

II 札幌市のマンションの現状と課題

1 これまでのマンション施策

これまで札幌市では、札幌市住宅マスタープランに基づき、マンションの管理の適正化に関する取組を以下のとおり実施してきました。

○マンション維持管理・建替え等相談

(公社)北海道マンション管理組合連合会と協力し、電話もしくは対面による相談を実施

・主な相談件数

年間約 1,000 件

・主な相談内容

理事会や総会の開催、区分所有法や管理規約、管理会社との契約内容、

大規模修繕工事*や建物・設備の維持管理、会計・財務・税務・保険など

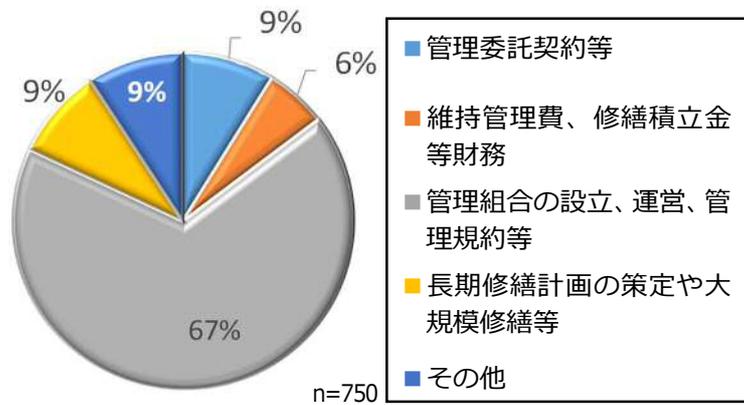


図1 令和3年度の相談内容

○マンション管理セミナー

(公社)北海道マンション管理組合連合会、北海道とセミナーを共催

・参加者数

年間延べ約 150 人

・開催回数

年 3 回

・テーマ

維持管理、大規模修繕、法改正や標準管

理規約改正、長期修繕計画、迷惑行為

など



【マンション管理セミナーの様子】

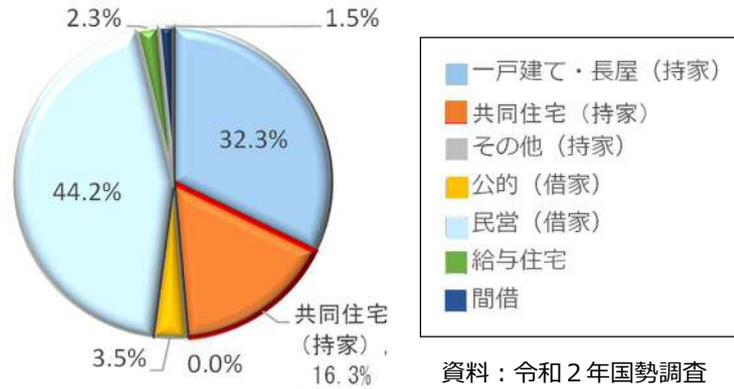
○マンション管理実態調査

※詳細は (P10～) に掲載

2 マンションの現状の整理

(1)札幌市内のマンションの概況

令和2年(2020年)の国勢調査によると、札幌市の全住戸に対するマンション(共同住宅(持家))が占める割合は、約16%になっており、重要な居住形態の1つになっています。



資料：令和2年国勢調査

図2 建て方別住宅戸数の割合

また、マンションの新規供給戸数は下記のようになっています(令和2年度(2020年度)札幌市調べ)。

令和2年度(2020年度)調べでは、総棟数3,813棟のうち、築40年以上のマンションは全体の13%の515棟でしたが、約10年後の令和12年(2030年)には築40年以上のマンションが全体の30%近くの1,420棟になると想定され、マンションの高齢化が加速することが明らかになっています。

