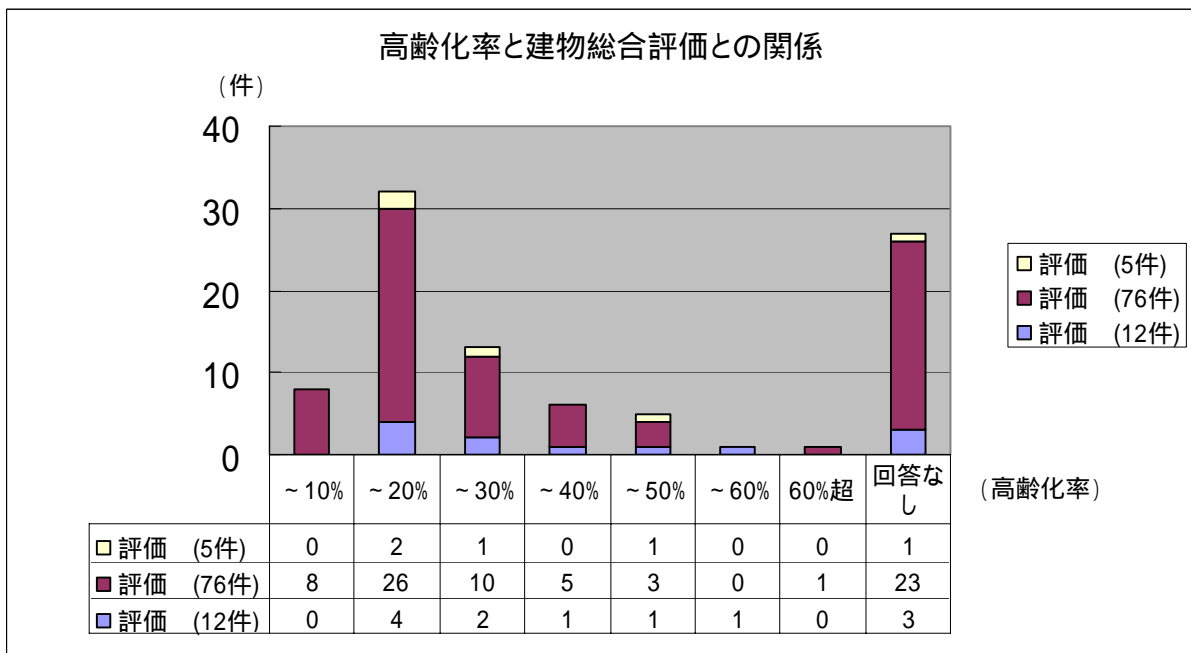
(2) 空き家率と建物総合評価との関係

総合評価 のマンションのうち、50.0%(6件)が空き家率5%以下である。逆に、総合評価 のマンションのうち、40.0%(2件)が空き家率5%超～10%以下となっている。



