

# マンションの現状と課題・ 指針の基本方針について

平成27年 8月27日(木)

# 目次

1. 指針策定の背景
2. マンションとは
3. 現状・課題
4. 基本方針
5. 熊本市の取り組み
6. 他都市の状況及び取り組み等

# 1. 指針策定の背景

・本来、分譲マンションは区分所有者と管理組合が自ら維持管理するものであるが……



- ・管理組合の円滑な運営や計画的な維持管理など、高度な専門知識が必要なことが多い
- ・高経年マンションほど高齢化が進み、空室、賃貸化、滞納等が増加しており、管理組合の円滑な運営に支障をきたしていると予想され、今後更に深刻化するおそれがある
- ・特に、適切に管理されていない高経年マンションは、マンションだけでなく周辺の住環境にも悪影響を及ぼす



築年数や管理形態など、状況に応じた施策方針を検討

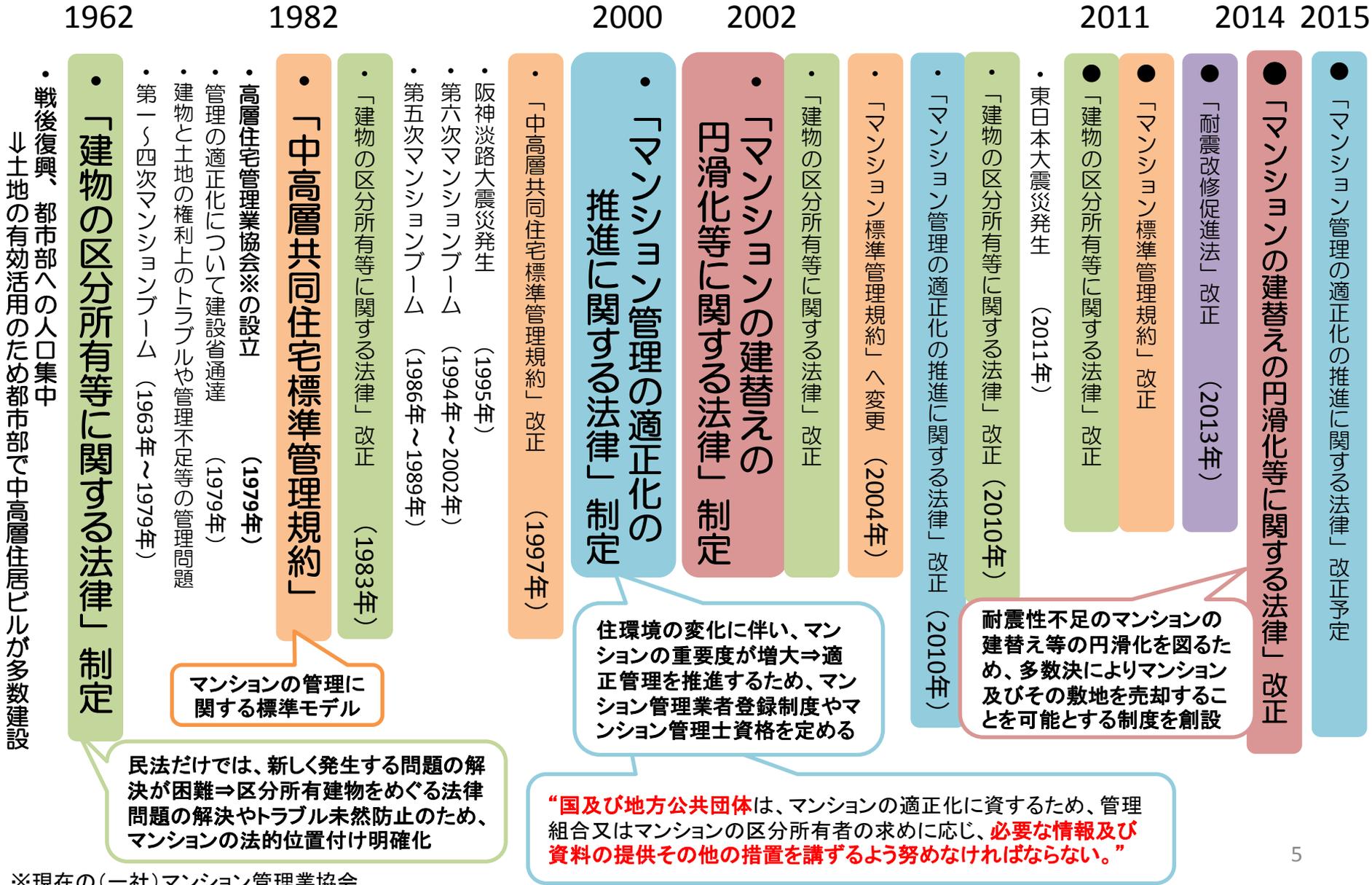
## 2. マンションとは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」では  
“マンションとは、**区分所有者が二以上存在するもの**”

「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)では

- ・“区分所有者が全員で建物等を管理するために、**管理を行うための団体(管理組合)を構成する**”
- ・“管理組合において、**集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる**”

