

10 大規模修繕工事の状況

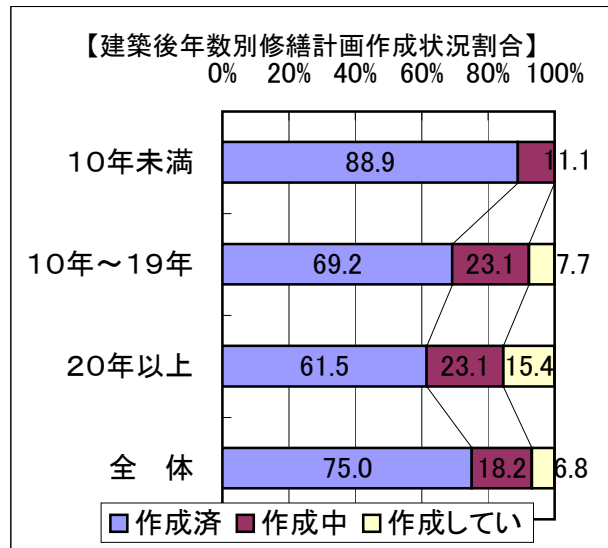
(1) 長期修繕計画の作成状況

～4分の3のマンションが長期修繕計画を作成～

マンションの老朽化を防ぎ、快適で安全な住まいとして維持するためには、共用部分について計画的な修繕工事を実施していくための長期修繕計画の作成が重要です。

有効回答44件の長期修繕計画の作成状況は「作成済」が75% (33件)と全体の4分の3を占め、「作成中」が18.2%(8件)ありました。一方、「作成していない」と回答した管理組合が6.8% (3件)になっています。

建築後年数	有効回答 (件)	作成済 (%)	作成中 (%)	作成して ない (%)
10年未満	18	88.9	11.1	0
10年～19年	13	69.2	23.1	7.7
20年以上	13	61.5	23.1	15.4
全 体	44	75.0	18.2	6.8



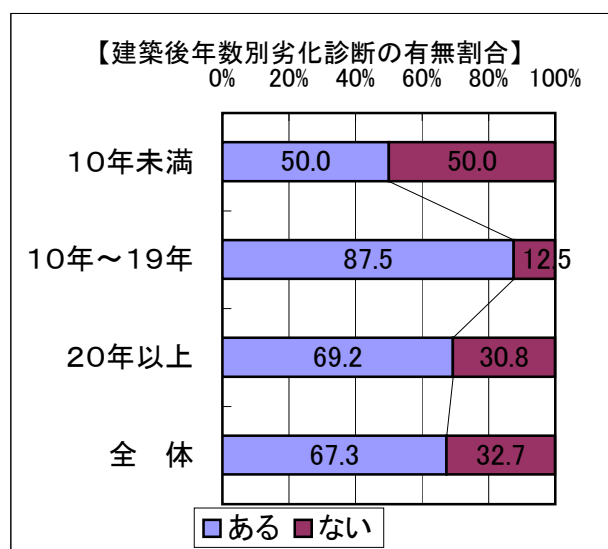
(2) 劣化診断の状況

～劣化診断を行ったことがあるマンションは67.3%～

有効回答49件のうち、大規模修繕工事等を行うために劣化診断を行ったことがあるマンションは67.3%(33件)となっています。また、「行っていない」は32.7%(16件)あり、そのうち建築後年数が10年以上で劣化診断を行っていないマンションは6件ありました。

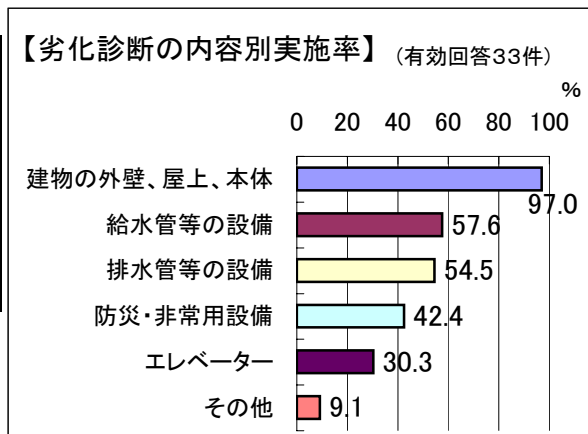
劣化診断の内容は、「建物の外壁、屋上、本体」が97%(32件)と最も多く、次いで「給水管等の設備」が57.6%(19件)、「配水管等の設備」が54.5%(18件)となっています。

