

マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

枚方市におけるマンション管理の実態調査

枚方市 都市整備部 住宅まちづくり課



枚方市の紹介



人口

394,735人(R5.8.1現在)

位置

大阪北東部
京都府、奈良県と隣接

市域データ

東西 約12km
南北 約8.7km
総面積 65.12km²

マンション管理適正化・再生推進事業の応募目的

本市でこれまで実施してこなかった実態調査を行うことでマンション管理の実態を明らかにするとともに、その調査結果を踏まえて、国の指針等に即したマンション管理適正化推進計画の策定に取り組み、本市の今後のマンション施策の見直しを検討する。

特に、管理不適正マンションへの対応、耐震性の確保、団地型マンションの老朽化、機械式立体駐車場の維持管理などの課題に対して実態を把握する必要がある。

対象マンション

- ・枚方市内一円の分譲マンション
- ・280管理組合、487棟

調査内容

(1) 地域特性等の把握

国、大阪府及び枚方市の上位計画等を把握した上で、分譲マンションのストック数、築後年数、建物形態、規模、分布等について整理し、枚方市の地域特性を把握する。

(2) アンケート調査(全てのマンションを対象)

マンションの管理運営状況、居住状況、建物・設備の老朽状況、修繕実施状況等の管理実態を把握する。

(3) 現地調査(築30年以上のマンションを対象)

アンケート調査では把握できない、見た目からの管理状況の把握を目的。建物外壁等の外観調査と共用部等の内観調査を実施する。

(4) 面談調査(管理不適正マンションを対象)

管理状況が不適正である可能性があるマンションを対象に面談調査を実施し、管理上の課題について聞き取り調査を行う。

調査内容(2) アンケート調査

概要

調査範囲	枚方市内の分譲マンション
調査対象	枚方市内の分譲マンション管理組合
対象件数	280件
抽出方法	過年度に蓄積されたマンションリストおよび法務局の区分所有建物リスト等を利用
調査方法	郵送により配布(督促ハガキを1回送付)、郵送及びインターネットによる回答 ※郵送が不達であった一部の物件は直接配布
調査期間	令和4年9月9日～10月31日

配布・回収結果

	①アンケート調査	②簡易アンケート調査	合計
配布数	280件	(未回答のみ)175件	280件
回収数	105件	63件	168件
回収率(回収数/配布数)	37.5%	36%	60.0%

