

志木市マンション管理実態調査業務委託

報 告 書

令和6年2月

昭和株式会社

1. 調査の概要

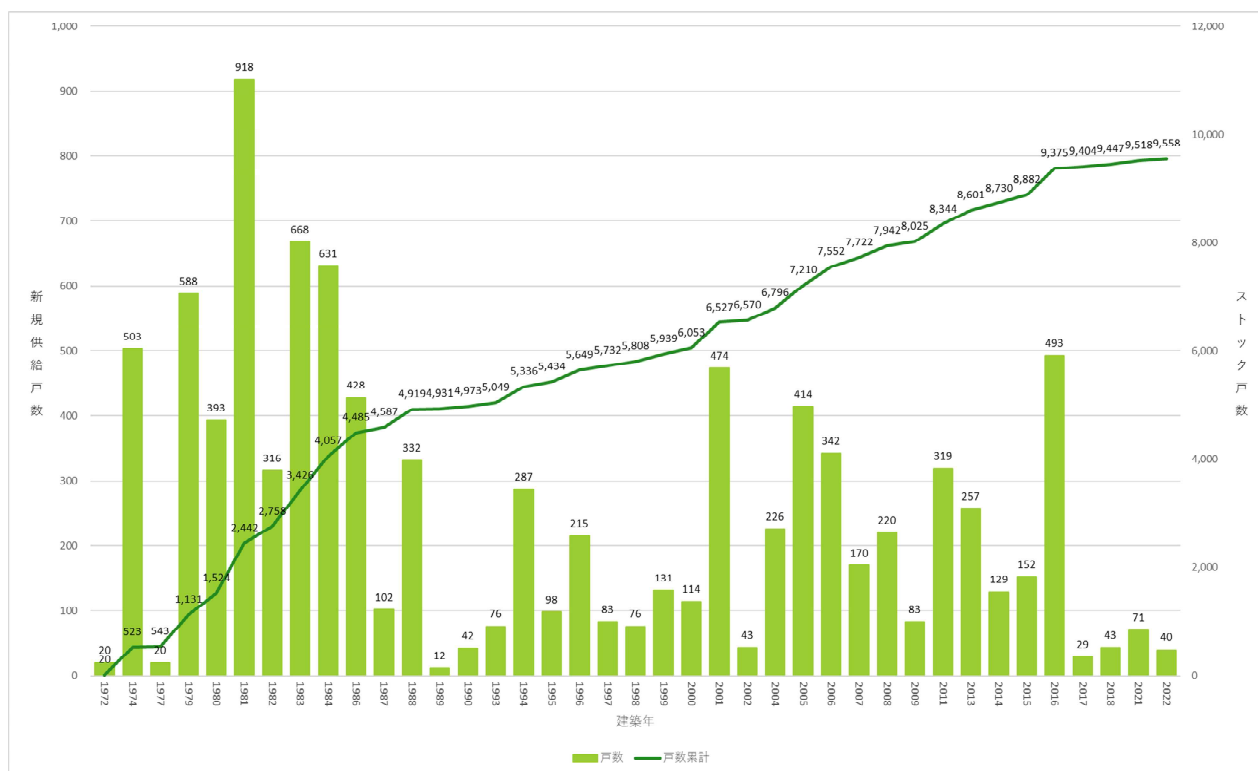
1.1 調査の目的

志木市は、都心から 25 k m 圏内と都心への通勤・通学など非常に便利なことから、1970 年代から多くの分譲マンションが建設され、市域面積が 9.05 k m² と全国でも 6 番目に狭い市域面積の中、令和 5 年 1 月 1 日現在、約 160 棟の分譲マンションがある。

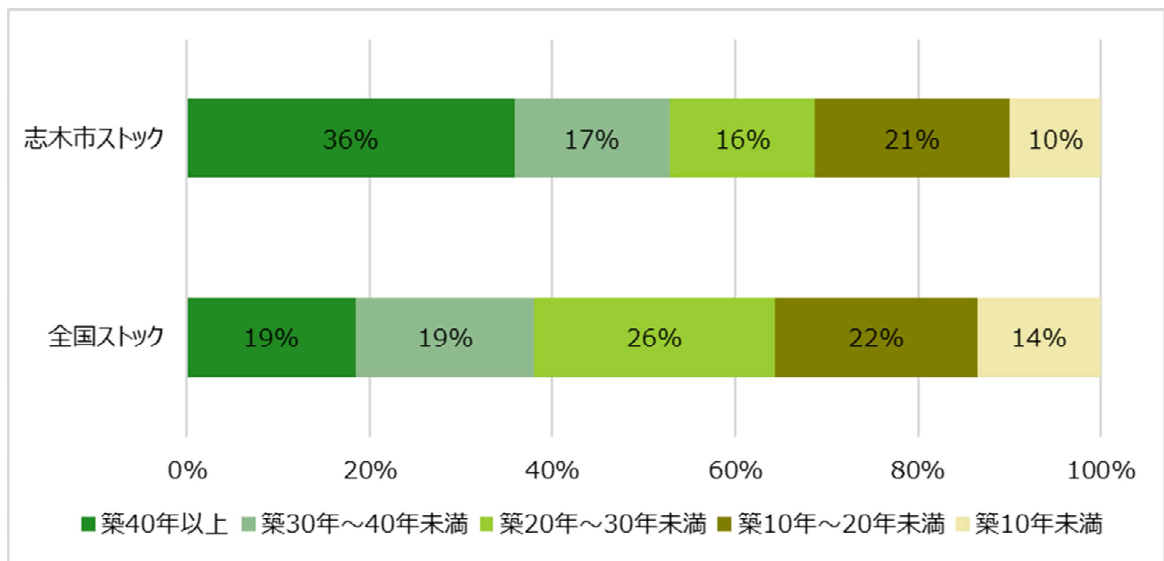
総戸数約 9,500 戸の内、竣工後 40 年以上のマンション（以下、「高経年マンション」という）の戸数は、全体の 3 分の 1 を超える約 3,500 戸であり、5 年後には、概ね半数の約 4,900 戸と全国平均を上回るペースで高経年化が進行する見込みである。

このことから、建物自体の高経年化に加え、区分所有者の高齢化や非住居化の進行により、建物の管理不全も進行し、様々な問題が発生することが懸念される。

このような状況の中で分譲マンションの管理適正化を図り、市民生活の安定的な向上及び地域の住環境の向上に寄与するため、分譲マンションの管理実態について調査を行い、マンション施策の基礎資料とすることを目的とする。



【図表 1-1】 志木市マンション供給戸数推移

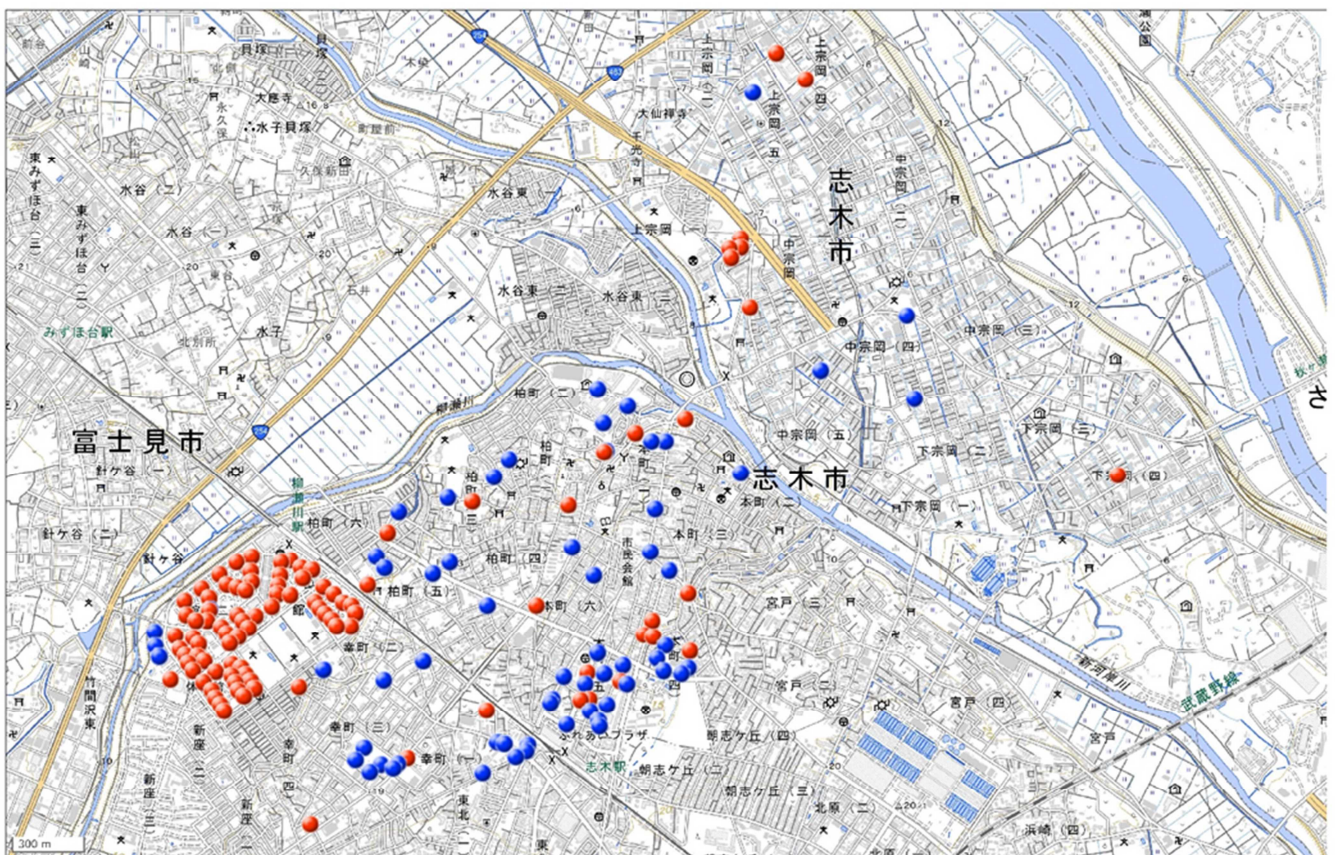


【図表 1-2】 志木市マンションストック（戸）の推移

1.2 調査対象区域

調査は志木市全域を対象とした。

本調査における対象マンションは、マンション管理適正化法第2条に規定される「2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する占有部分があるもの」としている。



【図表 1-3】 分譲マンション分布図

(赤：築後30年経過建物、青：築後30年未満建物)

