

野洲市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

野 洲 市

目次

第1章 計画の背景と目的.....	1
第2章 計画の位置づけと各主体の役割.....	2
1. 計画の位置づけ.....	2
2. 各主体の役割.....	2
(1) 管理組合及び区分所有者の役割.....	2
(2) 国の役割.....	3
(3) 県の役割.....	3
(4) 市の役割.....	3
(5) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割.....	4
3. 計画期間.....	4
第3章 市内分譲マンションストックの現状.....	5
1. 市内分譲マンションの建築年および築年数.....	5
2. 市内分譲マンションの分布.....	6
3. 市内分譲マンションの規模.....	7
第4章 市内分譲マンションの管理の現状と課題.....	8
1. 市内分譲マンション管理に関する実態調査.....	8
(1) アンケート調査.....	8
(2) 現地状況調査.....	9
2. 市内分譲マンション管理の現状.....	10
(1) 管理組合の運営に関する設問.....	10
(2) 管理規約に関する設問.....	11
(3) 共用部分の範囲及び管理費用に関する設問.....	13
(4) 管理組合の経理に関する設問.....	13
(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等に関する設問.....	15
(6) 発注等の適正化に関する設問.....	16
(7) 良好な居住環境の維持及び向上に関する設問.....	17
3. 課題の整理.....	18
(1) 管理組合の運営に関する課題.....	18
(2) 管理規約に関する課題.....	18
(3) 管理組合の経理に関する課題.....	18

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等に関する課題	19
(5) その他.....	19
第5章 野洲市マンション管理適正化指針	21
第6章 マンション管理の適正化を図るための基本的な方向性と施策	26
1. 管理計画認定制度を運用.....	26
2. 普及啓発.....	26
3. 分譲マンションの管理運営に関するセミナーの開催	26
4. 法に基づく助言・指導等	27
5. 計画の改定時の対応.....	27
6. その他	27
第7章 マンション管理の適正化の推進を図るための目標.....	28
1. 管理計画認定制度の運用.....	28
2. 普及啓発.....	28
3. セミナーの開催	28
4. 法に基づく助言・指導等	28
(別紙一) 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安.....	29
(別紙二) 管理計画の認定基準.....	30
野洲市マンション管理適正化推進計画 アンケート調査結果	32

第1章 計画の背景と目的

全国に分譲マンションのストック数は推計約 694.3 万戸(令和 4 年(2022 年)末現在)存在し、国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。

今後、建築から相当の期間が経過した分譲マンションが急速に増加することが見込まれ、建物・設備の老朽化、区分所有者の高齢化による管理組合の担い手不足、空き室の増加などが懸念されています。

さらに、建替え等の再生に向けた合意形成の困難さから適切な維持管理がなされないまま放置された場合、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによって居住者や近隣住民の生命・身体に危害を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす恐れがあります。

また、管理が不適切な分譲マンションは、近隣の住環境や都市環境の低下を生じさせる可能性があります。

特に本市はこの課題に直面し、管理組合の存在しない老朽化マンション(居住者なし)に対して、令和 2 年(2020 年)に行政代執行により解体し、今もなお執行経費にかかる債権回収に苦慮しています。

こうした中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和 2 年(2020 年)6 月に改正され、国による「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度、管理組合への助言・指導等が新たに位置づけられました。

こうした背景を踏まえて、令和 5 年度(2023 年度)に実施した野洲市内の分譲マンション管理に関する実態調査の結果や本市における分譲マンションの現状を基に、分譲マンションの適正な管理に関する本市の基本的な方針を示し、マンション管理組合自らによる適正な取組を促すことを目的に、『野洲市マンション管理適正化推進計画』を策定します。

第2章 計画の位置づけと各主体の役割

1.計画の位置づけ

本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）に基づいて定められた国の基本方針に基づき、本市の分譲マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため作成するものです。

また、「住生活基本計画（全国計画）」、「滋賀県住生活基本計画」、「野洲市総合計画」、「野洲市都市計画マスタープラン」、「野洲市住生活基本計画」等の上位計画や関連計画と整合・連携を図ります。

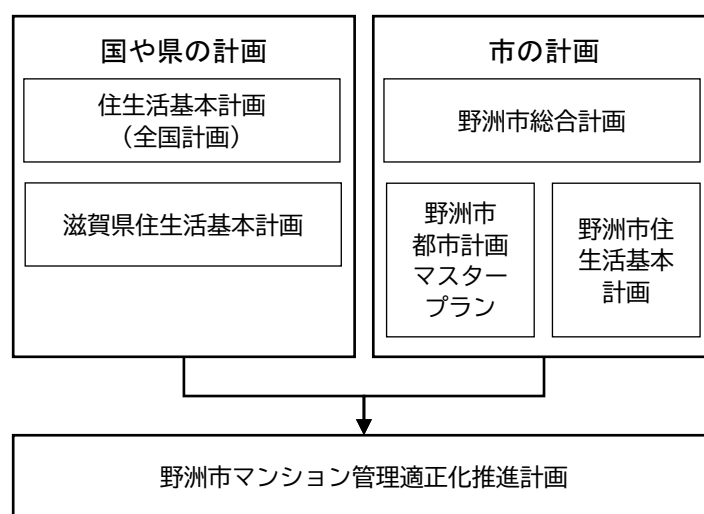


図 1. 計画の位置づけ

2.各主体の役割

(1)管理組合及び区分所有者の役割

分譲マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまで分譲マンションの区分所有者等で構成される管理組合です。法第5条第1項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。

マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国や県及び市が講ずる施策に協力するよう努める必要があります。

また、マンションの維持管理等に関する情報を受けるために、管理組合や管理会社の郵便ポスト等を設置し、行政等からの郵便物等を受け取ることができるよう努めることや、

行政がこのマンション適正化推進計画に基づいて分譲マンションの管理状況を把握するために行う調査等に協力する必要があります。

分譲マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

(2)国の役割

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があります。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要があります。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要があります。

(3)県の役割

県は、市がマンション管理適正化推進計画を策定し、計画に基づく「管理計画認定制度」の運用を行うことができるよう、情報提供その他の支援を行います。

また、市がマンション管理適正化法に基づく助言・指導・勧告を行う際に、これらが円滑に行われるよう、情報提供その他の支援を行います。

(4)市の役割

市は、市内の分譲マンションの管理状況等を踏まえ、計画的に分譲マンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努めます。

このため、市内の分譲マンションの実態把握を進めるとともに、法第 3 条の 2 に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第 3 章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、分譲マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これら

の関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めます。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通した分譲マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、分譲マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努めます。

なお、管理が適正に行われていない分譲マンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家の協力を得るなど能動的に関与していきます。

(5)マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、このマンション適正化推進計画に則って分譲マンションの管理を行うとともに、市からの求めに応じて協力をするよう努める必要があります。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。

3.計画期間

令和6年度（2024年度）～令和17年度（2035年度）までの12年間。（野州市住生活基本計画に合致す）

第3章 市内分譲マンションストックの現状

1. 市内分譲マンションの建築年および築年数

本市に現存する分譲マンション 23 件のうち、14 件は 1990 年代に建築されたものです。築 40 年以上の分譲マンションは令和 5 年（2023 年）現在で 4.3% ですが、10 年後には 43.5% に増加します。

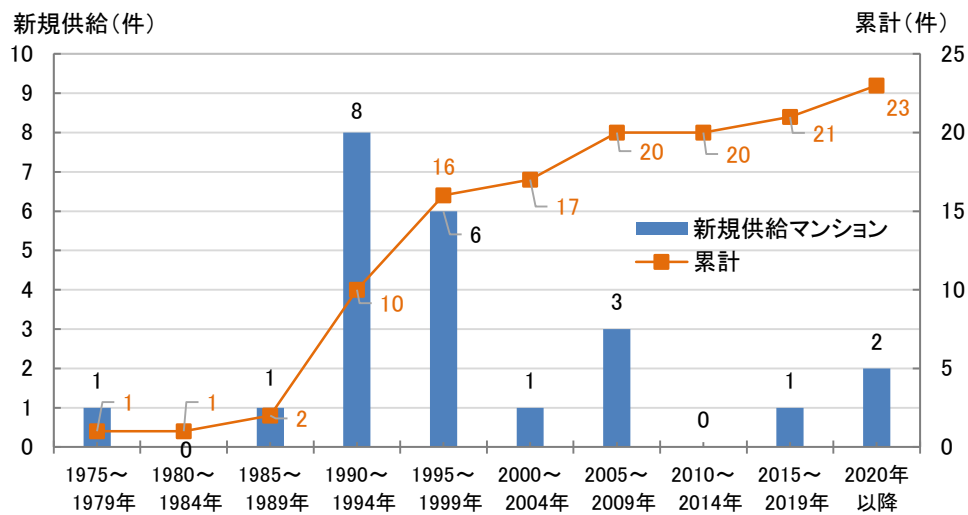


図 2. 築年別分譲マンション数の推移

資料: 登記簿

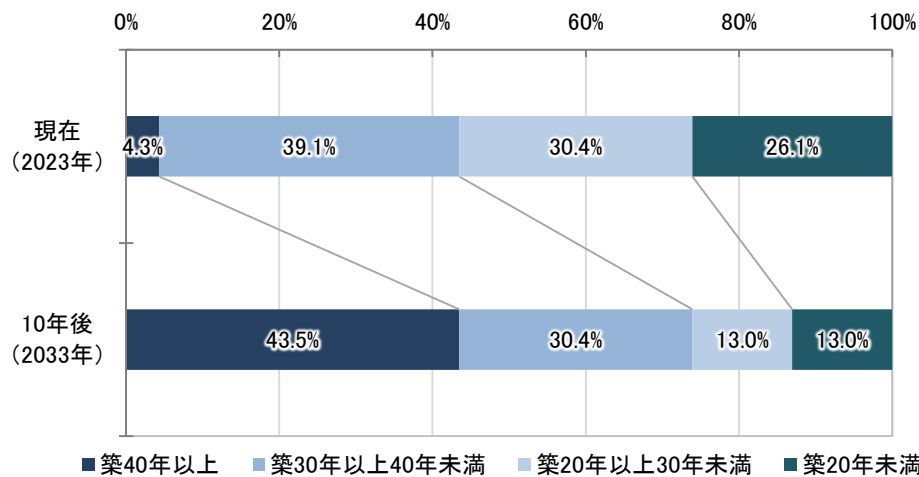


図 3. 現在と 10 年後※の築年別分譲マンション数の割合

資料: 登記簿

※現在の分譲マンション件数を 10 年後にあてはめた場合の値。

2.市内分譲マンションの分布

西河原の1件を除き、主に市の中心部（野洲駅・野洲市役所周辺）に集中しています。

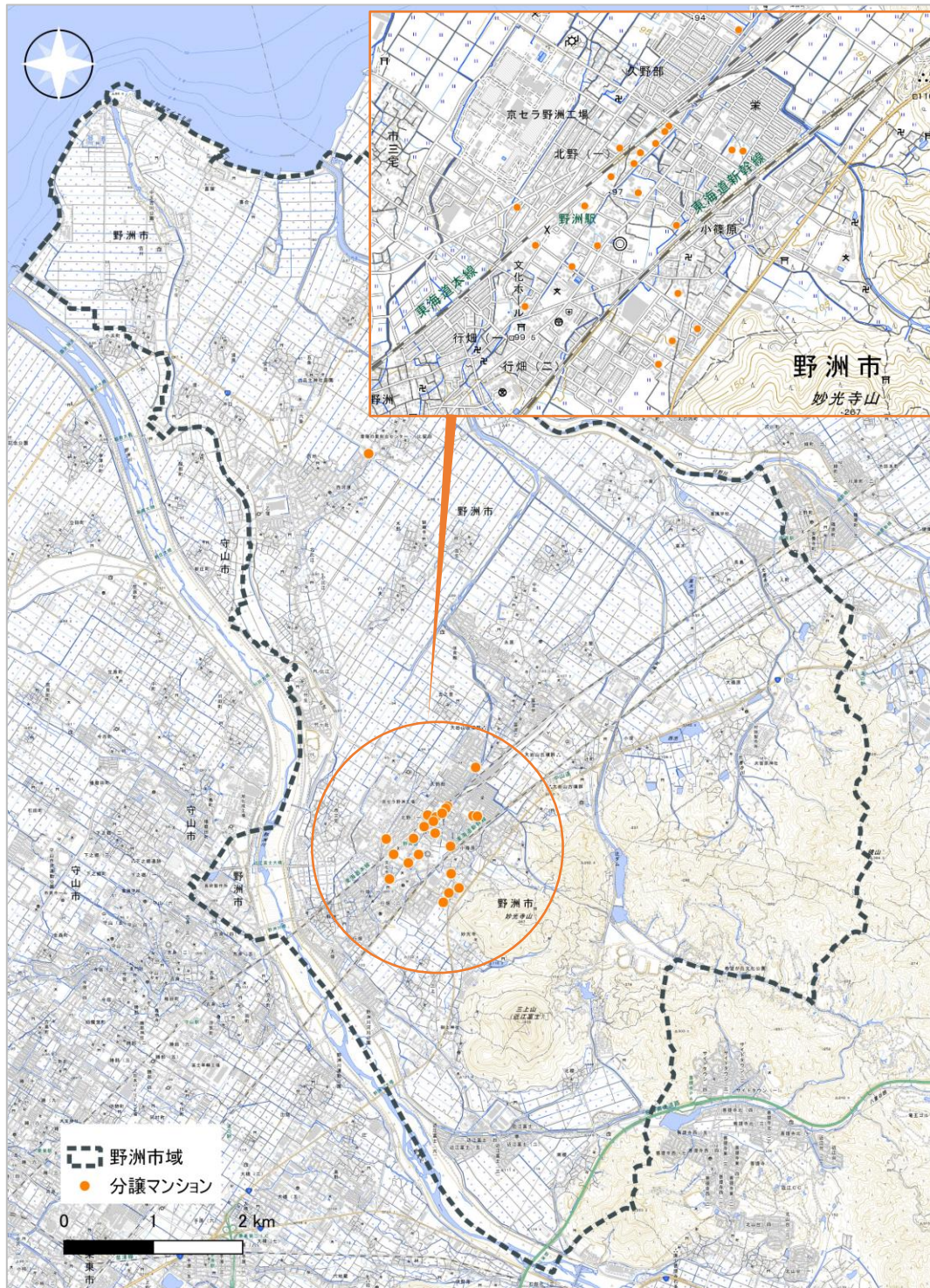


図 4. 分譲マンションの位置(ベースマップ:国土地理院)

