

札幌市分譲マンション管理実態調査

報告書

平成28年3月

札幌市都市局市街地整備部住宅課

目 次

1. 調査の目的.....	1
2. 調査の概要.....	4
2-1. 本調査における分譲マンションの定義.....	4
2-2. 調査時点（基準日）.....	4
2-3. 調査地域.....	4
2-4. 調査対象.....	4
2-5. 調査対象抽出方法.....	4
2-6. 調査方法.....	4
2-7. 調査時期.....	4
2-8. 調査結果の用語の説明.....	4
2-9. 類型別分析に用いる区分.....	5
2-10. 調査項目.....	6
3. 調査結果の分析.....	8
3-1. アンケートの回収状況.....	8
3-2. マンションの概要.....	9
3-3. 管理組合の運営等.....	16
3-4. 管理組合の経理.....	40
3-5. 管理業務委託等.....	58
3-6. 管理規約等.....	64
3-7. 建物・設備の維持管理（修繕工事等）.....	75
3-8. 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）.....	86
3-9. 断熱改修について.....	90
3-10. 耐震診断について.....	94
3-11. 建替え等.....	99
3-12. マンションの問題点.....	103
3-13. その他.....	108
4. 分析結果の総括.....	112
.....
＜巻末資料＞	
アンケート調査票	

1. 調査の目的

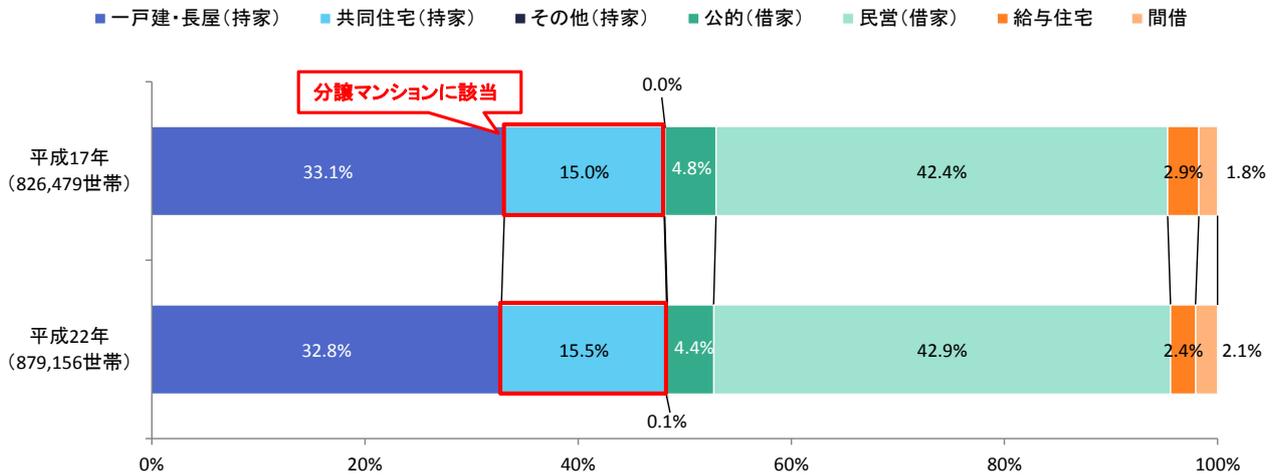
札幌市の分譲マンションストックは、17万戸を超え、年々増加傾向にある。

過去に行われた国勢調査（平成17年及び平成22年）の結果と比較しても、分譲マンション（持家の共同住宅）に居住している割合が増加しており、市民にとって重要な居住形態として定着してきている。しかし、建築後相当の年数を経過した分譲マンションも増加し続けている。

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

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

住宅の所有関係、住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数



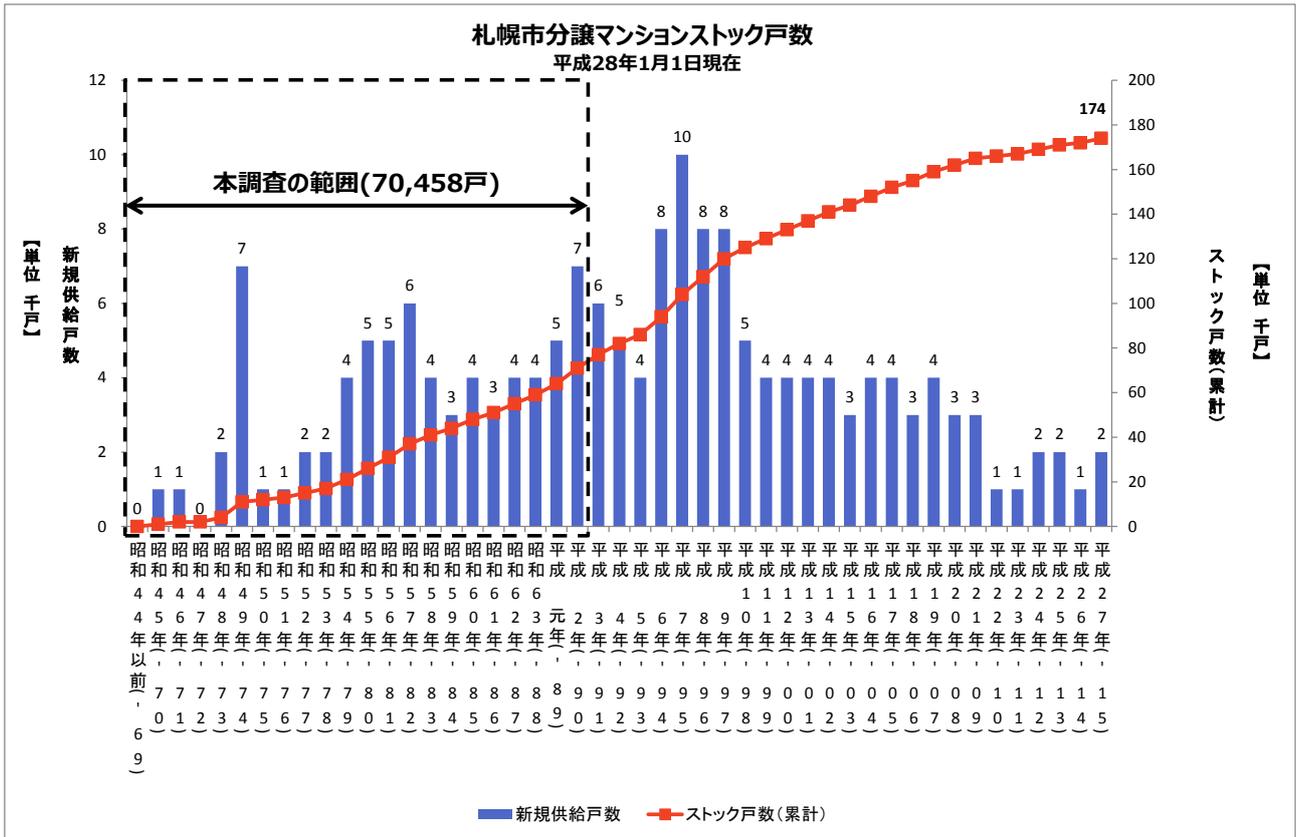
資料：総務省「国勢調査」(平成17年・平成22年)

■札幌市分譲マンションストックデータ（戸数・棟数）

	戸数（単位：千戸）		棟数（単位：十棟）	
	新規供給戸数	ストック戸数（累計）	新規供給棟数	ストック棟数（累計）
昭和44年以前('69)	0	0	1	1
昭和45年('70)	1	1	2	3
昭和46年('71)	1	2	3	6
昭和47年('72)	0	2	1	7
昭和48年('73)	2	4	4	11
昭和49年('74)	7	11	10	21
昭和50年('75)	1	12	1	22
昭和51年('76)	1	13	2	24
昭和52年('77)	2	15	4	28
昭和53年('78)	2	17	5	33
昭和54年('79)	4	21	8	41
昭和55年('80)	5	26	9	50
昭和56年('81)	5	31	7	57
昭和57年('82)	6	37	9	66
昭和58年('83)	4	41	7	73
昭和59年('84)	3	44	8	81
昭和60年('85)	4	48	9	90
昭和61年('86)	3	51	8	98
昭和62年('87)	4	55	8	106
昭和63年('88)	4	59	9	115
平成 元年('89)	5	64	12	127
平成 2年('90)	7	71	14	141
平成 3年('91)	6	77	16	157
平成 4年('92)	5	82	11	168
平成 5年('93)	4	86	8	176
平成 6年('94)	8	94	18	194
平成 7年('95)	10	104	22	216
平成 8年('96)	8	112	17	233
平成 9年('97)	8	120	18	251
平成10年('98)	5	125	11	262
平成11年('99)	4	129	9	271
平成12年('00)	4	133	11	282
平成13年('01)	4	137	9	291
平成14年('02)	4	141	10	301
平成15年('03)	3	144	8	309
平成16年('04)	4	148	9	318
平成17年('05)	4	152	8	326
平成18年('06)	3	155	6	332
平成19年('07)	4	159	6	338
平成20年('08)	3	162	7	345
平成21年('09)	3	165	4	349
平成22年('10)	1	166	1	350
平成23年('11)	1	167	4	354
平成24年('12)	2	169	3	357
平成25年('13)	2	171	4	361
平成26年('14)	1	172	2	363
平成27年('15)	2	174	4	367

※端数は四捨五入している

■ 札幌市分譲マンションストックグラフ（戸数・棟数）



2. 調査の概要

2-1. 本調査における分譲マンションの定義

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

2-2. 調査時点（基準日）

平成28年（2016年）1月1日

2-3. 調査地域

札幌市全域

2-4. 調査対象

平成2年（1990年）以前に建築された、築25年以上の分譲マンション
（対象数：1,184管理組合）

2-5. 調査対象抽出方法

札幌市分譲マンションデータベースより、築25年以上の分譲マンションを抽出

2-6. 調査方法

郵送送付・郵送回収によるアンケート調査

2-7. 調査時期

平成28年（2016年）1月28日（木）～平成28年（2016年）2月12日（金）

2-8. 調査結果の用語の説明

本報告書中で使用した用語の定義は次のとおりである。

- ・文中の札幌市の前回調査（H22年度）及び、グラフ中のH22年度調査（札幌市）
「平成22年度分譲マンション管理実態調査（札幌市）」をいう。
- ・文中の国土交通省の全国調査（H25年度）及び、グラフ中のH25年度調査（国土交通省）
「平成25年度マンション総合調査（国土交通省）」をいう。
- ・グラフ中のH27年度調査（札幌市）
本調査「分譲マンション管理実態調査（札幌市）」をいう。

2-9. 類型別分析に用いる区分

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

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

〈注意事項〉

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

2-10. 調査項目

以下の表に示す。

設問番号	設問内容	
問1 マンションの概要		
	マンション名、所在地、総管理戸数、棟数、住戸数、住戸以外(店舗等)戸数、賃貸戸数、空家戸数、完成年、階数、エレベーター、駐車場、階段手すり	9頁
問2 管理組合の運営等について		
2-1	管理組合の有無	16頁
2-2	管理者について	17頁
2-3	役員(理事)の選任と人数	18頁
2-4	役員(理事)の任期	19頁
2-5	役員(理事)の選任方法	20頁
2-6	役員(理事)の条件	21頁
2-7	役員(監事)の選任と人数	22頁
2-8	役員(監事)の任期	23頁
2-9	役員(監事)の選任方法	24頁
2-10	役員(監事)の条件	25頁
2-11	役員報酬	26頁
2-12	毎月の役員報酬の額	28頁
2-13	理事会の開催頻度	30頁
2-14	理事会の出席状況	31頁
2-15	理事会議事録の広報	32頁
2-16	総会の開催頻度	33頁
2-17	総会の出席状況	34頁
2-18	総会議事録の広報	35頁
2-19	専門委員会設置	36頁
2-20	組合員名簿・居住者名簿	37頁
2-21	大規模災害への備え	38頁
2-22	防犯対策	39頁
問3 管理組合の経理について		
3-1	毎月の管理費の額	40頁
3-2	管理費の決定方法	42頁
3-3	管理費の滞納	43頁
3-4	管理費滞納者への措置	44頁
3-5	修繕積立制度の有無	45頁
3-6	毎月の修繕積立金の額	46頁
3-7	修繕積立金の決定方法	48頁
3-8	修繕積立金の運用先	49頁
3-9	修繕積立金の滞納	50頁
3-10	修繕積立金の滞納者への措置	51頁
3-11	管理費と修繕積立金の保管口座の通帳	52頁
3-12	管理費と修繕積立金の保管口座の管理	53頁
3-13	会計監査(収支決算案等)	57頁
問4 管理業務委託等について		
4-1	管理人の有無	58頁
4-2	管理業務の委託	59頁
4-3	管理業務の委託内容	60頁
4-4	管理会社の変更	61頁
4-5	管理業務の委託内容見直し	62頁
4-6	管理委託契約書の有無	63頁

設問番号	設問内容	
問5 管理規約等について		
5-1	管理規約の有無	64頁
5-2	管理規約の改正	66頁
5-3	マンション標準管理規約の準拠	68頁
5-4	使用細則の有無	69頁
5-5	使用細則の改正の有無	71頁
5-6	ペットの飼育	73頁
問6 建物・設備の維持管理(大規模修繕工事等)について		
6-1	修繕工事の実施	75頁
6-2	工事内容検討前の建物診断の有無	79頁
6-3	修繕工事のための修繕委員会(専門委員会)設置の有無	80頁
6-4	修繕工事計画のための居住者アンケート	81頁
6-5	次回修繕工事予定の有無	82頁
6-6	次回の修繕工事費の資金調達方法	83頁
6-7	修繕積立金見直しの有無	84頁
6-8	設計図書・修繕履歴の有無	85頁
問7 建物・設備の維持管理(長期修繕計画)について		
7-1	長期修繕計画の有無	86頁
問8 断熱改修について		
8-1	断熱改修工事の実施	90頁
8-2	工事内容を決定するときの相談先	93頁
問9 耐震診断について		
9-1	耐震診断の有無	94頁
9-2	旧耐震基準で建設されたマンションにおける札幌市の耐震診断等補助制度の認知度	97頁
9-3	マンション建替法の平成26年度改正の認知度	98頁
問10 建替えについて		
10-1	建替えの検討	99頁
10-2	建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるもの	101頁
問11 マンションの問題点について		
11-1	現在のマンションの問題点・不安点(建物・設備に関する事)	103頁
11-2	現在のマンションの問題点・不安点(管理に関する事)	104頁
11-3	現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点(トラブルに関する事)	105頁
11-4	トラブルの処理方法	106頁
11-5	相談窓口の活用	107頁
問12 マンション管理士について		
12-1	マンション管理士の認知度	108頁
問13 マンション管理講習会について		
13-1	マンション管理講習会の認知度	109頁
13-2	マンション管理講習会の出席	110頁
その他		
	ヒアリング調査協力の可否について	
	自由記述欄	111頁
	回答者氏名等	

3. 調査結果の分析

3-1. アンケートの回収状況

平成2年（1990年）以前に建築された分譲マンションを対象にアンケート調査票を送付し、回答が得られた管理組合について統計的に整理を行った。

アンケートの回収状況について、対象1,184管理組合に調査票を送付し、381管理組合から回答を得た。有効回収率は32.2%である。清田区は対象管理組合数が少ないこともあり、回収数は0という結果だった。また、各管理組合側の諸事情により無回答であった管理組合も存在しており、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。

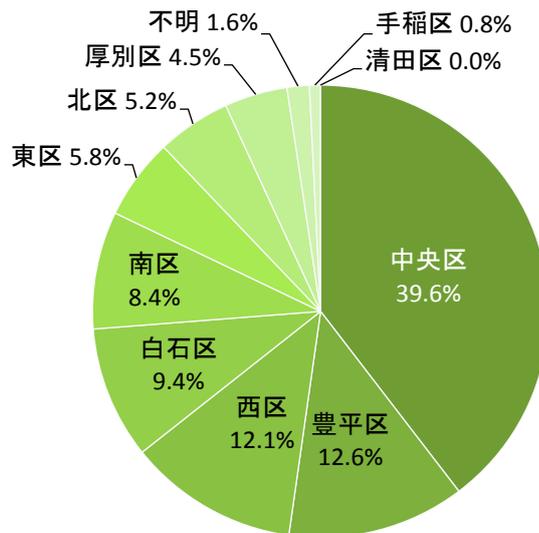
なおアンケート調査票は棟単位で送付したが、「〇〇マンション管理組合」を宛名として送付しているため、管理組合用ポストが無い場合など、未到着となっている。

回収結果

①	調査対象	1,184	管理組合	
②	調査票未到着件数	65	件	
③	回収数	381	管理組合	
④	有効回収率	32.2	%	③/①

回収結果(区別)

	回収数	構成比
合計	381	100.0%
中央区	151	39.6%
北区	20	5.2%
東区	22	5.8%
白石区	36	9.4%
厚別区	17	4.5%
豊平区	48	12.6%
清田区	0	0.0%
南区	32	8.4%
西区	46	12.1%
手稲区	3	0.8%
不明	6	1.6%



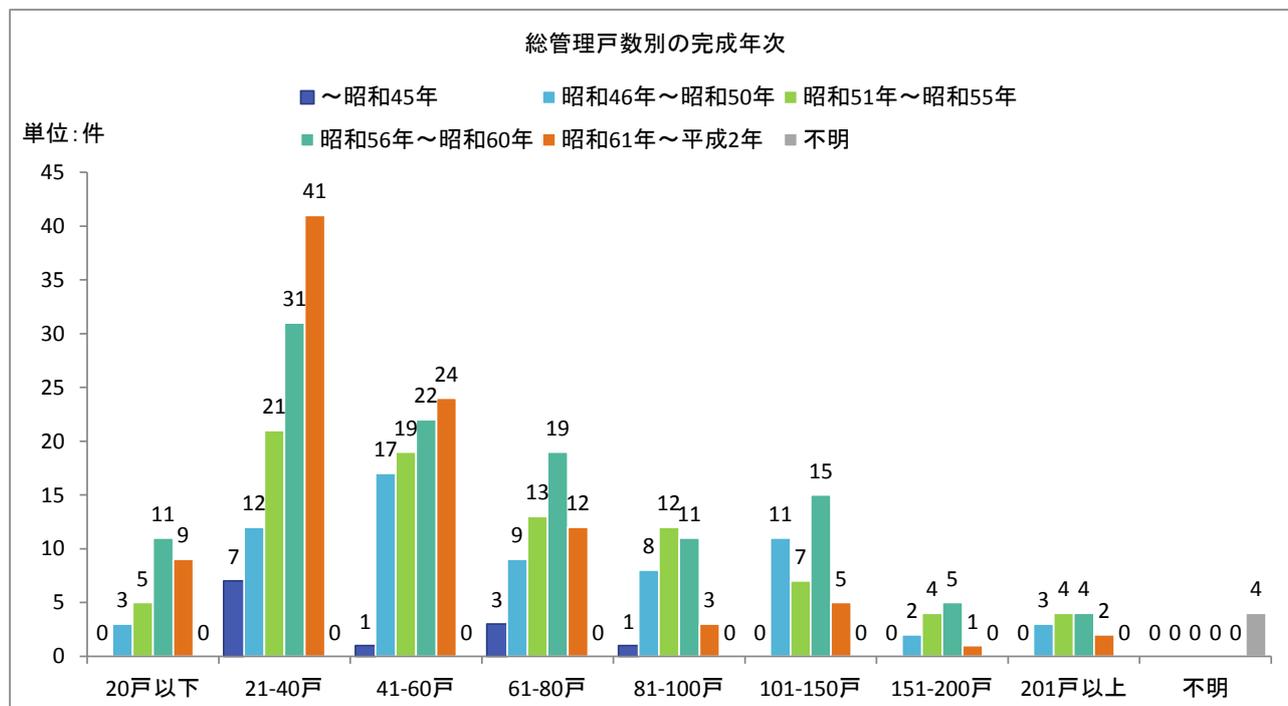
3-2. マンションの概要

(1) 総管理戸数

回答を得られた分譲マンションの総管理戸数について、全体では「21-40戸」が29.4%と最も高く、次いで「41-60戸」が21.8%、「61-80戸」が14.7%となっている。

総管理戸数「21-40戸」の完成年次は、「昭和61年～平成2年」が最も多い。

また、全体の完成年次については、「昭和56年～昭和60年」が最も多い。



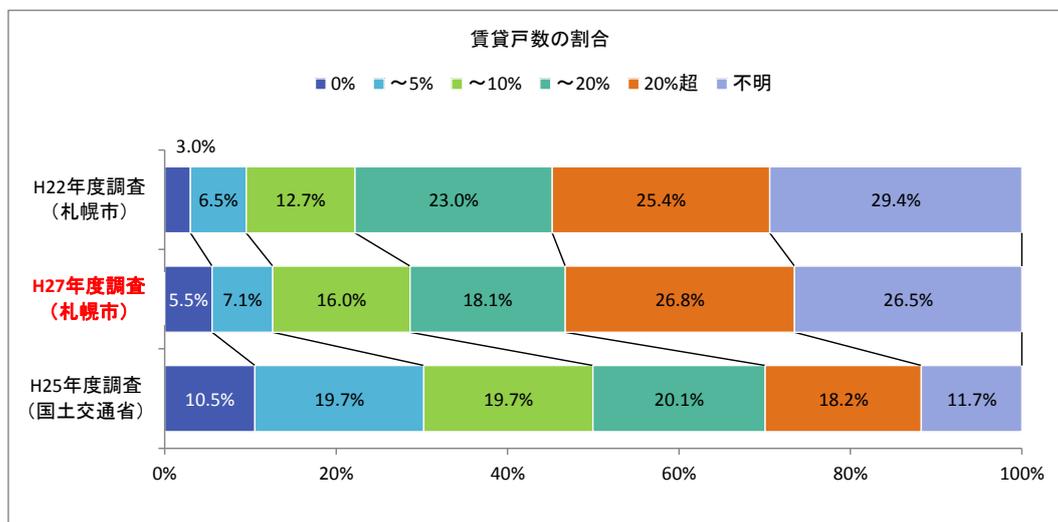
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	総管理戸数								
		20戸以下	21-40戸	41-60戸	61-80戸	81-100戸	101-150戸	151-200戸	201戸以上	不明
合計	381 100.0%	28 7.3%	112 29.4%	83 21.8%	56 14.7%	35 9.2%	38 10.0%	12 3.1%	13 3.4%	4 1.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	0 0.0%	7 58.3%	1 8.3%	3 25.0%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	3 4.6%	12 18.5%	17 26.2%	9 13.8%	8 12.3%	11 16.9%	2 3.1%	3 4.6%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	5 5.9%	21 24.7%	19 22.4%	13 15.3%	12 14.1%	7 8.2%	4 4.7%	4 4.7%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	11 9.3%	31 26.3%	22 18.6%	19 16.1%	11 9.3%	15 12.7%	5 4.2%	4 3.4%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	9 9.3%	41 42.3%	24 24.7%	12 12.4%	3 3.1%	5 5.2%	1 1.0%	2 2.1%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

(2) 賃貸戸数の割合

賃貸戸数の割合について、全体では「20%超」が26.8%と最も割合が高く、次いで「～20%」が18.1%となっている。完成年次別に見ると、古いマンションほど賃貸戸数の割合が高くなる傾向がある。

国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると、「0%」の割合は低くなっており、「20%超」は高い割合となっている。



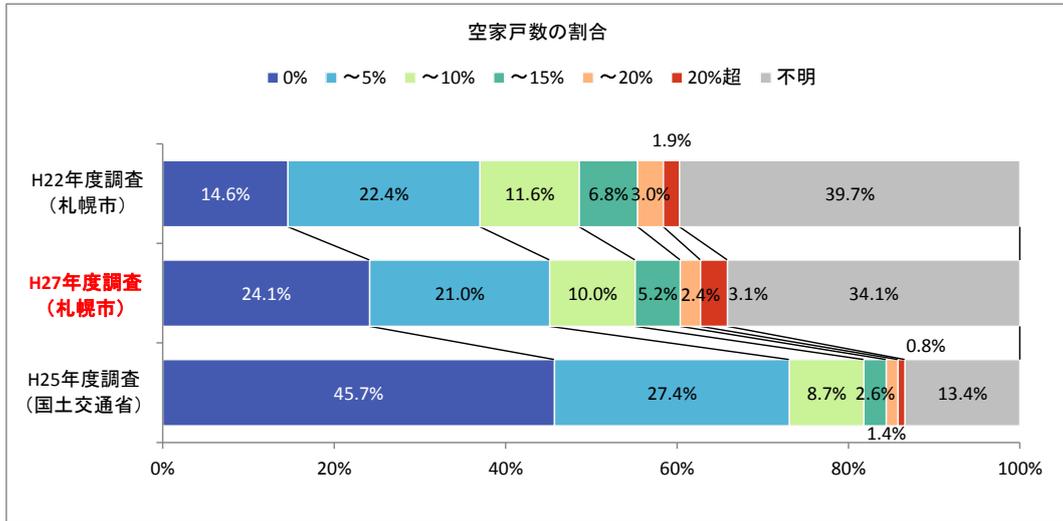
		上: 管理組合数 下: 構成比						
		合計	0%	～5%	～10%	～20%	20%超	不明
合計		381	21	27	61	69	102	101
		100.0%	5.5%	7.1%	16.0%	18.1%	26.8%	26.5%
総管理戸数	20戸以下	28	4	1	1	5	11	6
		100.0%	14.3%	3.6%	3.6%	17.9%	39.3%	21.4%
	21-40戸	112	7	9	15	21	25	35
		100.0%	6.3%	8.0%	13.4%	18.8%	22.3%	31.3%
	41-60戸	83	4	8	16	11	23	21
		100.0%	4.8%	9.6%	19.3%	13.3%	27.7%	25.3%
	61-80戸	56	2	4	13	11	14	12
		100.0%	3.6%	7.1%	23.2%	19.6%	25.0%	21.4%
	81-100戸	35	0	2	5	7	15	6
	100.0%	0.0%	5.7%	14.3%	20.0%	42.9%	17.1%	
101-150戸	38	2	2	9	5	10	10	
	100.0%	5.3%	5.3%	23.7%	13.2%	26.3%	26.3%	
151-200戸	12	1	0	2	5	1	3	
	100.0%	8.3%	0.0%	16.7%	41.7%	8.3%	25.0%	
201戸以上	13	1	1	0	4	3	4	
	100.0%	7.7%	7.7%	0.0%	30.8%	23.1%	30.8%	
不明	4	0	0	0	0	0	4	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
完成年次	～昭和45年	12	0	1	3	0	3	5
		100.0%	0.0%	8.3%	25.0%	0.0%	25.0%	41.7%
	昭和46年～昭和50年	65	2	2	7	14	21	19
		100.0%	3.1%	3.1%	10.8%	21.5%	32.3%	29.2%
	昭和51年～昭和55年	85	5	4	10	16	27	23
		100.0%	5.9%	4.7%	11.8%	18.8%	31.8%	27.1%
昭和56年～昭和60年	118	4	9	15	24	37	29	
	100.0%	3.4%	7.6%	12.7%	20.3%	31.4%	24.6%	
昭和61年～平成2年	97	10	11	26	15	14	21	
	100.0%	10.3%	11.3%	26.8%	15.5%	14.4%	21.6%	
不明	4	0	0	0	0	0	4	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	

※マンションの住宅戸数のうち、賃貸されている戸数の割合について集計

(3) 空室（空家）戸数の割合

空室戸数の割合について、全体では「0%」の割合が24.1%、「20%超」の割合が3.1%である。完成年次別に見ると、古いマンションほど空き室の割合が高くなる傾向がある。

札幌市の前回調査（H22年度）と比較すると、「0%」の割合は、前回調査より10ポイント近く高くなったが、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると20ポイント近く低くなっている。



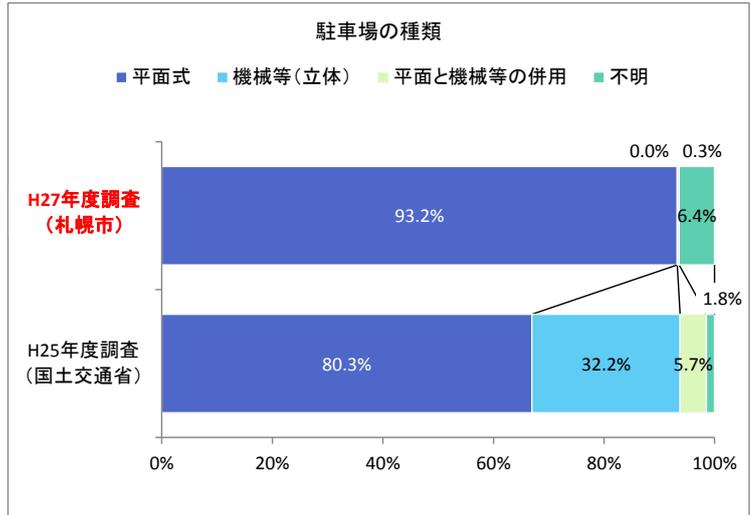
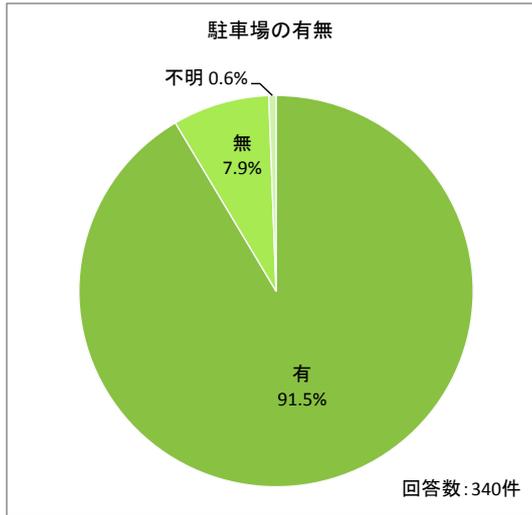
		合計	0%	~5%	~10%	~15%	~20%	20%超	不明
合計		381	92	80	38	20	9	12	130
		100.0%	24.1%	21.0%	10.0%	5.2%	2.4%	3.1%	34.1%
総管理戸数	20戸以下	28	16	0	4	1	1	0	6
		100.0%	57.1%	0.0%	14.3%	3.6%	3.6%	0.0%	21.4%
	21-40戸	112	29	15	12	5	3	3	45
		100.0%	25.9%	13.4%	10.7%	4.5%	2.7%	2.7%	40.2%
	41-60戸	83	19	17	7	3	3	0	34
		100.0%	22.9%	20.5%	8.4%	3.6%	3.6%	0.0%	41.0%
	61-80戸	56	13	11	6	4	2	4	16
		100.0%	23.2%	19.6%	10.7%	7.1%	3.6%	7.1%	28.6%
	81-100戸	35	5	12	5	2	0	4	7
	100.0%	14.3%	34.3%	14.3%	5.7%	0.0%	11.4%	20.0%	
101-150戸	38	4	16	3	3	0	1	11	
	100.0%	10.5%	42.1%	7.9%	7.9%	0.0%	2.6%	28.9%	
151-200戸	12	1	5	0	1	0	0	5	
	100.0%	8.3%	41.7%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	41.7%	
201戸以上	13	5	4	1	1	0	0	2	
	100.0%	38.5%	30.8%	7.7%	7.7%	0.0%	0.0%	15.4%	
不明	4	0	0	0	0	0	0	4	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
完成年次	~昭和45年	12	2	0	1	2	1	1	5
		100.0%	16.7%	0.0%	8.3%	16.7%	8.3%	8.3%	41.7%
	昭和46年~昭和50年	65	12	11	11	6	1	2	22
		100.0%	18.5%	16.9%	16.9%	9.2%	1.5%	3.1%	33.8%
	昭和51年~昭和55年	85	15	20	7	7	3	8	25
		100.0%	17.6%	23.5%	8.2%	8.2%	3.5%	9.4%	29.4%
	昭和56年~昭和60年	118	29	28	15	4	4	1	37
	100.0%	24.6%	23.7%	12.7%	3.4%	3.4%	0.8%	31.4%	
昭和61年~平成2年	97	34	21	4	1	0	0	37	
	100.0%	35.1%	21.6%	4.1%	1.0%	0.0%	0.0%	38.1%	
不明	4	0	0	0	0	0	0	4	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	

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

(4) 駐車場の設置① (1棟管理の管理組合)

駐車場の設置 (1棟管理の管理組合) について、全体では「有」のマンションが91.5%で、そのうち93.2%が「平面式」の駐車場である。完成年次別に見ると、古いマンションほど、駐車場が無い傾向が見られる。

駐車場の種類は、「機械等(立体)」は国土交通省の全国調査 (H25 年度) では 32.2%に対し、本調査では0%であった。また「平面と機械の併用」も、全国調査では5.7%に対し、本調査では0.3%と大幅に低い割合となっている。



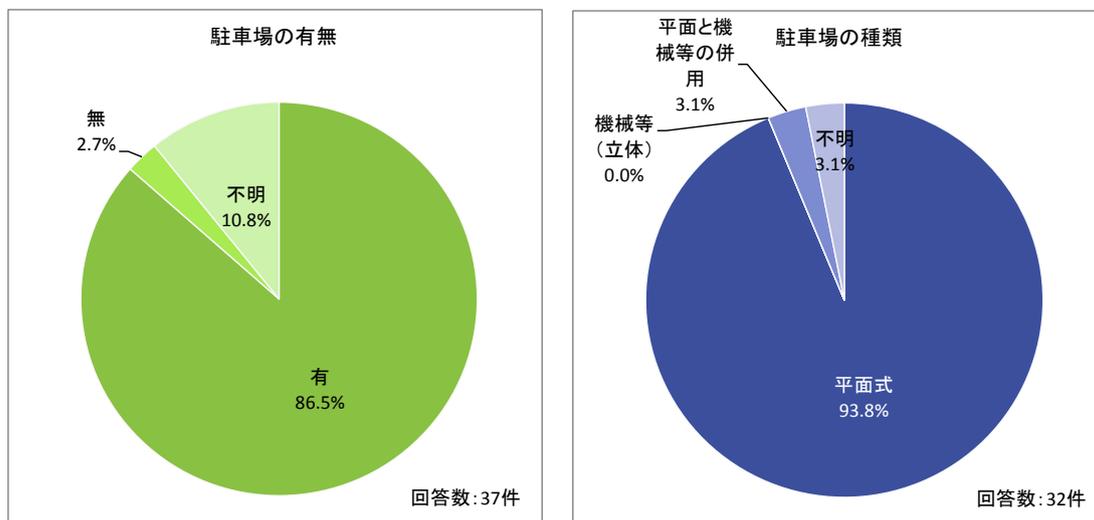
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	有の構成				無	不明	
			平面式	機械等(立体)	平面と機械等の併用	不明			
合計	340	311	290	0	1	20	27	2	
	100.0%	91.5%	93.2%	0.0%	0.3%	6.4%	7.9%	0.6%	
総管理戸数	20戸以下	28	22	21	0	0	1	5	1
		100.0%	78.6%	95.5%	0.0%	0.0%	4.5%	17.9%	3.6%
	21-40戸	108	100	89	0	1	10	7	1
		100.0%	92.6%	89.0%	0.0%	1.0%	10.0%	6.5%	0.9%
	41-60戸	78	71	68	0	0	3	7	0
		100.0%	91.0%	95.8%	0.0%	0.0%	4.2%	9.0%	0.0%
	61-80戸	51	48	44	0	0	4	3	0
		100.0%	94.1%	91.7%	0.0%	0.0%	8.3%	5.9%	0.0%
	81-100戸	30	29	28	0	0	1	1	0
	100.0%	96.7%	96.6%	0.0%	0.0%	3.4%	3.3%	0.0%	
101-150戸	32	28	27	0	0	1	4	0	
	100.0%	87.5%	96.4%	0.0%	0.0%	3.6%	12.5%	0.0%	
151-200戸	6	6	6	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	7	7	7	0	0	0	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
不明	0	-	-	-	-	-	-	-	
完成年次	~昭和45年	10	6	6	0	0	0	3	1
		100.0%	60.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	30.0%	10.0%
	昭和46年~昭和50年	57	46	46	0	0	0	10	1
		100.0%	80.7%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.5%	1.8%
	昭和51年~昭和55年	72	63	59	0	0	4	9	0
		100.0%	87.5%	93.7%	0.0%	0.0%	6.3%	12.5%	0.0%
	昭和56年~昭和60年	111	108	100	0	1	7	3	0
	100.0%	97.3%	92.6%	0.0%	0.9%	6.5%	2.7%	0.0%	
昭和61年~平成2年	90	88	79	0	0	9	2	0	
	100.0%	97.8%	89.8%	0.0%	0.0%	10.2%	2.2%	0.0%	
不明	0	-	-	-	-	-	-	-	

(5) 駐車場の設置② (2棟以上管理の管理組合)

2棟以上管理の管理組合は37件だったが、駐車場の設置について、「有」が86.5%で、そのうち93.8%が「平面式」である。

駐車場の種類の割合は、1棟管理とほぼ同様であった。

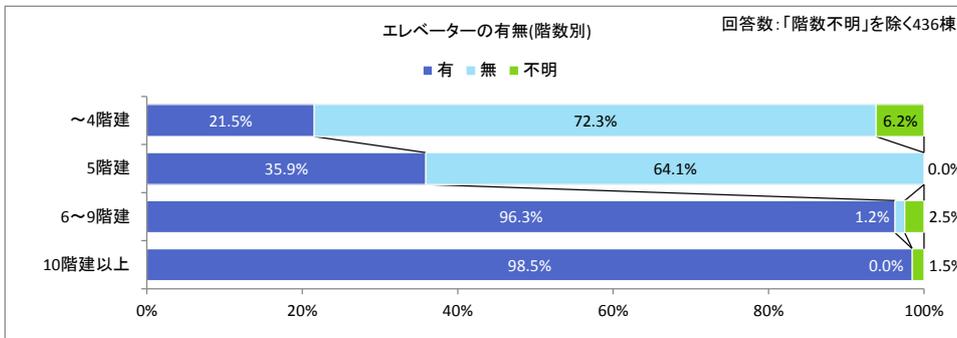
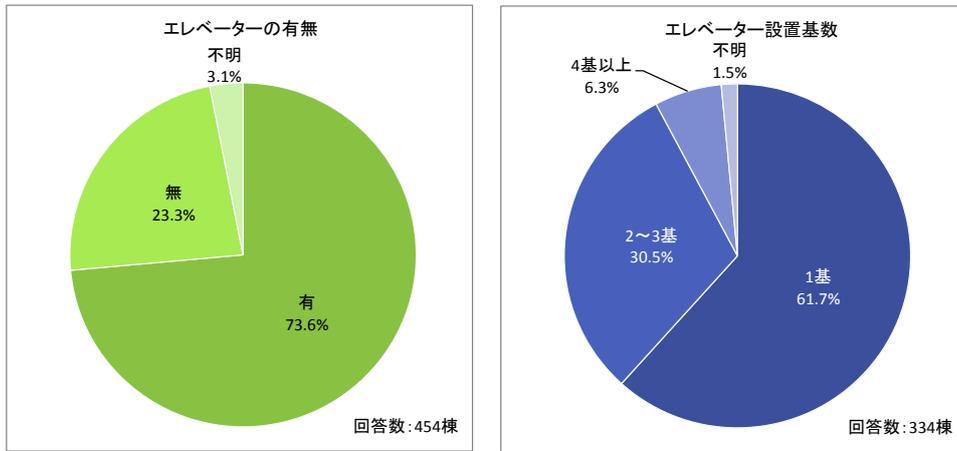


上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	駐車場の種類				無	不明
			平面式	機械等(立体)	平面と機械等の併用	不明		
合計	37 100.0%	32 86.5%	30 93.8%	0 0.0%	1 3.1%	1 3.1%	1 2.7%	4 10.8%
総管理戸数	20戸以下	0	-	-	-	-	-	-
	21-40戸	4 100.0%	3 75.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
	41-60戸	5 100.0%	5 100.0%	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	61-80戸	5 100.0%	4 80.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%
	81-100戸	5 100.0%	4 80.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%
	101-150戸	6 100.0%	5 83.3%	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%
	151-200戸	6 100.0%	5 83.3%	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	1 16.7%
	201戸以上	6 100.0%	6 100.0%	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	0	-	-	-	-	-	-
完成年次	～昭和45年	2 100.0%	1 50.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%
	昭和46年～昭和50年	8 100.0%	7 87.5%	7 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 12.5%
	昭和51年～昭和55年	13 100.0%	12 92.3%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 7.7%
	昭和56年～昭和60年	7 100.0%	6 85.7%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 14.3%
	昭和61年～平成2年	7 100.0%	6 85.7%	4 66.7%	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	1 14.3%
	不明	0	-	-	-	-	-	-

(6) エレベーターの設置

エレベーターの設置について、全体では「有」が73.6%であり、基数は「1基」が61.7%と最も高くなっている。階数別に見ると、「有」の割合は6階建以上では95%以上だが、5階建以下では36%以下になる。



		棟数計	有	1基	2~3基	4基以上	不明	無	不明
棟数計		454	334	206	102	21	5	106	14
		100.0%	73.6%	61.7%	30.5%	6.3%	1.5%	23.3%	3.1%
階数別	~4階建	65	14	12	0	1	1	47	4
		100.0%	21.5%	85.7%	0.0%	7.1%	7.1%	72.3%	6.2%
	5階建	78	28	20	4	4	0	50	0
		100.0%	35.9%	71.4%	14.3%	14.3%	0.0%	64.1%	0.0%
	6~9階建	161	155	109	38	6	2	2	4
	100.0%	96.3%	70.3%	24.5%	3.9%	1.3%	1.2%	2.5%	
	132	130	62	57	9	2	0	2	
	100.0%	98.5%	47.7%	43.8%	6.9%	1.5%	0.0%	1.5%	
	18	7	3	3	1	0	7	4	
	100.0%	38.9%	42.9%	42.9%	14.3%	0.0%	38.9%	22.2%	
総管理戸数	20戸以下	28	17	16	0	0	1	10	1
		100.0%	60.7%	94.1%	0.0%	0.0%	5.9%	35.7%	3.6%
	21~40戸	120	83	66	16	0	1	34	3
		100.0%	69.2%	79.5%	19.3%	0.0%	1.2%	28.3%	2.5%
	41~60戸	93	73	48	18	5	2	20	0
		100.0%	78.5%	65.8%	24.7%	6.8%	2.7%	21.5%	0.0%
	61~80戸	61	48	38	6	3	1	13	0
		100.0%	78.7%	79.2%	12.5%	6.3%	2.1%	21.3%	0.0%
81~100戸	43	33	15	14	4	0	10	0	
	100.0%	76.7%	45.5%	42.4%	12.1%	0.0%	23.3%	0.0%	
101~150戸	52	39	13	21	5	0	5	8	
	100.0%	75.0%	33.3%	53.8%	12.8%	0.0%	9.6%	15.4%	
151~200戸	27	16	4	11	1	0	11	0	
	100.0%	59.3%	25.0%	68.8%	6.3%	0.0%	40.7%	0.0%	
201戸以上	30	25	6	16	3	0	3	2	
	100.0%	83.3%	24.0%	64.0%	12.0%	0.0%	10.0%	6.7%	
完成年次	~昭和45年	14	8	7	1	0	0	6	0
		100.0%	57.1%	87.5%	12.5%	0.0%	0.0%	42.9%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	77	66	46	19	1	0	10	1
		100.0%	85.7%	69.7%	28.8%	1.5%	0.0%	13.0%	1.3%
	昭和51年~昭和55年	114	59	38	19	1	1	51	4
		100.0%	51.8%	64.4%	32.2%	1.7%	1.7%	44.7%	3.5%
昭和56年~昭和60年	129	106	71	29	4	2	21	2	
	100.0%	82.2%	67.0%	27.4%	3.8%	1.9%	16.3%	1.6%	
昭和61年~平成2年	120	95	44	34	15	2	18	7	
	100.0%	79.2%	46.3%	35.8%	15.8%	2.1%	15.0%	5.8%	

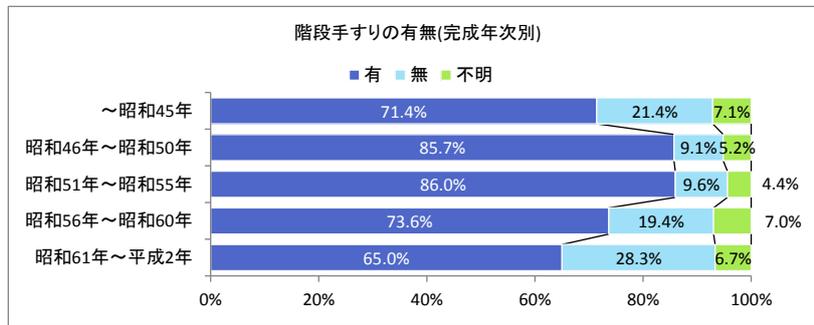
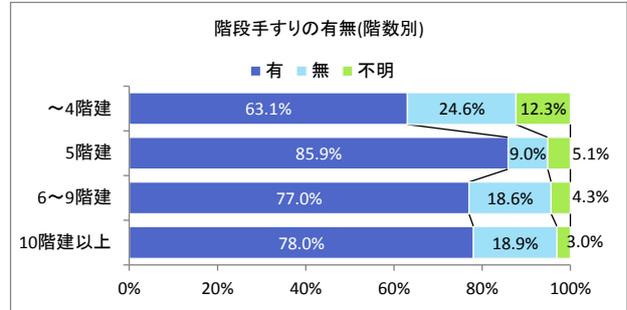
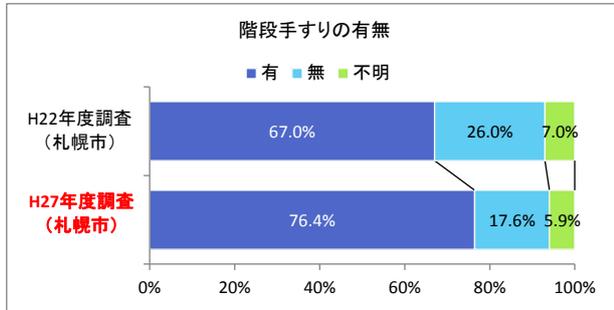
※エレベーターについて棟別に集計

(7) 階段手すりの設置

階段手すりの設置について、全体では「有」が76.4%、「無」が17.6%である。

階数別に見ると、手すり「無」の割合は「5階建」は9.0%と低い、その他の階数では20%前後であった。また、完成年次が新しいマンションの方が手すり「無」の割合は高い傾向にある。

札幌市の前回調査（H22年度）では、手すり「有」が67.0%、「無」が26.0%だったため、前回よりも手すりを設置しているマンションの割合が高くなっている。



		上:棟数 下:構成比			
		棟数計	有	無	不明
棟数計		454	347	80	27
		100.0%	76.4%	17.6%	5.9%
階数別	～4階建	65	41	16	8
		100.0%	63.1%	24.6%	12.3%
	5階建	78	67	7	4
		100.0%	85.9%	9.0%	5.1%
	6～9階建	161	124	30	7
		100.0%	77.0%	18.6%	4.3%
総管理戸数	10階建以上	132	103	25	4
		100.0%	78.0%	18.9%	3.0%
	不明	18	12	2	4
		100.0%	66.7%	11.1%	22.2%
	20戸以下	28	15	11	2
		100.0%	53.6%	39.3%	7.1%
	21～40戸	120	86	29	5
		100.0%	71.7%	24.2%	4.2%
完成年次	41～60戸	93	77	15	1
		100.0%	82.8%	16.1%	1.1%
	61～80戸	61	50	7	4
		100.0%	82.0%	11.5%	6.6%
	81～100戸	43	39	4	0
		100.0%	90.7%	9.3%	0.0%
	101～150戸	52	38	6	8
		100.0%	73.1%	11.5%	15.4%
完成年次	151～200戸	27	21	0	6
		100.0%	77.8%	0.0%	22.2%
	201戸以上	30	21	8	1
		100.0%	70.0%	26.7%	3.3%
	～昭和45年	14	10	3	1
		100.0%	71.4%	21.4%	7.1%
完成年次	昭和46年～昭和50年	77	66	7	4
		100.0%	85.7%	9.1%	5.2%
	昭和51年～昭和55年	114	98	11	5
		100.0%	86.0%	9.6%	4.4%
	昭和56年～昭和60年	129	95	25	9
		100.0%	73.6%	19.4%	7.0%
昭和61年～平成2年	120	78	34	8	
	100.0%	65.0%	28.3%	6.7%	

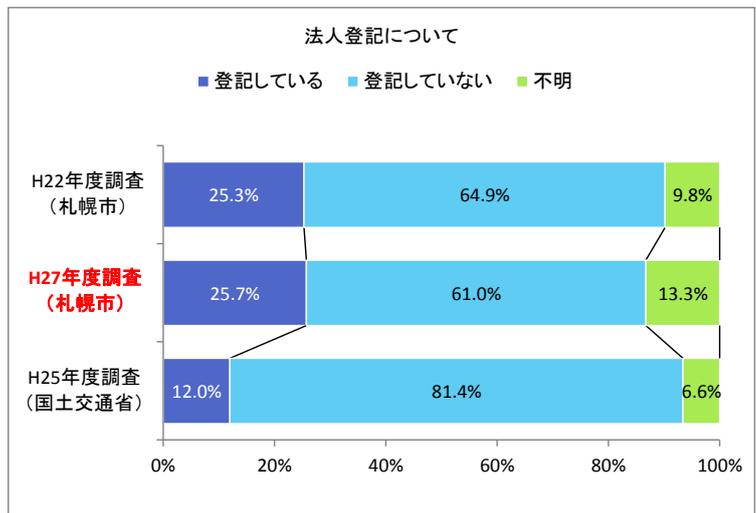
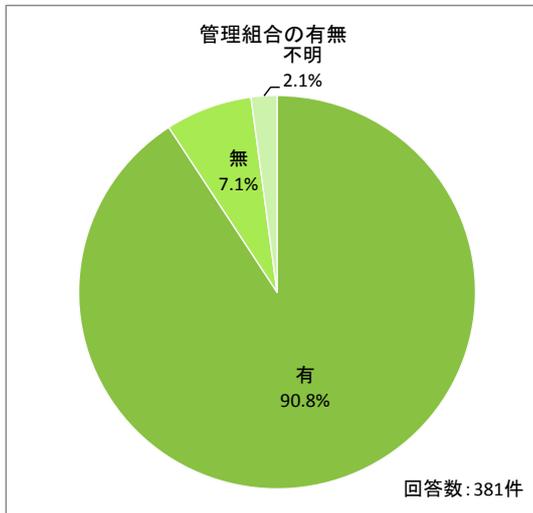
※階段手すりについて棟数別に集計

3-3. 管理組合の運営等

(1) 管理組合の有無

管理組合の有無について、全体では「有」が90.8%、「無」が7.1%となっており、「有」のうち法人登記をしている管理組合（管理組合法人）は25.7%、登記していない管理組合は61.0%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）と比較すると、法人登記をしている割合はあまり変わらないが、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると法人登記をしている割合は高くなっている。



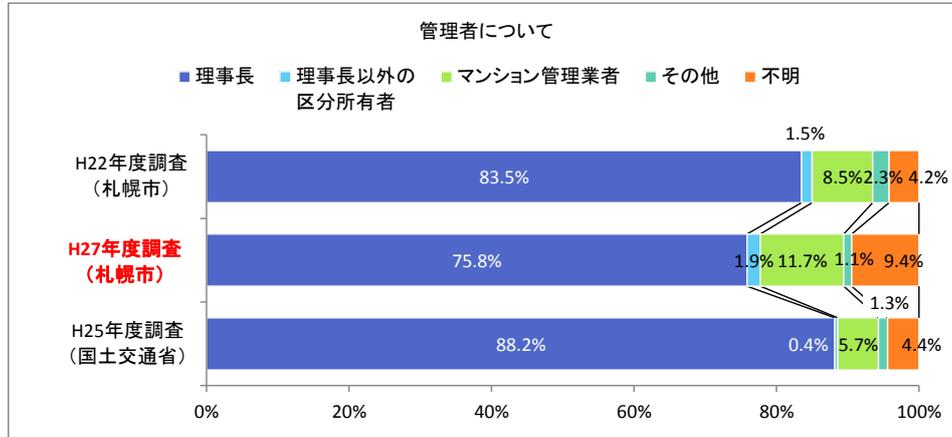
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	登記している	登記していない	不明	無	不明
合計		381 100.0%	346 90.8%	89 25.7%	211 61.0%	46 13.3%	27 7.1%	8 2.1%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	24 85.7%	0 0.0%	18 75.0%	6 25.0%	3 10.7%	1 3.6%
	21-40戸	112 100.0%	96 85.7%	13 13.5%	67 69.8%	16 16.7%	12 10.7%	4 3.6%
	41-60戸	83 100.0%	77 92.8%	22 28.6%	48 62.3%	7 9.1%	6 7.2%	0 0.0%
	61-80戸	56 100.0%	51 91.1%	13 25.5%	34 66.7%	4 7.8%	3 5.4%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	33 94.3%	10 30.3%	15 45.5%	8 24.2%	2 5.7%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	37 97.4%	20 54.1%	15 40.5%	2 5.4%	1 2.6%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	6 50.0%	6 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	5 38.5%	6 46.2%	2 15.4%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	9 75.0%	2 22.2%	5 55.6%	2 22.2%	3 25.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	59 90.8%	36 61.0%	18 30.5%	5 8.5%	6 9.2%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	78 91.8%	17 21.8%	55 70.5%	6 7.7%	5 5.9%	2 2.4%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	109 92.4%	24 22.0%	68 62.4%	17 15.6%	6 5.1%	3 2.5%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	88 90.7%	10 11.4%	63 71.6%	15 17.0%	7 7.2%	2 2.1%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	1 25.0%