(出典) 国土地理院「基盤地図情報」

1.3 調査対象数量

調査対象は、志木市が保有する分譲マンションデータ（令和5年1月1日現在）に基づく、市内全ての分譲マンション（区分所有建物）161棟、89団体とする。

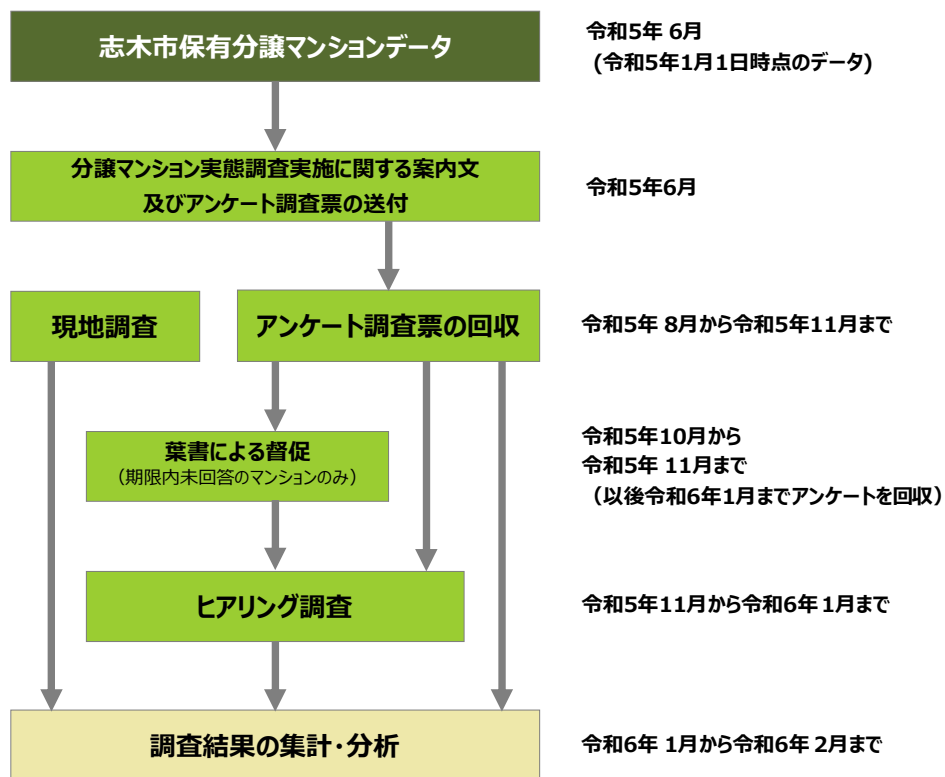
本調査は、令和5年度の1ヶ年で実施するものとし、下記事項について行う。

調査項目	調査対象	調査方法	数量
アンケート調査	市内全ての分譲マンション	郵送によるアンケート	161棟
現況及び現地調査	竣工後30年を経過したマンション	現地調査（目視）	100棟
ヒアリング調査	ヒアリング調査を了承する管理組合又は区分所有者	対面によるヒアリング	抽出

1.4 調査期間

令和5年6月13日 ～ 令和6年2月23日

1.5 調査の実施フロー



【図表1-4】調査の実施フロー

志木市マンション管理実態調査業務委託

アンケート調査報告書

2. アンケート調査報告

2.1 アンケート調査の目的

マンションにおける管理組合の運営状況、区分所有者が抱える問題等の実態を調査・分析することを目的とする。

2.2 アンケート調査計画

(1) 調査対象

・対象：志木市全域 89 団体 161 棟 総戸数 9,518 戸

(2) 調査期間

令和 5 年 7 月 21 日～令和 5 年 8 月 16 日

(3) 調査の事前告知

発注者より、本業務の実施に当たり、対象となるマンションと住民に向けて、調査の実施を事前に告知する。告知方法は次のとおりである。

- ・市広報及びホームページへの掲載
- ・対象となるマンションの住所に調査依頼文を送付（アンケート調査票に同封した）

(4) 調査方法

アンケート調査票を各マンションに配布し、同封した返送用封筒にて回収する形式によりアンケート調査を実施した。なお、アンケート調査票は郵送により配布した。

また、期限内に回答の無いマンションに対しては、葉書による督促を行ったほか、訪問により管理事務所又は区分所有者に手交した。

アンケート調査票は、管理組合の運営状況、維持保全への取組状況、防犯・防災への取組状況、居住者の住生活やコミュニティ形成活動等について把握可能な内容とした。

(5) 調査項目

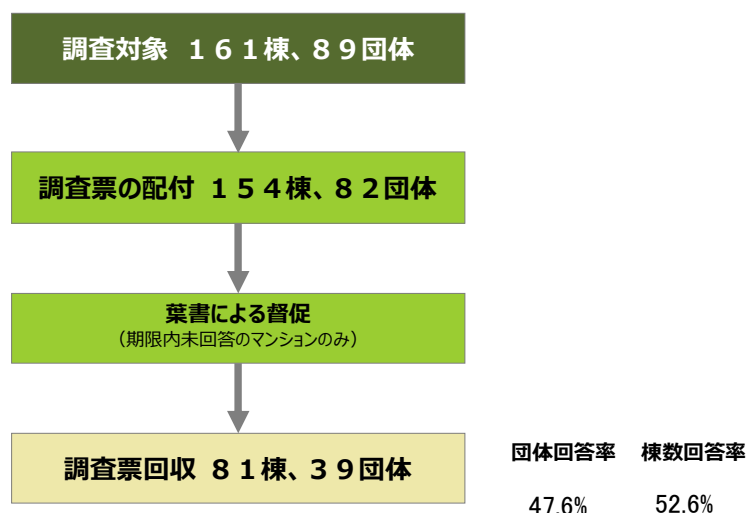
アンケート調査内容は以下のとおりである。アンケート調査票の設問は、管理組合の活動、会計収支に関する事項、マンションの維持保全に関する取組状況等を把握できる内容とし、設問内容の検討に当たっては、国土交通省のマンション総合調査や近隣自治体の分譲マンション実態調査の内容を参考とした。なお、調査項目の設定については、マンション管理士監修の下で行った。

- ① マンションの概要について
- ② マンションの管理組合の活動について
- ③ マンションの管理規約について
- ④ マンション管理における経理について
- ⑤ 日常の管理業務について
- ⑥ マンションの耐震化について
- ⑦ マンションの大規模改修工事について
- ⑧ マンションの長期修繕計画について
- ⑨ 建替えの取組について
- ⑩ 防犯、防災への取組及びコミュニティ形成について
- ⑪ マンション管理の改善、向上について

回答率を上げるために調査項目数を減らそうと試みたが、把握したい内容を考えて削減できる調査項目には限りがあった。

(6) 調査結果

- ・対象：志木市全域 82 団体 154 棟 総戸数 9,413 戸
(管理組合のポストが設置されておらず不達であった一部のマンションを除く)
- ・調査期間：令和 5 年 7 月 22 日～令和 5 年 8 月 16 日
(以後、令和 6 年 1 月 31 日まで督促にて回収)
- ・回収状況：団体回答率 82 団体中 39 団体 (47.6%)
棟数回答率 154 棟中 81 棟 (52.6%)



【図表 2-1】 アンケート調査の実施状況

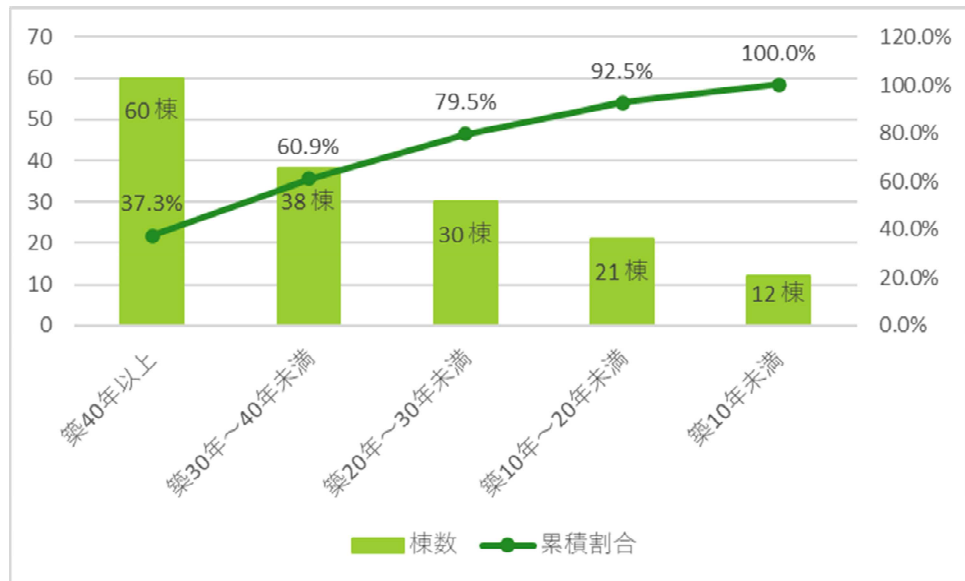
アンケート調査に当たっては、アンケート調査票の配布数及び回収率の向上のため、以下の取り組みを実施した。

- ・実態調査の実施に関する案内文の送付
- ・管理人経由での回答の依頼
- ・管理会社経由での回答の依頼
- ・理事長宛にアンケート調査票の再送付
- ・未回答マンションに対する督促

(7) 調査からみた志木市の分譲マンションの特性

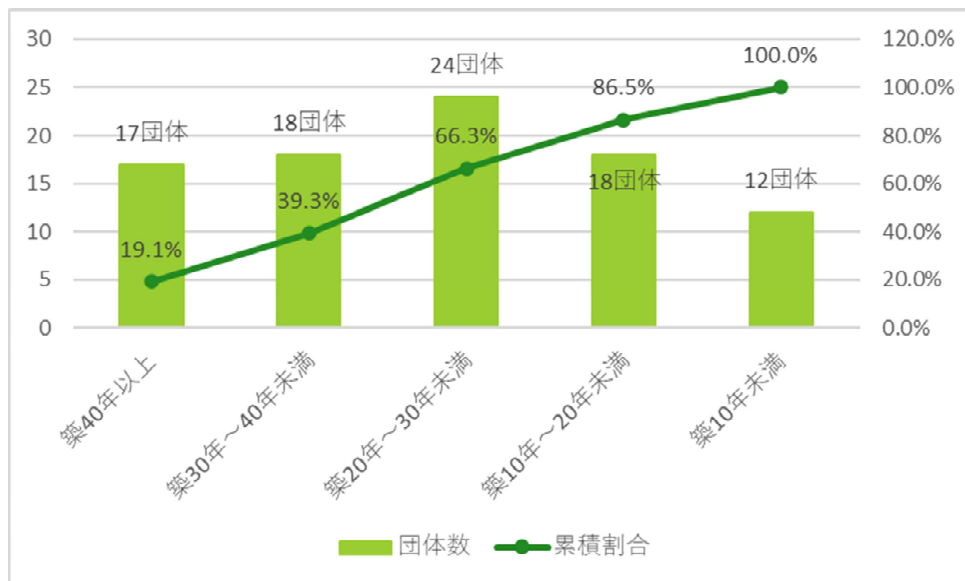
① 竣工時期

本調査で把握された志木市内の分譲マンションは 161 棟、89 団体であり、これらを築年数別に整理すると下図のとおりである。高経年マンションの割合は 37.5% となっており、これらの多くは旧耐震基準で建てられている。また築 30 年以上 40 年未満の建物も含めると 61.3% となっており、これらのマンションは、10 年後には築 40 年～50 年を迎え、経年による老朽化等の課題を抱えるマンションが多くなると考えられる。



【図表 2-2】 経過年数別新規供給棟数 数(n)=161

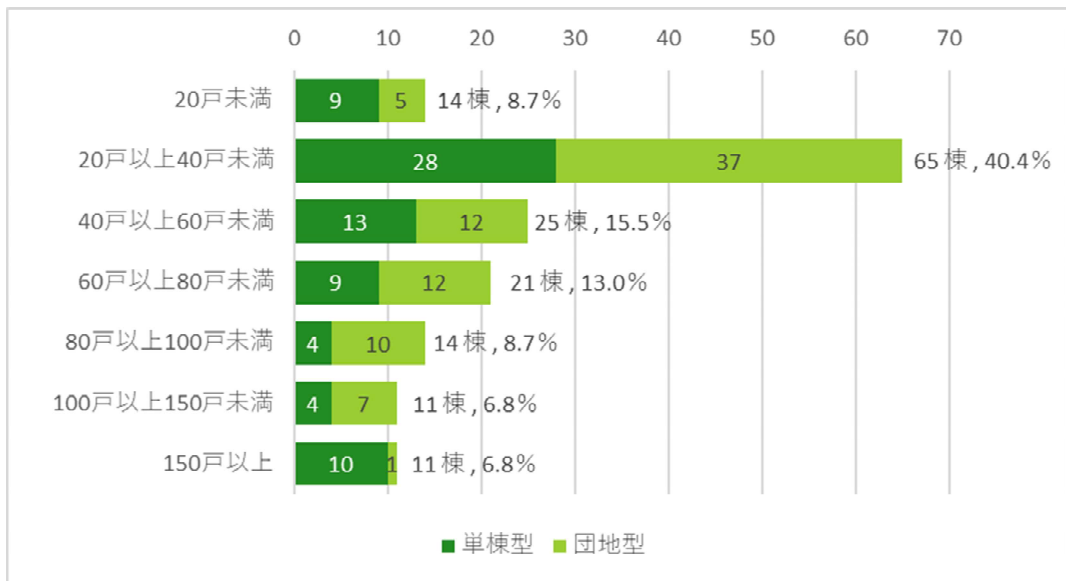
団体ごとの割合では、築20年以上30年未満が最も多く、築40年以上では17団体である。これは分譲マンション建設の初期には志木市西部に位置する志木ニュータウンのような団地型管理の分譲マンションが多く、近年は単棟型管理の分譲マンションが増えていることを示している。



