



小規模マンション管理の課題と解決策に関する 調査報告書

2005年3月

財団法人 住宅総合研究財団

目 次

はじめに

I. 調査研究概要

1. 調査研究の目的	1
2. 小規模マンションの現状と課題	1
2-1 小規模マンションの定義	
2-2 小規模マンションの現状	
2-3 小規模マンションの課題	
3. 調査対象と調査方法	5
3-1 調査対象	
3-2 調査方法	
3-3 調査期間	

II. 調査結果

1. 建物の固有条件	
1-1 調査対象マンションの属性	7
1-2 共用施設の設置状況	11
1-3 共用施設の権利関係	15
1-4 まとめ	19
2. 管理組合運営の現状	
2-1 管理組合の組織	21
2-2 管理規約等	31
2-3 業務の運営	32
2-4 建物の維持管理	39
2-5 財政基盤	42
2-6 情報伝達	50
2-7 外部との交流	51
2-8 考察	53
3. 建物・設備の維持管理	
3-1 長期修繕計画	61
3-2 建物診断	69
3-3 大規模修繕工事	73
3-4 考察	81
4. トラブルの有無と解決の実態	
4-1 本章の記述方法	87
4-2 トラブルの発生状況等	87
4-3 総括的所見と特記事例	91
5. おわりに	97

はじめに

最近、マンション調査研究の中でも、小規模マンションに関するものが自治体の調査や研究テーマとして取り上げられることが多くみられるようになった。それは、大規模マンションに比べて、規模が小さいことからくるスケールデメリットの問題や賃貸化、空室化などに起因する管理・運営面での困難な問題を多く抱えているからと思える。その上、高経年になればなるほど居住者の高齢化と併せて建物の老朽化が進み、問題を先送りしていくと、その存立すら危ぶまれるからである。現に、首都圏では、10年後には築年数が30年以上のマンションが82万戸に達すると予測され、住戸数が30戸以下の小規模マンションが東京23区内では、34%を占めている((株)マンションデータサービスの調査による)。しかも、かつてマンションは、賃貸から一戸建て持ち家取得までの「住宅双六」上の「仮の住まい」という位置づけであったが、地価が13年連続で下落を続けていることから「終の棲家」にせざるを得ないのが実情のようである。国交省平成15年度マンション総合調査によると、永住指向が1993年には31.6%だったが、10年後の2003年には48.0%と上昇していることからその傾向を裏付けている。高経年のマンションが10年以内に大幅に増えること、そして住替えや建替えもままならない状況下での建物を長持ちさせ、永く住み続けるための有効な対応策が望まれる。

(財)住宅総合研究財団では、この問題に着目し、既に過去の実態調査・研究等で指摘されている課題をもとに、下記のヒアリング調査を通じてそれぞれの問題点の分析・評価を行い、問題解決のための活性化対策と支援ネットワークづくりのための具体的解決策を提案することを目的に、財団内に「小規模マンション管理の課題と解決策に関する調査研究委員会」を設け、2003年4月から調査を開始した。その後、整理・分析を重ね、全体をI. 調査研究概要とII. 調査結果に分け、IIを以下のヒアリング項目毎に4節構成とし、次のように考えた。

第1節 建物の固有条件では、調査対象マンションの居住者特性、使用状況、管理人室や集会室の設置状況、駐車場などに起因する共用施設の権利関係などの現状を報告した。

第2節では、管理組合の運営について、管理組合の組織、管理規約等、業務の運営、建物の維持管理、財政基盤、情報伝達、外部との交流という切り口から報告した。

第3節では、建物・設備の維持管理に関して、長期修繕計画の策定状況、建物・設備の診断の状況、過去に行われた大規模修繕工事の実態などを今後の課題も含め報告した。

第4節では、トラブルの有無と解決の実態について、トラブルの発生状況をデータで示し、特記事例を交えて、総括的所見を報告した。

以上、調査対象の件数が53件と少ないため、統計的にみると客観的な所見とは言い切れないが、ヒアリングによる特記事項をもとに考察を加え、内在する問題をより深く分析し、小規模マンション故の問題・課題が少しでも顕在化できたことと思う。

本調査研究では、小規模マンションが抱える管理の諸課題に対して、具体的な提言までには至らなかったが、今後は、これをもとにして、引き続き、調査・分析を重ね、より具

体的な対応策が提言出来ればと考える。

最後に、本報告書を作成するにあたり、委員会で貴重なご助言やご提言をいただいた行政の方々、実際の調査に多大のご協力をいただいた協力委員の方々に厚くお礼申し上げます。この報告書が、小規模マンションの管理運営の一助となることをご期待申し上げます。

・小規模マンション管理の課題と解決策に関する調査研究委員会構成 *委員名は50音順

委員長 田辺 邦男（関東学院大学）

委員 赤堀 充男（新宿区役所）

坪内 真紀（マンション管理センター）

富田 路易（住宅金融公庫）

中澤 正紀（横浜市役所）

三井 一征（三井一征事務所）

皆川 健一（世田谷区役所）

事務局 柴原 達明（住宅総合研究財団）委員も兼ねる

岡崎 愛子（同上） 同上

協力委員複数名

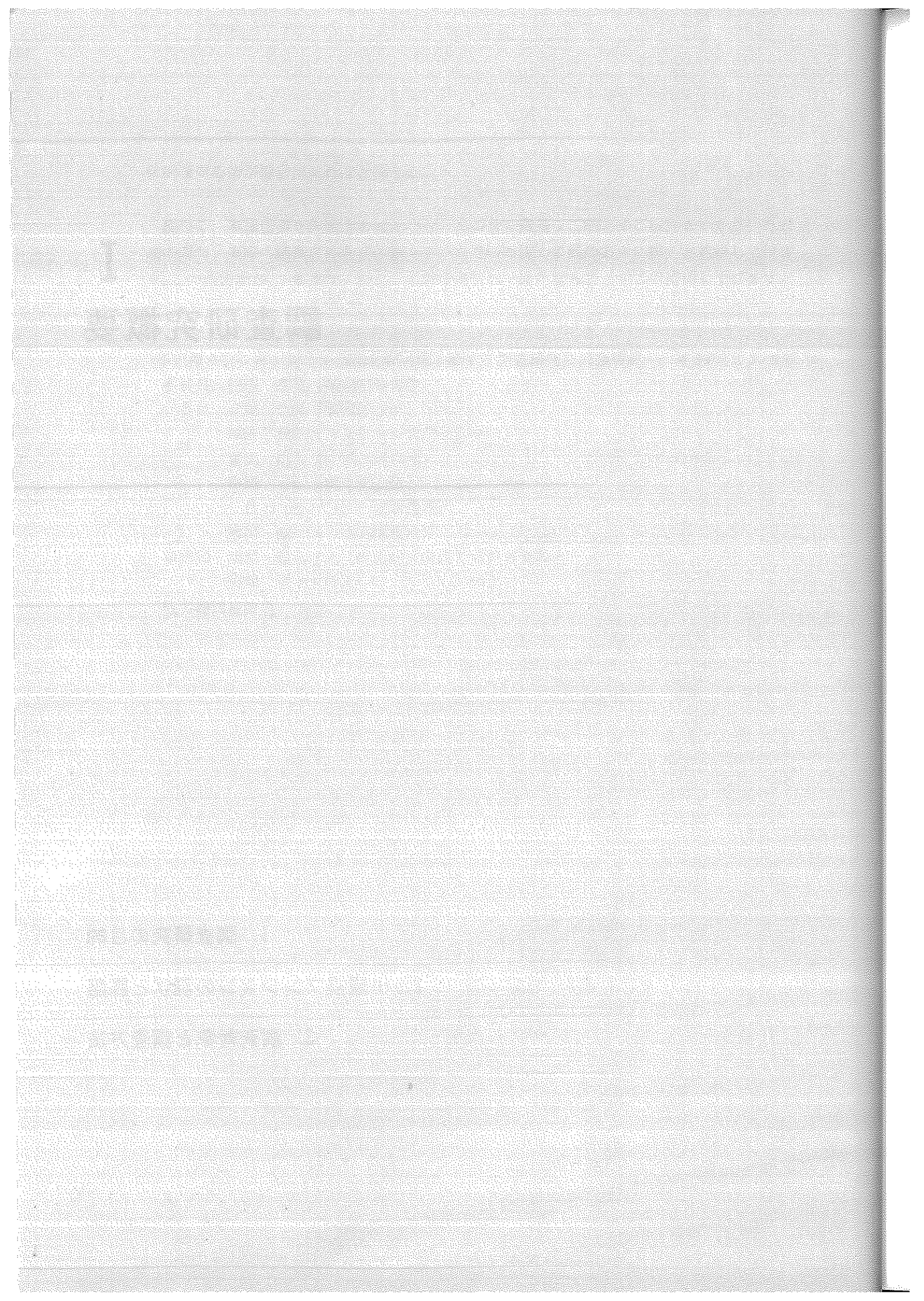
I

調査研究概要

1. 調査研究の目的

2. 小規模マンションの現状と課題

3. 調査対象と調査方法



1. 調査研究概要

1. 調査研究の目的

当委員会は、「はじめに」で述べた現状を踏まえて、既に過去の実態調査・研究等で指摘されている課題をもとに、下記の実態調査を通じて、それぞれの問題点の分析・評価を行い、問題解決のための活性化対策と支援ネットワークづくりのための解決策提案することを目的としている。

- (1) 建物の固有条件
- (2) 管理運営の状況
- (3) 建物・設備の維持管理の状況
- (4) トラブルの発生状況

2. 小規模マンションの現状と課題

2-1 小規模マンションの定義

小規模マンションに関して、法的定義や学術的定義はない。そのため、本研究調査では、住戸面積が狭小なマンションを小規模マンションと称することがあることも併せて、住戸数が約40戸程度のマンションを小規模マンションと呼ぶことにする。

2-2 小規模マンションの現状

我が国のマンションストックの状況を国土交通省による推計値でみると、2003年末現在で約450万戸、居住人口で約1,200万人に達する。

マンションを規模（戸数）別にみると、全国的には、図1-1にあるように、「31～50戸」が27.0%と最も多い。首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）では、30戸以下が43.9%と最も多い（図1-2）。東京都心部の新宿区では、40戸以下が51.5%、60戸以下の合計が75.7%となっている（図1-3）。また、世田谷区では、30戸以下が64.2%、50戸以下の合計が86.4%となっている（図1-4）。このことから分かるように、首都圏都心部では、高地価や土地が狭いことなどもあって、小規模マンションが高い比率を占めるため、マンション問題の中心に小規模マンションを据えざるを得ないといえる。

一方、建物の老朽化、区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化や不在区分所有者の増大などにより維持管理上の問題が深刻化してくる。全国に存在する1970年以前（築後30年）のマンション戸数（図1-5）をみると、2000年現在で440,000戸あるとされ、2010年には1,000,000戸に達するともいわれている。但し、この戸数は、その後の逸失や用途変更、テラスハウス・コーポラティブハウス形式のものなどが含まれておらず、必ずしも現況をあらわしたものではない。首都圏全体では、築後30年を超えるものが106,719戸（1,250

件)あり,その内,30戸以下の小規模マンションが,35,000戸(411件)ある(図1-6)。

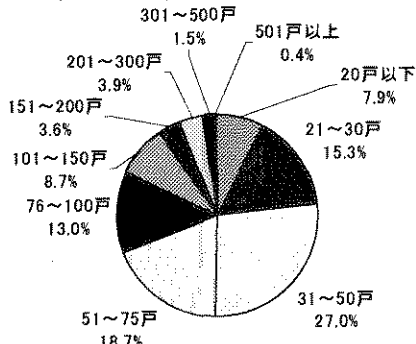


図1-1 マンションの住宅戸数 (全国) n=823
(資料 国交省平成15年度マンション総合調査)

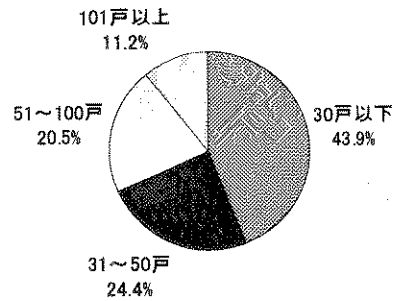


図1-2 分譲マンションの住宅戸数 (首都圏) n=30279
(資料 (株) マンションデータサービス-2000年5月調査)

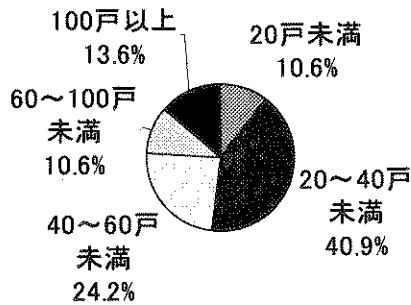


図1-3 マンションの住宅戸数 (新宿) n=66
(資料 新宿区分譲マンション実態調査報告-平成16年3月)

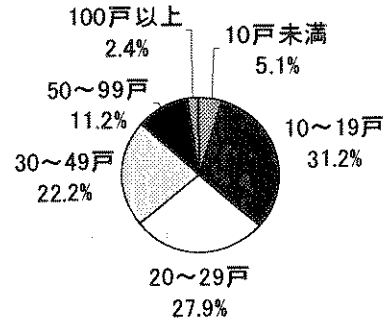
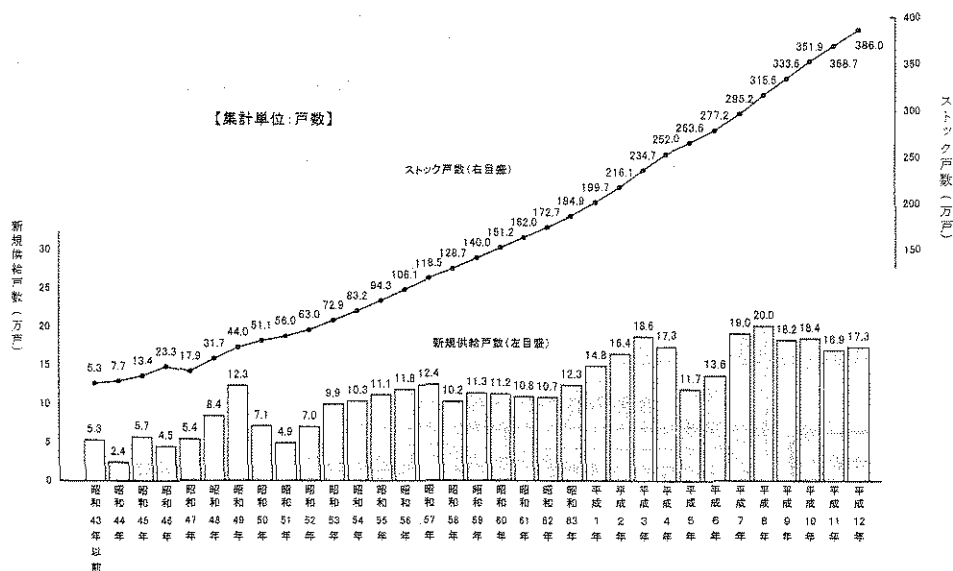


図1-4 マンションの住宅戸数 (世田谷) n=2127
(資料 世田谷区マンション実態調査報告-平成15年3月)



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に推計。
3. マンションとは、中高層(3階以上)、分譲、共同建てで、鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造の住宅をいう。

図1-5 マンション供給状況(施行ベース)
(資料 国土交通省)

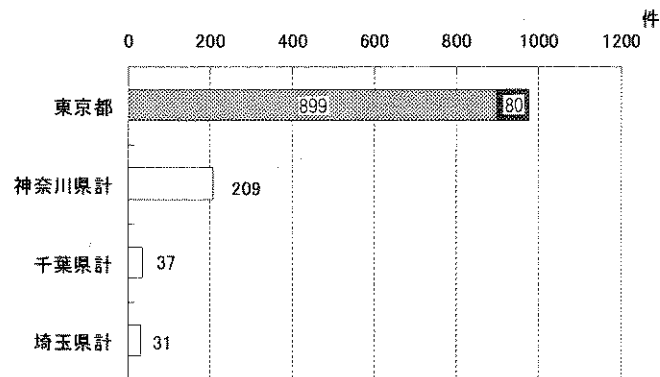


図 1-6 築 30 年超マンションの地域別総数
(資料 長谷工総合研究所資料)

2-3 小規模マンションの課題

すべての小規模マンションが問題をかかえているわけではないが、大規模マンションに比べて様々な固有の問題をかかえている。過去の研究調査により、一般的に指摘されている問題点と、当調査で明らかになった問題点を総括すると以下ようになる。

(1) 管理運営面での問題

1) 規模（スケール）に関する問題

管理人室・集会室が確保されていないため、組合運営に支障をきたしている。さらに、低額な管理費用のために管理会社への発言力が弱く管理が手薄になりやすい。また、敷地が狭く大規模修繕工事のための空間の余地がない。

2) 人材不足の問題

区分所有者や居住者が少ないことから、管理運営主体の量的な不足をもたらし、役員のなり手がなかつたりして、実態としては管理組合活動が休止状態にあるところも多い。同一人物が理事長を続け、偏った管理が行われている例もみられる。

3) 分譲方式の問題

狭い土地によくあることだが、それを提供した元地主（あるいは地権者）との「等価交換」方式で建てられたものや、元は賃貸マンションだったものが「順次分譲」されていた例も多く、権利関係のゆがみをもつものもある。中でも、駐車場専用使用权や管理費等の減免に関する不平が多い。

4) 情報収集の問題

管理人室・集会室などがないことから、組合員相互間の連絡や地域とのコミュニケーションに支障をきたしている。その上、管理組合が弱体なため問題解決のための情報収集能力に欠ける。

(2) 大規模修繕工事での問題

1) 費用面の問題

特に設備改修を伴う工事の戸当たり負担額が大きくなり、修繕積立金の額では不足する

2) 工事発注方式、競争原理の導入の問題

公平性、競争原理を働かせるためのコンサル・設計監理依頼の経費の捻出が困難である。

3) 責任施工方式に対するチェック能力

大規模マンションでは居住者の中の専門家による建設委員会に対応できるが、小規模の管理組合役員では工事内容をチェックすることが難しい。

3. 調査対象と調査方法

3-1 調査対象

各地域のマンション管理組合団体の協力の下、ヒアリング対応が可能な首都圏 31 件，北海道・東北・中部・関西・九州の各地域 22 件，計 53 件を調査対象マンションとして選定した。地区別には，表 1-1 に示した。

N O	名称	竣工	築年数	階数		総戸数	住戸数	事務所+	管理室	集居室
				地上	地下					
北海道	1 Ph	1989	15	10	1	19	19	0	○	×
	2 Sp	1992	12	6	1	21	21	0	○	×
	3 Lh	1999	5	10	1	38	38	0	○	○
東北	4 Nm	1978	26	9	0	39	35	4	○	○
	5 Cm	1987	17	6	0	27	27	0	○	○
首都圏	6 Al	1980	24	2	0	6	6	0	×	×
	7 Ch	1977	27	5	0	11	10	1	×	×
	8 Gc	1962	42	4	1	12	11	0	×	×
	9 Tm	1970	34	6	0	28	28	0	○	×
	10 Om	1964	40	4	0	28	28	0	×	×
	11 Eb	1968	36	6	0	24	20	4	×	×
	12 Kp	1992	12	5	1	28	28	0	○	×
	13 Lm	1983	21	8	0	29	29	0	○	×
	14 Gn	1995	9	4	0	19	19	1	○	×
	15 Fm	2001	3	6	0	39	39	0	○	×
	16 Dt	1981	23	5	1	29	29	0	○	○
	17 Bt	1998	6	4	1	11	11	0	○	×
	18 Kh	1981	23	5	0	14	12	2	×	×
	19 Mg	1976	28	3	0	16	14	2	×	×
	20 Mn	1997	7	7	0	22	22	0	○	×
	21 Sk	1978	26	4	0	23	23	0	○	○
	22 Hh	1999	5	7	0	25	25	0	○	×
	23 Oh	2001	3	5	0	29	29	0	○	×
	24 Hs	1995	9	5	0	30	30	0	○	×
	25 Pt	1977	27	6	0	32	29	3	○	×
	26 Nt	1972	32	4	0	14	14	0	×	×
	27 Lt	1994	10	4	0	19	18	1	×	×
	28 Tn	1991	13	6	0	28	28	0	○	×
	29 Tb	1970	34	5	0	30	30	0	×	○
	30 Tp	1983	21	2	0	14	14	0	×	×
	31 Yn	1980	24	3	0	12	12	0	×	×
	32 Ks	1981	23	2	0	34	34	0	×	○
	33 Es	1995	9	5	0	34	34	0	○	×
	34 Lo	1995	9	7	0	39	39	0	○	×
	35 Lk	1980	24	4	0	22	22	0	○	×
	36 Tk	1980	24	6	0	37	34	3	○	×
中部	37 Rn	1992	12	3	2	6	6	0	×	×
	38 Rt	1985	19	7	0	18	18	0	×	×
	39 Ek	1971	33	7	1	30	28	2	○	×
	40 Jc	1977	27	4	0	12	12	0	×	×
	41 Rh	1996	8	12	0	35	35	0	×	×
関西	42 Th	1985	19	2	0	22	22	0	×	○
	43 Rs	1984	20	4	0	23	21	2	○	×
	44 Sh	1971	33	7	0	42	33	9	×	×
九州	45 Os	1980	24	5	0	14	11	3	×	×
	46 Lp	1982	22	8	0	18	10	8	×	×
	47 Rk	1999	5	7	1	17	17	0	○	×
	48 Vm	1997	7	10	0	16	16	0	○	×
	49 Dg	1998	6	8	0	31	31	0	○	×
	50 Pm	1981	23	10	0	38	36	2	×	×
	51 Bm	1992	12	11	0	40	40	0	○	×
沖縄	52 An	1991	13	9	1	18	17	1	○	×
	53 Ms	1990	14	10	1	49	49	0	○	×

表 1-1 調査対象マンションの概要

3-2 調査方法

調査対象をリストアップし、現地調査および管理組合へのヒアリング調査を行った。

①マンションのリストアップ

調査委員や地方の協力委員により、40戸程度のマンションをリストアップした。

②現地調査

調査委員、協力委員が建物の状況の確認だけでなく、委員会で作成した調査票に基づき、管理組合理事長へのヒアリング調査を行った。対象マンションを無作為に抽出したアンケートによる統計調査では、アンケートに答えられる管理組合からの回答が多く、隠れた実態を把握しにくいのが実情である。より実態に近い状況を把握するために、ヒアリングによる調査方法を採用した。調査票には自由記述欄を設け、マンションごとの現在抱える課題や問題解決の過程を特記した。しかし、管理組合の事情で、情報開示の幅に若干のバラツキがあることは否めない。

③データ分析

以下のキーワードで分析を行った。

a. マンションの固有条件

調査項目として、マンションの概要／共用施設の状況／権利関係／居住者の属性関係

b. 管理規約と管理運営

管理組合と管理規約関係／理事会関係／管理委託関係／管理費等関係／情報収集関係

c. 長期修繕計画と大規模修繕

長期修繕計画作成等関係／大規模修繕関係／建替え関係

d. トラブルの発生状況

トラブル関係

3-3 調査期間

2003年10～2004年1月、実態調査（53件）を行った。

Ⅱ 調査結果

1. 建物の固有条件
2. 管理組合運営の現状
3. 建物・設備の維持管理
4. トラブルの有無と解決の実態

1. 建物の固有条件

1-1 調査対象マンションの属性

1-2 共用施設の設置状況

1-3 共用施設の権利関係

1-4 まとめ

II. 調査結果

1. 建物の固有条件

1-1 調査対象マンションの属性

この項では、調査対象マンションの年齢構成、世帯構成、非住宅の割合や、小規模マンションの建物の老朽化、区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化や空室化などによる不在区分所有者の増大傾向などを他の調査結果とも比較しながらみることにする。

(1) 戸数

戸数は6～49戸（平均24.75戸）、戸数別分布は図2-1に示す。

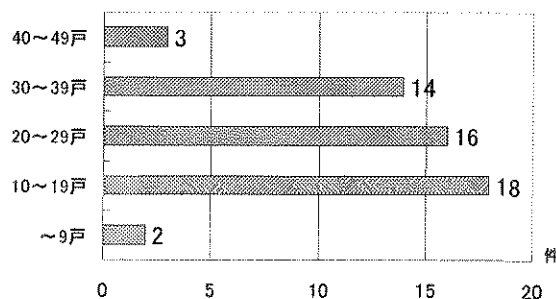


図2-1 戸数別分布

(2) 居住者特性

居住者の属性をみると、最も多い年齢層は首都圏，地方とも変わらず中年層が70%台と高く，最も多い世帯構成も首都圏，地方ともファミリー層が90%を占める（図2-2，図2-3）。また，入退去の頻度は「少ない」と答えたものが約70%を占めた（図2-4）。外国人居住者の有無については，いると答えた件数が全国19%，首都圏26%，地方9%で首都圏が多い結果となった（図2-5）。

ヒアリング時の特記事項からみると，外国人居住に関わる問題として，外国人居住戸数が4戸あり（そのうち1戸が群居），ごみ置場に外国語で注意事項を掲示している例（No.10-0m）／賃貸住戸に居住していた外国人がトラブルを起こし，おおごとになった例（No.13-Lm）などの事例があった。

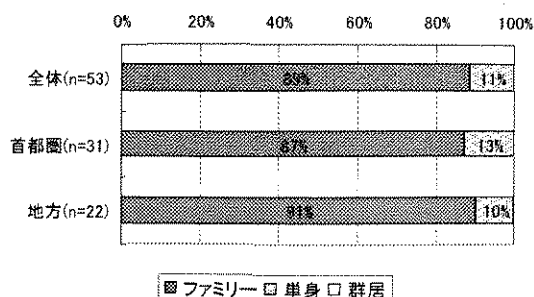


図2-2 最も多い年齢層

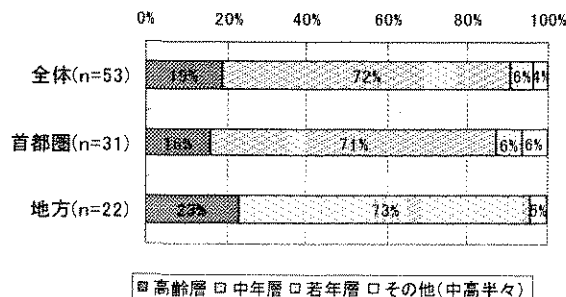


図2-3 最も多い世帯構

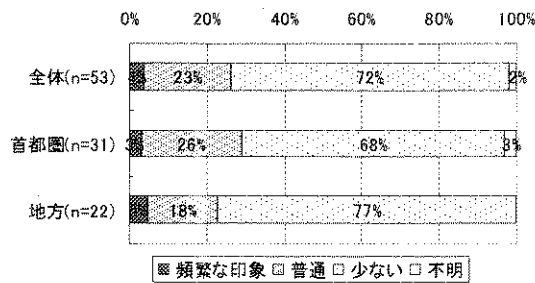


図 2-4 入退居の頻度

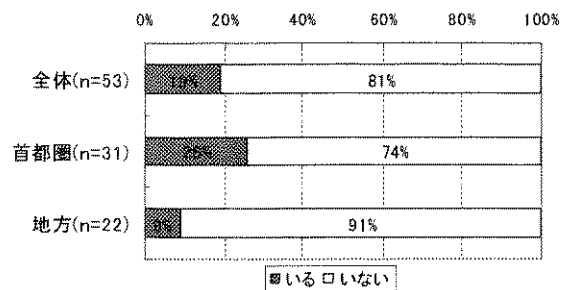


図 2-5 外国人居住者の有

(3) 非住宅の割合

調査対象マンションの内、店舗・事務所等を持つ割合は 30%，マンション戸数に占める店舗・事務所等の割合を占有率毎にみると 6～10%が多くなっている（図 2-6）。参考事例として、国交省調査（図 2-7），新宿調査（図 2-8），世田谷区調査（図 2-9）を挙げた。

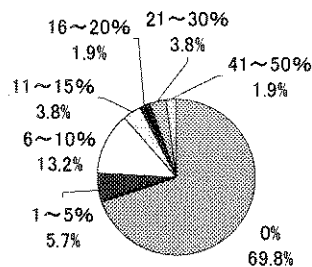


図 2-6 店舗・事務所等の割合 n=53

（資料 当委員会調査）

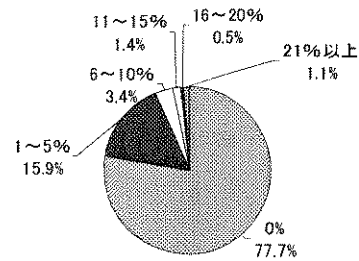


図 2-7 店舗・事務所等の割合 n=875

（資料 国交省調査平成 15 年度マンション総合調査）

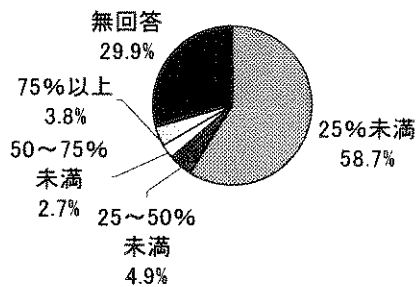


図 2-8 店舗・事務所等の割合
（新宿区）n=366

（資料 新宿区分譲マンション実態調査報告書平成 16 年 3 月）

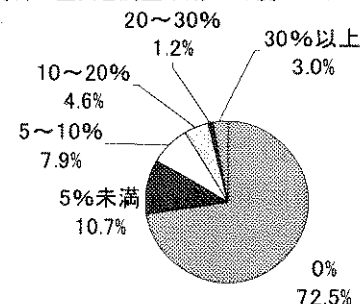


図 2-9 店舗・事務所等の割合
（世田谷区）n=732

（資料 世田谷区マンション実態調査報告書平成 15 年 3 月）

(4) 賃貸化率

地域別に賃貸化率をみると、賃貸化率 20%以下が全体で 75%，首都圏で 81%，地方で 68%を占めている（図 2-10）。

他の調査結果でみてみると、国土交通省では、賃貸化率 20%以上のマンションが、築

35～39年（1965～1969年）で56.0%，築40年以前（1964年以前）で60.0%を示している（図2-11）。首都圏都心部の新宿区では、「賃貸化なし」のマンションが68.3%で最も多く、賃貸化している中では25%未満が10.7%で最も多い（図2-12）。世田谷区では、賃貸化率0%のマンションは13.1%しかなく、80%以上が賃貸化住戸のあるマンションである（図2-13）。

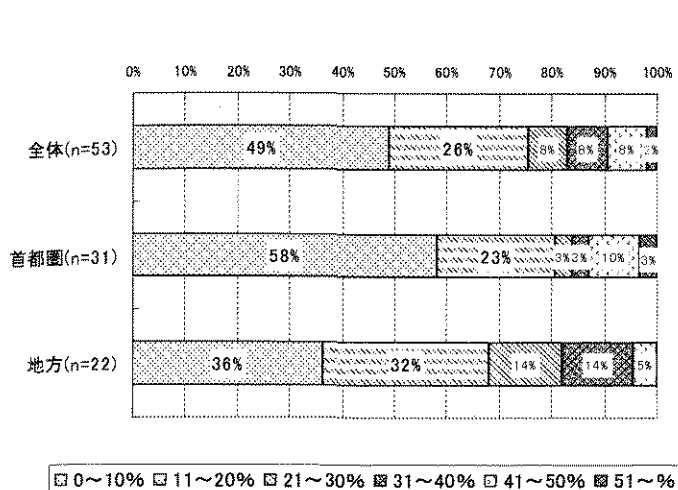


図2-10 賃貸化率

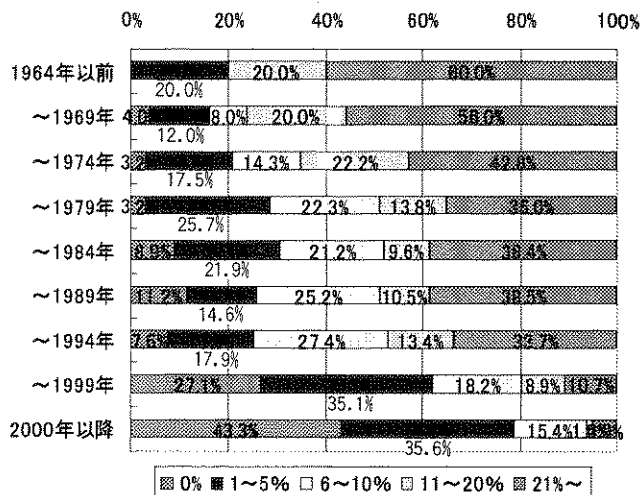


図2-11 住宅戸数のうちの賃貸比率 n=1001
（資料 国土省平成15年度マンション総合調査）

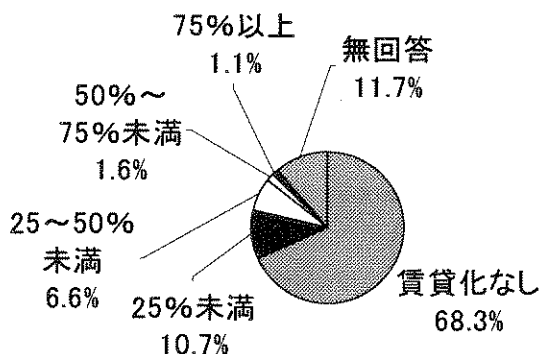


図2-12 賃貸化率（新宿区）n=366
（資料 新宿区分譲マンション実態調査平成16年3月）

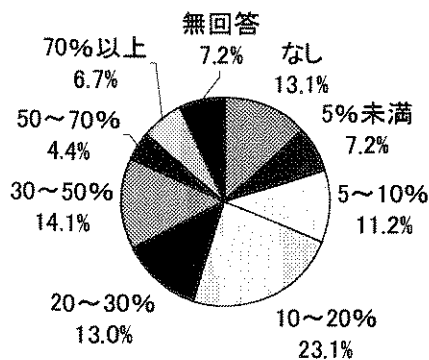


図2-13 賃貸化率（世田谷区）n=732
（資料 世田谷区マンション実態調査平成15年3月）

(5) 空室率

築30年以上のマンションでは、空室なしが29%で残りの71%が比率は様々であるものの空室がある（図2-14）。国土交通省の調査では、3ヶ月以上空室になっている住戸の割合をみると、高経年マンションほど高くなっている（図2-15）。新宿区でも同様に高経年マンションほど空室率が高くなっている（図2-16）。世田谷区では、3ヶ月以上利用されていない住戸が10%以上あるマンションは5.1%であり、66.5%がそれに該当しないマンションであり空室率は新宿に比べて低い（図2-17）。

