第８７回　大阪市住宅審議会
資料３

分譲マンションの適切な維持管理や
円滑な建替えに関する施策について

平成２５年１２月

分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替えに関する施策（１）

	日常管理	大規模修繕・長期修繕計画	建替え
普及啓発	**大阪市マンション管理支援機構と連携した取り組み** **専門家団体と連携した取り組み（H12～）** 公共団体、専門家団体、民間事業者団体が連携して、平成 12 年に設立マンション管理について総合的に研究するとともに、管理組合に対する情報提供、普及啓発や、住まい情報センターにおける相談業務に対する支援を実施 登録管理組合数（H25.11 月末時点） 1,184 件	【具体的取組み】 ・マンション管理関連セミナーの開催【テーマ：管理組合運営、長期修繕計画等】 ・機関紙「らいふあっぷ」の発行【内容：標準管理規約、長期修繕計画標準様式、建替え円滑化法等】 ・マンション管理Ｑ＆Ａ集の発行【内容：長期修繕計画、建替え検討】 ・「管理組合交流会」の開催【テーマ：管理組合運営、大規模修繕工事等】 ・大規模改修工事見学会の開催 ・「マンション管理フェスタ」の開催 ・マンション建替えガイドブックを発行 ・登録管理組合の募集 実績（H24 年度） ・セミナー6 回開催、参加者数 697 人 ・らいふあっぷ　3 回発行 ・管理組合交流会　1 回開催、参加者数 29 人 ・大規模修繕工事見学会　1 回開催、参加者数 22 人	
相談	**住まい情報センターにおける相談対応** **住まいの一般相談・専門家相談** 住まい情報センターにおいて、分譲マンション管理や公的な住宅施策などに関する様々な質問に、相談員が面接または電話で対応 特に専門的な内容については、大阪市マンション管理支援機構と連携して対応するとともに、弁護士や建築士などの専門家が面接で対応 分譲マンションにかかる相談実績（H24 年度） 相談内容 / 一般相談 / 専門家相談 管理関係等 / 374件 / 108件 修繕関係 / 199件 / 44件 建替関係 / 5件 / 4件	**専門家の派遣** **分譲マンションアドバイザー派遣（H15～）** マンションの建替えや計画的な修繕・省エネルギー改修についてのアドバイスを行うため、管理組合の勉強会などの講師役として専門家を現地に派遣し、マンションの特性を踏まえたアドバイスを実施 派遣実績（H25.11 月末現在） 大規模修繕工事：46 件（累積）	
補助金	**耐震化に関する支援** **マンション耐震化緊急支援事業（H24～）** 民間住宅の耐震化を促進するため、分譲・賃貸マンションの所有者に対して、耐震診断・耐震改修設計及び耐震改修工事費用の一部を補助 分譲マンションの実績（H25.11 月末時点） 耐震診断 12 件 **分譲マンション耐震改修検討費助成（H25～）** 耐震改修に向けた管理組合の円滑な合意形成を支援するため、管理組合に対して耐震改修の合意形成にかかる費用の一部を補助 【補助対象】 以下の内容について専門家に委託する費用 ・耐震改修検討組織の運営支援 、区分所有者等の意向調査 実績（H25.11 月末時点） 0 件		**建替えに関する支援** **分譲マンション建替検討費助成（H15～）** 建替えに向けた管理組合の円滑な合意形成を支援するため、管理組合に対して建替えを検討する費用の一部を補助 【補助対象】 以下の内容について専門家に委託する費用 ・建替えの検討組織の運営支援に要する経費 ・マンションの現状調査に要する経費 ・区分所有者等の意向調査 ・建替え基本構想の作成に要する経費　　等 実績（H25.11 月末時点） 4 件(うち、建替済 2 件、建替工事中 1 件)
他都市施策	・管理組合の設立、運営、管理規約等、管理に関するアドバイザーを派遣（東京都足立区、新宿区など） ・高経年マンション実態調査を行い要支援マンションと判断したマンションへ、管理組合の立ち上げ等を支援する専門家を派遣（京都市） ・管理規約や長期修繕計画の作成義務、管理状況の届け出義務などを規定した条例を制定（東京都豊島区）	・計画修繕の建物等の調査にかかる費用の一部を助成（長期修繕計画の作成を含む）（東京都台東区など）	・建替えにかかる建設費の一部を補助（川崎市など）
課題認識	・管理組合活動が確認できない、管理規約が無い高経年マンションがそれぞれ 5%程度存在する。 ・管理組合活動や管理規約は、共用部の清掃などの日常管理をはじめ、修繕工事や建替え検討などを実施する上で、必要不可欠なものである。 **【課題】区分所有者集会の開催や、日常管理等に必要不可欠な管理規約の作成など、管理組合活動の適正化を促進する必要がある。**	・長期修繕計画が未作成である高経年マンションが約４分の１存在する。また、長期修繕計画を作成していても、修繕積立金が十分でないマンションもある。 ・このようなマンションでは修繕積立金の不足により、必要な時期に修繕工事が実施できず、外壁等の落下など、周辺にまで悪影響を及ぼす恐れがある。 **【課題】管理組合における状況の変化に応じた適時適切な長期修繕計画の見直しや、それに見合う資金計画の作成などの取り組みを促進する必要がある。**	・建替えを検討したことのある高経年マンションが 14.8%に止まっている。 ・築 50 年を超えるマンションをはじめ、防災面や住環境面で様々な課題を抱えた高経年マンションが今後ますます増加していくが、このようなマンションの建替えについては、マンション毎に、様々な課題があり、ほとんど進んでいない。今後、円滑な建替えを促進していく必要がある。 **【課題】管理組合における建替えの検討を促進する必要がある。**

