

平成 17 年度分譲マンション管理実態調査

報 告 書

平成 18 年 2 月

札幌市都市局市街地整備部住宅課

目 次

	Page
第1章 調査の目的・方法	1
1. 調査目的・調査内容の概略	1
2. 調査地域・調査対象	1
第2章 調査内容	2
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. 管理組合に対するアンケート調査	3
3. 管理組合に対するヒアリング調査	5
第3章 調査結果の整理	7
1. アンケート調査	7
2. ヒアリング調査	47
第4章 調査結果の分析、考察	62
1. アンケート回収状況	62
2. 管理組合、理事会、総会	62
3. 管理規約、使用細則	64
4. 管理費・修繕積立金	65
5. 管理委託、管理員、専門家	66
6. 保守点検、過去の大規模修繕	67
7. 長期修繕計画	68
8. その他	68
第5章 まとめ	69
1. 調査結果の総括	69
2. 課題と改善策	71

<巻末資料>

1. アンケート調査票
2. ヒアリング調査票

第1章 調査の目的・方法

1. 調査目的・調査内容の概略

札幌市では、都心部及び拠点となる地域において、住宅の共同建化・高層化が進行し、都市型住宅として分譲マンションが増加傾向にある。

また、建築から20～30年を経過し、今後、大規模修繕・大規模改修、建替えという課題に直面する分譲マンションの増加も予測される。

これらを背景に、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、分譲マンションに関わる実態把握が、緊急性を要する課題として挙げられている。

これを受けて、今後の分譲マンションに関する施策展開の基礎資料とするため、平成16年度に札幌市内に現存する分譲マンションの全数調査及びデータベースを作成し、建築後25年を経過した分譲マンションに対する実態調査を行なった。

本調査は、概ね第1回大規模修繕を終えたと予測される、建築後15年～24年の分譲マンションに対するアンケート調査及びヒアリング調査により対象マンションの管理実態を把握し、平成16年度調査と併せて、良質なマンション管理を行う管理組合の維持や管理の向上のための支援等、良好なマンションストック形成を図るための施策展開へ向けた資料を作成することを目的とする。

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17年10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）」の第二条第一号のイに定めるもの。

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) アンケート調査

建築後15年～24年を経過した札幌市内の分譲マンションを対象として、管理の状況や大規模修繕の実施状況を把握することを目的とする。

(2) ヒアリング調査

建築後15年～24年を経過した札幌市内の分譲マンションを対象として、管理組合の活動状況やマンション管理状況、老朽化への対策等の詳細を把握する。また、マンション管理や大規模修繕等の実施に際して、支援策等の要望・意見を抽出することを目的とする。

(3) 調査フロー

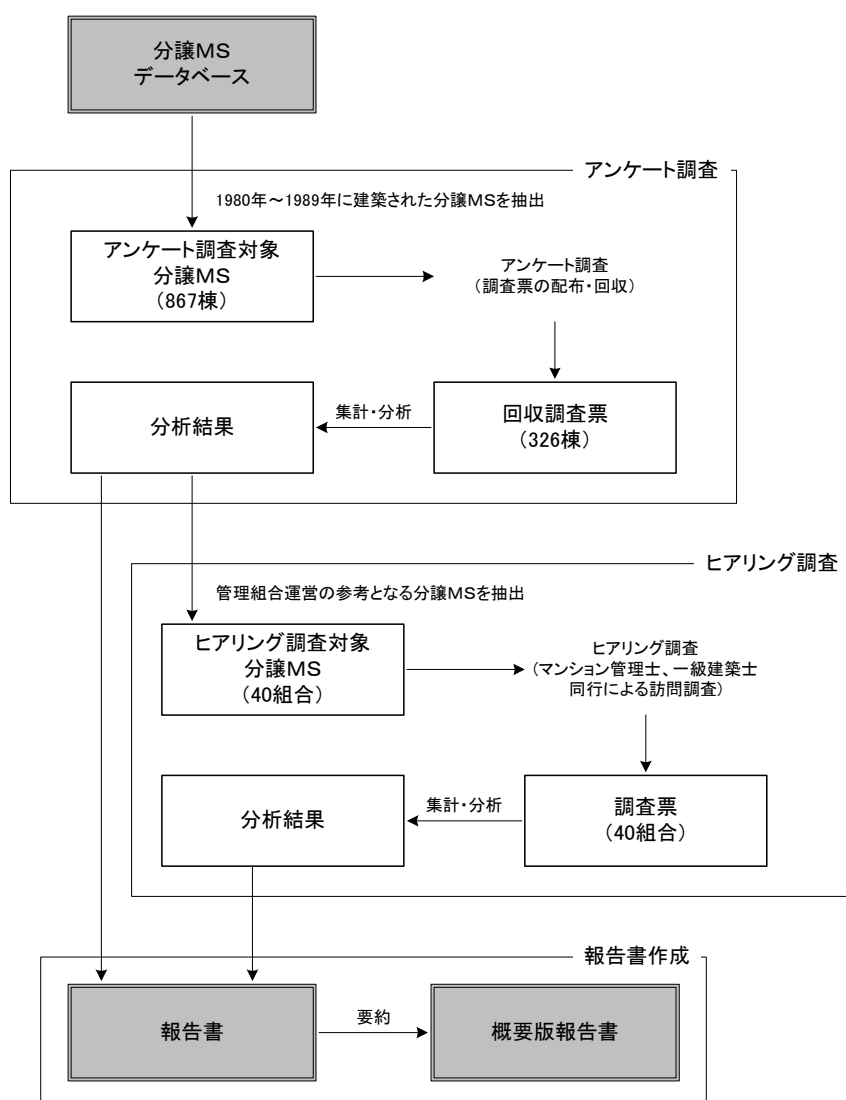


図 2-1-1 調査フロー図

2. 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、昭和 55 年（1980 年）～平成元年（1989 年）に建築された分譲マンション全て（対象数：867 棟）

注）調査対象数 867 棟：アンケート調査実施に先立ち、賃貸マンション等と判明した 32 棟を、平成 16 年度に作成された分譲マンションデータベースの棟数 899 棟より除いた棟数である。

(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 17 年 10 月～平成 17 年 12 月

(4) 調査項目

以下の表に示す。

表 2-2-1 アンケート調査項目

設問番号	設問内容
問1 マンション概要	
	マンション名、所在地、完成年月、総管理戸数、賃貸化戸数、空家戸数、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
問2 管理組合について	
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
2-6	総会の出席状況
2-7	理事になるための要件
2-8	理事の任期、選出方法
問3 管理形態について	
3-1	マンション標準管理委託契約書の認知状況
3-2	管理組合事務の現在の実施主体
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	管理委託契約書の作成方法
3-8	マンション標準管理委託契約書への準拠状況
問4 管理規約について	
4-1	マンション標準管理規約の認知状況
4-2	管理規約の有無、作成主体
4-3	管理規約の作成予定
4-4	管理規約の改正状況
4-5	マンション標準管理規約への準拠状況
4-6	管理規約の内容
4-7	使用細則の有無
4-8	使用細則の内容
4-9	使用細則の見直し
4-10	管理費と修繕積立金の管理
4-11	管理費と修繕積立金の口座管理方法
問5 大規模修繕について	
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	修繕委員会の設置状況
5-3	建物診断の実施状況
5-4	大規模修繕時の工事説明方法
5-5	大規模修繕時の工事説明時期
5-6	次回の大規模修繕の予定有無、予定修繕時期
5-7	次回の大規模修繕の契機
5-8	次回の大規模修繕に係る建物診断の予定有無、予定内容
5-9	次回の大規模修繕の資金手当
5-10	長期修繕計画の作成状況
5-11	長期修繕計画の作成主体
5-12	長期修繕計画の計画期間
5-13	長期修繕計画見直し・見直し期間、修繕積立金の見直し
5-14	長期修繕計画未作成の理由
問6 相談窓口等の利用について	
その他	
	自由記述欄
	回答者氏名
	ヒアリング調査協力可否

3. 管理組合に対するヒアリング調査

(1) 調査対象

建築後 15 年～24 年の分譲マンションを対象にアンケート調査を行ない、回答を得られた管理組合の中より、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が得られた管理組合（対象数：40 管理組合）

(2) 調査方法

マンション管理に関する専門知識を有する者（マンション管理士、一級建築士）が調査員と同行の上、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 17 年 12 月～平成 18 年 1 月

(4) 調査項目

以下の表に示す。

表 2-3-1 ヒアリング調査項目

設問番号	設問の具体的内容
1. 理事会	
(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
2. 総会	
(1)	総会開催場所、所要時間、参加状況、最近の議題
(2)	議事録の作成有無、回覧実施状況
3. 管理規約、使用細則	
(1)	管理規約策定(改定)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
4. 管理費、修繕積立金	
(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
5. 管理委託、管理員の活用	
(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
6. 専門家等の活用	
(1)	活用の契機
(2)	活用内容
(3)	専門家の活用後の評価
7. 保守点検	
(1)	日常点検項目
(2)	その他点検項目
8. 過去に行った大規模修繕	
(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
9. 長期修繕計画	
(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
10. 専有部分の修繕	
11. その他管理全体について	
(1)	コミュニティ活動、自治体・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
(4)	高齢者等への対策
(5)	防犯・防災対策
(6)	賃貸化の動向と管理上の問題点
(7)	個人情報の管理方法

第3章 調査結果の整理

1. アンケート調査

(1) マンションの分布

建築後15年～24年を経過した札幌市内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。

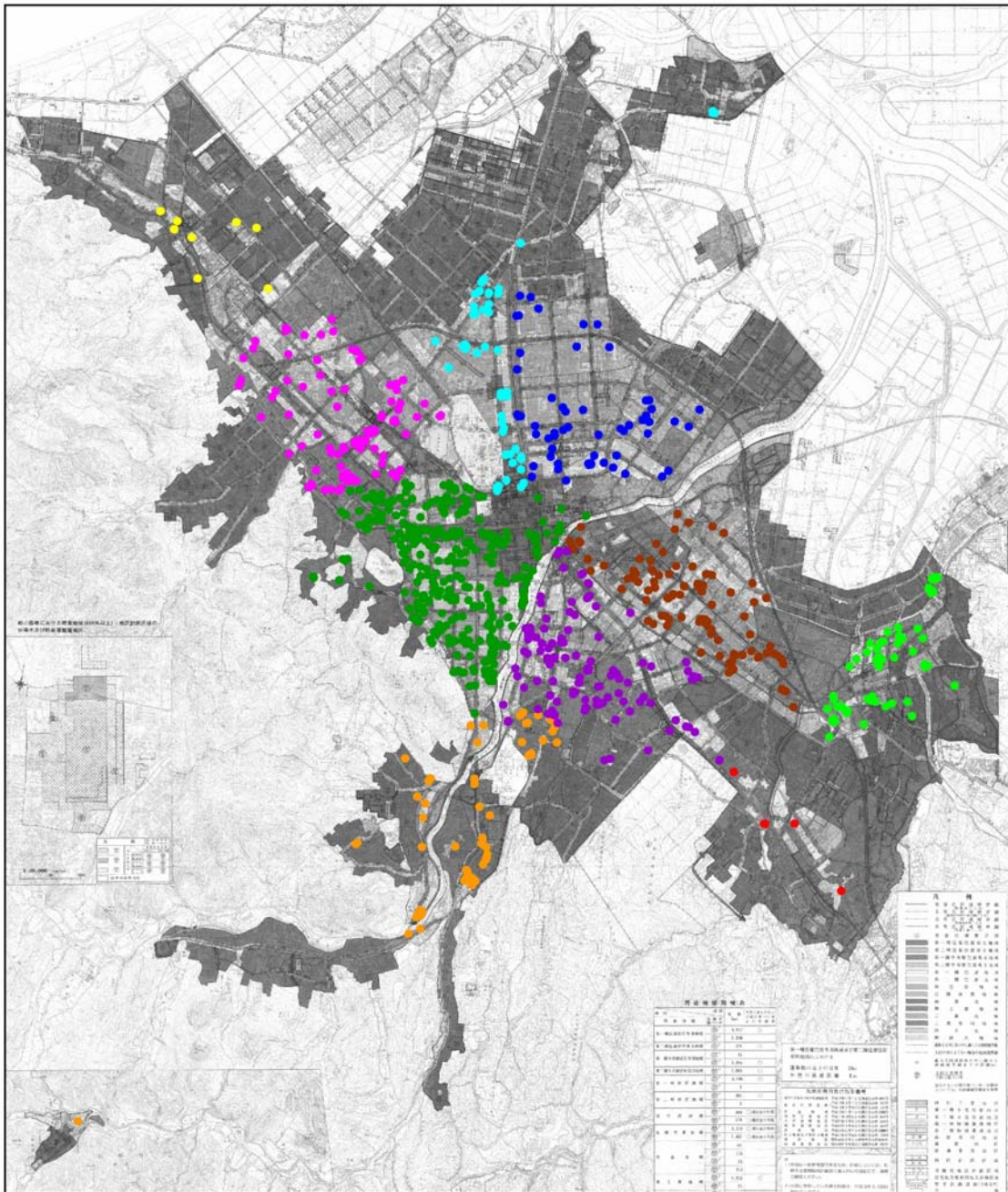


図 3-1-1 分譲マンション分布図

(2) アンケート回収状況

建築後 15 年～24 年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、平成 16 年度全数調査では棟単位として調査しており管理組合数が特定できていないため、対象分譲マンション 867 棟（全数調査時点の分譲マンション 899 棟より賃貸マンション等と判明した 32 棟を除く）全てに調査票を送付し、326 棟から回答を得た。回収率は 37.6%である。

区別では東区、南区、西区で全市合計より 5～10 ポイント程度低く、豊平区で 7 ポイント、清田区、手稲区では 20 ポイント以上高い値となっている。その他の区については全市合計とほとんど変わりはない結果となった。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全市合計の 3 分の 2 近く存在しており、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 3-1-1 アンケート回収率

(上段:棟数、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)	867	322	53	57	92	62	111	5	62	95	8
	100.0%	37.1%	6.1%	6.6%	10.6%	7.2%	12.8%	0.6%	7.2%	11.0%	0.9%
アンケート回収 (棟)	326	126	19	17	33	25	49	3	18	31	5
	100.0%	38.7%	5.8%	5.2%	10.1%	7.7%	15.0%	0.9%	5.5%	9.5%	1.5%
回収率	37.6%	39.1%	35.8%	29.8%	35.9%	40.3%	44.1%	60.0%	29.0%	32.6%	62.5%

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 61 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 3-1-2 回収アンケートの傾向

(上段:管理組合数、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		313	23	117	67	46	29	20	8	3	56.7
		100%	7.3%	37.4%	21.4%	14.7%	9.3%	6.4%	2.6%	1.0%	
		36.1%	18.1%	35.7%	35.1%	47.4%	59.2%	33.3%	72.7%	75.0%	
建築 時期 別	1980-1984年	151	10	50	35	22	15	10	7	2	61.4
		100%	6.6%	33.1%	23.2%	14.6%	9.9%	6.6%	4.6%	1.3%	
		36.5%	17.2%	37.6%	39.3%	39.3%	57.7%	25.0%	77.8%	66.7%	
	1985-1989年	162	13	67	32	24	14	10	1	1	52.4
		100%	8.0%	41.4%	19.8%	14.8%	8.6%	6.2%	0.6%	0.6%	
		35.8%	18.8%	34.4%	31.4%	58.5%	60.9%	50.0%	50.0%	100.0%	

※本表は、一管理組合で、建築時期及び管理戸数の異なるマンションを複数棟管理している場合、異なるマンション1棟ごとに一管理組合として集計している。

以降、棟単位での回答 326 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、集計を行っているため、集計総数は 304 件（管理組合）となっている。

(3) 管理組合

管理組合の結成契機について、全体では「分譲会社の指導で結成」が56.3%と最も多く、次いで「管理会社の指導で結成」が28.0%となっている。

表 3-1-3 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	管理会社	その他	不明	
全体	304	171	42	85	2	4	分譲会社:分譲会社の指導で結成 区分所有:区分所有者が自主的に結成 管理会社:管理会社の指導で結成
	100.0%	56.3%	13.8%	28.0%	0.7%	1.3%	
戸数規模別	20戸以下	23	16	5	1	1	0
		100.0%	69.6%	21.7%	4.3%	4.3%	0.0%
	21-40戸	116	55	18	42	0	1
		100.0%	47.4%	15.5%	36.2%	0.0%	0.9%
	41-60戸	66	40	6	18	1	1
		100.0%	60.6%	9.1%	27.3%	1.5%	1.5%
	61-80戸	42	24	5	13	0	0
		100.0%	57.1%	11.9%	31.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	27	16	4	6	0	1
	100.0%	59.3%	14.8%	22.2%	0.0%	3.7%	
101-150戸	19	11	3	4	0	1	
	100.0%	57.9%	15.8%	21.1%	0.0%	5.3%	
151-200戸	8	7	0	1	0	0	
	100.0%	87.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	2	1	0	0	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	75	30	40	1	3
		100.0%	50.3%	20.1%	26.8%	0.7%	2.0%
1985-1989年	155	96	12	45	1	1	
	100.0%	61.9%	7.7%	29.0%	0.6%	0.6%	

管理組合の結成時期について、全体では「分譲時」が58.9%と最も多く、次いで「入居から1年以内」が28.0%となっている。

表 3-1-4 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	1年以内	1~10年	10年以降	その他	
全体	304	179	85	34	4	2	分譲時:入居と同時に 1年以内:入居から1年以内 1~10年:入居から1年~10年 10年以降:入居から10年以降
	100.0%	58.9%	28.0%	11.2%	1.3%	0.7%	
戸数規模別	20戸以下	23	14	6	3	0	0
		100.0%	60.9%	26.1%	13.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	116	70	34	10	2	0
		100.0%	60.3%	29.3%	8.6%	1.7%	0.0%
	41-60戸	66	39	15	10	1	1
		100.0%	59.1%	22.7%	15.2%	1.5%	1.5%
	61-80戸	42	23	14	4	1	0
		100.0%	54.8%	33.3%	9.5%	2.4%	0.0%
	81-100戸	27	16	7	3	0	1
	100.0%	59.3%	25.9%	11.1%	0.0%	3.7%	
101-150戸	19	9	7	3	0	0	
	100.0%	47.4%	36.8%	15.8%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	6	1	1	0	0	
	100.0%	75.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	2	1	0	0	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	74	46	24	4	1
		100.0%	49.7%	30.9%	16.1%	2.7%	0.7%
1985-1989年	155	105	39	10	0	1	
	100.0%	67.7%	25.2%	6.5%	0.0%	0.6%	

管理組合の法人化について、全体としては 20.7%の管理組合が法人化している。

戸数規模の大小にかかわらず一様に 10%を超えており、40 戸を超えると 20%以上、80 戸を超えると 30%以上と、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 3-1-5 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	管理組合なし	不明	
全体	304	63	230	0	11	
	100.0%	20.7%	75.7%	0.0%	3.6%	
戸数規模別	20戸以下	23	3	20	0	0
		100.0%	13.0%	87.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	116	16	97	0	3
		100.0%	13.8%	83.6%	0.0%	2.6%
	41-60戸	66	15	45	0	6
		100.0%	22.7%	68.2%	0.0%	9.1%
	61-80戸	42	8	33	0	1
		100.0%	19.0%	78.6%	0.0%	2.4%
	81-100戸	27	10	16	0	1
		100.0%	37.0%	59.3%	0.0%	3.7%
101-150戸	19	6	13	0	0	
	100.0%	31.6%	68.4%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	3	5	0	0	
	100.0%	37.5%	62.5%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	2	1	0	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	39	107	0	3
		100.0%	26.2%	71.8%	0.0%	2.0%
1985-1989年	155	24	123	0	8	
	100.0%	15.5%	79.4%	0.0%	5.2%	

総会の開催は、全体として「年1回」が 90.4%と最も多く、次いで「年2回」が 7.2%となっている。戸数規模別でも、戸数規模の大小にかかわらず「年1回」が目立っている。

表 3-1-6 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	開催されている						開催されていない	不明
		1回	2回	3~9回	10回以上	回数不明			
全体	293	292	264	21	4	2	1	0	1
	100.0%	99.7%	90.4%	7.2%	1.4%	0.7%	0.3%	0.0%	0.3%
戸数規模別	20戸以下	23	22	21	0	0	1	0	1
		100.0%	95.7%	95.5%	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	4.3%
	21-40戸	113	113	104	9	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	92.0%	8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	41-60戸	60	60	54	4	1	1	0	0
		100.0%	100.0%	90.0%	6.7%	1.7%	1.7%	0.0%	0.0%
	61-80戸	41	41	32	6	2	1	0	0
		100.0%	100.0%	78.0%	14.6%	4.9%	2.4%	0.0%	0.0%
	81-100戸	26	26	24	1	1	0	0	0
		100.0%	100.0%	92.3%	3.8%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%
101-150戸	19	19	19	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	8	7	1	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	87.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	3	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	1980-1984年	146	145	131	12	1	1	0	1
		100.0%	99.3%	90.3%	8.3%	0.7%	0.7%	0.0%	0.7%
1985-1989年	147	147	133	9	3	1	1	0	
	100.0%	100.0%	90.5%	6.1%	2.0%	0.7%	0.7%	0.0%	

※本表は、管理組合の法人化で「法人」もしくは「非法人」と回答した管理組合について集計している。

理事会の開催は、全体として「定期的に開催」が42.7%、「不定期に開催」が46.8%と、ほぼ同じ割合となっている。戸数規模別にみると、100戸以下の分譲マンションで「なし」が3件存在する。

表 3-1-7 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	定期的	不定期	なし	不明
全体		293	125	137	3	28
		100.0%	42.7%	46.8%	1.0%	9.6%
戸数規模別	20戸以下	23	6	16	0	1
		100.0%	26.1%	69.6%	0.0%	4.3%
	21-40戸	113	35	65	2	11
		100.0%	31.0%	57.5%	1.8%	9.7%
	41-60戸	60	28	22	0	10
		100.0%	46.7%	36.7%	0.0%	16.7%
	61-80戸	41	15	22	0	4
		100.0%	36.6%	53.7%	0.0%	9.8%
	81-100戸	26	17	8	1	0
	100.0%	65.4%	30.8%	3.8%	0.0%	
101-150戸	19	14	3	0	2	
	100.0%	73.7%	15.8%	0.0%	10.5%	
151-200戸	8	7	1	0	0	
	100.0%	87.5%	12.5%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	146	68	67	1	10
		100.0%	46.6%	45.9%	0.7%	6.8%
	1985-1989年	147	57	70	2	18
		100.0%	38.8%	47.6%	1.4%	12.2%

※本表は、管理組合の法人化で「法人」もしくは「非法人」と回答した管理組合について集計している。

理事会を定期的に開催している内訳は、全体として「年12回」が39.2%と最も多く、次いで「年1回」が14.4%、「年6回」が13.6%となっている。戸数規模別にみると、20戸以下の小規模分譲マンションで「年1回」の開催が目立っている。

表 3-1-8 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)