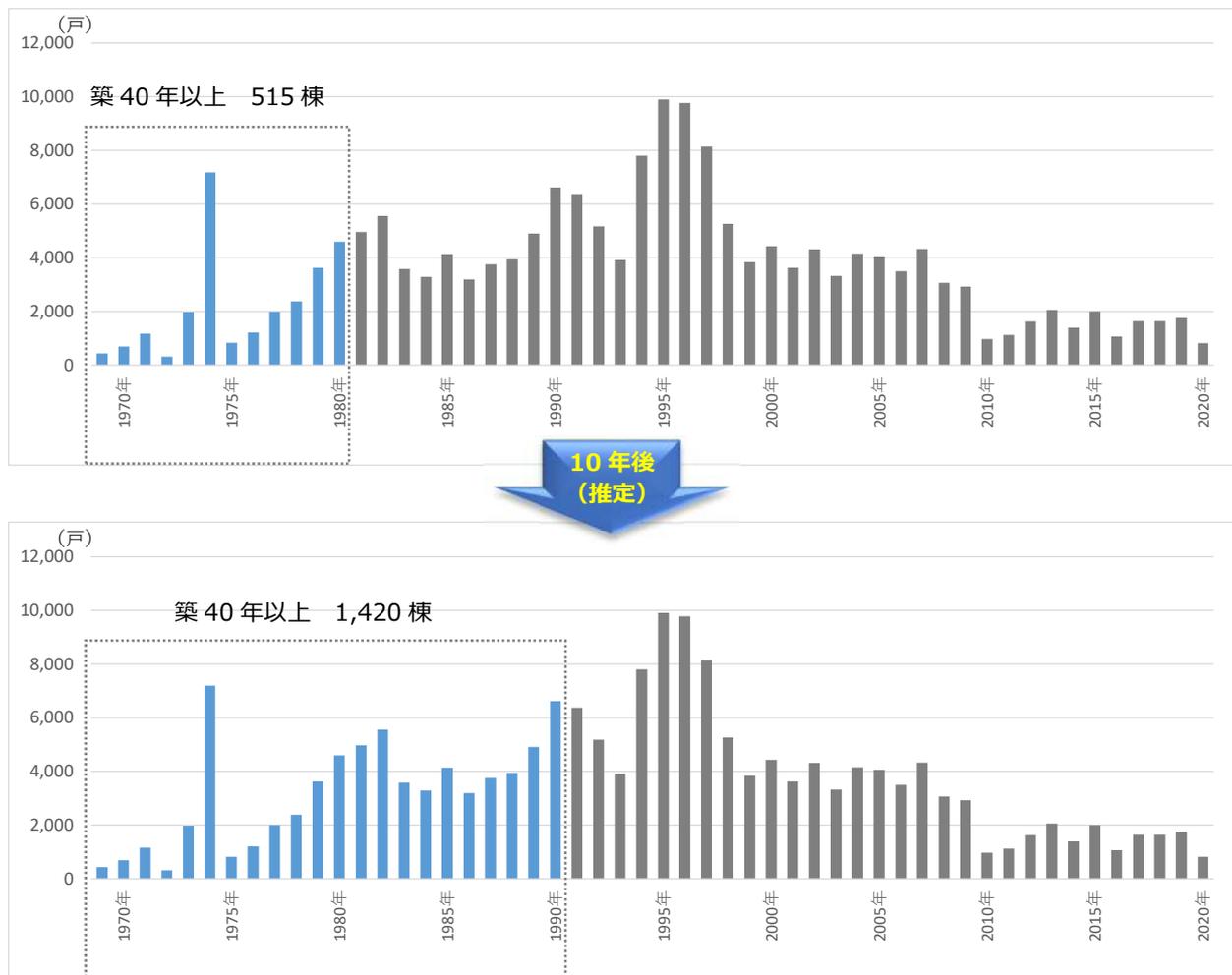


図3 マンションの新規供給戸数の推移

(上図、令和2年度における築40年以上のマンション戸数/下図、令和12年における築40年以上のマンション戸数)

(2)マンション管理実態調査

札幌市では市内のマンションの状況を把握し、今後の住宅政策に活用するため、マンション管理実態調査を実施しています。

令和2年度(2020年度)は、築25年以上のマンションの管理組合又はそれに準ずる団体を対象に、郵送調査を実施しました。

ア 実施概要

(ア) 調査対象

- ・平成7年(1995年)以前に建築された、築25年以上のマンション
(対象数:2,045管理組合)

(イ) 調査対象抽出方法

- ・札幌市マンションデータベースより、築25年以上のマンションを抽出

(ウ) 調査方法

- ・郵送送付・郵送回収によるアンケート調査

(エ) 調査期間

- ・令和2年(2020年)9月25日~11月10日

(オ) 回答数

- ・848管理組合(回答率41.5%)

イ 分析結果(抜粋)

