

尼崎市における マンション管理の実態調査

【報告者】

一般社団法人兵庫県マンション管理士会

報告担当者 藤谷弘光

はじめに

マンションを取り巻く現状は、全国のマンションのストック数が655万戸、1500万人超が居住する一方、10年後には築40年を超えるマンションが現在の81万戸から198万戸に急増することが見込まれています。

尼崎市においても、築 35 年を超える高経年分譲マンションは4割近くに達しており、今後も確実に老朽化した住宅ストックは増加すること、また、空き家の増加も見込まれると考えられます。

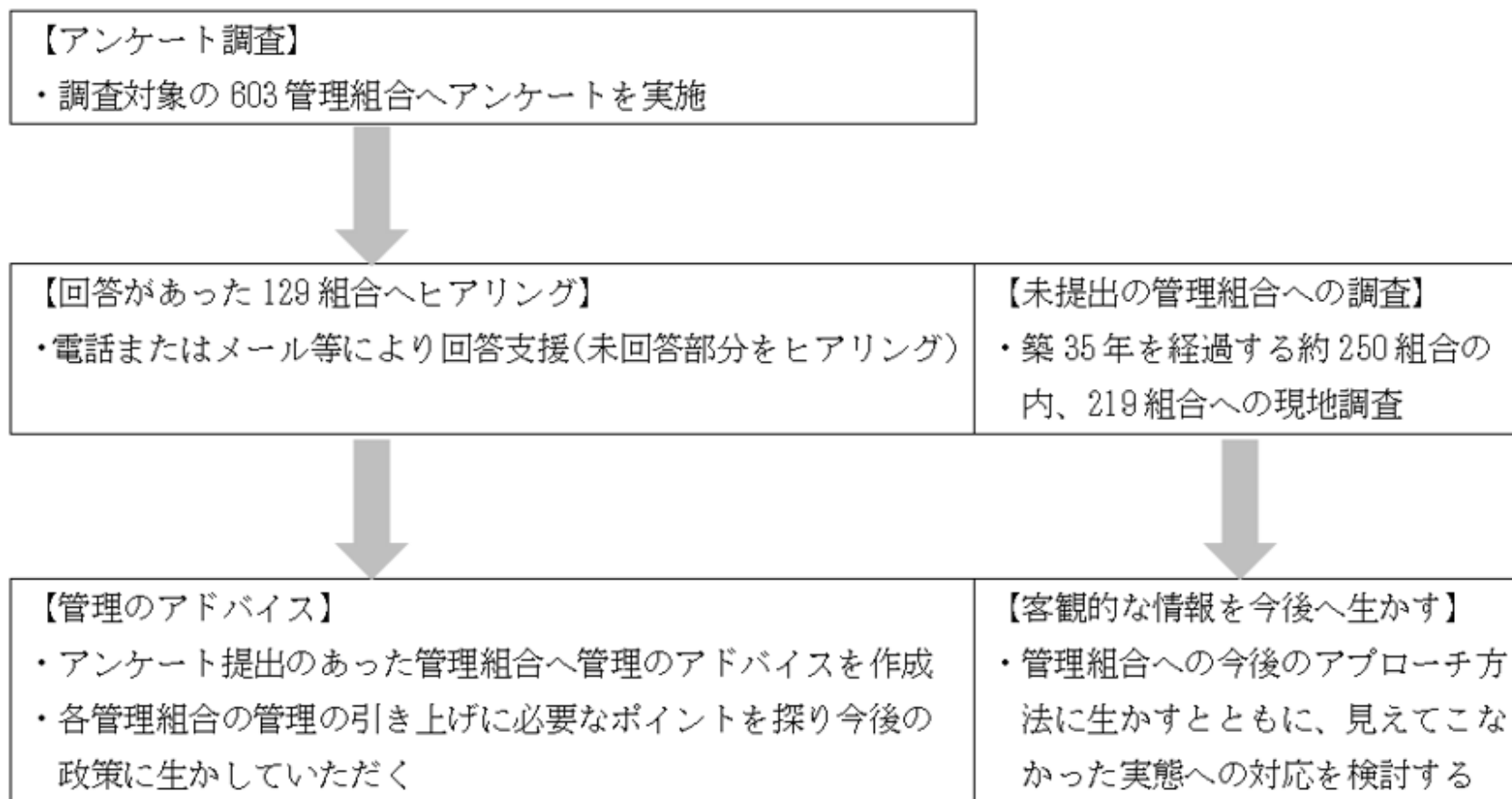
まさにマンションが快適な住まいから、管理不全により不動産から負動産になりかねない時期に差し掛かっています。管理不全といわれるマンションが増加するにつれて、防災上の危険性や都市景観の悪化など周辺の住環境に与える影響も大きくなり、生活の安全・安心が損なわれる事態を招くこととなります。こうした事態を未然に防ぐためには、マンションの適正な維持管理や再生への支援をより一層充実していくことが求められます。