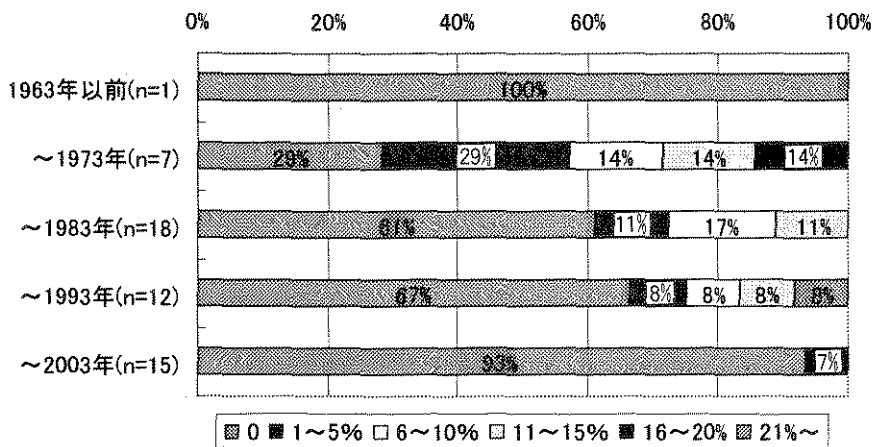


図 2-14 空室率

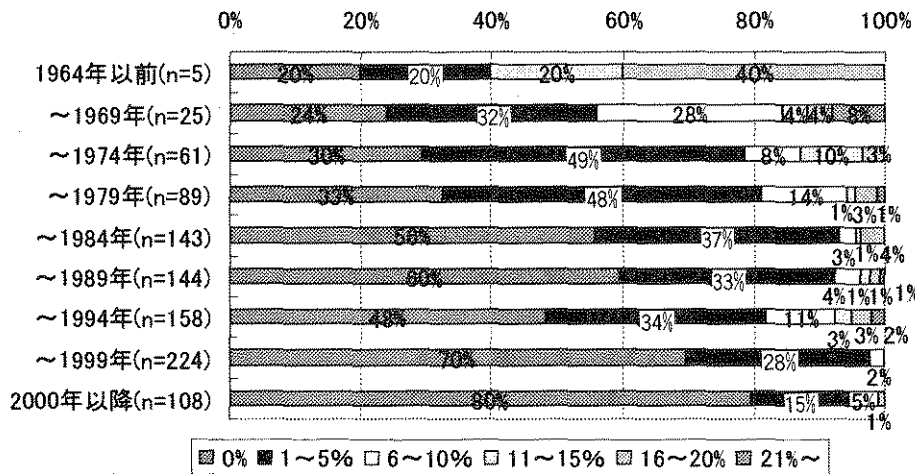


図 2-15 空室状況

(資料 国交省平成 15 年度マンション総合調査)

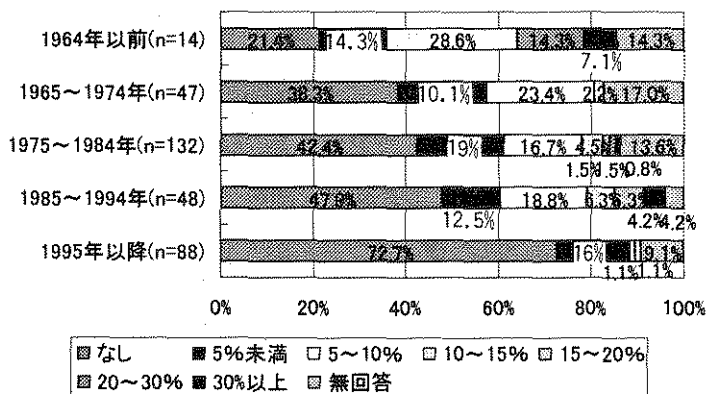


図 2-16 空室率 (新宿区)

(資料 新宿区分譲マンション実態調査平成 16 年 3 月)

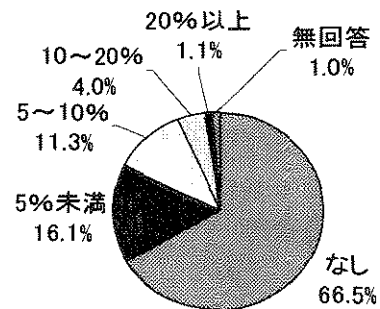


図 2-17 3ヶ月以上利用

されていない住戸の割合 n=732

(資料世田谷区マンション実態調査報告
平成 15 年 3 月)

(6) 高齢化率

区分所有者の高齢化の進展を国土交通省の調査でみると、1999年から2003年に50歳以上の割合が約51%から約60%へと増加しており高齢化の進展がみられる(図2-18)。築年数別年齢構成を、新宿区の調査でみると、高経年ほど65歳以上の居住者の割合が高くなっていることが分かる(図2-19)。今回の調査対象マンションでは、全体で中年層が70%代と高く、国交省調査の60%と比較してもあまり変わらない。30歳代で購入しそのまま住み続けている人が多く、建物の老朽化とともに高齢化していく傾向にあることがうかがえる。

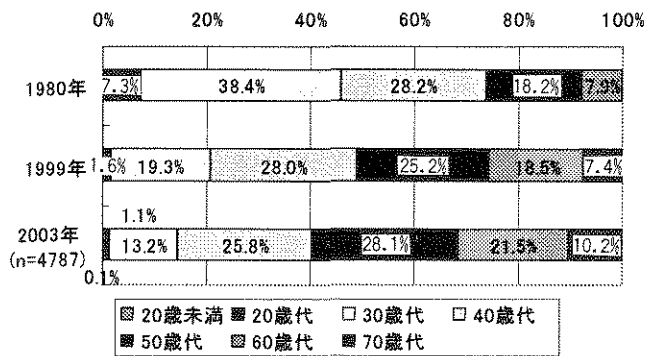


図2-18 世帯主の年齢(全国)

(資料 国交省平成15年度マンション総合調査)

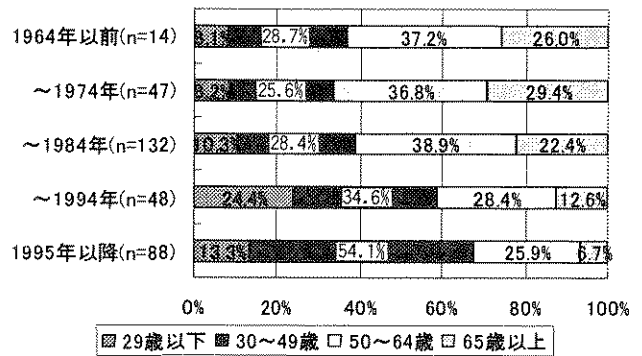


図2-19 世帯主の年齢(新宿区)

(資料 新宿区分譲マンション実態調査報告平成16年3月)

以上、データを中心に小規模マンションの現状をみてきたが、首都圏では住戸数30戸以下の小規模マンションが43.9%(図1-2)をしめている上に、高経年になるほど維持管理が円滑に進められない要因として、区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化や空室化などによる不在区分所有者の増大などが明らかになった。特に、築30年以上のマンションでは、居住する上での基本機能である設備の更新を迎えることになるが、大規模修繕の合意形成もままならず、そのまま放置するか、他の用途に転換するかを選択を迫られることになる。

1-2 共用施設の設置状況

共用施設の設置状況を各地域別でみると、特に、駐車場、管理室、集会室に差はみられなかった(図2-20)。また、建築年別にみると、駐車場、管理室は新しいものほど充実しているが、集会室は建築年数に関わらず低い。次に、エレベーターの設置状況を見ると、竣工年が1964~73年で60%以下であり、タウンハウスを除く3階以上の建物では、将来の高齢化対応に問題を残している(図2-21)。

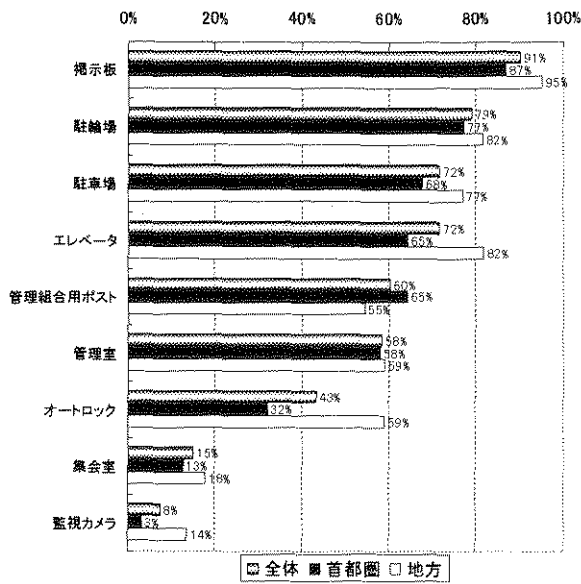


図 2-20 共用施設の設置状況 (地域別)

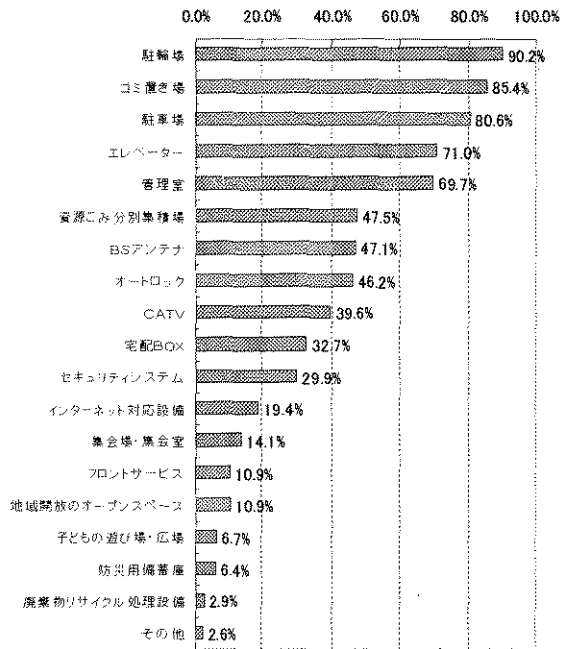


図 2-22 共用施設の設置状況 (n=732)
(資料 世田谷区マンション実態調査平成 15 年 3 月)

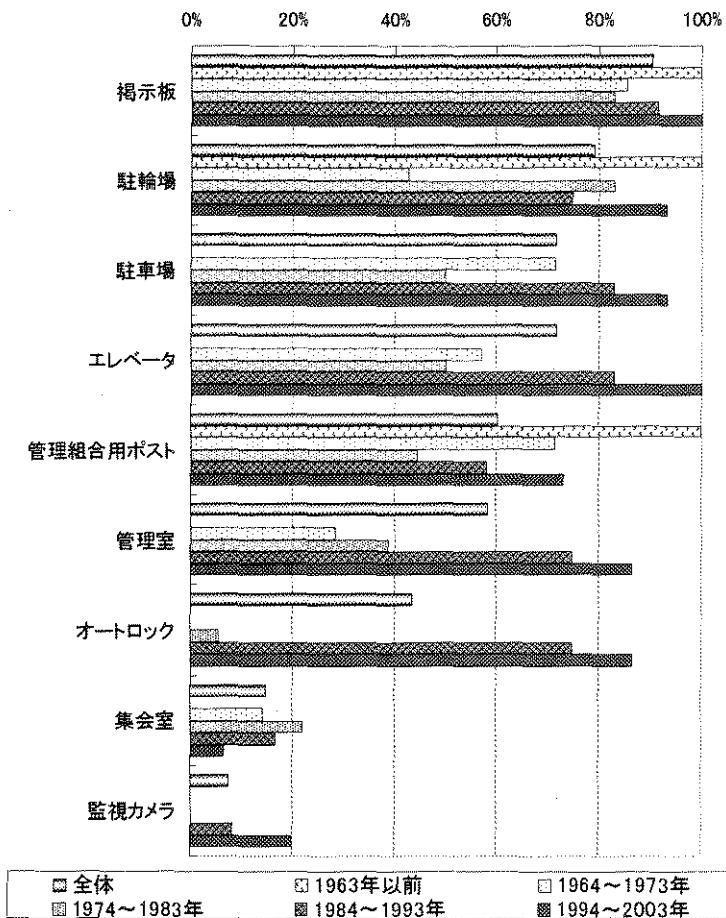


図 2-21 共用施設設置状況 (建築年別) (n=53)

(1) 管理室、集会室の設置状況

管理室の設置状況を見ると、全体では60%と高いが、古いものは30~40%と設置されていないところが多い(図2-20, 図2-21)。集会室については、他の共用施設と比べ設置率が低く、全体で15%である。世田谷区の調査でみると、管理室の設置状況は69.7%, 集会室については14.1%とかなり低く、平均住戸数が31.08戸と小規模マンションが多い当該地域の特徴を現している(図2-22)。

以下、個別のヒアリングで得られた特記事項を報告する。

管理人室・集会室がないため、様々な工夫を行っている。

- ・理事会の際、理事長宅や喫茶店を利用したり、総会に公共施設を利用している例が多い(No.10-Om, No.36-Tk, No.37-Rn, No.48-Vm)。
- ・受水槽室, 電気室, 機械室などを改修して集会室としての利用を計画している(No.2-Sp, No.12-Kp, No.30-Tp, No.35-Lk)。
- ・競売で取得した店舗兼住宅を管理組合が買取りそれに当てている(No.4-Nm, No.16-Dt)。
- ・総会に公共施設を利用している例, 4件(No.10-Om, No.36-Tk, No.37-Rn, No.48-Vm)。
- ・競売で取得した店舗兼住戸を買取り集会室・倉庫を確保した(No.16-Dt)。
- ・当初は管理室だったが, 分譲主が専有部分にしたことで管理室がなくなった(No.11-Eb)。

(2) 駐車場の設置状況

本調査で得られた総戸数に対する駐車場の台数の割合は、駐車台数0が25%と多く、50%以下が63%をしめている(図2-23-1, 図2-23-2)。小規模マンションが対象ではないが、新宿区の調査では、設置率が67.8%である。しかし、総戸数に対する駐車場の台数の割合は「10%未満」が42.1%で、全体の79.5%が戸数の半分も確保していない(図2-24)。世田谷区の調査では、全体の設置率が80.6%で新宿より高いが、戸数に対する駐車台数割合は42.4%である。

以下、個別のヒアリングで得られた特記事項を報告する。

- ・特定の区分所有者が30年間無償の専用使用権を有していた(No.11-Eb)
- ・空地を利用して台数を倍増した例(No.36-Tk)
- ・空きや賃貸者もいて、保有駐車台数を満たさないため、管理組合の収入減が心配である(No.41-Rh)

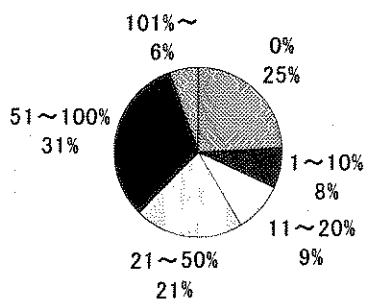


図2-23-1 総戸数に対する駐車場の台数の割合 (n=53)

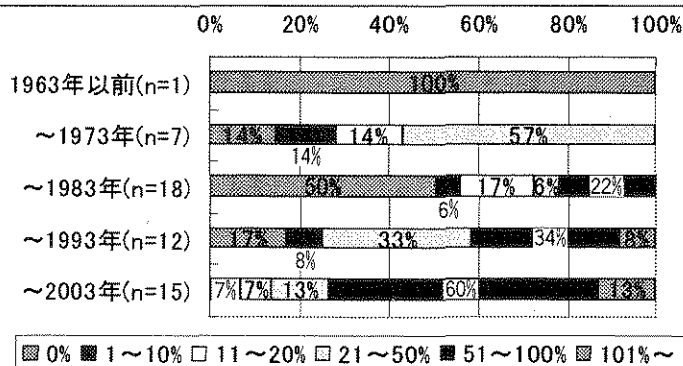


図2-23-2 総戸数に対する駐車場の台数の割合(竣工年別)

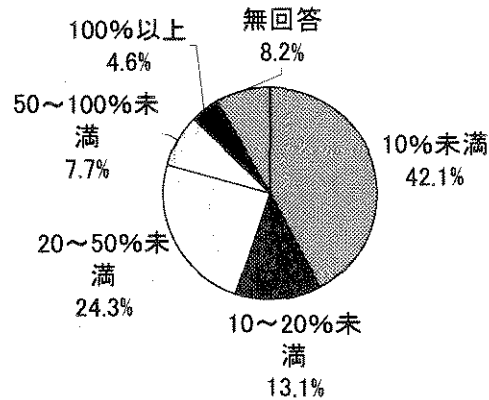


図 2-24 総戸数に対する駐車場の台数の割合 n=366
(資料 新宿区分譲マンション実態調査報告書平成 16 年 3 月)

(3) 情報伝達の状況

管理組合用ポストの設置状況をみると、全体では 60%、建築年別では古いマンションほど多い。

以下、個別のヒアリングで得られた特記事項を報告する。

- ・ 掲示板が見にくいところにあるため、エレベーターの中に掲示した (No.13・Lm)
- ・ 管理人がいなかったために管理組合用ポストの管理を、管理組合が直接行っている (No.42・Th, No.43・Rs, No.48・Vm)。

(4) 防犯設備の状況

防犯対策に影響のあるオートロックの設置状況をみると、1983 年以前は 6%と低く、84 年以降は 75%以上と高い (図 2-21)。監視カメラの設置状況は、全体で 8%であった。

以下、個別のヒアリングで得られた特記事項を報告する。

- ・ 以前空き巣に入られたため、監視カメラをエントランスと ELV 内に設けた (No.41・Rh)

1-3 共用施設の権利関係

一般的な傾向とは相違するが、当調査では、全体として一般分譲が約80%を占めている。また、建築年数で見ると新しくなるにつれ、少しずつ一般分譲が増加している（図2-25）。また、地域別で見ると、首都圏では一般分譲が84%、等価交換方式が13%に対し、地方では等価交換方式の割合が首都圏に比べて多く、27%を占めている（図2-26）。

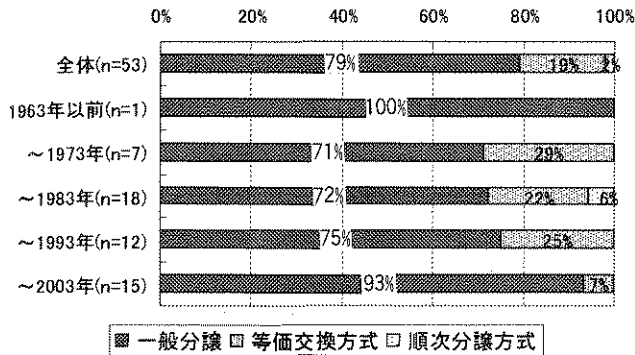


図2-25 分譲方式の特性（建築年数別）

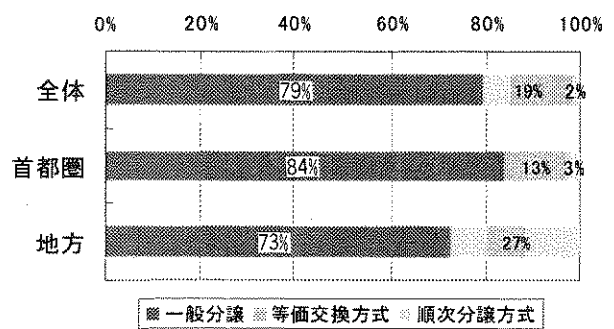


図2-26 分譲方式の特性（地域別）

(1) 管理室の帰属関係

管理室の帰属は、全体では53%が共用部分として確保されている。建築年別で見ると、新しいものほど共用部分としての割合が高くなっている。また、少数だが規約共用部分扱いがみられる（図2-27）。地域別で見ると、共用部分として確保されている割合が地方の方が低い（図2-28）。

以下、個別のヒアリングで得られた特記事項を報告する。

- ・区分所有者住戸である管理室の家賃を管理組合が支払うことで管理人業務を行わせている (No.9-Tm)
- ・当初分譲会社所有だったものを共用部分に変更した (No.25-Pt)

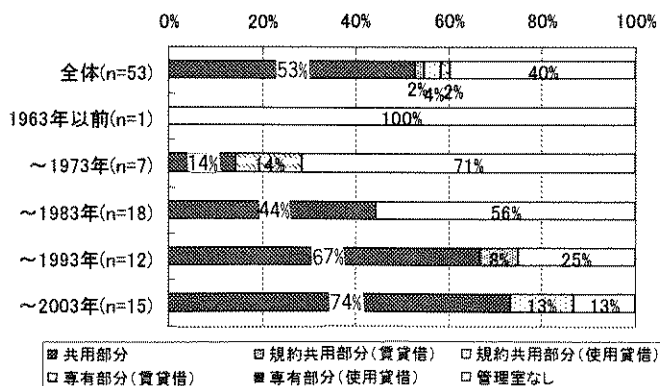


図2-27 管理室の帰属関係（建築年別）

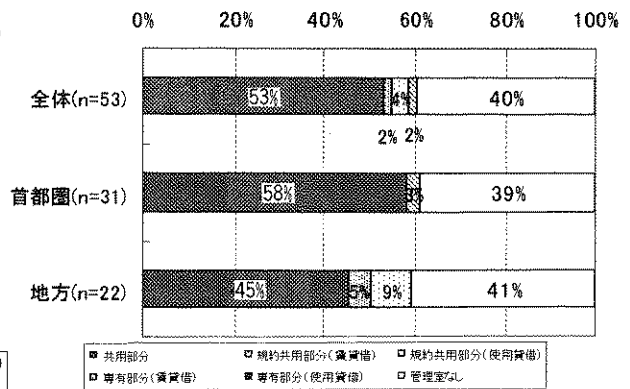


図2-28 管理室の帰属関係（地域別）

(2) 駐車場の帰属関係

駐車場の帰属は、全体では共用部分扱いが52%を占めているが、専用使用权分譲・専用使用权留保・専有部分が24%を示している。建築年別でみると、年次が新しくなるにつれて共用部分扱いの比率が増え、1994年から2003年のマンションでは共用部分扱いの比率が76%と高い(図2-29-1)。

地域別でみると、共用部分扱いが首都圏の40%に比べて、地方が68%と高い。それに逆比例して、専用使用权分譲・専用使用权留保・専有部分の割合は、首都圏が29%で地方の16%に比べ高い(図2-29-2)。小規模マンションではないが、全体の傾向を国交省の調査によると、「共用部分であり管理組合が賃借」が最も多く87.5%となっている。また、「専用使用权を購入者が使用」6.8%であり、年次別では1970~1974年のマンションに多くみられる(図2-30)。

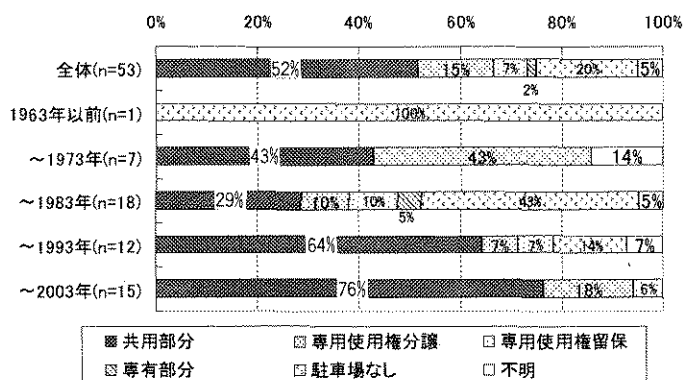


図2-29-1 駐車場の帰属関係 (建築年別)

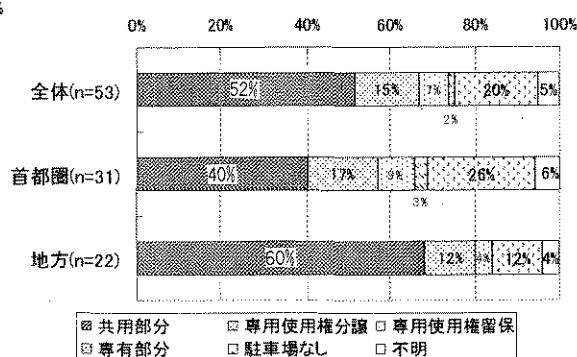


図2-29-2 駐車場の帰属関係 (地域別)

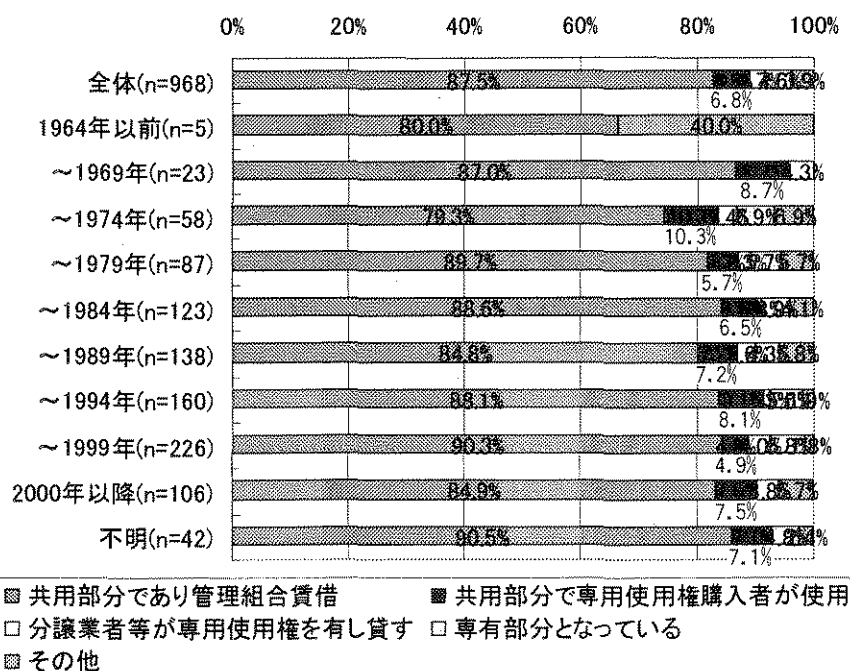


図2-30 駐車場の帰属関係

(資料 国交省平成15年度マンション総合調査)

以下、個別のヒアリングで得られた特記事項を報告する。

- ・建物の管理は、A 社系列の B 社(実質同一)が各区分所有者と個別契約して行い、管理組合はなかった。その後、区分所有者がコンサルタントの助言を得て売り主と激しい交渉を行い、初めて区分所有者集会を開催して管理組合設立を宣言し、暫定管理規約を採択した。その後、管理組合が取り組んだのは次の業務である。①相見積もりを基礎とした新たな管理会社の選定。②権利関係の調査と正式な管理規約・細目 1」類の制定。その結果、共用駐車場 1 台分が A 社の「専有部分」とされていたことが判明。その部分を共用部分にするとともに A 社名義の 2 台分を 2 名の区分所有者が買い取った (No.7-Ch)
- ・分譲業者は分譲後まもなく倒産したが、倒産直前に地下車庫を分譲。その際、地上車庫所有者に管理組合に加入しなくていいといったことから、同所有者は管理費等の納入を拒否し、他の区分所有者との間で裁判をふくむ 40 年近い紛争になった (No.8-Gc)
- ・駐車場は、専用使用権分譲であるため管理組合としては専用使用権を認めた上で規約により種々の規制を行ってきた。例えば、権利を第三者に賃貸する場合は賃貸先を管理組合にすること、管理組合の承認なくいかなる第三者にも譲渡又は転貸してはならないこと、組合員が所有する住戸部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与した時は、駐車場の専用使用権は消滅する等 (No.9-Tm)
- ・駐車場専用使用料は、今のところ洗車料程度の小額を頂いているにすぎないため、著しく衡平性を欠いており、不満がくすぶりつづけている。*さらに新しい区分所有者にとっては理解に苦しむ不公平な状況と思われるため、今後議論を深めなければいけない課題となっている (No.9-Tm)
- ・土地所有者が等価交換方式で建てた分譲マンション。元地権者は 14 戸の住宅のほか、当初より駐車場 4 台の専用使用権を得ている(使用契約は元地権者が組合と結んでおり実際の使用状況にかかわらず使用料は納入されている) (No.12-Kp)
- ・駐車場は建前は抽選となっているが早い者勝ちで契約した。(平面・機械式とも戸あたり 300 万円)ただしランニングコストは毎月支払う。・台数の過不足は特に問題となっていない (No.14-Gn)
- ・駐車場の権利関係が 3 種類全 17 台中規約共用部分機械式 2 段駐車場(8 台)屋内/その他付属設備機械式 3 段駐車場(6 台)屋外/専用使用権 1 階住居専用庭に隣接 3 台ある。専用使用権留保 3 台については、車両を手放した場合も使用料(月額 2 万 4 千円)支払い義務あり他の区分所有者に当事者間契約で貸与することのみ規約で認められているが、料金設定を低くしないと無理。駅至近、使用料高額(1 万 9 千円~2 万 4 千円)につき空きが出ていない。
使用料は全額管理費収入であり、大きく依存しているため、今後問題となるのは必須。専用使用権駐車スペースは専用庭の付属するもの。区分所有者とはいえ転貸は難しいものと思える。1 階専用庭付き物件は 4 戸有りそのうち西側 1 戸は駐車場が付属していない。その為建物内駐車場のうち一戸に専用使用権を与える事となっている。但し一代限りで一度解約するとその特権は無くなる (No.15-Fm)
- ・東京の個人タクシー組合が建設したもので、分譲としては個人タクシー業者のみでなく

一般にも分譲している。個人タクシーの為であり、駐車場は当時としては充実していたとのこと。総会で専用使用権分譲であり、あくまでも共用部であることを確認している。また、専用使用権は各住戸に付属していると規定し、駐車場のみを他の区分所有者以外に賃貸することを禁止している。疑義が生じた場合は専用使用権保有者の集会で決めることとしている。使用料、修繕積立金も徴収している。・駐車場は傾斜地に建っているマンションの形態を利用した機械式でない立体(2階建)で自走式となっている(No.16-Dt)

- ・元地主が2台分を使用。使用料(1万円×2)は管理組合に支払っている(No.18-Kh)
- ・駐車場は入居当初は不明だが、現在は専用使用権があり分譲時に売買されている。住戸が売買されるとその金額がプラスされている(No.26-Nt)
- ・新築分譲時は、表示登記か区分所有保存登記の通常形式。1Fピロティ部は非分譲・売主の車庫として区分所有登記済み。売主所有駐車場部分の維持保守等の負担をしていない。この点について所有主と管理組合にて話し合いを開始した(No.27-Lt)
- ・外部民間駐車場を管理組合で14台分一括借上げ。使用料は管理費と共に組合で一括払いにより徴収。手数料取っていない(No.29-Tb)
- ・駐車場は分譲ときに、希望者が購入した(購入価格は不明)。管理規約に「駐車場を賃貸できるのは、区分所有者に限る」ことを定めている。・「駐車場と住戸は一体で分譲しなければならない」という決まりがあることを居住者も皆認識しているが、どこかに書いてある明確でない(No.39-Ek)
- ・ピロティ式建物で1階はすべて居住者の駐車場であるが、全区画パチンコ店に貸している。さらにパチンコ店から、半分を焼肉店(パチンコ店や焼肉店はマンションと大きな通りをかいして向かい側)に譲渡し、居住者は敷地外のガレージを借りている。前理事長とテナントとの契約は総会を通過しているが、委任状ばかりでほとんどの人が気付かなかった。また、パチンコ店は焼肉店に転貸しており賃貸契約違反だとは思いますが、転貸後理事長に対して事後報告はあったらしい。このことに対して区分所有者は大変不満に思っている(特に子供がいる家庭は、雨の目など傘をさしてガレージまで歩くことになる)。駐車場は賃貸料としてではなく、管理費として(各部屋の大きさ相当分)もらっているのので一般会計に入っている(No.44-Sh)
- ・駐車場は個人(1名:旧地主)が所有、地下部分で入り口に上下可動式の扉が設置されているため専有部分の扱い(No.52-An)