		定期的に開催														回数不明
		1回	2回	3回	4回	5回	6回	7回	8回	9回	10回	11回	12回	13回以上		
全体		125	18	6	1	4	4	17	4	3	0	7	0	49	12	0
		100.0%	14.4%	4.8%	0.8%	3.2%	3.2%	13.6%	3.2%	2.4%	0.0%	5.6%	0.0%	39.2%	9.6%	0.0%
戸数規模別	20戸以下	6	6	0	0	0	0	0	0	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%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	35	9	3	1	1	3	6	1	0	0	2	0	7	2	0
		100.0%	25.7%	8.6%	2.9%	2.9%	8.6%	17.1%	2.9%	0.0%	0.0%	5.7%	0.0%	20.0%	5.7%	0.0%
	41-60戸	28	1	1	0	2	0	5	0	1	0	2	0	13	3	0
		100.0%	3.6%	3.6%	0.0%	7.1%	0.0%	17.9%	0.0%	3.6%	0.0%	7.1%	0.0%	46.4%	10.7%	0.0%
	61-80戸	15	2	1	0	1	0	2	1	1	0	1	0	4	2	0
		100.0%	13.3%	6.7%	0.0%	6.7%	0.0%	13.3%	6.7%	6.7%	0.0%	6.7%	0.0%	26.7%	13.3%	0.0%
	81-100戸	17	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0	11	1	0
	100.0%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	64.7%	5.9%	0.0%	
101-150戸	14	0	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	8	2	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	57.1%	14.3%	0.0%	
151-200戸	7	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	4	1	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	57.1%	14.3%	0.0%	
201戸以上	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	68	11	4	0	1	0	9	3	3	0	4	0	26	7	0
		100.0%	16.2%	5.9%	0.0%	1.5%	0.0%	13.2%	4.4%	4.4%	0.0%	5.9%	0.0%	38.2%	10.3%	0.0%
	1985-1989年	57	7	2	1	3	4	8	1	0	0	3	0	23	5	0
		100.0%	12.3%	3.5%	1.8%	5.3%	7.0%	14.0%	1.8%	0.0%	0.0%	5.3%	0.0%	40.4%	8.8%	0.0%

※本表は、理事会の開催で「定期的」と回答した管理組合について集計している。

理事会を不定期的に開催している内訳は、全体として「年2回」と「年6回」が19.7%と最も多く、次いで「年3回」が13.9%、「年4回」が10.9%となっている。戸数規模別にみると、150戸以下の分譲マンションで「年2回」と「年6回」の開催が目立っている。

表 3-1-9 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)

	不定期的に開催															
	1回	2回	3回	4回	5回	6回	7回	8回	9回	10回	11回	12回	13回以上	回数不明		
全体	137	8	27	19	15	12	27	2	3	1	6	2	3	3	9	
	100.0%	5.8%	19.7%	13.9%	10.9%	8.8%	19.7%	1.5%	2.2%	0.7%	4.4%	1.5%	2.2%	2.2%	6.6%	
戸数規模別	20戸以下	16	3	5	3	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
		100.0%	18.8%	31.3%	18.8%	12.5%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	6.3%
	21-40戸	65	5	15	11	5	6	15	1	1	1	0	0	0	0	5
		100.0%	7.7%	23.1%	16.9%	7.7%	9.2%	23.1%	1.5%	1.5%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%
	41-60戸	22	0	1	3	5	0	7	0	2	0	3	0	1	0	0
		100.0%	0.0%	4.5%	13.6%	22.7%	0.0%	31.8%	0.0%	9.1%	0.0%	13.6%	0.0%	4.5%	0.0%	0.0%
	61-80戸	22	0	4	2	2	4	3	1	0	0	1	0	0	2	3
		100.0%	0.0%	18.2%	9.1%	9.1%	18.2%	13.6%	4.5%	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	0.0%	9.1%	13.6%
	81-100戸	8	0	1	0	1	0	2	0	0	0	2	1	1	0	0
	100.0%	0.0%	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	
101-150戸	3	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
	100.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
201戸以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
建築時期別	1980-1984年	70	3	14	8	7	4	17	2	1	0	3	2	1	2	6
		100.0%	4.3%	20.0%	11.4%	10.0%	5.7%	24.3%	2.9%	1.4%	0.0%	4.3%	2.9%	1.4%	2.9%	8.6%
1985-1989年	67	5	13	11	8	8	10	0	2	1	3	0	2	1	3	
	100.0%	7.5%	19.4%	16.4%	11.9%	11.9%	14.9%	0.0%	3.0%	1.5%	4.5%	0.0%	3.0%	1.5%	4.5%	

※本表は、理事会の開催で「不定期」と回答した管理組合について集計している。

総会の出席状況は、全体として本人出席は「2~3割(58.1%)」が最も多く、また、代理人出席は「5~7割(63.0%)」が最も多い。戸数規模別にみてもほぼ同様の結果である。

表 3-1-10 総会の出席状況(調査票2-6)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	本人							不明	代理人					不明
		1割以内	2~3割	4~5割	6~7割	8割以上	1割以内	2~4割		5~7割	8割以上				
全体	293	289	19	168	66	29	7	4	276	7	45	174	50	17	
	100.0%	98.6%	6.6%	58.1%	22.8%	10.0%	2.4%	1.4%	94.2%	2.5%	16.3%	63.0%	18.1%	5.8%	
戸数規模別	20戸以下	23	23	0	7	7	6	3	0	21	1	5	13	2	2
		100.0%	100.0%	0.0%	30.4%	30.4%	26.1%	13.0%	0.0%	91.3%	4.8%	23.8%	61.9%	9.5%	8.7%
	21-40戸	113	112	5	65	23	17	2	1	106	3	22	63	18	7
		100.0%	99.1%	4.5%	58.0%	20.5%	15.2%	1.8%	0.9%	93.8%	2.8%	20.8%	59.4%	17.0%	6.2%
	41-60戸	60	60	8	28	19	4	1	0	59	3	6	38	12	1
		100.0%	100.0%	13.3%	46.7%	31.7%	6.7%	1.7%	0.0%	98.3%	5.1%	10.2%	64.4%	20.3%	1.7%
	61-80戸	41	40	2	26	9	2	1	1	37	0	7	24	6	4
		100.0%	97.6%	5.0%	65.0%	22.5%	5.0%	2.5%	2.4%	90.2%	0.0%	18.9%	64.9%	16.2%	9.8%
	81-100戸	26	25	0	20	5	0	0	1	25	0	3	16	6	1
	100.0%	96.2%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	3.8%	96.2%	0.0%	12.0%	64.0%	24.0%	3.8%	
101-150戸	19	18	3	12	3	0	0	1	18	0	1	12	5	1	
	100.0%	94.7%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	0.0%	5.3%	94.7%	0.0%	5.6%	66.7%	27.8%	5.3%	
151-200戸	8	8	1	7	0	0	0	0	8	0	0	8	0	0	
	100.0%	100.0%	12.5%	87.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	3	0	0	0	0	2	0	1	0	1	1	
	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	33.3%	
建築時期別	1980-1984年	146	145	12	84	32	16	1	1	140	2	25	88	25	6
		100.0%	99.3%	8.3%	57.9%	22.1%	11.0%	0.7%	0.7%	95.9%	1.4%	17.9%	62.9%	17.9%	4.1%
1985-1989年	147	144	7	84	34	13	6	3	136	5	20	86	25	11	
	100.0%	98.0%	4.9%	58.3%	23.6%	9.0%	4.2%	2.0%	92.5%	3.7%	14.7%	63.2%	18.4%	7.5%	

※本表は、管理組合の法人化で「法人」もしくは「非法人」と回答した管理組合について集計している。

理事になるための要件は、全体として「居住の組合員」が89.4%と最も多く、次いで「独自の規定」が12.6%となっている。戸数規模別及び建築時期別にみても同様の結果である。

表 3-1-11 理事になるための要件(調査票 2-7:複数回答の重複を含む)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	非居住 組合員	居住 組合員	賃借人	独自の規定
全体		293 100.0%	21 7.2%	262 89.4%	7 2.4%	37 12.6%
						非居住組合員:居住していない組合員 居住組合員:現に居住する組合員 独自の規定:貴管理組合独自の規定
戸数規模別	20戸以下	23 100.0%	0 0.0%	22 95.7%	1 4.3%	1 4.3%
	21-40戸	113 100.0%	8 7.1%	103 91.2%	1 0.9%	15 13.3%
	41-60戸	60 100.0%	8 13.3%	54 90.0%	3 5.0%	5 8.3%
	61-80戸	41 100.0%	1 2.4%	33 80.5%	0 0.0%	6 14.6%
	81-100戸	26 100.0%	1 3.8%	23 88.5%	0 0.0%	3 11.5%
	101-150戸	19 100.0%	2 10.5%	18 94.7%	0 0.0%	3 15.8%
	151-200戸	8 100.0%	0 0.0%	8 100.0%	1 12.5%	2 25.0%
	201戸以上	3 100.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	2 66.7%
	建築時期別	1980-1984年	146 100.0%	13 8.9%	130 89.0%	5 3.4%
1985-1989年		147 100.0%	8 5.4%	132 89.8%	2 1.4%	13 8.8%

※本表は、管理組合の法人化で「法人」もしくは「非法人」と回答した管理組合について集計している。

理事の任期は、全体として「2年(54.6%)」が最も多く、次いで「1年(38.2%)」となっている。また、選出方法は「立候補(48.8%)」が最も多く、次いで「輪番制(34.5%)」となっている。戸数規模別及び建築時期別にみても同様の結果である。

表 3-1-12 理事の任期・選出方法(調査票 2-8)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	任期							選出方法			
			1年	2年	3年	4年	5年	不明	輪番制	立候補	抽選	その他	
全体		293 100.0%	112 38.2%	160 54.6%	4 1.4%	0 0.0%	1 0.3%	16 5.5%	101 34.5%	143 48.8%	6 2.0%	43 14.7%	
戸数規模別	20戸以下	23 100.0%	10 43.5%	11 47.8%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.3%	1 4.3%	7 30.4%	15 65.2%	0 0.0%	1 4.3%	
	21-40戸	113 100.0%	50 44.2%	53 46.9%	2 1.8%	0 0.0%	0 0.0%	8 7.1%	47 41.6%	50 44.2%	1 0.9%	15 13.3%	
	41-60戸	60 100.0%	21 35.0%	36 60.0%	1 1.7%	0 0.0%	0 0.0%	2 3.3%	21 35.0%	22 36.7%	3 5.0%	14 23.3%	
	61-80戸	41 100.0%	14 34.1%	24 58.5%	1 2.4%	0 0.0%	0 0.0%	2 4.9%	15 36.6%	18 43.9%	2 4.9%	6 14.6%	
	81-100戸	26 100.0%	8 30.8%	15 57.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 11.5%	7 26.9%	18 69.2%	0 0.0%	1 3.8%	
	101-150戸	19 100.0%	6 31.6%	13 68.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 10.5%	14 73.7%	0 0.0%	3 15.8%	
	151-200戸	8 100.0%	3 37.5%	5 62.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%	5 62.5%	0 0.0%	2 25.0%	
	201戸以上	3 100.0%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	
	建築時期別	1980-1984年	146 100.0%	45 30.8%	89 61.0%	2 1.4%	0 0.0%	1 0.7%	9 6.2%	48 32.9%	72 49.3%	3 2.1%	23 15.8%
1985-1989年		147 100.0%	67 45.6%	71 48.3%	2 1.4%	0 0.0%	0 0.0%	7 4.8%	53 36.1%	71 48.3%	3 2.0%	20 13.6%	

※本表は、管理組合の法人化で「法人」もしくは「非法人」と回答した管理組合について集計している。

(4) 管理形態

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 79.3%となっている。戸数規模が 150 戸以下の分譲マンションには「昭和 57 年の中高層共同住宅標準管理委託契約書のみを知っている」が、また、戸数規模が 100 戸以下の分譲マンションには「標準管理委託契約書自体知らない」が見受けられる。

表 3-1-13 マンション標準管理委託契約書の認知状況(調査票 3-1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	H15	S57	知らない	不明	
全体	304	241	20	33	10	
	100.0%	79.3%	6.6%	10.9%	3.3%	
戸数規模別	20戸以下	23	16	1	6	0
		100.0%	69.6%	4.3%	26.1%	0.0%
	21-40戸	116	93	9	9	5
		100.0%	80.2%	7.8%	7.8%	4.3%
	41-60戸	66	47	4	13	2
		100.0%	71.2%	6.1%	19.7%	3.0%
	61-80戸	42	34	3	4	1
		100.0%	81.0%	7.1%	9.5%	2.4%
	81-100戸	27	23	1	1	2
	100.0%	85.2%	3.7%	3.7%	7.4%	
101-150戸	19	17	2	0	0	
	100.0%	89.5%	10.5%	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	3	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	116	14	13	6
		100.0%	77.9%	9.4%	8.7%	4.0%
1985-1989年	155	125	6	20	4	
	100.0%	80.6%	3.9%	12.9%	2.6%	

H15: 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
S57: 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
知らない: 標準管理委託契約書自体を知らない

管理組合の会計事務の実施主体について、全体では「管理会社」が84.5%と最も多く、次いで「管理組合」が13.2%となっている。

表 3-1-14 管理組合事務の現在の実施主体(調査票3-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	基幹事務				不明	
		会計事務					
		管理会社	業者	管理組合	なし		
全体	304	257	4	40	0	3	
	100.0%	84.5%	1.3%	13.2%	0.0%	1.0%	
戸数規模別	20戸以下	23	16	1	6	0	0
		100.0%	69.6%	4.3%	26.1%	0.0%	0.0%
	21-40戸	116	96	1	19	0	0
		100.0%	82.8%	0.9%	16.4%	0.0%	0.0%
	41-60戸	66	61	0	4	0	1
		100.0%	92.4%	0.0%	6.1%	0.0%	1.5%
	61-80戸	42	37	1	2	0	2
		100.0%	88.1%	2.4%	4.8%	0.0%	4.8%
81-100戸	27	22	0	5	0	0	
	100.0%	81.5%	0.0%	18.5%	0.0%	0.0%	
101-150戸	19	14	1	4	0	0	
	100.0%	73.7%	5.3%	21.1%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	8	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	125	3	19	0	2
		100.0%	83.9%	2.0%	12.8%	0.0%	1.3%
	1985-1989年	155	132	1	21	0	1
	100.0%	85.2%	0.6%	13.5%	0.0%	0.6%	

管理組合の出納事務の実施主体について、全体では「管理会社」が82.9%と最も多く、次いで「管理組合」が15.1%となっている。

表 3-1-15 管理組合事務の現在の実施主体(調査票3-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	基幹事務				不明	
		出納事務					
		管理会社	業者	管理組合	なし		
全体	304	252	3	46	0	3	
	100.0%	82.9%	1.0%	15.1%	0.0%	1.0%	
戸数規模別	20戸以下	23	14	1	8	0	0
		100.0%	60.9%	4.3%	34.8%	0.0%	0.0%
	21-40戸	116	95	1	20	0	0
		100.0%	81.9%	0.9%	17.2%	0.0%	0.0%
	41-60戸	66	61	0	4	0	1
		100.0%	92.4%	0.0%	6.1%	0.0%	1.5%
	61-80戸	42	38	0	3	0	1
		100.0%	90.5%	0.0%	7.1%	0.0%	2.4%
81-100戸	27	20	0	7	0	0	
	100.0%	74.1%	0.0%	25.9%	0.0%	0.0%	
101-150戸	19	13	1	4	0	1	
	100.0%	68.4%	5.3%	21.1%	0.0%	5.3%	
151-200戸	8	8	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	122	2	23	0	2
		100.0%	81.9%	1.3%	15.4%	0.0%	1.3%
	1985-1989年	155	130	1	23	0	1
	100.0%	83.9%	0.6%	14.8%	0.0%	0.6%	

管理組合の共用部分管理事務の実施主体について、全体では「管理会社」が 53.0%と最も多く、次いで「管理組合」が 32.9%である。共用部分については、自主管理への移行の傾向がうかがえる。

表 3-1-16 管理組合事務の現在の実施主体(調査票 3-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	基幹事務				不明	
		共用部分					
		管理会社	業者	管理組合	なし		
全体	304	161	27	100	0	16	
	100.0%	53.0%	8.9%	32.9%	0.0%	5.3%	
戸数規模別	20戸以下	23	9	2	10	0	2
		100.0%	39.1%	8.7%	43.5%	0.0%	8.7%
	21-40戸	116	72	10	31	0	3
		100.0%	62.1%	8.6%	26.7%	0.0%	2.6%
	41-60戸	66	36	8	19	0	3
		100.0%	54.5%	12.1%	28.8%	0.0%	4.5%
	61-80戸	42	17	5	16	0	4
		100.0%	40.5%	11.9%	38.1%	0.0%	9.5%
81-100戸	27	15	1	9	0	2	
	100.0%	55.6%	3.7%	33.3%	0.0%	7.4%	
101-150戸	19	7	1	10	0	1	
	100.0%	36.8%	5.3%	52.6%	0.0%	5.3%	
151-200戸	8	3	0	4	0	1	
	100.0%	37.5%	0.0%	50.0%	0.0%	12.5%	
201戸以上	3	2	0	1	0	0	
	100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	71	12	57	0	9
		100.0%	47.7%	8.1%	38.3%	0.0%	6.0%
	1985-1989年	155	90	15	43	0	7
	100.0%	58.1%	9.7%	27.7%	0.0%	4.5%	

管理組合の管理員事務の実施主体について、全体では「管理会社」が 83.2%と最も多く、次いで「管理組合」が 8.6%となっている。

表 3-1-17 管理組合事務の現在の実施主体(調査票 3-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	基幹事務以外				不明	
		管理員					
		管理会社	業者	管理組合	なし		
全体	304	253	10	26	9	6	
	100.0%	83.2%	3.3%	8.6%	3.0%	2.0%	
戸数規模別	20戸以下	23	16	0	5	1	1
		100.0%	69.6%	0.0%	21.7%	4.3%	4.3%
	21-40戸	116	92	4	12	4	4
		100.0%	79.3%	3.4%	10.3%	3.4%	3.4%
	41-60戸	66	55	2	5	3	1
		100.0%	83.3%	3.0%	7.6%	4.5%	1.5%
	61-80戸	42	42	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
81-100戸	27	21	3	3	0	0	
	100.0%	77.8%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	
101-150戸	19	16	1	1	1	0	
	100.0%	84.2%	5.3%	5.3%	5.3%	0.0%	
151-200戸	8	8	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	124	3	15	4	3
		100.0%	83.2%	2.0%	10.1%	2.7%	2.0%
	1985-1989年	155	129	7	11	5	3
	100.0%	83.2%	4.5%	7.1%	3.2%	1.9%	

管理組合の管理組合補佐事務(基幹事務以外)の実施主体について、全体では「管理会社」が71.7%と最も多く、次いで「管理組合」が16.8%となっている。

表 3-1-18 管理組合事務の現在の実施主体(調査票 3-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	基幹事務以外				不明	
		管理補佐					
		管理会社	業者	管理組合	なし		
全体	304	218	8	51	7	20	
	100.0%	71.7%	2.6%	16.8%	2.3%	6.6%	
戸数規模別	20戸以下	23	14	0	2	2	5
		100.0%	60.9%	0.0%	8.7%	8.7%	21.7%
	21-40戸	116	80	4	21	5	6
		100.0%	69.0%	3.4%	18.1%	4.3%	5.2%
	41-60戸	66	52	2	8	0	4
		100.0%	78.8%	3.0%	12.1%	0.0%	6.1%
	61-80戸	42	34	1	5	0	2
		100.0%	81.0%	2.4%	11.9%	0.0%	4.8%
	81-100戸	27	16	1	8	0	2
	100.0%	59.3%	3.7%	29.6%	0.0%	7.4%	
101-150戸	19	11	0	7	0	1	
	100.0%	57.9%	0.0%	36.8%	0.0%	5.3%	
151-200戸	8	8	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	112	4	26	3	4
		100.0%	75.2%	2.7%	17.4%	2.0%	2.7%
	1985-1989年	155	106	4	25	4	16
	100.0%	68.4%	2.6%	16.1%	2.6%	10.3%	

管理組合の清掃事務の実施主体について、全体では「管理会社」が80.6%と最も多く、次いで「業者」が11.2%となっている。

表 3-1-19 管理組合事務の現在の実施主体(調査票 3-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	基幹事務以外				不明	
		清掃					
		管理会社	業者	管理組合	なし		
全体	304	245	34	17	1	7	
	100.0%	80.6%	11.2%	5.6%	0.3%	2.3%	
戸数規模別	20戸以下	23	17	3	2	0	1
		100.0%	73.9%	13.0%	8.7%	0.0%	4.3%
	21-40戸	116	90	12	11	0	3
		100.0%	77.6%	10.3%	9.5%	0.0%	2.6%
	41-60戸	66	54	7	1	1	3
		100.0%	81.8%	10.6%	1.5%	1.5%	4.5%
	61-80戸	42	39	3	0	0	0
		100.0%	92.9%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	27	22	3	2	0	0
	100.0%	81.5%	11.1%	7.4%	0.0%	0.0%	
101-150戸	19	13	5	1	0	0	
	100.0%	68.4%	26.3%	5.3%	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	3	3	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	118	17	12	0	2
		100.0%	79.2%	11.4%	8.1%	0.0%	1.3%
	1985-1989年	155	127	17	5	1	5
	100.0%	81.9%	11.0%	3.2%	0.6%	3.2%	

管理組合の設備管理事務の実施主体について、全体では「管理会社」が78.0%と最も多く、次いで「管理組合」が10.5%、「業者」が8.6%である。管理組合と業者との割合に大差はない。

表 3-1-20 管理組合事務の現在の実施主体(調査票 3-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	基幹事務以外				不明	
		設備管理					
		管理会社	業者	管理組合	なし		
全体	304	237	26	32	0	9	
	100.0%	78.0%	8.6%	10.5%	0.0%	3.0%	
戸数規模別	20戸以下	23	16	0	7	0	0
		100.0%	69.6%	0.0%	30.4%	0.0%	0.0%
	21-40戸	116	83	14	13	0	6
		100.0%	71.6%	12.1%	11.2%	0.0%	5.2%
	41-60戸	66	54	5	5	0	2
		100.0%	81.8%	7.6%	7.6%	0.0%	3.0%
	61-80戸	42	38	1	3	0	0
		100.0%	90.5%	2.4%	7.1%	0.0%	0.0%
	81-100戸	27	23	1	3	0	0
	100.0%	85.2%	3.7%	11.1%	0.0%	0.0%	
101-150戸	19	14	3	1	0	1	
	100.0%	73.7%	15.8%	5.3%	0.0%	5.3%	
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	3	2	1	0	0	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	117	13	16	0	3
		100.0%	78.5%	8.7%	10.7%	0.0%	2.0%
	1985-1989年	155	120	13	16	0	6
	100.0%	77.4%	8.4%	10.3%	0.0%	3.9%	

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58.9%、「分譲時の業者と異なる」が31.9%となっており、管理会社を変更していない分譲マンションのほうが多い。

戸数規模別では、150戸以下において「分譲時の業者と同じ」が多く、151～200戸においては「分譲時の業者と同じ」と「分譲時の業者と異なる」が同じ割合になっている。201戸以上になると逆に「分譲時の業者と異なる」が多くなっている。

また、建築時期別では、年代にかかわらず「分譲時の業者と同じ」の割合が高い。

表 3-21 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	不明
全体		304	179	97	19	9
		100.0%	58.9%	31.9%	6.3%	3.0%
戸数規模別	20戸以下	23	12	7	4	0
		100.0%	52.2%	30.4%	17.4%	0.0%
	21-40戸	116	63	40	11	2
		100.0%	54.3%	34.5%	9.5%	1.7%
	41-60戸	66	41	19	1	5
		100.0%	62.1%	28.8%	1.5%	7.6%
	61-80戸	42	29	13	0	0
		100.0%	69.0%	31.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	27	14	9	3	1
	100.0%	51.9%	33.3%	11.1%	3.7%	
101-150戸	19	15	3	0	1	
	100.0%	78.9%	15.8%	0.0%	5.3%	
151-200戸	8	4	4	0	0	
	100.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	1	2	0	0	
	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	89	46	9	5
		100.0%	59.7%	30.9%	6.0%	3.4%
1985-1989年	155	90	51	10	4	
	100.0%	58.1%	32.9%	6.5%	2.6%	

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

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 70.7%、「一部委託」が 17.1%、「非委託（自主管理）」が 2.6%となっている。現在の管理事務の実施方法と同様に、戸数規模及び建築時期にかかわらず「全て委託」の割合が相対的に高くなっている。