3.市内分譲マンションの規模

本市の分譲マンション 23 件のうち、4 件が 100 戸を超える大規模マンションとなっています。最も多いのは 50 戸未満の小規模マンションで 10 件、次いで 50～99 戸の中規模マンションが 9 件となっています。

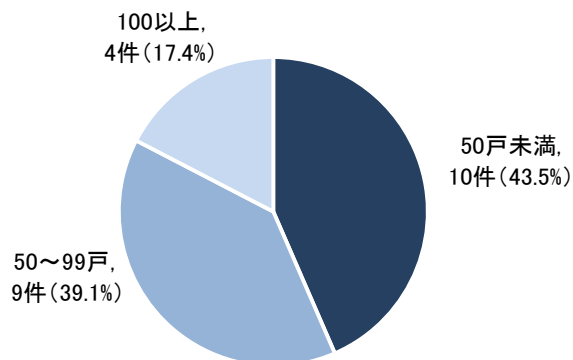


図 5. 戸数別分譲マンション数の割合

資料:令和 5 年度(2023 年度)野洲市マンション管理アンケート調査
※回答がないものは野洲市資料を参照

第4章 市内分譲マンションの管理の現状と課題

1.市内分譲マンション管理に関する実態調査

(1)アンケート調査

アンケート調査は表1のように実施しました。

調査結果は、「野洲市マンション管理適正化推進計画 アンケート調査結果」として取りまとめました。

また、結果の一部を抜粋し、次項目「2.市内分譲マンション管理の現状」に取りまとめています。

表 1. アンケート調査実施概要

実施時期	令和5年(2023年)9月~11月
調査対象	市内分譲マンションの管理組合および管理会社(全23件) ※23件の管理組合(管理会社)に送付したが、内1件は区分所有者が1名であったことからアンケート調査の集計対象としていない。
調査手法	・郵送による配布回収 ・回収後、不明箇所があった場合はヒアリング(メール、電話、訪問)を実施
回収数	15件(回収率:15/22=68.2%)
調査内容	・マンションの概要(総戸数、総専有面積等)について ・居住者等の状況について ・管理組合の運営について ・管理規約について ・管理組合の経理について ・長期修繕計画、大規模修繕工事等について ・修繕積立金について ・滞納者について ・管理運営上の課題や取組について ・マンション管理計画認定制度、マンション長寿命化促進税制の関心について

(2)現地状況調査

現地状況調査は表2のように実施しました。

調査結果は、「野洲市マンション管理適正化推進計画 マンションカルテ」として取りまとめています。


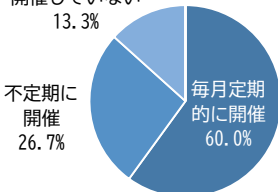

表 2. 現地状況調査実施概要


実施時期	令和5年(2023年)8月~10月
調査対象	市内分譲マンション(全23件)
調査手法	・建物外観の撮影 ・遠景から確認可能な不具合箇所の記録
不具合箇所 確認項目	(外壁等) ・水漏れ跡、激しい汚れの有無 ・塗装の剥がれ、タイルの浮きの有無 ・ひび割れの有無 (鉄部) ・さび、腐食の状況 (敷地内外) ・ごみや不用品の放置状況

2.市内分譲マンション管理の現状

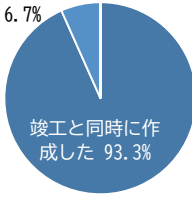
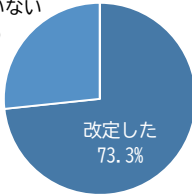
マンション管理に関する実態調査（アンケート調査）の結果を抜粋して以下に示します。

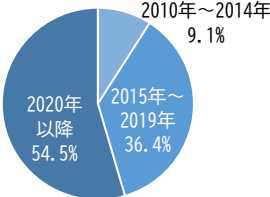

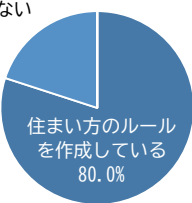
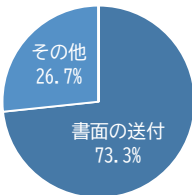
(1)管理組合の運営に関する設問

<p>問 4-3 管理組合において、管理者を定めていますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>管理者を定めている 100.0%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者を定めている管理組合が 100%となっている。
<p>問 4-5 理事会の開催頻度についてお答えください</p>	<p>n = 15</p>  <p>開催していない 13.3%</p> <p>不定期に開催 26.7%</p> <p>毎月定期的 に開催 60.0%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 理事会について、「毎月定期的に開催している」管理組合は 60.0%、「不定期に開催している」管理組合は 26.7%、「開催していない」管理組合は 13.3%（2 件）となっている。 ・ 開催していない管理組合 2 件のうち 1 件は、理事が 1 名のみ。また、2 件とも、賃貸住戸の割合が 50%以上となっている。（全 35 戸中賃貸 18 戸、全 12 戸中賃貸 8 戸） ・ 開催していない管理組合のマンションの竣工年は昭和 53 年（1978 年）、平成 9 年（1997 年）。
<p>問 4-6 管理組合総会の開催頻度についてお答えください</p>	<p>n = 15</p>  <p>毎年定期的 に開催 100.0%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全管理組合が毎年定期的開催と答えている。


問 4-7 理事会や管理組合の総会の議事録は作成、保管されていますか	<p>n = 15</p>  <p>作成、保管している 100.0%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会や管理組合総会の議事録を作成、保管している管理組合は100.0%となっている。

(2)管理規約に関する設問



問 5-2 管理規約の作成時期はいつですか	<p>n = 15</p>  <p>竣工の後に作成した 6.7%</p> <p>竣工と同時に作成した 93.3%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約について、「竣工と同時に作成した」管理組合は93.3%、「竣工の後に作成した」管理組合は6.7%となっている。
問 5-3 管理規約を作成した後、改定しましたか	<p>n = 15</p>  <p>改定していない 26.7%</p> <p>改定した 73.3%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約を「改定した」管理組合は73.3%、管理規約を「改定していない」管理組合は26.7%となっている。 ※「管理規約を改定していない」と答える管理組合4件のうち2件は、令和2年（2020年）～令和5年（2023年）に建築されたマンションの管理組合を含む。

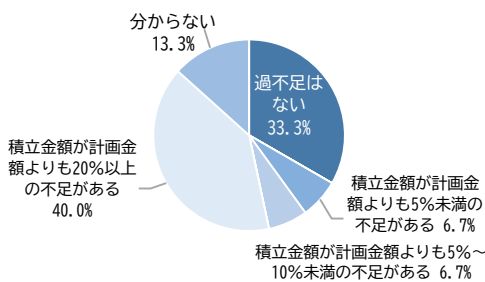

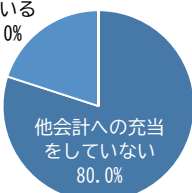
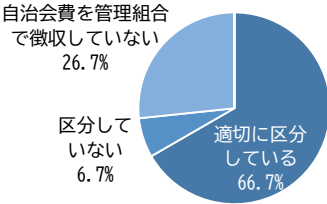
<p>問 5-3 管理規約の改定年</p>	<p>n = 11</p>  <p>2010年～2014年 9.1%</p> <p>2015年～2019年 36.4%</p> <p>2020年以降 54.5%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約を改定した時期としては、「令和 2 年（2020 年）以降」が 54.5%と最も多く、ついで「平成 27 年（2015 年）～令和元年（2019 年）」が 36.4%、「平成 22 年（2010 年）～平成 26 年（2014 年）」が 9.1%となっている。
<p>問 5-4 管理規約は、国土交通省の標準管理規約を参考に作成していますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>参考にして作成している 100.0%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約について、国土交通省の標準管理規約を参考に作成している管理組合は 100.0%となっている。
<p>問 10-3 使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルール（駐輪方法やごみ収集の決まり事など）を作成していますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>作成していない 20.0%</p> <p>住まい方のルールを作成している 80.0%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルール（駐輪方法やごみ収集の決まり事など）を「作成している」管理組合は 80.0%、「作成していない」管理組合は 20.0%となっている。
<p>問 9-2 滞納者に対して、どのような対応をしていますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>その他 26.7%</p> <p>書面の送付 73.3%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滞納者への対応として「書面の送付」とする管理組合は 73.3%、「その他」とする管理組合は 26.7%となっている。


(3)共用部分の範囲及び管理費用に関する設問

問 6-3 専有部分と共用部分が明確に区分され、これらへの区分所有者の負担が明確に定められていますか	n = 15	 <p>専有部分と共用部分を 明確に区分している 100.0%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分と共用部分が明確に区分され、これらへの区分所有者の負担が明確に定められている管理組合は 100.0%となっている。 	


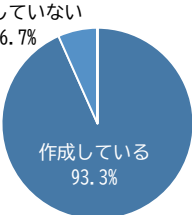
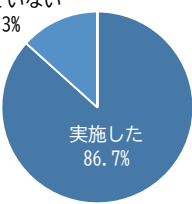
(4)管理組合の経理に関する設問

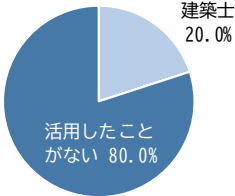

問 6-1 管理組合の管理費等を徴収していますか	n = 15	 <p>管理費等を 徴収している 100.0%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費を徴収している管理組合は 100.0%となっている。 	
問 6-4 修繕積立金を徴収していますか	n = 15	 <p>修繕積立金を 徴収している 100.0%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金を徴収している管理組合は 100.0%となっている。 	

<p>問 8-3 大規模修繕工事での必要額は、計画（長期修繕計画での積み立て予定額）に比べてどの程度の過不足がありますか</p>	<p>n = 15</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ 積立金額について、「積立金額が計画金額よりも 20%以上の不足がある」が 40.0%と最も多く、ついで「過不足はない」が 33.3%、「積立金額が計画金額よりも 5%未満の不足がある」、「積立金額が計画金額よりも 5%～10%未満の不足がある」が 6.7%となっている。
<p>問 6-7 管理費と修繕積立金の費目を帳簿上も明確に区分して経理を行っていますか</p>	<p>n = 15</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費と修繕積立金の費目を帳簿上も明確に区分して経理を行っている管理組合は 100.0%となっている。
<p>問 6-5 修繕積立金会計は他の会計へ充当されていませんか</p>	<p>n = 15</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金会計から「他の会計への充当をしていない」管理組合は 80.0%、「している」管理組合は 20.0%となっている。
<p>問 6-8 会費を管理組合で徴収している場合、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用していますか</p>	<p>n = 15</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費と自治会費の徴収、支出を分けて「適切に区分している」管理組合は 66.7%、「区分していない」管理組合は 6.7%、「自治会費を徴収していない」管理組合は 26.7%となっている。

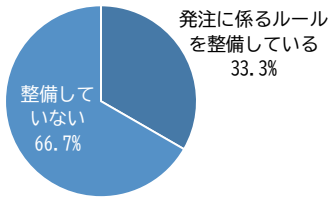
問 6-6 管理組合の貸借対照表及び収支計算書は作成、保管されていますか	n = 15 
	・管理組合の貸借対照表及び収支計算書について、「作成、保管している」が100.0%となっている。

