

# 分譲マンション管理実態調査 報告書

平成 17 年 3 月

札幌市都市局市街地整備部住宅課

## 目 次

第1章 調査の目的・方法	
1．調査目的・調査内容の概略	1
2．調査地域・調査対象	2
第2章 調査内容	
1．各調査の目的及び調査全体に対する手法的位置付け	2
2．全数調査の内容	4
3．管理組合に対するアンケート調査	4
4．管理組合に対するヒアリング調査	6
第3章 調査結果の整理	
1．全数調査	8
2．アンケート調査	20
3．ヒアリング調査	51
第4章 調査結果の分析	
1．マンションの建築動向	60
2．管理組合、理事会、総会	61
3．管理規約、使用細則	64
4．管理費等	65
5．管理委託、専門家	65
6．保守点検、過去の大規模修繕	67
7．長期修繕計画	69
8．建替え	69
第5章 まとめ	
1．調査結果総括	70
2．課題と改善策	72
資料	
1．アンケート調査票	
2．ヒアリング調査票	
3．マンション関連用語集	

## 第1章 調査の目的・方法

### 1. 調査目的・調査内容の概略

札幌市の住宅事情は、特に都心部や拠点となる地域において、住宅の共同建化・中高層化が進み、全市的にみても都市型住宅としての分譲マンションが増加傾向にある。

平成12年に総務省が実施した国勢調査によれば、札幌市内の分譲マンションに該当する「共同建・持家」は、104,007世帯(13.9%)で、民間借家(40.7%)、戸建持家(34.6%)に次いで、本市における典型的な住宅のひとつを形成している。分譲マンションは、一つの建物を多数の人間が区分して所有し、居住するために居住者の多様な考え方を上手にまとめながら維持・管理する必要がある。また、最近では、建築から20~30年を経過して、今後大規模な修繕による長寿命化や、建替えを図るものの増加が予測されている。これらの分譲マンションは、良質な社会的ストックとして、計画的な維持・更新が望まれるが、これまで札幌市には、その数や管理実態などの資料は存在していない。

これらを背景として、平成16年1月に札幌市住宅対策協議会より受けた答申、「21世紀初頭における札幌らしい住宅政策の展開について」においては、分譲マンションの実態把握が、緊急性の高い課題として挙げられている。

これを受けて、本調査では札幌市内に現存する分譲マンションの全数を把握し、そのマンション名、建築年、住戸数などの項目を調査する。さらに、建築から一定の年数が経過した分譲マンションの管理組合に対して、管理実態や大規模修繕・建替えなどの建物の老朽化への対応などについても調査を行ない、今後の分譲マンションに対する施策展開の基礎資料を作成することを目的とする。

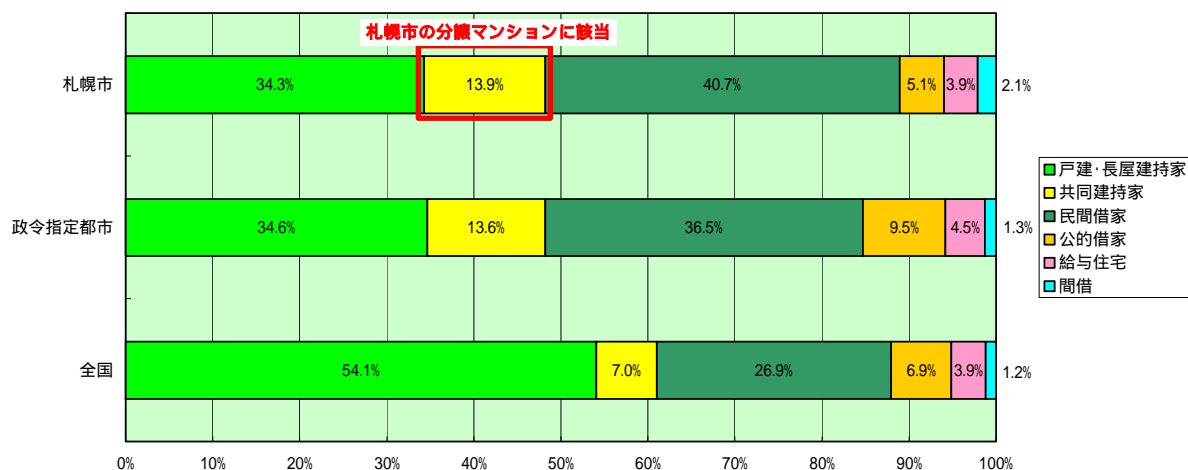


図 1-1-1 住宅の建て方・住宅の所有別住戸数(平成12年国勢調査)

## 2. 調査地域・調査対象

### (1) 調査地域

札幌市全域

### (2) 調査時点

平成 16 年 1 月 1 日現在

### (3) 本調査における分譲マンションの定義

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のあるもの並びにその敷地及び附属施設・・・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年十二月八日法律第百四十九号）」の第二条一のイに定めるもの

## 第 2 章 調査内容

### 1. 各調査の目的及び調査全体に対する手法的位置付け

#### (1) 全数調査

札幌市における全ての分譲マンションを対象に調査し、各分譲マンションについて、国土交通省によるマンションデータベース整備方針に沿う項目である棟数、住戸数、建築年等のほか、札幌市独自の調査項目としてマンション名、所在地についても把握することを目的とする。

#### (2) アンケート調査

札幌市内の分譲マンションのうち、一定の年数が経過（建築年が 1979 年以前。以降「高経年」とする）した分譲マンションを対象として、長期修繕計画の策定状況ならびに老朽化に対する対策（大規模修繕・建替え）の検討や、その実施状況・予定等を把握することを目的とする。

#### 1979 年以前に建築された分譲マンションを対象とする理由

『マンション標準管理規約コメント（国土交通省平成 16 年改正）』の第 32 条関係によれば、長期修繕計画の内容として「計画期間が 25 年程度以上であること。なお、新築時には計画期間を 30 年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できる」と最低要件が位置付けされている。また、『改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省平成 16 年作成）』では、「長期修繕計画に伴う大規模修繕は、各部材の耐用年限などを考慮し概ね 12 年サイクルで実施することが望ましい」とされている。これらのことから、25 年とは概ね 2 回の大規模修繕を行ない、部材・製品の性能にもよるが一通りの修繕・改修を実施した分譲マンションといえることによる。さらに鉄筋コンクリート造の建物の耐用年限は一般に 60 年とされているため、対象の分譲マンションは 2 回目の長期修繕計画を作成する時期にあり、その検討にも有効に利用できる。

### (3) ヒアリング調査

札幌市内の分譲マンションのうち、高経年の分譲マンションを対象として、管理組合の状況や日常点検、老朽化への対策等を把握する。また、大規模修繕・改修について、過去において実施したものの、今後実施予定のものの内容や、そこに至る合意形成の過程などを把握する。また、管理組合の過去の経験を踏まえて、大規模修繕・改修、建替え等の実施に際して有効な支援策等の意見・要望を抽出することを目的とする。

### (4) 調査フロー

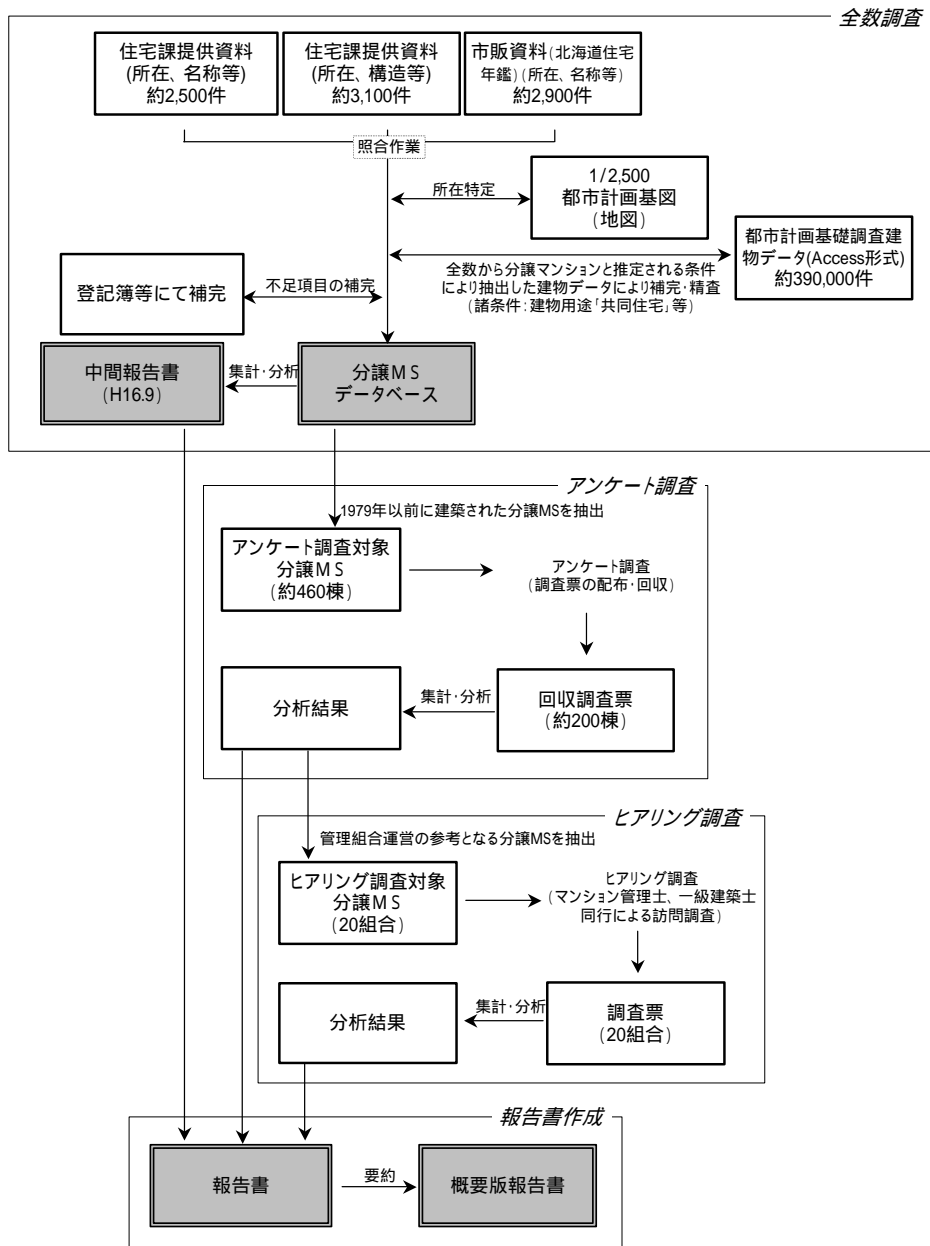


図 2-1-1 調査フロー図

## 2. 全数調査の内容

### (1) 調査対象

平成 16 年 1 月 1 日現在に札幌市内に存する全ての分譲マンション

### (2) 全数調査の方法とその客観性、調査の網羅性

全数調査の方法は、住宅に関する各種統計データを幅広く使用し、分譲マンション 1 棟ごとに各項目について照合を行ない、実存する建物を 1/2500 都市計画基図上にて確定したうえ、データベースへ登録を行なった。後述する各調査項目への入力には、各種統計データの精度が高いと判断する情報を優先して行なった。また、アンケート調査や現地調査、登記簿等によって、更なる補完を行ない、データの精度を高めているものである。(対象総数：3,214 棟)

### (3) 全数調査の調査項目

以下に示す項目について調査を行なった。

表 2-1-1 全数調査の調査項目

項目番号	項目名
	マンション名
	所在地
	団地(団地番号、枝番)
	敷地面積
	棟数
	管理戸数
	建築年
	構造
	地上階数、地下階数
	建築面積
	延床面積

国土交通省によるマンションデータベース整備方針に沿う項目である。

## 3. 管理組合に対するアンケート調査

### (1) 調査対象

札幌市内に存する全ての分譲マンションのうち、高経年(1979 年以前建築)の分譲マンション全て(対象数：460 棟)

### (2) 調査方法

郵送配布、郵送回収によるアンケート調査

### (3) 調査時期

平成 16 年 9 月

(4) 調査項目

以下の表に示す。

表 2-1-2 アンケート調査項目

設問番号	設問内容
<b>問1 マンション概要</b>	
	マンション名、所在地、完成年月、総管理戸数、空き家戸数、住宅戸数、店舗数、事務所数、階数、構造、建築面積、延床面積、敷地面積、用途地域
<b>問2 管理組合について</b>	
2-1	管理組合結成契機
2-2	管理組合結成時期
2-3	管理組合の法人化
2-4	総会の開催状況
2-5	理事会の開催状況
<b>問3 管理会社について</b>	
3-1	管理業務の実施方法
3-2	管理業務の委託内容
3-3	管理会社の変更
3-4	従前の管理業務の実施方法
3-5	従前の委託内容と現在の委託内容との比較
3-6	管理委託契約書の有無
3-7	マンション標準管理委託契約書の認知状況
3-8	管理委託契約書の作成方法
3-9	マンション標準管理委託契約書への準拠状況
3-10	マンション管理業者登録簿への登録状況
<b>問4 管理規約について</b>	
4-1	管理規約の有無、作成主体、作成予定
4-2	管理規約の改正状況
4-3	マンション標準管理規約の認知状況
4-4	マンション標準管理規約への準拠状況
4-5	使用細則の有無
4-6	使用細則の内容
4-7	使用細則の見直し
<b>問5 大規模修繕について</b>	
5-1	大規模修繕の実施回数、初回修繕年、初回修繕内容、最近修繕年、最近修繕内容
5-2	大規模修繕時における修繕委員会の設置状況
5-3	大規模修繕時における建物診断の実施状況
5-4	大規模修繕決議前の工事説明方法、工事説明時期
5-5	次回大規模修繕の予定有無、予定修繕年、予定修繕内容
5-6	次回の大規模修繕の契機
5-7	次回大規模修繕に係る建物診断の予定有無、予定内容
5-8	次回大規模修繕の資金手当
5-9	長期修繕計画の作成状況、作成主体
5-10	長期修繕計画の計画開始年、計画終了年
5-11	長期修繕計画見直し・見直し期間、修繕積立金の見直し
5-12	長期修繕計画未作成の理由
<b>問6 建替えについて</b>	
6-1	老朽化マンションに対する改善策
6-2	大規模修繕による長寿命化方針
6-3	建替え実施に係る計画の進行状況
6-4	建替え実施の際の問題点
6-5	建替え実施のために必要な施策
6-6	各種相談機関の利用経験、勉強会等参加経験
<b>その他</b>	
	自由記述欄
	回答者氏名等
	ヒアリング調査協力可否

詳細は資料「アンケート調査票」参照

#### 4. 管理組合に対するヒアリング調査

##### (1) 調査対象

アンケート調査の回答が得られた分譲マンションのうち、所在、建築時期、管理戸数等の項目別に分散した分譲マンションを抽出し、ヒアリング調査への協力について同意を得られた管理組合（対象数：20 管理組合）

##### (2) 調査方法

マンション管理に専門知識を有する者（マンション管理士、一級建築士）を同行させた調査員が当該分譲マンション管理組合を訪問し、理事長等に対して、持参した調査票に基づき聞き取り調査を行なった。

##### (3) 調査時期

平成 16 年 11 月～平成 16 年 12 月



#### (4) 調査項目

以下の表に示す。

表 2-1-3 ヒアリング調査項目

設問番号	設問の具体的内容
<b>1. 理事会</b>	
(1)	役員の任期、人数、役員就任資格
(2)	理事会の招集方法
(3)	広報の有無、内容
(4)	専門部会等の設置有無、内容
<b>2. 総会</b>	
(1)	総会開催場所、所要時間、参加状況、最近の議題
(2)	議事録は作成有無、回覧実施状況
<b>3. 管理規約、使用細則</b>	
(1)	管理規約策定(改訂)の契機
(2)	現行管理規約の問題点
(3)	現行管理規約の標準管理規約運用箇所
(4)	法令、管理規約、使用細則に違反者への是正勧告方法
<b>4. 管理費・修繕積立金</b>	
(1)	管理費、修繕積立金の月額
(2)	管理費、修繕積立金の納付状況
(3)	滞納者への請求方法
(4)	修繕積立金の運用方法、ペイオフへの対策
<b>5. 管理委託、管理員の活用</b>	
(1)	管理委託(業者変更)の契機
(2)	管理委託項目
(3)	現行管理委託契約書の問題点
(4)	現行管理委託契約書の標準管理委託契約書運用
(5)	管理委託業務の報告方法
(6)	管理委託の問題点、自主管理の問題点
<b>6. 専門家等の活用</b>	
(1)	活用の契機
(2)	活用内容
(3)	専門家の活用後の評価
<b>7. 保守点検</b>	
(1)	日常点検項目
(2)	その他点検項目
<b>8. 過去に行なった大規模修繕</b>	
(1)	大規模修繕の実施内容(時期、項目、費用等)
(2)	建物診断実施による老朽箇所等の把握
(3)	修繕時組織体制
(4)	大規模修繕の際の専門家活用内容
(5)	修繕結果
(6)	大規模修繕における問題点
<b>9. 長期修繕計画</b>	
(1)	今後の大規模修繕の予定内容(時期、項目、費用等)
(2)	専門委員会の設置予定
(3)	長期修繕計画に併せた建物診断予定
(4)	専門家の活用予定
(5)	大規模修繕による長命化の問題点
<b>10. 専有部分の修繕</b>	
<b>11. 建替えについての検討</b>	
<b>12. その他管理全体について</b>	
(1)	コミュニティ活動、自治会・町内会との連携
(2)	過去の問題点と解決方法
(3)	管理組合の特徴

詳細は資料「ヒアリング調査票」参照

### 第3章 調査結果の整理

#### 1. 全数調査

##### (1) マンションの分布

札幌市の分譲マンションの分布をみると、中央区の市街地部分に全棟数の約3分の1が集中しており、その他の箇所では地下鉄やJRの沿線など交通利便性の高い地域に分布している。

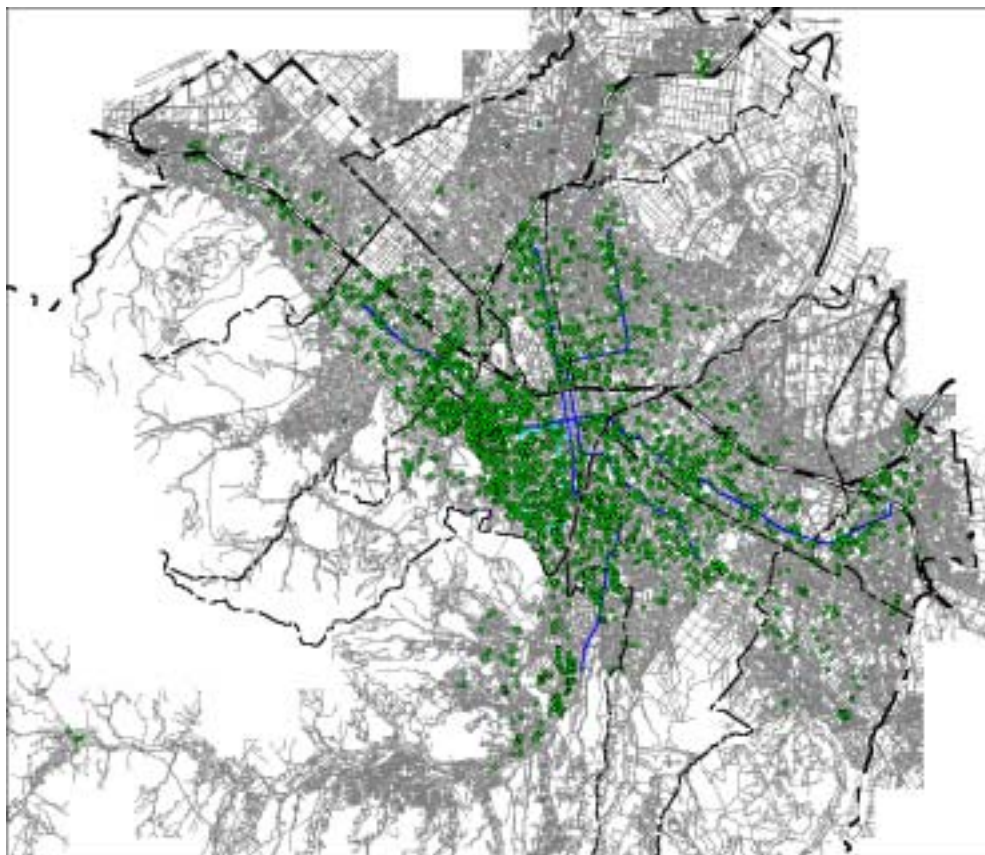


図3-1-1 分譲マンション分布図

札幌市内における分譲マンションの総数は、棟数が3,214棟、管理戸数が146,390戸である。棟数、管理戸数が最も多い区は中央区であり、それぞれ977棟(30.4%)、39,658戸(27.1%)である。次いで豊平区が450棟(14.0%)、21,244戸(14.5%)となっている。反対に棟数、管理戸数が最も少ない区は清田区で、それぞれ70棟(2.2%)、3,715戸(2.5%)である。

平均管理戸数は45.5戸/棟である。中央区では40.6戸/棟で最も少なく、小規模マンションが多いことが判断される。東区、白石区、豊平区、南区、西区では比較的全市合計に近い値となっている。郊外に位置する北区、厚別区、清田区、手稲区では50戸/棟以上となっており、大規模なマンションが多いことが判断される。

表 3-1-1 区別棟数、総管理戸数、平均管理戸数

		(下段:構成比)										
	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	
棟数(棟)	3,214	977	252	263	322	175	450	70	241	371	93	
	100.0%	30.4%	7.8%	8.2%	10.0%	5.4%	14.0%	2.2%	7.5%	11.5%	2.9%	
管理戸数(戸)	146,390	39,658	15,353	11,294	13,573	9,606	21,244	3,715	9,948	17,223	4,776	
	100.0%	27.1%	10.5%	7.7%	9.3%	6.6%	14.5%	2.5%	6.8%	11.8%	3.3%	
平均管理戸数(戸/棟)	45.5	40.6	60.9	42.9	42.2	54.9	47.2	53.1	41.3	46.4	51.4	

用途地域別分布では、全体として第1種住居地域が775棟(24.1%)と最も多く、次いで近隣商業地域が716棟(22.3%)となっている。建築時期別として、1960～1969年には第1種中高層住居専用地域(当時:住居地域)商業地域(当時:商業地域)に建設されはじめ、1970～1989年には中高層住居専用地域(当時:第2種住居専用地域)第1種住居地域(当時:住居地域)近隣商業地域(当時:近隣商業地域)商業地域(当時:商業地域)へ広く建設が及び、1990～2003年では第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、近隣商業地域への建設が著しく、1990～2003年に建設されたマンション1855棟のうち、3分の2以上がこれらの3地域への建設となっている。

表 3-1-2 用途地域別建築時期別棟数

		(上段:棟数, 下段:構成比)											
	合計	1低層	2低層	1中高	2中高	1住	2住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
全体	3,214	52	0	358	521	775	37	191	716	371	185	8	0
	100.0%	1.6%	0.0%	11.1%	16.2%	24.1%	1.2%	5.9%	22.3%	11.5%	5.8%	0.2%	0.0%
建築時期別	1960-1964年	5	0	2	1	1	0	0	0	1	0	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	40.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	13	0	5	0	2	0	0	1	5	0	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	38.5%	0.0%	15.4%	0.0%	0.0%	7.7%	38.5%	0.0%	0.0%
	1970-1974年	218	0	34	34	38	1	13	52	42	4	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	15.6%	15.6%	17.4%	0.5%	6.0%	23.9%	19.3%	1.8%	0.0%
	1975-1979年	224	3	0	46	36	55	3	8	35	29	9	0
		100.0%	1.3%	0.0%	20.5%	16.1%	24.6%	1.3%	3.6%	15.6%	12.9%	4.0%	0.0%
	1980-1984年	424	7	0	48	41	77	3	23	102	110	12	1
		100.0%	1.7%	0.0%	11.3%	9.7%	18.2%	0.7%	5.4%	24.1%	25.9%	2.8%	0.2%
1985-1989年	475	6	0	77	88	100	5	24	95	52	27	1	
	100.0%	1.3%	0.0%	16.2%	18.5%	21.1%	1.1%	5.1%	20.0%	10.9%	5.7%	0.2%	
1990-1994年	681	23	0	61	159	188	13	46	115	40	35	1	
	100.0%	3.4%	0.0%	9.0%	23.3%	27.6%	1.9%	6.8%	16.9%	5.9%	5.1%	0.1%	
1995-1999年	786	8	0	55	124	207	11	55	212	42	69	3	
	100.0%	1.0%	0.0%	7.0%	15.8%	26.3%	1.4%	7.0%	27.0%	5.3%	8.8%	0.4%	
2000-2003年	388	5	0	30	38	107	1	22	104	50	29	2	
	100.0%	1.3%	0.0%	7.7%	9.8%	27.6%	0.3%	5.7%	26.8%	12.9%	7.5%	0.5%	

1 本表の集計に使用した用途地域は、各マンションに対する平成16年1月1日時点の用途地域である。  
また、1マンションが複数の用途地域に跨る場合は、当該敷地のうち、より大きい面積を占める用途地域を使用している。

## (2) 建築時期

建築時期別棟数について、全体では1975～1979年の5年間に建設された棟数は224棟(管理戸数は10,289戸)であったが、それから20年後の1995～1999年の5年間では786棟(34,620戸)と3倍以上の建設が行われている。近年の2000～2003年では建設が幾分減少している傾向が見られるものの、1年間に約100棟(約4,000戸)が新しく建設されている。

また、区別にみると中央区が常に建築棟数が多くなっており、1960年以降増加傾向にある。2000～2003年では、全体の落ち込みに対し、10区の中で唯一落ち込み

が見られない(203棟 200棟【=160棟×5年/4年】)。豊平区、南区、西区では2000～2003年は減少しているものの1970年以降増加傾向にあり、着実に総棟数を伸ばしている。北区、東区、白石区、厚別区では1980年以降に建設が始まり、1990年代には現棟数の約6割以上が建設された。清田区、手稲区では1990年以降に本格的に建設が始まったため、1990年代には現在の棟数の約8～9割が建設されている。

表 3-1-3 建築時期別区別棟数

(上段:棟数、下段:構成比)

	合計	1960-	1965-	1970-	1975-	1980-	1985-	1990-	1995-	2000-	
		1964年	1969年	1974年	1979年	1984年	1989年	1994年	1999年	2003年	
		5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	4年間	
全体	3,214	5	13	218	224	424	475	681	786	388	
	100.0%	0.2%	0.4%	6.8%	7.0%	13.2%	14.8%	21.2%	24.5%	12.1%	
区別	中央区	977	5	7	72	57	175	157	141	203	160
		100.0%	0.5%	0.7%	7.4%	5.8%	17.9%	16.1%	14.4%	20.8%	16.4%
	北区	252	0	1	15	12	31	25	79	60	29
		100.0%	0.0%	0.4%	6.0%	4.8%	12.3%	9.9%	31.3%	23.8%	11.5%
	東区	263	0	0	4	5	14	46	69	89	36
		100.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.9%	5.3%	17.5%	26.2%	33.8%	13.7%
	白石区	322	0	0	15	21	34	61	71	84	36
		100.0%	0.0%	0.0%	4.7%	6.5%	10.6%	18.9%	22.0%	26.1%	11.2%
	厚別区	175	0	0	0	0	21	41	55	45	13
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.0%	23.4%	31.4%	25.7%	7.4%
	豊平区	450	0	0	43	38	60	62	68	131	48
		100.0%	0.0%	0.0%	9.6%	8.4%	13.3%	13.8%	15.1%	29.1%	10.7%
	清田区	70	0	0	0	2	0	5	35	25	3
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	0.0%	7.1%	50.0%	35.7%	4.3%	
南区	241	0	5	41	38	36	26	38	39	18	
	100.0%	0.0%	2.1%	17.0%	15.8%	14.9%	10.8%	15.8%	16.2%	7.5%	
西区	371	0	0	23	45	52	45	82	86	38	
	100.0%	0.0%	0.0%	6.2%	12.1%	14.0%	12.1%	22.1%	23.2%	10.2%	
手稲区	93	0	0	5	6	1	7	43	24	7	
	100.0%	0.0%	0.0%	5.4%	6.5%	1.1%	7.5%	46.2%	25.8%	7.5%	

建築時期別の平均管理戸数について、全体として1980年より減少傾向にあり小規模化が進んでいる。1980～1984年で53.8戸/棟であった平均管理戸数が2000～2003年では40.6戸となっており、10戸/棟程度減少している。区別にみると中央区、豊平区、南区、西区で全体と同様に減少傾向を示しており、北区、東区、手稲区では減少傾向がさらに顕著に現れている。一方、厚別区、清田区では大規模化の傾向が見られ、白石区では比較的变化が見られない状況である。

表 3-1-4 建築時期別区別平均管理戸数

(上段:平均管理戸数、下段:「合計」を100とした時の比率)

	合計	1960-	1965-	1970-	1975-	1980-	1985-	1990-	1995-	2000-	
		1964年	1969年	1974年	1979年	1984年	1989年	1994年	1999年	2003年	
		5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	5年間	4年間	
全体	45.5	37.8	29.2	55.4	45.9	53.8	42.8	44.0	44.0	40.6	
	100.0%	83.0%	64.2%	121.6%	100.8%	118.0%	94.0%	96.6%	96.7%	89.1%	
区別	中央区	40.6	37.8	34.1	66.7	43.2	44.6	36.1	36.9	37.3	35.8
		100.0%	93.1%	84.1%	164.3%	106.3%	109.9%	88.9%	90.9%	91.8%	88.3%
	北区	60.9	-	13.0	97.7	80.6	87.7	54.7	56.1	50.9	45.9
		100.0%	-	21.3%	160.4%	132.3%	144.0%	89.8%	92.1%	83.6%	75.4%
	東区	42.9	-	-	44.0	61.4	71.9	40.0	37.9	44.5	38.7
		100.0%	-	-	102.5%	143.0%	167.5%	93.1%	88.2%	103.6%	90.1%
	白石区	42.2	-	-	37.7	38.7	48.5	42.4	36.9	44.8	43.8
		100.0%	-	-	89.5%	91.7%	115.0%	100.6%	87.6%	106.2%	103.9%
	厚別区	54.9	-	-	-	-	56.6	55.9	59.9	45.8	59.2
		100.0%	-	-	-	-	103.1%	101.8%	109.2%	83.4%	107.9%
	豊平区	47.2	-	-	54.9	48.5	60.6	49.7	39.8	43.8	39.3
		100.0%	-	-	116.4%	102.7%	128.3%	105.2%	84.4%	92.7%	83.2%
	清田区	53.1	-	-	-	33.0	-	46.6	44.9	63.3	87.7
	100.0%	-	-	-	62.2%	-	87.8%	84.6%	119.2%	165.2%	
南区	41.3	-	25.6	36.0	35.2	49.1	43.5	42.1	46.5	38.4	
	100.0%	-	62.0%	87.3%	85.3%	119.0%	105.4%	102.0%	112.6%	93.1%	
西区	46.4	-	-	49.8	53.1	56.2	39.2	41.1	44.3	48.0	
	100.0%	-	-	107.2%	114.3%	121.1%	84.5%	88.5%	95.4%	103.3%	
手稲区	51.4	-	-	16.8	18.2	99.0	54.4	59.2	53.5	39.1	
	100.0%	-	-	32.7%	35.4%	192.8%	106.0%	115.2%	104.3%	76.2%	