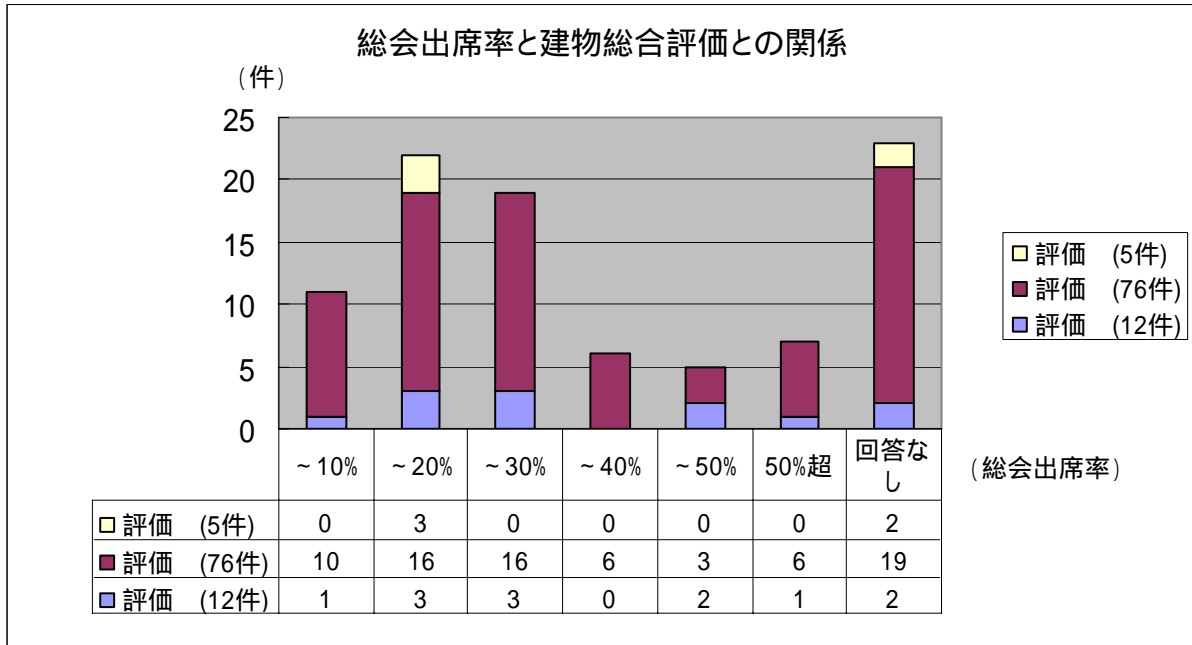
(3) 高齢化率と建物総合評価との関係

居住者の高齢化率は、調査対象全体でみると、高齢化率 10%超～20%以下のマンションが最も多く 33.7%(32件)、次いで同 20%超～30%以下が 13.7%(13件)を占めている。



(4) 総会出席率と建物総合評価との関係

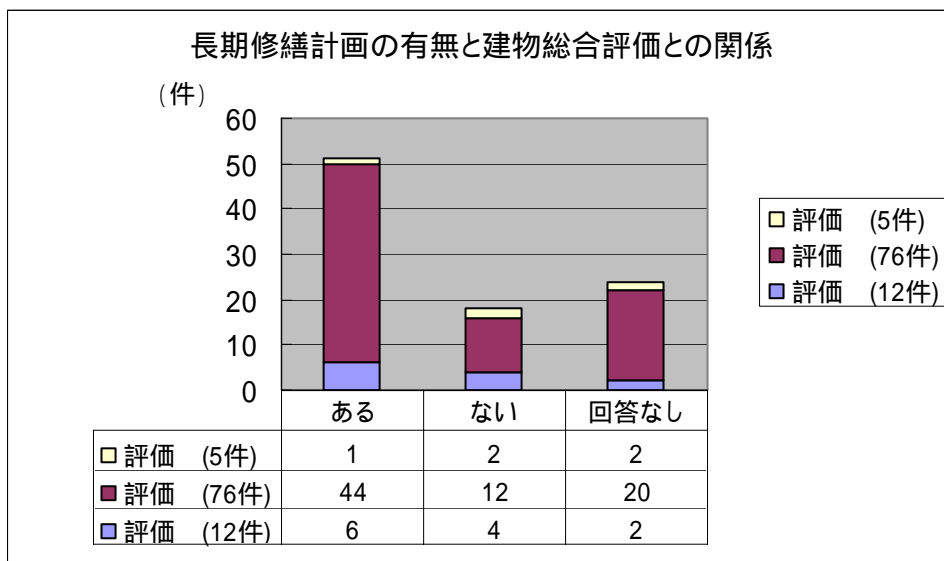
建物総合評価 については、回答のあったすべてのマンションが、総会出席率 11~20%となっている。