このような状況の中、マンション管理組合を対象としたアンケート調査やヒアリング調査等を実施し、マンション管理の実態を把握することにより、今後のマンション管理のあり方を検討する際の積極的なアプローチに活用していただきたく作成いたしました。

0. 調査概要

尼崎市内に立地する分譲マンションの内、市が既にアンケート等で把握をしている 66 管理組合を除く 603 管理組合へアンケートの実施。築 35 年以上のマンションへの現地調査。

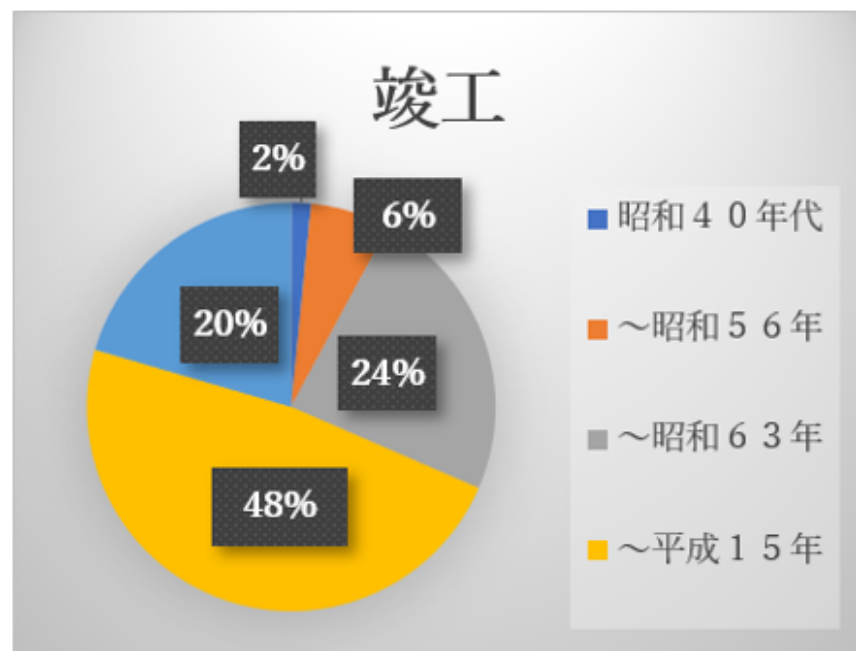
(今回調査)



1. アンケート調査

(1) 調査方法

- ①調査方法 調査対象となるマンション管理組合に対して、アンケート調査を実施。
- ②調査期間 令和4年7月16日～令和4年9月12日
- ③回収結果 回収率 21.4% (129件/603件) (管理組合数)
- ④調査項目 管理組合の状況、建物の管理状況を中心に、支援制度の認知など管理組合の意識に関する設問