- ・札幌市の調査結果と全国調査(平成30年度(2018年度)マンション総合調査*)との比較考察なども踏まえながら、次のように分析を行いました。

- ・全国調査(平成30年度(2018年度)マンション総合調査)との比較

※札幌市の調査と比較するため、さらに築25年以上のマンションを再抽出しています。

○比較考察した、全国調査(平成30年度(2018年度)マンション総合調査)の概要は、以下のとおりです。

- ・調査対象:全国のマンションから無作為抽出した4,200管理組合
- ・調査方法:郵送、オンライン

- ・札幌市調査を築年数で比較

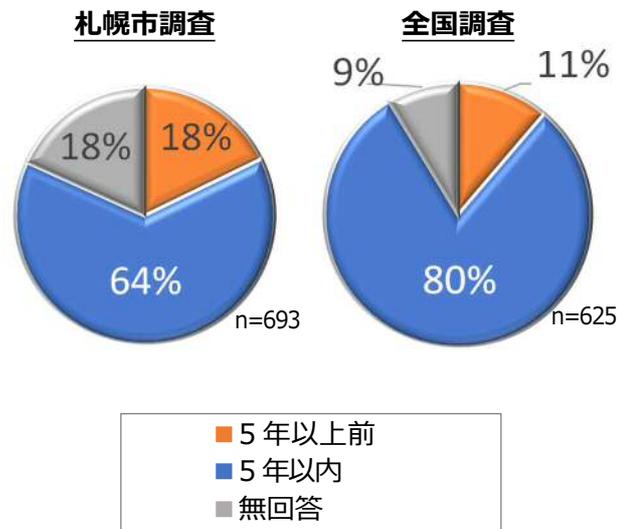
○札幌市調査の築25年以上のマンションのデータを

「築25年以上築40年未満(比較的新しい区分)」「築40年以上(高経年の区分)」の2つの区分に分けて集計しました。

管理規約について

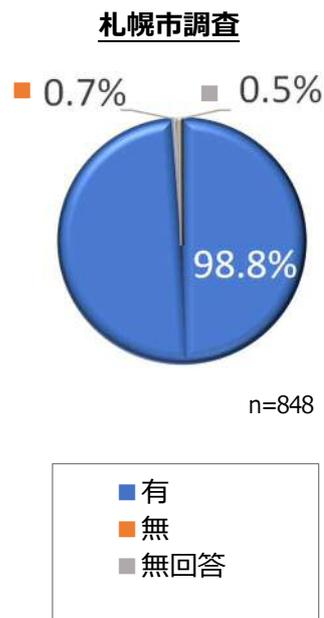
①-1 管理規約の直近の改正の時期

- ・マンションの管理規約の直近の改正時期が、5年以上前の管理組合は札幌市調査で18%、全国調査で10%あります。



①-2 管理規約の有無について

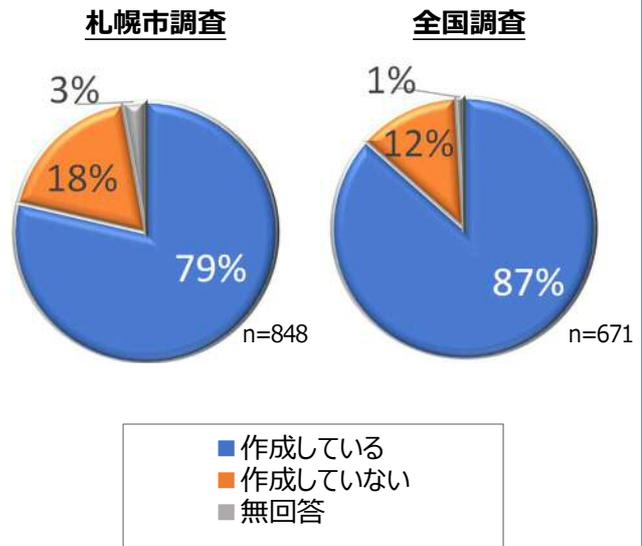
- ・管理規約が無いマンションは全体の0.7%（6管理組合）あります。



長期修繕計画について

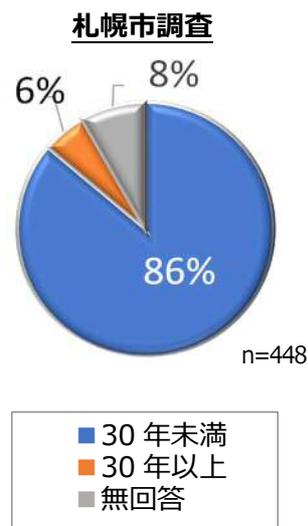
②長期修繕計画の作成有無

- 札幌市のマンションの長期修繕計画の作成割合は約8割で、全国調査の割合より低くなっています。



③長期修繕計画の計画期間

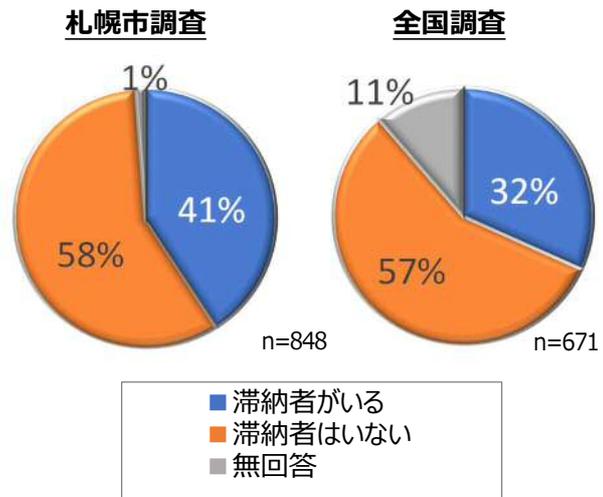
- 札幌市のマンションの長期修繕計画の計画期間は、長期修繕計画作成ガイドラインで定められている30年以上に満たないマンションが約9割あります。