# 2. マンションとは マンション関係法令等変遷



# 3.現状・課題 ①

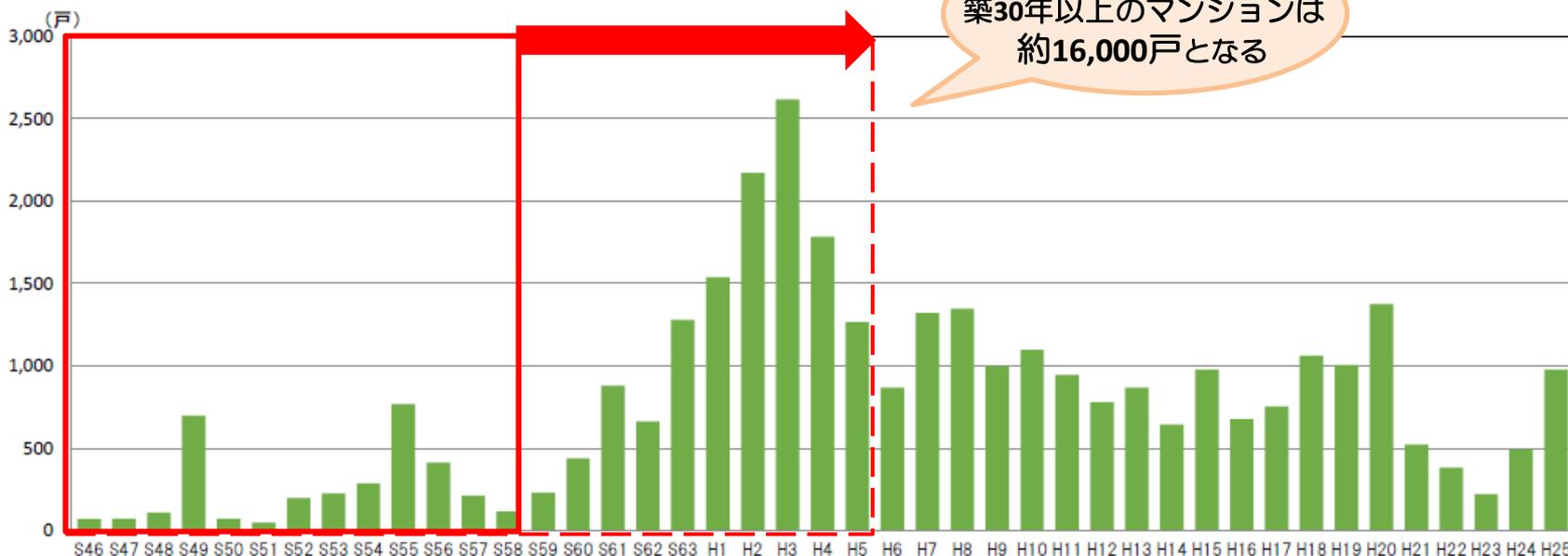
分譲マンション総戸数は  
熊本市の全世帯の約1割を占める

今後10年間で築30年以上のマンションが増え、  
建替えや2回目以上の大規模修繕が  
必要なマンションが急増するおそれ

## 世帯数等

- 世帯数(熊本市): 312,843世帯(H26年1月時点)
- マンション戸数(熊本市): 33,505戸(推計)(H25年末時点)

■建設年別分譲マンション\*供給戸数



H25から今後10年間で  
築30年以上のマンションは  
約16,000戸となる

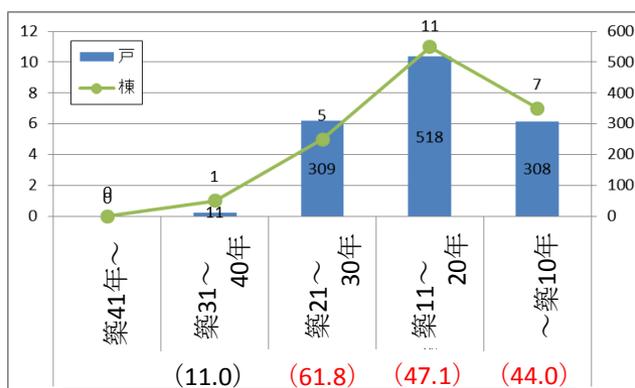
\*熊本市における定義は、5以上の区分所有の建物

資料：熊本市(S46～H25)

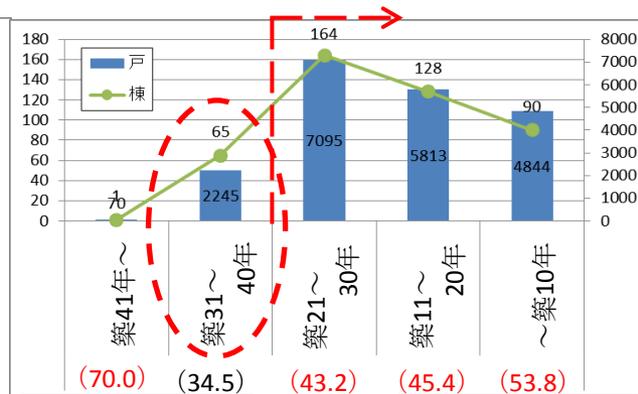
# 3.現状・課題 ②熊本市分譲マンション数(H24年度時点)