建築後年数	有効回答 (件)	ある (%)	ない (%)
10年未満	20	50.0	50.0
10年～19年	16	87.5	12.5
20年以上	13	69.2	30.8
全 体	49	67.3	32.7



(複数回答)

劣化診断の内容	有効回答 (件)	劣化診断 実施率(%)
建物の外壁、屋上、本体	32	97.0
給水管等の設備	19	57.6
排水管等の設備	18	54.5
防災・非常用設備	14	42.4
エレベーター	10	30.3
その他	3	9.1



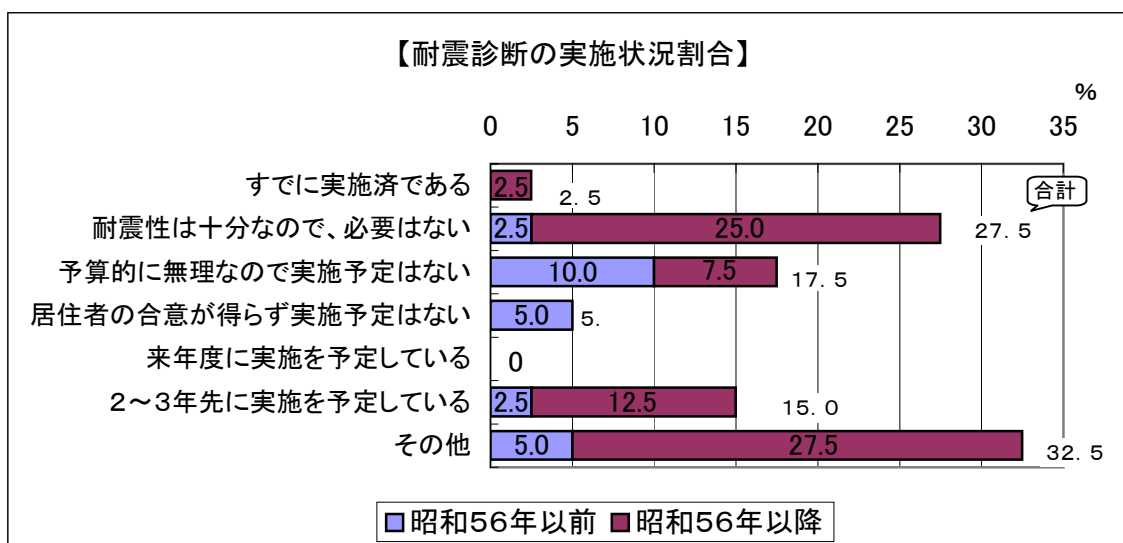
(3) 耐震診断の状況

～耐震診断を実施したマンションは1件～

有効回答40件のうち、耐震診断を実施しているマンションは2.5%(1件)しかありませんでした。また、「耐震性は十分」・「2～3年先に予定」を合わせても45%(18件)と半数を下回っています。

なお、昭和56年以前に建築したマンションのうち「予算的に無理なので実施予定はない」が10%(4件)、「合意がえられず実施予定はない」が5%(2件)の回答がありました。

耐震診断の実施状況	有効回答 (件)	昭和56年以前	昭和56年以降	構成比 合計 (%)
		建築構成比(%)	建築構成比(%)	
すでに実施済である	1	0	2.5	2.5
耐震性は十分なので、必要はない	11	2.5	25.0	27.5
予算的に無理なので実施予定はない	7	10.0	7.5	17.5
居住者の合意が得られず実施予定はない	2	5.0	0	5.0
来年度に実施を予定している	0	0	0	0.0
2～3年先に実施を予定している	6	2.5	12.5	15.0
その他	13	5.0	27.5	32.5
合 計	40	25.0	75.0	100.0