高経年の分譲マンションの棟数は 460 棟（管理戸数は 22,937 戸）で、全棟数の 14.3%（全管理戸数の 15.7%）となっている。

区別にみると、中央区が 141 棟（30.7%）で最も多く、次いで南区が 84 棟（18.3%）、豊平区が 81 棟（17.6%）となっている。

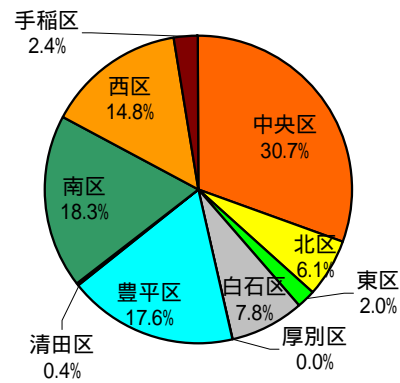
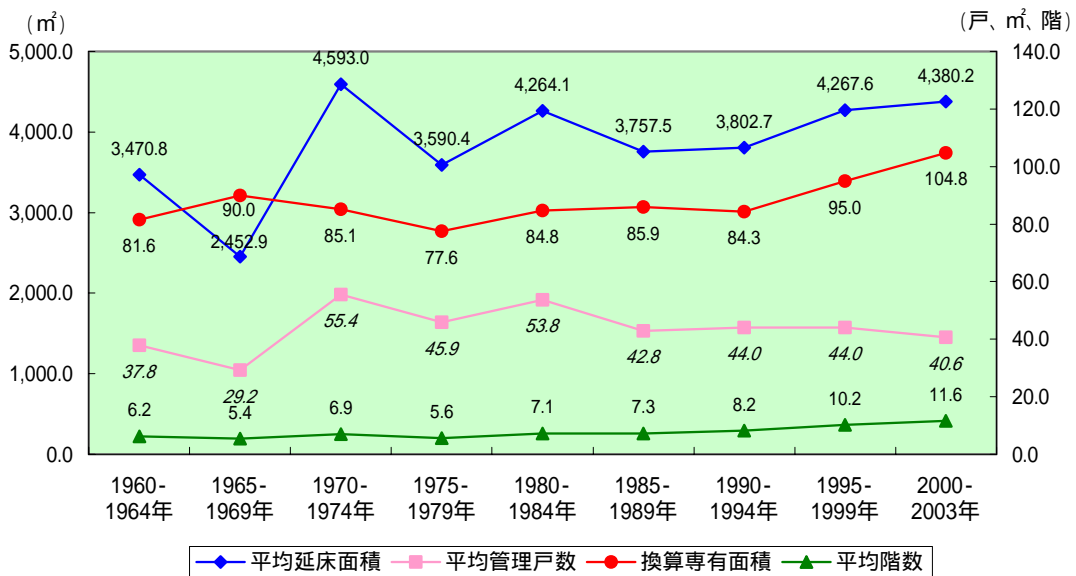


図 3-1-2 1979 年以前建築の区別棟数割合

平均延床面積は全体で 4,073.1 m<sup>2</sup>/棟である。平均管理戸数とは反対に年々少しずつ増加しており、1985～1989 年に 3,757.5 m<sup>2</sup>/棟であったが、2000～2003 年では 4,380.2 m<sup>2</sup>/棟となっている。仮に専有面積を換算値で算出すると、1990 年以降増加傾向であることが分かる。

また、平均階数について全体で 8.6 階である。1989 年以前は 7 階前後で推移していたが、1990～1994 年で 8.2 階、1995～1999 年で 10.2 階と高層化が顕著に進み、2000～2003 年では 11.6 階と 1989 年以前に比較して 4 階分以上高くなっている。



$$1 \quad (\text{換算専有面積}) = (\text{延床面積}) \div (\text{管理戸数})$$

図 3-1-3 建築時期別平均延床面積、平均管理戸数、平均階数

### (3) 戸数規模

戸数規模別の分布では、全体として21～30戸が710棟（22.1%）で最も多く、次いで31～40戸が550棟（17.1%）である。30戸以下は1,308棟で全体の4割以上を占めており、50戸以下では2,243棟で全体の7割程度である。現在、札幌市の最大管理戸数は325戸/棟である。

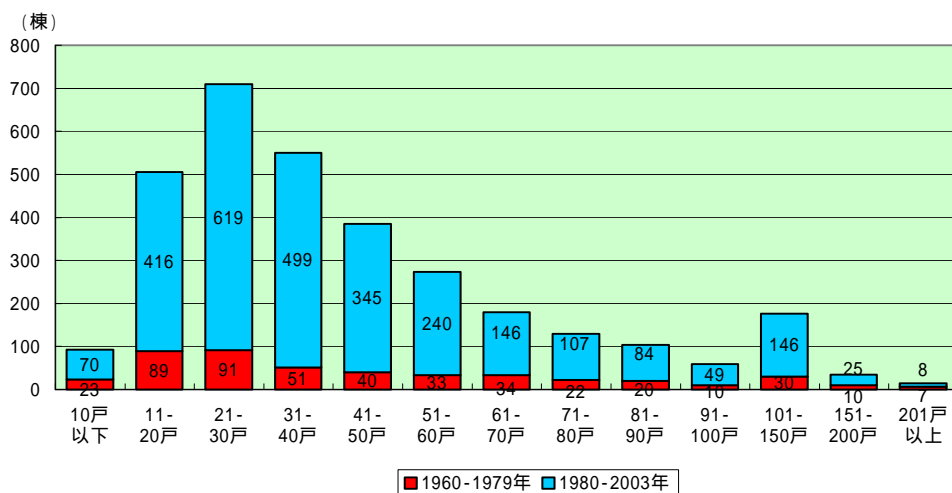


図 3-1-4 戸数規模別棟数

戸数規模別の棟数について、区別に見ると中央区、東区、白石区、豊平区、南区、西区において21～30戸が2割以上と多く、21～30戸を頂点に11～40戸が各5割以上を占めており、中央区では6割を超えている。

北区、清田区、手稲区では51戸以上の分譲マンションが4割以上を占めており、北区、厚別区では戸数規模別に大きな偏りがなく、分散している。これらの区では全体に比べて小規模マンションの割合が少なく大規模マンションの割合が多くなっているため、平均管理戸数が高く引き上げられている。

表 3-1-5 戸数規模別区別棟数

	合計	(上段:棟数 下段:構成比)														平均戸数
		10戸以下	11-20戸	21-30戸	31-40戸	41-50戸	51-60戸	61-70戸	71-80戸	81-90戸	91-100戸	101-150戸	151-200戸	201戸以上		
全体	3,214	93	505	710	550	385	273	180	129	104	59	176	35	15	45.5	
中央区	977	45	175	263	149	100	75	49	32	22	16	41	7	3	40.6	
北区	252	3	27	34	46	29	20	17	14	14	7	30	7	4	60.9	
東区	263	5	35	56	56	37	30	13	9	5	7	10	0	0	42.9	
白石区	322	3	54	80	54	46	29	19	11	7	4	12	2	1	42.2	
厚別区	175	1	15	28	34	30	14	10	9	10	1	21	0	2	54.9	
豊平区	450	8	78	92	75	59	42	21	18	12	10	23	10	2	47.2	
清田区	70	3	10	10	7	8	9	8	4	5	1	2	2	1	53.1	
南区	241	7	49	54	38	30	16	17	7	8	4	10	1	0	41.3	
西区	371	11	54	81	75	32	30	23	18	13	5	22	5	2	46.4	
手稲区	93	7	8	12	16	14	8	3	7	8	4	5	1	0	51.4	



さらに建築時期別にみると、1970～1984年は101戸以上で1割以上を占めるなど戸数規模別に分散が見られていたが、1985年以降、大規模なマンションの建設が減少し、40戸以下で6割以上を占めている。

表 3-1-6 戸数規模別建築時期別棟数

(上段:棟数,下段:構成比)

	合計	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
全体	3,214 100.0%	598 18.6%	1,260 39.2%	658 20.5%	309 9.6%	163 5.1%	176 5.5%	35 1.1%	15 0.5%
建築時期別	1960-1964年	5 100.0%	2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	1965-1969年	13 100.0%	5 38.5%	5 38.5%	3 23.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	1970-1974年	218 100.0%	51 23.4%	56 25.7%	32 14.7%	29 13.3%	20 9.2%	20 9.2%	7 3.2%
	1975-1979年	224 100.0%	54 24.1%	80 35.7%	37 16.5%	26 11.6%	10 4.5%	10 4.5%	3 1.3%
	1980-1984年	424 100.0%	60 14.2%	137 32.3%	92 21.7%	56 13.2%	28 6.6%	39 9.2%	9 2.1%
	1985-1989年	475 100.0%	81 17.1%	207 43.6%	106 22.3%	39 8.2%	19 4.0%	20 4.2%	2 0.4%
	1990-1994年	681 100.0%	132 19.4%	265 38.9%	146 21.4%	65 9.5%	29 4.3%	38 5.6%	6 0.9%
	1995-1999年	786 100.0%	142 18.1%	322 41.0%	164 20.9%	76 9.7%	39 5.0%	36 4.6%	4 0.5%
	2000-2003年	388 100.0%	71 18.3%	187 48.2%	77 19.8%	17 4.4%	18 4.6%	13 3.4%	4 1.0%

#### (4) 階数、構造

階数規模別にみると、全体では9～10階建が692棟(21.5%)で最も多く、次いで5～6階建が664棟(20.7%)、11～12階建が600棟(18.7%)となっている。

階数について建築時期別に見ると、1960～1969年には3～4階建、1970～1989年には5～6階建が主に建設されており、1989以前は、6階建以下の分譲マンションがその半数を占めているのに対して、1990年以降高層マンションが建設されはじめ、1995～1999年の建設では5割以上、2000～2003年の建設では約7割の分譲マンションが11階建以上である。特に2000～2003年の建設では、15階建以上が約2割を占めており、札幌でも超高層マンションが増えてきている。

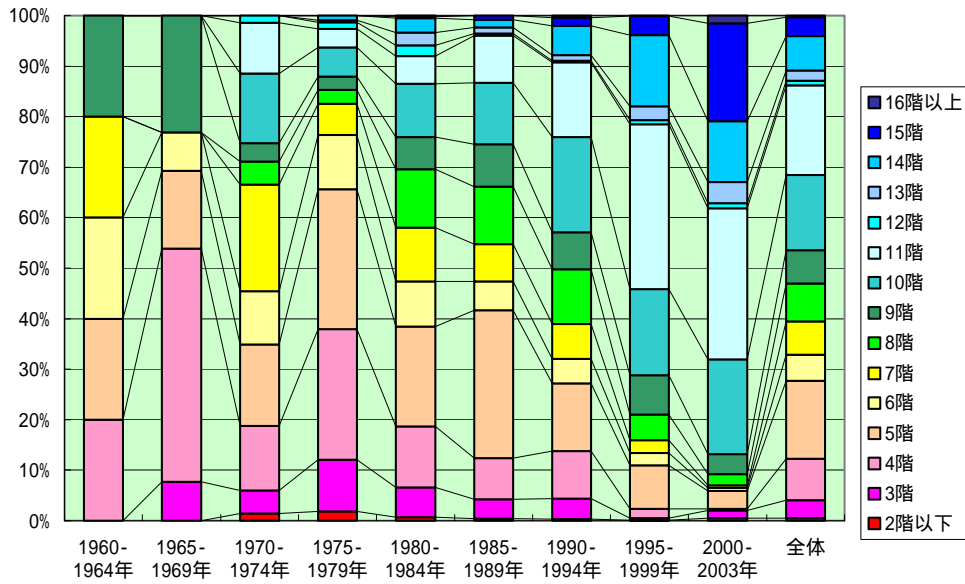


図 3-1-5 建築時期別階数規模別棟数割合

表 3-1-7 階数規模別棟数

		(上段・棟数, 下段・構成比)										
		合計	2階以下	3~4階	5~6階	7~8階	9~10階	11~12階	13~14階	15~16階	17階以上	平均階数
戸数規模別	全体	3,214	17	376	664	452	692	600	282	121	10	8.6
		100.0%	0.5%	11.7%	20.7%	14.1%	21.5%	18.7%	8.8%	3.8%	0.3%	
	20戸以下	598	15	195	142	59	113	71	3	0	0	6.4
		100.0%	2.5%	32.6%	23.7%	9.9%	18.9%	11.9%	0.5%	0.0%	0.0%	
	21-40戸	1,260	1	150	318	162	296	233	66	34	0	8.1
		100.0%	0.1%	11.9%	25.2%	12.9%	23.5%	18.5%	5.2%	2.7%	0.0%	
	41-60戸	658	1	25	135	102	139	134	83	39	0	9.3
		100.0%	0.2%	3.8%	20.5%	15.5%	21.1%	20.4%	12.6%	5.9%	0.0%	
	61-80戸	309	0	5	51	54	65	82	42	10	0	9.6
		100.0%	0.0%	1.6%	16.5%	17.5%	21.0%	26.5%	13.6%	3.2%	0.0%	
	81-100戸	163	0	0	12	32	34	36	30	17	2	10.7
		100.0%	0.0%	0.0%	7.4%	19.6%	20.9%	22.1%	18.4%	10.4%	1.2%	
	101-150戸	176	0	1	5	37	37	33	42	16	5	11.2
	100.0%	0.0%	0.6%	2.8%	21.0%	21.0%	18.8%	23.9%	9.1%	2.8%		
151-200戸	35	0	0	0	5	7	5	12	4	2	12.5	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	20.0%	14.3%	34.3%	11.4%	5.7%		
201戸以上	15	0	0	1	1	1	6	4	1	1	12.4	
	100.0%	0.0%	0.0%	6.7%	6.7%	6.7%	40.0%	26.7%	6.7%	6.7%		
建築時期別	1960-1964年	5	0	1	2	1	1	0	0	0	0	6.2
		100.0%	0.0%	20.0%	40.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1965-1969年	13	0	7	3	0	3	0	0	0	0	5.4
		100.0%	0.0%	53.8%	23.1%	0.0%	23.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1970-1974年	218	3	38	58	56	38	25	0	0	0	6.9
		100.0%	1.4%	17.4%	26.6%	25.7%	17.4%	11.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1975-1979年	224	4	81	86	20	19	11	3	0	0	5.6
		100.0%	1.8%	36.2%	38.4%	8.9%	8.5%	4.9%	1.3%	0.0%	0.0%	
	1980-1984年	424	3	76	122	94	72	32	23	2	0	7.1
		100.0%	0.7%	17.9%	28.8%	22.2%	17.0%	7.5%	5.4%	0.5%	0.0%	
1985-1989年	475	2	57	166	89	98	46	13	4	0	7.3	
	100.0%	0.4%	12.0%	34.9%	18.7%	20.6%	9.7%	2.7%	0.8%	0.0%		
1990-1994年	681	2	92	124	121	178	103	47	11	3	8.2	
	100.0%	0.3%	13.5%	18.2%	17.8%	26.1%	15.1%	6.9%	1.6%	0.4%		
1995-1999年	786	1	17	87	60	195	263	133	29	1	10.2	
	100.0%	0.1%	2.2%	11.1%	7.6%	24.8%	33.5%	16.9%	3.7%	0.1%		
2000-2003年	388	2	7	16	11	88	120	63	75	6	11.6	
	100.0%	0.5%	1.8%	4.1%	2.8%	22.7%	30.9%	16.2%	19.3%	1.5%		



階数別に構造をみると、9階建以下の分譲マンションは鉄筋コンクリート造(以下、RC造)が主流であるが、10～11階建で鉄骨鉄筋コンクリート造(以下、SRC造)が増加し、12階建以上になるとSRC造が主流となっている。

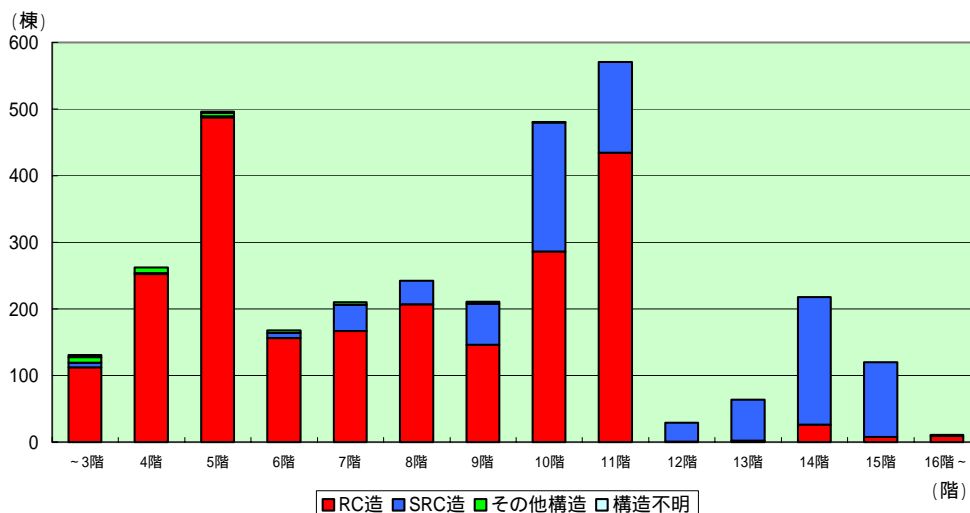


図 3-1-6 階数別構造別棟数

主な構造別に棟数をみると、RC造は2295棟で全棟数の7割以上を占める。1989年以前の建築では5階建以下が約半数を占めていたが、近年の建築では10、11階建が特に多く、10階建以上が約半数を占めている。1979年以前に建築されたRC造の分譲マンションは326棟(14.2%)である。

また、SRC造は880棟で全棟数の3割弱を占める。1994年以前の建築では10階建が多く、近年の建築では14、15階建が多く建築されている。1979年以前に建築されたSRC造の分譲マンションは111棟(12.6%)である。

表 3-1-8 階数別棟数[RC造]

		(上段:棟数、下段:構成比)											
		合計	3階以下	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階以上	平均階数
全体		2,295	112	252	488	156	167	207	146	286	435	46	7.5
		100.0%	4.9%	11.0%	21.3%	6.8%	7.3%	9.0%	6.4%	12.5%	19.0%	2.0%	
建築 時期 別	1960-1964年	5	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	6.2
		100.0%	0.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1965-1969年	10	1	6	1	1	0	0	1	0	0	0	4.6
		100.0%	10.0%	60.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1970-1974年	127	11	27	34	17	28	4	0	3	3	0	5.6
		100.0%	8.7%	21.3%	26.8%	13.4%	22.0%	3.1%	0.0%	2.4%	2.4%	0.0%	
	1975-1979年	184	21	54	61	21	11	5	4	2	5	0	5.1
		100.0%	11.4%	29.3%	33.2%	11.4%	6.0%	2.7%	2.2%	1.1%	2.7%	0.0%	
	1980-1984年	268	21	51	81	37	32	31	5	5	5	0	5.7
		100.0%	7.8%	19.0%	30.2%	13.8%	11.9%	11.6%	1.9%	1.9%	1.9%	0.0%	
1985-1989年	342	18	34	138	27	30	49	21	12	12	1	6.2	
	100.0%	5.3%	9.9%	40.4%	7.9%	8.8%	14.3%	6.1%	3.5%	3.5%	0.3%		
1990-1994年	507	29	64	90	31	43	69	40	63	64	14	7.3	
	100.0%	5.7%	12.6%	17.8%	6.1%	8.5%	13.6%	7.9%	12.4%	12.6%	2.8%		
1995-1999年	602	3	14	68	19	20	40	60	129	235	14	9.3	
	100.0%	0.5%	2.3%	11.3%	3.2%	3.3%	6.6%	10.0%	21.4%	39.0%	2.3%		
2000-2003年	250	8	1	14	2	2	9	14	72	111	17	10.2	
	100.0%	3.2%	0.4%	5.6%	0.8%	0.8%	3.6%	5.6%	28.8%	44.4%	6.8%		

本表は全棟数のうち、構造がRC造である2,295棟について集計したものである。

表 3-1-9 階数別棟数 [SRC 造]

(上段:棟数、下段:構成比)

		合計	7階以下	8階	9階	10階	11階	12階	13階	14階	15階	16階以上	平均階数
全体		880	57	35	62	194	136	28	62	192	112	2	11.5
		100.0%	6.5%	4.0%	7.0%	22.0%	15.5%	3.2%	7.0%	21.8%	12.7%	0.2%	
建築時期別	1960-1964年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1965-1969年	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	9.0
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1970-1974年	79	19	6	5	27	19	3	0	0	0	0	9.3
		100.0%	24.1%	7.6%	6.3%	34.2%	24.1%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1975-1979年	30	7	1	2	11	3	3	1	2	0	0	9.5
		100.0%	23.3%	3.3%	6.7%	36.7%	10.0%	10.0%	3.3%	6.7%	0.0%	0.0%	
	1980-1984年	149	17	18	22	40	18	9	11	12	1	1	10.0
		100.0%	11.4%	12.1%	14.8%	26.8%	12.1%	6.0%	7.4%	8.1%	0.7%	0.7%	
1985-1989年	127	7	5	19	46	32	2	6	6	4	0	10.3	
	100.0%	5.5%	3.9%	15.0%	36.2%	25.2%	1.6%	4.7%	4.7%	3.1%	0.0%		
1990-1994年	171	6	5	10	64	37	2	8	29	9	1	11.1	
	100.0%	3.5%	2.9%	5.8%	37.4%	21.6%	1.2%	4.7%	17.0%	5.3%	0.6%		
1995-1999年	184	1	0	1	5	22	6	20	102	27	0	13.4	
	100.0%	0.5%	0.0%	0.5%	2.7%	12.0%	3.3%	10.9%	55.4%	14.7%	0.0%		
2000-2003年	138	0	0	1	1	5	3	16	41	71	0	14.1	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.7%	3.6%	2.2%	11.6%	29.7%	51.4%	0.0%		

本表は全棟数のうち、構造がSRC造である880棟について集計したものである。

(5) 延床面積、敷地面積

延床規模別の棟数では、2,000 m<sup>2</sup>超 3,000 m<sup>2</sup>以下が 717 棟 (22.3%) で最も多く、次いで 1,000 m<sup>2</sup>超 2,000 m<sup>2</sup>以下が 588 棟 (18.3%) となっている。平均延床面積は、4,073.1 m<sup>2</sup>である。近年、高層化が顕著に進んでいる一方、延床面積は微増となっている。

表 3-1-10 延床規模別棟数

(上段:棟数、下段:構成比)

		合計	1000m <sup>2</sup> 以下	~2000m <sup>2</sup>	~3000m <sup>2</sup>	~4000m <sup>2</sup>	~5000m <sup>2</sup>	~6000m <sup>2</sup>	~7000m <sup>2</sup>	~8000m <sup>2</sup>	~9000m <sup>2</sup>	~10000m <sup>2</sup>	~11000m <sup>2</sup>	~12000m <sup>2</sup>	12000m <sup>2</sup> 超	平均延床面積
全体		3214	143	588	717	584	308	243	151	123	92	64	42	39	120	4,073.1
		100.0%	4.4%	18.3%	22.3%	18.2%	9.6%	7.6%	4.7%	3.8%	2.9%	2.0%	1.3%	1.2%	3.7%	
戸数規模別	20戸以下	598	123	363	94	10	4	3	1	0	0	0	0	0	0	1,468.5
		100.0%	20.6%	60.7%	15.7%	1.7%	0.7%	0.5%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	21-40戸	1,260	20	205	571	388	40	13	3	7	4	0	0	0	9	2,717.8
		100.0%	1.6%	16.3%	45.3%	30.8%	3.2%	1.0%	0.2%	0.6%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	
	41-60戸	658	0	19	36	163	241	143	17	9	9	7	2	4	8	4,438.5
		100.0%	0.0%	2.9%	5.5%	24.8%	36.6%	21.7%	2.6%	1.4%	1.4%	1.1%	0.3%	0.6%	1.2%	
	61-80戸	309	0	1	11	13	20	68	108	59	14	0	1	4	10	6,196.9
		100.0%	0.0%	0.3%	3.6%	4.2%	6.5%	22.0%	35.0%	19.1%	4.5%	0.0%	0.3%	1.3%	3.2%	
	81-100戸	163	0	0	3	3	1	9	17	38	53	22	7	0	10	8,073.1
		100.0%	0.0%	0.0%	1.8%	1.8%	0.6%	5.5%	10.4%	23.3%	32.5%	13.5%	4.3%	0.0%	6.1%	
101-150戸	176	0	0	2	7	2	4	4	7	11	33	31	29	46	10,491.5	
	100.0%	0.0%	0.0%	1.1%	4.0%	1.1%	2.3%	2.3%	4.0%	6.3%	18.8%	17.6%	16.5%	26.1%		
151-200戸	35	0	0	0	0	0	1	1	2	0	2	1	2	26	15,120.5	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	2.9%	5.7%	0.0%	5.7%	2.9%	5.7%	74.3%		
201戸以上	15	0	0	0	0	0	2	0	1	1	0	0	0	11	17,432.1	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%	0.0%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	73.3%		
建築時期別	1960-1964年	5	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	3,470.8
		100.0%	20.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1965-1969年	13	1	8	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	2,452.9
		100.0%	7.7%	61.5%	0.0%	7.7%	15.4%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1970-1974年	218	16	51	27	24	17	22	18	10	8	6	5	2	12	4,593.0
		100.0%	7.3%	23.4%	12.4%	11.0%	7.8%	10.1%	8.3%	4.6%	3.7%	2.8%	2.3%	0.9%	5.5%	
	1975-1979年	224	20	73	36	33	14	13	11	8	5	2	2	1	6	3,590.4
		100.0%	8.9%	32.6%	16.1%	14.7%	6.3%	5.8%	4.9%	3.6%	2.2%	0.9%	0.9%	0.4%	2.7%	
	1980-1984年	424	22	78	83	79	33	33	19	19	19	17	4	8	10	4,264.1
		100.0%	5.2%	18.4%	19.6%	18.6%	7.8%	7.8%	4.5%	4.5%	4.5%	4.0%	0.9%	1.9%	2.4%	
1985-1989年	475	23	92	110	87	51	39	18	18	10	5	7	3	12	3,757.5	
	100.0%	4.8%	19.4%	23.2%	18.3%	10.7%	8.2%	3.8%	3.8%	2.1%	1.1%	1.5%	0.6%	2.5%		
1990-1994年	681	45	146	139	119	60	48	24	24	16	7	10	14	29	3,802.7	
	100.0%	6.6%	21.4%	20.4%	17.5%	8.8%	7.0%	3.5%	3.5%	2.3%	1.0%	1.5%	2.1%	4.3%		
1995-1999年	786	9	107	204	165	80	50	45	35	24	21	8	8	30	4,267.6	
	100.0%	1.1%	13.6%	26.0%	21.0%	10.2%	6.4%	5.7%	4.5%	3.1%	2.7%	1.0%	1.0%	3.8%		
2000-2003年	388	6	32	118	75	51	36	15	9	10	6	6	3	21	4,380.2	
	100.0%	1.5%	8.2%	30.4%	19.3%	13.1%	9.3%	3.9%	2.3%	2.6%	1.5%	1.5%	0.8%	5.4%		

敷地規模別の分布では、全体として1,000㎡超2,000㎡以下が37.4%と最も多く、次いで1,000㎡以下が30.6%、2,000㎡超3,000㎡以下が13.4%となっている。全体の平均敷地面積は2,287.2㎡となっている。

区別に見ると、中央区と北区にて1,000㎡以下が4割程度とそれぞれ最も多い。

清田区を除くその他の区では全体と同様に1,000㎡超2,000㎡以下が最も多くなっており、都心に近い区（東区、白石区、豊平区、西区）では1,000㎡以下の割合も高くなっている。

区別の平均敷地面積では、中央区が1,531.9㎡と最も狭小であり、反対に郊外に位置する区（北区、厚別区、清田区、南区、手稲区）は3,000㎡を超える大きい値となっている。

現行の法定容積率（用途地域が指定する容積率）別にみると、「200%」にて全体とほぼ同様の分布状況である。また、「300%以上」では法定容積率が高いほど1,000㎡以下の構成比が高くなっている。

表 3-1-11 敷地規模別敷地数

		(上段:敷地数、下段:構成比)											(㎡)		
	合計	～1000㎡	～2000㎡	～3000㎡	～4000㎡	～5000㎡	～6000㎡	～7000㎡	～8000㎡	～9000㎡	～10000㎡	～11000㎡	11000㎡超	平均敷地面積	
全体	2,736	838	1,024	367	180	107	65	29	29	19	20	11	47	2,287.2	
	100.0%	30.6%	37.4%	13.4%	6.6%	3.9%	2.4%	1.1%	1.1%	0.7%	0.7%	0.4%	1.7%		
中央区	908	399	351	77	40	12	10	5	4	3	3	1	3	1,531.9	
	100.0%	43.9%	38.7%	8.5%	4.4%	1.3%	1.1%	0.6%	0.4%	0.3%	0.3%	0.1%	0.3%		
北区	197	77	54	21	7	1	12	2	3	1	4	4	11	3,191.4	
	100.0%	39.1%	27.4%	10.7%	3.6%	0.5%	6.1%	1.0%	1.5%	0.5%	2.0%	2.0%	5.6%		
東区	230	55	101	33	17	10	6	1	1	1	2	1	2	2,109.8	
	100.0%	23.9%	43.9%	14.3%	7.4%	4.3%	2.6%	0.4%	0.4%	0.4%	0.9%	0.4%	0.9%		
白石区	286	78	117	48	22	11	1	3	0	1	1	0	4	1,951.7	
	100.0%	27.3%	40.9%	16.8%	7.7%	3.8%	0.3%	1.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%	1.4%		
厚別区	123	18	46	17	11	8	4	1	5	1	2	2	8	4,152.3	
	100.0%	14.6%	37.4%	13.8%	8.9%	6.5%	3.3%	0.8%	4.1%	0.8%	1.6%	1.6%	6.5%		
豊平区	391	102	152	59	26	22	9	4	5	5	4	0	3	2,242.5	
	100.0%	26.1%	38.9%	15.1%	6.6%	5.6%	2.3%	1.0%	1.3%	1.3%	1.0%	0.0%	0.8%		
清田区	38	4	6	8	6	4	0	2	1	1	1	1	4	6,220.6	
	100.0%	10.5%	15.8%	21.1%	15.8%	10.5%	0.0%	5.3%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	10.5%		
南区	180	27	57	40	16	15	9	5	3	2	1	0	5	3,187.6	
	100.0%	15.0%	31.7%	22.2%	8.9%	8.3%	5.0%	2.8%	1.7%	1.1%	0.6%	0.0%	2.8%		
西区	312	70	116	53	29	15	9	3	7	4	2	0	4	2,420.9	
	100.0%	22.4%	37.2%	17.0%	9.3%	4.8%	2.9%	1.0%	2.2%	1.3%	0.6%	0.0%	1.3%		
手稲区	71	8	24	11	6	9	5	3	0	0	0	2	3	3,403.2	
	100.0%	11.3%	33.8%	15.5%	8.5%	12.7%	7.0%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	4.2%		
法定容積率別	60%	28	0	5	6	4	4	1	1	2	0	3	0	2	5,684.2
	100.0%	0.0%	17.9%	21.4%	14.3%	14.3%	3.6%	3.6%	7.1%	0.0%	10.7%	0.0%	7.1%		
	80%	6	0	1	3	1	0	1	0	0	0	0	0	3,151.5	
	100.0%	0.0%	16.7%	50.0%	16.7%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
	150%	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	24,682.5	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%		
	200%	1,671	344	647	268	147	90	48	22	23	16	16	10	40	2,723.0
	100.0%	20.6%	38.7%	16.0%	8.8%	5.4%	2.9%	1.3%	1.4%	1.0%	1.0%	0.6%	2.4%		
	300%	672	276	274	62	23	10	14	5	2	2	1	0	3	1,564.9
	100.0%	41.1%	40.8%	9.2%	3.4%	1.5%	2.1%	0.7%	0.3%	0.3%	0.1%	0.0%	0.4%		
	400%	297	175	84	24	5	3	1	1	2	1	0	1	1,257.5	
	100.0%	58.9%	28.3%	8.1%	1.7%	1.0%	0.3%	0.3%	0.7%	0.3%	0.0%	0.0%	0.3%		
	600%	45	31	10	4	0	0	0	0	0	0	0	0	955.2	
	100.0%	68.9%	22.2%	8.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
	700%	7	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,059.7	
	100.0%	71.4%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
	800%	8	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	605.8	
	100.0%	87.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		

