

# マンション管理に関するアンケート調査結果（令和4年度実施）

## 1-1 市内マンション管理組合へのアンケート調査の実施

### (1) 調査概要

#### ■ 調査目的

草津市内の分譲マンションの管理状況を把握するとともに、管理計画認定基準への適合状況の把握や管理水準の高いマンション、管理不全の可能性のあるマンションを抽出し、認定基準や助言・指導等の判断基準づくりの基礎資料とする。

#### ■ 調査対象

調査時点における市内の分譲マンションの管理組合（91組合）

#### ■ 調査期間

令和4年11月21日（月）～令和5年1月13日（金）（約8週間）

※12月20日時点で回答がない管理組合に対して督促を実施

#### ■ 調査方法

【配布】郵送 【回収】郵送

#### ■ 配布数/回収率

配布91票、回収数49票（回収率53.8%）

#### ■ 主な調査項目

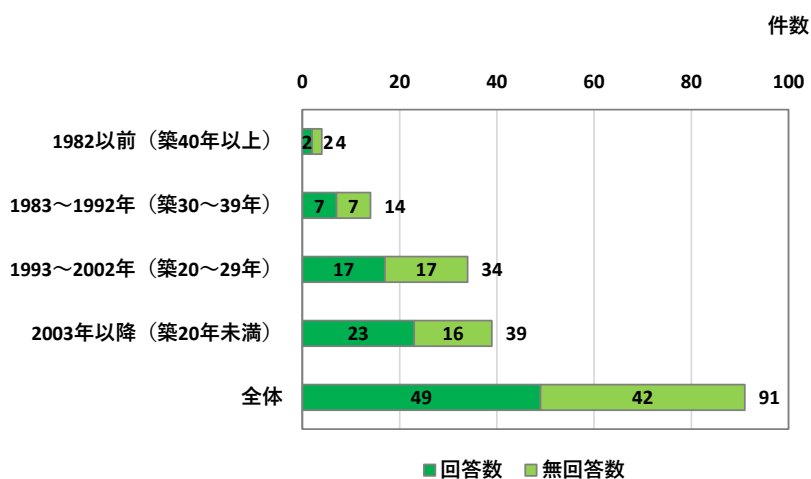
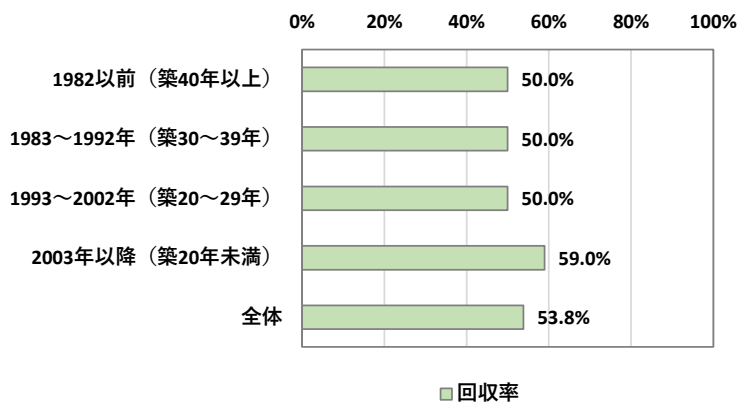
マンション概要※	○間取り・住戸面積帯 ○共用設備 ○管理形態・管理会社名 ○管理組合の連絡先
管理状況について	○管理認定基準、助言・指導・勧告の判断基準への適合状況 ○標準管理規約改正への対応状況 ○長期修繕計画の作成主体 ○将来の大規模修繕工事の課題 ○設計図書・履歴情報の保管・交付・情報開示
入居者の状況	○戸数(賃貸化、空き住戸、高齢者のみ世帯、所有者不明住戸) ○これらの住戸の増減状況 ○居住している主な家族類型 ○賃貸化住戸が増加することで起こっている問題
円滑な管理運営、 マンションの価値向上 に向けた取組・工夫	○防災対策の内容、地域との協力体制、進める上での課題 「マンション防災計画くさつガイドライン」の認知度 ○ゼロカーボンに向けた取組内容、進める上での課題 ○自治会・町内会への加入状況、コミュニティ活動状況 周辺地域と連携した活動の状況 ○上記のほか、管理組合活動を円滑に行うための工夫やマンションの資産価値を向上させるために取り組んでいること
マンション関連の 支援制度	○管理計画認定制度の認知度、関心度 ○マンション管理に関する制度やノウハウの情報源 ○外部専門家の活用状況
抱えている課題等	○管理する上で困っていること ○円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと ○求める情報や支援、困りごと

※住所、竣工年、階数、構造は市で把握済み

## ■ 回収状況

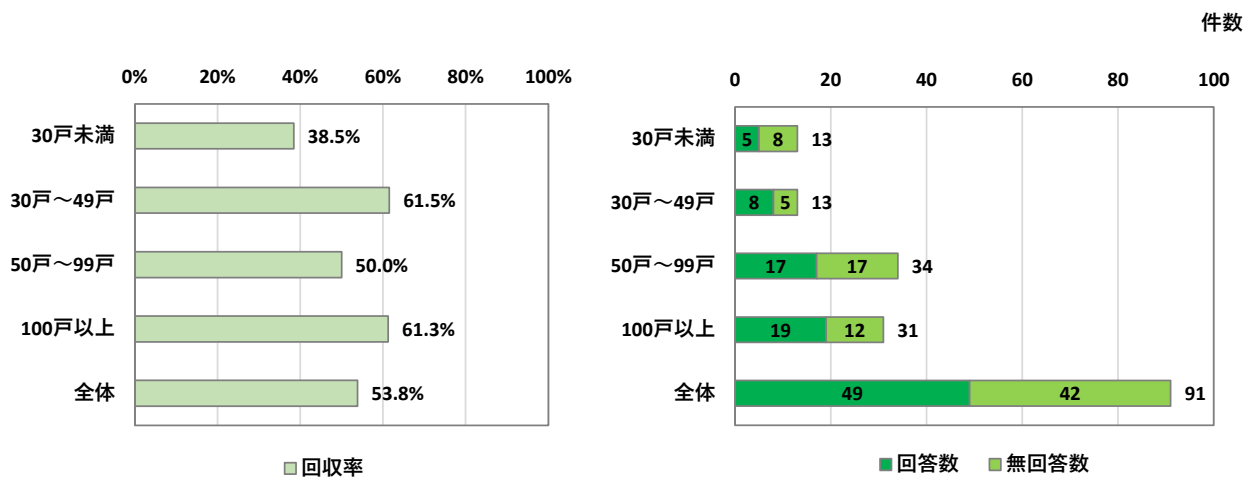
調査対象 91 件、回答 49 件 回収率：53.8%

〈建設時期別〉



	回答		未回答		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1982以前 (築40年以上)	2		2		4	
	50.0%	4.1%	50.0%	4.8%	100.0%	4.4%
1983～1992年 (築30～39年)	7		7		14	
	50.0%	14.3%	50.0%	16.7%	100.0%	15.4%
1993～2002年 (築20～29年)	17		17		34	
	50.0%	34.7%	50.0%	40.5%	100.0%	37.4%
2003年以降 (築20年未満)	23		16		39	
	59.0%	46.9%	41.0%	38.1%	100.0%	42.9%
全体	49		42		91	
	53.8%	100.0%	46.2%	100.0%	100.0%	100.0%

〈戸数規模別〉

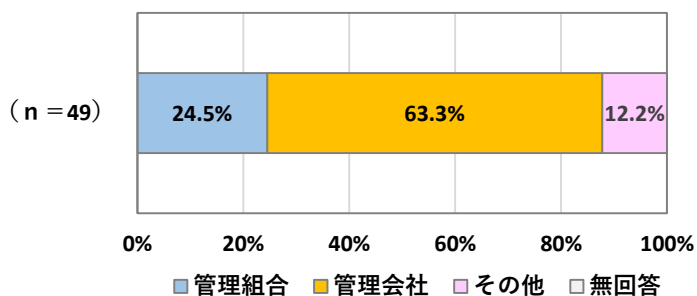


	回答		未回答		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
30戸未満	5		8		13	
	38.5%	10.2%	61.5%	19.0%	100.0%	14.3%
30戸～49戸	8		5		13	
	61.5%	16.3%	38.5%	11.9%	100.0%	14.3%
50戸～99戸	17		17		34	
	50.0%	34.7%	50.0%	40.5%	100.0%	37.4%
100戸以上	19		12		31	
	61.3%	38.8%	38.7%	28.6%	100.0%	34.1%
全体	49		42		91	
	53.8%	100.0%	46.2%	100.0%	100.0%	100.0%

## (2) 調査結果詳細

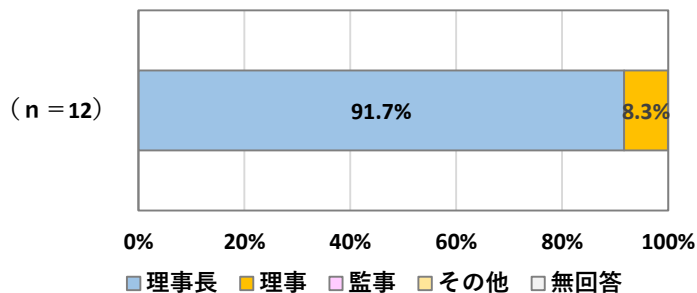
### 回答者属性

#### 役職



	件数	割合
管理組合	12	24.5%
管理会社	31	63.3%
その他	6	12.2%
無回答	0	0.0%
合計	49	100.0%

#### 【管理組合の場合の役職】

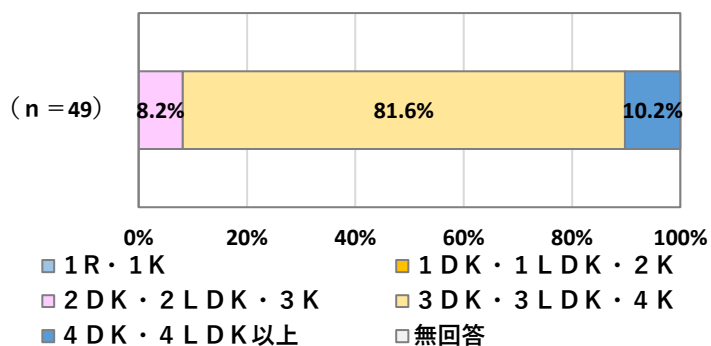


	件数	割合
理事長	11	91.7%
理事	1	8.3%
監事	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	12	100.0%

## 1. マンション概要について

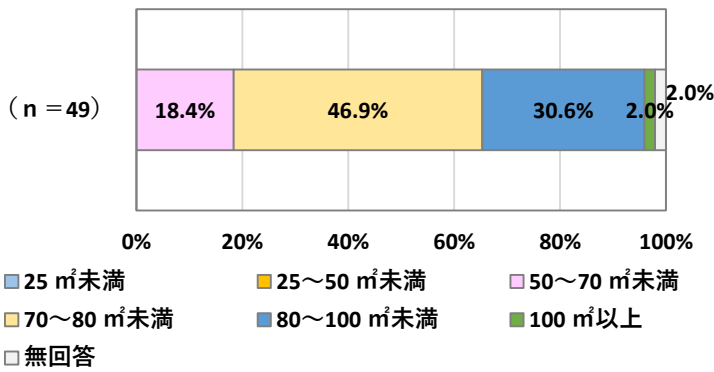
#### 問1 ■ マンションの概要

#### 【最も多い間取り】



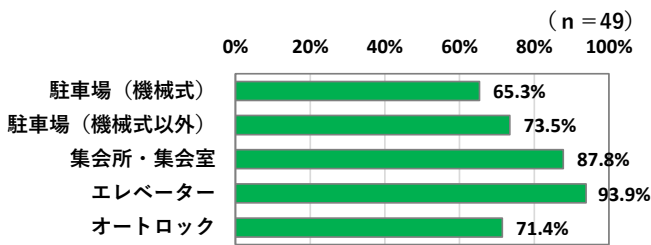
	件数	割合
1R・1K	0	0.0%
1DK・1LDK・2K	0	0.0%
2DK・2LDK・3K	4	8.2%
3DK・3LDK・4K	40	81.6%
4DK・4LDK以上	5	10.2%
無回答	0	0.0%
合計	49	100.0%

【最も多い住戸の面積帯】



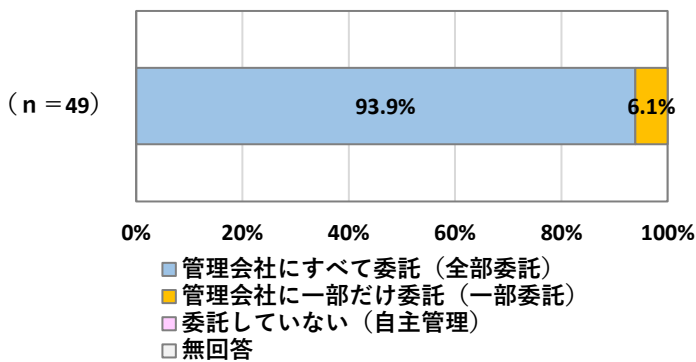
	件数	割合
25㎡未満	0	0.0%
25~50㎡未満	0	0.0%
50~70㎡未満	9	18.4%
70~80㎡未満	23	46.9%
80~100㎡未満	15	30.6%
100㎡以上	1	2.0%
無回答	1	2.0%
合計	49	100.0%

【マンションにある設備（複数回答）】



	件数	割合
駐車場（機械式）	32	65.3%
駐車場（機械式以外）	36	73.5%
集会所・集会室	43	87.8%
エレベーター	46	93.9%
オートロック	35	71.4%
無回答	0	0.0%
全体	49	100.0%

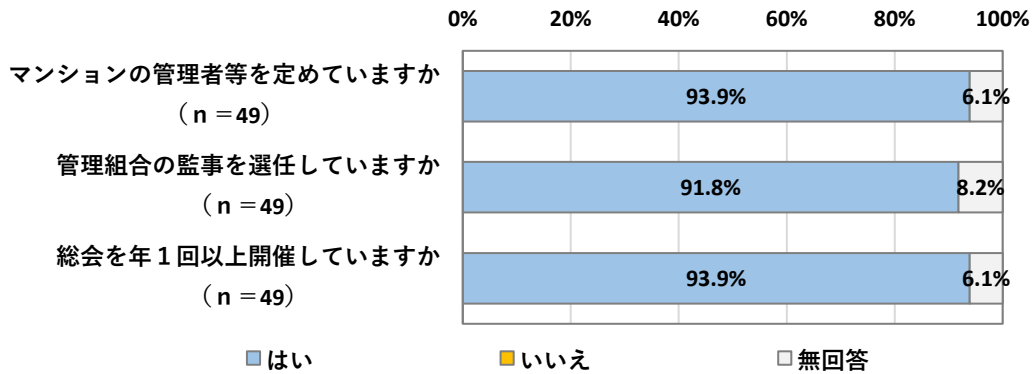
【マンションの管理形態】



	件数	割合
管理会社にすべて委託（全部委託）	46	93.9%
管理会社に一部だけ委託（一部委託）	3	6.1%
委託していない（自主管理）	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	49	100.0%

