

2. 調査の概要

2-1. 本調査におけるマンションの定義

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舍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）

令和2年（2020年）1月1日

2-3. 調査地域

札幌市全域

2-4. 調査対象

平成7年（1995年）以前に建築された、築25年以上のマンション
（対象数：2,045管理組合）

2-5. 調査対象抽出方法

札幌市マンションデータベースより、築25年以上のマンションを抽出

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. 調査期間

令和2年（2020年）9月25日（金）～令和2年（2020年）11月10日（火）

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。

- ・ 文中の前回調査（平成27年度）及び、グラフ中のH27年度調査（札幌市）
「平成27年度札幌市分譲マンション管理実態調査」をいう。
- ・ 文中の全国調査（H30年度）及び、グラフ中のH30年度調査（国土交通省）
「平成30年度マンション総合調査」（調査主体：国土交通省）をいう。
- ・ グラフ中のR2年度調査（札幌市）
本調査「令和2年度（2020年度）札幌市マンション管理実態調査」をいう。
- ・ なお、今回調査から調査名称を下記のとおり変更している。
今回：「令和2年度（2020年度）札幌市マンション管理実態調査」
前回：「平成27年度（2015年度）札幌市分譲マンション管理実態調査」

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	5区分 例：昭和50年以前	回答の完成年を5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。

<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. 調査の概要

2-10. 調査項目

以下の表に示す。

設問番号	設問内容	頁
1 マンションの概要について		
	マンション名、所在地、竣工時期、階数、総管理戸数、棟数、賃貸戸数、空家戸数、エレベーター、駐車場、バリアフリーの実施状況、階段手すり	10
2 マンション居住者の状況について		
問1	居住者の主な年齢層	18
問2	居住者の主な世帯構成	19
問3	居住者の高齢化状況	20
3 マンションのコミュニティについて		
問4	マンション単体の自治会（町内会）の有無	22
問5-1	自治会（町内会）への居住者加入率及び連合町内会への加入有無	23
問5-2	自治会（町内会）への加入に関する確認方法	24
問5-3	自治会費（町内会費）の徴収方法	25
問5-4	自治会（町内会）で行っている活動について	26
問5-5	自治会（町内会）活動の情報発信及び広報の手段について	27
問5-6	マンション単体の自治会（町内会）があることのメリット	28
問5-7	マンション単体の自治会（町内会）を設けていない理由	29
問6	今後、自治会（町内会）に期待すること	30
4 マンションの管理運営状況について		
問7	管理組合の有無（管理組合の法人登記について）	31
問7（補問）	管理者について	32
問8	管理規約の有無	33
問8（補問）	（管理規約がない場合）管理規約の作成予定の有無	34
問9-1	管理規約の作成者	34
問9-2	管理規約が国土交通省の『マンション標準管理規約』に準拠しているか	35
問9-3	管理規約の改正状況	36
問9-4	管理規約の改正予定	38
問10	（管理規約を改定または作成する予定がある場合）管理規約作成にかかる相談先について	38
問11	使用細則の有無	39
問12	管理規約や使用細則に基づいて「民泊」に使われている住戸の有無	40
問13	使用細則の改正状況	41
問14	総会の開催状況	42
問15-1	総会の出席状況	43
問15-2	総会議事録の作成の有無（議事録を作成している場合→周知方法・閲覧方法）	44
問16-1	管理組合の役員について	46
問16-2	理事の選任方法について	51
問16-3	理事の被選条件について	52
問16-4	理事会の開催状況	53
問16-5	理事会の出席状況	54
問16-6	理事会議事録の作成の有無（議事録を作成している場合→周知方法・閲覧方法）	55
問16-7	理事会の代理出席の条件について	57
問17	専門委員会の設置状況（具体的にどのような専門委員会を設置しているのか）	58
問18	設計図書（竣工図）などの保管状況及び保管者について	59

2. 調査の概要

設問番号	設問内容	頁
5 マンションの管理業務の委託について		
問19	マンションの管理形態について	60
問20-1	管理会社変更の有無	61
問20-2	委託している業務の内容について	62
問20-3	委託業務の見直しについて	63
問21	管理人の有無について（管理人がいる場合→勤務形態）	64
6 経理関係について		
問22	管理費の決定方法及び毎月の管理費について	65
問23	修繕積立金の徴収状況について	67
問24-1	修繕積立金額（全体）の決定方法について	67
問24-2	各戸が毎月負担する修繕積立金額の決定方法及び毎月の修繕積立金について	68
問24-3	修繕積立金の運用方法について	70
問24-4	管理費と修繕積立金の管理方法について	71
問25	管理費等の収納口座の名義人について	72
問26	管理費等の収納口座の通帳及び登録印（銀行印）の保管・管理担当者	73
問27	管理費等の収納口座についてキャッシュカードを作成しているか	74
問28	管理費等の滞納状況について	75
問28（補問）	滞納者数及び滞納者への対応について	77
問29	管理費等の収支状況の管理組合への報告について	78
問30	管理費等の収支状況の監査について	79
7 建物の維持管理及び修繕について		
問31	建物診断の実施状況について	80
問31（補問）	（建物診断を実施している場合）建物診断の依頼先	80
問32	修繕にかかる専門委員会の設置の有無	81
問32（補問）	（修繕にかかる専門委員会を設置している場合）修繕専門委員会の設置方法	81
問33	長期修繕計画の有無（長期修繕計画有→計画期間及び見直し状況について）	82
問33（補問）	長期修繕計画の作成主体について	86
問34	これまでに実施した修繕工事（内容）について（実施回数及び経過年数）	87
問35	大規模修繕の実施有無（工事瑕疵によるものを除く）	90
問35（補問）	（大規模修繕の）実施回数	90
問36-1	大規模修繕にかかる費用調達方法	91
問36-2	大規模修繕にかかる業者選定について	92
問36-3	大規模修繕の発注方式について	93
問36-4	大規模修繕時に苦労したこと	94
問37	修繕積立金の見直し状況について	95
問38	修繕履歴の作成有無（保管者及び作成予定有無）	96
8 断熱改修について		
問39	断熱改修の実施状況について	98
問40	断熱改修の実施箇所について（実施回数及び経過年数）	100
問41-1	実施予定の断熱改修について	102
問41-2	断熱改修を実施する際の相談先について	103

2. 調査の概要

設問番号	設問内容	頁
9 耐震改修・建替えについて		
問42	耐震診断の実施有無及び（耐震診断を実施していない場合）耐震診断を実施しない理由	104
問43	（耐震診断の結果、耐震性不足が判明した場合）耐震改修工事の実施有無について （耐震性不足だが耐震改修を実施する予定がない場合）耐震改修を実施しない理由	106
問44	マンションの建替え等についての意向	108
問44（補問）	（建替えを予定・検討している場合）建替えをするにあたっての問題点	109
問45	建替え実施にあたって必要な公的支援制度について	110
10 日常的なマンション管理について		
問46	組合員名簿・居住者名簿の作成について	112
問47	大規模災害への備えについて	113
問48	平成30年北海道胆振東部地震が発生した際の対応	115
問49	防犯対策について	116
問50	維持管理に関する情報収集について	117
問51	よくあるトラブルについて	118
問52	発生したトラブルへの対応策	119
問53	マンション管理にかかる相談窓口の利用状況	120
問54	管理組合運営上の将来への不安	121
問55	マンションの維持管理に今後必要となると思われること	122
11 行政支援について		
問56	札幌市が実施しているマンション支援策の認知度	123