1 本表はマンションの敷地数について集計したもので、2棟以上のマンションでも一棟の敷地に存する場合は敷地数を「1」と数えている。  
 2 本表の集計に使用した法定容積率は、各マンションに対する「平成16年1月1日時点の用途地域が指定する容積率」である。  
 また、1マンションが複数の用途地域に跨る場合は、当該敷地のうち、より大きい面積を占める「用途地域の容積率」を使用している。  
 「用途地域が指定する容積率」以外の規制や緩和は考慮していない。

現行の法定容積率（用途地域が指定する容積率）別分布についてみると、「200%」が61.1%で最も多く、次いで「300%」が24.6%、「400%」が10.9%となっており、ほとんど全ての分譲マンションが法定容積率「200%以上」の地域に建設されている。

表 3-1-12 法定容積率別敷地数

(上段:敷地数、下段:構成比)

	合計	60%	80%	150%	200%	300%	400%	600%	700%	800%	
全体	2,736	28	6	2	1,671	672	297	45	7	8	
	100.0%	1.0%	0.2%	0.1%	61.1%	24.6%	10.9%	1.6%	0.3%	0.3%	
戸数規模別	20戸以下	431	12	2	0	286	104	21	5	0	1
		100.0%	2.8%	0.5%	0.0%	66.4%	24.1%	4.9%	1.2%	0.0%	0.2%
	21-40戸	1,053	7	3	0	652	281	99	9	0	2
		100.0%	0.7%	0.3%	0.0%	61.9%	26.7%	9.4%	0.9%	0.0%	0.2%
	41-60戸	549	6	1	0	304	151	71	13	2	1
		100.0%	1.1%	0.2%	0.0%	55.4%	27.5%	12.9%	2.4%	0.4%	0.2%
	61-80戸	261	0	0	0	155	55	42	5	2	2
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	59.4%	21.1%	16.1%	1.9%	0.8%	0.8%
	81-100戸	147	1	0	0	94	23	22	7	0	0
	100.0%	0.7%	0.0%	0.0%	63.9%	15.6%	15.0%	4.8%	0.0%	0.0%	
101-150戸	174	1	0	0	101	40	21	6	3	2	
	100.0%	0.6%	0.0%	0.0%	58.0%	23.0%	12.1%	3.4%	1.7%	1.1%	
151-200戸	65	1	0	0	41	9	14	0	0	0	
	100.0%	1.5%	0.0%	0.0%	63.1%	13.8%	21.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	56	0	0	2	38	9	7	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	3.6%	67.9%	16.1%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	5	0	0	0	4	0	0	1	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	11	0	0	0	5	1	3	2	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	45.5%	9.1%	27.3%	18.2%	0.0%	0.0%
	1970-1974年	163	0	0	0	73	49	29	9	2	1
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	44.8%	30.1%	17.8%	5.5%	1.2%	0.6%
	1975-1979年	175	2	0	0	116	29	24	2	1	1
		100.0%	1.1%	0.0%	0.0%	66.3%	16.6%	13.7%	1.1%	0.6%	0.6%
	1980-1984年	378	3	0	0	174	93	79	20	3	6
		100.0%	0.8%	0.0%	0.0%	46.0%	24.6%	20.9%	5.3%	0.8%	1.6%
1985-1989年	422	5	1	0	279	87	47	3	0	0	
	100.0%	1.2%	0.2%	0.0%	66.1%	20.6%	11.1%	0.7%	0.0%	0.0%	
1990-1994年	584	11	4	0	436	95	35	3	0	0	
	100.0%	1.9%	0.7%	0.0%	74.7%	16.3%	6.0%	0.5%	0.0%	0.0%	
1995-1999年	662	3	1	2	405	211	37	3	0	0	
	100.0%	0.5%	0.2%	0.3%	61.2%	31.9%	5.6%	0.5%	0.0%	0.0%	
2000-2003年	336	4	0	0	179	107	43	2	1	0	
	100.0%	1.2%	0.0%	0.0%	53.3%	31.8%	12.8%	0.6%	0.3%	0.0%	

- 1 本表はマンションの敷地数について集計したもので、2棟以上のマンションでも一体の敷地に存する場合は敷地数を「1」と数えている。
- 2 本表の集計に使用した法定容積率は、各マンションに対する「平成16年1月1日時点の用途地域が指定する容積率」である。また、1マンションが複数の用途地域に跨る場合は、当該敷地のうち、より大きい面積を占める「用途地域の容積率」を使用している。「用途地域が指定する容積率」以外の規制や緩和は考慮していない。

法定容積率の充足率（達成率）についてみると、全体では「90%超 100%以下」が34.0%で最も多くなっている。また、「100%超」が40%を占めている。

建築時期別に見ると、新しい分譲マンションほど法定容積率の充足率が高くなっている傾向にある。現行の法定容積率別にみると、「200%」にて全体とほぼ同様の分布状況である。また全体の構成比に比べ、「300%」では「60%超 70%以下」が11.2ポイント、「400%」では「100%超」が18.5ポイント高くなっている。

表 3-1-13 法定容積率の充足率

		(上段:敷地数、下段:構成比)									
		合計	～50%	～60%	～70%	～80%	～90%	～100%	～120%	～150%	150%超
全体		2,736	51	54	201	155	255	926	901	101	92
		100.0%	1.9%	2.0%	7.3%	5.7%	9.3%	33.8%	32.9%	3.7%	3.4%
建築時期別	1960-1964年	5	0	0	1	0	0	0	2	2	0
		100.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	40.0%	0.0%
	1965-1969年	11	4	0	1	2	0	0	1	2	1
		100.0%	36.4%	0.0%	9.1%	18.2%	0.0%	0.0%	9.1%	18.2%	9.1%
	1970-1974年	163	9	4	3	3	8	13	31	31	61
		100.0%	5.5%	2.5%	1.8%	1.8%	4.9%	8.0%	19.0%	19.0%	37.4%
	1975-1979年	175	13	11	25	12	27	41	32	6	8
		100.0%	7.4%	6.3%	14.3%	6.9%	15.4%	23.4%	18.3%	3.4%	4.6%
	1980-1984年	378	11	13	43	44	41	121	86	15	4
		100.0%	2.9%	3.4%	11.4%	11.6%	10.8%	32.0%	22.8%	4.0%	1.1%
	1985-1989年	422	7	10	39	18	51	157	129	7	4
		100.0%	1.7%	2.4%	9.2%	4.3%	12.1%	37.2%	30.6%	1.7%	0.9%
1990-1994年	584	3	11	45	35	55	289	132	10	4	
	100.0%	0.5%	1.9%	7.7%	6.0%	9.4%	49.5%	22.6%	1.7%	0.7%	
1995-1999年	662	3	3	35	36	62	265	240	9	9	
	100.0%	0.5%	0.5%	5.3%	5.4%	9.4%	40.0%	36.3%	1.4%	1.4%	
2000-2003年	336	1	2	9	5	11	40	248	19	1	
	100.0%	0.3%	0.6%	2.7%	1.5%	3.3%	11.9%	73.8%	5.7%	0.3%	
法定容積率別	60%	28	0	1	0	2	1	12	5	3	4
		100.0%	0.0%	3.6%	0.0%	7.1%	3.6%	42.9%	17.9%	10.7%	14.3%
	80%	6	0	0	0	0	0	4	1	0	1
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	16.7%	0.0%	16.7%
	150%	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%
	200%	1,671	34	31	60	100	175	663	520	47	41
		100.0%	2.0%	1.9%	3.6%	6.0%	10.5%	39.7%	31.1%	2.8%	2.5%
	300%	672	11	16	124	34	60	152	229	24	22
		100.0%	1.6%	2.4%	18.5%	5.1%	8.9%	22.6%	34.1%	3.6%	3.3%
400%	297	4	2	10	12	15	80	132	19	23	
	100.0%	1.3%	0.7%	3.4%	4.0%	5.1%	26.9%	44.4%	6.4%	7.7%	
600%	45	2	3	6	6	1	10	12	4	1	
	100.0%	4.4%	6.7%	13.3%	13.3%	2.2%	22.2%	26.7%	8.9%	2.2%	
700%	7	0	1	0	0	2	3	0	1	0	
	100.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	28.6%	42.9%	0.0%	14.3%	0.0%	
800%	8	0	0	1	1	0	2	2	2	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	12.5%	12.5%	0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	

- 1 本表は法定容積率に対する当該マンションの容積率の割合を充足率とし、そのマンションの敷地数について集計したものである。2棟以上のマンションでも一体の敷地に存する場合は敷地数を「1」と数えている。
- 2 本表の集計に使用した法定容積率は、各マンションに対する「平成16年1月1日時点の用途地域が指定する容積率」である。また、1マンションが複数の用途地域に跨る場合は、当該敷地のうち、より大きい面積を占める「用途地域の容積率」を使用している。「用途地域が指定する容積率」以外の規制や緩和は考慮していない。
- 3 本表の集計に使用した容積率は、当該マンションの延床面積を敷地面積で除した値であり、共用廊下下面積、地階面積等は控除していない。

## 2. アンケート調査

### (1) アンケート回収状況

高経年(1979年以降建築)の分譲マンションを対象にアンケート調査票を送付し、回答が得られたマンションについて統計的に整理を行なった。

アンケートの回収状況について、アンケート内容は管理組合への設問となっているが、全数調査では棟単位として調査しており管理組合数を特定できていないため、対象分譲マンション460棟全てに調査票を送付し、228棟から回答を得た。回収率は49.6%である。区別では東区、白石区で全市合計より5~10ポイント程度低く、豊平区、南区で10ポイント弱高い値となっているが、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分譲マンション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。

表3-2-1 アンケート回収率

(上段:棟数・管理戸数、下段:構成比)

	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
アンケート対象総数 (棟)	460	141	28	9	36	0	81	2	84	68	11
	100.0%	30.7%	6.1%	2.0%	7.8%	0.0%	17.6%	0.4%	18.3%	14.8%	2.4%
アンケート回収数 (棟)	228	68	14	4	13	0	46	1	49	32	1
	100.0%	29.8%	6.1%	1.8%	5.7%	0.0%	20.2%	0.4%	21.5%	14.0%	0.4%
回収率	49.6%	48.2%	50.0%	44.4%	36.1%	-	56.8%	50.0%	58.3%	47.1%	9.1%

アンケート回収は各管理組合ごととなっているが、配布段階では管理組合の総数を把握しておらず全数調査によって抽出した全棟へ配布している。このため回収率は、「回収管理組合の合計棟数÷配布棟数」によって求めている。

回収アンケートの傾向について、回収率を戸数規模別にみると、全体として41戸以上の分譲マンションにて全市合計の回収率より高い値となっている。

表3-2-2 回収アンケートの傾向

(上段:棟数、中段:構成比、下段:回収率)

	合計	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	平均戸数
全体	228	41	72	42	30	12	18	8	5	55.6
	100.0%	18.0%	31.6%	18.4%	13.2%	5.3%	7.9%	3.5%	2.2%	
	50.2%	38.0%	50.0%	55.3%	58.8%	38.7%	64.3%	88.9%	71.4%	
建 築 時 期 別	1960-1964年	3	1	1	1	0	0	0	0	34.7
		100.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
		60.0%	50.0%	100.0%	100.0%	0.0%	-	-	-	
		5	2	2	1	0	0	0	0	28.0
	100.0%	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	38.5%	40.0%	40.0%	33.3%	-	-	-	-	-	
	1970-1974年	105	17	31	20	14	6	9	6	58.6
	100.0%	16.2%	29.5%	19.0%	13.3%	5.7%	8.6%	5.7%	1.9%	
	48.8%	34.7%	53.4%	57.1%	56.0%	30.0%	47.4%	100.0%	66.7%	
	1975-1979年	115	21	38	20	16	6	9	2	54.7
	100.0%	18.3%	33.0%	17.4%	13.9%	5.2%	7.8%	1.7%	2.6%	
	52.0%	40.4%	47.5%	54.1%	64.0%	54.5%	100.0%	66.7%	75.0%	

以降、棟単位での回答228件(棟)をアンケート内容に則し管理組合単位にまとめた上、集計を行なっているため、集計総数は176件(管理組合)となっている。

(2) 管理組合

管理組合の結成契機について、全体では「区分所有者が自主的に結成」が 42.0%と最も多く、次いで「分譲会社の指導で結成」が 34.7%となっている。

表 3-2-3 管理組合結成契機(調査票 2 - 1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	分譲会社	区分所有者	管理会社	その他	
全体	176	61	74	26	15	分譲会社:分譲会社の指導で結成
	100.0%	34.7%	42.0%	14.8%	8.5%	区分所有者:区分所有者が自主的に結成
戸数規模別	20戸以下	21	7	6	2	管理会社:管理会社の指導で結成
		100.0%	33.3%	28.6%	9.5%	28.6%
	21-40戸	40	13	19	3	5
		100.0%	32.5%	47.5%	7.5%	12.5%
	41-60戸	38	17	16	5	0
		100.0%	44.7%	42.1%	13.2%	0.0%
	61-80戸	27	7	13	6	1
		100.0%	25.9%	48.1%	22.2%	3.7%
	81-100戸	13	5	3	5	0
	100.0%	38.5%	23.1%	38.5%	0.0%	
101-150戸	21	9	10	2	0	
	100.0%	42.9%	47.6%	9.5%	0.0%	
151-200戸	8	1	4	1	2	
	100.0%	12.5%	50.0%	12.5%	25.0%	
201戸以上	8	2	3	2	1	
	100.0%	25.0%	37.5%	25.0%	12.5%	
建築時期別	1960-1964年	3	2	0	0	1
		100.0%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%
	1965-1969年	4	0	1	1	2
		100.0%	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%
	1970-1974年	84	19	50	8	7
	100.0%	22.6%	59.5%	9.5%	8.3%	
1975-1979年	85	40	23	17	5	
	100.0%	47.1%	27.1%	20.0%	5.9%	

管理組合の結成時期について全体では「分譲時」が 39.8%と最も多く、次いで「分譲から 1~10年」が 23.3%となっている。

表 3-2-4 管理組合結成時期(調査票 2 - 2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	分譲時	分譲1年	分譲10年	分譲20年	その他		
全体	176	70	29	41	25	11	分譲1年:分譲から1年以内	
	100.0%	39.8%	16.5%	23.3%	14.2%	6.3%	分譲10年:分譲から1年~10年	
戸数規模別	20戸以下	21	12	1	3	2	3	分譲20年:分譲から10年~20年
		100.0%	57.1%	4.8%	14.3%	9.5%	14.3%	
	21-40戸	40	14	5	9	7	5	
		100.0%	35.0%	12.5%	22.5%	17.5%	12.5%	
	41-60戸	38	20	7	3	7	1	
		100.0%	52.6%	18.4%	7.9%	18.4%	2.6%	
	61-80戸	27	7	9	9	1	1	
		100.0%	25.9%	33.3%	33.3%	3.7%	3.7%	
	81-100戸	13	5	1	5	2	0	
	100.0%	38.5%	7.7%	38.5%	15.4%	0.0%		
101-150戸	21	9	3	5	4	0		
	100.0%	42.9%	14.3%	23.8%	19.0%	0.0%		
151-200戸	8	1	1	4	2	0		
	100.0%	12.5%	12.5%	50.0%	25.0%	0.0%		
201戸以上	8	2	2	3	0	1		
	100.0%	25.0%	25.0%	37.5%	0.0%	12.5%		
建築時期別	1960-1964年	3	0	1	0	0	2	
		100.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%	
	1965-1969年	4	0	0	0	2	2	
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	
	1970-1974年	84	27	10	24	18	5	
	100.0%	32.1%	11.9%	28.6%	21.4%	6.0%		
1975-1979年	85	43	18	17	5	2		
	100.0%	50.6%	21.2%	20.0%	5.9%	2.4%		



管理組合の法人化について全体としては、26.7%の管理組合が法人化している。

戸数規模別では40戸以下の分譲マンションではほとんど法人化しておらず、戸数規模が大きくなるほど法人化している傾向がある。建築時期別では古い分譲マンションほど法人化している割合が高い。

表 3-2-5 管理組合の法人化(調査票2 - 3)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	法人	非法人	不明	
全体	176	47	119	10	
	100.0%	26.7%	67.6%	5.7%	
戸数規模別	20戸以下	21	1	17	3
		100.0%	4.8%	81.0%	14.3%
	21-40戸	40	4	32	4
		100.0%	10.0%	80.0%	10.0%
	41-60戸	38	14	24	0
		100.0%	36.8%	63.2%	0.0%
	61-80戸	27	6	20	1
		100.0%	22.2%	74.1%	3.7%
	81-100戸	13	3	9	1
	100.0%	23.1%	69.2%	7.7%	
建築時期別	101-150戸	21	13	8	0
		100.0%	61.9%	38.1%	0.0%
	151-200戸	8	4	4	0
		100.0%	50.0%	50.0%	0.0%
	201戸以上	8	2	5	1
		100.0%	25.0%	62.5%	12.5%
	1960-1964年	3	1	1	1
		100.0%	33.3%	33.3%	33.3%
1965-1969年	4	1	1	2	
	100.0%	25.0%	25.0%	50.0%	
1970-1974年	84	33	47	4	
	100.0%	39.3%	56.0%	4.8%	
1975-1979年	85	12	70	3	
	100.0%	14.1%	82.4%	3.5%	

総会の開催は全体として「年1回」が88.8%と最も多く、次いで「年2~3回」が7.6%となっている。戸数規模別では20戸以下の小規模マンションで「年2~3回」が目立っている。

表 3-2-6 総会の開催状況(調査票2 - 4)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	月1回程度	年2~3回	年1回	なし	その他	
全体	176	5	14	149	0	8	
	100.0%	2.8%	8.0%	84.7%	0.0%	4.5%	
戸数規模別	20戸以下	21	1	5	12	0	3
		100.0%	4.8%	23.8%	57.1%	0.0%	14.3%
	21-40戸	40	1	4	31	0	4
		100.0%	2.5%	10.0%	77.5%	0.0%	10.0%
	41-60戸	38	2	1	34	0	1
		100.0%	5.3%	2.6%	89.5%	0.0%	2.6%
	61-80戸	27	0	0	27	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	13	0	1	12	0	0
	100.0%	0.0%	7.7%	92.3%	0.0%	0.0%	
101-150戸	21	0	2	19	0	0	
		100.0%	0.0%	9.5%	90.5%	0.0%	0.0%
	151-200戸	8	0	1	7	0	0
		100.0%	0.0%	12.5%	87.5%	0.0%	0.0%
201戸以上	8	1	0	7	0	0	
	100.0%	12.5%	0.0%	87.5%	0.0%	0.0%	



理事会の開催は全体として「必要時」が 54.0%と最も多く、次いで「月 1 回」が 35.2%となっている。「その他」の内訳として「年に数回程度」が多かった。また、戸数規模別に見ると 40 戸以下のマンションで「なし」が 5 件存在する。

表 3-2-7 理事会の開催状況(調査票 2 - 5)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	月1回	必要時	なし	その他	
全体	176	62	95	5	14	
	100.0%	35.2%	54.0%	2.8%	8.0%	
戸数規模別	20戸以下	21	0	15	4	2
		100.0%	0.0%	71.4%	19.0%	9.5%
	21-40戸	40	6	28	1	5
		100.0%	15.0%	70.0%	2.5%	12.5%
	41-60戸	38	11	24	0	3
		100.0%	28.9%	63.2%	0.0%	7.9%
	61-80戸	27	12	12	0	3
		100.0%	44.4%	44.4%	0.0%	11.1%
	81-100戸	13	6	7	0	0
	100.0%	46.2%	53.8%	0.0%	0.0%	
101-150戸	21	15	5	0	1	
	100.0%	71.4%	23.8%	0.0%	4.8%	
151-200戸	8	6	2	0	0	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	8	6	2	0	0	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	

### (3) 管理会社

管理業務の実施方法は、全体として管理会社などへ「全て委託」が 37.5%と最も多く、次いで「自主管理」が 30.7%、「一部委託」が 26.1%となっている。戸数規模別では 40 戸以下は 6 割程度が「自主管理」であり、41～100 戸は 5 割以上が「全て委託」である。101 戸以上では「全て委託」もしくは「一部委託」のどちらかの傾向が高くなっている。

表 3-2-8 管理業務の実施方法(調査票 3 - 1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	全て委託	一部委託	自主管理	不明	
全体	176	66	46	54	10	
	100.0%	37.5%	26.1%	30.7%	5.7%	
戸数規模別	20戸以下	21	4	2	14	1
		100.0%	19.0%	9.5%	66.7%	4.8%
	21-40戸	40	6	8	22	4
		100.0%	15.0%	20.0%	55.0%	10.0%
	41-60戸	38	19	10	7	2
		100.0%	50.0%	26.3%	18.4%	5.3%
	61-80戸	27	15	7	3	2
		100.0%	55.6%	25.9%	11.1%	7.4%
	81-100戸	13	10	3	0	0
	100.0%	76.9%	23.1%	0.0%	0.0%	
101-150戸	21	5	8	7	1	
	100.0%	23.8%	38.1%	33.3%	4.8%	
151-200戸	8	4	4	0	0	
	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	8	3	4	1	0	
	100.0%	37.5%	50.0%	12.5%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	3	2	0	1	0
		100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%
	1965-1969年	4	1	0	2	1
		100.0%	25.0%	0.0%	50.0%	25.0%
1970-1974年	84	27	20	31	6	
	100.0%	32.1%	23.8%	36.9%	7.1%	
1975-1979年	85	36	26	20	3	
	100.0%	42.4%	30.6%	23.5%	3.5%	

管理業務の委託内容について、全体では「収入・支出」が 91.1%と最も多く、次いで「出納」が 90.2%、「管理員業務」「清掃業務」が共に 85.7%となっている。管理委託している分譲マンションの 9 割以上が「収入・支出」及び「出納」について委託している。

表 3-2-9 管理業務の委託内容(調査票 3 - 2:複数回答の重複を含む)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)							
		合計	基幹事務			基幹事務以外			
			収入・支出	出納	共用管理	管理員	清掃	設備管理	その他
全体		112	102	101	68	96	96	83	9
		100.0%	91.1%	90.2%	60.7%	85.7%	85.7%	74.1%	8.0%
戸数規模別	20戸以下	6	5	5	5	2	5	4	0
		100.0%	83.3%	83.3%	83.3%	33.3%	83.3%	66.7%	0.0%
	21-40戸	14	13	12	8	10	11	10	0
		100.0%	92.9%	85.7%	57.1%	71.4%	78.6%	71.4%	0.0%
	41-60戸	29	26	28	21	28	27	24	2
		100.0%	89.7%	96.6%	72.4%	96.6%	93.1%	82.8%	6.9%
	61-80戸	22	21	20	11	20	18	15	3
		100.0%	95.5%	90.9%	50.0%	90.9%	81.8%	68.2%	13.6%
81-100戸	13	13	13	9	12	13	10	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	69.2%	92.3%	100.0%	76.9%	0.0%	
101-150戸	13	12	12	6	10	10	8	2	
	100.0%	92.3%	92.3%	46.2%	76.9%	76.9%	61.5%	15.4%	
151-200戸	8	7	7	5	7	5	7	1	
	100.0%	87.5%	87.5%	62.5%	87.5%	62.5%	87.5%	12.5%	
201戸以上	7	5	4	3	7	7	5	1	
	100.0%	71.4%	57.1%	42.9%	100.0%	100.0%	71.4%	14.3%	
建築時期別	1960-1964年	2	2	2	2	1	2	2	0
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	50.0%	100.0%	100.0%	0.0%
	1965-1969年	1	1	1	1	0	1	1	0
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%
1970-1974年	47	43	43	29	43	40	37	3	
	100.0%	91.5%	91.5%	61.7%	91.5%	85.1%	78.7%	6.4%	
1975-1979年	62	56	55	36	52	53	43	6	
	100.0%	90.3%	88.7%	58.1%	83.9%	85.5%	69.4%	9.7%	

共用管理：共用部分の管理、修繕の企画・実施

1 本表は管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

管理会社の変更について、全体では「分譲時の業者と同じ」が 42.9%、「分譲時の業者と異なる」が 50.9%となっており、管理会社を変更しているマンションのほうが多い。戸数規模別では、60 戸以下と 101 戸以上において「分譲時の業者と異なる」が多く、61～100 戸においては「分譲時の業者と同じ」が多くなっている。また、建築時期別では 1970～1974 年が「分譲時の業者と異なる」割合が高い。

表 3-2-10 管理会社の変更(調査票3 - 3)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	分譲同一	分譲変更	その他	
全体		112	48	57	7	分譲同一:分譲時の業者と同じ 分譲変更:分譲時の業者と異なる
		100.0%	42.9%	50.9%	6.3%	
戸数規模別	20戸以下	6	0	4	2	
		100.0%	0.0%	66.7%	33.3%	
	21-40戸	14	6	6	2	
		100.0%	42.9%	42.9%	14.3%	
	41-60戸	29	14	15	0	
		100.0%	48.3%	51.7%	0.0%	
	61-80戸	22	13	8	1	
		100.0%	59.1%	36.4%	4.5%	
	81-100戸	13	8	5	0	
	100.0%	61.5%	38.5%	0.0%		
建築時期別	101-150戸	13	5	7	1	
		100.0%	38.5%	53.8%	7.7%	
	151-200戸	8	1	6	1	
		100.0%	12.5%	75.0%	12.5%	
	201戸以上	7	1	6	0	
		100.0%	14.3%	85.7%	0.0%	
	1960-1964年	2	0	2	0	
		100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
	1965-1969年	1	0	1	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%		
1970-1974年	47	15	31	1		
	100.0%	31.9%	66.0%	2.1%		
1975-1979年	62	33	23	6		
	100.0%	53.2%	37.1%	9.7%		

1 本表は管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

現在管理委託している分譲マンションにおける従前の管理業務の実施方法について、全体として「全て委託」が67.9%、「一部委託」が22.3%、「自主管理」が4.5%となっている。現在の管理事務の実施方法と同様に41～100戸の「全て委託」の割合が相対的に高くなっている。

表 3-2-11 従前の管理業務の実施方法(調査票3 - 4)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	全て委託	一部委託	自主管理	不明
全体		112	76	25	5	6
		100.0%	67.9%	22.3%	4.5%	5.4%
戸数規模別	20戸以下	6	4	0	2	0
		100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%
	21-40戸	14	10	3	1	0
		100.0%	71.4%	21.4%	7.1%	0.0%
	41-60戸	29	24	2	1	2
		100.0%	82.8%	6.9%	3.4%	6.9%
	61-80戸	22	17	4	1	0
		100.0%	77.3%	18.2%	4.5%	0.0%
	81-100戸	13	10	2	0	1
	100.0%	76.9%	15.4%	0.0%	7.7%	
建築時期別	101-150戸	13	5	6	0	2
		100.0%	38.5%	46.2%	0.0%	15.4%
	151-200戸	8	2	6	0	0
		100.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%
	201戸以上	7	4	2	0	1
		100.0%	57.1%	28.6%	0.0%	14.3%
	1960-1964年	2	1	1	0	0
		100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	1	1	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
1970-1974年	47	32	13	1	1	
	100.0%	68.1%	27.7%	2.1%	2.1%	
1975-1979年	62	42	11	4	5	
	100.0%	67.7%	17.7%	6.5%	8.1%	

1 本表は現在、管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

従前の管理業務の実施方法について現在の実施方法と比較すると、「従前、全て委託」から「現在、一部委託」への変更が顕著で 22 管理組合（28.9%）が該当している。

表 3-2-12 従前の管理業務の実施方法と、現在の管理業務の実施方法との比較(調査票 3 - 4 , 3 - 1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	現在の実施方法	
		全て委託	一部委託
全体	112	66	46
	100.0%	58.9%	41.1%
従前の 実施 方法	全て委託	76	22
		100.0%	28.9%
	一部委託	25	20
		100.0%	80.0%
	自主管理	5	2
	100.0%	40.0%	
不明	6	2	
	100.0%	33.3%	

1 本表は現在、管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

従前の委託内容について、現在委託している分譲マンションのうち、「現在の委託内容と同じ」が 50.9%で、「現在の委託内容と異なる」が 40.2%となっている。

戸数規模別にみると 60 戸以下と 101 戸以上において「現在の委託内容と異なる」が比較的高くなっており委託内容の見直しが行なわれている。一方、61～100 戸においては「現在の委託内容と同じ」が 6 割以上と高くなっている。

表 3-2-13 従前の委託内容と現在の委託内容との比較(調査票 3 - 5)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	現在の委託内容との比較		
		現在と同じ	現在と異なる	その他
全体	112	57	45	10
	100.0%	50.9%	40.2%	8.9%
戸数 規模 別	20戸以下	6	3	2
		100.0%	16.7%	33.3%
	21-40戸	14	7	1
		100.0%	42.9%	7.1%
	41-60戸	29	13	3
		100.0%	44.8%	10.3%
	61-80戸	22	5	1
		100.0%	22.7%	4.5%
	81-100戸	13	4	1
	100.0%	30.8%	7.7%	
101-150戸	13	5	1	
	100.0%	38.5%	7.7%	
151-200戸	8	5	0	
	100.0%	62.5%	0.0%	
201戸以上	7	3	1	
	100.0%	42.9%	14.3%	
建築 時期 別	1960-1964年	2	2	0
		100.0%	100.0%	0.0%
	1965-1969年	1	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%
	1970-1974年	47	21	1
	100.0%	44.7%	2.1%	
1975-1979年	62	22	9	
	100.0%	35.5%	14.5%	

1 本表は現在、管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

管理委託契約書について「あり」が 99.1%となっており、管理業務を委託しているほとんどの組合で管理委託契約書が存在している。

表 3-2-14 管理委託契約書の有無(調査票 3 - 6)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	あり	なし
全体		112	111	1
		100.0%	99.1%	0.9%
戸数規模別	20戸以下	6	5	1
		100.0%	83.3%	16.7%
	21-40戸	14	14	0
		100.0%	100.0%	0.0%
	41-60戸	29	29	0
		100.0%	100.0%	0.0%
	61-80戸	22	22	0
		100.0%	100.0%	0.0%
	81-100戸	13	13	0
	100.0%	100.0%	0.0%	
101-150戸	13	13	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	
151-200戸	8	8	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	
201戸以上	7	7	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	2	0
		100.0%	100.0%	0.0%
	1965-1969年	1	1	0
		100.0%	100.0%	0.0%
	1970-1974年	47	47	0
	100.0%	100.0%	0.0%	
1975-1979年	62	61	1	
	100.0%	98.4%	1.6%	

1 本表は現在、管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

マンション標準管理委託契約書の認知度について、全体では「H15 標準管理委託契約書を知っている」が 88.4%となっている。戸数規模が小さいマンションにて「昭和 57 年の中高層共同住宅標準管理委託契約書のみ知っている」や「標準管理委託契約書自体知らない」が見受けられる。

表 3-2-15 マンション標準管理委託契約書の認知状況(調査票 3 - 7)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	H15	S57	知らない	不明
全体		112	99	6	6	1
		100.0%	88.4%	5.4%	5.4%	0.9%
戸数規模別	20戸以下	6	4	0	2	0
		100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%
	21-40戸	14	10	2	2	0
		100.0%	71.4%	14.3%	14.3%	0.0%
	41-60戸	29	26	2	0	1
		100.0%	89.7%	6.9%	0.0%	3.4%
	61-80戸	22	20	1	1	0
		100.0%	90.9%	4.5%	4.5%	0.0%
	81-100戸	13	13	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	13	12	1	0	0	
	100.0%	92.3%	7.7%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	8	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	7	6	0	1	0	
	100.0%	85.7%	0.0%	14.3%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	2	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	1	1	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	1970-1974年	47	41	5	1	0
	100.0%	87.2%	10.6%	2.1%	0.0%	
1975-1979年	62	55	1	5	1	
	100.0%	88.7%	1.6%	8.1%	1.6%	