管理費について

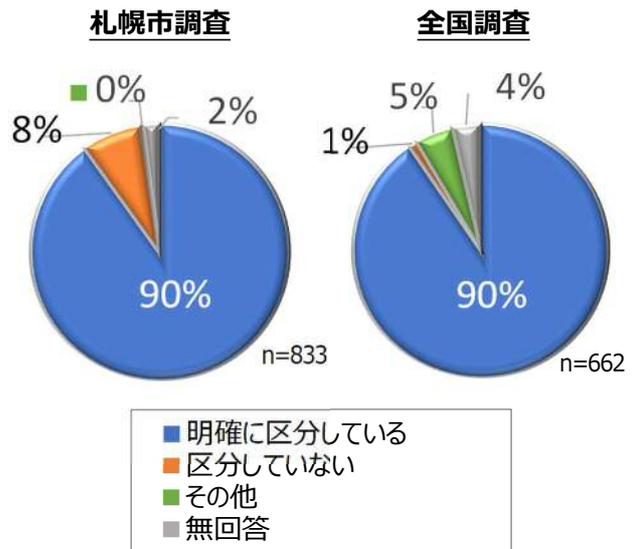
④-1 管理費滞納者の有無

- 札幌市のマンションで管理費滞納者のいる割合は約4割で、全国調査の割合より高くなっています。



④-2 管理費と修繕積立金の区分経理

- 札幌市調査、全国調査ともに、管理費と修繕積立金を明確に区分しているマンションの割合は約9割です。



I
計画策定の
目的等

II
札幌市の
マンションの
現状と課題

III
札幌市
マンション管理
適正化指針

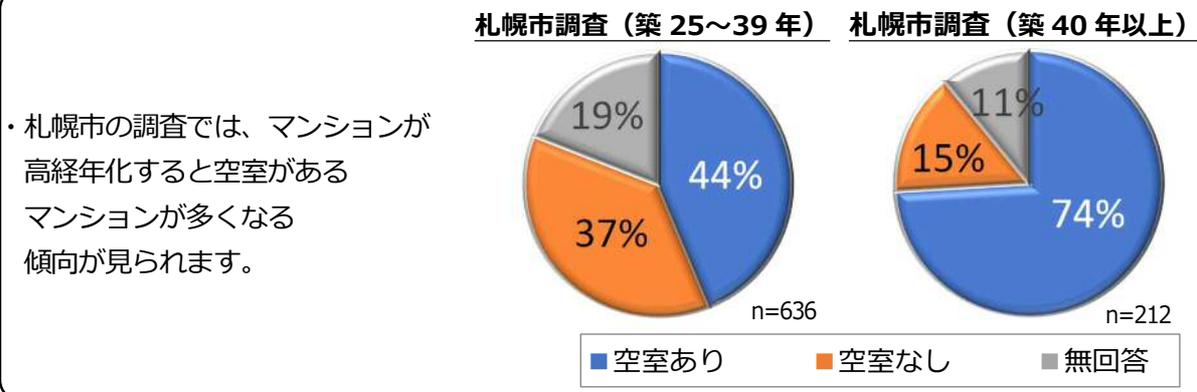
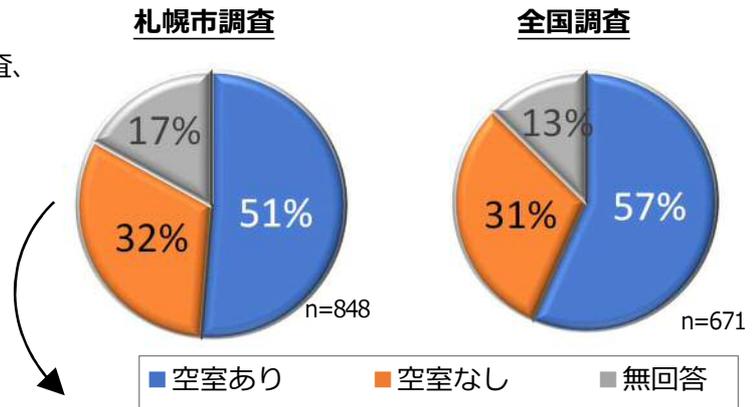
IV
今後の取組
について