1-4 まとめ

調査対象マンションについて、明らかになったことを以下に述べる。

(1) マンションの属性

調査対象となったマンションの平均住戸数は24.7戸であった。居住者層については、年齢層は中年層が約70%と多く、世帯構成はファミリー世帯が約90%を占める。また、空室率や賃貸比率については、竣工年の古いマンションほど増加傾向にあることがわかった。

今回調査対象となったマンションは、全体53件のうち、1974年から1983年に竣工された築20年から築30年ものが18件と最も多い。これから、居住者の高齢化や建物の老朽化に対する大規模修繕や建替えを迎える。しかし、調査したマンションには、小規模マンションのもつ居住者数や資金が少ないというハンディを抱えながらも、居住者が主体性を持ち、管理をこなしている事例も見られた。

(2) 共用施設の設置状況

管理人室の設置状況は、全体としては80%と高いが、築年数の古いものほど設置状況は低い。また、集会室については、かなり低い設置状況であるため、理事会や総会の開催の際に様々な苦勞を強いられている。そのため、情報伝達や情報交換が希薄になって管理運営に支障をきたしている。

駐車場に関しては、都心部の狭小な地域に立地する例が多いためか、住戸数に対する駐車台数の割合は、決して高くはない。また、台数の少なさからくる問題とともに権利関係のもつれも見られる。

(3) 共用施設の権利関係

前述したように、小規模マンションでは、特に、駐車場に関する権利関係のゆがみに起因するトラブルがみられる。

それに対し、地主が所有する専用使用権分譲の駐車場を買い取り、共用部分として管理組合が賃貸する、あるいは専用使用権を認めた上で、規約により使用上の規制を行い運用を透明にしている例もある。この例でもみられるように、管理組合としては、権利関係のゆがみを明らかにして、悪しき慣例を排除していく強い姿勢が求められる。自治体の支援やコンサルのアドバイスも受けやすい環境が整いつつあるが、問題を先送りせず早めのアクションが必要と考える。

最後に、狭小な土地に立つ小規模マンションは、地域、建築年によって問題の差異は見られるが、少戸数、人材不足、分譲方式などからくる管理組合運営が機能しにくいといった問題は共通している。これらの問題を解決するためにも、公的機関や専門家団体からの積極的な情報提供ならびに近隣ネットワークの構築が望まれる。

この章以降の2. 管理組合運営の現状、3. 長期修繕計画と大規模修繕の実態、4. 紛争の有無と解決の実態で調査に基づく考察を行う。



2. 管理組合運営の現状

2-1 管理組合の組織

2-2 管理規約等

2-3 業務の運営

2-4 建物の維持管理

2-5 財政基盤

2-6 情報伝達

2-7 外部との交流

2-8 考察

2. 管理組合の運営

マンションの維持管理はその規模を問わず、建物の維持保全、管理規約の制定、事業計画の執行、コミュニティ形成など多くの課題があり、それを区分所有者のみで円滑に進めていくのは困難な実態がある。特に、小規模マンションではマンパワーの不足や脆弱な組合財政など根幹的な問題があるほか、不在区分所有者や滞納者など、1人の区分所有者が全体に与える影響が極めて大きい。その一方で、戸数の少ないことを活かし、良好なコミュニティの形成や無駄な経費の削減を実現している管理組合も多い。

小規模マンションが適切な維持管理を推進するためには、それぞれの課題解決に対して必要な情報とノウハウを如何に得るか、また、社会的な支援システムを如何に形成することができるかが大きなキーワードとなる。

本節では管理組合の運営について、2-1 管理組合の組織、2-2 管理規約等、2-3 業務の運営、2-4 建物の維持管理、2-5 財政基盤、2-6 情報伝達、2-7 外部との交流という切り口から報告し、2-8 で考察を述べる。

2-1 管理組合の組織

(1) 管理組合組織

管理組合の組織については、まず初めに管理組合の運営の基盤となる組織が構成されているか、また法人化について確認することとする。

1) 管理組合の有無

全 53 マンションのうち、管理組合があるのが 52 件、管理組合がないとしたのは 1 件 (No.29-Tb) である。この物件は 1970 年竣工のもので、新築当初は特定の企業の従業員向けに分譲されたものである。管理組合という形はないが、実際には区分所有者による自治会を結成して自主管理を行っており、現在は区分所有法に基づく管理組合を設立する準備を進めている。

また、1962 年から 1977 年にかけて分譲されたもので、竣工後 20 年以上経てから管理組合を設立したものが 3 件あり、次のとおりである。(表 2-1)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 賃貸住宅が切り売りされ分譲マンションとなった事例 (No.7-Ch) 参照 P 4-3 の(2)の 1)の①・ 一区分所有者が管理組合加入拒否を続けていた事例 (No.8-Gc) 参照 P 4-3 の(5)の 2)の③・ 等価交換で販売され敷地権が区分所有者の借地権の準共有となっている事例 (No.10-Om) 参照 P 4-3 の(7)の 1)の② |
|--|

順次分譲や等価交換は、比較的小規模マンションで見られやすい分譲方法であるが、旧地権者の持ち分が多い場合などは管理組合による共同管理という意識が希薄になることも

あり、上記事例では区分所有者が長年、権利関係に苦勞してようやく管理組合を結成したという事態になっている。

表 2-1 竣工 20 年以上経過後に管理組合が成立したマンション

マンション名	竣工年	戸数	組合設立	分譲方式	管理形態
No.10-0m	1964年	28戸	築35年目	等価交換	自主管理
No.8-Gc	1962年	12戸	築32年目	一般分譲	自主管理
No.7-Ch	1977年	11戸	築20年目	順次分譲（新築時は法人所有の賃貸マンション）	委託管理

2) 管理組合法人

管理組合を法人化する一つの理由として、管理組合の財産の取得と登記がある。管理組合を実際に法人化したマンションは1件（No.16-Dt）であり、平成元年に30戸のマンションが法人登記し、競売住戸を管理組合法人が競落し集会室として活用している。他の52件は法人化していないが、2件は財産取得が必要として法人化を検討したとしている。（No.7-CH/11戸）は建て主が専有部分として登記していた駐車場区画（2台分）を買い取るためであったが、当時の区分所有法では管理組合法人化の要件が30人以上となっており、法人化はできなかった。このため区分所有者2名が代表で買い取っている。また、（No.50-Pm/38戸）は、今後資産取得を考えており、現在検討中としている。

小規模マンションで、集会室や管理室がなかったり、特定の区分所有者との権利関係の清算などに悩んでいる管理組合にとって、今般の区分所有法改正で「人数要件が撤廃されたこと」で区分所有者のリスクが少なく財産取得ができる道が開かれたことは歓迎すべきことといえる。また、管理組合の法人化により、執行体制や会計処理を明確にする、社会的認知度としてアピールするなどの効果が期待できる。

(2) 総会

管理組合の意思を決定する場は管理組合の総会であり、その開催、出席率、開催場所並びに議決権について調査を行った。

1) 総会の開催、出席率

総会を開催しているとしたのは52件であり、1件が開催していないとしている。総会の出席率は半数の27件で50%を超え、特に高いのは6戸のNo.6-Al、12戸のNo.40-Jcが「ほぼ100%」、No.32-Ks、No.40-Jc、No.42-Thが90%以上としている。（表2-2）傾向として、建設段階からコミュニケーションが形成されるコーポラティブ型（No.32-Ks、No.40-Jc、No.42-Th）、トラブル解決への連帯意識が高いマンション（No.7-Ch、No.9-Tm）などの出席率が高くなっている。

また、総会への出席率を上げる工夫として、委任された占有者も出席可とした例

(No.40-Jc), 総会後に家族帯同で交流会や食事会などを開催する例(No.40-Jc, No.45-Os)などが見られる。

一方、出席率が25%未満となる管理組合は6件あり、総会がないとしたのは1件(No.18-Kh)である。これは、等価交換の元地主が大家的な管理を行っているが他の区分所有者が無関心で総会が開けないというものである。

このほかにも、「総会出席者が常に固定された3戸で他の3戸は全く出席がない。(No.37-Rn)」、「出席者は理事のみの年もあった(No.14-Gn)」と出席者数が極めて少数に限定されるケースも見受けられた。

表2-2 総会出席率

割合	件数	割合 (%)
50%以上	27	50.9
25%~50%未満	19	35.9
25%未満	6	11.3
総会がない	1	1.9
合計	53	100.0

2) 総会開催場所

本調査では、小規模マンションの人数を考慮すれば、集会室程度の広さで総会が可能であるにもかかわらず、集会室が設置されている例はあまり多くはなかった。国交省調査でも同様の結果であり、集会室の有無について20戸以下では90.3%、21~30戸では86.2%、31~50戸では75.5%に集会室がなく、多くのマンションが公民館等、外部の施設を借りているとしている。

詳細に見ると、集会室があるのは8件であるが、集会室で総会を開いているのは7件である。他は「近くの公民館」32件、「組合員住戸」4件、「その他」10件である。「その他」は「理事長宅のリビングで10名程度が集まる」、「エントランスホールで、椅子を各自持参して行く。1/3程度出席。」、「近隣の教会を借りる。7~8割出席。」、「2階の区分所有者(法人)の事務所を借りる。6名程度。」、「大階段で行う。(斜面地に立つマンション)」などの例が見られる。

3) 議決権(旧地権者持分比率)

本調査では等価交換物件は7件あり、旧地権者など特定の区分所有者の持ち分比率が高い場合は議決権に影響を及ぼす可能性があるが、調査結果では一区分所有者の持分比率が25%を超えるものが4件あった(表2-3)。最も高かった例は(No.12-Kp)の50%である。

旧地権者の持分比が特別決議に影響を与えることとなる25%を超えるような場合は、旧地権者が管理に関心を持ち、正しく理解していれば特段問題は発生せず、本調査事例においても今のところ大きな問題は発生していないが、旧地権者の相続や第三者への譲渡が起こるような場合では、持ち分比率の高い区分所有者の意見によって管理規約の変更や効用

の増加を図る大規模修繕が実施できないこともあるので注意が必要である。

表 2-3 等価交換型の旧地権者持分比率 (25%以上)

マンション名	総戸数	等価交換	
		戸数	比率 (%)
No.12-Kp	28	14	50
No.18-Kh	14	6	43
No.10-Om	28	9	32
No.1-Ph	19	5	26

(3) 理事会

管理組合の執行体制として理事会が機能しているかどうかを、役員の数、役職の構成、任期、選出方法など、また理事会の開催回数や開催場所などにより調査を行った。

1) 役員

① 役員の数

役員の数には 1 人から 9 人までさまざまなケースが見られた。これは戸数を基準とした考え方から決定されるというよりも「役職 (役割分担の内容)」で決定されていた (表 2-4)。

役員が 1 人しかいない例は 2 件あり、それぞれ「管理者」、「当番理事」とよばれていた。1 件は (No.6-AI/6 戸) であり、理事を選任しなくても常に全員で議論し決定という合議制で、世話役として持ち回りで 1 名を代表としている。もう 1 件は (No.26-Nt/14 戸) で、毎年順番の当番で行っており、長年この方法でも特に苦情はないとのことである。

最も人数の多い 9 人の事例は (No.50-Pm/38 戸) で、理事の人数を増やすことで可能な限り役員としてマンション管理に関心を持ってもらおうとする例であった。

また、今回調査した中では、大規模修繕の年度について、理事の人数を増やす (No.2-Sp, No.12-Kp, No.36-Tk)、理事が全員留任する (No.7-Ch)、全員参加 (No.26-Lt/14 戸) とする例が見られた。

なお、国交省調査における理事の人数は 20 戸以下で多いパターンは 2~3 人 (73.2%)、21~30 戸では同じく 2~3 人 (50.9%)、31~50 戸では 4~5 人 (48.2%) となっている。

表 2-4 マンション規模と役員人数の関係

役員人数	件数	割合(%)	該当マンションの戸数
1人	2	3.8	6戸・14戸(平均10.0戸)
2人	2	3.8	6戸・14戸(平均10.0戸)
3人	6	11.3	11戸～24戸(平均17.3戸)
4人	21	39.6	11戸～42戸(平均23.9戸)
5人	9	17.0	18戸～49戸(平均32.4戸)
6人	7	13.2	20戸～38戸(平均26.8戸)
7人	5	9.4	19戸～39戸(平均30.0戸)
8人	0	0.0	—
9人	1	1.8	38戸
合計	53	100.0	

② 役職の構成

理事の役職は一般的に、理事長、副理事長、会計担当理事、監事がコアとなって構成される。今回の調査では1～5種の役職で構成されていた(表2-5)。

- ・ 1役型では「管理者」「当番理事」の名でよばれ、6戸と14戸のマンションで見られた。
- ・ 2役型では理事長と会計又は監事で構成されている。
- ・ 3役型では2役型に副理事長が加わるケースが多い。
- ・ 4役型にはさまざまなパターンが見られたが、「平理事等がないが、理事長・副理事長・会計・監事がそろそろ」が16件と最も多かった。
- ・ 5役型は「理事長・副理事長・会計・監事・平理事等」がそろったパターンでありこちらも16件見られた。

また、理事会以外に、「規約委員会」がある(No.38-Rt)、前年度理事が町内会役員を引き受ける(No.40-Jc)などさらに役割を分担している例も見られる。

表2-5 役員構成

パターン	理事長	副理事長	会計	監事	その他	件数	該当マンションの戸数	
1 役型	A	○	—	—	—	2	6 戸・14 戸	
2 役型	B	○	—	○	—	2	14 戸・23 戸	
	C	○	—	—	○	1	6 戸	
	D	○	—	—	—	○	1	18 戸
3 役型	E	○	○	—	○	—	3	11 戸～16 戸
	F	○	○	○	—	—	2	24 戸・37 戸
	G	○	—	—	○	○	1	39 戸
4 役型	H	○	○	—	○	○	6	28 戸～40 戸
	I	○	○	○	—	○	2	32 戸・42 戸
	J	○	○	○	○	—	16	11 戸～34 戸
	K	○	—	○	○	○	1	30 戸
5 役	L	○	○	○	○	○	16	19 戸～49 戸

③ 会計と監事

会計担当理事が定められていない組合が 14 件、監事が専任されていない組合が 9 件であり、この 9 件すべてが自主管理である（表 2-6）。マンパワーの少ない小規模マンションにおいては、会計担当理事と監事の棲み分けが不明確になりやすく、本来、管理組合運営の適正執行を監査する監事の役目が、ややもすれば会計帳票の確認に留まる場合も多い。会計担当は副理事長等が併任することもできるが、管理組合運営を客観的視点で判断することも重要であることから監事の選任が望まれるところである。本調査事例のなかには、規約上は監事を定めているが実際にはいない（No.11・Eb）、監事の定めそのものが規約にない（No.36・Tk）という例も見られた。

一方、会計担当理事を 2 名（No.14・Gn 他 2）として機動力を持たせたり、監事を 2 名（No.4・Nm 他 3）配置し、監査機能の強化を図っている事例も見られた。会計が 2 名いることで、どちらかの印かサインで処理できるため役員の負担が減り、日常の対応を楽にしているとのことである。

表 2-6 会計担当理事・監事の人数

人数	件数	割合 (%)	管理形態		
			委託管理	自主管理	
会計	0人	14	26.4	9	5
	1人	36	67.9	16	20
	2人	3	5.7	1	2
監事	0人	9	17.0	0	9
	1人	40	75.5	25	15
	2人	4	7.6	1	3

④ 任期

本調査事例では、任期1年35件(66.0%)、2年15件(28.3%)、3年2件(3.8%)であり、制度上、半数改選を定めているのは8件あった。

小規模マンションで輪番制を採用している場合は、回転が速いために3年に一度理事に専任されるというケースもみられた。また、「輪番で毎年全員が一斉に交代するため修繕時に支障が出る(No.32-Ks)」との意見もあった。

なお、任期は定めてあるものの、関心のある者に固定化されている例(No.37-Rn 3人/6戸)も見られた。

⑤ 選出方法

理事の選出方法はマンションの規模を問わず「輪番」と「立候補・推薦」に大別される。管理組合運営上はどちらも一長一短があるが、小規模では人数が限られており輪番も立候補も機能しないケースも見られる。

本調査事例では輪番制(複数回答)が32件で60.4%と最も多いが、中でも「厳格な輪番制」としているところが3件(No.19-Mg, No.21-Sk, No.26-Nt)みられた(表2-7)。

ルールを決めていても選出が困難な場合は他の方法を併用するなど現実的な対応をしている例も多い。例えば、立候補者がいない場合は理事経験者を除き抽選(No.3-Lh)、立候補と輪番を併用し、立候補が満たない場合は階別に輪番(No.9-Tm)、輪番制が基本だが再任を妨げない(No.14-Gn)、立候補制としているが、現実的には指名(No.36-Tk)などとしている。また、自分で候補者を見つけて交代(No.39-Ek)という管理組合もある。

役員のみならず、リタイアしている区分所有者が積極的に管理運営を行っている例(No.50-Pm 他)も見られる。このような場合は、いかに後継者を育てながら世代交代を行っていくことができるかということが円滑な管理運営のポイントとなる。

▼役員選出について

- ・ 3人以外に総会に出てこないなのでその3人で輪番（役員は2人）[No.37-Rn]
- ・ 賃貸が多くすぐ順番が回る。[No.41-Rh（賃貸率45.8%）]
- ・ 28戸中実際に可能な11人のうちから立候補又は抽選。[No.12-Kp（賃貸率50%）]
- ・ 3名の理事が留任せざるを得ない状況で、監事が欠員となっている。[No.11-Eb]
- ・ 若年層，単身，賃貸が多く，管理運営に参加してくれない。[No.43-Rs]

表 2-7 理事の選出方法（複数回答）

選出方法	件数	割合 (%)
輪番制	32	60.4
立候補制	8	15.1
推薦	2	3.8
指名	1	1.9
申合せ	2	3.8
その他	7	13.2
実質交代ができない	4	7.5

⑥ 役員交代

理事の選任について苦勞しないとしているのは30件，苦勞するとしたのは17件である（表2-8）。理事の長期又は頻繁な留任があるとしたのは21件で約4割に達する。理事の選任に苦勞し，かつ，長期又は頻繁な留任がある理事確保が困難な管理組合は11件あり，中でも実質交代ができていない深刻なケースが4件（No.11-Eb, No.18-Kh, No.43-Rs, No.52-An）ある。

理事の選出に苦勞する理由として「他の区分所有者の関心が薄く交替できない」（No.11-Eb, No.37-Rn, No.46-Lp, No.52-An）、「賃貸住戸が多いために人数的に苦慮」（No.12-Kp, No.41-Rh, No.43-Rs）などが挙げられる。

一方で理事長がなかなか交替しようとせず世代交代が進まない例（No.44-Sh）もある。

なお，理事の被選資格について確認したところ，「現に居住する組合員のみ」としているケースが圧倒的に多く，41件（77.3%）であった。居住する区分所有者以外で理事になれる例は，外部居住組合員5件，同居親族9件のほか，賃借人も認める（No.9-Tm, No.30-Tp）があるが，それ以外の第三者を認めている例はない（表2-9）。

区分所有者の高齢化や賃貸化の進んだマンションで「役員交代ができない」といいながら，被選資格を現に居住する組合員に限る例もみられるので他のマンションの管理方法などを参考とするなど工夫の余地があるといえる。

国交省調査（小規模以外のすべての団地を含んだもの）では，役員の資格として賃借人を認めているのが11.3%，認めていないのが88.7%である。

表 2-8 理事の確保

区 分	理事の長期又は頻繁な留任			
	なし	あり	不明・その他	合計
苦勞していない	19	10	1	30
苦勞している	7	11	1	19
不明・その他	4	0	0	4
合計	30	21	2	53

表 2-9 理事の資格

現に居住する組合員	外部居住組合員	同居親族	賃借人	件数
○	×	×	×	41
○	○	×	×	2 (No.10-Om No.43-Rs)
○	×	○	×	6
○	×	×	○	1 (No.30-Tp)
○	○	○	×	2 (No.7-Ch No.21-Sk)
○	○	○	○	1 (No.9-Tm)

⑦ 役員等への報酬

役員等への報酬は国交省調査では小規模以外のすべての団地を含んだ全平均では約 20%、また財政基盤が十分ではない 50 戸未満の小規模マンションでは約 15%とそれほど多くはないが、本調査事例では 12 件 (22.6%) が役員報酬があるとしている。小規模だからゆえに理事にかかる負担を他の区分所有者が理解しているともいえるが、報酬を支払うことについて総会決議で否決された例 (No.9-Tm) もあった。

報酬の最高額は (No.50-Pm/理事長年額 196,000 円)、これ以外では年間で 5,000 円～30,000 円程度である。支払う相手方は理事長のみとしている 2 件 (30,000 円/No.30-Tp, 20,000 円/No.38-Rt) の他、次のような例がある。

- ・ 理事長, 副理事長, 会計担当が年 5,000 円。[No.36-Tk]
- ・ 理事長 25,000 円, 会計 20,000 円, 監事 10,000 円, 防犯 5,000 円, 町内会 5,000 円, 水道メーター 5,000 円。[No.45-Os]
- ・ 理事長 3 万円, 副理事・会計・監事 15,000 円, 清掃 (組合員輪番制) 5,000 円。[No.46-Lp]
- ・ 理事長 196,000 円, 副理事長 24,000 円, 会計担当理事 96,000 円, 監事 8,000 円。[No.50-Pm]

なお、調査時点で役員就任免除金制度の例はなかったが、(No.13-Lm) ではその後管理規約を改正し「不在区分所有者の役員被選協力金 2,000 円」を盛り込んだとし、(No.53-Ms)

は次期総会で提案予定とのことである。

2) 理事会開催状況

定例理事会の回数はさまざまであり、毎月開催は10件に留まった(表2-10)。2~4か月に1回という例が多いが、中には総会直前に1回のみ理事会を行う例、その年の役員の熱意によって回数が違うとした例(No.53-Ms)や、昔に比べ理事会の開催数が減っている例(年2~3回→年1回/No.45-Os, 月1回→年1回/No.46-Lp)、逆に増えている例もある。特に、大規模修繕や管理業者の不満から活性化するケースが目立つ。

一方、定例理事会を「なし」としている3件のうち2件は役員が1人のみの「当番理事」「管理者」方式で管理をしている例である。残りの1件は区分所有者の無関心から理事会活動がほとんど行えていない例である。

「不定期・適宜」については、「理事が(少人数なので)いつでも集まれるため、なにかがあれば随時理事会を開催する」、「理事長と監事が常に連絡を取り合っているので、定期的には開いていない。(No.37-Rn)」という例や、その年度の行事によって理事会の開催数を変えている例がある。

開催場所は、集会室や管理室、あるいは理事長の個人宅などで行われている。不便を感じて集会室整備を検討しているのが2件(No.35-Lk, No.13-Lm)あり、機械室や電気借室スペースの有効活用を検討としている。

表2-10 理事会開催状況

開催状況	件数	管理方式		戸数				
		自主管理	委託管理	10戸未満	10~19戸	20~29戸	30~39戸	40戸以上
なし	3	3	0	1	2	0	0	0
不定期・適宜	6	3	3	1	0	2	2	1
1回	7	4	3	0	4	2	1	0
2~3回	8	4	4	0	5	1	1	1
4~6回	10	5	6	0	2	3	5	1
7~11回	6	1	5	0	1	3	2	0
12回	10	5	5	0	2	4	4	0
その他	2	2	0	0	1	1	0	0
合計	53	27	26	2	17	16	15	3

(4) 議事録の作成等

本調査における総会議事録の作成は、委託管理では管理業者の作成が20件、組合の作成が6件、自主管理では組合の作成が26件である。理事会議事録は、委託管理では18件が管理組合の作成、管理業者の作成は8件である。

これら議事録を含めてきちんと文書保管をしているとしているのは約9割の48件で、

保管場所は、管理室や集会室などが19件で最も多いが、理事長個人宅12件、中にはポンプ室に保管というのも1件（No.26-Nt）ある。

なお、管理用倉庫があっても保管場所として十分機能していない例や管理室に保管しているが鍵を理事長しか持っていないため、他の区分所有者が閲覧しにくいとの声もある。

管理組合のさまざまな議案の決定は議事録としてきちんと保管しておかなければならず、特に役員の交替が頻繁に行われるマンションでは、議事録は過去の管理状況を検証する大切な記録であり、財産そのものである。

2-2 管理規約等

管理規約や使用細則は管理組合活動を適切に行うための根拠となる。ここでは、管理規約そのものの有無やそれらの改正等について調査した。

① 管理規約

本調査事例の全53件において管理規約があるとしている。分譲時に管理規約がなかったマンションも、その後に管理組合が作成して整備している。

作成者は、管理組合が20件（37.7%）、分譲会社・管理業者が31件（58.5%）、不明が2件（3.8%）である。標準管理規約制定（昭和57年）前のマンションでは管理組合が管理規約を作成している例が多くみられる。中には、竣工年が古いにもかかわらず管理規約の改正を行っていない例も散見されるが、トラブルを契機に専門家に相談しながら改訂（No.8-Gc, No.11-Eb, No.43-Rs）という例も見られる（表2-11）。

管理規約の問題としては、規約上の管理者が分譲会社の社長名義となっていた例（No.41-Rh）、理事会では規約が重視されず細則も運営されていないものが多いとした例（No.15-Fm）などがある。

表2-11 竣工年別規約の作成者、改定の有無

竣 工 年	作成者			規約改定	
	管 理 組 合	分譲・管 理業者	不明	あり	なし
～S57年（標準管理規約制定前）	15	9	0	18	6
～H9年（標準管理規約改定前）	5	15	2	14	8
H10年以降	0	7	0	3	4
合計	20	31	2	35	18

② 使用細則

管理規約を補完しながら実務的なルールを定める使用細則は48件で制定されている（表2-12）。主な使用細則は、駐車場、駐輪場、ルーフバルコニー、専用庭、生活マナーに関するものであった。

一方、使用細則がないとした5件はすべて自主管理であり、竣工年は4件が昭和57年以前のもので、すべて集会室はなく、駐車場や駐輪場がないケースが多かった。

事例では、集会室使用細則は団地管理組合のもの(No.3-Lh)、専用庭・動物飼育・駐車場・専有部分修繕・補助錠特別規定・二輪自動車特別規定などを定めている(No.14-Gn)などがある。

なお、国交省調査によれば、50戸以下のマンションの場合で使用細則・協定等があった割合は84.2%、ないとした割合は15.8%である。

表2-12 竣工年別の使用細則の有無

竣工年	有	無	合計
～S57年	20	4	24
～H9年	21	1	22
H10年以降	7	0	7
合計	48	5	53

2-3 業務の運営

長年のマンション管理において管理組合が行わなければならない業務は非常に幅広く、その業務を区分所有者自らが行ったり、業者に委託して行うこととなるが、ここでは管理方式等について調査を行った。

(1) 管理方式

管理方式は、大別すれば管理組合が自主管理を行っているか、あるいは管理業者へ委託しているかということで分類される。

本調査事例では、基本的な業務をどのように委託しているかを調査し、その結果、あらゆる業務を管理業者に委託しているものを「委託管理」、すべて管理組合自身で行うか、又は特定の専門業務のみを部分発注しているものを「自主管理」として分類した。その結果、自主管理は27件、委託管理は26件となった(表2-13)。

表2-13 委託している内容（管理形態・戸数別）

管理形態	区分			所有する設備				委託している業務							
	マンション名	建築年	総戸数	E V	E V 遠隔装置	給水設備 遠隔装置	消防設備 遠隔装置	会計 収入・支出の 調定	管理費等 の出納	維持 修繕の調整	総会 議事録の作成	理事 会議事録の作成	文書 の保管	清掃 業務	建物・ 設備管理
自主管理	No.6-A1	1980	6	×	×	×	×					×			○
自主管理	No.40-Jc	1977	12	×	×	×	×								
自主管理	No.31-Yn	1980	12	×	×	×	×								
自主管理	No.8-Gc	1962	12	×	×	×	×			○				○	
自主管理	No.26-Nt	1972	14	×	×	×	×					×			
自主管理	No.45-0s	1980	14	×	×	×	×								
自主管理	No.30-Tp	1983	14	×	×	×	×								
自主管理	No.18-Kh	1981	14	○	×	×	×			○	×			○	○
自主管理	No.19-Mg	1976	16	×	×	×	×			○					
自主管理	No.46-Lp	1982	18	○	○	×	×	○							
自主管理	No.38-Rt	1985	18	○	○	×	○							○	○
自主管理	No.52-An	1991	18	○	○	×	×					×		○	○
自主管理	No.42-Th	1985	23	×	×	×	×								
自主管理	No.21-Sk	1978	23	×	×	×	×							○	○
自主管理	No.43-Rs	1984	23	×	×	×	×							○	○
自主管理	No.11-Eb	1968	24	○	×	×	×							○	○
自主管理	No.10-0m	1964	28	×	×	×	×								○
自主管理	No.9-Tm	1970	28	○	○	×	×			○				○	○
自主管理	No.16-Dt	1981	29	○	×	×	×								○
自主管理	No.29-Tb	1970	30	×	×	×	×								
自主管理	No.39-Ek	1971	30	○	○	×	×							○	○
自主管理	No.25-Pt	1977	32	○	×	×	×							○	○
自主管理	No.32-Ks	1981	34	×	×	×	×								○
自主管理	No.36-Tk	1980	37	○	○	○	○							○	○
自主管理	No.50-Pm	1981	38	○	○	×	×			○					
自主管理	No.4-Nm	1978	39	○	○	×	×							○	○
自主管理	No.44-Sh	1971	42	○	×	×	○	○	○					○	○
全面委託	No.37-Rn	1992	6	○	○	×	○	●	●	○	●	●	●	●	●
全面委託	No.7-Ch	1977	11	○	×	○	×	●	●	○	●	●		●	●
全面委託	No.17-Bt	1998	11	○	○	○	○	●	●	●	●	●		●	●
全面委託	No.48-Vm	1997	16	○	○	×	×	●	●	●	●	●		●	●
全面委託	No.47-Rk	1999	17	○	○	×	×	●	●	●	●	●		●	●
全面委託	No.27-Lt	1994	19	○	○	○	○	●	●	●	●	●		●	●
全面委託	No.1-Ph	1989	19	○	○	○	○	●	●	○	●			●	●
全面委託	No.14-Gn	1995	20	○	○	○	×	●	●	●			●	●	●
全面委託	No.2-Sp	1992	21	○	○	×	×	●	●					●	●
全面委託	No.35-Lk	1980	22	×	×	○	○	●	●	●	●		●	●	●
全面委託	No.20-Mn	1997	22	○	○	○	○	●	●	●	●		●	○	○
全面委託	No.22-Hh	1999	25	○	○	○	○	●	●	●	●		●	●	●
全面委託	No.5-Cm	1987	28	○	×	×	×	●	●	●	●		●	●	●
全面委託	No.12-Kp	1992	28	○	○	○	×	●	●	●	●		●	●	●
全面委託	No.28-Tn	1991	28	○	○	○	○	●	●		●	●		●	●
全面委託	No.13-Lm	1983	29	○	×	×	×	●	●	●	●	●		●	●
全面委託	No.23-Oh	2001	30	○	○	○	○	●	●	●				●	●
全面委託	No.24-Hs	1995	30	○	○	×	×	●	●	●	●			●	●
全面委託	No.49-Dg	1998	31	○	×	○	○	●	●	●	●		●	●	○
全面委託	No.33-Es	1995	34	○	○	○	○	●	●	●			●	●	●
全面委託	No.41-Rh	1996	35	○	○	×	×	●	●	●	●			●	●
全面委託	No.3-Lh	1999	38	○	○	×	×	●	●	●	●			●	●
全面委託	No.15-Fm	2001	39	○	○	○	○	●	●	●			●	●	●
全面委託	No.34-Lo	1995	39	○	○	○	○	●	●	●	●			●	●
全面委託	No.51-Bm	1992	40	○	○	○	○		●	○	●			○	●
全面委託	No.53-Ms	1990	49	○	×	○	○	●	●		●				○

