

(4) 管理組合役員の構成状況

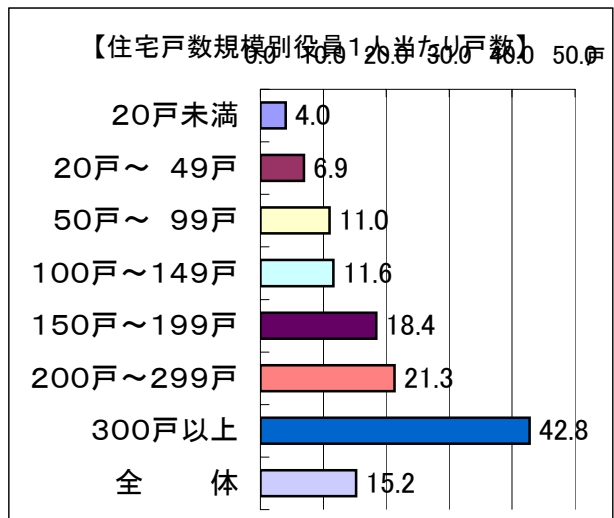
～役員の選出は15戸に1人～

役員定数が定められている管理組合は47件あり、役員の選出は、全体で15戸に1人となっています。

住宅戸数規模別に役員1人当たりの選出状況を見てみると「20戸未満」が4戸に1人となっており、一方、「300戸以上」では42戸に1人となっています。

小規模マンションになるほど区分所有者が管理組合の役員としての関わりが多くなる傾向にあります。

住宅戸数区分	有効回答(件)	住宅戸数	役員構成人数	役員1人当たり住宅戸数
20戸未満	5	76	19	4.0
20戸～49戸	17	599	87	6.9
50戸～99戸	16	1,121	102	11.0
100戸～149戸	2	232	20	11.6
150戸～199戸	2	350	19	18.4
200戸～299戸	2	512	24	21.3
300戸以上	3	1,926	45	42.8
全体	47	4,816	316	15.2



7 管理規約の状況

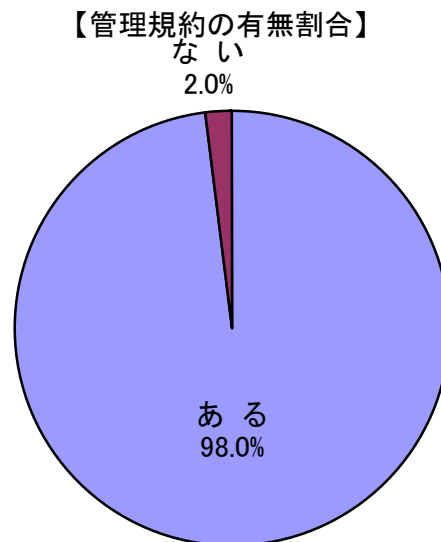
(1) 管理規約の有無状況

～ほとんどのマンションに管理規約が「ある」～

区分所有者全員の共同生活の場であるマンションにおいて、長い間にわたり快適な生活をおくるためには、区分所有者間でマンションの維持、管理や生活の基本的ルール(管理規約)を作成する必要があります。

有効回答49件のうち、管理規約が「ある」と回答したものが98% (48件)となっており、ほとんどのマンションが管理規約を作成しています。

管理規約の有無	有効回答(件)	構成比(%)
ある	48	98.0
ない	1	2.0
合計	49	100.0



(2) 管理規約の作成状況

～当初の管理規約の案は分譲・管理会社が作成したが85.4%～

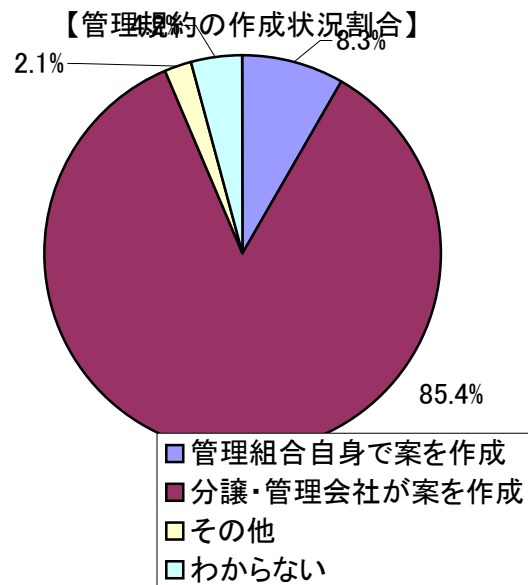
分譲当初のマンションでは、分譲会社・管理会社が、標準的な内容を盛り込んだ管理規約をあらかじめ用意しています。

