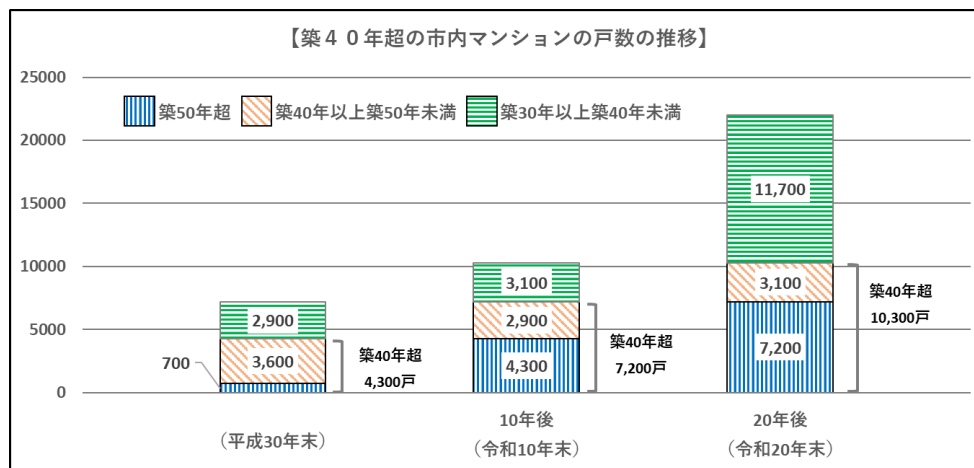


第2章 市内のマンションの状況

1 マンションストックの将来推計

市内の築40年超のマンションは、平成30年末の4,300戸から10年後には約1.7倍の7,200戸、20年後には約2.4倍の10,300戸となるなど、今後も建設から相当の期間が経過したマンションの増加が予想されます。



平成30年 住宅・土地統計調査に基づく推計

2 マンションの管理状況等(令和4年度実態調査結果概要)

(1)実態調査の概要

本市では、市内のマンションの管理状況等を把握するため実態調査を実施しました。

■調査方法

郵送等による実態調査アンケートの送付及び回収

■調査対象および回答率

- ・市内の3階以上かつ10戸以上のマンション 421管理組合
- ・回答率 約19% (回答数79)

■主な調査項目

- ①完成年次・戸数等
- ②管理組合の運営・管理について
- ③修繕について
- ④その他(災害等に向けた対策) など

■調査時期

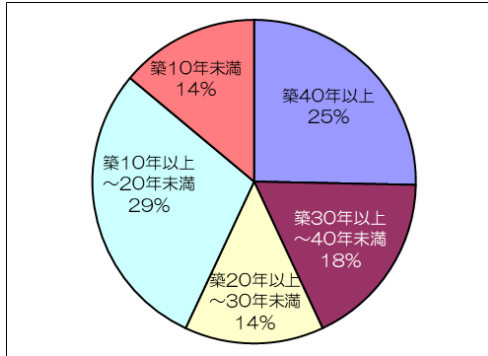
令和4年8月～11月

第2章 市内のマンションの状況

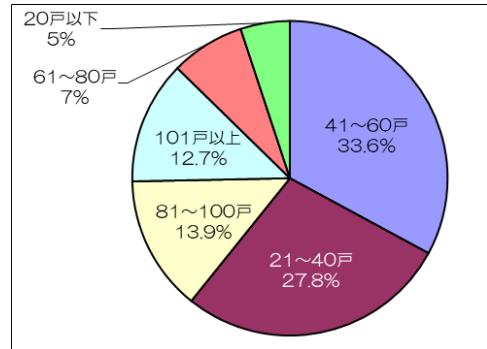
(2) 実態調査の結果の概要

① 完成年次・戸数等

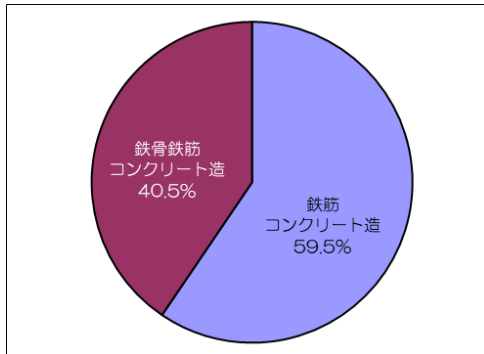
■ 完成年次 (n=79)



