

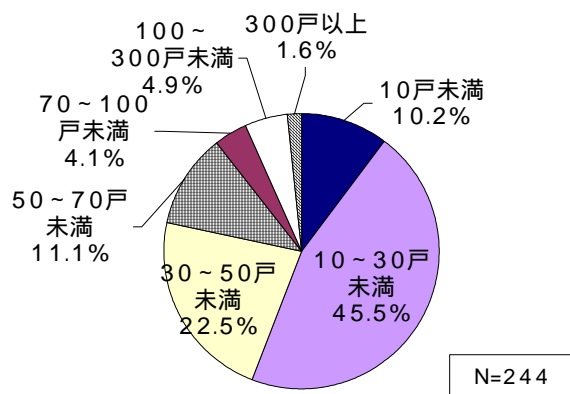
2 - 4 . 市内分譲マンションの概要

本市には、平成 16 年現在 1 万戸余りの分譲マンションがあります。1 件あたりの平均戸数は 42.3 戸ですが、なかには 500 戸を越す大型マンションがある一方、3 戸といった非常に小規模なものまでさまざまなタイプのマンションがあります。しかしながら、分布をみると 30 戸未満の比較的小規模タイプのマンションが多いことがわかりました。また、階数の平均は 5.9 階、面積は 3 千㎡程度、築年数の平均は約 15 年となっています。

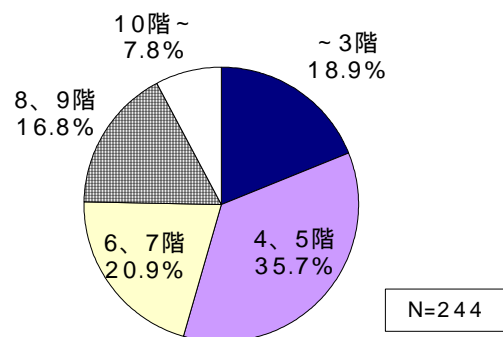
市内分譲マンションの概要

全 244 件 10,317 戸				
	(単位)	平均値	最高値	最低値
戸数	戸	42.3	558	3
階数	階	5.9	20	2
延床面積	㎡	3,170.1	55,198.4	161.7
築年数	年	14.9	41.1	1.3

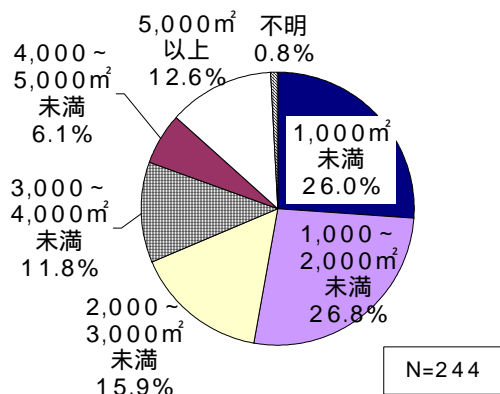
[戸数]



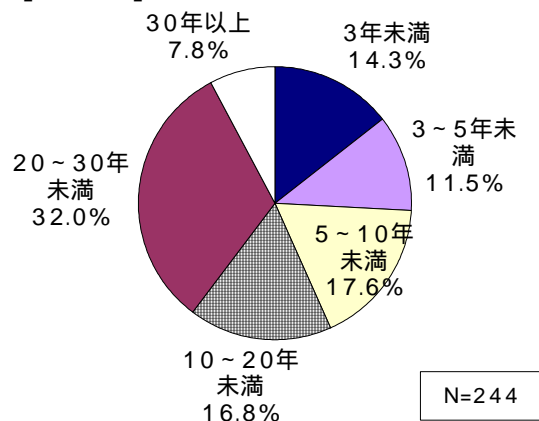
[階数]



[延床面積]



[築年数]



[分譲マンションの概要調査結果]

今後とも増加が見込まれる分譲マンションの管理実態を把握するため、マンションの管理者を対象にアンケート調査を行いました。

調査方法

調査地域：市内全域
調査対象：市内に立地する分譲マンション 244 件のうち、87 サンプル抽出 (3 階以上 30 戸以上の分譲マンションを抽出)
回答者：当該マンションの管理組合(理事長等)
調査方法：郵送による配布・回収
調査期間：平成 16 年 11 月 22 日～12 月 10 日