(5) 長期修繕計画の有無と建物総合評価との関係

建物総合評価 のうち、長期修繕計画が「ある」が50.0%(6件)、「ない」が33.3%(4件)である。

一方、長期計画が「ある」マンション 51 件のうち、総合評価 のマンションは 2.0%(1件)、「ない」マンション 18 件のうち、評価 は 11.1%(2件)となっている。

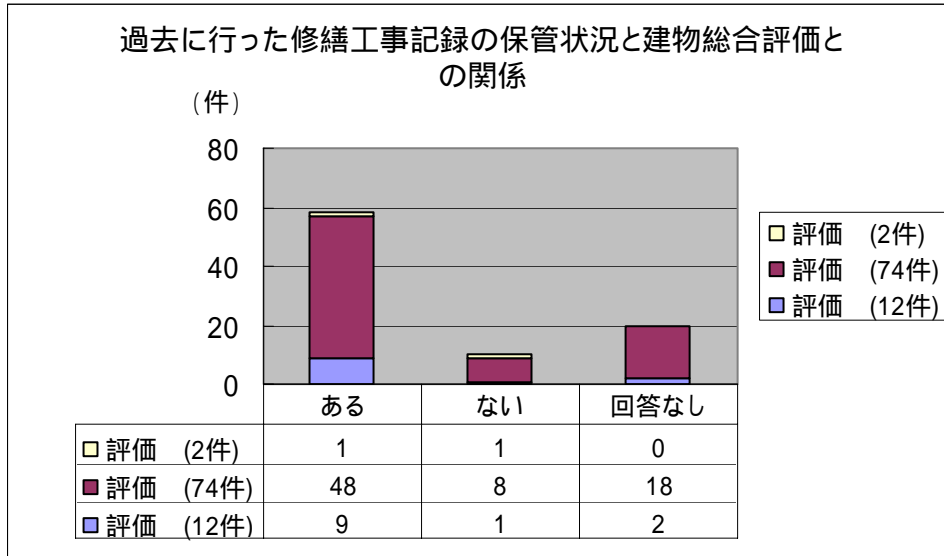


(6) 大規模修繕工事の実施状況と建物総合評価との関係

大規模修繕を実施していないマンション(1件)は、総合評価 となっている。

(7) 過去に実施した修繕工事の記録の保管状況と建物総合評価との関係

過去に修繕工事を行ったマンションの中で、総合評価のうち、過去に実施した修繕工事の記録を保管して「ある」が75.0%（9件）、「いない」が8.3%（1件）である。一方、評価のうち、保管して「ある」が50.0%（1件）、「いない」が50.0%（1件）となっている。



京都市 高経年マンション実態調査 調査票

今後の京都市のマンション管理支援事業の参考にさせていただきますので、調査に御協力お願いいたします。(該当項目に 〃 をお付けください。また、カッコ内に答えを御記入ください)

なお、複数回答がある場合は、複数に 〃 をお付けください。

下線部の項目(問4, 5, 10, 14)については必ずお答えいただけますようよろしくお願いいたします。

マンション名()

回答者の肩書き<理事長・理事・区分所有者>

<居住者の構成>

1 賃貸化している戸数・割合について

a 正確にわかる場合(戸 / 戸)

b およその程度であろうという場合(約 割)

2 空き家の数について

a 正確にわかる場合(戸)

b およその程度であろうという場合(約 割)

3 居住者の中に占める高齢者(65歳以上)の割合について

a ある程度正確に分かる場合(%)

b およその程度であろうという場合(約 割)

備考

<管理組合の活動状況>

4 管理規約はありますか?

a はい (最近改正されたのはいつ頃でしょうか? 年頃)

b いいえ

5 マンションを維持・管理していくための総会・理事会等がここ数年にわたり、合わせて年3回以上開催されていますか?

a はい (年何回程度開催していますか? 回程度, 開催場所は?)

b いいえ (年何回程度開催していますか? 回程度, 開催場所は?)

