

# 大津市マンション管理実態調査報告書

令和4年2月

## 目次

第1章 本調査の目的・概要 .....	1
1. 本調査の背景及び目的 .....	1
2. 調査内容と実施方法 .....	1
第2章 市内分譲マンションの状況 .....	4
第3章 アンケート調査による管理実態把握 .....	9
1. 調査概要 .....	9
2. 調査項目 .....	11
3. 調査結果 .....	24
第4章 外部調査 .....	58
1. 調査対象 .....	58
2. 調査方法 .....	58
3. 調査項目 .....	58
4. 調査結果 .....	59
第5章 ヒアリング調査 .....	61
1. 調査方法 .....	61
2. ヒアリング調査結果 .....	62
第6章 アンケート調査結果のクロス分析 .....	70
1. 市内マンションの現状 .....	70
2. 管理組合の運営に関する状況 .....	81
3. 管理規約等の作成・改正状況 .....	89
4. 管理組合の経理についての状況 .....	91
5. 長期修繕計画・大規模修繕工事に関する状況 .....	101
第7章 課題の整理 .....	105
1. 第6章アンケート調査結果のクロス分析まとめ .....	105
2. 課題の整理 .....	107
用語解説 .....	108

# 第1章 本調査の目的・概要

## 1. 本調査の背景及び目的

---

### (1)本調査の背景

令和2年末現在、全国のマンションストック総数は約 675 万戸存在し、築 30 年のストックは約 232 万戸あり、10 年後には 1.7 倍の約 405 万戸になることから、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増すると見込まれている。

こうした中、2020 年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)が改正され、管理組合がマンション管理の主体として自ら適正な管理に努めるとともに、国による基本方針の策定や、地方公共団体によるマンション管理適正化が進められることとなった。

### (2)本調査の目的

本市では分譲マンションのストック数は 21,804 戸(2021 年 3 月 31 日現在)あり、市民の居住形態として重要な位置を占めている。しかし、本市では国よりもやや遅く 1970 年代からマンション建設が開始され、1980 年代後半から増加したため、現時点で築年数の経過した住戸数はまだ少ないものの、10 年後には 1980 年代の増加時期に建築されたマンションが築 40～50 年を迎え、さまざまな問題が顕在化することが想定される。

そこで本調査は、市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握し、計画的なマンション管理適正化のための施策を検討するための基礎資料を得ることを目的として行った。

## 2. 調査内容と実施方法

---

本業務は、アンケート調査、外部調査、ヒアリング調査で構成される。

本業務の調査方法を調査項目別に以下に示す。

### (1)アンケート調査

2021 年 8 月～9 月の期間に、市内に存在する 249 の管理組合等あてに調査票を郵送配布、郵送回収による調査を実施し、170 件の回答を得た(回収率 68.3%)。

アンケート調査の詳細は、第 3 章に示す。

表 1-1 アンケート調査の概要

実施時期	2021年8月～9月
調査対象	市内に存在する249の管理組合等
手法	郵送配布・郵送回収 ※調査票が届かなかった管理組合等及び管理組合がないことが判明しているマンションには、直接ポスティングを行った
回収数	170件(回収率68.3%)

## (2)外部調査

2021年8月～2022年1月の期間に、市内に立地する築20年以上の154の分譲マンションについて、現地に赴き建物4面の外観を撮影し記録した。ただし、隣接する建築物や地形の関係で撮影できない場合は、その旨記載した。また、遠景から確認できる不具合箇所がある場合には状況の記録を行った。

外部調査の詳細は、第4章に示す。

表 1-2 外部調査の概要

実施時期	2021年8月～2022年1月
調査対象	市内に立地する築20年以上の154のマンション
手法	建物4面の外観を撮影し記録。 遠景(マンションの敷地外)から確認できる不具合箇所がある場合には状況の記録を行った。 [目視確認項目] ・マンションの敷地外から確認できる外壁の水漏れ跡、激しい汚れ、塗装の剥がれ、タイルの浮き、ひび割れ ・鉄部のさび、腐食

## (3)ヒアリング調査

2021年12月～2022年1月の期間に、項目(1)アンケート調査の回答があったマンションのうち、建築年数や総住戸数毎に区分けをした後、調査票の自由記述欄に管理上の工夫点などが記されていた管理組合を中心に29件を選定して、アンケート回答に記載された連絡先に電話をかけ、了承を得られた方から聞き取りを実施。

調査方法の詳細、調査結果は、第5章に示す。

表 1-3 ヒアリング調査(アンケート調査の回答があった管理組合対象)の概要

実施時期	2021年12月～2022年1月
調査対象	建築年数や総住戸数毎に区分けをした後、アンケート調査において、管理上の工夫が記されている管理組合を中心に29件
手法	アンケート回答に記載された連絡先に電話をかけ、了承を得られた方から聞き取りを実施。

また、アンケート調査の回答がなかった管理組合のうち、特に建設時期が昭和58年以前で管理人事務所の連絡先が判明しているものについては、電話連絡を行い、管理人経由で管理組合あてに督促を実施した。

督促後、回答がなかったマンションについては、現地に赴き、管理人に理事長あてに回答いただけるように伝言を依頼するとともに、調査票を再度配布した。

管理人不在のマンションは、管理組合ポストに調査票をポストイングし、回答を依頼した。管理組合ポストのないマンションは、管理人室ポストにポストイングした。

表 1-4 ヒアリング調査(アンケート調査の回答がなかった管理組合対象)の概要

実施時期	2021年11月～2022年1月
調査対象	アンケート調査の回答がなかった管理組合の内、特に建設時期が昭和58年以前で管理人事務所の連絡先が判明しているもの36件
手法	管理人経由で管理組合あてに督促を実施。 督促後、回答がなかったマンションについては、現地に赴き、管理人に理事長あてに回答いただけるように伝言を依頼するとともに、調査票を再度配布。

## 第2章 市内分譲マンションの状況

### (1) 住戸ストック数の推移

本市では分譲マンションのストック数は 21,804 戸(2021 年 3 月 31 日現在)あり、市民の居住形態として重要な位置を占めている。

建築年ごとのマンションのストック数の推移(図 2-1)を見ると、国では、1970 年代前半からマンションの建設が活発となり、2020 年 12 月末現在で、築 30 年以上のストックが全体の 34.4%を占めている。

一方、大津市では国よりもやや遅く 1970 年代からマンション建設が開始され、1980 年代後半から本格的な増加傾向を呈している。2021 年 3 月末現在で、築 30 年以上のストック数は 4,541 戸、全体の 20.8%を占めており、築年数の経過した住戸はまだ少ないものの、10 年後には 2.5 倍の 11,562 戸と急増するため、さまざまな問題が顕在化することが想定される。

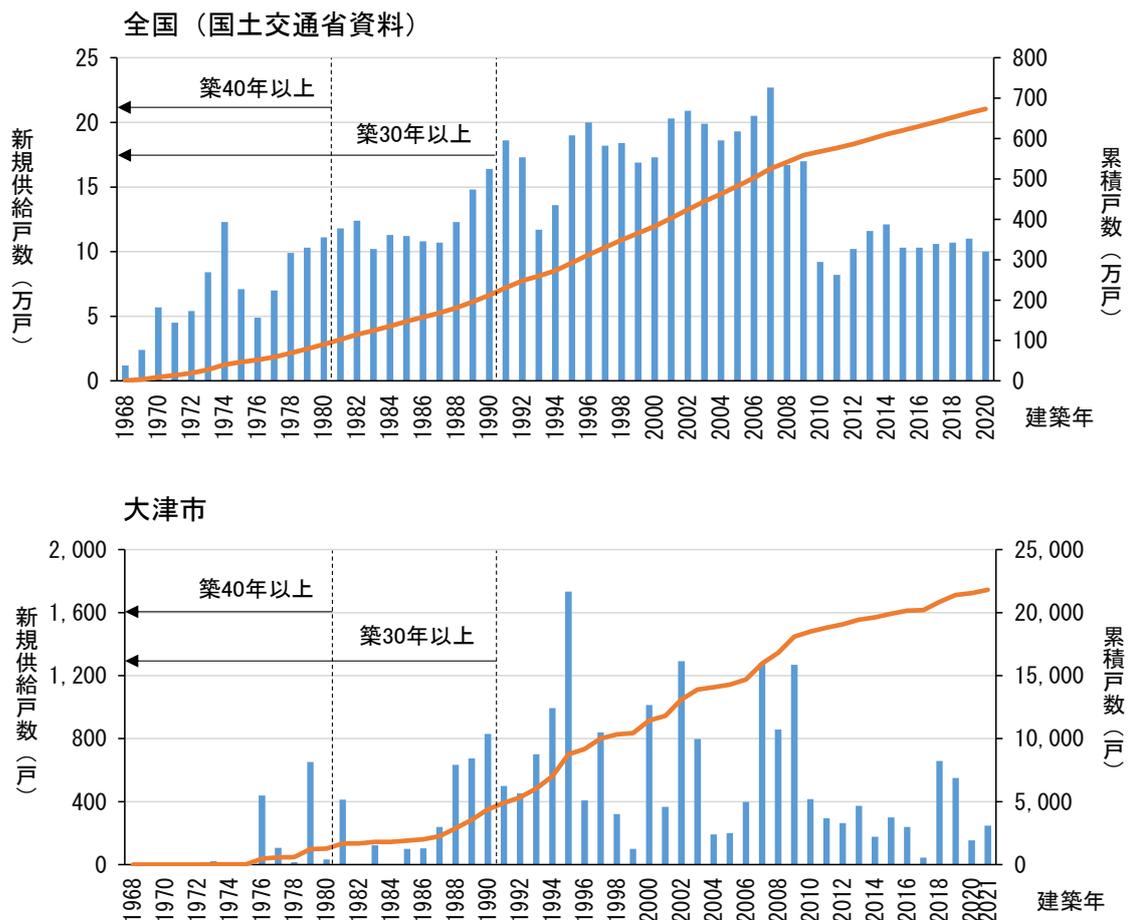


図 2-1 マンションの建築年別供給戸数(全国・大津市)

(経過年数は 2020 年 12 月末基準、ただし大津市の 2021 年の件数は 2021 年 3 月末時点)

## (2)本市における分譲マンションの地域分布

本市の分譲マンションの地理的な分布を見ると、中部に 49.0%、中南部と東部にそれぞれ 14~15%立地している。

(※地域の区分は、大津市都市計画マスタープラン 2017-2031 による)

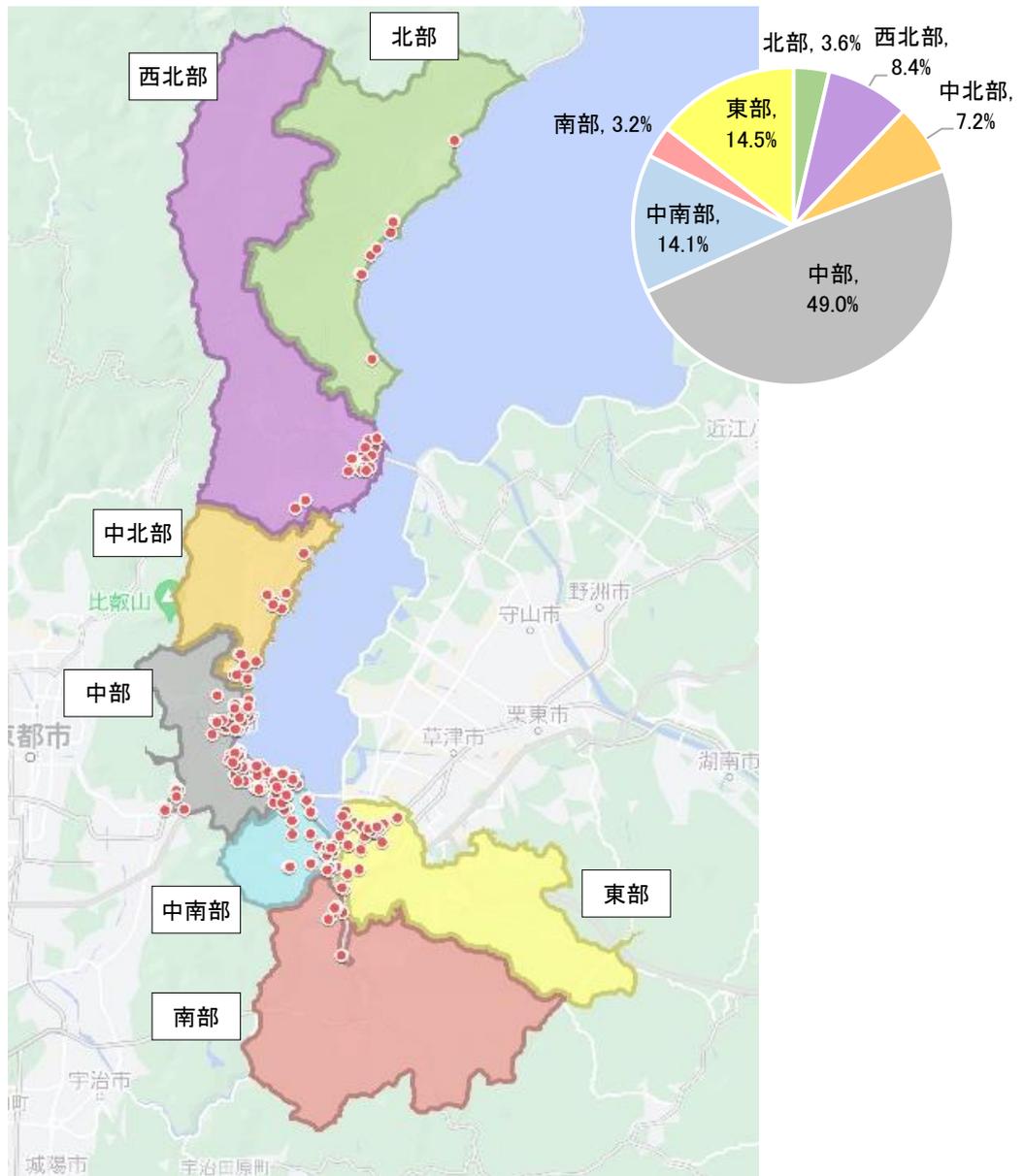


図 2-2 本市の分譲マンションの分布状況

### (3)本市におけるマンションの築後年数の状況

2021年3月末時点で築後年数別の住戸の分布をみると、30年未満の住戸が約80%を占め、30年以上は約20%となっている。



図 2-3 築年数分布(2021年3月末現在)

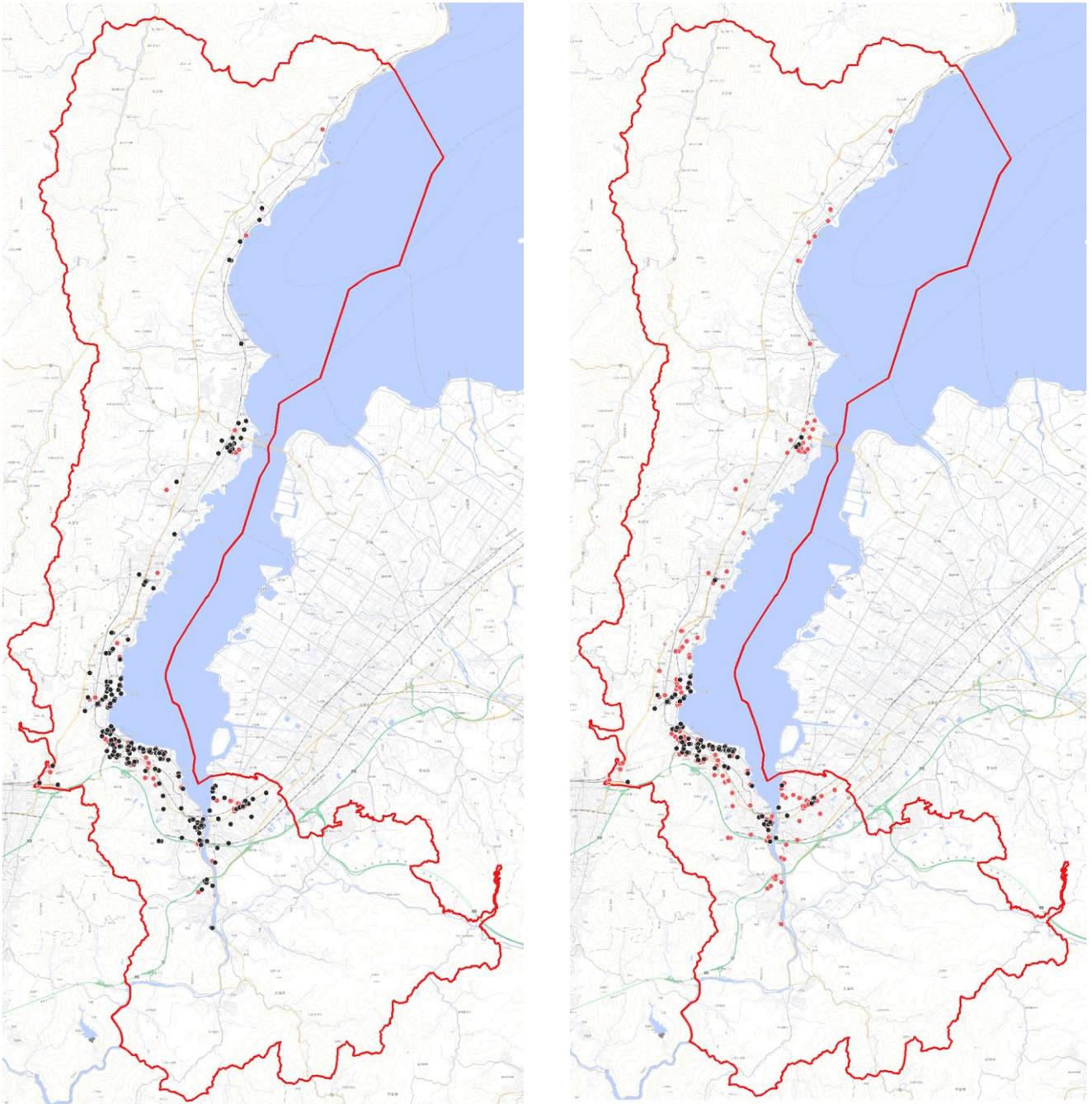


図 2-4 築後年数年別マンション分布  
(左:2020年度現在、右:2030年度予測)

※赤丸が築後 30 年以上、黒丸は築後 30 年未満である

#### (4)本市におけるマンションあたりの住戸数

市内のマンションについて住戸規模別に見ると(図 2-5)、50 戸以下の小規模なマンション、100 戸以下の中規模なマンション、100 戸を超える大規模なマンションがそれぞれ同程度ずつ立地している。

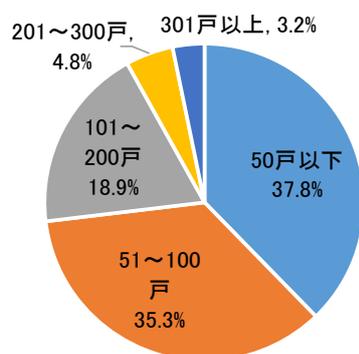


図 2-5 大津市の住戸規模別マンション数

## 第3章 アンケート調査による管理実態把握

### 1. 調査概要

#### (1) 概要

アンケート調査の概要を、表 3-1 に示す。

表 3-1 アンケート調査の概要

調査機関	株式会社総合環境計画
実施時期	2021年8月～9月
調査対象	2021年(令和3年)3月31日までに建設された市内の分譲マンション249の管理組合等
手法	郵送配布・市役所あてに郵送回収 ※調査票が届かなかった管理組合等及び管理組合がないことが判明しているマンションには、直接ポストイングを行った
回収数	170件(回収率68.3%)

#### (2) 調査の流れ

アンケート調査の実施月日及び実施事項等を表 3-2 に示す。

表 3-2 アンケート調査の実施月日及び実施事項等

実施月日		実施事項	備考
2021年 (令和3年)	8月20日	● 調査票発送	● 回答期限:9月6日
	9月7日	● 礼状を兼ねた督促はがきの送付	
	9月6日、30日	● 調査票が届かなかった管理組合及び管理組合がないことが判明しているマンションを対象とするポスティング	
	9月21日	● 回答がなかったマンションを対象に、調査票を再送してアンケートへの回答を依頼	● 回答期限:9月30日
	11月 (随時)	● 回答がなかったマンションを対象に、管理事務室あて電話によるヒアリングを実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 連絡先電話番号の判明している36件を対象</li> <li>● 10件は理事長に伝えておくとの返答</li> <li>● 18件は留守電、番号違いなどで連絡つかず</li> <li>● 7件はアンケート調査票再送依頼があり再送</li> <li>● 1管理組合は回答しないことにしたとの返答</li> </ul>
2022年 (令和4年)	1月20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 上段の対応の結果、回答がないマンションについて、現地へ赴き、調査票を返送いただけるよう管理組合あての伝言を依頼</li> <li>● 管理人不在のマンションは、管理組合ポストに調査票をポスティングし、記載を依頼。管理組合ポストのないマンションは、管理人室ポストにポスティング</li> </ul>	● 23 管理組合に依頼、またはポスティング

## 2. 調査項目

---

調査票を次に示す。

# 令和3年度大津市マンション管理に係るアンケート調査票

## 1. マンションの概要について（必須項目）

マンション名		竣工	年
住所		延床面積	m <sup>2</sup>
階数	地上（ ）階，地下（ ）階	管理人室	有・無
シニア向け分譲マンション		該当する ・ 該当しない	

区分	住戸	店舗等	不明
総戸数	( ) 戸	( ) 戸	
① 現在、居住・営業している区分所有者	( ) 戸	( ) 戸	
② 現在、賃貸されている住戸・店舗等	( ) 戸	( ) 戸	
③ 長期不在の住戸（セカンドハウス目的含む）・店舗等	( ) 戸	( ) 戸	
④ 高齢者（65歳以上）を含む住戸	( ) 戸	/	
うち高齢者のみの住戸	( ) 戸		
うち独居高齢者の住戸	( ) 戸		
⑤ 所有者や相続人等が不明の住戸等（③の住戸除く）	( ) 戸	( ) 戸	

※該当するものが無い場合は『0』を記入、分からない場合は『不明』欄に『○』を記入してください。

※シニア向け分譲マンションとは、民間事業者によって販売・運営される、高齢者が生活しやすいように工夫されたマンションのことです。

## 2. 管理規約について（必須項目）

2-1 管理規約はありますか。（当てはまるもの1つに○）

① ある	② ない	③ 分からない
------	------	---------

2-2 管理規約を作成した後、改定しましたか。（当てはまるもの1つに○）

① 改定した → 直近では（ ）年に改定
② 竣工時に作成したまま、改定していない
③ 竣工以降（ ）年に作成したまま、改定していない
④ 分からない

2-3 管理規約は、国土交通省の標準管理規約を参考に作成していますか。（当てはまるもの1つに○）

① 参考にして作成している	② 参考にしていない	③ 分からない
---------------	------------	---------

2-4 管理規約において、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りが定められていますか。(当てはまるもの1つに○)

① 定められている                      ② 定められていない                      ③ 分からない

2-5 修繕等の履歴情報の管理等について定められていますか。(当てはまるもの1つに○)

① 定められている                      ② 定められていない                      ③ 分からない

2-6 管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていますか。(当てはまるもの1つに○)

① 定められている                      ② 定められていない                      ③ 分からない

2-7 管理規約等において、「居室を住居専用とする」ことは定められていますか。(当てはまるもの1つに○)

① 定められている                      ② 定められていない                      ③ 分からない

2-8 管理規約上、民泊\*の営業は許可していますか。(当てはまるもの1つに○)

※住宅宿泊事業法等に基づき、住宅の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること

① 許可している                      ② 許可していない                      ③ 分からない

### 3. 居住者の把握について（必須項目）

3-1 区分所有者や居住者について、名簿を備えていますか。また、各名簿について現況の確認を行っていますか。(当てはまるもの1つに○)

① 名簿を備えており、年一回以上現況を確認している  
 ② 名簿を備えているが、年一回以上の現況確認は行っていない  
 ③ 名簿を備えていない

### 4. 管理組合役員について（必須項目）

4-1 理事・監事の人数、任期等

	人数	任期	役員構成	
			高齢者（65歳以上）	非居住者
理事	人	年	人	人
監事	人	年	人	人





9-2 長期修繕計画は、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを参考に作成していますか。  
(当てはまるもの1つに○)

- ① 参考にしている      ② 参考にしていない      ③ 分からない

9-3 長期修繕計画を作成した後、改定しましたか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 改定した → 直近では(            年)に改定  
② 竣工時に作成したまま改定していない  
③ 竣工以降(            年)に作成したまま、改定していない  
④ 分からない

9-4 長期修繕計画の計画期間は何年ですか。(当てはまるもの1つに○)

- ① (            )年までの(            )年間の計画      ② 分からない

9-5 修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて設定されていますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 基づいている      ② 基づいていない      ③ 分からない

9-6 長期修繕計画と修繕積立金額は、総会等で決議されたものですか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 決議されている      ② 決議されていない      ③ 分からない

9-7 長期修繕計画における残存期間内に、大規模修繕工事は何回設定されていますか。

回

9-8 m<sup>2</sup>あたりの修繕積立金の単価はどのくらいですか。

円/m<sup>2</sup> 程度

9-9 設定されている修繕積立金の単価で今後の大規模修繕工事に不足額は出ませんか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 不足が出る可能性がある      ② 不足はない      ③ 分からない

9-10 修繕積立金を将来見直す予定はありますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 増額する計画がある      ② 一時金を徴収する計画がある  
③ 増額も一時金徴収も計画していない      ④ 分からない

9-11 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① なっている                      ② なっていない                      ③ 分からない

## 10. 大規模修繕工事の実施状況について（必須項目）

10-1 外壁塗装や屋上防水更新を伴う大規模修繕工事を実施しましたか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 実施した→実施回数（              ）回、直近の実施（              ）年  
② 実施していない                      ③ 分からない

## 11. 建物の将来について（必須項目）

11-1 建物の将来や建物の寿命について、管理組合内で協議したことがありますか。  
(当てはまるもの1つに○)

- ① 総会で協議したことがある                      ② 理事会で協議したことがある  
③ 各種委員会で協議したことがある                      ④ 協議したことがない                      ⑤ 分からない

〈上記 11-1 で ① ～ ③ のいずれかを選んだ場合は、11-2にご回答ください。〉

11-2 その時意見が多かったものはどれですか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 修繕して長く使う                      ② 建て替える  
③ 敷地・建物を一括して売却する                      ④ 意見がまとまらなかった

## 12. 管理計画認定制度について（必須項目）

12-1 適切な管理計画を持つマンションを地方公共団体が認定することができる『管理計画認定制度』について、管理計画を提出して認定の申請をしようと思いますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 申請に向けて前向きに検討している                      ② 認定制度について情報収集している  
③ 認定制度を知らないが、今後検討したい                      ④ 特に関心はない

12-2 認定の申請にかかる手数料はどのくらいが適正ですか。

万円程度まで

12-3 認定制度について、どのようなことを期待しますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① マンションの資産価値が上がる                      ② 管理業務がスムーズになる  
③ 意思決定がスムーズになる                      ④ 特に期待することはない  
⑤ その他（                      ）                      ⑥ 分からない

### 13. 耐震性について

13-1 耐震性がありますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 耐震性あり                      ② 耐震性なし                      ③ 分からない

<②耐震性なし、または、③分からないを選んだ場合は、13-2にご回答ください。>

13-2 耐震診断又は耐震改修を行う予定はありますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 予定あり    ② 予定なし  
↳ 診断：(            )年(            )月頃予定  
    改修：(            )年(            )月頃予定

### 14. 駐車場について (必須項目)

14-1 駐車場の形式は、次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○)

- ① 平置き                              ② 自走式                              ③ 機械式

14-2 駐車場の契約場所の見直しはありますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 見直している                      ② 見直していない                      ③ 分からない

14-3 駐車場使用料は修繕積立金に積み立てていますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 積み立てている                      ② 積み立てていない                      ③ 分からない

14-4 駐車場の大規模修繕工事は長期修繕計画内に予定されていますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 予定されている                      ② 予定されていない                      ③ 分からない

14-5 区分所有者以外が駐車場を使用していますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 使用している                      ② 使用していない                      ③ 分からない

### 15. 配管等の取替えについて (必須項目)

15-1 専有部分の配管等の取替え工事は基本的には区分所有者が負担するものですが、共用部分と専有部分の配管等の取替えを同時に行うことで、単独で行うよりも費用が軽減されることが考えられます。

専有部分の取替え工事費用はどこから拠出していますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 修繕積立金    ② 区分所有者の負担

<①修繕積立金から拠出している場合は、15-2にご回答ください。>

15-2 専有部分を先行して区分所有者が取替えを行った場合、補償等がありますか。  
(当てはまるもの1つに○)

- ① 全額補償      ② 部分補償 (具体的に )      ③ 補償しない

## 16. 貯水槽水道について

16-1 マンション内に設置されている受水層（高置水槽）について、10m<sup>3</sup>を超えるものは簡易専用水道に該当し、10m<sup>3</sup>未満のものは小規模貯水槽水道に該当します。大津市では設置者による設置届、変更届などの提出が必要です。  
各種届出は提出していますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 提出している      ② 提出していない      ③ 分からない

16-2 簡易専用水道の設置者は、水道法に基づき1年以内ごとに1回の清掃及び定期点検等、適切な衛生管理をしなければなりません。また、大津市では小規模貯水槽水道の設置者にも簡易専用水道と同様の管理を行うよう指導しています。  
適切な衛生管理はできていますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 適切に管理できている      ② 適切に管理できていない  
③ 管理会社、マンションオーナー等が適切に管理している      ④ 分からない

## 17. 防災に関する取組みについて

17-1 マンションの住民による防災組織は形成されていますか。(当てはまるもの1つに○)

- ① ある      ② ない      ③ 分からない

17-2 マンションの住民による防災訓練はされていますか。ある場合は、年間何回されていますか。  
(当てはまるもの1つに○)

- ① 年2回以上      ② 年1回      ③ 実施していない

<防災訓練を実施している場合は、17-3 にご回答ください。>

17-3 防災訓練の参加率はどのくらいですか。(当てはまるもの1つに○)

- ① 概ね8割以上が参加      ② 概ね5～7割程度が参加  
③ 概ね3～4割程度が参加      ④ 概ね2割以下が参加

17-4 マンション内に災害用備蓄倉庫がありますか。ある場合は、どのような品がどれだけありますか。(当てはまるもの1つに○)

① ある

② ない

↳ 具体的な品目と備蓄量をご記入ください (例：アルファ化米 (5年保存) 100食)

17-5 マンション内で災害に対する啓発物(ハザードマップ、防災アプリの啓発等)は配布していますか。配布している場合、どのような内容ですか。(当てはまるもの1つに○)

① 配布している

② 配布していない

↳ 具体的な配布物の内容をご記入ください (例：新規入居者にハザードマップを配布)

17-6 災害時に要援護者の方を支援する取組を行っていますか。(当てはまるもの1つに○)

① 行っている

② 行っていない

↳ (具体的な取組内容として当てはまるものすべてに○)

- ア 独自に要援護者名簿を作成
- イ 市と協定を締結している自治連合会等からの提供を受け、要援護者を把握
- ウ 見守り活動
- エ 安否確認や支援のルールづくり
- オ 定期的な話し合い
- カ 支援者の人選など
- キ 要援護者の方との避難訓練
- ク 個別支援計画の作成
- ケ その他

※要援護者とは、災害時に自力で避難することが困難な高齢者や障がい者のことです。

## 18. 高齢者の居住状況について

18-1 マンション内で高齢者が集える場所がありますか。(当てはまるもの1つに○)

① ある

② ない

③ 分からない





## 25. 「広報おおつ」の配布について

25-1 現在、マンションに「広報おおつ」は配送されていますか。(当てはまるもの1つに○)

① はい

② いいえ

< 「広報おおつ」が配送されていない場合は、25-2 にご回答ください。 >

25-2 今後、広報おおつの設置、または配布にご協力いただけますか。(当てはまるもの1つに○)