## 2. 管理状況について

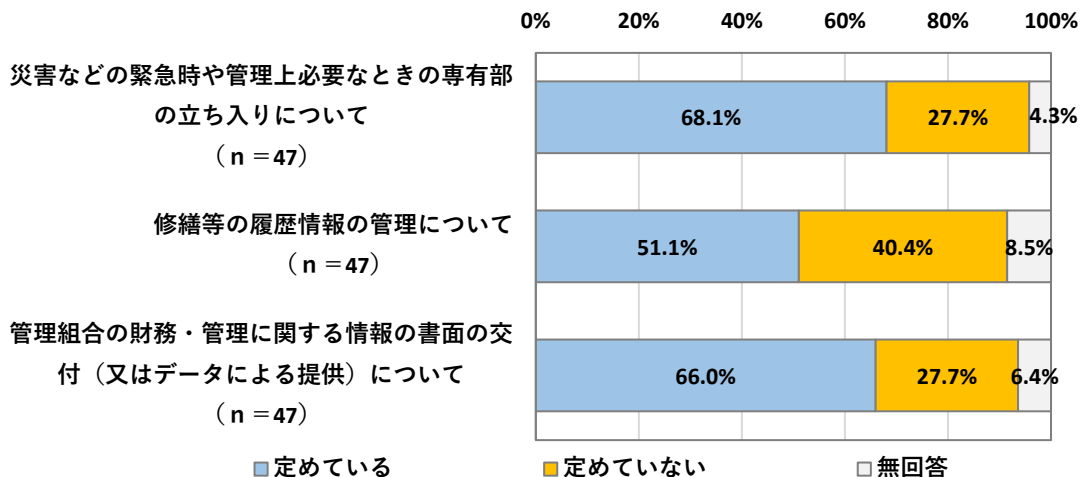
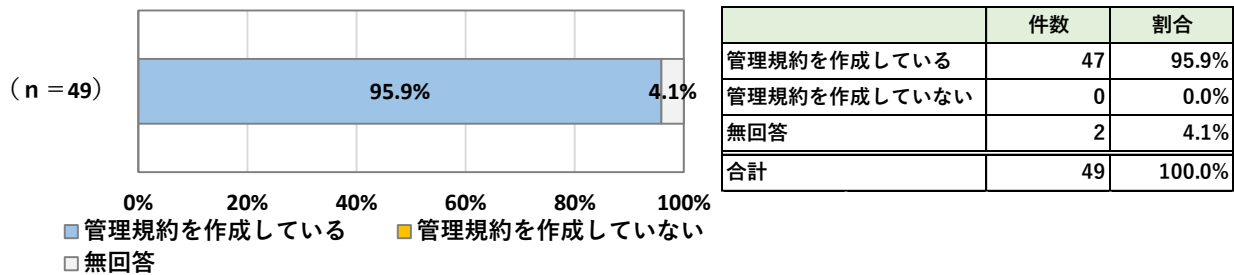
### 問2 ■管理組合の運営について



	マンションの管理者等を定めていますか		管理組合の監事を選任していますか		総会を年1回以上開催していますか	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
はい	46	93.9%	45	91.8%	46	93.9%
いいえ	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	3	6.1%	4	8.2%	3	6.1%
合計	49	100.0%	49	100.0%	49	100.0%

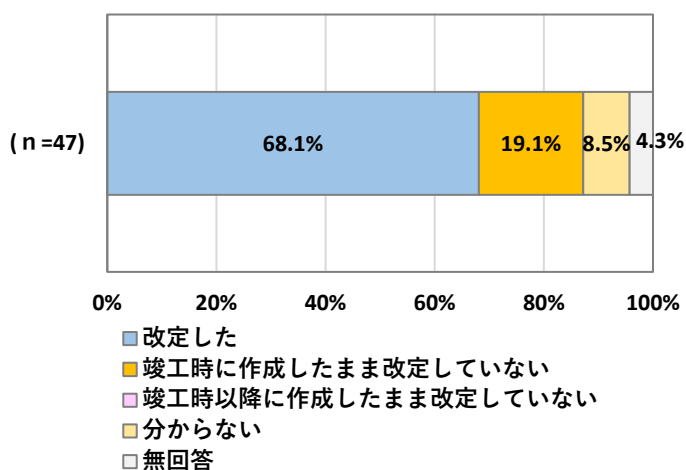
### 問3 ■管理規約について

#### 【管理規約の作成と内容】



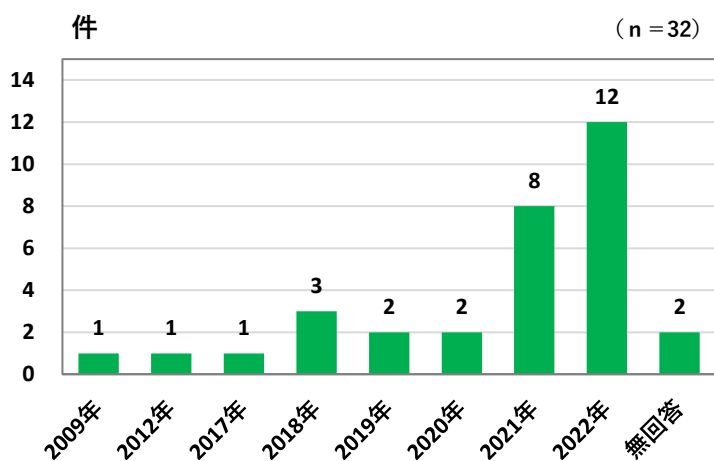
	災害などの緊急時や管理 上必要なときの専有部の 立ち入りについて		修繕等の履歴情報の管理 について		管理組合の財務・管理に 関する情報の書面の交付 (又はデータによる提 供)について	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
定めている	32	68.1%	24	51.1%	31	66.0%
定めていない	13	27.7%	19	40.4%	13	27.7%
無回答	2	4.3%	4	8.5%	3	6.4%
合計	47	100.0%	47	100.0%	47	100.0%

【管理規約の改定】



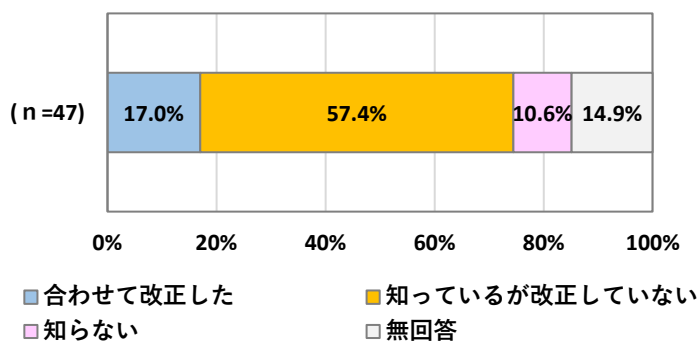
	件数	割合
改定した	32	68.1%
竣工時に作成したまま改定していない	9	19.1%
竣工時以降に作成したまま改定していない	0	0.0%
分からない	4	8.5%
無回答	2	4.3%
合計	47	100.0%

【改定年】



	件数	割合
2009年	1	3.1%
2012年	1	3.1%
2017年	1	3.1%
2018年	3	9.4%
2019年	2	6.3%
2020年	2	6.3%
2021年	8	25.0%
2022年	12	37.5%
無回答	2	6.3%
合計	32	100.0%

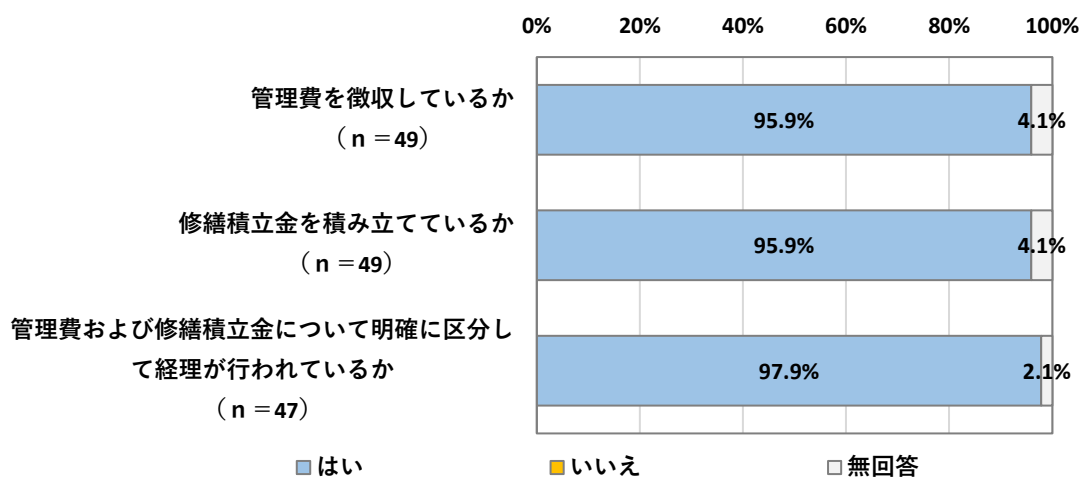
【令和3年に国土交通省の標準管理規約の改正により、ITを活用した総会・理事会のルールの特化について】



	件数	割合
合わせて改正した	8	17.0%
知っているが改正していない	27	57.4%
知らない	5	10.6%
無回答	7	14.9%
合計	47	100.0%

問4 ■ 管理組合の経理について

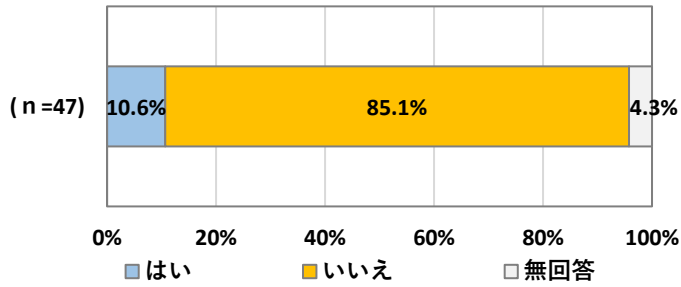
【経理の内容】



	管理費を徴収しているか		修繕積立金を積み立てているか		管理費および修繕積立金について明確に区分して経理が行われているか	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
はい	47	95.9%	47	95.9%	46	97.9%
いいえ	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	2	4.1%	2	4.1%	1	2.1%
合計	49	100.0%	49	100.0%	47	100.0%

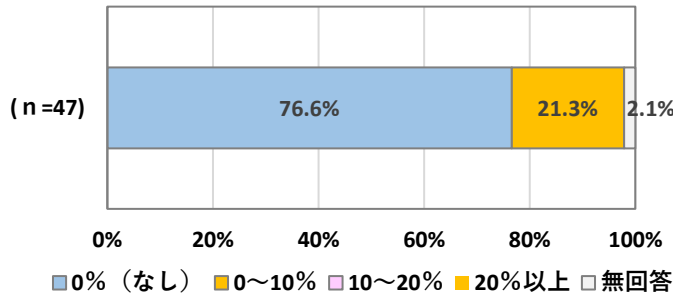


【修繕積立金会計を管理費など他の会計へ充てることがあるか】



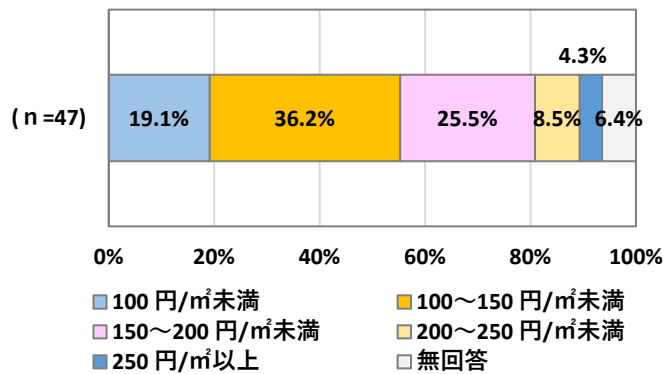
	件数	割合
はい	5	10.6%
いいえ	40	85.1%
無回答	2	4.3%
合計	47	100.0%

【修繕積立金を3か月以上滞納している区分所有者の割合】



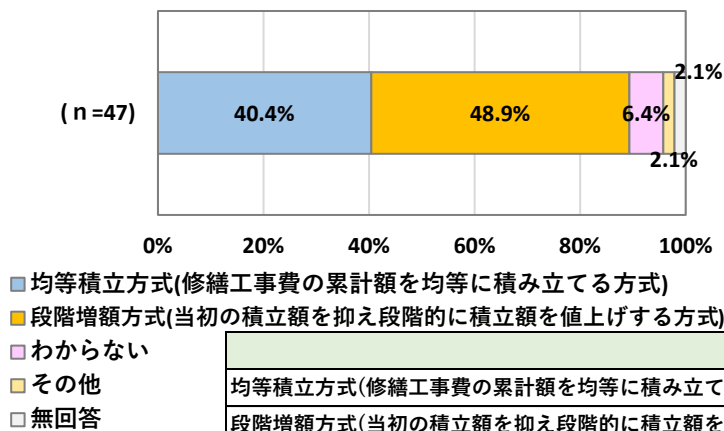
	件数	割合
0% (なし)	36	76.6%
0~10%	10	21.3%
10~20%	0	0.0%
20%以上	0	0.0%
無回答	1	2.1%
合計	47	100.0%

【1㎡あたりの修繕積立金（月額）（※機械式駐車場の修繕工事費分は除く）】



	件数	割合
100円/㎡未満	9	19.1%
100~150円/㎡未満	17	36.2%
150~200円/㎡未満	12	25.5%
200~250円/㎡未満	4	8.5%
250円/㎡以上	2	4.3%
無回答	3	6.4%
合計	47	100.0%

