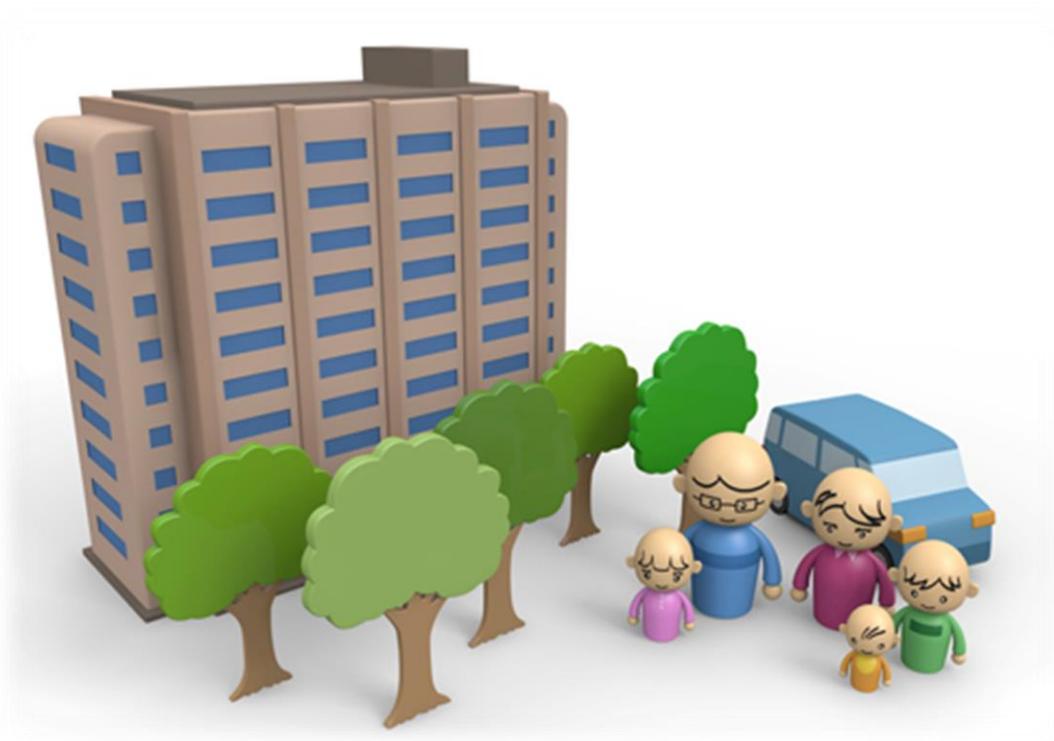


# 札幌市分譲マンション管理実態調査 報告書

## 概要版



平成 28 年 3 月  
札幌市都市局市街地整備部住宅課

## 目 次

調査の目的 .....	1
調査の概要 .....	1
マンションの概要 .....	2
管理組合の運営等 .....	3
管理組合の経理等 .....	4
管理業務委託等 .....	5
管理規約等 .....	6
建物・設備の維持管理（大規模修繕工事等） .....	7
建物・設備の維持管理（長期修繕計画） .....	7
断熱改修 .....	8
耐震診断 .....	8
建替え .....	8
マンションの問題点・不安点 .....	9

## 注 意 点

本報告書中で使用した用語の定義は次のとおりです。

- 文中の札幌市の前回調査（H22年度）及び、グラフ中のH22年度調査（札幌市）「平成22年度分譲マンション管理実態調査（札幌市）」をいいます。
- 文中の国土交通省の全国調査（H25年度）及び、グラフ中のH25年度調査（国土交通省）「平成25年度マンション総合調査（国土交通省）の数値のうち、一部データを除き、昭和59年以前の数値を抽出したデータ」をいいます。
- グラフ中のH27年度調査（札幌市）  
本調査「分譲マンション管理実態調査（札幌市）」をいいます。

## 調査の目的

札幌市の分譲マンションストックは、17万戸を超え、年々増加傾向にあります。

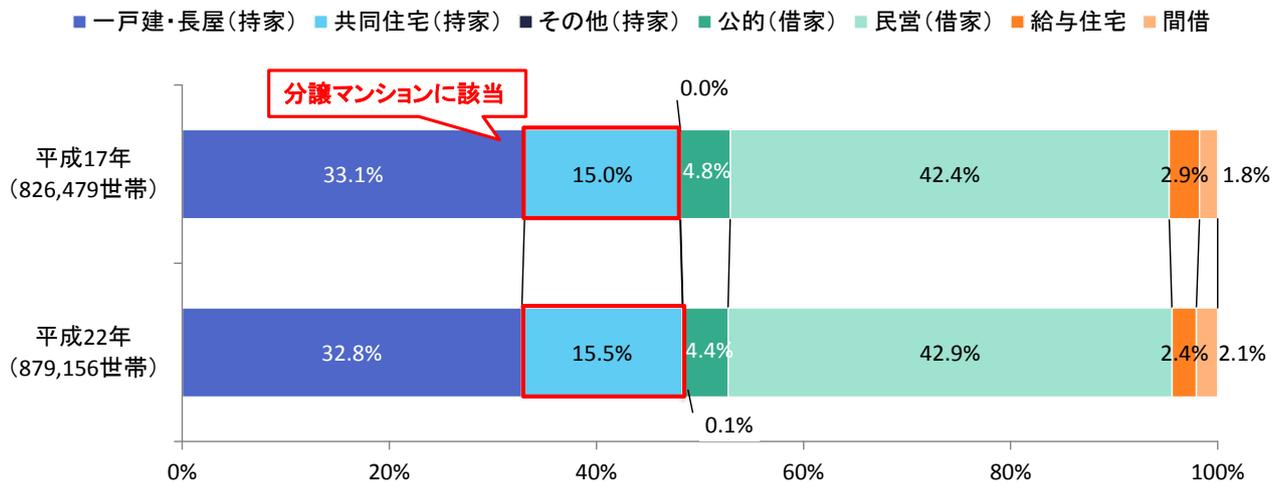
過去に行われた国勢調査（平成17年及び平成22年）の結果を比較しても、分譲マンション（持家の共同住宅）に居住している割合が増加しており、市民にとって重要な居住形態として定着してきています。しかし、建築後相当の年数を経過した分譲マンションも増加し続けています。

