

第 4 章

管理実態調査の結果

第4章 管理実態調査の結果

1. マンション管理状況調査の概要

①調査対象

「マンション条例に基づく要届出対象マンション（1,771棟）」に対して、マンション管理状況調査書を配布し、提出のあったマンション690件を調査分析の対象とした。

②調査の項目

表 マンションの管理状況に関する事項

根拠	分類	項目
規則	建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・所在地 ・総戸数 ・建物用途 ・建物階数 ・建築竣工年
	管理概要	<ul style="list-style-type: none"> ・管理状況 ・管理の実施体制 ・記入・届出者
区長が定める事項	管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約 ・総会の開催 ・総会の議事録の作成 ・理事会の開催 ・理事会の議事録の作成
	図書の保管・閲覧	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者名簿の作成 ・居住者名簿の作成 ・要援護者名簿の作成 ・名簿の取扱いに関する規定の作成 ・設計図書の保管 ・届出書の保管
	点検・修繕工事等	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物及び設備に係る法定の検査又は点検の実施 ・法定検査・点検の記録 ・長期修繕計画の作成、見直し、修繕工事の実施 ・修繕積立の実施状況、修繕積立金の見直し
	防災・危機管理	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修工事等 ・災害対策・防災マニュアル等の整備 ・自主防災組織 ・防災機器・用品の備蓄
	地域コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会の結成 ・地域の町会・自治会等への参加

2. マンション管理状況調査の結果

1. 建物概要

●住戸数は「50戸以下」が65.8%、建物用途は「住宅のみ」が70.9%を占めている。

○住宅数（平均59.6戸）は、「10～29戸」が31.0%となっている。「30～49戸」が29.3%、「50～99戸」が22.2%、「100戸以上」が10.9%で、「50戸未満」が約半数を占めている。

○建物の用途は、「住宅のみ」は70.9%、「住宅と事務所・店舗の複合」は28.7%となっている。建築竣工年別にみると、1991年以降に複合用途の割合が大きく減少している。

○複合用途の場合、住居以外の区画数の平均は3.2区画となっている。

図 住戸数

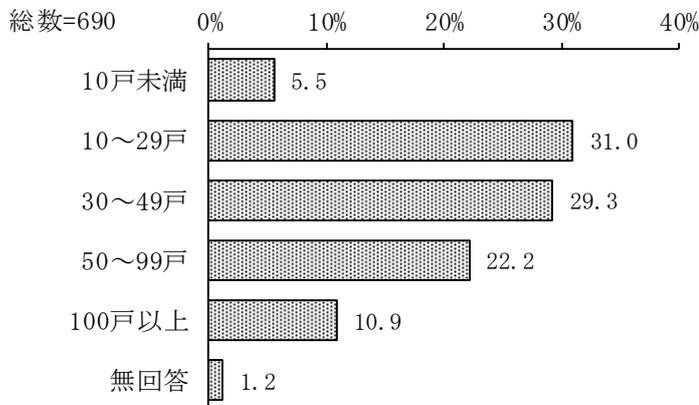


図 建物用途

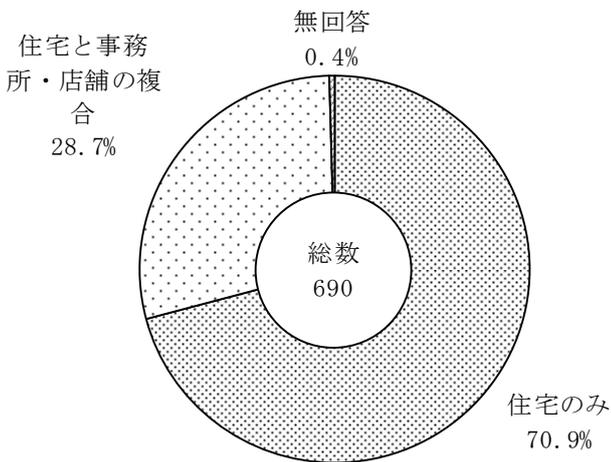


表 建築竣工年別建物用途

	全体	住宅のみ	複合	無回答
全体	690 100.0	489 70.9	198 28.7	3 0.4
1970年以前	11 100.0	6 54.5	5 45.5	-
1971～1980年	118 100.0	48 40.7	70 59.3	-
1981～1990年	152 100.0	84 55.3	68 44.7	-
1991～2000年	142 100.0	119 83.8	23 16.2	-
2001～2010年	105 100.0	96 91.4	9 8.6	-
2011年以降	52 100.0	49 94.2	3 5.8	-
無回答	110 100.0	87 79.1	20 18.2	3 2.7

表 複合用途の住宅以外の区画数

	件数	総区画数	平均
複合用途	196	635	3.2
店舗と事務所	51	315	6.2
店舗のみ	94	224	2.4
事務所のみ	51	96	1.9
用途・戸数不明	2	-	-

●建物階数は「7階以下」が約半数を占めている。

○建物の地上階数は、「5階」が16.5%で最も多く、「6階」が13.0%、「7階」が12.6%、「8階」が11.0%で続く。建築基準法と消防法が理由で建築費が増える高さ45m以上の「15階以上」の割合は3.0%となっている。

○建築竣工年別にみると、「1970年以前」では「5階」以下が63.6%と全体と比べて多くなっている。また、「2011年以降」は、15階以上の割合が全体と比べて14ポイント高い。

○地下階の有無をみると、「有」が9.6%となっている。

図 地上階数

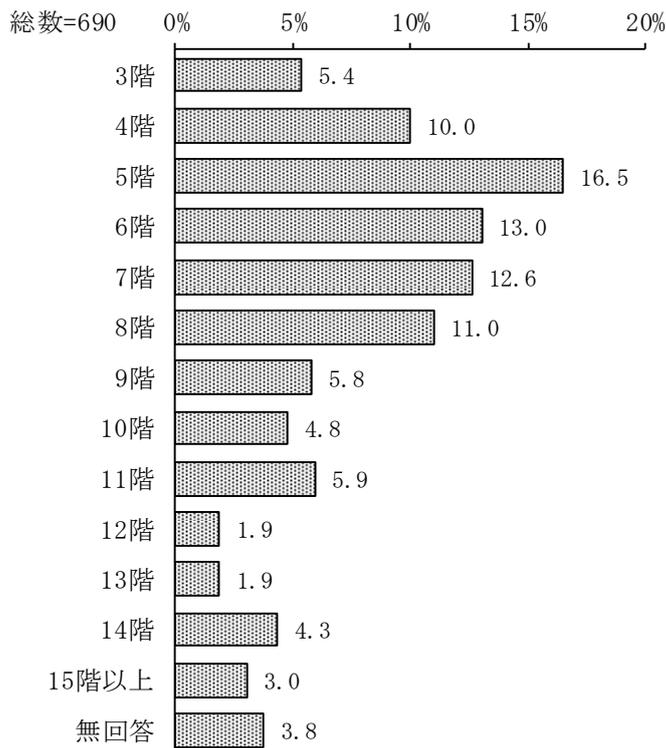
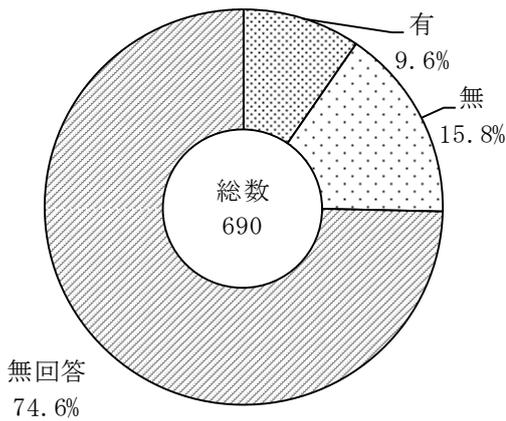


表 建築竣工年別地上階数

	全体	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	11階	12階	13階	14階	15階以上	無回答
全体	690 100.0	37 5.4	69 10.0	114 16.5	90 13.0	87 12.6	76 11.0	40 5.8	33 4.8	41 5.9	13 1.9	13 1.9	30 4.3	21 3.0	26 3.8
1970年以前	11 100.0	- -	1 9.1	6 54.5	3 27.3	- -	- -	- -	1 9.1	- -	- -	- -	- -	- -	- -
1971～1980年	118 100.0	6 5.1	22 18.6	13 11.0	12 10.2	23 19.5	17 14.4	3 2.5	3 2.5	9 7.6	1 0.8	1 0.8	5 4.2	2 1.7	1 0.8
1981～1990年	152 100.0	12 7.9	23 15.1	33 21.7	19 12.5	6 3.9	17 11.2	12 7.9	9 5.9	8 5.3	1 0.7	2 1.3	7 4.6	- -	3 2.0
1991～2000年	142 100.0	9 6.3	7 4.9	28 19.7	18 12.7	27 19.0	17 12.0	6 4.2	8 5.6	7 4.9	5 3.5	2 1.4	3 2.1	2 1.4	3 2.1
2001～2010年	105 100.0	3 2.9	4 3.8	9 8.6	14 13.3	14 13.3	8 7.6	9 8.6	10 9.5	10 9.5	2 1.9	4 3.8	10 9.5	5 4.8	3 2.9
2011年以降	52 100.0	1 1.9	2 3.8	5 9.6	7 13.5	3 5.8	7 13.5	6 11.5	- -	3 5.8	1 1.9	4 7.7	4 7.7	9 17.3	- -
無回答	110 100.0	6 5.5	10 9.1	20 18.2	17 15.5	14 12.7	10 9.1	4 3.6	2 1.8	4 3.6	3 2.7	- -	1 0.9	3 2.7	16 14.5

図 地下階の有無



●建築竣工年は、旧耐震基準のマンションが約2割となっている。

- 建築竣工年を10年間別にみると、「1981～1990年」が22.0%で最も多く、「1991～2000年」が20.6%、「1971～1980年」が17.1%、「2001～2010年」が15.2%で続く。旧耐震基準で建設された可能性のある1981年以前建築竣工マンションは約2割となっている。
- 戸数別にみると、2001年以降に100戸以上の割合が増加している。
- 建築竣工年別でみると、直近2016年以降の年平均竣工件数は、2.5件/年で、全体の平均となる10.7件/年を下回っている。

図 建築竣工年

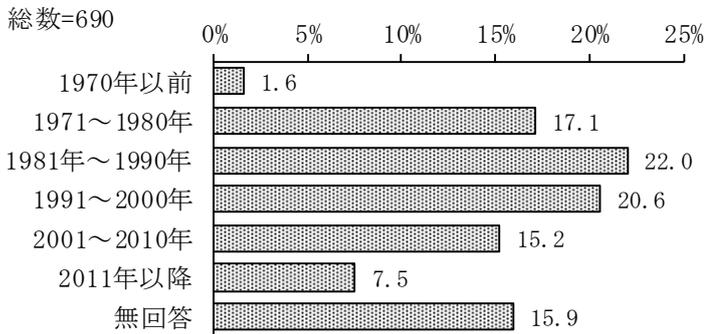
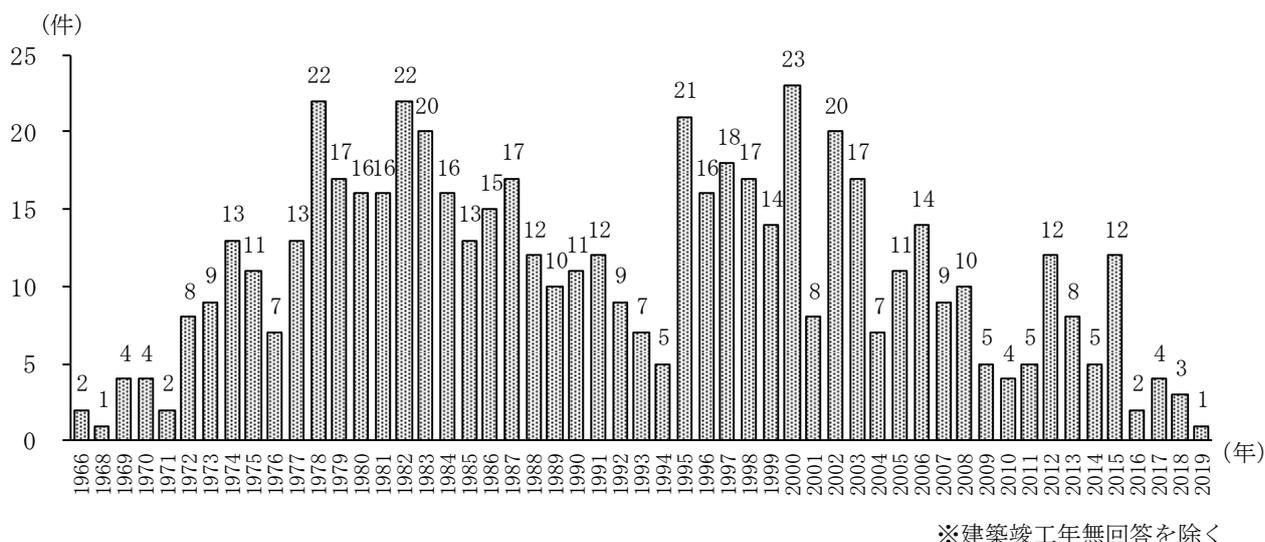


表 建築竣工年別戸数

	全体	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	690	38	214	202	153	75	8
	100.0	5.5	31.0	29.3	22.2	10.9	1.2
1970年以前	11	1	2	4	2	2	-
	100.0	9.1	18.2	36.4	18.2	18.2	-
1971～1980年	118	8	37	33	23	15	2
	100.0	6.8	31.4	28.0	19.5	12.7	1.7
1981～1990年	152	11	63	33	27	17	1
	100.0	7.2	41.4	21.7	17.8	11.2	0.7
1991～2000年	142	12	43	44	39	3	1
	100.0	8.5	30.3	31.0	27.5	2.1	0.7
2001～2010年	105	3	18	33	34	17	-
	100.0	2.9	17.1	31.4	32.4	16.2	-
2011年以降	52	-	10	15	13	14	-
	100.0	-	19.2	28.8	25.0	26.9	-
無回答	110	3	41	40	15	7	4
	100.0	2.7	37.3	36.4	13.6	6.4	3.6

図 建築竣工年別件数



2. 管理概要

●「管理組合による管理」が92.0%を占めている。

- 管理組合の有無については、「管理組合による管理」が92.0%で、「管理組合は無い」が7.2%、「その他」が0.6%となっている。「その他」には、自治会が管理している事例が含まれる。
- 戸数別にみると、「10戸未満」での管理組合組織率が全体と比べて、著しく低い。また、建築竣工年別では、「2011年以降」のマンションの管理組合組織率は100%となっている。
- 管理組織の名称と法人化等については、「管理組織の名称有り」が85.2%で最も多く、「管理組合を法人化している」が2.9%、「管理組織の名称は無い」が1.4%となっている。

図 管理状況

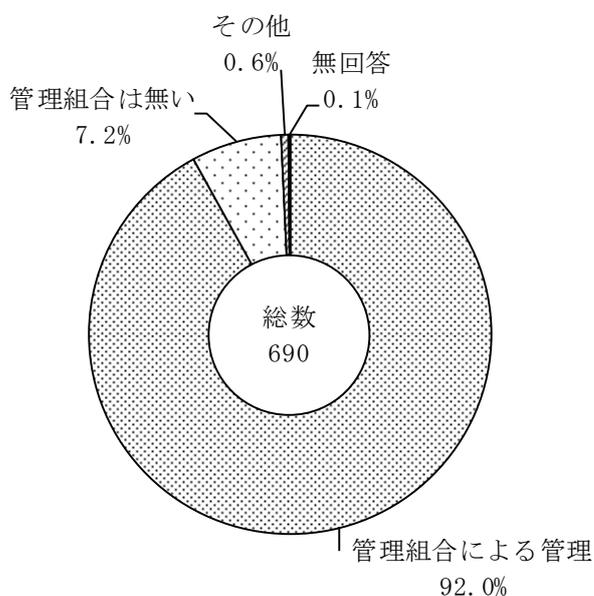
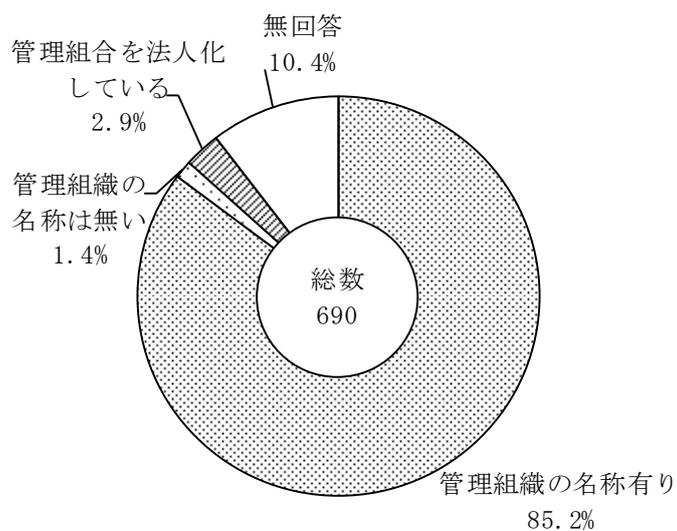


表 戸数別建築竣工年別管理状況

		全体	管理組合による管理	管理組合は無い	その他	無回答
全体		690 100.0	635 92.0	50 7.2	4 0.6	1 0.1
総戸数	10戸未満	38 100.0	6 15.8	32 84.2	-	-
	10～29戸	214 100.0	200 93.5	11 5.1	3 1.4	-
	30～49戸	202 100.0	197 97.5	4 2.0	1 0.5	-
	50～99戸	153 100.0	152 99.3	1 0.7	-	-
	100戸以上	75 100.0	75 100.0	-	-	-
	無回答	8 100.0	5 62.5	2 25.0	-	1 12.5
建築竣工年	1970年以前	11 100.0	9 81.8	2 18.2	-	-
	1971～1980年	118 100.0	105 89.0	11 9.3	2 1.7	-
	1981～1990年	152 100.0	141 92.8	11 7.2	-	-
	1991～2000年	142 100.0	128 90.1	14 9.9	-	-
	2001～2010年	105 100.0	100 95.2	5 4.8	-	-
	2011年以降	52 100.0	52 100.0	-	-	-
	無回答	110 100.0	100 90.9	7 6.4	2 1.8	1 0.9

図 管理組織の名称・法人化の状況



●管理者は86.4%を「管理組合理事長」が占め、管理の実施体制は「管理委託」が78.0%。

- 管理者（総会決議等に基づき管理業務を執行する者）は、「管理組合理事長」が86.4%で最も多く、「その他」が7.1%、「管理者がいない」が2.6%で続く。「その他」には、「管理業者」、「自治会」が含まれる。
- 管理の実施体制は、「管理委託」が78.0%で最も多く、「自主管理」が19.3%、「管理の実施体制が無い」が0.6%となっている。
- 戸数別にみると、戸数規模に比例して「管理委託」の割合が高くなっており、「10戸未満」では、自主管理の割合が全体と比べて著しく高い。建築竣工年別では、「1970年以前」が36.4%、「1971～1980年」が46.6%と「自主管理」の割合が高くなっている。
- 調査書への記入・届出を行った者は、「管理業者」が44.8%、「代表者・理事長」が31.9%、「その他」が7.4%となっている。建築竣工年別にみると、「2011年以降」は「管理業者」による割合が75.0%と全体と比べて30ポイント高い。

図 管理者

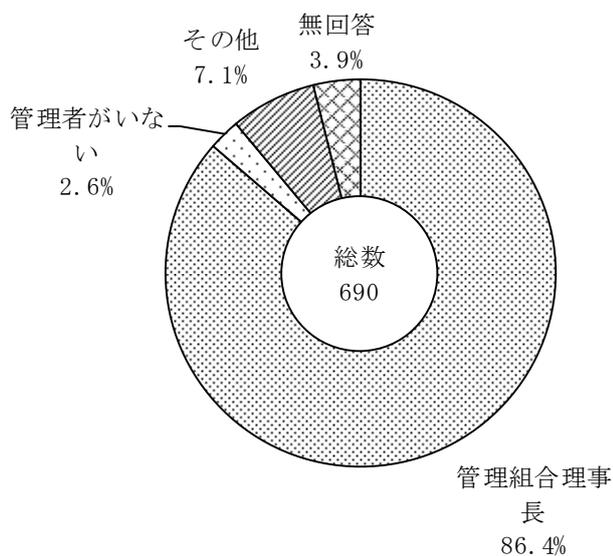


図 管理の実施体制

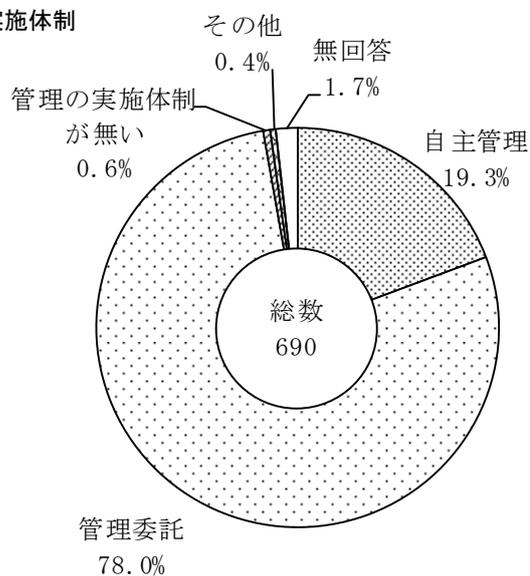


図 記入・届出者

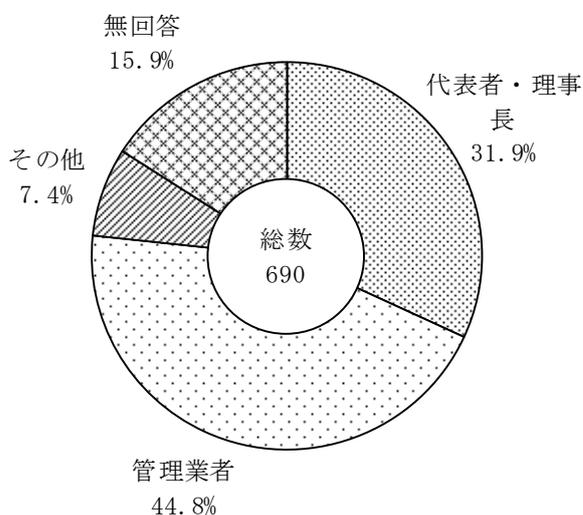


表 戸数別建築竣工年別管理の実施体制

		全体	自主管理	管理委託	管理の実施体制が無い	その他	無回答
全体		690 100.0	133 19.3	538 78.0	4 0.6	3 0.4	12 1.7
総戸数	10戸未満	38 100.0	25 65.8	4 10.5	3 7.9	3 7.9	3 7.9
	10～29戸	214 100.0	57 26.6	152 71.0	1 0.5	-	4 1.9
	30～49戸	202 100.0	32 15.8	168 83.2	-	-	2 1.0
	50～99戸	153 100.0	8 5.2	144 94.1	-	-	1 0.7
	100戸以上	75 100.0	7 9.3	67 89.3	-	-	1 1.3
	無回答	8 100.0	4 50.0	3 37.5	-	-	1 12.5
	建築竣工年	1970年以前	11 100.0	4 36.4	5 45.5	2 18.2	-
	1971～1980年	118 100.0	55 46.6	59 50.0	2 1.7	1 0.8	1 0.8
	1981～1990年	152 100.0	33 21.7	115 75.7	-	1 0.7	3 2.0
	1991～2000年	142 100.0	19 13.4	122 85.9	-	1 0.7	-
	2001～2010年	105 100.0	2 1.9	100 95.2	-	-	3 2.9
	2011年以降	52 100.0	1 1.9	51 98.1	-	-	-
	無回答	110 100.0	19 17.3	86 78.2	-	-	5 4.5

表 建築竣工年別記入・届出者

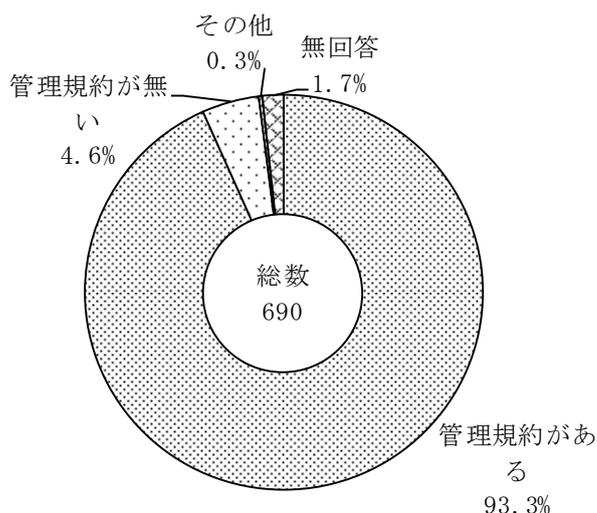
		全体	代表者・理事長	管理者	その他	無回答
全体		690 100.0	220 31.9	309 44.8	51 7.4	110 15.9
建築竣工年	1970年以前	11 100.0	4 36.4	4 36.4	1 9.1	2 18.2
	1971～1980年	118 100.0	58 49.2	29 24.6	16 13.6	15 12.7
	1981～1990年	152 100.0	55 36.2	61 40.1	9 5.9	27 17.8
	1991～2000年	142 100.0	36 25.4	70 49.3	8 5.6	28 19.7
	2001～2010年	105 100.0	23 21.9	58 55.2	12 11.4	12 11.4
	2011年以降	52 100.0	5 9.6	39 75.0	2 3.8	6 11.5
	無回答	110 100.0	39 35.5	48 43.6	3 2.7	20 18.2

3. 管理組合の運営

●管理規約は、93.3%が作成している。

○区分所有者の合意で作成され、マンション管理の最も基本的なルールである管理規約の有無については、「管理規約がある」が93.3%で最も多く、「管理規約が無い」が4.6%、「その他」が0.3%となっている。「その他」には、自治会規約等が含まれる。

図 管理規約の有無



●管理組合「総会」の開催率は、92.3%で、開催回数は年に1回が96.7%。

○区分所有法では、管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならないと規定している。「総会を開催している」が92.3%で、「その他の集会を開催している」が0.7%、「総会を開催していない」は4.8%となっている。

○戸数別にみると、「10戸未満」で総会開催率が10.5%と低く、建築竣工年別にみると、「1970年以前」の総会開催率が全体と比べて10ポイント低い。

○総会の開催回数は、「年1回」が96.7%で最も多い。

図 総会の開催状況

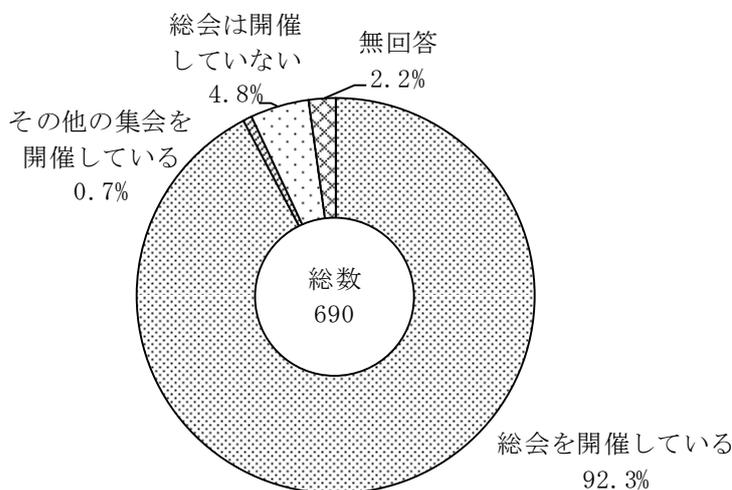
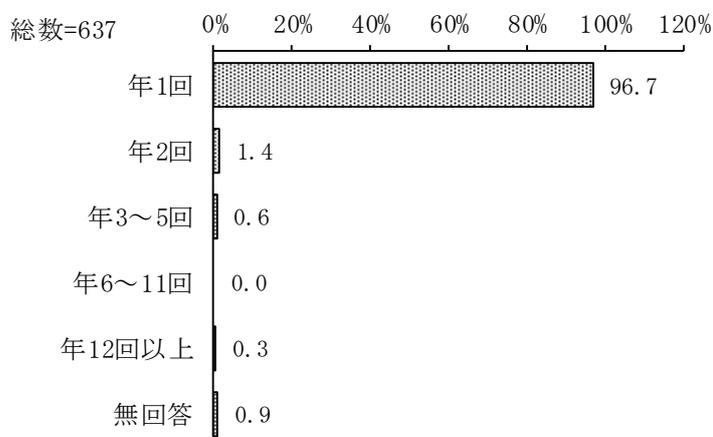


表 戸数別建築竣工年別総会の開催状況

		全体	総会を開催している	総会を開催していない	その他の集会を開催している	無回答
全体		690 100.0	637 92.3	33 4.8	5 0.7	15 2.2
総戸数	10戸未満	38 100.0	4 10.5	2 5.3	22 57.9	10 26.3
	10～29戸	214 100.0	202 94.4	3 1.4	8 3.7	1 0.5
	30～49戸	202 100.0	199 98.5	- -	1 0.5	2 1.0
	50～99戸	153 100.0	153 100.0	- -	- -	- -
	100戸以上	75 100.0	73 97.3	- -	- -	2 2.7
	無回答	8 100.0	6 75.0	2 25.0	- -	- -
	建築竣工年	1970年以前	11 100.0	9 81.8	2 18.2	- -
1971～1980年		118 100.0	110 93.2	4 3.4	- -	4 3.4
1981～1990年		152 100.0	142 93.4	9 5.9	- -	1 0.7
1991～2000年		142 100.0	129 90.8	9 6.3	- -	4 2.8
2001～2010年		105 100.0	100 95.2	2 1.9	1 1.0	2 1.9
2011年以降		52 100.0	52 100.0	- -	- -	- -
無回答		110 100.0	102 92.7	6 5.5	1 0.9	1 0.9

図 総会の開催回数

※「総会を開催している」マンションを総数とする。



●「総会議事録」は97.5%で作成。議事録の閲覧が可能なマンションが93.3%を占めている。

○総会議事録の作成については、「議事録を作成している」は97.5%となっており、「議事録は無い」は2.2%となっている。

○区分所有法により管理者が保管すると規定されている総会議事録の閲覧については、「閲覧できる」は93.3%、「閲覧できない」は1.8%となっている。

図 総会議事録の作成

※「総会を開催している」及び「その他の集会を開催している」マンションを総数とする。

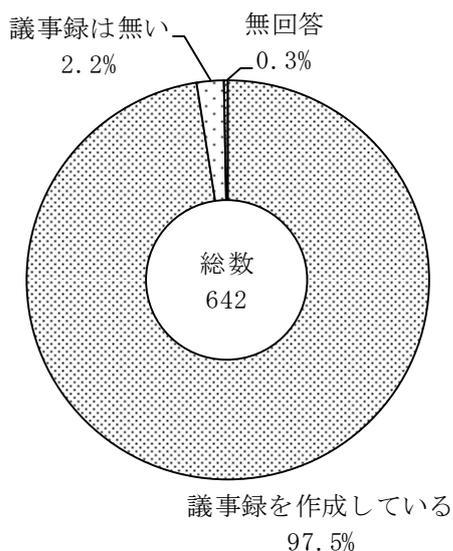
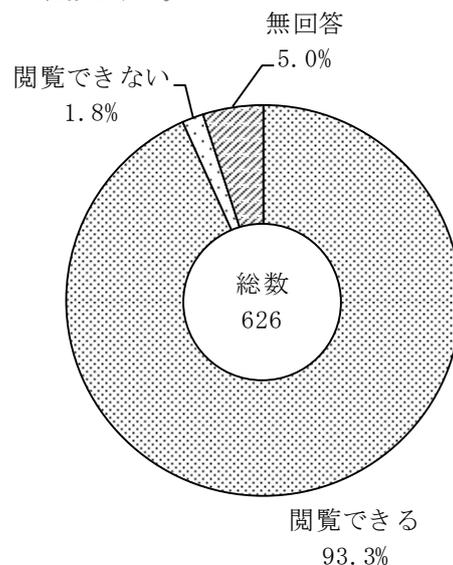


図 総会議事録の閲覧状況

※総会の「議事録を作成している」マンションを総数とする。



●管理組合「理事会」の開催率は、85.1%で、開催回数は「6～11回」が40.7%。

○理事会の開催については、「理事会を開催している」は85.1%、「理事会は開催していない」は12.0%となっている。

○開催回数は、「年6～11回」が40.7%で最も多く、「年3～5回」が21.5%、「年12回以上」が18.7%となっている。

図 理事会の開催状況

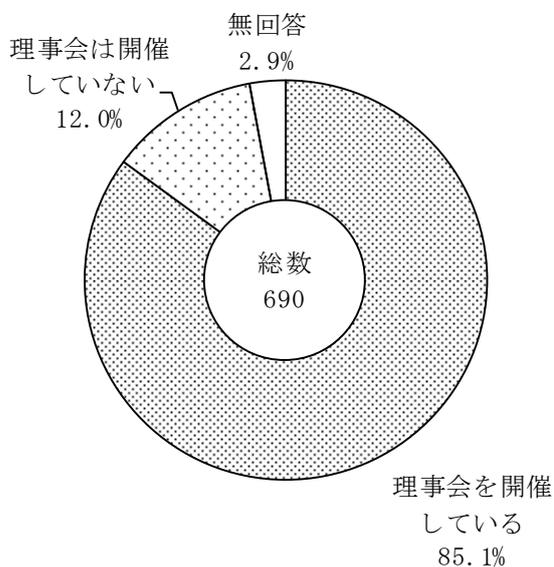
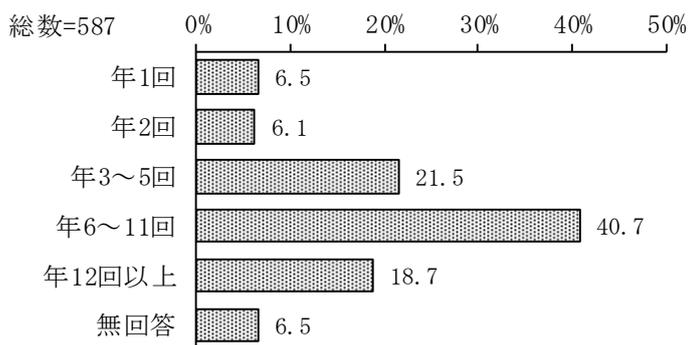