築年数別のアンケート回収率

【アンケート調査】

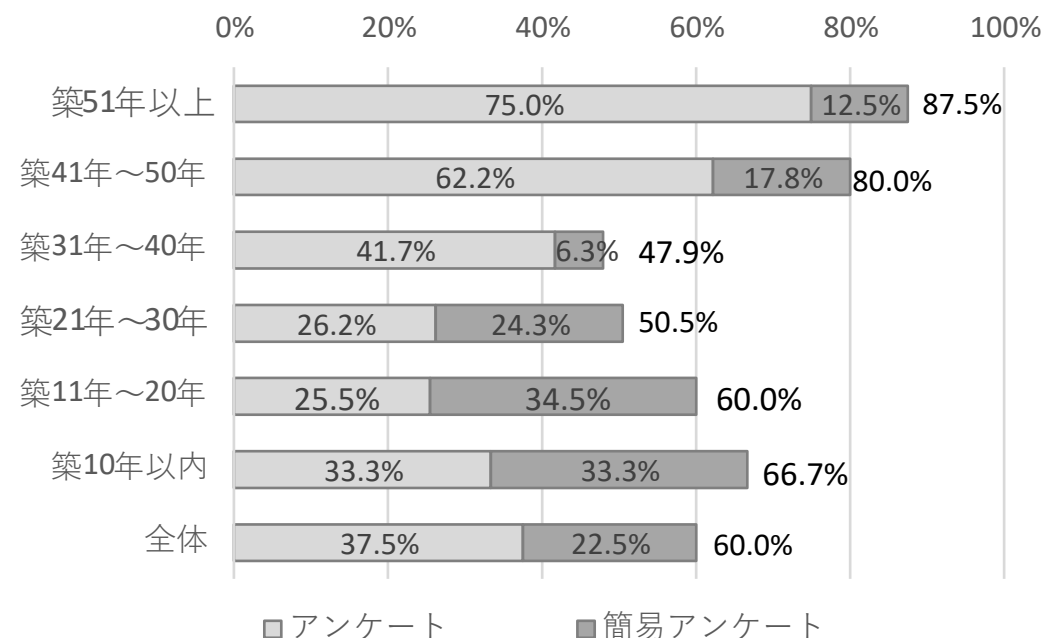
- ・築31年以上の回収率が高い
- ・築11年～30年では3割未満の回収率

【簡易アンケート調査】

- ・築30年以下の回収率が高い

【合計回収率】

- ・築21年～築40年で6割未満
- ・それ以外では6割以上



■築年数別アンケート回収率

回収率の向上に係る工夫点①

(1) 複数の回答方法(紙回答、インターネット回答)

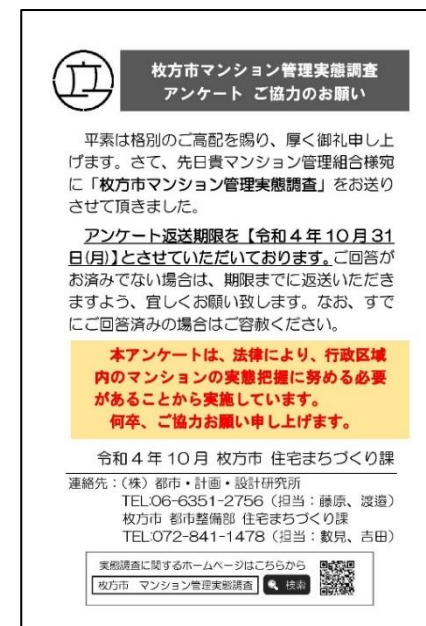
通常の郵送回答によるほか、インターネットによる回答も可能とした。
(ネット回答:全体の約23%)

(2) 督促状の送付

アンケート回答期限終了の2週間前に督促状を送付し、回答を促した。

(3) 電話による回答の依頼

既知の連絡先(建築物定期報告など)や現地調査にて入手した連絡先に対して電話による回答の督促を行った。



—督促状—

回収率の向上に係る工夫点②

(4)簡易アンケートの送付

アンケート未回収の管理組合を対象に管理不適正マンションの抽出基準となる項目(助言・指導等基準)を抜粋したアンケート調査を実施

(5)現地調査時に催促

現地調査の際に、管理組合等に対しアンケート回答への協力をお願いした。

調査内容(3) 現地調査

概要

調査範囲	枚方市内の築30年以上の分譲マンション
調査対象	枚方市内の分譲マンション管理組合
対象件数	101管理組合、260棟
抽出方法	過年度に蓄積されたマンションリストおよび法務局の区分所有建物リスト等を利用
調査期間	令和4年8月～11月