分譲マンションは、区分所有という所有形態の為、所有者間の生活に対する意識の違いによる合意形成の難しさや、建物維持の為の技術的判断の難しさなど、様々な問題を抱えつつあります。また、戸建て住宅と違い、規模も大きく適切な修繕がなされないまま放置されると、居住者自らの住環境の低下のみならず、周辺の住環境に与える影響が大きくなります。

本調査では、これらの背景を踏まえ、今後「老朽化問題」や「建替え問題」等に直面する可能性のある築25年を経過した分譲マンションを対象に管理実態について調査を行い、マンション施策の基礎資料とすることを目的としました。

この「分譲マンション管理実態調査報告書概要版」は、その調査結果を要約したものです。

### 住宅の所有関係、住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数



資料：総務省「国勢調査」(平成17年・平成22年)

## 調査の概要

### ■ 本調査における分譲マンションの定義

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分・・・以下省略）に定めるもののうち、賃貸マンション（建物名称等より企業宿舍等と判断できるものを含む）及び公的マンション（都市再生機構等）を除いたものとしました。

### ■ 調査時点（基準日）

平成28年（2016年）1月1日

### ■ 調査対象

平成2年（1990年）以前に建築された築25年以上の分譲マンション

【対象数：1,184 管理組合（アンケート回収 381 管理組合）】

### ■ 調査方法

郵送送付・郵送回収によるアンケート調査

## マンションの概要

分譲マンションの総管理戸数については「21-40戸」が29.4%と最も多くなっています。完成年次については「昭和56年～昭和60年」が最も多くなっています。

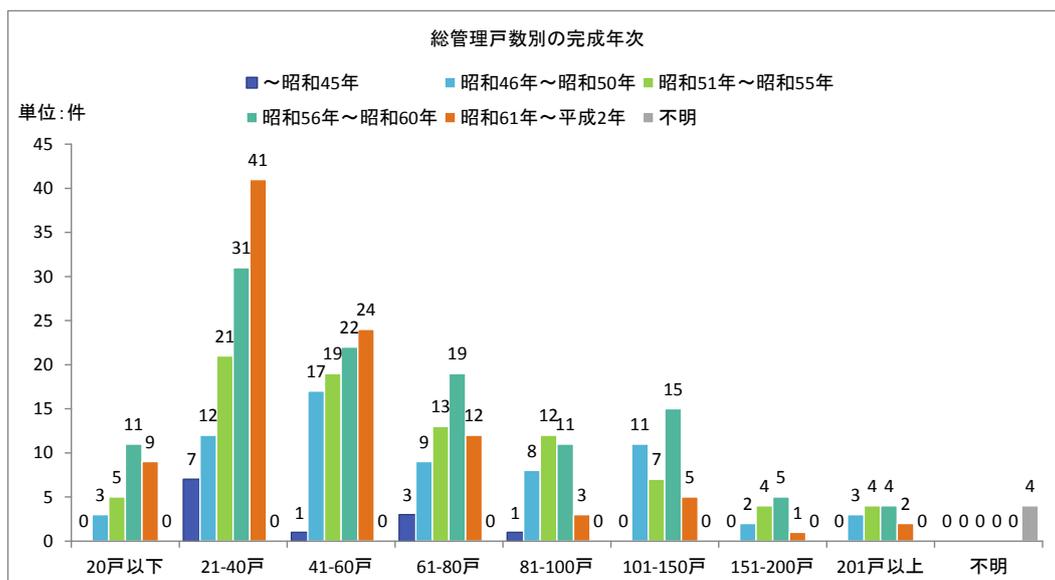
賃貸戸数については、2割以上の管理組合で賃貸割合が20%を超えています。

空家戸数については、0%の管理組合が最も多く、2割を超えています。

駐車場については、9割以上で設置されており、そのほとんどが平面式の駐車場です。

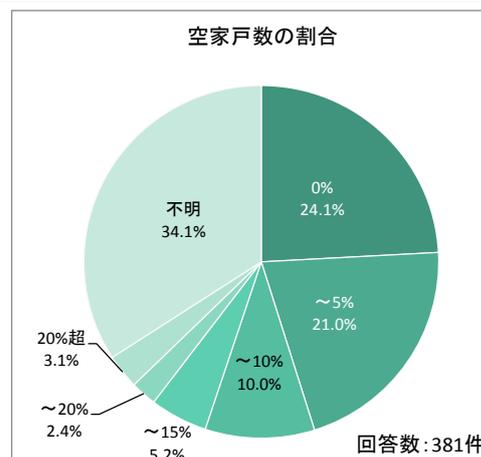
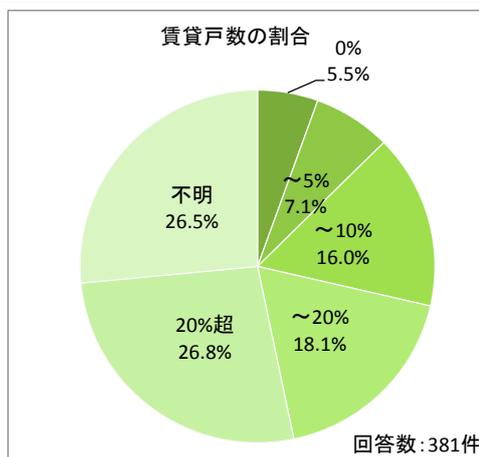
エレベーターについては、6階建て以上になるとほぼ全てのマンションに設置されています。

