

**尼崎市分譲マンション実態調査  
報告書**

**平成 28 年 12 月**

**尼崎市**



# 目次

1. 調査概要.....	1
(1) 調査目的 .....	1
(2) 調査方法 .....	1
(3) 調査・集計方法 .....	2
2. アンケート調査 .....	3
(1) 調査の概要.....	3
(2) 集計結果 .....	14
3. 実地調査（現地調査及びヒアリング調査） .....	44
(1) 調査の概要.....	44
(2) 調査結果 .....	46
4. 分譲マンションの現状.....	56
(1) アンケート調査の結果 .....	56
(2) 実地調査の結果 .....	61
5. 分譲マンションの課題.....	63
(1) 管理の課題（ソフト） .....	63
(2) 建物の課題（ハード） .....	64
(3) その他（マンション管理組合への郵送物不達） .....	64
6. 今後の取り組み.....	65
(1) 今後対応すべき事項.....	65
(2) 分譲マンション支援施策（案） .....	66



# 1. 調査概要

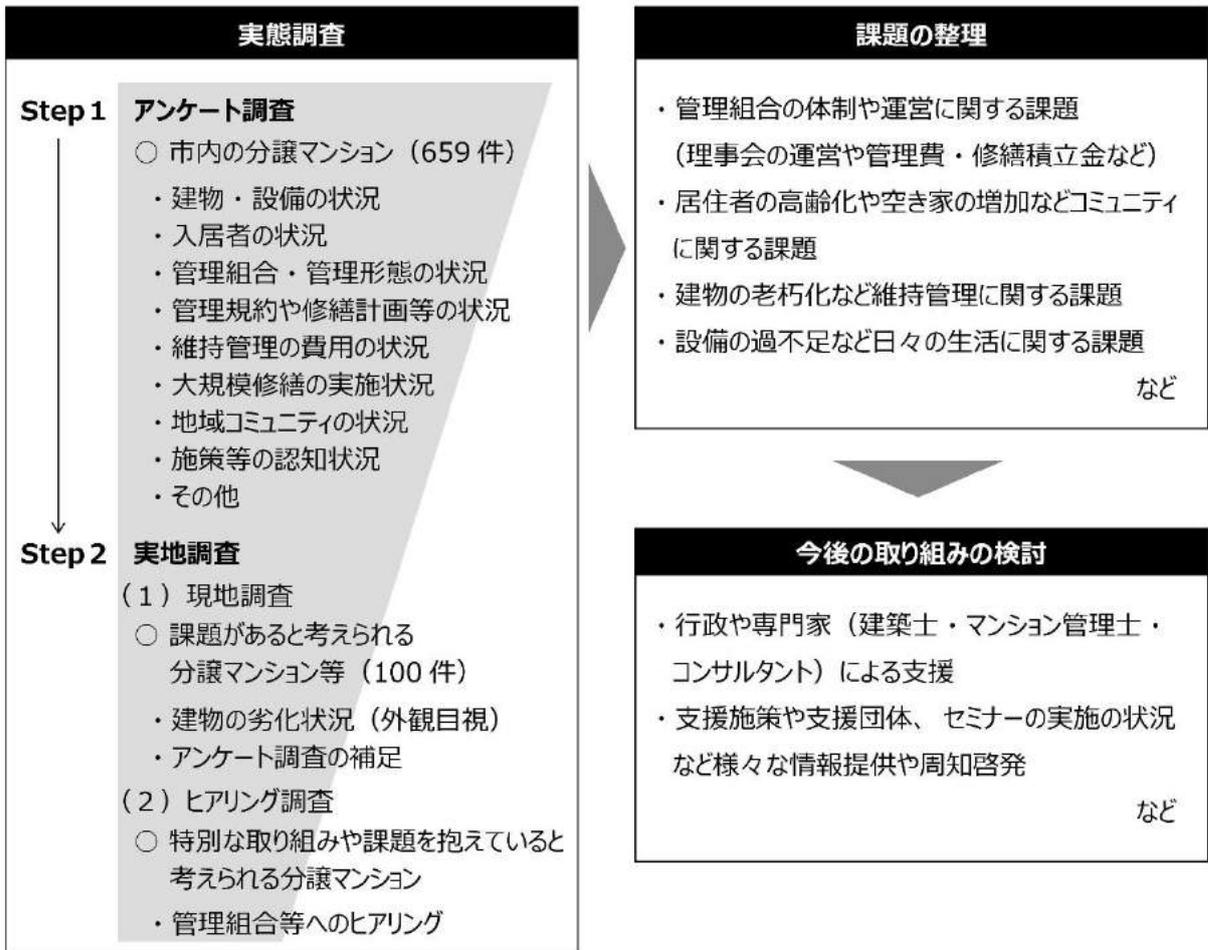
## (1) 調査目的

本市においては、築30年を超える高経年分譲マンションが約4割に達しており、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ことから、マンション管理の適正化や円滑な再生への取り組みが求められている。

市内の分譲マンションを対象にアンケート調査及び実地調査を実施することにより、分譲マンションを取り巻く環境と現状を把握し、分譲マンションの抱える課題に対応した支援のあり方を検討する。

## (2) 調査方法

本調査は、下記の調査フローに基づき実施する。



### (3) 調査・集計方法

分譲マンション供給の背景には、都市計画法や建築基準法などの建物に関するハード面の法律・基準の改正や、区分所有法やマンション標準管理規約など管理に関するソフト面の法律・基準の改正などがあり、代表的なものをまとめると下表のような制度の変遷となっている。

本調査の検討に当たっては、分譲マンションを取り巻く制度の変遷や社会的な背景を踏まえて、建築時期については、以下の区分で集計を行うこととする。

#### ■ 分譲マンションを取り巻く制度の変遷を踏まえた建築時期区分の特徴

	分譲マンションを取り巻く制度の変遷	分譲マンションを取り巻く制度の変遷を踏まえた建築時期区分の特徴
↑ I 期 ↓	S37 ・ 区分所有法制定	・ 公的な分譲マンションが多い。 ・ 昭和45年に都市計画法の改正があり、用途地域が従来の4用途地域・2専用地区制度から8用途地域制に定められたため、その後の分譲マンションの立地に影響を与えた。
	S45 ・ 都市計画法の改正（用途地域の大変革）	
↑ II 期 ↓	S48 ○ 第一次石油ショック	・ 昭和48年の石油ショックにより、物価の上昇が起こる。 ・ 分譲マンション立地の郊外化が始まる。 ・ 昭和56年に新耐震基準へ改正され、分譲マンションの構造基準が変化する重要な時期である。
	S52 ・ 建築基準法の改正（日影規制の導入）	
	S56 ・ 建築基準法の改正（新耐震基準の導入）	
	S57 ・ 標準管理規約の策定（単棟型）	
↑ III 期 ↓	S58 ・ 区分所有法改正	・ 昭和58年に区分所有法が大改正され、専有部分と敷地利用権の一体化や管理の制度が充実された。 ・ バブル経済を迎えて分譲価格が急激に高騰した。 ・ 現行の区分所有法にほぼ適合した分譲マンションと言える。
	S61 ・ 尼崎市住環境整備条例施行規則施行 （駐車場：戸数の1/3以上・駐輪場：戸数に相当する台数以上・集会所の設置）	
	H3 ・ 尼崎市住環境整備条例施行規則改正（駐車場：戸数の1/3以上から1/2以上に改正）	
	H4 ・ 県福祉のまちづくり条例制定	
	H6 ・ ハートビル法制定	
	H7 ○ 阪神・淡路大震災	
	H9 ・ 標準管理規約の追加（団地型・複合用途型）	
	H11 ・ 住宅の品質確保促進法制定	
	H12 ・ マンション管理適正化法制定	
	H13 ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律制定	
↑ IV 期 ↓	H14 ・ マンションの建替えの円滑化等に関する法律制定 ・ 区分所有法改正（建替え決議要件の整備）	・ この時期以降に開発された分譲マンションは仕様が良く、しっかりした管理会社の全面委託管理方式を採用している分譲マンションが多い。また、価格も安定しており、良好なストックとなっている。
	H17 ・ 耐震改修促進法改正	
	H18 ・ 建築基準法改正 ・ 住生活基本法制定	
	H20 ・ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成 ガイドライン及び同コメントの策定 ・ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律制定 ○ リーマン・ショック	
	H23 ○ 東日本大震災	
	H26 ・ マンションの建替え円滑化等に関する法律改正	
	H28 ・ 都市再生特別措置法等の改正（住宅団地の建替えの推進）	

#### 【建築時期区分の考え方】

- I 期：区分所有法の制定から第一次石油ショックまで
- II 期：第一次石油ショック以降建築基準法の改正まで
- III 期：標準管理規約の策定から阪神・淡路大震災まで
- IV 期：阪神・淡路大震災以降

## 2. アンケート調査

### (1) 調査の概要

- ・調査対象：市内の分譲マンション 659 件

#### ■ 建築時期別の件数・割合

建築時期	件数 (回答数)	割合
S46年以前	30 (20)	4.6%
S47年～S56年	120 (71)	18.2%
S57年～H7年	219 (61)	33.2%
H8年以降	290 (79)	44.0%
合計	659 (231)	100%

#### ■ 戸数規模別の件数・割合

戸数規模	件数 (回答数)	割合	
～19戸	132 (51)	20.0%	39.6%
20～29戸	129 (38)	19.6%	
30～39戸	94 (26)	14.3%	38.4%
40～49戸	84 (28)	12.7%	
50～59戸	47 (18)	7.1%	
60～69戸	28 (9)	4.2%	
70～79戸	22 (9)	3.3%	22.0%
80～89戸	10 (4)	1.5%	
90～99戸	18 (7)	2.7%	
100戸～	95 (41)	14.4%	
合計	659 (231)	100%	100%

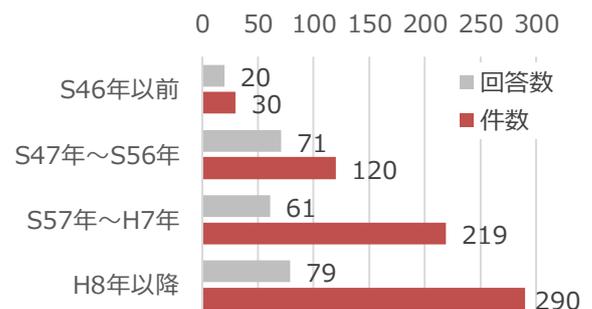
上記、戸数規模の分布状況から、本調査においては、30戸未満、30～69戸、70戸以上の3区分で戸数規模別で集計を行うこととする。

- ・実施方法：管理組合への郵送配布・郵送回収（FAX回収）を含む。
- ・調査期間：7月12日～10月13日
- ・回収状況：回収率 35.1%（231件／659件）

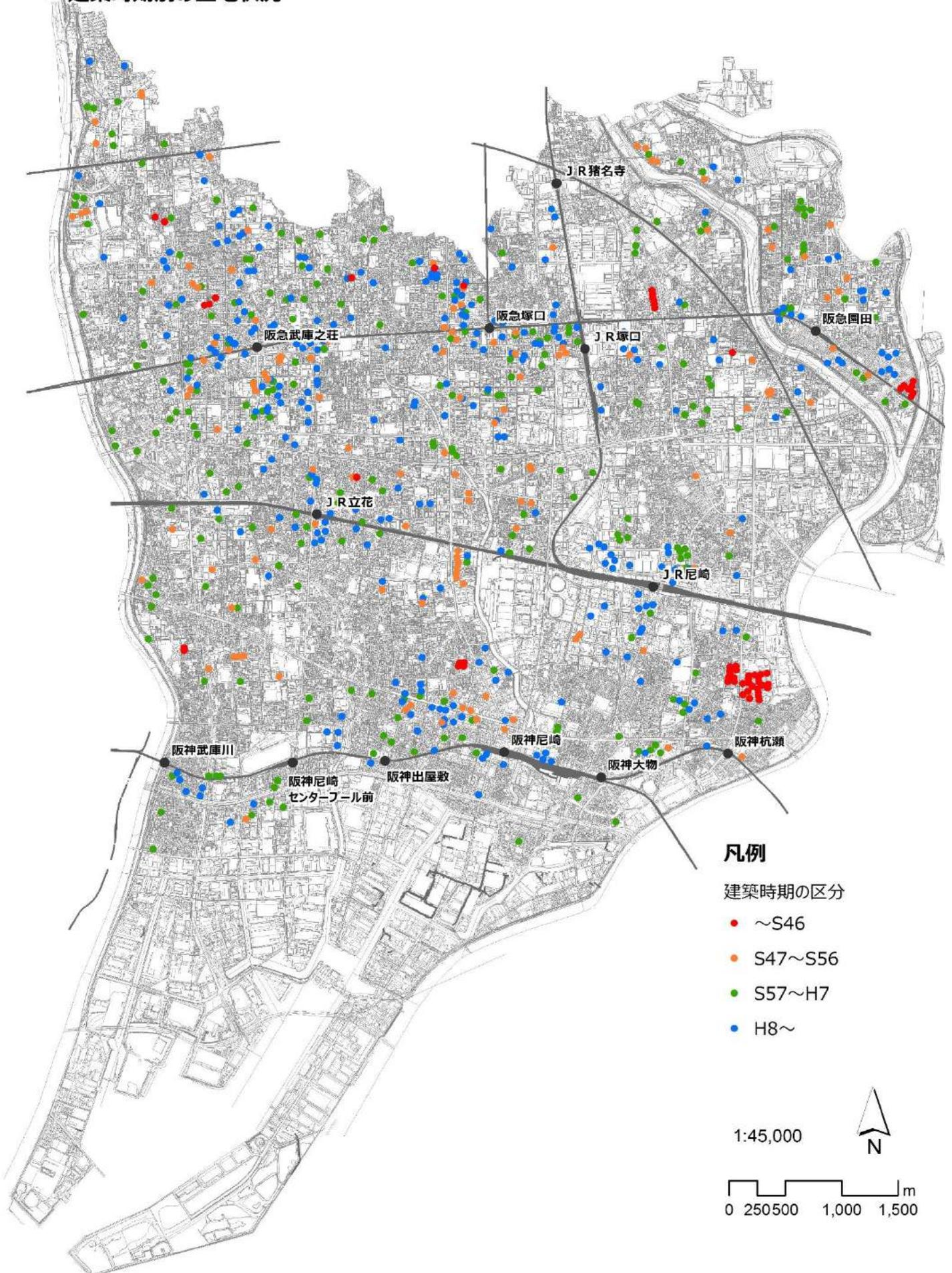
#### ■ 回収結果

	件数	割合
回答	231	35.1%
未回答	428	64.9%
配布数	659	100%

#### 建築時期別の件数及び回答数



■ 建築時期別の立地状況



## 分譲マンションの管理に関するアンケート

### ■ 回答に当たっての注意事項

分かる範囲内で結構ですので、以下の設問にご回答をお願いします。

(選択式の項目には、あてはまる番号に○印をご記入ください。)

1つの管理組合が複数棟を管理している場合には、管理組合単位で回答ください。

本アンケートは、マンション全体を取り巻く環境と現状を把握することを目的としており、各マンションにかかる個別の情報について、開示することはいたしません。また、お答えいただきました内容は、すべて統計的に処理し、調査の目的以外に使用することはありません。

ご回答いただいた内容についてお話を伺う場合もございますので、記入者のご氏名と連絡先電話番号のご記入をお願いいたします。

ご回答の際は、可能な限り、管理規約や決算報告書（総会資料）、入居時のしおりなどをお手元にご用意ください。

● マンション名： \_\_\_\_\_

● 記 入 者： 管理組合 ・ 管理会社（いずれかに○を付けてください）

                    (役職)                    (氏名)

● 連絡先電話番号： \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

### ■ 調査票の返信について

○調査票へのご記入については、管理組合・管理会社のどちらが回答されても結構です。

○ご記入いただきました調査票は、同封の返信用封筒に入れ、

平成28年8月1日（月）までポストに投函いただくか、

FAX 番号：06-6489-6597 宛に送付願います。

### ■ 問合せ先

調査票の質問内容にかかる問合せは下記までお願いいたします。

株式会社 都市・計画・設計研究所 神戸事務所 担当：小松  
T E L : 078-599-9713 F A X : 078-599-9714

調査の実施にかかる問合せは下記までお願いいたします。

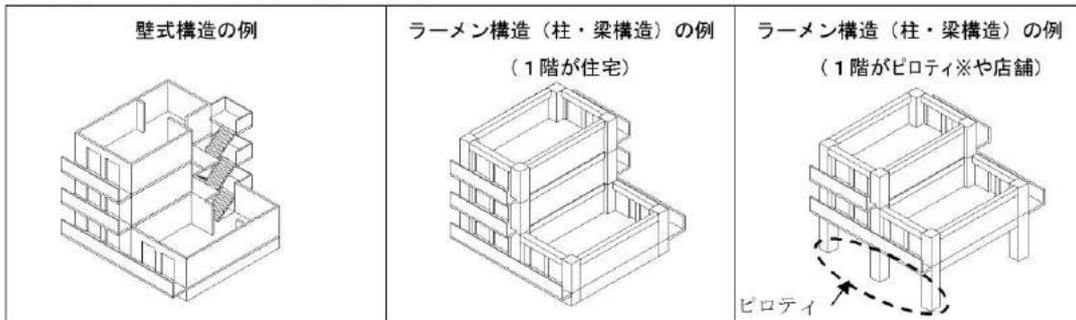
尼崎市 都市整備局 住宅政策部 住宅・住まいづくり支援課  
T E L : 06-6489-6608 F A X : 06-6489-6597  
E-mail : ama-jutaku-sumai@city.amagasaki.hyogo.jp

## 1. 建物・設備の状況について

問 1. 建物・設備の状況について、それぞれ記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

マンションの形態	1. 単棟型    2. 複合型 (例: 1～2階が店舗、3階以上が住宅) 3. 団地型    4. 分からない		
住宅の戸数	(    )棟 (    )戸	完成時期	( 昭和 / 平成 ) 年 (    )月
敷地面積	(    ) m <sup>2</sup>	建築面積	(    ) m <sup>2</sup>
延べ床面積	(    ) m <sup>2</sup>	階数	(    )階建て
店舗の数	1. ない    2. ある (    )店舗	エレベーター	1. ある    2. ない
給水設備の方式	1. 受水槽式 (高架水槽あり)    2. 受水槽式 (高架水槽なし) 3. 直結増圧式 (プースター式)    4. 直結直圧式    5. 分からない    6. その他		
マンションの構造形式	材料	1. 鉄筋コンクリート造    2. 鉄骨鉄筋コンクリート造    3. 鉄骨造	
	形式	1. 壁式構造    2. ラーメン構造 (柱・梁構造)    3. その他	
1階がピロティや店舗であるか	1. はい    2. いいえ	集会室	1. ある    2. ない
管理組合のポスト	1. ある    2. ない	管理事務室	1. ある    2. ない
オートロック	1. ある    2. ない	掲示板	1. ある    2. ない

**【マンションの構造についての参考図】**



※1階が駐車場になっているなど、柱のみで上階を支える構造で、上の住宅部分に比べ壁の量が極端に少ない構造のこと

## 2. 入居者等の状況について

問2. 入居者、空室、賃貸化の状況について、記入してください。(戸数が割合のいずれかを記入)

住宅の空室 (空 家)	約 (      ) 戸 あるいは 約 (      ) 割	賃貸している 住 戸	約 (      ) 戸 あるいは 約 (      ) 割
高齢者世帯(65才以上) 単身または夫婦のみ	約 (      ) 戸 あるいは 約 (      ) 割	中学3年生以下の 子どもがいる住戸	約 (      ) 戸 あるいは 約 (      ) 割
3ヶ月以上の管理費・修繕積立金滞納者		約 (      ) 戸 あるいは 約 (      ) 割	

## 3. 管理組合について

問3. 管理組合について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

1. ある                      2. ない

「1. ある」と回答された方のみ、問4にお答え下さい。



問4. 理事会等について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

役員の数	(      ) 人	役員 の 任期	1. 1年                                      2. 2年 3. 2年任期半数改選                  4. その他
理事会の 開催状況	1. 定期的に開催                      → (      ) ヶ月に (      ) 回 2. 必要に応じて開催                → 年に (      ) 回程度 3. ほとんど開催していない		
役員 の 選任方法	1. 立候補                                  2. 推薦                                      3. 抽選 4. 順番                                      5. その他 (                                  )		
役員 の 改選状況	1. 任期ごとに概ね異なる人が役員に選出されている 2. 繰り返し同じ人が役員に選出されている		
理事会 ・総会 の 出席率等	理事会 出席者：約 (      ) 割	総会	出席者：約 (      ) 割 委任状提出者：約 (      ) 割

## 4. 管理の形態について

問5. マンションの管理形態について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

管理方式	1. 自主管理 2. 一部委託管理 3. 全面委託管理	管理会社名	※管理業務委託している場合のみ
管理員の体制	1. 住み込みの管理員がいる 2. 常勤の管理員がいる 3. 巡回してくる管理員がいる → 週( )回 4. 管理員はいない		

問6. 業務ごとの管理の委託について、記入してください。(それぞれ、どれか1つに○印)

	1. 管理組合 で実施	2. 各業者に 直接委託	3. 管理会社 等に委託	4. 実施して いない
① 入居者の把握(入居・退去の手続き等)	1.	2.	3.	4.
② 会計(管理費等徴収、支払い、帳簿)	1.	2.	3.	4.
③ 理事会や総会の運営	1.	2.	3.	4.
④ 廊下・階段などの共用部分や屋外の清掃	1.	2.	3.	4.
⑤ 植栽・花壇の維持管理	1.	2.	3.	4.
⑥ 建物の定期点検や小修繕	1.	2.	3.	4.
⑦ 設備の定期点検	1.	2.	3.	4.