(2) 管理者について

法人登記をしていない管理組合の管理者について、全体では「理事長」が75.8%と最も高く、次いで「マンション管理業者」が11.7%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）及び、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると、本調査では「理事長」の割合は低く、「マンション管理業者」の割合が高くなっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	理事長	理事長以外の区分所有者	マンション管理業者	その他	不明
合計		265	201	5	31	3	25
		100.0%	75.8%	1.9%	11.7%	1.1%	9.4%
総管理戸数	20戸以下	25	15	2	3	1	4
		100.0%	60.0%	8.0%	12.0%	4.0%	16.0%
	21-40戸	87	67	1	14	1	4
		100.0%	77.0%	1.1%	16.1%	1.1%	4.6%
	41-60戸	55	45	0	5	1	4
		100.0%	81.8%	0.0%	9.1%	1.8%	7.3%
	61-80戸	40	33	2	4	0	1
		100.0%	82.5%	5.0%	10.0%	0.0%	2.5%
	81-100戸	23	18	0	2	0	3
		100.0%	78.3%	0.0%	8.7%	0.0%	13.0%
101-150戸	17	13	0	3	0	1	
	100.0%	76.5%	0.0%	17.6%	0.0%	5.9%	
151-200戸	6	5	0	0	0	1	
	100.0%	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	
201戸以上	8	3	0	0	0	5	
	100.0%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	62.5%	
不明	4	2	0	0	0	2	
	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
完成年次	～昭和45年	7	6	1	0	0	0
		100.0%	85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	23	15	0	3	1	4
		100.0%	65.2%	0.0%	13.0%	4.3%	17.4%
	昭和51年～昭和55年	63	50	2	5	1	5
		100.0%	79.4%	3.2%	7.9%	1.6%	7.9%
昭和56年～昭和60年	88	68	1	9	1	9	
	100.0%	77.3%	1.1%	10.2%	1.1%	10.2%	
昭和61年～平成2年	80	60	1	14	0	5	
	100.0%	75.0%	1.3%	17.5%	0.0%	6.3%	
不明	4	2	0	0	0	2	
	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	

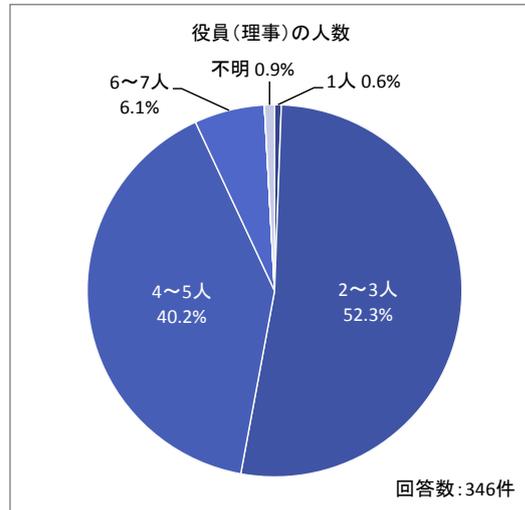
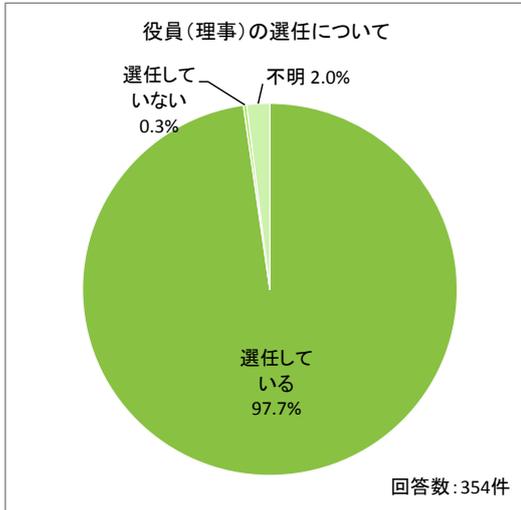
※管理組合「無」及び、管理組合「有・登記していない」を除く集計

(3) 役員（理事）の選任と人数

役員（理事）の選任について、全体では「選任している」が97.7%と最も高い。

役員（理事）の人数は「2～3人」が52.3%と最も高く、次いで「4～5人」が40.2%であるが、8人以上を選任している管理組合は無かった。

総管理戸数で選任人数が変わる傾向があり、60戸以下のマンションでは「2～3人」の割合が、151戸以上のマンションでは「6～7人」の割合が最も高く、大規模マンションほど役員（理事）の人数が多くなる傾向にある。



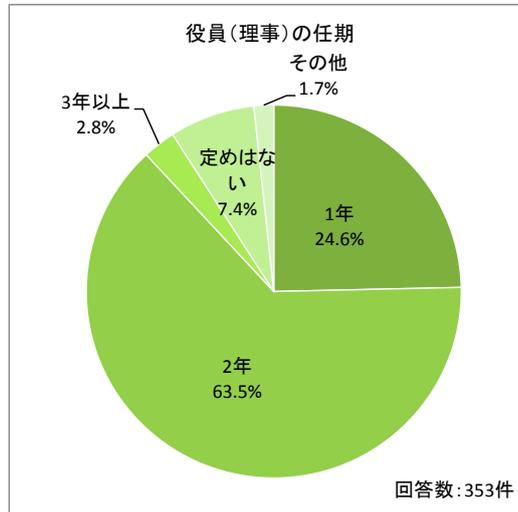
	合計	選任している								選任していない		不明
		1人	2～3人	4～5人	6～7人	8～9人	10人以上	不明	不明			
合計	354	2	181	139	21	0	0	0	3	1	7	
	100.0%	0.6%	52.3%	40.2%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	0.3%	2.0%	
総管理戸数	20戸以下	25	23	2	18	2	0	0	1	1	1	
		100.0%	92.0%	8.7%	78.3%	8.7%	0.0%	0.0%	4.3%	4.0%	4.0%	
	21～40戸	100	97	0	78	18	1	0	0	0	3	
		100.0%	97.0%	0.0%	80.4%	18.6%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.0%	
	41～60戸	77	76	0	45	31	0	0	0	0	1	
		100.0%	98.7%	0.0%	59.2%	40.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	
	61～80戸	53	53	0	25	28	0	0	0	0	0	
		100.0%	100.0%	0.0%	47.2%	52.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	81～100戸	33	32	0	7	21	3	0	1	0	1	
	100.0%	97.0%	0.0%	21.9%	65.6%	9.4%	0.0%	3.1%	0.0%	3.0%		
101～150戸	37	37	0	5	28	4	0	0	0	0		
	100.0%	100.0%	0.0%	13.5%	75.7%	10.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
151～200戸	12	12	0	1	4	6	0	1	0	0		
	100.0%	100.0%	0.0%	8.3%	33.3%	50.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%		
201戸以上	13	13	0	0	6	7	0	0	0	0		
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	46.2%	53.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
不明	4	3	0	2	1	0	0	0	0	1		
	100.0%	75.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%		
完成年次	～昭和45年	9	9	0	7	2	0	0	0	0	0	
		100.0%	100.0%	0.0%	77.8%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	昭和46年～昭和50年	59	58	0	29	25	4	0	0	1	0	
		100.0%	98.3%	0.0%	50.0%	43.1%	6.9%	0.0%	0.0%	1.7%	0.0%	
	昭和51年～昭和55年	80	79	1	31	40	4	0	3	0	1	
		100.0%	98.8%	1.3%	39.2%	50.6%	5.1%	0.0%	3.8%	0.0%	1.3%	
	昭和56年～昭和60年	112	109	1	56	42	10	0	0	0	3	
	100.0%	97.3%	0.9%	51.4%	38.5%	9.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%		
昭和61年～平成2年	90	88	0	56	29	3	0	0	0	2		
	100.0%	97.8%	0.0%	63.6%	33.0%	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%	2.2%		
不明	4	3	0	2	1	0	0	0	0	1		
	100.0%	75.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%		

※管理組合「無」を除く集計

(4) 役員（理事）の任期

役員（理事）の任期について、全体では「2年」が63.5%と最も高く、次いで「1年」が24.6%と続いている。

総管理戸数別に見ると、「20戸以下」で「定めはない」の割合が16.7%となっており、他の総管理戸数の区分と比較すると割合が高くなっている。



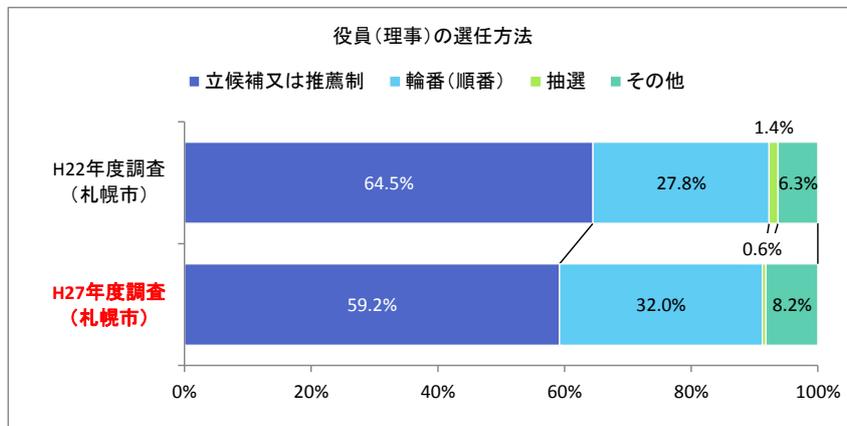
		合計	1年	2年	3年以上	定めはない	その他
合計		353 100.0%	87 24.6%	224 63.5%	10 2.8%	26 7.4%	6 1.7%
総管理戸数	20戸以下	24 100.0%	9 37.5%	6 25.0%	4 16.7%	4 16.7%	1 4.2%
	21-40戸	100 100.0%	27 27.0%	61 61.0%	1 1.0%	9 9.0%	2 2.0%
	41-60戸	77 100.0%	17 22.1%	54 70.1%	2 2.6%	3 3.9%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	16 30.2%	30 56.6%	1 1.9%	6 11.3%	0 0.0%
	81-100戸	33 100.0%	7 21.2%	22 66.7%	2 6.1%	1 3.0%	1 3.0%
	101-150戸	37 100.0%	7 18.9%	28 75.7%	0 0.0%	2 5.4%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	4 33.3%	7 58.3%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	0 0.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	2 22.2%	7 77.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	12 20.7%	42 72.4%	2 3.4%	2 3.4%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	80 100.0%	19 23.8%	52 65.0%	1 1.3%	7 8.8%	1 1.3%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	30 26.8%	62 55.4%	7 6.3%	11 9.8%	2 1.8%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	24 26.7%	58 64.4%	0 0.0%	6 6.7%	2 2.2%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%

※管理組合「無」及び、役員（理事）「選任していない」を除く集計

(5) 役員（理事）の選任方法

役員（理事）の選任方法について、「立候補又は推薦制」が59.2%と最も高く、次いで「輪番（順番）」が32.0%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）は、「立候補又は推薦制」が64.5%、「輪番（順番）」が27.8%であったため、前回よりも「立候補又は推薦制」の割合は低く、「輪番（順番）」の割合はやや高くなっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

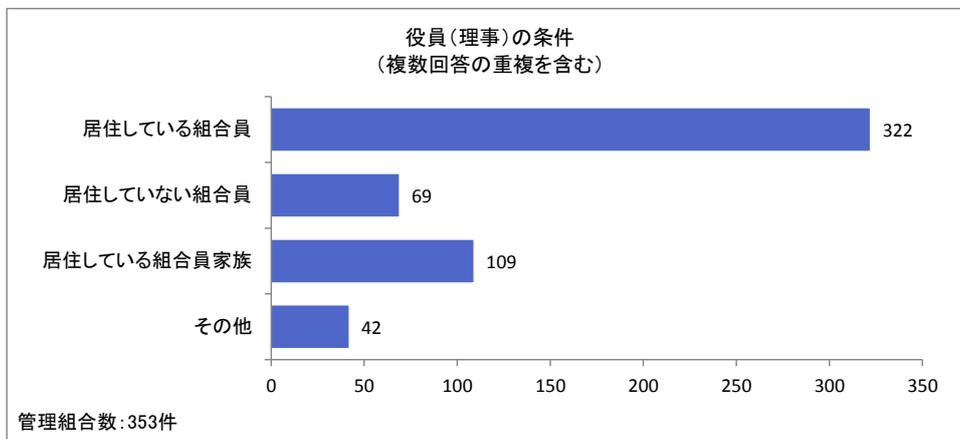
		合計	立候補又は推薦制	輪番(順番)	抽選	その他
合計		353 100.0%	209 59.2%	113 32.0%	2 0.6%	29 8.2%
総管理戸数	20戸以下	24 100.0%	13 54.2%	9 37.5%	0 0.0%	2 8.3%
	21-40戸	100 100.0%	55 55.0%	35 35.0%	0 0.0%	10 10.0%
	41-60戸	77 100.0%	45 58.4%	28 36.4%	0 0.0%	4 5.2%
	61-80戸	53 100.0%	29 54.7%	20 37.7%	1 1.9%	3 5.7%
	81-100戸	33 100.0%	19 57.6%	10 30.3%	1 3.0%	3 9.1%
	101-150戸	37 100.0%	30 81.1%	5 13.5%	0 0.0%	2 5.4%
	151-200戸	12 100.0%	8 66.7%	2 16.7%	0 0.0%	2 16.7%
	201戸以上	13 100.0%	8 61.5%	3 23.1%	0 0.0%	2 15.4%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	6 66.7%	3 33.3%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	40 69.0%	14 24.1%	1 1.7%	3 5.2%
	昭和51年～昭和55年	80 100.0%	45 56.3%	27 33.8%	0 0.0%	8 10.0%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	63 56.3%	40 35.7%	0 0.0%	9 8.0%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	53 58.9%	28 31.1%	1 1.1%	8 8.9%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%

※管理組合「無」及び、役員（理事）「選任していない」を除く集計

(6) 役員（理事）の条件

役員（理事）の条件について、「居住している組合員」が91.2%と、高い割合を占めている。

完成年次別で見ると、151戸以上の大規模マンションほど「居住している組合員」の割合が高くなる傾向がある。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

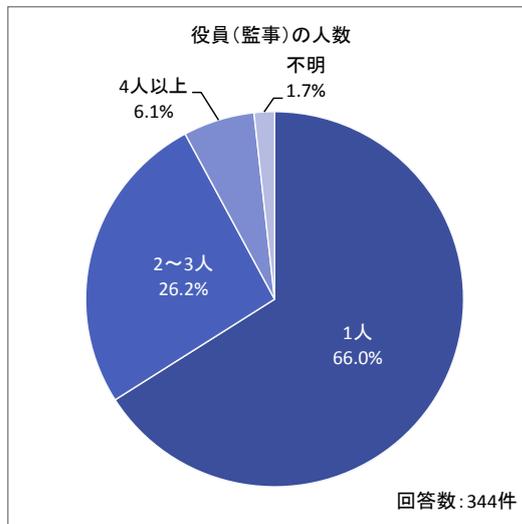
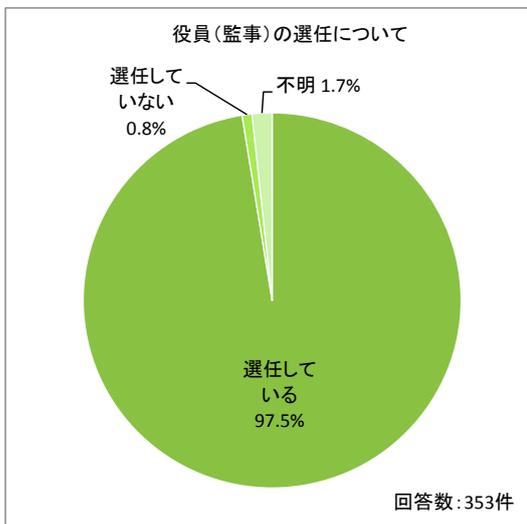
		管理組合数	居住している組合員	居住していない組合員	居住している組合員家族	その他
合計		353 100.0%	322 91.2%	69 19.5%	109 30.9%	42 11.9%
総管理戸数	20戸以下	24 100.0%	22 91.7%	5 20.8%	5 20.8%	6 25.0%
	21-40戸	100 100.0%	87 87.0%	17 17.0%	26 26.0%	17 17.0%
	41-60戸	77 100.0%	73 94.8%	15 19.5%	21 27.3%	10 13.0%
	61-80戸	53 100.0%	51 96.2%	12 22.6%	19 35.8%	3 5.7%
	81-100戸	33 100.0%	30 90.9%	10 30.3%	14 42.4%	3 9.1%
	101-150戸	37 100.0%	31 83.8%	4 10.8%	13 35.1%	1 2.7%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	2 16.7%	5 41.7%	1 8.3%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	4 30.8%	6 46.2%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	9 100.0%	4 44.4%	4 44.4%	4 44.4%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	52 89.7%	16 27.6%	20 34.5%	10 17.2%
	昭和51年～昭和55年	80 100.0%	72 90.0%	18 22.5%	26 32.5%	9 11.3%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	102 91.1%	22 19.6%	32 28.6%	9 8.0%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	84 93.3%	9 10.0%	27 30.0%	9 10.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%

※管理組合「無」及び、役員（理事）「選任していない」を除く集計

(7) 役員（監事）の選任と人数

役員（監事）の選任について、全体では「選任している」が97.5%と最も高くなっており、役員（監事）の人数は「1人」が66.0%と最も高く、次いで「2～3人」が26.2%となっている。

総管理戸数別で見ると、管理戸数が少ないマンションほど「選任している」の割合が低くなる傾向がある。



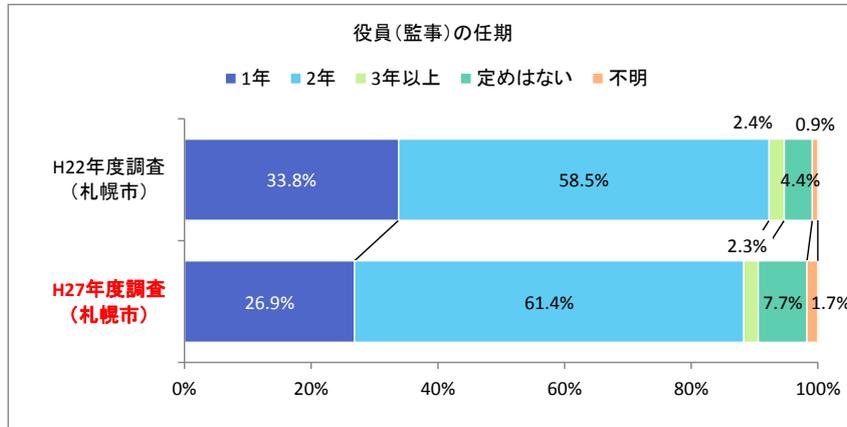
		上: 管理組合数 下: 構成比							
		合計	選任している	1人	2～3人	4人以上	不明	選任していない	不明
合計		353	344	227	90	21	6	3	6
		100.0%	97.5%	66.0%	26.2%	6.1%	1.7%	0.8%	1.7%
総管理戸数	20戸以下	24	22	19	1	1	1	1	1
		100.0%	91.7%	86.4%	4.5%	4.5%	4.5%	4.2%	4.2%
	21-40戸	100	97	75	12	9	1	1	2
		100.0%	97.0%	77.3%	12.4%	9.3%	1.0%	1.0%	2.0%
	41-60戸	77	75	55	16	3	1	1	1
		100.0%	97.4%	73.3%	21.3%	4.0%	1.3%	1.3%	1.3%
	61-80戸	53	53	36	14	3	0	0	0
		100.0%	100.0%	67.9%	26.4%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
	81-100戸	33	32	20	10	1	1	0	1
	100.0%	97.0%	62.5%	31.3%	3.1%	3.1%	0.0%	3.0%	
101-150戸	37	37	16	18	2	1	0	0	
	100.0%	100.0%	43.2%	48.6%	5.4%	2.7%	0.0%	0.0%	
151-200戸	12	12	3	8	1	0	0	0	
	100.0%	100.0%	25.0%	66.7%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	13	13	2	10	1	0	0	0	
	100.0%	100.0%	15.4%	76.9%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
不明	4	3	1	1	0	1	0	1	
	100.0%	75.0%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	9	9	5	2	1	1	0	0
		100.0%	100.0%	55.6%	22.2%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	58	58	27	25	5	1	0	0
		100.0%	100.0%	46.6%	43.1%	8.6%	1.7%	0.0%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	80	76	53	18	4	1	3	1
		100.0%	95.0%	69.7%	23.7%	5.3%	1.3%	3.8%	1.3%
昭和56年～昭和60年	112	110	72	30	7	1	0	2	
	100.0%	98.2%	65.5%	27.3%	6.4%	0.9%	0.0%	1.8%	
昭和61年～平成2年	90	88	69	14	4	1	0	2	
	100.0%	97.8%	78.4%	15.9%	4.5%	1.1%	0.0%	2.2%	
不明	4	3	1	1	0	1	0	1	
	100.0%	75.0%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	25.0%	

※管理組合「無」及び、役員（理事）「選任していない」を除く集計

(8) 役員（監事）の任期

役員（監事）の任期について、全体では「2年」が61.4%と最も高く、次いで「1年」が26.9%と続いており、「役員（理事）の任期」と同様の傾向がある。

札幌市の前回調査（H22年度）は、「2年」が58.5%、「1年」が33.8%であり、前回よりも任期がやや伸びている傾向がある。また、前回調査（H22年度）では「定めはない」が4.4%だったことに対し、本調査では7.7%と、割合が前回よりも高くなっている。



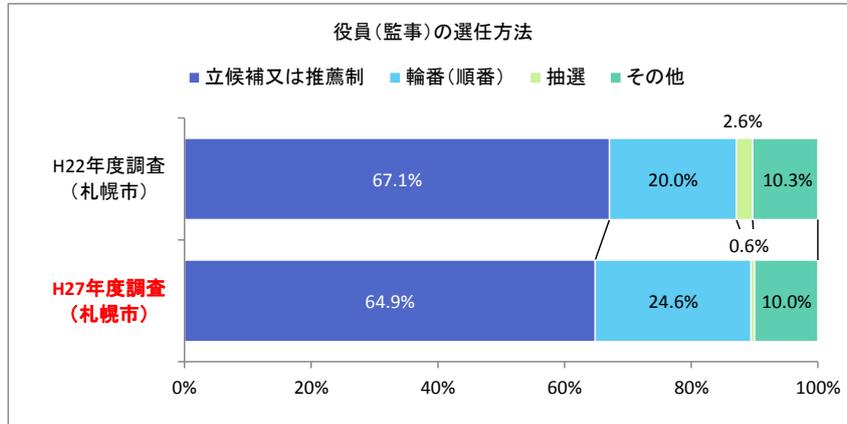
		合計	1年	2年	3年以上	定めはない	不明
合計		350 100.0%	94 26.9%	215 61.4%	8 2.3%	27 7.7%	6 1.7%
総管理戸数	20戸以下	23 100.0%	10 43.5%	6 26.1%	3 13.0%	3 13.0%	1 4.3%
	21-40戸	99 100.0%	29 29.3%	58 58.6%	2 2.0%	8 8.1%	2 2.0%
	41-60戸	76 100.0%	17 22.4%	52 68.4%	2 2.6%	4 5.3%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	17 32.1%	29 54.7%	0 0.0%	7 13.2%	0 0.0%
	81-100戸	33 100.0%	8 24.2%	21 63.6%	1 3.0%	2 6.1%	1 3.0%
	101-150戸	37 100.0%	8 21.6%	27 73.0%	0 0.0%	2 5.4%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	5 41.7%	6 50.0%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	0 0.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	2 22.2%	7 77.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	12 20.7%	40 69.0%	2 3.4%	4 6.9%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	77 100.0%	20 26.0%	47 61.0%	2 2.6%	7 9.1%	1 1.3%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	35 31.3%	60 53.6%	4 3.6%	11 9.8%	2 1.8%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	25 27.8%	58 64.4%	0 0.0%	5 5.6%	2 2.2%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%

※管理組合「無」及び、役員（理事）「選任していない」、役員（監事）「選任していない」を除く集計

(9) 役員（監事）の選任方法

役員（監事）の選任方法について、全体では「立候補又は推薦制」が64.9%と最も高く、次いで「輪番（順番）」が24.6%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）は、「立候補又は推薦制」が67.1%、「輪番（順番）」が20.0%であり、前回よりも輪番（順番）制の管理組合の割合が高くなっている。また、前回調査（H22年度）では「抽選」が2.6%だったが、本調査では0.6%と低くなった。



上：管理組合数 下：構成比

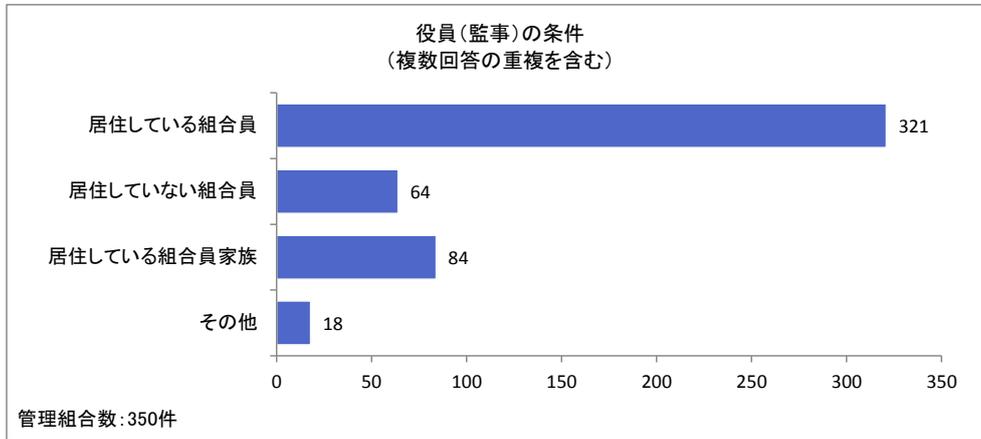
		合計	立候補又は推薦制	輪番（順番）	抽選	その他
合計		350 100.0%	227 64.9%	86 24.6%	2 0.6%	35 10.0%
総管理戸数	20戸以下	23 100.0%	12 52.2%	7 30.4%	0 0.0%	4 17.4%
	21-40戸	99 100.0%	61 61.6%	27 27.3%	1 1.0%	10 10.1%
	41-60戸	76 100.0%	50 65.8%	22 28.9%	0 0.0%	4 5.3%
	61-80戸	53 100.0%	30 56.6%	16 30.2%	1 1.9%	6 11.3%
	81-100戸	33 100.0%	22 66.7%	6 18.2%	0 0.0%	5 15.2%
	101-150戸	37 100.0%	33 89.2%	3 8.1%	0 0.0%	1 2.7%
	151-200戸	12 100.0%	8 66.7%	2 16.7%	0 0.0%	2 16.7%
	201戸以上	13 100.0%	9 69.2%	2 15.4%	0 0.0%	2 15.4%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	6 66.7%	3 33.3%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	43 74.1%	11 19.0%	0 0.0%	4 6.9%
	昭和51年～昭和55年	77 100.0%	45 58.4%	20 26.0%	0 0.0%	12 15.6%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	75 67.0%	28 25.0%	0 0.0%	9 8.0%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	56 62.2%	23 25.6%	2 2.2%	9 10.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%

※管理組合「無」及び、役員（理事）「選任していない」、役員（監事）「選任していない」を除き集計

(10) 役員（監事）の条件

役員（監事）の条件について、全体では「居住している組合員」が91.7%と最も高く、次いで「居住している組合員家族」が24.0%となっている。

完成年次別でみると、昭和50年よりも前に完成しているマンションの管理組合では、「居住していない組合員」が30%を超えており、他の完成年次よりも高い割合となっている。



		※複数回答の重複を含む				
		上: 管理組合数		下: 構成比		
		管理組合数	居住している組合員	居住していない組合員	居住している組合員家族	その他
合計		350	321	64	84	18
		100.0%	91.7%	18.3%	24.0%	5.1%
総管理戸数	20戸以下	23	21	4	4	3
		100.0%	91.3%	17.4%	17.4%	13.0%
	21-40戸	99	86	19	23	5
		100.0%	86.9%	19.2%	23.2%	5.1%
	41-60戸	76	72	12	16	5
		100.0%	94.7%	15.8%	21.1%	6.6%
	61-80戸	53	51	11	13	0
		100.0%	96.2%	20.8%	24.5%	0.0%
	81-100戸	33	29	8	9	3
	100.0%	87.9%	24.2%	27.3%	9.1%	
101-150戸	37	34	4	10	0	
	100.0%	91.9%	10.8%	27.0%	0.0%	
151-200戸	12	12	2	4	1	
	100.0%	100.0%	16.7%	33.3%	8.3%	
201戸以上	13	13	4	5	0	
	100.0%	100.0%	30.8%	38.5%	0.0%	
不明	4	3	0	0	1	
	100.0%	75.0%	0.0%	0.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	9	9	3	4	1
		100.0%	100.0%	33.3%	44.4%	11.1%
	昭和46年～昭和50年	58	53	18	18	2
		100.0%	91.4%	31.0%	31.0%	3.4%
	昭和51年～昭和55年	77	71	13	16	7
		100.0%	92.2%	16.9%	20.8%	9.1%
昭和56年～昭和60年	112	103	21	22	4	
	100.0%	92.0%	18.8%	19.6%	3.6%	
昭和61年～平成2年	90	82	9	24	3	
	100.0%	91.1%	10.0%	26.7%	3.3%	
不明	4	3	0	0	1	
	100.0%	75.0%	0.0%	0.0%	25.0%	

※管理組合「無」及び、役員（理事）「選任していない」、役員（監事）「選任していない」を除き集計

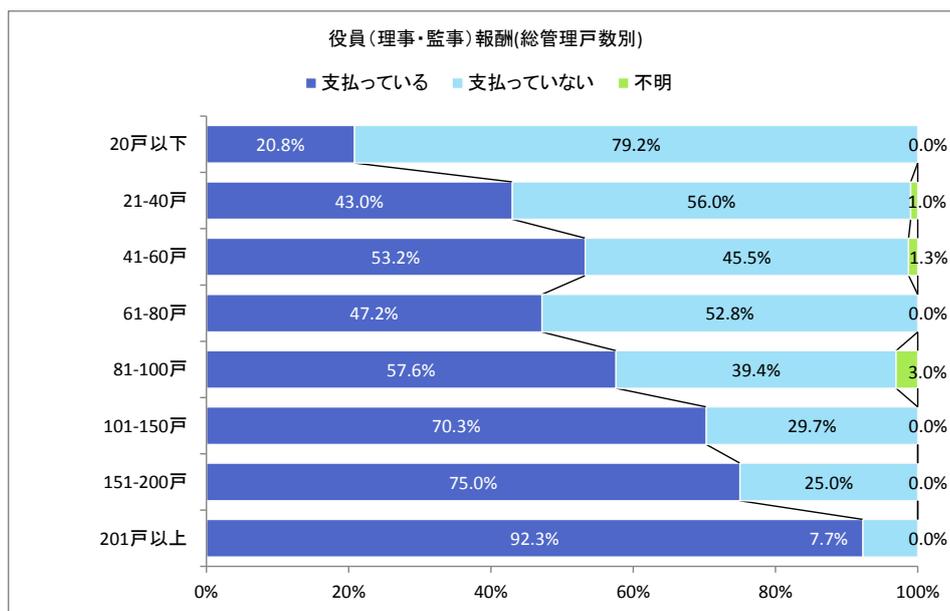
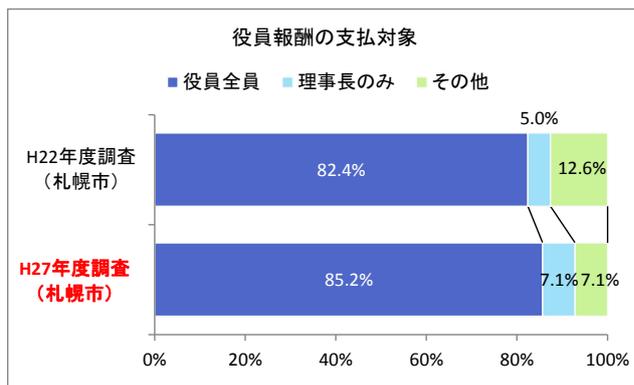
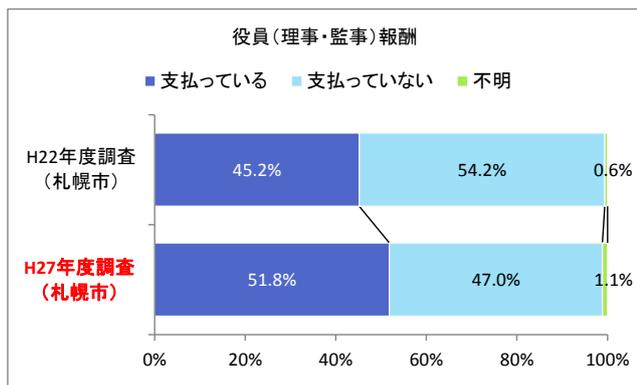
(11) 役員（理事・監事）報酬

役員（理事・監事）報酬について、全体では「支払っている」が51.8%、「支払っていない」が47.0%となっており、支払対象は「役員全員」が85.2%と最も高くなっている。

総管理戸数別に見ると、大規模なマンションほど「支払っている」の割合が高くなる傾向がある。

札幌市の前回調査（H22年度）は、「支払っている」が45.2%、「支払っていない」が54.2%だったため、役員報酬を支払う割合が高くなっている。

また支払対象は、前回調査（H22年度）では「理事長のみ」が5.0%であったが、本調査では7.1%と割合が高くなっている。



役員報酬の支払対象「その他」の記入内容

会計・決算担当・管理見回り役3名のみで理事長・監事には支払っていない、理事長・監事、任務について動いた時のみ1回に付2,000円（交通費も含む）、他の役員は会議出席1回につき食事代補助、理事会出席者、副理事長、理事会出席役員、一部役員、事務局担当、理事会の開催時3,000円、監事、理事・監事全員に支払っているが名目は「活動費」、防災管理者、行動費、理事長・副理事長・監事

上:管理組合数 下:構成比

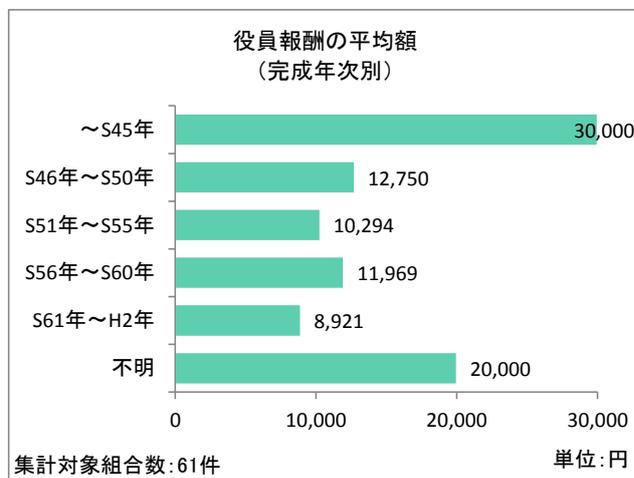
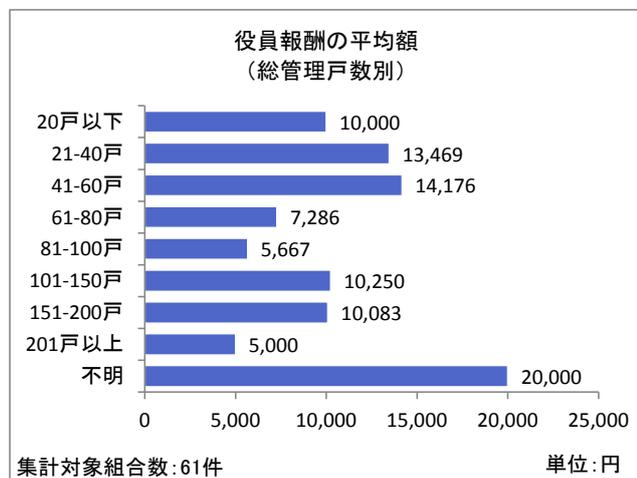
		合計	支払っている			支払っていない	不明	
			役員全員	理事長のみ	その他			
合計		353 100.0%	183 51.8%	156 85.2%	13 7.1%	13 7.1%	166 47.0%	4 1.1%
総管理戸数	20戸以下	24 100.0%	5 20.8%	3 60.0%	1 20.0%	1 20.0%	19 79.2%	0 0.0%
	21-40戸	100 100.0%	43 43.0%	33 76.7%	5 11.6%	5 11.6%	56 56.0%	1 1.0%
	41-60戸	77 100.0%	41 53.2%	33 80.5%	4 9.8%	3 7.3%	35 45.5%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	25 47.2%	24 96.0%	0 0.0%	1 4.0%	28 52.8%	0 0.0%
	81-100戸	33 100.0%	19 57.6%	16 84.2%	1 5.3%	2 10.5%	13 39.4%	1 3.0%
	101-150戸	37 100.0%	26 70.3%	25 96.2%	1 3.8%	0 0.0%	11 29.7%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	9 75.0%	8 88.9%	0 0.0%	1 11.1%	3 25.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	12 92.3%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 7.7%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	5 55.6%	4 80.0%	1 20.0%	0 0.0%	4 44.4%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	34 58.6%	32 94.1%	0 0.0%	2 5.9%	24 41.4%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	80 100.0%	47 58.8%	41 87.2%	3 6.4%	3 6.4%	32 40.0%	1 1.3%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	53 47.3%	43 81.1%	6 11.3%	3 5.7%	58 51.8%	1 0.9%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	41 45.6%	34 82.9%	2 4.9%	5 12.2%	48 53.3%	1 1.1%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%

※管理組合「無」及び、役員(理事)「選任していない」を除き集計

(12) 毎月の役員報酬の額

役員報酬額の回答があった組合数は61件だが、平均額は11,729円となった。また、「理事長と役員等で役員報酬が異なる」と回答した組合は、役員報酬を支払っている組合の26.8%であった。

完成年次別に見ると、回答数が少ない「～昭和45年」を除くと平均額に大きな差はないが、総管理戸数別では、管理戸数により平均額にばらつきが見られる。



		上: 管理組合数 下: 構成比				
		合計	役員報酬額		理事長と役員等で役員報酬が異なる	不明
			回答あり組合数	平均額 (円/人)		
合計		183	61	11,729	49	73
		100.0%	33.3%		26.8%	39.9%
総管理戸数	20戸以下	5	1	10,000	0	4
		100.0%	20.0%		0.0%	80.0%
	21-40戸	43	17	13,469	9	17
		100.0%	39.5%		20.9%	39.5%
	41-60戸	41	17	14,176	13	11
		100.0%	41.5%		31.7%	26.8%
	61-80戸	25	7	7,286	10	8
		100.0%	28.0%		40.0%	32.0%
	81-100戸	19	3	5,667	5	11
	100.0%	15.8%		26.3%	57.9%	
101-150戸	26	8	10,250	5	13	
	100.0%	30.8%		19.2%	50.0%	
151-200戸	9	6	10,083	0	3	
	100.0%	66.7%		0.0%	33.3%	
201戸以上	12	1	5,000	7	4	
	100.0%	8.3%		58.3%	33.3%	
不明	3	1	20,000	0	2	
	100.0%	33.3%		0.0%	66.7%	
完成年次	～昭和45年	5	2	30,000	2	1
		100.0%	40.0%		40.0%	20.0%
	昭和46年～昭和50年	34	12	12,750	9	13
		100.0%	35.3%		26.5%	38.2%
	昭和51年～昭和55年	47	17	10,294	11	19
		100.0%	36.2%		23.4%	40.4%
	昭和56年～昭和60年	53	16	11,969	17	20
	100.0%	30.2%		32.1%	37.7%	
昭和61年～平成2年	41	13	8,921	10	18	
	100.0%	31.7%		24.4%	43.9%	
不明	3	1	20,000	0	2	
	100.0%	33.3%		0.0%	66.7%	

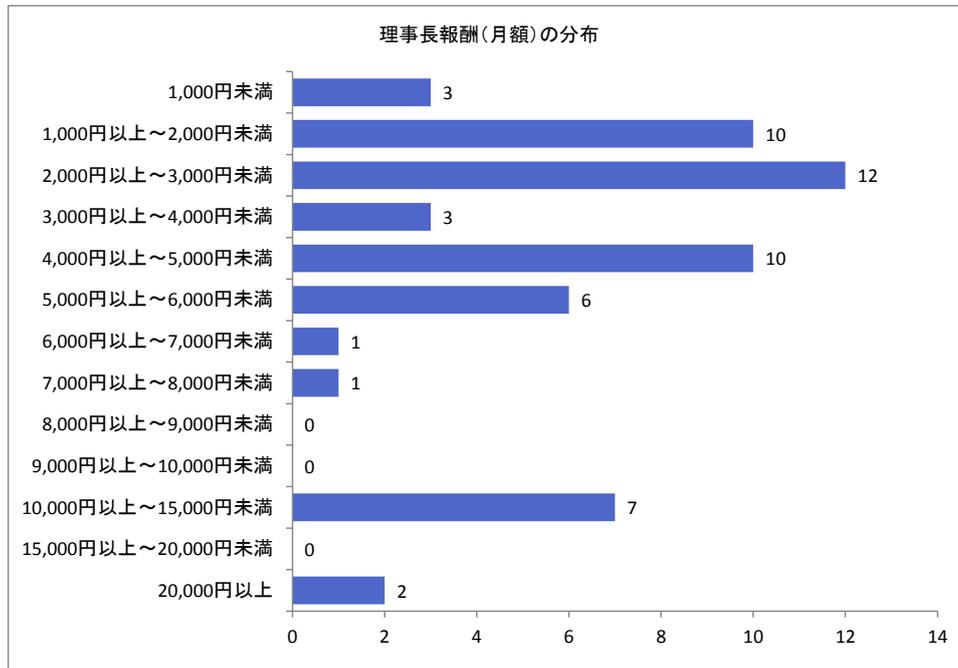
※「合計」は、役員報酬「支払っている」管理組合数

■ 理事長の報酬額について

「役員報酬が理事長と役員等で異なる場合は、その他に個別の金額を記載してください」の設問に対し、128件の管理組合からコメントをいただいた（「1. 役員報酬額」とコメント記入の両方をいただいた組合が複数ある）。

コメントの中から、理事長報酬額に注目し、理事長の月額報酬額が明確な55件について、報酬額の分類別に集計を行った（年額で記入されていた場合は、年額を12で除算した結果を、月額報酬額として集計）。

理事長の月額報酬は、「2,000円以上～3,000円未満」の割合が最も高く、21.8%を占めている。次いで、「1,000円以上～2,000円未満」「4,000円以上～5,000円未満」の割合が18.2%となっている。



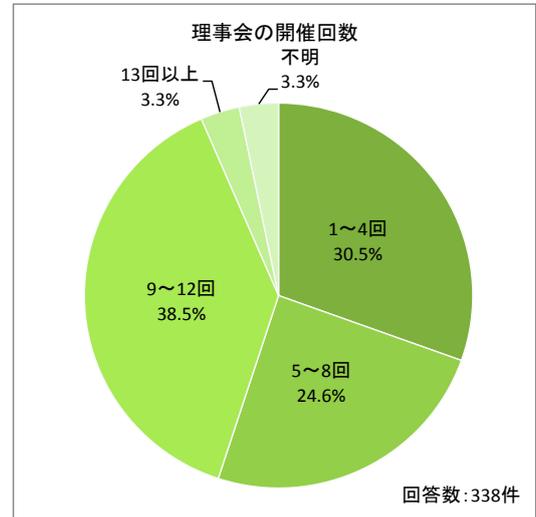
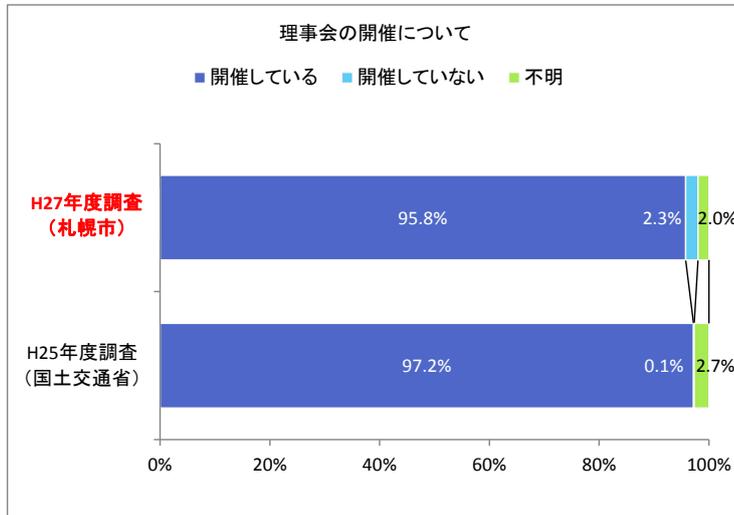
月額報酬額 分類	件数	構成比
1,000円未満	3	5.5%
1,000円以上～2,000円未満	10	18.2%
2,000円以上～3,000円未満	12	21.8%
3,000円以上～4,000円未満	3	5.5%
4,000円以上～5,000円未満	10	18.2%
5,000円以上～6,000円未満	6	10.9%
6,000円以上～7,000円未満	1	1.8%
7,000円以上～8,000円未満	1	1.8%
8,000円以上～9,000円未満	0	0.0%
9,000円以上～10,000円未満	0	0.0%
10,000円以上～15,000円未満	7	12.7%
15,000円以上～20,000円未満	0	0.0%
20,000円以上	2	3.6%
合計	55	100.0%

(13) 理事会の開催頻度

理事会の開催頻度について、全体では「開催している」が95.8%となっており、開催頻度は「年9～12回」の月1回程度の開催が38.5%と最も高くなっている。

総管理戸数別で見ると、小規模なマンションほど、開催回数が少ない傾向にある。

国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると「開催している」割合はやや低くなっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

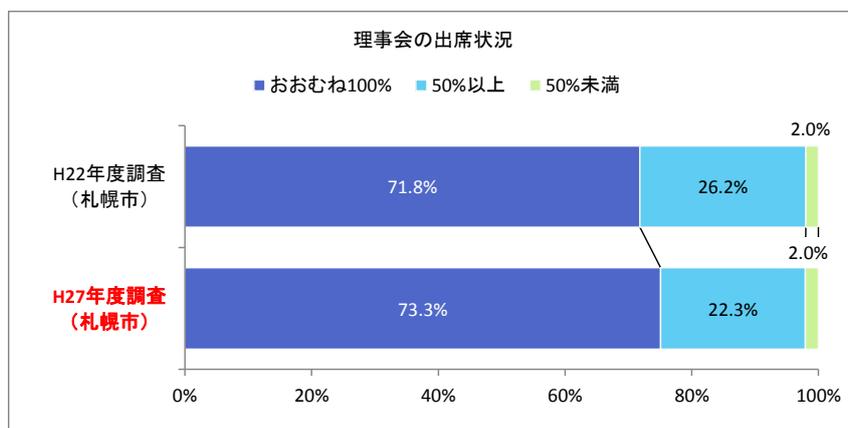
	合計	開催している					開催していない		不明	
		1～4回	5～8回	9～12回	13回以上	不明	不明			
合計	353 100.0%	338 95.8%	103 30.5%	83 24.6%	130 38.5%	11 3.3%	11 3.3%	8 2.3%	7 2.0%	
総管理戸数	20戸以下	24 100.0%	19 79.2%	13 68.4%	4 21.1%	0 0.0%	0 0.0%	2 10.5%	4 16.7%	1 4.2%
	21-40戸	100 100.0%	96 96.0%	53 55.2%	21 21.9%	13 13.5%	2 2.1%	7 7.3%	2 2.0%	2 2.0%
	41-60戸	77 100.0%	75 97.4%	20 26.7%	24 32.0%	29 38.7%	1 1.3%	1 1.3%	1 1.3%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	53 100.0%	10 18.9%	15 28.3%	26 49.1%	2 3.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	81-100戸	33 100.0%	32 97.0%	5 15.6%	10 31.3%	16 50.0%	0 0.0%	1 3.1%	0 0.0%	1 3.0%
	101-150戸	37 100.0%	36 97.3%	2 5.6%	6 16.7%	25 69.4%	3 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.7%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	2 16.7%	10 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 76.9%	3 23.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	9 100.0%	4 44.4%	0 0.0%	5 55.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	56 96.6%	11 19.6%	12 21.4%	27 48.2%	4 7.1%	2 3.6%	1 1.7%	1 1.7%
	昭和51年～昭和55年	80 100.0%	75 93.8%	27 36.0%	14 18.7%	29 38.7%	3 4.0%	2 2.7%	3 3.8%	2 2.5%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	108 96.4%	35 32.4%	24 22.2%	45 41.7%	2 1.9%	2 1.9%	3 2.7%	1 0.9%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	88 97.8%	26 29.5%	32 36.4%	23 26.1%	2 2.3%	5 5.7%	0 0.0%	2 2.2%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%

※管理組合「無」及び、役員(理事)「選任していない」を除く集計

(14) 理事会の出席状況

理事会の出席状況について、全体では出席率が「おおむね100%」の割合が73.3%と最も高く、次いで「50%以上」の割合が22.3%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）は、「おおむね100%」の割合が71.8%、「50%以上」の割合が26.2%だったため、本調査ではわずかだが理事会への出席率は上がっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

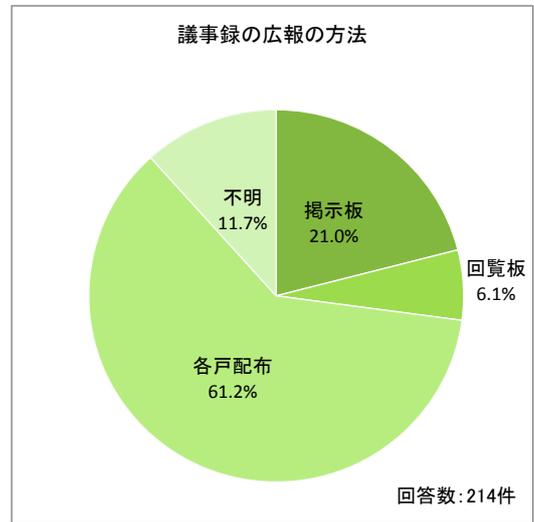
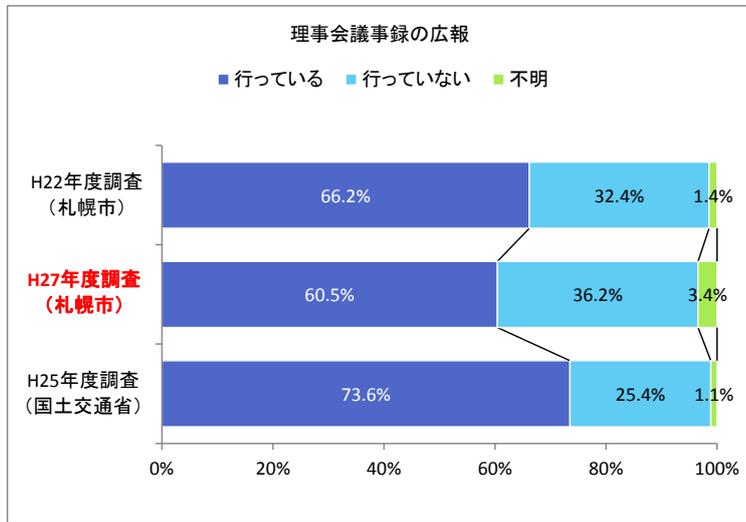
		合計	おおむね100%	50%以上	50%未満	不明
合計		345 100.0%	253 73.3%	77 22.3%	7 2.0%	8 2.3%
総管理戸数	20戸以下	20 100.0%	12 60.0%	6 30.0%	1 5.0%	1 5.0%
	21-40戸	98 100.0%	68 69.4%	22 22.4%	6 6.1%	2 2.0%
	41-60戸	76 100.0%	55 72.4%	20 26.3%	0 0.0%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	43 81.1%	9 17.0%	0 0.0%	1 1.9%
	81-100戸	33 100.0%	24 72.7%	8 24.2%	0 0.0%	1 3.0%
	101-150戸	37 100.0%	27 73.0%	9 24.3%	0 0.0%	1 2.7%
	151-200戸	12 100.0%	11 91.7%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	11 84.6%	2 15.4%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	3 100.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	9 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	57 100.0%	42 73.7%	13 22.8%	1 1.8%	1 1.8%
	昭和51年～昭和55年	77 100.0%	57 74.0%	15 19.5%	2 2.6%	3 3.9%
	昭和56年～昭和60年	109 100.0%	80 73.4%	26 23.9%	2 1.8%	1 0.9%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	63 70.0%	23 25.6%	2 2.2%	2 2.2%
	不明	3 100.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%

