

札幌市分譲マンション管理実態調査 報告書

平成23年3月

札幌市都市局市街地整備部住宅課

目 次

1. 調査の目的	1
2. 調査の概要	4
2-1. 本調査における分譲マンションの定義	4
2-2. 調査時点（基準日）	4
2-3. 調査地域	4
2-4. 調査対象	4
2-5. 調査対象抽出方法	4
2-6. 調査方法	4
2-7. 調査時期	4
2-8. 調査結果の用語の説明	4
2-9. 類型別分析に用いる区分	5
2-10. 調査項目	6
3. 調査結果の分析	8
3-1. アンケートの回収状況	8
3-2. マンションの概要	9
3-3. 管理組合の運営等	16
3-4. 管理組合の経理	37
3-5. 管理業務委託等	55
3-6. 管理規約等	63
3-7. 建物・設備の維持管理（大規模修繕工事等）	74
3-8. 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）	84
3-9. 建替え等	88
3-10. マンションの問題点	91
3-11. その他	96
4. 分析結果の総括	102
.....
〈巻末資料〉	
アンケート調査票	

1. 調査の目的

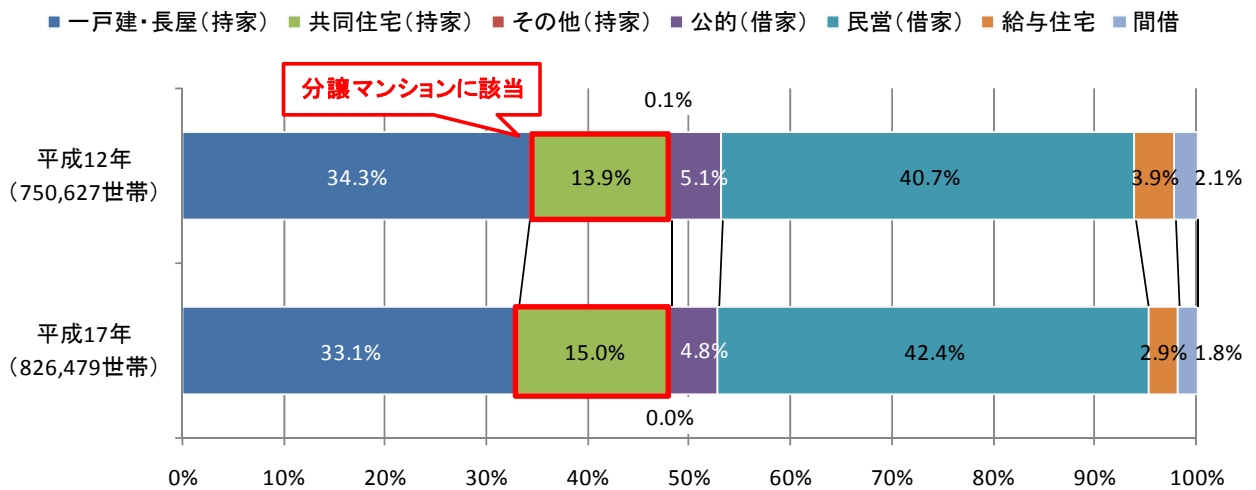
札幌市の分譲マンションストックは、16万戸を超え、年々増加傾向にある。

過去に行われた国勢調査（平成12年及び平成17年）の結果を比較しても、分譲マンション（持家の共同住宅）に居住している割合が増加しており、市民にとって重要な居住形態として定着してきている。しかし、建築後相当の年数を経過した分譲マンションも増加し続けている。

分譲マンションは、区分所有という所有形態の為、所有者間の生活に対する意識の違いによる合意形成の難しさや、建物維持の為の技術的判断の難しさなど、様々な問題を抱えつつある。また、戸建て住宅と違い、規模も大きく適切な修繕がなされないまま放置されると、居住者自らの住環境の低下のみならず、周辺の住環境に与える影響が大きくなる。

本調査では、これらの背景を踏まえ、今後「老朽化問題」や「建替え問題」等に直面する可能性のある築25年を経過した分譲マンションを対象に管理実態について調査を行い、マンション施策の基礎資料とすることを目的とした。

住宅の所有関係、住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数



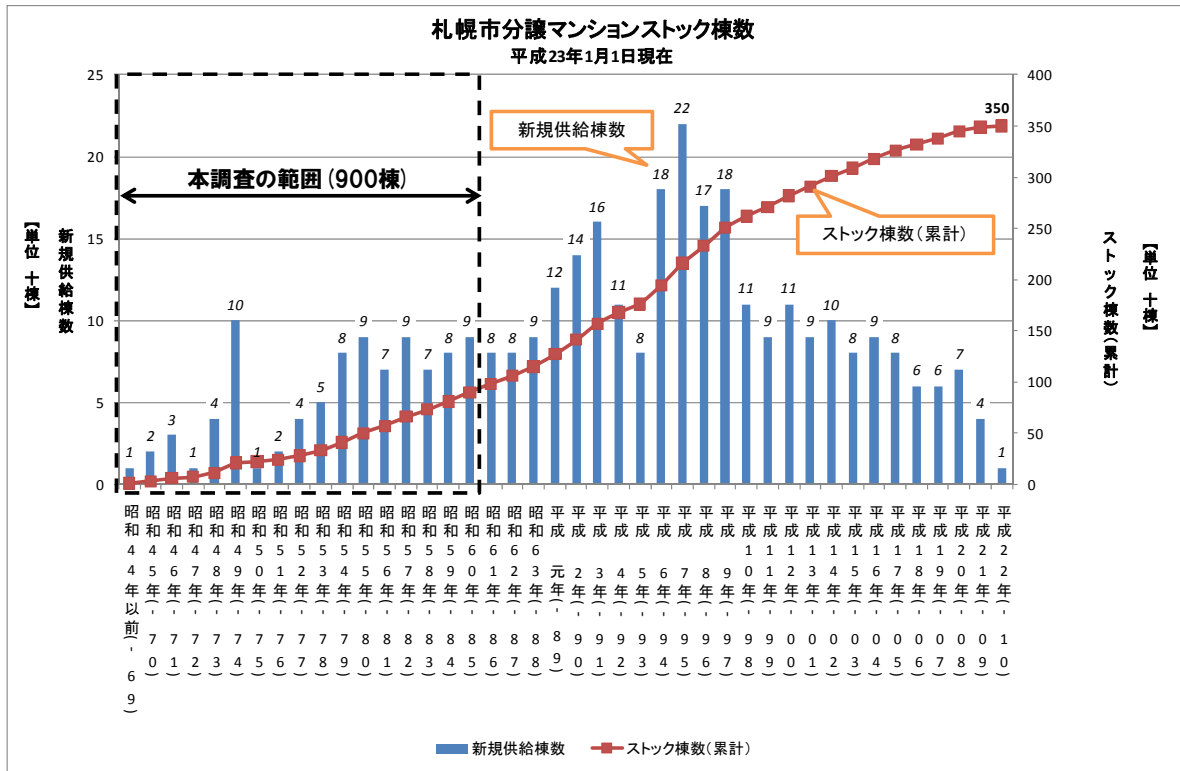
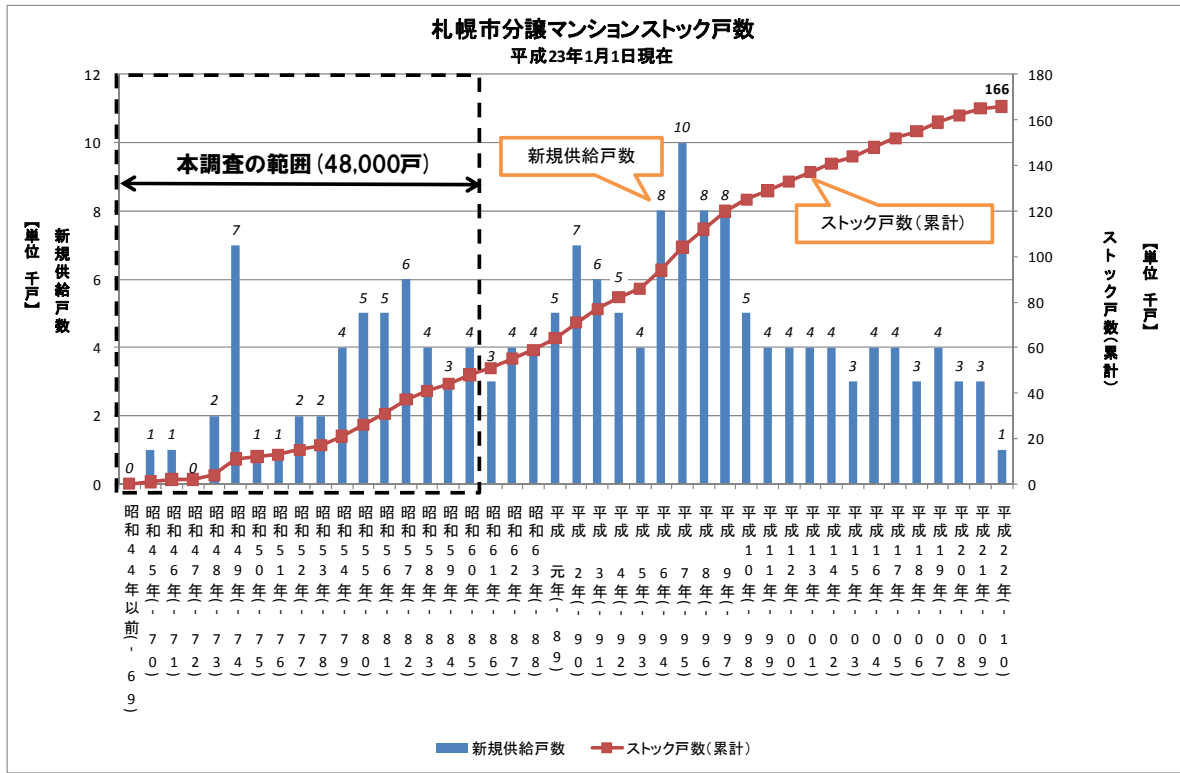
資料：総務省「国勢調査」(平成12年・平成17年)

札幌市分譲マンションストックデータ（戸数・棟数）

	戸数(単位:千戸)		棟数(単位:十棟)	
	新規供給戸数	ストック戸数(累計)	新規供給棟数	ストック棟数(累計)
昭和44年以前('69)	0	0	1	1
昭和45年('70)	1	1	2	3
昭和46年('71)	1	2	3	6
昭和47年('72)	0	2	1	7
昭和48年('73)	2	4	4	11
昭和49年('74)	7	11	10	21
昭和50年('75)	1	12	1	22
昭和51年('76)	1	13	2	24
昭和52年('77)	2	15	4	28
昭和53年('78)	2	17	5	33
昭和54年('79)	4	21	8	41
昭和55年('80)	5	26	9	50
昭和56年('81)	5	31	7	57
昭和57年('82)	6	37	9	66
昭和58年('83)	4	41	7	73
昭和59年('84)	3	44	8	81
昭和60年('85)	4	48	9	90
昭和61年('86)	3	51	8	98
昭和62年('87)	4	55	8	106
昭和63年('88)	4	59	9	115
平成元年('89)	5	64	12	127
平成2年('90)	7	71	14	141
平成3年('91)	6	77	16	157
平成4年('92)	5	82	11	168
平成5年('93)	4	86	8	176
平成6年('94)	8	94	18	194
平成7年('95)	10	104	22	216
平成8年('96)	8	112	17	233
平成9年('97)	8	120	18	251
平成10年('98)	5	125	11	262
平成11年('99)	4	129	9	271
平成12年('00)	4	133	11	282
平成13年('01)	4	137	9	291
平成14年('02)	4	141	10	301
平成15年('03)	3	144	8	309
平成16年('04)	4	148	9	318
平成17年('05)	4	152	8	326
平成18年('06)	3	155	6	332
平成19年('07)	4	159	6	338
平成20年('08)	3	162	7	345
平成21年('09)	3	165	4	349
平成22年('10)	1	166	1	350

※端数は四捨五入している。

札幌市分譲マンションストックグラフ（戸数・棟数）



資料：札幌市住宅課

2. 調査の概要

2-1. 本調査における分譲マンションの定義

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分・・・以下省略）に定めるもののうち、賃貸マンション（建物名称等より企業宿舎等と判断できるものを含む）及び公的マンション（都市再生機構等）を除いたものとする。

2-2. 調査時点（基準日）

平成23年（2011年）1月1日

2-3. 調査地域

札幌市全域

2-4. 調査対象

昭和60年（1985年）以前に建築された築25年以上の分譲マンション
（対象数：827管理組合）

2-5. 調査対象抽出方法

札幌市分譲マンションデータベースより、築25年以上の分譲マンションを抽出

2-6. 調査方法

郵送送付・郵送回収によるアンケート調査

2-7. 調査時期

平成22年（2010年）12月10日（金）～平成23年（2011年）1月12日（水）

2-8. 調査結果の用語の説明

本報告書中で使用した用語の定義は次のとおりである。

- ・文中の札幌市の前回調査（H16年度）及び、グラフ中のH16年度調査（札幌市）
「平成16年度分譲マンション管理実態調査（札幌市）」をいう。
- ・文中の国土交通省の全国調査（H20年度）及び、グラフ中のH20年度調査（国土交通省）
「平成20年度マンション総合調査（国土交通省）の数値のうち、一部データを除き、昭和59年以前の数値を抽出したデータ」をいう。
- ・グラフ中のH22年度調査（札幌市）
本調査「分譲マンション管理実態調査（札幌市）」をいう。

2-9. 類型別分析に用いる区分

総管理戸数や完成年次等による分譲マンションの管理実態を把握するため、アンケート調査の設問項目を区分し、次に示す類型別分析を行った。

項目	区分	定義
総管理戸数	8区分 例：20戸以下	回答の総管理戸数を8に区分した。
完成年次	4区分 例：～昭和45年	回答の完成年を4に区分した。 なお、複数棟ある場合は最初の棟の完成年とした。
階数別	4区分 例：～4階建て	回答の階数を4に区分した。 なお、1棟で階数が複数ある場合、一番高い階とした。
経過年数	14区分 例：1～2年目	回答を14に区分した。
実施回数	5区分 例：1回	回答を5に区分した

<注意事項>

- ※ 各設問の類型別分析表における構成比の合計数値とその内訳の累計数値とは端数処理の関係上、一致しない場合がある。
- ※ 複数回答の重複を含む場合は、構成比の合計は100%を超える場合がある。

2-10. 調査項目

以下の表に示す。

設問番号	設問内容
問1 マンションの概要	
	マンション名、所在地、総管理戸数、棟数、住戸数、住戸以外(店舗等)戸数、賃貸戸数、空家戸数、完成年、階数、エレベーター、駐車場、階段手すり
問2 管理組合の運営等について	
2-1	管理組合の有無
2-2	管理者について
2-3	役員(理事)の選任と人数
2-4	役員(理事)の任期
2-5	役員(理事)の選任方法
2-6	役員(理事)の条件
2-7	役員(監事)の選任と人数
2-8	役員(監事)の任期
2-9	役員(監事)の選任方法
2-10	役員(監事)の条件
2-11	役員報酬
2-12	理事会の開催頻度
2-13	理事会の出席状況
2-14	理事会議事録の広報
2-15	総会の開催頻度
2-16	総会の出席状況
2-17	総会議事録の広報
2-18	専門委員会設置
2-19	組合員名簿・居住者名簿
2-20	大規模災害への備え
2-21	防犯対策
問3 管理組合の経理について	
3-1	毎月の管理費の額
3-2	管理費の決定方法
3-3	管理費の滞納
3-4	管理費滞納者への措置
3-5	修繕積立制度の有無
3-6	毎月の修繕積立金の額
3-7	修繕積立金の決定方法
3-8	修繕積立金の運用先
3-9	修繕積立金の滞納
3-10	修繕積立金の滞納者への措置
3-11	管理費と修繕積立金の保管口座の通帳
3-12	管理費と修繕積立金の保管口座の管理
3-13	会計監査(収支決算案等)
問4 管理業務委託等について	
4-1	管理人の有無
4-2	管理業務の委託
4-3	管理業務の委託内容
4-4	管理会社の変更
4-5	管理業務の委託内容見直し
4-6	管理委託契約書の有無
4-7	マンション管理適正化法の施行規則の平成21年度改正の認知度
4-8	マンション標準管理委託契約書の平成21年度改訂の準拠

設問番号	設問内容	
問5 管理規約等について		
	5-1	管理規約の有無
	5-2	管理規約の改正
	5-3	マンション標準管理規約の準拠
	5-4	使用細則の有無
	5-5	使用細則の改正の有無
	5-6	ペットの飼育
問6 建物・設備の維持管理(大規模修繕工事等)について		
	6-1	修繕工事の実施
	6-2	工事内容検討前の建物診断の有無
	6-3	修繕工事のための修繕委員会(専門委員会)設置の有無
	6-4	修繕工事計画のための居住者アンケート
	6-5	次回修繕工事予定の有無
	6-6	次回の修繕工事費の資金調達方法
	6-7	修繕積立金見直しの有無
	6-8	設計図書・修繕履歴の有無
問7 建物・設備の維持管理(長期修繕計画)について		
	7-1	長期修繕計画の有無
問8 建替えについて		
	8-1	建替えの検討
	8-2	建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるもの
問9 マンションの問題点について		
	9-1	現在のマンションの問題点・不安点(建物・設備に関すること)
	9-2	現在のマンションの問題点・不安点(管理に関すること)
	9-3	現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点(トラブルに関すること)
	9-4	トラブルの処理方法
	9-5	相談窓口の活用
問10 マンション管理士について		
	10-1	マンション管理士の認知度
問11 耐震診断について		
	11-1	耐震診断の有無
	11-2	札幌市の耐震診断等補助制度の認知度
問12 マンション管理セミナーについて		
	12-1	マンション管理セミナーの認知度
	12-2	マンション管理セミナーの出席
その他		
	自由記述欄	
	回答者氏名等	

3. 調査結果の分析

3-1. アンケートの回収状況

昭和60年（1985年）以前に建築された分譲マンションの管理組合を対象にアンケート調査票を送付し、回答が得られた管理組合について統計的に整理を行った。

アンケートの回収状況について、対象827管理組合に調査票を送付し、370管理組合から回答を得た。有効回収率は47.0%である。区別では清田区、手稲区の対象管理組合数が少ないため、有効回収率の割合が全体の有効回収率と比べると差が大きい。その他については地域的に大きな偏りは出ていない結果となった。ただし、各管理組合側の諸事情によって無回答であった管理組合も半数程度存在しており、今後それらの分譲マンションについても管理実態を把握する必要は残っている。

アンケートの回収率

	合計	中央区	北区	東区	白石区	厚別区	豊平区	清田区	南区	西区	手稲区
調査対象	827	317	52	23	71	28	132	1	94	107	2
	100.0%	38.3%	6.3%	2.8%	8.6%	3.4%	16.0%	0.1%	11.4%	12.9%	0.2%
調査票未到着件数	39	4	0	1	5	0	4	0	15	10	0
	100.0%	10.3%	0.0%	2.6%	12.8%	0.0%	10.3%	0.0%	38.4%	25.6%	0.0%
有効配布数	788	313	52	22	66	28	128	1	79	97	2
	100.0%	39.7%	6.6%	2.8%	8.4%	3.6%	16.2%	0.1%	10.0%	12.3%	0.3%
回収数	370	136	20	9	27	16	69	0	41	50	2
	100.0%	36.9%	5.4%	2.4%	7.3%	4.3%	18.6%	0.0%	11.1%	13.5%	0.5%
有効回収率(%)	47.0	43.5	38.5	40.9	40.9	57.1	53.9	0	51.9	51.5	100

回収結果

①	調査対象	827	管理組合	
②	調査票未到着件数(※1)	39	管理組合	
③	有効配布数	788	管理組合	①-②
④	回収数	370	管理組合	
⑤	有効回収率	47.0	%	④/③

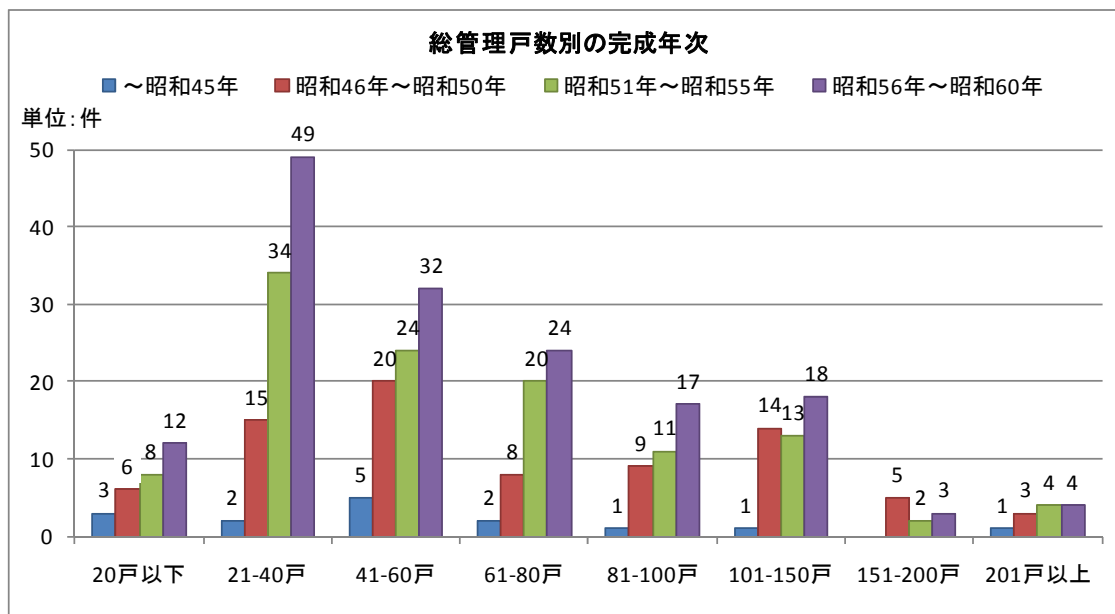
※1 本調査票は「〇〇マンション管理組合」をあて名として送付しているため、管理組合用ポストが無い場合等、未到着となっている。

3-2. マンションの概要

(1) 総管理戸数

回答を得られた分譲マンションの総管理戸数について、全体では「21-40戸」が27.0%と最も多く、次いで「41-60戸」が21.9%、「61-80戸」が14.6%となっている。

完成年次については、ほとんどの総管理戸数区分において「昭和56年～昭和60年」が最も多くなっている。



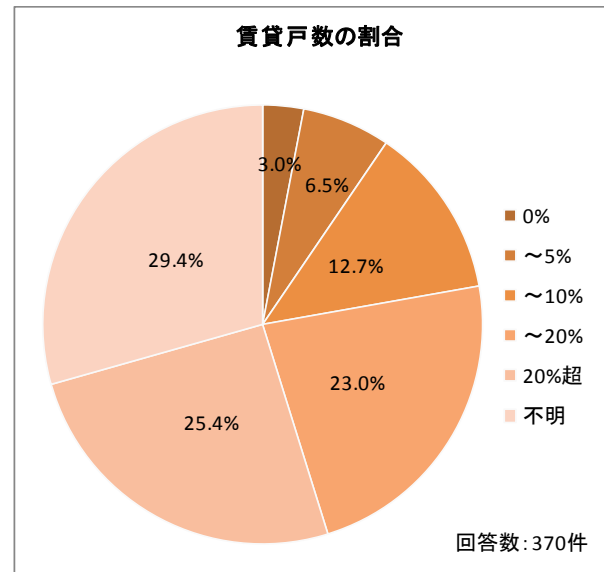
上: 管理組数 下: 構成比

	合計	総管理戸数								
		20戸以下	21-40戸	41-60戸	61-80戸	81-100戸	101-150戸	151-200戸	201戸以上	
合計	370	29	100	81	54	38	46	10	12	
	100.0%	7.8%	27.0%	21.9%	14.6%	10.3%	12.4%	2.7%	3.2%	
完成年次	~昭和45年	15	3	2	5	2	1	1	0	1
		100.0%	20.0%	13.3%	33.3%	13.3%	6.7%	6.7%	0.0%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	6	15	20	8	9	14	5	3
		100.0%	7.5%	18.8%	25.0%	10.0%	11.3%	17.5%	6.3%	3.8%
	昭和51年～昭和55年	116	8	34	24	20	11	13	2	4
	100.0%	6.9%	29.3%	20.7%	17.2%	9.5%	11.2%	1.7%	3.4%	
昭和56年～昭和60年	159	12	49	32	24	17	18	3	4	
	100.0%	7.5%	30.8%	20.1%	15.1%	10.7%	11.3%	1.9%	2.5%	

(2) 賃貸戸数の割合

賃貸戸数の割合について、全体では賃貸住戸がないマンションが3.0%、賃貸戸数割合が20%を超えるマンションが25.4%である。

完成年次別では、賃貸戸数の割合が20%を超えるマンションの割合は、完成年次が古いものほど高くなる傾向となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

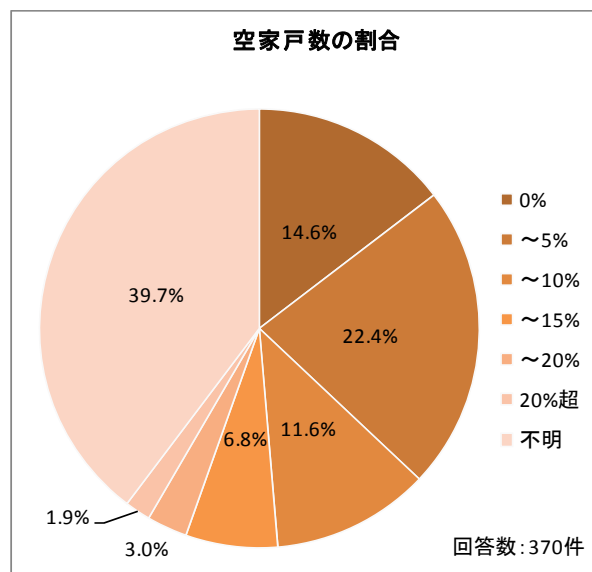
		合計	0%	~5%	~10%	~20%	20%超	不明
合計		370	11	24	47	85	94	109
		100.0%	3.0%	6.5%	12.7%	23.0%	25.4%	29.4%
総管理戸数	20戸以下	29	3	1	1	7	7	10
		100.0%	10.3%	3.4%	3.4%	24.2%	24.2%	34.5%
	21-40戸	100	4	10	9	26	19	32
		100.0%	4.0%	10.0%	9.0%	26.0%	19.0%	32.0%
	41-60戸	81	2	6	12	16	20	25
		100.0%	2.5%	7.4%	14.8%	19.8%	24.7%	30.8%
	61-80戸	54	1	4	12	9	14	14
		100.0%	1.9%	7.4%	22.2%	16.7%	25.9%	25.9%
	81-100戸	38	0	3	4	10	16	5
	100.0%	0.0%	7.9%	10.5%	26.3%	42.1%	13.2%	
101-150戸	46	0	0	8	12	11	15	
	100.0%	0.0%	0.0%	17.4%	26.1%	23.9%	32.6%	
151-200戸	10	1	0	0	2	4	3	
	100.0%	10.0%	0.0%	0.0%	20.0%	40.0%	30.0%	
201戸以上	12	0	0	1	3	3	5	
	100.0%	0.0%	0.0%	8.3%	25.0%	25.0%	41.7%	
完成年次	~昭和45年	15	0	0	0	2	4	9
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%	26.7%	60.0%
	昭和46年~昭和50年	80	3	2	5	22	26	22
		100.0%	3.8%	2.5%	6.3%	27.5%	32.4%	27.5%
	昭和51年~昭和55年	116	1	7	21	22	28	37
	100.0%	0.9%	6.0%	18.1%	19.0%	24.1%	31.9%	
昭和56年~昭和60年	159	7	15	21	39	36	41	
	100.0%	4.4%	9.4%	13.2%	24.5%	22.6%	25.9%	

※マンションの住宅戸数のうち、賃貸されている戸数の割合について集計

(3) 空室（空家）戸数の割合

空室戸数の割合について、全体では空室住戸がないマンションが14.6%、空室住戸が20%を超えるマンションが1.9%である。

完成年次別では、空室住戸の割合は、完成年次が古いマンションほど高くなる傾向となっている。



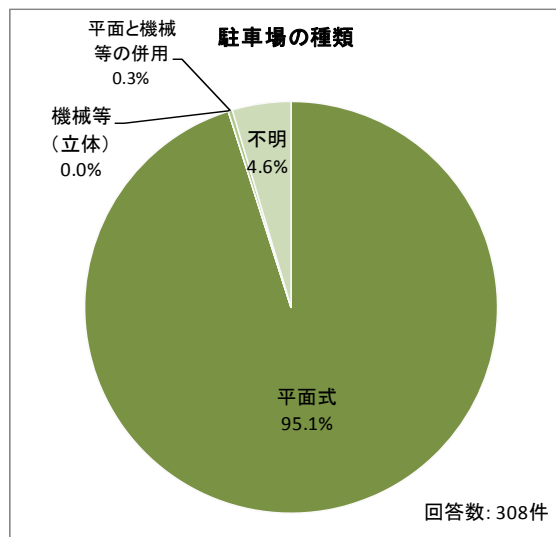
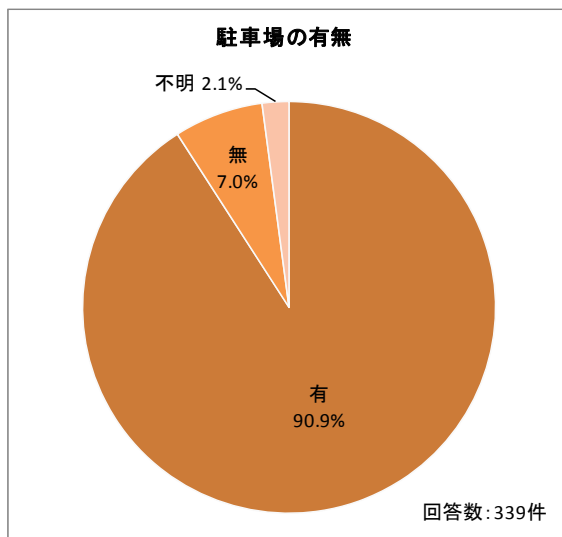
		上：管理組合数 下：構成比							
		合計	0%	~5%	~10%	~15%	~20%	20%超	不明
合計		370	54	83	43	25	11	7	147
		100.0%	14.6%	22.4%	11.6%	6.8%	3.0%	1.9%	39.7%
総管理戸数	20戸以下	29	5	0	3	0	3	0	18
		100.0%	17.2%	0.0%	10.3%	0.0%	10.3%	0.0%	62.2%
	21-40戸	100	22	15	8	6	1	3	45
		100.0%	22.0%	15.0%	8.0%	6.0%	1.0%	3.0%	45.0%
	41-60戸	81	10	21	10	6	2	1	31
		100.0%	12.3%	25.9%	12.3%	7.4%	2.5%	1.2%	38.4%
	61-80戸	54	10	11	8	4	1	2	18
		100.0%	18.5%	20.4%	14.8%	7.4%	1.9%	3.7%	33.3%
	81-100戸	38	3	13	7	4	1	1	9
	100.0%	7.9%	34.2%	18.4%	10.5%	2.6%	2.6%	23.8%	
101-150戸	46	2	17	6	4	1	0	16	
	100.0%	4.3%	37.0%	13.0%	8.7%	2.2%	0.0%	34.8%	
151-200戸	10	2	2	1	1	1	0	3	
	100.0%	20.0%	20.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	30.0%	
201戸以上	12	0	4	0	0	1	0	7	
	100.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	58.4%	
完成年次	~昭和45年	15	0	2	3	0	1	1	8
		100.0%	0.0%	13.3%	20.0%	0.0%	6.7%	6.7%	53.3%
	昭和46年~昭和50年	80	5	18	11	10	4	2	30
		100.0%	6.3%	22.5%	13.8%	12.5%	5.0%	2.5%	37.4%
	昭和51年~昭和55年	116	16	29	11	10	1	3	46
	100.0%	13.8%	25.0%	9.5%	8.6%	0.9%	2.6%	39.6%	
昭和56年~昭和60年	159	33	34	18	5	5	1	63	
	100.0%	20.8%	21.4%	11.3%	3.1%	3.1%	0.6%	39.7%	

※マンションの住宅戸数のうち、3ヶ月以上空室となっている戸数の割合について集計

(4) 駐車場の設置①（1棟管理の管理組合）

駐車場の設置（1棟管理の管理組合）について、全体では「有」のマンションが90.9%、「無」のマンションが7.0%である。完成年次別では、駐車場「無」のマンションの割合は、完成年次が古いものほど高くなる傾向となっている。

駐車場の種類別では、「平面式」が95.1%と最も多くなっている。



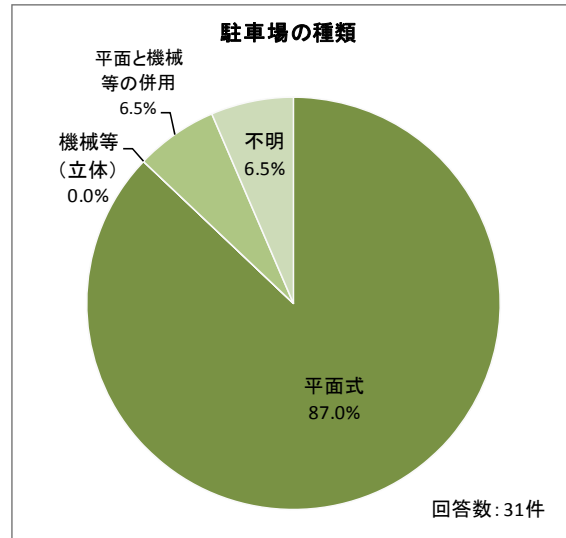
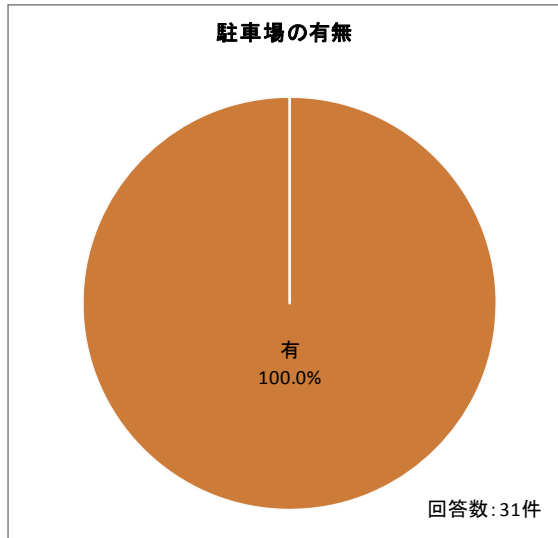
※駐車場「有」の管理組合のみで集計

上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有				不明	無	不明	
		平面式	機械等(立体)	平面と機械等の併用	不明				
合計	339	308	293	0	1	14	24	7	
	100.0%	90.9%	95.1%	0.0%	0.3%	4.6%	7.0%	2.1%	
総管理戸数	20戸以下	29	24	22	0	0	2	4	1
		100.0%	82.8%	91.7%	0.0%	0.0%	8.3%	13.8%	3.4%
	21-40戸	97	90	83	0	1	6	4	3
		100.0%	92.8%	92.2%	0.0%	1.1%	6.7%	4.1%	3.1%
	41-60戸	76	69	67	0	0	2	5	2
		100.0%	90.8%	97.1%	0.0%	0.0%	2.9%	6.6%	2.6%
	61-80戸	52	48	48	0	0	0	4	0
		100.0%	92.3%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%
81-100戸	32	29	29	0	0	0	3	0	
	100.0%	90.6%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.4%	0.0%	
101-150戸	39	35	32	0	0	3	3	1	
	100.0%	89.7%	91.4%	0.0%	0.0%	8.6%	7.7%	2.6%	
151-200戸	9	9	9	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	5	4	3	0	0	1	1	0	
	100.0%	80.0%	75.0%	0.0%	0.0%	25.0%	20.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	7	6	0	0	1	5	1
		100.0%	53.8%	85.7%	0.0%	0.0%	14.3%	38.5%	7.7%
	昭和46年～昭和50年	75	61	60	0	0	1	12	2
		100.0%	81.3%	98.4%	0.0%	0.0%	1.6%	16.0%	2.7%
	昭和51年～昭和55年	100	93	87	0	0	6	5	2
	100.0%	93.0%	93.5%	0.0%	0.0%	6.5%	5.0%	2.0%	
昭和56年～昭和60年	151	147	140	0	1	6	2	2	
	100.0%	97.4%	95.2%	0.0%	0.7%	4.1%	1.3%	1.3%	

(5) 駐車場の設置② (2棟以上管理の管理組合)

駐車場の設置 (2棟以上管理の管理組合) について、全てに駐車場が設置されている。駐車場の種類別では、「平面式」が87.0%と最も多くなっている。



※駐車場「有」の管理組合のみで集計

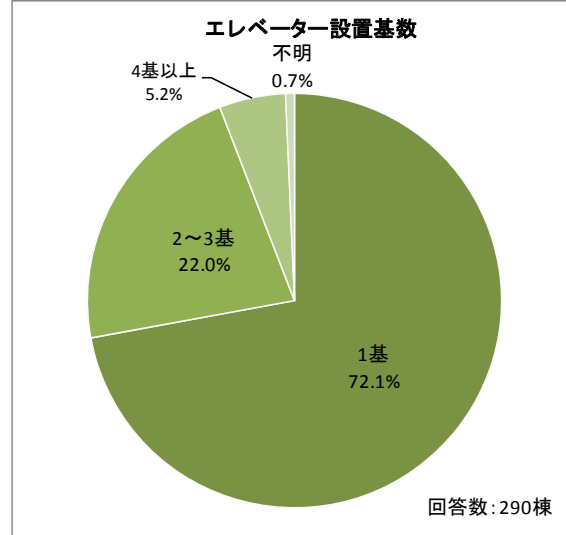
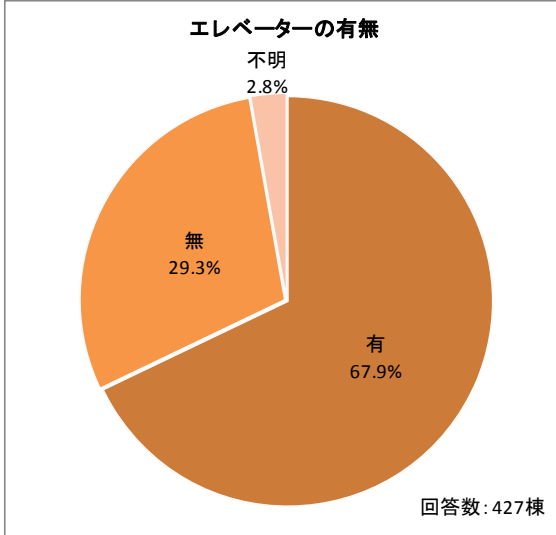
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	平面式	機械等(立体)	平面と機械等の併用	不明	無	不明
合計		31	31	27	0	2	2	0	0
		100.0%	100.0%	87.0%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	0.0%
総管理戸数	20戸以下	0	0	0	0	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	3	3	3	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	41-60戸	5	5	4	0	0	1	0	0
		100.0%	100.0%	80.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%
	61-80戸	2	2	2	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	6	6	6	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	7	7	7	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	1	1	1	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	7	7	4	0	2	1	0	0	
	100.0%	100.0%	57.1%	0.0%	28.6%	14.3%	0.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	2	2	2	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	5	5	5	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和51年~昭和55年	16	16	14	0	0	2	0	0
	100.0%	100.0%	87.5%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	
昭和56年~昭和60年	8	8	6	0	2	0	0	0	
	100.0%	100.0%	75.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

(6) エレベーターの設置

エレベーターの設置について、全体では「有」のマンションが67.9%、「無」のマンションが29.3%である。基数は「1基」が72.1%と最も多くなっている。

階数別にみると、5階建ではエレベーターが「有」のマンションは25.3%と低い割合だが、6階建以上になると9割以上が「有」となっている。



上: 棟数 下: 構成比

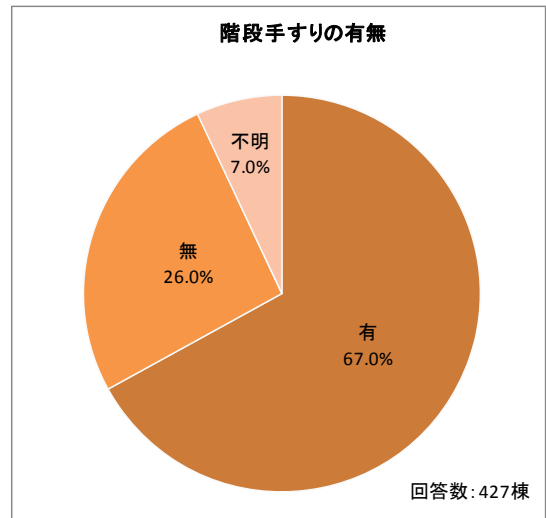
	合計	有					無	不明
		1基	2~3基	4基以上	不明			
合計	427	290	209	64	15	2	125	12
	100.0%	67.9%	72.1%	22.0%	5.2%	0.7%	29.3%	2.8%
階数別	~4階建	72	6	6	0	0	62	4
		100.0%	8.3%	100.0%	0.0%	0.0%	86.1%	5.6%
	5階建	83	21	20	1	0	60	2
		100.0%	25.3%	95.2%	4.8%	0.0%	72.3%	2.4%
6~9階建	175	171	133	29	7	2	3	1
	100.0%	97.7%	77.8%	17.0%	4.1%	1.1%	1.7%	0.6%
10階建以上	97	92	50	34	8	0	0	5
	100.0%	94.8%	54.3%	37.0%	8.7%	0.0%	0.0%	5.2%
総管理戸数	20戸以下	55	9	9	0	0	43	3
		100.0%	16.4%	100.0%	0.0%	0.0%	78.2%	5.4%
	21-40戸	123	64	62	1	0	55	4
		100.0%	52.0%	96.8%	1.6%	0.0%	44.7%	3.3%
	41-60戸	91	75	64	9	2	14	2
		100.0%	82.4%	85.3%	12.0%	2.7%	15.4%	2.2%
	61-80戸	61	51	44	3	4	8	2
		100.0%	83.6%	86.3%	5.9%	7.8%	13.1%	3.3%
81-100戸	36	33	13	18	2	0	3	0
	100.0%	91.7%	39.4%	54.5%	6.1%	0.0%	8.3%	0.0%
101-150戸	45	44	16	22	5	1	0	1
	100.0%	97.8%	36.4%	50.0%	11.4%	2.2%	0.0%	2.2%
151-200戸	11	9	1	7	1	0	2	0
	100.0%	81.8%	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%	18.2%	0.0%
201戸以上	5	5	0	4	1	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
完成年次	~昭和45年	16	9	8	1	0	6	1
		100.0%	56.3%	88.9%	11.1%	0.0%	37.5%	6.2%
	昭和46年~昭和50年	96	67	41	22	3	27	2
		100.0%	69.8%	61.2%	32.8%	4.5%	1.5%	28.1%
昭和51年~昭和55年	143	77	62	15	0	0	59	7
	100.0%	53.8%	80.5%	19.5%	0.0%	0.0%	41.3%	4.9%
昭和56年~昭和60年	172	137	98	26	12	1	33	2
	100.0%	79.7%	71.5%	19.0%	8.8%	0.7%	19.2%	1.1%

※エレベーターについて棟数別に集計

(7) 階段手すりの設置

階段手すりの設置について、全体では「有」のマンションが67.0%、「無」のマンションが26.0%である。

階数別にみると、階数が低いマンションほど階段手すりが「有」の割合が高い傾向となっている。



上: 棟数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		427	286	111	30
		100.0%	67.0%	26.0%	7.0%
階数別	～4階建	72	57	10	5
		100.0%	79.2%	13.9%	6.9%
	5階建	83	57	15	11
		100.0%	68.7%	18.1%	13.2%
6～9階建		175	115	51	9
		100.0%	65.7%	29.1%	5.2%
10階建以上		97	57	35	5
		100.0%	58.8%	36.1%	5.1%
総管理戸数	20戸以下	55	41	11	3
		100.0%	74.5%	20.0%	5.5%
	21-40戸	123	77	33	13
		100.0%	62.6%	26.8%	10.6%
	41-60戸	91	58	26	7
		100.0%	63.7%	28.6%	7.7%
	61-80戸	61	40	17	4
		100.0%	65.6%	27.9%	6.5%
81-100戸	36	29	7	0	
	100.0%	80.6%	19.4%	0.0%	
101-150戸		45	34	9	2
		100.0%	75.6%	20.0%	4.4%
151-200戸		11	5	5	1
		100.0%	45.5%	45.5%	9.0%
201戸以上		5	2	3	0
		100.0%	40.0%	60.0%	0.0%
完成年次	～昭和45年	16	10	1	5
		100.0%	62.5%	6.3%	31.2%
	昭和46年～昭和50年	96	63	27	6
		100.0%	65.6%	28.1%	6.3%
昭和51年～昭和55年		143	107	26	10
		100.0%	74.8%	18.2%	7.0%
昭和56年～昭和60年		172	106	57	9
		100.0%	61.6%	33.1%	5.3%

※階段手すりについて棟数別に集計

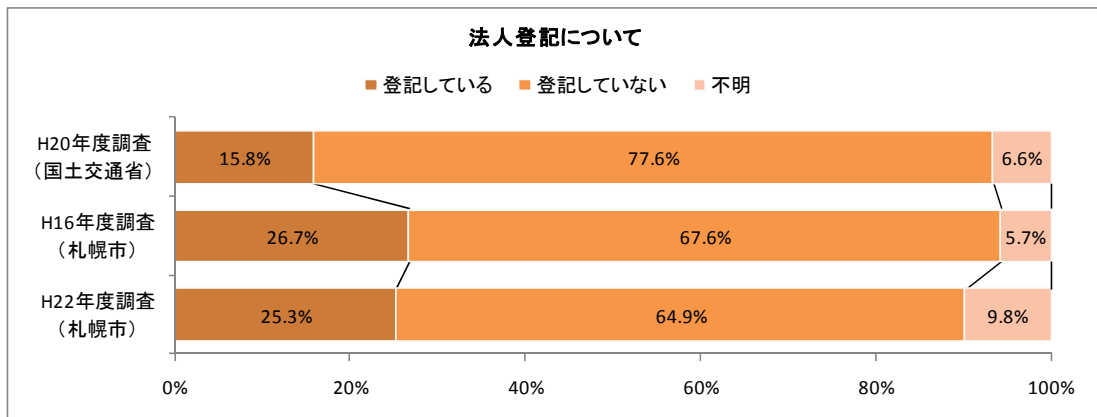
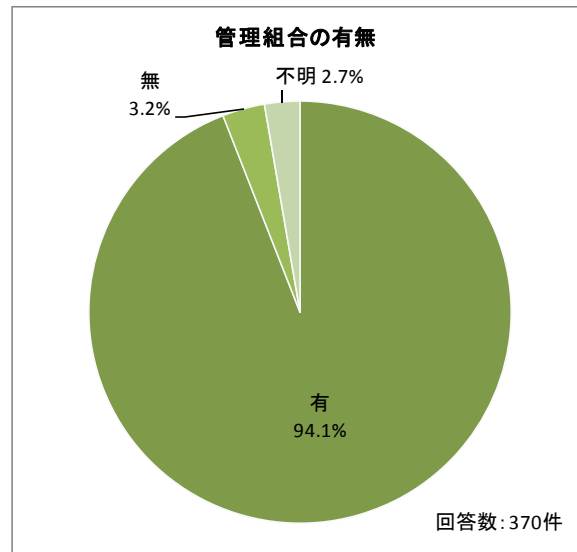
3-3. 管理組合の運営等

(1) 管理組合の有無

管理組合の有無について、全体では「有」が94.1%、「無」が3.2%となっており、「有」のうち法人登記をしている管理組合（管理組合法人）は25.3%、登記していない管理組合は64.9%となっている。

完成年次別にみると、古いマンションほど法人登記をしている割合が高くなる傾向となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると法人登記をしている割合は若干低くなったが、国土交通省の全国調査（H20年度）と比較すると法人登記をしている割合は高くなっている。