(5)長期修繕計画の作成及び見直し等に関する設問

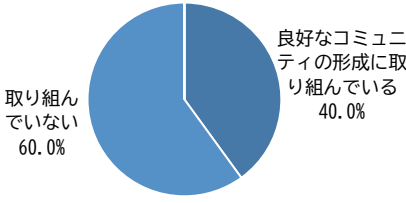
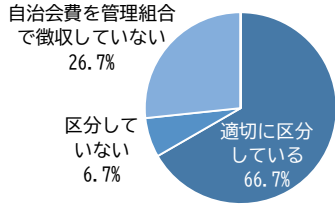
問 6-4 修繕積立金を徴収していますか	n = 15 
	・すべての管理組合で修繕積立金が徴収されている。
問 7-1 長期修繕計画は作成していますか	n = 15 
	・長期修繕計画を「作成している」管理組合は93.3%、「作成していない」管理組合は6.7%となっている。
問 7-2 これまでに、大規模修繕工事を実施しましたか	n = 15 
	<p>・大規模修繕工事を「実施した」管理組合は86.7%、「実施していない」管理組合は13.3%となっている。</p> <p>※大規模修繕工事を実施していないマンション2件は令和2年(2020年)～令和5年(2023年)に建築されたマンションである。</p>

<p>問 4-9① 管理組合の運営において、大規模修繕等の実施の時に管理会社以外の専門家を活用したことがありますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>建築士 20.0%</p> <p>活用したことがない 80.0%</p> <p>・大規模修繕等の実施の時に活用した専門家について、「活用したことがない」が80.0%と最も多く、ついで「建築士」が20.0%となっている。</p>
<p>問 7-3 設計に関する図書等を保管していますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>設計に関する図書等を保管している 100.0%</p> <p>・設計に関する図書等を保管している管理組合は100.0%となっている。</p>

(6)発注等の適正化に関する設問

<p>問 6-10 管理業務の委託や工事の発注等について、発注に係るルールを整備していますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>発注に係るルールを整備している 33.3%</p> <p>整備していない 66.7%</p> <p>・管理業務の委託や工事の発注等について、「発注に係るルールを整備している」管理組合は33.3%、「整備していない」管理組合は66.7%となっている。</p>
--	--

(7)良好な居住環境の維持及び向上に関する設問

<p>問 10-2 マンションにおける良好なコミュニティの形成（催事の開催や資源ごみのリサイクルなど）に積極的に取り組んでいますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>良好なコミュニティの形成に取り組んでいる 40.0%</p> <p>取り組んでいない 60.0%</p> <p>・「良好なコミュニティの形成に取り組んでいる」管理組合は 40.0%、「取り組んでいない」管理組合は 60.0%となっている。</p>
<p>問 6-8 自治会費を管理組合で徴収している場合、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用していますか</p>	<p>n = 15</p>  <p>自治会費を管理組合で徴収していない 26.7%</p> <p>区分していない 6.7%</p> <p>適切に区分している 66.7%</p> <p>・管理費と自治会費の徴収、支出を分けて「適切に区分している」管理組合は 66.7%、「区分していない」管理組合は 6.7%、「自治会費を徴収していない」管理組合は 26.7%となっている。</p>

3.課題の整理

(1)管理組合の運営に関する課題

■理事会が定期的開催されていない管理組合がある。

- ・2件とも理事は1名。うち1件は、マンション管理会社が理事を務めている。
- ・なお、理事会が定期的開催されていない管理組合2件において、管理組合総会は毎年定期的開催され、5~7割程度の区分所有者が出席している。
- ・分譲マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映できるようなマンション管理組合の運営がなされるように啓発を行っていく必要がある。

(2)管理規約に関する課題

■管理計画改定が長期間行われていない管理組合がある。

- ・管理規約を改定していない分譲マンションは4件あったが、そのうち2件は令和2年(2020年)~令和5年(2023年)に建築されたマンション(新築物件)である。
- ・国土交通省の標準管理規約は時世に応じて改定されており、各分譲マンションの管理規約もこれに準じて改正が検討される必要がある。
- ・最新の「マンション標準管理規約」を参考として、当該分譲マンションの実態及び分譲マンションの区分所有者等の意向を踏まえ、必要に応じてその改正が行われるように啓発を行っていく必要がある。

■使用細則のない管理組合がある。

- ・使用細則のない管理組合2件のうち1件では、居住者間のマナーや違法駐車等のトラブルがあったと回答している。
- ・各管理組合で使用細則を作成することができることや、作成方法などの啓発を行っていくことが分譲マンションの適正管理を進める上で有効と考えられる。

(3)管理組合の経理に関する課題

■管理組合の経理が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に照らして適切ではない事例がみられる。

- ・管理費や修繕積立金はすべての管理組合で徴収されている。

- ・しかし、修繕積立金や管理費が他の会計に充当されている場合があるほか、十分な修繕積立金が徴収されていない場合が見られる。
- ・管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理されるように啓発を行っていく必要がある。

(4)長期修繕計画の作成及び見直し等に関する課題

■長期修繕計画が策定されていない管理組合がみられる。

- ・長期修繕計画が策定されていない管理組合が1件見られる。この管理組合では、令和4年（2022年）に大規模修繕が行われているが、計画的に大規模修繕工事が実施できるように、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておくよう、啓発を行っていく必要がある。
- ・また、長期修繕計画が作成されていても、管理組合総会で決議されていないケースがあり、法や指針に基づく運用がされるように啓発を行っていく必要がある。

■本市の管理組合では、専門家の活用が多くなされていない傾向にある。

- ・必要に応じてマンション管理会社以外の専門家を活用できるよう、情報提供を行っていくことが課題である。
- ・修繕積立金の増額など資金の計画的な準備について区分所有者の理解が得られないケースもあることがヒアリング調査からも伺えた。長期修繕計画の作成や、資金の確保について、工夫事例なども含めた情報提供や、相談窓口の紹介や提供が課題といえる。

(5)その他

■区分所有者や居住者の名簿を備えているものの1年に1回以上の確認が行われていない管理組合がある。

- ・区分所有者や居住者の名簿はすべての管理組合で作成されているが、1年に1回以上の確認が行われていない管理組合がある。名簿を作成して終わりではなく、1年に1回以上の確認が行われるよう、周知を図ることが課題である。

■マンションにおける良好なコミュニティの形成に取り組んでいる管理組合は半数以下である。

- ・ただし、一部の分譲マンションでは、管理組合で良好なコミュニティ形成に取り組んでいないと回答している場合でも、マンションの自治会においてコミュニティ形成に取り組んでいる場合もある。
- ・今後、良好なコミュニティ形成に役立つ情報提供、事例紹介などが課題として挙げられる。
- ・なお、管理費と自治会費の明確な区分がなされていない事例があり、区分した経理が行われるように、啓発が必要である。

■多くの管理組合では工事の発注等に関するルールが整備されていない。

- ・管理業務の委託や工事の発注等について、発注に係るルールを整備していない管理組合の方が多い。
- ・管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われるよう、修繕工事の発注等に関する細則を作成する等、ルール作りなどについての啓発を行っていく必要がある。

注) 修繕工事の発注等に関する細則は、見積り指名業者の選択や見積もり要綱などを定めて、工事業者の決定・発注に関する透明性を確保し、工事等を適正な執行するために作成するものです。

第5章 野洲市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、管理組合による分譲マンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を（別紙一）に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を（別紙二）に示します。

※以下、野洲市マンション管理適正化指針における「マンション」は、分譲マンションを指します。

1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1)マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。
また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2)管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3)マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4)さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- (5)「野洲市マンション管理計画認定制度」を通して、区分所有者等の管理意識を高く保つため、マンションの評価を得ることも管理の適正化を図る上で重要である。

2. マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、分譲マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、分譲マンションの区分所有者等のため、定期的に理事会を開催するなど誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、「マンション標準管理規約」の改正などを踏まえて必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。

さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、駐停車に関する規則などの使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある

る。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、他会計に充当しないなど適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンショ

ンにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4. マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討

し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

第6章 マンション管理の適正化を図るための基本的な方向性と施策

1. 管理計画認定制度を運用

- ・本市では、市内分譲マンションの管理が自主的に適正になされるよう、野洲市マンション管理計画認定制度を令和6年6月より運用します。
- ・令和5年度（2023年度）に作成したマンションカルテについて、定期的に記載内容の更新を行います。
- ・令和5年度（2023年度）に実施した市内分譲マンション管理に関する実態調査において回答が得られなかった管理組合への調査を実施していきます。

2. 普及啓発

- ・マンション管理適正化指針に基づき、管理組合等が留意すべき基本的事項に関するについて、周知を図ります。
(管理組合の運営に関する情報提供、管理規約の適時適正な改正が行われるための情報提供、長期修繕計画の改定等に際しての情報提供、居住者の把握と緊急時の対応に向けた自治会への加入の促進など)
- ・居住者や管理組織に対して、適切なマンション管理についての啓発や知識の普及を図ります。
- ・滋賀県などの実施するマンション管理に関するセミナーなどについて、管理組合への情報提供を行います。
- ・分譲マンションの管理運営に関する相談窓口について、管理組合への情報提供を行います。
- ・マンション管理センターが提供している技術的支援（マンションみらいネット（マンション履歴システム）や長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等）についての周知を図ります。

3. 分譲マンションの管理運営に関するセミナーの開催

- ・県や近隣市と連携して、マンション管理士や専門家による相談会や、分譲マンションの管理運営に関するセミナーを開催します。

4.法に基づく助言・指導等

- ・滋賀県とも連携し、分譲マンションの適正な管理運営が行われるよう、法に基づく助言・指導等を実施します。

5.計画の改定時の対応

- ・今後の実態調査等の結果を踏まえ、必要に応じ、本市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することも検討します。

6.その他

- ・市内の分譲マンションの課題を把握するために、マンション管理士と情報共有を行います。
- ・市内分譲マンションの管理組合間の交流の場づくりを進めます。

第7章 マンション管理の適正化の推進を図るための目標

1. 管理計画認定制度の運用

目標

指標	現状値	目標値
市内分譲マンションの管理状況の把握割合 (市のマンションカルテの定期的な更新を含む)	68.2%	100%

2. 普及啓発

目標

指標	現状値	目標値
・集会在年1回以上開催されている管理組合の割合	100%	現状維持
・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない管理組合の割合	80.0%	100%
・組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っている管理組合の割合	66.7%	95% (100%を目指す)

3. セミナーの開催

目標

指標	現状値	目標値
・県や近隣市と連携した分譲マンションの管理運営に関するセミナーの開催回数	-	1回/年

4. 法に基づく助言・指導等

目標

指標	現状値	目標値
・指導や助言を行う回数	-	1件 (施策の実施により指導、助言が行われなくても良い状況を目指す)

(別紙一) 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が順守されていない場合とします。

表 3. 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 集会を年に一回以上開催すること
2. 管理規約	・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	・ 管理費及び修繕積立金等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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	・ 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

(別紙二) 管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下1～5の基準のいずれにも適合することとします。

表 4. 管理計画の認定基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理者等が定められていること (2) 監事が選任されていること (3) 集会在年一回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理規約が作成されていること (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等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、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 (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。
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (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 (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、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会在て決議されていること (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること (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 (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ないこと (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

5. その他	<p>(1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること（欄外の（注）を参照）</p> <p>(2) 県の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</p>
--------	---

（注）組合員名簿、居住者名簿の備え付けに関する項目を満たす場合は、組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の双方が整備されている場合であり、いずれか一方のみが整備されている場合は本項目に該当しない。

また、名簿は1年に1回以上の更新が必要となる。「更新」とは、名簿の内容を確認の上、名簿の内容に変更があれば名簿に反映している作業をいう。

名簿に記載する内容は、氏名、連絡先、固定電話・携帯電話・メールアドレス等が考えられる。

野洲市マンション管理適正化推進計画

アンケート調査結果

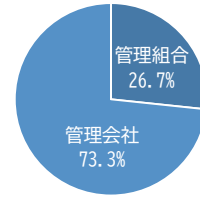
	アンケート実施概要
調査対象	市内分譲マンション管理組合（マンション管理会社） 23 件 ※23 件の管理組合（管理会社）に送付したが、内 1 件は 区分所有者が 1 名であったことからアンケート調査の 集計対象としていない。
調査時期	発送：令和5年（2023年）9月1日
調査方法	・ 郵送配布／郵送回収 ・ 不明箇所等については記載者、またはマンション管理 会社にヒアリング
回収数	15 件
回収率	$15 \div 22 = 68.2\%$