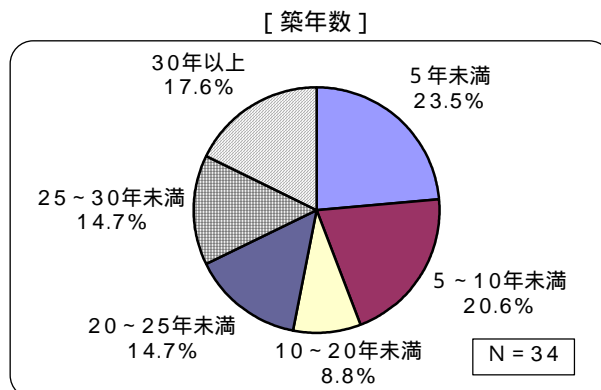
回収結果

配布数	有効回収数	有効回収率
87	34	39.1%

基本属性

	(単位)	平均値	最高値	最低値
戸数	戸	101.9	381.0	31.0
階数	階	7.9	14.0	3.0
建築面積	m ²	1,458.1	5,703.7	296.9
延床面積	m ²	7,623.7	29,222.7	2,379.0
敷地面積	m ²	5,304.1	58,619.8	625.2
築年数	年	15.8	39.0	1.0
空家数	戸	3.8	80.0	0.0
(平均空家率)		3.7%	-	-
賃貸数	戸	6.9	33.0	0.0
(平均賃貸化率)		6.8%	-	-

- ・サンプルの平均戸数は約 102 戸で、100 戸以上のマンションが約半数となっています。
- ・また、平均階数は 7.9 階で、最高階は 14 階となっています。10 階以上の高層マンションが全体の 3 割程度を占めています。
- ・平均築年は 15.8 年です。ただし分布をみるとその年代のマンションはさほど多くはなく、築 5 年未満が約 24%、5～10 年未満が約 21%と、比較的新しいマンションが多いことがわかります。一方で、築 30 年以上のマンションも約 18%を占めており、新旧のマンションが混在している状況がうかがえます。

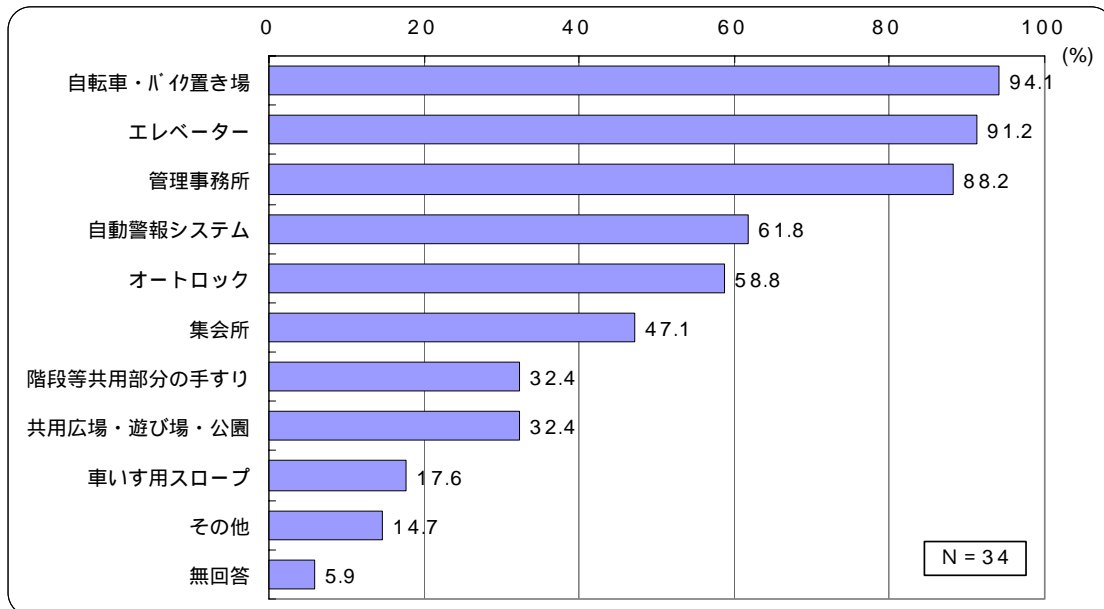


- ・空家数（3ヶ月以上居住者がいない住戸）の平均は、マンションあたり3.8戸、平均空家率は3.7%です。空家が0のマンションもありますが、なかには80戸もの住戸が空家のマンションがあります。
- ・同じく、賃貸されている住戸の平均数は6.9戸、平均賃貸化率は6.8%です。空家と同じく、賃貸数が0のマンションから30戸を上回るマンションまでがあります。
- ・構造は、鉄筋コンクリート造が約56%、鉄骨鉄筋コンクリート造が約38%となっています。
- ・部屋タイプは「2LDK・3DK・4K」の中規模タイプが約56%で中心的な間取りになっています。また、それ以上の規模である「3LDK・4DK・5K以上」も29%を占めています。