表 3-1-22 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	非委託	不明
全体		304	215	52	8	29
		100.0%	70.7%	17.1%	2.6%	9.5%
戸数規模別	20戸以下	23	13	4	3	3
		100.0%	56.5%	17.4%	13.0%	13.0%
	21-40戸	116	92	12	3	9
		100.0%	79.3%	10.3%	2.6%	7.8%
	41-60戸	66	47	9	0	10
		100.0%	71.2%	13.6%	0.0%	15.2%
	61-80戸	42	28	11	0	3
		100.0%	66.7%	26.2%	0.0%	7.1%
	81-100戸	27	17	8	1	1
	100.0%	63.0%	29.6%	3.7%	3.7%	
101-150戸	19	9	7	1	2	
	100.0%	47.4%	36.8%	5.3%	10.5%	
151-200戸	8	6	1	0	1	
	100.0%	75.0%	12.5%	0.0%	12.5%	
201戸以上	3	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	100	29	8	12
		100.0%	67.1%	19.5%	5.4%	8.1%
1985-1989年	155	115	23	0	17	
	100.0%	74.2%	14.8%	0.0%	11.0%	

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、全体では「現在の委託内容と同じ」が 56.9%、「現在の委託内容と異なる」が 30.6%となっている。戸数規模及び建築時期にかかわらず「現在の委託内容と同じ」がほぼ 5 割以上を占めている。

表 3-1-23 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	現在と同じ	現在と異なる	その他	不明
全体		304	173	93	11	27
		100.0%	56.9%	30.6%	3.6%	8.9%
戸数規模別	20戸以下	23	11	7	3	2
		100.0%	47.8%	30.4%	13.0%	8.7%
	21-40戸	116	66	37	5	8
		100.0%	56.9%	31.9%	4.3%	6.9%
	41-60戸	66	37	18	2	9
		100.0%	56.1%	27.3%	3.0%	13.6%
	61-80戸	42	27	13	0	2
		100.0%	64.3%	31.0%	0.0%	4.8%
	81-100戸	27	14	10	1	2
	100.0%	51.9%	37.0%	3.7%	7.4%	
101-150戸	19	11	5	0	3	
	100.0%	57.9%	26.3%	0.0%	15.8%	
151-200戸	8	5	2	0	1	
	100.0%	62.5%	25.0%	0.0%	12.5%	
201戸以上	3	2	1	0	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	85	48	5	11
		100.0%	57.0%	32.2%	3.4%	7.4%
1985-1989年	155	88	45	6	16	
	100.0%	56.8%	29.0%	3.9%	10.3%	

管理委託契約書について、全体では「あり」が 89.1%、「なし」が 4.9%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。戸数規模別では、20 戸以下の小規模分譲マンションで「なし」が目立っている。

表 3-1-24 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	わからない	不明
全体		304	271	15	8	10
		100.0%	89.1%	4.9%	2.6%	3.3%
戸数規模別	20戸以下	23	16	4	2	1
		100.0%	69.6%	17.4%	8.7%	4.3%
	21-40戸	116	101	8	2	5
		100.0%	87.1%	6.9%	1.7%	4.3%
	41-60戸	66	63	0	2	1
		100.0%	95.5%	0.0%	3.0%	1.5%
	61-80戸	42	39	2	0	1
		100.0%	92.9%	4.8%	0.0%	2.4%
	81-100戸	27	24	0	2	1
	100.0%	88.9%	0.0%	7.4%	3.7%	
101-150戸	19	17	1	0	1	
	100.0%	89.5%	5.3%	0.0%	5.3%	
151-200戸	8	8	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	130	9	4	6
		100.0%	87.2%	6.0%	2.7%	4.0%
1985-1989年	155	141	6	4	4	
	100.0%	91.0%	3.9%	2.6%	2.6%	

管理委託契約書の作成方法について、全体では「販売時の管理会社が作成した仕様に基づいている」が 65.7%、「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 14.0%となっている。戸数規模別では、200戸以下の分譲マンションで「管理会社」が5割以上を占めている。

表 3-1-25 管理委託契約書の作成方法(調査票3-7)

(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	不明
全体		271	178	38	48	7
		100.0%	65.7%	14.0%	17.7%	2.6%
戸数規模別	20戸以下	16	12	2	1	1
		100.0%	75.0%	12.5%	6.3%	6.3%
	21-40戸	101	68	9	20	4
		100.0%	67.3%	8.9%	19.8%	4.0%
	41-60戸	63	40	12	11	0
		100.0%	63.5%	19.0%	17.5%	0.0%
	61-80戸	39	27	5	7	0
		100.0%	69.2%	12.8%	17.9%	0.0%
	81-100戸	24	14	6	2	2
	100.0%	58.3%	25.0%	8.3%	8.3%	
101-150戸	17	12	1	4	0	
	100.0%	70.6%	5.9%	23.5%	0.0%	
151-200戸	8	4	1	3	0	
	100.0%	50.0%	12.5%	37.5%	0.0%	
201戸以上	3	1	2	0	0	
	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	130	75	26	27	2
		100.0%	57.7%	20.0%	20.8%	1.5%
1985-1989年	141	103	12	21	5	
	100.0%	73.0%	8.5%	14.9%	3.5%	

管理会社: 販売時の管理会社が作成した使用に基づいて作成している
 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

※本表は、管理委託契約書の有無について「あり」と回答した管理組合について集計している。

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は、全体として H15、ないし、S57に「ほぼ準拠」が 73.8%となっており、「一部準拠」が 3.7%である。また、「準拠していない」が 0.7%となっている。

表 3-1-26 マンション標準管理委託契約書への準拠状況(調査票3-8)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	H15			S57			準拠していない	不明
			ほぼ準拠	一部準拠	不明	ほぼ準拠	一部準拠	不明		
全体		271	168	4	13	32	6	2	2	44
		100.0%	62.0%	1.5%	4.8%	11.8%	2.2%	0.7%	0.7%	16.2%
戸数規模別	20戸以下	16	8	0	1	0	0	0	1	6
		100.0%	50.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	37.5%
	21-40戸	101	66	1	9	8	1	0	0	16
		100.0%	65.3%	1.0%	8.9%	7.9%	1.0%	0.0%	0.0%	15.8%
	41-60戸	63	33	0	2	10	2	1	1	14
		100.0%	52.4%	0.0%	3.2%	15.9%	3.2%	1.6%	1.6%	22.2%
	61-80戸	39	24	0	1	6	2	0	0	6
		100.0%	61.5%	0.0%	2.6%	15.4%	5.1%	0.0%	0.0%	15.4%
	81-100戸	24	18	2	0	2	1	0	0	1
	100.0%	75.0%	8.3%	0.0%	8.3%	4.2%	0.0%	0.0%	4.2%	
101-150戸	17	12	0	0	4	0	0	0	1	
	100.0%	70.6%	0.0%	0.0%	23.5%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	
151-200戸	8	6	1	0	1	0	0	0	0	
	100.0%	75.0%	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	1	0	0	1	0	1	0	0	
	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	130	85	3	5	15	3	1	0	18
		100.0%	65.4%	2.3%	3.8%	11.5%	2.3%	0.8%	0.0%	13.8%
1985-1989年	141	83	1	8	17	3	1	2	26	
	100.0%	58.9%	0.7%	5.7%	12.1%	2.1%	0.7%	1.4%	18.4%	

H15: 平成15年改正のマンション標準管理委託契約書
 S57: 昭和57年の中高層共同住宅標準管理委託契約書

※本表は、管理委託契約書の有無について「あり」と回答した管理組合について集計している。

(5) 管理規約

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改正を知っている」が77.0%であり、改正前の標準規約を含めて「知っている」が88.6%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 3-1-27 マンション標準管理規約の認知状況(調査票4-1)

		(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		304	234	19	16	24	11
		100.0%	77.0%	6.3%	5.3%	7.9%	3.6%
戸数規模別	20戸以下	23	15	2	2	4	0
		100.0%	65.2%	8.7%	8.7%	17.4%	0.0%
	21-40戸	116	86	9	3	10	8
		100.0%	74.1%	7.8%	2.6%	8.6%	6.9%
	41-60戸	66	46	5	8	7	0
		100.0%	69.7%	7.6%	12.1%	10.6%	0.0%
	61-80戸	42	38	0	2	1	1
		100.0%	90.5%	0.0%	4.8%	2.4%	2.4%
	81-100戸	27	22	3	0	1	1
	100.0%	81.5%	11.1%	0.0%	3.7%	3.7%	
101-150戸	19	16	0	1	1	1	
	100.0%	84.2%	0.0%	5.3%	5.3%	5.3%	
151-200戸	8	8	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	116	6	8	12	7
		100.0%	77.9%	4.0%	5.4%	8.1%	4.7%
	1985-1989年	155	118	13	8	12	4
		100.0%	76.1%	8.4%	5.2%	7.7%	2.6%

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年に建設省(現、国土交通省)が改正した中高層共同住宅標準管理規約は知っているが、平成16年に改正されたことは知らない。

S58: 昭和58年に建設省(現、国土交通省)が定めた中高層共同住宅標準管理規約は知っているが、平成9年、平成16年に改正されたことは知らない。

知らない: マンション標準管理規約自体を知らない

管理規約の有無について、全体では「管理規約あり」が99.0%となっている。「管理規約あり」のうち、管理規約の作成主体別では、「管理組合」が46.8%と最も多く、次いで「管理会社」が32.6%、「分譲会社」が15.9%となっている。また、「有無不明」もわずかにあるが「管理規約なし」は見受けられない。

戸数規模別では、戸数規模の大小にかかわらず、ほとんどの分譲マンションに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。

表 3-1-28 管理規約の有無、主体作成(調査票 4-2)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	管理規約あり							管理規約なし	わからない	不明
		作成主体									
		管理組合	分譲会社	管理会社	その他	作成者	不明				
全体	304	301	141	48	98	2	2	10	0	1	2
	100.0%	99.0%	46.8%	15.9%	32.6%	0.7%	0.7%	3.3%	0.0%	0.3%	0.7%
戸数規模別	20戸以下	23	23	11	4	8	0	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	47.8%	17.4%	34.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	116	114	43	24	40	1	2	4	0	1
		100.0%	98.3%	37.7%	21.1%	35.1%	0.9%	1.8%	3.5%	0.0%	0.9%
	41-60戸	66	66	31	6	23	1	0	5	0	0
		100.0%	100.0%	47.0%	9.1%	34.8%	1.5%	0.0%	7.6%	0.0%	0.0%
	61-80戸	42	41	21	7	13	0	0	0	0	0
		100.0%	97.6%	51.2%	17.1%	31.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	27	27	18	4	5	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	66.7%	14.8%	18.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	19	19	11	1	7	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	57.9%	5.3%	36.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	8	4	2	2	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	2	0	0	0	0	1	0	0	
	100.0%	100.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	146	81	15	42	2	2	4	0	1
		100.0%	98.0%	55.5%	10.3%	28.8%	1.4%	1.4%	2.7%	0.0%	0.7%
	1985-1989年	155	155	60	33	56	0	0	6	0	0
	100.0%	100.0%	38.7%	21.3%	36.1%	0.0%	0.0%	3.9%	0.0%	0.0%	

管理規約の改正は、全体では「実施した」が75.7%となっており、「実施していない」の13.6%を大きく上回っている。改正の実施回数は、「2回以上」が73.7%と多く、「1回」が26.3%となっている。戸数規模別では、20戸以下の小規模分譲マンションは実施回数「1回」であり、20戸を超えると「2回以上」実施している。また、「実施していない」の中には、全体で「予定なし」が63.4%、「検討中」が34.1%含まれている。

表 3-1-29 管理規約の改正状況(調査票 4-4)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	実施した			実施していない			わからない	不明		
		2回以上	1回	2回以上	検討中	予定なし					
							過去検討			検討中	予定なし
全体	301	228	168	60	41	1	14	26	12	20	
	100.0%	75.7%	73.7%	26.3%	13.6%	2.4%	34.1%	63.4%	4.0%	6.6%	
戸数規模別	20戸以下	75	72	12	60	2	0	1	1	1	0
		100.0%	96.0%	16.7%	83.3%	2.7%	0.0%	50.0%	50.0%	1.3%	0.0%
	21-40戸	91	57	57	0	21	1	4	16	4	9
		100.0%	62.6%	100.0%	0.0%	23.1%	4.8%	19.0%	76.2%	4.4%	9.9%
	41-60戸	54	35	35	0	9	0	5	4	4	6
		100.0%	64.8%	100.0%	0.0%	16.7%	0.0%	55.6%	44.4%	7.4%	11.1%
	61-80戸	30	21	21	0	5	0	2	3	2	2
		100.0%	70.0%	100.0%	0.0%	16.7%	0.0%	40.0%	60.0%	6.7%	6.7%
	81-100戸	24	18	18	0	3	0	2	1	1	2
	100.0%	75.0%	100.0%	0.0%	12.5%	0.0%	66.7%	33.3%	4.2%	8.3%	
101-150戸	16	15	15	0	0	0	0	0	0	1	
	100.0%	93.8%	100.0%	0.0%	0.0%	-	-	-	0.0%	6.3%	
151-200戸	8	7	7	0	1	0	0	1	0	0	
	100.0%	87.5%	100.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	-	-	-	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	146	119	92	27	13	0	3	10	6	8
		100.0%	81.5%	77.3%	22.7%	8.9%	0.0%	23.1%	76.9%	4.1%	5.5%
	1985-1989年	155	109	76	33	28	1	11	16	6	12
	100.0%	70.3%	69.7%	30.3%	18.1%	3.6%	39.3%	57.1%	3.9%	7.7%	

※本表は、管理規約の有無について「規約あり」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 年改正標準管理規約にほぼ準拠」が 41.5%と最も多く、次いで「昭和 58 年改正標準管理規約にほぼ準拠」が 12.6%、「平成 9 年改正標準管理規約にほぼ準拠」が 12.0%とほぼ同じ割合となっている。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 54%となっている。一方、いずれにも「準拠していない」が 2.3%となっている。

戸数規模別では、200 戸以下の分譲マンションは、平成 16 年改正標準管理規約への準拠の割合が高くなっている。

表 3-1-30 マンション標準管理規約への準拠状況(調査票 4-5)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	H16			H9			S58			準拠して いない	不明		
		ほぼ準拠	一部準拠	程度不明	ほぼ準拠	一部準拠	程度不明	ほぼ準拠	一部準拠	程度不明				
全体	301 100.0%	125 41.5%	7 2.3%	9 3.0%	36 12.0%	6 2.0%	1 0.3%	38 12.6%	13 4.3%	5 1.7%	7 2.3%	54 17.9%		
戸数規模別	20戸以下	23 100.0%	7 30.4%	1 4.3%	3 13.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.3%	2 8.7%	1 4.3%	1 4.3%	1 4.3%	6 26.1%	
	21-40戸	114 100.0%	47 41.2%	3 2.6%	3 2.6%	14 12.3%	1 0.9%	0 0.0%	15 13.2%	8 7.0%	1 0.9%	3 2.6%	19 16.7%	
	41-60戸	66 100.0%	20 30.3%	1 1.5%	3 4.5%	8 12.1%	1 1.5%	0 0.0%	12 18.2%	2 3.0%	1 1.5%	1 1.5%	17 25.8%	
	61-80戸	41 100.0%	21 51.2%	2 4.9%	0 0.0%	4 9.8%	1 2.4%	0 0.0%	4 9.8%	2 4.9%	1 2.4%	1 2.4%	5 12.2%	
	81-100戸	27 100.0%	16 59.3%	0 0.0%	0 0.0%	5 18.5%	0 0.0%	0 0.0%	2 7.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 14.8%	
	101-150戸	19 100.0%	8 42.1%	0 0.0%	0 0.0%	4 21.1%	2 10.5%	0 0.0%	2 10.5%	0 0.0%	1 5.3%	0 0.0%	2 10.5%	
	151-200戸	8 100.0%	5 62.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	
	201戸以上	3 100.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	
	建築時期別	1980-1984年	146 100.0%	61 41.8%	2 1.4%	3 2.1%	23 15.8%	1 0.7%	0 0.0%	18 12.3%	5 3.4%	3 2.1%	7 4.8%	23 15.8%
		1985-1989年	155 100.0%	64 41.3%	5 3.2%	6 3.9%	13 8.4%	5 3.2%	1 0.6%	20 12.9%	8 5.2%	2 1.3%	0 0.0%	31 20.0%

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

管理規約を内容別にみると、全体で 9 割以上を占めているのは「共用部分の範囲」が 95.7%、「専用部分の範囲」が 92.0%、「管理費の使途」が 93.7%、「修繕積立金の使途」が 91.4%、「管理費と修繕積立金の区分経理」が 92.4%、「総会の議決事項」が 94.4%、「管理規約、総会議事録等の作成、保管、閲覧に関すること」が 90.7%である。次いで「帳票類の整理、保管」が 75.1%、「長期修繕計画の作成を管理組合の業務にすること」が 62.5%となっている。

表 3-1-31 管理規約の内容(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	共用部分	専用部分	管理費	修繕積立	管理修繕	修繕計画	整理管理	設計図書	総会議決	帳票類	管理規約	
全体	301	288	277	282	275	278	188	145	126	284	226	273	
	100.0%	95.7%	92.0%	93.7%	91.4%	92.4%	62.5%	48.2%	41.9%	94.4%	75.1%	90.7%	
戸数規模別	20戸以下	23	23	23	22	22	21	14	13	10	21	15	20
		100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	95.7%	91.3%	60.9%	56.5%	43.5%	91.3%	65.2%	87.0%
	21-40戸	114	107	101	106	101	103	69	55	42	107	84	105
		100.0%	93.9%	88.6%	93.0%	88.6%	90.4%	60.5%	48.2%	36.8%	93.9%	73.7%	92.1%
	41-60戸	66	64	61	60	58	61	33	25	26	61	48	58
		100.0%	97.0%	92.4%	90.9%	87.9%	92.4%	50.0%	37.9%	39.4%	92.4%	72.7%	87.9%
	61-80戸	41	38	38	38	38	37	27	17	15	39	28	38
		100.0%	92.7%	92.7%	92.7%	92.7%	90.2%	65.9%	41.5%	36.6%	95.1%	68.3%	92.7%
	81-100戸	27	26	25	26	26	26	21	18	16	26	25	24
	100.0%	96.3%	92.6%	96.3%	96.3%	96.3%	77.8%	66.7%	59.3%	96.3%	92.6%	88.9%	
101-150戸	19	19	19	19	19	19	15	10	9	19	16	17	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.9%	52.6%	47.4%	100.0%	84.2%	89.5%	
151-200戸	8	8	7	8	8	8	6	4	5	8	7	8	
	100.0%	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%	75.0%	50.0%	62.5%	100.0%	87.5%	100.0%	
201戸以上	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
建築時期別	1980-1984年	146	139	132	137	134	135	95	75	72	138	111	130
		100.0%	95.2%	90.4%	93.8%	91.8%	92.5%	65.1%	51.4%	49.3%	94.5%	76.0%	89.0%
1985-1989年	155	149	145	145	141	143	93	70	54	146	115	143	
	100.0%	96.1%	93.5%	93.5%	91.0%	92.3%	60.0%	45.2%	34.8%	94.2%	74.2%	92.3%	

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

共用部分: 共用部分の範囲

専用部分: 専用部分の範囲

管理費: 管理費の用途

修繕積立: 修繕積立金の用途

管理修繕: 管理費と修繕積立金の区分経理

修繕計画: 長期修繕計画の作成を管理組合の業務とすること

整理管理: 修繕等の履歴情報の整理・管理を管理組合の業務とすること

設計図書: 設計図書の管理を管理組合の業務とすること

総会議決: 総会の議決事項

帳票類: 帳票類の作成、保管

管理規約: 管理規約、総会議事録等の作成、保管、閲覧に関すること

使用細則の有無について、全体では「あり」は82.6%、「なし」は15.1%である。戸数規模別に見ると、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 3-1-32 使用細則の有無(調査票 4-7)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	あり	なし	わからない	不明	
全体	304	251	46	4	3	
	100.0%	82.6%	15.1%	1.3%	1.0%	
戸数規模別	20戸以下	23	18	5	0	0
		100.0%	78.3%	21.7%	0.0%	0.0%
	21-40戸	116	89	25	1	1
		100.0%	76.7%	21.6%	0.9%	0.9%
	41-60戸	66	54	9	2	1
		100.0%	81.8%	13.6%	3.0%	1.5%
	61-80戸	42	39	2	0	1
		100.0%	92.9%	4.8%	0.0%	2.4%
	81-100戸	27	22	4	1	0
	100.0%	81.5%	14.8%	3.7%	0.0%	
101-150戸	19	18	1	0	0	
	100.0%	94.7%	5.3%	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	3	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	120	26	1	2
		100.0%	80.5%	17.4%	0.7%	1.3%
1985-1989年	155	131	20	3	1	
	100.0%	84.5%	12.9%	1.9%	0.6%	

使用細則を内容別にみると、全体では「駐車場」が86.1%と最も多く、次いで「専用部分の使用等」が74.5%、「ペットの飼育」が57.8%、「専用部分のリフォーム」が57.0%となっている。

「その他」の主な内訳として、「水道供給規定」が8件、「灯油供給規定」、「トランクルーム使用細則」、「共用部の使用等」が各6件、「建物使用細則」が4件、「消防計画」、「入居者の心得・禁止事項」、「防犯カメラ監視システム使用細則」が各3件となっている。(複数回答の重複を含む)

表 3-1-33 使用細則の内容(調査票4-8: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	251	187	143	216	115	96	88	145	64	44	
	100.0%	74.5%	57.0%	86.1%	45.8%	38.2%	35.1%	57.8%	25.5%	17.5%	
戸数規模別	20戸以下	18	13	8	14	4	7	0	10	2	1
		100.0%	72.2%	44.4%	77.8%	22.2%	38.9%	0.0%	55.6%	11.1%	5.6%
	21-40戸	89	70	49	73	36	28	9	48	23	17
		100.0%	78.7%	55.1%	82.0%	40.4%	31.5%	10.1%	53.9%	25.8%	19.1%
	41-60戸	54	35	31	50	28	23	21	39	16	8
		100.0%	64.8%	57.4%	92.6%	51.9%	42.6%	38.9%	72.2%	29.6%	14.8%
	61-80戸	39	29	16	30	13	17	20	20	6	8
		100.0%	74.4%	41.0%	76.9%	33.3%	43.6%	51.3%	51.3%	15.4%	20.5%
	81-100戸	22	17	16	20	16	10	16	14	7	4
	100.0%	77.3%	72.7%	90.9%	72.7%	45.5%	72.7%	63.6%	31.8%	18.2%	
101-150戸	18	13	13	18	10	8	15	10	8	4	
	100.0%	72.2%	72.2%	100.0%	55.6%	44.4%	83.3%	55.6%	44.4%	22.2%	
151-200戸	8	7	8	8	6	3	5	2	2	2	
	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	75.0%	37.5%	62.5%	25.0%	25.0%	25.0%	
201戸以上	3	3	2	3	2	0	2	2	0	0	
	100.0%	100.0%	66.7%	100.0%	66.7%	0.0%	66.7%	66.7%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	120	90	71	100	57	38	40	66	31	25
		100.0%	75.0%	59.2%	83.3%	47.5%	31.7%	33.3%	55.0%	25.8%	20.8%
	1985-1989年	131	97	72	116	58	58	48	79	33	19
		100.0%	74.0%	55.0%	88.5%	44.3%	44.3%	36.6%	60.3%	25.2%	14.5%

※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: 専用部分の使用等に関する細則

リフォーム: 専用部分のリフォームに関する使用細則

駐車場: 駐車場に関する使用細則

自転車: 自転車・バイクに関する使用細則

専用庭: 専用庭に関する使用細則

集会所: 集会所に関する使用細則

ペット: ペットの飼育に関する使用細則

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「必要に応じて、何度か行なった」が64.5%、「行っていない」が28.7%となっている。