※理事会「開催していない」を除く集計

(15) 理事会議事録の広報

理事会議事録の広報について、全体では「行っている」が60.5%であり、広報の方法は「各戸配布」が61.2%と最も高く、次いで「掲示板」が21.0%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）や、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると、本調査では「行っている」の割合は低く、広報活動が少なくなっている傾向がある。



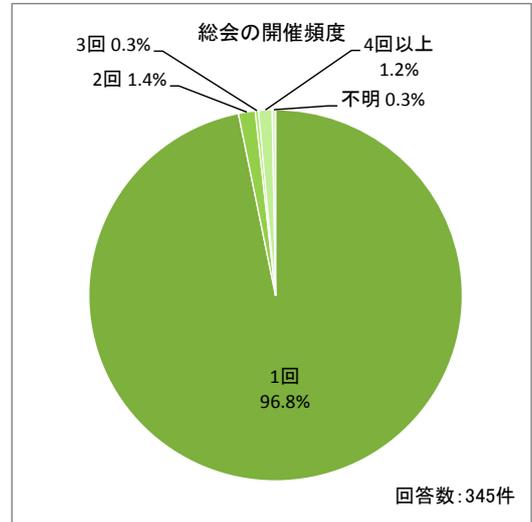
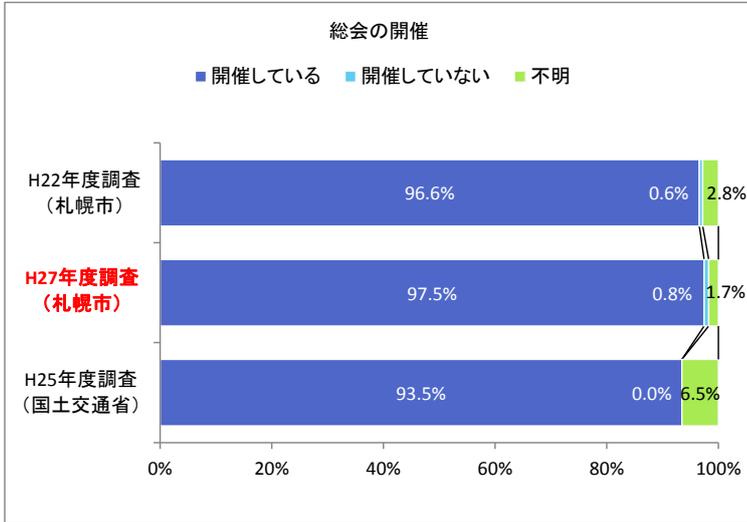
		合計	行っている	上: 管理組合数 下: 構成比				行っていない	不明
				掲示板	回覧板	各戸配布	不明		
合計		354	214	45	13	131	25	128	12
		100.0%	60.5%	21.0%	6.1%	61.2%	11.7%	36.2%	3.4%
総管理戸数	20戸以下	25	10	3	1	6	0	13	2
		100.0%	40.0%	30.0%	10.0%	60.0%	0.0%	52.0%	8.0%
	21-40戸	100	63	17	4	33	9	34	3
		100.0%	63.0%	27.0%	6.3%	52.4%	14.3%	34.0%	3.0%
	41-60戸	77	50	12	5	27	6	25	2
		100.0%	64.9%	24.0%	10.0%	54.0%	12.0%	32.5%	2.6%
	61-80戸	53	33	6	1	25	1	19	1
		100.0%	62.3%	18.2%	3.0%	75.8%	3.0%	57.6%	1.9%
	81-100戸	33	19	2	1	13	3	12	2
	100.0%	57.6%	10.5%	5.3%	68.4%	15.8%	36.4%	6.1%	
101-150戸	37	23	3	1	15	4	13	1	
	100.0%	62.2%	13.0%	4.3%	65.2%	17.4%	35.1%	2.7%	
151-200戸	12	7	1	0	6	0	5	0	
	100.0%	58.3%	14.3%	0.0%	85.7%	0.0%	41.7%	0.0%	
201戸以上	13	9	1	0	6	2	4	0	
	100.0%	69.2%	11.1%	0.0%	66.7%	22.2%	30.8%	0.0%	
不明	4	0	-	-	-	-	3	1	
	100.0%	0.0%	-	-	-	-	75.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	9	4	2	0	2	0	4	1
		100.0%	44.4%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	44.4%	11.1%
	昭和46年～昭和50年	59	29	7	3	16	3	28	2
		100.0%	49.2%	24.1%	10.3%	55.2%	10.3%	47.5%	3.4%
	昭和51年～昭和55年	80	56	10	2	37	7	19	5
		100.0%	70.0%	17.9%	3.6%	66.1%	12.5%	23.8%	6.3%
	昭和56年～昭和60年	112	67	12	3	42	10	43	2
	100.0%	59.8%	17.9%	4.5%	62.7%	14.9%	38.4%	1.8%	
昭和61年～平成2年	90	58	14	5	34	5	31	1	
	100.0%	64.4%	24.1%	8.6%	58.6%	8.6%	34.4%	1.1%	
不明	4	0	-	-	-	-	3	1	
	100.0%	0.0%	-	-	-	-	75.0%	25.0%	

※管理組合「無」を除く集計

(16) 総会の開催頻度

総会の開催について、全体では「開催している」が97.5%となっており、開催頻度は「年1回」が96.8%と最も高くなっている。

札幌市の前回調査（H22年度）と比較すると、「開催している」の割合が96.6%から97.5%と高くなり、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較しても、高い割合となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

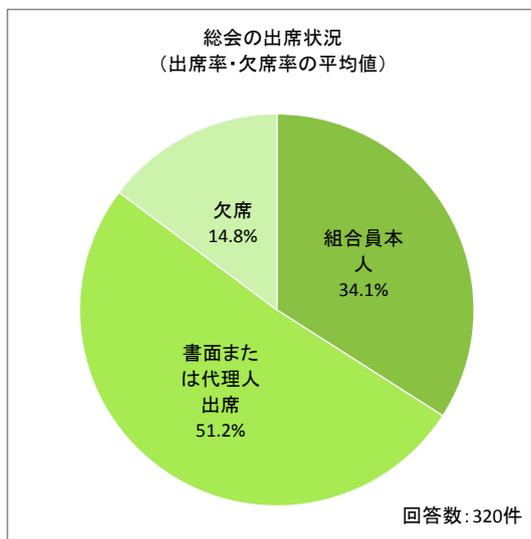
	合計	開催している						開催していない		不明
		1回	2回	3回	4回以上	不明	開催していない	不明		
合計	354 100.0%	345 97.5%	334 96.8%	5 1.4%	1 0.3%	4 1.2%	1 0.3%	3 0.8%	6 1.7%	
総管理戸数	20戸以下	25 100.0%	21 84.0%	17 81.0%	2 9.5%	1 4.8%	1 4.8%	0 0.0%	3 12.0%	1 4.0%
	21-40戸	100 100.0%	98 98.0%	96 98.0%	1 1.0%	0 0.0%	1 1.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 2.0%
	41-60戸	77 100.0%	76 98.7%	74 97.4%	1 1.3%	0 0.0%	1 1.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.3%
	61-80戸	53 100.0%	53 100.0%	52 98.1%	1 1.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	81-100戸	33 100.0%	32 97.0%	30 93.8%	0 0.0%	0 0.0%	1 3.1%	1 3.1%	0 0.0%	1 3.0%
	101-150戸	37 100.0%	36 97.3%	36 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.7%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	9 100.0%	9 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	59 100.0%	57 96.6%	56 98.2%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.8%	0 0.0%	1 1.7%	1 1.7%
	昭和51年～昭和55年	80 100.0%	77 96.3%	74 96.1%	0 0.0%	1 1.3%	2 2.6%	0 0.0%	1 1.3%	2 2.5%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	109 97.3%	106 97.2%	1 0.9%	0 0.0%	1 0.9%	1 0.9%	1 0.9%	2 1.8%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	89 98.9%	85 95.5%	4 4.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.1%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

※管理組合「無」を除く集計

(17) 総会の出席状況

総会の出席状況について、全体では「出席」が85.2%、「欠席」が14.8%であった。出席者の内訳は、「書面または代理人出席」が51.2%、「組合員本人」が34.1%となっている。

総管理戸数別に見ると、小規模なマンションほど「組合員本人」の出席率が高くなる傾向があり、「20戸以下」では53.7%となっている。完成年次別に見ると、「～昭和45年」と「昭和61年～平成2年」が「欠席」の割合が10%未満となっている。



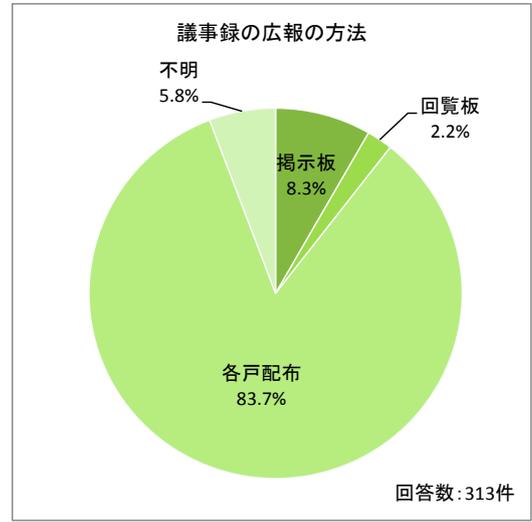
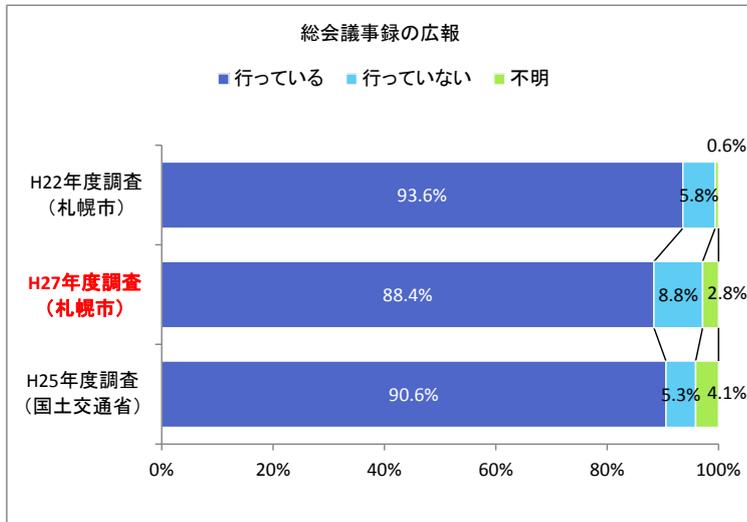
	回答数	出席		欠席	
		組合員本人	書面または代理人出席		
全体	320	34.1%	51.2%	14.8%	
総管理戸数	20戸以下	19	53.7%	40.0%	6.3%
	21-40戸	90	38.4%	48.2%	13.4%
	41-60戸	71	34.2%	52.8%	13.0%
	61-80戸	50	32.7%	49.7%	17.6%
	81-100戸	29	26.4%	57.4%	16.1%
	101-150戸	34	26.0%	55.3%	18.7%
	151-200戸	10	21.1%	65.2%	13.7%
	201戸以上	13	23.5%	59.2%	17.3%
不明	4	51.8%	17.0%	31.3%	
完成年次	～昭和45年	8	44.1%	46.8%	9.1%
	昭和46年～昭和50年	53	31.5%	50.0%	18.4%
	昭和51年～昭和55年	72	32.7%	52.5%	14.8%
	昭和56年～昭和60年	103	32.2%	50.6%	17.2%
	昭和61年～平成2年	80	37.6%	53.6%	8.8%
	不明	4	51.8%	17.0%	31.3%

※全組合数381件のうち、有効回答320件の平均値
※表は出席率・欠席率の平均値(小数点第二位四捨五入)

(18) 総会議事録の広報

総会議事録の広報について、全体では「行っている」が88.4%であり、広報の方法は「各戸配布」が83.7%と最も高く、次いで「掲示板」が8.3%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）や、国土交通省の全国調査（H25年度）では、いずれも「行っている」が90%を超えているため、本調査ではやや割合が低くなっている。



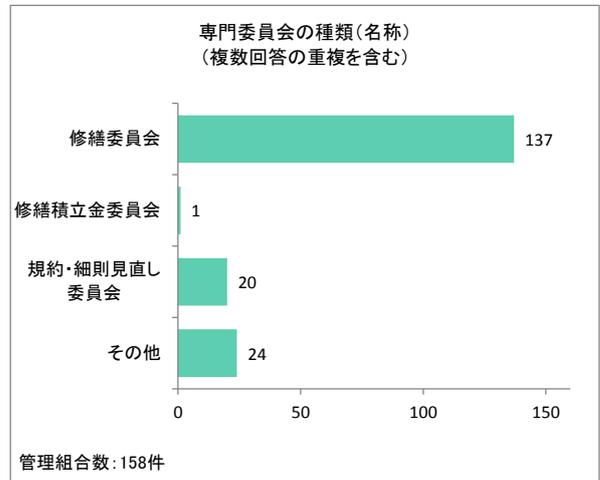
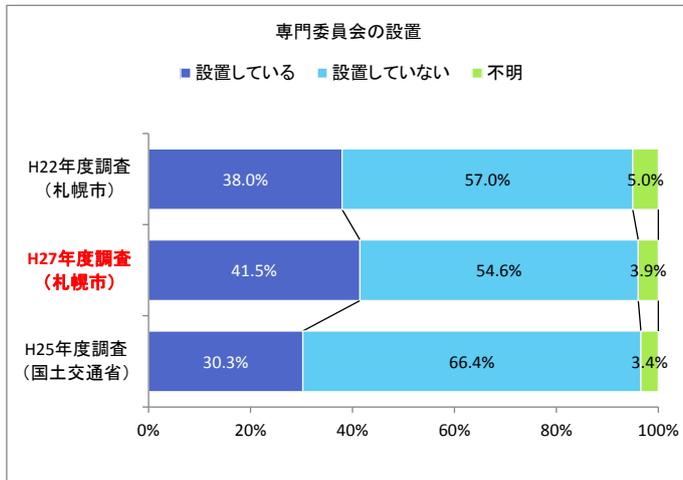
	合計	上: 管理組合数					下: 構成比		
		行っている	掲示板	回覧板	各戸配布	不明	行っていない	不明	
合計	354	313	26	7	262	18	31	10	
	100.0%	88.4%	8.3%	2.2%	83.7%	5.8%	8.8%	2.8%	
総管理戸数	20戸以下	25	19	2	0	17	0	5	1
		100.0%	76.0%	10.5%	0.0%	89.5%	0.0%	20.0%	4.0%
	21-40戸	100	93	9	4	72	8	4	3
		100.0%	93.0%	9.7%	4.3%	77.4%	8.6%	4.0%	3.0%
	41-60戸	77	73	4	3	61	5	1	3
		100.0%	94.8%	5.5%	4.1%	83.6%	6.8%	1.3%	3.9%
	61-80戸	53	50	2	0	47	1	3	0
		100.0%	94.3%	4.0%	0.0%	94.0%	2.0%	5.7%	0.0%
	81-100戸	33	29	3	0	25	1	3	1
	100.0%	87.9%	10.3%	0.0%	86.2%	3.4%	9.1%	3.0%	
101-150戸	37	24	5	0	19	0	11	2	
	100.0%	64.9%	20.8%	0.0%	79.2%	0.0%	29.7%	5.4%	
151-200戸	12	11	0	0	10	1	1	0	
	100.0%	91.7%	0.0%	0.0%	90.9%	9.1%	8.3%	0.0%	
201戸以上	13	12	1	0	9	2	1	0	
	100.0%	92.3%	8.3%	0.0%	75.0%	16.7%	7.7%	0.0%	
202戸以上	4	0	-	-	-	-	0	4	
	100.0%	0.0%	-	-	-	-	0.0%	100.0%	
完成年次	～昭和45年	9	8	2	0	5	1	1	0
		100.0%	88.9%	25.0%	0.0%	62.5%	12.5%	11.1%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	59	47	1	3	38	5	10	2
		100.0%	79.7%	2.1%	6.4%	80.9%	10.6%	16.9%	3.4%
	昭和51年～昭和55年	80	71	10	1	59	1	4	5
		100.0%	88.8%	14.1%	1.4%	83.1%	1.4%	5.0%	6.3%
	昭和56年～昭和60年	112	103	4	0	90	9	7	2
	100.0%	92.0%	3.9%	0.0%	87.4%	8.7%	6.3%	1.8%	
昭和61年～平成2年	90	82	9	3	68	2	7	1	
	100.0%	91.1%	11.0%	3.7%	82.9%	2.4%	7.8%	1.1%	
不明	4	2	0	0	2	0	2	0	
	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	50.0%	0.0%	

※管理組合「無」を除き集計

(19) 専門委員会設置

専門委員会の設置について、全体では「設置している」が41.5%であり、専門委員会の種類(名称)は「修繕委員会」が86.7%と最も高くなっている。

札幌市の前回調査(H22年度)や、国土交通省の全国調査(H25年度)と比較すると、「設置している」の割合は増え、全国調査より設置率が高くなっている。



※専門委員会の種類(名称)については、複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	設置している	専門委員会の種類(名称)				設置していない	不明	
			修繕委員会	修繕積立金委員会	規約・細則見直し委員会	その他			
合計	381	158	137	1	20	24	208	15	
	100.0%	41.5%	86.7%	0.6%	12.7%	15.2%	54.6%	3.9%	
総管理戸数	20戸以下	28	3	3	0	0	23	2	
		100.0%	10.7%	100.0%	0.0%	0.0%	82.1%	7.1%	
	21-40戸	112	32	27	0	4	4	74	6
		100.0%	28.6%	84.4%	0.0%	12.5%	12.5%	66.1%	5.4%
	41-60戸	83	41	33	0	4	10	39	3
		100.0%	49.4%	80.5%	0.0%	9.8%	24.4%	47.0%	3.6%
	61-80戸	56	24	22	0	5	1	31	1
		100.0%	42.9%	91.7%	0.0%	20.8%	4.2%	55.4%	1.8%
	81-100戸	35	17	16	1	1	3	18	0
	100.0%	48.6%	94.1%	5.9%	5.9%	17.6%	51.4%	0.0%	
101-150戸	38	21	16	0	3	5	15	2	
	100.0%	55.3%	76.2%	0.0%	14.3%	23.8%	39.5%	5.3%	
151-200戸	12	10	10	0	2	0	2	0	
	100.0%	83.3%	100.0%	0.0%	20.0%	0.0%	16.7%	0.0%	
201戸以上	13	8	8	0	1	1	4	1	
	100.0%	61.5%	100.0%	0.0%	12.5%	12.5%	30.8%	7.7%	
不明	4	2	2	0	0	0	2	0	
	100.0%	50.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	12	3	3	0	0	9	0	
		100.0%	25.0%	100.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	
	昭和46年~昭和50年	65	27	21	1	5	7	34	4
		100.0%	41.5%	77.8%	3.7%	18.5%	25.9%	52.3%	6.2%
	昭和51年~昭和55年	85	34	28	0	5	5	46	5
		100.0%	40.0%	82.4%	0.0%	14.7%	14.7%	54.1%	5.9%
昭和56年~昭和60年	118	46	42	0	8	4	69	3	
	100.0%	39.0%	91.3%	0.0%	17.4%	8.7%	58.5%	2.5%	
昭和61年~平成2年	97	46	41	0	2	8	48	3	
	100.0%	47.4%	89.1%	0.0%	4.3%	17.4%	49.5%	3.1%	
不明	4	2	2	0	0	0	2	0	
	100.0%	50.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	

専門委員会の種類(名称)「その他」の記入内容

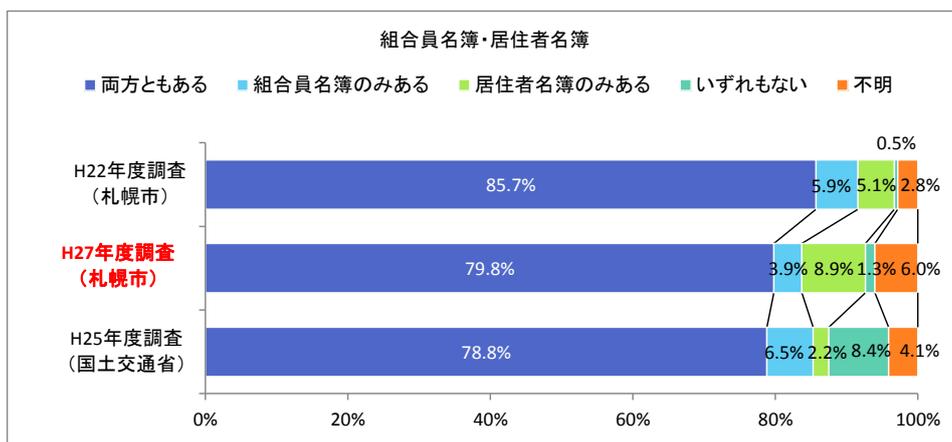
必要により設置、管理員・積立金回収委員会、厚生委員会、高齢長を見守る会(原文のまま)、ペットクラブ、ペット飼育委員会、コミュニティ誰且委員(原文のまま)、作業部会、会計、総務・財政、大規模修繕専門委員会、建替え委員会、建物設備維持委員会、駐輪ラックの各期撤去他、除雪・駐車場委員会、保管委員会、役員選考委員会、理事会メンバーにて行う、委員一名死亡のため休止第一次・第二次まで有り第三次は未定(原文のまま)

(20) 組合員名簿・居住者名簿

組合員名簿・居住者名簿について、全体では「両方ともある」が79.8%と最も高く、次いで「居住者名簿のみある」が8.9%となっている。

総管理戸数別にみると、「居住者名簿のみある」の割合は管理戸数が少ない組合ほど割合が高い傾向にある。

札幌市の前回調査（H22年度）と比較すると、「両方ともある」の割合は低くなっているが、国土交通省の全国調査（H25年度）では「両方ともある」の割合は78.8%で、本調査の結果に近い。



上: 管理組合数 下: 構成比

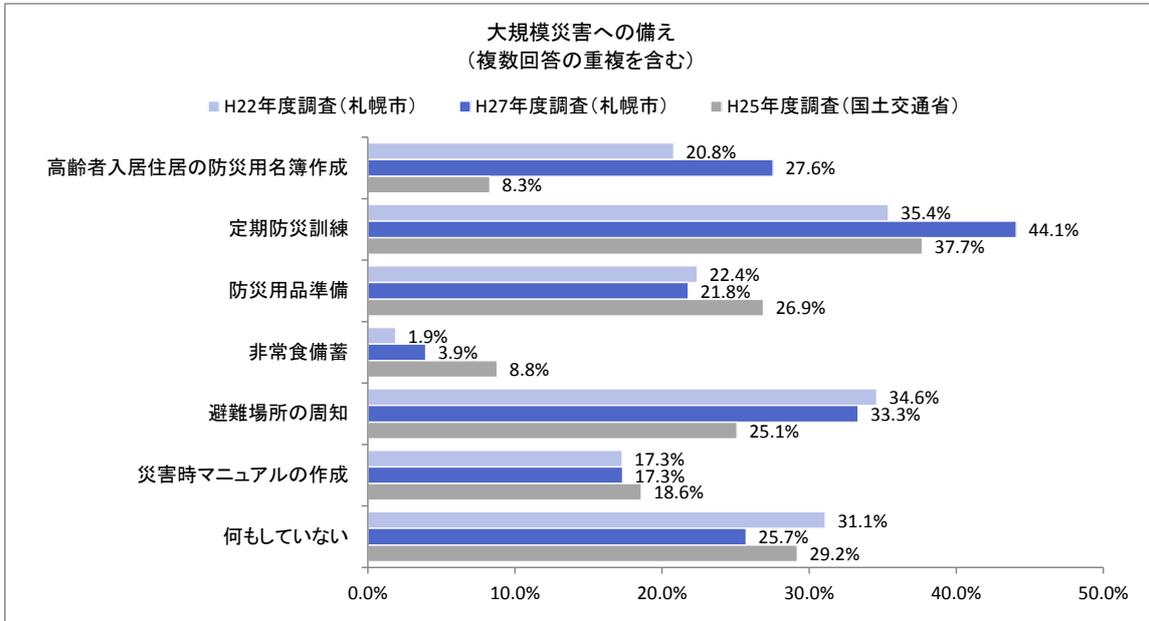
		合計	両方ともある	組合員名簿のみある	居住者名簿のみある	いずれもない	不明
合計		381 100.0%	304 79.8%	15 3.9%	34 8.9%	5 1.3%	23 6.0%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	18 64.3%	1 3.6%	4 14.3%	1 3.6%	4 14.3%
	21-40戸	112 100.0%	82 73.2%	4 3.6%	15 13.4%	2 1.8%	9 8.0%
	41-60戸	83 100.0%	70 84.3%	4 4.8%	3 3.6%	1 1.2%	5 6.0%
	61-80戸	56 100.0%	44 78.6%	2 3.6%	7 12.5%	1 1.8%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	31 88.6%	2 5.7%	1 2.9%	0 0.0%	1 2.9%
	101-150戸	38 100.0%	34 89.5%	0 0.0%	2 5.3%	0 0.0%	2 5.3%
	151-200戸	12 100.0%	11 91.7%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	12 92.3%	1 7.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%
	完成年次	～昭和45年	12 100.0%	9 75.0%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%
昭和46年～昭和50年		65 100.0%	53 81.5%	2 3.1%	3 4.6%	1 1.5%	6 9.2%
昭和51年～昭和55年		85 100.0%	73 85.9%	4 4.7%	4 4.7%	0 0.0%	4 4.7%
昭和56年～昭和60年		118 100.0%	95 80.5%	4 3.4%	12 10.2%	3 2.5%	4 3.4%
昭和61年～平成2年		97 100.0%	72 74.2%	4 4.1%	13 13.4%	1 1.0%	7 7.2%
不明		4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%

(21) 大規模災害への備え

大規模災害への備えについて、全体では「定期防災訓練」が44.1%と最も高く、次いで「避難場所の周知」が33.3%となっている。

総管理戸数別で見ると、「20戸以下」のマンションの57.1%が、「何もしていない」と回答している。

札幌市の前回調査(H22年度)や国土交通省の全国調査(H25年度)と比較すると、「何もしていない」の割合は本調査の方が低く、「高齢者入居住居の防災用名簿作成」「定期防災訓練」の割合は本調査の方が高かった。



※複数回答の重複を含む

上:管理組合数 下:構成比

	管理組合数	構成比								
		高齢者入居住居の防災用名簿作成	定期防災訓練	防災用品準備	非常食備蓄	避難場所の周知	災害時マニュアルの作成	何もしていない	その他	
合計	381	105	168	83	15	127	66	98	28	
	100.0%	27.6%	44.1%	21.8%	3.9%	33.3%	17.3%	25.7%	7.3%	
総管理戸数	20戸以下	28	3	1	1	0	6	1	16	5
		100.0%	10.7%	3.6%	3.6%	0.0%	21.4%	3.6%	57.1%	17.9%
	21-40戸	112	17	41	15	1	28	17	43	5
		100.0%	15.2%	36.6%	13.4%	0.9%	25.0%	15.2%	38.4%	4.5%
	41-60戸	83	27	35	13	0	29	16	23	7
		100.0%	32.5%	42.2%	15.7%	0.0%	34.9%	19.3%	27.7%	8.4%
	61-80戸	56	21	29	14	2	25	8	6	4
		100.0%	37.5%	51.8%	25.0%	3.6%	44.6%	14.3%	10.7%	7.1%
	81-100戸	35	7	18	10	4	10	4	4	4
	100.0%	20.0%	51.4%	28.6%	11.4%	28.6%	11.4%	11.4%	11.4%	
101-150戸	38	15	24	12	4	16	11	4	1	
	100.0%	39.5%	63.2%	31.6%	10.5%	42.1%	28.9%	10.5%	2.6%	
151-200戸	12	8	7	6	2	7	5	1	0	
	100.0%	66.7%	58.3%	50.0%	16.7%	58.3%	41.7%	8.3%	0.0%	
201戸以上	13	6	11	10	2	6	3	1	1	
	100.0%	46.2%	84.6%	76.9%	15.4%	46.2%	23.1%	7.7%	7.7%	
不明	4	1	2	2	0	0	1	0	1	
	100.0%	25.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	12	3	5	1	0	6	1	3	0
		100.0%	25.0%	41.7%	8.3%	0.0%	50.0%	8.3%	25.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	16	26	15	3	27	10	16	5
		100.0%	24.6%	40.0%	23.1%	4.6%	41.5%	15.4%	24.6%	7.7%
	昭和51年～昭和55年	85	23	38	15	3	22	12	24	7
		100.0%	27.1%	44.7%	17.6%	3.5%	25.9%	14.1%	28.2%	8.2%
昭和56年～昭和60年	118	32	48	26	5	41	21	32	10	
	100.0%	27.1%	40.7%	22.0%	4.2%	34.7%	17.8%	27.1%	8.5%	
昭和61年～平成2年	97	30	49	24	4	31	21	23	5	
	100.0%	30.9%	50.5%	24.7%	4.1%	32.0%	21.6%	23.7%	5.2%	
不明	4	1	2	2	0	0	1	0	1	
	100.0%	25.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	

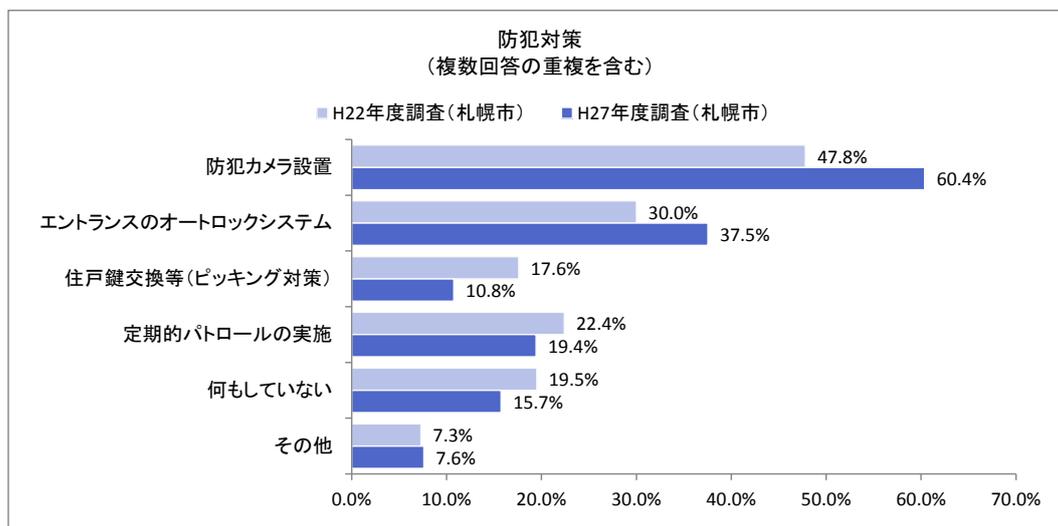
(22) 防犯対策

防犯対策について、全体では「防犯カメラ設置」が60.4%と最も高く、次いで「エントランスのオートロックシステム」が37.5%となっている。

総管理戸数が多いマンションほど、「防犯カメラ設置」の割合は高くなる傾向にあり、「住戸鍵交換等(ピッキング対策)」は、総管理戸数が少ないマンションの方が割合は高い。

また、20戸以下の小規模なマンションでは、28.6%が何もしていない状況である。

なお「防犯カメラ設置」は、札幌市の前回調査(H22年度)では47.8%だったため、大幅に割合が高くなった。



※複数回答の重複を含む

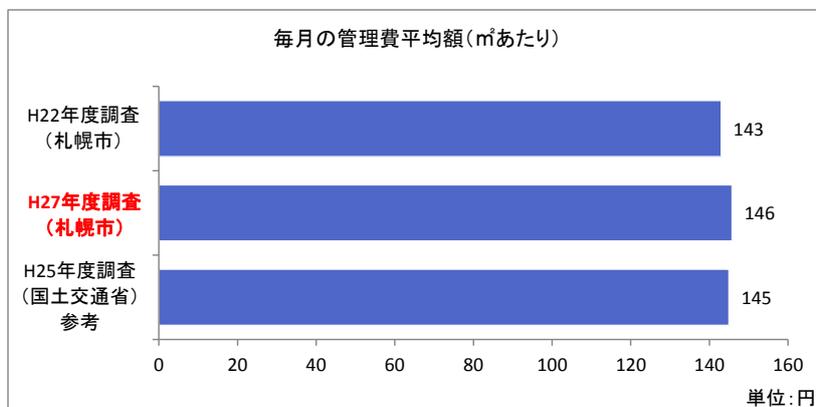
上:管理組合数 下:構成比

		管理組合数	防犯カメラ設置	エントランスのオートロックシステム	住戸鍵交換等(ピッキング対策)	定期的パトロールの実施	何もしていない	その他
合計		381 100.0%	230 60.4%	143 37.5%	41 10.8%	74 19.4%	60 15.7%	29 7.6%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	6 21.4%	8 28.6%	6 21.4%	5 17.9%	8 28.6%	4 14.3%
	21-40戸	112 100.0%	51 45.5%	44 39.3%	13 11.6%	9 8.0%	25 22.3%	10 8.9%
	41-60戸	83 100.0%	49 59.0%	33 39.8%	8 9.6%	20 24.1%	12 14.5%	8 9.6%
	61-80戸	56 100.0%	42 75.0%	19 33.9%	4 7.1%	5 8.9%	7 12.5%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	29 82.9%	15 42.9%	4 11.4%	13 37.1%	5 14.3%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	31 81.6%	13 34.2%	4 10.5%	12 31.6%	2 5.3%	2 5.3%
	151-200戸	12 100.0%	10 83.3%	5 41.7%	1 8.3%	3 25.0%	0 0.0%	2 16.7%
	201戸以上	13 100.0%	12 92.3%	6 46.2%	0 0.0%	5 38.5%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	5 41.7%	2 16.7%	3 25.0%	1 8.3%	3 25.0%	1 8.3%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	47 72.3%	17 26.2%	6 9.2%	22 33.8%	10 15.4%	4 6.2%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	42 49.4%	21 24.7%	8 9.4%	19 22.4%	18 21.2%	11 12.9%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	81 68.6%	46 39.0%	10 8.5%	20 16.9%	17 14.4%	5 4.2%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	55 56.7%	57 58.8%	13 13.4%	10 10.3%	11 11.3%	7 7.2%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%

3-4. 管理組合の経理

(1) 毎月の管理費の額①（専有面積割合で決めている場合の㎡あたり平均額）

毎月の㎡あたりの管理費平均額は146円で、総管理戸数が少ないほど高くなる傾向となっている。
 なお、国土交通省の全国調査（H25年度）は、本調査と集計方法が異なるため、参考値としている。

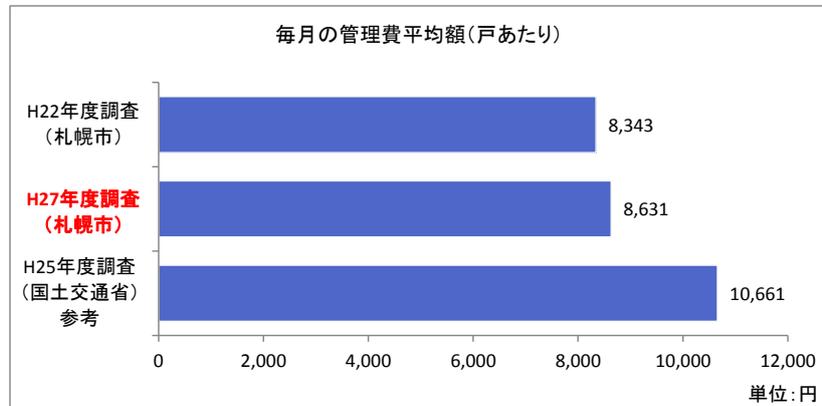


		回答数	平均額(円/㎡)
全体		257	146
総管理戸数	20戸以下	13	194
	21-40戸	72	148
	41-60戸	55	160
	61-80戸	43	149
	81-100戸	25	132
	101-150戸	28	109
	151-200戸	9	119
	201戸以上	12	141
	不明	0	-
完成年次	～昭和45年	6	156
	昭和46年～昭和50年	42	160
	昭和51年～昭和55年	48	125
	昭和56年～昭和60年	86	150
	昭和61年～平成2年	75	145
	不明	0	-

(2) 毎月の管理費の額② (各戸一律の場合の戸あたり平均額)

毎月の戸あたりの管理費平均額は8,631円で、総管理戸数が少ないマンションほど高くなる傾向となっている。

なお、国土交通省の全国調査 (H25年度) は、本調査と集計方法が異なるため、参考値としている。

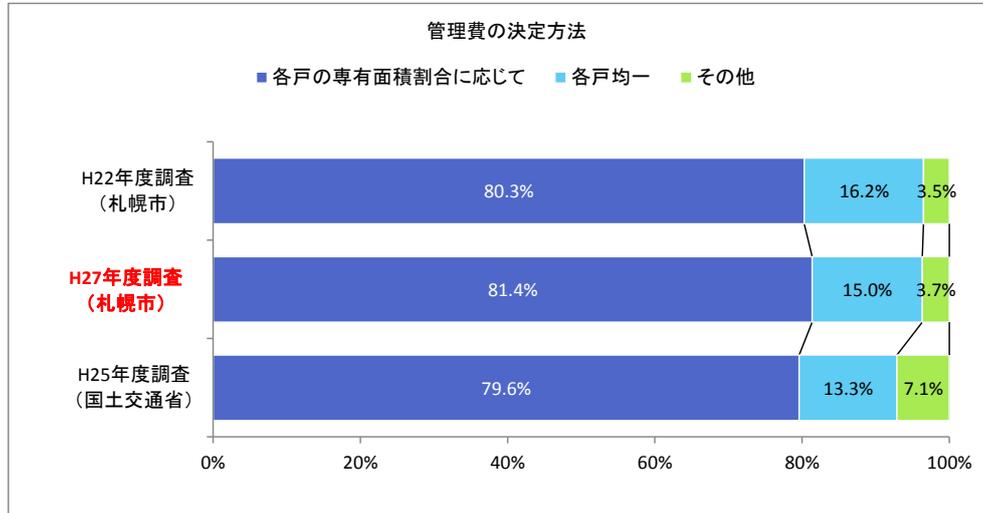


		回答数	平均額(円/戸)
全体		104	8,631
総管理戸数	20戸以下	10	12,200
	21-40戸	34	9,872
	41-60戸	25	7,152
	61-80戸	11	7,091
	81-100戸	7	8,648
	101-150戸	11	7,645
	151-200戸	3	7,750
	201戸以上	1	6,320
	不明	2	4,500
完成年次	～昭和45年	6	5,905
	昭和46年～昭和50年	22	9,318
	昭和51年～昭和55年	27	7,698
	昭和56年～昭和60年	32	8,663
	昭和61年～平成2年	15	10,878
	不明	2	4,500

(3) 管理費の決定方法

管理費の決定方法について、全体では「各戸の専有面積割合に応じて」が81.4%、「各戸均一」が15.0%となっている。20戸以下の小規模なマンションでは、30%以上が「各戸均一」と回答している。

「各戸均一」の割合は、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると、本調査の方がやや割合が高くなっている。



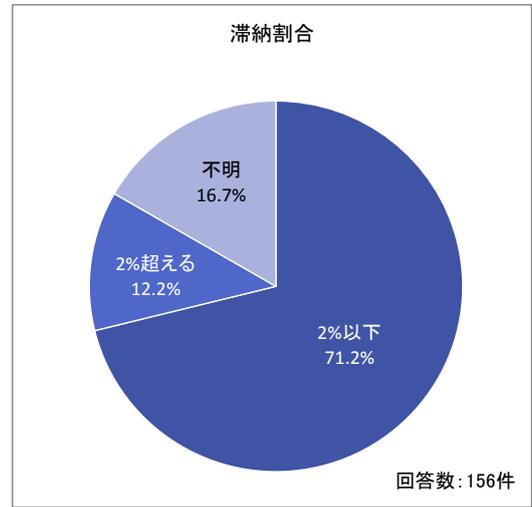
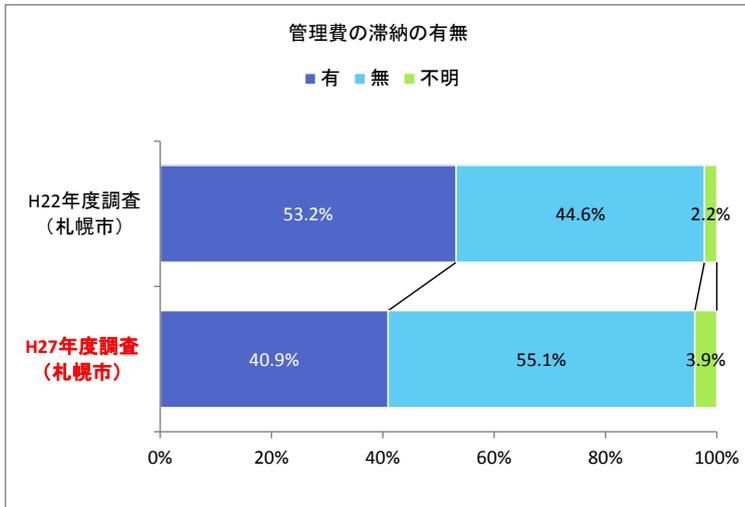
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	各戸の専有面積割合に応じて	各戸均一	その他
合計		381	310	57	14
		100.0%	81.4%	15.0%	3.7%
総管理戸数	20戸以下	28	18	9	1
		100.0%	64.3%	32.1%	3.6%
	21-40戸	112	93	17	2
		100.0%	83.0%	15.2%	1.8%
	41-60戸	83	68	12	3
		100.0%	81.9%	14.5%	3.6%
	61-80戸	56	51	4	1
		100.0%	91.1%	7.1%	1.8%
	81-100戸	35	30	4	1
	100.0%	85.7%	11.4%	2.9%	
101-150戸	38	29	6	3	
	100.0%	76.3%	15.8%	7.9%	
151-200戸	12	10	1	1	
	100.0%	83.3%	8.3%	8.3%	
201戸以上	13	10	1	2	
	100.0%	76.9%	7.7%	15.4%	
不明	4	1	3	0	
	100.0%	25.0%	75.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	12	8	4	0
		100.0%	66.7%	33.3%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	48	14	3
		100.0%	73.8%	21.5%	4.6%
	昭和51年～昭和55年	85	67	14	4
		100.0%	78.8%	16.5%	4.7%
昭和56年～昭和60年	118	99	17	2	
	100.0%	83.9%	14.4%	1.7%	
昭和61年～平成2年	97	87	5	5	
	100.0%	89.7%	5.2%	5.2%	
不明	4	1	3	0	
	100.0%	25.0%	75.0%	0.0%	

(4) 管理費の滞納

管理費の滞納について、全体では「有」が40.9%、「無」が55.1%となっている。滞納割合は「2%以下」が71.2%、「2%を超える」が12.2%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「有」が53.2%、「無」が44.6%だったため、滞納者の割合は本調査で減少したことになる。



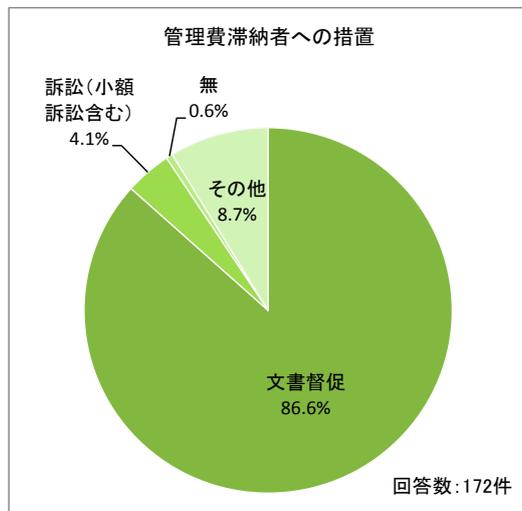
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	滞納割合			無	不明	
			2%以下	2%を超える	不明			
合計	381	156	111	19	26	210	15	
	100.0%	40.9%	71.2%	12.2%	16.7%	55.1%	3.9%	
総管理戸数	20戸以下	28	1	0	1	24	3	
		100.0%	3.6%	0.0%	0.0%	100.0%	85.7%	10.7%
	21-40戸	112	29	15	5	78	5	
		100.0%	25.9%	51.7%	17.2%	31.0%	69.6%	4.5%
	41-60戸	83	30	24	4	2	50	3
		100.0%	36.1%	80.0%	13.3%	6.7%	60.2%	3.6%
	61-80戸	56	34	29	1	4	21	1
		100.0%	60.7%	85.3%	2.9%	11.8%	37.5%	1.8%
	81-100戸	35	21	13	5	3	13	1
	100.0%	60.0%	61.9%	23.8%	14.3%	37.1%	2.9%	
101-150戸	38	22	15	2	5	14	2	
	100.0%	57.9%	68.2%	9.1%	22.7%	36.8%	5.3%	
151-200戸	12	8	8	0	0	4	0	
	100.0%	66.7%	100.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	
201戸以上	13	10	6	2	2	3	0	
	100.0%	76.9%	60.0%	20.0%	20.0%	23.1%	0.0%	
不明	4	1	1	0	0	3	0	
	100.0%	25.0%	100.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	12	6	4	0	2	6	0
		100.0%	50.0%	66.7%	0.0%	33.3%	50.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	35	16	8	11	26	4
		100.0%	53.8%	45.7%	22.9%	31.4%	40.0%	6.2%
	昭和51年～昭和55年	85	37	29	6	2	46	2
		100.0%	43.5%	78.4%	16.2%	5.4%	54.1%	2.4%
	昭和56年～昭和60年	118	53	44	2	7	61	4
	100.0%	44.9%	83.0%	3.8%	13.2%	51.7%	3.4%	
昭和61年～平成2年	97	24	17	3	4	68	5	
	100.0%	24.7%	70.8%	12.5%	16.7%	70.1%	5.2%	
不明	4	1	1	0	0	3	0	
	100.0%	25.0%	100.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	

※管理費を3ヶ月以上滞納している住戸の有無とその割合について集計

(5) 管理費滞納者への措置

管理費滞納者への措置について、全体では「文書督促」が86.6%と最も高くなっている。総管理戸数別に見ると、大規模マンションほど「文書督促」の割合が高くなる傾向がある。



上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	文書督促	訴訟(小額訴訟含む)	無	その他
合計		172	149	7	1	15
		100.0%	86.6%	4.1%	0.6%	8.7%
総管理戸数	20戸以下	4	3	0	0	1
		100.0%	75.0%	0.0%	0.0%	25.0%
	21-40戸	34	27	2	0	5
		100.0%	79.4%	5.9%	0.0%	14.7%
	41-60戸	33	27	2	0	4
		100.0%	81.8%	6.1%	0.0%	12.1%
	61-80戸	35	30	1	1	3
		100.0%	85.7%	2.9%	2.9%	8.6%
	81-100戸	22	21	1	0	0
	100.0%	95.5%	4.5%	0.0%	0.0%	
完成年次	101-150戸	25	22	1	0	2
		100.0%	88.0%	4.0%	0.0%	8.0%
	151-200戸	8	8	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	201戸以上	10	10	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	不明	1	1	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	~昭和45年	6	5	0	0	1
	100.0%	83.3%	0.0%	0.0%	16.7%	
昭和46年~昭和50年	40	31	3	1	5	
	100.0%	77.5%	7.5%	2.5%	12.5%	
昭和51年~昭和55年	39	34	2	0	3	
	100.0%	87.2%	5.1%	0.0%	7.7%	
昭和56年~昭和60年	57	53	2	0	2	
	100.0%	93.0%	3.5%	0.0%	3.5%	
昭和61年~平成2年	29	25	0	0	4	
	100.0%	86.2%	0.0%	0.0%	13.8%	
不明	1	1	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

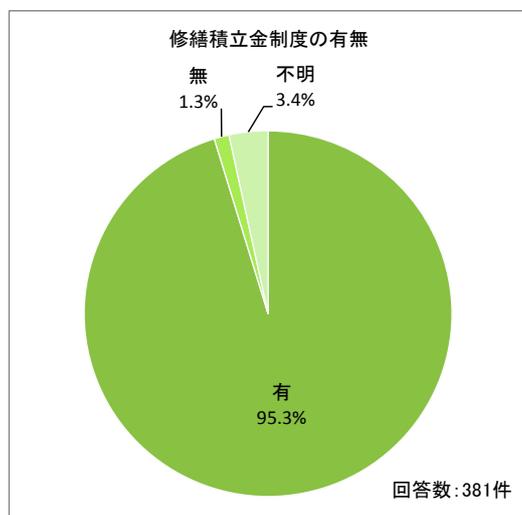
※管理費の滞納「無」を除く集計

管理費滞納者への措置「その他」の記入内容 ※原文のまま
電話督促、管理会社による督促、弁護士、面接督促、証明付督促、適宜、1年又は6ヶ月に1度手紙・電話でお知らせ、管理規約で措置対処を明文化、電話他直接本人へ督促、競売、6ヶ月を越える物は訴訟、定期面談・支払い予定等確認する、返済計画を面談で打合せ、金額が大き(概ね30万円以上)なった場合文書(内容証明)督促

(6) 修繕積立金制度の有無

修繕積立金制度の有無について、全体では「有」が95.3%、「無」が1.3%となっている。「無」の件数は5件で、ほとんどのマンションで修繕積立金制度を設けている。

総管理戸数別に見ると、総管理戸数が多いマンションほど、「有」の割合が高くなる傾向にある。

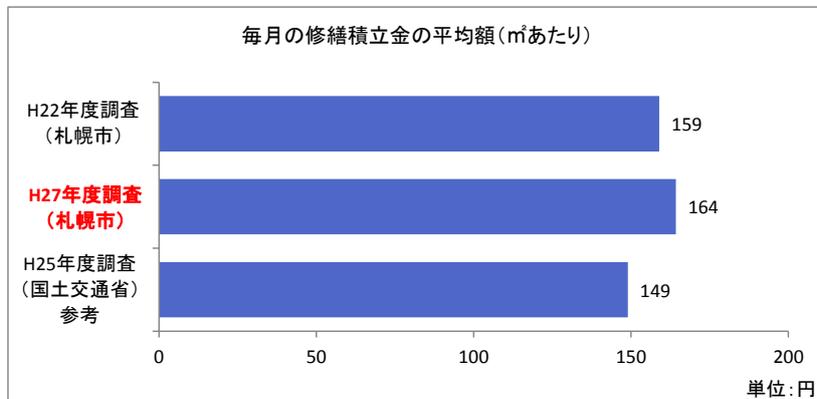


上:管理組合数 下:構成比

		合計	有	無	不明
合計		381 100.0%	363 95.3%	5 1.3%	13 3.4%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	25 89.3%	1 3.6%	2 7.1%
	21-40戸	112 100.0%	107 95.5%	2 1.8%	3 2.7%
	41-60戸	83 100.0%	78 94.0%	1 1.2%	4 4.8%
	61-80戸	56 100.0%	55 98.2%	1 1.8%	0 0.0%
	81-100戸	35 100.0%	33 94.3%	0 0.0%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	37 97.4%	0 0.0%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	9 75.0%	3 25.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	63 96.9%	0 0.0%	2 3.1%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	85 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	110 93.2%	1 0.8%	7 5.9%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	93 95.9%	1 1.0%	3 3.1%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%

(7) 毎月の修繕積立金の額（専有面積割合で決めている場合の㎡あたり平均額）

毎月の㎡あたりの修繕積立金平均額は164円で、新しいマンションほど高くなる傾向となっている。札幌市の前回調査（H22年度）の結果と比較すると、平均額が増加している。なお、国土交通省の全国調査（H25年度）は、本調査と集計方法が異なるため、参考値としている。



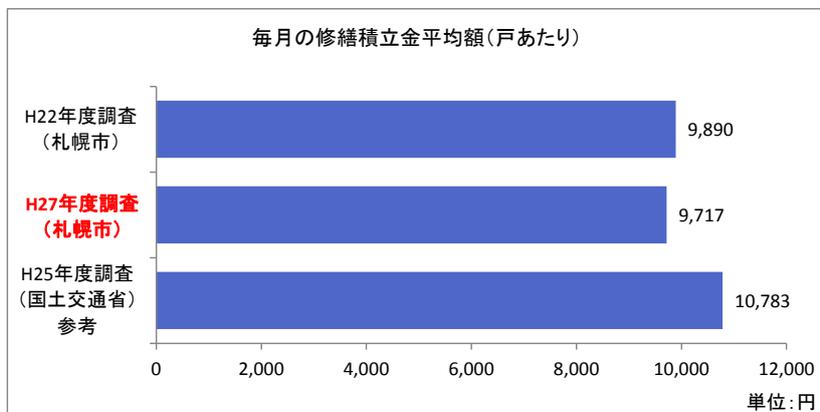
		回答数	平均値(円/㎡)
全体		250	164
総管理戸数	20戸以下	14	162
	21-40戸	72	176
	41-60戸	55	179
	61-80戸	41	168
	81-100戸	23	136
	101-150戸	26	133
	151-200戸	9	146
	201戸以上	10	146
	不明	0	-
完成年次	～昭和45年	5	107
	昭和46年～昭和50年	43	144
	昭和51年～昭和55年	46	169
	昭和56年～昭和60年	82	168
	昭和61年～平成2年	74	173
	不明	0	-

