

平成 24 年度

# 熊本市分譲マンション実態調査 報告書

平成 25 年 3 月  
熊本市 建築計画課

# 目次

## 第1章 調査の概要

|     |           |        |
|-----|-----------|--------|
| 1-1 | 調査の目的     | .....1 |
| 1-2 | 調査の対象     | .....1 |
| 1-3 | 調査の方法・期間  | .....1 |
| 1-4 | アンケート回収結果 | .....2 |

## 第2章 分譲マンションを取り巻く現状

|     |                  |        |
|-----|------------------|--------|
| 2-1 | 全国に分譲マンションの現状    | .....3 |
| 2-2 | 熊本市に分譲マンションストック数 | .....4 |
| (1) | 熊本市内の供給戸数        | .....4 |
| (2) | 区ごとのストック戸数       | .....5 |
| 2-3 | 熊本市に分譲マンションの現状   | .....6 |
| (1) | 戸数ごとのマンション数      | .....6 |
| (2) | 築年数              | .....7 |
| (3) | 旧耐震基準マンション       | .....8 |

## 第3章 アンケート調査結果

|      |                      |         |
|------|----------------------|---------|
| 3-1  | 基本事項（分譲マンションの概要について） | .....9  |
| (1)  | 組合の形態                | .....9  |
| (2)  | 所在地（区ごと）             | .....9  |
| (3)  | 築年数                  | .....10 |
| (4)  | 棟数                   | .....10 |
| (5)  | 総戸数（賃貸戸数・空き戸数）       | .....11 |
| (6)  | 階数                   | .....13 |
| (7)  | 店舗等の有無               | .....13 |
| (8)  | 集会室                  | .....14 |
| (9)  | 駐車場                  | .....14 |
| (10) | 駐車場の形態               | .....15 |
| (11) | 防犯カメラ                | .....16 |
| (12) | 設計図又は竣工図             | .....16 |
| (13) | 構造計算書                | .....17 |
| (14) | 外壁仕上げ                | .....17 |
| (15) | 耐震診断                 | .....18 |
| (16) | 耐震改修                 | .....19 |

|                        |         |
|------------------------|---------|
| (17)自然エネルギー設備          | .....20 |
| (18)大規模修繕工事            | .....20 |
| (19)建替え予定              | .....21 |
| 3-2 管理運営（管理組合の運営について）  | .....22 |
| (1)総会開催月               | .....22 |
| (2)理事会開催               | .....23 |
| (3)役員人数                | .....24 |
| (4)役員選任方法              | .....26 |
| (5)役員任期                | .....27 |
| (6)役員の手当               | .....28 |
| (7)活動の手当               | .....29 |
| (8)活動形態                | .....30 |
| (9)居住者名簿               | .....30 |
| (10)管理規約改正             | .....31 |
| (11)長期修繕計画             | .....32 |
| (12)管理費                | .....33 |
| (13)修繕積立金              | .....36 |
| (14)管理費等の滞納            | .....39 |
| (15)管理員                | .....40 |
| (16)専門委員会              | .....41 |
| (17)防災訓練               | .....42 |
| (18)コミュニティ活動           | .....43 |
| (19)ペット飼育              | .....44 |
| (20)専門家等の活用            | .....45 |
| (21)管理上の課題             | .....46 |
| 3-3 管理適正化（行政の支援事業について） | .....47 |
| (1)最も活用しやすい形態          | .....47 |
| (2)二番目に活用しやすい形態        | .....47 |
| (3)支援事業                | .....48 |

## 第4章 総括

|              |         |
|--------------|---------|
| 4-1 課題の整理と分析 | .....49 |
| 4-2 まとめ      | .....53 |

|          |         |
|----------|---------|
| アンケート調査票 | .....54 |
|----------|---------|

# 第 1 章 調査の概要

## 1-1 調査の目的

分譲マンションを適切に維持管理することは、良好な住宅ストックを形成するうえで大変重要な役割を担うことになると考えられており、そのため、本調査は熊本市内の分譲マンションの管理実態を把握し、熊本市と関係協力団体等がそれぞれ連携しニーズにあった支援などを充実させるための基礎資料とすることを目的とする。

なお、本調査では、協働団体として「熊本県マンション管理士会」と「NPO 法人熊本県マンション管理組合連合会」の 2 者が調査に協力した。

## 1-2 調査の対象

熊本市内の分譲マンションを対象とした。

本調査での分譲マンションとは、熊本市固定資産税家屋台帳（平成 24 年 1 月末まで）を基に 5 以上の区分所有の建物のうち、住宅が 5 区分以上あるものを分譲マンションとした。今回の抽出による推計とアンケート調査で判明した分譲マンションの棟数と戸数は以下のとおりである。

（平成 23 年末時点）

| 熊本市内の分譲マンション棟数・戸数 |              |
|-------------------|--------------|
| 712 棟（推計）         | 32,259 戸（推計） |

なお、マンション管理の適正化の推進に関する法律等において「マンション」とは、「二以上の区分所有者が存する建物で居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」と定義されている。

## 1-3 調査の方法・期間

### ■ 調査方法

各分譲マンションの管理組合理事長宛にアンケート調査票を郵送した。併せて、熊本市のホームページに記事を掲載し、電子メールによる回答も可能にした。

### ■ 調査期間

平成 24 年 10 月 1 日（月）～10 月 31 日（水）

※ 調査期間締め切り後の回答も数週間受け付けた

## 1-4 アンケート回収結果

アンケートの回収結果は以下のとおりであった。

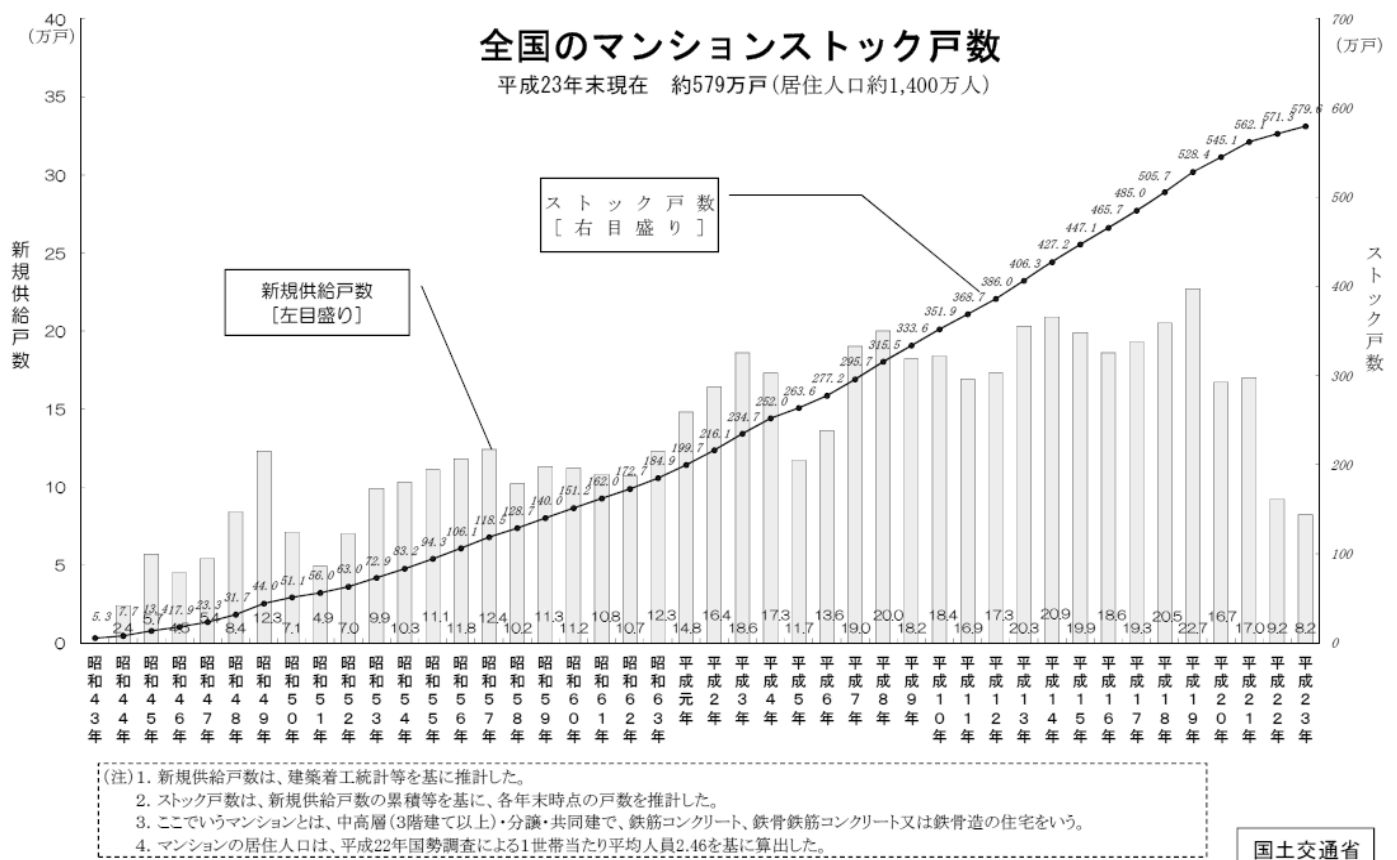
発送           : 701 通（判明している複数棟を除く）  
返却分       : 62 通（宛先不明で返却されたもの）  
有効発送数: 639 通  
回答数       : 155 / 156 通（内 1 通は分譲マンションでないと回答）  
回答率       : 24.2%  
返却方法  
    ・返信用封筒: 153 通  
    ・電子メール: 1 通  
    ・ファックス: 2 通  
    ・その他     : 0 通

## 第2章 分譲マンションを取り巻く現状

### 2-1 全国の分譲マンションの現状

分譲マンションが登場して既に半世紀以上が経過している近年だが、今では特に都心の居住形態の一つとして定着している。分譲マンションは、土地利用の高度化や比較的利便性の高い場所にあるなどの利点を受け、その供給の増大が続いてきた。

国土交通省では、全国のマンションストック戸数を推計しており、平成23年末時点でのストック戸数を約579万戸（居住人口約1,400万人）と発表している。国民のほぼ1割が居住していると推計されており、ストック戸数もほぼ毎年10万戸から20万戸の規模で供給されている。



※国土交通省実施のマンション総合調査における「マンション」の定義とは、「中高層(3 階以上)・分譲・共同建て、RC 造、SRC 造又は S 造の住宅」となっている。

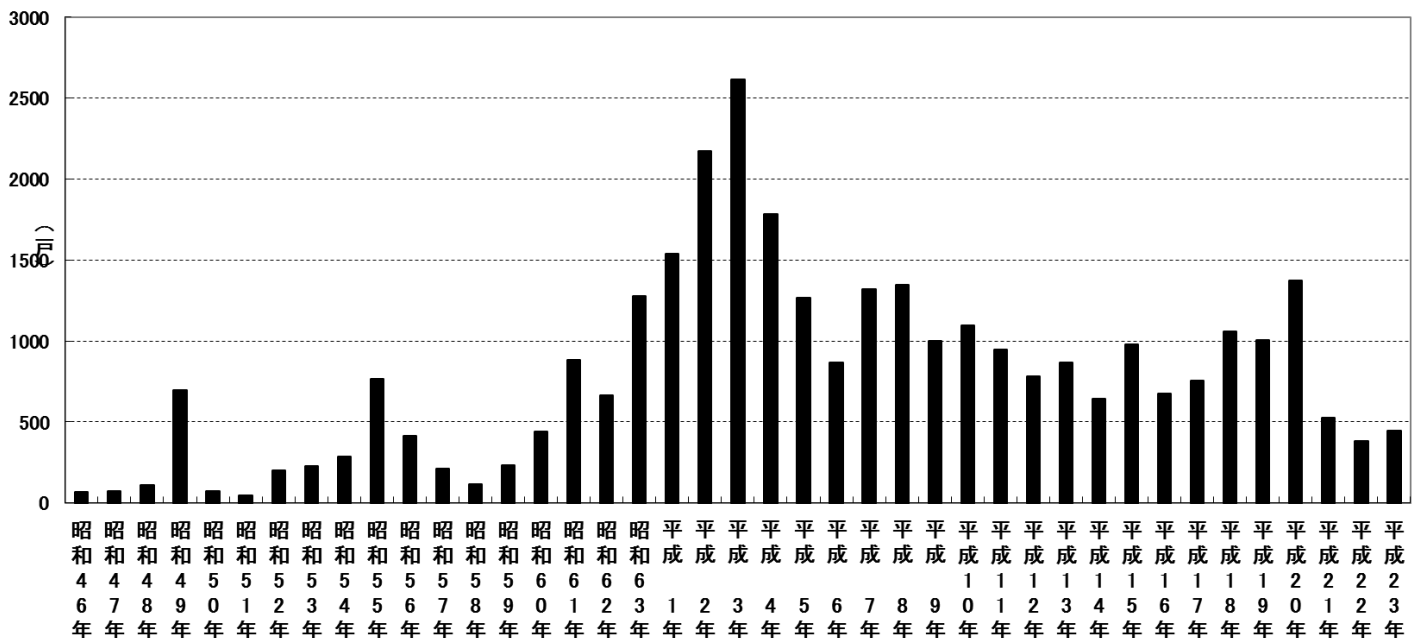
## 2-2 熊本市の分譲マンションのストック数

### (1) 熊本市内の供給戸数

全国で分譲マンションは昭和 40 年代（1970 年代）中頃から本格的に普及し始めており、本市でも分譲マンションの供給が昭和 46 年（1971 年）頃から始まり、徐々に供給戸数を増やしていった。（図表 1-1）

現在では市内分譲マンションの総戸数 32,259 戸（推計）は全世帯数の 1 割を超えているような状況にあり、分譲マンションの数も年々増えていることから、熊本市でも居住形態のひとつの形として定着しているといえる。（図表 1-2）

図表 1-1. 熊本市内の分譲マンション供給戸数



資料：熊本市

図表 1-2. 熊本市内の世帯と人口数

| 年・月次  | 世帯数     | 人口      |         |         |
|-------|---------|---------|---------|---------|
|       |         | 総数      | 男       | 女       |
| 平成19年 | 275,929 | 670,179 | 315,885 | 354,294 |
| 20年   | 278,498 | 670,980 | 315,995 | 354,985 |
| 21年   | 283,408 | 679,618 | 319,703 | 359,915 |
| 22年   | 304,224 | 730,773 | 343,812 | 386,961 |
| 23年   | 305,929 | 736,010 | 345,013 | 390,997 |

資料：熊本市統計書

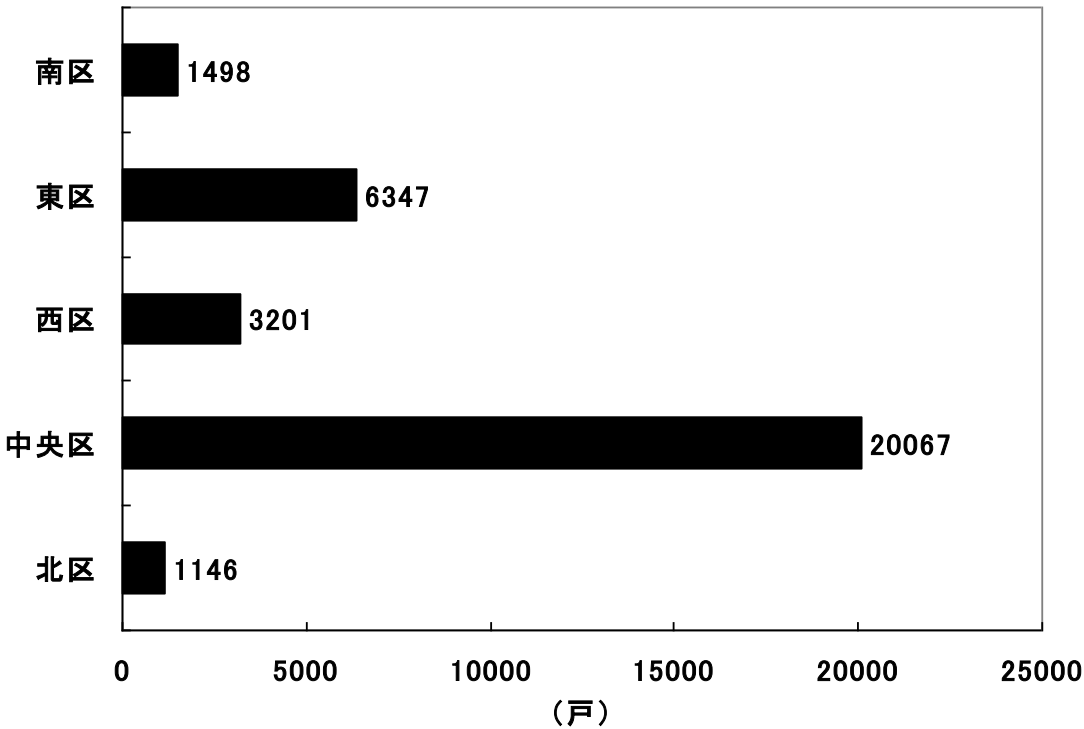
※本市の世帯数(人口数)については、合併によって増加している。

(2) 区ごとのストック戸数

区ごとの世帯数に占める分譲マンションのストック戸数の割合では、中央区が総世帯数 92,892 世帯に対して 20,067 戸の約 21.6%と総世帯の 2 割を超えていた。東区では 75,950 世帯に対して 6,347 戸の約 8.4%、西区についても 37,881 世帯に対して 3,201 戸の約 8.5%と同様の割合になった。

一方、南区については総世帯数 44,598 世帯に対して 1,498 戸の約 3.4%となり、ストック戸数は低い割合を示した。また、北区も 54,849 世帯に対して 1,146 戸の約 2.1%と低い割合となった。(図表 1-3、図表 1-4)

図表 1-3. 区ごとの分譲マンションストック戸数



資料：熊本市

図表 1-4. 熊本市の人口と世帯数 (H24.4.1 時点)

図表 1-4. 熊本市の人口と世帯数 (1124.4.1 時点)

各月1日現在

| 区 分     | 面 積             | 世 帯 数   | 人 口     |         |         | 人口密度<br>(人/km <sup>2</sup> ) | 対前月増減 |       | 対前年同月増減 |       |       |      |
|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|------------------------------|-------|-------|---------|-------|-------|------|
|         |                 |         | 総数      | 男       | 女       |                              | 世帯数   | 人口    | 世帯数     | 人口    | 率     |      |
|         |                 |         |         |         |         |                              |       |       |         |       |       |      |
|         | km <sup>2</sup> | 世帯      | 人       | 人       | 人       | 人                            | 世帯    | 人     | 世帯      | 人     | %     |      |
| 平成24年1月 | 389.54          | 306,234 | 736,545 | 345,287 | 391,258 | 1,891                        | △ 45  | △ 22  | 3,269   | 1,536 | 0.21  |      |
|         | 2月              | 389.54  | 306,272 | 736,638 | 345,320 | 391,318                      | 1,891 | 38    | 93      | 3,366 | 1,852 | 0.25 |
|         | 3月              | 389.54  | 306,396 | 736,625 | 345,337 | 391,288                      | 1,891 | 124   | △ 13    | 3,404 | 1,039 | 0.27 |
|         | 4月              | 389.54  | 306,170 | 734,361 | 343,769 | 390,592                      | 1,885 | △ 226 | △ 2,264 | 3,055 | 1,349 | 0.18 |
| 中 央 区   | 24.95           | 92,892  | 183,881 | 84,913  | 98,968  | 7,370                        | -     | -     | -       | -     | -     |      |
|         | 東 区             | 50.42   | 75,950  | 188,341 | 88,750  | 99,591                       | 3,735 | -     | -       | -     | -     | -    |
|         | 西 区             | 89.06   | 37,881  | 93,170  | 43,464  | 49,706                       | 1,046 | -     | -       | -     | -     | -    |
|         | 南 区             | 109.76  | 44,598  | 123,507 | 57,801  | 65,706                       | 1,125 | -     | -       | -     | -     | -    |
|         | 北 区             | 115.35  | 54,849  | 145,462 | 68,841  | 76,621                       | 1,261 | -     | -       | -     | -     | -    |

注) 本市の面積は、国土交通省国土地理院公表の平成23年10月1日現在「全国都道府県市区町村別面積調」によるものです。  
(各行政区別の面積については、企画振興局統計課にて独自に算出しています。)

