

廿日市市マンション管理適正化推進計画
～資料編～

廿日市市マンション実態調査

1 調査の概要

(1) 調査の目的

本市におけるマンション管理適正化推進計画の策定や管理計画認定制度の導入を検討するためにアンケート調査を実施しました。

(2) 調査対象

全国マンションデータベースに登録される本市内に所在する分譲マンション 73 件のうち、築年数が 15 年（基準日：令和 6 年 1 月 1 日）以上のマンション 62 件を対象としました。

(3) 調査の内容

調査の内容は、次のとおりです。

I. マンションの管理体制

（管理組合の有無・活動・管理規約・管理費・修繕積立金について）

II. 日常のマンションの管理

（管理業務、管理の問題、居住者間の問題について）

III. 大規模修繕の取り組み

（長期修繕計画、大規模修繕工事の実績・予定について）

IV. マンションの防災・安全

（消防用設備等の点検、避難場所、災害対応のマニュアル、災害対策の情報収集、防災訓練、消防計画、マンションの耐震性・自然災害について）

V. マンションの概要等

（建物概要・用途・戸数・利用状況、管理計画認定制度について）

(4) 調査方法

調査票を管理会社に郵送または管理組合ポストに投函しました。いずれの方法でも困難な場合には、任意の住人に手渡ししました。

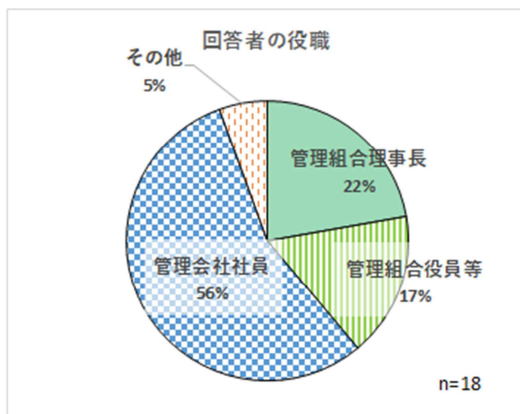
(5) 調査期間

調査の期間は、令和 6 年 2 月 7 日～同年 3 月 13 日です。

(6) 配布・回収の状況

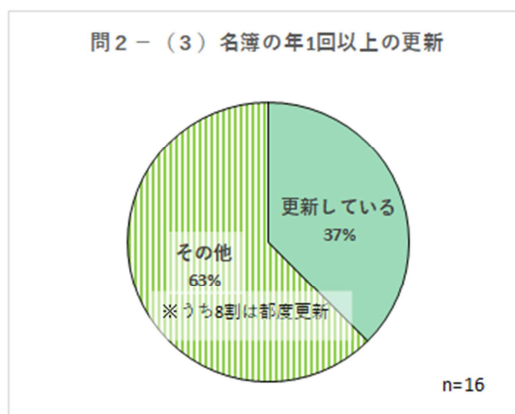
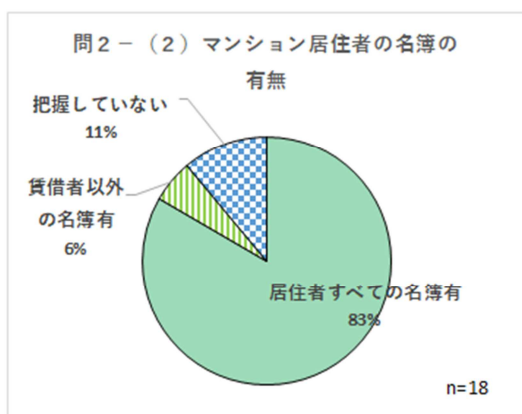
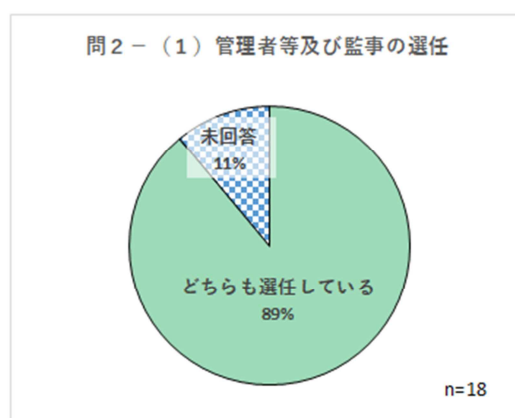
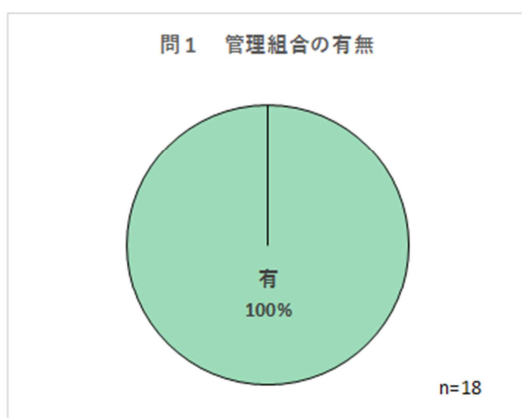
調査票の配布数及び回収数は、次表・図のとおりです。