## 5. 管理規約・計画等について

問7. 管理の状況について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

管理規約の有無	1. ある (適宜見直している)    2. ある (入居当初のまま)    3. ない		
建築確認申請 図書の保管	1. 全てある 2. 一部しかない 3. ない	設計図書 (竣工図)の 保管	1. 全てある 2. 一部しかない 3. ない
長期修繕計画	1. ある    2. ない	長期修繕計画の 見直し	1. した    2. していない

問8. 耐震診断の実施について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

※ 昭和57年以前(建築基準法の耐震基準の改正以前)に建設されたマンションのみお答えください

1. 実施した                      2. 実施していない(理由:                      )

「1. 実施した」と回答された方のみ、問9にお答え下さい。



問9. 耐震診断の結果について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

1. 耐震性に問題は無かった                      2. 耐震性に問題があった

「2. 耐震性に問題があった」と回答された方のみ、問10にお答え下さい。



問10. 耐震改修実施の検討について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

1. 検討した                      2. 検討していない(理由:                      )

「1. 検討した」と回答された方のみ、問11にお答え下さい。



問11. 耐震改修の実施について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

1. 実施した                      2. 実施していない(理由:                      )

問12. マンションの建替検討について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

1. 検討したことがある                      2. 検討中                      3. 検討していない

## 6. 維持管理の費用について

問 13. 管理費や修繕積立金の見直しについて、記入してください。また、「2.見直したことがある」とお答えの方は、直近の見直し時期について、記入してください。

管理費	1. 見直したことがない 2. 見直したことがある → (            ) 年 (    ) 月、または (    ) 年前
修繕積立金	1. 見直したことがない 2. 見直したことがある → (            ) 年 (    ) 月、または (    ) 年前

問 14. 管理費と修繕積立金について、記入してください。

年間管理費 収入額	(            ) 円	年間修繕 積立金収入額	(            ) 円
管理費・修繕積立金の管理（区分経理）		1. 分けて管理	2. まとめて管理

【参考 決算資料を見て管理費を記入する場合の例】※ 修繕積立金収入額も同様です。

科目	摘要	(単位:円)
・管理費収入の部		
管理費	月額 * , *** × 12	合計 * , ***
分譲駐車場管理費	月額 * , *** × 12	合計 * , ***
駐車場使用料	月額 * , *** × 12	合計 * , ***
雑収入		合計 * , ***
収入の部 計		合計 * , ***

← 管理費収入額は、この金額を記入してください。

問 15. 駐車場の台数、使用方法と使用料について、記入してください。(あてはまるもの1つに○印)

駐車場の 使用方法	1. 月極 (    ) 台 2. 利用権[分譲] (    ) 台 3. 敷地内に駐車場なし	1台あたりの 平均月額使用料 約 (    ) 円/月 (月極の場合)
--------------	---	---

※ 平均額は、月極の場合、1台あたりの平均月額についてお答えください。

↓ 「1. 月極」「2. 利用権 [分譲]」と回答された方のみ、以下の設問にお答え下さい。

駐車場 形式別の 台数	1. 屋外平面置き (    ) 台 2. 屋外機械式 (    ) 台 3. 自走式立体 (    ) 台 4. ピロティタイプ (    ) 台 5. その他 (    ) 台 合計 (    ) 台	駐車場 使用料の 使途	1. 修繕積立金 2. 管理費 3. 修繕積立金と管理費の両方 4. その他
-------------------	---	-------------------	---

## 7. 大規模修繕について

問 16. これまでに大規模修繕を実施しましたか。( ) には、実施した回数をご記入ください。(あてはまるもの1つに○印)

1. 計画通り実施している ( ) 回      2. 計画よりは遅れているが実施している ( ) 回  
3. していない                              4. 分からない

「1. 計画通り実施している」「2. 計画よりは遅れているが実施している」と回答された方のみ、問 17、問 18 にお答え下さい。



問 17. 過去の大規模修繕工事等の履歴を保管していますか。(あてはまるもの1つに○印)

1. 全てある                              2. 一部しかない                              3. ない

問 18. 大規模修繕した内容について (※実施した内容の番号に、全てに○印)

1. 外壁改修	5. 給排水設備の改修 ( )
2. 屋上防水	6. 外灯・廊下灯・非常灯など照明器具の取替え
3. 鉄部塗装	7. 消防設備の改修 ( )
4. 窓サッシや玄関扉の改修 ( )	8. その他 ( )

## 8. 地域コミュニティについて

問 19. 居住者名簿はありますか。(あてはまるもの1つに○印)

1. ある                              2. ない

問 20. マンション住民による高齢者の見守りを行っていますか。(あてはまるもの1つに○印)

1. 行っている                              2. 行っていない

問 21. マンション内でイベントを実施していますか。(あてはまるもの1つに○印)

1. マンション全体で取り組む行事(夏祭り等)は毎年行っている  
2. サークル活動が行われている                              3. ほとんど行っていない

問 22. 地域の組織(社会福祉協議会・自治会・町内会)への加入について、お答えください。(あてはまるもの1つに○印)

1. している                              2. していない

## 9. マンション施策等について

問 23. マンションに関する以下の支援施策等をご存じですか。(それぞれ、どれか1つに○印)

### 【補助や助成について】

	1. 知っている、 利用した ことがある	2. 知っている、 利用した ことはない	3. 知らない
① 尼崎市分譲マンションバリアフリー化助成事業 分譲マンションの共用部分のバリアフリー化工事に要する経費の一部を補助しています。	1.	2.	3.

### 【支援やアドバイスについて】

	1. 知っている、 利用した ことがある	2. 知っている、 利用した ことはない	3. 知らない
① 公益財団法人ひょうご住まいサポートセンター 適正な管理運営、計画的な修繕・建替など現地での勉強会にアドバイザーとして、マンション管理士、建築士等の専門家を派遣します。	1.	2.	3.
② 公益財団法人 マンション管理センター マンション管理の適正化を図る事業を行うため、情報提供や指導、助言及び支援、講習などを行っています。	1.	2.	3.

### 【交流や情報交換について】

	1. 知っている、 定期的に 参加している	2. 知っている、 参加した ことはない	3. 知らない
① 尼崎市マンション管理セミナー マンション管理に関するセミナーを実施しています。昨年度は年3回、6月は基礎セミナー、11月と2月は応用セミナーを行いました。	1.	2.	3.
② 尼崎マンション管理組合交流会 尼崎マンション管理組合ネットワーク主催で、定期的にマンション管理における様々な問題について情報交換をしています。	1.	2.	3.

## 10. 何かお困りのことはございますか

問 24. お住まいのマンションでは、現在、どのような課題があると思われていますか。

(※ 回答者ご自身があてはまると思われる項目のうち、現在問題となっているもの全てに○、以前問題であったが解決したもの全てに◎を記入してください。)

I. 管理組合活動に関わる問題 (↓記入)		(↓記入)
組合の運営方法	組合活動の停滞、管理に無関心	
役員の選任方法、なり手の不足	区分所有者がマンションに住んでいない（賃貸化や空室化）	
住民の高齢化による管理の困難さ	管理費・修繕積立金の不足（増額）	
管理費・修繕積立金の滞納	管理会社・管理員とのトラブル	
分譲会社・建設会社とのトラブル		
II. 住まい方等に関わる問題 (↓記入)		(↓記入)
ペットの飼育	ゴミの出し方	
上下階、隣住戸間の騒音等	廊下・バルコニー等の使い方	
住戸専有部分の改装	近隣住戸とのつきあい	
駐車場の不足、不正な駐車	駐車場の空き区画の発生	
自転車置場やバイク置場の不足	防犯対策や不審者対策	
災害時の備蓄等の対策	周辺の近隣住民とのトラブル	
共用廊下等への私物の放置		
III. 建物に関わる問題 (↓記入)		(↓記入)
外壁劣化など建物の老朽化	修繕工事の暇疵（欠陥・欠点）	
設備の老朽化・不便	大規模修繕の実施	
地震時の安全性	バリアフリーとなっていない (エレベーターがない)	
火災時などの避難の安全性	バリアフリーとなっていない (スロープや手すり等がない)	
増改築・建替えの実施		

IV. その他の問題<あれば記述>

■ 以上でアンケートは終わりです。ご記入ありがとうございました。

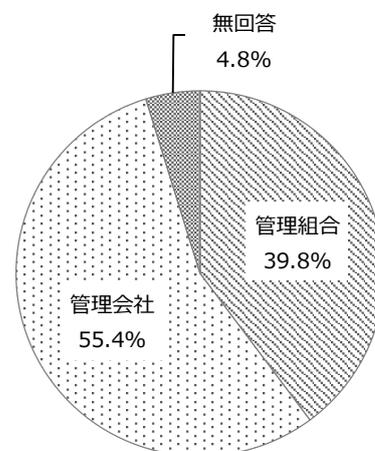
## (2) 集計結果

### ① 建物・設備の状況について

#### ■ 記入者の属性

	1 管理組合	2 管理会社	3 無回答	総数
件数	92	128	11	231
%	39.8	55.4	4.8	100

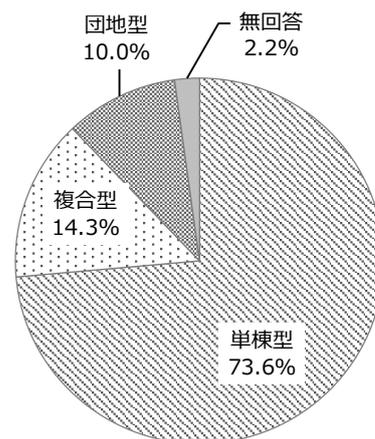
記入者の属性をみると、管理会社が55.4%であり、管理組合の39.8%を大きく上回っている。



#### ■ マンションの形態

	1 単棟型	2 複合型	3 団地型	4 分からない	5 無回答	総数
件数	170	33	23	0	5	231
%	73.6	14.3	10.0	0.0	2.2	100

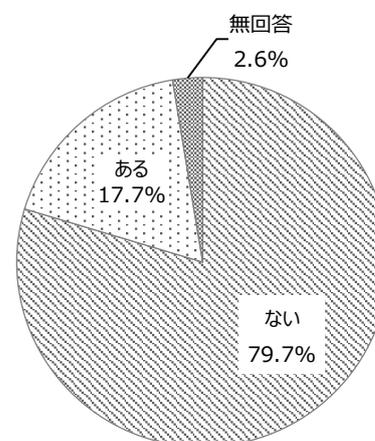
マンションの形態をみると、単棟型が73.6%を占めている。また、複合型は14.3%、団地型は10.0%となっている。



#### 問1 店舗の有無

	1 ない	2 ある	3 無回答	総数
件数	184	41	6	231
%	79.7	17.7	2.6	100

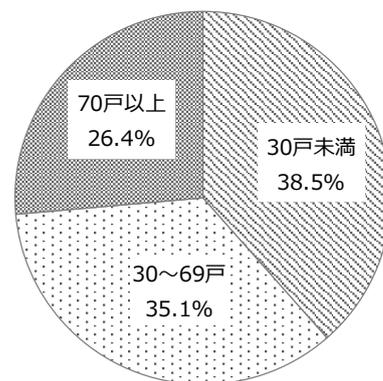
店舗が付帯しているものは17.7%となっている。



問1 戸数規模

	1 30戸 未満	2 30～ 69戸	3 70戸 以上	総数
件数	89	81	61	231
%	38.5	35.1	26.4	100

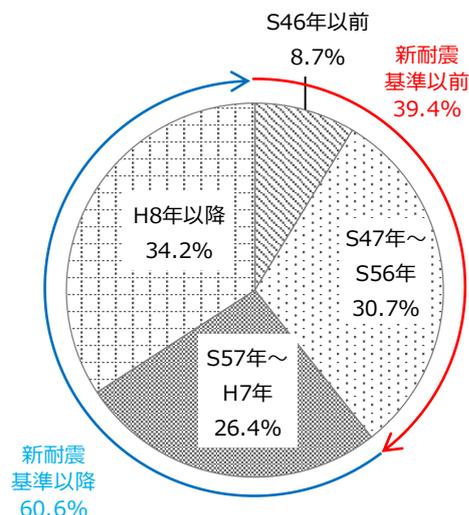
戸数規模をみると、30戸未満の小規模なものが38.5%、30～69戸の中規模なものが35.1%、70戸以上の大規模なものが26.4%と概ね3分の1ずつとなっている。



問1 完成時期

	1 S46年 以前	2 S47年～ S56年	3 S57年～ H7年	4 H8年 以降	総数
件数	20	71	61	79	231
%	8.7	30.7	26.4	34.2	100

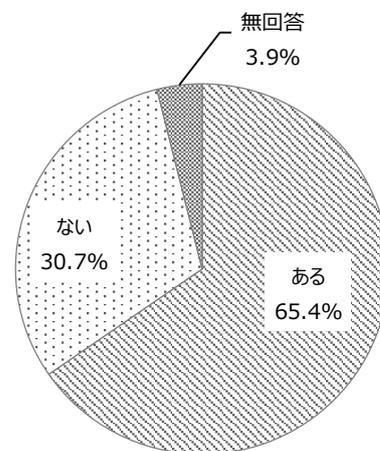
完成時期をみると、昭和57以降の新耐震基準以降のものが60.6%と半数以上を占めているが、新耐震基準以前のものが39.4%を占めている。また、昭和46年以前の築40年以上経過した高経年のものも8.7%ある。



問1 エレベーターの有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	151	71	9	231
%	65.4	30.7	3.9	100

エレベーターは65.4%のマンションで設置されているが、30.7%のマンションでは設置されていない。

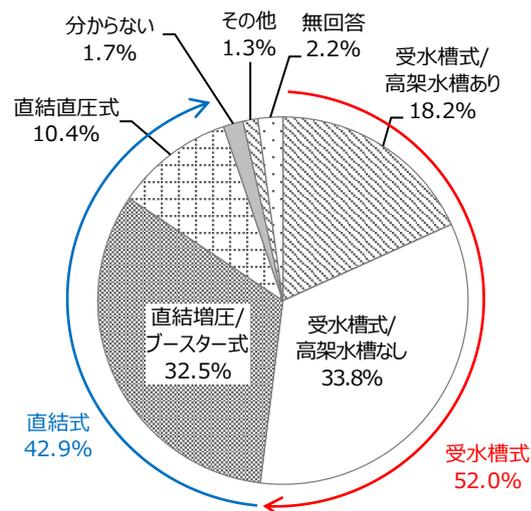


問1 給水設備の方式

	1	2	3	4	5	6	7	総数
	受水槽式/ 高架水槽 あり	受水槽式/ 高架水槽 なし	直結増圧/ プースター式	直結/ 直圧式	分からない	その他	無回答	
件数	42	78	75	24	4	3	5	231
%	18.2	33.8	32.5	10.4	1.7	1.3	2.2	100

給水設備の方式は大きく分類すると、受水槽式が52.0%、直結式が42.9%であり、直結式に比べ受水槽式の方がやや多い。

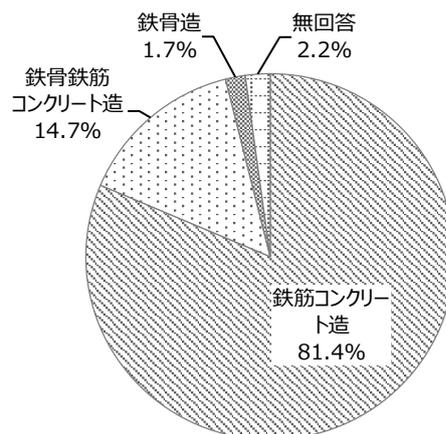
また、受水槽式のうち、高架水槽ありが18.2%となっている。



問1 マンションの構造形式－材料

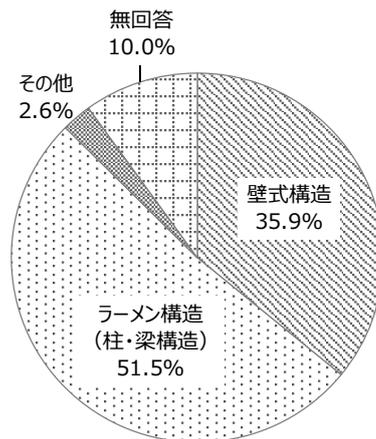
	1	2	3	4	総数
	鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨造	無回答	
件数	188	34	4	5	231
%	81.4	14.7	1.7	2.2	100

マンションの構造形式を材料別にみると、鉄筋コンクリート造が81.4%と8割強を占めている。また鉄骨鉄筋コンクリート造は14.7%となっている。



問1 マンションの構造形式－形式

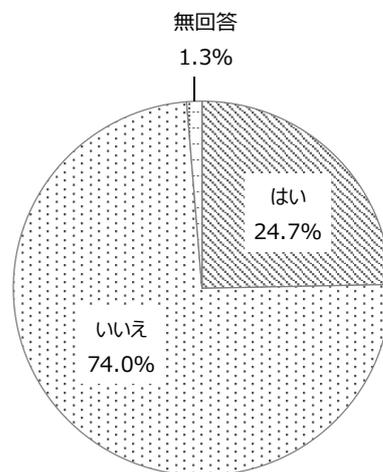
	1 壁式構造	2 ラーメン構造 (柱・梁構造)	3 その他	4 無回答	全体
件数	83	119	6	23	231
%	35.9	51.5	2.6	10.0	100



マンションの構造形式をみると、ラーメン構造が51.5%と過半数を占めており、壁式構造は35.9%となっている。

問1 1階がピロティや店舗であるか

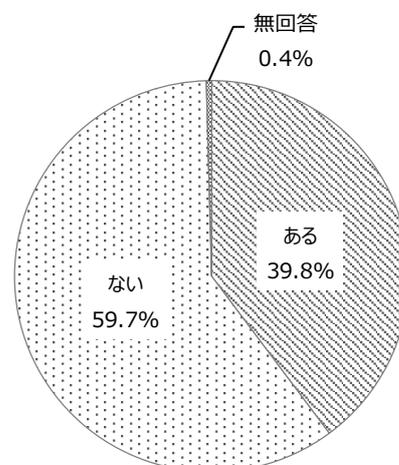
	1 はい	2 いいえ	3 無回答	総数
件数	57	171	3	231
%	24.7	74.0	1.3	100