(8) 毎月の修繕積立金の額（各戸一律の場合の戸あたり平均額）

毎月の戸あたりの修繕積立金平均額は9,717円となった。

札幌市の前回調査（H22年度）の㎡あたり平均額9,890円と比較するとやや減っている。

なお、国土交通省の全国調査（H25年度）は、本調査と集計方法が異なるため、参考値としている。

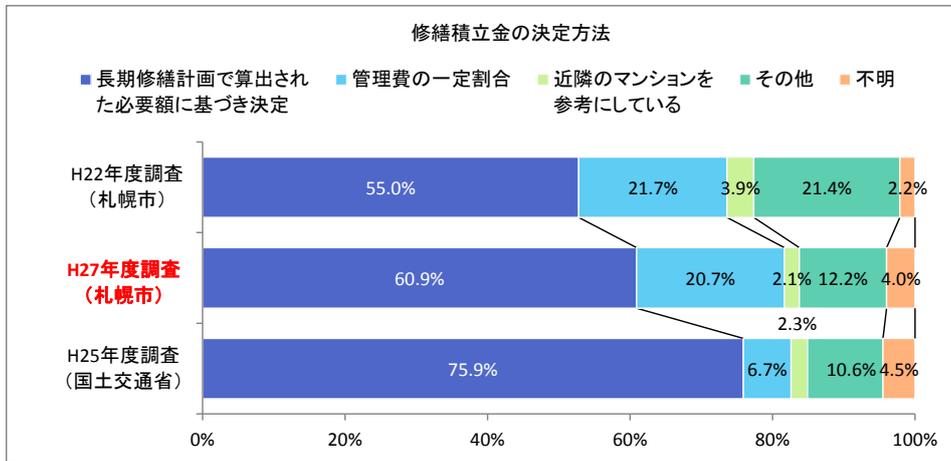


		回答数	平均値(円/戸)
全体		100	9,717
総管理戸数	20戸以下	9	8,933
	21-40戸	28	10,364
	41-60戸	24	10,022
	61-80戸	11	8,740
	81-100戸	10	10,133
	101-150戸	12	9,688
	151-200戸	3	7,633
	201戸以上	1	4,000
	不明	2	10,000
完成年次	～昭和45年	2	11,511
	昭和46年～昭和50年	21	9,790
	昭和51年～昭和55年	28	9,382
	昭和56年～昭和60年	34	9,634
	昭和61年～平成2年	13	10,221
	不明	2	10,000

(9) 修繕積立金の決定方法

修繕積立金の決定方法について、全体では「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定」が60.9%と最も高く、次いで「管理費の一定割合」が20.7%と続いている。

「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定」は、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると低くなっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

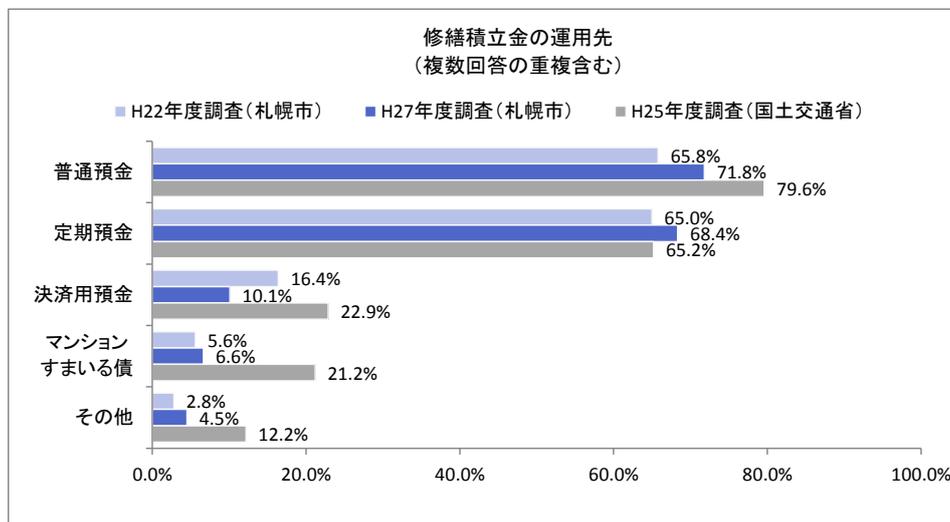
		合計	長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定	管理費の一定割合	近隣のマンションを参考にしている	その他	不明
合計		376 100.0%	229 60.9%	78 20.7%	8 2.1%	46 12.2%	15 4.0%
総管理戸数	20戸以下	27 100.0%	13 48.1%	8 29.6%	1 3.7%	5 18.5%	0 0.0%
	21-40戸	110 100.0%	66 60.0%	23 20.9%	4 3.6%	11 10.0%	6 5.5%
	41-60戸	82 100.0%	56 68.3%	14 17.1%	2 2.4%	8 9.8%	2 2.4%
	61-80戸	55 100.0%	35 63.6%	10 18.2%	0 0.0%	7 12.7%	3 5.5%
	81-100戸	35 100.0%	21 60.0%	6 17.1%	0 0.0%	6 17.1%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	19 50.0%	12 31.6%	1 2.6%	4 10.5%	2 5.3%
	151-200戸	12 100.0%	9 75.0%	2 16.7%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	8 61.5%	2 15.4%	0 0.0%	3 23.1%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	4 44.4%	2 22.2%	0 0.0%	2 22.2%	1 11.1%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	37 56.9%	14 21.5%	3 4.6%	7 10.8%	4 6.2%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	44 51.8%	21 24.7%	2 2.4%	15 17.6%	3 3.5%
	昭和56年～昭和60年	117 100.0%	79 67.5%	21 17.9%	2 1.7%	15 12.8%	0 0.0%
	昭和61年～平成2年	96 100.0%	63 65.6%	19 19.8%	1 1.0%	6 6.3%	7 7.3%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%

※修繕積立金制度「無」を除く集計

(10) 修繕積立金の運用先

修繕積立金の運用先について、全体では「普通預金（通常貯金）」が71.8%と最も高く、次いで「定期預金（定期貯金）」が68.4%となっている。

国土交通省の全国調査（H25年度）では「マンションすまいる債」が21.2%となっているが、札幌市では、前回調査（H22年度）及び本調査共に6%程度と低く、「マンションすまいる債」の認知度が低いことが推測される。



※複数回答の重複を含む

上:管理組合数 下:構成比

		管理組合数	普通預金(通常貯金)	定期預金(定期貯金)	決済用預金(預金保険法で預金全額が保護されているもの)	住宅金融支援機構のマンションすまいる債	その他
合計		376	270	257	38	25	17
		100.0%	71.8%	68.4%	10.1%	6.6%	4.5%
総管理戸数	20戸以下	27	20	15	2	1	0
		100.0%	74.1%	55.6%	7.4%	3.7%	0.0%
	21-40戸	110	68	75	8	1	8
		100.0%	61.8%	68.2%	7.3%	0.9%	7.3%
	41-60戸	82	64	57	6	5	1
		100.0%	78.0%	69.5%	7.3%	6.1%	1.2%
	61-80戸	55	41	40	6	1	3
		100.0%	74.5%	72.7%	10.9%	1.8%	5.5%
	81-100戸	35	29	28	2	5	0
	100.0%	82.9%	80.0%	5.7%	14.3%	0.0%	
101-150戸	38	27	25	7	8	1	
	100.0%	71.1%	65.8%	18.4%	21.1%	2.6%	
151-200戸	12	10	7	4	4	2	
	100.0%	83.3%	58.3%	33.3%	33.3%	16.7%	
201戸以上	13	8	7	3	0	2	
	100.0%	61.5%	53.8%	23.1%	0.0%	15.4%	
不明	4	3	3	0	0	0	
	100.0%	75.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	9	6	7	0	0	0
		100.0%	66.7%	77.8%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	47	34	5	6	3
		100.0%	72.3%	52.3%	7.7%	9.2%	4.6%
	昭和51年～昭和55年	85	65	59	10	2	3
		100.0%	76.5%	69.4%	11.8%	2.4%	3.5%
昭和56年～昭和60年	117	89	80	17	7	4	
	100.0%	76.1%	68.4%	14.5%	6.0%	3.4%	
昭和61年～平成2年	96	60	74	6	10	7	
	100.0%	62.5%	77.1%	6.3%	10.4%	7.3%	
不明	4	3	3	0	0	0	
	100.0%	75.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

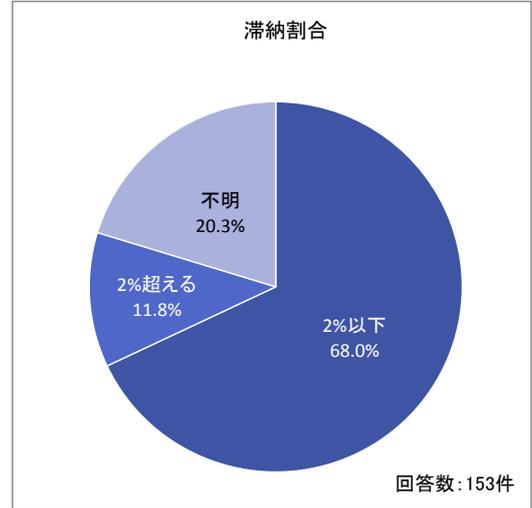
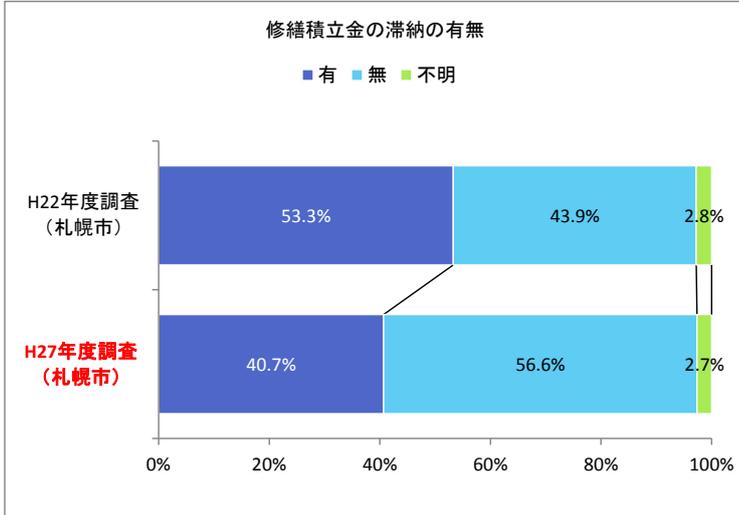
※修繕積立金制度「無」を除く集計

(11) 修繕積立金の滞納

修繕積立金の滞納について、全体では「有」が40.7%、「無」が56.6%となっている。滞納割合は「2%以下」が68.0%、「2%を超える」が11.8%である。

総管理戸数別で見ると、大規模マンションほど滞納「有」の割合は高くなる。また、完成年次別で見ると、古いマンションほど滞納「有」の割合は高くなる傾向がある。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「有」が53.3%、「無」が43.9%だったため、滞納「有」の割合は本調査で減少したことになる。



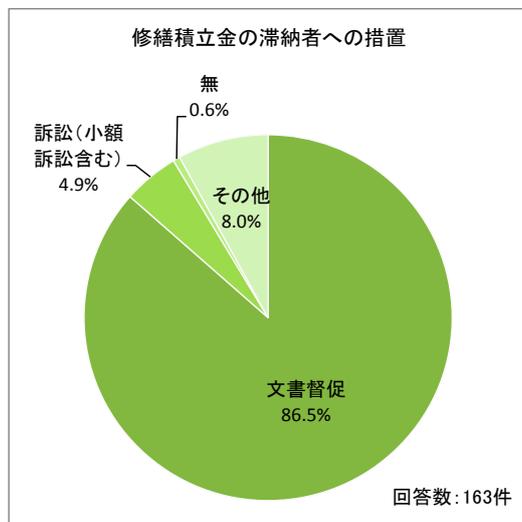
		合計	有	滞納割合			無	不明
				2%以下	2%を超える	不明		
合計		376 100.0%	153 40.7%	104 68.0%	18 11.8%	31 20.3%	213 56.6%	10 2.7%
総管理戸数	20戸以下	27 100.0%	2 7.4%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	25 92.6%	0 0.0%
	21-40戸	110 100.0%	30 27.3%	14 46.7%	4 13.3%	12 40.0%	75 68.2%	5 4.5%
	41-60戸	82 100.0%	29 35.4%	22 75.9%	4 13.8%	3 10.3%	52 63.4%	1 1.2%
	61-80戸	55 100.0%	33 60.0%	31 93.9%	1 3.0%	1 3.0%	21 38.2%	1 1.8%
	81-100戸	35 100.0%	21 60.0%	11 52.4%	5 23.8%	5 23.8%	12 34.3%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	19 50.0%	11 57.9%	2 10.5%	6 31.6%	18 47.4%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	8 66.7%	7 87.5%	0 0.0%	1 12.5%	4 33.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	10 76.9%	7 70.0%	2 20.0%	2 10.0%	3 23.1%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	1 25.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%
	完成年次	～昭和45年	9 100.0%	4 44.4%	2 50.0%	0 0.0%	2 50.0%	5 55.6%
昭和46年～昭和50年		65 100.0%	34 52.3%	16 47.1%	7 20.6%	11 32.4%	30 46.2%	1 1.5%
昭和51年～昭和55年		85 100.0%	39 45.9%	28 71.8%	6 15.4%	5 12.8%	46 54.1%	0 0.0%
昭和56年～昭和60年		117 100.0%	51 43.6%	39 76.5%	2 3.9%	10 19.6%	63 53.8%	3 2.6%
昭和61年～平成2年		96 100.0%	24 25.0%	18 75.0%	3 12.5%	3 12.5%	66 68.8%	6 6.3%
不明		4 100.0%	1 25.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%

※修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の有無とその割合について集計
 ※修繕積立金制度「無」を除く

(12) 修繕積立金の滞納者への措置

修繕積立金の滞納者への措置について、全体では「文書督促」が86.5%と最も高くなっている。

「(5) 管理費滞納者への措置」と回答割合がほとんど変わらないことから、管理費と修繕積立金で滞納者への措置はほぼ同じである。



上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	文書督促	訴訟(小額 訴訟含む)	無	その他
合計		163 100.0%	141 86.5%	8 4.9%	1 0.6%	13 8.0%
総 管 理 戸 数	20戸以下	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	21-40戸	35 100.0%	27 77.1%	2 5.7%	0 0.0%	6 17.1%
	41-60戸	30 100.0%	23 76.7%	3 10.0%	0 0.0%	4 13.3%
	61-80戸	34 100.0%	30 88.2%	1 2.9%	0 0.0%	3 8.8%
	81-100戸	23 100.0%	21 91.3%	1 4.3%	1 4.3%	0 0.0%
	101-150戸	20 100.0%	19 95.0%	1 5.0%	0 0.0%	0 0.0%
	151-200戸	8 100.0%	8 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	10 100.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
完 成 年 次	～昭和45年	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
	昭和46年～昭和50年	35 100.0%	30 85.7%	4 11.4%	0 0.0%	1 2.9%
	昭和51年～昭和55年	39 100.0%	35 89.7%	2 5.1%	0 0.0%	2 5.1%
	昭和56年～昭和60年	54 100.0%	49 90.7%	1 1.9%	1 1.9%	3 5.6%
	昭和61年～平成2年	30 100.0%	23 76.7%	1 3.3%	0 0.0%	6 20.0%
	不明	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

※修繕積立金の滞納「無」を除く

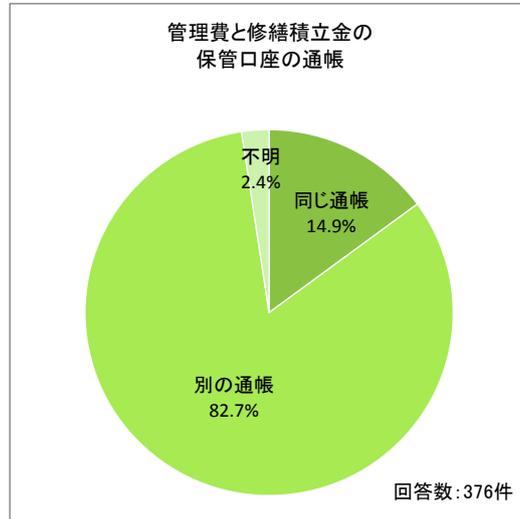
修繕積立金滞納者への措置「その他」の記入内容

管理会社から督促、弁護士、証明付、電話督促、適宜、口頭、面会、管理費と同じ、管理規約で措置対処を明文化、電話他直接本人へ督促、定期面談、返済計画を面談で打合せ

(13) 管理費と修繕積立金の保管口座の通帳

管理費と修繕積立金の保管口座の通帳について、全体では「別の通帳」が82.7%、「同じ通帳」が14.9%となっている。

完成年次別で見ると、「昭和61年～平成2年」で「同じ通帳」の割合が7.3%となっており、他の完成年次よりも低い割合となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	同じ通帳	別の通帳	不明
合計		376	56	311	9
		100.0%	14.9%	82.7%	2.4%
総管理戸数	20戸以下	27	7	19	1
		100.0%	25.9%	70.4%	3.7%
	21-40戸	110	15	91	4
		100.0%	13.6%	82.7%	3.6%
	41-60戸	82	6	75	1
		100.0%	7.3%	91.5%	1.2%
	61-80戸	55	6	48	1
		100.0%	10.9%	87.3%	1.8%
	81-100戸	35	7	26	2
	100.0%	20.0%	74.3%	5.7%	
101-150戸	38	8	30	0	
	100.0%	21.1%	78.9%	0.0%	
151-200戸	12	2	10	0	
	100.0%	16.7%	83.3%	0.0%	
201戸以上	13	4	9	0	
	100.0%	30.8%	69.2%	0.0%	
不明	4	1	3	0	
	100.0%	25.0%	75.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	9	3	6	0
		100.0%	33.3%	66.7%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	7	57	1
		100.0%	10.8%	87.7%	1.5%
	昭和51年～昭和55年	85	21	63	1
		100.0%	24.7%	74.1%	1.2%
	昭和56年～昭和60年	117	17	99	1
	100.0%	14.5%	84.6%	0.9%	
昭和61年～平成2年	96	7	83	6	
	100.0%	7.3%	86.5%	6.3%	
不明	4	1	3	0	
	100.0%	25.0%	75.0%	0.0%	

※修繕積立金制度「無」を除く

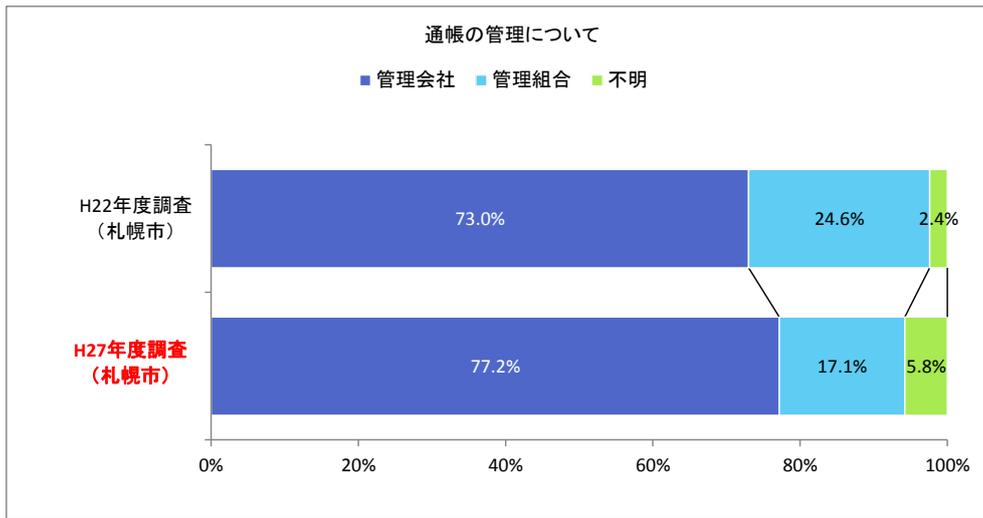
(14) 管理費と修繕積立金の保管口座の管理

■通帳の管理について

管理費と修繕積立金の保管口座の通帳の管理について、全体では「管理会社」が77.2%、「管理組合」が17.1%である。

完成年次別で見ると、新しいマンションほど「管理組合」の割合は低くなる傾向がある。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「管理会社」が73.0%、「管理組合」が24.6%だったため、本調査では「管理組合」の割合がやや低くなっている。



		合計	管理会社	管理組合	不明
合計		381	294	65	22
		100.0%	77.2%	17.1%	5.8%
総管理戸数	20戸以下	28	15	8	5
		100.0%	53.6%	28.6%	17.9%
	21-40戸	112	79	26	7
		100.0%	70.5%	23.2%	6.3%
	41-60戸	83	70	9	4
		100.0%	84.3%	10.8%	4.8%
	61-80戸	56	51	3	2
		100.0%	91.1%	5.4%	3.6%
	81-100戸	35	29	4	2
	100.0%	82.9%	11.4%	5.7%	
101-150戸	38	28	10	0	
	100.0%	73.7%	26.3%	0.0%	
151-200戸	12	11	0	1	
	100.0%	91.7%	0.0%	8.3%	
201戸以上	13	11	2	0	
	100.0%	84.6%	15.4%	0.0%	
不明	4	0	3	1	
	100.0%	0.0%	75.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	12	5	6	1
		100.0%	41.7%	50.0%	8.3%
	昭和46年～昭和50年	65	50	12	3
		100.0%	76.9%	18.5%	4.6%
	昭和51年～昭和55年	85	60	20	5
		100.0%	70.6%	23.5%	5.9%
昭和56年～昭和60年	118	96	15	7	
	100.0%	81.4%	12.7%	5.9%	
昭和61年～平成2年	97	83	9	5	
	100.0%	85.6%	9.3%	5.2%	
不明	4	0	3	1	
	100.0%	0.0%	75.0%	25.0%	

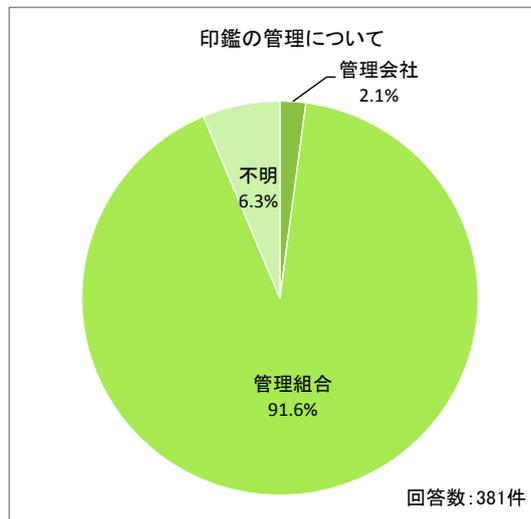
■印鑑の管理について

管理費と修繕積立金の保管口座の印鑑の管理について、全体では「管理会社」が2.1%、「管理組合」が91.6%である。

「通帳の管理」の結果と合わせると、通帳は「管理会社」が管理し、印鑑は「管理組合」が管理しているマンションの割合が高い。

上:管理組合数 下:構成比

		合計	管理会社	管理組合	不明
合計		381 100.0%	8 2.1%	349 91.6%	24 6.3%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	1 3.6%	22 78.6%	5 17.9%
	21-40戸	112 100.0%	3 2.7%	101 90.2%	8 7.1%
	41-60戸	83 100.0%	1 1.2%	77 92.8%	5 6.0%
	61-80戸	56 100.0%	2 3.6%	52 92.9%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	1 2.9%	32 91.4%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	0 0.0%	37 97.4%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	0 0.0%	13 100.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	3 75.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	0 0.0%	11 91.7%	1 8.3%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	2 3.1%	60 92.3%	3 4.6%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	1 1.2%	79 92.9%	5 5.9%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	4 3.4%	105 89.0%	9 7.6%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	1 1.0%	91 93.8%	5 5.2%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	3 75.0%	1 25.0%



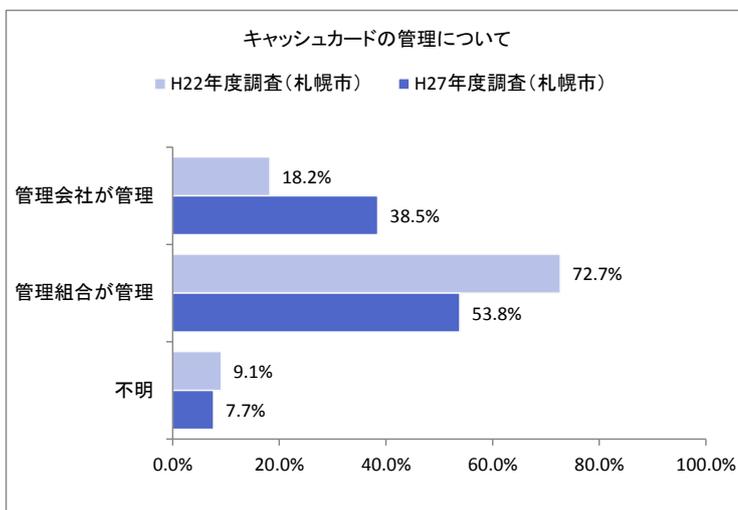
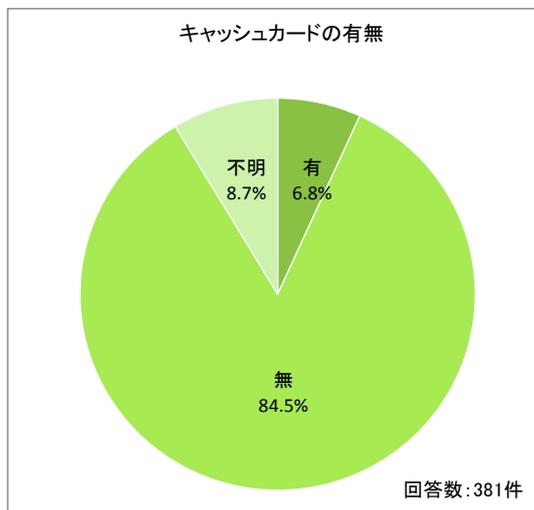
上:管理組合数 下:構成比

		通帳の管理			
		合計	管理会社	管理組合	不明
印鑑の管理	合計	381 100.0%	294 77.2%	65 17.1%	22 5.8%
	管理会社	8 2.1%	7 1.8%	1 0.3%	0 0.0%
	管理組合	349 91.6%	284 74.5%	62 16.3%	3 0.8%
	不明	24 6.3%	3 0.8%	2 0.5%	19 5.0%

■キャッシュカードについて

管理費と修繕積立金の保管口座のキャッシュカードの有無について、全体では「有」が6.8%、「無」が84.5%である。キャッシュカードの管理については、「管理会社が管理」が38.5%、「管理組合が管理」が53.8%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）と比較すると、キャッシュカードの管理は、前回調査（H22年度）では「管理会社」の管理は18.2%だったが、本調査では38.5%と大幅に増加した。



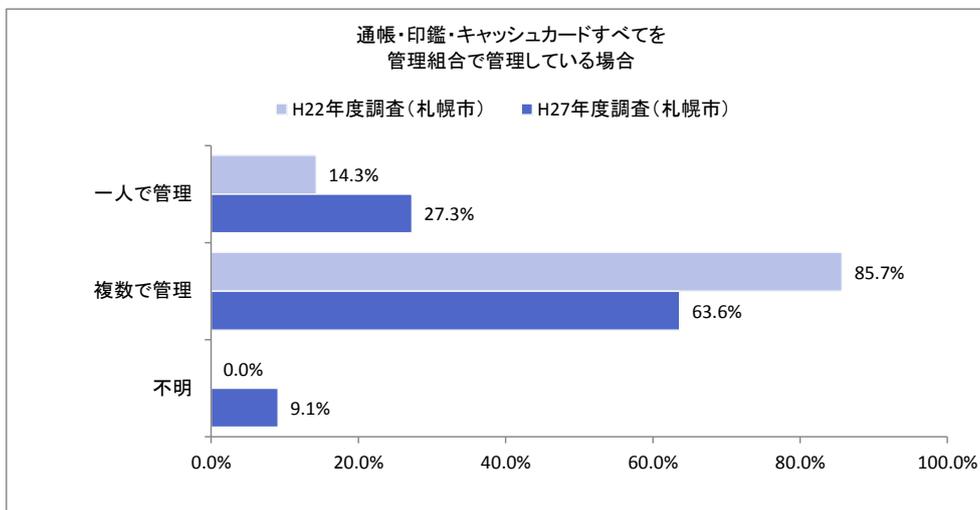
上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有			無	不明		
		管理会社	管理組合	不明				
合計	381 100.0%	26 6.8%	10 38.5%	14 53.8%	2 7.7%	322 84.5%	33 8.7%	
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	5 17.9%	2 40.0%	2 40.0%	1 20.0%	21 75.0%	2 7.1%
	21-40戸	112 100.0%	12 10.7%	4 33.3%	7 58.3%	1 8.3%	87 77.7%	13 11.6%
	41-60戸	83 100.0%	1 1.2%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	73 88.0%	9 10.8%
	61-80戸	56 100.0%	2 3.6%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	49 87.5%	5 8.9%
	81-100戸	35 100.0%	0 0.0%	-	-	-	33 94.3%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	4 10.5%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	34 89.5%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	2 16.7%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	9 75.0%	1 8.3%
	201戸以上	13 100.0%	0 0.0%	-	-	-	13 100.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	-	-	-	3 75.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	2 16.7%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	9 75.0%	1 8.3%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	6 9.2%	2 33.3%	4 66.7%	0 0.0%	55 84.6%	4 6.2%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	3 3.5%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	72 84.7%	10 11.8%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	8 6.8%	4 50.0%	3 37.5%	1 12.5%	99 83.9%	11 9.3%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	7 7.2%	4 57.1%	2 28.6%	1 14.3%	84 86.6%	6 6.2%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	-	-	-	3 75.0%	1 25.0%

■通帳・印鑑・キャッシュカードのすべてを管理組合で管理している場合

管理費と修繕積立金の保管口座の通帳・印鑑・キャッシュカードのすべてを管理組合で管理しているマンションは全体の3%程度の11件であり、そのうち「一人で管理」が27.3%、「複数で管理」が63.6%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「一人で管理」が14.3%、「複数で管理」が85.7%だったため、本調査では一人で管理するマンションの割合が高くなった。

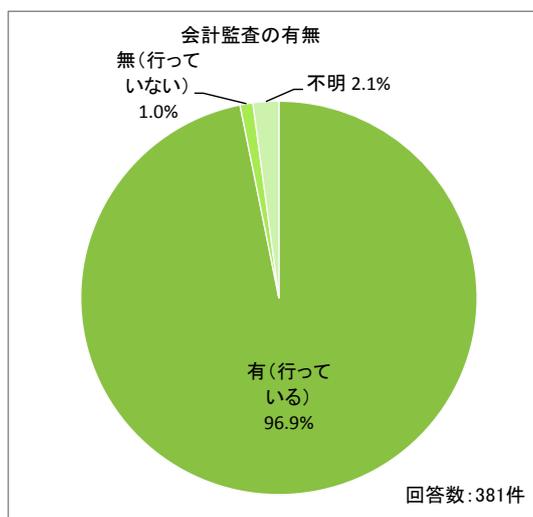


上:管理組合数 下:構成比

		合計	一人で管理	複数で管理	不明
合計		11 100.0%	3 27.3%	7 63.6%	1 9.1%
総管理戸数	20戸以下	2 100.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%
	21-40戸	7 100.0%	1 14.3%	5 71.4%	1 14.3%
	41-60戸	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%
	61-80戸	0 -	-	-	-
	81-100戸	0 -	-	-	-
	101-150戸	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	151-200戸	0 -	-	-	-
	201戸以上	0 -	-	-	-
	不明	0 -	-	-	-
完成年次	～昭和45年	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	昭和46年～昭和50年	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	昭和51年～昭和55年	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
	昭和56年～昭和60年	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	昭和61年～平成2年	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	不明	0 -	-	-	-

(15) 会計監査（収支決算案等）

会計監査（収支決算案等）について、全体では「有（行っている）」が96.9%、「無（行っていない）」が1.0%となっており、ほとんどのマンションで会計監査を行っている。



		合計	有(行っている)	無(行っていない)	不明
合計		381 100.0%	369 96.9%	4 1.0%	8 2.1%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	26 92.9%	0 0.0%	2 7.1%
	21-40戸	112 100.0%	109 97.3%	1 0.9%	2 1.8%
	41-60戸	83 100.0%	81 97.6%	1 1.2%	1 1.2%
	61-80戸	56 100.0%	52 92.9%	2 3.6%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	35 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	38 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	61 93.8%	3 4.6%	1 1.5%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	84 98.8%	0 0.0%	1 1.2%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	115 97.5%	0 0.0%	3 2.5%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	94 96.9%	1 1.0%	2 2.1%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%

上: 管理組合数 下: 構成比

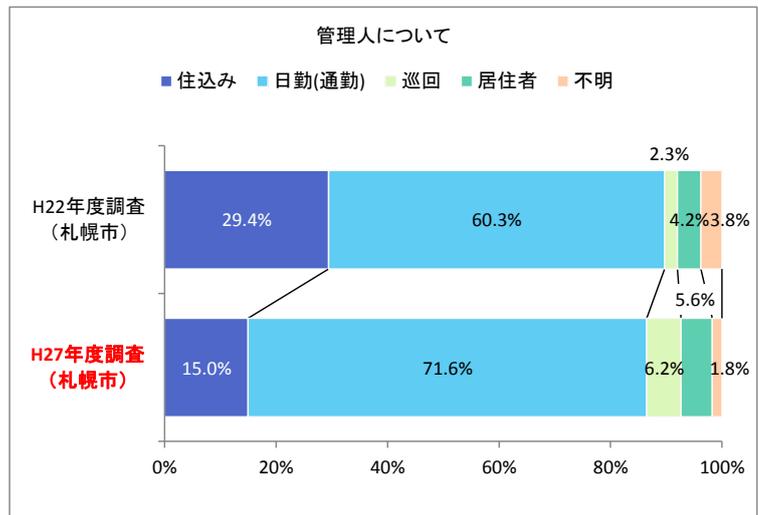
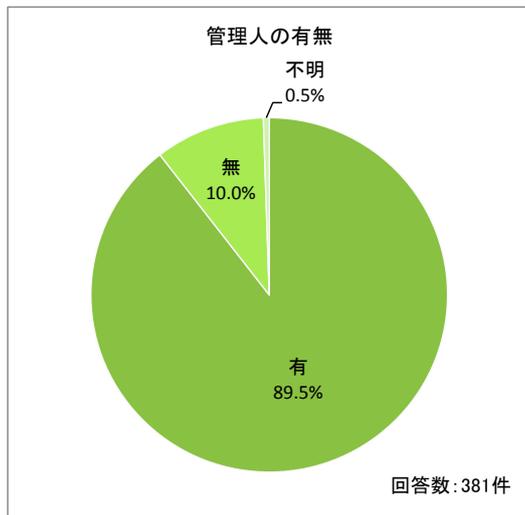
3-5. 管理業務委託等

(1) 管理人の有無

管理人の有無について、全体では「有」が89.5%で、そのうち「日勤（通勤）」が71.6%と最も高く、次いで「住込み」が15.0%、「巡回」が6.2%と続いている。

総管理戸数別に見ると、戸数が101戸以上のマンションは全て管理人「有」だが、戸数が少なくなるにつれ「有」の割合が少なくなる傾向にある。

札幌市の前回調査（H22年度）では、管理人「有」が83.8%で、そのうち「日勤（通勤）」が60.3%だった。また、前回調査では「住込み」が29.4%だったが本調査では15.0%となり、半減した。



上: 管理組合数 下: 構成比

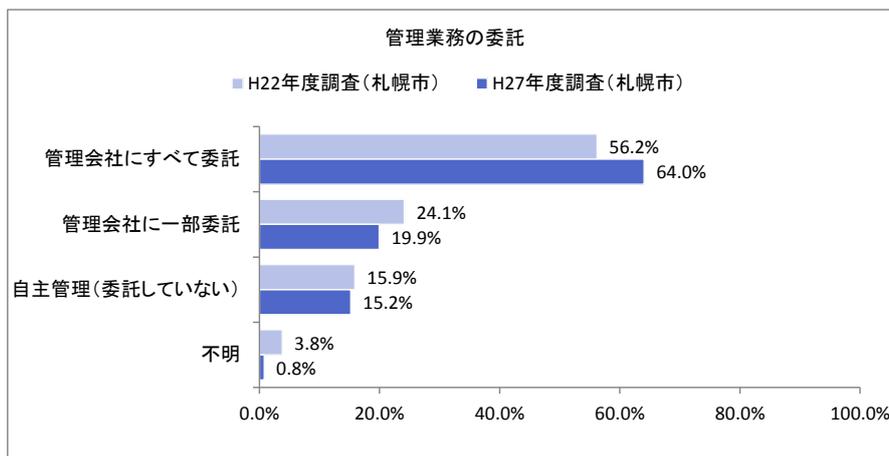
	合計	有					無	不明		
		住込み	日勤(通勤)	巡回	居住者	不明				
合計	381 100.0%	341 89.5%	51 15.0%	244 71.6%	21 6.2%	19 5.6%	6 1.8%	38 10.0%	2 0.5%	
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	20 71.4%	0 0.0%	11 55.0%	4 20.0%	5 25.0%	0 0.0%	8 28.6%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	95 84.8%	4 4.2%	69 72.6%	13 13.7%	9 9.5%	0 0.0%	16 14.3%	1 0.9%
	41-60戸	83 100.0%	75 90.4%	7 9.3%	61 81.3%	3 4.0%	1 1.3%	3 4.0%	7 8.4%	1 1.2%
	61-80戸	56 100.0%	53 94.6%	7 13.2%	45 84.9%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.9%	3 5.4%	0 0.0%
	81-100戸	35 100.0%	33 94.3%	13 39.4%	17 51.5%	0 0.0%	1 3.0%	2 6.1%	2 5.7%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	38 100.0%	13 34.2%	23 60.5%	1 2.6%	1 2.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	4 33.3%	8 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	3 23.1%	10 76.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	6 50.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	58 89.2%	10 17.2%	42 72.4%	2 3.4%	4 6.9%	0 0.0%	7 10.8%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	78 91.8%	20 25.6%	51 65.4%	2 2.6%	5 6.4%	0 0.0%	7 8.2%	0 0.0%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	104 88.1%	16 15.4%	72 69.2%	11 10.6%	3 2.9%	2 1.9%	12 10.2%	2 1.7%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	93 95.9%	5 5.4%	73 78.5%	6 6.5%	5 5.4%	4 4.3%	4 4.1%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%

(2) 管理業務の委託

管理業務の委託について、全体では「管理会社にすべて委託」が64.0%と最も高く、次いで「管理会社に一部委託」が19.9%となっている。「自主管理（委託していない）」は15.2%だが、小規模なマンションを中心に自主管理の割合が高くなる傾向がある。

また、完成年次の新しいマンションほど、「すべて委託」の割合が高くなっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では「管理会社にすべて委託」の割合が56.2%、「管理会社に一部委託」は24.1%だったことから、「一部委託」から「すべて委託」へ移行している傾向が見られる。



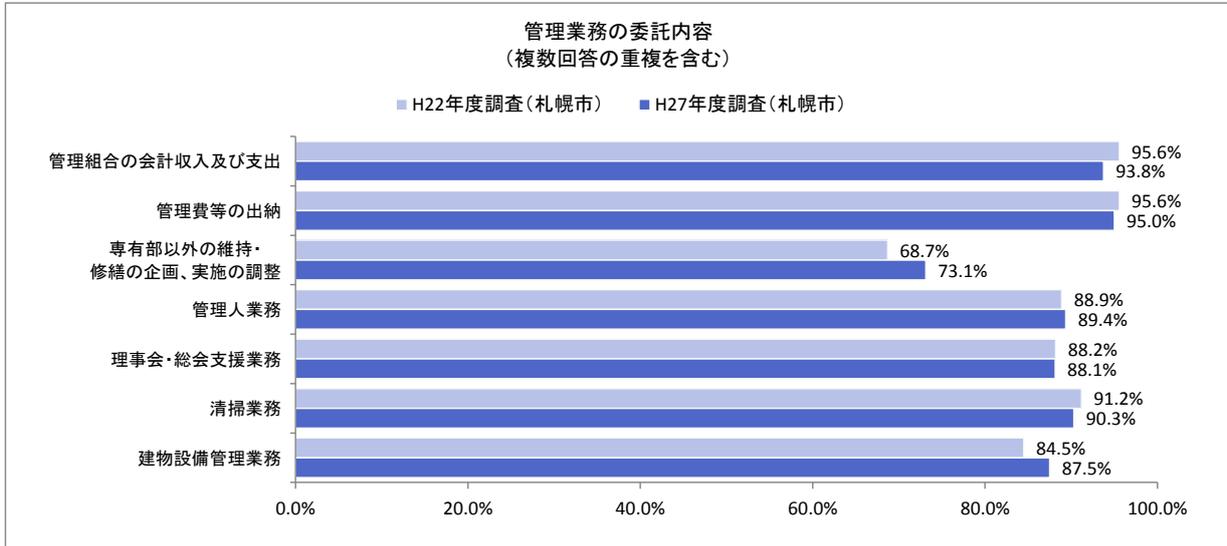
上:管理組合数 下:構成比

		合計	管理会社にすべて委託	管理会社に一部委託	自主管理(委託していない)	不明
合計		381 100.0%	244 64.0%	76 19.9%	58 15.2%	3 0.8%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	13 46.4%	6 21.4%	9 32.1%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	70 62.5%	17 15.2%	24 21.4%	1 0.9%
	41-60戸	83 100.0%	55 66.3%	21 25.3%	6 7.2%	1 1.2%
	61-80戸	56 100.0%	48 85.7%	6 10.7%	2 3.6%	0 0.0%
	81-100戸	35 100.0%	23 65.7%	8 22.9%	4 11.4%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	17 44.7%	13 34.2%	8 21.1%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	9 75.0%	1 8.3%	1 8.3%	1 8.3%
	201戸以上	13 100.0%	9 69.2%	3 23.1%	1 7.7%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	3 25.0%	2 16.7%	7 58.3%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	31 47.7%	21 32.3%	13 20.0%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	54 63.5%	14 16.5%	16 18.8%	1 1.2%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	84 71.2%	20 16.9%	12 10.2%	2 1.7%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	72 74.2%	18 18.6%	7 7.2%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%

(3) 管理業務の委託内容

管理業務の委託内容について、全体では「管理費等の出納」が95.0%と最も高く、次いで「管理組合の会計収入及び支出」が93.8%となっており、管理組合の経理に関するものの割合が高い傾向となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）と比較すると、「専有部以外の維持・修繕の企画、実施の調整」は前回調査が68.7%に対し、本調査は73.1%とやや割合が高くなっている。



※複数回答の重複を含む

上：管理組合数 下：構成比

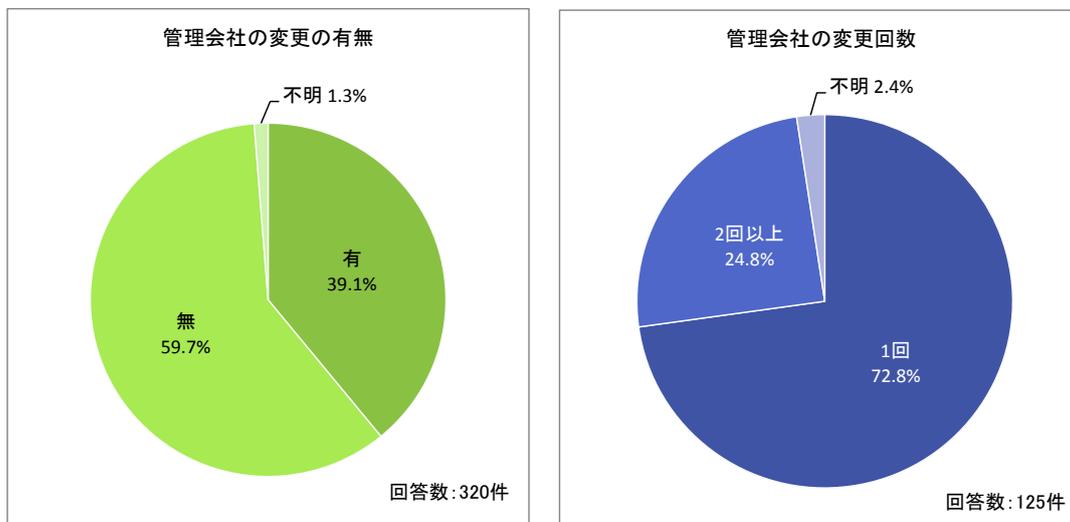
	管理組合数	管理業務の委託内容 (複数回答の重複を含む)								
		管理組合の会計収入及び支出(予算案・決算案の素案作成・収支状況報告書等)	管理費等の出納	専有部以外の維持・修繕の企画、実施の調整	管理人業務	理事会・総会支援業務	清掃業務	建物設備管理業務	不明	
合計	320	300	304	234	286	282	289	280	4	
	100.0%	93.8%	95.0%	73.1%	89.4%	88.1%	90.3%	87.5%	1.3%	
総管理戸数	20戸以下	19	16	16	14	12	15	16	15	2
		100.0%	84.2%	84.2%	73.7%	63.2%	78.9%	84.2%	78.9%	10.5%
	21-40戸	87	84	86	68	79	84	77	80	1
		100.0%	96.6%	98.9%	78.2%	90.8%	96.6%	88.5%	92.0%	1.1%
	41-60戸	76	69	70	62	67	65	68	66	1
		100.0%	90.8%	92.1%	81.6%	88.2%	85.5%	89.5%	86.8%	1.3%
	61-80戸	54	53	52	39	52	48	52	49	0
		100.0%	98.1%	96.3%	72.2%	96.3%	88.9%	96.3%	90.7%	0.0%
	81-100戸	31	30	29	19	27	28	26	28	0
	100.0%	96.8%	93.5%	61.3%	87.1%	90.3%	83.9%	90.3%	0.0%	
101-150戸	30	26	29	17	27	22	27	23	0	
	100.0%	86.7%	96.7%	56.7%	90.0%	73.3%	90.0%	76.7%	0.0%	
151-200戸	10	10	10	6	10	10	10	10	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	60.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	
201戸以上	12	11	11	9	12	10	12	9	0	
	100.0%	91.7%	91.7%	75.0%	100.0%	83.3%	100.0%	75.0%	0.0%	
不明	1	1	1	0	0	0	1	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	5	5	5	2	3	3	4	2	0
		100.0%	100.0%	100.0%	40.0%	60.0%	60.0%	80.0%	40.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	52	48	49	34	43	45	44	43	0
		100.0%	92.3%	94.2%	65.4%	82.7%	86.5%	84.6%	82.7%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	68	66	65	49	63	62	61	60	0
		100.0%	97.1%	95.6%	72.1%	92.6%	91.2%	89.7%	88.2%	0.0%
	昭和56年～昭和60年	104	96	96	77	92	91	99	91	4
	100.0%	92.3%	92.3%	74.0%	88.5%	87.5%	95.2%	87.5%	3.8%	
昭和61年～平成2年	90	84	88	72	85	81	80	84	0	
	100.0%	93.3%	97.8%	80.0%	94.4%	90.0%	88.9%	93.3%	0.0%	
不明	1	1	1	0	0	0	1	0	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	

※管理業務を「管理会社にすべて委託」「管理会社に一部委託」の組合のみ集計

(4) 管理会社の変更

管理会社の変更について、全体では「有」が39.1%となっており、そのうち管理会社の変更回数は「1回」が72.8%、「2回以上」が24.8%である。

総管理戸数別に見ると、大規模マンションほど「有」の割合が高くなる傾向が見られる。



上: 管理組合数 下: 構成比

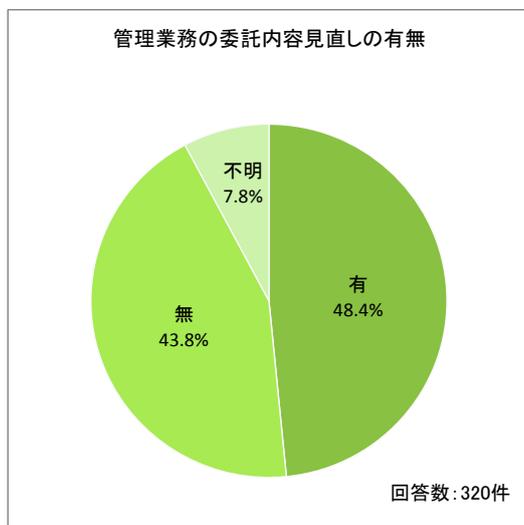
		合計	有			無	不明	
			1回	2回以上	不明			
合計		320 100.0%	125 39.1%	91 72.8%	31 24.8%	3 2.4%	191 59.7%	4 1.3%
総管理戸数	20戸以下	19 100.0%	5 26.3%	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	13 68.4%	1 5.3%
	21-40戸	87 100.0%	31 35.6%	24 77.4%	7 22.6%	0 0.0%	57 65.5%	-1 -1.1%
	41-60戸	76 100.0%	37 48.7%	25 67.6%	10 27.0%	2 5.4%	38 50.0%	1 1.3%
	61-80戸	54 100.0%	17 31.5%	11 64.7%	5 29.4%	1 5.9%	35 64.8%	2 3.7%
	81-100戸	31 100.0%	12 38.7%	10 83.3%	2 16.7%	0 0.0%	19 61.3%	0 0.0%
	101-150戸	30 100.0%	10 33.3%	8 80.0%	2 20.0%	0 0.0%	20 66.7%	0 0.0%
	151-200戸	10 100.0%	6 60.0%	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	3 30.0%	1 10.0%
	201戸以上	12 100.0%	7 58.3%	5 71.4%	2 28.6%	0 0.0%	5 41.7%	0 0.0%
	不明	1 100.0%	0 0.0%	-	-	-	1 100.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	5 100.0%	2 40.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 60.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	52 100.0%	27 51.9%	17 63.0%	10 37.0%	0 0.0%	24 46.2%	1 1.9%
	昭和51年～昭和55年	68 100.0%	28 41.2%	15 53.6%	13 46.4%	0 0.0%	38 55.9%	2 2.9%
	昭和56年～昭和60年	104 100.0%	38 36.5%	30 78.9%	6 15.8%	2 5.3%	65 62.5%	1 1.0%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	33 33.3%	27 90.0%	2 6.7%	1 3.3%	60 66.7%	0 0.0%
	不明	1 100.0%	0 0.0%	-	-	-	1 100.0%	0 0.0%

※管理業務を「管理会社にすべて委託」「管理会社に一部委託」の組合のみ集計

(5) 管理業務の委託内容見直し

管理業務の委託内容見直しについて、全体では「有」が48.4%、「無」が43.3%となっている。

完成年次別に見ると、昭和55年以前のマンションでは「有」の割合が50%を超えており、古いマンションほど「有」の割合が高くなる。



上: 管理組合数 下: 構成比

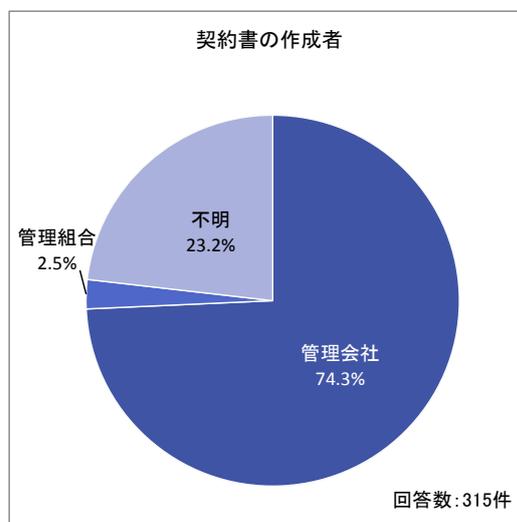
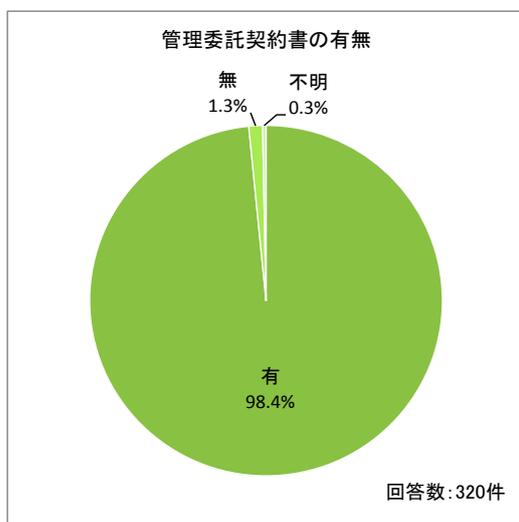
		合計	有	無	不明
合計		320 100.0%	155 48.4%	140 43.8%	25 7.8%
総管理戸数	20戸以下	19 100.0%	8 42.1%	8 42.1%	3 15.8%
	21-40戸	87 100.0%	31 35.6%	50 57.5%	6 6.9%
	41-60戸	76 100.0%	39 51.3%	31 40.8%	6 7.9%
	61-80戸	54 100.0%	29 53.7%	21 38.9%	4 7.4%
	81-100戸	31 100.0%	16 51.6%	12 38.7%	3 9.7%
	101-150戸	30 100.0%	18 60.0%	11 36.7%	1 3.3%
	151-200戸	10 100.0%	4 40.0%	5 50.0%	1 10.0%
	201戸以上	12 100.0%	10 83.3%	1 8.3%	1 8.3%
	不明	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	5 100.0%	4 80.0%	1 20.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	52 100.0%	33 63.5%	16 30.8%	3 5.8%
	昭和51年～昭和55年	68 100.0%	35 51.5%	31 45.6%	2 2.9%
	昭和56年～昭和60年	104 100.0%	45 43.3%	47 45.2%	12 11.5%
	昭和61年～平成2年	90 100.0%	38 42.2%	44 48.9%	8 8.9%
	不明	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%

