

分譲マンション管理運営に関する 調査結果報告書

平成18年3月

仙台市

都市整備局 住環境整備課

はじめに

本市では、マンション管理適正化の推進のためには、管理組合の皆さまの主体的な取り組みが、何より重要であると考えております。しかしながら、時に、専門的な知識を要求されるのがマンション管理であるとも言えるでしょう。管理組合の皆さまを適切に支援できるように、マンションの管理に関する団体、専門家団体と行政等とが連携（ネットワークや専門知識の有効活用）し、継続して情報提供や相談業務に取り組んでいくことが重要であると考えております。

今回の調査は、市内において、「管理組合が区分所有者で構成される団体として組織され活動を行っているか」また「どのように管理組合の運営が行われているか」を把握するため、管理組合の皆さまを対象に実施いたしました。

管理組合の皆さまからいただいた貴重なご意見等を参考にしながら、マンション維持管理の現状と問題を把握し、支援の充実等を図ってまいりたいと思います。

平成 18 年 3 月



目 次

概要.....	1
- 1 調査概要	2
- 2 仙台市内のマンションの概要	3
単純集計による分析.....	4
- 1 管理組合が維持管理のための組織として活動している状況 ...	5
- 2 マンションの管理の形態	5
- 3 マンションが管理組合法人となっているか	6
- 4 マンションの管理組合役員（理事など）	7
- 5 役員が話し合う場（理事会など）	7
- 6 管理規約	8
- 7 総会（集会）	9
- 8 管理組合が抱えている問題	11
- 9 長期修繕計画や修繕積立について	13
- 10 マンションの全体の戸数	14
クロス集計による分析.....	15
- 1 「管理組合の管理の形態」について	16
- 2 「管理組合が法人となっているか」について	23
- 3 「管理規約」について	28
- 4 「マンションの全体の戸数」について	29
管理に関する意見等.....	35
アンケート用紙.....	37
おまけのページ（マンション管理の豆知識）.....	40
おわりに（まとめ）	42

概 要

概要

- 1 調査概要

1 調査目的

今回のアンケート調査は、市内において「管理組合が区分所有者で構成される団体として組織され活動を行っているか」また「どのように管理組合の運営が行われているか」を把握するため、管理組合の皆さまを対象に実施いたしました。

2 調査対象

市内のマンション管理組合

3 調査期間

平成17年8月12日～平成17年8月29日（18日間）

4 調査方法及び回答者数

区分（調査方法）	配布数	有効回答数	回収率（％）
郵送による配布・回収	1,080	520	48.1

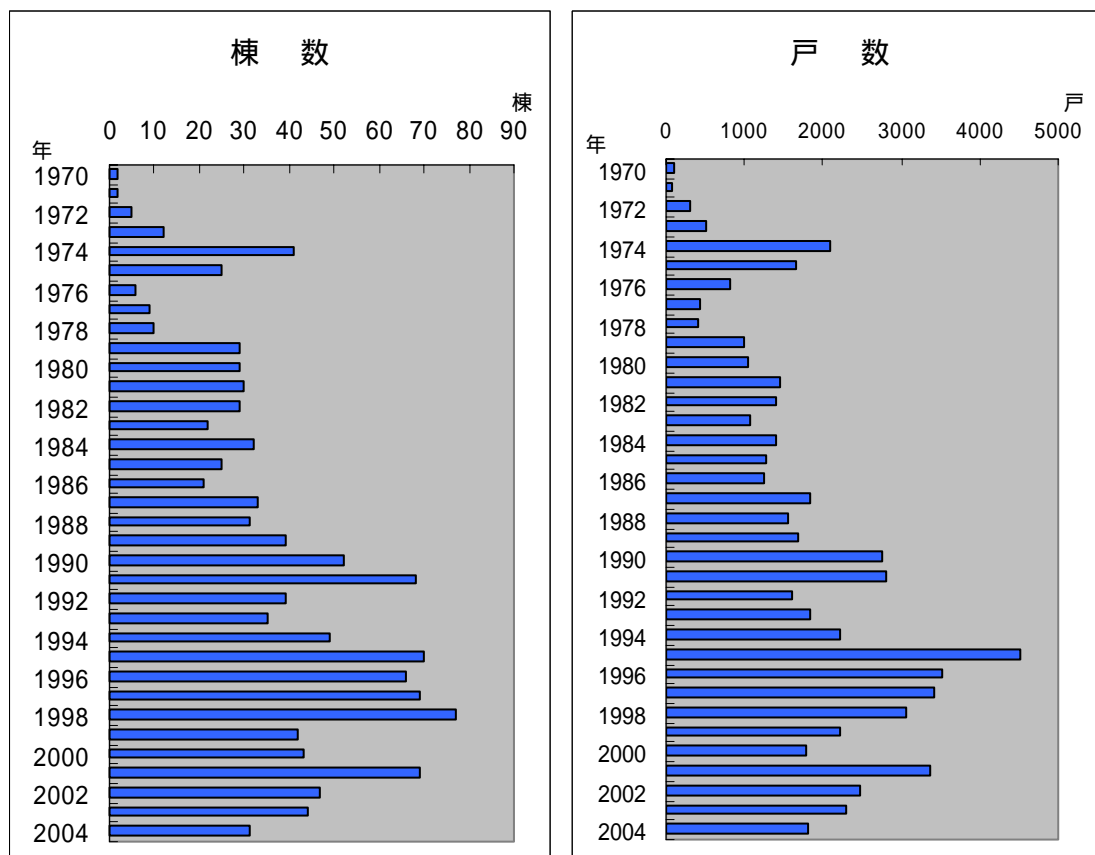
5 調査分析

仙台市 都市整備局 住環境整備課

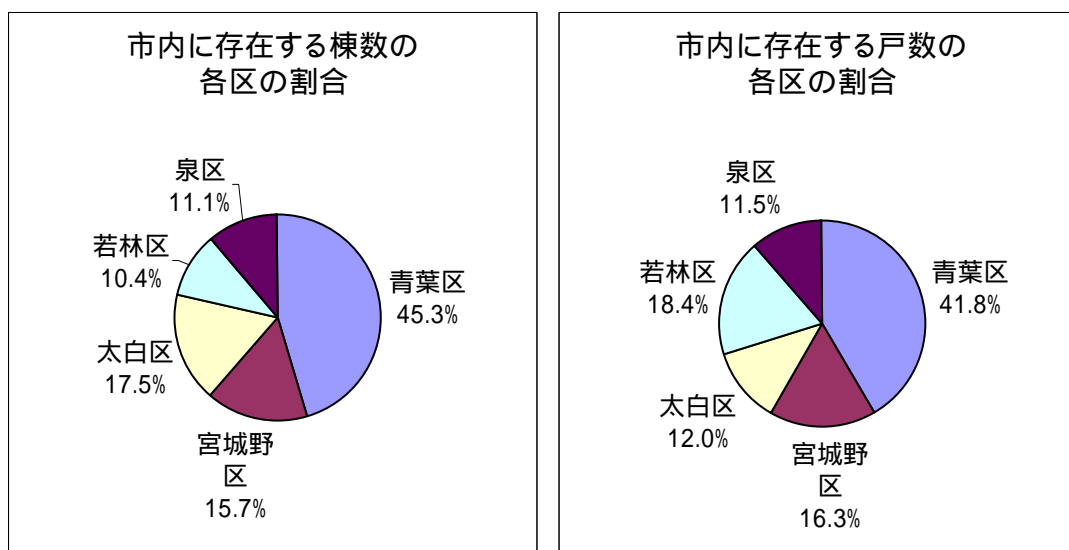
- 2 仙台市内のマンションの概要

マンションの棟数と戸数

仙台市では、1970年頃からマンションが建築され、マンションは都市型の居住形態として定着してきました。



区ごとの棟数及び戸数を見ると、いずれも青葉区において存在するものが全体の4割強となっています。1棟あたりの平均戸数は、青葉区では50戸を下回っていますが、その他の区においての平均戸数は、50戸以上となっています。



単純集計による分析

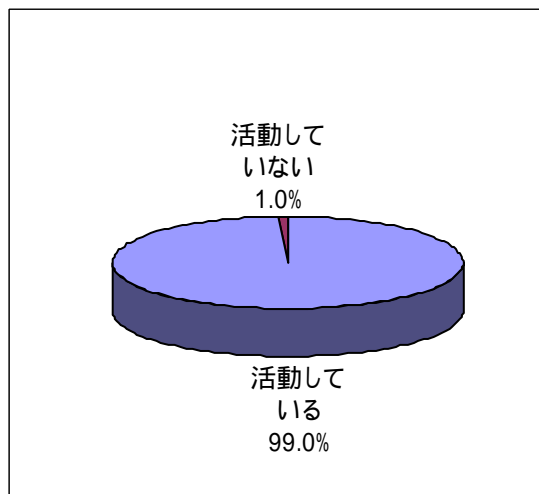
単純集計による分析

- 1 管理組合が維持管理のための組織として活動している状況

マンションの維持管理を行うにあたり，組織として活動していますか。（管理規約を定め，総会（集会）や，役員が話し合う場（理事会）を開催するなど）

サンプル数 517 / 520

管理組合が組織として活動しているか	管理組合数	割合 (%)
活動している	512	99.0
活動していない	5	1.0
合計	517	100



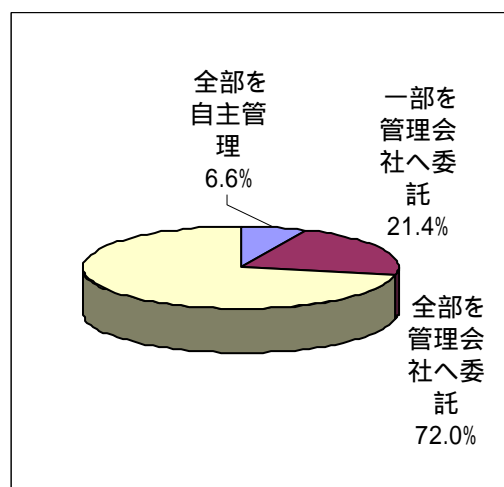
マンションの維持管理のために，「管理組合が組織として活動を展開しているかどうか」については，「活動している」が 99.0%，「活動していない」が 1.0% となっています。

- 2 マンションの管理の形態

マンションの管理の形態はどのようになっていますか。

サンプル数 514 / 520

管理の形態	管理組合数	割合 (%)
全部を自主管理	34	6.6
一部を管理会社へ委託	110	21.4
全部を管理会社へ委託	370	72.0
合計	514	100



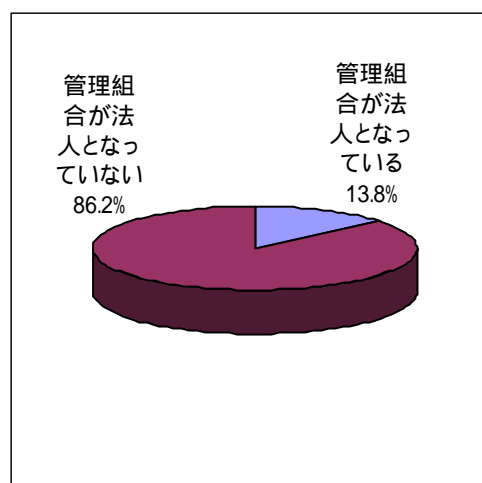
「マンションの管理の形態」は，「全部を管理会社へ委託」が 72.0%，「一部を管理会社へ委託」が 21.4%，「全部を自主管理」が 6.6% となっています。

- 3 管理組合が法人となっているか

マンションの管理組合は法人となっていますか。

サンプル数 514 / 520

管理組合が法人となっているか	管理組合数	割合 (%)
なっている	71	13.8
なっていない	443	86.2
合計	514	100



「管理組合が法人となっているか」については、「管理組合が法人となっていない」が 86.2%、「管理組合が法人となっている」が 13.8%となっています。

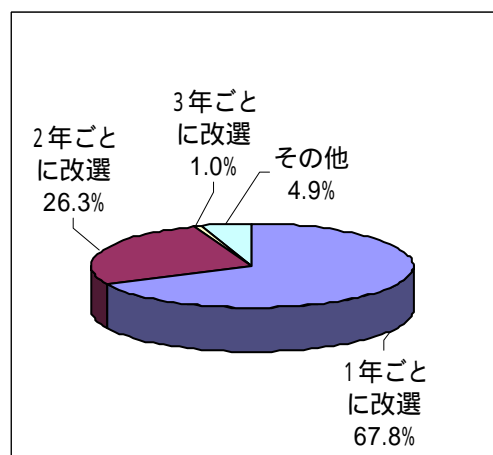
- 4 マンションの管理組合役員（理事など）

管理組合役員（理事など）について伺います。

A 管理組合役員（理事など）の改選はどのくらいの周期で行われていますか。

サンプル数 513 / 520

管理組合役員の改選周期	管理組合数	割合 (%)
1年ごとに改選	348	67.8
2年ごとに改選	135	26.3
3年ごとに改選	5	1.0
その他	25	4.9
合計	513	100