資料：熊本市統計書

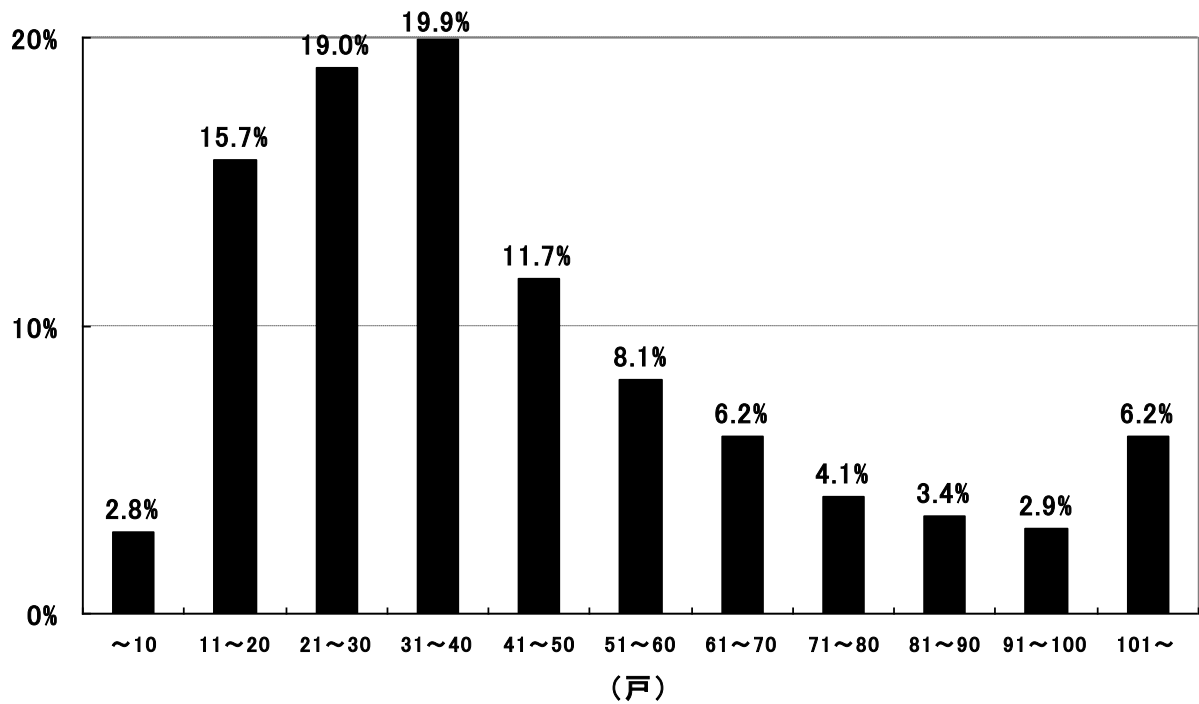


## 2-3 熊本市の分譲マンションの現状

### (1) 戸数ごとのマンション数

戸数ごとのマンション数の割合を見てみると、“31～40 戸” の区分で約 20%と一番高い割合になっており、続いて“21～30 戸” の区分で 19%、“11～20 戸” の区分で 15.7%” となっていた。“11～40 戸” までの区分が過半数を占めていることが見てとれる。(図表 1-5)

図表 1-5. 戸数ごとのマンション数



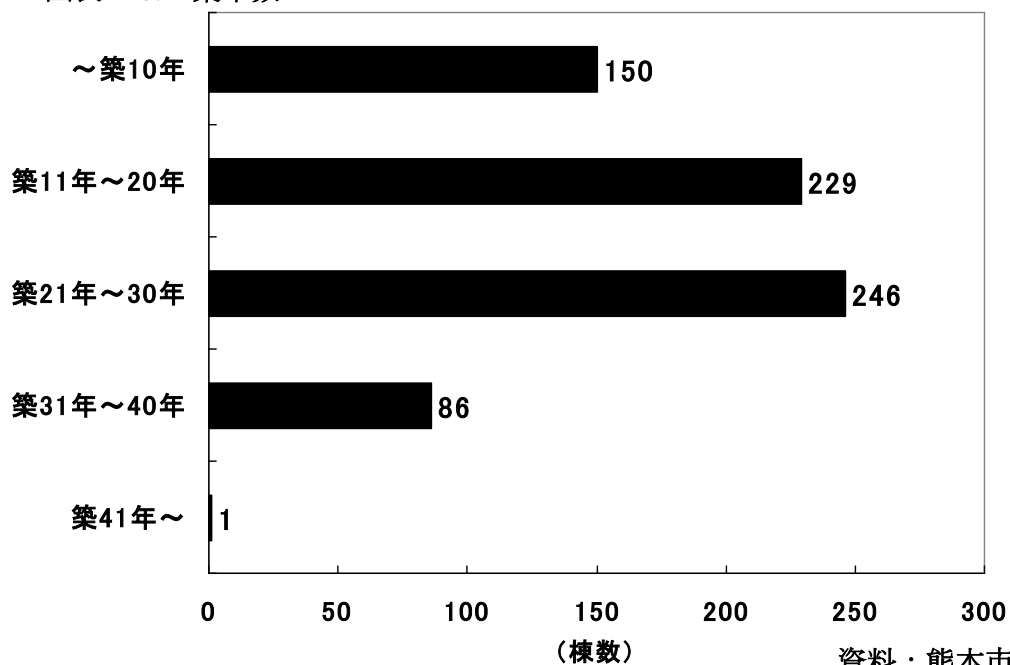
資料：熊本市

## (2) 築年数

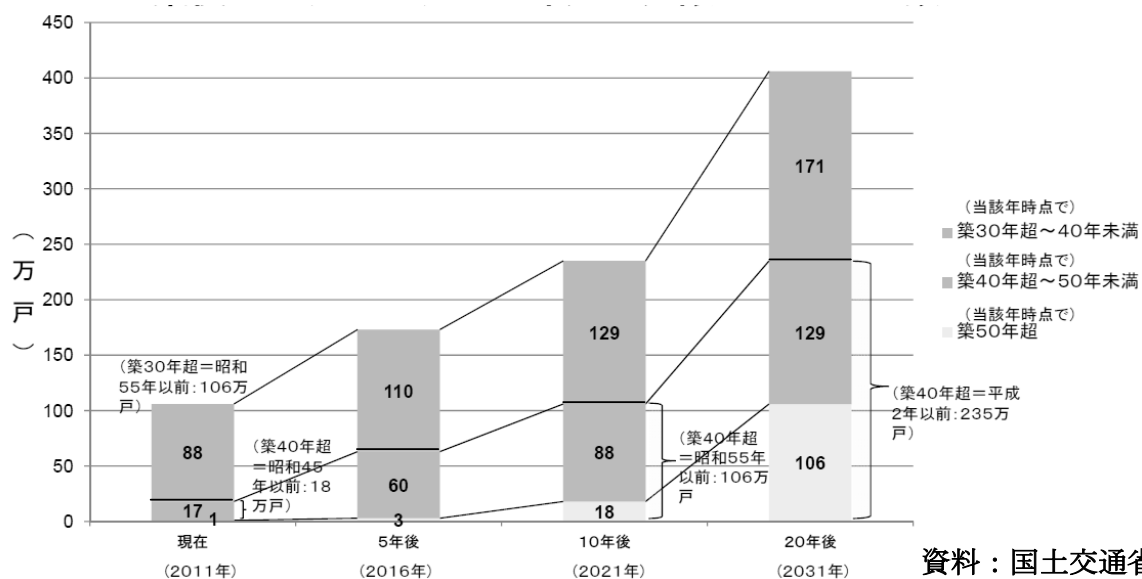
築年数を見ていくと、本市でも築 40 年を超えるマンションが 1 棟あることがわかる。また、築 30 年を超えているマンションは全部で 87 棟あり、全体の 1 割強を占めていることがわかる。(図表 1-6)

マンションの老朽化による様々な問題は全国でも発生してきているが、特に 50 年を超えるマンションは相対的に老朽化の問題が発生する可能性が高いと考えられ、20 年後の 2031 年には、築 50 年を超えるマンションが全体の約 2 割に達することになるのがわかる。熊本市でも全体の 1 割を占めることになる。(図表 1-7)

図表 1-6. 築年数



図表 1-7. 築 30、40、50 年超の分譲マンション数（全国）



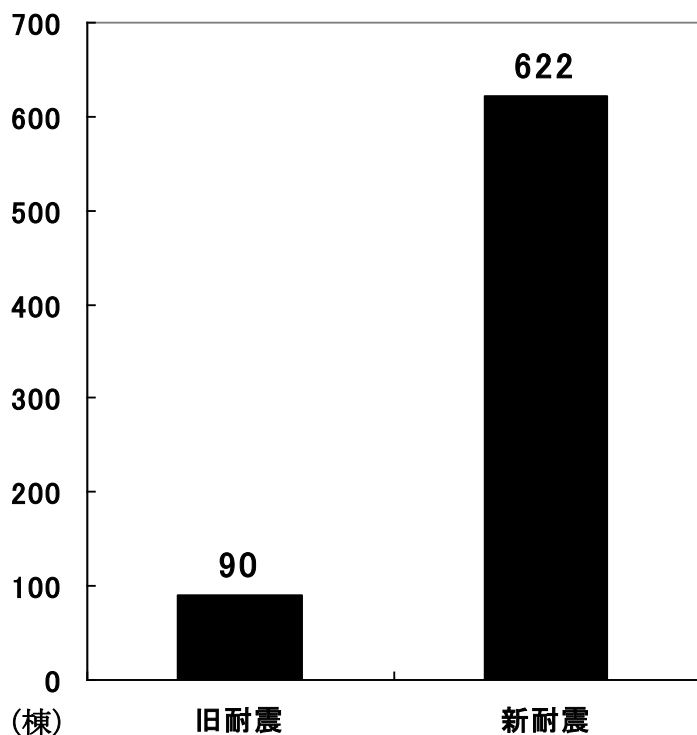
### (3) 旧耐震基準マンション

旧耐震基準マンションとは、昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に着工したマンションをいい、この旧耐震基準で建設された建物は地震に対しての耐震性が不足している可能性が高いといわれている。

熊本市内の分譲マンションでは、旧耐震基準で建設された分譲マンションが 1 割を超えていることが見てとれる。（図表 1-8）

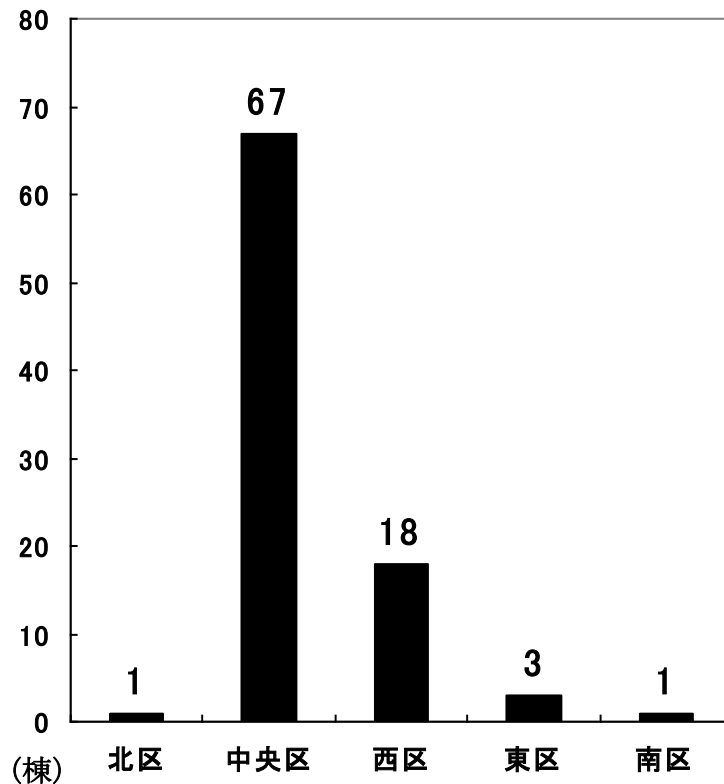
区ごとの旧耐震基準のマンション数では、中央区が 7 割を超え、西区が 2 割を占めているため、2 区のマンションが全体の 9 割以上占めた。（図表 1-9）

図表 1-8. 旧耐震マンションと新耐震マンション



資料：熊本市

図表 1-9. 区ごとの旧耐震のマンション数



資料：熊本市

#### ※ 旧耐震基準のマンション

昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日までに建築確認された分譲マンション（建築年が 1981 年以前の分譲マンションと一部の 1982 年建築の分譲マンションを指す）

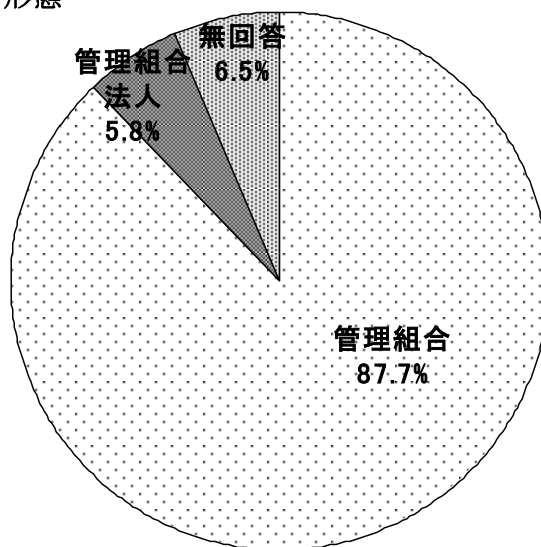
## 第3章 アンケート調査結果

### 3-1 基本事項（分譲マンションの概要）

#### （1）組合の形態

組合の形態としては、“管理組合”と回答したマンションがほぼ9割を占めた。管理組合が法人化しているマンションは約6%と少数であった。（図表2-1）

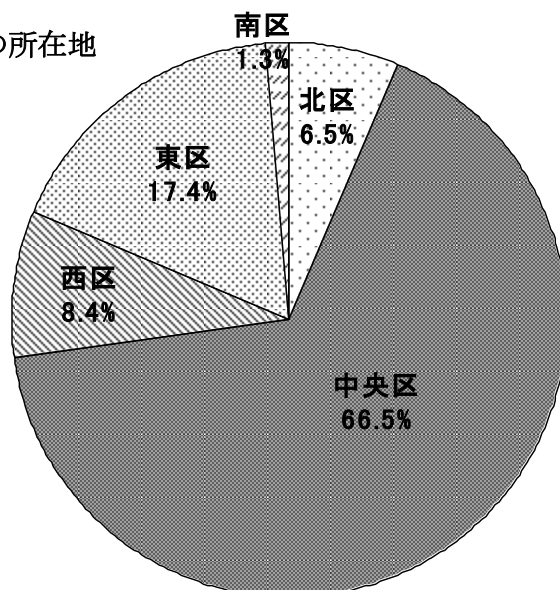
図表2-1. 組合の形態



#### （2）所在地

所在地については、中央区が一番多く、続いて東区、西区の順番になり、図表1-3（P-5）に示した区ごと分譲マンションストック数の多い順番と同じとなった。（図表2-2）

図表2-2. 区ごとの所在地



### （３）建築年月

建築年月では、幅広い築年層からの回答があった。新しいところでは、築 1 年のマンションからの回答もあった。

### （４）棟数

棟数については、大半のマンションで1棟（単棟）と回答した。複数棟（団地型など）の回答は少数であった。

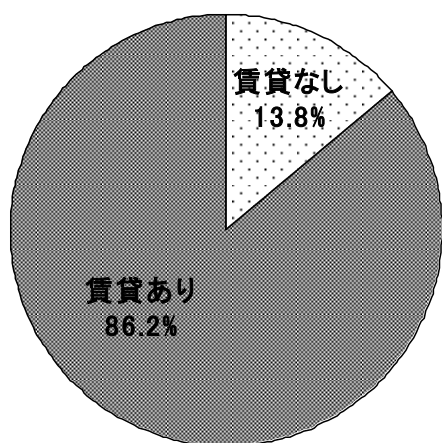
## (5) 総戸数（賃貸戸数・空き戸数）

賃貸戸数では、約 7 割の回答があった。そのうち、賃貸なし（賃貸戸数が 0 戸）と回答したマンションが約 14%となり、残りは 1 戸以上賃貸住戸があるマンションとなった。（図表 2-3）

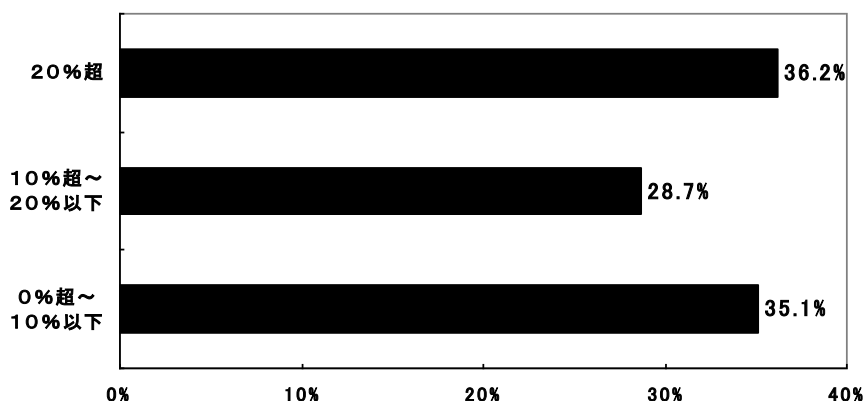
賃貸住戸があるマンションのうち、“0%超え～10%以下”の割合は 35.1%となった。“10%超え～20%以下”の割合は 28.7%と“0%超え～10%以下”よりは低い割合になったものの、“20%超え”の割合が最も多い 36.2%となった。（図表 2-4）

区ごとの賃貸化の状況では、“20%超”の割合は回答数が少なかった南区を除けば、4 区とも 2 割を超えているような状況になった。特に中央区と西区では全体の 4 割以上を占める割合となった。（図表 2-5）

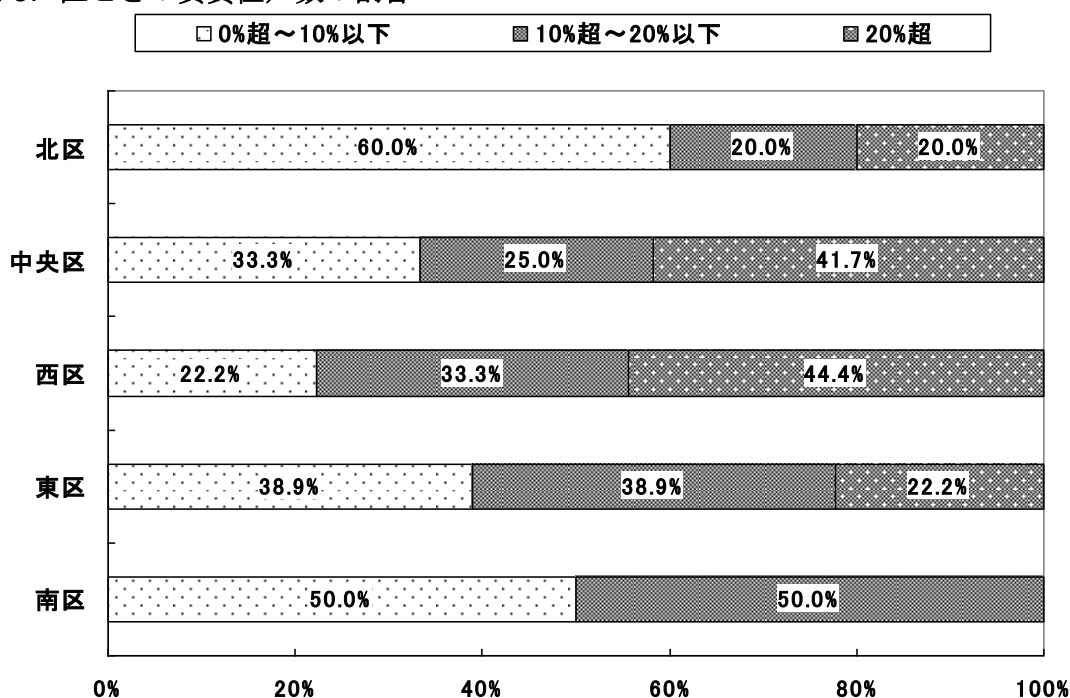
図表 2-3. 賃貸住戸の有無



図表 2-4. 賃貸住戸数の割合



図表 2-5. 区ごとの賃貸住戸数の割合

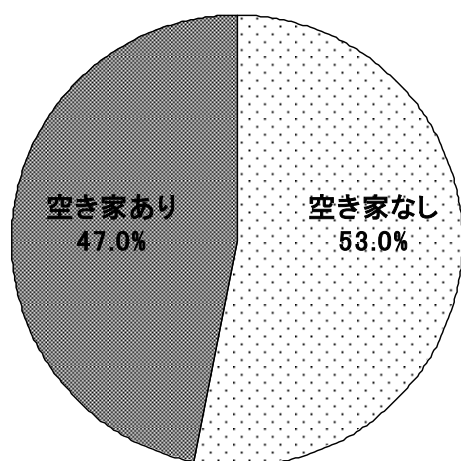


空き家戸数については、回答があったうち、空き家なし（空き家戸数が 0 戸）と回答したマンションが 5 割を超え、空き家が 1 戸以上あるマンションは 47% になった。（図表 2-6）

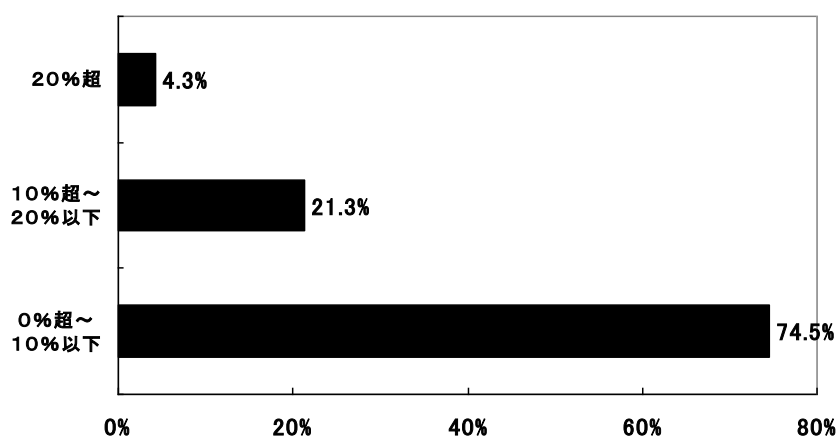
空き家があるマンションのうち、“0% 超え～10% 以下” の割合は約 75% と大半がこの区分に該当した。また、“10% 超え～20% 以下” の割合は約 21% となり、“20% 超え” の割合が約 4% となった。（図表 2-7）