※管理業務を「管理会社にすべて委託」「管理会社に一部委託」の組合のみ集計

(6) 管理委託契約書の有無

管理委託契約書の有無について、全体では「有」が98.4%となっており、そのうち契約書の作成者は「管理会社」が74.3%と最も高くなっている。

総管理戸数別に見ると、61戸以上の大規模マンションは、全て管理委託契約書「有」となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	契約書の作成者			無	不明	
			管理会社	管理組合	不明			
			割合	割合	割合			
合計	320	315	234	8	73	4	1	
	100.0%	98.4%	74.3%	2.5%	23.2%	1.3%	0.3%	
総管理戸数	20戸以下	19	17	11	0	6	1	1
		100.0%	89.5%	64.7%	0.0%	35.3%	5.3%	5.3%
	21-40戸	87	87	59	3	25	0	0
		100.0%	100.0%	67.8%	3.4%	28.7%	0.0%	0.0%
	41-60戸	76	74	53	1	20	2	0
		100.0%	97.4%	71.6%	1.4%	27.0%	2.6%	0.0%
	61-80戸	54	54	44	0	10	0	0
		100.0%	100.0%	81.5%	0.0%	18.5%	0.0%	0.0%
	81-100戸	31	31	23	3	5	0	0
	100.0%	100.0%	74.2%	9.7%	16.1%	0.0%	0.0%	
101-150戸	30	30	25	1	4	0	0	
	100.0%	100.0%	83.3%	3.3%	13.3%	0.0%	0.0%	
151-200戸	10	10	8	0	2	0	0	
	100.0%	100.0%	80.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	
201戸以上	12	12	11	0	1	0	0	
	100.0%	100.0%	91.7%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	
不明	1	0	-	-	-	1	0	
	100.0%	0.0%	-	-	-	100.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	5	5	5	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	52	52	38	4	10	0	0
		100.0%	100.0%	73.1%	7.7%	19.2%	0.0%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	68	67	50	0	17	1	0
		100.0%	98.5%	74.6%	0.0%	25.4%	1.5%	0.0%
昭和56年～昭和60年	104	102	73	3	26	1	1	
	100.0%	98.1%	71.6%	2.9%	25.5%	1.0%	1.0%	
昭和61年～平成2年	90	89	68	1	20	1	0	
	100.0%	98.9%	76.4%	1.1%	22.5%	1.1%	0.0%	
不明	1	0	-	-	-	1	0	
	100.0%	0.0%	-	-	-	100.0%	0.0%	

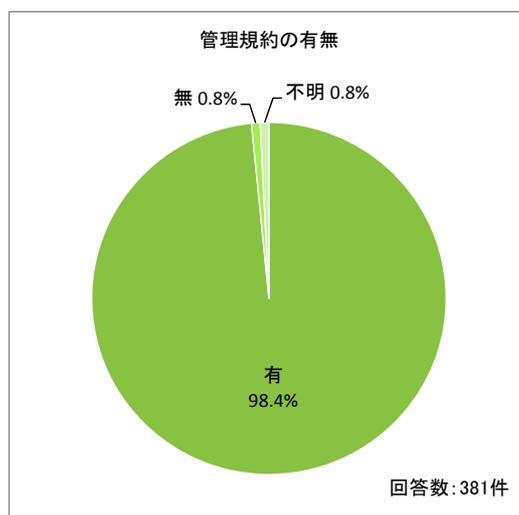
※管理業務を「管理会社にすべて委託」「管理会社に一部委託」の組合のみ集計

3-6. 管理規約等

(1) 管理規約の有無

管理規約の有無について、全体では「有」が98.4%となっている。

「無」については、昭和55年以前に建設された20戸以下のマンションのみ回答がある(0.8%)。



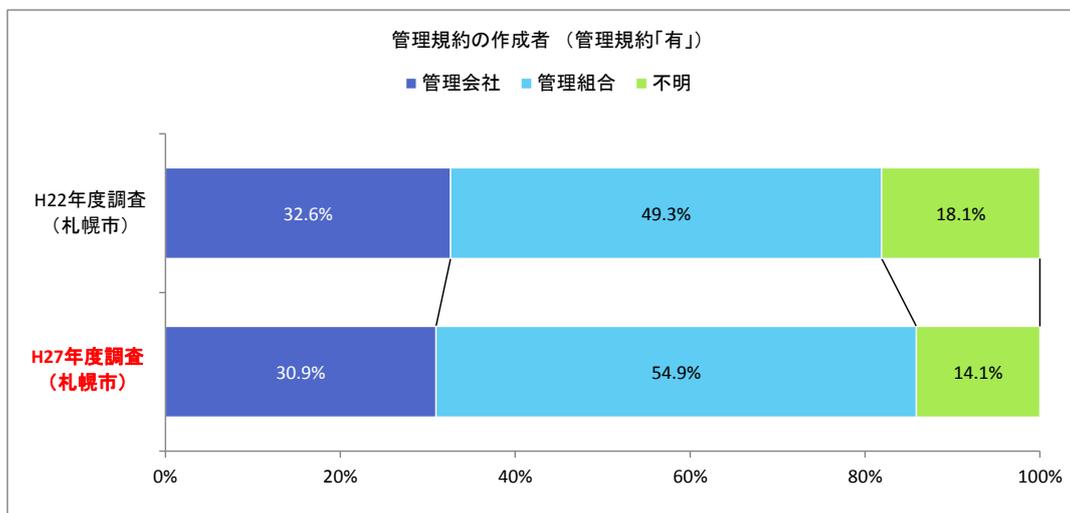
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有	無	不明
合計		381 100.0%	375 98.4%	3 0.8%	3 0.8%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	25 89.3%	3 10.7%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	112 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	41-60戸	83 100.0%	82 98.8%	0 0.0%	1 1.2%
	61-80戸	56 100.0%	55 98.2%	0 0.0%	1 1.8%
	81-100戸	35 100.0%	35 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	38 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	11 91.7%	0 0.0%	1 8.3%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	12 100.0%	4 33.3%	0 0.0%	8 66.7%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	64 98.5%	1 1.5%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	82 96.5%	2 2.4%	1 1.2%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	116 98.3%	0 0.0%	2 1.7%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	97 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%

(2) 管理規約の作成者及び作成予定

管理規約の作成者及び作成予定について、管理規約が「有」の場合の作成者は「管理組合」が54.9%、「管理会社」が30.9%の順で高くなっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「管理組合」が49.3%、「管理会社」が32.6%だったため、前回調査よりも「管理組合」の割合が高くなっている。



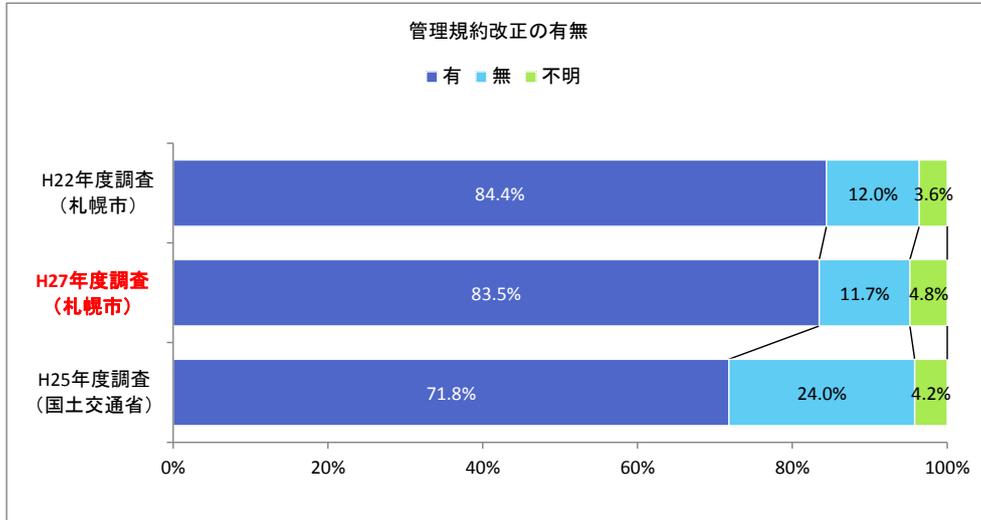
上：管理組合数 下：構成比

	管理規約 有	規約の作成者			管理規約 無	作成予定			
		管理会社	管理組合	不明		無	有	不明	
合計	375 100.0%	116 30.9%	206 54.9%	53 14.1%	3 100.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	
総 管 理 戸 数	20戸以下	25 100.0%	8 32.0%	13 52.0%	4 16.0%	3 100.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%
	21-40戸	112 100.0%	42 37.5%	48 42.9%	22 19.6%	0 -	-	-	-
	41-60戸	82 100.0%	21 25.6%	45 54.9%	16 19.5%	0 -	-	-	-
	61-80戸	55 100.0%	24 43.6%	27 49.1%	4 7.3%	0 -	-	-	-
	81-100戸	35 100.0%	8 22.9%	23 65.7%	4 11.4%	0 -	-	-	-
	101-150戸	38 100.0%	8 21.1%	29 76.3%	1 2.6%	0 -	-	-	-
	151-200戸	11 100.0%	2 18.2%	8 72.7%	1 9.1%	0 -	-	-	-
	201戸以上	13 100.0%	2 15.4%	11 84.6%	0 0.0%	0 -	-	-	-
	不明	4 100.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 -	-	-	-
完 成 年 次	～昭和45年	12 100.0%	2 16.7%	9 75.0%	1 8.3%	0 -	-	-	-
	昭和46年～昭和50年	64 100.0%	8 12.5%	49 76.6%	7 10.9%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	82 100.0%	29 35.4%	41 50.0%	12 14.6%	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%
	昭和56年～昭和60年	116 100.0%	34 29.3%	64 55.2%	18 15.5%	0 -	-	-	-
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	42 43.3%	41 42.3%	14 14.4%	0 -	-	-	-
	不明	4 100.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 -	-	-	-

(3) 管理規約の改正

管理規約の改正について、全体では「有」が83.5%、「無」が11.7%となっている。

総管理戸数別に見ると、大規模マンションほど管理規約の改正「有」の割合が高くなる傾向がある。「有」の割合は、札幌市の前回調査（H22年度）と比較するとほぼ同程度だが、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると高くなっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

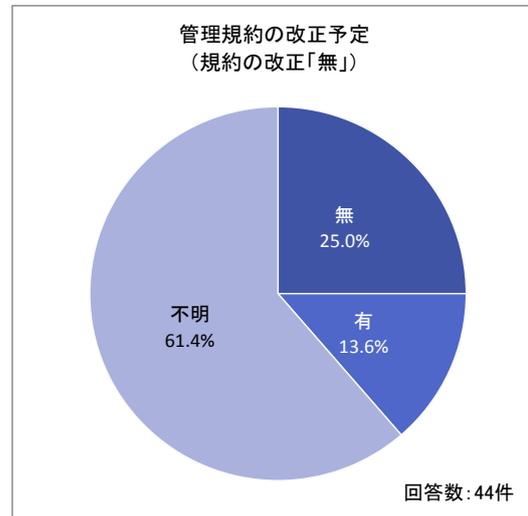
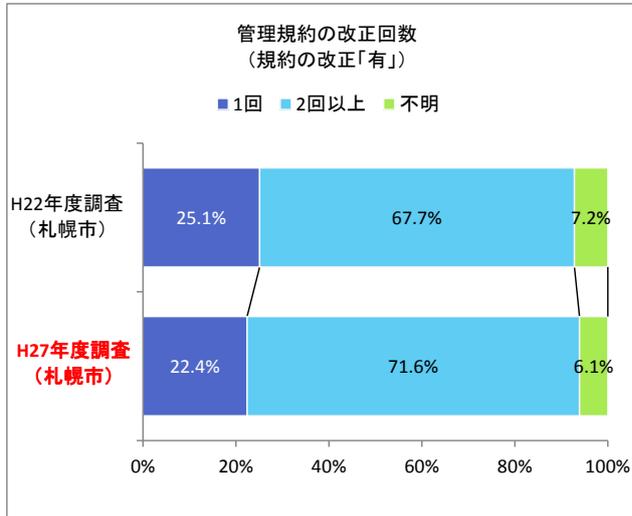
		合計	有	無	不明
合計		375	313	44	18
		100.0%	83.5%	11.7%	4.8%
総管理戸数	20戸以下	25	17	7	1
		100.0%	68.0%	28.0%	4.0%
	21-40戸	112	88	18	6
		100.0%	78.6%	16.1%	5.4%
	41-60戸	82	75	3	4
		100.0%	91.5%	3.7%	4.9%
	61-80戸	55	45	6	4
		100.0%	81.8%	10.9%	7.3%
	81-100戸	35	31	1	3
	100.0%	88.6%	2.9%	8.6%	
101-150戸	38	32	6	0	
	100.0%	84.2%	15.8%	0.0%	
151-200戸	11	9	2	0	
	100.0%	81.8%	18.2%	0.0%	
201戸以上	13	13	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	
不明	4	3	1	0	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	12	8	4	0
		100.0%	66.7%	33.3%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	64	58	4	2
		100.0%	90.6%	6.3%	3.1%
	昭和51年～昭和55年	82	68	10	4
		100.0%	82.9%	12.2%	4.9%
昭和56年～昭和60年	116	93	15	8	
	100.0%	80.2%	12.9%	6.9%	
昭和61年～平成2年	97	83	10	4	
	100.0%	85.6%	10.3%	4.1%	
不明	4	3	1	0	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	

※管理規約「有」のみ集計

(4) 管理規約の改正回数と改正予定

管理規約の改正回数と改正予定について、管理規約の改正が「有」の場合の改正回数は「2回以上」が71.6%と最も高くなっている。また、管理規約の改正が「無」の場合の改正予定は「無」が25.0%、「有」が13.6%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、改正回数「1回」が25.1%、「2回以上」が67.7%だったため、前回調査よりも改正回数が増えている傾向が見られる。



上: 管理組合数 下: 構成比

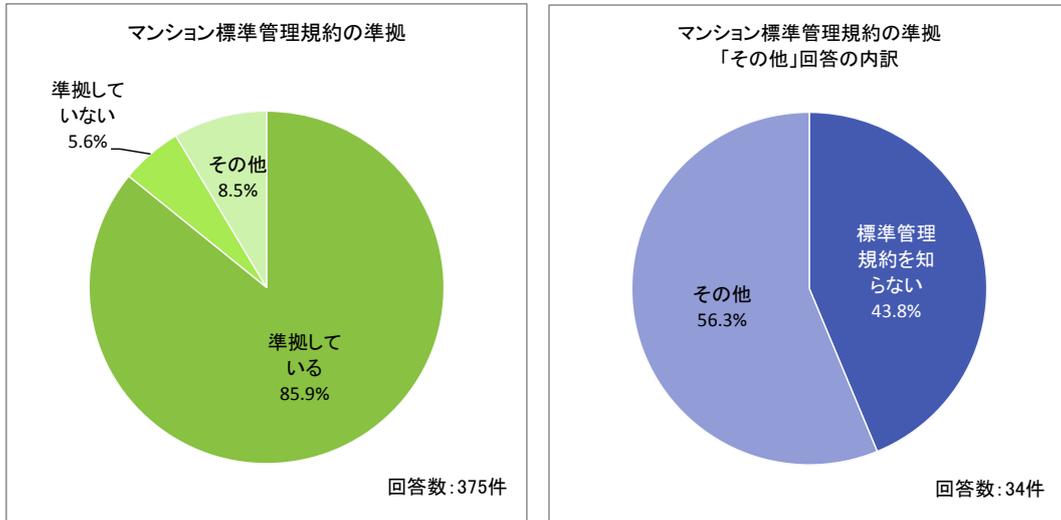
	管理規約 改正 有	改正回数			管理規約 改正 無	改正予定			
		1回	2回以上	不明		無	有	不明	
合計	313 100.0%	70 22.4%	224 71.6%	19 6.1%	44 100.0%	11 25.0%	6 13.6%	27 61.4%	
総 管 理 戸 数	20戸以下	17 100.0%	5 29.4%	12 70.6%	0 0.0%	7 100.0%	2 28.6%	1 14.3%	4 57.1%
	21-40戸	88 100.0%	28 31.8%	51 58.0%	9 10.2%	18 100.0%	2 11.1%	3 16.7%	13 72.2%
	41-60戸	75 100.0%	16 21.3%	56 74.7%	3 4.0%	3 100.0%	1 33.3%	0 0.0%	2 66.7%
	61-80戸	45 100.0%	6 13.3%	38 84.4%	1 2.2%	6 100.0%	2 33.3%	2 33.3%	2 33.3%
	81-100戸	31 100.0%	5 16.1%	24 77.4%	2 6.5%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	101-150戸	32 100.0%	7 21.9%	23 71.9%	2 6.3%	6 100.0%	4 66.7%	0 0.0%	2 33.3%
	151-200戸	9 100.0%	1 11.1%	8 88.9%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	201戸以上	13 100.0%	2 15.4%	11 84.6%	0 0.0%	0 -	-	-	-
	不明	3 100.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
完 成 年 次	～昭和45年	8 100.0%	2 25.0%	5 62.5%	1 12.5%	4 100.0%	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%
	昭和46年～昭和50年	58 100.0%	10 17.2%	45 77.6%	3 5.2%	4 100.0%	1 25.0%	1 25.0%	2 50.0%
	昭和51年～昭和55年	68 100.0%	13 19.1%	51 75.0%	4 5.9%	10 100.0%	2 20.0%	1 10.0%	7 70.0%
	昭和56年～昭和60年	93 100.0%	23 24.7%	67 72.0%	3 3.2%	15 100.0%	6 40.0%	2 13.3%	7 46.7%
	昭和61年～平成2年	83 100.0%	22 26.5%	55 66.3%	6 7.2%	10 100.0%	2 20.0%	1 10.0%	7 70.0%
	不明	3 100.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%

※管理規約「有」のみ集計

(5) マンション標準管理規約の準拠

マンション標準管理規約の準拠について、全体では「準拠している」が85.9%、「準拠していない」が5.6%であった。

また、「その他」の内訳として、「標準管理規約を知らない」が43.8%で、小規模なマンションほど割合が高くなる傾向がある。



上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	準拠している	準拠していない	その他	標準管理規約を知らない	その他
合計		375	322	21	32	14	18
		100.0%	85.9%	5.6%	8.5%	43.8%	56.3%
総管理戸数	20戸以下	25	17	3	5	3	2
		100.0%	68.0%	12.0%	20.0%	60.0%	40.0%
	21-40戸	112	92	8	12	7	5
		100.0%	82.1%	7.1%	10.7%	58.3%	41.7%
	41-60戸	82	69	6	7	3	4
		100.0%	84.1%	7.3%	8.5%	42.9%	57.1%
	61-80戸	55	52	1	2	0	2
		100.0%	94.5%	1.8%	3.6%	0.0%	100.0%
	81-100戸	35	32	0	3	0	3
	100.0%	91.4%	0.0%	8.6%	0.0%	100.0%	
101-150戸	38	33	2	3	1	2	
	100.0%	86.8%	5.3%	7.9%	33.3%	66.7%	
151-200戸	11	11	0	0	-	-	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	-	-	
201戸以上	13	13	0	0	-	-	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	-	-	
不明	4	3	1	0	-	-	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	-	-	
完成年次	～昭和45年	12	9	1	2	1	1
		100.0%	75.0%	8.3%	16.7%	50.0%	50.0%
	昭和46年～昭和50年	64	57	4	3	1	2
		100.0%	89.1%	6.3%	4.7%	33.3%	66.7%
	昭和51年～昭和55年	82	71	4	7	2	5
		100.0%	86.6%	4.9%	8.5%	28.6%	71.4%
	昭和56年～昭和60年	116	97	6	13	7	6
	100.0%	83.6%	5.2%	11.2%	53.8%	46.2%	
昭和61年～平成2年	97	85	5	7	3	4	
	100.0%	87.6%	5.2%	7.2%	42.9%	57.1%	
不明	4	3	1	0	-	-	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	-	-	

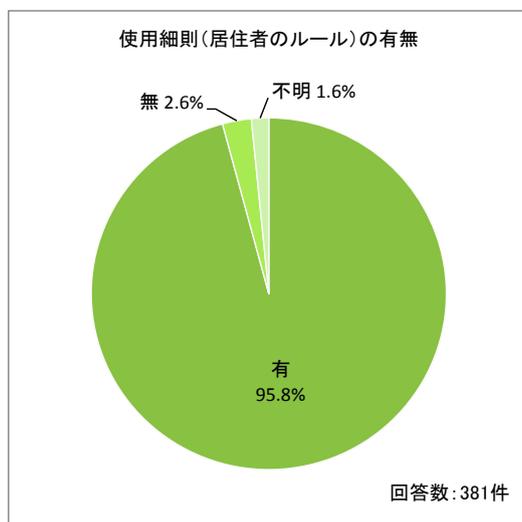
※管理規約「有」のみ集計

マンション標準管理規約の準拠「その他」の記入内容
準拠しているが必要により変更している。

(6) 使用細則（居住者のルール）の有無

使用細則（居住者のルール）の有無について、全体では「有」が 95.8%、「無」が 2.6%となっている。

総管理戸数別で見ると、「有」の割合は 151 戸以上の大規模マンションでは 100%だが、40 戸以下のマンションでは、95%を下回っている。



上: 管理組合数 下: 構成比

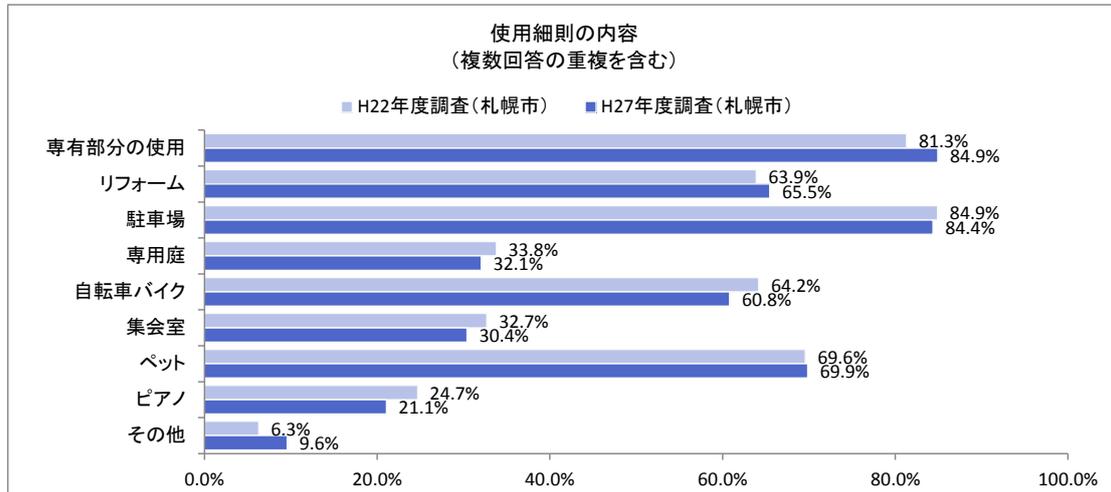
		合計	有	無	不明
合計		381 100.0%	365 95.8%	10 2.6%	6 1.6%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	26 92.9%	1 3.6%	1 3.6%
	21-40戸	112 100.0%	106 94.6%	5 4.5%	1 0.9%
	41-60戸	83 100.0%	80 96.4%	2 2.4%	1 1.2%
	61-80戸	56 100.0%	54 96.4%	0 0.0%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	34 97.1%	0 0.0%	1 2.9%
	101-150戸	38 100.0%	37 97.4%	1 2.6%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	63 96.9%	2 3.1%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	80 94.1%	2 2.4%	3 3.5%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	112 94.9%	3 2.5%	3 2.5%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	95 97.9%	2 2.1%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%

(7) 使用細則の内容

使用細則の内容について、全体では「専有部分の使用」が 84.9%と最も高く、次いで「駐車場」が 84.4%、「ペット」が 69.9%となっている。

総管理戸数別で見ると、「専有部分の使用」については、管理戸数の多いマンションほど割合が高くなる傾向がある。

上位3項目は、札幌市の前回調査（H22年度）でも一致しているが、前回調査では「駐車場」が 84.9%で最も高い割合だった。



※複数回答の重複含む

上:管理組合数 下:構成比

	管理組合数	専有部分の使用	リフォーム	駐車場	専用庭	自転車バイク	集会室	ペット	ピアノ	その他	
											構成比
合計	365	310	239	308	117	222	111	255	77	35	
	100.0%	84.9%	65.5%	84.4%	32.1%	60.8%	30.4%	69.9%	21.1%	9.6%	
総管理戸数	20戸以下	26	19	11	18	5	10	1	15	3	4
		100.0%	73.1%	42.3%	69.2%	19.2%	38.5%	3.8%	57.7%	11.5%	15.4%
	21-40戸	106	88	65	91	35	58	13	73	21	11
		100.0%	83.0%	61.3%	85.8%	33.0%	54.7%	12.3%	68.9%	19.8%	10.4%
	41-60戸	80	68	51	67	28	46	18	54	13	9
		100.0%	85.0%	63.8%	83.8%	35.0%	57.5%	22.5%	67.5%	16.3%	11.3%
	61-80戸	54	47	35	49	18	39	27	38	11	4
		100.0%	87.0%	64.8%	90.7%	33.3%	72.2%	50.0%	70.4%	20.4%	7.4%
	81-100戸	34	27	27	28	8	20	14	25	11	2
	100.0%	79.4%	79.4%	82.4%	23.5%	58.8%	41.2%	73.5%	32.4%	5.9%	
101-150戸	37	36	29	32	13	31	21	30	10	1	
	100.0%	97.3%	78.4%	86.5%	35.1%	83.8%	56.8%	81.1%	27.0%	2.7%	
151-200戸	12	12	9	11	5	8	8	9	3	1	
	100.0%	100.0%	75.0%	91.7%	41.7%	66.7%	66.7%	75.0%	25.0%	8.3%	
201戸以上	13	12	11	10	5	9	9	10	5	2	
	100.0%	92.3%	84.6%	76.9%	38.5%	69.2%	69.2%	76.9%	38.5%	15.4%	
不明	3	1	1	2	0	1	0	1	0	1	
	100.0%	33.3%	33.3%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	
完成年次	～昭和45年	12	9	3	7	2	5	2	6	3	1
		100.0%	75.0%	25.0%	58.3%	16.7%	41.7%	16.7%	50.0%	25.0%	8.3%
	昭和46年～昭和50年	63	53	48	48	7	39	15	50	13	8
		100.0%	84.1%	76.2%	76.2%	11.1%	61.9%	23.8%	79.4%	20.6%	12.7%
	昭和51年～昭和55年	80	67	54	69	25	51	26	62	21	6
		100.0%	83.8%	67.5%	86.3%	31.3%	63.8%	32.5%	77.5%	26.3%	7.5%
昭和56年～昭和60年	112	97	69	97	40	67	39	72	22	12	
	100.0%	86.6%	61.6%	86.6%	35.7%	59.8%	34.8%	64.3%	19.6%	10.7%	
昭和61年～平成2年	95	83	64	85	43	59	29	64	18	7	
	100.0%	87.4%	67.4%	89.5%	45.3%	62.1%	30.5%	67.4%	18.9%	7.4%	
不明	3	1	1	2	0	1	0	1	0	1	
	100.0%	33.3%	33.3%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	

※使用細則「有」のみ集計

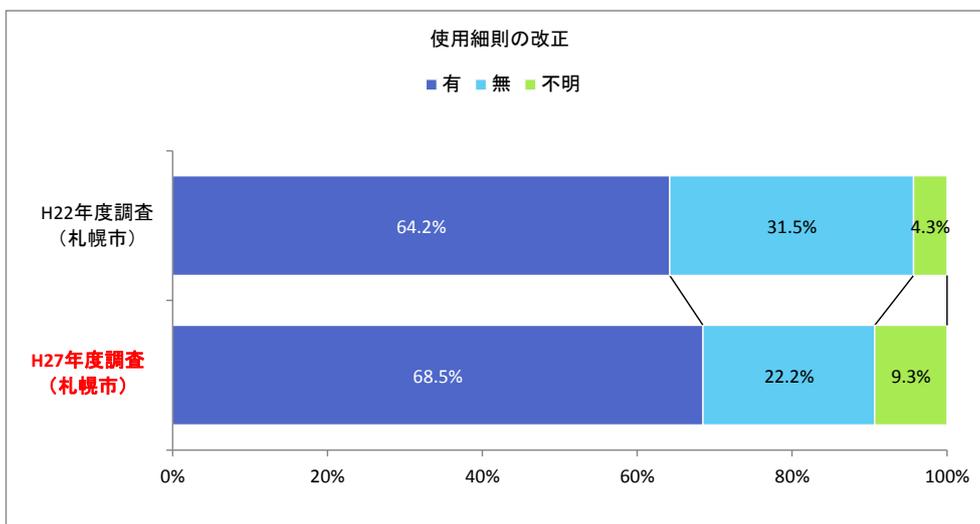
使用細則の内容「その他」の記入内容
防犯カメラ映像使用細則、防犯カメラ修繕積立金運用、役員選任細則、動物を飼わない、日常生活について、役員の選任、慰留に関する、弔慰金贈呈、物置使用細則、トランクルーム、親睦会、名簿の作成・保管、店舗、事務所、建物使用細則、文書保管、名簿作成・保管細則

(8) 使用細則の改正の有無

使用細則の改正の有無について、全体では「有」が68.5%、「無」が22.2%となっている。

総管理戸数別に見ると、「20戸以下」のみ、「有」よりも「無」の割合が高くなっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では「有」が64.2%、「無」が31.5%であり、「有」の割合は前回より高く、「無」の割合は前回よりも低くなっている。



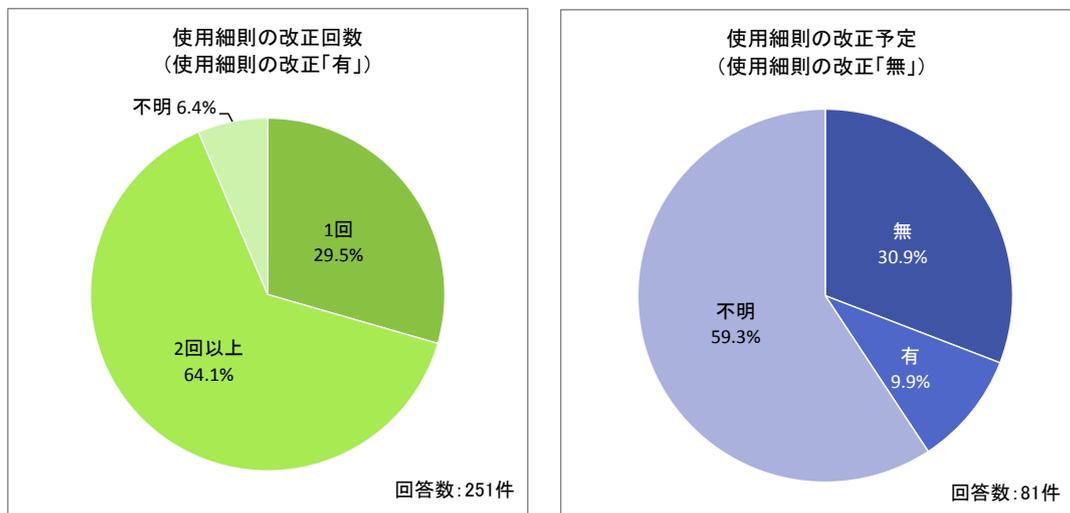
		上: 管理組合数 下: 構成比			
		合計	有	無	不明
合計		365 100.0%	250 68.5%	81 22.2%	34 9.3%
総管理戸数	20戸以下	26 100.0%	10 38.5%	13 50.0%	3 11.5%
	21-40戸	106 100.0%	60 56.6%	34 32.1%	12 11.3%
	41-60戸	80 100.0%	63 78.8%	11 13.8%	6 7.5%
	61-80戸	54 100.0%	39 72.2%	9 16.7%	6 11.1%
	81-100戸	34 100.0%	25 73.5%	5 14.7%	4 11.8%
	101-150戸	37 100.0%	31 83.8%	5 13.5%	1 2.7%
	151-200戸	12 100.0%	10 83.3%	0 0.0%	2 16.7%
	201戸以上	13 100.0%	10 76.9%	3 23.1%	0 0.0%
	不明	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	8 66.7%	3 25.0%	1 8.3%
	昭和46年～昭和50年	63 100.0%	42 66.7%	15 23.8%	6 9.5%
	昭和51年～昭和55年	80 100.0%	56 70.0%	17 21.3%	7 8.8%
	昭和56年～昭和60年	112 100.0%	76 67.9%	24 21.4%	12 10.7%
	昭和61年～平成2年	95 100.0%	66 69.5%	21 22.1%	8 8.4%
	不明	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%

※使用細則「有」のみ集計

(9) 使用細則の改正回数と改正予定

使用細則の改正回数と改正予定について、使用細則の改正が「有」の場合の改正回数は「2回以上」が64.1%、「1回」が29.5%となっている。また、使用細則の改正が「無」の場合の改正予定は、「無」が30.9%、「有」が9.9%だが、半数以上のマンションが「不明」(59.3%)と回答している。

総管理戸数別に見ると、改正回数「2回以上」は管理戸数が少ないマンションほど割合が低くなる。



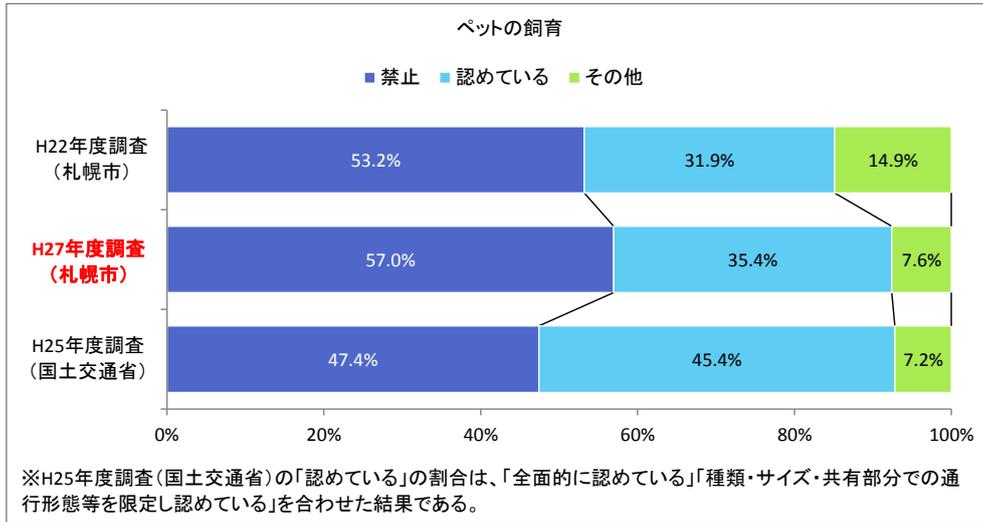
上:管理組合数 下:構成比

	使用細則の改正有	改正回数			使用細則の改正無	改正予定			
		1回	2回以上	不明		無	有	不明	
合計	251 100.0%	74 29.5%	161 64.1%	16 6.4%	81 100.0%	25 30.9%	8 9.9%	48 59.3%	
総管理戸数	20戸以下	11 100.0%	5 45.5%	6 54.5%	0 0.0%	13 100.0%	4 30.8%	1 7.7%	8 61.5%
	21-40戸	60 100.0%	21 35.0%	31 51.7%	8 13.3%	34 100.0%	10 29.4%	1 2.9%	23 67.6%
	41-60戸	63 100.0%	25 39.7%	35 55.6%	3 4.8%	11 100.0%	4 36.4%	2 18.2%	5 45.5%
	61-80戸	39 100.0%	10 25.6%	29 74.4%	0 0.0%	9 100.0%	3 33.3%	2 22.2%	4 44.4%
	81-100戸	25 100.0%	3 12.0%	20 80.0%	2 8.0%	5 100.0%	2 40.0%	1 20.0%	2 40.0%
	101-150戸	31 100.0%	9 29.0%	20 64.5%	2 6.5%	5 100.0%	2 40.0%	1 20.0%	2 40.0%
	151-200戸	10 100.0%	1 10.0%	9 90.0%	0 0.0%	0 -	-	-	-
	201戸以上	10 100.0%	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%
完成年次	~昭和45年	8 100.0%	2 25.0%	5 62.5%	1 12.5%	3 100.0%	1 33.3%	0 0.0%	2 66.7%
	昭和46年~昭和50年	42 100.0%	12 28.6%	27 64.3%	3 7.1%	15 100.0%	5 33.3%	2 13.3%	8 53.3%
	昭和51年~昭和55年	57 100.0%	17 29.8%	38 66.7%	2 3.5%	17 100.0%	3 17.6%	2 11.8%	12 70.6%
	昭和56年~昭和60年	76 100.0%	21 27.6%	52 68.4%	3 3.9%	24 100.0%	6 25.0%	4 16.7%	14 58.3%
	昭和61年~平成2年	66 100.0%	22 33.3%	38 57.6%	6 9.1%	21 100.0%	10 47.6%	0 0.0%	11 52.4%

(10) ペットの飼育①

ペットの飼育について、全体では「禁止」が57.0%、「認めている」が35.4%となっている。

「札幌市の前回調査（H22年度）」と比較すると、「禁止」の割合はやや高くなり、国土交通省の全国調査（H25年度）と比較すると、「禁止」の割合は10ポイントほど高くなっている。



		合計	禁止	認めている	その他
合計		381 100.0%	217 57.0%	135 35.4%	29 7.6%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	14 50.0%	11 39.3%	3 10.7%
	21-40戸	112 100.0%	66 58.9%	39 34.8%	7 6.3%
	41-60戸	83 100.0%	46 55.4%	28 33.7%	9 10.8%
	61-80戸	56 100.0%	31 55.4%	18 32.1%	7 12.5%
	81-100戸	35 100.0%	21 60.0%	14 40.0%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	24 63.2%	13 34.2%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	7 58.3%	4 33.3%	1 8.3%
	201戸以上	13 100.0%	6 46.2%	7 53.8%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	7 58.3%	4 33.3%	1 8.3%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	38 58.5%	26 40.0%	1 1.5%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	43 50.6%	31 36.5%	11 12.9%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	71 60.2%	39 33.1%	8 6.8%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	56 57.7%	34 35.1%	7 7.2%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%

上:管理組合数 下:構成比

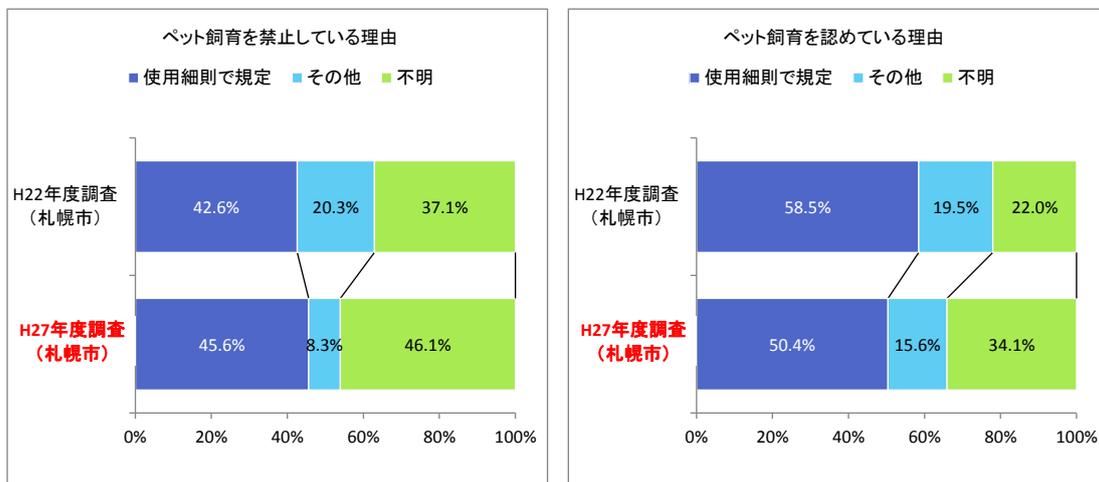
ペットの飼育について「その他」の記入内容
苦情があれば対応する、他の居住者に迷惑または危害を与える恐れがある動物等を飼育研究しない事(原文のまま)、禁止項目を規定していない、基本は禁止だが例外あり、他の居住者の迷惑になる飼育は不可、区分所有者間で合意、3年前規約改正時に一代限りの条件を付けて変更、理事会にて不問

(11) ペットの飼育②

ペットの飼育を禁止している理由として「使用細則で規定」が45.6%となっている。札幌市の前回調査（H22年度）では、42.6%だったため、本調査ではやや割合が高くなった。

また、ペットの飼育を認めている理由として「使用細則で規定」が50.4%となっている。札幌市の前回調査（H22年度）では、58.5%であり、本調査では割合が低くなった。

総管理戸数別で見ると、「20戸以下」では「ペット飼育禁止の理由」「ペット飼育認めている理由」ともに「不明」の割合が高い。



上: 管理組合数 下: 構成比

	ペット飼育禁止	禁止の理由			ペット飼育認めている	認めている理由		
		使用細則で規定	その他	不明		使用細則で規定	その他	不明
合計	217 100.0%	99 45.6%	18 8.3%	100 46.1%	135 100.0%	68 50.4%	21 15.6%	46 34.1%
総管理戸数	20戸以下	14 100.0%	4 28.6%	0 0.0%	10 71.4%	11 100.0%	3 27.3%	7 63.6%
	21-40戸	66 100.0%	31 47.0%	4 6.1%	31 47.0%	39 100.0%	18 46.2%	14 35.9%
	41-60戸	46 100.0%	18 39.1%	4 8.7%	24 52.2%	28 100.0%	13 46.4%	10 35.7%
	61-80戸	31 100.0%	17 54.8%	4 12.9%	10 32.3%	18 100.0%	10 55.6%	4 22.2%
	81-100戸	21 100.0%	7 33.3%	3 14.3%	11 52.4%	14 100.0%	10 71.4%	2 14.3%
	101-150戸	24 100.0%	9 37.5%	2 8.3%	13 54.2%	13 100.0%	7 53.8%	5 38.5%
	151-200戸	7 100.0%	5 71.4%	1 14.3%	1 14.3%	4 100.0%	3 75.0%	1 25.0%
	201戸以上	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	4 57.1%	2 28.6%
	不明	2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%
	完成年次	～昭和45年	7 100.0%	3 42.9%	0 0.0%	4 57.1%	4 100.0%	2 50.0%
昭和46年～昭和50年		38 100.0%	24 63.2%	5 13.2%	9 23.7%	26 100.0%	15 57.7%	7 26.9%
昭和51年～昭和55年		43 100.0%	16 37.2%	3 7.0%	24 55.8%	31 100.0%	20 64.5%	7 22.6%
昭和56年～昭和60年		71 100.0%	26 36.6%	3 4.2%	42 59.2%	39 100.0%	16 41.0%	14 35.9%
昭和61年～平成2年		56 100.0%	28 50.0%	7 12.5%	21 37.5%	34 100.0%	15 44.1%	15 44.1%
不明		2 100.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%

ペットの飼育禁止理由「その他」の記入内容

迷惑・危害の恐れのあるもの、管理規約、一代に限り容認、使用細則で規定しているが黙認、慣習、原則禁止（一部黙認）、居住者の多数決 ほか

ペットの飼育を認めている理由「その他」の記入内容

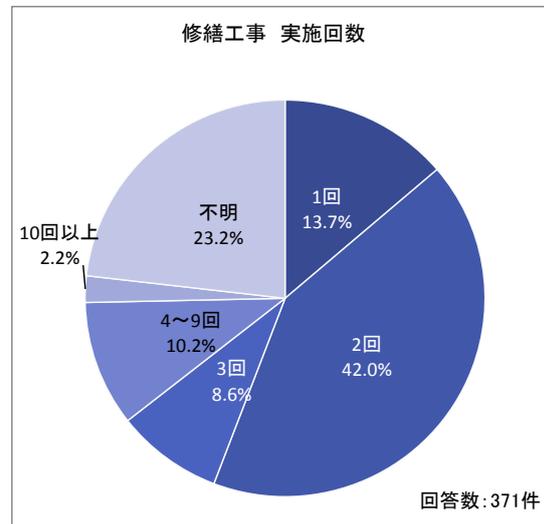
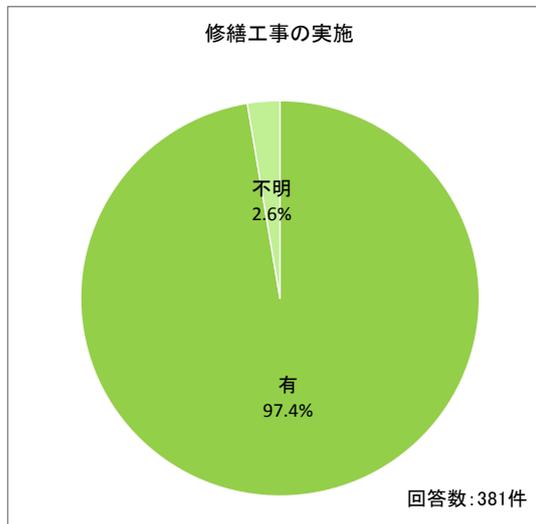
規定がない、黙認、小動物に限る、小鳥、魚、使用規則、理事会決定、各戸自由判断、ペット細則、実情にそって、管理規約で条件あり、承認事項、届出制（事務所面接）、1代限り認可 ほか

3-7. 建物・設備の維持管理（修繕工事等）

（1）修繕工事の実施①（実施状況と実施回数）

修繕工事の実施について、全体では「有」が97.4%、「不明」が2.6%である。実施回数は「2回」が42.0%と最も高く、次いで「1回」の13.7%となっている。

完成年次別で見ると、古いマンションほど修繕回数が多くなる傾向がある。



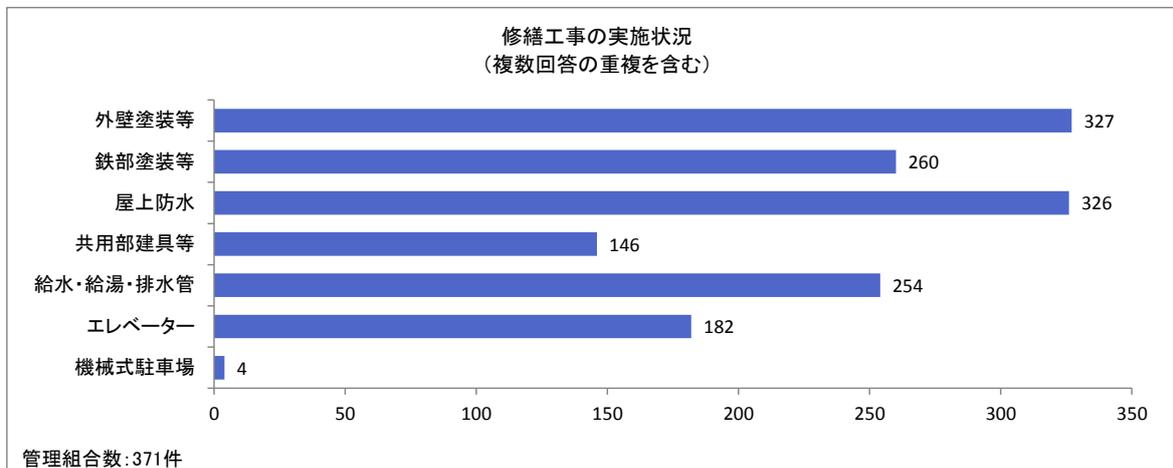
上:管理組合数 下:構成比

	合計	有	実施回数						不明	不明
			1回	2回	3回	4~9回	10回以上	不明		
合計	381 100.0%	371 97.4%	51 13.7%	156 42.0%	32 8.6%	38 10.2%	8 2.2%	86 23.2%	10 2.6%	
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	25 89.3%	4 16.0%	11 44.0%	0 0.0%	4 16.0%	0 0.0%	6 24.0%	3 10.7%
	21-40戸	112 100.0%	112 100.0%	18 16.1%	53 47.3%	4 3.6%	9 8.0%	2 1.8%	26 23.2%	0 0.0%
	41-60戸	83 100.0%	78 94.0%	16 20.5%	28 35.9%	7 9.0%	6 7.7%	1 1.3%	20 25.6%	5 6.0%
	61-80戸	56 100.0%	55 98.2%	5 9.1%	24 43.6%	6 10.9%	8 14.5%	2 3.6%	10 18.2%	1 1.8%
	81-100戸	35 100.0%	35 100.0%	3 8.6%	14 40.0%	6 17.1%	5 14.3%	1 2.9%	6 17.1%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	37 97.4%	2 5.4%	12 32.4%	5 13.5%	3 8.1%	2 5.4%	13 35.1%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	1 8.3%	5 41.7%	2 16.7%	2 16.7%	0 0.0%	2 16.7%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	13 100.0%	1 7.7%	8 61.5%	2 15.4%	0 0.0%	0 0.0%	2 15.4%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%
完成年次	~昭和45年	12 100.0%	12 100.0%	1 8.3%	2 16.7%	1 8.3%	4 33.3%	0 0.0%	4 33.3%	0 0.0%
	昭和46年~昭和50年	65 100.0%	63 96.9%	3 4.8%	19 30.2%	3 4.8%	13 20.6%	3 4.8%	22 34.9%	2 3.1%
	昭和51年~昭和55年	85 100.0%	82 96.5%	5 6.1%	34 41.5%	11 13.4%	5 6.1%	2 2.4%	25 30.5%	3 3.5%
	昭和56年~昭和60年	118 100.0%	116 98.3%	15 12.9%	54 46.6%	12 10.3%	12 10.3%	2 1.7%	21 18.1%	2 1.7%
	昭和61年~平成2年	97 100.0%	94 96.9%	26 27.7%	46 48.9%	5 5.3%	3 3.2%	1 1.1%	13 13.8%	3 3.1%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%

(2) 修繕工事の実施②(工事内容、総管理戸数・完成年次別)

修繕工事の工事内容について、全体では「外壁塗装等」が88.1%と最も高く、次いで「屋上防水」が87.9%である。

「給水・給湯・排水管」は、完成年次が「～昭和45年」では91.7%の割合だが、「昭和61年～平成2年」では54.3%と、新しいマンションほど割合が低くなる傾向がある。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	外壁塗装等	鉄部塗装等	屋上防水	共用部建具等	給水・給湯・排水管	エレベーター	機械式駐車場
合計		371	327	260	326	146	254	182	4
		100.0%	88.1%	70.1%	87.9%	39.4%	68.5%	-	-
総管理戸数	20戸以下	25	21	13	21	6	12	6	0
		100.0%	84.0%	52.0%	84.0%	24.0%	48.0%	-	-
	21-40戸	112	94	76	95	42	72	45	1
		100.0%	83.9%	67.9%	84.8%	37.5%	64.3%	-	-
	41-60戸	78	69	58	70	34	55	39	1
		100.0%	88.5%	74.4%	89.7%	43.6%	70.5%	-	-
	61-80戸	55	48	36	49	23	40	30	0
		100.0%	87.3%	65.5%	89.1%	41.8%	72.7%	-	-
	81-100戸	35	34	25	33	14	29	23	1
	100.0%	97.1%	71.4%	94.3%	40.0%	82.9%	-	-	
101-150戸	37	33	25	31	12	24	20	1	
	100.0%	89.2%	67.6%	83.8%	32.4%	64.9%	-	-	
151-200戸	12	12	12	12	5	10	8	0	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	41.7%	83.3%	-	-	
201戸以上	13	12	12	12	8	10	10	0	
	100.0%	92.3%	92.3%	92.3%	61.5%	76.9%	-	-	
不明	4	4	3	3	2	2	1	0	
	100.0%	100.0%	75.0%	75.0%	50.0%	50.0%	-	-	
完成年次	～昭和45年	12	9	9	11	6	11	7	1
		100.0%	75.0%	75.0%	91.7%	50.0%	91.7%	-	-
	昭和46年～昭和50年	63	54	41	53	24	50	41	1
		100.0%	85.7%	65.1%	84.1%	38.1%	79.4%	-	-
	昭和51年～昭和55年	82	76	62	74	30	66	39	0
		100.0%	92.7%	75.6%	90.2%	36.6%	80.5%	-	-
	昭和56年～昭和60年	116	100	74	101	45	74	68	2
	100.0%	86.2%	63.8%	87.1%	38.8%	63.8%	-	-	
昭和61年～平成2年	94	84	71	84	39	51	26	0	
	100.0%	89.4%	75.5%	89.4%	41.5%	54.3%	-	-	
不明	4	4	3	3	2	2	1	0	
	100.0%	100.0%	75.0%	75.0%	50.0%	50.0%	-	-	