① はい

② いいえ

※ご協力いただける場合、別途ご案内を送らせていただくことがありますので、ご了承ください。

## 26. その他

26-1 マンションの困りごとや本市の分譲マンション施策についてご意見がありましたらご記入ください。

--

ご記入いただいた方について

お名前		連絡先電話番号	
ご住所			
役職	理事長・理事・監事・管理人・管理会社社員・その他		

ご協力いただき、ありがとうございました。

今後、より詳しくお伺いさせていただくためにご訪問させていただき、10分程度お話を伺いさせていただく場合があります。

ご都合のつく曜日、時間帯をご記載くださいますようお願いいたします。

ご都合のつく曜日	月曜日・火曜日・水曜日・木曜日・金曜日・土曜日
ご都合のつく時間帯	午前9時から12時(特に_____時頃が良い)
	午後1時から5時(特に_____時頃が良い)

※アンケート結果については、マンション政策の方向性を検討するために活用させていただくとともに、大津市役所内にて情報共有させていただきますが、大津市個人情報保護条例に基づきマンション名や個人情報は厳重に取り扱いたします。

### 3. 調査結果

---

集計結果を次に示す。

※1 単一回答の設問については、選択肢ごとの割合(%)は四捨五入により表記しているため、合計が100%にならない場合がある。

※2 複数回答の設問については、選択肢ごとの合計が100%を超える場合がある。

※3 グラフの凡例表示において、調査票の選択肢に示した文言を簡略して表記している場合がある。

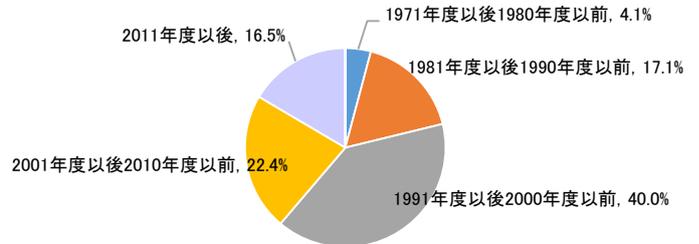
## 1 マンションの概要について（必須項目）

### 問1-1-2 竣工年

1991年度以後2000年度以前が40.0%と最も多く、ついで2001年度以後2010年度以前が22.4%、1981年度以後1990年度以前が17.1%となっている。

20年以上経過したマンションは61.2%、30年以上経過したマンションは21.2%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
1971年度以後1980年度以前	7	4.1%
1981年度以後1990年度以前	29	17.1%
1991年度以後2000年度以前	68	40.0%
2001年度以後2010年度以前	38	22.4%
2011年度以後	28	16.5%
無回答	0	0.0%
回答数	170	100.0%

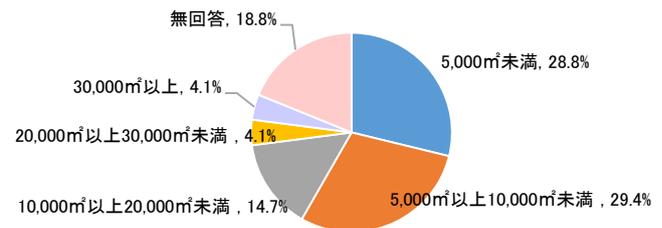


### 問1-1-4 延床面積

5,000㎡以上10,000㎡未満が29.4%と最も多く、ついで5,000㎡未満が28.8%、10,000㎡以上20,000㎡未満が14.7%となっている。

10,000㎡未満のマンションが58.2%を占めている。

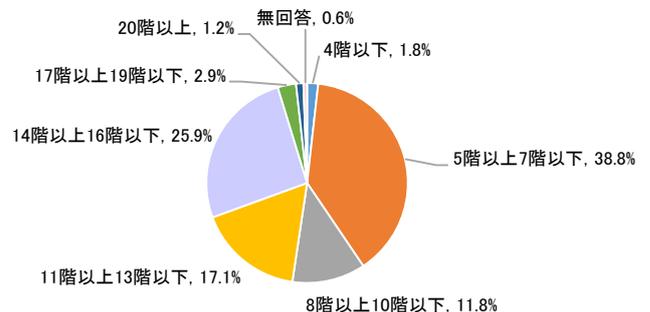
選択肢または区分	合計	割合
5,000㎡未満	49	28.8%
5,000㎡以上10,000㎡未満	50	29.4%
10,000㎡以上20,000㎡未満	25	14.7%
20,000㎡以上30,000㎡未満	7	4.1%
30,000㎡以上	7	4.1%
無回答	32	18.8%
回答数	170	100.0%



### 問1-1-5 地上階数

5階以上7階以下が38.8%と最も多く、ついで14階以上16階以下が25.9%、11階以上13階以下が17.1%となっている。

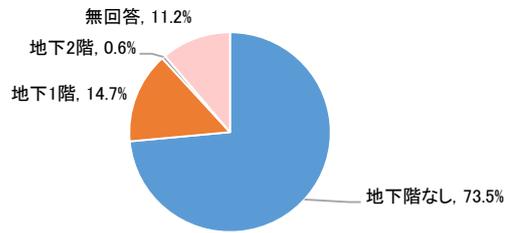
選択肢または区分	合計	割合
4階以下	3	1.8%
5階以上7階以下	66	38.8%
8階以上10階以下	20	11.8%
11階以上13階以下	29	17.1%
14階以上16階以下	44	25.9%
17階以上19階以下	5	2.9%
20階以上	2	1.2%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



### 問1-1-6 地下階数

地下階なしのマンションが73.5%と最も多くを占めている。

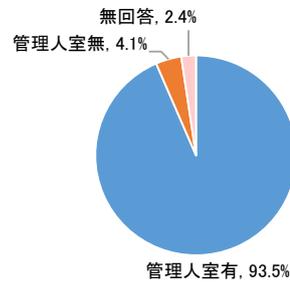
選択肢または区分	合計	割合
地下階なし	125	73.5%
地下1階	25	14.7%
地下2階	1	0.6%
無回答	19	11.2%
回答数	170	100.0%



### 問1-1-8 管理人室の有無

管理人室のあるマンションが93.5%となっている。

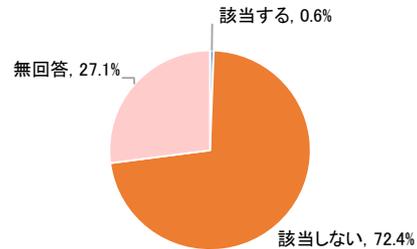
選択肢または区分	合計	割合
管理人室有	159	93.5%
管理人室無	7	4.1%
無回答	4	2.4%
回答数	170	100.0%



### 問1-1-9 シニア向け分譲マンションかどうか

シニア向け分譲マンションに該当しないマンションが72.4%となっている。

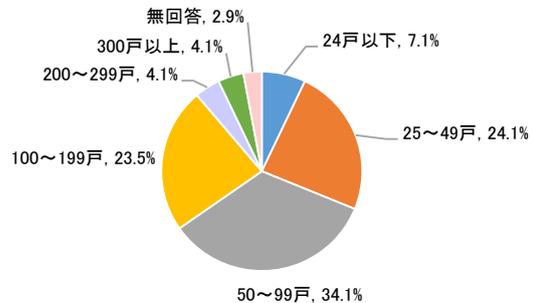
選択肢または区分	合計	割合
該当する	1	0.6%
該当しない	123	72.4%
無回答	46	27.1%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-1-1 総戸数（住戸）

50～99戸が34.1%と最も多く、ついで25～49戸が24.1%、100～199戸が23.5%となっている。

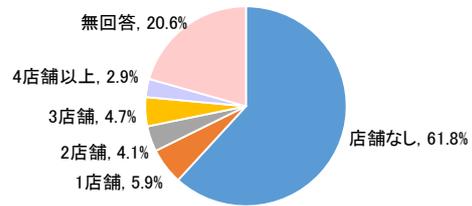
選択肢または区分	合計	割合
24戸以下	12	7.1%
25～49戸	41	24.1%
50～99戸	58	34.1%
100～199戸	40	23.5%
200～299戸	7	4.1%
300戸以上	7	4.1%
無回答	5	2.9%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-1-2 総戸数（店舗）

店舗なしのマンションが61.8%と最も多くを占めている。

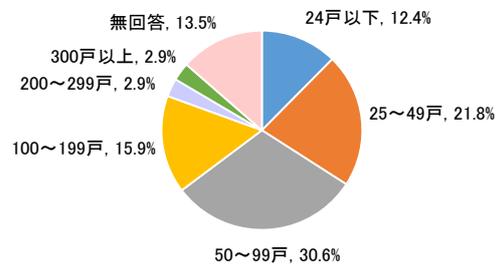
選択肢または区分	合計	割合
店舗なし	105	61.8%
1店舗	10	5.9%
2店舗	7	4.1%
3店舗	8	4.7%
4店舗以上	5	2.9%
無回答	35	20.6%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-2-1 現在居住している戸数（住戸）

50～99戸が30.6%と最も多く、ついで25～49戸が21.8%、100～199戸が15.9%となっている。

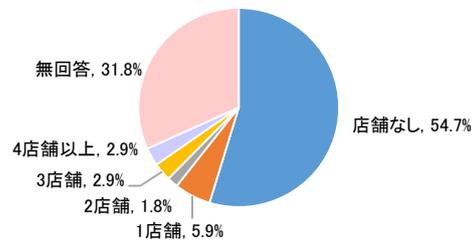
選択肢または区分	合計	割合
24戸以下	21	12.4%
25～49戸	37	21.8%
50～99戸	52	30.6%
100～199戸	27	15.9%
200～299戸	5	2.9%
300戸以上	5	2.9%
無回答	23	13.5%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-2-2 現在営業している戸数（店舗）

営業している店舗が1店舗以上あるマンションが13.5%となっている。

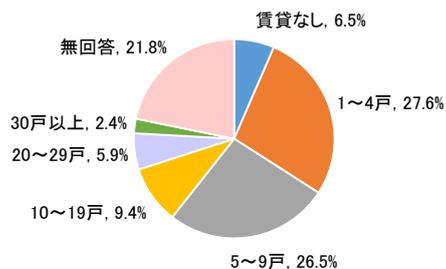
選択肢または区分	合計	割合
店舗なし	93	54.7%
1店舗	10	5.9%
2店舗	3	1.8%
3店舗	5	2.9%
4店舗以上	5	2.9%
無回答	54	31.8%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-3-1 現在賃貸している戸数（住戸）

1～4戸が27.6%と最も多く、ついで5～9戸が26.5%、10～19戸が9.4%となっている。

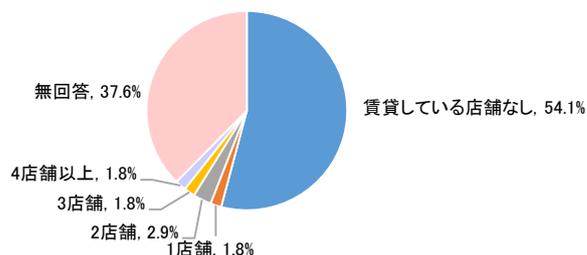
選択肢または区分	合計	割合
賃貸なし	11	6.5%
1～4戸	47	27.6%
5～9戸	45	26.5%
10～19戸	16	9.4%
20～29戸	10	5.9%
30戸以上	4	2.4%
無回答	37	21.8%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-3-2 現在賃貸している戸数（店舗）

賃貸している店舗が1店舗以上あるマンションが8.3%となっている。

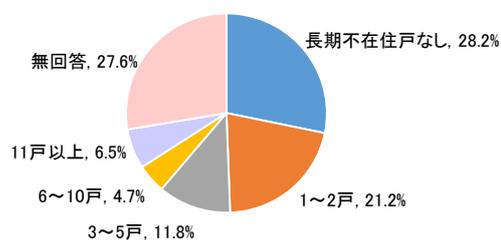
選択肢または区分	合計	割合
賃貸している店舗なし	92	54.1%
1店舗	3	1.8%
2店舗	5	2.9%
3店舗	3	1.8%
4店舗以上	3	1.8%
無回答	64	37.6%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-4-1 長期不在戸数（住戸）

長期不在住戸なしが28.2%と最も多く、ついで1～2戸が21.2%、3～5戸が11.8%となっている。

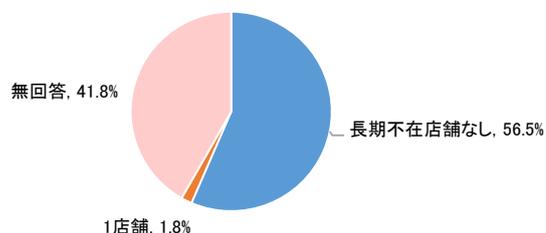
選択肢または区分	合計	割合
長期不在住戸なし	48	28.2%
1～2戸	36	21.2%
3～5戸	20	11.8%
6～10戸	8	4.7%
11戸以上	11	6.5%
無回答	47	27.6%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-4-2 長期不在店舗数（店舗）

長期不在店舗が1店舗であるマンションが1.8%となっている。

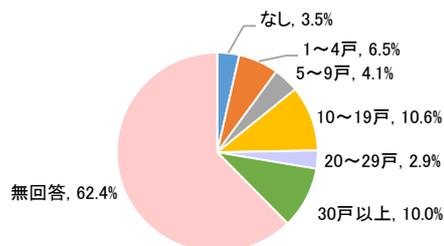
選択肢または区分	合計	割合
長期不在店舗なし	96	56.5%
1店舗	3	1.8%
2店舗	0	0.0%
無回答	71	41.8%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-5-1 高齢者含む住戸の戸数（住戸）

10～19戸が10.6%と最も多く、ついで30戸以上が10.0%、1～4戸が6.5%となっている。

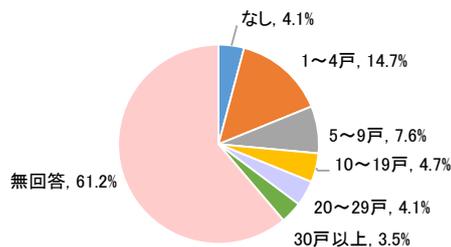
選択肢または区分	合計	割合
なし	6	3.5%
1～4戸	11	6.5%
5～9戸	7	4.1%
10～19戸	18	10.6%
20～29戸	5	2.9%
30戸以上	17	10.0%
無回答	106	62.4%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-6-1 高齢者のみの住戸の戸数（住戸）

1～4戸が14.7%と最も多く、ついで5～9戸が7.6%、10～19戸が4.7%となっている。

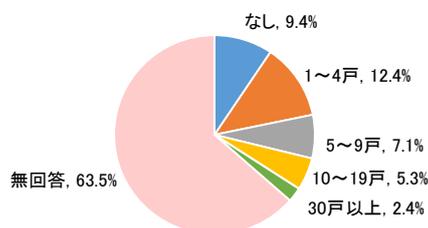
選択肢または区分	合計	割合
なし	7	4.1%
1～4戸	25	14.7%
5～9戸	13	7.6%
10～19戸	8	4.7%
20～29戸	7	4.1%
30戸以上	6	3.5%
無回答	104	61.2%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-7-1 独居高齢者住戸の戸数（住戸）

1～4戸が12.4%と最も多く、ついで「なし」が9.4%、5～9戸が7.1%となっている。

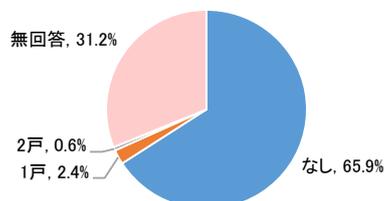
選択肢または区分	合計	割合
なし	16	9.4%
1～4戸	21	12.4%
5～9戸	12	7.1%
10～19戸	9	5.3%
20～29戸	0	0.0%
30戸以上	4	2.4%
無回答	108	63.5%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-8-1 所有者・相続人等が不明の戸数（住戸）

所有者・相続人が不明の戸数が1戸であるマンションが2.4%、2戸であるマンションが0.6%となっている。

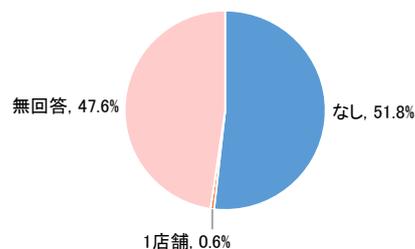
選択肢または区分	合計	割合
なし	112	65.9%
1戸	4	2.4%
2戸	1	0.6%
3戸以上	0	0.0%
無回答	53	31.2%
回答数	170	100.0%



### 問1-2-8-2 所有者・相続人等が不明の戸数（店舗）

所有者・相続人が不明の店舗が1店舗であるマンションが0.6%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
なし	88	51.8%
1店舗	1	0.6%
2店舗	0	0.0%
無回答	81	47.6%
回答数	170	100.0%

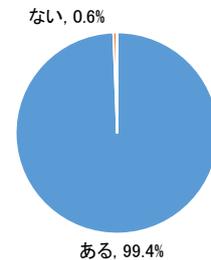


## 2 管理規約について（必須項目）

問2-1 管理規約はありますか。（当てはまるもの1つに○）

管理規約のあるマンションが99.4%となっている。

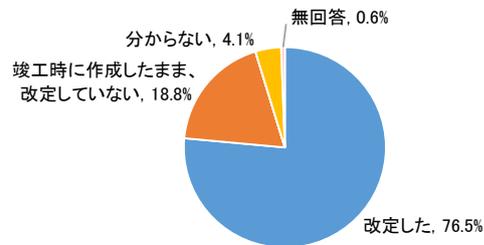
選択肢または区分	合計	割合
ある	169	99.4%
ない	1	0.6%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	170	100.0%



問2-2 管理規約を作成した後、改定しましたか。（当てはまるもの1つに○）

改定したマンションは76.5%と最も多くを占めている。改定していないマンションは計18.8%となっている。

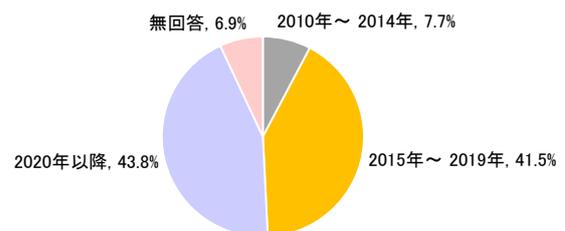
選択肢または区分	合計	割合
改定した	130	76.5%
竣工時に作成したまま、改定していない	32	18.8%
竣工以降に作成したまま、改定していない	0	0.0%
分からない	7	4.1%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



問2-2① 管理規約を改定した時期（直近）

直近で2020年以降に改定したマンションは43.8%、2015年～2019年に改定したマンションは41.5%となっている。

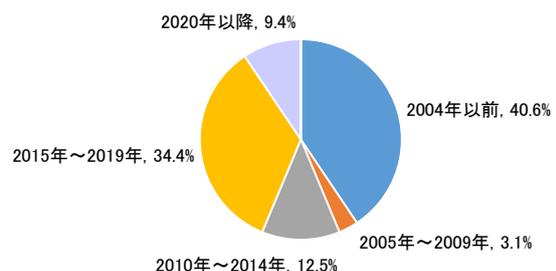
選択肢または区分	合計	割合
2004年以前	0	0.0%
2005年～2009年	0	0.0%
2010年～2014年	10	7.7%
2015年～2019年	54	41.5%
2020年以降	57	43.8%
無回答	9	6.9%
回答数	130	100.0%



問2-2② 管理規約を作成した時期（竣工時）

2004年以前が40.6%と最も多く、ついで2015年～2019年が34.4%、2010年～2014年が12.5%となっている。

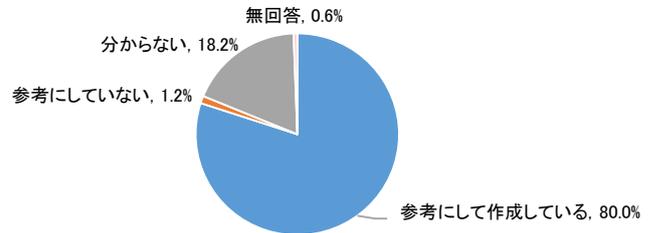
選択肢または区分	合計	割合
2004年以前	13	40.6%
2005年～2009年	1	3.1%
2010年～2014年	4	12.5%
2015年～2019年	11	34.4%
2020年以降	3	9.4%
無回答	0	0.0%
回答数	32	100.0%



問2-3 管理規約は、国土交通省の標準管理規約を参考に作成していますか。（当てはまるもの1つに○）

標準管理規約を参考に作成しているマンションは80.0%、標準管理規約を参考に作成していないマンションは1.2%となっている。

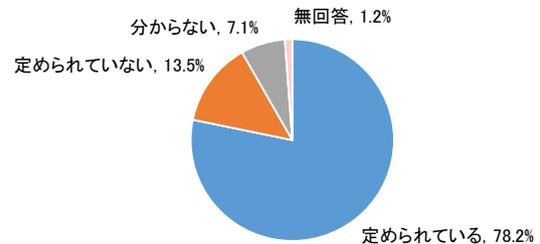
選択肢または区分	合計	割合
参考にして作成している	136	80.0%
参考にしていない	2	1.2%
分からない	31	18.2%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



問2-4 管理規約において、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りが定められていますか。（当てはまるもの1つに○）

専有部の立ち入りが定められているマンションは78.2%、定められていないマンションは13.5%となっている。

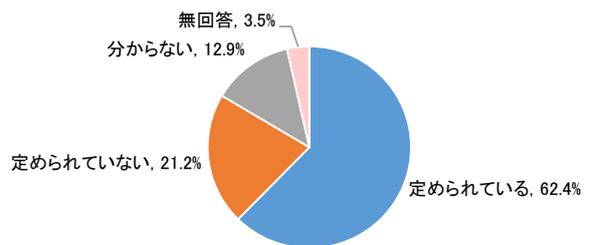
選択肢または区分	合計	割合
定められている	133	78.2%
定められていない	23	13.5%
分からない	12	7.1%
無回答	2	1.2%
回答数	170	100.0%



問2-5 修繕等の履歴情報の管理等について定められていますか。（当てはまるもの1つに○）

修繕等の履歴情報の管理等について定められているマンションは62.4%、定められていないマンションは21.2%となっている。

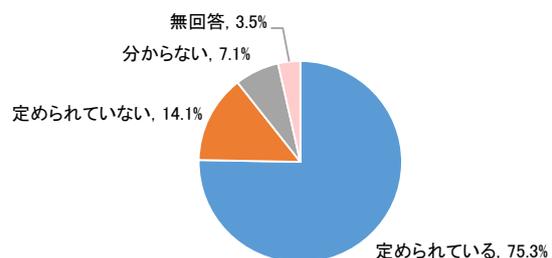
選択肢または区分	合計	割合
定められている	106	62.4%
定められていない	36	21.2%
分からない	22	12.9%
無回答	6	3.5%
回答数	170	100.0%



問2-6 管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていますか。（当てはまるもの1つに○）

管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められているマンションは75.3%、定められていないマンションは14.1%となっている。

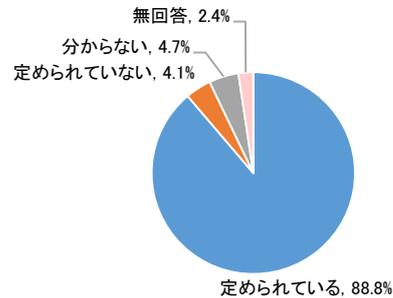
選択肢または区分	合計	割合
定められている	128	75.3%
定められていない	24	14.1%
分からない	12	7.1%
無回答	6	3.5%
回答数	170	100.0%



問2-7 管理規約等において、「居室を住居専用とする」ことは定められていますか。

「居室を住居専用とする」ことが定められているマンションは88.8%、定められていないマンションは4.1%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
定められている	151	88.8%
定められていない	7	4.1%
分からない	8	4.7%
無回答	4	2.4%
回答数	170	100.0%

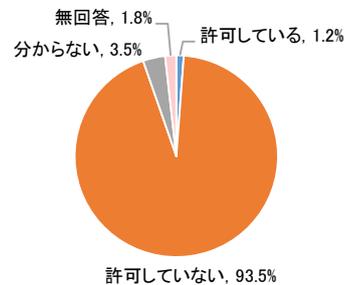


問2-8 管理規約上、民泊※の営業は許可していますか。

※住宅宿泊事業法等に基づき、住宅の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること

管理規約上、民泊の営業を許可しているマンションは1.2%、許可していないマンションは93.5%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
許可している	2	1.2%
許可していない	159	93.5%
分からない	6	3.5%
無回答	3	1.8%
回答数	170	100.0%

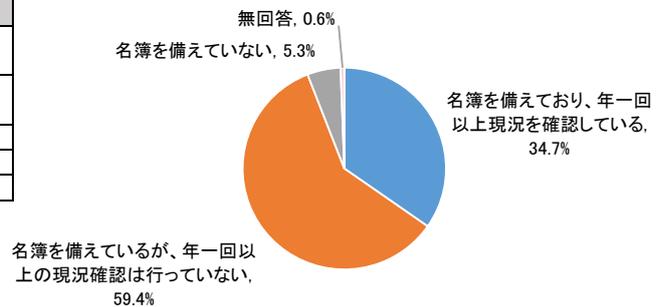


### 3 居住者の把握について（必須項目）

問3-1 区分所有者や居住者について、名簿を備えていますか。また、各名簿について現況の確認を行っていますか。（当てはまるもの1つに○）

区分所有者や居住者について、名簿を備えており、年一回以上現況を確認しているマンションは34.7%、名簿を備えているが、年一回以上の現況確認は行っていないマンションは59.4%となっており、名簿を備えていないマンションは5.3%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
名簿を備えており、年一回以上現況を確認している	59	34.7%
名簿を備えているが、年一回以上の現況確認は行っていない	101	59.4%
名簿を備えていない	9	5.3%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%

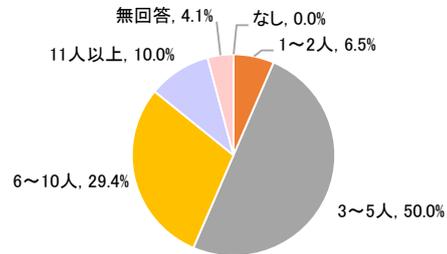


#### 4 管理組合役員について（必須項目）

##### 問4-1-1 理事の人数

3～5人が50.0%と最も多く、ついで6～10人が29.4%、11人以上が10.0%となっている。

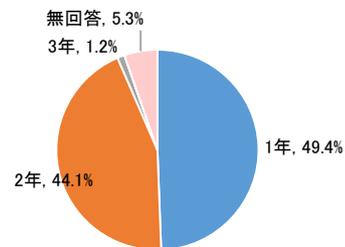
選択肢または区分	合計	割合
なし	0	0.0%
1～2人	11	6.5%
3～5人	85	50.0%
6～10人	50	29.4%
11人以上	17	10.0%
無回答	7	4.1%
回答数	170	100.0%



##### 問4-1-2 理事の任期

1年が49.4%と最も多く、ついで2年が44.1%、3年が1.2%となっている。

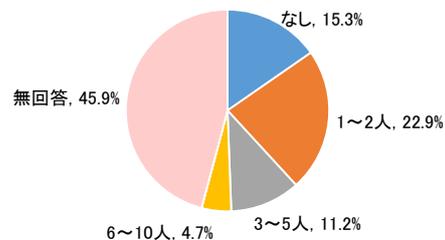
選択肢または区分	合計	割合
1年	84	49.4%
2年	75	44.1%
3年	2	1.2%
4年以上	0	0.0%
無回答	9	5.3%
回答数	170	100.0%



##### 問4-1-2 理事のうち65歳以上

1～2人が22.9%と最も多く、ついで「なし」が15.3%、3～5人が11.2%となっている。

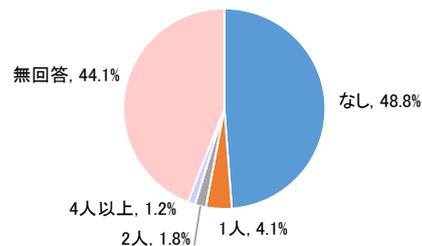
選択肢または区分	合計	割合
なし	26	15.3%
1～2人	39	22.9%
3～5人	19	11.2%
6～10人	8	4.7%
11人以上	0	0.0%
無回答	78	45.9%
回答数	170	100.0%



##### 問4-1-3 理事のうち非居住者

なしが48.8%と最も多く、ついで1人が4.1%、2人が1.8%となっている。

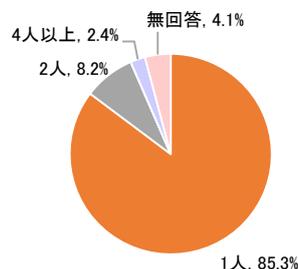
選択肢または区分	合計	割合
なし	83	48.8%
1人	7	4.1%
2人	3	1.8%
3人	0	0.0%
4人以上	2	1.2%
無回答	75	44.1%
回答数	170	100.0%



#### 問4-1-4 監事の人数

1人が85.3%と最も多く、ついで2人が8.2%、4人以上が2.4%となっている。

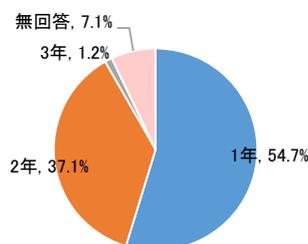
選択肢または区分	合計	割合
なし	0	0.0%
1人	145	85.3%
2人	14	8.2%
3人	0	0.0%
4人以上	4	2.4%
無回答	7	4.1%
回答数	170	100.0%



#### 問4-1-5 監事の任期

1年が54.7%と最も多く、ついで2年が37.1%、3年が1.2%となっている。

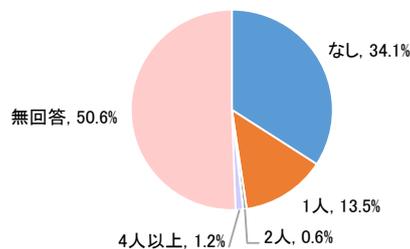
選択肢または区分	合計	割合
1年	93	54.7%
2年	63	37.1%
3年	2	1.2%
4年以上	0	0.0%
無回答	12	7.1%
回答数	170	100.0%



#### 問4-1-6 幹事のうち65歳以上

なしが34.1%と最も多く、ついで1人が13.5%、4人以上が1.2%となっている。

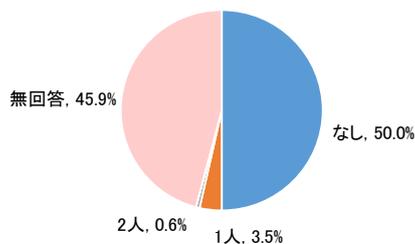
選択肢または区分	合計	割合
なし	58	34.1%
1人	23	13.5%
2人	1	0.6%
3人	0	0.0%
4人以上	2	1.2%
無回答	86	50.6%
回答数	170	100.0%



#### 問4-1-7 幹事のうち非居住者

なしが50.0%と最も多く、ついで1人が3.5%、2人が0.6%となっている。

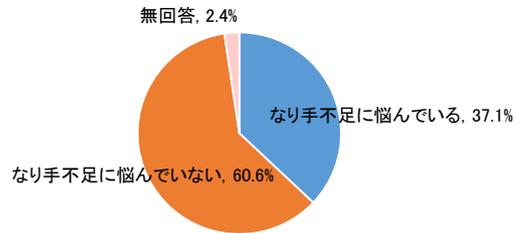
選択肢または区分	合計	割合
なし	85	50.0%
1人	6	3.5%
2人	1	0.6%
3人以上	0	0.0%
無回答	78	45.9%
回答数	170	100.0%



#### 問4-2 役員のなり手について（当てはまるもの1つに○）

役員のなり手に悩んでいるマンションは37.1%、悩んでいないマンションは60.6%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
なり手不足に悩んでいる	63	37.1%
なり手不足に悩んでいない	103	60.6%
無回答	4	2.4%
回答数	170	100.0%