区ごとの空き家の状況では、南区の回答数が少なかったことと、北区では空き家設問の回答率が少なかったことから正確な比較はできないが、全体的に“0% 超～10% 以下” の割合が高く、“20% 超” は低い割合を占めた。（図表 2-8）

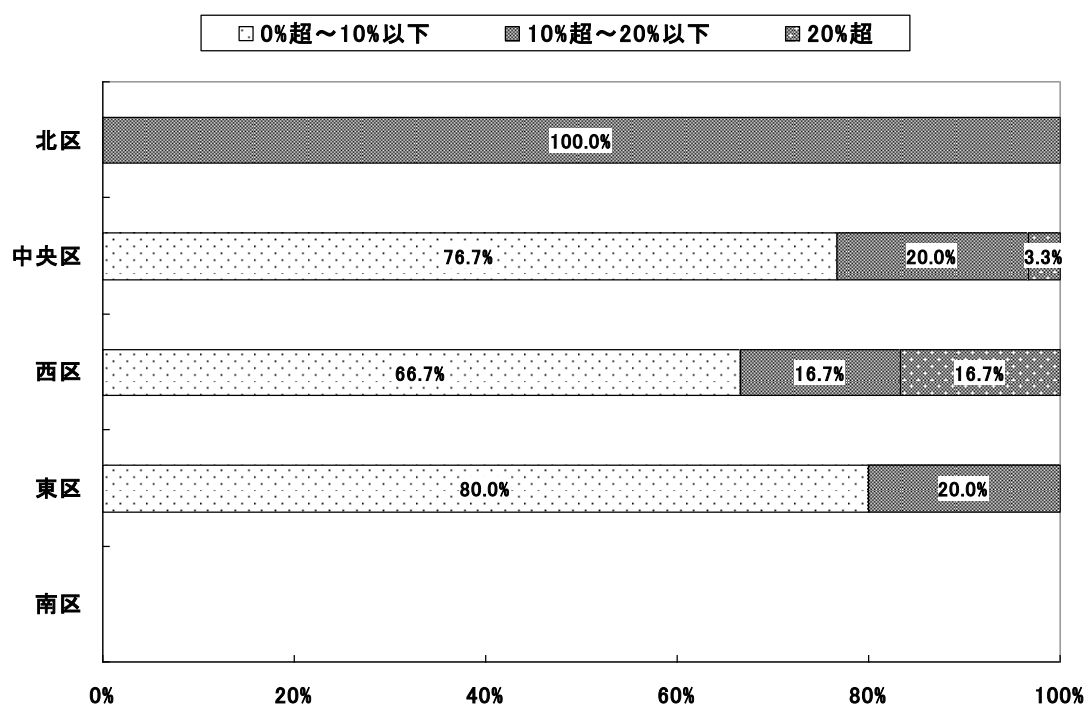
図表 2-6. 空き家住戸の有無



図表 2-7. 空き家住戸の割合



図表 2-8. 区ごとの空き家住戸の割合



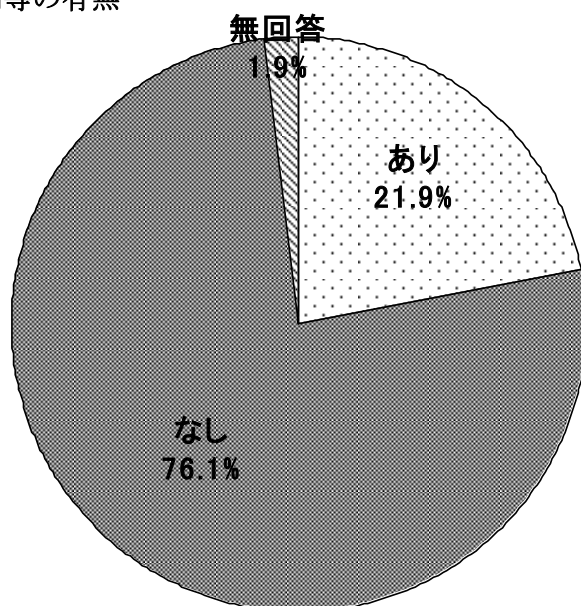
## （６）階数

階数では、９階以上の回答が多い割合を占めた。一番階数が多かった回答は、１５階建てであった。

## （７）店舗等の有無

店舗等の有無では、７割を超えるマンションが“なし”と回答していた。“あり”の割合は２割程度であった。（図表 2-9）

図表 2-9. 店舗等の有無

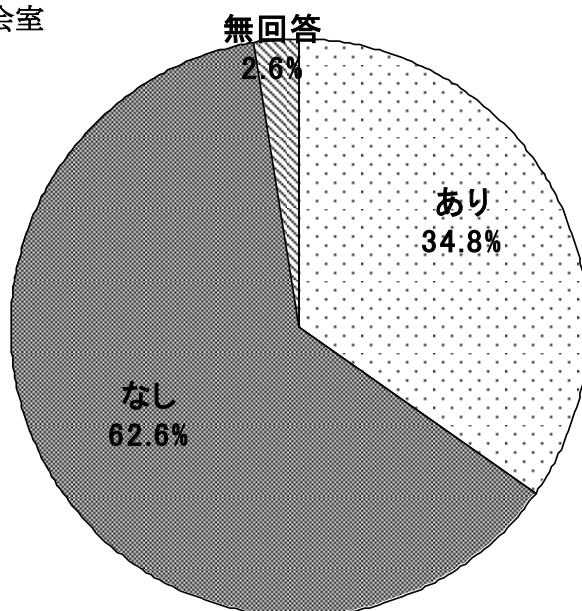




## (8) 集会室

集会室については、“あり”との回答が約35%で、少ない割合を示した。一方で、“なし”は約62%と高い割合を占めた。(図表2-10)

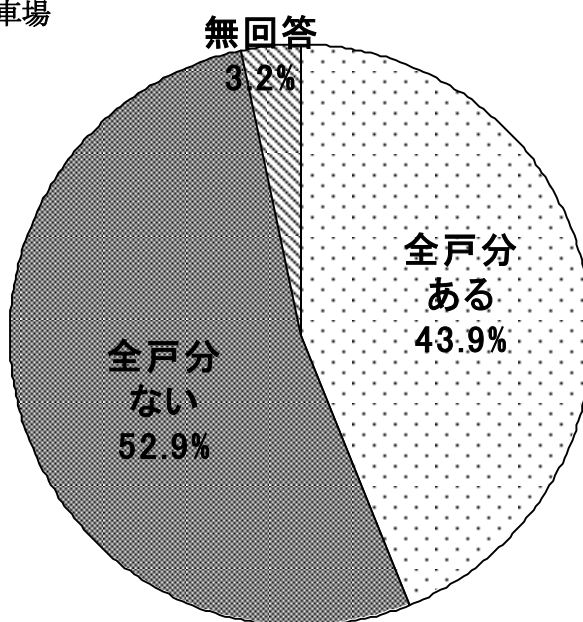
図表 2-10. 集会室



## (9) 駐車場

駐車場の数については、“全戸分ある”と回答したマンションが約44%、“全戸分ない”と回答したマンションが約53%となり、駐車場が全戸分ないマンションが全戸分あるマンションを上回った。(図表2-11)

図表 2-11. 駐車場

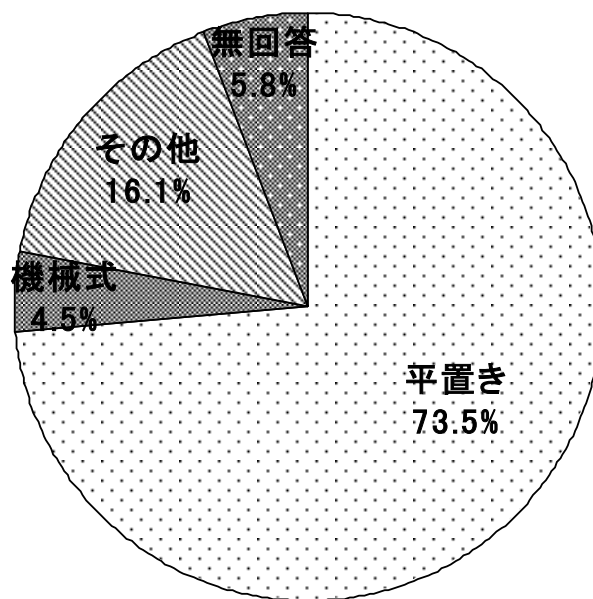


### (10) 駐車場の形態

駐車場の形態については、“平置き”が約74%の割合を占め、機械式が約5%という結果になった。平置きと機械式の併用と回答したものについては“その他”の区分となっている。(図表2-12)

※設問の関係上、下の図表のような割合となっています。

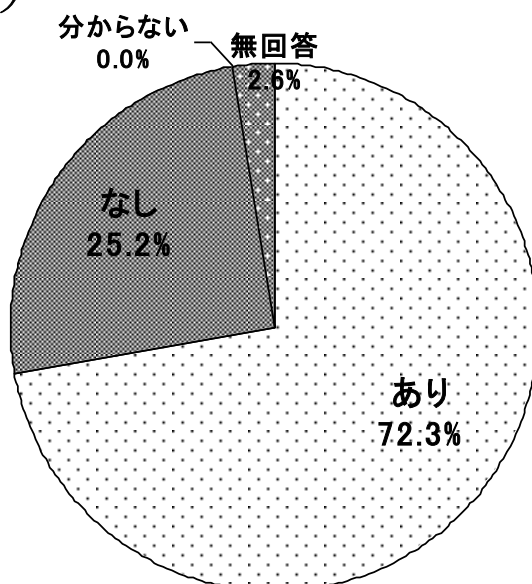
図表 2-12. 駐車場の形態



### (1 1) 防犯カメラ

防犯カメラの有無については、“あり”と答えたマンションは70%を超えており、防犯に対する意識の高さが伺える。一方で、“なし”と答えたマンションは約25%となった。“分からない”と回答したマンションはなかった。(図表2-13)

図表 2-13. 防犯カメラ

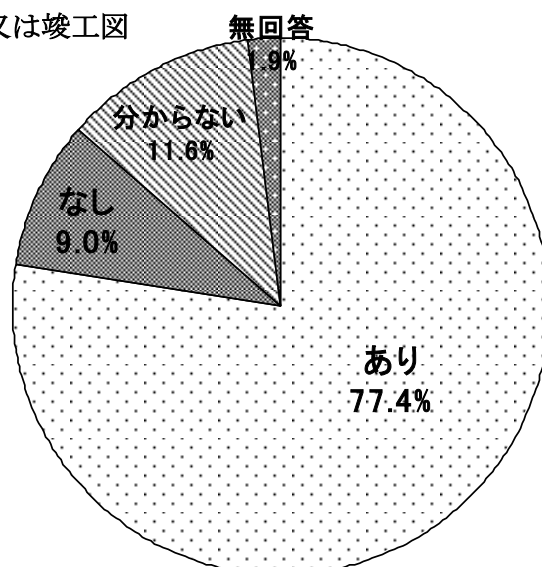


### (1 2) 設計図又は竣工図

竣工図とは、工事中に設計変更した分も修正して作成された図面で、竣工した建物を正確に表している図面である。このような図面は建物が完成した後も保管しておく、後々の増改築や耐震診断などの際に役に立つ。

設計図又は竣工図などの有無については、“あり”と回答したマンションは約77%となった。“なし”の回答は約1割となり、“分からない”と回答したマンションも約1割を占めた。(図表2-14)

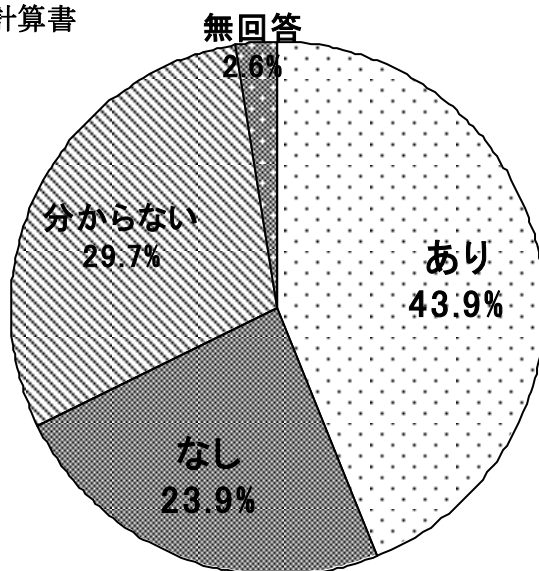
図表 2-14. 設計図又は竣工図



### (13) 構造計算書

構造計算書については、“あり”の回答が約44%に対して“なし”は約24%、“分からない”は約30%という結果になった。(図表2-15)

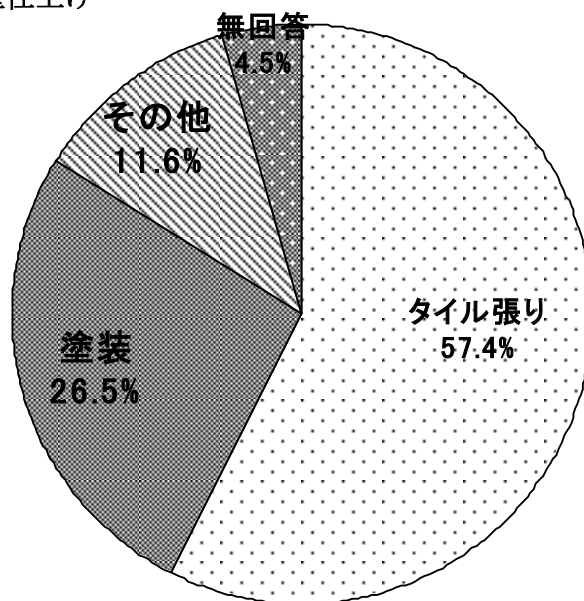
図表 2-15. 構造計算書



### (14) 外壁仕上げ

外壁の仕上げ状況では、“タイル張り”が約57%、“塗装”が約27%となった。“その他”の回答は約11%となり、タイル張りと塗装の両方の使用や一部がモルタルなどの回答があった。(図表2-16)

図表 2-16. 外壁仕上げ



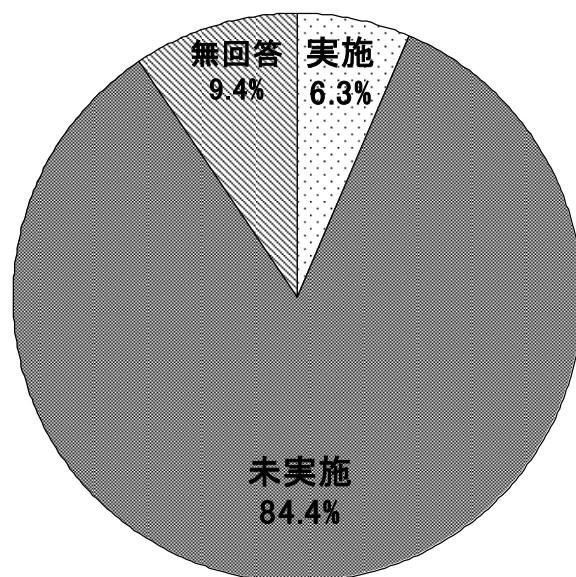
### (15) 耐震診断

耐震診断の実施状況では、旧耐震基準マンションの実施状況は約 6%にとどまった。

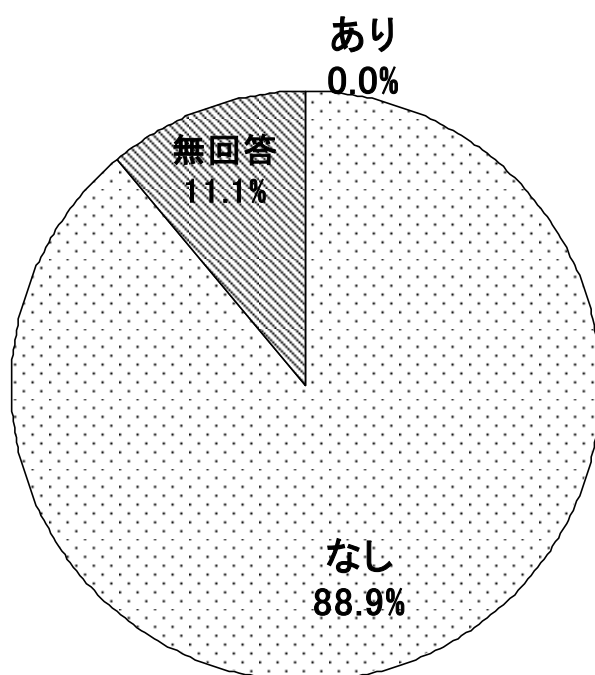
(図表 2-17)

耐震診断実施予定の有無について、旧耐震基準のマンションでは、予定があると回答したマンションはなく、“実施予定なし”と回答したマンションが回答率をほぼ占めていた。(図表 2-18)

図表 2-17. 耐震診断の実施状況 (旧耐震基準マンション：回答数 32)



図表 2-18. 実施予定の有無 (旧耐震基準マンション：回答数 32)

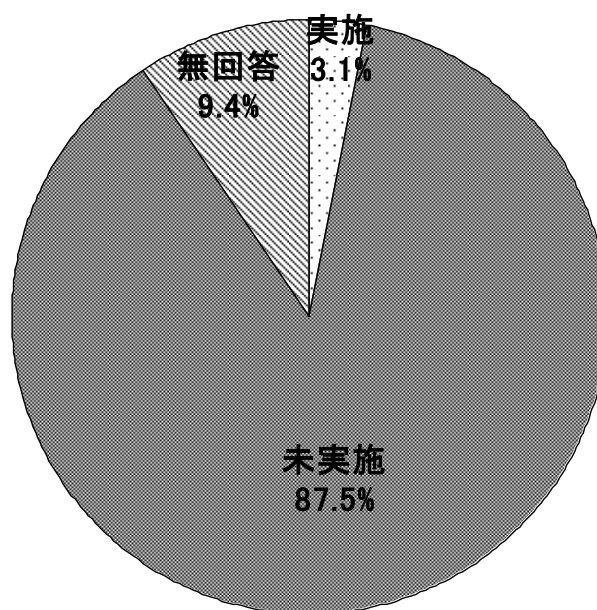


## (16) 耐震改修

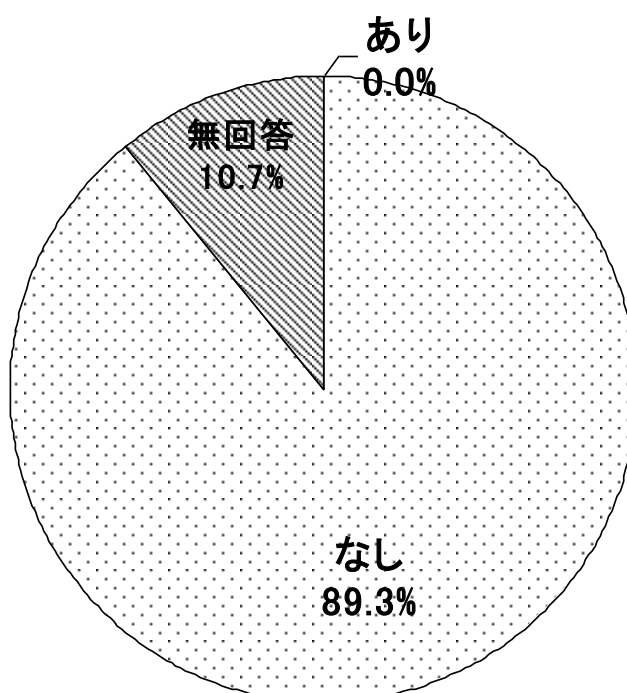
耐震改修の実施状況では、旧耐震基準マンションのうち約3%にとどまった。一方で、未実施は回答の大半を占めた。(図表2-19) 実施予定については、“あり”の回答はなく、“なし”の回答が大半を占めた。(図表2-20)

耐震改修については、耐震診断を実施後に行われることが一般的であり、耐震診断の実施状況が少なかったことから、耐震改修の実施状況でも同様の結果となった。

図表 2-19. 耐震改修の実施状況 (旧耐震基準マンション：回答数 32)

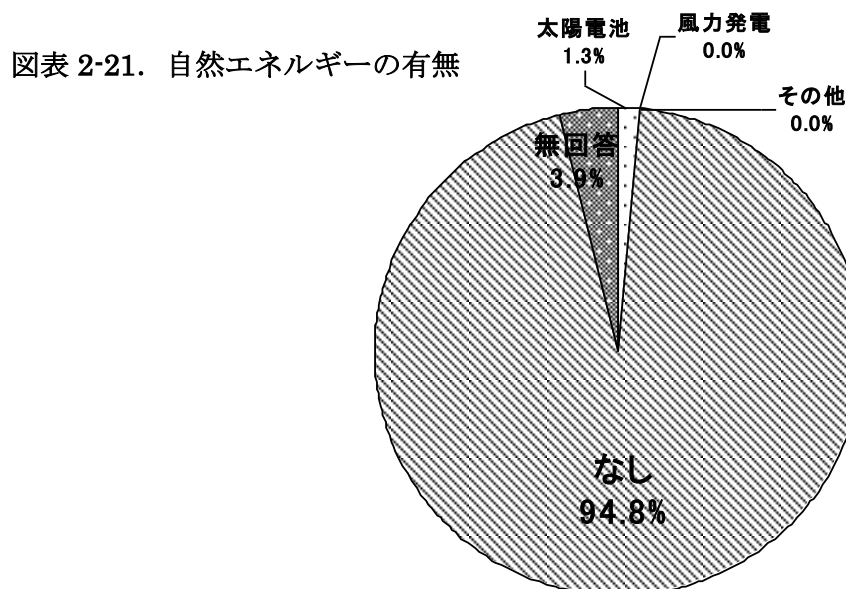


図表 2-20. 実施予定の有無 (旧耐震基準マンション：回答数 32)