6 理事会の役員の任期は、何年ですか?

a 1年 b 2年 c 3年以上

7 最近の総会の出席率（委任状を除く）は、何%ですか？

- a 0～10%
- b 11～20%
- c 21～30%
- d 31～40%
- e 41～50%
- f 51%以上

8 理事会等の役員会以外に、専門の委員会等の組織はありますか？

- a 常設の専門委員会等がある
- b 必要に応じ、その都度、委員会等を設置している
- c 今はないが設置を検討している
- d ない
- e その他（ ）

9 管理組合理事における高齢者（65歳以上）の割合について

- a ある程度正確にわかる場合（ ）%
- b およその程度であろうという場合（約 ）割

10 管理費及び修繕積立金を徴収していますか？

- a 管理費と修繕積立金を分別して集めている
- b 分別していないが集めている
- c お金は全く集めていない

11 問10で徴収していると答えられたマンションにお尋ねします。管理費、修繕積立金の額はいくらかですか？

管理費 円
修繕積立金 円

12 コミュニティ活動について

マンション全体で取り組む行事を毎年行っている（夏祭り等）

サークル活動が行われている

- a 高齢者サークルが活動している
- b その他のサークル活動が行われている（ ）
デイサービスなどの福祉活動を行っている（近隣と連携してやっているものも含む）
コミュニティ活動はほとんど行っていない

備考

<維持・管理の取組状況>

13 長期修繕計画はありますか？

- a はい
- b いいえ

14 大規模修繕工事（外壁塗装や防水工事、給排水管の取替え）が過去に1回以上行われていますか？

- a はい

b いいえ

15 過去に実施した工事について、実施した工事すべてに をしてください

- a 外壁塗装
- b 屋上防水
- c 給水管取替え
- d 排水管取替え
- e 耐震改修
- f 電気容量の増量
- g その他()

16 過去に行った修繕工事等の記録(履歴情報)を整理・保管していますか?

- a はい
- b いいえ

備考

<知識の習得方法>

17 マンション管理についての基本知識について、理事会の役員はどのようにして習得していますか?(複数回答可)

- a 外部の研修会に参加
- b 内部で研修を実施
- c 参考書籍等
- d 京都市住宅政策課のホームページ
- e 特に何もしていない。(不明を含む)
- f その他()

18 マンションの管理に関する将来への不安としては、どのようなことがありますか?(複数回答可)

- a 居住者の高齢化
- b 建物・設備の老朽化
- c 住宅の賃貸化
- d 事務所等への用途変更
- e 管理費等の未払いの増加
- f 管理費・修繕積立金の負担増
- g 預金保険制度の変更に伴う修繕積立金保全問題
- h 管理組合運営への無関心入居者の増加
- i 大規模修繕工事の実施
- j 建替え
- k 地震による建物損壊
- l その他()
- m 特に不安はない

備考

御協力ありがとうございました

<補足質問>

- 1 マンションの図面等を持っていますか？（複数回答可）
 - a 仕上げ表
 - b 詳細図
 - c 平面図
 - d 構造図
 - e 構造計算書

- 2 マンション内にアスベストが使用されているか知っていますか？
 - a はい（使用箇所
 - b いいえ

- 3 アスベストの防止処理の予定はありますか？
 - a はい（時期
 - b いいえ

- 4 耐震調査を行ったことがありますか？
 - a はい（時期
 - b いいえ

- 5 耐震調査を行う計画はありますか？
 - a はい（時期
 - b いいえ

- 6 耐震補強を行う計画はありますか？
 - a はい（時期
 - b いいえ

- 7 共用部分のバリアフリー対応状況について
手すりがありますか？
 - a はい（箇所：廊下・階段・
 - b いいえ
段差はありますか
 - a はい（箇所：外部から1階住戸まで・外部からエレベーターホールまで・エレベーターホールから各住戸の玄関まで・
 - b いいえ
エレベーターはありますか
 - a はい（基
 - b いいえ