

令和3年度  
堺市分譲マンション実態調査  
報告書

令和4年3月

堺市



# 目次

第1章 調査の概要	1
1-1. 調査の目的	1
1-2. 調査の方法	1
1-3. 調査の内容	2
1-4. 配布・回収結果	3
1-5. 調査結果の見方	3
第2章 分譲マンションストック実態把握	4
2-1. 分布状況	4
2-2. 分譲主体	5
2-3. 1棟当り戸数	6
2-4. 階数	7
2-5. 建設年次	8
2-6. 敷地面積	11
2-7. 床面積	12
2-8. 単棟型・複数棟型別団地数	14
第3章 調査結果	15
3-1. 建物の概要	15
3-2. 管理状況の概要	21
3-3. 管理規約	29
3-4. 管理組合	33
3-5. 管理費・修繕積立金	38
3-6. 長期修繕計画・大規模修繕工事	44
3-7. 耐震化	54
3-8. 老朽化・建替え	56
3-9. 住環境・コミュニティ	60
3-10. 管理上の問題点、行政支援	67
3-11. 自由意見	74
第4章 調査結果の整理・考察	78
4-1. 調査結果の整理	78
4-2. 認定基準等との照合	81
4-3. 要支援マンション	84
4-4. 課題整理と今後の取り組みの方向性	89



# 第 1 章 調査の概要



# 第1章 調査の概要

## 1-1. 調査の目的

堺市（以下、「本市」という。）では、住宅総数に占める分譲マンションの割合が約14%（平成30年時点）と、重要な居住形態の一つとなっている。その中には、完成後相当の年数を経過したものもあり、今後もその増加が見込まれることから、マンションの適正な維持管理がますます重要となっている。

国においては、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、本市においても、分譲マンションの適正な管理を推進するため、「堺市マンション管理適正化推進計画」の策定に向けた検討を進めている。

このような状況を踏まえ、市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握し、今後の必要な施策を検討することを本調査の目的とする。

## 1-2. 調査の方法

調査の方法は、以下の通りである。

### ■調査の方法

調査範囲	本市内の分譲マンション
調査対象	本市内の分譲マンションの管理組合（団地別）
対象件数	586件
抽出方法	過年度から蓄積された分譲マンションリストや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・回収（督促ハガキを1回送付） ※過去調査等で不達であった一部の物件は直接配布
調査期間	令和3年11月15日～12月25日 ※回答集計には、令和4年2月28日までに回答があった票を含む

## 1-3. 調査の内容

アンケート調査の内容は、以下の通りである。

<p><b>【A】 マンション等の基本情報</b></p> <p>A1 マンション等の建物の概要</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①団地内の棟数</li> <li>②分譲主体</li> <li>③戸数</li> <li>④敷地面積</li> <li>⑤総床面積</li> <li>⑥最も多い間取りタイプ</li> <li>⑦建物の完成年</li> <li>⑧構造</li> <li>⑨階数</li> <li>⑩エレベーターの設置</li> <li>⑪駐車場の設置</li> <li>⑫駐車場の形態</li> <li>⑬駐車場の設置台数</li> </ol> <p>A2 マンション等の管理状況</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①管理規約の有無</li> <li>②-1 管理組合の有無</li> <li>②-2 管理組合の組織構成</li> <li>③-1 管理形態</li> <li>③-2 管理会社への委託内容</li> <li>④-1 長期修繕計画の作成</li> <li>④-2 長期修繕計画の作成者</li> </ol> <p>A3 マンション等の入居状況</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①3ヶ月以上空き家の住戸</li> <li>②賃貸している住戸</li> <li>③高齢者のみの世帯</li> </ol> <p><b>【B】 管理規約について</b></p> <p>B1 これまでの管理規約の改正</p> <p>B2 標準管理規約への準拠</p> <p>B3 管理規約での「管理者」の定め</p> <p>B4 使用細則・協定等で定めている項目</p> <p><b>【C】 管理組合について</b></p> <p>C1 管理組合の構成</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①役員の数</li> <li>②理事の数</li> <li>③監事の数</li> <li>④役員の任期</li> <li>⑤役員の改選</li> <li>⑥役員の選任方法</li> </ol> <p>C2 総会・理事会の開催状況</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①総会の開催頻度</li> <li>②総会の出席状況</li> <li>③役員会（理事会）の開催状況</li> </ol> <p>C3 組合員（居住者）名簿の作成状況</p> <p><b>【D】 管理費・修繕積立金について</b></p> <p>D1 管理費と修繕積立金の会計区分</p> <p>D2 1ヵ月あたりの管理費・修繕積立金</p> <p>D3 管理費や修繕積立金の滞納状況</p> <p>D4 管理費・修繕積立金等の滞納者への対応</p>	<p><b>【E】 長期修繕計画・大規模修繕工事について</b></p> <p>E1 長期修繕計画</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①長期修繕計画の策定（見直し）時期</li> <li>②長期修繕計画の策定方法</li> <li>③長期修繕計画の計画期間</li> <li>④長期修繕計画に基づく積立ての状況</li> </ol> <p>E2 大規模修繕工事の実施状況</p> <p>E3 大規模修繕工事の修繕箇所</p> <p>E4 大規模修繕工事の竣工図書等の保管</p> <p>E5 今後検討している大規模修繕工事</p> <p>E6 大規模修繕工事の困難事</p> <p>E7 大規模修繕工事で利用したい支援</p> <p><b>【F】 建物の耐震化について</b></p> <p>F1 耐震診断の実施状況</p> <p>F2 耐震補強の検討、実施状況</p> <p>F3 耐震診断をしない（できない）理由</p> <p><b>【G】 建物の老朽化と建替えについて</b></p> <p>G1 建物の老朽化に伴う問題</p> <p>G2 建替えの検討状況</p> <p>G3 建替えの困難事</p> <p>G4 建替えで利用したい支援</p> <p><b>【H】 住環境・コミュニティについて</b></p> <p>H1 自治会・町内会の有無</p> <p>H2 自治会・町内会の活動</p> <p>H3 自主防災組織の結成状況</p> <p>H4 実施している防災対策</p> <p>H5 導入・設置している防犯設備</p> <p>H6 バリアフリーへの対応状況</p> <p>H7 バリアフリー改修箇所</p> <p><b>【I】 管理上の問題点、行政支援などについて</b></p> <p>I1 管理上の問題点</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①管理組合活動に関する問題</li> <li>②住まい方に関する問題</li> <li>③建物に関する問題</li> </ol> <p>I2 制度、ノウハウの主な情報源</p> <p>I3 「知っている」、「利用したことがある」、「今後利用してみたい」制度、施策</p> <p>I4 マンション管理計画の作成、申請予定</p> <p><b>【J】 その他、自由意見など</b></p>
---	---

## 1-4. 配布・回収結果

調査票の配布・回収結果を示したものが次表である。

### ■ 配布・回収結果一覧

① 配布数	574件
② 回収数	158票
③ 回収率 (①/②)	27.5%

## 1-5. 調査結果の見方

- 比率は全て百分率 (%) で示し、小数点以下第 2 位を四捨五入して算出している。  
このため、合計が 100.0% とならない回答もある。
- 図中「n=〇〇」は、集計対象回答数の合計値を示す。



## 第2章 分譲マンションストック実態把握



## 第2章 分譲マンションストック実態把握

本章では各種資料により本市内における分譲マンションストックの実態について整理・分析を行う。

実態把握の対象とした市内分譲マンションの全体数は 586 団地、977 棟、61,684 戸である。

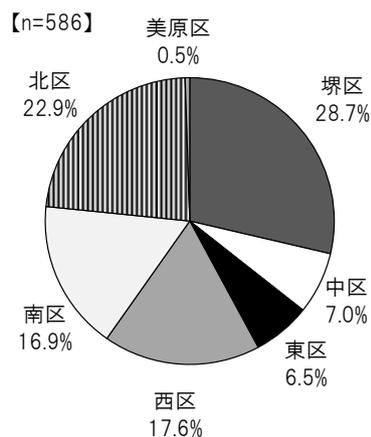
### 2-1. 分布状況

区別の団地数についてみると、「堺区」が 28.7% (168 団地) と最も多く、次いで「北区」が 22.9% (134 団地)、「西区」が 17.6% (103 団地) の順となっている。

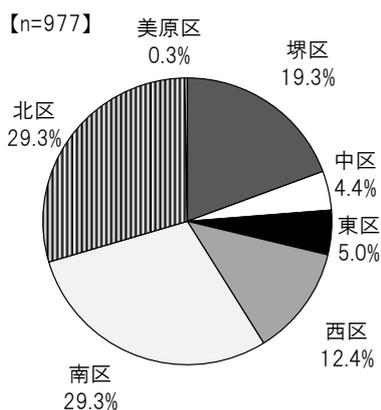
区別の棟数についてみると、「南区」と「北区」がいずれも 29.3% (286 棟) と最も多く次いで、「堺区」が 19.3% (189 棟) の順となっている。

区別の戸数についてみると、「北区」が 27.5% (16,988 戸) と最も多く、次いで「堺区」が 25.6% (15,762 戸)、「南区」が 22.2% (13,668 戸) の順となっている。

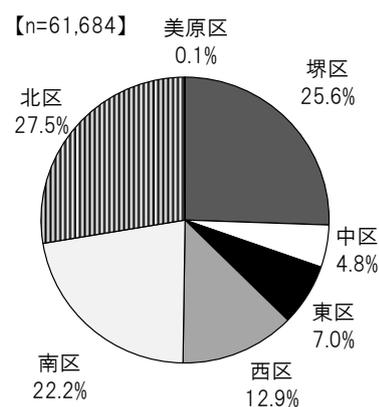
■ 区別団地数割合



■ 区別棟数割合



■ 区別戸数割合



■ 区別団地数、棟数及び戸数

	団地数	構成比(%)	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
堺区	168	28.7	189	19.3	15,762	25.6
中区	41	7.0	43	4.4	2,953	4.8
東区	38	6.5	49	5.0	4,322	7.0
西区	103	17.6	121	12.4	7,947	12.9
南区	99	16.9	286	29.3	13,668	22.2
北区	134	22.9	286	29.3	16,988	27.5
美原区	3	0.5	3	0.3	44	0.1
合計	586	100.0	977	100.0	61,684	100.0

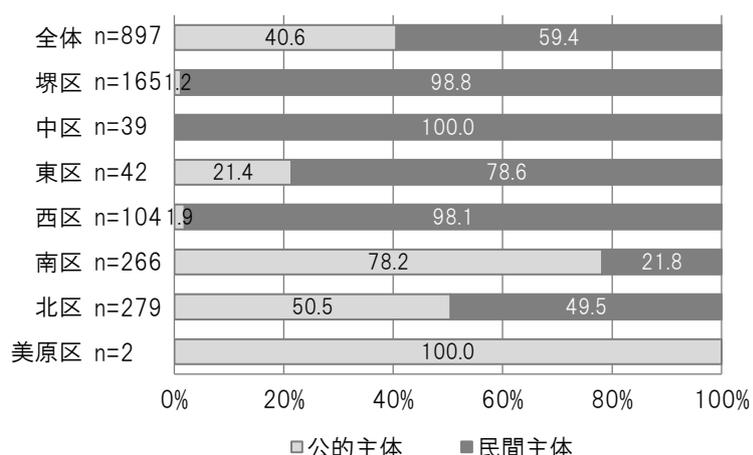
## 2-2. 分譲主体

市全体の分譲主体別棟数についてみると、「民間主体」が 59.4%（533 棟）と多く、「公的主体」が 40.6%（364 棟）となっている。

区別分譲主体別棟数についてみると、『堺区』『中区』『西区』では「民間主体」が 90%を超えている。一方『南区』『北区』では「公的主体」が 50%を超えており、『南区』では「公的主体」が 78.2%（208 棟）、次いで『北区』で 50.5%（141 棟）の順となっている。

また、『美原区』は「公的主体」が 2 棟となっている。

### ■ 区別分譲主体別棟数割合※



### ■ 区別分譲主体別棟数※

		公的主体	民間主体
全体	n=897		
	棟数	364	533
	構成比(%)	40.6	59.4
堺区	n=165		
	棟数	2	163
	構成比(%)	1.2	98.8
中区	n=39		
	棟数	0	39
	構成比(%)	0.0	100.0
東区	n=42		
	棟数	9	33
	構成比(%)	21.4	78.6
西区	n=104		
	棟数	2	102
	構成比(%)	1.9	98.1
南区	n=266		
	棟数	208	58
	構成比(%)	78.2	21.8
北区	n=279		
	棟数	141	138
	構成比(%)	50.5	49.5
美原区	n=2		
	棟数	2	0
	構成比(%)	100.0	0.0

※ 分譲主体不明を除く。

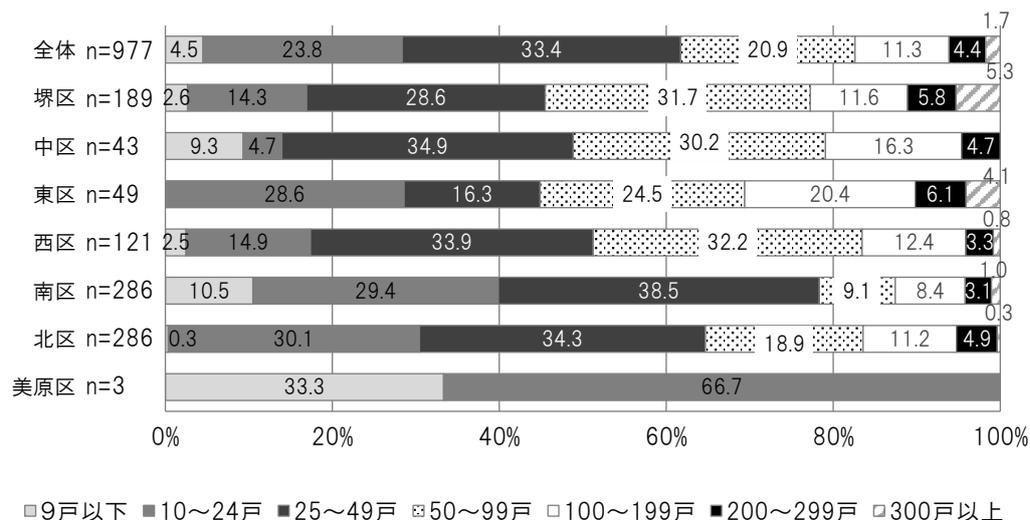
## 2-3. 1棟当り戸数

市全体において、1棟当り戸数別棟数についてみると、「25戸～49戸」が33.4%（326棟）と最も多く、次いで「10戸～24戸」が23.8%（233棟）、「50戸～99戸」が20.9%（204棟）の順となっている。

区別では、『堺区』では「50～99戸」、『中区』『西区』『南区』『北区』では「25～49戸」、『東区』では「10～24戸」が最も多くなっている。

また、『美原区』は「9戸以下」が1棟、「10戸～24戸」が2棟となっている。

### ■ 1棟当り戸数別棟数割合



### ■ 1棟当り戸数別棟数

		9戸以下	10～24戸	25～49戸	50～99戸	100～199戸	200～299戸	300戸以上
全体	n=977							
	棟数	44	233	326	204	110	43	17
	構成比(%)	4.5	23.8	33.4	20.9	11.3	4.4	1.7
堺区	n=189							
	棟数	5	27	54	60	22	11	10
	構成比(%)	2.6	14.3	28.6	31.7	11.6	5.8	5.3
中区	n=43							
	棟数	4	2	15	13	7	2	0
	構成比(%)	9.3	4.7	34.9	30.2	16.3	4.7	0.0
東区	n=49							
	棟数	0	14	8	12	10	3	2
	構成比(%)	0.0	28.6	16.3	24.5	20.4	6.1	4.1
西区	n=121							
	棟数	3	18	41	39	15	4	1
	構成比(%)	2.5	14.9	33.9	32.2	12.4	3.3	0.8
南区	n=286							
	棟数	30	84	110	26	24	9	3
	構成比(%)	10.5	29.4	38.5	9.1	8.4	3.1	1.0
北区	n=286							
	棟数	1	86	98	54	32	14	1
	構成比(%)	0.3	30.1	34.3	18.9	11.2	4.9	0.3
美原区	n=3							
	棟数	1	2	0	0	0	0	0
	構成比(%)	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

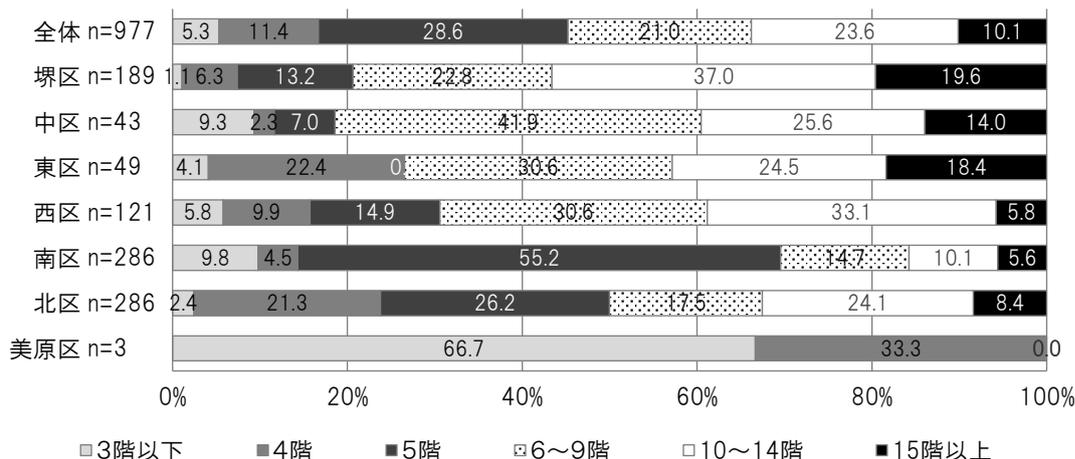
## 2-4. 階数

階数別棟数についてみると、全体では「5階」が28.6%（279棟）と最も多く、次いで「10～14階」が23.6%（231棟）、「6～9階」が21.0%（205棟）の順となっている。

区別では、『堺区』『西区』は、「10～14階」、『中区』『東区』は「6～9階」、『南区』『北区』は「5階」が最も多くなっている。

また、『美原区』は「3階以下」が2棟、「4階」が1棟となっている。

### ■階数別棟数割合



### ■階数別棟数

		3階以下	4階	5階	6～9階	10～14階	15階以上
全体	n=977						
	棟数	52	111	279	205	231	99
	構成比(%)	5.3	11.4	28.6	21.0	23.6	10.1
堺区	n=189						
	棟数	2	12	25	43	70	37
	構成比(%)	1.1	6.3	13.2	22.8	37.0	19.6
中区	n=43						
	棟数	4	1	3	18	11	6
	構成比(%)	9.3	2.3	7.0	41.9	25.6	14.0
東区	n=49						
	棟数	2	11	0	15	12	9
	構成比(%)	4.1	22.4	0.0	30.6	24.5	18.4
西区	n=121						
	棟数	7	12	18	37	40	7
	構成比(%)	5.8	9.9	14.9	30.6	33.1	5.8
南区	n=286						
	棟数	28	13	158	42	29	16
	構成比(%)	9.8	4.5	55.2	14.7	10.1	5.6
北区	n=286						
	棟数	7	61	75	50	69	24
	構成比(%)	2.4	21.3	26.2	17.5	24.1	8.4
美原区	n=3						
	棟数	2	1	0	0	0	0
	構成比(%)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0

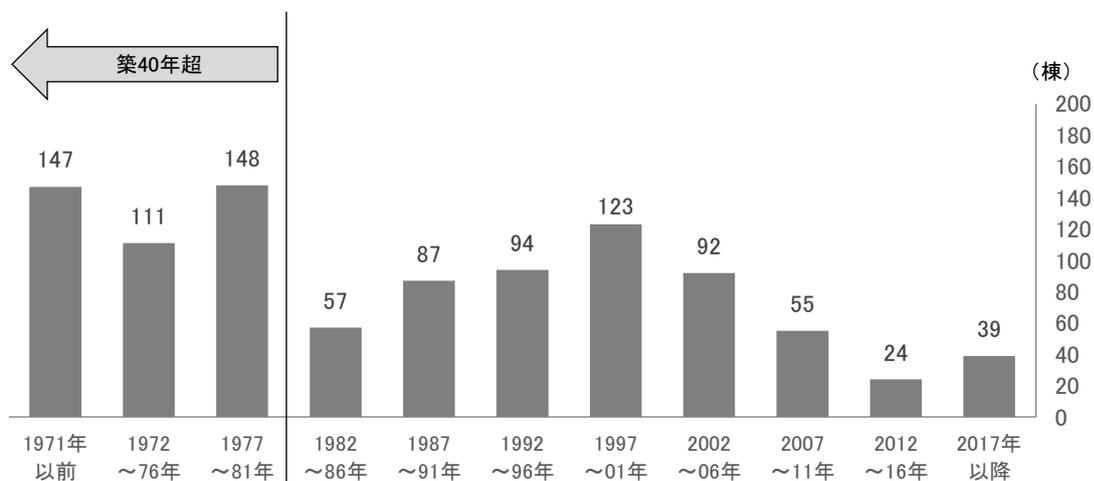
## 2-5. 建設年次

### 1) 全体

建設年次別棟数は、「1977～1981（昭和 52～56）年」が 148 棟（15.1%）と最も多く、次いで「1971（昭和 46）年以前」が 147 棟（15.0%）、「1997～2001（平成 9～13）年」が 123 棟（12.6%）の順となっている。築 40 年を超える棟数は、406 棟（41.5%）である。

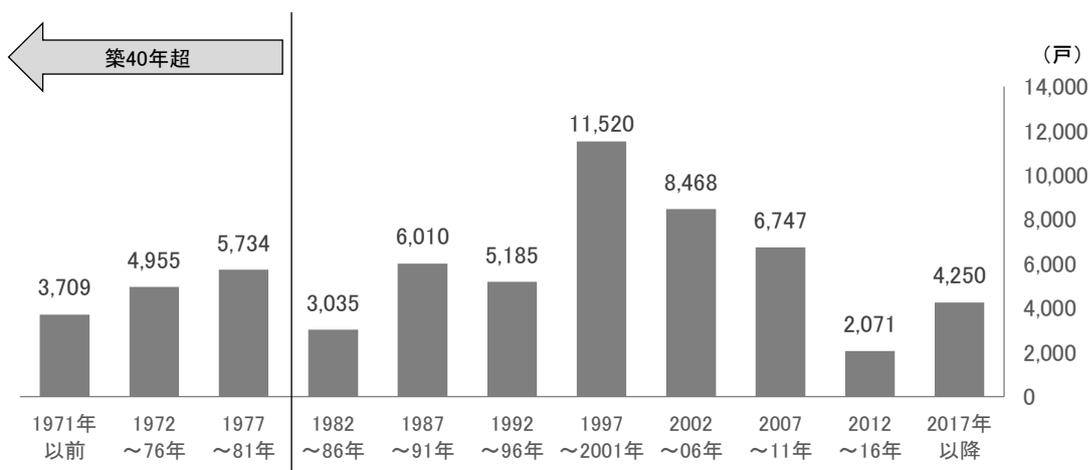
建設年次別戸数は、「1997～2001（平成 9～13）年」が 11,520 戸（18.7%）と最も多く、次いで「2002～2006（平成 14～18）年」が 8,468 戸（13.7%）、「2007～2011（平成 19～23）年」が 6,747 戸（10.9%）の順となっている。築 40 年を超える戸数は、14,398 戸（23.4%）である。

#### ■建設年次別棟数



	1971年以前	1972～76年	1977～81年	1982～86年	1987～91年	1992～96年	1997～01年	2002～06年	2007～11年	2012～16年	2017年以降
全体 n=977	147	111	148	57	87	94	123	92	55	24	39
構成比(%)	15.0%	11.4%	15.1%	5.8%	8.9%	9.6%	12.6%	9.4%	5.6%	2.5%	4.0%

#### ■建設年次別戸数



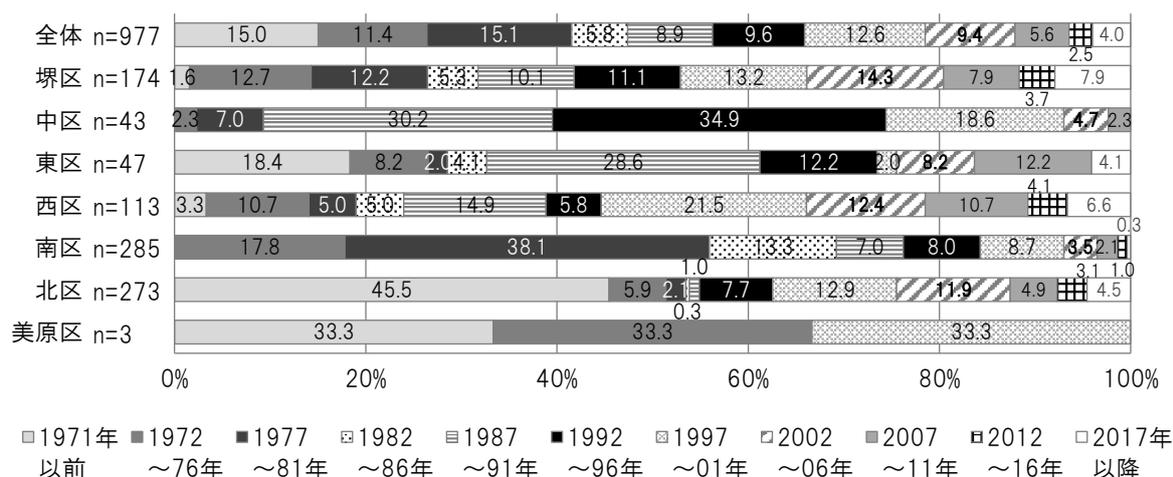
	1971年以前	1972～76年	1977～81年	1982～86年	1987～91年	1992～96年	1997～01年	2002～06年	2007～11年	2012～16年	2017年以降
全体 n=61684	3,709	4,955	5,734	3,035	6,010	5,185	11,520	8,468	6,747	2,071	4,250
構成比(%)	6.0%	8.0%	9.3%	4.9%	9.7%	8.4%	18.7%	13.7%	10.9%	3.4%	6.9%

## 2) 区別建設年次別棟数

区別建設年次別棟数は、『堺区』では「2002～2006（平成14～18年）」、『中区』では「1992～1996（平成4～8年）」、『東区』では「1987～1991（昭和62～平成3年）」、『西区』では「1997～2001（平成9～13年）」、『南区』では「1977～1981（昭和52～56年）」、『北区』では「1971（昭和46）年以前」が最も多くなっている。

また、『美原区』では「1971（昭和46）年以前」、「1972～1976（昭和47～51年）」、「1997～2001（平成9～13年）」が1棟ずつとなっている。

### ■建設年次別棟数割合



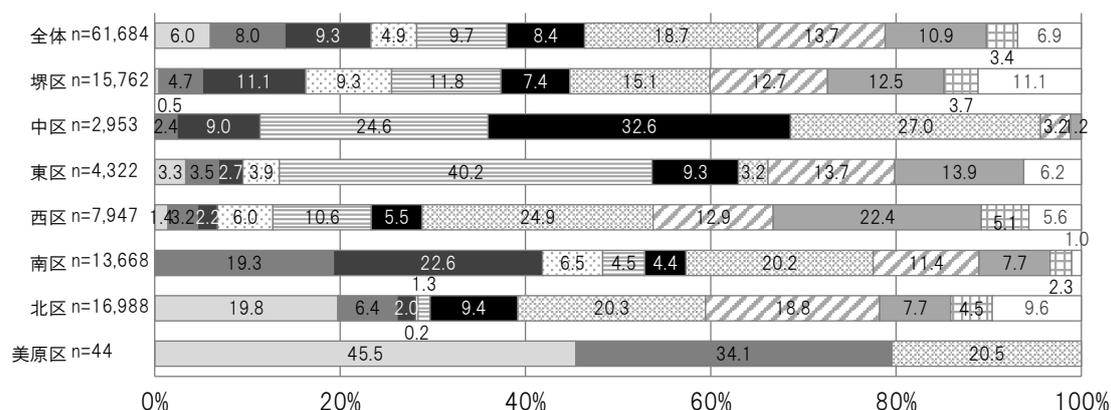
### ■建設年次別棟数

区別	棟数	1971年以前	1972～76年	1977～81年	1982～86年	1987～91年	1992～96年	1997～01年	2002～06年	2007～11年	2012～16年	2017年以降
		構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)	構成比(%)
全体	n=977	147	111	148	57	87	94	123	92	55	24	39
	構成比(%)	15.0	11.4	15.1	5.8	8.9	9.6	12.6	9.4	5.6	2.5	4.0
堺区	n=174	3	24	23	10	19	21	25	27	15	7	15
	構成比(%)	1.6	12.7	12.2	5.3	10.1	11.1	13.2	14.3	7.9	3.7	7.9
中区	n=43	0	1	3	0	13	15	8	2	1	0	0
	構成比(%)	0.0	2.3	7.0	0.0	30.2	34.9	18.6	4.7	2.3	0.0	0.0
東区	n=47	9	4	1	2	14	6	1	4	6	0	2
	構成比(%)	18.4	8.2	2.0	4.1	28.6	12.2	2.0	8.2	12.2	0.0	4.1
西区	n=113	4	13	6	6	18	7	26	15	13	5	8
	構成比(%)	3.3	10.7	5.0	5.0	14.9	5.8	21.5	12.4	10.7	4.1	6.6
南区	n=285	0	51	109	38	20	23	25	10	6	3	1
	構成比(%)	0.0	17.8	38.1	13.3	7.0	8.0	8.7	3.5	2.1	1.0	0.3
北区	n=273	130	17	6	1	3	22	37	34	14	9	13
	構成比(%)	45.5	5.9	2.1	0.3	1.0	7.7	12.9	11.9	4.9	3.1	4.5
美原区	n=3	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	構成比(%)	33.3	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0