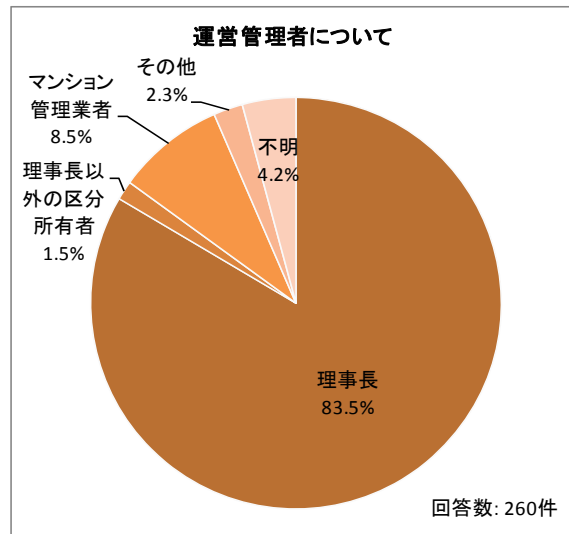
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有			無	不明		
		登記している	登記していない	不明				
合計	370	348	88	226	34	12	10	
	100.0%	94.1%	25.3%	64.9%	9.8%	3.2%	2.7%	
総管理戸数	20戸以下	29	26	0	23	3	2	1
		100.0%	89.7%	0.0%	88.5%	11.5%	6.9%	3.4%
	21-40戸	100	92	11	69	12	6	2
		100.0%	92.0%	12.0%	75.0%	13.0%	6.0%	2.0%
	41-60戸	81	76	21	50	5	2	3
		100.0%	93.8%	27.6%	65.8%	6.6%	2.5%	3.7%
	61-80戸	54	52	8	39	5	1	1
		100.0%	96.2%	15.4%	75.0%	9.6%	1.9%	1.9%
	81-100戸	38	37	13	20	4	0	1
	100.0%	97.4%	35.1%	54.1%	10.8%	0.0%	2.6%	
101-150戸	46	44	25	17	2	1	1	
	100.0%	95.6%	56.8%	38.6%	4.6%	2.2%	2.2%	
151-200戸	10	10	5	4	1	0	0	
	100.0%	100.0%	50.0%	40.0%	10.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	5	4	2	0	1	
	100.0%	91.7%	45.4%	36.4%	18.2%	0.0%	8.3%	
完成年次	~昭和45年	15	14	7	7	0	1	0
		100.0%	93.3%	50.0%	50.0%	0.0%	6.7%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	80	76	35	34	7	1	3
		100.0%	94.9%	46.1%	44.7%	9.2%	1.3%	3.8%
	昭和51年~昭和55年	116	108	21	76	11	4	4
	100.0%	93.2%	19.4%	70.4%	10.2%	3.4%	3.4%	
昭和56年~昭和60年	159	150	25	109	16	6	3	
	100.0%	94.3%	16.7%	72.7%	10.6%	3.8%	1.9%	

(2) 管理者について

法人登記をしていない管理組合の管理者について、全体では「理事長」が 83.5%と最も多く、次いで「マンション管理業者」が 8.5%となっている。

完成年次別にみると、新しくなるにつれて「マンション管理業者」の割合が高くなる傾向となっている。



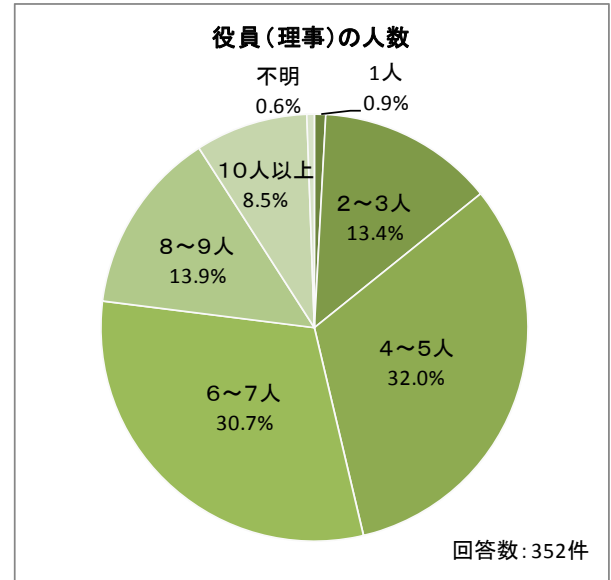
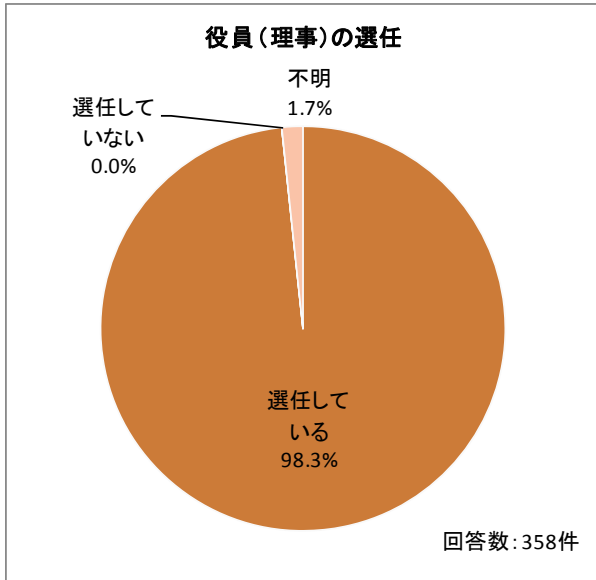
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	理事長	理事長以外の区分所有者	マンション管理業者	その他	不明
合計		260	217	4	22	6	11
		100.0%	83.5%	1.5%	8.5%	2.3%	4.2%
総管理戸数	20戸以下	26	22	1	0	2	1
		100.0%	84.7%	3.8%	0.0%	7.7%	3.8%
	21-40戸	81	67	2	5	1	6
		100.0%	82.7%	2.5%	6.2%	1.2%	7.4%
	41-60戸	55	41	1	12	0	1
		100.0%	74.6%	1.8%	21.8%	0.0%	1.8%
	61-80戸	44	39	0	2	2	1
		100.0%	88.6%	0.0%	4.5%	4.5%	2.4%
	81-100戸	24	22	0	0	1	1
	100.0%	91.6%	0.0%	0.0%	4.2%	4.2%	
101-150戸	19	17	0	2	0	0	
	100.0%	89.5%	0.0%	10.5%	0.0%	0.0%	
151-200戸	5	3	0	1	0	1	
	100.0%	60.0%	0.0%	20.0%	0.0%	20.0%	
201戸以上	6	6	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	7	6	0	0	1	0
		100.0%	85.7%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	41	35	0	2	1	3
		100.0%	85.4%	0.0%	4.9%	2.4%	7.3%
	昭和51年～昭和55年	87	76	2	6	0	3
	100.0%	87.4%	2.3%	6.9%	0.0%	3.4%	
昭和56年～昭和60年	125	100	2	14	4	5	
	100.0%	80.0%	1.6%	11.2%	3.2%	4.0%	

※管理組合「有」のうち「登記している」を除き集計

(3) 役員（理事）の選任と人数

役員（理事）の選任について、全体では「選任している」が98.3%となっている。役員（理事）の人数は「4～5人」が32.0%と最も多く、次いで「6～7人」が30.7%である。総管理戸数別に見ると、大規模なマンションほど役員（理事）の人数が多くなる傾向となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

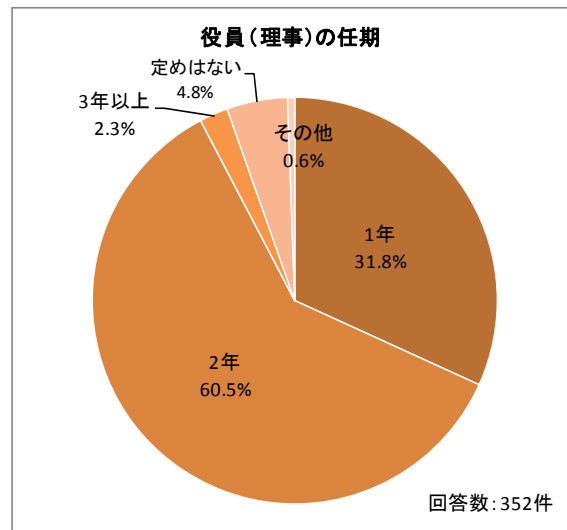
	合計	選任している								選任していない	不明
		1人	2～3人	4～5人	6～7人	8～9人	10人以上	不明			
合計	358	352	3	47	113	108	49	30	2	0	6
	100.0%	98.3%	0.9%	13.4%	32.0%	30.7%	13.9%	8.5%	0.6%	0.0%	1.7%
総管理戸数	20戸以下	27	26	3	15	7	1	0	0	0	1
		100.0%	96.3%	11.5%	57.8%	26.9%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%
	21-40戸	94	91	0	23	46	18	2	2	0	3
		100.0%	96.8%	0.0%	25.3%	50.5%	19.8%	2.2%	2.2%	0.0%	3.2%
	41-60戸	79	78	0	7	35	23	10	3	0	1
		100.0%	98.7%	0.0%	9.0%	44.9%	29.5%	12.8%	3.8%	0.0%	1.3%
	61-80戸	53	53	0	1	15	28	8	1	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	1.9%	28.3%	52.8%	15.1%	1.9%	0.0%	0.0%
	81-100戸	38	37	0	1	6	17	8	5	0	1
	100.0%	97.4%	0.0%	2.7%	16.2%	46.0%	21.6%	13.5%	0.0%	2.6%	
101-150戸	45	45	0	0	2	15	16	10	2	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	4.4%	33.3%	35.7%	22.2%	4.4%	0.0%	
151-200戸	10	10	0	0	2	3	1	4	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	20.0%	30.0%	10.0%	40.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	0	0	0	3	4	5	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	33.3%	41.7%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	14	14	0	3	5	3	2	1	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	21.4%	35.8%	21.4%	14.3%	7.1%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	79	79	1	10	25	20	11	11	1	0
		100.0%	100.0%	1.3%	12.7%	31.6%	25.3%	13.9%	13.9%	1.3%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	112	109	1	14	37	41	12	3	1	3
	100.0%	97.3%	0.9%	12.8%	33.9%	37.7%	11.0%	2.8%	0.9%	2.7%	
昭和56年～昭和60年	153	150	1	20	46	44	24	15	0	3	
	100.0%	98.0%	0.7%	13.3%	30.7%	29.3%	16.0%	10.0%	0.0%	2.0%	

※管理組合「無」を除き集計

(4) 役員（理事）の任期

役員（理事）の任期について、全体では「2年」が60.5%と最も多く、次いで「1年」が31.8%となっている。

総管理戸数別にみると20戸以下の小規模なマンションでは「1年」の割合が「2年」を上回っているが、21戸以上のマンションでは「2年」の割合が最も高くなっている。



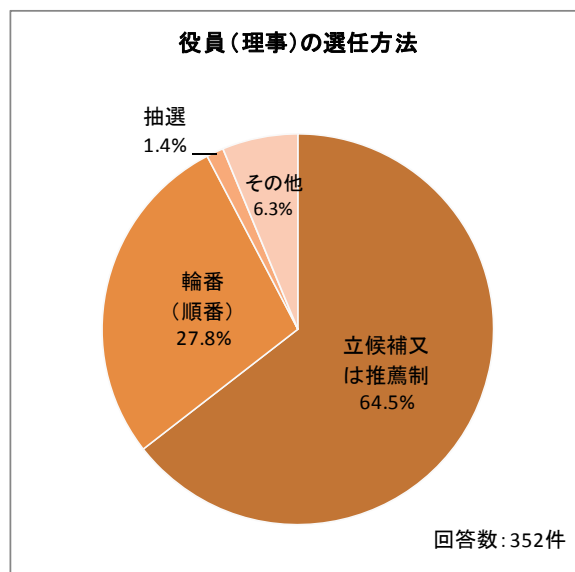
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	1年	2年	3年以上	定めない	その他
合計		352	112	213	8	17	2
		100.0%	31.8%	60.5%	2.3%	4.8%	0.6%
総管理戸数	20戸以下	26	14	6	2	4	0
		100.0%	53.8%	23.1%	7.7%	15.4%	0.0%
	21-40戸	91	33	52	1	4	1
		100.0%	36.3%	57.1%	1.1%	4.4%	1.1%
	41-60戸	78	22	49	2	4	1
		100.0%	28.2%	62.8%	2.6%	5.1%	1.3%
	61-80戸	53	20	30	0	3	0
		100.0%	37.7%	56.6%	0.0%	5.7%	0.0%
81-100戸	37	14	23	0	0	0	
	100.0%	37.8%	62.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	45	7	34	2	2	0	
	100.0%	15.6%	75.6%	4.4%	4.4%	0.0%	
151-200戸	10	2	7	1	0	0	
	100.0%	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	0	12	0	0	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	14	3	10	1	0	0
		100.0%	21.4%	71.4%	7.2%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	79	22	47	2	8	0
		100.0%	27.8%	59.5%	2.5%	10.2%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	109	32	72	1	4	0
	100.0%	29.4%	66.1%	0.9%	3.6%	0.0%	
昭和56年～昭和60年	150	55	84	4	5	2	
	100.0%	36.7%	56.0%	2.7%	3.3%	1.3%	

(5) 役員（理事）の選任方法

役員（理事）の選任方法について、全体では「立候補又は推薦制」が64.5%と最も多く、次いで「輪番（順番）」が27.8%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「立候補又は推薦制」の割合が高くなる傾向となっている。



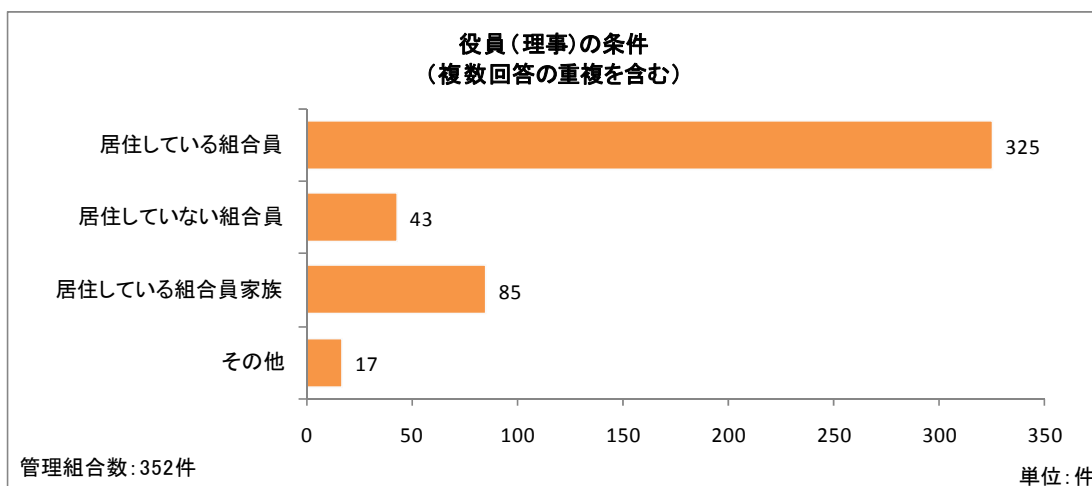
上：管理組合数 下：構成比

		合計	立候補又は推薦制	輪番（順番）	抽選	その他
合計		352	227	98	5	22
		100.0%	64.5%	27.8%	1.4%	6.3%
総管理戸数	20戸以下	26	15	7	0	4
		100.0%	57.7%	26.9%	0.0%	15.4%
	21-40戸	91	46	35	3	7
		100.0%	50.5%	38.5%	3.3%	7.7%
	41-60戸	78	49	25	0	4
		100.0%	62.8%	32.1%	0.0%	5.1%
	61-80戸	53	34	16	1	2
		100.0%	64.1%	30.2%	1.9%	3.8%
	81-100戸	37	28	7	0	2
	100.0%	75.7%	18.9%	0.0%	5.4%	
101-150戸	45	34	7	1	3	
	100.0%	75.5%	15.6%	2.2%	6.7%	
151-200戸	10	10	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	1	0	0	
	100.0%	91.7%	8.3%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	14	11	2	0	1
		100.0%	78.6%	14.3%	0.0%	7.1%
	昭和46年～昭和50年	79	57	18	1	3
		100.0%	72.1%	22.8%	1.3%	3.8%
	昭和51年～昭和55年	109	66	32	3	8
	100.0%	60.5%	29.4%	2.8%	7.3%	
昭和56年～昭和60年	150	93	46	1	10	
	100.0%	61.9%	30.7%	0.7%	6.7%	

(6) 役員（理事）の条件

役員（理事）の条件について、全体では「居住している組合員」が 92.3%と最も多く、次いで「居住している組合員家族」が 24.1%となっている。

完成年次別にみると、昭和 45 年以前のマンションでは「居住している組合員家族」の割合が高くなっている。



※複数回答の重複を含む

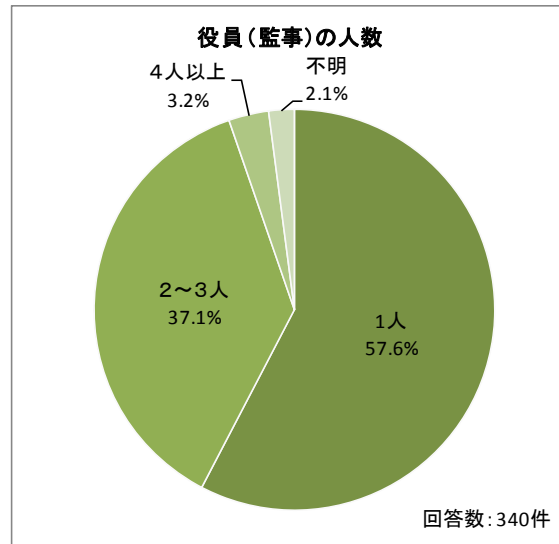
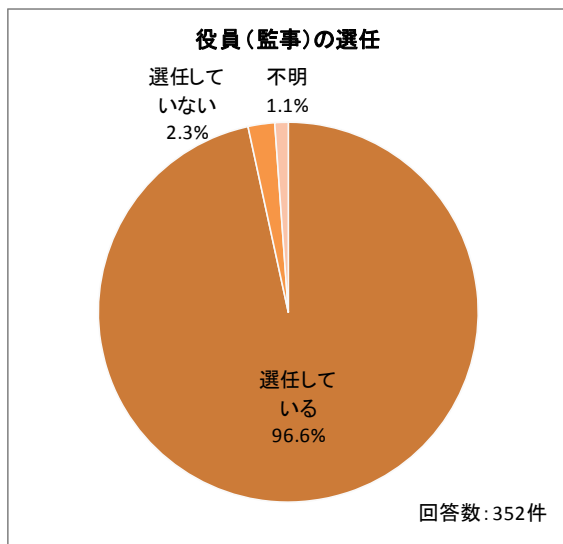
上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	居住している組合員	居住していない組合員	居住している組合員家族	その他
合計		352	325	43	85	17
		100.0%	92.3%	12.2%	24.1%	4.8%
総管理戸数	20戸以下	26	24	1	4	0
		100.0%	92.3%	3.8%	15.4%	0.0%
	21-40戸	91	83	6	15	6
		100.0%	91.2%	6.6%	16.5%	6.6%
	41-60戸	78	73	8	19	5
		100.0%	93.6%	10.3%	24.4%	6.4%
	61-80戸	53	51	11	11	1
		100.0%	96.2%	20.8%	20.8%	1.9%
	81-100戸	37	33	4	14	1
	100.0%	89.2%	10.8%	37.8%	2.7%	
101-150戸	45	41	8	16	3	
	100.0%	91.1%	17.8%	35.6%	6.7%	
151-200戸	10	8	2	5	0	
	100.0%	80.0%	20.0%	50.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	3	1	1	
	100.0%	100.0%	25.0%	8.3%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	14	12	2	6	2
		100.0%	85.7%	14.3%	42.9%	14.3%
	昭和46年～昭和50年	79	70	16	18	7
		100.0%	88.6%	20.3%	22.8%	8.9%
	昭和51年～昭和55年	109	103	13	26	4
	100.0%	94.5%	11.9%	23.9%	3.7%	
昭和56年～昭和60年	150	140	12	35	4	
	100.0%	93.3%	8.0%	23.3%	2.7%	

(7) 役員（監事）の選任と人数

役員（監事）の選任について、全体では「選任している」が96.6%となっている。役員（監事）の人数は「1人」が57.6%と最も多く、次いで「2～3人」が37.1%となっている。

完成年次別にみると、古いマンションほど役員（監事）の人数が多くなる傾向となっている。



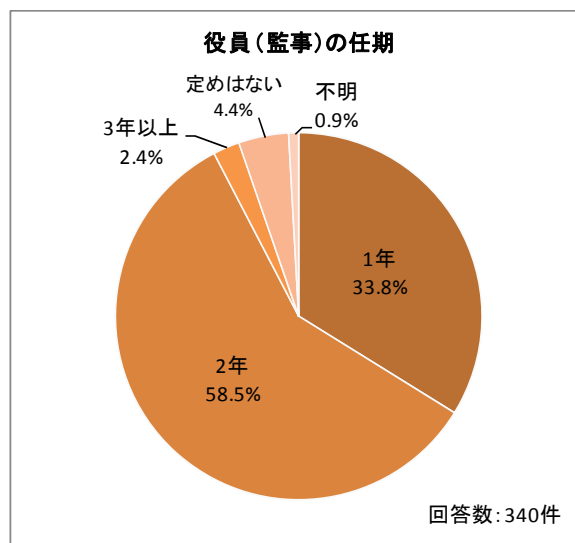
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	選任している					選任していない	不明	
		1人	2～3人	4人以上	不明				
合計	352 100.0%	340 96.6%	196 57.6%	126 37.1%	11 3.2%	7 2.1%	8 2.3%	4 1.1%	
総管理戸数	20戸以下	26 100.0%	21 80.8%	14 66.6%	6 28.6%	1 4.8%	0 0.0%	4 15.4%	1 3.8%
	21-40戸	91 100.0%	88 96.7%	67 76.1%	13 14.8%	6 6.8%	2 2.3%	1 1.1%	2 2.2%
	41-60戸	78 100.0%	75 96.1%	47 62.6%	24 32.0%	2 2.7%	2 2.7%	2 2.6%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	53 100.0%	32 60.4%	21 39.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	81-100戸	37 100.0%	37 100.0%	16 43.2%	18 48.7%	2 5.4%	1 2.7%	0 0.0%	0 0.0%
	101-150戸	45 100.0%	44 97.8%	18 40.9%	25 56.8%	0 0.0%	1 2.3%	1 2.2%	0 0.0%
	151-200戸	10 100.0%	10 100.0%	1 10.0%	9 90.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	12 100.0%	12 100.0%	1 8.3%	10 83.4%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%
	完成年次	～昭和45年	14 100.0%	12 85.7%	2 16.7%	7 58.3%	1 8.3%	2 16.7%	1 7.1%
昭和46年～昭和50年		79 100.0%	72 91.1%	32 44.4%	37 51.4%	3 4.2%	0 0.0%	4 5.1%	3 3.8%
昭和51年～昭和55年		109 100.0%	107 98.2%	65 60.8%	39 36.4%	2 1.9%	1 0.9%	2 1.8%	0 0.0%
昭和56年～昭和60年		150 100.0%	149 99.3%	97 65.0%	43 28.9%	5 3.4%	4 2.7%	1 0.7%	0 0.0%

(8) 役員（監事）の任期

役員（監事）の任期について、全体では「2年」が58.5%と最も多く、次いで「1年」が33.8%となっている。

総管理戸数別にみると20戸以下の小規模なマンションでは「1年」の割合が「2年」を上回っているが、21戸以上のマンションでは「2年」の割合が最も高くなっている。

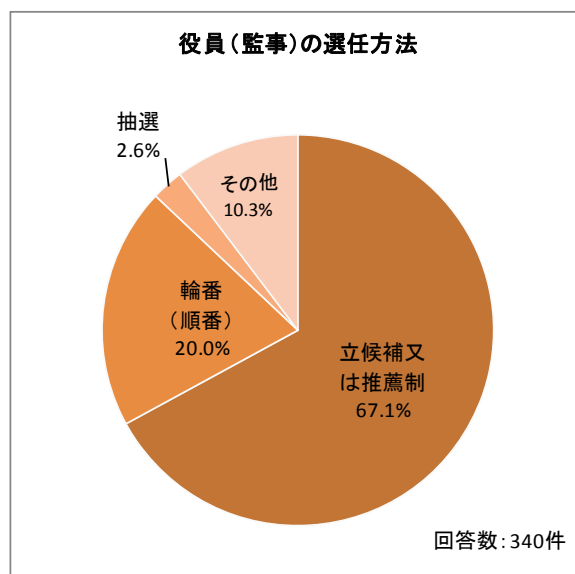


		上: 管理組合数 下: 構成比					
		合計	1年	2年	3年以上	定めない	不明
合計		340	115	199	8	15	3
		100.0%	33.8%	58.5%	2.4%	4.4%	0.9%
総管理戸数	20戸以下	21	12	5	2	2	0
		100.0%	57.2%	23.8%	9.5%	9.5%	0.0%
	21-40戸	88	37	46	0	4	1
		100.0%	42.0%	52.4%	0.0%	4.5%	1.1%
	41-60戸	75	25	43	3	3	1
		100.0%	33.3%	57.4%	4.0%	4.0%	1.3%
	61-80戸	53	19	30	0	3	1
		100.0%	35.8%	56.6%	0.0%	5.7%	1.9%
81-100戸	37	14	22	0	1	0	
	100.0%	37.8%	59.5%	0.0%	2.7%	0.0%	
101-150戸	44	6	34	2	2	0	
	100.0%	13.6%	77.4%	4.5%	4.5%	0.0%	
151-200戸	10	2	7	1	0	0	
	100.0%	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	0	12	0	0	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	12	1	10	1	0	0
		100.0%	8.3%	83.4%	8.3%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	72	21	43	3	4	1
		100.0%	29.2%	59.6%	4.2%	5.6%	1.4%
昭和51年～昭和55年	107	32	68	1	6	0	
	100.0%	29.9%	63.6%	0.9%	5.6%	0.0%	
昭和56年～昭和60年	149	61	78	3	5	2	
	100.0%	40.9%	52.4%	2.0%	3.4%	1.3%	

(9) 役員（監事）の選任方法

役員（監事）の選任方法について、全体では「立候補又は推薦制」が67.1%と最も多く、次いで「輪番（順番）」が20.0%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「立候補又は推薦制」の割合が高くなる傾向となっている。



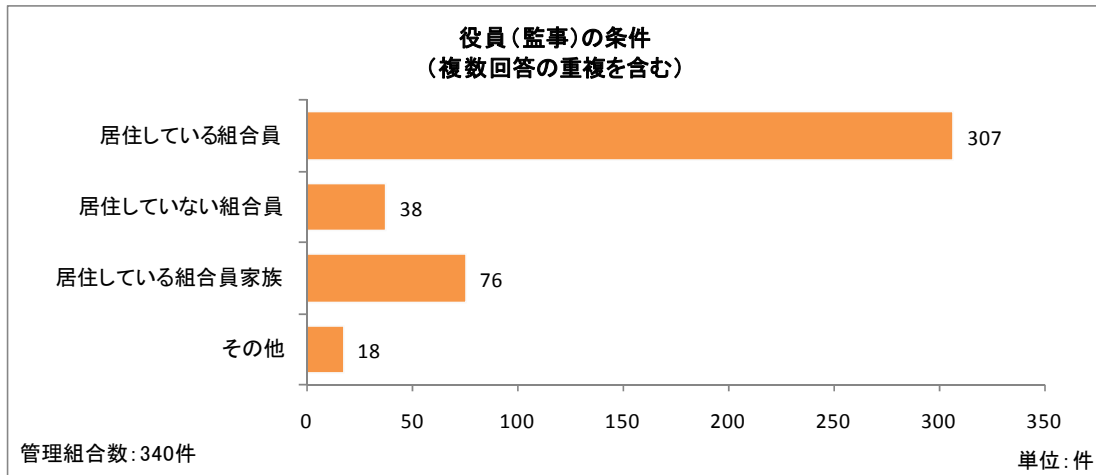
上：管理組合数 下：構成比

		合計	立候補又は推薦制	輪番（順番）	抽選	その他
合計		340	228	68	9	35
		100.0%	67.1%	20.0%	2.6%	10.3%
総管理戸数	20戸以下	21	11	5	0	5
		100.0%	52.4%	23.8%	0.0%	23.8%
	21-40戸	88	50	28	3	7
		100.0%	56.8%	31.8%	3.4%	8.0%
	41-60戸	75	51	13	2	9
		100.0%	68.0%	17.3%	2.7%	12.0%
	61-80戸	53	34	10	1	8
		100.0%	64.1%	18.9%	1.9%	15.1%
	81-100戸	37	26	7	2	2
	100.0%	70.3%	18.9%	5.4%	5.4%	
完成年次	101-150戸	44	36	5	1	2
		100.0%	81.8%	11.4%	2.3%	4.5%
	151-200戸	10	9	0	0	1
		100.0%	90.0%	0.0%	0.0%	10.0%
	201戸以上	12	11	0	0	1
	100.0%	91.7%	0.0%	0.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	12	10	1	0	1
		100.0%	83.4%	8.3%	0.0%	8.3%
	昭和46年～昭和50年	72	57	12	1	2
		100.0%	79.1%	16.7%	1.4%	2.8%
完成年次	昭和51年～昭和55年	107	66	23	6	12
		100.0%	61.7%	21.5%	5.6%	11.2%
完成年次	昭和56年～昭和60年	149	95	32	2	20
		100.0%	63.8%	21.5%	1.3%	13.4%

(10) 役員（監事）の条件

役員（監事）の条件について、全体では「居住している組合員」が 90.3%と最も多く、次いで「居住している組合員家族」が 22.4%となっている。

完成年次別にみると、昭和 45 年以前のマンションでは「居住している組合員家族」の割合が高くなっている。



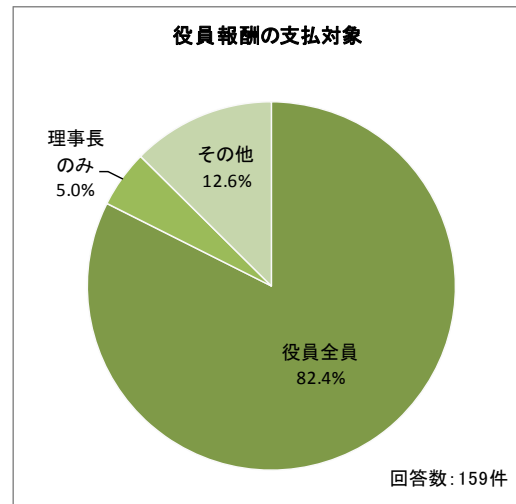
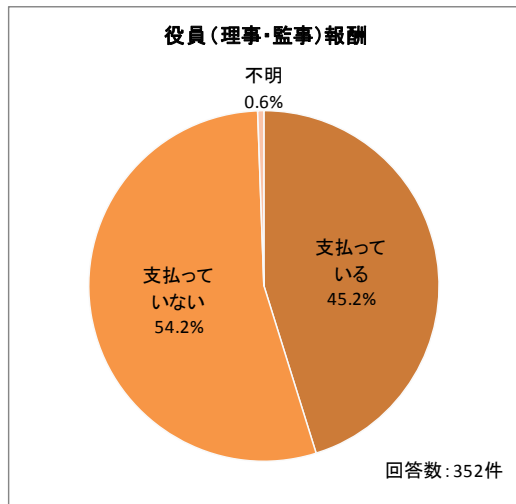
※複数回答の重複を含む 上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	居住している組合員	居住していない組合員	居住している組合員家族	その他
合計		340	307	38	76	18
		100.0%	90.3%	11.2%	22.4%	5.3%
総管理戸数	20戸以下	21	16	0	3	4
		100.0%	76.2%	0.0%	14.3%	19.0%
	21-40戸	88	79	8	12	6
		100.0%	89.8%	9.1%	13.6%	6.8%
	41-60戸	75	70	6	18	3
		100.0%	93.3%	8.0%	24.0%	4.0%
	61-80戸	53	50	7	11	4
		100.0%	94.3%	13.2%	20.8%	7.5%
81-100戸	37	31	5	12	0	
	100.0%	83.8%	13.5%	32.4%	0.0%	
101-150戸	44	41	7	13	0	
	100.0%	93.2%	15.9%	29.5%	0.0%	
151-200戸	10	8	2	6	0	
	100.0%	80.0%	20.0%	60.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	3	1	1	
	100.0%	100.0%	25.0%	8.3%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	12	10	2	6	1
		100.0%	83.3%	16.7%	50.0%	8.3%
	昭和46年～昭和50年	72	61	14	17	7
		100.0%	84.7%	19.4%	23.6%	9.7%
昭和51年～昭和55年	107	99	12	19	4	
	100.0%	92.5%	11.2%	17.8%	3.7%	
昭和56年～昭和60年	149	137	10	34	6	
	100.0%	91.9%	6.7%	22.8%	4.0%	

(11) 役員（理事・監事）報酬

役員（理事・監事）報酬について、全体では「支払っている」が45.2%、「支払っていない」が54.2%となっており、支払対象は「役員全員」が82.4%と最も多くなっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「支払っている」割合が高い傾向となっており、また完成年次別にみると、古いマンションほど「支払っている」割合が高い傾向となっている。



役員報酬の支払対象「その他」の記入内容
会計担当、理事、事務担当 ほか

上: 管理組合数 下: 構成比

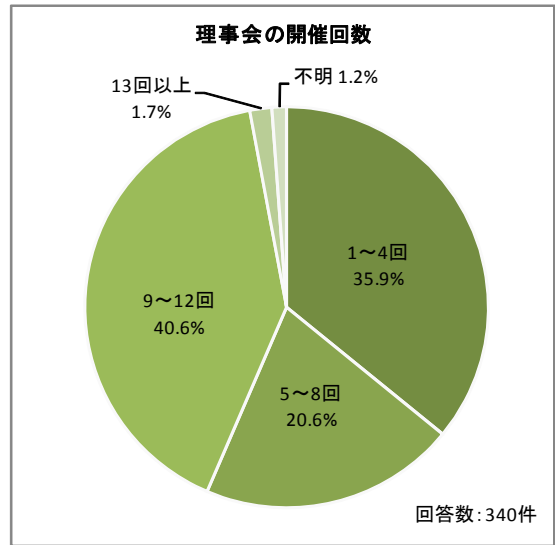
	合計	支払っている			支払っていない	不明		
		役員全員	理事長のみ	その他				
合計	352 100.0%	159 45.2%	131 82.4%	8 5.0%	20 54.2%	2 0.6%		
総管理戸数	20戸以下	26 100.0%	13 50.0%	8 61.5%	1 7.7%	4 30.8%	13 50.0%	0 0.0%
	21-40戸	91 100.0%	32 35.2%	24 75.0%	4 12.5%	4 12.5%	58 63.7%	1 1.1%
	41-60戸	78 100.0%	31 39.7%	26 83.8%	2 6.5%	3 9.7%	46 59.0%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	24 45.3%	20 83.3%	0 0.0%	4 16.7%	29 54.7%	0 0.0%
	81-100戸	37 100.0%	18 48.6%	16 88.9%	0 0.0%	2 11.1%	19 51.4%	0 0.0%
	101-150戸	45 100.0%	26 57.8%	24 92.4%	1 3.8%	1 3.8%	19 42.2%	0 0.0%
	151-200戸	10 100.0%	6 60.0%	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	4 40.0%	0 0.0%
	201戸以上	12 100.0%	9 75.0%	8 88.9%	0 0.0%	1 11.1%	3 25.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	14 100.0%	11 78.6%	10 90.9%	1 9.1%	0 0.0%	3 21.4%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	79 100.0%	41 51.9%	34 82.9%	0 0.0%	7 17.1%	38 48.1%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	109 100.0%	53 48.6%	45 84.9%	3 5.7%	5 9.4%	54 49.6%	2 1.8%
	昭和56年～昭和60年	150 100.0%	54 36.0%	42 77.8%	4 7.4%	8 14.8%	96 64.0%	0 0.0%

(12) 理事会の開催頻度

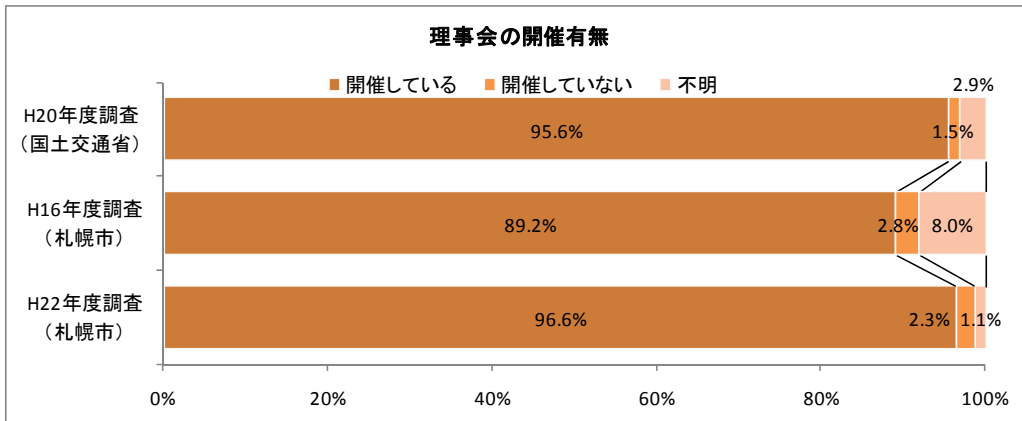
理事会の開催頻度について、全体では「開催している」が96.6%となっており、開催頻度は「年9～12回」が40.6%と最も多くなっている。

総管理戸数別では、大規模なマンションほど開催頻度「年9～12回」の割合が高くなる傾向があり、小規模なマンションほど開催頻度が少なくなっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「開催している」の割合が89.2%から96.6%と高くなり、国土交通省の全国調査（H20年度）との比較でも若干高い割合となっている。



※「開催している」と回答した管理組合が回答



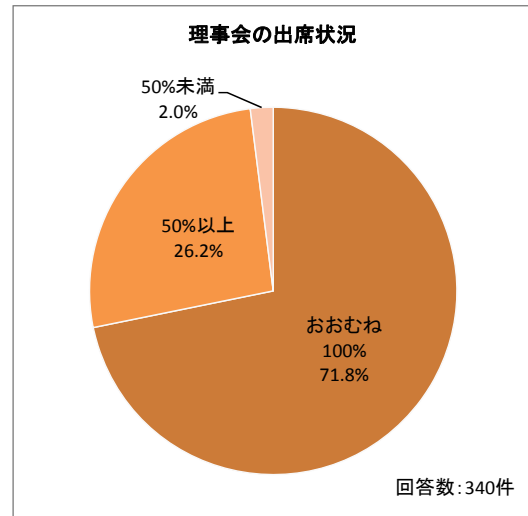
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	開催している						開催していない	不明	
		1~4回	5~8回	9~12回	13回以上	不明				
合計	352	340	122	70	138	6	4	8	4	
	100.0%	96.6%	35.9%	20.6%	40.6%	1.7%	1.2%	2.3%	1.1%	
総管理戸数	20戸以下	26	21	19	1	0	0	1	5	0
		100.0%	80.8%	90.5%	4.8%	0.0%	0.0%	4.7%	19.2%	0.0%
	21-40戸	91	87	54	20	11	1	1	2	2
		100.0%	95.6%	62.1%	23.0%	12.7%	1.1%	1.1%	2.2%	2.2%
	41-60戸	78	76	26	19	29	1	1	1	1
		100.0%	97.4%	34.2%	25.0%	38.2%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%
	61-80戸	53	52	12	17	20	2	1	0	1
		100.0%	98.1%	23.1%	32.7%	38.5%	3.8%	1.9%	0.0%	1.9%
	81-100戸	37	37	6	5	26	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	16.2%	13.5%	70.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	45	45	3	6	35	1	0	0	0	
	100.0%	100.0%	6.7%	13.3%	77.8%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	10	10	1	1	7	1	0	0	0	
	100.0%	100.0%	10.0%	10.0%	70.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	1	1	10	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	8.3%	8.3%	83.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	14	13	4	3	5	1	0	1	0
		100.0%	92.9%	30.8%	23.1%	38.5%	7.6%	0.0%	7.1%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	79	74	20	13	37	1	3	3	2
		100.0%	93.7%	27.0%	17.6%	50.0%	1.4%	4.0%	3.8%	2.5%
	昭和51年~昭和55年	109	105	36	29	38	1	1	2	2
	100.0%	96.3%	34.3%	27.6%	36.1%	1.0%	1.0%	1.8%	4.4%	
昭和56年~昭和60年	150	148	62	25	58	3	0	2	0	
	100.0%	98.7%	41.9%	16.9%	39.2%	2.0%	0.0%	1.3%	0.0%	

(13) 理事会の出席状況

理事会の出席状況について、全体では出席率が「おおむね 100%」が 71.8%と最も多く、次いで「50%以上」が 26.2%となっている。

完成年次別にみると古いマンションほど「おおむね 100%」の割合が高くなる傾向となっている。

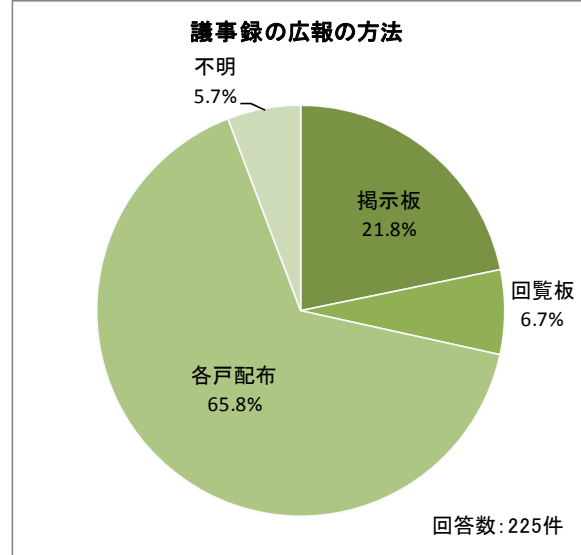
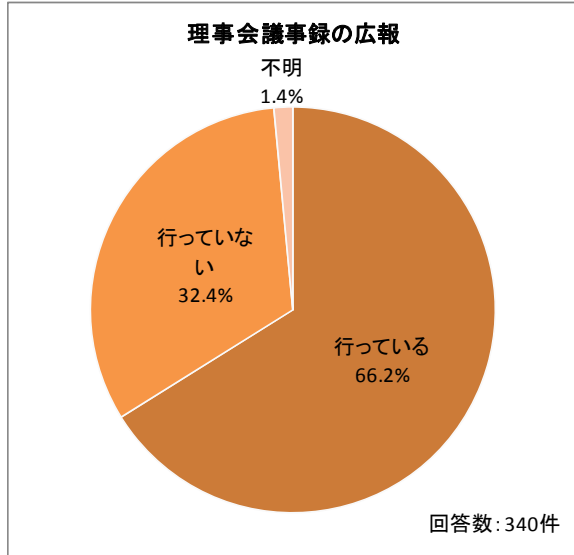


上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	おおむね 100%	50%以上	50%未満
合計		340	244	89	7
		100.0%	71.8%	26.2%	2.0%
総管理戸数	20戸以下	21	13	7	1
		100.0%	61.9%	33.3%	4.8%
	21-40戸	87	61	24	2
		100.0%	70.1%	27.6%	2.3%
	41-60戸	76	54	21	1
		100.0%	71.1%	27.6%	1.3%
	61-80戸	52	36	16	0
		100.0%	69.2%	30.8%	0.0%
	81-100戸	37	31	4	2
	100.0%	83.8%	10.8%	5.4%	
101-150戸	45	34	11	0	
	100.0%	75.6%	24.4%	0.0%	
151-200戸	10	7	2	1	
	100.0%	70.0%	20.0%	10.0%	
201戸以上	12	8	4	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	12	1	0
		100.0%	92.3%	7.7%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	74	53	19	2
		100.0%	71.6%	25.7%	2.7%
	昭和51年～昭和55年	105	75	28	2
	100.0%	71.4%	26.7%	1.9%	
昭和56年～昭和60年	148	104	41	3	
	100.0%	70.3%	27.7%	2.0%	

(14) 理事会議事録の広報

理事会議事録の広報について、全体では「行っている」が 66.2%である。広報の方法は「各戸配布」が 65.8%と最も多く、次いで「掲示板」が 21.8%となっている。



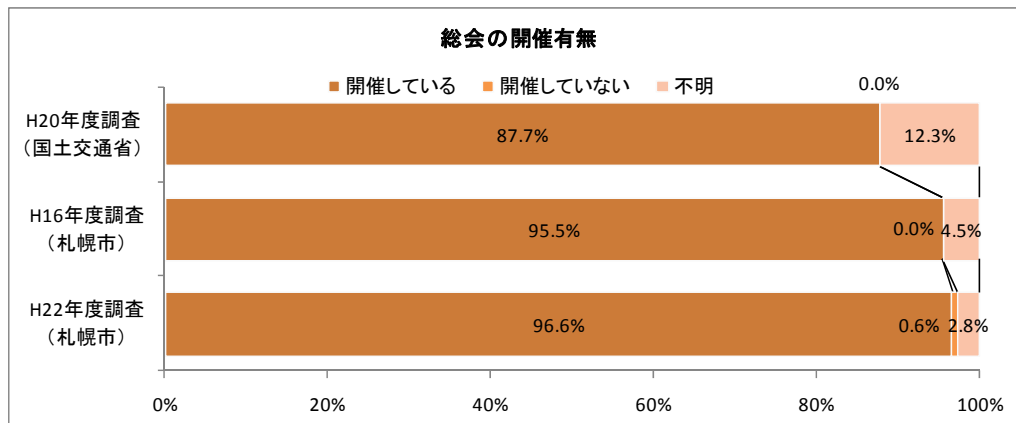
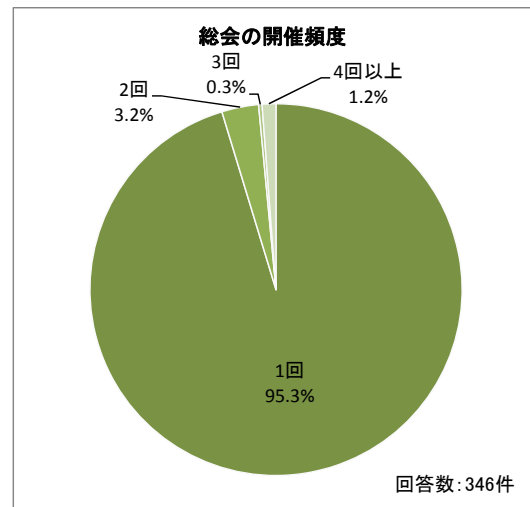
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	行っている				行っていない	不明		
		掲示板	回覧板	各戸配布	不明				
合計	340	225	49	15	148	13	110	5	
	100.0%	66.2%	21.8%	6.7%	65.8%	5.7%	32.4%	1.4%	
総管理戸数	20戸以下	21	15	2	3	10	0	6	0
		100.0%	71.4%	13.3%	20.0%	66.7%	0.0%	28.6%	0.0%
	21-40戸	87	58	14	4	37	3	28	1
		100.0%	66.7%	24.1%	6.9%	63.8%	5.2%	32.2%	1.1%
	41-60戸	76	46	10	3	29	4	29	1
		100.0%	60.5%	21.7%	6.5%	63.0%	8.8%	38.2%	1.3%
	61-80戸	52	32	9	2	20	1	19	1
		100.0%	61.5%	28.1%	6.3%	62.5%	3.1%	36.6%	1.9%
	81-100戸	37	28	6	1	20	1	9	0
	100.0%	75.7%	21.4%	3.6%	71.4%	3.6%	24.3%	0.0%	
101-150戸	45	31	6	0	24	1	12	2	
	100.0%	68.9%	19.4%	0.0%	77.4%	3.2%	26.7%	4.4%	
151-200戸	10	6	2	0	4	0	4	0	
	100.0%	60.0%	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	40.0%	0.0%	
201戸以上	12	9	0	2	4	3	3	0	
	100.0%	75.0%	0.0%	22.2%	44.4%	33.4%	25.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	6	1	0	4	1	6	1
		100.0%	46.2%	16.7%	0.0%	66.7%	16.6%	46.2%	7.6%
	昭和46年～昭和50年	74	43	13	1	28	1	30	1
		100.0%	58.1%	30.2%	2.3%	65.2%	2.3%	40.5%	1.4%
	昭和51年～昭和55年	105	75	13	4	53	5	29	1
	100.0%	71.4%	17.3%	5.3%	70.7%	6.7%	27.6%	1.0%	
昭和56年～昭和60年	148	101	22	10	63	6	45	2	
	100.0%	68.2%	21.8%	9.9%	62.4%	5.9%	30.4%	1.4%	