### (17) 自然エネルギー設備の有無

自然エネルギーの有無では、“なし”が大半の割合を占めた。比較的新しいマンションで、太陽電池を設置しているという回答があった。また、自然エネルギーの設備を検討したが面積等の問題でダメになったという事例の紹介もあった。(図表 2-21)



### (18) 大規模修繕工事

大規模修繕工事の時期については、その建物の規模や維持の仕方によって異なってくるものの、概ね 10 年～15 年の周期で工事を行うマンションが多いようだ。

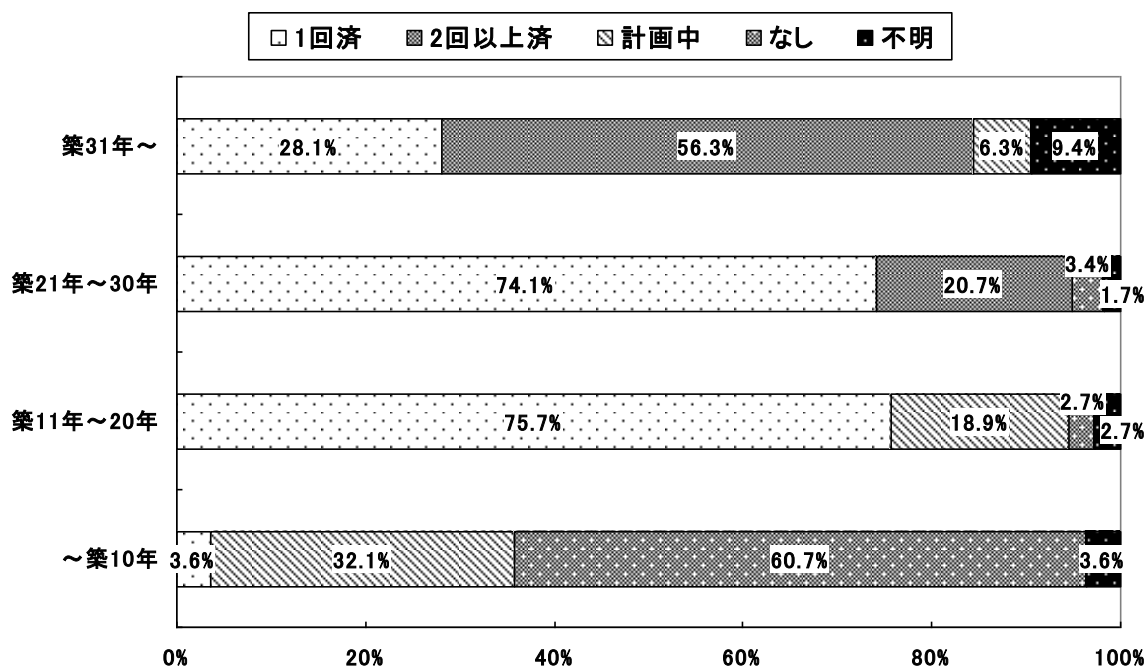
工事の実施状況では、“～築 10 年”のマンションでは、実施なしや計画中の回答が多かった。“築 11 年～20 年”のマンションでは、1 回実施済みが大半の割合を占め、“築 21 年～30 年”のマンションも 1 回実施済みが約 7 割以上を占め、また、2 回以上実施済みの回答も約 2 割の割合を占めた。“築 31 年～”のマンションでは、2 回以上実施済みが約 6 割を占め、1 回実施済みについては約 3 割の割合となった。

“築 31 年～”のマンションについては、工事の周期を上記で述べた 10 年～15 年で考えると 2 回以上の工事実施済みが適切な状態ではないかと考えられる。(図表 2-22)

1 回目の大規模修繕工事の内容については、主に外壁補修やシーリング工事、屋上防水、共用部分の改修工事、給水管工事などの項目が目立った。また、一部のマンションでは、ハットネットの設置工事も行っていた。

2 回目の大規模修繕工事の内容では、主な項目として外壁補修、屋上防水、給・排水管工事（給水管内ライニング工事）、天井のやり替え、電気設備改修などであった。一部のマンションでは、玄関を自動ドアにする工事や高架水槽の取替え工事などを実施していた。

図表 2-22. 大規模修繕工事の実施状況

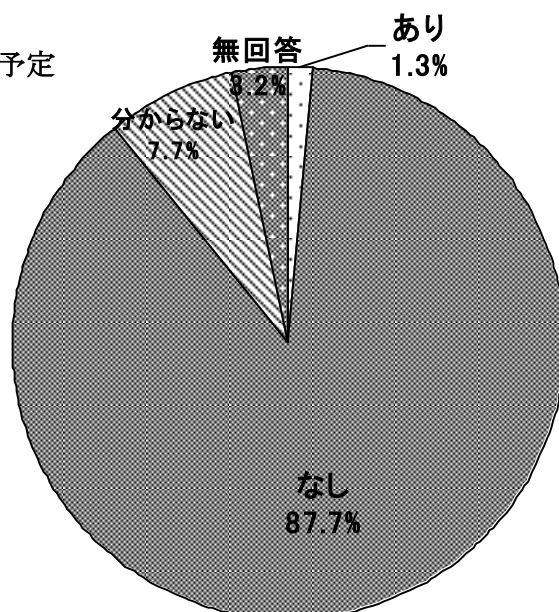


### (19) 建替え予定

マンションの建替えでは、全国的にも老朽化したマンションが増加しており、建替えを検討・実施しているマンションが年々増えてきている。

建替え予定については、ほとんどの回答で“なし”と“分からない”であった。一方で、“あり”と回答したマンションもごく少数だが存在した。(図表 2-23)

図表 2-23. 建替え予定





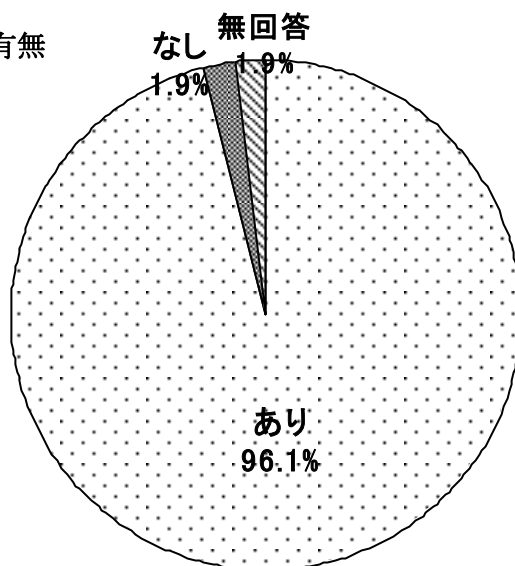
## 3-2 管理運営（管理組合の運営）

### （1）総会開催月

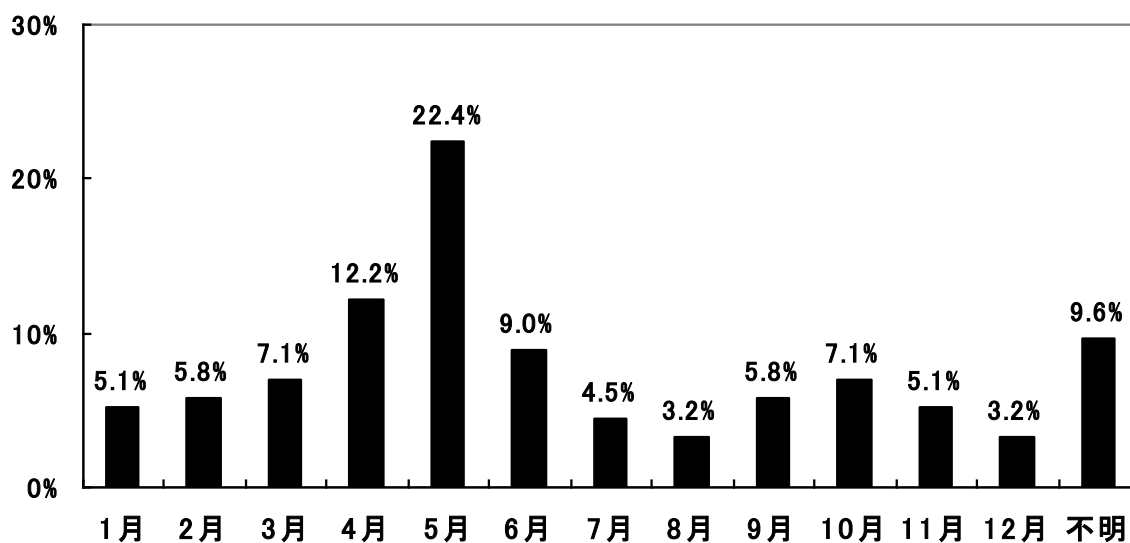
総会については、ほとんどのマンションで“あり”と回答していたが、一部で“なし”と回答したマンションもあった。（図表 3-1）

開催月では、5 月に開催しているマンションが一番多かった。“マンション管理標準指針”の中では、通常総会の開催時期を新会計年度開始後 2 ヶ月以内に開催していることを標準的な対応としている。新会計年度を 4 月からと仮定すると、4 月や 5 月に総会を開催することは、標準的な対応ができていていると考えられる。（図表 3-2）

図表 3-1. 総会の有無



図表 3-2. 総会開催月



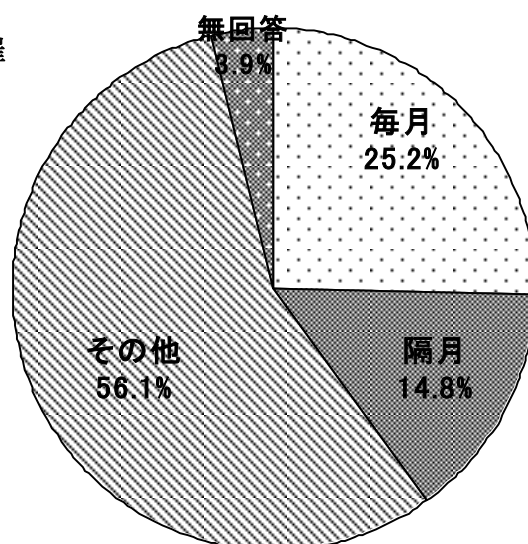
## （２）理事会開催

理事会の開催状況については、毎月開催している割合が約 25%を占め、隔月開催の割合が約 15%を占めた。一番多かった回答では、“その他” で必要に応じて開催しているという回答であった。（図表 3-3）

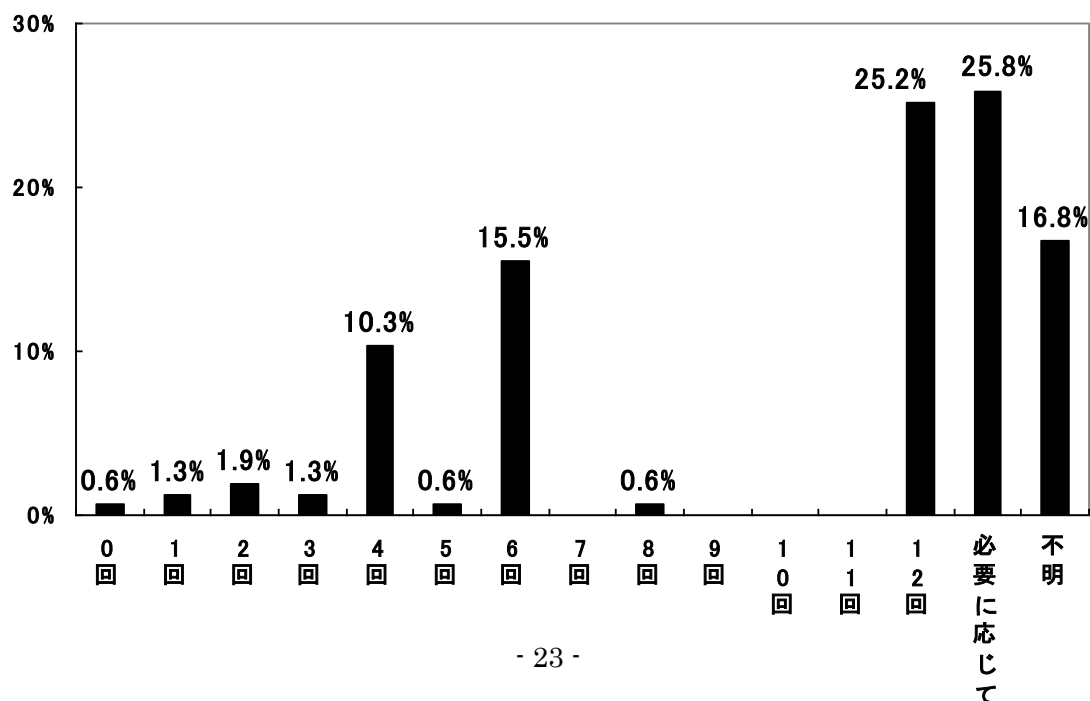
理事会の年度内の回数については「必要に応じて開催」が最も多く、次いで多かったのは「12 回（毎月）開催」であった。「6 回（隔月）開催」は約 15%を占め、「4 回（3 ヶ月ごと）開催」については約 10%とそのほかの回数に比べて目立った割合を占めた。（図表 3-4）

“マンション管理標準指針” の中では、毎月 1 回定期的に開催していることを望ましい対応とし、少なくとも 2 ヶ月に 1 回定期的に開催していることを標準的な対応としている。

図表 3-3. 理事会開催



図表 3-4. 理事会開催数



### (3) 役員人数（理事・監事）

理事の人数について“4～5人”の回答数が一番多く、次いで“2～3人”の回答数が多かった。

人数別に割合を見ていくと、“1人”の区分では、「10戸以下」のマンションと「31戸～40戸」のマンションそれぞれで1つずつ回答があった。“2～3人”の区分では、「21～30戸」のマンションが一番多い回答数となった。回答数が一番多かった“4～5人”の区分では、「51～75戸」のマンションが一番多い回答数を占め、次に「31～40戸」と「41～50戸」のマンションが多かった。“6～7人”の区分から回答数が少なくなっていくが、この区分で最も多い回答数は、「51～75戸」のマンションであった。この結果からも、「51～75戸」のマンションでは4人～7人の間に理事の人数が集中していることがわかる。

“10～15人”の区分を見てみると、101戸以上のマンションが回答してきていることが見てとれる。（図表 3-5）

図表 3-5. 役員人数（理事）

| 戸数       | 0人 | 1人 | 2～3人 | 4～5人 | 6～7人 | 8～9人 | 10～15人 | 不明 |
|----------|----|----|------|------|------|------|--------|----|
| 10戸以下    |    |    | 1    |      |      |      |        | 1  |
| 11～20戸   |    | 1  | 11   | 7    | 1    |      |        | 2  |
| 21～30戸   |    |    | 15   | 7    | 1    |      |        | 1  |
| 31～40戸   |    | 1  | 9    | 12   | 2    | 4    |        |    |
| 41～50戸   |    |    | 4    | 12   | 2    | 1    | 1      | 1  |
| 51～75戸   |    |    | 3    | 18   | 10   | 2    | 1      |    |
| 76～100戸  |    |    | 1    | 4    | 1    | 3    | 2      | 2  |
| 101～150戸 |    |    |      | 1    | 2    | 1    | 2      | 1  |
| 151～200戸 |    |    |      |      |      |      | 2      |    |
| 201戸以上   |    |    |      |      |      |      | 2      |    |

監事の人数では、“１人”の区分が最も多い回答数となり、監事の人数は１人が一般的だとわかる。“１人”の区分では、「５１～７５戸」のマンションが一番多い回答数であった。また、“０人”や“２～３人”の区分で回答したマンションも一部あった。（図表３-６）

図表 3-6. 役員人数（監事）

| 戸数       | 0人 | 1人 | 2～3人 | 4～5人 | 6～7人 | 8～9人 | 10～15人 | 不明 |
|----------|----|----|------|------|------|------|--------|----|
| 10戸以下    |    | 1  | 1    |      |      |      |        |    |
| 11～20戸   |    | 16 | 1    |      |      |      |        | 5  |
| 21～30戸   | 2  | 16 | 2    |      |      |      |        | 4  |
| 31～40戸   |    | 21 | 6    |      |      |      | 1      |    |
| 41～50戸   |    | 16 | 3    |      |      |      |        | 2  |
| 51～75戸   |    | 24 | 7    |      |      |      |        | 3  |
| 76～100戸  |    | 11 | 1    |      |      |      |        | 1  |
| 101～150戸 |    | 4  | 2    |      |      |      |        | 1  |
| 151～200戸 |    | 2  |      |      |      |      |        |    |
| 201戸以上   |    | 1  | 1    |      |      |      |        |    |

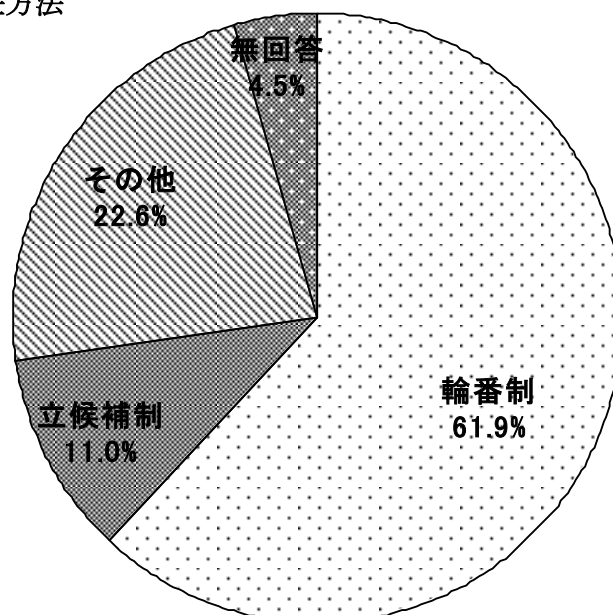
#### (4) 役員選任方法

役員の選任方法を見ていくと、“輪番制”と答えたマンションが約 62%であった。“立候補制”は、約 11%の割合を占め、“その他”は、約 23%の割合を占めた。(図表 3-7)

“その他”では、以下のようなコメントがあった。

| 【コメント】         |       |
|----------------|-------|
| ・ 推薦           |       |
| ・ アンケート        |       |
| ・ 輪番制と立候補を両方採用 |       |
| ・ 小委員会で決定      |       |
| ・ 話し合い         |       |
| ・ 総会で選任        | ・・・など |

図表 3-7. 役員選任方法



## （５）役員任期

役員任期では、“１年任期（全員交代）”が約４６％と最も高い割合を占め、次に“その他”が高い割合を占めた。最も少なかった項目は、“４年任期（２年ごと半数交代）”で約２％の割合となった。（図表３-８）

マンション管理標準指針では、理事の改選は概ね半数ずつとし、任期は２年となっていることを望ましい対応としている。

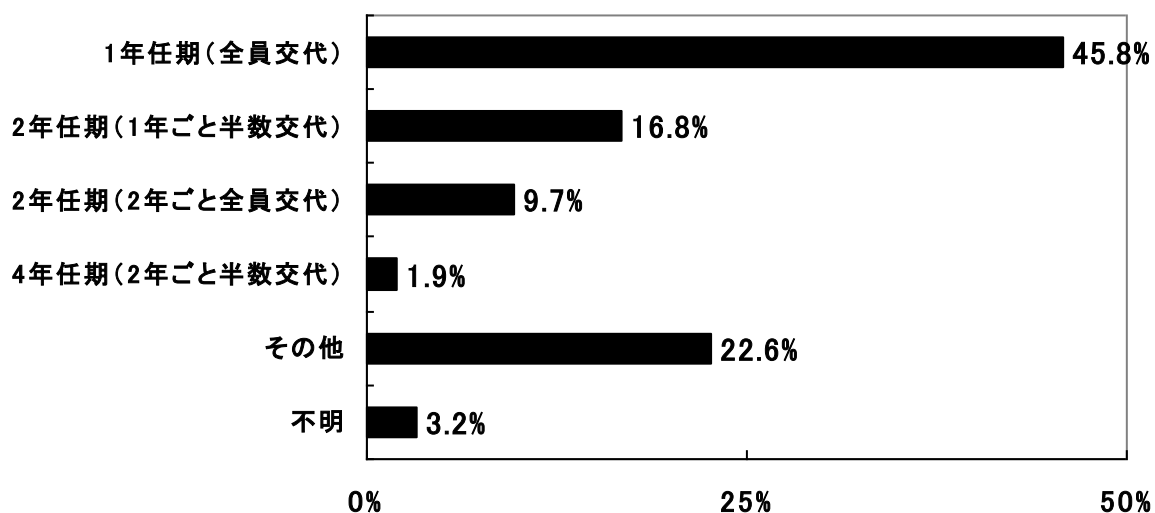
“その他”については、以下のようなコメントがあった。

### 【コメント】

- ・ １年任期だが、１名だけ残留
- ・ ３年任期（１年ごと２名交代）
- ・ 半分を残留させ、残り半分を交代
- ・ そのときの状況で決定
- ・ 小委員会まかせ
- ・ ほとんどが固定
- ・ １年任期だが、ほとんどが残留
- ・ 高齢化と参画意識の温度差で役員が固定化し、連続で役員をしている状態