(4) 大規模修繕工事の実施状況

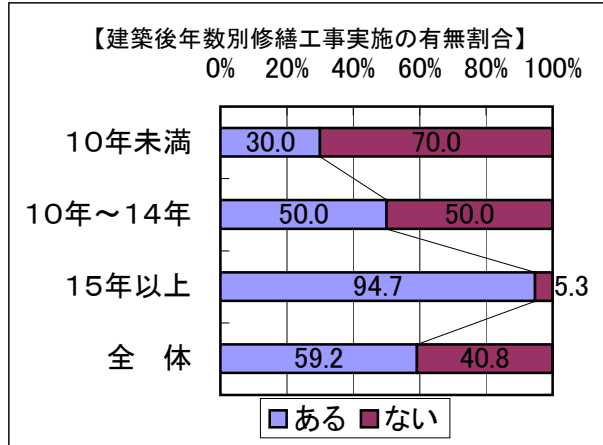
～約6割のマンションで大規模修繕工事を実施～

有効回答49件のうち、大規模修繕工事を実施したマンションは59.2%(29件)ありました。そのうち、建築後年数別に見ると「10年～14年」では50%、「15年以上」にいたっては94.7%が大規模修繕工事を実施しています。

大規模修繕工事の実施内容は、「鉄部の塗装工事」、「屋上の防水工事」、「外壁の塗装工事等」が約8割のマンションで実施されています。また、建築後10年未満の6件のマンションが前記工事の何れかをすでに実施しています。

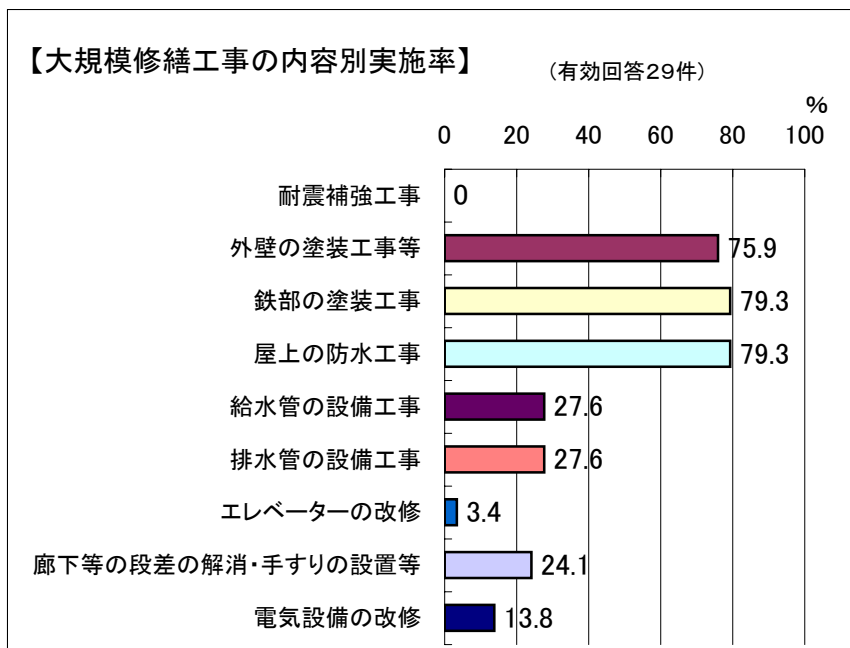
「耐震補強工事」を実施しているマンションはありませんでした。

建築後年数	有効回答 (件)	ある (%)	ない (%)
10年未満	20	30.0	70.0
10年～14年	10	50.0	50.0
15年以上	19	94.7	5.3
全 体	49	59.2	40.8



(複数回答)