(15) 総会の開催頻度

総会の開催について、全体では「開催している」が96.6%となっており、開催頻度は「年1回」が95.3%と最も多くなっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「開催している」の割合が95.5%から96.6%と高くなり、国土交通省の全国調査（H20年度）と比較しても高い割合となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

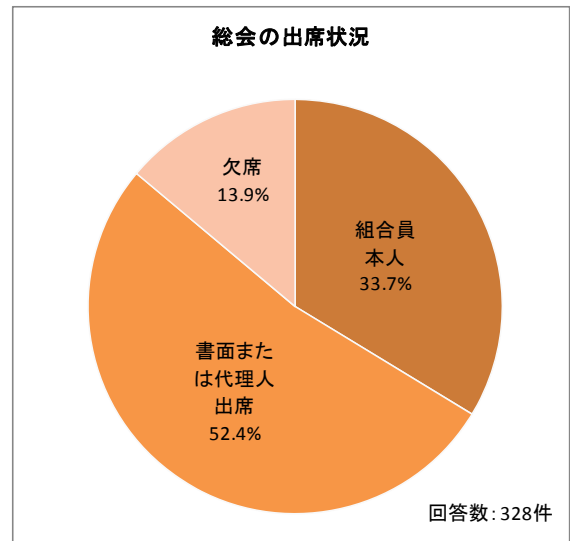
	合計	開催している					開催していない	不明	
		1回	2回	3回	4回以上				
合計	358	346	330	11	1	4	2	10	
	100.0%	96.6%	95.3%	3.2%	0.3%	1.2%	0.6%	2.8%	
総管理戸数	20戸以下	27	25	25	0	0	0	1	1
		100.0%	92.6%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%	3.7%
	21-40戸	94	89	84	3	0	2	1	4
		100.0%	94.7%	94.4%	3.4%	0.0%	2.2%	1.1%	4.2%
	41-60戸	79	77	72	5	0	0	0	2
		100.0%	97.5%	93.5%	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%
	61-80戸	53	52	49	2	0	1	0	1
		100.0%	98.1%	94.2%	3.8%	0.0%	2.0%	0.0%	1.9%
	81-100戸	38	37	37	0	0	0	0	1
	100.0%	97.4%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	
101-150戸	45	44	43	1	0	0	0	1	
	100.0%	97.8%	97.7%	2.3%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%	
151-200戸	10	10	10	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	10	0	1	1	0	0	
	100.0%	100.0%	83.3%	0.0%	8.3%	8.4%	0.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	14	13	12	0	0	1	0	1
		100.0%	92.9%	92.3%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	7.1%
	昭和46年~昭和50年	79	77	73	3	1	0	0	2
		100.0%	97.5%	94.8%	3.9%	1.3%	0.0%	0.0%	2.5%
昭和51年~昭和55年	112	109	102	5	0	2	1	2	
	100.0%	97.3%	93.6%	4.6%	0.0%	1.8%	0.9%	1.8%	
昭和56年~昭和60年	153	147	143	3	0	1	1	5	
	100.0%	96.1%	97.3%	2.0%	0.0%	0.7%	0.7%	3.2%	

※管理組合「無」を除き集計

(16) 総会の出席状況

総会の出席状況について、全体では「出席」が86.1%、「欠席」が13.9%である。出席者の内訳は、「書面または代理人出席」が52.4%と最も多く、「組合員本人」が33.7%となっている。

総管理戸数別にみると、小規模なマンションほど「組合員本人」の出席率が高くなる傾向となっている。



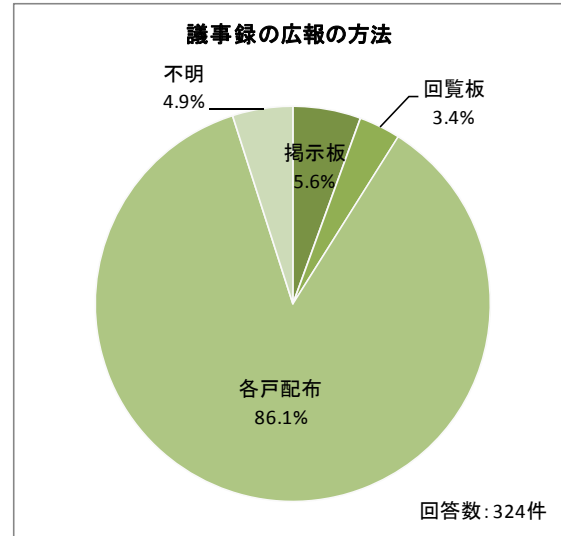
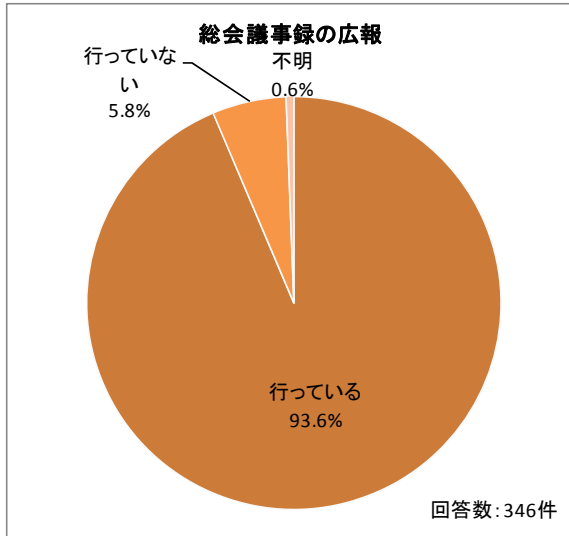
	回答数	出席		欠席	
		組合員本人	書面または代理人出席		
全体	328	33.7%	52.4%	13.9%	
総管理戸数	20戸以下	24	53.8%	39.5%	6.7%
	21-40戸	85	40.8%	47.7%	11.5%
	41-60戸	73	32.0%	52.0%	16.0%
	61-80戸	50	29.1%	54.8%	16.1%
	81-100戸	36	28.1%	59.3%	12.6%
	101-150戸	41	26.2%	60.1%	13.7%
	151-200戸	9	18.6%	55.1%	26.3%
	201戸以上	10	23.5%	57.5%	19.0%
完成年次	～昭和45年	12	34.4%	50.6%	15.0%
	昭和46年～昭和50年	72	32.9%	50.1%	17.0%
	昭和51年～昭和55年	101	34.8%	51.4%	13.8%
	昭和56年～昭和60年	143	33.2%	54.6%	12.2%

※表は出席率・欠席率の平均値(小数点第二位四捨五入)
 ※全組合数370件のうち、有効回答328件の平均値

(17) 総会議事録の広報

総会議事録の広報について、全体では「行っている」が93.6%である。

広報の方法は「各戸配布」が86.1%と最も多く、次いで「掲示板」が5.6%となっている。



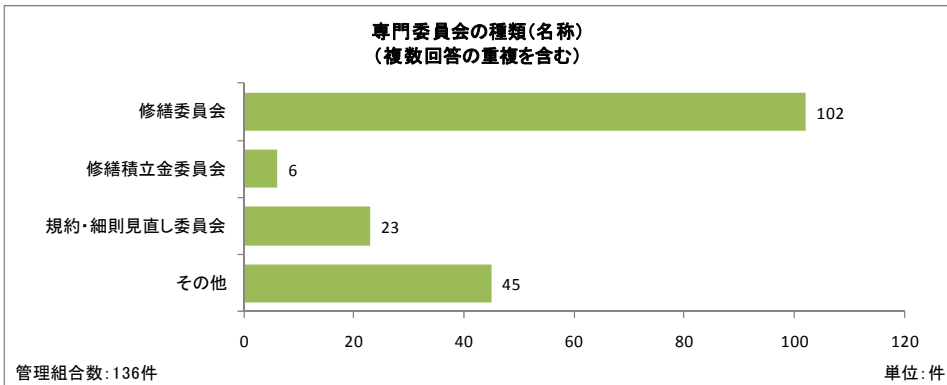
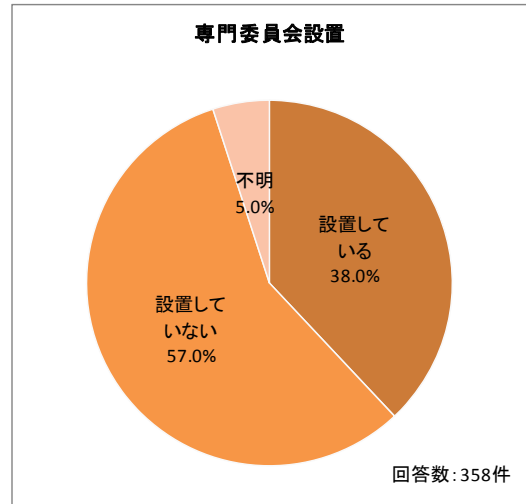
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	行っている					行っていない	
		掲示 板	回覧 板	各戸 配布	不明	行っていない	不明	
合計	346	18	11	279	16	20	2	
	100.0%	5.6%	3.4%	86.1%	4.9%	5.8%	0.6%	
総管理戸数	20戸以下	1	5	18	0	1	0	
		100.0%	4.2%	20.8%	75.0%	0.0%	4.0%	0.0%
	21-40戸	2	3	77	3	3	1	
		100.0%	2.4%	3.5%	90.6%	3.5%	3.4%	1.1%
	41-60戸	2	1	58	6	10	0	
		100.0%	3.0%	1.5%	86.6%	8.9%	13.0%	0.0%
	61-80戸	6	1	42	0	2	1	
		100.0%	12.2%	2.0%	85.8%	0.0%	3.8%	2.0%
	81-100戸	2	0	33	2	0	0	
		100.0%	5.4%	0.0%	89.2%	5.4%	0.0%	0.0%
101-150戸	5	0	33	3	3	0		
	100.0%	12.2%	0.0%	80.5%	7.3%	6.8%	0.0%	
151-200戸	0	0	10	0	0	0		
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	0	1	8	2	1	0		
	100.0%	0.0%	9.1%	72.7%	18.2%	8.3%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	0	0	11	1	1	0	
		100.0%	0.0%	0.0%	91.7%	8.3%	7.7%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	3	3	57	4	9	1	
		100.0%	4.5%	4.5%	85.1%	5.9%	11.7%	1.3%
	昭和51年~昭和55年	8	1	87	6	7	0	
	100.0%	7.8%	1.0%	85.3%	5.9%	6.4%	0.0%	
昭和56年~昭和60年	7	7	124	5	3	1		
	100.0%	4.9%	4.9%	86.7%	3.5%	2.0%	0.7%	

(18) 専門委員会設置

専門委員会の設置について、全体では「設置している」が38.0%、「設置していない」が57.0%となっている。専門委員会の種類(名称)は「修繕委員会」が75.0%と最も多くなっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「設置している」の割合が高くなる傾向となっている。



専門委員会の種類(名称)「その他」の記入内容	
総務委員会、会計委員会、役員推薦委員会、調査(会計監査)委員会、重要問題検討委員会、運営改革検討委員会、連絡検討委員会、防災関係、水道関係、建物保守委員会、建築部会、土地対策委員会、厚生委員会、ペット委員会、一人暮らし委員会、親睦委員会 ほか	

※専門委員会の種類(名称)については、複数回答の重複を含む 上:管理組数 下:構成比

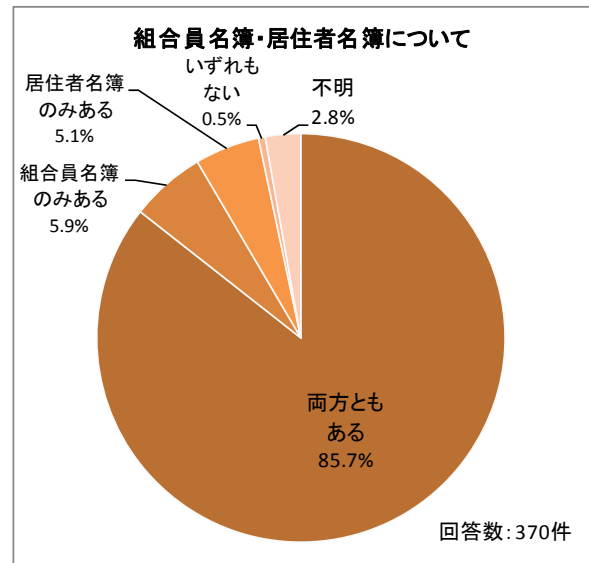
	合計	設置している					設置していない	不明	
		修繕委員会	修繕積立金委員会	規約・細則見直し委員会	その他	不明			
合計	358	136	102	6	23	45	204	18	
	100.0%	38.0%	75.0%	4.4%	16.9%	33.1%	57.0%	5.0%	
総管理戸数	20戸以下	27	0	0	0	0	24	3	
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	88.9%	11.1%	
	21-40戸	94	29	21	1	5	61	4	
		100.0%	30.9%	72.4%	3.4%	17.2%	20.7%	64.9%	4.2%
	41-60戸	79	28	21	2	7	6	47	4
		100.0%	35.4%	75.0%	7.1%	25.0%	21.4%	59.5%	5.1%
	61-80戸	53	22	18	1	2	6	27	4
		100.0%	41.5%	81.8%	4.5%	9.1%	27.3%	50.9%	7.6%
	81-100戸	38	14	9	0	1	5	22	2
	100.0%	36.8%	64.3%	0.0%	7.1%	35.7%	57.9%	5.3%	
101-150戸	45	26	19	1	4	14	18	1	
	100.0%	57.8%	73.1%	3.8%	15.4%	53.8%	40.0%	2.2%	
151-200戸	10	7	6	0	1	3	3	0	
	100.0%	70.0%	85.7%	0.0%	14.3%	42.9%	30.0%	0.0%	
201戸以上	12	10	8	1	3	5	2	0	
	100.0%	83.3%	80.0%	10.0%	30.0%	50.0%	16.7%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	14	4	3	0	1	1	6	4
		100.0%	28.6%	75.0%	0.0%	25.0%	25.0%	42.9%	28.5%
	昭和46年～昭和50年	79	33	23	3	6	12	43	3
		100.0%	41.8%	69.7%	9.1%	18.2%	36.4%	54.4%	3.8%
	昭和51年～昭和55年	112	44	34	2	12	11	64	4
	100.0%	39.3%	77.3%	4.5%	27.3%	25.0%	57.1%	3.6%	
昭和56年～昭和60年	153	55	42	1	4	21	91	7	
	100.0%	35.9%	76.4%	1.8%	7.3%	38.2%	59.5%	4.6%	

※管理組合「無」を除き集計

(19) 組合員名簿・居住者名簿

組合員名簿・居住者名簿について、全体では「両方ともある」が85.7%と最も多く、次いで「組合員名簿のみある」が5.9%となっている。

完成年次別にみると古いマンションほど「組合員名簿のみある」の割合が高くなる傾向となっている。



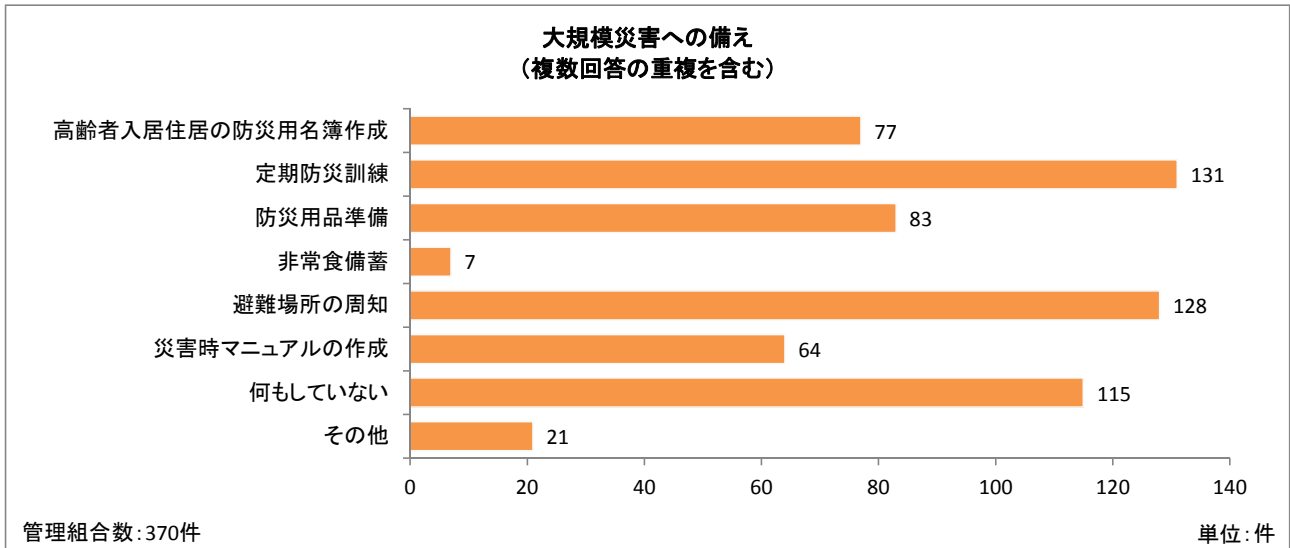
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	両方ともある	組合員名簿のみある	居住者名簿のみある	いずれもない	不明
合計		370	317	22	19	2	10
		100.0%	85.7%	5.9%	5.1%	0.5%	2.8%
総管理戸数	20戸以下	29	21	6	0	0	2
		100.0%	72.4%	20.7%	0.0%	0.0%	6.9%
	21-40戸	100	83	4	8	1	4
		100.0%	83.0%	4.0%	8.0%	1.0%	4.0%
	41-60戸	81	71	4	4	1	1
		100.0%	87.8%	4.9%	4.9%	1.2%	1.2%
	61-80戸	54	49	1	2	0	2
		100.0%	90.7%	1.9%	3.7%	0.0%	3.7%
	81-100戸	38	36	2	0	0	0
	100.0%	94.7%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	46	38	3	4	0	1	
	100.0%	82.6%	6.5%	8.7%	0.0%	2.2%	
151-200戸	10	9	1	0	0	0	
	100.0%	90.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	10	1	1	0	0	
	100.0%	83.4%	8.3%	8.3%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	11	2	1	0	1
		100.0%	73.3%	13.3%	6.7%	0.0%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	69	5	6	0	0
		100.0%	86.2%	6.3%	7.5%	0.0%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	116	99	8	7	0	2
	100.0%	85.3%	6.9%	6.0%	0.0%	1.8%	
昭和56年～昭和60年	159	138	7	5	2	7	
	100.0%	86.8%	4.4%	3.1%	1.3%	4.4%	

(20) 大規模災害への備え

大規模災害への備えについて、全体では「定期防災訓練」が 35.4%と最も多く、次いで「避難場所の周知」が 34.6%となっている。

総管理戸数別では小規模なマンションほど「何もしていない」の割合が高くなっている。



※複数回答の重複を含む

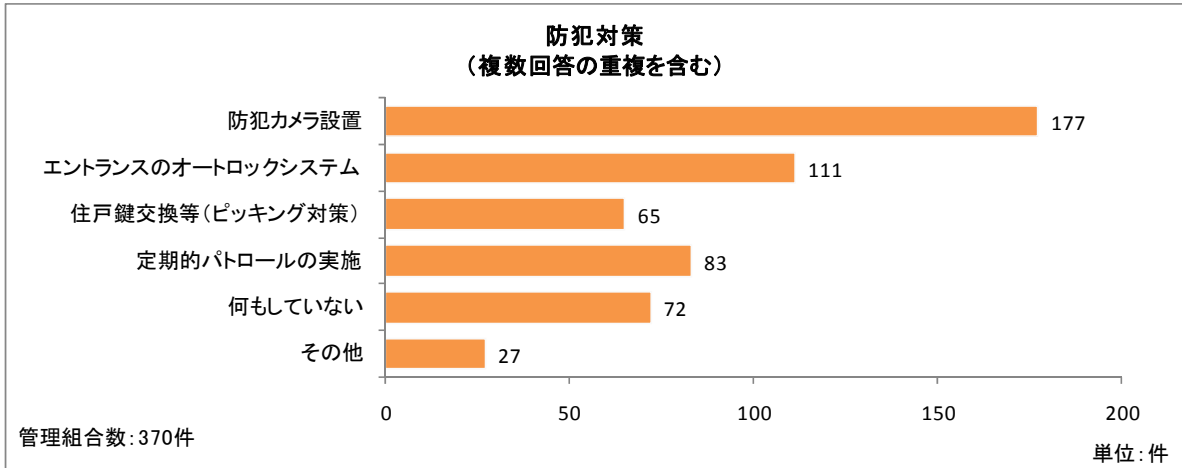
上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	高齢者入居住居の防災用名簿作成	定期防災訓練	防災用品準備	非常食備蓄	避難場所の周知	災害時マニュアルの作成	何もしていない	その他
合計		370	77	131	83	7	128	64	115	21
		100.0%	20.8%	35.4%	22.4%	1.9%	34.6%	17.3%	31.1%	5.7%
総管理戸数	20戸以下	29	2	1	5	0	3	0	18	2
		100.0%	6.9%	3.4%	17.2%	0.0%	10.3%	0.0%	62.1%	6.9%
	21-40戸	100	13	23	22	2	37	17	34	7
		100.0%	13.0%	23.0%	22.0%	2.0%	37.0%	17.0%	34.0%	7.0%
	41-60戸	81	15	29	18	0	29	12	26	3
		100.0%	18.5%	35.8%	22.2%	0.0%	35.8%	14.8%	32.1%	3.7%
	61-80戸	54	17	24	10	0	16	13	14	5
		100.0%	31.5%	44.4%	18.5%	0.0%	29.6%	24.1%	25.9%	9.3%
81-100戸	38	5	16	7	2	16	5	9	1	
	100.0%	13.2%	42.1%	18.4%	5.3%	42.1%	13.2%	23.7%	2.6%	
101-150戸	46	16	22	12	0	15	13	8	3	
	100.0%	34.8%	47.8%	26.1%	0.0%	32.6%	28.3%	17.4%	6.5%	
151-200戸	10	3	8	3	1	5	0	1	0	
	100.0%	30.0%	80.0%	30.0%	10.0%	50.0%	0.0%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	6	8	6	2	7	4	5	0	
	100.0%	50.0%	66.7%	50.0%	16.7%	58.3%	33.3%	41.7%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	15	2	4	3	0	3	2	7	1
		100.0%	13.3%	26.7%	20.0%	0.0%	20.0%	13.3%	46.7%	6.7%
	昭和46年~昭和50年	80	23	27	18	1	24	11	30	2
		100.0%	28.8%	33.8%	22.5%	1.3%	30.0%	13.8%	37.5%	2.5%
昭和51年~昭和55年	116	26	42	29	1	39	21	32	9	
	100.0%	22.4%	36.2%	25.0%	0.9%	33.6%	18.1%	27.6%	7.8%	
昭和56年~昭和60年	159	26	58	33	5	62	30	46	9	
	100.0%	16.4%	36.5%	20.8%	3.1%	39.0%	18.9%	28.9%	5.7%	

(21) 防犯対策

防犯対策について、全体では「防犯カメラ設置」が47.8%と最も多く、次いで「エントランスのオートロックシステム」が30.0%、「定期的パトロールの実施」が22.4%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「防犯カメラ設置」と「定期的パトロールの実施」の割合が高くなる傾向となっている。



※複数回答の重複を含む

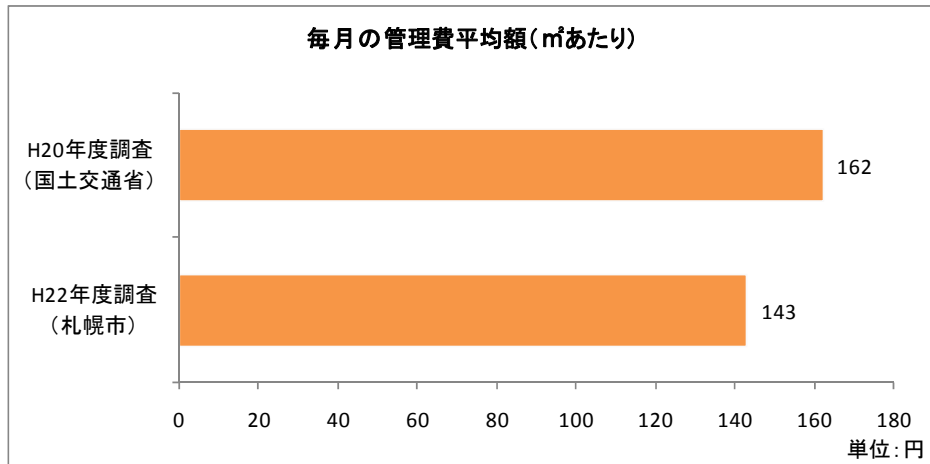
上: 管理組合数 下: 構成比

	管理組合数	防犯カメラ設置	エントランスのオートロックシステム	住戸鍵交換等(ピッキング対策)	定期的パトロールの実施	何もしていない	その他	
合計	370	177	111	65	83	72	27	
	100.0%	47.8%	30.0%	17.6%	22.4%	19.5%	7.3%	
総管理戸数	20戸以下	29	1	8	4	15	1	
		100.0%	3.4%	27.6%	13.8%	3.4%	51.7%	3.4%
	21-40戸	100	27	27	24	15	27	12
		100.0%	27.0%	27.0%	24.0%	15.0%	27.0%	12.0%
	41-60戸	81	50	26	10	13	12	7
		100.0%	61.7%	32.1%	12.3%	16.0%	14.8%	8.6%
	61-80戸	54	29	17	7	14	9	4
		100.0%	53.7%	31.5%	13.0%	25.9%	16.7%	7.4%
81-100戸	38	24	11	10	11	6	0	
	100.0%	63.2%	28.9%	26.3%	28.9%	15.8%	0.0%	
101-150戸	46	29	13	5	21	3	2	
	100.0%	63.0%	28.3%	10.9%	45.7%	6.5%	4.3%	
151-200戸	10	8	5	3	3	0	0	
	100.0%	80.0%	50.0%	30.0%	30.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	9	4	2	5	0	1	
	100.0%	75.0%	33.3%	16.7%	41.7%	0.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	15	7	4	2	3	3	0
		100.0%	46.7%	26.7%	13.3%	20.0%	20.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	80	48	20	8	29	14	5
		100.0%	60.0%	25.0%	10.0%	36.3%	17.5%	6.3%
昭和51年～昭和55年	116	45	21	22	31	25	15	
	100.0%	38.8%	18.1%	19.0%	26.7%	21.6%	12.9%	
昭和56年～昭和60年	159	77	66	33	20	30	7	
	100.0%	48.4%	41.5%	20.8%	12.6%	18.9%	4.4%	

3-4. 管理組合の経理

(1) 毎月の管理費の額① (㎡あたりの平均額)

毎月の㎡あたりの管理費の平均額は143円で、総管理戸数が少ないほど高くなる傾向となっている。国土交通省の全国調査 (H20年度) と比較すると㎡あたりの平均額162円に比べ低くなっている。

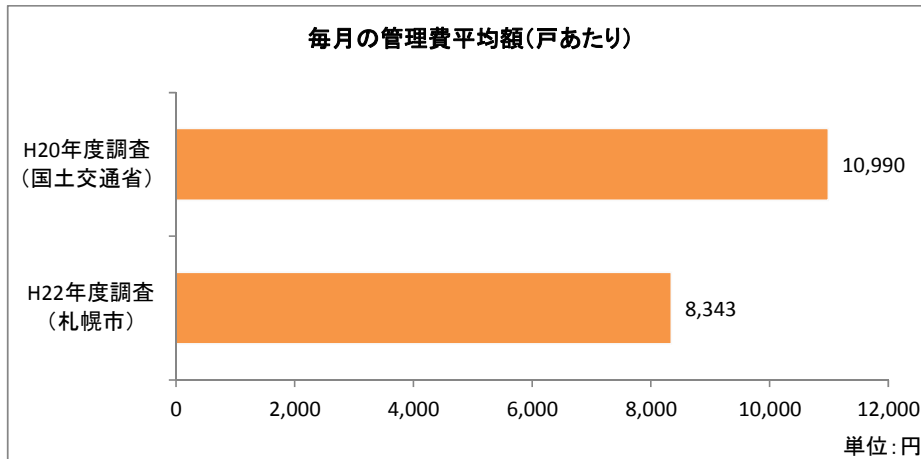


		回答数 ※	平均額 (円/㎡)
全体		240	143
総管理戸数	20戸以下	12	186
	21-40戸	58	160
	41-60戸	56	142
	61-80戸	41	136
	81-100戸	29	128
	101-150戸	30	126
	151-200戸	8	119
	201戸以上	6	146
完成年次	～昭和45年	8	205
	昭和46年～昭和50年	48	166
	昭和51年～昭和55年	65	134
	昭和56年～昭和60年	119	135

※本設問における回答数242件のうち、建物全体の管理費総額記入等のため集計困難な回答2件については、集計上除外

(2) 毎月の管理費の額② (戸あたりの平均額)

毎月の戸あたりの管理費の平均額は 8,343 円で、完成年次が新しくなるにつれて高くなる傾向となっている。国土交通省の全国調査 (H20 年度) と比較すると戸あたり平均額 10,990 円に比べ低くなっている。



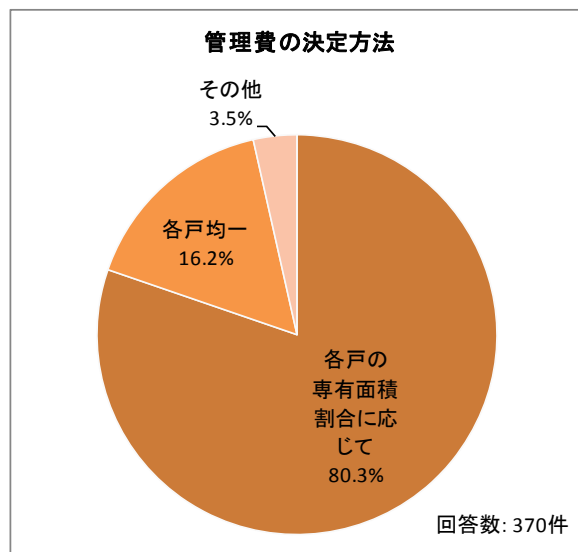
		回答数 ※	平均額 (円/戸)
全体		113	8,343
総管理戸数	20戸以下	15	6,753
	21-40戸	36	8,776
	41-60戸	22	8,223
	61-80戸	10	11,358
	81-100戸	14	6,878
	101-150戸	11	9,175
	151-200戸	1	9,800
	201戸以上	4	6,000
完成年次	～昭和45年	5	7,500
	昭和46年～昭和50年	30	8,266
	昭和51年～昭和55年	40	8,250
	昭和56年～昭和60年	38	8,611

※本設問における回答数124件のうち、住戸のタイプ別(例 2LDK, 3LDK別)記入や建物全体の管理費総額記入等のため集計困難な回答11件については、集計上除外

(3) 管理費の決定方法

管理費の決定方法について、全体では「各戸の専有面積割合に応じて」が 80.3%、「各戸均一」が 16.2%となっている。

総管理戸数別にみると、20 戸以下の小規模なマンションでは「各戸均一」の割合が高くなっている。



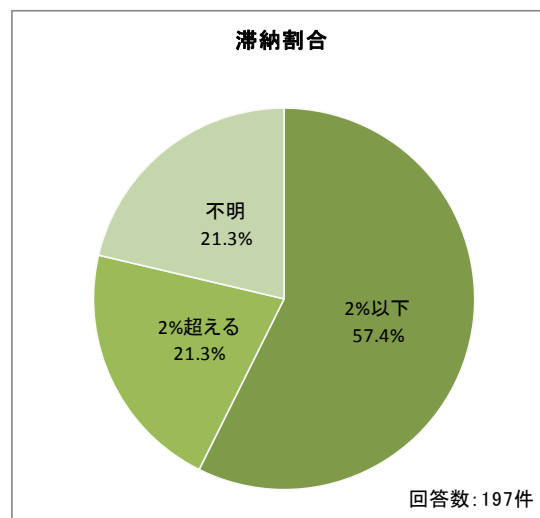
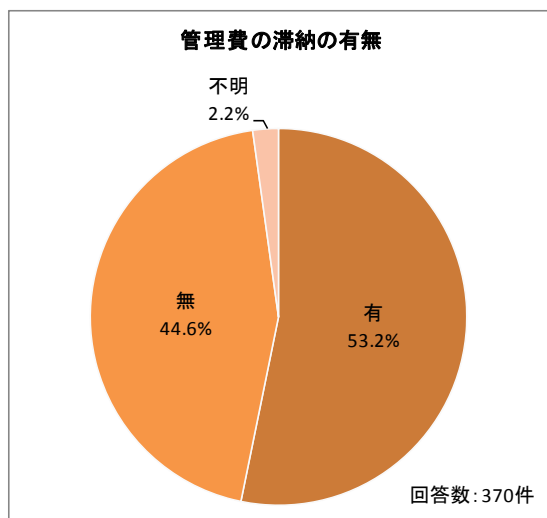
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	各戸の専有面積割合に応じて	各戸均一	その他
合計		370 100.0%	297 80.3%	60 16.2%	13 3.5%
総管理戸数	20戸以下	29 100.0%	15 51.7%	13 44.8%	1 3.5%
	21-40戸	100 100.0%	74 74.0%	22 22.0%	4 4.0%
	41-60戸	81 100.0%	71 87.7%	8 9.9%	2 2.4%
	61-80戸	54 100.0%	48 88.9%	4 7.4%	2 3.7%
	81-100戸	38 100.0%	35 92.1%	3 7.9%	0 0.0%
	101-150戸	46 100.0%	35 76.1%	9 19.6%	2 4.3%
	151-200戸	10 100.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	12 100.0%	9 75.0%	1 8.3%	2 16.7%
完成年次	～昭和45年	15 100.0%	13 86.6%	1 6.7%	1 6.7%
	昭和46年～昭和50年	80 100.0%	62 77.5%	18 22.5%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	116 100.0%	84 72.4%	27 23.3%	5 4.3%
	昭和56年～昭和60年	159 100.0%	138 86.8%	14 8.8%	7 4.4%

(4) 管理費の滞納

管理費の滞納について、全体では「有」が53.2%、「無」が44.6%となっている。滞納割合は「2%以下」が57.4%と最も多くなっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

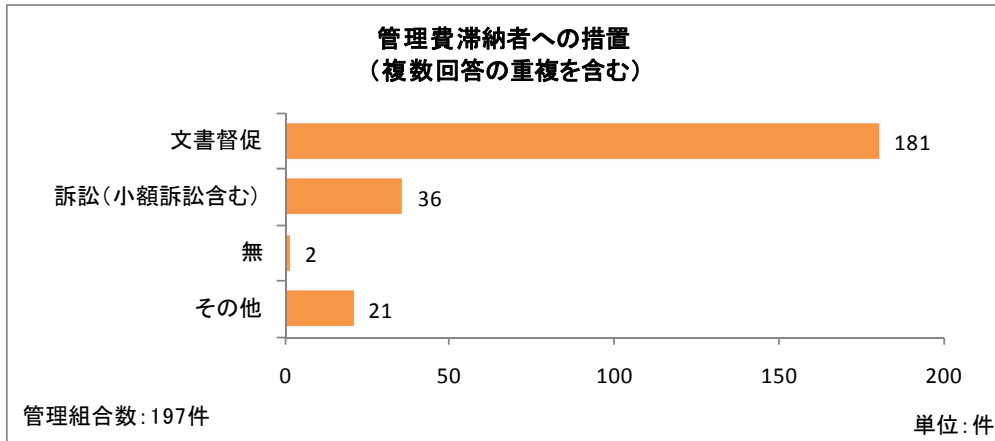
	合計	有	有			無	不明	
			2%以下	2%を超える	不明			
合計	370	197	113	42	42	165	8	
	100.0%	53.2%	57.4%	21.3%	21.3%	44.6%	2.2%	
総管理戸数	20戸以下	29	10	5	1	4	19	0
		100.0%	34.5%	50.0%	10.0%	40.0%	65.5%	0.0%
	21-40戸	100	43	24	10	9	54	3
		100.0%	43.0%	55.8%	23.3%	20.9%	54.0%	3.0%
	41-60戸	81	43	23	9	11	37	1
		100.0%	53.1%	53.5%	20.9%	25.6%	45.7%	1.2%
	61-80戸	54	31	19	8	4	22	1
		100.0%	57.4%	61.3%	25.8%	12.9%	40.7%	1.9%
	81-100戸	38	21	11	5	5	17	0
	100.0%	55.3%	52.4%	23.8%	23.8%	44.7%	0.0%	
101-150戸	46	32	21	6	5	12	2	
	100.0%	69.6%	65.6%	18.8%	15.6%	26.1%	4.3%	
151-200戸	10	9	5	2	2	1	0	
	100.0%	90.0%	55.6%	22.2%	22.2%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	8	5	1	2	3	1	
	100.0%	66.7%	62.5%	12.5%	25.0%	25.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	15	6	3	0	3	8	1
		100.0%	40.0%	50.0%	0.0%	50.0%	53.3%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	49	23	14	12	31	0
		100.0%	61.3%	46.9%	28.6%	24.5%	38.7%	0.0%
昭和51年～昭和55年	116	66	35	17	14	49	1	
	100.0%	56.9%	53.0%	25.8%	21.2%	42.2%	0.9%	
昭和56年～昭和60年	159	76	52	11	13	77	6	
	100.0%	47.8%	68.4%	14.5%	17.1%	48.4%	3.8%	

※管理費を3ヶ月以上滞納している住戸の有無とその割合について集計

(5) 管理費滞納者への措置

管理費滞納者への措置について、全体では「文書督促」が91.9%と最も多くなっている。
 総管理戸数別にみると、201戸以上の大規模なマンションでは、「訴訟（小額訴訟※含む）」の割合も高くなっている。

※60万円以下の金銭問題の簡易迅速な裁判手続き



滞納者への措置「その他」の記入内容(管理費・修繕積立金滞納の共通意見)	
役員(理事)による面談、口頭による振込依頼、直接訪問、競売の申し立て(悪質な場合)、電話督促、管理会社による面接 ほか	

※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

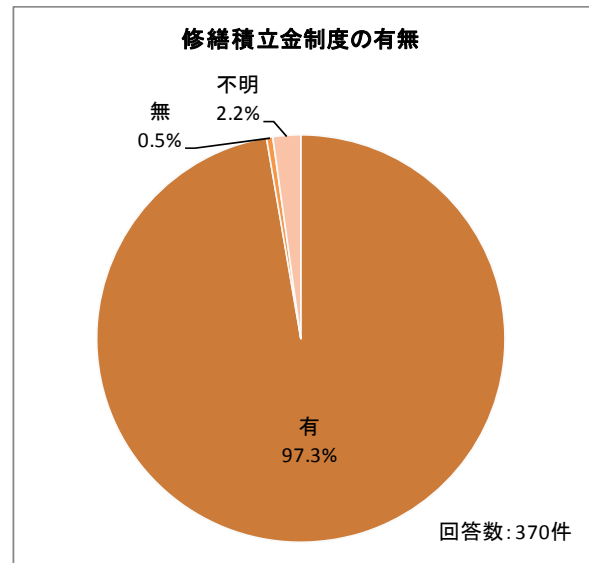
		管理組合数	文書督促	訴訟(小額訴訟含む)	無	その他
合計		197	181	36	2	21
		100.0%	91.9%	18.3%	1.0%	10.7%
総管理戸数	20戸以下	10	8	1	1	1
		100.0%	80.0%	10.0%	10.0%	10.0%
	21-40戸	43	40	6	0	3
		100.0%	93.0%	14.0%	0.0%	7.0%
	41-60戸	43	39	9	1	2
		100.0%	90.7%	20.9%	2.3%	4.7%
	61-80戸	31	31	6	0	3
		100.0%	100.0%	19.4%	0.0%	9.7%
	81-100戸	21	18	4	0	2
	100.0%	85.7%	19.0%	0.0%	9.5%	
101-150戸	32	29	6	0	5	
	100.0%	90.6%	18.8%	0.0%	15.6%	
151-200戸	9	8	1	0	3	
	100.0%	88.9%	11.1%	0.0%	33.3%	
201戸以上	8	8	3	0	2	
	100.0%	100.0%	37.5%	0.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	6	6	1	0	0
		100.0%	100.0%	16.7%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	49	38	14	2	6
		100.0%	77.6%	28.6%	4.1%	12.2%
	昭和51年～昭和55年	66	63	14	0	8
	100.0%	95.5%	21.2%	0.0%	12.1%	
昭和56年～昭和60年	76	74	7	0	7	
	100.0%	97.4%	9.2%	0.0%	9.2%	

※回答管理組合のみ集計

(6) 修繕積立金制度の有無

修繕積立金制度の有無について、全体では「有」が97.3%、「無」が0.5%となっている。

完成年次別にみると、昭和46年以降のマンションでは「無」が0%になっている。



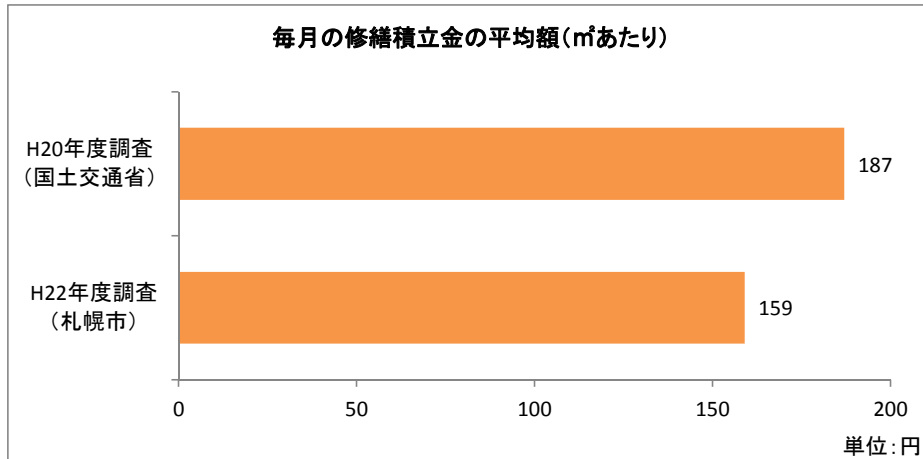
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		370	360	2	8
		100.0%	97.3%	0.5%	2.2%
総管理戸数	20戸以下	29	26	1	2
		100.0%	89.7%	3.4%	6.9%
	21-40戸	100	99	0	1
		100.0%	99.0%	0.0%	1.0%
	41-60戸	81	78	1	2
		100.0%	96.3%	1.2%	2.5%
	61-80戸	54	52	0	2
		100.0%	96.3%	0.0%	3.7%
81-100戸	38	37	0	1	
	100.0%	97.4%	0.0%	2.6%	
101-150戸	46	46	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	10	10	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	13	2	0
		100.0%	86.7%	13.3%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	80	79	0	1
		100.0%	98.8%	0.0%	1.2%
昭和51年～昭和55年	116	114	0	2	
	100.0%	98.3%	0.0%	1.7%	
昭和56年～昭和60年	159	154	0	5	
	100.0%	96.9%	0.0%	3.1%	

(7) 毎月の修繕積立金の額 (㎡あたりの平均額)

毎月の㎡あたりの修繕積立金の平均額は159円で、完成年次が古いほど高くなる傾向となっている。

国土交通省の全国調査 (H20年度) での㎡あたり平均額187円に比べ低くなっている。



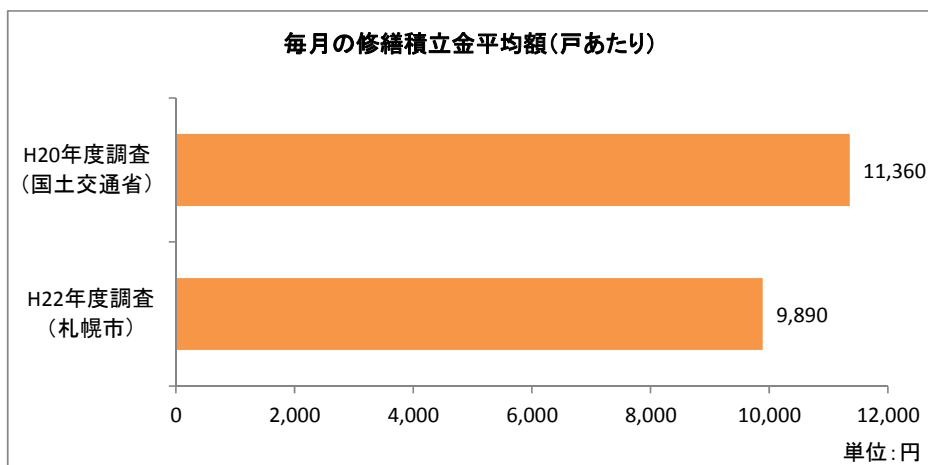
		回答数※	平均値(円/㎡)
全体		233	159
総管理戸数	20戸以下	10	157
	21-40戸	59	172
	41-60戸	53	167
	61-80戸	43	153
	81-100戸	26	160
	101-150戸	27	134
	151-200戸	8	152
	201戸以上	7	138
完成年次	～昭和45年	6	193
	昭和46年～昭和50年	47	161
	昭和51年～昭和55年	63	155
	昭和56年～昭和60年	117	160

※本設問における回答数236件のうち、建物全体の修繕積立金総額記入等のため集計困難な回答3件については、集計上除外

(8) 毎月の修繕積立金の額（戸あたりの平均額）

毎月の戸あたりの修繕積立金の平均額は9,890円で、完成年次が新しくなるにつれて高くなる傾向となっている。

国土交通省の全国調査（H20年度）での戸あたり平均額11,360円に比べ低くなっている。



		回答数	平均値(円/戸)
全体		118	9,890
総管理戸数	20戸以下	15	10,492
	21-40戸	36	9,578
	41-60戸	24	10,667
	61-80戸	8	9,261
	81-100戸	15	10,031
	101-150戸	15	9,199
	151-200戸	1	10,500
	201戸以上	4	8,950
完成年次	～昭和45年	6	8,320
	昭和46年～昭和50年	31	10,018
	昭和51年～昭和55年	44	9,861
	昭和56年～昭和60年	37	10,072

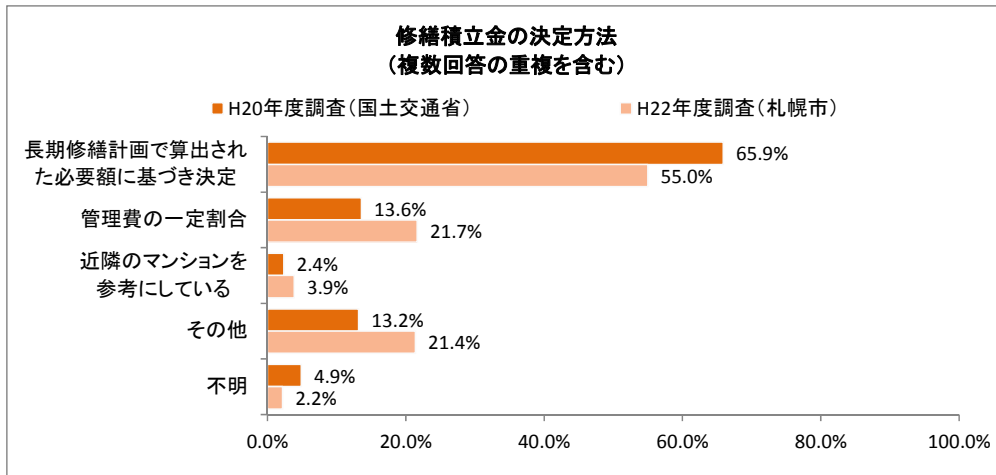
※本設問における回答数123件のうち、住戸のタイプ別(例 2LDK, 3LDK別)記入や建物全体の修繕積立金総額記入等のため集計困難な回答5件については、集計上除外

(9) 修繕積立金の決定方法

修繕積立金の決定方法について、全体では「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定」が55.0%と最も多く、次いで「管理費の一定割合」が21.7%となっている。