図 理事会の開催回数



●「理事会議事録」は95.4%で作成。議事録の閲覧が可能なマンションが88.9%を占めている。

○理事会議事録の作成については、「議事録を作成している」は95.4%となっており、「議事録は無い」は3.7%となっている。

○マンション標準管理規約（国土交通省）において管理者が保管すると示されている理事会議事録の閲覧については、「閲覧できる」は88.9%、「閲覧できない」は2.7%となっている。

図 理事会議事録

※「理事会を開催している」マンションを総数とする。

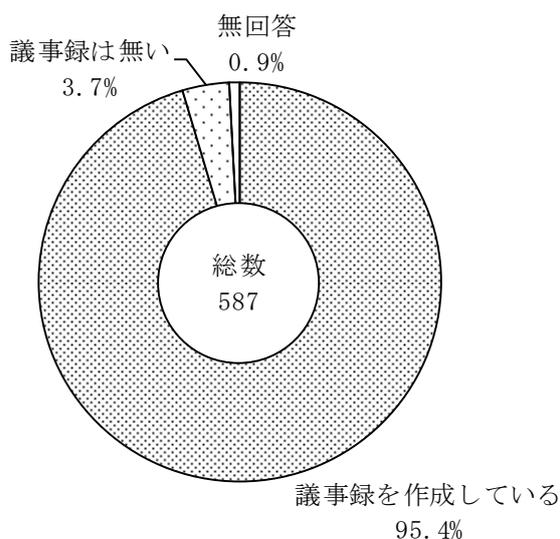
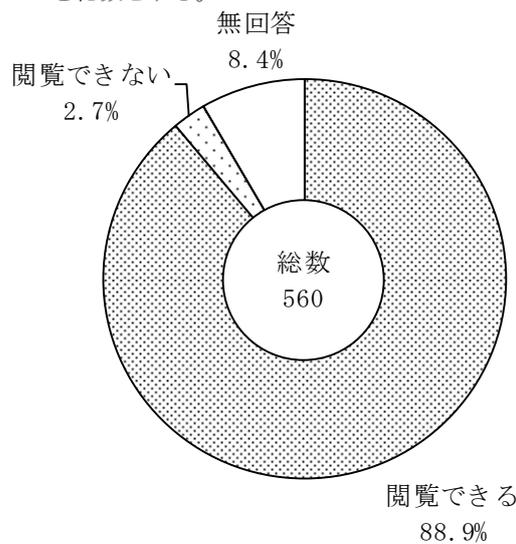


図 理事会議事録の閲覧状況

※理事会の「議事録を作成している」マンションを総数とする。



●名簿の作成率は、「区分所有者名簿」82.8%。「居住者等名簿」72.9%。「要援護者等名簿」9.6%。

○「区分所有者名簿を作成している」は82.8%、「区分所有者名簿は無い」は14.6%となっている。

○コミュニティ形成に資する「居住者等名簿を作成している」は72.9%、「居住者等名簿は無い」は24.2%となっている。

○災害時等に有効な「要援護者等名簿は無い」は86.5%、「要援護者等名簿を作成している」は9.6%となっている。

○名簿についての「取扱い規定を作成していない」は49.0%、「取扱い規定を作成している」は45.4%となっている。

図 区分所有者名簿の作成

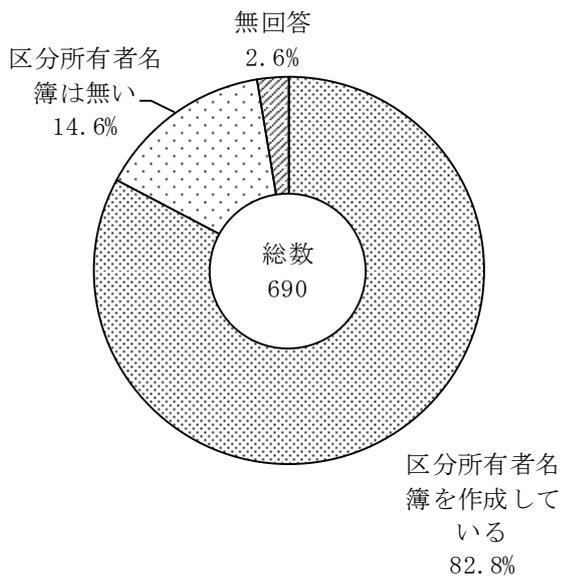


図 居住者等名簿の作成

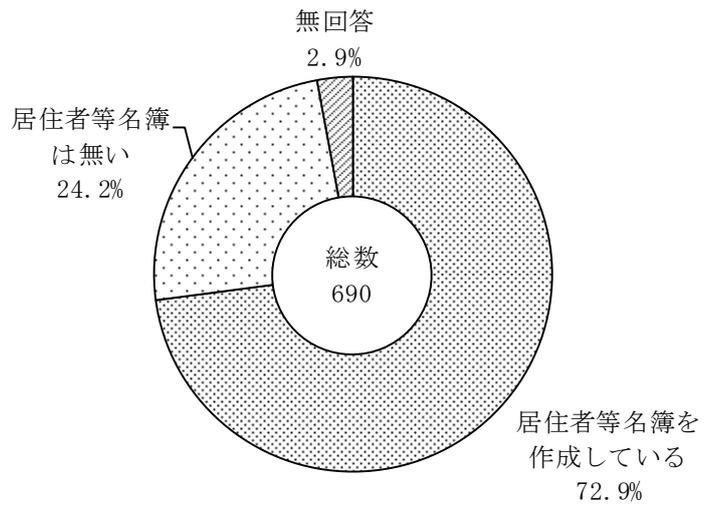


図 要援護者等名簿の作成

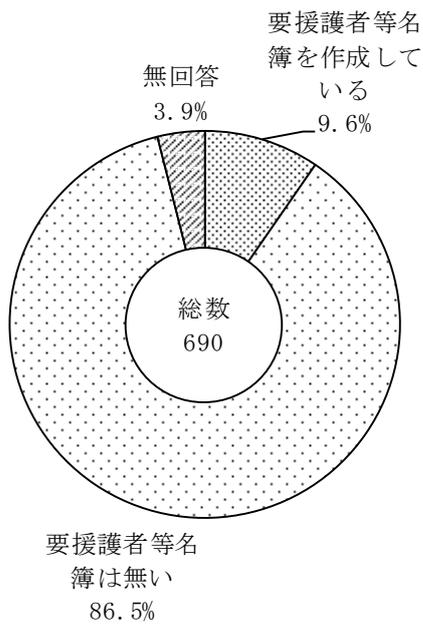
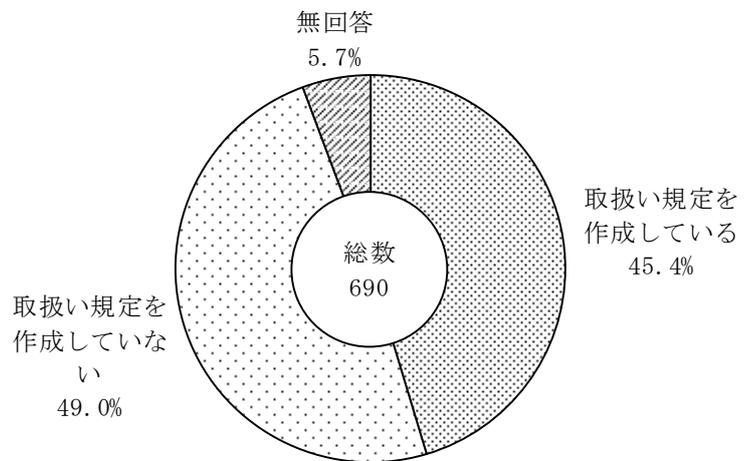


図 名簿の取扱いに関する規定の作成



4. 図書等の保管・閲覧

●図書等の保管率は、「設計図書」87.5%。「届出書※」86.4%。一部で図書類の保管ができていない。

- 「設計図書を保管している」は87.5%、「設計図書は無い」は9.6%。適正化法施行（2001年8月）以前のマンションで保管率が低くなっている。
- 「届出書を保管している」は86.4%、「届出書を保管していない」は8.4%となっている。

図 設計図書の保管状況

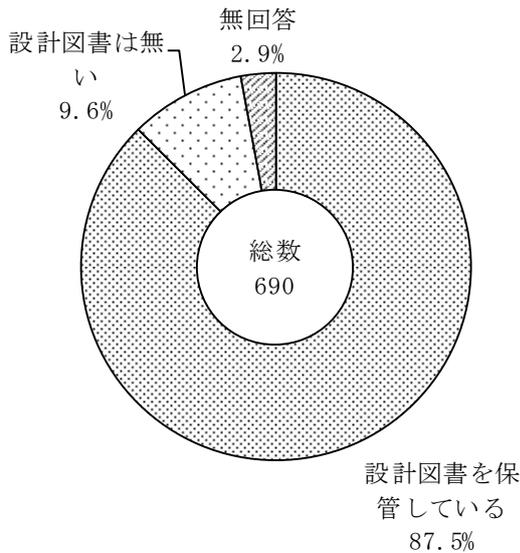
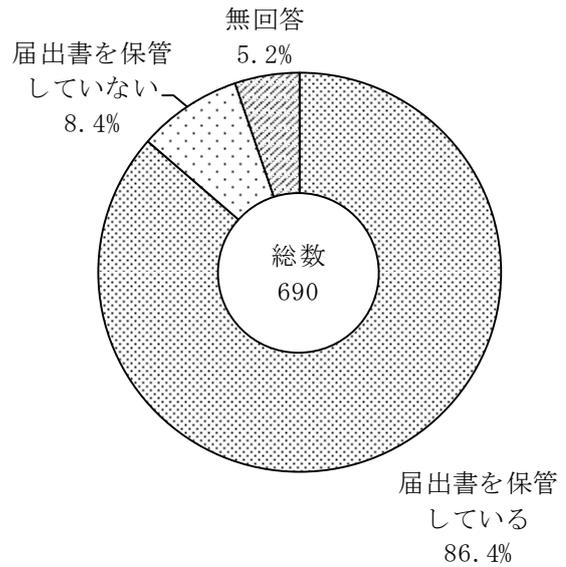


図 届出書の保管状況



※一般的なマンションでは、建築基準法に定める届、消防法に定める届、水道法に定める届等がある。

表 建築竣工年別設計図書の保管状況

		設計図書の保管状況			届出書の保管状況				
		全体	設計図書を保管している	設計図書は無い	無回答	全体	届出書を保管している	届出書を保管していない	無回答
全体		690 100.0	604 87.5	66 9.6	690 100.0	690 100.0	596 86.4	58 8.4	36 5.2
建築竣工年	1970年以前	11 100.0	6 54.5	5 45.5	11 100.0	11 100.0	8 72.7	3 27.3	- -
	1971～1980年	118 100.0	95 80.5	18 15.3	118 100.0	118 100.0	89 75.4	17 14.4	12 10.2
	1981～1990年	152 100.0	133 87.5	18 11.8	152 100.0	152 100.0	128 84.2	19 12.5	5 3.3
	1991～2000年	142 100.0	132 93.0	3 2.1	142 100.0	142 100.0	128 90.1	4 2.8	10 7.0
	2001～2010年	105 100.0	101 96.2	1 1.0	105 100.0	105 100.0	100 95.2	3 2.9	2 1.9
	2011年以降	52 100.0	50 96.2	2 3.8	52 100.0	52 100.0	52 100.0	- -	- -
	無回答	110 100.0	87 79.1	19 17.3	110 100.0	110 100.0	91 82.7	12 10.9	7 6.4

5. 点検・修繕工事等

●法定点検の実施率は80.6%。記録の保管も80.9%で、概ね実施・記録が行われている。

- 「点検、検査を実施している」が80.6%、「一部の点検検査を実施している」が3.0%、「点検、検査を実施していない」が2.2%となっている。
- 建築竣工年別にみると、「1970年以前」での実施率が全体と比べて、26ポイント低い。
- 記録については、「点検記録を保管している」は80.9%、「点検記録は無い」は4.9%となっている。
- 点検記録無しの状況は、「点検を行っていない」と「点検は実施しているが記録を保管していない」が32.4%で同数の回答となっている。

図 建築物及び設備に係る法定の検査又は点検の実施状況

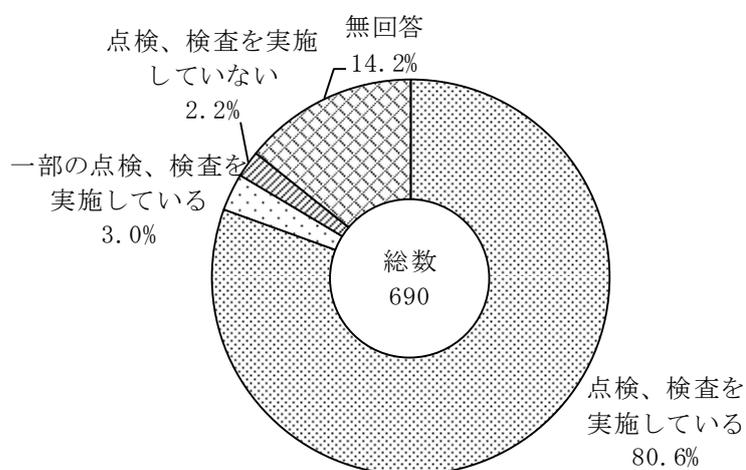


表 建築竣工年別建築物及び設備に係る法定の検査又は点検の実施状況

		全体	点検、検査を実施している	一部の点検、検査を実施している	点検、検査を実施していない	無回答
全体		690 100.0	556 80.6	21 3.0	15 2.2	98 14.2
建築竣工年	1970年以前	11 100.0	6 54.5	2 18.2	2 18.2	1 9.1
	1971～1980年	118 100.0	85 72.0	5 4.2	8 6.8	20 16.9
	1981～1990年	152 100.0	121 79.6	8 5.3	1 0.7	22 14.5
	1991～2000年	142 100.0	120 84.5	1 0.7	2 1.4	19 13.4
	2001～2010年	105 100.0	90 85.7	2 1.9	-	13 12.4
	2011年以降	52 100.0	46 88.5	-	-	6 11.5
	無回答	110 100.0	88 80.0	3 2.7	2 1.8	17 15.5

図 法定検査・点検の記録状況

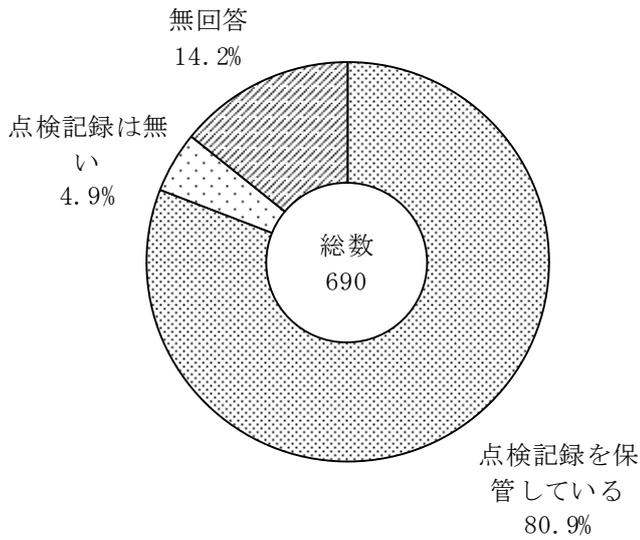
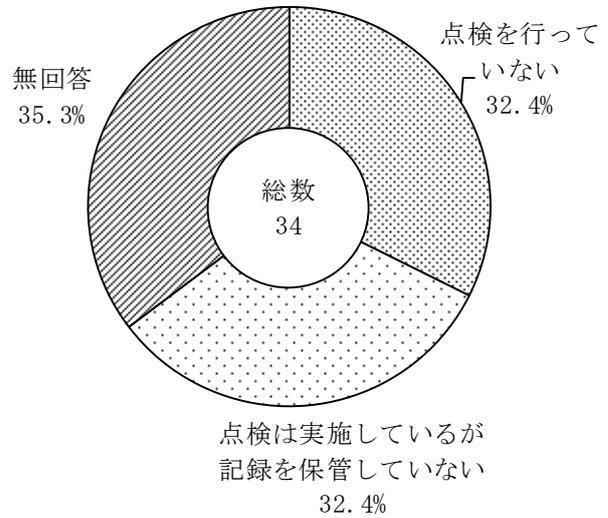


図 法定検査・点検の記録無しの状況

※「点検記録は無い」マンションを総数とする。



●長期修繕計画の作成は 74.2%。見直しを実施していないが 13.1%と一部で課題を有する。

- 長期修繕計画については、「長期修繕計画を作成している」は 74.2%、「長期修繕計画を作成していない」は 11.4%となっている。
- 戸数別に長期修繕計画作成率をみると、「10 戸未満」で著しく低く、建築竣工年別にみると、「1970 年以前」で 19 ポイント、「1971～1980 年」で 18 ポイントそれぞれ全体と比べて低い。
- 「長期修繕計画を点検し見直しを行っている」は 83.6%、「当初のままで見直しを行ったことが無い」は 13.1%となっている。
- 直近の見直しは、「2018 年（2019 年予定も含む）」が 30.6%で最も多い。

図 長期修繕計画の作成状況

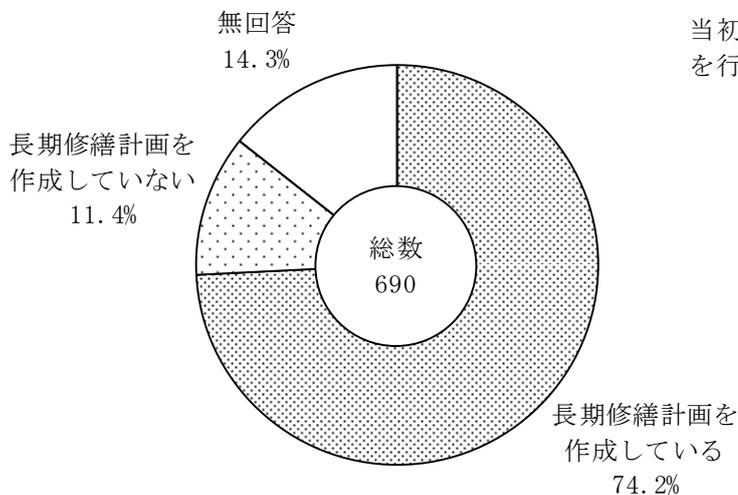


図 長期修繕計画の見直し

※「長期修繕計画を作成している」マンションを総数とする。

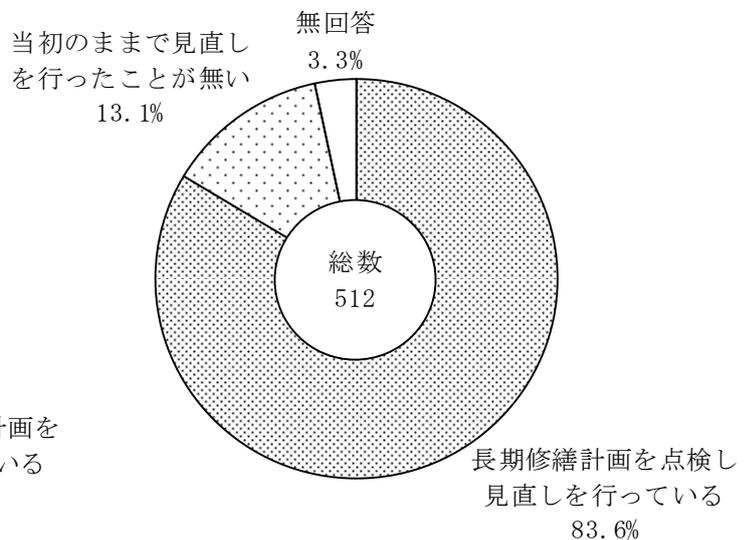
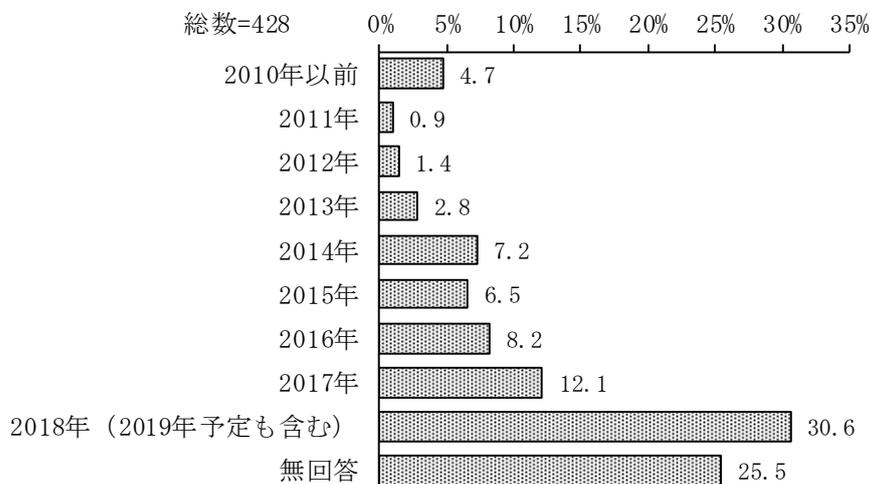


表 戸数別建築竣工年別長期修繕計画の作成状況

		全体	長期修繕計画を 作成している	長期修繕計画を 作成していない	無回答
全体		690 100.0	512 74.2	79 11.4	99 14.3
総戸数	10戸未満	38 100.0	5 13.2	15 39.5	18 47.4
	10～29戸	214 100.0	141 65.9	33 15.4	40 18.7
	30～49戸	202 100.0	161 79.7	21 10.4	20 9.9
	50～99戸	153 100.0	133 86.9	7 4.6	13 8.5
	100戸以上	75 100.0	69 92.0	- -	6 8.0
	無回答	8 100.0	3 37.5	3 37.5	2 25.0
建築竣工年	1970年以前	11 100.0	6 54.5	4 36.4	1 9.1
	1971～1980年	118 100.0	66 55.9	31 26.3	21 17.8
	1981～1990年	152 100.0	109 71.7	21 13.8	22 14.5
	1991～2000年	142 100.0	115 81.0	8 5.6	19 13.4
	2001～2010年	105 100.0	90 85.7	2 1.9	13 12.4
	2011年以降	52 100.0	45 86.5	1 1.9	6 11.5
	無回答	110 100.0	81 73.6	12 10.9	17 15.5

図 長期修繕計画の直近の見直し年

※「長期修繕計画を点検し見直しを行っている」マンションを総数とする。



●長期修繕計画による工事等の実施率は 85.0%。古くても未実施マンションが存在している。

- 「長期修繕計画により修繕工事を実施している」は 85.0%、「長期修繕計画による修繕工事を行っていない」は 12.5%となっている。
- 建築竣工年別にみると、「長期修繕計画による修繕工事を行っていない」は、「1970 年以前」が 16.7%、「1971～1980 年」が 12.1%と多くなっている。

図 長期修繕計画による工事等の実施状況

※「長期修繕計画を作成している」マンションを総数とする。

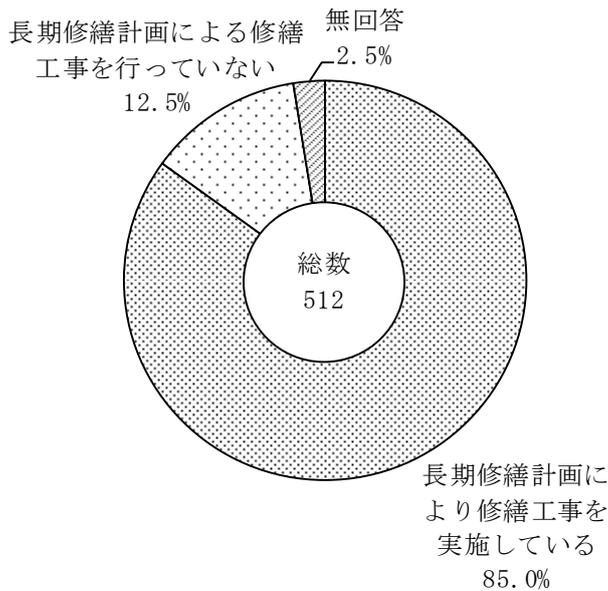


表 建築竣工年別長期修繕計画による工事等の実施

		全体	修繕工 を実施し ている	修繕工 を行って いない	無回 答
全体		512 100.0	435 85.0	64 12.5	13 2.5
建築竣工年	1970 年以前	6 100.0	5 83.3	1 16.7	- -
	1971～1980 年	66 100.0	56 84.8	8 12.1	2 3.0
	1981～1990 年	109 100.0	102 93.6	7 6.4	- -
	1991～2000 年	115 100.0	104 90.4	6 5.2	5 4.3
	2001～2010 年	90 100.0	80 88.9	9 10.0	1 1.1
	2011 年以降	45 100.0	22 48.9	19 42.2	4 8.9
	無回答	81 100.0	66 81.5	14 17.3	1 1.2

●**修繕費用積立の実施率は80.7%。戸あたりの金額は「10,000～15,000円未満」が23.1%。**

- 「修繕費用の積立を実施している」が80.7%で最も多く、「積み立てていない」が3.8%、「修繕費用と建替え費用を積み立てている」が0.9%となっている。
- 月額㎡あたりの修繕積立金額は、「150～200円未満」が16.3%で最も多く、「100～150円未満」が13.1%、「200～250円未満」が13.1%、「300円以上」が8.5%となっている。
- 国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（平成23年4月）で示された修繕積立金の目安*は、15階未満では、建築延床面積5,000㎡未満が「165～250円/㎡・月」、5,000～10,000㎡が「140～265円/㎡・月」、10,000㎡以上が「135～220円/㎡・月」、20階以上は「170～245円/㎡・月」となっている。

※ 住居専用の単棟型のマンションを対象に、新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額（機械式駐車場を除く）を当該期間で均等に積み立てる方式（均等積立方式）による月額として示したもの。長期修繕計画作成ガイドライン（平成20年6月国土交通省策定）に概ね沿って作成された長期修繕計画の事例（84事例）を収集・分析したもので、修繕積立金の幅は「事例の3分の2が包含される幅」となっている。15階～19階は事例が十分でないため示されていない。

- 国交省のガイドラインを基に、「15階未満、5,000～10,000㎡」のマンションの修繕積立金の目安の幅である「140～265円/㎡・月」を基準として設定すると、「140～265円/㎡・月」の範囲に収まるマンションは、28.0%、「140円/㎡・月未満」が14.1%、「266円/㎡・月以上」は9.0%となっている。
- 建築竣工年別でみると、「2011年以降」では、「140円/㎡・月未満」が38.5%となっており、このままの金額では必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった問題が生じることが懸念される。
- 戸あたりの修繕積立金額は、「10,000～15,000円未満」が23.1%で最も多く、「5,000～10,000円未満」が17.8%、「15,000～20,000円未満」が10.5%、「5,000円未満」が3.9%となっている。
- 「修繕積立金の金額の見直しを行っている」は71.4%、「修繕積立金の金額の見直しを行っていない」は25.8%となっている。

図 修繕積立の実施状況

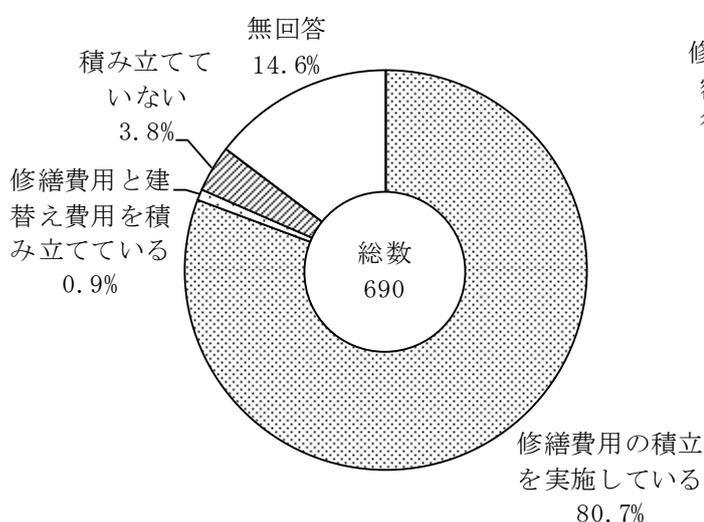


図 修繕積立金の見直し状況

※ 「修繕費用の積立を実施している」及び「修繕費用と建替え費用を積み立てている」マンションを総数とする。

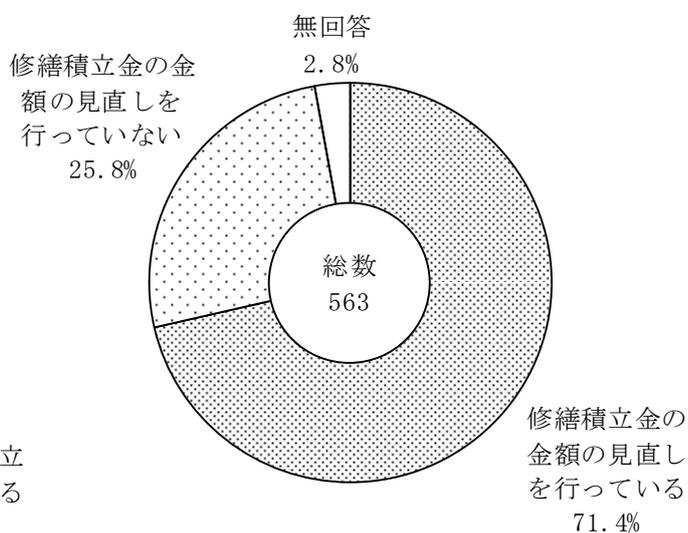


図 月額修繕積立金額（㎡あたり）単位：円

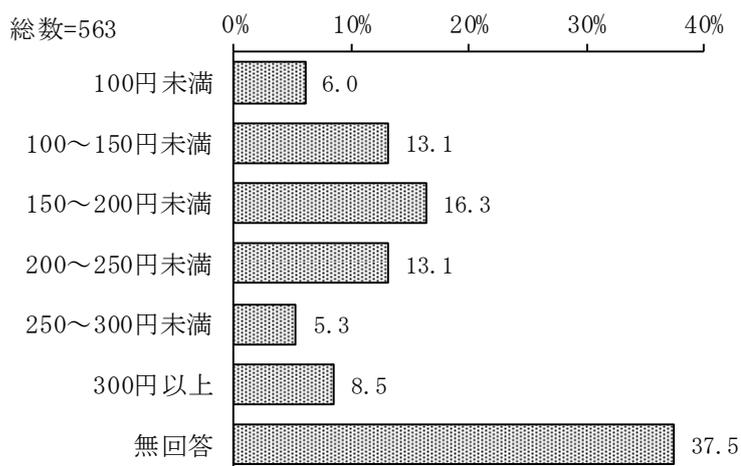


図 月額修繕積立金額（1住戸）単位：円

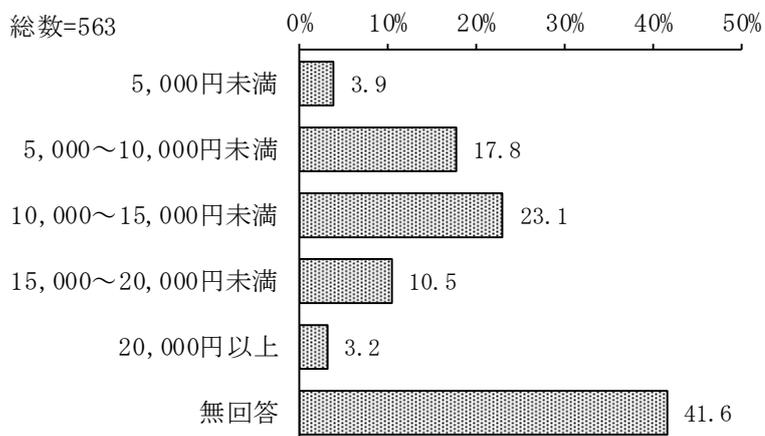


表 建築竣工年別月額修繕積立金額（㎡あたり）単位：円

		全体	140 円/㎡ 未満	140～ 265 円/㎡	266 円/㎡ 以上	無 回 答
全体		690 100.0	97 14.1	193 28.0	62 9.0	338 49.0
建築 竣 工 年	1970年以前	11 100.0	2 18.2	3 27.3	1 9.1	5 45.5
	1971～1980年	118 100.0	9 7.6	24 20.3	12 10.2	73 61.9
	1981～1990年	152 100.0	13 8.6	49 32.2	19 12.5	71 46.7
	1991～2000年	142 100.0	19 13.4	44 31.0	15 10.6	64 45.1
	2001～2010年	105 100.0	20 19.0	41 39.0	7 6.7	37 35.2
	2011年以降	52 100.0	20 38.5	10 19.2	1 1.9	21 40.4
	無回答	110 100.0	14 12.7	22 20.0	7 6.4	67 60.9

