

区内の管理組合等が機能していない分譲マンションの事例とその課題

		事例A	事例B	事例C	事例D	事例E
マンションの構造等	竣工年	1980（昭和55）年	1972（昭和47）年	1979（昭和54）年	1968（昭和43）年	1981（昭和56）年
	階数	3階建て	11階建	地上8階地下1階建	4階建	5階建
	戸数(主要住戸タイプ)／うち賃貸数	10戸（2LDK） （賃貸3戸）	27戸（2DK） （賃貸4戸）	46戸（2DK） （賃貸41戸）	24戸（30㎡） （賃貸4戸）	18戸（不明） （賃貸11戸）
	最も多い世帯	ファミリー	夫婦	単身	単身	単身
管理規約の有無		無	有	有	無	無
管理組合の運営	管理組合の有無	無	無（自治組合はある）	有	無（自治組合はある）	無
	役員	—	（会長、会計、監査）	理事長、副理事長、監事等	（理事長、副理事長、監事等）	—
	総会の開催状況	—	—	開催あり	開催あり	—
	理事会の開催状況	—	開催あり（年1回）	開催あり（年4回）	開催あり（年1回）	—
	総会、理事会の議事録	—	—	作成（全戸配付）	作成（全戸配付）	—
管理業務の委託	管理業務の委託	無（平成23年まで委託）	無（自主管理）	無（自主管理）	無（自主管理）	無（自主管理）
	管理員の有無	無	通勤の管理員がいる	無	無	無
	管理会社の変更	管理費を支払えず管理会社が撤退（平成23年）	—	—	—	—
計修繕	長期修繕計画(25年以上)作成の有無	無	無	無	無	無
	大規模修繕工事の実施の有無	無	有（H23外壁塗装）	無	有（平成19年に外壁等塗装、屋上防水張替えほか）	有（エレベータ、外壁、ガス管の改修工事）

マンションの特徴と管理上の問題点	<p>（マンションの特徴）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模 ・管理組合なし、修繕計画なし ・管理会社が管理から撤退 <p>（管理上の問題点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費の額が不服で、勝手に減額し支払う区分所有者がいる。 ・屋上で雨漏り等、大規模修繕が必要だが、積立金がほぼない。 ・大規模修繕工事の進め方が分からない。 	<p>（マンションの特徴）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合なし、修繕計画なし ・自治会が自主管理 <p>（管理上の問題点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合がなく、自治会のみ。 ・自治会が総会を開催しない。 ・自治会が会計報告をしない。 ・修繕費が不足。 ・修繕費の増額等を決定する場がない。 	<p>（マンションの特徴）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧地権者が一棟所有から、区分所有権を切り売りしていった。 ・住戸の約90%が賃貸 ・管理組合あり、修繕計画なし ・自主管理 <p>（管理上の問題点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧地権者が勝手に管理、修繕をしている。 ・管理規約がない ・管理、修繕が不十分 	<p>（マンションの特徴）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高経年（築50年以上） ・管理組合なし、修繕計画なし ・自治会が自主管理 <p>（管理上の問題点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約がない ・管理費、修繕費が分けて管理されていない 	<p>（マンションの特徴）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧地権者が一棟所有から、区分所有権を切り売した。 ・管理組合なし、修繕計画なし ・自主管理 <p>（管理上の問題点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約がない ・管理組合がない ・計画的な修繕がされていない ・会計報告がない。
課題	<p>管理組合がないため管理運営が成り立っていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リーダーの不在 ・区分所有者の管理についての当事者意識が低い。 ・管理資金が不足している。 	<p>管理組合がなく、自治組合では意思決定の場として不十分。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の管理についての当事者意識が低い。 ・管理資金が不足している。 	<p>管理組合があるが、その活動について基本を理解していない区分所有者が多い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の管理についての当事者意識が低い。 ・遠隔地の区分所有者が多く、組合活動が停滞している。 	<p>管理組合がなく、自治組合では意思決定の場として不十分。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の管理についての当事者意識が低い。 	<p>管理組合がなく、自治組合では意思決定の場として不十分。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧地権者の権利意識が、区分所有分の権利を越えている。 ・区分所有者の管理についての当事者意識が低い。