階段手すりについては、4階建て以下は6割の設置率ですが、5階建て以上では7割以上の設置率となっています。



上: 管理組合数 下: 構成比

	合計	総管理戸数								
		20戸以下	21-40戸	41-60戸	61-80戸	81-100戸	101-150戸	151-200戸	201戸以上	不明
合計	381 100.0%	28 7.3%	112 29.4%	83 21.8%	56 14.7%	35 9.2%	38 10.0%	12 3.1%	13 3.4%	4 1.0%
完成年次	～昭和45年	12 100.0%	0 0.0%	7 58.3%	1 8.3%	3 25.0%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	昭和46年～昭和50年	65 100.0%	3 4.6%	12 18.5%	17 26.2%	9 13.8%	8 12.3%	11 16.9%	2 3.1%	3 4.6%
	昭和51年～昭和55年	85 100.0%	5 5.9%	21 24.7%	19 22.4%	13 15.3%	12 14.1%	7 8.2%	4 4.7%	4 4.7%
	昭和56年～昭和60年	118 100.0%	11 9.3%	31 26.3%	22 18.6%	19 16.1%	11 9.3%	15 12.7%	5 4.2%	4 3.4%
	昭和61年～平成2年	97 100.0%	9 9.3%	41 42.3%	24 24.7%	12 12.4%	3 3.1%	5 5.2%	1 1.0%	2 2.1%
	不明	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%



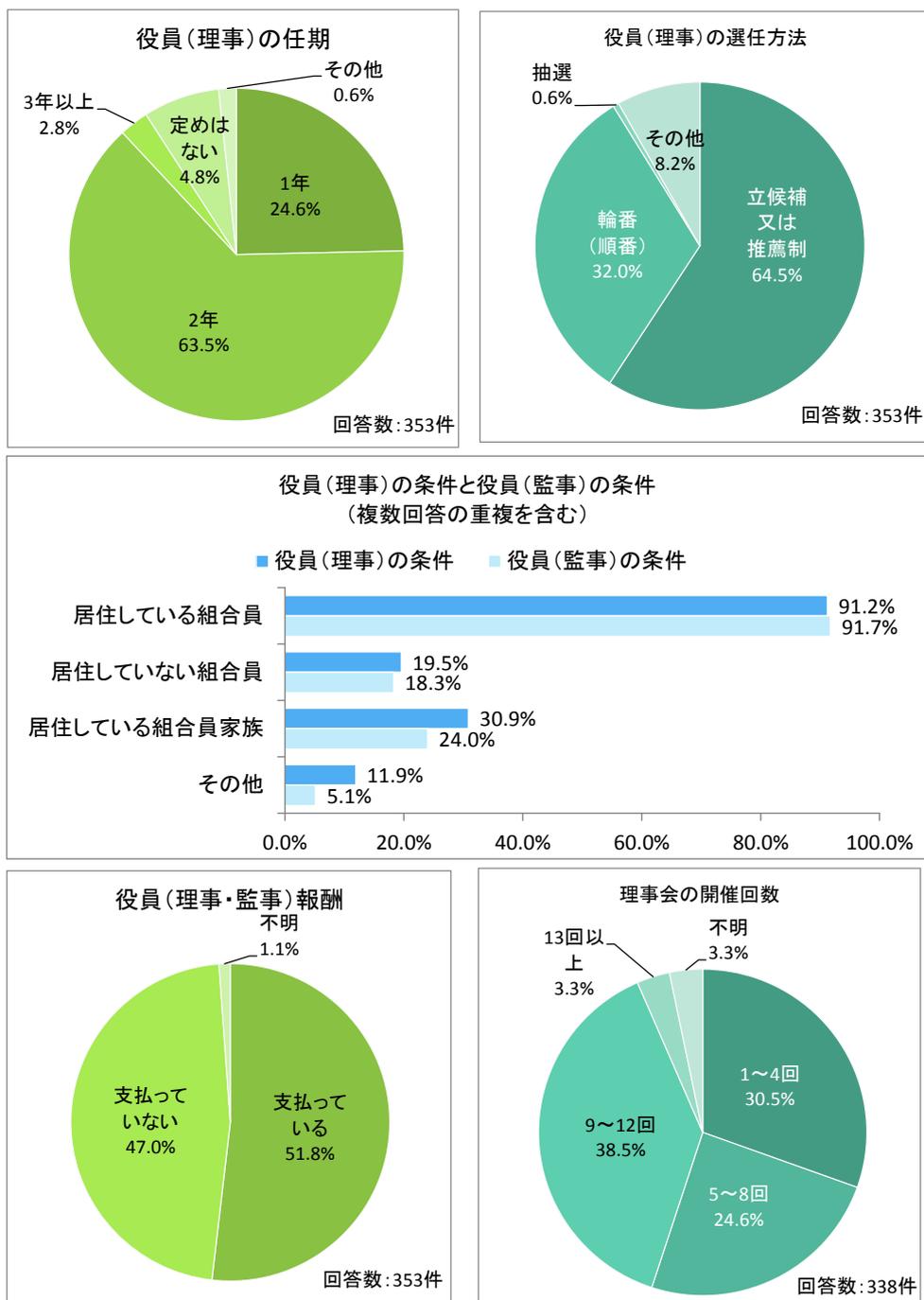
## 管理組合の運営等

管理組合については9割が組織され、そのうちの4分の1は法人登記をしています。

役員（理事）については98%が「選任している」となっており、任期は「2年」が6割、選任方法は「立候補又は推薦制」が6割、役員（理事）の条件は「居住している組合員」が9割で最も割合が多くなっています。役員（監事）についてもほぼ同じ結果となっています。役員（理事・監事）報酬については半数以上が支払っており、役員報酬額の平均は月額11,729円です。理事会については9割以上が開催しており、開催頻度の割合は月1回程度が最も多くなっています。

総会も理事会と同様9割以上が開催し、総会の開催頻度は年1回が9割以上となっており、総会の出席状況は「書面または代理人出席」の割合が半数を超えており、組合員本人の出席は4割に満たない状況です。総会の議事録の広報はほぼ9割が行っており、「各戸配布」が8割と最も多くなっています。