※修繕工事の実施「有」のみ集計

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

(3) 修繕工事の実施③ (工事内容、経過年数・実施回数別)

修繕工事の実施について、経過年数別にみると「外壁塗装等」は「9～10年目」が12.8%、「屋上防水」は「15～16年目」が12.0%と最も高くなっている。札幌市の前回調査（H22年度）では、「外壁塗装等」は「15～16年目」が14.0%、「屋上防水」は「9～10年目」が13.8%だった。

「鉄部塗装等」、「共用部建具等」、「給水・給湯・排水管」はいずれも「1～2年目」が最も高く、15.0%、15.8%、11.0%となっている。全体的に、2～4年目、9～10年目、15～16年目に修繕工事が集中している。

実施回数別に見ると「外壁塗装等」、「鉄部塗装等」、「屋上防水」は「2回」が最も割合が高く、「共用部建具等」と「給水・給湯・排水管」は「1回」が最も高い割合となっており、この傾向は、札幌市の前回調査（H22年度）でも同様となっている。

		上:管理組合数 下:構成比						
		外壁塗装等	鉄部塗装等	屋上防水	共用部建具等	給水・給湯・排水管	エレベーター	機械式
合計		327 100.0%	260 100.0%	326 100.0%	146 100.0%	254 100.0%	182 -	4 -
経過年数	1年未満	3 0.9%	4 1.5%	7 2.1%	8 5.5%	2 0.8%	4 -	0 -
	1～2年目	33 10.1%	39 15.0%	36 11.0%	23 15.8%	28 11.0%	32 -	0 -
	3～4年目	34 10.4%	27 10.4%	31 9.5%	13 8.9%	19 7.5%	25 -	0 -
	5～6年目	22 6.7%	24 9.2%	31 9.5%	8 5.5%	17 6.7%	17 -	0 -
	7～8年目	19 5.8%	14 5.4%	19 5.8%	5 3.4%	17 6.7%	11 -	1 -
	9～10年目	42 12.8%	24 9.2%	31 9.5%	8 5.5%	24 9.4%	11 -	0 -
	11～12年目	28 8.6%	17 6.5%	24 7.4%	11 7.5%	12 4.7%	5 -	0 -
	13～14年目	29 8.9%	20 7.7%	19 5.8%	8 5.5%	9 3.5%	2 -	0 -
	15～16年目	34 10.4%	26 10.0%	39 12.0%	10 6.8%	20 7.9%	3 -	0 -
	17～18年目	8 2.4%	7 2.7%	8 2.5%	3 2.1%	6 2.4%	1 -	0 -
	19～20年目	18 5.5%	10 3.8%	18 5.5%	8 5.5%	22 8.7%	7 -	0 -
	21～25年目	9 2.8%	5 1.9%	11 3.4%	10 6.8%	22 8.7%	11 -	1 -
	26～30年目	4 1.2%	3 1.2%	6 1.8%	4 2.7%	7 2.8%	10 -	0 -
	30年目超	10 3.1%	9 3.5%	6 1.8%	10 6.8%	16 6.3%	21 -	0 -
不明	34 10.4%	31 11.9%	40 12.3%	23 15.8%	33 13.0%	23 -	2 -	
実施回数	1回	90 27.5%	74 28.5%	104 31.9%	71 48.6%	193 76.0%	150 -	2 -
	2回	177 54.1%	125 48.1%	158 48.5%	52 35.6%	33 13.0%	15 -	0 -
	3回	38 11.6%	26 10.0%	41 12.6%	8 5.5%	9 3.5%	1 -	0 -
	4回以上	12 3.7%	24 9.2%	9 2.8%	4 2.7%	10 3.9%	2 -	0 -
	不明	10 3.1%	11 4.2%	14 4.3%	11 7.5%	9 3.5%	14 -	2 -

※修繕工事の実施「有」のみ集計

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

(4) 修繕工事の実施④(完成年次別実施回数)

完成年次間わず、「外壁塗装等」「鉄部塗装等」「屋上防水」は、実施回数「2回」の割合が最も高く、「給水・給湯・排水管」「エレベーター」は、実施回数「1回」の割合が最も高くなっている。

昭和50年以前のマンションは、「外壁塗装等」「屋上防水」の実施回数「3回」の割合が、20%を超えている。

上:管理組数 下:構成比

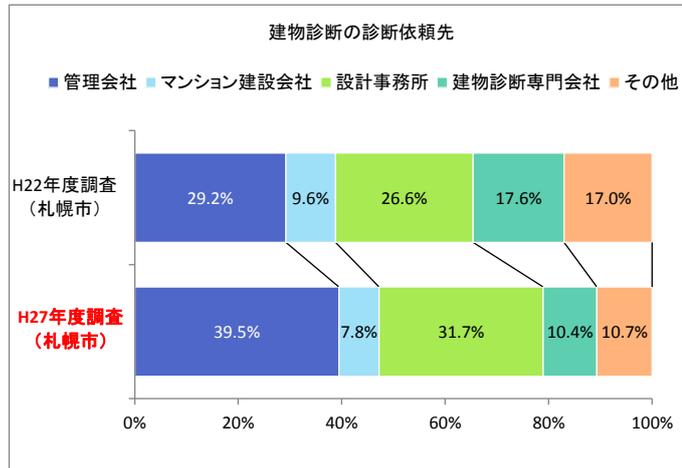
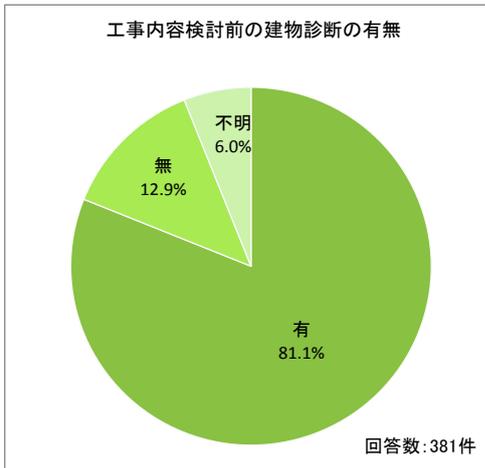
		外壁塗装等	鉄部塗装等	屋上防水	共用部建具等	給水・給湯・排水管	エレベーター	機械式
～昭和45年		9 100.0%	9 100.0%	11 100.0%	6 100.0%	11 100.0%	7 100.0%	1 100.0%
実施回数	1回	2 22.2%	2 22.2%	3 27.3%	5 83.3%	9 81.8%	6 85.7%	0 0.0%
	2回	3 33.3%	4 44.4%	4 36.4%	0 0.0%	2 18.2%	1 14.3%	0 0.0%
	3回	2 22.2%	1 11.1%	3 27.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	4回以上	2 22.2%	2 22.2%	1 9.1%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
昭和46年～昭和50年		54 100.0%	41 100.0%	53 100.0%	24 100.0%	50 100.0%	41 100.0%	1 100.0%
実施回数	1回	7 13.0%	7 17.1%	12 22.6%	8 33.3%	31 62.0%	29 70.7%	0 0.0%
	2回	25 46.3%	15 36.6%	23 43.4%	8 33.3%	10 20.0%	8 19.5%	0 0.0%
	3回	13 24.1%	9 22.0%	11 20.8%	4 16.7%	3 6.0%	0 0.0%	0 0.0%
	4回以上	7 13.0%	7 17.1%	4 7.5%	1 4.2%	4 8.0%	1 2.4%	0 0.0%
	不明	2 3.7%	3 7.3%	3 5.7%	3 12.5%	2 4.0%	3 7.3%	1 100.0%
昭和51年～昭和55年		76 100.0%	62 100.0%	74 100.0%	30 100.0%	66 100.0%	39 100.0%	0
実施回数	1回	19 25.0%	17 27.4%	19 25.7%	16 53.3%	54 81.8%	37 94.9%	0
	2回	40 52.6%	29 46.8%	38 51.4%	10 33.3%	7 10.6%	2 5.1%	0
	3回	13 17.1%	7 11.3%	11 14.9%	1 3.3%	2 3.0%	0 0.0%	0
	4回以上	2 2.6%	5 8.1%	2 2.7%	0 0.0%	1 1.5%	0 0.0%	0
	不明	2 2.6%	4 6.5%	4 5.4%	3 10.0%	2 3.0%	0 0.0%	0
昭和56年～昭和60年		100 100.0%	74 100.0%	101 100.0%	45 100.0%	74 100.0%	68 100.0%	2
実施回数	1回	23 23.0%	17 23.0%	37 36.6%	22 48.9%	60 81.1%	61 89.7%	2 100.0%
	2回	68 68.0%	44 59.5%	49 48.5%	18 40.0%	7 9.5%	1 1.5%	0 0.0%
	3回	7 7.0%	6 8.1%	11 10.9%	2 4.4%	3 4.1%	0 0.0%	0 0.0%
	4回以上	1 1.0%	7 9.5%	2 2.0%	1 2.2%	2 2.7%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	1 1.0%	0 0.0%	2 2.0%	2 4.4%	2 2.7%	6 8.8%	0 0.0%
昭和61年～平成2年		84 100.0%	71 100.0%	84 100.0%	39 100.0%	51 100.0%	26 100.0%	0
実施回数	1回	38 45.2%	30 42.3%	32 38.1%	19 48.7%	37 72.5%	16 61.5%	0
	2回	39 46.4%	32 45.1%	44 52.4%	16 41.0%	7 13.7%	3 11.5%	0
	3回	2 2.4%	2 2.8%	4 4.8%	0 0.0%	1 2.0%	1 3.8%	0
	4回以上	0 0.0%	3 4.2%	0 0.0%	1 2.6%	3 5.9%	1 3.8%	0
	不明	5 6.0%	4 5.6%	4 4.8%	3 7.7%	3 5.9%	5 19.2%	0
不明		4 100.0%	3 100.0%	3 100.0%	2 100.0%	2 100.0%	1 100.0%	0
実施回数	1回	1 25.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 50.0%	2 100.0%	1 100.0%	0
	2回	2 50.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0
	3回	1 25.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0
	4回以上	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0
	不明	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0

※修繕工事の実施「有」のみ集計

(5) 工事内容検討前の建物診断の有無

工事内容検討前の建物診断の有無について、全体では「有」が81.1%、「無」が12.9%となっている。「有」のうち、診断依頼先については「管理会社」が39.5%と最も高く、次いで「設計事務所」が31.7%と続いている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「管理会社」が29.2%だったため、本調査では10ポイント以上高い割合となった。また、「設計事務所」も前回調査では26.6%だったため、本調査で割合が高くなっている。一方、「建物診断専門会社」は、前回調査では17.6%だったのに対し、本調査では10.4%と割合が低くなった。



上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	診断依頼先					無	不明	
			管理会社	マンション建設会社	設計事務所	建物診断専門会社	その他			
合計	381 100.0%	309 81.1%	122 39.5%	24 7.8%	98 31.7%	32 10.4%	33 10.7%	49 12.9%	23 6.0%	
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	21 75.0%	9 42.9%	2 9.5%	3 14.3%	1 4.8%	6 28.6%	2 7.1%	5 17.9%
	21-40戸	112 100.0%	83 74.1%	38 45.8%	8 9.6%	20 24.1%	11 13.3%	6 7.2%	22 19.6%	7 6.3%
	41-60戸	83 100.0%	70 84.3%	31 44.3%	7 10.0%	20 28.6%	6 8.6%	6 8.6%	8 9.6%	5 6.0%
	61-80戸	56 100.0%	47 83.9%	20 42.6%	4 8.5%	16 34.0%	2 4.3%	5 10.6%	6 10.7%	3 5.4%
	81-100戸	35 100.0%	29 82.9%	7 24.1%	1 3.4%	11 37.9%	5 17.2%	5 17.2%	4 11.4%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	31 81.6%	10 32.3%	1 3.2%	17 54.8%	2 6.5%	1 3.2%	6 15.8%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	3 25.0%	0 0.0%	8 66.7%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	12 92.3%	3 25.0%	1 8.3%	3 25.0%	4 33.3%	1 8.3%	1 7.7%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	9 75.0%	0 0.0%	3 33.3%	3 33.3%	1 11.1%	2 22.2%	3 25.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	51 78.5%	18 35.3%	4 7.8%	19 37.3%	5 9.8%	5 9.8%	10 15.4%	4 6.2%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	66 77.6%	25 37.9%	4 6.1%	22 33.3%	7 10.6%	8 12.1%	12 14.1%	7 8.2%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	94 79.7%	38 40.4%	6 6.4%	34 36.2%	8 8.5%	8 8.5%	19 16.1%	5 4.2%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	85 87.6%	40 47.1%	7 8.2%	20 23.5%	11 12.9%	7 8.2%	5 5.2%	7 7.2%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%

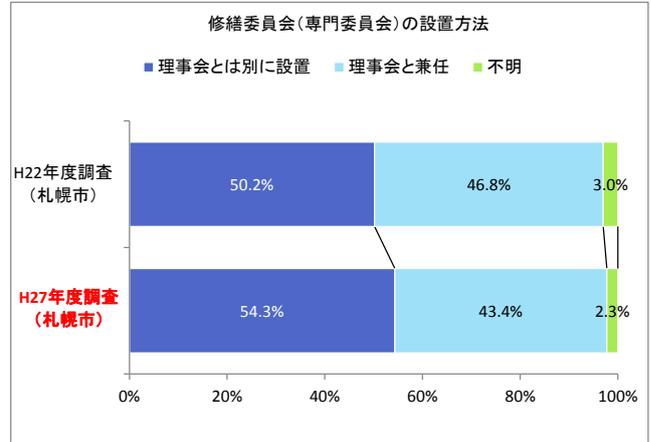
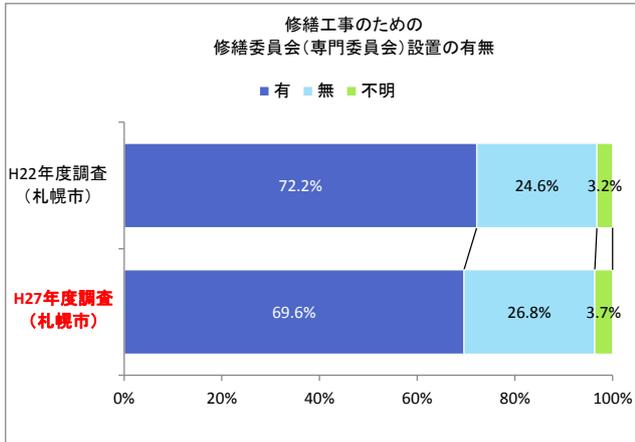
工事内容検討前の診断依頼先「その他」の記入内容

組合員・理事長などの自主診断、各資料及び専門業者、居住者などの一級建築士、建設業者・修繕工事会社等

(6) 修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）の設置の有無

修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）設置の有無について、全体では「有」が69.6%、「無」が26.8%となっている。「有」のうち、設置方法については「理事会とは別に設置」が54.3%、「理事会と兼任」が43.4%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、修繕委員会（専門委員会）設置「有」は72.2%のため、本調査では割合が低くなっている。また、修繕委員会（専門委員会）の設置方法は、前回調査では「理事会とは別に設置」が50.2%のため、本調査では割合が高くなった。



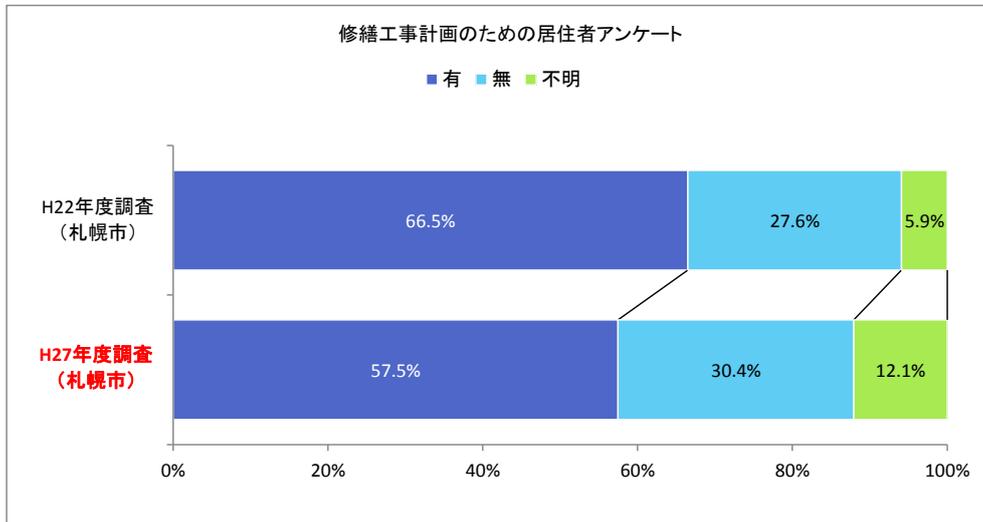
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	有			無	不明	
			理事会とは別に設置	理事会と兼任	不明			
合計		381 100.0%	265 69.6%	144 54.3%	115 43.4%	6 2.3%	102 26.8%	14 3.7%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	11 39.3%	4 36.4%	6 54.5%	1 9.1%	14 50.0%	3 10.7%
	21-40戸	112 100.0%	73 65.2%	32 43.8%	41 56.2%	0 0.0%	36 32.1%	3 2.7%
	41-60戸	83 100.0%	59 71.1%	34 57.6%	22 37.3%	3 5.1%	20 24.1%	4 4.8%
	61-80戸	56 100.0%	40 71.4%	19 47.5%	21 52.5%	0 0.0%	14 25.0%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	27 77.1%	12 44.4%	14 51.9%	1 3.7%	6 17.1%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	31 81.6%	24 77.4%	7 22.6%	0 0.0%	7 18.4%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	11 91.7%	9 81.8%	2 18.2%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	10 76.9%	8 80.0%	2 20.0%	0 0.0%	3 23.1%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	1 25.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	8 66.7%	5 62.5%	3 37.5%	0 0.0%	4 33.3%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	46 70.8%	24 52.2%	21 45.7%	1 2.2%	17 26.2%	2 3.1%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	60 70.6%	31 51.7%	28 46.7%	1 1.7%	20 23.5%	5 5.9%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	76 64.4%	39 51.3%	36 47.4%	1 1.3%	38 32.2%	4 3.4%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	72 74.2%	43 59.7%	27 37.5%	2 2.8%	22 22.7%	3 3.1%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	1 25.0%	0 0.0%

(7) 修繕工事計画のための居住者アンケート

修繕工事計画のための居住者アンケートについて、全体では「有」が57.5%、「無」が30.4%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「有」が66.5%、「無」が27.6%だったため、居住者アンケートを実施しているマンションが、やや少なくなっている。



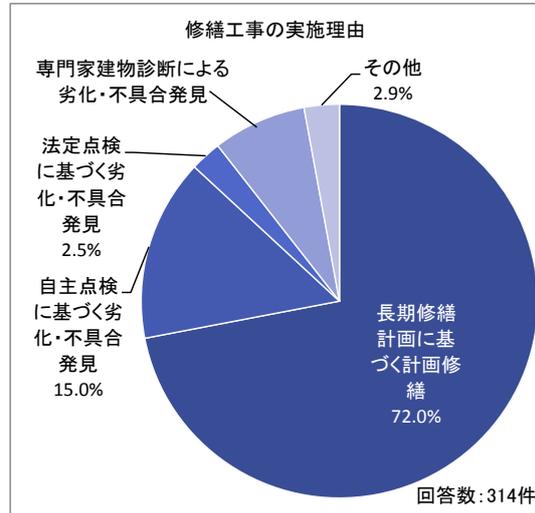
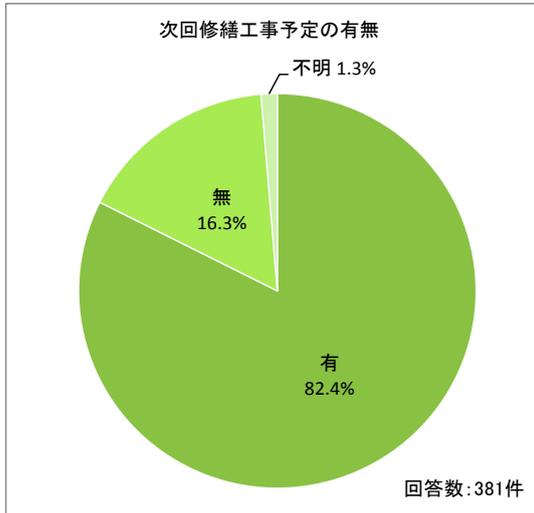
上:管理組合数 下:構成比

		合計	有	無	不明
合計		381	219	116	46
		100.0%	57.5%	30.4%	12.1%
総管理戸数	20戸以下	28	12	9	7
		100.0%	42.9%	32.1%	25.0%
	21-40戸	112	65	36	11
		100.0%	58.0%	32.1%	9.8%
	41-60戸	83	49	25	9
		100.0%	59.0%	30.1%	10.8%
	61-80戸	56	28	22	6
		100.0%	50.0%	39.3%	10.7%
	81-100戸	35	21	9	5
	100.0%	60.0%	25.7%	14.3%	
101-150戸	38	26	8	4	
	100.0%	68.4%	21.1%	10.5%	
151-200戸	12	10	1	1	
	100.0%	83.3%	8.3%	8.3%	
201戸以上	13	6	5	2	
	100.0%	46.2%	38.5%	15.4%	
不明	4	2	1	1	
	100.0%	50.0%	25.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	12	6	5	1
		100.0%	50.0%	41.7%	8.3%
	昭和46年～昭和50年	65	37	25	3
		100.0%	56.9%	38.5%	4.6%
	昭和51年～昭和55年	85	44	28	13
		100.0%	51.8%	32.9%	15.3%
昭和56年～昭和60年	118	66	36	16	
	100.0%	55.9%	30.5%	13.6%	
昭和61年～平成2年	97	64	21	12	
	100.0%	66.0%	21.6%	12.4%	
不明	4	2	1	1	
	200.0%	50.0%	25.0%	25.0%	

(8) 次回修繕工事予定の有無

次回修繕工事予定の有無について、全体では「有」が82.4%で、修繕工事の実施理由については「長期修繕計画に基づく計画修繕」が72.0%と最も高く、次いで「自主点検に基づく劣化・不具合発見」が15.0%と続いている。

「修繕工事の実施理由」について、「長期修繕計画に基づく計画修繕」は完成年次の新しいマンションほど割合が高い。また、「自主点検に基づく劣化・不具合発見」「法定点検に基づく劣化・不具合発見」は完成年次の古いマンションほど割合が高い。



上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	修繕工事の実施理由					無	不明	
			長期修繕計画に基づく計画修繕	自主点検に基づく劣化・不具合発見	法定点検に基づく劣化・不具合発見	専門家建物診断による劣化・不具合発見	その他			
合計	381 100.0%	314 82.4%	226 72.0%	47 15.0%	8 2.5%	24 7.6%	9 2.9%	62 16.3%	5 1.3%	
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	22 78.6%	8 36.4%	9 40.9%	2 9.1%	1 4.5%	2 9.1%	6 21.4%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	89 79.5%	62 69.7%	15 16.9%	1 1.1%	8 9.0%	3 3.4%	20 17.9%	3 2.7%
	41-60戸	83 100.0%	70 84.3%	52 74.3%	11 15.7%	1 1.4%	4 5.7%	2 2.9%	12 14.5%	1 1.2%
	61-80戸	56 100.0%	48 85.7%	39 81.3%	2 4.2%	2 4.2%	5 10.4%	0 0.0%	7 12.5%	1 1.8%
	81-100戸	35 100.0%	30 85.7%	22 73.3%	4 13.3%	1 3.3%	3 10.0%	0 0.0%	5 14.3%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	29 76.3%	23 79.3%	2 6.9%	1 3.4%	2 6.9%	1 3.4%	9 23.7%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	10 83.3%	1 8.3%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	11 84.6%	8 72.7%	3 27.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 15.4%	0 0.0%
	202戸以上	4 100.0%	0 0.0%	-	-	-	-	-	0 0.0%	4 100.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	10 83.3%	2 20.0%	5 50.0%	1 10.0%	2 20.0%	0 0.0%	2 16.7%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	53 81.5%	30 56.6%	16 30.2%	2 3.8%	5 9.4%	0 0.0%	12 18.5%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	64 75.3%	45 70.3%	10 15.6%	2 3.1%	5 7.8%	2 3.1%	19 22.4%	2 2.4%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	97 82.2%	78 80.4%	10 10.3%	2 2.1%	5 5.2%	2 2.1%	19 16.1%	2 1.7%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	87 89.7%	69 79.3%	6 6.9%	1 1.1%	7 8.0%	4 4.6%	9 9.3%	1 1.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 25.0%	0 0.0%

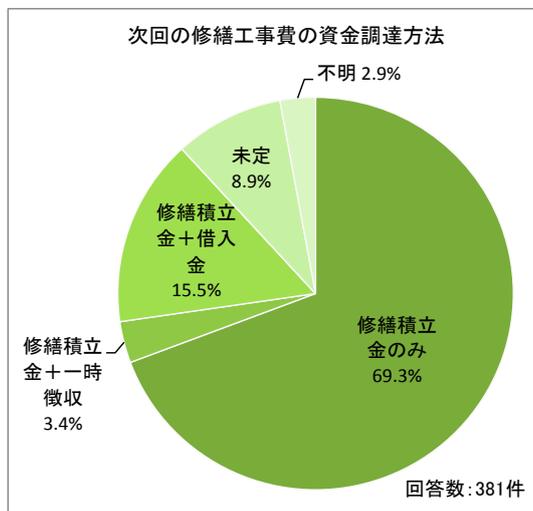
次回修繕工事を実施する理由「その他」の記入内容

10年後行ってから、エレベーター取替、「長期修繕計画に基づく計画修繕」と「専門家診断による劣化・不具合発見」の両方、総合判断、検討も含め、部品供給停止によるエレベーターリニューアル

(9) 次回の修繕工事費の資金調達方法

次回の修繕工事費の資金調達方法について、全体では「修繕積立金のみ」が69.3%と最も高く、次いで「修繕積立金+借入金」が15.5%となっている。

完成年次別に見ると、新しいマンションほど「修繕積立金のみ」の割合が高くなっており、計画的に修繕工事をできるように、修繕積立金を貯めている傾向が見られる。

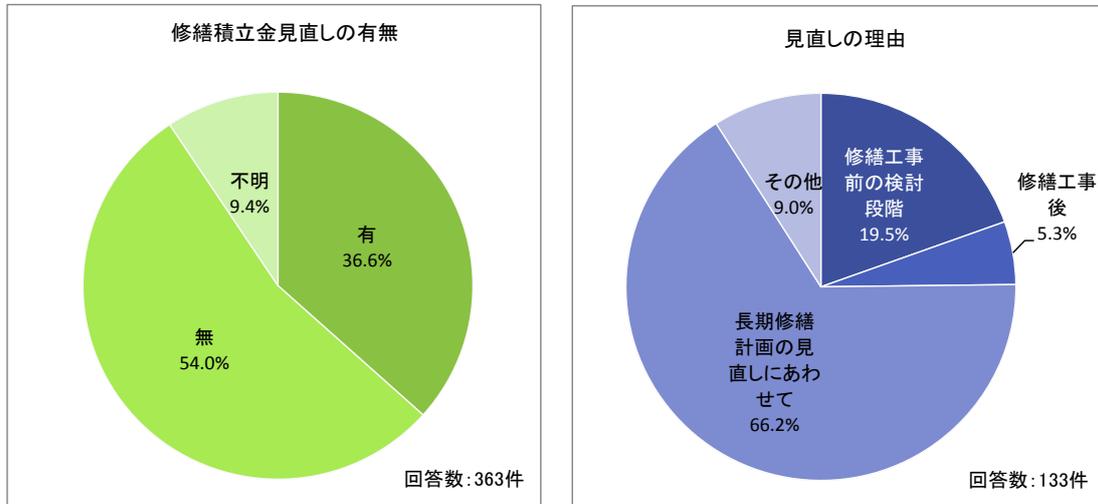


上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	修繕積立金のみ	修繕積立金+一時徴収	修繕積立金+借入金	一時徴収(修繕積立金制度がない場合)	未定	不明
合計		381 100.0%	264 69.3%	13 3.4%	59 15.5%	0 0.0%	34 8.9%	11 2.9%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	17 60.7%	3 10.7%	4 14.3%	0 0.0%	4 14.3%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	73 65.2%	3 2.7%	19 17.0%	0 0.0%	11 9.8%	6 5.4%
	41-60戸	83 100.0%	58 69.9%	3 3.6%	12 14.5%	0 0.0%	9 10.8%	1 1.2%
	61-80戸	56 100.0%	42 75.0%	2 3.6%	8 14.3%	0 0.0%	2 3.6%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	21 60.0%	1 2.9%	7 20.0%	0 0.0%	5 14.3%	1 2.9%
	101-150戸	38 100.0%	28 73.7%	1 2.6%	6 15.8%	0 0.0%	3 7.9%	0 0.0%
	151-200戸	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	11 84.6%	0 0.0%	2 15.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	7 58.3%	2 16.7%	1 8.3%	0 0.0%	2 16.7%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	40 61.5%	1 1.5%	20 30.8%	0 0.0%	4 6.2%	0 0.0%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	57 67.1%	5 5.9%	9 10.6%	0 0.0%	11 12.9%	3 3.5%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	82 69.5%	2 1.7%	19 16.1%	0 0.0%	11 9.3%	4 3.4%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	76 78.4%	3 3.1%	9 9.3%	0 0.0%	6 6.2%	3 3.1%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%

(10) 修繕積立金見直しの有無

修繕積立金見直しの有無について、全体では「有」が36.6%で、そのうち見直し理由は「長期修繕計画の見直しにあわせて」が66.2%、「修繕工事前の検討段階」が19.5%となっている。



上：管理組合数 下：構成比

	合計	有	見直しの理由				無	不明	
			修繕工事前の検討段階	修繕工事後	長期修繕計画の見直しにあわせて	その他			
合計	363 100.0%	133 36.6%	26 19.5%	7 5.3%	88 66.2%	12 9.0%	196 54.0%	34 9.4%	
総管理戸数	20戸以下	25 100.0%	4 16.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	17 68.0%	4 16.0%
	21-40戸	107 100.0%	37 34.6%	5 13.5%	2 5.4%	29 78.4%	1 2.7%	58 54.2%	12 11.2%
	41-60戸	78 100.0%	33 42.3%	7 21.2%	1 3.0%	22 66.7%	3 9.1%	38 48.7%	7 9.0%
	61-80戸	55 100.0%	23 41.8%	4 17.4%	1 4.3%	17 73.9%	1 4.3%	28 50.9%	4 7.3%
	81-100戸	33 100.0%	15 45.5%	5 33.3%	1 6.7%	6 40.0%	3 20.0%	15 45.5%	3 9.1%
	101-150戸	37 100.0%	11 29.7%	2 18.2%	0 0.0%	7 63.6%	2 18.2%	24 64.9%	2 5.4%
	151-200戸	12 100.0%	5 41.7%	1 20.0%	1 20.0%	3 60.0%	0 0.0%	7 58.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	5 38.5%	1 20.0%	0 0.0%	4 80.0%	0 0.0%	6 46.2%	2 15.4%
	不明	3 100.0%	0 0.0%	-	-	-	-	3 100.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	3 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%	1 33.3%	5 55.6%	1 11.1%
	昭和46年～昭和50年	63 100.0%	25 39.7%	5 20.0%	3 12.0%	15 60.0%	2 8.0%	34 54.0%	4 6.3%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	26 30.6%	5 19.2%	2 7.7%	15 57.7%	4 15.4%	48 56.5%	11 12.9%
	昭和56年～昭和60年	110 100.0%	39 35.5%	6 15.4%	2 5.1%	27 69.2%	4 10.3%	61 55.5%	10 9.1%
	昭和61年～平成2年	93 100.0%	40 43.0%	10 25.0%	0 0.0%	29 72.5%	1 2.5%	45 48.4%	8 8.6%
	不明	3 100.0%	0 0.0%	-	-	-	-	3 100.0%	0 0.0%

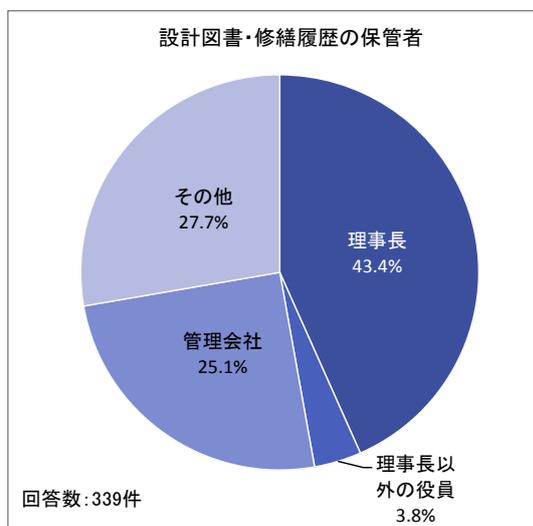
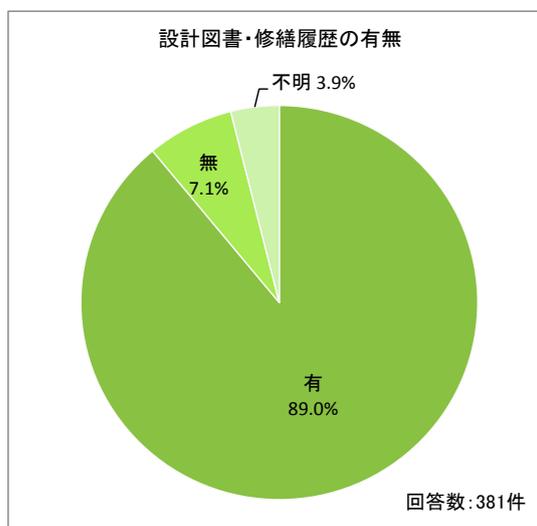
※修繕積立金制度「有」のみ集計

修繕積立金見直しの理由「その他」の記入内容
テナント部分が安価すぎる為、建設5年後に改定した、漠然と少ないので、中長期的には再考案

(11) 設計図書・修繕履歴の有無

設計図書・修繕履歴の有無について、全体では「有」が89.0%で、そのうち設計図書・修繕履歴の保管者については「理事長」が43.4%と最も高く、「管理会社」が25.1%となっている。

設計図書・修繕履歴の保管者は、新しいマンションほど「管理会社」の割合が高くなる傾向がある。



上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	設計図書・修繕履歴の保管者				無	不明	
			理事長	理事長以外の役員	管理会社	その他			
合計	381 100.0%	339 89.0%	147 43.4%	13 3.8%	85 25.1%	94 27.7%	27 7.1%	15 3.9%	
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	23 82.1%	11 47.8%	0 0.0%	8 34.8%	4 17.4%	3 10.7%	2 7.1%
	21-40戸	112 100.0%	98 87.5%	44 44.9%	3 3.1%	28 28.6%	23 23.5%	11 9.8%	3 2.7%
	41-60戸	83 100.0%	73 88.0%	29 39.7%	5 6.8%	15 20.5%	24 32.9%	8 9.6%	2 2.4%
	61-80戸	56 100.0%	51 91.1%	25 49.0%	0 0.0%	17 33.3%	9 17.6%	2 3.6%	3 5.4%
	81-100戸	35 100.0%	33 94.3%	9 27.3%	2 6.1%	6 18.2%	16 48.5%	0 0.0%	2 5.7%
	101-150戸	38 100.0%	36 94.7%	18 50.0%	2 5.6%	7 19.4%	9 25.0%	1 2.6%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	11 91.7%	4 36.4%	1 9.1%	2 18.2%	4 36.4%	1 8.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	10 76.9%	5 50.0%	0 0.0%	2 20.0%	3 30.0%	1 7.7%	2 15.4%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	9 75.0%	6 66.7%	0 0.0%	1 11.1%	2 22.2%	2 16.7%	1 8.3%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	53 81.5%	23 43.4%	2 3.8%	15 28.3%	13 24.5%	10 15.4%	2 3.1%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	72 84.7%	24 33.3%	6 8.3%	14 19.4%	28 38.9%	9 10.6%	4 4.7%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	112 94.9%	50 44.6%	2 1.8%	29 25.9%	31 27.7%	3 2.5%	3 2.5%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	89 91.8%	42 47.2%	3 3.4%	26 29.2%	18 20.2%	3 3.1%	5 5.2%
	不明	4 100.0%	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%

設計図書・修繕履歴の保管者「その他」の記入内容

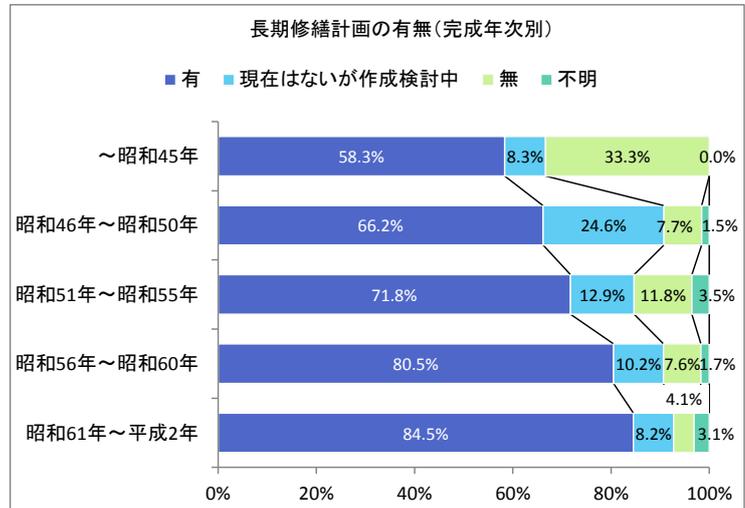
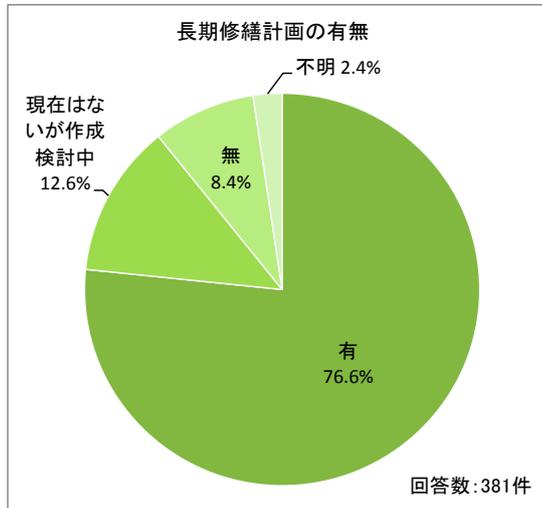
マンション内図書室、一部のみ理事長、会議室の書庫、貸金庫、管理組合、管理室及び管理人、管理事務所、共有部のスペース、集会室、新築時図書はあり・修繕履歴なし、図面があるが基本の建築確認通知書など不明、設計図は概に行方不明、専用棚(鍵付)、文書庫、保管倉庫、理事会

3-8. 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）

（1）長期修繕計画の有無

長期修繕計画の有無について、全体では「有」が76.6%、「現在はないが作成検討中」が12.6%、「無」が8.4%となっている。

完成年次別に見ると、古いマンションほど長期修繕計画を作成していない傾向がある。



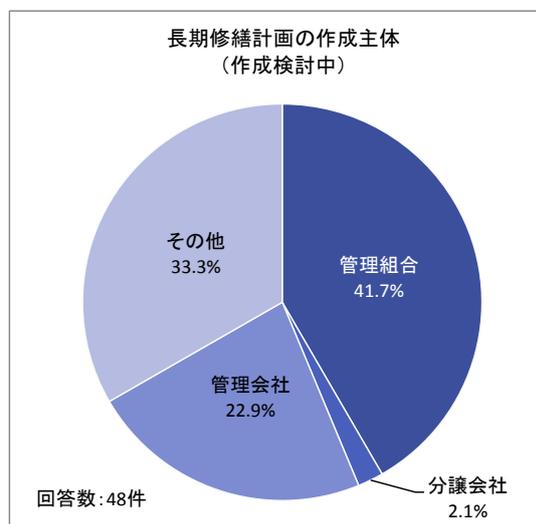
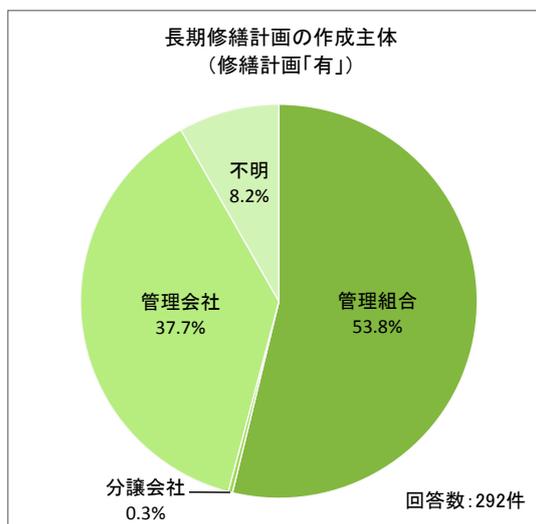
上:管理組合数 下:構成比

		合計	有	現在はないが作成検討中	無	不明
合計		381	292	48	32	9
		100.0%	76.6%	12.6%	8.4%	2.4%
総管理戸数	20戸以下	28	14	7	7	0
		100.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%
	21-40戸	112	81	13	14	4
		100.0%	72.3%	11.6%	12.5%	3.6%
	41-60戸	83	63	13	3	4
		100.0%	75.9%	15.7%	3.6%	4.8%
	61-80戸	56	48	4	3	1
		100.0%	85.7%	7.1%	5.4%	1.8%
	81-100戸	35	28	4	3	0
	100.0%	80.0%	11.4%	8.6%	0.0%	
101-150戸	38	33	4	1	0	
	100.0%	86.8%	10.5%	2.6%	0.0%	
151-200戸	12	11	0	1	0	
	100.0%	91.7%	0.0%	8.3%	0.0%	
201戸以上	13	10	3	0	0	
	100.0%	76.9%	23.1%	0.0%	0.0%	
不明	12	4	0	0	8	
	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	66.7%	
完成年次	～昭和45年	12	7	1	4	0
		100.0%	58.3%	8.3%	33.3%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	43	16	5	1
		100.0%	66.2%	24.6%	7.7%	1.5%
	昭和51年～昭和55年	85	61	11	10	3
		100.0%	71.8%	12.9%	11.8%	3.5%
	昭和56年～昭和60年	118	95	12	9	2
	100.0%	80.5%	10.2%	7.6%	1.7%	
昭和61年～平成2年	97	82	8	4	3	
	100.0%	84.5%	8.2%	4.1%	3.1%	
不明	4	4	0	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

(2) 長期修繕計画の作成主体

長期修繕計画の作成主体について、全体では「有」の場合は「管理組合」が53.8%と最も高く、次いで「管理会社」が37.7%となっている。

作成検討中の場合の作成主体は「管理組合」が41.7%と最も高く、次いで「管理会社」が22.9%となっている。作成主体の上位は、長期修繕計画「有」「作成検討中」とともに「管理組合」だが、「作成検討中」では「その他」が2番目に高い割合となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

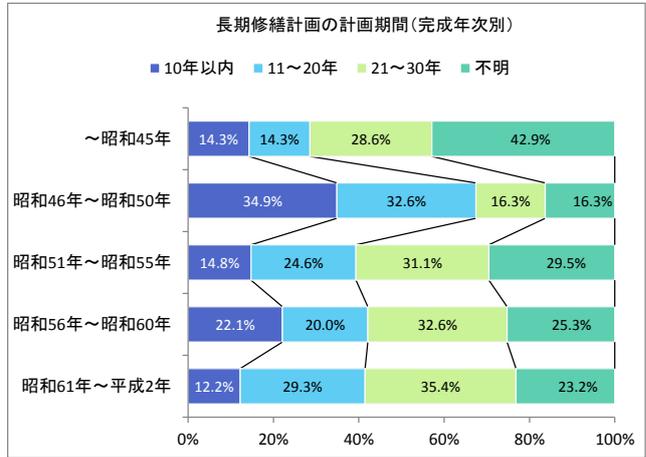
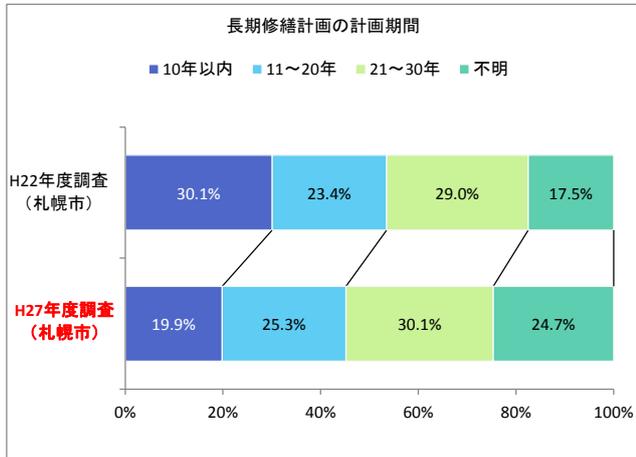
	修繕計画 有	作成主体				作成 検討中	作成主体				
		管理組合	分譲会社	管理会社	不明		管理組合	分譲会社	管理会社	その他	
合計	292 100.0%	157 53.8%	1 0.3%	110 37.7%	24 8.2%	48 100.0%	20 41.7%	1 2.1%	11 22.9%	16 33.3%	
総管理戸数	20戸以下	14 100.0%	8 57.1%	0 0.0%	6 42.9%	0 0.0%	7 100.0%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	6 85.7%
	21-40戸	81 100.0%	38 46.9%	1 1.2%	30 37.0%	12 14.8%	13 100.0%	8 61.5%	0 0.0%	4 30.8%	1 7.7%
	41-60戸	63 100.0%	34 54.0%	0 0.0%	26 41.3%	3 4.8%	13 100.0%	4 30.8%	0 0.0%	3 23.1%	6 46.2%
	61-80戸	48 100.0%	17 35.4%	0 0.0%	30 62.5%	1 2.1%	4 100.0%	1 25.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%
	81-100戸	28 100.0%	22 78.6%	0 0.0%	4 14.3%	2 7.1%	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%
	101-150戸	33 100.0%	23 69.7%	0 0.0%	8 24.2%	2 6.1%	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
	151-200戸	11 100.0%	7 63.6%	0 0.0%	3 27.3%	1 9.1%	0 -	-	-	-	-
	201戸以上	10 100.0%	7 70.0%	0 0.0%	3 30.0%	0 0.0%	3 100.0%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%
	不明	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 -	-	-	-	-
完成年次	~昭和45年	7 100.0%	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	2 28.6%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	昭和46年~昭和50年	43 100.0%	24 55.8%	0 0.0%	16 37.2%	3 7.0%	16 100.0%	8 50.0%	0 0.0%	3 18.8%	5 31.3%
	昭和51年~昭和55年	61 100.0%	38 62.3%	0 0.0%	17 27.9%	6 9.8%	11 100.0%	5 45.5%	0 0.0%	2 18.2%	4 36.4%
	昭和56年~昭和60年	95 100.0%	48 50.5%	0 0.0%	44 46.3%	3 3.2%	12 100.0%	6 50.0%	1 8.3%	1 8.3%	4 33.3%
	昭和61年~平成2年	82 100.0%	41 50.0%	1 1.2%	33 40.2%	7 8.5%	8 100.0%	1 12.5%	0 0.0%	5 62.5%	2 25.0%
	不明	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 -	-	-	-	-

(3) 長期修繕計画の計画期間

長期修繕計画の計画期間について、全体では「21年～30年」が30.1%と最も高く、次いで「11～20年」が25.3%と続いている。ただし、各回答項目で、割合の差はほとんどない。

完成年次別で見ると、新しいマンションほど計画期間が長くなる傾向となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「10年以内」が30.1%で最も高かったが、本調査では19.9%と10ポイント近く割合が低く、計画期間が長期化している傾向が見られる。



		合計	10年以内	11～20年	21～30年	不明
合計		292	58	74	88	72
		100.0%	19.9%	25.3%	30.1%	24.7%
総管理戸数	20戸以下	14	2	3	4	5
		100.0%	14.3%	21.4%	28.6%	35.7%
	21-40戸	81	18	19	20	24
		100.0%	22.2%	23.5%	24.7%	29.6%
	41-60戸	63	6	19	26	12
		100.0%	9.5%	30.2%	41.3%	19.0%
	61-80戸	48	12	8	16	12
		100.0%	25.0%	16.7%	33.3%	25.0%
	81-100戸	28	6	7	8	7
	100.0%	21.4%	25.0%	28.6%	25.0%	
101-150戸	33	7	12	6	8	
	100.0%	21.2%	36.4%	18.2%	24.2%	
151-200戸	11	3	1	4	3	
	100.0%	27.3%	9.1%	36.4%	27.3%	
201戸以上	10	2	4	4	0	
	100.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	
不明	4	2	1	0	1	
	100.0%	50.0%	25.0%	0.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	7	1	1	2	3
		100.0%	14.3%	14.3%	28.6%	42.9%
	昭和46年～昭和50年	43	15	14	7	7
		100.0%	34.9%	32.6%	16.3%	16.3%
	昭和51年～昭和55年	61	9	15	19	18
		100.0%	14.8%	24.6%	31.1%	29.5%
昭和56年～昭和60年	95	21	19	31	24	
	100.0%	22.1%	20.0%	32.6%	25.3%	
昭和61年～平成2年	82	10	24	29	19	
	100.0%	12.2%	29.3%	35.4%	23.2%	
不明	4	2	1	0	1	
	100.0%	50.0%	25.0%	0.0%	25.0%	

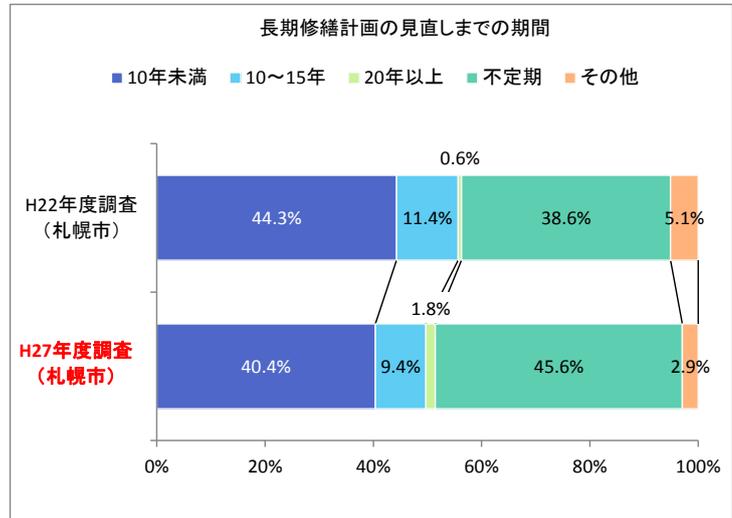
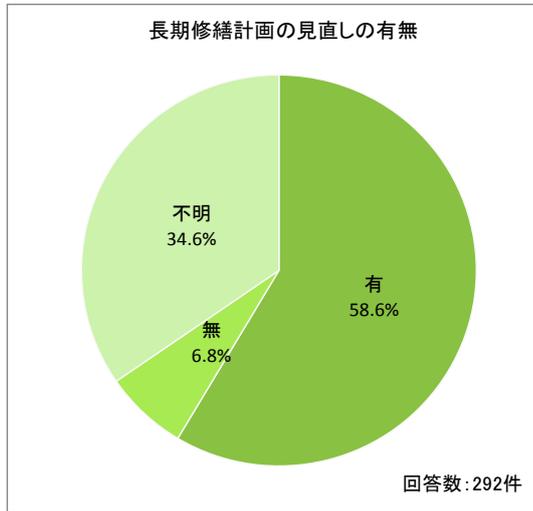
※長期修繕計画「有」のみ集計