調査実施件数

	管理組合数	棟数
① 対象数	101件	277棟※
② 実施件数	95件	249棟
③ 実施率(②/①)	94.1%	95.8%

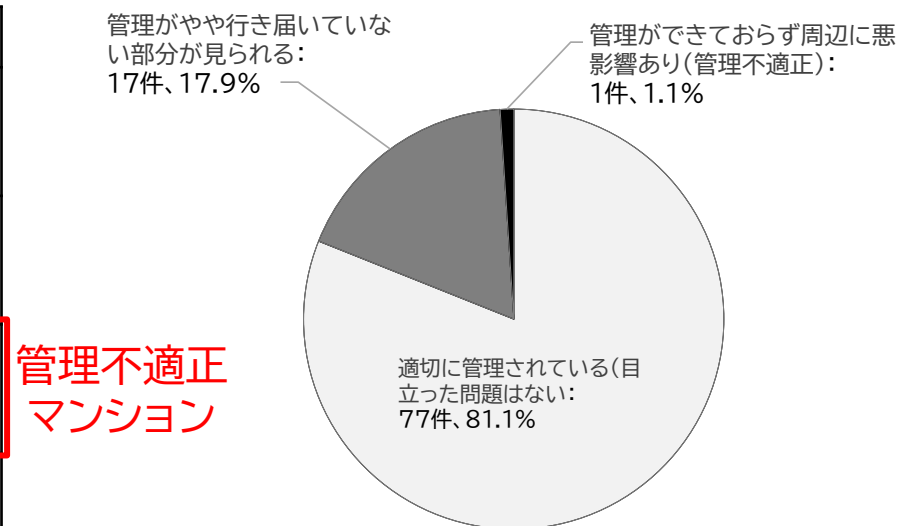
※集会所等17棟は対象から除く

現地調査の結果

管理状況を3段階で総合的に評価

- ・「適切に管理されている(目立った問題はない)」：約8割
→大半のマンションでは目視調査での問題は見られない。
- ・「管理がやや行き届いていない部分が見られる」：約2割
→残りの約2割のマンションで、管理状況に問題が見られる。
- ・「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」：1件(1.1%)
→目視調査において**管理不適正**と認められる。

管理状況の総合的評価	管理組合数
適切に管理されている (目立った問題はない)	77件 (81.0%)
管理がやや行き届いて いない部分が見られる	17件 (17.9%)
管理ができておらず、 周辺に悪影響あり	1件 (1.1%)
合計	95件 (100%)



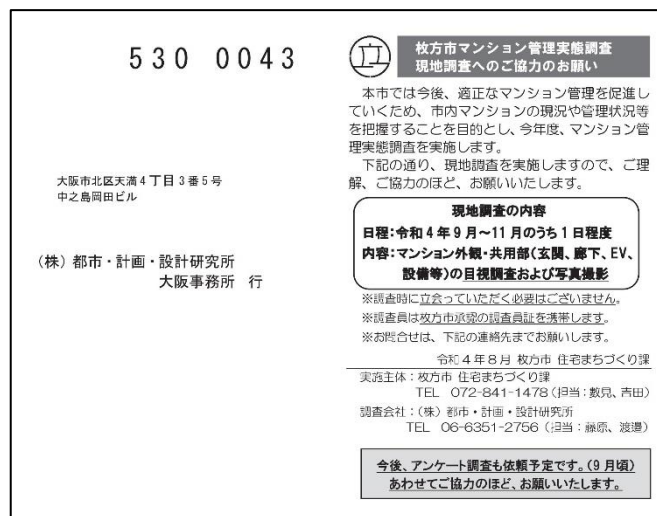
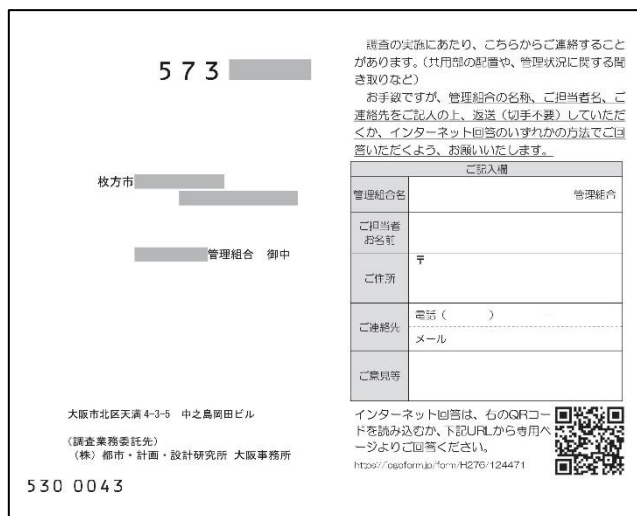
調査の実施に係る周知方法等

(1) 現地調査概要を記載したハガキの送付

現地調査の目的、実施期間、調査内容を事前に周知。また、アンケート調査への協力をお願いも同時に行った。

(2) 調査に関する問い合わせ先の回答を依頼

共用部の配置や、管理状況に関して事前に聞き取りが必要な際の問い合わせを行うため、連絡先の回答を依頼。あわせて、先方からの質問等も回答内容に含む。
回答方法は、往復ハガキのほかインターネットフォームを用意。