戸数規模別にみると、比較的大規模であるほど「必要に応じて、何度か行なった」の割合が高い傾向にある。

表 3-1-34 使用細則の見直し(調査票 4-9)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	必要に応じて	行っていない	わからない	不明	
全体	251	162	72	9	8	
	100.0%	64.5%	28.7%	3.6%	3.2%	
戸数規模別	20戸以下	18	11	5	0	2
		100.0%	61.1%	27.8%	0.0%	11.1%
	21-40戸	89	40	41	5	3
		100.0%	44.9%	46.1%	5.6%	3.4%
	41-60戸	54	36	14	2	2
		100.0%	66.7%	25.9%	3.7%	3.7%
	61-80戸	39	29	8	1	1
		100.0%	74.4%	20.5%	2.6%	2.6%
	81-100戸	22	19	2	1	0
	100.0%	86.4%	9.1%	4.5%	0.0%	
101-150戸	18	17	1	0	0	
	100.0%	94.4%	5.6%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	7	1	0	0	
	100.0%	87.5%	12.5%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	120	82	29	4	5
		100.0%	68.3%	24.2%	3.3%	4.2%
1985-1989年	131	80	43	5	3	
	100.0%	61.1%	32.8%	3.8%	2.3%	

※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。

管理費と修繕積立金の管理について、全体では「個別の通帳で管理する」が 88.8%、「同じ通帳で管理する」が 8.6%となっている。

戸数規模別にみると、比較的大規模であるほど「個別の通帳で管理する」の割合が高い傾向にある。

表 3-1-35 管理費と修繕積立金の管理(調査票 4-10)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	同じ通帳	個別通帳	不明	
全体	304	26	270	8	
	100.0%	8.6%	88.8%	2.6%	
戸数規模別	20戸以下	23	3	19	1
		100.0%	13.0%	82.6%	4.3%
	21-40戸	116	13	101	2
		100.0%	11.2%	87.1%	1.7%
	41-60戸	66	3	60	3
		100.0%	4.5%	90.9%	4.5%
	61-80戸	42	5	35	2
		100.0%	11.9%	83.3%	4.8%
	81-100戸	27	1	26	0
	100.0%	3.7%	96.3%	0.0%	
101-150戸	19	1	18	0	
	100.0%	5.3%	94.7%	0.0%	
151-200戸	8	0	8	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
201戸以上	3	0	3	0	
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	13	131	5
		100.0%	8.7%	87.9%	3.4%
1985-1989年	155	13	139	3	
	100.0%	8.4%	89.7%	1.9%	

管理費の口座管理方法について、全体では「通帳は管理業者が保管し、印鑑は管理組合が保管」が73.4%と最も多く、次いで「通帳・印鑑は、それぞれ別の管理組合役員が保管」が12.5%となっている。

戸数規模別にみても、相対的に「通帳は管理業者が保管し、印鑑は管理組合が保管」の割合が高くなっている。

表 3-1-36 管理費と修繕積立金の口座管理方法(調査票4-11)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	管理費						
		1人の役員	別々の役員	管理業者	管理組合	その他	不明	
全体	304 100.0%	9 3.0%	38 12.5%	223 73.4%	8 2.6%	16 5.3%	10 3.3%	
戸数規模別	20戸以下	23 100.0%	3 13.0%	3 13.0%	14 60.9%	2 8.7%	0 0.0%	1 4.3%
	21-40戸	116 100.0%	4 3.4%	15 12.9%	79 68.1%	5 4.3%	7 6.0%	6 5.2%
	41-60戸	66 100.0%	2 3.0%	5 7.6%	51 77.3%	0 0.0%	5 7.6%	3 4.5%
	61-80戸	42 100.0%	0 0.0%	2 4.8%	37 88.1%	1 2.4%	2 4.8%	0 0.0%
	81-100戸	27 100.0%	0 0.0%	7 25.9%	19 70.4%	0 0.0%	1 3.7%	0 0.0%
	101-150戸	19 100.0%	0 0.0%	6 31.6%	13 68.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	151-200戸	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%
	建築時期別	1980-1984年	149 100.0%	3 2.0%	21 14.1%	106 71.1%	4 2.7%	10 6.7%
1985-1989年		155 100.0%	6 3.9%	17 11.0%	117 75.5%	4 2.6%	6 3.9%	5 3.2%

修繕積立金の口座管理方法について、全体では「通帳は管理業者が保管し、印鑑は管理組合が保管」が76.3%と最も多く、次いで「通帳・印鑑は、それぞれ別の管理組合役員が保管」が14.8%となっている。

戸数規模別にみても、管理費の口座管理方法と同様、相対的に「通帳は管理業者が保管し、印鑑は管理組合が保管」の割合が高くなっている。

表 3-1-37 管理費と修繕積立金の口座管理方法(調査票 4-11)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	修繕積立金						
		1人の役員	別々の役員	管理業者	管理組合	その他	不明	
全体	304	9	45	232	5	7	6	
	100.0%	3.0%	14.8%	76.3%	1.6%	2.3%	2.0%	
戸数規模別	20戸以下	23	2	5	14	1	0	1
		100.0%	8.7%	21.7%	60.9%	4.3%	0.0%	4.3%
	21-40戸	116	3	16	89	4	2	2
		100.0%	2.6%	13.8%	76.7%	3.4%	1.7%	1.7%
	41-60戸	66	4	6	50	0	4	2
		100.0%	6.1%	9.1%	75.8%	0.0%	6.1%	3.0%
	61-80戸	42	0	5	36	0	0	1
		100.0%	0.0%	11.9%	85.7%	0.0%	0.0%	2.4%
	81-100戸	27	0	6	21	0	0	0
	100.0%	0.0%	22.2%	77.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	19	0	7	12	0	0	0	
	100.0%	0.0%	36.8%	63.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	0	0	8	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	0	0	2	0	1	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	3	28	110	2	3	3
		100.0%	2.0%	18.8%	73.8%	1.3%	2.0%	2.0%
	1985-1989年	155	6	17	122	3	4	3
		100.0%	3.9%	11.0%	78.7%	1.9%	2.6%	1.9%

(6) 大規模修繕

大規模修繕について、全体では「実施した」が 93.9%と圧倒的に多く、「実施していない」は 4.8%である。実施回数の内訳は、「1 回実施」が 45.6%と最も多く、次いで「2 回実施」が 22.8%となっている。また、大規模修繕の平均実施回数は 1.6 回である。

戸数規模別にみても、「1 回実施」が相対的に多く、「実施していない」は 80 戸以下の分譲マンションに目立っている。また、大規模修繕の平均実施回数は、151～200 戸の分譲マンションが 3.2 回と多めになっているが、その他は、ほとんど全体の平均回数に近い回数となっている。

表 3-1-38 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							実施していない	不明	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	313	294	134	67	9	11	1	72	15	4	1.6	
	100.0%	93.9%	45.6%	22.8%	3.1%	3.7%	0.3%	24.5%	4.8%	1.3%		
戸数規模別	20戸以下	23	22	7	4	0	0	0	11	1	0	1.4
		100.0%	95.7%	31.8%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	4.3%	0.0%	
	21-40戸	117	108	57	21	3	1	1	25	8	1	1.6
		100.0%	92.3%	52.8%	19.4%	2.8%	0.9%	0.9%	23.1%	6.8%	0.9%	
	41-60戸	67	60	30	15	0	5	0	10	5	2	1.6
		100.0%	89.6%	50.0%	25.0%	0.0%	8.3%	0.0%	16.7%	7.5%	3.0%	
	61-80戸	46	45	20	13	3	1	0	8	1	0	1.6
		100.0%	97.8%	44.4%	28.9%	6.7%	2.2%	0.0%	17.8%	2.2%	0.0%	
	81-100戸	29	28	7	8	2	1	0	10	0	1	1.8
	100.0%	96.6%	25.0%	28.6%	7.1%	3.6%	0.0%	35.7%	0.0%	3.4%		
101-150戸	20	20	12	2	1	1	0	4	0	0	1.4	
	100.0%	100.0%	60.0%	10.0%	5.0%	5.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%		
151-200戸	8	8	0	3	0	2	0	3	0	0	3.2	
	100.0%	100.0%	0.0%	37.5%	0.0%	25.0%	0.0%	37.5%	0.0%	0.0%		
201戸以上	3	3	1	1	0	0	0	1	0	0	1.5	
	100.0%	100.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%		
建築時期別	1980-1984年	151	145	48	43	8	10	1	35	5	1	2.0
		100.0%	96.0%	33.1%	29.7%	5.5%	6.9%	0.7%	24.1%	3.3%	0.7%	
	1985-1989年	162	149	86	24	1	1	0	37	10	3	1.3
	100.0%	92.0%	57.7%	16.1%	0.7%	0.7%	0.0%	24.8%	6.2%	1.9%		

※「平均実施回数」には「実施した(回数不明)」は含まない。

※本表は、一管理組合でマンションを複数棟管理している場合、回答の異なるマンション1棟ごとに一管理組合として集計している。

初回大規模修繕の時期についてみると、全体では建築後「10～14 年」が 59.9%と最も多く、次いで「15～19 年」が 21.4%となっており、「10～19 年」に 8 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 13.3 年である。戸数規模別及び建築時期別にみても、全体の傾向と同様である。

また、大規模修繕の全体の平均経過年数と戸数規模別の平均経過年数を比較すると、151～200 戸の分譲マンション (11.5 年) が全体より若干少なめであり、20 戸以下の分譲マンション (15.7 年) と 201 戸以上の分譲マンション (16.0 年) が全体より若干多めになっている。その他は、ほとんど全体の平均経過年数と変わりはない。

表 3-1-39 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	不明	平均年数	
全体	294 100.0%	20 6.8%	176 59.9%	63 21.4%	11 3.7%	24 8.2%	13.3	
戸数規模別	20戸以下	22 100.0%	0 0.0%	9 40.9%	8 36.4%	4 18.2%	1 4.5%	15.7
	21-40戸	108 100.0%	5 4.6%	62 57.4%	22 20.4%	4 3.7%	15 13.9%	13.4
	41-60戸	60 100.0%	6 10.0%	39 65.0%	10 16.7%	0 0.0%	5 8.3%	12.8
	61-80戸	45 100.0%	4 8.9%	27 60.0%	11 24.4%	1 2.2%	2 4.4%	13.0
	81-100戸	28 100.0%	3 10.7%	17 60.7%	6 21.4%	2 7.1%	0 0.0%	13.1
	101-150戸	20 100.0%	0 0.0%	17 85.0%	2 10.0%	0 0.0%	1 5.0%	13.0
	151-200戸	8 100.0%	2 25.0%	4 50.0%	2 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	11.5
	201戸以上	3 100.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	16.0
	建築時期別	1980-1984年	145 100.0%	13 9.0%	76 52.4%	32 22.1%	11 7.6%	13 9.0%
1985-1989年		149 100.0%	7 4.7%	100 67.1%	31 20.8%	0 0.0%	11 7.4%	12.9

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合について集計している。

※「平均年数」には「不明」は含まない。

初回大規模修繕(修繕)の実施について工事別では、全体では「外壁塗装」が70.7%と最も多く、次いで「屋上防水」が61.9%、「鉄部塗装」が49.0%となっている。

戸数規模別及び建築時期別にみても、ほぼ全体の結果と同様の傾向である。

表 3-1-40 初回大規模修繕工事内容-修繕(調査票 5-1)

(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	294 100.0%	208 70.7%	144 49.0%	182 61.9%	42 14.3%	23 7.8%	7 2.4%	11 3.7%	17 5.8%	54 18.4%
戸数規模別	20戸以下	22 100.0%	14 63.6%	9 40.9%	14 63.6%	5 22.7%	1 4.5%	0 0.0%	0 0.0%	4 18.2%
	21-40戸	108 100.0%	85 78.7%	59 54.6%	69 63.9%	18 16.7%	11 10.2%	3 2.8%	5 4.6%	8 7.4%
	41-60戸	60 100.0%	45 75.0%	29 48.3%	38 63.3%	7 11.7%	2 3.3%	1 1.7%	1 1.7%	4 6.7%
	61-80戸	45 100.0%	27 60.0%	20 44.4%	27 60.0%	2 4.4%	2 4.4%	1 2.2%	0 0.0%	0 0.0%
	81-100戸	28 100.0%	18 64.3%	14 50.0%	15 53.6%	4 14.3%	4 14.3%	2 7.1%	3 10.7%	2 7.1%
	101-150戸	20 100.0%	13 65.0%	8 40.0%	12 60.0%	5 25.0%	3 15.0%	0 0.0%	1 5.0%	2 10.0%
	151-200戸	8 100.0%	3 37.5%	2 25.0%	4 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%
	201戸以上	3 100.0%	2 66.7%	2 66.7%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%
	建築時期別	1980-1984年	145 100.0%	98 67.6%	68 46.9%	85 58.6%	24 16.6%	12 8.3%	3 2.1%	5 3.4%
1985-1989年		149 100.0%	109 73.2%	75 50.3%	95 63.8%	18 12.1%	11 7.4%	4 2.7%	6 4.0%	9 6.0%

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合について集計している。

初回大規模修繕（改修）の実施について工事別では、全体では「外壁塗装」が18.0%と最も多く、次いで「屋上防水」が15.3%、「鉄部塗装」が11.9%となっている。戸数規模別及び建築時期別にみると、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 3-1-41 初回大規模修繕工事内容－改修（調査票 5－1）

(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	294	53	35	45	17	10	4	6	3	12
	100.0%	18.0%	11.9%	15.3%	5.8%	3.4%	1.4%	2.0%	1.0%	4.1%
戸数規模別	20戸以下	22	2	1	2	0	1	0	0	2
		100.0%	9.1%	4.5%	9.1%	0.0%	4.5%	0.0%	0.0%	9.1%
	21-40戸	108	9	7	15	6	1	2	2	5
		100.0%	8.3%	6.5%	13.9%	5.6%	0.9%	1.9%	1.9%	4.6%
	41-60戸	60	11	7	10	2	2	1	2	2
		100.0%	18.3%	11.7%	16.7%	3.3%	3.3%	1.7%	3.3%	3.3%
	61-80戸	45	15	7	8	5	3	0	0	1
		100.0%	33.3%	15.6%	17.8%	11.1%	6.7%	0.0%	0.0%	2.2%
	81-100戸	28	7	7	3	2	1	1	1	0
	100.0%	25.0%	25.0%	10.7%	7.1%	3.6%	3.6%	0.0%	3.6%	
101-150戸	20	6	4	5	2	1	0	1	0	
	100.0%	30.0%	20.0%	25.0%	10.0%	5.0%	0.0%	5.0%	0.0%	
151-200戸	8	3	2	2	0	1	0	0	0	
	100.0%	37.5%	25.0%	25.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	0	0	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	145	32	19	26	11	6	2	2	6
		100.0%	22.1%	13.1%	17.9%	7.6%	4.1%	1.4%	1.4%	4.1%
1985-1989年	149	21	16	19	6	4	2	4	3	
	100.0%	14.1%	10.7%	12.8%	4.0%	2.7%	1.3%	2.7%	2.0%	

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合について集計している。

初回大規模修繕（改良）の実施について工事別では、全体では「共用施設・屋外環境設備」が8.2%と最も多く、次いで「共用スペース整備」が2.4%となっている。戸数規模別にみると、このような改良は100戸以下の分譲マンションに目立っている。

表 3-1-42 初回大規模修繕工事内容－改良（調査票 5－1）

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	面積拡大	共用整備	耐震性能	環境整備	EV設置
全体	294	0	7	0	24	1
	100.0%	0.0%	2.4%	0.0%	8.2%	0.3%
戸数規模別	20戸以下	22	0	0	0	2
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%
	21-40戸	108	0	2	0	8
		100.0%	0.0%	1.9%	0.0%	7.4%
	41-60戸	60	0	2	0	6
		100.0%	0.0%	3.3%	0.0%	10.0%
	61-80戸	45	0	0	0	4
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.9%
	81-100戸	28	0	3	0	3
	100.0%	0.0%	10.7%	0.0%	10.7%	
101-150戸	20	0	0	0	1	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	
151-200戸	8	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	3	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	145	0	4	0	11
		100.0%	0.0%	2.8%	0.0%	7.6%
1985-1989年	149	0	3	0	13	
	100.0%	0.0%	2.0%	0.0%	8.7%	

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合について集計している。

最近大規模修繕の時期についてみると、全体では建築後「20～24年」が58.1%と最も多く、次いで「15～19年」が37.1%となっており、「15～24年」に9割以上が最近大規模修繕を実施している。平均経過年数は19.9年である。

建築時期別にみると、1980～1984年では「20～24年」が83.3%と最も多くなっているが、1985～1989年では「15～19年」が80.0%と最も多くなっている。

表 3-1-43 最近大規模修繕時期(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	不明	平均年数	
全体	124	0	6	46	72	0	19.9	
	100.0%	0.0%	4.8%	37.1%	58.1%	0.0%		
戸数規模別	20戸以下	9	0	0	4	5	0	19.9
		100.0%	0.0%	0.0%	44.4%	55.6%	0.0%	
	21-40戸	40	0	3	17	20	0	19.2
		100.0%	0.0%	7.5%	42.5%	50.0%	0.0%	
	41-60戸	21	0	0	6	15	0	20.9
		100.0%	0.0%	0.0%	28.6%	71.4%	0.0%	
	61-80戸	22	0	0	11	11	0	20.2
		100.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	
	81-100戸	16	0	2	2	12	0	20.4
	100.0%	0.0%	12.5%	12.5%	75.0%	0.0%		
101-150戸	8	0	1	3	4	0	19.1	
	100.0%	0.0%	12.5%	37.5%	50.0%	0.0%		
151-200戸	6	0	0	2	4	0	20.2	
	100.0%	0.0%	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%		
201戸以上	2	0	0	1	1	0	20.5	
	100.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%		
建築時期別	1980-1984年	84	0	0	14	70	0	21.4
		100.0%	0.0%	0.0%	16.7%	83.3%	0.0%	
	1985-1989年	40	0	6	32	2	0	16.8
	100.0%	0.0%	15.0%	80.0%	5.0%	0.0%		

※本表は、大規模修繕を「2回以上実施した」と回答した管理組合について集計している。

※「平均年数」には「不明」は含まない。

最近大規模修繕(修繕)の実施について工事別では、全体では「外壁塗装」が23.4%と最も多く、次いで「屋上防水」が22.6%、「鉄部塗装」が18.5%となっている。設備関係では「給水設備」が12.9%、「排水設備」が12.1%と他の設備等に比べ、修繕の割合が高くなっている。

建築時期別にみると、建築年が古いほど実施している割合が高い傾向にある。

表 3-1-44 最近大規模修繕工事内容－修繕(調査票 5-1)

(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	124	29	23	28	16	15	4	3	4	9
	100.0%	23.4%	18.5%	22.6%	12.9%	12.1%	3.2%	2.4%	3.2%	7.3%
戸数規模別	20戸以下	9	1	0	2	4	1	2	0	0
		100.0%	11.1%	0.0%	22.2%	44.4%	11.1%	22.2%	0.0%	0.0%
	21-40戸	40	6	6	12	2	3	1	0	0
		100.0%	15.0%	15.0%	30.0%	5.0%	7.5%	2.5%	0.0%	0.0%
	41-60戸	21	6	4	6	3	3	0	1	3
		100.0%	28.6%	19.0%	28.6%	14.3%	14.3%	0.0%	4.8%	14.3%
	61-80戸	22	4	3	2	3	2	0	0	0
		100.0%	18.2%	13.6%	9.1%	13.6%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	16	9	8	6	2	2	1	2	1
	100.0%	56.3%	50.0%	37.5%	12.5%	12.5%	6.3%	12.5%	6.3%	
101-150戸	8	1	0	0	2	2	0	0	0	
	100.0%	12.5%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	6	2	2	0	0	1	0	0	0	
	100.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	2	0	0	0	0	1	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	84	20	17	21	13	13	3	3	4
		100.0%	23.8%	20.2%	25.0%	15.5%	15.5%	3.6%	3.6%	4.8%
1985-1989年	40	9	6	7	3	2	1	0	0	
	100.0%	22.5%	15.0%	17.5%	7.5%	5.0%	2.5%	0.0%	0.0%	

※本表は、大規模修繕を「2回以上実施した」と回答した管理組合について集計している。

最近大規模修繕(改修)の実施について工事別では、全体では「給水設備」が26.6%と最も多く、次いで「排水設備」が20.2%となっており、「屋上防水」が14.5%、「外壁塗装」が12.9%、「鉄部塗装」が12.1%とほぼ同じ割合で続いている。

建築時期別にみると、給排水を始めとする設備関係は、建築年が古いほど実施している割合が高い傾向にある。また、その他については、建築年の違いで実施している割合に大差は見受けられない。

表 3-1-45 最近大規模修繕工事内容－改修(調査票 5-1)

(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	124	16	15	18	33	25	1	2	6	3
	100.0%	12.9%	12.1%	14.5%	26.6%	20.2%	0.8%	1.6%	4.8%	2.4%
戸数規模別	20戸以下	9	2	2	1	2	1	0	0	0
		100.0%	22.2%	22.2%	11.1%	22.2%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	40	4	3	3	14	8	0	0	1
		100.0%	10.0%	7.5%	7.5%	35.0%	20.0%	0.0%	0.0%	2.5%
	41-60戸	21	2	2	2	6	7	0	0	1
		100.0%	9.5%	9.5%	9.5%	28.6%	33.3%	0.0%	0.0%	4.8%
	61-80戸	22	4	3	4	4	3	0	0	0
		100.0%	18.2%	13.6%	18.2%	18.2%	13.6%	0.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	16	3	3	5	3	2	1	2	3
	100.0%	18.8%	18.8%	31.3%	18.8%	12.5%	6.3%	12.5%	18.8%	
101-150戸	8	0	0	1	3	2	0	0	1	
	100.0%	0.0%	0.0%	12.5%	37.5%	25.0%	0.0%	0.0%	12.5%	
151-200戸	6	1	2	2	1	2	0	0	0	
	100.0%	16.7%	33.3%	33.3%	16.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	2	0	0	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	84	10	11	11	28	24	1	2	6
		100.0%	11.9%	13.1%	13.1%	33.3%	28.6%	1.2%	2.4%	7.1%
1985-1989年	40	6	4	7	5	1	0	0	0	
	100.0%	15.0%	10.0%	17.5%	12.5%	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	

※本表は、大規模修繕を「2回以上実施した」と回答した管理組合について集計している。

最近大規模修繕(改良)の実施について工事別では、全体では「共用施設・屋外環境設備」が20.2%と最も多く、次いで「共用スペース整備」が10.5%となっている。また、最近になって「耐震性向上」も1.6%と僅かではあるが実施されている。

戸数規模別にみると、このような改良は150戸以下の分譲マンションに目立っており、建築時期別にみると、建築年が新しいほど実施している割合が高い傾向にある。

表 3-1-46 最近大規模修繕工事内容－改良(調査票5-1)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	面積拡大	共用整備	耐震性能	環境整備	EV設置	
全体	124	0	13	2	25	0	
	100.0%	0.0%	10.5%	1.6%	20.2%	0.0%	
戸数規模別	20戸以下	9	0	1	0	1	0
		100.0%	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%	0.0%
	21-40戸	40	0	1	1	9	0
		100.0%	0.0%	2.5%	2.5%	22.5%	0.0%
	41-60戸	21	0	2	0	4	0
		100.0%	0.0%	9.5%	0.0%	19.0%	0.0%
	61-80戸	22	0	2	0	6	0
		100.0%	0.0%	9.1%	0.0%	27.3%	0.0%
	81-100戸	16	0	3	1	1	0
	100.0%	0.0%	18.8%	6.3%	6.3%	0.0%	
101-150戸	8	0	3	0	4	0	
	100.0%	0.0%	37.5%	0.0%	50.0%	0.0%	
151-200戸	6	0	1	0	0	0	
	100.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	2	0	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	84	0	8	1	14	0
		100.0%	0.0%	9.5%	1.2%	16.7%	0.0%
	1985-1989年	40	0	5	1	11	0
	100.0%	0.0%	12.5%	2.5%	27.5%	0.0%	