●新耐震以前で耐震診断未実施は 13.2%。「耐震性不足だが耐震工事は未定」が 2.8%。

○「新耐震以降で耐震診断未実施」が 55.2%となっている。新耐震基準以前のマンションについては、「新耐震以前で耐震診断未実施」が 13.2%と最も多く、「耐震診断を実施し耐震性を確認」が 9.6%、「耐震性不足だが耐震工事は未定」が 2.8%となっている。「耐震工事を実施済みである」は 1.3%程度である。

○建築竣工年別でみると、「1970年以前」では、耐震診断未実施が 72.7%と多く、「1971～1980年」では 48.3%となっている。1980年以前のマンションで耐震診断を実施したもの（34件）のうち、61.8%（21件）で耐震性不足が確認されており、うち 57.1%（12件）で耐震工事は未定となっている。

図 耐震診断・耐震改修工事等の状況

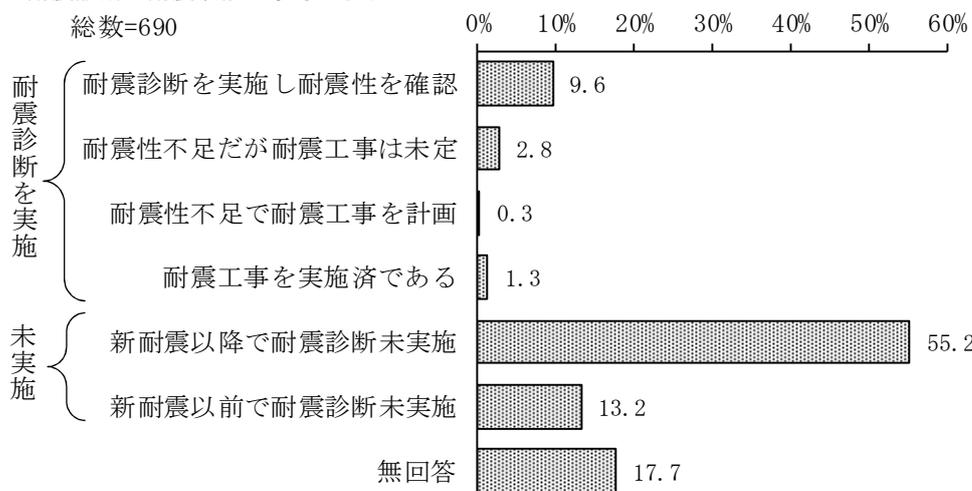


表 建築竣工年別耐震診断・耐震改修工事等の状況

	全体	耐震診断を実施				耐震診断未実施		無回答	
		耐震診断を実施し耐震性を確認	耐震性不足だが耐震工事は未定	耐震性不足で耐震工事を計画	耐震工事を実施済みである	新耐震以降で耐震診断未実施	新耐震以前で耐震診断未実施		
全体	690 100.0	66 9.6	19 2.8	2 0.3	9 1.3	381 55.2	91 13.2	122 17.7	
建築竣工年	1970年以前	11 100.0	- -	1 9.1	- -	1 9.1	- -	8 72.7	1 9.1
	1971～1980年	118 100.0	13 11.0	11 9.3	1 0.8	7 5.9	2 1.7	57 48.3	27 22.9
	1981～1990年	152 100.0	15 9.9	3 2.0	1 0.7	- -	97 63.8	11 7.2	25 16.4
	1991～2000年	142 100.0	10 7.0	- -	- -	- -	111 78.2	1 0.7	20 14.1
	2001～2010年	105 100.0	11 10.5	- -	- -	- -	79 75.2	- -	15 14.3
	2011年以降	52 100.0	5 9.6	- -	- -	- -	39 75.0	- -	8 15.4
	無回答	110 100.0	12 10.9	4 3.6	- -	1 0.9	53 48.2	14 12.7	26 23.6

6. 防災・危機管理

●防災マニュアル作成率は20.4%。自主防災組織は2割で組織化している。

○「災害・防災等のマニュアルは無い」は61.6%、「災害・防災等のマニュアル等有り」は20.4%となっている。

○防災組織については、「自主防災組織は無い」が62.3%で最も多く、「自主防災組織を結成かつ防災訓練も実施」が11.0%、「自主防災組織を結成」が9.0%となっている。戸数規模の大きなマンションでの組織率が高くなっている。

図 災害対策・防災マニュアル等の整備状況

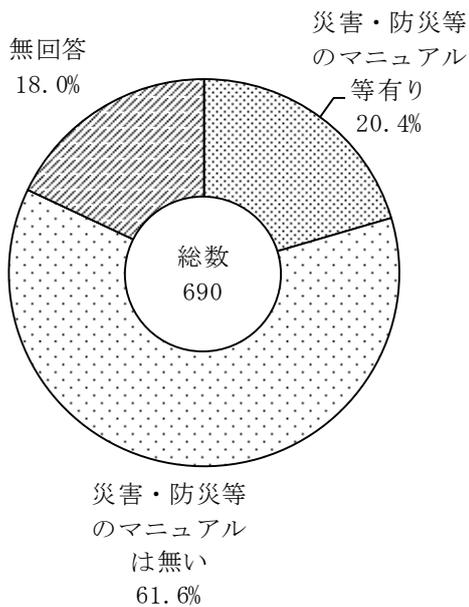


図 自主防災組織の状況

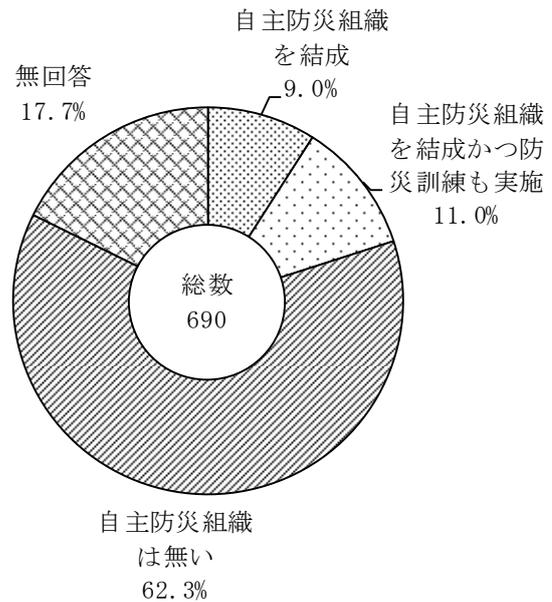


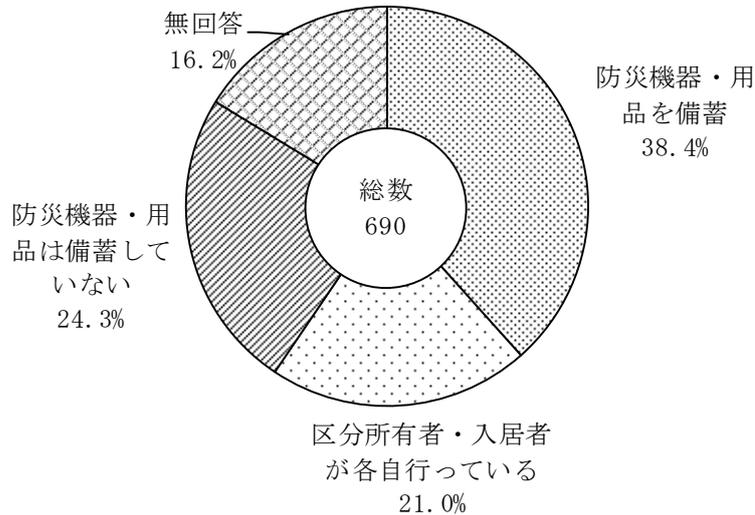
表 戸数別自主防災組織の状況

	全体	自主防災組織が有る			自主防災組織は無い	無回答	
		合計	自主防災組織を結成	自主防災訓練も実施			
10戸未満	38 100.0	1 2.6	1 2.6	- -	19 50.0	18 47.4	
総戸数	10～29戸	214 100.0	15 7.0	11 5.1	4 1.9	149 69.6	50 23.4
	30～49戸	202 100.0	40 19.8	18 8.9	22 10.9	135 66.8	27 13.4
	50～99戸	153 100.0	47 30.7	19 12.4	28 18.3	89 58.2	17 11.1
	100戸以上	75 100.0	34 45.3	12 16.0	22 29.3	33 44.0	8 10.7
	無回答	8 100.0	1 12.5	1 12.5	- -	5 62.5	2 25.0

●防災備蓄は38.4%で実施。

○マンション全体での災害時に備えた備蓄については、「防災機器・用品を備蓄」が38.4%で最も多く、「防災機器・用品は備蓄していない」が24.3%、「区分所有者・入居者が各自行っている」が21.0%となっている。

図 防災機器・用品の備蓄



7. 地域コミュニティ

●マンション内での自治会組織率は13.6%、地域の町会等への加入率は49.0%。

○「マンション内に自治会等はない」は70.4%、「マンション内に自治会等がある」は13.6%となっている。

○「マンションとして加入」が49.0%で最も多く、「マンションとして加入していない」が15.5%、「住民が各自任意で加入」が14.9%、「町会・自治会等は分からない」が4.8%となっている。

図 自治会の結成

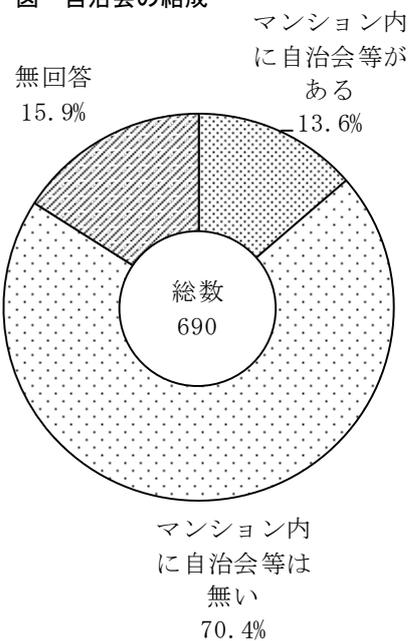
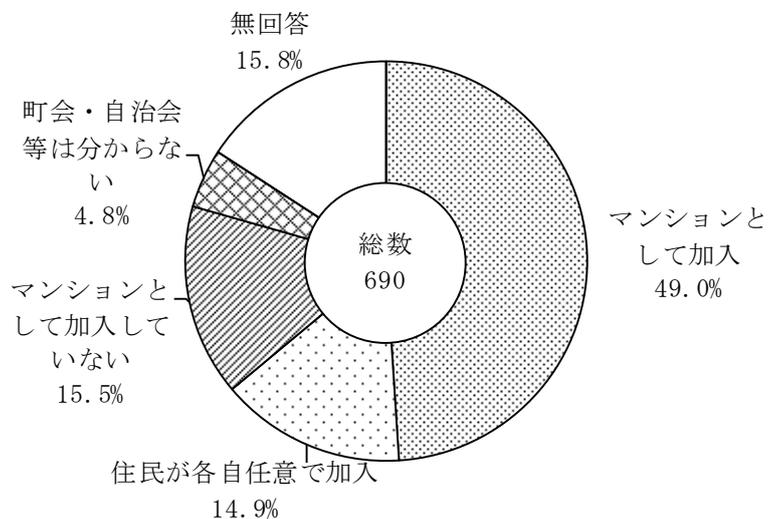


図 地域の町会・自治会等への参加



3. マンション管理に関するアンケート調査の概要

①調査対象

「マンション条例に基づく要届出対象マンション（1,771棟）」に対して、マンション管理に関するアンケート調査を行い、回答のあったマンション413件を調査分析の対象とした。

②調査の項目

表 マンションの管理状況に関する事項

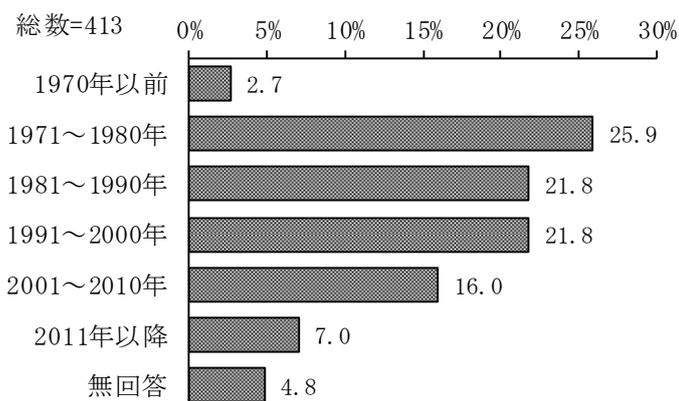
分類	項目
総会	1. 総会出席率 2. 定期総会出席率向上の工夫
理事会・役員会	3. 管理組合の役員の範囲 4. 役員選任方法 5. 役員のうち高齢者の有無 6. 役員引き受けの状況 7. 役員を辞退する理由 8. 役員引き受けの工夫 9. 役員会サポートの工夫
専門委員会	10. 専門委員会の設置
専門家の活用	11. 顧問契約の有無
管理規約	12. 管理規約の原本状況 13. 管理規約の見直しについて 14. 使用細則
文書の保管	15. 管理関係書類の保管状況
会計	16. 区分経理の状況 17. 月額管理費 18. 月額修繕積立金総額 19. 修繕積立金の設定 20. 管理費・修繕積立金の滞納状況
点検と修繕	21. 法定点検状況 22. 大規模修繕工事 23. バリアフリー化工事 24. 耐震についての不安 25. 耐震診断や改修について 26. 建替えの検討状況 27. 建替え検討の問題点
マンションの暮らしと管理組合	28. 組合員数・住戸数 29. 駐車場・駐輪場・バイク置き場 30. マンション居住者の特性
管理組合の問題点	31. マンション管理運営で困っていること 32. 管理組合に持ち込まれる苦情 33. マンションの維持・管理向上事業の周知状況等
その他	34. 回答者 00. 建築竣工年

4. マンション管理に関するアンケート調査の結果

調査結果の分析にあたり、建築竣工年別に分譲マンションの特性を把握するため、建築物の高さ制限があった「1970年以前」、高さ制限緩和後に旧耐震基準で建築された可能性の高い「1971～1980年」以降は、10年間で1単位とする6区分で整理した。

回答件数は、「1971～1980年」が25.9%で最も多く、「1981～1990年」と「1991～2000年」がともに21.8%、「2001～2010年」が16.0%となっており、直近の「2011年以降」が7.0%で、「1970年以前」は2.7%となっている。

図 建築竣工年



1. 総会

●総会の出席率は委任状出席では90%以上が36.3%、委任状を含まないと30%前後が多くなる。

○委任状を含む場合の出席率は、「90%以上」が36.3%で最も多く、「80～90%未満」が26.9%、「70～80%未満」が14.5%、「60～70%未満」が7.5%となっている。

○委任状を含まない場合は、「20～30%未満」が18.2%で最も多く、「30～40%未満」が12.8%、「10～20%未満」が9.9%、「40～50%未満」が9.4%となっている。

図 定期総会出席率（委任状を含む）

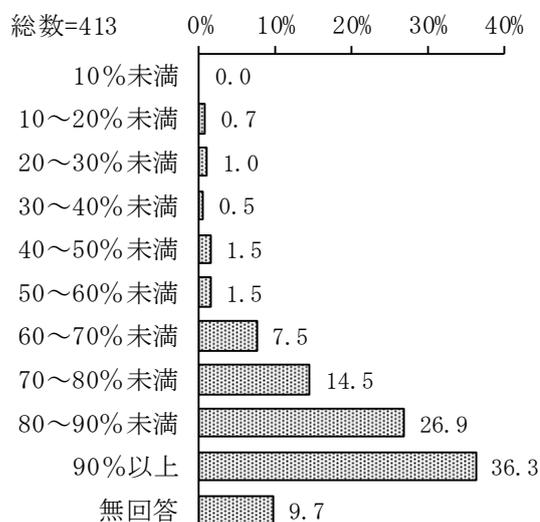
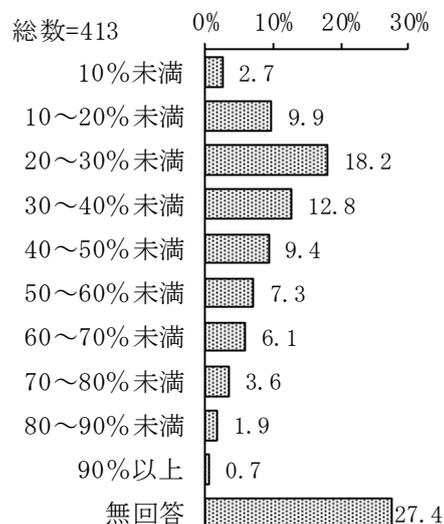


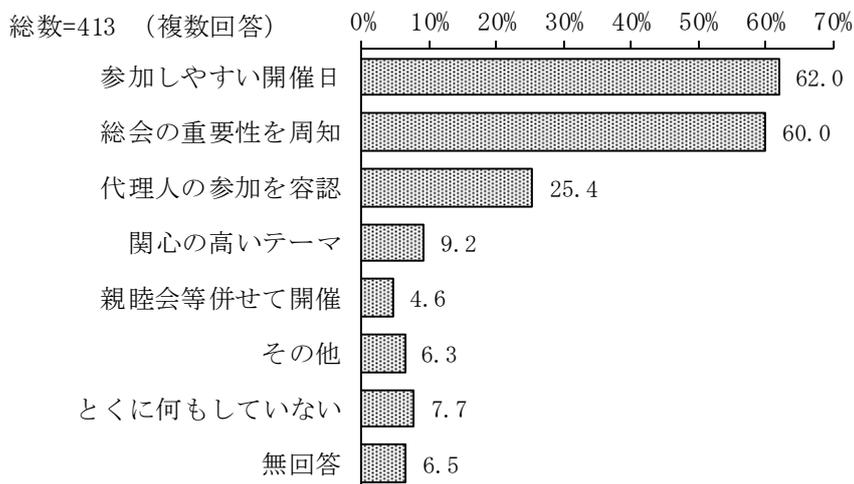
図 定期総会出席率（委任状を含まない）



●総会出席率向上のための工夫を多くのマンションで実施。

○定期総会出席率向上の工夫として、「参加しやすい開催日にしている」が62.0%で最も多く、「掲示やちらしなどにより区分所有者に総会の重要性を周知している」が60.0%、「都合が付かない区分所有者について代理人の参加を認めている」が25.4%、「区分所有者の関心の高いテーマを取り上げるようにしている」が9.2%である。

図 定期総会出席率向上の工夫



【その他の内容】

- ・書面議決権を勧め、白紙委任状を禁止
- ・出席票未提出者に提出を催促する。直接の声掛け
- ・不参加者に協力金（年12,000円）を求めている
- ・案内を複数回送付
- ・メールでの通知
- ・出席しやすいように区分所有者の部屋を会場にしている
- ・総会開催日を決めている（固定）
- ・毎月一回自主管理による清掃日に総会

2. 理事会・役員会

●管理組合の役員は、86.2%が区分所有者のみで構成されている。輪番制で67.3%が選任。

○理事会を構成する管理組合の役員（理事長、理事、監事）の範囲は、「区分所有者のみで構成」が86.2%で最も多く、「区分所有者以外も含める」が9.7%、「区分所有者以外のみの構成」は0.2%となっている。

○役員を選任方法は、「輪番制（持ち回り）」が67.3%で最も多く、「立候補や推薦により総会で承認」が37.8%、「当初から固定メンバー」が4.6%、「理事長からの指名」が4.4%となっている。

○建築竣工年別にみると、「1970年以前」と「1981～1990年」では、「立候補や推薦により総会で承認」の割合が全体と比べて高くなっている。

図 管理組合の役員の範囲

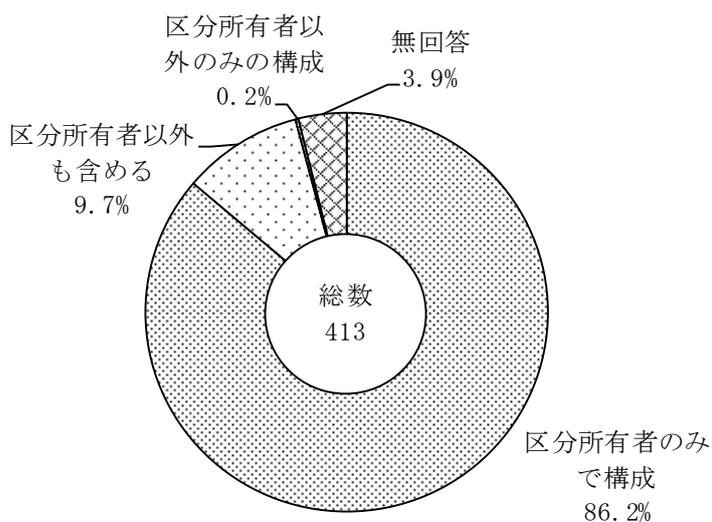


図 役員の選任方法（複数回答）

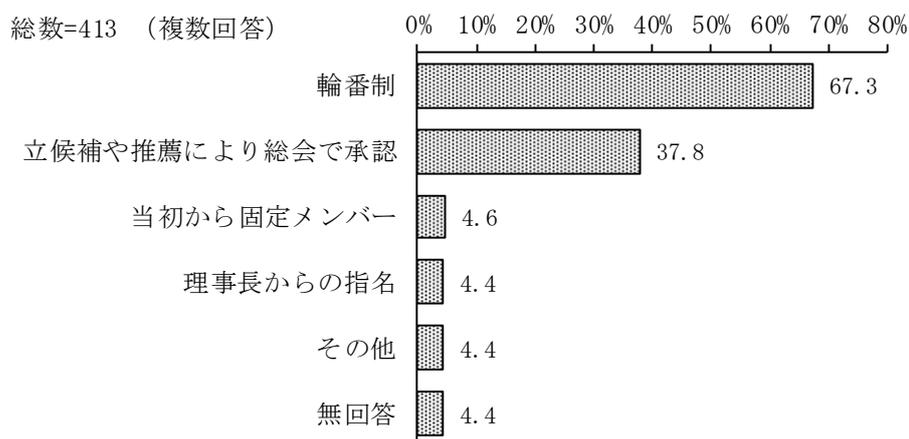


表 建築竣工年別役員の選任方法（複数回答）

	全体	立候補や推薦により総会で承認	輪番制	理事長からの指名	当初から固定メンバー	その他	無回答	
								全体
全体	413	156	278	18	19	18	18	
	100.0	37.8	67.3	4.4	4.6	4.4	4.4	
建築竣工年	1970年以前	11	7	6	2	-	1	
		100.0	63.6	54.5	18.2	-	9.1	
	1971～1980年	107	36	64	5	7	6	7
		100.0	33.6	59.8	4.7	6.5	5.6	6.5
	1981～1990年	90	42	47	10	7	2	5
		100.0	46.7	52.2	11.1	7.8	2.2	5.6
	1991～2000年	90	27	72	1	3	1	4
		100.0	30.0	80.0	1.1	3.3	1.1	4.4
2001～2010年	66	23	54	-	1	4	1	
	100.0	34.8	81.8	-	1.5	6.1	1.5	
2011年以降	29	13	23	-	-	2	-	
	100.0	44.8	79.3	-	-	6.9	-	
無回答	20	8	12	-	1	2	1	
	100.0	40.0	60.0	-	5.0	10.0	5.0	

●役員の中に、高齢者（65歳以上）が68.0%に含まれており、高齢者3人以上が34.2%。

○少子高齢化の社会情勢を受け、役員の中に、高齢者が「いる」は68.0%、「いない」は24.7%となっている。

○建築竣工年別でみると、「1970年以前」では100%、「1971～1980年」と「1981～1990年」では、それぞれ約85%で高齢者が役員となっている。

○役員の高齢者数は、「3人以上」が34.2%で最も多く、「1人」が24.2%、「2人」が23.1%となっている。

図 高齢者役員の有無

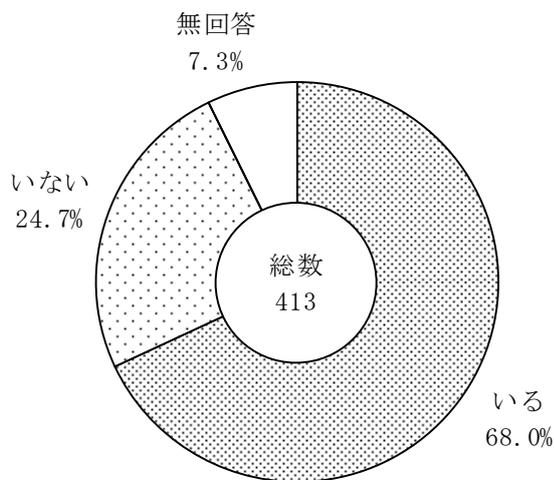


図 高齢者役員の人数

※役員の中に、高齢者が「いる」マンションを総数とする。

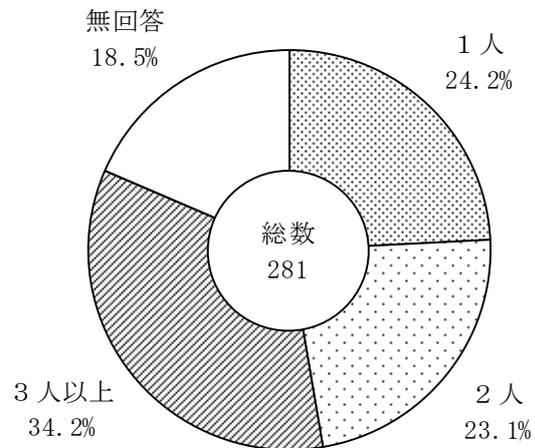
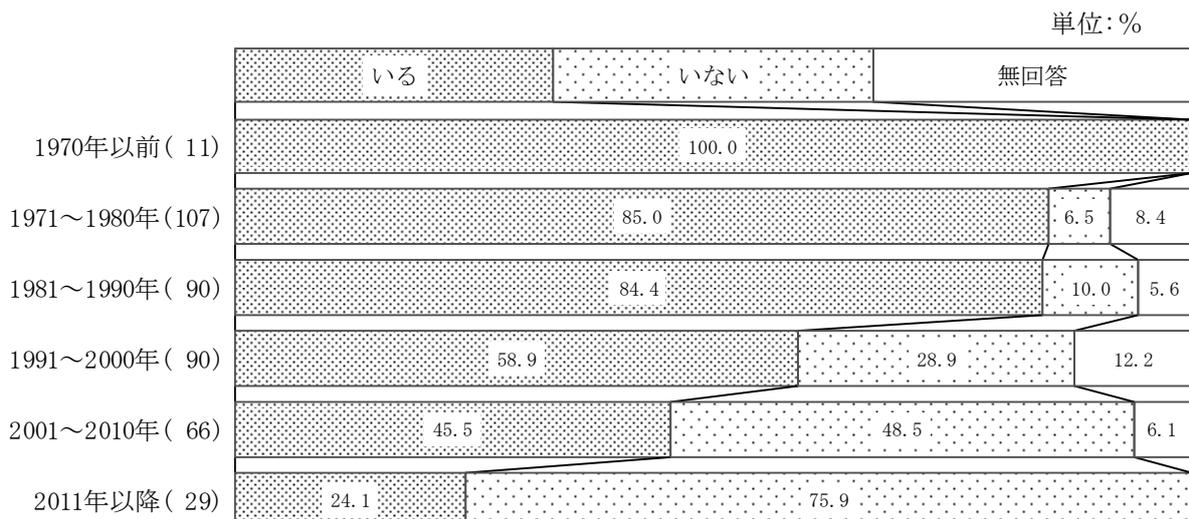


図 建築竣工年別役員のうち高齢者の有無



●役員の引き受けの状況は、「辞退する人がいる」45.8%。辞退理由は「高齢のため」が63.5%。

○役員の引き受け状況は、「役員に推薦又は順番が回ってくると辞退する人がいる」は45.8%、「役員を辞退する人はいない」は44.8%となっている。

○建築竣工年別でみると、「1990年以前」で、全体を比べて辞退率が高くなっている。

○役員を辞退する理由は、「高齢のため」が63.5%で最も多く、「仕事や家事が忙しいため」が55.0%、「自分や家族が病気であるなど役員の業務ができない事情があるため」が48.1%、「理事・監事などとしての責任を負いたくないため」が33.3%となっている。

図 役員の引き受け状況

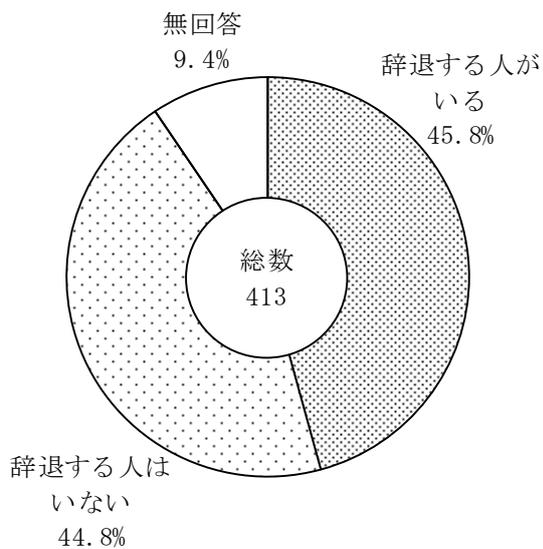


図 役員を辞退する理由

※役員を「辞退する人がいる」マンションを総数とする。

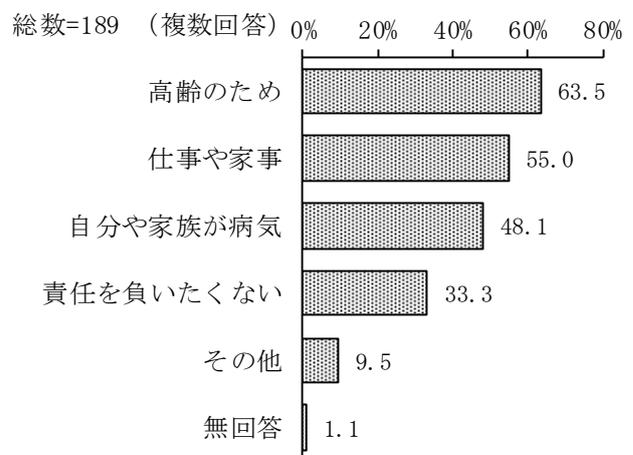
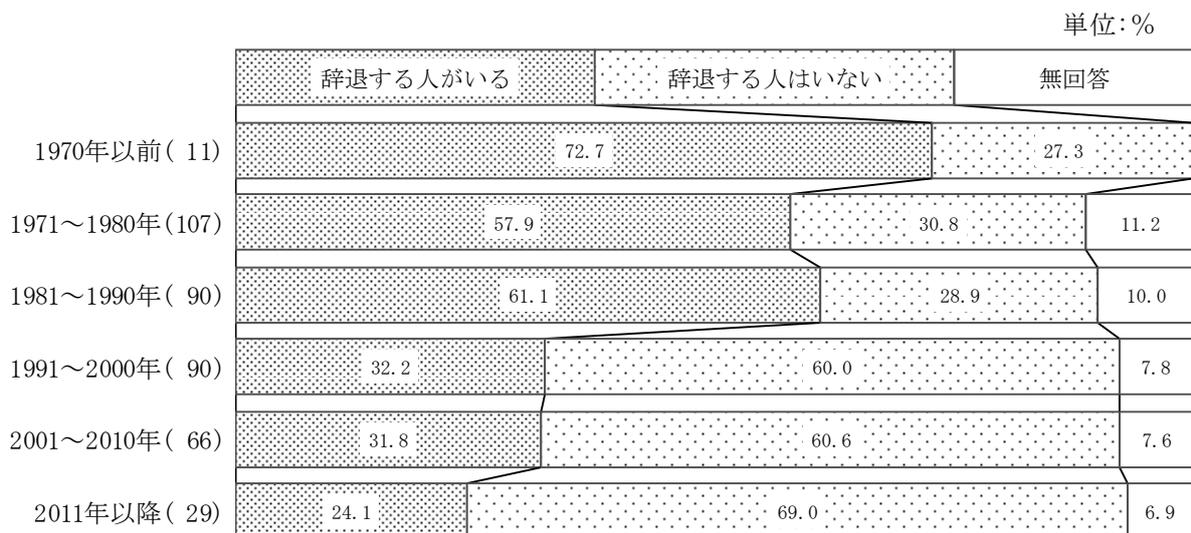


図 建築竣工年別役員の引き受け状況



●役員引き受けの工夫として、「役員報酬を払っている」が21.8%。

○役員を引き受けるための工夫は「役員報酬を払っている」が21.8%と多く、「役員の人数を増やすことで、役員1人あたりの負担が少なくなるようにしている」が12.8%、「区分所有者以外でも役員になれるようにしている」が6.3%となっている。「その他」は27.1%となっている。

