

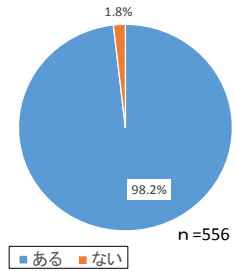
中央区分譲マンション管理組合アンケート調査結果報告書

平成29年3月

中 央 区

1 管理組合の活動状況について

(1) 管理組合の有無

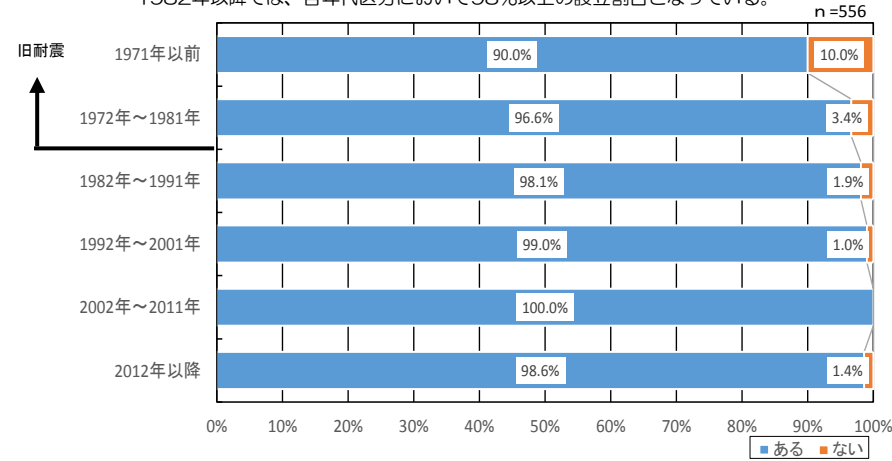


管理組合の設立割合は98.2%、総会が年に複数回開催されているものが98%、理事会が年5回以上開催されているものが53.1%となっている。

| 総会開催状況(年間) | 回数 | | | 回数不明 | 開催なし |
|-------------|-------|-------|-------|------|--------|
| | 98.0% | 1.8% | 0.2% | | |
| n=541 | 98.0% | 1.8% | 0.2% | 0.0% | |
| 理事会開催状況(年間) | 回数 | | | 回数不明 | 開催なし |
| | 10回以上 | 5回以上 | 4回以下 | | |
| n=512 | 21.5% | 31.6% | 33.8% | 1.6% | 11.57% |

(2) 築年数別 管理組合の有無

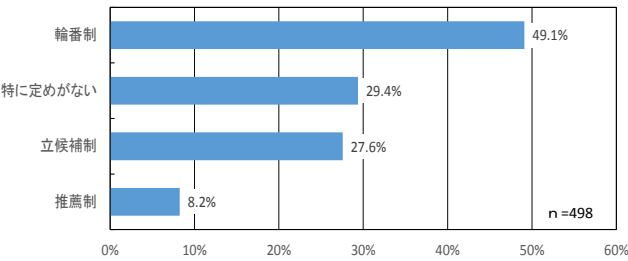
1971年以前のマンションにおいても設立割合は90%となっている。1982年以降では、各年代区分において98%以上の設立割合となっている。



