

# 分譲マンション管理実態調査

報 告 書

概 要 版



平成 17 年 3 月

札幌市都市局市街地整備部住宅課

## 目 次

1 . 調査の目的	p 1
2 . 調査地域・調査対象	p 1
3 . 各調査の目的及び内容	p 2
4 . 全数調査の要点	p 3 ~ 4
5 . アンケート調査、ヒアリング調査の要点	p 5 ~ 9

## 1. 調査の目的

札幌市の住宅事情は、特に都心部や拠点となる地域において、住宅の共同建化・中高層化が進み、全市的にみても都市型住宅としての分譲マンションが増加傾向にあります。

平成12年の国勢調査によると、分譲マンションに該当する「共同建・持家」は、104,007世帯（13.9%）で、民間借家（40.7%）、戸建持家（34.6%）に次いで、本市における典型的な住宅のひとつを形成しています。分譲マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有し、居住するため、居住者の多様な考え方を上手にまとめながら維持・管理する必要があります。また、最近では、建築から20～30年を経過して、今後大規模な修繕による長寿命化や、建替えを図るものの増加が予測されます。これらの分譲マンションは、良質な社会的ストックとして、計画的な維持・更新が望まれますが、これまで札幌市には、その数や管理実態などの資料はありませんでした。これらを背景として、平成16年1月に札幌市住宅対策協議会より受けた答申では、分譲マンションの実態把握が、緊急性の高い課題としてあげられました。

これを受けて、札幌市は、平成16年度はじめて「分譲マンション管理実態調査」を実施しました。まず市内の全ての分譲マンションについて、建築年などの建物情報を整備しました。さらに、建築から一定の年数が経過した分譲マンションの管理組合に対して、管理実態や大規模修繕・建替えなどの建物の老朽化への対応などを調査しました。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。

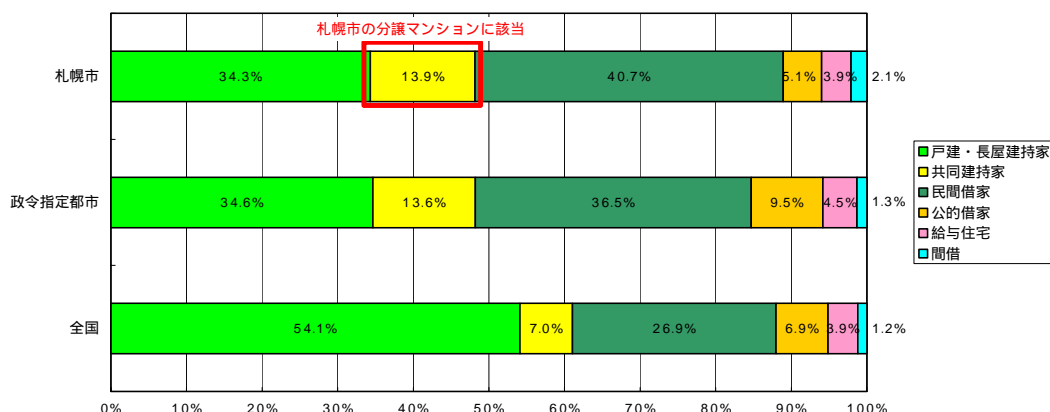


図 1-1 住宅の建て方・住宅の所有別住戸数（平成12年国勢調査）

## 2. 調査地域・調査対象

### (1) 調査地域

札幌市全域

### (2) 調査時点

平成16年1月1日現在

### (3) 本調査における「分譲マンション」の定義

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のあるもの並びにその敷地及び附属施設・・・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年十二月八日法律第百四十九号）」の第二条一のイに定めるもの

### 3 , 各調査の目的及び内容

#### (1) 全数調査

札幌市における全ての分譲マンションを対象に、マンション名、所在地、住戸数、建築年等について把握することを目的として調査を行ないました。【対象：3,214 棟】

#### (2) アンケート調査

札幌市内の分譲マンションのうち、高経年（建築年が1979年以前）の分譲マンションを対象として、長期修繕計画の策定状況並びに老朽化に対する対策（大規模修繕・建替え）の検討や、その実施状況・予定等を把握することを目的に郵送配布・郵送回収によるアンケート調査を行ないました。【対象：460 棟（アンケート回収：228 棟）】