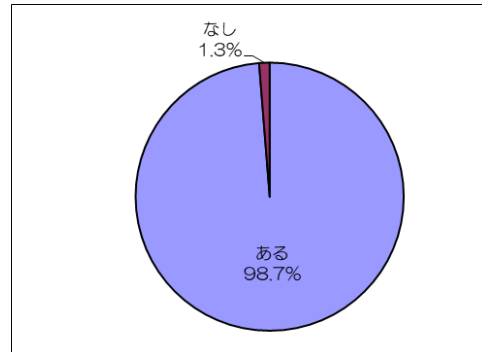
■ 管理戸数 (n=79)



■ 構造 (n=79)



■ エレベーターの有無 (n=79)



② 管理組合の運営・管理について

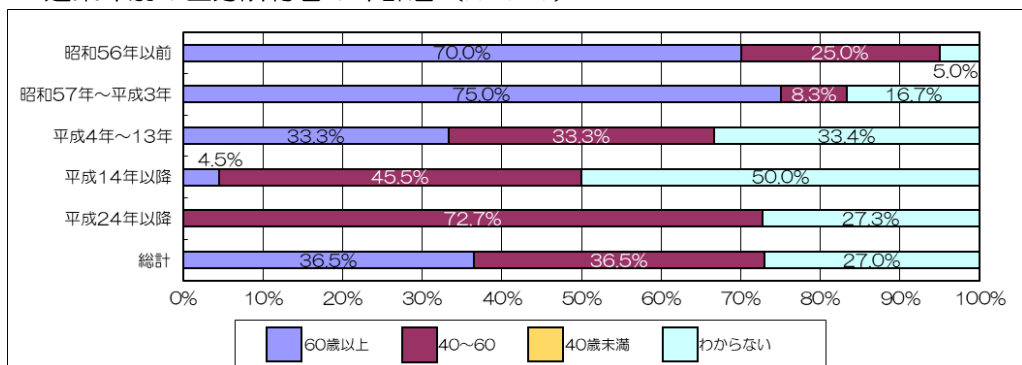
②-1 管理組合の有無

回答があったマンションは全て管理組合が組織されている。

②-2 区分所有者の年齢層

古いマンションにおいて、60歳以上の区分所有者が占める割合が高いことが顕著である。

■ 建築年別の区分所有者の年齢層 (n=74)

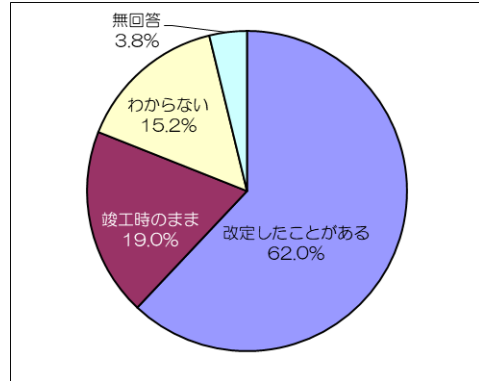


第2章 市内のマンションの状況

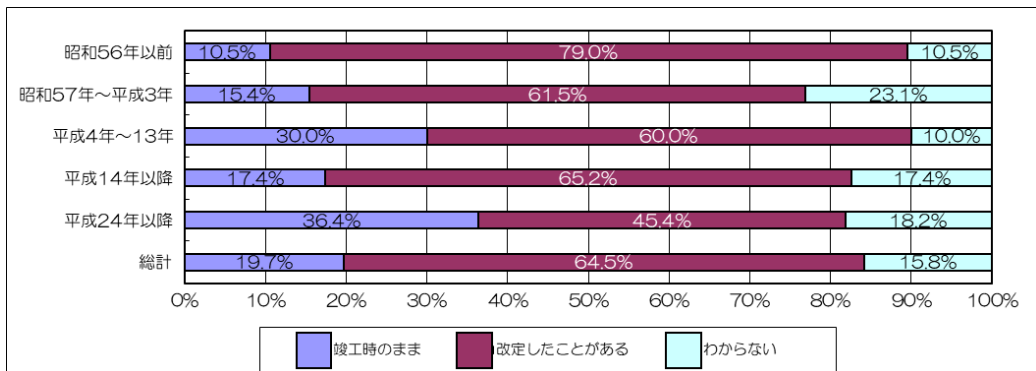
②-3 管理規約の有無と改定状況

- 回答があった管理組合は全て管理規約が定めてあった。
- 約6割のマンションで管理規約が改定されている。

■改定状況 (n=79)