### 3) 区別建設年次別戸数

区別建設年次別戸数は、『堺区』では「1997～2001（平成9～13）年」、『中区』では「1992～1996（平成4～8）年」、『東区』では「1987～1991（昭和62～平成3）年」、『西区』では「1997～2001（平成9～13）年」、『南区』では「1977～1981（昭和52～56）年」、『北区』では「1997～2001（平成9～13）年」、『美原区』では「1971（昭和46）年以前」が最も多くなっている。

#### ■ 区別建設年次戸数割合



1971年以前
  1972～76年
  1977～81年
  1982～86年
  1987～91年
  1992～96年
  1997～01年
  2002～06年
  2007～11年
  2012～16年
  2017年以降

#### ■ 区別建設年次別戸数

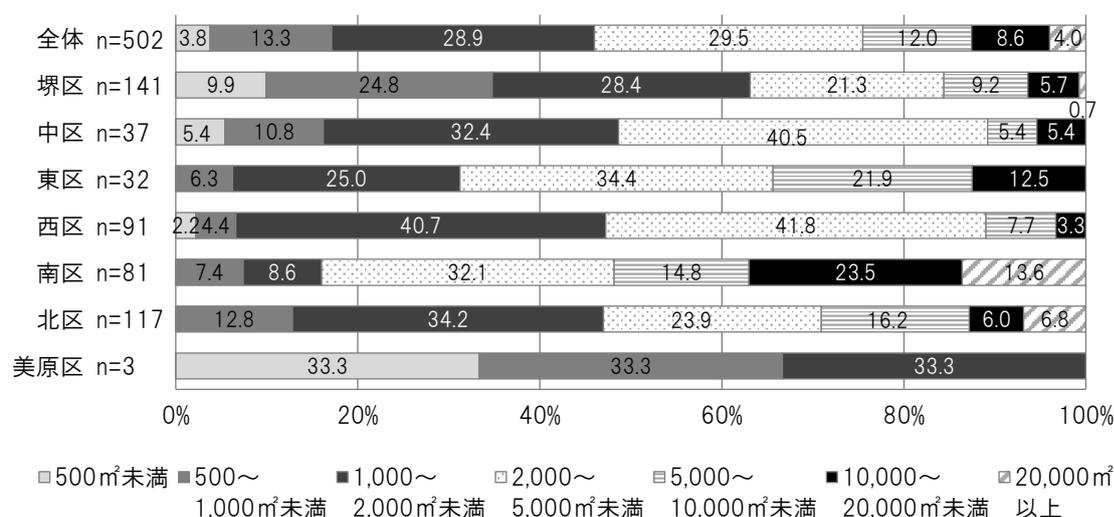
		1971年以前	1972～76年	1977～81年	1982～86年	1987～91年	1992～96年	1997～01年	2002～06年	2007～11年	2012～16年	2017年以降
全体 n=61,684	棟数	3,709	4,955	5,734	3,035	6,010	5,185	11,520	8,468	6,747	2,071	4,250
	構成比(%)	6.0	8.0	9.3	4.9	9.7	8.4	18.7	13.7	10.9	3.4	6.9
堺区 n=15,762	棟数	71	741	1,756	1,464	1,859	1,172	2,383	1,999	1,978	584	1,755
	構成比(%)	0.5	4.7	11.1	9.3	11.8	7.4	15.1	12.7	12.5	3.7	11.1
中区 n=2,953	棟数	0	71	265	0	726	964	797	95	35	0	0
	構成比(%)	0.0	2.4	9.0	0.0	24.6	32.6	27.0	3.2	1.2	0.0	0.0
東区 n=4,322	棟数	144	153	115	170	1,739	402	137	591	602	0	269
	構成比(%)	3.3	3.5	2.7	3.9	40.2	9.3	3.2	13.7	13.9	0.0	6.2
西区 n=7,947	棟数	114	254	172	475	843	436	1,982	1,029	1,784	409	449
	構成比(%)	1.4	3.2	2.2	6.0	10.6	5.5	24.9	12.9	22.4	5.1	5.6
南区 n=13,668	棟数	0	2,636	3,085	886	621	606	2,764	1,563	1,047	317	143
	構成比(%)	0.0	19.3	22.6	6.5	4.5	4.4	20.2	11.4	7.7	2.3	1.0
北区 n=16,988	棟数	3,360	1,085	341	40	222	1,605	3,448	3,191	1,301	761	1,634
	構成比(%)	19.8	6.4	2.0	0.2	1.3	9.4	20.3	18.8	7.7	4.5	9.6
美原区 n=44	棟数	20	15	0	0	0	0	9	0	0	0	0
	構成比(%)	45.5	34.1	0.0	0.0	0.0	0.0	20.5	0.0	0.0	0.0	0.0

## 2-6. 敷地面積

敷地面積別団地数についてみると、「2,000㎡以上～5,000㎡未満」が29.5%（148団地）と最も多く、次いで「1,000㎡以上～2,000㎡未満」が28.9%（145団地）、「500㎡以上～1,000㎡未満」が13.3%（67団地）となっている。

区別敷地面積別団地数についてみると、『中区』『東区』『西区』『南区』では、「2,000㎡以上～5,000㎡未満」が最も多く、『堺区』『北区』では「1,000㎡以上～2,000㎡未満」が最も多くなっている。また、『美原区』では「500㎡未満」「500㎡以上～1,000㎡未満」「1,000㎡以上～2,000㎡未満」が1団地ずつとなっている。

### ■敷地面積別団地数割合※



### ■敷地面積別団地数※

		500㎡未満	500～1,000㎡未満	1,000～2,000㎡未満	2,000～5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上
全体	n=502							
	団地数	19	67	145	148	60	43	20
堺区	n=141							
	団地数	14	35	40	30	13	8	1
中区	n=37							
	団地数	2	4	12	15	2	2	0
東区	n=32							
	団地数	0	2	8	11	7	4	0
西区	n=91							
	団地数	2	4	37	38	7	3	0
南区	n=81							
	団地数	0	6	7	26	12	19	11
北区	n=117							
	団地数	0	15	40	28	19	7	8
美原区	n=3							
	団地数	1	1	1	0	0	0	0

※ 敷地面積不明を除く。

## 2-7. 床面積

### 1) 棟あたりの延べ床面積※別棟数

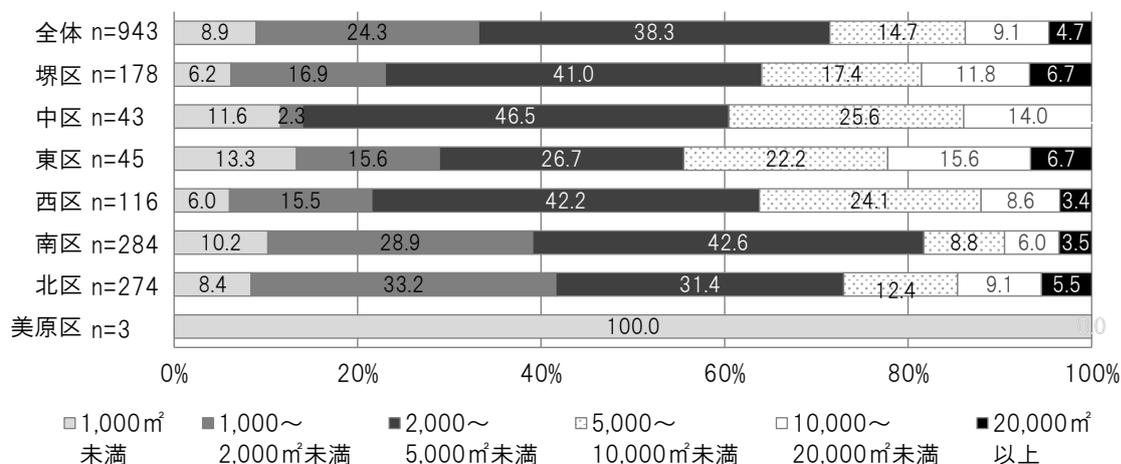
1棟の延べ床面積別棟数についてみると、「2,000㎡以上～5,000㎡未満」が38.3%（361棟）と最も多く、「1,000㎡以上～2,000㎡未満」が24.3%（229棟）、「5,000㎡以上～10,000㎡未満」が14.7%（139棟）の順となっている。

区別では、『堺区』『中区』『東区』『西区』『南区』では「2,000㎡以上～5,000㎡未満」が最も多く、『北区』では「1,000㎡以上～2,000㎡未満」が最も多くなっている。

また、『美原区』は「1,000㎡未満」の3棟となっている。

※ 専用部分および共有部分床面積を含む床面積を指す。

### ■延べ床面積別棟数割合※



### ■延べ床面積別棟数※

		1,000㎡未満	1,000～2,000㎡未満	2,000～5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000～20,000㎡未満	20,000㎡以上						
		棟数	構成比(%)	棟数	構成比(%)	棟数	構成比(%)	棟数	構成比(%)				
全体	n=943	84	8.9	229	24.3	361	38.3	139	14.7	86	9.1	44	4.7
堺区	n=178	11	6.2	30	16.9	73	41.0	31	17.4	21	11.8	12	6.7
中区	n=43	5	11.6	1	2.3	20	46.5	11	25.6	6	14.0	0	0.0
東区	n=45	6	13.3	7	15.6	12	26.7	10	22.2	7	15.6	3	6.7
西区	n=116	7	6.0	18	15.5	49	42.2	28	24.1	10	8.6	4	3.4
南区	n=284	29	10.2	82	28.9	121	42.6	25	8.8	17	6.0	10	3.5
北区	n=274	23	8.4	91	33.2	86	31.4	34	12.4	25	9.1	15	5.5
美原区	n=3	3	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

※ 延べ床面積不明を除く。

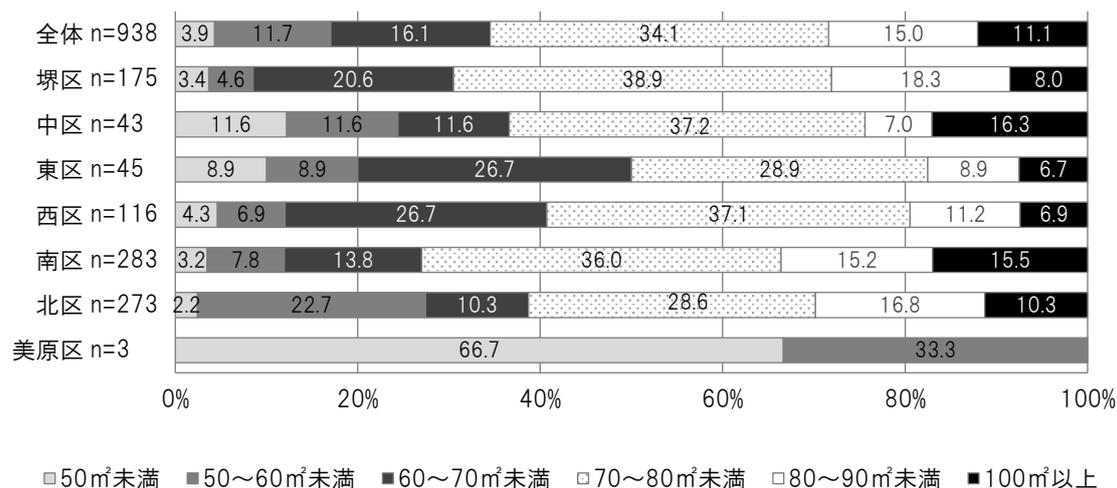
## 2) 戸当り床面積別棟数

戸当り床面積別棟数についてみると、「70㎡以上～80㎡未満」が34.1%（320棟）と最も多く、「60㎡以上～70㎡未満」が16.1%（151棟）、「80㎡以上～90㎡未満」が15.0%（141棟）の順となっている。

区別では、美原区を除く全ての区で「70㎡以上～80㎡未満」が最も多くなっている。

また、『美原区』は「50㎡未満」が2棟、「50㎡以上～60㎡未満」が1棟となっている。

### ■戸当り床面積別棟数割合※



### ■戸当り床面積別棟数※

		50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70～80㎡未満	80～90㎡未満	90～100㎡未満	100㎡以上
全体	n=938							
	棟数	37	110	151	320	141	75	104
	構成比(%)	3.9	11.7	16.1	34.1	15.0	8.0	11.1
堺区	n=175							
	棟数	6	8	36	68	32	11	14
	構成比(%)	3.4	4.6	20.6	38.9	18.3	6.3	8.0
中区	n=43							
	棟数	5	5	5	16	3	2	7
	構成比(%)	11.6	11.6	11.6	37.2	7.0	4.7	16.3
東区	n=45							
	棟数	4	4	12	13	4	5	3
	構成比(%)	8.9	8.9	26.7	28.9	8.9	11.1	6.7
西区	n=116							
	棟数	5	8	31	43	13	8	8
	構成比(%)	4.3	6.9	26.7	37.1	11.2	6.9	6.9
南区	n=283							
	棟数	9	22	39	102	43	24	44
	構成比(%)	3.2	7.8	13.8	36.0	15.2	8.5	15.5
北区	n=273							
	棟数	6	62	28	78	46	25	28
	構成比(%)	2.2	22.7	10.3	28.6	16.8	9.2	10.3
美原区	n=3							
	棟数	2	1	0	0	0	0	0
	構成比(%)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 総床面積不明または戸当り床面積不明を除く。

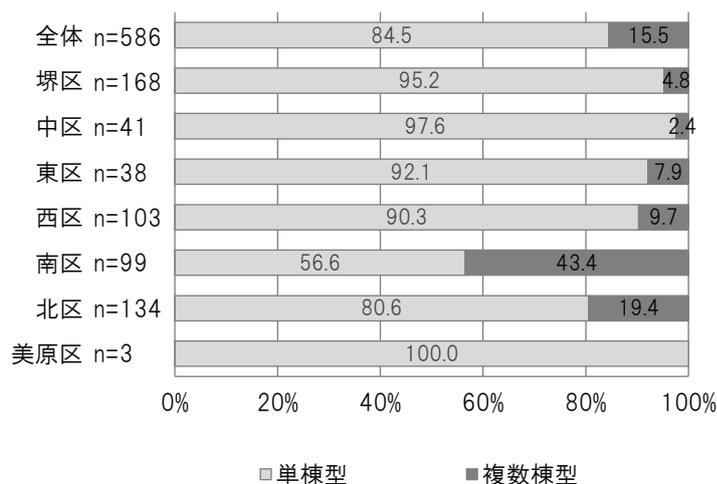
## 2-8. 単棟型・複数棟型別団地数

単棟型・複数棟型別団地数についてみると、「単棟型」が84.5%（495 団地）と多く、「複数棟型」が15.5%（91 団地）となっている。

区別でみると、『南区』を除くすべての区で「単棟型」が80%を超えている。一方、「複数棟型」は、『南区』で43.4%（43 団地）、『北区』が19.4%（26 団地）、『西区』が9.7%（10 団地）の順となっている。

また、『美原区』では「単棟型」が3 団地となっている。

### ■単棟型・複数棟型別団地数割合



### ■区別単棟型・複数棟型別団地数

		単棟型	複数棟型
全体	n=586		
	団地数	495	91
	構成比(%)	84.5	15.5
堺区	n=168		
	団地数	160	8
	構成比(%)	95.2	4.8
中区	n=41		
	団地数	40	1
	構成比(%)	97.6	2.4
東区	n=38		
	団地数	35	3
	構成比(%)	92.1	7.9
西区	n=103		
	団地数	93	10
	構成比(%)	90.3	9.7
南区	n=99		
	団地数	56	43
	構成比(%)	56.6	43.4
北区	n=134		
	団地数	108	26
	構成比(%)	80.6	19.4
美原区	n=3		
	団地数	3	0
	構成比(%)	100.0	0.0



## 第 3 章 調査結果

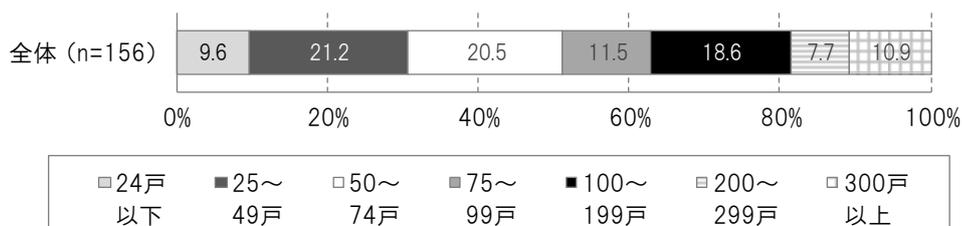




### (3) 戸数

③戸数	住宅（                      ）戸	店舗等（                      ）戸
-----	-----------------------------	------------------------------

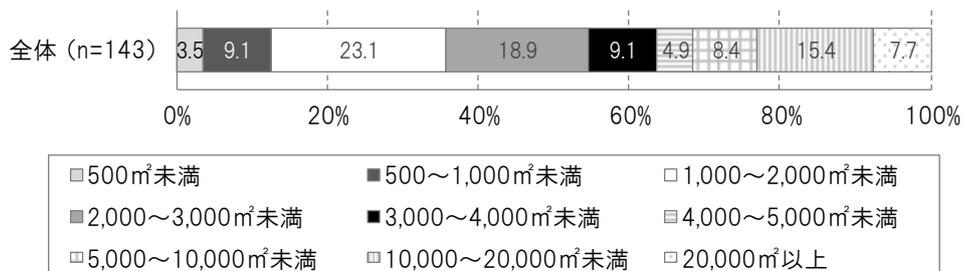
団地内の戸数については、「24 戸以下」が 9.6%、「25～49 戸」が 21.2%、「50～74 戸」が 20.5%を占め、74 戸以下の団地で全体の約半数を占めている。一方、200 戸以上の大規模な団地は、「200～299 戸」が 7.7%、「300 戸以上」が 10.9%の割合を占めている。



### (4) 敷地面積

④敷地面積	（                      ）㎡
-------	---------------------------

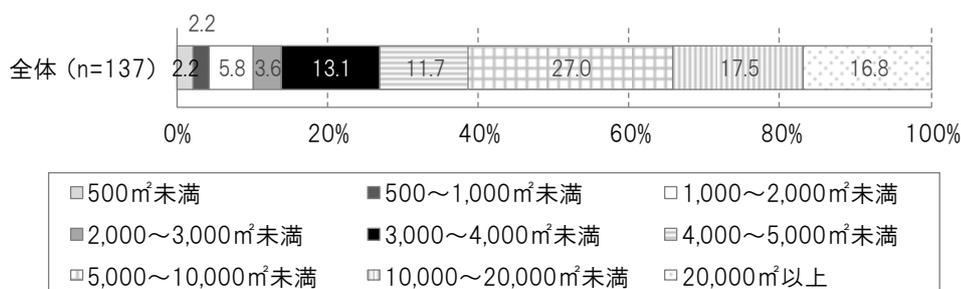
団地ごとの敷地面積としては、「1,000～2,000 ㎡未満」(23.1%)、「2,000～3,000 ㎡未満」(18.9%)などが比較的多い。また、10,000 ㎡を超える敷地をもつ団地も 23.1%存在している。



### (5) 総床面積

⑤総床面積	(                      ) m <sup>2</sup>
-------	---

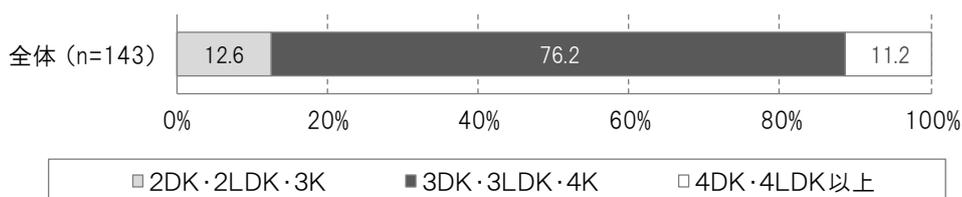
総床面積では、「5,000～10,000 m<sup>2</sup>未満」が 27.0%、「10,000～20,000 m<sup>2</sup>」が 17.5%、「20,000 m<sup>2</sup>以上」が 16.8%を占め、5,000 m<sup>2</sup>以上の団地が 6 割強、10,000 m<sup>2</sup>以上の団地が全体の 3 割強を占める。



### (6) 間取りタイプ

⑥最も多い間取りタイプ (○は1つ)	1. 1R・1K    2. 1DK・1LDK・2K    3. 2DK・2LDK・3K 4. 3DK・3LDK・4K                      5. 4DK・4LDK以上
-----------------------	---

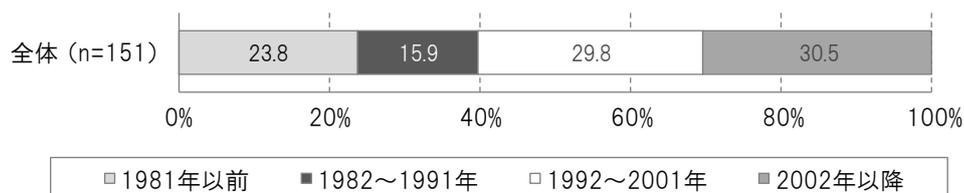
団地内で最も多い間取りでは、「3DK・3LDK・4K」が 76.2%と圧倒的に多い。それ以外では、「2DK・2LDK・3K」が 12.6%、「4DK・4LDK以上」が 11.2%となっている。



### (7) 建物の完成年

⑦建物の完成年	西暦（                      ）年
---------	-----------------------------

建物の完成年では、「2002年以降」が30.5%、「1992～2001年」が29.8%と、築30年以内の建物が全体の6割超を占める。一方で、新耐震基準施行前にあたる「1981年以前」に建てられたマンションの割合も23.8%におよんでいる。



### (8) 建物の構造

⑧構造 (○は1つ)	1. 鉄筋コンクリート造 (RC造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) 3. 鉄骨造 (S造) 4. その他 (具体的に：                      )
---------------	--

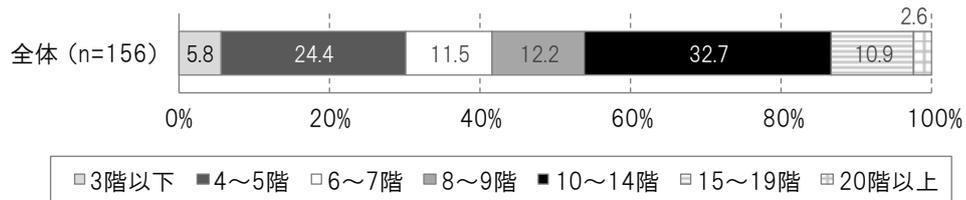
建物の構造については、「鉄筋コンクリート造 (RC造)」が79.3%と突出して多く、次に多いのが「鉄骨鉄筋コンクリート」(19.3%)となっている。



### (9) 階数

⑨階数（最大）	（地上 階 ・ 地下 階）
---------	---------------

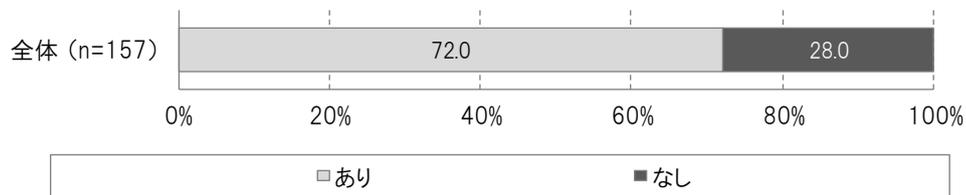
団地内で最も高い建物の階数をみると、「10～14階」が全体の32.7%と多く、これに続いて多いのが、「4～5階」（24.4%）、「8～9階」（12.2%）、「6～7階」（11.5%）となっている。「20階以上」のマンションも2.6%ある。



### (10) エレベーター

⑩エレベーターの設置 (○は1つ)	1. あり	2. なし
----------------------	-------	-------

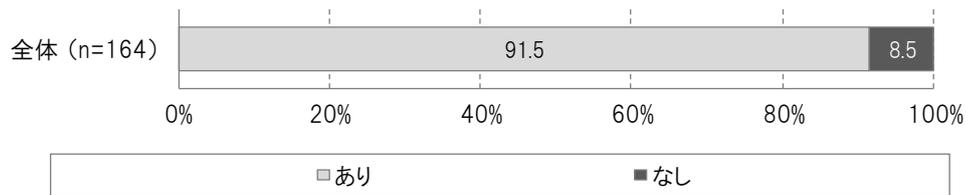
エレベーターの有無についての回答は、「あり」が72.0%、「なし」が28.0%となり、4分の3近いマンションでエレベーターが設置されている。



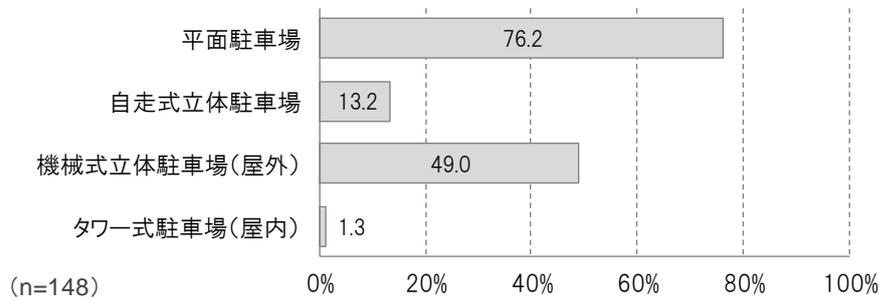
(11) 駐車場

⑪駐車場の設置 (○は1つ)	1. あり            2. なし →「あり」の場合は⑫、⑬へ
⑫駐車場の形態 (○はいくつでも)	1. 平面駐車場                            3. 機械式立体駐車場(屋外) 2. 自走式立体駐車場                    4. タワー式駐車場(屋内)
⑬駐車場の設置台数	約(                    )台

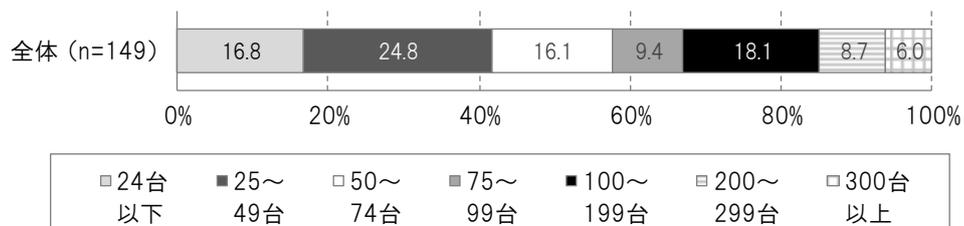
駐車場の有無では、「あり」が 91.5%におよび、大半のマンションが駐車場をもつことがわかる。



駐車場の形態(複数回答)をみると、「平面駐車場」(76.2%)、「機械式立体駐車場(屋外)」(49.0%)が多い。その他、自走式立体駐車場は 13.2%、タワー式駐車場(屋内)は 1.3%と少なくなっている。