共用施設

- ・マンションの共用施設で多いものは、「自転車・バイク置き場」「エレベーター」「管理事務所」で、90%近くまたはそれ以上のマンションに設置されています。
- ・また、「自動警報システム」や「オートロック」など、防犯対応設備の設置率も60%を上回っています。
- ・一方、「階段等共用部分の手すり」「車いす用スロープ」といったバリアフリー設備や、「集会所」「共用広場・遊び場・公園」といった居住者共用スペースの設置率は低めです。

駐車場以外に設置してある共用施設（複数回答）

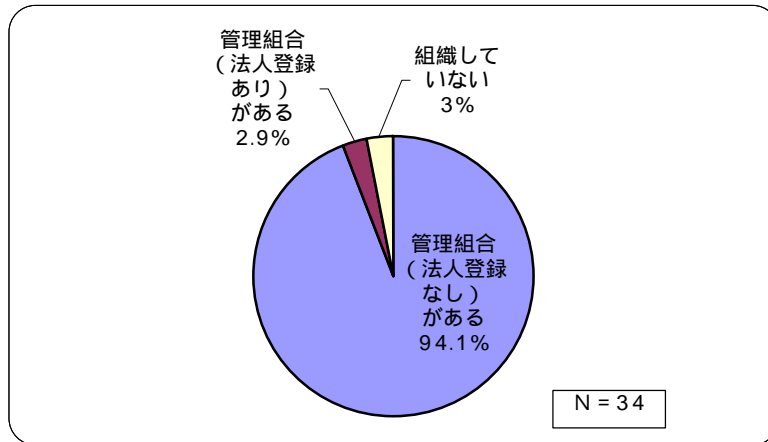


- ・共用施設用の損害保険としては、「損害賠償責任保険」の加入率は約67%、「火災保険」は掛け捨て・積立合わせて80%以上と高くなっていますが、「地震保険」を含むその他の保険については10%を下回っています。また、「損害保険に加入していない」団体も約9%あります。

管理運営体制

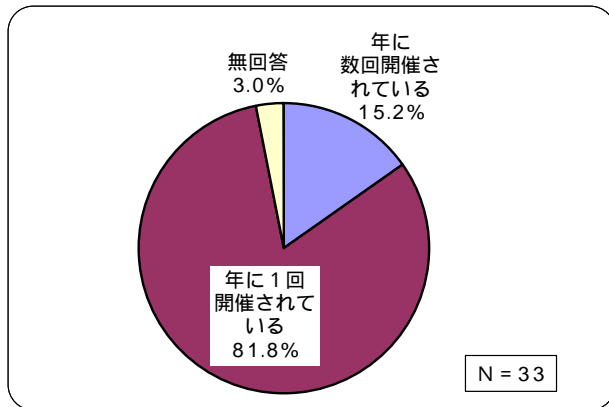
- ・管理組合は、概ねすべてのマンションにおいて設置されています。設置にあたっては分譲会社・管理会社等の指導によるものが大半であるようです。

管理組合設置状況

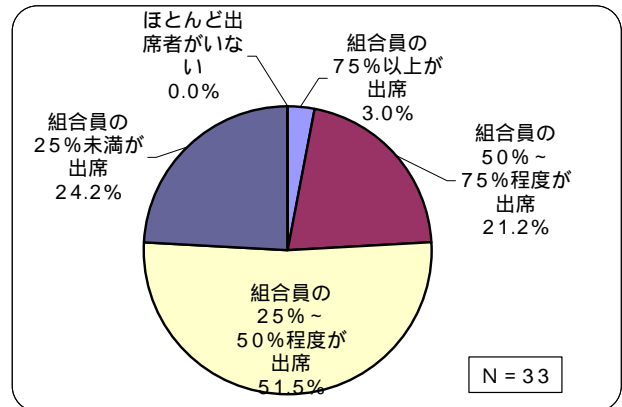


- ・管理組合の集会（総会）は、年に1回開かれるマンションが多くなっています。
- ・総会への組合員の出席状況は、「25～50%程度」が最も多くなっていますが、半数以上が出席するマンションもあれば一方で4分の1も出席しないマンションもあり、居住者の意識の違いがみられます。

