

札幌市分譲マンション管理実態調査 報告書

概要版



平成 23 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）	8
建替え	8
マンションの問題点・不安点	9
その他	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（H16年度）及び、グラフ中のH16年度調査（札幌市）
「平成16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（H20年度）及び、グラフ中のH20年度調査（国土交通省）
「平成20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H22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、16万戸を超え、年々増加傾向にあります。

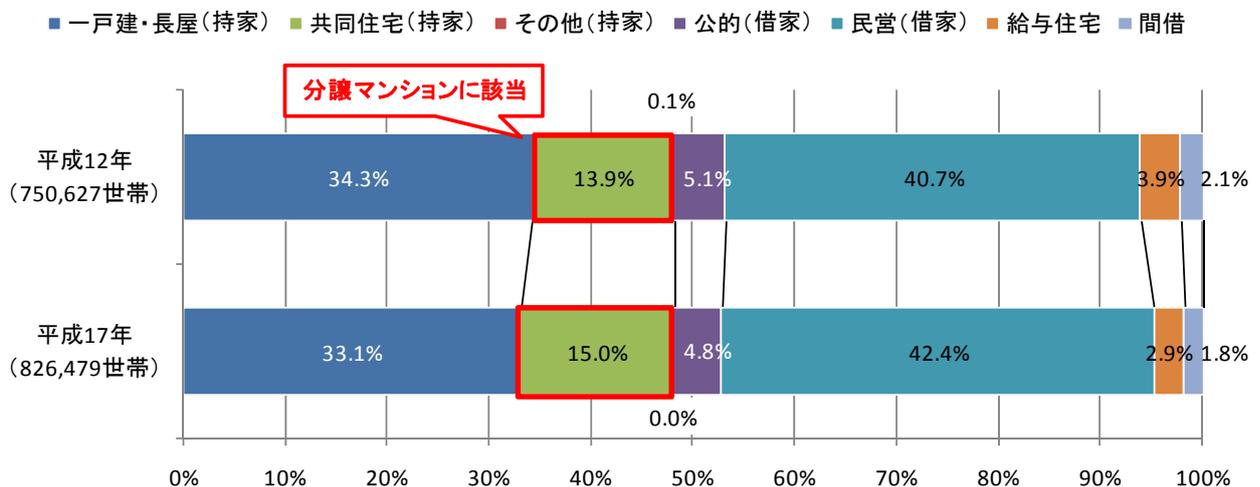
過去に行われた国勢調査（平成12年及び平成17年）の結果を比較しても、分譲マンション（持家の共同住宅）に居住している割合が増加しており、市民にとって重要な居住形態として定着してきています。しかし、建築後相当の年数を経過した分譲マンションも増加し続けています。

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、建物維持の為に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12年・平成17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23年（2011年）1月1日

■調査対象

昭和60年（1985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：827管理組合（アンケート回収370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 27.0%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。