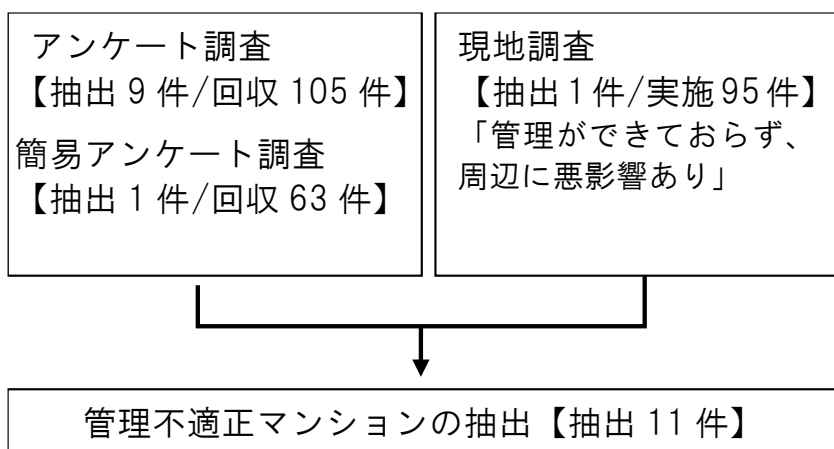
一周知ハガキ

管理不適正マンションの抽出

「管理不適正マンション」 = 国が示す「助言・指導等を行う判断基準の目安」を基に抽出項目を定め、いずれか1つでも基準に該当するもの

(1) アンケート調査による抽出 10件(うち1件は簡易アンケートによる)

(2) 現地調査による抽出 1件(管理ができておらず、周辺に悪影響あり)



■ アンケート調査による抽出 * ()内は簡易アンケート

項目	抽出基準	結果
管理規約	(a)管理規約が存在しない	0 件
	(b)区分所有法の管理者を定めていない	1 件
管理組合運営	(c)管理組合が存在しない	1 件
	(d)総会が開催されていない	1 件
管理組合経理	(e)管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	1 件
長期修繕計画	(f)長期修繕計画を作成していない	9 件 (1 件) *
(a)~(f)のいずれか1つでも該当 : 「管理不適正マンション」		9 件 (10 件) *

調査内容(4) 面談調査

調査対象の選定

- ・アンケート調査、現地調査より抽出した調査対象
管理不適正マンション:11件
- ・うち「長期修繕計画を作成していない」のみ該当の7件:対象外
(理由)長期修繕計画未作成の理由を電話聞き取りで把握する



面談調査対象:4件

面談調査の結果

アンケート調査で把握した問題点等	面談調査等の結果
【長期修繕計画】 ・長期修繕計画が未作成	・面談調査では、現時点で計画作成を予定しているものはない。 ・電話での聞き取りでは、「今後総会に計画案を諮る予定」、「管理会社作成の計画案はある」との回答も複数見られる。
【管理運営体制】 ・住民高齢化に伴う役員のなり手不足	・輪番制を採用しているが、高齢を理由に役員就任を断る住民もおり、役員選任が難しくなっている状況。
【修繕積立金】 ・修繕金の積立状況が十分でない	・過去にほとんど修繕積立金を増額していない管理組合では高齢化に伴い増額が困難になっている。
【大規模修繕工事】 ・建物、設備老朽化に伴う不便	・これまでの大規模修繕工事では一時金、借入金が生じていないが今後、建物、設備の老朽化が進む中、積立金が不足する。
【周辺に悪影響がある】 ・外壁の剥落、敷地内の放置物、樹木の繁茂が見られる。	・多くの所有者と連絡がとれず、管理費が滞納されている。 ・管理組織がなく管理運営体制が機能していない。

管理不適正マンションの特徴

該当項目：「長期修繕計画を作成していない」が最多

特性　　：「築年数40年以上」「小規模住棟」「自主管理」

問題点　：「高齢化による管理組合活動の低下」「修繕積立金不足」が顕著

面談結果：建物設備の老朽化や住民の高齢化に伴う修繕積立不足からくる
大規模修繕や建替えに対する不安

枚方市の分譲マンションの特性

○高経年(築40年を超える)マンション (住宅・土地統計調査より)

- ・高経年マンションの割合は約34%であり、大阪府平均より約15%高い。

○築30年を超える団地型マンション

- ・築30年を超えるマンション277棟のうち、約7割の186棟が3棟以上の「団地型」に該当する。
- ・多くは4～5階建の階段室型であり、駅から離れた場所に立地するものも多い。
- ・これらの団地型では、エレベーター未設置、空き住戸、賃貸住戸、高齢者のみ世帯の割合が高い。
- ・「住民の高齢化による管理の困難さ」「役員のみ手不足」が管理上の問題点として挙げられる。