【修繕積立金の積立方式】

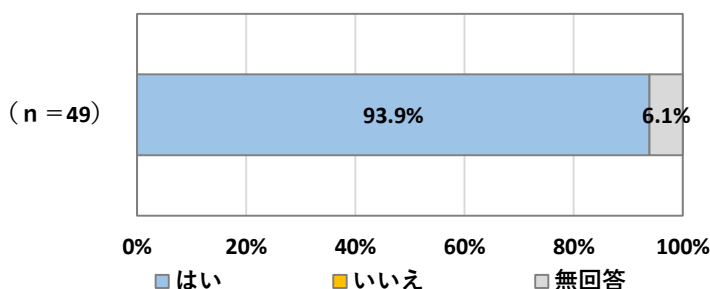


※その他1件（約35年前に決めた金額で積立している→見直し予定）

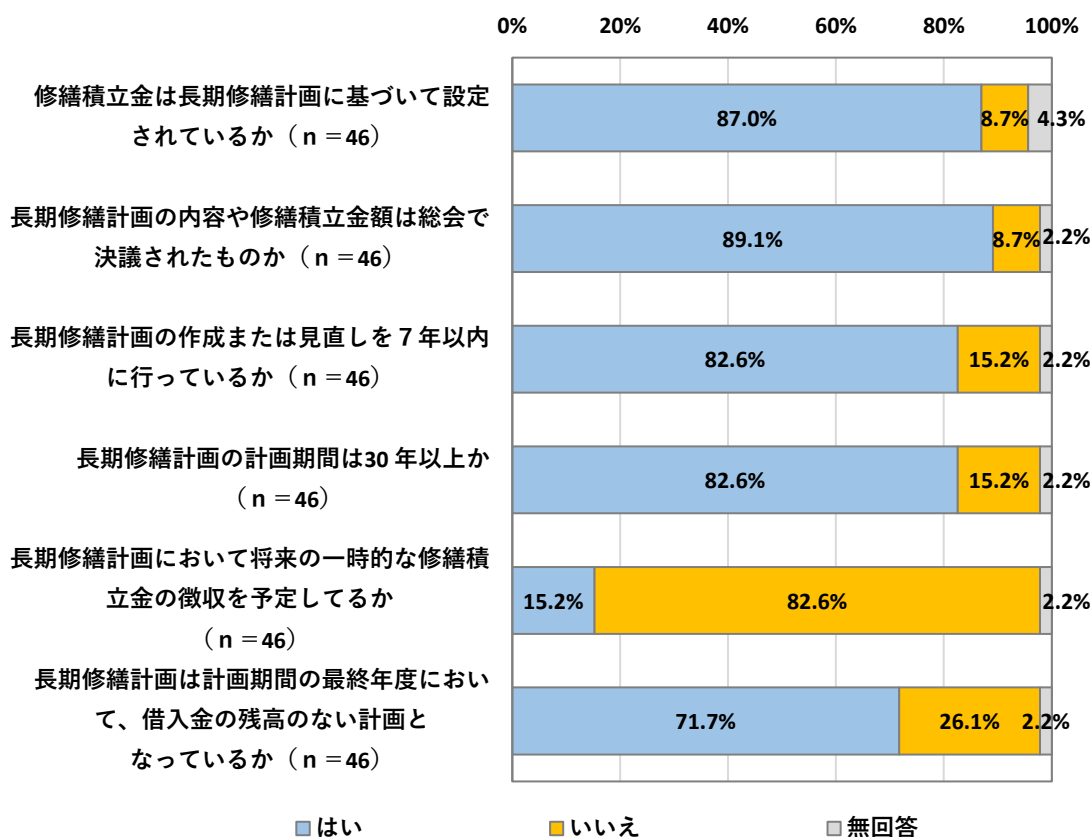
	件数	割合
均等積立方式(修繕工事費の累計額を均等に積み立てる方式)	19	40.4%
段階増額方式(当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げる方式)	23	48.9%
わからない	3	6.4%
その他	1	2.1%
無回答	1	2.1%
合計	47	100.0%

問5 ■長期修繕計画について

【長期修繕計画の作成状況と内容】

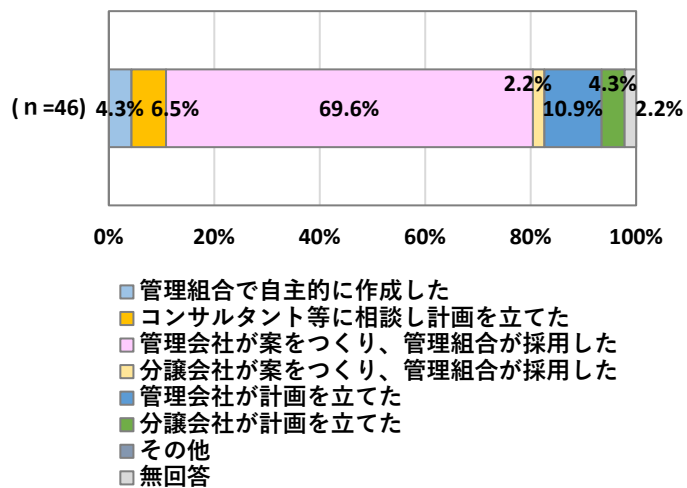


	長期修繕計画を作成しているか	
	件数	割合
はい	46	93.9%
いいえ	0	0.0%
無回答	3	6.1%
合計	49	100.0%



	修繕積立金は長期修繕計画に基づいて設定されているか		長期修繕計画の内容や修繕積立金額は総会で決議されたものか		長期修繕計画の作成または見直しを7年以内に行っているか		長期修繕計画の計画期間は30年以上か		長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定しているか		長期修繕計画は計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっているか	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
はい	40	87.0%	41	89.1%	38	82.6%	38	82.6%	7	15.2%	33	71.7%
いいえ	4	8.7%	4	8.7%	7	15.2%	7	15.2%	38	82.6%	12	26.1%
無回答	2	4.3%	1	2.2%	1	2.2%	1	2.2%	1	2.2%	1	2.2%
合計	46	100.0%	46	100.0%	46	100.0%	46	100.0%	46	100.0%	46	100.0%

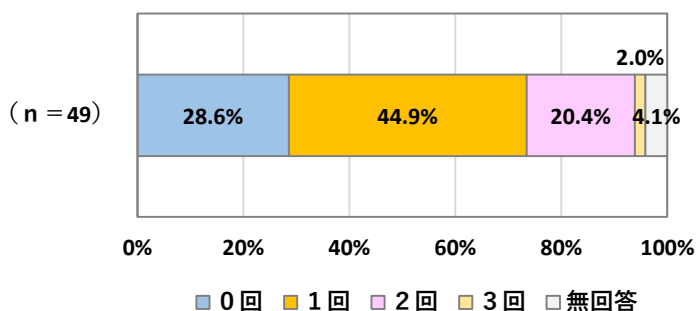
【どのように長期修繕計画を作成したか】



	件数	割合
管理組合で自主的に作成した	2	4.3%
コンサルタント等に相談し計画を立てた	3	6.5%
管理会社が案をつくり、管理組合が採用した	32	69.6%
分譲会社が案をつくり、管理組合が採用した	1	2.2%
管理会社が計画を立てた	5	10.9%
分譲会社が計画を立てた	2	4.3%
その他	0	0.0%
無回答	1	2.2%
合計	46	100.0%

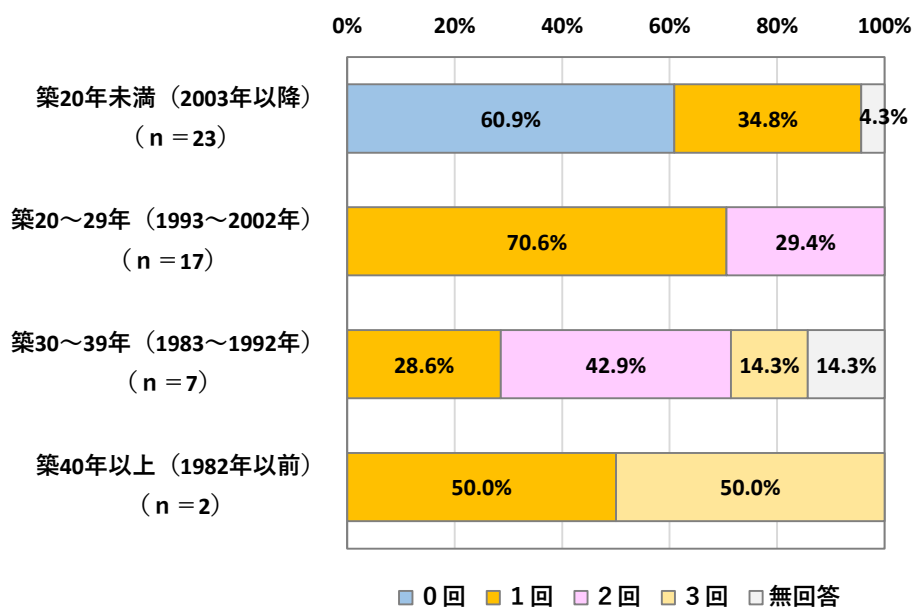
問6 ■全面的な外壁塗装を伴う大規模修繕工事について

【大規模修繕工事の回数】



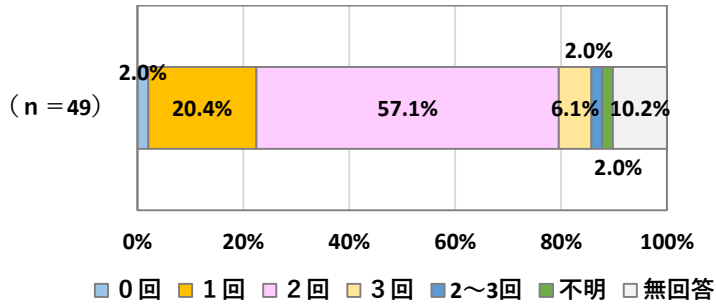
	件数	割合
0回	14	28.6%
1回	22	44.9%
2回	10	20.4%
3回	1	2.0%
無回答	2	4.1%
合計	49	100.0%

〈築年数別〉



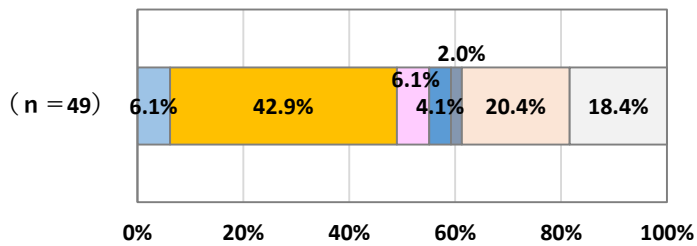
	築20年未満 (2003年以降)		築20～29年 (1993～2002年)		築30～39年 (1983～1992年)		築40年以上 (1982年以前)	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
0回	14	60.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
1回	8	34.8%	12	70.6%	2	28.6%	1	50.0%
2回	0	0.0%	5	29.4%	3	42.9%	0	0.0%
3回	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	1	50.0%
無回答	1	4.3%	0	0.0%	1	14.3%	0	0.0%
合計	23	100.0%	17	100.0%	7	100.0%	2	100.0%

【今後の大規模修繕工事の予定回数】



	件数	割合
0回	1	2.0%
1回	10	20.4%
2回	28	57.1%
3回	3	6.1%
2~3回	1	2.0%
不明	1	2.0%
無回答	5	10.2%
合計	49	100.0%

【今後、大規模修繕工事を行う上で予想される困難】

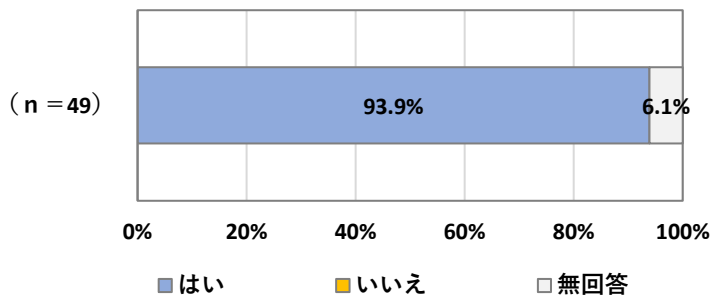


- 専門的な知識がなく、工事内容や必要性の判断が難しい
- 修繕積立金が不足する恐れがある
- 工事の必要性について、区分所有者の意識が薄い
- 工事の実施について、区分所有者の意見がまとまらない
- 適切な工事業者の選定が難しい
- 長期修繕計画がなく、見通しが立たない
- その他
- 特になし
- 無回答

	件数	割合
専門的な知識がなく、工事内容や必要性の判断が難しい	3	6.1%
修繕積立金が不足する恐れがある	21	42.9%
工事の必要性について、区分所有者の意識が薄い	3	6.1%
工事の実施について、区分所有者の意見がまとまらない	0	0.0%
適切な工事業者の選定が難しい	2	4.1%
長期修繕計画がなく、見通しが立たない	0	0.0%
その他	1	2.0%
特になし	10	20.4%
無回答	9	18.4%
合計	49	100.0%

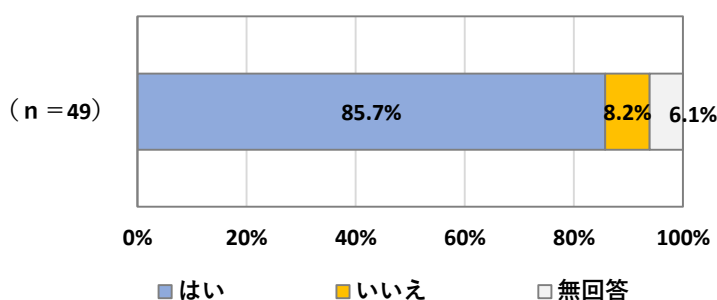
問7 ■ その他管理の状況について

【マンションの竣工図（各階平面図や断面図など）を区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管しているか】



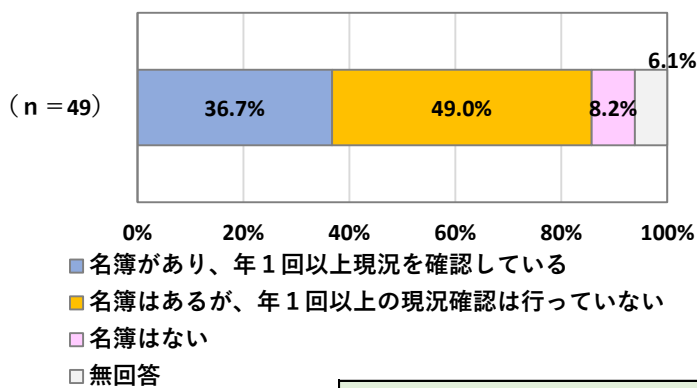
	件数	割合
はい	46	93.9%
いいえ	0	0.0%
無回答	3	6.1%
合計	49	100.0%

【継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管しているか】



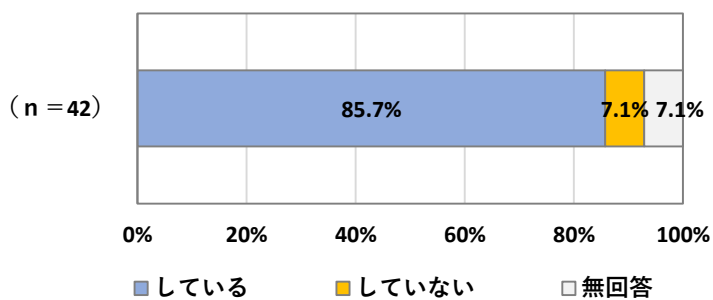
	件数	割合
はい	42	85.7%
いいえ	4	8.2%
無回答	3	6.1%
合計	49	100.0%

【管理組合の組合員名簿の有無について】



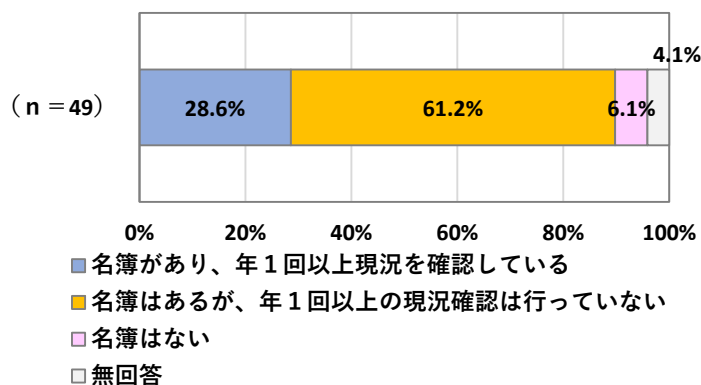
	件数	割合
名簿があり、年1回以上現況を確認している	18	36.7%
名簿はあるが、年1回以上の現況確認は行っていない	24	49.0%
名簿はない	4	8.2%
無回答	3	6.1%
合計	49	100.0%