問1. ご回答者さまの属性

問 1-1① ご回答者さまの所属

- ・回答者の所属は、「管理会社」が73.3%と最も多く、ついで「管理組合」が26.7%となっている。

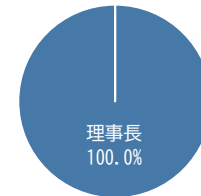
選択肢	合計	割合
管理組合	4	26.7%
管理会社	11	73.3%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 1-1② ご回答者さまの役職

- ・回答者の管理組合内での役職は、「理事長」が100.0%となっている。

選択肢	合計	割合
理事長	4	100.0%
理事	0	0.0%
監事	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	4	100.0%

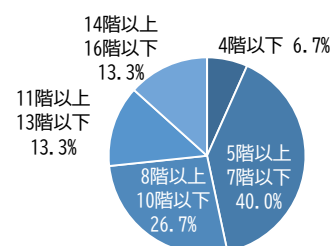


問2. マンション概要について

問 2-3① 地上階数

- ・マンションの階数は、「5階以上7階以下」が40.0%と最も多く、ついで「8階以上10階以下」が26.7%、「11階以上13階以下」と「14階以上16階以下」がともに13.3%となっている。

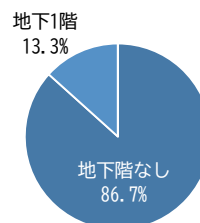
選択肢	合計	割合
4階以下	1	6.7%
5階以上7階以下	6	40.0%
8階以上10階以下	4	26.7%
11階以上13階以下	2	13.3%
14階以上16階以下	2	13.3%
17階以上19階以下	0	0.0%
20階以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 2-3② 地下階数

- ・「地下階なし」のマンションが86.7%、「地下1階」と答えるマンションが13.3%となっている。

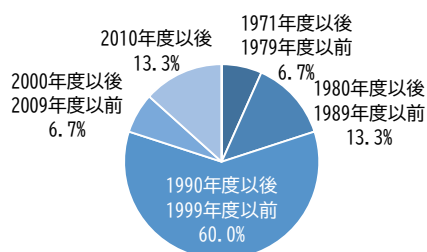
選択肢	合計	割合
地下階なし	13	86.7%
地下1階	2	13.3%
地下2階	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 2-4 竣工年度

- ・マンションの竣工年度は、「1990年度以後1999年度以前」が60.0%と最も多く、ついで「1980年度以後1989年度以前」、「2010年度以後」がともに13.3%となっている。

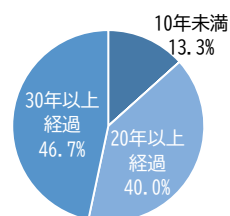
選択肢	合計	割合
1971年度以後1979年度以前	1	6.7%
1980年度以後1989年度以前	2	13.3%
1990年度以後1999年度以前	9	60.0%
2000年度以後2009年度以前	1	6.7%
2010年度以後	2	13.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 2-4 (参考) 竣工からの経過年数

- ・2023年度末現在、「30年以上経過したマンション」は46.7%で最も多く、「20年以上経過したマンション」は40.0%となっている。

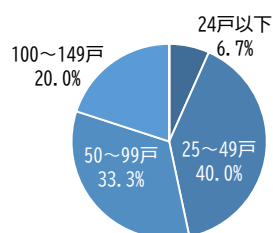
選択肢	合計	割合
10年未満のマンション	2	13.3%
10年以上経過したマンション	0	0.0%
20年以上経過したマンション	6	40.0%
30年以上経過したマンション	7	46.7%



問 2-5 総戸数

・マンションの総戸数は、「25～49戸」が40.0%と最も多く、ついで「50～99戸」が33.3%、「100～149戸」が20.0%となっている。

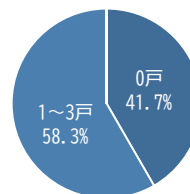
選択肢	合計	割合
24戸以下	1	6.7%
25～49戸	6	40.0%
50～99戸	5	33.3%
100～149戸	3	20.0%
150～199戸	0	0.0%
200戸以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 2-6 空室戸数

・空室戸数は、「0戸」が41.7%、「1～3戸」が58.3%となっている。

選択肢	合計	割合
0戸	5	41.7%
1～3戸	7	58.3%
4～6戸	0	0.0%
7～9戸	0	0.0%
10～12戸	0	0.0%
15戸以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	12	100.0%

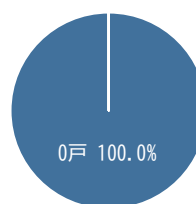


※「回答できない」とする回答2件、「不明」とする回答1件を除く。

問 2-7 住居用途以外の戸数

・住居用途以外に用いているとする回答はなかった。

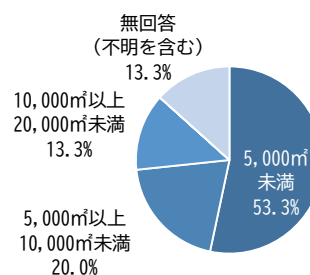
選択肢	合計	割合
0戸	15	100.0%
1戸	0	0.0%
2戸	0	0.0%
3戸	0	0.0%
4戸以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 2-8 総専有面積

- ・総専有面積は、「5,000㎡未満」が53.3%と最も多く、ついで「5,000㎡以上10,000㎡未満」が20.0%、「10,000㎡以上20,000㎡未満」が13.3%となっている。

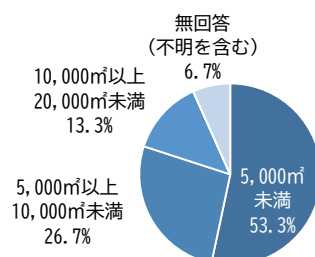
選択肢	合計	割合
5,000㎡未満	8	53.3%
5,000㎡以上10,000㎡未満	3	20.0%
10,000㎡以上20,000㎡未満	2	13.3%
20,000㎡以上30,000㎡未満	0	0.0%
30,000㎡以上	0	0.0%
無回答（不明を含む）	2	13.3%
回答数	15	100.0%



問 2-9 延床面積

- ・延床面積は、「5,000㎡未満」が53.3%と最も多く、ついで「5,000㎡以上10,000㎡未満」が26.7%、「10,000㎡以上20,000㎡未満」が13.3%となっている。

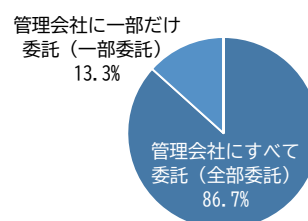
選択肢	合計	割合
5,000㎡未満	8	53.3%
5,000㎡以上10,000㎡未満	4	26.7%
10,000㎡以上20,000㎡未満	2	13.3%
20,000㎡以上30,000㎡未満	0	0.0%
30,000㎡以上	0	0.0%
無回答（不明を含む）	1	6.7%
回答数	15	100.0%



問 2-10 マンションの管理形態

- ・マンションの管理形態は、「管理会社にすべて委託（全部委託）」が86.7%と最も多く、ついで「管理会社に一部だけ委託（一部委託）」が13.3%となっている。

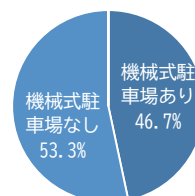
選択肢	合計	割合
管理会社にすべて委託（全部委託）	13	86.7%
管理会社に一部だけ委託（一部委託）	2	13.3%
管理会社に委託していない（自主管理）	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 2-11 機械式駐車場の有無

- ・「機械式駐車場あり」のマンションは46.7%、「機械式駐車場なし」のマンションは53.3%となっている。

選択肢	合計	割合
機械式駐車場あり	7	46.7%
機械式駐車場なし	8	53.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問3. 居住者等の状況について

問 3-1 区分所有者や居住者の名簿を備えていますか

- ・区分所有者や居住者の「名簿を備えている」管理組合は100.0%となっている。

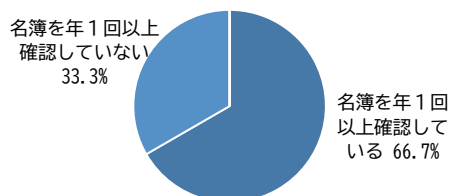
選択肢	合計	割合
名簿を備えている	15	100.0%
名簿を備えていない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 3-2 名簿の内容について1年に1回以上確認していますか

- ・名簿の内容について「年1回以上確認している」管理組合は66.7%、「年1回以上確認していない」管理組合は33.3%となっている。

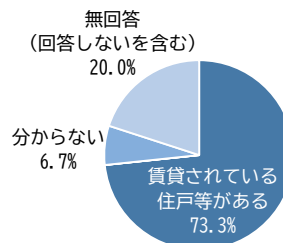
選択肢	合計	割合
名簿を年1回以上確認している	10	66.7%
名簿を年1回以上確認していない	5	33.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 3-3 賃貸されている住戸等がありますか

・「賃貸されている住戸等がある」と答える管理組合は73.3%となっている。

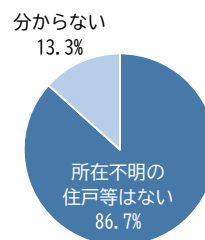
選択肢	合計	割合
賃貸されている住戸等がある	11	73.3%
賃貸されている住戸等がない	0	0.0%
分からない	1	6.7%
無回答（回答しないを含む）	3	20.0%
回答数	15	100.0%



問 3-4 所有者の所在が不明、連絡先が不明の住戸等がありますか

・「所在不明の住戸等がない」と答える管理組合は86.7%、「所在不明の住戸等がある」と答える管理組合は0.0%となっている。

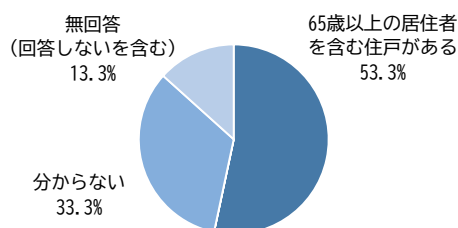
選択肢	合計	割合
所在不明の住戸等がある	0	0.0%
所在不明の住戸等がない	13	86.7%
分からない	2	13.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 3-5 65歳以上の居住者を含む住戸がありますか

・「65歳以上の居住者を含む住戸がある」と答える管理組合は53.3%、「分からない」と答える管理組合は33.3%となっている。

選択肢	合計	割合
65歳以上の居住者を含む住戸がある	8	53.3%
65歳以上の居住者を含む住戸はない	0	0.0%
分からない	5	33.3%
無回答（回答しないを含む）	2	13.3%
回答数	15	100.0%

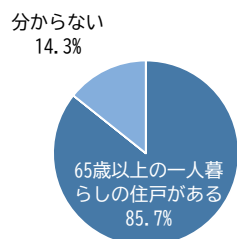


問 3-5① 65 歳以上の居住者を含む住戸のうち、一人暮らしの住戸は何戸ありますか

- ・「65歳以上の一人暮らしの住戸がある」と答える管理組合は85.7%、「65歳以上で一人暮らしの住戸がない」と答える管理組合は0.0%となっている。

選択肢	合計	割合
65歳以上の一人暮らしの住戸がある	6	85.7%
65歳以上の一人暮らしの住戸はない	0	0.0%
分からない	1	14.3%
無回答	0	0.0%
回答数	7	100.0%

※「回答できない」とする1件を除く。

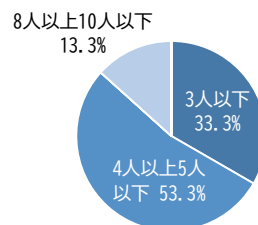


問4. 管理組合の運営について

問 4-1① 理事の人数

- ・理事の人数は、「4人以上5人以下」が53.3%と最も多く、ついで「3人以下」が33.3%、「8人以上10人以下」が13.3%となっている。

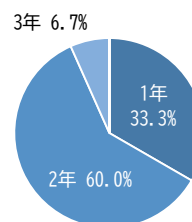
選択肢	合計	割合
3人以下	5	33.3%
4人以上5人以下	8	53.3%
6人以上7人以下	0	0.0%
8人以上10人以下	2	13.3%
11人以上15人以下	0	0.0%
16人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-1① 理事の任期

- ・理事の任期は、「2年」が60.0%と最も多く、ついで「1年」が33.3%、「3年」が6.7%となっている。

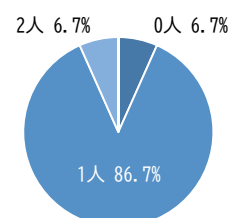
選択肢	合計	割合
1年	5	33.3%
2年	9	60.0%
3年	1	6.7%
4年	0	0.0%
5年	0	0.0%
6年以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-1② 監事の人数

- ・ 監事の人数は、「1人」が86.7%と最も多く、「0人」、「2人」がともに6.7%となっている。

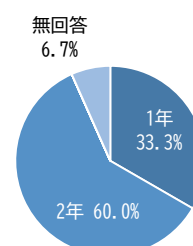
選択肢	合計	割合
0人	1	6.7%
1人	13	86.7%
2人	1	6.7%
3人	0	0.0%
4人	0	0.0%
5人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-1② 監事の任期