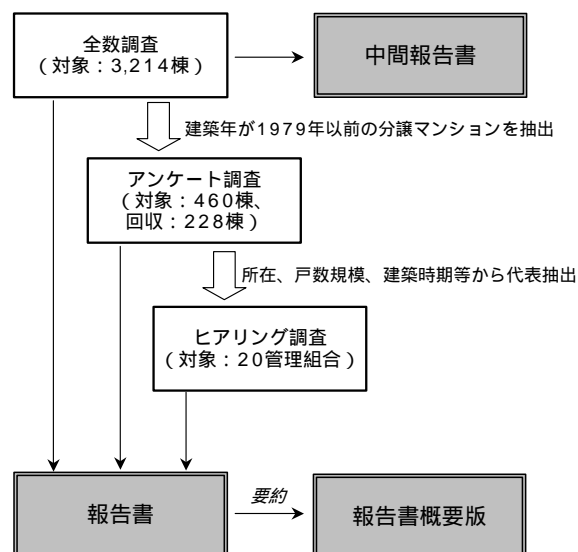


図 3-1 調査フロー

1979年以前に建築された分譲マンションを対象とする理由は、『マンション標準管理規約コメント(国土交通省平成16年改正)』の第32条関係によれば、長期修繕計画の内容として「計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時には計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できる」と最低要件が位置づけられています。また、『改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(国土交通省平成16年作成)』では、「長期修繕計画に伴う大規模修繕は、各部材の耐用年限などを考慮し概ね12年サイクルで実施することが望ましい」とされています。これらのことから、25年とは概ね2回の大規模修繕を行ない、一通りの修繕・改修を実施した分譲マンションといえることができ、調査時点である平成16年1月1日を基準に25年を経過している対象は「建築年が1979年以前の分譲マンション」となります。

#### (3) ヒアリング調査

札幌市内における高経年の分譲マンションのうち、所在、戸数規模、建築時期等により代表的に抽出した20管理組合を対象として、管理組合の状況や日常点検、老朽化への対策等、大規模修繕・改修について過去において実施した工事、今後実施予定の工事の内容や、そこに至る合意形成の過程等、管理組合の過去の経験を踏まえて、大規模修繕・改修、建替え等の実施に際して有効となる支援策等の意見・要望を抽出することを目的としています。調査はマンション管理に専門知識を有する者（マンション管理士、一級建築士）を同行させた調査員が管理組合を訪問し、理事長等に対して、持参した調査票に基づき聞き取り調査を行ないました。【対象：20 管理組合】

#### 4. 全数調査の要点【対象：市内全ての分譲マンション】

##### (1) 分譲マンションの分布、建築動向

###### 分布、総数

札幌市の分譲マンションの分布としては、中央区の市街地部分に全棟数の約3分の1が集中しており、その他の箇所では地下鉄やJRの沿線など交通利便性の高い地域に分布しています。札幌市内における分譲マンションの総数は、棟数が3,214棟、管理戸数が146,390戸です。棟数、管理戸数が最も多い区は中央区で、それぞれ977棟(30.4%)、39,658戸(27.1%)となっています。

平均管理戸数は45.5戸/棟となります。区別では中央区が40戸/棟程度と最も少なく、小規模なマンションが多くなっています。一方、郊外に位置する北区、厚別区、清田区、手稲区は50戸/棟以上となっており、大規模なマンションが多くなっています。

表4-1 区別棟数、総管理戸数、平均管理戸数

	合計	中央区	北区	東区	白石区	厚別区	豊平区	清田区	南区	西区	手稲区
棟数(棟)	3,214	977	252	263	322	175	450	70	241	371	93
	100.0%	30.4%	7.8%	8.2%	10.0%	5.4%	14.0%	2.2%	7.5%	11.5%	2.9%
管理戸数(戸)	146,390	39,658	15,353	11,294	13,573	9,606	21,244	3,715	9,948	17,223	4,776
	100.0%	27.1%	10.5%	7.7%	9.3%	6.6%	14.5%	2.5%	6.8%	11.8%	3.3%
平均管理戸数(戸/棟)	45.5	40.6	60.9	42.9	42.2	54.9	47.2	53.1	41.3	46.4	51.4