専門委員会の設置については、4割に留まっています。



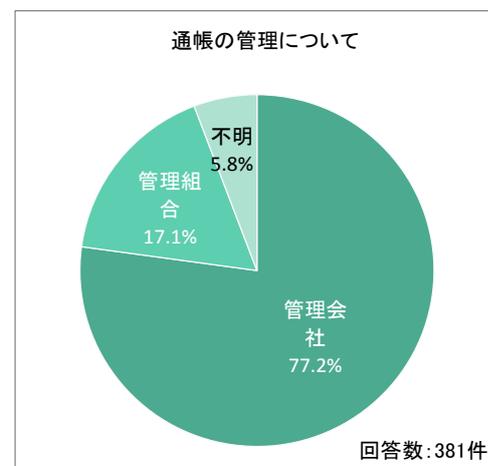
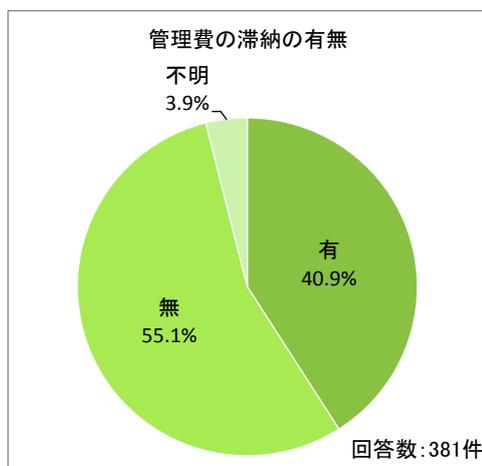
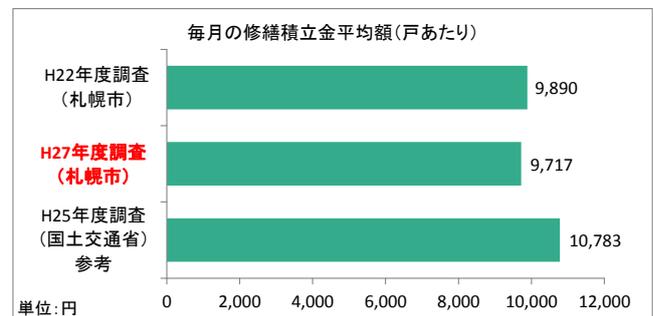
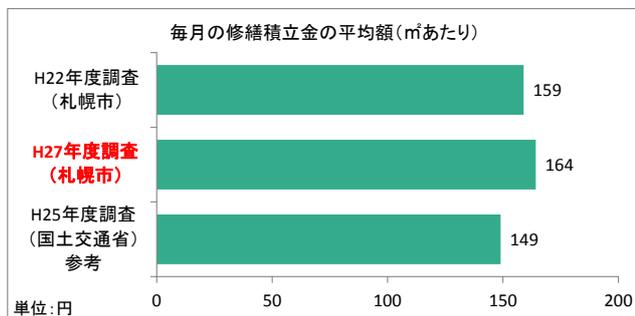
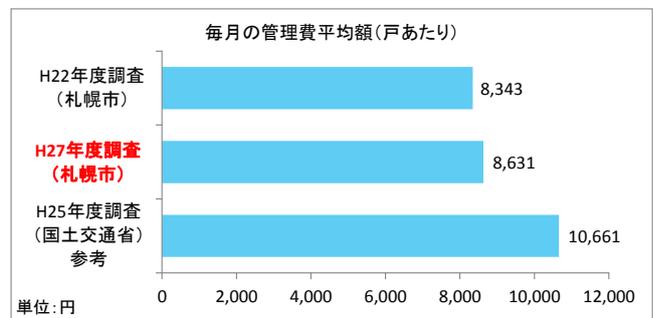
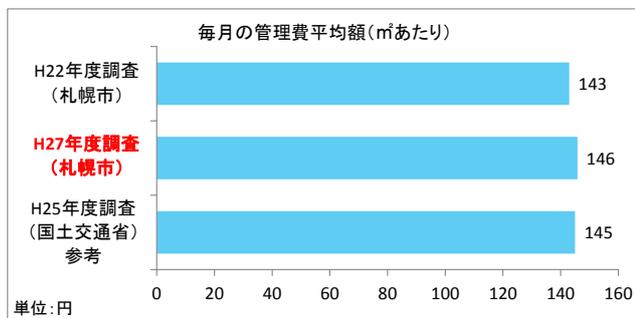
## 管理組合の経理等

毎月の管理費の額については、㎡あたりの平均額は 146 円、戸あたりの平均額は 8,631 円となっています。管理費の決定方法については、8 割以上が各戸の専有面積割合に応じて決定しています。一方で 20 戸以下の小規模なマンションでは、3 割以上が各戸均一で決定しています。

修繕積立金制度については、ほとんどのマンションで設けています。毎月の修繕積立金の額については、㎡あたりの平均額は 164 円、戸あたりの平均額は 9,717 円となっています。

管理費及び修繕積立金の滞納は共に 4 割のマンションで発生していますが、滞納割合は「2%以下」が 7 割となっており、滞納者への措置は共に「文書督促」が 8 割以上と最も割合が多くなっています。

管理費と修繕積立金の保管口座の管理については、口座を分けている管理組合は 8 割を超えており、通帳は「管理会社が管理」が 7 割以上、印鑑は「管理組合が管理」が 9 割以上と別々に管理している場合が多い傾向が見られます。