- ・ 監事の任期は、「2年」が60.0%と最も多く、ついで「1年」が33.3%となっている。

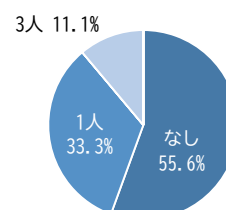
選択肢	合計	割合
1年	5	33.3%
2年	9	60.0%
3年	0	0.0%
4年	0	0.0%
5年	0	0.0%
6年以上	0	0.0%
無回答	1	6.7%
回答数	15	100.0%



問 4-2① 65歳以上の理事の人数

- ・ 65歳以上の理事の人数は、「なし」が55.6%と最も多く、ついで「1人」が33.3%、「3人」が11.1%となっている。

選択肢	合計	割合
なし	5	55.6%
1人	3	33.3%
2人	0	0.0%
3人	1	11.1%
4人	0	0.0%
5人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	9	100.0%



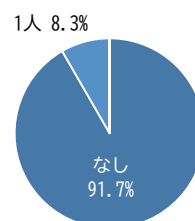
※上記のほか、ヒアリング調査において、3件は「回答しない」、3件は「分からない」と回答。

問 4-2① 区分所有者以外の理事の人数

- ・区分所有者以外の理事の人数は、「なし」が91.7%と最も多く、ついで「1人」が8.3%となっている。

選択肢	合計	割合
なし	11	91.7%
1人	1	8.3%
2人	0	0.0%
3人	0	0.0%
4人	0	0.0%
5人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	12	100.0%

※上記のほか、ヒアリング調査において、3件は「回答しない」と回答。

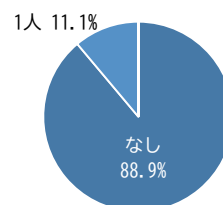


問 4-2② 65歳以上の監事の人数

- ・65歳以上の監事の人数は、「なし」が88.9%と最も多く、ついで「1人」が11.1%となっている。

選択肢	合計	割合
なし	8	88.9%
1人	1	11.1%
2人	0	0.0%
3人	0	0.0%
4人	0	0.0%
5人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	9	100.0%

※上記のほか、ヒアリング調査において、3件は「回答しない」、3件は「分からない」と回答。

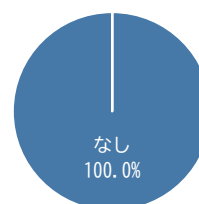


問 4-2③ 区分所有者以外の監事の人数

- ・区分所有者以外の監事の人数は、「なし」が100.0%となっている。

選択肢	合計	割合
なし	12	100.0%
1人	0	0.0%
2人	0	0.0%
3人	0	0.0%
4人	0	0.0%
5人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	12	100.0%

※上記のほか、ヒアリング調査において、3件は「回答しない」と回答。



問 4-3 管理組合において、管理者を定めていますか

- ・「管理者を定めている」管理組合は100%となっている。

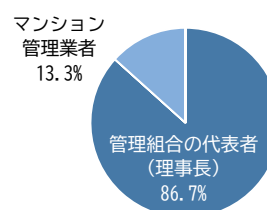
選択肢	合計	割合
管理者を定めている	15	100.0%
管理者を定めていない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-4 管理者はどのような方ですか

- ・管理組合において定めた管理者は、「管理組合の代表者（理事長）」が86.7%と最も多く、ついで「マンション管理業者」が13.3%となっている。

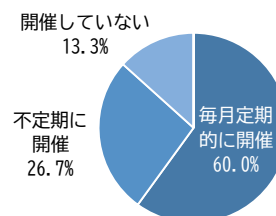
選択肢	合計	割合
管理組合の代表者（理事長）	13	86.7%
管理組合の代表者（理事長）以外の区分所有者	0	0.0%
マンション管理業者	2	13.3%
管理者を選任していない	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-5 理事会の開催頻度についてお答えください

- ・理事会について、「毎月定期的に開催している」管理組合は60.0%、「不定期に開催している」管理組合は26.7%、「開催していない」管理組合は13.3%となっている。

選択肢	合計	割合
毎月定期的に開催している	9	60.0%
不定期に開催している	4	26.7%
開催していない	2	13.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



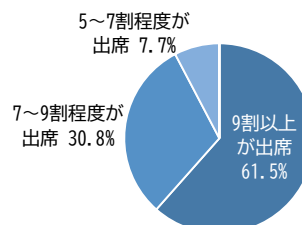
※開催していないと答える2件の内1件は、区分所有者以外の1名が理事長を担い、かつ監事が0人の管理組合。

※毎月定期的に開催していると答える9件の内1件は、2か月に1回の定期開催と回答。

問 4-5 理事会を開催している場合は、理事・監事の出席状況についてご回答ください

- ・理事会の出席状況は、「9割以上が出席」が61.5%と最も多く、ついで「7～9割程度が出席」が30.8%、「5～7割程度が出席」が7.7%となっている。

選択肢	合計	割合
9割以上が出席	8	61.5%
7～9割程度が出席	4	30.8%
5～7割程度が出席	1	7.7%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	13	100.0%



※理事会を開催していない2件を除き集計。

問 4-6 管理組合総会の開催頻度についてお答えください

- ・管理組合総会を「毎年定期的に開催している」管理組合は100.0%となっている。

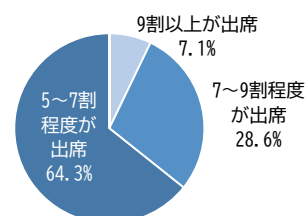
選択肢	合計	割合
毎年定期的に開催している	15	100.0%
不定期に開催している	0	0.0%
開催していない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-6 管理組合総会を開催している場合は、議決権総数に対する出席状況をご回答ください

- ・管理組合総会の出席状況は、「5～7割程度が出席」が64.3%と最も多く、ついで「7～9割程度が出席」が28.6%、「9割以上が出席」が7.1%となっている。

選択肢	合計	割合
9割以上が出席	1	7.1%
7～9割程度が出席	4	28.6%
5～7割程度が出席	9	64.3%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



※上記以外の1件は、新築のため管理組合総会は未実施とのこと。（新築した年内に実施予定あり。）

問 4-7 理事会や管理組合の総会の議事録は作成、保管されていますか

- ・理事会や管理組合総会の議事録を「作成、保管している」管理組合は100.0%となっている。

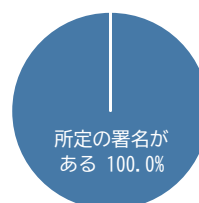
選択肢	合計	割合
作成、保管している	15	100.0%
作成、保管していない	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-8 議事録には、所定の署名（議長及び出席者の署名）がありますか

- ・議事録に「所定の署名がある」管理組合は100.0%となっている。

選択肢	合計	割合
所定の署名がある	15	100.0%
所定の署名がない	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

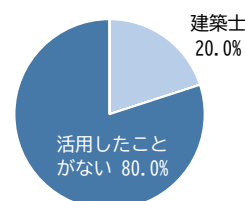


問 4-9 管理組合の運営において、次の①～⑥のような場面で管理会社以外の専門家を活用したことがありますか

① 大規模修繕等の実施の時

- ・大規模修繕等の実施の時に活用した専門家について、「活用したことがない」が80.0%と最も多く、ついで「建築士」が20.0%となっている。

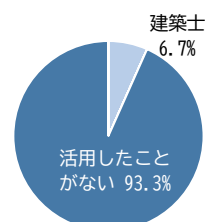
選択肢	合計	割合
建築士	3	20.0%
弁護士	0	0.0%
マンション管理士	0	0.0%
税理士	0	0.0%
司法書士	0	0.0%
公認会計士	0	0.0%
その他	0	0.0%
活用したことがない	12	80.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



② 建替え等の検討の時

- ・建替え等の検討の時に活用した専門家について、「活用したことがない」が93.3%と最も多く、ついで「建築士」が6.7%となっている。

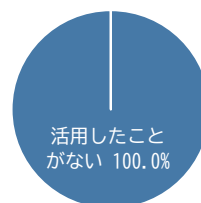
選択肢	合計	割合
建築士	1	6.7%
弁護士	0	0.0%
マンション管理士	0	0.0%
税理士	0	0.0%
司法書士	0	0.0%
公認会計士	0	0.0%
その他	0	0.0%
活用したことがない	14	93.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



③ 役員のなり手不足の時

- ・役員のなり手不足の時に活用した専門家について、「活用したことがない」が100.0%となっている。

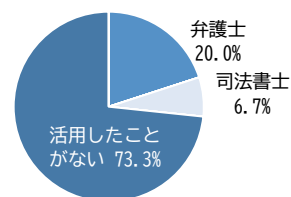
選択肢	合計	割合
建築士	0	0.0%
弁護士	0	0.0%
マンション管理士	0	0.0%
税理士	0	0.0%
司法書士	0	0.0%
公認会計士	0	0.0%
その他	0	0.0%
活用したことがない	15	100.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



④ 管理費の滞納等への法的措置の時

- ・管理費の滞納等への法的措置の時に活用した専門家について、「活用したことがない」が73.3%と最も多く、ついで「弁護士」が20.0%、「司法書士」が6.7%となっている。

選択肢	合計	割合
建築士	0	0.0%
弁護士	3	20.0%
マンション管理士	0	0.0%
税理士	0	0.0%
司法書士	1	6.7%
公認会計士	0	0.0%
その他	0	0.0%
活用したことがない	11	73.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



⑤ 区分所有者間での紛争が生じた時

- ・区分所有者間での紛争が生じた時に活用した専門家について、「活用したことがない」が100.0%となっている。

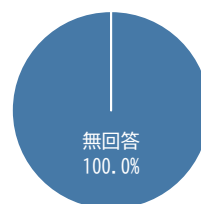
選択肢	合計	割合
建築士	0	0.0%
弁護士	0	0.0%
マンション管理士	0	0.0%
税理士	0	0.0%
司法書士	0	0.0%
公認会計士	0	0.0%
その他	0	0.0%
活用したことがない	15	100.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



⑥ その他

- ・その他の時に活用した専門家について、無回答が100.0%となっている。

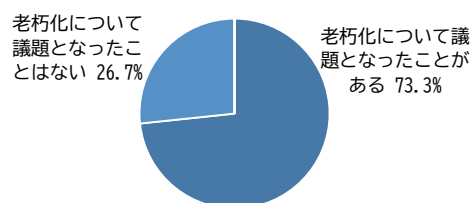
選択肢	合計	割合
建築士	0	0.0%
弁護士	0	0.0%
マンション管理士	0	0.0%
税理士	0	0.0%
司法書士	0	0.0%
公認会計士	0	0.0%
その他	0	0.0%
活用したことがない	0	0.0%
無回答	15	100.0%
回答数	15	100.0%



問 4-10 今後、マンションが老朽化していく問題について、理事会や管理組合総会で議題となったことはありますか

- ・マンション老朽化問題について、「議題となったことがある」と答えた管理組合は73.3%、「議題となったことはない」と答えた管理組合は26.7%となっている。

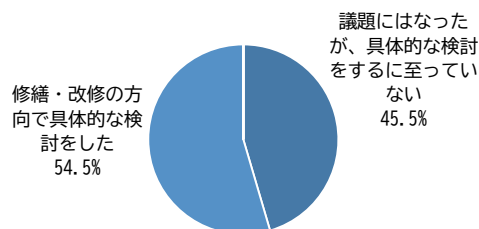
選択肢	合計	割合
老朽化について議題となったことがある	11	73.3%
老朽化について議題となったことはない	4	26.7%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 4-10① マンション老朽化の問題が議題となったとき、会議ではどのような検討を行いましたか

- ・会議において、「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」が54.5%と最も多く、ついで「議題にはなったが、具体的な検討をするに至っていない」が45.5%となっている。

選択肢	合計	割合
議題にはなったが、具体的な検討をするに至っていない	5	45.5%
修繕・改修の方向で具体的な検討をした	6	54.5%
建替え等の方向で具体的な検討をした	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	11	100.0%



問5. 管理規約について

問 5-1 管理規約はありますか

- ・「管理規約がある」と答えた管理組合は100.0%となっている。

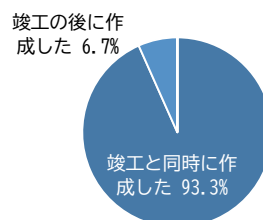
選択肢	合計	割合
管理規約がある	15	100.0%
管理規約がない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-2 管理規約の作成時期はいつですか