## 区ごとのマンション建設状況(建築年別)

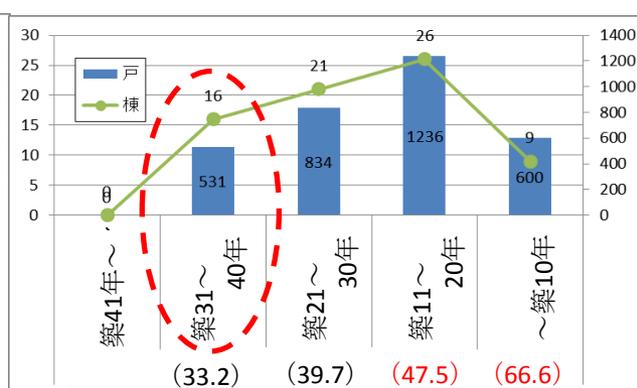
※表内の( )は、戸/棟を表す



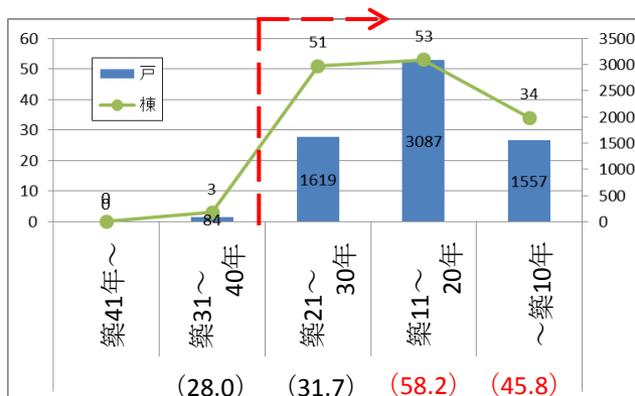
北区 <24棟、1,146戸>



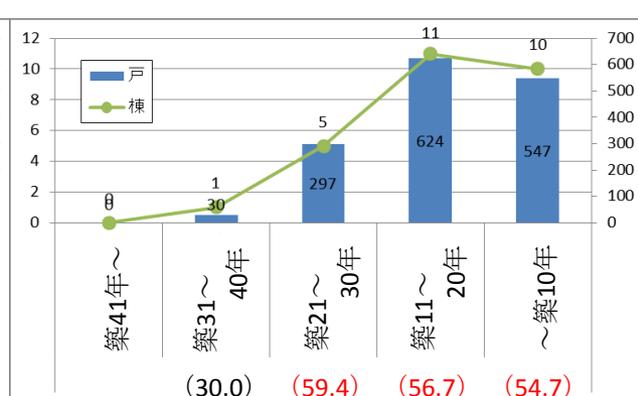
中央区 <448棟、20,067戸>



西区 <72棟、3,201戸>



東区 <141棟、6,347戸>



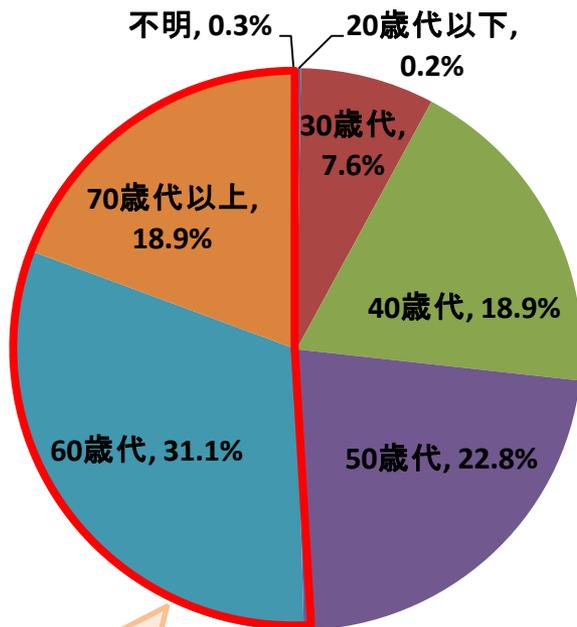
南区 <27棟、1,498戸>

- ・総数: 中央区と東区が多い。
- ・高経年マンション(築30年以上): 中央区と西区が多い。
- ・中央区と東区は築21～30年から急増している。
- ・高経年では1棟あたりの戸数が少なく(小規模マンション)、近年のマンションは1棟あたりの戸数が多い傾向があり、高層化していると考えられる。(全体平均43戸/棟)

# 3.現状・課題

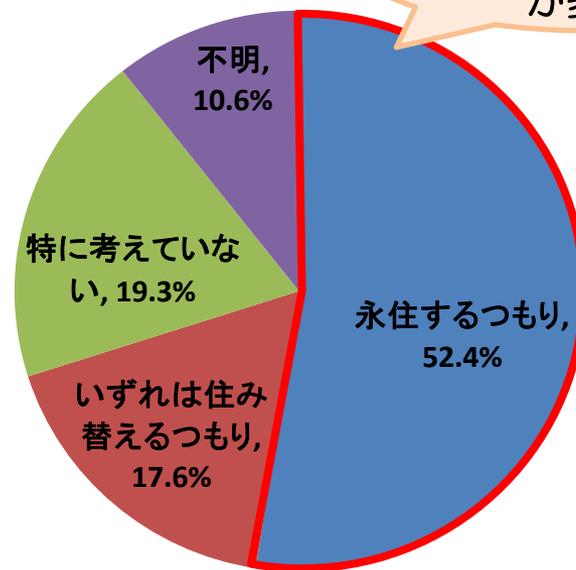
## ③H25年度マンション総合調査 (全国)