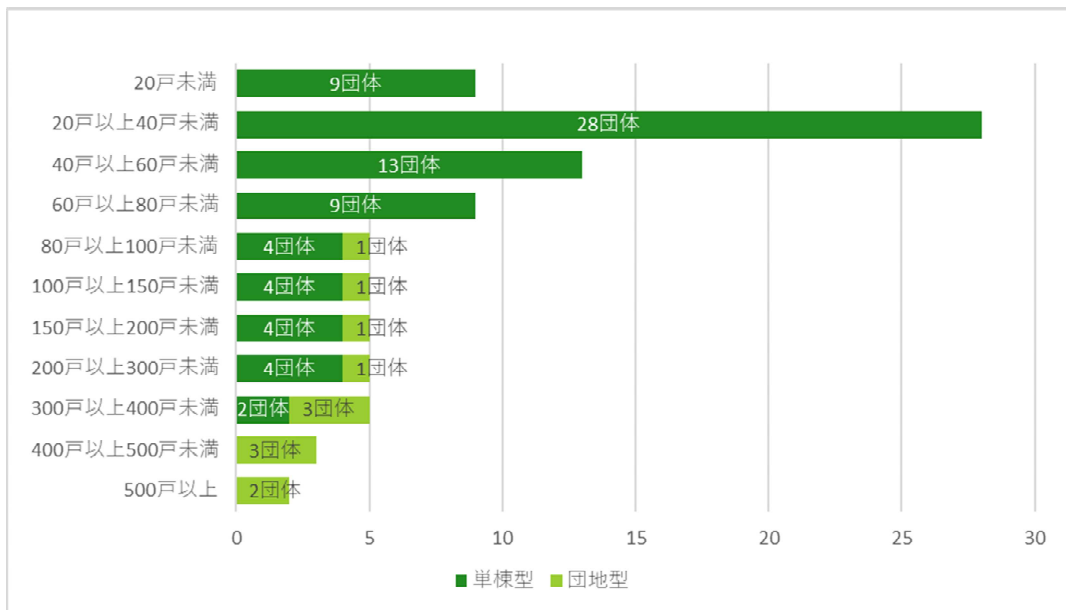
【図表 2-3】 経過年数別団体数 数(n)=89

② 総戸数

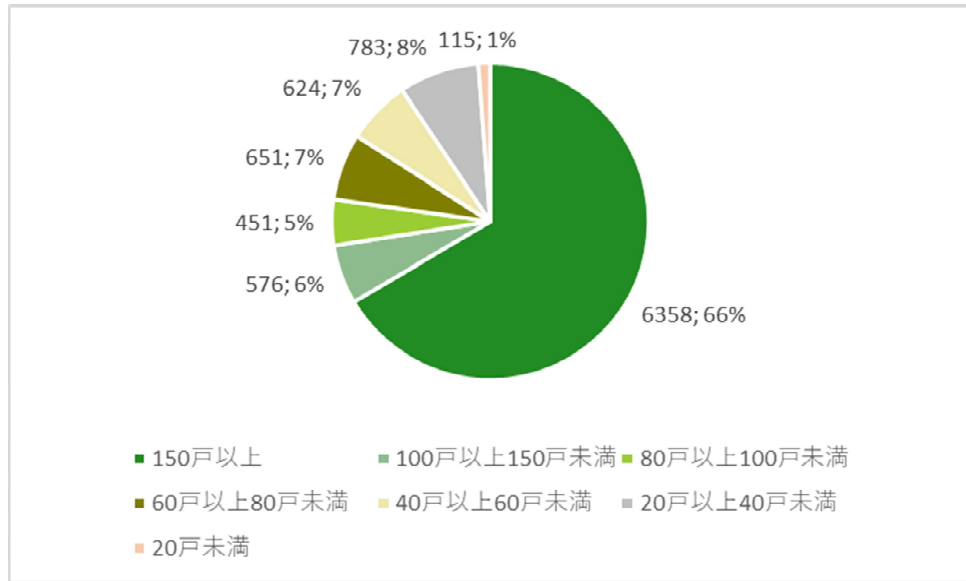
総戸数40戸未満の比較的小規模な建物が約49%を占めているが、そのうち単棟型は約23%である。団体毎の比較においても総戸数40戸未満の建物が約42%を占めている。一方、マンションの戸数割合では総戸数150戸以上の団体で総戸数の約67%を管理しており、団地型マンションの規模が比較的大きいものとなっている。



【図表 2-4】 棟毎の戸数 総数(n)=161



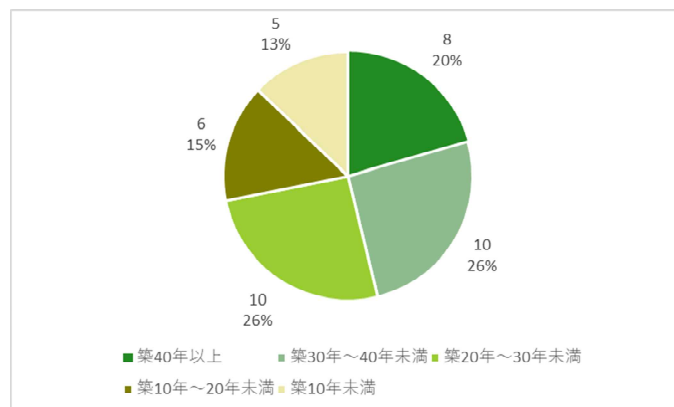
【図表 2-5】 団体毎の管理戸数 総数(n)=89



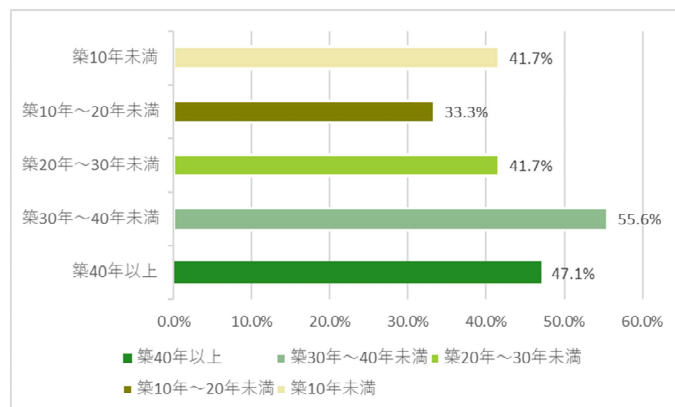
【図表 2-6】 団体毎の戸数規模割合 総数(n)=89

③ アンケートの回答率

築年別の回答率は以下となる。また築年毎の母数に対し、アンケートの回答があった割合は、竣工から30年以上～40年未満のマンションが55.6%と最も多く、次いで40年以上のマンションが47.1%であった。



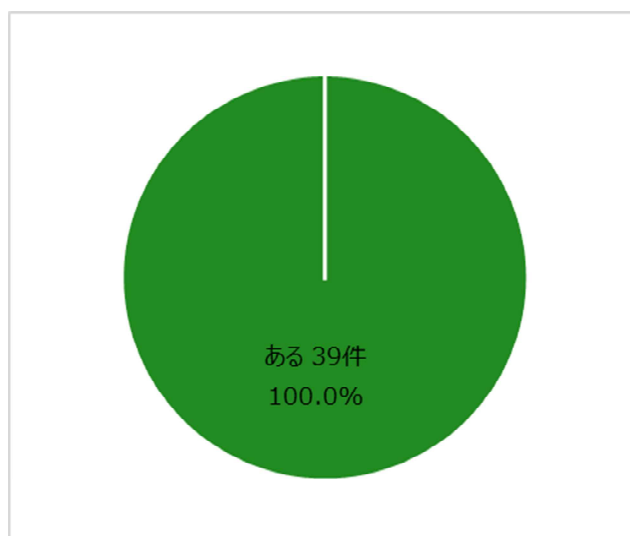
【図表 2-7】 アンケート回答数 総数(n)=39



【図表 2-8】 築年毎のアンケート回答割合 総数(n)=89

④ 管理組合の有無

アンケート調査の回答があったマンションでは、管理組合があるマンションが全てであった。

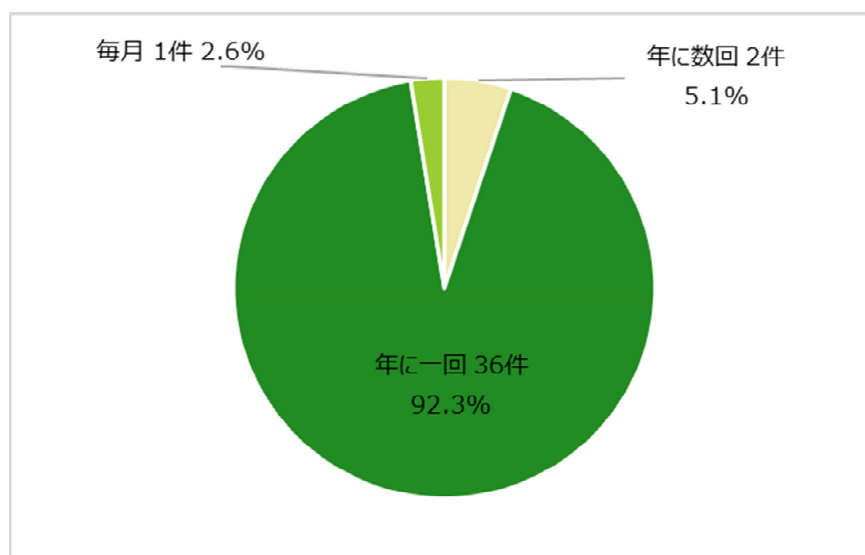


【図表 2-9】 管理組合の有無 総数(n)=39 (団体)

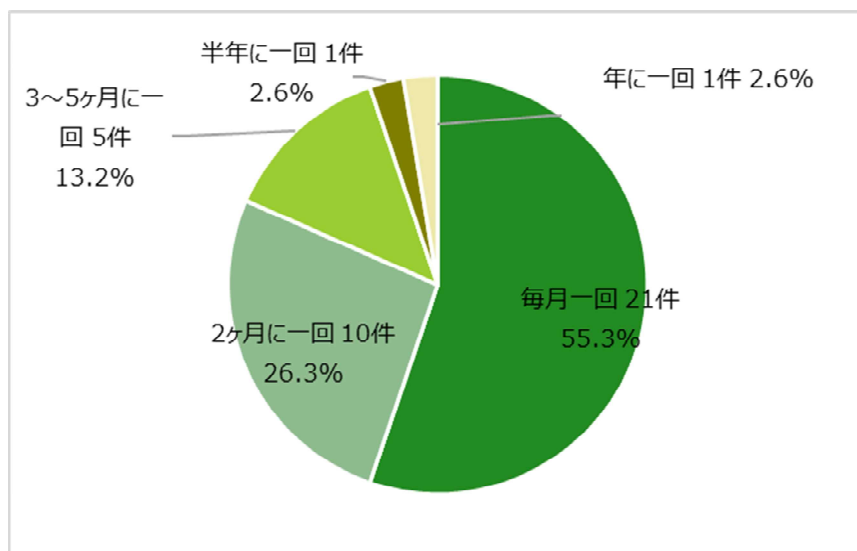
⑤ 総会、役員会・理事会の開催状況

総会及び役員会・理事会は定期的に行われているマンションが多い。

アンケート調査の回答があったマンションでは、総会及び役員会・理事会は定期的に行われている。総会の開催は年に一度が最も多く、役員会・理事会については2ヶ月に1回以上が約8割となっている。