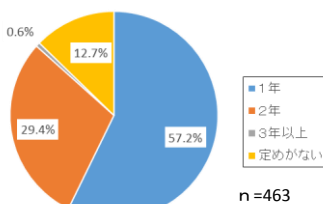
(3) 役員選出等

役員選出は約半数の管理組合で輪番制となっている。また、任期は1年又は2年が多く、合計で86.6%を占める。

【選出方法】



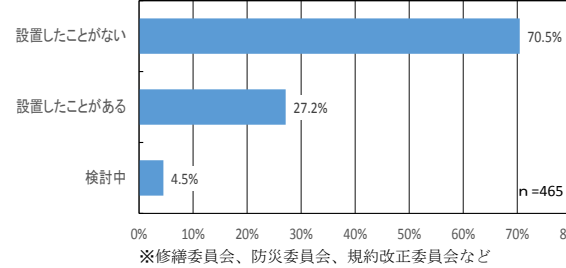
【任期】



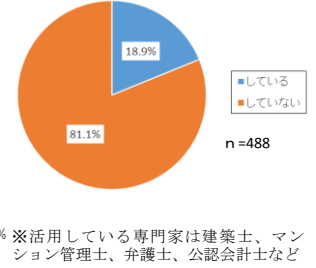
(4) 専門検討の実施体制

専門委員会の設置を行ったことがある組合は27.2%であった。また、専門家の活用をしたことがある組合は18.8%であった。

【専門委員会の設置】



【専門家の活用】

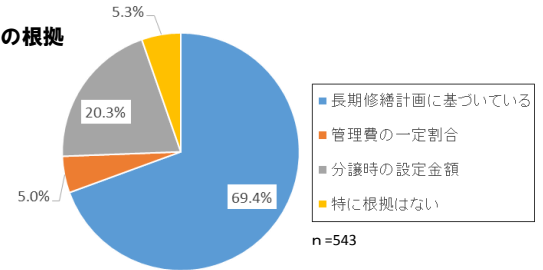


(5) 管理費・修繕積立金

管理費・修繕積立金ともに、99%以上の組合で積立がなされているが、6ヶ月を超える滞納もそれぞれ21%程度となっている。なお、修繕積立金については、69.3%の組合で長期修繕計画を根拠に設定している。

| | | | |
|----------------|--------|-----------------------------|--------|
| 管理費 n=540 | 無:0.6% | 有:99.4% (6ヶ月以上の滞納有り*:21.9%) | *n=352 |
| 修繕積立金 n=530 | 無:0.4% | 有:99.6% (6ヶ月以上の滞納有り*:21.7%) | *n=345 |

修繕積立金の根拠



(6) 管理に必要な資料の保有状況

総会議事録、組合員名簿、会計関係書類、修繕履歴関係書類については9割以上の保有割合である。一方で、理事会議事録や居住者名簿についてはやや保有割合が下がっている。

| 資料 | 有 | 無 | 資料 | 有 | 無 |
|----------------|-------|------|------------------|-------|-------|
| 総会議事録 (n=543) | 99.1% | 0.9% | 理事会議事録 (n=498) | 87.1% | 12.9% |
| 組合員名簿 (n=532) | 97.0% | 3.0% | 居住者名簿 (n=500) | 89.8% | 10.2% |
| 会計関係書類 (n=530) | 99.4% | 0.6% | 修繕履歴関係書類 (n=528) | 94.1% | 5.9% |