### ・世帯主年齢



世帯主の年齢は約半数が60歳以上

### ・永住意識



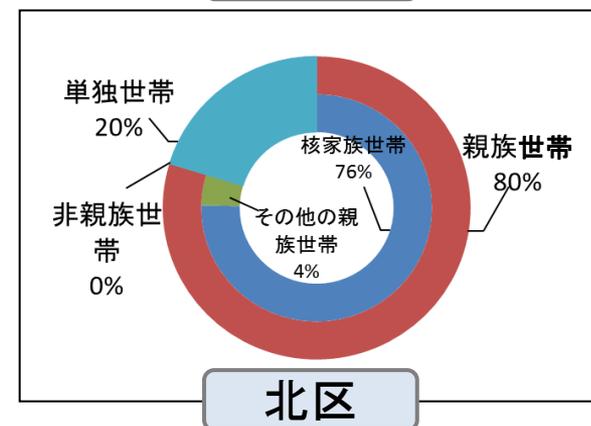
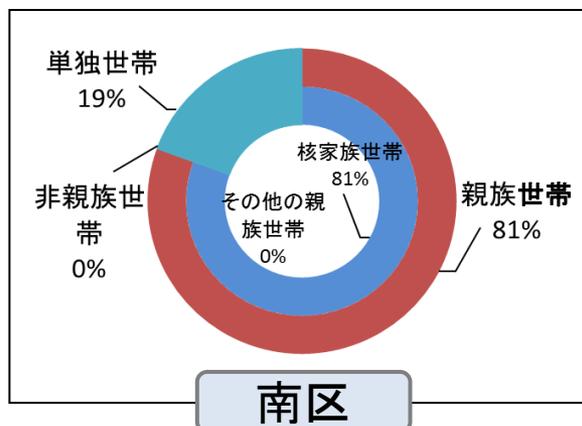
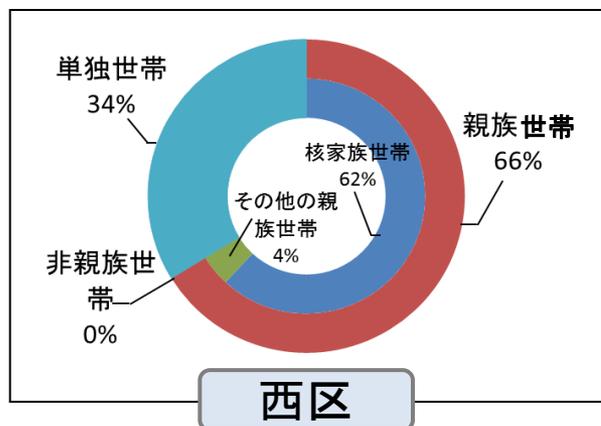
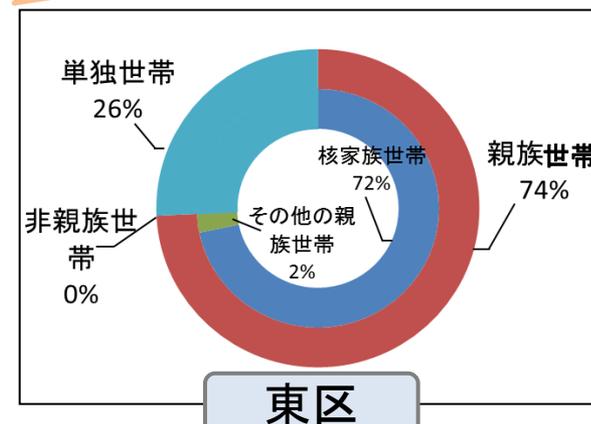
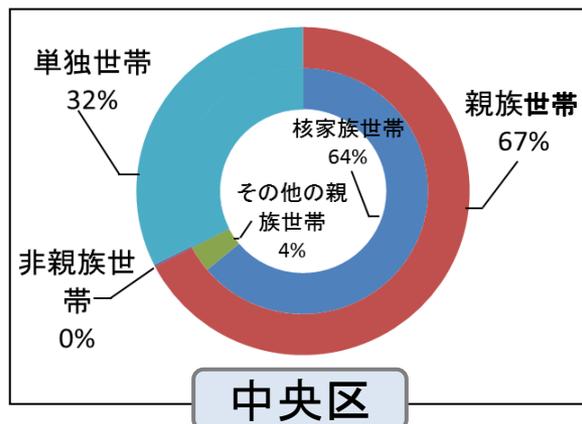
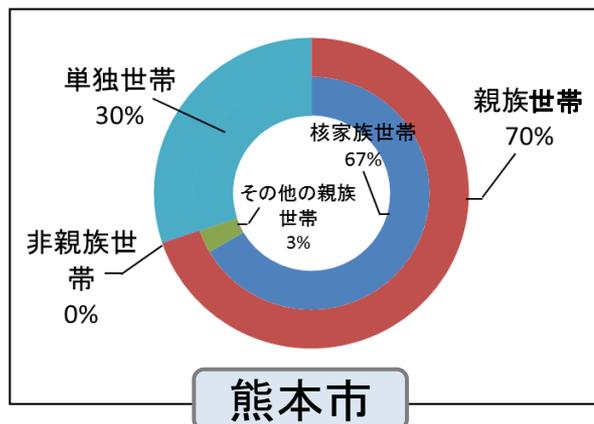
マンションに永住を考えている人が多い