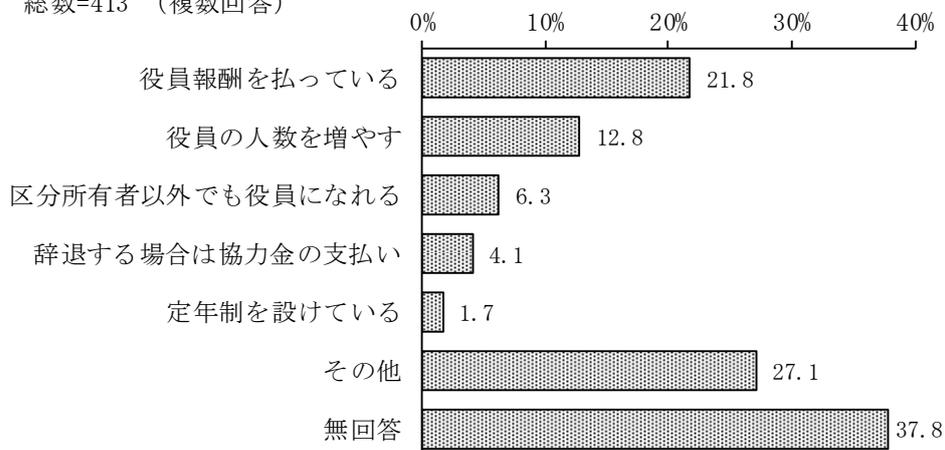
○役員の設定年制を設けている場合の年齢は、「70歳」、「75歳」、「80歳」となっている。

○役員報酬の月額、「1,000～5,000円未満」が34.4%で最も多く、「10,000円以上」が14.4%、「5,000～10,000円未満」が12.2%、「1,000円未満」が4.4%となっている。

○役員を辞退する場合の協力金は、「10,000円以上」が23.5%で最も多く、「1,000～5,000円未満」が17.6%、「5,000～10,000円未満」が11.8%となっている。

図 役員引き受けの工夫

総数=413 (複数回答)



【その他の内容】

- ・外注できる業務、減らせる業務の明確化
- ・常任理事を置いている
- ・理事会を長時間かけないように必要な資料を事前配布
- ・日々コミュニケーションを図り協力体制を構築している
- ・自主管理から委託管理へ変更
- ・マンション管理士を顧問とすることにより理事の負担軽減

図 月額役員報酬

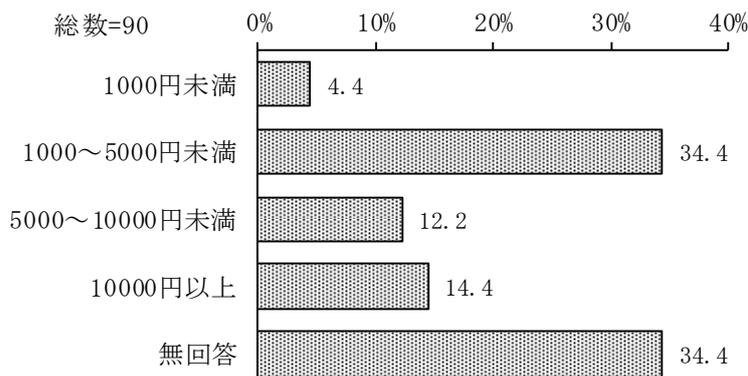
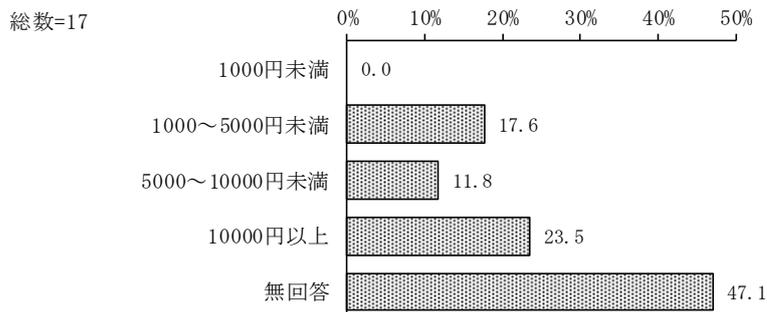


表 役員定年制での定年年齢

年齢	人数
70歳	1
	14.3
75歳	1
	14.3
80歳	2
	28.6
不明	3
	42.9
合計	7
	100.0

図 役員を辞退する場合の協力金

※「辞退する場合は協力金の支払い」マンションを総数とする。

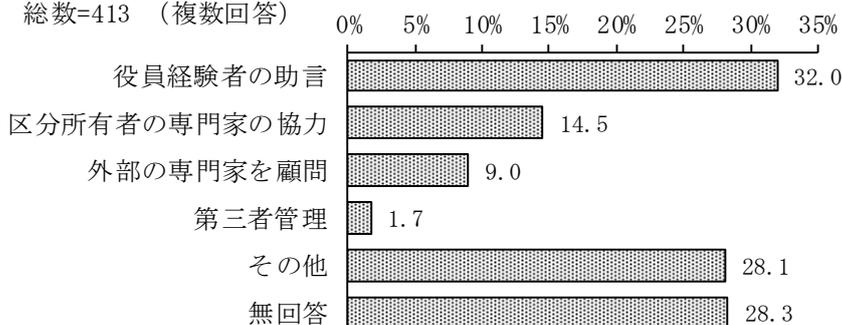


●役員会サポートの工夫は、区分所有者間での助言が中心。専門家等の活用は低い。

○「役員経験者に助言をしてもらっている」が 32.0%で最も多く、「区分所有者の中にある専門家に協力してもらっている」が 14.5%、「外部の専門家に顧問になってもらいアドバイスを受けている」が9.0%、「外部の専門家にも役員に入ってもらっている(第三者管理)」が 1.7%となっている。

図 役員会サポートの工夫

総数=413 (複数回答)



3. 専門委員会

●修繕工事関係を中心に、専門委員会は 27.4%が設置している。

○理事の任期を超える業務や、マンパワーが足りない場合、理事会の諮問機関として設置される専門委員会について、「設置していない」は 67.3%、「設置している」は 27.4%となっている。

○委員会のテーマは、「修繕工事関係」が 83.2%で最も多く、「規約・仕様細則改正」が 16.8%、「ペットやリフォーム等の生活ルール」と「駐車・駐輪」が 13.3%となっている。

図 専門委員会の設置

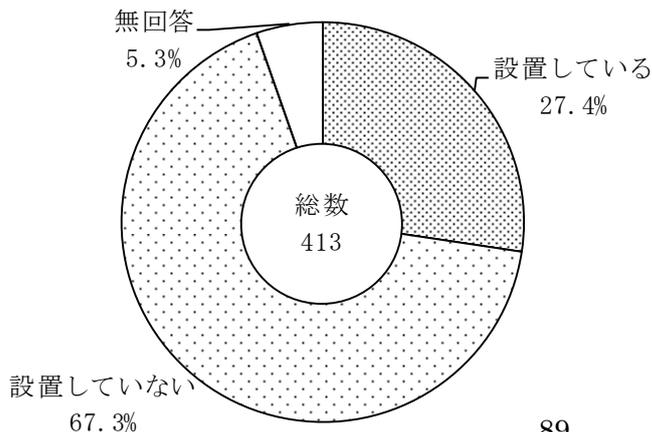
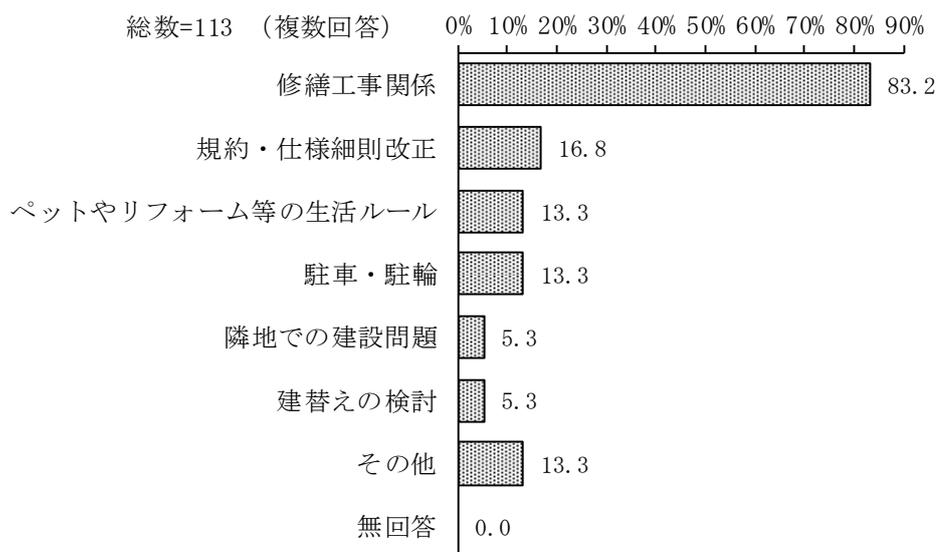


図 設置している専門委員会



4. 専門家の活用

●専門家との顧問契約は 13.3%が実施。マンション管理士が顧問になっている場合が多い。

○マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、専門家の助言などを得るための顧問契約については、「顧問契約をしている専門家はいない」が 78.9%、「顧問契約している専門家がいる」が 13.3%となっている。

○顧問契約している専門家は、「マンション管理士」が 58.2%で最も多く、「建築士」が 18.2%、「会計士・税理士」が 12.7%、「弁護士・司法書士・行政書士」が 10.9%となっている。

図 顧問契約の有無

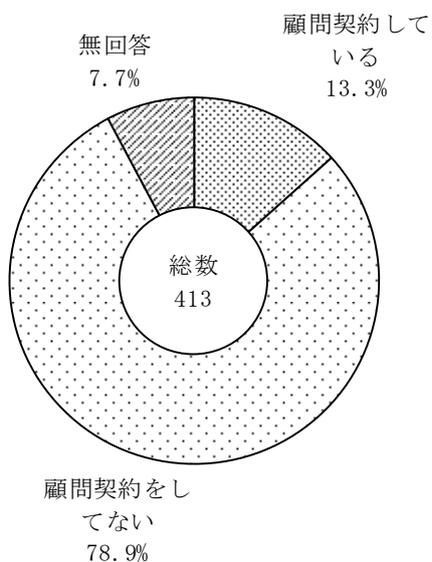
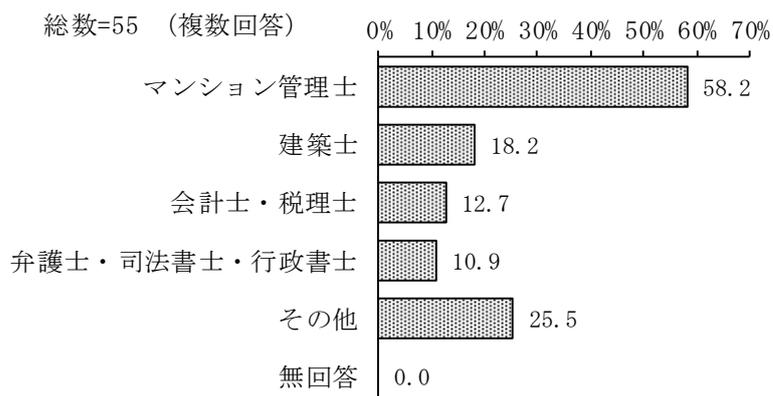


図 契約している専門家

※「顧問契約している」マンションを総数とする。



5. 管理規約

●管理規約の原本は82.6%で保管しており、見直しは79.7%で実施。

- 区分所有法により管理者が保管することとされている「管理規約」の原本については、「保管している」が82.6%、「保管していない」が12.3%となっている。
- マンションの状況変化に対応していくための管理規約の見直しについては、「見直している」が79.7%、「見直していない」が13.6%となっている。
- 建築竣工年別にみると、「1970年以前」で90.9%、築年の新しい「2011年以降」で86.2%となっているが、「1971～1980年」では70.1%と全体と比べて低くなっている。

図 管理規約の原本状況

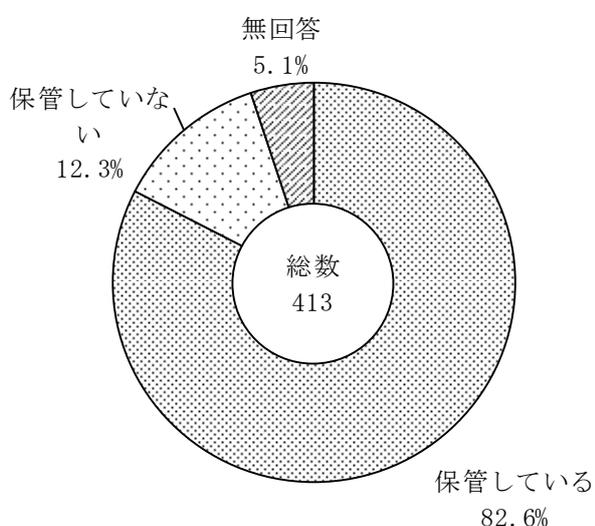


図 管理規約の見直しについて

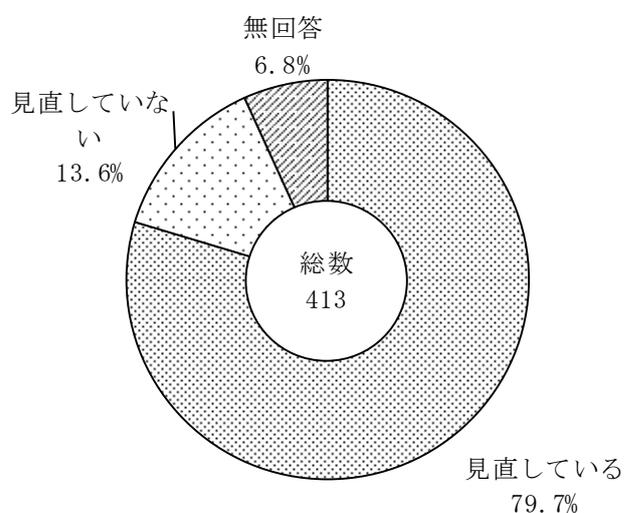
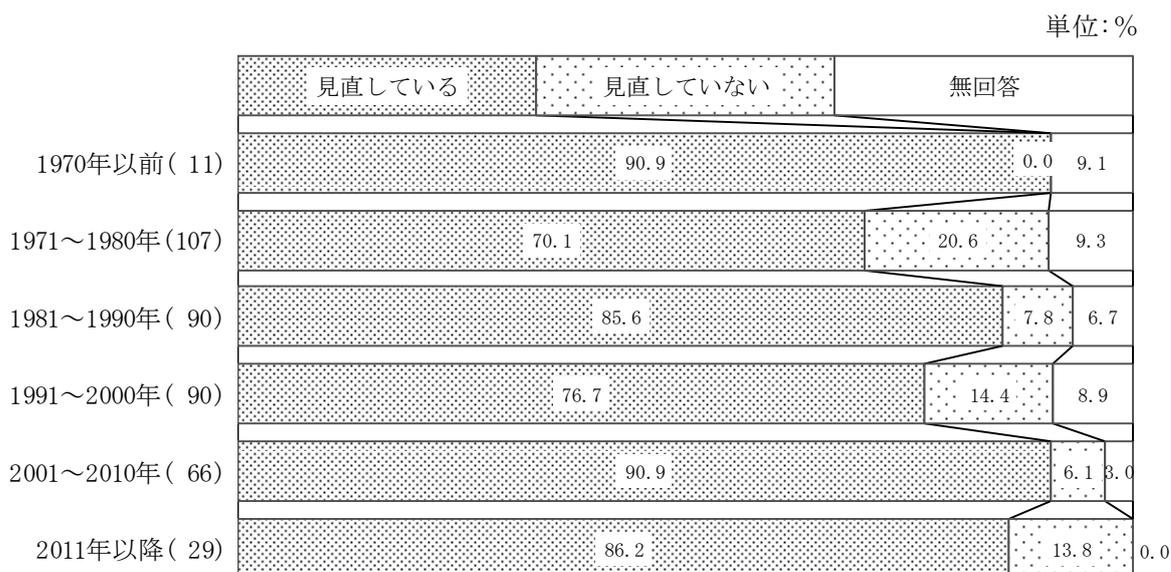


図 建築竣工年別管理規約の見直しについて



●「ペットの飼育」、「自転車置場」、「専有部分のリフォーム」の使用ルールの整備率が高い。

○使用細則で定めているルールは、「自転車置場の使用など」が82.8%、「ペットの飼育」が82.3%、「住戸内（専有部分）のリフォーム」が81.1%、「バルコニー・廊下等の共有部分の使用」が79.4%、「民泊に関する制限」が75.8%と多くなっている。

○建築竣工年別にみると、「2011年以降」で「住戸の事務所・店舗等への転用」が75.9%、「ペットの飼育」が100.0%と、全体と比べて整備率が高く、「1970年以前」では、「管理費・修繕積立金の滞納に関する措置」が45.5%と、全体と比べて整備率が低くなっている。

図 使用細則の整備状況

総数=413

単位：%

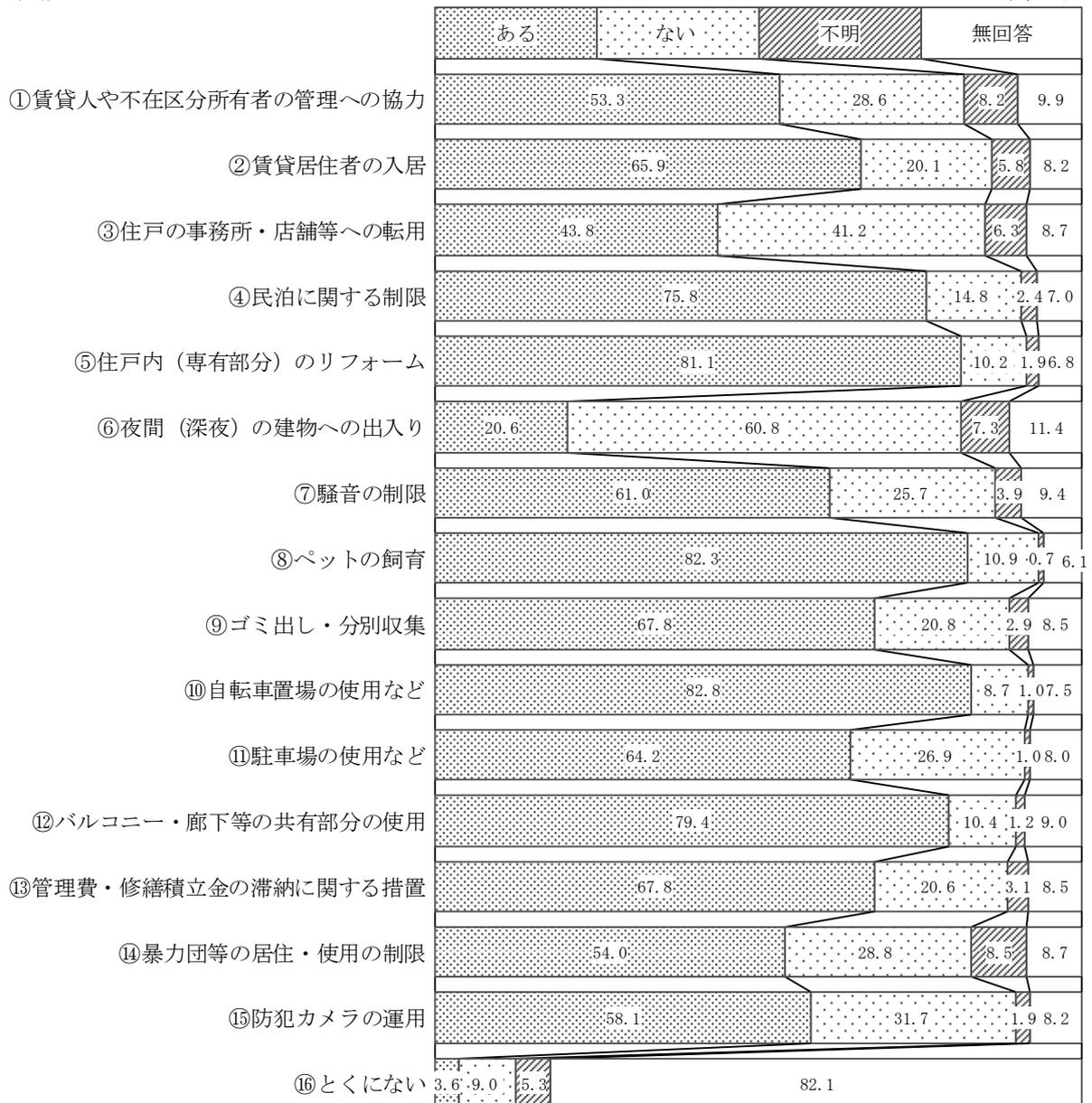
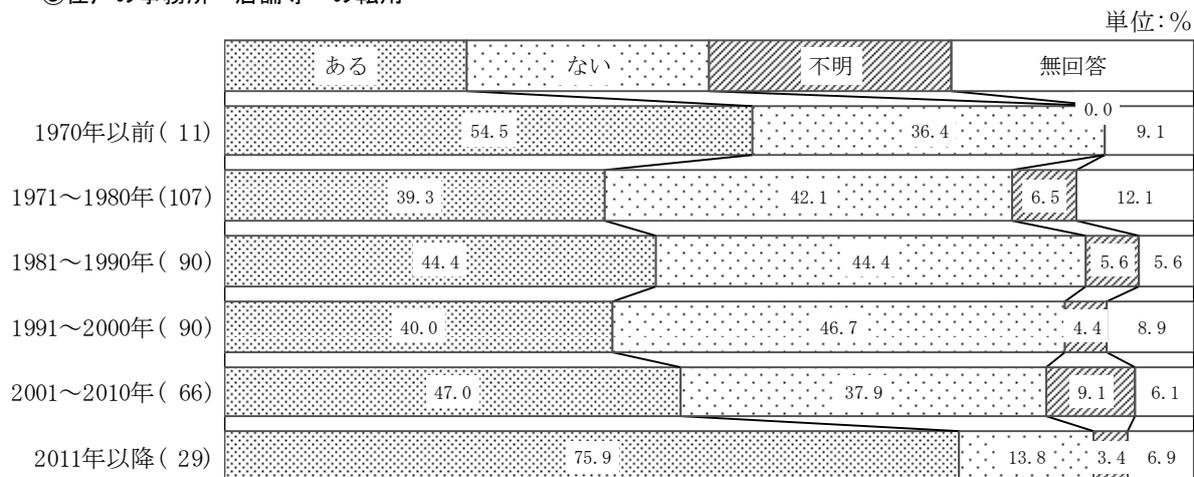
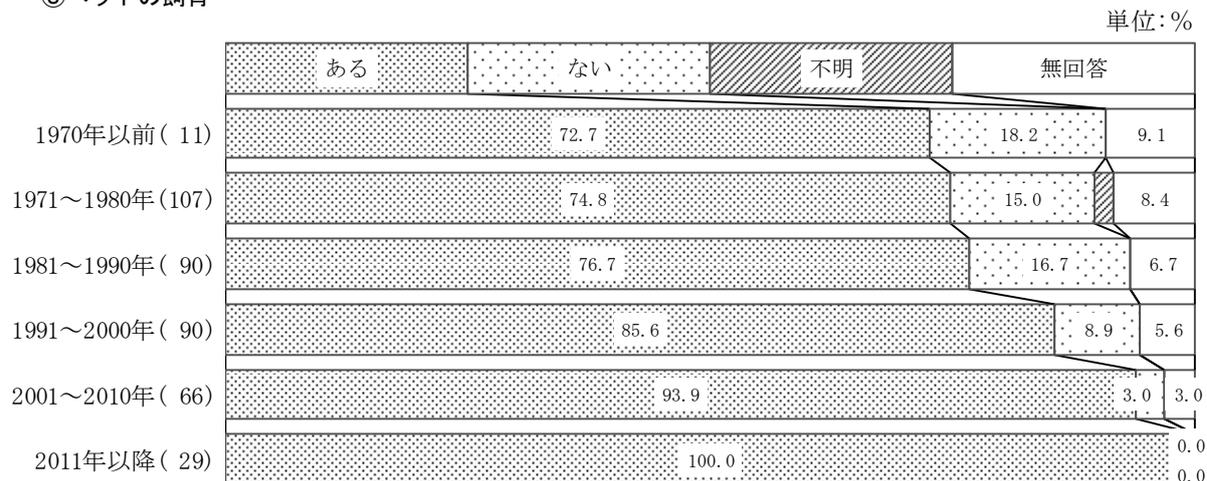


図 建築竣工年別使用細則の項目別整備状況について

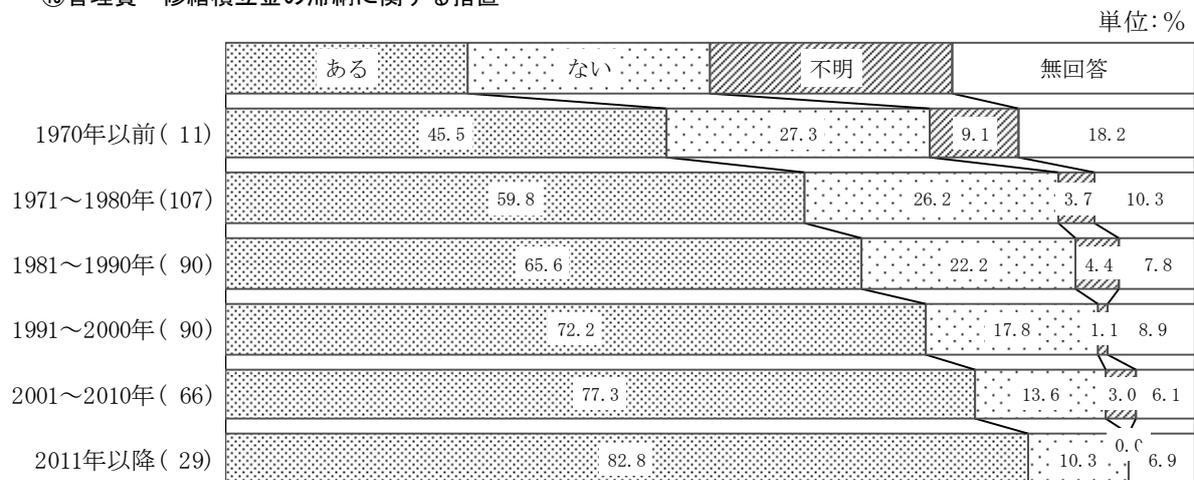
③住戸の事務所・店舗等への転用



⑧ペットの飼育



⑬管理費・修繕積立金の滞納に関する措置



6. 文書の保管

●区分所有法で保管が必要とされる「管理規約」及び「総会議事録」は概ね保管。

- マンションの管理に関する文書は、「会計関係書類」が93.0%、「管理規約」と「総会議事録」が91.5%で9割を超えている。大規模修繕時に必要となる「設計図書」は83.8%、「修繕履歴関係書類」は83.5%となっている。
- 保管率が比較的低い図書は、「居住者名簿」が76.8%、「検査済書」が66.1%、「建築確認申請書」が61.5%となっている。
- 建築竣工年別にみると、「設計図書」、「建築確認申請書」、「検査済証」は、建築竣工年の古いマンションで保管率が低くなっている。

図 文書の保管状況

総数=413

単位:%

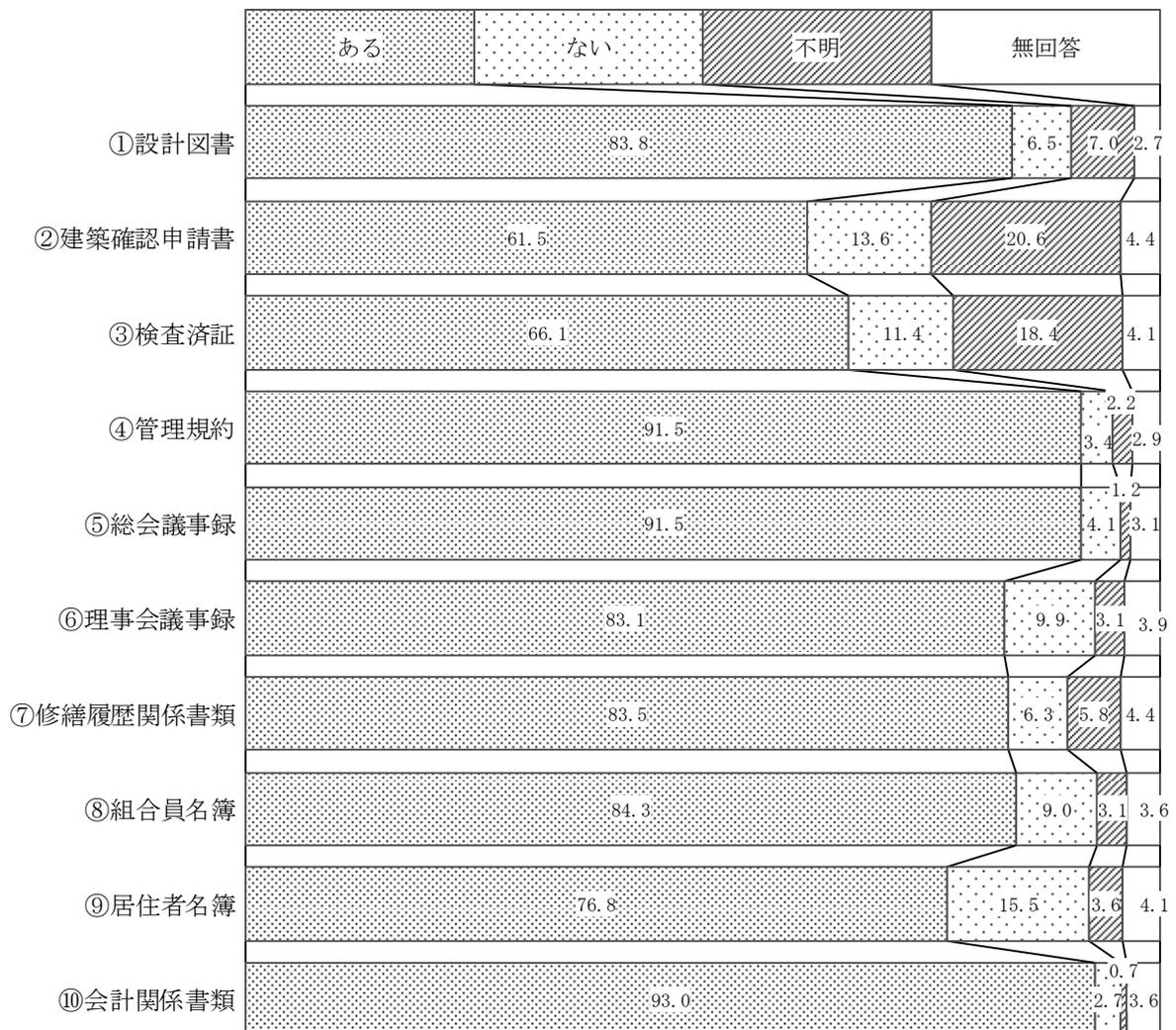
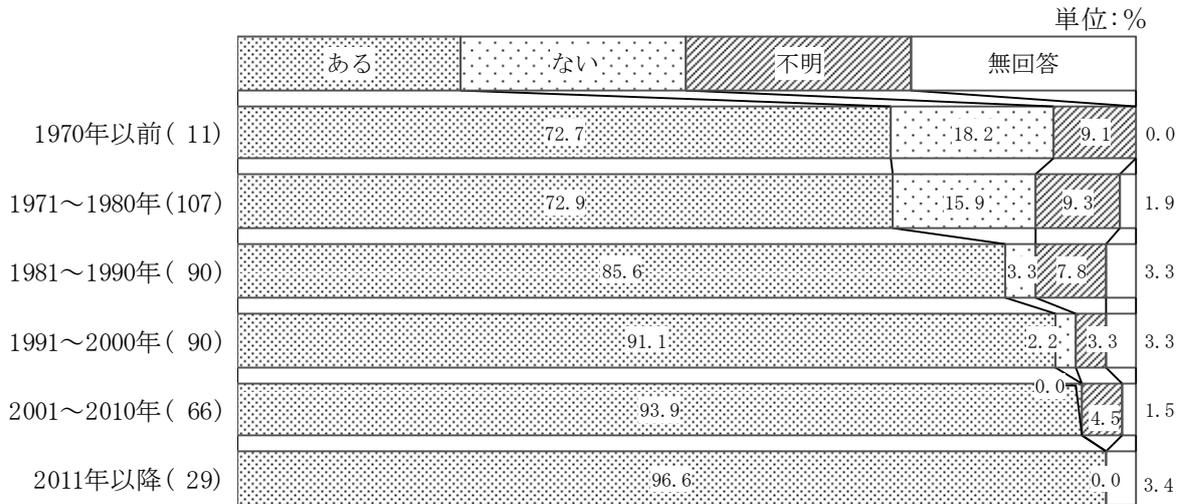
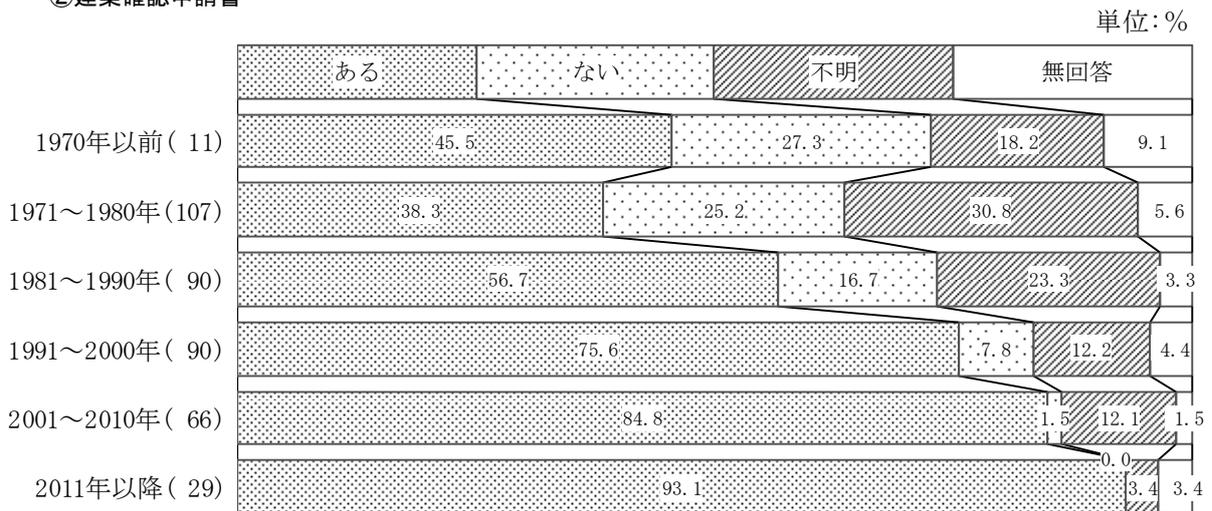