「管理組合の役員を改選する周期」については、「1年ごとに改選」が 67.8%と最も多く、続いて「2年ごとに改選」が 26.3%、「3年ごとに改選」が 1.0%となっています。「1年ごとに改選」と「2年ごとに改選」を合わせると、94.1%となっています。

「その他」には、「必要に応じて改選する」「任期の定めはない」などがあげられています。「2年ごとに改選」とした場合でも「1年ごとに半数の役員を改選する」という意見もあげられています。

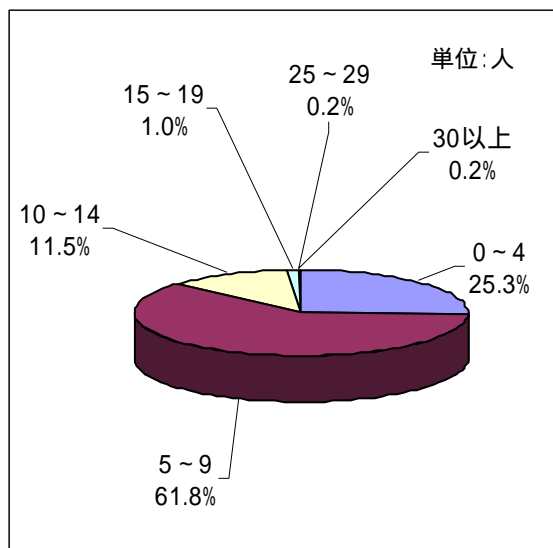
- 4 マンションの管理組合役員（理事など）

管理組合役員（理事など）について伺います。

B 管理組合役員（理事など）は何人いますか。

サンプル数 495 / 520

役員数(人)	管理組合数	割合(%)
4以下	125	25.3
5～9	306	61.8
10～14	57	11.5
15～19	5	1.0
25～29	1	0.2
30以上	1	0.2
合計	495	100



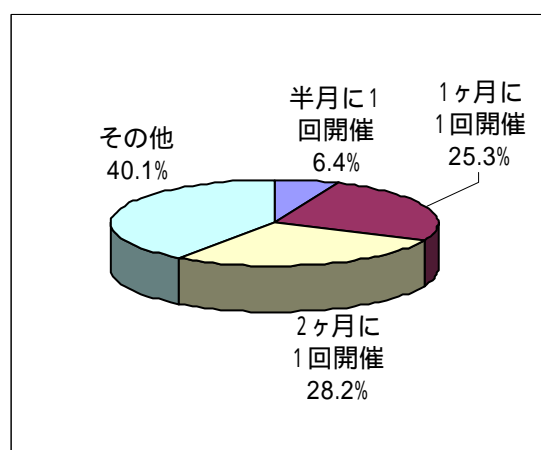
「管理組合役員（理事など）の数」は、「5～9人」が61.8%と最も多く、続いて「0～4人」が25.3%、「10～14人」が11.5%となっています。全体の平均は「6.4人」となっています。

- 5 役員が話し合う場（理事会など）

役員が話し合う場（理事会など）は、どのくらいの周期で開催されていますか。

サンプル数 514 / 520

理事会などの開催周期	管理組合数	割合(%)
半月に1回開催	33	6.4
1ヶ月に1回開催	130	25.3
2ヶ月に1回開催	145	28.2
その他	206	40.1
合計	514	100



「役員が話し合う場（理事会など）がどのくらいの周期で開催されているか」は、「2ヶ月に1回開催」が28.2%、「1ヶ月に1回開催」が25.3%、「半月に1回開催」が6.4%となっています。

「その他」には、「必要に応じ開催」、「年4回（3ヶ月に1回）」、「年2、3回」、「年2回」、「年3回」、「年1回」、「年3、4回」などがあげられています。

また、「年4回以下」を合わせると、「その他」の意見の約24%となっています。（「年1～2回」、「年2～4回」などの少数意見を含みます。）

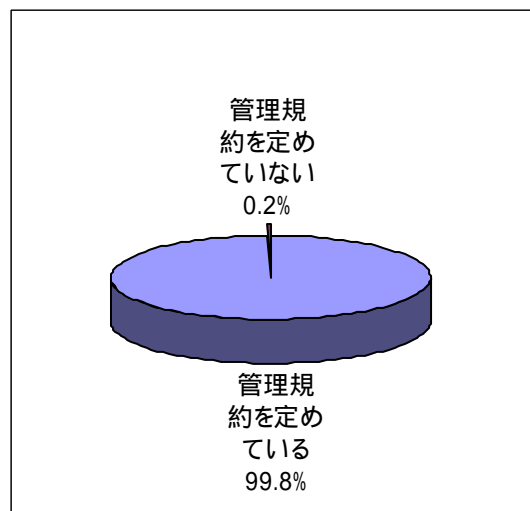
- 6 管理規約

管理規約について伺います。

A 管理規約を定めていますか。

サンプル数 513 / 520

管理規約	管理組合数	割合 (%)
定めている	512	99.8
定めていない	1	0.2
合計	513	100

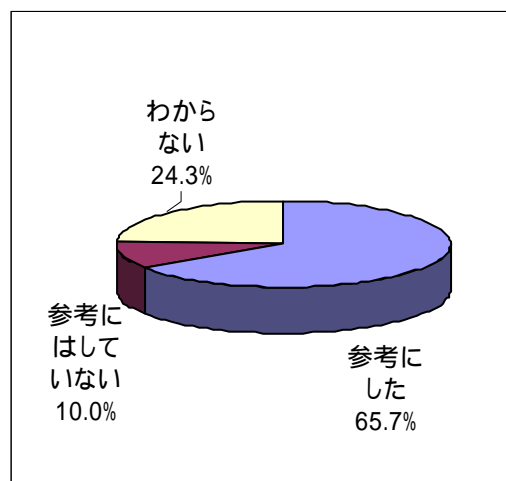


「管理規約」については、ほとんど全ての管理組合で「定めている」と回答しています。(99.8%)

B 管理規約は国土交通省作成の「マンション標準管理規約」を参考に作成しましたか。

サンプル数 510 / 520

標準管理規約を参考に作成したか	管理組合数	割合 (%)
参考にした	335	65.7
参考にはしていない	51	10.0
わからない	124	24.3
合計	510	100



「標準管理規約(国土交通省作成)を参考にして管理規約を作成したか」については、「参考にした」が65.7%、「わからない」が24.3%、「参考にはしていない」が10.0%となっています。

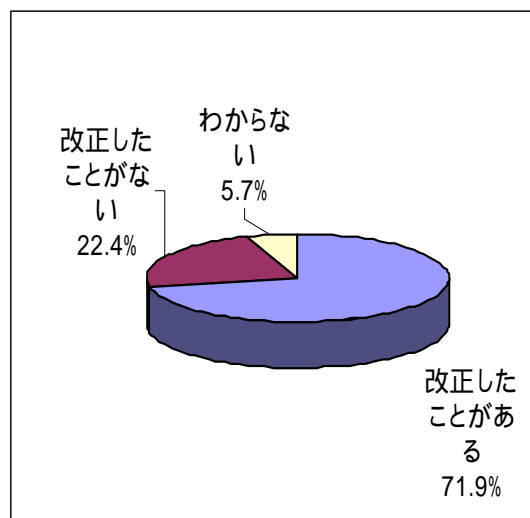
- 6 管理規約

管理規約について伺います。

C 管理規約を改正したことがありますか。

サンプル数 513 / 520

管理規約を改正したことがあるか	管理組合数	割合 (%)
改正したことがある	369	71.9
改正したことがない	115	22.4
わからない	29	5.7
合計	513	100



「管理規約を改正したことがあるか」は、「改正したことがある」が71.9%、「改正したことがない」が22.4%、「わからない」が5.7%となっています。

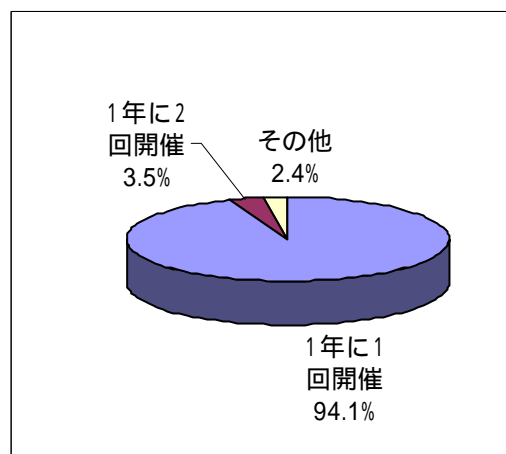
- 7 総会（集会）

総会（集会）について伺います。

A 総会（集会）は、どのくらいの周期で開催されていますか。

サンプル数 509 / 520

総会の開催周期	管理組合数	割合 (%)
1年に1回開催	479	94.1
1年に2回開催	18	3.5
その他	12	2.4
合計	509	100



「総会（集会）がどのくらいの周期で開催されているか」は、「1年に1回開催」が94.1%と最も多く、「1年に2回開催」は3.5%、「その他」が2.4%となっています。

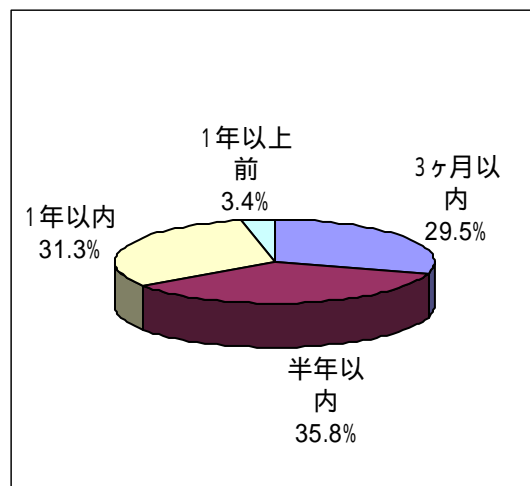
「その他」には、「必要に応じ開催」「現在必要により数ヶ月に1回開催」「定期総会以外に必要に応じ臨時に開催」などがあげられています。

- 7 総会（集会）

B - 1 最近，総会（集会）はいつ開催しましたか。（基準：平成17年8月）

サンプル数 495 / 520

最近の総会の開催時期	管理組合数	割合 (%)
3ヶ月以内	146	29.5
半年以内	177	35.8
1年以内	155	31.3
1年以上前	17	3.4
合計	495	100



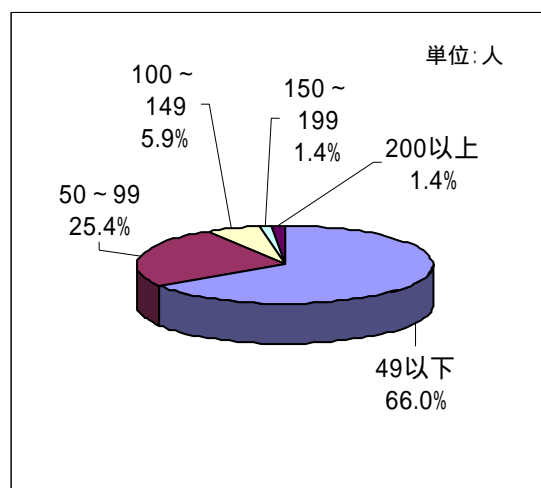
「最近，総会（集会）はいつ開催したか」は、「1年以内」の合計が96.6%となっていて、「1年以上前に開催」でも「近く開催予定である」との意見があげられています。