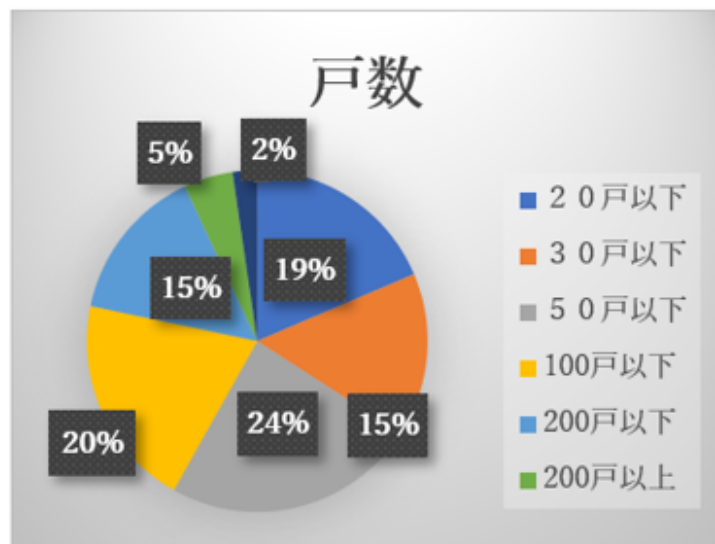


昭和40年代	2
～昭和56年	8
～昭和63年	30
～平成15年	61
平成16年以降	26
未回答	2

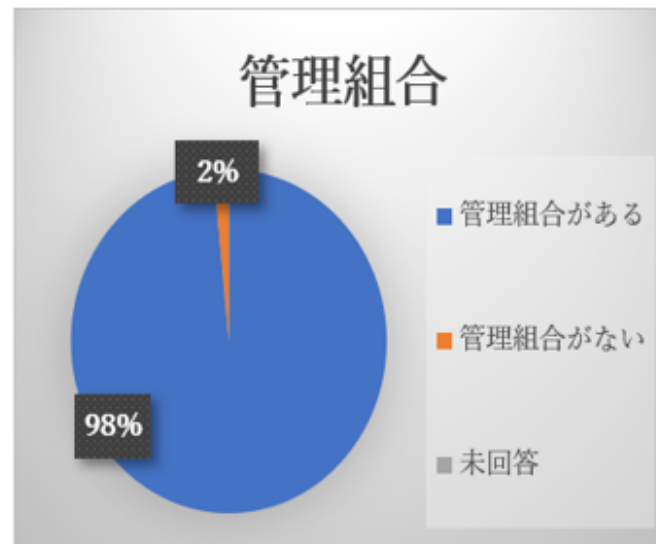
- 回収できた管理組合の90%以上が新耐震以降のマンション。
- 旧耐震時代のマンション管理組合の状況についても、今後把握する必要あり。

(2) 調査結果

- JR・阪急・阪神という3つの鉄道沿線上に多くのマンションが存在することから、比較的小規模なマンションが多いのが特徴。
- 「管理組合がない」と回答したマンションが2物件あったため、要支援の対象として改善に向けた取組が必要。

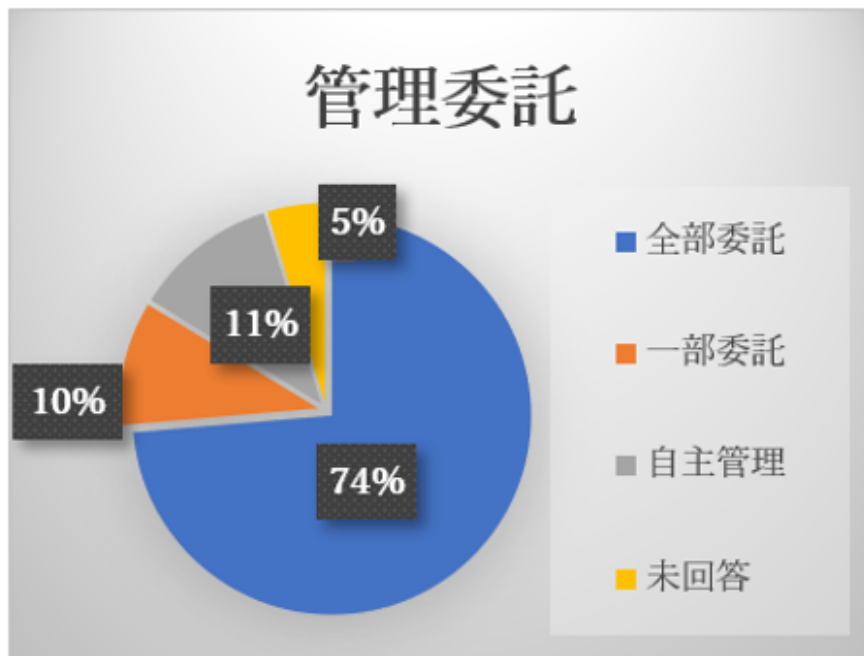


20戸以下	24
30戸以下	20
50戸以下	31
100戸以下	26
200戸以下	19
200戸以上	6
未回答	3



管理組合がある	127
管理組合がない	2

- 管理事務を委託していない自主管理の管理組合が11%ある。
- 自主管理15組合のうち13組合が30戸以内の小規模マンション。また、自主管理15組合のうち10組合は昭和時代に建てられたマンション。