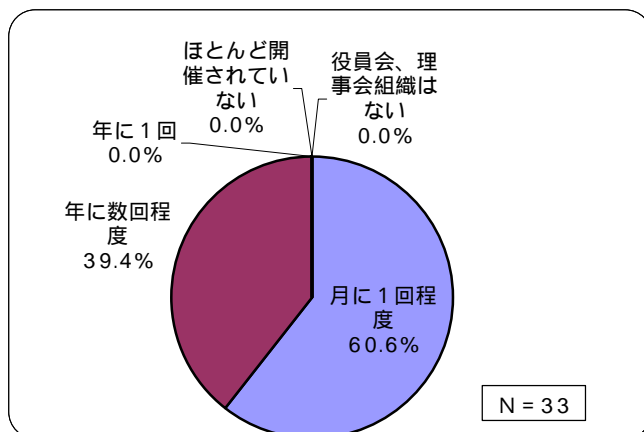
組合総会開催頻度]



組合総会への出席状況



管理理事会・役員会開催頻度



管理組合の理事会・役員会は、総会に比べて頻繁に行われており、概ね月に1回～年に数回は実施されています。

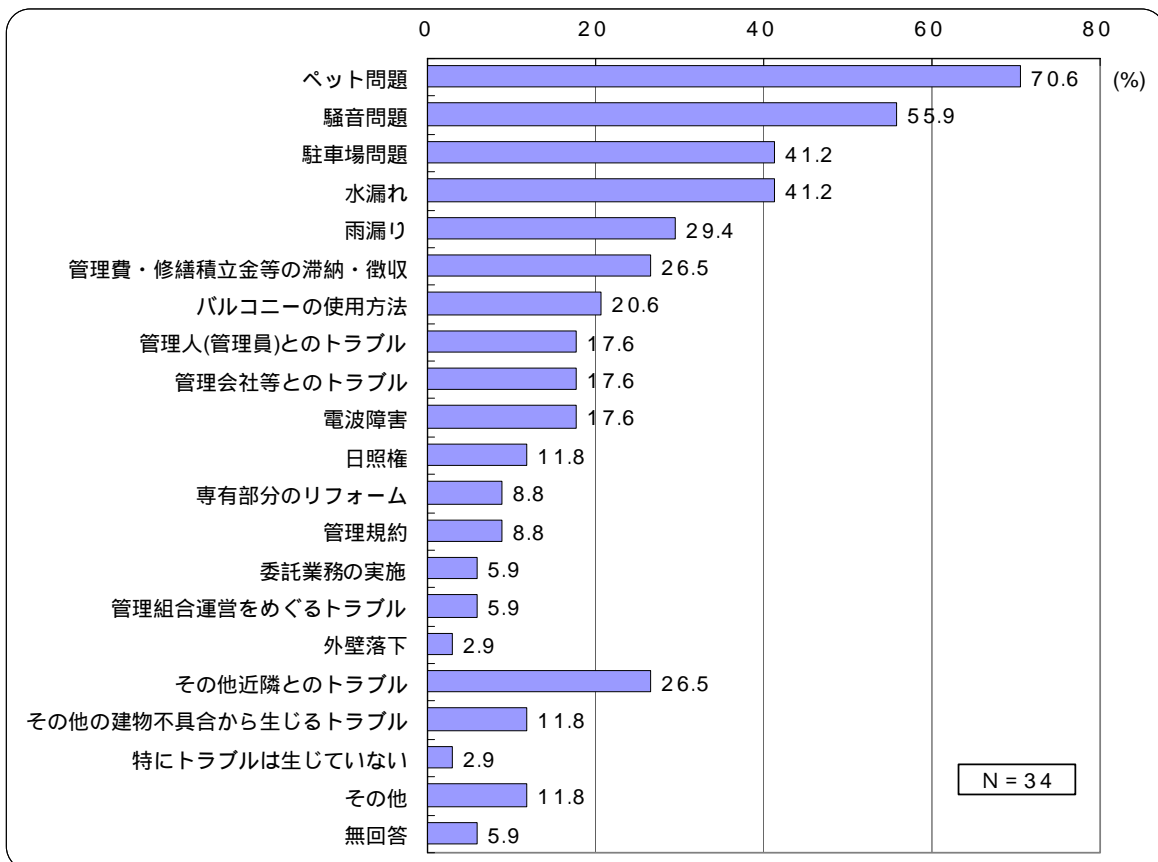
管理規約

- ・マンションの管理規約については、「分譲会社・管理会社が案を作成した」例が 77%を占めています。その際、国土交通省が示す『標準管理規約』に基づいて作成されているケースが半数を占め、それ以外についても一部準拠、あるいは参考にしたケースがほとんどです。