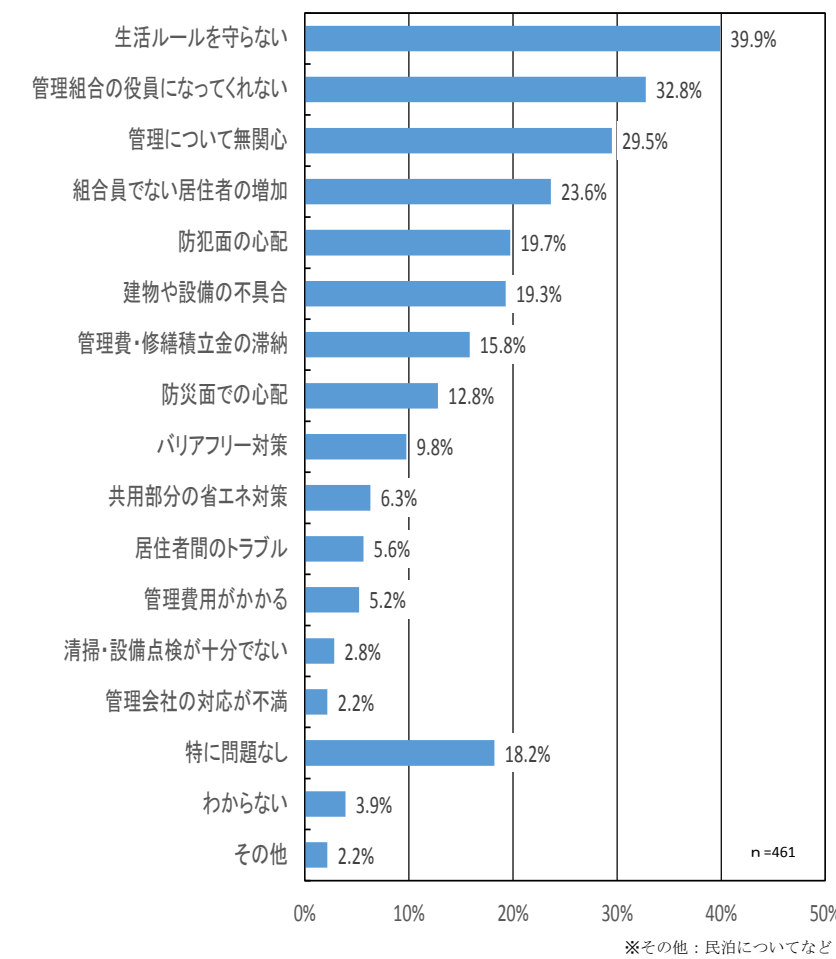
2 管理上の課題について

(1) マンションを良好に管理する上での課題

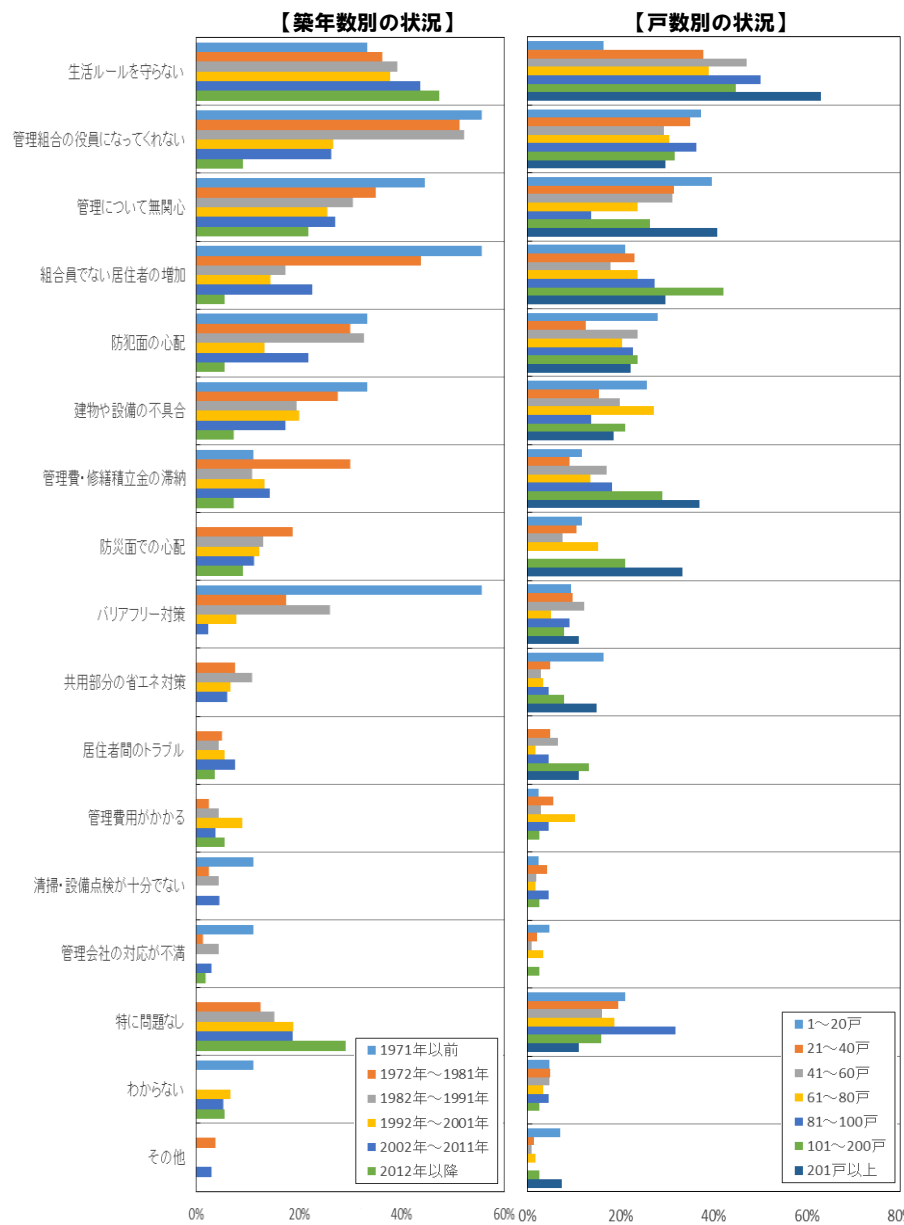
管理上の課題については、下記のとおりである。

築年数別の状況をみると、1971年以前竣工のマンションにおける順位は①「管理組合の役員になってくれない」、②「組合員でない居住者の増加」、③「バリアフリー対策」となっており、全体的な課題感との差が見られた。