分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替えに関する施策（２）

高経年分譲マンション管理の実態調査

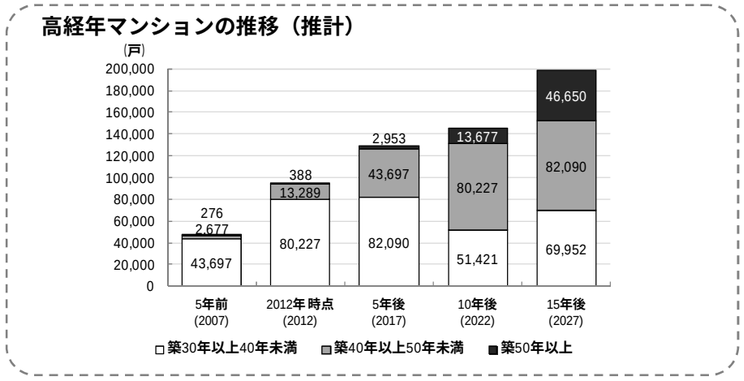
調査概要

背景

大阪市内の分譲マンションは昭和 30 年代頃より建設され、約 29 万戸となっており、今後、建替えや修繕等が必要となる高経年マンションが急増すると見込まれる。

分譲マンションは適切に管理運営し、老朽化に対応した改修を行わなければ、周辺環境にも大きな影響を及ぼすことから、適切な維持管理が重要となっている。

こうしたことから、大阪市では、分譲マンションの管理状況の実態を把握するため、築 30 年以上を経過した分譲マンション（区分所有建物）を対象として、管理状況についての調査を実施した。



調査対象

①築 35 年以上の分譲マンション全て

②築 30～35 年未満の分譲マンションのうち、大阪市既往調査（平成 16 年度実施）において管理組合の有無が確認できていない分譲マンション

※築年数は平成 24 年時点

調査時期

平成 24 年 10 月下旬～平成 25 年 3 月上旬

調査方法

■管理状況に関するアンケート調査

・調査員が対象となるマンションを訪問し、マンションの管理状況について、管理組合の理事長や区分所有者等から直接聞き取りを実施

・聞き取れる相手が不在の場合は、調査票を無作為に郵便受けに投函し、返信郵送にて回収

■外観等目視調査

・調査員が対象となるマンションの外観等の管理状況を可能な範囲で目視により確認

調査対象数とアンケートの回収結果

調査対象マンション 338 件のうち、309 件からアンケートを回収

（回収率：91.4%）

※同一敷地に複数棟を有する「団地型マンション」は「１団地＝１件」とする

調査結果

【管理組合活動・管理規約の状況】

・管理組合があるマンションは 95.8%

・通常総会を年１回以上開催しているマンションは 94.8%

・管理規約があるマンションは 96.7%

【管理会社への業務委託の状況】

・管理業務委託の状況について、「全部委託」が 56.5%で最も多く、次いで「自主管理」が 32.5%で多い

【管理費・修繕積立金の徴収等の状況】

・管理費は、ほとんど全て（99.0%）のマンションにおいて徴収しており、徴収額（円／月・戸）は「7,500 円超 10,000 円以下」が最も多く、次いで「5,000 円超 7,500 円以下」が多い