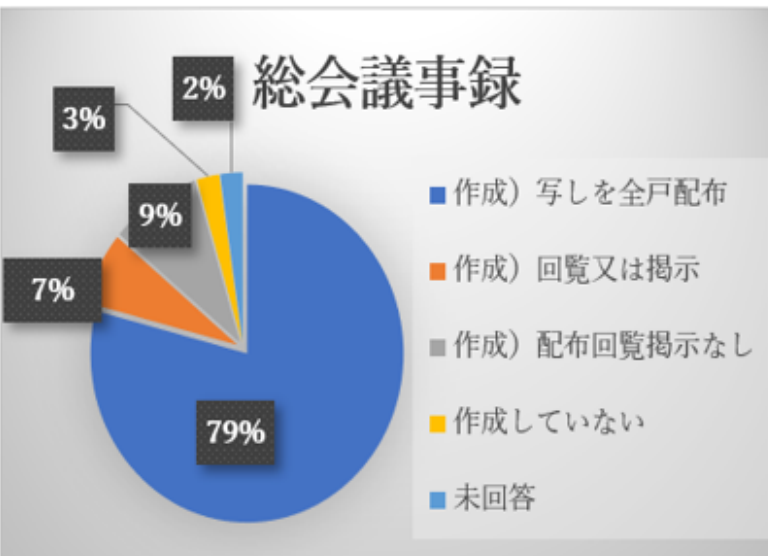
全部委託	95
一部委託	13
自主管理	15
未回答	6

- 小規模マンションは、一住戸当たりの管理費等負担額が高くなる傾向にあるため、支出を抑制する観点からも委託管理を敬遠しがちとなるほか、管理会社側も薄利となりやすいため小規模マンションを敬遠することが考えられる。
- また、高経年マンションほど自主管理で慣れており、今さら委託管理にする必要性が感じにくいのではないかと考えられる。
- このような事から、小規模マンションで且つ自主管理の管理組合については客観的な運営が出来ているかを注視していく必要がある。

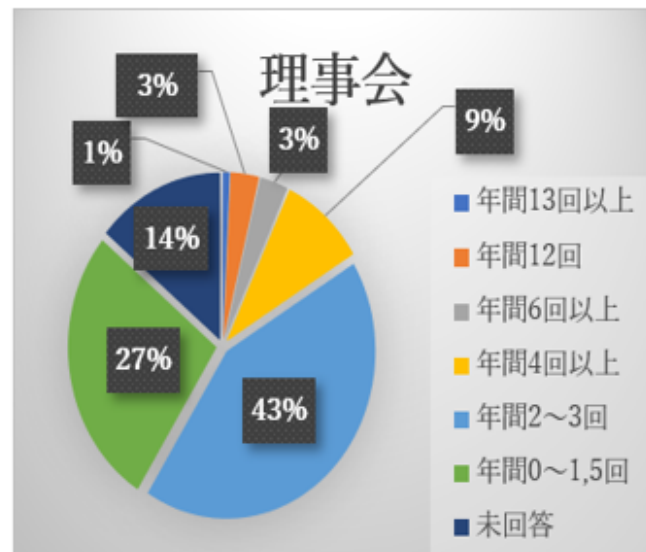
(参考) 国土交通省・マンション総合調査

「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が74.1%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」（委託していない）が6.8%である。

➤ 国土交通省のマンション管理標準指針によると、総会議事録や理事会議事録を戸別配布することが管理組合の標準的な対応とされており、運営の透明化と民主的な運営が期待できるものと考えられる。



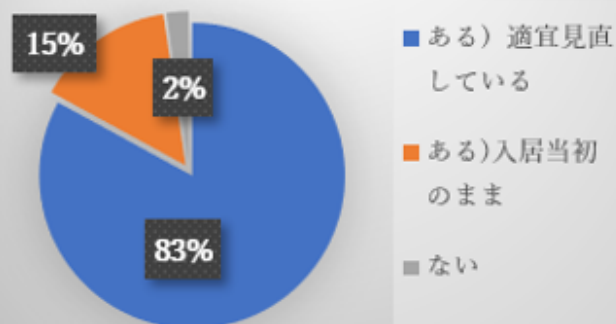
作成) 写しを全戸配布	102
作成) 閲覧又は掲示	9
作成) 配布閲覧掲示なし	12
作成していない	3
未回答	3



年間13回以上	1
年間12回	4
年間6回以上	4
年間4回以上	12
年間2~3回	55
年間0~1.5回	35
未回答	18

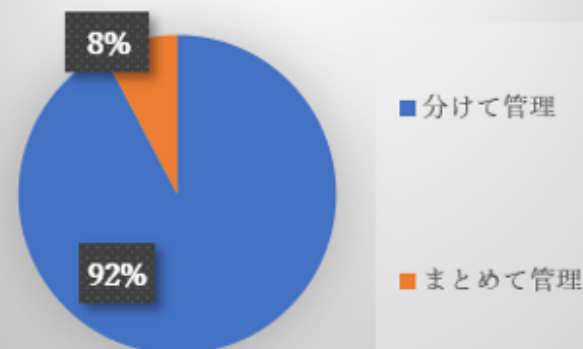
- 管理規約が無い3組合のうち2組合は10戸未満の小規模。
- 区分会計がされていない10組合のうち8組合は自主管理。
- 長期修繕計画が無い12組合、計画に基づかない修繕積立金の設定をしている28組合については、修繕積立金の不足が心配される。