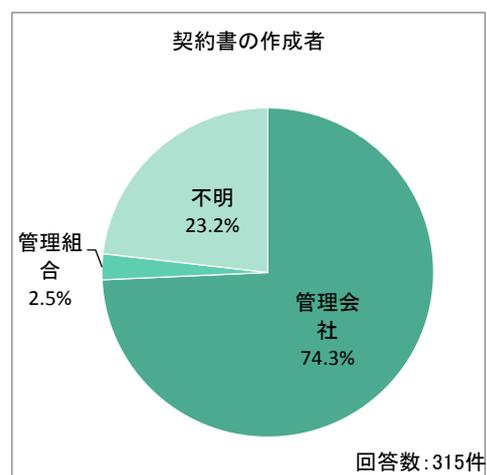
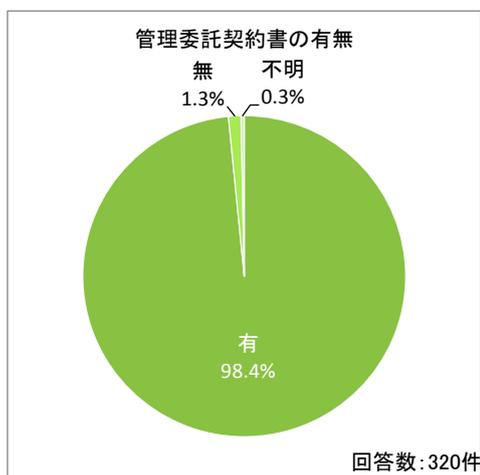
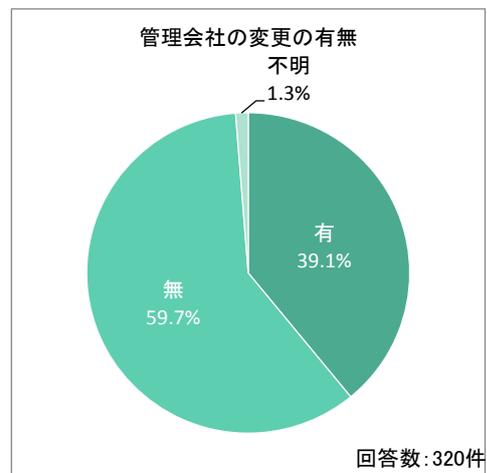
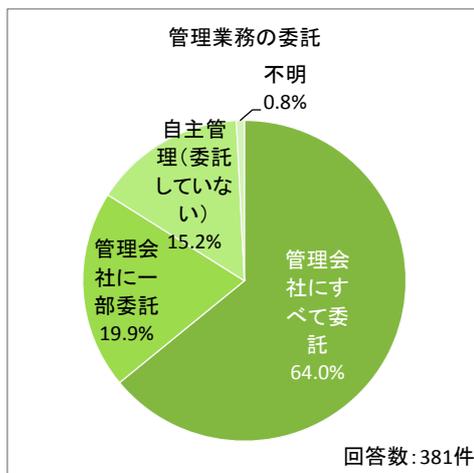
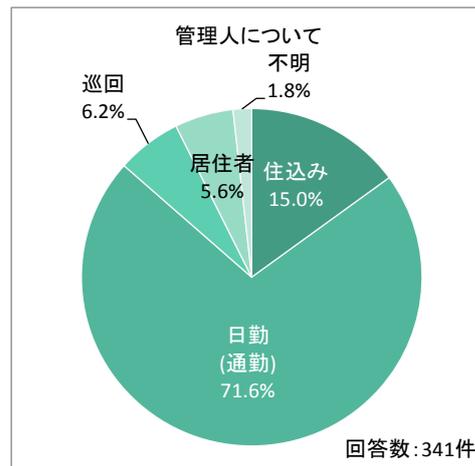
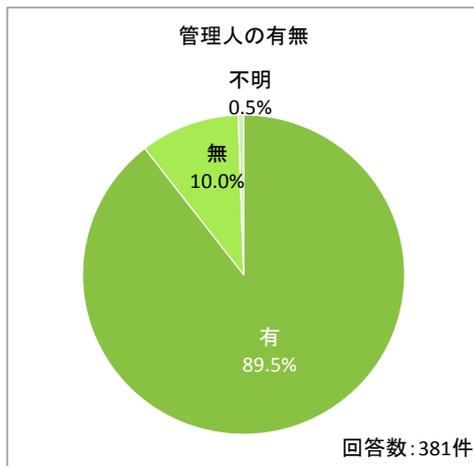


## 管理業務委託等

管理人の有無については9割が「有」になっており、そのうち「日勤（通勤）」が7割を超えています。

管理業務の委託については6割以上のマンションが管理会社にすべて委託しており、札幌市の前回調査（H22年度）より10ポイント程度多くなっています。

管理会社は、4割のマンションが変更しています。管理委託契約書は、管理業務の委託を行っているほとんどのマンションで作成しており、その作成者は管理会社が7割以上です。