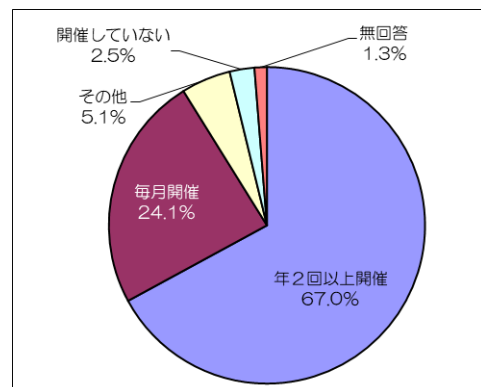
■建築年別の改定状況 (n=76)



②-4 理事会の開催状況

「年2回以上開催」が約7割となっている。

■理事会の開催状況 (n=79)

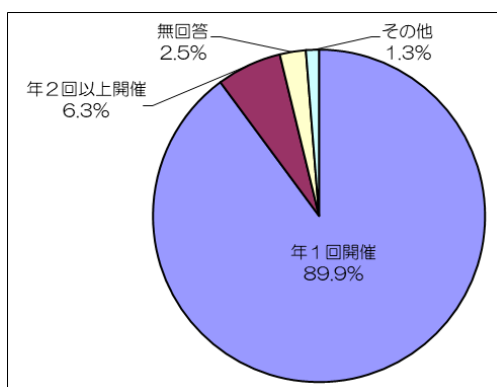


第2章 市内のマンションの状況

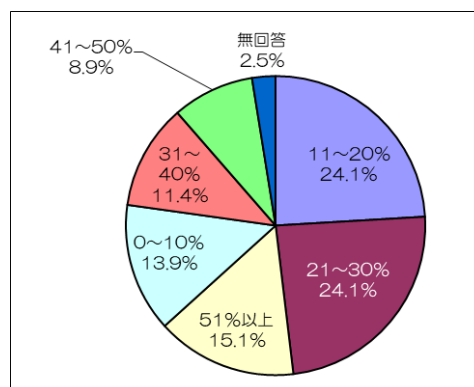
②-5 総会の開催状況及び出席状況

- ・総会の開催状況は「年1回開催」が約9割となっている。
- ・総会への出席状況は、マンションによりバラつきがある。

■総会の開催状況 (n=79)



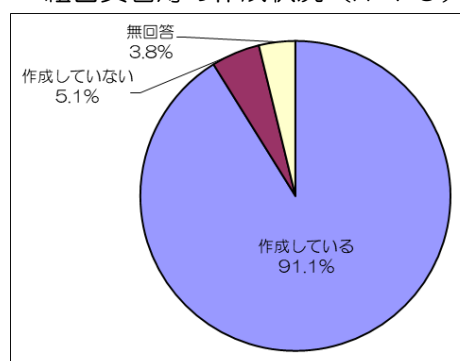
■総会への出席状況 (n=79)



②-6 組合員名簿の作成状況

約9割の管理組合で
組合員名簿が作成されている。

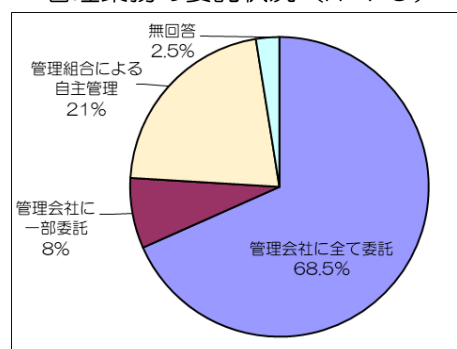
■組合員名簿の作成状況 (n=79)