管理規約



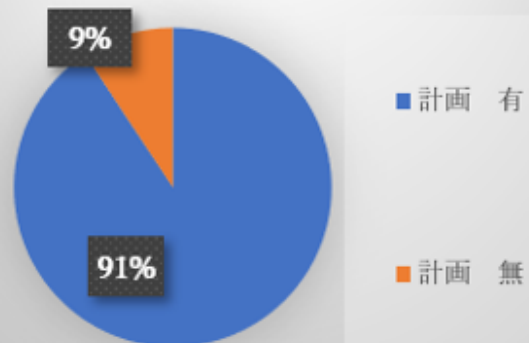
ある) 適宜見直している	107
ある) 入居当初のまま	19
ない	3

区分会計



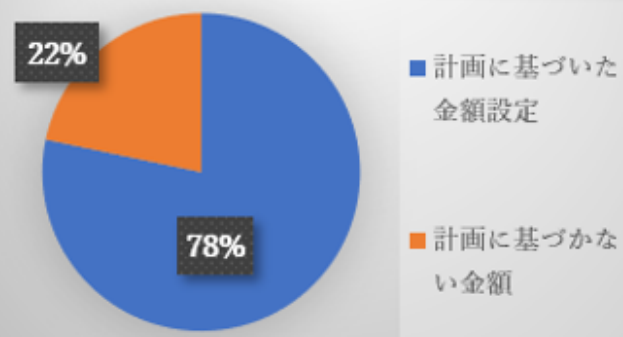
分けて管理	119
まとめて管理	10

長期修繕計画



計画 有	117
計画 無	12

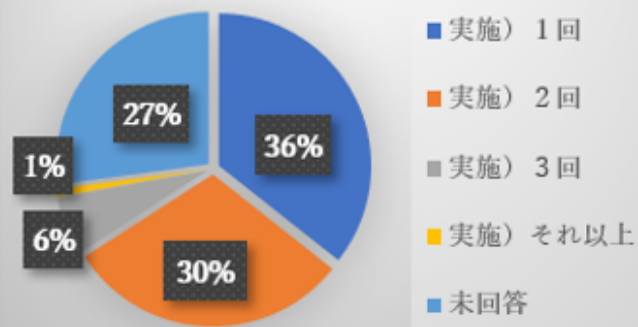
修繕計画に基づくか



計画に基づいた金額設定	101
計画に基づかない金額	28

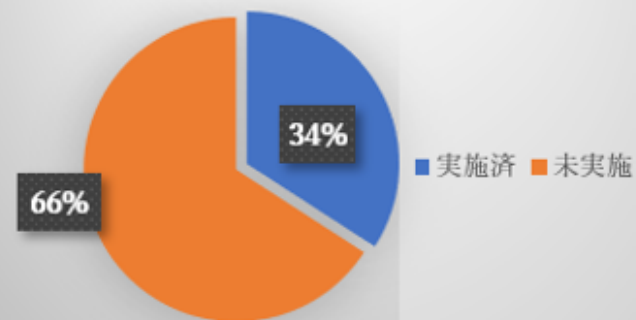
- 大規模修繕工事の実施回数が1回である46組合のうち、4組合は築35年以上の高経年マンション。
- 給排水設備については、築35年以上のマンションに絞り込むと、その大半が給排水設備の改修を実施していない結果となる。

大規模修繕の実施



実施) 1回	46
実施) 2回	39
実施) 3回	8
実施) それ以上	1
未回答	35

給排水設備の改修



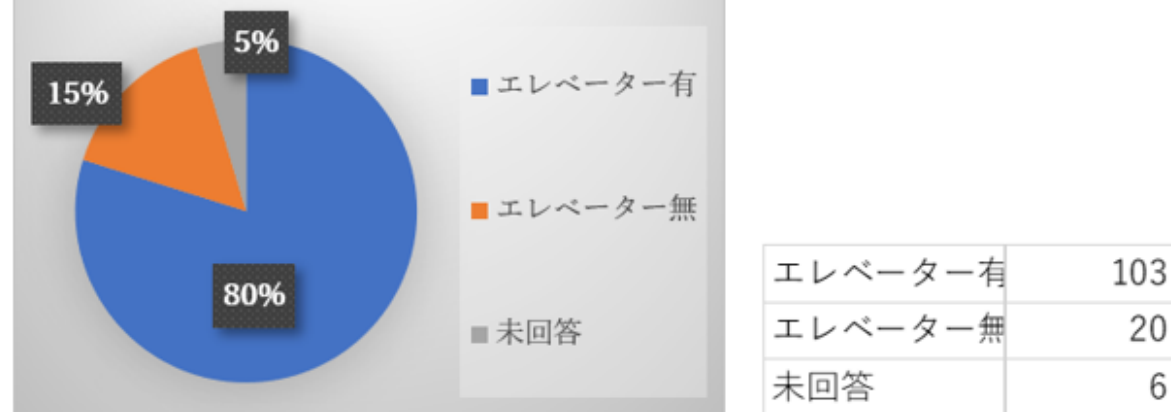
実施済	14
未実施	27

- 手摺が無いマンション24管理組合のうち、2組合にはエレベーターが設置されていない。階段使用が必須にもかかわらず手摺がない状態となっている。
- 尼崎市では、手摺設置費用の一部を補助する取組を行っているため、今後は24組合について広報の実施が必要と考える。