駐車場設置台数は「24台以下」が 16.8%、「25~49台」が 24.8%、「50~74台」が 16.1%を占め、74台以下で全体の6割近くにおよんでいる。

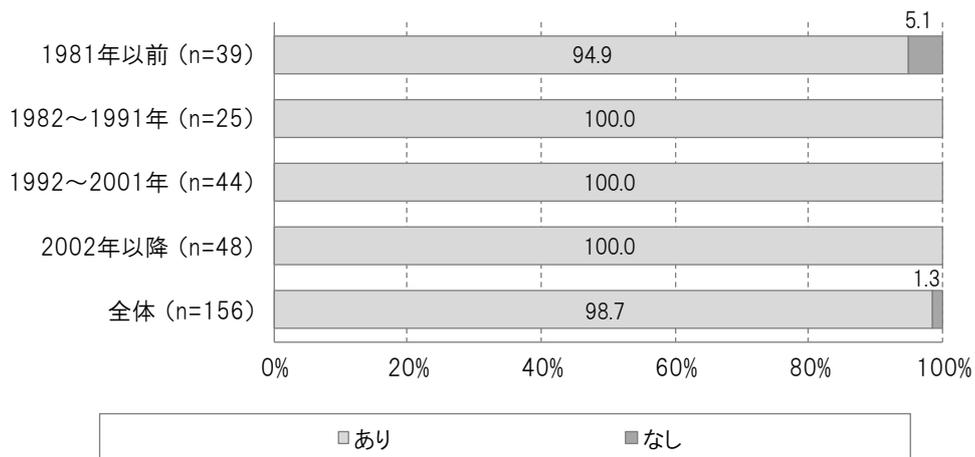


### 3-2. 管理状況の概要

#### (1) 管理規約の有無

①管理規約はありますか (○は1つ)	1. あり	2. なし
-----------------------	-------	-------

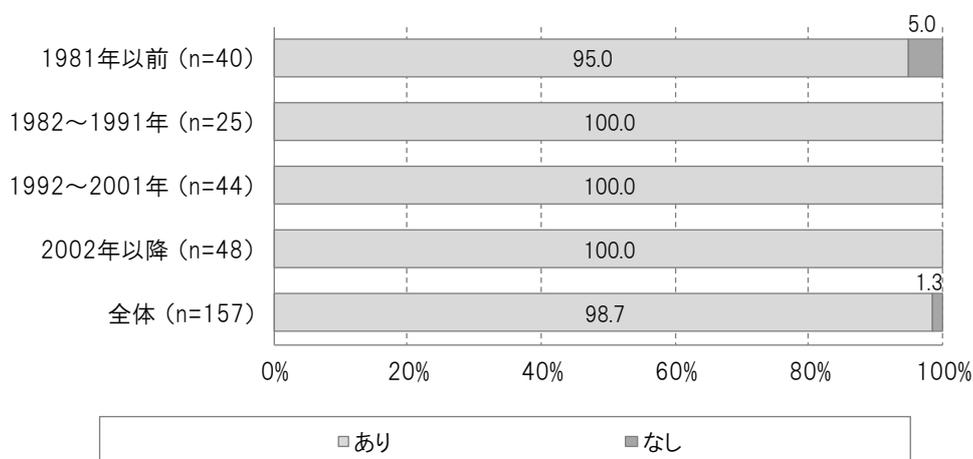
管理規約の有無では、「あり」が 98.7%にのぼり、ほぼ全てのマンションで管理規約を設定している結果となった。建築時期別にみると、規約を設定していないマンションは建築年が1981年以前の古いマンションであり、1982年以降のマンションは全て管理規約「あり」となっている。



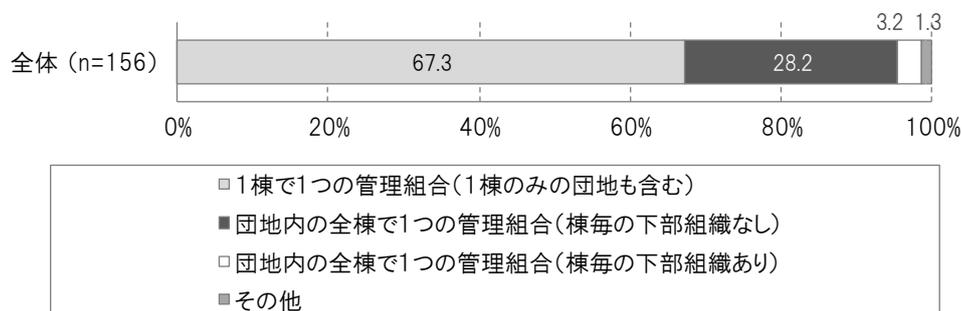
## (2) 管理組合

②-1 管理組合はありますか (○は1つ)	1. あり                      2. なし →「あり」の場合は②-2へ
②-2 管理組合の組織構成は 以下のうちどれです か。(○は1つ)	1. 1棟で1つの管理組合(1棟のみの団地も含む) 2. 団地内の全棟で1つの管理組合(棟毎の下部組織なし) 3. 団地内の全棟で1つの管理組合(棟毎の下部組織あり) 4. その他(具体的に: )

管理組合の有無は、管理規約の有無と同様、「あり」が 98.7%におよび、ほぼ全てのマンションが管理組合をもつという結果になっている。ごくわずかの管理組合「なし」のマンションは、建築年が 1981 年以前の古いマンションである。



管理組合をもつ団地について、その組織構成をみると、「1棟で1つの管理組合(1棟のみの団地も含む)」が 67.3%と最も多く、次に「団地内の全棟で1つの管理組合(棟毎の下部組織なし)」が 28.2%となっている。「団地内の全棟で1つの管理組合(棟毎の下部組織あり)」や「その他」は少ない。

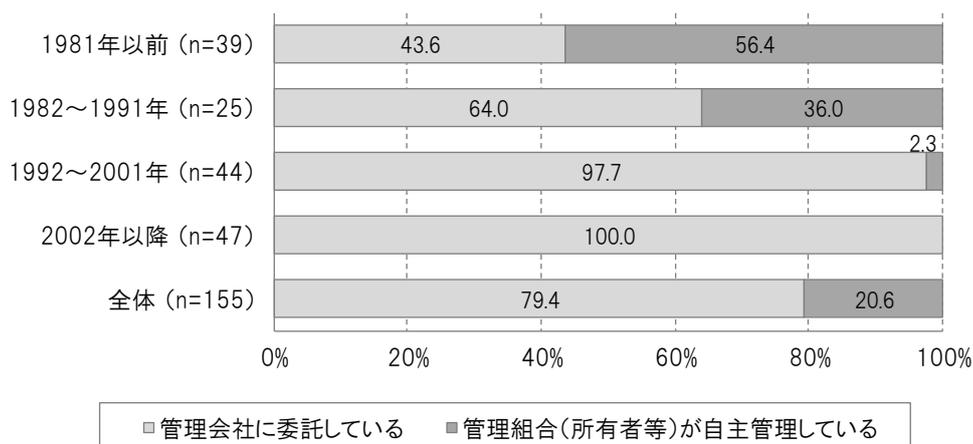


### (3) 管理形態

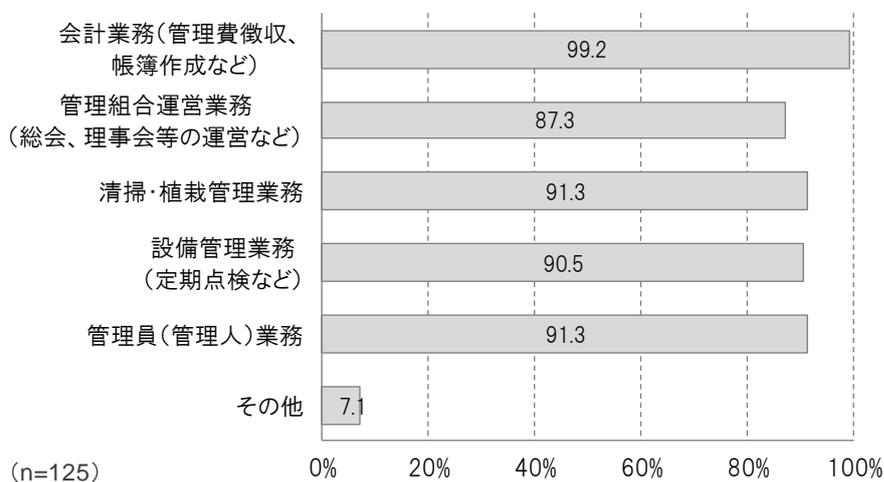
③-1 管理形態は以下のうちどれですか。(〇は1つ)	1. <u>管理会社に委託</u> している →設問③-2へ 2. 管理組合(所有者等)が <u>自主管理</u> している
③-2 管理会社への委託内容は以下のうちどれですか。(〇はいくつでも)	1. 会計業務(管理費徴収、帳簿作成など) 2. 管理組合運営業務(総会、理事会等の運営など) 3. 清掃・植栽管理業務 4. 設備管理業務(定期点検など) 5. 管理員(管理人)業務 6. その他(具体的に： )

管理形態としては、「管理会社に委託している」が79.4%と全体の約8割を占め、多くのマンションが管理会社を利用していることがわかる。

建築時期別にみると、2002年以降築、1992～2001年築のマンションでは「管理会社に委託している」割合がそれぞれ100.0%、97.7%に達するのに対し、1982年～1991年築、1981年以前築では「管理会社に委託している」割合が64.0%、43.6%と低く、古いマンションほど管理会社への委託ではなく、自主管理するケースが多いことがわかる。



管理会社へ管理を委託しているマンションについて、その委託内容（複数回答）をみると、「会計業務（管理費徴収、帳簿作成など）」が 99.2%に達する。そのほか、「管理組合運営業務（総会、理事会等の運営など）」、「清掃・植栽管理業務」、「設備管理業務（定期点検など）」、「管理員（管理人）業務」もそれぞれ9割近くにおよび、いずれも高い割合となっている。





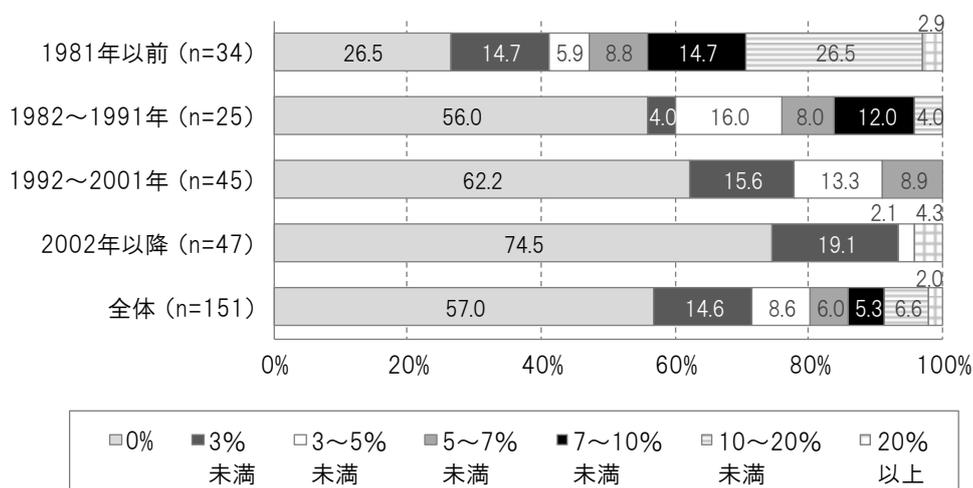
## (5) 入居状況

### ①空き家住戸

①3ヶ月以上空き家となっている住戸	( ) 戸 または 総戸数のうち 約 ( ) 割
-------------------	--------------------------

3ヶ月以上空き家となっている住戸数の割合としては、「0%」が57.0%と過半を占める。残りの43.0%のマンションは3ヶ月以上の空き住戸を抱えており、空き家戸数割合が3%以上のものが28.5%、5%以上が19.9%、10%以上に達するものは8.6%である。

建築時期別にみると、3ヶ月以上の空き住戸を抱えるマンションの割合は、2002年以降築では25.5%であるのに対し、1992～2001年築では37.8%、1982～1991年築では44.0%、1981年以前築では73.5%と、古いマンションほど高くなる傾向がみてとれる。1981年以前築のマンションでは空き家率が特に高く、空き家戸数割合が10%以上のものが29.0%となっている。

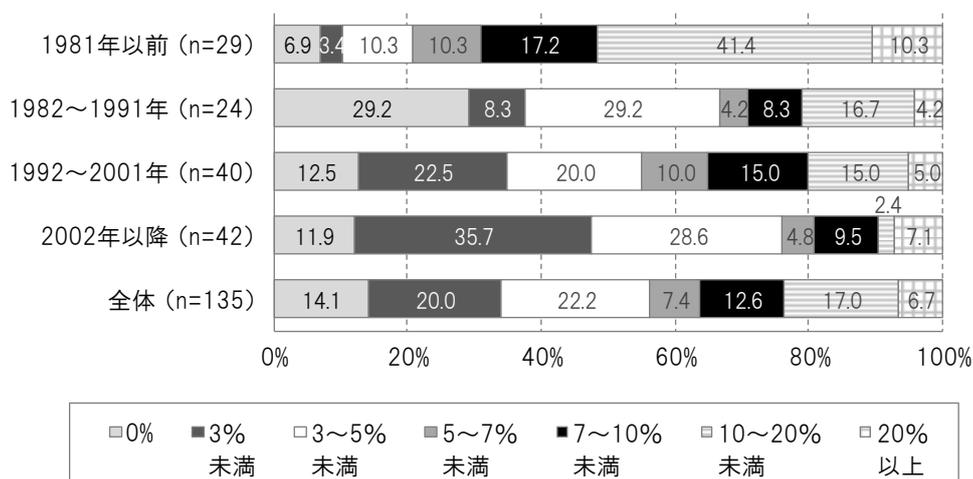


## ②賃貸住戸

②賃貸している住戸	( ) 戸 または 総戸数のうち 約 ( ) 割
-----------	--------------------------

賃貸している住戸の割合については、「0%」と答えたケースが全体の14.1%にとどまり、多くのマンションが賃貸住戸を含むことがわかる。そのなかでは、「3%未満」が20.0%、「3~5%未満」が22.2%などと多く、10%以上が賃貸住戸であるマンションも2割超(23.7%)となっている。

建築時期別では、賃貸住戸をもつマンションの割合との間に明確な相関はみられないが、賃貸住戸の比率については、古いマンションほど高くなる傾向がみてとれる。賃貸住戸が全住戸数の10%以上を占めるマンションの比率は、2002年以降築では9.5%にとどまるのに対し、1992~2001年築では20.0%、1982~1991年築では21.9%、1981年以前築では51.7%に達する。

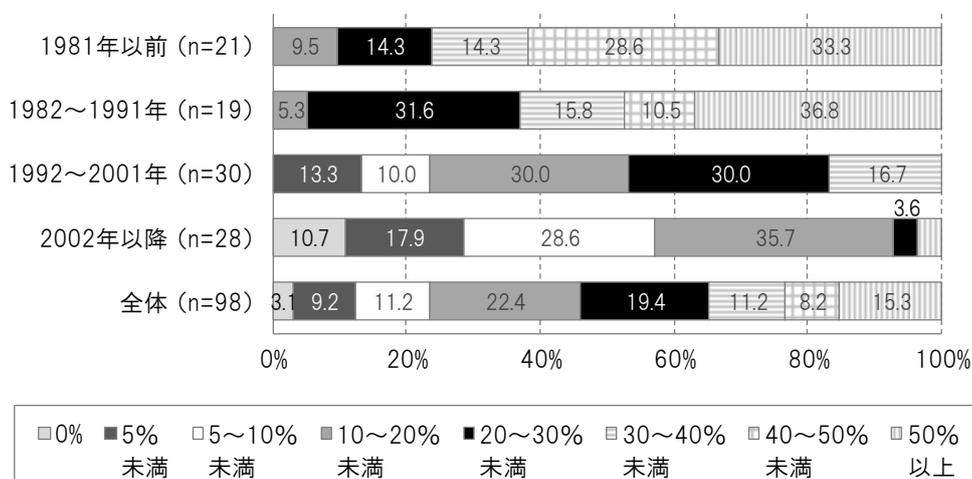


### ③高齢者のみ世帯

③65 歳以上の高齢者のみの世帯（単身または夫婦世帯）	（                    ）戸または 総戸数のうち 約（                    ）割
-----------------------------	--

高齢者のみ世帯（65 歳以上世帯員からなる単身世帯または夫婦世帯）の割合としては、「10～20%未満」が 22.4%と最も多く、「20～30%」が 19.4%と次いで多くなっている。高齢者のみ世帯割合が 30%を超えるマンションは 34.7%となっている。

建築時期別にみると、とくに 1982～1991 年築では、高齢者のみ世帯率が高く、高齢者のみ世帯率 40%以上が 47.3%、50%以上のマンションが 36.8%に達している。また、1981 年以前築のグループも、高齢者のみ世帯率 40%以上が 61.9%、高齢者のみ世帯率 50%以上が 33.3%と同様に高くなっている。



### 3-3. 管理規約

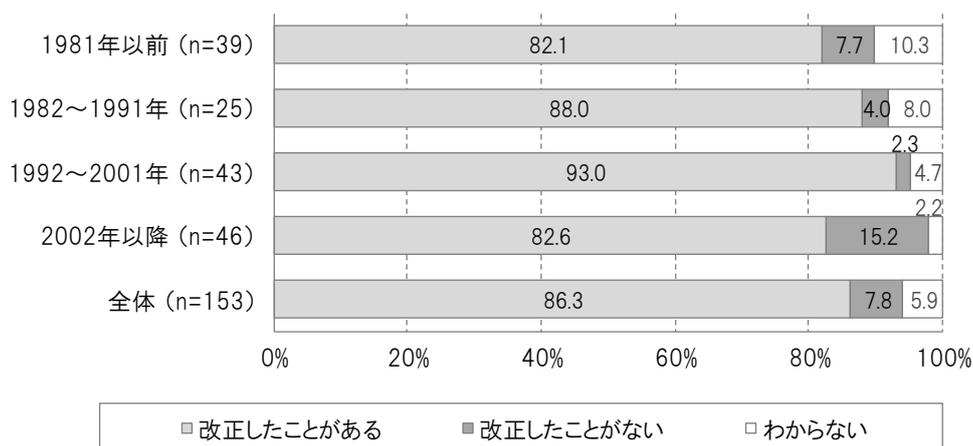
#### (1) 管理規約の改正

##### B1 これまでにマンションの管理規約を改正したことがありますか（〇は1つ）

1. 改正したことがある	2. 改正したことがない
→直近の改正 西暦（ ）年	3. 改正したことがあるかどうかわからない

管理規約を改正したことがあるか否かについては、「改正したことがある」マンションが全体の86.3%と大半を占め、「改正したことがない」、「わからない」はそれぞれ7.8%、5.9%と少ない。

建築時期別にみると、新しいマンションではそれ以前に建ったマンションに比べ、改正したことの少ないケースが相対的に多く、2002年以降築では、「改正したことがある」が82.6%、「改正したことがない」が15.2%となっている。



管理規約を改正したことがあるマンションについて、その直近の改正年を尋ねたところ、「2021年」が28.6%と最も多く、次いで多いのが「2018年」の18.3%、「2020年」の16.7%、「2019年」の14.3%となっている。



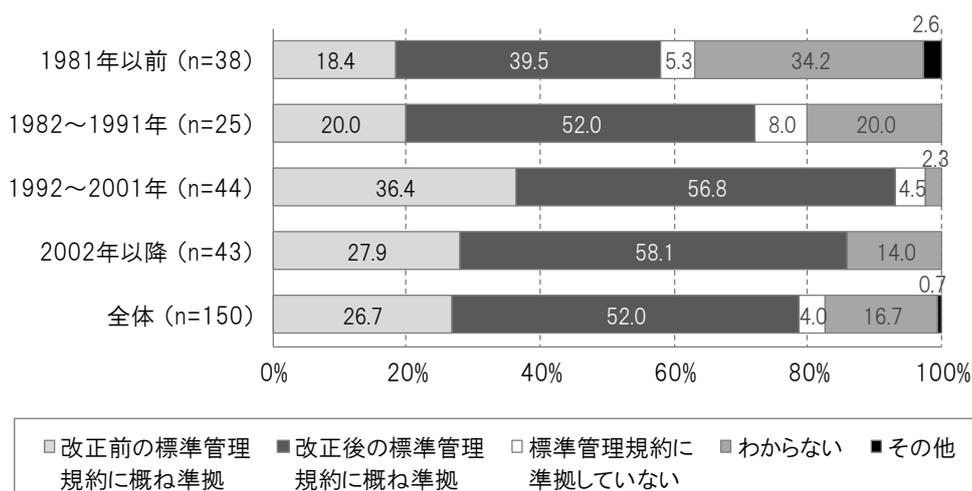
## (2) 標準管理規約への準拠

### B2 マンションの管理規約は、国土交通省が定めた「マンション標準管理規約（旧：中高層共同住宅標準管理規約）」（昭和57年制定、平成23年改正）に準拠していますか（○は1つ）

1. 改正『前』の標準管理規約に概ね準拠	4. わからない
2. 改正『後』の標準管理規約に概ね準拠	5. その他
3. 標準管理規約に準拠していない	(具体的に： )

管理規約が国土交通省の定める「マンション標準管理規約」（昭和57年制定、平成23年改正）に準拠しているか否かに関しては、「改正後の標準管理規約に概ね準拠」が52.0%と半数を超えた。「改正前の標準管理規約に概ね準拠」は26.7%とその約半分であり、「標準管理規約に準拠していない」は4.0%と少なかった。また、規約への準拠について「わからない」という回答も16.7%を占めた。

建築の時期別にみると、「改正後の標準管理規約に概ね準拠」の割合は新しいマンションほど高く、1981年以前築が39.5%、1982～1991年築が52.0%であるのに対し、1992～2001年築、2002年以降築では、それぞれ56.8%、58.1%となっている。また、古いマンションでは「わからない」の回答も相対的に多い。



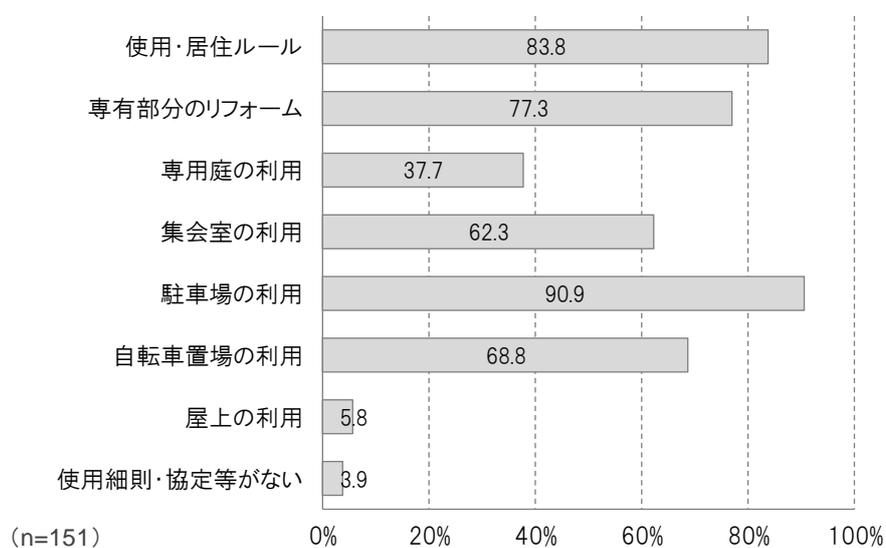


#### (4) 使用細則・協定等

##### B4 次の項目の中で、使用細則・協定等で定めている項目はありますか（〇はいくつでも）

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1. 使用・居住ルール   | 5. 駐車場の利用      |
| 2. 専有部分のリフォーム | 6. 自転車置場の利用    |
| 3. 専用庭の利用     | 7. 屋上の利用       |
| 4. 集会室の利用     | 8. 使用細則・協定等がない |

使用細則・協定等で定める項目についての回答（複数回答）としては、「駐車場の利用」が90.9%と最も多かった。これに続いて、「使用・居住ルール」（83.8%）、「専有部分のリフォーム」（77.3%）、「自転車置場の利用」（68.8%）、「集会室の利用」（62.3%）の回答率が高かった。



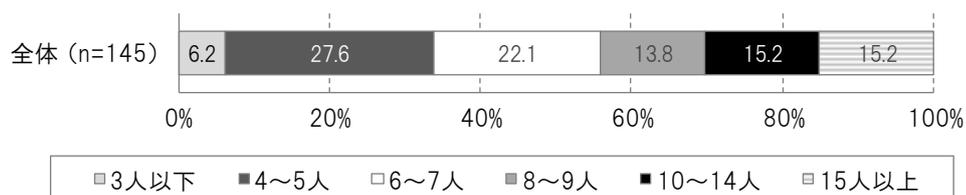
### 3-4. 管理組合

#### (1) 管理組合の構成

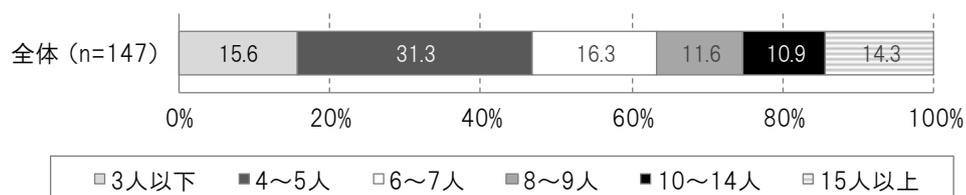
##### C1 管理組合の構成について、次の項目にお答えください

①役員の数	( )人
②理事の数	( )人
③監事の数	( )人
④役員の任期 (○は1つ)	1. 1年 2. 2年 3. 3年以上 4. その他(具体的に: )
⑤役員の改選 (○は1つ)	1. 全員同時期に改選する 2. 半数ごと改選する 3. その他(具体的に: ) 4. 取り決めはない
⑥役員の選任方法 (○は1つ)	1. 立候補 2. 推薦 3. 抽選 4. 順番 5. その他 (具体的に: )

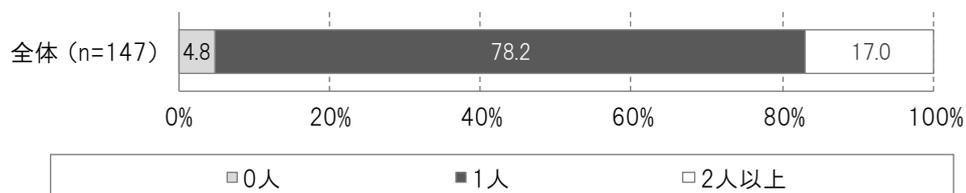
管理組合の役員の数を見ると、「4~5人」が27.6%、「6~7人」が22.1%と多く、これらで約半数を占める。「15人以上」の役員がいるマンションも15.2%あった。役員「3人以下」のマンションは6.2%と少ない。



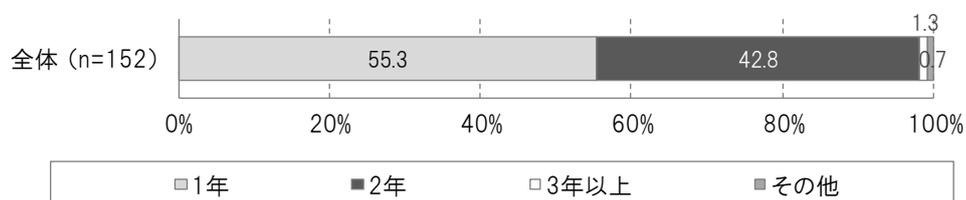
理事の数としては、「4~5人」の割合が31.3%と最も高く、次いで「6~7人」(16.3%)、「3人以下」(15.6%)の順に多くなっている。



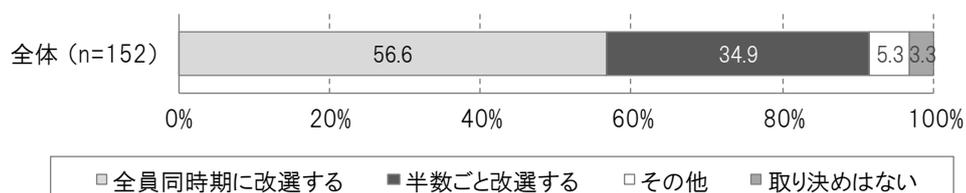
監事の人数としては、「1人」のマンションが78.2%と圧倒的に多く、「2人以上」は17.0%、「0人」は4.8%であった。



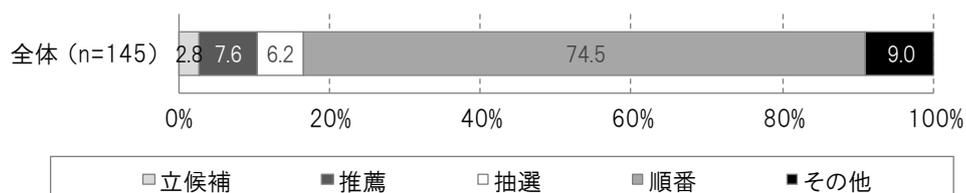
役員の任期については、「1年」が55.3%と最も多く、次いで「2年」が42.8%と、これらが大半を占めている。