大規模修繕工事内容	有効回答 (件)	修繕工事 実施率 (%)
耐震補強工事	0	0.0
外壁の塗装工事等	22	75.9
鉄部の塗装工事	23	79.3
屋上の防水工事	23	79.3
給水管の設備工事	8	27.6
排水管の設備工事	8	27.6
エレベーターの改修	1	3.4
廊下等の段差の解消・手すりの設置等	7	24.1
電気設備の改修	4	13.8

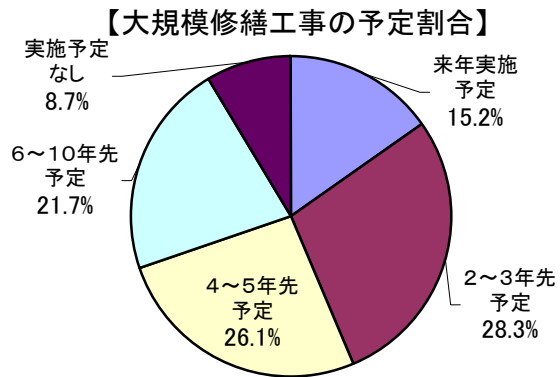


(5) 大規模修繕工事の実施予定状況

～約7割のマンションで今後5年以内に大規模修繕工事の予定がある～

有効回答46件のうちで、今後5年以内に大規模修繕工事の実施を予定しているマンションは69.6%(32件)ありました。

修繕工事予定	有効回答 (件)	構成比 (%)
来年実施予定	7	15.2
2～3年先予定	13	28.3
4～5年先予定	12	26.1
6～10年先予定	10	21.7
実施予定なし	4	8.7
合計	46	100.0

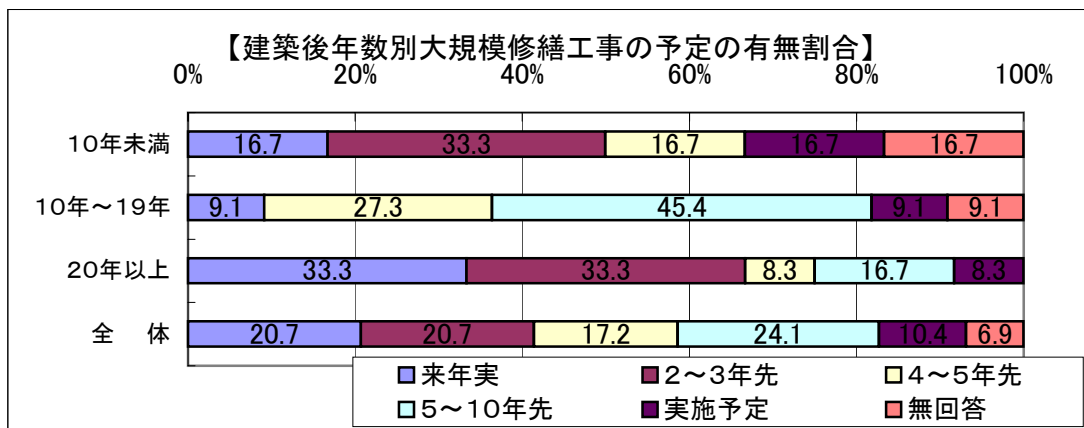


大規模修繕工事を実施したことがある29件のうち、建築後20年以上を経過したマンションの74.9%(9件)が今後5年以内に大規模修繕工事の実施予定があると回答しています。また、大規模修繕工事を実施したことがない20件のうち、建築後10年以上を経過したマンション(6件)すべてが今後5年以内に大規模修繕工事の実施予定があると回答しています。

今後、実施予定の工事内容では、「外壁の塗装工事等」が81%と最も多く、「鉄部の塗装工事」、「屋上の防水工事」がそれぞれ60%を超え、「給水管の設備工事」42.9%、「排水管の設備工事」35.7%と上位を占めています。なお、「耐震補強工事」は2件のマンションで実施予定となっています。