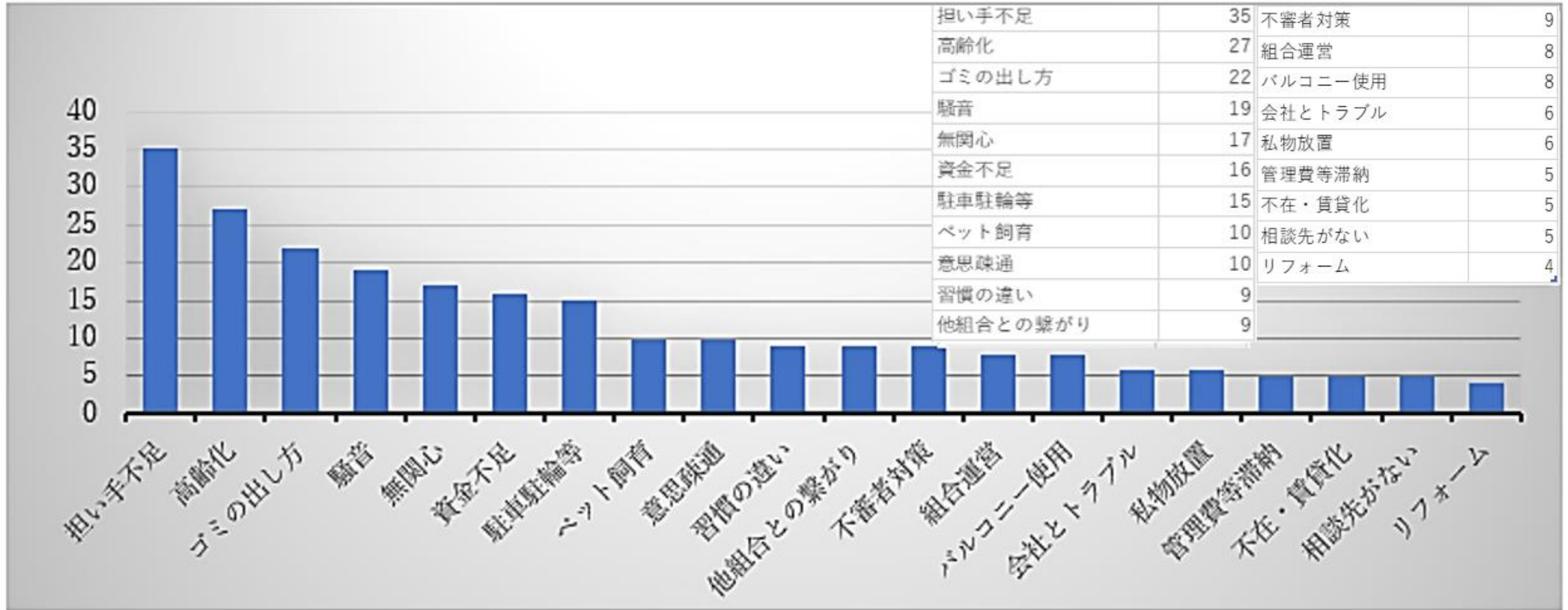
手摺有無



E V有無



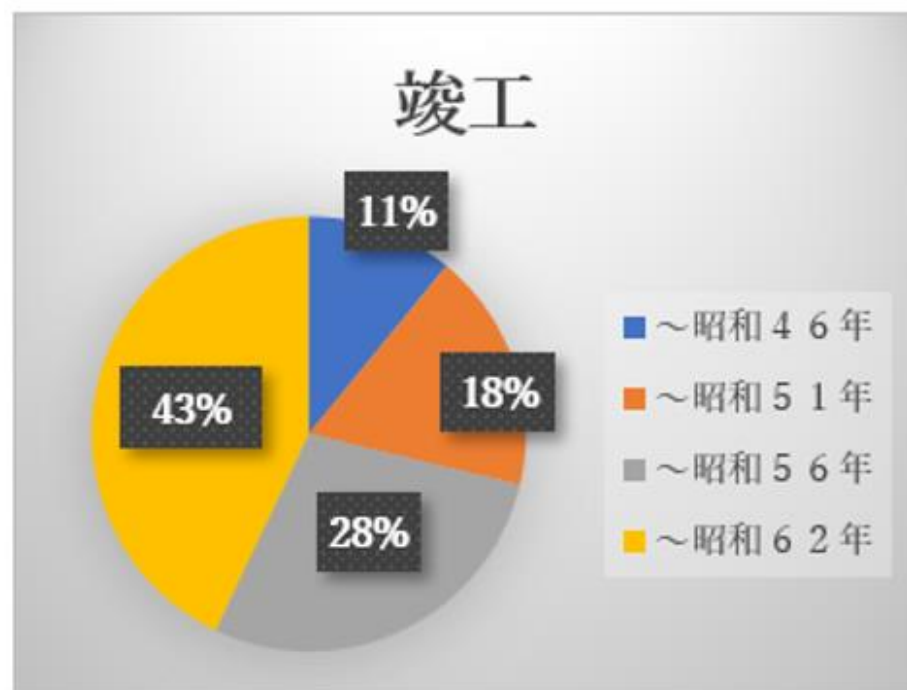
▶ 管理組合の運営上の問題点や課題としては、「管理組合役員の担い手不足」が最も多く、次いで「高齢化」が多い結果となった。



2. 外観調査

(1) 調査方法

- ①調査方法 築35年【1987年(昭和62年)以前】以上のマンションの中から、アンケートの提出がなかった(219組合)について目視による外観調査を実施
- ②調査期間 令和4年11月28日～令和5年1月26日
- ③調査項目 以下の調査票に基づき調査



～昭和46年	24
～昭和51年	39
～昭和56年	62
～昭和62年	94

調査対象マンションの詳細

最築古 (昭和41年)
 最築浅 (昭和62年)
 最多戸数 (811戸)
 最少戸数 (3戸)

30戸未満→全体の42%
 (92組合)

60戸未満→全体の29%
 (64組合)

100戸未満→全体の14%
 (31組合)

100戸以上→全体の15%
 (32組合)

(2) 調査結果

- 建物の外観、配管を目視確認したが、深刻な状況はなし。
- 但し、フェンス・塀のような外構廻りの改善について、建物と同様に補修や改修が望まれる

【外壁の状況】

状況	数箇所	割合
無	138	63.0%
部分的	66	30.1%
広範囲	14	6.4%
不明	1	0.5%
計	219	100.0%

状況	数箇所	割合
無	159	72.6%
数箇所	47	21.5%
多数	6	2.7%
緊急	0	0.0%
不明	7	3.2%
計	219	100.0%

状況	数箇所	割合
無	154	70.3%
数箇所	40	18.3%
多数	8	3.7%