- 7 総会（集会）

B - 2 総会（集会）の参加者数はどのくらいですか。（実際に出席，委任状，議決権行使書含む）

サンプル数 441 / 520

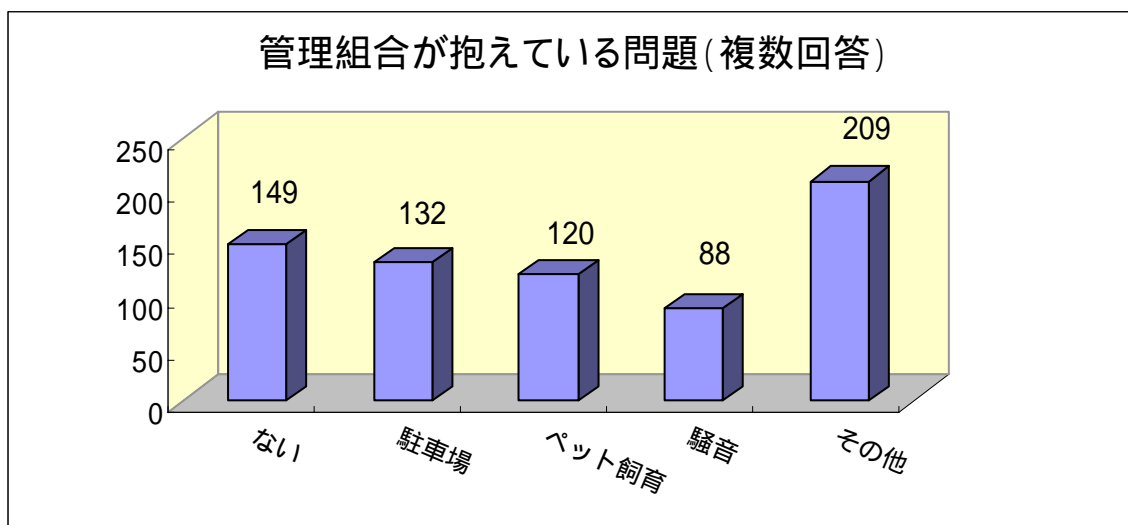
総会の参加者数	管理組合数	割合 (%)
49以下	291	66.0
50～99	112	25.4
100～149	26	5.9
150～199	6	1.4
200以上	6	1.4
合計	441	100



「総会（集会）の参加者数」については，上記表のとおりですが，戸数の違いが見られることが予想されるため，別途クロス集計により分析を行っています。

- 8 管理組合が抱えている問題

管理組合が抱えている問題はありますか。それは何ですか。(複数回答可)



「管理組合が抱えている問題」について、「問題がない」が149件21.3%、「駐車場」が132件18.9%、「ペット飼育」が120件17.2%、「騒音」が88件12.6%、「その他」が209件で30.0%となっています。

マンション管理の3大トラブルと言われている「駐車場」「ペット飼育」「騒音」については、仙台市においても「管理組合が抱えている問題」としてあげられています。

「その他」の項目については、次の表のとおりとなっていて、日常のトラブルに加えて「管理組合で抱えている問題」は多岐にわたっています。

回答した組合数 509 / 520

	抱えている問題の項目	管理組合数	割合(%)	
1	ない	149	21.3	
2	駐車場	132	18.9	
3	ペット飼育	120	17.2	
4	騒音	88	12.6	
5	その他 (209件) 30.0%	修繕に関すること	53	7.6
		駐輪場	39	5.6
		管理費等滞納	32	4.6
		老朽化	11	1.6
		ゴミ問題	10	1.4
		上記以外 (次ページ)	64	9.2
計		698	100	

管理組合が抱えている問題 64 件内訳（その他の項目の内、前ページ以外の項目です。）

賃貸化が進んでいること	7	のらねこへの対処	1
日常のルール違反への対処	6	管理組合運営に関すること	1
防犯に関すること	6	複合型マンションについて	1
コミュニケーションに関すること	4	住宅以外の使用について	1
高齢化が進んでいること	4	重要事項説明に関すること	1
役員選出について	4	所在不明の区分所有者への対処	1
はとの被害への対処	3	アフターケアについて	1
落下物について	2	自己破産の区分所有者への対処	1
近隣(建設)について	2	自動販売機について	1
管理委託について	2	地上波デジタル放送について	1
管理会社について	2	防災に関すること	1
管理規約改正について	2	景観について	1
異臭問題について	2	子どもの遊び場について	1
瑕疵に関すること	2	管理に無関心なこと	1
がけ崩落について	1	管理組合がないこと	1



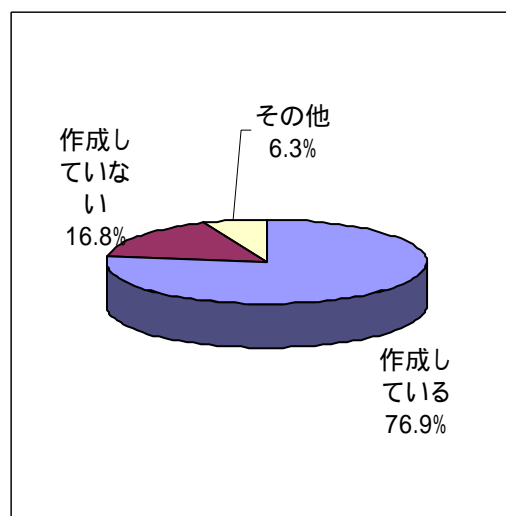
- 9 長期修繕計画や修繕積立

長期修繕計画や修繕計画について伺います。

A 長期修繕計画を作成していますか。

サンプル数 507 / 520

長期修繕計画を作成しているか	管理組合数	割合 (%)
作成している	390	76.9
作成していない	85	16.8
その他	32	6.3
合計	507	100



「長期修繕計画を作成しているか」は、「作成している」が76.9%、「作成していない」が16.8%、「その他」が6.3%となっています。

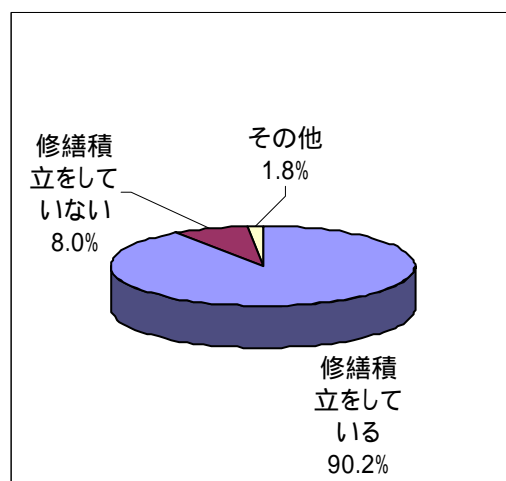
「その他」には、現在「作成中」「検討中」「中期的な計画のみ」などがあげられています。

9 長期修繕計画や修繕積立

B 長期修繕計画に基づいて修繕積立をしていますか。

サンプル数 502 / 520

修繕積立をしているか	管理組合数	割合 (%)
している	453	90.2
していない	40	8.0
その他	9	1.8
合計	502	100



「長期修繕計画に基づいて修繕積立をしているか」は、「修繕積立をしている」が90.2%、「修繕積立をしていない」が8.0%、「その他」が1.8%となっています。

「その他」には、「検討中」「積立はしているが不足を認識」などがあげられています。

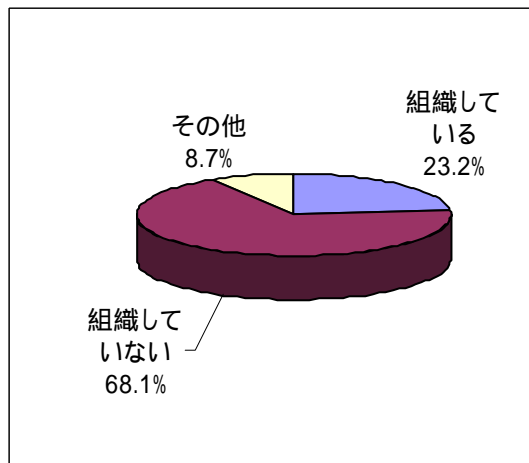
- 9 長期修繕計画や修繕積立

長期修繕計画や修繕計画について伺います。

C 大規模修繕を行う目的での修繕委員会などを組織していますか。

サンプル数 505 / 520

修繕委員会などを組織しているか	管理組合数	割合 (%)
組織している	117	23.2
組織していない	344	68.1
その他	44	8.7
合計	505	100



「大規模修繕を行う目的での修繕委員会などを組織しているか」は、「組織していない」が68.1%、「組織している」が23.2%、「その他」が8.7%となっています。

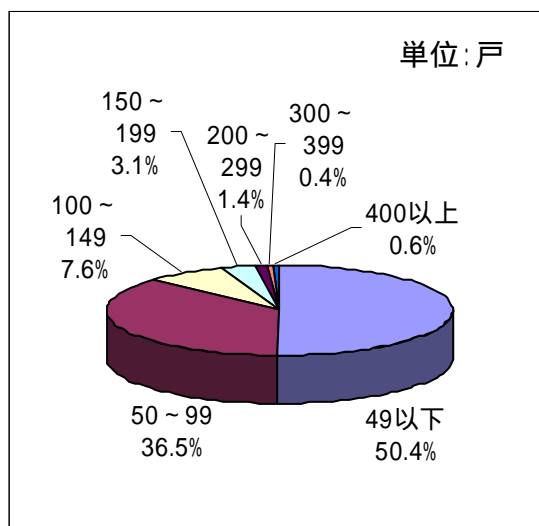
「その他」には、「理事会で対応する」「必要に応じ修繕委員会を組織する」「組織する予定」「検討中」「組織するには時期的に早い」「全体で協議する」などがあげられています。

- 10 マンションの全体の戸数

全体の戸数はいくつありますか。

サンプル数 510 / 520

マンションの全体の戸数	管理組合数	割合 (%)
49 以下	257	50.4
50 ~ 99	186	36.5
100 ~ 149	39	7.6
150 ~ 199	16	3.1
200 ~ 299	7	1.4
300 ~ 399	2	0.4
400 以上	3	0.6
合計	510	100



マンションの戸数については、「49戸以下」が50.4%、「50~99戸」が36.5%、「100~149戸」が7.6%、「150~199戸」が3.1%と続いています。「99戸以下」を合わせると86.9%となっています。「100戸以上」の合計は13.1%となっています。