【管理組合の組合員名簿がある場合、名簿に区分所有者本人や同居者以外の緊急連絡先を記載しているか】



	件数	割合
している	36	85.7%
していない	3	7.1%
無回答	3	7.1%
合計	42	100.0%

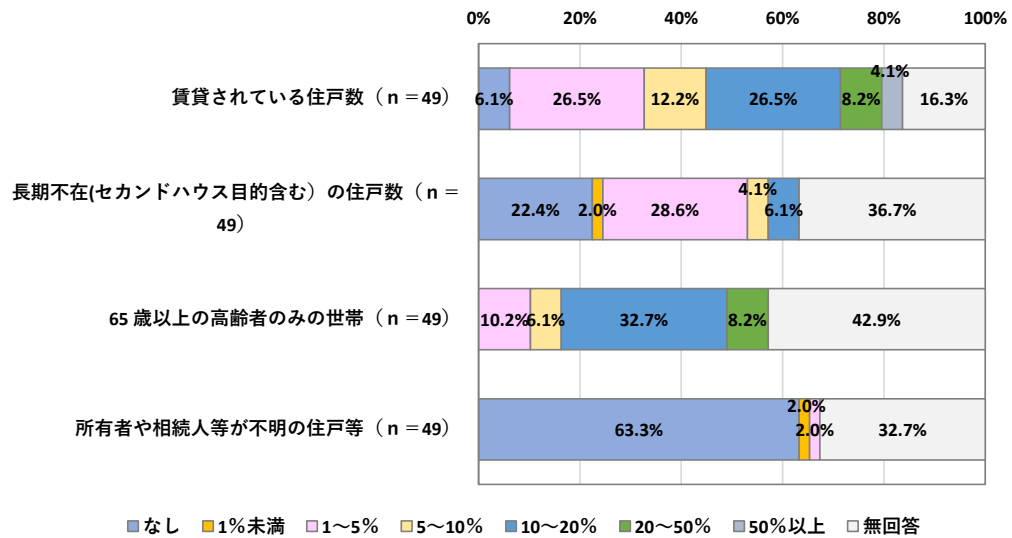
【居住者名簿について】



	件数	割合
名簿があり、年1回以上現況を確認している	14	28.6%
名簿はあるが、年1回以上の現況確認は行っていない	30	61.2%
名簿はない	3	6.1%
無回答	2	4.1%
合計	49	100.0%

### 3. 入居者の状況

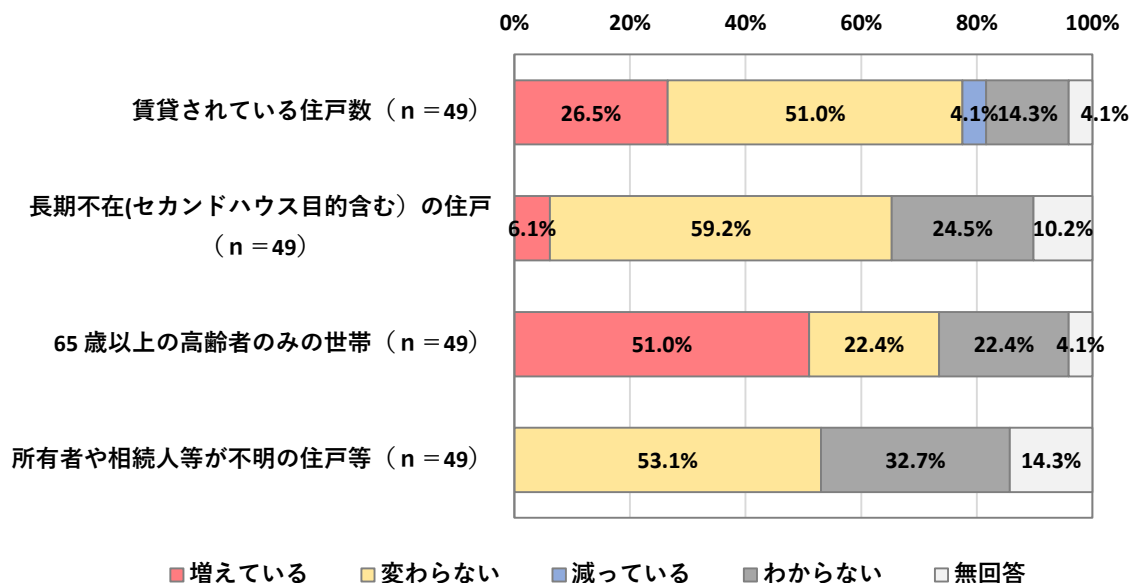
#### 問 8 ■ 入居状況



	賃貸されている住戸数		長期不在(セカンドハウス目的含む)の住戸数		65歳以上の高齢者のみの世帯		所有者や相続人等が不明の住戸等	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
なし	3	6.1%	11	22.4%	0	0.0%	31	63.3%
1%未満	0	0.0%	1	2.0%	0	0.0%	1	2.0%
1~5%	13	26.5%	14	28.6%	5	10.2%	1	2.0%
5~10%	6	12.2%	2	4.1%	3	6.1%	0	0.0%
10~20%	13	26.5%	3	6.1%	16	32.7%	0	0.0%
20~50%	4	8.2%	0	0.0%	4	8.2%	0	0.0%
50%以上	2	4.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	8	16.3%	18	36.7%	21	42.9%	16	32.7%
合計	49	100.0%	49	100.0%	49	100.0%	49	100.0%



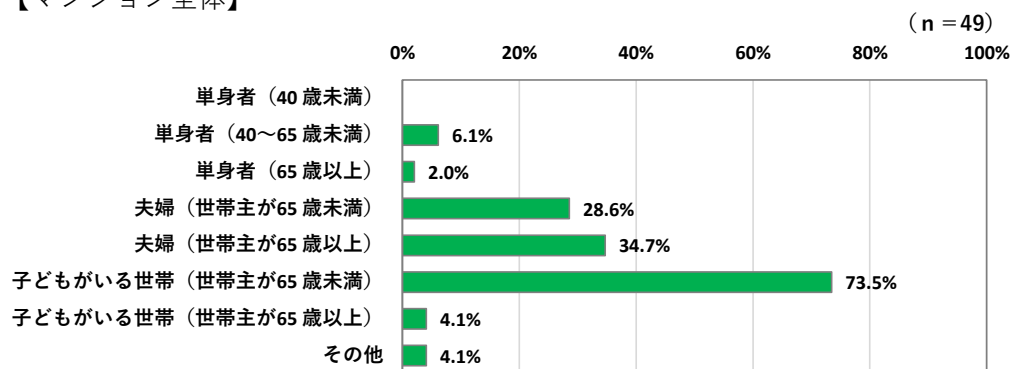
問9 ■住戸の増減状況



		増えている	変わらない	減っている	わからない	無回答	合計
賃貸されている住戸数 (n=49)	件数	13	25	2	7	2	49
	割合	26.5%	51.0%	4.1%	14.3%	4.1%	100.0%
長期不在(セカンドハウス目的含む)の住戸 (n=49)	件数	3	29	0	12	5	49
	割合	6.1%	59.2%	0.0%	24.5%	10.2%	100.0%
65歳以上の高齢者のみの世帯 (n=49)	件数	25	11	0	11	2	49
	割合	51.0%	22.4%	0.0%	22.4%	4.1%	100.0%
所有者や相続人等が不明の住戸等 (n=49)	件数	0	26	0	16	7	49
	割合	0.0%	53.1%	0.0%	32.7%	14.3%	100.0%

問10 ■マンションに入居している主な世帯 (2つまで)

【マンション全体】

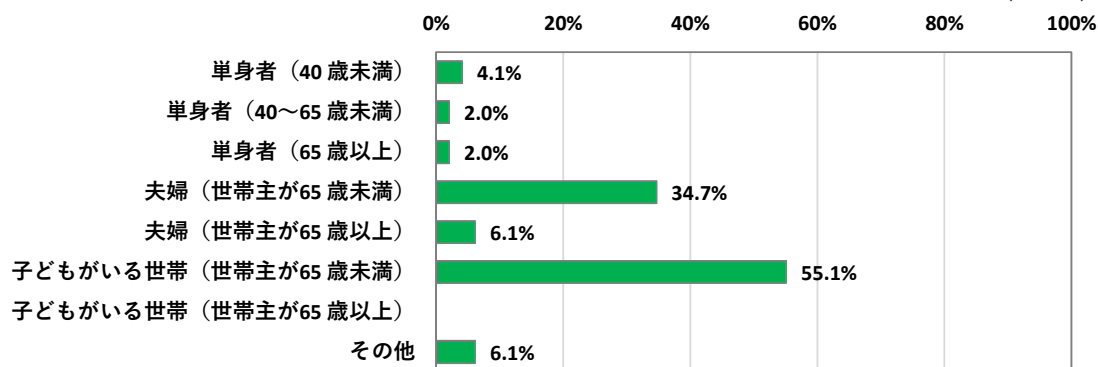


※その他2件 (具体的な内容不明)

	件数	割合
単身者 (40歳未満)	0	0.0%
単身者 (40~65歳未満)	3	6.1%
単身者 (65歳以上)	1	2.0%
夫婦 (世帯主が65歳未満)	14	28.6%
夫婦 (世帯主が65歳以上)	17	34.7%
子どもがいる世帯 (世帯主が65歳未満)	36	73.5%
子どもがいる世帯 (世帯主が65歳以上)	2	4.1%
その他	2	4.1%
無回答	6	12.2%
全体	49	100.0%

【賃貸されている住戸】

(n = 49)



※その他 3 件 (具体的な内容不明)

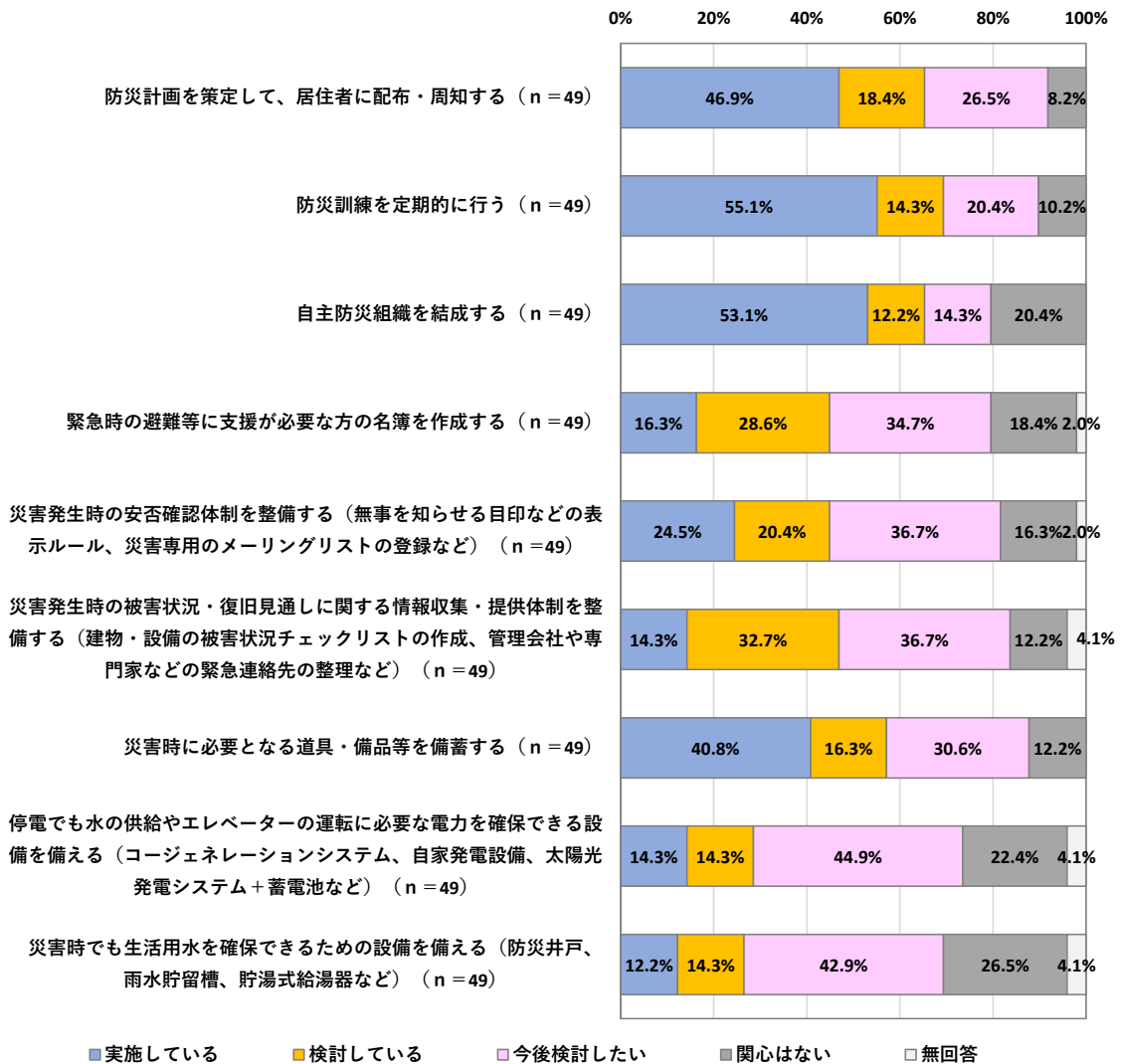
	件数	割合
単身者 (40歳未満)	2	4.1%
単身者 (40～65歳未満)	1	2.0%
単身者 (65歳以上)	1	2.0%
夫婦 (世帯主が65歳未満)	17	34.7%
夫婦 (世帯主が65歳以上)	3	6.1%
子どもがいる世帯 (世帯主が65歳未満)	27	55.1%
子どもがいる世帯 (世帯主が65歳以上)	0	0.0%
その他	3	6.1%
無回答	13	26.5%
全体	49	100.0%

問 1 1 ■賃貸されている住戸が増えることで起こっている問題 (自由記述)

- ・ 居住ルールを守らない賃借人がいる。2年前の総会で理事選任の条件を緩和した。(2件)
- ・ 役員の担い手が不足。
- ・ 住民者間のコミュニケーションが取りづらくなる点が問題。
- ・ 居住している区分所有者が減ることで管理組合の担い手が不足する。  
賃貸入退居の変動が多く、入居者の実態把握が大変。
- ・ ゴミ分別、ペットしつけ、居住ルールを守らない。
- ・ 会議、会合に集まらない。自治会がつかれない。  
あまりにも個人個人の考えが強く、協力度、集合性、団結がない。  
会議をしても定足数に満たないので決められない場合も有る。
- ・ 町内会に加入しない世帯が増える。

