

令和 2 年度（2020 年度）
札幌市マンション管理実態調査
報 告 書

令和 3 年 7 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. 調査期間	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	9
3-1. アンケートの回収状況	9
3-2. マンションの概要	10
(1) 総管理戸数	10
(2) 賃貸戸数の割合	11
(3) 空室（空家）戸数の割合	12
(4) エレベーターの設置	13
(5) 階段手すりの設置	14
(6) バリアフリーの実施状況	15
(7) 駐車場の設置①（1棟管理の管理組合）	16
(8) 駐車場の設置②（2棟以上管理の管理組合）	17
3-3. マンション居住者の状況	18
(1) 居住者の主な年齢層	18
(2) 居住者の主な世帯構成	19
(3) 高齢者のみで居住している世帯割合	20
(4) 高齢者が単身居住している世帯割合	21
3-4. マンションのコミュニティについて	22
(1) マンション単独の自治会（町内会）の有無	22
(2) マンション単独の自治会の概況	23
(3) マンション単独の自治会を設けていない理由	29
(4) 今後、自治会（町内会）に期待すること	30
3-5. マンションの管理運営状況	31
(1) 管理組合の有無	31
(2) 管理者について	32
(3) 管理規約について	33
(4) 管理規約の作成者及び作成予定	34
(5) 「マンション標準管理規約」への準拠	35
(6) 管理規約の改正	36

(7) 管理規約の改正時期と改正回数	37
(8) 管理規約の改正予定と相談機関	38
(9) 居住者のルール（使用細則等）の有無	39
(10) 「民泊に供されている住戸」の有無と戸数	40
(11) 「居住者ルール（使用細則等）」の改正時期と改正回数	41
(12) 管理組合の総会について	42
(13) 管理組合の役員について	46
(14) 管理組合の理事会について	53
(15) 個別課題ごとの専門委員会等の設置	58
(16) 設計図書の保管	59
3-6. マンション管理業務の委託状況	60
(1) 管理形態	60
(2) 管理業務の委託について	61
(3) 管理人について	64
3-7. 経理関係	65
(1) 管理費	65
(2) 修繕積立金	67
(3) 管理費等の収納口座	72
(4) 管理費等の滞納状況	75
(5) 管理費等の収支決算・予算の総会への報告及び決議	78
(6) 管理費等の収支決算・予算の監査	79
3-8. 建物の維持管理・修繕について	80
(1) 建物診断の実施と依頼先	80
(2) 修繕検討にかかる専門委員会の設置	81
(3) 長期修繕計画の作成	82
(4) 修繕実施状況	87
(5) 大規模修繕の実施概況	90
(6) 修繕積立金の見直し	95
(7) 修繕履歴の作成	96
3-9. 断熱改修について	98
(1) 断熱改修の実施	98
(2) 断熱改修の実施概況	100
(3) 断熱改修の実施予定	102
3-10. 耐震改修・建替えについて	104
(1) 耐震診断	104
(2) 建替え	108
(3) 建替え実施にあたって期待する公的支援	110
3-11. 日常的なマンション管理について	112
(1) 組合員名簿・居住者名簿の作成	112
(2) 大規模災害への備え	113
(3) 北海道胆振東部地震の際に実施したこと	115
(4) 防犯対策	116
(5) マンション管理に関する情報収集	117
(6) 発生するトラブル	118
(7) マンション管理に関して利用したことのある相談窓口	120

（８）マンション管理運営上の将来への不安.....	121
（９）マンション管理での必要事項	122
（10）札幌市が実施しているマンション関係の支援策について.....	123
3-12. 自由意見.....	124
4. 分析結果の総括.....	128

<巻末資料>

アンケート調査票