また、戸数別の状況では、戸数201戸以上のマンションにおける順位で、①「生活ルールを守らない」が63%と強く意識されていることが窺える他、②「管理について無関心」、③「管理費・修繕積立金の滞納」、④「防災面の心配」など、全体的な課題感との差が見られた。



(参考) 築年数別、戸数別の状況

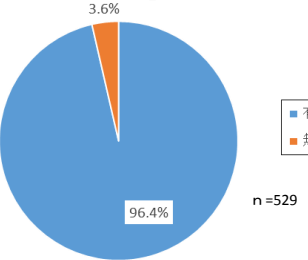


3 計画修繕について

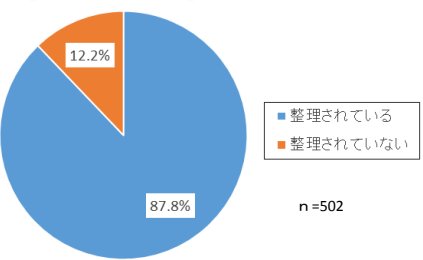
(1) 修繕に必要な資料の保有状況

設計図書を保有している組合は96.4%であったが、築年数別にみると経年したマンションほど保有率が下がる傾向にあり、1971年以前で70%であった。
また、修繕履歴の整理がなされていると回答した組合は87.8%であった。

【設計図書の有無】



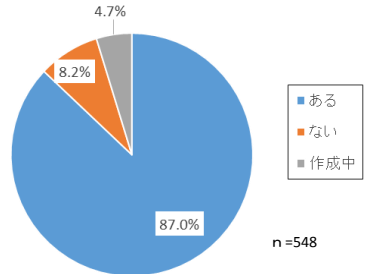
【修繕履歴の整理】



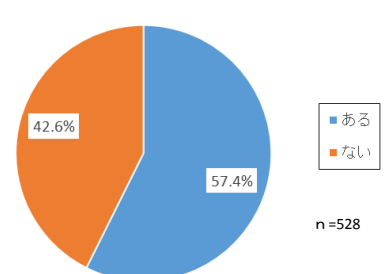
(2) 計画修繕について

長期修繕計画を保有している組合は87.0%であった。築年数別にみると1991年以前の建物で保有率が下がっており、「ない」と「作成中」を合わせた値が25.5~33.4%であった。
大規模修繕を実施した組合は57.4%である。築年数別でみると2001年以前の建物で8~9割の組合が実施している状況となっている。