(4) 長期修繕計画の見直しについて

長期修繕計画の見直しについて、全体では「有」が58.6%、「無」が6.8%となっている。

見直し時期については「不定期」が45.6%で、定期的に見直しをしている割合は51.5%となる。見直しまでの期間は「10年未満」が40.4%と最も高い。

札幌市の前回調査（H22年度）では、定期的に見直しをしている割合は56.3%、「不定期」は38.6%だったため、見直しを不定期に行うマンションの割合が高くなっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	有	見直しまでの期間					無	不明	
			10年未満	10~15年	20年以上	不定期	その他			
			割合	割合	割合	割合	割合			
合計	292	171	69	16	3	78	5	20	101	
	100.0%	58.6%	40.4%	9.4%	1.8%	45.6%	2.9%	6.8%	34.6%	
総管理戸数	20戸以下	14	7	2	0	0	5	0	0	7
		100.0%	50.0%	28.6%	0.0%	0.0%	71.4%	0.0%	0.0%	50.0%
	21~40戸	81	37	18	3	2	14	0	4	40
		100.0%	45.7%	48.6%	8.1%	5.4%	37.8%	0.0%	4.9%	49.4%
	41~60戸	63	38	15	2	0	20	1	9	16
		100.0%	60.3%	39.5%	5.3%	0.0%	52.6%	2.6%	14.3%	25.4%
	61~80戸	48	31	15	2	0	13	1	2	15
		100.0%	64.6%	48.4%	6.5%	0.0%	41.9%	3.2%	4.2%	31.3%
	81~100戸	28	21	5	6	0	9	1	0	7
	100.0%	75.0%	23.8%	28.6%	0.0%	42.9%	4.8%	0.0%	25.0%	
101~150戸	33	18	6	1	0	10	1	2	13	
	100.0%	54.5%	33.3%	5.6%	0.0%	55.6%	5.6%	6.1%	39.4%	
151~200戸	11	9	5	0	1	2	1	0	2	
	100.0%	81.8%	55.6%	0.0%	11.1%	22.2%	11.1%	0.0%	18.2%	
201戸以上	10	8	2	1	0	5	0	2	0	
	100.0%	80.0%	25.0%	12.5%	0.0%	62.5%	0.0%	20.0%	0.0%	
不明	4	2	1	1	0	0	0	1	1	
	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	
完成年次	~昭和45年	7	3	0	0	0	3	0	2	2
		100.0%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	28.6%	28.6%
	昭和46年~昭和50年	43	24	9	5	0	9	1	6	13
		100.0%	55.8%	37.5%	20.8%	0.0%	37.5%	4.2%	14.0%	30.2%
	昭和51年~昭和55年	61	36	10	4	1	19	2	4	21
		100.0%	59.0%	27.8%	11.1%	2.8%	52.8%	5.6%	6.6%	34.4%
昭和56年~昭和60年	95	59	32	3	1	23	0	3	33	
	100.0%	62.1%	54.2%	5.1%	1.7%	39.0%	0.0%	3.2%	34.7%	
昭和61年~平成2年	82	47	17	3	1	24	2	4	31	
	100.0%	57.3%	36.2%	6.4%	2.1%	51.1%	4.3%	4.9%	37.8%	
不明	4	2	1	1	0	0	0	1	1	
	100.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	

※長期修繕計画「有」の管理組合のみ集計

3-9. 断熱改修について

断熱改修工事とは、既存のマンションの外壁や屋根に断熱材等を付加する工事及び断熱性能が向上するサッシへの取替えや内窓の新設などをいう。

(1) 断熱改修工事の実施①（実施状況と実施回数）

断熱改修工事実施の有無について、全体では「有」が 22.6%、「過去に実施した、もしくは、まだ実施していないが検討中」が 2.4%、「無」が 70.3%となっている。

「有」のうち、工事実施回数は、「1回」が 26.7%、「2回」が 33.7%、「3回以上」は 3.5%となっている。

なお、設問に具体例が記載されていなかったため、断熱改修に該当しない老朽化修繕に伴う断熱性能の復元の観点から回答していると思われるものが含まれている。

上:管理組合数 下:構成比

	合計	有	これまでの実施回数				過去に実施した、もしくは、まだ実施していないが検討中	無	不明	
			1回	2回	3回以上	不明				
合計	381 100.0%	86 22.6%	23 26.7%	29 33.7%	3 3.5%	31 36.0%	9 2.4%	268 70.3%	18 4.7%	
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	7 25.0%	1 14.3%	2 28.6%	0 0.0%	4 57.1%	2 7.1%	19 67.9%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	19 17.0%	8 42.1%	9 47.4%	1 5.3%	1 5.3%	2 1.8%	83 74.1%	8 7.1%
	41-60戸	83 100.0%	16 19.3%	5 31.3%	4 25.0%	1 6.3%	6 37.5%	1 1.2%	62 74.7%	4 4.8%
	61-80戸	56 100.0%	10 17.9%	1 10.0%	4 40.0%	0 0.0%	5 50.0%	3 5.4%	41 73.2%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	8 22.9%	1 12.5%	4 50.0%	0 0.0%	3 37.5%	0 0.0%	26 74.3%	1 2.9%
	101-150戸	38 100.0%	15 39.5%	3 20.0%	4 26.7%	0 0.0%	8 53.3%	1 2.6%	20 52.6%	2 5.3%
	151-200戸	12 100.0%	6 50.0%	2 33.3%	1 16.7%	0 0.0%	3 50.0%	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	4 30.8%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	9 69.2%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	2 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	10 83.3%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	18 27.7%	6 33.3%	4 22.2%	0 0.0%	8 44.4%	0 0.0%	44 67.7%	3 4.6%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	20 23.5%	6 30.0%	6 30.0%	1 5.0%	7 35.0%	2 2.4%	57 67.1%	6 7.1%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	25 21.2%	4 16.0%	10 40.0%	0 0.0%	11 44.0%	4 3.4%	86 72.9%	3 2.5%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	20 20.6%	7 35.0%	9 45.0%	0 0.0%	4 20.0%	3 3.1%	69 71.1%	5 5.2%
	不明	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%

(2) 断熱改修工事の実施② (工事内容)

断熱改修工事实施の実施状況について、全体では「屋根 (屋上)」が 52.3%と最も高く、次いで「外壁」が 50.0%、「窓」が 30.2%と続いている。

総管理戸数別に見ると、「61-80 戸」「81-100 戸」で「屋根 (屋上)」工事の割合がそれぞれ 70%を超えており、「41-60 戸」の 50.0%は、「玄関ドア」工事の実施となっている。

しかし、断熱改修とは断熱材を新しく付加する工事や、断熱性能の高いサッシやドアの新設・取替を指すが、具体例を明示していなかったため、信ぴょう性の低いデータとなっている。

※複数回答の重複を含む 上:管理組合数 下:構成比

		管理 組合数	外壁	床(基礎)	屋根 (屋上)	窓	玄関ドア
合計		86 100.0%	43 50.0%	12 14.0%	45 52.3%	26 30.2%	23 26.7%
総管理 戸数	20戸以下	7 100.0%	3 42.9%	1 14.3%	1 14.3%	0 0.0%	2 28.6%
	21-40戸	19 100.0%	13 68.4%	4 21.1%	9 47.4%	5 26.3%	6 31.6%
	41-60戸	16 100.0%	8 50.0%	2 12.5%	9 56.3%	6 37.5%	8 50.0%
	61-80戸	10 100.0%	6 60.0%	1 10.0%	7 70.0%	2 20.0%	2 20.0%
	81-100戸	8 100.0%	6 75.0%	2 25.0%	6 75.0%	2 25.0%	1 12.5%
	101-150戸	15 100.0%	4 26.7%	1 6.7%	6 40.0%	5 33.3%	3 20.0%
	151-200戸	6 100.0%	1 16.7%	0 0.0%	4 66.7%	3 50.0%	1 16.7%
	201戸以上	4 100.0%	1 25.0%	1 25.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%
	不明	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%
完成 年次	～昭和45年	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	18 100.0%	7 38.9%	1 5.6%	9 50.0%	6 33.3%	5 27.8%
	昭和51年～昭和55年	20 100.0%	11 55.0%	3 15.0%	9 45.0%	8 40.0%	8 40.0%
	昭和56年～昭和60年	25 100.0%	12 48.0%	5 20.0%	14 56.0%	6 24.0%	5 20.0%
	昭和61年～平成2年	20 100.0%	11 55.0%	3 15.0%	10 50.0%	4 20.0%	5 25.0%
	不明	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%

※断熱改修工事の実施「有」のみ集計

(3) 断熱改修工事の実施④ (実施検討中の工事内容)

断熱工事の実施を検討している管理組合は9件だが、「窓」の割合が77.8%と最も高く、次いで「玄関ドア」の33.3%と続いている。両方とも、断熱改修工事の実施予定年は、「5年以内」「6～10年以内」がほとんどの割合を占めている。

※複数回答の重複を含む 上:管理組合数 下:構成比

		管理 組合数	外壁	床(基礎)	屋根 (屋上)	窓	玄関ドア
合計		9 100.0%	2 22.2%	1 11.1%	2 22.2%	7 77.8%	3 33.3%
総管理 戸数	20戸以下	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	1 50.0%
	21-40戸	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%
	41-60戸	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	61-80戸	3 100.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	3 100.0%	1 33.3%
	81-100戸	0 100.0%	-	-	-	-	-
	101-150戸	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
	151-200戸	0 100.0%	-	-	-	-	-
	201戸以上	0 100.0%	-	-	-	-	-
	不明	0 100.0%	-	-	-	-	-
完成 年次	～昭和45年	0 100.0%	-	-	-	-	-
	昭和46年～昭和50年	0 100.0%	-	-	-	-	-
	昭和51年～昭和55年	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	1 50.0%
	昭和56年～昭和60年	4 100.0%	2 50.0%	1 25.0%	2 50.0%	2 50.0%	1 25.0%
	昭和61年～平成2年	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	1 33.3%
	不明	0 100.0%	-	-	-	-	-

※断熱改修工事「実施検討中」のみ集計

	実施予定年	件数
外壁	5年以内	1
	6～10年以内	0
	11年以上	1
床(基礎)	5年以内	1
	6～10年以内	0
	11年以上	0
屋根(屋上)	5年以内	1
	6～10年以内	1
	11年以上	0
窓	5年以内	3
	6～10年以内	3
	11年以上	1
玄関ドア	5年以内	2
	6～10年以内	1
	11年以上	0

(4) 断熱改修工事の内容を決定するときの相談先

断熱改修工事の内容を決定するときの相談先について、「設計事務所」が45.3%と最も高い割合となった。

上:管理組合数 下:構成比

		合計	設計事務所	コンサルタント会社	その他	不明	なし
合計		95 100.0%	43 45.3%	6 6.3%	25 26.3%	16 16.8%	5 5.3%
総管理戸数	20戸以下	9 100.0%	3 33.3%	0 0.0%	3 33.3%	2 22.2%	1 11.1%
	21-40戸	21 100.0%	8 38.1%	2 9.5%	7 33.3%	2 9.5%	2 9.5%
	41-60戸	17 100.0%	7 41.2%	1 5.9%	4 23.5%	3 17.6%	2 11.8%
	61-80戸	13 100.0%	5 38.5%	0 0.0%	4 30.8%	4 30.8%	0 0.0%
	81-100戸	8 100.0%	1 12.5%	2 25.0%	3 37.5%	2 25.0%	0 0.0%
	101-150戸	16 100.0%	11 68.8%	1 6.3%	2 12.5%	2 12.5%	0 0.0%
	151-200戸	6 100.0%	4 66.7%	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	0 0.0%
	201戸以上	4 100.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%
	不明	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	18 100.0%	5 27.8%	0 0.0%	9 50.0%	2 11.1%	2 11.1%
	昭和51年～昭和55年	22 100.0%	10 45.5%	2 9.1%	4 18.2%	5 22.7%	1 4.5%
	昭和56年～昭和60年	29 100.0%	17 58.6%	2 6.9%	3 10.3%	5 17.2%	2 6.9%
	昭和61年～平成2年	23 100.0%	9 39.1%	2 8.7%	8 34.8%	4 17.4%	0 0.0%
	不明	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

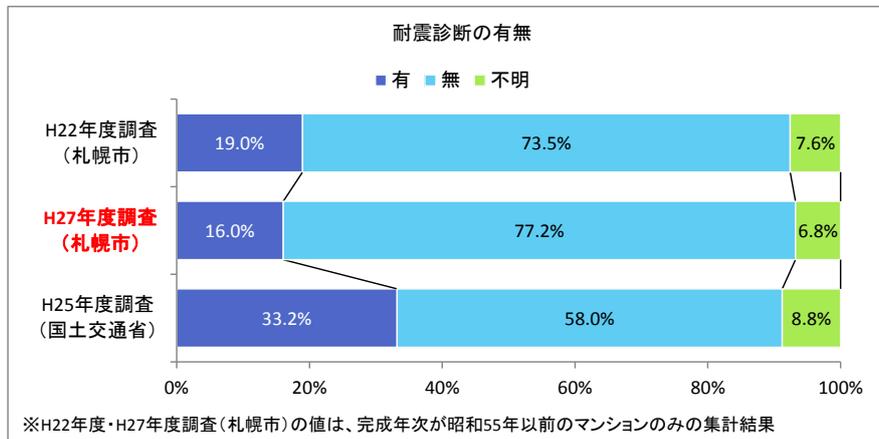
※断熱改修工事の実施「有」及び「過去に実施した、もしくは、まだ実施していないが検討中」を集計

3-10. 耐震診断について

(1) 耐震診断の実施①（実施状況）

耐震診断について、建築基準法改正以前の昭和 55 年以前に完成した建物について分析したところ、耐震診断の実施は、「有」が 16.0%、「無」が 77.2%となっている。

札幌市の前回調査（H22 年度）及び、国土交通省の全国調査（H25 年度）と比較すると、本調査では耐震診断を実施している割合が低くなっている。



上:管理組合数 下:構成比

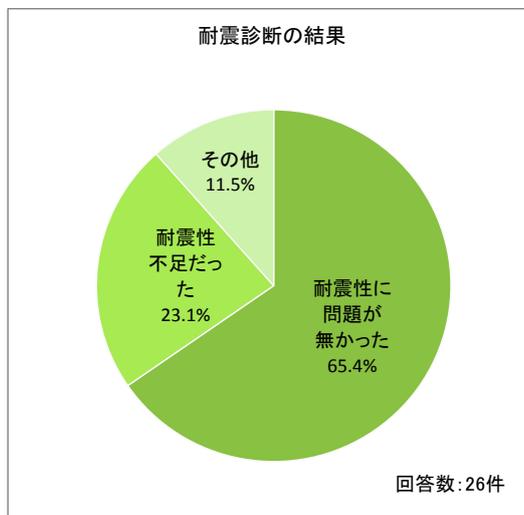
		合計	有	無	不明
合計		162 100.0%	26 16.0%	125 77.2%	11 6.8%
総管理戸数	20戸以下	8 100.0%	1 12.5%	6 75.0%	1 12.5%
	21-40戸	40 100.0%	6 15.0%	30 75.0%	4 10.0%
	41-60戸	37 100.0%	5 13.5%	31 83.8%	1 2.7%
	61-80戸	25 100.0%	3 12.0%	21 84.0%	1 4.0%
	81-100戸	21 100.0%	3 14.3%	16 76.2%	2 9.5%
	101-150戸	18 100.0%	6 33.3%	10 55.6%	2 11.1%
	151-200戸	6 100.0%	2 33.3%	4 66.7%	0 0.0%
	201戸以上	7 100.0%	0 0.0%	7 100.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	3 25.0%	9 75.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	8 12.3%	54 83.1%	3 4.6%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	15 17.6%	62 72.9%	8 9.4%

※完成年次が昭和55年以前のマンションのみ集計(総管理戸数「不明」は0件)

(2) 耐震診断の実施② (診断の結果)

耐震診断の結果のうち「耐震性に問題がなかった」は65.4%、「耐震性不足だった」が23.1%だった。

完成年次別に見ると、「昭和51年～昭和55年」のマンションは「耐震性に問題がなかった」が80%の割合となっている。なお全体では、耐震性不足だったマンションが2割以上あった。



上: 管理組合数 下: 構成比

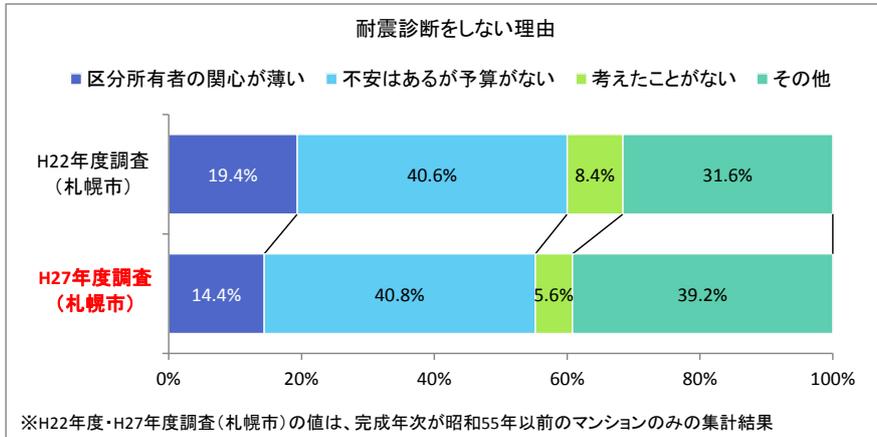
		合計	耐震性に問題がなかった	耐震性不足だった	その他
合計		26 100.0%	17 65.4%	6 23.1%	3 11.5%
総管理戸数	20戸以下	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	21-40戸	6 100.0%	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%
	41-60戸	5 100.0%	4 80.0%	1 20.0%	0 0.0%
	61-80戸	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%
	81-100戸	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%
	101-150戸	6 100.0%	2 33.3%	3 50.0%	1 16.7%
	151-200戸	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%
	201戸以上	0 -	-	-	-
完成年次	～昭和45年	3 100.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%
	昭和46年～昭和50年	8 100.0%	3 37.5%	4 50.0%	1 12.5%
	昭和51年～昭和55年	15 100.0%	12 80.0%	2 13.3%	1 6.7%

※完成年次が昭和55年以前のマンションのみ集計(総管理戸数「不明」は0件)

※耐震診断「有」のみ集計

(3) 耐震診断の実施③（実施しない理由）

耐震診断を実施しない理由について、「不安はあるが予算がない」が40.8%で最も割合が高い。完成年次別に見ると、古いマンションほど「不安はあるが予算がない」の割合が高くなる傾向がある。札幌市の前回調査（H22年度）では、「区分所有者の関心が薄い」は19.4%だったが、本調査では14.4%と割合が低くなっている。



		上:管理組合数 下:構成比					
		合計	区分所有者の関心が薄い(組合員の反対を含む)	不安はあるが予算がない	考えたことがなかった	改正基準後(昭和56年6月)に新築されたから	その他
合計		125 100.0%	18 14.4%	51 40.8%	7 5.6%	0 0.0%	49 39.2%
総管理戸数	20戸以下	6 100.0%	0 0.0%	3 50.0%	2 33.3%	0 0.0%	1 16.7%
	21-40戸	30 100.0%	5 16.7%	10 33.3%	2 6.7%	0 0.0%	13 43.3%
	41-60戸	31 100.0%	5 16.1%	10 32.3%	1 3.2%	0 0.0%	15 48.4%
	61-80戸	21 100.0%	4 19.0%	10 47.6%	1 4.8%	0 0.0%	6 28.6%
	81-100戸	16 100.0%	2 12.5%	9 56.3%	0 0.0%	0 0.0%	5 31.3%
	101-150戸	10 100.0%	0 0.0%	5 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 50.0%
	151-200戸	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%
	201戸以上	7 100.0%	1 14.3%	4 57.1%	1 14.3%	0 0.0%	1 14.3%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	1 11.1%	4 44.4%	0 0.0%	0 0.0%	4 44.4%
	昭和46年～昭和50年	54 100.0%	4 7.4%	23 42.6%	3 5.6%	0 0.0%	24 44.4%
	昭和51年～昭和55年	62 100.0%	13 21.0%	24 38.7%	4 6.5%	0 0.0%	21 33.9%

※完成年次が昭和55年以前のマンションのみ集計(総管理戸数「不明」は0件)

※耐震診断「無」のみ集計

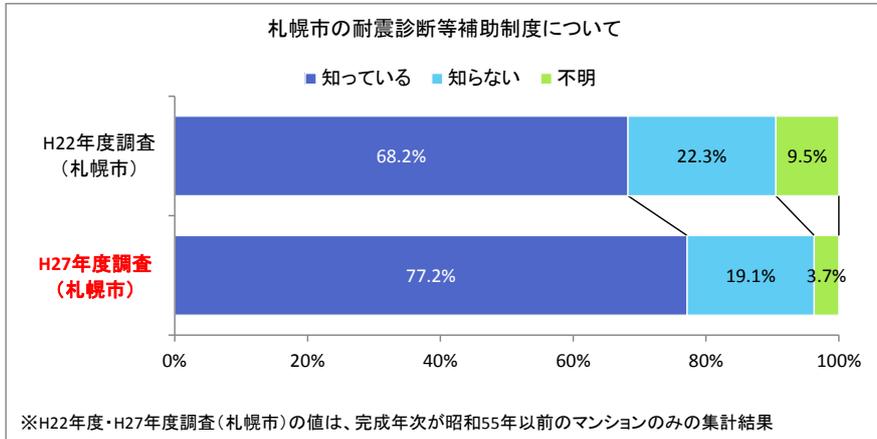
耐震診断を実施しない理由「その他」の記入内容
実効性に信頼がおけない、管理会社から必要性説明なし、敷地に余裕がない、耐震補強の方法がない、札幌は大地震が少ない、構造計算書がない、設計図書類が不明、建築年次から耐震性はわかっている、過去地震時の結果及び広域地面的見地から、必要性を認知されない、法以前に新築、耐震診断にいくらかかるのかが分からない、管理会社と相談の上安全との判断、耐震診断を検討している、SR構造で問題ないと聞いている、基準にあわないのが判っている ほか

(4) 旧耐震基準で建設されたマンションにおける札幌市の耐震診断等補助制度の認知度

札幌市の耐震診断等補助制度の認知度について、全体では「知っている」が77.2%、「知らない」が19.1%となっている。

総管理戸数別に見ると、大規模なマンションほど認知度が高い傾向が見られる。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「知っている」が68.2%、「知らない」が22.3%だったため、前回調査と比較すると、認知度が上がったことになる。



		上:管理組合数 下:構成比			
		合計	知っている	知らない	不明
合計		162 100.0%	125 77.2%	31 19.1%	6 3.7%
総管理戸数	20戸以下	8 100.0%	5 62.5%	3 37.5%	0 0.0%
	21-40戸	40 100.0%	27 67.5%	10 25.0%	3 7.5%
	41-60戸	37 100.0%	28 75.7%	8 21.6%	1 2.7%
	61-80戸	25 100.0%	19 76.0%	5 20.0%	1 4.0%
	81-100戸	21 100.0%	17 81.0%	3 14.3%	1 4.8%
	101-150戸	18 100.0%	17 94.4%	1 5.6%	0 0.0%
	151-200戸	6 100.0%	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%
	201戸以上	7 100.0%	7 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	10 83.3%	2 16.7%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	52 80.0%	12 18.5%	1 1.5%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	63 74.1%	17 20.0%	5 5.9%

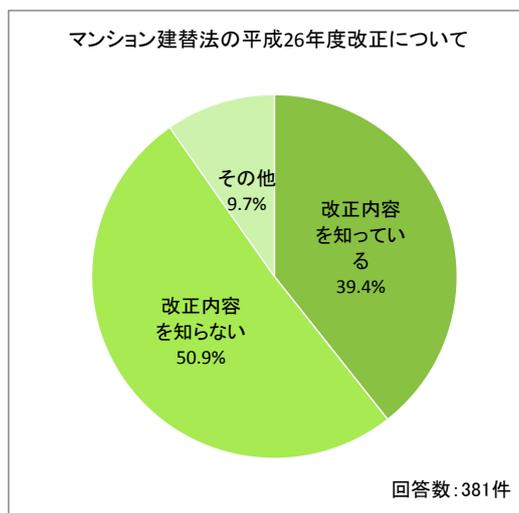
※完成年次が昭和55年以前のマンションのみ集計(総管理戸数「不明」は0件)

(5) マンション建替法の平成26年度改正について

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替法）の平成26年度改正について、「改正内容を知っている」が39.4%、「改正内容を知らない」が50.9%となった。

総管理戸数別に見ると、「101-150戸」「151-200戸」の「改正内容を知っている」の割合は50%を超えている。

なお、「その他」は9.7%の割合だが、「改正そのものは知っているが、詳しくは知らない」という意見が複数あった。



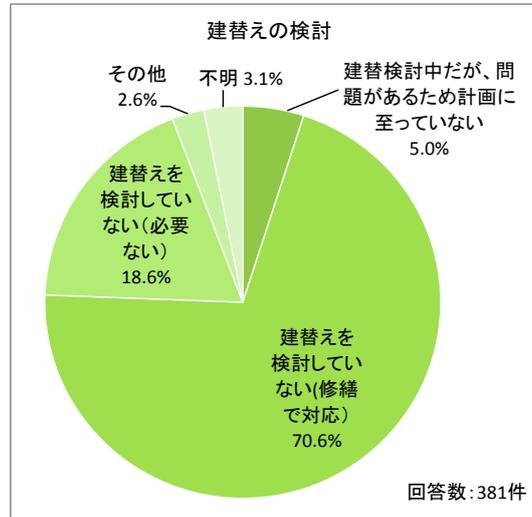
上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	改正内容を知っている	改正内容を知らない	その他
合計		381 100.0%	150 39.4%	194 50.9%	37 9.7%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	12 42.9%	13 46.4%	3 10.7%
	21-40戸	112 100.0%	35 31.3%	67 59.8%	10 8.9%
	41-60戸	83 100.0%	31 37.3%	45 54.2%	7 8.4%
	61-80戸	56 100.0%	21 37.5%	29 51.8%	6 10.7%
	81-100戸	35 100.0%	16 45.7%	15 42.9%	4 11.4%
	101-150戸	38 100.0%	19 50.0%	14 36.8%	5 13.2%
	151-200戸	12 100.0%	7 58.3%	3 25.0%	2 16.7%
	201戸以上	13 100.0%	6 46.2%	7 53.8%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	4 33.3%	8 66.7%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	26 40.0%	33 50.8%	6 9.2%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	34 40.0%	40 47.1%	11 12.9%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	50 42.4%	56 47.5%	12 10.2%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	33 34.0%	56 57.7%	8 8.2%
	不明	4 100.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%

3-11. 建替え等

(1) 建替えの検討①

建替えの検討について、「建替え検討していない」の割合が「修繕で対応」「必要ない」を合わせると89.2%、「建替え検討中」の割合が5.0%となった。なお、「その他」の記入内容には、今後建替えを検討する管理組合が複数あった。



上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	建替え検討中 で、具体的な 計画まで進 んでいる	建替え検討中 だが、問題が あるため計 画に至って いない	建替えを 検討して いない (修繕で 対応)	建替えを 検討して いない (必要 ない)	その他	不明
合計		381	0	19	269	71	10	12
		100.0%	0.0%	5.0%	70.6%	18.6%	2.6%	3.1%
総 管 理 戸 数	20戸以下	28	0	1	16	10	0	1
		100.0%	0.0%	3.6%	57.1%	35.7%	0.0%	3.6%
	21-40戸	112	0	3	82	21	3	3
		100.0%	0.0%	2.7%	73.2%	18.8%	2.7%	2.7%
	41-60戸	83	0	4	62	13	1	3
		100.0%	0.0%	4.8%	74.7%	15.7%	1.2%	3.6%
	61-80戸	56	0	1	41	9	3	2
		100.0%	0.0%	1.8%	73.2%	16.1%	5.4%	3.6%
	81-100戸	35	0	4	26	4	0	1
	100.0%	0.0%	11.4%	74.3%	11.4%	0.0%	2.9%	
101-150戸	38	0	4	26	5	1	2	
	100.0%	0.0%	10.5%	68.4%	13.2%	2.6%	5.3%	
151-200戸	12	0	0	4	6	2	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	33.3%	50.0%	16.7%	0.0%	
201戸以上	13	0	2	9	2	0	0	
	100.0%	0.0%	15.4%	69.2%	15.4%	0.0%	0.0%	
不明	4	0	0	3	1	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	
完 成 年 次	～昭和45年	12	0	1	11	0	0	0
		100.0%	0.0%	8.3%	91.7%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	0	8	46	6	2	3
		100.0%	0.0%	12.3%	70.8%	9.2%	3.1%	4.6%
	昭和51年～昭和55年	85	0	5	58	13	4	5
		100.0%	0.0%	5.9%	68.2%	15.3%	4.7%	5.9%
	昭和56年～昭和60年	118	0	3	82	28	3	2
	100.0%	0.0%	2.5%	69.5%	23.7%	2.5%	1.7%	
昭和61年～平成2年	97	0	2	69	23	1	2	
	100.0%	0.0%	2.1%	71.1%	23.7%	1.0%	2.1%	
不明	4	0	0	3	1	0	0	
	100.0%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	

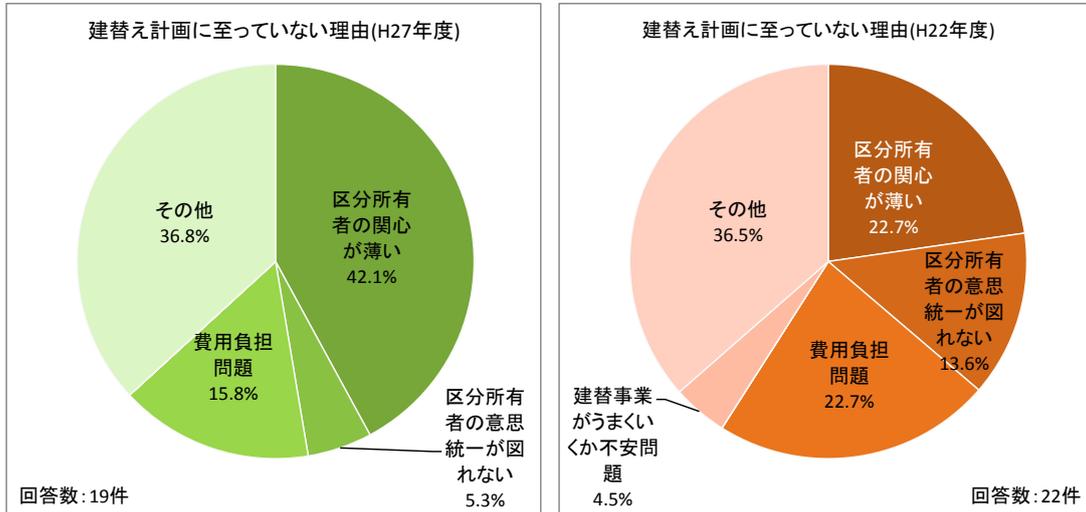
建替えの検討「その他」の記入内容

新築時(昭和49年)の基準法と現在の差異、建替え自体を考えていない、議論までに至らない、数年後には検討考える、今後のテーマ、修繕で維持及び対応できるか? 様々検討中、検討に着手を提起中

(2) 建替えの検討② (建替え計画に至っていない理由)

建替え検討中だが、問題があるため計画に至っていない理由について、「区分所有者の関心が薄い(組合員の反対を含む)」が42.1%と最も高く、札幌市の前回調査(H22年度)の22.7%より、大幅に増加した。

なお、前回調査では「費用負担問題」が22.7%だったが、本調査では15.8%に減少した。また、建替えに至っていない「その他」の内容として、「日照権の問題」があった。



上:管理組合数 下:構成比

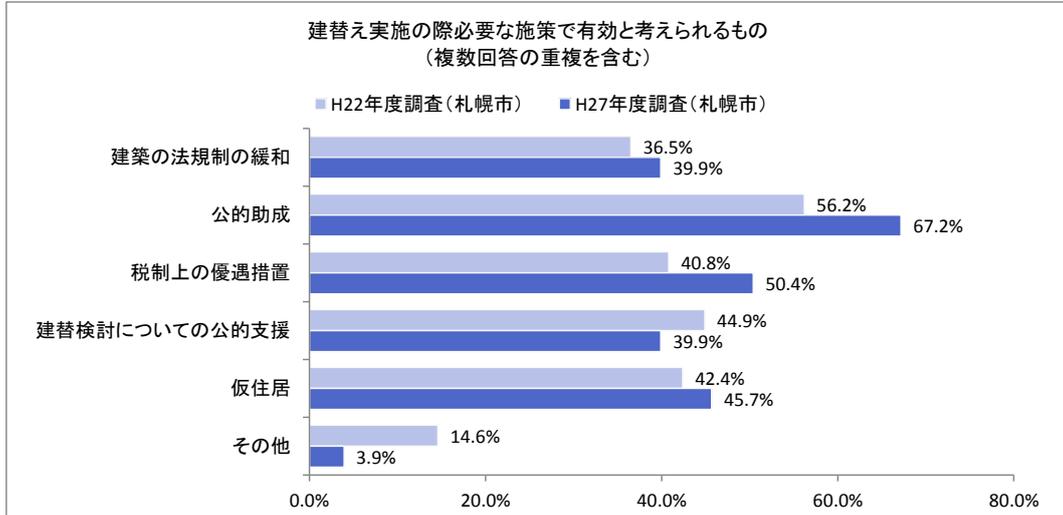
	合計	区分所有者の関心が薄い(組合員の反対を含む)	区分所有者の意思統一が図れない(修繕で十分という意見、建替すべきという意見が相違)	費用負担問題	引っ越し・仮移転問題	住環境変化への不安問題	建替事業がうまくいか不安問題	その他
合計	19 100.0%	8 42.1%	1 5.3%	3 15.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 36.8%
総管理戸数	20戸以下	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	21-40戸	3 100.0%	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	41-60戸	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%
	61-80戸	1 100.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	81-100戸	4 100.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%
	101-150戸	4 100.0%	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%
	151-200戸	0 100.0%	-	-	-	-	-	-
	201戸以上	2 100.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%
	不明	0 100.0%	-	-	-	-	-	-
	完成年次	～昭和45年	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
昭和46年～昭和50年		8 100.0%	5 62.5%	0 0.0%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	2 25.0%
昭和51年～昭和55年		5 100.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%
昭和56年～昭和60年		3 100.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 66.7%
昭和61年～平成2年		2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%
不明		0 100.0%	-	-	-	-	-	-

※「建替検討中だが、問題があるため計画に至っていない」の回答のみ集計

(3) 建替え実施の際に必要な施策で有効と考えられるもの

建替え実施の際に必要な施策で有効と考えられるものについて、全体では「公的助成」が67.2%と最も高く、次いで「税制上の優遇措置」が50.4%、「仮住居」が45.7%となっている。

完成年次別に見ると、完成年が新しくなるほど、「公的助成」の割合が高くなる傾向となっている。札幌市の前回調査（H22年度）では、「公的助成」は56.2%だったため、本調査で割合が高くなった。



※複数回答の重複を含む

上:管理組合数 下:構成比

		管理組合数	建築の法規制の緩和	公的助成(事業費補助・融資等)	税制上の優遇措置	建替検討についての公的支援(相談窓口等)	仮住居	その他	不明
合計		381	152	256	192	152	174	15	86
		100.0%	39.9%	67.2%	50.4%	39.9%	45.7%	3.9%	22.6%
総管理戸数	20戸以下	28	9	18	16	8	11	1	8
		100.0%	32.1%	64.3%	57.1%	28.6%	39.3%	3.6%	28.6%
	21-40戸	112	22	69	56	44	48	5	28
		100.0%	19.6%	61.6%	50.0%	39.3%	42.9%	4.5%	25.0%
	41-60戸	83	44	61	41	32	37	2	16
		100.0%	53.0%	73.5%	49.4%	38.6%	44.6%	2.4%	19.3%
	61-80戸	56	31	41	32	23	33	3	10
		100.0%	55.4%	73.2%	57.1%	41.1%	58.9%	5.4%	17.9%
	81-100戸	35	14	28	20	16	20	1	7
	100.0%	40.0%	80.0%	57.1%	45.7%	57.1%	2.9%	20.0%	
101-150戸	38	18	19	15	19	14	0	11	
	100.0%	47.4%	50.0%	39.5%	50.0%	36.8%	0.0%	28.9%	
151-200戸	12	5	7	5	4	5	2	3	
	100.0%	41.7%	58.3%	41.7%	33.3%	41.7%	16.7%	25.0%	
201戸以上	13	8	11	5	5	6	1	2	
	100.0%	61.5%	84.6%	38.5%	38.5%	46.2%	7.7%	15.4%	
不明	4	1	2	2	1	0	0	1	
	100.0%	25.0%	50.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	
完成年次	～昭和45年	12	4	7	5	5	5	1	3
		100.0%	33.3%	58.3%	41.7%	41.7%	41.7%	8.3%	25.0%
	昭和46年～昭和50年	65	32	40	32	32	35	5	14
		100.0%	49.2%	61.5%	49.2%	49.2%	53.8%	7.7%	21.5%
	昭和51年～昭和55年	85	29	55	40	32	35	5	22
		100.0%	34.1%	64.7%	47.1%	37.6%	41.2%	5.9%	25.9%
	昭和56年～昭和60年	118	54	82	62	45	59	1	25
	100.0%	45.8%	69.5%	52.5%	38.1%	50.0%	0.8%	21.2%	
昭和61年～平成2年	97	32	70	51	37	40	3	21	
	100.0%	33.0%	72.2%	52.6%	38.1%	41.2%	3.1%	21.6%	
不明	4	1	2	2	1	0	0	1	
	100.0%	25.0%	50.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	

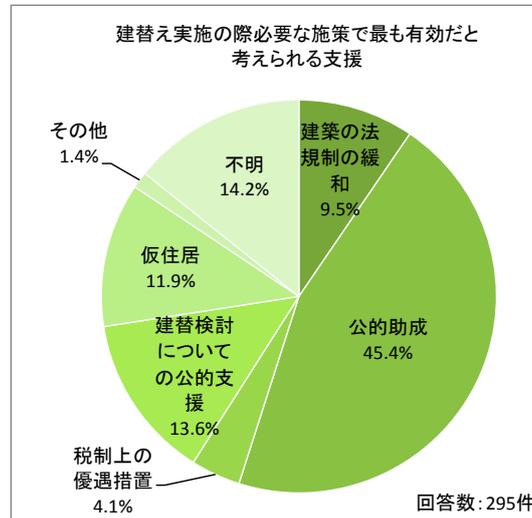
建替え実施の際に必要な施策で有効と考えられるもの「その他」の記入内容

建替はまったく考えていない、新築時(昭和49年)と同じ容積が可か不可か?、高齢化により無理、区分所有者の合意形成、借りても返さなくても良いお金、建替必要性の有無と判断等、今後の検討事項、根本的に建替は不可能

(4) 建替え実施の際必要な施策で最も有効と考えられるもの

「建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるもの」の中から、「最も有効」と考えられるものをひとつ回答していただいている。

最も高い割合となったのは「公的助成」で、45.4%だった。「税制上の優遇措置」は、「有効と考えられるもの」(複数選択)では50.4%であったが、「最も有効と考えられるもの」では、4.1%と低い割合となっている。



上: 管理組合数 下: 構成比

		合計	建築の法規制の緩和	公的助成(事業費補助・融資等)	税制上の優遇措置	建替検討についての公的支援(相談窓口等)	仮住居	その他	不明
合計		295 100.0%	28 9.5%	134 45.4%	12 4.1%	40 13.6%	35 11.9%	4 1.4%	42 14.2%
総管理戸数	20戸以下	20 100.0%	1 5.0%	7 35.0%	3 15.0%	4 20.0%	0 0.0%	1 5.0%	4 20.0%
	21-40戸	84 100.0%	1 1.2%	37 44.0%	5 6.0%	13 15.5%	14 16.7%	1 1.2%	13 15.5%
	41-60戸	67 100.0%	8 11.9%	28 41.8%	2 3.0%	12 17.9%	6 9.0%	1 1.5%	10 14.9%
	61-80戸	46 100.0%	7 15.2%	22 47.8%	1 2.2%	4 8.7%	5 10.9%	1 2.2%	6 13.0%
	81-100戸	28 100.0%	2 7.1%	16 57.1%	0 0.0%	3 10.7%	6 21.4%	0 0.0%	1 3.6%
	101-150戸	27 100.0%	6 22.2%	13 48.1%	0 0.0%	2 7.4%	1 3.7%	0 0.0%	5 18.5%
	151-200戸	9 100.0%	0 0.0%	4 44.4%	0 0.0%	1 11.1%	2 22.2%	0 0.0%	2 22.2%
	201戸以上	11 100.0%	3 27.3%	6 54.5%	0 0.0%	0 0.0%	1 9.1%	0 0.0%	1 9.1%
	不明	3 100.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	9 100.0%	0 0.0%	5 55.6%	0 0.0%	3 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 11.1%
	昭和46年～昭和50年	51 100.0%	5 9.8%	22 43.1%	0 0.0%	10 19.6%	7 13.7%	2 3.9%	5 9.8%
	昭和51年～昭和55年	63 100.0%	8 12.7%	25 39.7%	3 4.8%	6 9.5%	10 15.9%	1 1.6%	10 15.9%
	昭和56年～昭和60年	93 100.0%	12 12.9%	42 45.2%	5 5.4%	9 9.7%	11 11.8%	0 0.0%	14 15.1%
	昭和61年～平成2年	76 100.0%	3 3.9%	39 51.3%	3 3.9%	11 14.5%	7 9.2%	1 1.3%	12 15.8%
	不明	3 100.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

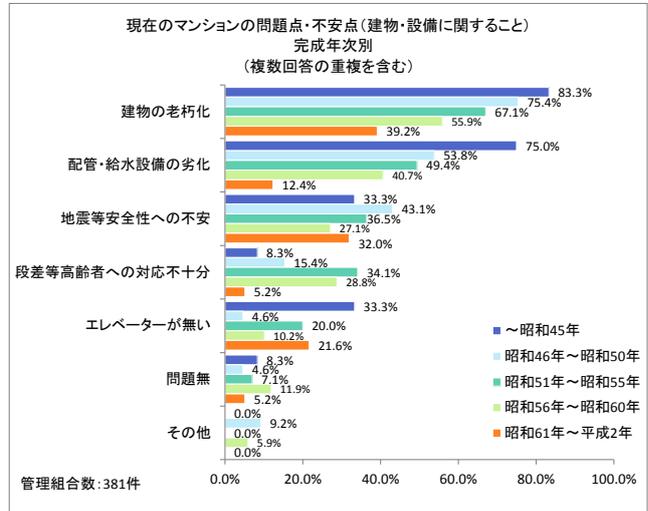
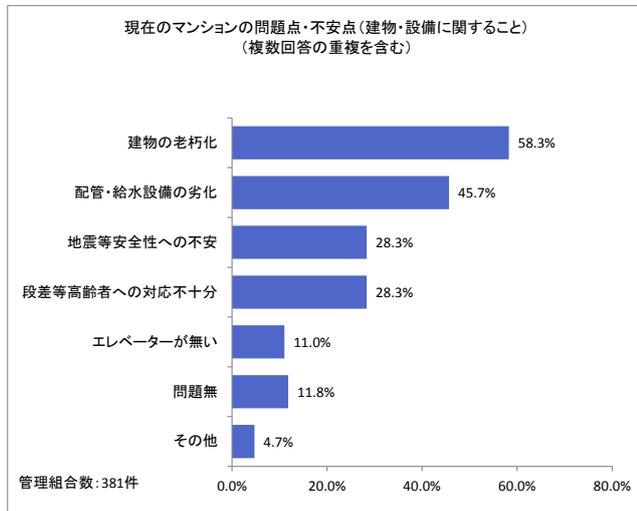
※建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるもので「不明」を除く集計

3-12. マンションの問題点

(1) 現在のマンションの問題点・不安点（建物・設備に関すること）

現在のマンションの問題点・不安点（建物・設備に関すること）について、全体では「建物の老朽化」が58.3%と最も高く、次いで「配管・給水設備の劣化」が45.7%となっている。

完成年次別に見ると、「建物の老朽化」「配管・給水設備の劣化」は古いマンションほど割合が高い。



※複数回答の重複を含む

上:管理組合数 下:構成比

	管理組合数	建物の老朽化	配管・給水設備の劣化	地震等安全性への不安	段差等高齢者への対応不十分	エレベーターが無い	問題無	その他	
									管理組合数
合計	381	222	174	108	108	42	45	18	
	100.0%	58.3%	45.7%	28.3%	28.3%	11.0%	11.8%	4.7%	
総管理戸数	20戸以下	28	12	12	6	7	4	7	2
		100.0%	42.9%	42.9%	21.4%	25.0%	14.3%	25.0%	7.1%
	21-40戸	112	56	43	25	31	16	17	4
		100.0%	50.0%	38.4%	22.3%	27.7%	14.3%	15.2%	3.6%
	41-60戸	83	57	47	25	24	7	9	5
		100.0%	68.7%	56.6%	30.1%	28.9%	8.4%	10.8%	6.0%
	61-80戸	56	34	23	17	15	7	5	1
		100.0%	60.7%	41.1%	30.4%	26.8%	12.5%	8.9%	1.8%
	81-100戸	35	23	15	15	10	2	3	3
	100.0%	65.7%	42.9%	42.9%	28.6%	5.7%	8.6%	8.6%	
101-150戸	38	23	18	14	12	2	2	3	
	100.0%	60.5%	47.4%	36.8%	31.6%	5.3%	5.3%	7.9%	
151-200戸	12	7	6	4	4	2	1	0	
	100.0%	58.3%	50.0%	33.3%	33.3%	16.7%	8.3%	0.0%	
201戸以上	13	8	8	1	2	1	1	0	
	100.0%	61.5%	61.5%	7.7%	15.4%	7.7%	7.7%	0.0%	
不明	4	2	2	1	3	1	0	0	
	100.0%	50.0%	50.0%	25.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	12	10	9	4	1	4	1	0
		100.0%	83.3%	75.0%	33.3%	8.3%	33.3%	8.3%	0.0%
	昭和46年~昭和50年	65	49	35	28	10	3	3	6
		100.0%	75.4%	53.8%	43.1%	15.4%	4.6%	4.6%	9.2%
	昭和51年~昭和55年	85	57	42	31	29	17	6	0
		100.0%	67.1%	49.4%	36.5%	34.1%	20.0%	7.1%	0.0%
	昭和56年~昭和60年	118	66	48	32	34	12	14	7
	100.0%	55.9%	40.7%	27.1%	28.8%	10.2%	11.9%	5.9%	
昭和61年~平成2年	97	38	38	12	31	5	21	5	
	100.0%	39.2%	39.2%	12.4%	32.0%	5.2%	21.6%	5.2%	
不明	4	2	2	1	3	1	0	0	
	100.0%	50.0%	50.0%	25.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	

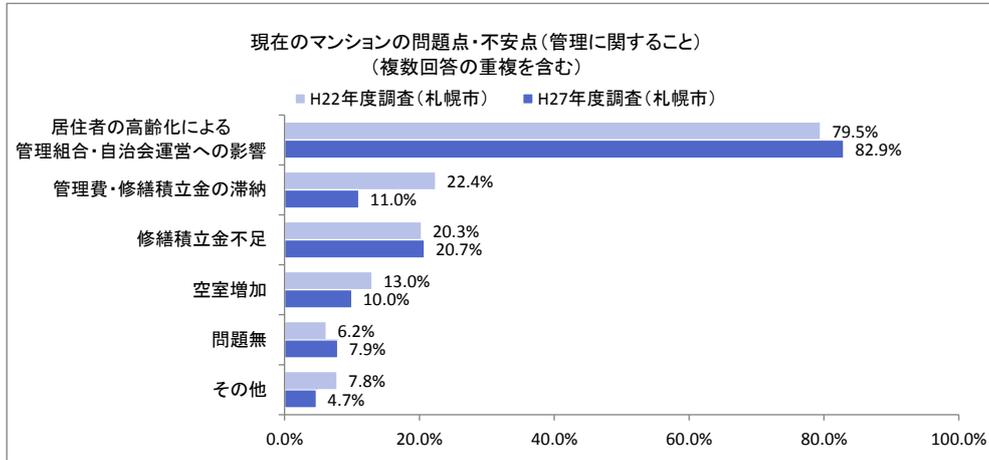
現在のマンションの問題点・不安点(建物・設備に関すること)「その他」の記入内容

除雪、構造的にバリアフリー化不可能、入居者の高齢化、排水管設備の老化、駐車スペース不足、エレベーターの更新、屋内階段が無い、認知不足居住者への対応、理事のなり手がいない、総会出席者が少ない、プランが悪く更新工事等難しい、集会場書類保管スペースのないこと、積立金の引き上げについての合意形成

(2) 現在のマンションの問題点・不安点（管理に関すること）

現在のマンションの問題点・不安点（管理に関すること）について、全体では「居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響」が 82.9%と圧倒的に高く、次いで「修繕積立金不足」が 20.7%となっている。

札幌市の前回調査（H22年度）では「管理費・修繕積立金の滞納」が 22.4%の割合だったが、本調査では 11.0%と割合が低くなっている。



※複数回答の重複を含む

上:管理組合数 下:構成比

		管理組合数	居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響	管理費・修繕積立金の滞納	修繕積立金不足	空室増加	問題無	その他
合計		381	316	42	79	38	30	18
		100.0%	82.9%	11.0%	20.7%	10.0%	7.9%	4.7%
総管理戸数	20戸以下	28	17	3	6	2	4	3
		100.0%	60.7%	10.7%	21.4%	7.1%	14.3%	10.7%
	21-40戸	112	91	11	25	3	11	2
		100.0%	81.3%	9.8%	22.3%	2.7%	9.8%	1.8%
	41-60戸	83	72	9	13	10	5	3
		100.0%	86.7%	10.8%	15.7%	12.0%	6.0%	3.6%
	61-80戸	56	46	2	12	8	6	4
		100.0%	82.1%	3.6%	21.4%	14.3%	10.7%	7.1%
	81-100戸	35	33	6	11	6	1	1
	100.0%	94.3%	17.1%	31.4%	17.1%	2.9%	2.9%	
101-150戸	38	34	7	7	5	0	1	
	100.0%	89.5%	18.4%	18.4%	13.2%	0.0%	2.6%	
151-200戸	12	11	2	2	2	1	2	
	100.0%	91.7%	16.7%	16.7%	16.7%	8.3%	16.7%	
201戸以上	13	8	2	2	0	2	2	
	100.0%	61.5%	15.4%	15.4%	0.0%	15.4%	15.4%	
不明	4	4	0	1	2	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	12	10	2	5	4	2	0
		100.0%	83.3%	16.7%	41.7%	33.3%	16.7%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	59	14	14	10	1	0
		100.0%	90.8%	21.5%	21.5%	15.4%	1.5%	0.0%
	昭和51年～昭和55年	85	71	11	16	10	5	3
		100.0%	83.5%	12.9%	18.8%	11.8%	5.9%	3.5%
	昭和56年～昭和60年	118	100	8	27	12	7	8
	100.0%	84.7%	6.8%	22.9%	10.2%	5.9%	6.8%	
昭和61年～平成2年	97	72	7	16	0	15	7	
	100.0%	74.2%	7.2%	16.5%	0.0%	15.5%	7.2%	
不明	4	4	0	1	2	0	0	
	100.0%	100.0%	0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	

現在のマンションの問題点・不安点(管理に関すること)「その他」の記入内容

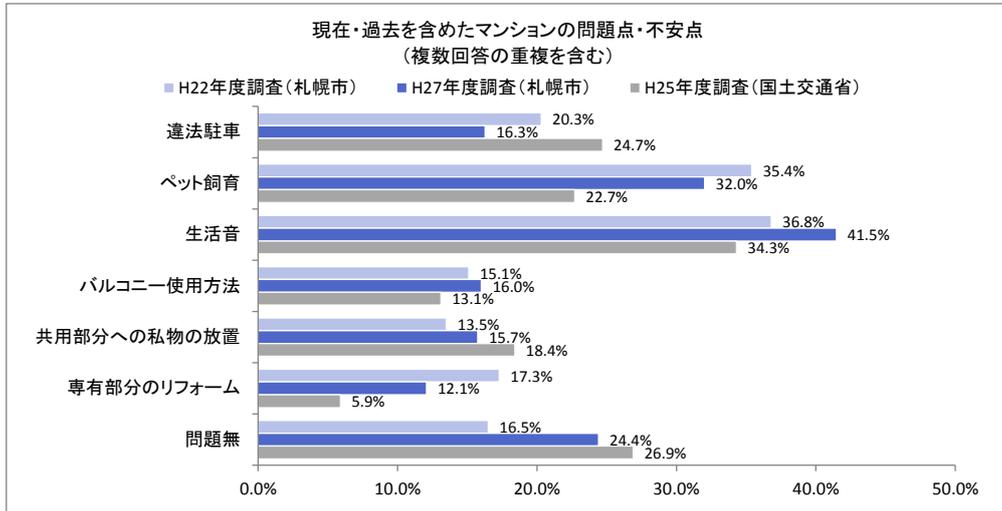
高齢化に伴い、空き駐車場の増加・収入減、高階のバルコニーの排雪(落下させられない)、高齢者数の把握、今後の賃貸化、賃貸者の増加によるルール違反、居住者の高齢化、孤立死等の問題、組合員の組合参加意識低下、組合役員への無関心化、民泊・シェアハウス等への転用、災害保険等の保険料の高騰

(3) 現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点

現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点について、全体では「生活音」が41.5%と最も高く、次いで「ペット飼育」が32.0%となっている。

総管理戸数別に見ると、大規模マンションほど「生活音」の割合が高くなる傾向がある。また「問題無」は、大規模マンションほど割合が低くなる傾向がある。

札幌市の前回調査（H22年度）では「生活音」が36.8%だったが、本調査では41.5%と割合が高くなった。国土交通省の全国調査（H25年度）と比較しても、高い割合となっている。