完成年次別にみると、新しいマンションほど「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定」の割合が高くなる傾向となっている。

国土交通省の全国調査（H20年度）と比較すると「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定」の割合は低くなっているが、他の項目は全て高くなっている。



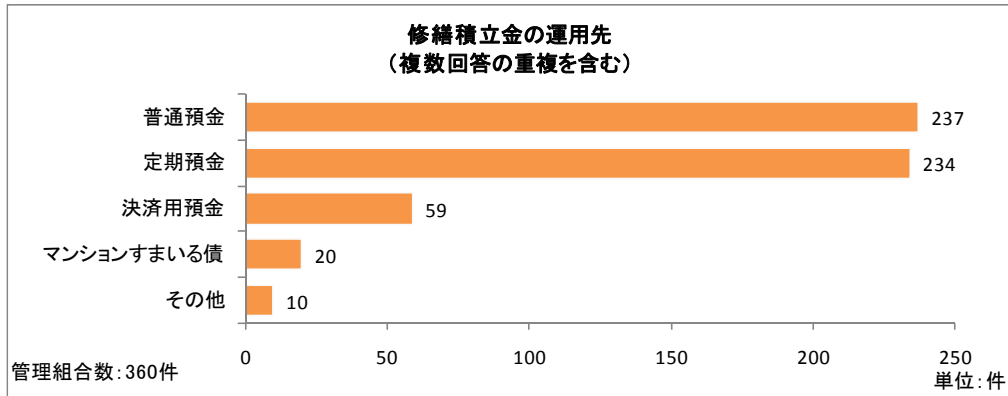
※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定	管理費の一定割合	近隣のマンションを参考にしている	その他	不明
合計		360	198	78	14	77	8
		100.0%	55.0%	21.7%	3.9%	21.4%	2.2%
総管理戸数	20戸以下	26	10	5	4	8	1
		100.0%	38.5%	19.2%	15.4%	30.8%	3.8%
	21-40戸	99	57	21	3	19	2
		100.0%	57.6%	21.2%	3.0%	19.2%	2.0%
	41-60戸	78	40	17	2	20	3
		100.0%	51.3%	21.8%	2.6%	25.6%	3.8%
	61-80戸	52	33	9	0	11	0
		100.0%	63.5%	17.3%	0.0%	21.2%	0.0%
81-100戸	37	18	10	0	9	2	
	100.0%	48.6%	27.0%	0.0%	24.3%	5.4%	
101-150戸	46	27	11	5	6	0	
	100.0%	58.7%	23.9%	10.9%	13.0%	0.0%	
151-200戸	10	8	2	0	0	0	
	100.0%	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	5	3	0	4	0	
	100.0%	41.7%	25.0%	0.0%	33.3%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	5	5	0	3	1
		100.0%	38.5%	38.5%	0.0%	23.1%	7.7%
	昭和46年～昭和50年	79	38	18	7	18	1
		100.0%	48.1%	22.8%	8.9%	22.8%	1.3%
昭和51年～昭和55年	114	62	23	5	25	0	
	100.0%	54.4%	20.2%	4.4%	21.9%	0.0%	
昭和56年～昭和60年	154	93	32	2	31	6	
	100.0%	60.4%	20.8%	1.3%	20.1%	3.9%	

(10) 修繕積立金の運用先

修繕積立金の運用先について、全体では「普通預金（通常貯金）」が65.8%と最も多く、次いで「定期預金（定期貯金）」が65.0%、「決済用預金（預金保険法で預金全額が保護されているもの）」が16.4%となっている。



※複数回答の重複を含む

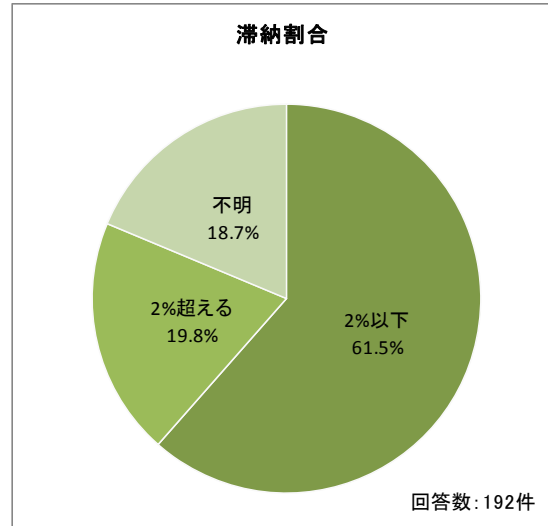
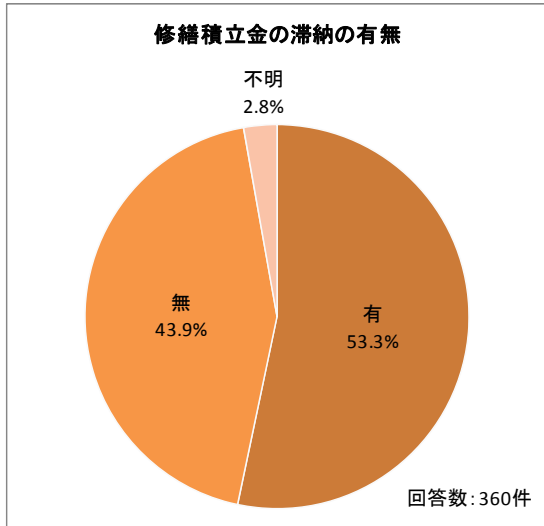
上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	普通預金 (通常貯金)	定期預金 (定期貯金)	決済用預金 (預金保険法で預金全額が保護されているもの)	住宅金融支援機構のマンションすまいる債	その他
合計		360	237	234	59	20	10
		100.0%	65.8%	65.0%	16.4%	5.6%	2.8%
総管理戸数	20戸以下	26	19	10	2	0	2
		100.0%	73.1%	38.5%	7.7%	0.0%	7.7%
	21-40戸	99	61	60	14	2	2
		100.0%	61.6%	60.6%	14.1%	2.0%	2.0%
	41-60戸	78	53	44	13	4	1
		100.0%	67.9%	56.4%	16.7%	5.1%	1.3%
	61-80戸	52	35	41	6	2	0
		100.0%	67.3%	78.8%	11.5%	3.8%	0.0%
	81-100戸	37	21	33	4	2	2
	100.0%	56.8%	89.2%	10.8%	5.4%	5.4%	
101-150戸	46	32	31	12	7	1	
	100.0%	69.6%	67.4%	26.1%	15.2%	2.2%	
151-200戸	10	7	8	4	2	2	
	100.0%	70.0%	80.0%	40.0%	20.0%	20.0%	
201戸以上	12	9	7	4	1	0	
	100.0%	75.0%	58.3%	33.3%	8.3%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	10	9	2	0	1
		100.0%	76.9%	69.2%	15.4%	0.0%	7.7%
	昭和46年～昭和50年	79	54	47	10	7	1
		100.0%	68.4%	59.5%	12.7%	8.9%	1.3%
	昭和51年～昭和55年	114	77	73	14	3	3
	100.0%	67.5%	64.0%	12.3%	2.6%	2.6%	
昭和56年～昭和60年	154	96	105	33	10	5	
	100.0%	62.3%	68.2%	21.4%	6.5%	3.2%	

(11) 修繕積立金の滞納

修繕積立金の滞納について、全体では「有」が53.3%、「無」が43.9%となっている。滞納割合は「2%以下」が61.5%と最も多くなっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっている。



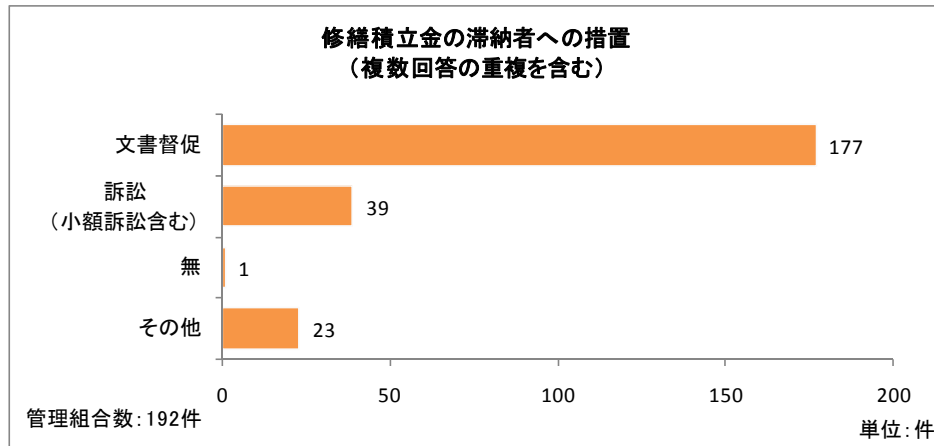
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	滞納割合			無	不明	
			2%以下	2%を超える	不明			
合計	360	192	118	38	36	158	10	
	100.0%	53.3%	61.5%	19.8%	18.7%	43.9%	2.8%	
総管理戸数	20戸以下	26	10	7	1	2	15	1
		100.0%	38.5%	70.0%	10.0%	20.0%	57.7%	3.8%
	21-40戸	99	42	22	8	12	53	4
		100.0%	42.4%	52.4%	19.0%	28.6%	53.5%	4.1%
	41-60戸	78	41	23	11	7	34	3
		100.0%	52.6%	56.1%	26.8%	17.1%	43.6%	3.8%
	61-80戸	52	29	19	6	4	22	1
		100.0%	55.8%	65.5%	20.7%	13.8%	42.3%	1.9%
81-100戸	37	19	12	2	5	18	0	
	100.0%	51.4%	63.2%	10.5%	26.3%	48.6%	0.0%	
101-150戸	46	34	24	7	3	12	0	
	100.0%	73.9%	70.6%	20.6%	8.8%	26.1%	0.0%	
151-200戸	10	9	6	2	1	1	0	
	100.0%	90.0%	66.7%	22.2%	11.1%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	8	5	1	2	3	1	
	100.0%	66.7%	62.5%	12.5%	25.0%	25.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	13	7	3	0	4	5	1
		100.0%	53.8%	42.9%	0.0%	57.1%	38.5%	7.7%
	昭和46年～昭和50年	79	48	26	13	9	29	2
		100.0%	60.8%	54.2%	27.1%	18.7%	36.7%	2.5%
昭和51年～昭和55年	114	65	39	13	13	45	4	
	100.0%	57.0%	60.0%	20.0%	20.0%	39.5%	3.5%	
昭和56年～昭和60年	154	72	50	12	10	79	3	
	100.0%	46.8%	69.4%	16.7%	13.9%	51.3%	1.9%	

※修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の有無とその割合について集計

(12) 修繕積立金の滞納者への措置

修繕積立金の滞納者への措置について、全体では「文書督促」が92.2%と最も多くなっている。総管理戸数別にみると、201戸以上の大規模なマンションでは、「訴訟（小額訴訟含む）」の割合も高くなっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

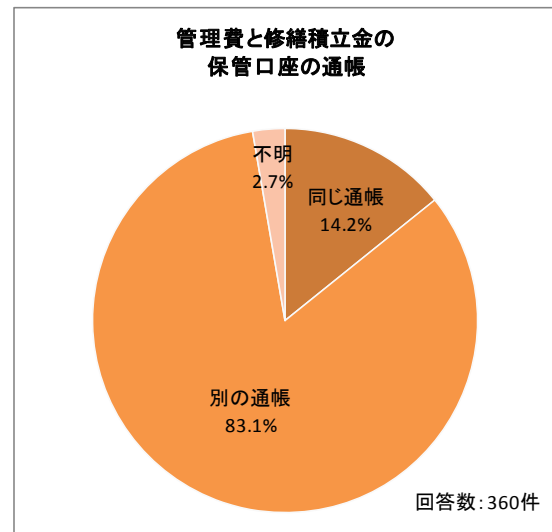
		管理組合数	文書督促	訴訟(小額訴訟含む)	無	その他
合計		192	177	39	1	23
		100.0%	92.2%	20.3%	0.5%	12.0%
総管理戸数	20戸以下	10	6	1	1	2
		100.0%	60.0%	10.0%	10.0%	20.0%
	21-40戸	42	40	6	0	5
		100.0%	95.2%	14.3%	0.0%	11.9%
	41-60戸	41	38	11	0	2
		100.0%	92.7%	26.8%	0.0%	4.9%
	61-80戸	29	30	6	0	3
		100.0%	103.4%	20.7%	0.0%	10.3%
81-100戸	19	16	4	0	2	
	100.0%	84.2%	21.1%	0.0%	10.5%	
101-150戸	34	31	7	0	4	
	100.0%	91.2%	20.6%	0.0%	11.8%	
151-200戸	9	8	1	0	3	
	100.0%	88.9%	11.1%	0.0%	33.3%	
201戸以上	8	8	3	0	2	
	100.0%	100.0%	37.5%	0.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	7	7	1	0	0
		100.0%	100.0%	14.3%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	48	38	15	1	6
		100.0%	79.2%	31.3%	2.1%	12.5%
	昭和51年～昭和55年	65	62	16	0	10
	100.0%	95.4%	24.6%	0.0%	15.4%	
昭和56年～昭和60年	72	70	7	0	7	
	100.0%	97.2%	9.7%	0.0%	9.7%	

※回答管理組合のみ集計

(13) 管理費と修繕積立金の保管口座の通帳

管理費と修繕積立金の保管口座の通帳について、全体では「別の通帳」が 83.1%、「同じ通帳」が 14.2%となっている。

完成年次別にみると、古いマンションほど「同じ通帳」の割合が高くなる傾向となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

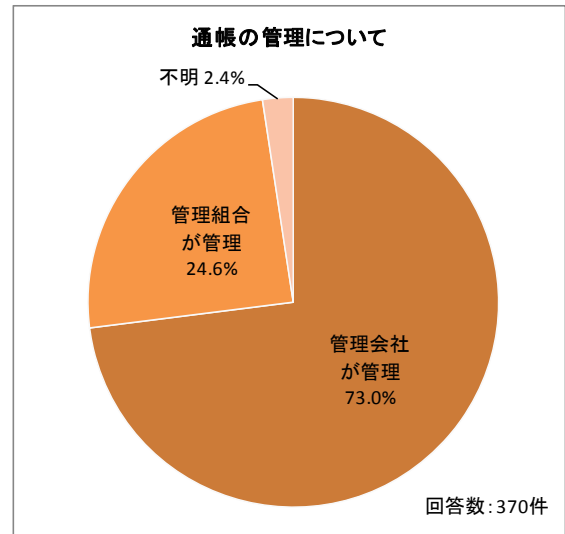
		合計	同じ通帳	別の通帳	不明
合計		360	51	299	10
		100.0%	14.2%	83.1%	2.7%
総管理戸数	20戸以下	26	7	17	2
		100.0%	26.9%	65.4%	7.7%
	21-40戸	99	18	76	5
		100.0%	18.2%	76.8%	5.0%
	41-60戸	78	6	71	1
		100.0%	7.7%	91.0%	1.3%
	61-80戸	52	6	44	2
		100.0%	11.5%	84.6%	3.9%
	81-100戸	37	1	36	0
	100.0%	2.7%	97.3%	0.0%	
101-150戸	46	9	37	0	
	100.0%	19.6%	80.4%	0.0%	
151-200戸	10	0	10	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
201戸以上	12	4	8	0	
	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	4	9	0
		100.0%	30.8%	69.2%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	79	14	65	0
		100.0%	17.7%	82.3%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	114	20	89	5
	100.0%	17.5%	78.1%	4.4%	
昭和56年～昭和60年	154	13	136	5	
	100.0%	8.4%	88.3%	3.3%	

(14) 管理費と修繕積立金の保管口座の管理

■通帳の管理について

管理費と修繕積立金の保管口座の通帳の管理について、全体では「管理会社が管理」が73.0%、「管理組合が管理」が24.6%である。

完成年次別にみると、新しくなるにつれて「管理会社が管理」の割合が高くなる傾向となっている。

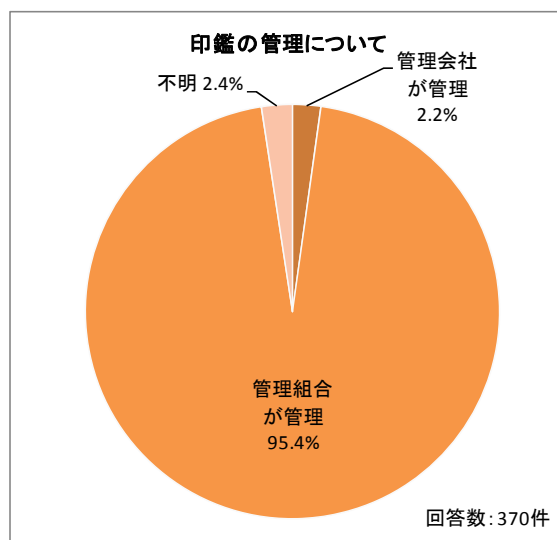


上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	管理会社	管理組合	不明
合計		370	270	91	9
		100.0%	73.0%	24.6%	2.4%
総管理戸数	20戸以下	29	11	15	3
		100.0%	37.9%	51.7%	10.4%
	21-40戸	100	70	28	2
		100.0%	70.0%	28.0%	2.0%
	41-60戸	81	68	11	2
		100.0%	84.0%	13.6%	2.4%
	61-80戸	54	44	9	1
		100.0%	81.5%	16.7%	1.8%
	81-100戸	38	25	13	0
	100.0%	65.8%	34.2%	0.0%	
101-150戸	46	33	12	1	
	100.0%	71.7%	26.1%	2.2%	
151-200戸	10	9	1	0	
	100.0%	90.0%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	10	2	0	
	100.0%	83.3%	16.7%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	6	8	1
		100.0%	40.0%	53.3%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	51	28	1
		100.0%	63.8%	35.0%	1.2%
	昭和51年～昭和55年	116	83	30	3
	100.0%	71.6%	25.9%	2.5%	
昭和56年～昭和60年	159	130	25	4	
	100.0%	81.8%	15.7%	2.5%	

■印鑑の管理について

管理費と修繕積立金の保管口座の印鑑の管理について、全体では「管理会社が管理」が2.2%、「管理組合が管理」が95.4%である。

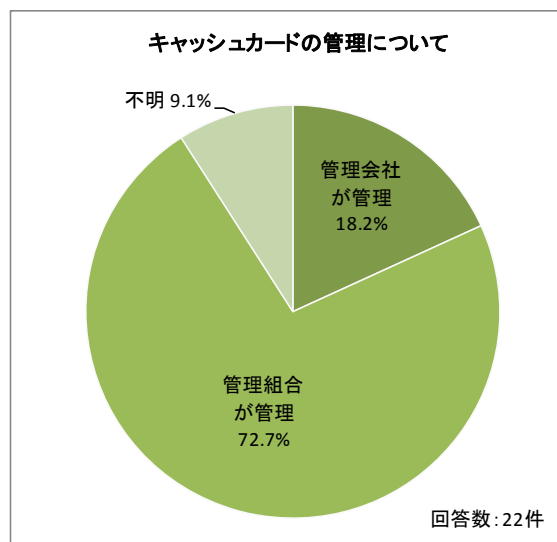
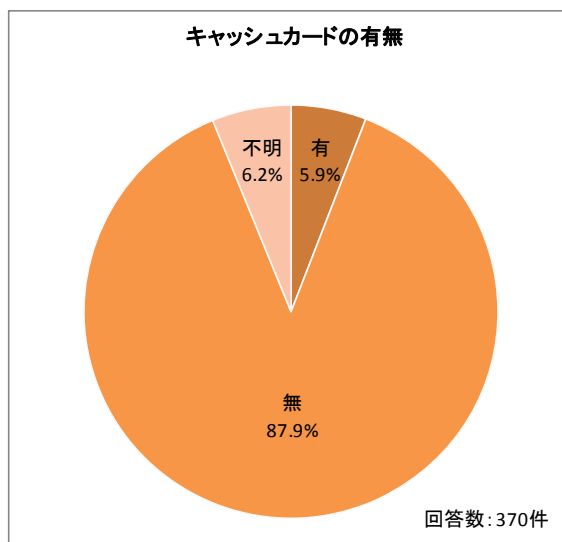


上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	管理会社	管理組合	不明
合計		370	8	353	9
		100.0%	2.2%	95.4%	2.4%
総管理戸数	20戸以下	29	0	26	3
		100.0%	0.0%	89.7%	10.3%
	21-40戸	100	4	93	3
		100.0%	4.0%	93.0%	3.0%
	41-60戸	81	2	77	2
		100.0%	2.5%	95.0%	2.5%
	61-80戸	54	1	52	1
		100.0%	1.9%	96.2%	1.9%
	81-100戸	38	0	38	0
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
101-150戸	46	1	45	0	
	100.0%	2.2%	97.8%	0.0%	
151-200戸	10	0	10	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
201戸以上	12	0	12	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	0	14	1
		100.0%	0.0%	93.3%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	3	74	3
		100.0%	3.8%	92.4%	3.8%
	昭和51年～昭和55年	116	3	110	3
	100.0%	2.6%	94.8%	2.6%	
昭和56年～昭和60年	159	2	155	2	
	100.0%	1.3%	97.4%	1.3%	

■キャッシュカードについて

管理費と修繕積立金の保管口座のキャッシュカードの有無について、全体では「有」が 5.9%、「無」が 87.9%である。キャッシュカードの管理については、「管理会社が管理」が 18.2%、「管理組合が管理」が 72.7%となっている。



※キャッシュカード「有」の管理組合のみで集計

上: 管理組合数 下: 構成比

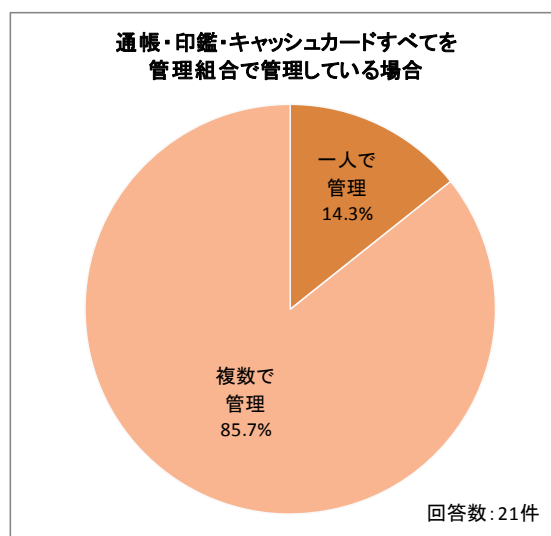
	合計	有			無	不明		
		管理会社	管理組合	不明				
合計	370	22	4	16	2	325	23	
	100.0%	5.9%	18.2%	72.7%	9.1%	87.9%	6.2%	
総管理戸数	20戸以下	29	5	0	5	0	22	2
		100.0%	17.2%	0.0%	100.0%	0.0%	75.9%	6.9%
	21-40戸	100	8	2	5	1	82	10
		100.0%	8.0%	25.0%	62.5%	12.5%	82.0%	10.0%
	41-60戸	81	2	1	1	0	75	4
		100.0%	2.5%	50.0%	50.0%	0.0%	92.6%	4.9%
	61-80戸	54	3	0	2	1	45	6
		100.0%	5.6%	0.0%	66.7%	33.3%	83.3%	11.1%
	81-100戸	38	2	0	2	0	36	0
	100.0%	5.3%	0.0%	100.0%	0.0%	94.7%	0.0%	
101-150戸	46	1	0	1	0	44	1	
	100.0%	2.2%	0.0%	100.0%	0.0%	95.6%	2.2%	
151-200戸	10	0	0	0	0	10	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
201戸以上	12	1	1	0	0	11	0	
	100.0%	8.3%	100.0%	0.0%	0.0%	91.7%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	2	0	1	1	12	1
		100.0%	13.3%	0.0%	50.0%	50.0%	80.0%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	6	0	6	0	72	2
		100.0%	7.5%	0.0%	100.0%	0.0%	90.0%	2.5%
昭和51年～昭和55年	116	7	4	3	0	102	7	
	100.0%	6.0%	57.1%	42.9%	0.0%	88.0%	6.0%	
昭和56年～昭和60年	159	7	0	6	1	139	13	
	100.0%	4.4%	0.0%	85.7%	14.3%	87.4%	8.2%	

■通帳・印鑑・キャッシュカードのすべてを管理組合で管理している場合

管理費と修繕積立金の保管口座の通帳・印鑑・キャッシュカードのすべてを管理組合で管理しているマンションは21件あり、そのうち「一人で管理」が14.3%、「複数で管理」が85.7%となっている。

総管理戸数別にみると、41戸以上のマンションでは全て「複数で管理」となっている。

なお、キャッシュカードを作っていない管理組合の回答も含まれている。

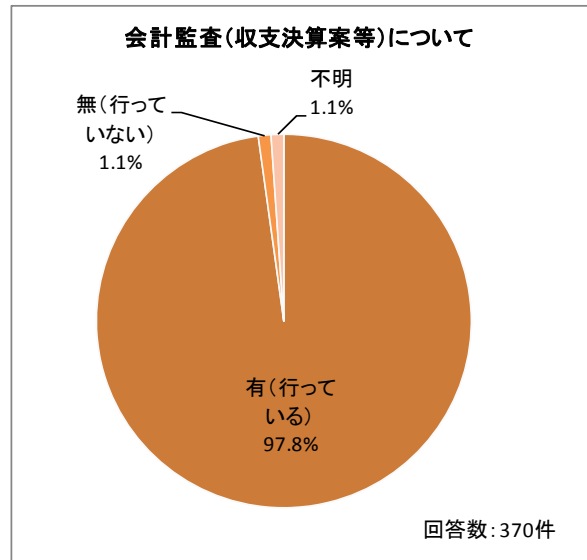


上:管理組合数 下:構成比

		合計	一人で管理	複数で管理
合計		21	3	18
		100.0%	14.3%	85.7%
総管理戸数	20戸以下	7	2	5
		100.0%	28.6%	71.4%
	21-40戸	7	1	6
		100.0%	14.3%	85.7%
	41-60戸	2	0	2
		100.0%	0.0%	100.0%
	61-80戸	2	0	2
		100.0%	0.0%	100.0%
	81-100戸	2	0	2
	100.0%	0.0%	100.0%	
完成年次	101-150戸	1	0	1
		100.0%	0.0%	100.0%
	151-200戸	0	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%
	201戸以上	0	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	2	0	2
		100.0%	0.0%	100.0%
	昭和46年~昭和50年	8	2	6
		100.0%	25.0%	75.0%
完成年次	昭和51年~昭和55年	4	1	3
		100.0%	25.0%	75.0%
完成年次	昭和56年~昭和60年	7	0	7
		100.0%	0.0%	100.0%

(15) 会計監査（収支決算案等）

会計監査（収支決算案等）について、全体では「有（行っている）」が97.8%となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

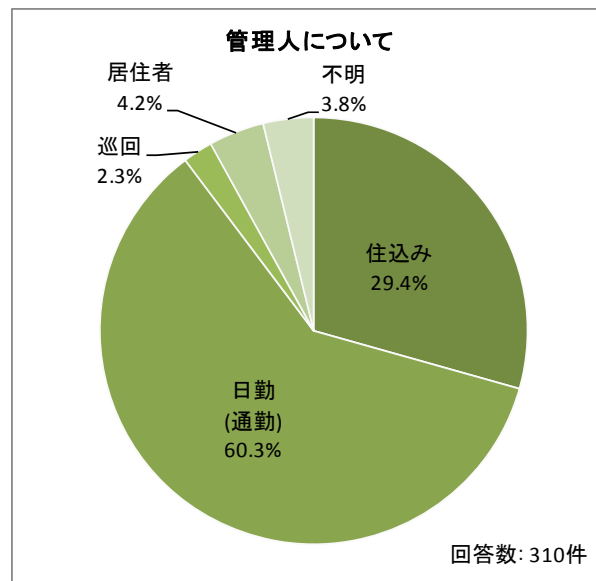
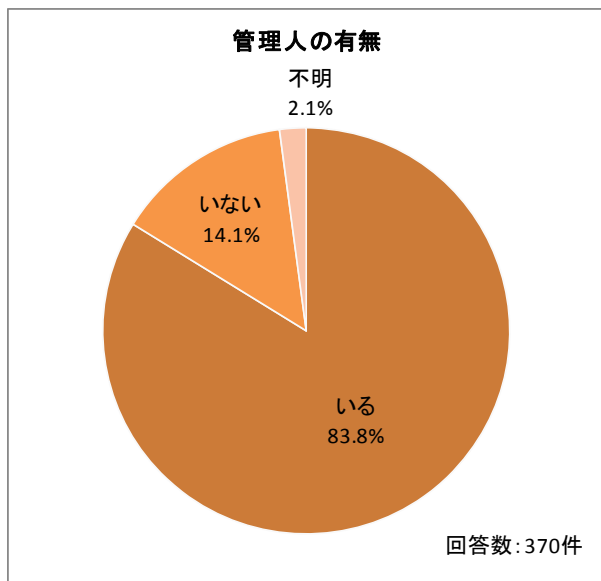
		合計	有（行っている）	無（行っていない）	不明
合計		370	362	4	4
		100.0%	97.8%	1.1%	1.1%
総管理戸数	20戸以下	29	28	1	0
		100.0%	96.6%	3.4%	0.0%
	21-40戸	100	97	1	2
		100.0%	97.0%	1.0%	2.0%
	41-60戸	81	81	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	61-80戸	54	53	1	0
		100.0%	98.1%	1.9%	0.0%
	81-100戸	38	38	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	46	44	1	1	
	100.0%	95.6%	2.2%	2.2%	
151-200戸	10	10	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	0	1	
	100.0%	91.7%	0.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	15	13	1	1
		100.0%	86.6%	6.7%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	79	0	1
		100.0%	98.8%	0.0%	1.2%
	昭和51年～昭和55年	116	115	0	1
	100.0%	99.1%	0.0%	0.9%	
昭和56年～昭和60年	159	155	3	1	
	100.0%	97.5%	1.9%	0.6%	

3-5. 管理業務委託等

(1) 管理人の有無

管理人の有無について、全体では「いる」が83.8%、「いない」が14.1%となっており、そのうち「日勤（通勤）」が60.3%と最も多く、次いで「住込み」が29.4%、「居住者」が4.2%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「いる」の割合が高く、また完成年次別にみると、新しいマンションほど「いる」の割合が高くなる傾向となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

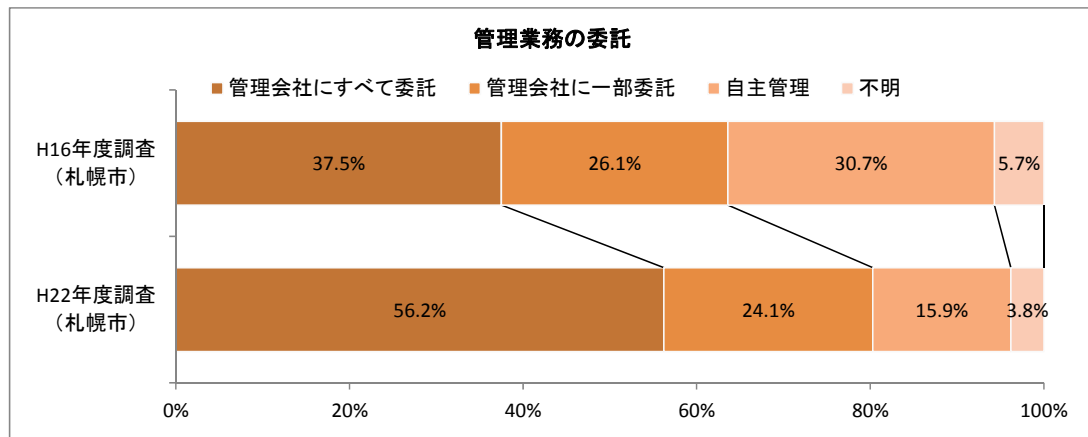
	合計	いる						いない		不明	
		住込み	日勤(通勤)	巡回	居住者	不明	いない	不明			
合計	370	310	91	187	7	13	12	52	8		
	100.0%	83.8%	29.4%	60.3%	2.3%	4.2%	3.8%	14.1%	2.1%		
総管理戸数	20戸以下	29	12	1	6	0	3	2	14	3	
		100.0%	41.4%	8.3%	50.0%	0.0%	25.0%	16.7%	48.3%	10.3%	
	21-40戸	100	69	6	50	4	7	2	29	2	
		100.0%	69.0%	8.7%	72.5%	5.8%	10.1%	2.9%	29.0%	2.0%	
	41-60戸	81	74	15	54	1	1	3	7	0	
		100.0%	91.4%	20.3%	73.0%	1.3%	1.3%	4.1%	8.6%	0.0%	
	61-80戸	54	53	21	30	0	2	0	0	1	
		100.0%	98.1%	39.6%	56.6%	0.0%	3.8%	0.0%	0.0%	1.9%	
	81-100戸	38	36	18	16	1	0	1	2	0	
	100.0%	94.7%	50.0%	44.4%	2.8%	0.0%	2.8%	5.3%	0.0%		
101-150戸	46	44	21	19	1	0	3	0	2		
	100.0%	95.7%	47.7%	43.2%	2.3%	0.0%	6.8%	0.0%	4.3%		
151-200戸	10	10	6	4	0	0	0	0	0		
	100.0%	100.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
201戸以上	12	12	3	8	0	0	1	0	0		
	100.0%	100.0%	25.0%	66.7%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%		
完成年次	~昭和45年	15	9	1	7	0	1	0	5	1	
		100.0%	60.0%	11.1%	77.8%	0.0%	11.1%	0.0%	33.3%	6.7%	
	昭和46年~昭和50年	80	64	20	35	0	6	3	14	2	
		100.0%	80.0%	31.3%	54.7%	0.0%	9.4%	4.6%	17.5%	2.5%	
昭和51年~昭和55年	116	101	34	54	4	3	6	14	1		
	100.0%	87.1%	33.7%	53.5%	4.0%	2.9%	5.9%	12.1%	0.8%		
昭和56年~昭和60年	159	136	36	91	3	3	3	19	4		
	100.0%	85.5%	26.5%	66.9%	2.2%	2.2%	2.2%	11.9%	2.6%		

(2) 管理業務の委託

管理業務の委託について、全体では「管理会社にすべて委託」が56.2%と最も多く、次いで「管理会社に一部委託」が24.1%となっている。

完成年次別にみると、新しいマンションほど「管理会社にすべて委託」の割合が高くなる傾向となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「管理会社にすべて委託」の割合が37.5%から56.2%と大きく上昇している。



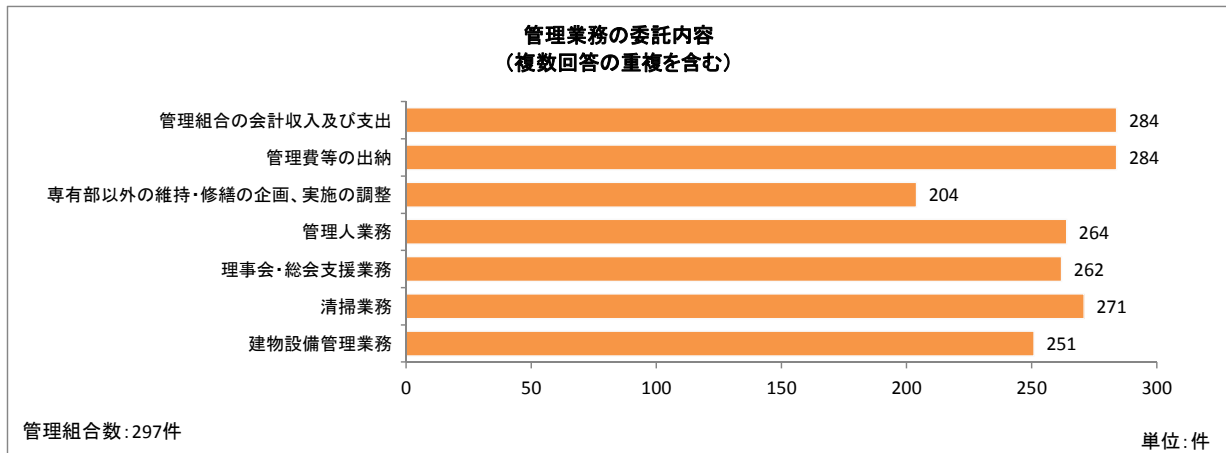
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	管理会社にすべて委託	管理会社に一部委託	自主管理 (委託していない)	不明
合計		370	208	89	59	14
		100.0%	56.2%	24.1%	15.9%	3.8%
総管理戸数	20戸以下	29	9	3	13	4
		100.0%	31.0%	10.3%	44.8%	13.9%
	21-40戸	100	53	21	21	5
		100.0%	53.0%	21.0%	21.0%	5.0%
	41-60戸	81	51	21	8	1
		100.0%	63.0%	25.9%	9.9%	1.2%
	61-80戸	54	41	8	4	1
		100.0%	75.9%	14.8%	7.4%	1.9%
81-100戸	38	19	14	4	1	
	100.0%	50.0%	36.8%	10.5%	2.7%	
101-150戸	46	21	16	7	2	
	100.0%	45.7%	34.8%	15.2%	4.3%	
151-200戸	10	6	3	1	0	
	100.0%	60.0%	30.0%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	8	3	1	0	
	100.0%	66.7%	25.0%	8.3%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	3	3	8	1
		100.0%	20.0%	20.0%	53.3%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	36	21	18	5
		100.0%	45.0%	26.3%	22.5%	6.2%
昭和51年～昭和55年	116	64	31	18	3	
	100.0%	55.2%	26.7%	15.5%	2.6%	
昭和56年～昭和60年	159	105	34	15	5	
	100.0%	66.0%	21.4%	9.4%	3.2%	

(3) 管理業務の委託内容

管理業務の委託内容について、全体では「管理組合の会計収入及び支出（予算案・決算案の素案作成・収支状況報告書等）」と「管理費等の出納」が95.6%と最も多く、次いで「清掃業務」が91.2%、「管理人業務」が88.9%となっている。

総管理戸数別にみると、20戸以下の小規模なマンションでは「専有部以外の維持・修繕の企画、実施の調整」の割合が高くなっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

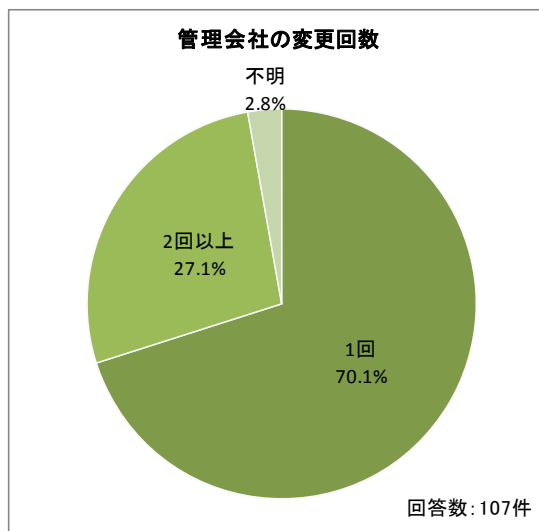
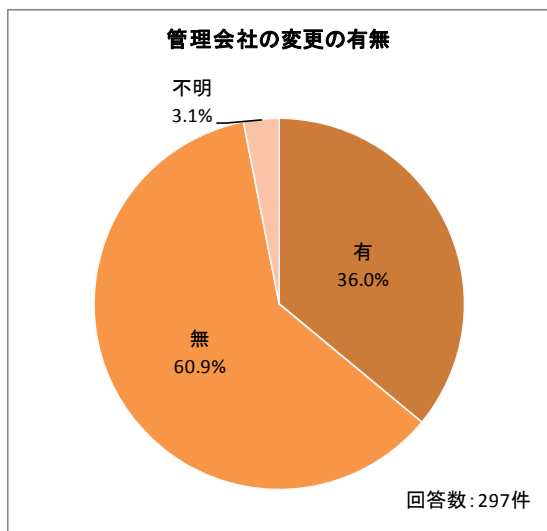
		管理組合数	管理組合の会計収入及び支出(予算案・決算案の素案作成・収支状況報告書等)	管理費等の出納	専有部以外の維持・修繕の企画、実施の調整	管理人業務	理事会・総会支援業務	清掃業務	建物設備管理業務
合計		297	284	284	204	264	262	271	251
		100.0%	95.6%	95.6%	68.7%	88.9%	88.2%	91.2%	84.5%
総管理戸数	20戸以下	12	12	12	11	7	12	10	10
		100.0%	100.0%	100.0%	91.7%	58.3%	100.0%	83.3%	83.3%
	21-40戸	74	74	72	55	59	68	69	66
		100.0%	100.0%	97.3%	74.3%	79.7%	91.9%	93.2%	89.2%
	41-60戸	72	68	67	48	66	63	66	58
		100.0%	94.4%	93.1%	66.7%	91.7%	87.5%	91.7%	80.6%
	61-80戸	49	47	49	34	49	43	45	39
		100.0%	95.9%	100.0%	69.4%	100.0%	87.8%	91.8%	79.6%
	81-100戸	33	30	30	25	30	30	30	30
	100.0%	90.9%	90.9%	75.8%	90.9%	90.9%	90.9%	90.9%	
101-150戸	37	35	35	19	33	28	32	30	
	100.0%	94.6%	94.6%	51.4%	89.2%	75.7%	86.5%	81.1%	
151-200戸	9	8	9	7	9	9	9	8	
	100.0%	88.9%	100.0%	77.8%	100.0%	100.0%	88.9%	100.0%	
201戸以上	11	10	10	5	11	9	11	9	
	100.0%	90.9%	90.9%	45.5%	100.0%	81.8%	100.0%	81.8%	
完成年次	～昭和45年	6	6	6	2	6	6	6	3
		100.0%	100.0%	100.0%	33.3%	100.0%	100.0%	100.0%	50.0%
	昭和46年～昭和50年	57	54	53	41	50	48	49	46
		100.0%	94.7%	93.0%	71.9%	87.7%	84.2%	86.0%	80.7%
	昭和51年～昭和55年	95	87	88	58	80	79	84	77
	100.0%	91.6%	92.6%	61.1%	84.2%	83.2%	88.4%	81.1%	
昭和56年～昭和60年	139	137	137	103	128	129	132	125	
	100.0%	98.6%	98.6%	74.1%	92.1%	92.8%	95.0%	89.9%	

※管理業務を管理会社へ委託している組合のみ集計

(4) 管理会社の変更

管理会社の変更について、全体では「有」が36.0%、「無」が60.9%となっている。そのうち、管理会社の変更回数は「1回」が70.1%、「2回以上」が27.1%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高く、また完成年次別にみると、古いマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

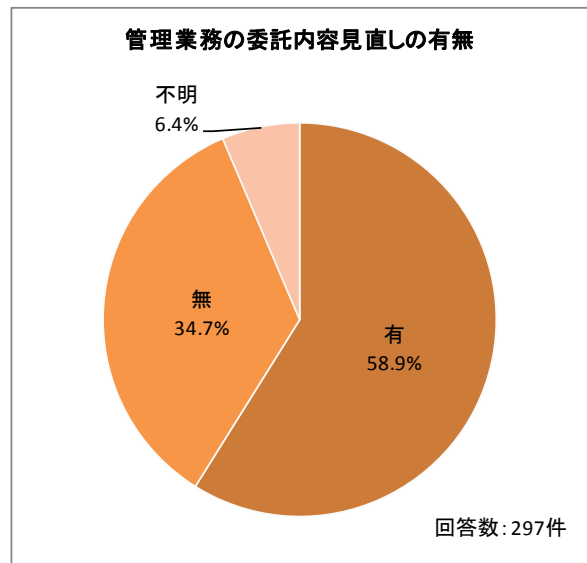
		合計	有			無		不明
			1回	2回以上	不明			
合計		297	75	29	3	181	9	
		100.0%	70.1%	27.1%	2.8%	60.9%	3.1%	
総管理戸数	20戸以下	12	2	0	0	10	0	
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	83.3%	0.0%	
	21-40戸	74	19	2	0	50	3	
		100.0%	90.5%	9.5%	0.0%	67.6%	4.0%	
	41-60戸	72	17	11	0	41	3	
		100.0%	60.7%	39.3%	0.0%	56.9%	4.2%	
	61-80戸	49	13	7	0	28	1	
		100.0%	65.0%	35.0%	0.0%	57.1%	2.1%	
	81-100戸	33	9	1	1	21	1	
	100.0%	81.8%	9.1%	9.1%	63.6%	3.1%		
101-150戸	37	9	4	2	21	1		
	100.0%	60.0%	26.7%	13.3%	56.8%	2.7%		
151-200戸	9	3	1	0	5	0		
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	55.6%	0.0%		
201戸以上	11	3	3	0	5	0		
	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	45.5%	0.0%		
完成年次	～昭和45年	6	4	0	0	2	0	
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	
	昭和46年～昭和50年	57	20	15	1	18	3	
		100.0%	55.6%	41.7%	2.7%	31.6%	5.2%	
昭和51年～昭和55年	95	21	9	2	59	4		
	100.0%	65.6%	28.1%	6.3%	62.1%	4.2%		
昭和56年～昭和60年	139	30	5	0	102	2		
	100.0%	85.7%	14.3%	0.0%	73.4%	1.4%		

※管理業務を管理会社へ委託している組合のみ集計

(5) 管理業務の委託内容見直し

管理業務の委託内容見直しについて、全体では「有」が58.9%、「無」が34.7%となっている。

完成年次別にみると、昭和45年以前のマンションでは「有」の割合が高くなっている。



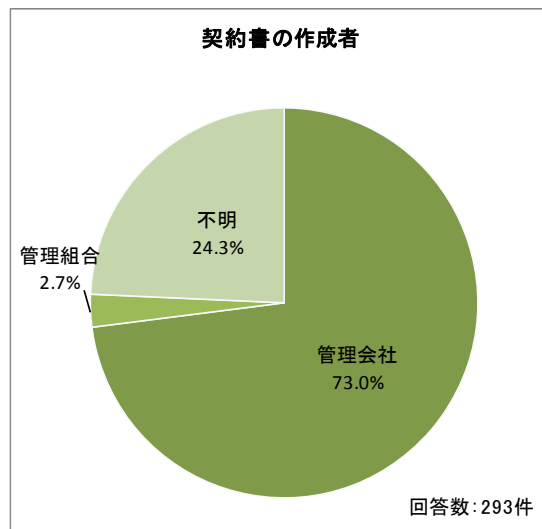
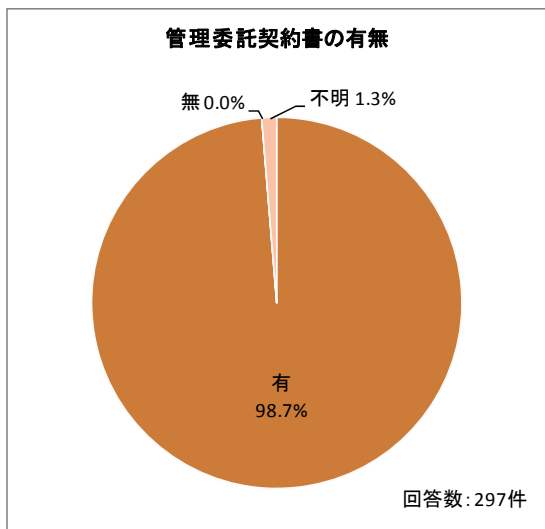
上：管理組合数 下：構成比

		合計	有	無	不明
合計		297	175	103	19
		100.0%	58.9%	34.7%	6.4%
総管理戸数	20戸以下	12	5	7	0
		100.0%	41.7%	58.3%	0.0%
	21-40戸	74	40	30	4
		100.0%	54.1%	40.5%	5.4%
	41-60戸	72	39	27	6
		100.0%	54.2%	37.5%	8.3%
	61-80戸	49	28	15	6
		100.0%	57.1%	30.6%	12.3%
81-100戸	33	22	11	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	
101-150戸	37	29	6	2	
	100.0%	78.4%	16.2%	5.4%	
151-200戸	9	6	3	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	
201戸以上	11	6	4	1	
	100.0%	54.5%	36.4%	9.1%	
完成年次	～昭和45年	6	5	1	0
		100.0%	83.3%	16.7%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	57	31	18	8
		100.0%	54.4%	31.6%	14.0%
昭和51年～昭和55年	95	46	42	7	
	100.0%	48.4%	44.2%	7.4%	
昭和56年～昭和60年	139	93	42	4	
	100.0%	66.9%	30.2%	2.9%	