●管理会社に委託 ○専門会社や派遣会社等に部分委託 ×該当する業務なし

管理方式をマンションの竣工年別で比較すると、築年数の浅いマンションは全面委託が多く、高経年化マンションは自主管理が多い結果となっている。マンション分譲時に最初から管理業者がセットされているという仕組みは比較的新しい。昭和の年代に新築された小規模マンションでは、新築時から自主管理を前提として販売されているものも多く、建物の設備が軽装備な場合も自主管理の割合が高い（表2-14）。

今回の調査結果では20戸未満の場合に委託管理よりも自主管理の件数が多くなっており、国交省調査においても、20戸以下の場合には25.4%が自主管理となっている（表2-15、表2-16）。

なお、本調査事例の中で、業務の全部委託から自主管理へと変更した例が6件あった。

小規模マンションは管理事務の戸当たりコストが割高になる傾向があるため、管理費の節約の観点で委託管理から自主管理に変更するケースもあるが、この場合は区分所有者全員の協力がないと一部の者にばかり負担がかかることになる。また、区分所有者自身の高齢化などの要因と合わせて継続性の担保が難しく、その一方で、管理業者も利幅の少ない老朽小規模マンションから撤退する傾向もあり、ややもすれば管理破綻の可能性も否定できない。

小規模マンションでは自主管理の比率が高く、今後は高齢化、老朽化に備えた社会的な支援仕組みが求められるところである。

表2-14 竣工年別管理方式

年代	自主管理		全面委託		合計	
	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)
1960～1964年	2	7.4	0	0.0	2	3.8
1965～1969年	1	3.7	0	0.0	1	1.9
1970～1974年	5	18.5	0	0.0	5	9.4
1975～1979年	5	18.5	1	3.8	6	11.3
1980～1984年	11	40.7	2	7.7	13	24.5
1985～1989年	2	7.4	2	7.7	4	7.5
1990～1994年	1	3.7	7	26.9	8	15.1
1995～1999年	0	0.0	12	46.2	12	22.6
2000～	0	0.0	2	7.7	2	3.8
合計	27	100.0	26	100.0	53	100.0

表 2-15 戸数別管理方式

戸数	自主管理		全面委託		合計	
	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)
10戸未満	1	3.7	1	3.8	2	3.8
10～19戸	11	40.7	6	23.1	17	32.1
20～29戸	7	25.9	9	34.6	16	30.2
30～39戸	7	25.9	8	30.8	15	28.3
40～49戸	1	3.7	2	7.7	3	5.7
合計	27	100.0	26	100.0	53	100.0

表 2-16 管理事務の実施方法

(単位：%)

区 分	全 体	20戸以下	21～30戸	31～50戸
すべてを管理業者に委託	69.3	69.5	75.6	73.2
一部を管理業者に委託	17.1	3.4	10.6	14.5
一部を管理業者以外に委託	1.4	0.0	0.8	0.9
組合が事務（事務以外は管理業者）	3.2	1.7	1.6	2.7
組合が事務（事務以外は管理業者外）	0.9	0.0	0.0	0.9
自主管理	7.7	25.4	9.8	7.7
その他	0.5	0.0	1.6	0.0

(国交省調査)

1) 委託管理

委託管理 26 件の委託先はすべてが国土交通省登録の管理業者であった。マンション管理委託契約は、事務管理業務、管理員業務、清掃業務、設備管理業務の 4 業務に区分されている。そのそれぞれの業務はさらに細かく取り決められるが、委託契約の内容は昭和 57 年の標準管理委託契約書準拠が 17 件、平成 15 年準拠が 7 件、その他が 2 件である。この調査時点では平成 15 年版の標準管理委託契約が示されてから日が浅く、現在見直し中 (No.12-Kp 他) のところがあった。この他には、管理組合団体のモデルに準拠した例 (No.27-Lt) もあった。

本調査事例では表 2-17 のとおり、また、国交省調査による委託内容は表 2-18 のとおりである。

表 2-17 日常管理業務の実施状況（委託管理 26 件）

業 務		管理業者 に委託	専門業者 に委託	組合で実施	該 当 な し・不明
事 務 管 理 業 務	会計の収支と支出の調定	25	0	1	0
	管理費等の出納	26	0	0	0
	維持修繕の企画・実施	18	4	4	0
	総会議事録の作成	20	0	6	0
	理事会議事録の作成	6	0	20	0
	設計図書、規約原本等文書の保管	9	0	16	1
管理員業務（雇用）		18	2	0	6
清掃業務		22	2	2	0
建物・設備管理業務		23	3	0	0

（注）組合が作業に関わっていても業務委託している場合は業者の欄に含む。

表 2-18 管理事務の委託内容（%）

区 分	全 体	20 戸以下	21～30 戸	31～50 戸
会計の収入と支出の調定	92.8	93.0	95.1	94.9
組合の出納	84.9	88.4	85.3	90.3
維持修繕の企画・実施	82.3	83.7	87.3	86.2
管理員業務	87.4	81.4	79.4	83.1
清掃業務	90.5	88.4	92.2	92.3
設備管理業務	87.5	88.4	89.2	92.8
その他	14.9	11.6	11.8	12.8

（H15 国交省調査）

2) 自主管理

マンション管理は管理組合が「主体的に行う必要がある」ことは認識されつつあるが、小規模マンションでは管理業者を頼らずに自分たちの手でマンション管理を実践して行く、あるいは実践せざるを得ないマンションも多い。

小規模マンションにおいて自主管理が多い理由の一つと考えられるのは、専門技能を必要とする設備の設置が少ないため「自分たちの手でなんとか乗り越えられる」という判断が働いていることもある。現実的には管理業務の範囲は非常に幅広く、どの様な小規模マンションでも同じように自主管理ができるわけではなく、特に、マンパワーの不足は致命的である。このような状況下において自主管理による的確な管理を進めて行くためには、「誰が、どの範囲で、いつ、どうやって、何をするか」を綿密に決め、必要に応じて外部の力を借り、適切に実行して行く必要がある。本調査事例における自主管理の業務の実施状況は表 2-19 のとおりであり、修繕等の企画、清掃業務、建物設備管理業務のほか、会計や出納業務なども部分発注を行っている組合も見られた。

表 2-19 日常管理業務の実施状況（自主管理 27 件）

業 務		専門業者 等に委託	組合で実 施	該 当 無 し・不明
事 務 管 理 業 務	会計の収支と支出の調定	2	25	0
	管理費等の出納	1	26	0
	維持修繕の企画・実施	5	20	2
	総会議事録の作成	0	26	1
	理事会議事録の作成	0	24	3
	設計図書，規約原本等文書の保管	0	27	0
管理員業務（雇用）		1	3	23
清掃業務		13	14	0
建物・設備管理業務		16	11	0

3) 管理方式や管理業者の変更

長年のマンション管理の中で、管理業者や管理方式を変更する管理組合もまれではないが、管理業者を変更することについての住民間のトラブルや、自主管理へ変更する場合の区分所有者自身にかかる負担など、長期的な管理への展望を含めて管理組合にとっては最も重要な決断の一つとなる。

本調査において管理業者を変更したことがあるのは 6 件，分譲会社系管理業者から独立系への変更（No.20-Mn, No.22-Hh），全部委託から一部委託への変更（No.39-Ek）などである。主な理由は管理費の削減や、管理業者の怠慢に関する不信からであり，中には「管理業者のフロントマンがマンションに来るのは年 1 回だけ」，「理事会，総会にもこない」，「決算書もつくられていなかった」などの小規模マンションを軽んじているとも考えられる対応への不満も見られた。

一方，大手系列系の管理業者に委託している組合の中には「マンション購入者のブランドに対する意識もあり，変更しにくい」と答えている組合も見られる。

また，今後，管理方式や管理業者を変更することについて 9 件が可能性があるとしている。管理業者とのトラブルや対応への不満（No.1-Ph, No.13-Lm 他）や管理費の見直し（No.37-Rn, No.48-Vm 他）などが主な理由であり，変更を検討しつつも現管理業者との交渉の中でその業者の対応が改善され現状維持とした例（No.37-Rn）もある。

なお，管理コストを削減するために複数のマンションで管理業者のサービスを共有するなどの手法を検討している管理組合（No.1-Ph, No.48-Vm）もあるが，団地内の棟別管理組合で，同じ分譲会社・管理業者でありながら，各棟の築年数や戸数等が違うことから一団地という一体感や共同管理の意識が薄く，それぞれのマンションが独立しているという意識が高くなっているという事例（No.28-Tn）もある。

委託管理から自主管理への変更についてヒヤリングでのコメント

▼前向きな展開

- ・ 最初は全面委託であったが、徐々に点検業者などに直接発注したり、管理人も自分たちで雇用するようになり、決算書の作成や口座引き落とし手続きなども自分たちでできるのでは、ということになり自主管理となった。[No.39-Ek]
- ・ 現在は委託管理だが、役員がきちんと取り組めるようになれば自主管理を目指したい [No.2-Sp]

▼やむをえない展開

- ・ 管理業者のずさんさから契約を解除した
- ・ 分譲会社が管理室を専有部分としたため、管理室がなくなり、管理人雇用と管理業務委託をやめた
- ・ 分譲会社の契約が最初の1年のみ手伝うという内容だった

(2) 管理員業務

本調査事例では、管理員がいるのは24件（自主管理4件、委託管理20件）、うち23件は管理室がある。管理員がいないのは29件（自主管理23件、委託管理6件）であるが、そのうち管理室があるのは8件ある。

小規模マンションには手のかかる建築設備が少なく、管理業務量もさほど多くないことから、自力あるいは専門業者に直接発注することで管理人が不要と考えている組合もある。

管理員の雇用形態は委託管理の場合は管理業者の従業員であり、管理組合が直接雇用する場合は、新聞で一般募集し月給制で雇用（No.39-Ek）、組合が居住者に報酬を支払い管理人業務を依頼（No.4-Nm）、賃借人が管理員で管理組合が専有部分である管理室の家賃を負担（No.9-Tm）、理事の紹介で近隣住民を雇用（No.51-Bm）、管理組合で管理員を選定し近隣住民に業務委託（No.53-Ms）などがある（表2-20）。

なお、自主管理で「住込み」が3件あり、管理員が実際に住み込んでいる例と、区分所有者が管理員業務を行っている例がある（表2-21）。

また、当初管理員がいたが、その後変更して管理人を廃止した次のような例もある。

- ・ 分譲当初は管理室もあり管理人もいたが、管理室が居宅（専有部分）に変えられ、管理人を置かなくなった。[No.11-Eb]
- ・ 管理員が清掃業務を兼任していたが、数年前に委託契約の内容でトラブルがあり、管理員を廃止。区分所有者から管理員をおくことについての要望は特にない。[No.28-Tn]

表 2-20 管理員の雇用形態

雇用者	管理員の身分				合計
	管理業者 従業員	マンション 居住者	近隣住民	その他	
管理業者	17	0	0	0	17
派遣会社	0	0	0	2	2
管理組合	0	2	2	1	5

表 2-21 管理員の勤務形態

区分	自主管理	委託管理	合計
住込み	3	0	3
通勤	1	13	14
巡回	0	7	7
合計	4	20	24

管理員がいない 29 件における管理員業務は、居住者が当番（輪番）で業務を行うのが 3 件（No.29-Tb, No.31-Yn, No.41-Rh）であり、将来は専従管理員をおく予定としたのが 2 件（No.28-Tn/《近い将来》, No.29-Tb/《管理室を設置したら》）、何らかの外部委託を検討が 1 件（No.10-Om）である（表 2-22）。

表 2-22 管理員がいない場合の代替

代替措置	件数	割合 (%)
居住者当番制	3	10.3
理事等が代行	10	34.5
清掃員が代行	2	6.9
その他	7	24.1
不明	7	24.1
合計	29	100.0

2-4 建物の維持管理

建物の維持管理については、日常の清掃業務、設備管理業務のほか、計画的な維持・修繕に関する企画・実施の調整について調査した。

(1) 清掃業務

清掃業務は管理業者が受託、専門会社が受託、管理組合が自ら実施に大別される。管理員が清掃業務を行う例も散見される。

委託管理の場合は、管理業者 22 件、専門業者 2 件、組合実施 2 件であり、自主管理の場合は専門業者 14 件、組合実施 13 件である。

特筆的な事例としては、「気が付いた人が各自で清掃。掃除の不十分な階ときれいな階が混在。(No.8-Gc)」、「月 1 回全員で掃除し終了後ミーティング。コミュニケーションに役立っている。(No.45-Os) などがある。居住者の清掃業務に対し、報酬を払っている例もいくつか見られた。

(2) 建物設備管理業務

小規模マンションにも「エレベーター」、「給水装置(主に受水槽やポンプ)」、「消防設備」などがあり、これらは定期的なメンテナンスが必要となる。設備管理業務は、委託管理では管理業者の実施が 23 件、専門会社が同 3 件であり、自主管理では専門会社における実施が 15 件であった。

設備の設置状況と管理形態との関係を詳しく見ると、自主管理のマンションが軽装備なのがよくわかる。例えば給水設備の遠隔装置は自主管理 27 のうち 1 件、消防設備遠隔装置も 27 件中 3 件である。軽装備のため当初から管理業者がつく必要がなく、自主管理として販売されたものもあると思われる(表 2-23, 表 2-24)。

一方、これらの設備があるために、素人だけの管理組合では不安となり、管理業者や管理員が必要と考える組合も多い。

表 2-23 設備の有無と管理方法

区 分	委託管理		自主管理		合計	
	あり	なし	あり	なし	あり	なし
EV	25	1	13	14	38	15
EV 遠隔装置	20/25	5/25	8/13	5/13	28/38	10/38
給水設備遠隔装置	17	9	1	26	18	35
消防設備遠隔装置	15	11	3	24	18	35

表 2-24 設備設置状況 ×なし ○あり

管理形態	EV	EV 遠隔装置	給水設備 遠隔装置	消防設備 遠隔装置	組合数
自主管理	×	×	×	×	14
	○	×	×	×	4
	○	○	×	×	6
	○	×	×	○	1
	○	○	×	○	1
	○	○	○	○	1
委託管理	×	×	×	×	0
	×	×	○	○	1
	○	×	×	×	2
	○	×	○	×	1
	○	×	○	○	2
	○	○	×	×	6
	○	○	○	×	2
	○	○	×	○	1
	○	○	○	○	11

(3) 建物・修繕に関する企画等

維持・修繕に関する企画・実施の調整は、委託管理では 18 件が管理業者、専門会社が 4 件、組合実施が 4 件であり、自主管理では、専門会社に委託が 5 件、組合実施が 20 件、不明が 2 件である。

長期修繕計画を策定しているのは 39 件、作成していない 14 件、建物診断をしたことがあるのは 36 件、したことがないのが 17 件である（表 2-25）。

なお、国交省調査によれば、50 戸以下のマンションで長期修繕計画を作成しているの 79.3%、作成していないのは 20.7%である。

表 2-25 長期修繕計画の有無と建物診断経験の有無

区 分	件数	割合 (%)
建物診断経験あり 長期修繕計画あり	28	52.8
建物診断経験あり 長期修繕計画なし	8	15.1
建物診断経験なし 長期修繕計画あり	11	20.8
建物診断経験なし 長期修繕計画なし	6	11.3
合 計	53	100.0

2-5 財政基盤

管理組合活動の財政的基盤としては管理費と修繕積立金についてを中心に調査を行った。小規模マンションにおいて、エレベーターなどの機械設備がない場合（保守点検業務など）や管理業者に委託しない場合は管理費が比較的低廉な金額となっている。また、建物の維持保全に要する費用（いわゆる修繕費）も設備等が少ない場合や構造上のメンテナンスが行いやすい場合は比較的低い額で済む。

しかし、小規模であるが故スケールメリットが効かず十分な財政基盤を確保するためには高額な管理費や修繕積立金を徴収しなければならない場合もある。特に都心型小規模マンションは機械式駐車場やエレベーターなどの機械設備の設置を余儀なくされており、1戸当たりの管理費や修繕積立金は郊外団地型マンション等に比較して高額となることがある。

(1) 区分経理

区分経理とは、毎月のランニングコスト（管理費）と計画的な大規模修繕に備えて積み立てる資金（修繕積立金）を明確にするということである。本調査事例において区分経理がなされていない管理組合が7件ある（表2-26）。この7件はすべて自主管理で、業務委託費がない、メンテナンスの必要な共用部分が小さい、毎月の管理費の使途がほとんどないなどであり、実際には管理費の残額を修繕費として積み立てている状況である。中には修繕に必要な費用は管理費から使っているとする例もあった。これらの組合の戸あたり月額徴収費用は8,000円から18,000円であった。

なお、7件のうち6件は築年数が20年以上経過しているものである。

区分経理をしない理由に「分譲時から修繕積立金はなかった」「徴収するのに1口のほうが理解されやすい」などがあげられているが、(No.52-An)は分譲時に修繕積立金を徴収するとされていたが、実際には徴収されず会計上の科目もないというものであった。

表 2-26 区分経理がなされていない管理組合（すべて自主管理）

マンション名	竣工年	戸数	特記事項	EV	長期修繕計画書
No.52-An	1991	18	修繕積立金科目なし。	あり	あり
No.32-Ks	1981	34	管理組合費として徴収。管理費分は年間 200 万以下。駐車場収入と合わせて残り 600 万程度は積立金として積み立てている。	なし	あり
No.50-Pm	1981	38	管理費に修繕積立金を含めて徴収する。実際に必要な修繕費は管理費の積立より流用。	あり	なし
No.6-A1	1980	6	管理費支出は給水装置の加圧ポンプ程度のため、ほぼ全額が修繕積立金。	なし	あり
No.21-Sk	1978	23	記述なし。	なし	あり
No.31-Yn	1980	12	管理費は 20%未滿。1 口で徴収するほうが組合員が理解しやすい。	なし	なし
No.29-Tb	1970	30	毎年徴収額の半分以上が繰り越される。1, 2 回目の大規模修繕は足りなくなり集金した。	なし	あり
給水設備遠隔操作や消防設備遠隔装置などはいずれもなし。					

(2) 管理費等

小規模マンションにおける管理費、修繕積立金、使用料等の合計額は管理組合全体としてはあまり大きな額にはならないが、区分所有者 1 件当たりが負担することとなる責任(影響)は極めて大きい。

① 管理費

管理費は管理組合が日常行う管理業務に必要な費用として毎月区分所有者から徴収するものであり、毎月のランニングコストが主体となる。

事例では、管理費の戸あたり月額（管理組合ごとの平均値）が 5,000 円未滿の 7 件はいずれも自主管理で、エレベーターが無く、管理員も雇用していないものであり、最低は 3,000 円であった。これに対し最高額は 30,909 円であった（表 2-27）。

管理費を各区分所有者がどう負担するかは、専有面積によって按分する方法と各戸で均等に負担する方法に大別される。本調査事例では、委託管理では 26 件すべてが共有持分割合によるとしていたのに対し自主管理では 15 件が共有持分割合、11 件が各戸均等によるとしていた。

なお、住宅以外の用途、例えば店舗や事務所などでは、通常の住宅よりも人の出入りが多かったり、設置される設備が異なっていたりすることもあるため管理費に差を付けることもある。(No.43-Rs)は、「住居用は一律、飲食業店舗は2倍、物販業は1.5倍」と差をつけていた。

表2-27 戸当たり平均管理費月額等

管理費の額	合 計	管理形態		EV 保有率		管理員雇用率	
		自主管理	委託管理	件数	割合(%)	件数	割合(%)
5,000 円未満	7	7	0	0	0.0	0	0.0
10,000 円未満	12	6	6	10	83.3	6	50.0
15,000 円未満	13	4	9	12	92.3	10	76.9
20,000 円未満	6	1	5	6	100.0	4	66.6
30,000 円未満	3	2	1	3	100.0	1	33.3
30,000 円以上	3	0	3	3	100.0	1	33.3
合 計	44	20	24	34	77.3	22	50.0

(注)区分経理をしていない7件及び戸当たり平均管理費月額等が不明の2件(No.49-Dg, No.53-Ms)を除く

② 修繕積立金

修繕積立金は建物の経年劣化に対して計画的・定期的に修繕を行うために必要な費用を予め積み立てておくというものである。

本調査事例では、修繕積立金を費目として独立した徴収をしていない組合が7件あり、これらはすべて自主管理で1970～1981年竣工のマンションであった。管理費との并勘定になっているだけで資金的には余裕があるものもあるが、そもそも積み立てる意識のないマンションも実在している。

修繕積立金の負担割合は、管理費と同様に大きく分けて面積按分比と戸数割に分類される。修繕積立金についても、これらの数値的按分方法を根拠として算定した場合であっても、実際には建物の使用状況などの違いからトラブルが発生することがある。本調査事例では委託管理の26件すべてが共有部分割合を根拠としていたのに対し、自主管理では11件が共有持分割合、9件が各戸均等、積立金徴収なしが7件であった。

修繕積立金の戸あたり月額（そのマンションの平均値）を調べると最低額は1,376円、最高額は37,761円である。この最低額、最高額は分譲会社の設定額である。長期修繕計画に基づいて算出している組合では最低額が3,000円（築24年）、最高額は19,500円（築27年）であった（表2-28、表2-29）。

なお、この修繕積立金額の高低の妥当性は、長期修繕計画、過去の修繕履歴、修繕積立基金との関係などを総合的に勘案して判断する必要があるため、ここでは毎月の負担額の実態として理解しておく必要がある。

表 2-28 戸当たり修繕積立金の月額

修繕積立金の月額	合計	長期修繕計画 が算出根拠	竣工年
3,000 円以下	5	1 (20.0%)	1968~1999
5,000 円未満	6	3 (50.0%)	1980~2001
10,000 円未満	8	5 (62.5%)	1971~2001
15,000 円未満	15	11 (73.3%)	1962~1999
20,000 円未満	8	5 (62.5%)	1964~1995
30,000 円未満	1	0 (0.0%)	1977
30,000 円以上	2	0 (0.0%)	1992~1999
合計	47	25	—

(注) 区分経理をしていない 7 件及び戸当たり修繕積立金の額等が不明の 1 件 (No.53-Ms) を除く。

表 2-29 組合修繕積立金月額合計

組合修繕積立金合計	合計	総戸数	総戸数の平均
5 万円未満	4	14~24	18.5
10 万円未満	4	11~19	15.75
20 万円未満	9	12~37	24.5
30 万円未満	12	6~40	23.5
40 万円未満	6	21~42	29.5
50 万円未満	6	22~38	29.5
100 万円未満	1	39	39
200 万円未満	2	31~34	32.5
400 万円以上	1	29	29
合計	47	—	—

(注) 区分経理をしていない 7 件及び戸当たり修繕積立金の額等が不明の 1 件 (No.53-Ms) を除く。

③ 修繕積立金の算出根拠等

修繕積立金の算出根拠は、長期修繕計画を基に一定額を積み立てるとというのが一般的(国交省調査によれば、50 戸以下のマンションの修繕積立金の算出根拠は長期修繕計画の必要額を参考に決定しているマンションの割合は 72.5%) になっており、本調査事例では、委託管理のうちの半数以上が長期修繕計画を基にしているが、自主管理ではわずか 9 件に留まっていた。積立額は、長期修繕計画の中で増額予定があったり、計画そのものを見直したりすることで変更されることがあるが、事例の中では、管理費と修繕積立金の徴収総額の割振りを変更した (No.7-Ch) という例もあった。算出根拠の「その他」とは「分譲時のまま」や「住宅金融公庫の維持管理基準に合わせた」などである (表 2-30, 表 2-31)。

なお、修繕積立金の算出においては、修繕積立基金が既徴収額として考慮される。この修繕積立金は、通常新築時に分譲主が定めた額を徴収し、それを管理組合に引き継ぐシステムであるが、マンションによっては一定期間ごとに基金相当額を徴収し、毎月支払う修繕積立金を抑制する事例も見られる。

修繕積立金基金があるとしたのは1980年以降の18件（自主管理2、委託管理16）であり、約3割である。等価交換マンションのうち基金があるのは1件のみであった。（No.1-Ph）

また、竣工年代別に修繕積立基金を整理すると1990年を境に修繕積立金基金の有無の数が逆転していた（表2-31）。

表2-30 修繕積立金の算出根拠

算出根拠	自主管理	委託管理	合計	割合 (%)
長期修繕計画に基づく	9	16	25	47.2
管理費の一定割合	3	3	6	11.3
その他	6	7	13	24.5
積立金徴収なし	7	0	7	13.2
不明	2	0	2	3.8

表2-31 修繕積立金の根拠等（竣工年別）

竣工年代	件数	修繕積立金の根拠					修繕積立基金	
		長期修繕計画	管理費の一定割合	その他	不明	区分経理なし	あり	なし
1960年～1964年	2	1	0	1	0	0	0	2
1965年～1969年	1	0	0	1	0	0	0	1
1970年～1974年	5	1	1	0	2	1	0	5
1975年～1979年	6	3	1	1	0	1	0	6
1980年～1984年	13	4	1	4	0	4	1	12
1985年～1989年	4	3	0	1	0	0	2	2
1990年～1994年	8	3	2	2	0	1	7	1
1995年～1999年	12	8	1	3	0	0	7	5
2000年～2004年	2	2	0	0	0	0	1	1
合計	53	25	6	13	2	7	18	35

④ 戸当たりの修繕積立金と管理費の合計額

戸当たりの修繕積立金と管理費の合計額（月額）について調べたところ、1万円未満のものが4件ある。平均は2～3万円といったところであるが、これをエレベーターの有無を加味して平均値を調べたところ「EVなし」は15件で平均16,354円、「EVがある」は

38件では平均21,844円で、エレベーターがあるマンションでは高めに設定していることがわかる(表2-32)。

なお、区分經理をしていないマンションの戸当たり月額徴収額は、10,000円未満2件、15,000円未満1件、20,000円未満4件であった。

表2-32 戸当たり修繕積立金+管理費 月額

金額	件数	割合(%)
10,000円未満	5	9.4
15,000円未満	5	9.4
20,000円未満	17	32.1
30,000円未満	17	32.1
40,000円未満	5	9.4
50,000円以上	3	5.6
不明	1	0.18
合計	53	100.0

(注) 区分經理をしていない7組合を含む

⑤ 使用料

使用料も管理組合にとっては貴重な収入源となるが、中でも駐車場使用料が最も高額な費用となる。特に機械式駐車場がある場合は、その維持保全に要する費用は高額になるため、きちんと資金計画、修繕計画を立てておかなければならない。本調査事例では、駐車場があるのが39件、ないのが14件であり、駐車場収入の月額は表2-33のとおりである。このうち駐車場収入を管理費に納入しているのが、委託管理では(No.3-Lh, No.5-Cm, No.41-Rh, No.48-Vm, No.49-Dg (20%は修繕積立金へ), No.51-Bm), 自主管理では(No.38-Rt, No.50-Pm)が該当し、駐車場収入を修繕積立金に納入しているのが(No.4-Nm)などであった。管理費と修繕積立金の両方へ振り分ける場合や最終的に管理費の余剰金を修繕積立金に繰り入れている例もあり、個々の事情によって取り扱いを決めている。

1台あたりの駐車場使用料は、2500円、3000円、5000円、6000円(機械式)、1万円などであり、専用使用権分譲のところは最小350円/台(電気代程度/No.26-Nt)の例があった。

表 2-33 月額駐車場収入月額

使用料	件数	割合 (%)	うち機械式駐車場	備考
無料	1	2.6	0	
10万円未満	7	18.4	1	
10~20万未満	6	15.8	1	
20万~30万未満	6	15.8	4	
30万以上	5	13.2	3	最高月額 364,416 円 (No.49-Dg/32 台分)
不明	13	34.2	1	
合計	38	100.0	10	

(注) 使用権留保を除く 38 件

その他の使用料としては、駐輪場、トランクルーム、ルーフバルコニーなどがあり、その他にも、有線、CATV、IT などの使用料を設定している例もある (表 2-34)。

表 2-34 その他の使用料の例 (月額で表示)

使用料項目	金額
トランクルーム	1,000 円/戸
専用庭・ルーフバルコニー	850 円/戸~4,000 円/戸
自転車置場	100 円/台~1,500 円/台
バイク置場	200~3,000 円
看板設置費	100 円/個 (No.46-Lp)
エアコン室外機設置費	200 円/台 (No.46-Lp)
防犯センサー使用料	880 円 (No.15-Fm)
携帯電話アンテナ設置による使用料収入	108,000 円 (No.4-Nm)

(3) 収納方式

委託管理では 88%が金融機関による自動振替処理を行っているが、自主管理では区分所有者が管理組合口座へ振り込む方式が 37%となっている (表 2-35)。小規模であることから持参払いの方式を採用しているマンションも予想されたが、持参払いによる集金は自主管理のわずか 1 件 (No.45-Os) であり、持参払いと他の方式との併用も 4 件に留まった。この持参払いは、会計担当理事のところに区分所有者が毎月管理費等を持参して支払う方式であるが、その際にお互いの近況を話すなどのコミュニケーションが図られたり、お互いの顔が見えているために滞納しにくいなどの効果もある。

なお、(No.36-Tk) は規約上管理費は毎月払いとして定めているが、区分所有者 2 名が 1 年分をまとめて支払っているとしている。その理由は、遠方に居住しており、収納口座

のある金融機関がないため手数料が高つくという理由であり、それを管理組合で容認しているためである。

表 2-35 収納方式 (管理タイプ別)

方法	自主管理		委託管理		合計	
	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)
すべて自動振替	7	25.9	23	88.5	30	56.6
すべて振込み	10	37.0	0	0.0	10	18.9
すべて集金・持参	1	3.7	0	0.0	1	1.9
その他	0	0.0	1	3.8	1	1.9
自動振替 or 振込み	5	18.5	2	7.7	7	13.2
振込み or 集金・持参	3	11.1	0	0.0	3	5.7
自動振替 or 集金・持参	1	3.7	0	0.0	1	1.9
合計	27	100.0	26	100.0	53	100.0

(4) 通帳等の管理

通帳名義は、委託管理はすべて「理事長名義」、自主管理は「理事長」が最も多い 21 件、「その他」が 6 件であった。この 6 件のうち 3 件は「会計担当理事(又は会計担当監査)」, 2 件は「当番理事 (=理事が 1 人だけ選出されるタイプ)」, 1 件は「代表者〇〇(旧地権者名)」であった。

通帳の保管者は、自主管理では会計担当理事による保管が 5 割を超えるが、委託管理では管理業者の保管が 5 割を超えている。印鑑の保管者は大半が理事長であり、通帳と印鑑を同一者が保管しているのは 13 件(委託管理 3 件, 自主管理 10 件)である(表 2-36)。

本調査事例では、同一保管はまずいと感じながらも便宜性優先(No.31-Yn)、原則は別保管だが、会計担当が連絡の取れない人で支障をきたしたためやむなく理事長が保管(No.36-Tk, No.39-Ek)などである。一方、リスク回避や事務の迅速化方策として、会計担当を 2 人配置したり(No.21-Sk)、管理費と積立金を別人の名義にしている(No.26-Nt)としている例があった。

表 2-36 通帳、銀行印の保管者

保管者	自主管理		委託管理		備考
	通帳	印鑑	通帳	印鑑	
管理組合理事長	7	22	3	20	
会計担当理事	17	5	2	2	
管理業者	-	-	17	3	
組合と管理業者	-	-	4	1	管理費と積立金を分ける
その他	2	0	0	0	
不明	1	0	0	0	

(5) 管理費等の滞納

滞納があるマンションは 16 件で全体の約 30%あり、各組合で 1~2 件程度抱えている。滞納がないとしたのは 37 件である。

組合員の死亡により相続人の支払義務が発生している例もいくつか見られるが、相続放棄などもありスムーズに回収できていない例 (No.7·Ch) などがある。このほかでの滞納理由の主なものでは、管理組合への不満 (No.10·Om, No.11·Eb)、管理業者の不十分な管理 (No.13·Lm, No.14·Gn)、破産 (No.47·Rk)、不在区分所有者による滞納 (No.35·Lk, No.36·Tk) などがある。

滞納の回収は、競売の配当要求で購入者から全額回収したり調停により回収した例 (No.43·Rs) や、管理業者に連絡し、管理費天引き後に収入家賃をオーナーに支払ってもらうことで解決した例 (No.46·Lp) がある。

中には、数か月滞納する住戸があるが、遅延損害金 (年 14.6%) まできちんと払い込んでくれるため組合収入は増えるとしている例 (No.39·Ek) もある。

2-6 情報伝達

管理組合活動が円滑にできるかどうかは、管理組合内での情報の共有化が大きな意味を持つ。必要な情報を迅速に確実に全員に伝える場合、管理組合での通常の伝達手段は広報紙の配付か掲示板の活用が一般的である。国交省調査 (規模別には集計されていないため小規模以外のマンションも含むことになるが) によれば、情報伝達方法 (重複回答) は、掲示板 92.7%、回覧板 36.7%、各戸配付 80.8%、定期発行通信誌 22.9%、ホームページ 1.6% となっている。本調査では掲示板がないマンションが 4 件あったが、「回覧及び文書の配付」は 46 件、約 9 割のマンションで行われていた (表 2-37)。また、外国人入居者が多い No.10·Om では特別に外国人向けの広報を行っている。