・・・など

図表 3-8. 役員任期

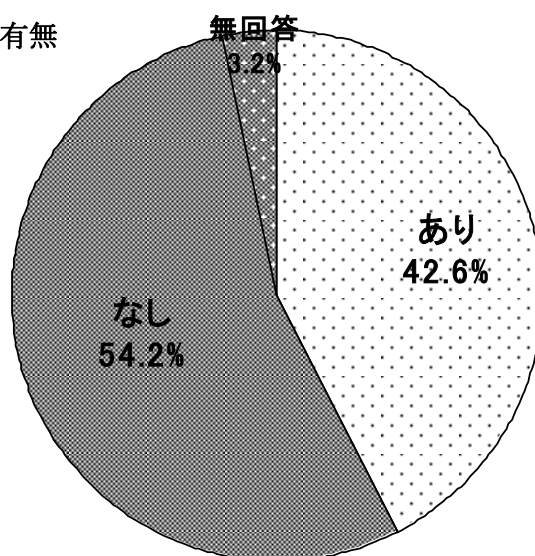


## （６）役員の手当

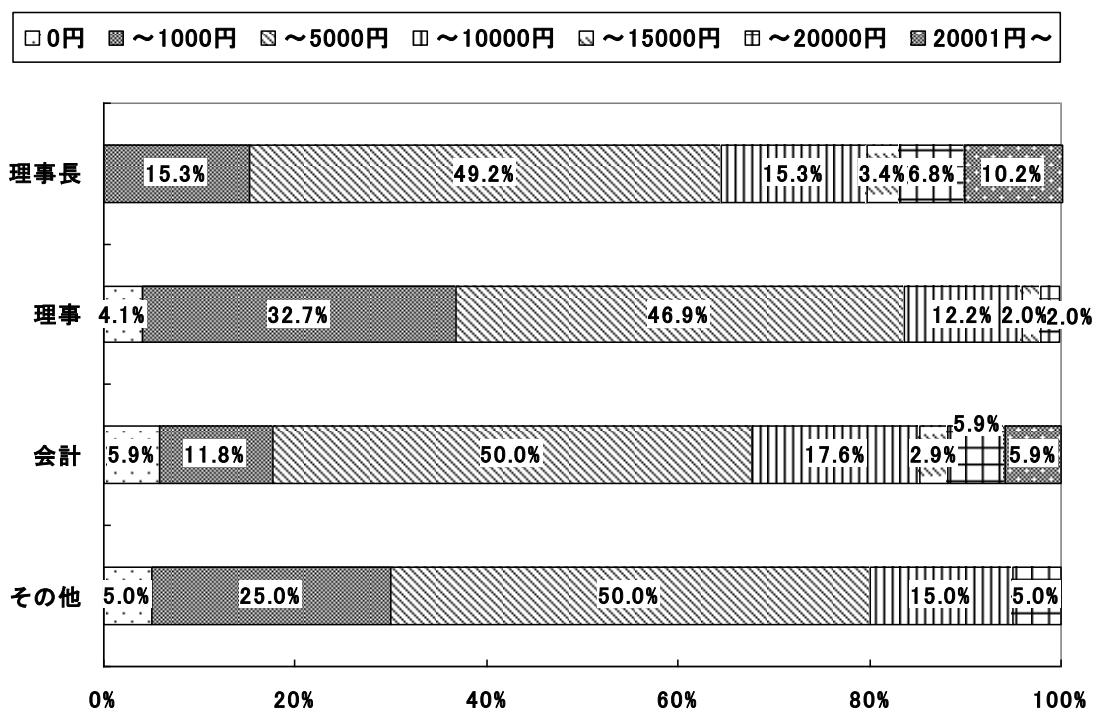
役員の手当については、手当てを出していると回答したマンションは約 43%あり、手当てを出していないと回答したマンションは約 54%だった。（図表 3-9）

手当てを出していると回答したマンションのうち手当ての額を見てみると、どの役職も“～5,000 円”の手当てが多かった。また、理事の内訳では、“～5,000 円”区分の次に“～1,000 円”の区分が多く、これは年 1 万円程度という回答が多かったため、月ごとだと約 800 円程度の手当てになるためである。（図表 3-10）

図表 3-9. 役員手当の有無



図表 3-10. 役職ごとの内訳（円/月）



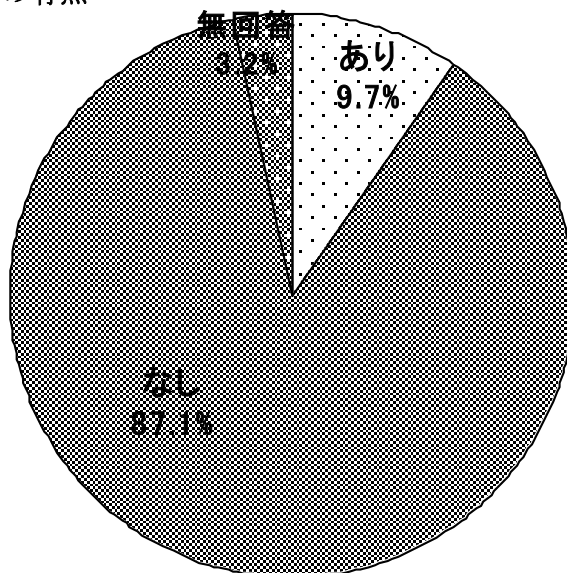
### （７）活動の手当

活動の手当では、手当てを出していないと回答したマンションが約 87%と大半の割合を占めた。（図表 3-11）

主な活動内容をみていくと役員会や理事会などの会議の出席で手当てを出しているマンションが多く、その他にはセミナー等参加への交通費と回答したマンションもあった。

また、活動費については、会議の出席やセミナー等への参加（交通費）で 2,000 円/回という回答が目立った。

図表 3-11. 活動手当の有無

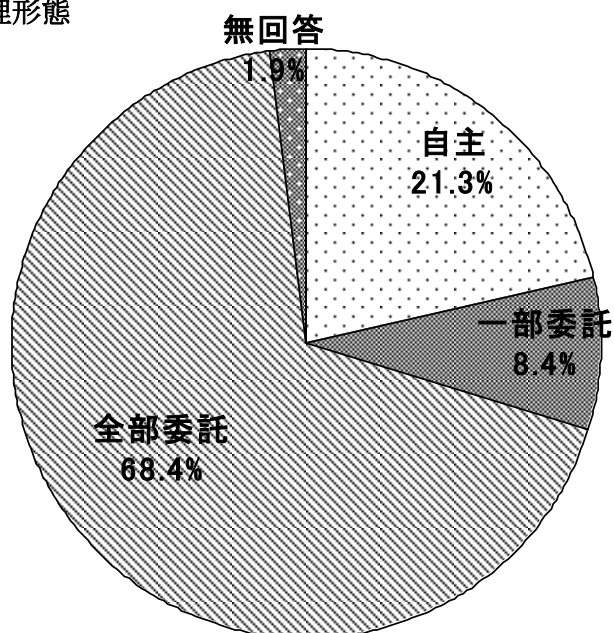




## (8) 管理形態

マンションの管理形態では、自主管理が約 21%の割合を占め、一部委託が約 8%、全部を委託しているマンションが約 68%の割合を占めた。管理委託については、一部管理も含めると約 8 割近くのマンションが管理を委託しているという結果になった。(図表 3-12)

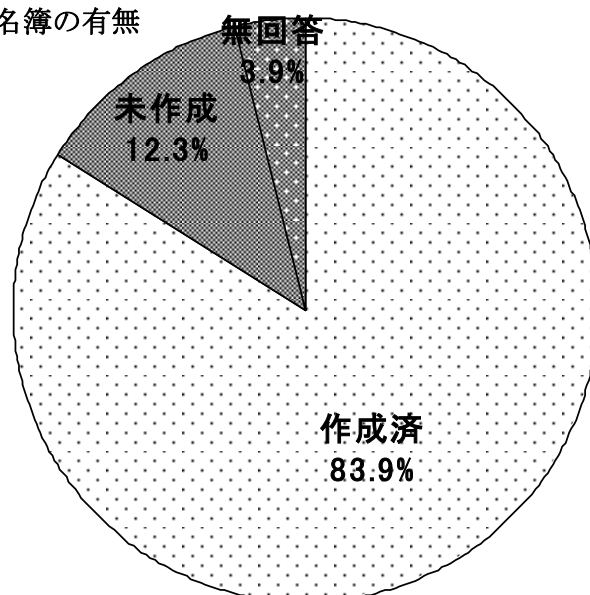
図表 3-12. 管理形態



## (9) 居住者名簿

居住者の名簿作成の有無については、“作成済”が8割を超える割合となったが、“未作成”も1割を超える割合を占めた。(図表 3-13)

図表 3-13. 居住者名簿の有無



## （１０）管理規約改正

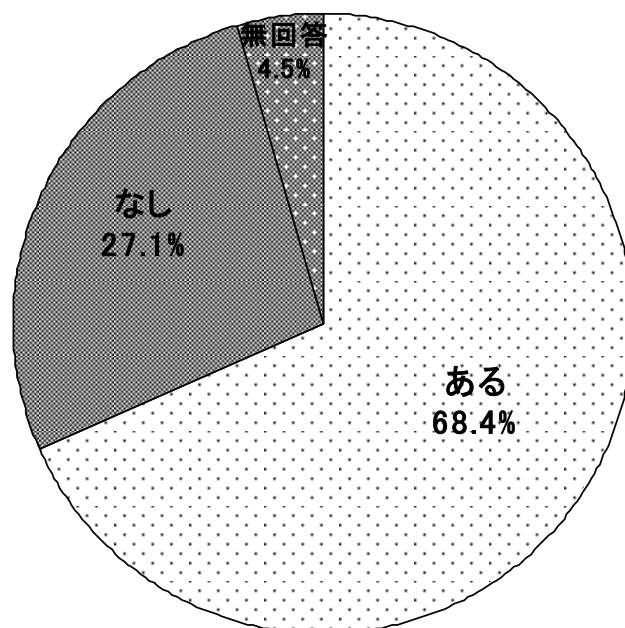
平成 23 年 7 月に「マンション標準管理規約」の改正が行われた。このマンション標準管理規約は、昭和 57 年に作成されたものを始まりとして、合わせて 4 回目の改正がされた。

管理規約の改正については、“あり”の回答が約 68%を占め、“なし”の回答が約 27%を占めた。（図表 3-14）

最終改定の時期については、最新の標準管理規約の改正をうけてかどうかは判断できないが、平成 23 年 7 月以降に改定しているマンションが目立った。最新の改正内容については、総会における議決権の取扱いの適正化や管理組合の財産の適切な管理等などの項目が改正されている。

マンション管理標準指針では、関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施していることを標準的な対応としている。

図表 3-14. 管理規約改正の有無

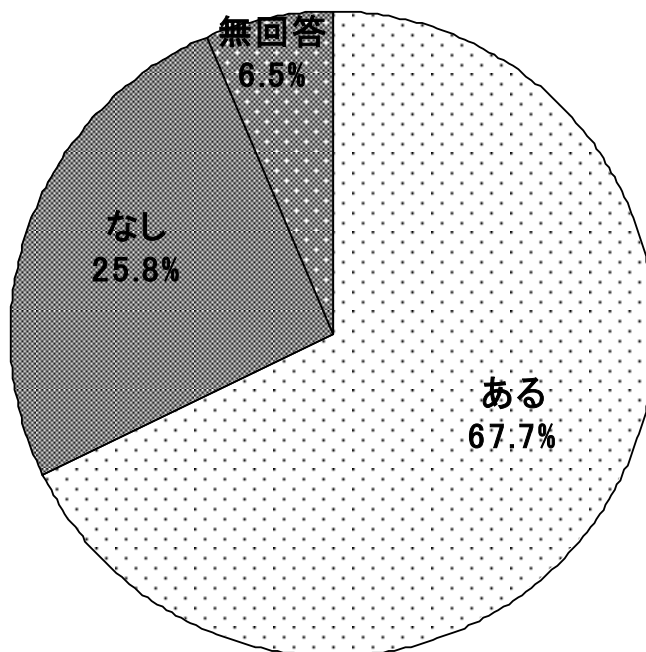


### (11) 長期修繕計画

長期修繕計画は、一般的に老朽化する建物の維持を行うために必要なものである。

長期修繕計画の有無については、“あり”の回答は約7割にとどまった。一方で、“なし”の回答は約25%となり、一部で建物の維持管理に必要な長期修繕計画を作成していないことを表した。(図表3-15)

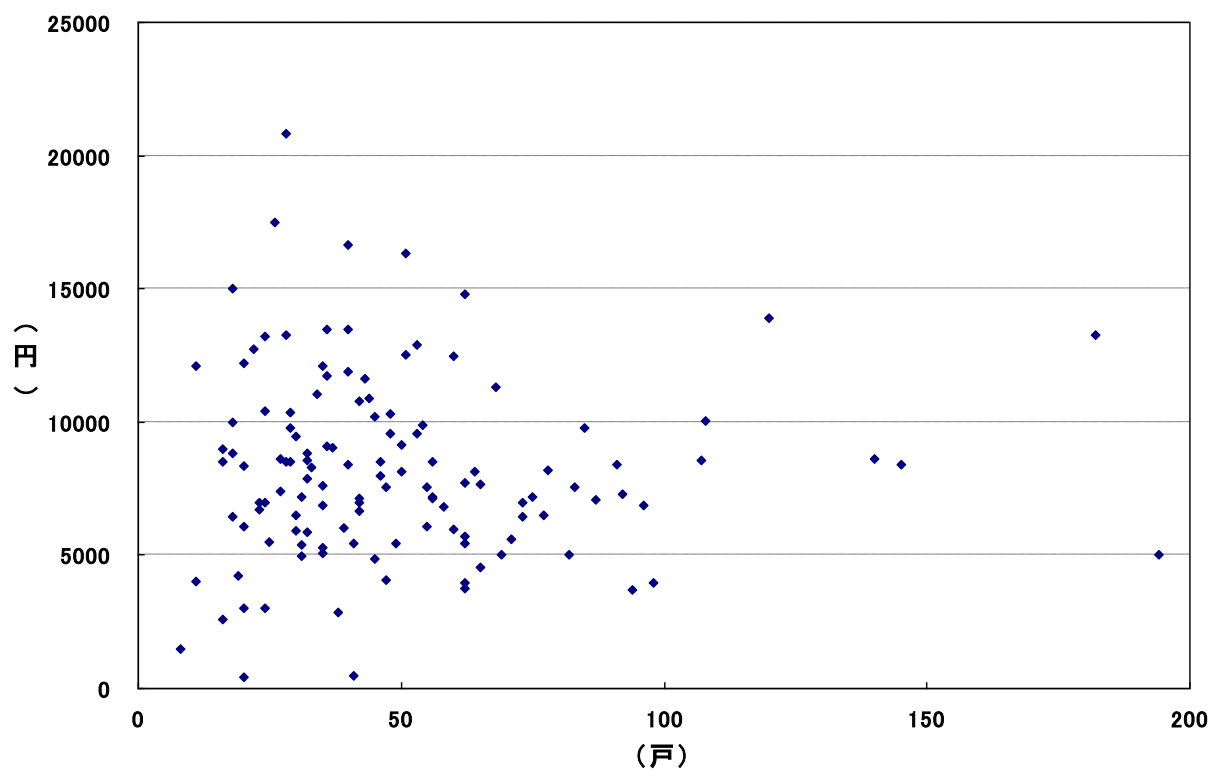
図表 3-15. 長期修繕計画の有無



## (12) 管理費

管理費について、まず全体の「管理費/月・戸」を見ていくと、分布が最も多い区分は「5,000～10,000（円）」で、続いて「10,000～15,000（円）」や「0～5,000（円）」の区分にも分布が集中した。（図表 3-16）

図表 3-16. 管理費/月・戸（全体散布図）

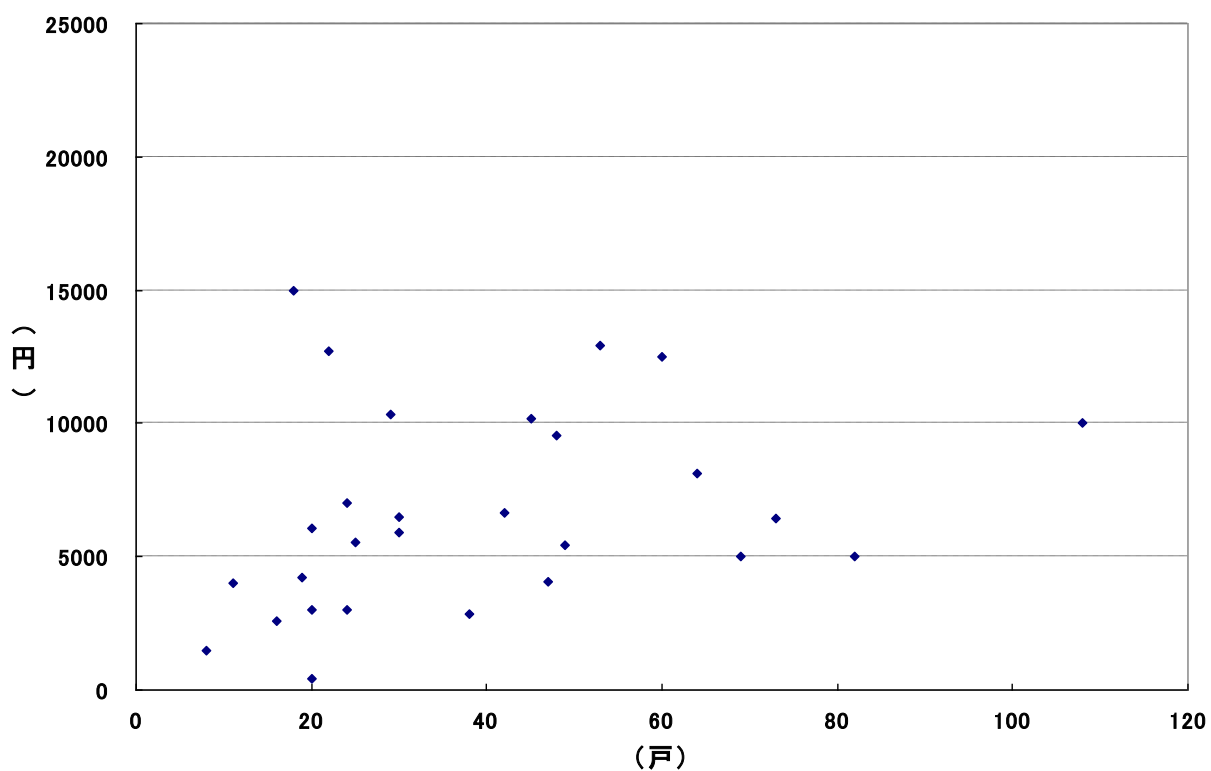


自主管理マンションを見ていくと、最も多かった分布が「5,000～10,000（円）」の区分であり、また、「0～5,000（円）」の区分にも分布が集中していた。（図表 3-17-1、3-17-2）

図表 3-17-1. 管理費/月・戸（自主管理）

| 総戸数/管理費  | ～2500円 | ～5000円 | ～7500円 | ～10000円 | ～15000円 | 不明 |
|----------|--------|--------|--------|---------|---------|----|
| 10戸以下    | 1      |        |        |         |         |    |
| 11～20戸   | 1      | 4      | 1      |         | 1       | 3  |
| 21～30戸   |        | 1      | 4      |         | 2       | 1  |
| 31～40戸   |        | 1      |        |         |         | 1  |
| 41～50戸   |        | 1      | 2      | 1       | 1       |    |
| 51～75戸   |        | 1      | 1      | 1       | 2       |    |
| 76～100戸  |        | 1      |        |         |         |    |
| 101～150戸 |        |        |        |         | 1       |    |