図 建築竣工年別項目別文書の保管状況について

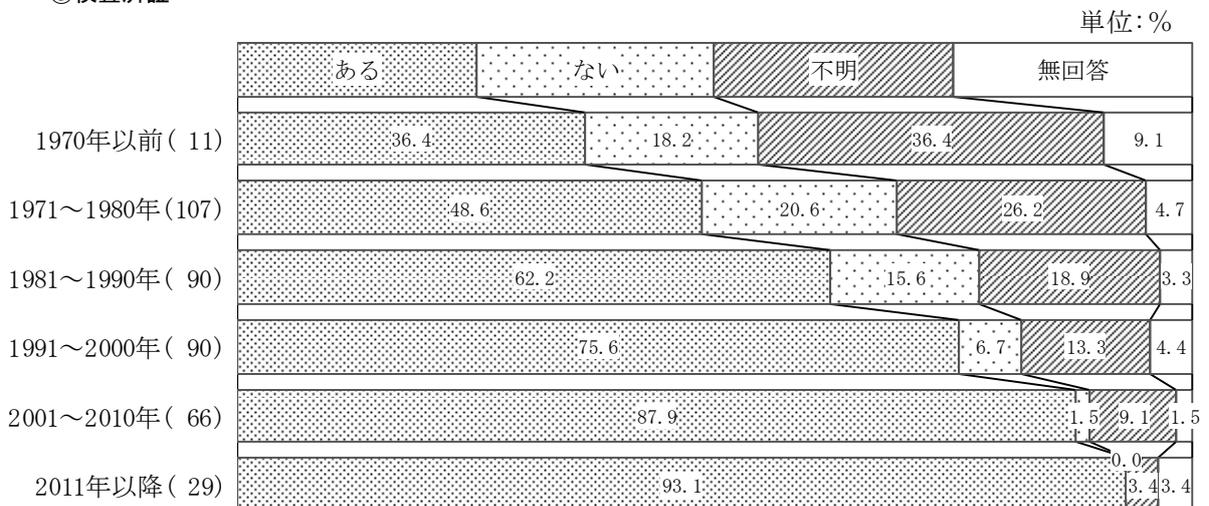
①設計図書



②建築確認申請書



③検査済証



7. 会計

●86.0%で管理費と修繕積立金を区分している。

○管理費会計と修繕積立金会計との区分については、「区分経理を行っている」は86.0%、「区分経理は行っていない」は10.4%となっている。

○建築竣工年別にみると、「1971～1980年」では、「区分経理を行っている」が70.1%と全体と比べて、低くなっている。

図 区分経理の状況

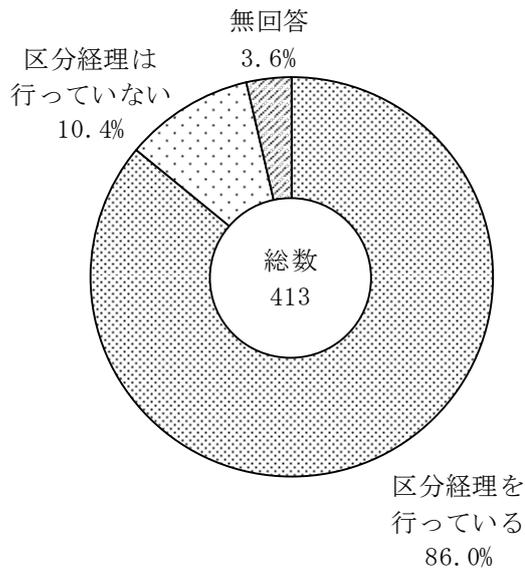
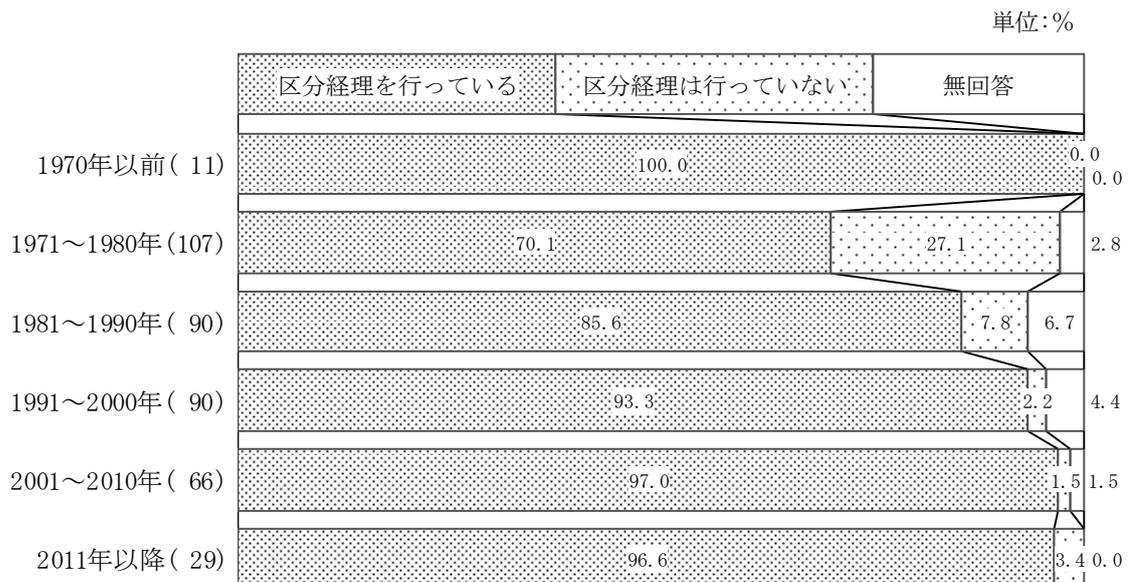


図 建築竣工年別区分経理の状況



●戸あたり月額管理費は39.0%で「10,000～15,000円未満」が一番多い。平均は、11,927.1円/戸。

- マンション全体の月額管理費総額は、「50～100万円未満」が25.9%で最も多く、「30～50万円未満」が19.4%、「10～30万円未満」が17.7%、「100～500万円未満」が11.4%となっている。
- 1戸あたり月額管理費は、「10,000～15,000円未満」が39.0%で最も多く、「5,000～10,000円未満」が21.3%、「15,000～20,000円未満」が12.6%、「5,000円未満」が4.1%となっている。
- 建築竣工年別に、1戸あたり月額管理費の平均をみると、「1970年以前」が7639.9円/戸、「1971～1980年」が10,394.3円/戸、「1981～1990年」が12,388.7円/戸、「1991～2000年」が12,720.6円/戸、「2001～2010年」が12,704.8円/戸、「2011年以降」が14,207.0円/戸となっている。
- 床面積㎡あたり月額管理費は、「150～200円未満」が17.2%で最も多く、「200～250円未満」が10.9%、「100～150円未満」が9.7%、「250～300円未満」が5.8%となっている。
- マンション全体での管理費の残高については、「100～300万円未満」が15.7%で最も多く、「500～1,000万円未満」が11.9%、「1,000万円以上」が9.7%、「300～500万円未満」が9.2%となっている。

図 月額管理費総額

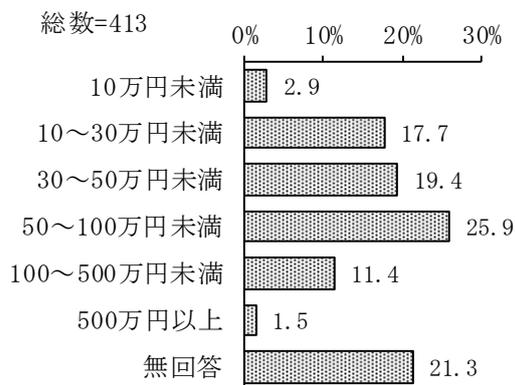


図 管理費1戸あたり月額

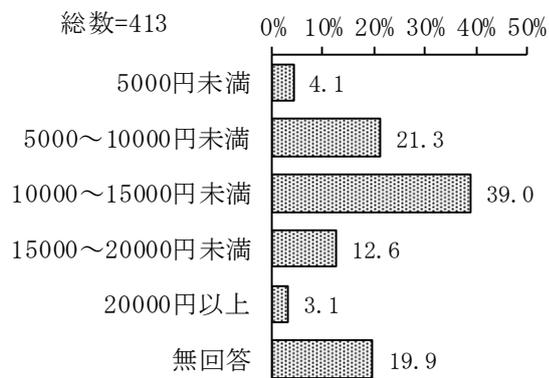


図 管理費床面積あたりの月額/㎡

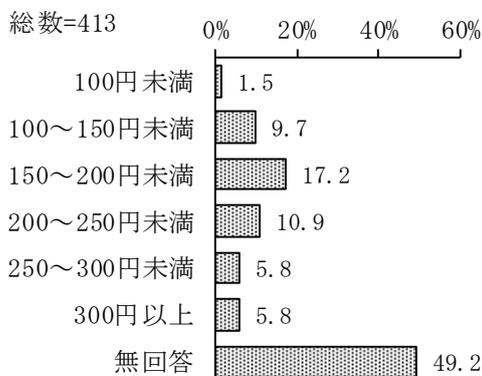
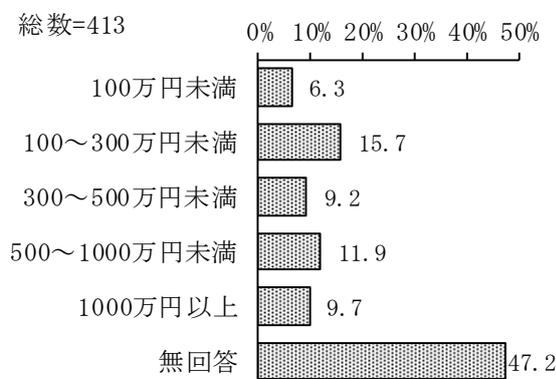


図 管理費残高



●戸あたり月額修繕積立金は「10,000～15,000円未満」が一番多い。平均は、11,654.1円/戸。

- マンション全体の月額修繕積立金総額は、「50～100万円未満」が23.7%で最も多く、「10～30万円未満」が19.4%、「30～50万円未満」が17.9%、「100～500万円未満」が9.0%となっている。
- 1戸あたり月額の修繕積立金は、「10,000～15,000円未満」が26.9%で最も多く、「5,000～10,000円未満」が25.4%、「15,000～20,000円未満」が12.3%、「5,000円未満」は7.3%となっている。平均は11,654.1円/戸。
- 建築竣工年別に、1戸あたり月額修繕積立金の平均をみると、「1970年以前」が9,764.0円/戸、「1971～1980年」が11,103.4円/戸、「1981～1990年」が12,297.4円/戸、「1991～2000年」が12,117.1円/戸、「2001～2010年」が13,982.5円/戸、「2011年以降」が7,741.3円/戸となっている。
- 床面積㎡あたり月額の修繕積立金は、「100～150円未満」が14.0%で最も多く、「150～200円未満」が13.1%、「200～250円未満」が11.4%、「300円以上」が7.7%となっている。
- マンション全体での修繕積立金の残高については、「1,000万円以上」が46.2%で最も多く、「500～1,000万円未満」が4.8%、「300～500万円未満」が2.2%、「100～300万円未満」が1.7%となっている。
- 建築竣工年別に修繕積立金の残高「1,000万円以上」の割合をみると、「1971～1980年」は34.6%と全体と比べて低くなっている。今後の大規模修繕時での資金調達に課題を持っていると思われる。

図 月額修繕積立金総額

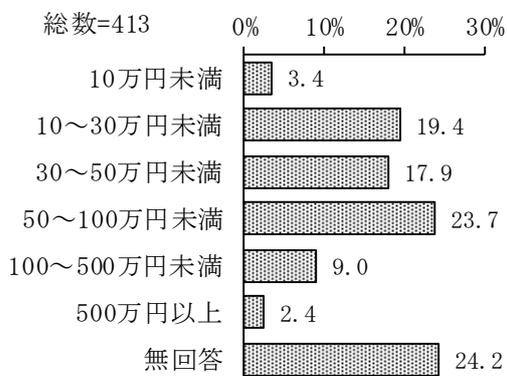


図 修繕積立金1戸あたり月額

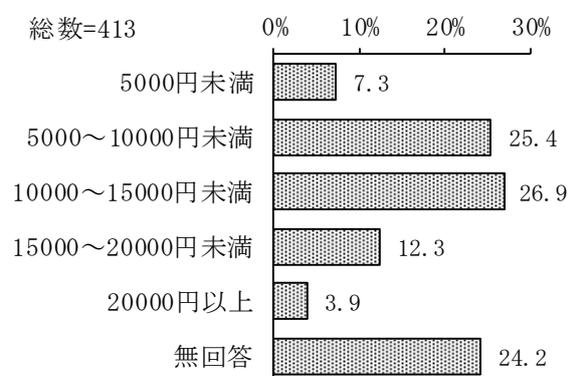


図 修繕積立金床面積あたりの月額/㎡

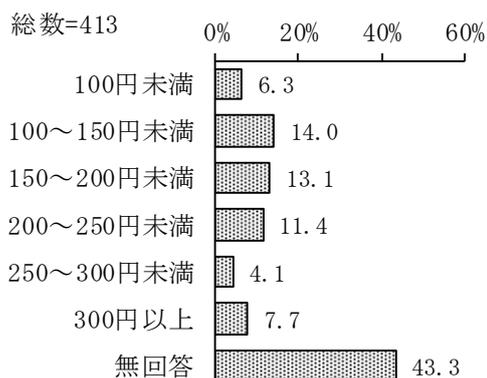


図 積立金残高

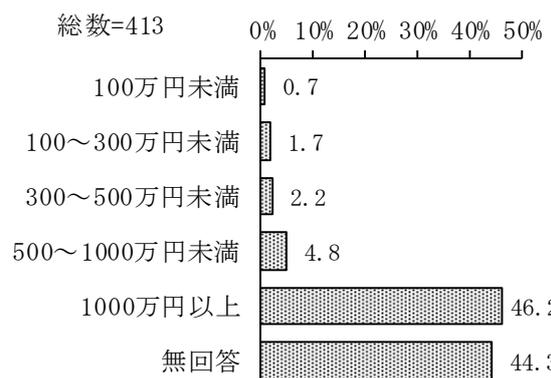
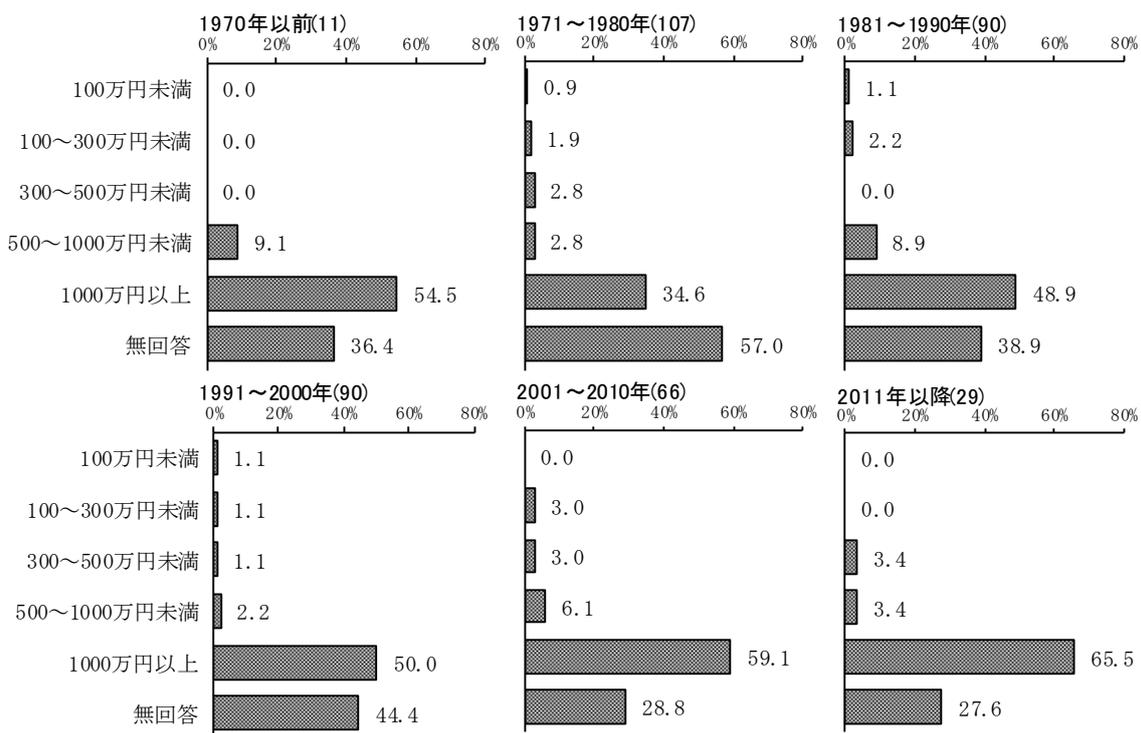


図 建築竣工年別修繕積立金残高



●修繕積立金額は、「長期修繕計画に基づき設定」が60.0%。「分譲時の設定金額」も14.3%。

○修繕積立金の額は、「長期修繕計画に基づき設定」が60.0%で最も多く、「分譲時の設定金額」が14.3%、「管理費の一定割合」が8.7%、「その他」が8.5%となっている。

○建築竣工年別にみると、「2011年以降」で、「分譲時の設定金額」が27.6%と全体と比べて多くなっている。

図 修繕積立金の設定

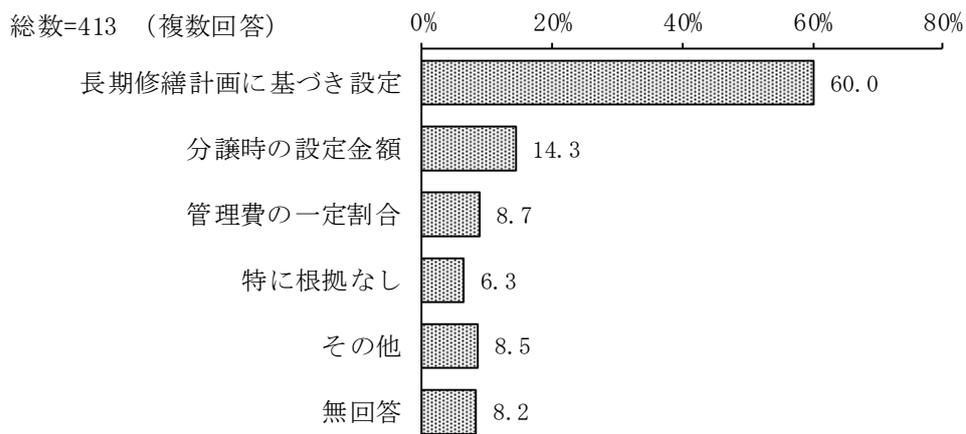
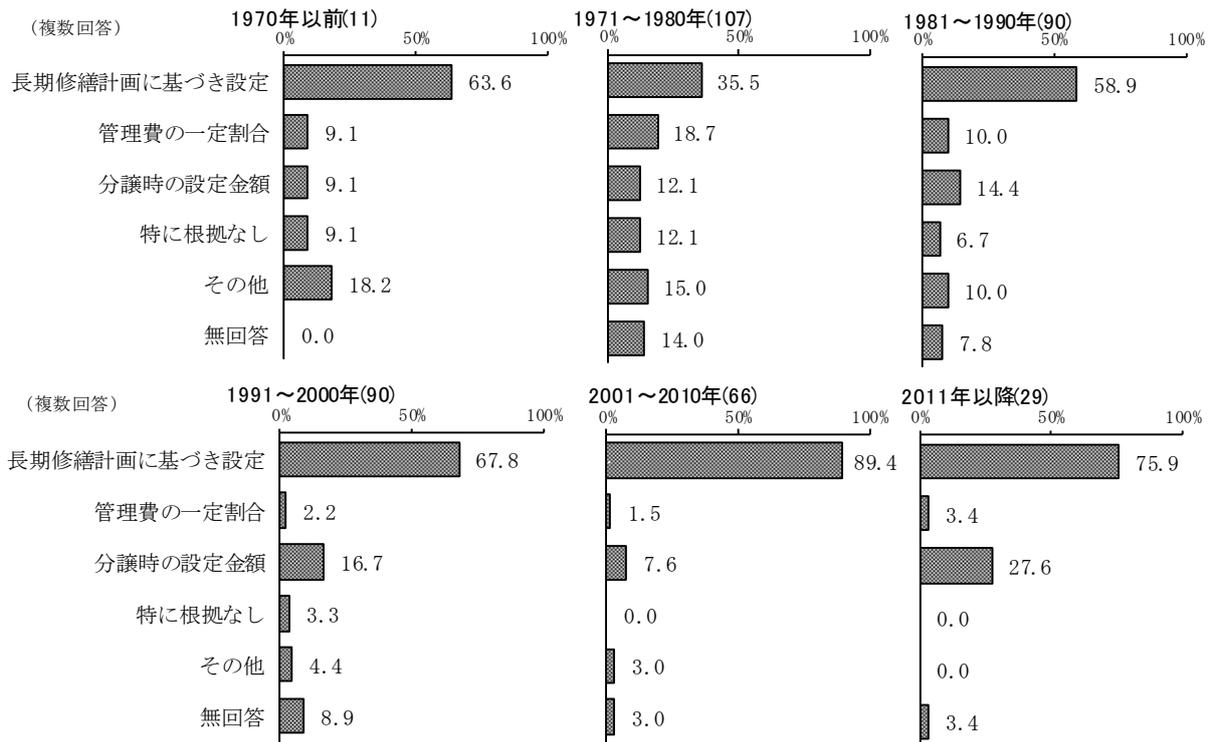


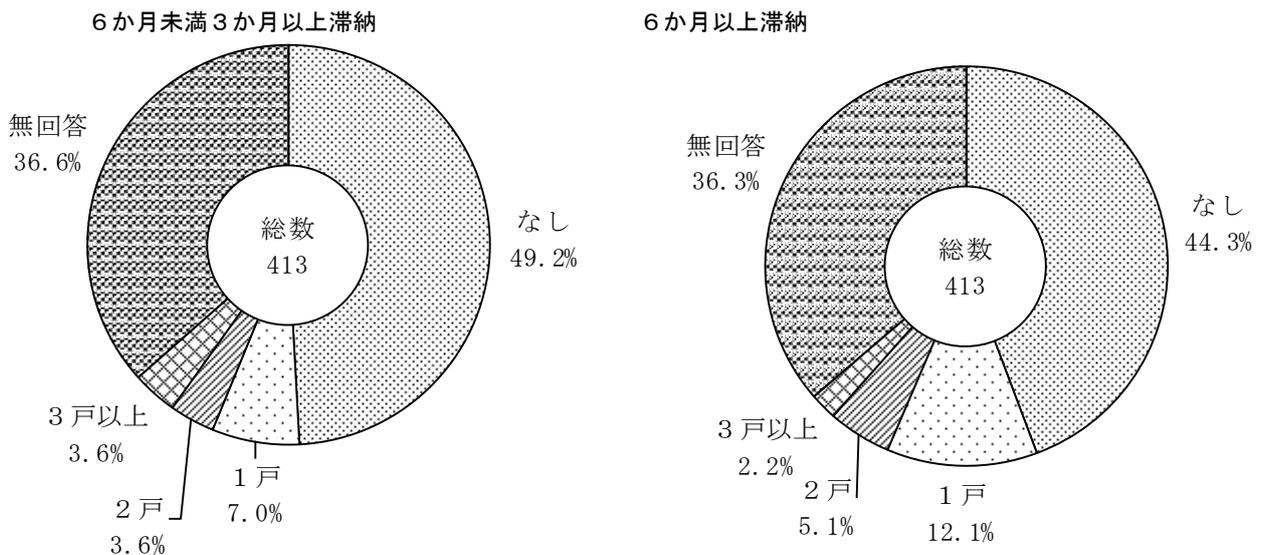
図 建築竣工年別修繕積立金の設定



●管理費・修繕積立金の6か月以上の滞納は、「なし」が44.3%だが、滞納者がいるマンションも存在。

- 管理費・修繕積立金の「6か月未満3か月以上滞納」については、「なし」が49.2%で最も多く、「1戸」が7.0%、「2戸」と「3戸以上」が3.6%となっている。
- 滞納が「6か月以上」については、「なし」が44.3%、「1戸」が12.1%、「2戸」が5.1%、「3戸以上」が2.2%となっている。

図 管理費・修繕積立金の滞納状況

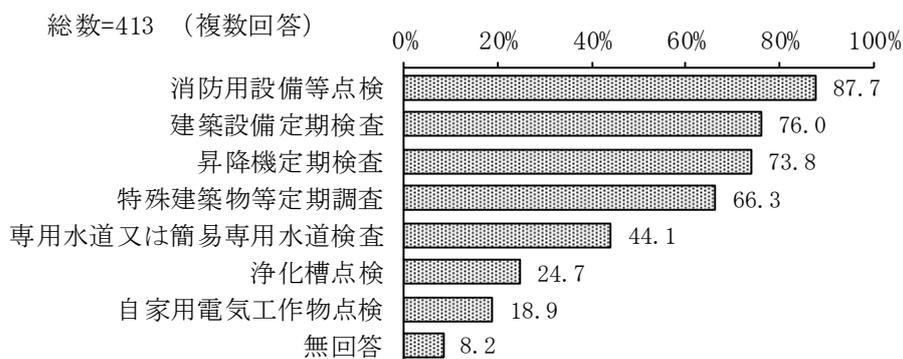


8. 点検と修繕

●法定点検は「消防用設備等点検」が87.7%。設備や建物規模によって実施状況が異なっている。

- 「消防用設備等点検」が87.7%で最も多く、「建築設備定期検査」が76.0%、「昇降機定期検査」が73.8%、「特殊建築物等定期調査」が66.3%となっている。

図 法定点検状況



●大規模修繕は、鉄部の塗装・屋上・外壁を約8割が実施。給水管交換23.8%、排水管交換12.8%。

- 大規模修繕の実施状況については、「鉄部の塗装」が83.8%で最も多く、「外装の塗装・補修」が82.3%、「屋上防水」が80.1%、「廊下・ベランダの防水」が76.0%となっている。
- 「給水管の交換」、「排水管の交換」は建築竣工年の古いマンションで「実施したことがある」が多くなっており、「1970年以前」では約半数が実施している。
- 「エレベーターの改修・交換」は、エレベーターの耐用年数の関係で、1990年以前のマンションで実施率が高くなっている。

図 大規模修繕の実施状況

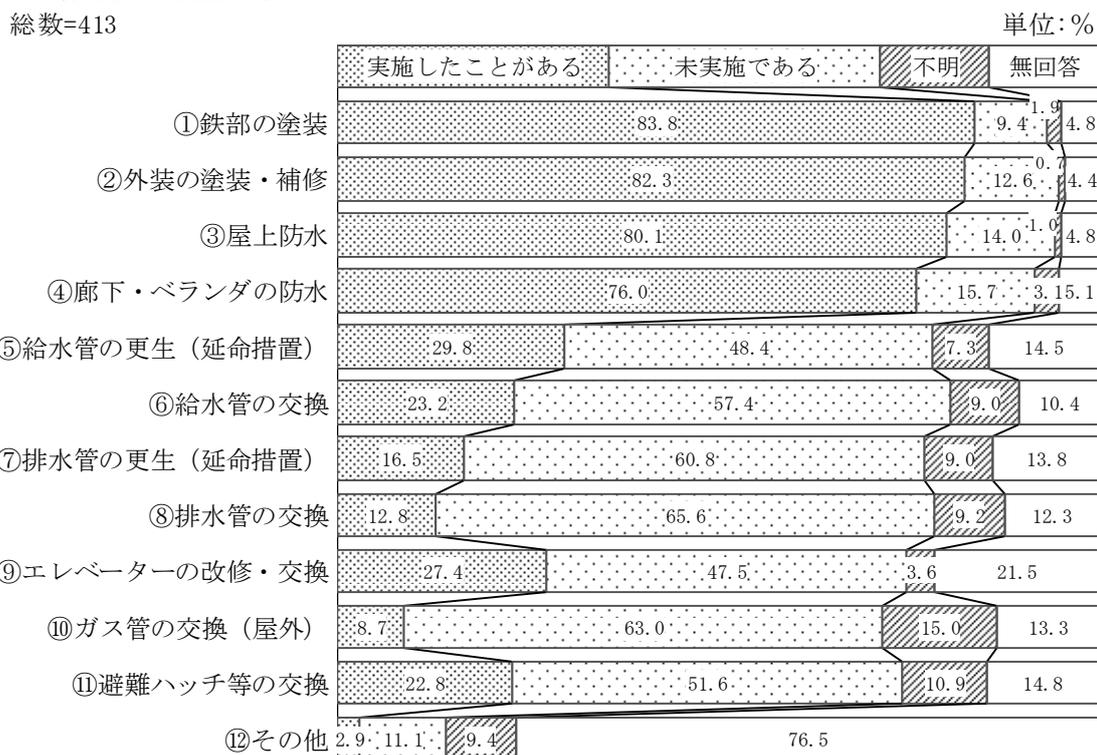
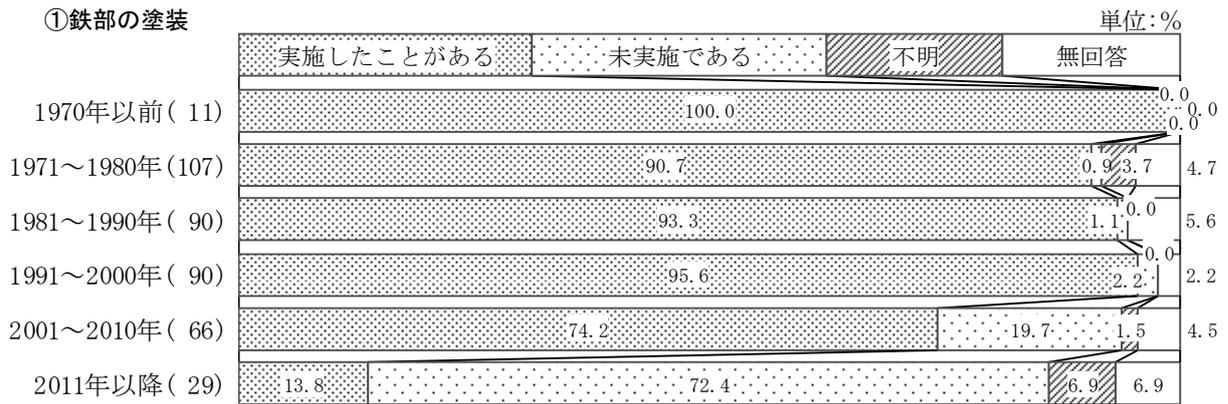
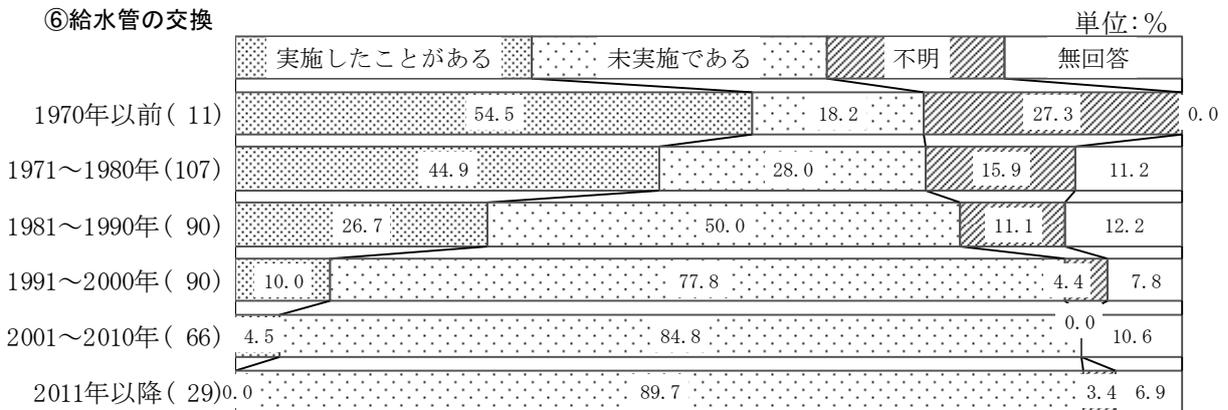