配布数	回収数	回収率
62 件	18 件	29%

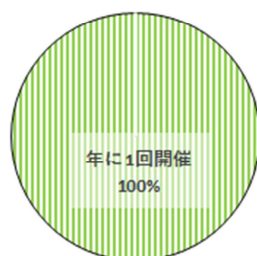


2 調査結果の概要

I. マンションの管理体制について

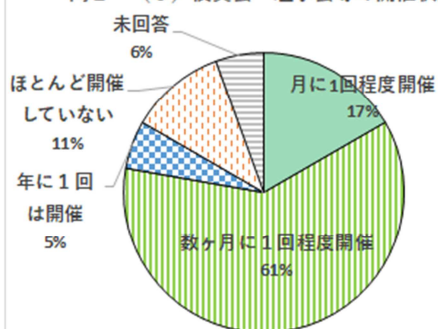


問2-(4) 管理組合の総会(役員会・理事会等を除く)の開催状況

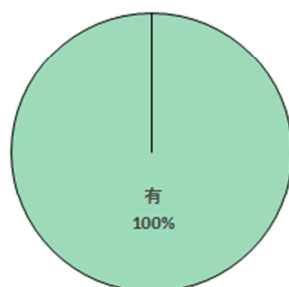


n=18

問2-(5) 役員会・理事会等の開催状況

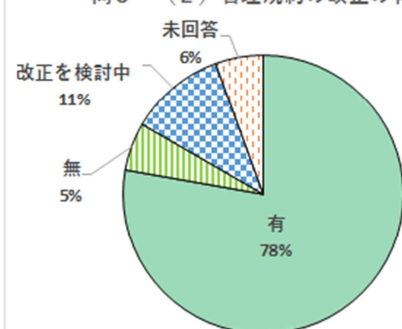


問3-(1) 管理規約の有無



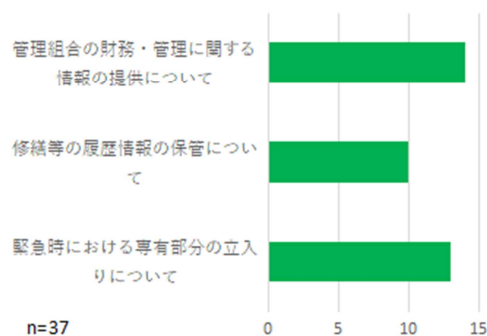
n=18

問3-(2) 管理規約の改正の有無



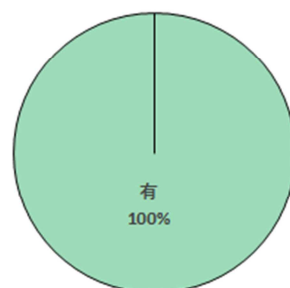
n=18

問3-(3) 管理規約で定める内容



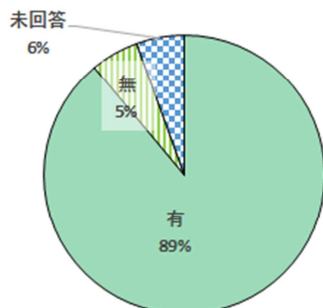
n=37

問4-(1)-① 管理費の有無



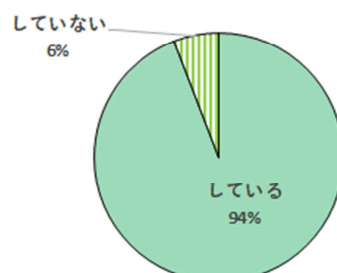
n=18

問4-(1)-② 修繕積立金の有無



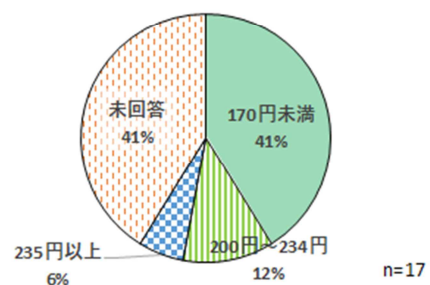
n=18

問4-(2)-① 管理費と修繕積立金の区分経理

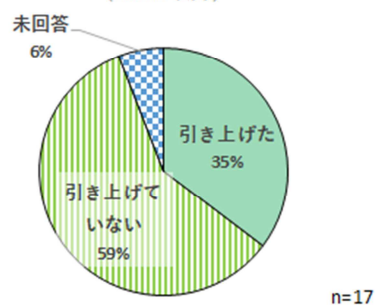


n=17

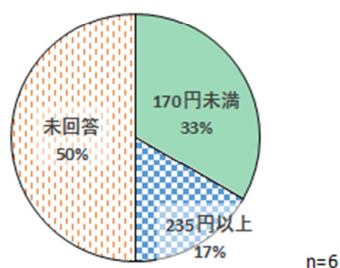
問4-(2)-②修繕積立金の金額 (㎡あたり)



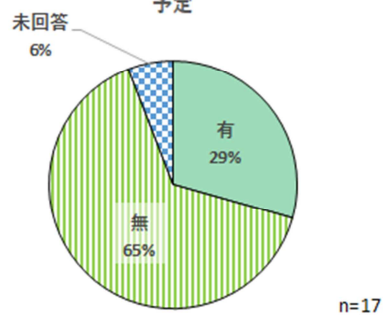
問4-(3)-①修繕積立金の引き上げ (R3.9.1以降)



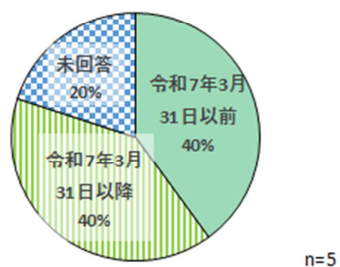
問4-(3)-②引き上げ前の修繕積立金の金額 (㎡あたり)