管理業務

- ・日常の管理業務については管理会社への委託が多くなっています。ただし、内容については管理組合や入居者が主体的に検討し決定しているケースが多いようです。
- ・管理人については「いる」マンションがほとんどです。管理会社からの派遣が多くなっています。また、勤務態勢は終日常勤または一定時間勤務が9割以上となっています。
- ・管理費の平均は月額 12,207 円です。分布をみても、1万～1万5千円帯のマンションが多くなっています。
- ・管理上の問題やトラブルでは、「ペット問題」が他の項目から郡を抜いて多く、次いで「騒音問題」「駐車場問題」「水漏れ」となっています。また、その他の近隣とのトラブルが約 27%と比較的高く、住民間だけでなく周辺地域との関係にも留意する必要があります。

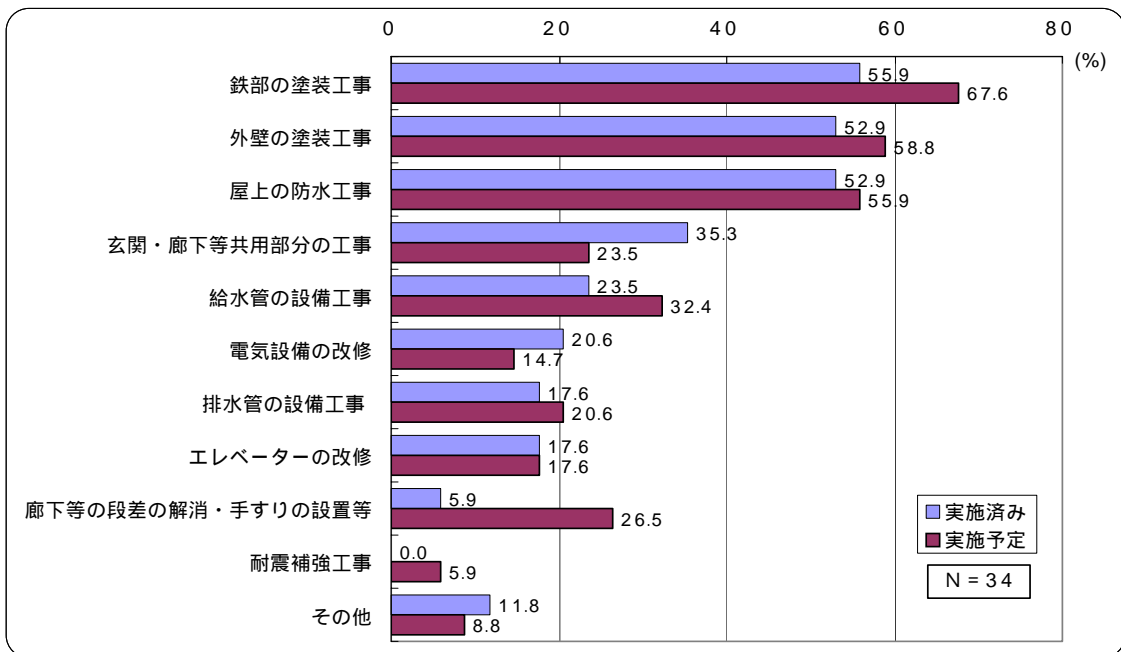
管理上の問題・トラブル（複数回答）



大規模修繕工事・建替え

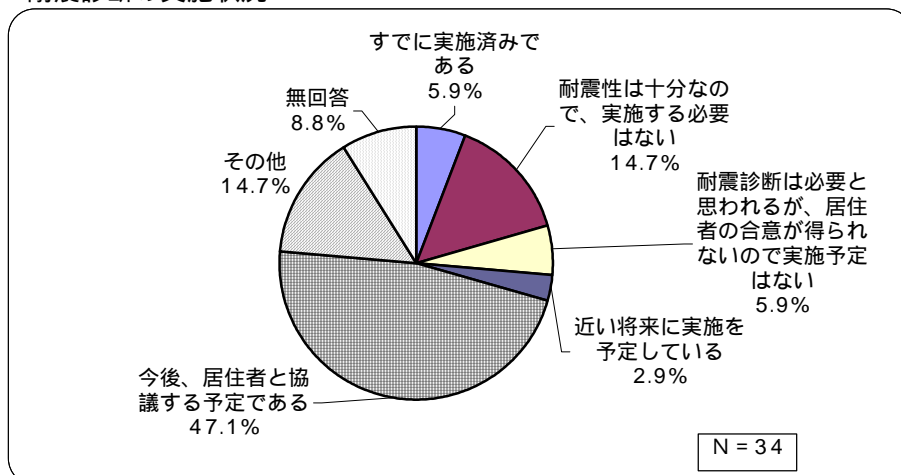
- ・大規模修繕工事に対しては、ほぼ全てのマンションが修繕積立を行っています。積立金の平均額は月額 9,130 円です。
- ・大規模修繕工事を適切に行うための「長期修繕計画」については、作成済みのマンションが 82% となっています。また、工事のための建物・設備劣化診断については、実施済みのマンションが 65%、今後予定があるマンションが 29% と、修繕に対する意識が高いようです。
- ・実際に大規模修繕実施状況をみると、実施済みのマンションが 59% となっています。具体的な内容をみると、鉄部や外壁の塗装工事、屋上防水が主であり、今後もこれらの実施予定が多くなっています。また、「廊下等の段差の解消・手すりの設置等」のバリアフリー工事について、実施済みは少ないものの、今後の予定として考えているマンションが多いようです。