(下段：構成比)

###### 建築時期別の動向

建築時期別棟数について、1975～1979年の5年間に建設された棟数は224棟でしたが、それから20年後の1995～1999年の5年間では786棟と3倍以上の建設が行なわれています。近年の2000～2003年では建設が幾分減少している傾向が見られるものの、1年間に約100棟(約4,000戸)が新しく建設されています。また、1979年以前に建築された高経年の分譲マンションの棟数は460棟で、全棟数の14.3%となっています。

平均管理戸数は、45.5戸/棟となっています。1980年より減少傾向にあり、1980～1984年で53.8戸/棟であった平均管理戸数が2000～2003年では40.6戸/棟となっており、20年間で10戸/棟以上減少し、戸数規模の面で小規模化が進んでいます。

平均延床面積は4,073.1㎡/棟です。平均管理戸数とは反対に年々少しずつ増加しており、1985-1989年に3,757.5㎡/棟でしたが2000-2003年では4,380.2㎡/棟となっています。

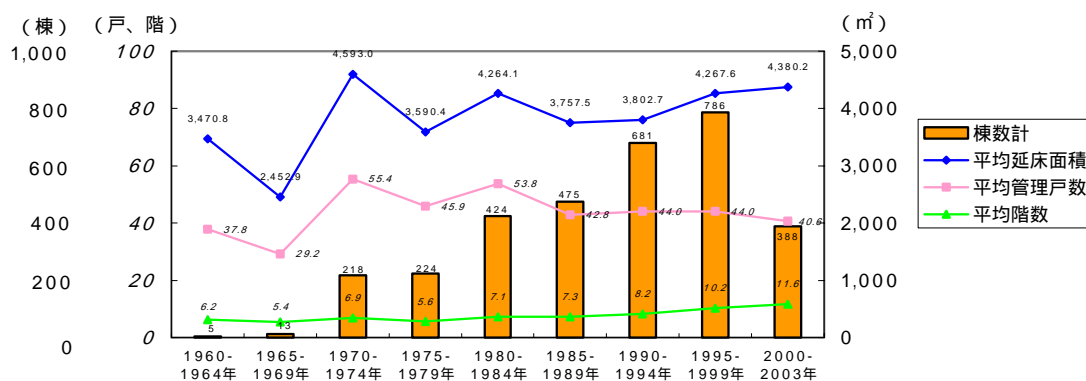


図4-1 建築時期別棟数、平均延床面積、平均管理戸数、平均階数

### 戸数規模別の分布

戸数規模別の分布では、全体として「21～30戸」が710棟（22.1%）で最も多く、次いで「31～40戸」が550棟（17.1%）です。30戸以下は1,308棟で全体の4割以上を占めています。