耐震性に課題があると考えられる1階部分がピロティや店舗であるものは24.7%となっている。

問1 集会室の有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	92	138	1	231
%	39.8	59.7	0.4	100

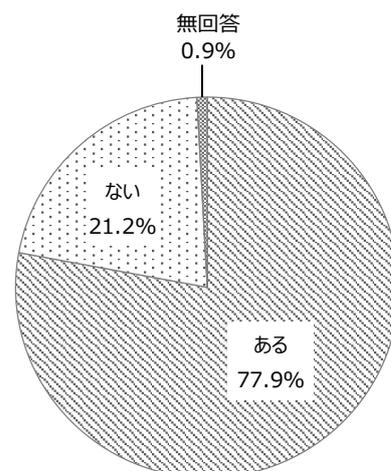


集会室の付帯状況を見ると、あるのは39.8%で、59.7%については集会室が設置されていない。

問1 管理組合のポストの有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	180	49	2	231
%	77.9	21.2	0.9	100

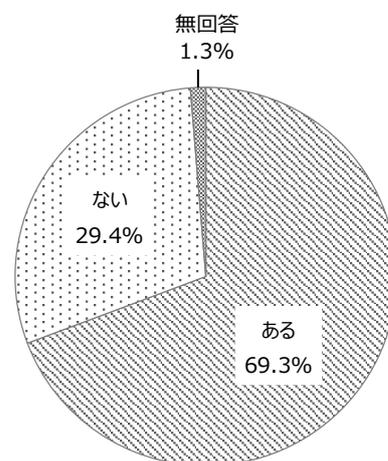
管理組合のポストについては、あるのは77.9%で、21.2%で管理ポストは設置されていない。



問1 管理事務室の有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	160	68	3	231
%	69.3	29.4	1.3	100

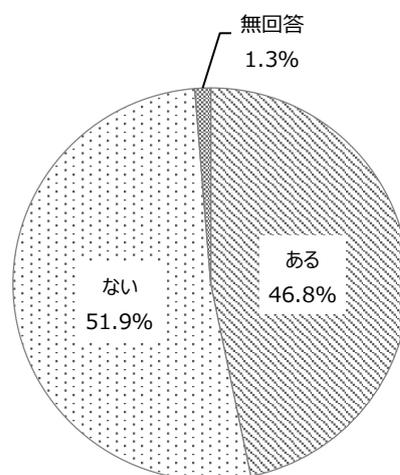
管理事務室があるが69.3%となっている。



問1 オートロックの有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	108	120	3	231
%	46.8	51.9	1.3	100

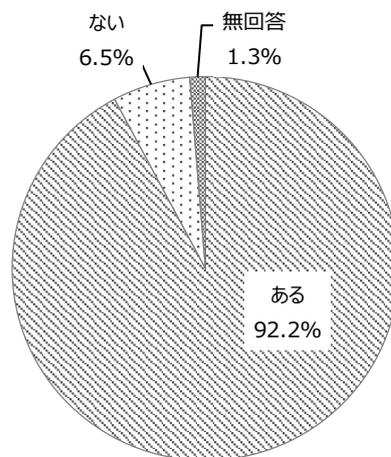
オートロックがないが51.9%となっている。



問1 掲示板の有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	213	15	3	231
%	92.2	6.5	1.3	100

掲示板については、92.2%とほぼ全てで設置されているが、設置されていないも6.5%ある。



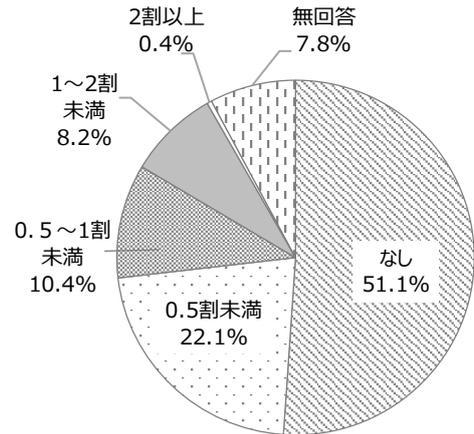
## ② 入居者の状況について

### 問 2 空き家の割合

	1 なし	2 0.5割 未満	3 0.5～ 1割未満	4 1～2割 未満	5 2割 以上	6 無回答	総数
件数	118	51	24	19	1	18	231
%	51.1	22.1	10.4	8.2	0.4	7.8	100

空き家がないものが51.1%を占めている。0.5割未満とするものが22.1%、0.5～1割未満とするものが10.4%で、80%以上のもので、空き家は1割未満となっている。

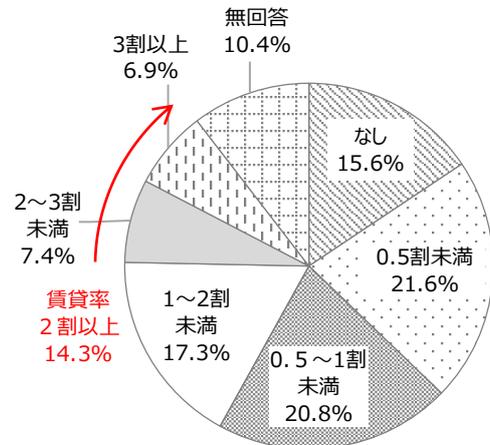
また、空き家が2割を超えるものは1件のみであった。



### 問 2 賃貸している住戸の割合

	1 なし	2 0.5割 未満	3 0.5～ 1割未満	4 1～2割 未満	5 2～3割 未満	6 3割 以上	7 無回答	総数
件数	36	50	48	40	17	16	24	231
%	15.6	21.6	20.8	17.3	7.4	6.9	10.4	100

賃貸している住戸は0.5割未満と0.5～1割未満がそれぞれ20%強で最も多く、次いで1～2割未満が17.3%で多くなっている。一方で、賃貸率が2割を超えるものは14.3%あり、3割を超えているものは6.9%あった。

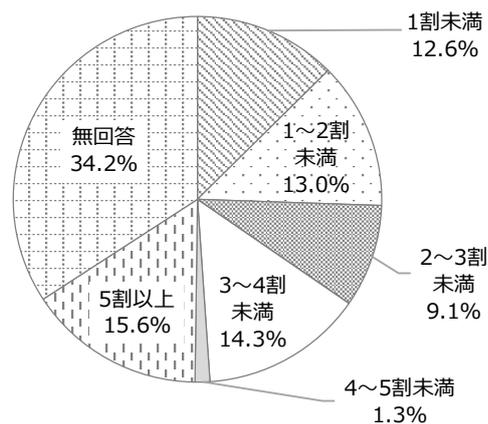


問 2 高齢者のみの世帯の割合

	1	2	3	4	5	6	7	総数
	1割未満	1~2割未満	2~3割未満	3~4割未満	4~5割未満	5割以上	無回答	
件数	29	30	21	33	3	36	79	231
%	12.6	13.0	9.1	14.3	1.3	15.6	34.2	100

高齢者のみの世帯の割合については、無回答の割合が34.2%で最も多い。

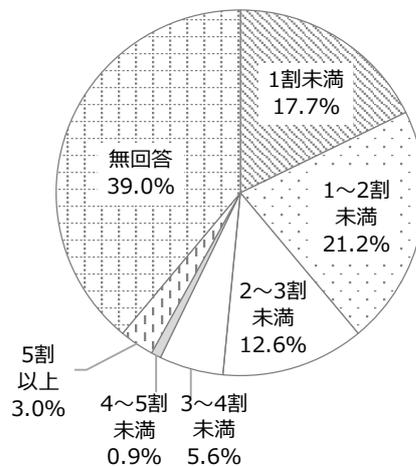
回答があった中では、5割以上が15.6%で最も多く、回答のあった23.7%を占めている。



問 2 中学3年生以下の子供がいる世帯の割合

	1	2	3	4	5	6	7	総数
	1割未満	1~2割未満	2~3割未満	3~4割未満	4~5割未満	5割以上	無回答	
件数	41	49	29	13	2	7	90	231
%	17.7	21.2	12.6	5.6	0.9	3.0	39.0	100

中学生以下の子供がいる子育て世帯の割合については、無回答の割合が39.0%と多い。回答があった中では、1~2割未満が21.2%で最も多く、次いで1割未満が17.7%で多くなっている。



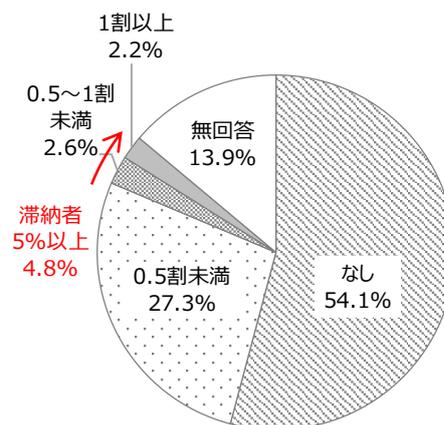
問 2 3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合

	1	2	3	4	5	総数
	なし	0.5割未満	0.5～1割未満	1割以上	無回答	
件数	125	63	6	5	32	231
%	54.1	27.3	2.6	2.2	13.9	100

3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合については、なしが54.1%で最も多い。次いで、0.5割未満が27.3%で多く、8割強のマンションが滞納者5%未満となっている。一方で、3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合が0.5割以上であり、課題を抱えている可能性のあるものは4.8%（11件）であった。

管理費を滞納している世帯の割合は低くとも、継続的に滞納している世帯が3戸以上ある場合には、課題を抱えている可能性がある。このことから、3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の住戸数の集計を行った。

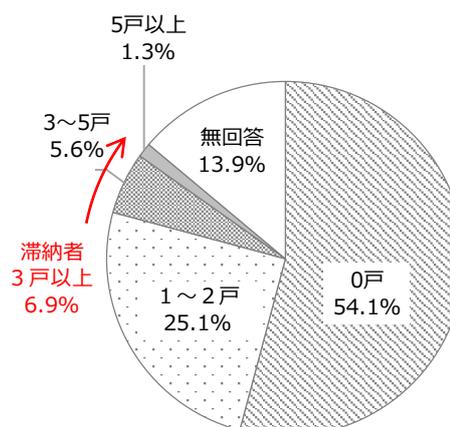
以下に集計結果を示す。



問 2 3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の住戸数

	1	2	3	4	5	総数
	0戸	1～2戸	3～5戸	5戸以上	無回答	
件数	125	58	13	3	32	231
%	54.1	25.1	5.6	1.3	13.9	100

3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の戸数について見てみると、0戸が最も多く、次いで、1～2戸が25.1%、3～5戸が5.6%の順で多くなっている。一方で、3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の戸数が3戸以上であり、課題を抱えている可能性のあるものについても、6.9%（16件）と一定の割合があった。



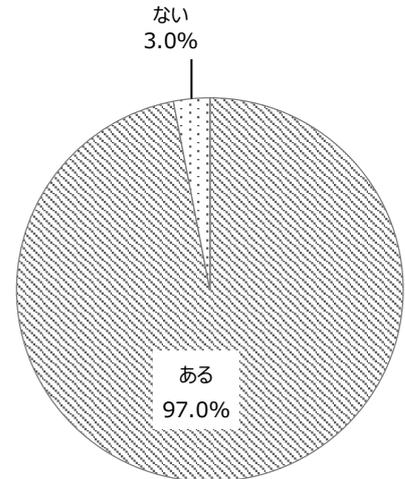
### ③ 管理組合について

#### 問3 管理組合の有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	224	7	0	231
%	97.0	3.0	0.0	100

ほぼ全てのマンション（97.0%）で管理組合が設立されているが、管理組合がない※というものも3.0%ある。

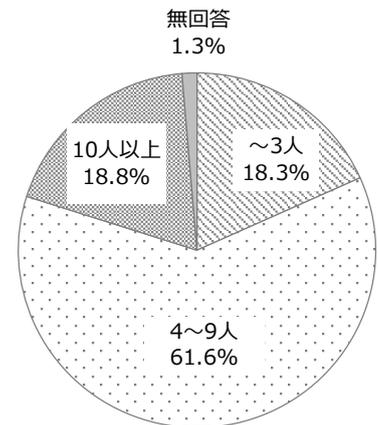
※ 昭和58年の区分所有法改正以前に建設されており、法改正に対応していない場合、管理組合が設立されていないことがある。



#### 問4 役員の人数 ※ 管理組合があるもののみ

	1 ～3人	2 4～9人	3 10人以上	4 無回答	総数
件数	41	138	42	3	224
%	18.3	61.6	18.8	1.3	100

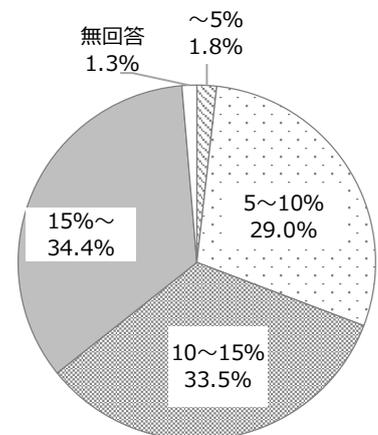
管理組合の役員の人数は、4～9人が61.6%と最も多く、次いで、10人以上18.8%の順で多くなっている。一方で、3人以下も18.3%ある。



#### 問4 戸あたりの役員数の割合 ※ 管理組合があるもののみ

	1 ～5%	2 5～10%	3 10～15%	4 15%～	5 無回答	総数
件数	4	65	75	77	3	224
%	1.8	29.0	33.5	34.4	1.3	100

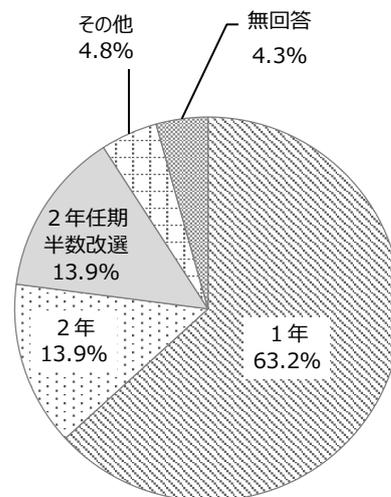
管理組合の役員数の割合は、「10～15%」が33.5%で最も多く、次いで、「15%～」34.4%の順で多くなっている。一方で「～10%」も30.8%ある。



#### 問4 役員の任期

	1 1年	2 2年	3 2年任期 半数改選	4 その他	5 無回答	総数
件数	146	32	32	11	10	231
%	63.2	13.9	13.9	4.8	4.3	100

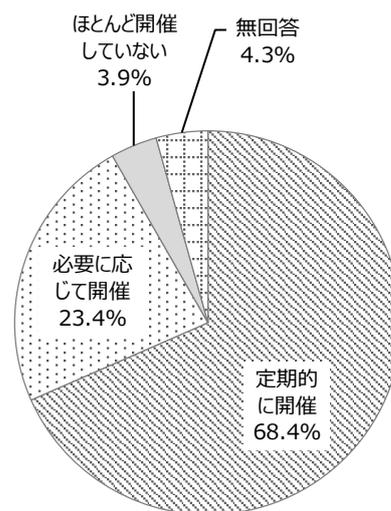
管理組合の役員の任期は、1年が63.2%と最も多く、次いで、2年、2年任期半数改選がいずれも13.9%で多くなっている。



#### 問4 理事会の開催状況

	1 定期的に開催	2 必要に応じて開催	3 ほとんど開催していない	4 無回答	総数
件数	158	54	9	10	231
%	68.4	23.4	3.9	4.3	100

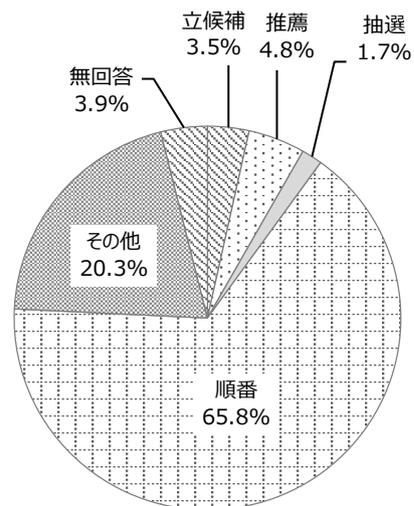
理事会の開催状況は、定期的に開催が68.4%と最も多く、次いで、必要に応じて開催23.4%の順で多くなっている。  
一方で、ほとんど開催していないも3.9%ある。



#### 問4 役員の選任方法

	1 立候補	2 推薦	3 抽選	4 順番	5 その他	6 無回答	総数
件数	8	11	4	152	47	9	231
%	3.5	4.8	1.7	65.8	20.3	3.9	100

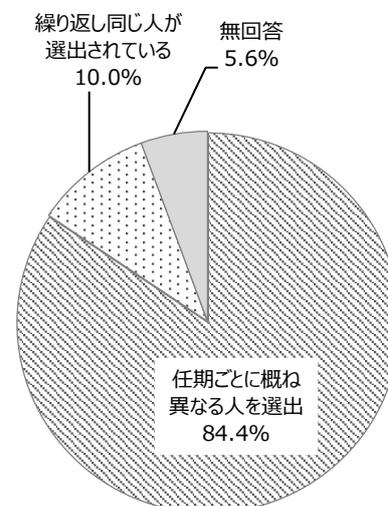
役員の選任方法は、順番が65.8%であり、最も多くなっている。次いで、その他が20.3%が多くなっており、その中で多かったのは、「立候補と順番」、あるいは「立候補と推薦」というように立候補を優先しながら、他の方式を組み合わせで選任するというものであった。



#### 問4 役員の改選状況

	1 任期ごとに概ね異なる人を選出している	2 繰り返し同じ人が選出されている	3 無回答	総数
件数	195	23	13	231
%	84.4	10.0	5.6	100

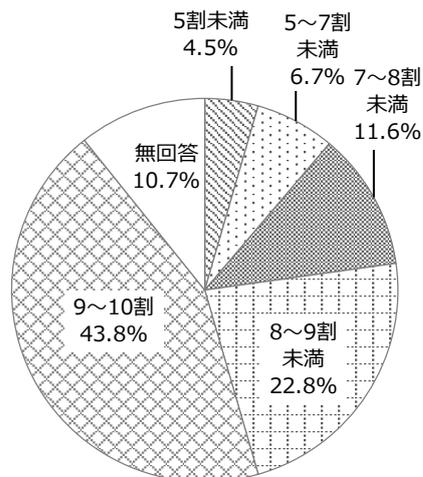
役員の改選状況は、84.4%が任期ごとに概ね異なる人を選出していると回答しており、繰り返し同じ人が選出されているというものも10.0%あった。



問4 理事会の出席状況 ※ 管理組合があるもののみ

	1 ～5割 未満	2 5～7割 未満	3 7～8割 未満	4 8～9割 未満	5 9～ 10割	6 無回答	総数
件数	10	15	26	51	98	24	224
%	4.5	6.7	11.6	22.8	43.8	10.7	100

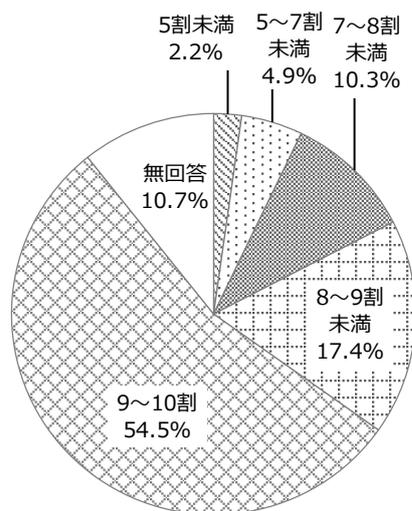
理事会の出席状況は、9～10割が43.8%と最も多く、次いで、8～9割が22.8%で多くなっている。一方で、5割未満も4.5%ある。



問4 委任状を含む総会の出席状況 ※ 管理組合があるもののみ

	1 ～5割 未満	2 5～7割 未満	3 7～8割 未満	4 8～9割 未満	5 9～ 10割	6 無回答	総数
件数	5	11	23	39	122	24	224
%	2.2	4.9	10.3	17.4	54.5	10.7	100