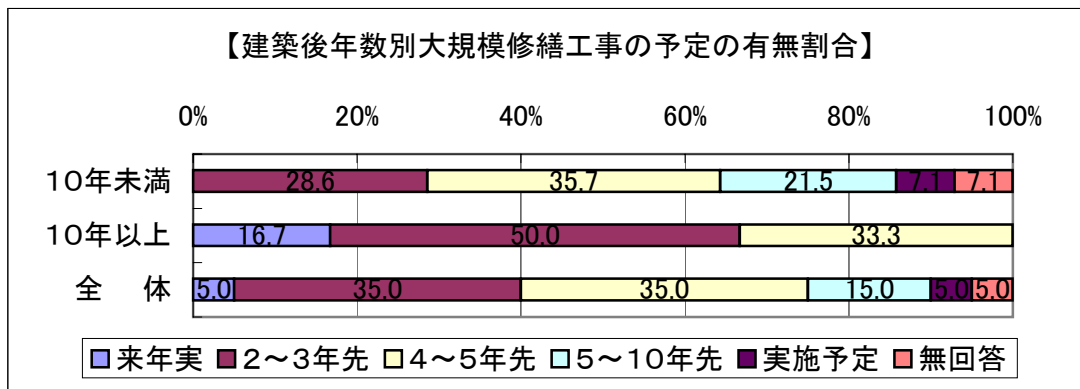
① 大規模修繕工事を実施したことがある

建築後年数	有効回答 (件)	来年実施予定(%)	2～3年先に予定(%)	4～5年先に予定(%)	5～10年先に予定(%)	実施予定なし(%)	無回答(%)
10年未満	6	16.7	33.3	16.7	0	16.7	16.7
10年～19年	11	9.1	0	27.3	45.4	9.1	9.1
20年以上	12	33.3	33.3	8.3	16.7	8.3	0
全体	29	20.7	20.7	17.2	24.1	10.4	6.9



