

高蔵寺ニュータウン分譲マンション・タウンハウス実態調査

【管理組合アンケート調査結果報告】

1 調査概要

(1) 調査の目的

分譲マンションに関しては外観から空き家（空き室）を判断することが難しい状況です。そこで分譲マンションの管理組合の理事長に居住の実態について何うとともに、管理状況や現状の課題等について把握することを目的としてアンケート調査を実施しました。

(2) 調査対象

- 分譲マンション：分譲マンションの町内会・自治会 22 件
町内会の一部に属する分譲マンション 9 件
- タウンハウス：タウンハウスの町内会・自治会：6 件

(3) 配付回収状況

- ・行政を通じた面接配付（広報かすがい 9 月 1 日号の配付時）－37 件
- ・郵送回収（締切：H26. 9. 20）－25 件（回収率 68%）
うち 1 件は組合なしと回答（石尾台県公団地）

2 居住状況

(1) 空き家戸数等

問 1 分譲マンション・タウンハウスの居住状況についてご記入ください。正確な戸数がわからない場合は、おおよその戸数や「有」という記載だけでも結構です。

- ・居住状況について回答のあった 21 件についてみると、うち 9 件では空き家はなく、全体の空き家率は 6.7%でした。
- ・分譲マンションの空き家率が 8.2%となっていますが、これはきわめて空き家率が高い 2 つの分譲マンションがあるためであり、この 2 つは賃貸化も進行しています。

■居住状況について回答のあった 21 件の合計

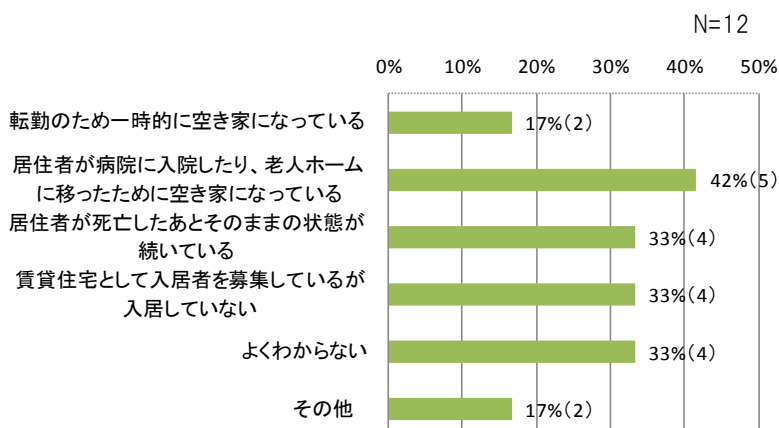
	総戸数	空き家	空き家率
分譲マンション*	1,495	122	8.2%
タウンハウス	470	9	1.9%
合計	1,965	131	6.7%

※9 件は空き家なし

(2) 空き家の理由

問2 (空き家のある方にお伺いします)
 空き家となっている理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○印を)

- ・「居住者が病院に入院したり、老人ホームに移ったため」が最も多く、ついで「居住者が死亡したあとそのままの状態が続いている」「賃貸住宅として入居者を募集しているが入居していない」となっています。



3 管理の状況

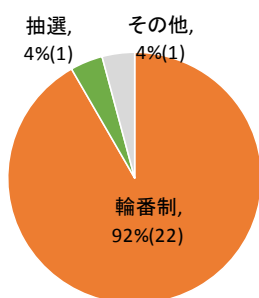
(1) 役員会・総会

問3 役員会・総会についてお答えください。(それぞれ1つに○印を)

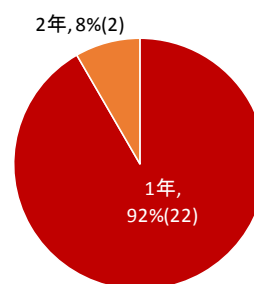
N=24

- ・役員を選出方法は輪番制でその任期は1年というところがほとんどです。
- ・役員会は毎月行われるところが約5割を占めますが、年に1,2回というところも3割あります。
- ・総会への参加割合は50~70%が42%を占めるものの30%未満というところも21%あります。