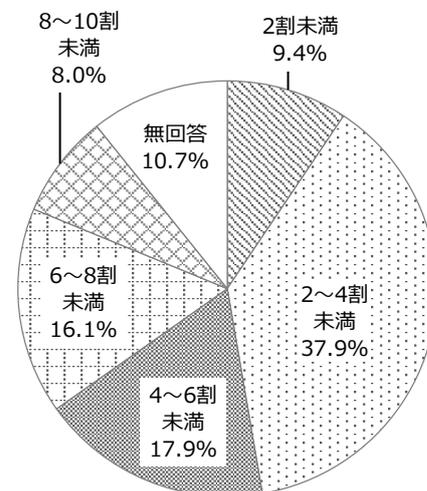
委任状を含む総会の出席状況は、9～10割が54.5%と最も多く、次いで、8～9割が17.4%で多くなっている。一方で、5割未満も2.2%ある。



問4 総会の出席状況 (当日出席のみ) ※ 管理組合があるもののみ

	1 ～2割 未満	2 2～4割 未満	3 4～6割 未満	4 6～8割 未満	5 8～ 10割	6 無回答	総数
件数	21	85	40	36	18	24	224
%	9.4	37.9	17.9	16.1	8.0	10.7	100

総会の出席状況 (当日出席のみ) は、2～4割が37.9%と最も多く、次いで、4～6割が17.9%、6～8割が16.1%の順で多くなっている。

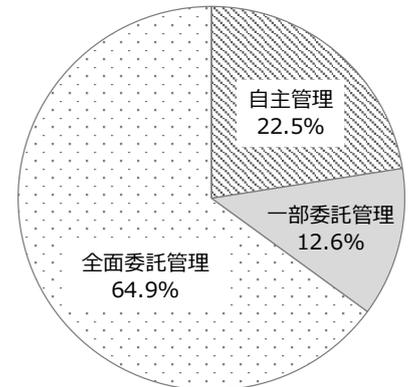


#### ④ 管理の形態について

##### 問5 管理方式

	1 自主管理	2 一部 委託管理	3 全面 委託管理	4 無回答	総数
件数	52	29	150	0	231
%	22.5	12.6	64.9	0.0	100

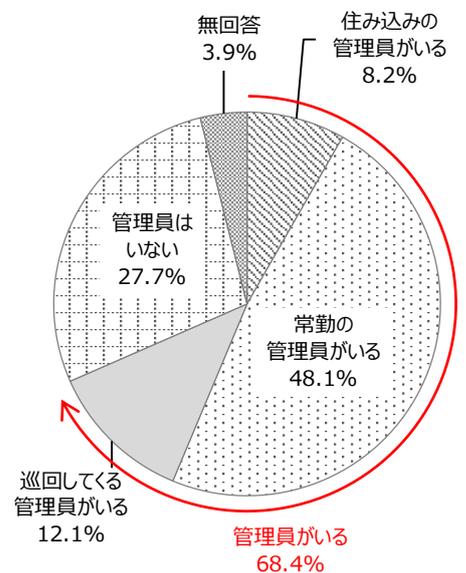
マンションの管理方式は、全面委託管理が64.9%と最も多く、次いで、自主管理22.5%、一部委託管理12.6%の順で多くなっている。



##### 問5 管理員の体制

	1 住み込みの 管理員がいる	2 常勤の 管理員がいる	3 巡回してくる 管理員がいる	4 管理員は いない	5 無回答	総数
件数	19	111	28	64	9	231
%	8.2	48.1	12.1	27.7	3.9	100

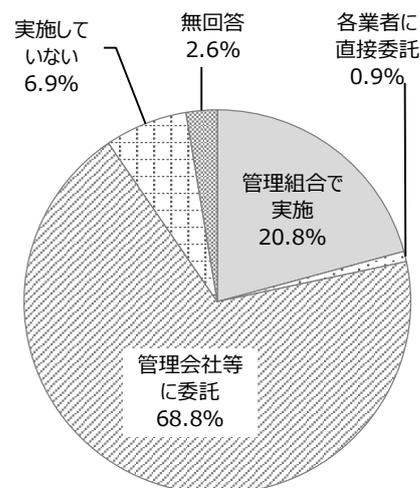
管理員の体制では、常勤の管理員がいるが48.1%で最も多く、住み込みの管理員がいる(8.2%)と巡回してくる管理員がいる(12.1%)と合わせると68.4%であり、7割弱で管理員がいることになる。一方で、管理員がいないものも27.7%を占めている。



### 問6 入居者の把握

	1 管理組合 で実施	2 各業者に 直接委託	3 管理会社 等に委託	4 実施して いない	5 無回答	総数
件数	48	2	159	16	6	231
%	20.8	0.9	68.8	6.9	2.6	100

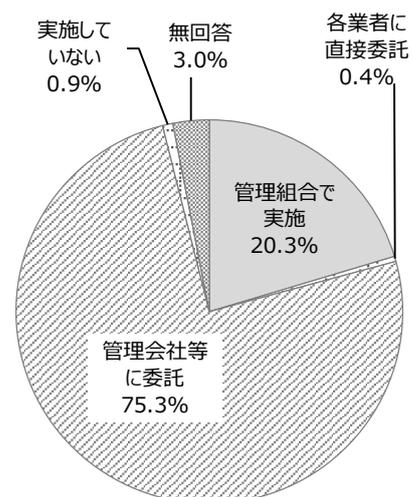
入居者の把握（入居・退去の手続き等）については、68.8%が管理会社等に委託しており、管理会社等への委託率は高い。次いで、管理組合で実施しているが20.8%となっている。



### 問6 会計

	1 管理組合 で実施	2 各業者に 直接委託	3 管理会社 等に委託	4 実施して いない	5 無回答	総数
件数	47	1	174	2	7	231
%	20.3	0.4	75.3	0.9	3.0	100

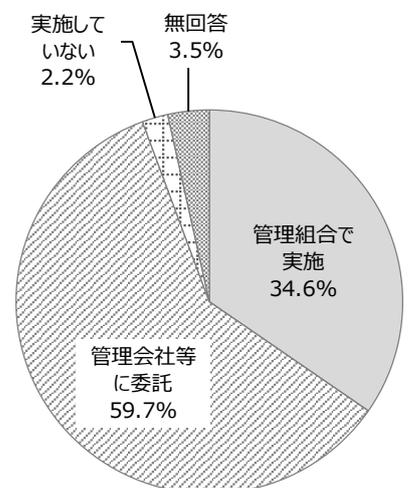
会計（管理費等徴収、支払い、帳簿）については、管理会社等に委託する割合は設問項目中最も高く、75.3%を占めている。また、管理組合で実施しているは、20.3%となっている。



### 問6 理事会や総会の運営

	1 管理組合 で実施	2 各業者に 直接委託	3 管理会社 等に委託	4 実施して いない	5 無回答	総数
件数	80	0	138	5	8	231
%	34.6	0.0	59.7	2.2	3.5	100

理事会や総会の運営については、59.7%が管理会社等に委託している。次いで、管理組合で実施する割合が34.6%となっている。

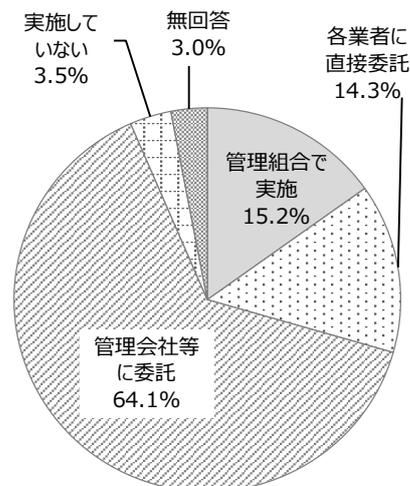


問6 共用部分や屋外の清掃

	1 管理組合 で実施	2 各業者に 直接委託	3 管理会社 等に委託	4 実施して いない	5 無回答	総数
件数	35	33	148	8	7	231
%	15.2	14.3	64.1	3.5	3.0	100

廊下・階段などの共用部分や屋外の清掃については、64.1%が管理会社等に委託している。

また、15.2%が管理組合で実施している。さらに、14.3%が直接委託している。

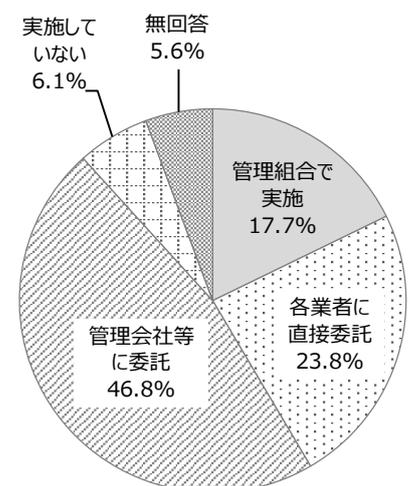


問6 植栽・花壇の維持管理

	1 管理組合 で実施	2 各業者に 直接委託	3 管理会社 等に委託	4 実施して いない	5 無回答	総数
件数	41	55	108	14	13	231
%	17.7	23.8	46.8	6.1	5.6	100

植栽・花壇の維持管理については、46.8%が管理会社等に委託している。

また、17.7%が管理組合で実施している。さらに、23.8%が各業者に直接委託している。

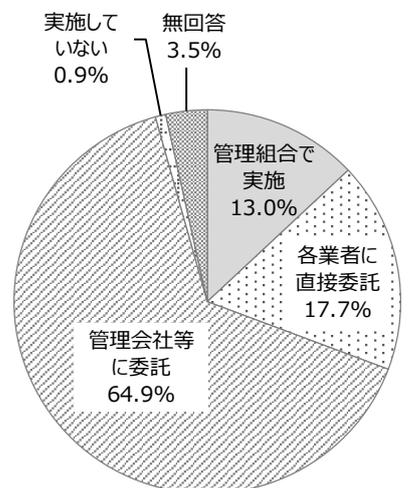


問6 建物の定期点検や小修繕

	1 管理組合 で実施	2 各業者に 直接委託	3 管理会社 等に委託	4 実施して いない	5 無回答	総数
件数	30	41	150	2	8	231
%	13.0	17.7	64.9	0.9	3.5	100

建物の定期点検や小修繕については、64.9%が管理会社等に委託している。

また、13.0%が管理組合で実施している。さらに、17.7%が各業者に直接委託している。

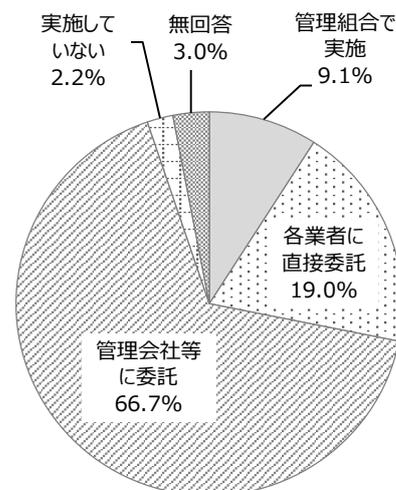


問6 設備の定期点検

	1 管理組合 で実施	2 各業者に 直接委託	3 管理会社 等に委託	4 実施して いない	5 無回答	総数
件数	21	44	154	5	7	231
%	9.1	19.0	66.7	2.2	3.0	100

設備の定期点検については、66.7%が管理会社等に委託している。

また、9.1%が管理組合で実施している。さらに、19.0%が各事業者に直接委託している。

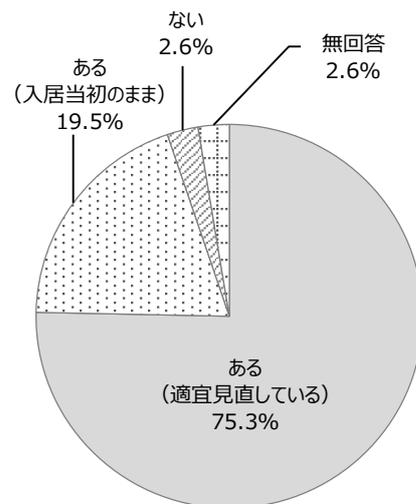


⑤ 管理規約・計画等について

問7 管理規約の有無

	1 ある (適宜見直 している)	2 ある (入居当初 のまま)	3 ない	4 無回答	総数
件数	174	45	6	6	231
%	75.3	19.5	2.6	2.6	100

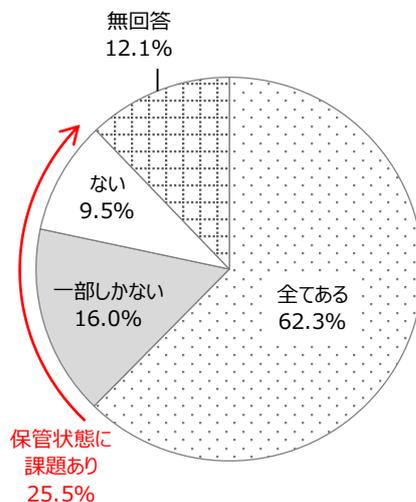
管理規約については、75.3%が適宜見直していると回答している。一方で、入居当初のままが19.5%ある。また、管理規約がないも2.6% (6件) ある。



問7 建築確認申請図書の保管

	1 全てある	2 一部 しかない	3 ない	4 無回答	総数
件数	144	37	22	28	231
%	62.3	16.0	9.5	12.1	100

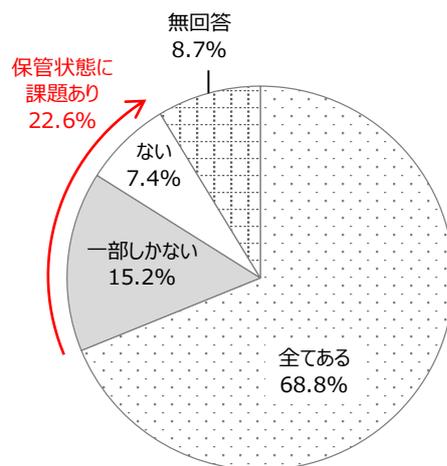
建築確認申請図書の保管状況については、62.3%が全てあると回答している。一方で、一部しかないが16.0%、ないが9.5%であり、合わせて25.5%で保管状態に課題が見られる。



問7 設計図書（竣工図）の保管

	1 全てある	2 一部 しかない	3 ない	4 無回答	総数
件数	159	35	17	20	231
%	68.8	15.2	7.4	8.7	100

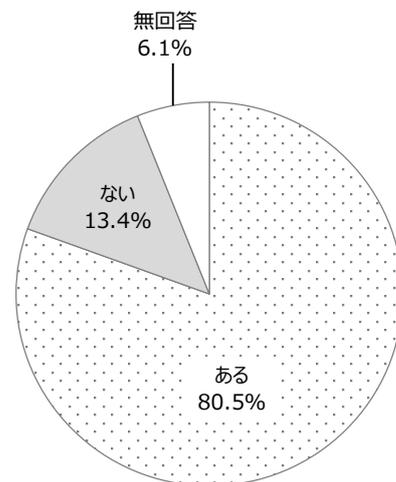
設計図書（竣工図）の保管状況については、全てあるが68.8%となっている。一方で、一部しかないが15.2%、ないが7.4%となっている。



問7 長期修繕計画の有無

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	186	31	14	231
%	80.5	13.4	6.1	100

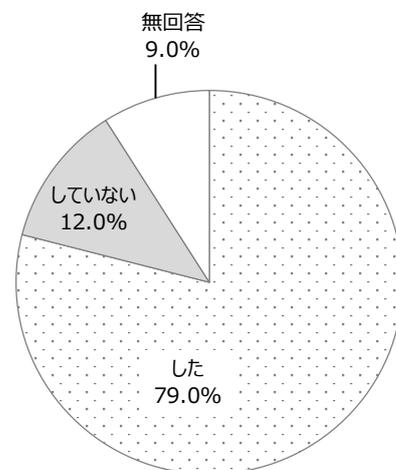
長期修繕計画については、あるが80.5%で大半を占めている。一方で、ないは13.4%となっている。



問7 長期修繕計画の見直し ※ 長期修繕計画無し31件を除く

	1 した	2 していない	3 無回答	総数
件数	158	24	18	200
%	79.0	12.0	9.0	100

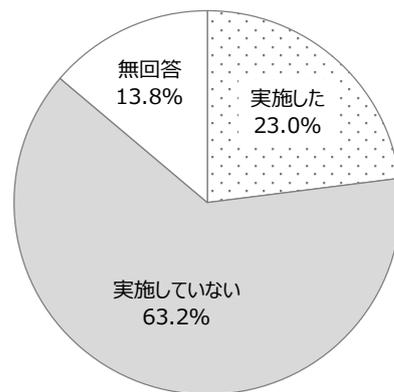
長期修繕計画の見直しについては、見直したが79.0%と大半を占めている。一方で、見直していないは12.0%となっている。



問 8 耐震診断の実施 ※ 完成時期が昭和 58 年以前のもののみ

	1 実施した	2 実施して いない	3 無回答	総 数
件 数	20	55	12	87
%	23.0	63.2	13.8	100

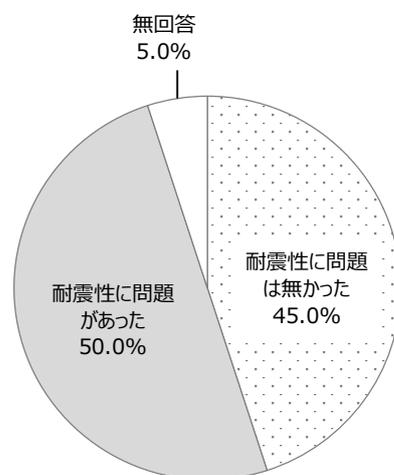
耐震診断の実施については、実施したが 20 件で 23.0%にとどまっている。



問 9 耐震診断の結果 ※ 耐震診断を実施したもののみ

	1 耐震性に問題 は無かった	2 耐震性に問題 があった	3 無回答	総 数
件 数	9	10	1	20
%	45.0	50.0	5.0	100

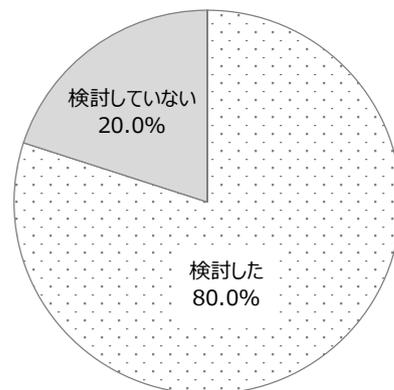
耐震診断の結果については、50.0%が耐震性に問題があった。



問 10 耐震改修の実施検討 ※ 耐震性に問題があったもののみ

	1 検討した	2 検討 していない	3 無回答	総 数
件 数	8	2	0	10
%	80.0	20.0	0.0	100

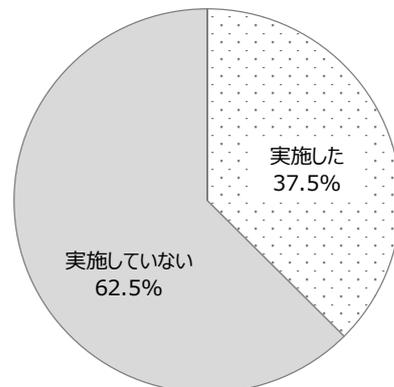
耐震改修の実施検討については、耐震性に問題のあった 10 件中 8 件が検討している。



問 11 耐震改修の実施 ※ 耐震改修を検討したもののみ

	1 実施した	2 実施 していない	3 無回答	総 数
件 数	3	5	0	8
%	37.5	62.5	0.0	100

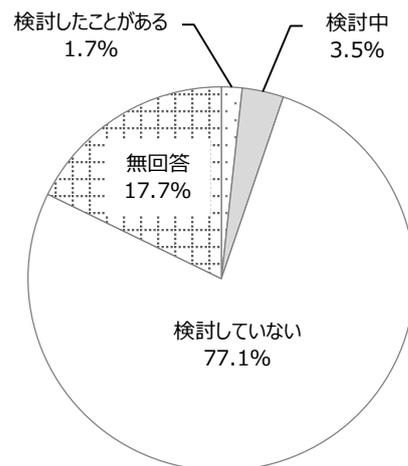
耐震改修の実施については、耐震改修の実施を検討した 8 件中 3 件が実施した。