役員の改選形式について尋ねたところ、「全員同時に改選する」が56.6%、「半数ごと改選する」が34.9%となり、両者で9割を超える。



役員の選任方法としては、「順番」と答えたマンションが74.5%と全体のほぼ4分の3であった。それ以外の方法としては、「推薦」が7.6%、「抽選」が6.2%、「立候補」が2.8%となっている。

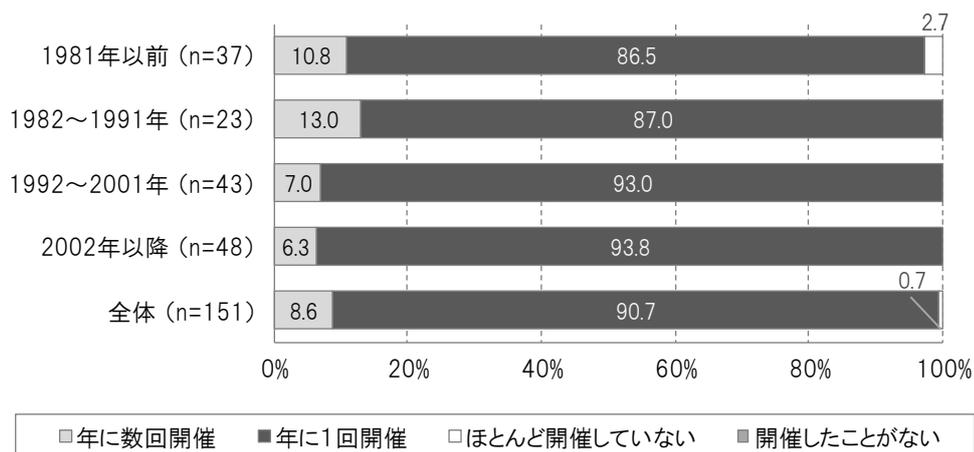


## (2) 総会・理事会の開催状況

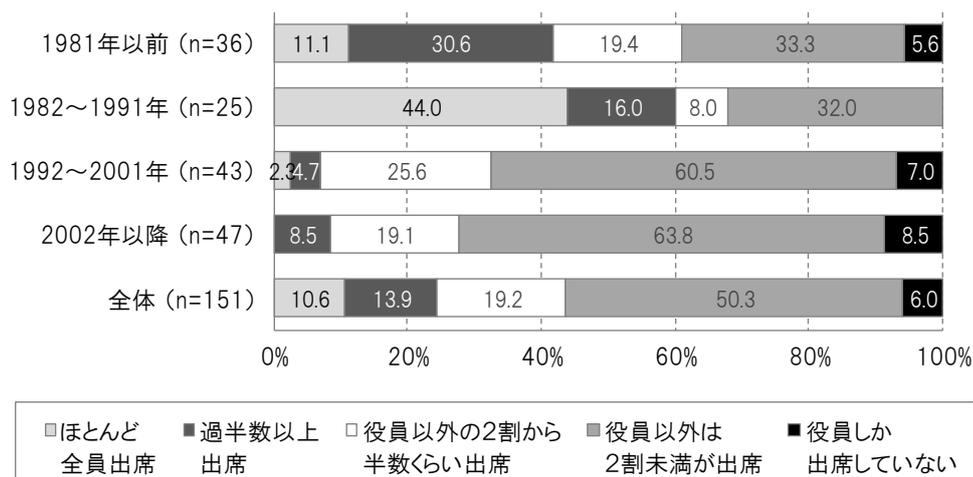
### C2 総会・理事会の開催状況について、次の項目にお答えください

①総会の開催頻度 (○は1つ)	1. 年に数回開催 2. 年に1回開催	3. ほとんど開催していない 4. 開催したことがない
②総会の出席状況 (○は1つ)	1. ほとんど全員出席 2. 過半数以上出席 3. 役員以外の2割から 半数くらい出席	4. 役員以外は2割未満が出席 5. 役員しか出席していない
③役員会(理事会)の開催状況 (○は1つ)	1. 月に1回程度開催 2. 年に数回程度開催 3. 年に1回開催	4. ここ数年開催していない 5. 役員会(理事会)組織はない 6. その他(具体的に: )

総会の開催頻度では、「年に1回開催」が90.7%と大半であり、それ以外では「年に数回開催」が8.6%であった。建築時期別にみても大きな差はないが、古いマンションでは頻度が高い割合がやや高く、「年に数回開催」が1981年以前築で10.8%、1982～1991年築では13.0%を占めた。

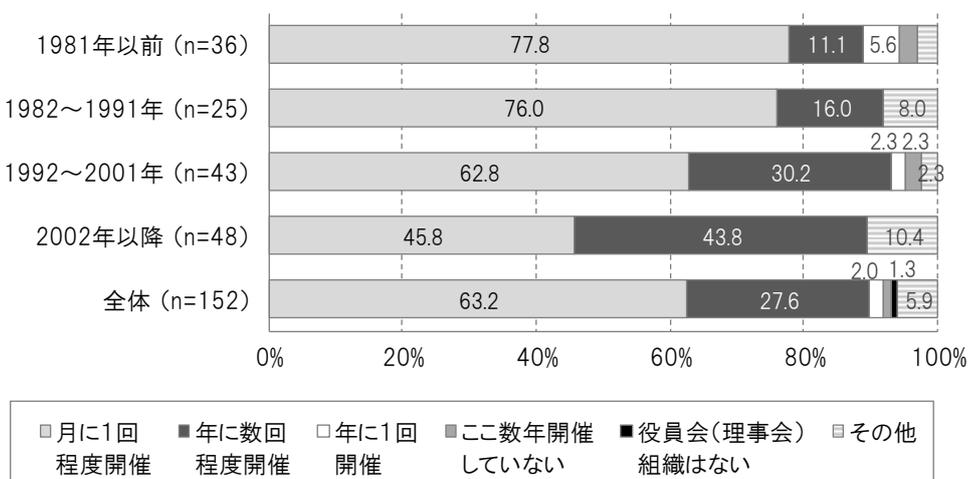


総会の出席状況については、「役員以外は2割未満が出席」が50.3%と過半を超えており、これに「役員以外の2割から半数くらい出席」(19.2%)、「過半数以上出席」(13.9%)、「ほとんど全員出席」(10.6%)が続く。建築時期別にみると、新しいマンションでは役員以外の出席率が低いケースが相対的に多く、「役員以外は2割未満が出席」と「役員しか出席していない」を合わせた割合は、1992～2001年築、2002年以降築で7割前後に達するのに対し、1982～1991年築、1981年以前築ではそれぞれ3割前後にとどまる。とくに1982～1991年築では、「ほとんど全員出席」が45.8%を占めるなど、出席率の高いマンションが多くなっている。



役員会（理事会）の開催状況では、「月に1回程度開催」が63.2%と最も多く、次に多い「年に数回程度開催」の27.6%と合わせて約9割におよぶ。

建築時期別にみると、新しいマンションほど「月に1回程度開催」が少なく、「年に数回程度開催」が多いことがわかる。「月に1回程度開催」の割合は、1981年以前築で77.8%、1982～1991年築で76.0%、1992～2001年築で62.8%、2002年以降築で45.8%となっている。



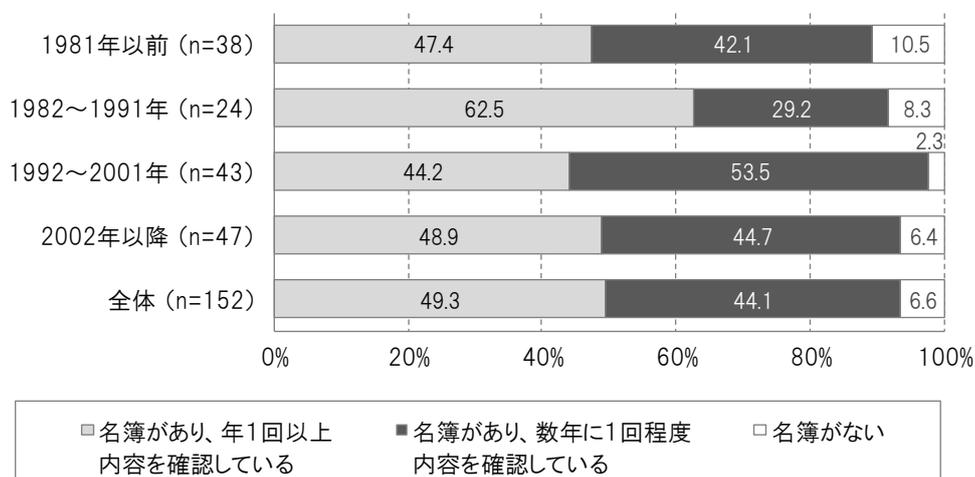
### (3) 名簿の作成

#### C3 管理組合には、組合員（居住者）名簿があり、内容を確認していますか

1. 名簿があり、年1回以上内容を確認している
2. 名簿があり、数年に1回程度、内容を確認している
3. 名簿がない

管理組合の名簿の有無とその内容確認についての回答としては、「名簿があり、年1回以上内容を確認している」が49.3%、「名簿があり、数年に1回程度内容を確認している」が44.1%と、名簿のあるマンションが9割を超え、「名簿がない」は6.6%にとどまった。

建築時期別にみると、1981年以前築では「名簿がない」の割合が10.5%と若干ではあるが高い。また、1982～1991年築では「名簿があり、年1回以上内容を確認している」の回答が62.5%と、他の建築時期のマンションに比べて多かった。



### 3-5. 管理費・修繕積立金

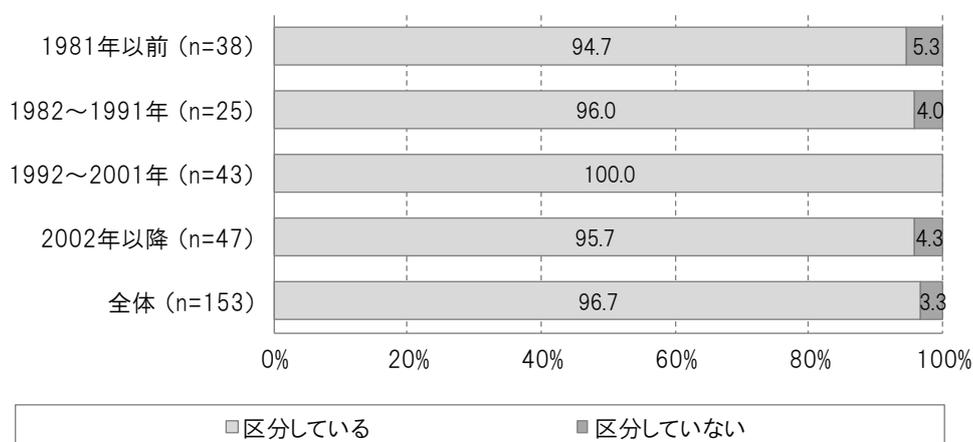
#### (1) 管理費会計と修繕積立金の会計区分

##### D1 管理費会計と修繕積立金の会計は、区分していますか (〇は1つ)

- |            |
|------------|
| 1. 区分している  |
| 2. 区分していない |

管理費の会計と修繕積立金の会計を区分しているか否かをみたところ、「区分している」が96.7%に達し、ほぼすべてのマンションで区分が行われていることがわかった。

建築時期別の差はほとんどみられなかった。

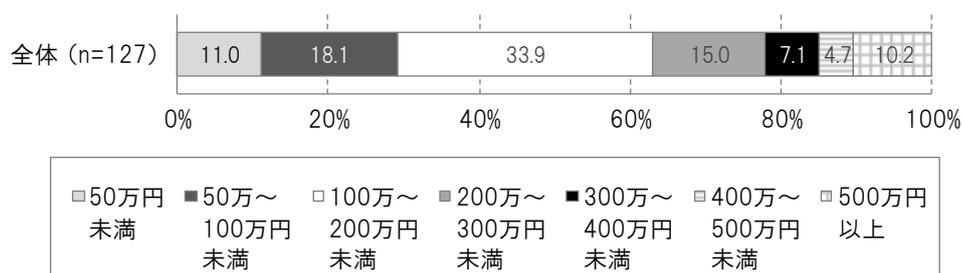


## (2) 1ヵ月あたりの管理費・修繕積立金

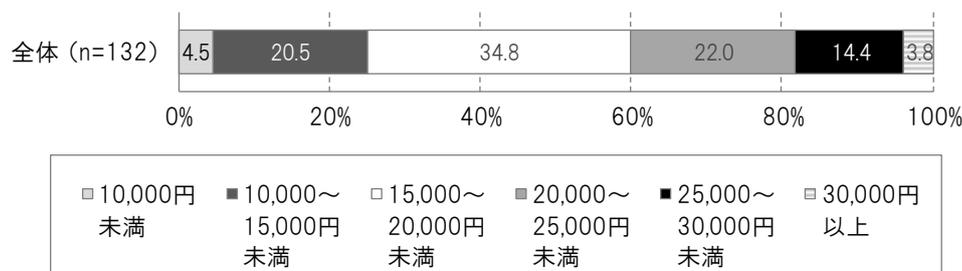
### D2 1ヵ月あたりの管理費・修繕積立金はおおよそどれくらいですか

	マンション全体	1戸あたり
管理費・修繕積立金の合計	万円/月	円/月
うち、管理費の額	万円/月	円/月
うち、修繕積立金の額	万円/月	円/月

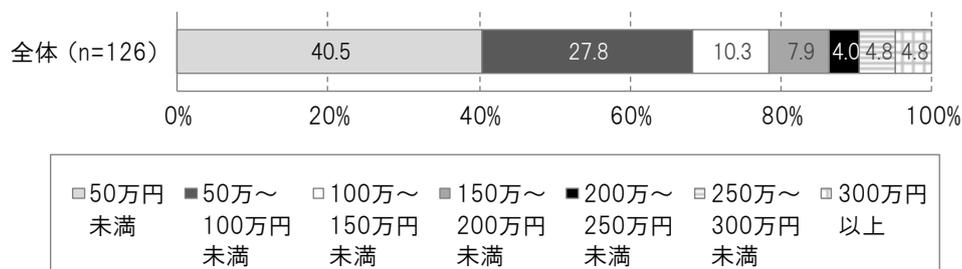
1ヵ月当たりの管理費・修繕積立金のマンション全体での合計額については、「100万～200万円未満」が33.9%と最も多く、次いで「50万～100万円未満」(18.1%)、「200万～300万円未満」(15.0%)の順に高い割合となっている。「500万円以上」のマンションも10.2%ある。



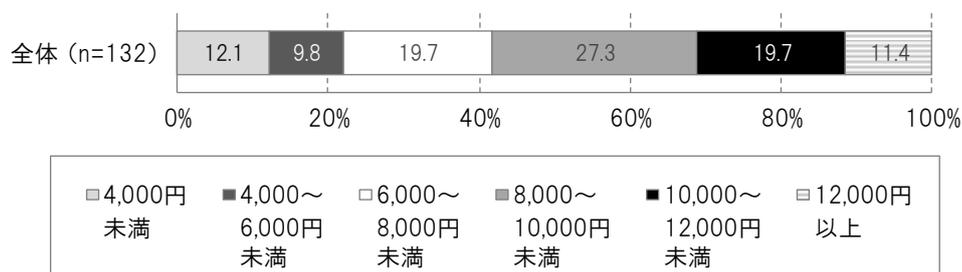
1ヵ月当たりの管理費・修繕積立金の1戸あたり金額をみると、「15,000～20,000円未満」が34.8%と最も高い割合を示し、これに続いて「20,000～25,000円未満」(22.0%)、「10,000～15,000円未満」(20.5%)という価格帯が多かった。



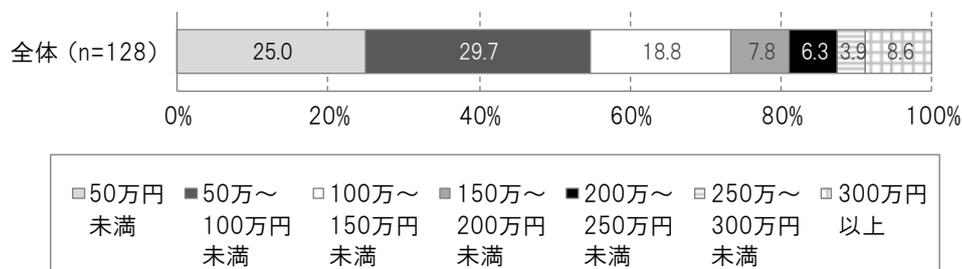
1ヵ月あたり管理費のマンション全体での合計額については、「50万円未満」であるマンションが40.5%と最も高い割合を示し、「50万～100万円未満」の27.8%とあわせて、100万円未満が全体の7割近くにおよんでいる。



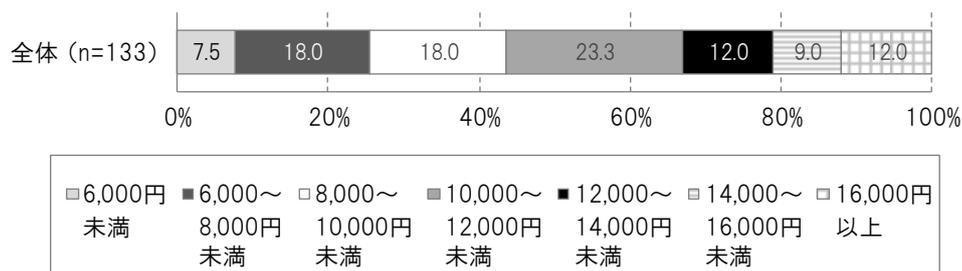
1ヵ月あたり管理費の1戸当たり金額をみると、「8,000～10,000円未満」が27.3%と最も多く、これに次いで「6,000～8,000円未満」と「10,000～12,000円未満」がそれぞれ19.7%を占めており、これらの価格帯のマンションが多いことがわかる。



1 ヶ月あたり修繕積立金のマンション全体での合計額に関しては、「50 万～100 万円未満」が 29.7%と最も多く、次いで多い「50 万円未満」(25.0%)、「100 万～150 万円未満」(18.8%) とあわせて、150 万円未満のマンションが全体の 7 割超を構成している。



1 ヶ月あたり修繕積立金の 1 戸あたり金額としては、最も多い価格帯が「10,000～12,000 円未満」(23.3%)、次いで「8,000～10,000 円未満」(18.0%)、「6,000～8,000 円未満」(18.0%)、「12,000～14,000 円未満」(12.0%) の順となっている。



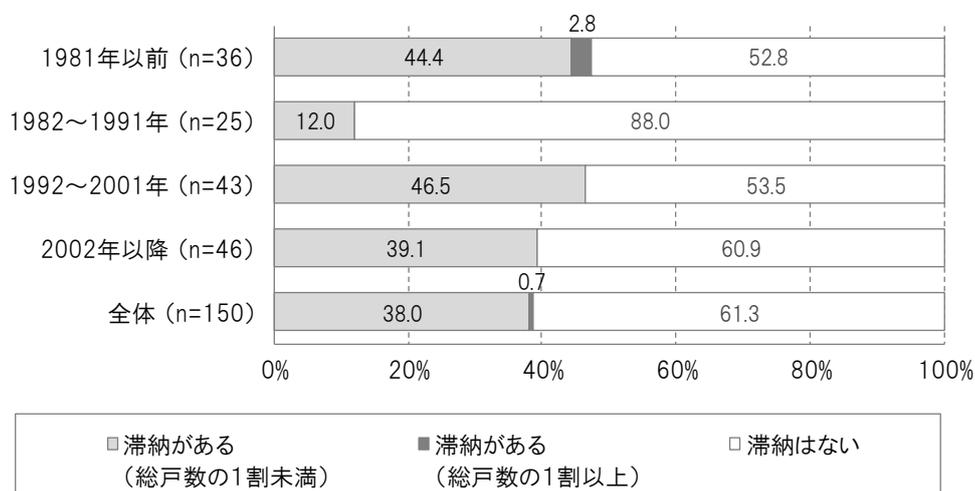
### (3) 管理費・修繕積立金の滞納

D3 現在、管理費や修繕積立金の滞納が3ヵ月以上続いている戸数はどのくらいありますか（〇は1つ）

- |                    |
|--------------------|
| 1. 滞納がある（総戸数の1割未満） |
| 2. 滞納がある（総戸数の1割以上） |
| 3. 滞納はない           |

管理費や修繕積立金の滞納が3ヵ月以上続いている戸数の割合としては、「滞納はない」が61.3%と過半数を占めている。次いで「滞納がある（総戸数の1割未満）」が38.0%の順となっている。

建築時期別にみると、1981年以前築、1992～2001年築では「滞納がある（総戸数の1割未満）」がそれぞれ44.4%、46.5%と他の建築時期のマンションに比べてやや多かった。

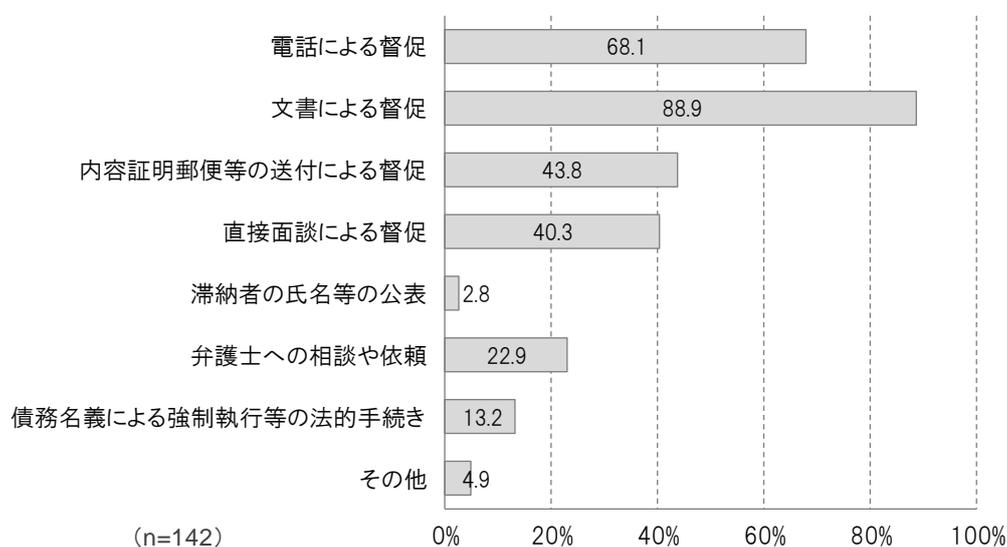


(4) 管理費・修繕積立金の滞納への対応

D4 管理費・修繕積立金等の滞納者に対して、管理組合や管理会社が行う（又は行っている）対応は次のうちどれですか（〇はいくつでも）

1. 電話による督促	5. 滞納者の氏名等の公表
2. 文書による督促	6. 弁護士への相談や依頼
3. 内容証明郵便等の送付による督促	7. 債務名義による強制執行等の法的手続き
4. 直接面談による督促	8. その他（具体的に： ）

滞納者への対応は、「文書による督促」が 88.9%と最も多く、ほとんどのマンションで実施していることがわかる。これに次いで「電話による督促」（68.1%）、「内容証明郵便等の送付による督促」（43.8%）、「直接面談による督促」（40.3%）の順に多くなっている。



### 3-6. 長期修繕計画・大規模修繕工事

#### (1) 長期修繕計画

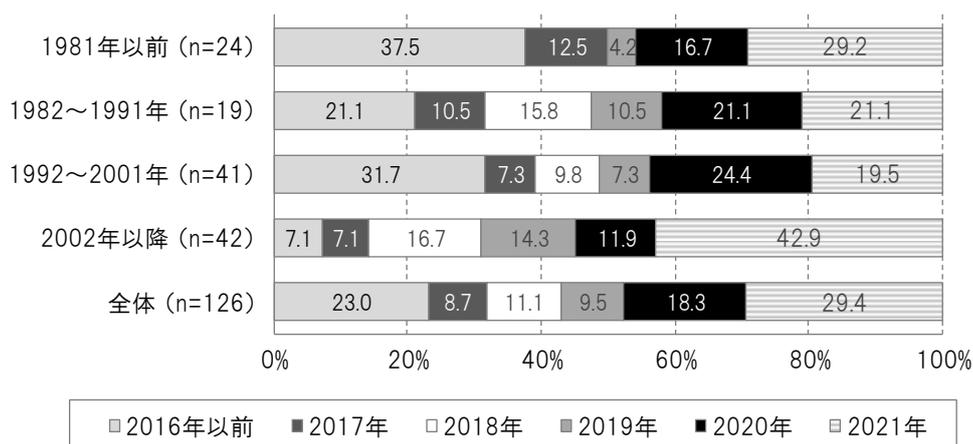
##### ①策定（見直し）時期

##### E1 長期修繕計画について、次の項目にお答えください

①最新の長期修繕計画の策定（見直し）時期	西暦（                      ）年 に策定（見直し）した
----------------------	--

長期修繕計画の策定（見直し）時期としては、2021年が29.4%と最も多く、2020年が18.3%、2019年が9.5%、2018年が11.1%、2017年が8.7%である。5年以内に策定（見直し）を行っている割合は、合わせて77.0%となっている。

建築時期別にみると、1981年以前築、1992～2001年築では「2016年以前」の5年以上前に策定（見直し）を行った割合がそれぞれ37.5%、31.7%と他の建築時期のマンションに比べて高い。

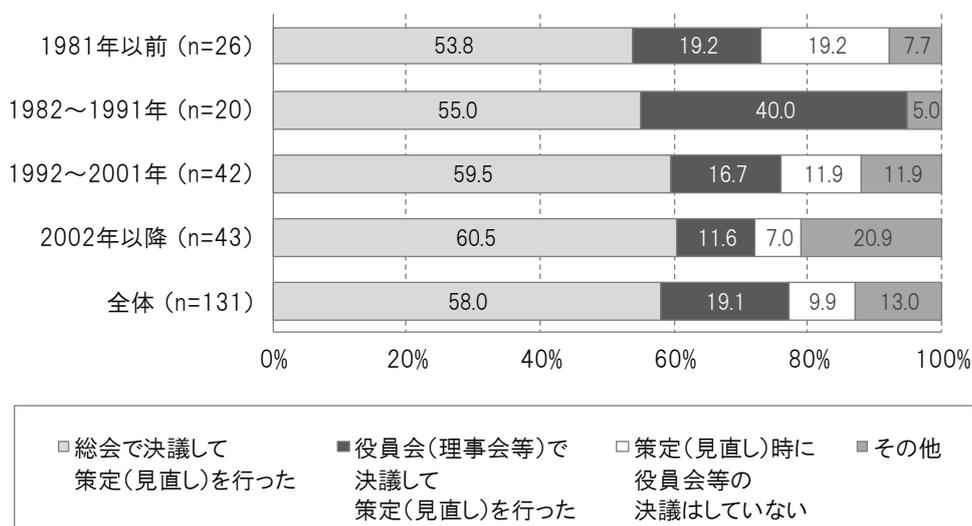


## ②策定方法

②長期修繕計画の策定方法 (〇は1つ)	1. 総会で決議して策定(見直し)を行った 2. 役員会(理事会等)で決議して策定(見直し)を行った 3. 策定(見直し)時に役員会等の決議はしていない 4. その他(具体的に： )
------------------------	--

長期修繕計画の策定方法としては、「総会で決議して策定(見直し)を行った」が58.0%と過半数を占めている。そのほか、「役員会(理事会等)で決議して策定(見直し)を行った」が19.1%であり、管理組合内で決裁を行った割合が合わせて77.1%を占めるが、「決議はしていない」割合も9.9%みられる。

建築時期別でも大きな差は見られず、「総会で決議して策定(見直し)を行った」が6割程度となっているが、1982年～1991年築では、「役員会(理事会等)で決議して策定(見直し)を行った」が40.0%と、他の建築年代のマンションと比べて高い割合となっている。