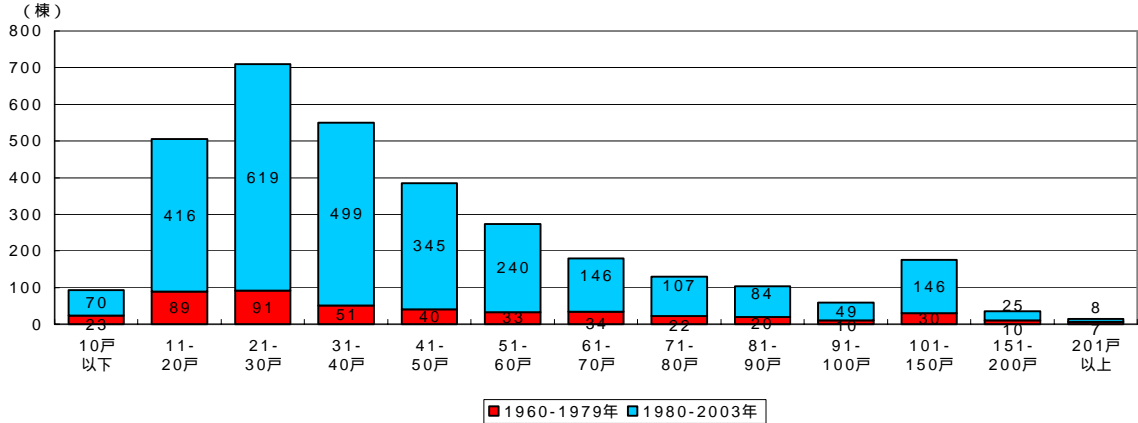


図4-2 戸数規模別棟数

さらに建築時期別にみると、1970～1984年では101戸以上で1割以上を占めるなど戸数規模別に分散が見られていましたが、1985年以降、大規模な分譲マンションの建設が減少し、40戸以下の建設に6割以上が集中しています。

### 階数の推移

階数規模別にみると、全体では「9～10階建」が692棟（21.5%）で最も多く、次いで「5～6階建」が664棟（20.7%）、「11～12階建」が600棟（18.7%）となっています。建築時期別では、1989以前は6階建以下の分譲マンションが半数を占めているのに対して、1990年以降は高層マンションが建設されはじめ、1995～1999年の建設では5割以上、2000～2003年の建設では約7割のマンションが11階建以上となっています。特に2000～2003年の建設では、15階建以上が約2割を占めており、札幌でも超高層マンションが増えてきていることが分かります。また、平均階数について全体で8.6階となっており、1989年以前は7階前後で推移していましたが、2000～2003年では11.6階と1989年以前に比べて4階分以上高くなっています。

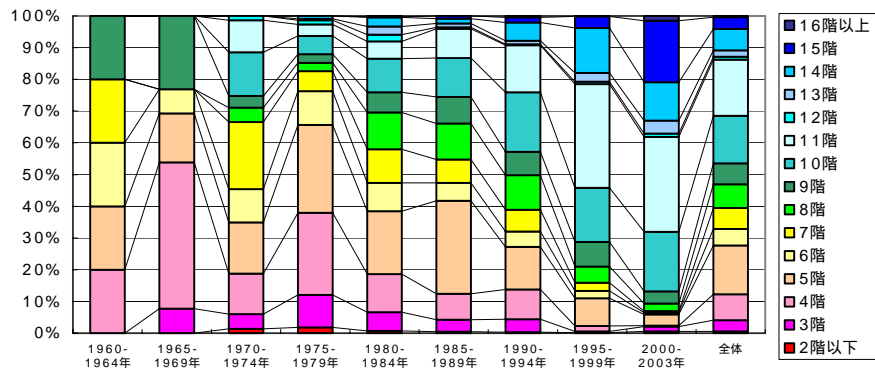


図4-3 階数規模別棟数割合

## 5 . アンケート調査、ヒアリング調査の要点【対象：高経年マンション】

### (1) 総会、理事会、組合運営

#### 総会、理事会の開催状況

総会の開催について、全体では「年 1 回」が 9 割弱と最も多く、次いで「年 2～3 回」が 1 割弱となっています。戸数規模別では 20 戸以下の小規模マンションで「年 2～3 回」の割合が目立っています。

理事会の開催は、「必要時」が 6 割弱と最も多く、次いで「月 1 回」が 4 割弱となっています。

#### 役員

役員の任期は「2 年」が 6 割程度で、「1 年」が 3 割程度となっています。改選方法については、「選挙・立候補・推薦」が 5 割程度で、「輪番・抽選」が 3 割程度となっています。

役員への選出資格について、「居住する区分所有者」を条件として管理規約に定められているケースが多い状況です。また、役員のなり手不足からメンバーが固定化しており、かつ、高齢の方が役員であることが多くなっています。