## 4. 防災対策やゼロカーボンの実現に向けた取組

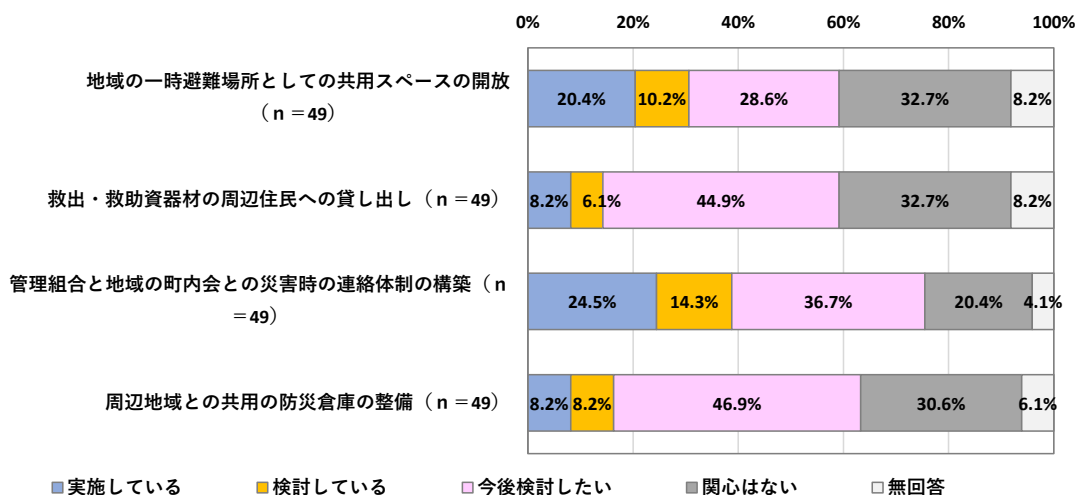
### 問 1 2 ■ 防災対策として行っている取組



※その他：0件

	実施している	検討している	今後検討したい	関心はない	無回答	合計
防災計画を策定して、居住者に配布・周知する (n=49)	23	9	13	4	0	49
	割合 46.9%	18.4%	26.5%	8.2%	0.0%	100.0%
防災訓練を定期的に行う (n=49)	27	7	10	5	0	49
	割合 55.1%	14.3%	20.4%	10.2%	0.0%	100.0%
自主防災組織を結成する (n=49)	26	6	7	10	0	49
	割合 53.1%	12.2%	14.3%	20.4%	0.0%	100.0%
緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿を作成する (n=49)	8	14	17	9	1	49
	割合 16.3%	28.6%	34.7%	18.4%	2.0%	100.0%
災害発生時の安否確認体制を整備する (無事を知らせる目印などの表示ルール、災害専用のメーリングリストの登録など) (n=49)	12	10	18	8	1	49
	割合 24.5%	20.4%	36.7%	16.3%	2.0%	100.0%
災害発生時の被害状況・復旧見直しに関する情報収集・提供体制を整備する (建物・設備の被害状況チェックリストの作成、管理会社や専門家などの緊急連絡先の整理など) (n=49)	7	16	18	6	2	49
	割合 14.3%	32.7%	36.7%	12.2%	4.1%	100.0%
災害時に必要となる道具・備品等を備蓄する (n=49)	20	8	15	6	0	49
	割合 40.8%	16.3%	30.6%	12.2%	0.0%	100.0%
停電でも水の供給やエレベーターの運転に必要な電力を確保できる設備を備える (コージェネレーションシステム、自家発電設備、太陽光発電システム+蓄電池など) (n=49)	7	7	22	11	2	49
	割合 14.3%	14.3%	44.9%	22.4%	4.1%	100.0%
災害時でも生活用水を確保できるための設備を備える (防災井戸、雨水貯留槽、貯湯式給湯器など) (n=49)	6	7	21	13	2	49
	割合 12.2%	14.3%	42.9%	26.5%	4.1%	100.0%

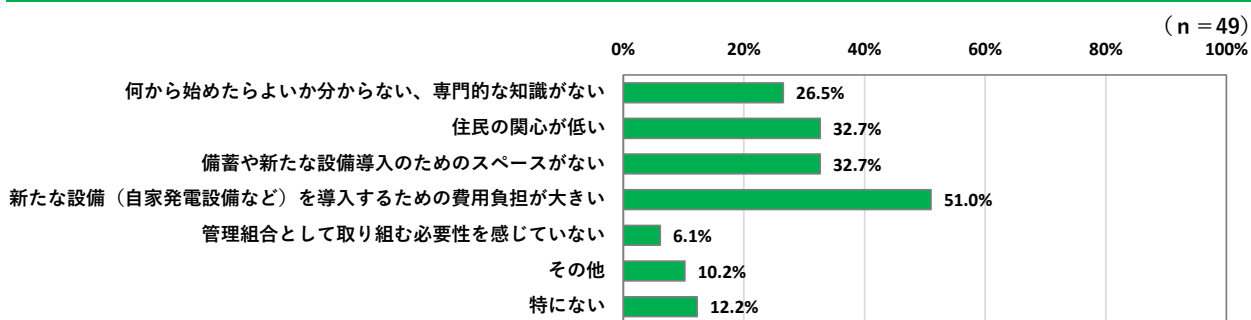
### 問 1 3 ■災害時の周辺地域との協力体制の構築



※その他：「今後検討したい」2件（具体的な内容不明）

		実施している	検討している	今後検討したい	関心はない	無回答	合計
地域の一時避難場所としての共用スペースの開放 (n = 49)	件数	10	5	14	16	4	49
	割合	20.4%	10.2%	28.6%	32.7%	8.2%	100.0%
救出・救助資器材の周辺住民への貸し出し (n = 49)	件数	4	3	22	16	4	49
	割合	8.2%	6.1%	44.9%	32.7%	8.2%	100.0%
管理組合と地域の町内会との災害時の連絡体制の構築 (n = 49)	件数	12	7	18	10	2	49
	割合	24.5%	14.3%	36.7%	20.4%	4.1%	100.0%
周辺地域との共用の防災倉庫の整備 (n = 49)	件数	4	4	23	15	3	49
	割合	8.2%	8.2%	46.9%	30.6%	6.1%	100.0%

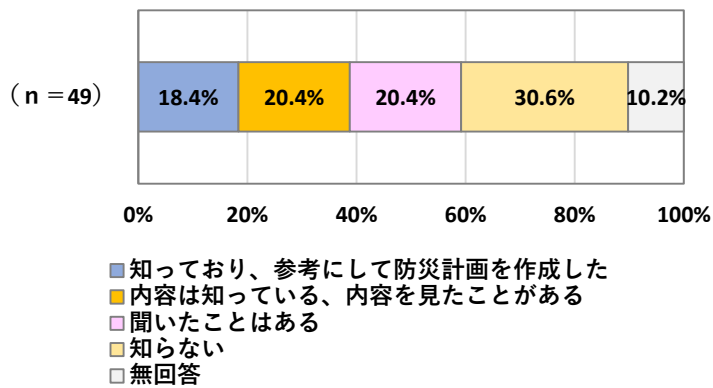
### 問 1 4 ■これらの防災対策を進める上の課題（複数回答）



※その他5件（町内会未加入が増え参加率が悪くなっている、町内会役員の担い手不足／エレベーター停止時2階以上の階から要支援者の救助について、スプリングクーラーなど設置の為／機械的には良いが人間が希薄である／新築マンションなのでこれから検討していきたい／築年数が浅いため他に検討事項がある）

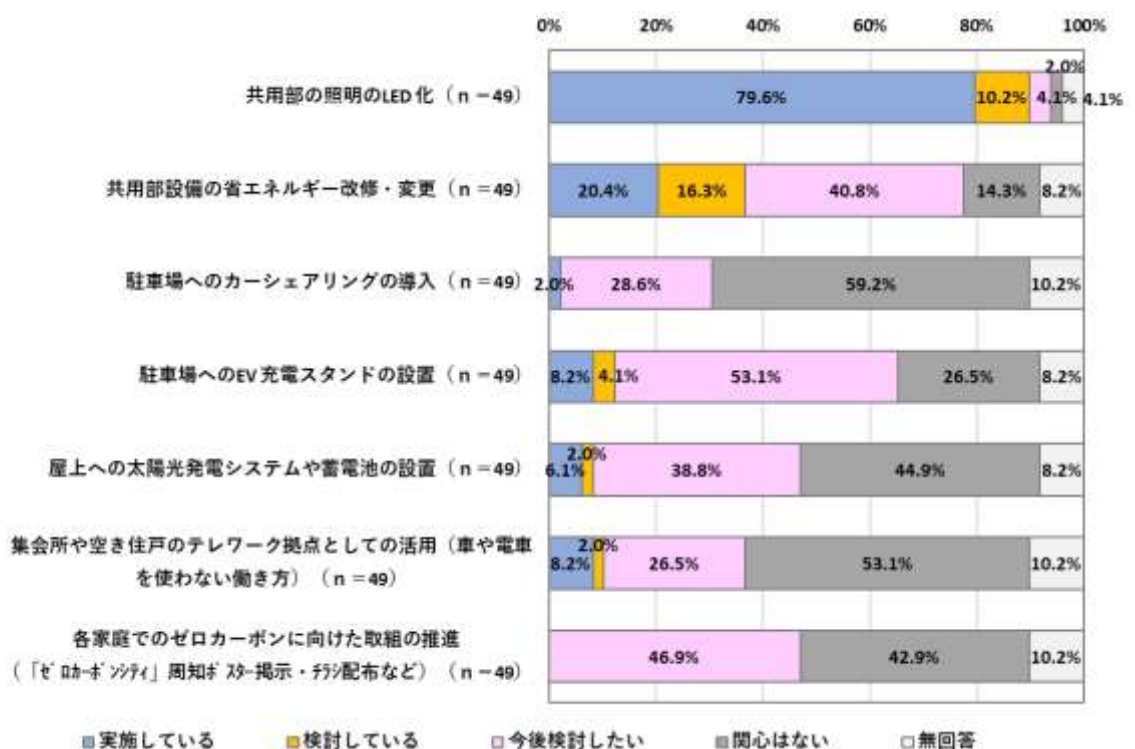
	件数	割合
何から始めたらよいか分からない、専門的な知識がない	13	26.5%
住民の関心が低い	16	32.7%
備蓄や新たな設備導入のためのスペースがない	16	32.7%
新たな設備（自家発電設備など）を導入するための費用負担が大きい	25	51.0%
管理組合として取り組む必要性を感じていない	3	6.1%
その他	5	10.2%
特になし	6	12.2%
無回答	5	10.2%
全体	49	100.0%

問15 ■ マンションでできる防災対策を解説した「マンション防災計画くさつガイドライン」



	件数	割合
知っており、参考にして防災計画を作成した	9	18.4%
内容は知っている、内容を見たことがある	10	20.4%
聞いたことはある	10	20.4%
知らない	15	30.6%
無回答	5	10.2%
合計	49	100.0%

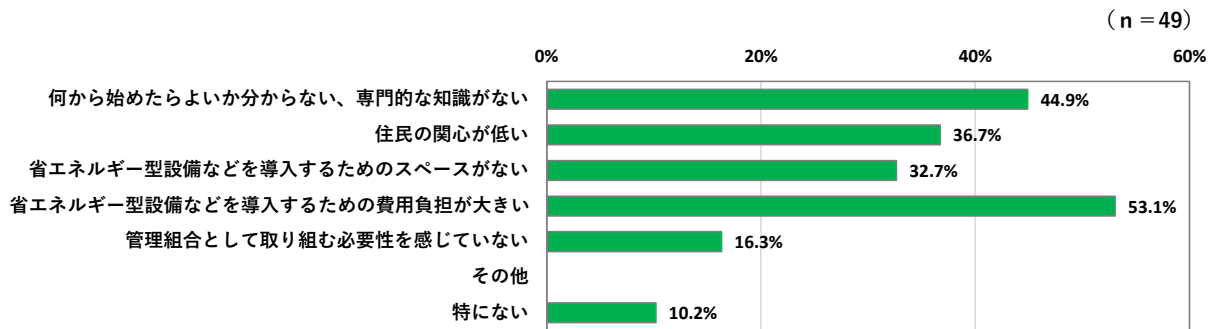
問16 ■ ゼロカーボンに向けた取組



※その他：「実施している」1件(新しいビルなのでほとんど設置されている)  
「今後検討したい」1件

		実施している	検討している	今後検討したい	関心はない	無回答	合計
共用部の照明のLED化 (n=49)	件数	39	5	2	1	2	49
	割合	79.6%	10.2%	4.1%	2.0%	4.1%	100.0%
共用部設備の省エネルギー改修・変更 (n=49)	件数	10	8	20	7	4	49
	割合	20.4%	16.3%	40.8%	14.3%	8.2%	100.0%
駐車場へのカーシェアリングの導入 (n=49)	件数	1	0	14	29	5	49
	割合	2.0%	0.0%	28.6%	59.2%	10.2%	100.0%
駐車場へのEV充電スタンドの設置 (n=49)	件数	4	2	26	13	4	49
	割合	8.2%	4.1%	53.1%	26.5%	8.2%	100.0%
屋上への太陽光発電システムや蓄電池の設置 (n=49)	件数	3	1	19	22	4	49
	割合	6.1%	2.0%	38.8%	44.9%	8.2%	100.0%
集会所や空き住戸のテレワーク拠点としての活用(車や電車を使わない働き方) (n=49)	件数	4	1	13	26	5	49
	割合	8.2%	2.0%	26.5%	53.1%	10.2%	100.0%
各家庭でのゼロカーボンに向けた取組の推進 (「ゼロカーボン」周知ポスター掲示・チラシ配布など) (n=49)	件数	0	0	23	21	5	49
	割合	0.0%	0.0%	46.9%	42.9%	10.2%	100.0%

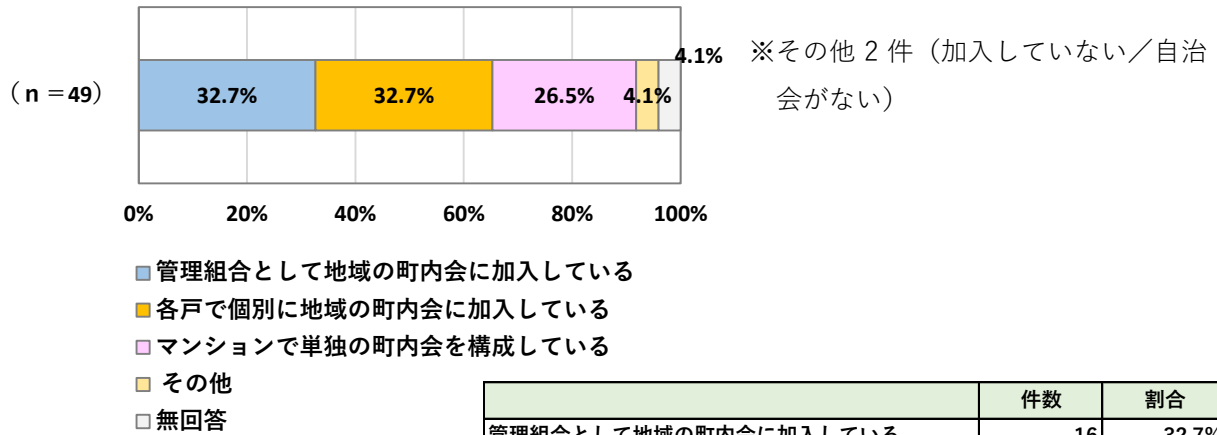
問17 ■ゼロカーボンに向けた取組を進める上での課題（複数回答）



	件数	割合
何から始めたらよいか分からない、専門的な知識がない	22	44.9%
住民の関心が低い	18	36.7%
省エネルギー型設備などを導入するためのスペースがない	16	32.7%
省エネルギー型設備などを導入するための費用負担が大きい	26	53.1%
管理組合として取り組む必要性を感じていない	8	16.3%
その他	0	0.0%
特にない	5	10.2%
無回答	3	6.1%
全体	49	100.0%