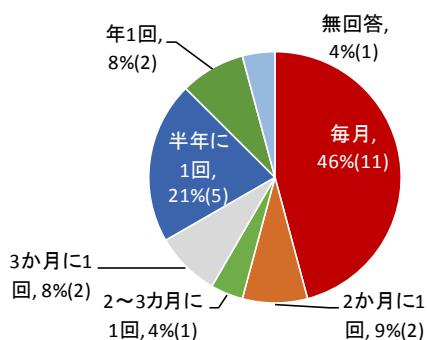
① 役員を選出方法



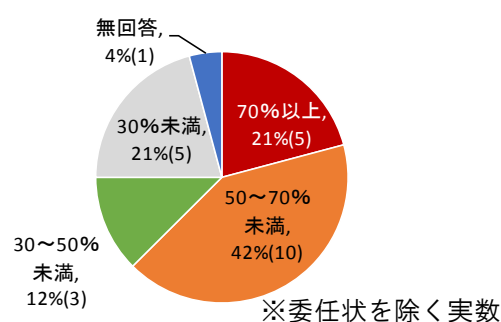
② 役員任期



③ 役員会の開催頻度



④ 近年の総会への参加割合※

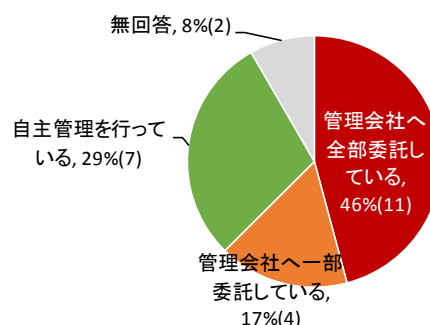


(2) 管理業務

問4 管理業務を管理会社へ委託していますか。(1 つに○印を)

N=24

- ・全部委託が 46%、一部委託が 17%、自主管理が 29%です。

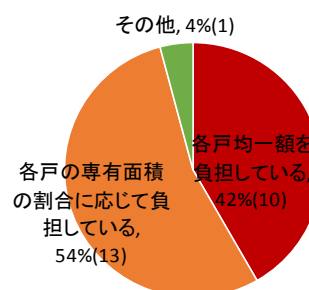


(3) 管理費の負担方法

問5 管理費はどのように負担していますか。(1 つに○印を)

N=24

- ・「各戸の専有面積の割合に応じて負担している」が 54%と「各戸均一額を負担している」42%よりもやや多い状況です。



(4) 管理費の金額

問6 管理費の金額を教えてください。

N=24

- ・最低額 1,500 円、最高額 20,000 円で 7,000~12,000 円が多く、平均金額 8,622 円でした。

(5) 駐車場の使用料

問7 駐車場の使用料を教えてください。

N=24

- ・自動車については屋内、屋外の両方を有しているところは屋外の方が安くなっているところが多い状況です。屋内を有さないところが多く、最多価格帯でみると逆転した数値となっています。
- ・オートバイ、自転車は無料のところが多く、オートバイは 8 件 (13 件中)、自転車は 9 件 (12 件中) が無料です。

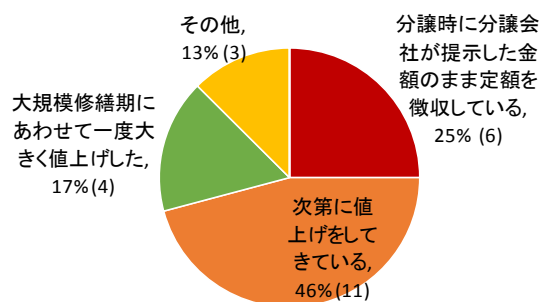
	最低額 (0 円除く)	最高額	最多価格帯
自動車 (屋内)	500 円	15,000 円	5,000~8,000 円
自動車 (屋外)	500 円	13,000 円	6,000~9,000 円
オートバイ	500 円	600 円	0 円が多い
自転車	200 円	300 円	0 円が多い

(6) 修繕積立金の徴収方法

問8 修繕積立金はどのような形で徴収されていますか。(1つに○印を)

N=24

- ・「次第に値上げをしてきている」46%、「大規模修繕期にあわせて一度大きく値上げした」17%と必要な対策がとられているところが多いものの、「分譲時に分譲会社が示した金額のまま」25%、「徴収していない」8%と、今後課題をかかえそうなところもあります。



(7) 修繕積立金の金額

問9 修繕積立金の金額を教えてください。

N=23

- ・最低額 4,000 円、最高額 25,000 円で 7,000～10,000 円が多く、平均金額 10,465 円でした。

(8) 修繕積立金の残高総額

問10 現在の修繕積立金（修繕積立基金を含む）の残高総額を教えてください。

N=23

- ・最低額 800 万円、最高額 37,000 万円で 4,600～9,000 万円が多く、平均金額 8,174 万円でした。

4 大規模修繕

(1) 長期修繕計画

問11 長期修繕計画はありますか。(1つに○印を)