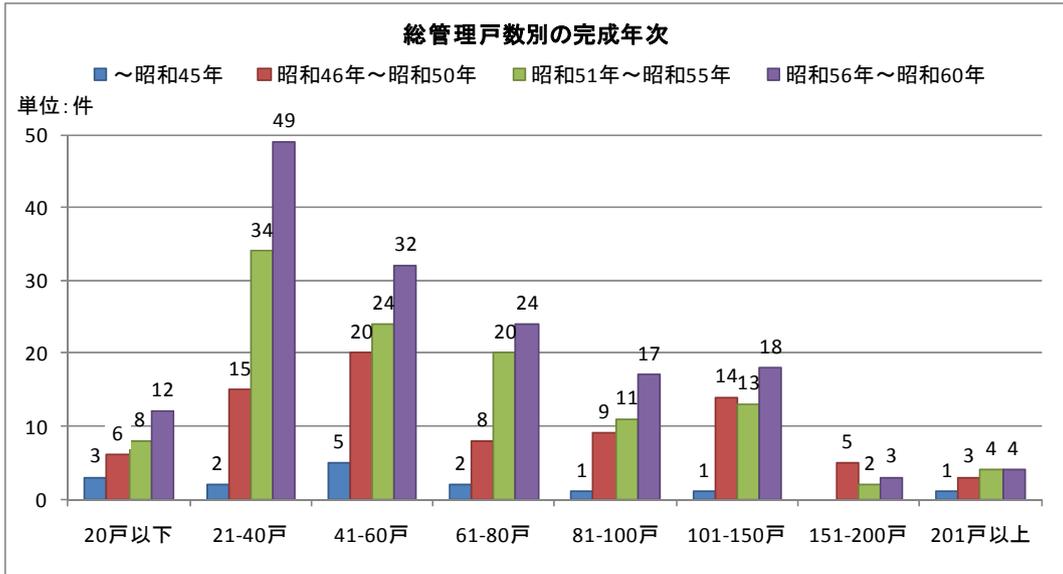
賃貸戸数については、2 割以上の管理組合で賃貸割合が 20%を超えています。

空家戸数については、0%を超え 5%以下の管理組合が最も多く、2 割強となっています。

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

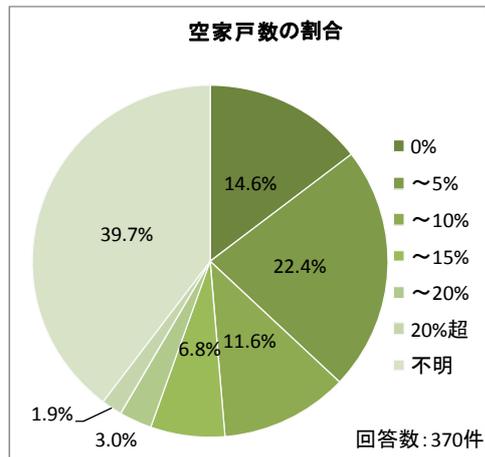
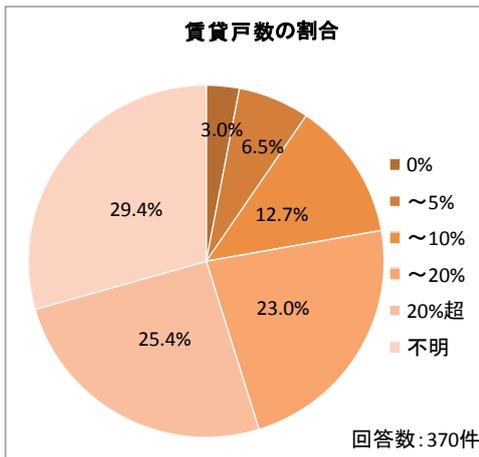
エレベーターについては、6 階建て以上になると 9 割以上のマンションに設置されています。

階段手すりについては、階数が低いマンションほど設置されている傾向となっています。



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	
合計	370	29	100	81	54	38	46	10	12	
	100.0%	7.8%	27.0%	21.9%	14.6%	10.3%	12.4%	2.7%	3.2%	
完成年次	～昭和45年	15	3	2	5	2	1	1	0	1
		100.0%	20.0%	13.3%	33.3%	13.3%	6.7%	6.7%	0.0%	6.7%
	昭和46年～昭和50年	80	6	15	20	8	9	14	5	3
		100.0%	7.5%	18.8%	25.0%	10.0%	11.3%	17.5%	6.3%	3.8%
昭和51年～昭和55年	116	8	34	24	20	11	13	2	4	
	100.0%	6.9%	29.3%	20.7%	17.2%	9.5%	11.2%	1.7%	3.4%	
昭和56年～昭和60年	159	12	49	32	24	17	18	3	4	
	100.0%	7.5%	30.8%	20.1%	15.1%	10.7%	11.3%	1.9%	2.5%	