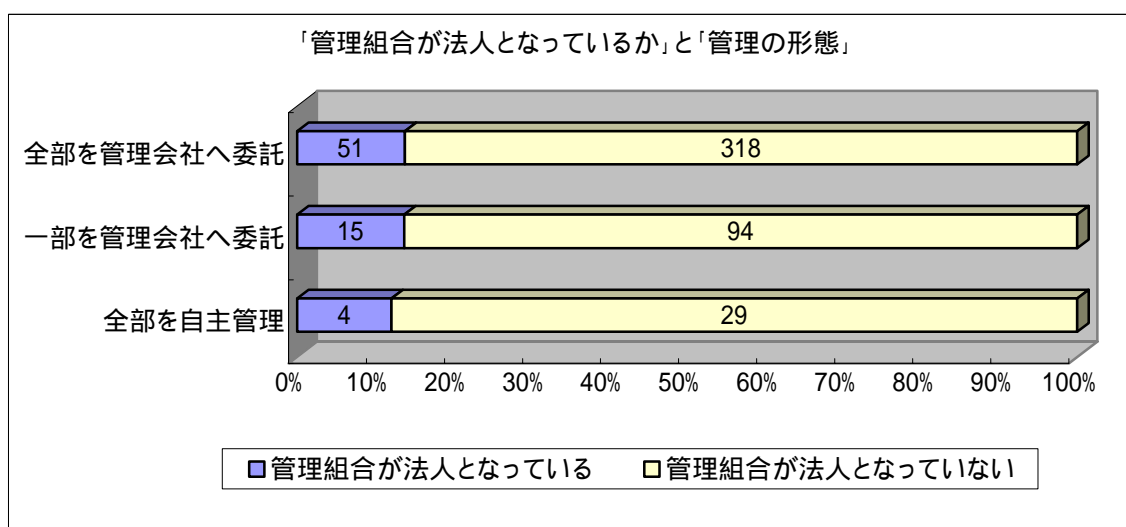
クロス集計による分析

クロス集計による分析

今回のアンケート調査の目的にあるように、どのように管理組合運営が行われているかについて、項目ごとに分析しました。

1 「管理組合の管理の形態」について

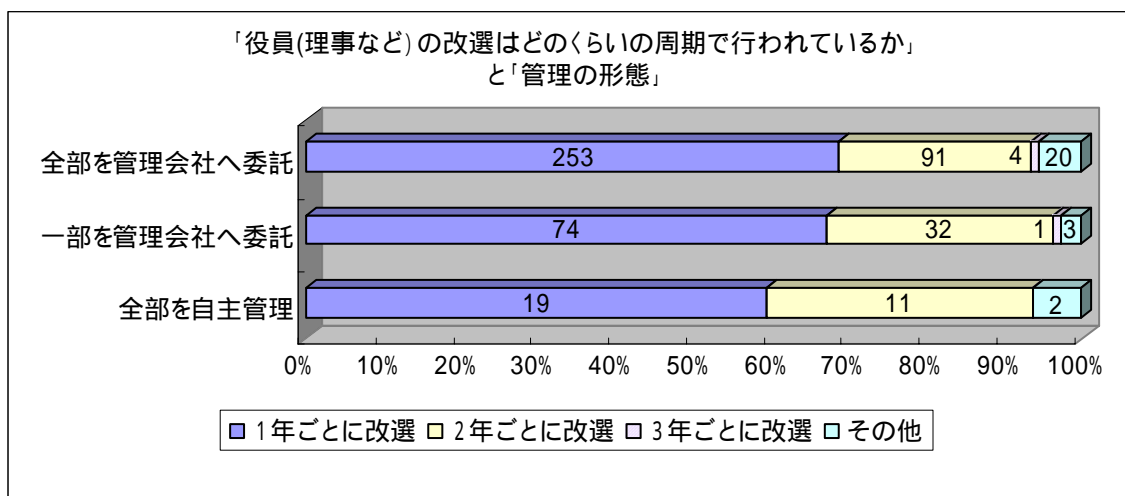
- 1 - 「管理組合が法人となっているか」と「管理の形態」について



「管理組合が法人となっているか」については、「管理組合が法人となっていない」が全体では86.2%、「管理組合が法人となっている」が13.8%となっています。

「管理組合が法人となっているか」によって「管理の形態」に大きな違いは見られません。

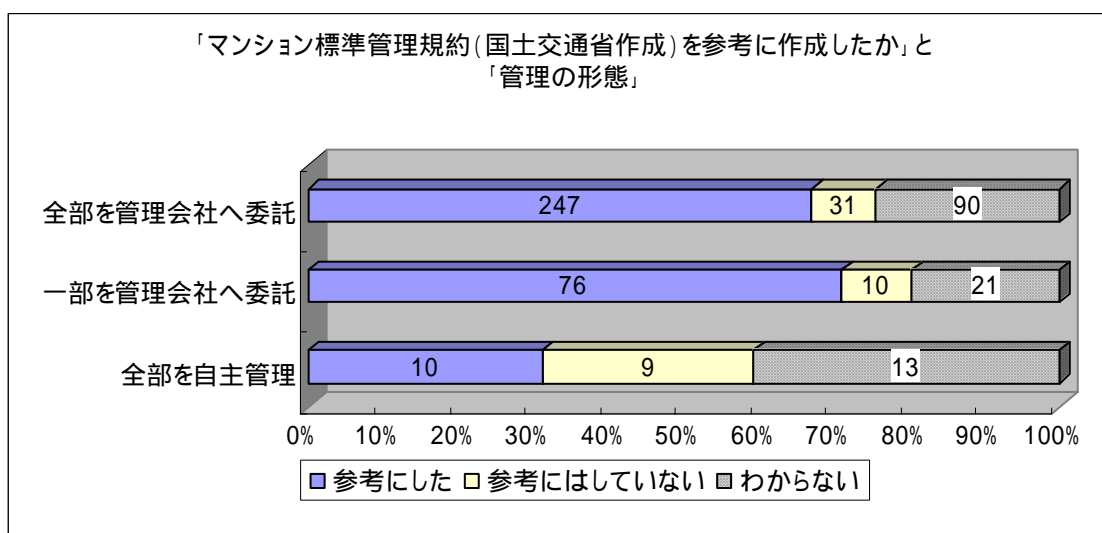
1 「役員（理事など）の改選はどのくらいの周期で行われているか」と「管理の形態」について



「役員（理事など）の改選はどのくらいの周期で行われるか」については、「1年ごとに改選」が全体では67.8%、「2年ごとに改選」が26.3%となっていて、「2年以内の改選」の合計は、全体の94.1%となっています。また、「3年ごとに改選」が1.0%、「その他」が4.9%となっています。

「管理の形態」ごとに見ると、「全部を自主管理」では「1年ごとに改選」が59.4%、「2年ごとに改選」が34.4%となっていて、全体よりも高い割合となっています。「全部を管理会社へ委託」と「一部を管理会社へ委託」を見ると、全体の傾向とほぼ同様になっています。

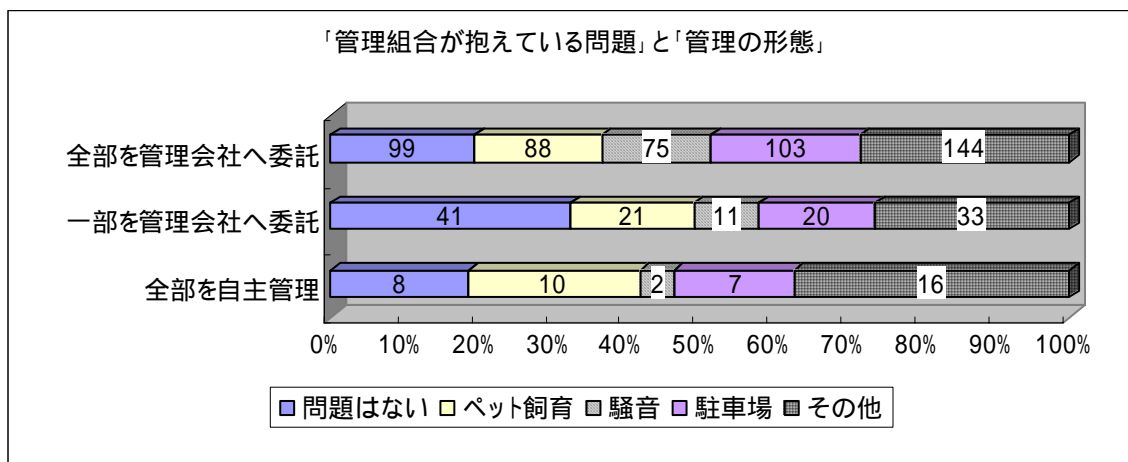
- 1 - 「マンション標準管理規約（国土交通省作成）を参考に作成したか」と
「管理の形態」について



「マンション標準管理規約（国土交通省作成）を参考に作成したか」については、全体では、「参考にした」が 65.7%、「参考にはしていない」が 10.0%、「わからない」が 24.3%となっています。

「管理の形態」ごとに見ると、「全部を自主管理」では「参考にしている」が 31.3%、「参考にはしていない」が 28.1%、「わからない」が 40.6%となっていて、全体の傾向とは異なっています。「全部を管理会社へ委託」と「一部を管理会社へ委託」を見ると、全体の傾向とほぼ同様になっています。

- 1 - 「管理組合が抱えている問題」と「管理の形態」について（複数回答）



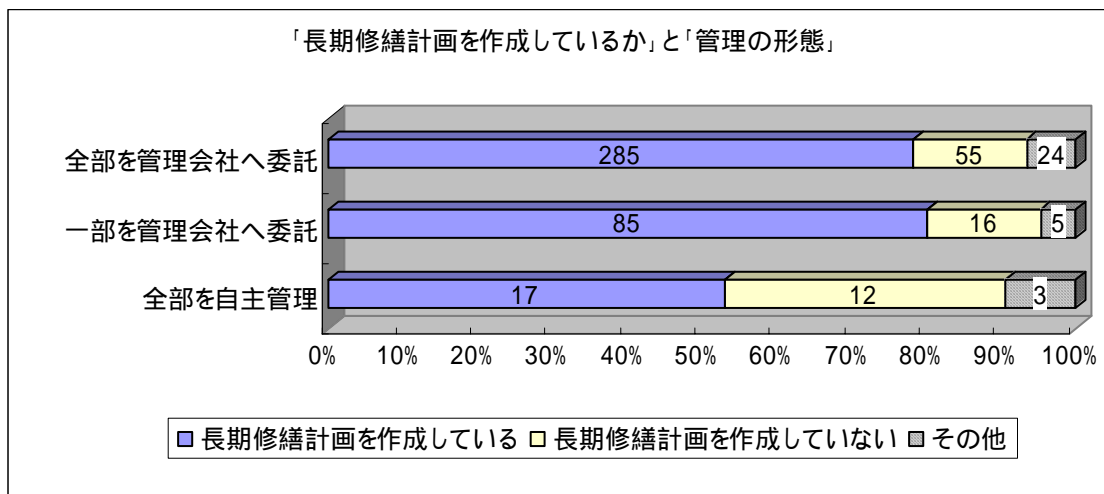
「管理組合が抱えている問題」について、全体では「問題はない」が21.3%、「駐車場」が18.9%、「ペット飼育」が17.2%、「騒音」が12.6%と続き、「その他」が30.0%となっています。

「管理の形態」ごとに見ると、「全部を自主管理」で「その他」が47.1%となっていて、他の管理形態よりも高い割合となっています。「全部を自主管理」と「一部を管理会社へ委託」については、「問題はない」の割合が「全部を管理会社へ委託」より高い割合となっています。

「管理組合が抱えている問題」の「その他」は、「修繕に関すること」「駐輪場」「管理費等滞納」「老朽化」「ゴミ問題」などがあげられていて、マンションごとに複雑な問題を抱えていることがわかります。

（その他の項目については、詳しくは12ページを参照ください。）

- 1 - 「長期修繕計画を作成しているか」と「管理の形態」について

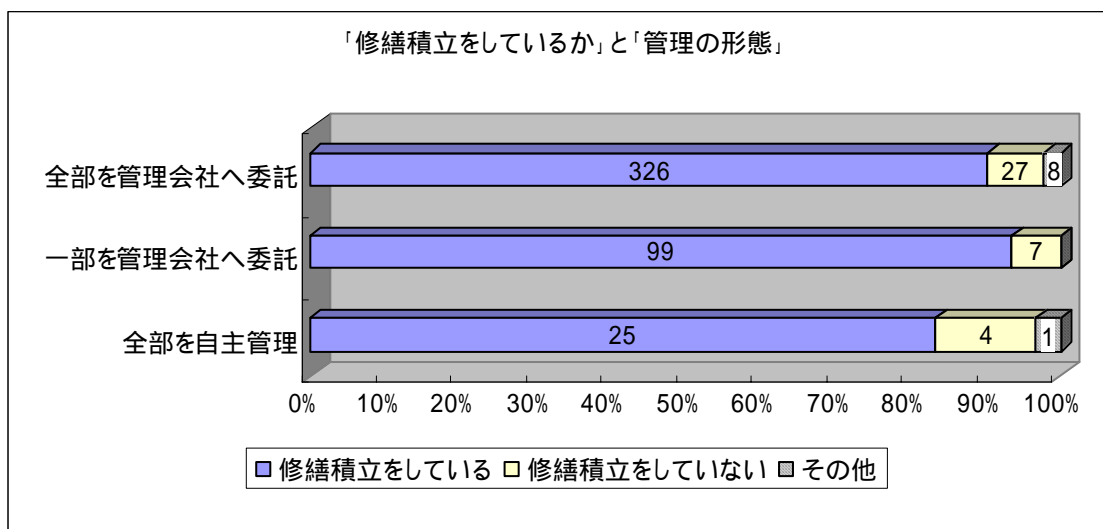


「長期修繕計画を作成しているか」については、全体では「長期修繕計画を作成している」が76.9%、「長期修繕計画を作成していない」が16.8%、「その他」が6.3%となっています。

「管理の形態」ごとに見ると、「全部を管理会社へ委託」と「一部を管理会社へ委託」では「長期修繕計画を作成している」が約80%となっていて、全体よりもやや高い割合となっています。