N=24

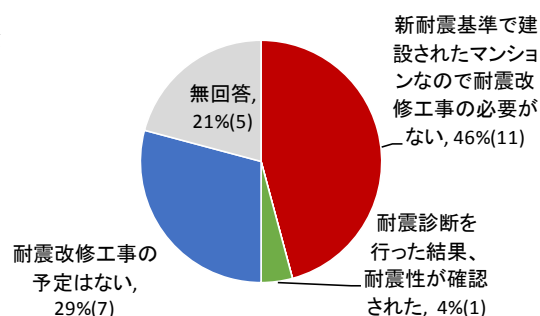
- ・「ある」が 22 件、「ない」が 2 件でした。
- ・ない理由は以下のとおりです。
 - 「どのように作成すればよいのかがわからない」
 - 「エレベーターを取替したばかりなので、総会にて対応しています」

(2) 耐震改修工事

問12 耐震改修工事を行いましたか。(1つに○印を)

N=24

- ・半数近くは新耐震基準のマンションであり耐震工事の必要はないが、その他については予定がないか、無回答が多く、耐震改修工事を実施したマンションは1つもありませんでした。

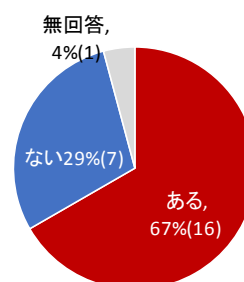


(3) 大規模修繕工事

問 13 大規模修繕工事を実施したことがありますか。(1 つに○印を)

N=24

- ・2/3 で大規模修繕工事が行われています。
- ・複数回工事を行っているところが多く、外壁修繕工事は必ず行っています。

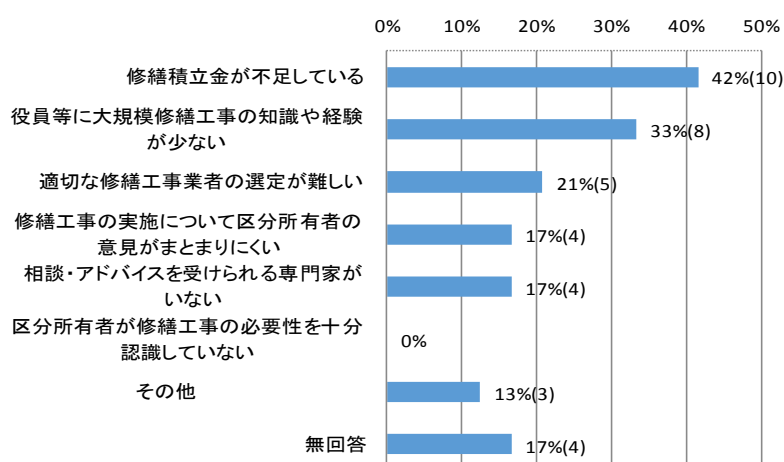


(4) 大規模修繕工事にあたっての課題

問 14 大規模修繕工事を行うにあたって問題となったこと、問題になると思われることは何ですか。(あてはまるものすべてに○印を)

N=24

- ・「修繕積立金が不足している」が 42%、「役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない」が 33%を占めており、この 2 つが大きな問題点としてあげられます。



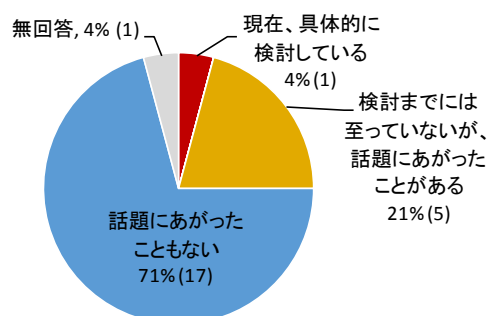
5 建て替え

(1) 建て替えの検討

問 15 建て替えについて検討したことがありますか。(1 つに○印を)