一方、掲示のみとしたのは 1 件、広報活動が全くなされていないとしたのが 6 件見られた。

なお、広報活動や管理業務の省力化における IT の活用については、90 年代後半に分譲されたマンションではメールを利用している例が 3 件見られる (No.17·Bt, No.20·Mn

No.47-Rk)。マンション内 LAN の整備は 1 件のみであるが、管理組合としてパソコンを導入しているケースも 2 件 (No.3-Lh, No.4-Lm) ある。現在は、理事同士がメールで連絡したり、文書作成等に活用する程度であるが、いずれは IT を活用した総合的なマンション管理システムが整備されることが予想される。これらの導入にはコストがかかることから、既存の小規模マンションにも対応できるローコストシステムの開発や行政支援が望まれる。

表 2-37 組合員への周知の方法

広報の方法	件数	割合 (%)
特になにもしていない	6	11.3
掲示	1	1.8
配付・回覧	23	43.4
配付・回覧・掲示	20	37.3
配付・回覧・メール	2	3.6
配付・回覧・掲示・メール	1	1.8
合計	53	100.0

2-7 外部との交流

マンションは、近隣周辺地域や他のマンション、町、行政などとの関わりの中で円滑な交流が育まれることによって安定した居住が営まれることとなる。ここでは、マンション内外での交流や支援等にスポットを当てて調査した。

(1) 自治会の有無等

人々が共同で生活する上で基本となるのは住民自治である。区分所有法第 3 条に定める管理を行うための団体は財産管理を目的として定められた規範といえるが、実際にマンションに住むためには「生活管理」が重要であり、管理組合の活動はまさに「最小単位の住民自治」ともいえる。

本調査事例で自治会があるのは約 2 割の 11 件である。町内会については、マンション単位で加入しているものが 35 件、加入していないものが 18 件であった。管理組合としては加入していないが個人で加入している (No.8-Gc 他) もある。マンション単位で加入しているケースでは、管理組合費から町会費を支出 (No.12-Kp)、毎年、マンションで町内会役員を引き受ける (No.16-Dt, No.40-Jc, No.42-Th)、町内会近隣担当理事を増員 (No.23-Oh) という例もある。

小規模マンションは地縁団体との結びつきが弱くなりやすいが、今後の地域コミュニティや災害、防犯面ではマンション居住者にとっても重要であるため、管理組合活動の一環として取り組むことも有用である。

(2) 近隣マンションとの接点

マンション管理に必要な情報は、同じ地域のマンションとの情報交換が役立ち、それがネットワークとして機能すれば効果は大きい。本調査事例では、近隣との接点がある組合が 8 件見られる。近隣ネットワークが必要と感じている組合は 10 件ほどで、周辺マンションと連携を取ってスケールメリットを活かした発注をしたいとする積極的に考えている例 (No.47-Rk, No.48-Vm) などがある。

一方、不要だと答えている組合は 6 件程度、個人的には必要と思いつつもマンション全体でとなると困難と考えている例 (No.12-Kp, No.26-Nt, No.47-Rk) なども見られる。

マンパワーの少ない小規模マンションでは、区分所有者の考え方で大きく左右され、マンションどうしの協力体制や継続性が運営上の大きな課題となるが、行政がきっかけを提供することによって機能し始めることもあるため、町内会的活動の一環として地域の支援体制を構築するなどの必要もあると考えられる。

(3) マンション管理支援組織等との接点

マンション管理は管理組合のみ、あるいは管理業者のサポートだけですべてを適格にこなしていくことはなかなか困難である。そこで外部の支援組織へ情報を求め相談するなどという接点が生じる。

① 行政窓口の利用

マンションの最も身近なところにあるのは所在地を管轄する役所の窓口である。本調査事例においては、行政窓口を利用したことがある 8 件、ない 45 件であった。利用の状況は、インターネットを活用して行政などの情報を収集 (No.3-Lh, No.27-Lt, No.36-Tk)、行政主催のセミナーへ参加 (No.9-Tm)、行政から派遣されるアドバイザーを活用 (No.32-Ks) などである。

行政や支援組織等への要望としては以下のようなものがあげられている。

・情報の発信

メールマガジン等での発信希望 [No.2-Sp]

近隣マンションの情報を発信して欲しい。[No.47-Rk]

さまざまな情報を集約して提供して欲しい [No.37-Rn, No.39-Ek, No.40-Jc]

耐震診断等の情報を希望。[No.4-Nm, No.43-Rs]

高齢化や老朽化への対応についての情報を希望。[No.35-Lk]

・その他

特殊建築物の定期報告の期間を延長して欲しい。点検費用がかさむ。[No.46-Lp]

市民センター等の活用場の拡充。市民講座の積極的な PR。[No.47-Rk]

② マンション管理センター、管理組合団体等への参加

マンション管理センターや地域の管理組合団体では、管理組合からのさまざまな相談に応

じたり、セミナー等の啓発活動を行っており、また、一部の管理組合団体では大規模修繕時の具体的なコンサルティング業務も行っている。

本調査事例でマンション管理センターへ登録している管理組合は7件、管理組合団体への加入は25件であった。加入の動機は、大規模修繕を予定しての情報収集や相談のため（No.30・Tp, No.51・Bm）などである。

なお、本調査は調査の一定件数を管理組合団体（東北圏、首都圏（一部）、中部圏、近畿圏、九州圏（一部））に依頼していることもあり、一般に比較し著しく高くなっている。

小規模マンションでは管理に関するノウハウなどの情報量が特に少なく、これらの支援組織から得られるサービスは大きな意味を持つが、逆に地域に団体がなかったり、情報に関心を持たないマンションでは支援組織の存在そのものを知らずにいつまでも接点が得られないという現状もある。

③ マンション管理士の活用

行政などの組織とは別に、適正化法によって誕生したマンション管理士も管理組合の支援活動を行っているが、調査時点では資格創設からの歴史が浅く、管理組合が気軽にマンション管理士に相談したり業務を依頼したりするまでには至っていない。

本調査事例でマンション管理士を活用した事例は2件あり、トラブルが発生したときに管理士会の無料相談会に出席（No.36・Tk）、地方公共団体のマンション管理士派遣制度を活用（No.3・Lh）である。

2-8 考察

(1) 管理組合の運営状況について

今回のヒヤリング調査を通じて、管理組合のさまざまな不安や悩み、また積極的な工夫などを聞き取ることができたが、複数の問題を抱えている管理組合がいくつか見られた。そこで、建物の規模、施設や設備の違い、業務の内容にかかわらず、管理組合のあるべき姿勢を考慮して次の①から⑦のポイントについて、管理組合活動が停滞したり場合にはトラブルをかかえる恐れがあると考えられる構成要件（対応すべき課題）を選定し検証した。

- ① 総会の有無と出席率・・・
- ② 役員交代の状況・・・・・・区分所有者の管理組合活動への参加意識
- ③ 理事会活動状況（開催数）
- ④ 長期修繕計画の有無
- ⑤ 修繕積立金の徴収の有無
- ⑥ 広報活動の状況
- ⑦ 文書の保管整備状況

①から③は区分所有者の管理組合活動への参加意識を、④⑤は建物の保全への認識度などハード面に対する考え方を、⑥⑦は情報伝達や組合の記録などソフト面の整備についてチェックするものである。

その結果、各ポイントへの該当状況は次表のとおりである。

表 2-38 管理組合活動が停滞する可能性のある構成要件該当状況

ポイント	調査内容	件数	管理組合名
①総会	総会出席率 25%未満	6	No.5-Cm, No.14-Gn, No.43-Rs, No.44-Sh, No.46-Lp, No.52-An
	総会がない	1	No.18-Kh
②役員	役員の確保が困難	7	No.5-Cm, No.13-Lm, No.14-Gn, No.24-Hs, No.39-Ek, No.44-Sh, No.46-Lp
	理事の交代が実質できない	4	No.18-Kh, No.43-Rs, No.52-An, No.11-Eb
③理事会	理事会がない	3	No.6-A1, No.26-Nt, No.52-An
	理事会が不定期・適宜	6	No.11-Eb, No.29-Tb, No.37-Rn, No.39-Ek, No.43-Rs, No.53-Ms
	理事会が年1回	7	No.13-Lm, No.28-Tn, No.31-Yn, No.40-Jc, No.41-Rh, No.45-Os, No.46-Lp
④建物保全	建物診断の経験がなく 長期修繕計画がない	6	No.10-Om, No.16-Dt, No.18-Kh, No.39-Ek, No.44-Sh, No.52-An
	建物診断の経験はある が長期修繕計画がない EVも	8	No.11-Eb, No.26-Nt, No.29-Tb, No.30-Tp, No.31-Yn, No.43-Rs, No.46-Lp, No.50-Pm
⑤修繕積立 金	修繕積立金会計がない (区分経理がない)	7	No.6-A1, No.21-Sk, No.29-Tb, No.31-Yn, No.32-Ks, No.50-Pm, No.52-An
⑥広報活動	何もしていない	6	No.13-Lm, No.15-Fm, No.33-Es, No.46-Lp, No.49-Dg, No.52-An
⑦書類保管 整備	保管できていない	5	No.3-Lh, No.15-Fm, No.37-Rn, No.38-Rt, No.52-An

表 2-38 において複数のポイントに該当した事例を表 2-39 に、さらに当該事例の個別事情についてを表 2-40 に示す。

表 2-39 対応が求められると考えられる課題が複数ある事例

管理組合	住戸数	店舗・事務所	年数	①総会出席率	②役員交代	③理事会活動	④長期修繕計画	⑤修繕積立金徴収	⑥広報活動	⑦書類保管整備
No.52-An	17	1	1991	○	○	○	○	○	○	○
No.43-Rs	21	2	1984	○	○	○	○			
No.46-Lp	10	8	1982	○	○	○	○		○	
No.44-Sh	33	9	1971	○	○		○			
No.18-Kh	12	2	1981	○	○		○			
No.39-Ek	28	2	1971		○	○	○			
No.29-Tb	30	0	1970			○	○	○		
No.31-Yn	12	0	1980			○	○	○		
No.6-AI	6	0	1980			○		○		
No.26-Nt	14	0	1972			○	○			
No.11-Eb	20	4	1968		○	○	○			
No.50-Pm	36	2	1981				○	○		
No.37-Rn	6	0	1992			○				○
No.15-Fm	39	0	2001						○	○
No.13-Lm	29	0	1983		○	○			○	
No.14-Gn	19	0	1995	○	○					
No.5-Cm	27	0	1987	○	○					

表 2-40 個別管理組合の特徴等

管理組合	特徴	共通事項
No.52-An	管理組合設立以来、同じ3人しか総会に出席せず、役員交代はできない。分譲会社が区分所有建物の管理の必要性をあまり認識していなかったらしく、管理業者も初めからないし、修繕積立金の徴収もない。	無関心層が多く、限られた人員
No.43-Rs	若年層の単身者向けの建物で賃貸率が43.5%と高いため総会の出席者は役員がほとんどで、ほぼ同じメンバーが役員を引き受けることとなる。定例理事会はないが事あるごとに電話連絡等で集まっている。重要な情報の伝達については郵便ポストにいたたけただけでは見てもらえないため、各戸の玄関に貼り付けている。	が、自主管理で取り組んでいる。各組合員の無理解で全体のコミュニケーショ
No.46-Lp	1~2階が非住宅(店舗と事務所兼用住戸)。賃貸率40%。清掃は輪番制で行っている。店舗業者と管理組合間でオートロックの設置をめくり裁判があった。	ンがとれていない。業務も停滞しがちな様子
No.44-Sh	事務所が多く、数戸を所有している者もいて賃借人が多く、入退居が頻繁な建物。規約を守らない者も多く理事が苦勞している。理事長が留任を続けなかなか替わろうとしないため交替を求める声もあるが役員のなり手が無い。	がうかがえる。
No.18-Kh	等価交換でつくられたマンションで単身向け賃貸が多く、役員のなり手がおらず元地主(兄弟の2人)が長年理事を務め、大衆的な管理をせざるを得なくなっている。	
No.39-Ek	役員は自分で次の候補者を見つける、定例理事会はないが何かあれば適宜集まるという、ゆるやかな運営方法をとっている。「役員は大変ではない」ということを知ってもらうため実績づくりや整備に取り組んでいる。 大きな問題は起きていないが修繕工事については特に計画を立てずに行っており、一時金徴収をしたこともあった。専門家を依頼するには小規模マンションで負担が大きく無理である。	自主管理にて独自のやり方で努力し運営しているが、ハードへの対応
No.29-Tb	社員向け住宅として分譲されたが最近では転売されて外部からの転居者もあり、現在管理組合設立準備中。修繕積立金会計はなく、過去の工事はその都度集金して賄った。管理組合団体に簡易診断をしており、今後体制を見直す準備がされている。	処が遅れている。原因の一つとしてハードの
No.31-Yn	輪番制で順調に役員を引き継いでおり、総会の出席率も高くトラブルなく過ごしていたが、修繕積立金会計が独立しておらず長期修繕計画もなかった。将来のことを考え、今後は、長期修繕計画の作成や高齢化対策の検討に入ることとなっている。	専門家に依頼しようにも小規模のため費用が
No.6-A1	タウンハウス6戸のマンション。管理者を1年任期で輪番で行う。修繕積立金徴収はないが、共用部分が少いため管理費がほぼ積立金になる。建物の維持管理などについて問題が生じると、6人という濃密な人間関係のため個人的な対立が生じやすく、管理者が苦勞している。	割高となって負担が多くなることが挙げら

No.26-Nt	長年当番理事制で役員を経験しており、特に問題はなかった。定例理事会はないが何かあれば全員に声をかけて集まる体制ができている。しかし予算書がない、長期修繕計画がなく徴収する費用もそのときの状況次第となっている。管理組合団体への相談をきっかけに簡易診断を行い、長期修繕計画の必要性に気づき始めた。	れている。 その一方で外部の支援により問題に気づき対処できた組合もある。
No.11-Eb	役員のなり手がなく数年間、3人の理事が留任している。当時加入していた管理組合団体の支援をうけて建物診断等は実施したが費用面から長期修繕計画の作成は見送った。近い将来の設備改修を考え資金計画の再検討の必要性は認識している。また、非居住組合員による滞納問題を抱えている。	
No.50-Pm	理事会の役員数を増やし、理事会活動を強化している。 当初より修繕積立金会計がなく、貯蓄の中から賄ってきたが、今後の設備改修を考え、そろそろきちんと徴収したほうがよいと考えている。	
No.37-Rn	高所得者層が入居するマンションだが、総会への出席は同じ3人に固定され、そのうちの2人が理事を引き受けている。大きなトラブルはなく資金徴収も問題がなく、お金を払うが参加しないお任せの区分所有者が多い。	委託管理のため管理業者による最低限のことは行われているが、ソフト面、組合員たちの共同管理の意識が低い。
No.15-Fm	ディンクス向けで若年層が多い。理事会の体制が確立されておらず規約が無視されている。会計担当理事も決まっていない。管理業者のやり方にも不信感がある。	
No.13-Lm	賃貸比率51%で単身者多いマンション。無関心な人も多く、委託管理にしているが理事会によるチェック機能が十分に働いておらず、管理業者とのコミュニケーションがうまくとれていない。	
No.14-Gn	築4年目までは組合として機能しておらず同じ人が理事を続けていたり管理業者に任せきりだったが、その後理事交代にともない組合活動が活発化し、現在は広報紙も発行し始めた。 まだ、全員が組合業務を習熟していないため活動にばらつきがでる恐れはある。	委託管理で現在は組合活動が安定しているが、組合員のさらなる意識向上が必要
No.5-Cm	特に大きな問題は起きていない。理事会は定例で行われているが役員選任に苦勞し役員の長期留任はある。	

このように、管理組合活動が停滞する可能性や改善すべきポイントの有無について分析すると、管理組合の特徴により次のように整理できる。

▼全般的な管理組合運営がうまくいっていない管理組合

無関心層が多く、限られた人員のみで自主管理に取り組んでいる。小規模マンションではもともと住戸数が少ない上に、等価交換などで区分所有者数が住戸数を下回る、不在区分所有者が多くマンションへの関心が薄いことでマンパワー不足に陥っているケースがここに該当しやすい。さらに各組合員や居住者の無理解で全体のコミュニケーションがとれておらず、業務も停滞している様子が見える。小規模とはいえ一部の努力する人々だけで軌道に乗せるのはなかなか困難である現実を示していると考えられる。

▼「建物修繕などハード面の対応」がうまくいっていない組合

建物の長期的な展望を持たず、長年の習慣でそのときの役員の考え次第で工事が実行されるなどしている組合である。これらの組合の中には、コミュニケーションが良好で組合活動を前向きに考えているものもあるが、維持管理に関する知識や情報が不足している、あるいは専門家に業務を依頼することについて費用負担の面で躊躇している例も見られた。しかし、相談会や講習会などを通じて徐々に検討を始めているケースもある。小規模マンションであるからこそ、全組合員に正しい情報を伝えることで組合全体の意識が変えられる可能性もあり、そのためのツールやアドバイス等の支援が求められる。

▼広報や書類保管などソフト面の対応のみがうまくいっていない組合

今回の調査では委託管理組合にこのケースが見られた。これらの組合は業務全般を管理業者に委託していることで最低限の体制は確立されているものの、組合員をつなぐ手段である広報や組合の実績を残す書類の整備ができていないのである。この業務は組合員自身で行うことが重要であり、これらができないと無関心層がいつそう増える危険がある。なお、ここに挙げた組合では管理業者とのコミュニケーション不足、監督不足も見られ、委託管理の課題が残されている。

▼「管理組合への参加意識」が低い組合

委託管理で現在は組合活動が安定している例であったが、役員交代などができない、理事会活動にまだまだ不慣れな組合員がいるなどこれからの課題を抱えているといえる。だれもが楽に要領よく管理ができる体制をつくり維持していくことで負担を軽減し参加意識を高める努力が必要である。

(2) まとめ

小規模マンションの管理運営が的確に行われるかどうかは、管理組合の組織力が大きなキーワードとなる。一口に「小規模」と言ってもさまざまなバリエーションがあり、そこで抱える弱点もいくつかのパターンがあることがわかった。小規模マンションが避けて通れない課題としては、「人材不足、人数不足、情報不足、資金不足、長年の慣習、管理組合

の高齢化」があげられ、それをカバーしていくための管理組合の自助努力と、管理組合自身が弱点を克服し、健全な管理組合活動に導けるように支援する体制整備が重要となろう。

ただし、内部のコミュニケーションについては組合員自身の努力が不可欠である。今回の調査でもうまくいっている組合は問題を抱えていても今後前向きに捉える様子が見られたが、うまくいっていない組合では、例えば管理業者との連携でもトラブルを抱えている。組織として一丸となれるか否かが外部からも問われている結果である。一部の者だけが、出る杭とならないように区分所有者の意識改革も必要である。

以下に小規模マンションの組織力の留意点について述べ、本章のまとめとする。

■外部の利用

小規模マンションの最も大きな課題となるマンパワー不足やマンション管理の情報不足は外部の力を利用することで解決できるものもある。本調査ではコンサルタントの協力を得てトラブルを解決したり、管理組合団体の支援を得て維持管理活動を進めたりしている組合も見られる。

特に今後、高齢化が進むマンションでは人材確保が課題となる。このような場合においては、今後、マンション管理士などの外部の専門家の活用がうまくできるかどうか成否の鍵を握る。しかし、体制を確立しておく必要があり、むやみに外部発注すればよいというものではない。また、ある程度の資金も必要なため、十分な資金計画が大切である。

■内部のコミュニケーション力

小規模の特徴が活かされて運営がうまくいっている例も数多く見受けられる。これは、そのマンションの特性と管理組合の行動力がマッチしているからと判断される。例えば、小回りのよさ、大胆さ、気楽さなど、小規模、少人数であることなどを積極的に活かし、一番ふさわしいやり方を確立すればよい。本調査でも、はじめから優良なコミュニティであった事例は少なくトラブルの解決や大規模修繕などを契機に、徐々に体制を確立している例がいくつも見られる。すべてお任せでうまく乗り切っている例はみられず、組合により方法は違うものの、何らかの組合員の努力がある。努力を一つずつ実績に変え、組織として確立されることが重要であろう。

3. 建物・設備の維持管理

3-1 長期修繕計画

3-2 建物診断

3-3 大規模修繕工事

3-4 考察

3. 建物・設備の維持管理

本節では3-1.長期修繕計画の策定状況,3-2.建物・設備の診断の状況,3-3.過去に行われた大規模修繕工事の実態と今後の課題を含め報告する。表3-1は調査対象マンションの属性である。調査内容・項目の関係上,全体傾向,入居時よりの経過年数,管理体制等を軸として考察した。10年未満の比較的新しいものもあるが,20年以上のものが半数を占め,30年以上の高経年マンションも8件がある。

表3-1 調査対象マンションの属性

経過年数	管理体制		地域				合計
	自主管理	委託管理	北海道・東北	首都圏	中部・関西	九州	
10年未満	0	15	1	10	1	3	15
20年未満	4	8	3	2	4	3	12
30年未満	15	3	1	13	1	3	18
30年以上	8	0		6	2		8
全体	27	26	5	31	8	9	53

3-1 長期修繕計画

(1) 長期修繕計画の策定状況

1) 長期修繕計画の有無(図3-1)

① 全体傾向:全体では「有り」は39件(73%),「無し」は13件(25%),「不明」1件である。策定率を近年の他の調査結果でみると,2003年(平成15年度)マンション総合調査(註-1)では,「有り」は83%,「無し」は17%である。また,世田谷区調査(平成14年度)(註-2)では,「有り」は74%,「無し」は19%,更に,横浜市の小規模マンション調査(平成13年度)(註-3)をみると,「有り」は54%,「無し」は35%となっている。今回の調査結果と比較すると「有り」では世田谷区の調査結果に近く,横浜市調査のものより高い。

② 経年による傾向:10年未満のものでは「有り」は15件(100%)で,このうち半数が入居時に策定されている。一方で,20年以上の高経年のものでは「無し」が12件(46%)を占め,この中でも30年以上は8件のうち6件が策定されていない。

経年による長期修繕計画の策定状況を他の調査(横浜市)でみると,10年以下では「有り」は60%,11~20年の組合の策定率が高く66%を占めている。しかし,21~25年のもの及び26年以上経年のものでは,60%強が「無し」である。ここでも高経年マンションの策定率の低いことが明らかとなっている。

③ 管理体制による傾向:長期修繕計画の有無を管理体制でみると,不明の1件を除き,「有り」は自主管理では48%,委託管理では100%である。「無し」の13件は全て自主管

理であり、高経年のものに「無し」が多い。横浜市調査でも同様の傾向があり、自主管理では「無し」は25件(52%)を占めている。

④ 規模による傾向：今回の調査では、長期修繕計画「無し」の13件のうち約半数の6件が10～20戸のマンションである。世田谷区調査でも10戸未満では策定しているものは約半数、10～19戸のものでも66%であり、あまり高くない。横浜市調査でも、20戸以下のものでは54%、21戸以上では64%の結果が出ており、世田谷区調査に近い値となっている。

2) 長期修繕計画「無し」の組合の実態

長期修繕計画「無し」のマンションは全体で13件である。このうち1組合を除き経年20～29年が6件、30年以上が6件を占める。「無し」の中で今後予定のあるものは6件で、他の7件は今後も長期計画策定の予定はない。

長期修繕計画策定の「予定有り」の組合の内容をみると、策定の時期を決めているものは3件で(04年実施予定)、設計事務所に委託予定である。他の3件は時期は未定であるが、予定者に設計事務所を希望している。これらは全て自主管理であるため管理会社は含まれない。しかし、策定期間を決めているものを含め、費用についてはほとんどが未定であり、予算を組んでいるものはない。小規模のため今後実施する際に費用の問題が出ることが予想される(設計事務所に委託する場合でも、10万～20万円程度の費用で考えている組合が多い)。

※ 今後も長期修繕計画策定の予定「無し」の組合(コメント抜粋)

- ・必要性は感じているが、資金難から見合わせている。以前の外壁工事の際は管理組合団体の専門家に依頼して行った。近い将来、排水管の工事を検討しているが、資金計画は再検討しなければならない状況である。[NO.11-Eb]
- ・大きな金額にならないうちにその都度修繕、毎年総会で決議、修繕している。また、修繕積立金も足らなくなるような額を徴収している。(積立金額1万円/月・戸であるが、今後の大規模修繕工事等を考慮すれば、決して十分な額ではない。)[NO.16-Dt]
- ・一般的な修繕周期を参考にして、工事予定の数年前より積立金の値上げを行っている。状況により2万～3万円/月・戸を徴収、工事が終わると値下げする。工事はその都度業者より見積りを取っている。長期修繕計画については、必要性は感じているが今までうまくいっているため、作成に至っていない。[NO.26-Nt]
- ・毎年、総会前に理事会で修繕必要箇所を検討、必要により修繕を行っている。しかし、過去の大規模修繕実施時には一時金徴収(120万円/戸)が必要だった。[NO.44-Sh]
- ・平成13年に築17年目で外壁の大規模修繕を行った。工事費は2200万円、自己資金1000万円です。不足分は公庫より借り入れた(1200万円)。専門家の話を聞き、長期修繕計画の必要性は理解しているが、実現に至っていない。[NO.46-Lp]
- ・入居当初より理事長が継続して行っている。理事長の判断で修繕時期を把握しているが、現状では特に問題はないようである。平成12年外壁等の大規模修繕実施、工事は積立金の範囲内で行っている。修繕積立金の会計区分はない。毎月、管理費の残額を管理費積立金とし

ている（毎月 20 万円程度，積立金に換算すると 5500 円／戸程度となっている）。
[NO.50-Pm]

	あり	なし	不明	合計
10年未満	15			15
10～19年	10	1	1	12
20～29年	12	6		18
30年以上	2	6		8
全体	39	13	1	53

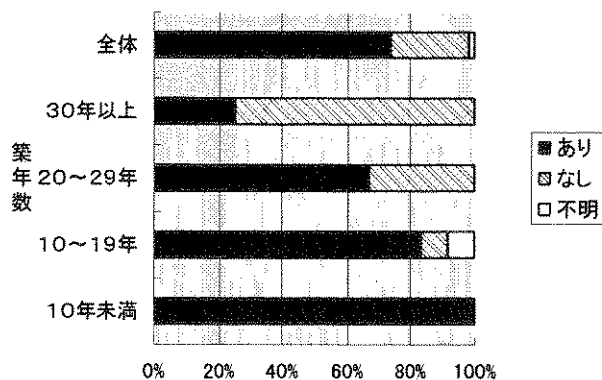


図 3-1 長期修繕計画の有無（経年別）

※（註-1）平成 15 年度マンション総合調査（国土交通省）

- ・長期修繕計画：作成している（83％） 作成していない（17％）
- ・過去の総合調査では，昭和 62 年度 作成している（70％）作成していない（30％）
平成 5 年度 作成している（77％）作成していない（24％）
平成 11 年度 作成している（85％）作成していない（15％）

※（註-2）世田谷区マンション実態調査報告（東京都世田谷区，平成 14 年度調査）

- ① 全体：長期修繕計画：「有り」539 件（74％） 「無し」（136 件，19％）
- ② 規模分類「有り」：10 戸未満 50％，10～19 戸 66％，20～29 戸 74％，30～49 戸 80％
小規模のものほど長期修繕計画の策定率は低い。

※（註-3）横浜市小規模マンション実態調査（横浜市，平成 13 年度調査）

- ① 全体：（対象アンケート調査，母数 283 件）
「有り」153 件（54％）「無し」（99 件，35％）*他の調査と比べ策定率は低い。
- ② 経過年数による傾向：（対象アンケート調査，母数 241 件）
「有り」では，10 年以下は策定率 60％，11～20 年は 66％と高い。入居年度が昭和 50 年代（1975～85 年）のもので，長期修繕計画が認識されてきた時期である。
「無し」をみると，経過年 21～25 年，26 年以上のものは 60％強，これらは昭和 53 年（1978 年）以前のもので，高経年で策定率が低く，長期修繕計画のないまま現在に至ったもの，小規模マンションの特徴の一つと考えられる。
- ③ マンションの規模に見られる傾向：20 戸以下のものでは策定率 54％，21 戸以上では

64%である。

- ④ 管理体制による傾向：自主管理では「有り」は 23 件 (48%)、「無し」は 25 件 (52%)，委託管理では「有り」は 121 件 (67%)，「無し」は 59 件 (33%)，で，委託管理の方が策定率は高い。調査結果では 20 年以上を経過した 20 戸以下の自主管理の策定率が低い。

(2) 長期修繕計画の策定期期(図 3-2)

長期修繕計画の策定期期は入居後の経過年数である。5 年未満のものが全体の 1/3 (12 組合) を占めるが、このうち入居時よりあるものは 8 組合、10 年未満の合計は 15 組合 (42%) である。10 年未満のものは分譲時に策定されているものの他、第 1 回目の外壁等の大規模修繕を目安としたものが多い。10～19 年、20～29 年までの間に作成されたものは同数 (各 8 組合) であるが、前者は第 1 回目の大規模修繕後に策定されたもの、また、後者は第 2 回目の大規模修繕と、設備関係の劣化に伴い長期修繕計画が必要となったものと考えられ、全体の 1/4 を占める。しかし、後者では初めての計画策定期期としては遅いといえる。策定期期が不明なものも 6 件ある。

年数	件数
5年未満	12
5年～9年	4
10年～14年	4
15年～19年	4
20年～24年	6
25年～29年	2
30年以上	1
不明	6
合計	39

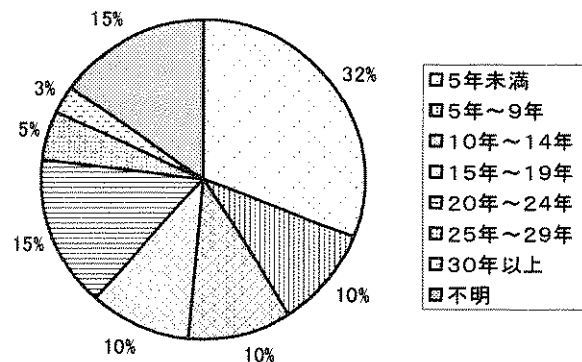


図 3-2 長期修繕計画の策定期期 (経年別)

※ 横浜市小規模マンション実態調査結果 (ヒアリング調査, 母数 94 件)

- ・ 経過年数 5 年未満 (34 件, 36%)、11～15 年 (28 件, 30%) の間に策定しているものが多い。特に 5 年未満では入居時に分譲会社が策定しているものが 10 件ある。
- ・ 6～10 年、11～15 年の間に作成されたものは、両方で 46% を占めている。管理が軌道に乗ってきたこと、外壁等の大規模修繕の前後であり関連があると思われる。

(3) 長期修繕計画の策定者と策定費用の有無

1) 長期計画の策定者(図3-3)(図3-4)

① 全体傾向:全体では 21 組合(54%)が管理会社で、設計事務所は 8 件(21%)、その他は分譲会社、居住者団体、大規模修繕時の工事会社等で 7 件(18%)、管理組合自身で策定したものの 3 件がある。

② 経年による傾向:10 年未満のものでは 14 件全てが管理会社策定であるが、10~19 年のものでは設計事務所、その他が増え、更に、20 年以上のものでは管理会社は 3 件のみ、設計事務所、その他が 12 件(31%)となっている。管理体制の影響が考えられる。

③ 管理体制による傾向:長期修繕計画の策定率を管理体制で見ると、長期修繕計画ありの 39 件のうち、自主管理は 13 件、委託管理は 26 件である。自主管理組合では設計事務所 4 件、管理組合自身 3 件、その他が 6 件と多い。その他は自主管理に多く、地域の居住者団体等の専門機関に依頼している。

委託管理組合では管理会社作成が 8 割弱を占める。設計事務所 3 件、管理組合自身 1 件、その他(大規模修繕の工事会社等) 2 件である。管理体制の影響が大きい。

	管理会社	設計事務所	管理組合	その他	不明	合計
10年未満	14			1		15
10~19年未満	4	3		3		10
20~29年未満	2	4	3	3		12
30年以上	1	1				2
全体	21	8	3	7	0	39