「全部を自主管理」では「長期修繕計画を作成している」が53.1%となっていて、全体よりも低い割合となっています。

- 1 - 「修繕積立をしているか」と「管理の形態」について



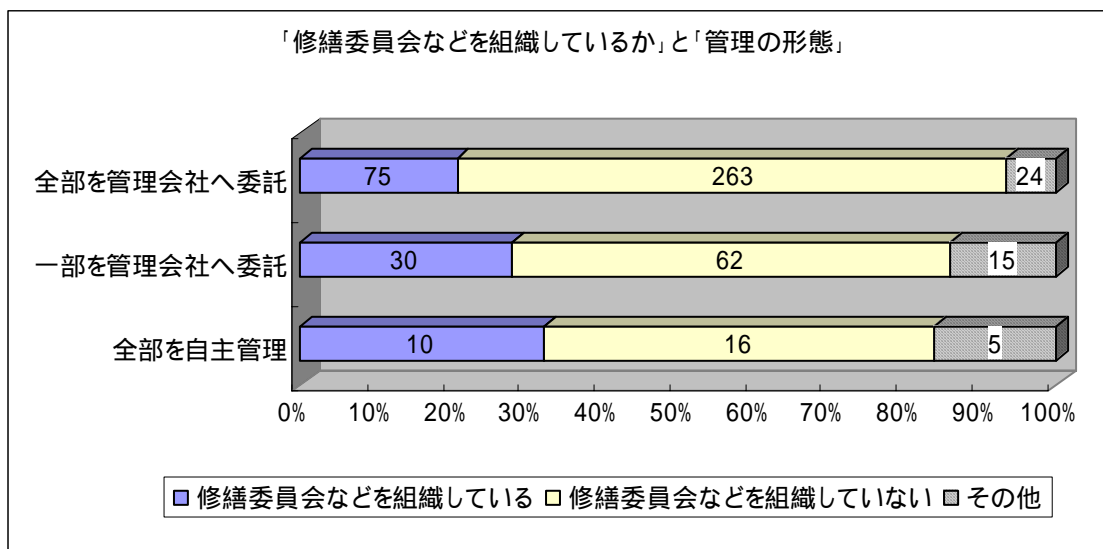
「修繕積立をしているか」については、全体では「修繕積立をしている」が 90.2%、「修繕積立をしていない」が 8.0%、「その他」が 1.8%となっています。

「管理の形態」ごとに見ると、「全部を管理会社へ委託」と「一部を管理会社へ委託」では「長期修繕計画を作成している」が約 90%となっていて、全体の傾向とほぼ同様になっています。

「全部を自主管理」では「修繕積立をしている」が 83.3%となっていて、全体よりもやや低い割合となっています。

1 「管理組合の管理の形態」について

1 - 「修繕委員会などを組織しているか」と「管理の形態」について



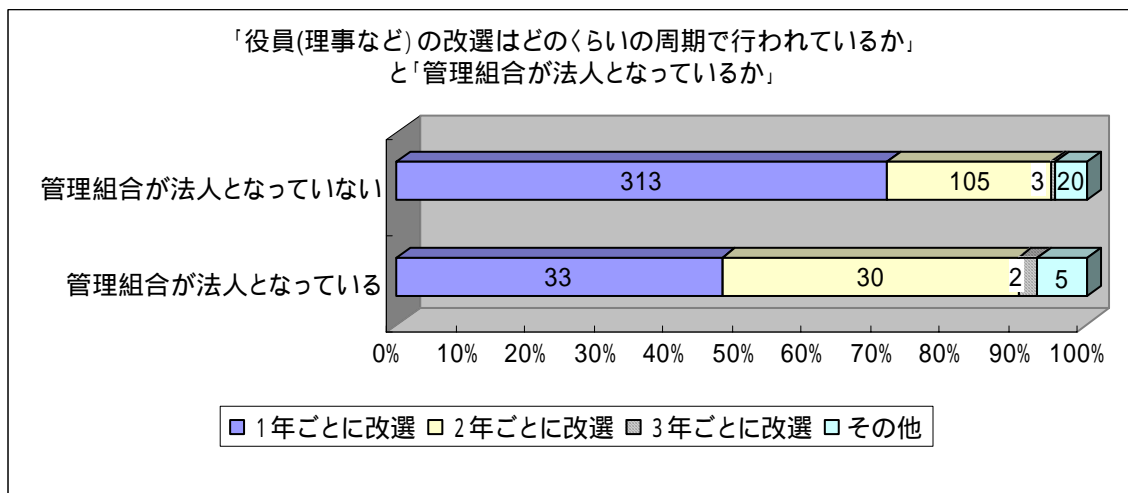
「修繕委員会などを組織しているか」については、全体では「修繕委員会などを組織していない」が68.1%、「修繕委員会などを組織している」が23.2%、「その他」が8.7%となっています。

「管理の形態」ごとに見ると、「一部を管理会社へ委託」と「全部を自主管理」では「修繕委員会などを組織していない」が50%代となっていて、「全部を管理会社へ委託」よりも低い割合になっています。また、「修繕委員会などを組織している」が約30%となっていて、「全部を管理会社へ委託」よりも高い割合となっています。

2 「管理組合が法人となっているか」について

2 「管理組合が法人となっているか」について

- 2 - 「管理組合役員（理事など）の改選はどのくらいの周期で行われているか」と「管理組合が法人となっているか」について



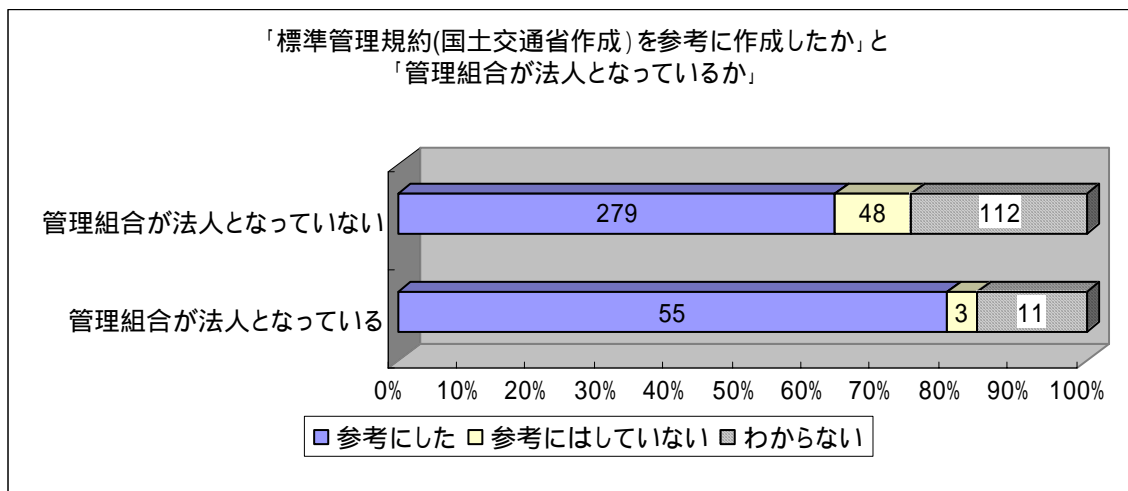
「役員（理事など）の改選はどのくらいの周期で行われるか」については、「1年ごとに改選」が全体では67.8%、「2年ごとに改選」が26.3%となっていて、「2年以内の改選」の合計は、全体の94.1%となっています。また、「3年ごとに改選」が1.0%、「その他」が4.9%となっています。

「管理組合が法人となっているか」ごとに見ると、「管理組合が法人となっていない」では「1年ごとに改選」が71.0%、「2年ごとに改選」が23.8%となっていて、全体よりもやや高い割合となっています。「2年以内の改選」の合計は約90%となっています。また、「3年ごとに改選」が0.7%、「その他」が4.5%となっています。

「管理組合が法人となっている」では「1年ごとに改選」が47.1%で、全体よりも低い割合となっています。また、「2年ごとに改選」が42.9%、「3年ごとに改選」が2.9%、「その他」が7.1%となっています。

2 「管理組合が法人となっているか」について

- 2 - 「マンション標準管理規約（国土交通省作成）を参考に作成したか」と
「管理組合が法人となっているか」について



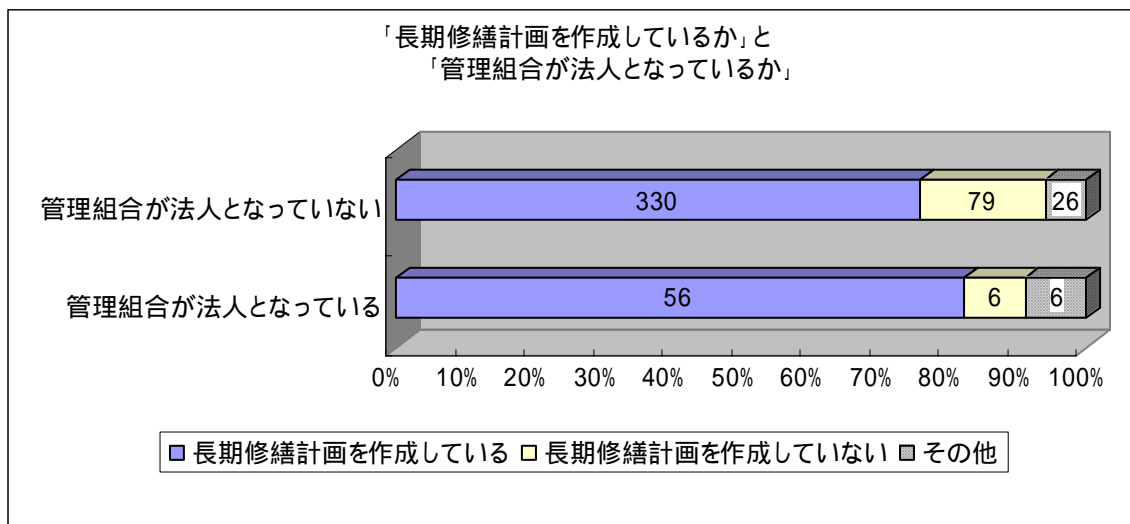
「マンション標準管理規約（国土交通省作成）を参考に作成したか」については、全体では、「参考にした」が 65.7%、「参考にはしていない」が 10.0%、「わからない」が 24.3%となっています。

「管理組合が法人となっているか」ごとに見ると、「管理組合が法人となっていない」では「参考にした」が 63.6%、「参考にはしていない」が 10.9%、「わからない」が 25.5%となっています。

「管理組合が法人となっている」では「参考にした」が 79.7%で、全体よりもやや高い割合となっています。「参考にはしていない」が 11.0%、「わからない」が 15.9%となっています。

2 「管理組合が法人となっているか」について

- 2 - 「長期修繕計画を作成しているか」と
「管理組合が法人となっているか」について

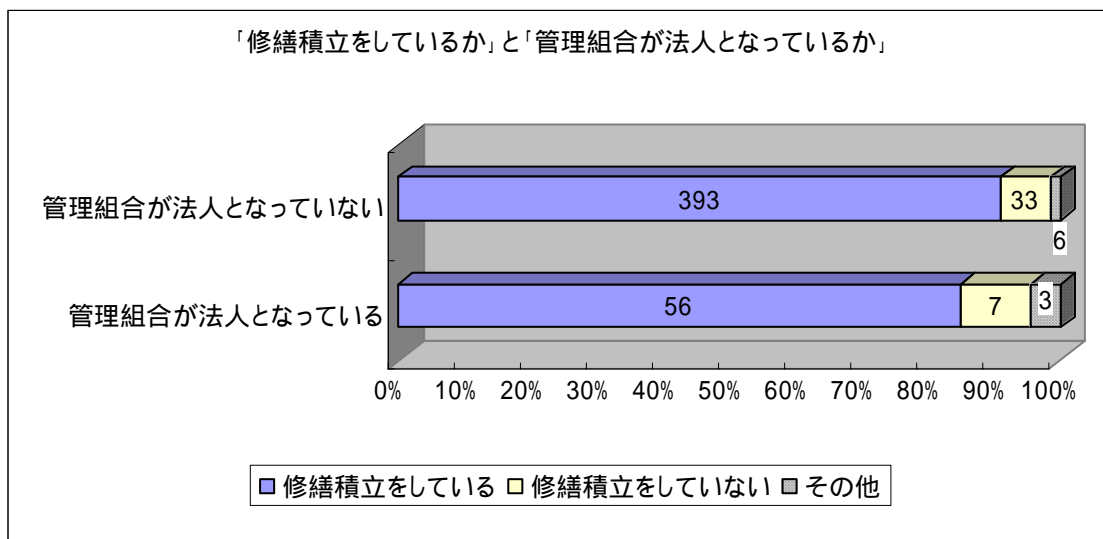


「長期修繕計画を作成しているか」については、全体では「長期修繕計画を作成している」が76.9%、「長期修繕計画を作成していない」が16.8%、「その他」が6.3%となっています。