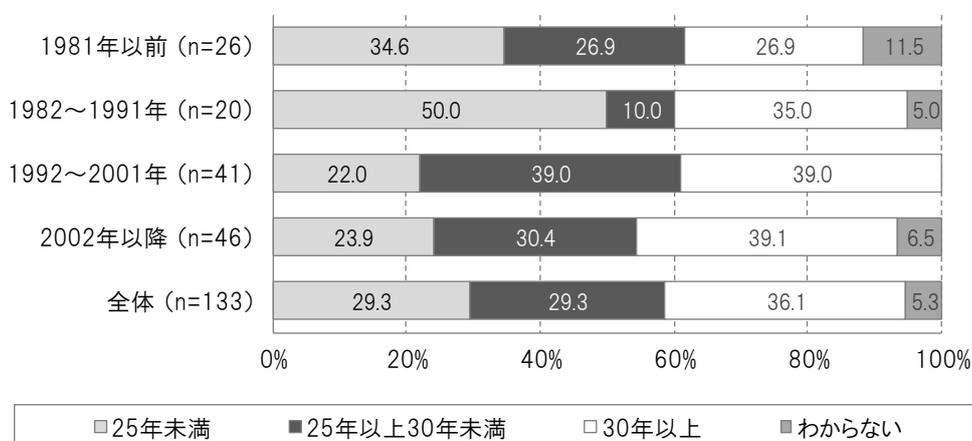


### ③計画期間

③長期修繕計画の計画期間 (〇は1つ)	1. 25年未満	3. 30年以上
	2. 25年以上30年未満	4. わからない

長期修繕計画の計画期間は、「30年以上」が36.1%と最も多く、次いで「25年未満」と「25年以上30年未満」がいずれも29.3%となっている。計画期間を25年以上としている割合は合わせて65.4%となっている。

建築時期別では、1981年以前と1982年～1991年の古いマンションでは、「25年未満」の割合がそれぞれ34.6%と50.0%と他の建築年代のマンションと比較して高くなっている。

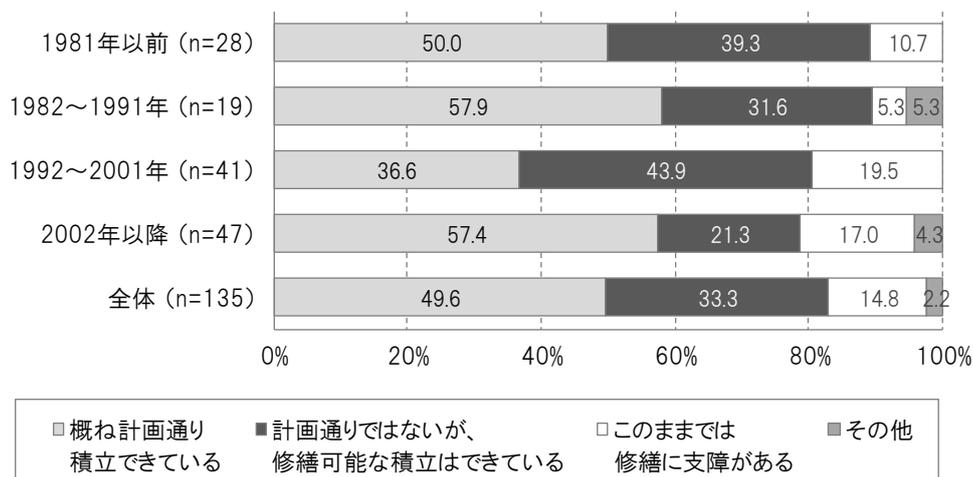


#### ④積み立ての状況

④長期修繕計画に基づく 積み立ての状況 (○は1つ)	1. 概ね計画通り積み立てできている 2. 計画通りではないが、修繕可能な積み立てはできている 3. このままでは修繕に支障がある 4. その他(具体的に： )
----------------------------------	---

長期修繕計画に基づく積み立ての状況としては、「概ね計画通り積み立てできている」は約半数(49.6%)となっている。「計画通りではないが、修繕可能な積み立てはできている」は33.3%であり、合わせて82.9%が積み立ての状況に問題がないといえるが、「このままでは修繕に支障がある」も14.8%みられる。

建築時期別では、「このままでは修繕に支障がある」が1992年～2001年築で19.5%、2002年以降築で17.0%と、新しいマンションの方が修繕積み立て状況に問題を抱えている割合が相対的に高いといえる。



## (2) これまでの大規模修繕工事

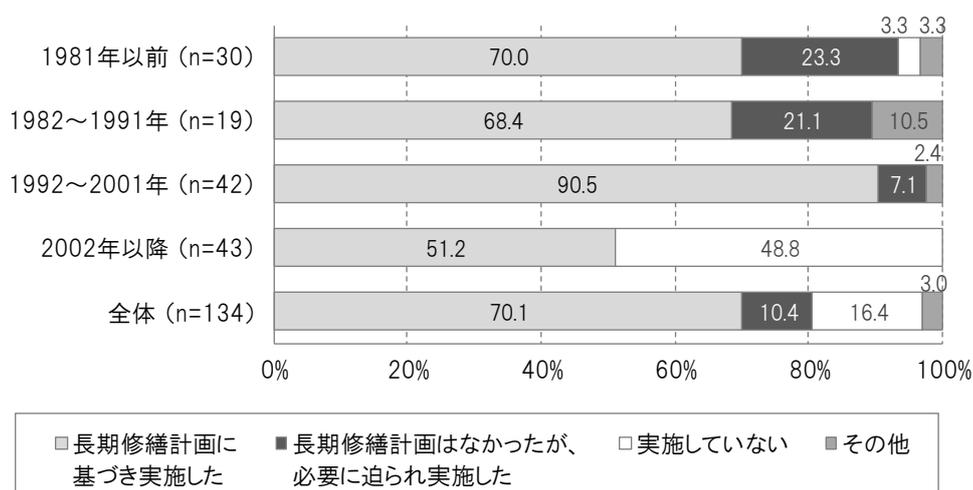
### ①大規模修繕工事の実施

#### E2 これまでに、大規模修繕工事を実施したことがありますか（〇は1つ）

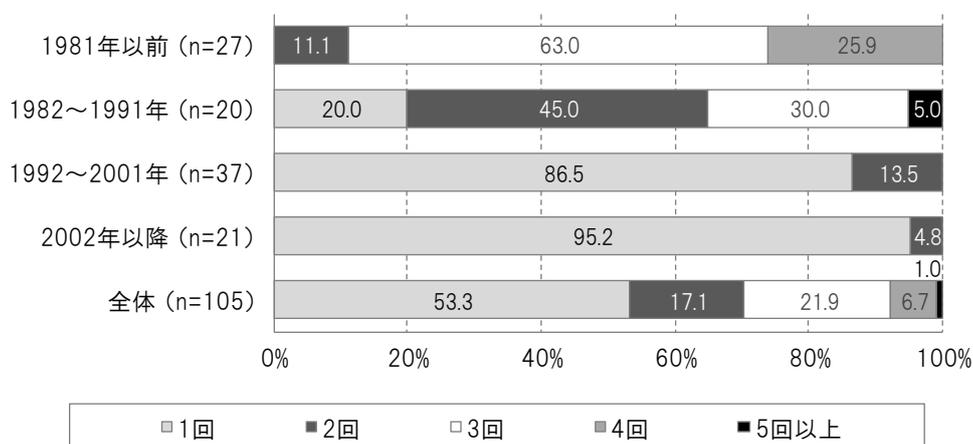
1. 長期修繕計画に基づき実施した	→	これまでの実施回数は ( ) 回
2. 長期修繕計画はなかったが、必要に迫られ実施した		
3. 実施していない	→	次ページに進んでください
4. その他（具体的に： )		

大規模修繕工事の実施状況としては、「長期修繕計画に基づき実施した」が70.1%と大半を占め、「長期修繕計画はなかったが、必要に迫られ実施した」が10.4%と、合わせて8割以上が実施している。

建築時期別では、大規模修繕工事を実施している割合が2002年以降は約半数であるが、それ以外の年代では概ね9割以上で実施している。



大規模修繕工事の実施回数は、「1回」が53.3%、「3回」が21.9%、「2回」が17.1%の順で多く、「3回」の割合は、1982～1991年で約3割、1981年以前で約6割となっている。



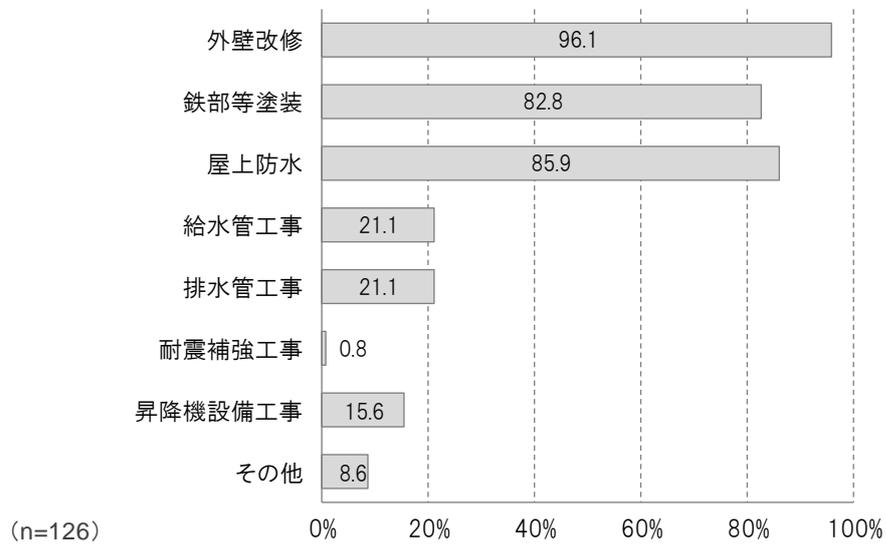
②大規模修繕工事の修繕箇所

E3 大規模修繕工事を実施したことがある場合、修繕箇所について、教えてください  
(〇はいくつでも)

1. 外壁改修	4. 給水管工事	7. 昇降機設備工事
2. 鉄部等塗装	5. 排水管工事	8. その他
3. 屋上防水	6. 耐震補強工事	(具体的に： )

大規模修繕工事の修繕箇所としては、「外壁改修」が 96.1%、「鉄部等塗装」が 82.8%、「屋上防水」が 85.9%であり、これらはほとんどのマンションで実施されている。

その他の修繕箇所としては、「給水管工事」、「排水管工事」がそれぞれ 21.1%、「昇降機設備工事」が 15.6%となっている。

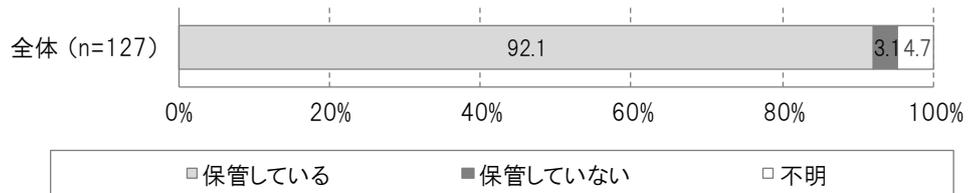


②大規模修繕工事の竣工図書等の保管

E4 実施した大規模修繕工事の竣工図書等を保管していますか（〇は1つ）

1. 保管している (保管者： )	2. 保管していない	3. 不明
----------------------	------------	-------

大規模修繕工事を実施した管理組合のうち、竣工図書等を保管している割合としては、「保管している」が 92.1%とほとんどを占めており、「保管していない」が 3.1%とわずかとなっている。



### (3) 今後の大規模修繕工事

#### ①検討している修繕内容

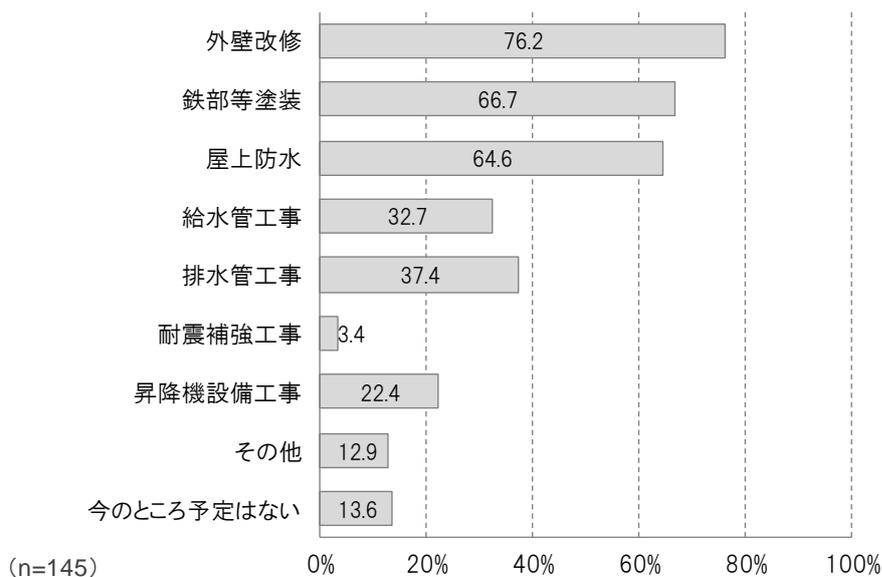
E5 今後、実施に向けて検討している大規模修繕工事は次のうちどれですか  
(〇はいくつでも)

1. 外壁改修	5. 排水管工事
2. 鉄部等塗装	6. 耐震補強工事
3. 屋上防水	7. 昇降機設備工事
4. 給水管工事	8. その他（具体的に： )
	9. 今のところ予定はない

今後、実施に向けて検討している大規模修繕工事としては、「外壁改修」が 76.2%、「鉄部等塗装」が 66.7%、「屋上防水」が 64.6%と、これまでに実施した大規模修繕工事の修繕箇所と同様の3項目の割合が高くなっている。

一方で、「給水管工事」が 32.7%「排水管工事」が 37.4%、「昇降機設備工事」が 22.4%とこれまでに実施した修繕箇所よりも高くなっている項目も見られる。

また、「耐震補強工事」も 3.4%見られた。



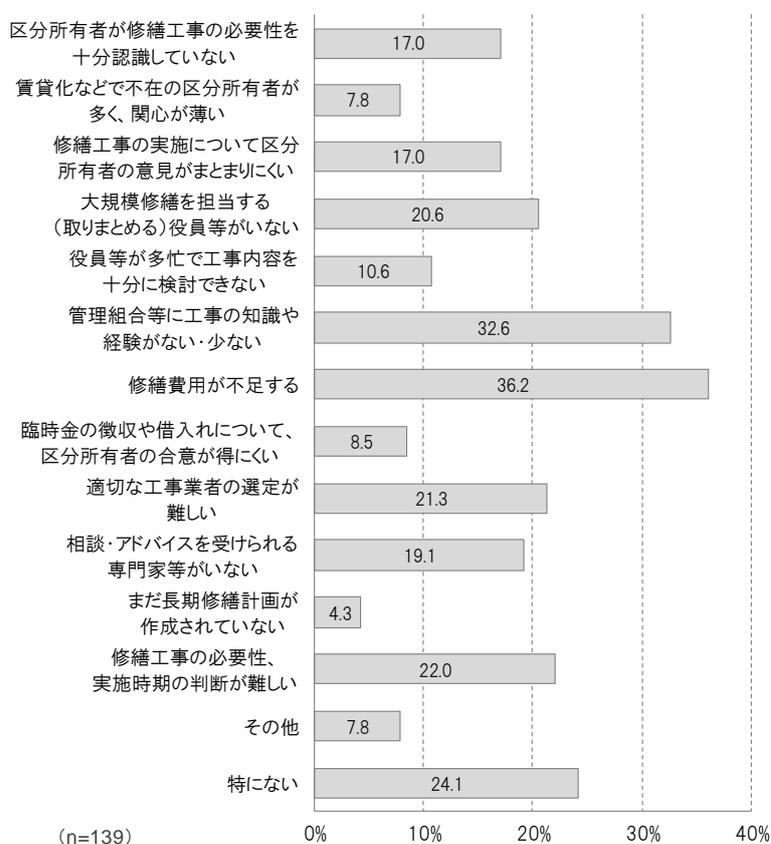
## ②大規模修繕工事の困難事

### E6 今後大規模修繕工事を行う上で困難が予想されることがありますか（〇はいくつでも）

1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	8. 臨時金の徴収や借入れについて、区分所有者の合意が得にくい
2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い	9. 適切な工事業者の選定が難しい
3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい	10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
4. 大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない	11. まだ長期修繕計画が作成されていない
5. 役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない	12. 修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい
6. 管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない	13. その他（具体的に： ）
7. 修繕費用が不足する	14. 特にない

今後、大規模修繕工事を行う上で困難が予想されることとしては、「修繕費用が不足する」（36.2%）と、「管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」（32.6%）の二つが特に多くなっている。これらに次いで「修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい」（22.0%）、「適切な工事業者の選定が難しい」（21.3%）、「大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない」（20.6%）など、ノウハウや人手不足に関する困難事が挙げられている。

また、「特にない」は24.1%となっている。





### 3-7. 耐震化

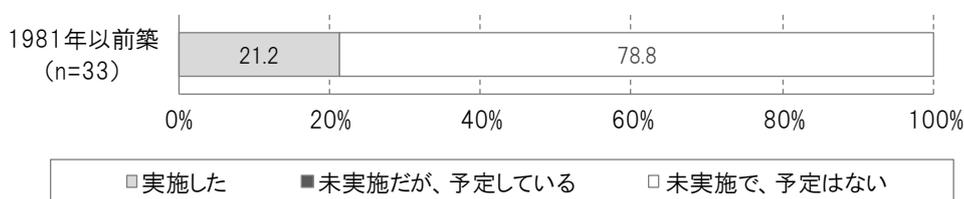
#### (1) 耐震診断の実施状況

F1 これまでに耐震診断を行いましたか（〇は1つ）

実施した又は実施予定とお答えの方は、時期についても併せてお答えください

1. 実施した（西暦 年に実施）	→	設問 F2 △
2. 未実施だが、予定している（西暦 年に予定）	→	設問 F3 △
3. 未実施で、する予定がない	→	

1981年以前築の旧耐震基準で建てられたマンションのうち、耐震診断の実施状況は、「実施した」が21.2%とわずか2割程度にとどまっている。「未実施で、する予定がない」が78.8%と大半を占め、「未実施だが、予定している」はみられない。

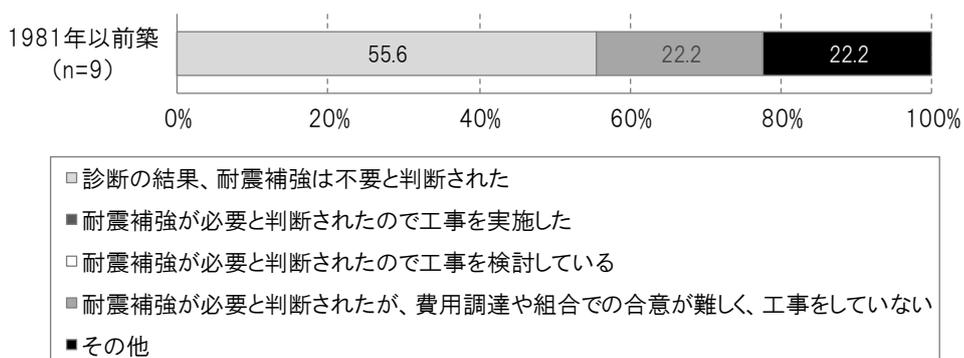


#### (2) 耐震診断実施後の耐震補強

F2 耐震診断の実施後、耐震補強を検討または実施しましたか（〇は1つ）

1. 診断の結果、耐震補強工事は不要と判断された
2. 補強が必要と判断されたので、耐震補強工事を実施した
3. 補強が必要と判断されたので、耐震補強工事を検討している
4. 補強が必要と判断されたが、費用の調達や組合としての合意が難しく、耐震補強工事をしていない
5. その他（具体的に： ）

1981年以前築で耐震診断を実施したマンション（9件）について、耐震診断の結果と、その後の補強工事としては、「診断の結果、耐震補強工事は不要と判断された」が55.6%、「補強が必要と判断されたが、費用の調達や組合としての合意が難しく、耐震補強工事をしていない」が22.2%となっている。

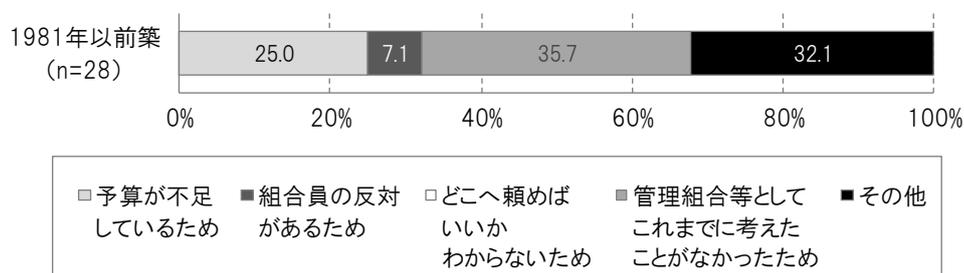


### (3) 耐震診断を実施しない理由

#### F3 耐震診断を実施しない(できない)理由は何ですか(〇は1つ)

1. 予算が不足しているため
2. 組合員の反対があるため
3. どこへ頼めばいいかわからないため
4. 管理組合等としてこれまでに考えたことがなかったため
5. その他(具体的に: )

1981年以前築の旧耐震基準で建てられたマンションのうち、耐震診断を実施しない(できない)理由としては、「管理組合等としてこれまでに考えたことがなかったため」が35.7%と最も多く、「予算が不足しているため」が25.0%と次いで多い。また、少数であるが「組合員の反対があるため」も7.1%みられる。



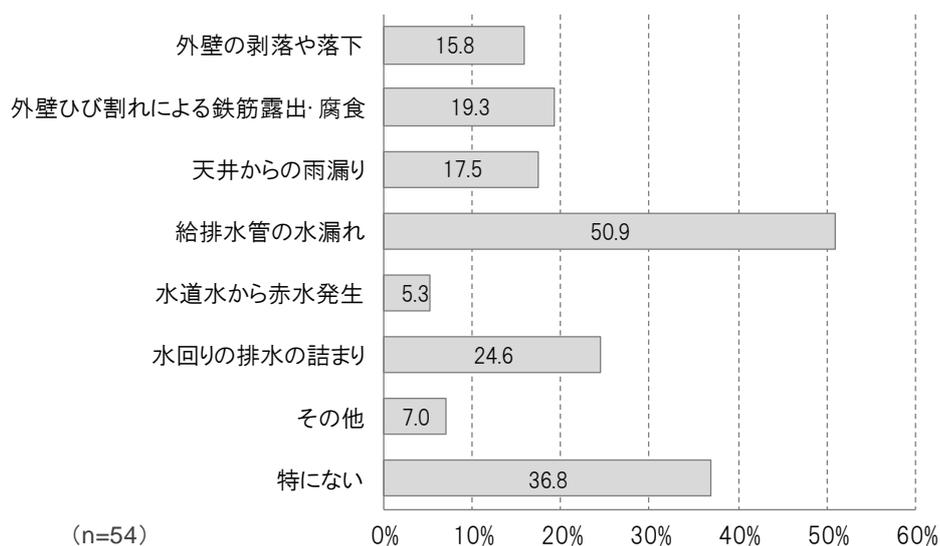
### 3-8. 老朽化・建替え

#### (1) 老朽化に伴う問題

G1 建物の老朽化に伴う問題について、以下のうち当てはまるものはありますか  
(〇はいくつでも)

1. 外壁の剥落や落下	5. 水道水から赤水発生
2. 外壁ひび割れによる鉄筋露出・腐食	6. 水回りの排水の詰まり
3. 天井からの雨漏り	7. その他（具体的に： )
4. 給排水管の水漏れ	8. 特にない

築後 30 年以上のマンションについて、建物の老朽化の問題をたずねたところ、「給排水管の水漏れ」が 50.9%と突出して多くなっている。その他、「水回りの排水の詰まり」(24.6%)、「外壁ひび割れによる鉄筋露出・腐食」(19.3%)、「天井からの雨漏り」(17.5%)、「外壁の剥落や落下」(15.8%)などが挙げられている。また、「特にない」も 36.8%となっている。



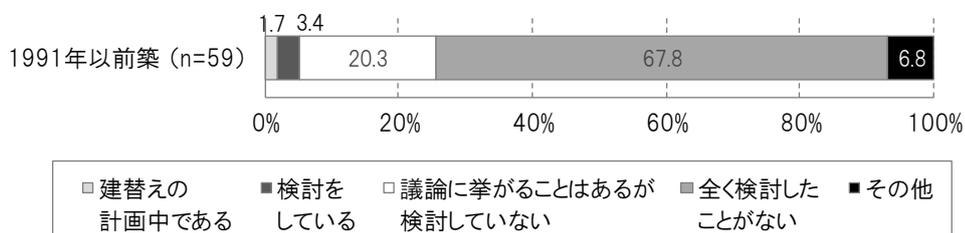
## (2) 建替えの検討

### G2 マンションの建替えを検討したことがありますか (〇は1つ)

計画中とお答えの方は、実施予定時期についても、目途があればお答え下さい

- |                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| 1. 建替えの計画中である<br>→ _____ 年頃 建替予定 | 3. 議論に挙がることはあるが検討していない |
| 2. 検討をしている                       | 4. 全く検討したことがない         |
|                                  | 5. その他 (具体的に: _____ )  |

築後 30 年以上のマンションについて、建替えの検討状況をたずねたところ、「全く検討したことがない」が 67.8%と大半を占めている。「議論に挙がることはあるが、検討していない」は 20.3%であり、「検討している」と「建替えの計画中である」はそれぞれわずか 3.4%、1.7%にとどまっている。



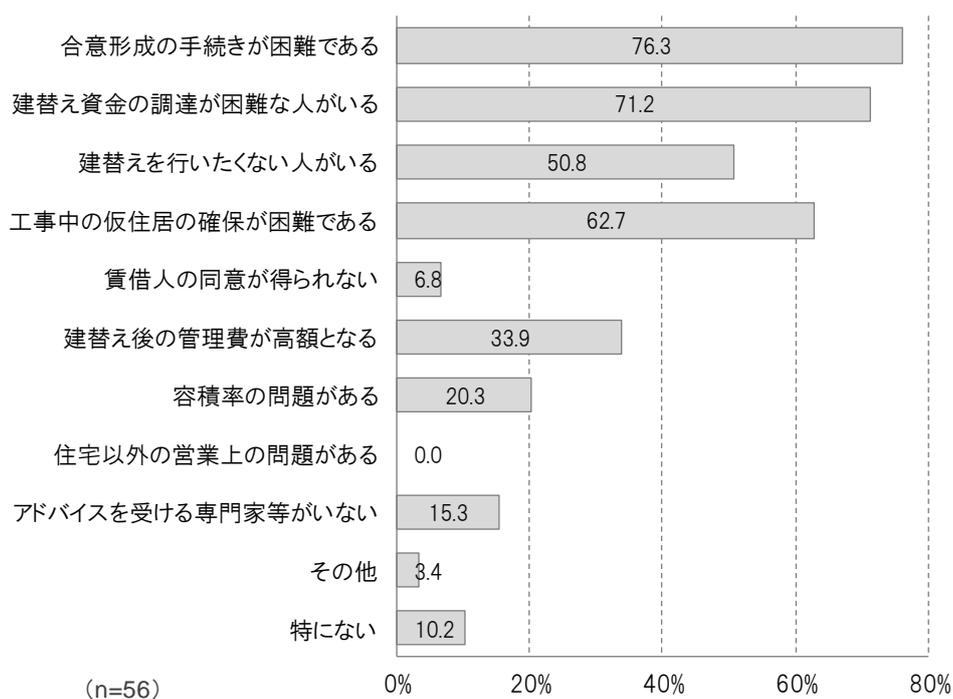
### (3) 建替えにおける困難事

#### G3 建替えの計画を実行する場合、どのようなことで困難になると思われますか (〇はいくつでも)

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 1. 合意形成の手続きが困難である   | 6. 建替え後の管理費が高額となる   |
| 2. 建替え資金の調達が困難な人がいる | 7. 容積率の問題がある        |
| 3. 建替えを行いたくない人がいる   | 8. 住宅以外の営業上の問題がある   |
| 4. 工事中の仮住居の確保が困難である | 9. アドバイスを受ける専門家等がない |
| 5. 賃借人の同意が得られない     | 10. その他（具体的に： )     |
|                     | 11. 特にない            |

築後 30 年以上のマンションについて、建替えにおける困難事としては、「合意形成の手続きが困難である」(76.3%)、「建替え資金の調達が困難な人がいる」(71.2%)、「工事中の仮住居の確保が困難である」(62.7%)、「建替えを行いたくない人がいる」(50.8%)などが上位を占めている。

そのほかの項目としては、「建替え後の管理費が高額となる」(33.9%)、「容積率の問題がある」(20.3%)、「アドバイスを受ける専門家等がない」(15.3%)なども挙げられている