※管理業務を管理会社へ委託している組合のみ集計

(6) 管理委託契約書の有無

管理委託契約書の有無について、全体では「有」が 98.7%となっており、そのうち契約書の作成者は「管理会社」が 73.0%と最も多くなっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

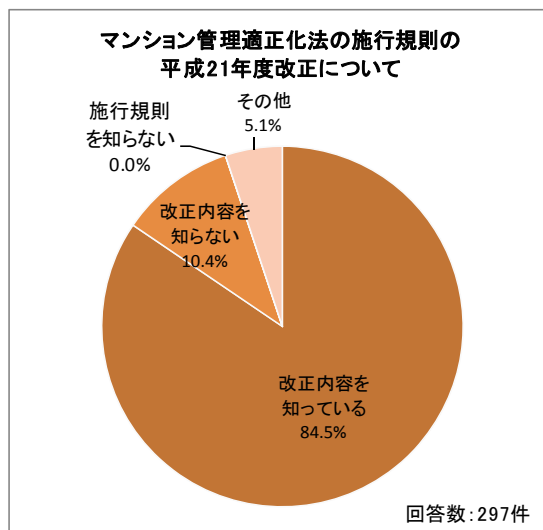
	合計	有	契約書の作成者			無	不明	
			管理会社	管理組合	不明			
			管理会社	管理組合	不明			
合計	297	293	214	8	71	0	4	
	100.0%	98.7%	73.0%	2.7%	24.3%	0.0%	1.3%	
総管理戸数	20戸以下	12	12	11	0	1	0	
		100.0%	100.0%	91.7%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%
	21-40戸	74	73	52	0	21	0	1
		100.0%	98.6%	71.2%	0.0%	28.8%	0.0%	1.4%
	41-60戸	72	71	50	5	16	0	1
		100.0%	98.6%	70.4%	7.0%	22.6%	0.0%	1.4%
	61-80戸	49	48	37	0	11	0	1
		100.0%	98.0%	77.1%	0.0%	22.9%	0.0%	2.0%
	81-100戸	33	33	20	2	11	0	0
	100.0%	100.0%	60.6%	6.1%	33.3%	0.0%	0.0%	
101-150戸	37	36	29	1	6	0	1	
	100.0%	97.3%	80.6%	2.8%	16.6%	0.0%	2.7%	
151-200戸	9	9	7	0	2	0	0	
	100.0%	100.0%	77.8%	0.0%	22.2%	0.0%	0.0%	
201戸以上	11	11	8	0	3	0	0	
	100.0%	100.0%	72.7%	0.0%	27.3%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	6	6	4	0	2	0	0
		100.0%	100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	57	56	45	2	9	0	1
		100.0%	98.2%	80.4%	3.6%	16.0%	0.0%	1.8%
	昭和51年～昭和55年	95	92	63	4	25	0	3
	100.0%	96.8%	68.5%	4.3%	27.2%	0.0%	3.2%	
昭和56年～昭和60年	139	139	102	2	35	0	0	
	100.0%	100.0%	73.4%	1.4%	25.2%	0.0%	0.0%	

※管理業務を管理会社へ委託している組合のみ集計

(7) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）の施行規則の平成21年度改正の認知度

マンション管理適正化法の施行規則の平成21年度改正の認知度について、全体では「改正内容を知っている」が84.5%と最も多く、次いで「改正内容を知らない」が10.4%となっている。

完成年次別にみると、新しいマンションほど「改正内容を知っている」の割合が高くなる傾向となっている。



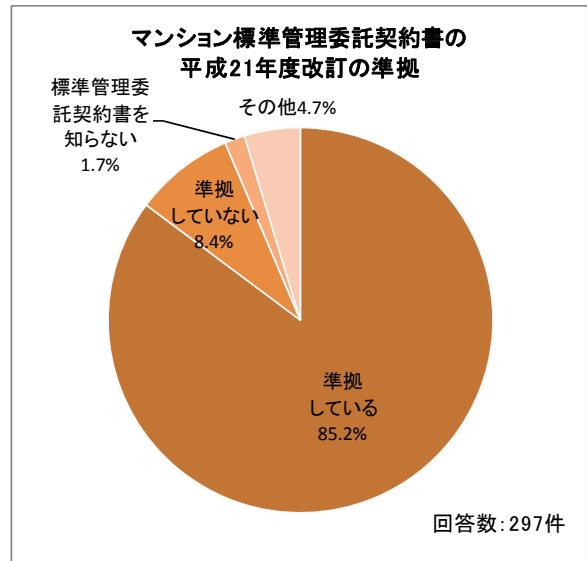
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	改正内容を知っている	改正内容を知らない	施行規則を知らない	その他
合計		297	251	31	0	15
		100.0%	84.5%	10.4%	0.0%	5.1%
総管理戸数	20戸以下	12	10	1	0	1
		100.0%	83.4%	8.3%	0.0%	8.3%
	21-40戸	74	60	10	0	4
		100.0%	81.1%	13.5%	0.0%	5.4%
	41-60戸	72	60	9	0	3
		100.0%	83.3%	12.5%	0.0%	4.2%
	61-80戸	49	43	3	0	3
		100.0%	87.8%	6.1%	0.0%	6.1%
81-100戸	33	29	3	0	1	
	100.0%	87.9%	9.1%	0.0%	3.0%	
101-150戸	37	32	4	0	1	
	100.0%	86.5%	10.8%	0.0%	2.7%	
151-200戸	9	9	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	11	8	1	0	2	
	100.0%	72.7%	9.1%	0.0%	18.2%	
完成年次	～昭和45年	6	4	1	0	1
		100.0%	66.6%	16.7%	0.0%	16.7%
	昭和46年～昭和50年	57	46	7	0	4
		100.0%	80.7%	12.3%	0.0%	7.0%
昭和51年～昭和55年	95	79	11	0	5	
	100.0%	83.2%	11.6%	0.0%	5.2%	
昭和56年～昭和60年	139	122	12	0	5	
	100.0%	87.8%	8.6%	0.0%	3.6%	

※管理業務を管理会社へ委託している組合のみ集計

(8) マンション標準管理委託契約書の平成21年度改訂の準拠

マンション標準管理委託契約書の平成21年度改訂の準拠について、全体では「準拠している」が85.2%と最も多く、次いで「準拠していない」が8.4%となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	準拠している	準拠していない	標準管理委託契約書を知らない	その他
合計		297	253	25	5	14
		100.0%	85.2%	8.4%	1.7%	4.7%
総管理戸数	20戸以下	12	11	1	0	0
		100.0%	91.7%	8.3%	0.0%	0.0%
	21-40戸	74	64	5	3	2
		100.0%	86.5%	6.8%	4.1%	2.6%
	41-60戸	72	59	8	0	5
		100.0%	81.9%	11.1%	0.0%	7.0%
	61-80戸	49	43	4	0	2
		100.0%	87.7%	8.2%	0.0%	4.1%
81-100戸	33	28	2	1	2	
	100.0%	84.8%	6.1%	3.0%	6.1%	
101-150戸	37	30	4	1	2	
	100.0%	81.1%	10.8%	2.7%	5.4%	
151-200戸	9	8	1	0	0	
	100.0%	88.9%	11.1%	0.0%	0.0%	
201戸以上	11	10	0	0	1	
	100.0%	90.9%	0.0%	0.0%	9.1%	
完成年次	～昭和45年	6	6	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	57	44	8	1	4
		100.0%	77.2%	14.0%	1.8%	7.0%
昭和51年～昭和55年	95	83	7	2	3	
	100.0%	87.4%	7.4%	2.1%	3.1%	
昭和56年～昭和60年	139	120	10	2	7	
	100.0%	86.3%	7.2%	1.4%	5.1%	

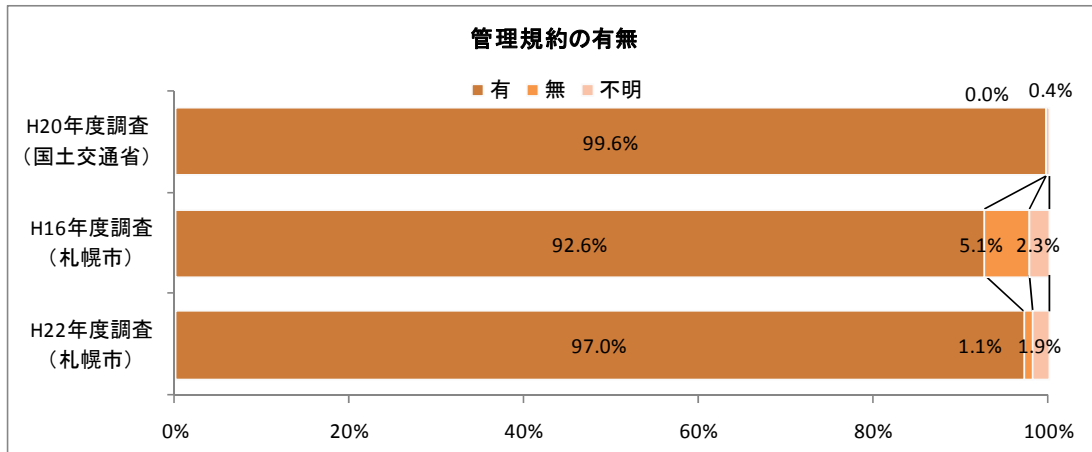
※管理業務を管理会社へ委託している組合のみ集計

3-6. 管理規約等

(1) 管理規約の有無

管理規約の有無について、全体では「有」が97.0%となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」の割合が92.6%から97.0%と高くなったが、国土交通省の全国調査（H20年度）と比較すると低い割合となっている。



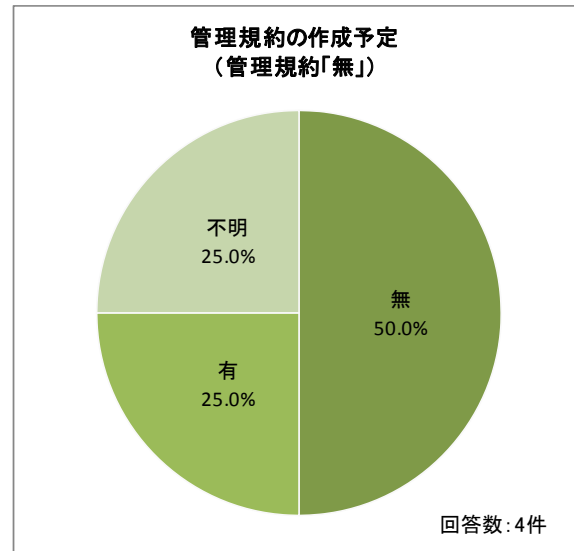
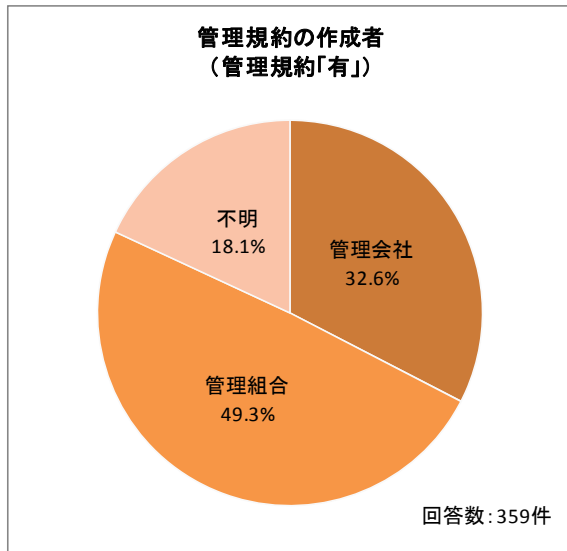
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		370	359	4	7
		100.0%	97.0%	1.1%	1.9%
総管理戸数	20戸以下	29	26	3	0
		100.0%	89.7%	10.3%	0.0%
	21-40戸	100	96	1	3
		100.0%	96.0%	1.0%	3.0%
	41-60戸	81	80	0	1
		100.0%	98.8%	0.0%	1.2%
	61-80戸	54	53	0	1
		100.0%	98.1%	0.0%	1.9%
81-100戸	38	38	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	46	44	0	2	
	100.0%	95.7%	0.0%	4.3%	
151-200戸	10	10	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	13	1	1
		100.0%	86.6%	6.7%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	76	1	3
		100.0%	94.9%	1.3%	3.8%
昭和51年～昭和55年	116	113	2	1	
	100.0%	97.4%	1.7%	0.9%	
昭和56年～昭和60年	159	157	0	2	
	100.0%	98.7%	0.0%	1.3%	

(2) 管理規約の作成者及び作成予定

管理規約の作成者及び作成予定について、管理規約が「有」の場合の作成者は「管理組合」が49.3%と最も多くなっている。

完成年次別にみると、古いマンションほど「管理組合」の割合が高くなる傾向となっている。



上:管理組合数 下:構成比

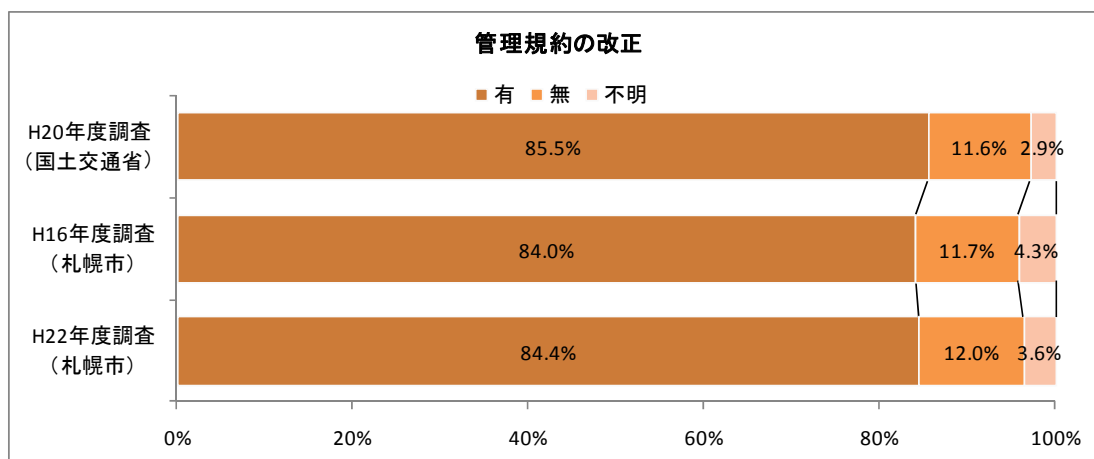
	管理規約 有	規約の作成者			管理規約 無	作成予定			
		管理会社	管理組合	不明		無	有	不明	
合計	359 100.0%	117 32.6%	177 49.3%	65 18.1%	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	
総管理戸数	20戸以下	26 100.0%	8 30.7%	12 46.2%	6 23.1%	3 100.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%
	21-40戸	96 100.0%	34 35.4%	38 39.6%	24 25.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	41-60戸	80 100.0%	25 31.3%	42 52.5%	13 16.2%	0 -	0 -	0 -	0 -
	61-80戸	53 100.0%	23 43.4%	21 39.6%	9 17.0%	0 -	0 -	0 -	0 -
	81-100戸	38 100.0%	12 31.6%	20 52.6%	6 15.8%	0 -	0 -	0 -	0 -
	101-150戸	44 100.0%	13 29.5%	27 61.4%	4 9.1%	0 -	0 -	0 -	0 -
	151-200戸	10 100.0%	1 10.0%	8 80.0%	1 10.0%	0 -	0 -	0 -	0 -
	201戸以上	12 100.0%	1 8.3%	9 75.0%	2 16.7%	0 -	0 -	0 -	0 -
	完成年次	～昭和45年	13 100.0%	2 15.4%	9 69.2%	2 15.4%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
昭和46年～昭和50年		76 100.0%	23 30.3%	42 55.3%	11 14.4%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
昭和51年～昭和55年		113 100.0%	33 29.2%	61 54.0%	19 16.8%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
昭和56年～昭和60年		157 100.0%	59 37.6%	65 41.4%	33 21.0%	0 -	0 -	0 -	0 -

(3) 管理規約の改正

管理規約の改正について、全体では「有」が84.4%、「無」が12.0%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」はほぼ同程度の割合となっており、国土交通省の全国調査（H20年度）と比較すると若干低い割合となっている。



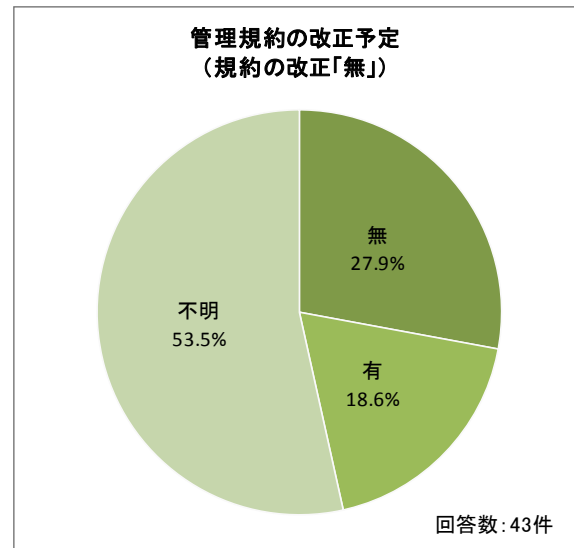
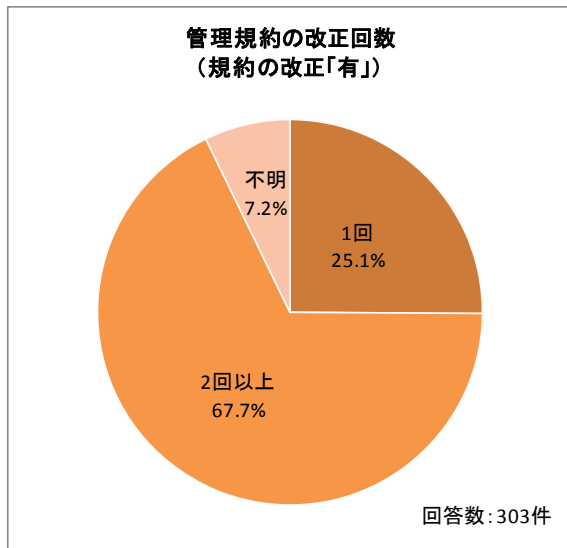
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		359	303	43	13
		100.0%	84.4%	12.0%	3.6%
総管理戸数	20戸以下	26	17	8	1
		100.0%	65.4%	30.8%	3.8%
	21-40戸	96	75	17	4
		100.0%	78.1%	17.7%	4.2%
	41-60戸	80	68	7	5
		100.0%	85.0%	8.8%	6.2%
	61-80戸	53	46	6	1
		100.0%	86.8%	11.3%	1.9%
81-100戸	38	35	2	1	
	100.0%	92.1%	5.3%	2.6%	
101-150戸	44	40	3	1	
	100.0%	90.9%	6.8%	2.3%	
151-200戸	10	10	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	11	1	1
		100.0%	84.6%	7.7%	7.7%
	昭和46年～昭和50年	76	62	9	5
		100.0%	81.6%	11.8%	6.6%
昭和51年～昭和55年	113	90	18	5	
	100.0%	79.6%	15.9%	4.5%	
昭和56年～昭和60年	157	140	15	2	
	100.0%	89.2%	9.6%	1.3%	

(4) 管理規約の改正回数と改正予定

管理規約の改正回数と改正予定について、管理規約の改正が「有」の場合の改正回数は「2回以上」が67.7%と最も多くなっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「2回以上」の割合が高くなる傾向となっている。また、管理規約の改正が「無」の場合の改正予定は「無」が27.9%、「有」が18.6%となっている。

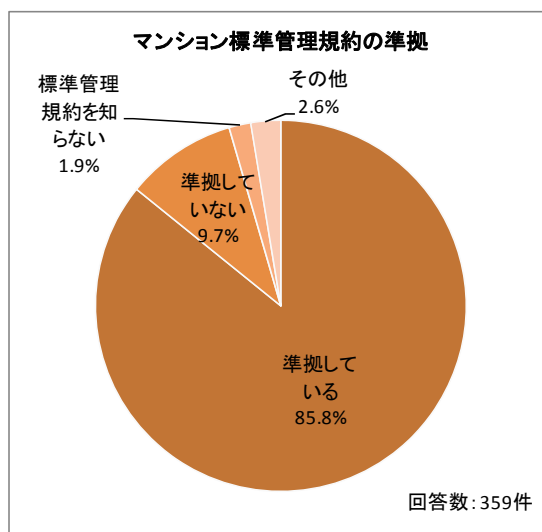


上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	改正回数(規約の改正「有」)			合計	改正予定(規約の改正「無」)			
		1回	2回以上	不明		無	有	不明	
合計	303	76	205	22	43	12	8	23	
	100.0%	25.1%	67.7%	7.2%	100.0%	27.9%	18.6%	53.5%	
総管理戸数	20戸以下	17	6	10	1	8	3	2	3
		100.0%	35.3%	58.8%	5.9%	100.0%	37.5%	25.0%	37.5%
	21-40戸	75	21	47	7	17	5	3	9
		100.0%	28.0%	62.7%	9.3%	100.0%	29.4%	17.6%	53.0%
	41-60戸	68	18	47	3	7	3	2	2
		100.0%	26.5%	69.1%	4.4%	100.0%	42.8%	28.6%	28.6%
	61-80戸	46	14	28	4	6	0	1	5
		100.0%	30.4%	60.9%	8.7%	100.0%	0.0%	16.7%	83.3%
	81-100戸	35	9	24	2	2	0	0	2
	100.0%	25.7%	68.6%	5.7%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
101-150戸	40	8	30	2	3	1	0	2	
	100.0%	20.0%	75.0%	5.0%	100.0%	33.3%	0.0%	66.7%	
151-200戸	10	0	9	1	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	90.0%	10.0%	100.0%	-	-	-	
201戸以上	12	0	10	2	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	83.3%	16.7%	100.0%	-	-	-	
完成年次	～昭和45年	11	4	7	0	1	1	0	0
		100.0%	36.4%	63.6%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	62	11	49	2	9	2	0	7
		100.0%	17.7%	79.0%	3.3%	100.0%	22.2%	0.0%	77.8%
昭和51年～昭和55年	90	25	57	8	18	3	5	10	
	100.0%	27.8%	63.3%	8.9%	100.0%	16.7%	27.8%	55.5%	
昭和56年～昭和60年	140	36	92	12	15	6	3	6	
	100.0%	25.7%	65.7%	8.6%	100.0%	40.0%	20.0%	40.0%	

(5) マンション標準管理規約の準拠

マンション標準管理規約の準拠について、全体では「準拠している」が 85.8%と最も多くなっている。総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「準拠している」の割合が高くなる傾向となっており、また完成年次別にみると、新しいマンションほど「準拠している」の割合が高くなる傾向となっている。



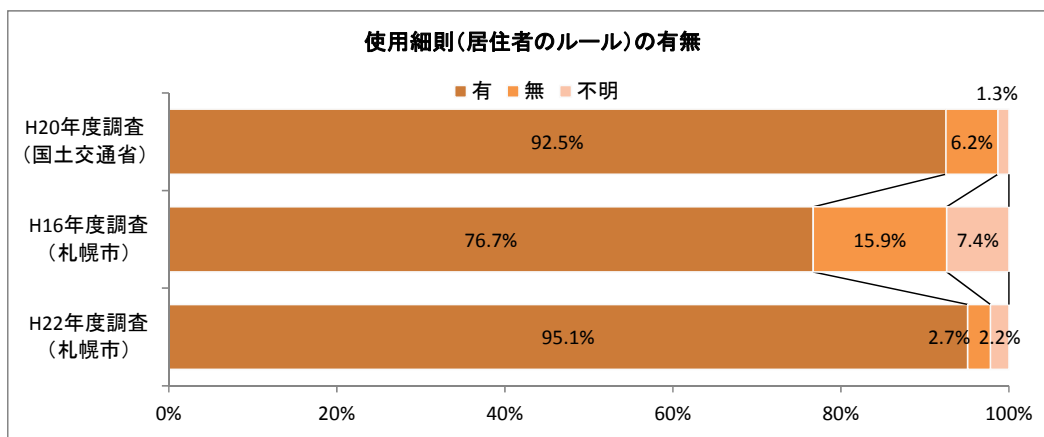
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	準拠している	準拠していない	標準管理規約を知らない	その他
合計		359	308	35	7	9
		100.0%	85.8%	9.7%	1.9%	2.6%
総管理戸数	20戸以下	26	19	4	2	1
		100.0%	73.1%	15.4%	7.7%	3.8%
	21-40戸	96	79	9	5	3
		100.0%	82.3%	9.4%	5.2%	3.1%
	41-60戸	80	68	9	0	3
		100.0%	85.0%	11.3%	0.0%	3.7%
	61-80戸	53	47	6	0	0
		100.0%	88.7%	11.3%	0.0%	0.0%
81-100戸	38	35	2	0	1	
	100.0%	92.1%	5.3%	0.0%	2.6%	
101-150戸	44	39	4	0	1	
	100.0%	88.6%	9.1%	0.0%	2.3%	
151-200戸	10	10	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	1	0	0	
	100.0%	91.7%	8.3%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	10	1	1	1
		100.0%	76.9%	7.7%	7.7%	7.7%
	昭和46年～昭和50年	76	63	7	2	4
		100.0%	82.9%	9.2%	2.6%	5.3%
昭和51年～昭和55年	113	98	11	3	1	
	100.0%	86.7%	9.7%	2.7%	0.9%	
昭和56年～昭和60年	157	137	16	1	3	
	100.0%	87.3%	10.2%	0.6%	1.9%	

(6) 使用細則（居住者のルール）の有無

使用細則（居住者のルール）の有無について、全体では「有」が95.1%、「無」が2.7%となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」の割合が76.7%から95.1%と大きく上昇し、国土交通省の全国調査（H20年度）と比較しても高い割合となっている。



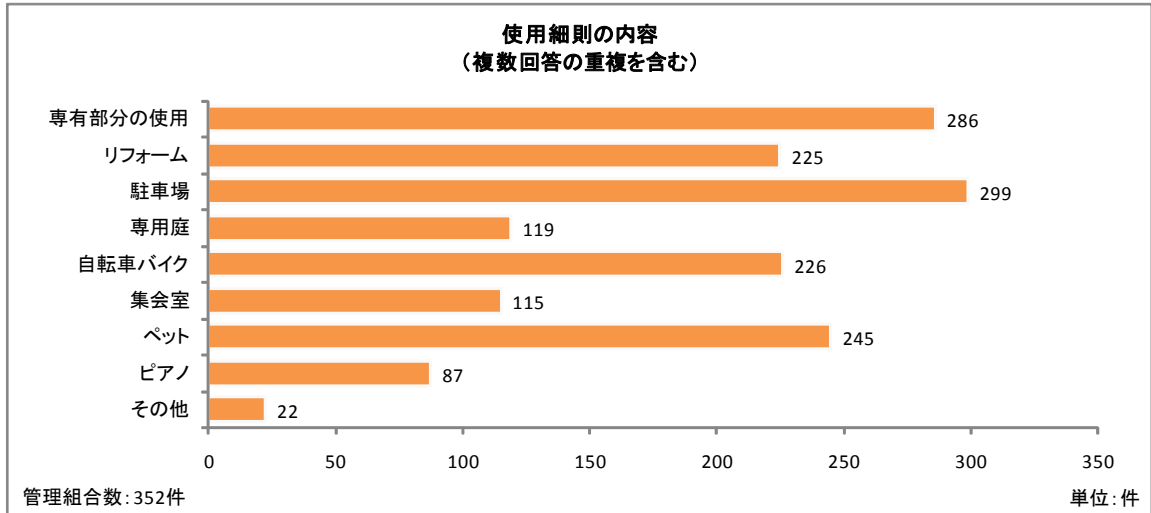
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		370	352	10	8
		100.0%	95.1%	2.7%	2.2%
総管理戸数	20戸以下	29	25	4	0
		100.0%	86.2%	13.8%	0.0%
	21-40戸	100	95	2	3
		100.0%	95.0%	2.0%	3.0%
	41-60戸	81	76	2	3
		100.0%	93.8%	2.5%	3.7%
	61-80戸	54	52	1	1
		100.0%	96.2%	1.9%	1.9%
	81-100戸	38	38	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	46	44	1	1	
	100.0%	95.6%	2.2%	2.2%	
151-200戸	10	10	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	13	1	1
		100.0%	86.6%	6.7%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	76	1	3
		100.0%	94.9%	1.3%	3.8%
	昭和51年～昭和55年	116	109	6	1
	100.0%	94.0%	5.2%	0.8%	
昭和56年～昭和60年	159	154	2	3	
	100.0%	96.9%	1.3%	1.8%	

(7) 使用細則の内容

使用細則の内容について、全体では「駐車場」が84.9%と最も多く、次いで「専有部分の使用」が81.3%、「ペット」が69.6%となっている。

総管理戸数別にみると、20戸以下の小規模なマンションでは、各使用細則を定めている割合が低い傾向となっている。



※使用細則「有」の管理組合のみ集計

使用細則の内容「その他」の記入内容

洗濯物の干し方、窓ガラス改良、ゴミ処理、タイヤ、トランクルーム、ベランダ、アンペア容量変更、水道・灯油供給 ほか

※複数回答の重複含む

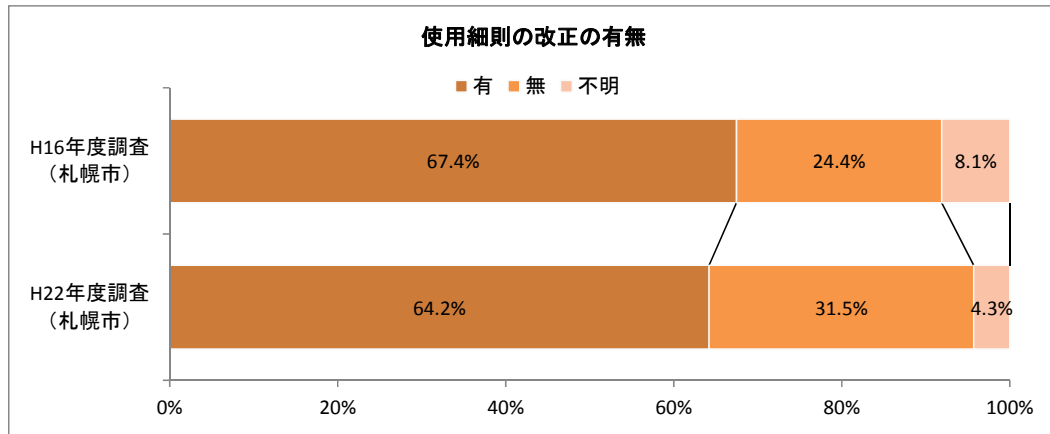
上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	専有部分の使用	リフォーム	駐車場	専用庭	自転車バイク	集会室	ペット	ピアノ	その他
合計		352	286	225	299	119	226	115	245	87	22
		100.0%	81.3%	63.9%	84.9%	33.8%	64.2%	32.7%	69.6%	24.7%	6.3%
総管理戸数	20戸以下	25	18	8	20	3	7	1	15	4	1
		100.0%	72.0%	32.0%	80.0%	12.0%	28.0%	4.0%	60.0%	16.0%	4.0%
	21-40戸	95	78	59	81	33	57	9	62	20	5
		100.0%	82.1%	62.1%	85.3%	34.7%	60.0%	9.5%	65.3%	21.1%	5.3%
	41-60戸	76	64	52	66	27	53	19	49	18	3
		100.0%	84.2%	68.4%	86.8%	35.5%	69.7%	25.0%	64.5%	23.7%	3.9%
	61-80戸	52	38	30	43	17	32	24	36	15	2
		100.0%	73.1%	57.7%	82.7%	32.7%	61.5%	46.2%	69.2%	28.8%	3.8%
	81-100戸	38	34	27	32	13	25	20	29	8	5
	100.0%	89.5%	71.1%	84.2%	34.2%	65.8%	52.6%	76.3%	21.1%	13.2%	
101-150戸	44	36	30	37	18	36	29	37	14	4	
	100.0%	81.8%	68.2%	84.1%	40.9%	81.8%	65.9%	84.1%	31.8%	9.1%	
151-200戸	10	9	8	9	3	6	5	8	5	1	
	100.0%	90.0%	80.0%	90.0%	30.0%	60.0%	50.0%	80.0%	50.0%	10.0%	
201戸以上	12	9	11	11	5	10	8	9	3	1	
	100.0%	75.0%	91.7%	91.7%	41.7%	83.3%	66.7%	75.0%	25.0%	8.3%	
完成年次	~昭和45年	13	10	7	11	2	8	3	7	4	1
		100.0%	76.9%	53.8%	84.6%	15.4%	61.5%	23.1%	53.8%	30.8%	7.7%
	昭和46年~昭和50年	76	61	55	59	10	51	23	62	20	8
		100.0%	80.3%	72.4%	77.6%	13.2%	67.1%	30.3%	81.6%	26.3%	10.5%
	昭和51年~昭和55年	109	91	61	94	37	70	34	77	25	5
	100.0%	83.5%	56.0%	86.2%	33.9%	64.2%	31.2%	70.6%	22.9%	4.6%	
昭和56年~昭和60年	154	124	102	135	70	97	55	99	38	8	
	100.0%	80.5%	66.2%	87.7%	45.5%	63.0%	35.7%	64.3%	24.7%	5.2%	

(8) 使用細則の改正の有無

使用細則の改正の有無について、全体では「有」が64.2%、「無」が31.5%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっている。札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」の割合が低くなっている。



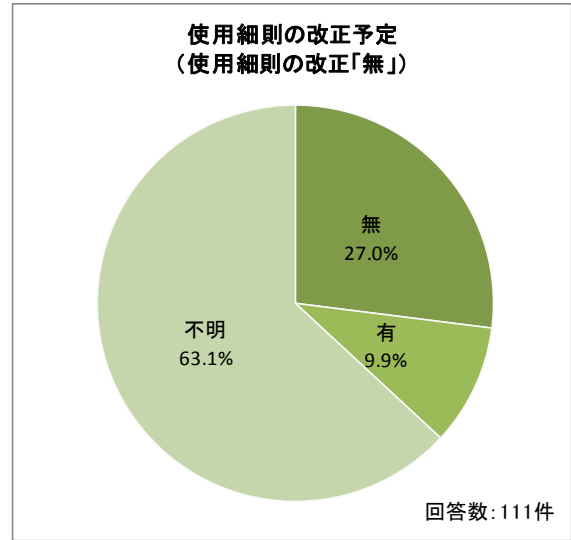
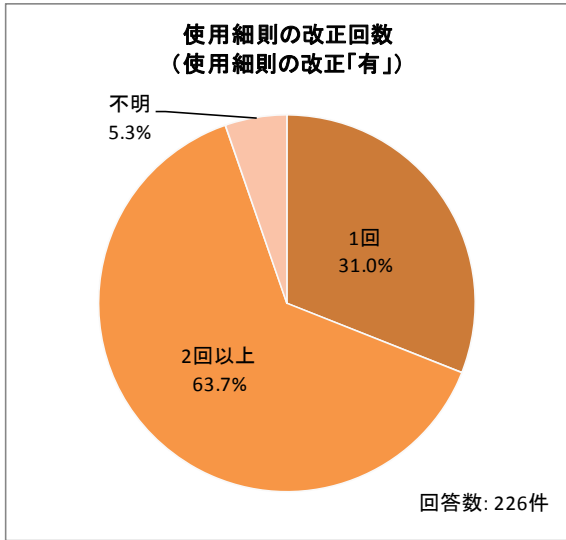
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		352	226	111	15
		100.0%	64.2%	31.5%	4.3%
総管理戸数	20戸以下	25	9	14	2
		100.0%	36.0%	56.0%	8.0%
	21-40戸	95	47	39	9
		100.0%	49.5%	41.1%	9.4%
	41-60戸	76	51	24	1
		100.0%	67.1%	31.6%	1.3%
	61-80戸	52	34	16	2
		100.0%	65.4%	30.8%	3.8%
	81-100戸	38	30	8	0
	100.0%	78.9%	21.1%	0.0%	
101-150戸	44	35	8	1	
	100.0%	79.5%	18.2%	2.3%	
151-200戸	10	9	1	0	
	100.0%	90.0%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	1	0	
	100.0%	91.7%	8.3%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	13	9	4	0
		100.0%	69.2%	30.8%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	76	52	21	3
		100.0%	68.4%	27.6%	3.8%
	昭和51年～昭和55年	109	66	35	8
	100.0%	60.6%	32.1%	7.3%	
昭和56年～昭和60年	154	99	51	4	
	100.0%	64.3%	33.1%	2.6%	

(9) 使用細則の改正回数と改正予定

使用細則の改正回数と改正予定について、使用細則の改正が「有」の場合の改正回数は「2回以上」が63.7%と最も多くなっている。

総管理戸数別にみると、151戸以上の大規模なマンションでは「2回以上」の割合が高くなっている。また、使用細則の改正が「無」の場合の改正予定は「無」が27.0%、「有」が9.9%となっている。



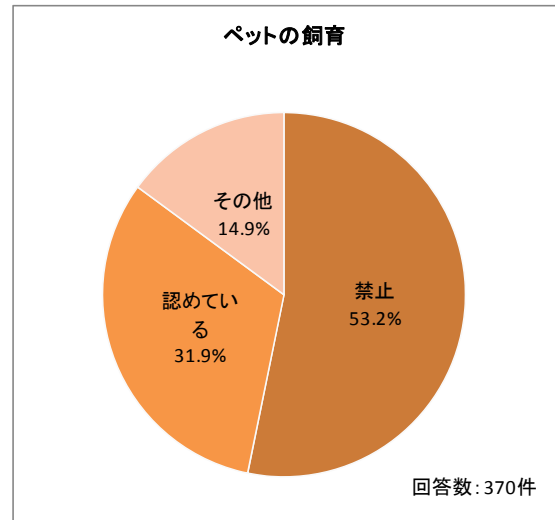
上:管理組合数 下:構成比

	合計	改正回数(改正「有」)			合計	改正予定(改正「無」)			
		1回	2回以上	不明		無	有	不明	
合計	226	70	144	12	111	30	11	70	
	100.0%	31.0%	63.7%	5.3%	100.0%	27.0%	9.9%	63.1%	
総管理戸数	20戸以下	9	3	6	0	14	6	1	7
		100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%	42.9%	7.1%	50.0%
	21-40戸	47	14	30	3	39	7	4	28
		100.0%	29.8%	63.8%	6.4%	100.0%	17.9%	10.3%	71.8%
	41-60戸	51	19	31	1	24	5	4	15
		100.0%	37.3%	60.8%	1.9%	100.0%	20.8%	16.7%	62.5%
	61-80戸	34	11	19	4	16	4	2	10
		100.0%	32.4%	55.9%	11.7%	100.0%	25.0%	12.5%	62.5%
81-100戸	30	10	20	0	8	4	0	4	
	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%	50.0%	0.0%	50.0%	
101-150戸	35	10	23	2	8	3	0	5	
	100.0%	28.6%	65.7%	5.7%	100.0%	37.5%	0.0%	62.5%	
151-200戸	9	1	7	1	1	1	0	0	
	100.0%	11.1%	77.8%	11.1%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	11	2	8	1	1	0	0	1	
	100.0%	18.2%	72.7%	9.1%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
完成年次	～昭和45年	9	2	5	2	4	1	0	3
		100.0%	22.2%	55.6%	22.2%	100.0%	25.0%	0.0%	75.0%
	昭和46年～昭和50年	52	14	36	2	21	7	2	12
		100.0%	26.9%	69.2%	3.9%	100.0%	33.3%	9.5%	57.2%
昭和51年～昭和55年	66	21	43	2	35	8	4	23	
	100.0%	31.8%	65.2%	3.0%	100.0%	22.9%	11.4%	65.7%	
昭和56年～昭和60年	99	33	60	6	51	14	5	32	
	100.0%	33.3%	60.6%	6.1%	100.0%	27.5%	9.8%	62.7%	

(10) ペットの飼育①

ペットの飼育について、全体では「禁止」が53.2%、「認めている」が31.9%となっている。

総管理戸数別にみると、151戸以上の大規模なマンションでは、「禁止」の割合が高くなっている。

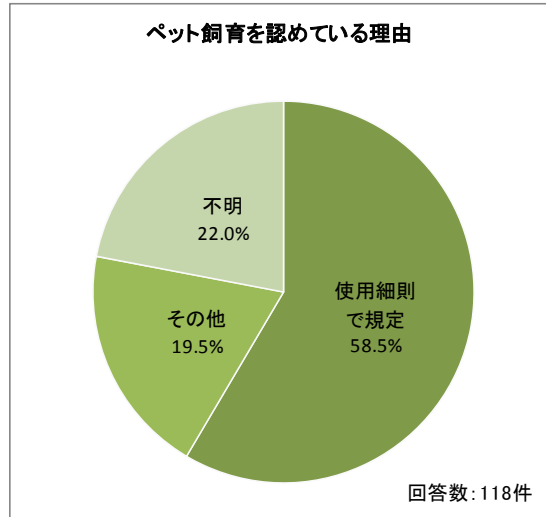
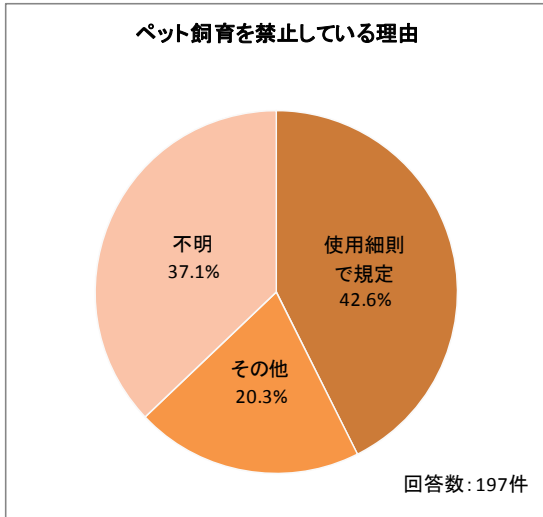


ペットの飼育「その他」の記入内容	
今後の検討課題、条件付承認、原則的は禁止だが申請書承認届出の細則あり、1代限り暗黙の了解、迷惑・危害のおそれのある動物は禁止、ペットと生活を共にする会で管理することを条件にOK、原則禁止(使用細則で規定及びペット飼育細則で規定)、入居者の判断、暗黙	

		上: 管理組合数 下: 構成比			
		合計	禁止	認めている	その他
合計		370	197	118	55
		100.0%	53.2%	31.9%	14.9%
総管理戸数	20戸以下	29	12	10	7
		100.0%	41.4%	34.5%	24.1%
	21-40戸	100	51	33	16
		100.0%	51.0%	33.0%	16.0%
	41-60戸	81	43	20	18
		100.0%	53.1%	24.7%	22.2%
	61-80戸	54	30	19	5
		100.0%	55.6%	35.2%	9.2%
	81-100戸	38	20	14	4
	100.0%	52.6%	36.8%	10.6%	
101-150戸	46	24	18	4	
	100.0%	52.2%	39.1%	8.7%	
151-200戸	10	9	1	0	
	100.0%	90.0%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	8	3	1	
	100.0%	66.7%	25.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	15	7	5	3
		100.0%	46.7%	33.3%	20.0%
	昭和46年～昭和50年	80	47	26	7
		100.0%	58.8%	32.5%	8.7%
昭和51年～昭和55年	116	58	40	18	
	100.0%	50.0%	34.5%	15.5%	
昭和56年～昭和60年	159	85	47	27	
	100.0%	53.5%	29.6%	16.9%	

(11) ペットの飼育②

ペットの飼育を禁止している理由としては「使用細則で規定」が 42.6%となっている。またペットの飼育を認めている理由としては「使用細則で規定」が 58.5%となっている。



ペットの飼育(禁止している理由)「その他」の記入内容
管理規約、原則、総会決議、原則禁止だが子犬猫等黙認
ペットの飼育(認めている理由)「その他」の記入内容
動物飼育細則、管理規約、一代限り、1種1頭、小動物、定期総会で確認、人に危害を加えるおそれのあるものは禁止、所有者のみ認めている、居住者の自主性、生活上必要

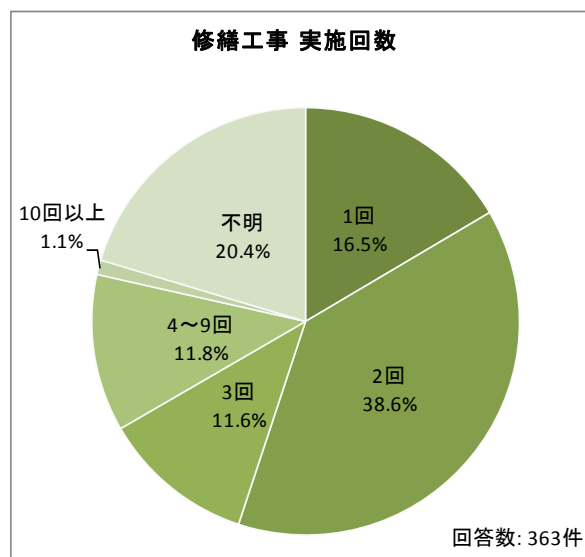
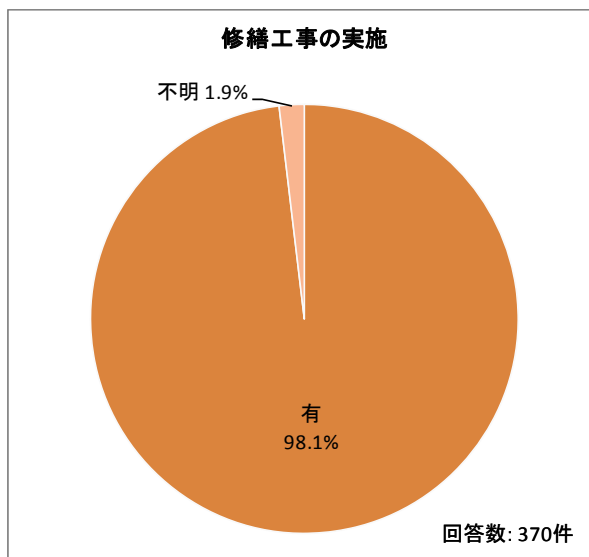
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	ペット飼育「禁止」			合計	ペット飼育「認めている」			
		使用細則で規定	その他	不明		使用細則で規定	その他	不明	
合計	197	84	40	73	118	69	23	26	
	100.0%	42.6%	20.3%	37.1%	100.0%	58.5%	19.5%	22.0%	
総管理戸数	20戸以下	12	3	2	7	10	3	4	3
		100.0%	25.0%	16.7%	58.3%	100.0%	30.0%	40.0%	30.0%
	21-40戸	51	22	9	20	33	18	4	11
		100.0%	43.1%	17.6%	39.3%	100.0%	54.6%	12.1%	33.3%
	41-60戸	43	20	7	16	20	11	5	4
		100.0%	46.5%	16.3%	37.2%	100.0%	55.0%	25.0%	20.0%
	61-80戸	30	15	6	9	19	12	3	4
		100.0%	50.0%	20.0%	30.0%	100.0%	63.2%	15.8%	21.0%
	81-100戸	20	11	2	7	14	12	1	1
	100.0%	55.0%	10.0%	35.0%	100.0%	85.8%	7.1%	7.1%	
101-150戸	24	9	9	6	18	11	5	2	
	100.0%	37.5%	37.5%	25.0%	100.0%	61.1%	27.8%	11.1%	
151-200戸	9	3	2	4	1	1	0	0	
	100.0%	33.3%	22.2%	44.5%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	8	1	3	4	3	1	1	1	
	100.0%	12.5%	37.5%	50.0%	100.0%	33.3%	33.3%	33.3%	
完成年次	～昭和45年	7	1	1	5	5	2	0	3
		100.0%	14.3%	14.3%	71.4%	100.0%	40.0%	0.0%	60.0%
	昭和46年～昭和50年	47	22	6	19	26	17	4	5
		100.0%	46.8%	12.8%	40.4%	100.0%	65.4%	15.4%	19.2%
	昭和51年～昭和55年	58	28	13	17	40	23	8	9
	100.0%	48.3%	22.4%	29.3%	100.0%	57.5%	20.0%	22.5%	
昭和56年～昭和60年	85	33	20	32	47	27	11	9	
	100.0%	38.8%	23.5%	37.7%	100.0%	57.4%	23.4%	19.2%	