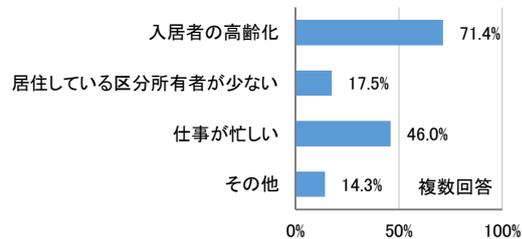
#### 問4-2-1 役員のなり手について（理由として当てはまるものすべてに○）

入居者の高齢化が71.4%と最も多く、ついで仕事が忙しいが46.0%、居住している区分所有者が少ないが17.5%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
入居者の高齢化	45	71.4%
居住している区分所有者が少ない	11	17.5%
仕事が忙しい	29	46.0%
その他	9	14.3%
無回答	1	1.6%
回答数	63	-

〔その他〕

希望者がいない、対象者の減少、輪番制で対応

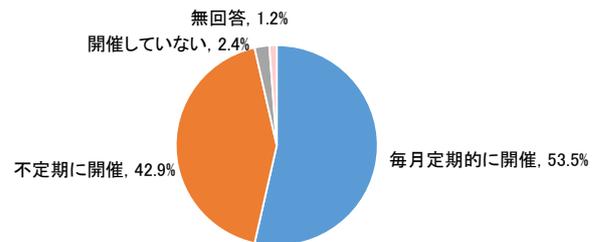


### 5 管理組合理事会について（必須項目）

#### 問5-1-1 理事会の開催頻度（当てはまるもの1つに○）

理事会を毎月定期的で開催しているマンションは53.5%、不定期に開催しているマンションは42.9%となっている。

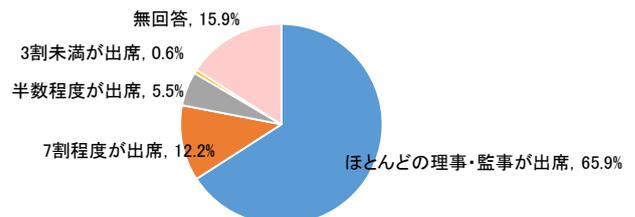
選択肢または区分	合計	割合
毎月定期的で開催	91	53.5%
不定期に開催	73	42.9%
開催していない	4	2.4%
無回答	2	1.2%
回答数	170	100.0%



#### 問5-1-2 開催している場合の理事・監事の出席状況について

ほとんどの理事・監事が出席が65.9%と最も多く、ついで7割程度が出席が12.2%、半数程度が出席が5.5%となっている。

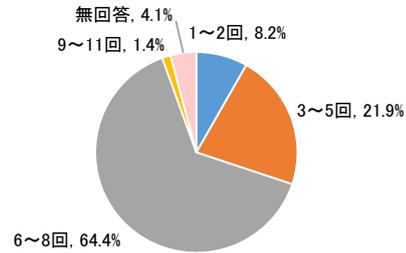
選択肢または区分	合計	割合
ほとんどの理事・監事が出席	108	65.9%
7割程度が出席	20	12.2%
半数程度が出席	9	5.5%
3割未満が出席	1	0.6%
無回答	26	15.9%
回答数	164	100.0%



問5-1-3 不定期に開催している場合の理事会年間開催頻度について

6～8回が64.4%と最も多く、ついで3～5回が21.9%、1～2回が8.2%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
1～2回	6	8.2%
3～5回	16	21.9%
6～8回	47	64.4%
9～11回	1	1.4%
無回答	3	4.1%
回答数	73	100.0%



6 管理組合総会の開催について（必須項目）

問6-1 管理組合総会の開催頻度（当てはまるもの1つに○）

毎年定期的に行なわれるが97.1%と最も多く、ついで議題があるときに不定期に行なわれるが1.8%、開催していないが0.6%となっている。

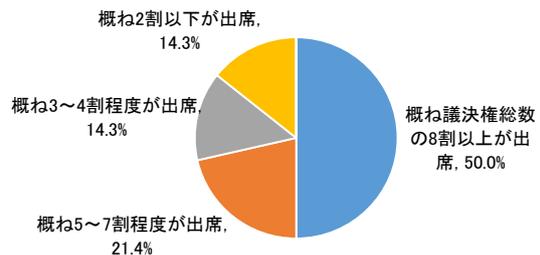
選択肢または区分	合計	割合
毎年定期的に行なわれる	165	97.1%
議題があるときに不定期に行なわれる	3	1.8%
開催していない	1	0.6%
分からない	0	0.0%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



問6-2 総会を開催している場合の参加状況（書面議決含む）をお教えてください。（当てはまるもの1つに○）

概ね議決権総数の8割以上が出席が50.0%と最も多く、ついで概ね5～7割程度が出席が21.4%、概ね3～4割程度が出席が14.3%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
概ね議決権総数の8割以上が出席	84	50.0%
概ね5～7割程度が出席	36	21.4%
概ね3～4割程度が出席	24	14.3%
概ね2割以下が出席	24	14.3%
無回答	0	0.0%
回答数	168	100.0%

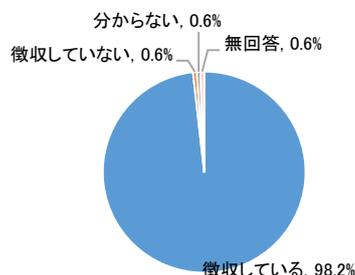


## 7 管理組合会計について（必須項目）

問7-1 管理組合の管理費等を徴収していますか。（当てはまるもの1つに○）

管理費を徴収しているマンションは98.2%、徴収していないマンションは0.6%となっている。

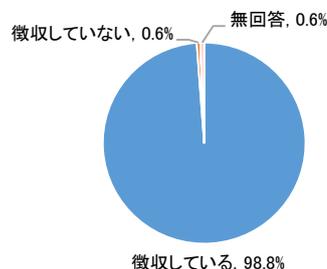
選択肢または区分	合計	割合
徴収している	167	98.2%
徴収していない	1	0.6%
分からない	1	0.6%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



問7-2 修繕積立金を徴収していますか。（当てはまるもの1つに○）

修繕積立金を徴収しているマンションは98.8%、徴収していないマンションは0.6%となっている。

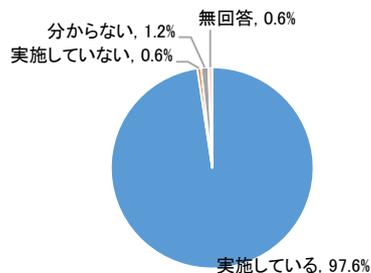
選択肢または区分	合計	割合
徴収している	168	98.8%
徴収していない	1	0.6%
分からない	0	0.0%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



問7-3 管理費と修繕積立金の区分経理は実施されていますか。（当てはまるもの1つに○）

管理費と修繕積立金の区分経理を実施しているマンションは97.6%、実施していないマンションは0.6%となっている。

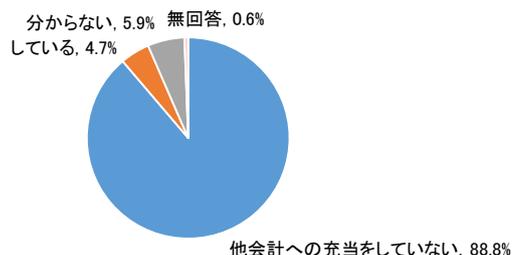
選択肢または区分	合計	割合
実施している	166	97.6%
実施していない	1	0.6%
分からない	2	1.2%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



問7-4 修繕積立金会計から他の会計への充当はされていませんか。（当てはまるもの1つに○）

修繕積立金会計から他の会計への充当をしていないマンションは88.8%、しているマンションは4.7%となっている。

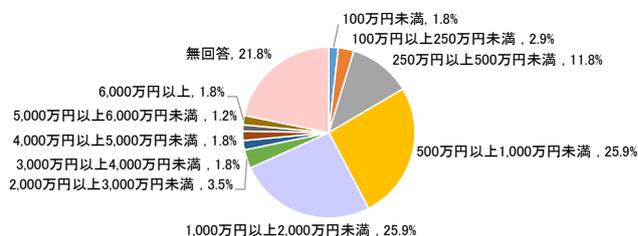
選択肢または区分	合計	割合
他会計への充当をしていない	151	88.8%
している	8	4.7%
分からない	10	5.9%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



### 問7-5-1 管理費年間の収入

500万円以上1,000万円未満、および1,000万円以上2,000万円未満がそれぞれ25.9%と最も多く、250万円以上500万円未満が11.8%となっている。

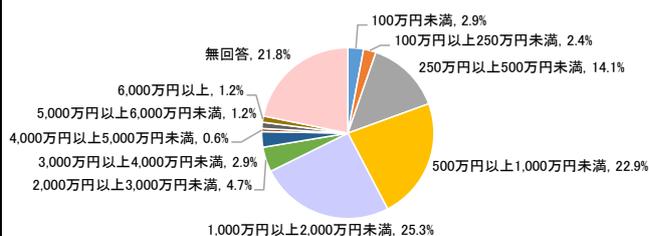
選択肢または区分	合計	割合
100万円未満	3	1.8%
100万円以上250万円未満	5	2.9%
250万円以上500万円未満	20	11.8%
500万円以上1,000万円未満	44	25.9%
1,000万円以上2,000万円未満	44	25.9%
2,000万円以上3,000万円未満	6	3.5%
3,000万円以上4,000万円未満	3	1.8%
4,000万円以上5,000万円未満	3	1.8%
5,000万円以上6,000万円未満	2	1.2%
6,000万円以上	3	1.8%
無回答	37	21.8%
回答数	170	100.0%



### 問7-5-2 修繕積立金年間の収入

1,000万円以上2,000万円未満が25.3%と最も多く、ついで500万円以上1,000万円未満が22.9%、250万円以上500万円未満が14.1%となっている。

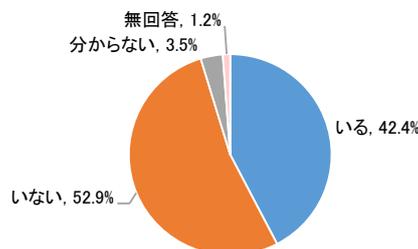
選択肢または区分	合計	割合
100万円未満	5	2.9%
100万円以上250万円未満	4	2.4%
250万円以上500万円未満	24	14.1%
500万円以上1,000万円未満	39	22.9%
1,000万円以上2,000万円未満	43	25.3%
2,000万円以上3,000万円未満	8	4.7%
3,000万円以上4,000万円未満	5	2.9%
4,000万円以上5,000万円未満	1	0.6%
5,000万円以上6,000万円未満	2	1.2%
6,000万円以上	2	1.2%
無回答	37	21.8%
回答数	170	100.0%



### 問7-6 管理費、修繕積立金を滞納している区分所有者はいますか。(当てはまるもの1つに○)

管理費・修繕積立金滞納者がいるマンションは42.4%、いないマンションは52.9%となっている。

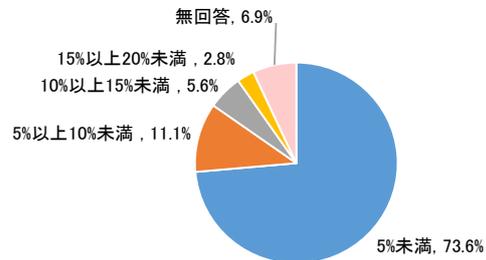
選択肢または区分	合計	割合
いる	72	42.4%
いない	90	52.9%
分からない	6	3.5%
無回答	2	1.2%
回答数	170	100.0%



問7-7 直前の会計年度の終了時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納者の割合はどのくらいですか。

管理費・修繕積立金の3ヶ月以上滞納者が1割以上いるマンションは8.4%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
5%未満	53	73.6%
5%以上10%未満	8	11.1%
10%以上15%未満	4	5.6%
15%以上20%未満	2	2.8%
20%以上	0	0.0%
無回答	5	6.9%
回答数	72	100.0%



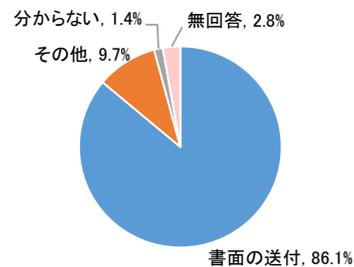
問7-8 滞納者に対する督促はどのようにしていますか。(当てはまるもの1つに○)

滞納催促方法が書面の送付であるマンションは86.1%、その他の方法であるマンションは9.7%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
書面の送付	62	86.1%
その他	7	9.7%
分からない	1	1.4%
無回答	2	2.8%
回答数	72	100.0%

[その他]

電話、面談、管理会社で対応、弁護士に依頼、法的措置

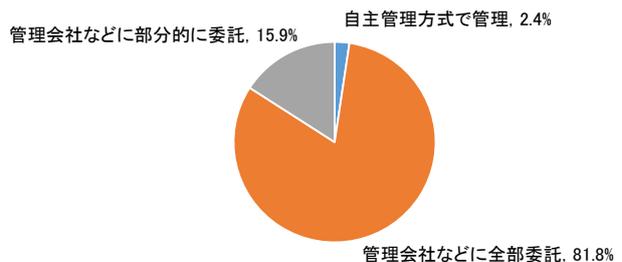


## 8 管理の方法について（必須項目）

問8-1 建物の維持管理はどのように実施していますか。(当てはまるもの1つに○)

管理会社などに全部委託が81.8%と最も多く、ついで管理会社などに部分的に委託が15.9%、自主管理方式で管理が2.4%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
自主管理方式で管理	4	2.4%
管理会社などに全部委託	139	81.8%
管理会社などに部分的に委託	27	15.9%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	170	100.0%



問8-2-1 管理会社との管理業務契約の更新について（当てはまるもの1つに○）

管理業務契約を数年毎に更新しているマンションは88.6%、自動更新されているマンションは7.2%となっている。

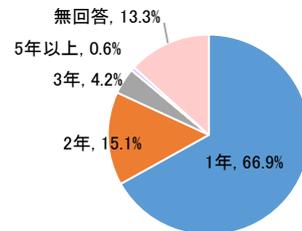
選択肢または区分	合計	割合
( )年毎に更新している	147	88.6%
自動更新されている	12	7.2%
契約書を交わしていない	0	0.0%
業務委託契約を締結していない	0	0.0%
分からない	6	3.6%
無回答	1	0.6%
回答数	166	100.0%



問8-2-2 管理会社との管理業務契約の更新頻度

1年が66.9%と最も多く、ついで2年が15.1%、3年が4.2%となっている。

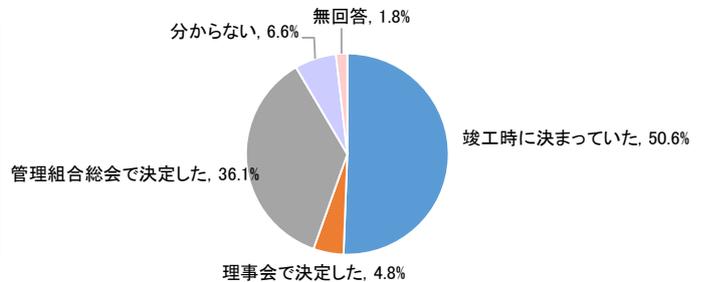
選択肢または区分	合計	割合
1年	111	66.9%
2年	25	15.1%
3年	7	4.2%
4年	0	0.0%
5年以上	1	0.6%
無回答	22	13.3%
回答数	166	100.0%



問8-3 委託を行う管理会社をどのように決定しましたか（当てはまるもの1つに○）

竣工時に決まっていたが50.6%と最も多く、ついで管理組合総会で決定したが36.1%、分からないが6.6%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
竣工時に決まっていた	84	50.6%
理事会で決定した	8	4.8%
管理組合総会で決定した	60	36.1%
理事や住民の知り合いの管理会社に委託している	0	0.0%
分からない	11	6.6%
無回答	3	1.8%
回答数	166	100.0%

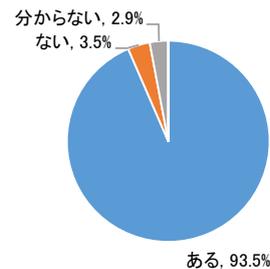


9 長期修繕計画について（必須項目）

問9-1 長期修繕計画はありますか。（当てはまるもの1つに○）

長期修繕計画があるマンションは93.5%、ないマンションは3.5%となっている。

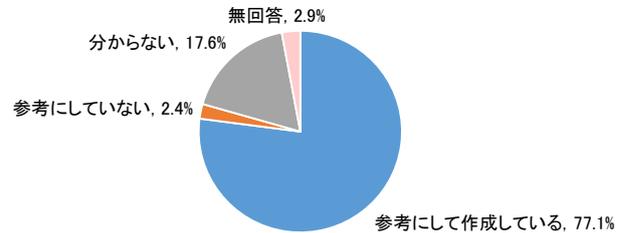
選択肢または区分	合計	割合
ある	159	93.5%
ない	6	3.5%
分からない	5	2.9%
無回答	0	0.0%
回答数	170	100.0%



問9-2 長期修繕計画は、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを参考に作成していますか。（当てはまるもの1つに○）

長期修繕計画作成ガイドラインを参考に作成しているマンションは77.1%、していないマンションは2.4%となっている。

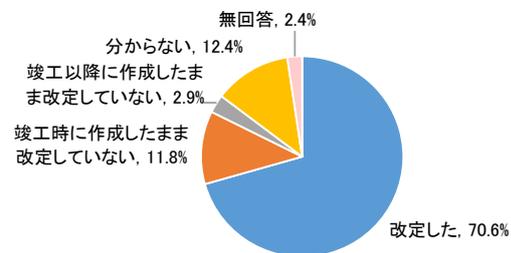
選択肢または区分	合計	割合
参考にして作成している	131	77.1%
参考にしていない	4	2.4%
分からない	30	17.6%
無回答	5	2.9%
回答数	170	100.0%



問9-3 長期修繕計画を作成した後、改定しましたか。（当てはまるもの1つに○）

改定したが70.6%と最も多く、ついで分からないが12.4%、竣工時に作成したまま改定していないが11.8%となっている。

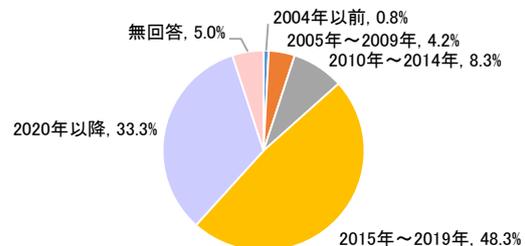
選択肢または区分	合計	割合
改定した	120	70.6%
竣工時に作成したまま改定していない	20	11.8%
竣工以降に作成したまま改定していない	5	2.9%
分からない	21	12.4%
無回答	4	2.4%
回答数	170	100.0%



問9-3① 長期修繕計画の改定時期

2015年～2019年が48.3%と最も多く、ついで2020年以降が33.3%、2010年～2014年が8.3%となっている。

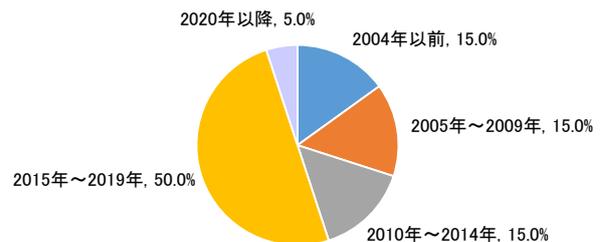
選択肢または区分	合計	割合
2004年以前	1	0.8%
2005年～2009年	5	4.2%
2010年～2014年	10	8.3%
2015年～2019年	58	48.3%
2020年以降	40	33.3%
無回答	6	5.0%
回答数	120	100.0%



問9-3② 長期修繕計画の作成時期（竣工時）

2015年～2019年が50.0%と最も多く、ついで2004年以前、2005年～2009年および2010年～2014年がそれぞれ15.0%となっている。

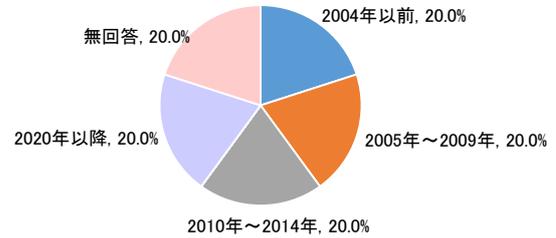
選択肢または区分	合計	割合
2004年以前	3	15.0%
2005年～2009年	3	15.0%
2010年～2014年	3	15.0%
2015年～2019年	10	50.0%
2020年以降	1	5.0%
無回答	0	0.0%
回答数	20	100.0%



問9-3③ 長期修繕計画の作成時期（竣工以降）

2004年以前、2005年～2009年、2010年～2014年および2020年以降でそれぞれ20%となっている。

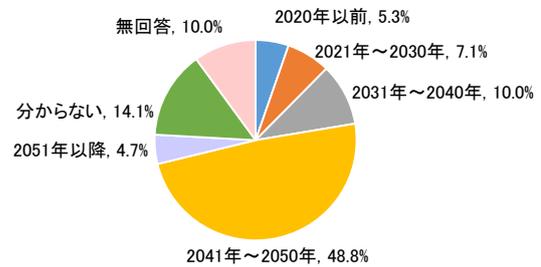
選択肢または区分	合計	割合
2004年以前	1	20.0%
2005年～2009年	1	20.0%
2010年～2014年	1	20.0%
2015年～2019年	0	0.0%
2020年以降	1	20.0%
無回答	1	20.0%
回答数	5	100.0%



問9-4-1 長期修繕計画はいつまでの計画ですか。（当てはまるもの1つに○）

2041年～2050年が48.8%と最も多く、ついで2031年～2040年が10.0%、2021年～2030年が7.1%となっている。

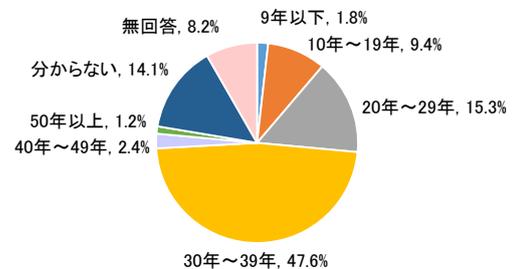
選択肢または区分	合計	割合
2020年以前	9	5.3%
2021年～2030年	12	7.1%
2031年～2040年	17	10.0%
2041年～2050年	83	48.8%
2051年以降	8	4.7%
分からない	24	14.1%
無回答	17	10.0%
回答数	170	100.0%



問9-4-2 長期修繕計画は何年間の計画ですか。

30年～39年が47.6%と最も多く、ついで20年～29年が15.3%、10年～19年が9.4%となっている。

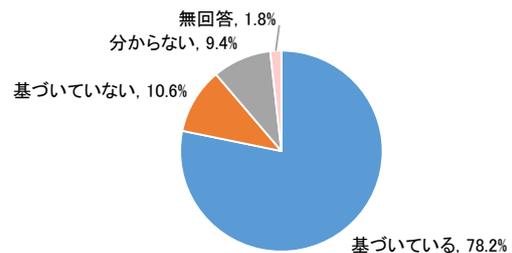
選択肢または区分	合計	割合
9年以下	3	1.8%
10年～19年	16	9.4%
20年～29年	26	15.3%
30年～39年	81	47.6%
40年～49年	4	2.4%
50年以上	2	1.2%
分からない	24	14.1%
無回答	14	8.2%
回答数	170	100.0%



問9-5 修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて設定されていますか。（当てはまるもの1つに○）

修繕積立金が長期修繕計画に基づいて設定されているマンションは78.2%、基づいていないマンションは10.6%となっている。

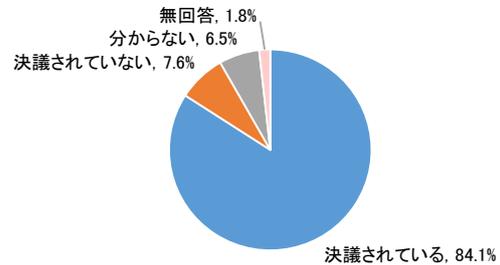
選択肢または区分	合計	割合
基づいている	133	78.2%
基づいていない	18	10.6%
分からない	16	9.4%
無回答	3	1.8%
回答数	170	100.0%



問9-6 長期修繕計画と修繕積立金額は、総会等で決議されたものですか。(当てはまるもの1つに○)

長期修繕計画と修繕積立金額は、総会等で決議されたものであるマンションは84.1%、決議されたものでないマンションは7.6%となっている。

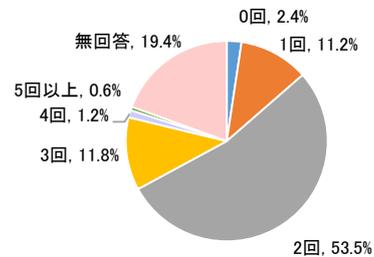
選択肢または区分	合計	割合
決議されている	143	84.1%
決議されていない	13	7.6%
分からない	11	6.5%
無回答	3	1.8%
回答数	170	100.0%



問9-7 長期修繕計画における残存期間内に、大規模修繕工事は何回設定されていますか。

2回が53.5%と最も多く、ついで3回が11.8%、1回が11.2%となっている。

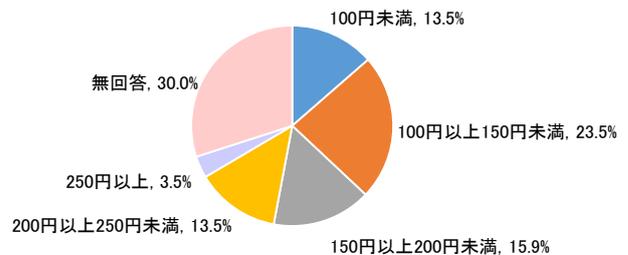
選択肢または区分	合計	割合
0回	4	2.4%
1回	19	11.2%
2回	91	53.5%
3回	20	11.8%
4回	2	1.2%
5回以上	1	0.6%
無回答	33	19.4%
回答数	170	100.0%



問9-8 m<sup>2</sup>あたりの修繕積立金の単価はどのくらいですか。

100円以上150円未満が23.5%と最も多く、ついで150円以上200円未満が15.9%、100円未満が13.5%となっている。

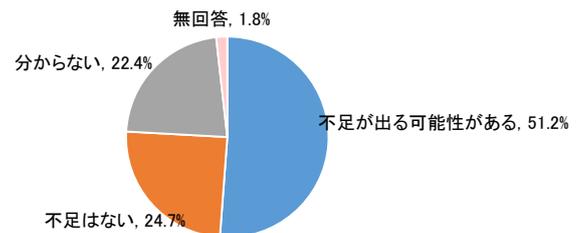
選択肢または区分	合計	割合
100円未満	23	13.5%
100円以上150円未満	40	23.5%
150円以上200円未満	27	15.9%
200円以上250円未満	23	13.5%
250円以上	6	3.5%
無回答	51	30.0%
回答数	170	100.0%



問9-9 設定されている修繕積立金の単価で今後の大規模修繕工事に不足額は出ませんか。(当てはまるもの1つに○)

修繕積立不足の可能性のあるマンションは51.2%、不足はないマンションは24.7%となっている。

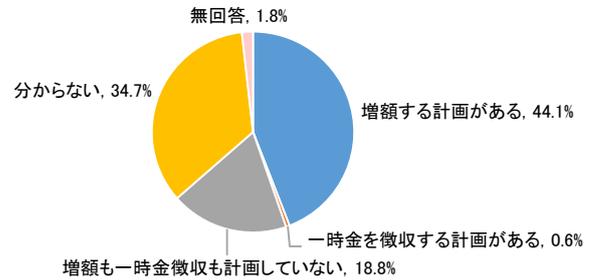
選択肢または区分	合計	割合
不足が出る可能性がある	87	51.2%
不足はない	42	24.7%
分からない	38	22.4%
無回答	3	1.8%
回答数	170	100.0%



問9-10 修繕積立金を将来見直す予定はありますか。(当てはまるもの1つに○)

増額する計画があるが44.1%と最も多く、ついで分からないが34.7%、増額も一時金徴収も計画していないが18.8%となっている。

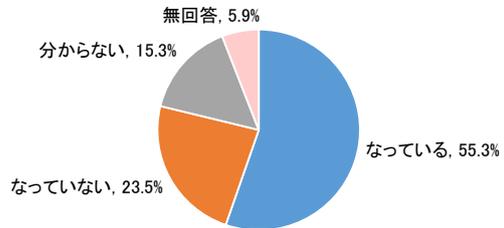
選択肢または区分	合計	割合
増額する計画がある	75	44.1%
一時金を徴収する計画がある	1	0.6%
増額も一時金徴収も計画していない	32	18.8%
分からない	59	34.7%
無回答	3	1.8%
回答数	170	100.0%



問9-11 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていますか。(当てはまるもの1つに○)

借入金の残高のない長期修繕計画となっているマンションは55.3%、なっていないマンションは23.5%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
なっている	94	55.3%
なっていない	40	23.5%
分からない	26	15.3%
無回答	10	5.9%
回答数	170	100.0%

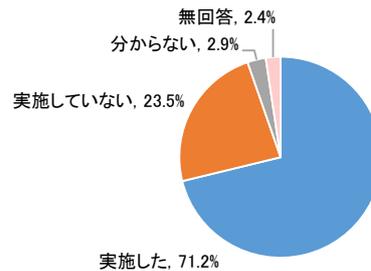


## 10 大規模修繕工事の実施状況について（必須項目）

問10-1 外壁塗装や屋上防水更新を伴う大規模修繕工事を実施しましたか。(当てはまるもの1つに○)

外壁塗装や屋上防水更新を伴う大規模修繕工事を実施したマンションは71.2%、していないマンションは23.5%となっている。

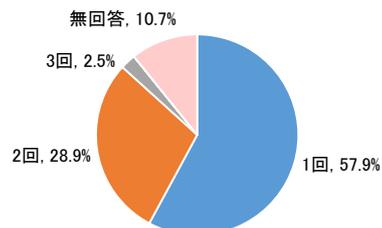
選択肢または区分	合計	割合
実施した	121	71.2%
実施していない	40	23.5%
分からない	5	2.9%
無回答	4	2.4%
回答数	170	100.0%



問10-1-2 大規模修繕工事の回数

1回が57.9%と最も多く、ついで2回が28.9%、3回が2.5%となっている。

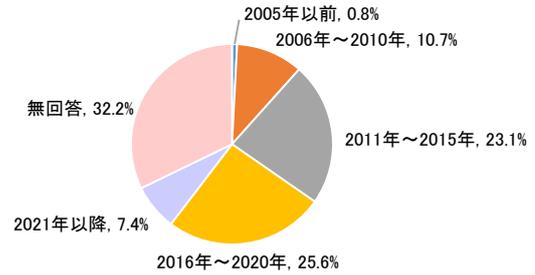
選択肢または区分	合計	割合
1回	70	57.9%
2回	35	28.9%
3回	3	2.5%
4回以上	0	0.0%
無回答	13	10.7%
回答数	121	100.0%



### 問10-1-3 大規模修繕工事の時期

2016年～2020年が25.6%と最も多く、ついで2011年～2015年が23.1%、2006年～2010年が10.7%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
2005年以前	1	0.8%
2006年～2010年	13	10.7%
2011年～2015年	28	23.1%
2016年～2020年	31	25.6%
2021年以降	9	7.4%
無回答	39	32.2%
回答数	121	100.0%