緊急	0	0.0%
不明	17	7.8%
計	219	100.0%

状況	数箇所	割合
無	166	75.8%
数箇所	23	10.5%
多数	6	2.7%
緊急	0	0.0%
不明	24	11.0%
計	219	100.0%

状況	数箇所	割合
無	184	84.0%
数箇所	8	3.7%
多数	1	0.5%
緊急*	0	0.0%
不明	26	11.9%
計	219	125

状況	数箇所	割合
無	140	63.9%
数箇所	32	14.6%
多数	5	2.3%
緊急	0	0.0%
不明	42	19.2%
計	219	100.0%

【鉄部の劣化】

状況	数箇所	割合
無	143	65.3%
軽度	26	11.9%
数箇所	6	2.7%
多数	4	1.8%
緊急	0	0.0%
不明	40	18.3%
計	219	100.0%

状況	数箇所	割合
無	137	62.6%
軽度	24	11.0%
数箇所	4	1.8%
多数	1	0.5%
緊急	0	0.0%
不明	53	24.2%
計	219	100.0%

【フェンス・塀の状況】

状況	数箇所	割合
無	133	60.7%
数箇所	53	24.2%
多数	11	5.0%
緊急	0	0.0%
不明	22	10.0%
計	219	100.0%

状況	数箇所	割合
無	175	79.9%
数箇所	1	0.5%
多数	1	0.5%
緊急	0	0.0%
不明	42	19.2%
計	219	100.0%

※【緊急】 ← 露筋が多い

- 集合郵便受については、テープで受口が塞がれているか（閉鎖状況）及び郵便物でいっぱいになっているか（郵便受の状況）を確認。閉鎖状態の場合は空き家となっている可能性がある。
- 管理組合専用の郵便受が見当たらないマンションがあり、市からのDMが届いていない可能性がある。