しかし、そのまま使用している場合、内容によっては、後のトラブルの原因になる場合がありますので注意が必要です。仮に、生活の中で実情にそぐわない部分が出てきた場合は、管理組合集会(総会)で、区分所有者数及び議決権数の各4分の3以上の賛成が得られれば、管理規約を改正することができます。

管理規約を作成している有効回答48件のうち、当初の管理規約の案は「分譲・管理会社が案を作成」が85.4%(41件)と最も多く、「管理組合自身で案を作成」が8.3%(4件)となっています。

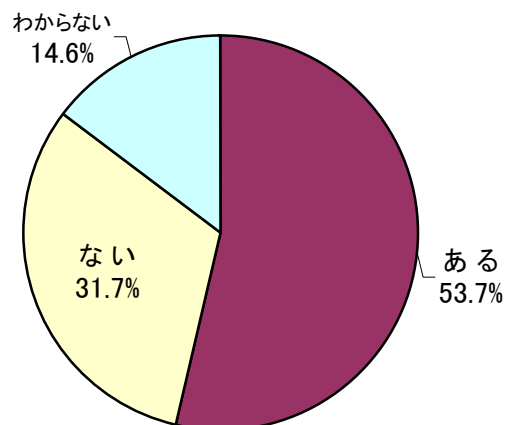
分譲・管理会社が案を作成したと回答があったマンション41件のうち、管理規約を改正したことがあるは53.7%(22件)あり、当初の管理規約から改正をしていないマンションが31.7%(13件)あります。

当初の管理規約の作成状況	有効回答 (件)	構成比 (%)
管理組合自身で案を作成	4	8.3
分譲・管理会社が案を作成	41	85.4
その他	1	2.1
わからない	2	4.2
合計	48	100.0



改正	当初 管理組合自身で案を作成(件)	分譲・管理会社が案を作成(件)	その他(件)	わからない(件)
ある	4	22	1	0
ない	0	13	0	1
わからない	0	6	0	1
合計	4	41	1	2

【分譲・管理会社が案を作成のうち改正状況割合】



(3) 中高層共同住宅標準管理規約の準拠状況

～標準管理規約を参考にしている
マンションは約6割～

中高層共同住宅標準管理規約とは、旧建設省(国土交通省)がマンションの管理に関する基本的なルールである管理規約の標準モデルとして、昭和58年に作成したものです。

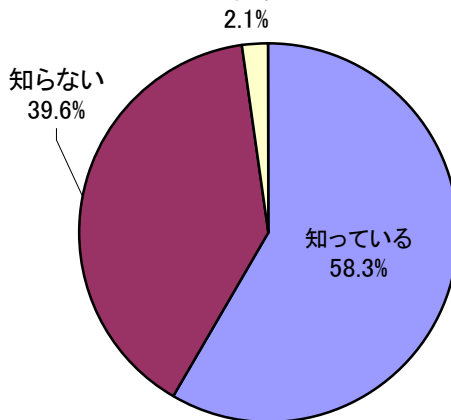
しかしながら、標準管理規約作成当時からのマンションの急激な普及に伴い、種々の問題が新たに生じてきていることから、これらを取り込んで、標準管理規約をより一層合理的かつ利用しやすいものにするために、平成9年に単棟型の他に団地型と複合型の標準管理規約を新たに作成し、適切な大規模修繕を実施していくための前提となる長期修繕計画の作成を管理組合の業務として位置づけるなどの改正を行いました。