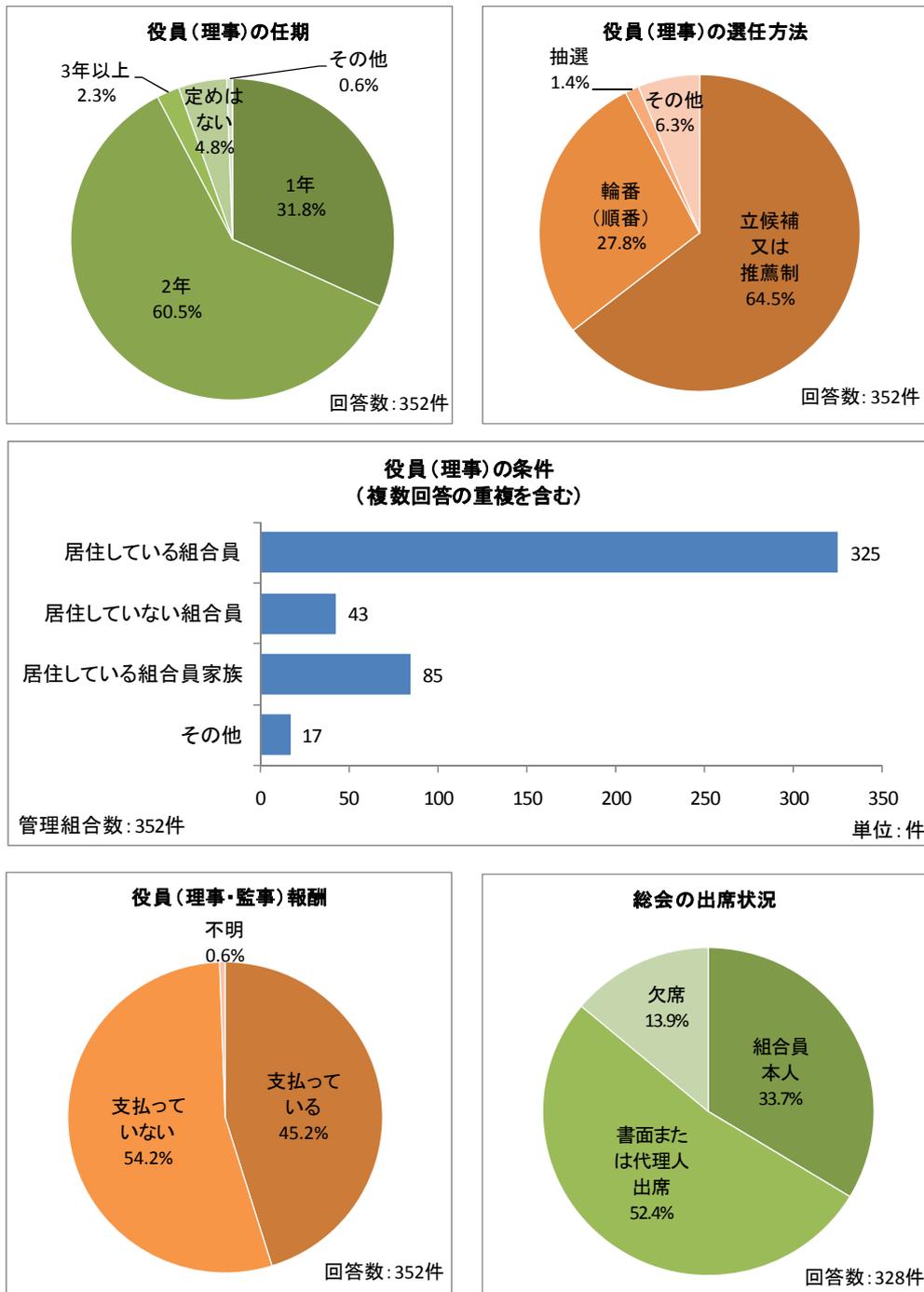
管理組合の運営等

管理組合については9割以上が組織され、そのうちの2割強は法人登記しています。

役員（理事）については「選任している」が9割以上となっており、任期は「2年」、選任方法は「立候補又は推薦制」が6割以上、役員（理事）の条件は「居住している組合員」が9割以上で最も多くなっています。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5割弱が支払っています。理事会の開催については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。

総会の開催は理事会と同様となっており、総会の開催頻度は「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」の割合が半数以上となっています。総会の議事録の広報は9割以上が行っており、「各戸配布」が最も多くなっています。