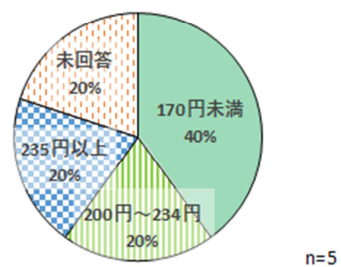
問4-(4)-①修繕積立金の引き上げ 予定



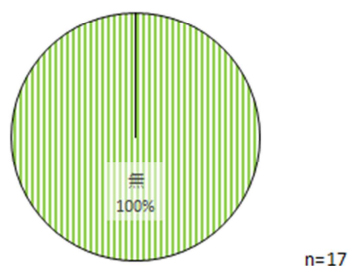
問4-(4)-②修繕積立金の引き上げ 予定時期



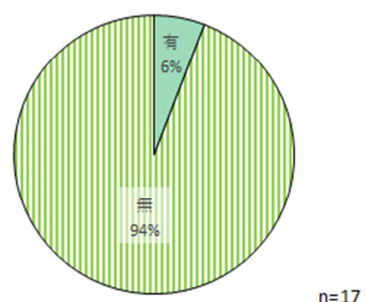
問4-(4)-③引き上げ予定後の修繕積立金の金額 (㎡あたり)



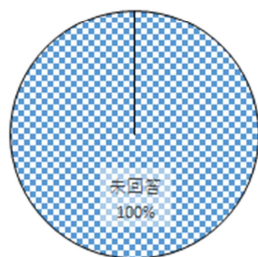
問4-(5) 修繕積立金の他会計への充当



問4-(6) 3か月以上滞納住戸の有無

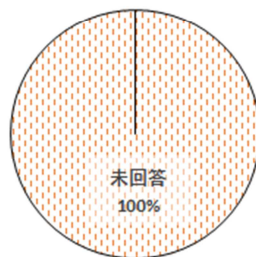


問4－(7) (3か月以上滞納額) ÷ (年間徴収予定修繕積立金)