#### (4) 利用したい支援

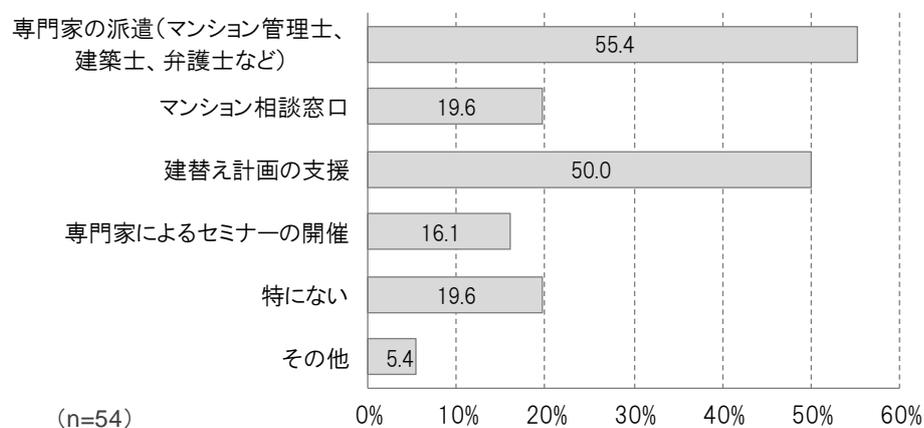
##### G4 建替え計画を実行する場合、利用したい支援はどれですか (〇はいくつでも)

1. 専門家の派遣 (マンション管理士、建築士、弁護士など)	4. 専門家によるセミナーの開催
2. マンション相談窓口	5. 特にない
3. 建替え計画の支援	6. その他 (具体的に： )

建替え計画を実行する場合に利用したい支援としては、「専門家の派遣 (マンション管理士、建築士、弁護士など)」(55.4%)、「建替え計画の支援」(50.0%)が高い割合となっている。

その他の支援としては、「マンション相談窓口」(19.6%)、「専門家によるセミナーの開催」(16.1%)も挙げられている。

また、「特にない」は19.6%となっている。



### 3-9. 住環境・コミュニティ

#### (1) 自治会

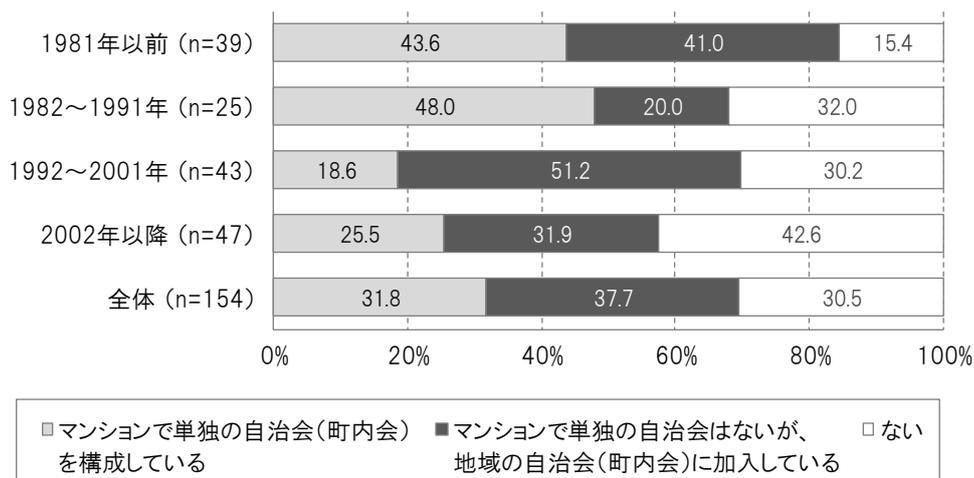
##### ①自治会・町内会の有無

##### H1 あなたのマンションには、自治会・町内会がありますか（〇は1つ）

1. マンションで単独の自治会（町内会）を構成している
2. マンションで単独の自治会はないが、地域の自治会（町内会）に加入している
3. ない

自治会・町内会の有無について、「マンションで単独の自治会（町内会）を構成している」が31.8%、「マンションで単独の自治会はないが、地域の自治会（町内会）に加入している」が37.7%で、自治会を有する割合は合わせて69.5%となっている。自治会が「ない」割合は30.5%である。

建築時期別では、2002年以降は自治会が「ない」割合が42.2%とその他の建築年代と比べてやや高くなっている。





## (2) 防災・防犯

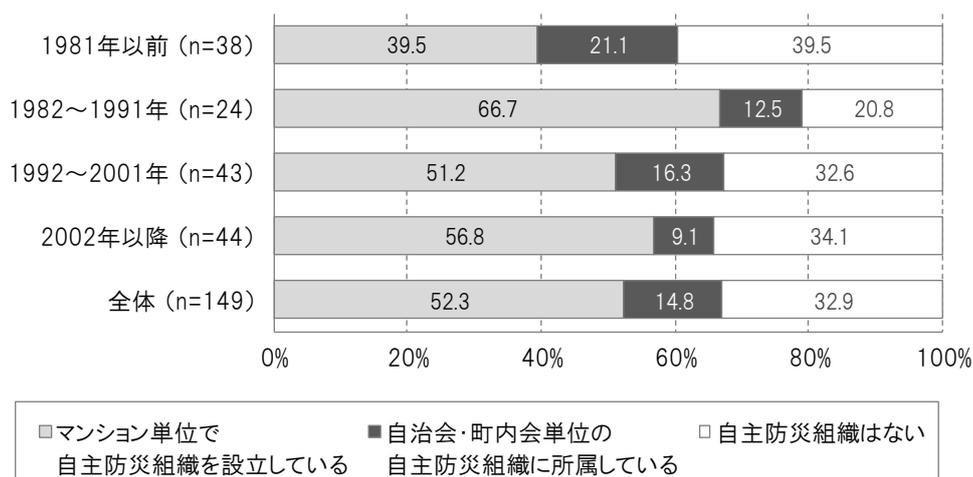
### ①自主防災組織

#### H3 自主防災組織は結成していますか (〇は1つ)

1. マンション単位で自主防災組織を設立している
2. 自治会・町内会単位の自主防災組織に所属している
3. 自主防災組織はない

自主防災組織の結成状況としては、「マンション単位で自主防災組織を設立している」が52.3%と最も多く半数を超えている。「自治会・町内会単位の自主防災組織に所属している」も14.8%見られ、自主防災組織に加入している割合は合わせて67.1%となっている。一方で「自主防災組織はない」は32.9%となっている。

建築時期別では、大きな差は見られないが、1982年～1991年築では「マンション単位で自主防災組織を設立している」が66.7%と他の建築時期と比べてやや高く、1981年以前築では「自治会・町内会単位の自主防災組織に所属している」が21.1%とやや高くなっている。



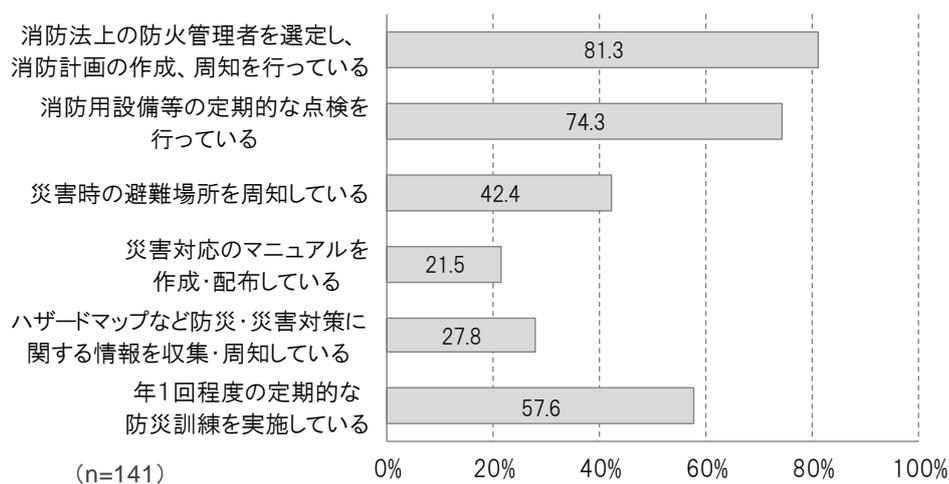
## ②実施している防災対策

### H4 管理組合・自主防災組織等で実施している防災対策はどれですか（〇はいくつでも）

1. 消防法上の防火管理者を選定し、消防計画の作成、周知を行っている
2. 消防用設備等の定期的な点検を行っている
3. 災害時の避難場所を周知している
4. 災害対応のマニュアルを作成・配布している
5. ハザードマップなど防災・災害対策に関する情報を収集・周知している
6. 年1回程度の定期的な防災訓練を実施している

実施している防災対策として、「消防法上の防火管理者を選定し、消防計画の作成、周知を行っている」、「消防用設備等の定期的な点検を行っている」は、消防法により一定規模以上のマンションでの実施が義務づけられており、それぞれ81.3%、74.3%と高い割合で実施されている。

そのほか、「年1回程度の定期的な防災訓練を実施している」は57.6%、「災害時の避難場所を周知している」は42.4%であり、「ハザードマップなど防災・災害対策に関する情報を収集・周知している」、「災害対応のマニュアルを作成・配布している」については3割未満にとどまっている。

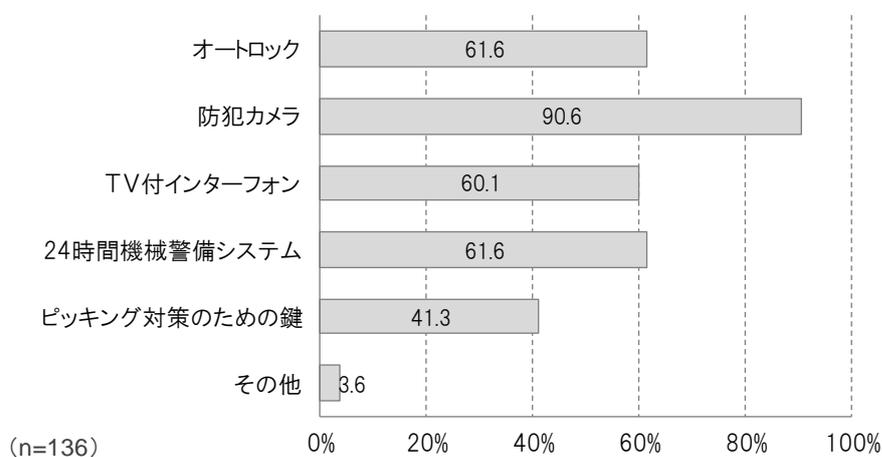


### ③防犯設備

H5 お住まいのマンションで導入・設置している防犯設備はどれですか  
(〇はいくつでも)

1. オートロック
2. 防犯カメラ
3. TV付インターフォン
4. (24時間)機械警備システム
5. ピッキング対策のための鍵
6. その他(具体的に： )

マンションで導入・設置している防犯設備としては、「防犯カメラ」が90.6%とほとんどで導入・設置されているほか、「オートロック」、「TV付インターフォン」、「24時間機械警備システム」が約6割で導入・設置されている。また、「ピッキング対策のための鍵」が41.3%で導入・設置されている。



### (3) バリアフリー

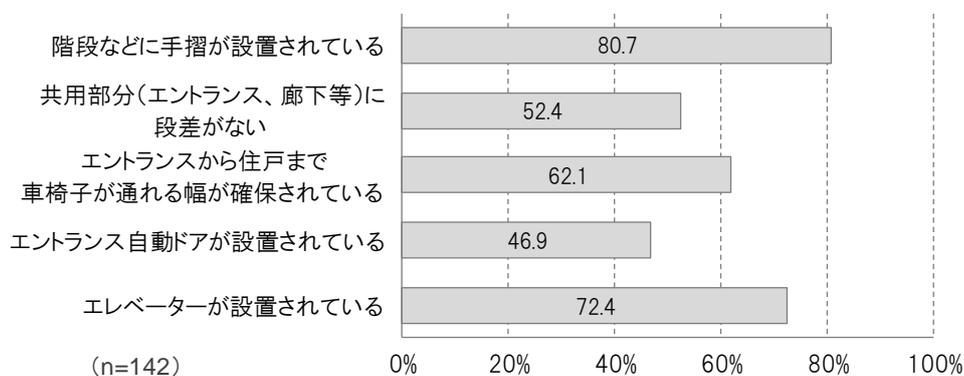
#### ①バリアフリー対応状況

##### H6 バリアフリーへの対応状況について、当てはまるものはどれですか（〇はいくつでも）

1. 階段などに手摺が設置されている
2. 共用部分（エントランス、廊下等）に段差がない
3. エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている
4. エントランス自動ドアが設置されている
5. エレベーターが設置されている

バリアフリー対応状況として、「階段などに手摺が設置されている」が 80.7%と最も高くなっている。次いで、「エレベーターが設置されている」が 72.4%、「エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている」が 62.1%となっている。

そのほか、「共用部分（エントランス、廊下等）に段差がない」が 52.4%、「エントランス自動ドアが設置されている」が 46.9%と約半数で対応している。





### 3-10. 管理上の問題点、行政支援

#### (1) 管理上の問題点

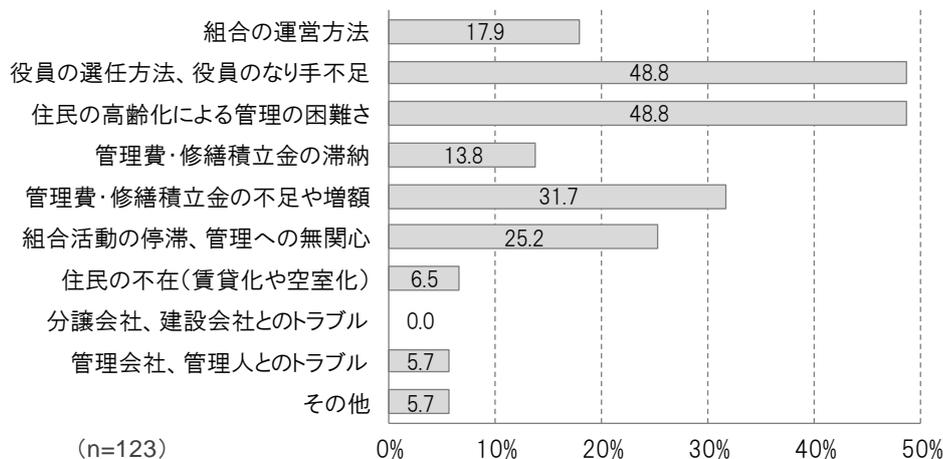
##### ①管理組合活動に関する問題

11 お住まいのマンションの管理で現在どのようなことが問題となっていますか。①管理組合活動 ②住まい方 ③建物について、それぞれお答えください（〇はいくつでも）

①管理組合活動に関する問題	
1. 組合の運営方法	6. 組合活動の停滞、管理への無関心
2. 役員の選任方法、役員のなり手不足	7. 住民の不在（賃貸化や空室化）
3. 住民の高齢化による管理の困難さ	8. 分譲会社、建設会社とのトラブル
4. 管理費・修繕積立金の滞納	9. 管理会社、管理人とのトラブル
5. 管理費・修繕積立金の不足や増額	10. その他
10. その他の具体的な内容	

管理上の問題点として、管理組合活動に関する問題としては、「役員の選任方法、役員のなり手不足」と「住民の高齢化による管理の困難さ」がいずれも 48.8%と半数近くを占め、担い手不足の問題が挙げられている。

これらに次いで、「管理費・修繕積立金の不足や増額」が 31.7%、「組合活動の停滞、管理への無関心」が 25.2%、「組合の運営方法」が 17.9%の順に多くなっている。



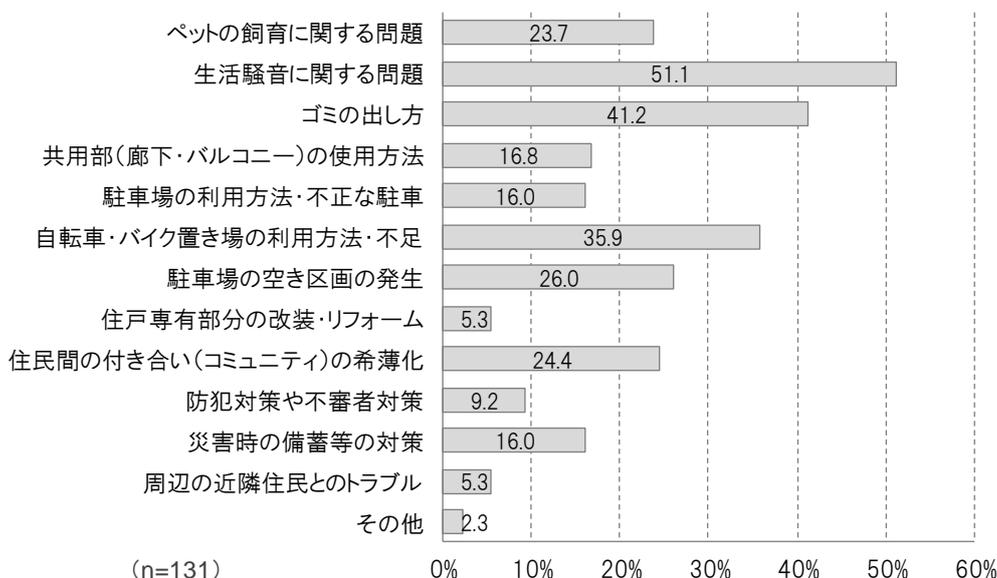
#### ■その他の意見

- ・重要な点検や議決に協力してくれない住戸がある。(コロナ禍も影響)
- ・長年管理会社におんぶにだっこで自主性がない。居住者が自分達のマンションとっていない。
- ・以前、管理委託していた会社の対応が悪かった。
- ・修繕等を委託している管理会社の子会社の対応が良くない。
- ・カラスによる被害、住戸間の騒音問題がある。
- ・役員が1年毎の交代のため、長期的な問題に対して計画が立てづらい。
- ・不在の区分所有者が組合の「運営協力金」の支払いを拒んでいる問題がある。

## ②住まい方に関する問題

②住まい方に関する問題	
1. ペットの飼育に関する問題	7. 駐車場の空き区画の発生
2. 生活騒音に関する問題	8. 住戸専有部分の改装・リフォーム
3. ゴミの出し方	9. 住民間の付き合い（コミュニティ）の希薄化
4. 共用部（廊下・バルコニー）の使用方法	10. 防犯対策や不審者対策
5. 駐車場の利用方法・不正な駐車	11. 災害時の備蓄等の対策
6. 自転車・バイク置き場の利用方法・不足	12. 周辺の近隣住民とのトラブル
	13. その他
13. その他の具体的な内容	

住まい方に関する問題としては、「生活騒音に関する問題」が 51.1%と過半数を占め、最も多く挙げられている。次いで、「ゴミの出し方」（41.2%）、「自転車・バイク置き場の利用方法・不足」（35.9%）、「駐車場の空き区画の発生」（26.0%）、「住民間の付き合い（コミュニティ）の希薄化」（24.4%）の順で多く挙げられている。



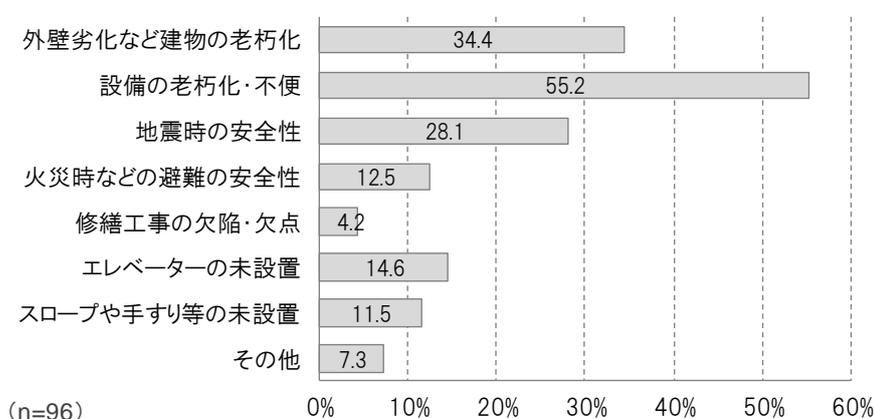
### ■その他の意見

- ・バルコニーでの喫煙でタバコの臭い、灰の問題がある。
- ・子どものしつけ、マナーがよくない。
- ・来客用駐車場に同じ車がずっと停まっている。

### ③建物に関する問題

③建物に関する問題	
1. 外壁劣化など建物の老朽化	5. 修繕工事の欠陥・欠点
2. 設備の老朽化・不便	6. エレベーターの未設置
3. 地震時の安全性	7. スロープや手すり等の未設置
4. 火災時などの避難の安全性	8. その他
8. その他の具体的な内容	

建物に関する問題としては、「設備の老朽化・不便」が 55.2%と過半数を占め、最も多く挙げられている。次いで、「外壁劣化など建物の老朽化」(34.4%)、「地震時の安全性」(28.1%)が多く挙げられている。そのほか、「エレベーターの未設置」(14.6%)、「火災時などの避難の安全性」(12.5%)、「スロープや手すり等の未設置」(11.5%)などの問題も挙げられている。



### ■その他の意見

- ・雨、風による特定号室への影響。
- ・バイク置き場の不足。
- ・機械式立体駐車場の老朽化の問題。
- ・共用部分の雨漏りが大規模修繕で修繕されなかった。
- ・地中の排水管の詰まり。
- ・居住者の高齢化が進み、建物の老朽化とそれに対する投資のバランスが心配。
- ・通用口の鍵がこわれやすい。
- ・機械式駐車場の更新。

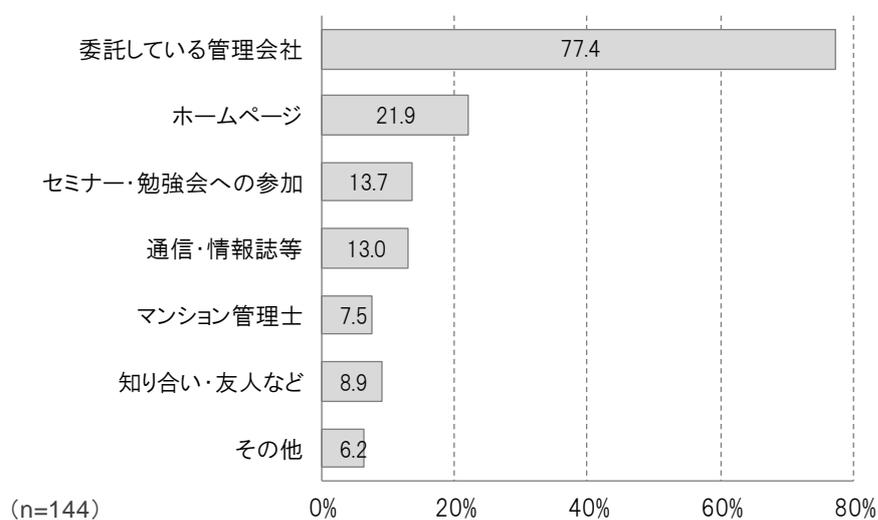
## (2) 主な情報源

12 マンション管理、建替え等に関する制度、ノウハウに関する主な情報源はどれですか（〇はいくつでも）

1. 委託している管理会社	5. マンション管理士
2. ホームページ	6. 知り合い・友人など
3. セミナー・勉強会への参加	7. その他（具体的に： )
4. 通信・情報誌等	

マンション管理、建替え等に関する制度、ノウハウに関する主な情報源としては、「委託している管理会社」が77.4%とその他に比べて圧倒的に多い。

その他の情報源としては、「ホームページ」が21.9%、「セミナー・勉強会への参加」が13.7%、「通信・情報誌等」が13.0%の順に多くなっている。



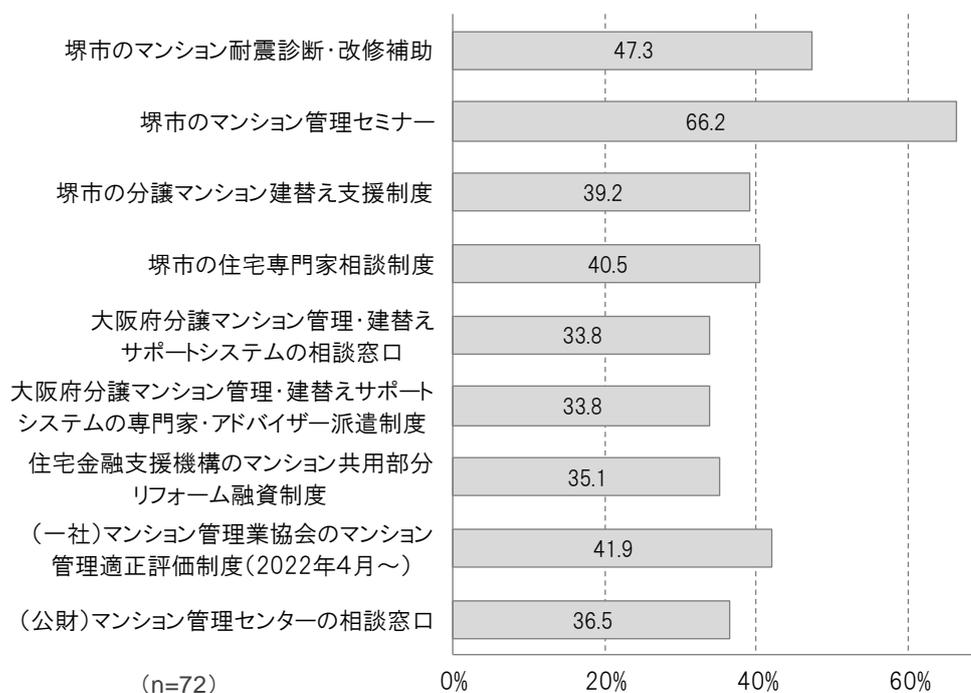
(3) 制度、施策

13 マンションの管理、建替え等に関して、1.知っている 2.利用したことがある 3.今後利用してみたい 制度、施策はどれですか (〇はいくつでも)

制度、施策の名称	1.知っている	2.利用したことがある	3.今後利用してみたい
①堺市のマンション耐震診断・改修補助			
②堺市のマンション管理セミナー			
③堺市の分譲マンション建替え支援制度			
④堺市の住宅専門家相談制度			
⑤大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの相談窓口			
⑥大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの専門家・アドバイザー派遣制度			
⑦住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資制度			
⑧(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度(※2022年4月～)			
⑨(公財)マンション管理センターの相談窓口			

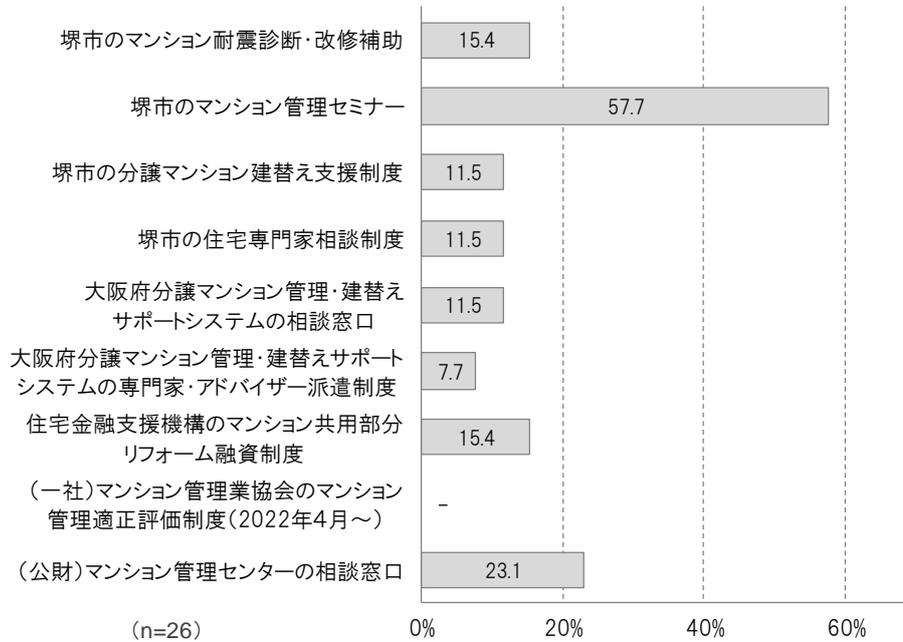
1) 知っている制度、施策

知っている制度、施策としては、全体数が72件であり、「堺市のマンション管理セミナー」が66.2%と最も多く、次いで、「堺市のマンション耐震診断・改修補助」が47.3%、「(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度」が41.9%となっている。