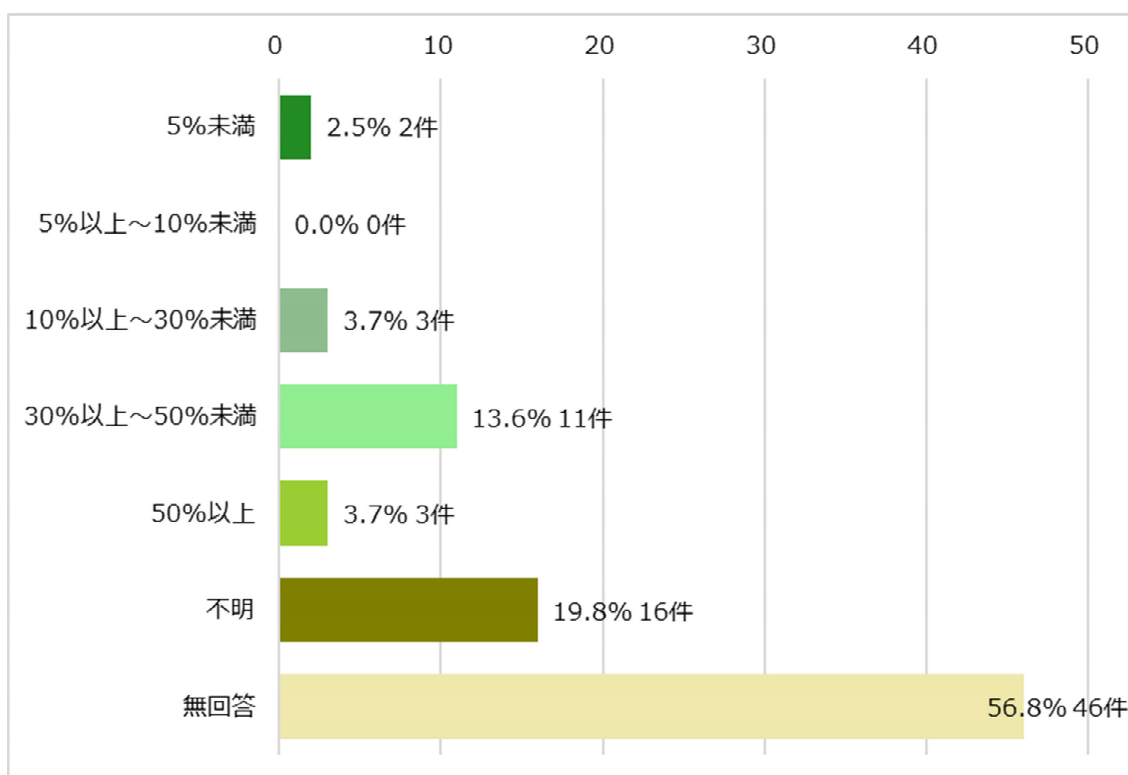
【図表 2-10】 総会の開催状況 総数(n)=39 (団体)



【図表 2-11】 役員会・理事会の開催状況 総数(n)=39 (団体)

⑥ 65 歳以上の高齢者のみの住戸

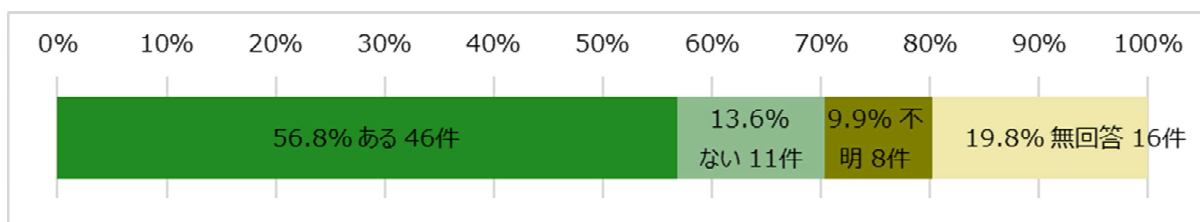
30%以上～50%未満が約 13.6%と最も多いが、不明及び無回答の合計が 76.6%となっている。



【図表 2-12】 65 歳以上の高齢者のみの住戸 総数(n)=81 (棟数)

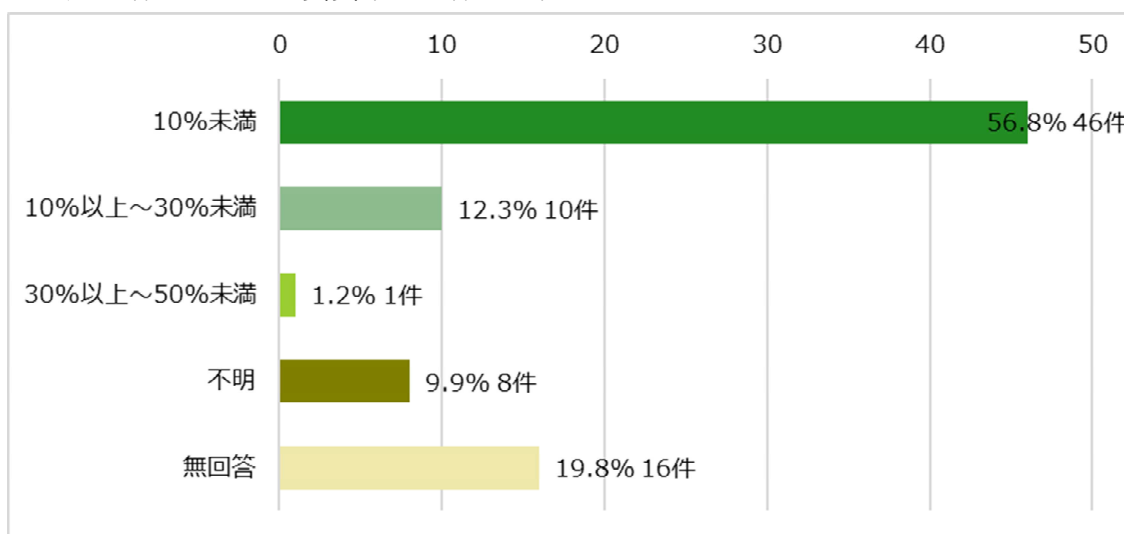
⑦ 賃貸されている住戸

56.8%のマンションが賃貸されている住戸を有している。



【図表 2-13】 賃貸されている住戸の有無 総数(n)=81 (棟数)

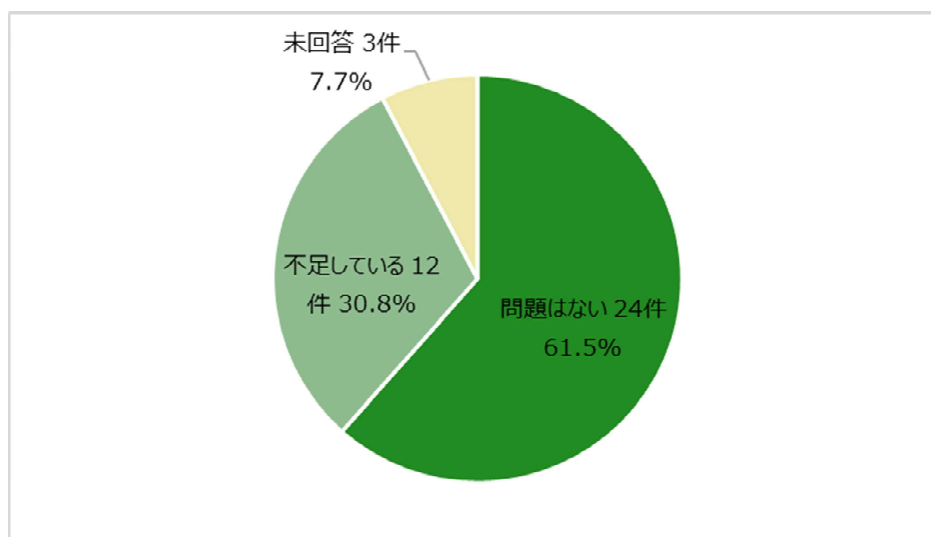
賃貸されている住戸があるマンションのうち 56.8%が 10%未満の割合で賃貸住戸を有しており、賃貸率は全体的に低い。



【図表 2-14】 賃貸されている住戸がある場合の概ねの割合 総数(n)=57 (賃貸有りの棟数)

⑧ 管理費・修繕積立金の額

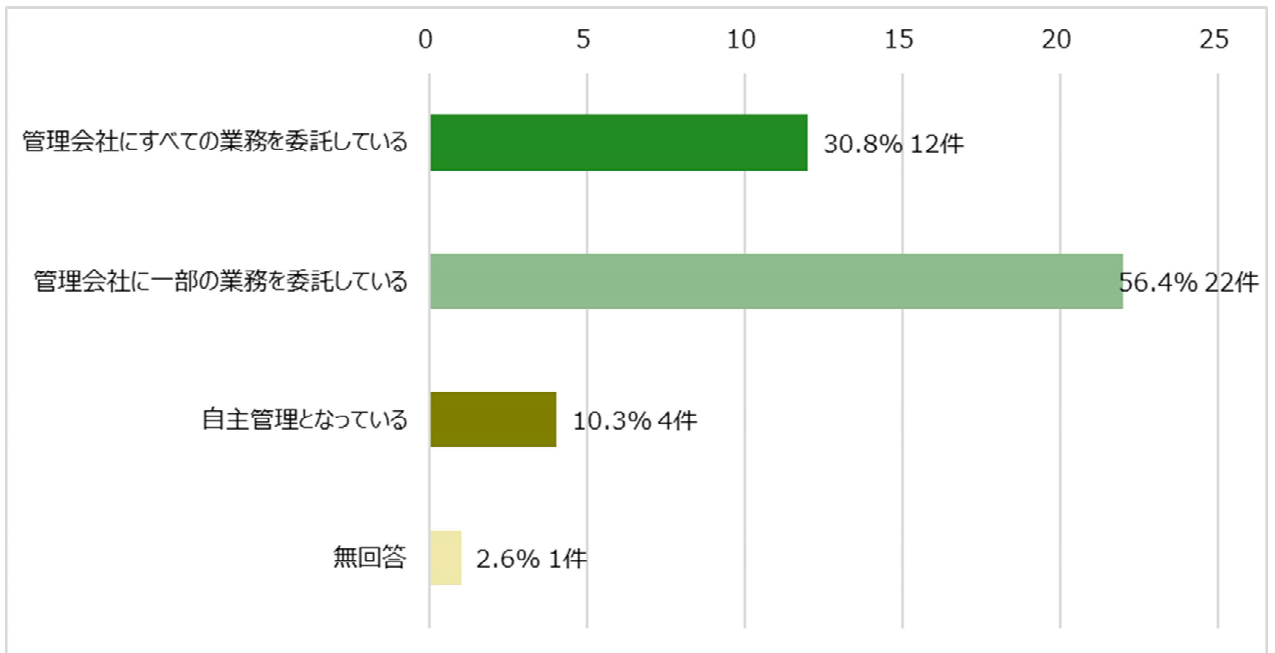
管理費及び修繕積立金が不足しているマンションは 30.8%である。



【図表 2-15】 管理費・修繕積立金の額 総数(n)=39

⑨ 管理業務の委託状況

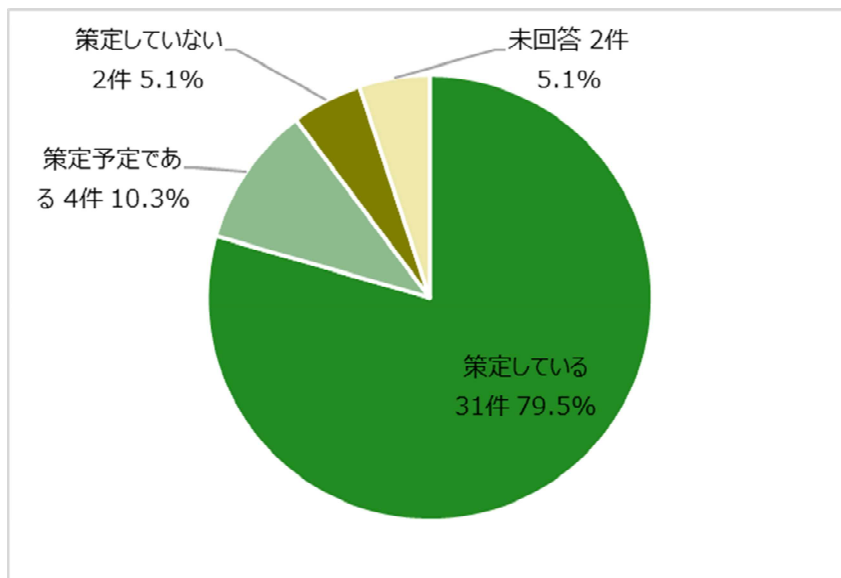
管理会社にすべての業務、または一部の業務を委託しているマンションが多数を占めている。