V
資料編

空室について

⑤-1 空室の有無

- 空室があるマンションは札幌市調査、全国調査ともに5割程度です。



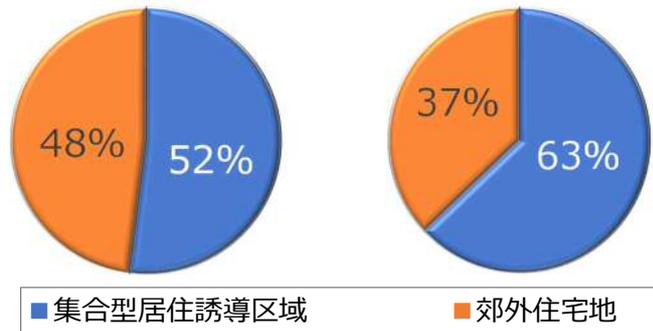
- 札幌市の調査では、マンションが高経年化すると空室があるマンションが多くなる傾向が見られます。

⑤-2 マンションの立地状況と空室について

- 築 40 年以上のマンションは、約 6 割が都心及びその周辺や地下鉄沿線など（集合型居住誘導区域^{※P18}）に立地していますが、それよりも新しい築 25～39 年のマンションでは、集合型居住誘導区域とそれ以外の郊外住宅地等に立地しているマンションの割合はほぼ同数です。
- このことから、昭和 57～平成 7 年（1980～1995 年）頃にマンションの建設が集合型居住誘導区域から郊外住宅地等へ広がっていった状況が見受けられます。
- 過去の人口の動向では、特に生産年齢は、中央区や地下鉄駅周辺などの交通利便性が高い地域への転入が多い傾向がありました。また、市民アンケート(H26)では、都心の周辺部や地下鉄の沿線などに住みたいと回答する市民が多い結果となっています。このことから、今後は、郊外住宅地等から集合型居住誘導区域への住み替えなどが進むことも考えられ、郊外住宅地等のマンションの空室割合などに影響を与える可能性があります。

札幌市調査 (築 25～39 年) 札幌市調査 (築 40 年以上)

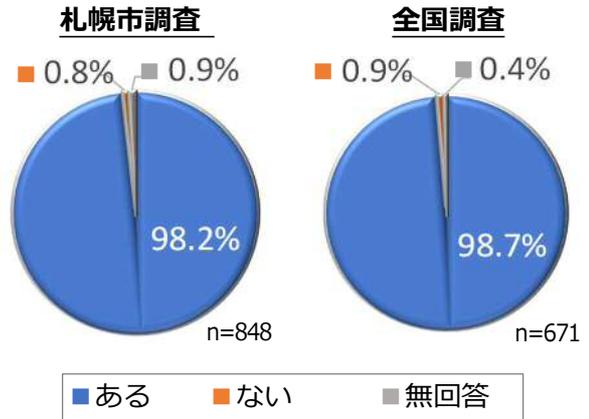
- 集合型居住誘導区域に関する考え方は、18 ページの「マンション施策と係わりのある都市政策について」を参照してください。



修繕積立金について

⑥修繕積立金徴収の有無

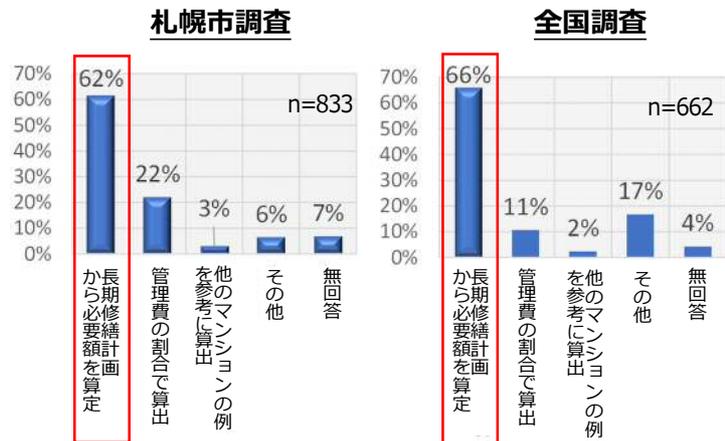
- ・修繕積立金を徴収していない管理組合が、わずかに見られます。



予算の決定方法について

⑦修繕積立金額の決定方法

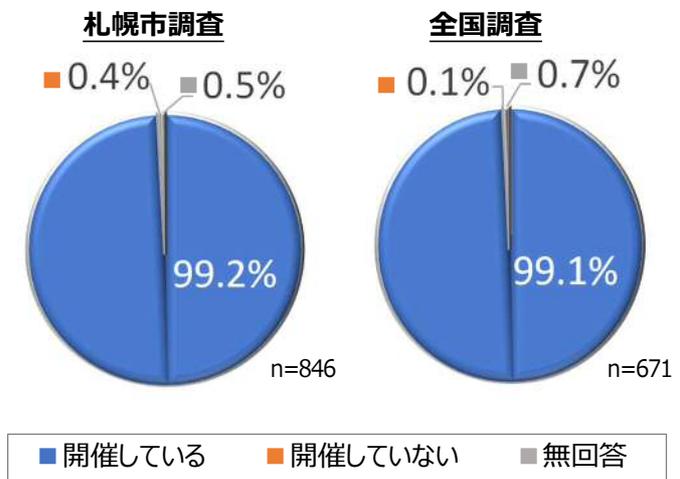
- ・札幌市のマンションにおいて、修繕積立金の額を、長期修繕計画に基づき決めている割合は、全国調査よりわずかに低くなっています。