図 建築竣工年別項目別大規模修繕の実施状況

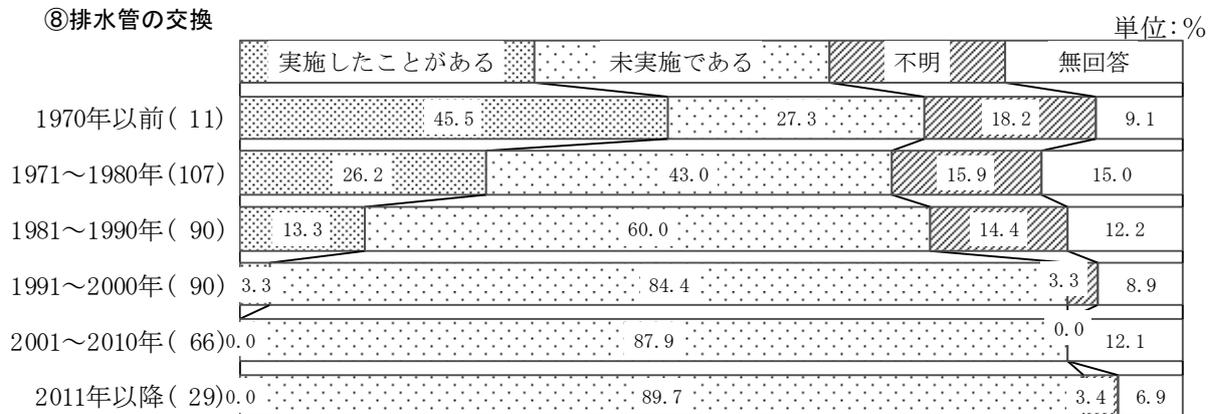
①鉄部の塗装



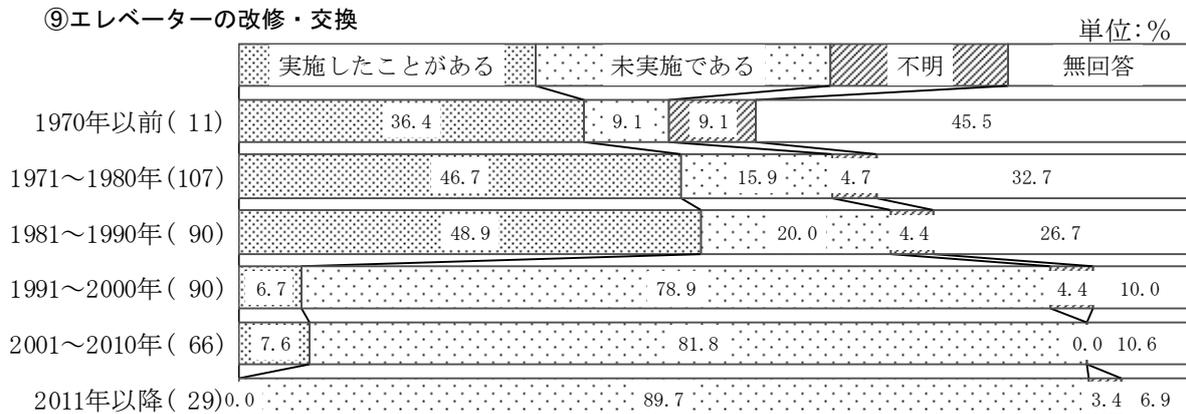
⑥給水管の交換



⑧排水管の交換



⑨エレベーターの改修・交換



●大規模修繕の回数は、屋上・外壁で複数回実施。給水管交換等は一回が多い。

○大規模修繕の項目では、周期が10年程度の「鉄部の塗装」、「外装の塗装・補修」、「屋上防水」、「廊下・ベランダの防水」で、複数回の工事の割合が高くなっている。

○建築竣工年別にみると、「外装の塗装・補修」や「屋上防水」等では、「1981～1990年」で「2回」、「1971～1980年」で「3回以上」実施しているものが多い。

図 大規模修繕の実施回数

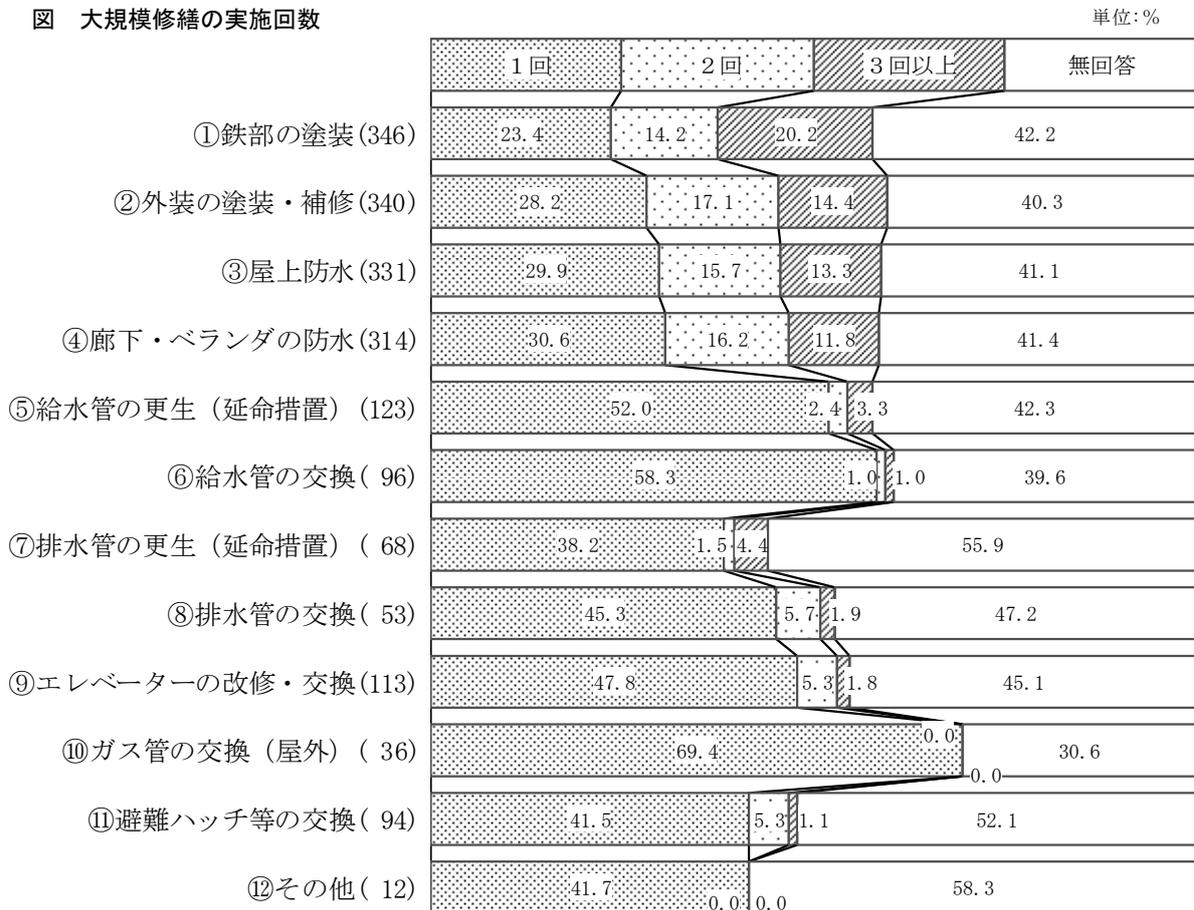
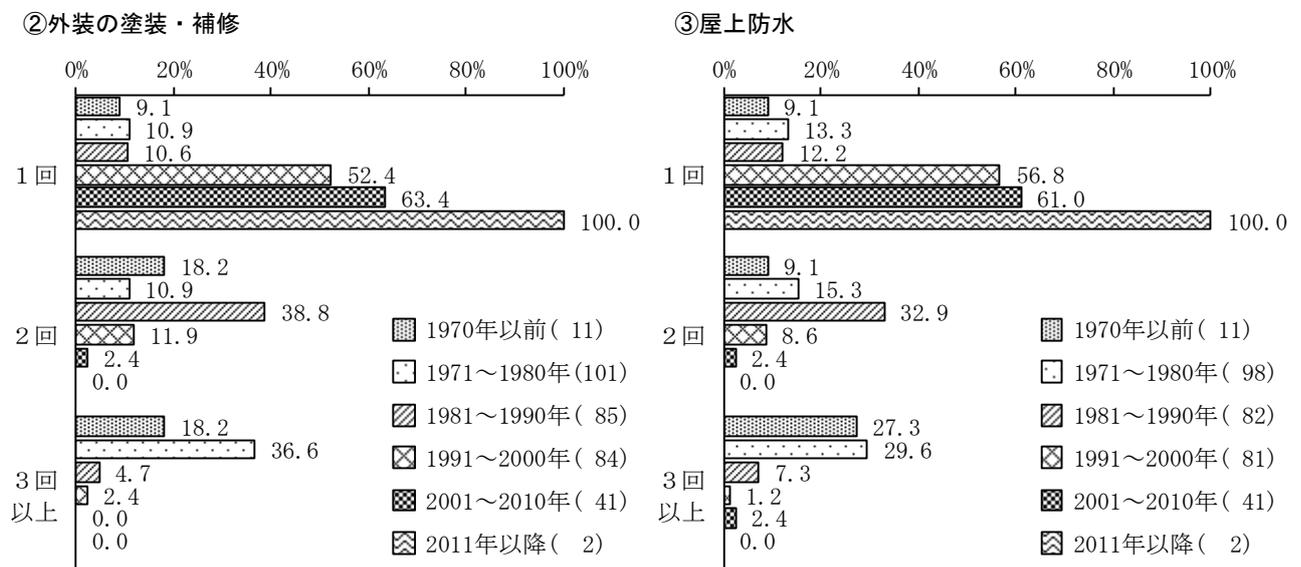


図 建築竣工年別項目別大規模修繕の実施回数



●バリアフリー化工事の実施率は、「車いすが通れる幅の確保」が38.5%で最も多い。

○高齢化に備えるバリアフリー化工事の実施状況は、「車いすが通れる幅の確保」が38.5%、「玄関・共用廊下等の段差の解消」が32.4%、「共用廊下・廊下等の手すりの設置」が31.2%、「玄関自動ドアの設置」が29.1%、「エレベーターかご内に手すりの設置」が27.4%となっている。

○建築竣工年別にみると、「2011年以降」は「東京都建築物バリアフリー条例」の施行により、「バリアフリー済み」の割合が高くなっている。

図 バリアフリー化工事の状況

総数=413

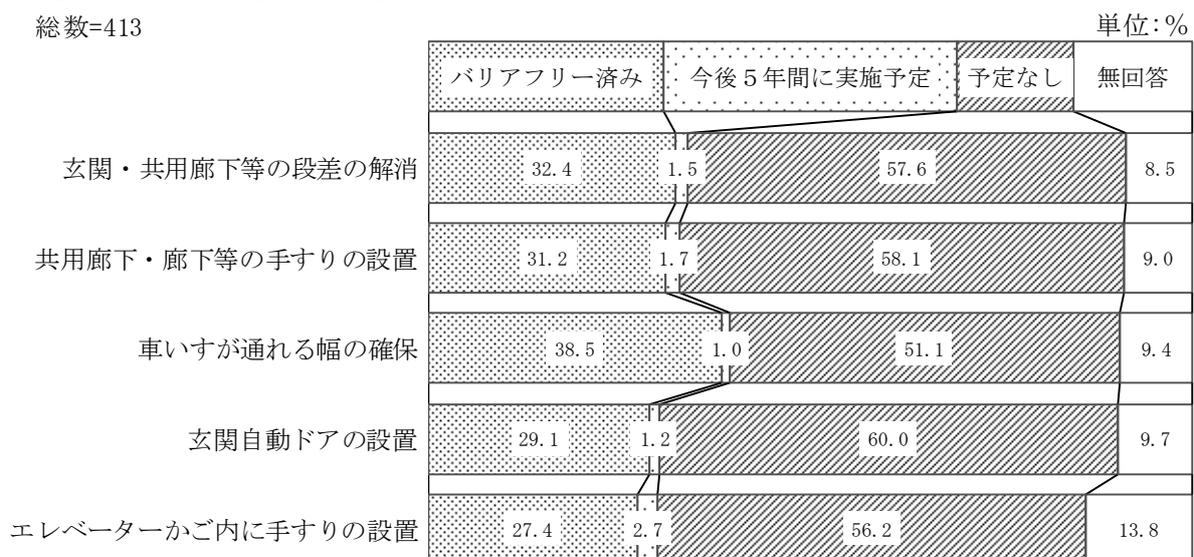
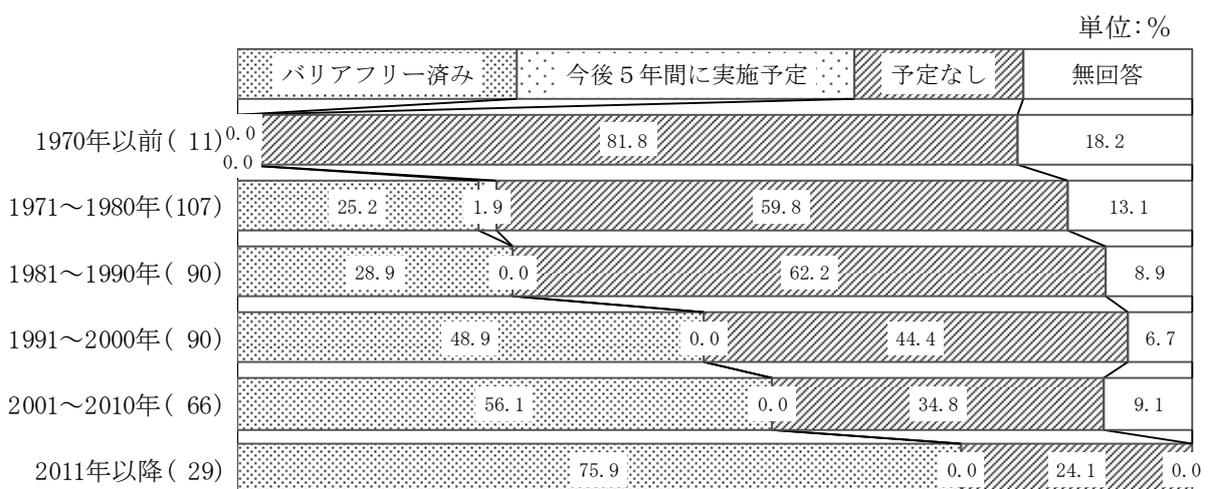


図 建築竣工年別バリアフリー化工事の状況

車いすが通れる幅の確保



●耐震についての不安は「特にない」が55.9%。築年数が経っていることに不安を感じているが34.9%。

○耐震についての不安は、「特にない」が55.9%で最も多く、「築年数が経っている」が34.9%、「地震の時によく揺れる」が3.1%、「ピロティがあるなど建物のバランスが悪いと感じる」が2.9%となっている。

○建築竣工年別にみると、「1970年以前」では、「築年数が経っている」が72.7%、「ピロティがあるなど建物のバランスが悪いと感じる」が18.2%となっている。

図 耐震についての不安

総数=413(複数回答)

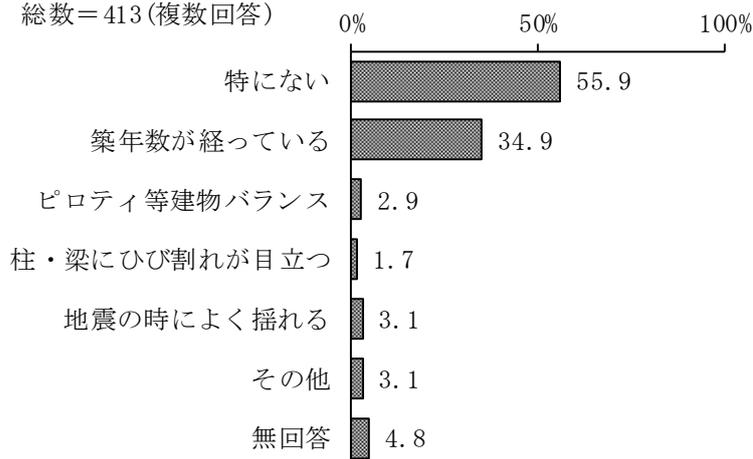
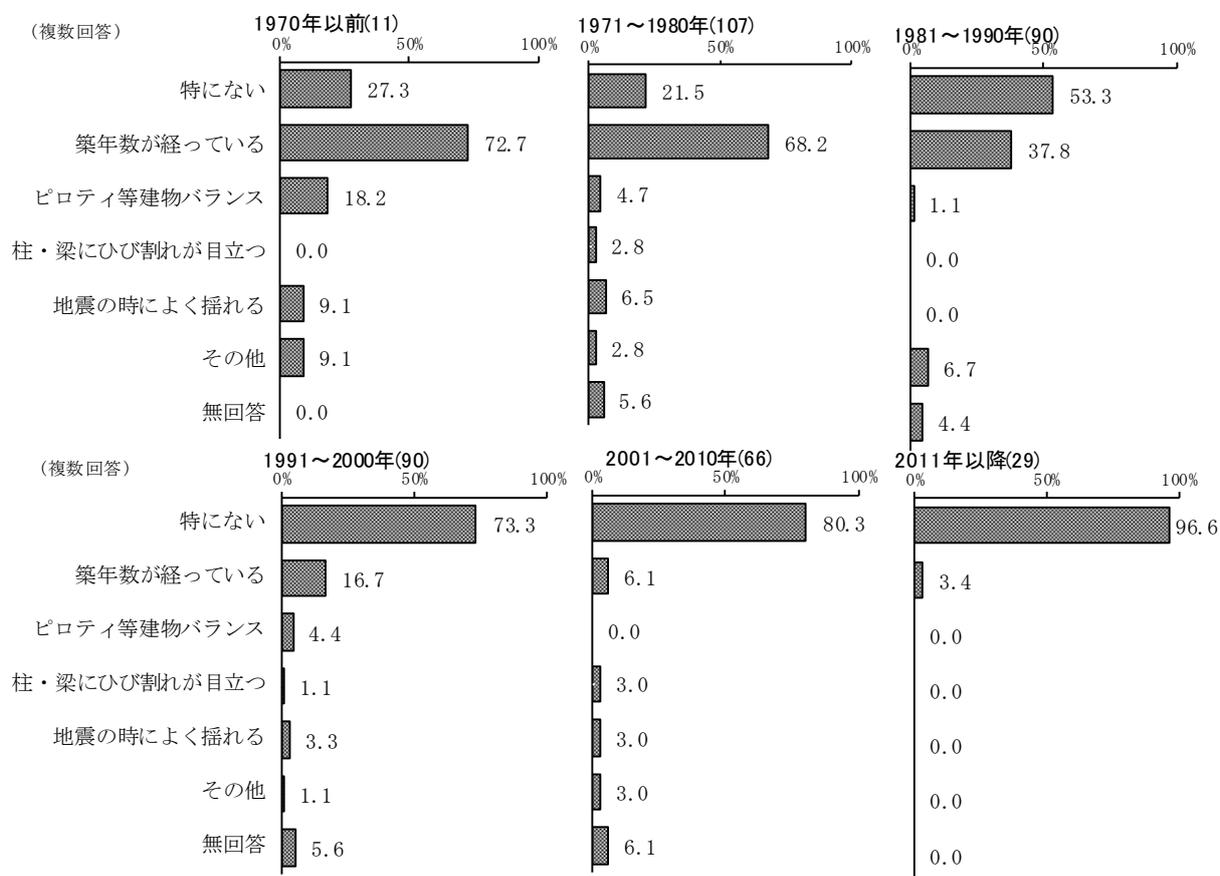


図 建築竣工年別耐震についての不安



●耐震性の確認は、約2割で実施。不安があるが検討していないは50.0%

- 耐震に不安を感じているマンションでの耐震診断や改修について、「検討していない」が50.0%で最も多く、「耐震診断を行った」が19.4%、「検討した」が19.4%となっている。
- 検討していない理由は、「改修工事費用がない」が40.0%で最も多く、「改修に関する関心等が低い」が22.5%、「高齢化のため関心等が低い」が21.3%、「合意形成が難しい」が18.8%となっている。

図 耐震診断や改修について

※耐震に関して不安を感じているマンションを総数とする。

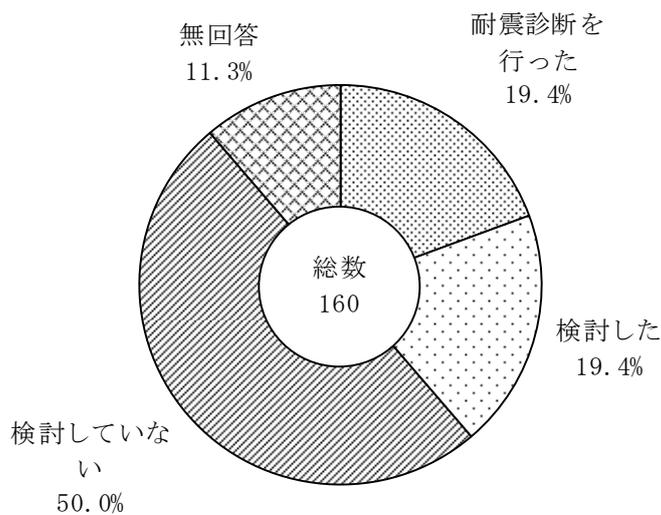
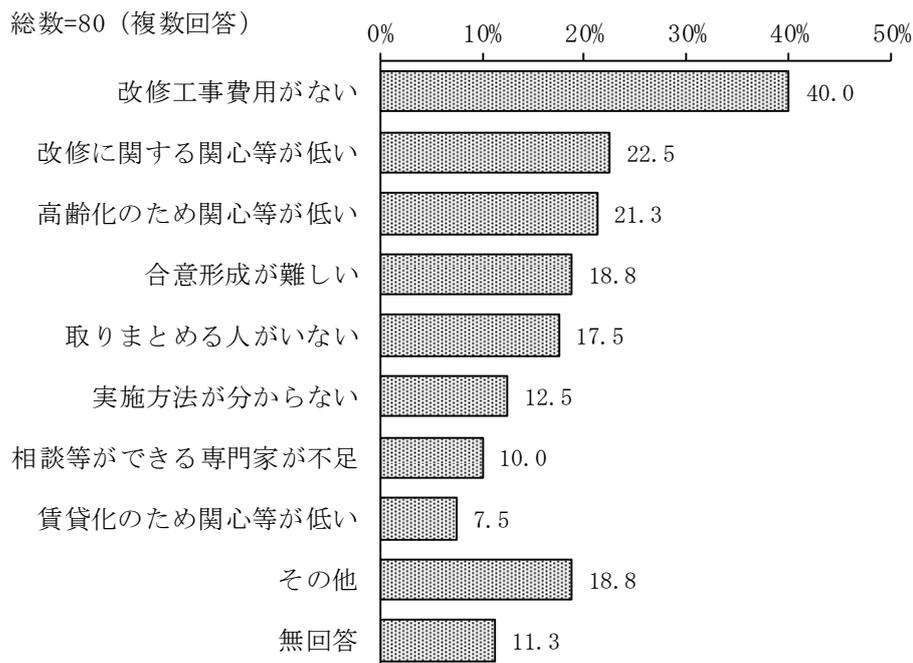


図 耐震診断や改修を検討していない理由

※耐震診断や改修について「検討していない」マンションを総数とする。



●マンション再生は、「改修工事で対応」が44.3%。費用負担が建替え検討上の問題点として多い。

- 建替えの検討状況については、「当面は改修工事に対応」が44.3%で最も多く、「検討の必要性なし」が42.1%、「今後検討予定」が5.1%となっている。また、「過去に検討したが現在は停滞」が1.5%のマンションで発生している。
- 建築竣工年別にみると、「1970年以前」では、「現在検討中」、「今後検討予定」の割合が高くなっている。
- 建替えを検討する上での問題点については、「建替えにかかる費用負担が困難な区分所有者がいる」が50.1%で最も多く、「高齢のため、建替えにかかる肉体的・精神的負担に耐えられない人がある」が38.3%、「仮住まいの確保が困難な区分所有者がいる」が33.4%、「建替えると現在と同規模の住居が得られない」が16.9%となっている。
- 建築竣工年別にみると、分譲後約40年が経過する「1971～1980年」では、「高齢のため、建替えにかかる肉体的・精神的負担に耐えられない人がある」が63.6%と多くなっている。

図 建替えの検討状況

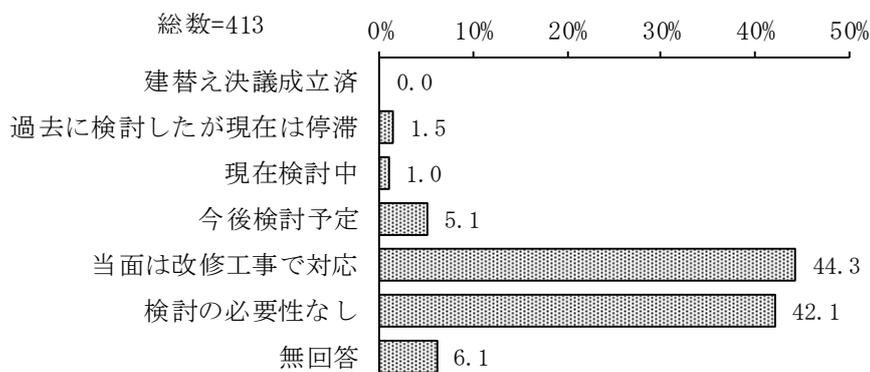


図 建築竣工年別建替え検討状況

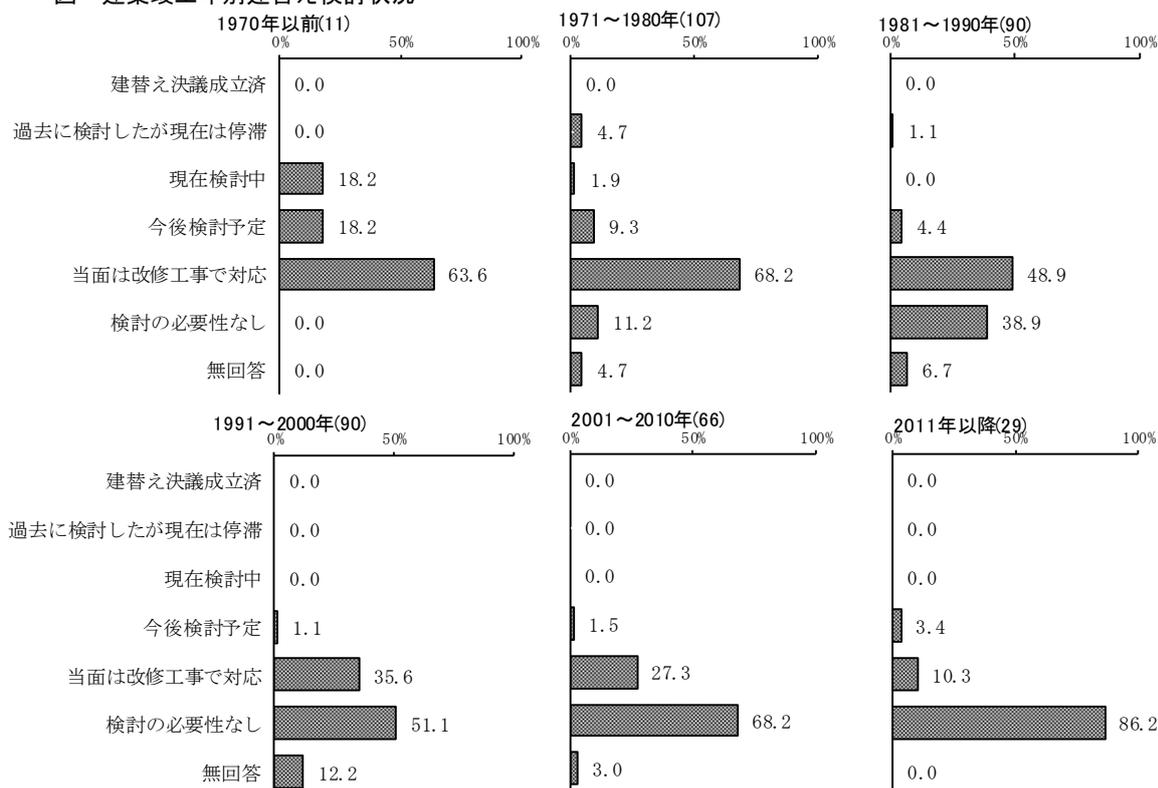


図 建替え検討の問題点

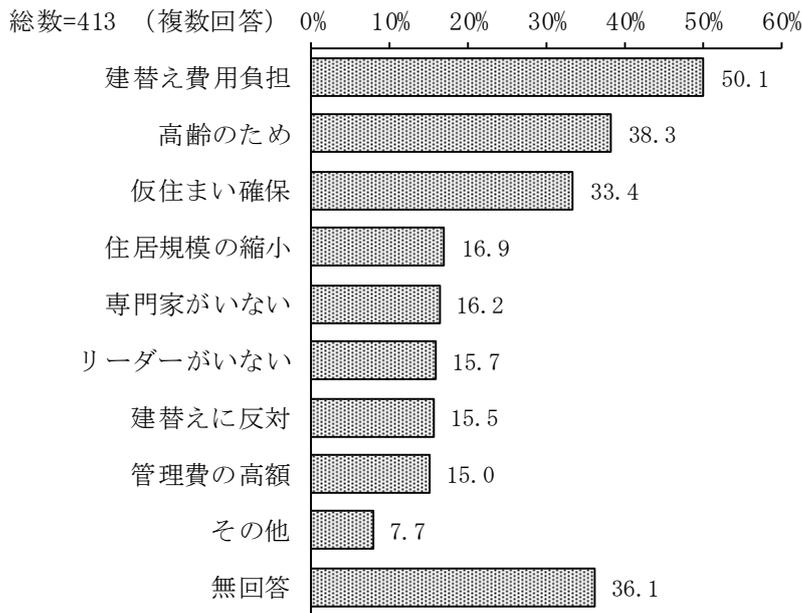
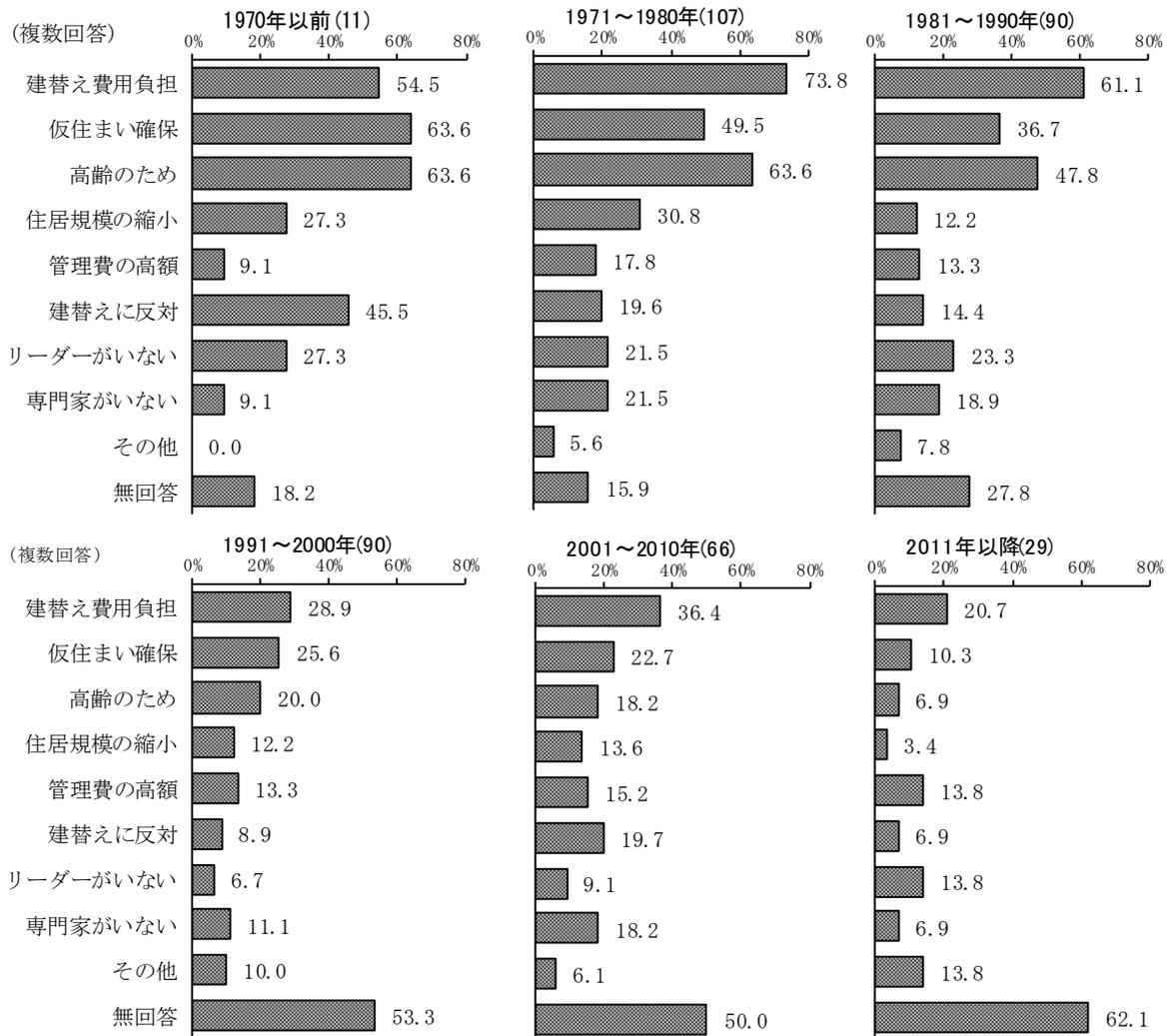