【図表 2-16】 管理業務の委託状況 総数(n)=39

⑩ 長期修繕計画の作成状況

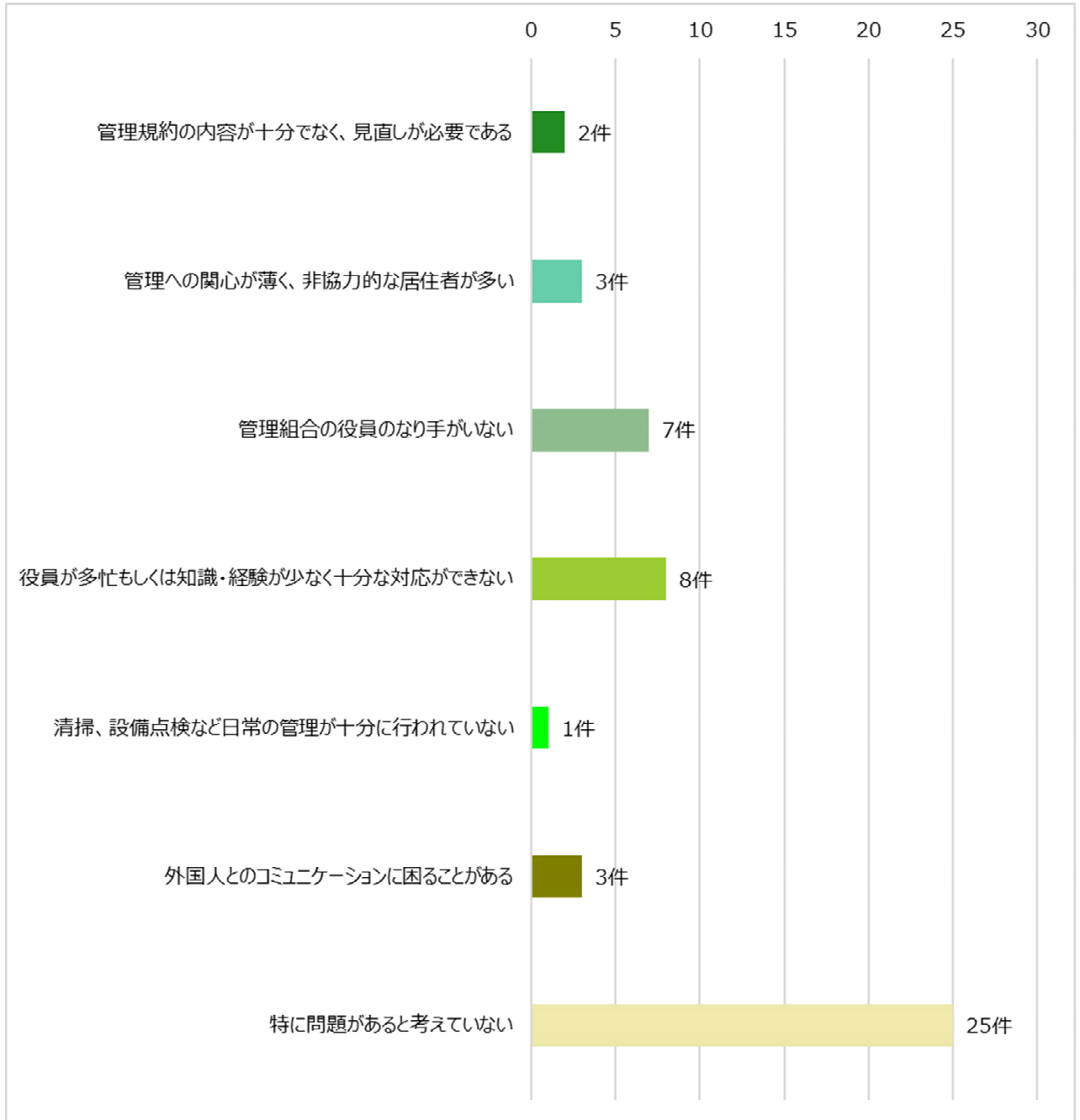
長期修繕計画を作成しているマンションが多数を占めている。



【図表 2-17】 長期修繕計画の作成 総数(n)=39

⑪ マンションを良好に管理する上での問題

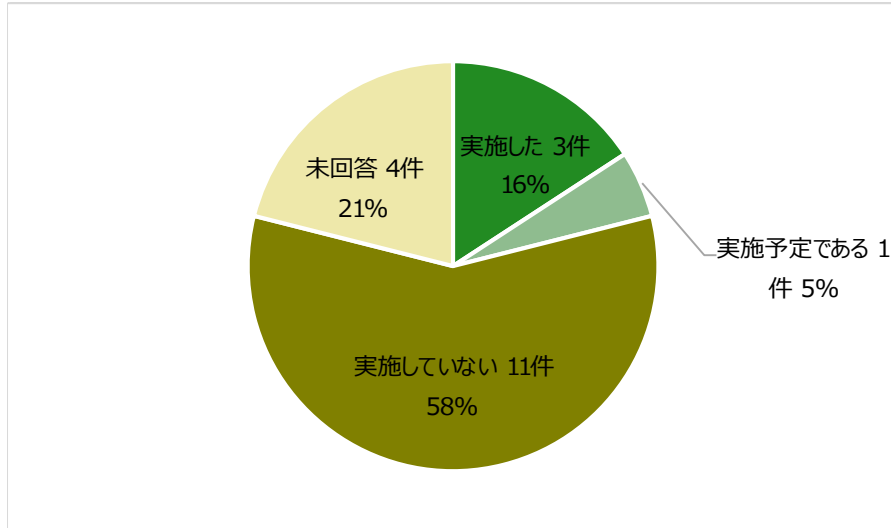
特に問題があると考えていないという回答が最も多いが、管理組合の役員のなり手不足や管理に非協力的な居住者の存在のほか、役員の知識・経験不足を挙げるマンションも多い。



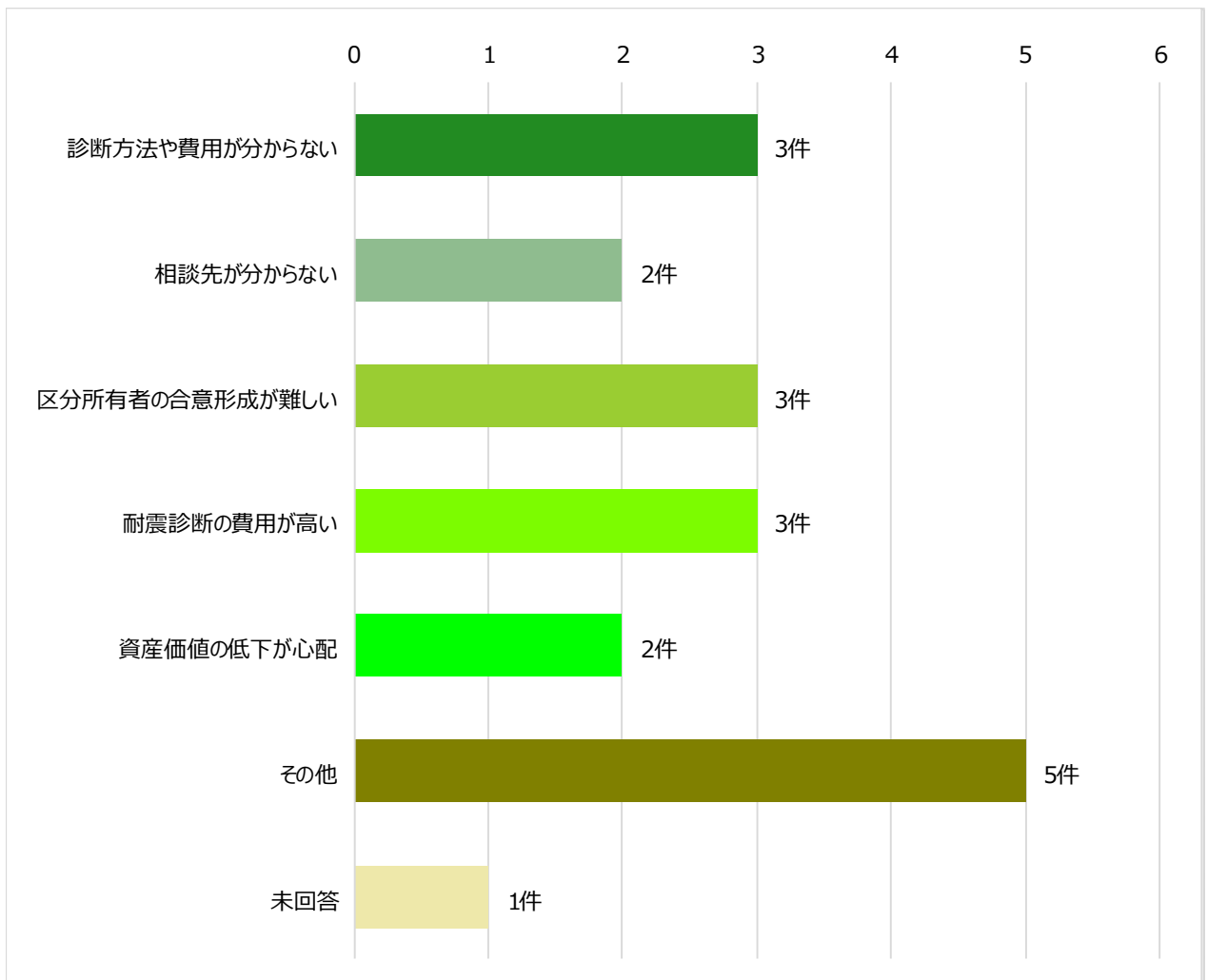
【図表 2-18】 マンションを良好に管理する上での問題 回答総数(n)=24 (複数回答)

⑫ 耐震診断

旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前竣工）のマンションについて、半数以上が耐震診断を実施しておらず、費用の捻出や区分所有者の合意形成の難しさを理由としている意見が複数あった。



