

第3 調査結果のまとめ

1 回収状況

	調査対象	回答件数
組合数	74組合	50組合
棟数	132棟	101棟
住宅戸数	6,213戸	4,845戸

(回答件数のうち1件は全問無回答)

回収状況では、調査対象の管理組合が74組合あり、そのうち67.6%(50組合)の回答がありました。

なお、回答は建築後25年以上を経たマンションからの回答率が高くなっており、一方、建築後5年未満の新しいマンションからの回答率が低くなっています。

2 マンションの概要

(1) 建築年

棟数101棟のうち、昭和48年以前に建築(建築後30年以上経過)した建物は11棟(10.9%)あります。これを含めた建築後20年以上経過した建物は64棟となっており、10年後には、全棟数の6割以上が建築後30年以上となります。なお、42棟(41.6%)が現在の新耐震基準ではなく、昭和56年5月31日以前の耐震基準で建築された建物となっています。

(2) 建物の状況

建物の状況では、1棟の単棟型が77.6%(38件)と全体の4分の3以上を占め、2棟以上の団地型が16.3%(8件)、店舗・事務所併用の複合用途型は6.1%(3件)となっています。構造は、鉄筋コンクリート造が中心で「5階建て」が20.4%(10件)と最も多く、次いで「10階建て以上」が16.3%(8件)、「7階建て」が14.3%(7件)となっており、6階建て以上の中高層マンションが55.1%(27件)となっています。

3 マンションの住居状況

(1) 住宅規模

回答のあった49件の住宅戸数の合計は4,845戸あり、住宅規模別では「20戸以上～50戸未満」が36.7%(18件)で最も多く、次いで「50戸以上～100戸未満」が32.7%(16件)、「20戸未満」が12.2%(6件)となっています。

また、1戸当たりの住宅の状況は「3LDK・4DK・5K以上」を中心としたファミリー世帯向けの間取りとなっており、平均専有面積は「71㎡～80㎡」が41.7%（20件）と最も多くなっています。

(2) 空家・賃貸化

空家率の状況では、空家の有無を把握している43件のマンションのうち、空家があるマンションは全体の約4割となり、住宅規模別空家率では、「20戸未満」のマンションが12.9%と最も高く、また、建築後年数別空家率では、「25年～29年」が10.6%、「30年以上」が5.1%と建築後25年以上のマンションに空家が多い傾向にあります。

賃貸化の状況を把握している36件のマンションのうち、現に賃貸されている住宅があるマンションは全体の9割弱あり、住宅規模別賃貸化率では、「20戸未満」が26.9%と最も高く、次いで「20戸～49戸」が12.7%、「50戸～99戸」が8.0%となっており、マンション規模が小さいほど高い傾向にあります。また、建築後年数別賃貸化率では「15年～19年」が21.3%と最も高くなっています。

「20戸未満」のマンションでの空家率及び賃貸化率が高い状況にあります。

マンションの空家・賃貸化が進むと、不在の区分所有者が多くなることで、管理組合の一員としての役割への認識が薄くなることや集会(総会)への出席率が悪くなることなどから、管理組合の機能が低下するという要因になることが考えられます。

(3) 区分所有者の高齢化

65歳以上の方がいる世帯の状況で回答のあった47件のうち、「わからない」が46.8%となっており、約半数のマンションが把握できていない状況にあります。また、「わからない」と回答の22件を除く25件の住宅戸数は1,676戸あり、そのうち65歳以上の方がいる世帯の住宅戸数は11%(184戸)となっています。

建築後年数別状況では「25年～29年」が「わからない」と回答しているものの、「20年～24年」、「30年以上」が17%を超え、65歳以上の方の居住率が高くなっています。また、住宅規模別状況では「150戸～199戸」が17.1%と最も高くなっています。

なお、200戸以上のマンションすべてが「わからない」と回答しており、大規模マンションになるほど各住宅の現状把握が難しい状況にあります。

区分所有者の高齢化状況では、65歳以上の区分所有者がいる有効回答23件の住宅戸数は1,656戸あり、そのうち65歳以上の区分所有者の住宅戸数は8.4%(139戸)となっています。また、建築後年数別に見ると「20年～24年」が17.9%、「30年以上」が14.4%となっており、建築後年数が経たマンションほど65歳以上の方が所有する住宅の割合が高い傾向にあります。