大規模修繕実施の有無と今後の実施予定（複数回答）



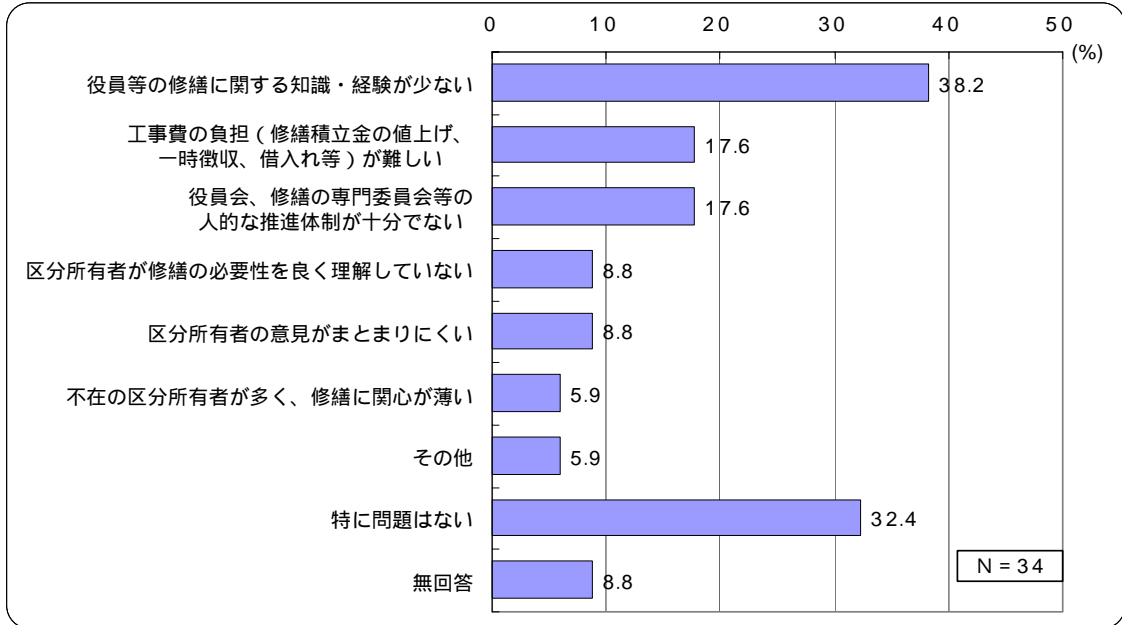
- ・耐震診断については今後居住者と協議する予定のマンションが半数ですが、居住者の合意が得られず実施できないケースもみられます。