建物の老朽化に加え、居住者の高齢化が管理組合の運営等において課題となる

# 3.現状・課題 ④H25住宅土地統計調査

## ・ マンションに住む人の家族類型

マンションでは、  
単独世帯や核家族世帯の居住が  
ほとんどである



- ・親族世帯 : 二人以上の世帯員からなる世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯
- ・非親族世帯: 二人以上の世帯員からなる世帯のうち、世帯主と親族関係にあるものがない世帯
- ・核家族世帯: 夫婦のみ、夫婦+子、片親+子の世帯

# 3.現状・課題 ⑤H25住宅土地統計調査

## ・持ち家として取得した中古住宅

中央区・東区では  
中古マンションとしても  
需要が高い

	総数	共同住宅、 その他の 住宅数 (割合%)	持ち家として取得した中古住宅の建築時期(一戸建て、長屋建て、共同住宅、その他)						
			昭和45年 以前	昭和46年 ～55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～12年	平成13年 ～17年	平成18年 ～22年	平成23年 ～25年9月
中央区	7,190	4,810 (66.9%)	880	670	2,950	1,200	590	560	70
東区	5,100	1,420 (27.8%)	230	810	1,540	1,530	310	260	70
西区	2,760	720 (26.1%)	340	570	840	430	160	140	10
南区	2,730	270 (9.9%)	360	410	690	680	280	100	100
北区	3,830	300 (7.8%)	400	980	1,230	810	130	140	10
熊本市	21,610	7,520 (34.8%)	2,200	3,440	7,250	4,640	1,460	1,200	260

中古住宅全体としてはS56～H12に建  
築されたものが多く取得されている

# 3.現状・課題 H24年度熊本市分譲マンション実態調査

▪分譲マンションの管理実態を把握し、ニーズにあった支援等を充実させるための基礎資料としてH24年度実施。

## ▪調査対象：熊本市内の分譲マンション

- 棟数(H23末時点)：712棟
- 戸数(H23末時点)：32,259戸
- アンケート回収率：24.2%

※本調査での分譲マンション：  
熊本市固定資産税家屋台帳(H24年1月末まで)  
を基に5以上の区分所有の住宅

## ▪アンケートの主な調査項目と分析

棟数、戸数(賃貸戸数・空き戸数)、管理形態、外装仕上げ、大規模修繕工事、建替え予定、管理規約改正、長期修繕計画、修繕積立金、管理費等の滞納

# 3.現状・課題 ⑥ H24年度熊本市分譲マンション実態調査

## 管理形態

### － 築年数別 管理形態 ※無回答・不明除く

築30年超 : 自主管理が多い  
 築30年以下 : 管理委託が多い

	～築10年	築11～20年	築21年～30年	築31年～
自主管理	0%	2.9%	13.8%	77.4%
一部委託	3.6%	8.6%	13.8%	3.2%
全部委託	96.4%	88.6%	72.4%	19.4%

### － 規模(戸数)別 管理形態

小規模 : 自主管理が多い  
 中・大規模 : 全部委託が多い

	小規模 (～30戸)	中規模 (31～70戸)	大規模 (71～100戸)	超大規模 (101戸～)
自主管理	40.4%	14.1%	12.5%	9.1%
一部委託	6.4%	6.4%	12.5%	27.3%
全部委託	53.2%	79.5%	75.0%	63.6%

# 3.現状・課題

## ・管理形態別メリット・デメリット

管理形態	管理委託(一部を含む)	自主管理
メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・組合員の負担軽減が期待される</li><li>・管理会社管理組合のサポートをしてくれる(知識面等)ため、管理の質向上が期待される</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理費が抑えられる</li><li>・組合員の知識が向上する</li><li>・組合員相互の関係が密になり、コミュニティ形成が期待される</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理費がかかる(小規模マンションでは一戸あたりの委託費負担が高い)</li><li>・管理を管理会社まかせにすると、<ul style="list-style-type: none"><li>— 組合員の管理意識低下(無関心)のおそれ</li><li>— 無駄な費用や高額な工事費等となるおそれ</li><li>— 積立金の増加等により、将来的に滞納が発生するおそれ</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理に関する知識や実行力等が必要(管理組合の負担大)</li><li>・知識不足によるトラブル等が発生するおそれ</li><li>・居住者の高齢化による役員等の担い手不足</li></ul>

# 3.現状・課題

## ⑦ H24年度熊本市分譲マンション実態調査

※無回答・不明除く

自主管理が主体

		～築10年	築11～ 20年	築21～ 30年	築31年～
賃貸率	0～10%以下	80.0%	43.5%	41.3%	15.0%
	10超～20%以下	15.0%	30.4%	26.1%	25.0%
	20%超	5.0%	26.1%	32.6%	60.0%
空き家 戸数率	0～10%以下	100%	100%	92.7%	50.0%
	10超～20%以下	0%	0%	7.3%	38.9%
	20%超	0%	0%	0%	11.1%
修繕 積立金	7,500円/月/戸以下	64.0%	55.6%	42.9%	79.2%
	7,500円/月/戸超	36.0%	44.4%	57.1%	20.8%
管理費 滞納	あり	34.6%	51.6%	57.4%	46.7%
	なし	65.4%	48.4%	42.6%	53.3%
管理規約改正あり		44.4%	68.8%	75.9%	90.3%