- ・管理規約について、「竣工と同時に作成した」管理組合は93.3%、「竣工の後に作成した」管理組合は6.7%となっている。

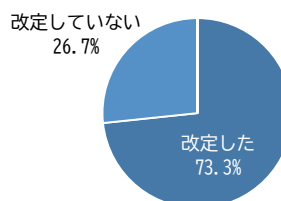
選択肢	合計	割合
竣工と同時に作成した	14	93.3%
竣工の後に作成した	1	6.7%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-3 管理規約を作成した後、改定しましたか

- ・管理規約を「改定した」管理組合は73.3%、管理規約を「改定していない」管理組合は26.7%となっている。

選択肢	合計	割合
改定した	11	73.3%
改定していない	4	26.7%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

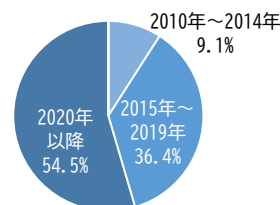


※「管理規約を改定していない」と答える管理組合は2020～2023年に建築されたマンションの管理組合2件を含む。

問 5-3 (参考) 管理規約の改定年

- ・管理規約を改定した時期としては、「2020年以降」が54.5%と最も多く、ついで「2015年～2019年」が36.4%、「2010年～2014年」が9.1%となっている。

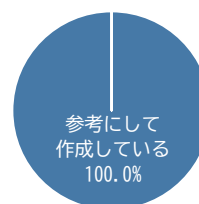
選択肢	合計	割合
2004年以前	0	0.0%
2005年～2009年	0	0.0%
2010年～2014年	1	9.1%
2015年～2019年	4	36.4%
2020年以降	6	54.5%
無回答	0	0.0%
回答数	11	100.0%



問 5-4 管理規約は、国土交通省の標準管理規約を参考に作成していますか

- ・管理規約について、国土交通省の標準管理規約を「参考に作成している」管理組合は100.0%となっている。

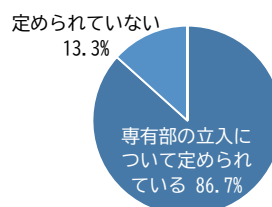
選択肢	合計	割合
参考にして作成している	15	100.0%
参考にしていない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-5 管理規約において、災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入りについて定められていますか

- ・緊急時等の専有部の立ち入りについて、管理規約に「定められている」管理組合は86.7%、「定められていない」管理組合は13.3%となっている。

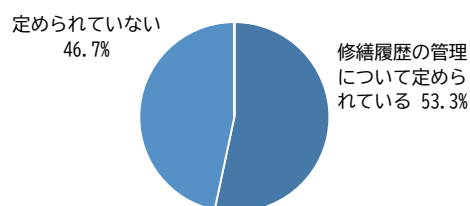
選択肢	合計	割合
定められている	13	86.7%
定められていない	2	13.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-6 管理規約において、修繕等の履歴情報の管理等について定められていますか

- ・修繕等の履歴情報の管理等について、管理規約に「定められている」管理組合は53.3%、「定められていない」管理組合は46.7%となっている。

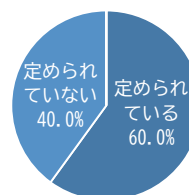
選択肢	合計	割合
修繕履歴の管理について定められている	8	53.3%
定められていない	7	46.7%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-7 管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていますか

- ・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、管理規約に「定められている」と答える管理組合は60.0%、「定められていない」と答える管理組合は40.0%となっている。

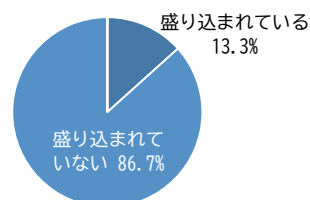
選択肢	合計	割合
定められている	9	60.0%
定められていない	6	40.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-8 マンション管理規約に「IT を活用した管理組合総会や理事会」についての規定は盛り込まれていますか

- ・ITを活用した管理組合総会や理事会についての規定が管理規約に「盛り込まれている」管理組合は13.3%、「盛り込まれていない」管理組合は86.7%となっている。

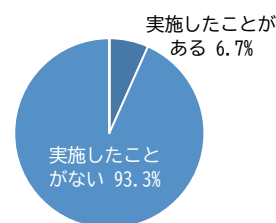
選択肢	合計	割合
盛り込まれている	2	13.3%
盛り込まれていない	13	86.7%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-9 WEB 会議システム等を活用した管理組合総会や理事会を実施したことがありますか

- ・WEB会議システム等を活用した管理組合総会や理事会を「実施したことがある」管理組合は6.7%、「実施したことがない」管理組合は93.3%となっている。

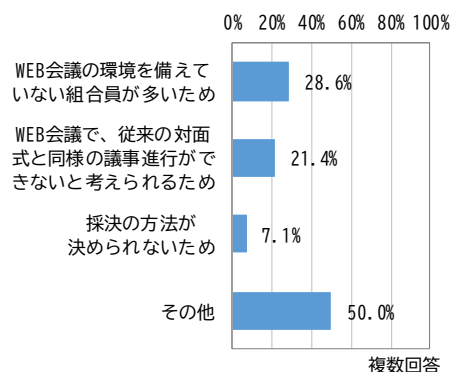
選択肢	合計	割合
実施したことがある	1	6.7%
実施したことがない	14	93.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 5-9① 活用していない理由について該当する選択肢に○をつけてください（複数回答）

- ・WEB会議システム等を活用していない理由としては、その他を除き、「WEB会議の環境を備えていない組合員が多いため」が28.6%と最も多く、ついで「WEB会議で、従来の対面式と同様の議事進行ができないと考えられるため」が21.4%、「採決の方法が決められないため」が7.1%となっている。

選択肢	合計	割合
WEB会議の環境を備えていない組合員が多いため	4	28.6%
WEB会議で、従来の対面式と同様の議事進行ができないと考えられるため	3	21.4%
採決の方法が決められないため	1	7.1%
その他	7	50.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問6. 管理組合の経理について

問 6-1 管理組合の管理費等を徴収していますか

- ・「管理費を徴収している」管理組合は100.0%となっている。

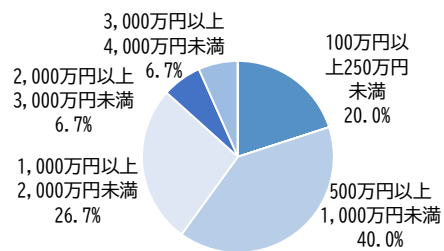
選択肢	合計	割合
管理費等を徴収している	15	100.0%
徴収していない	0	0.0%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-2 昨年度の予算ベースの管理費の総収入をお答えください

- ・昨年度の管理費の総収入については、「500万円以上1,000万円未満」が40.0%と最も多く、ついで「1,000万円以上2,000万円未満」が26.7%、「100万円以上250万円未満」が20.0%となっている。

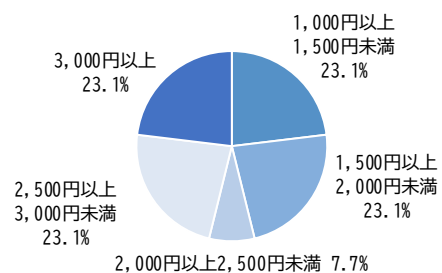
選択肢	合計	割合
100万円未満	0	0.0%
100万円以上250万円未満	3	20.0%
250万円以上500万円未満	0	0.0%
500万円以上1,000万円未満	6	40.0%
1,000万円以上2,000万円未満	4	26.7%
2,000万円以上3,000万円未満	1	6.7%
3,000万円以上4,000万円未満	1	6.7%
4,000万円以上5,000万円未満	0	0.0%
5,000万円以上6,000万円未満	0	0.0%
6,000万円以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-2 (参考) 専有面積 1 m²あたりの管理費

- ・管理費収入について、1m²あたりの単価は、「1,000円以上1,500円未満」、「1,500円以上2,000円未満」、「2,500円以上3,000円未満」、「3,000円以上」がそれぞれ23.1%となっている。

選択肢	合計	割合
1,000円未満	0	0.0%
1,000円以上1,500円未満	3	23.1%
1,500円以上2,000円未満	3	23.1%
2,000円以上2,500円未満	1	7.7%
2,500円以上3,000円未満	3	23.1%
3,000円以上	3	23.1%
回答数	13	100.0%



※上記以外の2件は専有面積が不明。

問 6-3 専有部分と共用部分が明確に区分され、これらへの区分管理組合の管理費等を徴収していますか

- ・「専有部分と共用部分が明確に区分され、これらへの区分所有者の負担が明確に定められている」管理組合は100.0%となっている。

選択肢	合計	割合
専有部分と共用部分を明確に区分している	15	100.0%
明確に区分していない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-4 修繕積立金を徴収していますか

- ・「修繕積立金を徴収している」管理組合は100.0%となっている。

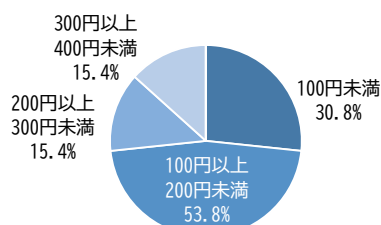
選択肢	合計	割合
修繕積立金を徴収している	15	100.0%
徴収していない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-4① 専有面積 1 m²あたりの 1 カ月の修繕積立金額をお答えください

- ・専有面積 1 m²あたりの1カ月の修繕積立金額について、「100円以上200円未満」が 53.8%と最も多く、ついで「100円未満」が30.8%となっている。

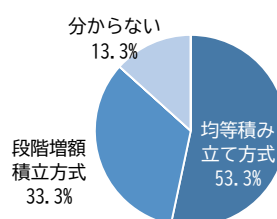
選択肢	合計	割合
100円未満	4	30.8%
100円以上200円未満	7	53.8%
200円以上300円未満	2	15.4%
300円以上400円未満	2	15.4%
400円以上500円未満	0	0.0%
500円以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-4② 修繕積立金の積み立て方式はどれですか

- ・修繕積立金の積み立て方式について、「均等積み立て方式」は53.3%、「段階増額積立方式」は33.3%となっている。

選択肢	合計	割合
均等積み立て方式	8	53.3%
段階増額積立方式	5	33.3%
その他	0	0.0%
分からない	2	13.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

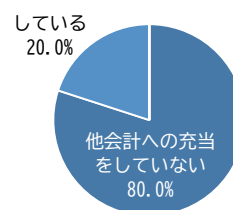


※分からないとする2件は今後の物価上昇など不透明な情勢から増額する可能性があるとする回答。

問 6-5 修繕積立金会計は他の会計へ充当されていませんか

- ・修繕積立金会計から「他の会計への充当をしていない」管理組合は80.0%、「している」管理組合は20.0%となっている。

選択肢	合計	割合
他会計への充当をしていない	12	80.0%
している	3	20.0%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-6 管理組合の貸借対照表及び収支計算書は作成、保管されていますか

- ・管理組合の貸借対照表及び収支計算書について、「作成、保管している」が100.0%となっている。

選択肢	合計	割合
作成、保管している	15	100.0%
作成、保管しているが、一部紛失している	0	0.0%
作成していない	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-7 管理費と修繕積立金の費目を帳簿上も明確に区分して経理を行っていますか

- ・管理費と修繕積立金の費目を帳簿上も明確に区分して経理を「行っている」管理組合は100.0%となっている。

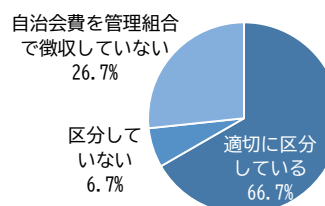
選択肢	合計	割合
行っている	15	100.0%
行っていない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-8 会費を管理組合で徴収している場合、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用していますか

- ・管理費と自治会費の徴収、支出を分けて「適切に区分している」管理組合は66.7%、「区分していない」管理組合は6.7%、「自治会費を徴収していない」管理組合は26.7%となっている。

選択肢	合計	割合
適切に区分している	10	66.7%
区分していない	1	6.7%
自治会費を管理組合で徴収していない	4	26.7%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-9 解体積立金は徴収していますか

- ・解体積立金を「徴収している」管理組合は0.0%、「徴収していない」管理組合は100.0%となっている。

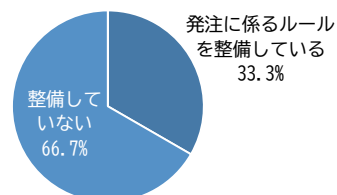
選択肢	合計	割合
徴収している	0	0.0%
徴収していない	15	100.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 6-10 管理業務の委託や工事の発注等について、発注に係るルールを整備していますか

- ・管理業務の委託や工事の発注等について、「発注に係るルールを整備している」管理組合は33.3%、「整備していない」管理組合は66.7%となっている。

選択肢	合計	割合
発注に係るルールを整備している	5	33.3%
整備していない	10	66.7%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