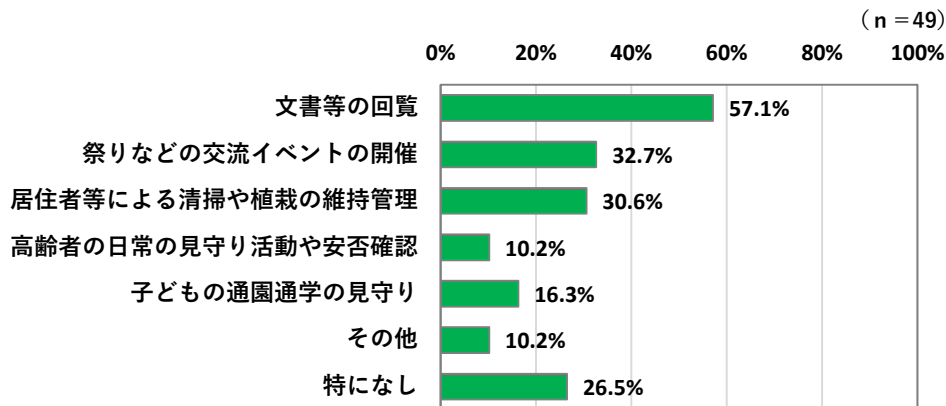
## 5. コミュニティ活動

### 問18 ■地域の町内会（自治会）への加入状況



	件数	割合
管理組合として地域の町内会に加入している	16	32.7%
各戸で個別に地域の町内会に加入している	16	32.7%
マンションで単独の町内会を構成している	13	26.5%
その他	2	4.1%
無回答	2	4.1%
合計	49	100.0%

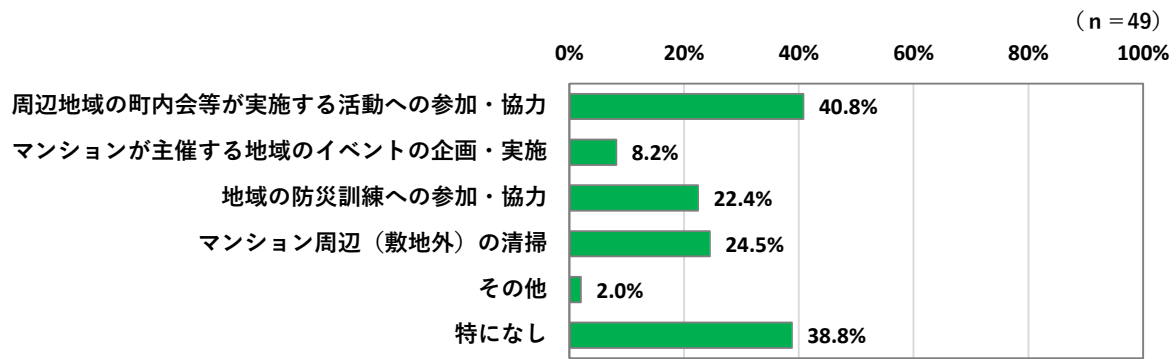
### 問19 ■マンション内で行っているコミュニティ活動（複数回答）



※その他5件（回覧が停滞する部屋を注意し、お年寄り単身者の見守り活動を行う／2月もちつき大会、9月納涼祭（この2年はコロナで×でした。）／クリスマスの飾りつけ、シニア体操／百才体操、老人会／組織がないので何もできない）

	件数	割合
文書等の回覧	28	57.1%
祭りなどの交流イベントの開催	16	32.7%
居住者等による清掃や植栽の維持管理	15	30.6%
高齢者の日常の見守り活動や安否確認	5	10.2%
子どもの通園通学の見守り	8	16.3%
その他	5	10.2%
特になし	13	26.5%
無回答	1	2.0%
全体	49	100.0%

問 2 0 ■ 周辺地域の町内会等と連携して行っている活動



※その他 1 件（具体的な内容不明）

	件数	割合
周辺地域の町内会等が実施する活動への参加・協力	20	40.8%
マンションが主催する地域のイベントの企画・実施	4	8.2%
地域の防災訓練への参加・協力	11	22.4%
マンション周辺（敷地外）の清掃	12	24.5%
その他	1	2.0%
特になし	19	38.8%
無回答	3	6.1%
全体	49	100.0%



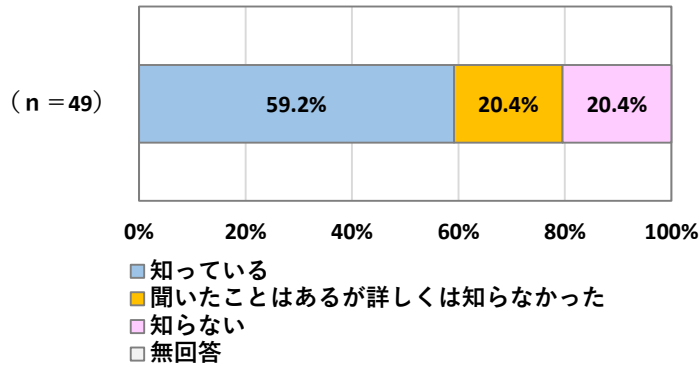
## 6. 管理組合活動の工夫

問 2 1 ■管理組合活動を円滑に行うための工夫やマンションの資産価値を向上させるために取り組んでいること（自由記述）

- ・マンション自治会との連携、合同でのイベント開催。(2件)
- ・賃借人の管理運営に意見できるよう、理事会に参加してもらっている。(2件)
- ・大規模修繕を計画的に実施し、定期点検やパトロールにより建物・設備不具合を早期に発見し改善している。
- ・高齢者が増え役員のなり手不足を解消する為、不在組合員に月額 2,000 円の住民活動協力金の負担をいただき、役員手当を改正する待遇改善に利用させていただいている。
- ・防災活動の充実。
- ・各戸への光ファイバー回線の設置 (VDSL→光ファイバー回線)。
- ・マンションの資産価値を向上させるため、必要な工事は適宜実施している。
- ・館内掲示による情報共有の意識向上。
- ・居住者全てが記入できるノートを設置している。
- ・入居者同士の交流を促進する為、マンション内の集会室の利用を検討している。
- ・マンション管理適正評価制度への登録に向けての準備。
- ・年 1 回懇親会を開催していたが、過去 3 年未開催である。(交流会は必要と思う)
- ・中長期の修繕計画に基づく工事が大切。資産価値の向上には繋がらないか維持にはなる。
- ・LINE グループを結成している。
- ・理事長だよりの発行 (サイトに登録)、総会・理事長の議事録を組合が閲覧できる。
- ・隣は他人で何かにつけて協力が無い。人間関係、役はしたくない。

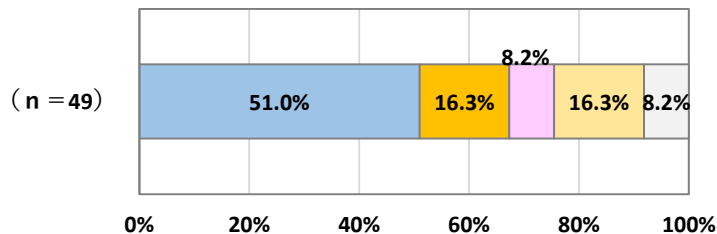
## 7. マンション関連の支援制度について

### 問 2 2 ■ 管理計画認定制度の認知度



	件数	割合
知っている	29	59.2%
聞いたことはあるが詳しくは知らなかった	10	20.4%
知らない	10	20.4%
無回答	0	0.0%
合計	49	100.0%

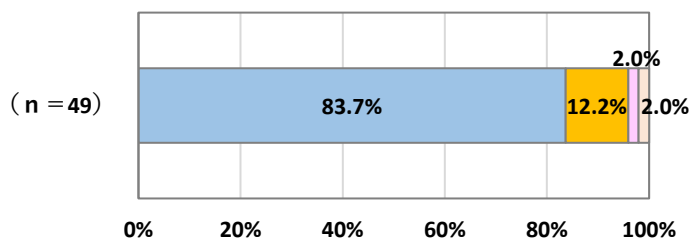
### 問 2 3 ■ 管理計画認定制度への関心



- 関心があり、前向きに検討したい
- 関心はあるが、申請に費用や手間がかかるため、利用は考えていない
- 関心はあるが、認定基準を満たしていないと思うので、利用は考えていない
- 特に関心はない
- 無回答

	件数	割合
関心があり、前向きに検討したい	25	51.0%
関心はあるが、申請に費用や手間がかかるため、利用は考えていない	8	16.3%
関心はあるが、認定基準を満たしていないと思うので、利用は考えていない	4	8.2%
特に関心はない	8	16.3%
無回答	4	8.2%
合計	49	100.0%

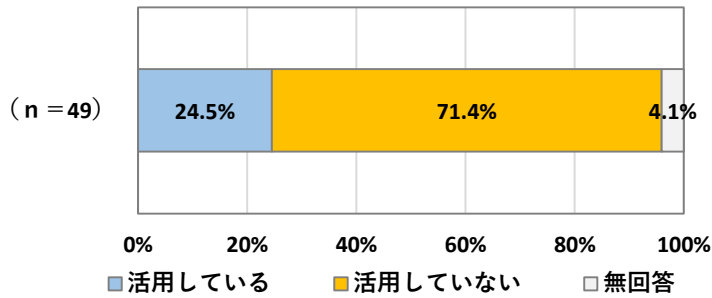
問 2 4 ■ マンション管理に関する制度やノウハウの主な情報源



- 委託している管理会社
- マンション管理センターやマンション管理士会のHPやセミナー・勉強会
- マンション管理に関する雑誌や新聞
- 不動産情報ポータルサイト (suumo やhomes など)
- 住宅・不動産関連の雑誌
- 県・市が開催するセミナー
- その他
- 特になし
- 無回答

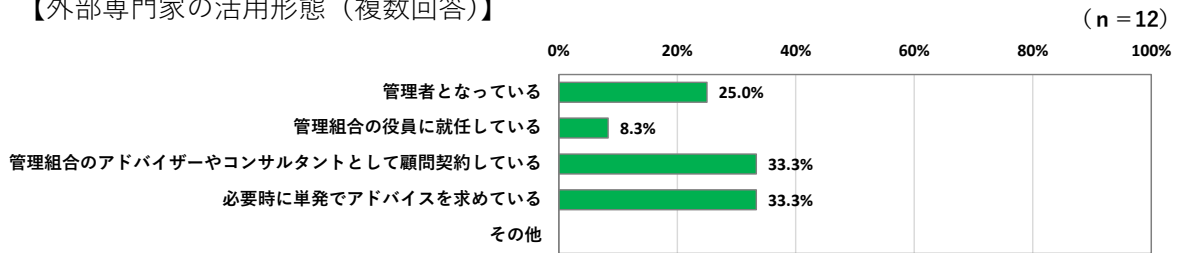
	件数	割合
委託している管理会社	41	83.7%
マンション管理センターやマンション管理士会のHPやセミナー・勉強会	6	12.2%
マンション管理に関する雑誌や新聞	1	2.0%
不動産情報ポータルサイト (suumo やhomes など)	0	0.0%
住宅・不動産関連の雑誌	0	0.0%
県・市が開催するセミナー	0	0.0%
その他	0	0.0%
特になし	1	2.0%
無回答	0	0.0%
合計	49	100.0%

問 2 5 ■外部専門家（マンション管理士や建築士、弁護士など）の活用



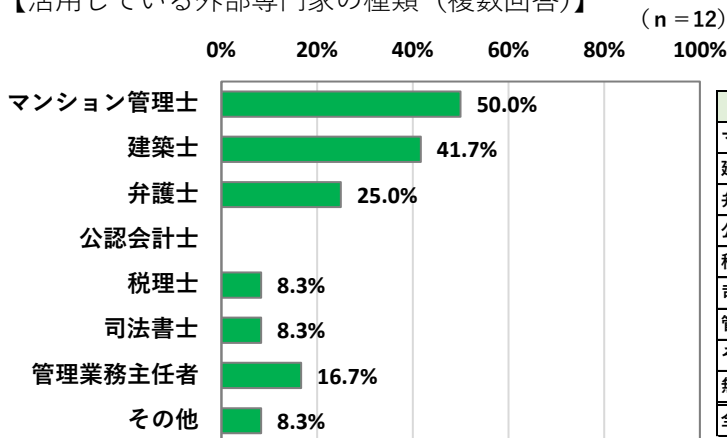
	件数	割合
活用している	12	24.5%
活用していない	35	71.4%
無回答	2	4.1%
合計	49	100.0%

【外部専門家の活用形態（複数回答）】



	件数	割合
管理者となっている	3	25.0%
管理組合の役員に就任している	1	8.3%
管理組合のアドバイザーやコンサルタントとして顧問契約している	4	33.3%
必要時に単発でアドバイスを求めている	4	33.3%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
全体	12	100.0%

【活用している外部専門家の種類（複数回答）】



	件数	割合
マンション管理士	6	50.0%
建築士	5	41.7%
弁護士	3	25.0%
公認会計士	0	0.0%
税理士	1	8.3%
司法書士	1	8.3%
管理業務主任者	2	16.7%
その他	1	8.3%
無回答	1	8.3%
全体	12	100.0%