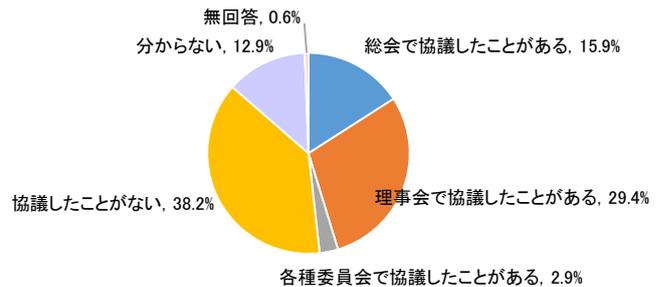


## 11 建物の将来について（必須項目）

問11-1 建物の将来や建物の寿命について、管理組合内で協議したことがありますか。（当てはまるもの1つに○）

協議したことがないが38.2%と最も多く、ついで理事会で協議したことがあるが29.4%、総会で協議したことがあるが15.9%となっている。

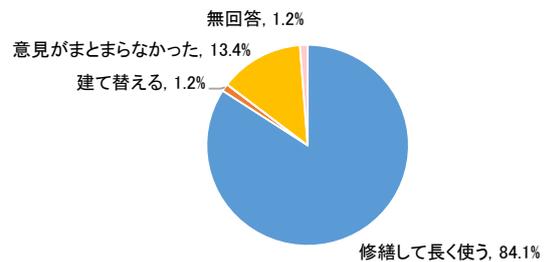
選択肢または区分	合計	割合
総会で協議したことがある	27	15.9%
理事会で協議したことがある	50	29.4%
各種委員会で協議したことがある	5	2.9%
協議したことがない	65	38.2%
分からない	22	12.9%
無回答	1	0.6%
回答数	170	100.0%



問11-2 その時意見が多かったものはどれですか。（当てはまるもの1つに○）

修繕して長く使うが84.1%と最も多く、ついで意見がまとまらなかったが13.4%、建て替えるが1.2%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
修繕して長く使う	69	84.1%
建て替える	1	1.2%
敷地・建物を一括して売却する	0	0.0%
意見がまとまらなかった	11	13.4%
無回答	1	1.2%
回答数	82	100.0%

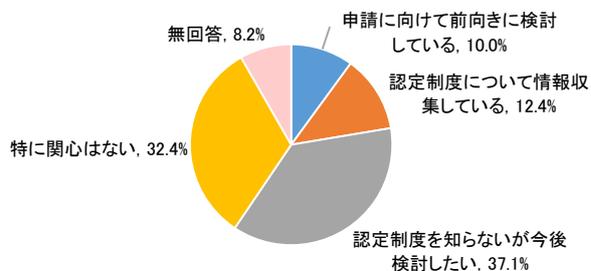


## 12 管理計画認定制度について（必須項目）

問12-1 適切な管理計画を持つマンションを地方公共団体が認定することができる『管理計画認定制度』について、管理計画を提出して認定の申請をしようと思いますか。（当てはまるもの1つに○）

認定制度を知らないが今後検討したいが37.1%と最も多く、ついで特に関心はないが32.4%、認定制度について情報収集しているが12.4%となっている。

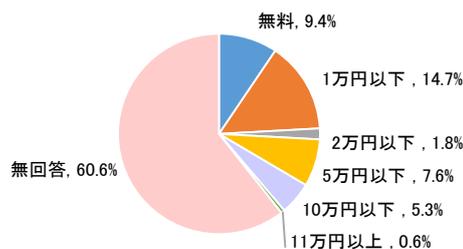
選択肢または区分	合計	割合
申請に向けて前向きに検討している	17	10.0%
認定制度について情報収集している	21	12.4%
認定制度を知らないが今後検討したい	63	37.1%
特に関心はない	55	32.4%
無回答	14	8.2%
回答数	170	100.0%



問12-2 認定の申請にかかる手数料はどのくらいが適正ですか。

1万円以下が14.7%と最も多く、ついで無料が9.4%、5万円以下が7.6%となっている。

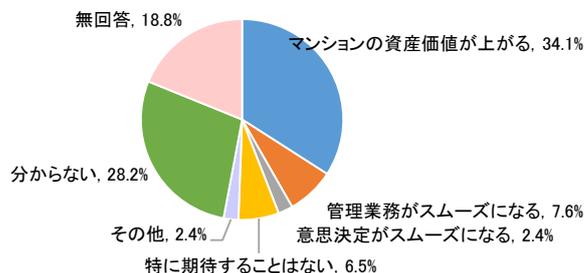
選択肢または区分	合計	割合
無料	16	9.4%
1万円以下	25	14.7%
2万円以下	3	1.8%
5万円以下	13	7.6%
10万円以下	9	5.3%
11万円以上	1	0.6%
無回答	103	60.6%
回答数	170	100.0%



問12-3 認定制度について、どのようなことを期待しますか。（当てはまるもの1つに○）

マンションの資産価値が上がるが34.1%と最も多く、ついで分からないが28.2%、管理業務がスムーズになるが7.6%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
マンションの資産価値が上がる	58	34.1%
管理業務がスムーズになる	13	7.6%
意思決定がスムーズになる	4	2.4%
特に期待することはない	11	6.5%
その他	4	2.4%
分からない	48	28.2%
無回答	32	18.8%
回答数	170	100.0%

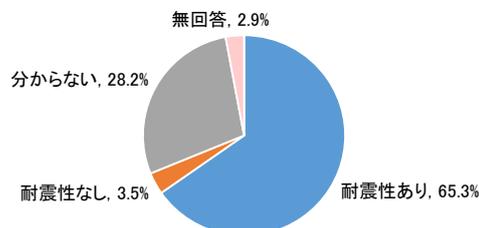


## 13 耐震性について

問13-1 耐震性はありますか。(当てはまるもの1つに○)

耐震性ありが65.3%と最も多く、ついで分からないが28.2%、耐震性なしが3.5%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
耐震性あり	111	65.3%
耐震性なし	6	3.5%
分からない	48	28.2%
無回答	5	2.9%
回答数	170	100.0%



問13-2 耐震診断又は耐震改修を行う予定はありますか。(当てはまるもの1つに○)

耐震診断又は耐震改修を行う予定があるマンションは0.0%、予定はないマンションは83.3%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
予定あり	0	0.0%
予定なし	45	83.3%
無回答	9	16.7%
回答数	54	100.0%

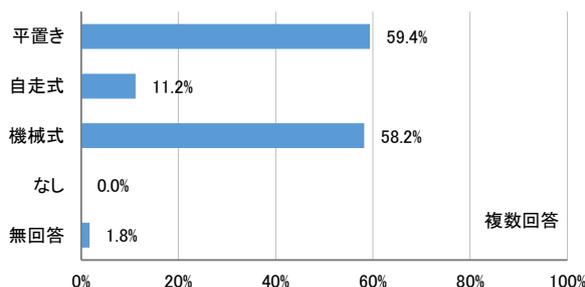


## 14 駐車場について (必須項目)

問14-1 駐車場の形式は、次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○)

平置きが59.4%と最も多く、ついで機械式が58.2%、自走式が11.2%となっている。

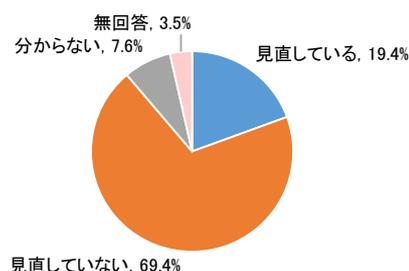
選択肢または区分	合計	割合
平置き	101	59.4%
自走式	19	11.2%
機械式	99	58.2%
なし	0	0.0%
無回答	3	1.8%
回答数 (複数回答のため合計が一致しない)	170	-



問14-2 駐車場の契約場所の見直しはありますか。(当てはまるもの1つに○)

駐車場の契約場所の見直しがあるマンションは19.4%、見直していないマンションは69.4%となっている。

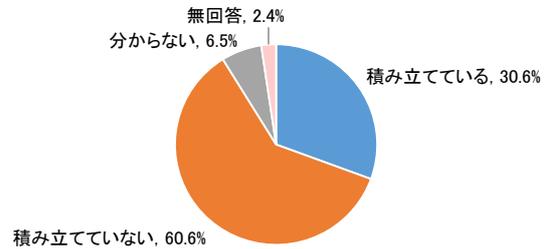
選択肢または区分	合計	割合
見直している	33	19.4%
見直していない	118	69.4%
分からない	13	7.6%
無回答	6	3.5%
回答数	170	100.0%



問14-3 駐車場使用料は修繕積立金に積み立てていますか。(当てはまるもの1つに○)

駐車場使用料を修繕積立金に積み立てているマンションは30.6%、積み立てていないマンションは60.6%となっている。

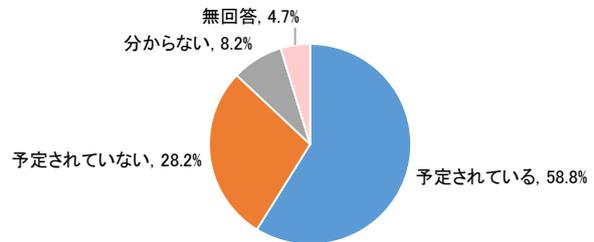
選択肢または区分	合計	割合
積み立てている	52	30.6%
積み立てていない	103	60.6%
分からない	11	6.5%
無回答	4	2.4%
回答数	170	100.0%



問14-4 駐車場の大規模修繕工事は長期修繕計画内に予定されていますか。(当てはまるもの1つに○)

駐車場の大規模修繕工事が長期修繕計画内に予定されているマンションは58.8%、予定されていないマンションは28.2%となっている。

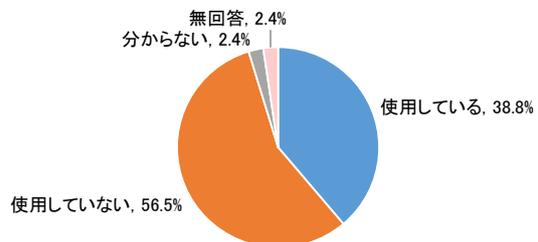
選択肢または区分	合計	割合
予定されている	100	58.8%
予定されていない	48	28.2%
分からない	14	8.2%
無回答	8	4.7%
回答数	170	100.0%



問14-5 区分所有者以外が駐車場を使用していますか。(当てはまるもの1つに○)

区分所有者以外が駐車場を使用しているマンションは38.8%、使用していないマンションは56.5%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
使用している	66	38.8%
使用していない	96	56.5%
分からない	4	2.4%
無回答	4	2.4%
回答数	170	100.0%

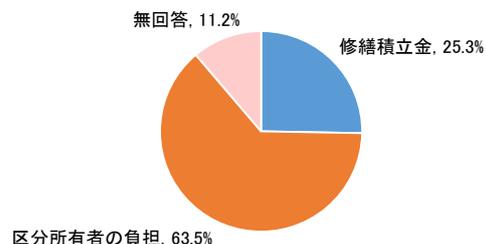


15 配管等の取替えについて (必須項目)

問15-1 専有部分の配管等の取替え工事は基本的には区分所有者が負担するものですが、共用部分と専有部分の配管等の取替えを同時に行うことで、単独で行うよりも費用が軽減されることが考えられます。専有部分の取替え工事費用はどこから拠出していますか。(当てはまるもの1つに○)

専有部分の配管工事費用が修繕積立金で賄われるマンションは25.3%、区分所有者の負担であるマンションは63.5%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
修繕積立金	43	25.3%
区分所有者の負担	108	63.5%
無回答	19	11.2%
回答数	170	100.0%

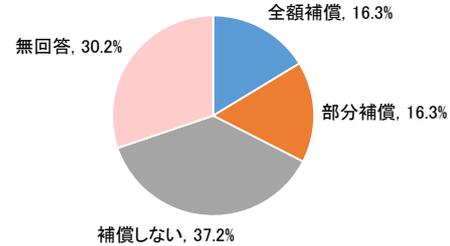


問15-2 専有部分を先行して区分所有者が取替えを行った場合、補償等がありますか。  
(当てはまるもの1つに○)

補償しないが37.2%と最も多く、ついで部分補償および全額補償がそれぞれ16.3%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
全額補償	7	16.3%
部分補償	7	16.3%
補償しない	16	37.2%
無回答	13	30.2%
回答数	43	100.0%

[部分補償の内容]  
差額返金、理事会にて検討

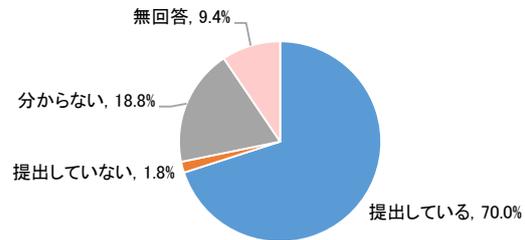


## 16 貯水槽水道について

問16-1 マンション内に設置されている受水層（高置水槽）について、10m<sup>3</sup>を超えるものは簡易専用水道に該当し、10m<sup>3</sup>未満のものは小規模貯水槽水道に該当します。大津市では設置者による設置届、変更届などの提出が必要です。各種届出は提出していますか。(当てはまるもの1つに○)

提出しているが70.0%と最も多く、ついで分からないが18.8%、提出していないが1.8%となっている。

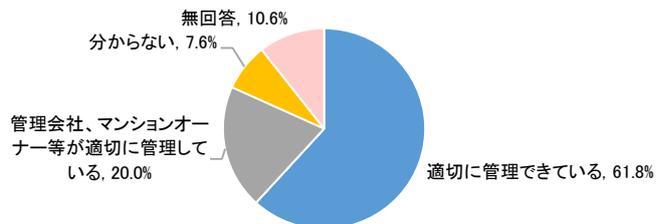
選択肢または区分	合計	割合
提出している	119	70.0%
提出していない	3	1.8%
分からない	32	18.8%
無回答	16	9.4%
回答数	170	100.0%



問16-2 簡易専用水道の設置者は、水道法に基づき1年以内ごとに1回の清掃及び定期点検等、適切な衛生管理をしなければなりません。また、大津市では小規模貯水槽水道の設置者にも簡易専用水道と同様の管理を行うよう指導しています。適切な衛生管理はできていますか。(当てはまるもの1つに○)

適切に管理できているが61.8%と最も多く、ついで管理会社、マンションオーナー等が適切に管理しているが20.0%、分からないが7.6%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
適切に管理できている	105	61.8%
適切に管理できていない	0	0.0%
管理会社、マンションオーナー等が適切に管理している	34	20.0%
分からない	13	7.6%
無回答	18	10.6%
回答数	170	100.0%

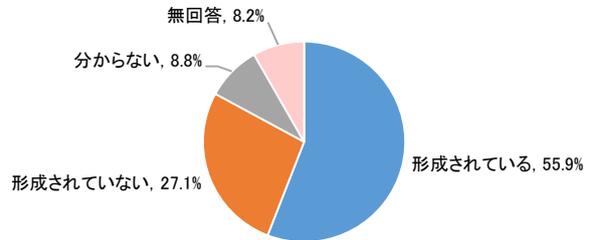


## 17 防災に関する取組みについて

問17-1 マンションの住民による防災組織は形成されていますか。(当てはまるもの1つに○)

住民による防災組織が形成されているマンションは55.9%、形成されていないマンションは27.1%となっている。

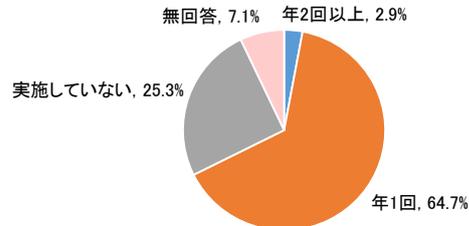
選択肢または区分	合計	割合
形成されている	95	55.9%
形成されていない	46	27.1%
分からない	15	8.8%
無回答	14	8.2%
回答数	170	100.0%



問17-2 マンションの住民による防災訓練はされていますか。ある場合は、年間何回されていますか。(当てはまるもの1つに○)

年1回が64.7%と最も多く、ついで実施していないが25.3%、年2回以上が2.9%となっている。

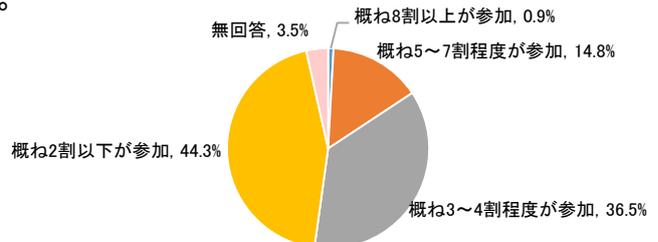
選択肢または区分	合計	割合
年2回以上	5	2.9%
年1回	110	64.7%
実施していない	43	25.3%
無回答	12	7.1%
回答数	170	100.0%



問17-3 実施している場合、防災訓練の参加率はどのくらいですか。(当てはまるもの1つに○)

概ね2割以下が参加が44.3%と最も多く、ついで概ね3~4割程度が参加が36.5%、概ね5~7割程度が参加が14.8%となっている。

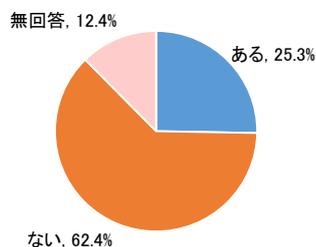
選択肢または区分	合計	割合
概ね8割以上が参加	1	0.9%
概ね5~7割程度が参加	17	14.8%
概ね3~4割程度が参加	42	36.5%
概ね2割以下が参加	51	44.3%
無回答	4	3.5%
回答数	115	100.0%



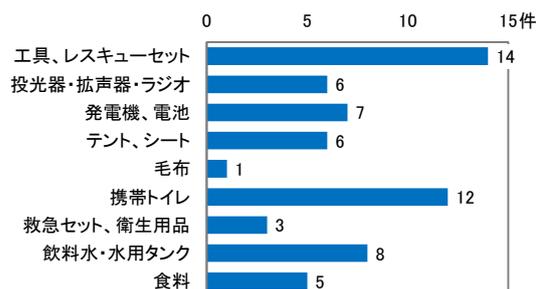
問17-4 マンション内に災害用備蓄倉庫がありますか。ある場合は、どのような品がどれだけありますか。(当てはまるもの1つに○)

マンション内に災害用備蓄倉庫があるマンションは25.3%、ないマンションは62.4%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
ある	43	25.3%
ない	106	62.4%
無回答	21	12.4%
回答数	170	100.0%



備蓄物品としては、工具やレスキューセット、携帯トイレ等を備えているマンションが多く見られる。



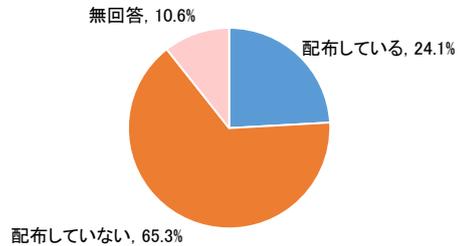
災害用備蓄内容（回答があった内容ごとに記載）

- ジャッキ、チェーンソー、バール等検討中
- 発電機トランシーバーラジオヘルメット簡易トイレ  
簡易トイレ用テント テント 電工ドラム その他色々
- 土のう
- アルファ米(5年保存)220食 インスタント梅がゆ(6年保存)200食 カンパン(ポロニャ)(4年保存)144食 パワーブーストようかん(6年保存)240食
- 保存水(5年)280l ヘルメット10個 保存食486個(5年) 救急箱など 非常用トイレットセット(2000回分)
- 簡易トイレ280枚 手袋170枚 防塵マスク170枚 食料品は館内のレストランから提供があり受けられる協定を結んでいる
- 布担架 折り畳みリヤカー ランタン 乾電池 ヘルメット グローブ 携帯トイレ
- 飲料水 17年保存 2ℓ×200本
- 簡易トイレ(便袋)150セット ポリタンク20ℓ30個
- 食器セット200 リアカー1 パトロールバスト26 エクセルチェア1 仮設トイレ2 投光器2 ポータブルトイレ7 発電機1 ジャッキ2 テント4 レスキューマット4 ヘルメット26 袋式トイレ100×2
- 防災備品
- ヘルメット ハンドマイク ライト アルファ米
- テントLED投光器 ヘッドライト LEDソーラージタン多機能ラジオ ヘルメット ミズタンク レスキューキット 発電機 メガホン 脚立 安否確認用マグネット入居者名簿
- 担架2 ポリバケツ2 毛布4箱(1箱10枚) ポリタンク19 軍手10袋(1袋12枚) ヘルメット19個
- 水2ℓボトル 144本 乾パン144缶
- 簡易トイレ(エマージェンシトイレット)全戸分
- 担架 非常用発電機など
- 携帯トイレ(水道止まった時用に各階で保管 2200個 発電機(充電式1000w用 ポンベ式各1台)
- ガスパワー発電機(Hondaエネボ50929B) 折り畳み式テント(青赤) 簡易トイレ 簡易トイレサニクリーン 200個 災害緊急救助用工具(レスキューキットリュック型) レスキューマット スーパーLEDランタン他
- 保存水 2ℓ×60本
- アルファ米 水長期保存 簡易トイレ
- トイレ凝固剤100個、救急箱1、担架1、拡声器1、テント1、マンホールトイレ1、ランタン2、懐中電灯1、安全帯1、コードリール1、バール1、スコップ1、金切ノコ1、ロープ100m、軍手10、ビニールシート3、ビニール手袋50、ペンチ、体温計1
- 飲料水等最低限
- 簡易トイレ、バール、ブルーシート、油圧ジャッキ、車いす

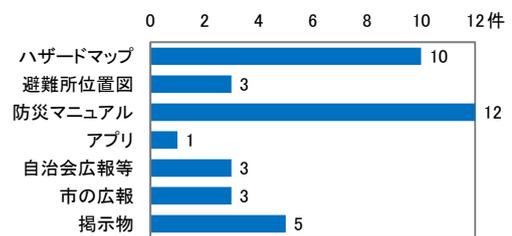
問17-5 マンション内で災害に対する啓発物（ハザードマップ、防災アプリの啓発等）は配布していますか。配布している場合、どのような内容ですか。（当てはまるもの1つに○）

マンション内に災害に対する啓発物（ハザードマップ、防災アプリの啓発等）を配布しているマンションは24.1%、配布していないマンションは65.3%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
配布している	41	24.1%
配布していない	111	65.3%
無回答	18	10.6%
回答数	170	100.0%



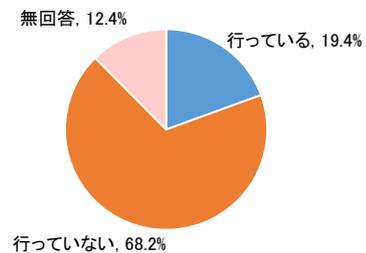
配布物としては、ハザードマップや防災マニュアルが多くなっています。



問17-6-1 災害時に要援護者の方を支援する取組を行っていますか。（当てはまるもの1つに○）

災害時に要援護者の方を支援する取組を行っているマンションは19.4%、行っていないマンションは68.2%となっている。

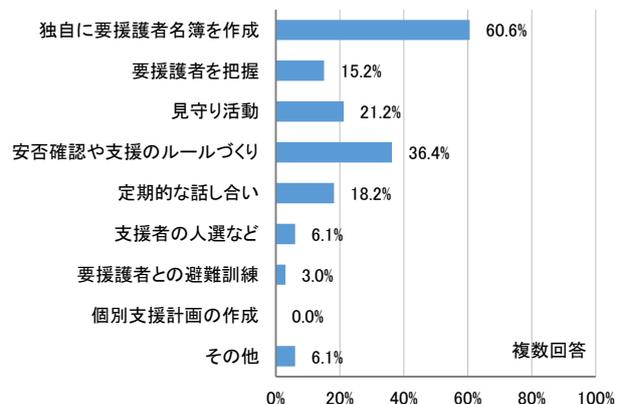
選択肢または区分	合計	割合
行っている	33	19.4%
行っていない	116	68.2%
無回答	21	12.4%
回答数	170	100.0%



問17-6-2 具体的な取組内容（当てはまるものすべてに○）

独自に要援護者名簿を作成が60.6%と最も多く、ついで安否確認や支援のルールづくりが36.4%、見守り活動が21.2%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
独自に要援護者名簿を作成	20	60.6%
要援護者を把握	5	15.2%
見守り活動	7	21.2%
安否確認や支援のルールづくり	12	36.4%
定期的な話し合い	6	18.2%
支援者の人選など	2	6.1%
要援護者との避難訓練	1	3.0%
個別支援計画の作成	0	0.0%
その他	2	6.1%
無回答	1	3.0%
回答数（複数回答のため合計が一致しない）	33	-

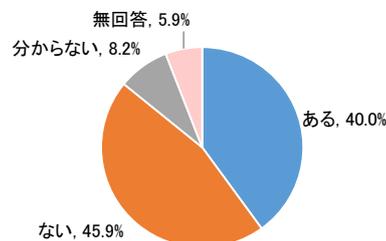


## 18 高齢者の居住状況について

問18-1 マンション内で高齢者が集える場所がありますか。(当てはまるもの1つに○)

マンション内で高齢者が集える場所はあるマンションは40.0%、ないマンションは45.9%となっている。

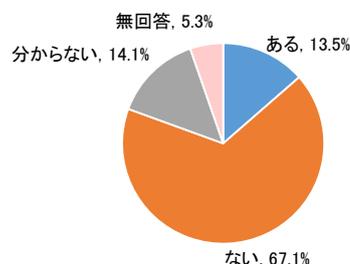
選択肢または区分	合計	割合
ある	68	40.0%
ない	78	45.9%
分からない	14	8.2%
無回答	10	5.9%
回答数	170	100.0%



問18-2 マンション内で高齢者のサークル活動などはありますか。(当てはまるもの1つに○)

マンション内で高齢者のサークル活動などがあるマンションは13.5%、ないマンションは67.1%となっている。

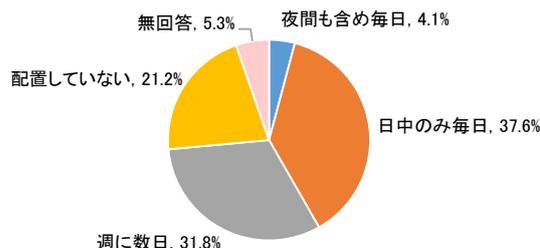
選択肢または区分	合計	割合
ある	23	13.5%
ない	114	67.1%
分からない	24	14.1%
無回答	9	5.3%
回答数	170	100.0%



問18-3 入居高齢者の相談の窓口になっていただくことの多い管理人の配置状況を教えてください。(当てはまるもの1つに○)

日中のみ毎日が37.6%と最も多く、ついで週に数日が31.8%、配置していないが21.2%となっている。

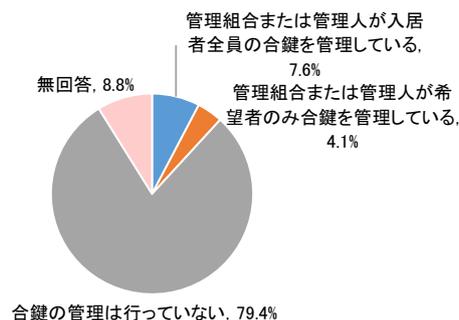
選択肢または区分	合計	割合
夜間も含め毎日	7	4.1%
日中のみ毎日	64	37.6%
週に数日	54	31.8%
配置していない	36	21.2%
無回答	9	5.3%
回答数	170	100.0%



問18-4 独居の高齢者の緊急時に備え、合鍵の管理を行っていますか。(当てはまるもの1つに○)

合鍵の管理は行っていないが79.4%と最も多く、ついで管理組合または管理人が入居者全員の合鍵を管理しているが7.6%、管理組合または管理人が希望者のみ合鍵を管理しているが4.1%となっている。

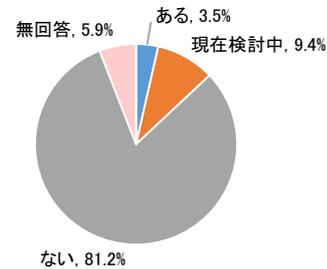
選択肢または区分	合計	割合
管理組合または管理人が入居者全員の合鍵を管理している	13	7.6%
管理組合または管理人が希望者のみ合鍵を管理している	7	4.1%
合鍵の管理は行っていない	135	79.4%
無回答	15	8.8%
回答数	170	100.0%



問18-5 高齢者世帯や独居高齢者の見守り体制はありますか。(当てはまるもの1つに○)

ないが81.2%と最も多く、ついで現在検討中が9.4%、あるが3.5%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
ある	6	3.5%
現在検討中	16	9.4%
ない	138	81.2%
無回答	10	5.9%
回答数	170	100.0%

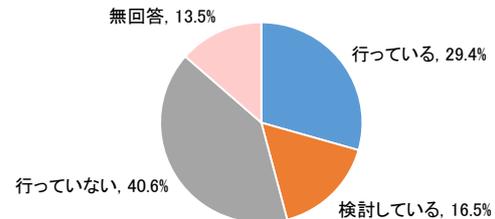


## 19 障害のある方に対する配慮について

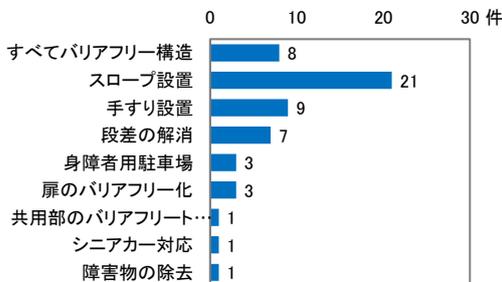
問19-1 バリアフリー等障害のある方への配慮を行っていますか。(当てはまるもの1つに○)

行っていないが40.6%と最も多く、ついで行っているが29.4%、検討しているが16.5%となっている。

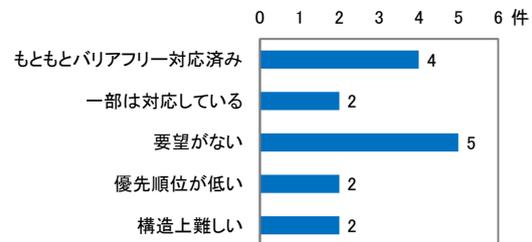
選択肢または区分	合計	割合
行っている	50	29.4%
検討している	28	16.5%
行っていない	69	40.6%
無回答	23	13.5%
回答数	170	100.0%



[自由記述：具体的なバリアフリーの内容]



[自由記述：行っていない理由]

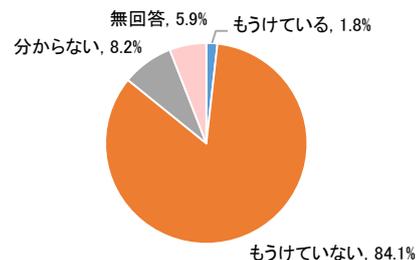


## 20 居住者の住生活について

問20-1 共用施設内にコワーキングスペース等の働ける場所を設置されていますか。(当てはまるもの1つに○)

もうけていないが84.1%と最も多く、ついで分からないが8.2%、もうけているが1.8%となっている。

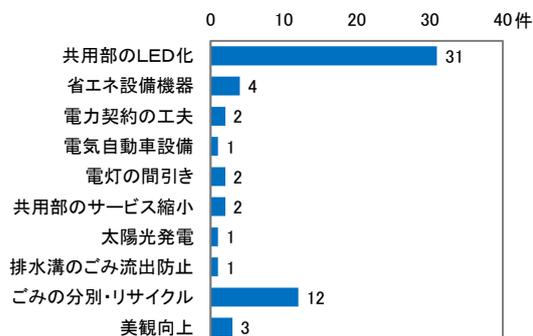
選択肢または区分	合計	割合
もうけている	3	1.8%
もうけていない	143	84.1%
分からない	14	8.2%
無回答	10	5.9%
回答数	170	100.0%



## 21 環境配慮について

問21-1 環境配慮や省エネの一環として取り組んでいることはありますか。

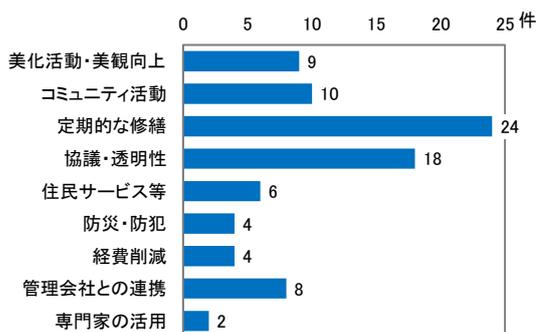
共用部のLED化、ごみの分別・リサイクルに取り組んでいるマンションが多く見られる。