築10年超から  
賃貸化率が増加し  
はじめる

築30年を超えると  
空き家戸数率が  
急増する

築30年以下では  
古いほど7,500円/月/  
戸超が高いが、築30  
超では7,500円/月/戸  
以下が8割を占める

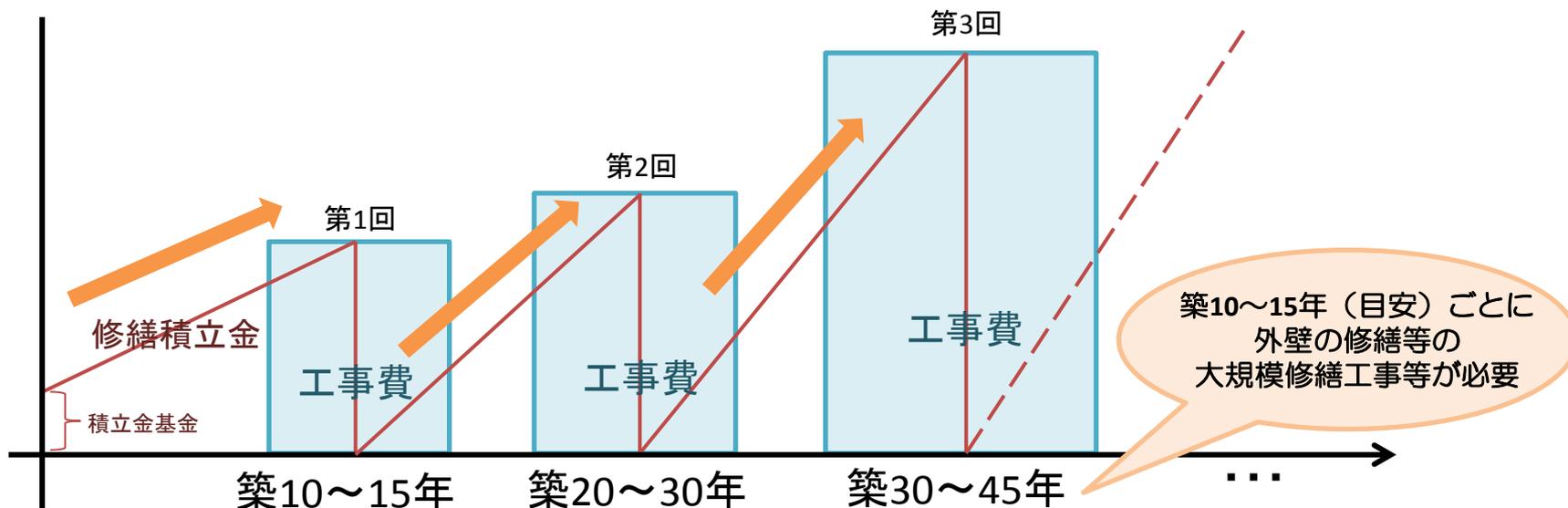
築30年までは  
滞納が増加し、  
自主管理が主な  
築30年超では  
下がる

高経年ほど  
規約改正している

# 3.現状・課題

## • 修繕積立金と工事費の関係(イメージ図)

築年数が増すごとに必要な工事費等が増加するため、  
必要な工事に合わせて資金を確保するため、  
長期修繕計画を立て、必要に応じて金額等の見直しが必要



# 3.現状・課題

## ⑧ H24年度熊本市分譲マンション実態調査

※無回答・不明除く

自主管理が主体

		～築10年	築11～ 20年	築21～ 30年	築31年～
長期修繕計画	あり	92.3%	81.8%	72.7%	45.2%
	なし	7.7%	18.2%	27.3%	54.8%
大規模工事の実施	1回済み	3.7%	77.8%	75.4%	31.0%
	2回以上済み	0%	0%	21.1%	62.1%
	計画中	33.3%	19.4%	0%	6.9%
	なし	63.0%	2.8%	3.5%	0%
建替え予定	あり	0%	2.7%	0%	3.4%
	なし	100%	91.9%	91.2%	79.3%
	わからない	0%	5.4%	8.8%	17.2%