N=24

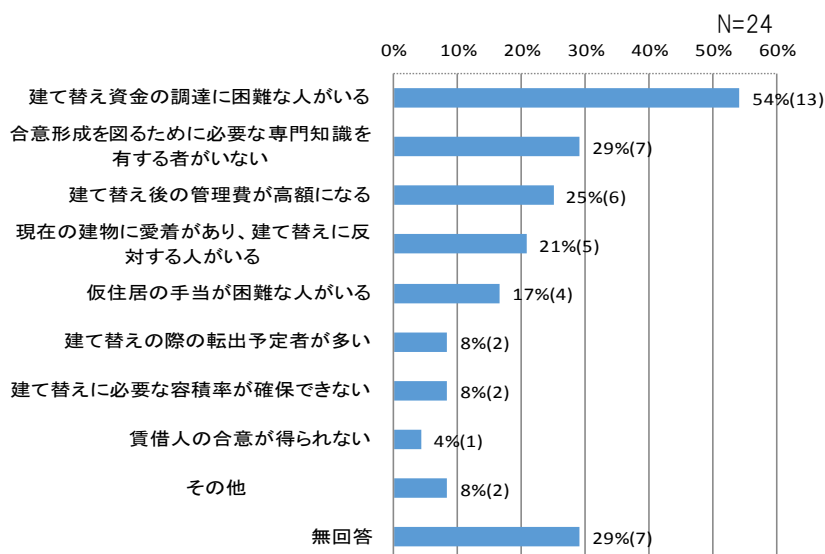
- ・「現在、具体的に検討している」が 1 件あり、「検討までには至っていないが、話題にあがったことがある」が 5 件ありました。



(2) 建て替えにあたっての課題

問 16 建て替えを行おうとすると、どのような問題が生じると考えられますか。
(あてはまるものすべてに○印を)

- ・「建て替え資金の調達に困難な人がいる」が54%を占めています。これは無回答を除くと76%となり、建て替え資金の調達は大きな課題としてあげられます。

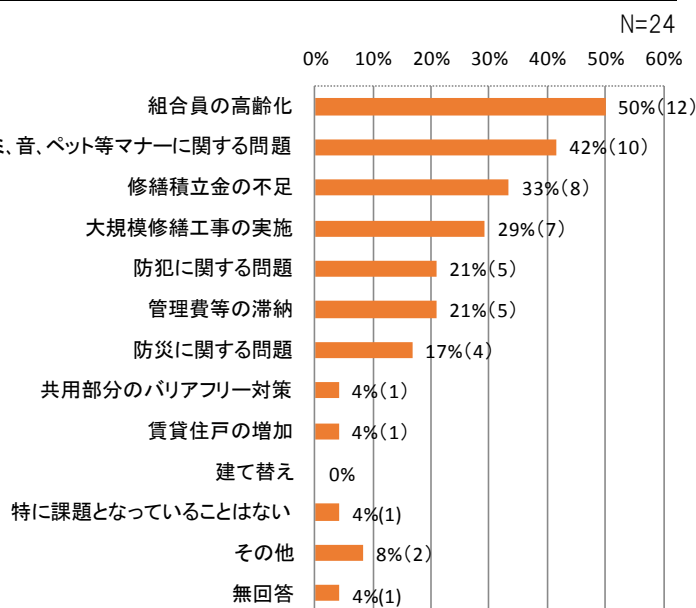


6 管理組合の運営

(1) 現在の課題

問 17 現在、課題となっていることはありますか。(あてはまるものすべてに○印を)

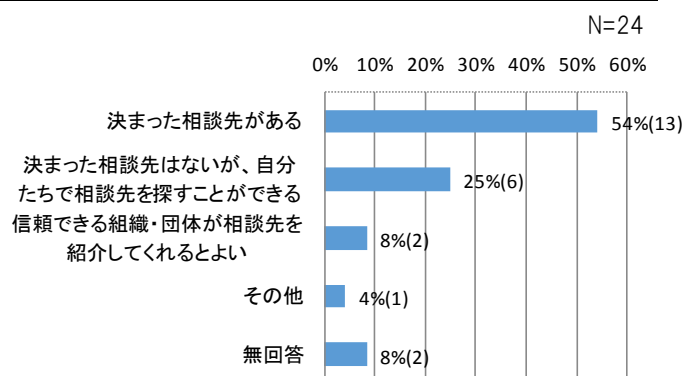
- ・「組合員の高齢化」50%、「ゴミ、音、ペット等マナーに関する問題」42%、「修繕積立金の不足」33%でとなっています。



(2) 相談先

問 18 上記のような課題についての相談先はありますか。(1 つに○印を)

- ・「決まった相談先がある」というところが 54%、「自分たちで相談先を探ることができる」が 25%あり、相談先の紹介を希望するところは少ない状況です。



(3) 管理について

問 19 分譲マンションやタウンハウスの管理についてご意見等があればご記入ください。

- ・7人の方からご意見いただきました。
- ・現状に関して引き継ぎの問題や管理費用の増大の問題があげられています。長期修繕委員会を設置し、対応しているところもあります。
- ・要望として、管理会社の評価が比べられる資料、課題（ゴミ屋敷問題）の相談先、UR駐車場の借用があげられています。