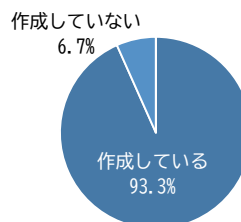


問7. 長期修繕計画、大規模修繕工事等について

問 7-1 長期修繕計画は作成していますか

- ・長期修繕計画を「作成している」管理組合は93.3%、「作成していない」管理組合は6.7%となっている。

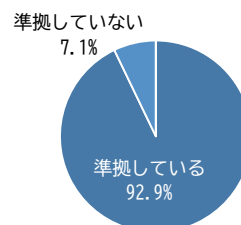
選択肢	合計	割合
作成している	14	93.3%
作成していない	1	6.7%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 7-1① 長期修繕計画は、国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠していますか

- ・長期修繕計画について、国土交通省の長期修繕計画標準様式に「準拠している」管理組合は92.9%、「準拠していない」管理組合は7.1%となっている。

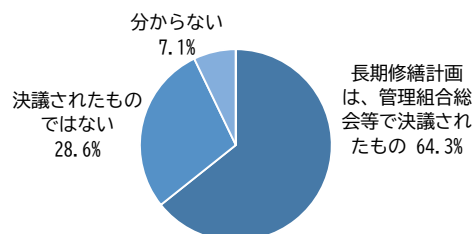
選択肢	合計	割合
準拠している	13	92.9%
準拠していない	1	7.1%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-1② 長期修繕計画の内容は、管理組合総会等で決議されたものですか

- ・長期修繕計画の内容が管理組合総会等で「決議されたものである」管理組合は64.3%、「決議されたものではない」管理組合は28.6%となっている。

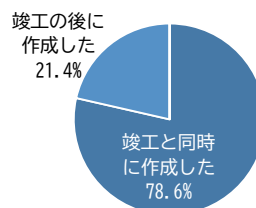
選択肢	合計	割合
長期修繕計画は、管理組合総会等で決議されたもの	9	64.3%
決議されたものではない	4	28.6%
分からない	1	7.1%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-1③ 長期修繕計画の作成時期はいつですか

- ・長期修繕計画を「竣工と同時に作成した」管理組合は78.6%、「竣工の後に作成した」管理組合は21.4%となっている。

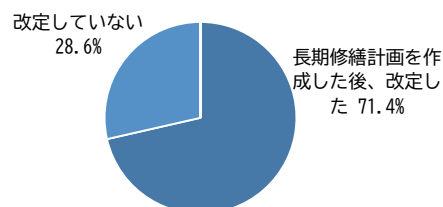
選択肢	合計	割合
竣工と同時に作成した	11	78.6%
竣工の後に作成した	3	21.4%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-1④ 長期修繕計画を作成した後、改定しましたか

- ・「改定した」管理組合は71.4%、「改定していない」管理組合は28.6%となっている。

選択肢	合計	割合
長期修繕計画を作成した後、改定した	10	71.4%
改定していない	4	28.6%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%

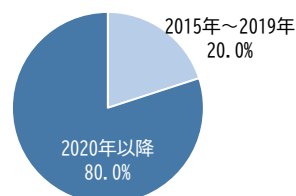


※「長期修繕計画を改定していない」と答える管理組合は2020～2023年に建築されたマンションの管理組合2件を含む。

問 7-1④ （参考）長期修繕計画の改定年

- ・長期修繕計画を改定した時期としては、「2020年以降」が80.0%と最も多く、ついで「2015年～2019年」が20.0%となっている。

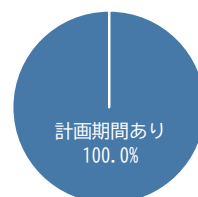
選択肢	合計	割合
2004年以前	0	0.0%
2005年～2009年	0	0.0%
2010年～2014年	0	0.0%
2015年～2019年	2	20.0%
2020年以降	8	80.0%
回答	0	0.0%
回答数	10	100.0%



問 7-1⑤ 長期修繕計画の計画期間についてお答えください。

- ・計画期間の「ある」管理組合は100.0%となっている。

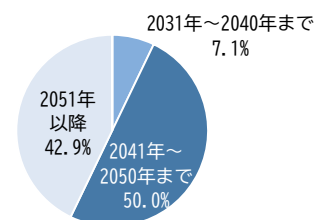
選択肢	合計	割合
計画期間あり	14	100.0%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-1⑤ （参考）長期修繕計画の計画期間の終期

- ・長期修繕計画の終期としては、「2041年～2050年まで」が50.0%と最も多く、ついで「2051年以降」が42.9%、「2031年～2040年まで」が7.1%となっている。

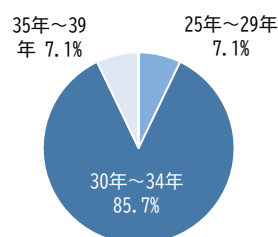
選択肢	合計	割合
2020年以前まで	0	0.0%
2021年～2030年まで	0	0.0%
2031年～2040年まで	1	7.1%
2041年～2050年まで	7	50.0%
2051年以降	6	42.9%
わからない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-1⑤ (参考) 長期修繕計画の計画期間

- ・長期修繕計画の計画期間としては、「30年～34年」が85.7%と最も多く、ついで「25年～29年」、「35年～39年」がともに7.1%となっている。

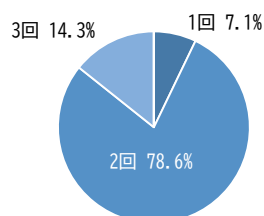
選択肢	合計	割合
19年以下	0	0.0%
20年～24年	0	0.0%
25年～29年	1	7.1%
30年～34年	12	85.7%
35年～39年	1	7.1%
40年以上	0	0.0%
わからない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-1⑥ 長期修繕計画における残存期間内に、大規模修繕工事は何回設定されていますか

- ・長期修繕計画の残存期間内に設定されている大規模修繕工数の回数としては、「2回」が78.6%と最も多く、ついで「3回」が14.3%、「1回」が7.1%となっている。

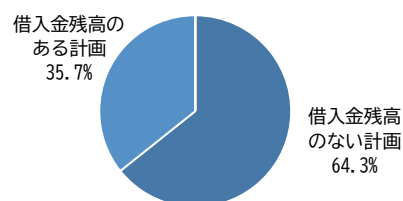
選択肢	合計	割合
1回	1	7.1%
2回	11	78.6%
3回	2	14.3%
4回	0	0.0%
5回以上	0	0.0%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-1⑦ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていますか

- ・長期修繕計画の計画期間の最終年度において、「借入金残高のない計画」となっている管理組合は64.3%、「借入金残高のある計画」となっている管理組合は35.7%となっている。

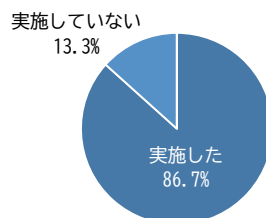
選択肢	合計	割合
借入金残高のない計画	9	64.3%
借入金残高のある計画	5	35.7%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	14	100.0%



問 7-2 これまでに大規模修繕工事を実施しましたか

- ・これまでに、大規模修繕工事を「実施した」管理組合は86.7%、「実施していない」管理組合は13.3%となっている。

選択肢	合計	割合
実施した	13	86.7%
実施していない	2	13.3%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

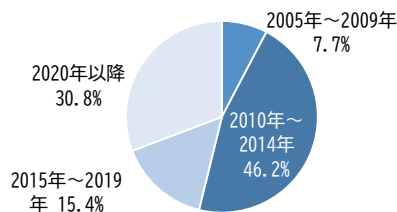


※「大規模修繕工事を実施していない」と答える管理組合は2020～2023年に建築されたマンションの管理組合である。

問 7-2 (参考) 直近に実施した大規模修繕工事の時期

- ・直近に実施した大規模修繕工事の時期としては、「2010年～2014年」が46.2%と最も多く、ついで「2020年以降」が30.8%、「2015年～2019年」が15.4%となっている。

選択肢	合計	割合
2004年以前	0	0.0%
2005年～2009年	1	7.7%
2010年～2014年	6	46.2%
2015年～2019年	2	15.4%
2020年以降	4	30.8%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	13	100.0%



問 7-3 設計に関する図書等を保管していますか

- ・「設計に関する図書等を保管している」管理組合は100.0%となっている。

選択肢	合計	割合
設計に関する図書等を保管している	15	100.0%
保管していない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



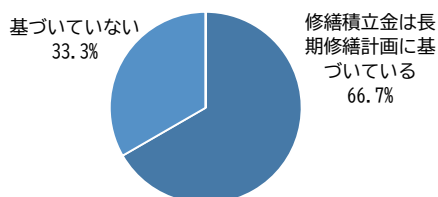
問8. 修繕積立金について

問 8-1 修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて設定されていますか

- ・「修繕積立金は長期修繕計画に基づいて設定されている」管理組合は66.7%、「基づいていない」管理組合は33.3%となっている。

選択肢	合計	割合
修繕積立金は長期修繕計画に基づいている	10	66.7%
基づいていない	5	33.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

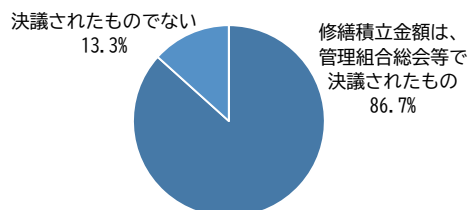
※長期修繕計画が作成されていない管理組合1件を含む



問 8-2 修繕積立金額は、管理組合総会等で決議されたものですか

- ・「修繕積立金額は、管理組合総会等で決議されたもの」である管理組合は86.7%、「決議されたものでない」管理組合は13.3%となっている。

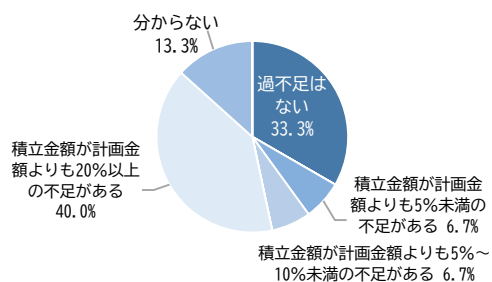
選択肢	合計	割合
修繕積立金額は、管理組合総会等で決議されたもの	13	86.7%
決議されたものでない	2	13.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 8-3 大規模修繕工事での必要額は、計画（長期修繕計画での積み立て予定額）に比べてどの程度の過不足がありますか

- ・積立金額について、「積立金額が計画金額よりも20%以上の不足がある」が40.0%と最も多く、ついで「過不足はない」が33.3%、「積立金額が計画金額よりも5%未満の不足がある」、「積立金額が計画金額よりも5%～10%未満の不足がある」が6.7%となっている。

選択肢	合計	割合
過不足はない	5	33.3%
積立金額が計画金額より上回る	0	0.0%
積立金額が計画金額よりも5%未満の不足がある	1	6.7%
積立金額が計画金額よりも5%～10%未満の不足がある	1	6.7%
積立金額が計画金額よりも10%～20%未満の不足がある	0	0.0%
積立金額が計画金額よりも20%以上の不足がある	6	40.0%
分からない	2	13.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

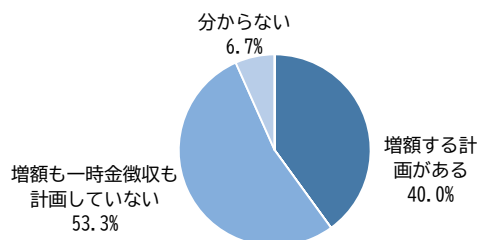


問 8-4 今後の大規模修繕工事のために、修繕積立金を増額するか、一時金を徴収する予定はありますか

- ・修繕積立金について、「増額も一時金徴収も計画していない」が53.3%と最も多く、ついで「増額する計画がある」が40.0%となっている。

選択肢	合計	割合
増額する計画がある	6	40.0%
一時金を徴収する計画がある	0	0.0%
増額も一時金徴収も計画していない	8	53.3%
分からない	1	6.7%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

※設問に「予定がない」という選択肢があったが、「増額も一時金徴収も計画していない」と併せて集計した。

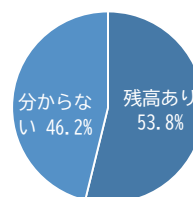


問 8-5 長期修繕計画の計画期間当初における修繕積立金の残高をお答えください

- ・長期修繕計画の計画期間当初において、修繕積立金の「残高あり」とする管理組合は53.8%、「分からない」とする管理組合は46.2%となっている。

選択肢	合計	割合
残高あり	7	53.8%
分からない	6	46.2%
無回答	0	0.0%
回答数	13	100.0%

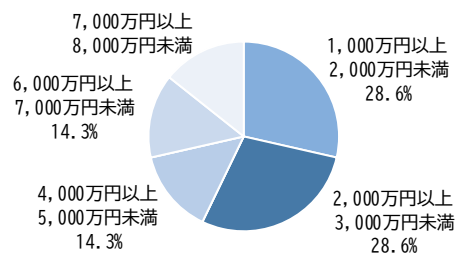
※上記のほか、ヒアリング調査において、2件は「回答しない」と回答。



問 8-5 (参考) 長期修繕計画当初における修繕積立金の残高

- ・長期修繕計画当初における修繕積立金の残高として、「1,000万円以上2,000万円未満」、「2,000万円以上3,000万円未満」が28.6%などとなっている。