※本表は、大規模修繕を「2回以上実施した」と回答した管理組合について集計している。

最近の大規模修繕工事の際に、理事会とは別に修繕委員会を設置したかどうかについて、全体では「理事会とは別に設置」が42.9%、「理事会が兼任」が41.8%とほぼ同じ割合になっており、「設置しなかった」は13.3%となっている。戸数規模の小さい分譲マンションで「設置しなかった」が割合多く見受けられる。

表 3-1-47 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	兼任	非設置	わからない	
全体	294	126	123	39	6	
	100.0%	42.9%	41.8%	13.3%	2.0%	
戸数規模別	20戸以下	22	2	14	5	1
		100.0%	9.1%	63.6%	22.7%	4.5%
	21-40戸	109	33	56	19	1
		100.0%	30.3%	51.4%	17.4%	0.9%
	41-60戸	58	29	21	6	2
		100.0%	50.0%	36.2%	10.3%	3.4%
	61-80戸	46	23	18	5	0
		100.0%	50.0%	39.1%	10.9%	0.0%
	81-100戸	28	15	10	2	1
	100.0%	53.6%	35.7%	7.1%	3.6%	
101-150戸	20	14	4	2	0	
	100.0%	70.0%	20.0%	10.0%	0.0%	
151-200戸	8	7	0	0	1	
	100.0%	87.5%	0.0%	0.0%	12.5%	
201戸以上	3	3	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	144	55	64	23	2
		100.0%	38.2%	44.4%	16.0%	1.4%
1985-1989年	150	71	59	16	4	
	100.0%	47.3%	39.3%	10.7%	2.7%	

設置: 理事会とは別に設置した
 兼任: 理事会が兼任した
 非設置: 設置しなかった

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合について集計している。

最近の大規模修繕工事の際に、建物診断を実施したかどうかについて、全体では「実施した」が74.5%と多い。依頼先では「管理会社」が37.4%と最も多く、次いで「建物診断専門会社」が21.5%、「設計事務所」が13.7%となっている。戸数規模別にみると、戸数規模の小さい分譲マンションほど「管理会社」への依頼の割合が多く見受けられる。

表 3-1-48 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)

	合計	実施した								実施していない	不明	
		管理会社	建設会社	設計事務所	診断専門	その他	依頼不明	不明				
全体	294	219	82	22	30	47	25	2	11	60	15	
	100.0%	74.5%	37.4%	10.0%	13.7%	21.5%	11.4%	0.9%	5.0%	20.4%	5.1%	
戸数規模別	20戸以下	22	15	7	2	1	1	3	0	1	4	3
		100.0%	68.2%	46.7%	13.3%	6.7%	6.7%	20.0%	0.0%	6.7%	18.2%	13.6%
	21-40戸	108	79	38	6	5	19	8	1	2	24	5
		100.0%	73.1%	48.1%	7.6%	6.3%	24.1%	10.1%	1.3%	2.5%	22.2%	4.6%
	41-60戸	60	42	15	2	4	12	6	0	3	14	4
		100.0%	70.0%	35.7%	4.8%	9.5%	28.6%	14.3%	0.0%	7.1%	23.3%	6.7%
	61-80戸	45	34	10	5	6	9	4	0	0	10	1
		100.0%	75.6%	29.4%	14.7%	17.6%	26.5%	11.8%	0.0%	0.0%	22.2%	2.2%
	81-100戸	28	23	6	4	9	2	0	0	2	4	1
	100.0%	82.1%	26.1%	17.4%	39.1%	8.7%	0.0%	0.0%	8.7%	14.3%	3.6%	
101-150戸	20	17	5	3	2	3	2	1	1	2	1	
	100.0%	85.0%	29.4%	17.6%	11.8%	17.6%	11.8%	5.9%	5.9%	10.0%	5.0%	
151-200戸	8	7	1	0	2	1	2	0	1	1	0	
	100.0%	87.5%	14.3%	0.0%	28.6%	14.3%	28.6%	0.0%	14.3%	12.5%	0.0%	
201戸以上	3	2	0	0	1	0	0	0	1	1	0	
	100.0%	66.7%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	33.3%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	145	104	34	11	16	22	17	0	4	35	6
		100.0%	71.7%	32.7%	10.6%	15.4%	21.2%	16.3%	0.0%	3.8%	24.1%	4.1%
1985-1989年	149	115	48	11	14	25	8	2	7	25	9	
	100.0%	77.2%	41.7%	9.6%	12.2%	21.7%	7.0%	1.7%	6.1%	16.8%	6.0%	

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合について集計している。

最近の大規模修繕工事の際に、区分所有者に対して行なった工事説明会について、全体では「説明会」が 59.9%、「回覧・広報」が 52.7%となっている。「説明会」と「回覧・広報」のうち、少なくとも何れか一方を実施しているのは約 59%、両方を実施しているのは約 27%となる。

表 3-1-49 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		294	155	176	19	8
		100.0%	52.7%	59.9%	6.5%	2.7%
戸数規模別	20戸以下	22	9	8	3	1
		100.0%	40.9%	36.4%	13.6%	4.5%
	21-40戸	108	51	66	8	2
		100.0%	47.2%	61.1%	7.4%	1.9%
	41-60戸	60	29	36	3	4
		100.0%	48.3%	60.0%	5.0%	6.7%
	61-80戸	45	23	32	3	0
		100.0%	51.1%	71.1%	6.7%	0.0%
	81-100戸	28	20	18	2	0
	100.0%	71.4%	64.3%	7.1%	0.0%	
101-150戸	20	14	9	0	0	
	100.0%	70.0%	45.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	8	6	4	0	1	
	100.0%	75.0%	50.0%	0.0%	12.5%	
201戸以上	3	3	3	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	145	74	88	14	5
		100.0%	51.0%	60.7%	9.7%	3.4%
1985-1989年	149	81	88	5	3	
	100.0%	54.4%	59.1%	3.4%	2.0%	

回覧広報: 回覧板や管理組合の広報などを用いた
説明会: 工事説明会などを開催した
なし: 回覧板などの配布や説明会は実施されなかった

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合について集計している。

最近の大規模修繕工事の際に行なった工事説明会について最も早い時期は、全体では「1ヶ月以上前」が 69.8%と最も多く、次いで「2週間~1ヶ月」が 20.6%となっている。

表 3-1-50 大規模修繕時の工事説明時期 (調査票 5-5)

(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		252	176	52	10	0	14
		100.0%	69.8%	20.6%	4.0%	0.0%	5.6%
戸数規模別	20戸以下	16	8	6	1	0	1
		100.0%	50.0%	37.5%	6.3%	0.0%	6.3%
	21-40戸	89	66	14	4	0	5
		100.0%	74.2%	15.7%	4.5%	0.0%	5.6%
	41-60戸	49	30	15	3	0	1
		100.0%	61.2%	30.6%	6.1%	0.0%	2.0%
	61-80戸	42	31	9	0	0	2
		100.0%	73.8%	21.4%	0.0%	0.0%	4.8%
	81-100戸	27	20	4	2	0	1
	100.0%	74.1%	14.8%	7.4%	0.0%	3.7%	
101-150戸	19	15	2	0	0	2	
	100.0%	78.9%	10.5%	0.0%	0.0%	10.5%	
151-200戸	7	5	1	0	0	1	
	100.0%	71.4%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%	
201戸以上	3	1	1	0	0	1	
	100.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	
建築時期別	1980-1984年	122	86	23	6	0	7
		100.0%	70.5%	18.9%	4.9%	0.0%	5.7%
1985-1989年	130	90	29	4	0	7	
	100.0%	69.2%	22.3%	3.1%	0.0%	5.4%	

※本表は、大規模修繕を「実施した」と回答した管理組合のうち、工事説明方法で「回覧広報」もしくは「説明会」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の予定有無について、全体では「予定あり」が 55.6%を占めており、「予定なし」は 43.1%となっている。比較的戸数規模の大きい分譲マンションで「予定あり」の割合が高く、40戸以下では半数以上が「予定なし」となっている。

修繕予定時期については、全体で「17～20年」が 58.0%と最も多く、次いで「21～25年」が 25.9%となっている。

表 3-1-51 次回大規模修繕の予定有無(調査票 5-6)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	予定あり						予定なし	不明	
		修繕予定時期					回数不明			
		17～20年	21～25年	26～30年	31年～	回数不明				
全体	313	174	101	45	13	1	14	135	4	
	100.0%	55.6%	58.0%	25.9%	7.5%	0.6%	8.0%	43.1%	1.3%	
戸数規模別	20戸以下	23	6	4	1	1	0	0	17	0
		100.0%	26.1%	66.7%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	73.9%	0.0%
	21-40戸	117	52	30	11	5	1	5	62	3
		100.0%	44.4%	57.7%	21.2%	9.6%	1.9%	9.6%	53.0%	2.6%
	41-60戸	67	43	32	5	1	0	5	23	1
		100.0%	64.2%	74.4%	11.6%	2.3%	0.0%	11.6%	34.3%	1.5%
	61-80戸	46	35	16	14	2	0	3	11	0
		100.0%	76.1%	45.7%	40.0%	5.7%	0.0%	8.6%	23.9%	0.0%
	81-100戸	29	16	8	6	2	0	0	13	0
	100.0%	55.2%	50.0%	37.5%	12.5%	0.0%	0.0%	44.8%	0.0%	
101-150戸	20	13	7	5	0	0	1	7	0	
	100.0%	65.0%	53.8%	38.5%	0.0%	0.0%	7.7%	35.0%	0.0%	
151-200戸	8	7	4	2	1	0	0	1	0	
	100.0%	87.5%	57.1%	28.6%	14.3%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	
201戸以上	3	2	0	1	1	0	0	1	0	
	100.0%	66.7%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	151	84	63	13	4	0	4	66	1
		100.0%	55.6%	75.0%	15.5%	4.8%	0.0%	4.8%	43.7%	0.7%
	1985-1989年	162	90	38	32	9	1	10	69	3
	100.0%	55.6%	42.2%	35.6%	10.0%	1.1%	11.1%	42.6%	1.9%	

次回の大規模修繕工事の契機として、全体では「長期修繕計画に基づく計画修繕」が 79.9%と最も多く、次いで「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 33.9%、「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 33.3%となっている。

表 3-1-52 次回大規模修繕の契機(調査票 5-7 : 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		174	139	58	23	59
		100.0%	79.9%	33.3%	13.2%	33.9%
戸数規模別	20戸以下	6	5	1	1	1
		100.0%	83.3%	16.7%	16.7%	16.7%
	21-40戸	52	40	24	13	22
		100.0%	76.9%	46.2%	25.0%	42.3%
	41-60戸	43	30	18	3	15
		100.0%	69.8%	41.9%	7.0%	34.9%
	61-80戸	35	31	3	2	8
		100.0%	88.6%	8.6%	5.7%	22.9%
	81-100戸	16	14	4	2	7
	100.0%	87.5%	25.0%	12.5%	43.8%	
101-150戸	13	12	4	1	3	
	100.0%	92.3%	30.8%	7.7%	23.1%	
151-200戸	7	6	3	0	2	
	100.0%	85.7%	42.9%	0.0%	28.6%	
201戸以上	2	1	1	1	1	
	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	
建築時期別	1980-1984年	84	69	31	8	27
		100.0%	82.1%	36.9%	9.5%	32.1%
	1985-1989年	90	70	27	15	32
	100.0%	77.8%	30.0%	16.7%	35.6%	

※本表は、次回大規模修繕の予定有無について「予定あり」と回答した管理組合について集計している。

次回の大規模修繕に向けての建物診断について、全体では「実施済」が 28.2%、「予定あり」が 56.3%となっており、「実施済」と「予定あり」を合わせて約 85%となっている。

表 3-1-53 次回大規模修繕に係る建物診断の予定有無(調査票 5-8)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

		合計	実施した	予定あり	予定なし	その他	不明
全体		174	49	98	17	2	8
		100.0%	28.2%	56.3%	9.8%	1.1%	4.6%
戸数規模別	20戸以下	6	2	1	2	0	1
		100.0%	33.3%	16.7%	33.3%	0.0%	16.7%
	21-40戸	52	13	30	6	2	1
		100.0%	25.0%	57.7%	11.5%	3.8%	1.9%
	41-60戸	43	14	23	3	0	3
		100.0%	32.6%	53.5%	7.0%	0.0%	7.0%
	61-80戸	35	7	22	4	0	2
		100.0%	20.0%	62.9%	11.4%	0.0%	5.7%
	81-100戸	16	4	10	2	0	0
	100.0%	25.0%	62.5%	12.5%	0.0%	0.0%	
101-150戸	13	4	9	0	0	0	
	100.0%	30.8%	69.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	7	5	2	0	0	0	
	100.0%	71.4%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	2	0	1	0	0	1	
	100.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
建築時期別	1980-1984年	84	29	42	9	1	3
		100.0%	34.5%	50.0%	10.7%	1.2%	3.6%
	1985-1989年	90	20	56	8	1	5
	100.0%	22.2%	62.2%	8.9%	1.1%	5.6%	

※本表は、次回大規模修繕の予定有無について「予定あり」と回答した管理組合について集計している。

次回の大規模修繕に係る建物診断の実施内容として、全体では「実施済」の内訳は「構造安全性」が21.8%と最も多く、次いで「設備の水準」が17.7%となっている。また、「予定あり」も同様に「構造安全性」が41.5%と最も多く、次いで「設備の水準」が34.0%となっている。

表 3-1-54 次回大規模修繕に係る建物診断の予定内容(調査票5-8:複数回答の重複を含む)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	実施した						予定あり						
		構造	防火	躯体	設備	EV	その他	構造	防火	躯体	設備	EV	その他	
全体	147	32	7	16	26	4	3	61	31	41	50	24	10	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 EV: エレベーター
戸数規模別	20戸以下	3	2	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
		100.0%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	43	6	2	5	5	1	2	19	12	11	14	10	3
		100.0%	14.0%	4.7%	11.6%	11.6%	2.3%	4.7%	44.2%	27.9%	25.6%	32.6%	23.3%	7.0%
	41-60戸	37	10	3	4	5	0	1	12	5	10	11	3	0
		100.0%	27.0%	8.1%	10.8%	13.5%	0.0%	2.7%	32.4%	13.5%	27.0%	29.7%	8.1%	0.0%
	61-80戸	29	6	1	2	6	1	0	17	6	8	11	2	3
		100.0%	20.7%	3.4%	6.9%	20.7%	3.4%	0.0%	58.6%	20.7%	27.6%	37.9%	6.9%	10.3%
81-100戸	14	3	0	1	3	0	0	5	3	6	6	4	2	
	100.0%	21.4%	0.0%	7.1%	21.4%	0.0%	0.0%	35.7%	21.4%	42.9%	42.9%	28.6%	14.3%	
101-150戸	13	3	0	2	3	1	0	5	3	4	5	4	1	
	100.0%	23.1%	0.0%	15.4%	23.1%	7.7%	0.0%	38.5%	23.1%	30.8%	38.5%	30.8%	7.7%	
151-200戸	7	2	1	2	3	1	0	1	1	1	2	0	1	
	100.0%	28.6%	14.3%	28.6%	42.9%	14.3%	0.0%	14.3%	14.3%	14.3%	28.6%	0.0%	14.3%	
201戸以上	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	71	19	4	9	16	3	1	29	14	18	21	9	3
		100.0%	26.8%	5.6%	12.7%	22.5%	4.2%	1.4%	40.8%	19.7%	25.4%	29.6%	12.7%	4.2%
1985-1989年	76	13	3	7	10	1	2	32	17	23	29	15	7	
	100.0%	17.1%	3.9%	9.2%	13.2%	1.3%	2.6%	42.1%	22.4%	30.3%	38.2%	19.7%	9.2%	

※本表は、次回大規模修繕の予定有無について「予定あり」と回答した管理組合のうち、建物診断で「実施した」もしくは「予定あり」と回答した管理組合について集計している。

次回の大規模修繕の資金手当として、全体では「修繕積立金のみ」が77.0%と最も多く、次いで「修繕積立金+借入金」が8.6%、「修繕積立金+一時徴収金」が5.7%となっている。

表 3-1-55 次回大規模修繕の資金手当(調査票5-9)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	積立	積立+一時	積立+借入	未定	不明	
		積立	積立+一時	積立+借入	未定	不明	
全体	174	134	10	15	12	3	積立: 修繕積立金のみ 積立+一時: 修繕積立金+一時徴収金 積立+借入: 修繕積立金+借入金 未定: 現時点では、資金計画は未定
戸数規模別	20戸以下	6	3	2	1	0	0
		100.0%	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%
	21-40戸	52	37	2	7	5	1
		100.0%	71.2%	3.8%	13.5%	9.6%	1.9%
	41-60戸	43	37	1	3	2	0
		100.0%	86.0%	2.3%	7.0%	4.7%	0.0%
	61-80戸	35	29	1	2	2	1
		100.0%	82.9%	2.9%	5.7%	5.7%	2.9%
81-100戸	16	12	2	0	2	0	
	100.0%	75.0%	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	
101-150戸	13	9	1	2	1	0	
	100.0%	69.2%	7.7%	15.4%	7.7%	0.0%	
151-200戸	7	6	1	0	0	0	
	100.0%	85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	2	1	0	0	0	1	
	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
建築時期別	1980-1984年	84	64	5	8	5	2
		100.0%	76.2%	6.0%	9.5%	6.0%	2.4%
1985-1989年	90	70	5	7	7	1	
	100.0%	77.8%	5.6%	7.8%	7.8%	1.1%	

※本表は、次回大規模修繕の予定有無について「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59.4%、「未作成」と「わからない」が合わせて18.2%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 3-1-56 長期修繕計画の作成状況(調査票5-10)

(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	不明
全体		313	186	67	51	6	3
		100.0%	59.4%	21.4%	16.3%	1.9%	1.0%
戸数規模別	20戸以下	23	9	6	8	0	0
		100.0%	39.1%	26.1%	34.8%	0.0%	0.0%
	21-40戸	117	55	30	30	1	1
		100.0%	47.0%	25.6%	25.6%	0.9%	0.9%
	41-60戸	67	43	13	6	4	1
		100.0%	64.2%	19.4%	9.0%	6.0%	1.5%
	61-80戸	46	34	7	4	0	1
		100.0%	73.9%	15.2%	8.7%	0.0%	2.2%
	81-100戸	29	22	5	1	1	0
	100.0%	75.9%	17.2%	3.4%	3.4%	0.0%	
101-150戸	20	14	4	2	0	0	
	100.0%	70.0%	20.0%	10.0%	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	3	2	1	0	0	0	
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	151	91	33	24	1	2
		100.0%	60.3%	21.9%	15.9%	0.7%	1.3%
1985-1989年	162	95	34	27	5	1	
	100.0%	58.6%	21.0%	16.7%	3.1%	0.6%	

長期修繕計画の作成主体について、全体では「管理組合」が55.3%と最も多く、次いで「管理会社」が34.4%となっている。

表 3-1-57 長期修繕計画の作成主体(調査票5-11)

(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	その他	依頼不明	不明
全体		253	140	1	87	3	7	4	1	10
		100.0%	55.3%	0.4%	34.4%	1.2%	2.8%	1.6%	0.4%	4.0%
戸数規模別	20戸以下	15	9	0	5	1	0	0	0	0
		100.0%	60.0%	0.0%	33.3%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	85	41	1	37	0	1	1	1	3
		100.0%	48.2%	1.2%	43.5%	0.0%	1.2%	1.2%	1.2%	3.5%
	41-60戸	56	29	0	21	1	3	0	0	2
		100.0%	51.8%	0.0%	37.5%	1.8%	5.4%	0.0%	0.0%	3.6%
	61-80戸	41	24	0	13	0	1	1	0	2
		100.0%	58.5%	0.0%	31.7%	0.0%	2.4%	2.4%	0.0%	4.9%
	81-100戸	27	18	0	5	0	2	1	0	1
	100.0%	66.7%	0.0%	18.5%	0.0%	7.4%	3.7%	0.0%	3.7%	
101-150戸	18	14	0	2	1	0	0	0	1	
	100.0%	77.8%	0.0%	11.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	
151-200戸	8	3	0	4	0	0	0	0	1	
	100.0%	37.5%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	
201戸以上	3	2	0	0	0	0	1	0	0	
	100.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	124	71	1	43	0	6	0	1	2
		100.0%	57.3%	0.8%	34.7%	0.0%	4.8%	0.0%	0.8%	1.6%
1985-1989年	129	69	0	44	3	1	4	0	8	
	100.0%	53.5%	0.0%	34.1%	2.3%	0.8%	3.1%	0.0%	6.2%	

※本表は、長期修繕計画の作成状況について「作成済」もしくは「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、全体では「10～14年」が22.6%と最も多く、次いで「20～24年」が18.3%、「15～19年」が17.7%となっている。

表 3-1-58 長期修繕計画の計画期間(調査票 5-12)

(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	186	5	12	42	33	34	19	16	25
	100.0%	2.7%	6.5%	22.6%	17.7%	18.3%	10.2%	8.6%	13.4%
戸数規模別	20戸以下	9	0	0	2	0	1	0	1
		100.0%	0.0%	0.0%	22.2%	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%
	21-40戸	55	3	4	11	8	12	6	4
		100.0%	5.5%	7.3%	20.0%	14.5%	21.8%	10.9%	7.3%
	41-60戸	43	0	1	6	11	9	9	5
		100.0%	0.0%	2.3%	14.0%	25.6%	20.9%	20.9%	11.6%
	61-80戸	34	1	3	12	5	6	2	2
		100.0%	2.9%	8.8%	35.3%	14.7%	17.6%	5.9%	5.9%
	81-100戸	22	1	3	5	6	3	1	1
	100.0%	4.5%	13.6%	22.7%	27.3%	13.6%	4.5%	4.5%	
101-150戸	14	0	0	2	3	1	0	2	
	100.0%	0.0%	0.0%	14.3%	21.4%	7.1%	0.0%	14.3%	
151-200戸	7	0	1	3	0	2	0	1	
	100.0%	0.0%	14.3%	42.9%	0.0%	28.6%	0.0%	14.3%	
201戸以上	2	0	0	1	0	0	1	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	91	2	7	19	15	19	7	10
		100.0%	2.2%	7.7%	20.9%	16.5%	20.9%	7.7%	11.0%
1985-1989年	95	3	5	23	18	15	12	6	
	100.0%	3.2%	5.3%	24.2%	18.9%	15.8%	12.6%	6.3%	

※本表は、長期修繕計画の作成状況について「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、全体では「あり」が87.1%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 3-1-59 長期修繕計画の見直し(調査票 5-13)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	見直しあり		見直しなし	不明		
		定期	不定期				
全体	186	162	74	88	19	5	
	100.0%	87.1%	45.7%	54.3%	10.2%	2.7%	
戸数規模別	20戸以下	9	5	1	4	2	2
		100.0%	55.6%	20.0%	80.0%	22.2%	22.2%
	21-40戸	55	48	22	26	7	0
		100.0%	87.3%	45.8%	54.2%	12.7%	0.0%
	41-60戸	43	39	19	20	4	0
		100.0%	90.7%	48.7%	51.3%	9.3%	0.0%
	61-80戸	34	30	11	19	3	1
		100.0%	88.2%	36.7%	63.3%	8.8%	2.9%
	81-100戸	22	20	10	10	1	1
	100.0%	90.9%	50.0%	50.0%	4.5%	4.5%	
101-150戸	14	11	5	6	2	1	
	100.0%	78.6%	45.5%	54.5%	14.3%	7.1%	
151-200戸	7	7	4	3	0	0	
	100.0%	100.0%	57.1%	42.9%	0.0%	0.0%	
201戸以上	2	2	2	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	91	80	36	44	10	1
		100.0%	87.9%	45.0%	55.0%	11.0%	1.1%
1985-1989年	95	82	38	44	9	4	
	100.0%	86.3%	46.3%	53.7%	9.5%	4.2%	