問 12 建替検討

	1 検討した	2 検討中	3 検討 していない	4 無回答	総 数
件 数	4	8	178	41	231
%	1.7	3.5	77.1	17.7	100

マンションの建替検討については、検討していないが 77.1%と大半を占めている。一方で、検討中が 3.5%、検討したが 1.7%となっている。

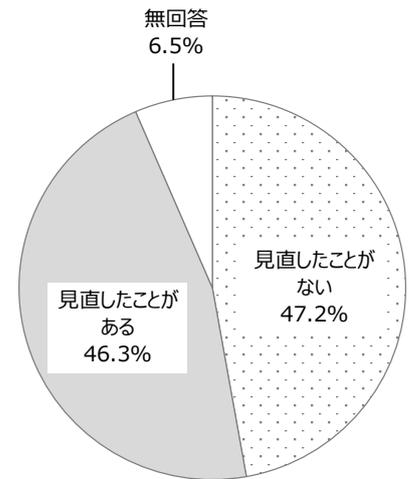


## ⑥ 維持管理の費用について

### 問 13 管理費の見直し

	1 見直した ことがない	2 見直した ことがある	3 無回答	総 数
件 数	109	107	15	231
%	47.2	46.3	6.5	100

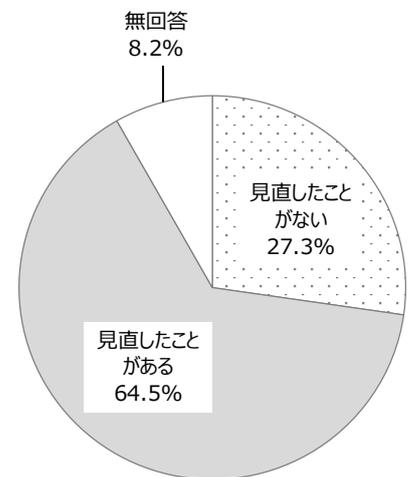
管理費の見直しについては、見直したことがないが 47.2%、見直したことがあるが 46.3%であった。



### 問 13 修繕積立金の見直し

	1 見直した ことがない	2 見直した ことがある	3 無回答	総 数
件 数	63	149	19	231
%	27.3	64.5	8.2	100

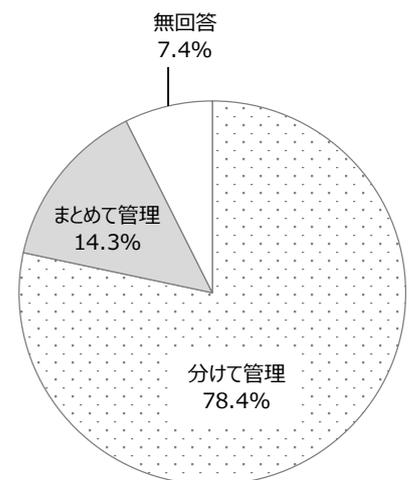
修繕積立金の見直しについては、見直したことがあるが 64.5%、見直したことがないは 27.3%であった。



### 問 14 管理費・修繕積立金の管理区分

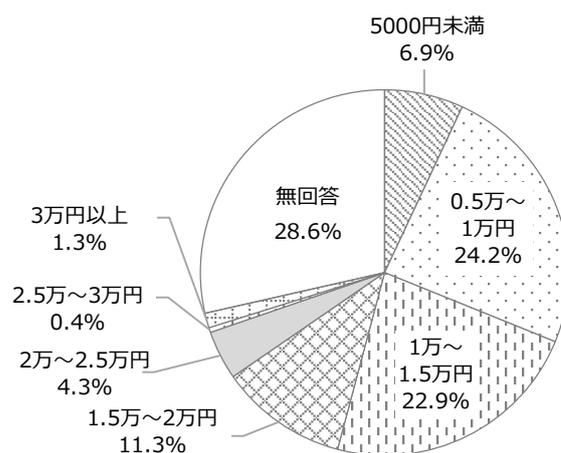
	1 分けて管理	2 まとめて管理	3 無回答	総 数
件 数	181	33	17	231
%	78.4	14.3	7.4	100

管理費・修繕積立金の管理は、分けて管理が 78.4%、まとめて管理は 14.3%であった。



問 14 戸当たり管理費（月額）

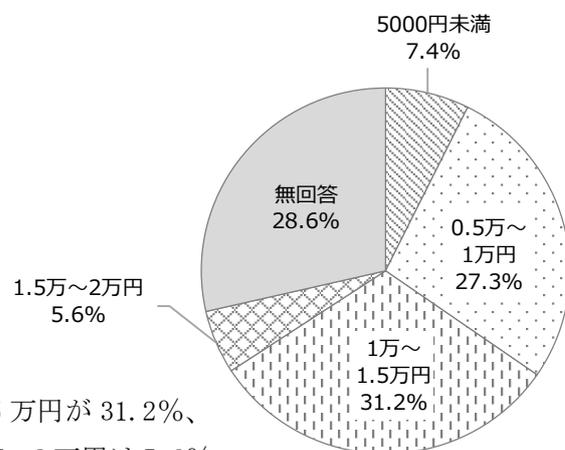
	件数	割合
5000円未満	16	6.9%
0.5万～1万円	56	24.2%
1万～1.5万円	53	22.9%
1.5万～2万円	26	11.3%
2万～2.5万円	10	4.3%
2.5万～3万円	1	0.4%
3万円以上	3	1.3%
無回答	66	28.6%
合計	231	100.0%



戸当たりの管理費（月額）をみると、0.5～1万円が24.2%、次いで1～1.5万円が22.9%と多くなっている。平均的には1万円強となっている。

問 14 戸当たり修繕積立金（月額）

	件数	割合
5000円未満	17	7.4%
0.5万～1万円	63	27.3%
1万～1.5万円	72	31.2%
1.5万～2万円	13	5.6%
無回答	66	28.6%
合計	231	100.0%

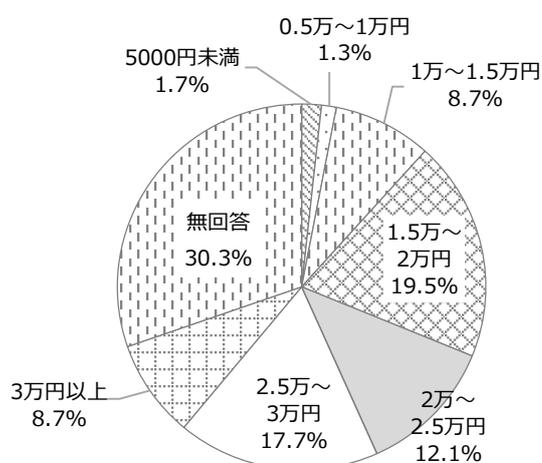


戸当たりの修繕積立金（月額）をみると、1～1.5万円が31.2%、次いで0.5～1万円が27.3%が多くなっている。1.5～2万円は5.6%となっている。

平均的には1万円強となっている。

問 14 戸当たり管理費＋修繕積立金（月額）

	件数	割合
5000円未満	4	1.7%
0.5万～1万円	3	1.3%
1万～1.5万円	20	8.7%
1.5万～2万円	45	19.5%
2万～2.5万円	28	12.1%
2.5万～3万円	41	17.7%
3万円以上	20	8.7%
無回答	70	30.3%
合計	231	100.0%

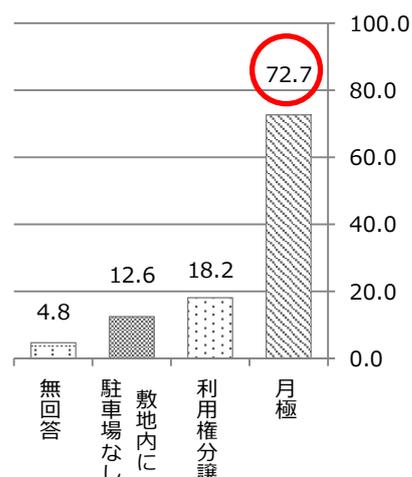


戸当たりの管理費＋修繕積立金（月額）をみると、1.5～2万円が19.5%と最も多く、次いで2.5～3万円が17.7%、2～2.5万円が12.1%の順で多くなっている。平均的には2万円強となっている。

問 15 駐車場の使用方法 [複数回答の設問]

	1 月極	2 利用権 分譲	3 敷地内に 駐車場なし	4 無回答	総 数
件 数	168	42	29	11	231
%	72.7	18.2	12.6	4.8	100

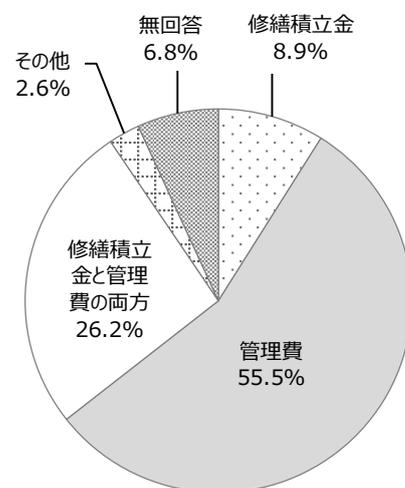
駐車場の使用方法については、月極が 72.7%と大半である。一方で、利用権分譲が 18.2%、敷地内に駐車場無しが 12.6%ある。



問 15 駐車場使用料の使途 ※ 敷地内に駐車場なしなど非該当 40 件を除く

	1 修繕 積立金	2 管理費	3 修繕積立 金と管理 費の両方	4 その他	5 無回答	総 数
件 数	17	106	50	5	13	191
%	8.9	55.5	26.2	2.6	6.8	100

駐車場使用料の使途については、管理費が 55.5%と過半数を占めている。次いで、修繕積立金と管理費の両方が 26.2%で多くなっている。



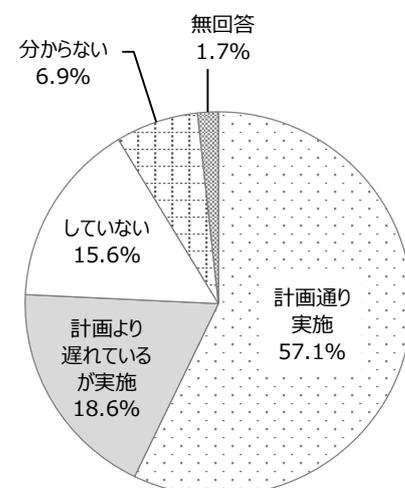
⑦ 大規模修繕について

問 16 大規模修繕の実施

	1 計画通り 実施	2 計画より 遅れている が実施	3 していない	4 分からない	5 無回答	総 数
件 数	132	43	36	16	4	231
%	57.1	18.6	15.6	6.9	1.7	100

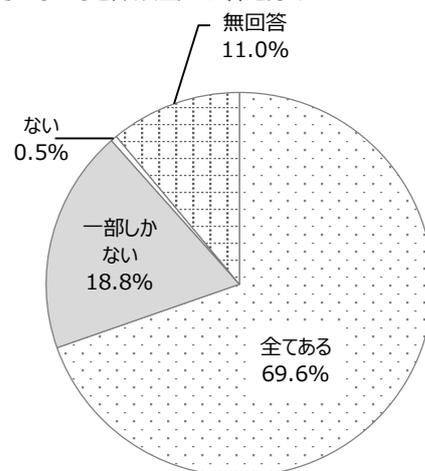
大規模修繕の実施については、計画通りに実施しているが 57.1%と最も多く、計画より遅れているが実施しているが 18.6%となっている。

また、大規模修繕を実施していないマンションは 15.6%(36 件)となっている。そのうち、5 件は築 15 年以上が経過している。



問 17 過去の大規模修繕工事等の履歴の保管 ※ 大規模修繕をしていないなど非該当 40 件を除く

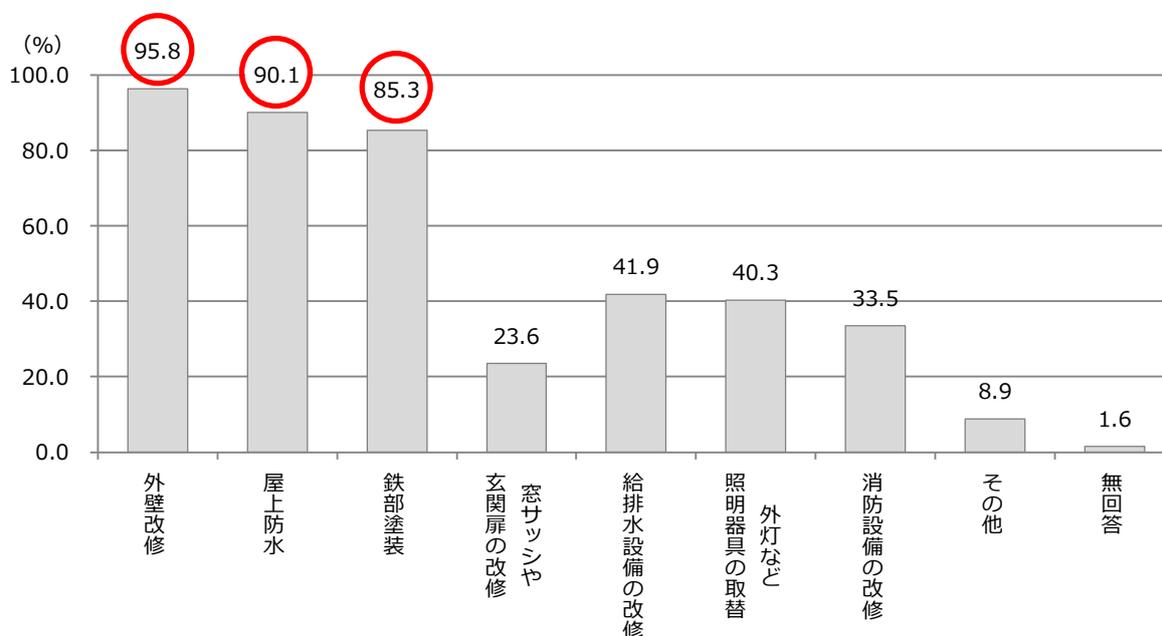
	1 全てある	2 一部 しかない	3 ない	4 無回答	総 数
件 数	133	36	1	21	191
%	69.6	18.8	0.5	11.0	100



過去の大規模修繕の履歴の保管状況については、全てあるが 69.6%と大半を占めている。また、一部しかないは、18.8%であった。

問 18 大規模修繕工事等の実施内容 [複数回答の設問] ※ 大規模修繕をしていないなど非該当 40 件を除く

	1 外壁 改修	2 屋上 防水	3 鉄部 塗装	4 窓サッシや玄 関扉の改修	5 給排水設備 の改修	6 外灯など 照明器具の 取替	7 消防設 備の改修	8 その他	9 無回答	総 数
件 数	183	172	163	45	80	77	64	17	3	191
%	95.8	90.1	85.3	23.6	41.9	40.3	33.5	8.9	1.6	100



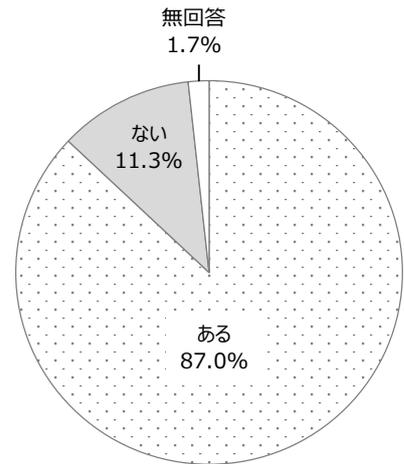
大規模修繕した内容については、外壁改修が 95.8%で最も多く、次いで、屋上防水 90.1%、鉄部塗装 85.3%の順であった。なお、給排水設備の改修については 41.9%であり、外壁改修等の半数程度であった。

## ⑧ 地域コミュニティについて

### 問 19 居住者の名簿

	1 ある	2 ない	3 無回答	総数
件数	201	26	4	231
%	87.0	11.3	1.7	100

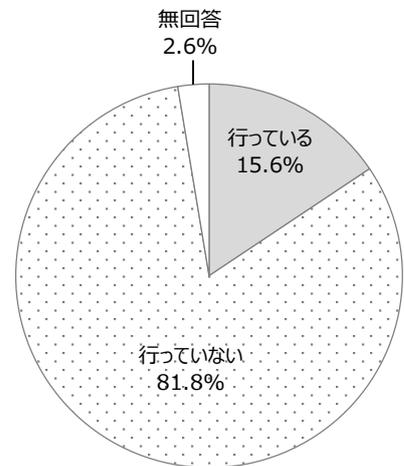
居住者名簿については、87.0%があると回答しているものの、ないは11.3%であった。



### 問 20 マンション住民による高齢者の見守り

	1 行っている	2 行っていない	3 無回答	総数
件数	36	189	6	231
%	15.6	81.8	2.6	100

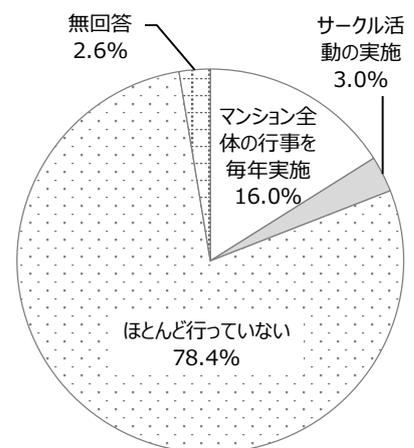
高齢者の見守りについては、行っていないが81.8%と大半であり、行っているは15.6%であった。



### 問 21 マンション内でのイベントの実施

	1 マンション 全体の行事 を毎年実施	2 サークル活 動の実施	3 ほとんど 行って いない	4 無回答	総数
件数	37	7	181	6	231
%	16.0	3.0	78.4	2.6	100

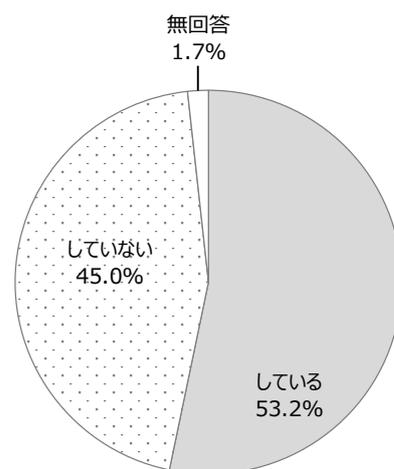
マンション内でのイベントについては、ほとんど行っていないが78.4%と大半を占めている。それに対して、マンション全体の行事を毎年実施しているものやサークル活動を実施しているものは、合計19.0%であった。



問 22 地域の組織（社会福祉協議会・自治会・町内会）への加入

	1	2	3	総数
	している	していない	無回答	
件数	123	104	4	231
%	53.2	45.0	1.7	100

地域の組織については、加入しているが 53.2%であり、加入していないは 45.0%であった。

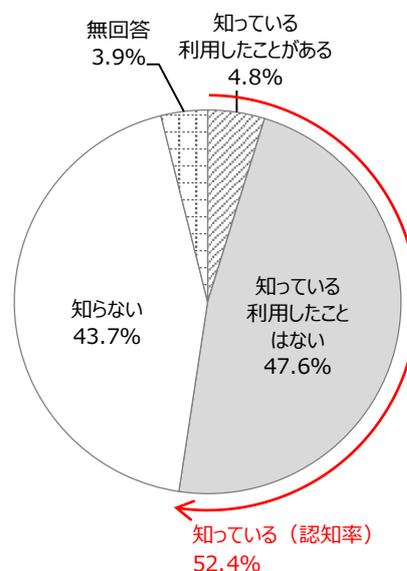


⑨ マンション施策等について

問 23 補助・助成①尼崎市分譲マンションバリアフリー化助成事業

	1	2	3	4	総数
	知っている 利用した ことがある	知っている 利用した ことはない	知らない	無回答	
件数	11	110	101	9	231
%	4.8	47.6	43.7	3.9	100