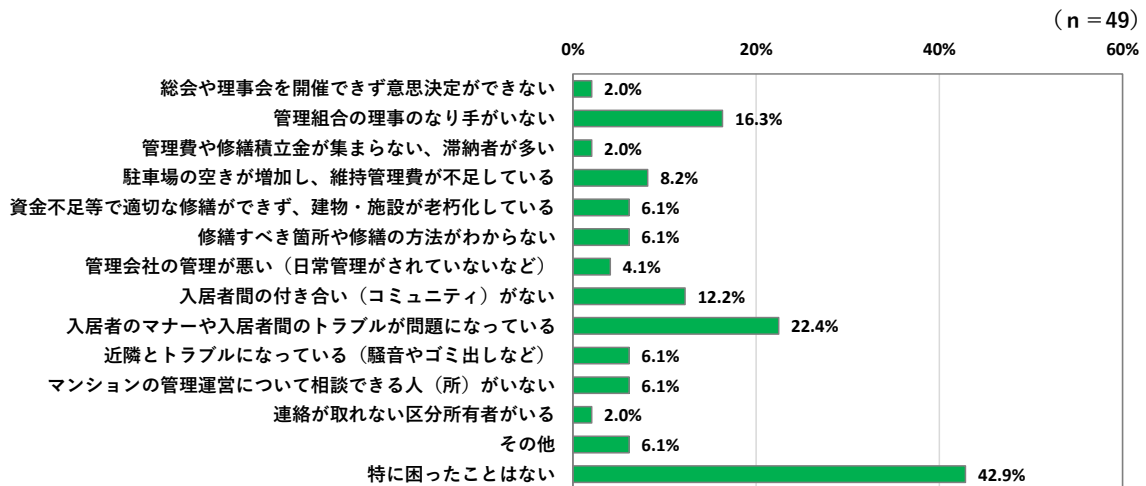
※その他 1 件（良く知らない）

〈外部専門家の活用形態別活用している外部専門家の種類〉

	マンション管理士	建築士	弁護士	公認会計士	税理士	司法書士	管理業務主任者	その他	無回答	全体
管理者となっている	2	0	0	0	1	0	2	0	0	3
管理組合の役員に就任している	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
管理組合のアドバイザーやコンサルタントとして顧問契約している	2	2	1	0	0	0	0	1	0	4
必要時に単発でアドバイスを求めている	2	3	2	0	0	1	0	0	0	4
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	6	5	3	0	1	1	2	1	1	12

## 8. 管理上の課題

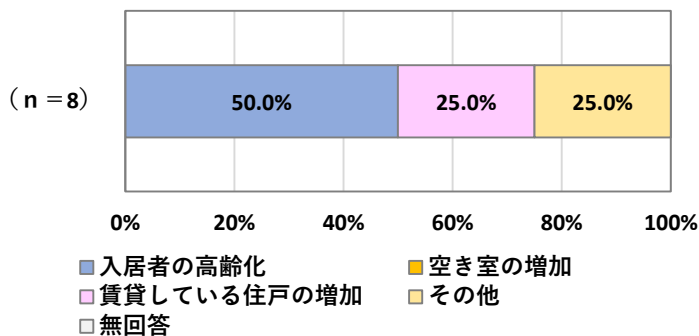
### 問 2 6 ■管理する上で困っていること



※その他 3 件（長期修繕計画を見直し、適正な修繕積立金額を設定しようとするが、金額の増加に応じていただけていない／別荘、投資目的で購入／駐車場の空区画の対策）

	件数	割合
総会や理事会を開催できず意思決定ができない	1	2.0%
管理組合の理事のなり手がいない	8	16.3%
管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い	1	2.0%
駐車場の空きが増加し、維持管理費が不足している	4	8.2%
資金不足等で適切な修繕ができず、建物・施設が老朽化している	3	6.1%
修繕すべき箇所や修繕の方法がわからない	3	6.1%
管理会社の管理が悪い（日常管理がされていないなど）	2	4.1%
入居者間の付き合い（コミュニティ）がない	6	12.2%
入居者のマナーや入居者間のトラブルが問題になっている	11	22.4%
近隣とトラブルになっている（騒音やゴミ出しなど）	3	6.1%
マンションの管理運営について相談できる人（所）がない	3	6.1%
連絡が取れない区分所有者がいる	1	2.0%
その他	3	6.1%
特に困ったことはない	21	42.9%
無回答	1	2.0%
全体	49	100.0%

#### 【管理組合の理事のなり手がいない場合の考えられる要因】

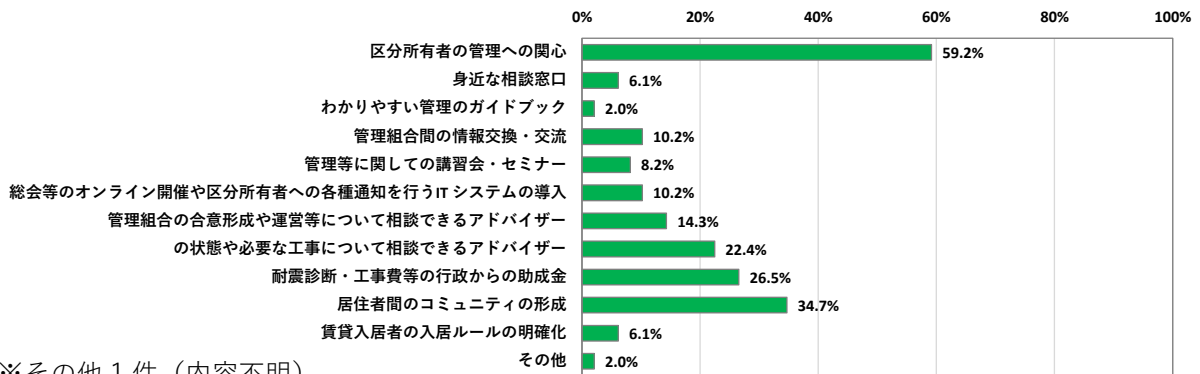


	件数	割合
入居者の高齢化	4	50.0%
空き室の増加	0	0.0%
賃貸している住戸の増加	2	25.0%
その他	2	25.0%
無回答	0	0.0%
合計	8	100.0%

※その他 2 件（希薄、役したくない／内容不明）

問 2 7 ■ 今後円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと (3 つまで)

(n = 49)



※その他 1 件 (内容不明)

	件数	割合
区分所有者の管理への関心	29	59.2%
身近な相談窓口	3	6.1%
わかりやすい管理のガイドブック	1	2.0%
管理組合間の情報交換・交流	5	10.2%
管理等に関する講習会・セミナー	4	8.2%
総会等のオンライン開催や区分所有者への各種通知を行うITシステムの導入	5	10.2%
管理組合の合意形成や運営等について相談できるアドバイザー	7	14.3%
建物の状態や必要な工事について相談できるアドバイザー	11	22.4%
耐震診断・工事費等の行政からの助成金	13	26.5%
居住者間のコミュニティの形成	17	34.7%
賃貸入居者の入居ルールの明確化	3	6.1%
その他	1	2.0%
無回答	4	8.2%
全体	49	100.0%

問 2 8 ■ 上記のほか、求める情報や支援、困りごと (自由記述)

- ・当マンションは旧耐震基準で設計・建築されており、耐震性の確認が必要である。また、建替えを検討しなければならない時期に達している。これらの実施には専門家による指導と行政のバックアップが不可欠である。大阪市などが実施している専門家の派遣を望む。また、理事会や各種専門委員会には行政が参加し、将来の方向性決定のための情報提供や支援を強く望む。建替実施には容積率増加による住民負担金低減が必須と考える。第6次総合計画による都市計画構想で容積率大幅アップを望む。
- ・マンションの維持管理修繕について地元の企業を使いたいが、対象企業のリストがなく困っている。(修繕対応できる草津市の業者リスト)
- ・地域町内会に加入していないから市の助成(金)が利用できないことがある。
- ・前面道路(歩道)の落葉に困っている。毎年掃き掃除で腰を痛め医者通いが続く。又、小鳥のフンで困りはてている。落葉は廊下にまで積る!!何とかして下さい。
- ・会議の運営がうまくいかない、集まらない、役が嫌いでなり手がない。  
組織ができないので統一がとれずまとまりがない。住民の中にはこれでは「ダメ」と思う人も多くおられると思うが、その人が見つからない現状。自治会、防災…色々と組織を作りたいが何からどうしていいのかわからない。

(3) 調査票

## 草津市のマンション管理に関するアンケート調査 調査票

ご回答いただく分譲マンション

〇〇マンション（あらかじめ入力）

### ご回答者さまについて

ご回答者さまについてお教えてください（回答内容について確認させていただく場合があります）

役職	① 管理組合 ⇒（① 理事長 ② 理事 ③ 監事 ④ その他（ ）） ② 管理会社 ③ その他（ ）
お名前	
ご連絡先	電話番号（ ） E-Mail（ ）

### 1. マンション概要について

問1 ■ マンションの概要について記入または○をしてください

最も多い間取り （1つに○）	① 1R・1K ② 1DK・1LDK・2K ③ 2DK・2LDK・3K ④ 3DK・3LDK・4K ⑤ 4DK・4LDK以上	
最も多い住戸の面積帯 （1つに○）	① 25㎡未満 ② 25～50㎡未満 ③ 50～70㎡未満 ④ 70～80㎡未満 ⑤ 80～100㎡未満 ⑥ 100㎡以上	
マンションにある設備 （すべてに○）	① 駐車場（機械式） ② 駐車場（機械式以外） ③ 集会所・集会室 ④ エレベーター ⑤ オートロック	
マンションの管理形態 （1つに○）	① 管理会社にすべて委託（全部委託） ② 管理会社に一部だけ委託（一部委託） ③ 委託していない（自主管理） ⇒問2へ	
管理会社名	会社名	
	所在地	
	電話番号	
	E-mail	





**問5 ■ 長期修繕計画について、次の設問 1～8 にそれぞれお答えください（それぞれ1つに○）**

1	長期修繕計画を作成していますか	➔	①はい ②いいえ	⇒問6へ
2	修繕積立金は長期修繕計画に基づいて設定されていますか	➔	①はい ②いいえ	
3	長期修繕計画の内容や修繕積立金額は総会で決議されたものですか	➔	①はい ②いいえ	
4	長期修繕計画の作成または見直しを7年以内に行っていますか	➔	①はい ②いいえ	
5	長期修繕計画の計画期間は30年以上ですか	➔	①はい ②いいえ	
6	長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していますか	➔	①はい ②いいえ	
7	長期修繕計画は計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていますか	➔	①はい ②いいえ	
どのように長期修繕計画を作成しましたか（1つに○）				
8	① 管理組合で自主的に作成した	⑤ 管理会社が計画を立てた		
	② コンサルタント等に相談し計画を立てた	⑥ 分譲会社が計画を立てた		
	③ 管理会社が案をつくり、管理組合が採用した	⑦ その他		
	④ 分譲会社が案をつくり、管理組合が採用した	( )		

**問6 ■ 全面的な外壁塗装を伴う大規模修繕工事について、次の設問 1～3 にそれぞれお答えください。**

1	大規模修繕工事はこれまでに何回行いましたか	➔	[ ]回
2	長期修繕計画の計画期間内に、あと何回大規模修繕工事の予定が含まれていますか	➔	[ ]回
今後、大規模修繕工事を行う上で、困難が予想されることはありますか（1つに○）			
3	① 専門的な知識がなく、工事内容や必要性の判断が難しい		
	② 修繕積立金が不足する恐れがある		
	③ 工事の必要性について、区分所有者の意識が薄い		
	④ 工事の実施について、区分所有者の意見がまとまらない		
	⑤ 適切な工事業者の選定が難しい		
	⑥ 長期修繕計画がなく、見通しが立たない		
	⑦ その他 ( )		
	⑧ 特になし		

**問7 ■ その他管理の状況について、次の設問 1～4 にそれぞれお答えください（それぞれ1つに○）**

1	マンションの竣工図（各階平面図や断面図など）を区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管していますか	➔	①はい ②いいえ
2	継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管していますか	➔	①はい ②いいえ
管理組合の組合員名簿（区分所有者名簿）はありますか（1つに○）			
3	① 名簿があり、年1回以上現況を確認している	} ➔ 問 名簿に区分所有者本人や同居者以外の緊急連絡先を記載していますか（1つに○）	①している ②していない
	② 名簿はあるが、年1回以上の現況確認は行っていない		
	③ 名簿はない		
居住者名簿はありますか（1つに○）			
4	① 名簿があり、年1回以上現況を確認している		
	② 名簿はあるが、年1回以上の現況確認は行っていない		
	③ 名簿はない		

### 3. 入居者の状況

問8 ■ 入居状況について分かる範囲で[ ]内にご記入ください（概ねの数で結構です）

全体戸数[ ]戸	
そのうち住宅[ ]戸（店舗・事務所等を除く戸数）	
そのうち 賃貸されている住戸数	➡ 約 [ ]戸
長期不在(セカンドハウス目的含む)の住戸数	➡ 約 [ ]戸
65歳以上の高齢者のみの世帯	➡ 約 [ ]戸
所有者や相続人等が不明の住戸等	➡ 約 [ ]戸

問9 ■ 次の1～4の住戸は増えていますか。減っていますか（それぞれ1つに○）

		① 増えている	② 変わらない	③ 減っている	④ わからない
1	賃貸されている住戸数 ➡	①	②	③	④
2	長期不在(セカンドハウス目的含む)の住戸 ➡	①	②	③	④
3	65歳以上の高齢者のみの世帯 ➡	①	②	③	④
4	所有者や相続人等が不明の住戸等 ➡	①	②	③	④

問10 ■ マンションに入居しているのは主にどのような世帯ですか。賃貸されている住戸がある場合は、それらの住戸の入居者についてもお答えください（○は2つまで）

マンション 全体 (○は 2つまで)	① 単身者（40歳未満）	⑤ 夫婦（世帯主が65歳以上）
	② 単身者（40～65歳未満）	⑥ 子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）
	③ 単身者（65歳以上）	⑦ 子どもがいる世帯（世帯主が65歳以上）
	④ 夫婦（世帯主が65歳未満）	⑧ その他（ ）
賃貸されて いる住戸 (○は 2つまで)	① 単身者（40歳未満）	⑤ 夫婦（世帯主が65歳以上）
	② 単身者（40～65歳未満）	⑥ 子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）
	③ 単身者（65歳以上）	⑦ 子どもがいる世帯（世帯主が65歳以上）
	④ 夫婦（世帯主が65歳未満）	⑧ その他（ ）

問11 ■ 賃貸されている住戸が増えることで起こっている問題があればご記入ください

例：居住している区分所有者が減ることで管理組合の担い手が不足する  
居住ルールを守らない賃借人がいる

#### 4. 防災対策やゼロカーボンの実現に向けた取組

問12 ■ 防災対策として次のような取組を行っていますか（それぞれ1つに○）

		①実施している	②検討している	③今後検討したい	④関心はない
1	防災計画を策定して、居住者に配布・周知する →	①	②	③	④
2	防災訓練を定期的に行う →	①	②	③	④
3	自主防災組織を結成する →	①	②	③	④
4	緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿を作成する →	①	②	③	④
5	災害発生時の安否確認体制を整備する （無事を知らせる目印などの表示ルール、災害専用のメーリングリストの登録など） →	①	②	③	④
6	災害発生時の被害状況・復旧見通しに関する情報収集・提供体制を整備する （建物・設備の被害状況チェックリストの作成、管理会社や専門家などの緊急連絡先の整理など） →	①	②	③	④
7	災害時に必要となる道具・備品等を備蓄する →	①	②	③	④
8	停電でも水の供給やエレベーターの運転に必要な電力を確保できる設備を備える （コージェネレーションシステム、自家発電設備、太陽光発電システム+蓄電池など） →	①	②	③	④
9	災害時でも生活用水を確保できるための設備を備える （防災井戸、雨水貯留槽、貯湯式給湯器など） →	①	②	③	④
10	その他（ ）				

問13 ■ 災害時の周辺地域との協力体制を構築していますか（それぞれ1つに○）

		①実施している	②検討している	③今後検討したい	④関心はない
1	地域の一時避難場所としての共用スペースの開放 →	①	②	③	④
2	救出・救助資器材の周辺住民への貸し出し →	①	②	③	④
3	管理組合と地域の町内会との災害時の連絡体制の構築 →	①	②	③	④
4	周辺地域との共用の防災倉庫の整備 →	①	②	③	④
5	その他（ ） →	①	②	③	④