3-7. 建物・設備の維持管理（大規模修繕工事等）

（1）修繕工事の実施①（実施状況と実施回数）

修繕工事の実施について、全体では「有」が 98.1%、「不明」が 1.9%である。実施回数は「2回」が 38.6%と最も多く、次いで「1回」の 16.5%となっている。



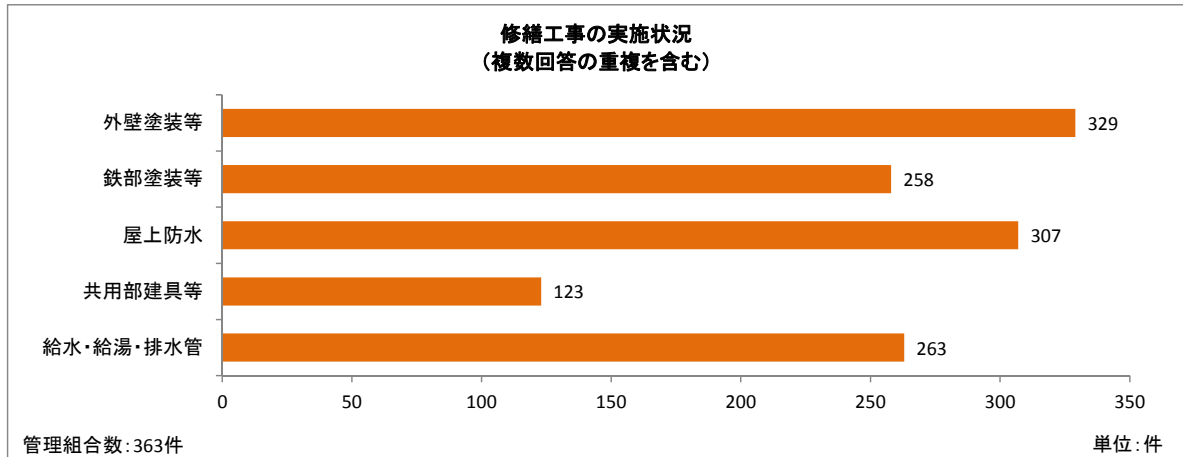
※修繕工事の実施「有」の管理組合のみ集計

上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	1回	2回	3回	4~9回	10回以上	不明	不明
合計		370	363	60	140	42	43	4	74	7
		100.0%	98.1%	16.5%	38.6%	11.6%	11.8%	1.1%	20.4%	1.9%
総管理戸数	20戸以下	29	29	2	11	5	3	1	7	0
		100.0%	100.0%	6.9%	38.0%	17.2%	10.3%	3.4%	24.2%	0.0%
	21-40戸	100	97	22	35	10	12	2	16	3
		100.0%	97.0%	22.7%	36.1%	10.3%	12.4%	2.1%	16.4%	3.0%
	41-60戸	81	79	12	38	7	7	0	15	2
		100.0%	97.5%	15.2%	48.1%	8.9%	8.9%	0.0%	18.9%	2.5%
	61-80戸	54	53	6	19	6	6	0	16	1
		100.0%	98.1%	11.3%	35.8%	11.3%	11.3%	0.0%	30.3%	1.9%
	81-100戸	38	38	8	15	7	2	0	6	0
	100.0%	100.0%	21.1%	39.5%	18.4%	5.3%	0.0%	15.7%	0.0%	
101-150戸	46	45	5	13	6	10	1	10	1	
	100.0%	97.8%	11.1%	29.0%	13.3%	22.2%	2.2%	22.2%	2.2%	
151-200戸	10	10	1	3	1	2	0	3	0	
	100.0%	100.0%	10.0%	30.0%	10.0%	20.0%	0.0%	30.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	4	6	0	1	0	1	0	
	100.0%	100.0%	33.4%	50.0%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	15	15	2	5	3	3	0	2	0
		100.0%	100.0%	13.3%	33.3%	20.0%	20.0%	0.0%	13.4%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	80	79	10	26	14	7	1	21	1
		100.0%	98.8%	12.7%	32.9%	17.7%	8.9%	1.3%	26.5%	1.2%
	昭和51年~昭和55年	116	112	9	46	10	20	3	24	4
	100.0%	96.6%	8.0%	41.1%	8.9%	17.9%	2.7%	21.4%	3.4%	
昭和56年~昭和60年	159	157	39	63	15	13	0	27	2	
	100.0%	98.7%	24.8%	40.1%	9.6%	8.3%	0.0%	17.2%	1.3%	

(2) 修繕工事の実施② (工事内容)

修繕工事の工事内容について、全体では「外壁塗装等」が90.6%と最も多く、次いで「屋上防水」が84.6%である。また、「給水・給湯・排水管」が72.5%、「鉄部塗装等」が71.1%とほぼ同程度の割合となっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	外壁塗装等	鉄部塗装等	屋上防水	共用部建具等	給水・給湯・排水管	エレベーター	機械式駐車場
合計		363	329	258	307	123	263	112	2
		100.0%	90.6%	71.1%	84.6%	33.9%	72.5%	-	-
総管理戸数	20戸以下	29	25	21	23	6	22	2	0
		100.0%	86.2%	72.4%	79.3%	20.7%	75.9%	-	-
	21-40戸	97	87	69	81	28	71	16	1
		100.0%	89.7%	71.1%	83.5%	28.9%	73.2%	-	-
	41-60戸	79	73	53	68	31	58	30	1
		100.0%	92.4%	67.1%	86.1%	39.2%	73.4%	-	-
	61-80戸	53	48	44	45	23	42	17	0
		100.0%	90.6%	83.0%	84.9%	43.4%	79.2%	-	-
	81-100戸	38	37	27	32	15	25	15	0
	100.0%	97.4%	71.1%	84.2%	39.5%	65.8%	-	-	
101-150戸	45	39	26	38	12	28	22	0	
	100.0%	86.7%	57.8%	84.4%	26.7%	62.2%	-	-	
151-200戸	10	9	10	10	5	9	6	0	
	100.0%	90.0%	100.0%	100.0%	50.0%	90.0%	-	-	
201戸以上	12	11	8	10	3	8	4	0	
	100.0%	91.7%	66.7%	83.3%	25.0%	66.7%	-	-	
完成年次	~昭和45年	15	10	9	9	5	10	6	0
		100.0%	66.7%	60.0%	60.0%	33.3%	66.7%	-	-
	昭和46年~昭和50年	79	72	52	66	32	65	47	2
		100.0%	91.1%	65.8%	83.5%	40.5%	82.3%	-	-
	昭和51年~昭和55年	112	101	76	97	33	93	25	0
	100.0%	90.2%	67.9%	86.6%	29.5%	83.0%	-	-	
昭和56年~昭和60年	157	146	121	135	53	95	34	0	
	100.0%	93.0%	77.1%	86.0%	33.8%	60.5%	-	-	

※エレベーターと機械式駐車場は設置していない管理組合もあるため、構成比は省略

(3) 修繕工事の実施③（工事内容、経過年数・実施回数別）

修繕工事の実施について、経過年数別にみると「外壁塗装等」は「15～16年目」が14.0%と最も多くなっている。「屋上防水」は「9～10年目」が13.8%と最も多くなっている。「鉄部塗装等」、「共用部建具等」、「給水・給湯・排水管」は近年工事が終わったばかりの「1～2年目」が最も多く11.0%、5.1%、12.6%となっている。

実施回数別にみると「外壁塗装等」、「鉄部塗装等」、「屋上防水」は「2回」が最も多く、「共用部建具等」と「給水・給湯・排水管」は「1回」が最も多くなっている。

上:管理組合数 下:構成比

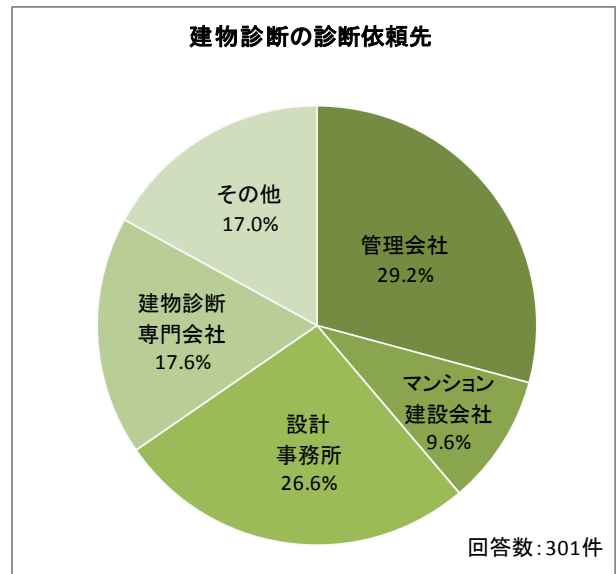
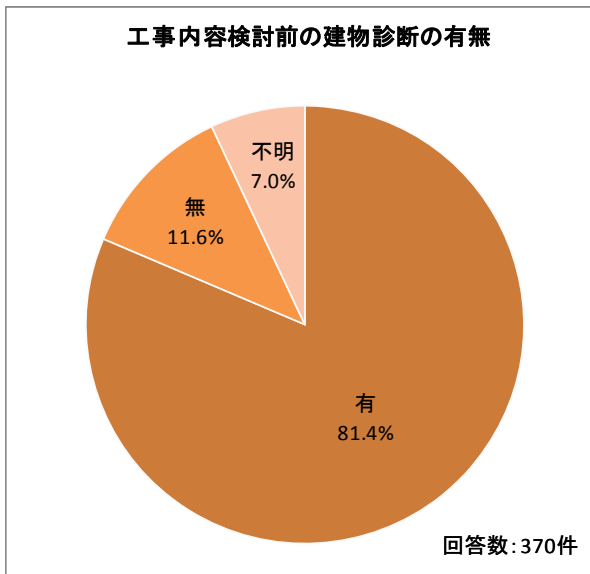
		外壁塗装等	鉄部塗装等	屋上防水	共用部建具等	給水・給湯・排水管	エレベーター	機械式
合計		329 90.6%	258 71.1%	307 84.6%	123 33.9%	263 72.5%	112 -	2 -
経過年数	1～2年目	43 11.8%	40 11.0%	29 8.0%	19 5.1%	46 12.6%	21 -	0 -
	3～4年目	20 5.5%	22 6.1%	24 6.6%	10 2.8%	25 6.9%	13 -	0 -
	5～6年目	20 5.5%	17 4.7%	25 6.9%	8 2.2%	22 6.1%	7 -	0 -
	7～8年目	19 5.2%	15 4.1%	17 4.7%	5 1.4%	16 4.4%	5 -	0 -
	9～10年目	44 12.1%	39 10.7%	50 13.8%	16 4.4%	20 5.5%	9 -	0 -
	11～12年目	29 8.0%	24 6.6%	28 7.7%	7 1.9%	4 1.1%	5 -	0 -
	13～14年目	29 8.0%	16 4.4%	15 4.1%	8 2.2%	3 0.8%	0 -	0 -
	15～16年目	51 14.0%	28 7.7%	42 11.6%	13 3.6%	18 5.0%	3 -	0 -
	17～18年目	2 0.6%	0 0.0%	2 0.6%	1 0.3%	6 1.7%	1 -	0 -
	19～20年目	10 2.8%	4 1.1%	15 4.1%	6 1.7%	23 6.3%	7 -	0 -
	21～25年目	12 3.3%	10 2.8%	12 3.3%	8 2.2%	26 7.2%	6 -	0 -
	26～30年目	4 1.1%	3 0.8%	3 0.8%	1 0.3%	12 3.3%	7 -	0 -
	30年目超	9 2.5%	6 1.7%	8 2.2%	3 0.8%	9 2.5%	11 -	0 -
	不明	37 10.2%	34 9.4%	37 10.2%	18 5.0%	33 9.1%	17 -	2 -
実施回数	1回	129 35.5%	92 25.3%	126 34.7%	74 20.3%	207 57.1%	95 -	2 -
	2回	160 44.1%	114 31.4%	143 39.4%	29 8.0%	32 8.8%	10 -	0 -
	3回	27 7.4%	32 8.8%	25 6.9%	9 2.5%	7 1.9%	3 -	0 -
	4回以上	5 1.4%	14 3.9%	4 1.1%	6 1.7%	5 1.4%	1 -	0 -
	不明	8 2.2%	6 1.7%	9 2.5%	5 1.4%	12 3.3%	3 -	0 -

※構成比は、修繕工事を実施したことがある組合数(363件)に対する比率表示
 ※エレベーターと機械式駐車場は設置していない管理組合もあるため、構成比は省略

(4) 工事内容検討前の建物診断の有無

工事内容検討前の建物診断の有無について、全体では「有」が81.4%、「無」が11.6%となっている。そのうち、診断依頼先については「管理会社」が29.2%と最も多く、次いで「設計事務所」が26.6%、「建物診断専門会社」が17.6%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向があり、診断依頼先は「設計事務所」の割合が高くなる傾向となっている。



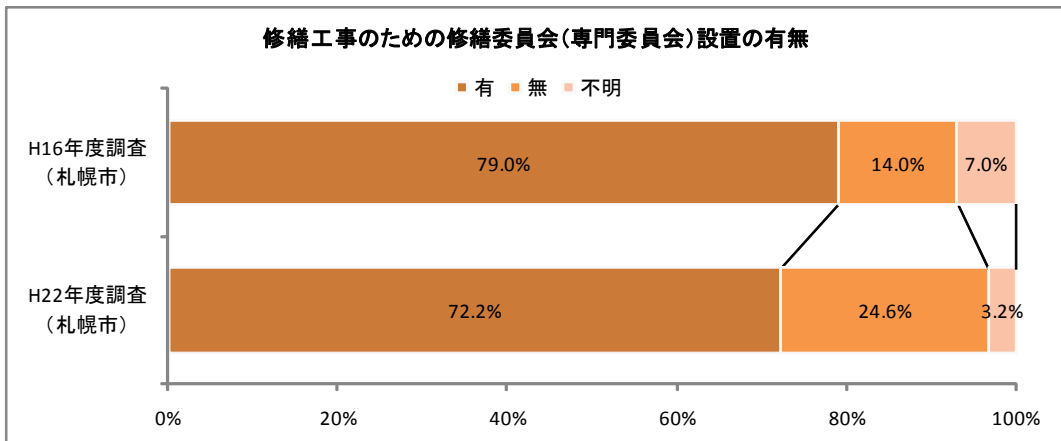
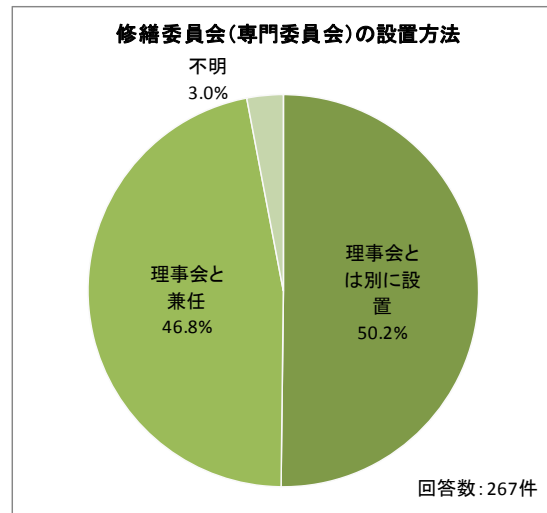
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	診断依頼先					無	不明	
			管理会社	マンション建設会社	設計事務所	建物診断専門会社	その他			
			割合	割合	割合	割合	割合			
合計	370	301	88	29	80	53	51	43	26	
	100.0%	81.4%	29.2%	9.6%	26.6%	17.6%	17.0%	11.6%	7.0%	
総管理戸数	20戸以下	29	18	5	4	3	3	3	8	3
		100.0%	62.1%	27.7%	22.2%	16.7%	16.7%	16.7%	27.6%	10.3%
	21-40戸	100	77	28	6	14	16	13	13	10
		100.0%	77.0%	36.4%	7.8%	18.2%	20.8%	16.8%	13.0%	10.0%
	41-60戸	81	69	21	6	15	9	18	7	5
		100.0%	85.2%	30.4%	8.7%	21.7%	13.0%	26.2%	8.6%	6.2%
	61-80戸	54	45	14	8	11	5	7	7	2
		100.0%	83.3%	31.1%	17.8%	24.4%	11.1%	15.6%	13.0%	3.7%
	81-100戸	38	33	12	2	9	5	5	5	0
	100.0%	86.8%	36.4%	6.1%	27.3%	15.1%	15.1%	13.2%	0.0%	
101-150戸	46	38	5	2	16	10	5	3	5	
	100.0%	82.6%	13.2%	5.3%	42.0%	26.3%	13.2%	6.5%	10.9%	
151-200戸	10	9	1	0	6	2	0	0	1	
	100.0%	90.0%	11.1%	0.0%	66.7%	22.2%	0.0%	0.0%	10.0%	
201戸以上	12	12	2	1	6	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	16.7%	8.3%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	12	0	3	2	0	7	2	1
		100.0%	80.0%	0.0%	25.0%	16.7%	0.0%	58.3%	13.3%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	60	13	4	19	10	14	10	10
		100.0%	75.0%	21.7%	6.7%	31.7%	16.7%	23.2%	12.5%	12.5%
昭和51年～昭和55年	116	97	26	12	30	18	11	13	6	
	100.0%	83.6%	26.8%	12.4%	30.9%	18.6%	11.3%	11.2%	5.2%	
昭和56年～昭和60年	159	132	49	10	29	25	19	18	9	
	100.0%	83.0%	37.1%	7.6%	22.0%	18.9%	14.4%	11.3%	5.7%	

(5) 修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）の設置の有無

修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）設置の有無について、全体では「有」が72.2%、「無」が24.6%となっている。そのうち、設置方法については「理事会とは別に設置」が50.2%と最も多く、次いで「理事会と兼任」が46.8%となっている。総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっており、設置方法については小規模なマンションほど「理事会と兼任」の割合が高くなる傾向となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」の割合が低くなっている。



※H16年度調査にて「設置」「兼任」としている管理組合を「有」として比較

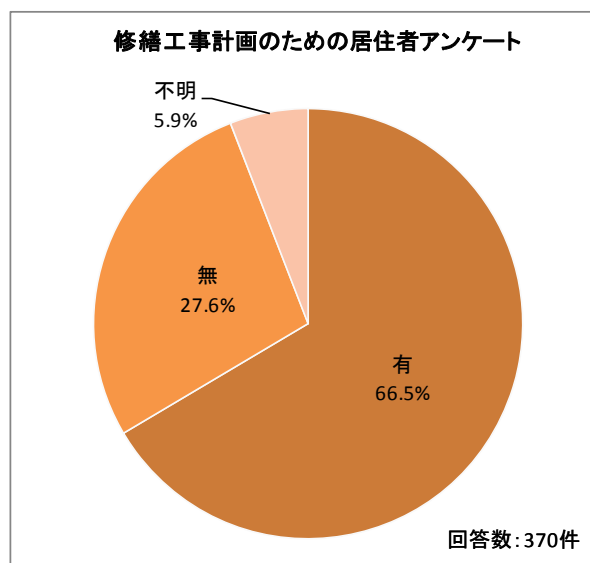
上：管理組合数 下：構成比

	合計	有			不明	無	不明	
		理事会とは別に設置	理事会と兼任					
合計	370	267	134	125	8	91	12	
	100.0%	72.2%	50.2%	46.8%	3.0%	24.6%	3.2%	
総管理戸数	20戸以下	29	13	2	10	1	16	0
		100.0%	44.8%	15.4%	76.9%	7.7%	55.2%	0.0%
	21-40戸	100	68	26	39	3	27	5
		100.0%	68.0%	38.2%	57.4%	4.4%	27.0%	5.0%
	41-60戸	81	62	34	28	0	16	3
		100.0%	76.5%	54.8%	45.2%	0.0%	19.8%	3.7%
	61-80戸	54	43	27	16	0	10	1
		100.0%	79.6%	62.8%	37.2%	0.0%	18.5%	1.9%
	81-100戸	38	28	12	14	2	10	0
	100.0%	73.7%	42.9%	50.0%	7.1%	26.3%	0.0%	
101-150戸	46	35	21	13	1	8	3	
	100.0%	76.1%	60.0%	37.1%	2.9%	17.4%	6.5%	
151-200戸	10	8	5	3	0	2	0	
	100.0%	80.0%	62.5%	37.5%	0.0%	20.0%	0.0%	
201戸以上	12	10	7	2	1	2	0	
	100.0%	83.3%	70.0%	20.0%	10.0%	16.7%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	9	4	4	1	6	0
		100.0%	60.0%	44.4%	44.4%	11.2%	40.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	80	56	24	31	1	21	3
		100.0%	70.0%	42.9%	55.4%	1.7%	26.3%	3.7%
	昭和51年～昭和55年	116	82	39	42	1	30	4
	100.0%	70.7%	47.6%	51.2%	1.2%	25.9%	3.4%	
昭和56年～昭和60年	159	120	67	48	5	34	5	
	100.0%	75.5%	55.8%	40.0%	4.2%	21.4%	3.1%	

(6) 修繕工事計画のための居住者アンケート

修繕工事計画のための居住者アンケートについて、全体では「有」が66.5%、「無」が27.6%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっており、また完成年次別にみると新しいマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっている。

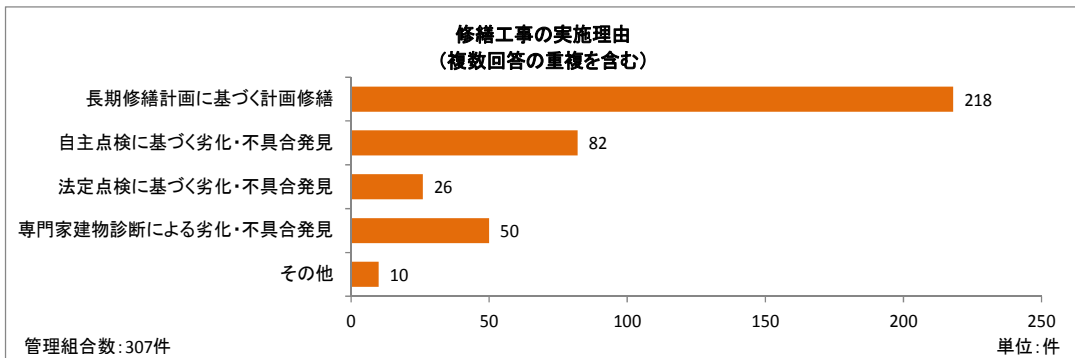
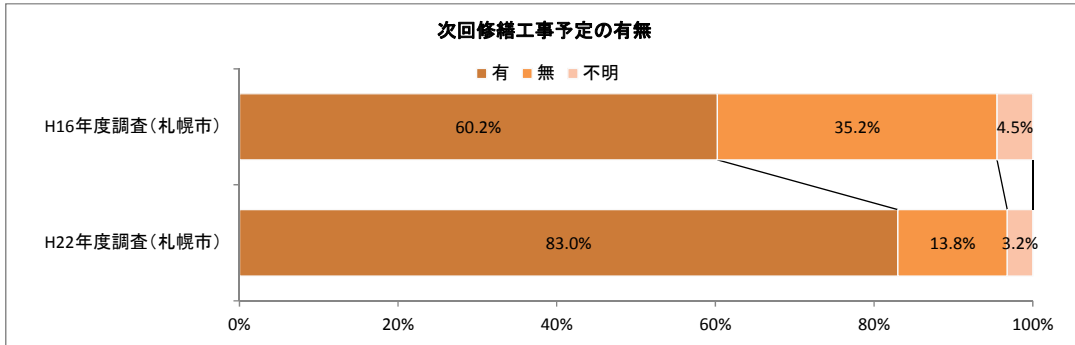


上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		370	246	102	22
		100.0%	66.5%	27.6%	5.9%
総管理戸数	20戸以下	29	16	12	1
		100.0%	55.2%	41.4%	3.4%
	21-40戸	100	67	26	7
		100.0%	67.0%	26.0%	7.0%
	41-60戸	81	53	25	3
		100.0%	65.4%	30.9%	3.7%
	61-80戸	54	37	13	4
		100.0%	68.5%	24.1%	7.4%
81-100戸	38	24	12	2	
	100.0%	63.2%	31.6%	5.2%	
101-150戸	46	29	12	5	
	100.0%	63.0%	26.1%	10.9%	
151-200戸	10	9	1	0	
	100.0%	90.0%	10.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	1	0	
	100.0%	91.7%	8.3%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	15	9	6	0
		100.0%	60.0%	40.0%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	80	49	29	2
		100.0%	61.3%	36.3%	2.4%
	昭和51年~昭和55年	116	72	35	9
	100.0%	62.1%	30.2%	7.7%	
昭和56年~昭和60年	159	116	32	11	
	100.0%	73.0%	20.1%	6.9%	

(7) 次回修繕工事予定の有無

次回修繕工事予定の有無について、全体では「有」が83.0%、「無」が13.8%となっている。そのうち、修繕工事の実施理由については「長期修繕計画に基づく計画修繕」が71.0%と最も多く、次いで「自主点検に基づく劣化・不具合発見」が26.7%、「専門家建物診断による劣化・不具合発見」が16.3%となっている。総管理戸数別にみると大規模なマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっている。また修繕工事の実施理由については、完成年次別にみると新しいマンションほど「長期修繕計画に基づく計画修繕」の割合が高くなる傾向となっている。札幌市の前回調査(H16年度)と比較すると「有」の割合が60.2%から83.0%と大きく上昇している。



※「修繕工事実施理由」のみ、複数回答の重複含む

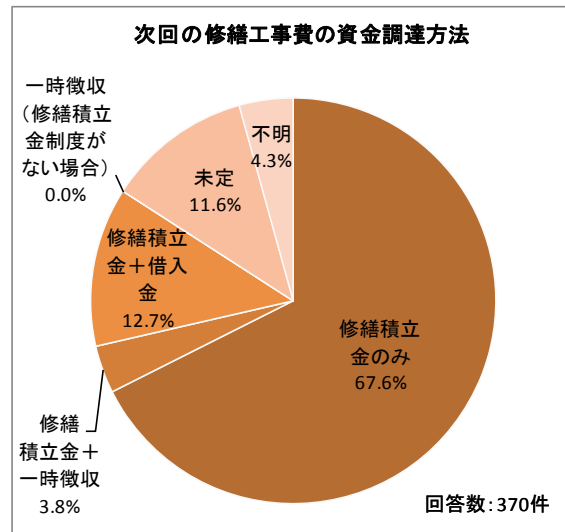
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	修繕工事の実施理由					無	不明	
			長期修繕計画に基づく計画修繕	自主点検に基づく劣化・不具合発見	法定点検に基づく劣化・不具合発見	専門家建物診断による劣化・不具合発見	その他			
合計	370	307	218	82	26	50	10	51	12	
	100.0%	83.0%	71.0%	26.7%	8.5%	16.3%	3.3%	13.8%	3.2%	
総管理戸数	20戸以下	29	21	11	6	3	3	2	8	0
		100.0%	72.4%	52.4%	28.6%	14.3%	14.3%	9.5%	27.6%	0.0%
	21-40戸	100	81	58	25	7	12	1	15	4
		100.0%	81.0%	71.6%	30.9%	8.6%	14.8%	1.2%	15.0%	4.0%
	41-60戸	81	66	43	19	4	7	4	12	3
		100.0%	81.5%	65.2%	28.8%	6.1%	10.6%	6.1%	14.8%	3.7%
	61-80戸	54	45	37	10	3	5	0	8	1
		100.0%	83.3%	82.2%	22.2%	6.7%	11.1%	0.0%	14.8%	1.9%
	81-100戸	38	34	23	10	5	9	0	3	1
	100.0%	89.5%	67.6%	29.4%	14.7%	26.5%	0.0%	7.9%	2.6%	
101-150戸	46	39	30	8	2	8	2	4	3	
	100.0%	84.8%	76.9%	20.5%	5.1%	20.5%	5.1%	8.7%	6.5%	
151-200戸	10	10	10	1	1	1	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	6	3	1	5	1	1	0	
	100.0%	91.7%	54.5%	27.3%	9.1%	45.5%	9.1%	8.3%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	15	12	4	4	2	3	1	2	1
		100.0%	80.0%	33.3%	33.3%	16.7%	25.0%	8.3%	13.3%	6.7%
	昭和46年~昭和50年	80	60	34	21	2	12	3	17	3
		100.0%	75.0%	56.7%	35.0%	3.3%	20.0%	5.0%	21.3%	3.7%
	昭和51年~昭和55年	116	91	67	21	7	11	3	21	4
	100.0%	78.4%	73.6%	23.1%	7.7%	12.1%	3.3%	18.1%	3.5%	
昭和56年~昭和60年	159	144	113	36	15	24	3	11	4	
	100.0%	90.6%	78.5%	25.0%	10.4%	16.7%	2.1%	6.9%	2.5%	

(8) 次回の修繕工事費の資金調達方法

次回の修繕工事費の資金調達方法について、全体では「修繕積立金のみ」が 67.6%と最も多く、次いで「修繕積立金+借入金」が 12.7%、「未定」が 11.6%となっている。

総管理戸数別にみると、201戸以上の大規模なマンションでは「修繕積立金のみ」の割合が9割以上と高くなっている。また完成年次別にみると新しいマンションほど「修繕積立金のみ」の割合が高くなる傾向となっている。



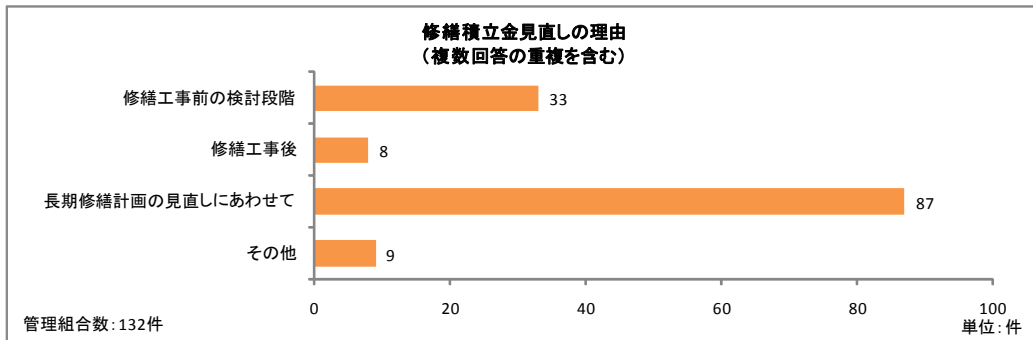
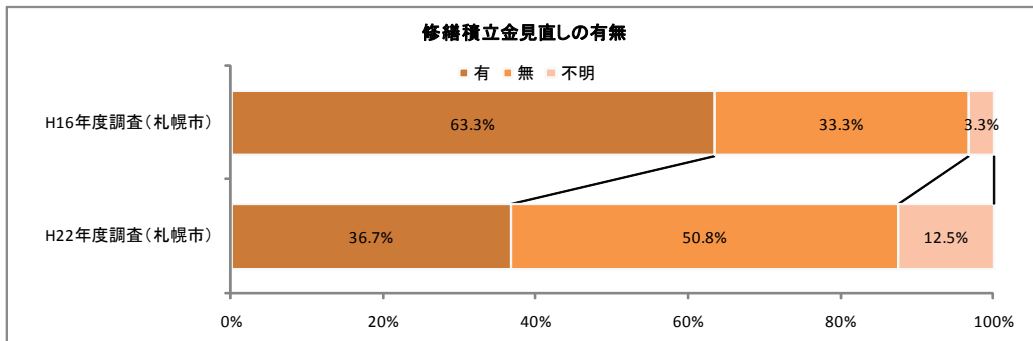
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	修繕積立金のみ	修繕積立金+一時徴収	修繕積立金+借入金	一時徴収(修繕積立金制度がない場合)	未定	不明
合計		370	250	14	47	0	43	16
		100.0%	67.6%	3.8%	12.7%	0.0%	11.6%	4.3%
総管理戸数	20戸以下	29	14	5	4	0	4	2
		100.0%	48.3%	17.2%	13.8%	0.0%	13.8%	6.9%
	21-40戸	100	63	7	16	0	10	4
		100.0%	63.0%	7.0%	16.0%	0.0%	10.0%	4.0%
	41-60戸	81	58	1	11	0	8	3
		100.0%	71.6%	1.2%	13.6%	0.0%	9.9%	3.7%
	61-80戸	54	40	1	5	0	6	2
		100.0%	74.1%	1.8%	9.3%	0.0%	11.1%	3.7%
	81-100戸	38	26	0	5	0	6	1
	100.0%	68.4%	0.0%	13.2%	0.0%	15.8%	2.6%	
	101-150戸	46	31	0	4	0	7	4
		100.0%	67.4%	0.0%	8.7%	0.0%	15.2%	8.7%
	151-200戸	10	7	0	2	0	1	0
	100.0%	70.0%	0.0%	20.0%	0.0%	10.0%	0.0%	
完成年次	201戸以上	12	11	0	0	0	1	0
		100.0%	91.7%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%
	~昭和45年	15	10	2	2	0	0	1
		100.0%	66.7%	13.3%	13.3%	0.0%	0.0%	6.7%
	昭和46年~昭和50年	80	43	3	13	0	14	7
	100.0%	53.7%	3.8%	16.3%	0.0%	17.4%	8.8%	
昭和51年~昭和55年	116	80	6	11	0	15	4	
	100.0%	69.0%	5.2%	9.5%	0.0%	12.9%	3.4%	
昭和56年~昭和60年	159	117	3	21	0	14	4	
	100.0%	73.6%	1.9%	13.2%	0.0%	8.8%	2.5%	

(9) 修繕積立金見直しの有無

修繕積立金見直しの有無について、全体では「有」が36.7%、「無」が50.8%となっている。そのうち、見直し理由については「長期修繕計画の見直しにあわせて」が65.9%、次いで「修繕工事前の検討段階」が25.0%となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」の割合が63.3%から36.7%と大きく低下している。



※修繕積立金見直し「有」の管理組合のみ集計

※「見直しの理由」のみ、複数回答の重複含む

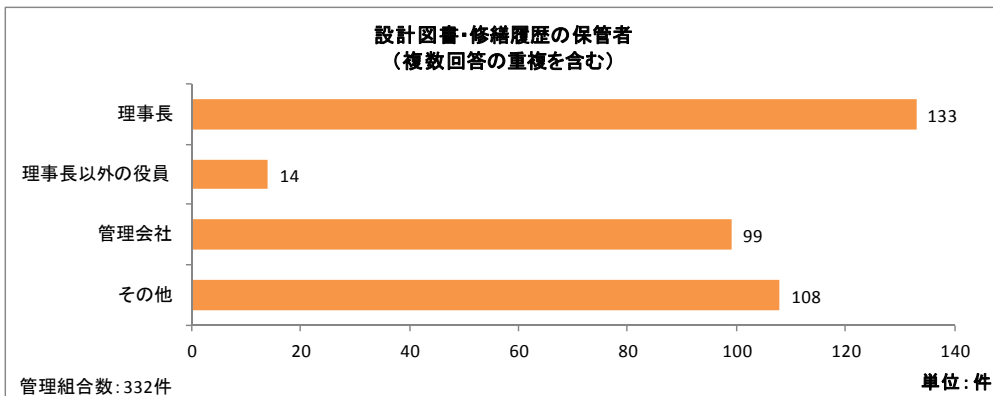
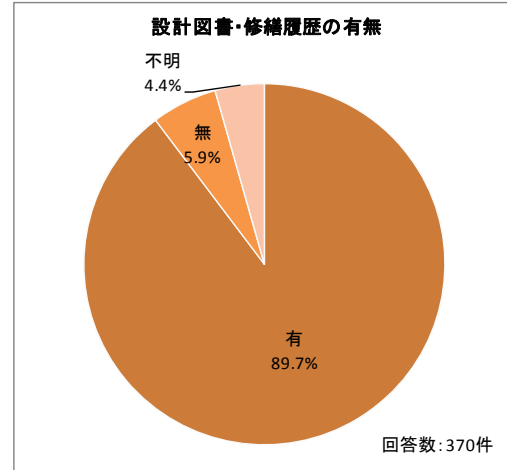
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	見直しの理由				無	不明	
			修繕工事前の検討段階	修繕工事後	長期修繕計画の見直しにあわせて	その他			
合計	360	132	33	8	87	9	183	45	
	100.0%	36.7%	25.0%	6.1%	65.9%	6.8%	50.8%	12.5%	
総管理戸数	20戸以下	26	7	4	0	3	1	14	5
		100.0%	26.9%	57.1%	0.0%	42.9%	14.3%	53.8%	19.3%
	21-40戸	99	37	11	2	22	2	52	10
		100.0%	37.4%	29.7%	5.4%	59.5%	5.4%	52.5%	10.1%
	41-60戸	78	28	5	2	20	2	42	8
		100.0%	35.9%	17.9%	7.1%	71.4%	7.1%	53.8%	10.3%
	61-80戸	52	27	6	2	19	2	17	8
		100.0%	51.9%	22.2%	7.4%	70.4%	7.4%	32.7%	15.4%
	81-100戸	37	12	2	1	9	0	21	4
	100.0%	32.4%	16.7%	8.3%	75.0%	0.0%	56.8%	10.8%	
101-150戸	46	15	4	0	10	1	25	6	
	100.0%	32.6%	26.7%	0.0%	66.7%	6.7%	54.3%	13.1%	
151-200戸	10	2	1	1	1	0	7	1	
	100.0%	20.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	70.0%	10.0%	
201戸以上	12	4	0	0	3	1	5	3	
	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	41.7%	25.0%	
完成年次	~昭和45年	13	5	1	1	4	1	7	1
		100.0%	38.5%	20.0%	20.0%	80.0%	20.0%	53.8%	7.7%
	昭和46年~昭和50年	79	24	3	0	19	2	44	11
		100.0%	30.4%	12.5%	0.0%	79.2%	8.3%	55.7%	13.9%
	昭和51年~昭和55年	114	39	12	3	20	4	56	19
	100.0%	34.2%	30.8%	7.7%	51.3%	10.3%	49.1%	16.7%	
昭和56年~昭和60年	154	64	17	4	44	2	76	14	
	100.0%	41.6%	26.6%	6.3%	68.8%	3.1%	49.4%	9.0%	

(10) 設計図書・修繕履歴の有無

設計図書・修繕履歴の有無について、全体では「有」が89.7%、「無」が5.9%となっている。そのうち、設計図書・修繕履歴の保管者については「理事長」が40.1%と最も多く、「管理会社」が29.8%となっている。

総管理戸数別にみると、20戸以下の小規模なマンションでは「理事長」の割合が高くなっており、また完成年次別にみると古いマンションほど「理事長」の割合が高くなる傾向となっている。



※設計図書・修繕履歴「有」の管理組合のみ集計

設計図書・修繕履歴の保管者「その他」の記入内容	
管理(管理組合)事務所、管理室(管理人、理事会)、管理組合、集会室保管書庫、(財)マンション管理センターマンションみらいネット ほか	

※「設計図書・修繕履歴の保管者」のみ、複数回答の重複含む 上:管理組合数 下:構成比

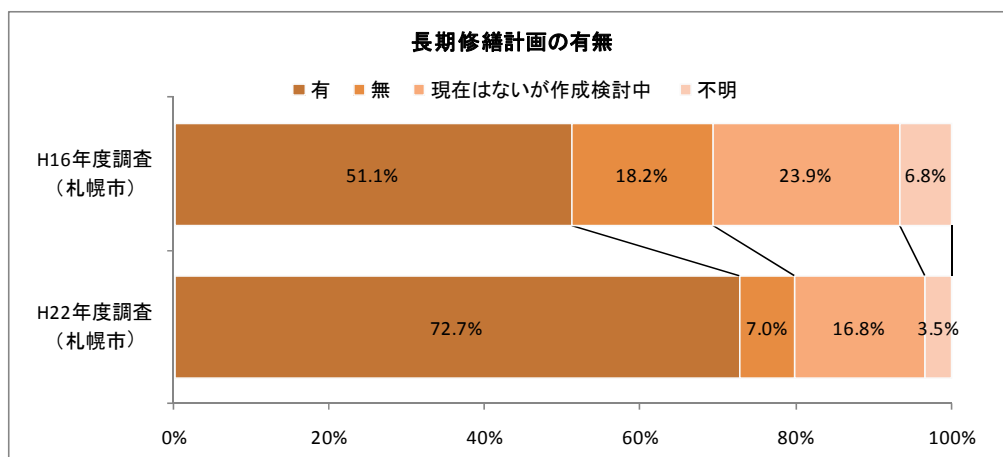
	合計	有	設計図書・修繕履歴の保管者				無	不明	
			理事長	理事長以外の役員	管理会社	その他			
合計	370	332	133	14	99	108	22	16	
	100.0%	89.7%	40.1%	4.2%	29.8%	32.5%	5.9%	4.4%	
総管理戸数	20戸以下	29	24	15	1	7	5	4	1
		100.0%	82.8%	62.5%	4.2%	29.2%	20.8%	13.8%	3.4%
	21-40戸	100	90	43	4	32	19	7	3
		100.0%	90.0%	47.8%	4.4%	35.6%	21.1%	7.0%	3.0%
	41-60戸	81	73	30	2	18	28	3	5
		100.0%	90.1%	41.1%	2.7%	24.7%	38.4%	3.7%	6.2%
	61-80戸	54	52	11	0	19	22	1	1
		100.0%	96.2%	21.2%	0.0%	36.5%	42.3%	1.9%	1.9%
	81-100戸	38	33	12	2	10	12	4	1
	100.0%	86.8%	36.4%	6.1%	30.3%	36.4%	10.5%	2.7%	
101-150戸	46	39	15	4	8	14	3	4	
	100.0%	84.8%	38.5%	10.3%	20.5%	35.9%	6.5%	8.7%	
151-200戸	10	10	2	0	5	3	0	0	
	100.0%	100.0%	20.0%	0.0%	50.0%	30.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	5	1	0	5	0	1	
	100.0%	91.7%	45.5%	9.1%	0.0%	45.5%	0.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	15	12	7	0	2	4	1	2
		100.0%	80.0%	58.3%	0.0%	16.7%	33.3%	6.7%	13.3%
	昭和46年～昭和50年	80	69	29	7	15	21	6	5
		100.0%	86.3%	42.0%	10.1%	21.7%	30.4%	7.5%	6.2%
	昭和51年～昭和55年	116	109	46	3	35	29	4	3
	100.0%	94.0%	42.2%	2.8%	32.1%	26.6%	3.4%	2.6%	
昭和56年～昭和60年	159	142	51	4	47	54	11	6	
	100.0%	89.3%	35.9%	2.8%	33.1%	38.0%	6.9%	3.8%	

3-8. 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）

（１）長期修繕計画の有無

長期修繕計画の有無について、全体では「有」が72.7%、「無」「現在はないが作成検討中」「不明」が合わせて27.3%である。総管理戸数別にみると、20戸以下の小規模なマンションでは「無」の割合が高く、完成年次別にみると、古いものほど「無」の割合が高い傾向となっている。

札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」の割合が51.1%から72.7%と大きく上昇している。



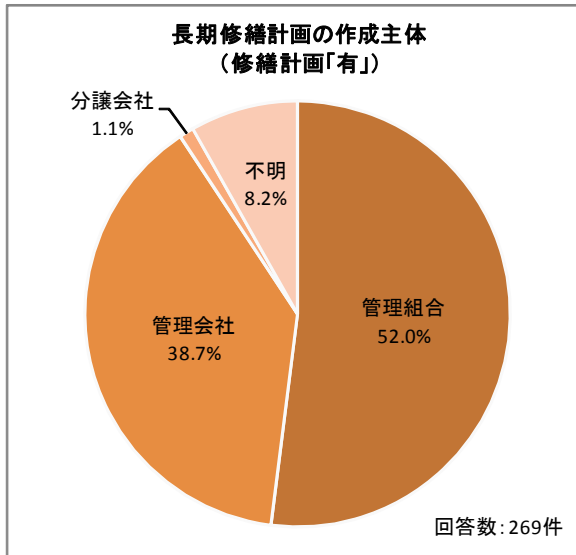
上：管理組合数 下：構成比

		合計	有	無	現在はないが作成検討中	不明
合計		370	269	26	62	13
		100.0%	72.7%	7.0%	16.8%	3.5%
総管理戸数	20戸以下	29	16	5	8	0
		100.0%	55.2%	17.2%	27.6%	0.0%
	21-40戸	100	75	6	15	4
		100.0%	75.0%	6.0%	15.0%	4.0%
	41-60戸	81	58	6	13	4
		100.0%	71.6%	7.4%	16.0%	5.0%
	61-80戸	54	40	1	12	1
		100.0%	74.0%	1.9%	22.2%	1.9%
	81-100戸	38	28	5	4	1
	100.0%	73.7%	13.2%	10.5%	2.6%	
101-150戸	46	34	2	7	3	
	100.0%	73.9%	4.3%	15.2%	6.6%	
151-200戸	10	10	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	8	1	3	0	
	100.0%	66.7%	8.3%	25.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	8	1	5	1
		100.0%	53.3%	6.7%	33.3%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	49	11	17	3
		100.0%	61.2%	13.8%	21.2%	3.8%
	昭和51年～昭和55年	116	80	9	24	3
	100.0%	68.9%	7.8%	20.7%	2.6%	
昭和56年～昭和60年	159	132	5	16	6	
	100.0%	83.0%	3.1%	10.1%	3.8%	

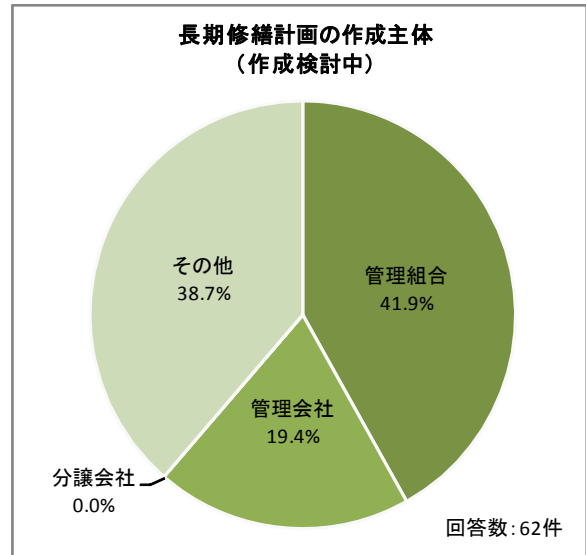
(2) 長期修繕計画の作成主体

長期修繕計画の作成主体について、全体では長期修繕計画「有」の場合は「管理組合」が52.0%と最も多く、次いで「管理会社」が38.7%となっている。完成年次別にみると、新しいマンションでは「管理会社」の割合が高い傾向となっている。