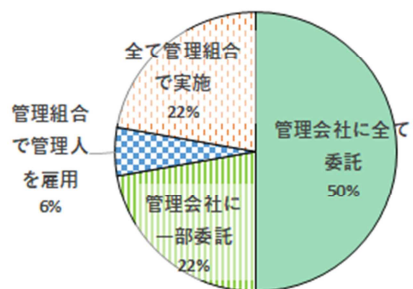
n=1

問4－(8) 管理費と修繕積立金の滞納によるマンション管理への支障



n=1

問5－(1) マンション管理の方法



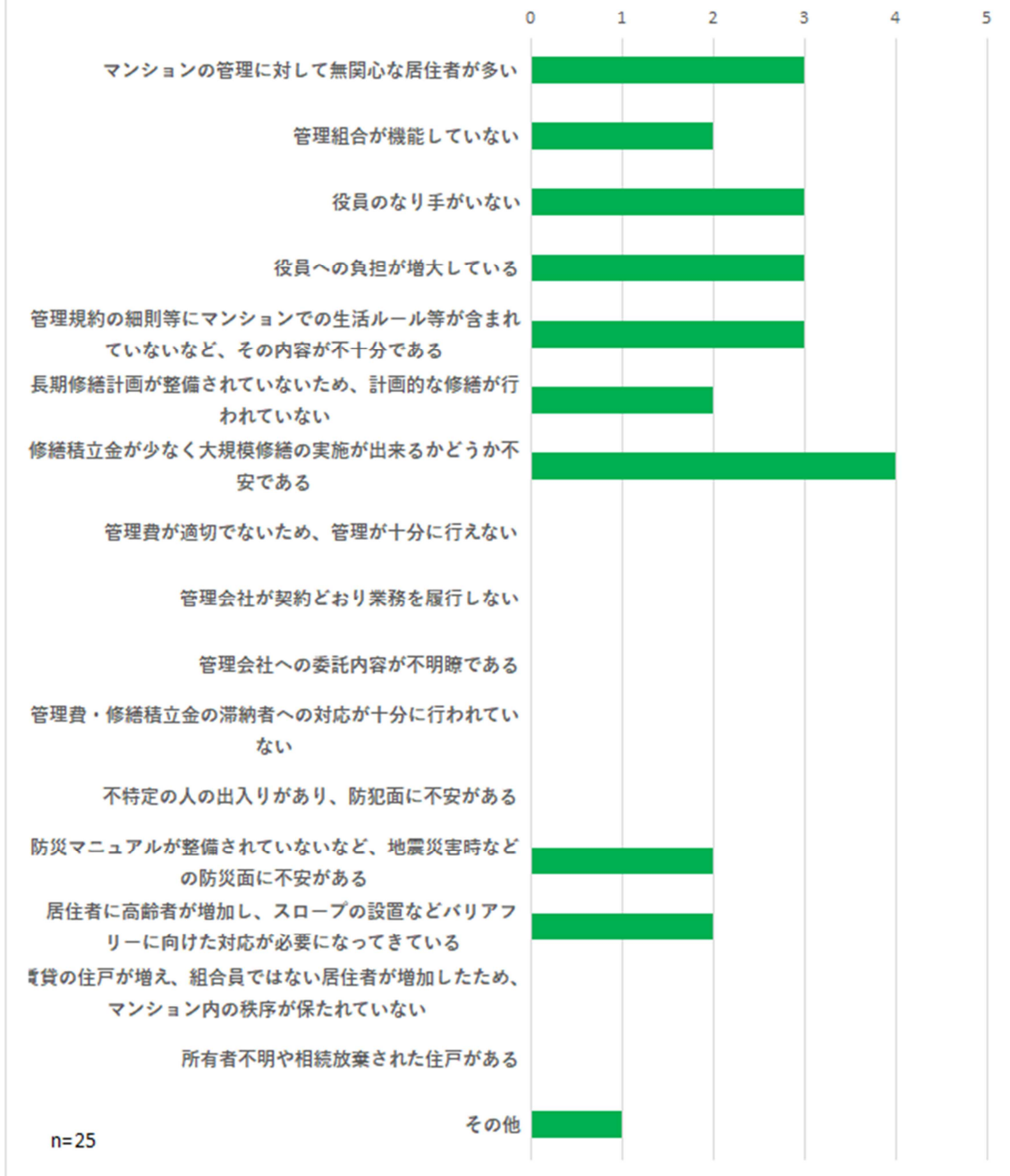
n=18

問5－(2) 管理会社に一部委託している内容

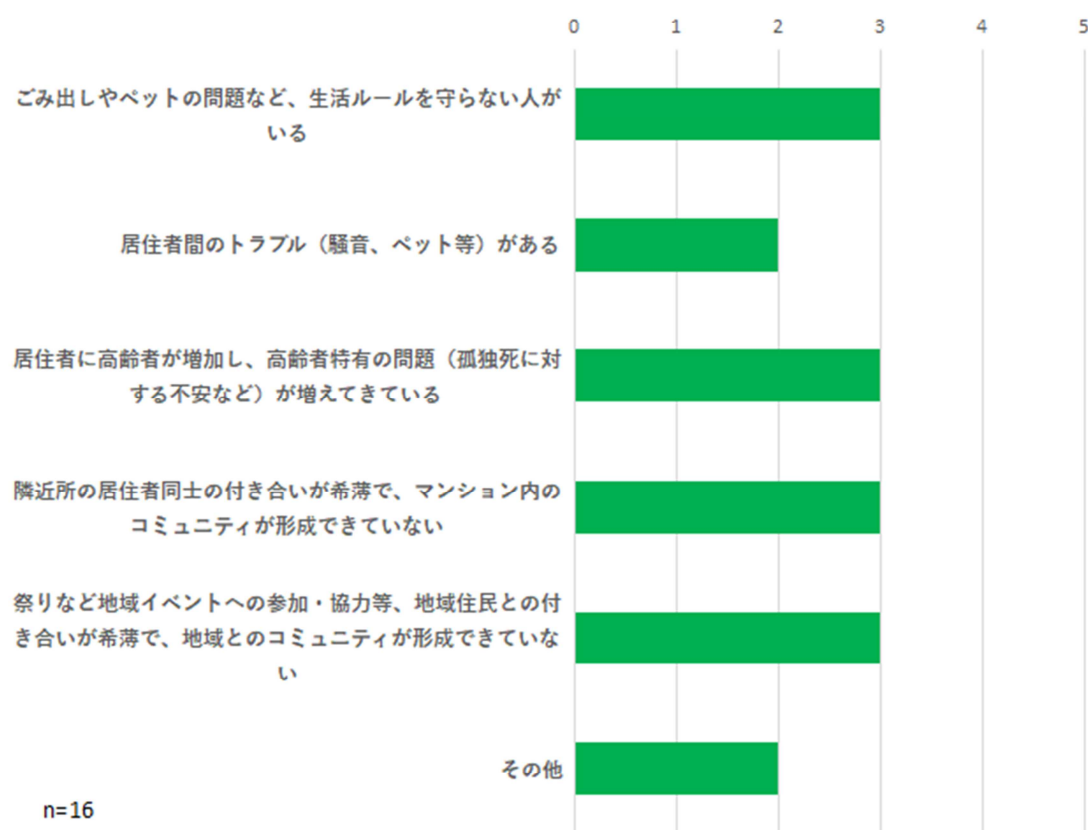


n=16

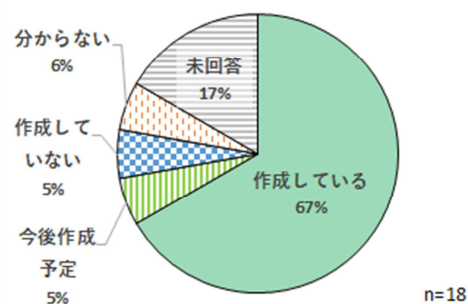
問6 - (1) マンション管理の問題