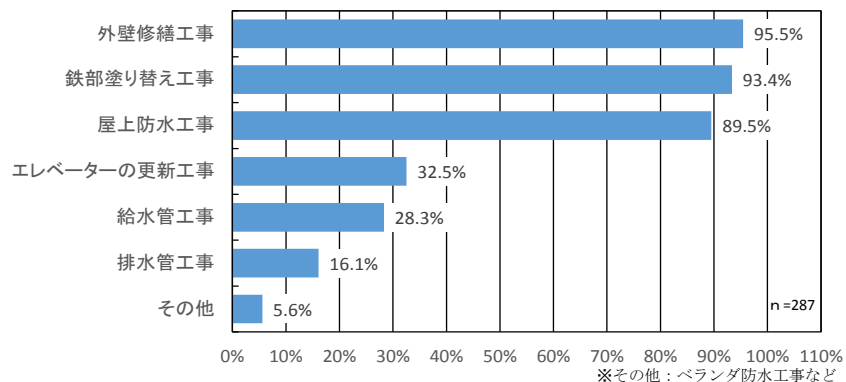
【長期修繕計画の有無】



【大規模修繕実施の有無】

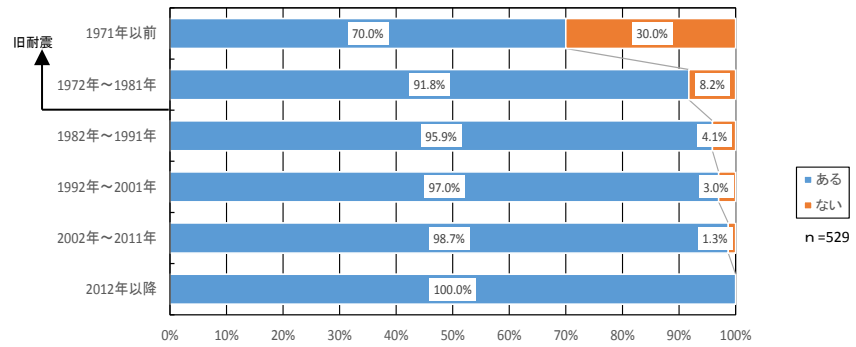


(参考) 大規模修繕の内容

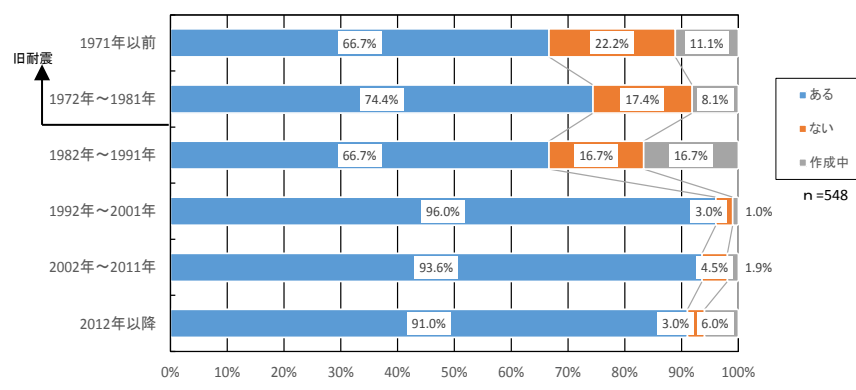


(参考) 築年数別の状況

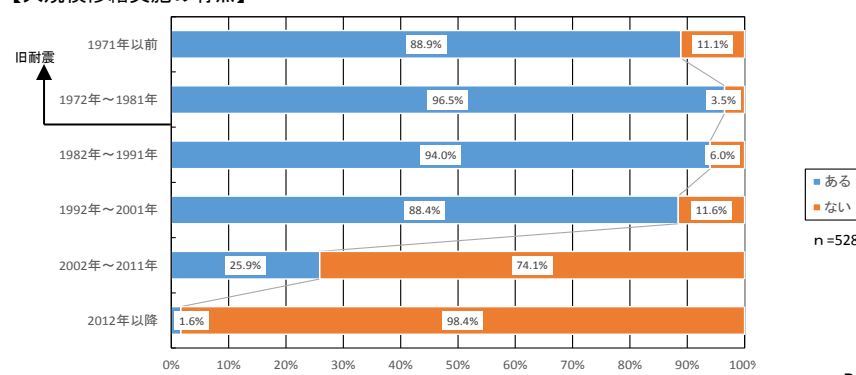
【設計図書の有無】



【長期修繕計画の有無】



【大規模修繕実施の有無】

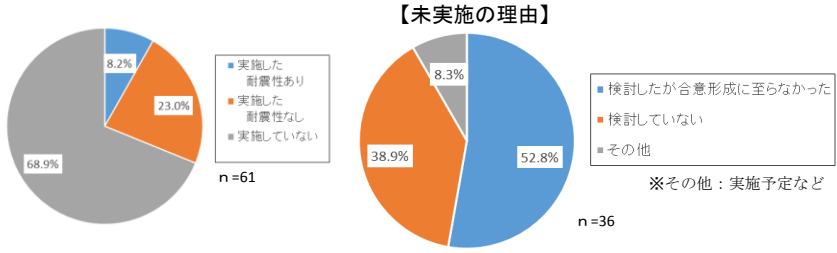


4 耐震化等への取り組みについて ※1981年以前(旧耐震基準による)の分譲マンションのみを調査対象とする。

(1) 耐震診断の状況