「管理組合が法人となっているか」ごとに見ると、「管理組合が法人となっている」では「長期修繕計画を作成している」が82.4%、「長期修繕計画を作成していない」が8.8%となっていて、「その他」が8.8%となっています。「管理組合が法人となっていない」では「長期修繕計画を作成している」が75.9%、「長期修繕計画を作成していない」が18.2%で、「その他」が6.0%となっています。

2 「管理組合が法人となっているか」について

- 2 - 「修繕積立をしているか」と「管理組合が法人となっているか」について



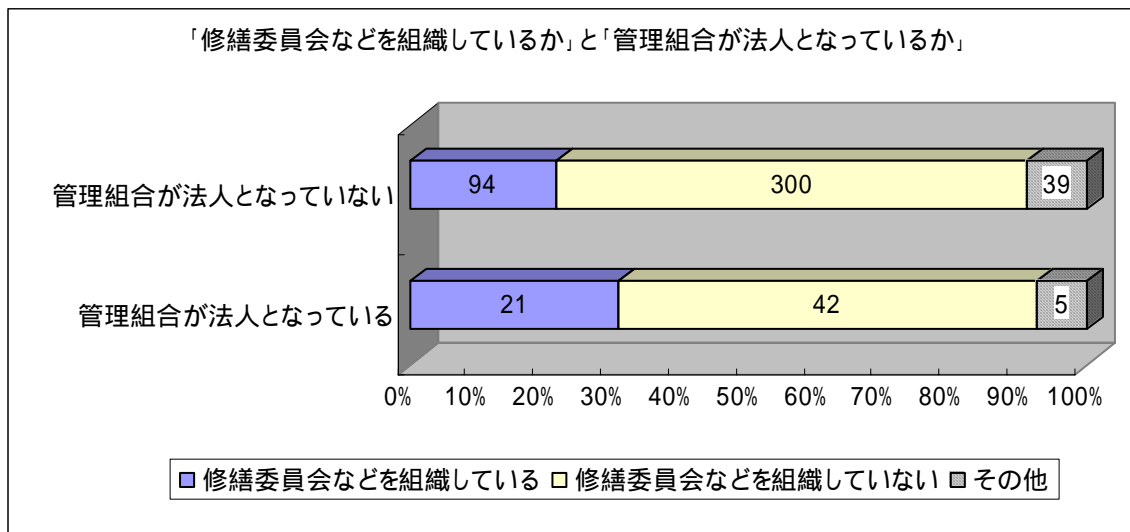
「修繕積立をしているか」については、全体では「修繕積立をしている」が 90.2%、「修繕積立をしていない」が 8.0%、「その他」が 1.8%となっています。

「管理組合が法人となっているか」ごとに見ると、「管理組合が法人となっていない」では「修繕積立をしている」が 91.0%、「修繕積立をしていない」が 7.6%となっていて、「その他」が 1.4%となっていて、全体とほぼ同じ割合となっています。

「管理組合が法人となっている」では「修繕積立をしている」が 84.8%、「修繕積立をしていない」が 10.6%で、「その他」が 4.5%となっています。

2 「管理組合が法人となっているか」について

- 2 - 「修繕委員会などを組織しているか」と
「管理組合が法人となっているか」について



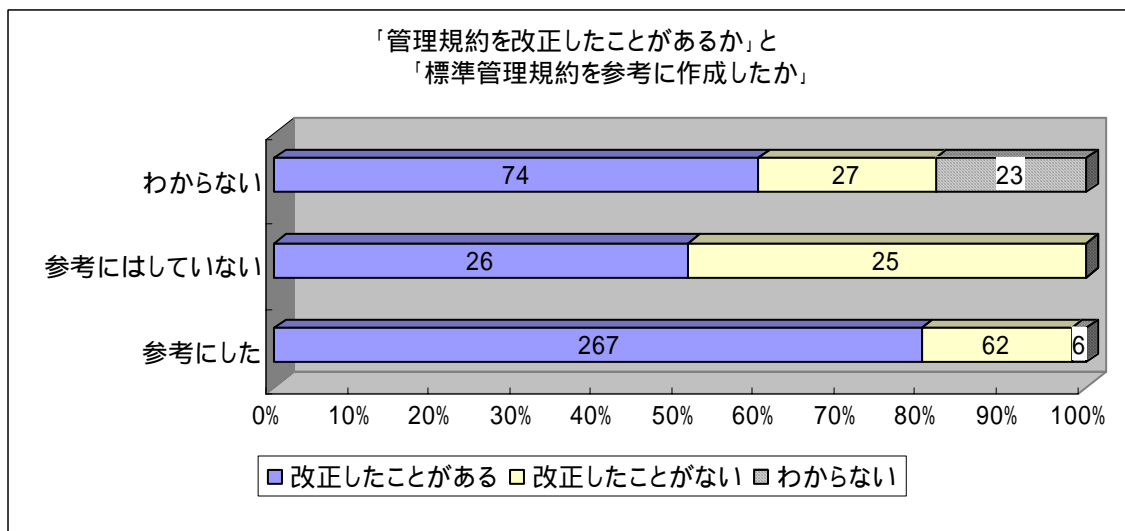
「修繕委員会などを組織しているか」については、全体では「修繕委員会などを組織していない」が68.1%、「修繕委員会などを組織している」が23.2%、「その他」が8.7%となっています。

「管理組合が法人となっているか」ごとに見ると、「管理組合が法人となっていない」では「修繕委員会などを組織している」が69.3%、「修繕委員会などを組織している」が21.7%となっており、「その他」が9.0%となっています。全体とほぼ同じ割合となっています。

「管理組合が法人となっている」では「修繕委員会などを組織していない」が61.8%、「修繕委員会などを組織している」が30.9%となっていて、全体よりやや高い割合となっています。また、「その他」が7.4%となっています。

3 管理規約について

- 3 - 「管理規約を改正したことがあるか」と
「標準管理規約を参考に管理規約を作成したか」について



「管理規約を改正したことがあるか」については、「改正したことがある」が71.9%、「改正したことがない」が22.4%、「わからない」が5.7%となっています。

「標準管理規約を参考に管理規約を作成したか」ごとに見ると、「標準管理規約を参考に管理規約を作成した」では「管理規約を改正したことがある」が79.7%、「改正したことがない」が18.5%、「わからない」が1.8%となっています。

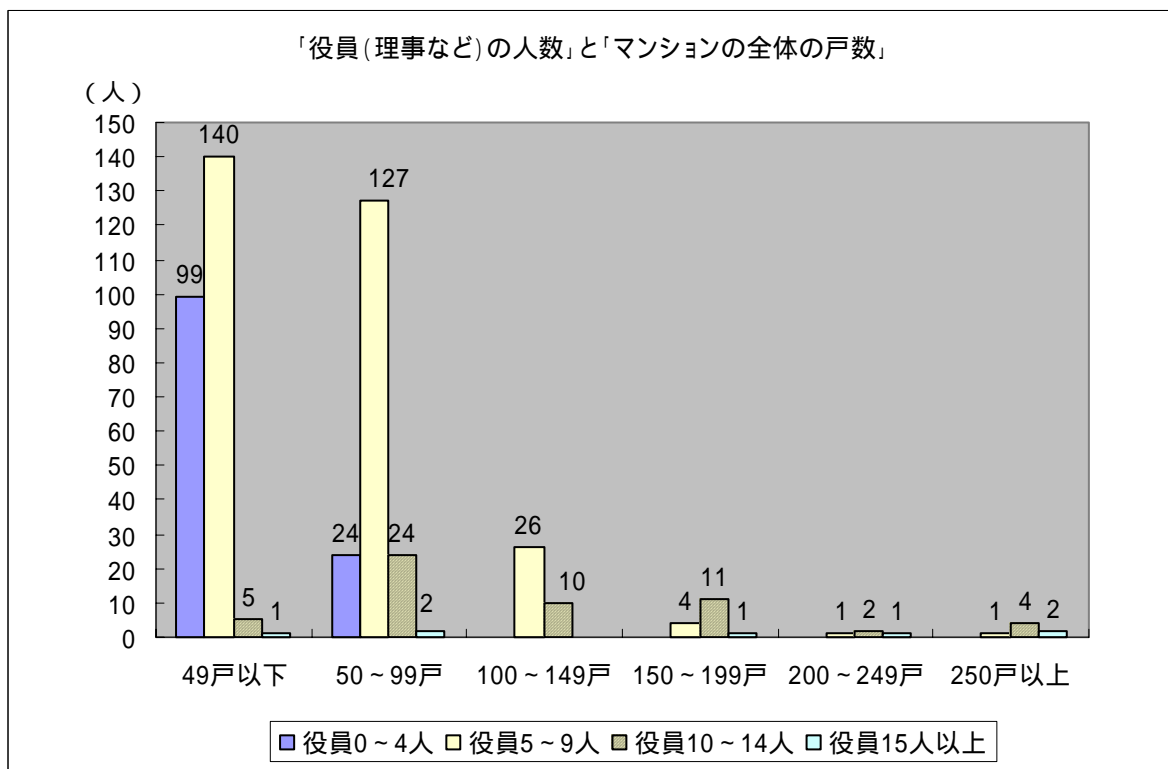
「標準管理規約を参考に管理規約を作成していない」では「管理規約を改正したことがある」が51.0%、「改正したことがない」が49.0%となっています。

「標準管理規約を参考に管理規約を作成したかどうか分からない」では「管理規約を改正したことがある」が59.7%、「改正したことがない」が21.8%、「わからない」が18.5%となっています。

また、「標準管理規約を参考に管理規約を作成した」管理組合では、「管理規約を改正したことがある」が高い割合となっています。

4 マンションの全体の戸数について

- 4 - 「役員（理事など）の人数」と「マンションの全体の戸数」について

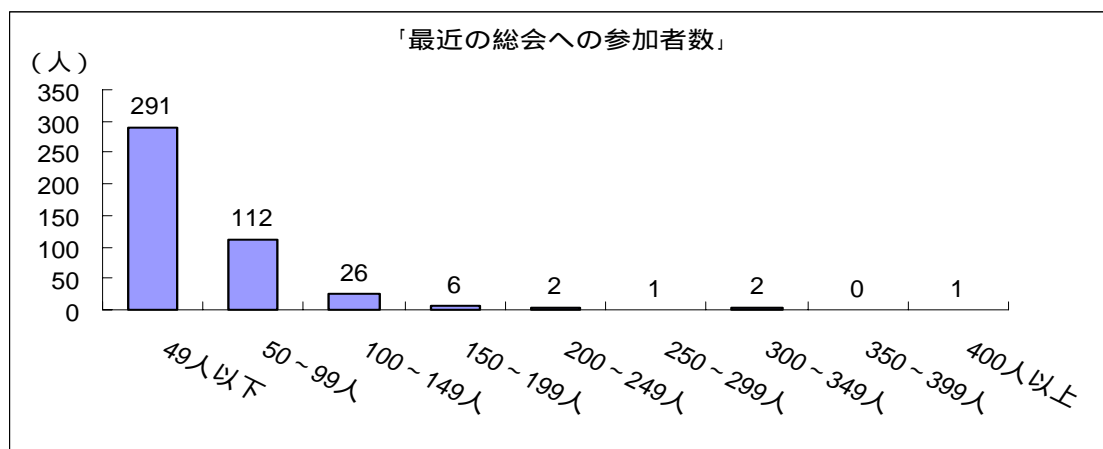


管理組合役員数について

- ・「49戸以下」のマンションでは役員が「4人以下」が40.4%、「5～9人」が57.1%となっていて、「9人以下」の合計は97.5%となっています。
- ・「50～99戸」のマンションでは役員が「5～9人」が71.9%となっています。続いて「10～14人」が13.5%、「4人以下」が13.5%となっていて、「14人以下」の合計は約99%となっています。
- ・「100～149戸」のマンションでは役員が「5～9人」が72.2%、「10～14人」が27.8%となっていて、「5～14人」の合計は100%となっています。
- ・「150戸以上」のマンションでは、役員が「10人以上」が多くなっています。