・修繕積立金も、ほとんど（98.0%）のマンションにおいて徴収しており、徴収額（円／月・戸）は「7,500 円超 10,000 円以下」が最も多く、次いで「10,000 円超 15,000 円以下」が多い（図１）

【大規模修繕工事等の状況】

・大規模修繕工事を実施しているマンションは 98.4%となっており、実施回数については、２回が 36.0%で最も多く、次いで３回が 28.0%で多い（図２）

・長期修繕計画を作成していないマンションは 24.7%となっており、約４分の１のマンションにおいて作成されていない（図３）

【建替えの検討状況】

・建替え事業を検討したことがあるマンションは 14.8%に止まっている（図４）

【日常管理の問題の状況】

・日常管理の問題があるとして、いずれかの問題を選択したマンションは 58.3%あり、問題の内訳は「管理組合の理事のなり手がいない」が 24.0%で最も多く、次いで「入居者のマナーが悪い」が 22.6%で多く、その他には「建物・施設が老朽化し生活に支障がある」が 14.9%、「管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い」が 12.2%、「空き家が増えてきた」10.4%となっている

【外観等の状況】

・著しい劣化や汚損の状況が確認されなかったマンションは 99.4%

図１　修繕積立金の徴収金

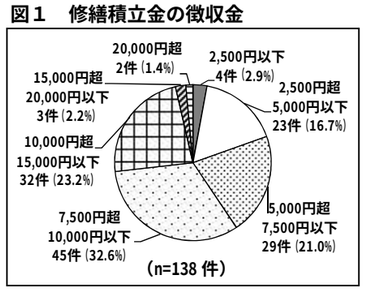


図２　大規模修繕工事の実施回数

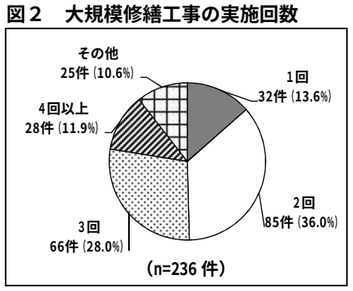


図３　長期修繕計画作成の有無

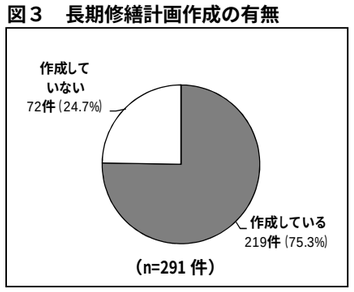
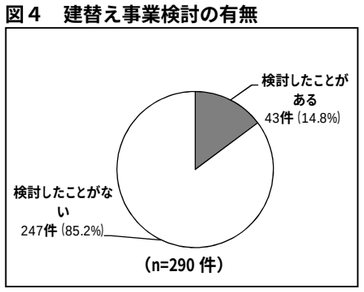