耐震診断を実施した組合は31.2%であった。未実施の理由としては、「検討したが合意形成に至らなかった」が52.8%、「検討していない」が38.9%であった。

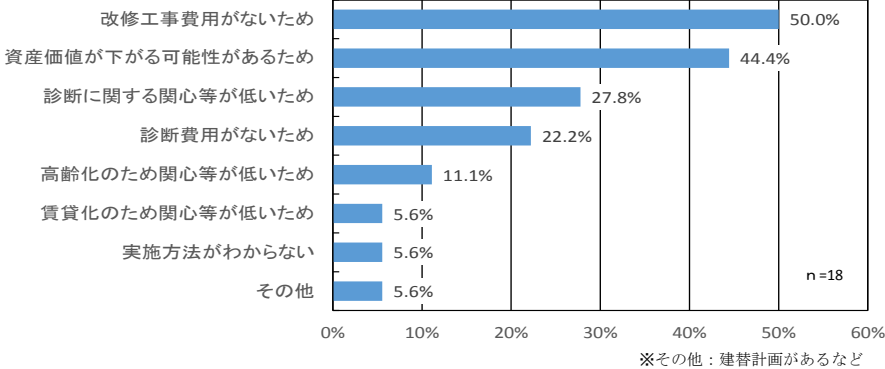
【耐震診断実施の有無】



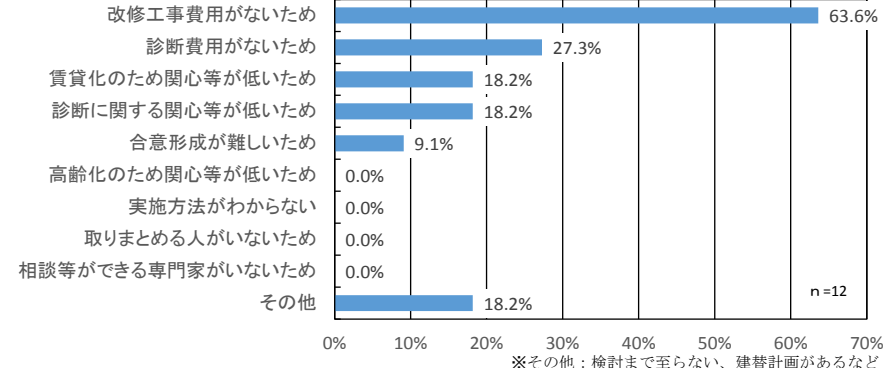
(参考) 未実施の理由

診断自体やその後の改修工事にかかる費用の不足や、関心の低さが理由の上位を占めている。

【検討したが合意形成に至らなかった理由】



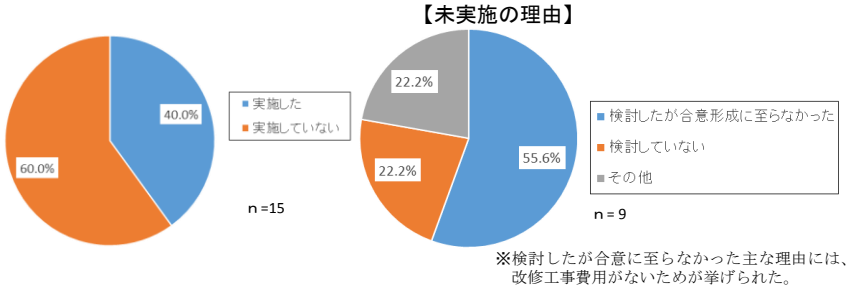
【検討していない理由】



(2) 耐震改修等の状況

耐震診断を実施して、耐震性なしと回答した組合のうち、耐震改修工事を実施した割合は40.0%であった。未実施の理由としては「検討したが合意形成に至らなかった」が55.6%、「検討していない」が22.2%であった。