専門委員会の設置については、約4割に留まっています。



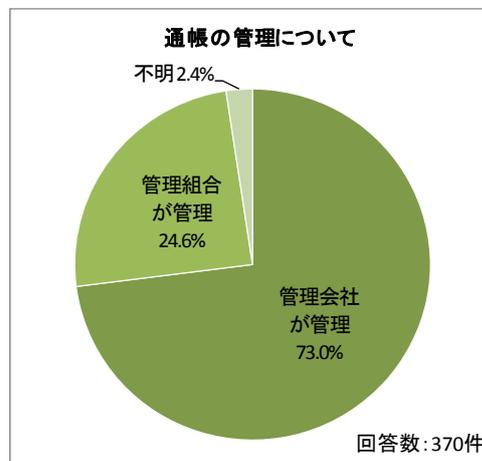
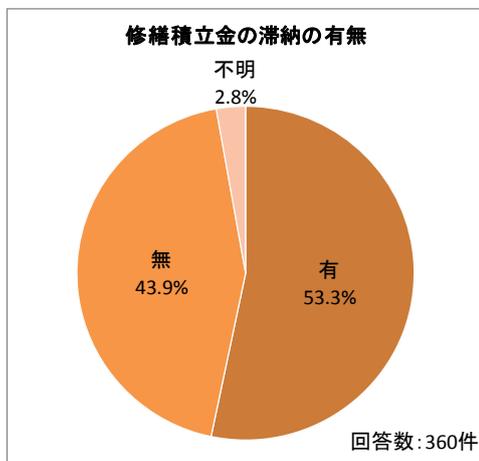
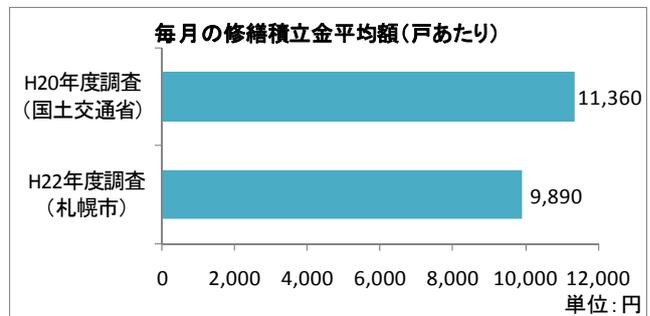
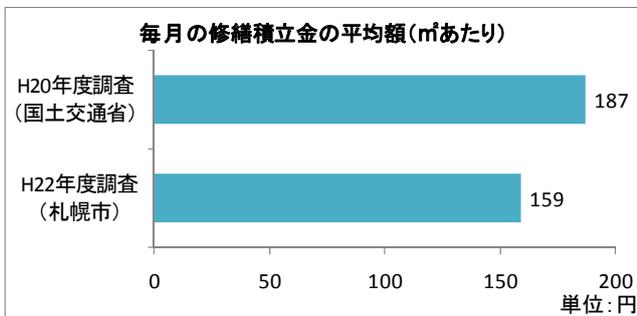
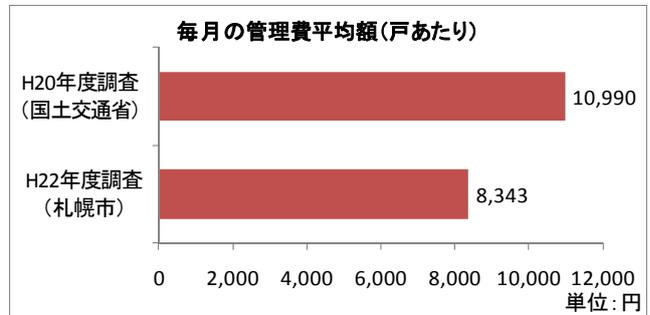
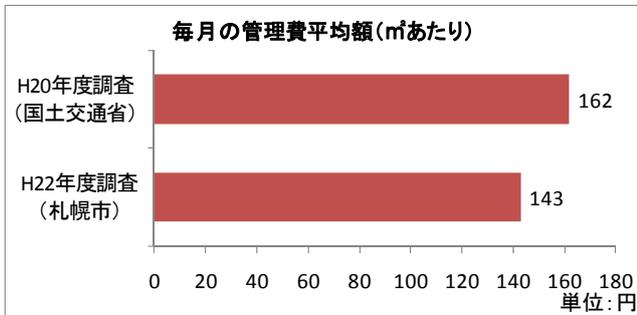
管理組合の経理等

毎月の管理費の額については、㎡あたりの平均額は 143 円、戸あたりの平均額は 8,343 円となっており、国土交通省の全国調査（H20 年度）と比較すると共に低くなっています。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、4 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 159 円、戸あたりの平均額は 9,890 円となっており、国土交通省の全国調査（H20 年度）と比較すると管理費同様に共に低くなっています。

管理費及び修繕積立金の滞納は共に半数程度のマンションで存在しており、滞納者への措置は共に「文書督促」が 9 割以上と最も多くなっています。

管理費と修繕積立金の保管口座の管理については、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 割以上とそれぞれ別に管理している場合が多い傾向となっています。