総会について

⑧総会の開催の有無

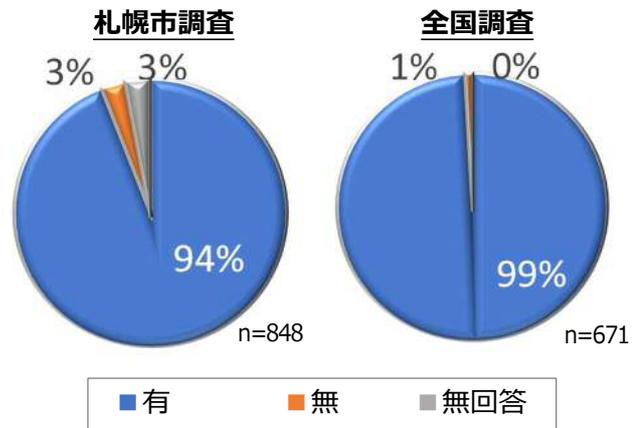
- ・総会を開催していない管理組合が、わずかに見られます。



大規模修繕工事について

⑨大規模修繕工事の実施有無

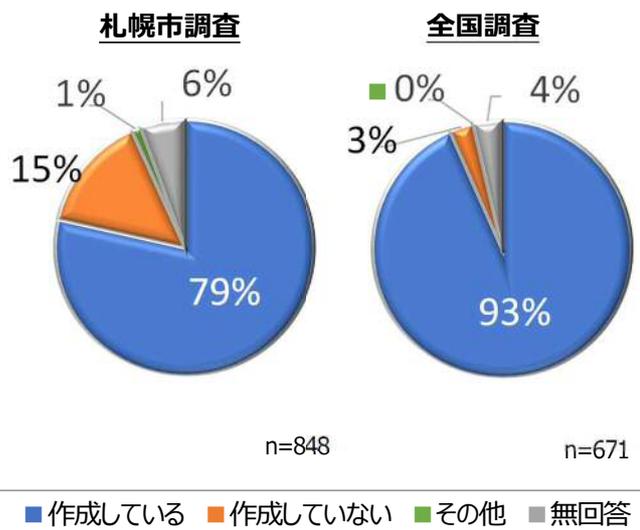
- 大規模修繕工事を実施していない管理組合が一定数見られ、札幌市での大規模修繕工事未実施の割合は、全国調査より高くなっています。



修繕履歴について

⑩修繕履歴の作成状況

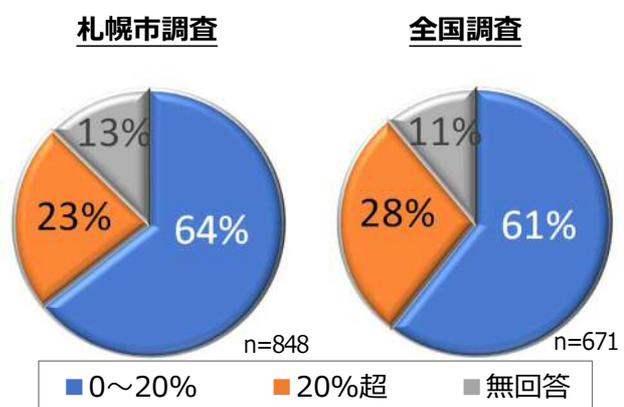
- 修繕履歴を作成していない管理組合が15%あり、全国調査の割合より高くなっています。



賃貸戸数について

⑪賃貸戸数の割合

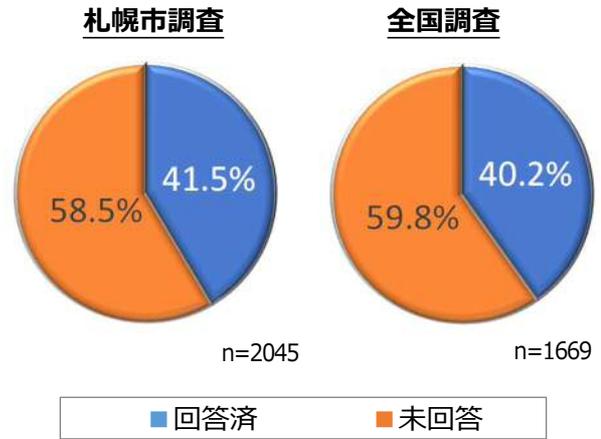
- 賃貸戸数率が20%を超えるマンションの割合は、札幌市、全国調査ともに2～3割程度です。