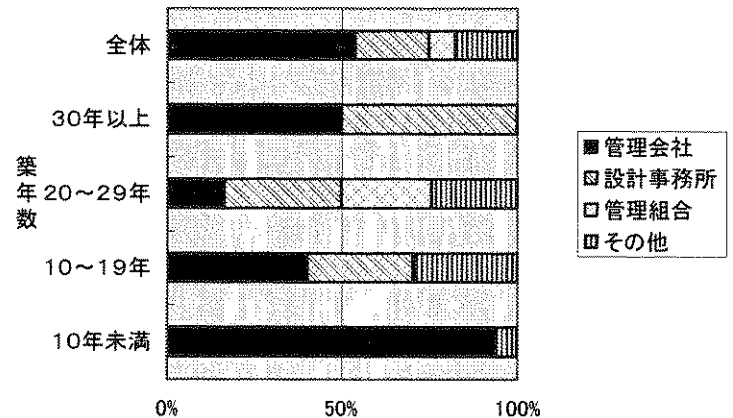


図3-3 長期修繕計画の策定者(経年別)

件数	自主	委託
4 その他	6	2
3 管理組合	3	1
2 設計事務所	4	3
1 管理会社		20

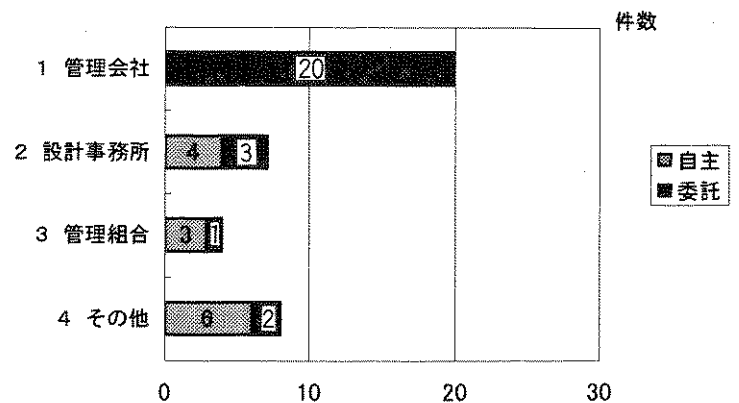


図3-4 長期修繕計画の策定者(管理体制別)

2) 策定費用(図 3-5)

① 策定費用の有無：策定の費用も「無し」が24組合、全体の60%を占める。特に、10年未満のものは不明を除き全て無料となっており、管理会社委託である。費用を要したものは9組合(23%)、10~29年の間に策定されたものに多い。このうち8組合は設計事務所に委託している。

② 策定費用：策定費用の判明したものは7組合で、全て設計事務所委託のものである。費用は5万円(1件)、25~30万円(3件)、50~60万円(2件)、95万円(1件)であるが、内容との関係は明らかでない。しかし、通常の設計事務所の策定費に比べ、30万円以下はかなり低額なものと考えられる。

※ 長期修繕計画の内容についてのヒアリングでのコメント(内容に問題があるもの)

- ・ 自分たちで建物診断をした上で、長期修繕計画を作った。[NO.4-Nm]
- ・ 大規模修繕時に工事を行った工事がサービスで策定。[NO.6-AI]
- ・ 管理会社のサービスで策定している。[NO.7-Ch]
- ・ 管理会社作成の一覧表が1枚あるのみ。[NO.12-Kp]
- ・ 管理会社が作成したが、管理会社も長期計画を作ったのは初めて。[NO.14-Gn]
- ・ 分譲時より作られているもの、「B4」1枚のラフなもの。[No.27-Lt]
- ・ 大規模修繕時に工事にサービスで作成させた。[NO.36-Tk]
- ・ 分譲当時の簡単なもの、作り直しが必要と考えている。[NO.37-Rn]
- ・ エレベーター管理会社が作成したが、内容の信頼性に問題がある。[NO.41-Rh]
- ・ 現在の長期計画は不十分と思われる。全般的に見直しの必要あり。[NO.47-Rk]

	あり	なし	不明	全体
10年未満		13	2	15
10~19年	4	4	2	10
20~29年	4	6	2	12
30年以上	1	1		2
全体	9	24	6	39

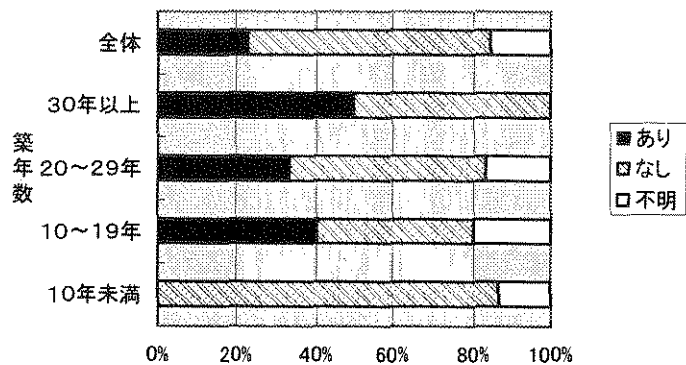


図3-5 長期修繕計画の策定費用の有無 (経年別)

※ 世田谷区マンション実態調査報告（長期修繕計画策定者）

① 全体傾向：管理会社作成 415 件（57%），管理組合自身 63 件（9%），外部の専門機関 52 件（7%）
② 経年による傾向：10 年以下では 75% が管理会社で作成している。 30 年以上の高経年のもの，管理組合 22%，管理会社 20%，外部の専門家 13%。
※ 横浜市小規模マンション実態調査結果（アンケート調査，母数 127 件） 管理会社作成が 96 件（63%）を占める。理事会作成を含めると全体の 8 割，外部の専門家への委託は 8 件（5%）と少ない。

(4) 長期修繕計画の見直し(図 3-6)

- ① 全体傾向：長期修繕計画「有り」の 39 組合の中で，見直しを行っているものは 16 件（41%），行っていないもの 21 件（54%）であり，半数以上が行っていない。
- ② 経年による傾向：10 年未満では経年が浅いこともあり，約半数が行っていない。10～19 年の間では 6 割が見直しを行っているが，20～29 年のものでは 8 割が行っていない。管理体制の影響が考えられる。
- ③ 管理体制による傾向：管理体制でみると，見直しを行ったもの 16 件のうち，自主管理では 4 件(25%)，委託管理では 12 件(75%)と委託管理に多い。また，長期修繕計画はあるが，見直しを行っていないものも自主管理に多く 9 組合，これらは全て 20 年以上の経年のものである。

	あり	なし	不明	合計
10年未満	7	8		15
10～19年	6	3	1	10
20～29年	2	9	1	12
30年以上	1	1		2
全体	16	21	2	39

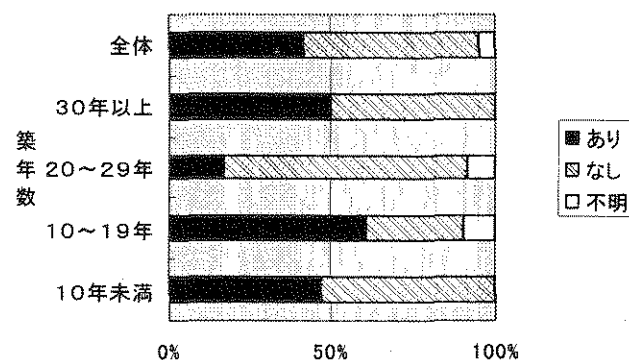


図 3-6 長期修繕計画の見直し（経過年別）

(5) 修繕積立金との関係

修繕積立金は，基本的には長期修繕計画の資金的裏づけとして位置づけられる制度である。したがって，修繕積立金は計画的に行われる計画修繕工事の資金計画に基づいて設定されなければならない。しかし，現実には長期修繕計画の無いもの，また，作成されていても，計画で提案された積立て必要額と現実の積立額が乖離しているもの等がある。本調査報告 2-5. 財政基盤（2）管理費等の③修繕積立金の算出根拠等の項においても，長期修繕計画に基づくものは 25 件(47%)である。本項では長期修繕計画の有無と関連させ，その実態を報告する。

1) 長期修繕計画「有り」の組合の修繕積立金(表 3-2)

① 全体傾向：長期修繕計画あり(39 組合)のうち、修繕積立金(月額・戸当たり)が判明しているものは 34 組合である。積立て金額で最も多いものは 1.0～1.5 万円未満/月・戸で 10 件(30%)、次に 5 千円未満が 9 件(26%)、1.5～2.0 万円未満が 8 件(24%)となっている。3 千円以下は 1 件のみである。

② 経年による傾向：経年でみると、10 年未満の経年の浅い組合では 5 千円未満/月額・戸が 7 件(20%)と多いが、1 万円以上のものも 2 件ある。10～20 年未満は 9 組合、この内 1 組合を除き 1.0～1.5 万円未満のものが多い。20～30 年未満では 1.5～2 万円未満が多いが、5 千円未満のものも 2 件ある。30 年以上では全て 1.5～2 万円未満である。これらを管理体制でみると、経過年 20～30 年未満では 5 千円未満の 2 件と、30 年以上の 3 組合は全て自主管理の組合である。

③ 管理体制による傾向：管理体制でみると、自主管理(合計 10 組合)では、5 千円未満/月・戸が 2 件、1.5 万円未満は 4 組合、2 万円未満は 4 組合である。

一方、委託管理(24 組合)では、5 千円未満が 8 組合(33%)であるが経年の浅いものに多い。1 万円未満、1.5 万円未満の両方で 12 組合(50%)、2 万円未満が 4 組合である。両者を含めた全体でみると、1.5 万円～2 万円未満のものが全体の 60%を占め、5 千円未満も 10 組合であるが、これらは分譲後の経年の浅いものに多い。

表 3-2 長期修繕計画「有り」の修繕積立金額

積立金額	自主	委託	合計	経過年数			
				10 年未満	20 年未満	30 年未満	30 年以上
3,000 円以下	0	1 (4%)	1		1		
5,000 円未満	2 (20%)	7 (29%)	9	7		2	
10,000 円未満		6 (25%)	6	4	2		
15,000 円未満	4 (40%)	6 (25%)	10	2	5	2	
20,000 円未満	4 (40%)	4 (17%)	8	1	1	4	3
合計	10	24	34	14	9	8	3

2) 長期修繕計画「無し」の組合の修繕積立金(表 3-3)

長期修繕計画なしの組合(13 件)は全て自主管理組合である。これらの積立て金額をみると、1.5 万円～2.0 万円/月・戸が 7 組合、20 年以上の経年のものに多い。しかし、一方で 25 年以上の高経年マンションでも 5 千円未満のものが 4 組合あり、積立金額の差が大きい。

表 3-3 長期修繕計画「無し」の修繕積立金額

積立金額	自主	委託	合計	経過年数			
				10年未満	20年未満	30年未満	30年以上
3,000円以下	3	0	3			1	2
5,000円未満	1	0	1			1	
10,000円未満	1	0	1				1
15,000円未満	5	0	5		1	3	1
20,000円未満	2	0	2			1	1
合計	12	0	12	0	1	6	5

3-2 建物診断

建物の調査・診断は、建物・設備の劣化状況を把握するために重要な役割を持つ。特に高経年マンションでは建物診断結果により、その後の計画修繕が策定される。今回の調査では診断の具体内容には触れておらず、過去の実施目的と状況について、その費用を含め調査を行った。同時に、将来の診断の必要性、実施予定についての調査も行った。

(1) 建物診断の実施状況と実施時期

1) 建物診断の実施状況 (図 3-7)

全体では 36 件 (68%) が実施している。10 年未満では経年が浅いため半数であるが、10~19 年のものでは 11 件 (91%) が実施している。第 1 回目の大規模修繕時での調査診断と、設備関係の診断が考えられる。20~29 年でも 13 件 (72%) が実施しているが、これらも経年による劣化状況の把握と、大規模修繕との関係であり、30 年以上のものでも 5 件が実施している。

一方、実施していない組合の状況を見ると、10 年未満では 7 組合であるが、5~8 年を経過しており、これから大規模修繕の準備に入るものと思われ、診断が必要となる。しかし、20 年を超える組合も 8 件 (全体の 22%) あり、この中には長期修繕計画のないもの 4 組合が含まれている。これらについては、状況は不明であるが建物等の将来の経年劣化が懸念される。

	あり	なし	不明	全体
10年未満	5	1	1	7
10～19年	7	3	1	11
20～29年	6	6	1	13
30年以上	5			5
全体	23	10	3	36

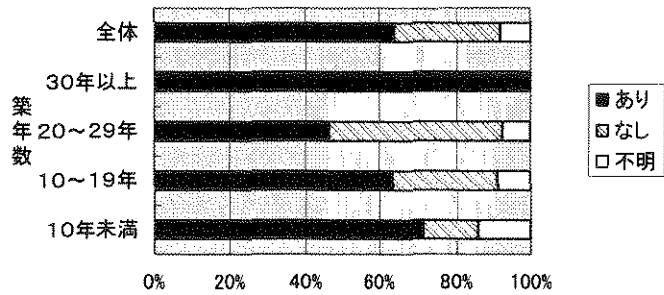


図3-7 建物診断の有無 (経年別)

2) 診断の実施時期 (図3-8)

マンションの経年と関連する。5年未満のものは分譲時の瑕疵保証期間の関連と考えられる。入居後の経年も浅く、また、専門的な判断を必要とするため、外部の専門家に依頼している。5～14年目では大規模修繕との関連と思われる。大規模修繕を控えて、その必要性や建物の問題点等についての調査であろう。20年を超えたものでは、建物の他、設備関係の診断を行うものも多い。30年を超える高経年マンションでは過去の状況が不明なものも多い。

年数	件数
5年未満	5
5年～9年	5
10年～14年	6
15年～19年	3
20年～24年	4
25年～29年	1
30年以上	3
不明	9
合計	36

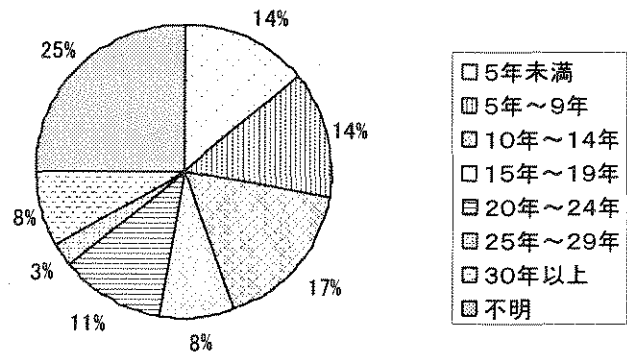


図3-8 建物診断の実施時期 (経年別)

※ 世田谷区マンション実態調査報告 (建物診断の実施)

- ① 実施の状況：実施したことがある。357件 (49%)，実施していない263件 (36%)
- ② 経年での傾向：10年未満では20～30%，10年以上では50～60%が実施している。しかし、30年以上のものでは52%，約半数である。

※ 横浜市小規模マンション実態調査結果（ヒアリング調査，母数 89 件）

- ① 実施の状況：全体のうち 31 組合（39%）が実施，実施していない 55%の結果が出ている。
- ② 実施時期：実施した 31 組合をみると，10 年以下，11～15 年の間が 70%を占める。建物の傷みの状況と大規模修繕の関係が考えられる。

(2) 建物診断の実施者(図 3-9)

- ① 全体傾向：全体では「設計事務所」が最も多く 18 件（50%）を占めている。「その他」は居住者団体の関連組織と材料メーカー，工事会社も一部に含まれており 9 件（25%）である。管理会社は 6 件（17%）である。
- ② 経年による傾向：マンションの経年でみると，10 年未満の組合では診断を行ったものは全て設計事務所に依頼している。分譲会社との瑕疵保証との問題，大規模修繕との関連が考えられる。10～29 年経過のものでは，設計事務所の他に，「その他」もほぼ同数を占めている。居住者団体等と関係する専門家に依頼しているもので，これらを加えると全体の 72%が第三者の専門家に委託している状況である。診断の客観性を求めているものであろう。管理組合で実施は 2 件のみ，委員会を設けているもの，自分達で見て廻った等である。

	管理会社	設計事務所	管理組合	その他	不明	合計
10 年未満		7				7
10～19 年	4	3	1	3		11
20～29 年	2	5	1	4	1	13
30 年以上		3		2		5
全体	6	18	2	9	1	36

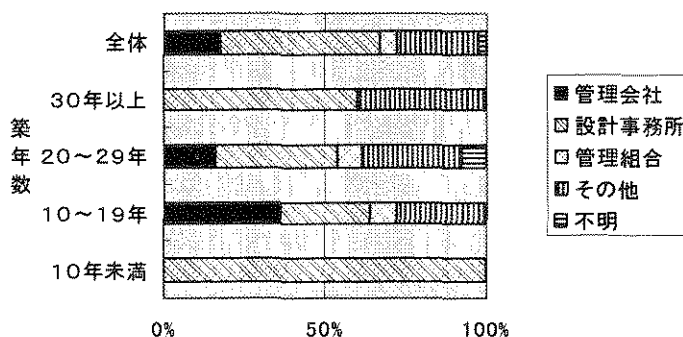


図 3-9 建物診断の実施者（経年別）

(3) 建物診断費用

1) 診断費用の有無(図 3-10)(表 3-4)

全体では 6 割強が費用を要しているが，「無し」も 3 割弱ある。10 年未満のものでは前述の瑕疵保証との関連があり，また，30 年以上のものでは全て費用を要している。「無し」は 20～30 年未満に多いが（約半数），管理組合で行ったもの，材料メーカー等に依頼，サービスで行わせたものが含まれる。

2) 診断の費用

建物診断に要した費用で，具体的に判明したものは 21 件，15 件は不明である。これらの内容では，全体では 10 万円未満と 80 万円未満がほぼ同率（30%）である。診断費用は

診断の内容とも関連する。10年未満の組合では全て30万円未満、瑕疵保証との関連で目視調査が主体と考えられる。一方、80万円未満の費用では10～30年未満の組合に多く、大規模修繕等と関連したものであろう。100万円近くを要したものは小規模マンションでは少なく1件のみである。

診断の実施者と診断費用を表3-4に示す。30万円未満は12組合であるが、10万円未満が7組合(30%)で、50万円未満が全体の約70%弱を占めている。小規模マンションの診断に使われる費用の一つの目安とも考えられる。これらの費用の判明したものでの実施者は、設計事務所13件、居住者団体または所属する専門家7件で、管理会社は1件のみである。

	あり	なし	不明	全体
10年未満	5	1	1	7
10～19年	7	3	1	11
20～29年	6	6	1	13
30年以上	5			5
全体	23	10	3	36

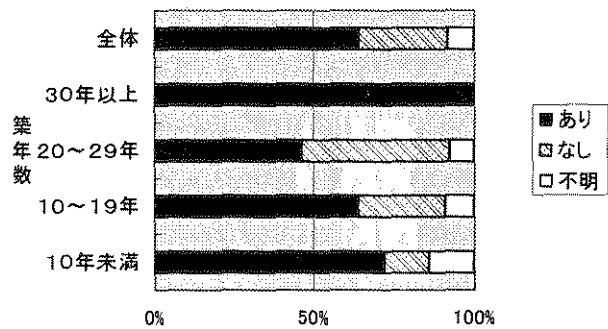


図3-10 建物診断費用の有無(経年別)

表3-4 診断費用と診断の実施者

診断費用	設計事務所	居住者団体	管理会社	合計
10万円未満	4	3		7
10～30万円未満	4	1		5
30～50万円未満	2			2
50～80万円未満	2	3	1	6
80～100万円未満	1			1
合計	13	7	1	21

(4) 耐震診断

耐震診断を実施したマンションは下記の2件のみである。

NO.6-AL： 実施年 不明 ・実施者 設計事務所 ・費用 なし

NO.45-OS： 実施年 H11年 ・実施者(管理組合) ・費用 あり(金額不明)

実施年ではALは不明、OSは平成11年に行っている。実施者ではOSは管理組合となっているが、実態はマンションの区分所有者である「建築構造設計事務所」が行っている。その内容・費用等の実態は不明である。また、費用についてはALはなし、OSはありとなっているが、金額は不明。両マンション共に耐震診断の実態は判明しない。

(5) 今後の建物等診断の予定

1) 今後の建物診断の予定の有無と状況

本項 3-2 (1) 建物診断の実施状況と実施時期は過去の診断目的と状況についての調査である。ここでは今後の実施予定について調査したものである。

今後、診断予定ありは 17 件、その内訳をみると、過去に建物等の診断を行っているもの 14 件(82%)、行っていないもの 3 件である。一方、今後の予定なしは 35 件、その内容をみると、過去に行っているが今後はわからない・不明のもの 22 件(62%)、過去にも行っていない・今後もわからない・不明のものが 13 件(37%)、過去は不明・今後も不明 1 件である。過去に行っていないが今後予定している組合は、比較的経年の浅いものであり、最初の大規模修繕のためである。しかし、過去にもおこなっておらず今後もわからない・不明のものも、全体の約 1/4 の状況である。

今後、予定ありのものでも、実施時期の決まっている組合は 12 件、他の 5 件は実施時期を決めていない。

2) 診断実施予定者と予算

実施予定者を決めている組合は 20 件、予定はないが管理組合で行うものが 3 件含まれている。具体内容では、管理会社 2 件、設計事務所等 12 件(60%)、その他(居住者団体等の専門機関) 3 件である。第三者の設計事務所等を予定しているものが多く、(2) の診断実施者と同様の傾向がある。

一方、診断費用をみると、11 組合で予算計上している。予算では 10 万円～100 万円までと幅があるが、50 万円の予算が 4 件である。30 万円以下も 4 件、100 万円も 3 件ある。

(3) 建物診断費用の内容と同様に診断内容と経年に関連している。

3-3 大規模修繕工事

大規模修繕の用語の定義は特にない。長期修繕計画にはさまざまな計画修繕項目があるが、この中でも 10～20 数年に一度行われる工事で、工事金額が大きいもの、長期にわたる工事期間、日常生活への影響が大きいこと、更に足場架設を要することから関連工事を集約して行うなどの特徴がある。一般的にこれらの工事を総称して大規模修繕と言っており、特別修繕工事として位置づけているマンションもある。

(1) 大規模修繕工事の実施状況と工事内容 (表 3-5)

調査対象マンションの中で 10 年未満を除いたものは 38 件である。このうち 28 件で大規模修繕の実施状況(内容・工事費等)が判明している。

1) 大規模修繕工事の実施状況

調査結果は直近の工事で示しているが、2～3 回目のもものでは前回の実績が判明しているものと不明のものがある。第 1 回目の大規模修繕は 12 件、第 2 回目のもものは 13 件、2

回目または3回目と思われるものは3件である。

工事の実施年度を経過年数で見ると、第1回目のものでは10～14年目の範囲で行われているが、20年目のものも1事例(No.44-Sh)ある。

第2回目の工事は18～25年目に行われている。30年目以降のものは3件(No.8-Gc,NO.11-Eb,NO.29-Tb)、前回の経過が不明であるが、3回目と推察される。

2) 工事の内容

※ 工事内容は、建築関係では外壁改修・屋根防水・鉄部塗装に分けている。設備関係では給排水設備・電気設備・エレベーター関係に分け、工事費について調査を行った。鉄部塗装については、経年の浅いマンション(10年未満)で単独工事として一部行っているものもあるが、今回の報告では省略している。また、工事内容の分類では、工事費集計の関係上、まとめて1項目としているものもある。

第1回目の大規模修繕工事では、経年10～14年目の範囲で行われており、外壁改修・屋根防水工事を中心としたものである。外壁改修+屋根防水+鉄部塗装を同時施工しているものは10件、外壁改修+鉄部塗装で屋根防水を除いたものは2件のみ(No.16-Dt,NO.52-An)で、既存防水の仕様の関係と考えられる。その後の経年により第1回目の大規模修繕後に設備工事を行ったものもある(No.16-Dt,NO.36-Tk,NO.45-Os)。

第2回目の大規模修繕工事の内容をみると、外壁改修+屋根防水+鉄部塗装の同時施工は11件で、これ以外に設備関係の工事を同時に行ったものも9件が含まれる。20年目以降に行われているものであるため、設備関係にも傷みが出ており、第2回目の外壁等の大規模修繕工事と前後して、または同時に行われている。

30年目以降に行われている3件の工事内容では、設備工事も一部に含まれているものもあるが、工事費からみると比較的小規模の改修工事と思われる。

(2) 大規模修繕工事費(図3-11)(表3-5)

大規模修繕工事費は戸当たり負担額である。工事費集計の関係上、大規模修繕工事で同時施工のものは工事費を合算し集計した。更に建築・設備工事で合計額のみで回答のものは建築+設備工事として分類している。

① 第1回目の大規模修繕工事費

第1回目の大規模修繕工事費をみると、建築関係工事のみでは56万円～128万円/戸とかなり幅がある。工事費の平均額は88.5万円/戸であるが、工事内容によって異なる。外壁+屋根防水+鉄部塗装を同時施工しているものは(建築を主体とした一般的な大規模修繕工事)10件、平均工事費は97.9万円である。屋根防水を除いた外壁+鉄部塗装は2件、平均は79万円となっている。建築関係工事のみでも工事費の幅は大きく、比較的低額なもので50～80万円/戸が5件、中規模のマンションでもこの程度の工事費を要しているものが多い。81～100万円/戸未満のものは3件、100万円/戸を要しているものは5件である。この中には設備関係を含めたものもある。これらは建物形態、工事内容(仕様・工法)の違い、工事発注方法の違いに起因すると考えられるが、小規模ゆえの問題もある。

表3-5 大規模修繕工事実施マンションの概要

	経過年数 (年)	住戸数 (戸)	ABC	AC	DEF	AF	G	合計 万円/戸	大規模修繕時の回数	実施時の経過年数	設計監理方式
			外壁+屋根 防水+鉄部 塗替	外壁+鉄部 塗替	設備関係工 事	建築+設備	エレベーター工事				
No.1-Ph	15	19	100					100	1回目	14年目	○
No.16-Dt	23	29		83	18			101	1	14	×
No.28-Tn	12	28	95		4			99	1	12	○
No.31-Yn	23	12	114					114	1	10	×
No.32-Ks	21	34	128					128	1	10	×
No.36-Tk	24	34	66		29			95	1	12	×
No.38-Rt			56					56	1	15	-
No.42-Th	18	22	112					112	1	12	×
No.43-Rs	19	21	64					64	1	13	×
No.44-Sh	22	10	96					96	1	20	×
No.45-Os	23	14	73		32			105	1	10	×
No.52-An				75				75	1	12	-
No.4-Nm	25	35	21		29			50	2	24	×
No.5-Cm	16	27	73					73	2	23	○
No.6-Al	23	6	101					101	2	20	×
No.7-Ch	26	11	227					227	2	25	○
No.9-Tm	33	28		75	93			168	2	21	○
No.19-Mg	27	16		50	75			125	2	22	○
No.21-Sk			117		39			156	2	24	-
No.25-Pt	25	29	103		55			158	2	22	×
No.26-Nt	30	14	82		43			125	2	20	×
No.35-Lk	23	22				105		105	2	18	○
No.39-Ek	32	28	122		28		18	168	2	22	×
No.40-Jc	26	12	125					125	2	25	×
No.46-Lp	22	18				122		122	2	19	○
No.8-Gc	41	11	218					218	2~3	32	○
No.11-Eb	35	20	95		6			101	2~3	33	×
No.29-Tb	33	30	63				6	69	2~3	33	○

※-1 数値は戸当たり万円

※-2 ○印は設計・監理方式

×印は責任施工方式 -は不明

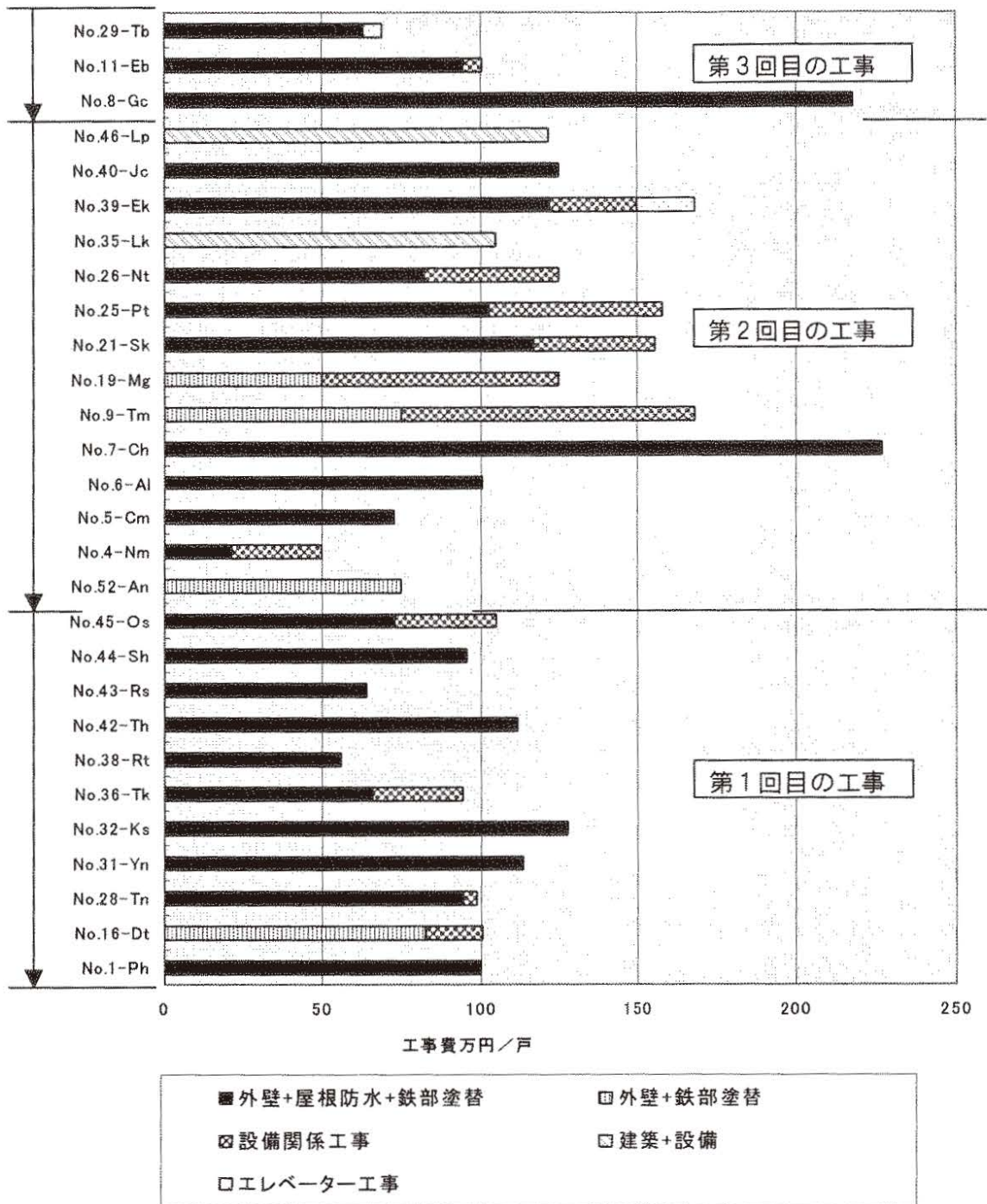


図3-11 大規模修繕工事内容と工事費

② 第2回目の大規模修繕工事費

第2回目の工事では設備関係工事が増えている。建築の大規模修繕と同時施工したもの、または、前後して行ったものは9組合である。これらの工事費の内訳をみると、外壁+屋根防水+鉄部塗装の工事では1組合（NO.4-Nm）を除き、73万円～227万円/戸、平均額は118万円/戸を要している。また、外壁+鉄部塗装（2件）は62.5万円/戸で半額に近い。屋根防水工事費が大きいことが考えられる。

更に、建築工事に設備工事費を加えたものでは（NO.4-Nmを除く8件）、101万円～168万円/戸で平均額は140.8万円/戸となっている。屋根防水を含めた建築工事のみのものとは比べ平均額で22万円高額であるが、設備関係工事費のみをみると（7件）、その平均は51.7万円/戸である。いずれにしても、第2回目の工事は経年18～25年目に行われているため、屋根防水・設備関係の工事が加わり、かなり高額となっている。

④ 経年30年目を超えたマンションの大規模修繕工事（NO.8-Gc, NO.11-Eb, NO.29-Tb）

30年目を超えたマンションは3件であり、69万円～218万円/戸を要している。設備工事は2件が含まれているが、工事費は両者共に6万円/戸でかなり軽微な工事と思われる。建築工事のみをみても[NO.29-Tb]は63万円/戸に対し、[NO.8-Gc]は218万円/戸を要している。工事範囲、仕様・工法等の差と思われるが、具体的な工事内容を把握していないことから、詳細は定かでない。

(3) 大規模修繕工事の資金調達

1) 資金調達の方法(図3-12)

① 全体傾向：工事費の資金調達方法をみると、修繕積立金のみで賄ったものは18件（58%）、不足分を各戸よりの一時金徴収としたもの9件（30%）、金融機関よりの借入れは2件、その他2件である。その他の2件は、不足分を自治会の繰越金で賄った（NO.29-Tb）、工事会社に分割払いで支払った（NO.43-RS、原資は不明）などである。