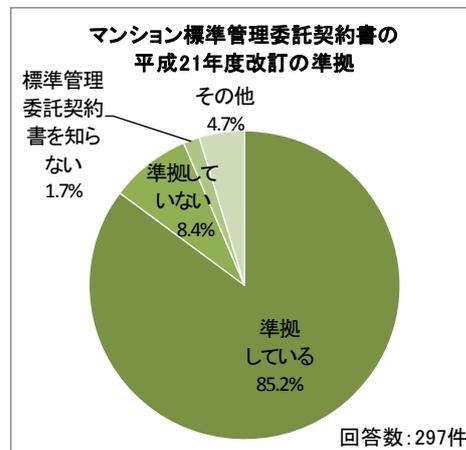
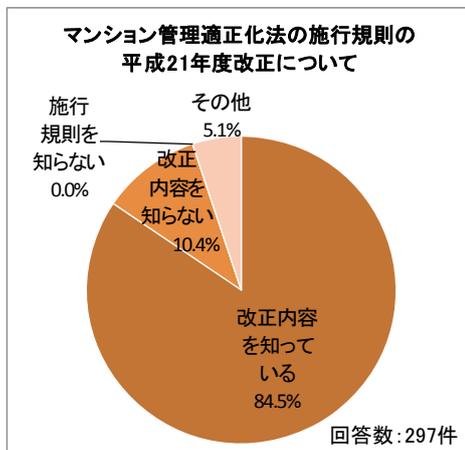
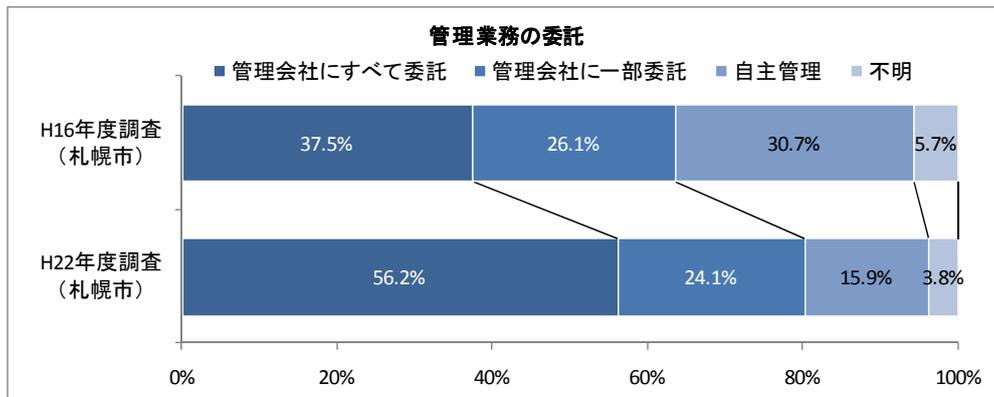
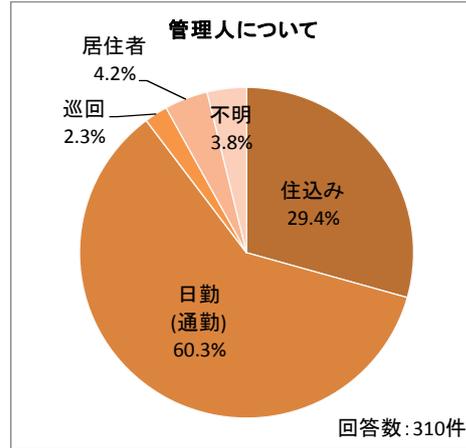
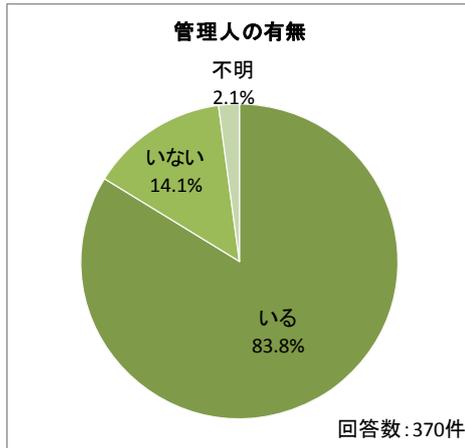


管理業務委託等

管理人がいるかどうかについては8割以上が「いる」ことになっており、そのうち「日勤（通勤）」が6割以上となっています。

管理業務の委託については半数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（H16年度）と比較すると割合が大きく上昇しています。

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あり、その作成者は管理会社が7割以上となっています。マンション管理適正化法の施行規則の改正の認知度は8割以上と高く、またマンション標準管理委託契約書の改訂の準拠についても8割以上と高くなっています。