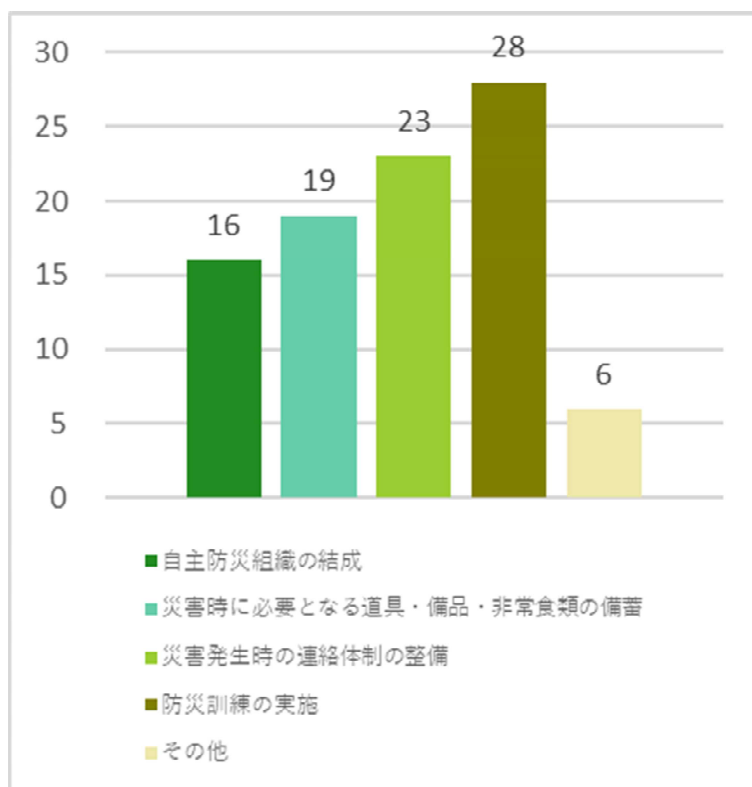
【図表 2-19】 耐震診断の実施状況 総数(n)=19



【図表 2-20】 耐震診断を実施していない理由 回答総数(n)=19（複数回答）

⑬防災への取組

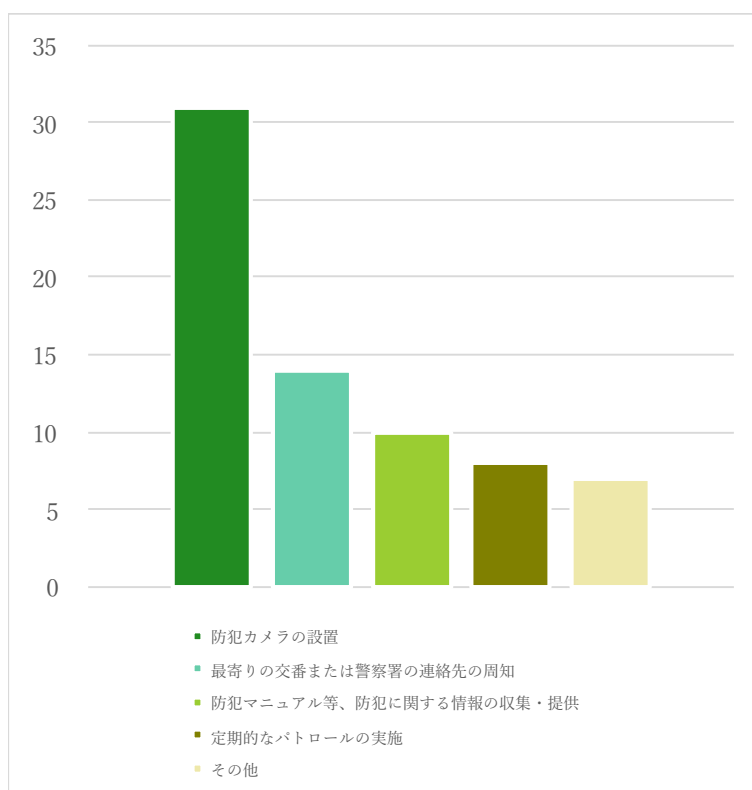
防災訓練の実施が最も多く、次いで災害時の連絡体制の整備が多かった。



【図表 2-21】 防災への取組 回答総数 (n) = 92 (複数回答)

⑭防犯への取組

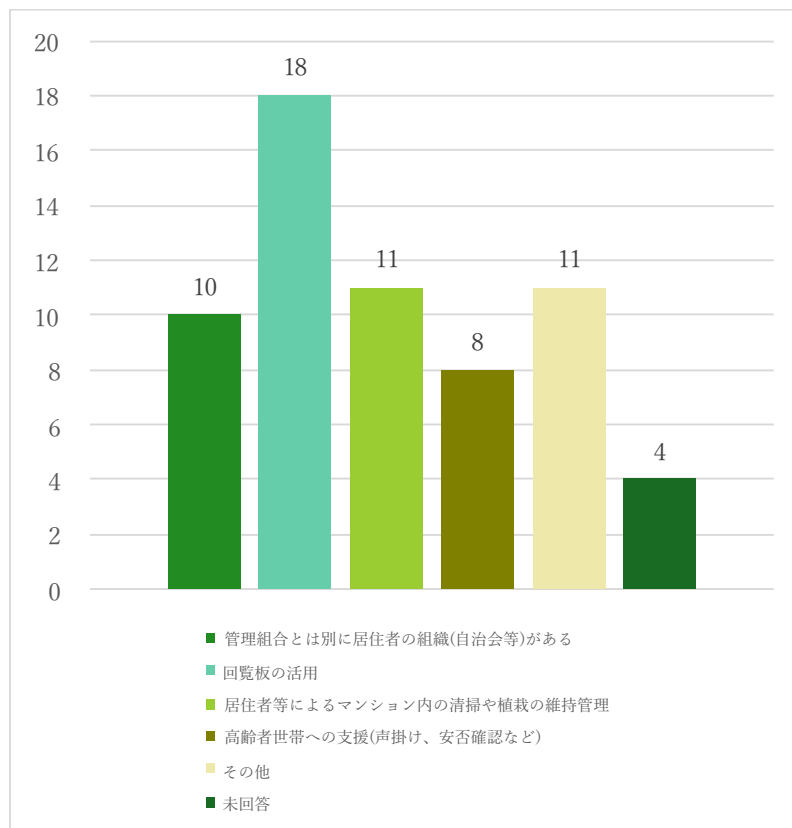
防犯カメラの設置が最も多く、次いで交番等への連絡先の周知が多かった。



【図表 2-22】 防犯への取組 回答総数 (n) = 70 (複数回答)

⑮マンション内のコミュニティ形成のために行っていること

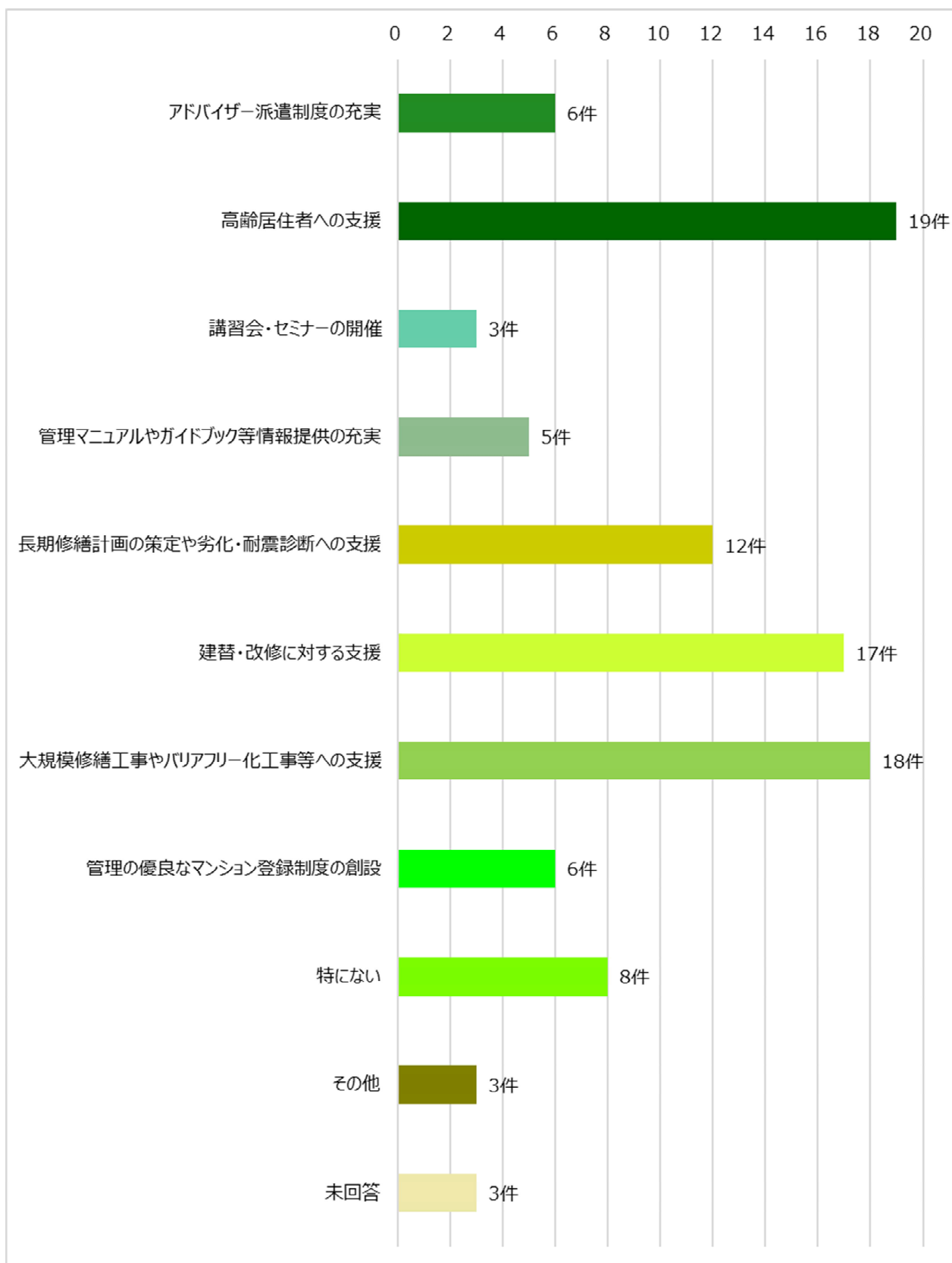
最も多かったのは回覧板の活用であり、居住者による清掃等、その他の取組（構内の掲示板の活用、ラジオ体操等）という回答が次いで多かった。



【図表 2-23】 防災への取組 回答総数 (n) = 62 (複数回答)

⑬ 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策

高齢居住者への支援、環境対策、専門家の派遣のほか、大規模修繕工事・耐震診断・長期修繕計画の策定等の費用の助成などが必要とされている。



【図表 2-24】 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策 回答総数(n)=100(複数回答)

志木市マンション管理実態調査業務委託

現況及び現地調査報告書

3. 現況及び現地調査報告書

3.1 現況及び現地調査の目的

アンケート調査では把握できない、見た目からの管理状況の把握を目的とし、建物外壁等の外観目視調査と共用部等の内部目視調査を実施する。

3.2 現況及び現地調査計画

(1) 調査対象

・対象：竣工後 30 年を経過したマンション 100 棟

(2) 調査期間

令和 5 年 9 月 5 日～令和 5 年 11 月 1 日

(3) 調査の心得

本業務の実施に当たり、常に安全に留意するとともに、マンション居住者等の生活の妨げとならぬように配慮し、プライバシーの保護については、細心の注意を払う。

(4) 調査方法

調査対象 161 棟の内、令和 5 年 1 月 1 日現在、竣工後 30 年以上の建物については、建物の基本情報、建物及び敷地内の管理の状況、建物の劣化・老朽化の状況等を把握するため、調査員である一級建築士が外観及び共用部分の使用状況、ひび割れ等の劣化状況、大規模修繕等の実施状況の目視調査を現地調査シートを用いて実施する。

事前に収集した建物等のデータを基に、管理状況の確認が必要と判断された建物については、マンション管理士が同行する。

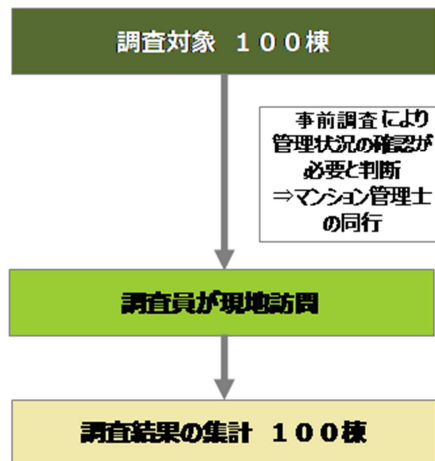
なお、現地調査時に把握が困難であった事項については、分譲時の情報や現在の広告情報等の公表資料を取得することにより情報を補完する。