### (2) 管理規約、使用細則

#### 管理規約の有無、使用細則の有無

管理規約の有無について、全体では「現在あり」が 9 割強となっています。そのうち、管理規約の作成主体として「管理組合」自体が 7 割強と多く、次に「管理会社」が 1 割程度となっています。また、管理規約が「現在ない」分譲マンションの多数が「今後作成する予定なし」となっています。戸数規模別では、大規模であるほど「現在あり」の割合が高く、作成主体が「管理組合」自体である割合も高い傾向です。40 戸以下の規模にて「現在ない」や「有無不明」の分譲マンションがいくらか見受けられます。

使用細則の有無については、全体では「あり」が 8 割弱、「なし」が 2 割弱となっています。戸数規模別にみると大規模であるほど比較的「あり」の割合が高くなっています。

#### マンション標準管理規約の認知状況

マンション標準管理規約について、全体では「平成 16 年度改正を知っている」が 7 割強となっています。改正前の標準管理規約を含めると「知っている」が 9 割程度となります。戸数規模別では大規模な分譲マンションほど認知の割合が高く、かつ、より新しい標準管理規約を認知している傾向にあります。

### (3) 管理費等

#### 戸当たり管理費、戸当たり修繕積立金

戸当たり管理費（月額）の平均額は、全体で約 8,800 円/戸です。さらに自主管理が約 4,900 円/戸、自主管理以外（全てもしくは一部を管理委託している場合）が約 9,400 円/戸となっています。また、戸当たり修繕積立金（月額）の平均額は、全体で約 11,200 円/戸、戸数規模別では 101 戸以上で約 9,300 円/戸と全体に比べ低くなっています。

#### 修繕積立金の見直し

修繕積立金の見直しについて、「長期修繕計画の見直しと連動して行なう」が 3 割弱で、「長期修繕計画の見直しと連動していないが行なう」が 3 割強となっています。

#### 資金運用

資金運用のペイオフ対策としては、複数の銀行への預金分散が多く、一部の管理組合では国債・すまいる債や決済預金の検討、実施も進められています。

#### 滞納

滞納者への請求は理事会の指示のもと管理会社や管理員により基本的に行なわれている管理組合が多いですが、中には解決出来ずに裁判まで発展した例も少なからず存在しています。

### (4) 管理委託、管理員、専門家活用

#### 管理業務の実施方法

管理業務の実施方法として、全体では管理会社などへ「全て委託」が 4 割程度と最も多く、次いで「自主管理」が 3 割強、「一部委託」が 3 割弱となっています。戸数規模別では 40 戸以下は 6 割程度が「自主管理」であり、41～100 戸は 5 割以上が「全て委託」です。101 戸以上では「全て委託もしくは一部委託のどちらか」の傾向が高くなっています。

#### 管理委託の内容

管理委託の内容について、管理委託している分譲マンションの 9 割以上が「収入・支出」及び「出納」について委託しています。一方、「共用部分の管理、修繕の企画・実施」が比較的少なく 6 割程度にとどまっています。（複数回答の重複を含む）

#### 管理会社の変更有無

管理会社の変更有無について、管理委託している分譲マンションのうち、「分譲時の業者と異なる」が 5 割強、「分譲時の業者と同じ」が 4 割強となっており、管理会社を変更している分譲マンションのほうが多い状況です。戸数規模別では 61～100 戸にて「分譲時の業者と同じ」の割合が高くなっています。また、建築時期別では 1970～1974 年にて「分譲時の業者と異なる」の割合が高くなっています。

#### 管理業務の実施方法の変更

従前の管理業務の実施方法について現在の実施方法と比較すると、「従前・全て委託」としていた分譲マンションの 3 割程度が「現在・一部委託」へ変更となっており、管理委託から自主管理へ変更していく傾向が見られます。

#### 管理業務の委託内容の変更

従前の委託内容について、管理委託している分譲マンションのうち、「現在の委託内容と同じ」が 5 割強で、「現在の委託内容と異なる」が 4 割強となっています。戸数規模別にみると 60 戸以下と 101 戸以上において「現在の委託内容と異なる」が比較的高くあり、委託内容の見直しが行なわれています。委託内容の他、委託金額の見直しを行なっている管理組合もあります。