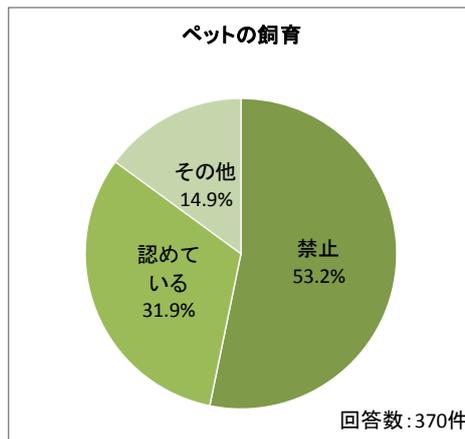
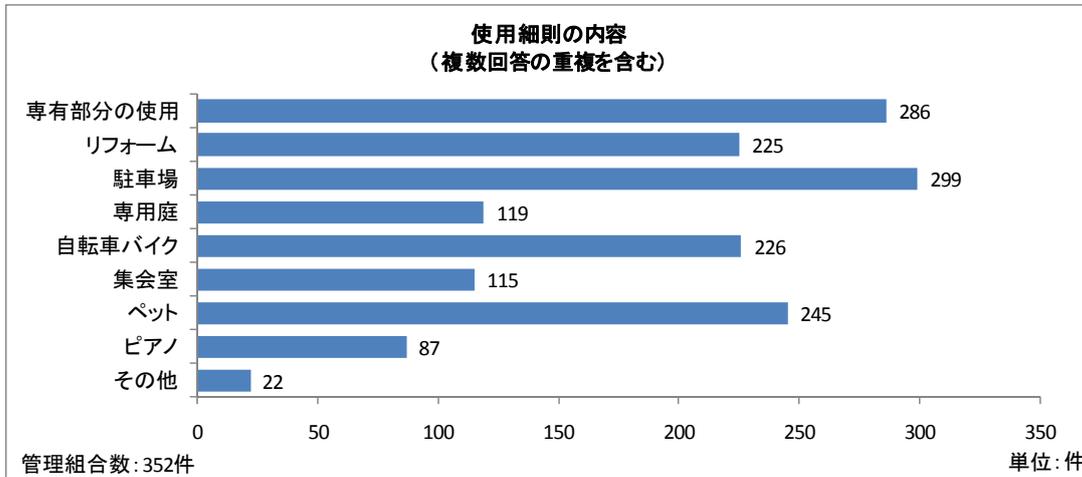
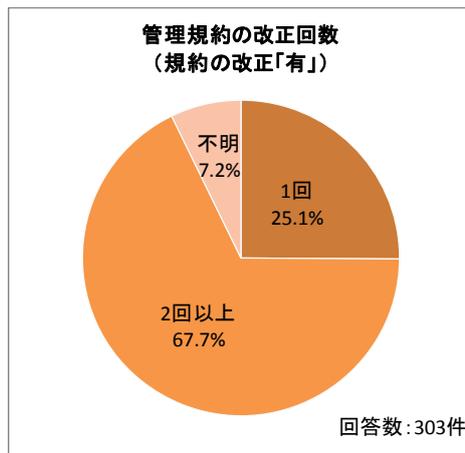


管理規約等

管理規約については9割以上のマンションで作成しており、札幌市の前回調査（H16年度）よりも高くなっていました。管理規約の改正については、8割以上が行っており、札幌市の前回調査（H16年度）と同程度の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割弱と最も多くなっています。マンション標準管理規約の準拠は8割以上と高くなっています。

使用細則については9割以上のマンションで作成しており、札幌市の前回調査（H16年度）よりも大きく上昇し、国土交通省の全国調査（H20年度）よりも高くなっています。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割以上で最も高くなっています。