図 建築竣工年別建替え検討の問題点

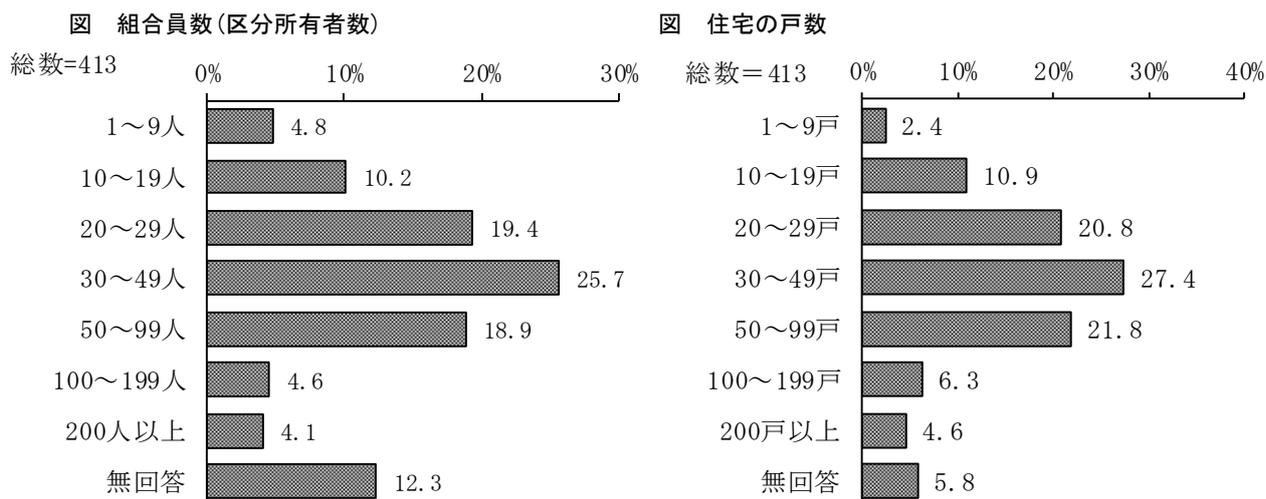


9. マンションの暮らしと管理組合

●組合員数は30～49人が25.7%、50人未満が6割を占めている。

○組合員数(区分所有者数)は、「30～49人」が25.7%で最も多く、「20～29人」が19.4%、「50～99人」が18.9%、「10～19人」が10.2%となっている。

○住宅の戸数についても、「30～49戸」が27.4%で最も多く、「50～99戸」が21.8%、「20～29戸」が20.8%、「10～19戸」が10.9%となっている。



●賃貸化率は、10%未満が29.8%。賃貸住戸がないマンションは11.9%。

○区分所有者が自ら居住している戸数割合は、「75～100%未満」が50.4%で最も多く、「50～75%未満」が17.2%、「100%(全戸)」が8.5%となっている。

○区分所有者が自ら居住していない戸数割合(賃貸化率)は、「10%未満」が29.8%で最も多く、「10～30%未満」が24.9%、「なし」が11.9%、「30～50%未満」が11.1%となっている。

○賃貸化率は、築年数の古いマンションで高くなっている。

○戸数規模別で見ると、区分所有者が自ら居住していない住戸が「なし」は、「10戸未満」で50.0%と全体と比べて多くなっているが、「50戸以上」規模でも10%未満が多くなっている。一方、10%以上が50%を超えるのは、「10～29戸」、「30～49戸」と比較的中規模なマンションとなっている。

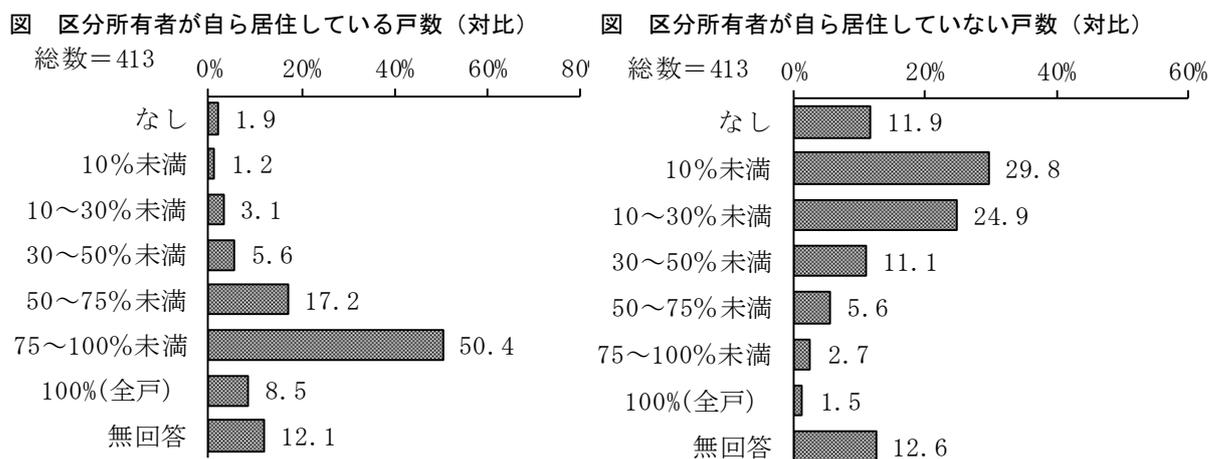


図 建築竣工年別区分所有者が自ら居住していない戸数（対比）

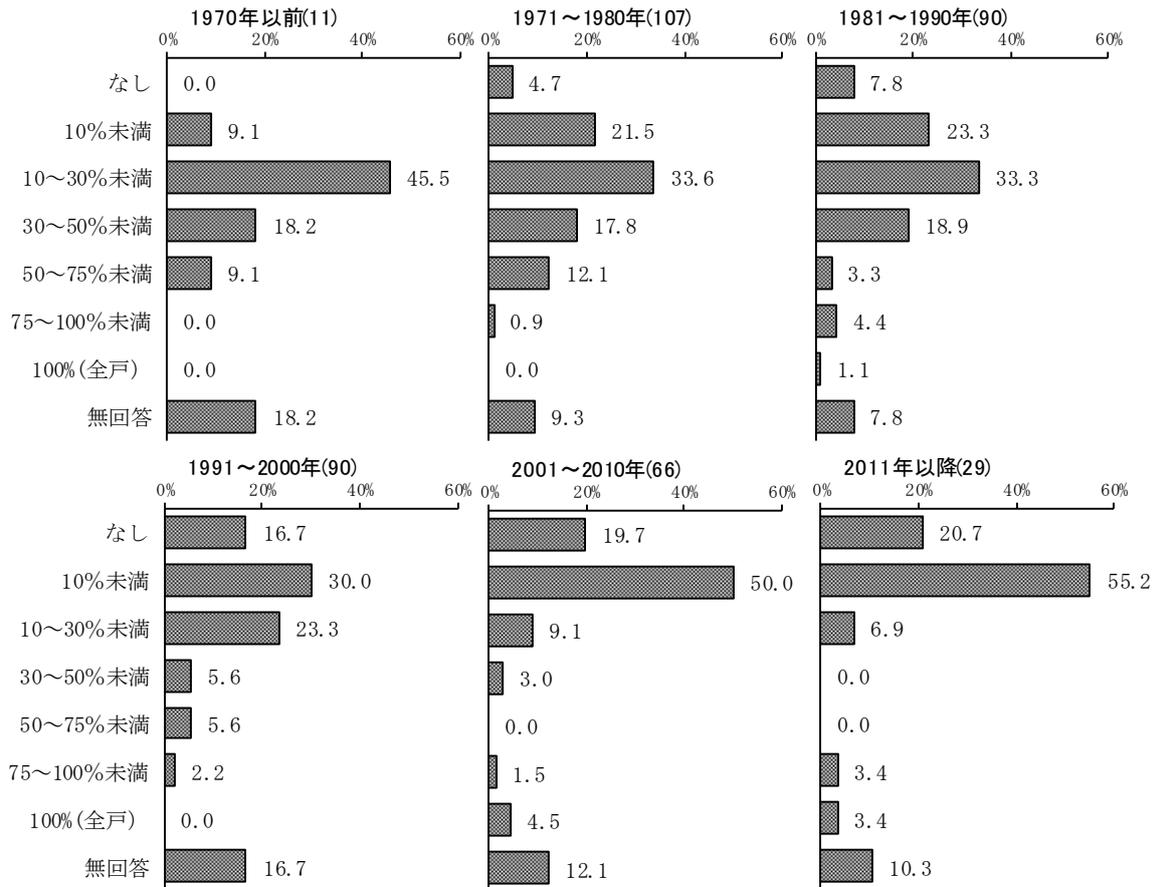
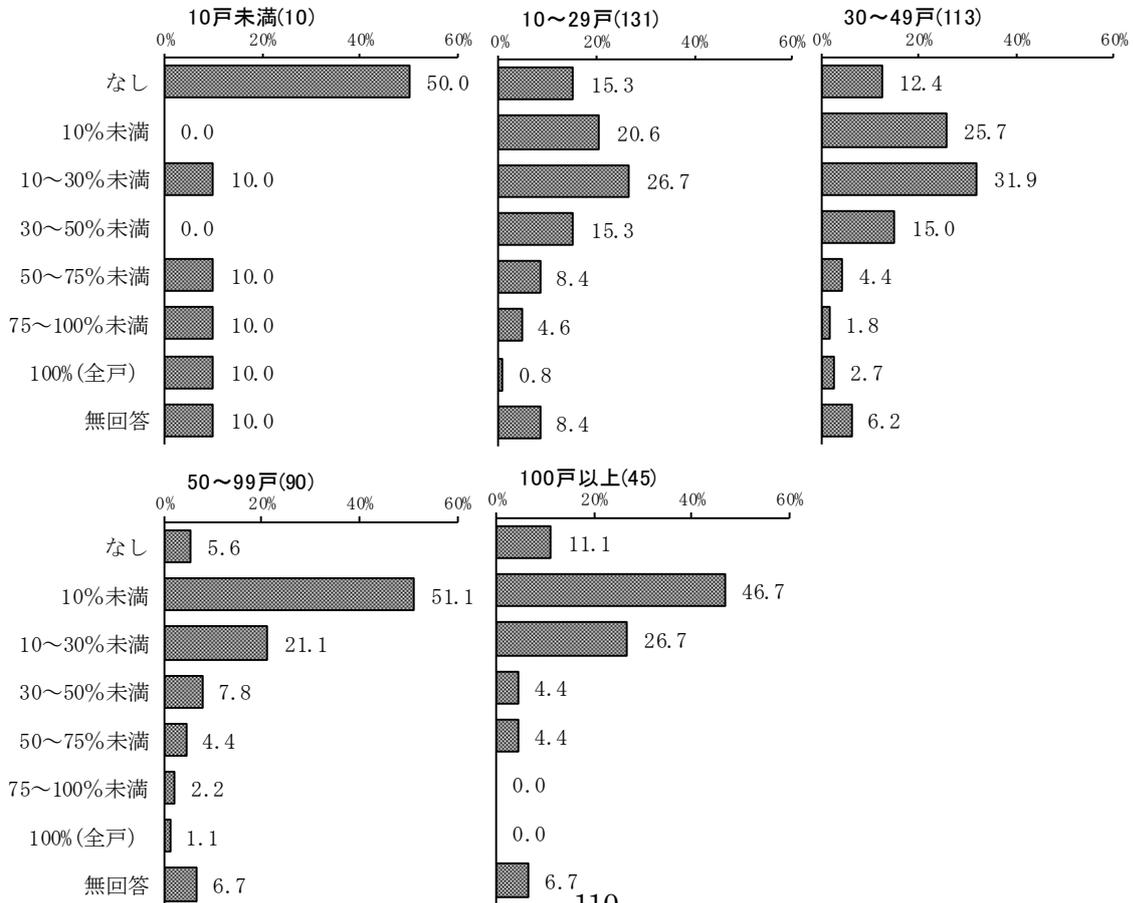


図 戸数規模別区分所有者が自ら居住していない戸数（対比）



●空き室なしが66.6%だが、一部10%以上の空き室があるマンションも存在している。

○空き室（3ヶ月以上空き室）の戸数割合は、「なし」が66.6%で最も多く、「5%未満」が14.8%、「5～10%未満」が5.3%、「10～20%未満」が2.4%となっている。

○空き室の戸数割合は、築年数の古いマンションで高くなっている。

図 空き室（3ヶ月以上空き室）の戸数（対比）

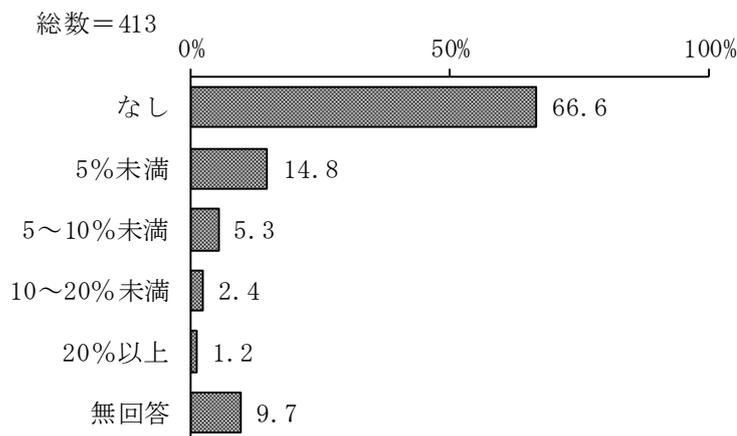
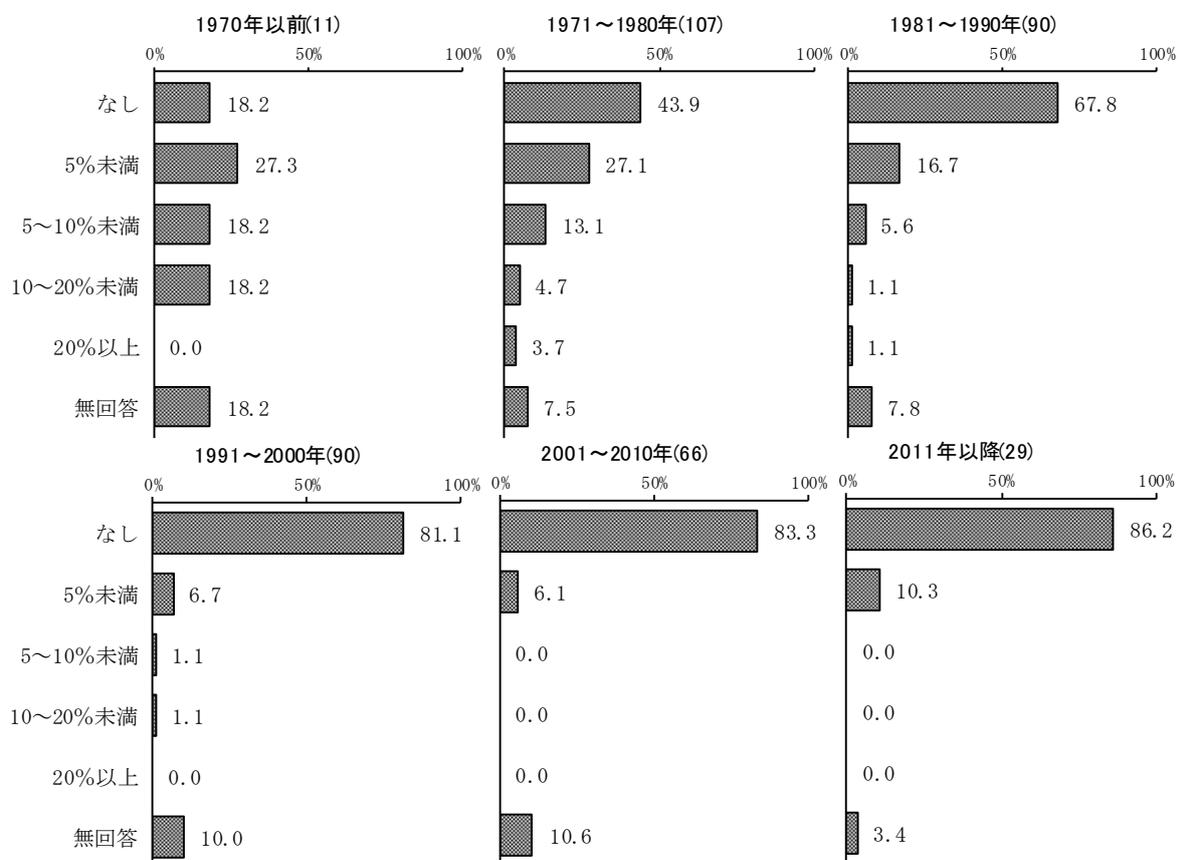


図 建築竣工年別空き室（3ヶ月以上空き室）の戸数（対比）



●住宅の他用途への転用は「なし」が73.8%。別用途は事務所か店舗。

○住居用途を別の用途で使用している戸数割合は、「なし」が73.8%で最も多く、「5%未満」が9.9%、「10～20%未満」が2.9%、「5～10%未満」が2.7%、「20%以上」が2.4%となっている。

○住居用途を別の用途で使用している戸数割合は築年数の古いマンションで高くなっている。

○住宅を別の用途で使用している戸数割合は、「事務所」が55.4%、「店舗」が48.6%、倉庫等の「その他」が12.2%となっている。

図 住居用途を別の用途で使用している戸数（対比）

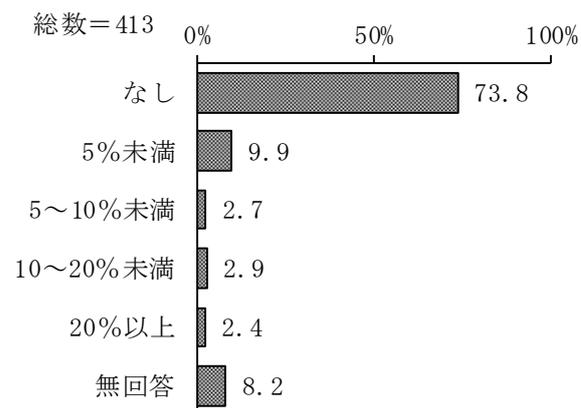


図 住居以外の建物用途

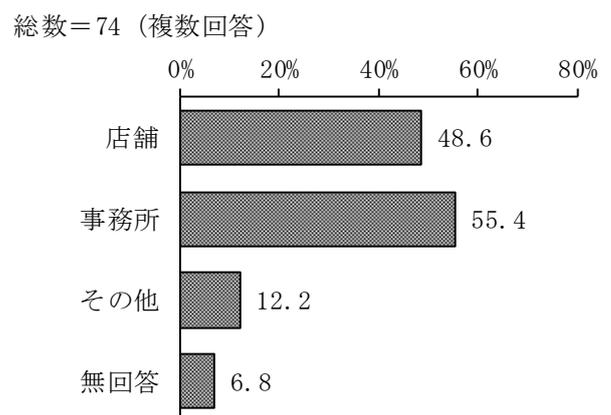
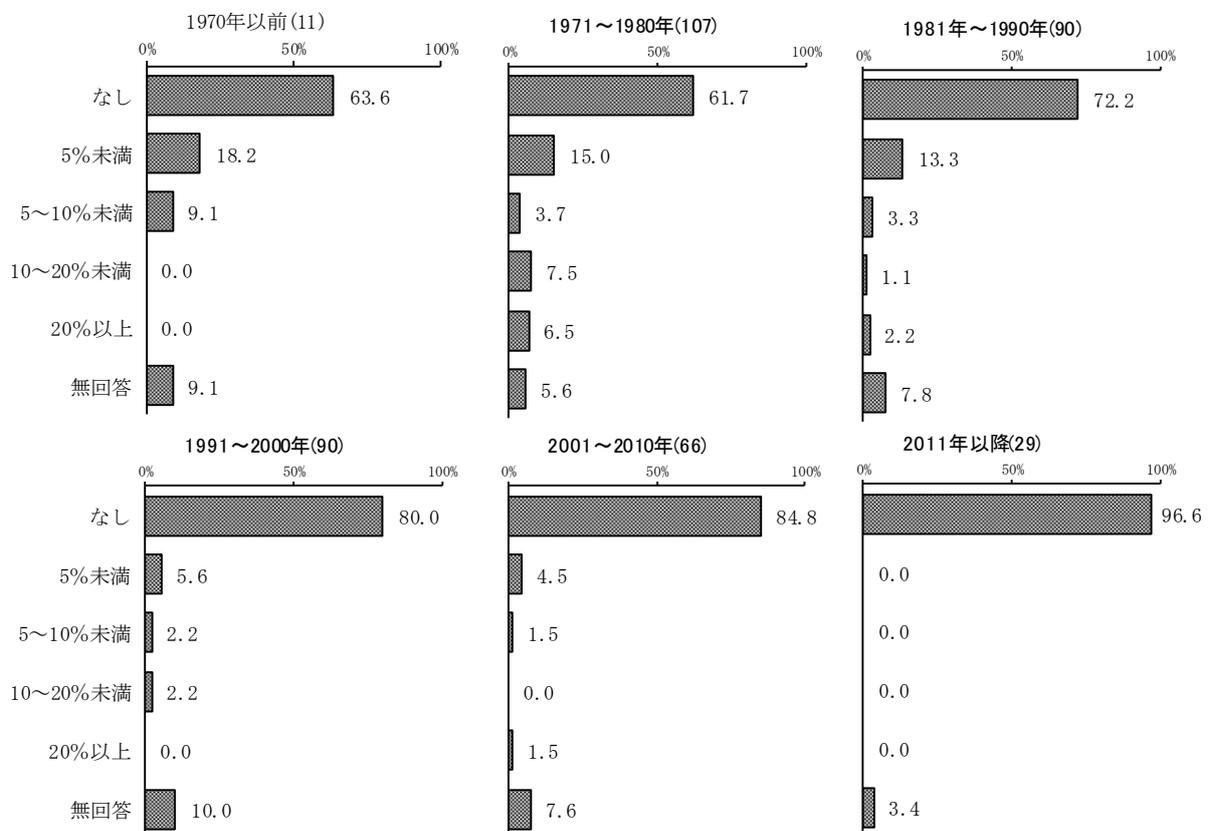


図 建築竣工年別住居用途を別の用途で使用している戸数（対比）

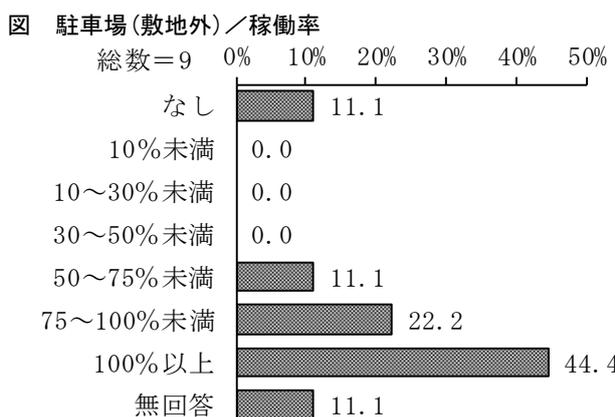
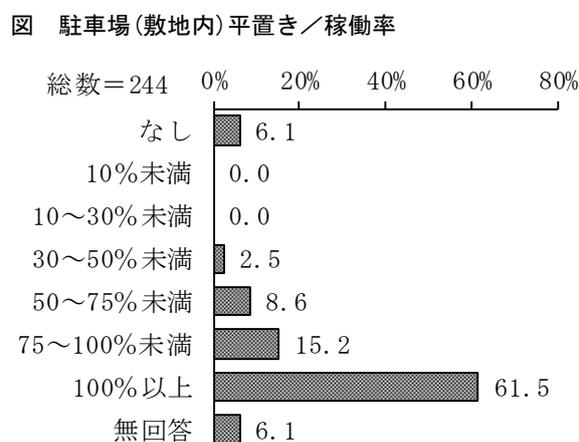
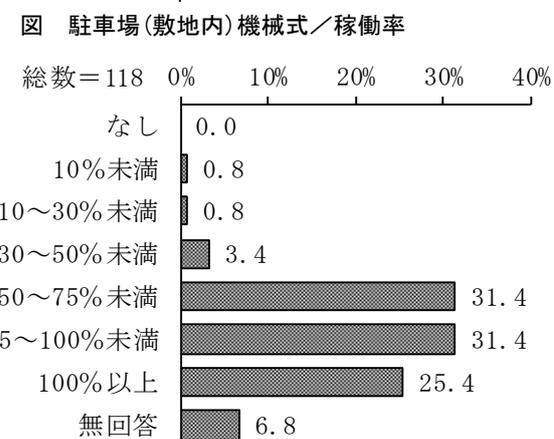
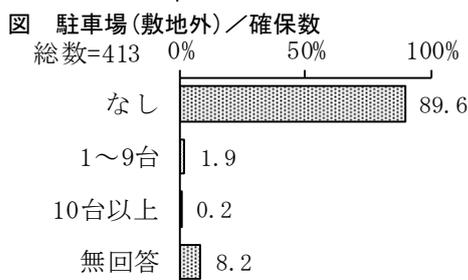
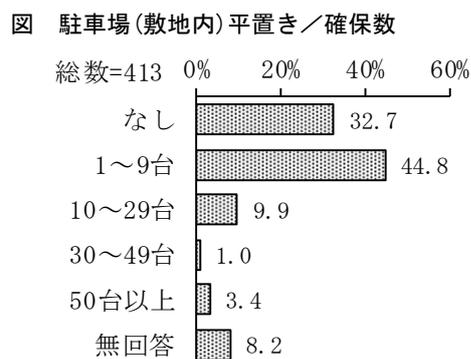
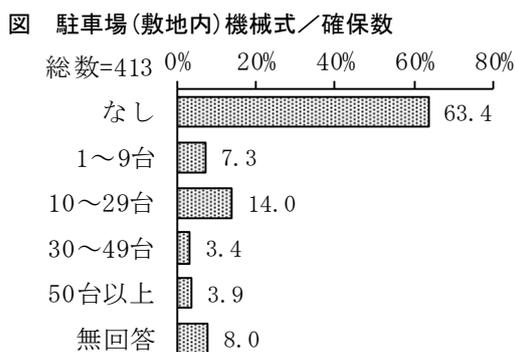


●駐車場は平置きが中心。機械式、外部も一部で設置されている。稼働率は機械式で低い。

○駐車場(敷地内)機械式については、「なし」が63.4%で最も多く、「10～29台」が14.0%、「1～9台」が7.3%、「50台以上」が3.9%となっている。稼働率100%は25.4%。

○駐車場(敷地内)平置きについては、「1～9台」が44.8%で最も多く、「なし」が32.7%、「10～29台」が9.9%、「50台以上」が3.4%となっている。稼働率100%は61.5%。

○駐車場(敷地外)については、「なし」が89.6%で最も多く、「1～9台」が1.9%、「10台以上」が0.2%となっている。稼働率100%は44.4%。



●駐輪場は、多くで確保。バイク置き場は約6割のマンションで確保。

○駐輪場の確保台数については、「50～99台」が21.3%で最も多く、「30～49台」が19.4%、「10～29台」が18.9%、「100～199台」が11.4%となっている。

○バイク置き場については、「なし」が30.8%で最も多く、「5～9台」が22.3%、「1～4台」が21.3%、「10～19台」が11.1%となっている。

○バイク置き場の稼働率は高いマンションと低いマンションがある。

図 駐輪場／確保数

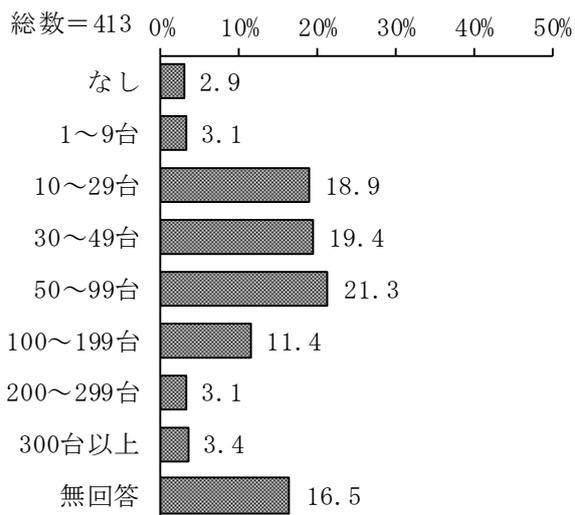


図 バイク置き場／確保数

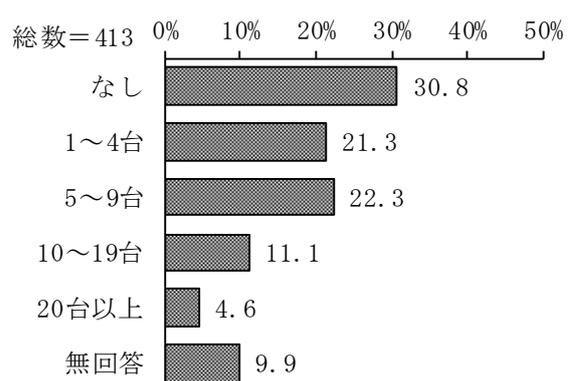


図 駐輪場／稼働率

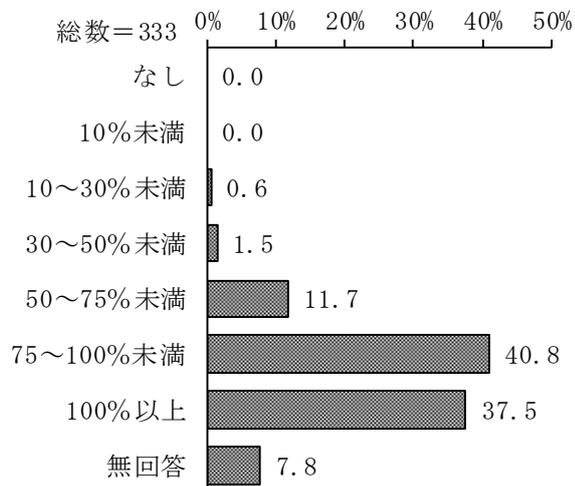
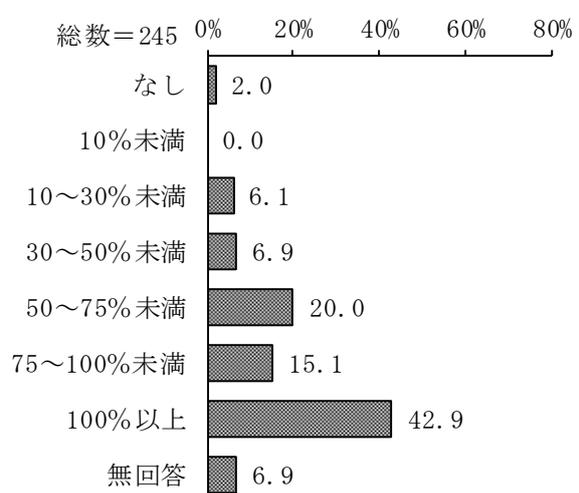


図 バイク置き場／稼働率



●居住者の多い年齢層と世帯構成は「40～60歳未満」が47.9%、「ファミリー」が57.1%。

- 居住者の最も多い年齢層については、「中年層(40～60歳未満)」が47.9%で最も多く、「高齢層(60歳以上)」が32.2%、「若年層(40歳未満)」が9.2%となっている。
- 建築竣工年別にみると、「1970年以前」では「高齢層(60歳以上)」が81.8%、「2011年以降」では「若年層(40歳未満)」が65.5%となっている。
- 世帯構成では、最も多い世帯構成は、「ファミリー」で57.1%となっている。次いで「夫婦のみ」が16.2%、「単身」が13.8%となっている。
- 建築竣工年別にみると、建築年が新しいマンションで「ファミリー」の割合が高くなっている。

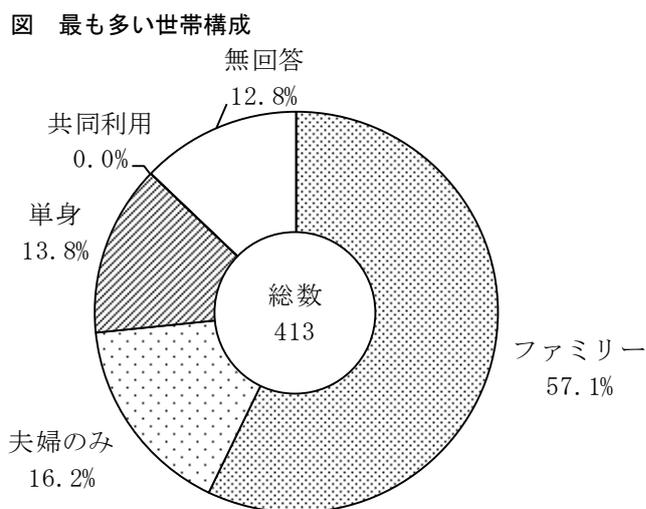
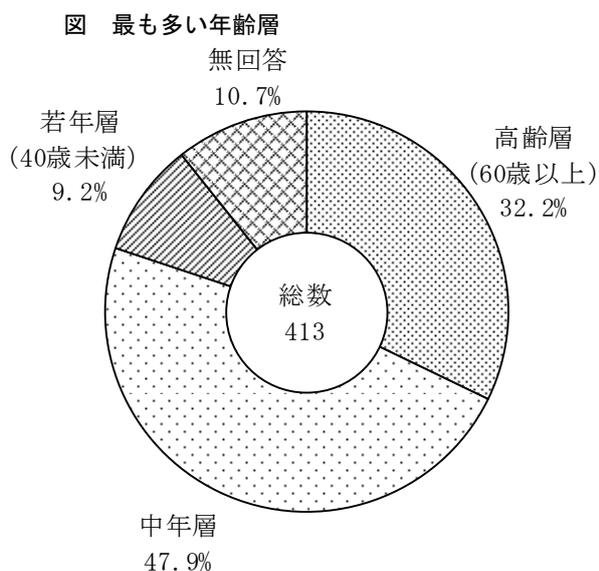