○機械式立体駐車場を設置しているマンション

- ・枚方市の駐車場設置率(駐車場設置台数÷住戸総戸数)は約74%であり、全国平均の約62%、京阪神都市圏平均の約54%と比較して高い。
- ・機械式立体駐車場の設置割合は1991年以降のマンションの約7割で設置されている。
- ・稼働率の低下により、今後、維持管理費用や設備更新負担が管理組合会計を圧迫する恐れがある。

管理状況の評価

国の助言等を行う判断基準と管理計画認定基準を用いて、アンケート結果をもとに、SからDの5段階の独自評価を行った

管理水準	管理状況評価	評価基準	アンケート調査 件数/割合		
良 ↑	S 評価	国の「マンション管理計画認定基準」項目を全て満たし、 良好な水準の管理が行われている	5件 (4.8%)	38/105件 (36.2%)	
	A 評価	国の「マンション管理計画認定基準」 項目を一部満たしていないが、「助 言・指導等を行う判断基準」には該 当せず、適切な管理が行われている	33件 (31.4%)		
	B 評価	長期修繕計画：計 画期間30年以上	58件 (55.2%)	58/105件 (55.2%)	
	C 評価※	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目に該当し、適 正な管理を行うための体制や計画が整っていない	長期修繕計画：計 画期間30年未満	9件 (8.6%)	9/105件 (8.6%)
			D 評価※	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目への該当に加 えて、管理不全による問題が顕在化しており、マンション の居住環境の低下や周辺環境への悪影響が発生してい る	
合計			105件 (100.0%)		

※C・D評価：管理不適正マンション

分譲マンションの課題

マンションによって管理状況や特性が異なり、それに応じて必要となる対応策も異なることから、実態調査結果を参考に5つに分類し、課題の整理を行った

I. 管理不適正マンション

現状の問題点が深刻化すると周辺の住環境に悪影響を及ぼす管理不全に陥る恐れ



管理組合への支援等を通じて予防保全の対策

II. 良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション

- B評価→A評価:30年以上の長期修繕計画作成の促し
- A評価→S評価:管理計画認定基準を満たす



管理計画認定制度を活用してさらなる住環境の向上をめざすマンションを増やす

III. 築30年を超える団地型マンション

- 土地全体が団地の所有者全員共有
- 管理組合に棟毎の下部組織がない
- 棟別の会計がない

団地型
特有の課題



更新時期に適切に修繕や建て替え等に取り組むための支援

IV. 機械式立体駐車場を設置しているマンション

- 築30年以内の比較的新しいマンションで設置
- 現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している



設備更新に備えた適切な費用の積立を行うなどの対応が必要

V. 管理状況が把握できていないマンション

アンケート調査により詳細な管理実態が把握できているマンションは、4割以下



マンションの適正管理の推進に向け、未回収の約6割について、管理状況の把握を進める

課題に応じた施策

施策	主な取り組み	類型別課題
マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及		
1. 情報提供及び相談支援体制の充実	①マンション管理基礎セミナーや相談会の開催 ②アドバイザー派遣 ③出前講座の運用 ④専門家団体との連携による相談支援	I ~ V
マンションの管理適正化に関する施策		
2. 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施	①マンション管理適正化指針に基づく助言・指導・勧告の実施	I
3. 管理計画認定制度の運用	①制度の周知や普及 ②開発・分譲事業者への要請、消費者への普及啓発の検討	II
4. 耐震化に関する支援	①耐震診断の補助制度の運用	I . II
5. 築30年を超える団地型マンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援 ④耐震診断の補助制度の運用	III
6. 機械式立体駐車場を設置しているマンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援	IV
マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置		
7. マンション管理実態の把握や連絡体制の構築	①マンションデータベースの運用 ②実態調査の継続 ③府推進協議会への登録促進 ④管理組合等の連絡先の把握	V

本市ホームページに以下の資料を掲載しています。

- ・枚方市マンション管理実態調査報告書
- ・【概要版】「枚方市マンション管理実態調査報告書」

ホームページURL:

<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000046448.html>