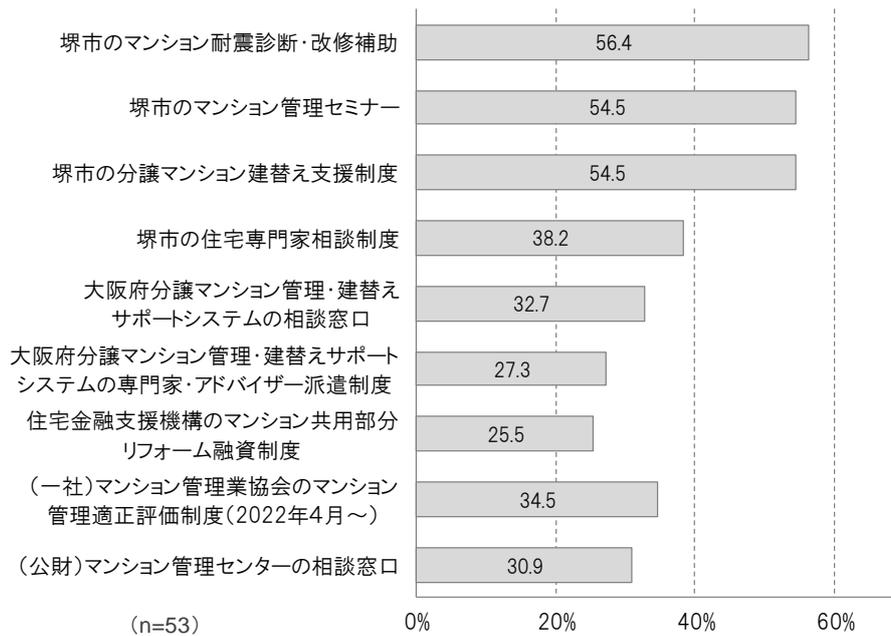
## 2) 利用したことがある制度、施策

利用したことがある制度、施策としては、全体数が 26 件と「知っている制度、施策」の約 3 分の 1 となっている。「堺市のマンション管理セミナー」が 57.7%と最も多く、次いで、「(公財)マンション管理センターの相談窓口」が 23.1%となっている。



## 3) 利用してみたい制度、施策

利用してみたい制度、施策としては、全体数が 53 件であり、「堺市のマンション耐震診断・改修補助」が 56.4%、次いで、「堺市のマンション管理セミナー」「堺市の分譲マンション建替え支援制度」がそれぞれ 54.5%となっている。



#### (4) マンション管理計画認定制度

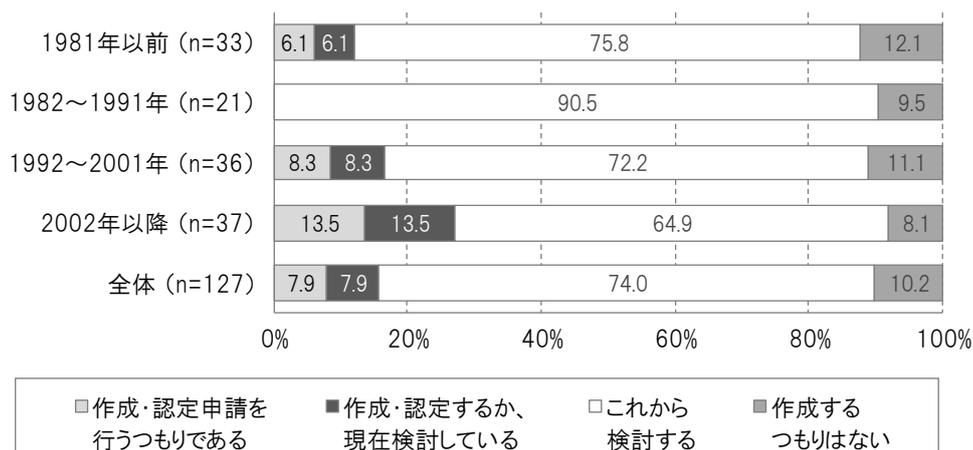
14 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、管理組合が「マンション管理計画」を作成し、市町村がそれを認定する「管理計画認定制度」が創設されました。(詳しくは同封のリーフレットをご覧ください)

今後、マンション管理計画を作成、認定申請することを考えていますか。(〇は1つ)

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. 作成・認定申請を行うつもりである  | 3. これから検討する   |
| 2. 作成・認定するか、現在検討している | 4. 作成するつもりはない |

マンション管理計画の作成、認定申請の予定としては、「これから検討する」が74.0%、「作成・認定申請を行うつもりである」と「作成・認定するか現在検討している」が7.9%、「作成するつもりはない」が10.2%となっている。

建築時期別では、「作成・認定申請を行うつもりである」と「作成・認定するか現在検討している」を合わせた割合は、2002年以降が27.0%、1992年～2001年が16.6%、1982年～1991年が0%、1981年以前が13.2%となっている。



### 3-11. 自由意見

堺市では、今後、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理組合等への様々な情報提供や働きかけに努めていきたいと考えています。

そこで、マンションの管理に関して日頃感じていること、堺市のマンション施策の今後のあり方などについて、ご意見等がございましたら、下枠内にご記入ください。

マンション管理やマンション施策のあり方等に関する自由意見として、計 33 件の意見が寄せられた。

#### ■自由意見

##### ○アンケート調査について

- ・当アンケートの集計結果を教えてください。
- ・もう少し答えやすくしたものだと思えばアンケートも集まるのではないかと思う。市から建替え等必要と判断し、どなたか担当員を送って進めていただければ、正しく進むかなと思う。
- ・くじびきでの役割で今回理事長を担当しているが、思った以上に大変で、ベースとなる知識や心構えなど教えていただける取組があれば助かる。

##### ○行政支援について

- ・分譲マンションの劣化調査及び診断を実施する際の費用補助制度、分譲マンション共用部のバリアフリー化工事の費用補助制度がほしい。
- ・入居者のほとんどが高齢化しており、組合の運営や建物の維持管理に不安を抱いている。そうした不安を取り除くためにも相談できる窓口やセミナー回数の増設をお願いしたい。
- ・建替ばかり支援せず、老朽化した建物を蘇らせる選択をする管理組合への支援と『できる』ことのアナウンスを、建替同様にしたい。
- ・管理計画認定制度の説明会および専門家（アドバイザー）派遣/支援制度があれば利用したい。
- ・今後も、堺市から継続的に情報提供をお願いしたい。
- ・マンションの寿命についてのデータが知りたい。
- ・堺市内の管理組合同士の交流会の場を設けて欲しい。（他のマンションのことが知りたい）
- ・住民の高齢化に伴い、高層階での居住の困難さが増している。耐震診断など建物等の安全対策は講じてきたが、今後の補修や建替等の問題に対しての行政の積極的支援をお願いしたい。
- ・懇談会やセミナーに参加したが、もっと現実的な実効性と即効性のある対応を要望する。
- ・組合員の意識は老朽化にあり、耐震だけでなく人間ドックのような建物の健康診断が公的な機関でできれば修繕計画も立てやすくなり、意見も統一しやすいと考える。

#### ○管理組合の運営について

- ・管理会社が、損害賠償や重要事項の説明を行わない。
- ・管理会社に適正な要求をすると、撤収につながることを懸念している。
- ・管理計画認定（案）による助言・指導・勧告の判断基準の目安を見ると管理不全ちょっと前の組合の状況に思う。中レベルを目指す場合、具体的な数値又は項目が出てくるとよい。行政からいろいろなデータをタイムリーに広報してほしい。
- ・高齢化に伴い自主管理から今後どうすれば良いか？委託をどのようにするかが課題である。特に会計・書記（総会の議事録作成）が重荷となっている。
- ・途中入居のため詳細はあまり知識がないのが現状で、ほとんど管理会社にお任せ状態になっている。高齢化のため、役員改選時に今後不安があると思われる。
- ・住民の高齢化に伴い管理組合の運営は難しくなると考えている。基本4年に1度管理組合に参加が必要。会計だけでも外部に委託できれば安心ですが、費用がかかると反対もある。

#### ○大規模修繕について

- ・竣工時、管理費や修繕積立金を安く設定していたり、今後10年先、20年先に高額な費用が必要になると見込まれるのに、スタート時に設置せず、修繕時に改修や交換をする目的で竣工させているマンションは多いと思う。（機械式駐車場、エレベーターの数、照明など）
- ・大規模修繕の規模を住人で共有する必要がある。

#### ○建替えについて

- ・建替えを検討したいが、容積率の問題、仮住居の問題等で前に進まない。
- ・建替え時の一団地申請による規制の緩和や資金援助がほしい。
- ・高齢化、建て替え検討、5階建のエレベーター設置検討、コミュニティ維持、これらの問題検討は、堺市内の多くのマンションで共通する項目ですので、これらの対策をみな一斉に協力し合いながら、進めていけるよう、一致団結できるような取組、情報交換の場を設けて頂きたいと考えている。こういった取組は個人からの発信では不可能なため、皆で意見を出し合って堺市モデルをつくっていききたい。
- ・泉北ニュータウンでは、商業地域以外では堺市総合設計制度許可要領により、要徐却認定マンションに認定されない限り容積率の割増を受けられない。要領の改正を求めたいと思う。

#### ○マンション管理計画認定制度・推進計画について

- ・管理計画認定制度のメリットがよくわからない。申請手数料や毎年の更新手数料は必要か。
- ・堺市の全体計画があるのか、ないのかが、わからない。
- ・堺市特に泉北ニュータウンエリアはスマートシティ構想が計画されていると聞いている。日本全体で少子高齢化が進む現在、持続可能な計画を進めてほしい。高齢者が安心して住み続けることができるよう、マンション管理適正化推進計画にも盛り込んで頂ければと思う。



## 第4章 調査結果の整理・考察



## 第4章 調査結果の整理・考察

### 4-1. 調査結果の整理

項目	結果概要
【A】 マンション等の基本 情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約、管理組合を有する割合は98.7%。</li> <li>・管理形態は、管理会社に委託している割合が約8割、自主管理が約2割。</li> <li>・長期修繕計画は、全体の87.7%が「作成している」。</li> <li>・空き家住戸の割合は、「0%」が57.0%であり、「10%以上」は8.6%。</li> <li>・賃貸住戸の割合は、「0%」が14.1%であり、「10%以上」は23.7%。</li> <li>・高齢者のみの世帯の割合は、30%を超えるものが34.7%。</li> </ul>
【B】 管理規約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約を「改正したことがある」が86.3%、「改正したことがない」が7.8%。</li> <li>・「改正後の標準管理規約に概ね準拠している」は52.0%、「改正前の標準管理規約に概ね準拠」は26.7%。</li> <li>・管理規約における区分所有法上の「管理者」は、「管理組合代表者（理事長）」が87.5%、「管理者を定めていない」が6.9%。</li> </ul>
【C】 管理組合について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の役員の人数は「4～5人」が27.6%、「6～7人」が22.1%</li> <li>・理事の人数は、「4～5人」が31.3%、「6～7人」が16.3%、「3人以下」が15.6%。</li> <li>・監事を定めている割合は「1人」が78.2%、「2人」が17.0%、「0人」が4.8%。</li> <li>・役員の任期は、「1年」が55.3%、「2年」が42.8%。</li> <li>・役員の改選は、「全員同時」が56.6%、「半数ごと」が34.9%。</li> <li>・役員の選任方法は、「順番」が74.5%、「推薦」が7.6%、「抽選」が6.2%。</li> <li>・総会の開催頻度は、「年に1回」が90.7%、「年に数回」が8.6%。</li> <li>・総会の出席状況は、「役員以外は2割未満出席」が50.3%、「役員以外の2割から半数が出席」は19.2%、「過半数以上出席」が13.9%。</li> <li>・理事会の開催頻度は、「月に1回程度」が63.2%、「年に数回」が27.6%。</li> <li>・管理組合名簿は、「名簿があり、年1回以上確認」が49.3%、「名簿があり、数年に1回程度確認」が44.1%。</li> </ul>
【D】 管理費・修繕積立金 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の会計区分は、96.7%が「区分している」。</li> <li>・1ヶ月当たり管理費の1戸当たり金額は、「8,000～10,000円未満」が27.3%、「6,000～8,000円未満」と「10,000～12,000円未満」がそれぞれ19.7%。</li> <li>・1ヶ月当たり修繕積立金の1戸当たり金額は、「10,000～12,000円未満」が23.3%、「8,000～10,000円未満」、「6,000～8,000円未満」がそれぞれ18.0%。</li> <li>・管理費や修繕積立金の3ヵ月以上の滞納は、「滞納はない」が61.3%、「滞納がある（総戸数の1割未満）」が38.0%。</li> </ul>
【E】 長期修繕計画・大規模 修繕工事について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の策定（見直し）時期は、2021年が29.4%と最も多く、5年以内の策定（見直し）が合わせて77.0%。</li> <li>・長期修繕計画の策定方法は、「総会で決議」が58.0%、「役員会（理事会等）で決議」が19.1%。</li> <li>・長期修繕計画の計画期間は、「30年以上」が36.1%、「25年未満」と「25年以上30年未満」がいずれも29.3%。</li> <li>・長期修繕計画に基づく積み立ての状況は、「概ね計画通り」が49.6%、「計画通りではないが、修繕可能」は33.3%。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事の実施状況は、「長期修繕計画に基づき実施した」が70.1%、「計画はなかったが、必要に迫られ実施した」が10.4%。</li> <li>・大規模修繕工事の実施回数は、「3回」が35.4%、「1回」が28.7%、「2回」が18.5%。</li> <li>・これまでの大規模修繕工事の修繕箇所は、「外壁改修」が96.1%、「鉄部等塗装」が82.8%、「屋上防水」が85.9%。</li> <li>・今後、実施に向けて検討している大規模修繕工事は、「外壁改修」が76.2%、「鉄部等塗装」が66.7%、「屋上防水」が64.6%。</li> <li>・大規模修繕工事の困難事は、「修繕費用が不足する」が36.2%、管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」が32.6%。</li> <li>・大規模修繕工事等で、利用したいと思う支援は、「特にない」が53.2%、「専門家の派遣」が28.1%。</li> </ul>
<p><b>【F】</b> 建物の耐震化について 対象：旧耐震マンション</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断の実施状況は、「実施した」が21.2%、「未実施で、する予定がない」が78.8%。</li> <li>・耐震診断を実施したマンション（9件）について、「診断の結果、耐震補強工事は不要」が55.6%、「補強が必要だが、耐震補強工事をしていない」が22.2%。</li> <li>・耐震診断を実施しない（できない）理由は、「これまでに考えたことがなかった」が35.7%、「予算が不足している」が25.0%。</li> </ul>
<p><b>【G】</b> 建物の老朽化と建替えについて 対象：築後概ね30年以上のマンション</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の老朽化の問題は、「給排水管の水漏れ」が50.9%、「水回りの排水の詰まり」が24.6%、「外壁ひび割れによる鉄筋露出・腐食」が19.3%。</li> <li>・建替えの検討状況は、「全く検討したことがない」が67.8%、「議論に挙がることはあるが、検討していない」が20.3%。</li> <li>・建替えにおける困難事は、「合意形成の手続きが困難である」が76.3%、「建替え資金の調達が困難な人がいる」が71.2%、「工事中の仮住居の確保が困難である」が62.7%。</li> <li>・建替え計画で利用したい支援は、「専門家の派遣（マンション管理士、建築士、弁護士など）」が55.4%、「建替え計画の支援」が50.0%。</li> </ul>
<p><b>【H】</b> 住環境・コミュニティについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「マンションで単独の自治会（町内会）」が31.8%、「地域の自治会（町内会）に加入している」が37.7%。</li> <li>・自治会・町内会の活動は、「環境美化、清掃活動」が60.8%、「リサイクル・資源物回収」が55.8%、「防犯活動」が54.2%。</li> <li>・自主防災組織の結成状況としては、「マンション単位で自主防災組織を設立している」が52.3%、「自治会・町内会単位の自主防災組織に所属している」が14.8%。</li> <li>・実施している防災対策は、「消防法上の防火管理者を選定し、消防計画の作成、周知を行っている」が81.3%、「消防用設備等の定期的な点検を行っている」が74.3%。</li> <li>・導入・設置している防犯設備は、「防犯カメラ」が90.6%、「オートロック」が61.6%、「24時間機械警備システム」が61.6%。</li> <li>・バリアフリー対応状況は、「階段などの手摺設置」が80.7%、「エレベーター設置」が72.4%、「エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅確保」が62.1%。</li> </ul>
<p><b>【I】</b> 管理上の問題点、行政支援などについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合活動に関する問題は、「役員の選任方法、役員のなり手不足」と「住民の高齢化による管理の困難さ」がいずれも48.8%、「管理費・修繕積立金の不足や増額」が31.7%。</li> <li>・住まい方に関する問題は、「生活騒音に関する問題」が51.1%、「ゴミの出し方」が41.2%、「自転車・バイク置き場の利用方法・不足」が35.9%。</li> <li>・建物に関する問題は、「設備の老朽化・不便」が55.2%、「外壁劣化など建物の老朽化」が34.4%、「地震時の安全性」が28.1%。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理、建替え等に関する制度、ノウハウに関する主な情報源は、「管理会社」が 77.4%、「ホームページ」が 21.9%、「セミナー・勉強会」が 13.7%。</li> <li>・マンション管理、建替え等に関して知っている制度は、「堺市のマンション管理セミナー」が 66.2%、「堺市のマンション耐震診断・改修補助」が 47.3%。</li> <li>・利用したことがある制度は、「堺市のマンション管理セミナー」が 57.7%、「(公財) マンション管理センターの相談窓口」が 23.1%。</li> <li>・利用してみたい制度は、「堺市のマンション耐震診断・改修補助」が 56.4%、「堺市のマンション管理セミナー」「堺市の分譲マンション建替え支援制度」がそれぞれ 54.5%。</li> <li>・マンション管理計画について、「これから検討する」が 74.0%、「作成・認定申請を行うつもりである」と「作成・認定するか現在検討している」が 7.9%、「作成するつもりはない」が 10.2%。</li> </ul>
<p>【J】 自由意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケート調査に関する意見、行政支援に関する意見、管理組合の運営に関する意見、大規模修繕・建替えに関する意見、マンション管理計画認定制度に関する意見など、計 33 件の意見が寄せられた。</li> </ul>

## 4-2. 認定基準等との照合

### ①国の「助言・指導等を行う判断基準の目安」との照合

市町村は、マンション管理適正化法第5条の2の規定により、管理の適正化のため必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告が可能となっている。

国が定める助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安について、本調査結果との照合を行った。

項目	判断基準	調査結果	
1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること	【B3】 管理者を「定めていない」	6.9%
	(2) 少なくとも集会を年に一回以上開催すること	【G2①】 総会を「ほとんど開催していない」	0.7%
2. 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	【A2①】 管理規約が「ない」	1.3%
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること	【D1】 管理費・修繕積立金の会計を「区分していない」	3.3%
4. 長期修繕計画の策定及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	【A2④】 長期修繕計画を「作成していない」	12.3%

## ②マンション管理計画認定基準との照合

市町村は、マンション管理適正化法第5条の3の規定により、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することが可能である（マンション管理計画認定制度）。そこで、国が定めるマンション管理計画認定基準について、本調査の結果との照合を行った。

項目	認定基準	調査結果	
(1) 管理組合の運営	①管理者等が定められていること	【B3】 管理者を定めている	93.1%
	②監事が選任されていること	【C1】 監事を定めている	95.2%
	③集会在年1回以上開催されていること	【C2①】 総会を「年に1回」以上開催	99.3%
(2) 管理規約	①管理規約が作成されていること	【A2①】 管理規約が「ある」	98.7%
	②マンションの適正な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	【B2】 標準管理規約への準拠（改正前・改正後）	78.7%
	③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること		
(3) 管理組合の経理	①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	【D1】 管理費・修繕積立金の会計を「区分している」	96.7%
	②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと		
	③直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	【D4】 滞納に対応している（どれか1つでも）	91.1%
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会以て決議されていること	【E1②】 長期修繕計画を総会又は役員会で決議して策定（見直し）した	77.1%
	②長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	【E1①】 7年以内（2015年以降）の長期修繕計画の策定（見直し）	83.3%
	③長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	【E1③】 長期修繕計画の計画期間が30年以上	36.1%
	④長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	—	—
	⑤長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	—	—
	⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	—	—

(5) その他	①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	【C3】組合員（居住者）名簿の作成、内容を（1年に1回以上）確認している	93.4%
	②都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること	—	—

### 4-3. 要支援マンション

#### ①要支援マンションの抽出

適正な管理を行うための体制や計画が整っていないマンションを「要支援マンション」とし、国の「助言・指導等を行う判断基準の目安」を基に要支援マンションの抽出基準を以下の通り定めた。

抽出基準の項目のいずれか1つでも該当するマンションを「要支援マンション」としたところ158件中23件(14.6%)が該当した。

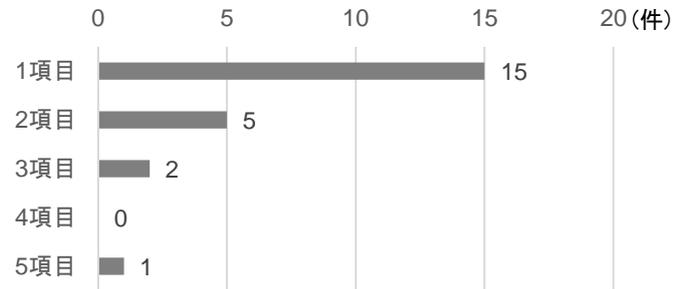
#### ■要支援マンションの抽出基準

項目	要支援マンションの抽出基準	調査結果	
管理組合の運営	(a) 管理組合が存在しない	【A2②】 管理組合が「ない」	2件
	(b) 総会が開催されていない	【C2①】 総会を「ほとんど開催していない」	1件
	(c) 理事会が開催されていない	【C2③】 役員会（理事会）を「ここ数年開催していない」	2件
管理規約	(d) 管理規約が存在しない	【A2①】 管理規約が「ない」	2件
管理組合の経理	(e) 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	【D1】 管理費・修繕積立金の会計を「区分していない」	5件
長期修繕計画の作成及び見直し等	(f) 長期修繕計画を作成していない	【A2④】 長期修繕計画を「作成していない」	19件
(a)～(f)のいずれか1つでも該当するマンション：「要支援マンション」			23件

## ②要支援マンションの傾向

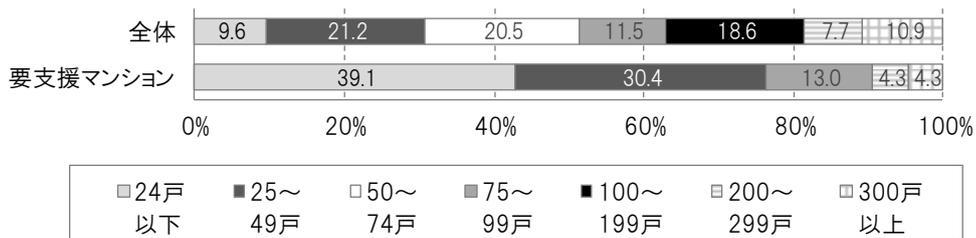
### ○該当項目数

要支援マンションの抽出基準の該当項目数は、1～5項目となっており、1項目に該当するのは15件（65.2%）で、複数の項目に該当するのは8件（34.8%）であった。



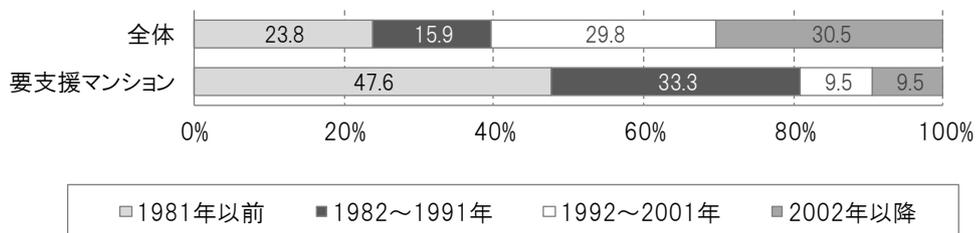
### ○戸数

要支援マンションの戸数は、「24戸以下」が39.1%と最も多く、全体の9.6%と比べて約4倍となっている。次いで「25戸～49戸」が30.4%と、こちらも全体に比べて高く、50戸未満の小規模なものが7割を占めている。一方で、100戸以上の要支援マンションも8.6%（2件）見られた。



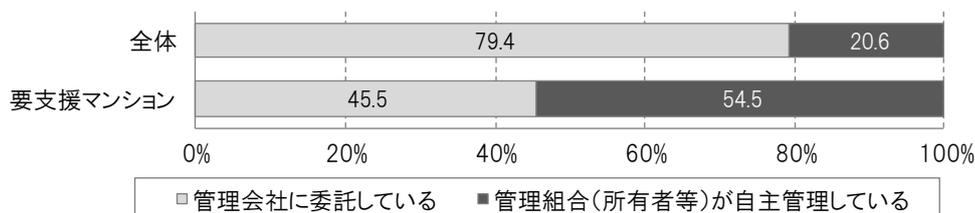
### ○建築年

要支援マンションの建築年は、「1981年以前」が47.6%と半数近くを占め、全体の23.8%と比べて約2倍となっている。また、「1982年～1991年」も33.3%と全体よりも高く、要支援マンションでは、築後30年を超えるものが全体の約8割を占めている。



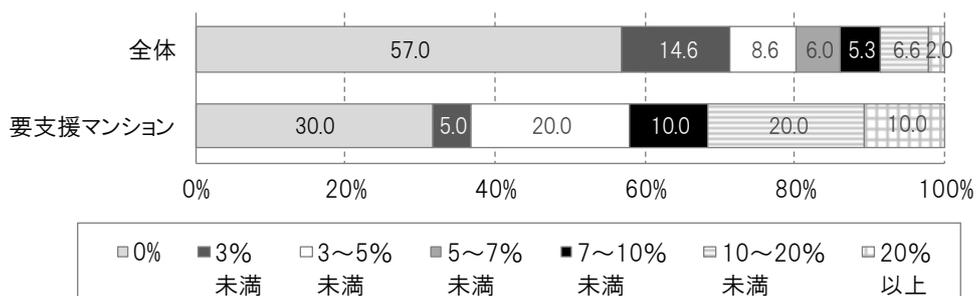
### ○管理形態

要支援マンションの管理形態は、「管理組合（所有者等）が自主管理している」が 54.5%と「管理会社に委託している」の 45.5%を上回り、全体と比べて自主管理の割合が約 2.5 倍となっている。



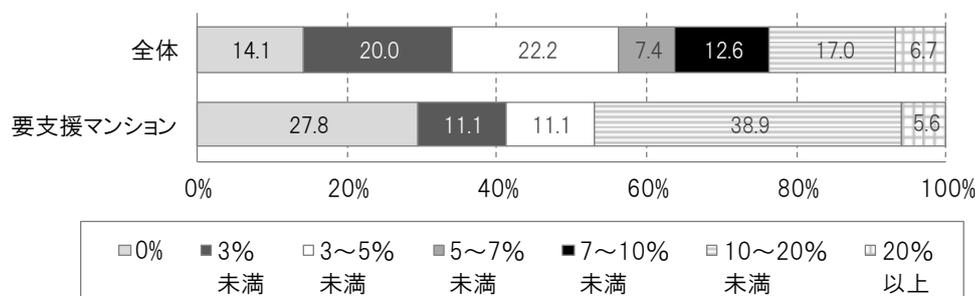
### ○3ヶ月以上空き家となっている住戸の割合

要支援マンションでは、10%以上空き家となっている割合は 30%であり、全体と比べて約 3 倍以上となっている。



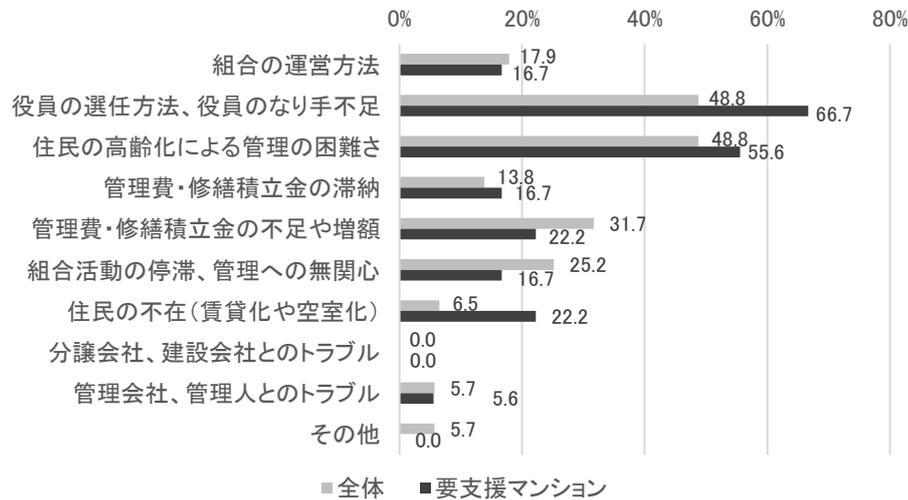
### ○賃貸している住戸の割合

要支援マンションでは、10%以上が賃貸住戸となっている割合は 44.5%であり、全体と比べて約 2 倍となっている。



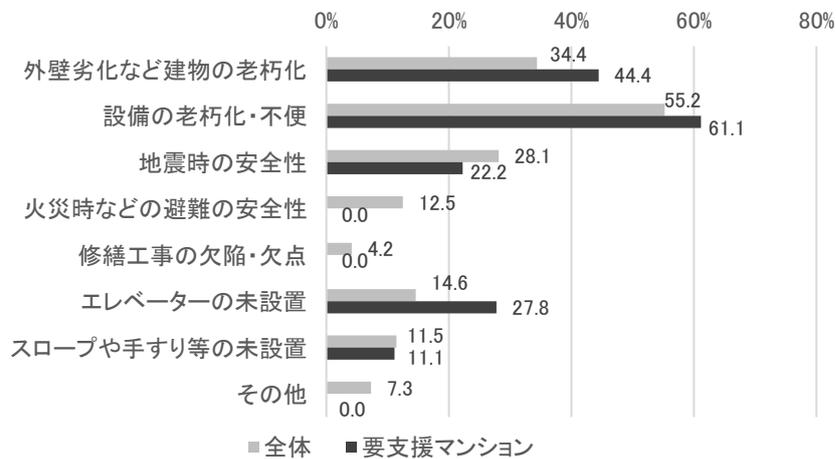
### ○管理組合活動に関する問題

要支援マンションの管理上の問題点として、「役員の選任方法、なり手不足」「住民の高齢化による管理の困難さ」が約6割から7割で挙げられ特に多く、「住民の不在（賃貸化や空室化）」も全体よりも高い割合で挙げられている。