また、長期修繕計画の作成を検討している場合の作成主体は「管理組合」が41.9%と最も多くなっている。



※長期修繕計画「有」の管理組合のみ集計



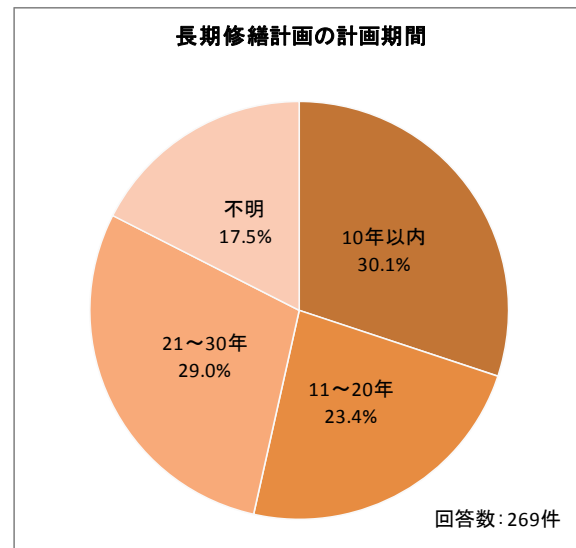
※長期修繕計画「作成検討中」の管理組合のみ集計

		上: 管理組合数 下: 構成比									
	合計	修繕計画「有」				合計	作成検討中				
		管理組合	分譲会社	管理会社	不明		管理組合	分譲会社	管理会社	その他	
合計	269	140	3	104	22	62	26	0	12	24	
	100.0%	52.0%	1.1%	38.7%	8.2%	100.0%	41.9%	0.0%	19.4%	38.7%	
総管理戸数	20戸以下	16	3	1	10	2	8	4	0	1	3
		100.0%	18.8%	6.3%	62.4%	12.5%	100.0%	50.0%	0.0%	12.5%	37.5%
	21-40戸	75	37	1	30	7	15	8	0	3	4
		100.0%	49.4%	1.3%	40.0%	9.3%	100.0%	53.3%	0.0%	20.0%	26.7%
	41-60戸	58	31	0	24	3	13	2	0	3	8
		100.0%	53.4%	0.0%	41.4%	5.2%	100.0%	15.4%	0.0%	23.1%	61.5%
	61-80戸	40	18	0	16	6	12	6	0	2	4
		100.0%	45.0%	0.0%	40.0%	15.0%	100.0%	50.0%	0.0%	16.7%	33.3%
	81-100戸	28	19	0	7	2	4	1	0	1	2
	100.0%	67.9%	0.0%	25.0%	7.1%	100.0%	25.0%	0.0%	25.0%	50.0%	
101-150戸	34	24	1	9	0	7	3	0	1	3	
	100.0%	70.6%	2.9%	26.5%	0.0%	100.0%	42.9%	0.0%	14.2%	42.9%	
151-200戸	10	4	0	6	0	3	2	0	1	0	
	100.0%	40.0%	0.0%	60.0%	0.0%	100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	
201戸以上	8	4	0	2	2	0	0	0	0	0	
	100.0%	50.0%	0.0%	25.0%	25.0%	-	-	-	-	-	
完成年次	~昭和45年	8	5	0	1	2	5	2	0	0	3
		100.0%	62.5%	0.0%	12.5%	25.0%	100.0%	40.0%	0.0%	0.0%	60.0%
	昭和46年~昭和50年	49	29	0	16	4	17	8	0	5	4
		100.0%	59.1%	0.0%	32.7%	8.2%	100.0%	47.1%	0.0%	29.4%	23.5%
	昭和51年~昭和55年	80	49	0	26	5	24	11	0	2	11
	100.0%	61.2%	0.0%	32.5%	6.3%	100.0%	45.8%	0.0%	8.4%	45.8%	
昭和56年~昭和60年	132	57	3	61	11	16	5	0	5	6	
	100.0%	43.2%	2.3%	46.2%	8.3%	100.0%	31.3%	0.0%	31.3%	37.4%	

(3) 長期修繕計画の計画期間

長期修繕計画の計画期間について、全体では「10年以内」が30.1%と最も多く、次いで「21～30年」が29.0%となっている。

完成年次別にみると新しいマンションでは、計画期間が長くなる傾向となっている。



※長期修繕計画「有」の管理組合のみ集計

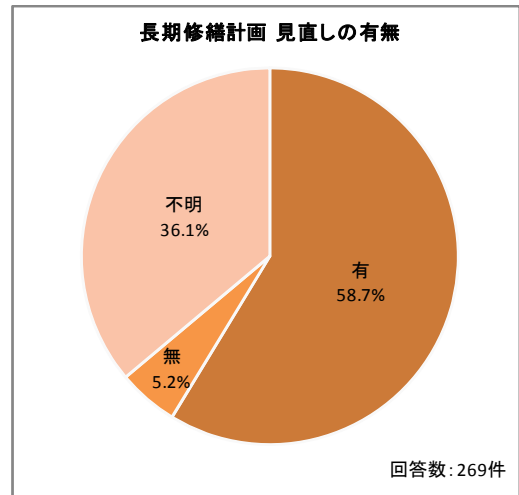
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	10年以内	11～20年	21～30年	不明
合計		269	81	63	78	47
		100.0%	30.1%	23.4%	29.0%	17.5%
総管理戸数	20戸以下	16	2	5	6	3
		100.0%	12.5%	31.3%	37.5%	18.7%
	21～40戸	75	22	17	21	15
		100.0%	29.3%	22.7%	28.0%	20.0%
	41～60戸	58	20	13	17	8
		100.0%	34.5%	22.4%	29.3%	13.8%
	61～80戸	40	13	7	14	6
		100.0%	32.5%	17.5%	35.0%	15.0%
	81～100戸	28	11	7	7	3
	100.0%	39.3%	25.0%	25.0%	10.7%	
101～150戸	34	10	8	9	7	
	100.0%	29.4%	23.5%	26.5%	20.6%	
151～200戸	10	2	4	3	1	
	100.0%	20.0%	40.0%	30.0%	10.0%	
201戸以上	8	1	2	1	4	
	100.0%	12.5%	25.0%	12.5%	50.0%	
完成年次	～昭和45年	8	1	3	2	2
		100.0%	12.5%	37.5%	25.0%	25.0%
	昭和46年～昭和50年	49	22	8	11	8
		100.0%	45.0%	16.3%	22.4%	16.3%
	昭和51年～昭和55年	80	28	14	20	18
	100.0%	35.0%	17.5%	25.0%	22.5%	
昭和56年～昭和60年	132	30	38	45	19	
	100.0%	22.7%	28.8%	34.1%	14.4%	

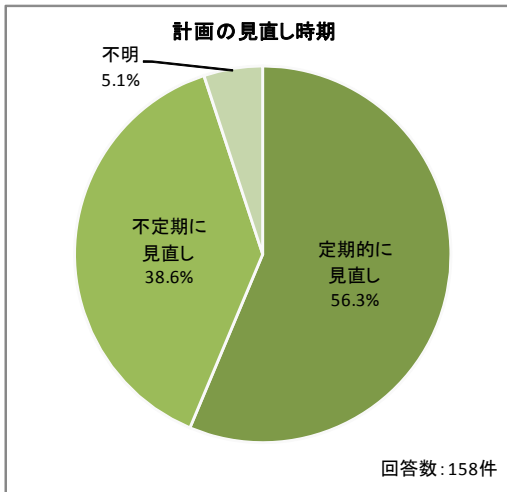
(4) 長期修繕計画の見直しについて

長期修繕計画の見直しについて、全体では「有」が58.7%と最も多くなっている。

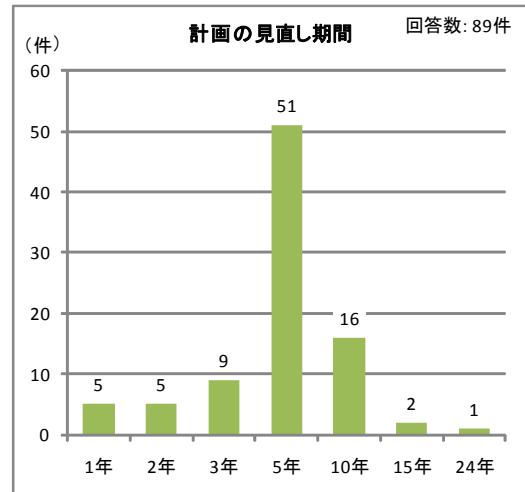
見直し時期については「定期的に見直し」が56.3%と最も多く、またその見直し期間は「5年」が51件と最も多く、次いで「10年」が16件となっている。



※長期修繕計画「有」の管理組合のみ集計



※長期修繕計画の「見直し有」の管理組合のみ集計



※長期修繕計画「定期的に見直し」の管理組合のみ集計

上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	定期的に見直し	不定期に見直し	不明	無	不明
合計		269	158	89	61	8	14	97
		100.0%	58.7%	56.3%	38.6%	5.1%	5.2%	36.1%
総管理戸数	20戸以下	16	8	7	0	1	1	7
		100.0%	50.0%	87.5%	0.0%	12.5%	6.3%	43.7%
	21-40戸	75	46	24	17	5	7	22
		100.0%	61.3%	52.2%	37.0%	10.8%	9.3%	29.4%
	41-60戸	58	29	16	11	2	4	25
		100.0%	50.0%	55.2%	37.9%	6.9%	6.9%	43.1%
	61-80戸	40	21	11	10	0	1	18
		100.0%	52.5%	52.4%	47.6%	0.0%	2.5%	45.0%
	81-100戸	28	16	8	8	0	1	11
	100.0%	57.1%	50.0%	50.0%	0.0%	3.6%	39.3%	
101-150戸	34	28	14	14	0	0	6	
	100.0%	82.4%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	17.6%	
151-200戸	10	6	5	1	0	0	4	
	100.0%	60.0%	83.3%	16.7%	0.0%	0.0%	40.0%	
201戸以上	8	4	4	0	0	0	4	
	100.0%	50.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
完成年次	~昭和45年	8	5	3	2	0	0	3
		100.0%	62.5%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	37.5%
	昭和46年~昭和50年	49	23	14	9	0	2	24
		100.0%	46.9%	60.9%	39.1%	0.0%	4.1%	49.0%
	昭和51年~昭和55年	80	49	27	21	1	7	24
	100.0%	61.3%	55.1%	42.9%	2.0%	8.8%	29.9%	
昭和56年~昭和60年	132	81	45	29	7	5	46	
	100.0%	61.4%	55.6%	35.8%	8.6%	3.8%	34.8%	

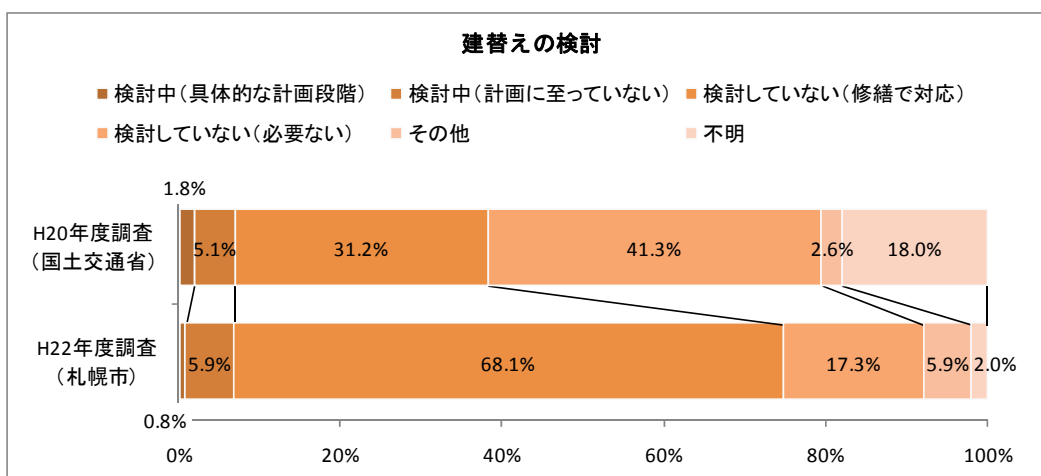
3-9. 建替え等

(1) 建替えの検討①

建替えの検討について、全体では「建替え検討していない（修繕で対応）」が68.1%と最も多く、次いで「建替え検討していない（必要ない）」が17.3%、「建替え検討中だが、問題があるため計画に至っていない」が5.9%となっている。

国土交通省の全国調査（H20年度）と比較すると「建替え検討していない（修繕で対応）」の割合がかなり高くなっている。

なお「建替え検討中で具体的な計画段階である」と回答した管理組合3件のうち、建替資金の自己負担については「無」が1件、残り2件は未回答のため不明であった。



建替えの検討「その他」の記入内容

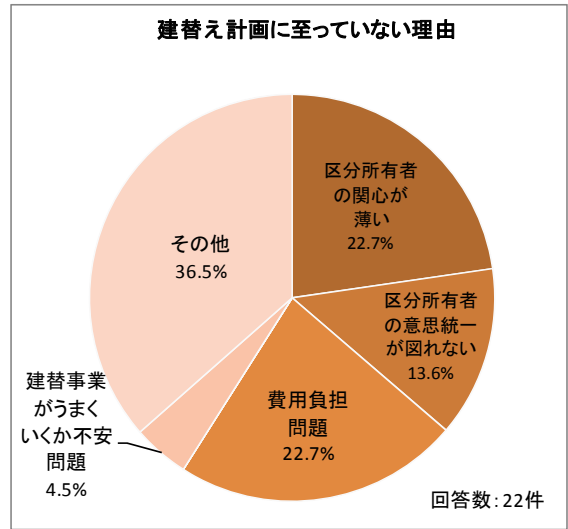
一部の方は考えているが具体化していない、意見分離、地上権問題、建替えたいが法規制(高さ制限)により高層化不可能、高齢者が多く建替えは無理

上:管理組合数 下:構成比

	合計	建替検討中 で、具体的 な計画段階 である	建替検討中 だが、問題 があるため 計画に至っ ていない	建替え検討 していない (修繕で対 応)	建替え検討 していない (必要ない)	その他	不明	
		上	下	上	下	上	下	
合計	370	3	22	252	64	22	7	
	100.0%	0.8%	5.9%	68.1%	17.3%	5.9%	2.0%	
総管理戸数	20戸以下	29	0	1	20	6	2	
		100.0%	0.0%	3.4%	69.0%	20.7%	6.9%	0.0%
	21-40戸	100	1	2	66	24	5	2
		100.0%	1.0%	2.0%	66.0%	24.0%	5.0%	2.0%
	41-60戸	81	1	8	57	9	5	1
		100.0%	1.2%	9.9%	70.4%	11.1%	6.2%	1.2%
	61-80戸	54	0	2	42	5	5	0
		100.0%	0.0%	3.7%	77.7%	9.3%	9.3%	0.0%
81-100戸	38	1	3	22	9	1	2	
	100.0%	2.6%	7.9%	57.9%	23.7%	2.6%	5.3%	
101-150戸	46	0	3	29	8	4	2	
	100.0%	0.0%	6.5%	63.1%	17.4%	8.7%	4.3%	
151-200戸	10	0	2	7	1	0	0	
	100.0%	0.0%	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	0	1	9	2	0	0	
	100.0%	0.0%	8.3%	75.0%	16.7%	0.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	15	0	2	11	1	0	
		100.0%	0.0%	13.3%	73.3%	6.7%	0.0%	6.7%
	昭和46年~昭和50年	80	0	5	60	7	5	3
		100.0%	0.0%	6.3%	74.9%	8.8%	6.3%	3.7%
昭和51年~昭和55年	116	2	11	77	18	7	1	
	100.0%	1.7%	9.5%	66.4%	15.5%	6.0%	0.9%	
昭和56年~昭和60年	159	1	4	104	38	10	2	
	100.0%	0.6%	2.5%	65.4%	23.9%	6.3%	1.3%	

(2) 建替えの検討② (建替え計画に至っていない理由)

建替え検討中だが、問題があるため計画に至っていない理由については、「区分所有者の関心が薄い (組合員の反対を含む)」と「費用負担問題」がそれぞれ 22.7%と最も多くなっている。



建替え計画に至っていない理由「その他」の記入内容

容積率の問題、不況

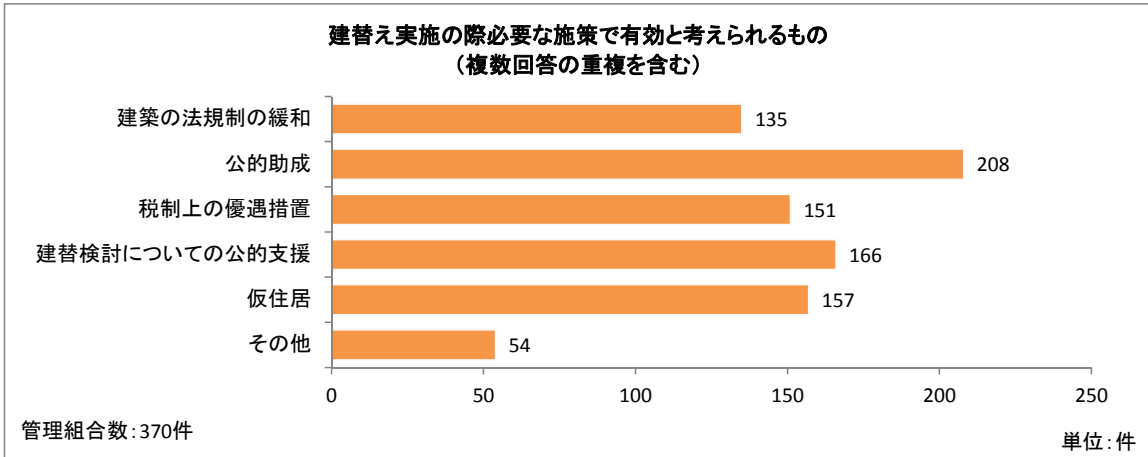
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	区分所有者の関心が薄い (組合員の反対を含む)	区分所有者の意思統一が図れない (修繕で十分という意見、建替すべきという意見が相違)	費用負担問題	引っ越し・仮移転問題	住環境変化への不安問題	建替事業がうまくいかなかった不安問題	その他
合計	22	5	3	5	0	0	1	8
	100.0%	22.7%	13.6%	22.7%	0.0%	0.0%	4.5%	36.5%
総管理戸数	20戸以下	1	0	0	1	0	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	2	1	1	0	0	0	0
		100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	41-60戸	8	0	0	2	0	0	6
		100.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	75.0%
	61-80戸	2	1	0	0	0	0	1
		100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
	81-100戸	3	0	1	1	0	0	1
	100.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	
101-150戸	3	2	0	0	0	0	1	
	100.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	
151-200戸	2	1	0	1	0	0	0	
	100.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	1	0	1	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	2	0	1	0	0	0	1
		100.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
	昭和46年～昭和50年	5	0	0	1	0	0	3
		100.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	60.0%
昭和51年～昭和55年	11	4	1	2	0	0	4	
	100.0%	36.4%	9.1%	18.1%	0.0%	0.0%	36.4%	
昭和56年～昭和60年	4	1	1	2	0	0	0	
	100.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

※「建替検討中だが、問題があるため計画に至っていない」の回答のみ集計

(3) 建替え実施の際に必要な施策で有効と考えられるもの

建替え実施の際に必要な施策で有効と考えられるものについて、全体では「公的助成」が 56.2%と最も多く、次いで「建替検討についての公的支援（相談窓口等）」が 44.9%、「仮住居」が 42.4%となっている。



建替え実施の際に必要な施策で有効と考えられるもの「その他」の記入内容
デベロッパー等の協力(又はゼネコン)、敷地が借地のため建替えは考えられない、高齢化(年金生活者)対策

※複数回答の重複を含む

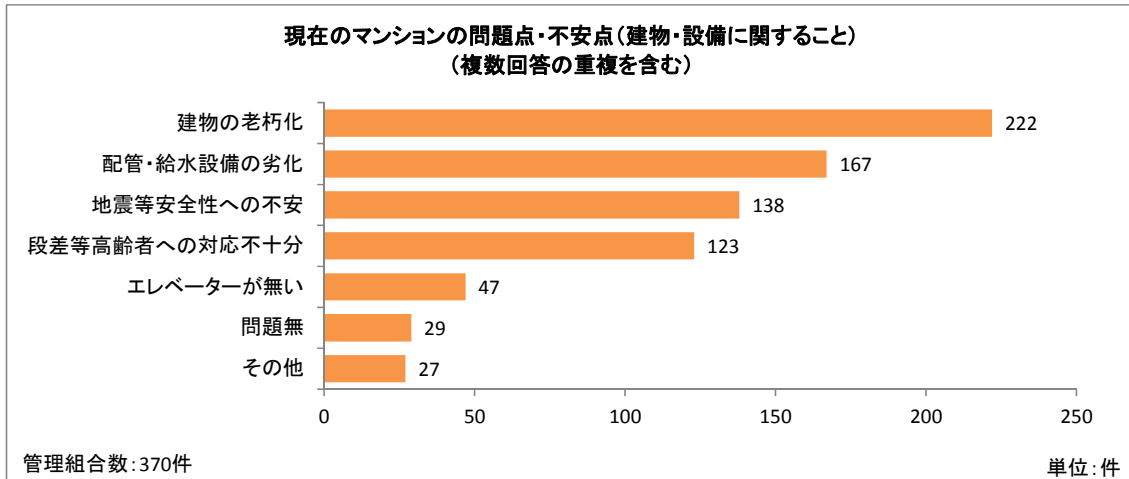
上: 管理組合数 下: 構成比

	管理組合数	建築の法規制の緩和	公的助成(事業費補助・融資等)	税制上の優遇措置	建替検討についての公的支援(相談窓口等)	仮住居	その他	
								管理組合数
合計	370	135	208	151	166	157	54	
	100.0%	36.5%	56.2%	40.8%	44.9%	42.4%	14.6%	
総管理戸数	20戸以下	29	8	16	11	11	5	
		100.0%	27.6%	55.2%	37.9%	37.9%	34.5%	17.2%
	21-40戸	100	33	55	42	45	42	16
		100.0%	33.0%	55.0%	42.0%	45.0%	42.0%	16.0%
	41-60戸	81	31	45	33	35	35	13
		100.0%	38.3%	55.6%	40.7%	43.2%	43.2%	16.0%
	61-80戸	54	20	33	27	29	22	5
		100.0%	37.0%	61.1%	50.0%	53.7%	40.7%	9.3%
81-100戸	38	11	19	7	19	20	6	
	100.0%	28.9%	50.0%	18.4%	50.0%	52.6%	15.8%	
101-150戸	46	21	28	22	16	18	7	
	100.0%	45.7%	60.9%	47.8%	34.8%	39.1%	15.2%	
151-200戸	10	6	7	4	5	5	0	
	100.0%	60.0%	70.0%	40.0%	50.0%	50.0%	0.0%	
201戸以上	12	5	5	5	6	5	2	
	100.0%	41.7%	41.7%	41.7%	50.0%	41.7%	16.7%	
完成年次	~昭和45年	15	7	7	5	7	8	1
		100.0%	46.7%	46.7%	33.3%	46.7%	53.3%	6.7%
	昭和46年~昭和50年	80	35	47	29	39	38	5
		100.0%	43.8%	58.8%	36.3%	48.8%	47.5%	6.3%
昭和51年~昭和55年	116	38	63	50	44	41	21	
	100.0%	32.8%	54.3%	43.1%	37.9%	35.3%	18.1%	
昭和56年~昭和60年	159	55	91	67	76	70	27	
	100.0%	34.6%	57.2%	42.1%	47.8%	44.0%	17.0%	

3-10. マンションの問題点

(1) 現在のマンションの問題点・不安点（建物・設備に関すること）

現在のマンションの問題点・不安点（建物・設備に関すること）について、全体では「建物の老朽化」が60.0%と最も多く、次いで「配管・給水設備の劣化」が45.1%、「地震等安全性への不安」が37.3%となっている。



現在のマンションの問題点・不安点（建物・設備に関すること）「その他」の記入内容
エレベーターの更新、結露、駐車場の不足、階段の手すりなし、各戸の水まわり、冬期の非常階段の不安、駐車場の舗装、バルコニー避難ハッチの劣化、管理棟のバリアフリー、エレベーター設置等、大規模修繕の業務選定 ほか

※複数回答の重複を含む

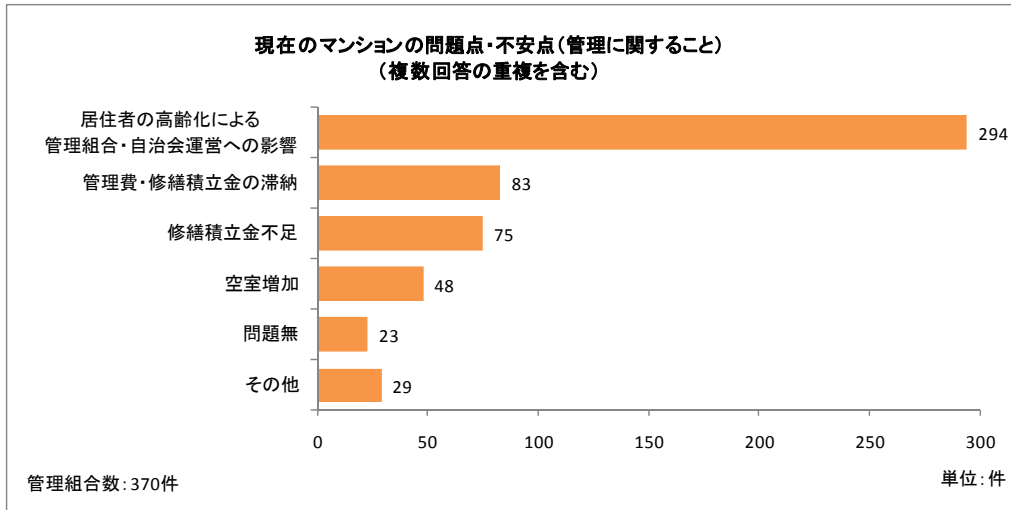
上：管理組合数 下：構成比

		管理組合数	建物の老朽化	配管・給水設備の劣化	地震等安全性への不安	段差等高齢者への対応不十分	エレベーターが無い	問題無	その他
合計		370	222	167	138	123	47	29	27
		100.0%	60.0%	45.1%	37.3%	33.2%	12.7%	7.8%	7.3%
総管理戸数	20戸以下	29	15	12	10	6	6	7	0
		100.0%	51.7%	41.4%	34.5%	20.7%	20.7%	24.1%	0.0%
	21-40戸	100	59	39	34	36	23	9	8
		100.0%	59.0%	39.0%	34.0%	36.0%	23.0%	9.0%	8.0%
	41-60戸	81	50	36	29	31	6	6	8
		100.0%	61.7%	44.4%	35.8%	38.3%	7.4%	7.4%	9.9%
	61-80戸	54	32	24	20	19	5	2	3
		100.0%	59.3%	44.4%	37.0%	35.2%	9.3%	3.7%	5.6%
81-100戸	38	27	18	18	8	0	1	1	
	100.0%	71.1%	47.4%	47.4%	21.1%	0.0%	2.6%	2.6%	
101-150戸	46	26	27	18	13	5	3	2	
	100.0%	56.5%	58.7%	39.1%	28.3%	10.9%	6.5%	4.3%	
151-200戸	10	5	5	6	4	1	1	1	
	100.0%	50.0%	50.0%	60.0%	40.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
201戸以上	12	8	6	3	6	1	0	4	
	100.0%	66.7%	50.0%	25.0%	50.0%	8.3%	0.0%	33.3%	
完成年次	～昭和45年	15	9	7	6	5	3	1	0
		100.0%	60.0%	46.7%	40.0%	33.3%	20.0%	6.7%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	80	56	42	35	23	6	4	4
		100.0%	70.0%	52.5%	43.8%	28.8%	7.5%	5.0%	5.0%
	昭和51年～昭和55年	116	69	46	48	38	21	13	11
	100.0%	59.5%	39.7%	41.4%	32.8%	18.1%	11.2%	9.5%	
昭和56年～昭和60年	159	88	72	49	57	17	11	12	
	100.0%	55.3%	45.3%	30.8%	35.8%	10.7%	6.9%	7.5%	

(2) 現在のマンションの問題点・不安点（管理に関すること）

現在のマンションの問題点・不安点（管理に関すること）について、全体では「居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響」が79.5%と最も多く、次いで「管理費・修繕積立金の滞納」が22.4%、「修繕積立金不足」が20.3%となっている。

総管理戸数別にみると、151戸以上の大規模なマンションでは「管理費・修繕積立金の滞納」の割合が高くなっている。



現在のマンションの問題点・不安点(管理に関すること)「その他」の記入内容

居住者の無関心、役員不足(選任の困難)、賃貸の増加、駐車場の不足、ごみ処理のモラル低下、ごみ置場がない、野良猫への餌やり等被害、駐輪場設置に関して、マンション管理者を変更したい場合において優良な会社・人材の質に関する情報の入手方法がなく困っている、役員の高齢化・なり手がいない、高齢者の増加、居住者の減少と高齢独居者増、高齢者一人暮らし対策、居住者間の対立(高齢化に伴う)、高齢化による駐車場が空となり管理費に影響 ほか

※複数回答の重複を含む

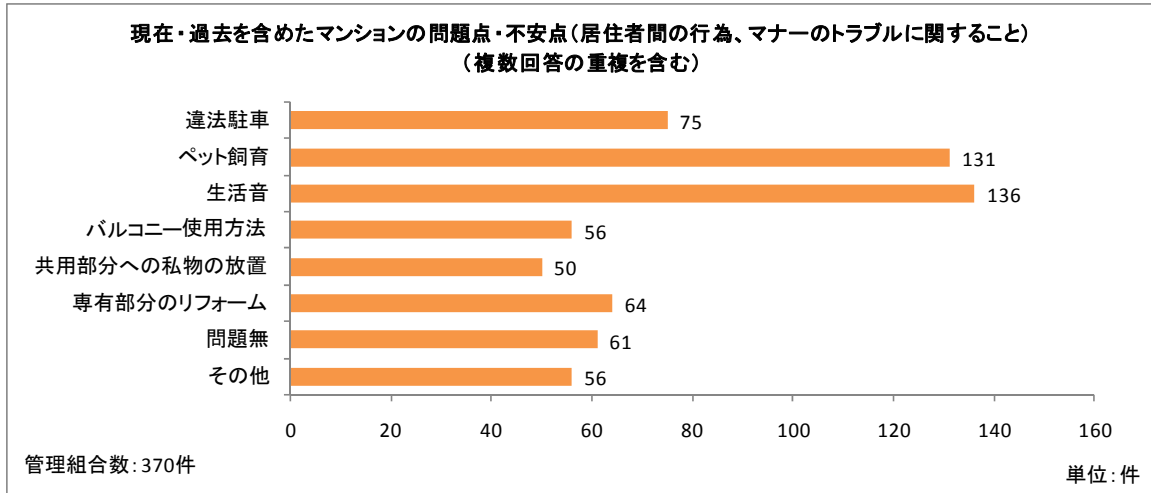
上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響	管理費・修繕積立金の滞納	修繕積立金不足	空室増加	問題無	その他
合計		370	294	83	75	48	23	29
		100.0%	79.5%	22.4%	20.3%	13.0%	6.2%	7.8%
総管理戸数	20戸以下	29	18	3	9	2	6	0
		100.0%	62.1%	10.3%	31.0%	6.9%	20.7%	0.0%
	21-40戸	100	78	18	21	11	9	7
		100.0%	78.0%	18.0%	21.0%	11.0%	9.0%	7.0%
	41-60戸	81	67	20	21	11	5	10
		100.0%	82.7%	24.7%	25.9%	13.6%	6.2%	12.3%
	61-80戸	54	41	14	7	6	0	5
		100.0%	75.9%	25.9%	13.0%	11.1%	0.0%	9.3%
	81-100戸	38	32	9	6	7	1	4
	100.0%	84.2%	23.7%	15.8%	18.4%	2.6%	10.5%	
完成年次	101-150戸	46	38	10	9	7	2	2
		100.0%	82.6%	21.7%	19.6%	15.2%	4.3%	4.3%
	151-200戸	10	10	4	1	2	0	0
		100.0%	100.0%	40.0%	10.0%	20.0%	0.0%	0.0%
	201戸以上	12	10	5	1	2	0	1
	100.0%	83.3%	41.7%	8.3%	16.7%	0.0%	8.3%	
完成年次	~昭和45年	15	12	2	3	0	2	1
		100.0%	80.0%	13.3%	20.0%	0.0%	13.3%	6.7%
	昭和46年~昭和50年	80	68	31	24	18	2	5
		100.0%	85.0%	38.8%	30.0%	22.5%	2.5%	6.3%
	昭和51年~昭和55年	116	89	24	17	18	11	9
	100.0%	76.7%	20.7%	14.7%	15.5%	9.5%	7.8%	
昭和56年~昭和60年	159	125	26	31	12	8	14	
	100.0%	78.6%	16.4%	19.5%	7.5%	5.0%	8.8%	

(3) 現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点（居住者間の行為、マナーのトラブルに関すること）

現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点（居住者間の行為、マナーのトラブルに関すること）について、全体では「生活音」が36.8%と最も多く、次いで「ペット飼育」が35.4%、「違法駐車」が20.3%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「ペットの飼育」の割合が高くなる傾向となっている。また、201戸以上の大規模なマンションでは、ほとんどの問題点・不安点で全体の平均よりかなり高い割合となっている。



現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点(トラブルに関すること)「その他」の記入内容

放置自転車、騒音、部屋からの異臭、店舗使用、無関心さ、上階からの漏水被害、管理費等滞納者の対応、ゴミ出しマナー、入居者の高齢化に伴う諸問題、高齢化による孤独死、賃貸入居者の品格、責任度合 ほか

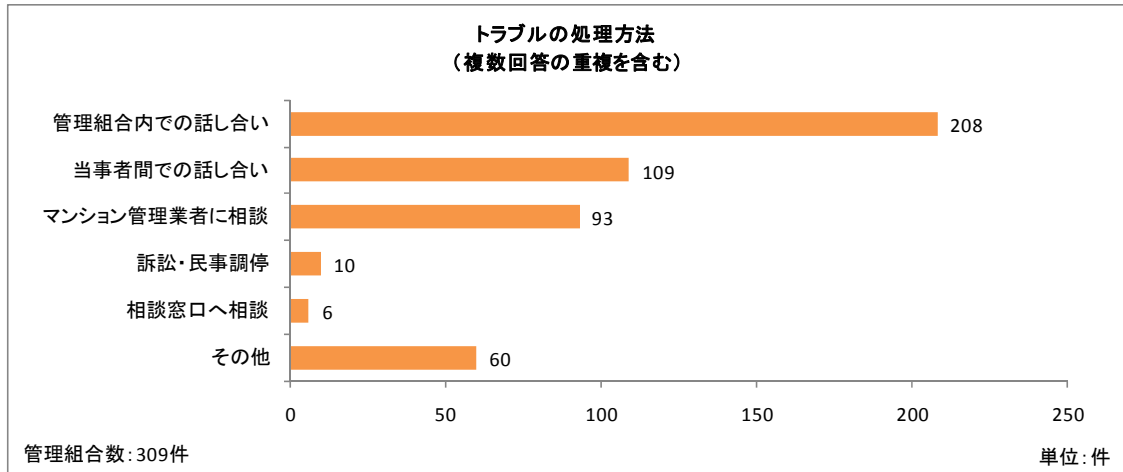
※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	違法駐車	ペット飼育	生活音	バルコニー使用方法	共用部分への私物の放置	専有部分のリフォーム	問題無	その他
合計		370	75	131	136	56	50	64	61	56
		100.0%	20.3%	35.4%	36.8%	15.1%	13.5%	17.3%	16.5%	15.1%
総管理戸数	20戸以下	29	3	5	8	1	4	1	12	2
		100.0%	10.3%	17.2%	27.6%	3.4%	13.8%	3.4%	41.4%	6.9%
	21-40戸	100	13	26	25	9	9	15	23	20
		100.0%	13.0%	26.0%	25.0%	9.0%	9.0%	15.0%	23.0%	20.0%
	41-60戸	81	15	30	26	17	14	12	10	12
		100.0%	18.5%	37.0%	32.1%	21.0%	17.3%	14.8%	12.3%	14.8%
	61-80戸	54	16	22	25	11	2	9	5	10
		100.0%	29.6%	40.7%	46.3%	20.4%	3.7%	16.7%	9.3%	18.5%
	81-100戸	38	11	18	20	7	5	12	3	4
	100.0%	28.9%	47.4%	52.6%	18.4%	13.2%	31.6%	7.9%	10.5%	
101-150戸	46	10	19	23	7	9	7	6	5	
	100.0%	21.7%	41.3%	50.0%	15.2%	19.6%	15.2%	13.0%	10.9%	
151-200戸	10	1	5	2	1	1	6	1	2	
	100.0%	10.0%	50.0%	20.0%	10.0%	10.0%	60.0%	10.0%	20.0%	
201戸以上	12	6	6	7	3	6	2	1	1	
	100.0%	50.0%	50.0%	58.3%	25.0%	50.0%	16.7%	8.3%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	15	2	4	5	2	2	3	5	2
		100.0%	13.3%	26.7%	33.3%	13.3%	13.3%	20.0%	33.3%	13.3%
	昭和46年～昭和50年	80	12	23	19	8	9	14	17	12
		100.0%	15.0%	28.8%	23.8%	10.0%	11.3%	17.5%	21.3%	15.0%
	昭和51年～昭和55年	116	27	37	42	21	13	13	20	20
	100.0%	23.3%	31.9%	36.2%	18.1%	11.2%	11.2%	17.2%	17.2%	
昭和56年～昭和60年	159	34	67	70	25	26	34	19	22	
	100.0%	21.4%	42.1%	44.0%	15.7%	16.4%	21.4%	11.9%	13.8%	

(4) トラブルの処理方法

トラブルの処理方法について、全体では「管理組合内での話し合い」が 67.3%と最も高く、次いで「当事者間での話し合い」が 35.3%、「マンション管理業者に相談」が 30.1%となっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

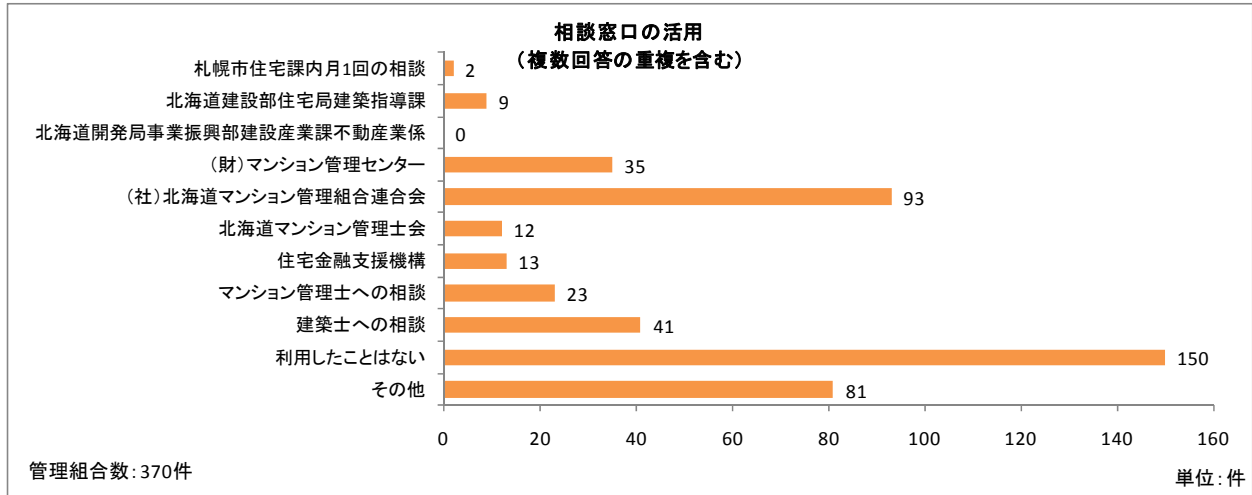
		管理組合数	管理組合内での話し合い	当事者間での話し合い	マンション管理業者に相談	訴訟・民事調停	相談窓口へ相談	その他
合計		309	208	109	93	10	6	60
		100.0%	67.3%	35.3%	30.1%	3.2%	1.9%	19.4%
総管理戸数	20戸以下	17	8	7	4	0	0	3
		100.0%	47.1%	41.2%	23.5%	0.0%	0.0%	17.6%
	21-40戸	77	42	24	15	1	1	21
		100.0%	54.5%	31.2%	19.5%	1.3%	1.3%	27.3%
	41-60戸	71	52	16	31	1	2	15
		100.0%	73.2%	22.5%	43.7%	1.4%	2.8%	21.1%
	61-80戸	49	34	17	16	0	0	10
		100.0%	69.4%	34.7%	32.7%	0.0%	0.0%	20.4%
81-100戸	35	27	17	13	3	1	2	
	100.0%	77.1%	48.6%	37.1%	8.6%	2.9%	5.7%	
101-150戸	40	30	20	7	2	0	7	
	100.0%	75.0%	50.0%	17.5%	5.0%	0.0%	17.5%	
151-200戸	9	8	2	2	1	0	1	
	100.0%	88.9%	22.2%	22.2%	11.1%	0.0%	11.1%	
201戸以上	11	7	6	5	2	2	1	
	100.0%	63.6%	54.5%	45.5%	18.2%	18.2%	9.1%	
完成年次	～昭和45年	10	6	4	1	0	0	2
		100.0%	60.0%	40.0%	10.0%	0.0%	0.0%	20.0%
	昭和46年～昭和50年	63	41	21	15	4	2	16
		100.0%	65.1%	33.3%	23.8%	6.3%	3.2%	25.4%
昭和51年～昭和55年	96	59	34	29	3	2	21	
	100.0%	61.5%	35.4%	30.2%	3.1%	2.1%	21.9%	
昭和56年～昭和60年	140	102	50	48	3	2	21	
	100.0%	72.9%	35.7%	34.3%	2.1%	1.4%	15.0%	

※現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点(居住者間の行為、マナーのトラブルに関すること)で「問題無」の管理組合を除いて集計

(5) 相談窓口の活用

相談窓口の活用について、全体では「利用したことはない」が40.5%と最も多く、次いで「(社)北海道マンション管理組合連合会」が25.1%、「建築士への相談」が11.1%となっている。

総管理戸数別にみると、20戸以下の小規模なマンションでは「利用したことはない」の割合が65.5%と高くなっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

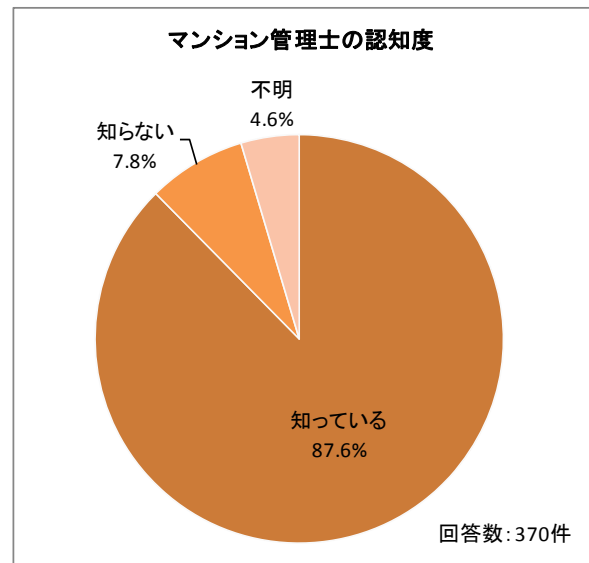
	管理組合数	札幌市住宅課内月1回の相談	北海道建設部住宅局建築指導課	北海道開発局事業振興部建設産業課不動産係	(財)マンション管理センター	(社)北海道マンション管理組合連合会	北海道マンション管理士会	住宅金融支援機構	マンション管理士への相談	建築士への相談	利用したことはない	その他
		割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合
合計	370	2	9	0	35	93	12	13	23	41	150	81
	100.0%	0.5%	2.4%	0.0%	9.5%	25.1%	3.2%	3.5%	6.2%	11.1%	40.5%	21.9%
総管理戸数	20戸以下	29	0	1	0	4	0	0	0	2	19	5
		100.0%	0.0%	3.4%	0.0%	0.0%	13.8%	0.0%	0.0%	6.9%	65.5%	17.2%
	21-40戸	100	2	1	0	6	13	2	3	4	10	33
		100.0%	2.0%	1.0%	0.0%	6.0%	13.0%	2.0%	3.0%	4.0%	10.0%	43.0%
	41-60戸	81	0	0	0	12	22	4	2	2	9	18
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.8%	27.2%	4.9%	2.5%	2.5%	11.1%	37.0%
	61-80戸	54	0	2	0	3	14	3	3	4	3	26
		100.0%	0.0%	3.7%	0.0%	5.6%	25.9%	5.6%	5.6%	7.4%	5.6%	48.1%
	81-100戸	38	0	3	0	9	8	1	2	4	3	16
	100.0%	0.0%	7.9%	0.0%	23.7%	21.1%	2.6%	5.3%	10.5%	7.9%	42.1%	
101-150戸	46	0	1	0	3	22	0	2	2	8	12	
	100.0%	0.0%	2.2%	0.0%	6.5%	47.8%	0.0%	4.3%	4.3%	17.4%	26.1%	
151-200戸	10	0	0	0	0	3	1	1	4	4	3	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%	10.0%	10.0%	40.0%	40.0%	30.0%	
201戸以上	12	0	1	0	2	7	1	0	3	2	1	
	100.0%	0.0%	8.3%	0.0%	16.7%	58.3%	8.3%	0.0%	25.0%	16.7%	8.3%	
完成年次	~昭和45年	15	0	0	0	6	1	0	1	4	3	
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	6.7%	6.7%	26.7%	20.0%	
	昭和46年~昭和50年	80	0	4	0	9	24	5	5	9	8	
		100.0%	0.0%	5.0%	0.0%	11.3%	30.0%	6.3%	6.3%	11.3%	10.0%	
	昭和51年~昭和55年	116	1	2	0	8	27	2	4	7	15	
	100.0%	0.9%	1.7%	0.0%	6.9%	23.3%	1.7%	3.4%	6.0%	12.9%		
昭和56年~昭和60年	159	1	3	0	18	36	4	4	6	14		
	100.0%	0.6%	1.9%	0.0%	11.3%	22.6%	2.5%	2.5%	3.8%	8.8%		

3-11. その他

(1) マンション管理士の認知度

マンション管理士の認知度について、全体では「知っている」が 87.6%、「知らない」が 7.8%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「知っている」の割合が高くなる傾向となっている。

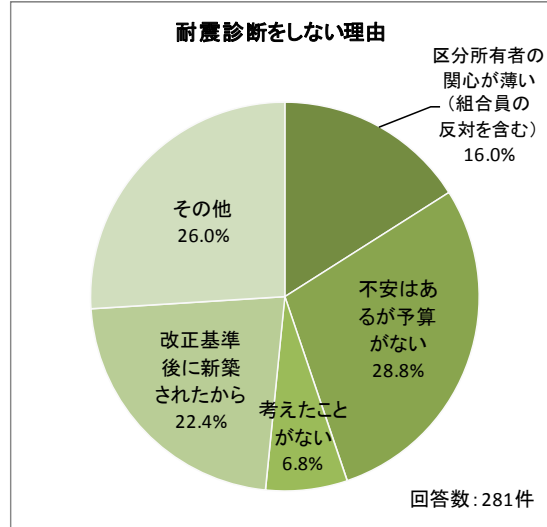
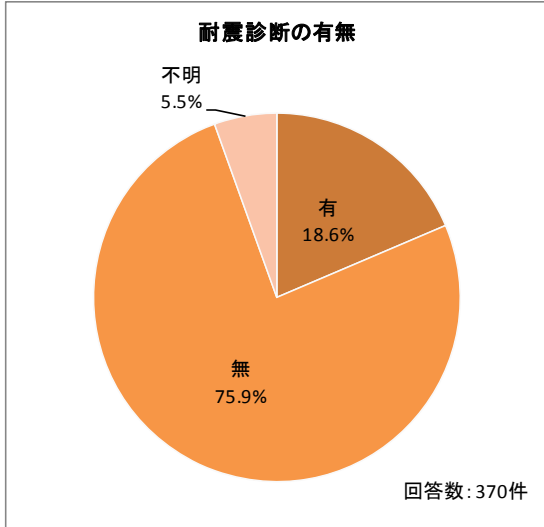


上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	知っている	知らない	不明
合計		370	324	29	17
		100.0%	87.6%	7.8%	4.6%
総管理戸数	20戸以下	29	24	5	0
		100.0%	82.8%	17.2%	0.0%
	21-40戸	100	80	12	8
		100.0%	80.0%	12.0%	8.0%
	41-60戸	81	71	6	4
		100.0%	87.7%	7.4%	4.9%
	61-80戸	54	46	3	5
		100.0%	85.2%	5.6%	9.2%
81-100戸	38	37	1	0	
	100.0%	97.4%	2.6%	0.0%	
101-150戸	46	44	2	0	
	100.0%	95.7%	4.3%	0.0%	
151-200戸	10	10	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	10	3	2
		100.0%	66.7%	20.0%	13.3%
	昭和46年～昭和50年	80	69	7	4
		100.0%	86.3%	8.8%	4.9%
昭和51年～昭和55年	116	97	12	7	
	100.0%	83.6%	10.3%	6.1%	
昭和56年～昭和60年	159	148	7	4	
	100.0%	93.1%	4.4%	2.5%	

(2) 耐震診断の有無

耐震診断の有無について、全体では「有」が 18.6%、「無」が 75.9%となっている。「無」のうち、耐震診断をしない理由については「不安はあるが予算がない」が 28.8%と最も多く、次いで「改正基準後（昭和 56 年 6 月）に新築されたから」が 22.4%、「区分所有者の関心が薄い（組合員の反対を含む）」が 16.0%となっている。