耐震診断の実施状況



- ・大規模修繕工事実施にあたっての問題点としては、「担当する役員等の修繕に関する知識・経験が少ない」が最も多く 38%となっています。

大規模修繕工事実施時の問題点（複数回答）

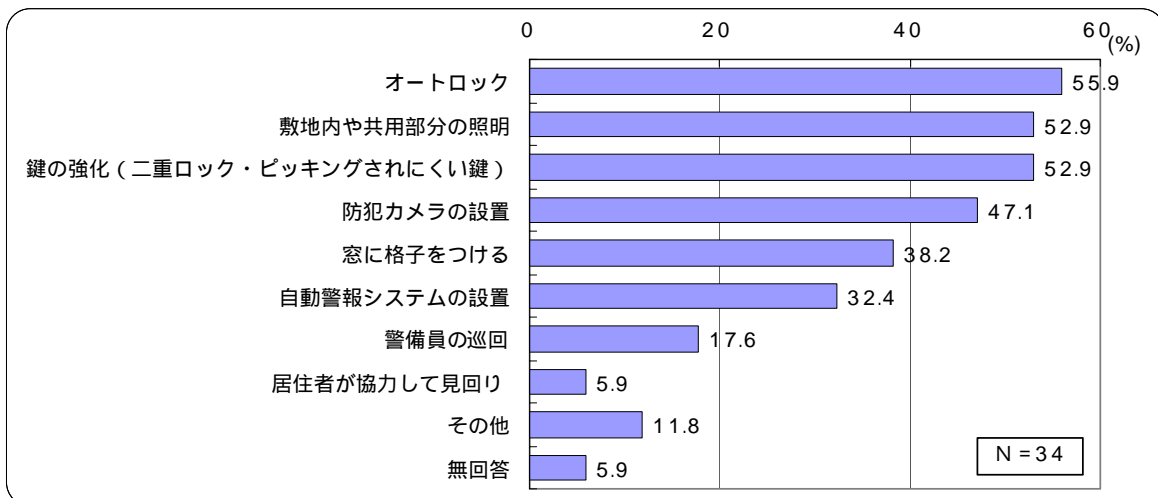


- ・建替えについては、今回のアンケートでは実施を予定しているマンションはありませんでした。ただし、当面は改修工事に対応していくというマンションが 24%を占めています。

防犯・防災対策

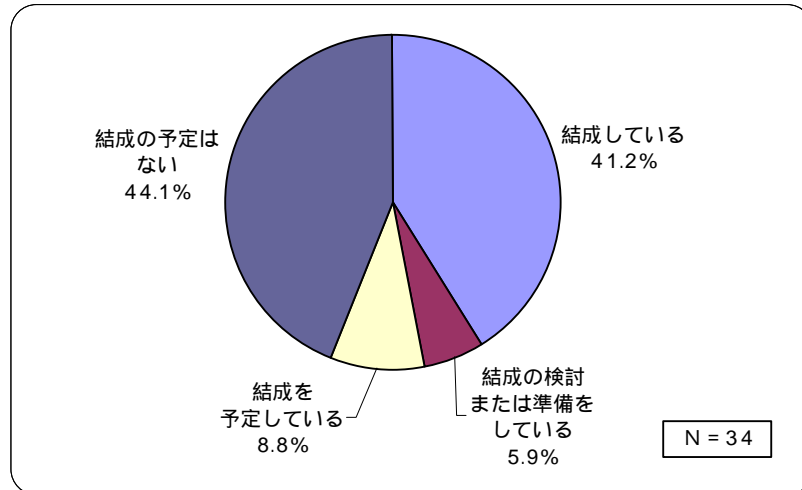
- ・防犯対策で多かった答えは、「オートロック」「敷地内や共用部分の照明」「鍵の強化」「防犯カメラの設置」で、半数がそれ以上のマンションが対応しています。一方、「警備員の巡回」や「居住者が協力して見回り」などの人的対応はあまり実施されていないようです。

防犯対策（複数回答）



- ・大地震・火災等の際の初期消火、救護・避難等のためのマンション単独または周辺地区を含めた「自主防災組織」の結成状況をみると、既に結成済みが約41%、これから予定しているマンションが約15%と、比較的協力体制の構築が進んでいるようです。ただし、一方で「結成の予定はない」マンションも44%を占めています。