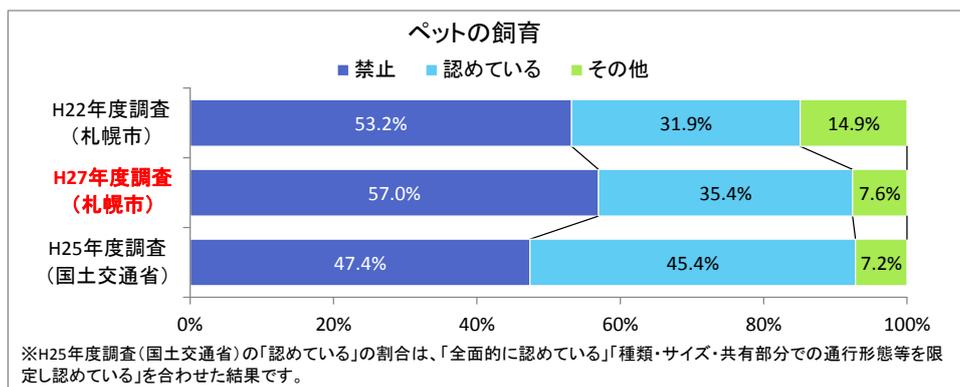
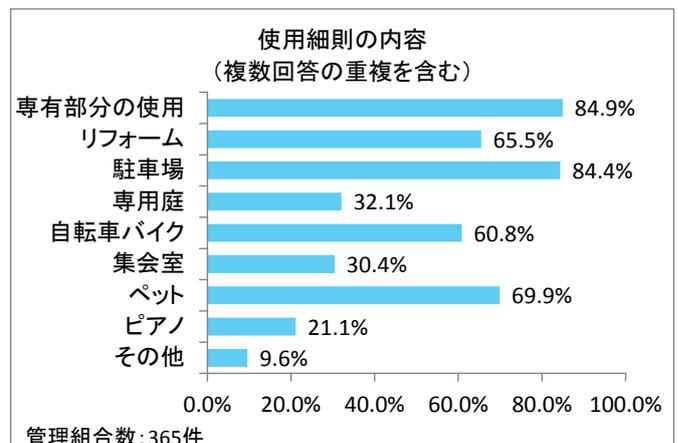
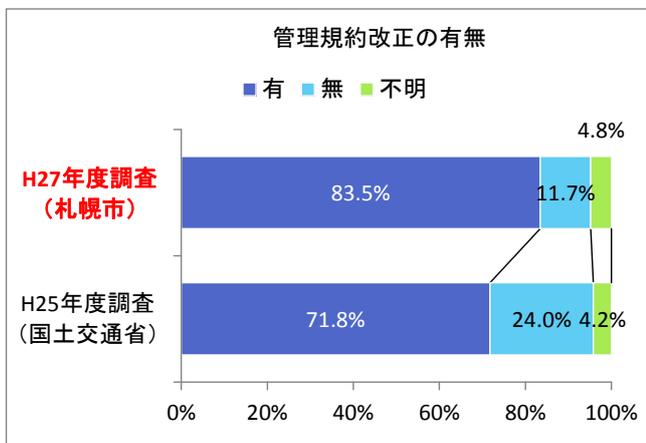
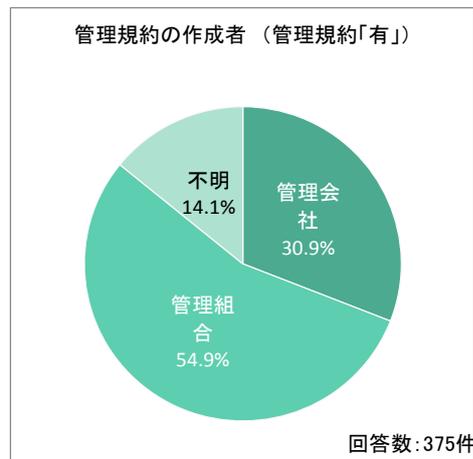
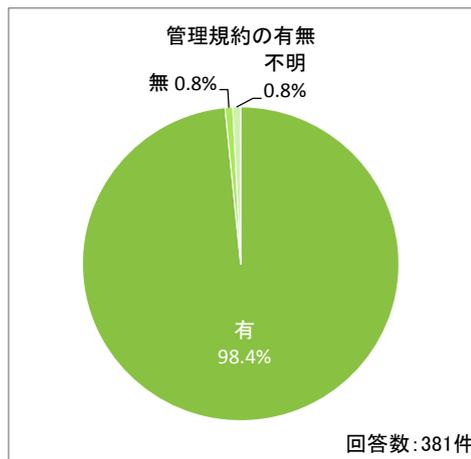


## 管理規約等

管理規約はほぼ全てのマンションで作成しています。作成者は「管理組合」が半数を超えており、「管理会社」は3割となっています。管理規約の改正は8割以上が行っており、国土交通省の全国調査(H25年度)に比べて高い割合となっています。管理規約の改正回数は「2回以上」が7割です。標準管理規約に準拠しているマンションは、8割を大きく超えています。

使用細則は9割以上のマンションで作成しており、使用細則の内容は「専有部分の使用」と「駐車場」がそれぞれ8割以上で最も多くなっています。

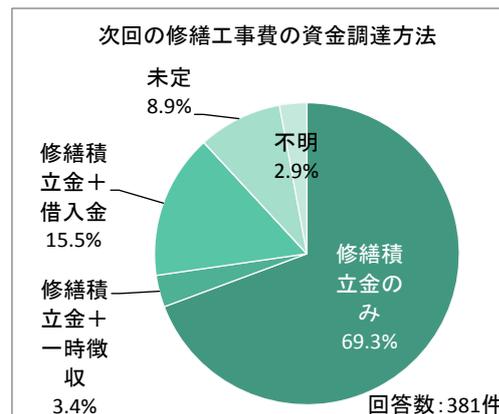
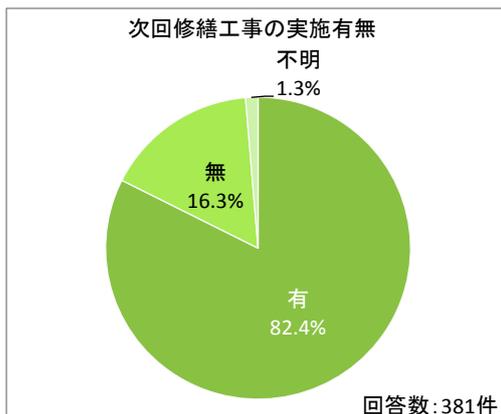
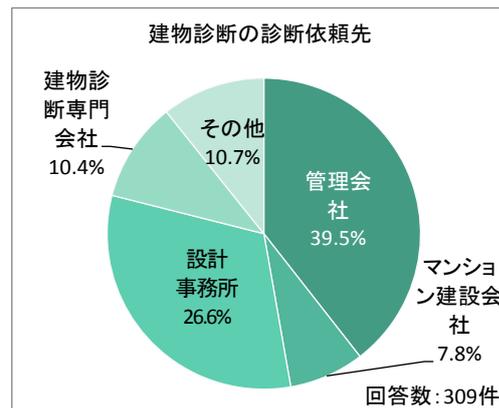
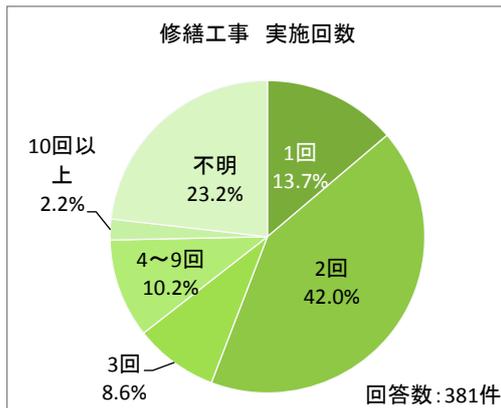
ペットの飼育は半数以上のマンションが禁止しており、その理由は使用細則で規定しているものが4割以上でした。