クロス集計による分析
4 「マンションの全体の戸数」について

4 - 1 「最近の総会への参加人数」と「マンションの全体の戸数」について



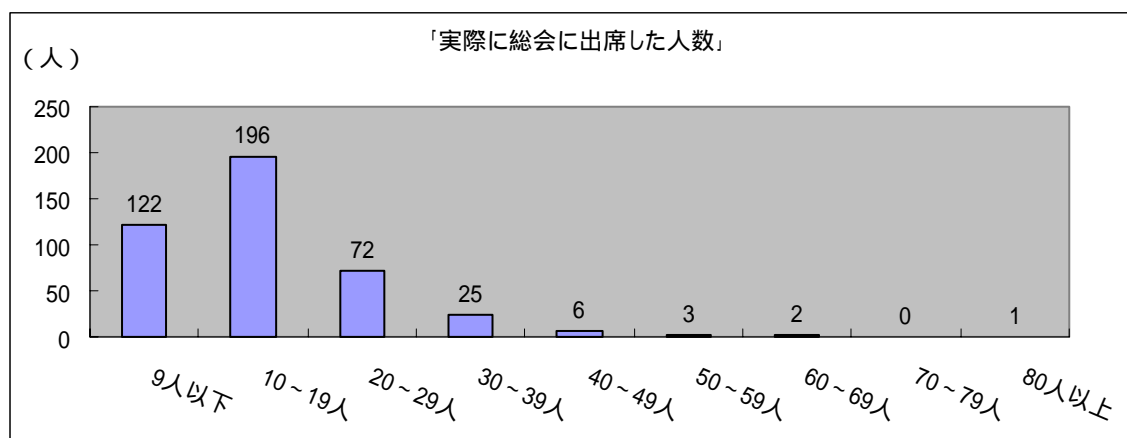
「最近の総会への参加人数」については、「マンションの全体の戸数」に比例しています。

(注：ここでいう参加人数には、実際に参加した人数のほか、委任状や議決権行使書を含みます。)

		最近の総会参加人数 (委任状や議決権行使書を含む)									
		49人 以下	50～ 99人	100～ 149人	150～ 199人	200～ 249人	250～ 299人	300～ 349人	350～ 399人	400人 以上	合計
マ ン シ ヨ ン の 全 体 の 戸 数	49戸 以下	228 100%									228 100%
	50～ 99戸	60 38.2%	97 61.8%								157 100%
	100～ 149戸	3 9.7%	15 48.4%	13 41.9%							31 100%
	150～ 199戸	0 0	0 0	11 73.3%	4 26.7%						15 100%
	200～ 249戸	0 0	0 0	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%					3 100%
	250～ 299戸	0 0	0 0	1 50%	0 0	0 0	1 50%				2 100%
	300～ 349戸	0 0	0 0	0 0	1 50%	1 50%	0 0	0 0			2 100%
	350～ 399戸	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0		0 100%
	400戸 以上	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	2 66.7%	0 0	1 33.3%	3 100%
	合計	291 66.0%	112 25.4%	26 5.9%	6 1.4%	2 0.5%	1 0.2%	2 0.5%	0 0%	1 0.2%	441 100%

クロス集計による分析
4 「マンションの全体の戸数」について

4 - 2 「実際に総会への参加した人数」と
「マンションの全体の戸数」について

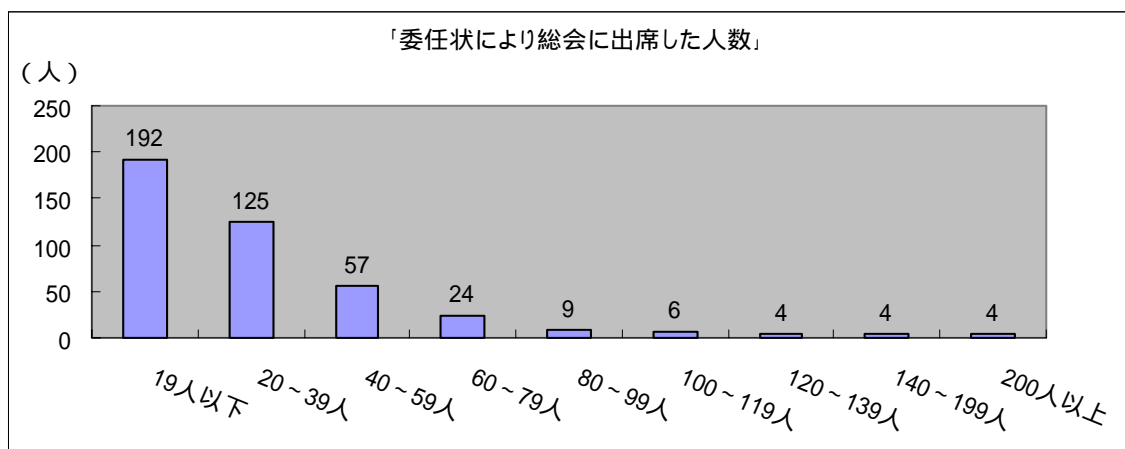


「マンションの全体の戸数」が「49戸以下」では「実際に総会に出席した人数」が「10人～19人」は48.4%、「9人以下」は43.8%となっていて、「19人以下」の合計は92.2%となっています。「50戸～99戸」では「実際に総会に出席した人数」が「10人～19人」は49.4%、「20人～29人」は26.6%となっていて、「29人以下」の合計は90.9%となっています。

		実際に総会に出席した人数									
		9人以下	10～19人	20～29人	30～39人	40～49人	50～59人	60～69人	70～79人	80人以上	合計
マンションの全体の戸数	49戸以下	96	106	16	1	0					219
		43.8%	48.4%	7.3%	0.5%	0					100%
	50～99戸	23	76	41	8	5	1	0	0	0	154
		14.9%	49.4%	26.6%	5.2%	3.2%	0.6%	0	0	0	100%
	100～149戸	3	8	12	6	0	0	0	0	0	29
		10.3%	27.6%	41.4%	20.7%	0	0	0	0	0	100%
	150～199戸	0	5	2	7	0	0	1	0	0	15
		0	33.3%	13.3%	46.7%	0	0	6.7%	0	0	100%
	200～249戸	0	0	1	1	0	1	0	0	0	3
		0	0	33.3%	33.3%	0	33.3%	0	0	0	100%
	250～299戸	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
		0	50%	0	50%	0	0	0	0	0	100%
	300～349戸	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2
		0	0	0	50%	50%	0	0	0	0	100%
	350～399戸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%
400戸以上	0	0	0	0	0	1	1	0	1	3	
	0	0	0	0	0	33.3%	33.3%	0	33.3%	100%	
合計	122	196	72	25	6	3	2	0	1	427	
	28.6%	45.9%	16.9%	5.9%	1.4%	0.7%	0.5%	0%	0.2%	100%	

4 「マンションの全体の戸数」について

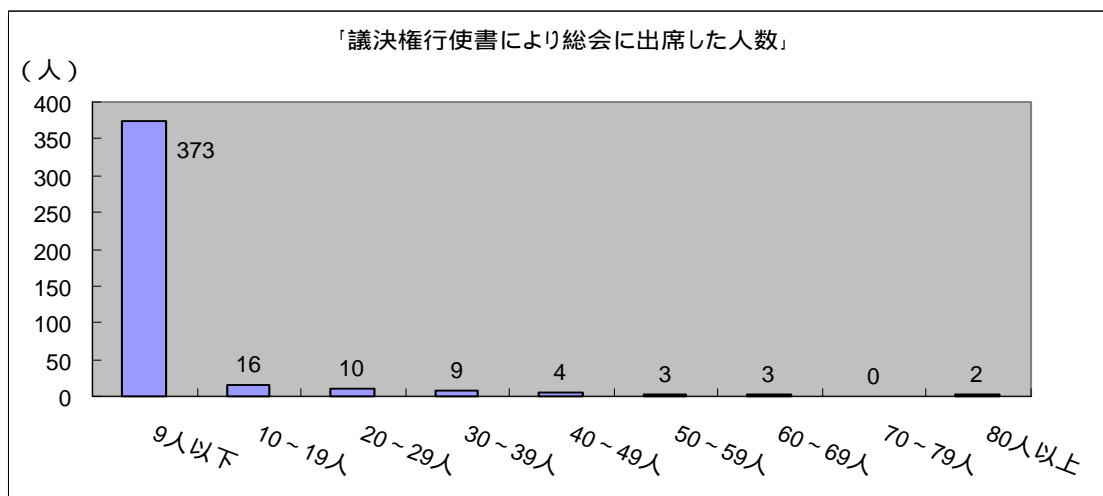
4 - 3 「委任状により総会に出席した人数」と
「マンションの全体の戸数」について



「マンションの全体の戸数」が「49戸以下」では「委任状により総会に出席した人数」が「19人以下」は74.8%、「20~39人」は25.2%となっていて、「39人以下」の合計は100%となっています。「50戸~99戸」では「委任状により総会に出席した人数」が「20人~39人」は41.8%、「40人~59人」は32.7%となっていて、「59人以下」の合計は92.1%となっています。

		委任状により総会に出席した人数									合計
		19人 以下	20~ 39人	40~ 59人	60~ 79人	80~ 99人	100~ 119人	120~ 139人	140~ 199人	200人 以上	
マン シ ヨ ン の 全 体 の 戸 数	49戸 以下	163 74.8%	55 25.2%	0 0							218 100%
	50~ 99戸	27 17.6%	64 41.8%	50 32.7%	12 7.9%	0 0					153 100%
	100~ 149戸	1 3.4%	4 13.8%	7 24.1%	10 34.5%	4 13.8%	3 10.3%	0 0	0 0		29 100%
	150~ 199戸	0 0	2 13.3%	0 %	2 13.3%	4 26.7%	2 13.3%	4 26.7%	1 6.7%		15 100%
	200~ 249戸	1 33.3%	0 0	0 0	0 0	0 0	1 33.3%	0 0	1 33.3%	0 0	3 100%
	250~ 299戸	0 0	0 0	0 0	0 0	1 50.0%	0 0	0 0	0 0	1 50.0%	2 100%
	300~ 349戸	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1 50.0%	1 50.0%	2 100%
	350~ 399戸	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 100%
	400戸 以上	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1 33.3%	2 66.7%	3 100%
	合計	192 45.2%	125 29.4%	57 13.4%	24 5.6%	9 2.1%	6 1.4%	4 0.9%	4 0.9%	4 0.9%	425 100%

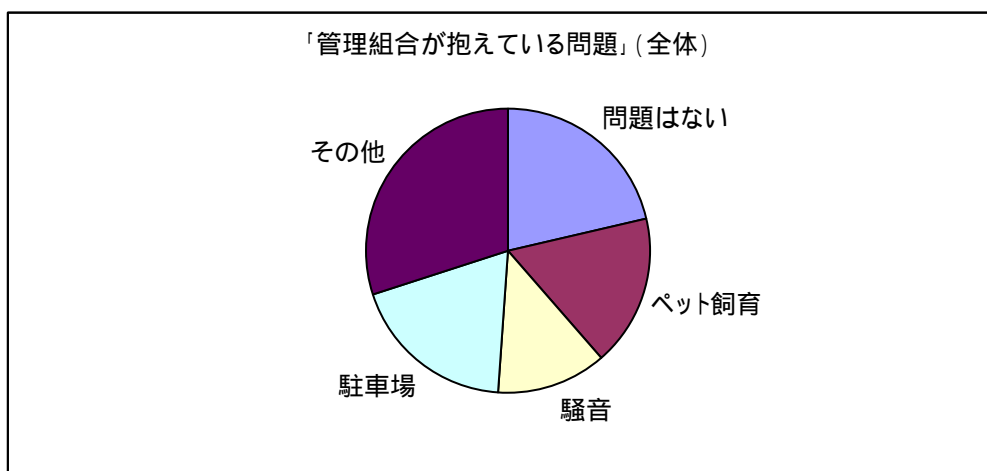
4 - 4 「議決権行使書により出席した人数」と
「マンションの全体の戸数」について



「マンションの全体の戸数」が「49戸以下」は「議決権行使書により総会に出席した人数」は「9人以下」は94.0%、「10人~19人」は5.1%となっていて、「19人以下」の合計は99.1%となっています。「50戸~99戸」は「議決権行使書により総会に出席した人数」が「9人以下」は84.9%となっています。「100戸以上」でも「9人以下」は70%代となっていて、全体の参加者に対し「委任状により出席した人数」より低い割合となっています。