築30年超では半数以上が長期修繕計画がない

1回目は築11～30年、2回目以上は築20年超で行うところが多い

建替え予定はないところがほとんど。築年数が増すごとに「わからない」が増えている

	実施	未実施	無回答
耐震診断※	6.3%	84.4%	9.4%
耐震改修※	3.1%	87.5%	9.4%

耐震診断の実施率が低い

※旧耐震基準のマンション（回答数32）

# 4.基本方針

## 現状まとめ

- 自主管理では、
  - ・管理に関する**知識**や実行力等が必要（管理組合の負担大）
  - ・**知識不足**によるトラブル等が発生するおそれ
  - ・**居住者の高齢化**による役員等の担い手不足のおそれ
- 管理委託では、
  - ・管理費がかかる（小規模マンションでは1戸当たりの委託費負担が高い）
  - ・管理を管理会社まかせにすると、
    - 一組合員の**管理意識低下（無関心）**のおそれ
    - 一無駄な費用や高額な工事費等となるおそれ
    - 一積立金の増加等により、**将来的に滞納が発生**するおそれ
- 築10年超から賃貸化率が増加しはじめる
- 築30年を超えると空き家戸数率が急増する
- 築30年以下では築年数が高いほど修繕積立金7,500円/月/戸超が高いが、**築30超では7,500円/月/戸以下が8割を占める**
- 築30年までは**滞納**が増加し、**自主管理が主な築30年超では下がる**
- 高経年ほど規約改正している
- 築30年超では半数以上が長期修繕計画がない**
- 大規模修繕工事は、1回目は築11～30年、2回目以上は築20年超が多い
- 建替え予定はないところがほとんど。築年数が増すごとに「わからない」が増えている**
- 耐震診断の実施率が低い**

## 検討のポイント・視点

- ・居住者の管理意識の向上
- ・居住者の知識向上
- ・コミュニティの充実
- ・日常的な建物の維持管理の充実
- ・適正な時期における大規模修繕工事等の実施
- ・耐震改修等による建物の性能向上
- ・早い段階からの建替え等を含めた将来の検討
- ・建替え等に向けた計画的な取り組み
- ・法制度等の活用による建替え等の円滑な実施

## 基本方針

### I. マンションの適正な管理組合運営の促進

管理組合（員）の知識の向上や区分所有者間の良好なコミュニティの形成等により、組合員の積極的な管理組合の参加や円滑な管理組合の運営を目指す

### II. マンションの資産価値の維持と居住性の向上

日々の管理や大規模修繕工事等の適正な建物の維持管理により資産価値の維持と居住性の向上を目指す

### III. 建替え等によるマンション再生の促進

建替えや敷地売却制度等の利用により、次世代のためのマンション再生等を目指す

# 5.熊本市の取り組み状況

- ① H24年度熊本市分譲マンション実態調査
- ② マンション管理相談会
- ③ マンション管理士派遣事業
- ④ マンション基礎セミナー
- ⑤ ふれあい出前講座

# 5.熊本市の取り組み状況

## ②マンション管理相談会（H20年8月～）

- ・ 日 時：毎月第2水曜日
- ・ 場 所：9階会議室など
- ・ 相談員：熊本県マンション管理士会

	相談内容の主な特徴
～築10年	管理組合関係の相談が最も多く、次いで委託契約の見直しなどの管理会社についての相談が多く見られる。コミュニケーションがうまくいかないという相談もある。
築11～20年	大規模修繕工事の金額の妥当性等委託関係が最も多い。また、管理会社の選び方、見直しについての相談が多い。
築21～30年	役員への不信感や居住者の高齢化等の管理組合関係が多い。
築31年～	区分所有者の死亡や高齢化による管理費等の滞納や理事会が機能していない、管理規約見直しを行っていない、修繕計画を立てていない等の相談がある。

# 5.熊本市の取り組み状況

## ③マンション管理士派遣（H21年～）

※マンション管理士は、熊本市が協定を締結している熊本県マンション管理士会から派遣。年10件程度実施。

### － 内容：相談コースもしくは講座コース

	派遣内容の主な特徴
～築10年	管理組合運営等や大規模修繕工事をはじめ、多様な相談が見られる。
築11～20年	大規模修繕工事が大部分を占める。
築21～30年	管理組合運営、管理規約等が大部分を占める。
築31年～	管理組合運営、管理規約等が大部分を占めるが、長期修繕計画や管理費・修繕積立金についての相談もある。
その他	築10年以下の派遣依頼が多く、築21～30年、築11～20年、築31年以上と続く。複数回申込みのマンションが多く、1回では解決できないと考えられる。築年数が20年以下のマンションは講座コースが半数近くを占めるが、築21年以上のマンションでは、相談コースが大部分を占める。

# 5.熊本市の取り組み状況

## ④マンション基礎セミナー（H21年～）

- マンション管理組合の運営や建物の維持管理に必要な知識を普及させるために開催。

実施年度	回数	主な内容	参加者数
H21年度	9回	マンションの特徴・重要性、管理組合の業務内容等、業務委託、長期修繕計画等、大規模修繕工事等、トラブル対応法等について	約16.9人/回
H22年度	9回	購入前のチェックポイント、理事長の役割等、理事会運営のノウハウ、長期修繕計画、大規模修繕工事、管理費のチェックポイント、トラブル対策、滞納管理費の回収、建物の老朽化と居住者の高齢化等について	約45.0人/回
H23年度	8回	標準管理規約の改正、管理組合の運営・規約作成・管理業務委託等、交流会、修繕積立金、大規模修繕工事、滞納管理費の回収等について	約30.3人/回
H24年度	6回	標準管理規約の改正、理事会運営のノウハウ、大規模修繕工事（修繕計画作成）、滞納管理費への対処法、大規模修繕工事業者選定事例、マンション防災等について	約24.1人/回
H25年度	1回	マンションが抱える様々な問題、鉄筋コンクリート劣化の危険性、区分所有者等が留意すべき基本的事項について	94人/回
H26年度	1回	管理組合の運営と建物の維持管理について	49人/回