問14 ■ これらの防災対策を進める上で課題となっている事項は何ですか（すべてに○）

- ① 何から始めたらよいか分からない、専門的な知識がない  
 ② 住民の関心が低い  
 ③ 備蓄や新たな設備導入のためのスペースがない  
 ④ 新たな設備（自家発電設備など）を導入するための費用負担が大きい  
 ⑤ 管理組合として取り組む必要性を感じていない  
 ⑥ その他（ ）  
 ⑦ 特になし

**問 1 5 ■** マンションでできる防災対策を解説した「マンション防災計画くさつガイドライン」をご存知ですか (1つに○)

- ① 知っており、参考にして防災計画を作成した      ② 内容は知っている、内容を見たことがある  
③ 聞いたことはある      ④ 知らない

**問 1 6 ■** 草津市では 2050 年に CO<sub>2</sub> 排出量実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」の実現に向けて取り組んでいます。ゼロカーボンに向けた次のような取組を行っていますか (それぞれ 1つに○)

		①実施している	②検討している	③今後検討したい	④関心はない
1	共用部の照明の LED 化 →	①	②	③	④
2	共用部設備の省エネルギー改修・変更 →	①	②	③	④
3	駐車場へのカーシェアリングの導入 →	①	②	③	④
4	駐車場への EV 充電スタンドの設置 →	①	②	③	④
5	屋上への太陽光発電システムや蓄電池の設置 →	①	②	③	④
6	集会所や空き住戸のテレワーク拠点としての活用 (車や電車を使わない働き方) →	①	②	③	④
7	各家庭でのゼロカーボンに向けた取組の推進 (「ゼロカーボンシティ」周知ポスター掲示・チラシ配布など) →	①	②	③	④
8	その他 ( ) →	①	②	③	④

**問 1 7 ■** これらのゼロカーボンに向けた取組を進める上で課題となっている事項は何ですか (すべてに○)

- ① 何から始めたらよいか分からない、専門的な知識がない  
② 住民の関心が低い  
③ 省エネルギー型設備などを導入するためのスペースがない  
④ 省エネルギー型設備などを導入するための費用負担が大きい  
⑤ 管理組合として取り組む必要性を感じていない  
⑥ その他 ( )  
⑦ 特になし

## 5. コミュニティ活動

**問 1 8 ■** 地域の町内会 (自治会) に加入していますか (1つに○)

- ① 管理組合として地域の町内会に加入している (町内会名 )  
② 各戸で個別に地域の町内会に加入している  
③ マンションで単独の町内会を構成している (町内会名 )  
④ その他 ( )

**問 1 9 ■** マンション内で次のようなコミュニティ活動を行っていますか (すべてに○)

- ① 文書等の回覧      ⑤ 子どもの通園通学の見守り  
② 祭りなどの交流イベントの開催      ⑥ その他  
③ 居住者等による清掃や植栽の維持管理 ( )  
④ 高齢者の日常の見守り活動や安否確認      ⑦ 特になし

問20 ■ 周辺地域の町内会等と連携して行っている活動はありますか（すべてに○）

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| ① 周辺地域の町内会等が実施する活動への参加・協力 | ④ マンション周辺（敷地外）の清掃             |
| ② マンションが主催する地域のイベントの企画・実施 | ⑤ その他（                      ） |
| ③ 地域の防災訓練への参加・協力          | ⑥ 特になし                        |

## 6. 管理組合活動の工夫

問21 ■ 管理組合活動を円滑に行うための工夫やマンションの資産価値を向上させるために取り組んでいることがありましたら、ご記入ください

例：円滑な情報共有や入居者同士の交流を促進するためにマンション内 SNS を導入している  
賃借人も管理運営に意見できる意見箱の設置を行っている など

## 7. マンション関連の支援制度について

問22 ■ 草津市では、令和6年以降に適正に管理されているマンションが市の認定を受けることができる管理計画認定制度を開始する予定です。認定を受けることで「市場価値の向上」が期待され、リフォームローンの「金利引下げ」などを受けることができます。  
管理計画認定制度を知っていましたか。（1つに○）

- |         |                       |        |
|---------|-----------------------|--------|
| ① 知っている | ② 聞いたことはあるが詳しくは知らなかった | ③ 知らない |
|---------|-----------------------|--------|

問23 ■ 管理計画認定制度に関心がありますか（1つに○）

- |                                      |
|--------------------------------------|
| ① 関心があり、前向きに検討したい                    |
| ② 関心はあるが、申請に費用や手間がかかるため、利用は考えていない    |
| ③ 関心はあるが、認定基準を満たしていないと思うので、利用は考えていない |
| ④ 特に関心はない                            |

問24 ■ マンション管理に関する制度やノウハウの主な情報源はどれですか（1つに○）

- |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| ① 委託している管理会社                  | ② マンション管理センターやマンション管理士会のHPやセミナー・勉強会 |
| ③ マンション管理に関する雑誌や新聞            | ④ 不動産情報ポータルサイト（suumo や homes など）    |
| ⑤ 住宅・不動産関連の雑誌                 | ⑥ 県・市が開催するセミナー                      |
| ⑦ その他（                      ） | ⑧ 特になし                              |

問25 ■ 外部専門家（マンション管理士や建築士、弁護士など）を活用していますか（1つに○）

- |          |                 |
|----------|-----------------|
| ① 活用している | ② 活用していない ⇒問26へ |
|----------|-----------------|

問25-1 外部専門家はどのような形で活用していますか（すべてに○）

- |                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| ① 管理者となっている                      | ② 管理組合の役員に就任している              |
| ③ 管理組合のアドバイザーやコンサルタントとして顧問契約している |                               |
| ④ 必要時に単発でアドバイスを求めている             | ⑤ その他（                      ） |

問25-2 活用している外部専門家の種類（すべてに○）

- |            |        |           |                               |
|------------|--------|-----------|-------------------------------|
| ① マンション管理士 | ② 建築士  | ③ 弁護士     | ④ 公認会計士                       |
| ⑤ 税理士      | ⑥ 司法書士 | ⑦ 管理業務主任者 | ⑧ その他（                      ） |

## 8. 管理上の課題

問 26 ■ 管理する上でどのようなことに困っていますか（すべてに○）

- ① 総会や理事会を開催できず意思決定ができない
- ② 管理組合の理事のなり手がいない
- ③ 管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い
- ④ 駐車場の空きが増加し、維持管理費が不足している
- ⑤ 資金不足等で適切な修繕ができず、建物・施設が老朽化している
- ⑥ 修繕すべき箇所や修繕の方法がわからない
- ⑦ 管理会社の管理が悪い（日常管理がされていないなど）
- ⑧ 入居者間の付き合い（コミュニティ）がない
- ⑨ 入居者のマナーや入居者間のトラブルが問題になっている
- ⑩ 近隣とトラブルになっている（騒音やゴミ出しなど）
- ⑪ マンションの管理運営について相談できる人（所）がない
- ⑫ 連絡が取れない区分所有者がいる
- ⑬ その他（具体的に： \_\_\_\_\_）
- ⑭ 特に困ったことはない

問 26-1 考えられる要因はどれですか

（1つに○）

- ① 入居者の高齢化
- ② 空き室の増加
- ③ 賃貸している住戸の増加
- ④ その他

（ \_\_\_\_\_ ）

問 27 ■ 今後円滑なマンション管理を行うために必要だと思うことについて教えてください（3つまで○）

- ① 区分所有者の管理への関心
- ② 身近な相談窓口
- ③ わかりやすい管理のガイドブック
- ④ 管理組合間の情報交換・交流
- ⑤ 管理等に関する講習会・セミナー
- ⑥ 総会等のオンライン開催や区分所有者への各種通知を行う IT システムの導入
- ⑦ 管理組合の合意形成や運営等について相談できるアドバイザー
- ⑧ 建物の状態や必要な工事について相談できるアドバイザー
- ⑨ 耐震診断・工事費等の行政からの助成金
- ⑩ 居住者間のコミュニティの形成
- ⑪ 賃貸入居者の入居ルールの明確化
- ⑫ その他（ \_\_\_\_\_ ）

問 28 ■ 上記のほか、求める情報や支援、困りごとなどがあれば自由にご記入ください。

問 29 ■ 草津市では、マンション管理を支援するため、今後もセミナーや各種制度に関する情報提供を行っていきたくて考えております。管理組合の連絡先（郵送先）について誤りがあれば訂正してください

住所	草津市 _____ 番 号（あらかじめ記入）
郵送時の宛名	〇〇マンション 管理組合（あらかじめ記入）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

## 1-2 調査結果まとめ

### (1) 調査結果のとりまとめと課題整理

#### 分譲マンションアンケート調査の結果（概要）

**調査概要**（調査名：草津市のマンション管理に関するアンケート調査）

**目的**：①草津市内の分譲マンションの管理状況の把握  
②管理計画認定基準への適合状況の把握や管理水準の高いマンション、管理不全の可能性のあるマンションの抽出  
(認定基準や助言・指導などの判断基準づくりの基礎資料)

**調査対象**：市内の分譲マンションの管理組合（91組合）

**調査方法**：【配布】郵送 【回収】郵送

(調査期間：11/21(月)～1/13(金)(約8週間)

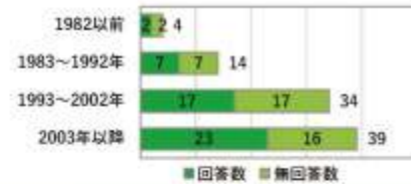
※12/20時点で回答がない管理組合に対して督促を実施)

**回収状況**：49票/91票(回収率53.8%)

**右図：市内分譲マンション(=調査対象)の立地**  
・ほぼすべて草津駅・南草津駅から徒歩10分圏内  
・南草津駅と比べて草津駅は築年が古いマンション(1990年以前など)がみられる



【建築年別 回答状況】 件数



#### ① 回答状況

- 各年代とも概ね半数程度の回答がありました。
- 回答者は管理会社が3/4<sup>※</sup>と大半を占めます。(管理組合は1/4のみ)  
※管理人と回答のあった「その他」回答も含む割合

#### ② 管理形態

- 回答があったマンションのほとんどが「全部委託」です。(自主管理はありません)
- 今後円滑なマンション管理を行うために「区分所有者の管理への関心」が最も必要(6割弱)とされています。

#### ③ 入居状況

- 7割強のマンションで「子どものいる世帯(世帯主が65歳未満)」が中心です。
- 8割弱のマンションに賃貸化住戸があり、3割弱のマンションで増加傾向にあります。
- 一方、長期不在住戸は多くて1割程度、所有者や相続人等が不明の住戸は2組合のみとわずかです。

#### ④ 管理計画認定基準への適合状況から見た管理水準

- 築30年未満を中心に概ね基準を満たして(水準a+b)おり、特徴的な取組(水準a)も見られます。
- 築30年以上はいずれも一部に課題(水準c)が見られます。
- 管理不全の恐れのあるマンション(水準d)はありません。

【管理水準の概況】(不明回答が多い2件は除く)

管理水準	建築年				計
	1982以前 (築40年以上)	1983~1992 (築30~39年)	1993~2002 (築20~29年)	2003年以降 (築20年未満)	
a b+特徴的な取組	0	0	7	8	15
b 認定基準概達成	0	0	6	9	15
c 一部に課題	2	6	4	5	17
d 管理不全の可能性	0	0	0	0	0
計	2	6	17	22	47

a:【bに該当】かつ【防災やゼロカーボン、コミュニティの特徴的な取組を実施(⑦★)】  
定義 b:【基準適合数が12項目以上(16項目中)】  
c:【基準適合数が11項目以下】かつ【管理不全可能性(d)に非該当】  
d:【国の助言・指導及び勧告の基準+「長期修繕計画がない」に該当】

#### ⑤ 特徴的な取組

- 防災**
  - 約半数のマンションで防災計画の策定や自主防災組織の結成が行われています。
  - 「地域の一時避難場所として共用スペースの開放」「地域の町内会との災害時の連絡体制の構築」など周辺地域と連携した取組★も2割強で見られ、関心を持つマンション(検討中+今後検討)も4~5割あります。
- カーボン**
  - 8割のマンションで共用部照明のLED化が行われています。
  - 省エネ化だけでなく、EV充電スタンドの設置(1割弱)や集会所などをテレワーク拠点として活用する(1割弱)など省エネにつながる取組★もみられます。
- コミュニティ**
  - 高齢者の見守り(1割)や子どもの通園通学の見守り活動(2割強)のほか、周辺地域と連携した防災訓練や清掃活動への参加(各2割)★もみられます。
  - 一方、居住者間のコミュニティの形成が求められています。

#### ⑥ 管理状況 (国の管理計画認定基準に照らして整理)

##### ① 組合運営

- すべてのマンションで管理者・監事が選任され、年1回以上総会が開催されています。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
管理者等が定められている	100%
監事が選任されている	100%
集会が年1回以上開催されている	100%

##### ② 管理規約

- 一部のマンションで近年の標準管理規約の改定内容が反映されていません。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
管理規約が作成されている	100%
マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている	53%
マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又は電磁的方法による提供)について定められている	70%

##### ③ 経理

- 修繕積立金会計から管理費など他の会計への充当がされているマンションがみられます。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている	100%
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	89%
直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である	100%

##### ④ 長期修繕計画・大規模修繕

- 国のガイドライン<sup>※</sup>に対応した計画(2回の大規模修繕工事を含む30年以上の計画とするなど)になっていないマンションがあります。 ※国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン(令和3年9月改訂)」
- 修繕積立金は国のガイドラインの目安<sup>※</sup>より低いマンションが大半です。将来に向けて費用負担が大きくなる段階増額方式が半数で、次回の修繕積立金が不足する恐れがあるマンションも見られます。 ※国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(令和3年9月改訂)」で概ね200円/㎡以上と示されている

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている	86%
長期修繕計画の作成又は見直しが行われている	84%
長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている	34%
長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していない	84%
長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない	7%
長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている	73%

##### ⑤ その他

- 組合員名簿・居住者名簿を備えていても年1回以上更新されていないマンションが多くなっています。

管理計画認定基準(国基準)	適合割合
管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている	13%

#### ⑦ 管理計画認定

- 認定取得に関心ありが8割弱です。ただし、2割強が申請の費用・手間などから利用を考えていません。

#### まとめ

- ほとんどのマンションが管理会社への全部委託です。そのため、基本的な管理組合運営は行われており、大きな問題は顕在化していませんが、一方で、区分所有者が主体的に管理に関われるように管理への関心を高めていくことが求められています。
- 管理計画認定取得への関心度は高いですが、基準達成のハードルの高さ(長期修繕計画の内容や組合員名簿・居住者名簿の更新など)や申請の費用・手間が認定取得を進める上でネックになると考えられます。
- 周辺地域と連携した防災・コミュニティの取組やゼロカーボンの取組など一歩進んだ取組への関心度も高くなっています。