H15: 平成15年改正のマンション標準管理委託契約書を知っている

S57: 昭和57年の中高層共同住宅標準管理委託契約書は知っているが、平成15年に改正されたマンション標準管理委託契約書は知らない

知らない: 標準管理委託契約書自体知らない

1 本表は現在、管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

管理委託契約書の作成方法について、全体では「分譲時の管理会社が作成した仕様に基づいている」が42.9%、「希望する委託内容の仕様書を管理組合で作成している」が39.3%となっており、ほぼ同程度である。戸数規模別では61～100戸で「管理会社」の割合が比較的高くなっている。

表 3-2-16 管理委託契約書の作成方法(調査票3 - 8)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)				
		合計	管理会社	管理組合	その他	
全体		112	48	44	20	管理会社: 分譲時の管理会社が作成した仕様に基づいて作成している
		100.0%	42.9%	39.3%	17.9%	管理組合: 希望する業務委託の内容の仕様書を管理組合で作成している
戸数規模別	20戸以下	6	1	1	4	
		100.0%	16.7%	16.7%	66.7%	
	21-40戸	14	5	5	4	
		100.0%	35.7%	35.7%	28.6%	
	41-60戸	29	12	11	6	
		100.0%	41.4%	37.9%	20.7%	
	61-80戸	22	13	8	1	
		100.0%	59.1%	36.4%	4.5%	
81-100戸	13	7	5	1		
	100.0%	53.8%	38.5%	7.7%		
101-150戸	13	5	6	2		
	100.0%	38.5%	46.2%	15.4%		
151-200戸	8	3	4	1		
	100.0%	37.5%	50.0%	12.5%		
201戸以上	7	2	4	1		
	100.0%	28.6%	57.1%	14.3%		
建築時期別	1960-1964年	2	0	1	1	
		100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	
	1965-1969年	1	0	0	1	
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	1970-1974年	47	13	22	12	
	100.0%	27.7%	46.8%	25.5%		
1975-1979年	62	35	21	6		
	100.0%	56.5%	33.9%	9.7%		

1 本表は現在、管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

管理委託契約書がマンション標準管理委託契約書に準拠しているかどうかについて、全体としては、「ほぼ準拠」が75.0%となっており、「一部準拠」が9.0%である。また、「準拠していない」が4.5%となっている。

表 3-2-17 マンション標準管理委託契約書への準拠状況(調査票3 - 9)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)									
		合計	ほぼ準拠			一部準拠			準拠していない	不明	
			H15	S57	対象不明	H15	S57	対象不明			
全体		112	52	16	16	3	4	3	5	13	
		100.0%	46.4%	14.3%	14.3%	2.7%	3.6%	2.7%	4.5%	11.6%	
戸数規模別	20戸以下	6	2	0	0	1	0	0	2	1	
		100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	33.3%	16.7%	
	21-40戸	14	6	2	4	0	0	0	1	1	
		100.0%	42.9%	14.3%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%	7.1%	
	41-60戸	29	14	3	3	0	3	1	2	3	
		100.0%	48.3%	10.3%	10.3%	0.0%	10.3%	3.4%	6.9%	10.3%	
	61-80戸	22	12	3	4	1	0	0	0	2	
		100.0%	54.5%	13.6%	18.2%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	
81-100戸	13	6	2	1	0	0	0	0	4		
	100.0%	46.2%	15.4%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.8%		
101-150戸	13	7	2	3	0	0	1	0	0		
	100.0%	53.8%	15.4%	23.1%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	0.0%		
151-200戸	8	2	3	1	1	0	1	0	0		
	100.0%	25.0%	37.5%	12.5%	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%		
201戸以上	7	3	1	0	0	1	0	0	2		
	100.0%	42.9%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	28.6%		
建築時期別	1960-1964年	2	1	0	0	0	0	0	0	1	
		100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
	1965-1969年	1	1	0	0	0	0	0	0	0	
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	1970-1974年	47	21	10	5	1	2	2	2	4	
	100.0%	44.7%	21.3%	10.6%	2.1%	4.3%	4.3%	4.3%	8.5%		
1975-1979年	62	29	6	11	2	2	1	3	8		
	100.0%	46.8%	9.7%	17.7%	3.2%	3.2%	1.6%	4.8%	12.9%		

1 本表は管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

管理会社のマンション管理業者登録簿への登録状況について、全体では「登録」が89.3%となっている。一部、「未登録」が見受けられる。

表 3-2-18 マンション管理業者登録簿への登録状況(調査票3 - 10)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	登録	未登録	わからない	
全体	112	100	4	8	
	100.0%	89.3%	3.6%	7.1%	
戸数規模別	20戸以下	6	4	1	1
		100.0%	66.7%	16.7%	16.7%
	21-40戸	14	11	1	2
		100.0%	78.6%	7.1%	14.3%
	41-60戸	29	27	1	1
		100.0%	93.1%	3.4%	3.4%
	61-80戸	22	20	0	2
		100.0%	90.9%	0.0%	9.1%
	81-100戸	13	12	0	1
	100.0%	92.3%	0.0%	7.7%	
建築時期別	101-150戸	13	11	1	1
		100.0%	84.6%	7.7%	7.7%
	151-200戸	8	8	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	201戸以上	7	7	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	2	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	1	1	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
建築時期別	1970-1974年	47	42	3	2
		100.0%	89.4%	6.4%	4.3%
建築時期別	1975-1979年	62	55	1	6
	100.0%	88.7%	1.6%	9.7%	

1 本表は現在、管理事務を「全て委託」もしくは「一部委託」している管理組合について集計している。

#### (4) 管理規約

管理規約の有無について、全体では「現在あり」が92.6%となっている。「現在あり」のうち、管理規約の作成主体別では「管理組合」が73.6%と多く、次に「管理会社」が13.5%となっている。また、管理規約が「現在ない」分譲マンションの多くが「今後作成する予定なし」となっている。

戸数規模別では、戸数規模が大きいほど管理規約が存在しており、管理組合自体が作成主体である割合が高くなっている。40戸以下の規模にて管理規約が「現在なし」や「有無不明」の分譲マンションがいくらか見受けられる。

表 3-2-19 管理規約の有無(調査票4-1)

	合計	現在あり					現在なし					有無不明
		作成主体					作成予定					
		管理組合	分譲会社	管理会社	不明	現在作成中	予定あり	予定なし				
全体	176	163	120	12	22	9	9	1	2	6	4	
	100.0%	92.6%	73.6%	7.4%	13.5%	5.5%	5.1%	11.1%	22.2%	66.7%	2.3%	
戸数規模別	20戸以下	21	15	8	3	3	1	5	0	0	5	1
		100.0%	71.4%	53.3%	20.0%	20.0%	6.7%	23.8%	0.0%	0.0%	100.0%	4.8%
	21-40戸	40	35	27	2	2	4	3	1	1	1	2
		100.0%	87.5%	77.1%	5.7%	5.7%	11.4%	7.5%	33.3%	33.3%	33.3%	5.0%
	41-60戸	38	37	27	3	4	3	0	0	0	0	1
		100.0%	97.4%	73.0%	8.1%	10.8%	8.1%	0.0%	-	-	-	2.6%
	61-80戸	27	26	16	4	5	1	1	0	1	0	0
		100.0%	96.3%	61.5%	15.4%	19.2%	3.8%	3.7%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	13	13	9	0	4	0	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	69.2%	0.0%	30.8%	0.0%	0.0%	-	-	-	0.0%	
101-150戸	21	21	18	0	3	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	85.7%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	-	-	-	0.0%	
151-200戸	8	8	7	0	1	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	87.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	-	-	-	0.0%	
201戸以上	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	-	-	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	3	2	1	0	1	0	1	0	0	1	0
		100.0%	66.7%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	1965-1969年	4	2	2	0	0	0	1	1	0	0	1
		100.0%	50.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	100.0%	0.0%	0.0%	25.0%
	1970-1974年	84	79	64	3	9	3	3	0	2	1	2
	100.0%	94.0%	81.0%	3.8%	11.4%	3.8%	3.6%	0.0%	66.7%	33.3%	2.4%	
1975-1979年	85	80	53	9	12	6	4	0	0	4	1	
	100.0%	94.1%	66.3%	11.3%	15.0%	7.5%	4.7%	0.0%	0.0%	100.0%	1.2%	

管理規約の改正は、全体で84.0%の管理組合が実施している。

戸数規模別に見ると、大規模な分譲マンションほど改正を実施している割合が高い。一方、小規模の分譲マンションにて改正有無が不明なマンションが見られる。



表 3-2-20 管理規約の改正状況 (調査票 4 - 2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	実施している			実施していない			不明		
		実施回数	実施回数		実施予定等					
			2回以上	1回	過去に検討	検討中	予定なし			
全体	163	137	105	32	19	0	8	11	7	
	100.0%	84.0%	76.6%	23.4%	11.7%	0.0%	42.1%	57.9%	4.3%	
戸数規模別	20戸以下	15	11	6	5	4	0	1	3	0
		100.0%	73.3%	54.5%	45.5%	26.7%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%
	21-40戸	35	24	18	6	8	0	2	6	3
		100.0%	68.6%	75.0%	25.0%	22.9%	0.0%	25.0%	75.0%	8.6%
	41-60戸	37	29	22	7	4	0	2	2	4
		100.0%	78.4%	75.9%	24.1%	10.8%	0.0%	50.0%	50.0%	10.8%
	61-80戸	26	26	21	5	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	80.8%	19.2%	0.0%	-	-	-	0.0%
	81-100戸	13	12	8	4	1	0	1	0	0
	100.0%	92.3%	66.7%	33.3%	7.7%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	21	21	19	2	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	90.5%	9.5%	0.0%	-	-	-	0.0%	
151-200戸	8	7	6	1	1	0	1	0	0	
	100.0%	87.5%	85.7%	14.3%	12.5%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	8	7	5	2	1	0	1	0	0	
	100.0%	87.5%	71.4%	28.6%	12.5%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	2	1	1	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	-	-	-	0.0%
	1965-1969年	2	2	0	2	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	-	-	-	0.0%
	1970-1974年	79	68	59	9	8	0	3	5	3
	100.0%	86.1%	86.8%	13.2%	10.1%	0.0%	37.5%	62.5%	3.8%	
1975-1979年	80	65	45	20	11	0	5	6	4	
	100.0%	81.3%	69.2%	30.8%	13.8%	0.0%	45.5%	54.5%	5.0%	

過去に検討: 管理規約を見直す検討委員会などを設置したことはある

検討中: 現在、管理規約を見直す検討委員会を設置している

予定なし: 今のところ、見直す予定はない

1 本表は、管理規約の有無について「現在あり」と回答した管理組合について集計している。

マンション標準管理規約の認知状況について、全体として、「H16を知っている」が73.9%であり、改正前の標準規約を含めて「知っている」が87%となる。

戸数規模別では大規模な分譲マンションほど認知の割合が高く、かつ、より新しい標準管理規約を認知している傾向にある。

表 3-2-21 マンション標準管理規約の認知状況 (調査票 4 - 3)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	H16	H9	S58	知らない	不明	
							全体
	100.0%	73.9%	7.4%	5.7%	10.2%	2.8%	
戸数規模別	20戸以下	21	6	1	2	10	2
		100.0%	28.6%	4.8%	9.5%	47.6%	9.5%
	21-40戸	40	23	6	5	3	3
		100.0%	57.5%	15.0%	12.5%	7.5%	7.5%
	41-60戸	38	34	1	1	2	0
		100.0%	89.5%	2.6%	2.6%	5.3%	0.0%
	61-80戸	27	20	3	2	2	0
		100.0%	74.1%	11.1%	7.4%	7.4%	0.0%
	81-100戸	13	12	1	0	0	0
	100.0%	92.3%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	21	21	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	7	1	0	0	0	
	100.0%	87.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	8	7	0	0	1	0	
	100.0%	87.5%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	3	2	0	0	1	0
		100.0%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%
	1965-1969年	4	3	0	0	0	1
		100.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%
	1970-1974年	84	62	8	6	4	4
	100.0%	73.8%	9.5%	7.1%	4.8%	4.8%	
1975-1979年	85	63	5	4	13	0	
	100.0%	74.1%	5.9%	4.7%	15.3%	0.0%	

H16: 平成16年に改正されたマンション標準管理規約を知っている

H9: 平成9年に改正された中高層共同住宅標準管理規約を知っているが、平成16年に改正されたことは知らない

S58: 昭和58年に改正された中高層共同住宅標準管理規約を知っているが、平成9年、平成16年に改正されたことは知らない

管理規約の改正状況と標準管理規約の認知状況について見ると、改正を実施した分譲マンションや改正を検討中の分譲マンションにて新しい標準管理規約を知っている割合が高い。

表 3-2-22 管理規約の改正状況とマンション標準管理規約の認知状況との比較 (調査票 4 - 2、4 - 3)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)					
		合計	H16	H9	S58	知らない	不明
全体		163	127	12	8	14	2
		100.0%	77.9%	7.4%	4.9%	8.6%	1.2%
1	これまでに2回以上改正した	105	89	7	3	6	0
		100.0%	84.8%	6.7%	2.9%	5.7%	0.0%
2	これまでに1回改正した	32	24	2	1	4	1
		100.0%	75.0%	6.3%	3.1%	12.5%	3.1%
3	過去に検討	0	0	0	0	0	0
		-	-	-	-	-	-
4	検討中	8	7	0	1	0	0
		100.0%	87.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%
5	予定なし	11	2	2	3	3	1
		100.0%	18.2%	18.2%	27.3%	27.3%	9.1%
6	不明	7	5	1	0	1	0
		100.0%	71.4%	14.3%	0.0%	14.3%	0.0%

H16: 平成16年に改正されたマンション標準管理規約を知っている  
H9: 平成9年に改正された中高層共同住宅標準管理規約を知っているが、平成16年に改正されたことは知らない  
S58: 昭和58年に改正された中高層共同住宅標準管理規約を知っているが、平成9年、平成16年に改正されたことは知らない  
過去に検討: 管理規約を見直す検討委員会などを設置したことはある  
検討中: 現在、管理規約を見直す検討委員会を設置している  
予定なし: 今のところ、見直す予定はない

1 本表は、管理規約の有無について「現在あり」と回答した管理組合について集計している。

管理規約がマンション標準管理規約に準拠しているかどうかについて、全体としては「平成16改正標準管理規約にほぼ準拠」が26.4%と最も多く、次いで「平成9年改正標準管理規約にほぼ準拠」が25.2%と続いている。平成16年改正もしくは平成9年改正の標準管理規約に準拠している割合は約52%となっている。一方、いずれにも「準拠していない」が9.2%となっている。

戸数規模別では、61戸以上の分譲マンションは標準管理規約への準拠の割合が高くなっている。

表 3-2-23 マンション標準管理規約への準拠状況 (調査票 4 - 4)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)								
		合計	標準管理規約にほぼ準拠			標準管理規約に一部準拠			準拠していない	不明
			H16	H9	S58	H16	H9	S58		
全体		163	43	41	24	1	2	6	15	31
		100.0%	26.4%	25.2%	14.7%	0.6%	1.2%	3.7%	9.2%	19.0%
戸数規模別	20戸以下	15	2	0	2	0	0	1	6	4
		100.0%	13.3%	0.0%	13.3%	0.0%	0.0%	6.7%	40.0%	26.7%
	21-40戸	35	6	12	3	0	1	1	4	8
		100.0%	17.1%	34.3%	8.6%	0.0%	2.9%	2.9%	11.4%	22.9%
	41-60戸	37	6	11	5	0	0	2	4	9
		100.0%	16.2%	29.7%	13.5%	0.0%	0.0%	5.4%	10.8%	24.3%
	61-80戸	26	8	6	6	1	0	0	1	4
		100.0%	30.8%	23.1%	23.1%	3.8%	0.0%	0.0%	3.8%	15.4%
81-100戸	13	6	2	3	0	0	2	0	0	
	100.0%	46.2%	15.4%	23.1%	0.0%	0.0%	15.4%	0.0%	0.0%	
101-150戸	21	10	3	3	0	1	0	0	4	
	100.0%	47.6%	14.3%	14.3%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	19.0%	
151-200戸	8	1	5	1	0	0	0	0	1	
	100.0%	12.5%	62.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	
201戸以上	8	4	2	1	0	0	0	0	1	
	100.0%	50.0%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	
建築時期別	1960-1964年	2	0	1	0	0	0	0	0	1
		100.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
	1965-1969年	2	0	1	1	0	0	0	0	0
		100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1970-1974年	79	23	22	13	0	1	2	4	14	
	100.0%	29.1%	27.8%	16.5%	0.0%	1.3%	2.5%	5.1%	17.7%	
1975-1979年	80	20	17	10	1	1	4	11	16	
	100.0%	25.0%	21.3%	12.5%	1.3%	1.3%	5.0%	13.8%	20.0%	

1 本表は、管理規約の有無について「現在あり」と回答した管理組合について集計している。

使用細則の有無について、全体では「あり」は 76.7%、「なし」は 15.9%である。  
戸数規模別にみると比較的大規模であるほど「あり」の割合が高くなっている。

表 3-2-24 使用細則の有無(調査票4 - 5)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	あり	なし	不明	
全体	176 100.0%	135 76.7%	28 15.9%	13 7.4%	
戸数規模別	20戸以下	21 100.0%	8 38.1%	8 38.1%	5 23.8%
	21-40戸	40 100.0%	24 60.0%	11 27.5%	5 12.5%
	41-60戸	38 100.0%	33 86.8%	4 10.5%	1 2.6%
	61-80戸	27 100.0%	22 81.5%	3 11.1%	2 7.4%
	81-100戸	13 100.0%	12 92.3%	1 7.7%	0 0.0%
	101-150戸	21 100.0%	20 95.2%	1 4.8%	0 0.0%
	151-200戸	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	3 100.0%	2 66.7%	0 0.0%
1965-1969年		4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	2 50.0%
1970-1974年		84 100.0%	68 81.0%	11 13.1%	5 6.0%
1975-1979年		85 100.0%	63 74.1%	17 20.0%	5 5.9%

使用細則を内容別にみると、「専有部分の使用等」が最も多く 76.3%、次いで「駐車場」が 74.8%、「ペットの飼育」が 60.7%、「専有部分のリフォーム」が 55.6%となっている。

「その他」の主な内訳として、「共用部分の使用等」が 4 件、「入居者の心得・禁止事項」が 3 件、「理事会運営」が 3 件、「水道等の使用」が 3 件、「積立金運用」が 3 件となっている。  
(複数回答の重複を含む)

表 3-2-25 使用細則の内容(調査票 4 - 6:複数回答の重複を含む)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	専有使用	リフォーム	駐車場	自転車	専用庭	集会所	ペット	ピアノ	その他	
全体	135 100.0%	103 76.3%	75 55.6%	101 74.8%	51 37.8%	24 17.8%	22 16.3%	82 60.7%	30 22.2%	20 14.8%	
戸数規模別	20戸以下	8 100.0%	7 87.5%	2 25.0%	7 87.5%	2 25.0%	1 12.5%	0 0.0%	7 87.5%	3 37.5%	2 25.0%
	21-40戸	24 100.0%	17 70.8%	13 54.2%	13 54.2%	8 33.3%	2 8.3%	1 4.2%	16 66.7%	7 29.2%	2 8.3%
	41-60戸	33 100.0%	25 75.8%	17 51.5%	28 84.8%	11 33.3%	5 15.2%	3 9.1%	17 51.5%	4 12.1%	6 18.2%
	61-80戸	22 100.0%	16 72.7%	13 59.1%	17 77.3%	9 40.9%	5 22.7%	1 4.5%	15 68.2%	5 22.7%	3 13.6%
	81-100戸	12 100.0%	9 75.0%	6 50.0%	9 75.0%	3 25.0%	2 16.7%	2 16.7%	6 50.0%	3 25.0%	1 8.3%
	101-150戸	20 100.0%	15 75.0%	14 70.0%	13 65.0%	8 40.0%	6 30.0%	7 35.0%	13 65.0%	5 25.0%	4 20.0%
	151-200戸	8 100.0%	6 75.0%	3 37.5%	7 87.5%	5 62.5%	1 12.5%	3 37.5%	2 25.0%	1 12.5%	2 25.0%
	201戸以上	8 100.0%	8 100.0%	7 87.5%	7 87.5%	5 62.5%	2 25.0%	5 62.5%	6 75.0%	2 25.0%	0 0.0%
	建築時期別	20戸以下	2 100.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%
21-40戸		2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
41-60戸		68 100.0%	53 77.9%	40 58.8%	50 73.5%	26 38.2%	12 17.6%	9 13.2%	43 63.2%	16 23.5%	10 14.7%
61-80戸		63 100.0%	48 76.2%	34 54.0%	49 77.8%	24 38.1%	12 19.0%	13 20.6%	37 58.7%	13 20.6%	9 14.3%

1 本表は、使用細則の有無について「あり」と回答した管理組合について集計している。

専有使用: 専有部分の使用等に関する細則  
 駐車場: 駐車場に関する使用細則  
 専用庭: 専用庭に関する使用細則  
 ペット: ペットの飼育に関する使用細則

リフォーム: 専有部分のリフォームに関する使用細則  
 自転車: 自転車・バイクに関する使用細則  
 集会所: 集会所に関する使用細則  
 ピアノ: ピアノの演奏等に関する使用細則

使用細則の見直しについて、全体では「見直しあり」が67.4%で、「見直しなし」が24.4%となっている。戸数規模別にみると大規模であるほど「見直しあり」の割合が高い傾向にある。

表 3-2-26 使用細則の見直し(調査票 4 - 7)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	見直しあり	見直しなし	わからない	
全体	135 100.0%	91 67.4%	33 24.4%	11 8.1%	
戸数規模別	20戸以下	8 100.0%	4 50.0%	2 25.0%	2 25.0%
	21-40戸	24 100.0%	16 66.7%	4 16.7%	4 16.7%
	41-60戸	33 100.0%	19 57.6%	12 36.4%	2 6.1%
	61-80戸	22 100.0%	16 72.7%	5 22.7%	1 4.5%
	81-100戸	12 100.0%	8 66.7%	3 25.0%	1 8.3%
	101-150戸	20 100.0%	16 80.0%	4 20.0%	0 0.0%
	151-200戸	8 100.0%	6 75.0%	1 12.5%	1 12.5%
	201戸以上	8 100.0%	6 75.0%	2 25.0%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	2 100.0%	1 50.0%	1 50.0%
1965-1969年		2 100.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%
1970-1974年		68 100.0%	48 70.6%	14 20.6%	6 8.8%
1975-1979年		63 100.0%	41 65.1%	17 27.0%	5 7.9%

1 本表は、使用細則の有無について「あり」と回答した管理組合について集計している。

(5) 大規模修繕

大規模修繕について既に1回以上実施している分譲マンションは97.2%である。41戸以上の分譲マンションでは、全115管理組合のうち、実施していない分譲マンションは1組合のみである。また、大規模修繕の平均実施回数は2.9回である。41～80戸の分譲マンションで平均回数が多めとなっている。

表 3-2-27 大規模修繕実施回数 (調査票 5 - 1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	実施した							回数不明	実施していない	平均実施回数
		1回	2回	3回	4～9回	10回以上	回数不明				
全体	176	171	26	38	20	20	6	61	5	2.9	
	100.0%	97.2%	14.8%	21.6%	11.4%	11.4%	3.4%	34.7%	2.8%		
戸数規模別	20戸以下	21	20	2	4	3	1	0	10	1	2.3
		100.0%	95.2%	9.5%	19.0%	14.3%	4.8%	0.0%	47.6%	4.8%	
	21-40戸	40	37	8	12	5	3	0	9	3	2.0
		100.0%	92.5%	20.0%	30.0%	12.5%	7.5%	0.0%	22.5%	7.5%	
	41-60戸	38	38	6	7	3	5	3	14	0	3.5
		100.0%	100.0%	15.8%	18.4%	7.9%	13.2%	7.9%	36.8%	0.0%	
	61-80戸	27	27	3	6	4	4	1	9	0	3.7
		100.0%	100.0%	11.1%	22.2%	14.8%	14.8%	3.7%	33.3%	0.0%	
	81-100戸	13	13	3	3	1	3	0	3	0	2.4
	100.0%	100.0%	23.1%	23.1%	7.7%	23.1%	0.0%	23.1%	0.0%		
101-150戸	21	20	1	5	2	4	0	8	1	2.6	
	100.0%	95.2%	4.8%	23.8%	9.5%	19.0%	0.0%	38.1%	4.8%		
151-200戸	8	8	0	0	1	0	2	5	0	7.7	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	25.0%	62.5%	0.0%		
201戸以上	8	8	3	1	1	0	0	3	0	1.6	
	100.0%	100.0%	37.5%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	37.5%	0.0%		
建築時期別	1960-1964年	3	3	0	1	0	0	0	2	0	2.0
		100.0%	100.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	
	1965-1969年	4	3	1	1	0	1	0	0	1	1.8
		100.0%	75.0%	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	
1970-1974年	84	82	7	18	12	9	3	33	2	3.0	
	100.0%	97.6%	8.3%	21.4%	14.3%	10.7%	3.6%	39.3%	2.4%		
1975-1979年	85	83	18	18	8	10	3	26	2	2.8	
	100.0%	97.6%	21.2%	21.2%	9.4%	11.8%	3.5%	30.6%	2.4%		

1 「平均実施回数」には「回数不明(実施した)」は含まない。

初回大規模修繕の時期についてみると、全体では建築後「15～19年」が31.0%と最も多く、次いで「10～14年」が28.1%となっており、「10～19年」に6割程度が初回大規模修繕を実施している。平均経過年数は16.8年である。

建築時期別に見ると1970～1974年では「15～19年」が32.9%と最も多くなっているが、1975～1979年では「10～14年」が37.3%と最も多くなっている。

表 3-2-28 初回大規模修繕時期(調査票5-1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	9年以内	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	不明	平均年数
全体		171 100.0%	8 4.7%	48 28.1%	53 31.0%	26 15.2%	11 6.4%	3 1.8%	22 12.9%	16.8
戸数規模別	20戸以下	20 100.0%	1 5.0%	4 20.0%	7 35.0%	4 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 20.0%	15.9
	21-40戸	37 100.0%	0 0.0%	11 29.7%	11 29.7%	8 21.6%	2 5.4%	1 2.7%	4 10.8%	17.5
	41-60戸	38 100.0%	4 10.5%	9 23.7%	9 23.7%	6 15.8%	3 7.9%	2 5.3%	5 13.2%	17.0
	61-80戸	27 100.0%	2 7.4%	9 33.3%	7 25.9%	4 14.8%	2 7.4%	0 0.0%	3 11.1%	16.4
	81-100戸	13 100.0%	0 0.0%	5 38.5%	5 38.5%	0 0.0%	2 15.4%	0 0.0%	1 7.7%	17.3
	101-150戸	20 100.0%	1 5.0%	6 30.0%	8 40.0%	3 15.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 10.0%	15.4
	151-200戸	8 100.0%	0 0.0%	2 25.0%	2 25.0%	0 0.0%	2 25.0%	0 0.0%	2 25.0%	17.8
	201戸以上	8 100.0%	0 0.0%	2 25.0%	4 50.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%	16.9
	建築時期別	1960-1964年	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%
1965-1969年		3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	23.0
1970-1974年		82 100.0%	3 3.7%	17 20.7%	27 32.9%	14 17.1%	9 11.0%	1 1.2%	11 13.4%	17.8
1975-1979年		83 100.0%	5 6.0%	31 37.3%	26 31.3%	10 12.0%	2 2.4%	0 0.0%	9 10.8%	15.1

- 1 本表は、大規模修繕を「実施したことがある」と回答した管理組合について集計している。
- 2 「平均年数」は「不明」を除いている。

大規模修繕の実施について工事別では、「外壁塗装」が92.0%と最も多く、次いで「屋上防水」が76.7%、「給水設備」が71.0%となっている。「外壁塗装」と「屋上防水」は建築年が古く、規模が大きいほど実施している割合が高い傾向にある。

表 3-2-29 大規模修繕工事内容(調査票5-1:複数回答の重複を含む)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	外壁塗装	鉄部塗装	屋上防水	給水設備	排水設備	ガス設備	電気設備	エレベータ	外構
全体		176 100.0%	162 92.0%	119 67.6%	135 76.7%	125 71.0%	101 57.4%	39 22.2%	46 26.1%	44 25.0%	36 20.5%
戸数規模別	20戸以下	21 100.0%	18 85.7%	11 52.4%	11 52.4%	12 57.1%	8 38.1%	4 19.0%	3 14.3%	0 0.0%	7 33.3%
	21-40戸	40 100.0%	35 87.5%	26 65.0%	28 70.0%	29 72.5%	24 60.0%	8 20.0%	9 22.5%	9 22.5%	3 7.5%
	41-60戸	38 100.0%	36 94.7%	28 73.7%	31 81.6%	33 86.8%	21 55.3%	11 28.9%	11 28.9%	13 34.2%	7 18.4%
	61-80戸	27 100.0%	26 96.3%	15 55.6%	22 81.5%	18 66.7%	19 70.4%	3 11.1%	8 29.6%	9 33.3%	6 22.2%
	81-100戸	13 100.0%	11 84.6%	11 84.6%	12 92.3%	7 53.8%	6 46.2%	5 38.5%	5 38.5%	4 30.8%	6 46.2%
	101-150戸	21 100.0%	20 95.2%	16 76.2%	19 90.5%	16 76.2%	15 71.4%	6 28.6%	6 28.6%	6 28.6%	4 19.0%
	151-200戸	8 100.0%	8 100.0%	6 75.0%	6 75.0%	5 62.5%	5 62.5%	1 12.5%	3 37.5%	2 25.0%	0 0.0%
	201戸以上	8 100.0%	8 100.0%	6 75.0%	6 75.0%	5 62.5%	3 37.5%	1 12.5%	1 12.5%	1 12.5%	3 37.5%
	建築時期別	1960-1964年	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%	2 66.7%	2 66.7%	0 0.0%	2 66.7%	2 66.7%
1965-1969年		4 100.0%	3 75.0%	2 50.0%	3 75.0%	3 75.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%
1970-1974年		84 100.0%	80 95.2%	54 64.3%	64 76.2%	61 72.6%	47 56.0%	17 20.2%	30 35.7%	30 35.7%	17 20.2%
1975-1979年		85 100.0%	76 89.4%	60 70.6%	65 76.5%	59 69.4%	49 57.6%	22 25.9%	13 15.3%	11 12.9%	18 21.2%

修繕委員会の設置有無について、全体では「理事会が兼任」が42.1%と最も多く、次いで「理事会とは別に設置」が36.8%となっている。戸数規模の小さいマンションで「設置しなかった」が割合多く見受けられる。

表 3-2-30 修繕委員会の設置有無(調査票5 - 2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	設置				わからない	
		設置	兼任	非設置	わからない		
全体	171	63	72	24	12	設置:理事会とは別に設置した	
	100.0%	36.8%	42.1%	14.0%	7.0%		
戸数規模別	20戸以下	20	4	9	6	1	兼任:理事会が兼任した
		100.0%	20.0%	45.0%	30.0%	5.0%	
	21-40戸	37	11	15	8	3	非設置:設置しなかった
		100.0%	29.7%	40.5%	21.6%	8.1%	
	41-60戸	38	16	18	2	2	
		100.0%	42.1%	47.4%	5.3%	5.3%	
	61-80戸	27	12	10	3	2	
		100.0%	44.4%	37.0%	11.1%	7.4%	
	81-100戸	13	3	7	2	1	
	100.0%	23.1%	53.8%	15.4%	7.7%		
101-150戸	20	8	9	2	1		
	100.0%	40.0%	45.0%	10.0%	5.0%		
151-200戸	8	6	1	1	0		
	100.0%	75.0%	12.5%	12.5%	0.0%		
201戸以上	8	3	3	0	2		
	100.0%	37.5%	37.5%	0.0%	25.0%		
建築時期別	1960-1964年	3	1	1	1	0	
		100.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	
	1965-1969年	3	2	0	1	0	
		100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	
	1970-1974年	82	31	36	10	5	
	100.0%	37.8%	43.9%	12.2%	6.1%		
1975-1979年	83	29	35	12	7		
	100.0%	34.9%	42.2%	14.5%	8.4%		