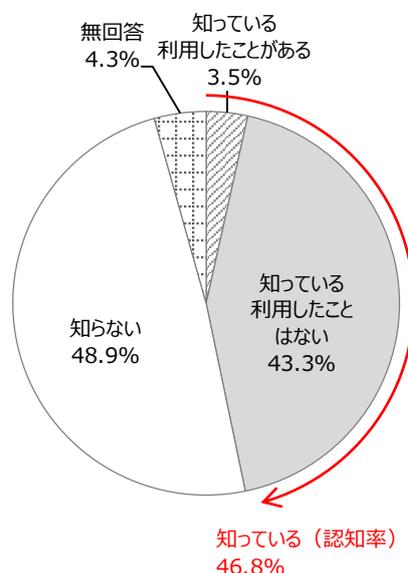
バリアフリー化助成事業については、知っている割合（認知率）は 52.4%、利用したことがある（利用率）は 4.8%であった。



問 23 支援・アドバイス①ひょうご住まいサポートセンター

	1	2	3	4	総数
	知っている 利用した ことがある	知っている 利用した ことはない	知らない	無回答	
件数	8	100	113	10	231
%	3.5	43.3	48.9	4.3	100

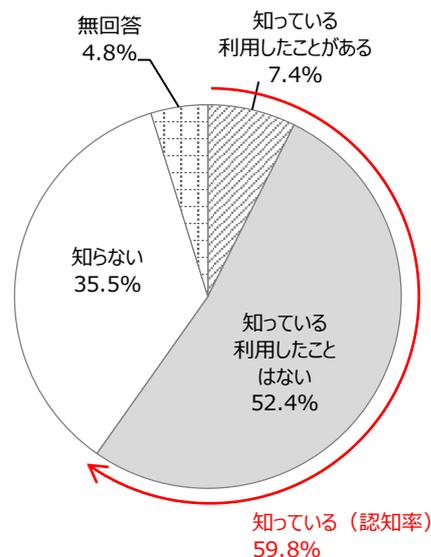
ひょうご住まいサポートセンターについては、認知率は 46.8%、利用率は 3.5%であった。



問 23 支援・アドバイス②マンション管理センター

	1	2	3	4	総数
	知っている 利用した ことがある	知っている 利用した ことはない	知らない	無回答	
件数	17	121	82	11	231
%	7.4	52.4	35.5	4.8	100

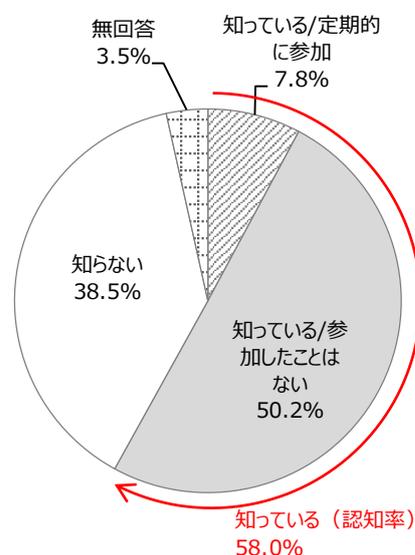
マンション管理センターについては、認知率は 59.8%、利用率は 7.4%であった。



問 23 交流・情報交換①尼崎市マンション管理セミナー

	1	2	3	4	総数
	知っている 定期的に 参加している	知っている 参加した ことはない	知らない	無回答	
件数	18	116	89	8	231
%	7.8	50.2	38.5	3.5	100

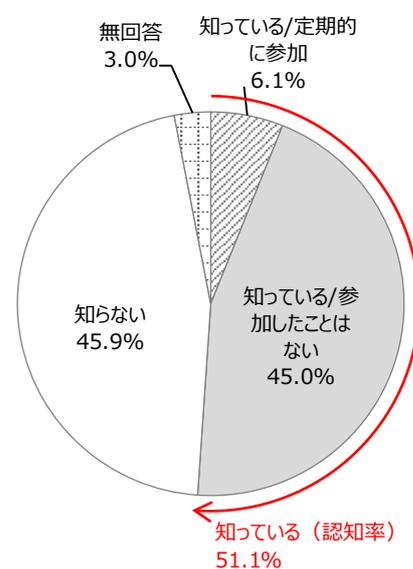
尼崎市マンション管理セミナーについては、認知率は 58.0%と、マンション管理センターに並ぶ認知率であるが、利用率は 7.8%であった。



問 23 交流・情報交換②尼崎マンション管理組合交流会

	1	2	3	4	総数
	知っている 定期的に 参加している	知っている 参加した ことはない	知らない	無回答	
件数	14	104	106	7	231
%	6.1	45.0	45.9	3.0	100

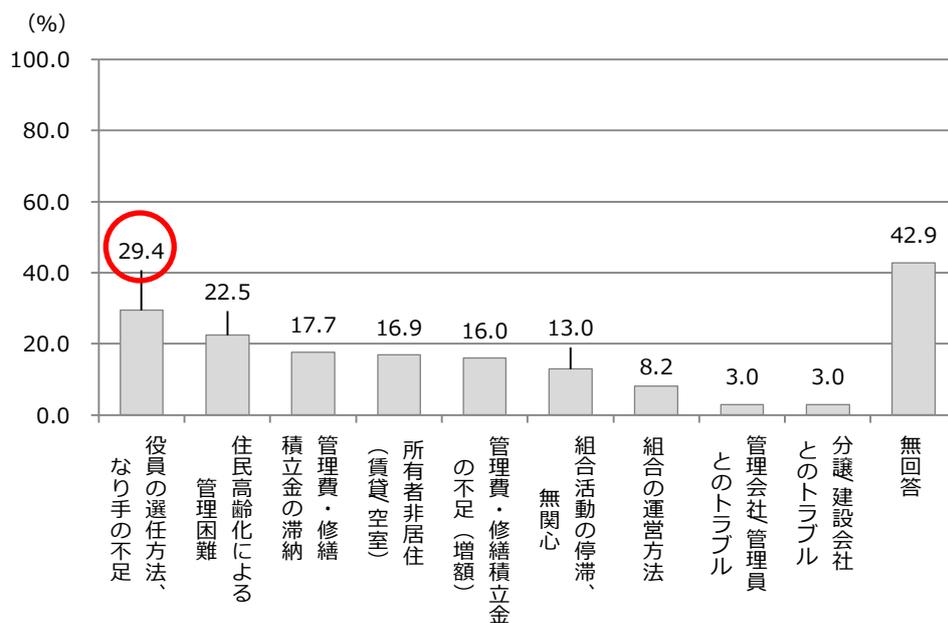
尼崎マンション管理組合交流会については、認知率は 51.1%、利用率は 6.1%であった。



⑩ 困っていることについて

問 24 I 管理組合活動に関わる問題- a 現在の問題 [複数回答の設問]

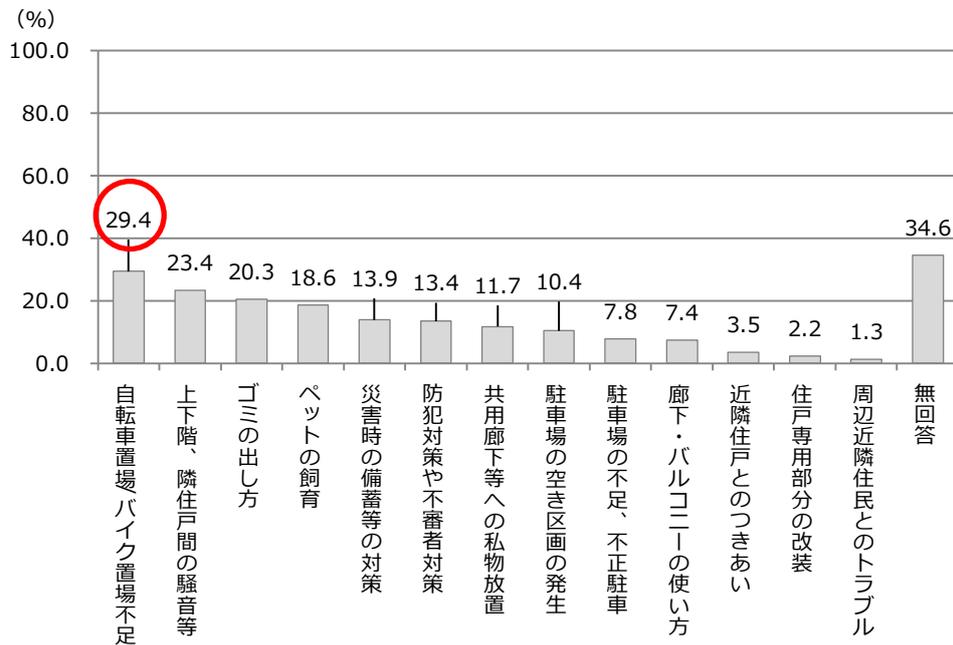
	件数	%
1 役員の選任方法、なり手の不足	68	29.4
2 住民高齢化による管理困難	52	22.5
3 管理費・修繕積立金の滞納	41	17.7
5 所有者非居住（賃貸/空室）	39	16.9
4 管理費・修繕積立金の不足（増額）	37	16.0
6 組合活動の停滞、無関心	30	13.0
7 組合の運営方法	19	8.2
8 管理会社/管理員とのトラブル	7	3.0
9 分譲/建設会社とのトラブル	7	3.0
10 無回答	99	42.9
全体	231	100



管理組合活動に関わる現在の問題については、役員の選任方法、なり手の不足が 29.4%と最も多く、次いで、住民の高齢化による管理困難 22.5%、管理費・修繕積立金の滞納 17.7%、所有者非居住（賃貸/空室）16.9%、管理費・修繕積立金の不足（増額）が 16.0%であった。

問 24- II 住まい方に関わる問題- a 現在の問題 [複数回答の設問]

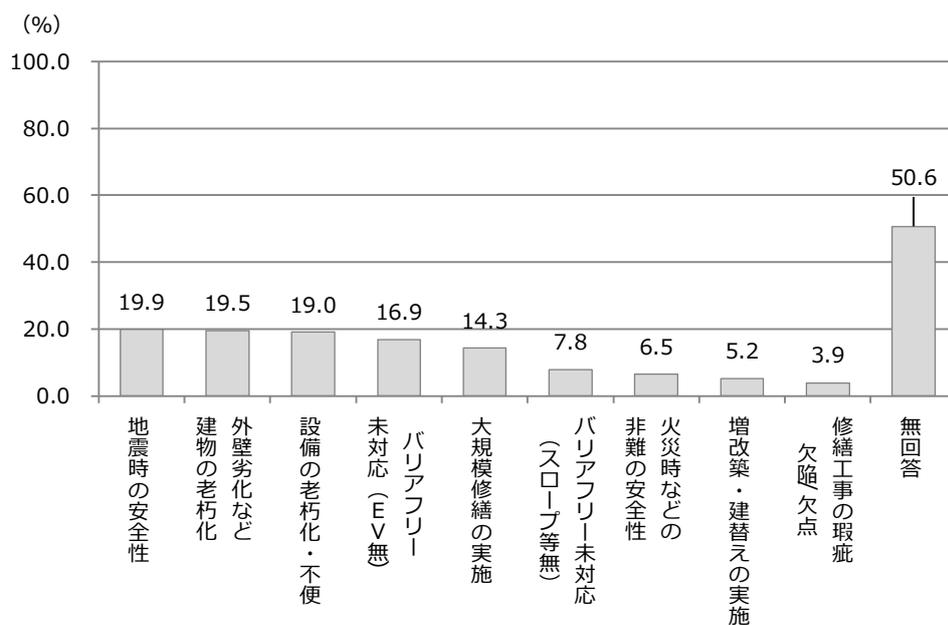
	件数	%
1 自転車置場/バイク置場不足	68	29.4
2 上下階、隣住戸間の騒音等	54	23.4
3 ゴミの出し方	47	20.3
4 ペットの飼育	43	18.6
5 災害時の備蓄等の対策	32	13.9
6 防犯対策や不審者対策	31	13.4
7 共用廊下等への私物放置	27	11.7
8 駐車場の空き区画の発生	24	10.4
9 駐車場の不足、不正駐車	18	7.8
10 廊下・バルコニーの使い方	17	7.4
11 近隣住戸とのつきあい	8	3.5
12 住戸専用部分の改装	5	2.2
13 周辺近隣住民とのトラブル	3	1.3
14 無回答	80	34.6
全体	231	100



住まい方に関わる現在の問題については、自転車置き場・バイク置き場の不足が 29.4%と最も多く、次いで、上下階、隣住戸間の騒音等が 23.4%、ゴミの出し方が 20.3%であった。

問 24 Ⅲ建物に関わる問題- a 現在の問題 [複数回答の設問]

	件数	%
1 地震時の安全性	46	19.9
2 外壁劣化など建物の老朽化	45	19.5
3 設備の老朽化・不便	44	19.0
4 バリアフリー未対応（E V無）	39	16.9
5 大規模修繕の実施	33	14.3
6 バリアフリー未対応（スロープ等無）	18	7.8
7 火災時などの非難の安全性	15	6.5
8 増改築・建替えの実施	12	5.2
9 修繕工事の瑕疵 欠陥/欠点	9	3.9
10 無回答	117	50.6
全体	231	100



建物に関わる現在の問題については、地震時の安全性が 19.9%と最も多く、次いで外壁劣化など建物の老朽化 19.5%、設備の老朽化・不便が 19.0%であった。

### 3. 実地調査（現地調査及びヒアリング調査）

#### （1）調査の概要

アンケート調査を踏まえ、課題があると考えられる分譲マンション等 100 件を抽出し、現地にてアンケート内容の補足調査及び、外観の劣化状況や共用部分の管理状況等に関して目視調査を実施した。また、特別な取り組みを行っている、または課題を抱えていると考えられる分譲マンション 10 件を対象に、ヒアリング調査を実施した。

#### ① 現地調査対象抽出の考え方

アンケートの回答が得られなかったもののうち、アンケートが不達で管理会社が確認できなかったものは、管理ポストが設置されておらず、場合によっては管理組合がないなど、十分な管理ができていない課題のある分譲マンションの可能性が高いと考えられる。

また、回答が得られなかったもののうち、不達ではなく昭和 58 年以前に完成しているものについては、区分所有法の改正や標準管理規約に対応出来ていなかったり、大規模修繕の時期を迎えているなどの課題のある分譲マンションの可能性が高いと考えられる。

一方、アンケートの回答が得られたものの中には、回答内容から特別な取り組みを行っている、または課題があると考えられる分譲マンションがあった。

以上のことから、下記項目等に該当する分譲マンション（100 件）を抽出し、実地調査を行った。

#### 【抽出のポイント】

- ・ 不達であり、管理会社が確認できなかったもの
- ・ 不達ではないが、未回答であり、昭和 58 年以前に完成しているもの
- ・ アンケートの回答内容から特別な取り組みを行っている、または課題があると考えられるもの

#### ■ 実地調査対象の築年・規模別の件数・割合

	30 戸未満		30～69 戸		70 戸以上		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46 年以前	8	8.0%	2	2.0%	2	2.0%	12	12.0%
S47 年～S56 年	36	36.0%	6	6.0%	6	6.0%	48	48.0%
S57 年～H7 年	17	17.0%	12	12.0%	7	7.0%	36	36.0%
H8 年以降	3	3.0%	0	0.0%	1	1.0%	4	4.0%
合計	64	64.0%	20	20.0%	16	16.0%	100	100%

## ② アンケート内容の補足調査内容

未回答のものについては、外観目視で判断できる内容について調査を行い、回答のあったものについては、アンケートでの回答に基づいて聞き取り調査等を実施した。聞き取りは、大きく下記の3つの内容で行った。

### 【調査のポイント】

- ・アンケートの回答で、回答内容が不明であった項目、また未回答であった項目
- ・「10.何かお困りのことはございますか」で、困っていると回答があった項目についての詳細
- ・回答があったアンケートを分析し、課題があると考えられる内容について  
例えば・・・築後30年ほど経過しているのに大規模修繕を実施したことがない など

## ③ 外観調査の項目

外観調査については、建物の傷みの状況や使用状況について確認するため、下記のチェックシートの項目に基づいて実施した。

### ■ 外観調査チェックシート

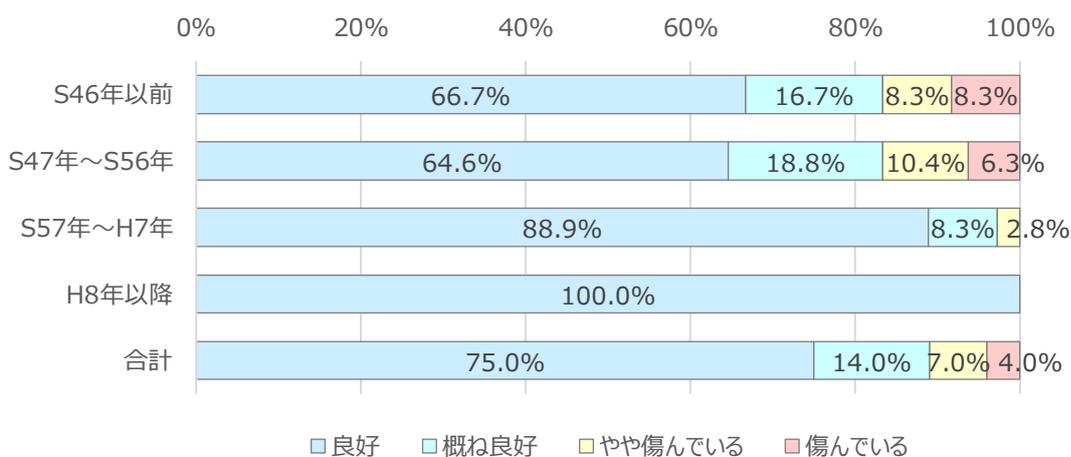
名称		配達状況			物件 No.	
住宅形式		築年	階数	戸数	戸	店舗
建物の傷みの状況				使用状況		
外装 仕上  (仕上げ材)	コンクリートの剥落	良好・傷みあり		郵便受	管理組合ポスト	有・無
	エフロレッセンス	良好・傷みあり			管理員ポスト	有・無
	ひび割れ・露筋	良好・傷みあり			管理会社ポスト	有・無
	外装材の浮き	良好・傷みあり			空家等のチラシ	有・無
	落書き	良好・傷みあり		玄関ホール 廊下・階段	汚れ	有・無
	その他	良好・傷みあり			ゴミ	有・無
鉄部の錆	バルコニー手摺	良好・傷みあり		自転車置場	整理整頓	良好・乱雑
	面格子	良好・傷みあり			他所への放置	有・無
	玄関扉	良好・傷みあり		ゴミ置場	ゴミ出しの状況	良好・不良
	MB・PS扉	良好・傷みあり				
自転車置場 (有・無)	場所				備考	
	屋根 (有・無)	屋根の破損				
		支柱の錆				
	ラック (有・無)	構造				
		錆・傷み				
床の傷み	良好・傷みあり					
駐車場 (有・無)	場所					
	機械式 (無)	型式				
		錆・傷み	良好・傷みあり			
床の傷み	良好・傷みあり					
ゴミ置場 (有・無)	傷み・汚れ	良好・傷みあり				
	植栽の剪定	良好・不良				
外構	舗装の傷み	良好・傷みあり				

## (2) 調査結果

### ■ 外壁の劣化状況

	良好		概ね良好		やや傷んでいる		傷んでいる		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46年以前	8	66.7%	2	16.7%	1	8.3%	1	8.3%	12	100%
S47年～S56年	31	64.6%	9	18.8%	5	10.4%	3	6.3%	48	100%
S57年～H7年	32	88.9%	3	8.3%	1	2.8%	0	0.0%	36	100%
H8年以降	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%
合計	75	75.0%	14	14.0%	7	7.0%	4	4.0%	100	100%