定期: 定期的な見直しを行なっている
不定期: 不定期に見直しを行なっている

※本表は、長期修繕計画の作成状況について「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、全体では「4～5年」が45.9%と最も多く、次いで「1年」が17.6%、「6～10年」が13.5%となっている。

表 3-1-60 長期修繕計画の見直し期間(調査票 5-13)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	1年	2年	3年	4年～5年	6年～10年	10年以上	不明
全体	74	13	2	5	34	10	1	9
	100.0%	17.6%	2.7%	6.8%	45.9%	13.5%	1.4%	12.2%
戸数規模別	20戸以下	1	0	0	0	1	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	21-40戸	22	5	2	1	11	1	0
		100.0%	22.7%	9.1%	4.5%	50.0%	4.5%	0.0%
	41-60戸	19	2	0	0	12	2	0
		100.0%	10.5%	0.0%	0.0%	63.2%	10.5%	0.0%
	61-80戸	11	1	0	1	3	3	1
		100.0%	9.1%	0.0%	9.1%	27.3%	27.3%	9.1%
	81-100戸	10	4	0	1	1	3	0
	100.0%	40.0%	0.0%	10.0%	10.0%	30.0%	0.0%	
101-150戸	5	1	0	1	2	0	0	
	100.0%	20.0%	0.0%	20.0%	40.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	4	0	0	1	3	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	2	0	0	0	1	1	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	36	7	0	1	17	7	0
		100.0%	19.4%	0.0%	2.8%	47.2%	19.4%	0.0%
	1985-1989年	38	6	2	4	17	3	1
	100.0%	15.8%	5.3%	10.5%	44.7%	7.9%	2.6%	

※本表は、長期修繕計画の作成状況について「作成済」と回答した管理組合のうち、長期修繕計画の見直しを「定期的」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75.8%で、「見直しなし」が19.9%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66.7%で、「長期修繕計画の見直しと連動していないが行なう」が33.3%となっている。

表 3-1-61 修繕積立金の見直し(調査票 5-13)

(上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	見直しあり		見直しなし	不明	
		連動	非連動			
全体	186	141	94	47	37	
	100.0%	75.8%	66.7%	33.3%	19.9%	
戸数規模別	20戸以下	9	6	3	3	1
		100.0%	66.7%	50.0%	50.0%	11.1%
	21-40戸	55	42	25	17	12
		100.0%	76.4%	59.5%	40.5%	21.8%
	41-60戸	43	34	23	11	7
		100.0%	79.1%	67.6%	32.4%	16.3%
	61-80戸	34	25	17	8	7
		100.0%	73.5%	68.0%	32.0%	20.6%
	81-100戸	22	17	13	4	5
	100.0%	77.3%	76.5%	23.5%	22.7%	
101-150戸	14	9	8	1	4	
	100.0%	64.3%	88.9%	11.1%	28.6%	
151-200戸	7	6	3	3	1	
	100.0%	85.7%	50.0%	50.0%	14.3%	
201戸以上	2	2	2	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	91	70	41	29	20
		100.0%	76.9%	58.6%	41.4%	22.0%
	1985-1989年	95	71	53	18	17
	100.0%	74.7%	74.6%	25.4%	17.9%	

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なっている

非連動：長期修繕計画の見直しとは連動していないが、積立金の見直しを行なっている

※本表は、長期修繕計画の作成状況について「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43.1%と最も多く、次いで「作成しようという者が少ない」が23.5%、「専門知識を持つ人が少ない」が21.6%となっている。

表 3-1-62 長期修繕計画未作成の理由(調査票5-14: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		51	22	12	7	11	18
		100.0%	43.1%	23.5%	13.7%	21.6%	35.3%
戸数規模別	20戸以下	8	2	1	3	3	4
		100.0%	25.0%	12.5%	37.5%	37.5%	50.0%
	21-40戸	30	11	7	3	7	12
		100.0%	36.7%	23.3%	10.0%	23.3%	40.0%
	41-60戸	6	3	2	0	0	2
		100.0%	50.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%
	61-80戸	4	3	2	1	1	0
		100.0%	75.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%
	81-100戸	1	1	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
101-150戸	2	2	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
151-200戸	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	-	-	-	-	-	
201戸以上	0	0	0	0	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	24	9	5	2	3	10
		100.0%	37.5%	20.8%	8.3%	12.5%	41.7%
	1985-1989年	27	13	7	5	8	8
		100.0%	48.1%	25.9%	18.5%	29.6%	29.6%

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

※本表は、長期修繕計画の作成状況について「未作成」と回答した管理組合について集計している。

(7) 相談窓口

各種機関への相談について、全体では「相談あり」が42.1%、「相談なし」が57.9%となっている。「相談あり」のうち、相談先別では「(社)北海道マンション管理組合連合会」が46.1%と最も多く、次いで「建築士」が30.5%、「(財)マンション管理センター」が18.0%、「住宅金融公庫」が14.8%、「マンション管理士」が11.7%となっている。マンション管理士に係る相談先が比較的多く、「(社)北海道マンション管理組合連合会」・「(財)マンション管理センター」・「マンション管理士」の何れかに相談している管理組合は45.3%と、半数近くを占めている。

戸数規模別では、戸数規模の小さい分譲マンションほど「相談なし」の割合が高く、戸数規模の大きい分譲マンションほど「相談あり」の割合が高くなっている傾向にある。

表 3-1-63 各種相談機関の利用経験(調査票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	道不動産業係	MS管理C	道管連	道建築指導C	道設計協会	高層住宅協会	MS管理士会	金融公庫	法律相談C	MS管理士	建築士	その他			
全体	304	128	8	6	0	23	59	7	1	6	5	19	9	15	39	19	176	
	100.0%	42.1%	6.3%	4.7%	0.0%	18.0%	46.1%	5.5%	0.8%	4.7%	3.9%	14.8%	7.0%	11.7%	30.5%	14.8%	57.9%	
戸数規模別	20戸以下	23	8	0	0	1	4	0	0	0	1	1	0	0	3	1	15	
		100.0%	34.8%	0.0%	0.0%	12.5%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	37.5%	12.5%	65.2%	
	21-40戸	116	33	2	2	9	9	2	0	3	3	9	2	4	8	8	83	
		100.0%	28.4%	6.1%	6.1%	0.0%	27.3%	27.3%	6.1%	0.0%	9.1%	9.1%	27.3%	6.1%	12.1%	24.2%	24.2%	71.6%
	41-60戸	66	39	3	2	0	5	16	1	0	1	0	4	1	6	13	5	27
		100.0%	59.1%	7.7%	5.1%	0.0%	12.8%	41.0%	2.6%	0.0%	2.6%	0.0%	10.3%	2.6%	15.4%	33.3%	12.8%	40.9%
	61-80戸	42	19	0	1	0	2	12	2	1	0	0	2	4	2	4	2	23
		100.0%	45.2%	0.0%	5.3%	0.0%	10.5%	63.2%	10.5%	5.3%	0.0%	0.0%	10.5%	21.1%	10.5%	21.1%	10.5%	54.8%
	81-100戸	27	14	1	0	0	4	9	2	0	0	0	3	2	0	6	0	13
		100.0%	51.9%	7.1%	0.0%	0.0%	28.6%	64.3%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	21.4%	14.3%	0.0%	42.9%	0.0%	48.1%
101-150戸	19	9	1	1	0	1	5	0	0	2	1	0	0	2	2	2	10	
	100.0%	47.4%	11.1%	11.1%	0.0%	11.1%	55.6%	0.0%	0.0%	22.2%	11.1%	0.0%	0.0%	22.2%	22.2%	22.2%	52.6%	
151-200戸	8	3	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	5	
	100.0%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	62.5%	
201戸以上	3	3	1	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	
	100.0%	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	66	5	2	0	10	34	5	1	3	1	9	5	5	24	8	83
		100.0%	44.3%	7.6%	3.0%	0.0%	15.2%	51.5%	7.6%	1.5%	4.5%	1.5%	13.6%	7.6%	7.6%	36.4%	12.1%	55.7%
1985-1989年	155	62	3	4	0	13	25	2	0	3	4	10	4	10	15	11	93	
	100.0%	40.0%	4.8%	6.5%	0.0%	21.0%	40.3%	3.2%	0.0%	4.8%	6.5%	16.1%	6.5%	16.1%	24.2%	17.7%	60.0%	

市住宅課：札幌市住宅課におけるマンション管理相談
 道建築指導課：北海道建設部建築指導課 主査
 道不動産業係：北海道開発局事業振興部建設産業課不動産係
 MS管理C：(財)マンション管理センター(北海道支部)
 道管連：(社)北海道マンション管理組合連合会
 道建築指導C：(財)北海道建築指導センター
 道設計協会：(社)北海道建築設計事務所協会
 高層住宅協会：(社)高層住宅管理業協会
 MS管理士会：北海道マンション管理士会
 金融公庫：住宅金融公庫
 法律相談C：札幌弁護士会法律相談センター
 MS管理士：マンション管理士への相談
 建築士：建築士への相談

各種機関の開催するシンポジウム、勉強会への参加について、全体では「参加あり」が41.1%、「参加なし」が58.9%となっている。「参加あり」のうち、開催先別では「(社)北海道マンション管理組合連合会」が61.6%と最も多く、次いで「(財)マンション管理センター」が37.6%、「住宅金融公庫」が22.4%となっている。「(社)北海道マンション管理組合連合会」・「(財)マンション管理センター」・「マンション管理士」の何れか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46.4%と、相談先と同様に半数近くを占めている。

戸数規模別では、戸数規模の小さい分譲マンションほど「参加なし」の割合が高く、戸数規模の大きい分譲マンションほど「参加あり」の割合が高くなっている傾向にある。

表 3-1-64 各種機関開催の勉強会等参加経験(調査票6：複数回答の重複を含む)

：マンション管理士関連 (上段:管理組合数、下段:構成比)

	合計	参加あり															参加なし	
		市住宅課	道建築指導課	道不動産業係	MS管理C	道管連	道建築指導C	道設計協会	高層住宅協会	MS管理士会	金融公庫	法律相談C	MS管理士	建築士	その他			
全体	304	125	7	7	2	47	77	9	1	18	16	28	1	3	4	12	179	
	100.0%	41.1%	5.6%	5.6%	1.6%	37.6%	61.6%	7.2%	0.8%	14.4%	12.8%	22.4%	0.8%	2.4%	3.2%	9.6%	58.9%	
戸数規模別	20戸以下	23	6	0	2	0	2	3	0	0	2	0	3	0	0	1	0	17
		100.0%	26.1%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	50.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	73.9%
	21-40戸	116	40	2	1	1	19	17	2	0	7	6	5	0	2	0	8	76
		100.0%	34.5%	5.0%	2.5%	2.5%	47.5%	42.5%	5.0%	0.0%	17.5%	15.0%	12.5%	0.0%	5.0%	0.0%	20.0%	65.5%
	41-60戸	66	25	2	1	0	3	19	2	1	4	3	5	0	0	0	0	41
		100.0%	37.9%	8.0%	4.0%	0.0%	12.0%	76.0%	8.0%	4.0%	16.0%	12.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	62.1%
	61-80戸	42	22	1	1	0	10	14	3	0	3	2	6	0	0	1	1	20
		100.0%	52.4%	4.5%	4.5%	0.0%	45.5%	63.6%	13.6%	0.0%	13.6%	9.1%	27.3%	0.0%	0.0%	4.5%	4.5%	47.6%
	81-100戸	27	14	2	2	0	7	11	1	0	1	1	3	1	1	1	1	13
		100.0%	51.9%	14.3%	14.3%	0.0%	50.0%	78.6%	7.1%	0.0%	7.1%	7.1%	21.4%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	48.1%
101-150戸	19	12	0	0	0	3	7	0	0	1	3	3	0	0	1	1	7	
	100.0%	63.2%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	58.3%	0.0%	0.0%	8.3%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	8.3%	8.3%	36.8%	
151-200戸	8	3	0	0	0	1	3	0	0	0	0	2	0	0	0	1	5	
	100.0%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	62.5%	
201戸以上	3	3	0	0	1	2	3	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
建築時期別	1980-1984年	149	64	4	5	2	26	45	5	1	8	9	16	1	1	3	4	85
		100.0%	43.0%	6.3%	7.8%	3.1%	40.6%	70.3%	7.8%	1.6%	12.5%	14.1%	25.0%	1.6%	1.6%	4.7%	6.3%	57.0%
1985-1989年	155	61	3	2	0	21	32	4	0	10	7	12	0	2	1	8	94	
	100.0%	39.4%	4.9%	3.3%	0.0%	34.4%	52.5%	6.6%	0.0%	16.4%	11.5%	19.7%	0.0%	3.3%	1.6%	13.1%	60.6%	

市住宅課：札幌市住宅課におけるマンション管理相談
 道建築指導課：北海道建築部建築指導課 主査
 道不動産業係：北海道開発局事業振興部建設産業課不動産業係
 MS管理C：(財)マンション管理センター(北海道支部)
 道管連：(社)北海道マンション管理組合連合会
 道建築指導C：(財)北海道建築指導センター
 道設計協会：(社)北海道建築設計事務所協会

高層住宅協会：(社)高層住宅管理業協会
 MS管理士会：北海道マンション管理士会
 金融公庫：住宅金融公庫
 法律相談C：札幌弁護士会法律相談センター
 MS管理士：マンション管理士への相談
 建築士：建築士への相談

(8) マンション管理等に関する主な意見及び問題点

- ・理事のなり手が少なく、組合員の協力が得られない。
- ・高齢化及び組合員の意識の低さから、総会等への出席者が少ない。
- ・管理費及び修繕積立金等の滞納者が増加傾向にある。
- ・管理会社の協力、支援体制に不満をもっている。
- ・建物の経過年数に伴う、長期・短期修繕計画等の計画化の難しさを感じている。
- ・ペット飼育に関する対応。
- ・高齢者及び一人暮らしの居住者の増加に伴う対応。
- ・シンポジウム及び勉強会に参加したいが情報不足、相談窓口の拡充をお願いしたい。
- ・冬期間の除雪の問題。

2. ヒアリング調査

建築後 15 年～24 年を経過した分譲マンションから抽出した 40 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

① ～：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. 役員の設定について、管理戸数が 80 戸以下の場合、理事が概ね管理戸数の 5 分の 1～10 分の 1 程度、管理戸数が 80 戸を超えると、概ね管理戸数の 15 分の 1～20 分の 1 程度となっていることが多かった。また、監事については、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、1 年及び 2 年がほとんどであり、双方共 5 割程度の割合となっていた。また、中には任期に規定なしも 2 件存在した。

エ. 役員の改選方法は、抽選・選挙が 1 割程度、輪番制が 3 割程度、立候補・推薦が 5 割程度であった（不明を除く）。また、理事長は、役員の互選により決定されていることが多かった。

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。人材不足から、理事長の在任期間の長さが目立った。

ク. 定例理事会の頻度に係らず、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. 理事会の議事録については管理会社で作成し、後日、管理組合より各区分所有者に配布していることが多かった。また、配布していない管理組合は、掲示板に必要事項のみ掲示し周知していることが多かった。議事録は、ほとんどの管理組合で保管されていた。

コ. 理事会の招集は、理事長が議案項目を付して文書で行うほか、電話連絡、または、掲示板に掲示していることが多かった。また、議事録については、理事の間で回覧し周知していることが多かった。

サ. 広報誌については、発行していない管理組合がほとんどであり、周知事項については必要に応じ掲示板に掲示する、または、全戸に文書で配布していることが多かった。

シ. 専門部会は設置せず、理事会が全て対応している場合がほとんどであった。

① 役員を輪番制に変更した。

② 役員の報酬規定を作り、定額報酬を支給している。

③ 役員の選出方法は、役員輪番表を作り、輪番表に従い男女交互の輪番制をとっている。

- ④ 理事会には理事だけでなく、管理会社、管理員も出席している。
- ⑤ 理事の欠員は、理事会の権限で補充している。
- ⑥ 理事会招集の一連の手続きは、開催 1, 2 週間前に議案も含め書面で管理会社が行なっている。
- ⑦ 理事会の実施日は、年間計画で決めている。
- ⑧ 理事会運営の繋がりを図るため、理事長だけは翌期の監事としている。
- ⑨ 理事会運営の繋がりを図るため、理事長だけは翌期の副理事長としている。
- ⑩ 役員の任期を 2 年として、毎年半数ずつ改選している。
- ⑪ 次期役員候補者として、オブザーバー 1 名を理事会に参加させている。
- ⑫ 理事の抽選対象は、入居 1 年以上の区分所有者で、かつ高齢者、役員経験者を除いた者としている。
- ⑬ 役員の選出資格を拡大している。「区分所有者の配偶者」「1 親等の親族」「不在区分所有者」「賃貸居住者」
- ⑭ マンションの広報誌は、年 40 回程度発行しており、管理面の情報等を中心に記載し、全戸に配布している。
- ⑮ マンションの広報誌には、理事会決議事項・連絡事項・町内会のニュース等を中心に記載して発行している。
- ⑯ 専門部会として環境チームを設け、住み良い環境改善に取り組んでいる。
- ⑰ 役員の任期変更に伴い、専門部会として規約改正委員会を設置したことがある。
- ⑱ 専門部会は必要に応じ設置しており、過去に管理組合会計処理細則検討委員会、駐車場使用細則検討委員会を設置した。
- ⑲ 専門部会として、管理組合業務補佐を目的に、組合員をメンバーに運営委員会を設置している。
- ⑳ 専門部会として厚生部会を設置し、独立採算で行事等を企画実施している。
 - A) 次年度から人材育成のために、役員を輪番制にしようと考えている。
 - B) 役員のなり手不足解消のため、賃貸居住者も役員になれるように、将来検討を考えている。
 - C) ペット問題に関する専門部会を、今後設置しようとする動きがある。
 - D) 専門部会として、現在、防犯カメラ設置委員会を検討中である。

2) 総会

- ア. 総会の開催場所は、マンション集会室、あるいは近くの会館・会議室等を借りて開催しており、双方共 5 割程度の割合となっていた。
- イ. 総会の開催回数は年 1 回がほとんどであり、中には不定期に年 2 回開催も 1 件存在した。
- ウ. 総会の所要時間は 2 時間程度が 5 割以上を占めており、全体的に 1~4 時間の範囲内であった。
- エ. 全体的に総会に出席する区分所有者は、20~30%程度となっていることが多かった。また、40 戸~60 戸の比較的中規模の分譲マンションで 40~50%程度となっていた。

- オ. 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。
- カ. 最近の議題の主なものを列記すると、「駐車場・駐輪場問題」「修繕・リフォーム関連」「騒音問題」「ペット等マナー関連」「決算報告」「事業計画」「会計収支」「規約改正」「役員改選」「滞納問題」「修繕積立金の値上げ」等である。
- キ. 総会への出席資格について、「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。
- ク. 区分所有者の管理に対する意識が低かった。
- ケ. 総会議事録は、管理会社、または理事会で作成し、全戸に対して配布している管理組合が多かった。
- ① 総会の招集は、事前に議題等を含む通知文書を各戸に配布、または送付している。
 - ② 総会の招集は、事前に議題と共に掲示板に掲示している。
 - ③ 総会開催の手続き等は、全て管理会社にまかせている。
 - ④ 最近の議題として、電波障害の問題があった。
 - ⑤ 最近の議題として、集会所の新設、ゴミ集積所の検討等があった。
 - ⑥ 最近の議題として、アスベスト調査についての話があった。
 - ⑦ マンション運営についての意識の向上を目的に、賃貸居住者も準組合員として総会に参加してもらおう等、できるだけ同等に扱うように配慮している。
 - ⑧ 賃借している区分所有者は、賃借人に委任状を渡して、賃借人が代わりに総会に出席することを認めている。
 - ⑨ 賃貸居住者の総会出席を認めている。(意見は言えるが議決権はない)
 - ⑩ 賃貸居住者は、提案事項があるときは総会に出席できると規定している。
 - ⑪ 賃貸居住者には総会資料を渡し、オブザーバーとして総会参加を認めている。
 - ⑫ 総会前に 30 分程度重要事項説明会を実施している。終了後には懇親会を実施している。
 - ⑬ 総会議事録は理事長が作成し、理事長保管としている。閲覧希望者は、理事長に申し出るよう掲示板に掲示している。議事録の回覧は行っていないが、総会終了後、必要事項を記載した報告文書を作成し全戸に配布している。
 - ⑭ 総会議事録は理事長が作成し、配布・回覧はしていないが、議事の要点を掲示している。
 - ⑮ 総会議事録は管理会社が作成し、議事録の内容を理事が確認後、各区分所有者に回覧している。
 - ⑯ 自主管理をしており、総会議事録は区分所有者の全員に配布・郵送している。賃貸居住者は、議事録及び関係資料の全てを閲覧できる。
 - ⑰ 総会議事録は作成している。内容は広報に掲載し全戸に配布している。
- A) 総会議事録の作成・配布は、理事長の業務量削減のため、今後、管理会社に委託を予定している。

(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、その役割は分からない」「入手先が分からない」「改正されていることを知らない」「改正内容を知らない」という管理組合があった。

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にはほぼ準拠している管理組合は、全体の 4 割程度であり、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 6 割程度存在した。昭和 58 年版、平成 9 年版の標準管理規約をベースにしている管理組合は、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見直しを幾度か行っており、上手く運用しているようであった。中には、平成 16 年版に合わせ、現在改正作業中の管理組合もあった。

イ. 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。

ウ. ペット飼育については、ほとんどのマンションで禁止となっているが、規約が曖昧のため守られていないケースが多かった。対処法に苦労している管理組合が多かった。

エ. 違反者への是正勧告の方法は、理事長、または管理員から口頭により注意するに止まっている管理組合が多かった。

① 全部管理委託から自主管理形態に変更したことをきっかけに、管理形態に合うように改正した。

② 平成 16 年の標準管理規約の改正及び公的機関によるセミナーの参加をきっかけに全面改正した。

③ マナー違反については管理員から指摘を受け、理事長が注意文書を違反者のポストに貼っている。これで概ね解決している。

④ ペット飼育は 1 代限りとしている。ペット整理台帳を整備し、入居時に飼育に関する注意事項を説明している。ペットは増え続けているが、対処法はない。

⑤ 違反については管理会社に連絡し、管理会社に対応してもらっている。特定できない場合は掲示板にて勧告。

⑥ 違反者には、当初、理事長名で書類により是正要求をする。是正されない時は、理事長・管理会社が同行し改善通告を行なう。

A) ペット飼育に関するルールの変更が急務である。

B) 区分所有法の改正に伴い適合しない部分もあり、見直して行くようにしたい。

C) 役員選出方法及び役員報酬について、規約上、直して行きたい。

D) 個人情報の取り扱い、大規模修繕の議決要件を過半数に変更することの規約見直しができるので、今後、規約改正して盛り込みたい。

(3) 管理費・修繕積立金

1) 管理費・修繕積立金

ア. 修繕積立金については、長期修繕計画に基づき金額を設定している管理組合がほとんどであり、長期修繕計画の見直しにより値上げに踏み切っている管理組合が多い。

イ. 修繕積立金について、大規模修繕工事後に値上げが行われている管理組合が少なからずあった。

ウ. 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・証券・すまいる債や決済性預金の検討、実施も進められていた。

エ. 印鑑・通帳の管理方法は、印鑑は理事長、あるいは管理組合が保管し、通帳は管理会社で管理しているケースが多い。管理費と修繕積立金は個別管理されている。

オ. ヒアリング対象 40 管理組合の管理費の平均額は、全体で 125 円/㎡であった。管理事務の実施方法別では自主管理が 116 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 127 円/㎡となっている。