耐震診断をしない理由「その他」の記入内容

建築会社等に確認済、耐震診断を検討中、S56.5.31以前の建物については行政が積極的に対応すべき(診断は無料、耐震工事費は当事者負担1割くらいにするなど)、公的補助を待っている、構造計算書がない、不安はあるが現状に満足

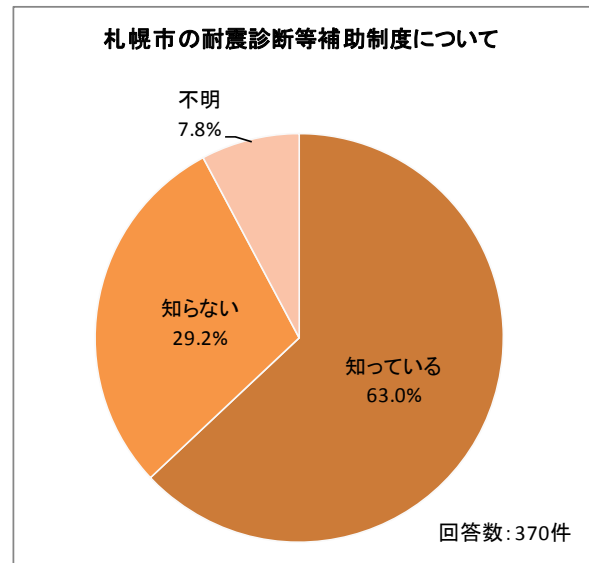
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	区分所有者の関心が薄い(組合員の反対を含む)	不安はあるが予算がない	考えたことがない	改正基準後(昭和56年6月)に新築されたから	その他	不明
合計		370	69	281	45	81	19	63	73	20
		100.0%	18.6%	75.9%	16.0%	28.8%	6.8%	22.4%	26.0%	5.5%
総管理戸数	20戸以下	29	4	25	0	10	4	6	5	0
		100.0%	13.8%	86.2%	0.0%	40.0%	16.0%	24.0%	20.0%	0.0%
	21-40戸	100	8	83	13	18	8	25	19	9
		100.0%	8.0%	83.0%	15.7%	21.7%	9.6%	30.1%	22.9%	9.0%
	41-60戸	81	20	59	13	21	2	8	15	2
		100.0%	24.7%	72.8%	22.0%	35.6%	3.4%	13.6%	25.4%	2.5%
	61-80戸	54	10	36	6	9	0	10	11	8
		100.0%	18.5%	66.7%	16.7%	25.0%	0.0%	27.8%	30.5%	14.8%
	81-100戸	38	10	28	7	7	2	7	5	0
	100.0%	26.3%	73.7%	25.0%	25.0%	7.1%	25.0%	17.9%	0.0%	
101-150戸	46	12	34	4	11	1	6	12	0	
	100.0%	26.1%	73.9%	11.8%	32.4%	2.9%	17.6%	35.3%	0.0%	
151-200戸	10	1	9	0	3	1	0	5	0	
	100.0%	10.0%	90.0%	0.0%	33.3%	11.1%	0.0%	55.6%	0.0%	
201戸以上	12	4	7	2	2	1	1	1	1	
	100.0%	33.3%	58.3%	28.6%	28.6%	14.3%	14.3%	14.3%	8.4%	
完成年次	~昭和45年	15	2	11	2	3	2	0	4	2
		100.0%	13.3%	73.4%	18.2%	27.3%	18.2%	0.0%	36.4%	13.3%
	昭和46年~昭和50年	80	16	58	12	23	7	0	16	6
		100.0%	20.0%	72.5%	20.7%	39.7%	12.1%	0.0%	27.6%	7.5%
昭和51年~昭和55年	116	22	86	16	37	4	0	29	8	
	100.0%	19.0%	74.1%	18.6%	43.0%	4.7%	0.0%	33.7%	6.9%	
昭和56年~昭和60年	159	29	126	15	18	6	63	24	4	
	100.0%	18.2%	79.2%	11.9%	14.3%	4.8%	50.0%	19.0%	2.6%	

(3) 札幌市の耐震診断等補助制度の認知度

札幌市の耐震診断等補助制度の認知度について、全体では「知っている」が 63.0%、「知らない」が 29.2%となっている。

総管理戸数別にみると、大規模なマンションほど「知っている」の割合が高くなる傾向となっている。



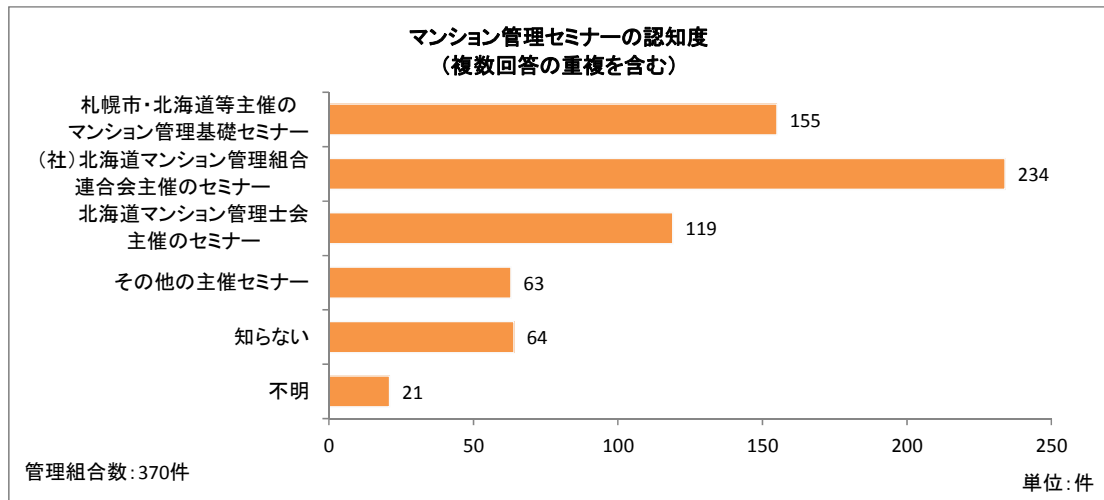
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	知っている	知らない	不明
合計		370	233	108	29
		100.0%	63.0%	29.2%	7.8%
総管理戸数	20戸以下	29	12	16	1
		100.0%	41.4%	55.2%	3.4%
	21-40戸	100	50	39	11
		100.0%	50.0%	39.0%	11.0%
	41-60戸	81	53	22	6
		100.0%	65.4%	27.2%	7.4%
	61-80戸	54	36	10	8
		100.0%	66.7%	18.5%	14.8%
81-100戸	38	26	11	1	
	100.0%	68.4%	28.9%	2.7%	
101-150戸	46	35	9	2	
	100.0%	76.1%	19.6%	4.3%	
151-200戸	10	10	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	1	0	
	100.0%	91.7%	8.3%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	9	5	1
		100.0%	60.0%	33.3%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	53	18	9
		100.0%	66.3%	22.5%	11.2%
昭和51年～昭和55年	116	82	24	10	
	100.0%	70.7%	20.7%	8.6%	
昭和56年～昭和60年	159	89	61	9	
	100.0%	56.0%	38.4%	5.6%	

(4) マンション管理セミナーの認知度

マンション管理セミナーの認知度について、全体では「(社)北海道マンション管理組合連合会主催のセミナー」が63.2%と最も高く、次いで「札幌市・北海道等主催のマンション管理基礎セミナー」が41.9%、「北海道マンション管理士会主催のセミナー」が32.2%となっている。

総管理戸数別にみると、小規模なマンションほど「知らない」の割合が高くなる傾向となっている。



※複数回答の重複を含む

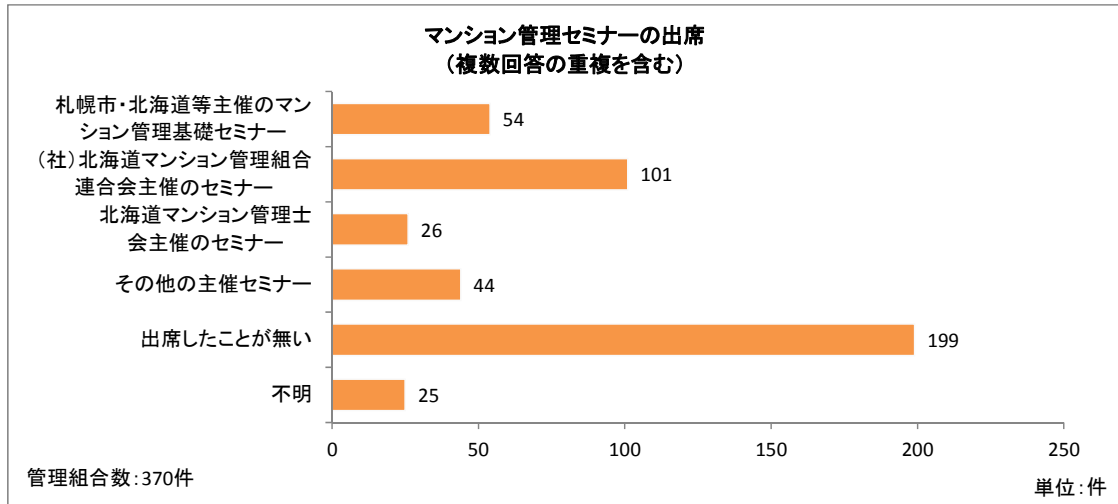
上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	札幌市・北海道等主催のマンション管理基礎セミナー	(社)北海道マンション管理組合連合会主催のセミナー	北海道マンション管理士会主催のセミナー	その他の主催セミナー	知らない	不明
合計		370	155	234	119	63	64	21
		100.0%	41.9%	63.2%	32.2%	17.0%	17.3%	5.7%
総管理戸数	20戸以下	29	9	10	7	5	12	0
		100.0%	31.0%	34.5%	24.1%	17.2%	41.4%	0.0%
	21-40戸	100	28	57	24	14	19	11
		100.0%	28.0%	57.0%	24.0%	14.0%	19.0%	11.0%
	41-60戸	81	39	48	31	18	13	3
		100.0%	48.1%	59.3%	38.3%	22.2%	16.0%	3.7%
	61-80戸	54	23	37	18	8	8	6
		100.0%	42.6%	68.5%	33.3%	14.8%	14.8%	11.1%
	81-100戸	38	18	26	12	7	6	0
	100.0%	47.4%	68.4%	31.6%	18.4%	15.8%	0.0%	
101-150戸	46	24	37	19	9	6	0	
	100.0%	52.2%	80.4%	41.3%	19.6%	13.0%	0.0%	
151-200戸	10	8	9	3	1	0	0	
	100.0%	80.0%	90.0%	30.0%	10.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	6	10	5	1	0	1	
	100.0%	50.0%	83.3%	41.7%	8.3%	0.0%	8.3%	
完成年次	～昭和45年	15	5	7	3	2	3	1
		100.0%	33.3%	46.7%	20.0%	13.3%	20.0%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	36	59	28	12	9	5
		100.0%	45.0%	73.8%	35.0%	15.0%	11.3%	6.3%
昭和51年～昭和55年	116	49	72	45	19	22	8	
	100.0%	42.2%	62.1%	38.8%	16.4%	19.0%	6.9%	
昭和56年～昭和60年	159	65	96	43	30	30	7	
	100.0%	40.9%	60.4%	27.0%	18.9%	18.9%	4.4%	

(5) マンション管理セミナーの出席

マンション管理セミナーの出席について、全体では「出席したことが無い」が 53.8%と最も多く、次いで「(社)北海道マンション管理組合連合会主催のセミナー」が 27.3%、「札幌市・北海道等主催のマンション管理基礎セミナー」が 14.6%となっている。

総管理戸数別にみると、20戸以下の小規模なマンションでは「出席したことが無い」の割合が 82.8%と高くなっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

	管理組合数	札幌市・北海道等主催のマンション管理基礎セミナー	(社)北海道マンション管理組合連合会主催のセミナー	北海道マンション管理士会主催のセミナー	その他の主催セミナー	出席したことが無い	不明	
		件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数
合計	370	54	101	26	44	199	25	
	100.0%	14.6%	27.3%	7.0%	11.9%	53.8%	6.8%	
総管理戸数	20戸以下	29	1	2	0	24	0	
		100.0%	3.4%	6.9%	0.0%	6.9%	82.8%	0.0%
	21-40戸	100	8	17	4	10	61	11
		100.0%	8.0%	17.0%	4.0%	10.0%	61.0%	11.0%
	41-60戸	81	17	23	10	12	36	5
		100.0%	21.0%	28.4%	12.3%	14.8%	44.4%	6.2%
	61-80戸	54	8	16	5	5	30	6
		100.0%	14.8%	29.6%	9.3%	9.3%	55.6%	11.1%
	81-100戸	38	4	10	1	8	23	1
	100.0%	10.5%	26.3%	2.6%	21.1%	60.5%	2.6%	
101-150戸	46	12	21	4	6	17	1	
	100.0%	26.1%	45.7%	8.7%	13.0%	37.0%	2.2%	
151-200戸	10	1	4	0	1	4	1	
	100.0%	10.0%	40.0%	0.0%	10.0%	40.0%	10.0%	
201戸以上	12	3	8	2	0	4	0	
	100.0%	25.0%	66.7%	16.7%	0.0%	33.3%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	15	1	3	0	9	1	
		100.0%	6.7%	20.0%	0.0%	6.7%	60.0%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	11	28	6	6	37	7
		100.0%	13.8%	35.0%	7.5%	7.5%	46.3%	8.8%
昭和51年～昭和55年	116	17	32	13	12	64	10	
	100.0%	14.7%	27.6%	11.2%	10.3%	55.2%	8.6%	
昭和56年～昭和60年	159	25	38	7	25	89	7	
	100.0%	15.7%	23.9%	4.4%	15.7%	56.0%	4.4%	

(6) 自由意見まとめ

※自由意見を項目別に整理したものであり、主な内容は以下のとおりである。

項目	件数	主な内容
災害関連	3	<ul style="list-style-type: none"> ・防災用品、非常食備蓄がどんなものか、どれくらい必要か。 ・共稼ぎ世帯、高齢者世帯への入居者が多く、災害時(災害への備え)の対応が難しい。
建替関連	4	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えの検討は、いつ頃から準備したらよいか。 ・法的(建ペイ率・容積率等)問題で、検討できない。
高経年関連	6	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化、修繕、居住者の高齢化、管理組合の役員のなり手が無い等、問題は多くあります。 ・古いマンションは、法律等定まっておらず、積立金もなく管理も大変。 ・理事の交代が少なく将来が不安、外部所有者を理事にしたいが可能かどうか。 ・管理組合役員は自分の財産と考えて、都度話し合い早め早めの修繕、改修等を毎年検討施行しています。
行政への意見	9	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションは私的財産の集合体という考え方から我が国では行政の介入は馴染まないという建前のようなのであるが、諸外国では不特定多数の人間が居住するという公共性を認め積極的に行政が支援していると聞いている。都市中心部のマンションがスラム化し、住民に不安や危険を与える時代が必ず来ると思うので真剣に検討すべき問題と考えている。 ・築30年なのに固定資産税が高すぎる。計算根拠を知りたい。
高齢化関連	10	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者の高齢化(特に単身の高齢者)、役員選出の困難さ。将来の管理運営に対して不安。 ・高齢者入居状況の把握と、個人情報保護法とのミスマッチ。 ・高齢者入居者のコミュニケーション(孤独防止)が必要となっている。
役員のなり手不足	2	<ul style="list-style-type: none"> ・永年にわたりスムーズな役員交代に苦慮している。(役員の高齢化となり手不足)
困りごと	5	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴミステーションに対する補助金等の情報を知りたい。 ・管理組合としては管理権限は有るが、監督権限が無い。
マンション管理会社等	4	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理会社の情報を知る方法はないか。
アンケート関連	6	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート内の分類数が少ない。(当てはまらない)
その他	13	<ul style="list-style-type: none"> ・役員の任期が短く、その時々への対応で一杯。 ・分譲当初の修繕積立金はきわめて低額であり、分譲後に値上げをする時に、管理組合内でのトラブル発生が予想される。 ・理事長を担ったばかりなので勉強の毎日で、理事長職の大変さを痛感。 ・新築時作成する管理規約等について、マンション管理士によるチェック制度を設ければ、マンション管理士の業務へつながらると同時に、入居後、規約について住民どうして問題となることもなくなるのではないか。

4. 分析結果の総括

(1) マンションの概要

回答を得られた分譲マンションの総管理戸数については「21-40 戸」が 27.0%と最も多く、次いで「41-60 戸」が 21.9%、「61-80 戸」14.6%となっている。完成年次については「昭和 56 年～昭和 60 年」が最も多くなっている。

賃貸戸数及び空室戸数については、完成年次が古いマンションほど賃貸戸数の割合や空室住戸の割合が高くなる傾向となっている。駐車場については、9 割以上が設置されており、そのほとんどが平面式の駐車場であった。エレベーターについては、6 階建て以上になると 9 割以上のマンションに設置されている。階段手すりについては、階数が低いマンションほど設置されている傾向となっている。

(2) 管理組合の運営等

管理組合については 9 割以上が組織され、そのうちの 2 割強は法人登記しており、古いマンションほど法人登記している傾向となっている。法人登記の割合は札幌市の前回調査（H16 年度）よりも若干低くなったが、国土交通省の全国調査（H20 年度）よりも高くなっている。

役員（理事）については「選任している」が 9 割以上となっており、任期は「2 年」、選出方法は「立候補又は推薦制」が 6 割以上、役員（理事）の条件は「居住している組合員」が 9 割以上で最も多くなっている。役員（監事）についてもほぼ同じ結果となった。役員（理事・監事）報酬については 5 割弱が支払っており、大規模なマンションほど、または古いマンションほど支払っている割合が高くなる傾向となっている。

理事会の開催については 9 割以上が開催しており、札幌市の前回調査（H16 年度）及び国土交通省の全国調査（H20 年度）と比較しても若干高い割合となっている。理事会の開催頻度の割合は「年 9～12 回」の月 1 回程度が最も多く、理事会の出席状況は「おおむね 100%」が 7 割以上となっている。理事会議事録の広報は 6 割以上が行っており、その方法は「各戸配布」が 6 割以上と最も多くなっている。

総会の開催についても 9 割以上が開催しており、理事会と同様の傾向となっている。総会の開催頻度は「1 回」が 9 割以上となっており、総会の出席状況は「書面または代理人出席」の割合が半数以上となっている。総会の議事録の広報は 9 割以上が行っており、その方法は理事会の議事録同様「各戸配布」が最も多くなっている。

専門委員会の設置については、6 割弱のマンションが設置していない状況となっている。また、組合員名簿・居住者名簿については「両方ともある」が 8 割以上となっている。

大規模災害への備えについては、「定期防災訓練」と「避難場所の周知」の割合がそれぞれ 3 割以上と最も多くなっており、防犯対策については「防犯カメラ設置」の割合が 4 割以上で最も多くなっている。一方で 20 戸以下の小規模なマンションでは、大規模な災害の備え、防犯対策共に半数以上のマンションで何もしていない状況にあった。

(3) 管理組合の経理

毎月の管理費の額については、㎡あたりの平均額は 143 円、戸あたりの平均額は 8,343 円となっており、国土交通省の全国調査（H20 年度）と比較すると共に低くなっている。管理費の決定方法については、8 割以上が各戸の専有面積割合に応じて決定している。一方で 20 戸以下の小規模なマンションでは、4 割以上が各戸均一で決定している。

修繕積立金制度については、不明を除くと「無」は 2 件のみで、ほとんどのマンションで設けている。毎月の修繕積立金の額については、㎡あたりの平均額は 159 円、戸あたりの平均額は 9,890 円となっており、国土交通省の全国調査（H20 年度）と比較すると管理費同様に共に低くなっている。修繕積立金の決定方法は「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定」が半数以上となっているが、国土交通省の全国調査（H20 年度）と比較すると低くなっている一方、「管理費の一定割合」等他の項目は高く

なっている。修繕積立金の運用先については「普通預金(通常預金)」と「定期預金(定期貯金)」がそれぞれ6割以上で最も多くなっている。

管理費及び修繕積立金の滞納は共に半数程度のマンションで存在し、その割合は「2%以下」が最も多くなっている。管理費及び修繕積立金の滞納者への措置は共に「文書督促」が9割以上と最も多くなっている。管理費と修繕積立金の保管口座の通帳については、8割以上が別の通帳であり、口座管理については、通帳は「管理会社が管理」が7割以上、印鑑は「管理組合が管理」が9割以上とそれぞれ別に管理している場合が多い傾向となっている。キャッシュカードについては9割近くが「無」であり、通帳・印鑑・キャッシュカード全てを管理組合で管理しているマンションは5%程度しかなかった。また会計監査(収支決算案等)についてはほとんどのマンションで行われている。

(4) 管理業務委託等

管理人の有無については8割以上が「いる」となっており、そのうち「日勤(通勤)」が6割以上となっている。管理業務の委託については半数以上のマンションが管理会社にすべて委託しており、札幌市の前回調査(H16年度)と比較すると割合が大きく上昇している。一方で自主管理は小規模なマンションを中心に2割弱となっており、こちらは減少している。

管理業務の委託内容については、管理組合の経理に関するものの割合が高い傾向となっている。管理会社の変更については「有」が4割弱で、大規模なマンションほど、または古いマンションほど「有」の割合が高くなる傾向となっており、変更回数は「1回」が7割以上となっている。管理業務の委託内容見直しは半数以上が行っている。管理委託契約書は不明を除くと管理業務の委託を行っている全てのマンションで作成しており、その作成者は管理会社が7割以上となっている。マンション管理適正化法の施行規則の改正の認知度は8割以上と高く、またマンション標準管理委託契約書の平成21年度改訂の準拠についても8割以上と高くなっている。

(5) 管理規約等

管理規約については9割以上のマンションで作成しており、札幌市の前回調査(H16年度)よりも高くなったが、国土交通省の全国調査(H20年度)よりも若干低くなっている。管理規約の作成者は管理組合が半数程度となっており、古いマンションほど管理組合で作成している割合が高くなる傾向となっている。管理規約の改正については、8割以上が行っており、札幌市の前回調査(H16年度)及び国土交通省の全国調査(H20年度)と同程度の割合となっている。管理規約の改正回数は「2回以上」が7割弱と最も多くなっている。マンション標準管理規約の準拠は8割以上と高くなっており、新しいマンションほどその割合が高くなる傾向となっている。

使用細則については9割以上のマンションで作成しており、札幌市の前回調査(H16年度)よりも大きく上昇し、国土交通省の全国調査(H20年度)よりも高くなっている。使用細則の内容は「専有部分の使用」と「駐車場」がそれぞれ8割以上で最も高くなっている。使用細則の改正については6割以上が行っているが、札幌市の前回調査(H16年度)よりも若干低くなっている。使用細則の改正回数は「2回以上」が6割強と最も多くなっている。ペットの飼育については半数以上のマンションが禁止しており、その理由は使用細則で規定しているものが4割強である。

(6) 建物・設備の維持管理(大規模修繕工事等)

修繕工事については、ほとんどのマンションで実施されており、その回数は「2回」が4割弱で最も多くなっている。修繕工事の内容については「外壁塗装等」が9割以上、「屋上防水」が8割以上、「給水・給湯・排水管」、「鉄部塗装等」が7割以上と高い割合となっている。修繕工事の経過年数については「1~2年目」、「9~10年目」、「15~16年目」の割合が高くなる傾向となっている。

工事内容検討前の建物診断は8割以上が行っており、依頼先は「管理会社」が3割程度で最も多くなっている。修繕工事のための修繕委員会(専門委員会)は7割程度が設置されているが、札幌市の前回

調査（H16年度）よりも低い割合となっている。修繕委員会の設置方法は小規模なマンションほど理事会と兼任している割合が高くなる傾向となっている。修繕工事計画のための居住者アンケートについては6割以上が行っており、大規模なマンションほど、また新しいマンションほど割合が高くなる傾向となっている。

次回修繕工事予定の有無については「有」が8割以上と高く、その理由は「長期修繕計画に基づく計画修繕」が7割以上で最も多くなっている。札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると「有」の割合は大きく上昇している。次回の修繕工事費の資金調達方法については「修繕積立金のみ」が6割以上で最も多く、201戸以上の大規模なマンションではその割合が9割以上になっている。一方修繕積立金以外に一時徴収や借入金を予定しているマンションは2割弱になっている。修繕積立金の見直しについては「有」が4割弱となっており、札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると大きく低下している。見直し理由については「長期修繕計画の見直しに合わせて」が6割以上で最も多くなっている。

設計図書・修繕履歴の有無については「有」が9割近くとなっており、その保管者は「理事長」が4割程度で最も多くなっている。

（7）建物・設備の維持管理（長期修繕計画）

長期修繕計画の有無については7割以上が「有」となっており、札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると大きく上昇している。作成主体は管理組合が半数以上を占めており、また作成を検討している場合の作成主体も管理組合が最も多くなっている。計画期間については、「10年以内」と「21～30年以内」がそれぞれ3割程度と最も多く、新しいマンションほど計画期間が長くなる傾向となっている。計画の見直しについては半数以上が行っており、見直し時期は「定期的に見直し」が半数以上で、見直し期間は5年が最も多くなっている。

（8）建替え

建替えの検討については「建替え検討していない（修繕で対応）」が6割以上で最も多く、国土交通省の全国調査（H20年度）と比較してもかなり高い割合となっている。建替え計画に至っていない理由は、区分所有者の関心の薄さや費用負担問題が高い割合となっている。建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるものは「公的助成」が半数以上で最も多くなっている。

（9）マンションの問題点

現在のマンションの問題点・不安点で、建物・設備に関するものは「建物の老朽化」が6割程度で最も多く、管理に関するものは「居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響」が8割程度と圧倒的に多くなっている。現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点は「生活音」と「ペット飼育」がそれぞれ3割以上で最も高くなっている。また201戸以上の大規模なマンションでは、ほとんどの問題点で全体の平均よりもかなり高い割合となっている。トラブルの処理方法は「管理組合内での話し合い」が6割以上で多くなっている。相談窓口の活用については「利用したことがない」が4割程度で最も多くなっており、20戸以下の小規模なマンションではその割合がさらに高くなっている。

（10）その他

マンション管理士の認知度は9割近くと高くなっている。耐震診断の有無については、「無」が7割以上と高く、その理由としては「不安はあるが予算がない」が3割程度で最も多くなっている。札幌市の耐震診断等補助制度の認知度は6割程度となっており、大規模なマンションほど認知度が高くなる傾向となっている。マンション管理セミナーの認知度は、「（社）北海道マンション管理組合連合会主催セミナー」が6割以上で最も多くなっている。一方で小規模なマンションほど「知らない」の割合が高くなる傾向となっている。マンション管理セミナーの出席については半数以上が出席したことがなく、20戸以下の小規模なマンションではその割合がさらに高くなっている。

問1 お住まいのマンションの概要についてご記入下さい。

マンション名 (管理組合名)	
所在地	区
戸数	総管理戸数 戸 (全 棟) 【うち住宅 戸、住宅以外 (店舗等) 戸】 ↓ (住宅のうち 賃貸 戸 空家 戸※3か月以上の空家)

1 管理組合で 1 棟管理の場合はこちらに記入してください

完成年	昭和 年
階数	地上 階 地下 階
エレベーター設置	1. 有 【 基】 2. 無
駐車場の設置	1. 有 【種類：平面式、機械等 (立体)、平面と機械等の併用、不明】 2. 無
階段手すりの設置	1. 有 2. 無

1 管理組合で 2 棟以上管理の場合は棟毎にこちらに記入してください (棟の名称 例：A 棟)

名称 (棟名称)		
戸数	戸	戸
完成年	昭和 年	昭和 年
階数	地上 階 地下 階	地上 階 地下 階
エレベーター設置	1. 有 【 基】 2. 無	1. 有 【 基】 2. 無
駐車場の設置 ※棟毎に設置していない場合は、最初の部分に記載してください。	1. 有 【種類：平面式、機械等 (立体)、平面と機械等の併用、不明】 2. 無	1. 有 【種類：平面式、機械等 (立体)、平面と機械等の併用、不明】 2. 無
階段手すりの設置	1. 有 2. 無	1. 有 2. 無
名称 (棟名称)		
戸数	戸	戸
完成年	昭和 年	昭和 年
階数	地上 階 地下 階	地上 階 地下 階
エレベーター設置	1. 有 【 基】 2. 無	1. 有 【 基】 2. 無
駐車場の設置	1. 有 【種類：平面式、機械等 (立体)、平面と機械等の併用、不明】 2. 無	1. 有 【種類：平面式、機械等 (立体)、平面と機械等の併用、不明】 2. 無
階段手すりの設置	1. 有 2. 無	1. 有 2. 無

問2 管理組合の運営等について、お伺いたします。

①管理組合の有無 (いずれかに○)	1. 有【法人登記について： i. 登記している ii. 登記していない】 2. 無 →⑱(4ページ)の質問へお進みください。
②管理者はどなたですか (いずれかに○) ①の質問で「1. 有【法人登記について：i 登記している】と回答された場合は回答不要です。	1. 理事長 2. 理事長以外の区分所有者 3. マンション管理業者 4. その他
③役員(理事)の選任と人数 (いずれかに○)	1. 選任している【人数： i. 1人 ii. 2～3人 iii. 4～5人 iv. 6～7人 v. 8～9人 vi. 10人以上】 2. 選任していない →⑮(4ページ)の質問へお進みください。
④役員(理事)の任期 (いずれかに○)	1. 1年 2. 2年 3. 3年以上 4. 定めはない
⑤役員(理事)の選任方法 (いずれかに○)	1. 立候補または推薦制 2. 輪番(順番) 3. 抽選 4. その他
⑥役員(理事)の条件 (あてはまるものすべてに○)	1. 居住している組合員 2. 居住していない組合員 3. 居住している組合員家族 4. その他
⑦役員(監事)の選任と人数 (いずれかに○)	1. 選任している【人数： i. 1人 ii. 2～3人 iii. 4人以上】 2. 選任していない →⑩(3ページ)の質問へお進みください。
⑧役員(監事)の任期 (いずれかに○)	1. 1年 2. 2年 3. 3年以上 4. 定めはない
⑨役員(監事)の選任方法 (いずれかに○)	1. 立候補または推薦制 2. 輪番(順番) 3. 抽選 4. その他
⑩役員(監事)の条件 (あてはまるものすべてに○)	1. 居住している組合員 2. 居住していない組合員 3. 居住している組合員家族 4. その他
⑪役員(理事・監事)報酬 (いずれかに○)	1. 支払っている【どなたに支払ってますか： i. 役員全員 ii. 理事長のみ iii. その他_____】 2. 支払っていない
⑫理事会の開催頻度 (いずれかに○)	1. 開催している【年_____回】 2. 開催していない →⑮(4ページ)の質問へお進みください。
⑬理事会の出席状況 (いずれかに○)	1. おおむね100% 2. 50%以上 3. 50%未満

⑭理事会議事録の広報 (いずれかに○)	1. 行っている 【広報の方法は： i. 掲示板 ii. 回覧板 iii. 各戸配布】 2. 行っていない
⑮総会の開催頻度 (いずれかに○)	1. 開催している【年 回】 2. 開催していない →⑩(4ページ)の質問へお進みください。
⑯総会の出席状況 全組合員に対する割合 (に数値記入)	組合員本人の出席 約 割 書面または代理人出席 約 割 欠席 約 割 } 合計して10割になるように記入してください
⑰総会議事録の広報 (いずれかに○)	1. 行っている 【広報の方法は： i. 掲示板 ii. 回覧板 iii. 各戸配布】 2. 行っていない
⑱専門委員会設置 (いずれかに○)	1. 設置している【専門委員会名称：(あてはまるものすべてに○) i. 修繕委員会 ii. 修繕積立金委員会 iii. 規約・細則見直し委員会 iv. その他】 2. 設置していない
⑲組合員名簿・居住者名簿 (いずれかに○) 管理組合が「無」の場合、 3、4のいずれかに○	1. 両方ともある 2. 組合員名簿のみある 3. 居住者名簿のみある 4. いずれもない(管理組合が無い場合は「居住者名簿がない」に置き換えて下さい)
⑳大規模災害への備え (あてはまるものすべてに○)	1. 高齢者入居住居の防災用名簿作成 2. 定期防災訓練 3. 防災用品準備 4. 非常食備蓄 5. 避難場所の周知 6. 災害時マニュアルの作成 7. 何もしていない 8. その他
㉑防犯対策 (あてはまるものすべてに○)	1. 防犯カメラ設置 2. エントランスのオートロックシステム 3. 住戸鍵交換等(ピッキング対策) 4. 定期的パトロールの実施 5. 何もしていない 6. その他

問3 管理組合の経理について、お伺いたします。

①毎月の管理費の額 (いずれかの_に数値記入)	1. _____円/m ² 2. _____円/戸 ※記入上の注意 ・専有面積割合で決めている場合、例えば、50m ² の専有面積で管理費が7,500円の場合は、7,500÷50=150なので、1. <u>150</u> 円/m ² と記載してください。 ・各戸一律の場合、例えば、戸当たり7,500円と決めている場合、2. <u>7,500</u> 円/戸と記載してください。
②管理費の決定方法 (いずれかに○)	1. 各戸の専有面積割合に応じて 2. 各戸均一 3. その他
③管理費の滞納 (いずれかに○)	1. 有(3か月以上の滞納に限る)【滞納割合：i. 2%以下 ii. 2%超える】 2. 無(2か月以内の滞納を含む) →⑤(5ページ)の質問へお進みください。

④管理費滞納者への措置 (いずれかに○)	1. 文書督促 2. 訴訟 (小額訴訟含む) 3. 無 4. その他【 _____ 】
⑤修繕積立金制度 (いずれかに○)	1. 有 2. 無 →⑫(5ページ)の質問へお進みください。
⑥毎月の修繕積立金の額 (いずれかの_に数値記入)	1. _____円/m ² 2. _____円/戸 ※記入上の注意 ・専有面積割合で決めている場合、例えば、50m ² の専有面積で修繕積立金が15,000円の場合は、15,000÷50=300なので、1. <u>300</u> 円/m ² と記載してください。 ・各戸一律の場合、例えば、戸当たり15,000円と決めている場合、2. <u>15,000</u> 円/戸 と記載してください。
⑦修繕積立金の決定方法 (いずれかに○)	1. 長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定 2. 管理費の一定割合 3. 近隣のマンションを参考にしている 4. その他
⑧修繕積立金の運用先 (あてはまるものすべてに○)	1. 普通預金 (通常貯金) 2. 定期預金 (定期貯金) 3. 決済用預金 (預金保険法で預金全額が保護されているもの) 4. 住宅金融支援機構のマンションすまいる債 5. その他
⑨修繕積立金の滞納 (いずれかに○)	1. 有 (3か月以上の滞納に限る) 【滞納割合： i. 2%以下 ii. 2%超える】 2. 無 (2か月以内の滞納を含む) →⑪(5ページ)の質問へお進みください。
⑩修繕積立金の滞納者への措置 (いずれかに○)	1. 文書督促 2. 訴訟 (小額訴訟含む) 3. 無 4. その他【 _____ 】
⑪管理費と修繕積立金の保管口座の通帳 (いずれかに○)	1. 同じ通帳 2. 別の通帳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"><参考> 保管口座とは、収納された修繕積立金や管理費残金等を保管する口座</div>
⑫管理費と修繕積立金の保管口座の管理 通帳・印鑑・キャッシュカードの管理 (項目毎いずれかに○)	1. 通帳の管理は 【 i. 管理会社 ii. 管理組合】 2. 印鑑の管理は 【 i. 管理会社 ii. 管理組合】 3. キャッシュカードの有無は i. 有 【どちらが管理していますか： a. 管理会社 b. 管理組合】 ii. 無 4. 上記1～3 (通帳・印鑑・キャッシュカード) のすべてを 管理組合で管理している場合 i. 一人で管理 ii. 複数で管理
⑬会計監査 (収支決算案等) (いずれかに○)	1. 有 (行っている) 2. 無 (行っていない)

問4. 管理業務委託等について、お伺いたします。

①管理人の有無 (いずれかに○)	1. 有 【どれに該当しますか： i. 住込み ii. 日勤<通勤> iii. 巡回 iv. 居住者】 2. 無
②管理業務の委託 (いずれかに○)	1. 管理会社にすべて委託 2. 管理会社に一部委託 3. 自主管理（委託していない）→問5の①(6ページ)の質問へ お進みください。
③管理業務の委託内容 (あてはまるものすべてに○)	1. 管理組合の会計収入及び支出（予算案・決算案の素案作成・収支状況報告等） 2. 管理費等の出納 3. 専有部以外の維持・修繕の企画、実施の調整 4. 管理人業務 5. 理事会・総会支援業務 6. 清掃業務 7. 建物設備管理業務
④管理会社の変更 <分譲時から今日まで> (いずれかに○)	1. 有 【変更回数： i. 1回 ii. 2回以上】 2. 無 3. 不明
⑤管理業務の委託内容見直し (いずれかに○)	1. 有 2. 無 3. 不明
⑥管理委託契約書の有無 (いずれかに○)	1. 有 【契約書<内容>の作成者： i. 管理会社 ii. 管理組合 iii. 不明】 2. 無
⑦マンションの管理の適正化の 推進に関する法律（マンション 管理適正化法）の施行規則の平 成21年度改正の認知度 (いずれかに○)	1. 改正内容を知っている 2. 改正内容を知らない 3. その他【 i. 施行規則を知らない ii. 他 】 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><参考>主な改正点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合財産の分別管理の方法 ・管理組合名義の保管口座の印鑑・キャッシュカードの 管理業者の保管禁止等 </div>
⑧マンション標準管理委託契約 書の平成21年度改訂の準拠 (いずれかに○)	1. 準拠している 2. 準拠していない 3. その他【 i. 標準管理委託契約書を知らない ii. 他 】 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><参考> マンション管理適正化法の施行規則の平成21年度改正に伴う改訂</p> </div>

問5. 管理規約等について、お伺いたします。

①管理規約の有無 (いずれかに○)	1. 有 【規約の作成者： i. 管理会社 ii. 管理組合 iii. 不明】 2. 無 【作成予定： i. 無 ii. 有】 →問5の④(7ページ)の質問へ お進みください。
②管理規約の改正 (いずれかに○)	1. 有 【改正回数： i. 1回 ii. 2回以上】 2. 無 【改正予定： i. 無 ii. 有】 3. 不明
③マンション標準管理規約 の準拠 (いずれかに○)	1. 準拠している 2. 準拠していない 3. その他【 i. 標準管理規約を知らない ii. 他 】

④使用細則（居住者のルール）の有無 (いずれかに○)	1. 有 【内容：(あてはまるものすべてに○) i. 専有部分の使用 ii. リフォーム iii. 駐車場 iv. 専用庭 v. 自転車バイク vi. 集会室 vii. ペット viii. ピアノ ix. その他 _____】 2. 無 →⑥(7ページ)の質問へお進みください。
⑤使用細則の改正 (いずれかに○)	1. 有 【改正回数： i. 1回 ii. 2回以上】 2. 無 【改正予定： i. 無 ii. 有】 3. 不明
⑥ペットの飼育 (いずれかに○)	1. 禁止 【理由：使用細則で規定・その他 _____】 2. 認めている 【理由：使用細則で規定・その他 _____】 3. その他 【 _____】

問 6. 建物・設備の維持管理（修繕工事等）について、お伺いいたします。

なお、このアンケートにおける修繕工事とは

**外壁塗装等（タイル補修含む）・鉄部塗装等・屋上防水・共用部建具等（サッシ・玄関ドア等）
 給水・給湯・排水管設備（取替または延命措置）・エレベーター設備更新
 ・機械式駐車場設備更新**に該当する共用部分の工事です。

①修繕工事の実施 (いずれかに○) ※ 記入上の注意 <u>1)、2) について</u> 1管理組合で複数棟管理し、各棟毎実施状況が異なる場合は、代表的な棟について、記入してください。 <u>2) について</u> 例えば、外壁塗装を今までに1回しか行っていない場合は、新築時からの経過年数を、複数回行った場合は、前回からの経過年数を記入してください。	1. 有 【1】 これまでの実施回数 i. _____回 ii. 不明】 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <u>1) について</u> 記入例 築年数25年の建物で、新築後15年目で、外壁・屋上防水工事。新築後25年目で、外壁・屋上防水・共用部建具工事を行った場合は、<u>2回</u>と記入してください。 (同時期の複数工事は1回と考えてください。) </div> 【2】 今までおこなった工事内容と 前回実施時からの経過年数(あてはまるものすべてに○)： i. 外壁塗装等 (回数 回：経過年数 年) ii. 鉄部塗装等 (回数 回：経過年数 年) iii. 屋上防水 (回数 回：経過年数 年) iv. 共用部建具等 (回数 回：経過年数 年) v. 給水・給湯・排水管 (回数 回：経過年数 年) vi. エレベーター (回数 回：経過年数 年) vii. 機械式駐車場 (回数 回：経過年数 年)】 2. 不明
②工事内容検討前の建物診断の有無 (いずれかに○)	1. 有 【診断依頼先： i. 管理会社 ii. マンション建設会社 iii. 設計事務所 iv. 建物診断専門会社 v. その他 _____】 2. 無 3. 不明
③修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）設置の有無 (いずれかに○)	1. 有 【設置方法： i. 理事会とは別に設置 ii. 理事会と兼任】 2. 無 3. 不明
④修繕工事計画のための居住者アンケート (いずれかに○)	1. 有 2. 無 3. 不明

<p>⑤次回修繕工事予定の有無 (いずれかに○)</p>	<p>1. 有【どのような理由で実施することになりましたか： i. 長期修繕計画に基づく計画修繕 ii. 自主点検に基づく劣化・不具合発見 iii. 法定点検に基づく劣化・不具合発見 iv. 専門家建物診断による劣化・不具合発見 v. その他 _____】</p> <p>2. 無</p>
<p>⑥次回の修繕工事費の 資金調達方法 (いずれかに○)</p>	<p>1. 修繕積立金のみ 2. 修繕積立金＋一時徴収 3. 修繕積立金＋借入金 4. 一時徴収（修繕積立金制度が無い場合） 5. 未定</p>
<p>⑦修繕積立金見直しの有無 (いずれかに○)</p> <p>修繕積立金制度「無」を除きます</p>	<p>1. 有【見直しの理由： i. 修繕工事前の検討段階 ii. 修繕工事後 iii. 長期修繕計画の見直しにあわせて iv. その他 _____】</p> <p>2. 無 3. 不明</p>
<p>⑧設計図書・修繕履歴の有無 新築時の図面や今まで行った 修繕に関する工事内容等 (いずれかに○)</p>	<p>1. 有【保管者： i. 理事長 ii. 理事長以外の役員 iii. 管理会社 iv. その他 _____】</p> <p>2. 無</p>

問7. 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）について、お伺いたします。

<p>①長期修繕計画の有無 (いずれかに○)</p>	<p>1. 有【作成主体： i. 管理組合 ii. 分譲会社 iii. 管理会社 iv. 不明】 【計画期間： i. 10年以内 ii. 11～20年 iii. 21～30年】 【見直しの有無： i. 有 (a. _____年毎に見直し b. 不定期に見直し) ii. 無</p> <p>2. 現在は無いが、作成検討中 【作成主体： i. 管理組合 ii. 分譲会社 iii. 管理会社 iv. その他】</p> <p>3. 無</p>
--------------------------------	---

問8. 建替え等について、お伺いたします。

<p>①建替えの検討 (いずれかに○)</p>	<p>1. 建替検討中で、具体的な計画段階である 【建替資金の自己負担： i. 有 ii. 無】</p> <p>2. 建替検討中だが、問題があるため計画に至っていない 【理由： i. 区分所有者の関心が薄い（組合員の反対を含む） ii. 区分所有者意思統一が図れない (修繕で十分という意見、建替すべきという意見が相違) iii. 費用負担問題 iv. 引っ越し・仮移転問題 v. 住環境変化への不安問題 vi. 建替事業がうまくいくか不安問題 vii. その他 _____】</p> <p>3. 建替え検討していない（修繕で対応） 4. 建替え検討していない（必要ない） 5. その他【 _____】</p>
-----------------------------	---

<p>②建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるもの (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築の法規制の緩和 2. 公的助成（事業費補助・融資等） 3. 税制上の優遇措置 4. 建替検討についての公的支援（相談窓口等） 5. 仮住居 6. その他【 _____ 】
--	---

問9. マンション問題について、お伺いいたします。

<p>①現在のマンションの問題点・不安点 建物・設備に関すること (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の老朽化 2. 配管・給水設備の劣化 3. 地震等安全性への不安 4. 段差等高齢者への対応不十分 5. エレベーターが無い 6. 問題無 7. その他【 _____ 】
<p>②現在のマンションの問題点・不安点 管理に関すること (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響 2. 管理費・修繕積立金の滞納 3. 修繕積立金不足 4. 空室増加 5. 問題無 6. その他【 _____ 】
<p>③現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点 居住者間の行為、マナーのトラブルに関すること (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 違法駐車 2. ペット飼育 3. 生活音 4. バルコニー使用方法 5. 共用部分への私物の放置 6. 専有部分のリフォーム 7. 問題無 →⑤(9ページ)の質問へお進みください。 8. その他【 _____ 】
<p>④上記③のトラブルの処理方法 (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理組合内での話し合い 2. 当事者間での話し合い 3. マンション管理業者に相談 4. 訴訟・民事調停 5. 下記⑤のいずれかの窓口へ相談 6. その他
<p>⑤相談窓口の活用 (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 札幌市住宅課内月1回の相談 2. 北海道建設部住宅局建築指導課 3. 北海道開発局事業振興部建設産業課不動産係 4. (財) マンション管理センター 5. (社) 北海道マンション管理組合連合会 6. 北海道マンション管理士会 7. 住宅金融支援機構 8. マンション管理士への相談 9. 建築士への相談 10. 利用したことはない 11. その他

問10. マンション管理士について、お伺いいたします。

マンション管理士とは、平成13年施行のマンション管理適正化法に基づく、国家資格であり、マンション管理に関する様々な問題に対して、専門的知識や経験を通して、解決を支援するマンション管理の総合コンサルタントです。

①マンション管理士の認知度 (いずれかに○)	1. 知っている 2. 知らない
---------------------------	---------------------

問11. 耐震診断について、お伺いいたします。

建物の耐震基準は昭和56年(1981年)6月より、改正され、施行されています。

このため、耐震診断とは、昭和56年(1981年)5月31日以前に建築基準法にもとづく確認を受けて着工し、建てられた建築物について、現在の耐震基準にもとづいて耐震性について再評価するものです。

①耐震診断の有無 (いずれかに○)	1. 有 2. 無 【理由： i. 区分所有者の関心が薄い(組合員の反対を含む) ii. 不安はあるが、予算がない iii. 考えたことがなかった iv. 改正基準後(昭和56年6月)に新築されたから v. その他】
②札幌市の耐震診断等補助制度 をご存知ですか。(いずれかに○)	1. 知っている 2. 知らない

問12. マンション管理セミナーについて、お伺いいたします。

①マンション管理セミナーの 認知度 (知っているものすべてに○)	1. 札幌市・北海道等主催のマンション管理基礎セミナー 2. (社)北海道マンション管理組合連合会主催のセミナー 3. 北海道マンション管理士会主催のセミナー 4. 1～3以外の主催のセミナー 5. 知らない
②マンション管理セミナーの 出席 (あてはまるものすべてに○)	1. 札幌市・北海道等主催のマンション管理基礎セミナーの出席 2. (社)北海道マンション管理組合連合会主催のセミナーの出席 3. 北海道マンション管理士会主催のセミナーの出席 4. 1～3以外の主催のセミナー 5. 出席したことが無い

以上でアンケートは終わりますが、マンションの管理等に関して、お気づきの点や、ご意見などございましたら、ご自由にお書きください。

最後に、調査票の回答いただいた方は、どなたでしょうか。

- | | |
|------------------|----------|
| 1 管理組合理事長 | 2 管理組合役員 |
| 3 管理組合役員以外の区分所有者 | 4 その他 |

下記は任意でご記入ください。

回答者氏名	
部屋番号	

ご回答にご協力いただき、ありがとうございました。

札幌市分譲マンション管理実態調査報告書

平成23年(2011年)3月発行

編集・発行 札幌市都市局市街地整備部住宅課
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目
Tel (011) 211-2807 FAX (011) 218-5144