1 本表は、大規模修繕を「実施したことがある」と回答した管理組合について集計している。

過去の大規模修繕工事の際に建物診断を実施しているかどうかについて、「実施した」が76.0%と多い。依頼先では設計事務所、建物診断専門会社が比較的多くなっている。戸数規模別では41～100戸で管理会社への依頼が若干多くなっている。

表 3-2-31 建物診断の実施状況(調査票5 - 3)

(上段:管理組合数、下段:構成比) 段:構成比)

	合計	実施した								実施していない	
		管理会社	建設会社	設計事務所	診断専門	その他	不明	実施していない	不明		
全体	171	130	21	16	33	31	26	3	36	5	
	100.0%	76.0%	16.2%	12.3%	25.4%	23.8%	20.0%	2.3%	21.1%	2.9%	
戸数規模別	20戸以下	20	12	2	2	3	1	3	1	8	0
		100.0%	60.0%	16.7%	16.7%	25.0%	8.3%	25.0%	8.3%	40.0%	0.0%
	21-40戸	37	28	3	3	8	9	5	0	6	3
		100.0%	75.7%	10.7%	10.7%	28.6%	32.1%	17.9%	0.0%	16.2%	8.1%
	41-60戸	38	29	5	2	9	7	6	0	8	1
		100.0%	76.3%	17.2%	6.9%	31.0%	24.1%	20.7%	0.0%	21.1%	2.6%
	61-80戸	27	21	4	2	6	4	4	1	6	0
		100.0%	77.8%	19.0%	9.5%	28.6%	19.0%	19.0%	4.8%	22.2%	0.0%
	81-100戸	13	11	3	1	2	2	3	0	2	0
	100.0%	84.6%	27.3%	9.1%	18.2%	18.2%	27.3%	0.0%	15.4%	0.0%	
101-150戸	20	16	1	5	3	5	1	1	4	0	
	100.0%	80.0%	6.3%	31.3%	18.8%	31.3%	6.3%	6.3%	20.0%	0.0%	
151-200戸	8	7	2	1	1	2	1	0	1	0	
	100.0%	87.5%	28.6%	14.3%	14.3%	28.6%	14.3%	0.0%	12.5%	0.0%	
201戸以上	8	6	1	0	1	1	3	0	1	1	
	100.0%	75.0%	16.7%	0.0%	16.7%	16.7%	50.0%	0.0%	12.5%	12.5%	
建築時期別	1960-1964年	3	1	1	0	0	0	0	0	2	0
		100.0%	33.3%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%
	1965-1969年	3	3	1	1	0	0	1	0	0	0
		100.0%	100.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
	1970-1974年	82	65	10	7	20	17	10	1	15	2
	100.0%	79.3%	15.4%	10.8%	30.8%	26.2%	15.4%	1.5%	18.3%	2.4%	
1975-1979年	83	61	9	8	13	14	15	2	19	3	
	100.0%	73.5%	14.8%	13.1%	21.3%	23.0%	24.6%	3.3%	22.9%	3.6%	

1 本表は、大規模修繕を「実施したことがある」と回答した管理組合について集計している。



大規模修繕の際に区分所有者に対して行なった工事説明について、全体では「説明会」が62.6%、「回覧・広報」が53.8%となっている。「回覧・広報」と「説明会」のうち、少なくともいずれか一方を実施しているのは約93%、両方を実施しているのは約23%となる。

表 3-2-32 大規模修繕時の工事説明方法(調査票5-4:複数回答の重複を含む)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)					
		合計	回覧広報	説明会	なし	わからない	
全体		171	92	107	6	6	回覧広報:回覧板や管理組合の広報などを用いた
		100.0%	53.8%	62.6%	3.5%	3.5%	
戸数規模別	20戸以下	20	8	10	1	0	説明会:工事説明会などを開催した
		100.0%	40.0%	50.0%	5.0%	0.0%	
	21-40戸	37	17	28	2	2	なし:回覧板などの配布や説明会は実施されなかった
		100.0%	45.9%	75.7%	5.4%	5.4%	
	41-60戸	38	19	25	1	1	
		100.0%	50.0%	65.8%	2.6%	2.6%	
	61-80戸	27	20	10	1	1	
		100.0%	74.1%	37.0%	3.7%	3.7%	
	81-100戸	13	8	8	0	0	
	100.0%	61.5%	61.5%	0.0%	0.0%		
建築時期別	1960-1964年	3	1	3	0	0	
		100.0%	33.3%	100.0%	0.0%	0.0%	
	1965-1969年	3	1	2	0	0	
		100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	
	1970-1974年	82	42	56	3	3	
		100.0%	51.2%	68.3%	3.7%	3.7%	
	1975-1979年	83	49	47	3	3	
		100.0%	59.0%	56.6%	3.6%	3.6%	

1 本表は、大規模修繕を「実施したことがある」と回答した管理組合について集計している。

大規模修繕の際に行なった工事説明について最も早い時期は、「1ヶ月以上前」が69.6%で最も多く、次いで「2週間~1ヶ月」が16.4%となっている。

表 3-2-33 大規模修繕時の工事説明時期(調査票5-4)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)					
		合計	1ヶ月以上前	2週間~1ヶ月	1~2週間	1週間以内	不明
全体		171	119	28	2	1	21
		100.0%	69.6%	16.4%	1.2%	0.6%	12.3%
戸数規模別	20戸以下	20	13	3	0	0	4
		100.0%	65.0%	15.0%	0.0%	0.0%	20.0%
	21-40戸	37	25	4	0	0	8
		100.0%	67.6%	10.8%	0.0%	0.0%	21.6%
	41-60戸	38	27	7	1	0	3
		100.0%	71.1%	18.4%	2.6%	0.0%	7.9%
	61-80戸	27	17	8	0	0	2
		100.0%	63.0%	29.6%	0.0%	0.0%	7.4%
	81-100戸	13	10	1	1	0	1
	100.0%	76.9%	7.7%	7.7%	0.0%	7.7%	
建築時期別	1960-1964年	3	2	1	0	0	0
		100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	3	2	0	1	0	0
		100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
	1970-1974年	82	64	7	0	0	11
		100.0%	78.0%	8.5%	0.0%	0.0%	13.4%
	1975-1979年	83	51	20	1	1	10
		100.0%	61.4%	24.1%	1.2%	1.2%	12.0%

1 本表は、大規模修繕を「実施したことがある」と回答した管理組合について集計している。



次回の大規模修繕工事について、「予定あり」が60.2%を占めており、比較的戸数規模の大きい分譲マンションで「予定あり」の割合が高い。60戸以下では半数近くが「予定なし」となっている。

表 3-2-34 次回大規模修繕の予定有無(調査票5 - 5)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	予定あり	予定なし	不明
全体		176	106	62	8
		100.0%	60.2%	35.2%	4.5%
戸数規模別	20戸以下	21	12	8	1
		100.0%	57.1%	38.1%	4.8%
	21-40戸	40	16	20	4
		100.0%	40.0%	50.0%	10.0%
	41-60戸	38	22	16	0
		100.0%	57.9%	42.1%	0.0%
	61-80戸	27	20	5	2
		100.0%	74.1%	18.5%	7.4%
	81-100戸	13	9	4	0
	100.0%	69.2%	30.8%	0.0%	
建築時期別	101-150戸	21	16	5	0
		100.0%	76.2%	23.8%	0.0%
	151-200戸	8	7	1	0
		100.0%	87.5%	12.5%	0.0%
	201戸以上	8	4	3	1
	100.0%	50.0%	37.5%	12.5%	
建築時期別	1960-1964年	3	2	1	0
		100.0%	66.7%	33.3%	0.0%
	1965-1969年	4	3	0	1
		100.0%	75.0%	0.0%	25.0%
建築時期別	1970-1974年	84	53	27	4
		100.0%	63.1%	32.1%	4.8%
建築時期別	1975-1979年	85	48	34	3
	100.0%	56.5%	40.0%	3.5%	

次回の大規模修繕工事の契機として、「長期修繕計画に基づく計画修繕」が75.5%と最も多く、次いで「日常の建物・設備管理業務(自主点検)による、劣化・不具合などの発見」が33.0%、「専門家による建物調査・診断による、劣化・不具合などの発見」が23.6%となっている。

表 3-2-35 次回大規模修繕の契機(調査票5 - 6:複数回答の重複を含む)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	計画修繕	日常発見	法定発見	診断発見
全体		106	80	35	4	25
		100.0%	75.5%	33.0%	3.8%	23.6%
戸数規模別	20戸以下	10	4	5	1	4
		100.0%	40.0%	50.0%	10.0%	40.0%
	21-40戸	14	10	6	1	4
		100.0%	71.4%	42.9%	7.1%	28.6%
	41-60戸	22	16	7	0	4
		100.0%	72.7%	31.8%	0.0%	18.2%
	61-80戸	21	17	3	0	5
		100.0%	81.0%	14.3%	0.0%	23.8%
	81-100戸	9	7	4	1	1
	100.0%	77.8%	44.4%	11.1%	11.1%	
101-150戸	18	15	6	1	4	
	100.0%	83.3%	33.3%	5.6%	22.2%	
151-200戸	7	6	4	0	3	
	100.0%	85.7%	57.1%	0.0%	42.9%	
201戸以上	5	5	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	1	1	0	0
		100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	3	2	1	0	1
		100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	33.3%
	1970-1974年	51	39	20	1	8
	100.0%	76.5%	39.2%	2.0%	15.7%	
1975-1979年	50	38	13	3	16	
	100.0%	76.0%	26.0%	6.0%	32.0%	

1 本表は、次回大規模修繕工事について「予定あり」と回答した管理組合について集計している。

次回の大規模修繕工事に向けての建物診断について、「実施済」が 34.9%、「予定あり」が 43.4%となっており、合わせて約 78%となっている。

表 3-2-36 次回大規模修繕に係る建物診断の予定有無(調査票5 - 7)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	実施済	予定あり	予定なし	その他
全体		106	37	46	14	9
		100.0%	34.9%	43.4%	13.2%	8.5%
戸数規模別	20戸以下	12	4	2	4	2
		100.0%	33.3%	16.7%	33.3%	16.7%
	21-40戸	16	2	8	2	4
		100.0%	12.5%	50.0%	12.5%	25.0%
	41-60戸	22	9	12	1	0
		100.0%	40.9%	54.5%	4.5%	0.0%
	61-80戸	20	9	9	1	1
		100.0%	45.0%	45.0%	5.0%	5.0%
	81-100戸	9	3	3	3	0
	100.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	
101-150戸	16	3	9	2	2	
	100.0%	18.8%	56.3%	12.5%	12.5%	
151-200戸	7	5	1	1	0	
	100.0%	71.4%	14.3%	14.3%	0.0%	
201戸以上	4	2	2	0	0	
	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	0	1	1	0
		100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%
	1965-1969年	3	1	1	1	0
		100.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%
	1970-1974年	53	18	24	6	5
	100.0%	34.0%	45.3%	11.3%	9.4%	
1975-1979年	48	18	20	6	4	
	100.0%	37.5%	41.7%	12.5%	8.3%	

1 本表は、次回大規模修繕工事について「予定あり」と回答した管理組合について集計している。

次回大規模修繕に係る建物診断の実施内容として、全体として「構造安全性」が47.2%、「設備の水準」が45.3%となっている。

表 3-2-37 次回大規模修繕に係る建物診断の予定内容 (調査票 5 - 7)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)						
		合計	構造	防火	躯体	設備	エレベ	その他
全体		106	50	18	34	48	15	5
		100.0%	47.2%	17.0%	32.1%	45.3%	14.2%	4.7%
戸数規模別	20戸以下	12	3	2	1	3	1	0
		100.0%	25.0%	16.7%	8.3%	25.0%	8.3%	0.0%
	21-40戸	16	6	2	6	7	2	0
		100.0%	37.5%	12.5%	37.5%	43.8%	12.5%	0.0%
	41-60戸	22	11	3	9	9	1	1
		100.0%	50.0%	13.6%	40.9%	40.9%	4.5%	4.5%
	61-80戸	20	12	5	6	8	5	2
		100.0%	60.0%	25.0%	30.0%	40.0%	25.0%	10.0%
	81-100戸	9	4	1	3	3	2	1
	100.0%	44.4%	11.1%	33.3%	33.3%	22.2%	11.1%	
101-150戸	16	10	3	7	10	3	0	
	100.0%	62.5%	18.8%	43.8%	62.5%	18.8%	0.0%	
151-200戸	7	3	2	1	5	1	1	
	100.0%	42.9%	28.6%	14.3%	71.4%	14.3%	14.3%	
201戸以上	4	1	0	1	3	0	0	
	100.0%	25.0%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	1	0	0	1	0	0
		100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	3	1	1	2	1	0	0
		100.0%	33.3%	33.3%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%
1970-1974年	53	25	10	18	22	11	3	
	100.0%	47.2%	18.9%	34.0%	41.5%	20.8%	5.7%	
1975-1979年	48	23	7	14	24	4	2	
	100.0%	47.9%	14.6%	29.2%	50.0%	8.3%	4.2%	

構造: 構造安全性  
 防火: 防火・避難安全性  
 躯体: 躯体及び断熱仕様に規定される居住性  
 設備: 設備の水準  
 エレベ: エレベーター  
 その他: その他

1 本表は、次回大規模修繕工事について「予定あり」と回答した管理組合について集計している。

次回大規模修繕の資金手当として、「修繕積立金のみ」が61.3%と最も多く、次いで「修繕積立金 + 借入金」が24.5%、「修繕積立金 + 一時徴収金」が7.5%となっている。

表 3-2-38 次回大規模修繕の資金手当 (調査票 5 - 8)

		(上段:管理組合数、下段:構成比)				
		合計	積立	積 + 一時	積 + 借入	未定
全体		106	65	8	26	7
		100.0%	61.3%	7.5%	24.5%	6.6%
戸数規模別	20戸以下	12	8	2	2	0
		100.0%	66.7%	16.7%	16.7%	0.0%
	21-40戸	16	9	1	3	3
		100.0%	56.3%	6.3%	18.8%	18.8%
	41-60戸	22	10	0	9	3
		100.0%	45.5%	0.0%	40.9%	13.6%
	61-80戸	20	15	2	2	1
		100.0%	75.0%	10.0%	10.0%	5.0%
	81-100戸	9	3	1	5	0
	100.0%	33.3%	11.1%	55.6%	0.0%	
101-150戸	16	12	1	3	0	
	100.0%	75.0%	6.3%	18.8%	0.0%	
151-200戸	7	4	1	2	0	
	100.0%	57.1%	14.3%	28.6%	0.0%	
201戸以上	4	4	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	2	0	1	1	0
		100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%
	1965-1969年	3	1	0	1	1
		100.0%	33.3%	0.0%	33.3%	33.3%
1970-1974年	53	29	6	15	3	
	100.0%	54.7%	11.3%	28.3%	5.7%	
1975-1979年	48	35	1	9	3	
	100.0%	72.9%	2.1%	18.8%	6.3%	

積立: 修繕積立金のみ  
 積 + 一時: 修繕積立金 + 一時徴収金  
 積 + 借入: 修繕積立金 + 借入金  
 未定: 現時点では資金計画未定

1 本表は、次回大規模修繕工事について「予定あり」と回答した管理組合について集計している。

長期修繕計画の作成状況について、全体では「作成済」が51.1%、「未作成」・「わからない」が合わせて30.7%である。戸数規模別では大規模であるほど「作成済」が多く、小規模な分譲マンションほど「未作成」が多い傾向となっている。

表 3-2-39 長期修繕計画の作成状況(調査票5-9)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	作成済	検討中	未作成	わからない	
全体	176 100.0%	90 51.1%	32 18.2%	42 23.9%	12 6.8%	
戸数規模別	20戸以下	21 100.0%	4 19.0%	4 19.0%	12 57.1%	1 4.8%
	21-40戸	40 100.0%	12 30.0%	7 17.5%	13 32.5%	8 20.0%
	41-60戸	38 100.0%	20 52.6%	8 21.1%	10 26.3%	0 0.0%
	61-80戸	27 100.0%	17 63.0%	6 22.2%	2 7.4%	2 7.4%
	81-100戸	13 100.0%	10 76.9%	2 15.4%	1 7.7%	0 0.0%
	101-150戸	21 100.0%	15 71.4%	3 14.3%	2 9.5%	1 4.8%
	151-200戸	8 100.0%	7 87.5%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%
	201戸以上	8 100.0%	5 62.5%	2 25.0%	1 12.5%	0 0.0%
建築時期別	1960-1964年	3 100.0%	1 33.3%	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%
	1965-1969年	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%
	1970-1974年	84 100.0%	40 47.6%	15 17.9%	21 25.0%	8 9.5%
	1975-1979年	85 100.0%	47 55.3%	16 18.8%	19 22.4%	3 3.5%

長期修繕計画の作成主体としては、「管理組合」が65.6%と最も多く、次いで「管理会社」が18.0%となっている。

表 3-2-40 長期修繕計画の作成主体(調査票5-9)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	管理組合	分譲会社	管理会社	工事会社	設計事務所	その他	不明・未定
全体	122 100.0%	80 65.6%	1 0.8%	22 18.0%	6 4.9%	8 6.6%	1 0.8%	4 3.3%
作成済	90 100.0%	62 68.9%	1 1.1%	17 18.9%	1 1.1%	6 6.7%	1 1.1%	2 2.2%
作成検討中	32 100.0%	18 56.3%	0 0.0%	5 15.6%	5 15.6%	2 6.3%	0 0.0%	2 6.3%

1 本表は、長期修繕計画を「作成済」または「検討中」と回答した管理組合について集計している。

長期修繕計画の計画期間について全体として「10～14年」が20.0%と最も多く、  
次いで「15～19年」が18.9%、「20～24年」が15.6%となっている。

表 3-2-41 長期修繕計画の計画期間 (調査票 5 - 10)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	～4年	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	不明
全体	90 100.0%	7 7.8%	9 10.0%	18 20.0%	17 18.9%	14 15.6%	9 10.0%	8 8.9%	8 8.9%
戸数規模別	20戸以下	4 100.0%	1 25.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	21-40戸	12 100.0%	0 0.0%	2 16.7%	5 41.7%	1 8.3%	1 8.3%	1 8.3%	1 8.3%
	41-60戸	20 100.0%	1 5.0%	0 0.0%	3 15.0%	5 25.0%	7 35.0%	2 10.0%	1 5.0%
	61-80戸	17 100.0%	1 5.9%	1 5.9%	3 17.6%	4 23.5%	1 5.9%	4 23.5%	1 5.9%
	81-100戸	10 100.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 30.0%	3 30.0%	0 0.0%	2 20.0%
	101-150戸	15 100.0%	1 6.7%	3 20.0%	2 13.3%	0 0.0%	2 13.3%	1 6.7%	3 20.0%
	151-200戸	7 100.0%	1 14.3%	2 28.6%	1 14.3%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	5 100.0%	1 20.0%	0 0.0%	2 40.0%	1 20.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 100.0%
1965-1969年		2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
1970-1974年		40 100.0%	4 10.0%	4 10.0%	8 20.0%	8 20.0%	6 15.0%	5 12.5%	3 7.5%
1975-1979年		47 100.0%	3 6.4%	5 10.6%	9 19.1%	8 17.0%	8 17.0%	4 8.5%	4 8.5%

1 本表は、長期修繕計画を「作成済」と回答した管理組合について集計している。

長期修繕計画の見直しについて、「あり」が84.4%を占めている。戸数規模が小さい分譲マンションでは見直しが不定期である割合が高く、反対に戸数規模が大きい分譲マンションでは定期的な見直しを行なっている割合が高くなっている。

表 3-2-42 長期修繕計画の見直し(調査票 5 - 11)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	見直しあり	見直しあり		見直しなし	不明	
			定期	不定期			
全体	90 100.0%	76 84.4%	47 61.8%	29 38.2%	12 13.3%	2 2.2%	
戸数規模別	20戸以下	4 100.0%	4 100.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
	21-40戸	12 100.0%	11 91.7%	5 45.5%	6 54.5%	1 8.3%	0 0.0%
	41-60戸	20 100.0%	17 85.0%	7 41.2%	10 58.8%	3 15.0%	0 0.0%
	61-80戸	17 100.0%	13 76.5%	10 76.9%	3 23.1%	4 23.5%	0 0.0%
	81-100戸	10 100.0%	8 80.0%	4 50.0%	4 50.0%	1 10.0%	1 10.0%
	101-150戸	15 100.0%	12 80.0%	10 83.3%	2 16.7%	2 13.3%	1 6.7%
	151-200戸	7 100.0%	6 85.7%	4 66.7%	2 33.3%	1 14.3%	0 0.0%
	201戸以上	5 100.0%	5 100.0%	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
1965-1969年		2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 50.0%	0 0.0%
1970-1974年		40 100.0%	33 82.5%	23 69.7%	10 30.3%	7 17.5%	0 0.0%
1975-1979年		47 100.0%	41 87.2%	23 56.1%	18 43.9%	4 8.5%	2 4.3%

定期: 定期的な見直しを行っている  
不定期: 不定期に見直しは行っている

1 本表は、長期修繕計画を「作成済」と回答した管理組合について集計している。

長期修繕計画の見直し期間について「1年」が25.5%と最も多く、次いで「4~5年」が21.3%、「6~10年」が17.0%となっている。

表 3-2-43 長期修繕計画の見直し期間(調査票 5 - 11)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	1年	2年	3年	4~5年	6~10年	不明	
		構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	
全体	47 100.0%	12 25.5%	4 8.5%	6 12.8%	10 21.3%	8 17.0%	7 14.9%	
戸数規模別	20戸以下	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
	21-40戸	5 100.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%	1 20.0%
	41-60戸	7 100.0%	2 28.6%	0 0.0%	1 14.3%	2 28.6%	2 28.6%	0 0.0%
	61-80戸	10 100.0%	2 20.0%	1 10.0%	2 20.0%	1 10.0%	2 20.0%	2 20.0%
	81-100戸	4 100.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%
	101-150戸	10 100.0%	4 40.0%	1 10.0%	1 10.0%	2 20.0%	0 0.0%	2 20.0%
	151-200戸	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%
	201戸以上	5 100.0%	2 40.0%	0 0.0%	1 20.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
1965-1969年		0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -
1970-1974年		23 100.0%	3 13.0%	2 8.7%	3 13.0%	4 17.4%	7 30.4%	4 17.4%
1975-1979年		23 100.0%	9 39.1%	2 8.7%	2 8.7%	6 26.1%	1 4.3%	3 13.0%

1 本表は、長期修繕計画を「作成済」、かつ「定期的な見直しを行なっている」と回答した管理組合について集計している。

修繕積立金の見直しについて、全体では「見直しあり」が63.3%で、「見直しなし」が33.3%となっている。「見直しあり」のうち、「長期修繕計画の見直しと連動して行なう」が45.6%で、「長期修繕計画の見直しと連動していないが行なう」が54.4%となっている。

表 3-2-44 修繕積立金の見直し(調査票5 - 11)

(上段:管理組合数、下段:構成比) 段:構成比)

	合計	見直しあり		見直しなし		不明	
		連動	非連動	連動	非連動		
全体	90	57	26	31	30	3	
	100.0%	63.3%	45.6%	54.4%	33.3%	3.3%	
戸数規模別	20戸以下	4	3	2	1	1	0
		100.0%	75.0%	66.7%	33.3%	25.0%	0.0%
	21-40戸	12	9	4	5	3	0
		100.0%	75.0%	44.4%	55.6%	25.0%	0.0%
	41-60戸	20	13	6	7	6	1
		100.0%	65.0%	46.2%	53.8%	30.0%	5.0%
	61-80戸	17	9	4	5	8	0
		100.0%	52.9%	44.4%	55.6%	47.1%	0.0%
	81-100戸	10	6	2	4	2	2
	100.0%	60.0%	33.3%	66.7%	20.0%	20.0%	
101-150戸	15	10	5	5	5	0	
	100.0%	66.7%	50.0%	50.0%	33.3%	0.0%	
151-200戸	7	5	3	2	2	0	
	100.0%	71.4%	60.0%	40.0%	28.6%	0.0%	
201戸以上	5	2	0	2	3	0	
	100.0%	40.0%	0.0%	100.0%	60.0%	0.0%	
建築時期別	1960-1964年	1	0	0	0	1	0
		100.0%	0.0%	-	-	100.0%	0.0%
	1965-1969年	2	0	0	0	2	0
		100.0%	0.0%	-	-	100.0%	0.0%
	1970-1974年	40	26	12	14	13	1
	100.0%	65.0%	46.2%	53.8%	32.5%	2.5%	
1975-1979年	47	31	14	17	14	2	
	100.0%	66.0%	45.2%	54.8%	29.8%	4.3%	

連動: 長期修繕計画の見直しに連動して積立金の見直しを行っている  
非連動: 長期修繕計画の見直しと連動していないが、積立金の見直しを行っている

1 本表は、長期修繕計画を「作成済」と回答した管理組合について集計している。

長期修繕計画を作成していない理由について全体では「もともと作成されていない」が45.2%と最も多く、次いで「作成しようという者が少ない」が35.7%、「専門知識を持つ人が少ない」が21.4%となっている。

表 3-2-45 長期修繕計画未作成の理由(調査票5 - 12:複数回答の重複を含む)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	当初から	先導者	作成方法	専門知識	その他	
全体	42 100.0%	19 45.2%	15 35.7%	6 14.3%	9 21.4%	11 26.2%	
戸数規模別	20戸以下	12 100.0%	8 66.7%	5 41.7%	2 16.7%	3 25.0%	0 0.0%
	21-40戸	13 100.0%	4 30.8%	5 38.5%	1 7.7%	1 7.7%	3 23.1%
	41-60戸	10 100.0%	2 20.0%	2 20.0%	0 0.0%	2 20.0%	6 60.0%
	61-80戸	2 100.0%	2 100.0%	1 50.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%
	81-100戸	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%
	101-150戸	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	151-200戸	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%
	201戸以上	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	2 100.0%	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
1965-1969年		0 -	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -
1970-1974年		21 100.0%	7 33.3%	5 23.8%	3 14.3%	4 19.0%	8 38.1%
1975-1979年		19 100.0%	10 52.6%	9 47.4%	3 15.8%	5 26.3%	3 15.8%

当初から: もともと作成されていない  
先導者: 作成しようという者が少ない  
作成方法: 作成方法がよくわからない  
専門知識: 専門知識を持つ人が少ない  
その他: その他

1 本表は、長期修繕計画を「未作成」と回答した管理組合について集計している。

## (6) 建替え

老朽化マンションに対する改善策として、「大規模修繕を重ねて躯体の長寿命化を図る」が 72.7%と多く、「建替えの実施」は 1.1%であった。戸数規模別では、小規模マンションであるほど「わからない」が多くなっている。

表 3-2-46 老朽化マンションに対する改善策(調査票6 - 1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	修繕	建替え	わからない	
全体	176 100.0%	128 72.7%	2 1.1%	46 26.1%	
戸数規模別	20戸以下	21 100.0%	11 52.4%	0 0.0%	10 47.6%
	21-40戸	40 100.0%	27 67.5%	1 2.5%	12 30.0%
	41-60戸	38 100.0%	27 71.1%	1 2.6%	10 26.3%
	61-80戸	27 100.0%	22 81.5%	0 0.0%	5 18.5%
	81-100戸	13 100.0%	11 84.6%	0 0.0%	2 15.4%
	101-150戸	21 100.0%	16 76.2%	0 0.0%	5 23.8%
	151-200戸	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	8 100.0%	6 75.0%	0 0.0%	2 25.0%
	建築時期別	1960-1964年	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%
1965-1969年		4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	2 50.0%
1970-1974年		84 100.0%	58 69.0%	2 2.4%	24 28.6%
1975-1979年		85 100.0%	65 76.5%	0 0.0%	20 23.5%

修繕: 大規模修繕を重ねて  
躯体の長寿命化を図る  
建替え: 建替えの実施



大規模修繕により長寿命化を図る際に中心となる考えは、「維持回復」が85.2%と最も多い。戸数規模別では21～100戸に「高性能」、「新機能」との方針を持っている管理組合が2割程度見受けられる。

表 3-2-47 大規模修繕による長寿命化方針(調査票6-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	維持回復	高性能	新機能	その他	
全体	128	109	13	4	2	
	100.0%	85.2%	10.2%	3.1%	1.6%	
戸数規模別	20戸以下	11	10	0	0	1
		100.0%	90.9%	0.0%	0.0%	9.1%
	21-40戸	27	22	4	1	0
		100.0%	81.5%	14.8%	3.7%	0.0%
	41-60戸	27	23	3	1	0
		100.0%	85.2%	11.1%	3.7%	0.0%
	61-80戸	22	18	3	1	0
		100.0%	81.8%	13.6%	4.5%	0.0%
	81-100戸	11	8	3	0	0
	100.0%	72.7%	27.3%	0.0%	0.0%	
101-150戸	16	15	0	1	0	
	100.0%	93.8%	0.0%	6.3%	0.0%	
151-200戸	8	8	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	6	5	0	0	1	
	100.0%	83.3%	0.0%	0.0%	16.7%	
建築時期別	1960-1964年	3	2	1	0	0
		100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%
	1965-1969年	2	2	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1970-1974年	58	46	7	3	2	
	100.0%	79.3%	12.1%	5.2%	3.4%	
1975-1979年	65	59	5	1	0	
	100.0%	90.8%	7.7%	1.5%	0.0%	

維持回復: 既存性能の維持・回復を目的とした修繕を中心とする  
 高性能: 部材・設備機器を新しく高性能なものに取り替える  
 新機能: 増築・改造等を行い、新しい性能・機能、施設等を付加する

1 本表は、老朽化マンションに対する改善策について「大規模修繕を重ねて躯体の長寿命化を図る」と回答した管理組合について集計している。

建替えの実施を考えている分譲マンションは2件のみであり、双方とも建替え計画について「未検討」となっている。

表 3-2-48 建替え実施に係る計画の進行状況(調査票6-3)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	計画中	検討中	未検討	その他	
全体	2	0	0	2	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
戸数規模別	20戸以下	0	0	0	0	0
		-	-	-	-	-
	21-40戸	1	0	0	1	0
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	41-60戸	1	0	0	1	0
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	61-80戸	0	0	0	0	0
		-	-	-	-	-
	81-100戸	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	
101-150戸	0	0	0	0	0	
	-	-	-	-	-	
151-200戸	0	0	0	0	0	
	-	-	-	-	-	
201戸以上	0	0	0	0	0	
	-	-	-	-	-	
建築時期別	1960-1964年	0	0	0	0	0
		-	-	-	-	-
	1965-1969年	0	0	0	0	0
		-	-	-	-	-
1970-1974年	2	0	0	2	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
1975-1979年	0	0	0	0	0	
	-	-	-	-	-	

1 本表は、老朽化マンションに対する改善策について「建替えの実施」と回答した管理組合について集計している。

建替えの際の問題点として「建替え資金の調達」が89.1%と最も多く、次いで「区分所有者の合意形成」が74.8%、「仮入居先の確保」が55.5%となっている。

表 3-2-49 建替え実施の際の問題点(調査票6-4:複数回答の重複を含む)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	資金	合意	移転者	法規制	工事内容	仮入居先	その他	
全体	119 100.0%	106 89.1%	89 74.8%	37 31.1%	32 26.9%	26 21.8%	66 55.5%	6 5.0%	
戸数規模別	20戸以下	12 100.0%	11 91.7%	9 75.0%	3 25.0%	2 16.7%	3 25.0%	8 66.7%	0 0.0%
	21-40戸	22 100.0%	18 81.8%	16 72.7%	10 45.5%	7 31.8%	4 18.2%	9 40.9%	1 4.5%
	41-60戸	28 100.0%	28 100.0%	22 78.6%	6 21.4%	8 28.6%	7 25.0%	14 50.0%	2 7.1%
	61-80戸	22 100.0%	19 86.4%	17 77.3%	4 18.2%	8 36.4%	7 31.8%	10 45.5%	1 4.5%
	81-100戸	9 100.0%	9 100.0%	7 77.8%	4 44.4%	2 22.2%	2 22.2%	9 100.0%	1 11.1%
	101-150戸	13 100.0%	9 69.2%	9 69.2%	4 30.8%	2 15.4%	1 7.7%	8 61.5%	1 7.7%
	151-200戸	7 100.0%	6 85.7%	5 71.4%	3 42.9%	1 14.3%	1 14.3%	4 57.1%	0 0.0%
	201戸以上	6 100.0%	6 100.0%	4 66.7%	3 50.0%	2 33.3%	1 16.7%	4 66.7%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
1965-1969年		2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
1970-1974年		60 100.0%	51 85.0%	42 70.0%	21 35.0%	22 36.7%	10 16.7%	35 58.3%	4 6.7%
1975-1979年		56 100.0%	52 92.9%	45 80.4%	13 23.2%	9 16.1%	16 28.6%	31 55.4%	2 3.6%