### ○建物に関する問題

要支援マンションにおける建物に関する問題として、「外壁劣化など建物の老朽化」が44.4%、「設備の老朽化・不便」が61.1%と全体と比べて高くなっている。また、「エレベーターの未設置」は27.8%と全体比べて高い割合となっている。



### ③要支援マンションに関するまとめ

本調査において抽出した要支援マンションに関して、以下の傾向が見られる。

#### ○要支援マンションの特性

- ・要支援マンションの抽出基準のうち、「管理組合・管理規約がない」に該当するのは2件にとどまるが、「長期修繕計画を作成していない」は19件と該当する件数が多い。
- ・戸数50戸未満のものが7割を占め、小規模なマンションが多い。
- ・1981年以前築の築40年超えが約半数、築30年超えを含むと約8割に達し、建築年が古いマンションが多い。
- ・管理形態は、自主管理の割合が多い。

#### ○要支援マンションにおける問題点

- ・要支援マンションでは、全体と比較して、空き家住戸率が10%以上の割合が約3倍、賃貸住戸率が10%以上の割合が約2倍と空き家化、賃貸化が進んでいる状況が見られる。
- ・「役員の選任方法、なり手不足」「住民の高齢化によるなり手不足」の割合が高いなど、住民の高齢化等の要因により管理組合運営の担い手不足に直面していることが窺える。
- ・「外壁劣化など建物の老朽化」、「設備の老朽化・不便」が4割から5割以上の割合で挙げられている。

## 4-4. 課題整理と今後の取り組みの方向性

### ①分譲マンション管理実態の把握

マンション管理適正化に関する施策を的確に進めるためには、分譲マンションの管理実態を幅広く正確に、かつ継続的に把握する必要がある。

今回の調査で回答が得られたのは158件であり、堺市内の分譲マンション586団地のうち、管理実態が把握できた割合は約27%であることから、調査の継続が求められる。

アンケート未回答のマンションの中には、マンション管理に対する意識が低く、適正な管理が行われていないマンションも含まれると考えられる。そのため、アンケート回収率のさらなる向上を図るなど、分譲マンション全体の管理実態の把握に努める必要がある。

アンケート回収率が向上しない要因としては、以下のことが考えられる。

#### ○アンケート調査票が回答者の手元に届かなかった。

- ・管理組合専用の郵便受けが設置されていないマンション管理組合が見られる。今回調査では、不達となった物件を対象に、現地で直接配布を行うなど努めたが、アンケート調査票が的確に回答者の手元に届くよう、さらなる情報収集に努める必要がある。

#### ○アンケート調査項目に回答者が把握していない情報があり、回答できない。

- ・前回（H28年度）調査で回答のあった管理組合には前回の回答内容を配布するなど、情報提供に努めたが、管理組合役員の多くは輪番制であり、アンケート調査に回答するための情報収集に苦労したという意見も挙げられた。

#### ○アンケート調査の分量が多く、回答者の負担が大きい。

- ・今回の調査では、調査項目の簡素化、紙面レイアウトの工夫、オンラインでの回答を可能にするなど、回答者の負担軽減の工夫を行ったが、管理実態の正確な把握には多岐にわたる調査項目が必要であり、回答者の負担から調査への協力が得られなかったことも考えられる。

#### ○管理組合での決裁などにより、回答期限までに回答が間に合わなかった。

- ・今回の調査では、可能な限り回答期間を確保したが、理事会が毎月開催されていないマンションも一定数あり、期間内に対応できなかったことも考えられる。

以上を踏まえ、今後の管理実態の把握に向けて、以下の方策が考えられる。

### ○対象マンションを絞った集中的な調査

- ・調査対象を旧耐震基準（昭和 56 年）や、区分所有法の改正年（昭和 58 年）以前に建築されたマンションに絞ることで、集中的に調査を実施し、管理実態に問題を有するマンションを抽出することが有効と考えられる。

### ○簡易的な調査

- ・マンション管理実態を正確に把握するためには、多岐にわたる項目をアンケート調査に盛り込む必要があり、その結果、回答にかかる負担が増え、回答率が下がることになる。そこで、まずは管理実態の全体像を把握することを目的に簡易的な調査（ハガキ 1 枚で回答できるものなど）を行う方法も有効と考えられる。

### ○管理組合との連絡体制の構築

- ・マンション管理や管理組合活動に対する無関心も回答率が低い要因の一つと考えられる。各種支援制度の案内などの啓発・情報提供や、必要に応じて個別訪問を行うなど、管理組合との連絡体制を構築することが有効と考えられる。

#### ■事例 熊本市「お訪ね情報 PR 事業」

- ・熊本市では、管理組合と市のネットワーク構築を目的に、職員がマンション管理組合を訪問し、概要を把握する「お訪ね情報 PR 事業」を 2 年間にわたって実施した。その結果、管理組合 721 件中 576 件（約 80%）とのネットワークが構築され、管理組合の概要（管理組合数、住戸数、困り事など）が把握できた。お訪ね PR 事業で構築されたネットワークを基に郵送による管理実態調査を実施することで、管理組合 721 件中 449 件（62%）の回答が得られるなど、回答率の向上にも寄与する事業となっている。

#### ■事例 横浜市マンション管理組合実態把握調査（令和元年度～令和 3 年度）

- ・横浜市では、昭和 58 年以前に建築され、かつ 6 戸以上の分譲マンション 1452 件を対象に、令和元年度～令和 2 年度の 2 ヶ年にわたって実態把握調査を実施した。令和元年度は 3 回の督促を行い、643 件（44.3%）の回答が得られた。令和 2 年度は前年度未回答であった 810 件を対象に 3 回の督促を行い、293 件（36.2%）の回答が得られ、令和元年度～令和 2 年度の合計は 64.4%の回答率となった。さらに、令和 3 年度は未回答の 516 件を対象に訪問等による追加調査を実施することとしている。

## ②マンションの管理状況に応じた適切な支援

管理実態調査により把握した管理状況により、概ね以下のように分類が可能と考えられる。

管理水準	分類	管理状況
良 ↑	(a) 住環境向上に取り組むマンション	適正な管理が行われており、今後マンション管理計画の認定を取得するなど、さらなる住環境向上に取り組む。
	(b) 適正な管理を行っているマンション	適正な管理が行われており、管理状況に大きな問題は見られない。
↓ 悪	(c) 要支援マンション	適正な管理を行うための体制や計画が整っておらず、改善しなければ、管理不全に陥る恐れがある。
	(d) 管理不全マンション	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。

### 【良好な管理水準にあるマンションへの支援策】 …管理状況による分類 (a) (b)

本調査では、要支援マンションに該当するものを除くマンション（158件中135件、85.4%）では、現在のところ管理状況に大きな問題は見られず「(b)適正な管理を行っているマンション」に分類されると考えられる。

しかし、本調査で「マンション管理計画の作成・申請を行うつもりである」と回答したものは、全体の7.9%にとどまっており、今後、管理水準のさらなる維持向上をめざす「(a)住環境向上に取り組むマンション」を増やすことが課題である。

良好な管理水準にあるマンションへの支援策として、以下の方策が考えられる。

#### ○管理計画認定制度の活用促進

- ・マンション管理計画認定制度は、マンション管理水準の維持向上と、市場における管理状況の適正な評価につながるものである。本市では、今後マンション管理適正化推進計画の策定を予定しており、計画の周知により、管理計画認定制度の意義や区分所有者等へのメリットについて幅広く周知し、活用を促進する必要がある。

#### ○管理組合同士のネットワークの形成

- ・多くの管理組合では役員選任は輪番制であり、概ね任期が1年～2年となっていることから、管理組合役員ノウハウ不足も考えられ、管理組合同士の横のつながりを形成する取り組みが有効と考えられる。管理組合同士の情報交換・交流の場を設けるなど、管理水準の向上を図る機運醸成に向けた取り組みが必要である。

## 【管理状況に問題があるマンションへの支援策】 ……管理状況による分類 (c) (d)

本調査では、管理規約がない、長期修繕計画を作成していないなど、管理状況に問題がみられる「(c)要支援マンション」が23件(14.6%)抽出された。

要支援マンションは、管理組合役員のなり手が不足するなど、適正な管理を行うための体制や計画が整っていない状況が見られる。

このような管理体制の下、建物の老朽化がさらに進み、ハード面の課題が顕在化すれば、管理組合では対応できず、居住環境の悪化や周辺の住環境にも悪影響を与える「(d)管理不全マンション」に陥る可能性がある。

今後は、築40年以上の高経年マンションや高齢世帯の増加がさらに進むことが見込まれる。住民の高齢化や空室化により日常的な管理が立ち行かなくマンションが発生することも考えられることから、管理状況に問題があるマンションへの適切な支援が求められる。

本調査で明らかになった要支援マンションの傾向を踏まえると、以下のような管理不全マンションの発生パターンが考えられる。

### ■管理不全マンション発生のパターン

#### ①要支援マンションの傾向

－小規模マンション、高齢居住者が多い、空室率・賃貸率が高いなど

→管理の担い手が不足しやすい状況

－建築時期が古い、自主管理である →管理組合の業務負担が大きい状況

↓

#### ②管理組合役員のなり手が不足する

↓

#### ③管理が適正にできない

↓

#### ④管理が行き届かないことによる居住環境のさらなる低下

管理状況に問題があるマンションへの支援として以下の方策が考えられる。

### ○専門家・アドバイザー派遣等の活用

- ・管理組合活動が停滞している状況において、管理組合の基本的な活動が進むよう、管理組合活動支援や計画策定支援、情報提供、助言等による外部からの支援が求められる。
- ・専門家・アドバイザー派遣制度等の活用が進むよう、行政から管理組合への積極的な働きかけが必要と考えられる。

### ○マンション管理セミナー、住宅専門家相談制度等の活用

- ・相談窓口やセミナーに積極的に参加してもらえよう、要支援マンションに対して個別連絡を行うなど、積極的な周知・啓発が必要である。



# 資 料

令和3年度堺市分譲マンション実態調査アンケート調査票

令和3年11月

堺市 建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課

(調査業務委託先：株式会社 都市・計画・設計研究所)

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

堺市では、住宅総数に占める分譲マンションの割合が約14%（約5.8万戸）と、重要な居住形態の一つとなっています。その中には、完成後相当の年数を経過したものもあり、今後もその増加が見込まれることから、マンションの適切な維持管理がますます重要となっています。

国においては、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、本市においても、分譲マンションの適切な管理を推進するため、「堺市マンション管理適正化推進計画」の策定に向けた検討を進めています。

このような状況を踏まえ、市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握させていただき、今後の必要な施策を検討することを目的に、本調査を実施することといたしました。

つきましては、本調査の趣旨をご理解いただき、アンケート調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。

※本調査における調査結果については、この調査目的以外には使用いたしません。

※回答は統計的に処理し、マンション、個人名等が識別できる状態で公表することはありません。

【回答方法】①直接記入 または ②インターネット回答 いずれかの方法を選んでください。

**①直接記入の場合**

各項目のあてはまるものに○をつけて下さい。また（ ）のあるものについては、具体的な内容や数値をご記入ください。

**<返送方法>**

\* 郵送での返送・・・同封の返信封筒(切手不要)に本調査票を入れ、ポストへご投函ください。

\* ファックスでの返送・・・06-6358-6081 ((株)都市・計画・設計研究所) まで送信ください。

**②インターネット回答の場合**

パソコン・スマートフォンから、インターネットでご回答いただけます。

右のQRコードを読み込むか、堺市ホームページより、以下の手順で

回答フォームに移動できます

“トップページ→くらしの情報→住宅・建築→住宅→マンション管理情報

→ 令和3年度分譲マンション実態調査 ”

堺市 マンション管理情報

回答フォーム URL <https://forms.gle/zbgYXXZJ97FWmAL9A>**【回答期限】令和3（2021）年12月25日（土）まで**

## ■ご記入の方法

- ◎ 各項目で当てはまる数字（1. 2. 3. …）に○をご記入して下さい。
- ◎ （ ）のある項目については、具体的な内容や数値をご記入してください。

また、お手元に以下の書類をご準備いただくと、スムーズに回答していただけます。

- ・管理規約
- ・決算報告書（総会の資料）
- ・建物の概要情報（入居時のしおりなど）

※平成 28 年度に実施した堺市分譲マンション実態調査アンケートにご回答いただいた方は、下記までお問い合わせいただければ、前回の回答内容を提供させていただきます。

### ■調査実施機関及び調査等についてのお問い合わせ先

この調査は堺市の委託を受け、下記の機関が行っております。また、この調査についてご質問等がございましたら、下記までお問い合わせくださいますよう、よろしくお願い致します。

連絡先： （株）都市・計画・設計研究所（担当：藤原、渡邊）TEL:06-6351-2756  
 メール:t-fujiwara@ur-ipd.co.jp  
 所管課： 堺市 建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課 TEL:072-228-8215

## はじめに、マンション、管理組合および、ご記入者の連絡先について教えてください

●マンション、管理組合について	
①マンション名称	( )
②マンション所在地	堺市 区
③管理組合の名称	( )
④管理組合代表者の氏名	( )
⑤管理組合の郵便ポスト	1. 設置している      2. 設置していない
●ご記入者の連絡先	
①ご記入者の氏名	( )
②管理組合との関係	1. 管理組合理事長 2. 管理組合役員 3. その他（具体的に： )
③連絡先住所	(〒 — ) *マンションやビルなどの場合は、建物名（号室）も記入
④電話番号	( ) —
⑤FAX 番号	( ) —
⑥E-mail アドレス	@

**【A】マンション等の基本情報について、おたずねします。**

A1 マンション等の建物の概要について、次の項目にお答えください。

①団地内の棟数	( ) 棟	
②分譲主体 (○は1つ)	1. 民間事業者 2. 住宅供給公社	3. UR (旧住宅公団) 4. その他
具体的な分譲事業者名	( )	
③戸数	住宅 ( ) 戸	店舗等 ( ) 戸
④敷地面積	( ) m <sup>2</sup>	
⑤総床面積	( ) m <sup>2</sup>	
⑥最も多い間取りタイプ (○は1つ)	1. 1R・1K    2. 1DK・1LDK・2K    3. 2DK・2LDK・3K 4. 3DK・3LDK・4K    5. 4DK・4LDK 以上	
⑦建物の完成年	西暦 ( ) 年	
⑧構造 (○は1つ)	1. 鉄筋コンクリート造 (RC造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) 3. 鉄骨造 (S造) 4. その他 (具体的に: )	
⑨階数 (最大)	(地上 階 ・ 地下 階)	
⑩エレベーターの設置 (○は1つ)	1. あり                      2. なし	
⑪駐車場の設置 (○は1つ)	1. あり                      2. なし ↳ 「あり」の場合は⑫、⑬へ	
⑫駐車場の形態 (○はいくつでも)	1. 平面駐車場                      3. 機械式立体駐車場 (屋外) 2. 自走式立体駐車場              4. タワー式駐車場 (屋内)	
⑬駐車場の設置台数	約 ( ) 台	

**A2 マンション等の管理状況について、次の項目にお答えください。**

①管理規約はありますか (○は1つ)	1. あり                      2. なし
②-1 管理組合はありますか (○は1つ)	1. あり                      2. なし ↳ 「あり」の場合は②-2へ
②-2 管理組合の組織構成は 以下のうちどれですか。 (○は1つ)	1. 1棟で1つの管理組合(1棟のみの団地も含む) 2. 団地内の全棟で1つの管理組合(棟毎の下部組織なし) 3. 団地内の全棟で1つの管理組合(棟毎の下部組織あり) 4. その他(具体的に:                      )
③-1 管理形態は以下のうち どれですか。(○は1つ)	1. <u>管理会社に委託</u> している → 設問③-2へ 2. 管理組合(所有者等)が <u>自主管理</u> している
③-2 管理会社への委託内容 は以下のうちどれです か。 (○はいくつでも)	1. 会計業務(管理費徴収、帳簿作成など) 2. 管理組合運営業務(総会、理事会等の運営など) 3. 清掃・植栽管理業務 4. 設備管理業務(定期点検など) 5. 管理員(管理人)業務 6. その他(具体的に:                      )
④-1 長期修繕計画は作成し ていますか(○は1つ)	1. 作成している              2. 作成していない ↳ 「作成している」場合は④-2へ
④-2 作成者は以下のうちど れですか(○は1つ)	1. 管理組合等が自身で作成した 2. 管理会社が作成した 3. 分譲した会社が作成した 4. その他(具体的に:                      )

**A3 マンション等の入居状況について、次の項目にお答えください。**

①3ヶ月以上空き家となっ ている住戸	(              )戸 または 総戸数のうち 約(              )割
②賃貸している住戸	(              )戸 または 総戸数のうち 約(              )割
③65歳以上の高齢者のみの世 帯(単身または夫婦世帯)	(              )戸 または 総戸数のうち 約(              )割

## 【B】管理規約について、おたずねします。

※管理規約がない場合は【C】へ、お進みください。

### B1 これまでにマンションの管理規約を改正したことがありますか（〇は1つ）

- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| 1. 改正したことがある                        | 2. 改正したことがない          |
| ↳ 直近の改正 西暦（                      ）年 | 3. 改正したことがあるかどうかわからない |

### B2 マンションの管理規約は、国土交通省が定めた「マンション標準管理規約（旧：中高層共同住宅標準管理規約）」（昭和57年制定、平成23年改正）に準拠していますか（〇は1つ）

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. 改正『前』の標準管理規約に概ね準拠 | 4. わからない                                |
| 2. 改正『後』の標準管理規約に概ね準拠 | 5. その他<br>（具体的に：                      ） |
| 3. 標準管理規約に準拠していない    |   |

### B3 現在の管理規約において、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）第25条の「管理者」（注）を誰と定めていますか（〇は1つ）

- |                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1. 管理組合代表者（理事長）    | 4. 分譲者                              |
| 2. 管理組合代表者以外の区分所有者 | 5. その他（具体的に：                      ） |
| 3. 管理会社            | 6. 「管理者」を定めていない                     |

（注）区分所有法では「管理者」の選任は、規約または集会の決議によって行いますが、管理規約では直接に特定のもの管理者として定めてよいことになっています。

### B4 次の項目の中で、使用細則・協定等で定めている項目はありますか（〇はいくつでも）

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1. 使用・居住ルール   | 5. 駐車場の利用      |
| 2. 専有部分のリフォーム | 6. 自転車置場の利用    |
| 3. 専用庭の利用     | 7. 屋上の利用       |
| 4. 集会室の利用     | 8. 使用細則・協定等がない |

## 【C】管理組合について、おたずねします。

※管理組合がない場合は【D】へ、お進みください。

### C1 管理組合の構成について、次の項目にお答えください

①役員の人数	( ) 人
②理事の人数	( ) 人
③監事の人数	( ) 人
④役員の任期 (○は1つ)	1. 1年 2. 2年 3. 3年以上 4. その他(具体的に: )
⑤役員の改選 (○は1つ)	1. 全員同時期に改選する 2. 半数ごと改選する 3. その他(具体的に: ) 4. 取り決めはない
⑥役員の選任方法 (○は1つ)	1. 立候補 2. 推薦 3. 抽選 4. 順番 5. その他 (具体的に: )

### C2 総会・理事会の開催状況について、次の項目にお答えください

①総会の開催頻度 (○は1つ)	1. 年に数回開催 2. 年に1回開催 3. ほとんど開催していない 4. 開催したことがない
②総会の出席状況 (○は1つ)	1. ほとんど全員出席 2. 過半数以上出席 3. 役員以外の2割から 半数くらい出席 4. 役員以外は2割未満が出席 5. 役員しか出席していない
③役員会(理事会) の開催状況 (○は1つ)	1. 月に1回程度開催 2. 年に数回程度開催 3. 年に1回開催 4. ここ数年開催していない 5. 役員会(理事会)組織はない 6. その他 (具体的に: )

### C3 管理組合には、組合員(居住者)名簿があり、内容を確認していますか

<p>1. 名簿があり、年1回以上内容を確認している</p> <p>2. 名簿があり、数年に1回程度、内容を確認している</p> <p>3. 名簿がない</p>
--

**【D】管理費・修繕積立金について、おたずねします。**

D1 管理費会計と修繕積立金の会計は、区分していますか（〇は1つ）

1. 区分している
2. 区分していない

D2 1ヵ月あたりの管理費・修繕積立金はおおよそどれくらいですか

	マンション全体	1戸あたり
管理費・修繕積立金の合計	万円/月	円/月
うち、管理費の額	万円/月	円/月
うち、修繕積立金の額	万円/月	円/月

D3 現在、管理費や修繕積立金の滞納が3ヵ月以上続いている戸数はどのくらいありますか（〇は1つ）

1. 滞納がある（総戸数の1割未満）
2. 滞納がある（総戸数の1割以上）
3. 滞納はない

D4 管理費・修繕積立金等の滞納者に対して、管理組合や管理会社が行う（又は行っている）対応は次のうちどれですか（〇はいくつでも）

1. 電話による督促
2. 文書による督促
3. 内容証明郵便等の送付による督促
4. 直接面談による督促
5. 滞納者の氏名等の公表
6. 弁護士への相談や依頼
7. 債務名義による強制執行等の法的手続き
8. その他  
（具体的に： \_\_\_\_\_ ）



**<今後の大規模修繕工事について>**

E5 今後、実施に向けて検討している大規模修繕工事は次のうちどれですか  
(〇はいくつでも)

1. 外壁改修	5. 排水管工事
2. 鉄部等塗装	6. 耐震補強工事
3. 屋上防水	7. 昇降機設備工事
4. 給水管工事	8. その他（具体的に： _____）
	9. 今のところ予定はない

E6 今後大規模修繕工事を行う上で困難が予想されることがありますか(〇はいくつでも)

1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	8. 臨時金の徴収や借入れについて、区分所有者の合意が得にくい
2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い	9. 適切な工事業者の選定が難しい
3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい	10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
4. 大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない	11. まだ長期修繕計画が作成されていない
5. 役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない	12. 修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい
6. 管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない	13. その他 (具体的に： _____)
7. 修繕費用が不足する	14. 特にない

E7 今後、大規模修繕工事や改修工事において、利用したいと思う支援はどれですか  
(〇はいくつでも)

1. 専門家の派遣（マンション管理士、建築士、弁護士など）	4. 長期修繕計画の作成支援
2. マンションの相談窓口	5. 特にない
3. 専門家によるセミナーの開催	6. その他 (具体的に： _____)







H5 お住まいのマンションで導入・設置している防犯設備はどれですか  
(〇はいくつでも)

1. オートロック
2. 防犯カメラ
3. TV付インターフォン
4. (24時間)機械警備システム
5. ピッキング対策のための鍵
6. その他(具体的に： )

<バリアフリー>

H6 バリアフリーへの対応状況について、当てはまるものはどれですか(〇はいくつでも)

1. 階段などに手摺が設置されている
2. 共用部分(エントランス、廊下等)に段差がない
3. エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている
4. エントランス自動ドアが設置されている
5. エレベーターが設置されている

H7 バリアフリー対策として、共用部分で改修した箇所はありますか(〇はいくつでも)

1. 階段などへの手摺の設置
2. 共用部分(エントランス、廊下等)の段差解消(スロープ設置など)
3. 共用部分(エントランス、廊下等)の車椅子が通れる幅の確保
4. エントランス自動ドアの設置
5. エレベーターの設置
6. その他(具体的に： )
7. 改修した箇所はない

**I. マンション管理上の問題点、行政支援などについて、おたずねします。**

11 お住まいのマンションの管理で現在どのようなことが問題となっていますか。①管理組合活動 ②住まい方 ③建物について、それぞれお答えください（〇はいくつでも）

①管理組合活動に関する問題	
1. 組合の運営方法	6. 組合活動の停滞、管理への無関心
2. 役員の選任方法、役員のなり手不足	7. 住民の不在（賃貸化や空室化）
3. 住民の高齢化による管理の困難さ	8. 分譲会社、建設会社とのトラブル
4. 管理費・修繕積立金の滞納	9. 管理会社、管理人とのトラブル
5. 管理費・修繕積立金の不足や増額	10. その他
10. その他の具体的な内容	
②住まい方に関する問題	
1. ペットの飼育に関する問題	7. 駐車場の空き区画の発生
2. 生活騒音に関する問題	8. 住戸専有部分の改装・リフォーム
3. ゴミの出し方	9. 住民間の付き合い（コミュニティ）の希薄化
4. 共用部（廊下・バルコニー）の使用方法	10. 防犯対策や不審者対策
5. 駐車場の利用方法・不正な駐車	11. 災害時の備蓄等の対策
6. 自転車・バイク置き場の利用方法・不足	12. 周辺の近隣住民とのトラブル
	13. その他
13. その他の具体的な内容	
③建物に関する問題	
1. 外壁劣化など建物の老朽化	5. 修繕工事の欠陥・欠点
2. 設備の老朽化・不便	6. エレベーターの未設置
3. 地震時の安全性	7. スロープや手すり等の未設置
4. 火災時などの避難の安全性	8. その他
8. その他の具体的な内容	

12 マンション管理、建替え等に関する制度、ノウハウに関する主な情報源はどれですか  
(〇はいくつでも)

1. 委託している管理会社	5. マンション管理士
2. ホームページ	6. 知り合い・友人など
3. セミナー・勉強会への参加	7. その他
4. 通信・情報誌等	(具体的に： )

13 マンションの管理、建替え等に関して、1.知っている 2.利用したことがある 3.今後利用してみたい 制度、施策はどれですか (〇はいくつでも)

制度、施策の名称	1.知っている	2.利用したことがある	3.今後利用してみたい
①堺市のマンション耐震診断・改修補助			
②堺市のマンション管理セミナー			
③堺市の分譲マンション建替え支援制度			
④堺市の住宅専門家相談制度			
⑤大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの相談窓口			
⑥大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの専門家・アドバイザー派遣制度			
⑦住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資制度			
⑧(一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度(※2022年4月～)			
⑨(公財)マンション管理センターの相談窓口			

- 14 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、管理組合が「マンション管理計画」を作成し、市町村がそれを認定する「管理計画認定制度」が創設されました。（詳しくは同封のリーフレットをご覧ください）

今後、マンション管理計画を作成、認定申請することを考えていますか。（○は1つ）

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. 作成・認定申請を行うつもりである  | 3. これから検討する   |
| 2. 作成・認定するか、現在検討している | 4. 作成するつもりはない |

#### J. その他、自由意見など

堺市では、今後、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理組合等への様々な情報提供や働きかけに努めていきたいと考えています。

そこで、マンションの管理に関して日頃感じていること、堺市のマンション施策の今後のあり方などについて、ご意見等がございましたら、下枠内にご記入ください。

ご協力ありがとうございました

回答は、返信用封筒（切手不要）に入れ、

**12月25日（土）までに**ポストに投函してください