②-7 管理業務の委託状況及び委託業務の内容

約7割の管理組合で全ての管理業務を
管理会社へ委託している。

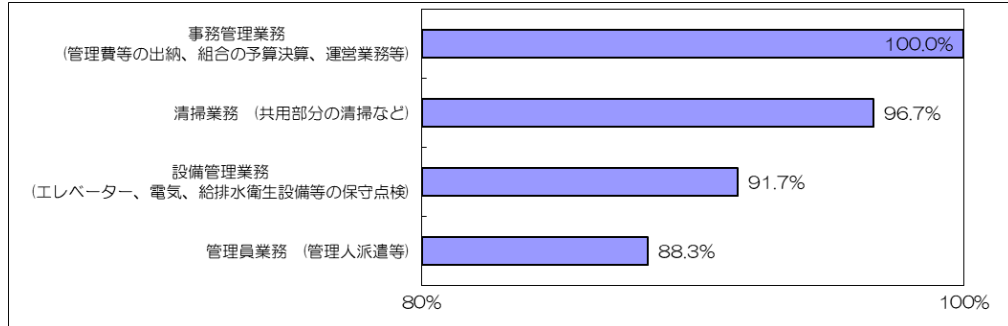
■管理業務の委託状況 (n=79)



第2章 市内のマンションの状況

「事務管理業務」は全ての管理組合で委託している。

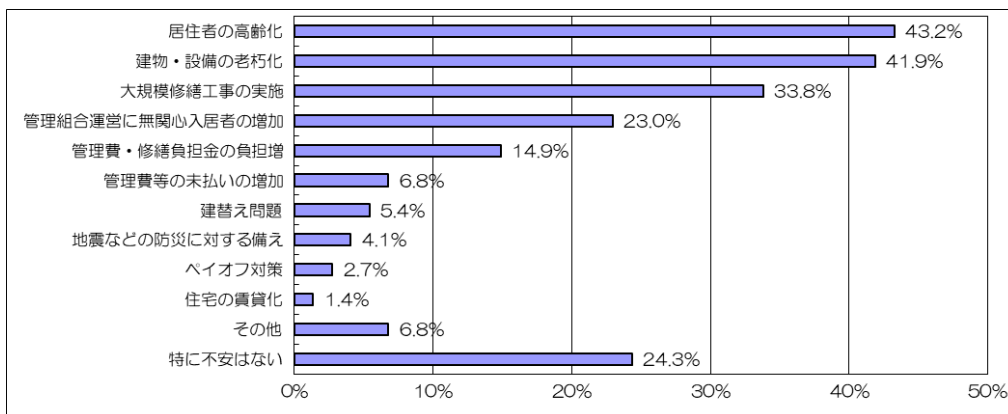
■委託業務の内容（n=60）（複数回答可）



②-8 マンション管理の運営面の問題（3つまで回答）

「居住者の高齢化」「建物・設備の老朽化」が、4割を超えており、次いで「大規模修繕工事の実施」がマンション管理の運営上の問題となっている。

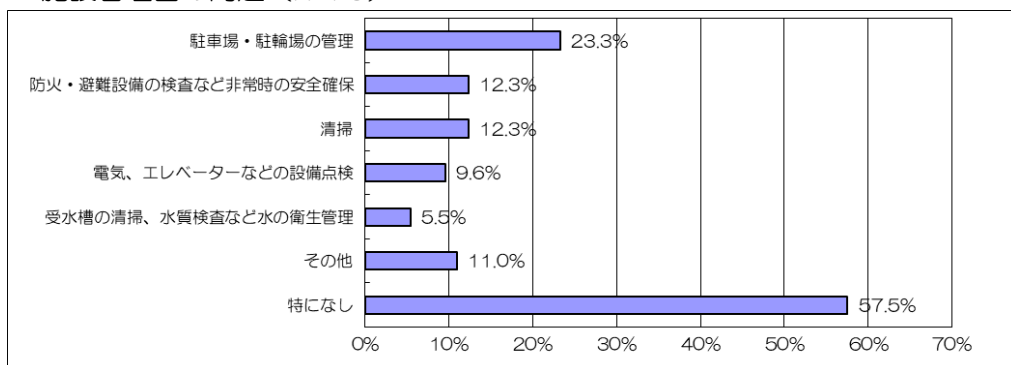
■運営面の問題（n=74）



②-9 マンションの施設管理面の問題（3つまで回答）

「特になし」が最も多いが、次に「駐車場・駐輪場の管理」の問題が多くなっている。

■施設管理面の問題（n=73）



第2章 市内のマンションの状況

③ 修繕について

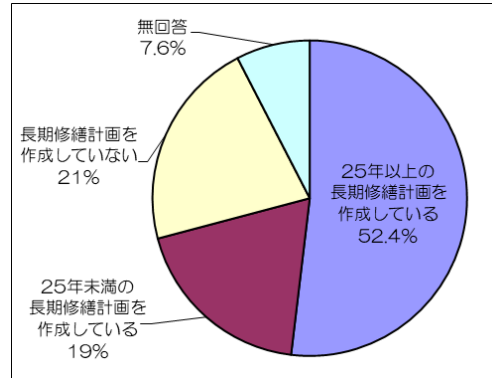
③-1 長期修繕計画の作成状況及び計画期間

・約7割のマンションが長期修繕計画を作成しており、25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合は、約5割となっている。