4 マンションの駐車場状況

9割を超えるマンションが駐車場を設置しており、駐車場充足率は全体で60.3%になっています。

建築後年数別駐車場充足状況は、「5年未満」が89.3%、「5年～9年」が76.9%と高くなっていますが、建築後10年以上のマンションは50%前後と住宅戸数に対して半数の駐車場しか設置していない状況にあります。また、住宅戸数規模別駐車場充足率では、「50戸未満」、「300戸以上」のマンションが50%前後の充足率の状況にあります。

マンションの立地条件により駐車場の確保が難しい場合が考えられますが、駐車場の充足率が低いと、敷地内の無断駐車や使用方法等の問題が生じることとなり、これまでに管理上の問題やトラブルがあったことの最も多い内容として、48.9%のマンションが「駐車場」に関することがあったと回答しています。

5 マンションの共用施設の状況

(1) 設置率の高い共用施設

駐車場以外の共用施設の設置状況では、「駐輪場」が93.9%と最も高くなっており、駐輪場を設置しているマンション全体の充足率は129.6%と100%を超え、次いで「ゴミ集積場」が81.6%、「管理事務所」が75.5%、「エレベーター」が73.5%、「自動警報システム」が69.4%と高くなっています。

(2) 高齢者対策の共用施設

高齢社会を迎え、マンションもバリアフリー化などの高齢者対策が必要と考えられます。共用施設の設置状況から見ると、「階段等共用部分の手すり」が36.7%、「車いす用スロープ」ではきわめて低く14.3%となっています。また、エレベーターの地上階数別の設置状況では、5階建以下のマンションの約6割でエレベーターがない状況になっています。

(3) 「集会場・集会室」、「共用広場・遊び場・公園」の設置

マンション居住者の交流等の場である「集会場・集会室」を住宅戸数別にみると、住宅規模が大きくなるほど設置率が高くなり、「100戸以上」の大規模マンションではすべてが設置しています。

子供の遊び場である「共用広場・遊び場・公園」を敷地面積別に、設置状況を見ると、「1,000㎡未満」が18.2%と最も低く、「2,000㎡以上～3,000㎡未満」が75%と最も高くなっています。

(4)防犯システムの設置

防犯システムである「オートロック」や「自動警報システム」は、平成6年以降(建築後年数10年未満)に建築されたマンション20件のうち95%(19件)が設置し、比較的新しいマンションの防犯対策が進んでいる傾向になっています。

6 管理組合の状況

管理組合の設立状況は、回答のあったすべてのマンションが「管理組合がある」としています。そのうち6.1%が管理組合を法人化しています。

管理組合の集会(総会)の開催状況では、9割を超えるマンションが少なくとも毎年1回以上の集会(総会)を開催しています。しかし、6.1%のマンションが「ほとんど開催されていない」と回答があり、管理組合の管理運営が心配されます。

また、集会(総会)への出席状況では、区分所有者数の50%未満の出席(委任状を除く)となっているマンションが57.1%となっています。このことは、マンションの管理・修繕を行う上で今後どのようなことが必要と思うかの問69で「区分所有者の管理への関心が深まると良い」が58.7%と最も多くなっていると考え合わせると、集会(総会)への出席状況と区分所有者の管理への関心の状況が相互に関連する傾向にありそうです。

なお、住宅規模別の出席率を見ると、大規模マンションほど出席率が低い傾向になっており、管理への関心が薄いという結果になっていると考えられます。

7 管理組合の役員等の状況

管理組合の役員会・理事会の開催頻度は平均年7.8回、役員の選出は15戸に1人となっています。

また、役員の選任方法は、「輪番制による選任」が73.5%、役員の任期は、「1年」が75.5%と約4分の3のマンションが回答しています。このことは、自主的な役員のなり手が少なく、区分所有者全員に平等に役員として管理組合にかかわってもらっているマンションが多くなっていると考えられます。

8 管理規約の状況

管理規約は、98%のマンションが作成しています。

当初の管理規約の案は、「分譲・管理会社が案を作成」が85.4%と最も多く、そのうち「管理規約を改正したことがある」マンションは53.7%あり、一方、当初の管理規約から「改正をしていない」マンションは31.7%ありました。