② 長期修繕計画の有無との関係：これらを長期修繕計画の有無でみると、長期修繕計画[無し]でも修繕積立金のみで賄われているものが4件ある。他の14件は長期修繕計画[有り]のものである。

一方、一時金徴収の組合をみると、長期計画[有り]でのものでも資金不足の組合は6件、[無し]のもので3件あり、これらは全て自主管理組合である。借入れの2件は長期計画[有り・無し]それぞれ1件、また、その他の2件も同様に長期計画[有り・無し]各1件である。

2) 借入れの場合の返済方法

資金の不足分を金融機関より借入れた組合は2件、返済方法は修繕積立金の増額により返済（NO.35-Lk）と、管理費より返済（NO.46-Lp）となっている。Lkは長期計画があり、Lpでは長期計画は作成されていない。

資金調達	件数
修繕積立金のみ	18
積立金+一時金徴収	9
積立金+借り入れ	2
その他	2
合計	31

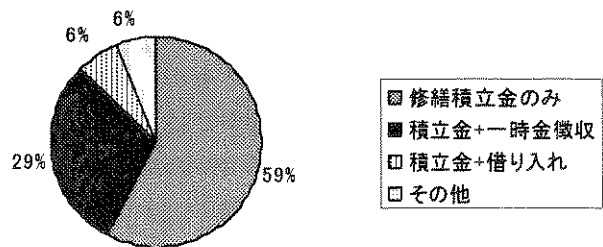


図3-12 資金調達の方法 (全体傾向)

(4) 専門家への委託状況

大規模修繕工事実施の際には、調査診断・設計業務（仕様・工法の検討等）、及び工事の監理を専門家に委託する設計・監理方式と、設計業務を含め施工業者に任せる責任施工方式とがある。

今回の調査結果でこれらの状況を見ると、設計監理方式は10件、責任施工方式は15件、不明3件である。管理体制でみると自主・委託ともに各5件が設計・監理方式を採用しており、建築設計事務所に委託している。しかし、この方式は工事費以外に費用を要するため、工事予算の厳しい小規模マンションでは負担が大きく、現状では敬遠される状況にあると考えられる。これらは後の施工業者選定とも関連する。

(5) 大規模修繕工事の施工者 (図3-13)

大規模修繕工事の施工者をみると、自主・委託管理ともにメンテナンス会社(註-4)が半数以上を占め(17件、約60%)、その他を併せると全体の7割となる。その他は地域の居住者団体の協賛会社であり、これらもメンテナンス会社に近い存在のものである。管理会社選定は1件(委託管理会社)、マンション元施工会社選定は4件であるが、いずれも信頼関係を重視の上選定している。総合建設業選定の4件は、業者選定過程の結果である。
 ※ 註-4: 塗装・防水等の建物メンテナンスを主体とする専門業者で、各メーカー系列のもの、総合建設業の系列子会社でメンテナンスを専門とするもの等がある。

(6) 施工業者の選定方法 (図3-14)

施工業者選定方法は、工事の発注方式(設計・監理、責任施工方式)、専門家への委託とも直接関係する。調査結果をみると、指名(特定の業者を指名し工事発注する)は7件、これらは全て責任施工方式である。一方、業者選定の段階で競争原理を働かせるため、複数の施工業者より相見積りを取り選考したものは22件となっている。前問の設計・監理方式を採用したものは10件であり、これについては専門家のチェックによる見積り合わせと考えられる。しかし、残り12件は設計仕様の提案を含めた競争見積り方式の採用か、または、選考により工事金額を決め、工事監理者なしの(または、自分達で行う)責任施工

方式としたものと考えられる。このような実態は小規模マンションに限ったことではない。しかし、工事内容の検討、工事の質の確保には技術的知識を必要とするため、何らかの形で専門家の参加が望まれる。

施工者	件数
管理会社	1
マンション元施工	4
総合建設業	4
メンテナンス会社	17
その他	3
合計	29

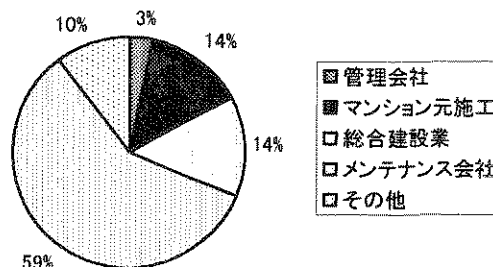


図 3-13 大規模修繕工事の施工者

選定方法	件数
指名・発注	7
競争・見積り合わせ	22
合計	29

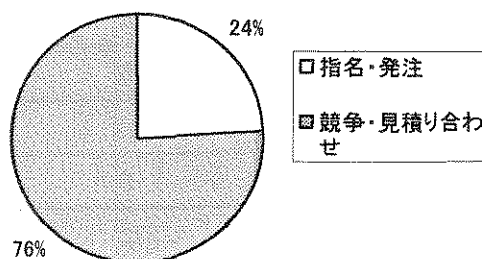


図 3-14 施工業者の選定方法

(7) 今後予定している計画修繕等の状況

※今回の調査では、過去に行われた大規模修繕工事の実績の他に、今後予定している計画修繕工事の概要（工事内容・実施時期、工事費用等）についての実態を調査している。回答数は 14 組合で全て長期修繕計画「有り」のマンションである。この他に「予定有り」の回答もあるが、具体内容が定かでない工事項目と修繕周期のみ決められ、修繕積立金との検証がなされていないことが予測される。長期修繕計画「有り」のマンションでもその内容が重要となるが、今回の調査では内容については触れていない。

1) 今後の予定工事内容と実施時期（表 3-6）

工事内容は建築関係、設備関係、エレベーター設備関係に分類している。建築関係工事の内容は過去の実績調査と同様に、外壁改修・屋根防水・鉄部塗装等、設備関係工事では、給排水設備・消防設備・電気関係設備等である。エレベーター設備は単独項目としている。

これらの工事もマンションの経年により第1回目のものと、2～3回目の大規模修繕工事に分けられる。

第1回目の大規模修繕（主に外壁関係を主体としたもの）を予定しているマンションは6組合(No.3-Lh, NO.15-Fm, NO.22-Hm, NO.27-Lt, NO.41-Rm, NO.49-Dg)である。入居後10年以上を経過したことから、第1回目の大規模修繕を予定しているが、長期修繕計画に基づいたものであろう。

一方、30年前後の経年のものでは、設備関係を予定している。調査結果では4組合(No.4-Nm, NO.19-Mg, NO.36-Tk, NO.45-Os)であるが、給排水設備関係が主体の他、エレベーター設備が含まれるものもある。

表3-6 今後の予定工事内容と実施時期

	建築関連工事	設備関連工事	エレベーター工事	建築+設備	合計 万円/戸	実施予定時期	資金計画
No.1-Ph	20	70	30		120	21～31年目	2
No.2-Sp	46	25	6		77	16～29年目	1
No.3-Lh	72	45	12		129	10～25年目	1
No.4-Nm	64	15	13		92	28～30年目	2
No.14-Gn				368	368	14～29年目	2
No.15-Fm	86	5	20		111	5～25年目	2
No.19-Mg		72			72	30年目	1
No.22-Hm	115				115	13年目	1
No.27-Lt	229	154	421		804	13～24年目	2+3
No.32-Ks	118				118	23年目	1
No.36-Tk	69	69	27		165	25～35年目	2
No.41-Rn	88	67	15		170	10～20年目	2
No.45-Os	48	54			102	30～34年目	1
No.49-Dg	122				122	7～12年目	2

※ 資金計画欄の数値は、1.現在の積立金で対応、2.積立金の値上げが必要
3.積立金の値上げ+一時金

2) 工事内容と工事予算（表3-6、図3-15）

工事費用は全て予算であるが、かなり幅がある。第1回目の大規模修繕工事を迎える7組合の工事予算をみると、NO.14-Gm(368万円/戸)と、NO.27-Lt(229万円/戸)でかなり高額のものとなっている。これらの2つのマンションは20戸未満の小規模のものであることに起因すると考えられる。NO.14-Gmは設備関係工事も含まれているが、NO.27-Lt

では設備関係を含めた11年間の合計額は804万円/戸を要している。

工事予算は長期修繕計画に計上されている工事費用と考えられるが、第2回目以降のものは今後の10～13年間に要する修繕費の合計である。その内容は72万円～165万円/戸までかなり幅がある。建築工事関係のみでみると1組合(NO.1・Ph)を除き46万円～118万円/戸であり、平均では72万円/戸となる。長期修繕計画の内容の違いと考えられるが、具体内容は定かでない。但し、第2回目以降の大規模修繕工事費を含む修繕費の合計額としては、他の事例と比較すると低めと言える。

エレベーター改修工事を含む設備関係工事費の合計額は28万円～100万円/戸である。エレベーター改修の内容は定かでないが、ここでもかなりの幅がある。長期修繕計画の内容(工事項目の設定、工事費算出方法等)の違いと考えられる。

3) 資金計画(表3-6)

今後予定している修繕工事についての資金計画では、①現在の積立金で対応は6件、②積立金の値上げが必要は7件、③積立金の値上げ及び一時金が必要は1件である。今後の資金計画で最も高額を要するNO.27-Lt(804万円/戸)は、積立金の値上げ及び一時金徴収が必要との回答である。

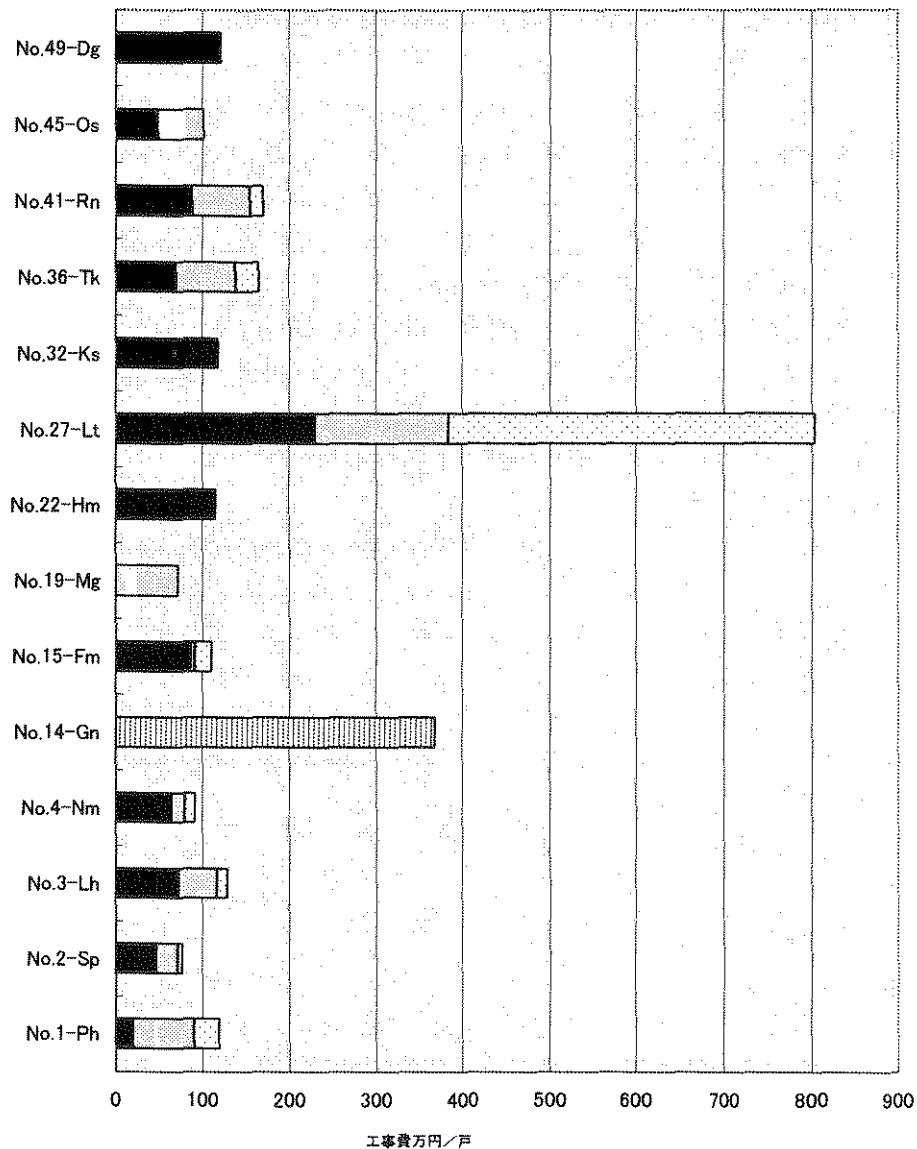
回答の14件は全て長期修繕計画「有り」のマンションである。現在の積立金で対応は約4割、他は積立金値上げ等の対応が迫られているが、値上げ額の具体内容は定かでない。

3-4 考察

(1) 長期修繕計画

① 長期修繕計画の有無

- ・長期修繕計画の策定状況では、マンションの経年による傾向、及び管理体制、規模の影響がみられる。20年以上のものでは「無し」が46%を占め、30年以上の高経年マンションでは8件中6件が策定されていない。また、「無し」の13件は全て自主管理で、これらの半数は10～20戸の極小規模のものである。
- ・「無し」の組合の実態は、必要に応じその都度修繕、毎年の総会で決議している。必要性は感じているが、今までうまくいっているため作成にいたっていない、等の理由をあげている。



■ 建築関連工事 □ 設備関連工事 ▨ エレベーター工事 ▩ 建築+設備

図3-15 工事内容と工事予算

② 長期修繕計画の策定者

・管理体制の影響がみられる。委託管理の組合では管理会社策定が8割弱を占める。一方、自主管理組合では、設計事務所・地域の居住者団体の専門機関等への委託が多い。

③ 長期修繕計画の見直し

・「見直し」でも、長期計画の有無と同様に経年による傾向、管理体制の影響が見られる。全体では約半数強が行っていない。この中には経年の浅いものも含まれるが、20～29

年経過のものでは8割が行っておらず、自主管理に多い。

④ 修繕積立金との関係

- ・長期修繕計画「有り」の組合でも、経年の浅いものでは5千円/月・戸が多い。しかし、経年20～30年の組合でも低額なものがある。長期修繕計画の内容の問題か、計画上の積立必要額と現実の積立額の乖離が考えられる。
- ・一方、「無し」の組合でも1.5～2.0万円/月・戸のものもあり、20年以上の経年に多く周辺相場を見ながら決めているようである。しかし、25年以上の高経年の中には5千円未満も4件あり積立額の差は大きい。これらも全て自主管理組合である。

(2) 建物診断

① 建物診断の実施状況と実施時期

- ・実施状況を見ると7割弱が実施しているが、10～19年目のものに多い。経年による劣化状況の把握と大規模修繕の関係が考えられる。一方、実施していない組合をみると、20年を超えるものも2割あり、この中には長期計画のない組合も含まれる。これらのマンションの状況は定かでないが、将来の経年劣化が懸念される。
- ・実施時期では5年未満のものもある。分譲時の瑕疵の問題と推測される。5～14年目の間に実施しているものが多く、第1回目の大規模修繕との関係であろう。

② 建物診断の実施者

- ・10年未満の組合で診断を行ったものは全て建築等の設計事務所である。分譲会社との瑕疵の問題、大規模修繕関係と考えられる。10～29年経過のものでは設計事務所の他に地域の居住者団体に依頼しているものも多い。全体の7割弱が第三者の専門家に委託しており、診断の客観性を求めていることがわかる。

③ 今後の建物診断の予定

- ・今後の診断「予定有り」の中で、過去に建物等の診断を行っているものは8割を占める。一方、今後も「予定無し」もかなり多い。その内訳をみると、過去にも行っておらず、今後もわからないが6割を占める。これらのマンションでは長期修繕計画と同様に、今後経年劣化の問題が出ることが予測される。

(3) 大規模修繕工事

① 実施状況と工事内容

- ・調査対象の中で10年未満を除いたものは38件、このうち28件で大規模修繕の実施状況が判明している。第1回目の大規模修繕は10～14年目の範囲で行われているが、20年目のものもある。第2回目は大部分が18～25年目で行われているが、30年目以降のものも一部に見られる。
- ・工事内容をみると、第1回目の工事は外壁改修+屋根防水+鉄部塗装等を実施したものが多く、既存の屋根防水仕様は定かでないが、現在の一般的な仕様からみると、計画修繕としては少し早めの工事とも考えられ、ここでも専門家の判断が求められる。第2回目の工事では建築関係以外に設備工事関係も行っている組合も多い。20年目以降であるため設備関係の傷みが各所に出ている。

② 大規模修繕工事費

- ・第1回目の大規模修繕工事費をみると、平均額は88.5万円/戸であるが、当然工事内容によって異なる。屋根防水を含めたものだけの平均は97.9万円、屋根防水を除いたものでは平均79万円となっている。中規模(60~70戸)以上のマンションの平均工事額(50~80万円/戸)と比べ小規模ゆえに割高となっている。また、建物形態・工事仕様の違い・工事発注方法の違いに起因していると考えられる。
- ・第2回目の工事費では、設備関係工事費が含まれるものが多い。但し建築工事関係のみでも平均額で118万円/戸を要している。これらの中には屋根防水工事費が含まれている。更に、設備関係工事費を含めた平均額は140.8万円/戸である。設備関係工事費のみを抽出すると平均額52万円となっている。第2回目の工事は経年18~25年目に行われており、建築関係工事の他に設備関係工事が加わり、戸当たり負担は更に高額となっている。

③ 資金調達

- ・工事費の資金調達方法では、修繕積立金のみで賄ったものは全体で6割弱、他は不足分を一時徴収、または金融機関等よりの借入れである。長期修繕計画があっても資金不足の組合もあり、逆に長期計画「無し」でも積立金のみで賄った組合もある。これらは工事内容とも関係するが(工事費を予算に合わせる)、詳細は定かでない。

④ 工事発注方式と業者選定

- ・工事発注方式(設計・監理方式、責任施工方式)は、業者選定方法と専門家の参加に直接関係する。今回の調査では設計・監理方式として第三者の専門家に委託したものは35%、責任施工方式は54%を占める。しかし、業者選定の過程では、複数業者より相見積りを取り競争原理を働かせているものが8割弱、特定の業者を指名し責任施工としたものは少ない。問題はこの過程での専門家の参加である。工事見積りを複数の業者より取り工事費を比較するためには、本来、工事の仕様、材料選定・単価等の評価が重要な作業となるが、専門家の協力なしに行うことには無理がある。結果的には単に工事費総額のみで判断することになり、「安かろう、悪かろう」となる危険性があり、また、工事後のトラブルの原因ともなる。大規模修繕工事での設計・工事監理を専門家に委嘱することが望まれるが、これらの作業のための費用の捻出が小規模マンションでは困難な状況もあり、自分達で検討せざるをえない状況が推察される。

(4) 今後の予定工事内容

- ・今後の工事予定は、経年の浅いものでは第1回目、高経年のものでは第3回目以降の大規模修繕工事となる。これについても長期修繕計画の内容と関連する。
- ・今後の工事の実施予定時期は長期修繕計画の策定範囲と考えられるが、経年の浅いものでは10年前後より20~25年目までの15年間程度のものが多い。また、第1回目の大規模修繕を終えているものでは、20~30年目の策定期間が多い。
- ・工事内容をみると、経年の浅いものでは第1回目の外壁を主体とした大規模修繕工事であるが、工事予算をみるとここでも金額にかなりの差がある。一方で20年目を超えたマンションでの設備関連工事、エレベーター関係工事での費用は、他の一般的な事例に

比べ低額と考えられる。しかし、これらは建築関係も含めて長期計画の内容と直接関連するため、一概に判断できない。

- ・今後の工事の資金計画の予定では、現在の積立金で対応できるものもあるが、積立金の値上げが必要との回答も多い。その後の状況は定かでないが、今後、高経年化により様々な工事が予測される。早い時期よりの対応が望まれる。

(5) まとめ

- ・長期修繕計画の策定率は、マンションの経年に逆比例し、高経年のものほど低い傾向にある。1970～1980年代初期に分譲されたマンションは、当時は長期修繕計画への関心、修繕積立金の重要性への認識が社会的に低い状況にあり、また、これらに関しての情報も少なかったこともある。その後、地域の居住者団体等の活動が活発化し、管理組合相互の情報交換も行われるようになってきたが、小規模マンションはこれらの動きに取り残された状況にあったと推測される。このような状況がそのまま続き、現在に至っているものと考えられる。
- ・長期計画が無いことによる問題点に気づかず、あるいは対症的にその都度処理することで、今までは解決してきたという実態もあるが、高経年化することによるマンション全体の住機能の低下・陳腐化問題が、今後顕在化してくることは十分予測される。長期修繕計画の有無の問題と同時に、修繕積立金にもかなりの差が出ている。将来の建物の維持保全に対する認識の差であろう。
- ・建物診断では実施率は高く、管理会社を除いた外部の専門機関への委託が多い。目に見える建物の老朽化に対しては関心が高い。しかし、一方で大規模修繕工事をみると、設計監理方式で外部の専門家に委託する事例は1/3程度、他は責任施工方式で管理会社、または建設会社に直接発注している。工事監理に関しては、「自分達で行った」ものが多いが、ボランティアにも限界がある。小規模マンションでは大規模修繕工事費の負担が大きく、設計・監理費まで手が回らないのが実態であるが、適切な内容・工事費であったかの疑問が残る。割高になるのはある程度やむを得ないとしても、工事の質の確保が懸念される。長期修繕計画の内容と併せ、今後検討すべき小規模マンションの大きな課題の一つといえる。

4. トラブルの有無と解決の実態

4-1 本章の記述方法

4-2 トラブルの発生状況等

4-3 総括的所見と特記事例

4. トラブルの有無と解決の実態

4-1 本章の記述方法

- (1) 本調査における数値は、次の理由から統計的には有意性に問題がある。
- 1) 対象マンションが無作為に抽出されたものではないため、一定のバイアスから免れないこと。
 - 2) 標本数がきわめて少ないこと。
 - 3) 聞き取り調査に協力してくださった管理組合関係者の資料と記憶が、必ずしも十分ではないこと。
 - 4) 事柄の性質上、記述方式をとらざるを得ない部分が多いこと。
- (2) 前記(1)にもかかわらず、調査対象マンションの範囲内ではどのような傾向になっているかを見ておくことは必要である。
- (3) 本章では、前記(2)の意味で一応数値的な分析を行い、それと対比させる意味で統計的に有意性があると思われる国土交通省マンション総合調査(平成15年)、世田谷区マンション実態調査(平成15年3月)の調査結果を、適宜、付記することとする。
- (4) 前記(3)を行った上で、トラブル発生メカニズムと解決方法の解明に資すると考えられる事例をいくつか摘出して記述し、コメントを付することとする。

4-2 トラブルの発生状況等

- (1) 「トラブルがあった」と回答したのは53管理組合のうち41管理組合(77.4%)であった。ちなみに、国交省調査では7.4%が「トラブルがない」と回答しているので、92.6%が「ある」とみなされる。世田谷区調査では、「ある」という回答が58.6%であった。
- (2) 「これまでに起きたトラブルの種類」と「理事会がとった解決方法」は、表4-1のとおりである(複数回答。以下同じ)。
- (3) 本調査と国交省調査では設問の「トラブルの種類名」が異なるが、同趣旨と解されるものを対比させると表4-2のようになる。
- (4) 本調査と国交省調査では設問の「解決のために理事会がとった方法の選択肢」が一部異なるが、同趣旨と解されるものを対比させると表4-3のようになる。

表4-1 トラブルの発生状況集計表

トラブルの種類		理事会がとった解決方法		
建物の瑕疵				
コンクリート不良	11		管理業者に相談	5
外壁不良			M管理センター等行政機関に相談	1
シーリング不良			管理組合団体に相談	6
結露			弁護士・建築士・M管理士等に相談	2
部位不明	5		当事者同士で協議	7
			理事長の勧告・指示等	0
			民事調停	0
			訴訟提起（被告も含む）	0
			その他	2
小計	16	30.2	小計	23
	件	%	←分母=53	件
分譲契約関係				
駐車場の帰属	4		管理業者に相談	1
管理室の帰属			M管理センター等行政機関に相談	1
竣工図面の引渡し			管理組合団体に相談	4
戸数変更			弁護士・建築士・M管理士等に相談	4
他	1		当事者同士で協議	1
			理事長の勧告・指示等	0
			民事調停	0
			訴訟提起（被告も含む）	2
			その他	2
小計	10	18.9	小計	15
管理委託契約関係				
契約業務の不履行	5		管理業者に相談	0
委託料			M管理センター等行政機関に相談	0
個別契約解除			管理組合団体に相談	3
内容不詳			弁護士・建築士・M管理士等に相談	1
			当事者同士で協議	0
			理事長の勧告・指示等	0
			民事調停	0
			訴訟提起（被告も含む）	0
			その他	0
小計	12	22.6	小計	4

近隣関係

隣地店舗の不法駐輪	1		管理業者に相談	1
日照権	1		M管理センター等行政機関に相談	0
隣地境界	1		管理組合団体に相談	2
塀の倒壊	1		弁護士・建築士・M管理士等に相談	2
敷地内通行	1		当事者同士で協議	2
内容不詳	1		理事長の勧告・指示等	0
			民事調停	0
			訴訟提起（被告も含む）	1
			その他	0
小計	6	11.3	小計	8

組合員等相互間の問題

騒音	3		管理業者に相談	1
専有部分の用途	2		M管理センター等行政機関に相談	0
ペット飼育	1		管理組合団体に相談	2
他	3		弁護士・建築士・M管理士等に相談	7
内容不詳	7		当事者同士で協議	2
			理事長の勧告・指示等	5
			民事調停	0
			訴訟提起（被告も含む）	1
			その他	0
小計	16	30.2	小計	18

その他

管理費等滞納	6		管理業者に相談	0
外壁開口	1		M管理センター等行政機関に相談	2
廊下での大型犬飼育	1		管理組合団体に相談	3
バイクの不法駐車	1		弁護士・建築士・M管理士等に相談	1
診断・設計金額の是非	1		当事者同士で協議	2
外部借上げ駐車場	1		理事長の勧告・指示等	2
ごみ置場	1		民事調停	0
			訴訟提起（被告も含む）	1
			その他	0
小計	12	22.6	小計	11

合計	72		合計	79
----	----	--	----	----

理事会がとった解決方法の合計

管理業者に相談	8	11.1
M管理センター等行政機関に相談	4	5.6
管理組合団体に相談	20	27.8
弁護士・建築士・M管理士等に相談	17	23.6
当事者同士で協議	14	19.4
理事長の勧告・指示等	7	9.7
民事調停	0	0
訴訟提起（被告も含む）	5	6.9
その他	4	5.6
合 計	79	
	%の分母=72→	件 %

表 4-2 本調査と国交省調査比較表（トラブルの種類）

本調査		国交省調査	
建物の瑕疵	30.2	建物の不具合	54.8
分譲契約関係	18.9	（選択肢なし）	
管理委託契約関係	22.6	管理会社等	10.2
近隣関係	11.3	近隣関係	29.9
組合員・居住者相互間の問題	30.2	居住者間のマナー	83.3
その他	22.6	費用負担	41.4
		その他	33.5
		管理組合の運営	15.5
		規約	14.4
	%		%
	（分母=回答数）		（分母=回答数）

表 4-3 本調査と国交省調査比較表（理事会がとった解決方法）

本調査		国交省調査	
管理業者に相談	11.1	同左+高住協に相談	50.8
M管理センター等行政機関に相談	5.6	国+地方公共団体+M管理センターに相談	5.1
管理組合団体に相談	27.8	(選択肢なし)	
弁護士・建築士・M管理士に相談	23.6	弁護士+M管理士に相談	12.5
当事者同士で協議	19.4	当事者同士で話し合い	36.7
(選択肢なし)		管理組合内で話し合い	80.7
理事長の勧告・指示等	9.7	(選択肢なし)	
民事調停	0	民事調停	3.2
訴訟	6.9	訴訟	8.3
その他	5.6	その他	8.6
	%		%
	(分母=発生トラブル数)		(分母=回答数)

4-3 総合的所見と特記事例

(1) 建物の瑕疵

- 1) このトラブルの内容と発生件数は表 4-1 のとおりである。6 種類のトラブル事項(その他を含む)の中では、「組合員・居住者相互間の問題」と並んで最も発生比率が高い。
- 2) この 16 件のうち「解決した」と記されているのは 9 件、「未解決」が 1 件、あと 6 件は不明である。
- 3) 解決のために理事会がとった方法としては、「当事者同士の協議 (7 件)」が最も多いものの、「管理組合団体に相談 (6 件)」、「管理業者に相談 (5 件)」、「弁護士・建築士・マンション管理士等専門家に相談 (2 件)」、「マンション管理センターその他行政機関に相談 (1 件)」を合計すると 14 件になり、なんらかの専門的助言を得て解決に努めたことがうかがえる。「管理組合団体に相談」という選択肢は国交省調査にはないが、本調査では相対的に多い。「民事調停」や「訴訟」という法的措置に訴えた事例はなかった。選択肢にはないが「地方公共団体のマンション管理士派遣制度を利用」した事例〔No. 3-Lh〕(北海道)が 1 件あった。
- 4) 発生件数は多いものの、深刻な事例がなかったのは幸いである。

(2) 分譲契約関係

- 1) このトラブルの内容と発生件数は表 4-1 のとおりで、発生率は 18.9% である。国交省調査には、この選択肢はない。

- 2) このトラブルでは、「駐車場の帰属」と「管理室の帰属」をめぐる問題が相対的に多い（計6件）が、それらは1例を除いて1968～1983年に集中している。つまり1983年改正区分所有法施行前の時期（1962年法時代）である。2事例をピックアップしてみる。

①〔No.7-C h〕（東京）では、分譲会社兼管理会社が、駐車場の2台分を専有登記し、共用部分である1台分も無償で占有していた。築後22年目にはじめて管理組合を設立したとき、同社との管理委託契約（個別）を解除するとともに、共用駐車場の返還と専有駐車場の譲渡（有償）を請求した。同社代理人弁護士はそれを拒否したが、管理組合は弁護士とコンサルタントの支援で登記図面その他をもって相手方の主張の不当性を証明し、共用駐車場を返還させた。専有駐車場は共用部分にすべく買い取りたかったが、当時は法人化要件を欠いていたことと、相続放棄物件があつて全員による共有が困難だったため、2名の区分所有者が買い取るようになった。

②〔No.11-E b〕（東京）では、平置式1台分の駐車場しかないが、築後約30年間、特定の区分所有者が無償で専用使用していた。規約改正の際にこれを共用駐車場である旨規定しようとしたところ、当該区分所有者が、前所有者である父親が分譲時に専用使用権を購入していると主張して同意しなかった。理事会では弁護士に相談するとともにコンサルタントに解決の補助を依頼した。コンサルタントは、当該区分所有者が専有部分を第三者に譲渡するときに管理組合に返還する旨を提案、両当事者が同意して数年後に解決した。

- 3) 表4-1中の「戸数変更」というのは、新築分譲時に2戸を1戸にした住戸があつたため、30戸の予定が29戸になったものである〔No.13-L m〕（東京）。区分所有法改正前の法人化要件に抵触し、インターネットのインフラサービスにおいても社によっては適用外となる事例である。
- 4) 設問にはないが、特記事項によれば、2事例において分譲会社が倒産している。本欄以外の回答欄に記載された分譲会社の倒産も複数ある。
- 5) このトラブルの解決のために理事会がとった方法としては、「管理組合団体に相談（4件）」、「弁護士・建築士・マンション管理士等専門家に相談（4件）」が相対的に多い。「訴訟」は2件であった。

(3) 管理委託契約関係

- 1) このトラブルの内容と発生件数は表4-1のとおりで、発生率は22.6%である。
- 2) トラブルの内容としては、「契約業務の不履行等（5件）」が相対的に多い。契約業務の不履行をめぐる管理組合との応酬の中で「契約書にあることを全部できるわけでない」と回答した業者もあつた〔No.2-S p〕（北海道）。特記事項として、「委託契約

を解除（部分的解除を含む）した」事例が4件、「管理業者の変更を検討中」の事例が2件ある。

- 3) 解決のために理事会がとった方法としては、「管理組合団体に相談」3件、「弁護士・建築士・マンション管理士等専門家に相談」1件のほかは「内容不詳」である。

(4) 近隣関係

- 1) このトラブルの内容と発生件数は表4-1のとおりで、発生率は11.3%である。トラブルの内容としては、「隣地店舗の不法駐輪」、「日照権」、「隣地境界」、「塀の倒壊」、「敷地内通行」、「不明」がそれぞれ1件となっていて、きわだった問題は見当たらない。
- 2) 解決のために理事会がとった方法としては、「当事者同士の協議」は2件で、5件は「管理組合団体その他に相談」している。「訴訟を提起した」のは1件にすぎず、それも区分所有者個人で行っている。