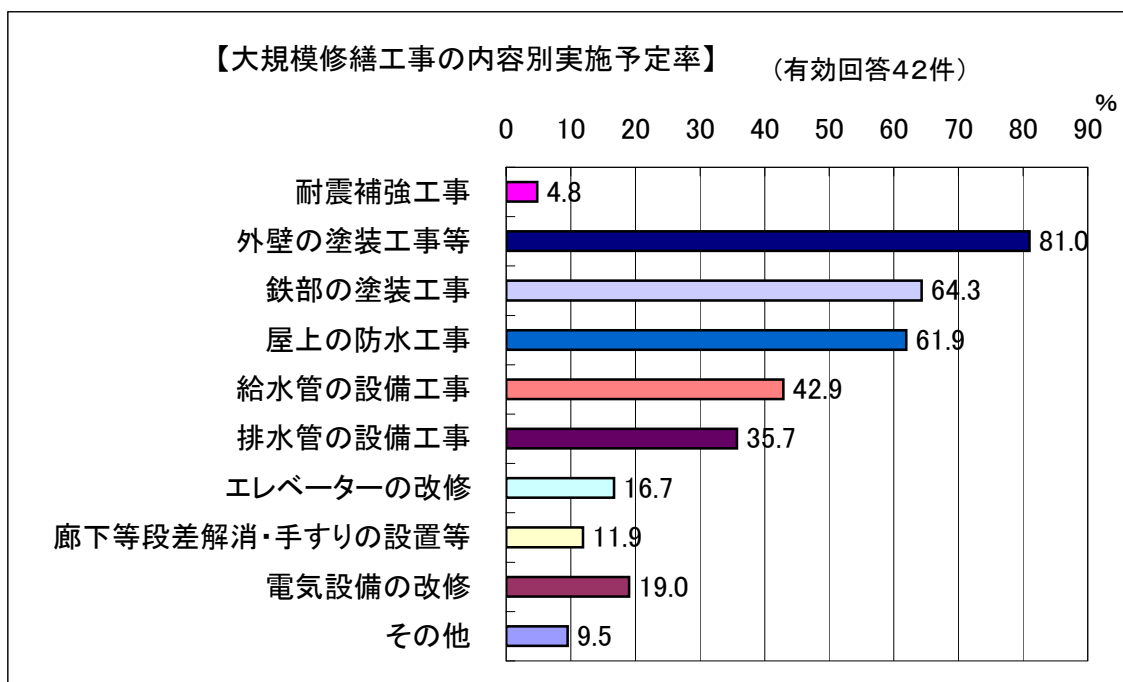
② 大規模修繕工事を実施したことがない

建築後年数	有効回答 (件)	来年実 施予定(%)	2～3年先 に予定(%)	4～5年先 に予定(%)	5～10年先 に予定(%)	実施予定 なし(%)	無回答 (%)
10年未満	14	0	28.6	35.7	21.5	7.1	7.1
10年以上	6	16.7	50.0	33.3	0	0	0
全 体	20	5.0	35.0	35.0	15.0	5.0	5.0



(複数回答)

修繕工事実施予定内容	有効回答 (件)	修繕工事实 施予定率(%)
耐震補強工事	2	4.8
外壁の塗装工事等	34	81.0
鉄部の塗装工事	27	64.3
屋上の防水工事	26	61.9
給水管の設備工事	18	42.9
排水管の設備工事	15	35.7
エレベーターの改修	7	16.7
廊下等段差解消・手すりの設置等	5	11.9
電気設備の改修	8	19.0
その他	4	9.5



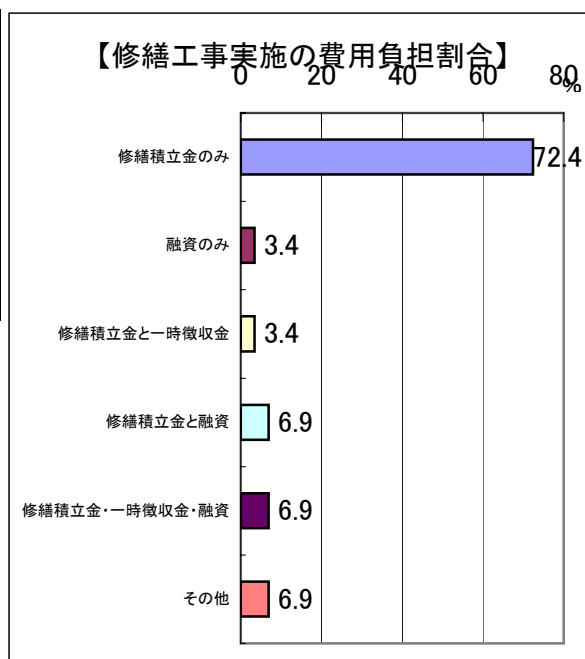
(6)大規模修繕工事の費用状況

～ほとんどのマンションが修繕工事費用を修繕積立金で負担している～

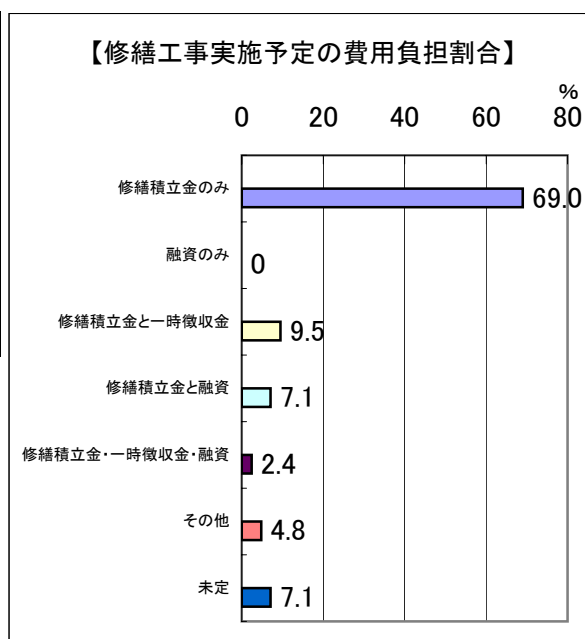
大規模修繕工事を実施したことがある29件のマンションのうち72.4%(21件)が「修繕積立金のみ」で工事費用を負担しています。そのほかのマンションでは、不足金について「一時徴収金」、「公庫・民間金融機関等からの融資」により対応しています。