※複数回答の重複を含む

上:管理組合数 下:構成比

		管理組合数	違法駐車	ペット飼育	生活音	バルコニー使用方法	共用部分への私物の放置	専有部分のリフォーム	問題無	その他
合計		381	62	122	158	61	60	46	93	25
		100.0%	16.3%	32.0%	41.5%	16.0%	15.7%	12.1%	24.4%	6.6%
総管理戸数	20戸以下	28	3	4	7	2	2	3	12	4
		100.0%	10.7%	14.3%	25.0%	7.1%	7.1%	10.7%	42.9%	14.3%
	21-40戸	112	16	29	41	11	15	13	38	1
		100.0%	14.3%	25.9%	36.6%	9.8%	13.4%	11.6%	33.9%	0.9%
	41-60戸	83	14	26	30	14	13	9	18	9
		100.0%	16.9%	31.3%	36.1%	16.9%	15.7%	10.8%	21.7%	10.8%
	61-80戸	56	11	20	27	14	13	9	11	3
		100.0%	19.6%	35.7%	48.2%	25.0%	23.2%	16.1%	19.6%	5.4%
	81-100戸	35	7	16	18	5	5	3	5	0
		100.0%	20.0%	45.7%	51.4%	14.3%	14.3%	8.6%	14.3%	0.0%
101-150戸	38	8	18	20	7	8	5	6	4	
	100.0%	21.1%	47.4%	52.6%	18.4%	21.1%	13.2%	15.8%	10.5%	
151-200戸	12	1	3	6	5	1	1	1	2	
	100.0%	8.3%	25.0%	50.0%	41.7%	8.3%	8.3%	8.3%	16.7%	
201戸以上	13	2	5	8	2	2	2	2	1	
	100.0%	15.4%	38.5%	61.5%	15.4%	15.4%	15.4%	15.4%	7.7%	
不明	4	0	1	1	1	1	1	1	0	
	100.0%	0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	12	2	2	3	1	3	3	4	0
		100.0%	16.7%	16.7%	25.0%	8.3%	25.0%	25.0%	33.3%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	65	7	16	20	9	9	8	20	8
		100.0%	10.8%	24.6%	30.8%	13.8%	13.8%	12.3%	30.8%	12.3%
	昭和51年～昭和55年	85	22	31	40	19	11	19	17	3
		100.0%	25.9%	36.5%	47.1%	22.4%	12.9%	22.4%	20.0%	3.5%
	昭和56年～昭和60年	118	19	36	52	16	23	11	28	9
	100.0%	16.1%	30.5%	44.1%	13.6%	19.5%	9.3%	23.7%	7.6%	
昭和61年～平成2年	97	12	36	42	15	13	4	24	4	
	100.0%	12.4%	37.1%	43.3%	15.5%	13.4%	4.1%	24.7%	4.1%	
不明	4	0	1	1	1	1	1	1	0	
	100.0%	0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	

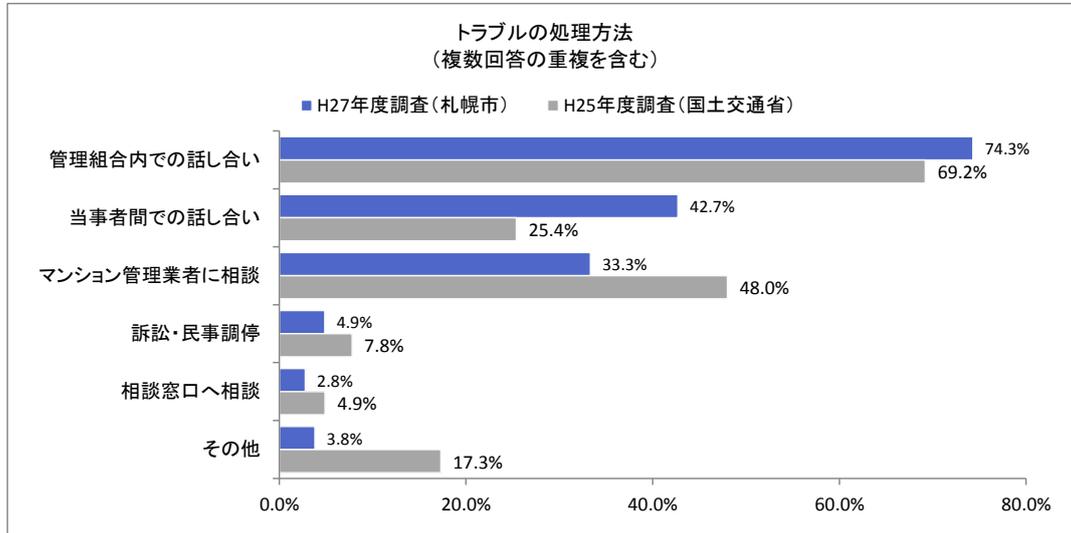
現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点「その他」の記入内容

バルコニーからのタバコ吸ガラのポイ捨て、空部屋、駐車場除雪ルール守らない、結露の問題、あいさつしない、汚れた靴のままなどの人が増えている、暴力団の組事務所、民泊と思われる宿泊の対応、滞納、1Fテナント部の飲食店からのにおい・音・煙・ゴミ、賃貸者のルール違反、居住部から共有部にもれる煙草のにおい、水漏れ事故があった時の対応について、賃貸が多くなっている事、一部の居住者のマナー、設備の老朽化による不具合、根拠のないクレームをつけるクレマー、ゴミの分別、高齢認知症居住者への対応

(4) トラブルの処理方法

トラブルの処理方法について、全体では「管理組合内での話し合い」が74.3%と最も高く、次いで「当事者間での話し合い」が42.7%となっている。

「マンション管理業者に相談」は、国土交通省の全国調査（H25年度）では48.0%だが、本調査では33.3%と割合が低い。また「当事者間での話し合い」は、国土交通省の全国調査（H25年度）では25.4%だが、本調査では42.7%と高い割合になっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

		管理組合数	管理組合内での話し合い	当事者間での話し合い	マンション管理業者に相談	訴訟・民事調停	相談窓口へ相談	その他
合計		288	214	123	96	14	8	11
		100.0%	74.3%	42.7%	33.3%	4.9%	2.8%	3.8%
総管理戸数	20戸以下	16	11	6	6	1	1	0
		100.0%	68.8%	37.5%	37.5%	6.3%	6.3%	0.0%
	21-40戸	74	50	22	28	0	1	2
		100.0%	67.6%	29.7%	37.8%	0.0%	1.4%	2.7%
	41-60戸	65	46	29	23	2	3	4
		100.0%	70.8%	44.6%	35.4%	3.1%	4.6%	6.2%
	61-80戸	45	37	24	20	4	2	2
		100.0%	82.2%	53.3%	44.4%	8.9%	4.4%	4.4%
	81-100戸	30	27	18	8	1	0	0
	100.0%	90.0%	60.0%	26.7%	3.3%	0.0%	0.0%	
101-150戸	32	24	13	6	5	0	2	
	100.0%	75.0%	40.6%	18.8%	15.6%	0.0%	6.3%	
151-200戸	11	10	5	4	0	1	1	
	100.0%	90.9%	45.5%	36.4%	0.0%	9.1%	9.1%	
201戸以上	11	6	5	1	1	0	0	
	100.0%	54.5%	45.5%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	
不明	4	3	1	0	0	0	0	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
完成年次	～昭和45年	8	6	6	1	0	0	0
		100.0%	75.0%	75.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	昭和46年～昭和50年	45	30	16	14	6	2	2
		100.0%	66.7%	35.6%	31.1%	13.3%	4.4%	4.4%
	昭和51年～昭和55年	68	54	27	19	3	0	4
		100.0%	79.4%	39.7%	27.9%	4.4%	0.0%	5.9%
昭和56年～昭和60年	90	71	39	35	3	5	2	
	100.0%	78.9%	43.3%	38.9%	3.3%	5.6%	2.2%	
昭和61年～平成2年	73	50	34	27	2	1	3	
	100.0%	68.5%	46.6%	37.0%	2.7%	1.4%	4.1%	
不明	4	3	1	0	0	0	0	
	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

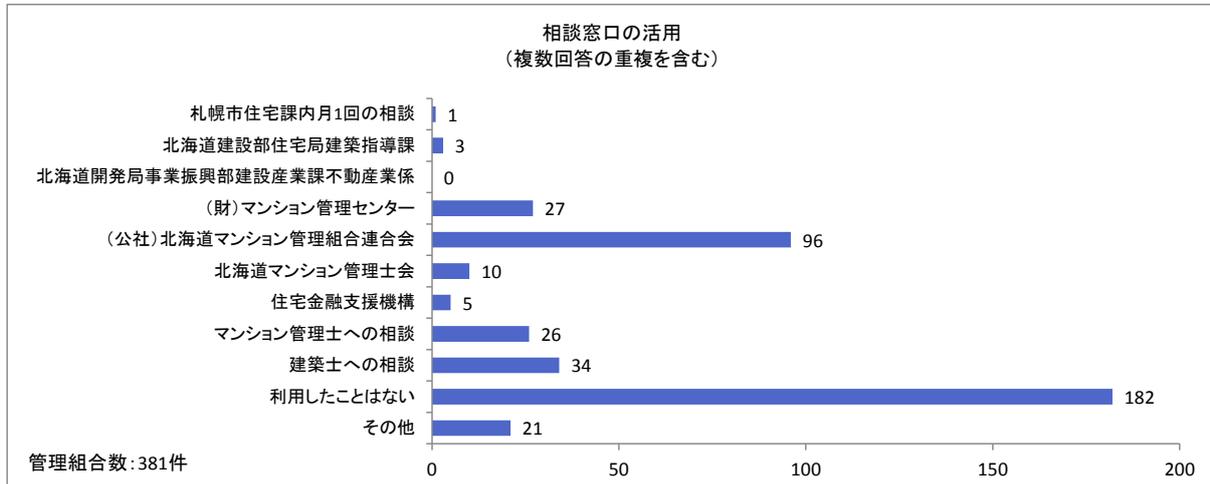
※現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点(居住者間の行為、マナーのトラブルに関すること)で「問題無」の管理組合を除いて集計

(5) 相談窓口の活用

相談窓口の活用について、全体では「利用したことはない」が47.8%と最も高い割合である。

総管理戸数別で見ると、100戸以下のマンションは「利用したことはない」の割合が50%を超えるが、101戸以上の大規模マンションでは20%台以下になる。

また、その他の項目では、「(公社)北海道マンション管理組合連合会」が25.2%、「建築士への相談」が8.9%となっている。



※複数回答の重複を含む

上: 管理組合数 下: 構成比

	管理組合数	札幌市住宅課内月1回の相談	北海道建設部住宅局建築指導課	北海道開発局事業振興部建設産業課不動産業係	(財)マンション管理センター	(公社)北海道マンション管理組合連合会	北海道マンション管理士会	住宅金融支援機構	マンション管理士への相談	建築士への相談	利用したことはない	その他	
		管理組合数	構成比	管理組合数	構成比	管理組合数	構成比	管理組合数	構成比	管理組合数	構成比	管理組合数	構成比
合計	381	1	3	0	27	96	10	5	26	34	182	21	
	100.0%	0.3%	0.8%	0.0%	7.1%	25.2%	2.6%	1.3%	6.8%	8.9%	47.8%	5.5%	
総管理戸数	20戸以下	28	0	0	4	4	1	1	2	3	17	2	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	14.3%	3.6%	3.6%	7.1%	10.7%	60.7%	7.1%	
	21-40戸	112	0	1	6	18	2	2	8	5	61	6	
	100.0%	0.0%	0.9%	0.0%	5.4%	16.1%	1.8%	1.8%	7.1%	4.5%	54.5%	5.4%	
	41-60戸	83	0	0	7	23	3	0	4	8	42	2	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.4%	27.7%	3.6%	0.0%	4.8%	9.6%	50.6%	2.4%	
	61-80戸	56	0	0	1	11	1	0	4	5	28	5	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.8%	19.6%	1.8%	0.0%	7.1%	8.9%	50.0%	8.9%	
	81-100戸	35	0	1	0	2	8	1	1	2	3	19	0
	100.0%	0.0%	2.9%	0.0%	5.7%	22.9%	2.9%	2.9%	5.7%	8.6%	54.3%	0.0%	
101-150戸	38	1	0	0	6	19	1	1	3	7	9	1	
100.0%	2.6%	0.0%	0.0%	15.8%	50.0%	2.6%	2.6%	7.9%	18.4%	23.7%	2.6%		
151-200戸	12	0	1	0	0	4	0	0	2	0	3	1	
100.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	25.0%	8.3%	
201戸以上	13	0	0	0	1	7	1	0	1	1	1	4	
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	53.8%	7.7%	0.0%	7.7%	7.7%	7.7%	30.8%	
不明	4	0	0	0	0	2	0	0	0	2	2	0	
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	
完成年次	~昭和45年	12	0	0	1	1	0	0	1	1	9	1	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	8.3%	75.0%	8.3%	
	昭和46年~昭和50年	65	1	0	8	20	2	2	7	5	21	6	
	100.0%	1.5%	0.0%	0.0%	12.3%	30.8%	3.1%	3.1%	10.8%	7.7%	32.3%	9.2%	
	昭和51年~昭和55年	85	0	0	7	22	1	0	5	5	38	3	
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.2%	25.9%	1.2%	0.0%	5.9%	5.9%	44.7%	3.5%	
昭和56年~昭和60年	118	0	2	0	3	31	4	1	10	13	62	2	
100.0%	0.0%	1.7%	0.0%	2.5%	26.3%	3.4%	0.8%	8.5%	11.0%	52.5%	1.7%		
昭和61年~平成2年	97	0	1	0	8	20	3	2	3	8	50	9	
100.0%	0.0%	1.0%	0.0%	8.2%	20.6%	3.1%	2.1%	3.1%	8.2%	51.5%	9.3%		
不明	4	0	0	0	0	2	0	0	0	2	2	0	
100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	

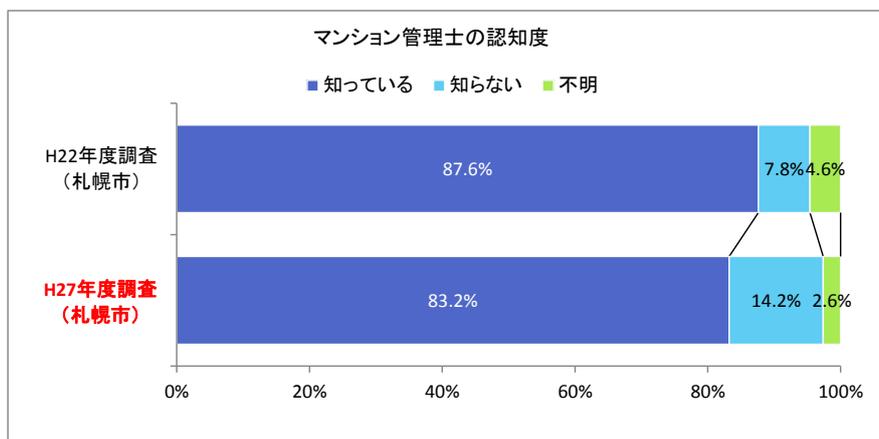
3-13. その他

(1) マンション管理士の認知度

マンション管理士の認知度について、全体では「知っている」が83.2%、「知らない」が14.2%となっている。

管理戸数別に見ると、小規模マンションほど「知っている」の割合は低くなる傾向がある。

札幌市の前回調査（H22年度）では、「知っている」が87.6%、「知らない」が7.8%だったため、前回調査と比較すると認知度がやや下がっている。

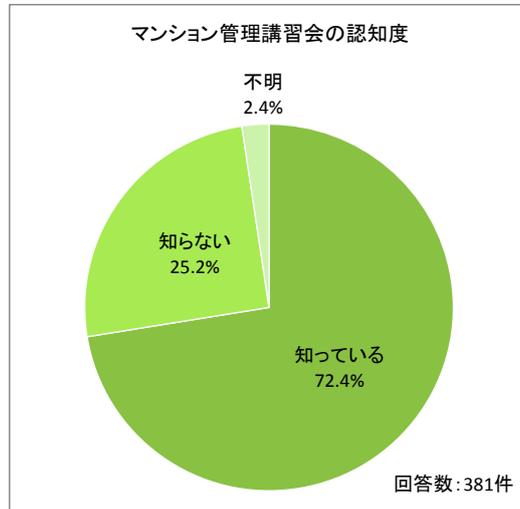


		上: 管理組合数 下: 構成比			
		合計	知っている	知らない	不明
合計		381 100.0%	317 83.2%	54 14.2%	10 2.6%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	19 67.9%	9 32.1%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	88 78.6%	20 17.9%	4 3.6%
	41-60戸	83 100.0%	70 84.3%	11 13.3%	2 2.4%
	61-80戸	56 100.0%	48 85.7%	5 8.9%	3 5.4%
	81-100戸	35 100.0%	32 91.4%	3 8.6%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	36 94.7%	1 2.6%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	10 83.3%	2 16.7%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	12 92.3%	1 7.7%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	10 83.3%	2 16.7%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	59 90.8%	5 7.7%	1 1.5%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	70 82.4%	11 12.9%	4 4.7%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	97 82.2%	18 15.3%	3 2.5%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	79 81.4%	16 16.5%	2 2.1%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%

(2) マンション管理講習会の認知度

マンション管理講習会の認知度について、全体では「知っている」が72.4%、「知らない」が25.2%となっている。

総管理戸数別にみると、小規模なマンションほど「知らない」の割合が高くなる傾向となっており、完成年次別にみると、「～昭和45年」のみ、「知っている」の割合が60%を下回っている。



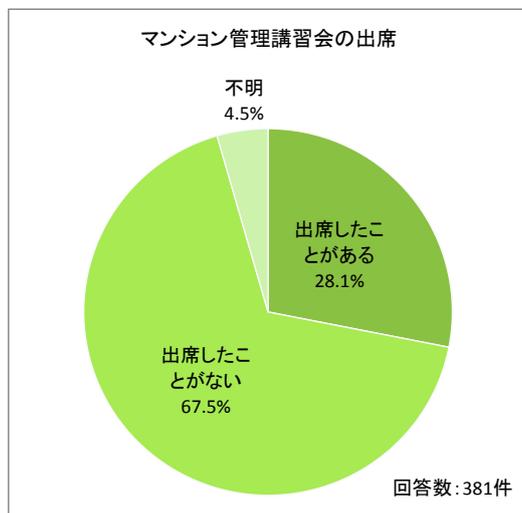
上:管理組合数 下:構成比

		合計	知っている	知らない	不明
合計		381 100.0%	276 72.4%	96 25.2%	9 2.4%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	18 64.3%	10 35.7%	0 0.0%
	21-40戸	112 100.0%	70 62.5%	38 33.9%	4 3.6%
	41-60戸	83 100.0%	60 72.3%	21 25.3%	2 2.4%
	61-80戸	56 100.0%	42 75.0%	12 21.4%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	28 80.0%	7 20.0%	0 0.0%
	101-150戸	38 100.0%	34 89.5%	3 7.9%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	11 91.7%	1 8.3%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	11 84.6%	2 15.4%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	7 58.3%	5 41.7%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	56 86.2%	8 12.3%	1 1.5%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	59 69.4%	23 27.1%	3 3.5%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	86 72.9%	29 24.6%	3 2.5%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	66 68.0%	29 29.9%	2 2.1%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%

(3) マンション管理講習会の出席

マンション管理講習会の出席について、全体では「出席したことがある」が 28.1%、「出席したことがない」が 67.5%となっている。

総管理戸数別にみると、20戸以下の小規模なマンションでは「出席したことがない」の割合が 82.1%と高くなっており、完成年次別にみると、「～昭和 45 年」のマンションは全て「出席したことがない」と回答している。



		上: 管理組合数 下: 構成比			
		合計	出席したことがある	出席したことがない	不明
合計		381 100.0%	107 28.1%	257 67.5%	17 4.5%
総管理戸数	20戸以下	28 100.0%	4 14.3%	23 82.1%	1 3.6%
	21-40戸	112 100.0%	20 17.9%	83 74.1%	9 8.0%
	41-60戸	83 100.0%	26 31.3%	54 65.1%	3 3.6%
	61-80戸	56 100.0%	15 26.8%	39 69.6%	2 3.6%
	81-100戸	35 100.0%	8 22.9%	26 74.3%	1 2.9%
	101-150戸	38 100.0%	16 42.1%	21 55.3%	1 2.6%
	151-200戸	12 100.0%	9 75.0%	3 25.0%	0 0.0%
	201戸以上	13 100.0%	7 53.8%	6 46.2%	0 0.0%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	27 41.5%	35 53.8%	3 4.6%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	24 28.2%	59 69.4%	2 2.4%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	25 21.2%	88 74.6%	5 4.2%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	29 29.9%	61 62.9%	7 7.2%
	不明	4 100.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%

(4) 自由意見まとめ

※自由意見を項目別に整理したものであり、主な内容は以下のとおりである。

項目	件数	主な内容
工事関連	5	<ul style="list-style-type: none"> ・ S49年築の為、耐震より、建替の検討が現実的。建替時の基準法対応の具体化が必要。 ・ 高額の工事は管理会社に発注するが、予想より相当高額ですが、施行業者は儲かっているように思われる。それでも直接発注は受けない。管理会社が工事監督にはあまり来ない。業界のシステムはおかしいと思う。 ・ 建て替えを考えているが、まったく取り付く相手がわからず進まない。 ・ 築後30年以上経過したマンションの維持・管理等のアドバイスが少し欠落していると思っている。 ・ 大規模修繕に際しての資金不足と工事管理に対する人員・技術不足。
高齢化関連	4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化が進行中、通常の管理形態を越えた”高齢者コミュニティ” or ”認知カフェ”の様な機能をマンション内に保有する必要性を感じる ・ 管理組合理事の高齢化 ・ 当マンションも高齢化の進行が顕著。理事会においても一般論の議論のみで、前向きな話題にはならない。 ・ マンションの経年と共に入居者が高齢化している事に先行き懸念材料として残るが、役員の輪番制により若年役員へ経験者（高齢者）による細やかな指導が事の外必要なこととして考慮している。
行政への意見	4	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税の低減促進 ・ 修繕費に対する消費税免除 ・ 区分所有法はマンションを建てて売る時の事だけしか考えていなかったのではないかと。高経年（老朽）マンションが確実に増加していく中で、今の法制度では有効な手だてを講ずることができず立ちつくす様などころが多く出るのはと危惧している。政府は建替を推進しているが、これも人口減少がこの先実現される中で建替需要にもいずれ限界が出てくるのではと思われる。しかし、取り壊し跡地を売却するには全員の賛成がなければ実現しない現行制度は、あっても無いに等しい制度と言っても過言では無かるうか。住宅政策の失政を取り戻すため、政府・自治体双方から有効な手だてが早急に示されることを願う。 ・ ヒアリング調査の回答を保留したのは、市当局がどの程度対策するのか疑問があるため。積極的な行政指導を望む。 ・ マンションを含む町内全体の安全制向上のため、札幌もマンション独自の監視カメラ及び街に設置台数を増やしてほしい。
役員のなり手	2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理総合役員を選出しても意識が低い。何をどうしなければならない…と言う観点に立てない ・ 監事はマンション管理士にお願いしている（後任不足対応）
困りごと	3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近年特に入居者同志の対人関係でのトラブル対応に苦慮することが多い ・ ここ数年で当初の所有所が死亡、高齢などからかなり代替りした。そのせいか、それまで考えられなかったようなマナー違反が目立つ。中古マンションへの入居者のレベルが問われます。（総会にも出てくれない。回覧も見っていない） ・ 住戸として不適正な使用をしている区分所有者がいる
アンケート関連	12	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問3⑬の「収支決算案等」とあるが、決算ではなく収支報告書に改正になったのでは回答までの期間が短い ・ 結果のフィードバックを求める ・ このアンケートは何を目的として、どの様に活用されるのかを明らかにする必要がある ・ 昨年末にも札幌市から同じようなアンケートがあった。重複している部分もあり、市の担当部署で交通整理をしてほしい
その他	2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 弁護士、会計士、医者、司法書士。国家資格者の人格が問われる事件が、テレビや新聞で報じられる度、怒りを感じている。 ・ 管理会社主導型ではなく全て管理組合で全面的に行い、経費削減をしている。

4. 分析結果の総括

(1) マンションの概要

回答を得られた分譲マンションにおいて、総管理戸数では「21-40 戸」が 29.4%と最も割合が高く、次いで「41-60 戸」が 21.8%、「61-80 戸」14.7%と、21 戸～60 戸規模のマンションが全体の半数を占めている。完成年次については「昭和 56 年～昭和 60 年」の割合が最も高く、バブル期（昭和 60 年～平成 3 年頃）直前から急増している。

賃貸戸数及び空室戸数については、完成年次が古いマンションほど賃貸戸数の割合や空室住戸の割合が高くなる傾向が見られる。

駐車場については、9 割以上が設置されており、そのほとんどが「平面式」の駐車場であった。国土交通省の全国調査（H25 年度）に比べて、「機械式」や「平面と機械等の併用」が少ないのは、敷地内空地の違いによるものと考えられる。

エレベーターについては、6 階建て以上の高層マンションでは 100%に近い設置率となっている。階段手すりについては、4 階建て以下は 6 割程度の設置率だが、5 階建て以上では 7 割を超える設置率となる。

(2) 管理組合の運営等

管理組合については、全体の 9 割以上で組織され、そのうちの 25.7%は法人登記をしており、特に完成年次が昭和 46 年～昭和 50 年のマンションでは 6 割が法人登記をしている。法人登記の割合は札幌市の前回調査（H22 年度）とほぼ同じだが、国土交通省の全国調査（H25 年度）での 12.0%を大きく上回っている。

役員（理事）については「選任している」が 9 割 5 分を超えており、任期は「2 年」が約 6 割、選出方法は「立候補又は推薦制」が約 6 割である。役員（理事）の条件は「居住している組合員」が 9 割以上で最も高くなっている。また、役員（監事）についても同様の結果となった。

役員（理事・監事）報酬については 5 割を超える管理組合が支払っており、大規模なマンションほど、または古いマンションほど支払っている割合が高くなる傾向がある。また、役員報酬額の平均は 11,729 円だが、役員報酬額が一律のマンションは全体の 33.3%であり、26.8%は「理事長と役員等で役員報酬が異なる」と回答している。

理事会は 95.8%が開催しており、国土交通省の全国調査（H25 年度）と比較するとやや低い割合である。理事会の開催頻度は「年 9～12 回」の、月 1 回程度の割合が最も高く、理事会の出席状況は「おおむね 100%」が 7 割以上である。理事会議事録の広報は 6 割以上が行っており、その方法は「各戸配布」が 6 割以上と最も高くなっている。

総会についても 9 割以上が開催しており、理事会と同様の傾向となっている。総会の開催頻度は「1 回」が 9 割以上であり、総会の出席状況は「書面または代理人出席」の割合が 5 割以上となっている。総会の議事録の広報はおおよそ 9 割が行っており、その方法は理事会の議事録と同様に「各戸配布」が最も高くなっている。

専門委員会は、5 割以上のマンションが設置していない状況となっている。また、組合員名簿・居住者名簿については「両方ともある」が 8 割である。

大規模災害への備えについては「定期防災訓練」が最も割合が高く 4 割を超えており、防犯対策については「防犯カメラ設置」の割合が 6 割で最も高くなっている。一方で総管理戸数 20 戸以下の小規模なマンションでは、大規模な災害の備えは 6 割程度が、防犯対策は 3 割程度が何もしていない状況であった。

(3) 管理組合の経理

毎月の管理費の額について、㎡あたりの平均額は 146 円、戸あたりの平均額は 8,631 円である。管理

費の決定方法については、札幌市の前回調査（H22年度）及び国土交通省の全国調査（H25年度）共に、8割が各戸の専有面積割合に応じて決定している。一方で総管理戸数20戸以下の小規模なマンションでは、3割以上が各戸均一で決定している。

修繕積立金制度は、「有」が95.3%とほとんどのマンションで設けている。毎月の修繕積立金の額については、㎡あたりの平均額は164円、戸あたりの平均額は9,717円となっている。修繕積立金の決定方法は「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定」が6割を超えているが、国土交通省の全国調査（H25年度）結果の75.9%と比較すると低い。一方で、「管理費の一定割合」では本調査の方が高くなっている。また、修繕積立金の運用先については「普通預金(通常預金)」が7割以上で最も高くなっている。

管理費及び修繕積立金の滞納は共に4割のマンションで存在し、滞納割合は「2%以下」が最も高くなっている。管理費及び修繕積立金の滞納者への措置は共に「文書督促」が8割以上と最も割合が高くなっている。管理費と修繕積立金の保管口座の通帳は、8割以上が「別の通帳」であり、口座管理については、通帳は「管理会社が管理」が7割以上、印鑑は「管理組合が管理」が9割以上とそれぞれ別に管理している傾向となっている。キャッシュカードは8割以上が「無」であり、通帳・印鑑・キャッシュカード全てを管理組合で管理しているマンションは3%に満たなかった。また会計監査（収支決算案等）は96.9%と、ほとんどのマンションで行われている。

（4）管理業務委託等

管理人の有無については9割程度が「有」となっている。そのうち「日勤（通勤）」が7割以上であり、「住込み」は札幌市の前回調査（H22年度）の3割程度から半減している。管理業務は6割を超えるマンションが管理会社にすべて委託しており、6割に満たなかった札幌市の前回調査（H22年度）と比較すると、やや割合が高くなっている。一方で自主管理は、大規模マンションを中心に2割を下回っている。

管理業務の委託内容については、管理組合の経理に関するものの割合が高くなる傾向がある。管理会社の変更については「有」が4割程度で、大規模なマンションほど、または古いマンションほど「有」の割合が高くなる傾向が見られる。変更回数は「1回」が7割以上である。管理業務の委託内容見直しは5割程度が実施している。管理委託契約書はほぼ全てのマンションが作成しており、その作成者は管理会社が7割を超えている。

（5）管理規約等

管理規約はほぼ全てのマンションで作成している。管理規約の作成者は管理組合が半数程度となっており、古いマンションほど管理組合で作成している割合が高くなる傾向が見られる。管理規約の改正は、8割以上が実施しており、札幌市の前回調査（H22年度）と同程度の割合だが、国土交通省の全国調査（H25年度）71.8%よりも高い。管理規約の改正回数は「2回以上」が7割を超えている。

マンション標準管理規約に準拠しているマンションは、8割を大きく超えており、特に総管理戸数151戸以上の全てのマンションが準拠している。

使用細則（居住者のルール）については9割以上のマンションで作成している。使用細則の内容は「専有部分の使用」と「駐車場」がそれぞれ8割以上で最も高くなっている。また、ペットの飼育については半数以上のマンションが禁止しており、その理由は使用細則で規定しているものが4割を超えている。

使用細則の改正は7割程度が実施しており、使用細則の改正回数は「2回以上」が6割を超えている。

（6）建物・設備の維持管理（大規模修繕工事等）

修繕工事は、ほとんどのマンションで実施されており、その回数は「2回」が4割で最も割合が高く、修繕工事の内容については「外壁塗装等」と「屋上防水」が9割程度、「鉄部塗装等」が7割を超えるなど、高い割合となっている。修繕工事の経過年数については「1～2年目」、「9～10年目」、「15～16年

目」の順に割合が高くなる傾向が見られる。

工事内容検討前の建物診断は、完成年や総管理戸数を問わず、おおむね 8 割程度が行っており、依頼先は「管理会社」が 4 割程度と最も高くなっている。修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）は 7 割程度のマンションで設置されており、小規模なマンションほど理事会と兼任している割合が高くなる傾向が見られる。修繕工事計画のための居住者アンケートは 6 割程度が実施しており、特に総管理戸数「151-200 戸」では 8 割以上が実施している。

次回修繕工事予定については「有」が 8 割以上で、その理由は「長期修繕計画に基づく計画修繕」が 7 割を超え最も高くなっている。次回の修繕工事費の資金調達方法については「修繕積立金のみ」が 7 割程度で最も高く、総管理戸数「151-200 戸」のマンションは全て「修繕積立金のみ」となっている。一方、修繕積立金以外に一時徴収や借入金を予定しているマンションは 2 割程度となっている。修繕積立金の見直しについては「有」が 4 割程度で、見直し理由については「長期修繕計画の見直しに合わせて」が 6 割以上で最も高くなっている。

設計図書・修繕履歴の有無については 9 割が「有」となっており、その保管者は「理事長」が 4 割を超え最も高くなっている。

（7）建物・設備の維持管理（長期修繕計画）

長期修繕計画の有無については 7 割以上が「有」となっており、「検討中」も 1 割を超えている。長期修繕計画が有る場合の作成主体は、管理組合が 53.8%と最も高く、次いで管理会社が 37.7%となっている。また作成を検討している場合の作成主体は、管理組合が 41.7%、管理会社が 22.9%となっているが、長期修繕計画が有る場合にはほとんど見られなかった「その他」の回答が 33.3%と多いことから、作成において苦慮している様子が見える。

計画期間については、「21～30 年以内」が 3 割と最も高く、新しいマンションほど計画期間が長くなる傾向となっている。計画の見直しは 6 割程度が行っており、定期的に見直しをしているマンションが半数以上で、見直しまでの期間は 10 年未満が 4 割と最も高くなっている。

（8）断熱改修

断熱改修工事とは既存のマンションの外壁や屋根に断熱材等を付加する工事及び断熱性能が向上するサッシへの取替えや内窓の新設などをいう。

断熱改修工事実施の有無については全体の 22.6%である 86 件が「有」と回答しており、そのうち実施回数は 1 回が 26.7%、2 回以上は 37%という結果が出ている。実施内容については実施したマンションの約半数が外壁や屋根の断熱改修を行っているという回答している。

しかし、断熱改修とは前述のとおり断熱材等の付加やサッシの断熱性能向上を指すものであるが、設問には具体例が記載されていないために老朽化による改修に伴う断熱性能の復元の観点から回答していると思われるものが含まれていた。その結果、断熱改修工事の実施状況については信ぴょう性の低いデータとなっている。

（9）耐震診断

耐震診断については昭和 56 年の建築基準法改正以前の旧耐震基準で建てられたものが対象となるため、昭和 55 年以前に完成したマンションについて分析した。

耐震診断の有無では「有」が 16.0%となっているが、国土交通省の全国調査（H25 年）の 33.2%に比べて半分の割合となっており、全国平均に比べて耐震診断実施率が低くなっている。なお、今回の調査では耐震診断「有」は、総管理戸数 100 戸～200 戸の規模のマンションで比較的高かった。耐震診断の結果では「耐震性に問題がなかった」が 6 割を超えていたが、「耐震性が不足だった」ものが 2 割以上あった。

耐震診断を実施しない理由については「不安があるが予算がない」が 4 割と最も高く、古いマンショ

ンほどその割合は高くなる傾向がある。

札幌市の耐震診断等補助制度については「知っている」が 68.2%だった前回調査（H22 年度）から、本調査では 77.2%に増えており、また大規模なマンションほど認知度が高くなっている。

マンション建替法の平成 26 年度改正については「改正内容を知らない」が半数を超えている。

（10）建替え

建替えの検討については「建替え検討していない（修繕で対応）」が 7 割と最も高く、「必要ない」を含めると 9 割程度のマンションが検討していない状況である。建替え検討中だが計画に至っていない理由は、区分所有者の関心の薄さが 42.1%、費用負担問題が 15.8%と高い割合となっている。

建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるものは「公的助成」が 7 割程度と最も高くなっており、最も有効な施策でも、4 割を超えている。一方、「税制上の優遇措置」は、建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるものでは 50.4%だが、最も有効な施策では 4.1%と、必要性は大きい有効性は小さいという結果になっている。

（11）マンションの問題点

現在のマンションの問題点・不安点で、建物・設備に関することは「建物の老朽化」が 6 割程度で最も高く、管理に関することでは「居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響」が 8 割を超えて圧倒的に高くなっている。

現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点は、「生活音」が 4 割を超え最も高く、次いで「ペット飼育」や「違法駐車」の順となっている。「生活音」については、札幌市の前回調査（H22 年）や、国土交通省の全国調査（H25 年）と比較しても、高い割合となっている。

トラブルの処理方法は「管理組合内での話し合い」が 7 割を超え最も高くなっている。相談窓口の活用については「利用したことはない」が 5 割程度で最も高く、特に総管理戸数が少ないマンションほど、相談窓口が活用されていない状況となっている。

（12）その他

マンション管理士の認知度は 8 割を超えている。マンション管理講習会の認知度は、「知っている」が 7 割を超えているが、小規模なマンションほど「知らない」の割合が高くなる傾向が見られる。

マンション管理講習会には、7 割程度が出席したことがなく、総管理戸数が 20 戸以下の小規模マンションでは 8 割が、完成年が昭和 45 年以前のマンションでは全て「出席したことがない」と回答している。また、昭和 46 年～50 年に完成したマンションの 4 割が「出席したことがある」と回答しており、完成後 40 年以上経過した時に関心が高まる傾向が見られる。

問1 お住まいのマンションの概要についてご記入下さい。

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

1 管理組合で 1 棟管理の場合はこちらに記入してください

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

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

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

問2 管理組合の運営等について、お伺いたします。

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

<p>⑫毎月の役員報酬の額 について 役員（理事・監事）報酬支払っていないを除く (いずれかの_に数値記入)</p>	<p>1. _____円/人 2. その他【_____】 ※記入上の注意 ・役員報酬が理事長と役員等で異なる場合は、その他に個別の金額を記載してください。</p>							
<p>⑬理事会の開催頻度について (いずれかに○)</p>	<p>1. 開催している【年____回】 2. 開催していない →⑮(4ページ)の質問へお進みください。</p>							
<p>⑭理事会の出席状況について (いずれかに○)</p>	<p>1. おおむね100% 2. 50%以上 3. 50%未満</p>							
<p>⑮理事会議事録の広報 について (いずれかに○)</p>	<p>1. 行っている【広報の方法は： i. 掲示板 ii. 回覧板 iii. 各戸配布】 2. 行っていない</p>							
<p>⑯総会の開催頻度について (いずれかに○)</p>	<p>1. 開催している【年____回】 2. 開催していない →⑯(4ページ)の質問へお進みください。</p>							
<p>⑰総会の出席状況について 全組合員に対する割合 (_に数値記入)</p>	<table border="0"> <tr> <td>組合員本人の出席</td> <td>約_____割</td> <td rowspan="3">} 合計して10割になるように記入してください</td> </tr> <tr> <td>書面または代理人出席</td> <td>約_____割</td> </tr> <tr> <td>欠席</td> <td>約_____割</td> </tr> </table>	組合員本人の出席	約_____割	} 合計して10割になるように記入してください	書面または代理人出席	約_____割	欠席	約_____割
組合員本人の出席	約_____割	} 合計して10割になるように記入してください						
書面または代理人出席	約_____割							
欠席	約_____割							
<p>⑱総会議事録の広報について (いずれかに○)</p>	<p>1. 行っている【広報の方法は： i. 掲示板 ii. 回覧板 iii. 各戸配布】 2. 行っていない</p>							
<p>⑲専門委員会設置について (いずれかに○)</p>	<p>1. 設置している【専門委員会名称：(あてはまるものすべてに○) i. 修繕委員会 ii. 修繕積立金委員会 iii. 規約・細則見直し委員会 iv. その他_____】 2. 設置していない</p>							
<p>⑳組合員名簿・居住者名簿 について (いずれかに○) 管理組合が「無」の場合、 3、4のいずれかに○</p>	<p>1. 両方ともある 2. 組合員名簿のみある 3. 居住者名簿のみある 4. いずれもない（管理組合が無い場合は「居住者名簿がない」に置き換えて下さい）</p>							
<p>㉑大規模災害への備え について (あてはまるものすべてに○)</p>	<p>1. 高齢者入居居の防災用名簿作成 2. 定期防災訓練 3. 防災用品準備 4. 非常食備蓄 5. 避難場所の周知 6. 災害時マニュアルの作成 7. 何もしていない 8. その他</p>							
<p>㉒防犯対策について (あてはまるものすべてに○)</p>	<p>1. 防犯カメラ設置 2. エントランスのオートロックシステム 3. 住戸鍵交換等（ピッキング対策） 4. 定期的パトロールの実施 5. 何もしていない 6. その他</p>							

問3 管理組合の経理について、お伺いたします。

<p>①毎月の管理費の額について (いずれかの_に数値記入)</p>	<p>1. _____円/m² 2. _____円/戸</p> <p>※記入上の注意</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専有面積割合で決めている場合、例えば、50m²の専有面積で管理費が7,500円の場合は、7,500÷50=150なので、1. <u>150</u>円/m² と記載してください。 ・各戸一律の場合、例えば、戸当たり7,500円と決めている場合、2. <u>7,500</u>円/戸 と記載してください。
<p>②管理費の決定方法について (いずれかに○)</p>	<p>1. 各戸の専有面積割合に応じて 2. 各戸均一 3. その他</p>
<p>③管理費の滞納について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 (3か月以上の滞納に限る) 【滞納割合： i. 2%以下 ii. 2%超える】 2. 無 (2か月以内の滞納を含む) →⑤(5ページ)の質問へお進みください。</p>
<p>④管理費滞納者への措置 について (いずれかに○)</p>	<p>1. 文書督促 2. 訴訟 (小額訴訟含む) 3. 無 4. その他【 _____ 】</p>
<p>⑤修繕積立金制度について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 2. 無 →⑫(6ページ)の質問へお進みください。</p>
<p>⑥毎月の修繕積立金の額 について (いずれかの_に数値記入)</p>	<p>1. _____円/m² 2. _____円/戸</p> <p>※記入上の注意</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専有面積割合で決めている場合、例えば、50m²の専有面積で修繕積立金が15,000円の場合は、15,000÷50=300なので、1. <u>300</u>円/m² と記載してください。 ・各戸一律の場合、例えば、戸当たり15,000円と決めている場合、2. <u>15,000</u>円/戸 と記載してください。
<p>⑦修繕積立金の決定方法 について (いずれかに○)</p>	<p>1. 長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定 2. 管理費の一定割合 3. 近隣のマンションを参考にしている 4. その他</p>
<p>⑧修繕積立金の運用先 について (あてはまるものすべてに○)</p>	<p>1. 普通預金 (通常貯金) 2. 定期預金 (定期貯金) 3. 決済用預金 (預金保険法で預金全額が保護されているもの) 4. 住宅金融支援機構のマンションすまいる債 5. その他</p>
<p>⑨修繕積立金の滞納について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 (3か月以上の滞納に限る) 【滞納割合： i. 2%以下 ii. 2%超える】 2. 無 (2か月以内の滞納を含む) →⑪(5ページ)の質問へお進みください。</p>
<p>⑩修繕積立金の滞納者への 措置について (いずれかに○)</p>	<p>1. 文書督促 2. 訴訟 (小額訴訟含む) 3. 無 4. その他【 _____ 】</p>
<p>⑪管理費と修繕積立金の 保管口座の通帳について (いずれかに○)</p>	<p>1. 同じ通帳 2. 別の通帳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><参考> 保管口座とは、収納された修繕積立金や管理費残金等を保管する口座</p> </div>

<p>⑫管理費と修繕積立金の保管口座の管理について</p> <p>通帳・印鑑・キャッシュカードの管理</p> <p>(項目毎いずれかに○)</p>	<p>1. 通帳の管理は 【i. 管理会社 ii. 管理組合】</p> <p>2. 印鑑の管理は 【i. 管理会社 ii. 管理組合】</p> <p>3. キャッシュカードの有無は</p> <p style="padding-left: 20px;">i. 有【どちらが管理していますか： a. 管理会社 b. 管理組合】</p> <p style="padding-left: 20px;">ii. 無</p> <p>4. 上記1～3 (通帳・印鑑・キャッシュカード) のすべてを</p> <p style="text-align: right;">管理組合で管理している場合</p> <p style="padding-left: 20px;">i. 一人で管理</p> <p style="padding-left: 20px;">ii. 複数で管理</p>
<p>⑬会計監査 (収支決算案等) について</p> <p>(いずれかに○)</p>	<p>1. 有 (行っている)</p> <p>2. 無 (行っていない)</p>

問4. 管理業務委託等について、お伺いいたします。

<p>①管理人の有無について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【どれに該当しますか： i. 住込み ii. 日勤<通勤> iii. 巡回 iv. 居住者】 2. 無</p>
<p>②管理業務の委託について (いずれかに○)</p>	<p>1. 管理会社にすべて委託 2. 管理会社に一部委託 3. 自主管理（委託していない） →問5の①(8ページ)の質問へ お進みください。</p>
<p>③管理業務の委託内容について (あてはまるものすべてに○)</p>	<p>1. 管理組合の会計収入及び支出（予算案・決算案の素案作成・収支状況報告等） 2. 管理費等の出納 3. 専有部以外の維持・修繕の企画、実施の調整 4. 管理人業務 5. 理事会・総会支援業務 6. 清掃業務 7. 建物設備管理業務</p>
<p>④管理会社の変更について 分譲時から今日まで (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【変更回数： i. 1回 ii. 2回以上】 2. 無 3. 不明</p>
<p>⑤管理業務の委託内容見直し について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 2. 無 3. 不明</p>
<p>⑥管理委託契約書の有無 について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【契約書<内容>の作成者： i. 管理会社 ii. 管理組合 iii. 不明】 2. 無</p>

問5. 管理規約等について、お伺いいたします。

<p>①管理規約の有無について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【規約の作成者：i. 管理会社 ii. 管理組合 iii. 不明】 2. 無 【作成予定：i. 無 ii. 有】→問5の④(8ページ)の質問へお進みください。</p>
<p>②管理規約の改正について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【改正回数：i. 1回 ii. 2回以上】 2. 無 【改正予定：i. 無 ii. 有】 3. 不明</p>
<p>③マンション標準管理規約 の準拠について (いずれかに○)</p>	<p>1. 準拠している 2. 準拠していない 3. その他【i. 標準管理規約を知らない ii. 他_____】</p>
<p>④使用細則(居住者のルール) の有無について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【内容：(あてはまるものすべてに○) i. 専有部分の使用 ii. リフォーム iii. 駐車場 iv. 専用庭 v. 自転車バイク vi. 集会室 vii. ペット viii. ピアノ ix. その他_____】 2. 無 →⑥(8ページ)の質問へお進みください。</p>
<p>⑤使用細則の改正について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【改正回数：i. 1回 ii. 2回以上】 2. 無 【改正予定：i. 無 ii. 有】 3. 不明</p>
<p>⑥ペットの飼育について (いずれかに○)</p>	<p>1. 禁止 【理由：使用細則で規定・その他_____】 2. 認めている【理由：使用細則で規定・その他_____】 3. その他【_____】</p>

<p>⑦修繕積立金見直しの 有無について (いずれかに○)</p> <p>修繕積立金制度「無」を除きます</p>	<p>1. 有【見直しの理由： i. 修繕工事前の検討段階 ii. 修繕工事後 iii. 長期修繕計画の見直しにあわせて iv. その他】</p> <p>2. 無</p> <p>3. 不明</p>
<p>⑧設計図書・修繕履歴の 有無について</p> <p>新築時の図面や今まで行った 修繕に関する工事内容等</p> <p>(いずれかに○)</p>	<p>1. 有【保管者： i. 理事長 ii. 理事長以外の役員 iii. 管理会社 iv. その他】</p> <p>2. 無</p>

問7. 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）について、お伺いいたします。

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

問8. 断熱改修について、お伺いいたします。

なお、このアンケートにおける断熱改修とは

外壁・床（基礎）・屋根（屋上）・窓・玄関ドアに該当する共用部分の断熱性能を向上させる工事です。
(各戸で内窓を設置するなど、専有部分の工事は含みません。)

<p>①断熱改修実施の有無について (あてはまるものすべてに○)</p> <p>※ 記入上の注意 1管理組合で複数棟管理し、各棟毎 実施状況が異なる場合は、代表的な 棟について、記入してください。</p>	<p>1. 有【1) これまでの実施回数 i. _____回 ii. 不明】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>1) について 記入例 築年数25年の建物で、新築後15年目で、外壁・窓工事、 新築後25年目で、屋根（屋上）工事を行った場合は、<u>2回</u> と記入してください。 (同時期の複数工事は1回と考えてください。)</p> </div> <p>【2) 今までに行った断熱改修工事内容（あてはまるものすべてに○）： i. 外壁 (回数 回) ii. 床（基礎） (回数 回) iii. 屋根（屋上） (回数 回) iv. 窓 (回数 回) v. 玄関ドア (回数 回) 】</p> <p>2. 過去に実施した、もしくは、まだ実施していないが、現在検討中 【実施検討中の断熱改修工事内容及び実施予定年 (i～v あてはまるものすべてに○、a～cいずれかに○) i. 外壁 (a. 5年以内 b. 6～10年以内 c. 11年以上) ii. 床（基礎） (a. 5年以内 b. 6～10年以内 c. 11年以上) iii. 屋根（屋上） (a. 5年以内 b. 6～10年以内 c. 11年以上) iv. 窓 (a. 5年以内 b. 6～10年以内 c. 11年以上) v. 玄関ドア (a. 5年以内 b. 6～10年以内 c. 11年以上)】</p> <p>3. 無</p>
<p>②工事内容を決定するときの 相談先について (いずれかに○)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>①の質問で3. 無と回答された 場合は回答不要です。</p> </div>	<p>1. 設計事務所 2. コンサルタント会社 3. その他【 _____ 】 4. 不明 5. 無</p>

問9. 耐震診断について、お伺いいたします。

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

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

<p>①耐震診断の有無について (いずれかに○)</p>	<p>1. 有 【結果： i. 耐震性に問題がなかった ii. 耐震性不足だった 】</p> <p>2. 無 【理由： i. 区分所有者の関心が薄い（組合員の反対を含む） ii. 不安はあるが、予算がない iii. 考えたことがなかった iv. 改正基準後（昭和56年6月）に新築されたから v. その他 】</p>
<p>②札幌市の耐震診断等補助制度 について (いずれかに○)</p>	<p>1. 知っている 2. 知らない</p>
<p>③マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替法）の平成26年度改正について (いずれかに○)</p>	<p>1. 改正内容を知っている 2. 改正内容を知らない 3. その他【 _____ 】</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>〈参考〉 除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションを対象に以下の制度改正を行いました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション敷地売却制度の創設 ・容積率の緩和特例の創設 </div>

問 10. 建替え等について、お伺いいたします。

<p>①建替えの検討について (いずれかに○)</p>	<p>1. 建替えを検討中で、具体的な計画まで進んでいる 【建替資金の自己負担: i. 有 ii. 無】</p> <p>2. 建替えを検討中だが、問題があるため計画に至っていない 【理由: i. 区分所有者の関心が薄い(組合員の反対を含む) ii. 区分所有者意思統一が図れない (修繕で十分という意見、建替すべきという意見が相違) iii. 費用負担問題 iv. 引っ越し・仮移転問題 v. 住環境変化への不安問題 vi. 建替事業がうまくいくか不安問題 vii. その他 _____】</p> <p>3. 建替えを検討していない(修繕で対応)</p> <p>4. 建替えを検討していない(必要ない)</p> <p>5. その他【 _____】</p>
<p>②建替え実施の際必要な支援で 有効と考えられるものについて (あてはまるのものすべてに○)</p>	<p>1. 建築の法規制の緩和</p> <p>2. 公的助成(事業費補助・融資等)</p> <p>3. 税制上の優遇措置</p> <p>4. 建替検討についての公的支援(アドバイザー派遣等)</p> <p>5. 仮住居</p> <p>6. その他【 _____】</p> <p>○をつけた中で<u>最も</u>有効だと考える支援の番号を1つ記入してください。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <input style="width: 50px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="text"/> </div>

問 11. マンション問題について、お伺いいたします。

<p>①現在のマンションの問題点・不安点について 建物・設備に関すること (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の老朽化 2. 配管・給水設備の劣化 3. 地震等安全性への不安 4. 段差等高齢者への対応不十分 5. エレベーターが無い 6. 問題無 7. その他【 _____ 】
<p>②現在のマンションの問題点・不安点について 管理に関すること (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響 2. 管理費・修繕積立金の滞納 3. 修繕積立金不足 4. 空室増加 5. 問題無 6. その他【 _____ 】
<p>③現在・過去を含めたマンションの問題点・不安点について 居住者間の行為、マナーのトラブルに関すること (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 違法駐車 2. ペット飼育 3. 生活音 4. バルコニー使用方法 5. 共用部分への私物の放置 6. 専有部分のリフォーム 7. 問題無 →⑤(14ページ)の質問へお進みください。 8. その他【 _____ 】
<p>④上記③のトラブルの処理方法について (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理組合内での話し合い 2. 当事者間での話し合い 3. マンション管理業者に相談 4. 訴訟・民事調停 5. 下記⑤のいずれかの窓口へ相談 6. その他
<p>⑤相談窓口の活用について (あてはまるものすべてに○)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 札幌市住宅課内月1回の相談 2. 北海道建設部住宅局建築指導課 3. 北海道開発局事業振興部建設産業課不動産業係 4. (財) マンション管理センター 5. (公社) 北海道マンション管理組合連合会 6. 北海道マンション管理士会 7. 住宅金融支援機構 8. マンション管理士への相談 9. 建築士への相談 10. 利用したことはない 11. その他

札幌市分譲マンション管理実態調査報告書

平成28年(2016年)3月発行

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