管理実態調査について

⑫実態調査の回答率

- 札幌市実施の調査の回答率は、全国調査と同等の40%程度になっています。



I
計画策定の
目的等

II
札幌市の
マシヨンの
現状と課題

III
札幌市
マシヨンの
適正化指針

IV
今後の取組
について

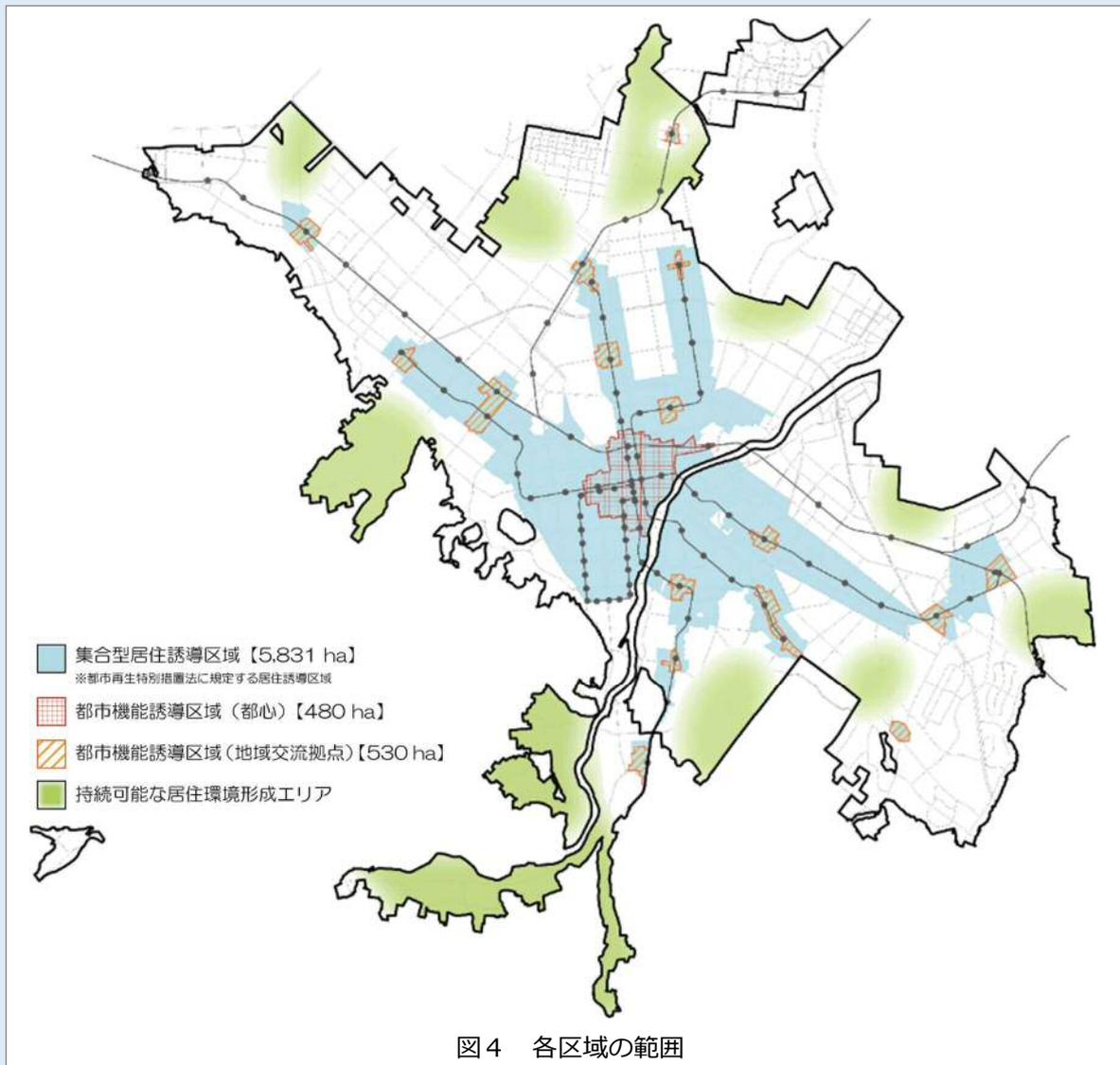
V
資料編

マンション施策と係わりのある都市政策について

「札幌市立地適正化計画（平成 28 年（2016 年）策定）」

全国的な人口減少・少子高齢化を背景として、都市再生特別措置法が平成 26 年（2014 年）に改正され、市町村が立地適正化計画を策定することが可能となり、札幌市では平成 28 年（2016 年）に札幌市立地適正化計画を策定しています。