## 22 管理組合活動での工夫について（必須項目）

問22-1 管理組合の活動を円滑に行うための工夫やマンションの資産価値を維持・向上させるために取り組んでいることがありましたら、ご記入ください。

定期的な修繕や、きめ細かな協議を重視しているマンションが多く見られる。また、住民の交流等の活動や美観向上に取り組んだり、管理会社との連携も多く見られる。

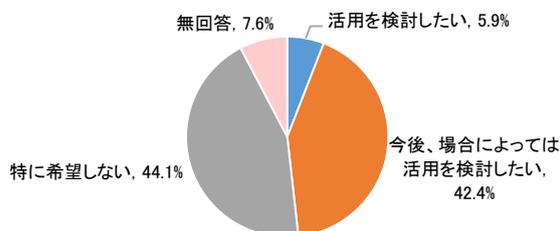


## 23 マンション管理に関する相談機関等の活用意向について（必須項目）

問23-1 管理費の滞納対策や長期修繕計画の策定や見直し、管理規約の改定等のマンション管理に関し、相談機関の活用を希望されますか。（当てはまるもの1つに○）

特に希望しないが44.1%と最も多く、ついで今後、場合によっては活用を検討したいが42.4%、活用を検討したいが5.9%となっている。

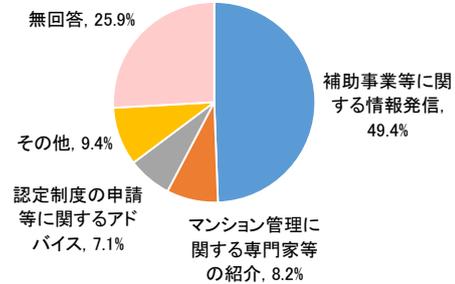
選択肢または区分	合計	割合
活用を検討したい	10	5.9%
今後、場合によっては活用を検討したい	72	42.4%
特に希望しない	75	44.1%
無回答	13	7.6%
回答数	170	100.0%



問23-2 マンション管理の現状や今後の課題を踏まえ、行政機関等において、どのような施策が必要と考えますか。(当てはまるもの1つに○)

補助事業等に関する情報発信が49.4%と最も多く、ついでその他が9.4%、マンション管理に関する専門家等の紹介が8.2%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
補助事業等に関する情報発信	84	49.4%
マンション管理に関する専門家等の紹介	14	8.2%
認定制度の申請等に関するアドバイス	12	7.1%
その他	16	9.4%
無回答	44	25.9%
回答数	170	100.0%

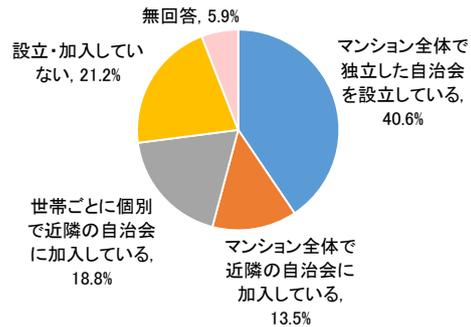


## 24 自治会への加入状況について

問24-1 自治会について、設立または加入していますか。(当てはまるもの1つに○)

マンション全体で独立した自治会を設立しているが40.6%と最も多く、ついで設立・加入していないが21.2%、世帯ごとに個別で近隣の自治会に加入しているが18.8%となっている。

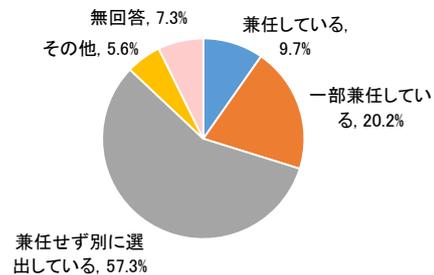
選択肢または区分	合計	割合
マンション全体で独立した自治会を設立している	69	40.6%
マンション全体で近隣の自治会に加入している	23	13.5%
世帯ごとに個別で近隣の自治会に加入している	32	18.8%
設立・加入していない	36	21.2%
無回答	10	5.9%
回答数	170	100.0%



問24-2 自治会役員と管理組合役員は兼任していますか。(当てはまるもの1つに○)

兼任せず別に選出しているが57.3%と最も多く、ついで一部兼任しているが20.2%、兼任しているが9.7%となっている。

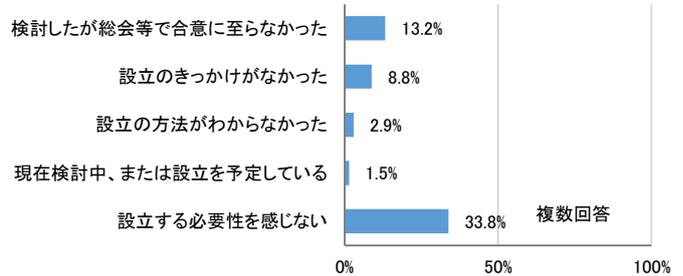
選択肢または区分	合計	割合
兼任している	12	9.7%
一部兼任している	25	20.2%
兼任せず別に選出している	71	57.3%
その他	7	5.6%
無回答	9	7.3%
回答数	124	100.0%



問24-3 自治会を設立しない理由をお答えください。(当てはまるものすべてに○)

設立する必要性を感じないが33.8%と最も多く、ついで検討したが総会等で合意に至らなかったが13.2%、設立のきっかけがなかったが8.8%となっている。

選択肢または区分	合計	割合
検討したが総会等で合意に至らなかった	9	13.2%
設立のきっかけがなかった	6	8.8%
設立の方法がわからなかった	2	2.9%
現在検討中、または設立を予定している	1	1.5%
設立する必要性を感じない	23	33.8%
無回答	31	45.6%
回答数 <複数回答のため合計が一致しない>	68	-

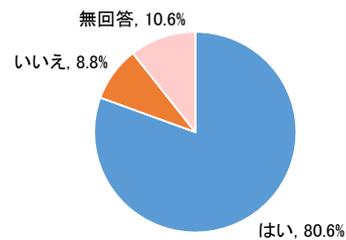


25 「広報おおつ」の配布について

問25-1 現在、マンションに「広報おおつ」は配送されていますか。(当てはまるもの1つに○)

広報おおつの配布があるマンションは80.6%、ないマンションは8.8%となっている。

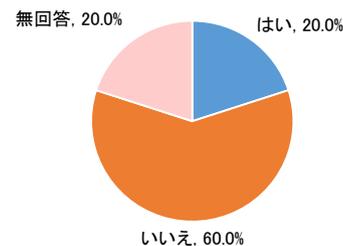
選択肢または区分	合計	割合
はい	137	80.6%
いいえ	15	8.8%
無回答	18	10.6%
回答数	170	100.0%



問25-2 現在「広報おおつ」が配送されていない場合、今後、広報おおつの設置、または配布にご協力いただけますか。(当てはまるもの1つに○)

今後、広報おおつの配布に協力するマンションは20.0%、協力しないマンションは60.0%となっている。

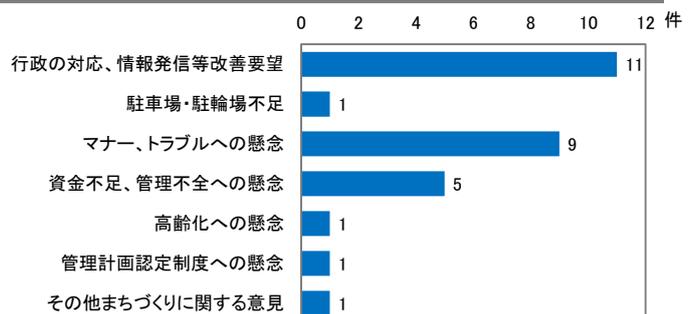
選択肢または区分	合計	割合
はい	3	20.0%
いいえ	9	60.0%
無回答	3	20.0%
回答数	15	100.0%



26 その他

問26-1 マンションの困りごとや本市の分譲マンション施策についてご意見がありましたらご記入ください。

行政から自治会やマンション管理組合への情報の充実を求める意見や、トラブルに関する意見が多く見られる。



## 第4章 外部調査

### 1. 調査対象

市内に立地する築 20 年以上の 154 のマンションを対象とした。

### 2. 調査方法

表 4-1 調査方法

調査方法	<ul style="list-style-type: none"><li>● 現地に赴き、建物4面の外観を撮影した。ただし、隣接する建築物や地形の関係で撮影できない場合は、その旨記した。</li><li>● 遠景から確認できる不具合箇所がある場合には記録を行った。 (項目 3.調査項目参照)</li><li>● 撮影時は、敷地内に立ち入らないよう注意した。このため、マンション敷地内に複数の建物のある団地型の場合は、外周道路から撮影できる範囲で実施した。</li><li>● 調査後、後年の調査時に比較検討できるよう、カルテとして記録簿に整理した。</li></ul>
調査期間	2021年(令和3年)8月～2022年(令和4年)1月

### 3. 調査項目

現地で把握した不具合項目及び記録の観点は以下の通りである。

表 4-2 調査項目(外部調査)

①外壁等	1.水漏れ跡、激しい汚れ	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし(問題なし)
	2.塗装の剥がれ、タイルの浮き	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし(問題なし)
	3.ひび割れ	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> あるが補修済み <input type="checkbox"/> なし(問題なし)
②鉄部	1.鉄部のさび、腐食	<input type="checkbox"/> 腐食が進展(補修が必要なレベル) <input type="checkbox"/> 表面に発錆(塗装の塗り替えが必要なレベル) <input type="checkbox"/> なし

## 4. 調査結果

---

共用部(エントランス庇天井)の損傷が1件確認されたが、そのほかは、外観上、明らかな管理不全は確認されなかった。

結果を表 4-3 に示す。

表 4-3 調査結果(外部調査)

調査項目	件数
水漏れ跡、激しい汚れ	7(程度は軽微)
塗装の剥がれ、タイルの浮き	2(程度は軽微)
ひび割れ	3(すべて補修済み)
鉄部のさび、腐食	0

調査結果票のひな形を図 4-1 に示す。

マンション名			管理番号	1
住所				
調査日時				
外観状況	(東)		(西)	
	(南)		(北)	
	特記事項			

■外観状況

①外壁等	1.水濡れ跡、激しい汚れ	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし（問題なし）
	2.塗装の剥がれ、タイルの浮き	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし（問題なし）
	3.ひび割れ	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> あるが補修済み <input type="checkbox"/> なし（問題なし）
②鉄部	1.鉄部のさび、腐食	<input type="checkbox"/> 腐食が進展（補修が必要なレベル） <input type="checkbox"/> 表面に発錆（塗装の塗り替えが必要なレベル） <input type="checkbox"/> なし

図 4-1 外観調査結果(調査結果票)のひな形

## 第5章 ヒアリング調査

### 1. 調査方法

#### (1) アンケート調査の回答があった管理組合への調査

アンケート調査の回答があったマンションの内、建築年数や総住戸数毎に区分けをした後、調査票の自由記述欄に管理上の工夫点などが記されていた管理組合を中心に 29 件を選定して、ヒアリング調査を実施した。

調査では、アンケート回答に記載された連絡先に電話をかけ、了承を得られた管理組合から、下記の事項についてのヒアリングを行った。

表 5-1 主な調査項目(ヒアリング調査)

Q1 管理方法について
Q2 理事(役員)に、外部の専門家を入れているか
Q3 役員のなり手について
Q4 管理組合の活動を円滑に行う工夫
Q5 修繕積立金について
Q6 積立金の滞納について
Q7 長期不在住戸について
Q8 賃貸住戸について
Q9 管理上の困りごとについて
Q10 マンションの将来について
Q11 駐車場の活用他
Q12 その他

## (2) アンケート調査の回答がなかった管理組合への調査

アンケート調査の回答がなかった管理組合の中で特に建設時期が昭和 58 年以前のマンションについては、以下のように対応した。

- 管理事務所の連絡先が判明しているマンションについて電話連絡を行い、管理人経由で管理組合あてに督促を実施した。

⇒アンケート調査の回答がなかった管理組合の中で管理事務所の電話番号が判明している管理事務所に連絡を取り、理事長へのヒアリングを試みた  
が、個人情報の観点から理事長の連絡先情報を得ることができなかつたため、管理人経由で督促を実施した。

- 督促後、回答のなかったマンションについては、現地に赴き、管理人に理事長あてに回答いただけるように伝言を依頼するとともに、調査票を再度配布した。
- 管理人不在のマンションは、管理組合ポストに調査票をポストイングし、回答を依頼した。管理組合ポストのないマンションは、管理人室ポストにポストイングした。

## 2. ヒアリング調査結果

### (1) 管理方法について

ヒアリングを行った管理組合の管理方法は、自主管理、管理会社への全部委託、管理会社への部分委託があった。

管理会社への全部委託と回答があった管理組合でも、管理組合により管理会社の関与の程度が異なっていた。

特に、長期修繕計画の策定等の業務発注や大規模修繕等の工事発注では、全部委託であっても理事会や理事会とは別途設けた工事発注等に関する委員会で業者選定や工事発注事務を行う事例が複数見られた。

表 5-2 ヒアリング結果(管理方法について)

管理区分	ヒアリングで把握した事項
自主管理	<b>【自主管理のメリット】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●自主管理では、管理組合で直接管理人や清掃担当者を雇用する必要があるものの、区分所有者から徴収する管理費が管理会社に委託するよりも安価である。</li></ul>
部分委託	<b>【管理組合と管理会社との役割分担について】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>●管理人業務など管理会社に委託しているものもあるが、エレベータの保</li></ul>

	<p>守など組合が直接契約した方が安くなるものは直接契約している。管理組合と直接契約した場合でも、業者とのやり取りは管理会社に委託している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理会社に運営は委託しているが、自分たちで運営内容を定めて、管理会社に指示を出すなど、可能な範囲は自分たちで運営している。</li> <li>● 管理会社の提案に沿って理事会が意向を示している。実務的な業者手配などは管理会社が行っている。</li> <li>● 日常の管理は管理会社に委託するが、工事に関しては管理組合が見積、発注、監理をしている。長期修繕計画は管理会社と共同で策定。</li> <li>● 理事会が主導で建物の維持管理を行っている。管理会社に依頼することもあるが、理事会が業者を選定して、屋上防水工事や外構工事などを実施している。</li> <li>● 長期修繕計画の策定は理事会が選定した業者に依頼するなど、理事会が主体的に動くようにしている。</li> </ul> <p><b>【工事や業務発注の工夫点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 理事会とは別に修繕委員会を設けている。修繕委員会にて、長期修繕計画策定や管理規約の改定を行っている。</li> <li>● 委員は、ボランティアであるが、建築関係の仕事をしている人などが参加している。</li> <li>● 理事の間で、施設担当、会計担当などの分担を行い、各担当者が担当業務に関して管理会社との調整を行っている。</li> </ul>
全部委託	<p><b>【管理組合と管理会社との役割分担について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期修繕計画、管理計画の改定に当たっては、管理会社でプランを出してもらい、理事会で協議。組合員総会に諮る。</li> <li>● 全部委託といっても、場合によっては管理組合で業者選定を行って工事発注をするケースもあり、ケースバイケース。</li> <li>● 会計、日常の管理、長期修繕計画の策定などは管理会社に委託。工事については、組合が別途工事監理会社を選定して管理会社経由で業者に発注している。</li> <li>● 管理規約の改定は管理会社が原案を作り、理事会で確認。</li> <li>● 長期修繕計画の改定では管理会社が原案を作り理事会で確認。</li> <li>● 組合側で業者募集や選定を行う場合や、管理会社で業者を選ぶ場合などケースバイケースで実施。業者決定後の業者とのやり取りは、基本的に管理会社で実施。</li> <li>● 全部委託といっても必ずしも任せきりではなく、大規模修繕に当たっては理事会が設計会社と調整しながら入札を行い、工事業者を選定。</li> </ul>

	<p><b>【工事や業務発注の工夫点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期修繕計画の改定に関しては組合員による修繕委員会を設置。</li> <li>● 理事会、居住者、管理会社の参加による保全委員会を設け、委員会にて、例えば長期修繕計画の見直しや業者選定などを実施。</li> <li>● 次回の大規模修繕は管理会社に丸投げではなく、理事会としてコンサルを入れて検討する予定。業者の選定は入札にする予定。</li> </ul> <p><b>【工事や業務発注における工夫点等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模修繕などでは管理会社任せにせず、居住者が工事費用の見積もりを取るなどしている。</li> <li>● 建築に係る職業の理事が主導で実施している。</li> <li>● マンション管理士に来てもらったり、マンション管理センターの講習を受けたりすることで理解を進めた。</li> </ul>
--	---

## (2)理事(役員)に、外部の専門家を入れているか

役員として外部専門家を入れている例は見られなかったが、必要に応じて外部の専門家(建築士、建設業者、マンション管理士)に相談を行っている例が見られた。また、管理組合の顧問として弁護士と契約を行っている例が見られた。

表 5-3 ヒアリング結果(理事(役員)に外部の専門家を入れているか)

相談先	ヒアリングで把握した事項
建築士	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後の大規模修繕の内容などを理事会で検討中であり、建築士に相談して行っている。</li> </ul>
建設業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前回の長期修繕計画の策定では、知り合いの建設会社に依頼。</li> </ul>
マンション管理士	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理会社を変えた際に、マンション管理士に相談したことがある。</li> <li>● 長期修繕計画などの策定や会計処理に関しては、マンション管理士に来てもらって、助言や PC ソフトの提供を受けている。</li> </ul>
弁護士	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理組合の顧問として契約。</li> </ul>

### (3) 役員のなり手について

役員のなり手に困っていない管理組合がある一方で、高齢化や賃貸住戸の増加によって、理事になれない居住者が増加している管理組合があった。

役員のなり手に困っていない管理組合の中には、理事が報酬制となっている管理組合の事例があった。

表 5-4 ヒアリング結果(役員のなり手について)

役員のなり手について	ヒアリングで把握した事項
役員のなり手に困っている	<p><b>【輪番制で理事を選定】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 輪番制であるが高齢化が進み、受けられないという人も出てきている。</li> <li>● 高齢化が進み、若手は忙しい。賃貸住戸も増加している。輪番制だがやりたくない人や不向きな人もおり、住戸が少ないこともあって3-4年で回ってくる。</li> <li>● 現在は輪番制としている。高齢者、要支援者、単身赴任者などを除いて、原則断れないルールとしている。</li> <li>● 入居期間の長い居住者を中心に輪番で実施。</li> </ul> <p><b>【指名制で理事を選定】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 当初は立候補者もいたが一巡した後は指名制になっている。高齢者が多いこともあり、明らかに無理な人もおり、その人はパスして次の人に回している。</li> </ul> <p><b>【立候補制で理事を選定】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 後任が見つからないことが多い。次期理事選定の際には、現理事によって次期理事の選任委員会を立ち上げて根回しを行って立候補にこぎつけている。</li> </ul> <p><b>【立候補と輪番を併用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 業務内容が専門的なので立候補と輪番を併用している。</li> <li>● 輪番制と立候補制を併用している。定年退職した居住者などには積極的に受けられている。</li> </ul>
役員のなり手に困っていない	<p><b>【立候補と輪番を併用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 立候補と輪番の併用で、立候補を優先している。現在のところ6人の役員中、4人が立候補、2人が輪番。</li> </ul> <p><b>【役員報酬制】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 役員報酬がある。理事は徐々に固定化しており、この2年</li> </ul>

	<p>間で 10 人のうち 2 人が入れ替わった程度である。</p> <p><b>【そのほか】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 以前、管理会社とトラブルになった経緯から、住民はみな協力的である。</li> <li>● 居住者が少ないということが、まとまりやすい要因。</li> <li>● 役員の業務内容はルーティーン化しており、業務をこなすことは困難でなく、役員のなり手に困る要素ではない。</li> </ul>
--	--

#### (4)管理組合の活動を円滑に行う工夫

組合員向けWEBサイトの設置、自治会と共同した自主防災組織の形成、住民による庶務系の配置、マンション管理に関わる住民対象のセミナー開催などの事例があった。

表 5-5 ヒアリング結果(管理組合の活動を円滑に行う工夫)

管理組合の活動を円滑に行う工夫	ヒアリングで把握した事項
組合員向けWEBサイトの設置	● 管理組合の情報を流すための専用の web サイトを試行。
自治会と共同した自主防災組織の形成	● 理事会と自治会が合同で自主防災組織を形成。その中で、災害時の要支援者の名簿作成や支援のルール作りを行っている。
住民による庶務系の配置	● 住民による庶務係を配置。掃除事業者が行わない日常的な清掃などを 1 年交代で行っている。
マンション管理に関わる住民対象のセミナー開催	● マンション管理士である理事が住民を対象にマンション管理に関するセミナーを開催。また、自治体の講習会への参加を奨励している。
住民意見の集約	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住者の意見は定期的なアンケートや、意見箱を設置して聞くようにしている。</li> <li>● 理事会だよりを年に 3~4 回出している。その中で、住民のアンケート調査を行い、意見を聞いている。</li> </ul>

## (5)修繕積立金について

修繕積立金については、長期修繕計画や修繕積立金を定期的に見直しているため修繕積立金に不足はないという意見の一方で、現在は問題ないが先々のことは不透明という意見や、今後の長期修繕計画の見直しによって積立金額が不足する可能性を指摘する意見が見られた。

表 5-6 ヒアリング結果(修繕積立金について)

修繕積立金の状況	ヒアリングで把握した事項
長期修繕計画や修繕積立金を定期的に見直しているため修繕積立金に不足はない	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期修繕計画に照らすと概ね不足はないと考えられる。</li> <li>● 管理会社が長期修繕計画を定期的に見直し、費用を試算している。必要に応じ積立金値上げの提案を行っている。</li> <li>● 駐車場収入を修繕積立に充てていることが不足のない要因。</li> </ul>
現在は問題ないが先々のことは不透明	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今のところ積立金額に問題はないが、ストックしている積立金がぎりぎりの状況であり、万一の事態が生じた場合不足する可能性がある。</li> <li>● 現在の長期修繕計画であと 20 年は大丈夫と思うが、その後のことは読めないので分からない。</li> <li>● 積立金は長期修繕計画に基づいて設定しているが、今後の物価変動などで不透明な点も多く、今後のことは分からない。</li> <li>● 長期修繕計画に照らせば不足はないものの、建物も老朽化し修繕箇所が増加や長期修繕の周期の短期化により、今後不足することも考えられる。</li> <li>● 前回の長期修繕計画によれば不足の可能性はないが、しばらく見直しされておらず、実際はどうか分からない。</li> <li>● 破損個所のメンテナンスだけであれば、現状の積立金で問題はないと考えている。国交省の積立金基準に当てはめると不足しており、今後どのようにしていくかについては、総会に諮って決めていく。</li> <li>● 12年に一度の大規模修繕を計画しているが、2回大規模修繕をすると不足する。</li> </ul>

<p>今後の長期修繕計画の見直しに伴う金額不足の可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期修繕計画の見直しに伴って修繕積立金の不足が生じる見込み。</li> <li>● これまで修繕積立金額を改定してきていない。現在の長期修繕計画に当てはめると金額不足となる。</li> </ul>
---------------------------------	---

## (6)修繕積立金の滞納について

修繕積立金の滞納に対しては、書面送付の他、顧問弁護士に相談するなどの対応が取られている。

## (7)長期不在住戸について

長期不在住戸の発生要因としては、高齢、親族の看病、長期出張によるもののほか、セカンドハウスとして所有し日常的に居住していないケースが見られた。

長期不在住戸であっても問題はないとする事例では、長期不在住戸のオーナーに毎月理事会通信を送付し、理事会での協議事項などを伝えているといった事例も見られた。

問題があるとするケースで、治安上の不安感を指摘する意見があった。

## (8)賃貸住戸について

オーナーには毎月理事会通信を送付しており、理事会での協議事項などを伝えている。賃貸を理由とする問題を指摘する意見は少ないものの、一部で、賃貸住戸の居住者の中に、ゴミ出しのマナーの悪さなどを指摘する事例があった。

## (9)管理上の困りごとについて

騒音問題を指摘する意見などがあったが、特に、管理上の問題点を指摘する意見はなかった。

## (10)マンションの将来について

現時点で、マンションの将来について話し合われている事例は見られなかった。

## (11) 駐車場の活用他

駐車場は居住者用で満車とする管理組合が多い一方で、居住者の高齢化や車を持たない人の増加で若干空きが出てきているなど意見が聞かれた。対応として、居住者が仕事で利用する自動車なども利用できるように規約を改正しようと考えている管理組合がみられた。

駐車場の管理をマンションの管理会社とは別途の駐車場管理会社に任せて、居住者以外の駐車ができるようにしている管理組合も見られた。

## (12) その他

管理組合として、市から自治会あての情報の一部取得を希望する意見や、他の管理組合で工夫している事例の意見交換などを求める意見があった。

表 5-7 ヒアリング結果(その他)

項目	ヒアリングで把握した事項
自治会に関連するもの	<ul style="list-style-type: none"><li>● 管理組合を自治会組織とすることは考えていないが、管理組合として災害時に地域の自治会と協力できることはあると考えている。(災害時の一時避難場所など) 管理組合のまま、部分的に大津市の自治会活動に関与できればと考えている。</li></ul>
他の管理組合との意見交換や情報提供を希望するもの	<ul style="list-style-type: none"><li>● 工事発注などで中規模マンションは不利になりがち。このため、いくつかのマンションの組合が共同で工事の見積もりや発注を行ったり、業者の情報を共有するなどできるように、情報交換の場が設けられれば良いと考える。</li><li>● 機械設備について情報交換のできる場があればよいと考えている。</li><li>● 自主管理のマンション間での意見交換をしたい。</li><li>● コロナ対策などの取組について他のマンションの動向を知りたい。</li></ul>
助成制度に関するもの	<ul style="list-style-type: none"><li>● 修繕工事に活用できる助成制度(市等)の情報が欲しい。</li></ul>
高齢者サークルに関するもの	<ul style="list-style-type: none"><li>● 高齢者サークルは、自治会が集会室を利用して運営。</li><li>● 高齢者サークルは、自治会での活動のほか、居住者による自主的なサークルがある。</li></ul>

## 第6章 アンケート調査結果のクロス分析

ここでは、アンケート調査結果を基にして、クロス分析を行った。  
クロス分析は、以下の項目で行った。

- 1.市内マンションの現状
- 2.管理組合の運営に関する状況
- 3.管理規約等の作成・改正状況
- 4.管理組合の経理についての状況
- 5.長期修繕計画・大規模修繕工事に関する状況

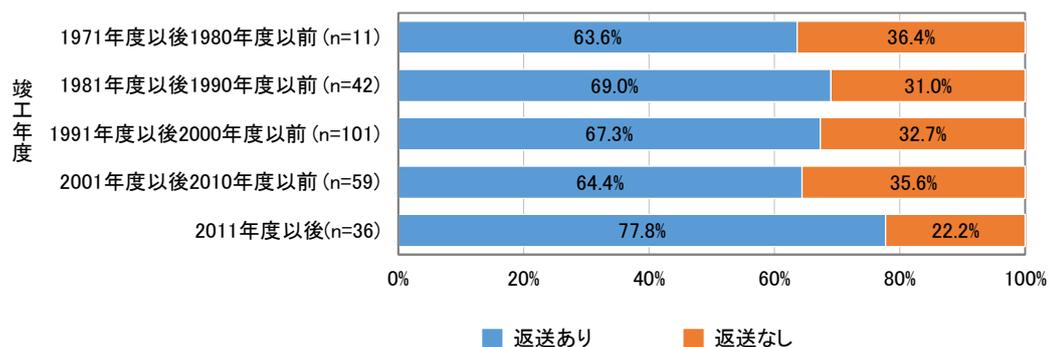
### 1. 市内マンションの現状

#### (1)アンケート調査の回答がなかった管理組合等の状況

##### ① アンケート調査結果の分析

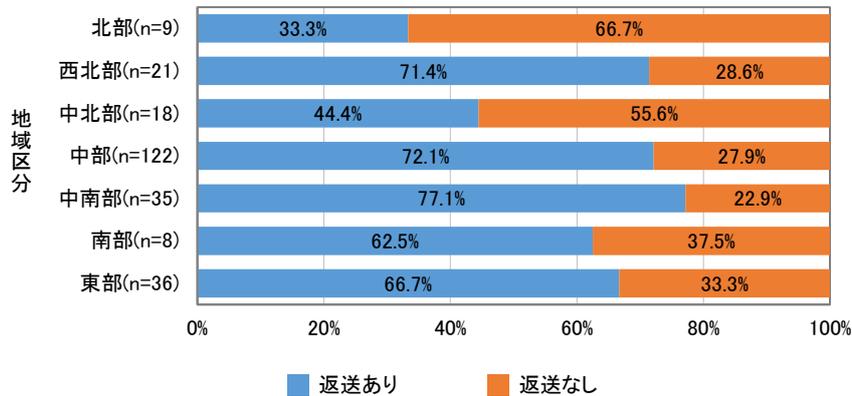
###### マンションの竣工年度(市資料)とアンケート調査への回答状況とのクロス集計

- 管理組合の竣工年度による調査票の回答率は、2011年度以後の管理組合でやや高い結果となっている。2010年度以前の管理組合では、竣工年度による調査票の回答率に大きな違いはない。



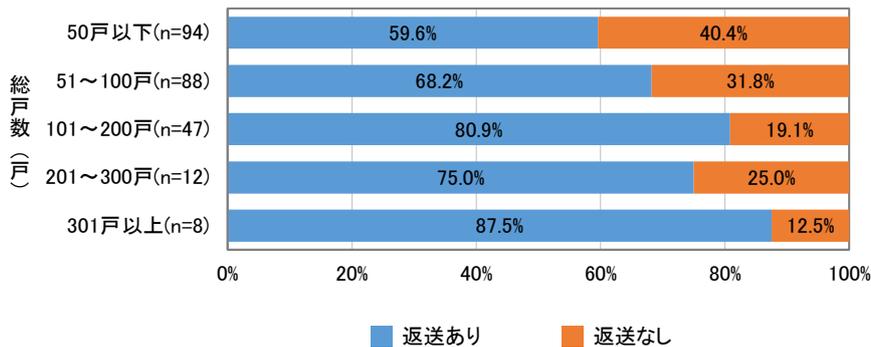
###### マンションの地域分布とアンケート調査への回答状況とのクロス集計

- 北部地域、中北部地域では、管理組合等の母数が少ないものの、回答率は他の地域よりも低い。



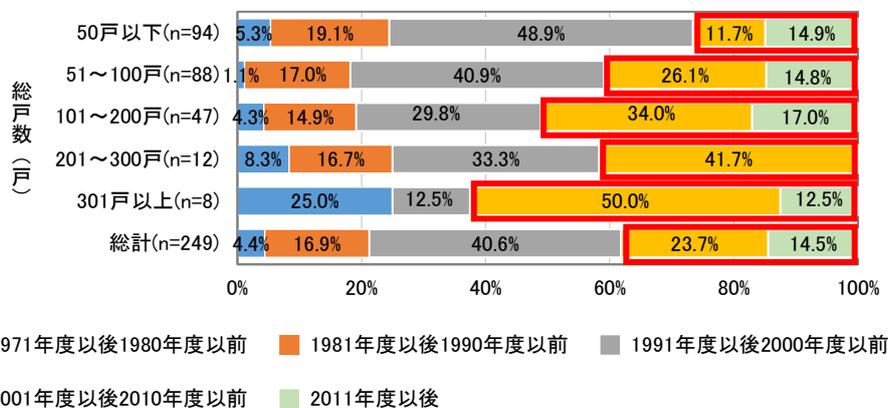
マンションの総戸数(市資料)とアンケート調査への回答状況とのクロス集計

- 総戸数が少ない管理組合ほど、回答率が低い傾向にある。



(参考)マンションの総戸数(市資料)と竣工年度とのクロス集計

- 総戸数別に竣工年度の状況を見ると、2001年度以降竣工の管理組合は、301戸以上が最も多く、50戸以下の割合が少ない。近年、マンション規模が大規模化していることの表れと考えられる。

