

## 分譲マンションアンケート調査の結果（概要）

### 調査概要（調査名：草津市のマンション管理に関するアンケート調査）

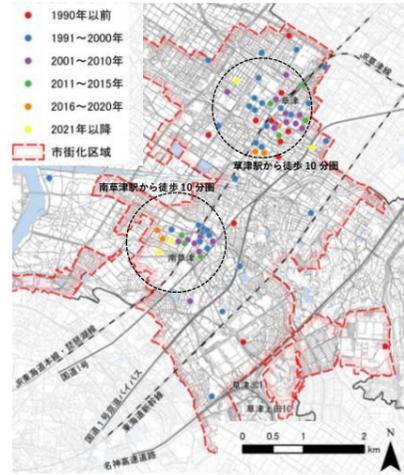
目的：①草津市内の分譲マンションの管理状況の把握  
②管理計画認定基準への適合状況の把握や管理水準の高いマンション、管理不全の可能性のあるマンションの抽出  
(認定基準や助言・指導などの判断基準づくりの基礎資料)

調査対象：市内の分譲マンションの管理組合（91組合）

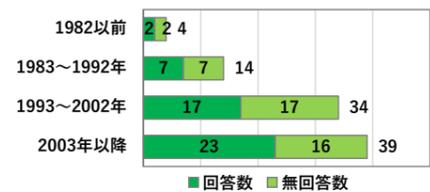
調査方法：【配布】郵送 【回収】郵送  
(調査期間：11/21(月)～1/13(金)(約8週間)  
※12/20時点で回答がない管理組合に対して督促を実施)

回収状況：49票/91票(回収率53.8%)

右図：市内分譲マンション(=調査対象)の立地  
・ほぼすべて草津駅・南草津駅から徒歩10分圏内  
・南草津駅と比べて草津駅は築年が古いマンション(1990年以前など)がみられる



【建築年別 回答状況】 件数



### ①回答状況

- 各年代とも概ね半数程度の回答がありました。
- 回答者は管理会社が3/4\*と大半を占めます。(管理組合は1/4のみ)  
※管理人と回答のあった「その他」回答も含む割合

### ②管理形態

- 回答があったマンションのほとんどが「全部委託」です。(自主管理はありません)
- 今後円滑なマンション管理を行うために「区分所有者の管理への関心」が最も必要(6割弱)とされています。

### ③入居状況

- 7割強のマンションで「子どものいる世帯(世帯主が65歳未満)」が中心です。
- 8割弱のマンションに賃貸化住戸があり、3割弱のマンションで増加傾向にあります。
- 一方、長期不在住戸は多くて1割程度、所有者や相続人等が不明の住戸は2組合のみとわずかです。

### ④管理計画認定基準への適合状況から見た管理水準

【管理水準の概況】(不明回答が多い2件は除く)

管理水準	建築年				計	
	1982以前 (築40年以上)	1983～1992 (築30～39年)	1993～2002 (築20～29年)	2003年以降 (築20年未満)	件数	割合
a b+特徴的な取組	0	0	7	8	15	31.9%
b 認定基準概ね達成	0	0	6	9	15	31.9%
c 一部に課題	2	6	4	5	17	36.2%
d 管理不全の可能性	0	0	0	0	0	0.0%
計	2	6	17	22	47	100.0%

a:【bに該当】かつ【防災やゼロカーボン、コミュニティの特徴的な取組を実施(⑦★)】  
定義 b:【基準適合数が12項目以上(16項目中)】  
c:【基準適合数が11項目以下】かつ【管理不全可能性(d)に非該当】  
d:【国の助言・指導及び勧告の基準+「長期修繕計画がない」に該当】

### ⑤特徴的な取組

- 約半数のマンションで防災計画の策定や自主防災組織の結成が行われています。
- 「地域の一時避難場所として共用スペースの開放」「地域の町内会との災害時の連絡体制の構築」など周辺地域と連携した取組★も2割強でみられ、関心を持つマンション(検討中+今後検討)も4～5割あります。
- 8割のマンションで共用部照明のLED化が行われています。
- 省エネ化だけでなく、EV充電スタンドの設置(1割弱)や集会所などをテレワーク拠点として活用する(1割弱)など省エネにつながる取組★もみられます。
- 高齢者の見守り(1割)や子どもの通園通学の見守り活動(2割強)のほか、周辺地域と連携した防災訓練や清掃活動への参加(各2割)★もみられます。
- 一方、居住者間のコミュニティの形成が求められています。

## ⑥管理状況(国の管理計画認定基準に照らして整理)

### ①組合運営

- すべてのマンションで管理者・監事が選任され、年1回以上総会が開催されています。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
管理者等が定められている	100%
監事が選任されている	100%
集会在年1回以上開催されている	100%

### ②管理規約

- 一部のマンションで近年の標準管理規約の改定内容が反映されていません。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
管理規約が作成されている	100%
マンションの適切な管理のため、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	53%
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	70%

### ③経理

- 修繕積立金会計から管理費など他の会計への充当がされているマンションがみられます。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
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	100%
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	89%
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	100%

### ④長期修繕計画・大規模修繕

- 国のガイドライン\*に対応した計画(2回の大規模修繕工事を含む30年以上の計画とするなど)になっていないマンションがあります。 ※国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン(令和3年9月改訂)」
- 修繕積立金は国のガイドラインの目安\*より低いマンションが大半です。将来に向けて費用負担が大きくなる段階増額方式が半数で、次回の修繕積立金が不足する恐れがあるマンションも見られます。 ※国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(令和3年9月改訂)」で概ね200円/㎡以上と示されている

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
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にて決議されている	86%
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	84%
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	34%
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	84%
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	7%
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	73%

### ⑤その他

- 組合員名簿・居住者名簿を備えていても年1回以上更新されていないマンションが多くなっています。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
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	13%

### ⑦管理計画認定

- 認定取得に関心ありが8割弱です。ただし、2割強が申請の費用・手間などから利用を考えていません。

### まとめ

- ほとんどのマンションが管理会社への全部委託です。そのため、基本的な管理組合運営は行われており、大きな問題は顕在化していませんが、一方で、区分所有者が主体的に管理に関われるように管理への関心を高めていくことが求められています。
- 管理計画認定取得への関心度は高いですが、基準達成のハードルの高さ(長期修繕計画の内容や組合員名簿・居住者名簿の更新など)や申請の費用・手間が認定取得を進める上でネックになると考えられます。
- 周辺地域と連携した防災・コミュニティの取組やゼロカーボンの取組など一歩進んだ取組への関心度も高くなっています。