## 建物・設備の維持管理（大規模修繕工事等）

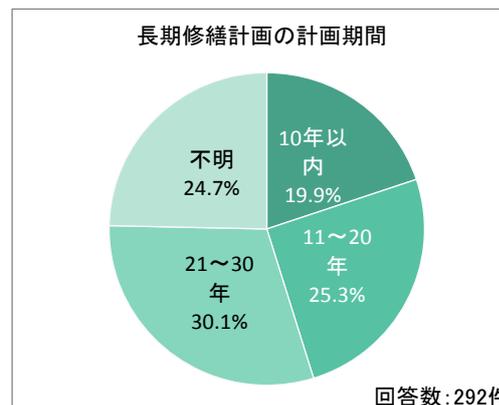
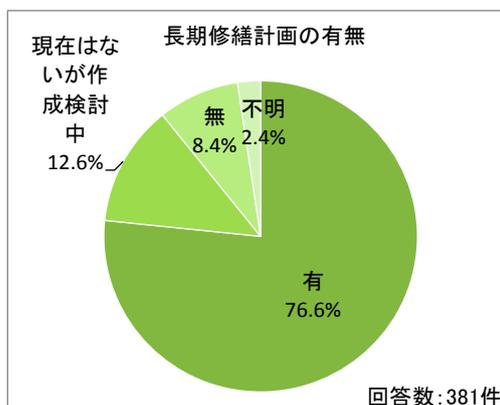
修繕工事はほとんどのマンションで実施されており、回数は「2回」が4割で最も多くなっています。修繕工事の内容は「外壁塗装等」「屋上防水」が9割、「給水・給湯・排水管」「鉄部塗装等」が7割と高い割合です。修繕工事の経過年数は「9～10年目」「15～16年目」の割合が高くなっています。

工事内容検討前の建物診断は8割が行っており、依頼先は「管理会社」が4割で最も多くなっています。修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）は7割で設置されています。修繕工事計画のための居住者アンケートは6割が行っています。次回修繕工事は8割が予定しており、実施理由は長期修繕計画に基づくものが7割です。修繕工事費の資金は、修繕積立金のみが7割となっています。



## 建物・設備の維持管理（長期修繕計画）

長期修繕計画の有無については7割以上が「有」となっており、計画期間については、「21～30年以内」が3割程度と最も多くなっています。



## 断熱改修

断熱改修工事とは、既存の建物に断熱材や断熱サッシ等を付加する（新たに加える）もので、老朽化による改修に伴う断熱性能の復元とは異なります。

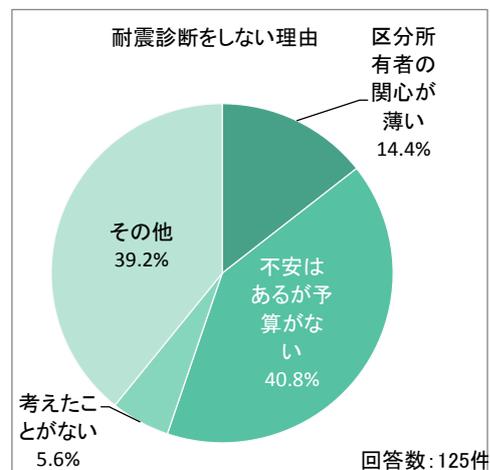
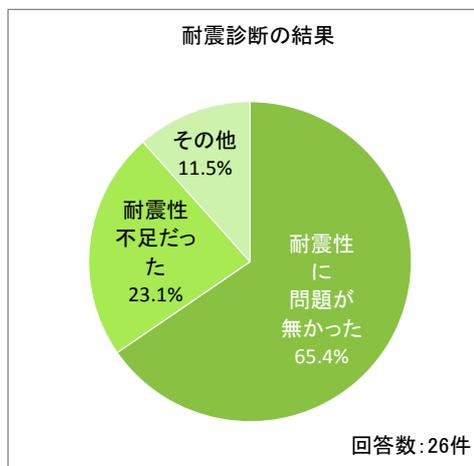
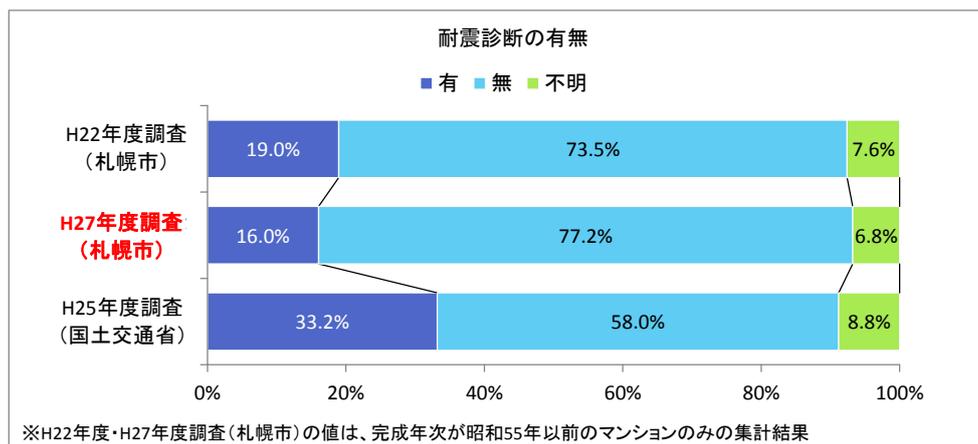
断熱改修工事の有無について、7割が「無」となっています。「有」のうち実施回数は「2回」、実施状況は「外壁」「屋根（屋上）」が主なものとなっています。