図 建築竣工年別最も多い年齢層

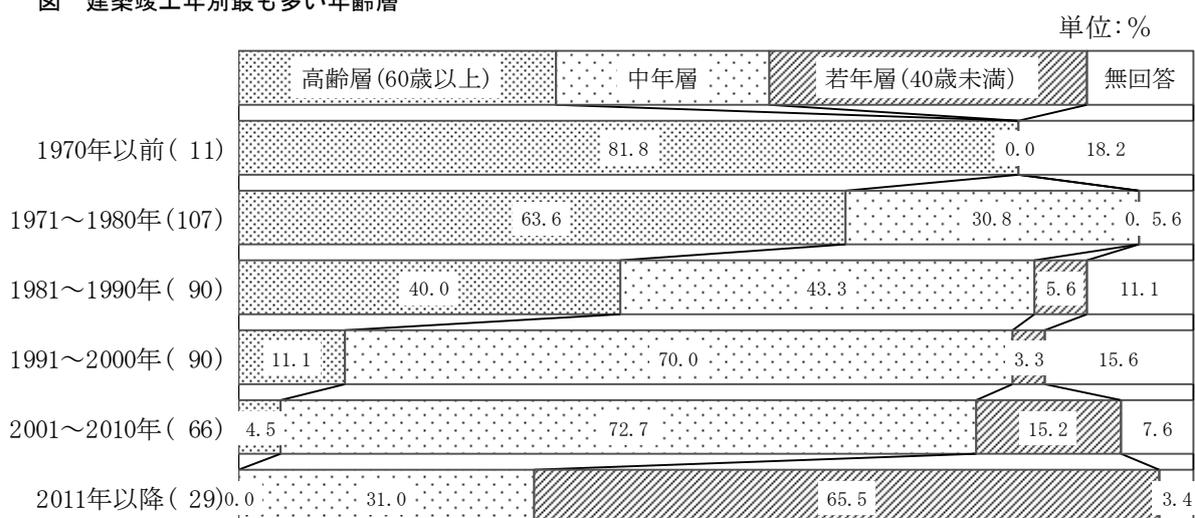
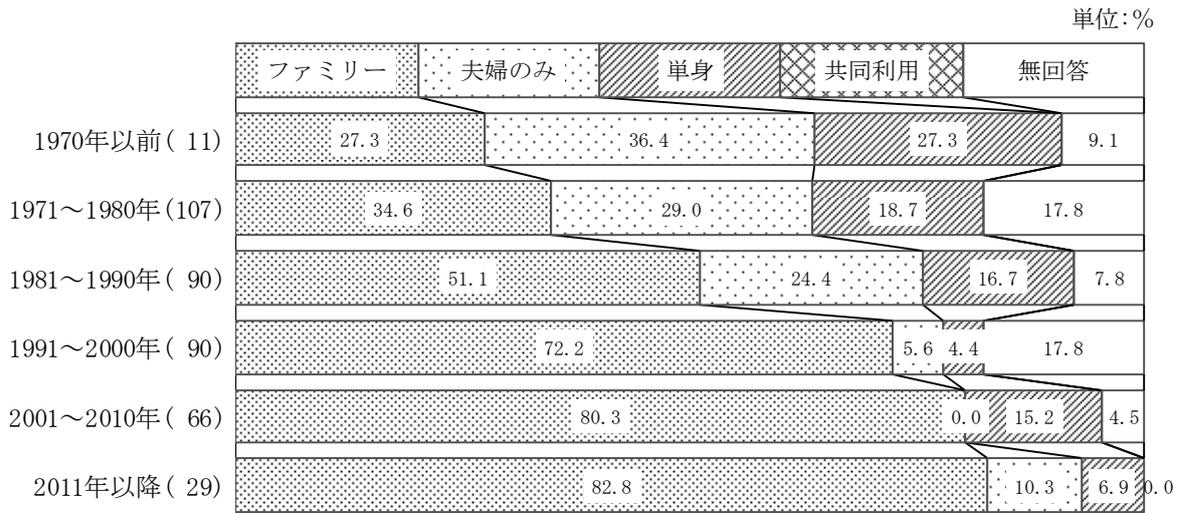


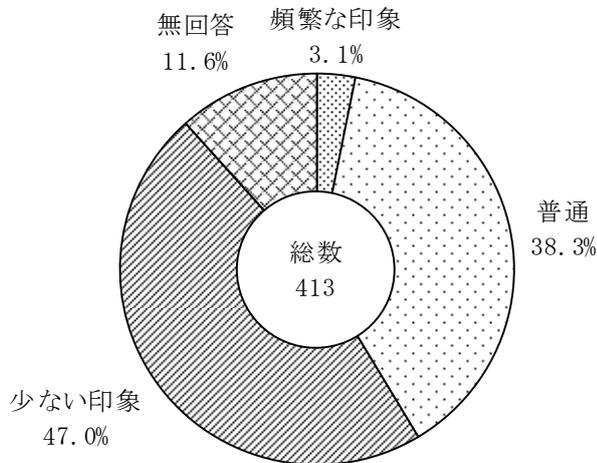
図 建築竣工年別最も多い世帯構成



●入退居の頻度は、「少ない印象」が47.0%。

○入退居の頻度については、「少ない印象」が47.0%で最も多く、「普通」が38.3%、「頻繁な印象」が3.1%となっている。

図 入退居の頻度



10. 管理組合の問題点

●「居住者の高齢化」が42.4%で、管理運営で困っていることのトップ。苦情は「騒音」42.1%。

- 「居住者の高齢化」が42.4%で最も多く、「役員等のなり手不足」が33.9%、「管理組合活動に無関心な居住者の増加」が29.3%、「居住ルールを守らない居住者の増加」が19.1%となっている。
- 建築竣工年別にみると、「居住者の高齢化」については、「1970年以前」が36.4%、「1971～1980年」が70.1%と全体と比べて多くなっている。「2011年以降」では、管理組合の運営で困っていることは「とくにない」が31.0%で最も多くなっているが、「駐車場収入の減少」が27.6%と全体と比べて多くなっている。
- 管理組合に持ち込まれる苦情については、「騒音」が42.1%で最も多く、「ごみ問題」が33.2%、「ペット問題」が19.1%、「駐車（輪）場」が18.2%となっている。

図 マンション管理運営で困っていること

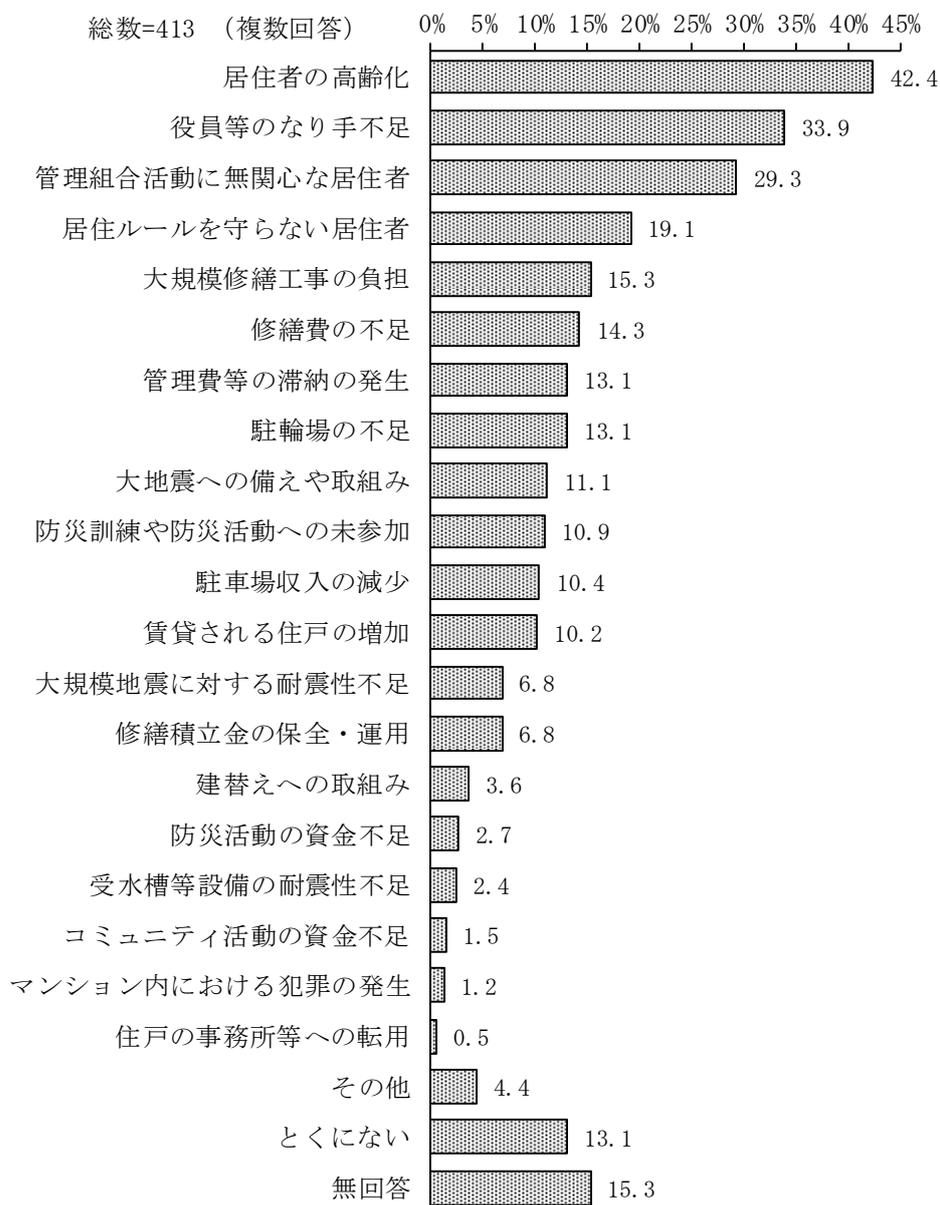


図 竣工年別マンション管理運営で困っていること

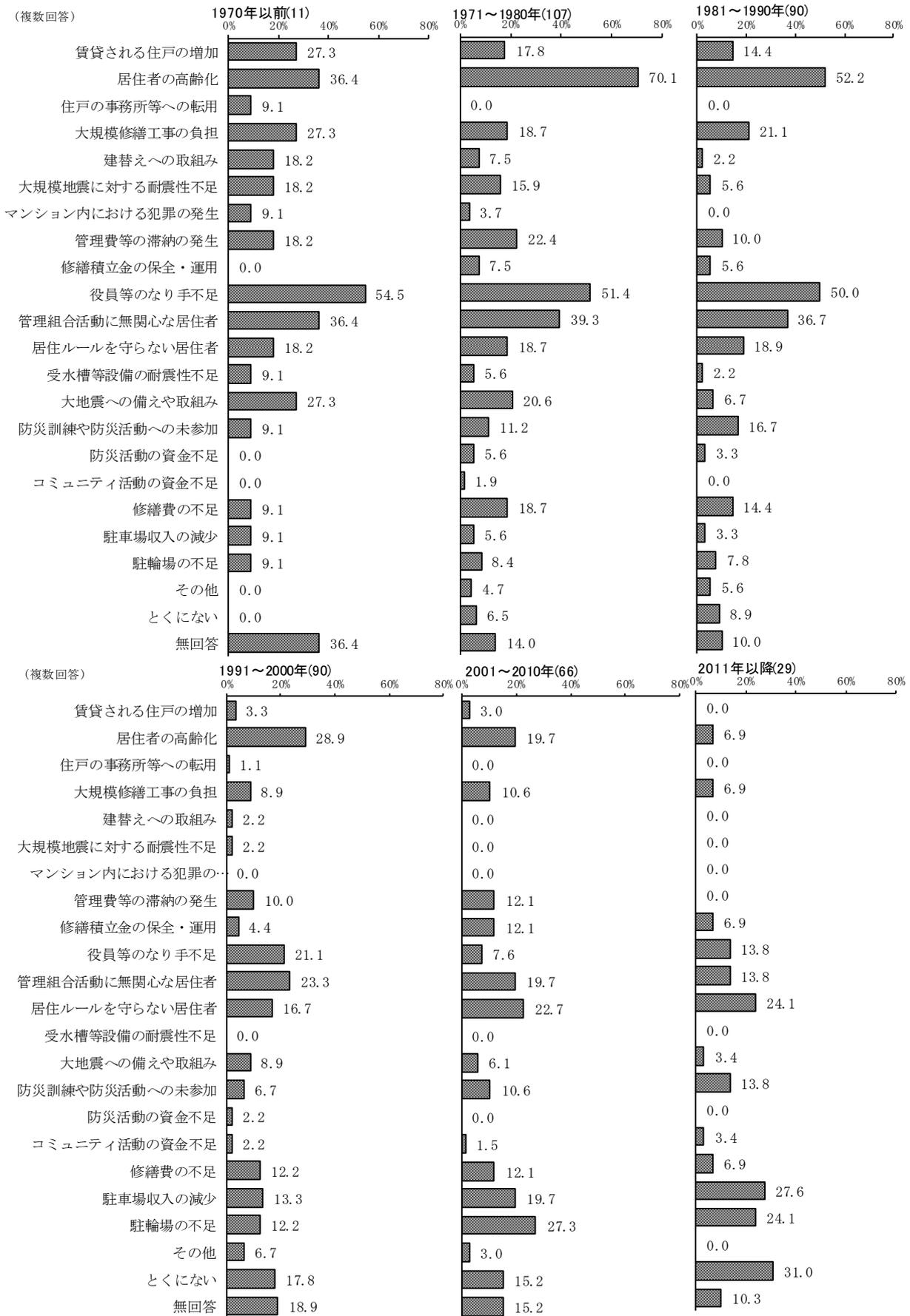
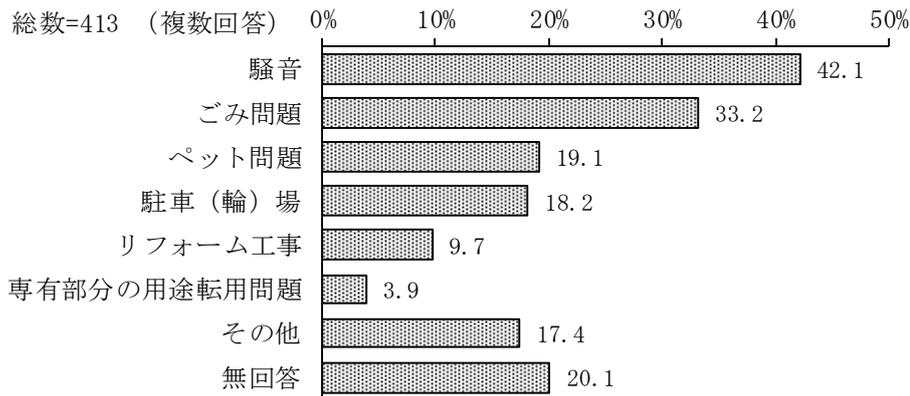


図 管理組合に持ち込まれる苦情



●板橋区のマンション施策では、「マンション管理セミナー」の周知が進んでいる。

- 板橋区のマンション施策で、周知されているものは、「マンション管理セミナー」が 56.2%、「マンション管理相談会」が 55.0%。耐震関連の事業の周知度は3～4割程度となっている。
- 事業の利用については、「マンション管理セミナー」が 17.7%で最も多い。「耐震化アドバイザーの派遣制度」は、「1970年以前」で 28.6%、「1971～1980年」で 17.6%が利用している。
- 補助以外の5つの事業の利用度は、築年数が古いほど、戸数規模が大きいほど「利用した」が多くなっている。

図 マンションの維持・管理向上事業の周知度
総数=413

単位: %

	知っている	知らない	無回答
①マンション管理相談会	55.0	29.1	16.0
②マンション管理セミナー	56.2	27.8	16.0
③マンション居住者交流会	31.5	50.6	17.9
④マンション管理の基礎勉強会	35.1	47.0	17.9
⑤耐震化アドバイザーの派遣制度	33.9	47.9	18.2
⑥耐震診断・補強計画作成への補助	37.8	44.8	17.4
⑦耐震改修工事への補助	38.3	43.6	18.2

図 マンションの維持・管理向上事業の利用度

単位: %

	利用した	利用していない	無回答
①マンション管理相談会 (227)	11.0	75.3	13.7
②マンション管理セミナー (232)	17.7	69.4	12.9
③マンション居住者交流会 (130)	6.9	76.9	16.2
④マンション管理の基礎勉強会 (145)	14.5	70.3	15.2
⑤耐震化アドバイザーの派遣制度 (140)	8.6	77.9	13.6
⑥耐震診断・補強計画作成への補助 (156)	12.8	75.0	12.2
⑦耐震改修工事への補助 (158)	4.4	81.0	14.6

図 建築竣工年別マンション管理セミナーの利用度

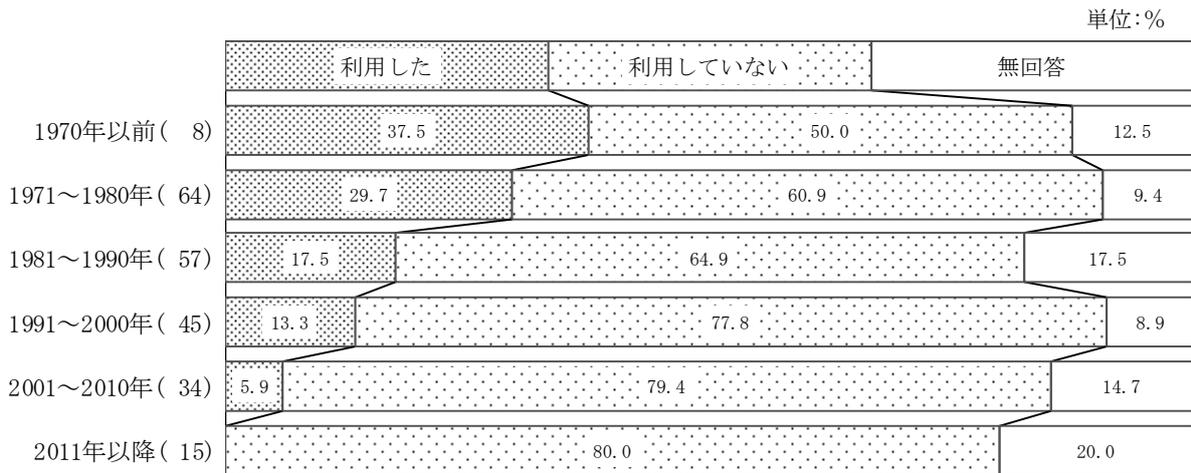


図 戸数別マンション管理セミナーの利用度

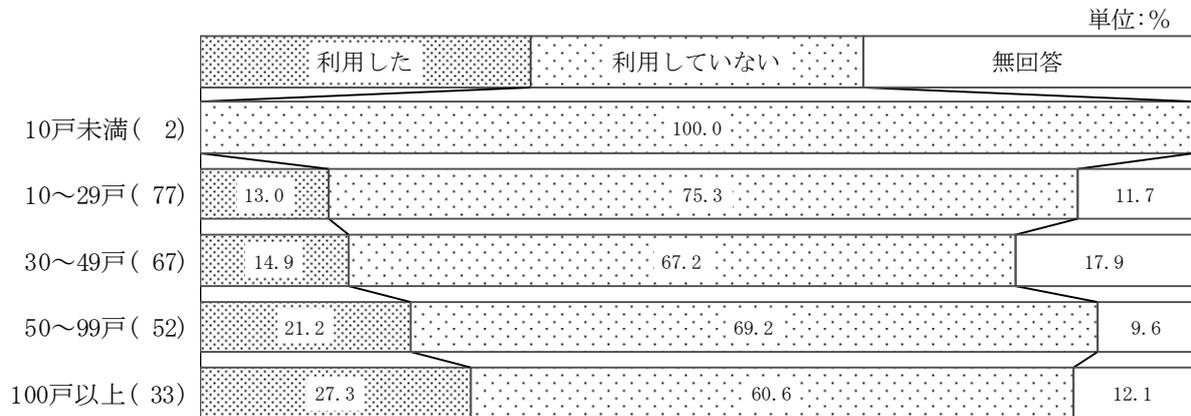
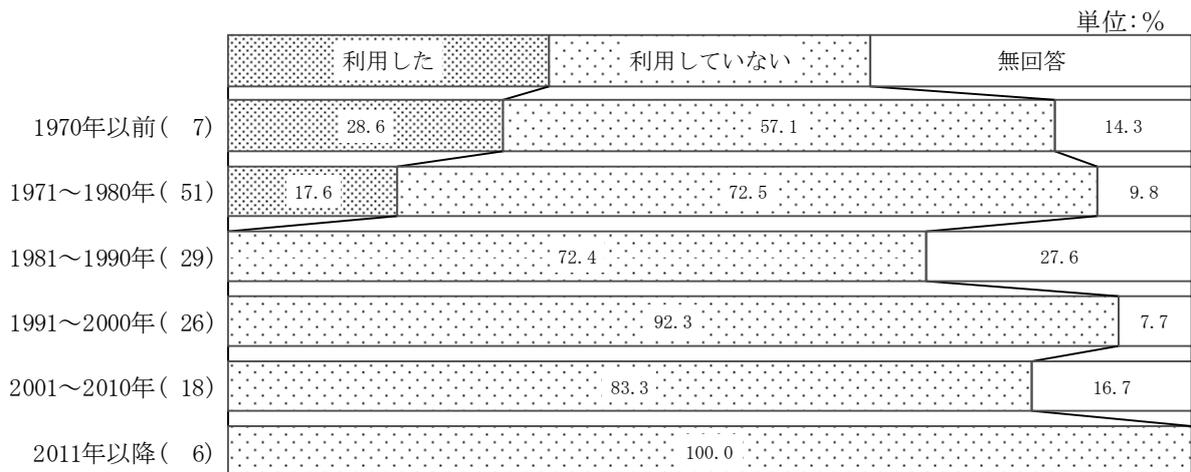


図 建築竣工年別耐震化アドバイザーの派遣制度の利用度



●回答者の役職は、管理組合の理事長が40.9%が多い。

○回答者は、「管理組合の理事長」が40.9%で最も多く、「管理会社の社員」が32.7%、「その他」が9.2%、「管理員」が7.0%となっている。

○建築竣工年別にみると、「管理組合の理事長」については、「1970年以前」、「1971～1980年」、「1981～1990年」で約半数と多くなっている。「管理会社の社員」については、「1991～2000年」、「2001～2010年」、「2011年以降」で多くなっている。

図 回答者の役職

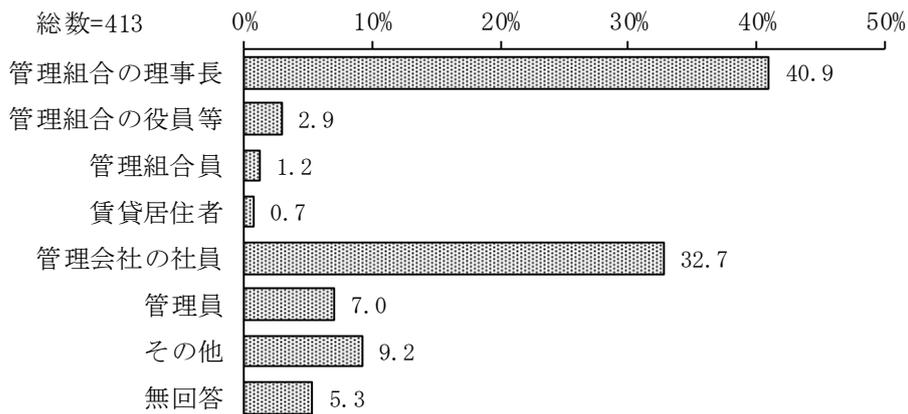
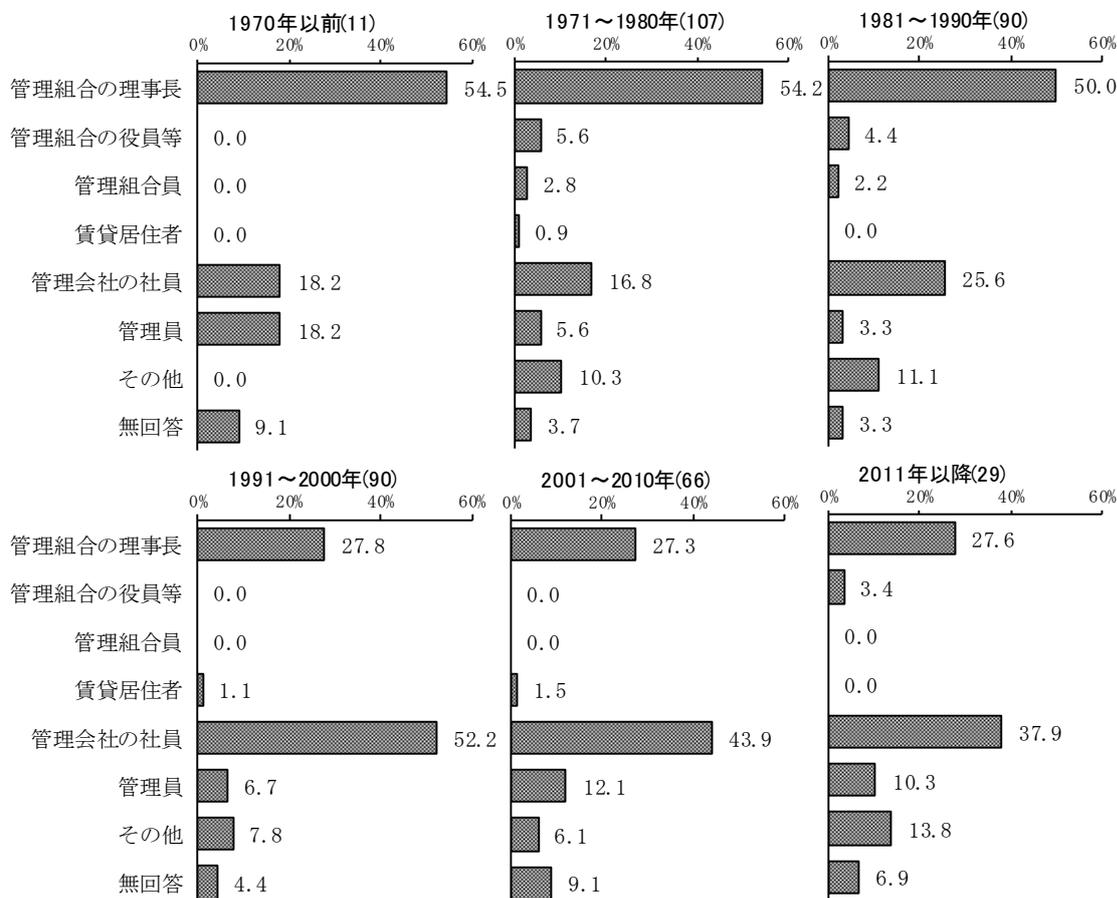


図 建築竣工年別回答者の役職



11. マンション支援策についての板橋区への要望

【講習会・相談会について】

- マンション管理士が区の相談会で講師をしているが、個人によって法令（国交省）の解釈が違っている。国交省マンション管理の課長と直接統一見解を受けてほしい。
- 中級者用の講習会の実施を増やしてほしい。
- 弁護士等の相談を容易にできるようにしてほしい。（無料相談を可能に）
- 相談会でのQ&A、セミナー、勉強会の内容について、インターネット等を介して共有してほしい。（時間がとれず、参加できない）
- マンション管理に関する団体の相談・支援を受け易くするための交流会、講座の充実をお願いしたい。

【改修・維持管理について】

- 補助金の支援策をもっと増やしてほしい。
- 大規模工事時に屋上防水を行う時に遮熱塗料を使用した場合、他の区のように補助金を出してほしい。
- LED 代補助。大規模修繕工事のイロハ。
- 高経年マンションの再生工事への助成制度の拡充（バリアフリー、LED 化、水道直結方式、防犯カメラ設置等）。
- 修繕工事を想定した修繕計画、調査に要する費用の助成制度の制定。
- 大規模改修の見積内容について異常値がないか確認してほしい。
- 下水（マンホール）清掃したことがあるが、わりに高額だった。今後実施する見込みがつかない。
- 港区や中央区並の助成金（港区ではエレベーター改修に条件を満たせば 100%助成）。
- 建物の耐震化は、建物本体の工事の場合、多額の費用がかかる。そこで、建物本体以外でも、耐震化すべき対象物を知った上で取り組みたい。例えば貯水槽等。
- 耐震工事費補助（緊急輸送道路のため）。
- 不安な場所があるので耐震診断を実施したいが、高額なためできない。費用助成を望む。
- 耐震工事等の費用補助を大きくしてもらえると助かる。
- 耐震改修工事への補助が少ないので、改修できない。

【防災について】

- 震災などでライフラインの停止があった場合、非常水、非常電源の確保や非常用トイレなどの備えに有効な方法等の情報があれば提供してほしい。
- 防災資機材購入補助金の制度を当マンションは 30 戸に満たないため受けることが出来ない。戸数制限を付けないで補助を拡大してほしい。
- 戸数 17 戸のため、支援がないので戸数に応じた補助を望む。
- 防火用品購入支援（以前あった補助をまた実施願いたい）。
- 大規模災害に備えて、マンション自立態勢を作るため、協力願いたい。
- 災害時、板橋区が支援する事項について詳しく説明してほしい。

- 防災備蓄を少ししており、5年毎に入れ換えている。何かもう少し良い方法が知りたい。

【建替えについて】

- マンション建替えのため補助及び情報。
- マンション耐震工事の補助金及び建替えの補助金を増額してほしい。容積率の緩和も併せて検討してほしい。
- 高島平9丁目は準工業地域のため、容積率に制限があり、将来マンション建替えに支障となる。現在東京都が老朽マンション建替えについて容積率の緩和等の施策を検討しているが、区としても準工業地域であっても、適用されるよう、東京都に働きかけてほしい。
- 老朽化した時の建替え促進のため、容積率を緩和してほしい。
- 建替えとなった場合の仮住まい確保困難者や費用負担困難者に対する手厚い支援と早急で柔軟な対応。
- 国や都の施策に合わせて、高経年、とりわけ築50年を超える総戸数が100を超える大規模住宅については近隣同士で協力して建替えられるよう支援されたい(最初のマンション用地を区の空き地として順に移り住むイメージ。同じ敷地に住み替えることを諦めてもらう)。

【支援策の周知】

- マンションに対する情報が居住者にきちんと伝わっていないと思う。もっとPRをお願いする(分かりやすく、誰でも目にとまるよう)。
- 今後どのような支援を検討されているのか明示してほしい。
- マンション管理や修繕に無関心な方が多く、少数の区分所有者に過大な負担がかかっている。広く一般にマンション管理、修繕の重要性を普及啓発してほしい。

【国際化】

- 多言語の注意文。
- ゴミ捨てマナー注意文の英語、中国語、韓国語版のデータ作成をしてほしい。
- ゴミ出しルール等の外国語表記の貸し出し。
- 中国語による専有部分、共用部の説明、ゴミ捨て場のマナー解説の文書を作成してもらいたい。
- 規約の中国版があると助かる。
- 中国語、韓国語を話せるまたは通訳できる人間の派遣。

【コミュニティ・区分所有者対策】

- ゴミ屋敷と言われる居住区があり、室外が汚れている訳ではないが窓ガラスが割れ交換をお願いしても返答がない。ガラスの破片の落下の危険性がある状態。現在の法律では対応できず苦慮している。なんらかの方法ができるように条例を作れないか。
- 10年以上居住していない部屋の問題。成年後見人がいるが、一度も部屋の様子を見に来ない。連絡しても応答しない。弁護士なのに全く仕事をしない。こういった事情の相談にのってもらいたい。

- 居住者がひとりみで高齢になってきているのが不安。何かあった時どうすればよいか。
- 今後、地域自治会とのコミュニティを図りたい。毎年、夏休み期間内における地域児童（自治会）とのイベント（ラジオ体操等）には参加している。
- 最近改定個人情報の保護法対応で、事業者である管理会社が、これの厳格な対応・適用を始めてから、組合員の個人情報が非常に把握しにくくなった。組合運営に非常に問題である。
- 居住者名簿を作成したいが、区役所等の指導があるというような名分があれば実施可能。

【その他】

- 自主管理歩道の犬の排泄物やタバコを含むゴミのポイ捨て等の刑罰を制定し、かつ実効ある運用をしてほしい。
- マンション前（駅前）に放置自転車が多い。自主管理道路の補助金。
- 前面道路の歩道が当マンションのセットバック部分となっており、樹木8本の管理責任が当マンションにある。歩道として不特定多数の板橋区民の用に供しているのだから、樹木植栽費用の区負担を希望する。
- 賃貸部分の空室の補充相談等。
- 当マンションは駅に近いので居住者の車を保有する割合が極端に低い。駐車設置義務条例の撤廃を求める。または緩和。
- 耐震設計を依頼しているが、2年以上経っても審査結果が出ない。大規模修繕の時期を過ぎているので、早めの審査をお願いします。
- 団地の地区計画手続きを早く進めてほしい。

【アンケートについて】

- このアンケートに正確に書くのは大変な労力が必要になる。はっきりわからないものには△をつけることにしてほしい。
- アンケート内容が細かすぎる。