図表 3-17-2. 管理費/月・戸（自主管理散布図）

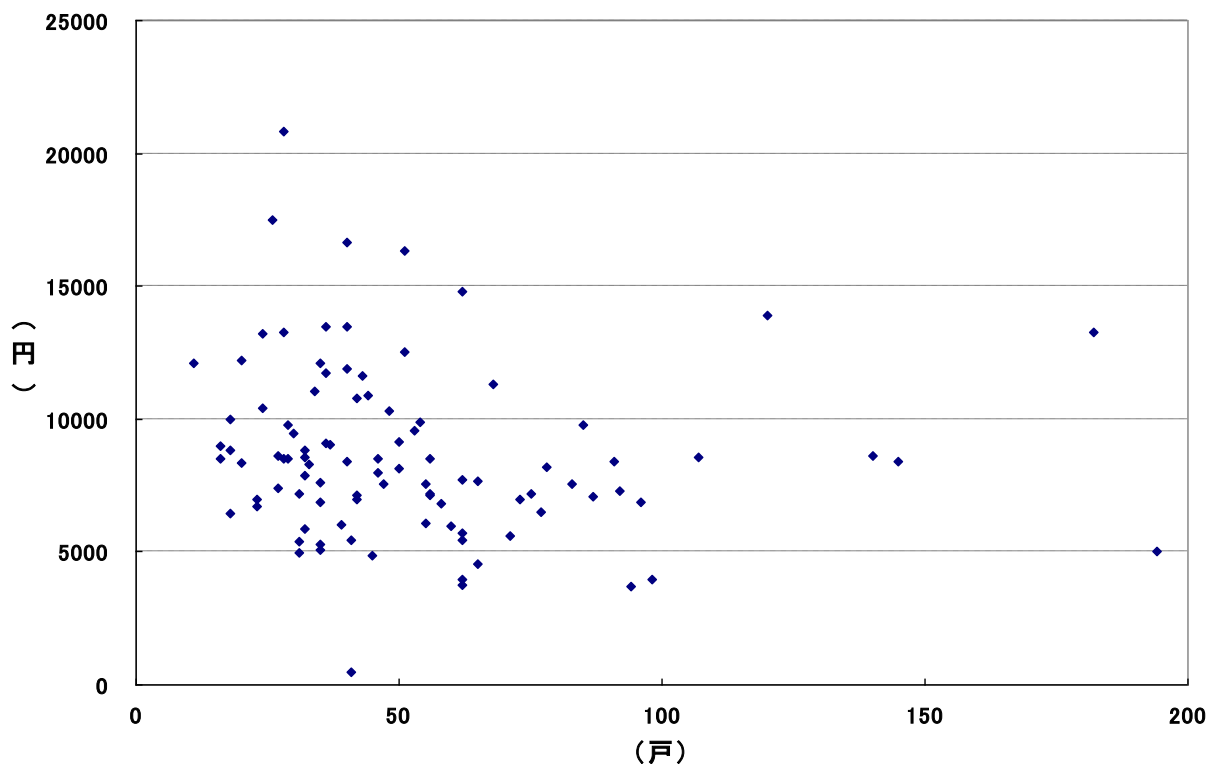


一方で、一部若しくは全部を管理委託しているマンションについては、最も多かった「5,000～10,000（円）」の区分に次いで、「10,000～15,000（円）」の区分に分布が集中した。逆に、「0～5,000（円）」の区分での分布は少数であった。（図表 3-18-1、3-18-2）

図表 3-18-1. 管理費/月・戸（一部若しくは全部管理）

| 総戸数/管理費  | ～2500円 | ～5000円 | ～7500円 | ～10000円 | ～15000円 | ～20000円 | ～25000円 | 不明 |
|----------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|----|
| 10戸以下    |        |        |        |         |         |         |         | 1  |
| 11～20戸   |        |        | 1      | 5       | 2       |         |         | 3  |
| 21～30戸   |        |        | 3      | 5       | 3       | 1       | 1       | 3  |
| 31～40戸   |        | 1      | 7      | 8       | 6       | 1       |         | 3  |
| 41～50戸   | 1      | 1      | 3      | 5       | 4       |         |         | 1  |
| 51～75戸   |        | 3      | 10     | 6       | 3       | 1       |         | 6  |
| 76～100戸  |        | 2      | 4      | 4       |         |         |         | 1  |
| 101～150戸 |        |        |        | 3       | 1       |         |         | 2  |
| 151～200戸 |        | 1      |        |         | 1       |         |         |    |
| 201戸以上   |        |        |        |         |         |         |         | 2  |

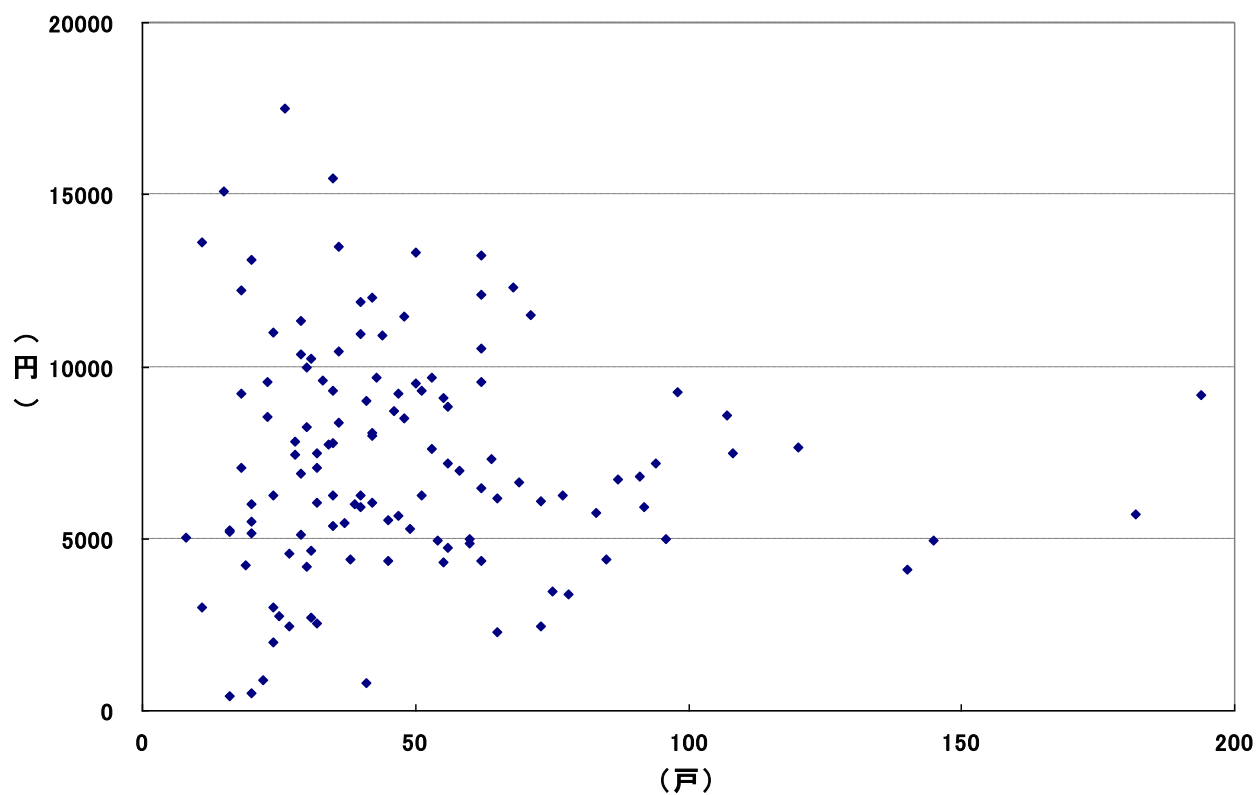
図表 3-18-2. 管理費/月・戸（一部若しくは全部管理散布図）



### (13) 修繕積立金

修繕積立金では、まず全体の「修繕積立金/月・戸」を見ていくと、分布が最も多い区分は「5,000～10,000（円）」であり、このほかにも「10,000～15,000（円）」や「0～5,000（円）」の区分にも分布が集中した。（図表 3-19）

図表 3-19. 修繕積立金/月・戸（全体散布図）

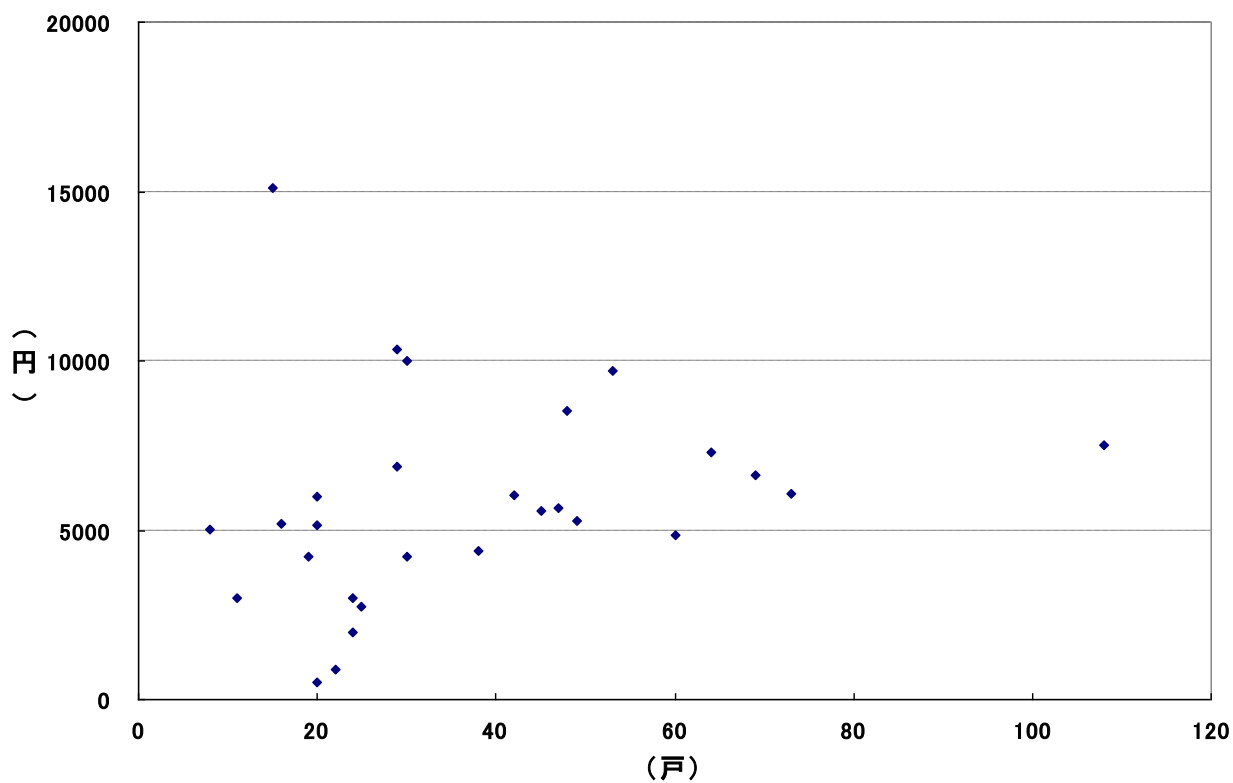


自主管理マンションを見ていくと、「5,000～10,000（円）」の区分で最も分布が多く、また、「0～5,000 円」の区分でも分布が集中していたが、「10,000～15,000（円）」の区分では、ほとんど回答がなかった。（図表 3-20-1、3-20-2）

図表 3-20-1. 修繕積立金/月・戸（自主管理）

| 総戸数/積立金  | ～2500円 | ～5000円 | ～7500円 | ～10000円 | ～15000円 | 不明 |
|----------|--------|--------|--------|---------|---------|----|
| 10戸以下    |        |        | 1      |         |         |    |
| 11～20戸   | 1      | 2      | 3      |         | 1       | 3  |
| 21～30戸   | 2      | 3      | 1      | 1       | 1       |    |
| 31～40戸   |        | 1      |        |         |         | 1  |
| 41～50戸   |        |        | 4      | 1       |         |    |
| 51～75戸   |        | 1      | 3      | 1       |         |    |
| 76～100戸  |        |        |        |         |         | 1  |
| 101～150戸 |        |        | 1      |         |         |    |

図表 3-20-2. 修繕積立金/月・戸（自主管理散布図）



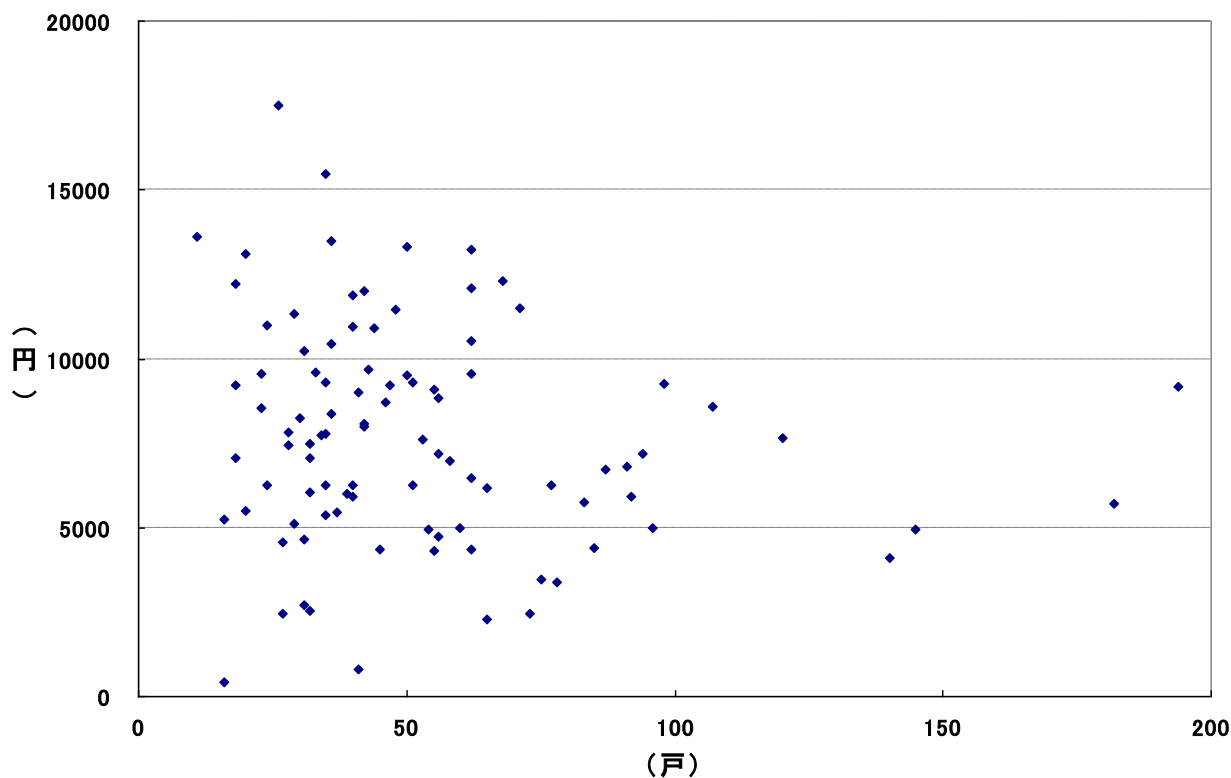


一部若しくは全部を管理委託しているマンションでは、最も多かった「5,000～10,000（円）」の区分に次いで「10,000～15,000（円）」にも分布が集中していたが、一方で、「0～5,000（円）」の区分にも同様に分布が集中していた。（図表 3-21-1、3-21-2）

図表 3-21-1. 修繕積立金/月・戸（一部若しくは全部管理）

| 総戸数/積立金  | ～2500円 | ～5000円 | ～7500円 | ～10000円 | ～15000円 | ～20000円 | 不明 |
|----------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|----|
| 10戸以下    |        |        |        |         |         |         | 1  |
| 11～20戸   | 1      |        | 3      | 1       | 3       |         | 3  |
| 21～30戸   | 1      | 1      | 3      | 4       | 2       | 1       | 4  |
| 31～40戸   |        | 3      | 9      | 5       | 5       | 1       | 3  |
| 41～50戸   | 1      | 1      |        | 7       | 4       |         | 2  |
| 51～75戸   | 2      | 6      | 5      | 5       | 5       |         | 6  |
| 76～100戸  |        | 3      | 6      | 1       |         |         | 1  |
| 101～150戸 |        | 2      |        | 2       |         |         | 2  |
| 151～200戸 |        |        | 1      | 1       |         |         |    |
| 201戸以上   |        |        |        |         |         |         | 2  |

図表 3-21-2. 修繕積立金/月・戸（一部若しくは全部管理散布図）

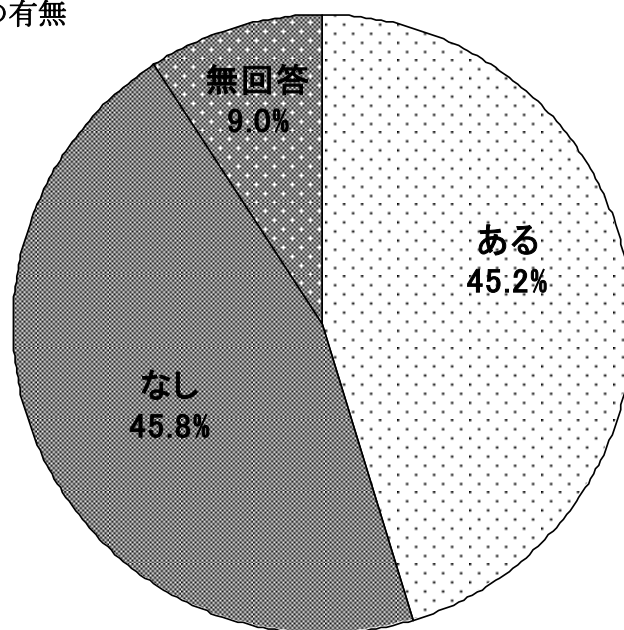


#### (14) 管理費等の滞納

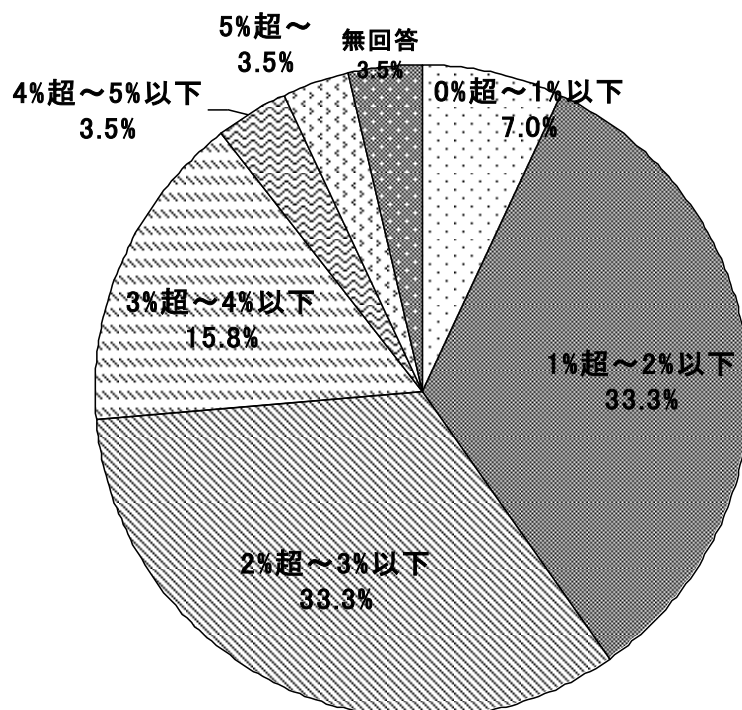
管理費等の滞納状況については、滞納が“ある”と回答したマンションが約45%の割合となり、なしと回答したマンションも約46%と同様の割合を占めた。(図表3-22)

総戸数に対する滞納戸数の割合を見ていくと、割合が1%～4%の間までで全体の約8割を占めた。特に「1%超～2%以下」と「2%超～3%以下」の区分では、どちらとも約3割の割合を占めた。(図表3-23)

図表 3-22. 滞納の有無



図表 3-23. 滞納戸数の割合



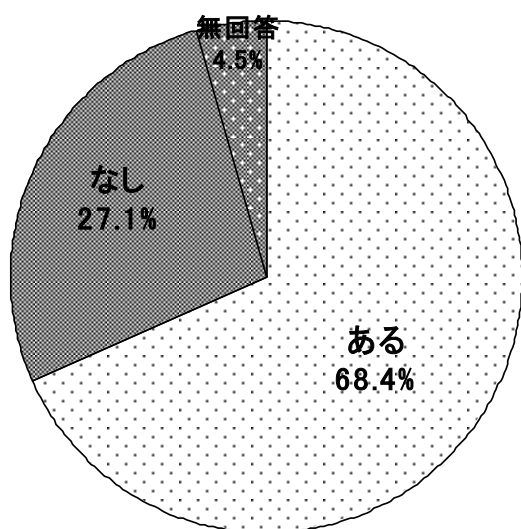
### (15) 管理員

管理員の常駐等については、管理員がいると回答したマンションは約 68%を占め、いないと回答したマンションは約 27%となった。(図表 3-24)

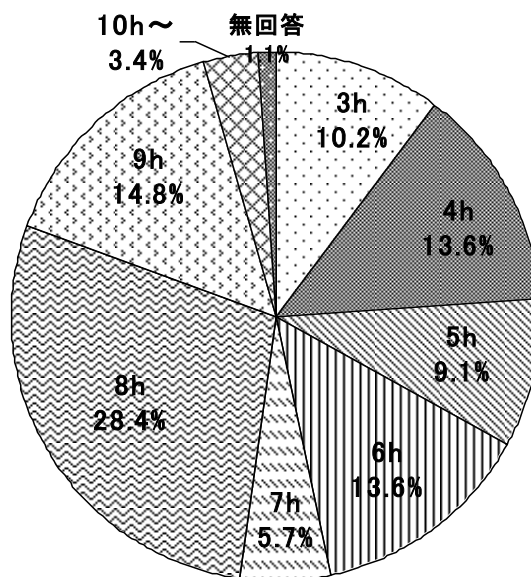
常駐時間では、“8時間”と回答した割合が最も高く約 28%を占め、次に“9時間”と回答した割合が高く、約 15%を占めた。(図表 3-25)

常駐日では、“週5日”が最も多く、ほぼ半数の割合であった。(図表 3-26)