表 3-2-1 管理費の概算平均額

(円/㎡)

		全体	管理事務の実施方法	
			自主管理	自主管理以外
全体		125	116	127
戸数規模別	40 戸以下	145	180	139
	41-100 戸	120	67	126
	101 戸以上	91	100	85

※本表はヒアリング対象の 38 管理組合の概算平均額である。(2 管理組合金額不明)

カ. ヒアリング対象 40 管理組合の修繕積立金の平均額は、全体で 143 円/㎡であった。管理事務の実施方法別では自主管理が 117 円/㎡、自主管理以外が 148 円/㎡となっている。

表 3-2-2 修繕積立金の概算平均額

(円/㎡)

		全体	管理事務の実施方法	
			自主管理	自主管理以外
全体		143	117	148
戸数規模別	40 戸以下	172	157	175
	41-100 戸	125	110	127
	101 戸以上	135	86	168

※本表はヒアリング対象の 37 管理組合の概算平均額である。(3 管理組合金額不明)

- ① テナントである銀行の駐車場使用料や携帯電話のアンテナ設置料の収入を修繕積立金にあて、個人負担を軽減している。
- ② 印鑑・通帳の管理方法は、印鑑・通帳とも管理組合が管理している。
- ③ 管理費は通帳を管理会社が印鑑を理事長が保管し、修繕積立金は通帳・印鑑とも理事長が保管している。

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、解決できずに裁判まで発展した例もいくつか存在した。

- ① 滞納者への対処方法は、2ヶ月遅延した場合、組合から文書で通知する。
- ② 滞納者への対処方法は、まず管理会社から文書で通知する。更に、管理会社が理事会に報告する。それでも滞納が数ヶ月継続する場合、訴訟も辞さない。
- ③ 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。(未納者督促要領)
滞納1ヶ月以上で管理会社が督促、4ヶ月以上で理事会へ報告、7ヶ月以上で弁護士による法的処理を行なう。
- ④ 滞納者への対処方法は、理事長名で内容証明を送付するとともに毎月請求書を発送する。
- ⑤ 滞納者への対処方法は、規約では定めておらず、裁判による回収を含め、管理会社が全て対応している。
- ⑥ 滞納者への対処方法は、管理会社より理事長名で催告書を郵送する。3ヶ月以上未納の場合は駐車場使用契約を解除し、理事長が面談の上、納入の誓約書を交わす。

A) 滞納者への対処方法として法的措置を検討している。

(4) 管理委託、管理員、専門家

1) 管理会社

ア. 管理委託については、管理会社に全て一括委託している管理組合が多く、中には「共用部分の管理・修繕に関すること」は管理会社任せにせず、組合で判断し指示をしている管理組合もあった。

イ. 管理会社は、分譲当時のまま変更していない管理組合が多かった。

ウ. 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、良好な関係を保ち続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などにより、実際に管理会社変更を行なっている管理組合もあった。

エ. ほとんどの管理組合が、現在の管理委託契約書に問題を感じていなかった。

オ. 標準管理委託契約書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、その役割は分からない」「入手先が分からない」「改正されていることを知らない」「改正内容を知らない」という管理組合があった。

カ．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管理組合は、平成 15 年版にほぼ準拠しているのがほとんどであり、一部、昭和 57 年版に準拠も見受けられた。

キ．管理委託業務の報告は、管理会社より月次報告として、毎月書面で受けている管理組合が多かった。

ク．現在の管理委託あるいは自主管理に、特に問題をもっていない管理組合が多かった。

① 経費削減を目的に、清掃業務・除雪、建物設備管理など直接契約できる業務については、直接契約を行なっている。

② 基幹業務（会計事務、出納事務）のみ管理組合で実施している。

③ 会計及び管理員派遣のみ管理会社に委託しており（委託管理部分が約 40%）、残余の業務は全て組合による自主管理である。（自主管理部分が約 60%）このような半自主・半管理委託することによって、委託料が安くなるメリットがある。

④ 管理会社に関しては、管理費用が適切なのかのチェックが必要である。

⑤ 自主管理に移行し、年間経費の削減ができた。（年間 100～200 万円程度）

⑥ 管理会社の担当者と月 1 回話し合いの場を設け、問題のでないようにコミュニケーションを取っている。

⑦ 自主管理業務のコンピュータ化により業務量を大幅に削減し、また、理事がほとんど同一人であることから業務に習熟し、短時間で業務処理を行なっている。

A) 管理会社に対して、管理費に見合う管理をしているか、また、管理とは建物の維持管理だけでなく、組合運営というマネジメントについて、どのように取組み改善しようとしているのか、問題提起している。

B) 管理委託費を軽減する発想から、契約内容の点検と自分でやれる管理業務は何かを考えていく必要がある、と考えている。

C) 自主管理にすると、組合員の業務が増えるため、現実的でないと考えている。

D) 管理費が値上げされることを念頭に、将来的に自主管理に移行する準備を進めている。ただし、完全自主管理に移行した場合、役員負担が大きくなるため、できれば輪番制で交代していくのが最良と考えている。

2) 管理員

ア．管理員を設置しているマンションは 9 割以上を占めており、そのうち 1 割程度が「住み込み制」で、残りの 9 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。

① 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。

② 賃貸居住者の増加に伴い、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。

③ 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。

④ 建物の軽微な補修、工事の立会いなどは、管理員が直接行なっている。

3) 専門家

ア. 専門家を活用したことがない、あるいは活用を考えていない管理組合は、全体の 5 割程度であった。

イ. 専門家の活用は重要であり、これから建築士やマンション管理士等の活用を検討中の管理組合もあった。

ウ. マンションの規模にかかわらず、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。

① 建物診断を実施した時に「建築士」、管理委託契約書を作成した時に「弁護士、マンション管理士」を活用した。目的は達成したが報酬が高額だった。

② 給排水管の清掃工法等について知りたく、「北海道建築指導課」「(財) マンション管理センター」「(社) 北海道マンション管理組合連合会」を活用した。管理会社が選定した業者の良し悪しについて情報が得られて良かった。

③ マンション管理士に標準管理規約の見直しを依頼し、結果は大変良かった。自主管理には専門的な知識と経験が必要で、管理組合だけで運営するにはとても困難を極めるため、今後、建築士や弁護士、公的機関など大いに活用したいと思っている。

④ 滞納問題解決に「弁護士」を活用した。一定の成果が得られた。

⑤ ゴミ出しの改善のために、市の清掃事務所に「ゴミ収集に関する講習会」の開催を依頼した。ゴミ出しの際は、各部屋番号を書いたシールをゴミ袋に張って出すように改善した。

A) マンション管理士に管理規約の内容を相談したことがある。今後いろいろな専門家の活用を検討して行きたい。

B) 修繕工事の仕様書の作成に「(社) 北海道マンション管理組合連合会」を活用する予定である。

(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、あるいは管理会社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。また、日常点検や法定点検以外に特別な点検を行なっている管理組合は、ほとんど見受けられなかった。

① 毎年 1 回、役員全員で建物の外観点検を行ない、修理、修繕の必要な項目について優先順位を決めている。

② 理事全員で季節の変わり目等に、年 4～5 回程度目視による巡回点検を実施している。

③ 居住区分所有者である 1 級建築士が、不定期に巡回して老朽箇所等について意見を提出してくれている。

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管理を行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、関係資料の引継ぎが行なわれていない管理組合も一部見受けられた。
- 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10～16年の時期にかけて7割程度集中しており、平均は建築から約14年である。既に2回実施しているマンションも2割程度あり、実施時期は初回実施から平均8年後である。また、「給水設備・排水設備工事」では建築から20～24年の時期にかけて6割程度集中しており、平均は建築から約19年である。ヒアリング対象40管理組合中、大規模修繕を実施していないが1件、資料が無く不明が1件存在した。
- エ. 工事累積総額の戸当たり概算平均は約105万円/戸である。工種別では「外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水工事」に約85万円/戸となっており、「給水設備・排水設備工事」に約30万円/戸、「その他工事」に約25万円/戸となっている。また、戸数規模別では40戸以下で約120万円/戸、41～100戸で約105万円/戸、100戸以上で75万円/戸となっている。
- オ. 大規模修繕に向けて、約7割の管理組合が建物診断を実施しており、修繕箇所を把握することに役立っていた。
- カ. 専門家の活用は、ほとんどの管理組合で行なっておらず、組合員の中の専門家（一級建築士等）を活用していることが割合多かった。
- キ. 過去の大規模修繕の結果に対して、「できれば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。
- ク. 大規模修繕の費用は、約8割の管理組合が修繕積立金で賄っており、一部の管理組合は修繕積立金+借入金で賄っているものも見受けられた。また、予算をオーバーした管理組合は一時徴収金により対処していた。
- ① 大規模修繕について、工事着工前（1ヶ月以上前）に工事説明会や広報を行なった。したがって、住民トラブルは発生しなかった。
 - ② 建物診断を実施したが、工事開始後、診断結果以上の老朽化部分があり、追加工事で予算オーバーする問題が発生した。
 - ③ 修繕は理事会で対処した。業者選定及び工事範囲等については、管理会社の意見を聞いて理事会で案を作り、区分所有者にアンケートを取り判断した。当時のアンケートでは、修繕は時期尚早との一部の意見もあった。
 - ④ 大規模修繕実施に先がけ、委員を募集したが集まらず、結局、理事会のメンバーで手掛けることになった。修繕工事まで2年を要した。
 - ⑤ 修繕の実施においては、設計・施工管理会社が、常駐員を配備し全てに対応してくれ、トラブル回避に繋がった。
 - ⑥ 予算の関係上、施工管理を組合で実施した。工事現場の毎日の点検・居住者からの苦情処理

等で忙しく、大変苦勞した。

⑦ 外壁補修にゴンドラ方式を採用したため、費用削減に繋がった。

A) これまで大規模修繕は実施していないが、2～3年前に大規模修繕の話になり、詳細点検する話になった。資金的にはまだ不足している気がする。建物診断設計事業共同組合のセミナーに出席し、その後、無料点検をしてもらった。外壁等修繕が必要と言われ、修繕の見積りを取った。

(6) 長期修繕計画

ア. 長期修繕計画を作成していない管理組合は、全体の3割程度であった。計画作成はしてなくても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がされていた。また、ほとんどの管理組合が近いうちに計画作成を考えているようであり、修繕積立金の不足に不安をもっている管理組合も少なからずあった。

イ. 大規模修繕によるマンションの長寿命化と居住者の高齢化のバランスがとれないこと、居住者の世代交代等に不安を抱いている管理組合が割合に多かった。

ウ. 新規作成のきっかけとしては、「新築当初からあった」「修繕積立金の見直しに伴い」「外壁に亀裂が目立ちはじめた」「大規模修繕の実施」などが主なものである。

エ. 長期修繕計画の見直しのきっかけは、「随時現状を見ながら」「建物の老朽化の現状が見合っているか定期的に(5年間隔が多い)」が主であり、「大規模修繕後」「管理形態の切替え」「修繕積立金の改定時期に合わせて」なども一部に見られた。

オ. 資金計画は、修繕積立金によるが最も多く、長期修繕計画の見直しに合わせ増額を行っていた。また、不足の場合は銀行借入れを視野に入れている管理組合もあった。

カ. 専門委員会の設置は、ほとんどの管理組合で予定しており、組合員の専門家(一級建築士等)を交えての設置が最も多く、理事会を中心に設置する予定の管理組合もあった。

キ. 長期修繕計画に合わせて、約7割の管理組合が建物診断を予定していた。

ク. 専門家の活用は、ほとんどの管理組合が予定しておらず、組合員の中の専門家(一級建築士等)を活用予定が割合に多かった。

① 賃貸比率が90%程であり、長寿命化のための資金を区分所有者がどれだけ負担するのかに不安がある。区分所有者が全国に散らばっている現状では困難と思われる。

② マンションの一般に言われている耐用年数60年間を保持するにはどのような修繕が必要なのか、また、どれくらいの資金が必要なのか、分からないのが不安である。

③ 建物内部の給排水設備を心配している。

④ 耐震や構造強度について不安がある。

⑤ 修繕計画に基づく工事の実施と外壁が白色なので汚れに気を配り、資産価値の維持向上を図っている。

A) 今後、マンションの資産価値を上げていくには、どのような方法があるかを検討中である。

B) マンションの長寿命化を図っても築年数が増えるごとに資産価値が下がっていくのは確か

なので、設備面で現在のマンションレベルに近付けて行きたいと考えている。

- C) 給排水管の修繕方法として、交換と延命工事の何れが良いか、思案中である。
- D) 建替え要求の意見もあるが、修繕の継続により躯体の長寿命化を図りたい。

(7) 専有部分の修繕

ア. 修繕に関しては使用細則の規定に従い実施している管理組合が多く、各居住者へは事前に掲示板に工事時期・工事内容等を掲示し周知している。四方の区分所有者の同意が得られることが第一条件である。最近の改修は、カーペット床をフローリングに変更する工事が割合に増えている。

- ① 修繕に関しては使用細則に規定しており、理事に内容を報告し、修繕内容が妥当であり四方の区分所有者の同意が得られることが条件である。
 - ② 修繕に関しては使用細則に規定している。工事図面・工程表・仕様書・隣接住戸の同意書が必要であり、修繕の1ヶ月前までに理事長に申請し、理事会で承認する。
 - ③ 修繕についてのルールはないが、工事する旨を管理人に届出ている。
 - ④ 修繕についてのルールはないので、工事業者より工事届けを提出してもらい理事会で承認する。組合員の良識で判断している。
 - ⑤ 修繕についてのルールはない。入居者が変わる時、また入居者が修繕を行う時は管理会社に連絡する。他の居住者には工事する旨を掲示板で知らせる。
- A) 作業許可のルールはあるが、規約の見直し後に専有部分の修繕に関する使用細則を設けたいと考えている。

(8) その他管理全体について

1) コミュニティ活動

ア. 入居者のほとんど全員が町内会に加入している。しかし、賃貸居住者・新入居者の増加に伴う居住者間の意識の低下や高齢化の影響により、コミュニティ形成が難しくなっているマンションが割合多く見受けられた。

- ① マンションの集会所を子供達が学校から帰ってきてから両親が帰ってくるまでの間等、自由に解放している。
- ② 2つのマンションで1町内会を形成しており、役員を管理組合と町内会とを兼務している者が7割程度いるので、町内会行事には管理組合より費用を助成している。(夏：焼肉パーティ、冬：新年会)
- ③ 町内会役員に組合役員より4名選ばれており、町内会に集会室を賃貸するなど、良好な関係が形成されている。
- ④ マンションに親睦会があり女性役員を中心に運営されている。理事会が運営を支援しており、活動内容としては、季節行事、花壇作り、ゴミの出し方指導などがある。町内会とは密接に連携しており、町内会費は親睦会が徴収し、支払っている。
- ⑤ 厚生部会を設置し、独立採算で行事等を企画実施している。町内会の一個班として全員加入

し、町内会費も組合が一括納入しており、各種行事にも積極的に参加している。

- ⑥ 町内会の連絡事項は、マンションの掲示板を利用しており、町内会の活動に協力している。
- ⑦ マンションだけで1町内会を形成しており、入居者間のコミュニケーションを図るため、大掃除や新年会等の季節行事を行なっている。
- A) 今後、アンケート箱・意見箱を設置したい。
- B) 区分所有者間のコミュニティ形成の必要性は感じているが、特に活動は行なっていない。今後、いかに取り組んで行ったら良いか、情報等を収集し検討して行きたい。

2) 過去にあった一番の問題

ア. ペット問題、駐車場問題、駐輪場問題が割合多いようである。理事長、管理人が注意をすることで解決した。

イ. 滞納問題は、競売が実施され解決に至った。

- ① マンション建設に際し電波障害の問題があったが、組合がメンテナンス費用を支出することで解決に至った。
- ② 自主管理への移行。専門家の助言により解決した。
- ③ 夜間、共用部分に不審者が侵入していたため、侵入防止柵の設置とパトロール班を編成し、夜間巡回を実施した。
- ④ 専用部分のフローリングによる騒音問題があった。対処方法について現在も検討中である。

3) 管理組合の自慢できるところ

- ① 季節の行事を行なうなど、居住者間のコミュニケーションの場を積極的に設けている。
- ② 町内会との連携がスムーズに行っている。
- ③ マンションの美化に配慮し、居住環境を良くすることに努めている。
- ④ 管理費等の滞納者がいない。ゴミ集積所の管理が町内で一番良い。
- ⑤ 親睦会が長年に渡って活動し、ゴミ出し方法の改善や花壇作りで地域から好評を得ている。
- ⑥ 自主管理に移行し、コストを大幅に削減できた。

4) 高齢者等への対応

ア. 玄関階段のスロープ化や廊下・階段・エレベータの手摺の設置を既に完了しているマンションも割合多く見受けられた。また、中には当初から手摺・スロープ対応のマンションや現在設置検討中のマンションも存在した。高齢者対応は重要な課題として捕らえている管理組合が多かった。

- ① 共用玄関のタイルをノンスリップ型に替えた程度であり、今後の課題である。
- ② 通路をロードヒーティングにした。
- ③ 玄関のスロープの設置とロードヒーティングを行なった。
- ④ 裏玄関の階段数を増やし、上り下りが楽にできるようにした。
- ⑤ 駐車場決定時に場所を配慮している。

- ⑥ 建物についての高齢者対応はしていないが、入居者名簿に生年月日を記載し、65歳以上の単身世帯を中心に、管理員が毎朝の掃除の時にインターホンで声掛けをして安否の確認をしている。
- ⑦ 迅速な対応に備え、70歳以上の高齢者の緊急連絡先リストを作り管理人室に貼っている。
- ⑧ 外灯を明るいものに取り替えた。
- A) エレベータと廊下の手摺設置を検討中である。
- B) 車椅子用スロープのロードヒーティング化を計画している。
- C) 今後、共同玄関ドアの開閉の改善と手摺の設置等を考えている。
- D) 高齢化に伴い、1人暮らしの者に対し、プライバシーに配慮しつつ、理事会が対応して行く必要があると考えている。(町内会との連携も検討したい)
- E) 集会室の高齢者によるデイケア等の使用方法を検討したい。

5) 防犯対策

- ア. 共用部分について防犯対策をとっていないマンションは、全体の3割程度であり、その他は何らかの形で防犯対策をとっている。主な対策としては、「出入口をオートロックにしている」「玄関・ホール・廊下・エレベータ内・駐車場等に防犯カメラを設置している：一部ダミーもあり」「駐車場に防犯灯を設置している」「警備会社とのセキュリティ契約を結んでいる」などがある。
- イ. 専用部分について防犯対策をとっていないマンションは、全体の3割程度であり、防犯対策をとっているマンションもインターホン程度であり、その他は各戸個人で行なっているのがほとんどであった。最近多い対策としては、「鍵をピッキング対策用に交換する」「インターホンをテレビモニターホンに交換する」などである。
- ① 管理員が住込み制であり、防犯対策に役立っていると感じている。
- ② 共用玄関に時間制限を設けて施錠をしている。
- ③ 居住者にラジオキー（電波照合方式キー）を所持させ、所持者以外はマンションへの出入りを制限している。
- ④ 非常階段、最上階の踊り場に侵入防止柵を設置した。
- ⑤ 玄関出入口に防犯カメラを設置し、伝送映像により警備会社に監視してもらうとともに、緊急時出動対処を契約している。
- ⑥ 各戸に非常ボタンがあり、緊急時には玄関に赤ランプが点灯し、知らせるようになっている。
- ⑦ 各戸の玄関ドアがオートロックになっており、オートロックの操作は管理員室からも可能になっている。
- A) 共用玄関にオートロック設置を検討中である。
- B) 来年度、駐車場・共用玄関・エレベータ室等に防犯カメラの設置を予定している。
- C) 今後、各戸のインターホンをテレビモニターホンに替えることを考えている。
- D) 各戸玄関の鍵をピッキング対策用に交換し、バルコニーのガラス窓を防犯ガラスに交換する

予定である。

6) 防災対策

ア. 消防・防災訓練については、過去に行なっていたが現在は行なわれていない。緊急時の連絡表は作成しているが配布しておらず、管理員室、あるいは掲示板に掲示している。また、災害対応マニュアル・避難場所等は、市より配布されているものを使用しているケースが割合に多かった。

- ① 自衛消防隊組織、防火管理者の選任を行っている。緊急時の連絡先を入居時に提出することとしており、防災についての町内会の回覧文書を各戸に回覧している。
- ② 消防・防災訓練は、消防署を呼んで年1回実施している。避難場所及び緊急時の連絡表は掲示板に掲示している。
- ③ 町内会と共同で防災訓練を実施している。
- ④ 消防・防災訓練を年2回実施している。
- ⑤ 「防火のしおり」を作成し、全戸に配布している。

7) 賃貸化の動向と管理上の問題点

ア. 賃貸居住者が全体の1~3割程度となっているマンションが多かった。動向としては、現状維持が全体の6割程度と最も多く、増加傾向にあるマンションは全体の3割程度であった。

イ. 賃貸居住者を抱えているマンションの問題としては、「役員のなり手が不足する」「居住マナーが悪い(ゴミ出し・騒音問題等)」が最も多かった。

- ① 賃貸居住者のマナーの悪さが目立つ。「しおり」を作って各戸に配布し、居住者としてのマナーを知ってもらうように取組中である。
 - ② 賃貸居住者は滞納率が高い傾向にある。マンション運営についての意識も低く、組合としては、賃貸居住者も準組合員として会議に参加してもらう等、できるだけ同等に扱うように配慮している。
 - ③ お互いに顔が分からず、挨拶も無いので不気味に感じることもある。
 - ④ エレベータ前に注意事項を掲示してあり、入居時にゴミの出し方も指導している。
- A) 賃貸居住者は、管理に関する意識が低い。今後の課題として、賃貸居住者にも規約・細則、名簿、議事録等を配布し、管理に関する意識と情報の提供に努めていくべきと考えている。
- B) 高齢居住者に対する連絡や緊急時の鍵の取り扱いが、今後の検討課題である。

8) 個人情報の取り扱い

ア. 区分所有者名簿及び入居者名簿は、理事長、あるいは管理組合で管理・保管の形をとっていることが最も多く、組合員への配布はほとんど行なわれていない。保管場所は、管理員室、あるいは集会室の鍵のかかる保管ケースが最も多かった。また、中には管理会社で管理・保管の形をとっている管理組合も見受けられた。

イ. 滞納者リストは、管理会社と理事長のみ把握が最も多く、理事の中で閲覧の形をとっている

管理組合も見受けられた。管理・保管場所は、区分所有者名簿及び入居者名簿と同様であり、組合員への公開は一切行っていない。

- ① 入居者名簿は管理員室に置いてあり、請求することにより閲覧できる。監視カメラについては、業者を呼んで開示させている。
- ② 区分所有者名簿及び入居者名簿から電話番号の記載を外した。
- ③ 入居者名簿については、連絡事務等の都合もあり、個人情報を除いた形で入居者全員に毎年配布している。
- ④ 監視カメラの映像は、取り扱い規定に従い、理事会立会いにて再生している。
- ⑤ 監視カメラの映像は、事件発生時等、必要時以外は公開していない。
- ⑥ 監視カメラの映像は、防犯カメラ監視システム使用細則を定め、理事会の承認を得た者だけが見るようにし、実際に見る時は理事長宛の誓約書を提出し、立会者とともに見るようにしている。
- ⑦ 監視カメラの映像は、理事長と管理会社の立会いの基で見ることになっている。
 - A) 監視カメラ設置時に、使用細則を制定する予定である。
 - B) 来年度、個人情報に関する細則の作成を考えている。