管理規約は、そのまま使用している場合、内容によっては、後のトラブルの原因になる場合がありますので、区分所有者の共同生活の場であるマンションにおいて、長い間にわたり快適な生活をおくるために、当初の管理規約から自分たちのマンションの現状にあった維持、管理や生活の基本的ルールへと変更していく必要があると思われます。

旧建設省(国土交通省)は、マンションの管理に関する基本的なルールである管理規約の標準モデルとして、『中高層共同住宅標準管理規約』を作成して周知しています。この中高層共同住宅標準管理規約を「知っている」は58.3%となっており、約6割のマンションがこれを参考に管理規約を作成しています。

9 管理業務・管理会社の状況

(1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律の認識状況

マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、マンションの管理の適正化を推進するために、マンション管理業者の登録制度やマンション管理士の資格を定め、マンションにおける良好な住居環境の確保を目的として施行されました。

この法律を「知っている」は65.2%、「知らない」は34.8%となっており、比較的知らないが多いことから、マンション管理業者等は「国土交通省のマンション管理業者登録簿」への登録が義務づけられていることや「マンション管理士」の役割を管理組合に認識してもらう必要があると考えられます。

(2) 管理業務・管理会社

管理業務については、約9割のマンションが何らかの形で管理会社に委託していますが、建築後年数を経たマンションほど管理をすべて管理会社任せにするのではなく、区分所有者自ら管理運営に参加している管理組合が多くなっています。

管理会社の選び方は、「分譲会社が分譲時に示した管理会社」と回答したマンションが81.4%で8割を超えるマンションが分譲当時から管理会社を変更していませんでした。

また、管理業務委託内容は、「管理人(員)業務」が97.7%と最も多くなっており、ほとんどのマンションに管理人(員)がいる状況にあります。その管理人(員)は、「管理会社が派遣している人」が86.3%と最も多くなっており、勤務形態は、「一定時間勤務」の通勤型が63.6%と最も多くなっています。

(3) 中高層共同住宅標準管理委託契約書の認識状況

多くのマンションが管理業務を管理会社に委託している状況にあり、少なからず管理会社との何らかのトラブルがあります。現にトラブル・相談先・管理、修繕における情報等の状況では8.5%のマンションに「管理会社とのトラブル」があったと回答しています。

トラブルの原因の1つに、委託契約書の中で委託内容を明確にしていない場合が考えられます。このようなことから、旧建設省(国土交通省)は、管理委託上のトラブルを防止するために、マンションの管理委託契約に係る標準的な契約書として『中高層共同住宅標準管理委託契約書』を作成しました。この中高層共同住宅標準管理委託契約書を「知っている」マンションは54%、「知らない」は38%となっており、約半数のマンションしか認識していないことから、今後も周知を図っていく必要があると考えられます。

中高層共同住宅標準管理委託契約書は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行にかんがみ、平成15年4月に『マンション標準管理委託契約書』と改め、内容の改正を行いました。

10 管理費・修繕積立金

(1) 管理費

多くのマンションが管理業務を管理会社に委託していますが、管理費の1ヶ月の平均は約12,000円となっています。

委託方法別に1ヶ月の平均管理費を見てみると、「全部委託」が約13,000円、「一部委託」が約12,100円となっており差はありませんが、「自主管理」では約5,000円となっており、全部委託及び一部委託に比べると半額以下となっています。しかし、自主管理の場合は、管理費は安くなりますが、区分所有者の負担が大きくなることも考えられます。

(2) 修繕積立金

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になり、また、修繕工事を行うための費用の確保が必要となります。

長期修繕計画の作成状況は、4分の3のマンションが「作成済」と回答し、「作成中」が18.2%となっています。しかし、「作成していない」と回答したマンションは6.8%ありました。

修繕積立金の状況については、マンションの1戸当たり平均月額修繕積立金は全体で9,575円となっています。長期修繕計画に基づいたマンションの平均月額修繕積立金は11,620円となっています。また、修繕積立金を行っているマンションのすべてが、管理費と経理上明確に区分しています。

11 大規模修繕工事

(1) 劣化診断・耐震診断

劣化診断を行ったことがあるマンションは67.3%となっておりますが、耐震診断については、実施したマンションは2.5%となっており、「耐震性は十分」・「2～3年先に予定」を合わせても45%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10件のうち、耐震診断について、「予算的に無理なので実施予定はない」が4件、「合意がえられず実施予定はない」が2件の回答がありました。