外壁の劣化状況

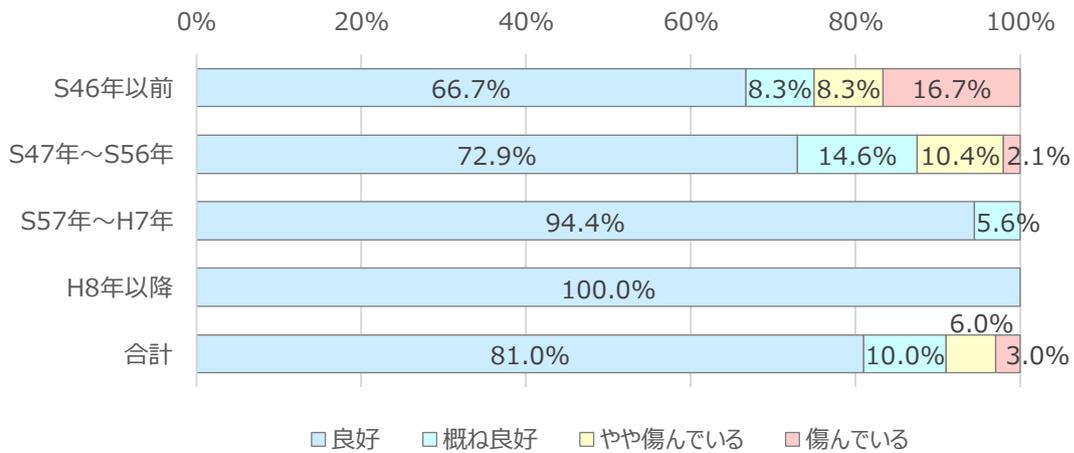


外壁の劣化状況については、やや傷んでいるが 7.0%、傷んでいるが 4.0%であった。築年別にみると、昭和 56 年以前のものは、やや傷みが多い傾向にある。

■ 鉄部の錆の状況

	良好		概ね良好		やや傷んでいる		傷んでいる		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46年以前	8	66.7%	1	8.3%	1	8.3%	2	16.7%	12	100%
S47年～S56年	35	72.9%	7	14.6%	5	10.4%	1	2.1%	48	100%
S57年～H7年	34	94.4%	2	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	36	100%
H8年以降	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%
合計	81	81.0%	10	10.0%	6	6.0%	3	3.0%	100	100%

鉄部の錆の状況

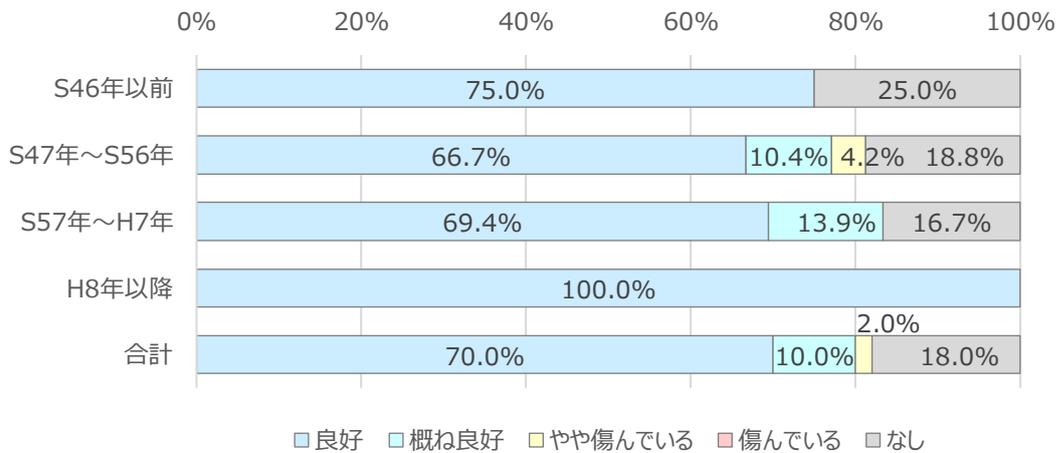


鉄部の錆の状況については、やや傷んでいるが 6.0%、傷んでいるが 3.0%であった。築年別に見ると、昭和 56 年以前のものは、やや傷みが多い傾向にある。

■ 自転車置き場の状況

	良好		概ね良好		やや傷んでいる		傷んでいる		なし		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46年以前	9	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	25.0%	12	100%
S47年～S56年	32	66.7%	5	10.4%	2	4.2%	0	0.0%	9	18.8%	48	100%
S57年～H7年	25	69.4%	5	13.9%	0	0.0%	0	0.0%	6	16.7%	36	100%
H8年以降	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%
合計	70	70.0%	10	10.0%	2	2.0%	0	0.0%	18	18.0%	100	100%

自転車置き場の状況

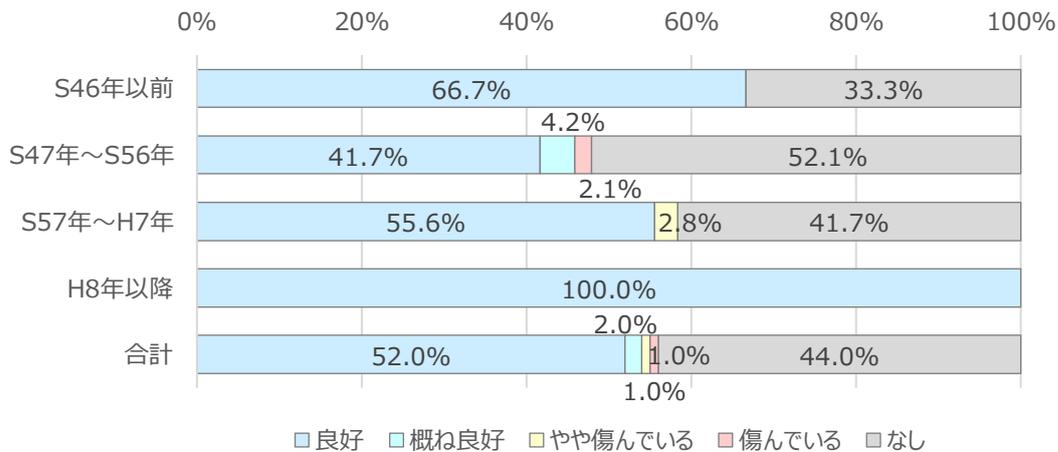


自転車置き場の状況については、やや傷んでいるが2.0%であった。また、自転車置き場がないものも18.0%あった。築年別にみると、平成7年以前のは、自転車置き場が設置されていないものが多い傾向にある。

■ 駐車場の状況

	良好		概ね良好		やや傷んでいる		傷んでいる		なし		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46年以前	8	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	33.3%	12	100%
S47年～S56年	20	41.7%	2	4.2%	0	0.0%	1	2.1%	25	52.1%	48	100%
S57年～H7年	20	55.6%	0	0.0%	1	2.8%	0	0.0%	15	41.7%	36	100%
H8年以降	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%
合計	52	52.0%	2	2.0%	1	1.0%	1	1.0%	44	44.0%	100	100%

駐車場の状況

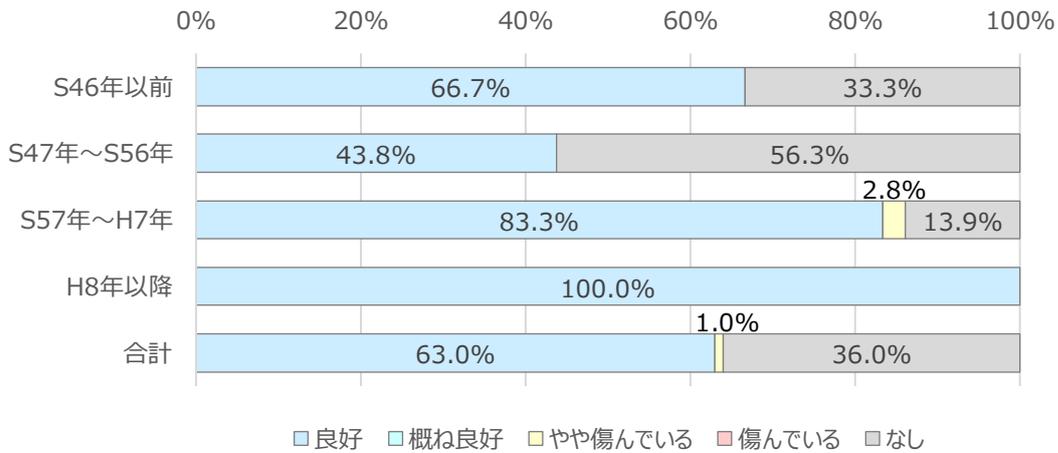


駐車場の状況については、やや傷んでいるが 1.0%、傷んでいるが 1.0%であった。また、駐車場がないものも 44.0%あり、大きな割合を占めていた。築年別にみると、特に昭和 47 年～昭和 56 年の間のものは、駐車場が設置されていないものが多い傾向にある。

■ ゴミ置き場の状況

	良好		概ね良好		やや傷んでいる		傷んでいる		なし		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46年以前	8	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	33.3%	12	100%
S47年～S56年	21	43.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	27	56.3%	48	100%
S57年～H7年	30	83.3%	0	0.0%	1	2.8%	0	0.0%	5	13.9%	36	100%
H8年以降	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%
合計	63	63.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%	36	36.0%	100	100%

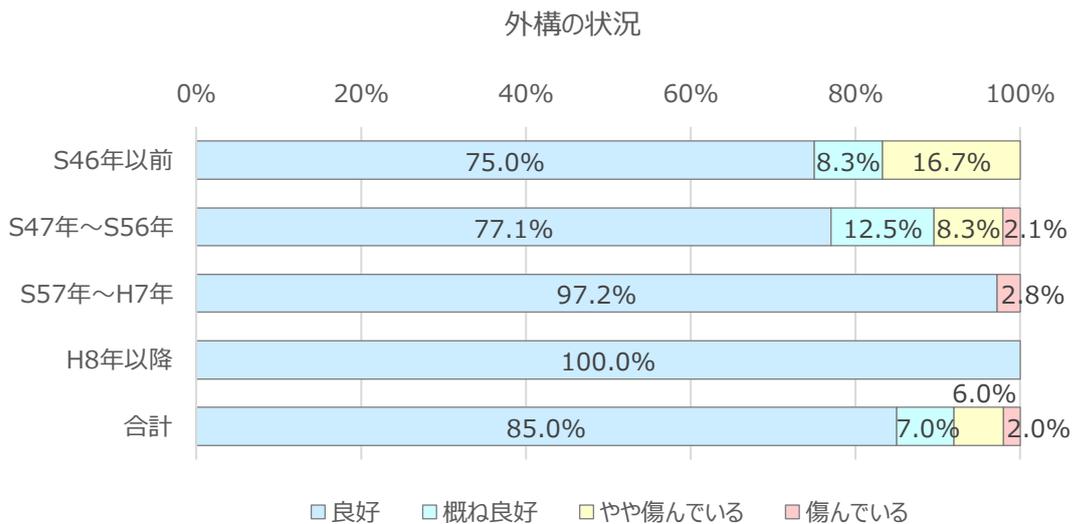
ゴミ置き場の状況



ゴミ置き場の状況については、やや傷んでいるが1.0%であった。また、ゴミ置き場がないものも36.0%あり、大きな割合を占めていた。築年別にみると、特に昭和47年～昭和56年のものは、ゴミ置き場が設置されていないものが多い傾向にある。

■ 外構の状況

	良好		概ね良好		やや傷んでいる		傷んでいる		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46年以前	9	75.0%	1	8.3%	2	16.7%	0	0.0%	12	100%
S47年～S56年	37	77.1%	6	12.5%	4	8.3%	1	2.1%	48	100%
S57年～H7年	35	97.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.8%	36	100%
H8年以降	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%
合計	85	85.0%	7	7.0%	6	6.0%	2	2.0%	100	100%

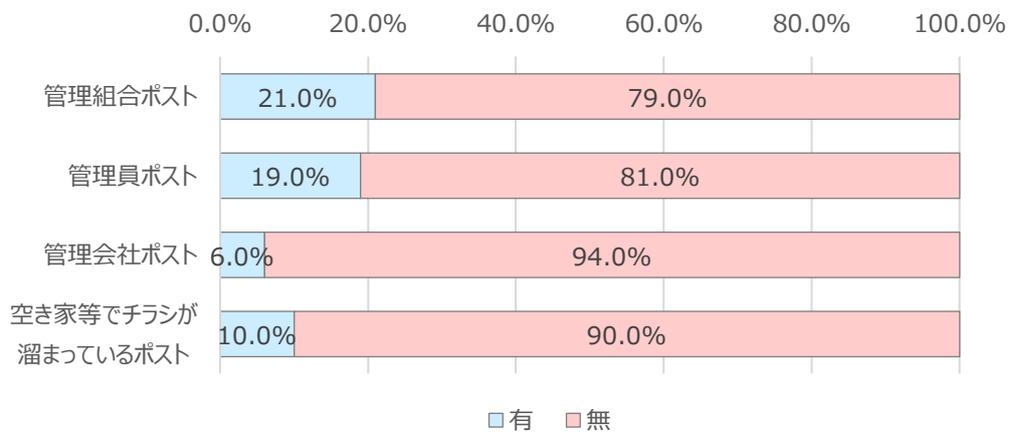


外構の状況については、やや傷んでいるが 6.0%、傷んでいるが 2.0%であった。築年別にみると、昭和 56 年以前のものは、傷んでいる割合が多い傾向にある。

■ 郵便受けの設置状況等

	有		無		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
管理組合ポスト	21	21%	79	79%	100	100%
管理員ポスト	19	19%	81	81%	100	100%
管理会社ポスト	6	6%	94	94%	100	100%
空き家等でチラシが溜まっているポスト	10	10%	90	90%	100	100%

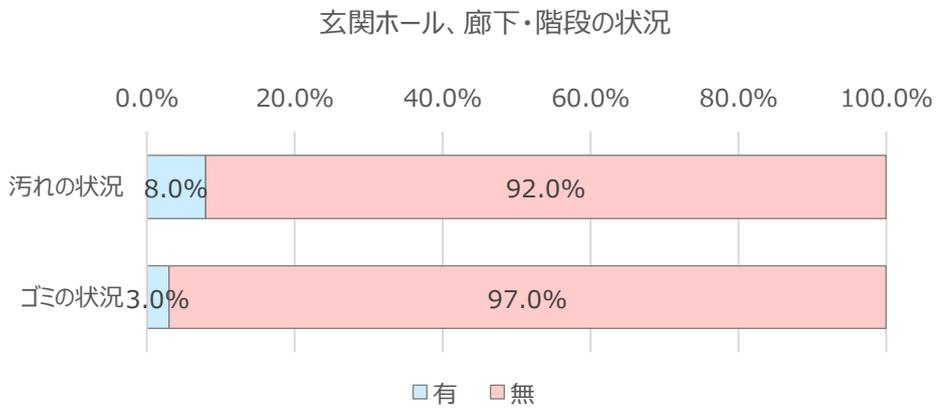
郵便受の設置状況等



郵便受の設置状況については、管理組合ポストは 79.0%、管理員ポストは 81.0%、管理会社ポストは 94.0% 設置されていなかった。一方で、空き家等でチラシが溜まっているポストがあったのは 10.0% であった。

■ 玄関ホール、廊下・階段の使用状況

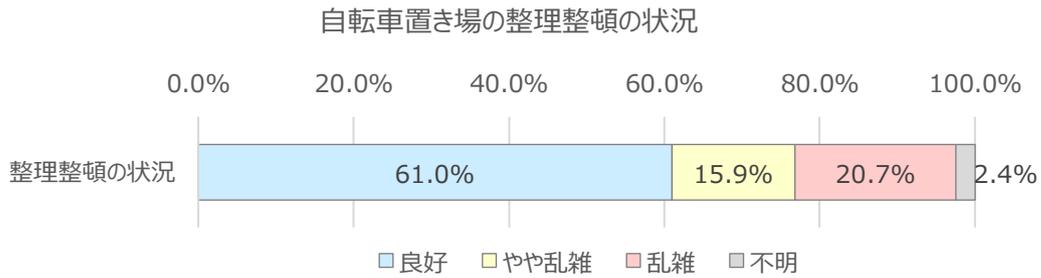
	有		無		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
汚れの有無	8	8%	92	92%	100	100%
ゴミの有無	3	3%	97	97%	100	100%



玄関ホール、廊下・階段の使用状況については、汚れがあったものは 8.0%、ゴミがあったものは 3.0%であった。

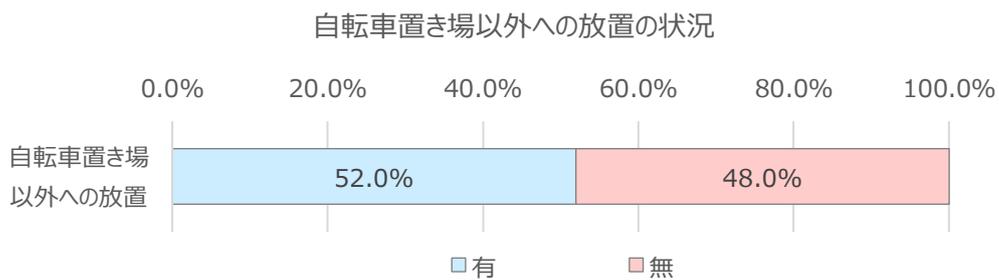
■ 自転車置き場の整理整頓の状況 ※自転車置き場のあった 82 件のみ

	良好		やや乱雑		乱雑		不明		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
整理整頓の状況	50	61.0%	13	15.9%	17	20.7%	2	2.4%	82	100%



■ 自転車置き場以外への放置の状況

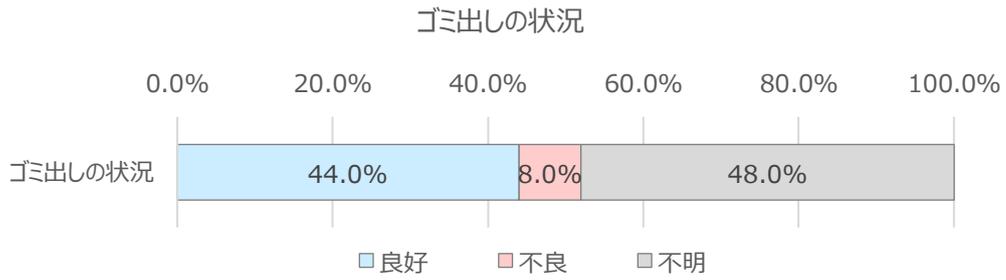
	有		無		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
自転車置き場以外への放置の有無	52	52.0%	48	48.0%	100	100%



自転車置き場の整理整頓の状況については、やや乱雑が 16.0%、乱雑が 21.0%あった。また、自転車置き場以外への放置があったものは、52.0%であった。

■ ゴミ出しの状況

	良好		不良		不明		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
ゴミ出しの状況	44	44.0%	8	8.0%	48	48.0%	100	100%



ゴミ出しの状況については、不良が8.0%であった。

## 4. 分譲マンションの現状

### (1) アンケート調査の結果

回答のあった分譲マンションのうち、規模・管理状況については、小規模な分譲マンションでは自主管理のものが多く、中・大規模の分譲マンションでは全面委託管理で管理員がいるものが多かった。また、規模・築年については下表のとおりであった。

#### ■ アンケート回答分譲マンションの規模・管理状況別の件数

	自主管理	一部委託		全面委託		合計
		管理員なし	管理員あり	管理員なし	管理員あり	
小規模	42	2	5	15	25	89
中規模	6	3	12	7	53	81
大規模	4	1	6	2	48	61
合計	52	6	23	24	126	231

※ 小規模：30戸未満、中規模：30～69戸、大規模：70戸以上

#### ■ アンケート回答分譲マンションの規模・築年別の件数

	S46年 以前	S47年 ～S56年	S57年 ～H7年	H8年 以降	合計
小規模	10	35	17	27	89
中規模	9	20	26	26	81
大規模	1	16	18	26	61
合計	20	71	61	79	231
	8.7%	30.7%	26.4%	34.2%	100%
全体	30	120	219	290	659
	4.6%	18.2%	33.2%	44.0%	100%