#### マンション標準管理委託契約書の認知状況

マンション標準管理委託契約書について、全体では「平成 15 年の標準管理委託契約書を知っている」が 9 割弱となっています。戸数規模が小さい分譲マンションにて「昭和 57 年の中高層共同住宅標準管理委託契約書のみ知っている」や「標準管理委託契約書自体知らない」が見受けられます。

#### 管理会社の登録状況

基幹事務を行なっているにも係わらずマンション管理業者登録簿に登録していない管理会社や重要事項の説明について行なっていない管理会社が若干存在しています。

#### 管理員業務

管理員業務を委託している分譲マンションは 7 割程度となっており、そのうち 8 割が「住み込み制」で、2 割が「通勤制」となっています。

#### 管理員への満足度

現在の管理員に対して「満足している」との考えの管理組合が多い状況です。また、「管理員の資質は重要である」と考えている管理組合も多く存在しています。

#### 専門家活用

専門家の活用は重要であるという意見が多く、建築士やマンション管理士の活用が具体的に予定されている管理組合もあります。中規模以上の分譲マンションで、専門家である居住区分所有者を管理規約改正や大規模修繕工事に有効に活用している例が多く存在しています。

### (5) 大規模修繕、長期修繕計画

#### 大規模修繕実施状況

大規模修繕について、ほとんど全ての分譲マンションが既に 1 回以上実施しています。大規模修繕の平均実施回数は 2.9 回となっており、41～80 戸の分譲マンションで平均回数が 3.3～3.6 回と多めになっています。

#### 過去に実施した大規模修繕の工事内容

過去に実施した大規模修繕の工事内容について、「外壁塗装」が 9 割強と最も多く、次いで「屋上防水」が 8 割弱、「給水設備」が 7 割強となっています（複数回答の重複を含む）。「外壁塗装」と「屋上防水」は建築時期が古く、戸数規模が大きいほど実施している割合が高い傾向にあります。

#### 初回大規模修繕実施時期

初回大規模修繕の実施時期について、大規模修繕を実施したことがある分譲マンションのうち、建築後「15～19 年」が 3 割強と最も多く、次いで「10～14 年」が 3 割弱となっており、「10～19 年」に 6 割程度が集中しています。平均経過年数は 16.8 年となります。

#### 過去の大規模修繕における修繕委員会の設置状況

過去の大規模修繕の際に修繕委員会を設置したかどうかについて、大規模修繕を実施したことがある分譲マンションのうち、「理事会が兼任」が 4 割強と最も多く、次いで「理事会とは別に設置」が 4 割弱となっています。小規模の分譲マンションで「設置しなかった」が

割合多く見受けられます。

#### 過去の大規模修繕における建物診断の実施状況

過去の大規模修繕工事の際に建物診断を実施したかどうかについて、大規模修繕を実施したことがある分譲マンションのうち、「実施した」が 8 割弱と多くなっています。また、建物診断の依頼先について、建物診断を実施した分譲マンションのうち、設計事務所、建物診断専門会社が比較的多くなっており、戸数規模別でみると 41～100 戸で管理会社への依頼が若干多くなっています。

#### 大規模修繕工事累積総額の戸当たり平均

過去に行なった大規模修繕工事の累積総額の戸当たり概算平均について約 150 万円/戸です。工種別では「外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水工事」に約 90 万円/戸となっており、「給水設備・排水設備工事」に約 35 万円/戸、「その他の工事」に約 25 万円/戸となっています。また、戸数規模別では 40 戸以下で約 175 万円/戸、41～100 戸で約 150 万円/戸、101 戸以上で約 120 万円/戸となっており、規模が大きいほど戸当たり平均額が安くなっています。

#### 次回大規模修繕工事の契機

次回の大規模修繕工事の契機について、次回修繕を予定している分譲マンションのうち、「長期修繕計画に基づく計画修繕」が 8 割弱と最も多く、次いで「日常の建物・設備管理業務（自主点検）による、劣化・不具合などの発見」が 3 割強、「専門家による建物調査・診断による、劣化・不具合などの発見」が 2 割強となっています（複数回答の重複を含む）。