ペットの飼育について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割強でした。



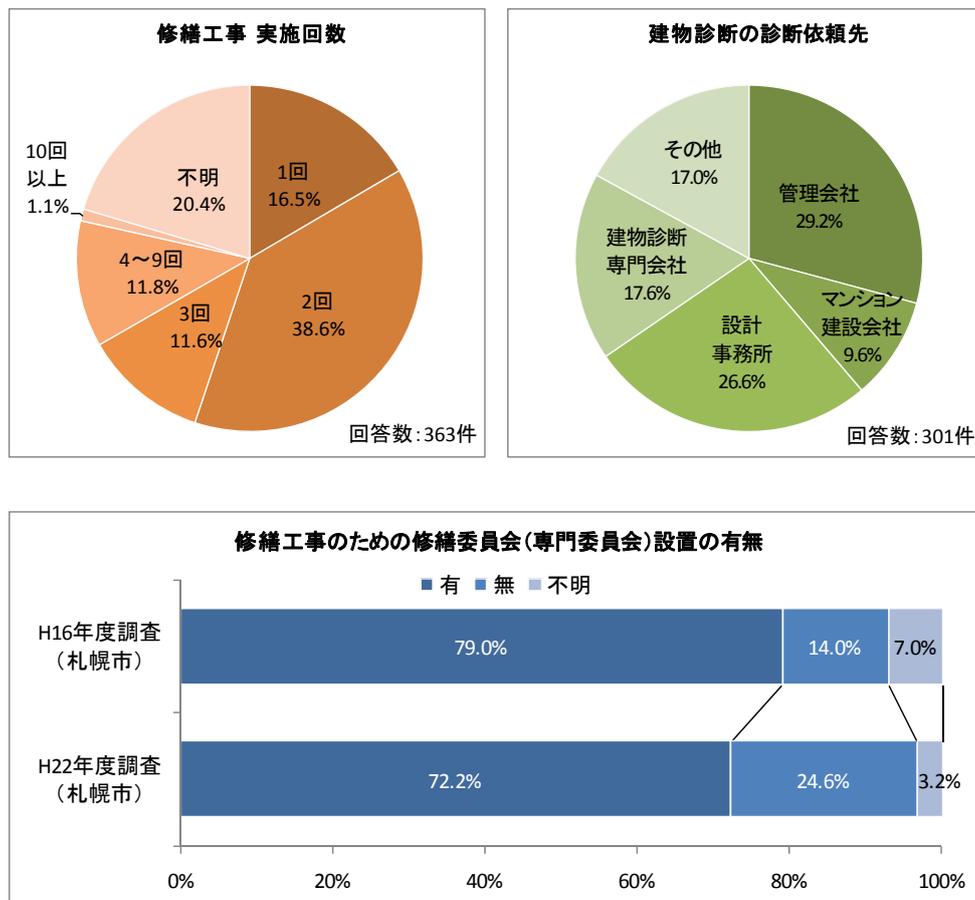
建物・設備の維持管理（大規模修繕工事等）

修繕工事については、ほとんどのマンションで実施されており、その回数は「2回」が4割弱で最も多くなっています。修繕工事の内容については「外壁塗装等」が9割以上、「屋上防水」が8割以上、「給水・給湯・排水管」、「鉄部塗装等」が7割以上と高い割合となっています。

修繕工事の経過年数については「9～10年目」、「15～16年目」の割合が高くなる傾向となっています。

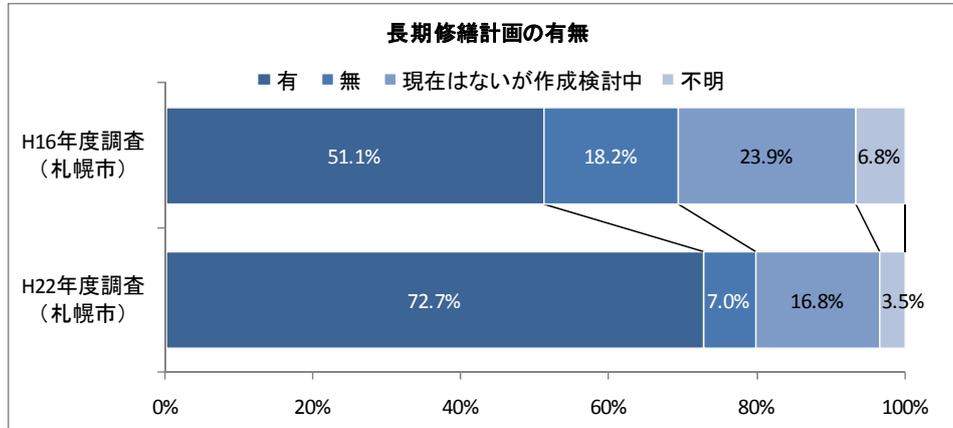
工事内容検討前の建物診断は8割以上が行っており、依頼先は「管理会社」が3割程度で最も多くなっています。修繕工事のための修繕委員会（専門委員会）は7割程度が設置されています。

修繕工事計画のための居住者アンケートについては6割以上が行っています。



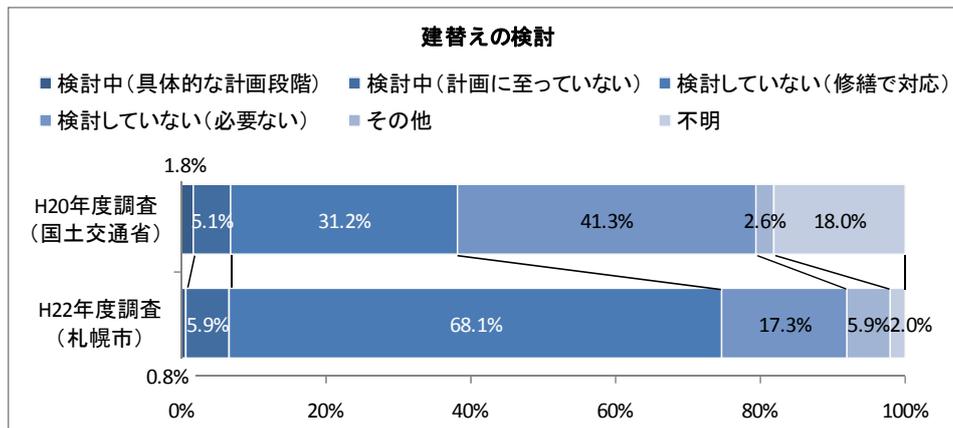
建物・設備の維持管理（長期修繕計画）

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、札幌市の前回調査（H16年度）と比較すると大きく上昇しています。