(5) 調査項目

現況及び現地調査の内容は見た目からの管理状況の把握できる内容とし、近隣自治体の分譲マンション実態調査の内容を参考とした。

(6) 調査結果

- ・対象：志木市全域 100 棟
- ・調査期間：令和 5 年 9 月 5 日～令和 5 年 11 月 1 日



【図表 3-1】 現況及び現地調査の実施状況

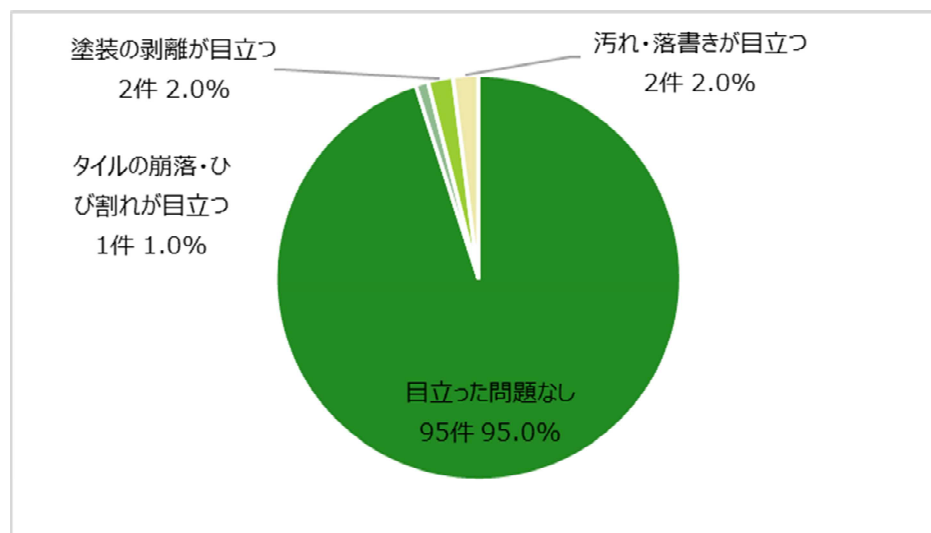
3.3 調査からみた志木市の分譲マンションの特性

① 物理的な損傷の状態

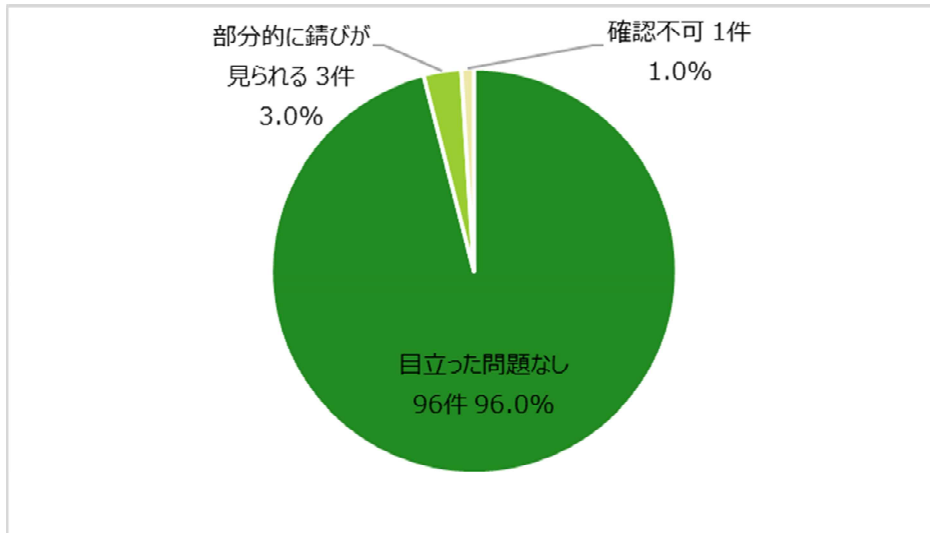
現状で物理的に大きな問題が生じているマンションはごく少数。

外壁、鉄部、ベランダの維持・修繕の状況に目立った問題がないマンションが多数を占めているが、ごく少数のマンションで一部問題が確認された。

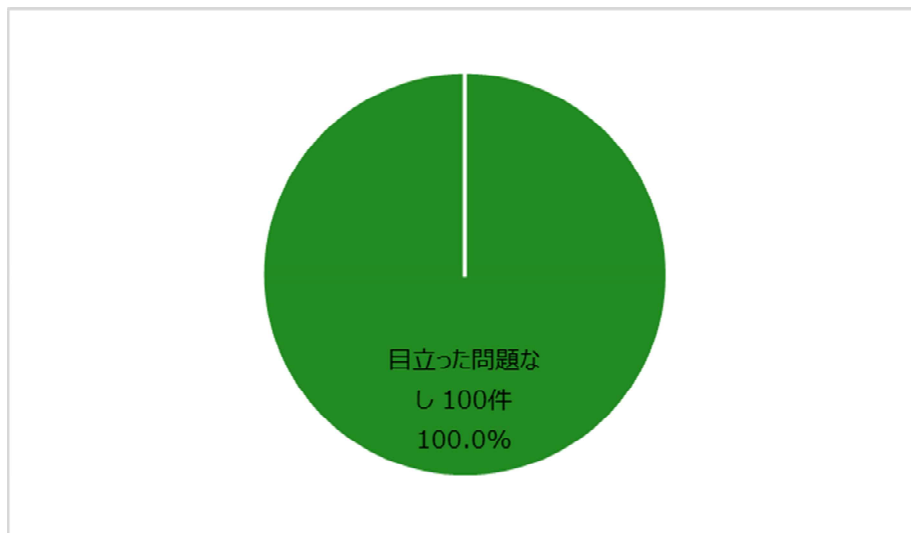
植栽（植木・生垣等）について繁茂しているマンションは無かった。



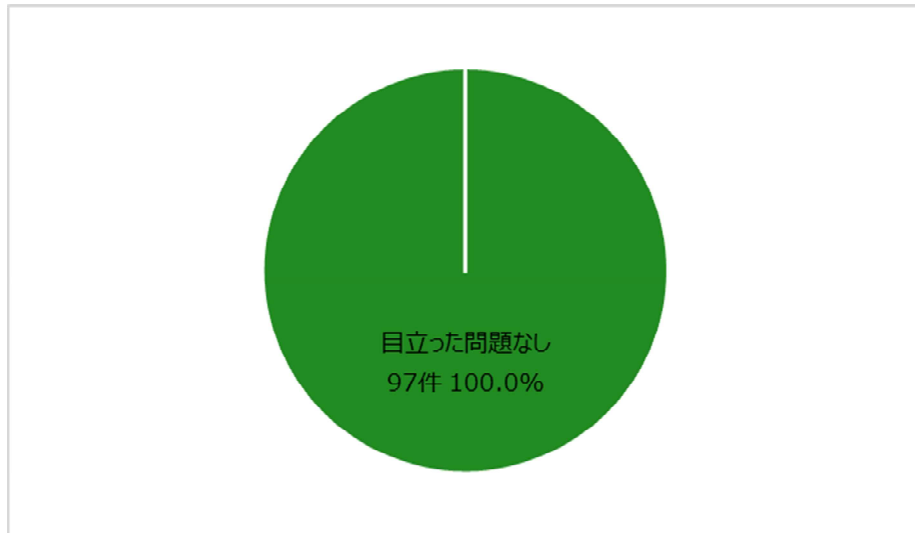
【図表 3-2】 外壁の状態 総数(n)=100（現地調査棟数）



【図表 3-3】 鉄部の状態 総数(n)=100 (現地調査棟数)



【図表 3-4】 ベランダの状態 総数(n)=100 (現地調査棟数)



【図表 3-5】 植栽（植木・生垣等）の状態

現地調査の結果から、建物の維持管理状態は比較的良好な建物が多く、ごく一部のマンションで鉄部の発錆やコンクリートのひび割れが見られた。

設備等の不可視部分については外観調査からは確認できないため、設備の老朽化等については今後ヒアリング調査等で確認していく必要がある。

3.4 調査結果の判定方法

調査結果については、アンケート調査、ヒアリング調査の結果と共にマンションごとにカルテとしてまとめた。

棟No. 143 調査回 第1回	マンション名	基本写真(全量)	<p><管理計画の認定基準></p> <p>①管理組合の運営 (1)管理者等が定められていること 未調査 (2)監事が選任されていること 未調査 (3)集金が年1回以上開催されていること 未調査</p> <p>②管理規約 (1)管理規約が作成されていること 未調査 (2)マンションの適切な管理のため、管理規約において災害時の緊急時や管理上必要な時の専有部への立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</p> <p>緊急時における専有部への立ち入り: 未調査 修繕等の履歴情報の管理等: 未調査</p> <p>③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、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ること 未調査</p> <p>④管理組合の経理 (1)管理費及び修繕積立金について明確に区分して経理が行われていること 未調査 (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと 未調査 (3)直前の事業年度終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること 管理費を3ヶ月以上滞納している人数: 未調査 修繕積立金を3ヶ月以上滞納している人数: 未調査</p> <p>④長期修繕計画の作成及び見直し等 (1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集金にて決議されていること 未調査 (2)長期修繕計画の作成及び見直しが7年以内に行われていること 策定年: 未調査 見直し年: 未調査 (3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること 未調査 (4)長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと 未調査 (5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額ではないこと 未調査 (6)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ること 未調査</p> <p>⑤その他 (1)管理組合がマンションの区分所有者への平常時における連絡に加え、災害時の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること 未調査 (2)志未市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること 未調査</p>
マンションデータ 〒: 住所: 階数: 戸数: 形状: 竣工:			
マンションの建替後、ここに旧データが表示されます 〒: 住所: 階数: 戸数: 形状: 竣工:			
調査実施年: 2023年1月 アンケート調査: <input checked="" type="checkbox"/> 現地(外観)調査: <input type="checkbox"/>			
<指導及び勧告の基準>			
①管理組合の運営 管理組合: (1)管理組合の運営を円滑に行うための管理者等を定めること 未調査 (2)少なくとも集金を年に一回以上開催すること 総会: 未調査 理事会: 未調査			
②管理規約 (1)管理規約を作成し、必要に応じその改正を行うこと 未調査 管理規約: 未調査			
③管理組合の経理 (1)管理費及び修繕積立金について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること 未調査 経理の状況: 未調査			
④長期修繕計画の策定及び見直し等 (1)適時適正な維持修繕を行うための修繕積立金を積み立てておくこと 未調査 修繕積立金の状況: 未調査			
<評価> ○ 基準におおむね即している状態。 △ 基準と比較して、少し問題が見られる状態。もしくは、「その他」の回答のため一律の評価が難しい状態。 × 基準にほとんど満たない状態。 未調査 調査を行っていない、もしくは回答を得られていない状態。			

【図表 3-6】建物カルテ（1枚目）

マンション名	<アンケート回答>	<マンションの課題点及びその対処>
	管理について 管理形態: 未調査 管理会社: - 委託内容: - 大規模修繕工事 工事の実施: 未調査 実施回数: - 直近の実施: - 耐震診断 診断の実施: 未調査 建替 建替の実施: 未調査	課題① 対処① 課題② 対処② 課題③ 対処③
<外観調査>		
内部調査の可否: 可		
外壁 種類: 吹き付け塗装 状態: 塗装の剥離、汚れが目立つ 鉄部状態: 部分的に錆びが見られる ベランダ状態: 目立った問題なし 植栽: 目立った問題なし		
管理組合ボストの有無: 無		
集合ポスト状況: チラシ等が溢れている郵便受けがある		
自転車駐輪場状況: 確認不可		
駐車場状況: 確認不可		
非常階段状況: 物が置かれていて避難の妨げとなっている		
消火器状況: 埃を被っていて管理不全である		
非常ベルのボタン状況: ガラスが割れている。埃を被っている		
ゴミ置き場 種類: 屋外 状況: 目立った問題なし		
外国語表示の有無: 有		
敷地内の段差の状況: 段差にスロープが設置されている		
共用廊下の状態: 未調査		
掲示板の状態: 未調査		
管理室付近の状態: 未調査		
消火栓や送水口の状態: 未調査		