図４　建替え事業検討の有無



【まとめ】

・管理組合活動が確認できない、管理規約が無い高経年マンションがそれぞれ 5%程度存在する

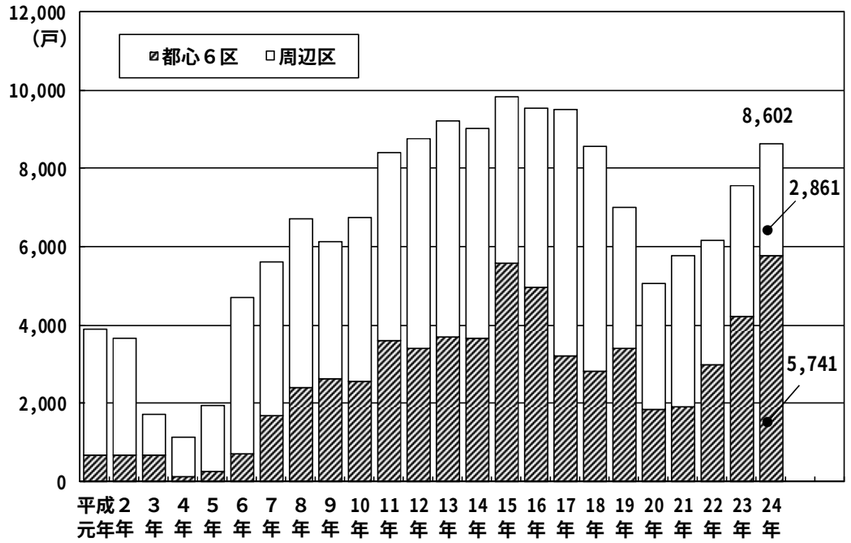
・長期修繕計画が未作成である高経年マンションが約４分の１存在する

・建替えを検討したことのある高経年マンションが 14.8%に止まっている

（参考）分譲マンション関連データ

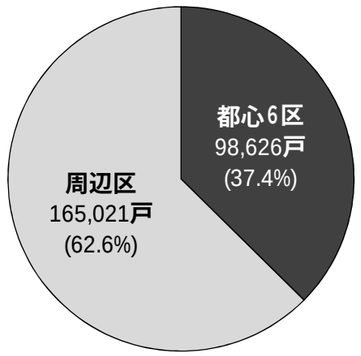
①民間分譲マンションの新規供給戸数の推移

民間分譲マンションの新規供給戸数の推移



資料：高層住宅協会（S47～H1）、(株)不動産経済研究所（H2～）

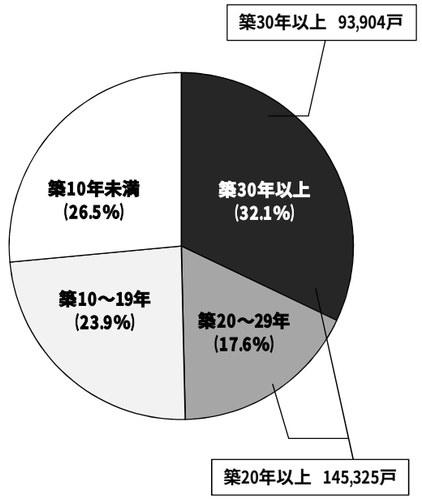
民間分譲マンションの供給累計戸数の都心６区と周辺区に占める割合



資料：独自調査（～S46）、高層住宅協会（S47～H1）、(株)不動産経済研究所（H2～）

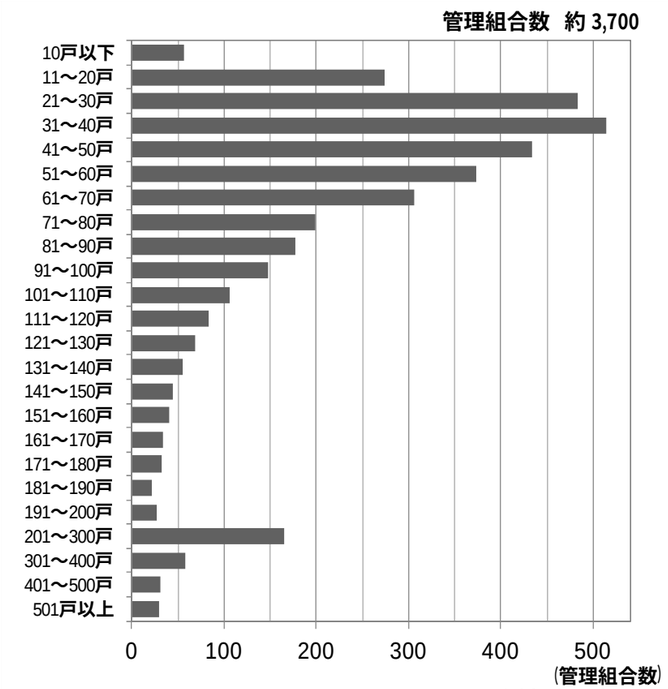
②分譲マンションの建築時期別戸数

築年数	建築時期	公的分譲（戸）	民間分譲（戸）	合計（戸）
築30年以上	S47年以前	9,217	4,460	13,677 (4.7%)
	S48～52年	4,081	28,892	32,973 (11.3%)
	S53～57年	7,979	39,275	47,254 (16.1%)
築20年～29年	S58～62年	2,051	32,785	34,836 (11.9%)
	S63年～H4年	2,942	13,643	16,585 (5.7%)
築10年～19年	H5年～9年	1,623	25,053	26,676 (9.1%)
	H10年～14年	1,202	42,074	43,276 (14.8%)
築10年未満	H15年～19年	63	44,348	44,411 (15.2%)
	H20年～	0	33,117	33,117 (11.3%)
	合計	29,158	263,647	292,806 (100.0%)