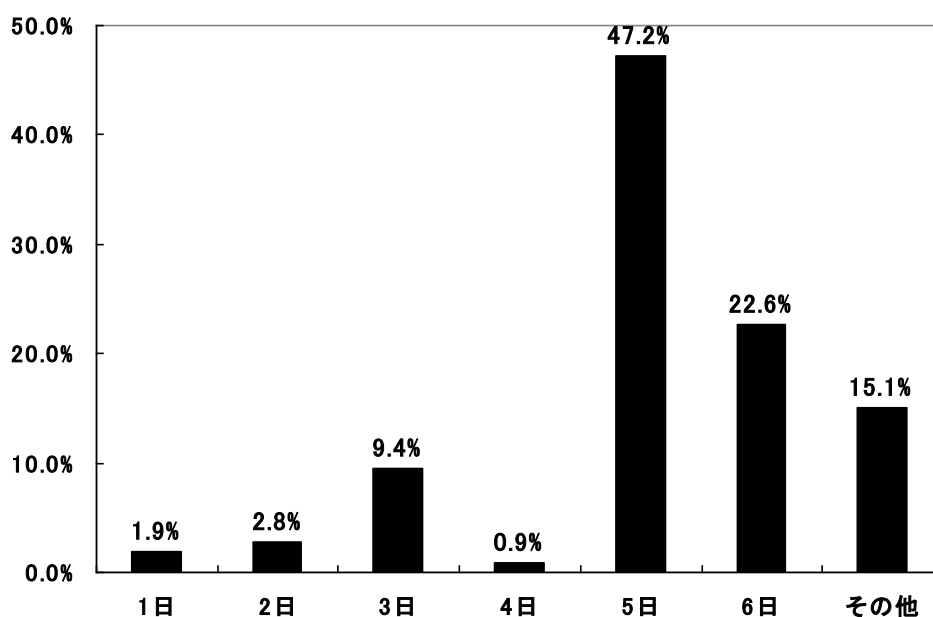
図表 3-24. 管理員の有無



図表 3-25. 常駐時間（分単位は四捨五入）



図表 3-26. 常駐日（半日分は四捨五入）



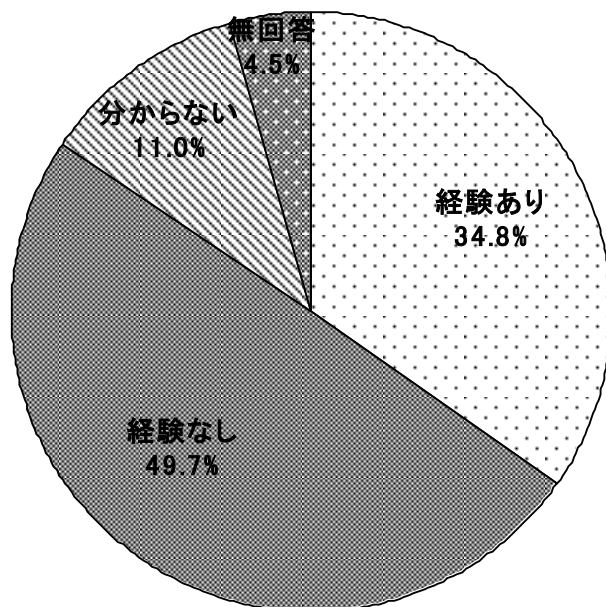
## （１６）専門委員会

専門委員会の設置状況については、設置経験があると回答したマンションが約３５％となり、設置経験なしと回答したマンションは約５０％の割合を占め、設置経験がないと回答したマンションが多かったことがわかる。（図表 3-27）

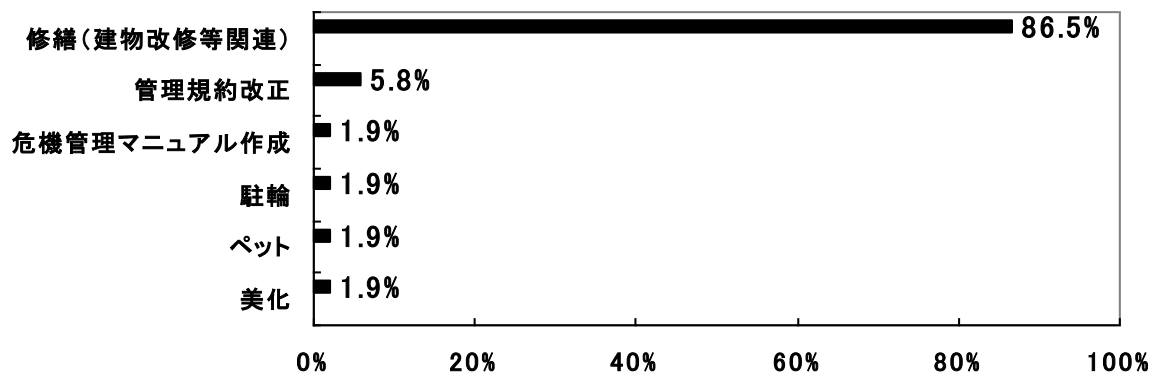
設置経験ありと回答したマンションの中で、どのような委員会を設置していたかについては、“修繕委員会（建物改修関連）”が最も高い割合を占めた。その他には、“管理規約改正委員会”や“危機管理マニュアル作成委員会”などの回答であった。（図表 3-28）

マンション管理標準指針では、大規模修繕工事の実施、管理規約の改正等、必要に応じて設置していることを標準的な対応とし、委員会（委員）の位置づけ、設置期間、任期等が運営規則等で明確となっていることを望ましい対応としている。

図表 3-27. 専門委員会設置経験の有無



図表 3-28. 専門委員会の種類



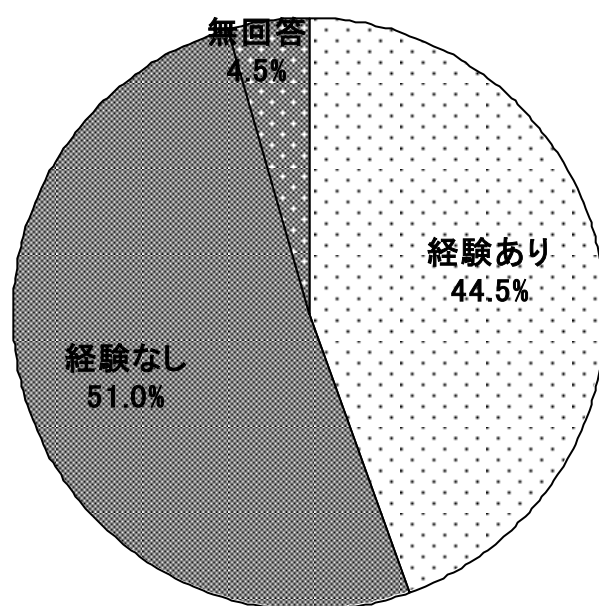
### (17) 防災訓練

消防が実施している「消防訓練」などについては、火災が発生したときに消防隊が現場に到着するまでの間、効果的な消防活動ができるようにしておくことを目的として行われる。

防災訓練の実施経験については、経験があると回答した組合が約45%となり経験がないと回答した組合が51%になった。約半数の割合で実施経験があるという回答であったが、一方で残りの半数は経験がないという結果になり、防災に対する組合の意識の向上が必要になってくることが伺える。(図表 3-29)

マンション管理標準指針では、防災対策の一つとして、年1回程度定期的な防災訓練の実施を標準的な対応としている。

図表 3-29. 防災訓練実施経験の有無



## (18) コミュニティ活動

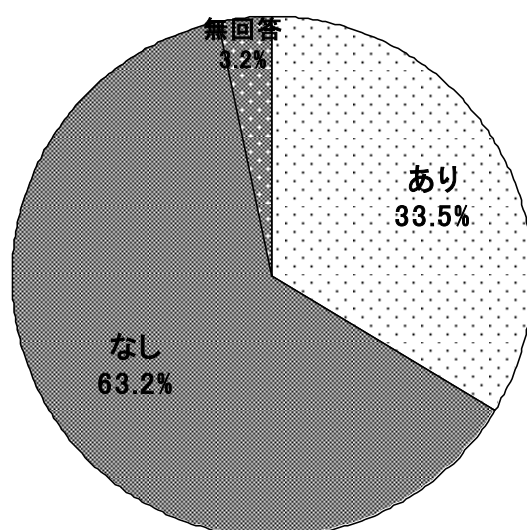
コミュニティ活動の状況については、活動があると回答した組合は活動なしと回答した組合より少なかった。(図表 3-30)

活動内容については、設問項目以外の“その他”回答が最も多かった。次いで“食事会”と回答した組合が約30%の割合を占めた。(図表 3-31)

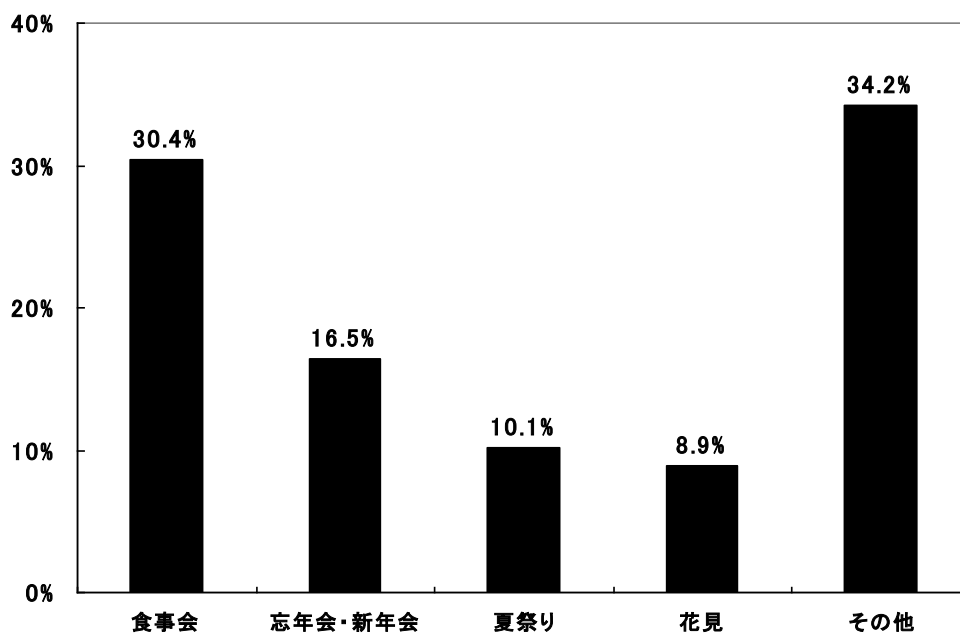
また、“その他”の回答の中では、大掃除(除草作業なども含む)が最も多い回答数であり、年に数回の定期的な実施がコミュニティ活動の一つにつながっていると考えられる。

マンション管理標準指針では、催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し、これに基づき実施している場合を標準的な対応としている。

図表 3-30. コミュニティ活動の有無



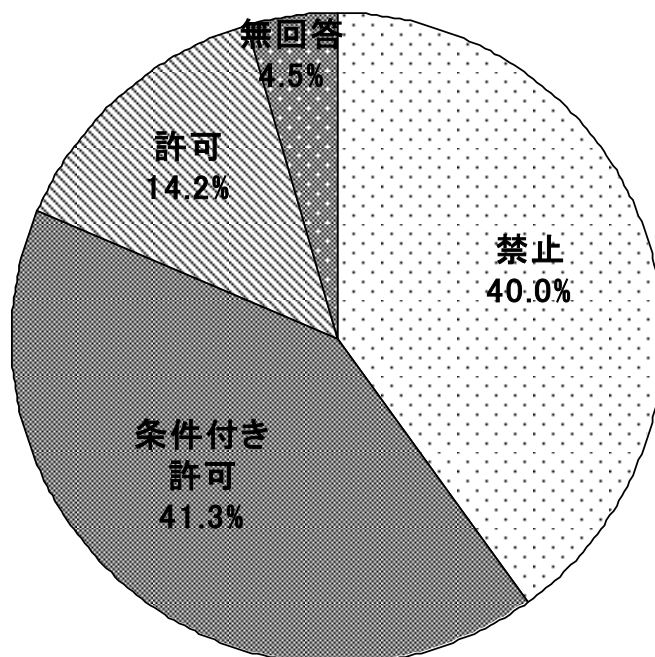
図表 3-31. 活動内容



### (19) ペット飼育

ペットの飼育状況では、禁止しているマンションが約40%の割合を占めた。許可をしているマンションについては、条件付きも含めると約55%の割合を占め、許可しているマンションのほうが多い結果となった。(図表 3-32)

図表 3-32. ペット飼育

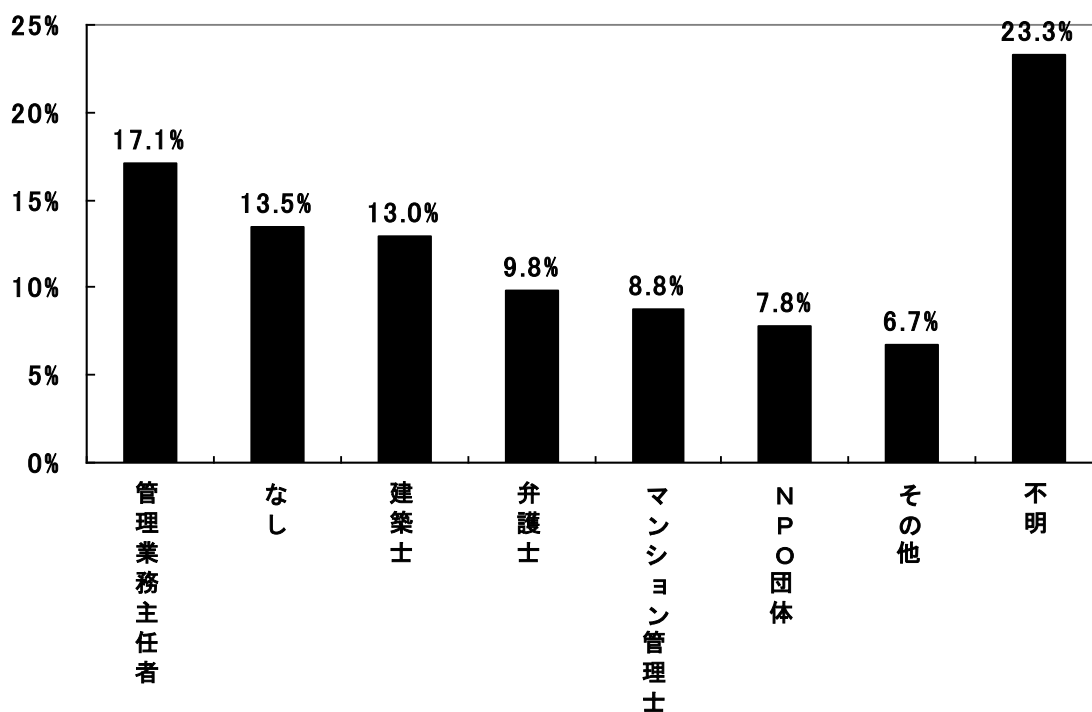


## （２０）専門家等の活用

マンションの管理運営などにおける専門家等の活用の状況については、“不明”の回答数を除けば、“管理業務主任者”が最も高い割合を占めた。一方で、“なし”と回答した割合も約 13.5%と２番目に高い割合を占めた。（図表 3-33）

※ “なし”の項目については、選択項目に含まれていなかったため、“その他”でなしと記載していた回答を“なし”の回答数に数えている。

図表 3-33. 専門家等の活用





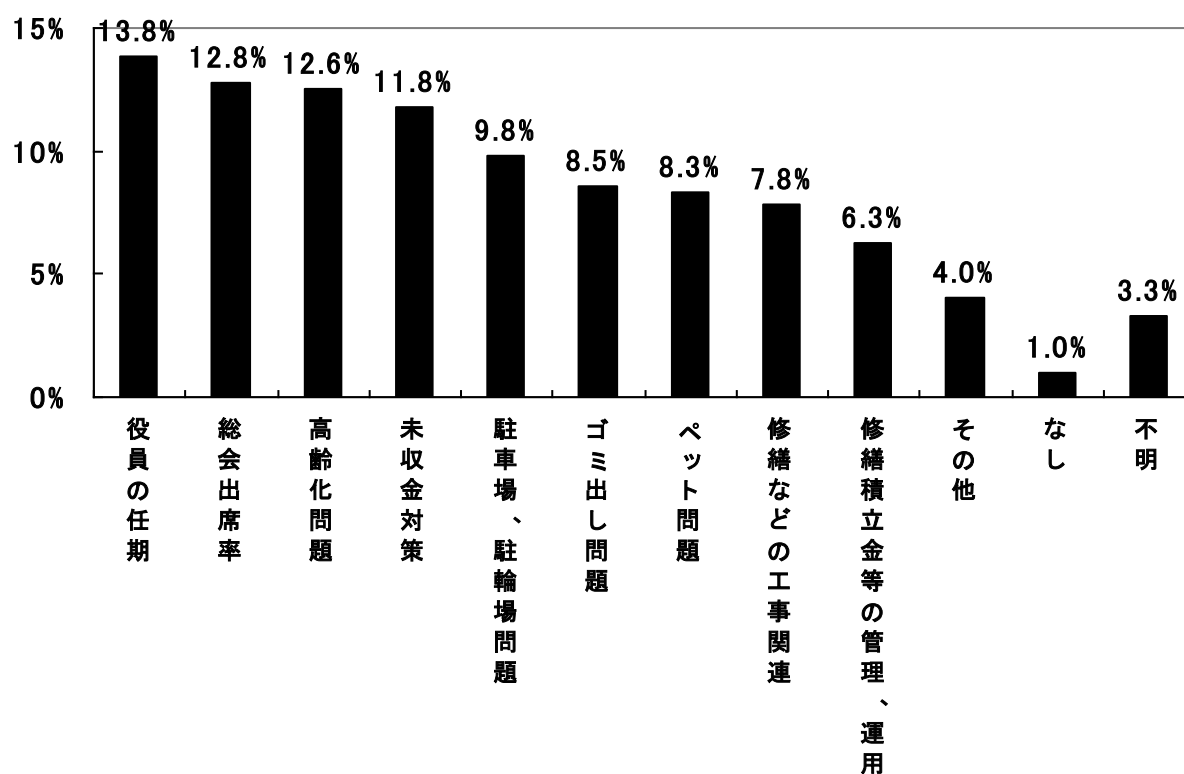
## （２１）管理上の課題

管理上の課題では、大半の組合で課題を抱えているという回答結果となった。特に回答が多かった課題としては、“役員の任期”や“総会出席率”、“高齢化問題”などが高い割合を占めた。（図表 3-34）

また、“その他”の回答の中では、賃貸問題や騒音問題などが回答してあった。

※ “なし”の項目については、選択項目に含まれていなかったため、“その他”でなしと記載していた回答を“なし”の回答数に数えている。

図表 3-34. 管理上の課題

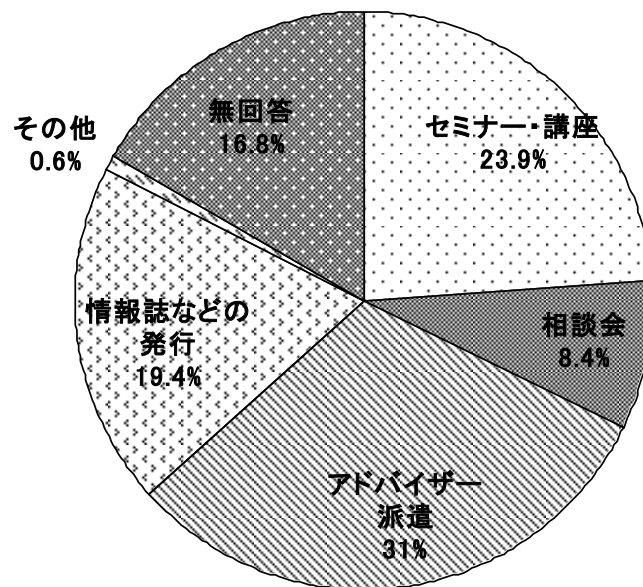


### 3-3 管理適正化（行政の支援事業）

#### （１）最も活用しやすい形態

利用者が最も活用しやすい形態については、“アドバイザー派遣”が最も多い割合で31%を占めた。2番目に“セミナー・講座”が約24%を占め、3番目に多かった形態が“情報誌などの発行”で約19%の割合を占めた。（図表4-1）

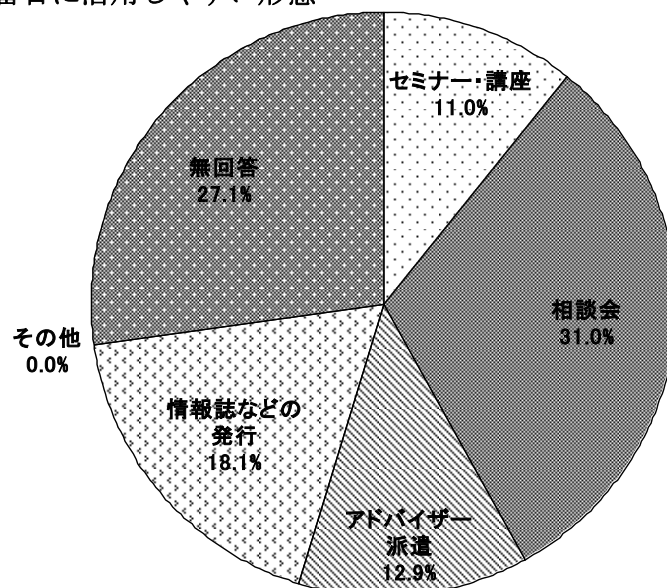
図表4-1. 最も活用しやすい形態



#### （２）二番目に活用しやすい形態

二番目に活用しやすい形態では、“相談会”が31%で最も高い割合を占めた。次に“不明”を除けば、“情報誌などの発行”が約18%で2番目に多い割合を占めた。（図表4-2）