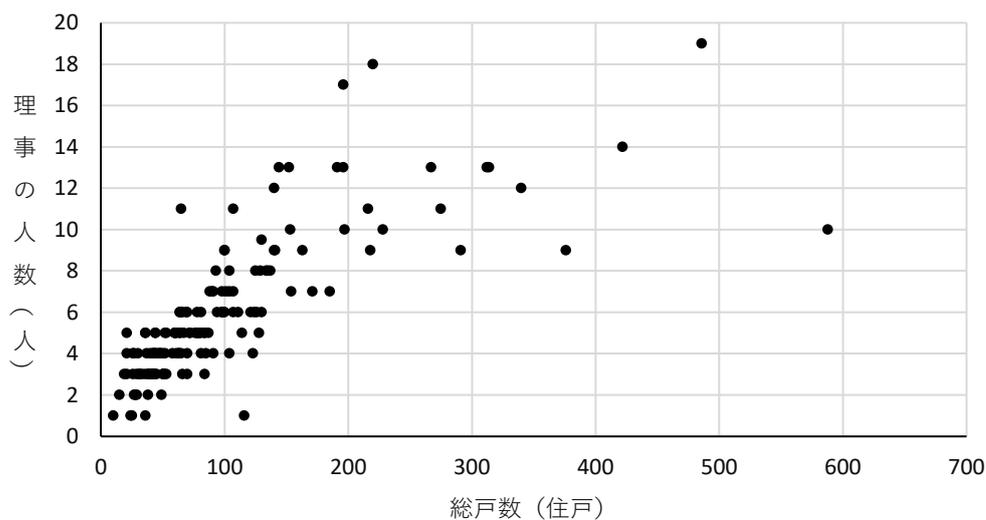


## ② クロス集計のまとめ

### 1) 戸数が少ない管理組合ほど回答率が低い

- 小規模な管理組合ほど竣工年度が古い傾向があり、様々な要因で管理組合の活動が縮小していることが回答率に影響を与えたものと推測される。
- 加えて、小規模の管理組合ほど理事の人数が少なく、多くの業務に対応できないことが考えられる。
- 一方で、市内の大規模マンションは築後年数が新しいこと、理事の人数が多いことから、調査業務への対応を含めて多様な業務に対応できることが推測される。

(参考 総戸数と理事の人数の関係)

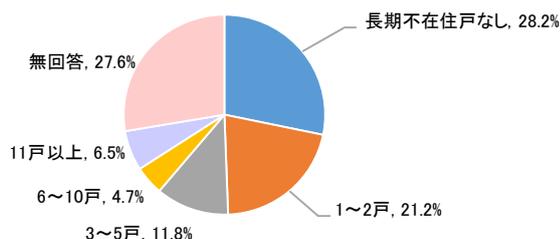


## (2)長期不在住戸の状況

### ① アンケート調査結果の分析

長期不在住戸なしが28.2%と最も多く、ついで1～2戸が21.2%、3～5戸が11.8%となっている。

問 1-2-4-1 長期不在戸(住戸)

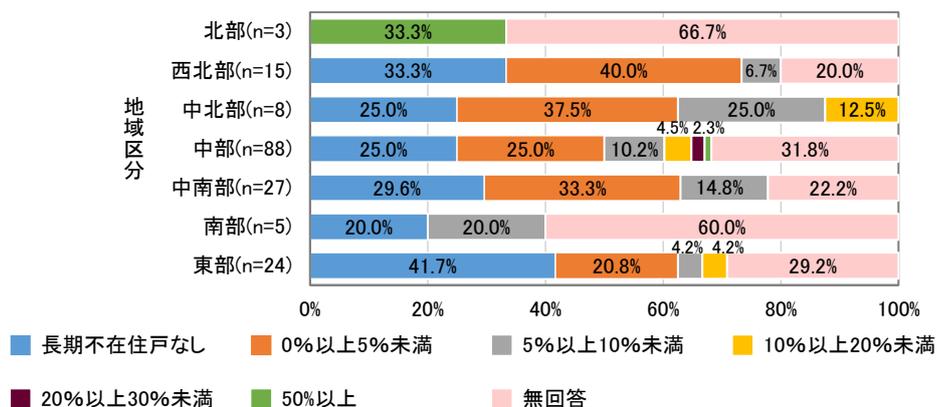


ここで、管理組合総会の参加状況の傾向を分析するために、アンケート調査の以下の項目とクロス集計を行った。

- 管理組合の地域分布と問1-2-4-1長期不在戸(住戸)とのクロス集計
- マンションの竣工年度(市資料)と問1-2-4-1長期不在戸(住戸)とのクロス集計

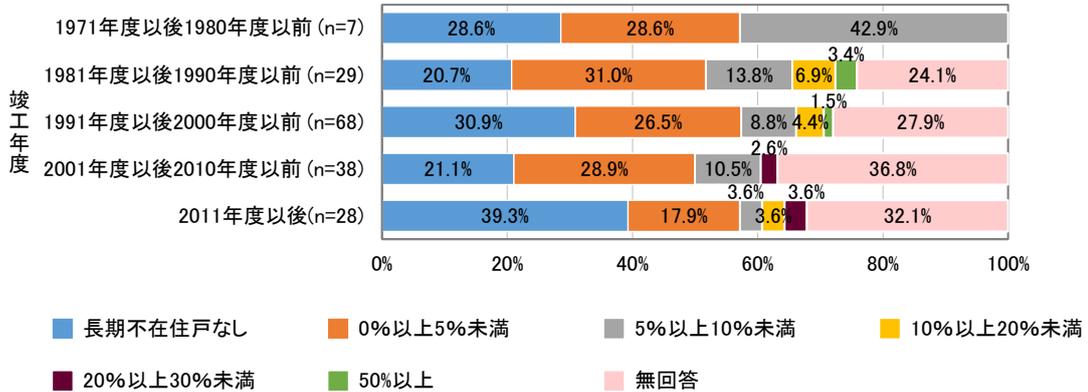
管理組合の地域分布と問 1-2-4-1 長期不在戸(住戸)とのクロス集計

- 長期不在住戸数については無回答のものが多いため、地域別の傾向をつかみにくいですが、北部地域で長期不在戸数が50%以上とする管理組合が見られる。



マンションの竣工年度(市資料)と問 1-2-4-1 長期不在戸(住戸)とのクロス集計

- 竣工年度の新しい管理組合ほど、長期不在住戸数の記載がない(無回答)傾向にあり、長期不在の状況が把握されていない可能性がある。



(参考:長期不在住戸が10%以上の管理組合の特徴)

- 10%以上の長期不在住戸は湖岸に位置する長等学区で多い。これら管理組合の一部へのヒアリングでは、マンションを資産として保有し日常は他の場所に居住している区分所有者もいるとの回答があった。なお、当該管理組合では、長期不在の区分所有者には連絡がついており、特に管理上の問題はないとの回答であった。
- 木戸学区についてはリゾートマンションである。また、中央学区の管理組合は、ヒアリング調査によると長期不在の理由は、高齢、親族の看病、長期出張等様々との回答であった。

	学区	地域	問1-2-1-1 総戸数(住戸)	問1-2-4-1長期不在戸 数(住戸)割合	竣工年度区 分	問1-2-3-1現在賃貸して いる戸数(住戸)区分
NO.1	木戸	北部	53	50%以上	~1990	0%以上5%未満
NO.2	坂本	中北部	19	10%以上20%未満	~2000	賃貸住戸なし
NO.3	滋賀	中部	154	20%以上30%未満	~2010	5%以上10%未満
NO.4	長等		37	10%以上20%未満	~1990	30%以上
NO.5	長等		100	10%以上20%未満	~2000	5%以上10%未満
NO.6	長等		486	20%以上30%未満	2011~	0%以上5%未満
NO.7	長等		130	10%以上20%未満	2011~	5%以上10%未満
NO.8	長等		19	50%以上	~2000	10%以上20%未満
NO.9	中央		65	10%以上20%未満	~2000	10%以上20%未満
NO.10	瀬田東		東部	49	10%以上20%未満	~1990

## ② クロス集計のまとめ

### 1) 長期不在住戸の現状を把握していない管理組合が多いと考えられる

- ヒアリング調査の結果では、長期不在住戸の発生要因としては、高齢、親族の看病、長期出張によるもののほか、セカンドハウスとして所有し日常的に居住していないケースが見られた。治安上の不安感や、長期不在住戸の劣化を不安視する指摘があった。
- 今後の管理不全の防止のため、管理組合による長期不在住戸の実態把握と、管理組合が区分所有者に定期的に連絡をとることが必要と考えられる。

### 2) 現在、市内ではセカンドハウス等資産として保有することによる長期不在住戸が多いと推測される

- 資産としてマンションを保有している区分所有者が多いことが推測される。

### 3) 今後、管理組合の高経年化による長期不在住戸の増加が推測される。

- ヒアリング調査では、長期居住ののち高齢のため転居し長期不在という事例がみられた。高経年マンションの増加により、こうした事例も増加することが推測される。

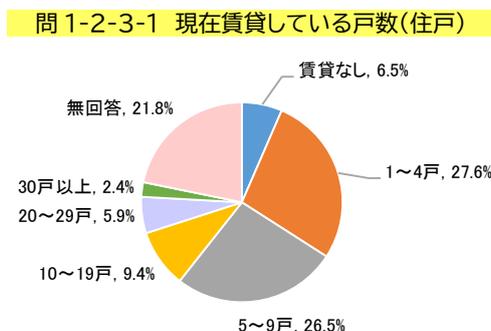
(参考:学区別の長期不在住戸の状況)

地域区分	学区	長期不在 住戸10% 未満	長期不在 住戸10% 以上	無回答	長期不在 住戸なし	総計
北部	小松	0%	0%	100%	0%	100%
	木戸	0%	50%	50%	0%	100%
	和邇	-	-	-	-	-
	小野	-	-	-	-	-
西北部	葛川	-	-	-	-	-
	伊香立	-	-	-	-	-
	真野	100%	0%	0%	0%	100%
	真野北	-	-	-	-	-
	堅田	27%	0%	27%	45%	100%
	仰木	-	-	-	-	-
	仰木の里	100%	0%	0%	0%	100%
中北部	雄琴	-	-	-	-	-
	坂本	50%	50%	0%	0%	100%
	日吉台	-	-	-	-	-
	下阪本	100%	0%	0%	0%	100%
	唐崎	60%	0%	0%	40%	100%
中部	滋賀	45%	9%	45%	0%	100%
	山中比叡平	-	-	-	-	-
	藤尾	33%	0%	33%	33%	100%
	長等	11%	26%	42%	21%	100%
	逢坂	45%	0%	9%	45%	100%
	中央	46%	8%	15%	31%	100%
	平野	39%	0%	35%	26%	100%
中南部	膳所	50%	0%	17%	33%	100%
	富士見	17%	0%	50%	33%	100%
	晴嵐	60%	0%	13%	27%	100%
南部	石山	0%	0%	67%	33%	100%
	南郷	50%	0%	50%	0%	100%
	大石	-	-	-	-	-
	田上	-	-	-	-	-
東部	上田上	-	-	-	-	-
	青山	-	-	-	-	-
	瀬田	33%	0%	33%	33%	100%
	瀬田北	36%	0%	27%	36%	100%
	瀬田南	0%	0%	25%	75%	100%
	瀬田東	0%	33%	33%	33%	100%

### (3) 賃貸戸数の多いマンションの分析

#### ① アンケート調査結果の分析

1～4戸が27.6%と最も多く、ついで5～9戸が26.5%、10～19戸が9.4%となっている。

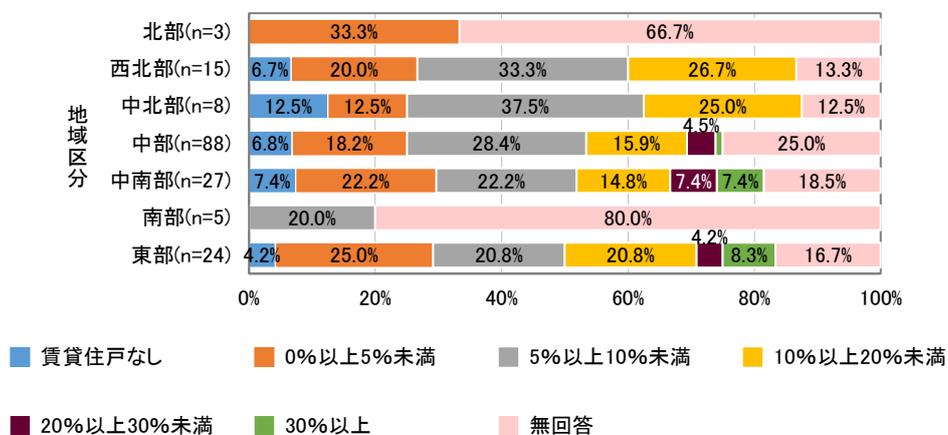


ここで、管理組合総会の参加状況の傾向を分析するために、アンケート調査の以下の項目とクロス集計を行った。

- 管理組合の地域分布と問1-2-3-1現在賃貸している戸数(住戸)区分とのクロス集計
- マンションの竣工年度(市資料)と問1-2-3-1現在賃貸している戸数(住戸)区分とのクロス集計

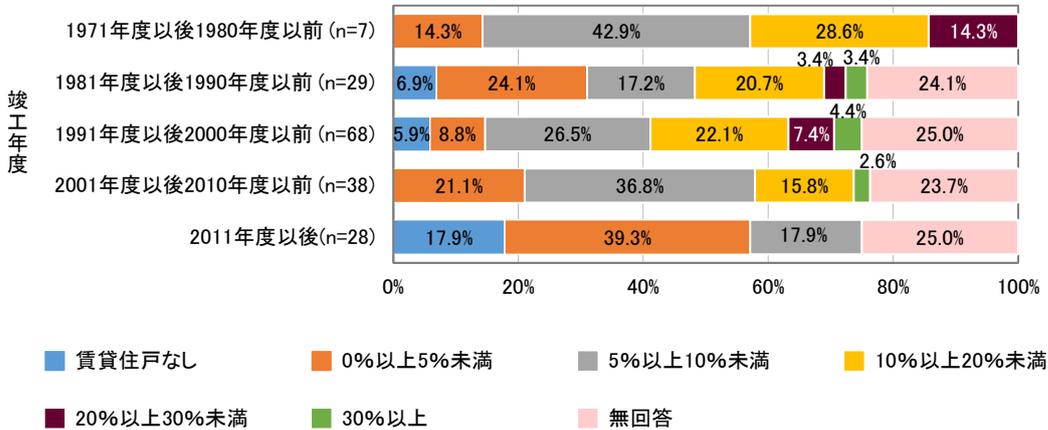
#### 管理組合の地域分布と問 1-2-3-1 現在賃貸している戸数(住戸)区分とのクロス集計

- 賃貸住戸数については無回答の管理組合が多いため、地域別の傾向をつかみにくいですが、中部地域、中南部地域、東部地域で賃貸している戸数の割合の高い管理組合がみられる。



マンションの竣工年度(市資料)と問1-2-3-1 現在賃貸している戸数(住戸)区分とのクロス集計

- 竣工年度が古いほど、賃貸住戸数の割合の高い管理組合がみられる。



(参考:賃貸住戸が20%以上の管理組合の緒言)

- 賃貸住戸が20%以上の管理組合は、中部地域、中南部地域、東部地域にあり、かつ2000年以前に竣工した管理組合が多い。
- 小規模な管理組合が多く、相対的に賃貸住戸の割合が高くなる一因と考えられる。

	地域	学区	問1-1-2 竣工年(台 帳ベース年 度)	問1-2-1-1 総戸数(住 戸)	問1-2-3-1 現在賃貸し ている戸数 (住戸)
NO.1	中部	滋賀	1998	100	24%
NO.2		長等	1997	152	20%
NO.3		長等	1988	37	32%
NO.4		逢坂	2000	125	20%
NO.5	中南部	中央	1980	25	24%
NO.6		晴嵐	2009	38	100%
NO.7		晴嵐	1994	27	26%
NO.8		晴嵐	1994	28	32%
NO.9		晴嵐	2000	20	20%
NO.10	東部	瀬田	1991	1	100%
NO.11		瀬田北	1987	15	20%
NO.12		瀬田南	1991	12	75%

## ② クロス集計のまとめ

1) 地域別では中部地域、中南部地域、東部地域、竣工年度では高経年の管理組合ほど賃貸住戸の比率が高い

- 借り手が見つかりやすい利便性の高い立地で、長期居住したのちに居住者が転居し、賃貸に活用されていることが考えられる。

2) 賃貸住戸の状況について無回答の管理組合が20%程度見られる

- 今後の管理不全の防止のため、管理組合による賃貸住戸の実態把握と、管理組合が区分所有者に定期的に連絡をとることが必要と考えられる。

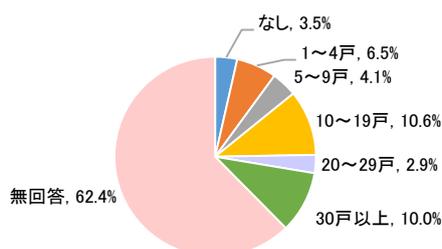
## (4)高齢者の居住傾向

### ① アンケート調査結果の分析

高齢者を含む住戸の戸数は、10～19 戸が 10.6%と最も多く、ついで 30 戸以上が 10.0%、1～4 戸が 6.5%となっている。

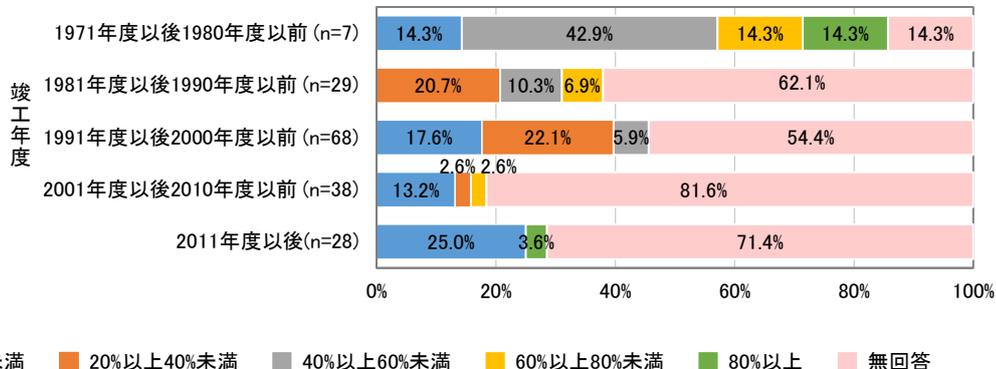
なお、無回答が 62.4%を占め、十分に実態が把握されていないことがうかがえる。

問 1-2-5-1 高齢者含む住戸の戸数



マンションの竣工年度(市資料)と問 1-2-5-1 高齢者含む住戸の戸数とのクロス集計

- 高齢者を含む住戸数については記載なしのものが多いため、竣工年度別の傾向をつかみにくいですが、2000 年度以前の管理組合で、高齢者の割合が高い傾向がある。



### ② クロス集計のまとめ

#### 1) 2000年度以前の管理組合で、高齢者の割合が高い傾向がある

- 高齢者を含む住戸数については記載なしのものが多いため竣工年度別の傾向をつかみにくいですが、竣工後の経過に伴い、居住者の高齢化が進んでいることが考えられる。

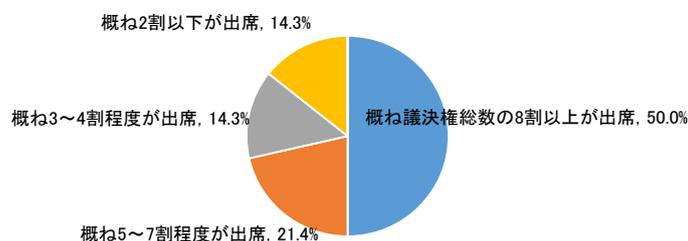
## 2. 管理組合の運営に関する状況

### (1) 管理組合総会の参加状況

#### ① アンケート調査結果の分析

管理組合総会の参加状況では、概ね議決権総数の 8 割以上が出席しているという回答が 50.0%と最も多く、ついで概ね 5～7 割程度が出席しているという回答が 21.4%、概ね 3～4 割程度が出席しているという回答と概ね 2 割以下が出席しているという回答がそれぞれ 14.3%となっている。

問 6-2 総会を開催している場合の参加状況

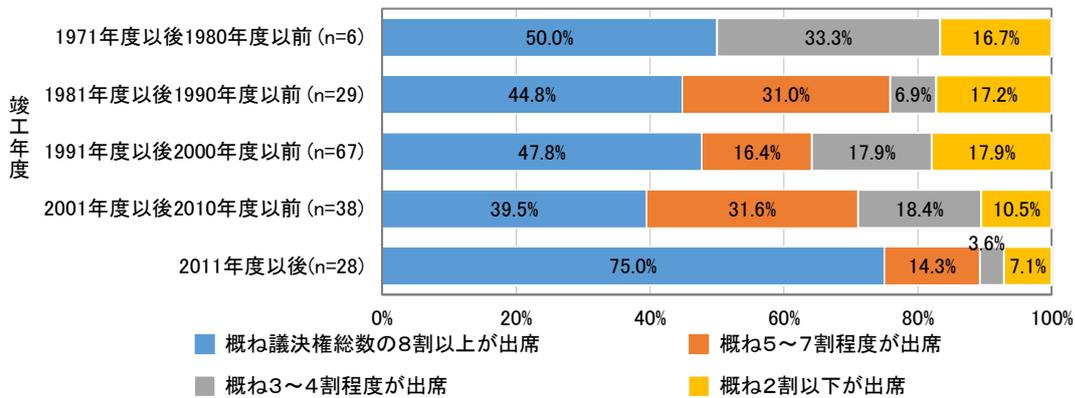


ここで、管理組合総会の参加状況の傾向を分析するために、アンケート調査の以下の項目とクロス集計を行った。

- マンションの竣工年度(市資料)と問6-2総会を開催している場合の参加状況とのクロス集計
- 問1-2-5-2高齢者を含む住戸の割合と問6-2総会を開催している場合の参加状況のクロス集計

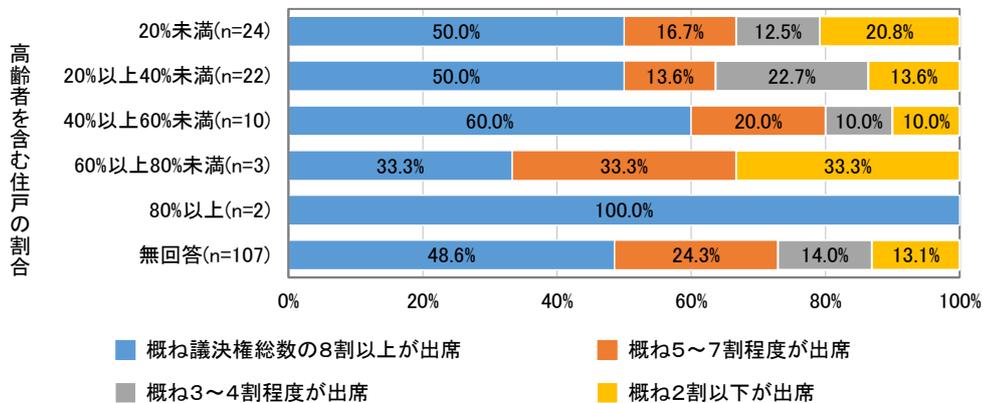
マンションの竣工年度(市資料)と問 6-2 総会を開催している場合の参加状況とのクロス集計

- 2011 年度以後竣工の管理組合では、概ね議決権総数の 8 割以上が出席すると回答する割合が 75.0%と、他の竣工年度に比べて高くなっている。
- 2010 年度以前に竣工した管理組合では、概ね議決権総数の 8 割以上が出席すると回答する割合は 39.5%～50.0%である一方で、概ね 5 割～7 割程度が出席、概ね 3～4 割程度が出席、概ね 2 割以下が出席とする割合が 2011 年度以後竣工の管理組合よりも多い結果となっている。



問 1-2-5-2 高齢者を含む住戸の割合と問 6-2 総会を開催している場合の参加状況のクロス集計

- 全体的な傾向として、高齢者を含む住戸の割合が高くなるほど概ね議決権総数の8割以上が出席と答える割合が上昇する傾向にある。一方で、高齢者を含む住戸の割合が高くなるほど、概ね2割以下が出席と答える割合は低くなる。
- 高齢者を含む住戸の割合が 60%以上 80%未満の管理組合では全体の件数が少ないものの、出席率の回答が分散している。



※高齢者を含む住戸の割合が 8 割以上の 2 件はシニア向け分譲マンションとして販売された物件。

## ② クロス集計のまとめ

1) 高齢者(65歳以上)を含む住戸の割合が高い管理組合と、築浅の管理組合で、総会への参加状況が高い傾向がある

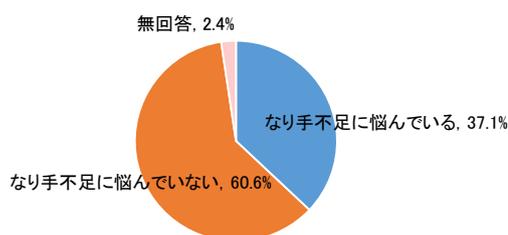
- 竣工年度の区分別に参加状況を見ると、竣工年度の新しい管理組合、高齢者(65歳以上)を含む住戸の割合が高い管理組合ほど管理組合総会への参加状況が良い傾向にある。前者は、築浅物件では管理組合の活動に関心が高いこと、後者は時間的なゆとりがあるほど管理組合総会への参加率が高いことが推測される。

## (2) 役員のなり手について

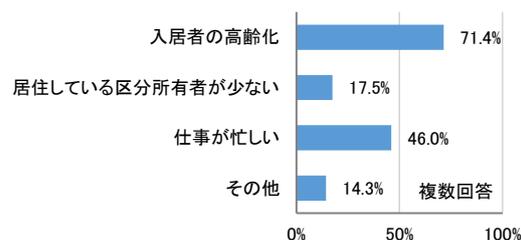
### ① アンケート調査結果の分析

管理組合の役員のなり手不足に悩んでいる管理組合は 37.1%であり、その理由として、入居者の高齢化や、仕事が忙しいことが挙げられている。

問 4-2 役員のなり手について



問 4-2-1 役員のなり手に悩んでいる理由

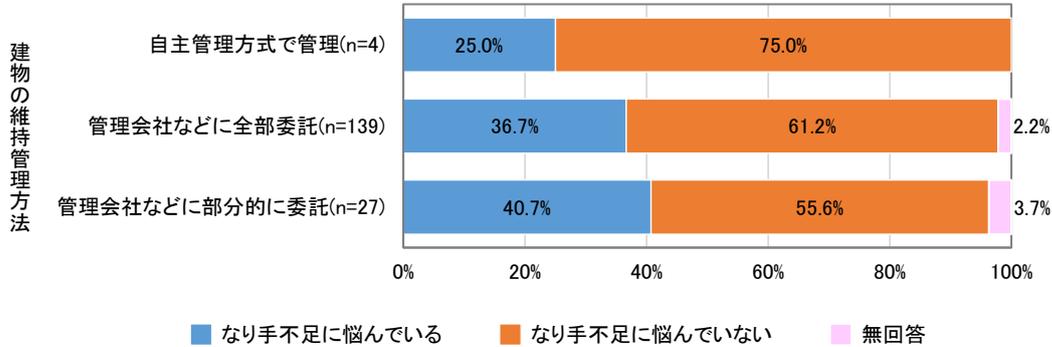


ここで、役員のなり手不足に悩む管理組合の傾向を分析するために、アンケート調査の以下の項目とクロス集計を行った。

- 問8-1建物の維持管理方法と問4-2役員のなり手についてとのクロス集計
- (参考)問8-1建物の維持管理方法と問5-1-1理事会開催頻度とのクロス集計
- (参考) 竣工年度(市資料)と問8-1建物の維持管理方法とのクロス集計
- 問1-2-5-1高齢者含む住戸の戸数と問4-2役員のなり手についてとのクロス集計
- 竣工年度(市資料)と問4-2役員のなり手についてとのクロス集計
- (参考) 竣工年度(市資料)と問5-1-1理事会の開催頻度とのクロス集計
- (参考) 竣工年度と問5-1-2理事会への理事・監事の出席状況とのクロス集計
- 問1-2-1-1総戸数(住戸)と問4-2役員のなり手についてとのクロス集計
- (参考) 問1-2-1-1総住戸数(住戸)と問8-1建物の維持管理方法のクロス集計

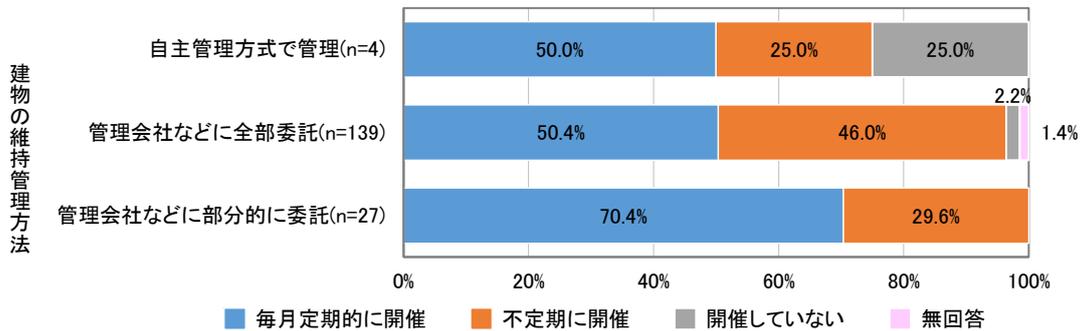
問 8-1 建物の維持管理方法と問 4-2 役員のなり手についてとのクロス集計

- 役員のなり手不足に悩んでいると答える割合は、自主管理方式で管理、管理会社などに全部委託、管理会社などに部分的に委託の順に高くなる。



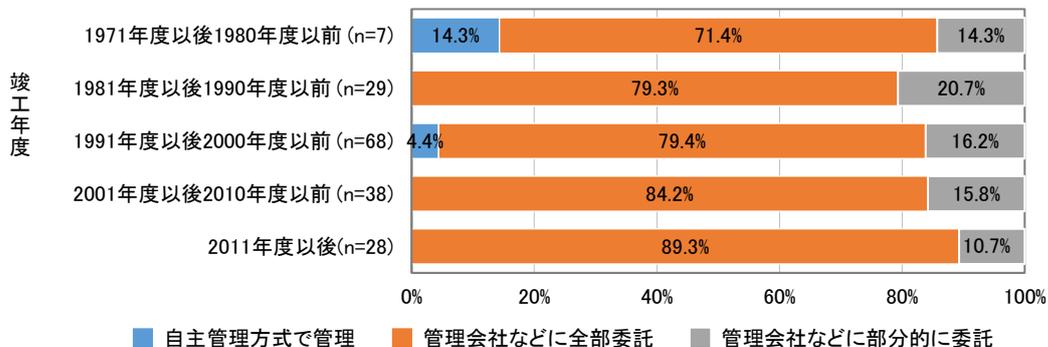
(参考)問 8-1 建物の維持管理方法と問 5-1-1 理事会開催頻度とのクロス集計