## ① 建物・設備の状況

### ■ 分譲マンションの形態

分譲マンションの形態をみると、単棟型が 73.6%、複合型が 14.3%、団地型が 10.0%であった。

### ■ 戸数規模

回答のあった市内の規模別の分譲マンションの割合については、小規模・中規模・大規模別で概ね 3 分の 1 ずつであった。

### ■ 完成時期

完成時期をみると、昭和 46 年以前に完成したものが 8.7%、昭和 47 年から昭和 56 年までに完成したものが 30.7%、昭和 57 年から平成 7 年までに完成したものが 26.4%、平成 8 年以降に完成したものが 34.2%であった。

### ■ マンションの構造形式

ラーメン構造が 51.5%となっており、壁式構造が 35.9%であった。しかし、無回答のものが 10.0%あった。これは、アンケートの回答者には専門的な知識を持たない方もいることから、構造の区別がつかなかったものと推察される。

### ■ ピロティや店舗の有無

1 階がピロティや店舗であるものは 24.7%となっており、店舗が付帯しているものは 17.7%となっていることから、構造的に脆弱であると考えられるピロティ形式のものは、約 7% (24.7%-17.7%) あるものと推察される。

### ■ 各種設備の状況

集会室があるものは、39.8%であった。昭和 61 年に施行された尼崎市住環境整備条例施行規則では、50 戸以上の共同住宅の建築には集会所の設置に努める必要があるが、昭和 61 年より前に建設されたものや小規模なものもあるため、集会室を有しないものが占める割合が高いものと推察される。

管理組合ポストがないものは 21.2%、管理事務室がないものは 29.4%であった。これは、本市の分譲マンションは小規模なものが比較的多いため、玄関ホールや管理員室がなく、管理組合のポストもないものと推察される。

また、オートロックがないものは 51.9%を占めている。近年の分譲マンションはオートロックが一般化しているため、今後は、オートロックのある分譲マンションの割合は増えていくものと考えられる。

## ② 入居者の状況

### ■ 空き家・賃貸している住戸の割合

空き家が2割を超えるものは、0.4%のみであった。また、賃貸率が2割を超えるものは、14.3%であり、3割を超えるものは6.9%であった。

### ■ 高齢者のみの世帯の割合

高齢者のみの世帯の割合は、回答があった中では、5割以上が15.6%で最も多く、回答のあった23.7%を占めている。今後も核家族化や高齢化は進行していくものと推察される。

### ■ 3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合

3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合が0.5割以上のものが4.8%あり、3戸以上滞納しているものが6.9%ある。割合は高くないものの、これらのものについては、管理上の課題があるものと推察される。

## ③ 管理組合

### ■ 管理組合の有無

管理組合がないというものが3.0%（7件）あり、これらについては管理体制に課題があるものと推察される。

### ■ 役員の数

役員の数は一一般的に10戸に1人程度が適切と言われているが、それより少ないものが30.8%ある。また、理事長・副理事長・会計・監事の4人に満たないものが18.3%あり、これらについては、役員数が不足しており、管理組合活動に課題があるものと推察される。

### ■ 役員の任期

管理組合の役員の任期は、2年、2年任期半数改選がいずれも13.9%である。一般的に、「2年任期半数改選」が管理組合運営上望ましいと言われているが、建設当初は任期1年のことが多く、任期2年や2年任期半数改選に変更しているものは、管理組合活動が活発であるものと推察される。

### ■ 理事会の開催状況

理事会をほとんど開催していないのが3.9%あり、これらについては、管理上の課題があるものと推察される。

### ■ 役員の選任方法

役員の選任方法は、その他が20.3%で2番目に多くなっており、その中で多かったのは、「立候補と順番」、あるいは「立候補と推薦」というように立候補を優先しながら、他の方式を組み合わせるというものであった。立候補制と他の方式を組み合わせているものには、リーダーシップのある方が役員になっているケースが多いものと推察される。

## ■ 役員の改選状況

役員の改選状況については、84.4%が任期ごとに概ね異なる人を選出していると回答しており、繰り返し同じ人が選出されているというものも10.0%あった。

## ■ 理事会・総会の出席状況

理事会の出席が5割未満のものが4.5%、委任状を含む総会の出席が5割未満のものが2.2%ある。これらのものについては、所有者の管理に対する意識が希薄であるものと推察される。

## ④ 管理の形態

### ■ 管理方式・管理員の体制

22.5%が自主管理となっている。また、27.7%で管理員がいない。

### ■ 管理組合・管理会社の役割分担

全ての項目において、管理会社等に委託が最も多くなっているが、他の項目と比較すると、入居者の把握や会計は、管理会社等に委託している割合がかなり高い。理事会や総会の運営は、管理組合で実施している割合が比較的高い。共用部分や屋外の清掃、植栽・花壇の維持管理、建物の定期点検や小修繕、設備の定期点検は、各業者に直接委託している割合が比較的高い。

## ⑤ 管理規約・長期修繕計画等

### ■ 管理規約の有無

管理規約がないものが2.6%、入居当初のままのものが19.5%ある。区分所有法の改正や標準管理規約の見直しに対応できていない場合は、何らかの課題があるものと推察される。

### ■ 建築確認申請図書・設計図書（竣工図）の保管

建築確認申請図書は、25.5%に保管状態に課題があり、設計図書（竣工図）は、22.6%に保管状態に課題がある。これらは、今後大規模修繕等を行う際に、現況や過去の経緯の確認が出来ないため、課題となるものと推察される。

### ■ 長期修繕計画の有無や見直し

長期修繕計画については、13.4%が策定していない。これらのものについては、将来的に課題となるものと推察される。

長期修繕計画を有しているものであっても、12.0%については見直しが行われていない。また、その中には大規模修繕を計画より遅れて実施しているものがあり、遅れを踏まえた計画の見直しが必要である。

### ■ 耐震診断・耐震改修等

昭和58年以前に完成しているもののうち、耐震診断を実施したものは、23.0%にとどまっており、多くが耐震診断未実施のままとなっている。また、診断の結果、50.0%は耐震性に問題があり、そのうち80%は耐震改修の実施の検討を行っており、耐震診断の実施が耐震改修の検討に繋がっている。一方で、検討の結果、耐震改修の実施に至ったものは、3件(37.5%)であった。

## ■ 建替検討

マンションの建替検討については、検討していないが77.1%と大半を占めている。このことから、老朽化しているものであっても、ほとんどが建替検討の段階に至っていないようである。今後、各マンションの高経年化により、建替を検討するものが増えてくるものと推察される。

## ⑥ 維持管理の費用

### ■ 管理費・修繕積立金

管理費・修繕積立金いずれも平均的には1万円強となっており、管理費と修繕積立金を合わせた額は平均的に2万円強となっている。

なお、戸当たりの修繕積立金が5000円未満のものが7.4%あり、これらについては、修繕積立金が不足している可能性がある。

管理費については、46.3%が見直しており、修繕積立金については、64.5%で見直しを行っている。修繕積立金の方が管理費よりも高い割合で見直しされているのは、大規模修繕の実施等に伴い見直しを行ったためであるものと推察される。

管理費・修繕積立金の管理について、14.3%はまとめて管理をしている。これらについては、標準管理規約に対応出来ていない。

### ■ 駐車場の使用方法と使用料の使途

駐車場の使用方法については、月極が72.7%と大半であるが、利用権分譲が18.2%、敷地内に駐車場無しが12.6%である。駐車場使用料の使途については、管理費が55.5%であり、機械式駐車場を有する場合には、将来大規模修繕を実施する際に課題となる可能性がある。

## ⑦ 大規模修繕

大規模修繕の実施は、18.6%で計画より遅れている。履歴の保管状況については、一部しかないまたはないが19.3%であり、これらについては今後課題となるものと推察される。

大規模修繕の内容については、外壁改修や屋上防水など外部の修繕を実施している割合は90%以上とかなり高いが、給排水設備など内部の修繕については、40%程度であった。

## ⑧ 地域コミュニティ

居住者の名簿については、11.3%が作成しておらず、高齢者の見守りについては、81.8%で行っていない。また、マンション内でのイベントは大半がほとんど行っていない。居住者の高齢化が進んでいることを踏まえると、マンション内でのコミュニティを高める必要があると推察される。

## ⑨ マンション施策等の認知状況

尼崎市分譲マンションバリアフリー化助成事業、ひょうご住まいサポートセンター、マンション管理センター、尼崎市マンション管理セミナー、尼崎マンション管理組合交流会など、いずれの施策等も認知率は5割前後となっている。

## ⑩ 困っていること

### ■ 管理組合活動に関わる問題

役員の選任方法、なり手の不足、住民の高齢化による管理困難、管理費・修繕積立金の滞納等の問題についての意識が高くなっている。

### ■ 住まい方に関わる問題

自転車置場・バイク置場の不足、上下階、隣住戸間の騒音等、ゴミの出し方等の問題についての意識が高くなっている。

### ■ 建物に関わる問題

地震時の安全性や外壁劣化など建物の老朽化、設備の老朽化・不便、バリアフリー未対応（エレベーターやスロープ、手すりがない）等の問題についての意識が高くなっている。

## (2) 実地調査の結果

### ① 建物の傷みの状況

#### ■ 外壁の劣化状況

外観の劣化状況については、傷みがあるものは11.0%（やや傷んでいる7.0%＋傷んでいる4.0%）となっており、昭和56年以前のものには傷みが多い傾向にある。

#### ■ 鉄部の錆の状況

鉄部の錆の状況については、傷みがあるものは9.0%（やや傷んでいる6.0%＋傷んでいる3.0%）となっており、昭和56年以前のものには傷みが多い傾向にある。

#### ■ 自転車置き場の状況

自転車置き場の状況については、傷みがあるものは2.0%（やや傷みがあるものは2.0%）と少なかったが、自転車置き場がないものも18.0%あった。築年別にみると、平成7年以前のものには、自転車置き場が設置されていないものが多かった。

#### ■ 駐車場の状況

駐車場の状況については、傷みがあるものは2.0%（やや傷んでいる1.0%＋傷んでいる1.0%）と少なかったが、駐車場がないものも44.0%あった。築年別にみると、昭和47年～昭和56年の間のもものは、駐車場が設置されていないものが多かった。

#### ■ ゴミ置き場の状況

ゴミ置き場の状況については、傷みがあるものは1.0%（やや傷んでいる1.0%）と少なかったが、ゴミ置き場がないものも36.0%あった。築年別にみると、昭和47年～昭和56年のものは、ゴミ置き場が設置されていないものが多かった。

## ■ 外構の状況

外構の状況については、傷みがあるものは8.0%（やや傷んでいる6.0%+傷んでいる2.0%）となっており、昭和56年以前のもは傷みが多い傾向にある。

## ② 設備の設置状況・使用状況等

### ■ 郵便受の設置状況

郵便受の設置状況については、管理組合ポストは79.0%、管理員ポストは81.0%、管理会社ポストは94.0%設置されていなかった。アンケートの調査結果では、管理組合ポストがないものは21.2%であったが、アンケートが不達であった物件の多くを実態調査の対象としたため、管理組合ポスト等の設置されていないものが多かったものと推察される。一方で、空き家等でチラシが溜まっているポストがあったものは10.0%であり、多くの分譲マンションは、適切に管理しているものと推察される。

### ■ 玄関ホール、廊下・階段の使用状況

玄関ホール、廊下・階段の使用状況については、汚れがあったものは8.0%、ゴミがあったものは3.0%であり、概ね適切に管理されている。

### ■ 自転車置き場の使用状況等

自転車置き場の整理整頓の状況については、整理整頓されていないものは36.6%（やや乱雑15.9%+乱雑20.7%）であった。また、自転車置き場以外への放置があったものは52.0%であった。全体の傾向として、自転車置き場が不足しているものが多く、結果的に自転車置き場で自転車が溢れていたり、自転車置き場以外に放置されている状況となっている。

### ■ ゴミ出しの状況

ゴミ出しの状況については、不良が8.0%であり、概ね適切に管理されている。

## 5. 分譲マンションの課題

### (1) 管理の課題（ソフト）

#### ① 管理組合がない。

管理組合がないものが3.0%あった。これらの分譲マンションについては、管理組合による適切な管理が行われていないものと推察される。

#### ② 管理規約がない。または、入居当初から見直されていない。

管理規約がないものが2.6%あった。これらの分譲マンションについては、管理組合による適切な管理が行われていないものと推察される。また、管理規約が入居当初のまま見直されていないものは19.5%であるが、このうち、昭和58年以前に完成しているものは6.5%であった。これらの分譲マンションについては、区分所有法の改正や標準管理規約の見直しに対応できていないなど、管理に課題を抱えている可能性がある。

#### ③ 管理費や修繕積立金の滞納

3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合が0.5割以上のものが4.8%あり、3戸以上滞納しているものが6.9%あった。また、回答者が課題であるとする項目のうち、管理費・修繕積立金の滞納と回答したものが17.7%あった。滞納者が多い分譲マンションは、築年の古いものに多い傾向があり、今後、高経年分譲マンションの増加に伴い、管理費や修繕積立金の滞納が増える可能性がある。

#### ④ 理事会・総会への出席率が低い

理事会への出席率が5割未満であるものが4.5%、委任状を含む総会への出席率が5割未満であるものが2.2%あった。これらの分譲マンションは、理事会や総会の成立要件を満たしていない可能性があるだけでなく、所有者が管理に関して無関心であるために、今後、維持・管理を行う中で課題を抱える可能性が高い。

#### ⑤ 古い分譲マンションでの居住者の高齢化

古い分譲マンションでは、居住者の高齢化率が高くなっている。高齢者のみの世帯数が5割を超えるものは、2件を除き全て昭和に完成した古いものであった。一部を除き、小・中規模のものが多く、エレベーターのない中低層のものが多かった。また、自主管理や一部委託管理のものが多かった。今後、さらに高齢化が進むと、役員のみならず手不足になるばかりか、適切な管理が困難になる場合もある。

## (2) 建物の課題（ハード）

### ① 建物の維持・修繕が適切に行われていない

築後 15 年以上経過しているが、大規模修繕が実施されていないものが 2.2%、新耐震基準以前に建設されているが耐震性を確認していないものが 63.2%あった。また、実地調査の結果、昭和 56 年以前に建設された分譲マンションについては、外壁に傷みがあるものが 4 件、鉄部の錆があるものが 3 件あった。大規模修繕を実施していないものや既に劣化が進んでいると外観から判断できるものについては、建物の維持・修繕に向けた取り組みを適切に進めて行かなければ、管理不全マンションとなるおそれがある。

### ② 修繕積立金の不足

回答者が課題であるとする項目のうち、修繕積立金の不足と回答したものが 16.0%あった。1 度目の大規模修繕実施後は、次回以降の大規模修繕実施に向けて、修繕積立金を見直す必要があるが、入居当初から修繕積立金の金額を見直していない分譲マンションについては、修繕積立金が不足する可能性がある。修繕積立金が不足すると、適切な修繕を実施することが難しく、今後、建物の劣化が進行していくおそれがある。

### ③ バリアフリーへの未対応

回答者が課題であるとする項目のうち、バリアフリー未対応でエレベーターなしと回答したものが 16.9%、スロープ等なしと回答したものが 7.8%あった。分譲マンション居住者の高齢化が進んでいることを踏まえると、バリアフリーに対応していくことが望まれる。

### ④ 自転車置き場・バイク置き場の不足

約 3 割の分譲マンションから、自転車置き場やバイク置き場が不足しているとの回答があった。(29.4%[68/231 件])。

本市は、概ね市内全域が平坦地であるため、自転車を利用する市民が多い。そのため、自転車置き場やバイク置き場の不足は、マンション規模や築年に関わらず生じており、本市に立地するマンションの特徴であると考えられる。自転車置き場が不足するため、敷地の隅々まで自転車置き場を増設したり、2 階建ての自転車置き場棟を増築した分譲マンションもあった。

築年が古い分譲マンション（昭和 61 年尼崎市住環境整備条例施行規則の施行以前）では、自転車置き場設置の義務がなかったため、設置されていないものが多く、また、家族全員が自転車を保有している場合には、施行規則基準を満たして整備をしたものであっても不足している。

## (3) その他（マンション管理組合への郵送物不達）

郵送物が届かなかった不達分譲マンションが多数(80 件/659 件)あった。今後、情報発信や意識啓発を進めていくためにも、不達となっている状況を解消する取り組みが必要である。

## 6. 今後の取り組み

### (1) 今後対応すべき事項

アンケート調査や実地調査の結果から、今後、次の3項目について優先的に対応策を検討すべきであると考えられる。

#### ① 管理（ソフト）に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援

今回の調査の結果、「管理組合がない。管理規約がないまたは入居当初から見直されていないもの」や、「管理費や修繕積立金の滞納があるもの」「理事会の開催状況が少ない。出席率が低いもの」「古い分譲マンションで居住者の高齢化進んでいるもの」など、管理（ソフト）に課題を抱える分譲マンションがあった。

これらの課題を解決するには、管理組合の立ち上げや管理規約の見直し等の管理組合の運営に関する知識や、建物・設備の保守・点検や長期修繕計画等の建物の維持管理等に関する知識が必要であり、そのためには、マンションの管理に関する専門的な知識を有するアドバイザーを派遣することが効果的であると考えられる。

また、アドバイザーの助言や情報を組合員が共有することで組合員同士の意識が高まり、自主的・積極的なマンション管理にも繋がっていくと考えられる。

こうしたことから、マンションの専門的な知識を有するアドバイザーの派遣制度を検討していく必要がある。

#### ② 建物（ハード）に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援

今回の調査の結果、「建物の維持・修繕が適切に行われていないもの」や、「修繕積立金が不足しているもの」「自転車置き場・バイク置き場が不足しているもの」など、建物（ハード）に課題を抱える分譲マンションがあった。これらの課題を解決するためには、マンションの建物（ハード）に関する専門的な知識を有するアドバイザーを派遣することや建物（ハード）の課題を解決するための助成制度等を検討していく必要がある。

#### ③ その他（不達分譲マンションの解消に向けた取り組み）

今回の調査の結果、郵送物が届かなかった不達分譲マンションが多数あった。今後、マンションの適正な管理について、情報発信や意識啓発を行っていく必要があるが、当面は、今回の調査で把握した管理組合の理事長や世話人へ送付するとともに、管理会社が分かったものについては、管理会社への送付で対応していく。

その後は、できるだけ速やかに管理組合のポストを設置するよう促していくなど、不達の解消に向けた取り組みを進めていく必要がある。

## (2) 分譲マンション支援施策（案）

今後対応すべき事項、現在本市で取り組んでいる施策等を踏まえ、分譲マンションの支援施策について下表に示す。

方向	施策	事業内容	現在の対応
管理に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援	尼崎市マンション管理セミナーの開催（管理・運営型）	・マンション形態・構造別、管理方式別などのニーズに合わせた講演	実施
	尼崎マンション管理組合交流会の開催	・管理組合ネットワーク主催で定期的に管理における様々な問題について情報交換を行う	実施
	公的団体と連携した支援	・ひょうご住まいサポートセンターやマンション管理センターと連携した助言や指導	実施
	アドバイザー派遣制度（維持・管理型）	・維持・管理についての必要なアドバイスと情報提供	検討
建物に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援	尼崎市マンション管理セミナーの開催（建物維持・修繕型）	・マンション形態・構造別、管理方式別などのニーズに合わせた講演	実施
	簡易耐震診断推進事業	・簡易耐震診断員を派遣して調査・診断を行ない、その結果を所有者へ報告する	実施
	ひょうご住まいの耐震化促進事業	・耐震改修計画策定、耐震改修工事に対し、工事費等の費用を補助	実施
	分譲マンションバリアフリー化助成事業	・共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成	実施
	アドバイザー派遣制度（維持・管理型）※再掲	・維持・管理についての必要なアドバイスと情報提供	検討
	アドバイザー派遣制度（大規模改修型）	・大規模改修を検討している管理組合に対して必要なアドバイスと情報提供	検討
	大規模修繕計画策定支援事業	・大規模修繕計画策定に係る費用の助成	検討
その他	管理組合ポスト設置指導	・管理組合専用のポストの設置	検討