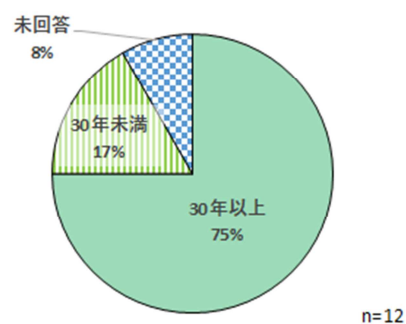
問6 - (2) 居住者間（コミュニティ）等の問題

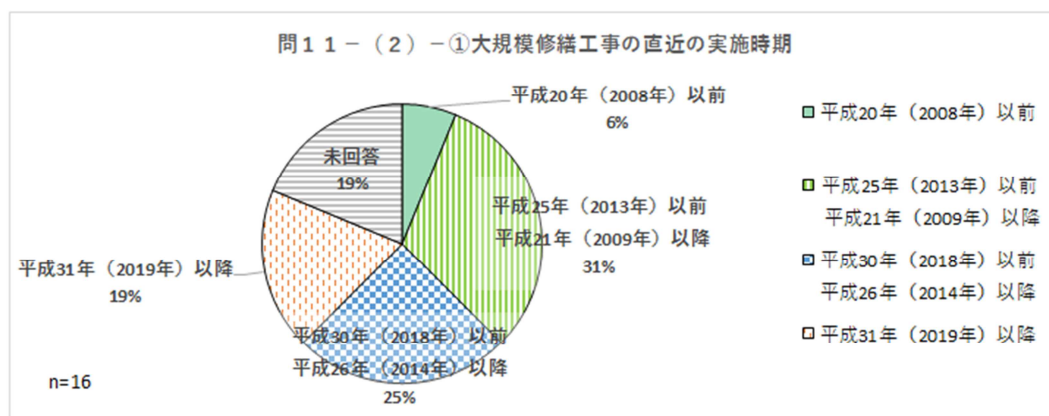
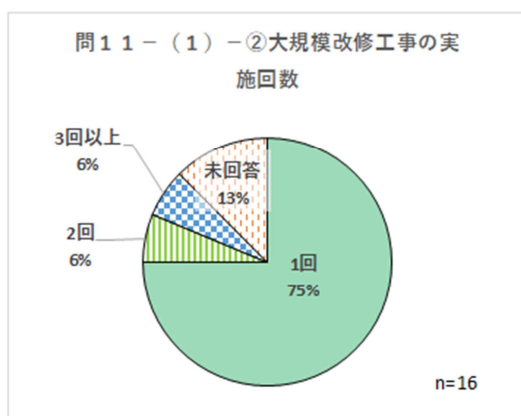
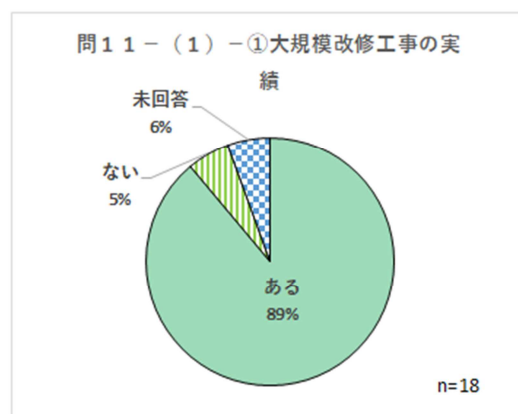
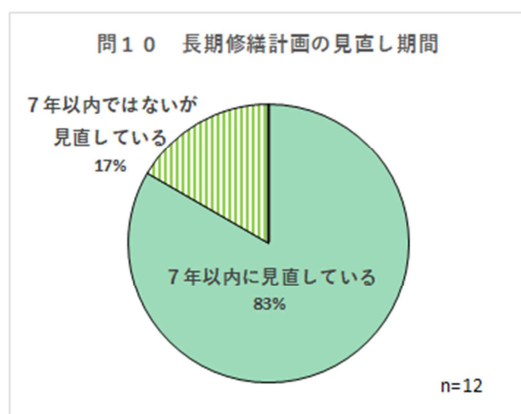
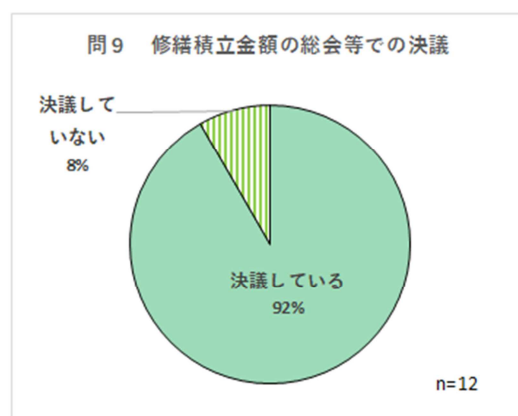
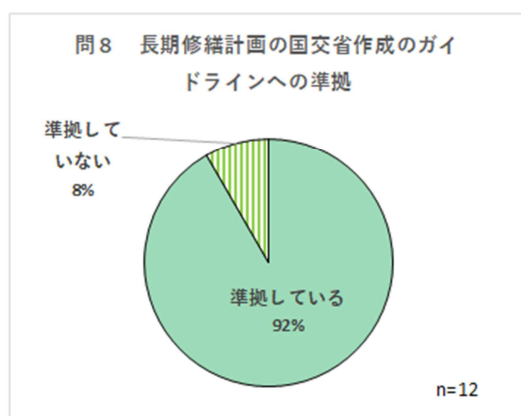