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. アンケート回収状況

今年度調査対象である建築後15年～24年の分譲マンション867棟に調査票を送付し、326棟より回答が得られた。回収率は37.6%である。

昨年度、札幌市により実施された1979年以降建築された分譲マンション（以降、単に「高経年」とする）を対象としたアンケートの回収状況は、460棟に送付し228棟より回答が得られ、回収率は49.6%であった。昨年度調査の回収率と比較すると、全体で12ポイント低くなっている。区別の状況は、厚別区及び手稲区で約40～50ポイント上がり、他の区では約10～15ポイント下がっている。特に、南区は約30ポイントと大幅に下がっている。戸数規模別に見ると、小規模の分譲マンションほど、アンケートに対する関心が低い傾向にある。

また、昨年度と同様に半数以上が無回答であり、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性があるものと考えられる。

全体にマンション管理に対する関心の低さが目立つ。無回答の分譲マンションについての管理実態の把握が急務であると考えられる。

2. 管理組合、理事会、総会

(1) 管理組合

管理組合の結成契機について、高経年では「区分所有者が自主的に結成」が42.0%と最も多く、本調査では「分譲会社の指導で結成」が56.3%と最も多くなっている。本調査における「区分所有者が自主的に結成」の割合は13.8%であり、高経年に比べ分譲会社や管理会社の指導を受けている管理組合が増加している。また、結成時期については、高経年と同様に「分譲時」が最も多く、入居から1年以内には9割近くが結成している。

管理組合の法人化の状況について、「法人化している」は、高経年では26.7%であるが、本調査では20.7%となっており若干低い値となっている。高経年と同様に、戸数規模が大きくなるほど法人化している傾向にあり、大規模の分譲マンションほど法人化のメリット（契約の安全性など）を重要視しているものと考えられる。

(2) 役員

役員の数については、ヒアリング調査によると、高経年と比較して若干増加の傾向がみられた。監事については1～2名程度で同様の結果である。

役員の任期については、高経年では2年が6割程度、1年が3割程度であり、本調査とほぼ同じ結果となっている。本調査のヒアリング結果では1年、2年とも5割程度となっており、理事会運営の繋がりを図るために、任期を1年から2年に変更して半数交代制を導入した管理

組合も存在した。今後も「2年任期」が増加するものと考察される。

改選方法については、高経年では「輪番制・抽選」が3割程度、「選挙・立候補・推薦」が5割程度となっており、本調査とほぼ同じ結果となっている。ただし、本調査での「抽選・選挙」についての割合は1割程度である。どの管理組合も役員のみ手不足を問題としており、「輪番制」への変更を考えている管理組合も割合が多かった。

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は、高経年と同様であり、「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。

役員の固定化による問題点は、以下の点が考えられる。

- ① 役員の固定化は人材育成の遅れに繋がり、次期役員の組合運営にも障害をもたらす可能性がある。
- ② 管理組合運営方針に偏りが生ずる可能性がある。
- ③ 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。
- ④ 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。

本調査ヒアリングにおいて、役員の負担軽減を目的に、管理組合業務補佐として組合員をメンバーに運営委員会を設置している管理組合も存在した。また、役員のレベルアップや情報収集を目的に各種公的機関の開催するシンポジウム、勉強会に積極的に参加している管理組合も4割程度存在した。これからの組合運営には、このような情報収集が不可欠と考えられる。

一方、そういったシンポジウム、勉強会に参加したいが情報が不足しており、相談窓口の拡充を求めている管理組合もあった。情報提供が不可欠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、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。このような管理・周知体制は高経年と同様である。

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、一般区分所有者のマンション管理・運営に対する意識向上にも繋がるものと考えられる。

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。ほとんどのマンションの抱えている問題は同様であり、他のマンションの対策実例が問題解決の大きな参考資料となっている。

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、高経年では「年1回」が84.7%と最も多く、本調査でも「年1回」が90.4%と最も多い。高経年と比較して、戸数規模の大小にかかわらず減少傾向にあるものと思われる。出席状況は、本人出席が「2～3割程度」であり、委任状出席者と合わせて90%程度の議決権を確保している。高経年も同様であった。

本調査ヒアリングによると、総会への出席資格は「区分所有者」を条件としているところが多く、中にはマンション管理・運営の意識向上と総会出席者確保を目的に「賃貸居住者」の出席を認めている管理組合も存在した。

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、配布・回覧はしていないが、議事の要点を掲示している管理組合や各区分所有者に回覧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ものと考えられる。また、賃貸居住者も準組合員として、できる限り同等に扱い情報を与えることが賃貸居住者に対する意識付けに繋がり、より良い居住環境の形成にも繋がるものと考えられる。

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の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った。この傾向は高経年も同様である。標準管理規約を「知らない」は60戸以下の中規模から小規模の分譲マンションに多く見受けられた。

戸数規模による組織性の違いや役員の商品組合運営に対する積極性の違いなどが情報収集能力の差に表れ、認知状況に影響を与えているものと推察される。

(2) 管理規約

管理規約の有無について、高経年では「管理規約あり」が92.6%とほとんど全てに近い管理組合に存在している。本調査でも「管理規約あり」が99.0%とほとんど全ての管理組合に存在しており、不明を除き「管理規約なし」と回答した管理組合は1件も存在しなかった。

高経年では「管理規約なし」が比較的小規模の分譲マンションに認められているが、本調査では「管理規約なし」は1件も認められておらず、管理規約の重要性を認識してきたものと思われる。

現在、管理規約が存在しない分譲マンションは1件もなく、今後の区分所有者の世代交代等に備えて、望ましい結果と考えられる。

管理規約の改正状況について、高経年では「改正したことがある」が 84.0%となっており、本調査では「改正したことがある」が 75.7%と若干低い値となっている。しかし、改正していない管理組合の中にも、現在検討中が 3 割程度存在している。

また、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。この点については、高経年と同様である。

多くの管理組合が、新旧いずれかの標準管理規約を参考にしながら、マンションの実態に合わせて適宜見直していることが推測される。

4. 管理費・修繕積立金

(1) 管理費

本調査ヒアリング対象 40 管理組合の管理費平均額は、全体で 125 円/㎡である。自主管理のみを対象とした場合は 116 円/㎡となっており、若干ではあるが自主管理による費用削減の成果が表れているものと思われる。

(2) 修繕積立金

本調査ヒアリング対象 40 管理組合の修繕積立金平均額は、全体で 143 円/㎡である。自主管理のみを対象とした場合は 117 円/㎡となっており、管理費同様、自主管理による費用削減の成果が表れているものと思われる。また、修繕積立金は、長期修繕計画の見直しに合わせて金額の見直しを行っている管理組合がほとんどである。

自主管理は、理事長他役員の管理運営に対する知識と結束が必要であり、仕事量も増すが、管理費及び修繕積立金の㎡当たりの単価の差として、明確に費用削減の成果が表れている。

(3) 滞納問題

本調査ヒアリング及びアンケートの自由欄に記載された中には、共通して滞納問題を抱えている管理組合が多く存在しているため、今後の対応策、検討、展開が必要である。高経年も同様の課題を抱えていた。

多くの管理組合が公的機関の相談窓口の拡充を望んでおり、今後の対応策、検討、展開に対する助言を求めている。

5. 管理委託、管理員、専門家

(1) 管理会社

管理業務の実施方法について、実施主体を管理組合に注目し業務別にみると、「会計事務」が13.2%、「出納事務」が15.1%、「共用部分の管理、修繕の企画・実施」が32.9%、「管理員業務」が8.6%、「基幹事務以外の管理組合補佐」が16.8%、「清掃事務」が5.6%、「設備管理事務」が10.5%である。「共用部分の管理、修繕の企画・実施」を除き全て2割以下であり、ほとんどの管理組合が各業務の実施主体を管理会社に委託している。高経年では「完全自主管理」が30.7%であり、高経年と比較して、管理会社への委託割合が高くなっている。

管理会社の変更の有無については、高経年では「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%であるのに対し、本調査では「分譲時の業者と同じ」が58.9%、「分譲時の業者と異なる」が31.9%である。高経年と逆の傾向にあり、管理会社と良好な関係を保ち続けている管理会社が割合に多かった。

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は、高経年では「ほぼ準拠している」が75.0%であるのに対し、本調査では73.8%となっており、ほとんど変わらない値となっている。また、標準管理委託契約書自体を「知らない」は中規模から小規模の分譲マンションに多く見受けられた。

戸数規模による組織性の違いや役員の組合運営に対する積極性の違いなどが情報収集能力の差に表れ、認知状況に影響を与えているものと推察される。

(2) 管理員

本調査ヒアリングによると、管理員を設置している分譲マンションは9割以上を占めており、そのうち1割が「住み込み制」、残り9割が「通勤制」であった。これに対し、高経年では、管理員を設置している分譲マンションは7割程度（アンケート結果では85.7%）であり、そのうち8割が「住み込み制」、残り2割が「通勤制」であった。高経年と比較して、管理員の勤務体制は全く逆となっている。

(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「(社) 北海道マンション管理組合連合会」「(財) 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の考えを持っている管理組合が割合に多く、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る管理組合も見受けられた。このような状況は、高経年と全く同様である。

今後、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できるような仕組み作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できる利点がある。

本調査ヒアリングでも、実際に役員全員で建物の外観点検を行ない、修理・修繕の必要な項目について優先順位を決めている管理組合も見受けられた。

(2) 過去の大規模修繕

大規模修繕の実施状況について、高経年と本調査アンケートを比較すると、高経年では「外壁塗装」が 92.0%、「鉄部塗装」が 67.6%、「屋上防水」が 76.7%となっているが、本調査では「外壁塗装」が 88.8%、「鉄部塗装」が 60.9%、「屋上防水」が 77.2%となっている。(本調査結果は初回の大規模修繕に限定し、修繕と改修を含めた値である。) 高経年に比べ若干低めの値になっている工事も見受けられるが、傾向的にはほぼ同じであり、「外壁塗装」工事が個別に実施されている場合が少なからずあることがうかがえる。

本調査ヒアリングでは、「外壁塗装、鉄部塗装、屋上防水工事」が建築から平均 14 年目に 7 割程度実施されている。高経年も同様に、建築から平均 14 年目に 6 割程度実施されている。工事費用削減のためにも、3 工種を同時修繕することが望ましいものと考えられる。実際に仮設費用削減のために、外壁補修にゴンドラ方式を採用した管理組合も存在した。

仮設費用の削減方法を検討し、「外壁塗装、鉄部塗装、屋上防水工事」を一定的に修繕するなど、効率的な修繕計画の検討を行なうことが望まれる。

修繕委員会を設置している割合について、高経年では「理事会とは別に設置」が 36.8%、「理事会が兼任」が 42.1%となっている。本調査では「理事会とは別に設置」が 42.9%、「理事会が兼任」が 41.8%とほぼ同じ割合になっている。高経年と比べ、理事会とは別に修繕委員会を設置する方向に移行しているが、小規模マンションでは理事会が兼任している割合が高くなっている。

内容が専門的であり、長期的に検討を要する大規模修繕の実務を円滑に進めるためには、修繕委員会を理事会とは別に設置することが望まれる。

建物診断の実施について、高経年では 76.0%が実施しており、本調査でも 74.5%が実施している。実施状況は高経年とほとんど変わっておらず、小規模マンションほど実施していない傾向になっている。本調査ヒアリングでも同様の結果になっている。建物診断の実施は、修繕箇所の把握と無駄な修繕を省くことに役立つため、できるだけ実施することが望まれる。

7. 長期修繕計画

長期修繕計画の作成状況については、高経年では51.1%の管理組合が作成済みであり、本調査アンケートでは59.4%の管理組合が作成済みである。20戸以下の小規模マンションの作成状況に注目してみると、高経年では19.0%が作成済みであり、本調査アンケートでは39.1%が作成済みである。この結果からも、長期修繕計画の整備が徐々に進んできていることがうかがえる。

長期修繕計画の必要性を認識する管理組合が増えてきているものと考えられる。

次回の大規模修繕の資金手当としては、高経年では「修繕積立金のみ」が61.3%、次いで「修繕積立金+借入金」が24.5%となっている。一時徴収金の運用は、ほとんど考えられていない。本調査アンケートでは「修繕積立金のみ」が77.0%、次いで「修繕積立金+借入金」が8.6%となっている。同様に一時徴収金の運用は、ほとんど考えられていない。

高経年と比較して、修繕積立金のみでの運用が増えている要因としては、長期修繕計画の整備が進んでいることにあると考えられる。修繕積立金の見直しは、長期修繕計画の見直しに連動している部分が多く、長期修繕計画の整備に伴い、修繕工事に見合った的確な資金計画がなされているものと考えられる。

多くの管理組合で、定期的な長期修繕計画の見直しと、それに連動した修繕積立金の見直しにより、的確な資金計画がなされていると推測される。

8. その他

(1) 高齢者等への対応

本調査ヒアリングでは、高齢者対応は重要な課題として捕らえている管理組合が多かった。建物の設備改善としては、玄関階段のスロープ化や廊下・階段等の手摺の設置は割合多くの分譲マンションで完了していた。しかし、高齢の単身者等各個人への対応は遅れているようである。一部の分譲マンションでは管理員による声掛け活動が行なわれていた。

高齢者対応としての設備改善はもちろんのこと、1人暮らしの者に対し、プライバシーに配慮しつつ、理事会が積極的に対応して行く必要があると考えられる。

(2) 賃貸化の動向と管理上の問題点

本調査ヒアリングでは、賃貸居住者が全体の1~3割程度となっている分譲マンションが多く、動向としては、現状維持と考えている管理組合が最も多かった。

管理上の問題点としては、「役員のなり手が不足する」「居住マナーが悪い」の2点に集中しており、問題解決に向けて、ほとんどの管理組合が現在取組み中であった。

管理規約の周知など、マンション居住者への意識改革の推進が望まれる。

第5章 まとめ

1. 調査結果の総括（建築後15年～24年を経過した分譲マンションについて）

対象棟数は、867棟である。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。

管理組合の結成時期は分譲時が最も多く、入居から1年以内に9割近くが結成している。

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年に変更されていく傾向がある。

管理規約は、全てのマンション（不明を除く）で作成しており、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。**

管理組合事務を**管理会社に委託している割合が高く**、業務別にみると、管理組合が実施主体として行なっている割合は、「共用部分の管理、修繕の企画・実施」を除き全て2割以下である。分譲時のまま**管理会社を変更していないマンションは全体の6割程度と増加傾向**にあり、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は3割程度に減少している。

管理員を設置している分譲マンションは、全体の約9割を占めており、勤務体制はほとんどが「通勤制」をとっている。分譲マンションのほとんどが、**管理員の資質を重要視**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2回であった。工事別では、**外壁塗装、鉄部塗装、屋上防水が多くなっており**、初回大規模修繕について8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は、比較的戸数規模の大きいマンションを中心に5割強が予定している。次回の工事資金については、修繕積立金のみを予定しているマンションが8割弱となっているが、**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1割程度存在**している。大規模修繕時の修繕委員会は、4割強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、7割強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、次回の大規模修繕時には、8割強が実施する（予定含む）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2割程度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割以上が行っている。また、修繕積立金の見直しを7割強が行なっており、そのうち、7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は、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ほとんど**であり、現時点で実際に建替えを考えている管理組合は存在しなかった。また、マンションの設備面の改善により資産価値を維持しようとする取り組みをしている管理組合も存在した。

相談窓口の活用については、戸数規模の小さいマンションほど公的機関の利用経験が少なく、何らかの相談をしたことのあるマンションは全体の4割程度に止まっていた。相談経験のあるマ

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半数近くを占めていた。

高齢者等への対応としては、玄関スロープ、手摺の設置など、ほとんどのマンションで積極的
に取り組まれていた。高齢者対応は重要な課題として捕らえている管理組合が多かった。

賃貸化の動向については、**全体の1～3割程度で現状維持**と考えている管理組合がほとんどで
あった。また、賃貸化に伴い発生する「役員のなり手不足」「居住マナーの悪さ」の問題には、
ほとんどの管理組合で解決に向け取り組んでいる最中であった。

個人情報の取り扱いについては、各管理組合とも慎重さがうかがえた。特に名簿の取り扱い、
監視カメラの映像再生等は、使用細則を定め、慎重な管理運用がなされていた。

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>■ 人材不足により役員の固定化が進んでいる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 役員を輪番制で選出している。 ● 役員の報酬規定を作り、定額報酬を支給している。 ● 役員輪番表を作り、輪番表に従い男女交互の輪番制をとっている。 ● 役員の選出資格を「区分所有者の配偶者」「1 親等の親族」「不在区分所有者」「賃貸居住者」などに拡大している。 ● 次期役員候補者として、オブザーバー1 名を理事会に参加させている。 ● 管理組合外部より区分所有者法に定める管理者を選任する。
<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>■ 管理組合によりマンション管理運営に関する知識及び持っている情報量に格差がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 役員の任期を 2 年とし毎年半数改選し、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。 ● 理事会運営の継続性の確保や引継時の負担を軽減させるため、理事長だけは翌期の副理事長としている(監事としている組合もある)。 ● 役員の選出対象を、役員経験者を除いた者としている。 ● 専門部会として、管理組合業務補佐を目的に、組合員をメンバーに運営委員会を設置している。 ● 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。 ● 各種公的機関の開催するシンポジウム、勉強会に参加し、情報収集や役員のマンション管理に関する知識の向上を図っている。 ● マンション管理士に管理規約の内容等、諸問題について、積極的に相談をしている。 ● 公的機関の相談窓口の拡充を図る。 ● 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。 ● 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) ● 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。

課題	改善策(●:ヒアリングから得られた取組み事例)
<p>■「総会の出席率が低い」など、一般の区分所有者をはじめとする居住者全体のマンション管理運営に対する意識が低い。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● マンション運営についての意識向上を目的に、賃貸居住者も準組合員として総会に参加してもらおう等、できるだけ同等に扱うように配慮している。 ● 賃借している区分所有者は、賃借人に委任状を渡して、賃借人が代わりに総会に出席することを認めている。 ● 議決権はないが、賃貸居住者の総会出席を認めている。 ● 賃貸居住者は、提案事項がある時に限り、総会に出席できると規定している。 ● 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)

- 理事会には理事だけでなく、管理会社、管理員も出席させ、意思疎通を図っている。
- 理事会をスムーズに進行させることを目的に、議案項目等は、事前に各理事に文書で配布し、周知を図っている。
- 情報の共有化を目的に、理事会決議事項・総会議事録の内容等は、広報誌に掲載し全戸に配布している。
- 総会をスムーズに進行させることを目的に、事前に議題等を含む通知文書を各戸に配布している。
- 総会前に 30 分程度重要事項説明会を実施している。終了後には懇親会を実施し、居住者間の親睦を図っている。

(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)
<p>■管理組合によって標準管理規約の理解度、改正内容の把握状況に格差がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 公的機関によるセミナー等に参加し、改正についての内容把握を行っている。 ● 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。 ● 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>■各区分所有者の管理規約・使用細則に関する理解度が低い。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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い説明を行ない、「勘違い」による管理規約・使用細則の違反を抑止している。特にペット飼育については、規約に曖昧な部分が多い。 ● 管理組合により管理規約・使用細則を理解し易くまとめた「しおり」等を作成し、管理規約・使用細則に関する説明会を開催し、理解度を高める。
<p>■現在の管理規約と現在の管理実態に矛盾がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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て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われており、上手に運用している。 ● 居住者の現状（既にペットを飼って入居している、ペットも家族の一員である）に合わせて、ペット飼育は 1 代限りとし、ペット整理台帳を整備し、入居時に飼育に関する注意事項の説明を行なっている。 ● 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。

ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

- 平成 16 年改正のマンション標準管理規約に合わせ、現在改正作業中である。

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>	<ul style="list-style-type: none"> ●滞納者へ管理会社から文書で通知を行う。更に理事会に報告し、それでも滞納が継続する場合は、訴訟も辞さない。 ●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。 ●滞納1ヶ月以上で管理会社が督促、4ヶ月以上で理事会へ報告、7ヶ月以上で弁護士による法的処理を行なう。 ●滞納者へは、理事長名で内容証明を送付するとともに毎月請求書を発送する。 ●滞納者への対処方法は、規約では定めておらず、裁判による回収を含め、管理会社が全て対応している。 ●滞納者への対処方法は、管理会社より理事長名で催告書を郵送する。3ヶ月以上未納の場合は、駐車場使用契約を解除し、理事長が面談の上、納入の誓約書を交わす。 ●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) ●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。 ●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>■管理費・修繕積立金が適切に設定されていない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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。 ●現在の管理費・修繕積立金の検証を第三者機関により行なう。 ●公的機関等から管理形態に即した管理費・修繕積立金に関する必要な情報を提供する。

ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

- 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・証券・すまいる債や決済性預金の検討、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>■マンション管理士など、マンション管理に精通する専門家の活用方法を知らない管理組合が多い。</p>	<p>●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、管理組合側から容易に連絡を取ることができるような仕組み作りを行なう。</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)

- 自主管理移行により、年間100～200万円程度の経費削減に結びついている。
- 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。
- 建物の軽微な補修、工事の立会いなどは管理員により直接行なわれている。
- 委託内容や委託金額の見直し、他の管理会社との比較を行い、委託料の妥当性の検討を行なっている。
- 経費削減を目的に、清掃業務など直接契約できる業務については、直接契約を行なっている。
- 管理会社に対して、管理費に見合う管理をしているか、また、管理とは建物の維持管理だけでなく、組合運営というマネジメントについて、どのように取組み改善しようとしているのか、問題提起している。

(5) 大規模修繕、長期修繕計画

課題	改善策(●:ヒアリングから得られた取組み事例)
<p>■マンションの長寿命化に伴い、資産価値の維持が求められる。</p>	<p>●修繕計画に基づく工事の実施と外壁が白色なので汚れに気を配り、資産価値の維持向上を図っている。</p> <p>●公的機関の相談窓口の拡充を図る。</p>
<p>■小規模マンションほど、大規模修繕時の運営面、資金面での負担が大きい傾向にある。</p>	<p>●テナントの駐車場使用料や広告設置料の収入を修繕積立金にあて、個人負担を軽減している。</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。</p> <p>●長期修繕計画や資金計画に関する、専門相談窓口設置の検討を行なう。</p>
<p>■長期修繕計画の作成が遅れている。</p>	<p>●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>●ほとんどの管理組合が、近いうちに長期修繕計画の作成を考えている。</p>

ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

- 大規模修繕について、工事着工前に工事説明会や広報を行ない、住民トラブルの発生防止に繋がった。
- 修繕は理事会で対処した。業者選定及び工事範囲等については、管理会社の意見を聞いて理事会で案を作り、区分所有者にアンケートを取り判断した。
- 外壁補修にゴンドラ方式を採用したため、仮設費用の削減に繋がった。

(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)
<p>■ 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● マンションの集会所を両親が帰ってくるまでの間等、子供達に自由解放している。 ● マンションに親睦会があり、季節行事、花壇作り、ゴミ出しマナーの指導等の活動を行なっている。 ● マンションに厚生部会を設置し、行事等の企画実施を行なっている。 ● マンションだけで1町内会を形成しており、入居者間のコミュニケーションを図るため、大掃除や新年会等の季節行事を行なっている。
<p>■ 高齢化が進み、高齢者対応はこれからの重要な課題である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 玄関階段のスロープ化や廊下等への手摺の設置など、建物の設備面の改善を実施している。 ● 65歳以上の単身世帯を中心に、管理員による毎朝の声掛け活動が実施されている。 ● 迅速な対応に備えて、70歳以上の高齢者の連絡先リストを作り、管理員室に貼っている。

ヒアリングから得られた取組み事例(その他)

- 賃貸居住者のマナーの悪さが目立つ。「しおり」を作って各戸に配布し、居住者としてのマナーを知ってもらうように取組み中である。
- 賃貸居住者はマンション運営についての意識も低く、組合としては会議に参加してもらうなど、できるだけ同等に扱うように配慮している。
- 個人情報の取り扱いについては、使用細則に則り、慎重かつ厳重な管理体制をとっている。
(区分所有者名簿、入居者名簿、滞納者リスト、監視カメラの映像再生等)