現行の耐震基準は、昭和56年6月1日に改正されています。「阪神淡路大震災 建築震災調査委員会※中間報告」(平成7年7月28日)によると、阪神・淡路大震災における建築物の被害状況の分析で現行の耐震基準について、『特に昭和56年以前に建築された現行の耐震基準を満たさない建築物の被害が多くみられ、一方、それ以後に建築された新しい建築物の被害の程度は軽く、現行の耐震基準はおおむね妥当なものであると考えられる』と評価しています。

したがって、現行の耐震基準を満たさない建築物においては、耐震性を診断し、地震に対する安全性を確保することが必要だと考えられます。

※ 旧建設省(国土交通省)の建築技術審査委員会の特別委員会

(2) 大規模修繕工事

大規模修繕工事の実施状況は、「実施したことがある」が59.2%、「実施したことがない」が40.8%となっています。

建築後別大規模修繕工事の実施状況を見ると、建築後15年以上を経過したマンションの9割以上が大規模修繕工事を実施しています。また、大規模修繕工事を実施していないと回答した建築後10年以上のマンションすべてが、今後5年以内に大規模修繕工事の実施を予定していると回答しています。

大規模修繕工事の費用負担は、72.5%のマンションが「修繕積立金のみ」で対応し、そのほかのマンションは、不足金を「一時徴収金」や「金融機関等からの融資」により対応しています。なお、今後実施予定の大規模修繕工事の費用負担についても69.1%のマンションで「修繕積立金のみ」で対応すると回答しています。

大規模修繕工事の内容は、「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、今後実施予定の大規模修繕工事の内容についても前記の工事が6割以上を占めています。一方、高齢者対策としての「廊下等段差の解消・手すりの設置等」の工事は実施済み又は今後予定しているマンションがあります。「耐震補強工事」については、工事を実施したマンションはなく、今後予定しているとの回答も4.8%と最も低くなっています。

(3) 大規模修繕工事实施の問題点

大規模修繕工事の実施のうえで、約6割のマンションが問題点をあげています。その内容は「工事費の負担が難しい」、「修繕に関する知識不足」が37%と最も多く、次いで「所有者の意見がまとまりにくい」が21.7%、「人的推進体制が十分でない」が17.4%となっています。

このことから、工事費・修繕工事の専門家・人的推進体制等をサポートする支援の必要性が求められています。

大規模修繕工事は、その必要性や工事内容について区分所有者に周知し、理解(合意)を得るまでに長期間かかることから計画的な取り組みが必要となります。

1.2 マンションの建替え

建替えを実際に検討しているマンションはなく、今後も建替えよりも修繕・改修で対応し、現在の良好な住環境を維持して行く傾向にあると思われます。

マンションの建替え円滑化等に関する法律が、今後の老朽化マンションの急増に対して区分所有者によるマンションへの建替えの円滑化等を図るために、平成14年12月に施行されましたが、法律を「知らない」マンションが53.2%と半数以上あります。

建替えに必要な制度や支援としては、「建設費の助成制度」が50%となっており、
いで「公的機関の相談機能の充実」が45.2%となっていることから、相談窓口の
置と共に情報提供の必要性が高くなってきていると思われます。

1.3 管理上の問題・トラブル及び相談先の状況

約9割のマンションが何らかの問題やトラブル等があったと回答しています。その内容
は「無断駐車や駐車場の使用方法」が48.9%と最も多く、次いで「管理費・修繕積立
金等の滞納、徴収、保管等」が38.3%、建物に関する「水漏れ」、「建物・設備の故障」、
「ペットの飼育」及び「居住者の生活騒音」が30%を超えています。

駐車場やペットの飼育については、管理規約で定められたルールでの違反の上位でもあ
り、多くのマンションで相談等をしたことのある問題ではないかと思われます。

また、約4分の3のマンションがこれまでに管理に関する問い合わせや相談を管理会社
にしていると回答しています。一方、国、県、我孫子市への問い合わせや相談は3件とな
っています。

このことから、公共機関のマンション相談窓口に関するセンター等の情報提供の必要性
が求められていると思われます。また、住宅行政に対する意見・要望等においても、「公的
相談窓口がどこにあるのか」、「市の相談窓口がほしい」との声が寄せられています。