1 本表は当該設問に回答のあった管理組合について集計している。

資金: 高齢者などの建て替え資金の調達が難しい

合意: 区分所有者の合意形成が難しい

移転者: 多くの移転予定者が考えられる

法規制: 容積率等の法的規制を守るのが難しい

工事内容: 工事内容などに関する専門知識に対する不安がある

仮入居先: 建て替えに伴う仮入居先の確保等が困難である

建替え実施のために必要な施策について、「資金負担が困難な方に対する支援措置」が84.8%と最も多く、次いで「公的融資制度の優遇措置」が72.8%、「税制上の優遇措置」が60.0%となっている。戸数規模別では規模が大きいほど「建替えの合意形成調整機関の設立」が高い値となっている。

表 3-2-50 建替え実施のために必要な施策 (調査票 6 - 5 : 複数回答の重複を含む)

(上段: 管理組合数、下段: 構成比)

	合計	容積率	公的融資	税制	アドバイス	資金支援	合意調整	仮住居先	MS管理士	その他	
全体	125 100.0%	62 49.6%	91 72.8%	75 60.0%	50 40.0%	106 84.8%	52 41.6%	71 56.8%	36 28.8%	1 0.8%	
戸数規模別	20戸以下	12 100.0%	2 16.7%	8 66.7%	6 50.0%	5 41.7%	12 100.0%	4 33.3%	3 25.0%	3 25.0%	0 0.0%
	21-40戸	27 100.0%	12 44.4%	17 63.0%	14 51.9%	7 25.9%	21 77.8%	8 29.6%	16 59.3%	10 37.0%	0 0.0%
	41-60戸	29 100.0%	17 58.6%	24 82.8%	22 75.9%	14 48.3%	25 86.2%	14 48.3%	16 55.2%	4 13.8%	0 0.0%
	61-80戸	22 100.0%	9 40.9%	15 68.2%	10 45.5%	8 36.4%	18 81.8%	8 36.4%	14 63.6%	8 36.4%	0 0.0%
	81-100戸	9 100.0%	5 55.6%	7 77.8%	5 55.6%	3 33.3%	8 88.9%	6 66.7%	4 44.4%	2 22.2%	0 0.0%
	101-150戸	13 100.0%	11 84.6%	10 76.9%	8 61.5%	6 46.2%	11 84.6%	6 46.2%	9 69.2%	1 7.7%	1 7.7%
	151-200戸	7 100.0%	3 42.9%	7 100.0%	6 85.7%	5 71.4%	5 71.4%	4 57.1%	4 57.1%	4 57.1%	0 0.0%
	201戸以上	6 100.0%	3 50.0%	3 50.0%	4 66.7%	2 33.3%	6 100.0%	2 33.3%	5 83.3%	4 66.7%	0 0.0%
	建築時期別	1960-1964年	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	1 50.0%
1965-1969年		2 100.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
1970-1974年		62 100.0%	36 58.1%	47 75.8%	36 58.1%	25 40.3%	52 83.9%	23 37.1%	38 61.3%	16 25.8%	0 0.0%
1975-1979年		59 100.0%	24 40.7%	41 69.5%	36 61.0%	25 42.4%	51 86.4%	27 45.8%	31 52.5%	19 32.2%	1 1.7%

1 本表は当該設問に回答のあった管理組合について集計している。  
 容積率: 容積率の特例措置  
 公的融資: 公的融資制度の優遇措置  
 税制: 税制上の優遇措置  
 アドバイス: 公的機関によるアドバイス  
 資金支援: 高齢者・低所得者など、資金負担が困難な方に対する支援措置  
 合意調整: 建替えの合意形成調整機関の設立  
 仮住居: 仮住居対策  
 MS管理士: マンション管理士など専門アドバイザーの活用

相談について全体では「相談あり」が 53.4%、「相談なし」が 46.6%となっている。  
 「相談あり」のうち、相談先別では「北海道マンション管理組合連合会」が 67.0%と最も多く、次いで「建築士」が 29.8%、「マンション管理士」、「住宅金融公庫」が共に 20.2%、「マンション管理センター」が 19.1%となっている。マンション管理士に係わる相談先が比較的多く、「北海道マンション管理組合連合会」「マンション管理士」「マンション管理センター」のいずれかに相談している管理組合は 77.7% (複数回答の重複を除く) となる。戸数規模別では 20 戸以下の分譲マンションが「相談なし」の割合が高く、戸数規模が大きいマンションほど「相談あり」の割合が高くなっている。

表 3-2-51 各種相談機関の利用経験(調査票 6 - 6:複数回答の重複を含む)

	合計	相談あり													相談なし	
		市住宅課	道建築指導課	局不動産業係	MS管理C	道管連	道建築指導C	道設計協会	高層住宅協会	金融公庫	法律相談C	MS管理士	建築士	その他		
全体	176	94	8	3	0	18	63	1	3	1	19	7	19	28	7	82
	100.0%	53.4%	8.5%	3.2%	0.0%	19.1%	67.0%	1.1%	3.2%	1.1%	20.2%	7.4%	20.2%	29.8%	7.4%	46.6%
戸数規模別																
20戸以下	21	6	0	0	0	1	0	0	0	0	3	0	0	2	2	15
	100.0%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	71.4%
21-40戸	40	23	4	0	0	5	0	0	1	0	6	2	5	11	1	17
	100.0%	57.5%	17.4%	0.0%	0.0%	21.7%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	26.1%	3.3%	21.7%	47.8%	4.3%	42.5%
41-60戸	38	23	1	2	0	7	1	1	1	1	3	3	4	6	1	15
	100.0%	60.5%	4.3%	8.7%	0.0%	30.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	13.0%	13.0%	17.4%	26.1%	4.3%	39.5%
61-80戸	27	13	1	0	0	1	0	0	1	0	3	1	2	4	2	14
	100.0%	48.1%	7.7%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	23.1%	7.7%	15.4%	30.8%	15.4%	51.9%
81-100戸	13	5	0	0	0	1	0	0	0	0	3	0	1	1	0	8
	100.0%	38.5%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	61.5%
101-150戸	21	13	1	1	0	3	0	0	0	0	1	1	2	2	0	8
	100.0%	61.9%	7.7%	7.7%	0.0%	23.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	7.7%	15.4%	15.4%	0.0%	38.1%
151-200戸	8	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	1	2
	100.0%	75.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	25.0%
201戸以上	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	3
	100.0%	62.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	37.5%
建築時期別																
1960-1964年	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%
1965-1969年	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
	100.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	25.0%
1970-1974年	84	48	4	1	0	10	0	0	1	0	9	5	9	18	4	36
	100.0%	57.1%	8.3%	2.1%	0.0%	20.8%	0.0%	0.0%	2.1%	0.0%	18.8%	10.4%	18.8%	37.5%	8.3%	42.9%
1975-1979年	85	42	4	2	0	8	1	1	2	1	10	2	9	9	2	43
	100.0%	49.4%	9.5%	4.8%	0.0%	19.0%	2.4%	2.4%	4.8%	2.4%	23.8%	4.8%	21.4%	21.4%	4.8%	50.6%

市住宅課: 札幌市住宅課  
 局不動産業係: 北海道開発局事業振興部建設産業課不動産業係  
 道管連: (社)北海道マンション管理組合連合会  
 道設計協会: (社)北海道建築設計事務所協会  
 金融公庫: 住宅金融公庫  
 MS管理士: マンション管理士への相談  
 その他: その他

道建築指導課: 北海道建築部建築指導課主査  
 MS管理C: (財)マンション管理センター(北海道支部)  
 道建築指導C: (財)北海道建築指導センター  
 高層住宅協会: (社)高層住宅管理業協会  
 法律相談C: 札幌弁護士会法律相談センター  
 建築士: 建築士への相談

シンポジウム、勉強会への参加について全体では「参加あり」が47.2%、「参加なし」が52.8%となっている。

「参加あり」のうち、開催先別では「北海道マンション管理組合連合会」が72.3%と最も多く、次いで「マンション管理センター」が36.1%、「住宅金融公庫」が24.1%となっている。「北海道マンション管理組合連合会」「マンション管理センター」「マンション管理士」の開催するシンポジウム、勉強会に参加している管理組合は相談と同値で77.7%（複数回答の重複を除く）である。

表 3-2-52 各種機関開催の勉強会等参加経験(調査票 6 - 6:複数回答の重複を含む)

	合計	参加あり													参加なし
		市住宅課	道建築指導課	局不動産業係	MS管理C	道管連	道建築指導C	道設計協会	高層住宅協会	金融公庫	法律相談C	MS管理士	建築士	その他	
全体	176	83	8	5	0	30	60	1	1	11	20	5	4	3	93
	100.0%	47.2%	9.6%	6.0%	0.0%	36.1%	72.3%	1.2%	1.2%	13.3%	24.1%	6.0%	4.8%	3.6%	52.8%
戸数規模別															
0-20戸	21	5	1	0	0	3	0	0	1	0	0	0	0	1	16
	100.0%	23.8%	20.0%	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	76.2%
21-30戸	40	13	2	0	0	4	0	0	0	1	2	0	1	1	27
	100.0%	32.5%	15.4%	0.0%	0.0%	30.8%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	15.4%	0.0%	7.7%	7.7%	67.5%
31-50戸	38	19	2	3	0	11	0	0	0	3	6	0	1	2	19
	100.0%	50.0%	10.5%	15.8%	0.0%	57.9%	0.0%	0.0%	0.0%	15.8%	31.6%	0.0%	5.3%	10.5%	50.0%
51-75戸	27	13	1	0	0	4	1	1	0	1	4	0	1	0	14
	100.0%	48.1%	7.7%	0.0%	0.0%	30.8%	7.7%	7.7%	0.0%	7.7%	30.8%	0.0%	7.7%	0.0%	51.9%
76-100戸	13	6	0	0	0	2	0	0	0	3	3	0	0	0	7
	100.0%	46.2%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	53.8%
101-150戸	21	16	0	0	0	4	0	0	0	1	3	0	2	0	5
	100.0%	76.2%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	18.8%	0.0%	12.5%	0.0%	23.8%
151-200戸	8	5	1	2	0	1	0	0	0	1	1	0	1	1	3
	100.0%	62.5%	20.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	20.0%	20.0%	37.5%
201-300戸	8	6	1	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	2
	100.0%	75.0%	16.7%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%
建築時期別															
1960-1964年	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
1965-1969年	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3
	100.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%
1970-1974年	84	47	5	3	0	17	1	1	0	7	13	0	1	2	37
	100.0%	56.0%	10.6%	6.4%	0.0%	36.2%	2.1%	2.1%	0.0%	14.9%	27.7%	0.0%	2.1%	4.3%	44.0%
1975-1979年	85	34	3	2	0	13	0	0	1	3	7	0	4	1	51
	100.0%	40.0%	8.8%	5.9%	0.0%	38.2%	0.0%	0.0%	2.9%	8.8%	20.6%	0.0%	11.8%	2.9%	60.0%

市住宅課: 札幌市住宅課  
 局不動産業係: 北海道開発局事業振興部建設産業課不動産業係  
 道管連: (社)北海道マンション管理組合連合会  
 道設計協会: (社)北海道建築設計事務所協会  
 金融公庫: 住宅金融公庫  
 MS管理士: マンション管理士への相談  
 その他: その他

道建築指導課: 北海道建築部建築指導課主査  
 MS管理C: (財)マンション管理センター(北海道支部)  
 道建築指導C: (財)北海道建築指導センター  
 高層住宅協会: (社)高層住宅管理業協会  
 法律相談C: 札幌弁護士会法律相談センター  
 建築士: 建築士への相談

### 3. ヒアリング調査

高経年の分譲マンションから抽出した20管理組合から聞き取った内容をヒアリング調査票の項目別に箇条により整理した。

ア.～：管理実態の総括

～：個別の特徴的管理実態

A)～：管理組合で検討中の内容、理事長私案

#### (1) 管理組合全般

##### 1) 理事会・役員会

ア. 役員の定員について、理事が概ね管理戸数の10分の1程度(200戸を超えるマンションは管理戸数の20分の1程度)、監事が1～2名程度となっていることが多かった。

イ. 理事の人数は建物階数や階段室型マンションの階段室の数など建物自体の物理的要素で決められていることが多かった。

ウ. 役員の任期については2年が6割程度であり、1年が3割程度となっていた。

エ. 役員の改選方法は、輪番・抽選が3割程度、選挙・立候補・推薦が5割程度であった(不明を除く)。

オ. 役員への選出資格について、「居住する区分所有者」を条件として管理規約に定められているケースが多かった。

カ. 高齢の方が役員となっていることが多かった。

キ. 固定メンバーで役員が構成されていることが多かった。

ク. 定例理事会の頻度に係わらず、大規模修繕工事の際など必要に応じて臨時理事会を開催している管理組合が多かった。

ケ. 理事会には理事だけではなく監事の出席を原則としている管理組合が多かった。

コ. 理事会の議事録については、管理組合で作成・保管され、一般の区分所有者が閲覧できるようにしていることが多かった。一方、作成していない管理組合でも議案書への議決結果の書き足しを行なうなど簡便的に整理し保管していた。

役員選考委員会を設置して立候補、推薦を積極的に促している。

役員を輪番制に変更した。

役員の任期を2年として毎年半数ずつ改選している。

ベテランと新人のバランスを考慮し、時間的な余裕をある程度持っている主婦をはじめ女性にも積極的に参加を促している。

役員の選出資格を拡大している。「区分所有者の配偶者」「1親等以内、同居、20歳以上」「不在区分所有者」「賃貸居住者(理事長、会計担当、監事以外)」

役員業務は敬遠されがちであるが大規模修繕をはじめ、ペットの飼育や都市計画など、諸問題が発生する都度単発で設置される専門委員会であれば協力したいと

の意向を持っている区分所有者は少なくないので、積極的に専門委員会に一般区分所有者を参加させ役員の業務の軽減を図っている。

役員のレベルアップや情報収集を目的にマンション管理士派遣事業を利用して勉強会を行なっている。

理事会議事録を積極的に公開している。「広報誌に再整理して配布している」「議事録を必ず全戸へ配布または回覧している」「重要な案件時のみ全戸へ配布または回覧している」

過去の経験をもとに業務内容をいくつかに分け、各理事で分担し理事長への業務集中を防いでいる。

議案書等理事会資料を事前に各理事に対して配布し事前周知を図り、理事会をスムーズに進行させている。

理事会の参加率を上げることを目的に、理事会開催日を固定化（毎月第2火曜日）している。

理事会の参加率を上げることを目的に、食事・タクシー代、理事会の参加手当てを支給している。

理事会と役員会を毎月交互に行なっている（2ヶ月に1回は理事以外に監事も参加）、道管連（北海道マンション管理連合会）の地域毎に行なっている会合で他の管理組合の話を聞き、自分たちのマンションの管理運営に役立てている。

理事会議事録を含めた内容で毎月通信を作成し、各区分所有者へ配布している（17年継続）。

役員が忙しいときにその配偶者が代理で理事会に参加する。

- A) 役員の就任資格の拡大を検討している。「区分所有者の相続可能者」「同一区在住の不在区分所有者」「賃貸居住者（役員の半数以下で）」
- B) 理事長専従制の導入や区分所有者関係以外の人間を管理者とすることを検討している。
- C) 自分たちのマンション以外の情報を参考にして自分たちのマンションに役立てたいと考えている管理組合も多い。

## 2) 総会

ア．全体的に総会に出席する区分所有者は20～30%となっていることが多かった。20～30戸の比較的規模の小さいマンションで50%程度となっていた。

イ．欠席者のほとんどは委任状によって議決権の行使が行なわれており、出席者と委任状提出者を合わせて90%程度の議決権を確保している管理組合が多かった。

ウ．総会の議事録については、全戸に対して配布している管理組合が多かった。

総会の議事録を理事のみへ配布している管理組合や管理員室で保管し区分所有者からの閲覧方式としている管理組合もあった。

総会欠席者に対しても「総会に参加している」という意識を持ってもらうことを目的に、重要な案件に関しては委任状ではなく議決権行使書を使用している。  
総会をスムーズに進めることを目的に、説明に時間を要する議案がある場合は区分所有者に対して議案の詳しい内容やその背景について事前に説明し理解を得ている。

## (2) 管理規約・使用細則

### 1) 標準管理規約

ア．標準管理規約の理解度や持っている情報について、管理組合により大きな差が見受けられた。「存在を知らない」「名前は知っているがその役割はわからない」「入手先がわからない」「改正されていることを知らない」「改正内容を知らない」

### 2) 管理規約・使用細則

ア．平成 16 年に改正されたマンション標準管理規約ではなく昭和 58 年版、平成 9 年版の標準管理規約をベースに管理規約が作成されている管理組合も多く存在したが、それぞれが居住者の実態や過去にあった問題等を考慮して管理規約の幾度かの見直しを行っており、上手く運用していた。

イ．一方、管理規約がない組合や実態にあっていないため利用されていない管理組合が小規模なマンションに若干見られた。これらのマンションの組合運営は常識や慣例により行なわれていた。

ウ．専有部分のリフォームの際には、理事会等へ「事前届出」としているマンションが多かった。

新入居者に対しては入居時に管理規約や使用細則の中で誤解を招き易いペットの飼育等に関する項目について理事会から説明することによって、勘違いによる管理規約及び使用細則の違反を抑止している。

ペットの飼育についての使用細則では、インターネットにより他マンションの事例を参考に、小型犬に限り認め、さらに体長・体重の制限を明記している。

ペットクラブを創設し、マナーやルールの検討を行なっている。

高齢化、単身化傾向の現状に合わせペットの飼育を可能とした。ペットについては使用細則で大きさ等の制限を明確に示している。改正時には規約委員会を設置し、管理会社や法務局勤務の居住者などからアドバイスを受けながら検討を進めた。

新規入居時は居住届の提出を義務付けしたため、今後は居住者の把握が可能となる。

- A) 管理組合で発生する各種書類の保管期限について検討して管理規約に明記したいと考えている。
- B) 今後、マンション管理士の活用を管理規約に明示することを検討している。

(3) 管理費・修繕積立金

1) 管理費・修繕積立金額

- ア．修繕積立金について、長期修繕計画に連動している場合で大規模修繕工事後に値下げが行なわれている管理組合が少なからずあった。
- イ．資金運用のペイオフ対策としては、複数の銀行への預金分散が多く、一部の管理組合では国債・すまいる債や決済預金の検討、実施も進められていた。
- ウ．ヒアリング対象 20 管理組合の戸当たり管理費(月額)の平均額は、全体で約 8,800 円であった。管理事務の実施方法別では自主管理が約 4,900 円、自主管理以外(全てもしくは一部を管理委託している場合)が約 9,400 円となっている。

表 3-3-1 戸当たり管理費(月額)の概算平均額

(円)

		全体	管理事務の実施方法	
			自主管理	自主管理以外
全体		8,800	4,900	9,400
戸数規模別	40戸以下	8,500	4,900	13,900
	41-100戸	9,000	(対象なし)	9,000
	101戸以上	8,600	(対象なし)	8,600

<sup>1</sup> 本表はヒアリング対象の20管理組合の概算平均額である。

- エ．ヒアリング対象 20 管理組合の戸当たり修繕積立金(月額)の平均額は、全体で約 11,200 円であった。戸数規模別では 101 戸以上で約 9,300 円と最も低くなっている。

表 3-3-2 戸当たり修繕積立金(月額)の概算平均額

(円)

		全体	管理事務の実施方法	
			自主管理	自主管理以外
全体		11,200	10,900	11,200
戸数規模別	40戸以下	10,500	10,900	9,800
	41-100戸	12,600	(対象なし)	12,600
	101戸以上	9,300	(対象なし)	9,300

<sup>1</sup> 本表はヒアリング対象の20管理組合の概算平均額である。

2) 滞納問題

- ア．管理費等諸経費の滞納について、その件数や期間について多くの管理組合で問題となっていた。



イ．滞納者への請求は基本的には理事会の指示のもと管理会社や管理員により行われている管理組合が多かったが、解決出来ずに裁判まで発展した例もいくつか存在した。

管理規約で滞納に対する内容について厳しく規定している。

管理委託契約書で管理費等諸経費の滞納者への請求業務について細かく規定している。

管理会社から報告される毎月の滞納状況をもとに、理事が滞納者と直接話し合いを行なって滞納理由を把握した上、支払い計画書を作成するなどして解決している。長期化する前の3ヶ月程度滞納した早期に行動している。

管理会社からの滞納報告にもとづいて（個人名はふせて）滞納状況を通信で公開しているため、滞納者が少なくなっている。

滞納者に対しての法的措置について掲示板へ貼り出しているため、他区分所有者への滞納抑止となっている。

滞納者に対しては遅延損害金の徴収を行なっている。

管理会社の顧問弁護士に依頼し裁判等法的処置により800万円あった未回収金が7～8年の間で200万円まで減少させることに成功した。

前区分所有者の管理費等滞納金について、新区分所有者から特定承継による回収を行なった。

#### (4) 管理委託、管理員、専門家

##### 1) 管理会社

ア．管理委託を行なっているマンションは「共有部分の修繕の企画・実施」以外全てについて行なっている管理組合が多かった。

イ．管理会社との長い付き合いのためか信頼関係が確立され良好な関係を保ちつづけている管理組合もあったが、委託内容や委託金額の見直し、他の管理会社との比較、実際に管理会社変更を行なっている管理組合もあった。

ウ．重要事項の説明について行なっている管理会社と行なっていない管理会社があった。

経費削減を目的に除雪など直契約できる業務については直契約を行なっている。

他社の見積もり等を参考に費用対効果が得られているかチェックを行なっている。

委託契約書には本当に委託したい内容だけを盛り込んでいる。（経費削減にもつながる）

委託は行なっているがあくまでも管理組合が主導で管理を行なっている。（管理会社を使つての自主管理と自負している）

マンション管理業者登録簿に登録されていない業者に委託していたため、理事長より管理会社へ是正を要求した。

- A) 自主管理のため管理会社への委託を行っていないが、居住者の高齢化が進んでいるので後々委託について検討する必要があると考えている。

## 2) 管理員

- ア．管理員を設置しているマンションは7割程度となっており、そのうち8割が「住み込み制」で、2割が「通勤制」であった。

- イ．現在の管理員に対して「満足している」との考えの管理組合が多かった。

- ウ．「管理員の資質は重要である」と考えている管理組合が多かった。

マンションが古くなり賃貸居住者率が増加すると、居住区分所有者と賃貸居住者とが直接コミュニケーションをとることが困難となってくるので、日常唯一の窓口となる管理員が重要となり高い資質を要求している。

マンションが古くなると居住者の高齢化が進み、高齢者に対するサポートも管理員によって行なっている。

建物の高経年化に伴って設備等の故障が多くなるので、管理員が直接補修を行ったり、工事の立会いを行なっている。

滞納者への請求業務も管理組合との連携のもと管理員によって行なっている。

## 3) 専門家

- ア．専門家の活用は重要であるという意見は多く、建築士やマンション管理士の活用が具体的に予定されている管理組合もあった。

- イ．中規模以上の管理組合では居住区分所有者内の専門家を管理規約改正や大規模修繕工事に有効に活用している例がいくつもあった。

マンション管理士を始め専門家の意見は、一般の区分所有者にとって信頼度が高く、専門家の見解は区分所有者を納得させる材料としても有効である。

マンション管理士の無料派遣相談を利用して理事会内に設置した建替えを検討する「建物を考える会」に招き意見を聞いた。

- A) 今後、マンション管理士の活用を管理規約に明示することを検討している。

- B) 今後、マンション管理士等に高齢化や独居老人への対応について相談したいと考えている。

## (5) 保守点検・過去の大規模修繕

### 1) 保守点検

- ア．日常点検は管理員に委ねているマンションが多かったが、管理員を設置していないマンションに限らず理事会自身で行なっているマンションや、管理員と理事会の双方で行なっているマンションもあった。

一年に一回、理事全員参加による建物診断を丸一日がかりで実施している。

法定点検は、管理会社を介さないで直契約出来るものについては直契約を行なっている。(経費削減)

目に見えない給排水管等については耐久年数を勘案して定期的に業者に点検を依頼している。

## 2) 過去の大規模修繕

ア．大規模修繕にあたっての組織体制は大規模修繕工事の規模や難易度、理事会の意識の高さ等により様々であったが、そのうち管理組合で修繕委員会等を設置し、信頼のおける設計事務所、専門家を活用して業者選定や工事監理を行なっている管理組合が割合に多かった。

イ．過去の大規模修繕について、関係図書の保管、修繕履歴一覧の作成を行なっている管理組合が割合に多かった。

ウ．大規模修繕の工種別初回実施時期について、「外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水工事」では建築から 11～16 年の時期にかけて 6 割程度が集中しており、平均は建築から約 14 年である。既に 2 回以上実施しているマンションが多く、建築から初回工事までの期間に対して、初回工事から 2 回目の工事までの実施時期が早まっているマンションもいくつか存在した。また、「給水設備・排水設備工事」では建築から 21～25 年の時期にかけて 4 割程度が集中しており、平均は建築から約 21 年である。

エ．工事累積総額の戸当たり概算平均は約 150 万円である。工種別では「外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水工事」に約 90 万円となっており、「給水設備・排水設備工事」に約 35 万円、「その他の工事」に約 25 万円となっている。また、規模別では 40 戸以下で約 175 万円、41～100 戸で約 150 万円、100 戸以上で約 120 万円となっている。

オ．長期修繕計画を作成していないマンションにおいて、大規模修繕工事の際に資金不足から一時金の徴収を行なっている管理組合もあった。

カ．過去の大規模修繕の結果に対して、「出来映えは金額相応で満足している」との考えの管理組合が多かった。

施工管理実績がある一級建築士を常駐させ工事監理を委嘱した。工事別に個別発注方式を採用したことにより工事費の大幅な低廉化を実現することが出来た。但し、組合がやるべき業務量も予想以上にあった。

ゴンドラ工法を採用した結果、工事中に居住者からの苦情が全くなかった。(足場工法だと工事中の数ヶ月はずっと暗いので居住者の不満やストレスがあった)

外壁塗装工事の際、外壁の色を区分所有者の投票により選定するなど理事会が工夫を行なった。

工事中は毎日理事により進捗状況や不具合が生じていないかなど監視活動を行なった。

過去の大規模修繕について、関係図書の保管や修繕履歴一覧の作成を行なっているため、役員交替や修繕計画作成の際に役立っている。

#### (6) 長期修繕計画

ア．長期修繕計画が作成されていない管理組合もあったが、現状で不安のある設備等は把握しており、対応策についてもある程度の検討がされていた。

建物の老朽化に伴い予期せぬ計画外緊急工事が発生することが考えられるため、年間 200 万円の緊急工事費を長期修繕計画に盛り込んでいる。(築後 30 年程度、管理戸数 80 戸程度のマンションの事例)

長期修繕計画の作成にあたり、設計事務所等専門家の協力を得ている管理組合もあった。(案の作成：費用約 50 万円)

#### (7) 建替え

ア．建替えについては「次の世代の話」として、現時点は修繕を繰り返し建物の長寿命を図っていく予定である等、建替えについての積極的な意見はほとんど無かった。

A) 建替えについて以前に専門家に相談したところ、「建ぺい率・容積率の規制により現管理戸数の約 75%のマンションしか建てることができない」ことが分かった。

#### (8) その他管理全体について

##### 1) コミュニティ活動

ア．賃貸居住者の増加等の影響でコミュニティ形成が難しくなっているマンションが見受けられた。

イ．管理組合主催のイベントの中心になる子供の減少等により、従来行っていたイベント(花火大会、ぶどう狩り等)が取りやめになっている管理組合があった。

マンション内で1つの町内会を形成しているマンションの管理組合において、町内会主催の行事の裏方としてコミュニティ形成に協力している。

管理棟内の談話室を利用し書道等サークル活動を実施している。

屋上を利用したバーベキュー、花火観覧を開催している。

築 年など節目での記念パーティーや当該マンション沿革史の作成を行なった。理事会、親睦会で面識を持った高齢者がシニアクラブ(認可団体として行政より補助金が出ている)を作り、現在 30 名程度となっている。シニアクラブは月 2 回程度の活動を行なっている。(管理戸数 100 戸程度のマンションの事例)

管理組合内で親睦会を設置しており、年末年始の行事やリサイクル活動などを行なっている。

町内会にて、1年に1回のぶどう狩りや七夕のイベントを開催しており、管理組合はその裏方として協力している。

総会開催後に親睦を図って食事会を行なっている。

## 2) その他

ア．賃貸居住者が1～3割程度となっているマンションが多かった。一部のマンションは賃貸居住者が増加傾向となっていた。

イ．役員のなり手不足の件とは別に、居住者が高齢化や独居化することへの対策を課題としているマンションが見受けられた。

グリーンボックス（目安箱）を設置して居住者からの不満等意見を広く求め、より良い環境創りを目指している。

管理運営のコンセプトとして、「建物を大切に、快適で安心して住める環境づくり」を心掛けている。

常日頃、「自分の住まいを大切に」ということを区分所有者との会話の中で触れ、意識付けを行なっている。

A) 区分所有者へ他の財産同様に「1つの財産であるマンションについても維持管理、保全管理などについて意識付けが重要である」と考えている。

B) 居住者名簿は作成していないが、ほとんど頭の中に入っている。書類化の必要性も感じているがプライバシーの問題を懸念している。

## 第4章 調査結果の分析、考察

結果が良い考察

結果が悪い考察（問題点、課題）

### 1. マンションの建築動向

#### (1) 建築時期

建築後 25 年以上経過した分譲マンションは現在、14.3%であるが 10 年後は約 32%（1,350 棟/4,200 棟）で、20 年後には約 54%（2,800 棟/5,200 棟）になる見込みである。

このため、大規模修繕等が必要な高経年マンションに対する情報提供や相談窓口等の制度が早期に必要である。

#### (2) 戸数規模

戸数規模別の棟数について、全分譲マンションに対する 30 戸以下の分譲マンションの割合が、国土交通省による平成 15 年度マンション総合調査（以降、単に「総合調査」とする）では 19.4%であるのに対し、本調査では 40.7%となっており、札幌市では戸数規模の小さいマンションが多い状況にある。さらに札幌市で 2000～2003 年に建設された分譲マンションのうち 30 戸以下の割合は 47.2%（全 388 棟のうち 183 棟）となっており、今後も小規模の分譲マンションが多く建設される傾向である。

管理規約の未作成や情報収集の困難さなどの様々な問題を抱える小規模マンションへの対策が急務であると考えられる。

また、1 棟当たりの管理戸数が減少していながらも延床面積が微増となっており、換算専有面積の 2000～2003 年の値は 1980～1984 年の値の 2 割増となっているため、「ゆとり」の面で居住性が向上していると思われる。

#### (3) 階数、構造

建築時期別階数規模別棟数割合から、1995 年以降 11 階建以上の分譲マンション建設が顕著に増加しており、今後、全分譲マンションに対する 11 階建以上のマンションの占める割合が急速に高くなる見込みである。