この計画の中では、下図のとおり「集合型居住誘導区域」を定め、人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能（マンションを含む）が集積することを目指しています。

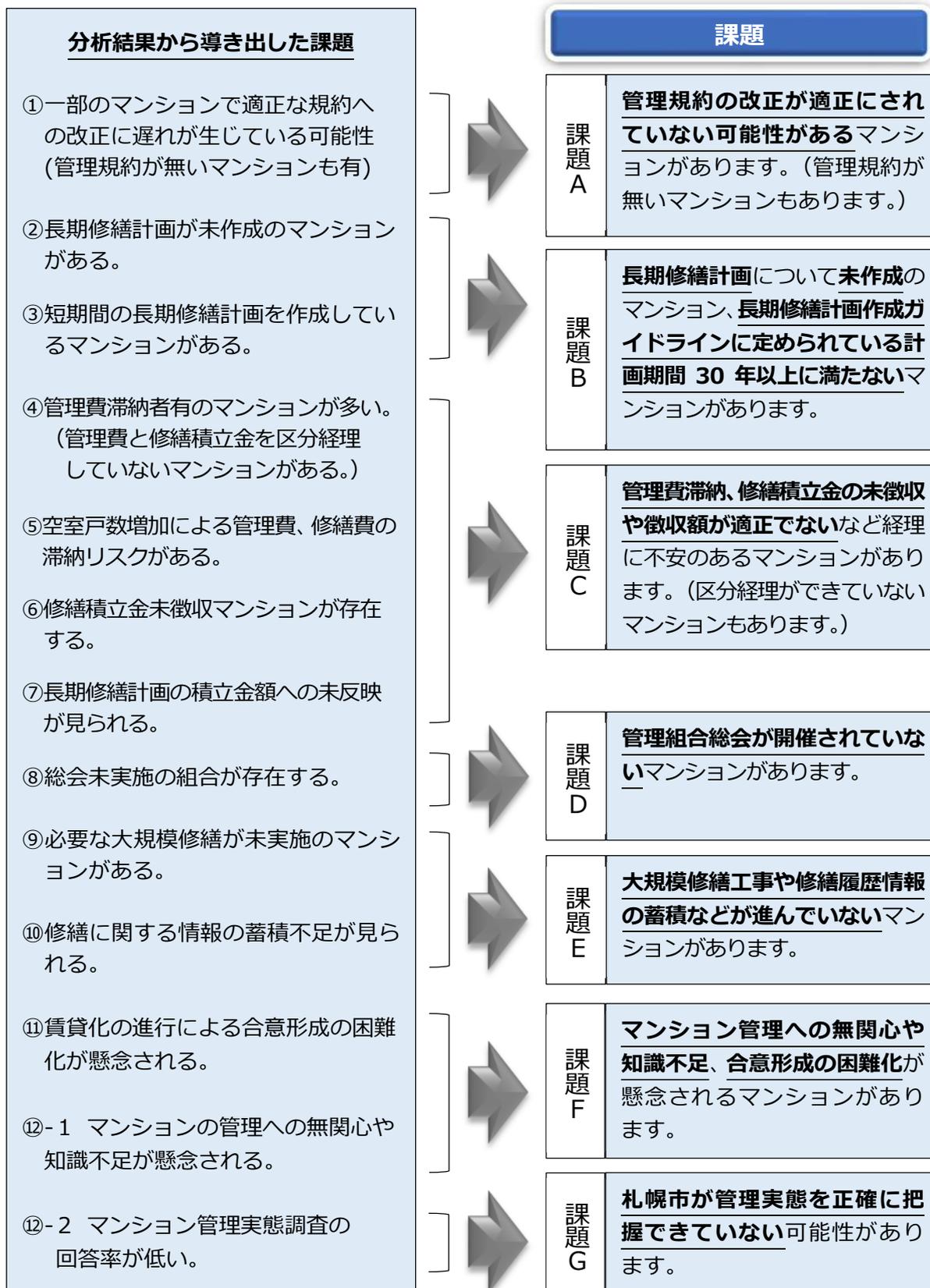


令和 3 年（2021 年）7 月以降に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定された区域は、集合型居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外します。

※前述「⑤-2 マンションの立地状況と空室について」では、令和 2 年度（2020 年度）に実施したマンション管理実態調査の調査対象約 2,100 棟のマンションに関して、集合型居住誘導区域と郊外住宅地等に立地するマンションをそれぞれ集計しました。

3 課題の整理

P17 までの分析結果から、マンションの管理に関する課題を以下のとおりまとめました。



I
計画策定の
目的等

II
札幌市の
マンションの
現状と課題

III
札幌市
マンション管理
適正化指針

IV
今後の取組
について

V
資料編