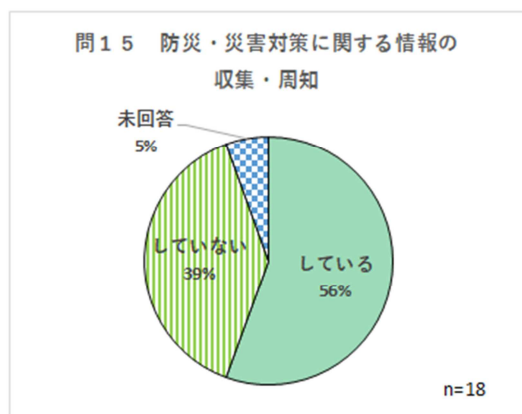
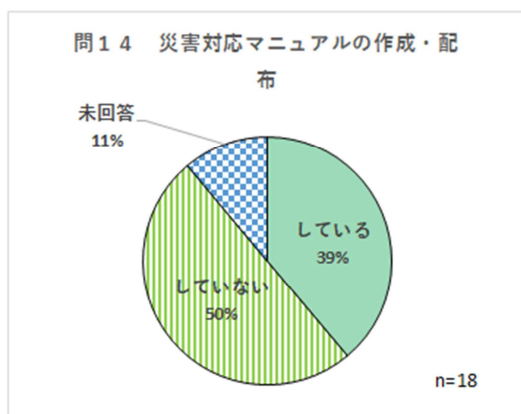
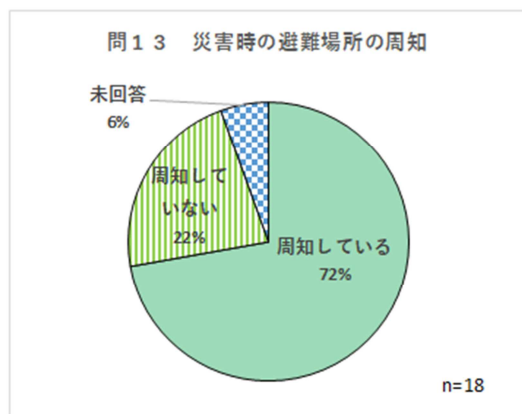
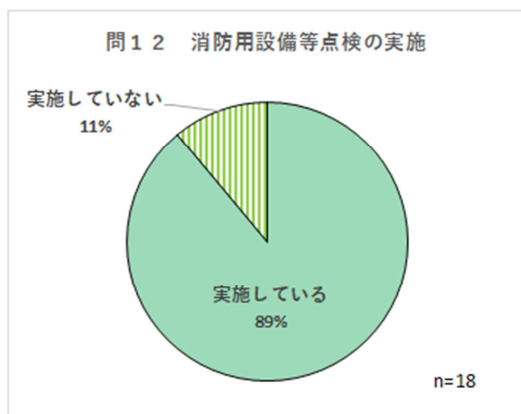
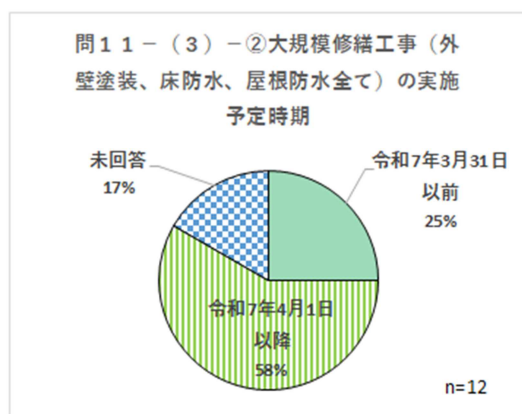
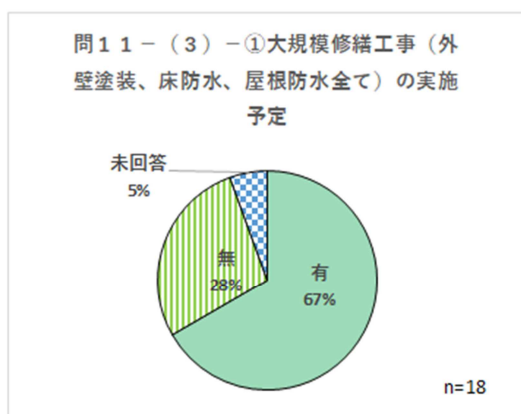
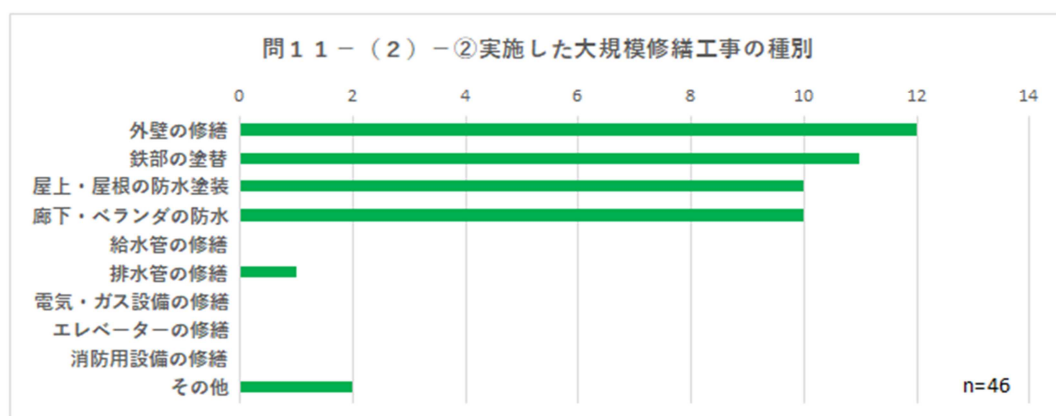
問7 - (1) 長期修繕計画の作成