選択肢	合計	割合
100万円未満	0	0.0%
100万円以上1,000万円未満	0	0.0%
1,000万円以上2,000万円未満	2	28.6%
2,000万円以上3,000万円未満	2	28.6%
3,000万円以上4,000万円未満	0	0.0%
4,000万円以上5,000万円未満	1	14.3%
5,000万円以上6,000万円未満	0	0.0%
6,000万円以上7,000万円未満	1	14.3%
7,000万円以上8,000万円未満	1	14.3%
8,000万円以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	7	100.0%



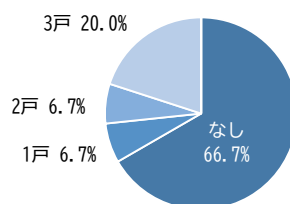
問9. 修繕積立金について

問 9-1 直前の事業年度の終了日時点で、管理費、修繕積立金及び解体積立金を3ヶ月以上滞納している戸数をお答えください

①管理費の滞納住戸数

- ・昨年度末時点で、管理費を3ヶ月以上滞納している戸数は、「なし」が66.7%と最も多く、ついで「3戸」が20.0%、「1戸」及び「2戸」がともに6.7%となっている。

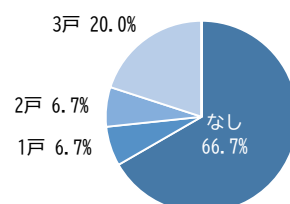
選択肢	合計	割合
なし	10	66.7%
1戸	1	6.7%
2戸	1	6.7%
3戸	3	20.0%
4戸	0	0.0%
5戸以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



②修繕積立金の滞納住戸数

- ・昨年度末時点で、修繕積立金を3ヶ月以上滞納している戸数は、「なし」が66.7%と最も多く、ついで「3戸」が20.0%、「1戸」及び「2戸」がともに6.7%となっている。

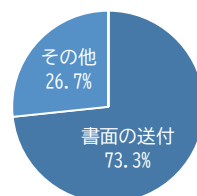
選択肢	合計	割合
なし	10	66.7%
1戸	1	6.7%
2戸	1	6.7%
3戸	3	20.0%
4戸	0	0.0%
5戸以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 9-2 滞納者に対して、どのような対応をしていますか

- ・滞納者への対応として「書面の送付」とする管理組合は73.3%、「その他」とする管理組合は26.7%となっている。

選択肢	合計	割合
書面の送付	11	73.3%
その他	4	26.7%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%

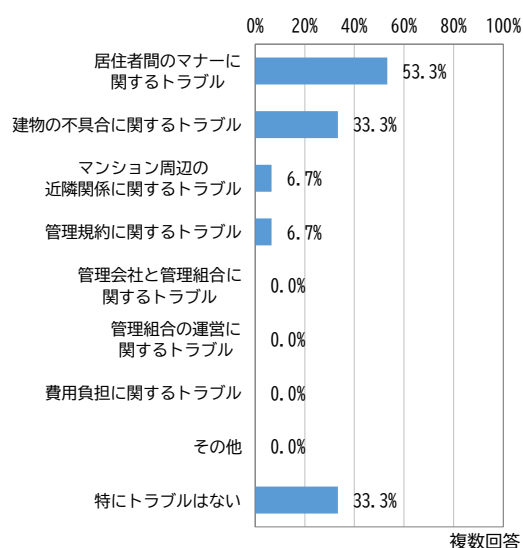


問10. 管理運営上の課題や取組について

問 10-1 マンション内、またはマンション周辺の住民とのトラブルについてお尋ねします。該当する選択肢に○をつけてください（複数回答）

- ・マンション内及び周辺住民とのトラブルについて、「居住者間のマナーに関するトラブル」が53.3%と最も多く、ついで「建物の不具合に関するトラブル」が33.3%、「マンション周辺の近隣関係に関するトラブル」、「管理規約の負担に関するトラブル」が6.7%となっている。また、「特にトラブルはない」は33.3%となっている。

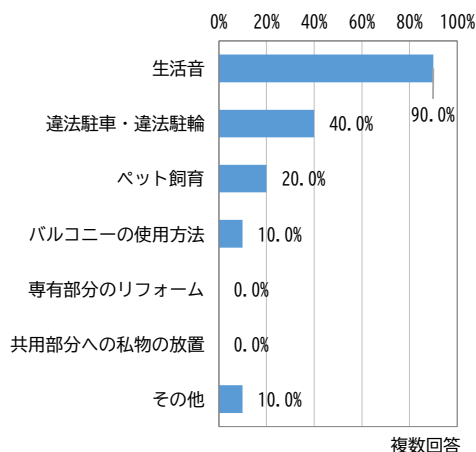
選択肢	合計	割合
居住者間のマナーに関するトラブル	8	53.3%
建物の不具合に関するトラブル	5	33.3%
管理会社と管理組合に関するトラブル	0	0.0%
マンション周辺の近隣関係に関するトラブル	1	6.7%
管理組合の運営に関するトラブル	0	0.0%
費用負担に関するトラブル	0	0.0%
管理規約に関するトラブル	1	6.7%
その他	0	0.0%
特にトラブルはない	5	33.3%
無回答	0	0.0%
回答数	15	—



問 10-1① どのようなトラブルがありましたか（複数回答）

- ・トラブル内容としては、「生活音」が90.0%と最も多く、ついで「違法駐車・違法駐輪」が40.0%、「ペット飼育」が20.0%となっている。

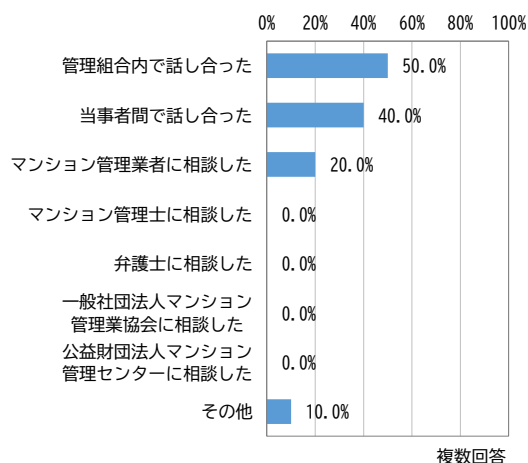
選択肢	合計	割合
違法駐車・違法駐輪	4	40.0%
ペット飼育	2	20.0%
生活音	9	90.0%
バルコニーの使用方法	1	10.0%
専有部分のリフォーム	0	0.0%
共用部分への私物の放置	0	0.0%
その他	1	10.0%
無回答	0	0.0%
回答数	10	—



問 10-1② トラブルが生じた際、どのように対処されましたか（複数回答）

・トラブルへの対処としては、「管理組合内で話し合った」が50.0%と最も多く、ついで「当事者間で話し合った」が40.0%、「マンション管理業者に相談した」が20.0%となっている。

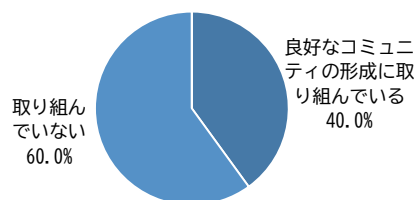
選択肢	合計	割合
当事者間で話し合った	4	40.0%
管理組合内で話し合った	5	50.0%
マンション管理士に相談した	0	0.0%
弁護士に相談した	0	0.0%
マンション管理業者に相談した	2	20.0%
一般社団法人マンション管理業協会に相談した	0	0.0%
公益財団法人マンション管理センターに相談した	0	0.0%
その他	1	10.0%
無回答	0	0.0%
回答数	10	—



問 10-2 マンションにおける良好なコミュニティの形成（催事の開催や資源ごみのリサイクルなど）に積極的に取り組んでいますか

・「良好なコミュニティの形成に取り組んでいる」管理組合は40.0%、「取り組んでいない」管理組合は60.0%となっている。

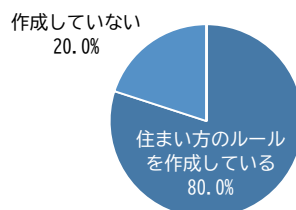
選択肢	合計	割合
良好なコミュニティの形成に取り組んでいる	6	40.0%
取り組んでいない	9	60.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 10-3 使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルール（駐輪方法やごみ収集の決まり事など）を作成していますか

・使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルール（駐輪方法やごみ収集の決まり事など）を「作成している」管理組合は80.0%、「作成していない」管理組合は20.0%となっている。

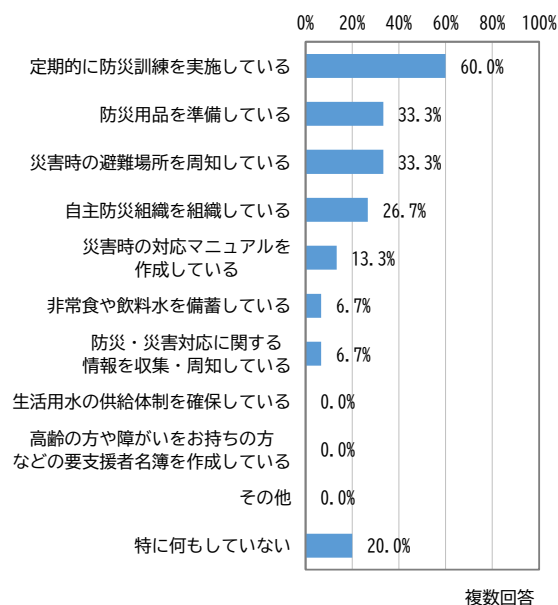
選択肢	合計	割合
住まい方のルールを作成している	12	80.0%
作成していない	3	20.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問10-4 災害への備えとして、実施している取組みはありますか（複数回答）

- ・災害への備えとしては、「定期的に防災訓練を実施している」が60.0%と最も多く、ついで「防災用品を準備している」、「災害時の避難場所を周知している」がともに33.3%となっている。また、「特に何もしていない」は20.0%となっている。

選択肢	合計	割合
災害時の対応マニュアルを作成している	2	13.3%
定期的に防災訓練を実施している	9	60.0%
防災用品を準備している	5	33.3%
生活用水の供給体制を確保している	0	0.0%
非常食や飲料水を備蓄している	1	6.7%
災害時の避難場所を周知している	5	33.3%
自主防災組織を組織している	4	26.7%
防災・災害対応に関する情報を収集・周知している	1	6.7%
高齢の方や障がいをお持ちの方などの要支援者名簿を作成している	0	0.0%
その他	0	0.0%
特に何もしていない	3	20.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	—

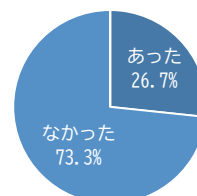


問11. マンション管理計画認定制度について

問11-1 マンション管理計画認定制度について、理事会や管理組合総会等の議題や話題に上ったことはありますか

- ・マンション管理計画認定制度について、「議題や話題に上ったことがあった」管理組合は26.7%、「議題になったことがなかった」管理組合は73.3%となっている。

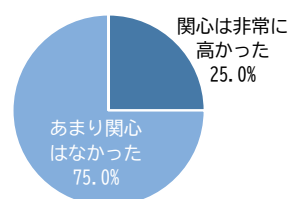
選択肢	合計	割合
あった	4	26.7%
なかった	11	73.3%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



問 11-1① マンション管理計画認定制度の関心はいかがでしたか

- ・マンション管理計画認定制度への関心について、「あまり関心はなかった」が75.0%と最も多く、ついで「関心は非常に高かった」が25.0%となっている。

選択肢	合計	割合
関心は非常に高かった	1	25.0%
関心はあった	0	0.0%
あまり関心はなかった	3	75.0%
まったく関心はなかった	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	4	100.0%

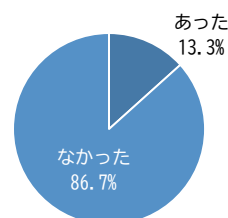


問12. マンション長寿命化促進税制について

問 12-1 マンション長寿命化促進税制について、理事会や管理組合総会等の議題や話題に上ったことはありますか

- ・マンション長寿命化促進税制について、理事会や総会等で議題や話題に上ったことが「あった」管理組合は13.3%、「なかった」管理組合は86.7%となっている。

選択肢	合計	割合
あった	2	13.3%
なかった	13	86.7%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	15	100.0%



野洲市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

野洲市