アンケートPDF:
 外観調査PDF

【図表 3-7】建物カルテ（2枚目）

また、マンションごとの管理状況を判定するため、本調査結果を以下の18項目から点数化し、満18点中何点であるかを基準にA~Dランクで評価した。

<外観調査項目>

- 1.外壁の状態（ひび割れ、膨れ、錆び汚れ、苔汚れ、白華現象、塗装劣化 etc...）
- 2.鉄部の状態（錆び、塗装劣化、変形 etc...）
- 3.ベランダの状態（ふとん干し、衛星アンテナ、物置等について、落下や避難への影響がないか）
- 4.植栽について（手入れの状況、ゴミ等の放置物）
- 5.管理組合ポストの有無（有→満点、無 or 不明→0点）
- 6.集合ポスト（空家の可能性、チラシの散乱 etc...）
- 7.駐輪場（整理状態、区画番号の有無、ほこり等による放置車両の確認）
- 8.駐車場（区画番号の有無、空き区画の可能性、改造車等の有無 etc...）
- 9.非常階段（放置物、手摺の有無、錆びの有無）
- 10.消火器（外観の汚れ、錆びの有無）
- 11.非常ベル（錆び、ボタンガラスの破損、塗装の劣化 etc...）
- 12.ゴミ置き場（整理整頓の状態、分別や集配日の表示 etc...）
- 13.外国語表示の有無（有→満点、無 or 不明→0点）
- 14.段差の状況（スロープの有無）
- 15.共用廊下（自転車や室外機などの避難路への影響）
- 16.掲示板（掲示紙面に発信者名や掲示日の表示があるか）
- 17.管理室付近（管理規約と総会議事録の保管場所の表示があるか）
- 18.消火栓や送水口（付近に放置物の有無、錆びの有無）

点数の基準

- 1…現在良好な状況にある
- 0…良好というほどではないが、指摘事項にはあたらない又は未調査、設備がない
- 1…管理上指摘される部分がある

評価基準

- A…満18点中15点以上
- B…満18点中14~10点
- C…満18点中9~5点
- D…満18点中5点未満

＜外観調査＞			点数
内部調査の可否:		可	
外壁	種類:	吹き付け塗装	
	状態:	現在良好な状態にある	1
鉄部状態:		現在良好な状態にある	1
ベランダ状態:		現在良好な状態にある	1
植栽:		現在良好な状態にある	1
管理組合ホストの有無:		無	0
集合ポスト状況:		現在良好な状態にある	1
自転車駐輪場状況:		現在良好な状態にある	1
駐車場状況:		現在良好な状態にある	1
非常階段状況:		現在良好な状態にある	1
消火器状況:		現在良好な状態にある	1
非常ベルのボタン状況:		現在良好な状態にある	1
ゴミ置き場	種類:	屋外	
	状況:	現在良好な状態にある	1
外国語表示の有無:		無	0
敷地内の段差の状態:		段差にスロープが設置されている	1
共用廊下の状態:		未調査	0
掲示板の状態:		未調査	0
管理室付近の状態:		未調査	0
消火栓や送水口の状態:		未調査	0
合 計			12 / 18
評 価			B

【図表 3-8】 建物カルテ (3 枚目)

志木市マンション管理実態調査業務委託

ヒアリング調査報告書

4. ヒアリング調査報告書

4.1 ヒアリング調査の目的

面談調査を実施し、管理上の課題について聞き取り調査を行うことを目的とする。

4.2 ヒアリング調査計画

(1) 調査対象

対象：了承の得られたマンションの管理組合、区分所有者等 16 団体

(2) 調査期間

令和5年11月4日より順次訪問

(3) 調査の心得

本業務の実施に当たり、常に安全に留意するとともに、マンション居住者等の生活の妨げとならぬように配慮し、プライバシーの保護については、細心の注意を払う。

(4) 調査方法

アンケート調査により、ヒアリング調査への協力をいただいたマンションの管理組合等をヒアリング調査の対象とし、ヒアリング調査を実施する。ヒアリング調査は、原則として訪問又は来庁による対面形式で実施し、必要に応じて電話による聞き取りを併用した。

なお、調査にあたっては、専門的で多角的な結果が得られる様、必要に応じて一級建築士やマンション管理士が同行する。

4.3 調査結果

ヒアリング調査は、アンケート調査においてヒアリング調査への協力をいただいた管理組合等を対象とし計 16 団体に実施した。

【図表4-1】 ヒアリング調査の主な項目

分類	項目
①管理組合の日常の運営	<ul style="list-style-type: none">・ 総会・理事会の開催状況、開催場所・ 総会議事録保管場所の掲示・ 役員の選出及び理事長の互選方法・ 役員の報酬・ 日常の運営に当たって問題となる事項、感じている課題・滞納者・義務違反者への対応状況・ 防犯・防災への取組状況・ コミュニティ形成活動への取り組み
②管理組合の資金面	<ul style="list-style-type: none">・ 管理費・修繕積立金の収支状況・ 管理費・修繕積立金の増額の有無・ 収支改善、コスト削減の取り組み
③大規模修繕工事等の実施状況	<ul style="list-style-type: none">・ 実施箇所・ 大規模修繕工事等実施時の課題・老朽化の議論・耐震化への取り組み・ 長期修繕計画の有無、作成方法
④行政への要望	<ul style="list-style-type: none">・ 適正な管理の推進に当たって有用となる行政の支援内容・ その他

ヒアリング調査で得られた意見等の抜粋結果は次表のとおりである。

【図表4-2】 ヒアリング調査で得られた意見等（抜粋）

分類	項目
<p>①管理組合の日常の運営</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総会は年に1回、理事会は月に1回実施。総会出席率は5割行かないくらいだが、委任状を含めた最終的な議決権は9割になる。 ・ 総会議事録には議長及び議事録署名人2名が署名する。議事録は全組合員に配布しているが、保管場所の掲示は行っていない。 ・ 管理規約の全面改定は平成18年頃。その後も細かい改定を度々行っている。前回の（細かい）改定で、役員 conditions として、これまでは現在居住している区分所有者としていたが、役員のなり手不足からこの条件をなくした。 ・ 標準管理規約では暴力団関係者についての要項があるので、今後の改定でそれについて検討を行いたい。 ・ 管理規約の考え方について、管理規約をマンションにおける憲法であると考えている区分所有者が複数人おり、そのような人たちは規約の改定を渋りがちである。 ・ 役員の選出方法は完全輪番制で、任期1年で総替わりする。10月の総会で一斉に替わるため、11月・12月は引継や前期の総括で手いっぱいになる。そのため実質的な今期の活動は翌年からになってしまう。役員の交代を半々で行うことについては、過去に検討したが実現には至っていない。 ・ 理事長の互選について、役員の中で立候補や話し合いで決定している。過去にはあみだくじで決めたことがある。 ・ 高齢による役員の辞退はある。役員になれない人の規定（欠格事項）はあり、反社会的勢力、破産者などが役員になることができない。滞納者については、役員になっても問題はないと考えており、役員になって組合の内情を知ることによって滞納の認識を改めて支払うようになったケースも過去にある。 ・ 特定の人間で談合しており、理事長に立候補しても承認してもらえない。また、組合の意欲は低く、管理会社も助言をしていないことから管理組合があまり機能していないと考えている。 ・ 役員及び理事長の選出について、なり手が他に居ないため留任が続いている。

<p>②管理組合の資金面</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 棟別に管理費・修繕積立金を計上している。大規模修繕工事に向けて修繕積立金の金額を上げた時に1棟だけ値上げしていなかったのか、金額に大きな開きがあったので、過去に1棟だけ増額をしたことがある。その後全棟で修繕積立金の金額が足りなくなったため、数年前にまた増額した。 ・ 修繕積立金の金額が周辺のマンションと比較して高いが、規模の小さいマンションは1戸あたりの修繕費が高くなりがちである。故にコストカットの意識を強く持つ必要がある。 ・ 20社の業者を検討して修繕積立金の金額を提示。組合としては増額に乗り気でなかったが、この修繕計画では破綻すると訴えて値上げに踏み切らせた。 ・ 過去に増額したことがない。10年後を目処に増額を検討しており、検討委員会を発足している。始めからある程度金額を集めており、比較的余裕がある。修繕の項目をあらかじめ決めて予防的修繕を行っており、修繕費自体も安く済んでいる。駐車場収入もあり、これらによってある程度余裕ができています。 ・ 滞納者は常にいる。過去に3年以上滞納した人がいるが、裁判を経て出て行ってもらっている。滞納者情報について、昔は見ることもできたが、今は個人情報の観点で開示してもらえない。
------------------	---

分類	項目
②管理組合の資金面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3ヶ月超の滞納者は過去に1件あった。破産者で、滞納金は全額徴収した。その他1～3ヶ月程度の滞納はあるが、相続による口座切替などがほとんどの要因。滞納者に対しては管理会社の担当者が直接訪ねて、支払いを手伝う。 ・ 周辺のマンションと修繕積立金徴収額の比較検討を行っていない。国交省発表の全国平均と比べたことがある。
③大規模修繕工事等の実施実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過去に3回大規模修繕工事を実施。外壁の塗装、屋上防水、排水（各戸の専有部分）、エレベーター改修、電気系統（電球をLEDに、全館で100万円程度）等を改修。 ・ 体規模修繕工事を12年サイクルで行っている。 ・ 大規模修繕工事について、過去に修繕の記録がないため、今回からは電子データを作成。 ・ 長期修繕計画は10年ごとに策定している。コロナで工事の時期が延びた分、修繕費が多くかかるようになったため、金額が不足気味である。 ・ 管理会社の提示するモデルパターンから、管理会社のマージン分を除いたような金額で長期修繕計画を策定したが、これについて、管理会社にすべて一任すればよいのではと反対意見が出ている。 ・ 築年が長いので、日常的な保全を行わなければならないという目線をもって長期修繕計画を策定している。 ・ 耐用年数を元に理事会で直すものを検討することで、壊れる前に修繕・取り換えをしている（給水ポンプ、警報機の分電盤）。 ・ 建物の老朽化について、給湯設備の漏水、外壁からの漏水などがある。漏水の修理には2年3カ月かかっている。また共用部分と隣り合っている壁が膨張しているが、組合はこれに対してお金を出してくれない（専有部分であると理事長判断）。 ・ マンション全体で設備の更新などは行っていない。給排水の経年劣化や、給湯の漏水が問題となっている。通信配線については、各個人に任せている。 ・ 新耐震基準に適合しているため耐震診断の検討はしていない。過去の地震でも建物にダメージはなかったが、停電の事を考えて非常発電機を追加した。 ・ 建替について、リファイニングの建築を考慮しており、新規建替よりも3～4割安くなると見積もっている。 大規模修繕工事の前年に業者が建物劣化診断を行う。住人に建築関係者などはいないため、住人の目視による指摘がない。

分類	項目
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> • 大木があり、景観などが問題となっている。伐採も視野に入れている。 • 立体駐車場があり、周辺より高めの料金となっているが、抽選となるほど利用率が高い。駐車場収入を修繕積立金に充てている。 • 高齢者住戸は増加傾向にあるが、自治会から民生委員が来ているくらいで特に支援は行っていない。 • 日本語が通じない居住者もあり、対応に困っている。 • 1Fの専有庭で、草木を放置して伸ばし切っているところがあり、2階への侵入や虫の発生などのクレームが発生している。管理組合で勝手に伐採するというわけにもいかず、法的措置など対抗手段が限られる。