管理規約を作成している有効回答48件のうち、標準管理規約を「知っている」が58.3%(28件)となっています。一方、「知らない」が39.6%(19件)と約4割近い数字となっています。

標準管理規約の準拠状況では、標準管理規約を知っていると回答した28件のうち「ほぼ準拠している」が54.2%(26件)、「一部準拠している」が4.2%(2件)あり、管理規約を作成している管理組合の約6割が標準管理規約を参考にしています。

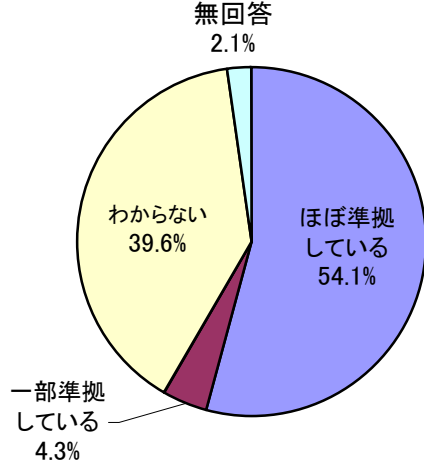
標準管理規約の認識状況	有効回答 (件)	構成比 (%)
知っている	28	58.3
知らない	19	39.6
無回答	1	2.1
合計	48	100.0

【標準管理規約認識状況割合】



標準管理規約準拠状況	有効回答 (件)	構成比 (%)
ほぼ準拠している	26	54.2
一部準拠している	2	4.2
全く違う	0	0.0
わからない	19	39.6
無回答	1	2.1
合計	48	100.0

【標準管理規約準拠状況割合】



(4) 管理者の状況

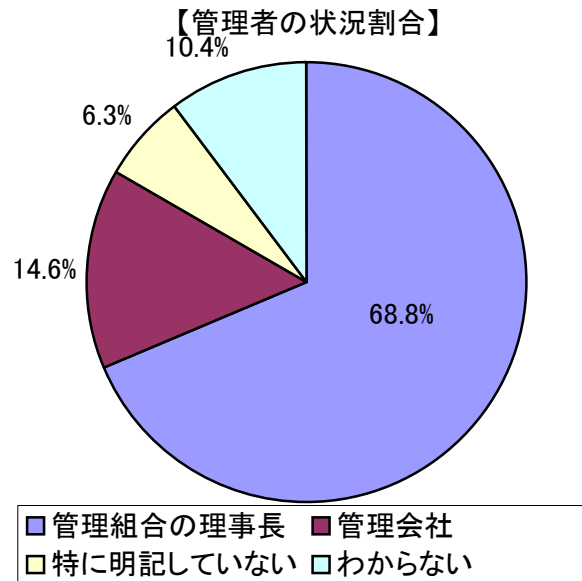
～約8割のマンションが管理者を定めている～

管理組合は、区分所有者全員により構成されていますが、全員でマンションの維持・管理を円滑に進めて行くことは困難であることから、一定の範囲の管理行為については特定の者に権限を与え、管理ができるように区分所有法により、管理者を置くことができます。

管理規約を作成している有効回答48件のうち、規約上の管理者は「管理組合の理事長」が68.8%(33件)で最も多くなっており、「管理会社」が14.6%(7件)となっています。

また、「特に明記していない」、「わからない」が16.7%(8件)となっています。

管理者	有効回答 (件)	構成比 (%)
管理組合の理事長	33	68.8
管理会社	7	14.6
特に明記していない	3	6.3
その他	0	0.0
わからない	5	10.4
合計	48	100.0



(5) 管理規約等で定めたルール違反状況

～半数以上のマンションで管理規約等のルール違反がある～

管理規約を作成している有効回答48件すべてが利用ルールを定め、そのうちルール違反が「ある」と回答したものが54.1%となっています。その内容は「ペットの飼育の可否・方法等」が46.2%と最も多く、次いで「駐車及び駐車場使用方法等」、「ゴミ出しの方法」がそれぞれ30.8%となっています。

ルール違反に対する対応は、約6割(単純集計 p 64 の問 30 参照)のマンションで文書・掲示による注意勧告を行っています。