将来的に維持管理や修繕において、高層マンション特有のエレベーターや受水槽などの設備面での問題が多くなると考えられる。

高層マンションが顕著に増加する一方、延床面積は微増となっているため、上下に細長いマンションが増えていることが判断できる。さらに「廊下型マンション」から他の階段室の居住者とほとんど顔をあわせることがない状況となる「階段室型マンション」へ移り変わっていることも想定される。

このため、より積極的なコミュニティ形成を図ることが望まれる。

#### (4) 容積率

法定容積率に対する充足率において、2000～2003年に建設のマンションは「100%超」が74.0%も占めているが、この時期、全市的に用途地域が指定する容積率が大きく変更されたわけではないため、この原因は容積率の特例措置によるものが多いと判断される。

しかし、特例措置を考慮したとしても法定容積率の充足率が100%に近いマンションの建設は少なからず進んでいると考えられる。短絡的には言い切れないが、将来的にこのようなマンションが建替えを考えた際に、現状と同程度の権利床を維持すると保留床が確保できないため建替えによる収入は見込めないケースが多くなる。また、建替えの問題点として「建替え資金の調達」が最も多く挙げられることから建替えが現時点以上に困難になると思われる。

より一層、大規模修繕を重ねて躯体の長寿命化を図る方法への不安解消や問題解決の検討が必要になる。

## 2. 管理組合、理事会、総会

### (1) 管理組合

管理組合の法人化状況について、「法人化している」は、総合調査では17.0%（本調査に合わせて対象を高経年に限定）であるが、本調査では28.5%となっており11.5ポイント高い。札幌市ではほとんど法人化していない小規模マンションが多い割に高い値となっているのは、中規模以上の分譲マンションにて法人化するメリット（契約の安定性など）をよく認識しているということが考えられる。

表 4-2-1 管理組合の法人化有無(平成 15 年総合調査)

		合計	管理組合法人としている	管理組合法人としていない
全体		990 100.0%	99 10.0%	891 90.0%
高経年		182 100.0%	31 17.0%	151 83.0%
建築時期別	-1964	3 100.0%	1 33.3%	2 66.7%
	-1969	25 100.0%	5 20.0%	20 80.0%
	-1974	64 100.0%	14 21.9%	50 78.1%
	-1979	90 100.0%	11 12.2%	79 87.8%

## (2) 役員

役員の数について、総合調査と比較してほぼ同様の結果であった。

役員の任期については、総合調査では1年が7割程度、2年が3割弱で本調査とほぼ反対の結果となっている。総合調査の前回調査（平成11年度）と今回調査（平成15年度）の比較で任期1年が減少し2年が増加していることや本調査が高経年マンションを対象としていることから、「任期が1年」であったマンションが年数を経ると「任期を2年」に変更する傾向があると考察できる。実際に本調査ヒアリングにおいて半数交代制の導入や輪番間隔の長期化のために任期を1年から2年に変更している管理組合も存在した。

改選方法について、総合調査では「輪番・抽選」が68.9%、「立候補・推薦」が23.5%となっており本調査とほぼ反対の結果であるが、役員の任期同様、本調査が高経年のマンションが対象であり、また、高経年のマンションでの役員のなり手不足が問題になっていることが一因と考えられる。

役員は固定化されている傾向にあり、役員の高齢化も進んでいる。役員固定化の要因として、「区分所有者の高齢化による積極的に行動可能な人材の不足」や「相続による賃貸化などにおける不在区分所有者の増加に伴う、役員への選出資格を有する区分所有者の不足」などが考えられる。

役員が固定化することによる問題点として、以下の点が考えられる。

世代交代がされていないため組合運営のノウハウの継承が出来ず、次の世代への移行期に大きな混乱が生ずる可能性がある。

管理組合運営方針に偏りが生ずる可能性がある。

役員業務を担当している区分所有者への負担が多くなる。

役員業務を担当していない一般の区分所有者の無関心さが増し、固定化が進む。

また、本調査ヒアリングにおいて、役員の負担を軽減するためにマンション管理士派遣事業を利用して勉強会を開催し、役員のレベルアップや情報収集を行なっているマンションも存在した。

一方、そういった事業を知らないマンションも多く存在しているため、管理組合への情報提供が重要であると考えられる。



### (3) 理事会

理事会の議事録については、ほとんどの管理組合で作成・保管され、一般の区分所有者が閲覧できるようになっていた。このほか、議事録を必ず全戸へ配布または回覧している管理組合、重要な案件のみ全戸配布している管理組合、広報誌として再整理したのち配布している管理組合など様々であった。

理事会からの一般区分所有者への情報公開は、理事会と一般区分所有者との意志疎通、信頼関係に大きく影響を及ぼすことであるため、重要であると考えられる。

また、本調査ヒアリングにおいて、他のマンションの情報を参考に、自分たちのマンションに役立てたいと考えている理事会が多くあった。自分たちのマンションと同様の問題を抱えている他のマンションが実施した対策の具体例を知ることによって、自分たちのマンションの方針を決める手助けとなっている。

このようなマンション同士の横の繋がりをネットワーク化し、サポートすることは有効であると思われる。

### (4) 総会

総会の開催について、20戸以下のマンションに着目し「理事会の開催が少ない」とこと併せて考察すると、小規模マンションでは協議が必要な案件がある場合に、理事会を開催せず、戸数規模が小さいことから招集しやすい総会を「年2~3回」開催していることがよくあるものと想定される。また、小規模マンションで総会出席者が50%程度と高くなっているのが特徴的であった。

総会の議事録については、全戸に対して配布している管理組合が多かったが、理事のみへ配布している管理組合や管理員室で保管し区分所有者による閲覧方式としている管理組合もあった。

総会の議事録を配布することは、一般の区分所有者のマンション管理に対する意識付けに繋がると考えられる。

### 3. 管理規約・使用細則

#### (1) 標準管理規約

マンション標準管理規約の認知状況について、本調査では戸数規模が大規模な分譲マンションほど認知の割合が高く、かつ、より新しい標準管理規約を認知している傾向にある。一方、20戸以下の管理組合にて「知らない」が47.6%と高い値となっている。

戸数規模による組織性や積極性などの情報収集能力の差が認知状況に影響を与えていることが推察される。

#### (2) 管理規約

管理規約の有無について、総合調査では「あり」が99.6%とほとんど全てになっているが、本調査では「あり」が92.6%と若干低い値となっている。本調査では比較的規模の小さいマンションが多く認められていることと、規模が小さいマンションは管理規約にとらわれず、常識や慣例に基づいて運営が行なわれていることがいくつか見られることによるものと思われる。

しかし、管理規約がない分譲マンションで現在問題となっていないことも、区分所有者の世代交代等により将来的に大きな問題へ発展しかねないため、現状に即している慣例的ルールは区分所有者の合意を得たうえで、明確に管理規約として定めておくことが望ましいと考えられる。

管理規約の改正状況について、「改正したことがある」は本調査では78.4%となっており、総合調査の78.9%（対象を高経年に限定）と同様になっている。

改正するに至らなくとも、当該分譲マンションの実態に照らし合わせて見直しすることは大切であると考えられる。

表 4-3-1 管理規約の改正状況(平成15年総合調査)

		合計	改正された 事がある	改正された 事はない
全体		948 100.0%	548 57.8%	400 42.2%
高経年		171 100.0%	135 78.9%	36 21.1%
建築 時期 別	-1964	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%
	-1969	23 100.0%	17 73.9%	6 26.1%
	-1974	60 100.0%	47 78.3%	13 21.7%
	-1979	85 100.0%	69 81.2%	16 18.8%

本調査では、平成 16 年に改正された最新のマンション標準管理規約ではなく、旧版の標準管理規約をベースに当該マンションの管理規約が作成されている管理組合も多く存在していたが、それぞれが居住者の実態や過去にあった問題等を考慮して管理規約の幾度かの見直しを行っており、上手く運用している。

管理規約は標準管理規約に準拠していることよりもそのマンションに合った意味のあるルールが盛り込まれていることが重要であると考えられる。

#### 4. 管理費・修繕積立金

##### (1) 修繕積立金額

本調査ヒアリング対象 20 管理組合の戸当たり修繕積立金平均額は約 11,200 円 / 戸・月であり、総合調査 9,066 円 / 戸・月より 2,000 円程度高くなっている。これは、ヒアリングが高経年マンションを対象としており、ほとんどのマンションが修繕積立金の見直しを行っていて分譲当初より増額されていることが一因としてある。

##### (2) 滞納問題

本調査アンケートの自由欄に記載された中では、滞納問題で困っている管理組合が多く存在しているため、対応策の整理、検討、展開が必要である。

#### 5. 管理委託、専門家

##### (1) 管理会社

管理業務の実施方法について、総合調査（対象を高経年に限定）では「全て委託」が 47.5%、「一部委託」が 29.1%、「自主管理」が 21.2%であるのに対し、本調査では順に 40.0%、27.9%、32.1%となっている。本調査結果として戸数規模が小さいマンションが多く、「自主管理」の割合が高くなっているため、総合調査と違いが出ているものと思われる。

表 4-5-1 管理業務の実施方法(平成 15 年総合調査)

	合計	管理業務の 全てを管理業 者に委託	管理業務の 一部を管理業 者に委託	事務・管理の 一部を管理業 者以外	組合が事務・ 事務以外は 管理業者以 外	組合事務・事 務以外は管 理業者以外	管理組合が 自主管理を 実施	その他
全体	1,005	696	172	14	32	9	77	5
	100.0%	69.3%	17.1%	1.4%	3.2%	0.9%	7.7%	0.5%
高経年	179	85	33	3	13	3	38	4
	100.0%	47.5%	18.4%	1.7%	7.3%	1.7%	21.2%	2.2%
建築 時期 別	-1964	5	3	0	0	0	2	0
		100.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%
	-1969	24	10	7	0	3	4	0
		100.0%	41.7%	29.2%	0.0%	12.5%	0.0%	16.7%
-1974	60	26	8	2	5	0	17	2
	100.0%	43.3%	13.3%	3.3%	8.3%	0.0%	28.3%	3.3%
-1979	90	46	18	1	5	3	15	2
	100.0%	51.1%	20.0%	1.1%	5.6%	3.3%	16.7%	2.2%

管理会社の変更有無について、対象を老朽に限定した総合調査では「分譲時の業者と同じ」が64.1%、「分譲時の業者と異なる」が22.7%であるのに対し、本調査では順に42.9%、52.7%となっている。

表 4-5-2 管理会社の変更有無(平成 15 年総合調査)

		合計	分譲時のマンション管理業者	分譲時から現在の管理業者に変更	その他
全体		884 100.0%	770 87.1%	88 10.0%	26 2.9%
高経年		128 100.0%	82 64.1%	29 22.7%	17 13.3%
建築時期別	-1964	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	-1969	20 100.0%	12 60.0%	6 30.0%	2 10.0%
	-1974	39 100.0%	22 56.4%	7 17.9%	10 25.6%
	-1979	66 100.0%	45 68.2%	16 24.2%	5 7.6%

管理会社への委託内容について、総合調査とほぼ同様の結果となっている。「共用部分の管理、修繕の企画・実施」、「設備管理」については、専門的な知識が必要になる点や管理会社を経由すると費用が高額になる点、管理が恒常的でない点などが理由で、他の委託内容に比べて低い値となっていると思われる。

また、管理会社と良好な関係が保たれていても管理会社を信頼して全て任せてしまうのではなく定期的に費用対効果の検討や業務内容についてチェックを行ない、区分所有者の利益が損なわれないようにする必要があると考えられる。

管理委託契約書がマンション標準管理委託契約書に準拠しているかどうかについて、総合調査(対象を高経年に限定)では「概ね準拠している」が91.8%であるのに対し、本調査では75.0%となっており若干低い値となっている。

表 4-5-3 標準管理委託契約書への準拠状況(平成 15 年総合調査)

		合計	概ね準拠している	一部準拠している	全く準拠していない
全体		815 100.0%	787 96.6%	26 3.2%	2 0.2%
高経年		122 100.0%	112 91.8%	8 6.6%	2 1.6%
建築時期別	-1964	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%
	-1969	18 100.0%	17 94.4%	1 5.6%	0 0.0%
	-1974	37 100.0%	35 94.6%	2 5.4%	0 0.0%
	-1979	64 100.0%	58 90.6%	4 6.3%	2 3.1%

本調査アンケートでは、41～100戸の規模のマンションにて、「管理業務を全て委託」「管理会社は分譲時の業者と同じ」「従前の委託内容は現在の委託内容と同じ」「管理委託契約書は分譲時の管理会社が作成」「管理委託契約書は最新の標準管理委託契約書に準拠」の割合が高めとなっており、管理会社との関係が深い傾向があらわれている。

## (2) 管理員

本調査アンケートでは、管理委託している分譲マンションのうち 85.7%が管理員を設置しており、41戸以上のマンションに限ると9割以上が管理員を設置していることとなる。

## (3) 専門家

本調査アンケートでは、マンション管理士に係わる「北海道マンション管理組合連合会」「マンション管理センター」等への相談や、これらが開催するシンポジウム、勉強会に参加しているマンションは半数以上となっている。さらに、ヒアリングでは専門家の活用は重要であるという回答が多く、建築士やマンション管理士の活用が具体的に想定されていた。

今後、国が主体となって、マンション管理上の各専門家の活動分野をより明確にして、管理組合側から積極的に連絡を取ることが出来るような仕組みづくりの検討が必要と思われる。

## 6. 保守点検、過去の大規模修繕

### (1) 保守点検

日常点検をはじめ保守点検は専門業者による建物診断と同様に大規模修繕のタイミングを計る目安の一つとなっている。保守点検を積極的に実施することにより、劣化度を把握した上での実態に即した修繕時期、内容による長期修繕計画の見直しを行なうことが出来るメリットがある。(メリット：計画している大規模修繕の延期や、計画している大規模修繕の不必要になる工事部分を省くことなど)

## (2) 過去の大規模修繕

大規模修繕実施状況について、総合調査（対象を高経年に限定）と本調査アンケートを比較すると、総合調査では「鉄部塗装」「屋上防水」が共に9割に近い値となっているが、本調査では順に67.6%、76.7%と低めの値となっている。総合調査の「外壁塗装」に対して「鉄部塗装」「屋上防水」が9割と高い値で同程度となっていることから3つの工種を一体的に修繕していると想定できるが、本調査の「外壁塗装」に対して「鉄部塗装」「屋上防水」は約15～25ポイント低い値となっており、「外壁塗装」の工事が個別に実施されている場合も少なからずあることが伺える。

仮設にかかる工事費用の点から、「外壁塗装」「鉄部塗装」「屋上防水」の3つの工種を一体的に修繕するように計画を立てることも望まれる。

表 4-6-1 大規模修繕実施状況(平成15年総合調査)

	合計	外壁補修	鉄部塗装	屋上防水	給水管取替え / 更正	排水管取替え / 更正	大規模工事は実 施していない
全体	931 100.0%	525 56.4%	564 60.6%	492 52.8%	251 27.0%	191 20.5%	297 31.9%
高経年	180 100.0%	170 94.4%	161 89.4%	156 86.7%	104 57.8%	81 45.0%	3 1.7%
建 築 時 期 別	-1964	3 100.0%	3 100.0%	3 100.0%	3 33.3%	2 66.7%	0 0.0%
	-1969	24 100.0%	22 91.7%	22 91.7%	21 87.5%	18 75.0%	16 66.7%
	-1974	60 100.0%	58 96.7%	52 86.7%	52 86.7%	39 65.0%	30 50.0%
	-1979	93 100.0%	87 93.5%	84 90.3%	80 86.0%	46 49.5%	33 35.5%

修繕委員会を設置している割合について、総合調査と本調査に大きな違いは見られなかったが、両調査に共通して戸数規模が小さいほど修繕委員会が設置されておらず、理事会が兼任している割合が高くなっている。

このため、小規模マンションの理事会は大規模修繕時に負担が大きくなっていることが多いものと判断される。

建物診断の実施について、総合調査では93.4%が実施しているのに対し、本調査では76.0%と17.4ポイント低くなっている。修繕委員会設置同様に戸数規模が小さいほど実施していない傾向となっている。

## 7. 長期修繕計画

長期修繕計画の作成状況について、総合調査（対象を高経年に限定）では 84.4%の管理組合で作成しているが、本調査アンケートでは 54.5%のみが作成しており、30ポイントも低い結果となっている。

戸数規模が小規模なマンションほど長期修繕計画を作成していない傾向があるものと考えられる。

表 4-7-1 長期修繕計画の作成状況及び作成主体(平成 15 年総合調査)

	合計	作成している								作成していない	
		管理組合	MS管理業者	分譲業者	MS管理センター	MS保全診断センター	建築士等専門家	その他	不明		
全体	995	826	169	491	53	16	5	40	16	36	169
	100.0%	83.0%	17.0%	49.3%	5.3%	1.6%	0.5%	4.0%	1.6%	3.6%	17.0%
高経年	186	157	67	60	3	4	2	11	6	4	29
	100.0%	84.4%	36.0%	32.3%	1.6%	2.2%	1.1%	5.9%	3.2%	2.2%	15.6%
建築時期別	-1964	5	5	1	3	0	1	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	20.0%	60.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	-1969	25	21	10	8	2	0	0	1	0	4
		100.0%	84.0%	40.0%	32.0%	8.0%	0.0%	0.0%	4.0%	0.0%	0.0%
	-1974	63	54	26	18	0	1	2	2	3	2
	100.0%	85.7%	41.3%	28.6%	0.0%	1.6%	3.2%	3.2%	4.8%	3.2%	
-1979	93	77	30	31	1	2	0	8	3	2	
	100.0%	82.8%	32.3%	33.3%	1.1%	2.2%	0.0%	8.6%	3.2%	2.2%	

次回大規模修繕の資金手当として、総合調査では「借入金」について 7.8%の管理組合が予定していることに対し、本調査アンケートでは 24.5%の管理組合が予定しており、高めの値となっている。

本調査における長期修繕計画の作成割合が総合調査に比して低いことが、計画的な資金調達を行なうことができていない理由と推察される。

点検などにより定期的に施設、設備の老朽具合を把握し、工事計画や資金計画について随時見直しを行なって、突発的な徴収金、借入金を防ぐことが必要であると思われる。

## 8. 建替え

建替え実施にあたり問題となることとして、「資金調達が困難な区分所有者がいる」が総合調査でも本調査アンケートでも最も多くなっている。

建替え実施にあたっては資金調達が困難であることや合意形成が難しいことなど問題が多いため、建替えを実施せざるを得ない状況に至らないように点検や必要な修繕などの維持管理を計画的に行なうことが重要であると考えられる。



## 第5章 まとめ

### 1. 調査結果総括

#### (1) 札幌市内の全ての分譲マンションについて

総数は、棟数が3,214棟、管理戸数が146,390戸である。全棟数の約3分の1が中央区の市街地部分に集中しており、その他は地下鉄やJRの沿線など交通利便性の高い地域に分布している。

高度経済成長期・地下鉄建設期の1970年代に分譲マンションが多く建設され始め、その建設数は年々増加傾向にあり、バブル経済が破綻した後の最近数年では建設数が幾分減少しているものの、1年間に約100棟(約4,000戸)が新しく建設されている。

戸数規模別では、21～30戸の分譲マンションが全体の2割強と最も多く、30戸以下は全体の4割以上を占めている。近年の建設では30戸以下が半数近くまでに及んでいる。管理戸数は1980年以降減少傾向にあり、小規模化が進んでいる。

階数について、1989年以前は6階建以下の分譲マンションがその半数を占めていたが、1990年以降高層マンションが建設されはじめ、近年の建設では11階建以上が約7割を占めている。さらに近年15階建以上も多くなってきており、札幌でも超高層マンションが増えてきている。

#### (2) 高経年(建築後25年以上経過)の分譲マンションについて

対象棟数は460棟で、全棟数の14.3%となっている。

役員はなり手不足からメンバーが固定化しており、かつ、高齢の方が担当していることが多い。また、役員の任期は1年から2年へ変更されていく傾向がある。

管理規約は、ほとんどのマンションで存在しており、必要に応じて管理規約・使用細則の見直しを行なっているマンションが多い。一方、小規模の分譲マンションにて管理規約がないマンションや過去の改正状況が不明なマンションが見られた。

管理業務の実施方法は、管理会社などへ委託しているマンションが6割以上で、自主管理は小規模マンションを中心に3割程度となっている。管理委託内容、委託金額の見直し、さらには管理会社を変更しているマンションも多く存在していた。管理委託内容の変更では全て委託から一部委託への変更を行なっているマンションが多かった。また、基幹事務を行なっているにも係わらず、マンション管理業者登録簿へ登録していない管理会社や、契約更新時に重要事項説明を行なっていない管理会社が若干見られた。管理員業務を委託しているマンションは7割程度であり、管理員の資質を重要視しているマンションも多く存在している。マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書について、全体の9割程度のマンションが認知していたが、その役割や改正内容について把握できていないマンションも存在した。

大規模修繕は、ほとんどの分譲マンションで既に実施済みであり、その平均実施回数は概ね3回であった。工事別では外壁塗装、屋上防水、給水設備が多くなっており、初回大規模修繕について6割程度のマンションが建築後10～19年の間に実施してい



た。次回の大規模修繕工事について戸数規模が大きいマンションを中心に6割程度が予定している。次回の工事資金について、修繕積立金のみを予定しているマンションが6割強となっているが、修繕積立金以外に借入金や一時徴収金を予定しているマンションも3割以上存在している。大規模修繕時の修繕委員会は、4割弱の分譲マンションが設置しているが、小規模の分譲マンションで設置していないことが割合多く見受けられた。建物診断については、8割弱の分譲マンションが過去の大規模修繕時に実施しており、次回の大規模修繕についても、ほぼ同程度のマンションが既の実施済みあるいは今後実施する予定となっている。実施する内容では構造安全性、設備の水準が多くなっている。

長期修繕計画は5割以上が作成済みであるが、小規模なマンションを中心に3割が未作成や不明となっている。計画期間は半数以上が10～24年であり、計画の見直しは作成済みマンションの8割以上が行なっている。また、修繕積立金の見直しを6割強が行なっており、そのうち、5割弱が長期修繕計画の見直しと連動して行なうとなっている。

今後の老朽化対策として、維持回復を中心に大規模修繕を重ねることによる長寿命化が7割強と多く、建替えの実施はわずかであった。また、建替えの際の問題点や管理組合が必要としている施策には、建替え資金の不足に関係することが最も多く、次いで区分所有者の合意形成の困難さに関係することが多くなっている。

20戸以下を中心に公的機関等へ相談経験のない分譲マンションが多く、何らかの相談をしたことがあるマンションは全体の半数程度にとどまっている。相談経験があるマンションのうち、マンション管理士に係わる相談先への相談が8割程度と多くなっている。

## 2. 課題と改善策

(1) 管理組合運営	
課題	改善策(ヒアリングから得られた取組み事例)
<p>役員のなり手が不足(固定化)している。</p>	<p>役員の就任資格を「区分所有者の配偶者」、「1親等以内、同居、20歳以上」、「不在区分所有者」、「賃貸居住者」など拡大している。</p> <p>役員を輪番制で選出している。</p> <p>役員選考委員会を設置して立候補、推薦を積極的に促す活動を行なっている。</p> <p>主婦をはじめ女性からも積極的に役員を選出している。</p> <p>役員へは報酬を支給している。</p> <p>管理組合外部より区分所有法に定める管理者を選任する。</p>
<p>役員を担当している一部の区分所有者に負担が集中している。</p>	<p>役員の任期を2年とし毎年半数を改選し、理事会運営の継続性の確保や引継時の負担を軽減させている。</p> <p>大規模修繕委員会など専門委員会を積極的に設置し、理事以外の一般区分所有者から専門委員を選出することで理事の業務量を軽減させている。</p> <p>業務分担を明確に行なうことで理事長への業務集中を防いでいる。</p> <p>公的機関によりマンション管理士など専門家を用いた管理組合運営の支援体制を充実させる。</p>
<p>マンション管理運営に関する知識や持っている情報量は管理組合により大差がある。</p>	<p>インターネットを利用して積極的に情報収集を行ない、マンションの管理運営に役立てている。</p> <p>マンション管理士派遣事業を利用して勉強会を開催し、役員のマニション管理運営に関する知識の向上を図っている。</p> <p>北海道マンション管理組合連合会が主催している会合で他マンションの管理組合との情報交換を行なっている。</p> <p>公的機関等から全管理組合への情報の網羅的な開示方法の検討を行なう。</p> <p>公的機関等から管理組合のタイプ毎に必要な情報を提供する。(新築、高経年、小規模、大規模、団地型、複合型等)</p> <p>管理組合同士の情報交換を促すために横の繋がりサポートを公的機関が行なう。</p>

課題	改善策(ヒアリングから得られた取組み事例)
「総会の出席率が低い」等、一般の区分所有者のマンション管理に関する意識が低い。	議案の重要度によって委任状と議決権行使書を使い分けて使用している。 管理組合内で所有者にマンションの維持管理に対する意識の啓発を行ない、総会出席を促す。

#### ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

理事会をスムーズに進行させることを目的に、議案、検討用資料を各理事に事前配布し周知を図っている。

理事会の参加率を上げることを目的に、開催日の固定や食事・参加手当、交通費の支給を行なっている。

総会をスムーズに進行させることを目的に、説明に時間を要する議案がある場合は区分所有者に対して、事前に議案の詳しい内容やその背景について説明を行ない、理解を得ている。

## (2) 管理規約・使用細則

課題	改善策(ヒアリングから得られた取組み事例)
標準管理規約の理解度や改正についての把握状況は管理組合によって大差がある。	<p>公的機関から全管理組合への情報の網羅的な開示方法の検討を行なう。</p> <p>管理規約の改正時には公的機関等から管理組合へ改正内容についての説明会を開催する。</p>
管理規約・使用細則に対する理解が不十分な区分所有者が存在する。	<p>新入居者に対しては、入居時に理事会より管理規約、使用細則の中で誤解を招き易いペット飼育などの項目について詳しく説明を行ない「勘違い」による管理規約及び使用細則の違反を抑止している。</p> <p>管理組合により管理規約・使用細則をより理解し易くまとめたしおり等を作成する。</p>
管理規約が現在の管理実態に合っていない。	<p>平成 16 年に改正されたマンション標準管理規約ではなく昭和 58 年、平成 9 年の中高層住宅標準管理規約をベースとし管理規約を作成している管理組合も多く存在していたが、居住者の実態や過去にあった問題等を考慮して幾度かの見直しが行なわれており、上手に運用している。</p> <p>インターネットで公開されている他マンションの事例などの情報を参考にし、管理規約、使用細則の見直しに役立てている。</p> <p>居住者の現状(高齢化・単身化傾向)に合わせてペットの飼育を可能とした。</p> <p>ペットの飼育に関する使用細則には、サイズ(体長、体重)制限について明記している。</p> <p>公的機関やマンション管理士等専門家の相談体制を充実させ、規約の改正などについても支援活動を行なう。</p>
管理規約が存在しない。	<p>当該管理組合の実態に即して管理規約を作成する。現在問題となっていない慣例的ルールについても区分所有者の合意を得たうえで、明確に管理規約・使用細則として定めておく。</p>

### ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

ペットクラブを創設しマナーやルールの検討を行なっている。

マンション管理士の活用を管理規約に明示することを検討している。

### (3) 管理費・修繕積立金

課題	改善策(ヒアリングから得られた取組み事例)
<p>管理費等諸経費の滞納問題を抱えている。</p>	<p>管理規約で滞納に関する内容について厳しく規定している。</p> <p>管理委託契約書の中で管理会社の滞納者に対する請求業務について細かく規定している。</p> <p>滞納者との話し合いの上、滞納金の支払い計画書の作成に基づき回収を行なっている。</p> <p>滞納状況を広報で公開(個人名は伏せる)することで滞納者は少なくなっている。</p> <p>滞納者に対しての法的措置について掲示板等で公開することで、他区分所有者の滞納抑止となっている。</p> <p>特定承継人から滞納金回収を行なっている。</p> <p>専門家(弁護士)に依頼し裁判等法的処置により、未回収金の大幅な減少に成功している。</p> <p>滞納者に対して遅延損害金の徴収を行なっている。</p> <p>公的機関や専門家等による滞納問題に対する相談体制を充実する。(法的措置への支援活動)</p> <p>公的機関等において滞納者への対応方法をマニュアル化し水平展開を行なう。</p> <p>公的機関等により、マンション管理士など専門家に寄せられた相談事例などを含めた情報開示を行なう。</p>
<p>管理費・修繕積立金が適切に設定されていない。</p>	<p>修繕積立金は長期修繕計画や大規模修繕を勘案し細かい見直しを行なっている。</p> <p>長期修繕計画を作成し、計画に即した修繕積立金に変更する。</p> <p>現在の管理費・修繕積立金額の検証を第三者機関により行なう。</p>

#### ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

ペイオフ対策としては、複数の銀行に預金の分散を行なっている管理組合が多く、国債、すまい債、決済預金の検討、実施も進められている。

(4) 管理委託、専門家

課題	改善策(ヒアリングから得られた取組み事例)
<p>マンション管理適正化法に違反している管理会社が存在する。(重要事項の説明を行っていない、マンション管理業者登録簿に未登録)</p>	<p>管理会社がマンション管理業者登録簿に未登録であったため、理事長より是正の要求を行なった。</p> <p>公的機関により管理会社へ「マンション管理適正化法」、「標準管理委託契約書」の一層の理解及び、適正な管理業務の在り方に関するセミナーを開催する。</p> <p>公的機関から管理組合に対して、委託を行なっている管理会社に関するアンケートを配付し、管理会社の業務実態の調査を行なう。</p>
<p>委託料に見合ったサービスを管理会社が提供していない。</p>	<p>同委託内容で他社に見積もりを依頼し委託料の妥当性の検討を行なっている。</p> <p>経費削減を目的に除雪業務などの直接業者と契約出来る業務については直接契約を行なっている。</p> <p>委託契約書には委託を行ないたい業務のみを盛り込み、無駄な経費を削減している。</p> <p>委託料の妥当性についてマンション管理士等専門家による相談・調査体制を充実させる。</p> <p>公的機関から管理組合に対して、委託を行なっている管理会社に関するアンケートを配付し、管理会社の業務実態の調査を行なう。</p>
<p>「マンション管理士派遣事業」等のマンション管理士を活用できる事業について知らない管理組合も多く存在している。</p>	<p>国が主体となってマンション管理上の公的機関や専門家等の活動分野をより明確にして、管理組合側から容易に連絡を取ることができるよう仕組みづくりを行なう。</p> <p>行政が実施しているマンション関連事業については、行政の別に関わらず関連事業の情報公開を一元的に行なう。</p>

ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

管理会社に管理委託を行なっているが、あくまでも管理組合が主体性を持ちマンション管理を行なっている。

居住区分所有者と賃貸居住者が直接コミュニケーションをとることが困難となり、日常唯一の窓口となる管理員が重要となり、高い資質を要求している。

管理員により高齢居住者に対する支援が行なわれている。

建物の高経年化に伴う設備等の補修は、管理員により直接行なわれている。

(5) 大規模修繕、長期修繕計画、建替え

課題	改善策(ヒアリングから得られた取組み事例)
<p>今後、大規模修繕対象の高経年マンションが急速に増加する。</p>	<p>公的機関や専門家等により、管理組合が大規模修繕時に必要な情報提供や相談窓口の制度の整備を行なう。 高経年に至る前に各管理組合にて長期修繕計画の作成、見直しを行なう。</p>
<p>将来的に高層マンション特有のエレベータや受水槽などの設備面における問題が多くなる。</p>	<p>設備面における専門家を相談窓口配置する。</p>
<p>小規模マンションにおける大規模修繕時の運営面、資金面での負担が大きくなっていることが多い。</p>	<p>公的機関や専門家等による大規模修繕運営支援の検討を行なう。 公的機関による資金等支援の検討を行なう。</p>
<p>長期修繕計画が作成されていない。</p>	<p>設計事務所等専門家の協力を得て長期修繕計画を作成している。 建物の老朽化に伴い予期せぬ計画外工事が発生することが考えられるため、長期修繕計画に緊急工事費を盛り込んでいる。 長期修繕計画は作成されていないが、現状で不安のある設備等は把握しており、対応策についてもある程度検討している。</p>
<p>外壁塗装工事と鉄部塗装、屋上防水工事が別々に実施されており、費用面で有効な修繕が行なわれていない。</p>	<p>公的機関において「マンション標準長期修繕計画」を作成、展開し、管理組合の参考として長期修繕計画の作成、見直しを促す。 点検などにより定期的に施設、設備の老朽具合を管理組合が把握し、必要に応じて工事計画や資金計画について随時見直しを行なう。</p>
<p>資金調達や合意形成の面で建替えは困難である。</p>	<p>建替えを実施せざるを得ない状況に至らないように、点検・建物診断、必要な修繕などの維持管理を計画的に行なう。</p>

#### ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

大規模修繕で工事別に個別発注方式を採用することで工事費の大幅な低廉化を実現した。但し、大規模修繕に関する管理組合が負担する業務量は一括発注方式より多くなった。

工事中は毎日理事により、工事の進捗状況や不具合が生じていないかなど監視活動を行なっている。

外壁塗装工事で壁の色の選定にあたり、サンプルの展示や壁の色の投票を行なうなど、様々な工夫がされている。

大規模修繕の際にゴンドラ工法を採用した結果、工事中の遮光や騒音による居住者からの苦情が無く円滑に工事を進めることが出来た。

過去の大規模修繕に係わる関係図書の保管、修繕履歴一覧の作成を行ない修繕計画の資料として役立てている。

#### (6) その他

課題	改善策( :ヒアリングから得られた取組み事例)
賃貸居住者の増加などの影響でコミュニティの形成が困難となっている。	管理棟の談話室を利用してサークル活動を行なっている。 マンションの屋上を利用してバーベキュー、花火観覧会を開催している。 町内会の裏方としてコミュニティ形成に協力している。 総会開催後に食事会を行ない親睦を図っている。

#### ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

グリーンボックス(目安箱)を設置して居住者からの不満など広く意見を求め、より良い環境創りを目指している。



## 札幌市・分譲マンションアンケート

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(直接ご記入ください)

マンション名	_____		
所在地	_____ 区 _____		
完成年月	昭和・平成 _____ 年 _____ 月 完成		
総管理戸数	_____ 戸 うち、空家 _____ 戸		
区分所有数	住宅 _____ 戸、店舗 _____ 戸、事務所 _____ 戸		
階数・構造	地上 _____ 階、地下 _____ 階、構造 _____		
建築面積	_____ m <sup>2</sup>	延床面積	_____ m <sup>2</sup>
敷地面積	_____ m <sup>2</sup>	用途地域	_____

問2 管理組合について、お伺いいたします。

2-1. 管理組合は、どのように結成されましたか(1つに )

1 分譲会社の指導で結成	2 区分所有者が自主的に結成
3 管理会社の指導で結成	4 その他( _____ )

2-2. 管理組合は、いつ設立されましたか(1つに )

1 入居と同時に	2 入居から1年以内
3 入居から1年~10年	4 入居から10年~20年以内
5 その他( _____ )	

2-3. 管理組合は、管理組合法人として登記されていますか(1つに )

1 法人化している	2 法人化していない
3 管理組合はない	→ 「3.管理規約について~」へお進み下さい

2-4. 管理組合の総会の開催頻度は、どの程度ですか(1つに )

1 毎月1回程度	2 年に2~3回
3 年1回	4 全く開催されていない
5 その他( _____ )	

2-5. 管理組合の理事会の開催頻度は、どの程度ですか(1つに )

1 毎月1回ある	2 必要に応じて(不定期)に開催する
3 全く開催されていない	4 その他( _____ )

問3 . 管理会社について、お伺いたします。

3 - 1 . 現在、管理会社などへ管理事務などの業務を委託していますか ( 1 つに ) 。

1 全て委託	2 一部を委託	3 委託していない
--------	---------	-----------

➤ 問4 . 管理規約へ進む



3 - 2 . 管理委託の内容はどの項目に該当しますか ( 該当する項目、全てに ) 。

1 管理組合の収入・支出	2 管理組合の出納	3 管理員事務
4 共用部分の管理・修繕の企画・実施	5 清掃事務	
6 設備管理事務	7 その他 ( )	

3 - 3 . 管理業務などを委託している管理会社は、分譲時の業者と同じですか ( 1 つに ) 。

1 分譲時の業者と同じ	2 分譲時の業者と異なる	3 その他 ( )
-------------	--------------	-----------

3 - 4 . 従前の委託方法は、どのようなものでしたか ( 1 つに ) 。

1 全て委託	2 一部を委託	3 委託していない
--------	---------	-----------

3 - 5 . 従前の委託内容は、現在と同じですか ( 1 つに ) 。

1 現在と同じ	2 現在とは異なる	3 その他 ( )
---------	-----------	-----------

3 - 6 . 現在、管理委託契約書はありますか ( 1 つに ) 。

1 管理委託契約書がある	2 管理委託契約書はない	3 わからない
--------------	--------------	---------

3 - 7 . 国土交通省が定めるマンション標準管理委託契約書は、平成15年4月に改正されました。標準管理委託契約書の存在は、ご存知ですか ( 1 つに ) 。

1 平成15年に改正された、マンション標準管理委託契約書を知っている
2 昭和57年に建設省 ( 当時 ) が定めた、中高層共同住宅標準管理委託契約書は知っているが、平成15年に改正されたマンション標準管理委託契約書は知らない
3 標準管理委託契約書自体を知らない

3 - 8 . 3 - 6 で、「委託契約書がある」と回答された方にお伺いたします。

管理委託契約書は、どのように作成していますか ( 1 つに ) 。

1 販売時の管理会社が作成した仕様に基づいて作成している
2 希望する業務委託の内容の仕様書を、管理組合で作成している
3 その他 ( )

3 - 9 . 3 - 6 で、「委託契約書がある」と回答された方にお伺いたします。

現在の管理委託契約書は、標準管理委託契約書に準拠していますか ( 1 つに ) 。

準拠している場合は、準拠の程度はどの程度ですか ( 1 つに ) 。

1 平成15年改正のマンション標準管理委託契約書に準拠	➤	1 ほぼ準拠している
2 昭和57年の中高層共同住宅標準管理委託契約書に準拠		2 一部準拠している
3 準拠していない		

3 - 10 . 管理会社は、マンション管理業者登録簿に登録された管理会社ですか ( 1 つに ) 。

1 登録された管理会社	2 未登録の管理会社	3 わからない
-------------	------------	---------



4 - 6 . 現在ある使用細則は、どのようなものですか (該当する項目、全てに )

1 専用部分の使用等に関する細則	2 専用部分のリフォームに関する使用細則
3 駐車場に関する使用細則	4 自転車・バイクに関する使用細則
5 専用庭に関する使用細則	6 集会所に関する使用細則
7 ペットの飼育に関する使用細則	8 ピアノの演奏等に関する使用細則
9 その他 ( )	

4 - 7 . 4 - 6で、「ある」と回答された方にお伺いいたします。使用細則を、区分所有者などの実態に合わせて、見直し、改正を行っていますか (1つに )

1 必要に応じて、何度か行った	2 行っていない	3 わからない
-----------------	----------	---------

問5 . マンションの大規模修繕、その計画について、お伺いいたします。

5 - 1 . 過去に大規模な修繕を実施したことは、ありますか (1つに )

また、「実施した」場合、その内容について、初回と最近実施した修繕の時期および工事内容はどのようなものでしたか (該当するもの全てに )

1 実施した	→	その回数 _____ 回
2 実施していない	→	5 - 5 へお進み下さい

	修繕時期	工事内容 (該当する内容は 内に )										
		外壁塗装	鉄部塗装	屋上防水	給水設備	排水設備	ガス設備	電気設備	エレベーター設備	外構		
過去の修繕	初回	平成 年	修繕 (既存機能回復)									
			改修 (既存機能向上)									
			改良 (新機能付加)	住戸面積拡大	共用スペース整備	耐震性能向上						
	最近	平成 年	修繕 (既存機能回復)									
			改修 (既存機能向上)									
			改良 (新機能付加)	住戸面積拡大	共用スペース整備	耐震性能向上	共用施設・屋外環境設備 エレベーター設置					

(過去の大規模修繕工事が、1回の場合は、「初回」の方へご記入ください。)

5 - 2 . 最近の大規模な修繕工事の際に、理事会とは別に修繕委員会 (専門委員会) を設置しましたか (1つに )

1 理事会とは別に設置した	2 理事会が兼任した
3 設置しなかった	4 わからない

5 - 3 . 過去の大規模な修繕工事の際に、建物診断 (耐震診断・劣化診断・機能診断など) を実施しましたか (1つに )。また、実施した場合、診断の依頼先はどこですか。

1 実施した	→ 依頼先	1 管理会社	2 マンションの建設会社
2 実施していない		3 設計事務所	4 建物診断専門会社
(1つに )		5 その他 ( )	6 依頼先不明



5 - 9 . 長期 ( 大規模 ) 修繕計画 ( 以下、長期修繕計画 ) を作成していますか ( 1 つに ) 。  
 「作成」または「作成を検討中」の場合は、その作成主体はどなたですか ( 1 つに ) 。

1 作成している	作成主体	1 管理組合	2 分譲会社	3 管理会社
2 作成を検討中		4 修繕工事会社	5 設計事務所	
3 作成していない		6 その他 ( )	7 依頼先不明	
4 わからない				

5 - 12へお進みください
5 - 10へお進みください

5 - 10 ~ 5 - 11は、5 - 9で長期修繕計画を「作成している」と回答された方に伺います。

5 - 10 . 現在の長期修繕計画の計画期間は、何年ですか ( 年数を記入 ) 。

期 間	昭和 平成	_____ 年	~	平成	_____ 年
-----	----------	---------	---	----	---------

5 - 11 . 長期修繕計画の見直しは、行っていますか ( 1 つに ) 。また、長期修繕計画の見直しに連動して、修繕積立金の見直しを行っていますか ( 1 つに ) 。

長 繕 期 計 修 画	1 定期的な見直しを行っている ( およそ _____ 年ごと )
	2 不定期に見直しを行っている
	3 見直しは行っていない
修 積 繕 立 金	1 長期修繕計画の見直しに連動して、積立金を見直しを行っている
	2 長期修繕計画の見直しとは連動してないが、積立金を見直しを行っている
	3 見直しは行っていない

5 - 12 . 5 - 9で長期修繕計画を「作成していない」と回答された方にお伺いいたします。  
 長期修繕計画を作成していない理由は何ですか ( 該当するもの全てに ) 。

1 もともと作成されていない	2 作成しようという者が少ない
3 作成方法がよくわからない	4 専門知識を持つ人が少ない
5 その他 ( )	

## 問 6 . 今後の建替えなどについて、お伺いいたします。

6 - 1 . 今後いつそう建築年数を重ねてゆくマンションに対する改善策として、現在のお考えは、次のうちどれに該当しますか ( 1 つに ) 。

1 大規模修繕を重ねて、躯体の長寿命化を図る	→	6 - 2へお進みください
2 建替えの実施	→	6 - 3へお進みください
3 わからない	→	6 - 4へお進みください

6 - 2 . 6 - 1で、「1 大規模修繕を重ねて~」と回答された方に伺います。

大規模修繕により、現在の建物の長寿命化を図る際、その方針として中心的な考え方となるのは、次のうちどれに該当しますか ( 1 つに ) 。

現時点でのお考えをお答え下さい。

1 既存性能の維持・回復を目的とした修繕を中心とする
2 部材・設備機器を、新しく、高性能のものに取り替える
3 増築・改造等を行い、新しい性能・機能、施設等を付加する
4 その他 ( )

6 - 3 . 6 - 1で、「2 建替えの実施」と回答された方に伺います。

建替えの計画は、現在どの段階まで進んでいますか(1つに )

1 具体的に実施の方向で計画中	2 検討はしているが、具体的な計画は未定
3 まだ、検討していない	4 その他( )

6 - 4 . 今後建て替えが必要になった場合に、建替えを円滑に実施する際に、問題となるものとして、どのような事が考えられますか(該当するもの全てに )

1 高齢者などの建替え資金の調達が難しい
2 区分所有者の合意形成が難しい
3 多くの移転予定者が考えられる
4 容積率等の法的規制を守るのが難しい
5 工事内容などに関する専門知識に対する不安がある
6 建て替えに伴う仮入居先の確保等が困難である
7 その他( )
8 特になし

6 - 5 . 建替え実施のために、必要な施策として、どのようなものが有効と考えられますか(該当するもの全てに )

1 容積率の特例措置	2 公的融資制度の優遇措置
3 税制上の優遇措置	4 公的機関によるアドバイス
5 高齢者・低所得者など、資金負担が困難な方に対する支援措置	
6 建替えの合意形成調整機関の設立	7 仮住居対策
8 マンション管理士など専門アドバイザーの活用	
9 その他( )	
10 特になし	

6 - 6 . 札幌市をはじめ様々な機関で、マンション・建物に関する相談窓口が開設されています。また、マンション管理に助言・指導等を行う専門家として「マンション管理士」という国家資格が創設され、有資格者が活躍しております。管理組合において、過去に公的機関・マンション管理士などへの相談や、その機関が行うシンポジウム・勉強会等に参加されたご経験はありますか(該当する内容は 内に )

マンション・建物に関する相談窓口、専門家	相談・助言の提示	シンポ・勉強会への参加
札幌市住宅課におけるマンション管理相談		
北海道建築部建築指導課 主査		
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(北海道支部)		
(社)北海道マンション管理組合連合会		
(財)北海道建築指導センター		
(社)北海道建築設計事務所協会		
(社)高層住宅管理業協会		
住宅金融公庫		
札幌弁護士会法律相談センター		
マンション管理士への相談		
建築士への相談		
その他( )		

以上で、アンケートは終了です。最後に、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。

-----
-----
-----
-----
-----

ご協力ありがとうございました。  
調査票は、添付の封筒にいれて、ご返送くださいますよう、かさねてお願い申し上げます。

差し支えなければ、回答くださった方の氏名、お役職等をご記入下さい。

回 答 者 氏 名		管理組合における役職	
(ふりがな)		1 理事長	
-----		2 理事	
		3 理事以外の区分所有者	
部屋番号		電話番号	4 その他( )

札幌市では、このアンケート調査に引き続き、ご協力をいただける管理組合の理事長等に対して、マンション管理士によるヒアリング調査(聞き取り調査)を予定しております。

ヒアリング調査への、ご協力の可否について、ご記入下さい。

1 ヒアリング調査に協力してもよい
2 ヒアリング調査への協力はできない



## 分譲マンション管理組合 ヒアリング調査【調査票】

マンション名	
調査日時	平成 年 月 日 ( ) :
記入者	

### <日々の管理について>

#### 1. 理事会

(1) 役員の任期、在任期間は何年ですか。人数は何人ですか。

また、役員になるための条件はどのようなものですか。

(ア) 理事長

(イ) その他役員

(2) 理事会の招集はどのように行なっていますか。

(3) 広報の内容はどのようなことが対象として多いですか。

(4) 専門部会などは必要に応じて設置していますか。設置している場合、どのような内容のものですか。  
修繕工事に関わるものは設問8・9にてお尋ねします

#### 2. 総会

(1) 総会はどこで行なわれますか。所要時間は概ねどのくらいですか。また、区分所有者の参加状況は  
いかがですか。最近の議題で主なものはどういったことですか。

(2) 議事録は作成していますか。作成している場合、確認のために各区分所有者へ議事録回覧などを行なっていますか。

#### 3. 管理規約、使用細則

(1) 策定（改訂）のきっかけは何かありますか。

(2) 現在の管理規約で問題点は何かありますか。

(3) 現在の管理規約で、標準管理規約をベースに運用している部分はありますか。

(4) 法令、管理規約や使用細則に違反した区分所有者への是正勧告の方法はどのように行なっていますか。  
(管理費・積立金滞納者への請求方法は次の項目でお聞きします)

#### 4 . 管理費・修繕積立金

(1) 管理費の額、修繕積立金の額（単位床当たり）はいくらですか。（差し支えなければ教えてください）

(ア) 管理費

(1) 修繕積立金

(2) 管理費、修繕積立金の納付状況はいかがですか。

(3) 滞納者への請求方法はどのようになっていますか。

(4) 修繕積立金の運用はどのようになっていますか。

#### < 管理委託、管理員、専門家の活用について >

#### 5 . 管理委託、管理員の活用

(1) 管理委託（業者変更）のきっかけは何かありますか。

(2) 管理委託はどのような項目について行なっていますか。 点検内容は設問9にてお尋

(3) 現在の管理委託契約書の問題点は何かありますか。

(4) 現在の管理委託契約書で、標準管理委託契約書をベースに運用している部分はありますか。

(5) 管理委託業務の報告は、業者からどのようになされていますか。

(6) 管理委託（契約面以外）の問題点や自主管理の問題点は何かありますか。

管理組合業務  
敷地・共用部分等  
の保安、保全、保  
守、清掃、消毒、ご  
み処理  
組合管理部分の修  
繕  
長期修繕計画作  
成・変更  
建替えに係る合意  
形成に必要な調査  
設計図書の管理  
修繕履歴の整理・  
管理  
共用部分に係る火  
災保険その他損害保  
険に関する業務  
専用部分のうち管  
理組合が行なう管理  
敷地及び共用部分  
の変更・運営  
修繕積立金の運用  
官公署・町内会と  
の渉外業務  
風紀、秩序及び安  
全の維持  
防災  
広報及び連絡  
居住者間のコミュ  
ニティ形成  
管理組合消滅時の  
残余財産の精算  
組合員利益増進、  
良好な住環境の確保

管理委託業務  
事務管理事務（基幹事務）  
事務管理事務（基幹事務以外）  
管理員事務  
清掃事務  
建物・設備管理事務

管理業者の義務  
重要事項説明、契約  
更新時の重要事項の書  
面交付  
契約成立時における  
契約内容に係わる書面  
交付  
帳簿作成・保存  
財産分別管理  
管理事務の報告

6. 専門家の活用 大規模修繕時の活用については設問10にてお尋ねします

- (1) 活用のきっかけは何かありますか。
- (2) 活用内容はどのような面ですか。専門家はこういった分野の方ですか。
- (3) 管理組合として、専門家の活用に対してどのような評価をされましたか。

専門家  
 マンション管理士  
 建築士  
 弁護士  
 司法書士  
 行政書士  
 公認会計士  
 税理士  
 区分所有管理士  
 リフォームマネージャー  
 住宅金融公庫  
 官公署（札幌市住宅課、北海道建築指導課、開発局建設産業課）

< マンション老朽化への対策 >

7. 保守点検

- (1) 日常点検はどのような項目について行なっていますか。
- (2) 日常点検の他、法定点検以外に何か行なっていますか。

修繕・改修・改良  
 防水の面  
 外壁塗装・タイル貼替え  
 鉄部塗装  
 屋上防水  
 給排水の面  
 給水設備  
 排水設備  
 その他の面  
 給湯設備  
 暖房設備  
 ガス設備  
 電気設備  
 エレベーター設備  
 外構  
 住戸面積拡大  
 共用スペース整備  
 耐震性能  
 共用施設・屋外環境設備  
 IT配線工事

8. 過去に行なった大規模修繕

- (1) 過去に行なった大規模修繕はどのような内容ですか。  
 修繕に掛かった費用はいくらぐらいですか。（差し支えなければ教えて下さい）  
 (ア)修繕面 (イ)修繕年 (ウ)概算費用 (エ)概要

修繕関係の組織  
 理事会  
 修繕委員会  
 管理会社、管理員  
 設計事務所等  
 ゼネコン  
 工事専門業者 等

- (2) 修繕直前に建物診断を行なった場合に、老朽化した箇所やその程度は的確に把握できましたか。また、良かった点や問題点はありますか。
- (3) 修繕をどのような組織体制で実施しましたか。その際に、良かった点や問題点はありますか。  
 （例えば：修繕委員会 設計事務所 工務店。工事監理を設計事務所へ委託したので安心できた）
- (4) 建物診断や工事監理以外に専門家を活用した場合、どのような面で活用しましたか。専門家はこういった分野の方ですか。また、良かった点や問題点はありますか。
- (5) 修繕の結果は良かったですか、悪かったですか。  
 （例えば：修繕内容は予想以上に良く満足した。費用面は予定通りの額となり、まずまずだった。）
- (6) 修繕において問題はありましたか。また、その問題はどのように解決しましたか。

## 9. 長期修繕計画

(1) 長期修繕計画を拝見させてください。

大規模な修繕について

(ア)修繕面 (イ)修繕予定年 (ウ)概算費用計 (エ)概要

(a)新規作成のきっかけ 新築当初・修繕後・日常点検・その他点検・その他( )  
(b)見直しのきっかけ 修繕後・日常点検・その他点検・定期的・その他( )  
(c)資金計画

(2) 専門委員会を設置する予定はありますか。

(3) 長期修繕計画に併せて、建物診断を行なう予定はありますか。

(4) 建物診断や工事監理以外に専門家を活用する予定ですか。どのような面にどういった分野の専門家を活用する予定ですか。

(5) 今後、大規模修繕を重ねて躯体の長寿命化を図ることに不安や問題はありますか。

## 10. 専有部分の修繕

## 11. 建替えについての検討

## 12. その他管理全体について

(1) コミュニティ活動、自治会・町内会との連携

(2) 過去にあった問題点のなかで一番問題となったことは何ですか。また、どのように解決されましたか。

(3) 管理組合として自慢できることは何かありますか。  
(例えば：区分所有者で年1回共有部分を大掃除している。区分所有者でカラオケ大会を行なっている)

# マンション関連用語集

## あ行

### 維持管理

建物の性能、機能を常時適切な状態を保ち続ける目的で行なう諸活動及び関連業務をいう。

### 委任状

総会に出席できない区分所有者が、代理人を定め代理人に議決権を行使してもらうことを証明する文書。

## か行

### 改修

劣化した建物等の性能・機能を、初期の性能・機能を超えた状態に改善すること。

### 改良

今までになかった新しい性能・機能を加えること。エレベータの新設など。

### 監事

管理組合の会計及び理事会の業務状況の監査などを行なう管理組合の監査機関。

### 管理会社

管理組合から委託を受けて管理事務を業として行なうもの（適正化法2条7号）。適正化法にいう管理事務とは、基幹事務を含むものを指し、基幹事務全てを業として行なうものを指すため、建物管理員業務や清掃業務だけで、基幹事務の全部又は一部を業として行なっていない場合には、マンション管理業に該当しない。尚、マンション管理業を行なう場合は、マンション管理業者登録簿への登録を行なう義務がある。

### 管理規約

区分所有建物において、建物又はその敷地若しくは附属建物の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項について定められた区分所有者の団体（管理組合）の最高自治規範（区分所有法30条）。

### 管理組合

区分所有建物において、区分所有者が全員で建物、その敷地及び附属建物の管理を行なうために区分所有法にもとづき構成する団体。

### 管理者

区分所有建物において、区分所有者全員の代表者として、総会決議事項又は、管理規約で定められた一定の業務を執行するために管理者が選任される。標準管理規約では管理組合の理事長が管理者となると規定されている。

## 管理事務

マンションの管理に関する事務であって、基幹事務を含むもの。

## 基幹事務

マンションの管理に関する事務のうち、管理組合の会計の収入及び支出の調定、出納、マンション（専有部分を除く）の維持、修繕に関する企画又は実施の調整（適正化法2条6号）をいう。

## 管理費

マンションの通常の維持管理に充てられる費用。

## 議決権

各区分所有者が持っている議決に当たっての権利のことで、議決権数はその数である。

## 議決権行使書

総会に出席できない区分所有者が事前に配布された議案書に基づき、各号それぞれの議案に対して賛成・反対の意思表示が出来る書類。

## 共用部分

区分所有権の対象となる建物のうち、専有部分以外の建物の部分（共同の玄関、廊下、階段、エレベーター等）、その他建物の附属物（配管、配線、エレベーターのかご等）及び規約により共用部分とされた建物の部分、附属の建物をいう。

## 躯体

建物の構造を支える骨組で、梁や床、壁などを指す。

## 区分所有者

マンションのように、一棟の建物のうち構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所その他の用途に供される部分、すなわち専有部分に対して区分所有権を有するものをいう。区分所有者は、専有部分を自由に使用出来る（民法206条）ほか、共用部分はその用方に従って使用できる（区分所有法13条）。

## 区分所有法

正式には「建物の区分所有等に関する法律」という。区分所有建物の権利関係やその調整を規定している法律。

## 建ぺい率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

## 原則方式

管理組合が区分所有者等から徴収した管理費・修繕積立金等金銭を「管理組合」名義の収納口座に収納し、管理に要した費用を控除した残金を「管理組合」名義の保管口座へ移管する出納方式。

## 権利床

マンションにおいては、建替え前マンションの区分所有者が権利変換により取得した建替え後マンション内の床を意味する。「保留床」は反対の語。

## 高経年

本調査報告書では、「建築から 25 年以上経過」の意。本調査は平成 16 年（2004 年）1 月 1 日を基準日としているため具体的には、「昭和 54 年（1979 年）以前建築」となる。詳細は本調査報告書 2 ページを参照のこと。

## 工事監理

工事監理とは、設計図書通りの工事が行なわれているかどうかを現場にて確認することであり、設計図書通りの工事が行なわれていない場合は施工業者に手直しの指示を行なう。

## さ行

### 支払一任代行方式

管理組合が区分所有者等から徴収した管理費・修繕積立金等金銭を「管理組合」名義の収納口座に収納し、管理に要した費用を控除した残金を 1 ヶ月以内に「管理組合」名義の保管口座に移管する出納方式。管理業者は収納口座の通帳、印鑑を保管し、保管口座の通帳または印鑑を保管することが出来る。

### 修繕

劣化した建物の性能・機能を初期の性能・機能または、実用上支障のない状態に回復させること。

### 修繕積立金

大規模修繕に充てられる積立金。

### 修繕積立一時金

管理組合が大規模修繕工事用の費用が不足している場合、臨時に徴収する費用。

### 収納代行方式

管理組合が区分所有者等から徴収した管理費・修繕積立金等金銭を「管理会社」名義の収納口座に収納し、管理に要した費用を控除した残金を 1 ヶ月以内に「管理組合」名義の保管口座に移管する出納方式。管理業者は保管口座の通帳または印鑑を保管することが出来る。

## 重要事項

マンション管理業者が、管理組合との間で管理受託契約を締結しようとするときに、あらかじめ、管理業務主任者をして、説明しなければならない事項として国土交通省令で定められているものをいう（適正法 72 条 1 項、施行規則 84 条）。

## 重要事項の説明

マンション管理業者が、管理組合との間で管理受託契約を締結しようとする場合に、あらかじめ説明会を開催して管理業務主任者をして、当該管理組合を構成する区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対して重要事項の説明を行わなければならない。また、管理受託契約を更新しようとする場合は、当該管理組合に管理者が置かれている場合にも、管理業務主任者をして管理者等に対して重要事項についてこれを記載した書面を交付して説明させなければならない（適正化法 72 条 1 項）。

## 受水槽

水道本管の圧力で直接給水できない建物や、一度に大量の水を使用する建物に設置する水槽。

## 使用細則

マンション等の区分所有物の使用について、管理規約とは別に定められている使用規制。マンションの共同生活を円滑に行なうためには専有部分、共用部分を問わず、その使用方法について具体的な使用に関するルールである。

## 専有部分

マンション等の区分所有権の対象となる部分が存在する建物のうち、マンションの各住戸部分のように、構造上・利用上の独立性が存する建物の部分で、区分所有権の対象となる部分（区分所有法 1 条、2 条 3 項）

## 総会

区分所有者で構成される区分所有者の団体（区分所有法 3 条）の最高意思決定機関（同法 34 条）。建物等の管理に関する事項は、原則として全て総会の決議によって決定される。

## た行

### 大規模修繕工事

マンションの劣化具合に合わせて計画的に実施される修繕工事。一般的には鉄部塗装、外壁補修・塗装、屋上防水、給排水管の補修・更新などの修繕工事がある。

### 長期修繕計画

建物を長期にわたって良好に維持、管理していくために一定の年数の経過ごとに計画的に実施される大規模な修繕を対象とし、建物の各部位の修繕周期を目安に、その修繕時期や修繕内容、必要となる費用などについて想定した修繕計画。



## 特定承継人

例えば、売買によって不動産の所有権を取得する者のように、個々特定の権利を承継する者をいう。所有権の売買の買主や借地権の譲受人などが、その典型例である。

## 特別決議

総会決議で特に重要な議案を議決する際に、区分所有者及び議決権の各過半数という普通決議とは異なり特別多数の賛成により可決するもの。具体的には規約の設定・変更・廃止（区分所有法 31 条 1 項）、管理組合法人の設立・解散（同法 47 条 1 項）などがあり、区分所有者及び議決権の 4 分の 3 以上の多数が必要とされている。建物の建替え（同法 62 条 1 項）については区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で行う必要がある。

## な行

## は行

### 普通決議

総会で議案を議決する際に、通常の議案については区分所有者数の過半数及び議決権の過半数の賛成により可決すること。

### 法定点検

行政の取り決めに従って行なう点検のことである。マンションは、建築基準法でエレベーターや換気設備など、消防法で消防設備、水道法で給水設備、電気事業法で電気工作物などについて点検・報告が義務づけられている。

### 保留床

マンションにおいては、建替え前マンションの区分所有者が権利変換により取得した床以外の建替え後マンション内の床を意味する。「権利床」は反対の語。

## ま行

### マンション管理士

マンション管理士試験に合格し、マンション管理士の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門知識をもって管理組合の運営その他のマンション管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行なうことを業務とする者（適正化法 2 条 5 号）。

### マンション管理適正化法

正式には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」という。マンション管理の適正化の推進を図ることを目的として、管理組合によるマンションの適正な管理を実現するために、平成 13 年 8 月に国土交通省大臣より施行された。法的な強制力を持つものではないが、管理組合がマンションの管理にあたって、これを十分理解し留意するべきものとされている。

## マンション総合調査

マンションの管理組合や区分所有者の管理の実態を把握するために行なっている調査。最近では平成 15 年度に国土交通省によって実施された。前回の調査は平成 11 年度。

## マンション建替え法

正式には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」という。マンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換、危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置等マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずるための法律。

## マンション標準管理規約

国土交通省（旧建設省）が管理規約について一定のガイドラインを示すために作成したマンション管理規約のモデルで、昭和 57 年当初は「中高層共同住宅標準管理規約」という名称であったが、昭和 58 年、平成 9 年と時代の変化に伴い改正がなされ、平成 16 年 1 月にマンション関連 3 法を受けて現在の「マンション標準管理規約」へと改正された。現在の標準管理規約は「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」の 3 類型がある。

## マンション標準管理委託契約書

建設省（現国土交通省）によって定められた標準的な管理委託契約書の雛型で、昭和 57 年に作成され、平成 9 年に大幅に改訂されている。平成 15 年 4 月には、現在のマンションの実情に合うように全面的に見直しが行なわれ、名称も現在の「マンション標準管理委託契約書」と変更になった。

## マンション管理業者登録簿

マンション管理業を営もうとする者は国土交通省の備えるマンション管理業登録簿に登録を受けなければならない（適正化法 44 条）。

## や行

### 容積率

建築物の延床面積の敷地面積に対する割合。マンションにおいては共用廊下、階段の用に供する部分の床面積は延床面積に算入しない。

### 用途地域

機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、住居や商業・工業などの都市の諸機能を適切に配分するための、土地利用上の区分を行なうもので、用途や形態、密度などの規制を通して、目的にあった建築物を誘導しようとするもの。平成 8 年に都市計画法の改正を受け、現在 12 種類の用途地域が適用されている。

## ら行

### 理事

管理組合の役員として組合の業務執行をするための役職で理事会を構成している。

### 理事会

管理規約の規定に基づき、管理組合の業務を執行する機関。理事会は理事によって構成される。

### 理事長

理事の中から選出され、管理組合の代表者で、理事長は区分所有法で定める管理者であることが一般的である。

## わ行