#### 次回大規模修繕工事の建物診断実施状況

次回の大規模修繕工事に向けての建物診断について、「実施済」が 3 割強、「予定あり」が 4 割強となっており、合わせると 8 割弱となります。

#### 次回大規模修繕工事の資金手当

次回大規模修繕の資金手当として、「修繕積立金のみ」が 6 割強と最も多く、次いで「修繕積立金＋借入金」が 2 割強、「修繕積立金＋一時徴収金」が 1 割弱となっています。長期修繕計画を作成していない分譲マンションにおいて、過去の大規模修繕工事の際に資金不足から一時金の徴収を行なっている管理組合も見られます。

#### 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画の作成状況について、全体では「作成済」が 5 割強、「未作成」・「不明」が合わせて 3 割程度となっています。戸数規模が小さい分譲マンションほど「未作成」の割合が高い傾向となっています。

#### 長期修繕計画の計画期間

長期修繕計画の計画期間について、長期修繕計画を作成している分譲マンションのうち、「10～14 年」が 2 割程度と最も多く、次いで「15～19 年」、「20～24 年」がそれぞれ 2 割弱となっています。

## (6) 建替え

### 老朽化マンションに対する改善策

老朽化マンションに対する改善策として、「大規模修繕を重ねて躯体の長寿命化を図る」が 7 割強と多く、「建替えの実施」はわずかです。戸数規模別では、小規模の分譲マンションであるほど「わからない」が多くなっています。さらに大規模修繕により長寿命化を図る際の方針として「既存性能の維持・回復を目的とした修繕を中心とする」が 9 割弱と最も多い状況です。また、建替えの実施を考えている分譲マンションは 2 件のみで、双方とも建替え計画について「未検討」となっています。

### 建替え実施の際の問題点

今後建替えが必要となった際の問題点として、問題点があがった分譲マンションのうち、「高齢者などの建替え資金の調達が難しい」が 9 割程度と最も多く、次いで「区分所有者の合意形成が難しい」が 8 割弱、「建替えに伴う仮入居先の確保等が困難である」が 6 割弱となっています（複数回答の重複を含む）。

### 建替え実施に必要となる施策

建替え実施に必要となる施策として、「高齢者・低所得者など資金負担が困難な方に対する支援措置」が 8 割強と最も多く、次いで「公的融資制度の優遇措置」が 7 割強、「税制上の優遇措置」が 6 割程度となっています（複数回答の重複を含む）。戸数規模別では規模が大きいほど「建替えの合意形成調整機関の設立」の割合が高くなっています。

## (7) その他

### 各種相談機関の利用経験

相談について全体では「あり」が 5 割強、「なし」が 5 割弱となっています。相談先では「北海道マンション管理組合連合会」が 4 割弱と最も多く、次いで「建築士」が 2 割弱、「マンション管理士」、「金融公庫」、「マンション管理センター」が共に各 1 割強となっています（複数回答の重複を含む）。マンション管理士に係わる「北海道マンション管理組合連合会」「マンション管理士」「マンション管理センター」へ相談している管理組合は 4 割強となっています（複数回答の重複を除く）。戸数規模別では 20 戸以下のマンションが「相談あり」の割合が低く、戸数規模が大きいマンションほど「相談あり」の割合が高くなっています。

### 賃貸居住者の増加

賃貸居住者の割合が 1～3 割程度となっているマンションが多い状況です。一部の分譲マンションは賃貸居住者が増加傾向となっています。

### コミュニティ形成

賃貸居住者の増加等の影響でコミュニティ形成が難しくなっている分譲マンションが見受けられます。

本調査のアンケート、ヒアリングにご協力下さった管理組合の皆さま、お忙しい中、お時間と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、今回アンケート調査を行っていない1980年以降建築の分譲マンションについても、今後、アンケート調査等を実施し分譲マンションに係わる施策、諸支援に役立てる予定です。その際は関係管理組合の皆さまのご協力をお願いいたします。

< お問い合わせ先 >

札幌市都市局市街地整備部住宅課民間住宅相談係  
札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所7階北側  
TEL(011)211-2832 FAX(011)218-5144  
札幌市住宅課ホームページ:  
<http://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/>