【耐震改修工事実施の有無】

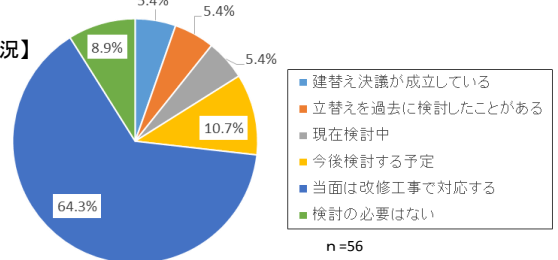


(3) 建替え検討状況と課題

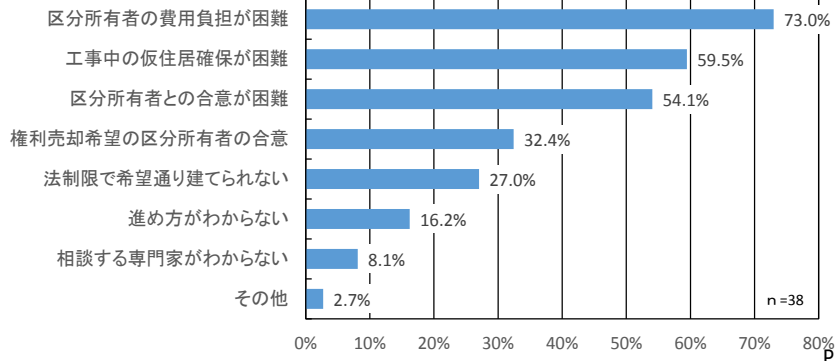
建替えの検討について回答した組合のうち、「当面は改修工事で対応する」が最も多く64.3%であった。「今後検討する予定」が10.7%である一方で、「検討の必要はない」といった回答は8.9%であった。

建替えを検討するにあたっての課題では、「区分所有者の費用負担」が73.0%、「工事中の仮住居確保」が59.5%、「区分所有者との合意」が54.1%であった。

【建替え検討状況】



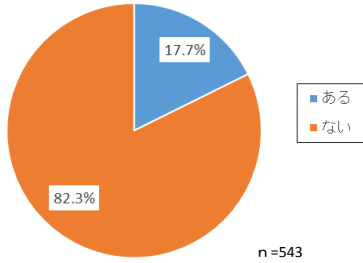
【建替えを検討するにあたっての課題】



5 防災について

(1) マンション内防災組織の状況

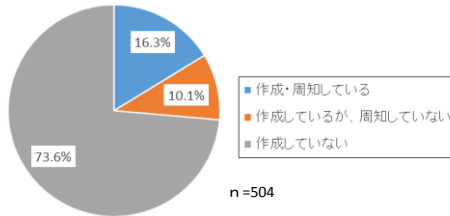
防災組織があるとする組合は17.7%であった。



(2) 防災マニュアルの作成及び情報周知の状況

防災マニュアルは26.4%の組合で作成されているが、周知している組合は16.3%である。その他情報については周知している組合は半数以下である。

【防災マニュアルの作成、周知】

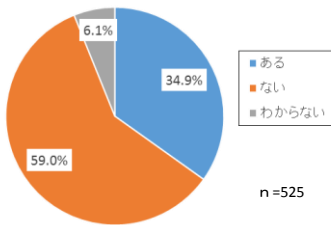


【その他情報の周知の有無】

| | | | |
|---------|-------|---------|---------|
| 避難場所 | n=481 | 有 49.1% | 無 50.9% |
| ハザードマップ | n=452 | 有 34.7% | 無 65.3% |

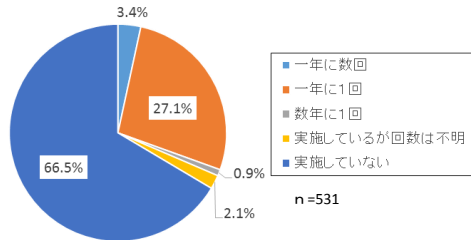
(3) 備蓄品の有無

備蓄品があるとする組合は34.9%であった。

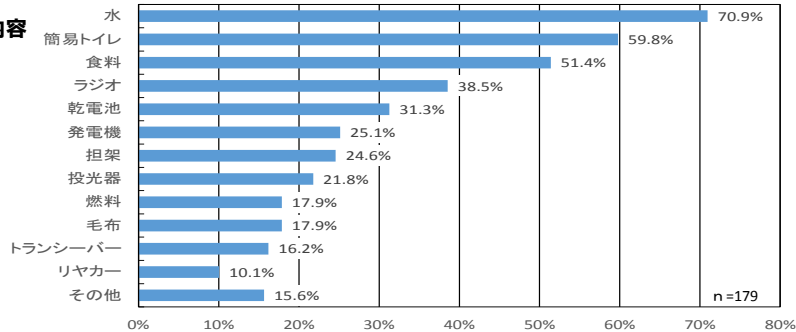


(4) 防災訓練の実施状況

防災訓練を年1回以上実施している組合は30.5%である。実施していない組合は66.5%であった。



(参考) 備蓄品の内容



※その他：工具セット、ヘルメット、ボリタンク、炊き出し用具など