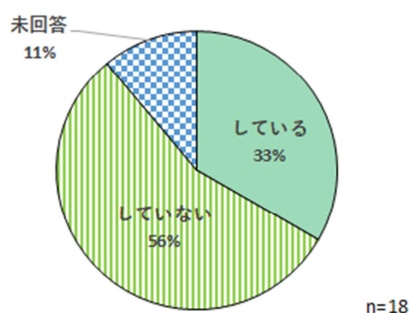
問7 - (2) 長期修繕計画の計画期間



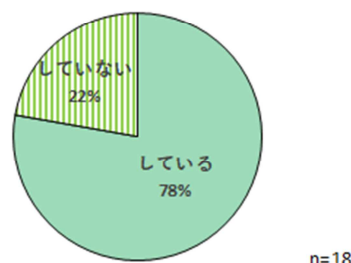




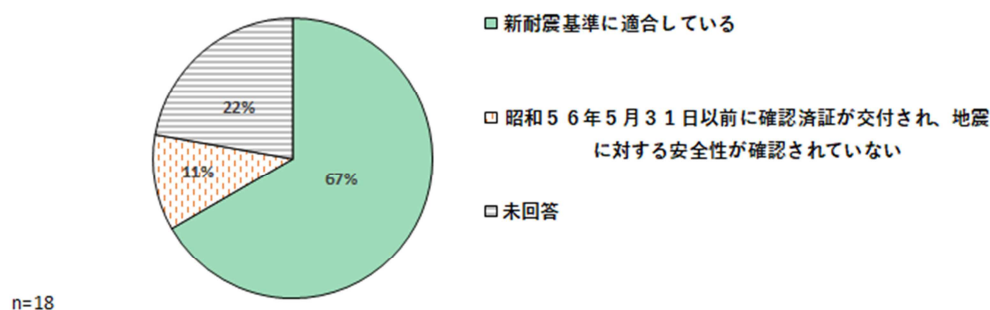
問16 定期的な防災訓練の実施



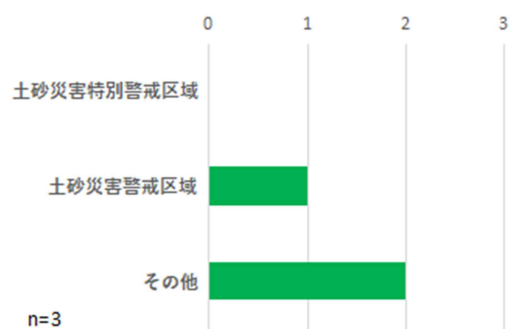
問17 防火管理者を選任、消防計画の作成及び周知



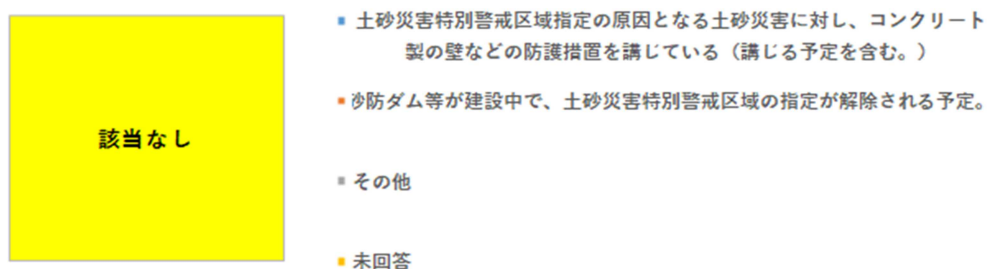
問18 マンションの耐震性

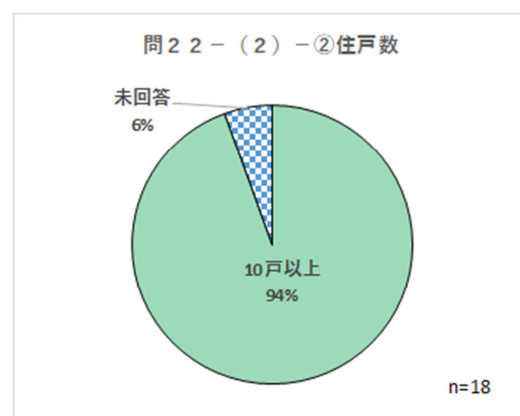
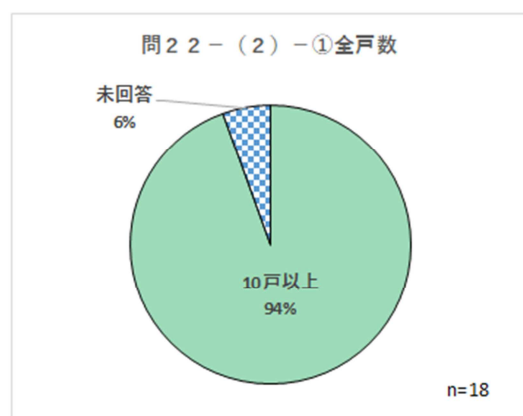
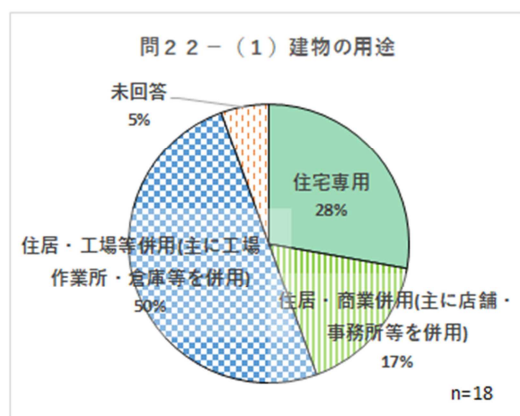
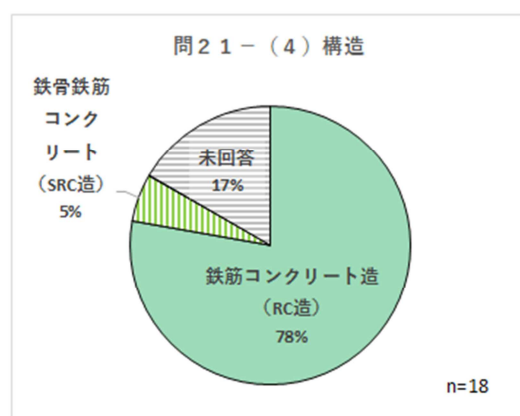
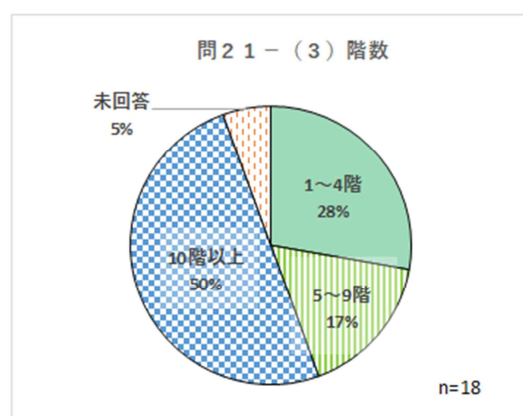
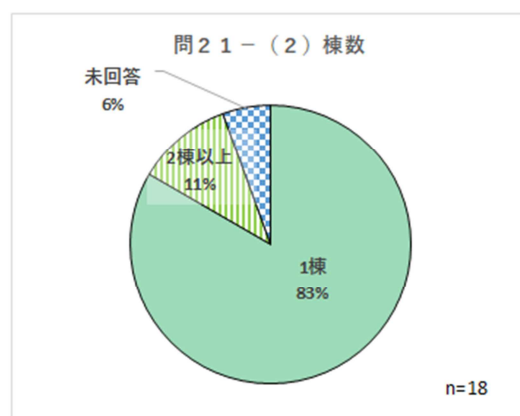
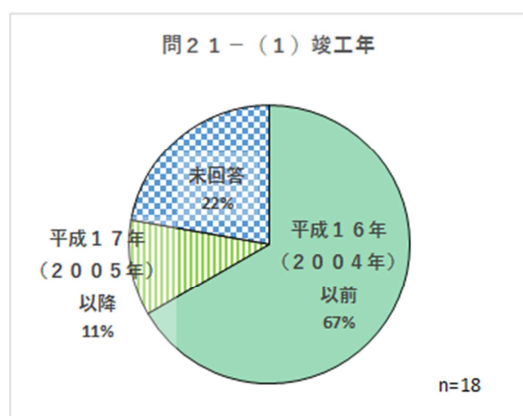