- 理事会を毎月定期的に開催すると答える割合は、管理会社などに部分的に委託の管理組合で 70.4%と、管理会社に全部委託の管理組合の 50.4%より高い。



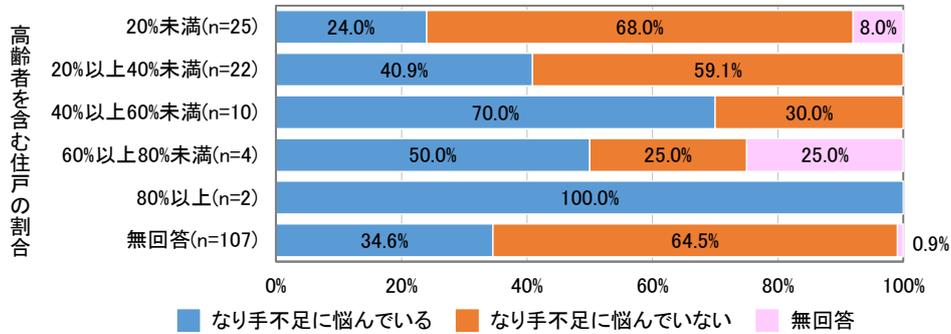
(参考) 竣工年度(市資料)と問 8-1 建物の維持管理方法とのクロス集計

- 管理会社に全部委託とする割合は、築浅の管理組合ほど高い傾向にある。



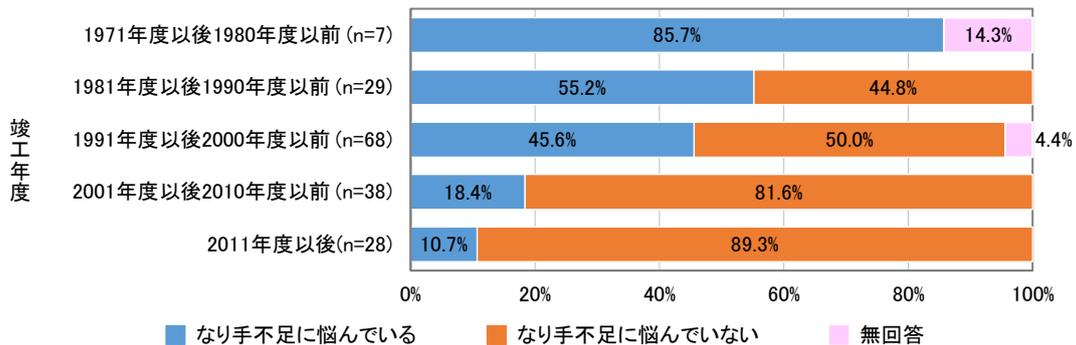
問 1-2-5-1 高齢者含む住戸の戸数と問 4-2 役員のなり手についてとのクロス集計

- 役員のなり手不足に悩んでいると答える割合は、高齢者を含む住戸の割合が高くなるほど高くなる傾向がある。



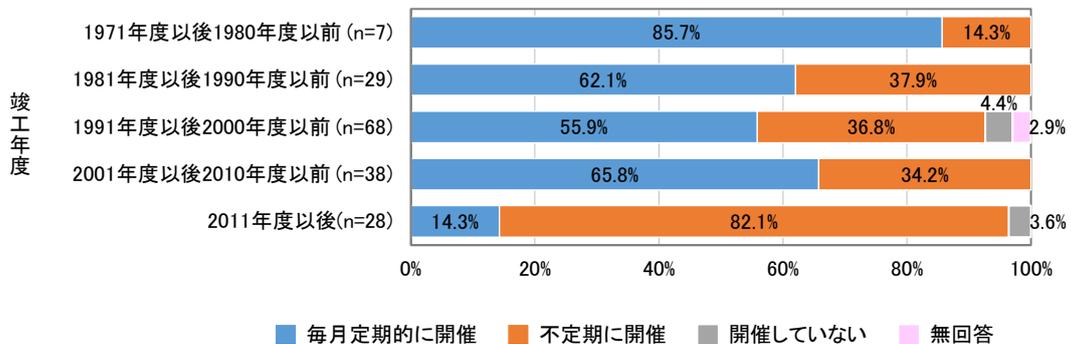
竣工年度(市資料)と問 4-2 役員のなり手についてとのクロス集計

- 役員のなり手不足に悩んでいると答える割合は、竣工年度が古いほど高くなる。



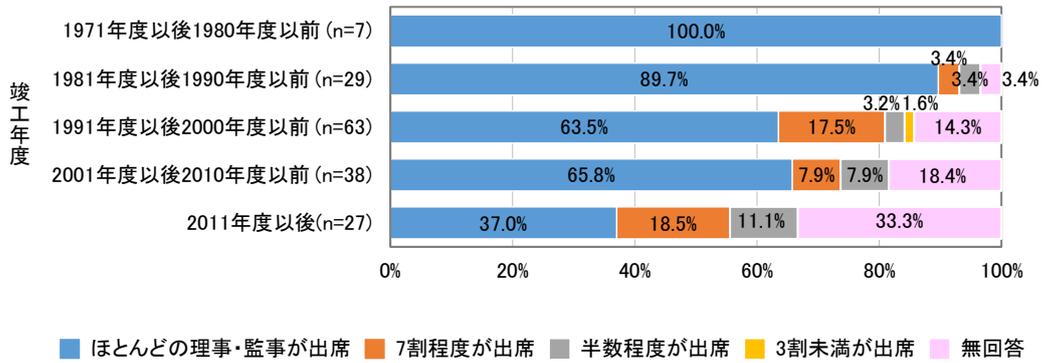
(参考) 竣工年度(市資料)と問 5-1-1 理事会の開催頻度とのクロス集計

- 理事会の開催頻度は 2011 年度以後竣工の管理組合で不定期に開催の割合が高くなる。



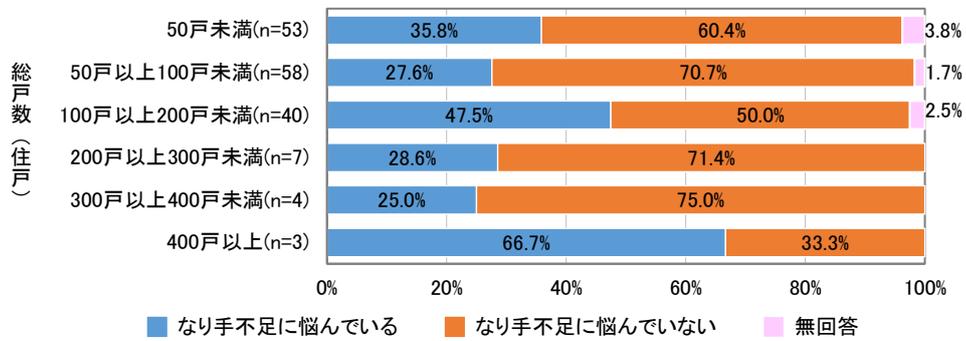
(参考) 竣工年度(市資料)と問 5-1-2 理事会への理事・監事の出席状況とのクロス集計

- 理事会への理事・監事の出席状況は竣工年次が古い管理組合ほど、ほとんどの理事・監事が出席と答える割合が高い。



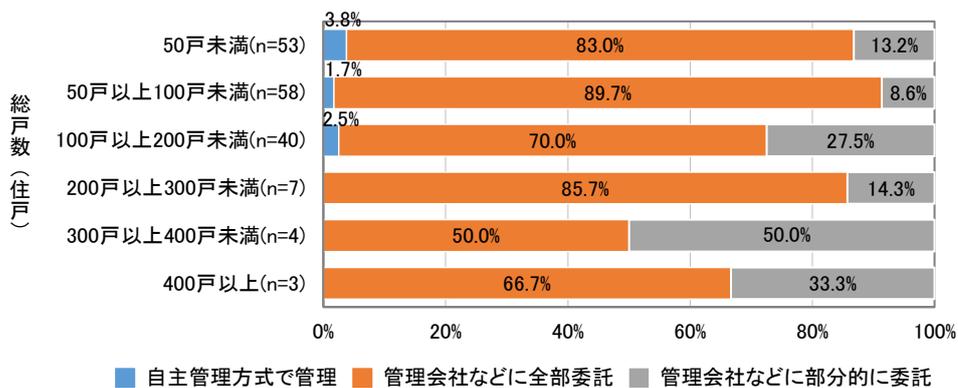
問 1-2-1-1 総戸数(住戸)と問 4-2 役員のなり手についてとのクロス集計

- 役員のなり手不足に悩んでいると答える割合は、総戸数(住戸)が 100 戸以上 200 戸未満の管理組合で高い。400 戸以上の管理組合は数が少ないもののなり手不足に悩んでいると答える割合が高い。



(参考) 問 1-2-1-1 総住戸数(住戸)と問 8-1 建物の維持管理方法のクロス集計

- 総戸数(住戸)が 100 戸以上 200 戸未満の管理組合で管理会社などに部分的に委託と答える割合が高い。300 戸以上 400 戸未満や 400 戸以上の管理組合でも、数が少ないものの管理会社などに部分的に委託と答える割合が相対的に高い。



## ② クロス集計のまとめ

役員のみ手不足に関して、以下のようにまとめられる。

1) 役員のみ手不足に悩んでいると答える割合は管理会社などに部分的に委託の管理組合で高い

- 管理会社などに部分的に委託の管理組合では理事会を毎月定期的で開催すると答える割合が高いことから、会議への出席や事務作業が多い管理組合で役員のみ手不足が生じていると推測される。

2) 高経年の管理組合で役員のみ手不足となる傾向がある

- 役員のみ手不足に悩んでいると答える割合は、1971 年度以降 1980 年度以前に竣工した管理組合で 85.7%、1981 年から 1990 年度以前に竣工した管理組合で 55.2%あるのに対して、2011 年度以降に竣工した管理組合では、10.7%となっており、竣工年度が古いほど役員のみ手不足が顕著となっている。
- 一般的に建物の高経年化とともに居住者の高齢化が進むことより、役員のみ手不足には居住者の高齢化が影響していると考えられるほか、建物の高経年化に伴う修繕箇所が増加など管理上の難しさや煩雑さが増加することも要因ではないかと推測される。
- さらに、本市では、1981 年から 1990 年度以前に竣工した管理組合において管理会社などに部分的に委託とする割合が高いことも、役員のみ手不足に拍車をかけていると推測される。

3) 築浅の管理組合では役員のなり手不足に悩んでいる管理組合が比較的少ない一方で、理事会の定期的な開催が行われない傾向や、理事・監事の出席率が低い傾向がある

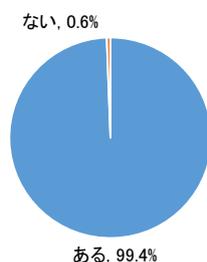
- 2011 年度以降竣工の管理組合では、役員のなり手不足に悩んでいると答える割合は 10.7%と、他の年代の管理組合より低い。
- しかし、理事会の開催頻度は、2011 年度以降竣工の管理組合では、不定期に開催と答える割合が 82.1%、また、理事会への理事・監事の出席状況では、ほとんどの理事・監事が出席と答える割合は 37.0%と低い状況となっている。

### 3. 管理規約等の作成・改正状況

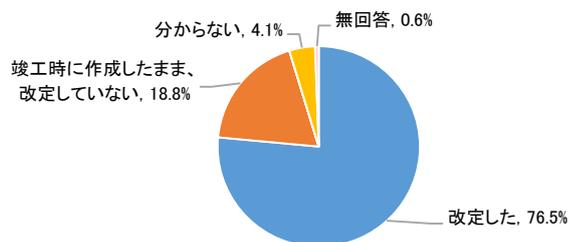
#### ① アンケート調査結果の分析

- 管理規約のある管理組合が 99.4%と多くを占めている。
- 管理規約を改定した管理組合は 76.5%を占めている。改定していない管理組合は 18.8%。

問 2-1 管理規約の有無



問 2-2 管理規約の改定状況

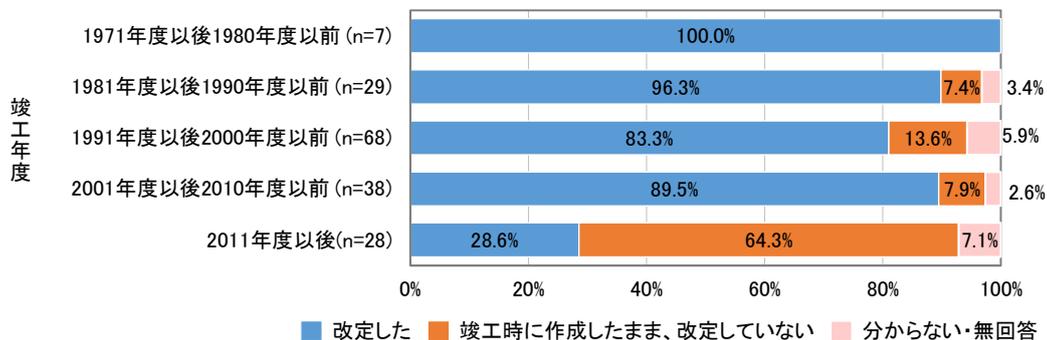


ここで、管理規約等の作成・改正状況の傾向を分析するために、クロス集計を行った。

#### ○ 竣工年度(市資料)と問2-2管理規約の改定状況のクロス集計

竣工年度(市資料)と問 2-2 管理規約の改定状況のクロス集計

- 竣工時期が近年の管理組合では改定していない割合が多い。しかし、竣工から 10 年以上経過した一部の管理組合においても、竣工時に作成したまま改定していないと回答している。



- 国土交通省「マンション標準管理規約」は、2017年8月の前回改定以降、2021年6月の最新改定までの約4年間、改定が行われていない。このため、近年竣工したマンションの多くでは、現時点で2017年8月版のマンション標準規約に準拠し、管理規約を未だ見直していないものと推測される。

## ② クロス集計のまとめ

1) 国土交通省「マンション標準管理規約」の改定に対応できていない管理組合がある

- 国土交通省「マンション標準管理規約」は、時代の変化等によるマンション管理に関する課題への対応などを考慮して改定されている。管理規約が改定されず、かつ必要な管理がなされなければ管理不全に陥る可能性がある。

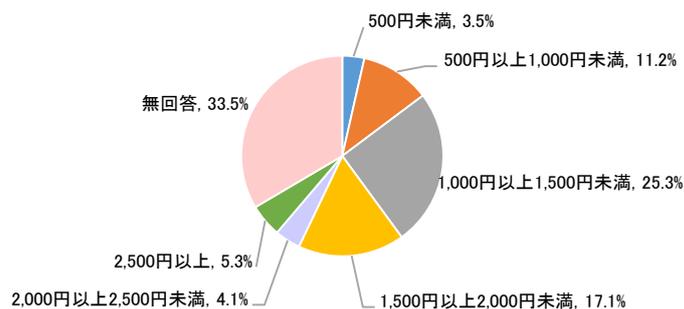
## 4. 管理組合の経理についての状況

### (1) 管理費

#### ① アンケート調査結果の分析

延床面積1m<sup>2</sup>あたりの年間の管理費収入の傾向を見ると、500円未満から2,500円以上まで分散している。

問 7-5-1 管理費年間の収入(m<sup>2</sup>あたり)

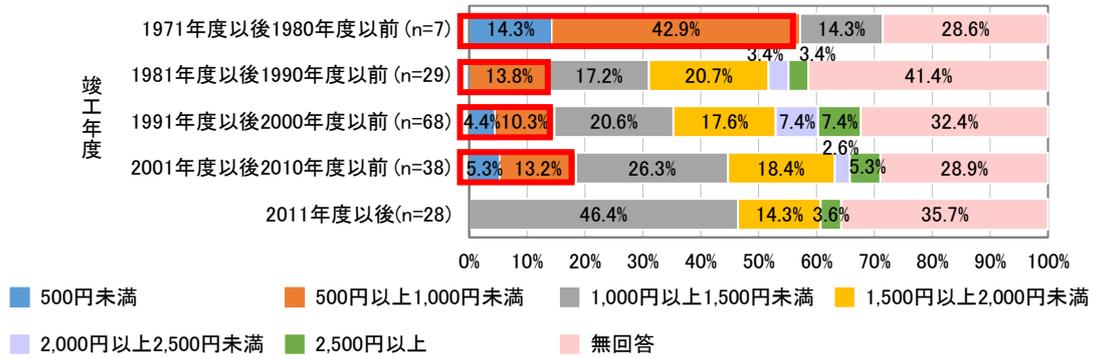


ここで、管理組合の経理についての状況を分析するために、クロス集計を行った。

- 竣工年度(市資料)と問7-5-1管理費の状況(延べ床面積当たり)のクロス集計
- 8-1建物の維持管理方法と問7-5-1管理費の状況(延べ床面積当たり)のクロス集計
- (参考) 竣工年度(市資料)と8-1建物の維持管理方法とのクロス集計 (再掲)
- 問1-2-1-1総戸数(住戸)と問7-5-1管理費の状況(延べ床面積当たり)のクロス集計

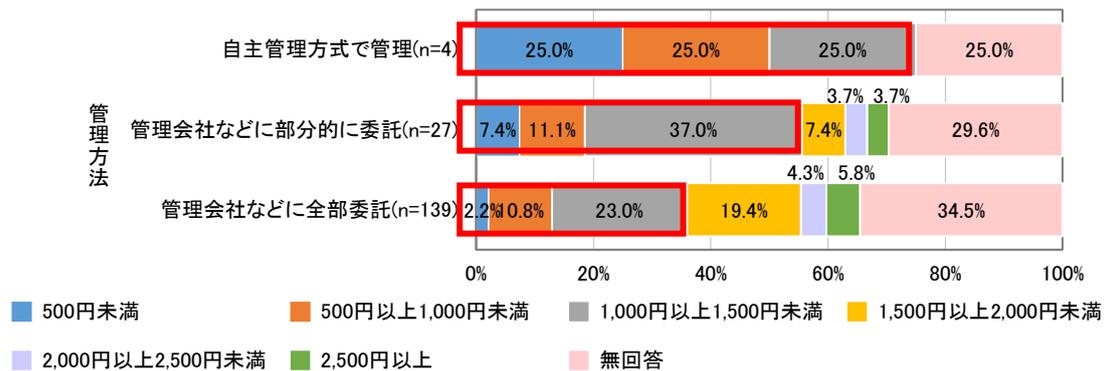
竣工年度(市資料)と問 7-5-1 管理費年間の収入の状況(延べ床面積当たり)のクロス集計

- 延べ床面積当たりの管理費は、竣工年度が1971年度以後1980年度以前では他の年代に竣工された管理組合より1,000円未満(図中の赤枠)と答える割合が高く、竣工年度が2011年度以後では他の年代より1,000円以上の割合が高い傾向にある。
- これは、次項目に示すように、建築年代が古いほど、管理費の安い傾向のある管理会社への部分委託を選択している管理組合の割合が大きいためと考えられる。



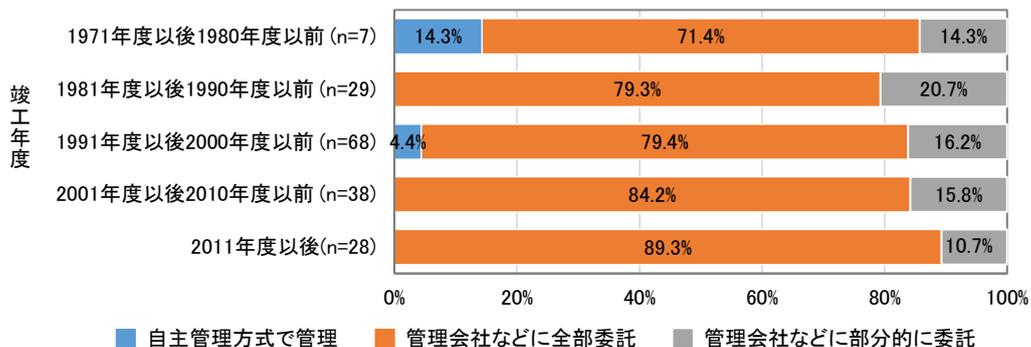
問 8-1 建物の維持管理方法と問 7-5-1 管理費の状況(延べ床面積当たり)のクロス集計

- 延べ床面積当たりの管理費は、1,500 円/m<sup>2</sup>未満(図の赤枠)の割合をみると、自主管理方式、管理会社などに部分的に委託、管理会社などに全部委託の順にそれぞれの管理方式の中で占める割合が少なくなる。一方で、2,000 円/m<sup>2</sup>以上の管理組合の割合は全部委託で最も高い割合になっている。



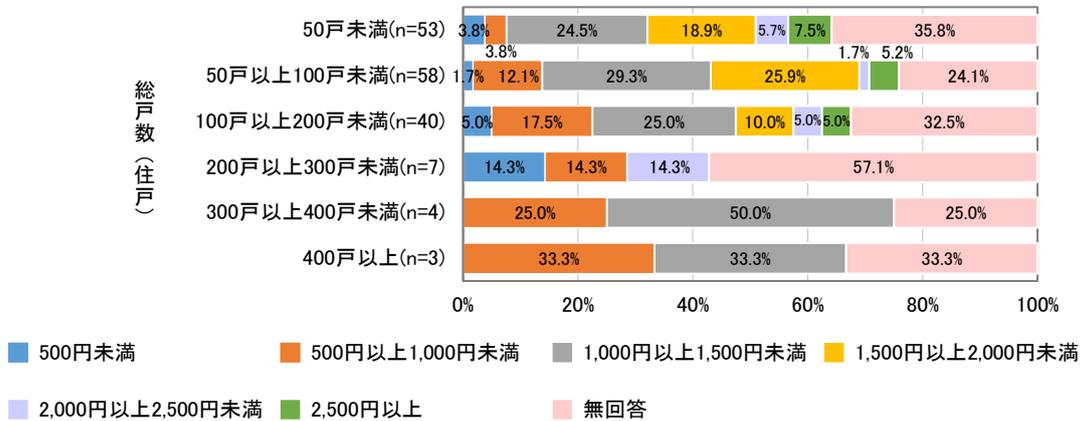
(参考) 竣工年度(市資料)と問 8-1 建物の維持管理方法とのクロス集計 (再掲)

- 管理会社に全部委託とする割合は、2011 年度以後に竣工した管理組合で最も高く、2000 年度以前の管理組合では、自主管理方式で管理や管理会社などに部分的に委託の割合が高い。



問 1-2-1-1 総戸数(住戸)と問 7-5-1 管理費の状況(延べ床面積当たり)のクロス集計

- 延べ床面積当たりの管理費は、総戸数が少ない管理組合で 1,500 円以上の割合が高くなる傾向がある。



② クロス集計のまとめ

管理組合の経理に関して、以下のようにまとめられる。

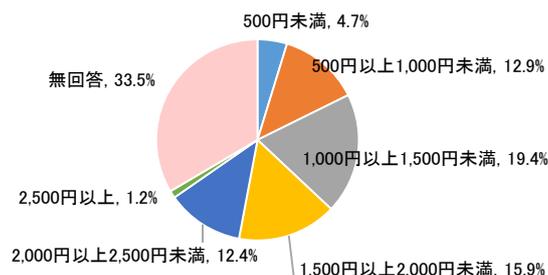
- 1) 延べ床面積当たりの管理費は、自主管理方式、管理会社などに部分的に委託、管理会社などに全部委託の順に高くなる傾向にある
  - 2) 建築年代が古いほど、管理費の安い傾向のある管理会社への部分委託を選択している管理組合の割合が大きい
- 延べ床面積当たりの管理費は、自主管理方式、管理会社などに部分的に委託、管理会社などに全部委託の順に高くなる傾向がある。
  - 1980 年度以前竣工の管理組合では自主管理方式が相対的に多く、管理費も相対的に安い傾向にある。
  - 6 章、項目 2(2)でみたように、1980 年度以前の管理組合では役員のなり手不足に悩む割合が高い。区分所有者から徴収する管理費を据え置いて管理会社などに部分的に委託としていることも役員のなり手不足に悩む一因となっていると考えられる。

## (2)修繕積立金

### ① アンケート調査結果の分析

- 延床面積1m<sup>2</sup>あたりの年間の修繕積立金収入の傾向を見ると、500円未満から2,500円以上まで分散している。

問 7-5-2 修繕積立金年間の収入(m<sup>2</sup>あたり)

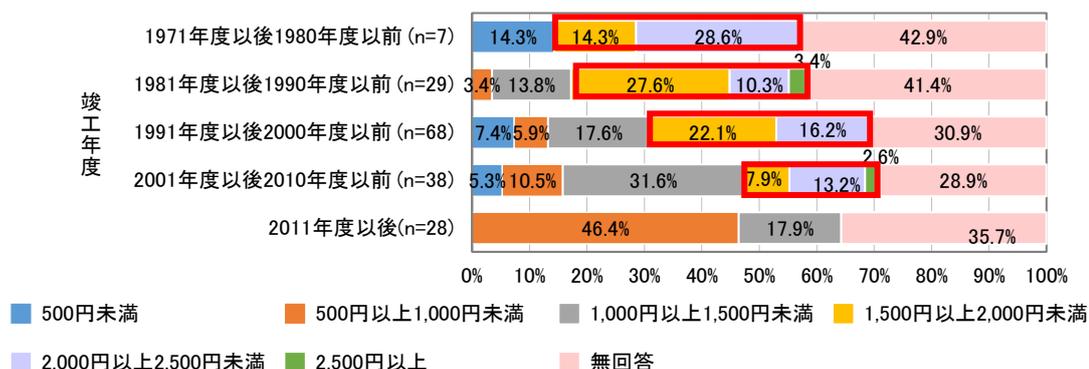


ここで、管理規約等の作成・改正状況の傾向を分析するために、クロス集計を行った。

- 竣工年度(市資料)と問7-5-2修繕積立金の年間の収入(m<sup>2</sup>あたり)のクロス集計
- 問10-1-2大規模修繕工事回数と問7-5-1管理費年間の収入(m<sup>2</sup>あたり)のクロス集計
- 竣工年度(市資料)と問9-9修繕積立金の単価で今後の大規模修繕工事に不足額は出ないかのクロス集計
- 問9-5修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて設定されているかと問9-9修繕積立金の単価で今後の大規模修繕工事に不足額は出ないかのクロス集計
- 問9-1長期修繕計画の期間と問9-9大規模修繕工事での積立金不足の可能性

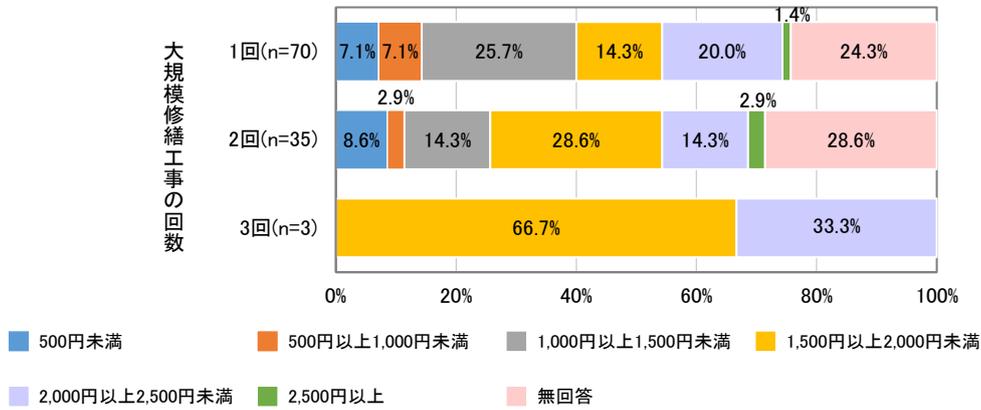
竣工年度(市資料)と問 7-5-2 修繕積立金の年間の収入(m<sup>2</sup>あたり)のクロス集計

- 修繕積立金では、築年数が古い管理組合ほど1m<sup>2</sup>あたりの単価が高い傾向が見られる。(図中赤枠は、1,500円以上)



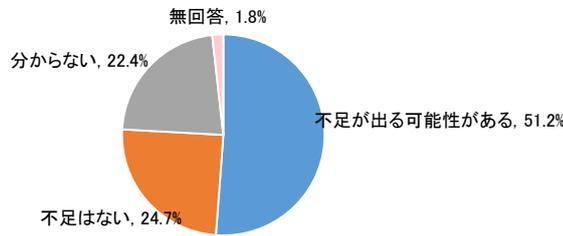
問 10-2 大規模修繕工事回数と問 7-5-1 管理費年間の収入(㎡当たり)のクロス集計

- 過去の大規模修繕回数が増加するにしたがって延べ床面積当たりの修繕積立金額が増加する傾向にある。



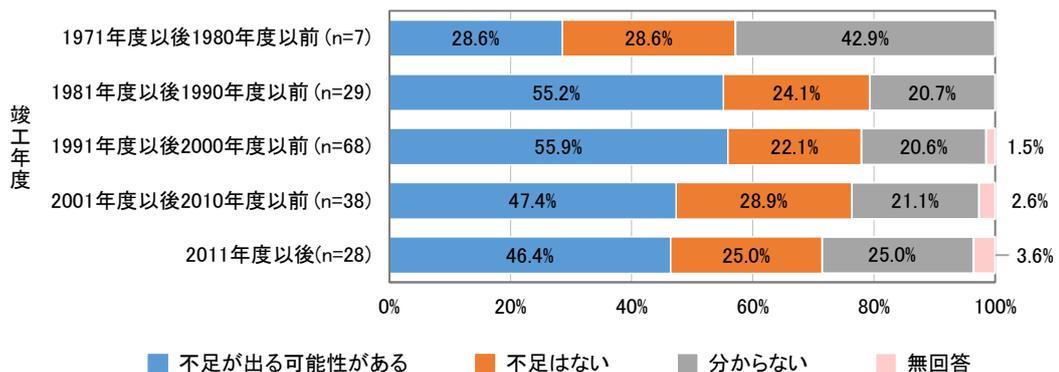
問 9-9 修繕積立金の単価で今後の大規模修繕工事に不足額は出ないか

- 修繕積立金の不足が出る可能性があるとする管理組合が 51.2%、不足するかどうか分からない管理組合が 22.4%となっている。



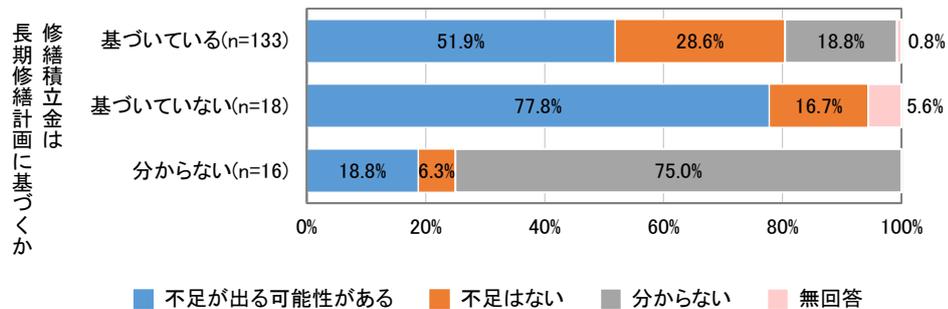
竣工年度(市資料)と問 9-9 修繕積立金の単価で今後の大規模修繕工事に不足額は出ないかのクロス集計

- 1981 年度以後 1990 年度以前の管理組合や 1991 年度以後 2000 年度以前の管理組合で不足が出る可能性があるとする割合が高い。また、1971 年度以後 1980 年度以前の管理組合では、分からないと答える割合が高くなっている。



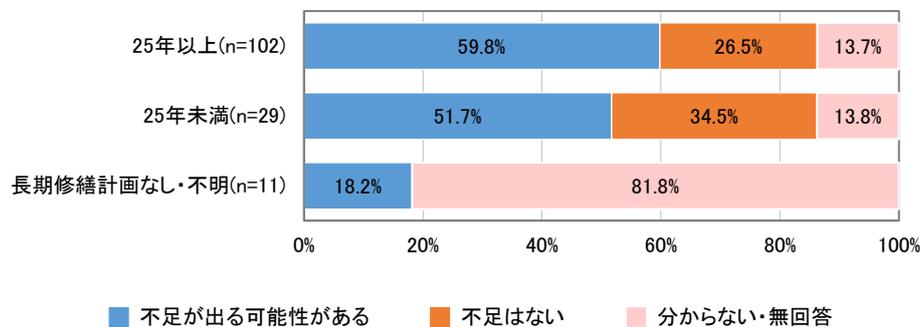
問 9-5 修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて設定されているかと  
問 9-9 修繕積立金の単価で今後の大規模修繕工事に不足額は出ないかのクロス集計

- 修繕積立金が長期修繕計画に基づいていると答える管理組合の方が、基づいていないと答える管理組合よりも不足が出る可能性があるという割合が低い。



問 9-1 長期修繕計画の期間と問 9-9 大規模修繕工事での積立金不足の可能性

- 25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合(長期修繕計画のある管理組合の64.2%)のうち、修繕積立金が不足する可能性があるという割合が59.8%ある。