【集合郵便受の状況】

閉鎖状況

無	143	65.3%
2割程度まで	45	20.5%
多数	4	1.8%
不明	27	12.3%
計	219	100.0%

郵便受の郵便物の状況（郵便物でいっぱい）

無	173	79.0%
2割程度まで	19	8.7%
多数	2	0.9%
不明	25	11.4%
計	219	49

管理組合用

無	47	21.5%
有	134	61.2%
不明	38	17.4%
計	219	100.0%

- 郵便受けや、掲示物、ステッカーなどを手掛かりに管理組合があるかどうか、管理会社に委託しているかどうか、管理員が勤務しているかどうかなどを判断。

管理体制の状況

管理組合 有無

有ると思われる	193	88.1%
無いと思われる	6	2.7%
不明	20	9.1%
計	219	100.0%

「無いと思われる」の内2件は賃貸マンションと思われる。

管理会社への委託 有無

委託と思われる	156	71.2%
自主と思われる	59	26.9%
不明	4	1.8%
計	219	100.0%

自主管理と思われるマンションが3割ある。高経年で且つ自主管理のマンションほど、役員の担い手不足から、自らだけで運営していくことが難しくなっていく傾向があるため。アウトリーチ型支援の必要性がある。

管理員勤務の実態

いると思われる	92	42.0%
いない	119	54.3%
不明	8	3.7%
計	219	100.0%

3. 管理組合へのアドバイス

- ▶ アンケート調査へ回答のあった管理組合に対し、アンケート結果による管理に関するアドバイスシートを作成。
- ▶ アドバイスシートには、改善した方がよい点や具体的な改善方法等を記載。

<アドバイスの例>

項目	所見
維持管理の状況 (管理組合の運営)	<ul style="list-style-type: none"> • 総会での委任状提出割合が7割と、組合運営の関心があまり高くないと推察。総会以外に勉強会や説明会を開催するなどの工夫をしてはどうか。
管理規約について	<ul style="list-style-type: none"> • 5年前に改正されているものの、管理計画認定制度を目指すのであれば、「緊急時等の専有部分への立入」など最新の標準管理規約を参考に改正を検討してはどうか。
修繕積立金と 長期修繕計画について	<ul style="list-style-type: none"> • 修繕積立金の額が国交省ガイドラインで示す下限値より低いため、値上げを検討してはどうか。 • 長期修繕計画が見直されていないため、5年毎に見直すことを推奨。
その他の管理状況	<ul style="list-style-type: none"> • 築14年であるが1回目の大規模修繕工事の実施予定が未定であるため、早急に工事実施に向けた準備を行うべき。なお、超高層マンションであるため準備には時間を要すると思われる。 • 役員の担い手不足に困っている場合は市のアドバイザー派遣制度を検討してはどうか。

管理組合の運営上の課題

今回の調査結果から、マンション管理組合の管理状況について、アンケートの結果から管理組合の実態が存在しないマンションが2件、アンケート未提出に伴う現地調査で管理組合の実態が無い可能性が高いと思われる6件の合計8件、その他については、管理規約がないもの、修繕積立金がないものなど、既に管理不全に陥っている可能性が高いマンションもいくつか確認されており、これらのマンションが自主的に管理機能を回復させる可能性は低く早急に適切な管理体制を構築するための支援が必要と考えます。

それ以外には、長期修繕計画が作成されていないもの、作成されていても資金計画よりも修繕積立金が不足しているもの、管理費と修繕積立金が区分経理されていないもの、滞納者に対する措置が適切に実施されていない管理組合も見られました。これらのマンションは課題を解消させて、管理組合の機能を向上させる必要があります。

①管理組合の実態がないマンション

下記の全ての項目に該当するマンション

- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない
- ・管理規約が存在しない

→管理組合立上げ支援（専門家による管理組合立上げ業務への金銭的支援）

②管理機能不全の兆候があるマンション

下記のうち1つ以上の項目に該当するマンション

- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- ・修繕積立金が積み立てられていない

→課題解決支援（反復継続した課題解決までの専門家派遣）

【尼崎市の今後の取組】

令和3年から5カ年（令和7年度まで）の期間で実態調査を行い、その回答を参考にマンションの実態にあった施策の検討を行う予定です。
また実態調査にあわせて、マンション管理計画認定制度の周知も行い、認定件数の増加を目指していきます。

③管理に課題があるマンション

下記のうち1つ以上の項目に該当するマンション

- ・長期修繕計画書が作成されていない
- ・長期修繕計画の資金計画よりも修繕積立金が不足している
- ・管理費等の滞納者に対して適切な対応がされていない

→既存のアドバイザー派遣

以上、報告を終了させていただきます。