(5) 組合員・居住者相互間の問題

- 1) このトラブルの内容と発生件数は表4-1のとおりで、発生率は30.2%、「建物の瑕疵」と並んでいる。トラブルの内容としては、「騒音（3件）」等ポピュラーな事項のほかに、次のような事例が記載されている。「6戸という極小規模のため実質全員一致制で意志決定するシステムの中で自説を曲げない組合員との軋轢」、「バブル時に起きた買占めをめぐる紛争」、「専有給水管のライニング工事の拒絶をめぐる紛争」、「高齢化に伴う自主管理から委託管理への変更をめぐる意見の対立」等である。
- 2) このトラブルは、「騒音」「専有部分の用途」等、規模の如何を問わず多発しているトラブルと同傾向にある。極小規模に特有のトラブルと推定される事例としては、利害・意見等の相違が隣人関係に過大の負荷をかけるケースがあったが、特記事項を通覧する限り、むしろ小規模ゆえに組合員間の交流・協力関係が良好に保たれているケースが多かった。3事例をピックアップしてみる。

① 先に見た〔No.11-E b〕（東京、築35年、24戸）では、数年前に一賃借人が住居専用規定に違反して住戸をレストランの食材倉庫兼従業員溜まり場にした。管理組合は区分所有者と賃借人双方に是正勧告するとともに、コンサルタントを入れて当事者協議を進め覚書を締結したものの、賃借人が居直りを続けた。最終的には、貸主がかなり高額な立退料を支払って退去させた。このマンション周辺は、35年前の新築時には閑静であったが、約10年前、約10万㎡の某工場跡地が大規模に再開発されて激変した。目の前にJRの駅舎もできた。賃貸率が40%を超え、住居以外での使用も数件になった。このような変化に対応するために、前記食材倉庫を退去させたあと規約改正を行い、「事務所兼用住宅を許可制で認める」こととなった。

②〔No.6-A1〕(東京, 築23年, 6戸)では, 極小規模ゆえに実質的に全員一致で物事を決めている。一組合員がことあるごとに異論を述べるので方針決定ができず, 漏水被害の措置などに支障を来たしている。漏水被害者である区分所有者は, そのために体調を崩した。都のアドバイザー制度等を利用し第三者の効用をもって濃密な隣人関係を中和したいと思うのだが, 十数年前に招いたコンサルタントと他の区分所有者とのソリが合わず紛糾したことがあり, 爾来, 外部の専門家への拒絶反応が生まれてしまった。漏水被害者である区分所有者は現在, 個人的にマンション管理士の助言を受けつつ, 事態の解決を模索している。この事例は, 小規模であるがゆえに濃密にならざるを得ない隣人関係において, 利害・意見等の相違が各区分所有者に過大な負荷をかけることがあることを示すものであるが, 特記事項を通覧する限り, 他の事例においては, 小規模ゆえに組合員間の交流・協力関係が良好に保たれているケースのほうが多かった。

③〔No.8-Gc〕(東京, 築41年, 11戸+地下駐車場)は, 分譲後すぐに分譲会社が倒産, その直前に地下駐車場が売却された。その際, 地下駐車場所所有者には管理費等負担義務はないとの特約がなされていたとのことである。このことから, 区分所有者が「30年戦争」と呼ぶ住宅側対地下の三十数年に及ぶ紛争がはじまった。住宅側が地下駐車場への通路にバリケードを築き, 地下が法的手段に訴えたこともある。やがて, 「上(住宅)は上, 下(地下)は下」とそれぞれが管理する形に移行していったが, 経年劣化が進む中でこの方式が成り立たなくなった。築30年ころからコンサルタントを導入し, 建物設備の大規模修繕を進めるとともに地下との関係修復に努めた。曲折はあったが, 二三年前に和解が成立, 地下駐車場所所有者も組合員になった。築40年近くなつてはじめて, 地下の大規模修繕が完了した。和解案の一つに「地下所有者の共有持分=負担割合に補正值(住宅の4分の1)を導入」したことも解決を促進した。「30年戦争」の間は「共通の敵」が住宅側区分所有者相互の結束を強め, 終結後は上下双方の信頼感が管理組合内の良好な関係を生んでいる。

- 3) 解決のために理事会がとった方法としては, 「弁護士・建築士・マンション管理士等専門家に相談(7件)」を含む相談によるものが計10件, 「規約に基づく理事長の勧告・指示等」が5件ある。「当事者同士の協議」は2件, 「訴訟を提起された(管理組合が被告)」が1件ある。特記事項として, トラブルが「義務違反者の転居により終息」した事例が2件ある。

(6) その他

- 1) このトラブルの内容と発生件数は表4-1のとおりで, 発生率は22.6%である。トラブルの内容としては, 「管理費等の滞納(分譲主の未分譲住戸に係る管理費等を含む)」6件以外は, 「外壁開口」, 「廊下での大型犬飼育」, 「バイクの不法駐車」, 「300

万円かけた診断・設計等の不備をめぐる問題」,「外部の借り上げ駐車場をめぐる問題」,「ごみ置場をめぐる問題」等が各1件となっている。「その他」においては,規約や細則等の規範を遵守しない居住者が多く管理水準が低下している事例が見られる。2事例をピックアップしてみる。

- ① [No.43-R s] (関西) は築19年, 23戸 (うち店舗2戸) だが, 空室率約30%, 賃貸率約44%に達していて単身者が多く, 生活ルールを守らない者が多い。役員の選任にも非常に苦勞していて, 管理水準の低下を食い止めるのが困難になっていた。幸い管理組合団体や弁護士等専門家の支援を得て, 管理水準の向上に努め始めた。
- ② [No.44-S h] (関西) は築38年, 42戸 (うち事務所等9戸) だが, 空室率約15%, 賃貸率約21%で, ここでは外壁を無断開口する者や共用廊下で大型犬を飼う者等の義務違反者が多い。

- 2) 解決のために理事会がとった方法としては, 「管理組合団体に相談 (3件)」を含む相談によるものが計6件, 「当事者同士の協議」2件, 「規約に基づく理事長の勧告・指示等」2件, 「訴訟を提起」1件, ほかとなっている。[No.16-D t] (東京) のケースは, 管理費等滞納の競売物件を管理組合法人が競落し集会室に転用している。

(7) 「等価交換」関係

- 1) 各種の相談業務等の経験事例から推定すれば, 「分譲契約関係」と「その他」のなかに「等価交換の元地主である区分所有者とのトラブル」が比較的多いのではないかと予測されたが, 本調査ではほとんど見られなかった。等価交換であったか否かを回答者が知らないという事例も数件ある。むしろ, 一般区分所有者と友好的な関係を継続してきた事例のほうが多く見られる (良好4件, 特に問題はない3件)。2事例をピックアップしてみる。

- ①〔No.18-K h〕(東京)は築22年、14戸(うち事務所等2戸)、賃貸率約42%、元地主の専有部分6戸(うち事務所2戸)(約43%)、駐車場の専用使用権留保2台分だが、元地主である区分所有者は寸暇を惜しんでマンション管理(場合によっては管理費等の集金を含む)にあたっており、一般に問題視されている等価交換型の元地主対管理組合の関係とは大きく異なる印象を調査員に与えている。なお、留保分駐車場使用料(1万円×2台/月)は、管理組合に納入されている。
- ②〔No.10-O m〕(東京)は築39年、28戸住居専用、賃貸率約43%、元地主の承継人の専有部分9戸(約32%)だが、築39年目にしてはじめて管理組合が設立された。40年近く管理組合がなくともすんできたのは、元地主が鷹揚で一般区分所有者に干渉せず自主管理(この点には議論の余地があるにしても)に委ねてきたためである。管理組合設立にも協力的で、理事長には若い一般区分所有者を推して、自らは(固辞できずに)副理事長に就任している。

(8) 「管理組合の法人化」関係

- 1) 2003年施行の改正区分所有法において「法人化」への人数要件が緩和されたが、それ以前はこの要件が小規模マンションのネックの一つになっていた。法人化の可否が異なった運命をもたらす事例を、先述の事例〔No.16-D t〕,〔No.7-C h〕,〔No.13-L m〕等が示している。3事例をピックアップしてみる。

- ①〔No.16-D t〕(東京)は築23年、(新築時)30戸、住居専用、賃貸率約10%、社宅類似型分譲物件だが、築後8年目(1989年)に法人化、競売に付された滞納物件を管理組合で競落して集会室として活用している。
- ②〔No.7-C h〕(東京)は先述のとおり、法人化できないために駐車場2台分を2名の区分所有者の専有物として登記せざるをえなかった。
- ③〔No.13-L m〕(東京)は先述のとおり、具体的問題に直面したわけではないが、潜在的な悩みを有していた。

5. おわりに

5. おわりに

分譲マンションが大量に供給され始めたのは1965年からである。この年代のマンションは既に35～40年目を迎えている。これらの高経年マンションはさまざまな問題を抱えているが、その中でも建物の老朽化は深刻な問題となりつつある。地域の居住者団体等のセミナーで、「マンションは何年もつのだろうか?」と言った質問をよく耳にする。建物はメンテナンス「手入れ」さえよければ100年の耐用も可能であろう。当然、これには地道な管理の努力と工夫が必要となる。この管理を行っていく主体となるべき管理組合運営が円滑に行われていることも、重要なポイントの一つである。

マンションの管理組合を構成する住戸数(規模)をみると、10戸未満の1ケタのものから1,000戸を超える大規模なものまである。これらをどのように分類するかは、調査等の目的に応じて区分しているようであるが、小・中・大の分類についての定義があるわけではない。現在のマンションストックの平均的な単位管理組合は60～70戸程度と言われることから、これを基に分類すれば、半分の30戸未満は小規模と定義することもできる。

一方、大規模と言われるものでも様々なものがある。郊外団地型では1棟の住戸数は30～40戸程度であるが、これらが複数集合することにより大規模なものとなる。また、近年の超高層マンションでは1棟で300戸を超えるものまであり、様々な形態となる。小規模マンションと言われるものでも、都心型の高層1棟のもの(立て方向の積重ね)から、郊外のテラスハウス型(横方向に広がる)のものとは形態が異なり、維持管理・費用面でも問題が異なる。

小規模マンションの抱える課題は大きく二つに分けられる。一つは管理運営上(ソフト面)のものであり、他に建物等の維持管理上(ハード面)の問題がある。これらの問題は相互に関連している。近年、各種の調査や研究のテーマとして取り上げられているが、内容の多くは現象面での問題点の指摘はあるが、具体的内容、経緯・原因等については触れられているものは少ない。特に、高経年化した小規模マンションでは居住者の高齢化と併せ問題が顕在化してきており、将来の管理の崩壊が懸念される。これらの状況を踏まえ、今回はヒヤリング調査により問題点と実態を把握したものである。以下、近年行われた他の調査結果を含めた小規模マンションの抱える問題点の検証と整理、解決の方向性についての試案を述べる。

5-1. 建物の固有条件とマンションの属性

(1) 小規模マンションの現状

- ・小規模マンションの割合を国交省の調査で見ると、全国的には31～50戸が27%を占め、最も多い。これを首都圏で見ると都心部では50～60%を占め、横浜市でも同様の傾向がみられる。これらの調査結果でも大都市の都心部に立地するものが多く、半数以上を占めている状況がわかる。

- ・一方、維持管理と直接関連するマンションの経過年数をみると、首都圏では30年を

超えるものは1,250件(107,000戸)あり、この中には30戸以下の小規模のものが411件(35,000戸)含まれている。

・敷地面積では高地価の影響もあり狭小なものが多く、建蔽率・容積率は高くなる。このことが共用施設の設置状況にも表れており、結果的に管理運営面にも影響を与えている。

(2) 共用施設の設置状況

・今回の調査対象マンションの共用施設の設置状況を見ると、管理事務室は全体としては80%と高いが、築年数の古いものほど設置率は低い。また、集会室の設置率はかなり低い。これらの状況を「横浜市調査(1999年)」でみると、集会室を保有しているものは極めて少なく(10~20%)、20戸以下では管理事務室の無いものが70%を占めている。

・駐車場に関しては、都心部の狭小な敷地に立地するものが多いためか、住戸数に対する駐車台数の割合は低く、また、台数の少なさからくる問題、権利関係のゆがみに起因するトラブルもある。

(3) 「高齢化」、「賃貸化」、「空室率」の状況

・今回の調査では、中年層が全体で約70%と高く、国交省調査の60%と比較してもあまり変わらない。新宿区の調査では、高経年マンションほど65歳以上の居住者の割合が高くなっており、建物の老朽化とともに高齢化していく傾向にあることがうかがえる。

・賃貸化率をみると、40%以上が全体で18%、首都圏では13%であり、比較的低い。しかし、都心部の新宿区調査では、高経年マンションほど高くなっている。

・空室率で3ヶ月以上空室になっている割合をみると、ここでも高経年マンションほど高くなっている。

5-2. 管理運営上(ソフト面)での問題(管理組合運営の現状)

小規模マンションが避けて通れない課題として「人材不足、情報不足、資金不足、長年の慣習、居住者の高齢化」等が上げられる。これらの問題をどのように乗り越え、適切なマンションの管理運営を行うためには、管理組合の組織力が問われる。

一方、これらの小規模マンションの抱える問題は、いくつかのパターンに分けられる。これらを調査結果よりみると、以下の内容に整理できる。

(1) 「管理運営全般」にわたって問題のあるもの

無関心層が多く、限られた人員のみで自主管理に取り組んでいるもの。不在区分所有者が多く、マンションへの関心が薄いことでマンパワー不足に陥っているケース。一部の努力する人達だけではうまくいかない現実がある。

(2) 「建物修繕などハード面の対応」に問題があるもの

建物の維持管理に対して長期的な展望を持たず、長年の習慣でその時の役員の考え方で工事が実行されているなどのケース。維持管理に関する知識や情報が不足している、あるいは専門家に業務を依頼することについて、費用負担の面で躊躇しているものもある。

(3)「広報や書類保管などソフト面」に問題のあるもの

今回の調査では委託管理の組合にこのケースが見られた。業務全般を管理業者に委託していることで、最小限の管理体制は確立されているが、組合員をつなぐ手段である広報や組合の実績を残す書類の整備・保管ができていない、管理業者との連携がうまくいっていない等、委託管理の課題が残されている。

(4)「管理組合への参加意識」に問題のあるもの

委託管理組合に見られるケース。理事会の運営・業務内容に不慣れな組合員、役員交代がスムーズにいかないなどの課題を抱えている。要領よく管理ができる体制をつくり、負担を軽減することで参加意識を高める努力が必要。

※ これらの課題・問題点を乗り越えていくためには、管理組合の自助努力と、管理組合が健全な組合活動を行うことができる支援体制の整備が求められる。

5-3. 建物・設備の維持管理（ハード面）での問題

(1) 長期修繕計画

長期修繕計画の策定率は、マンションの経年に逆比例し、高経年のものほど低い傾向にある。長期計画が無いことによる問題点に気づかず、あるいは対症的にその都度処理することで、今までは解決してきたという実態もあるが、今後高経年化することによるマンション全体の住機能の低下・陳腐化問題が、今後顕在化してくることは十分予測される。長期修繕計画の有無の問題と同時に、修繕積立金にもかなりの差が出ている。将来の建物の維持保全に対する認識の差であろう。

(2) 建物診断

建物診断では実施率は高く、管理会社を除いた外部の専門機関への委託が多い。目に見える建物の老朽化に対しては関心が高い。しかし、一方で「過去にも行っておらず、今後わからない」もかなり多い。これらのマンションでは長期修繕計画と同様に、今後経年劣化の問題がでることは間違いない。

(3) 大規模修繕工事

大規模修繕工事をみると、設計監理方式で外部の専門家に委託する事例は1/3程度、他は責任施工方式で管理会社、または建設会社に直接発注している。工事監理に関しては、「自分達で行った」ものが多いが、ボランティアにも限界がある。小規模マンシ

② 維持管理の共同化

地区ネットには管理室・集会室を持つ一定規模（中規模以上）のマンションが参加していることが望まれる。これが核となることにより維持管理の共同化を進める可能性が考えられる。管理組合の運営面では窓口業務の共同化，理事会等における集会室の利用，また，清掃員の兼任等により小規模マンションの共同施設のないことによる不便さを解消できる。当然，応分の負担は必要となる。更に，日常の点検・検査・修理も共同管理体制が構築できれば，管理費用や労力の低減をはかることもできよう。

(2) 大規模修繕等における専門家の協力体制

大規模修繕を進める方式としては，一般的に設計監理方式や責任施工方式が採用されている。しかし，前述のように小規模マンションでは設計監理に要する委託費が確保できないことが多い。図-2は大規模修繕工事の際のコンサル「監修」方式の提案である。これには二つの方法がある。管理会社施工を前提とする場合は，仕様等の設計図書・見積り内容等の妥当性をチェック（監修）する役割で，工事開始後は節目でのポイント監理とする。他の一つの方法は管理会社不在のマンションである。この場合は施工会社発注となるが，選定に際しコンサルの協力を得るもので，一定の施工能力を持つ複数の施工会社を選定し，工事項目・仕様等の基本方針をコンサルタントが決め，施工会社に建物図面等を提示，具体内容の提案と工事見積りを提出させる。管理組合が単に工事内容だけで業者に見積りをさせるのとは異なり，一定の基準を設け価格競争をさせるものである。工事監理は前者と同様にポイント監理とする。適切な工事と費用の低廉化を目論んだもので，大規模修繕の内容と質の確保に役立つことを目的としている。また，工事实施の際にも地区ネットワークと専門家のコンサルをうまく機能させ，同時期に同一会社への発注により，工事技術者・職人の作業効率の向上，資材調達コストの低減を図ること等も考えられる。

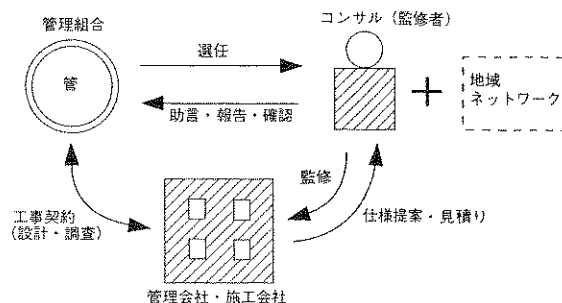


図-2 大規模修繕工事のコンサル・監修方式（概念図）

(3) 共用施設の共同確保（管理事務室等の設置，集会室等の確保）

小規模ゆえに確保できない共用施設であるが，既存の玄関ホール等を改修することにより管理事務所を確保した事例もある。既存の玄関ホールを改修，その一面に管理事務所を設けたものもある。必要に応じて居住者の集会なども可能となる。

また，複合用途のマンションでは，空き店舗・事務所，空き家を借りて，管理事務所・集会室として利用することも考えられるが，1管理組合の限られた予算ではむずかしい。そこで，複数のマンションが協力し共同で確保する手法がある。

以上，小規模マンション維持管理の方向性について，地区ネットワークの構築，共同での施設の維持管理，大規模修繕時の専門家の活用等から述べてきたが，では，一体どのような組織が積極的に関わることによってこれらが実現するのか。

既に首都圏のいくつかの自治体では，マンション管理組合・居住者に対して相談会・セミナーの開催等による情報提供を行っているが，個々のマンションに対しての具体的援助となると公の立場での限界がある。また，管理会社団体においても相互の利害関係があり具体化はむずかしい。これらの状況から考えられる組織は，地域の管理組合団体出はないか。現在も各地域でこれらの団体が積極的な支援活動を行っているが，相談会・セミナー開催，建物診断，大規模修繕の際の支援活動等が主体である。

今後は，これらの小規模マンション問題に一步踏み込み，問題解決の方向性を示すことが，管理組合団体・地域ネットワークの重要な役割と考えられる。

各章執筆担当

はじめに----- 柴原達明（(財)住宅総合研究財団）

調査研究概要----- 柴原達明、岡崎愛子（(財)住宅総合研究財団）

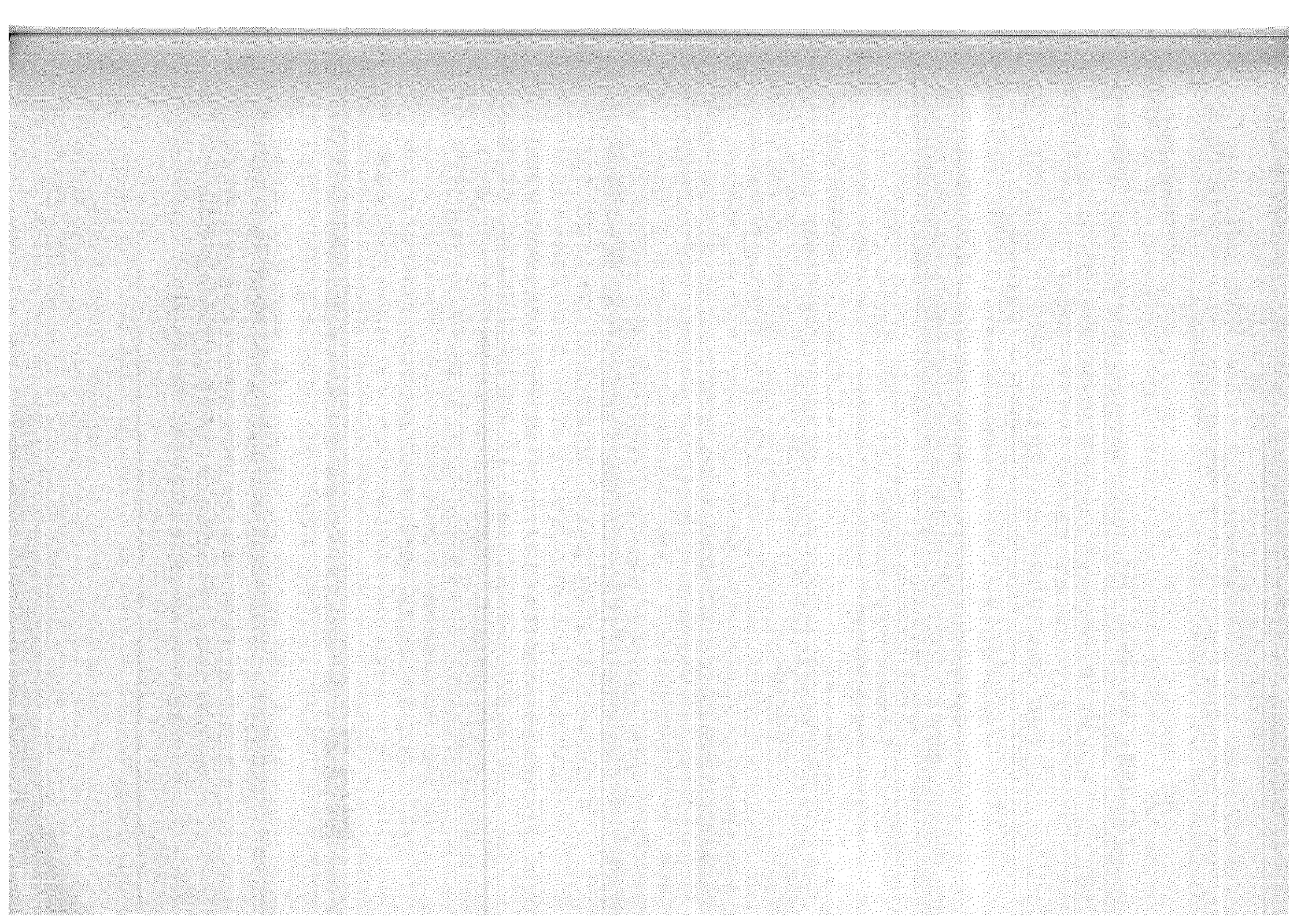
1. 調査研究の目的
2. 小規模マンションの現状と課題
3. 調査対象と調査方法

調査結果

1. 建物の固有条件----- 柴原達明、岡崎愛子（(財)住宅総合研究財団）
2. 管理組合運営の現状----- 富田路易（住宅金融公庫）
坪内真紀（マンション管理センター）
3. 建物・設備の維持管理----- 田辺邦男（関東学院大学）
4. トラブルの有無と解決の実態----- 三井一征（三井一征事務所）
5. おわりに----- 田辺邦男（関東学院大学）

資料編

ヒアリングの際に使用した調査票です。



小規模マンション管理の課題と解決策に関する調査

(財) 住宅総合研究財団

小規模マンション管理の課題と解決策に関する調査研究委員会

調査日時	平成 年 月 日 () : ~ :		
回答者	氏名	役職	電話
調査員	氏名	所属	電話

I : マンションの概要

1 マンションの概要

①名称			
②所在地			
③竣工年次 築年数	年 月	分譲会社	
	築 年	建設会社	
④住戸数 階数	全 戸	内訳	住戸 戸
	地上 階		店舗 戸
	地下 階		事務所等 戸
⑤主要タイプ	a ワンルーム	b 1DK、2DK	c 2LDK以上
⑥空室比率	戸位 (約 %)		
⑦区分所有者数	人		
⑧賃貸比率	戸位 (約 %)		
【特記事項】 *新築時の住居比較			

2 共用施設関係

①管理室等	a 管理室 (あり なし) () m ² b 管理用倉庫 (あり なし)		
②パソコン等	a パソコン b マンション内 LAN システム等 c その他		
パソコン等の 導入予定	a ある () b ない		
③集会室	a あり () m ² b なし		
④駐車場	a 平面式 (台) b 機械式 (台) c なし		
⑤駐輪場	a 自転車 (台) b オートバイ (台) c なし		
⑥共聴設備等	a 共用BSアンテナ b CATV 共聴設備 c その他		
⑦エレベーター	a ある (基) 停止階 (□全階 □スキップ) b ない		
⑧遠隔監視設備	a エレベーター b 給水設備 c 消防設備 d その他 c なし		
⑨オートロック	a オートロック b 監視カメラ c なし		
⑩バリアフリー 対応	a エントランス回り (□スロープ □自動ドア) b 階段手すり (□あり □なし)		
⑪その他	a 管理組合用ポスト b 掲示板 c 宅配ボックス d その他		
【特記事項】 *各施設を所有していない場合、設置の必要性について確認			

3 権利関係

①土地	a 所有権の共有 b 借地権の準共有 c その他
②分譲方式の特性	a 等価交換方式（元地主の所有戸数 戸） b 順次分譲方式（注1）（元一括所有者の所有戸数 戸） c その他
③管理室の帰属	a 共用部分 b 規約共用部分（イ 賃貸借・ロ 使用貸借） c 専有部分（イ 賃貸借・ロ 使用貸借）
④駐車場の帰属	a 共用部分 b 専用使用権分譲（ 台） c 専用使用権留保（ 台） d 専有部分（ 台）
【特記事項】	

注1：単独所有だったものを順次分譲していく方式。

4 居住者の属性関係

①最も多い年齢層	a 高齢層 b 中年層 c 若年層
②最も多い世帯構成	a ファミリー b 単身 c 群居（注2）
③入退去の頻度	a 頻繁な印象 b 普通である印象 c 少ない印象
④外国人の比率	a 居住している（ 戸位） b 居住していない
⑤外国人向け広報	a 外国語での掲示がある b 外国語での掲示はない
【特記事項】	
*賃貸化されている住戸の世帯構成	

注2：不特定の数名で共同利用する型。

7 管理委託関係ーその1

業務		管理業者に委託	専門業者に委託	組合で実施
①組合会計の収入・支出の調定 (予算案・決算案の作成等)				
②管理費等の出納 (収納・督促・保管・支払・帳簿管理等)				
③維持・修繕に関する企画・実施の調整 (長期修繕計画の作成・工事の実施等)				
④基幹事務以外の 事務管理業務 (総会・理事会支 援、損保等に係る 契約等)	a 総会議事録の作成			
	b 理事会議事録の作成			
	c 設計図書、規約原本等 文書の保管			
⑤ 管理員業務				
⑥ 清掃業務				
⑦ 建物・設備管理業務				
【特記事項】				

8 管理委託関係—その2

①管理業者のタイプ	a 国交省登録業者 b 元地主等の同族会社 c その他 ()
②管理委託契約のタイプ	a 昭和57年標準管理委託契約書に準拠 b 平成15年標準管理委託契約書に準拠 c その他 ()
③委託管理会社変更の有無 (過去)	a ある () 年頃 b ない
④委託管理会社変更の可能性 (将来)	a 話題になっている b 話題になっていない
⑤「面管理方式」(注5)の検討の有無	a ある b ない
【特記事項】	

注5：近隣のマンション等と共同で同一の管理業者等に発注することでコストダウンを図る方式。一括発注と部分発注を含む。

9 出納関係

①通帳の名義	a 管理組合理事長 b 管理業者 c その他
②通帳の保管者	a 理事長 b 会計担当等の理事 c 管理業者 d その他
③銀行印の保管者	a 理事長 b 会計担当等の理事 c 管理業者 d その他
④収納方式	a 自動振替 b 振込み c 集金・持参 d その他
【特記事項】	

12 情報収集関係

①マンション管理センターへの登録	a 登録している b 登録していない
②管理組合団体への加入	a 加入している() b 加入していない
③マンション管理関係定期刊行物の購読	a 購読している() b 購読していない
④インターネット等による情報収集	a している b していない
⑤管理組合用ポストの有無	a ある b ない
⑥組合員・居住者との情報の送受	a 議事録等文書の配布・回覧 b 議事録等文書の掲示 c eメール等による送受信 d 特になにもしていない
⑦行政窓口等の利用	a している b していない
⑧文書の保管整備	a している(どのように) b していない
⑨近隣マンションとの接点	a ある(具体的に) b なし
<p>【特記事項】</p> <p>* 近隣マンションとのネットワーク化については、どう思うか</p> <p>* 行政からの情報（法改正のパンフレット、セミナーなど）を希望するか</p>	

⑧今後予定している計画 修繕等	a	外壁等 () 年頃) (費用総額 円 円/戸)
	b	屋上防水等 () 年頃) (費用総額 円 円/戸)
	c	鉄部塗装等 () 年頃) (費用総額 円 円/戸)
	d	給水設備等 () 年頃) (費用総額 円 円/戸)
	e	排水設備等 () 年頃) (費用総額 円 円/戸)
	f	消防設備等 () 年頃) (費用総額 円 円/戸)
	g	エレベーター設備等 () 年頃) (費用総額 円 円/戸)
	h	その他 () 年頃)
⑨今後予定している大規模修繕の資金調達	a	修繕積立金で間に合いそう
	b	修繕積立金の値上げが必要になりそう
	c	一時徴収が必要になりそう
	d	借入れが必要になりそう
	e	工事の実施を延期することになりそう
	f	その他
⑩建物診断・耐震診断等への助成金の利用(注6)	a	ある(内容)
	b	ない
⑪専門家の活用	a	診断時(ある なし) b 設計時(ある なし)
	c	工事監理(ある なし)
	【特記事項】	

注6：東京都、区市等による、耐震診断・建物診断等への助成金。

15 建替え関係について

①マンションの既存不適格性(注7)	a	既存不適格建築物ではない
	b	既存不適格建築物である
	c	わからない
②建替え検討の有無(過去)	a	検討したことがある
	b	検討したことがない
	c	その他
③建替え検討予定の有無(将来)	a	検討の予定である
	b	検討の予定はない
	c	その他
【特記事項】 *建替えにあたっての動機・理由(将来、過去ともに)		

注7：容積率、耐震基準など現行法規に合致しているか

IV トラブルの発生状況

16 トラブル関係

<p>①これまでに起きたトラブルの種類</p>	<p>a 建物の瑕疵 b 分譲契約関係 () c 管理委託契約関係 () d 近隣関係 () e 組合員・居住者相互間の問題 () f その他 ()</p>
<p>②解決のために理事会がとった方法</p>	<p>a 管理業者に相談 b マンション管理センターその他行政機関に相談 () c 管理組合団体に相談 () d 弁護士・建築士・マンション管理士等専門家に相談 e 当事者同士で協議 f 規約に基づく理事長の勧告・指示等を行った g 民事調停を利用 h 訴訟を提起した i その他 ()</p>
<p>③行政等への要望</p>	
<p>【特記事項】</p>	

小規模マンション管理の課題と解決策に関する 調査報告書

2005（平成17）年3月18日発行©

編集発行人 峰政 克義

編集担当 柴原 達明・岡崎 愛子

発行所 財団法人 住宅総合研究財団

〒156-0055 東京都世田谷区船橋四丁目29-8

電話 03-3484-5381（代）

FAX 03-3484-5794

E-mail jusoken@mxj.mesh.ne.jp

URL <http://www.jusoken.or.jp/>

印刷所 株式会社 七映

〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町6-7

電話 03-3668-0711（代）

HOUSING RESEARCH FOUNDATION

29-8, Funabashi 4-chome, Setagaya, Tokyo, 156-0055 JAPAN

ISBN4-88331-043-4 C3052

禁無断転載・複製



ISBN4-88331-043-4 C3052 ¥1200E

定価1,260円（本体1,200円＋税60円）

発行所 財団法人 住宅総合研究財団