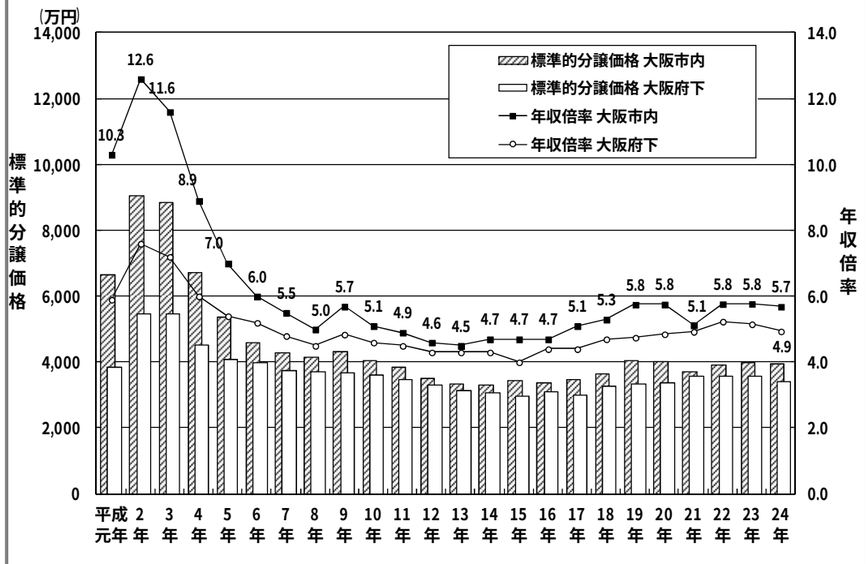
資料：独自調査（～S46）、高層住宅協会（S47～H1）、(株)不動産経済研究所（H2～）

③管理組合当たりの戸数規模



資料：大阪市調べ

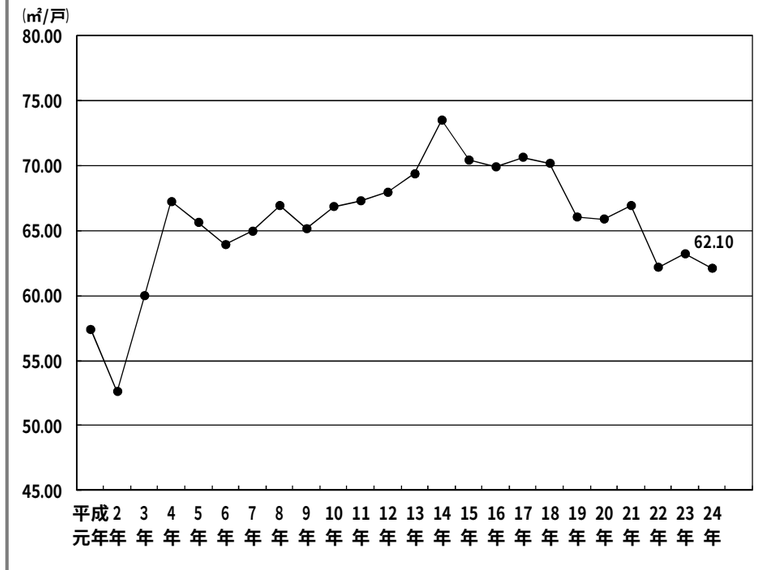
④民間分譲マンション価格と年収倍率の推移



注１：標準的分譲価格は住戸専用面積を７５㎡として計算した。
注２：年収倍率は標準的分譲価格を近畿都市圏勤労世帯平均収入で除した。

資料：分譲価格：ＣＲＩ、平均収入：貯蓄動向調査（～H12）、家計調査（H13～）

⑤民間分譲マンションの平均戸当たり専有面積の推移



資料：ＣＲＩ