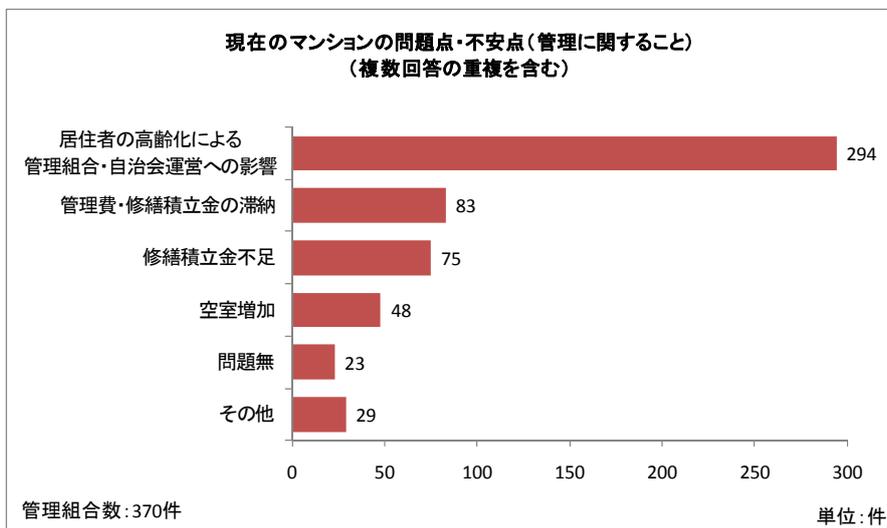
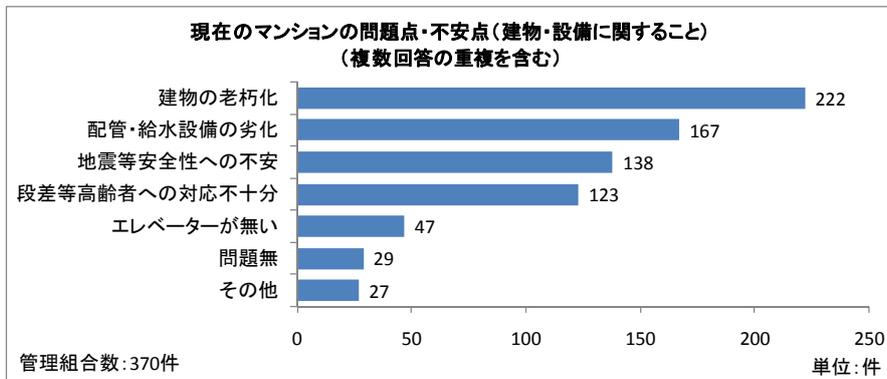
建替え

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6割以上で最も多く、国土交通省の全国調査（H20年度）と比較してもその割合がかなり高くなっています。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。建替え実施の際必要な施策で有効と考えられるものは「公的助成」が半数以上で最も多くなっています。



マンションの問題点・不安点

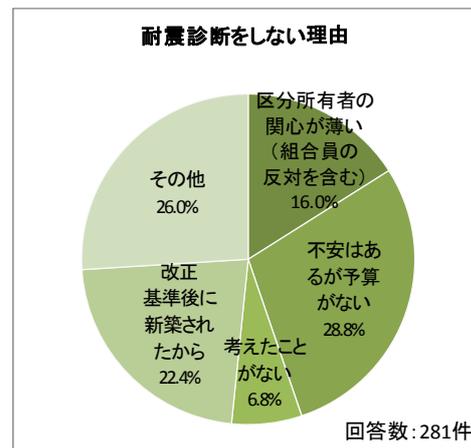
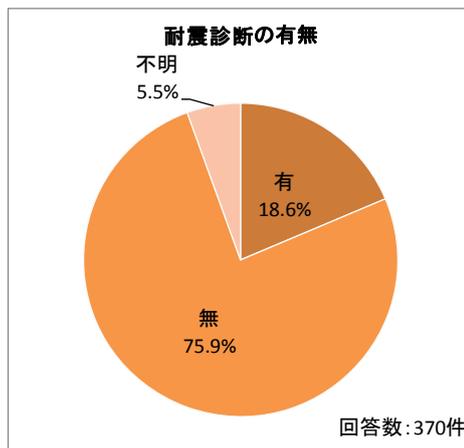
マンションの問題点・不安点については、建物・設備に関することは「建物の老朽化」が6割程度で最も多く、管理に関することは「居住者の高齢化による管理組合・自治会運営への影響」が8割程度と圧倒的に多くなっています。また、居住者間の行為等に関することは「生活音」と「ペット飼育」の問題がそれぞれ3割以上で最も高くなっています。トラブルの処理方法は「管理組合内での話し合い」が6割以上で多くなっています。



その他

マンション管理士の認知度は9割近くと高くなっています。

耐震診断の有無については、「無」が7割以上と高く、その理由としては「不安はあるが予算がない」が3割程度で最も多くなっています。



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/>