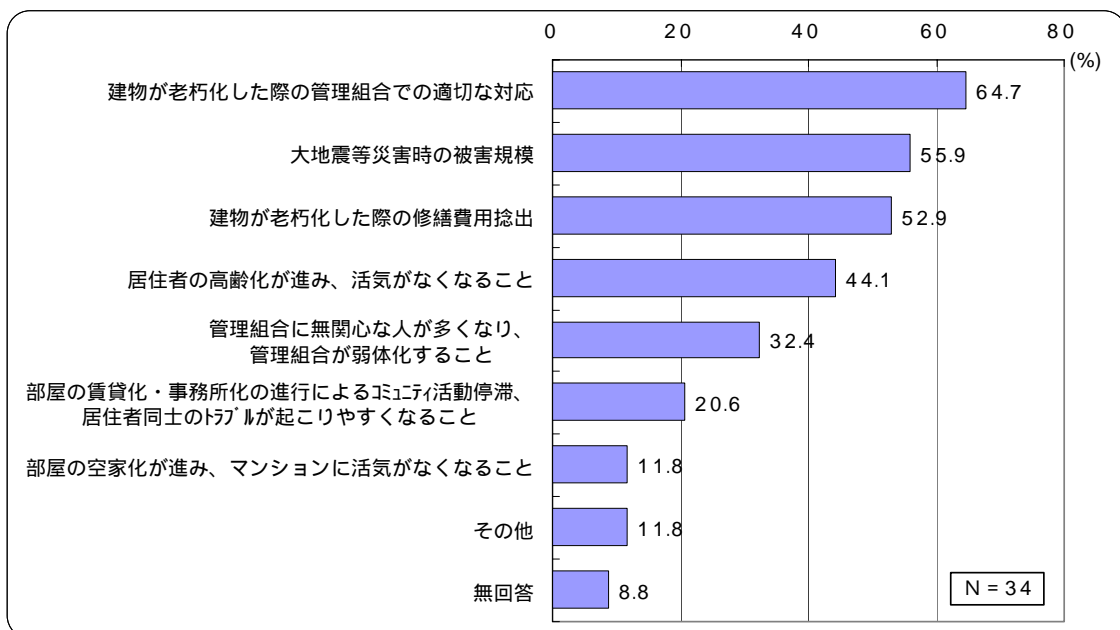
マンション単独または周辺地域と共同の「自主防災組織」結成状況



将来の不安・課題等

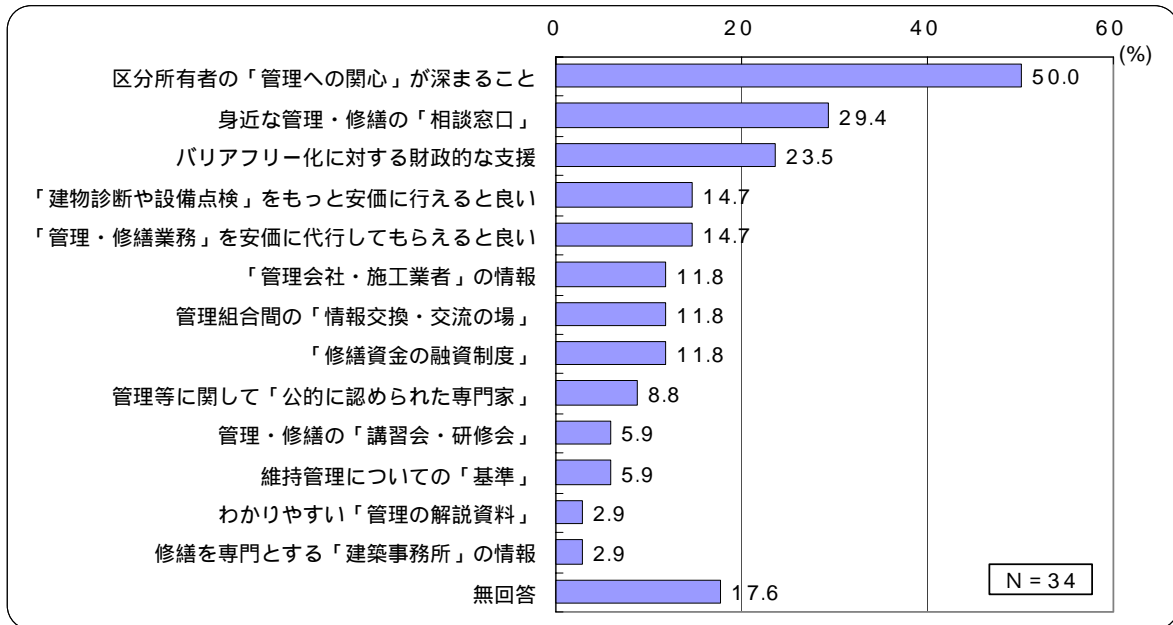
- ・将来的な不安や課題については、建物が老朽化した際の対応や費用の捻出、また大規模災害時の被害規模などに対する不安が高くなっています。
- ・また、居住者の高齢化によって活気がなくなることや、管理組合に無関心な人が増え、組合弱体化を懸念する声もきかれます。

将来の不安等（3つまでの複数回答）



- ・マンションの管理や修繕に関して必要と思われることについては、「区分所有者の管理への関心が深まること」が非常に多く、回答者の半数が挙げている項目です。
- ・次いで「身近な管理・修繕の相談窓口」「バリアフリーに対する財政的な支援」が2割を上回っています。

管理・修繕に関して必要と思われること（3つまでの複数回答）



- ・また、将来建替えを円滑に進めるために必要なこととしては、「ある一定の世帯に対する建替助成」、「公的機関による専門相談機能の充実」の2点の率が高くなっています。管理・修繕への支援と同様、助成制度の構築と相談機能の充実が求められていることがわかります。

円滑な建替えのために必要と思われること（3つまでの複数回答）