		議決権行使書により総会に出席した人数									
		9人以下	10~19人	20~29人	30~39人	40~49人	50~59人	60~69人	70~79人	80人以上	合計
マンションの全体の戸数	49戸以下	203	11	2	0	0					216
		94.0%	5.1%	0.9%	0	0					100%
	50~99戸	129	4	6	9	3	0	1	0	0	152
		84.9%	2.6%	3.9%	5.9%	2.0%	0	0.7%	0	0	100%
	100~149戸	23	1	2	0	0	3	0	0	0	29
		79.3%	3.4%	6.9%	0	0	10.3%	0	0	0	100%
	150~199戸	10	0	0	0	1	0	2	0	1	14
		71.4%	0	0	0	7.1%	0	14.3%	0	7.1%	100%
	200~249戸	2	0	0	0	0	0	0	0	1	3
		66.7%	0	0	0	0	0	0	0	33.3%	100%
	250~299戸	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
		100%	0	0	0	0	0	0	0	0	100%
	300~349戸	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
		100%	0	0	0	0	0	0	0	0	100%
350~399戸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	
400戸以上	2	0	0	0	0	0	0	0	1	3	
	66.7%	0	0	0	0	0	0	0	33.3%	100%	
合計	373	16	10	9	4	3	3	0	3	421	
	88.6%	3.8%	2.4%	2.1%	1.0%	0.7%	0.7%	0%	0.6%	100%	

4 「管理組合が抱えている問題」と「マンションの全体の戸数」について



「管理組合が抱えている問題」については、「問題はない」は「200戸以上」では0%となっています。

「管理組合が抱えている問題」の「その他」は、「修繕に関すること」「駐輪場」「管理費等滞納」「老朽化」「ゴミ問題」などがあげられていて、マンションごとに複雑な問題を抱えていることがわかります。

(その他の項目については、詳しくは12ページを参照ください。)

回答した組合数 502 / 520

		管理組合が抱えている問題 (複数回答)					合計
		ない	ペット飼育	騒音	駐車場	その他	
マンションの全体の戸数	49戸以下	91	40	36	51	97	315
		28.9%	12.7%	11.4%	16.2%	30.8%	100%
	50～99戸	45	49	35	57	72	258
		17.4%	19.0%	13.6%	22.1%	27.9%	100%
	100～149戸	8	13	5	10	15	51
		15.7%	25.5%	9.8%	19.6%	29.4%	100%
	150～199戸	4	10	4	6	5	29
		13.8%	34.5%	13.8%	20.7%	17.2%	100%
	200～249戸	0	3	3	3	3	12
		0	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	100%
	250～299戸	0	3	2	2	1	8
		0	37.5%	25.0%	25.0%	12.5%	100%
300～349戸	0	1	1	1	0	3	
	0	33.3%	33.3%	33.3%	0	100%	
350～399戸	0	0	0	0	0	0	
	0	0	0	0	0	100%	
400戸以上	0	1	2	2	2	7	
	0	14.3%	28.6%	28.6%	28.6%	100%	
合計		148	120	88	132	195	683
		21.7%	17.6%	12.9%	19.3%	28.6%	100%

管理に関する意見等

マンションの管理と建物の維持に相当なコストがかかるため、管理組合に一定の条件を課して、条件をクリアした組合に補助や助成をして、レベルアップを図るようにすべきだと思う。
理事長は2年ごとに決めるが、29戸の内女性の一人住まいが多いので、理事長をやれる人が少ない。
23戸に対して駐車場が8戸分しかない。
一棟全部が一人の所有で、現在は賃貸マンションになっている。
役員のなり手がいない。
粗大ゴミ置き場のスペースが作れずに困っている。
区分所有者の管理に対する関心が低い。今抱えている問題等をA4版1枚程度にまとめた配布を考えている。
建物の老朽化に伴い大規模修繕が必要になっているが、経費負担の見込みがつかずに実施困難な状況にある。行政による利用可能な融資について検討してほしい。
築30年を越え、耐震基準を満たしていないため精密診断の必要があるが、財政的に難しい。
管理費等滞納者への具体的な対策指針を示してほしい。
役員の高齢化が進んで、行動する人が少なくなっている。
組合がない。
他のマンションの情報が知りたい。
賃貸者が多くなり使用細則が乱れてきている。
役員になる人がいなくて留年が続いている。
選任役員の設置
区分所有者が減り、役員になる人がいなくなっている。
住人の意識が低く、総会への出席率が低い。年々管理費・修繕積立金の未収率が上がっている。
役員の候補者不足
ペット飼育禁止なのに、何人かが飼っている。来客用駐車場に無断駐車している住人がいる。
管理会社のランク付けや斡旋をしてほしい。
管理費の標準的なあり方を知りたい。
長期修繕計画に関するセミナーを開催してほしい。
管理費の未納者が多い。住人同士のトラブルも多く、引っ越し人達もいる。
管理に対する関心が低い。
滞納者に対する法的拘束が望まれる。
総会への参加者が少ない。
管理組合の運営に関心がほとんど無い人が多い。
運営に無関心の人が多すぎる。
防災訓練が皆無、緊急時の対応のモデル指針等の情報があればほしい。
役員の標準実務、監査の仕方、管理会社との役割分担等のモデルやガイドラインがあればほしい。
地域のマンション又はファミリーのみとかを集めての座談会のような企画をしてほしい。
住宅用以外に使用している人への対応方法を相談したい。
総会への出席率が低く、意識の低さを危惧している。

アンケート用紙

この調査票は、ご記入になりましたら、同封の返信用封筒に入れて、
8月29日(月)までにポストへ投函くださるようお願いいたします。

マンション管理組合運営に関する 調査票

以下の質問項目についてご回答をお願いいたします。

(該当する数字に をつけてください。)

問1：マンションの維持管理を行うにあたり、組織として活動していますか。(管理規約
を定め、総会(集会)や、役員が話し合う場(理事会)を開催するなど)

1. している 2. していない

問2：マンションの管理の形態はどのようになっていますか。

1. 全部を自主管理 2. 一部を管理会社へ委託 3. 全部を管理会社へ委託

問3：マンションの管理組合は法人となっていますか。

1. 管理組合法人となっている 2. 管理組合法人となっていない

問4：管理組合役員(理事など)について伺います。

A 管理組合役員(理事など)の改選はどのくらいの周期で行われていますか。

1. 1年ごと 2. 2年ごと 3. 3年ごと 4. その他()

B 管理組合役員(理事など)は何人いますか。()人

問5：役員が話し合う場(理事会など)は、どのくらいの周期で開催されていますか。

1. 半月に1回 2. 1ヶ月に1回
3. 2ヶ月に1回 4. その他()

問6：管理規約について伺います。

A 管理規約を定めていますか。

1. 定めている 2. 定めていない 3. その他()

B 管理規約は国土交通省作成の「マンション標準管理規約」を参考に作成しましたか。

1. 参考にした 2. 参考にはしていない 3. わからない

C 管理規約を改正したことがありますか。

1. したことがある 2. したことがない 3. わからない

裏面に続きますー

問7：総会（集会）について伺います。

A 総会（集会）は、どのくらいの周期で開催されていますか。

1．1年に1回 2．1年に2回 3．その他（_____）

B 最近、総会（集会）はいつ開催され、その際の参加者の人数はどのくらいでしたか。

・最近の総会時期（_____年_____月）

・参加者数_____人（出席_____人、委任状_____人、議決権行使書_____人）

問8：管理組合が抱えている問題はありますか。また、それは何ですか。（複数回答可）

1．ない 2．ペット飼育 3．騒音 4．駐車場

5．その他（_____）

問9：長期修繕計画や大規模修繕について伺います。

A 長期修繕計画を作成していますか。

1．作成している 2．作成していない 3．その他（_____）

B 長期修繕計画に基づいて修繕積立をしていますか。

1．している 2．していない 3．その他（_____）

C 大規模修繕を行う目的での修繕委員会などを組織していますか。

1．いる 2．いない 3．その他（_____）

問10：マンション全体の戸数について伺います。 大体でかまいません。

A 全体の戸数はいくつありますか。 (_____戸)

B 住宅以外の用途に使用されている戸数はいくつありますか。 (_____戸)

C 賃貸されている戸数はいくつありますか。 (_____戸)

D 高齢者の方がお住まいの戸数はいくつありますか。 (_____戸)

マンションの管理運営などに関し、ご意見などがありましたら下ご記入願います。

(マンション名：_____)

今後、マンション管理基礎セミナーなどのご案内を送付するための郵便物の宛先としてご希望があればお知らせください。(該当する番号に、をつけてください。)

1．管理組合代表者（理事長） 2．管理組合（管理組合のポストなどがある場合）
3．管理員室 4．その他（_____）

おまけのページ

(マンション管理の豆知識)

おまけのページ (マンション管理の豆知識)

仙台市では、「これからマンションを購入しようとする方」「すでに居住している方」向けに「マンション管理に関するパンフレット(マンション管理の豆知識)」を配布しています。

また、このパンフレットは、「仙台市住まいのホームページ(分譲マンション管理等)」からダウンロードすることもできます。(管理組合役員向けのパンフレット「マンション管理の橋わたし」もあります。)

(「仙台市住まいのホームページ(分譲マンション管理等)」

<http://www.city.sendai.jp/toshi/jutaku/manshon/index.html>)

(1) マンション生活をささえる法律として

「区分所有等に関する法律(区分所有法)」

マンションには、「専有部分」と「共用部分」があり、共用部分は区分所有者全員で維持管理をしていくことになります。

区分所有法には、管理を行うための団体(管理組合)や管理規約、そして集会(総会)の議決事項などについて定めがあります。

(2) マンションのルールである

「管理規約や使用細則」

「管理規約(マンションの憲法とも呼ばれているマンションごとに定められたルールです)」があり、専有部分や共用部分・専用使用部分の範囲が定められています。

その他、さらに細かなルールは、「使用細則」で定まっていることが多いようです。それぞれのマンションの状況にあわせて定まっています。(例: 駐車場、自転車置き場、ペット飼育、集会室の使用、専有部分の修繕工事の手続きや方法、その他必要な使用細則)

管理費等や管理組合(区分所有者により構成される管理団体のこと)の役員や総会・理事会などの組織の定めがあります。

(3) 「マンション管理」のポイント

「マンション管理の主体は区分所有者」

区分所有者は管理組合員(管理組合の構成員)であること

総会は管理組合の最高意思決定機関であること

マンション管理は管理組合の仕事であること

維持管理費用をまかなうのが管理費であること

共用部分の修繕は適切におこなうこと

長期修繕計画は定期的に見直すこと

マンション図面(竣工図)を備えること

お わ り に
(ま と め)

おわりに（まとめ）

今回のアンケート調査は、約半数（520組合）の管理組合からご回答をいただくことができました。ご協力いただき感謝を申し上げるとともに、管理組合のマンション管理に対する関心の高さを改めて感じました。管理組合の皆さまへの情報提供のあり方を検討していく上で、貴重な資料になると考えております。

今回の調査では、「管理組合が存在し、組織として活動している」との回答が99%あり、ほとんどの管理組合では、維持管理のために、活動がなされていることが確認できました。

一般的に管理組合とは、マンションの区分所有者が全員で組織し、マンションという大切な財産を維持管理していく組織をいいます。（区分所有法第3条「区分所有者の団体」 下記参照）

適切なマンションの維持管理を行うために大切なことは、「皆さまがご自分のマンションはどのような形で維持管理していくかを考え、具体的にどう取組むかを話し合い決定していく」ということであり、そのような形態が管理組合のあり方として望ましいと思われま

す。皆さまのマンションにおける管理状況は、「すでに管理組合において維持管理活動を展開し、様々な活動をされている管理組合」「管理組合は組織していないけれど、維持管理は協力して行っているマンション」「現在、管理組合として活動も組織もしておらず、このような組織が必要だと初めて知った区分所有者の方」・・・など様々です。

皆さまのマンションが、現在どのような状態の管理組合にありましても、「区分所有者全員で建物の維持管理（未永くお住まいになるために必要な行為）を行うこと」の必要性について確認していただき、このアンケート結果が少しでもお役立ていただければ幸いです。

本市では、管理組合への継続した情報提供や相談業務を行っていくためには、マンション管理に関連する団体、専門家団体や行政等が、連携して対応していくことが必要だと考えており、より一層の努力をしてまいりたいと考えております。

今回は、本調査へのご協力をいただきありがとうございました。

管理組合とは（区分所有者の団体）

「建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）」の第3条では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と定めています。

区分所有法においては、管理組合には加入するという概念はなく、区分所有者になれば、当然に管理組合（区分所有者）の一員であり、マンションの維持管理を区分所有者全員で行うと位置づけています。

問合せ先

仙台市 都市整備局

住環境整備課 住宅政策係

電話 022-214-8330

FAX 022-211-1918

E-mail tos009430@city.sendai.jp

仙台市住まいのホームページ(トップページ)

<http://www.city.sendai.jp/toshi/jutaku/index.html>