なお、設問に具体例が記載されていないため、断熱改修に該当しないと思われる回答が含まれています。

## 耐震診断

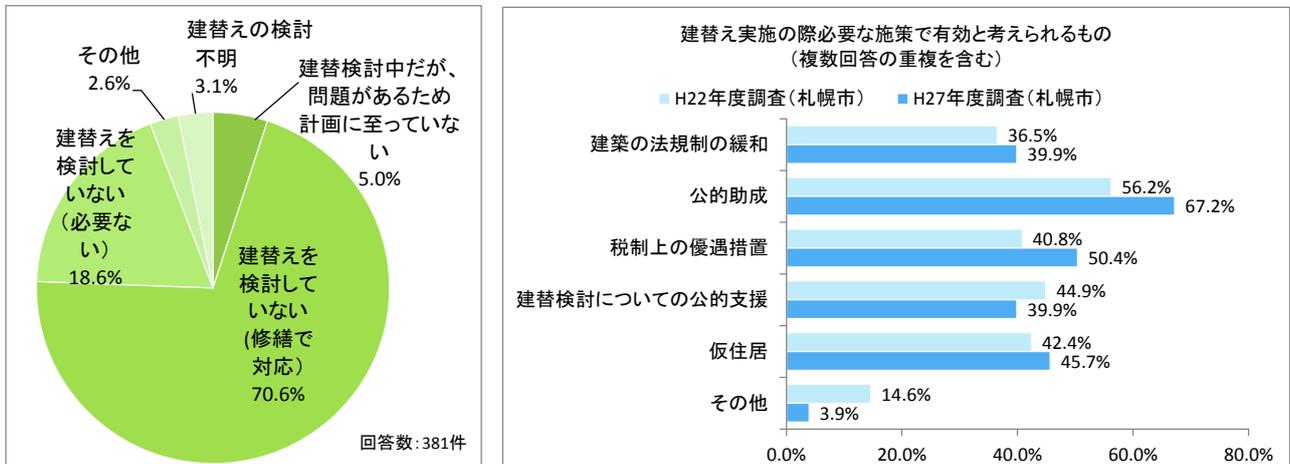
建築基準法改正前に完成した昭和55年以前のマンションで、耐震診断の有無は8割が「無」と回答しており、その理由は「不安はあるが予算がない」が4割と最も多くなっています。また、耐震診断を実施したマンションのうち、「耐震性に問題がなかった」は6割を超えていましたが、「耐震性不足だった」は2割を超えていました。

札幌市の耐震診断等補助制度は、8割が「知っている」と回答しており、マンション建替法の平成26年度改正については「改正内容を知らない」が約半数です。



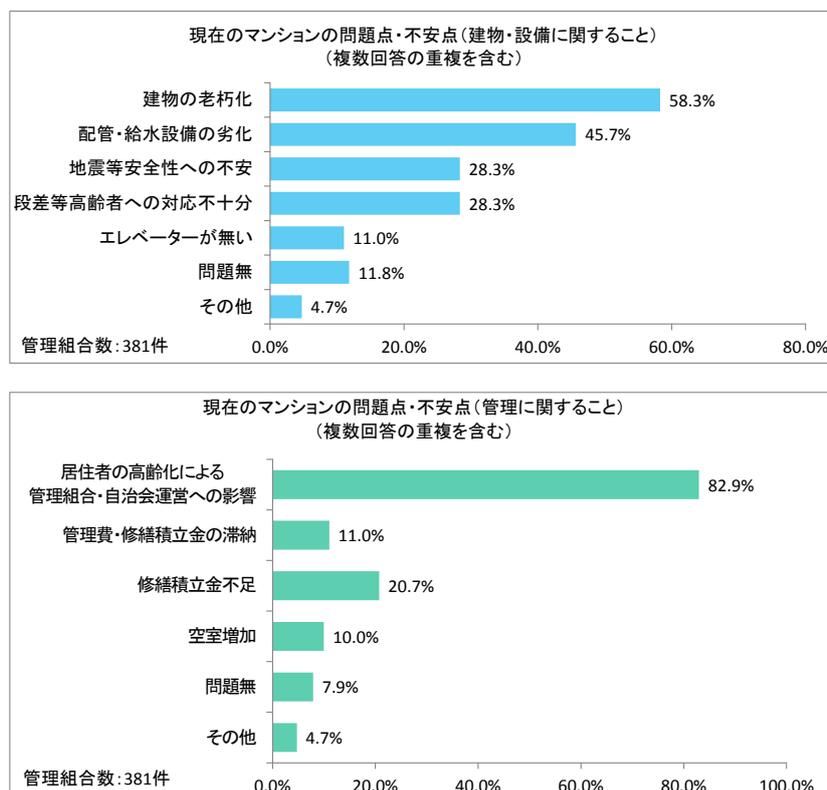
## 建替え

建替えの検討については「建替え検討していない（修繕で対応）」が7割で最も多くなっています。建替え検討中だが建替え計画に至っていない理由は、区分所有者の関心の薄さや費用負担問題が高い割合となっています。建替え実施の際に必要な施策で有効と考えられるものでは「公的助成」が7割と最も多くなっており、「公的助成」は最も有効な施策としても、4割以上となっています。



## マンションの問題点・不安点

マンションの問題点・不安点については、建物・設備に関することは「建物の老朽化」が約6割と最も多く、管理に関することは「居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響」が8割と圧倒的に多くなっています。また、居住者間の行為等に関することは「生活音」の問題が4割で最も多くなっています。トラブルの処理方法は「管理組合内での話し合い」が7割を超えています。



お忙しい中、本調査のアンケートにご協力くださった管理組合の皆様、  
貴重な情報を頂きありがとうございました。この場にて再度お礼申し上げます。  
札幌市では、今後、この調査結果をもとに、皆さまへの情報提供やセミナーの  
開催を行っていくこととしております。  
また、今後のマンション施策の基礎資料とさせていただきます。

〈お問い合わせ先〉

札幌市都市局市街地整備部住宅課  
札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所7階  
T e l ( 0 1 1 ) 2 1 1 - 2 8 0 7 F a x ( 0 1 1 ) 2 1 8 - 5 1 4 4  
札幌市住宅課ホームページ  
<http://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/>