# 5.熊本市の取り組み状況

## ⑤ふれあい出前講座

市民の学習活動を支援するため、各課や施設等の業務の取組みなどを説明する制度

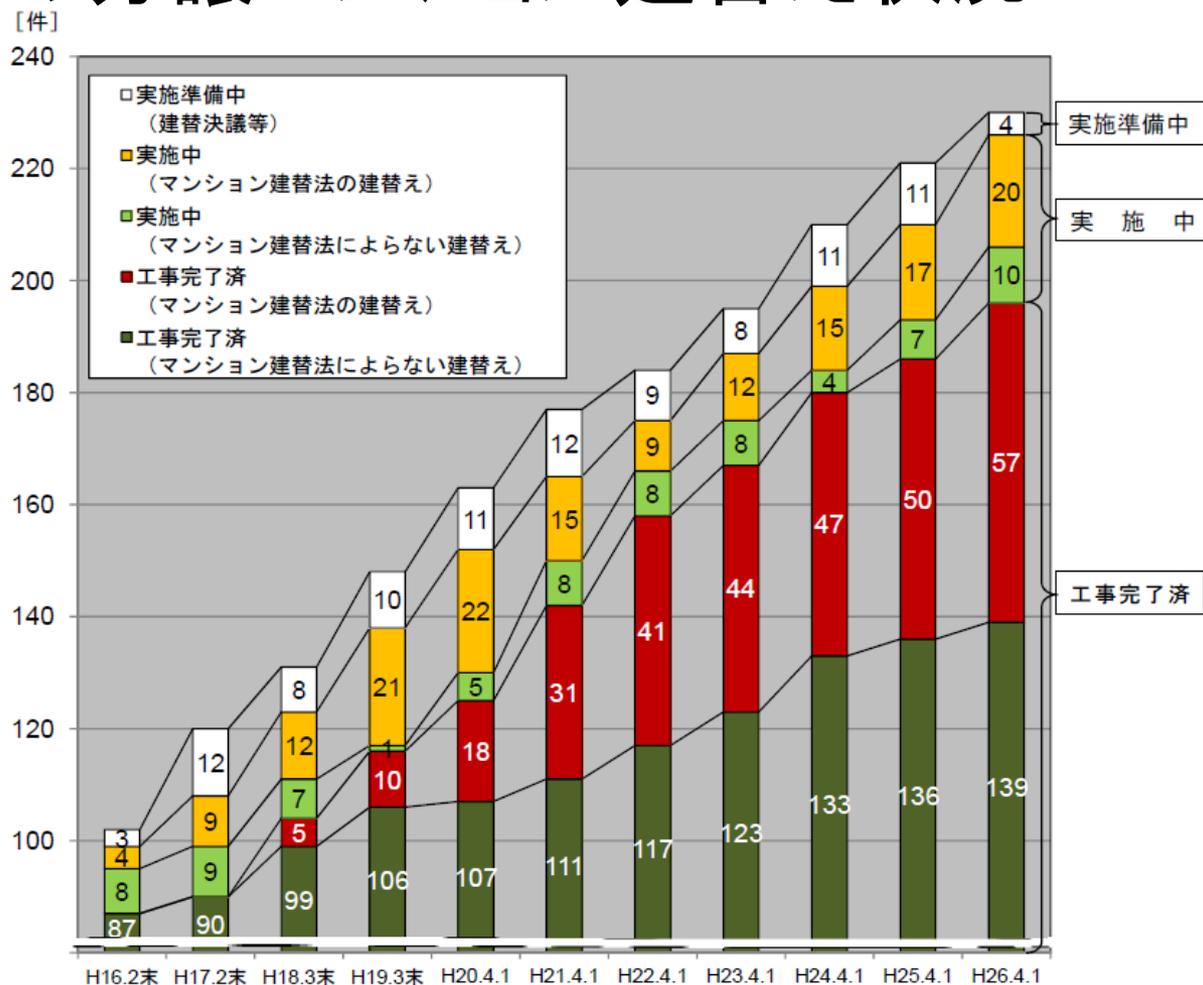
### 「分譲マンション管理について」

熊本市で実施しているマンション管理に対する取組みについて市民の方々に知ってもらうため、熊本市の職員がお住まいのマンションに出向き、事業(実態調査やマンション管理士派遣事業等)の説明を行うとしている。



# 6.他都市の状況及び取り組み等

## • 全国の分譲マンション建替え状況



# 6.他都市の状況及び取り組み等

## <大都市圏>

- 東京都
  - 相談
  - ガイドブック等の作成
  - 修繕、耐震診断建替えに伴う助成
  - マンション管理、建替え・改修アドバイザー制度
  - 建替えに伴う仮住まい等の支援 など
- 大阪市
  - アドバイザー派遣制度
  - 長期修繕計画作成費、耐震改修検討費、建替検討費の助成制度
- 横浜市
  - 相談
  - アドバイザー派遣事業
  - 管理組合サポートセンター事業
  - マンション・団地再生コーディネート支援事業
  - マンション再生支援事業(改修や建替え等の費用の一部を助成)
  - マンション・バリアフリー化等支援制度
  - マンション建替え促進事業

## <九州>

- 福岡市
  - 冊子の作成
  - 相談
  - セミナー
  - マンション管理士派遣
- 北九州市
  - 相談会
  - セミナー

など