また、今後予定している大規模修繕工事の費用負担は「修繕積立金のみ」で対応が69%(29件)、そのほかのマンションでは、不足金について「一時徴収金」、「公庫・民間金融機関等からの融資」により対応を予定しています。

修繕工事实施の費用負担	有効回答 (件)	構成比 (%)
修繕積立金のみ	21	72.4
融資のみ	1	3.4
修繕積立金と一時徴収金	1	3.4
修繕積立金と融資	2	6.9
修繕積立金・一時徴収金・融資	2	6.9
その他	2	6.9
合計	29	100.0



修繕工事实施予定の費用負担	有効回答 (件)	構成比 (%)
修繕積立金のみ	29	69.0
融資のみ	0	0
修繕積立金と一時徴収金	4	9.5
修繕積立金と融資	3	7.1
修繕積立金・一時徴収金・融資	1	2.4
その他	2	4.8
未定	3	7.1
合計	42	100.0



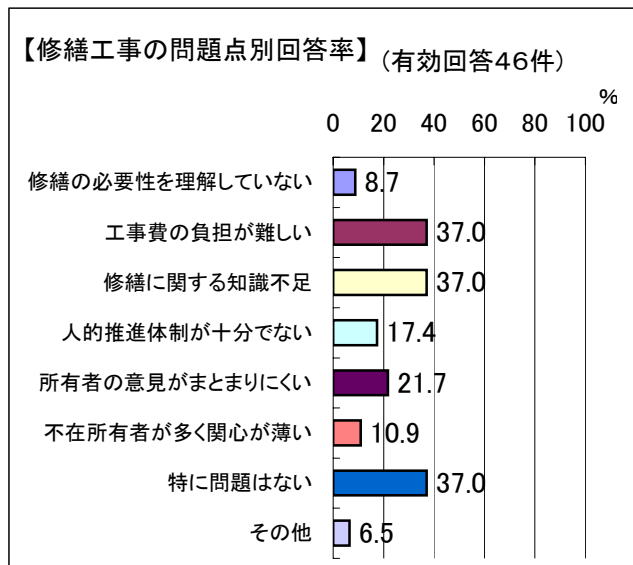
(7)大規模修繕工事実施の問題点

～約6割のマンションで問題点をあげている～

有効回答46件のうち、大規模修繕工事の実施のうえで「特に問題はない」は37.0%(17件)で、約6割のマンションでは問題点をあげています。なかでも「工事費の負担が難しい」、「修繕に関する知識不足」が37.0%(17件)、「所有者の意見がまとまりにくい」が21.7%(10件)となっています。

(複数回答)

修繕工事の問題点	有効回答 (件)	問題点回 答率(%)
修繕の必要性を理解していない	4	8.7
工事費の負担が難しい	17	37.0
修繕に関する知識不足	17	37.0
人的推進体制が十分でない	8	17.4
所有者の意見がまとまりにくい	10	21.7
不在所有者が多く関心が薄い	5	10.9
特に問題はない	17	37.0
その他	3	6.5



1.1 マンションの建替えの状況

(1) マンションの建替え円滑化等に関する法律の認識状況

～「建替え円滑化法」を知らないマンションは50%を超える～

マンション建替え円滑化法は、今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者によるマンションの建替えの円滑化等を図るために、マンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の円滑な移行等の所要の措置を講ずることにより、マンションにおける良好な住環境の確保を図る目的として平成14年12月に施行されました。

有効回答47件のうち、マンション建替え円滑化法を「知らない」は53.2%(25件)となっています。

認識の有無	有効回答 (件)	構成比 (%)
知っている	22	46.8
知らない	25	53.2
合計	47	100.0

【建替え円滑化法の認識状況割合】