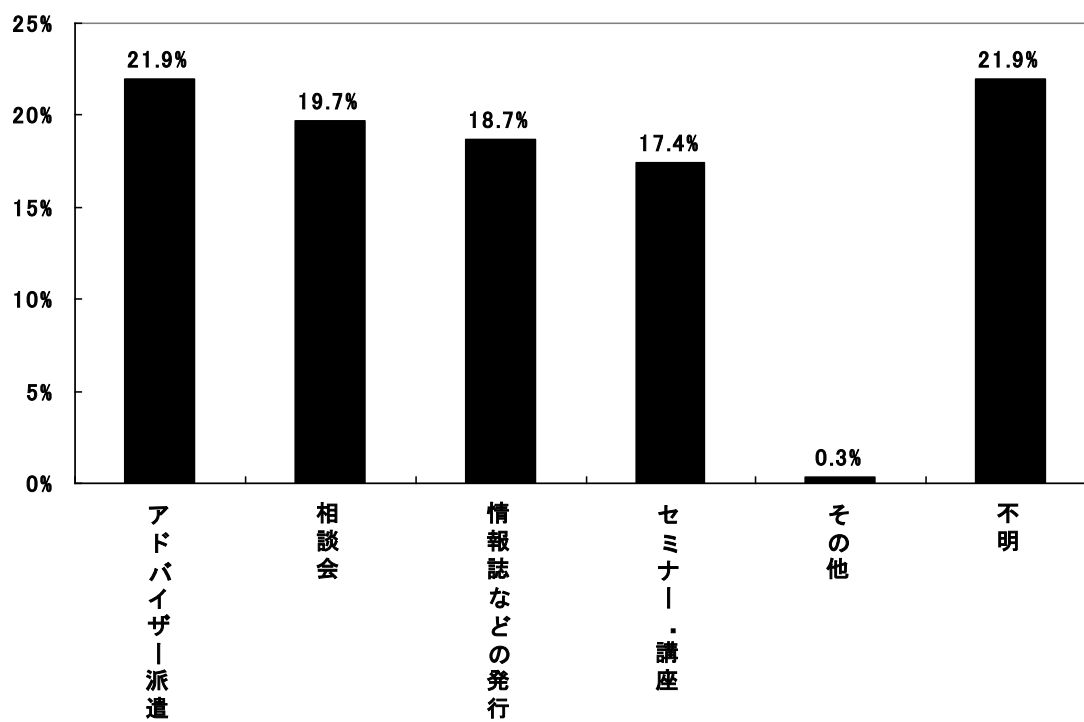
図表4-2. 二番目に活用しやすい形態



### (3) 支援事業

支援事業の数では、“不明”を除けば、“アドバイザー派遣”が約22%の割合で最も多かった。2番目に“相談会”が約20%の割合を占め、次に“情報誌の発行”が約19%の割合となった。(図表4-3)

図表 4-3. 支援事業



## 第4章 総括

### 4-1 課題の整理と分析

#### <キーワード>

「老朽化」 「タイル」 「耐震」 「建替え」 「賃貸・空家」 「防犯」 「防災」  
「滞納」 「コミュニティ」 「専門家等」 「高齢化」 「行政支援」

#### ■ 老朽化するマンションへの適切な修繕工事实施等に関する課題と分析

本市でも築20年を超えるマンションが全体の約47%と増えており、外壁や給排水管等の修繕や交換などの修繕工事の実施が必要になり、マンションの経年劣化状況に応じた適切な対応が望まれる。

また、長期修繕計画のないマンションが約26%もあり、将来の資金計画や大規模修繕工事等への支障が予測され、修繕積立金等の滞納の理由になることも懸念されるため、老朽化するマンションを長期的に維持するためにも早急な対策が必要である。

#### ■ 外壁の仕上げに関する課題と分析

調査の結果によると、外壁の仕上げ状況では「タイル張り」の回答が約57%となり、その他の回答でタイル張りと塗装の両方を使用しているという回答とあわせると、タイルを使用しているマンションが約6割を超えていることになる。

タイル張りの仕上げについては、下地等の乾燥状況や管理の不十分な場合などでタイルが剥離し、人身事故等につながる危険性が高くなるため、タイル張り仕上げ外壁の点検や改修工事等は、剥落事故防止や耐久性を確保する上でも大切であり、適切な計画に基づいた修繕等が求められる。

#### ■ 耐震診断・改修に関する課題と分析

調査結果では、耐震診断・改修の未実施が大半を占め、実施予定についても同様の結果となった。国の“標準管理指針”にもあるとおり、旧耐震基準のマンションについては、耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修工事を実施することが望ましい対応としている。旧耐震基準のマンションでは、耐震性を確保することが最優先となるが、調査結果では、診断改修の数は圧倒的に少なく、全国調査の結果にもあるとおり「資金不足」や「必要性を認識していない」などの問題が本市でもあるのではないかと予想される。

## ■ 建替えに関する課題と分析

全国的にも老朽化マンションは増加してきており、建替えが必要なマンションが確実に増加しつつある。これに伴い、建替えの実施数も増加傾向にあり、調査結果から、本市でも建替えの実施が現実となってくる可能性が高い。

建替えの実施に当たっての問題点として、「資金調達」、「仮住居」、「居住者間の合意形成」等が考えられる。これらの問題点は、時間を要する可能性が非常に高く、長期的な課題として、現段階から情報収集や相談の充実、円滑な合意形成に向けた取り組みが必要である。

## ■ 増加する賃貸や空家に関する課題と分析

空家住戸の割合が10%以下が大半を占めていたことから、マンションについては賃貸住戸化することにより市場に出回りやすく、空家問題が一戸建住宅より顕著に表れてはいないと推測できる。しかしながら、賃貸化率については20%を超えるマンションが多いことから管理組合の運営に弊害が出ている恐れがあり、管理については、管理組合員だけでなく住民全体を考慮した管理が望まれる。

## ■ 防犯に関する課題と分析

調査結果より、防犯カメラについては約7割のマンションで備え付けられていることがわかった。しかし、昨今の防犯に対する意識の高まりから、防犯カメラ以外にも様々な防犯対策が考えられる。国の“標準管理指針”では、日頃からの居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みが実施されていることを標準的な対応としているように、マンション内でのコミュニティ活動を積極的に実施していき、顔のわかる隣人関係を築くことが非常に大切であると考えられる。

また、望ましい対応としては、「防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供」と「定期的な防犯パトロールの実施」の2点とされている。

## ■ 防災に関する課題と分析

防災訓練の実施では、約半数のマンションで実施経験がなかったことから、特に法令上の定めはないが年1回を目安に定期的な訓練の実施が望まれる。また、水害に関する事項で、水没やライフラインが遮断された時の対策や対応等を決めておくことも必要である。

また、防災訓練等は立派なコミュニティ行事にもなり、実際、東日本大震災では支援する側である行政や管理会社も被災したため、助け合うためには隣人同士の協力が不可欠だったとされている。このように、防災対策のためにもコミュニティ力を高めることが望まれる。

## ■ 滞納問題に関する課題と分析

管理費等の滞納については、約 45%のマンションで滞納があり、滞納問題については将来の資金計画に支障をきたしてしまうため、滞納への督促等が継続的に一定のルールに基づき実施できるように、滞納状況等の管理ならびに督促手段等について、細則等により明文化しておくことが重要だと考えられる。

## ■ 居住者間のコミュニティに関する課題と分析

コミュニティ活動をしている組合は約 1/3 にのぼり、マンションであってもコミュニティが大切であることを認識しているところが増えているようであり、今後、コミュニティ活動組合が増えてくることが期待できる。

コミュニティ活動について、例えば食事会やお花見等の催事を開催することにより、居住者がその準備から片付けまでを一緒に行うことになる。そのことによって居住者がお互い自然に挨拶を交わし、情報を伝え合える関係を構築することができるようになり、居住者間でつながるひとつのきっかけとなる。

また、国の“標準管理指針”では、催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し、これに基づき実施していることを標準的な対応としており、実践する管理組合が増加することが望まれる。

## ■ 管理・運営における専門家等の活用に関する課題と分析

国の“標準管理指針”でも示されているとおり、必要に応じて専門家等に支援が受けられる状況が適切な管理組合運営の一因となると考えられる。現在、国で議論されている「第 3 者管理方式」にあるとおり、今後、マンション居住者の高齢化などの問題に対応するために専門家等の存在が重要になってくると考えられる。

## ■ 高齢化に関する課題と分析

本市の分譲マンションの現状では、築 21 年～30 年が 246 棟と最も多く、新築時から住んでいれば 20 年以上経っていることになる。全国的にマンションの居住者が年々高齢化していく実態が国の調査の結果で示され、本市でもそのような傾向になっていく可能性が考えられる。

最新のマンション標準管理規約の改正で、役員のなり手不足に対処する改正が行われた。この改正の背景の一つには、マンション居住者の高齢化の問題があり、適切な対応がなされないと管理組合の機能低下が懸念される。

## ■ 行政支援に関する課題と分析

行政の支援事業で、“最も活用しやすい形態”では、アドバイザー（専門家等）を派遣する制度が最も多く、“二番目に活用しやすい形態”では、相談会の開催が最も多かった。どちらの項目でも共通していえることは支援で必要なものは相談体制ではないかと考えられる。逆にセミナーや講座、情報誌などは知識を向上させるツールであると考えられ、これらの項目がアドバイザー派遣や相談会より高い割合を示さなかったことから相談事業が求められていることがわかる。

しかしながら、支援事業の回答数を見ると、同程度の回答数になっていたため、本調査の結果だけをもとにその事業が必要か否かを定めるべきではないと考えられ、さらなる相談体制の拡充等を図るとともに、管理組合全体の知識向上を図るための新たな支援事業等も検討していくべきである。また、新たな課題として区分所有者の管理意識の向上を図ることも考えられ、調査票の回収率からも見てとれるとおり、回収率の向上による市民ニーズの把握や周知活動などが必要である。

## 4-2 まとめ

「熊本市第 2 次住宅マスタープラン」にも表されているとおり、安全で安心な住まいづくりは住生活を考えるうえで非常に大切なことであり、本市の住宅政策の方針である。

本市にある分譲マンションでは、築年数が 30 年を超えるものが約 90 棟あり、これが 10 年後になると 300 棟を超え、本市の分譲マンション数のほぼ半数に至ることになる。老朽化するマンションに対しては、管理組合主導による適切な時期での修繕工事や建替え、旧耐震基準マンションであれば耐震診断・改修等を実施する必要がある、そのため、老朽化対策等の支援に取り組む必要性があると考えられる。

防犯対策や防災対策にも管理組合主導による重点した取り組みが必要とされ、特に防災対策に関しては、東日本大震災など大規模な地震の発生や本市でも九州北部豪雨による水害が発生していることから、より一層の対策を講じることが喫緊の課題といえる。このような近年の情勢の中で、災害時の隣人同士の関係が非常に大切であるとされ、催事等の開催など管理組合の年間計画を作成し、コミュニティ力を一層高めることが防災対策も含めて、円滑な組合運営につながると考えられる。

このように様々な課題がある中で、適切な管理組合の運営を促すための支援策を講じる必要がある、特に調査結果からもあるとおり、まずは相談体制をより充実させることが重要であると考えられる。

また、必要な支援策を検討していく上で、全国の動向を確認しながら、市民ニーズを把握していくことは必須条件となる。

引き続き、実態調査の実施と回収率の向上を図っていくために、様々な情報を発信し、効果的な周知活動の実施に取り組んでいきたい。



# アンケート調査票

## 分譲マンションアンケート調査票

### ★ アンケート調査へのご協力について

平成24年10月吉日

熊本市

(協働団体) 熊本県マンション管理士会

(協働団体) NPO 法人熊本県マンション管理組合連合会

日頃より市政運営に対してご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

熊本市では、1970年代前半から分譲マンションの建設が始まり、現在は市内全世帯の1割を超えているような状況にあります。分譲マンションの数は年々、増加傾向にあると言えます、本市でも居住形態のひとつの形として定着しつつあり、その維持管理については適切さが求められています。分譲マンションを適切に維持管理することは、良好な住宅ストックを形成するうえで大変重要な役割を担うことになると考えられています。

そこで、本市では分譲マンションの管理・運営の現状を把握するために、アンケート調査を実施することとしました。この調査により、市内におけるマンションの管理の実態と課題を把握し、今後の支援等に活かすことを目的として実施いたします。

※ このアンケート調査は、マンションの管理組合の皆様へに管理や運営の状況等について回答をお願いするものです。管理組合の皆様におかれましては、ご多忙のところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。(分譲マンション以外の所で、このアンケートを受け取られた方は、誠に申し訳ありませんが、以下の問い合わせ先へご一報くださいますよう宜しくお願いします)

#### 【ご記入にあたってのお願い】

- ・回答は、管理組合の理事長様などが代表してお答えください。また、回答にあたっては、必要に応じて各管理会社等にご相談ください。
- ・各設問項目の最も適当と思われる番号に○印をつけてください。  
また、( ) 内には、内容をご記入ください。

#### 【アンケートの回収について】

調査票は**10月31日(水)まで**に、同封の返信用封筒(切手不要)に入れて郵便ポストに投函してください。

※FAXでの回答も可能です。また、電子メールでも回答を受け付けております。詳しくは、熊本市のホームページへ (URL : <http://www.city.kumamoto.kumamoto.jp/>)

#### 【アンケートについてのお問い合わせ先】

熊本市 都市建設局 建築計画課 住宅政策班 担当：末松、渡辺  
TEL : 096-328-2438 FAX : 096-359-6978  
E-mail : [kenchikukeikaku@city.kumamoto.lg.jp](mailto:kenchikukeikaku@city.kumamoto.lg.jp)



※個人情報については、熊本市が“熊本市個人情報保護条例”に基づき厳重に管理いたします。

## I【基本事項】

問1. 分譲マンションの概要についてお聞きします。

|                                                 |                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) マンション名<br>(組合の形態)                           | ( 1. 管理組合      2. 管理組合法人 )                                                                                                                        |
| (2) 所在地                                         | 熊本市      区                                                                                                                                        |
| (3) 建築年月                                        | 西暦 / 昭和 / 平成      年      月                                                                                                                        |
| (4) 棟数                                          | (      ) 棟                                                                                                                                        |
| (5) 総戸数                                         | (      ) 戸      ※その内、賃貸戸数 (      ) 戸<br>空家 (      ) 戸                                                                                             |
| (6) 階数                                          | 地上 (      ) 階、地下 (      ) 階                                                                                                                       |
| (7) 店舗等の有無                                      | 1. あり      2. なし                                                                                                                                  |
| (8) 集会室                                         | 1. あり      2. なし                                                                                                                                  |
| (9) 駐車場                                         | 1. 全戸分ある      2. 全戸分なし                                                                                                                            |
| (10) 駐車場の形態                                     | 1. 平置き      2. 機械式      3. その他 (      )                                                                                                           |
| (11) 防犯カメラ                                      | 1. あり      2. なし      3. 分からない                                                                                                                    |
| (12) 設計図又は<br>竣工図                               | 1. あり      2. なし      3. 分からない                                                                                                                    |
| (13) 構造計算書                                      | 1. あり      2. なし      3. 分からない                                                                                                                    |
| (14) 外壁仕上げ                                      | 1. タイル張り      2. 塗装      3. その他 (      )                                                                                                          |
| (15) 耐震診断                                       | 1. 実施済み      2. 未実施 ( <input type="checkbox"/> 実施予定あり 、 <input type="checkbox"/> 予定なし )                                                           |
| (16) 耐震改修                                       | 1. 実施済み      2. 未実施 ( <input type="checkbox"/> 実施予定あり 、 <input type="checkbox"/> 予定なし )                                                           |
| (17) 自然エネルギー<br>設備                              | 1. 太陽電池      2. 風力発電<br>3. その他 (      )      4. なし                                                                                                |
| (18) 大規模改修工事<br>※工事内容は、簡単に<br>箇条書きでお書きくだ<br>さい。 | 1. 1回済み (実施:      年) (総金額:      円)<br>(工事内容:      )<br>2. 2回以上済 (最終実施:      年) (総金額:      円)<br>(工事内容:      )<br>3. 計画中 (実施予定:      年)      4. なし |
| (19) 建替え予定                                      | 1. あり      2. なし      3. 分からない                                                                                                                    |

## Ⅱ【管理運営】

問2. 管理組合の運営についてお聞きます。

|                         |                                                          |                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|
| (1) 総会開催月               | 1. あり ( ) 月                                              | 2. なし                |
| (2) 理事会開催               | 1. 毎月                                                    | 2. 隔月 3. その他 ( )     |
| (3) 役員人数                | 理事 ( ) 人                                                 | 監事 ( ) 人             |
| (4) 役員選任方法              | 1. 輪番制                                                   | 2. 立候補制 3. その他 ( )   |
| (5) 役員任期                | 1. 1 年任期 (全員交代)                                          | 2. 2 年任期 (1 年ごと半数交代) |
|                         | 3. 2 年任期 (2 年ごと全員交代)                                     | 4. 4 年任期 (2 年ごと半数交代) |
|                         | 5. その他 ( )                                               |                      |
| (6) 役員の手当               | 1. あり → 理事長 ( ) 円/月、理事 ( ) 円/月<br>会計 ( ) 円/月、その他 ( ) 円/月 |                      |
|                         | 2. なし                                                    |                      |
| (7) 活動の手当               | 1. あり → (主な活動内容: , 円/回)                                  |                      |
|                         | 2. なし                                                    |                      |
| (8) 管理形態                | 1. 自主管理                                                  | 2. 一部管理委託 3. 管理委託    |
|                         | 管理委託の場合、管理会社についてもお答えください。<br>管理会社名 ( )                   |                      |
| (9) 居住者名簿               | 1. 作成している                                                | 2. 作成していない           |
| (10) 管理規約改正             | 1. あり (最終改定 : 年 月)                                       | 2. なし                |
| (11) 長期修繕計画             | 1. あり (最終見直し: 年)                                         | 2. なし                |
| (12) 管理費                | 年額全体: ( ) 円                                              |                      |
| (13) 修繕積立金              | 年額全体: ( ) 円                                              |                      |
| (14) 管理費等の滞納            | 1. あり ( ) 戸、合計 (約 ) 円                                    | 2. なし                |
| (15) 管理員                | 1. いる (週 日 / 時 ~ 時)                                      | 2. いない               |
| (16) 専門委員会              | 1. 設置経験あり (委員会名: )                                       |                      |
|                         | 2. 設置経験なし                                                | 3. 分からない             |
| (17) 防災訓練               | 1. 実施経験あり                                                | 2. 実施経験なし            |
| (18) コミュニティ活動<br>※複数回答可 | 1. 食事会                                                   | 2. 花見                |
|                         | 3. 夏祭り                                                   | 4. 忘年会・新年会           |
|                         | 5. その他 ( )                                               | 6. なし                |
| (19) ペット飼育              | 1. 禁止                                                    | 2. 条件付き許可            |
|                         | 3. 許可                                                    |                      |
| (20) 専門家等の活用            | マンションの管理運営などにおける専門家等の活用について ※複数回答可                       |                      |
|                         | 1. 建築士                                                   | 2. 弁護士               |
|                         | 3. 管理業務主任者                                               | 4. マンション管理士          |
|                         | 5. NPO 団体                                                | 6. その他 ( )           |
| (21) 管理上の課題             | 課題と感じている項目に○を付けてください。 ※複数回答可                             |                      |
|                         | 1. 役員選任                                                  | 2. 総会出席率             |
|                         | 3. 修繕積立金等の管理・運用                                          |                      |
|                         | 4. 未収金対策                                                 | 5. ペット問題             |
|                         | 6. 駐車場、駐輪場問題                                             |                      |
|                         | 7. 高齢化問題                                                 | 8. ゴミ出し問題            |
|                         | 9. 修繕などの工事関連                                             |                      |
|                         | 10. その他 ( )                                              |                      |

### Ⅲ【管理適正化】

問3. 行政の支援事業についてお聞きます。

マンション管理の支援事業として、管理組合の皆さまが最も活用しやすい形態とはどのようなものだと思いますか。( ) 内に番号をお答えください。

| 最も活用しやすい形態 ( )                                                                      | 二番目に活用しやすい形態 ( ) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. セミナー・講座<br>(内容) 専門家などを講師に迎えて、市役所などで講座を開催するもの。                                    |                  |
| 2. 相談会<br>(内容) 市役所などで月に1回程度、専門家などを相談員として開催するもの                                      |                  |
| 3. アドバイザー(専門家等)派遣<br>(内容) 専門家などの相談員をマンション(管理組合)に派遣し、組合の運営や修繕計画などの技術的なことなどの相談事に応じるもの |                  |
| 4. 情報誌などの発行<br>(内容) マンション管理に携わる団体からの意見を参考に、市が情報誌を発行するもの                             |                  |
| 5. その他<br>( )                                                                       |                  |

### Ⅳ【回答者の属性】

問4. 回答者様についてお聞きます。

アンケート調査に記入された回答者様の属性をお答えください。

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| (1) 名前(役職)             |                                                       |
| (2) 住所<br>(電話番号)       | (〒 - ) (Tel - - )                                     |
| (3) e-mail<br>※お持ちの方のみ |                                                       |
| (4) 相談等希望の有無           | マンションの管理・運営に関して、相談を受けたい希望はありますか。<br>1. 希望はある 2. 希望はない |

以上でアンケートは終わりになります。ご協力ありがとうございました。

上記でご回答いただいた個別の情報については、回答項目の確認など調査に関するもののみにしか使用致しませんので、ご理解ください。

なお、アンケートの集計結果は、後日、回答者様へ送付させていただきます。

また、「相談等希望の有無」で「希望はある」と回答された方については相談先などの情報を掲載した資料も集計結果と共にお知らせします。