## ② クロス集計のまとめ

修繕積立金に関して、以下のようにまとめられる。

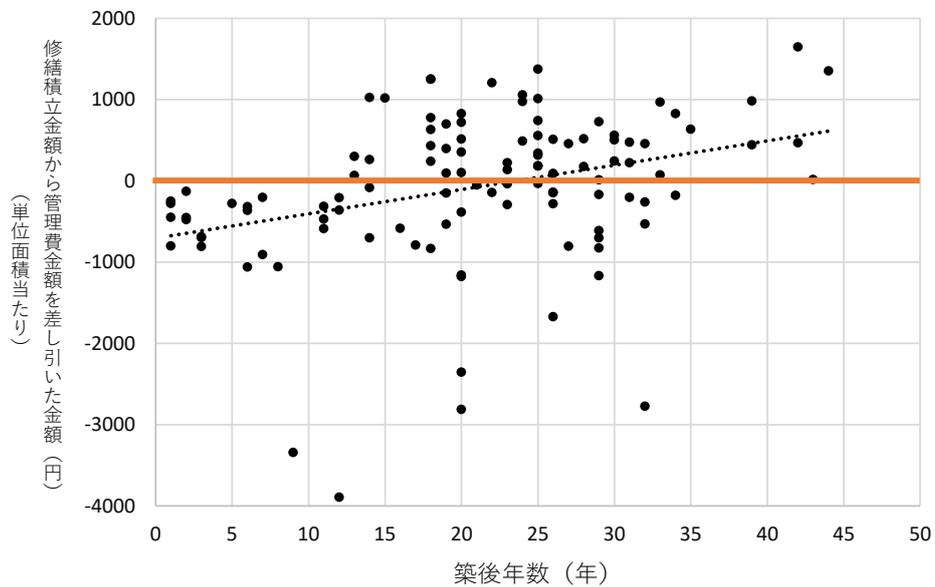
- 1) 修繕積立金が長期修繕計画に基づいている管理組合でも今後の大規模修繕工事に不足額が出る可能性があるという割合が低い。

- 修繕積立金が長期修繕計画に基づいていると答える管理組合においても今後の大規模修繕工事に不足額が出る可能性があるという割合が低い。これには、ヒアリング調査でみられたように、現状の積立金が長期修繕計画に対して充足していても、今後の建物の高経年化に伴う修繕箇所が多発、万一の事態、物価の上昇などの先行きの不透明感から将来的な不足可能性が危惧されている。

- 25 年以上の長期修繕計画を作成している管理組合は長期修繕計画のある管理組合の 64.2%で、その過半数が修繕積立金は不足し、将来修繕積立金を見直すと回答しているが、総会で見直しの議決が得られなかった場合には、大規模修繕工事を延期もしくは実施できない恐れがある。

(参考)築後年数と修繕積立金額と管理費金額の差の分布

築後年数 10 年程度までは管理費の方が高いが、10 年経過以降修繕積立金額が上昇していることが分かる。



(参考)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(R3.9 改定)に示される  
修繕積立金の額の目安との比較

※修繕積立金の額の目安(国土交通省作成)

主として区分所有者が自ら居住する住居専用のマンションを対象に、長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って作成された長期修繕計画の事例(366 事例)を収集・分析し、長期修繕計画作成ガイドラインに示す主要な修繕工事項目(19 項目、ただし機械式駐車場は除く)が含まれており、かつ、計画期間が新築マンションは 30 年以上、既存マンションは 25 年以上であるものについて 366 事例のマンションの長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で積み立てる場合の専有面積(m<sup>2</sup>)あたりの月額単価として示したものの。

下の図では、上記平均値、上限値、下限値の境界を図示するとともに、今回のアンケート調査で返送された単位面積当たり修繕積立金額を階数と延床面積別にプロットした。

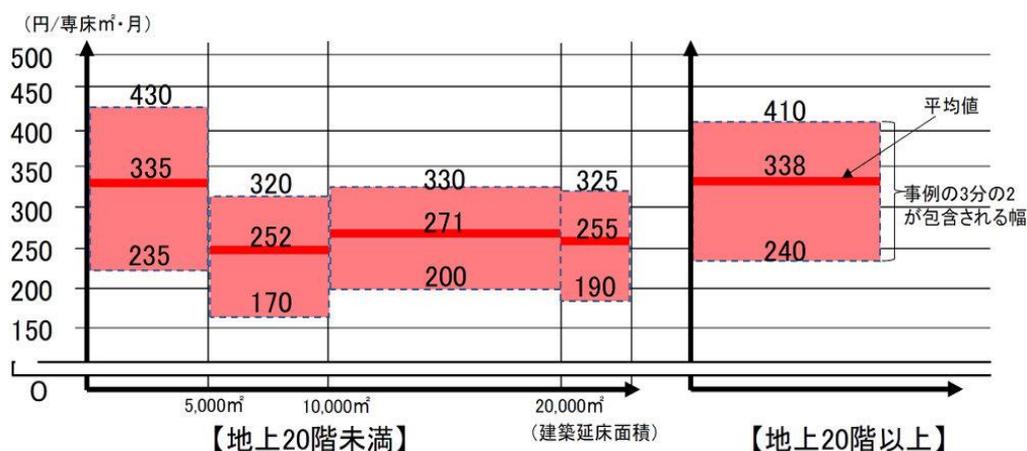
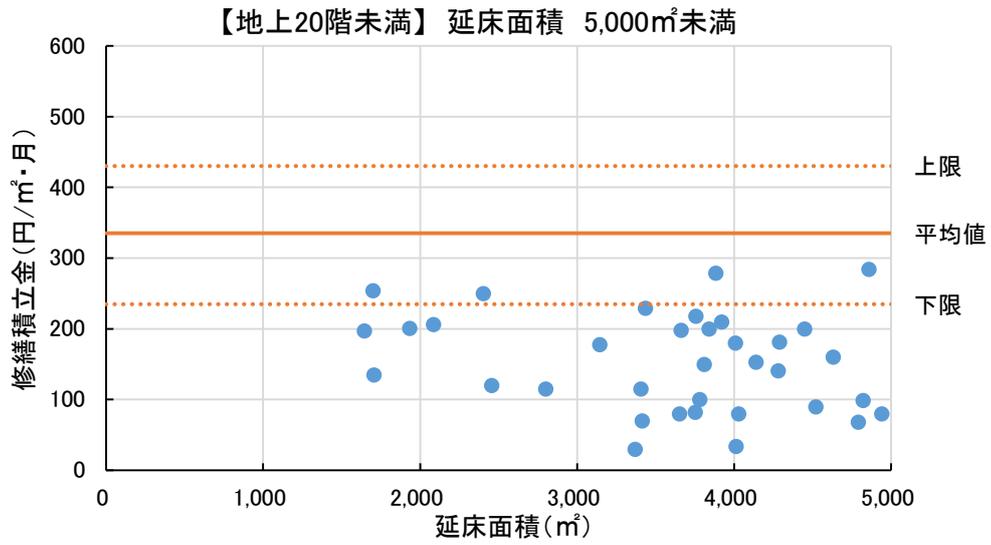
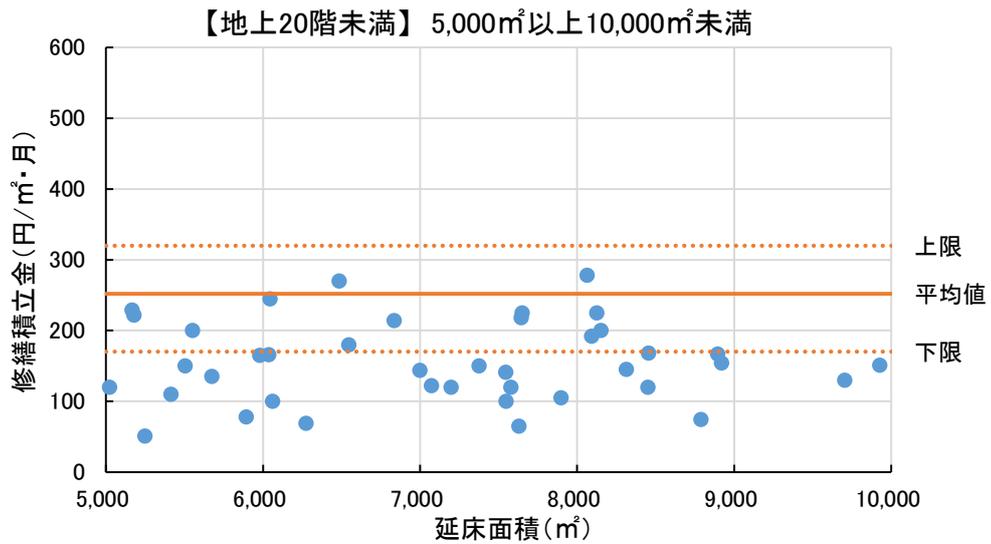


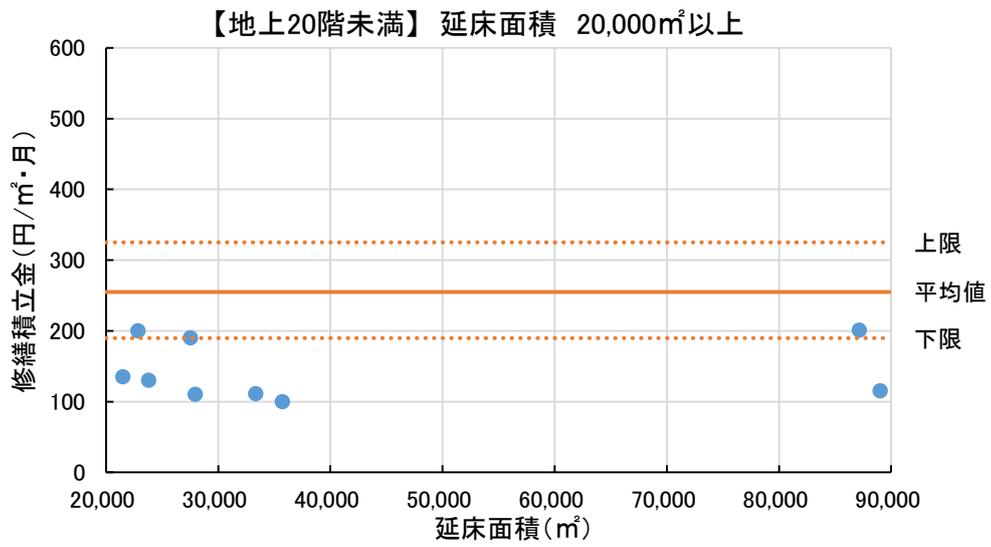
図 修繕積立金の額の目安(国土交通省作成)



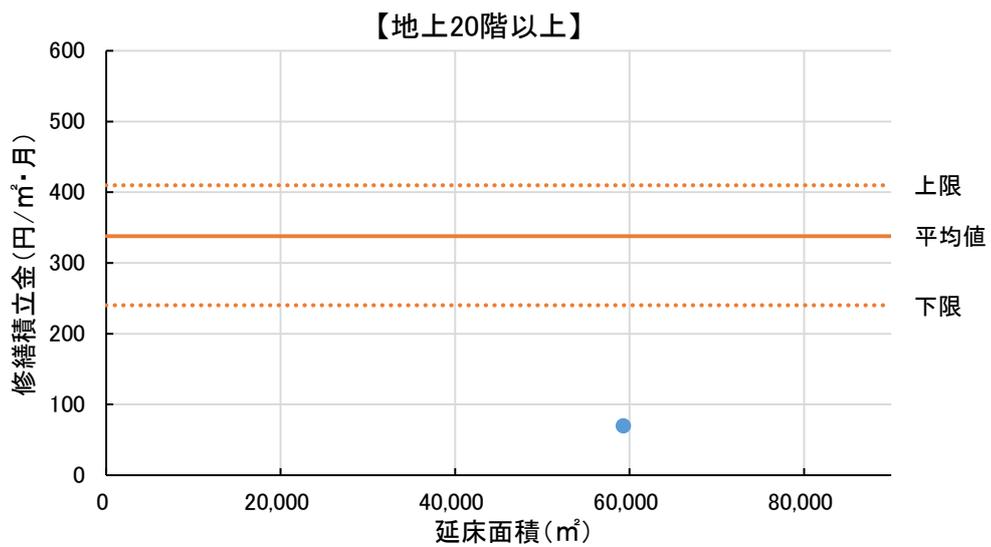
今回のアンケート調査で返送された単位面積当たり修繕積立金額の分布1



今回のアンケート調査で返送された単位面積当たり修繕積立金額の分布2



今回のアンケート調査で返送された単位面積当たり修繕積立金額の分布3



今回のアンケート調査で返送された単位面積当たり修繕積立金額の分布4

## 5. 長期修繕計画・大規模修繕工事に関する状況

### ① アンケート調査結果の分析

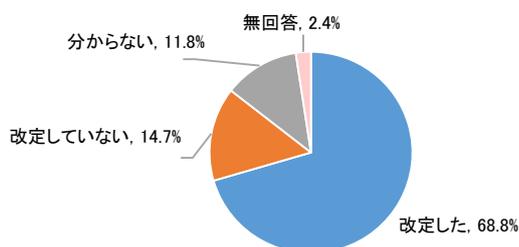
長期修繕計画がある管理組合は 93.5%、ない管理組合は 3.5%となっている。

長期修繕計画を改定した管理組合は 68.8%と多くを占めている。改定していない管理組合は 14.7%である。

問 9-1 長期修繕計画の有無

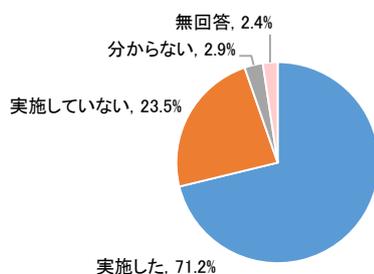


問 9-3 長期修繕計画の改定状況



外壁塗装や屋上防水更新を伴う大規模修繕工事を実施した管理組合は 71.2%、実施していない管理組合は 23.5%となっている。

問 10-1 大規模修繕工事の実施状況

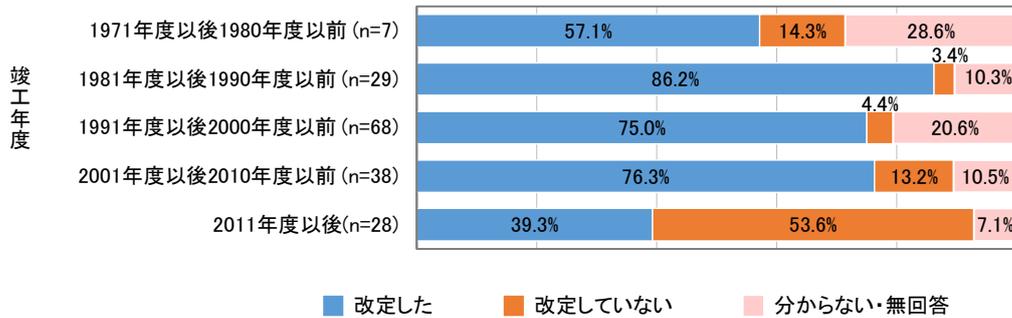


ここで、長期修繕計画策定の傾向を分析するために、クロス集計を行った。

- 竣工年度(市資料)と問9-3長期修繕計画作成後の改定状況とのクロス集計
- 竣工年度(市資料)と問10-1大規模修繕工事の実施状況とのクロス集計
- 竣工年度(市資料)と問10-1-2大規模修繕工事の回数とのクロス集計
- 問9-1長期修繕計画の有無と問10-1大規模修繕工事の実施状況とのクロス集計

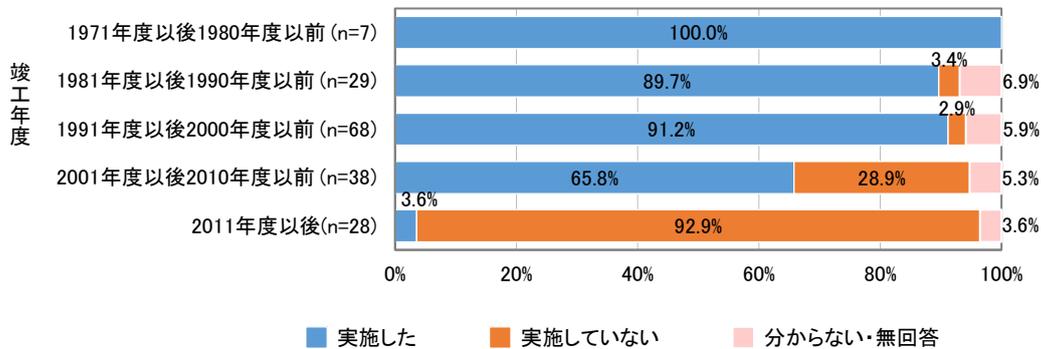
竣工年度(市資料)と問 9-3 長期修繕計画作成後の改定状況とのクロス集計

- 長期修繕計画の改定について、竣工時期が近年で改定時期に至っていないと考えられる管理組合だけではなく、竣工から 10 年以上経過した一部の管理組合においても、改定していないと回答している。



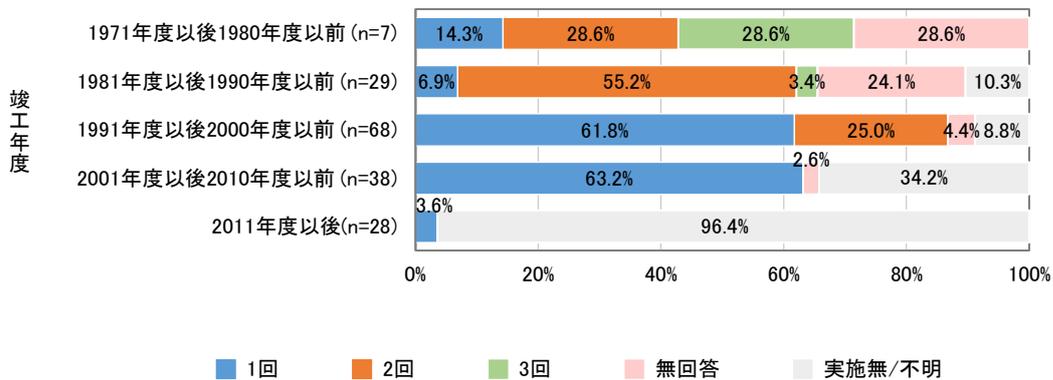
竣工年度(市資料)と問 10-1 大規模修繕工事の実施状況とのクロス集計

- 大規模修繕工事の実施について 2000 年度以前に竣工したマンションにおいても、3% 程度が実施していないと答えている。



竣工年度(市資料)と問 10-1-2 大規模修繕工事の回数とのクロス集計

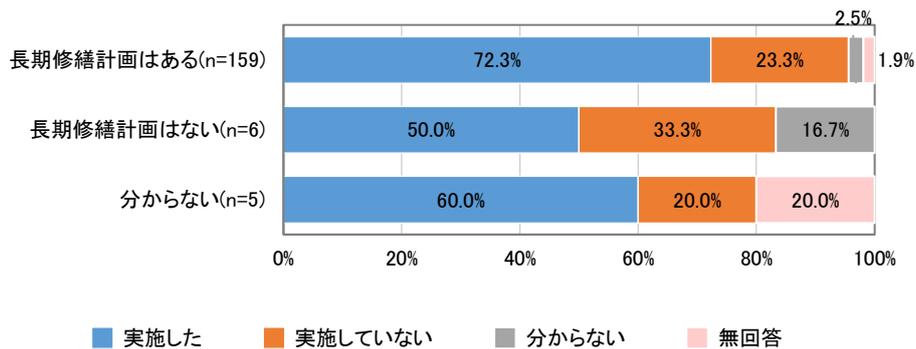
- 1990 年度以前竣工の管理組合では 3 回以上の大規模修繕工事を行っている管理組合がある一方で、1 回の管理組合も見られる。



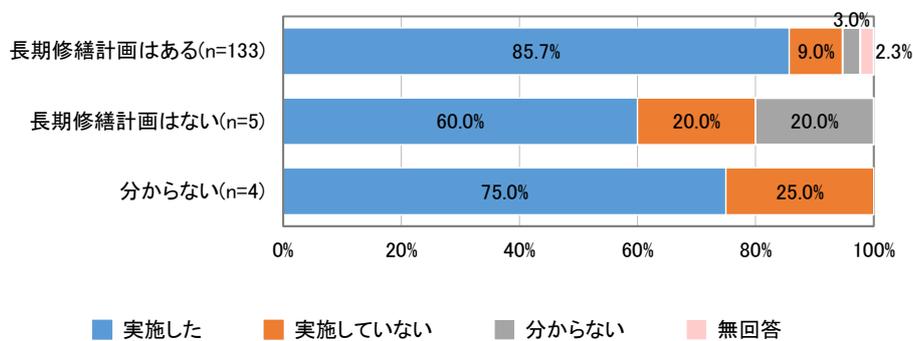
問 9-1 長期修繕計画の有無と問 10-1 大規模修繕工事の実施状況とのクロス集計

- 長期修繕計画はないと答える管理組合では、長期修繕計画があると答える管理組合よりも、これまでに大規模修繕工事を実施していないと答える割合が高い。

[全管理組合での集計]



[2010年度以前の管理組合での集計]



## ② クロス集計のまとめ

長期修繕計画・大規模修繕工事に関して、以下のようにまとめられる。

1) 竣工から10年以上経過した一部の管理組合において、長期修繕計画を竣工時に作成したまま改定していないとの回答が見られた

- 長期修繕計画はないと答える管理組合では、長期修繕計画があると答える管理組合よりも、これまでに大規模修繕工事を実施していないと答える割合が高く、適切な維持管理のために長期修繕計画の策定が望まれる。

2) 大規模修繕工事の実施について2000年度以前に竣工したマンションにおいても、3%程度実施していないと答えている

(参考: 2000 年以前に竣工したマンションにおいて大規模修繕工事を実施していない管理組合の緒言)

	問1-1-2 竣工年 (台帳ベース年 度)	学区	地域	問1-1-5 地上階数	問1-2-1-1 総戸数(住 戸)	問1-2-1-2 総戸数(店 舗)	問1-2-2-1 現在居住・営 業している戸 数(住戸)	問1-2-2-2 現在居住・営 業している戸 数(店舗)	問1-2-3-1 現在賃貸して いる戸数(住 戸)	問1-2-3-2 現在賃貸して いる戸数(店 舗)	問1-2-4-1 長期不在戸数 (住戸)
No.1	1988	木戸	北部	10	53	-	17	-	2	-	36
No.2	1991	瀬田	東部	3	1	2	0	0	1	2	0
No.3	1996	中央	中部	7	24	0	-	-	2	0	1

	2-1-1 管理規約はあ りますか	2-2-1 管理規約は改 定しましたか	2-2-2 管理規約はい つ改定(直近) しましたか	4-1 理事の人数	4-2 役員のなり手 について	4-2 理由	5-1 理事会開催頻 度	6-1 総会開催頻度
No.1	ある	1	2019	5	悩んでいる	高齢化/居住 区分所有者が	毎月定期的	毎年定期的
No.2	ない	-	-	-	-	-	-	開催してい ない
No.3	分からない	4	-	1	悩んでいる	高齢化	不定期	不定期

	7-1 管理費 徴収有無	7-2 修繕積立金 徴収有無	7-3 区分経理実施 有無	7-4 他会計への充 当	7-5-1 管理費 年間収入	7-5-2 修繕積立金 年間収入	7-6 修繕積立金 滞納者有無	8-1 建物の維持管 理方法
No.1	徴収	徴収	実施	していない	1720	608	いる	部分的に委託
No.2	-	-	-	-	-	-	-	全部委託
No.3	徴収	徴収	分からない	分からない	-	-	いる	全部委託

	9-1 長期修繕計画 の有無	9-2 国土交通省の 長期修繕計画 ガイド参考に しているか	9-3-1 長期修繕計画 時改定したか	9-3-2 長期修繕計画 時直近ではい つ改定したか	9-5 修繕積立金は 長期修繕計画 に基づいて設 定	9-6 修繕積立金総 会で決議	9-8 修繕積立金m 当たりの単価	9-9 修繕積立金不 足の可能性	9-10 修繕積立金の 見直しの予定	9-11 修繕積立金収 支 借入金 があるか	10-1 大規模修繕工 事の実施
No.1	ある	参考にしてい る	改定した	2018	基づいていな い	している	180	不足可能性あ り	増額も一時金 も計画なし	なっていない	実施してい ない
No.2	ない	-	-	-	-	-	-	-	-	-	実施してい ない
No.3	分からない	分からない	分からない	-	分からない	分からない	-	分からない	分からない	分からない	実施してい ない

## 第7章 課題の整理

### 1. 第6章アンケート調査結果のクロス分析まとめ

第6章アンケート調査結果のクロス分析の結果より、マンション管理に関する現状を以下のようにまとめられる。

	項目	現状
1. 市内マンションの現状	(1) アンケート調査に返送のなかった管理組合等の状況	1) 戸数が少ない管理組合ほど回答率が低い
	(2) 長期不在住戸の状況	1) 長期不在住戸の現状を把握していない管理組合が多いと考えられる 2) 現在、市内ではセカンドハウス等資産として保有することによる長期不在住戸が多いと推測される 3) 今後、管理組合の高経年化による長期不在住戸の増加が推測される
	(3) 賃貸戸数の多いマンションの分析	1) 地域別では中部地域、中南部地域、東部地域、竣工年度では高経年の管理組合ほど賃貸住戸の比率が高い 2) 賃貸住戸の状況について無回答の管理組合が20%程度見られる
	(4) 高齢者の居住傾向	1) 2000年度以前の管理組合で、高齢者の割合が高い傾向がある。
2. 管理組合の運営に関する状況	(1) 管理組合総会の参加状況	1) 高齢者(65歳以上)を含む住戸の割合が高い管理組合と、築浅の管理組合で、総会への参加状況が高い傾向がある
	(2) 役員のなり手について	1) 役員のなり手不足に悩んでいると答える割合は管理会社などに部分的に委託の管理組合で高い 2) 高経年の管理組合で役員のなり手不足となる傾向がある 3) 築浅の管理組合では役員のなり手不足に悩んでいる管理組合が比較的少ない一方で、理事会の定期的な開催が行われない傾向や、理事・監事の出席率が低い傾向がある

項目		現状
3. 管理規約等の作成・改正状況		1) 国土交通省「マンション標準管理規約」の改定に対応できていない管理組合がある
4. 管理組合の経理についての状況	(1) 管理費	1) 延べ床面積当たりの管理費は、自主管理方式、管理会社などに部分的に委託、管理会社などに全部委託の順に高くなる傾向にある 2) 建築年代が古いほど、管理費の安い傾向のある管理会社への部分委託を選択している管理組合の割合が大きい
	(2) 修繕積立金	1) 修繕積立金が長期修繕計画に基づいている管理組合でも今後の大規模修繕工事に不足額が出る可能性があると答えている
5. 長期修繕計画・大規模修繕工事に関する状況		1) 竣工から10年以上経過した一部の管理組合において、長期修繕計画を竣工時に作成したまま改定していないとの回答が見られた 2) 大規模修繕工事の実施について2000年以前に竣工したマンションにおいても、3%程度実施していないと答えている

## 2. 課題の整理

---

市内では、2021年3月末現在で、築30年以上のストックは20.1%、4,541戸あり、築年数の経過した住戸はまだ少ないものの、10年後には2.5倍の11,562戸と急増するため、さまざまな問題が顕在化することが想定される。

今後顕在化すると考えられる課題を以下に記す。

- 管理組合の運営に関して、住民の高齢化によって、役員のなり手不足が深刻化する。
- 25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合は64.2%で、その過半数が修繕積立金は不足し、将来修繕積立金を見直すと回答しているが、総会で見直しの議決が得られなかった場合には、大規模修繕工事を延期もしくは実施できなくなる恐れがある。
- アンケートの回答のなかった高経年マンションについて、実態把握が必要である。

## 用語解説

### カ行

#### 【管理組合】

「建物の区分所有等に関する法律」等に基づき、マンションの区分所有者で構成される団体。区分所有者から選出された理事会が中心となり、マンション管理規約の作成や共用部分の管理、修繕積立金の管理などを行う。

管理の形態として、管理業務を管理会社に委託する委託管理と、管理組合が自ら管理業務を行う自主管理がある。

#### 【管理規約】

マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする規約。

#### 【管理計画認定制度】

管理適正化の推進のための計画を策定した地方公共団体が、修繕等の管理の方法や資金計画、管理組合の運営状況等を評価し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる制度。

#### 【管理費】

マンションの共用施設などの快適性や安全性の維持に必要な清掃、保守点検、管理人の費用などのための費用。

#### 【区分所有者】

区分所有法第2条第2項に定める区分所有者。分譲マンションなどで構造上区分されて独立して存在する住居、店舗、事務所などの所有権を有する者のこと。

#### 【コワーキングスペース】

いろいろな職業や所属の人々が、同じ空間を共有しながら、それぞれ独立して働くことのできるスペース。

### サ行

#### 【サブコン】

“sab contractor”の略。元請負者として工事全体のとりまとめを行うゼネコン(general contractor)に対し、ゼネコンの下請等で、専門工事業者として土木・建築工事の一部を請負う建設業者。

#### 【シニア向け分譲マンション】

高齢者の生活に配慮された分譲マンション。バリアフリー設計であることのほか、例えば日常生活のサポートなどのサービスがあったり、共用部が充実しているなどの特徴がある。

#### 【修繕積立金】

マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るために、計画的な修繕工事を実施することを目的に、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これ

に基づき、設定する月々の積立金。

#### 【住生活基本計画】

国または地方公共団体が策定する、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画。

#### 【住宅供給公社】

→【地方住宅供給公社】

#### 【住宅金融支援機構】

住宅の建設等に必要な資金の融通支援や、災害復興建築物の建設に必要な資金の貸付けを行う独立行政法人。

### 夕行

#### 【耐震基準(昭和 56 年基準)】

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年(1981 年)6月1日以降の建築確認において適用される基準。

比較的良好に起こる中程度の地震では軽度なひび割れ程度、まれに起こる震度6~7程度の地震では崩壊、倒壊しない耐震性を求めている。

#### 【地方住宅供給公社】

地方公共団体が設立する公法人で、住宅の供給や賃貸住宅(公社住宅)の管理等を行う。

滋賀県住宅供給公社は、県内の民間市場において住宅供給が充実し、当初目的を達成したとして、2013 年(平成 25 年)に廃止となった。

#### 【長期修繕計画】

→【修繕積立金】

#### 【長期修繕計画作成ガイドライン】

国土交通省が策定するマンションの長期修繕計画の作成や修繕積立金の額の設定に関するガイドライン。適切な内容の長期修繕計画の作成や、これに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画的な修繕工事の適時適切な実施を図ることを目的とする。

#### 【ハザードマップ】

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

### マ行

#### 【マンション管理士】

専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う者。

#### 【マンション管理センター】

マンション管理の適正化を図る事業を行うことを目的に設立された公益財団法人。  
マンション管理組合や管理関係者に対して、マンション管理に関する情報の提供や指導助言、セミナー等の開催等を行うほか、マンション管理に関する調査研究も行っている。

#### 【マンションストック】

「ストック」は、ある時点で蓄積されている量のこと。マンションストックは、ある時点までに建設され現存するマンションの数や住戸などの数などを指して用いられる。

#### 【マンション標準管理規約】

管理規約の標準モデルとして、国土交通省によって作成されたもの。

#### 【マンションライフサイクルシミュレーション】

住宅金融支援機構が提供するサービスのひとつ。  
建物規模や築年数に応じたマンションの平均的な大規模修繕工事費用や、今後 40 年間の修繕積立金の負担額等を試算することができる。

#### 【リゾートマンション】

観光地、海岸沿い、湖岸沿いなどに建てられた分譲マンション。娯楽設備などが共用スペースに設けられている物件もある。セカンドハウスとして所有されることが多い。