問19 自然災害に関する区域内の立地

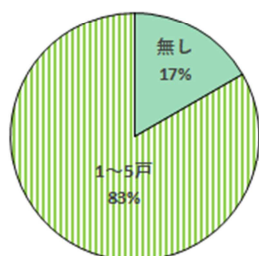


問20 土砂災害特別警戒区域の立地について該当するもの



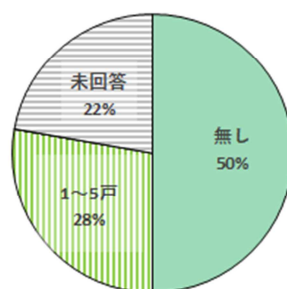


問22-(2)-③賃貸されている住戸数



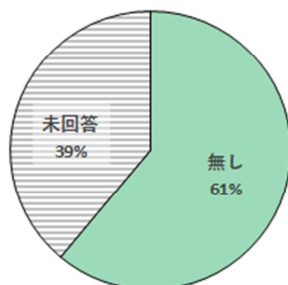
n=18

問22-(2)-④空き家の住戸数



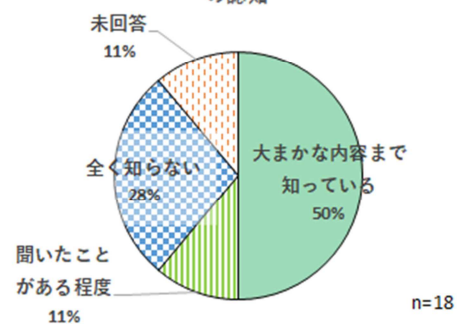
n=18

問22-(2)-⑤未把握の住戸数



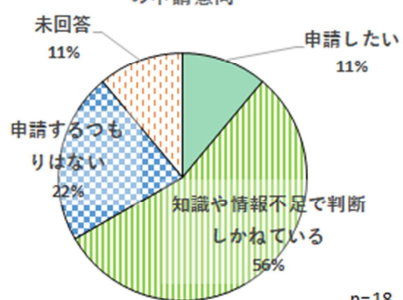
n=18

問23 マンションの管理計画認定制度の認知



n=18

問24 マンションの管理計画認定制度の申請意向



n=18

(7) 考察

本市におけるマンション棟数及び管理組合の総数については未把握である。民間サイトにより把握した本市内のマンション 62 棟に対するアンケート調査の回答数は 18 棟と回答率が低く、本市内のマンションの管理状況の実態が把握しきれない結果となった。

回答があった 18 棟については、いずれも管理組合が存在し、管理費も設定されている。ただ、一部修繕積立金を設定していなかったり、長期修繕計画を作成していないマンションが存在した。

これまで本市建築部局において、マンションの老朽化に関する相談や近隣からの通報を受けた実績が無いため、緊急にマンション施策を打ち出す必要性は無いと判断する。ただし、修繕積立金が未設定だったり、長期修繕計画が未作成のマンションが一定数存在することから、今後マンション施策を具体的に検討する必要性は出てくると見込まれる。

今後は、本市内におけるマンションのストック数を把握した上で、それらのマンションに対して網羅的にマンション管理状況の実態を把握し、具体的なマンション施策を検討していく必要がある。