【H30 マンション総合調査（国土交通省）】
25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合の割合

約73%

■作成状況（n=79）

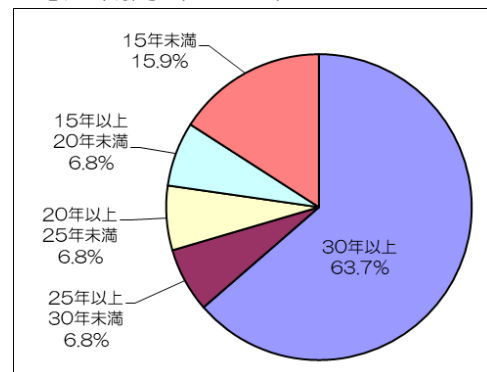


・長期修繕計画を作成している管理組合のうち計画期間を30年以上としている管理組合は約6割となっている。

【H30 マンション総合調査（国土交通省）】
計画期間を30年以上としている管理組合の割合

約63%

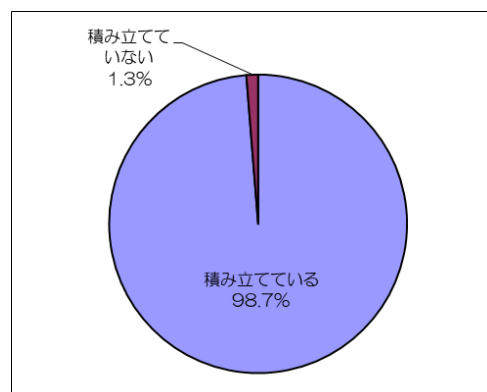
■計画期間（n=44）



③-2 修繕積立金の積み立て状況

・ほとんどの管理組合で修繕積立金を積み立てている。

■修繕積立金の積み立て状況（n=79）



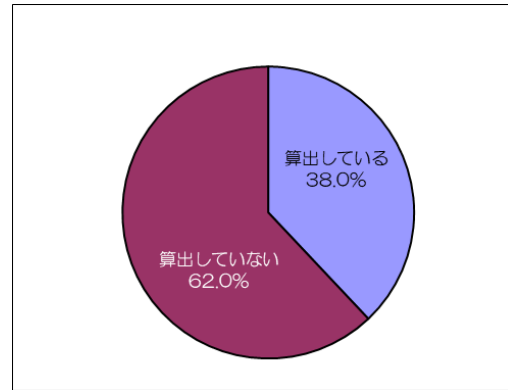
第2章 市内のマンションの状況

③-3 修繕積立金の額を25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出しているか

25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出している管理組合は約4割となっている。

【H30 マンション総合調査（国土交通省）】
25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出している管理組合の割合
約54%

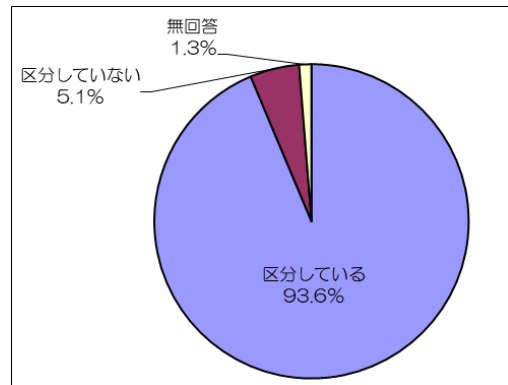
■修繕積立金の算出方法（n=79）



③-4 管理費と修繕積立金の会計を区分しているか

約9割の管理組合が区分している。

■管理費と修繕積立金の区分（n=79）



④ その他（災害等に向けた対策（複数回答））

「防災訓練を基本的に毎年実施」と回答した管理組合が6割を超えている。

■災害等に向けた対策

