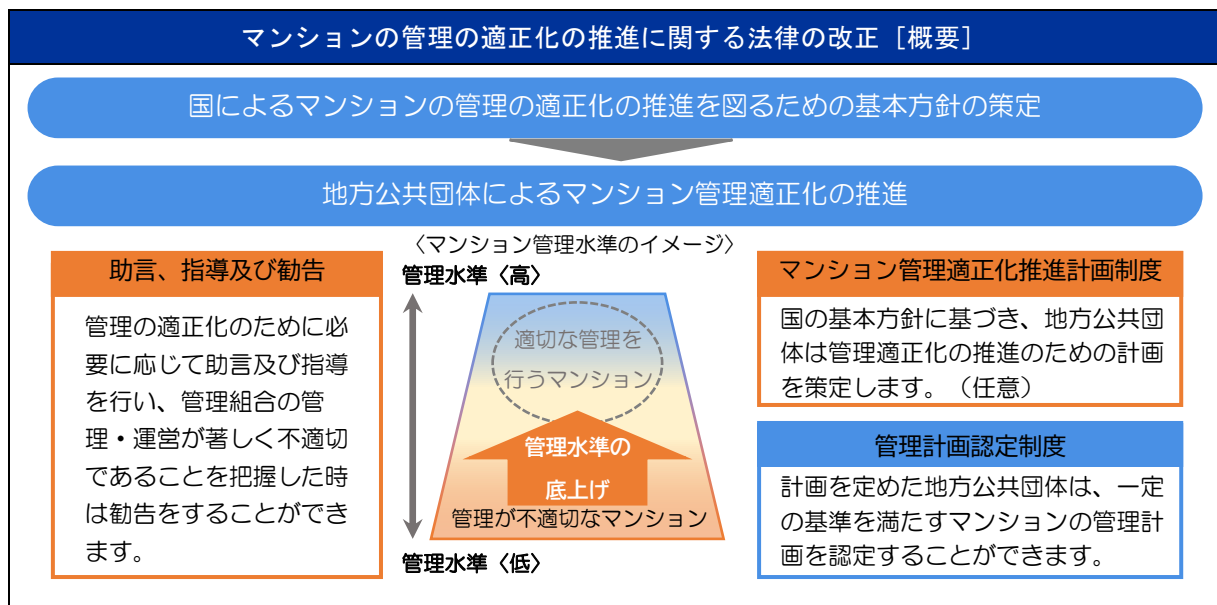


マンションをめぐる状況について

1 マンション管理適正化法の改正

全国のマンション数は平成 30 年（2018 年）に約 655 万戸に上り、国民の 1 割以上が居住する持家として都市部を中心に定着してきました。今後、築 40 年を超える高経年マンションの増加が急速に進むなか、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、建替え等の合意形成の困難さ等の課題が生じることが見込まれています。

そうした状況の中で、国では令和 2 年（2020 年）6 月、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」と「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正法が公布され、地方公共団体による計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が可能となりました。



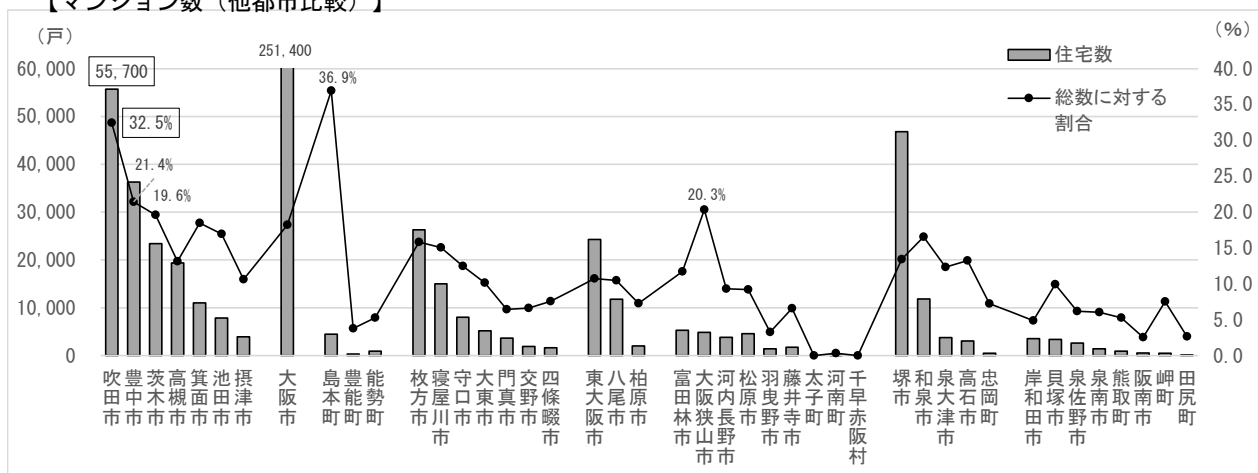
2 吹田市内のマンション

(1) マンション数

平成30年(2018年)において、マンションは55,700戸で、全体の32.5%を占めており、平成20年(2008年)の37,780戸(全体の24.9%)から、この10年間で1.5倍に急増しています。

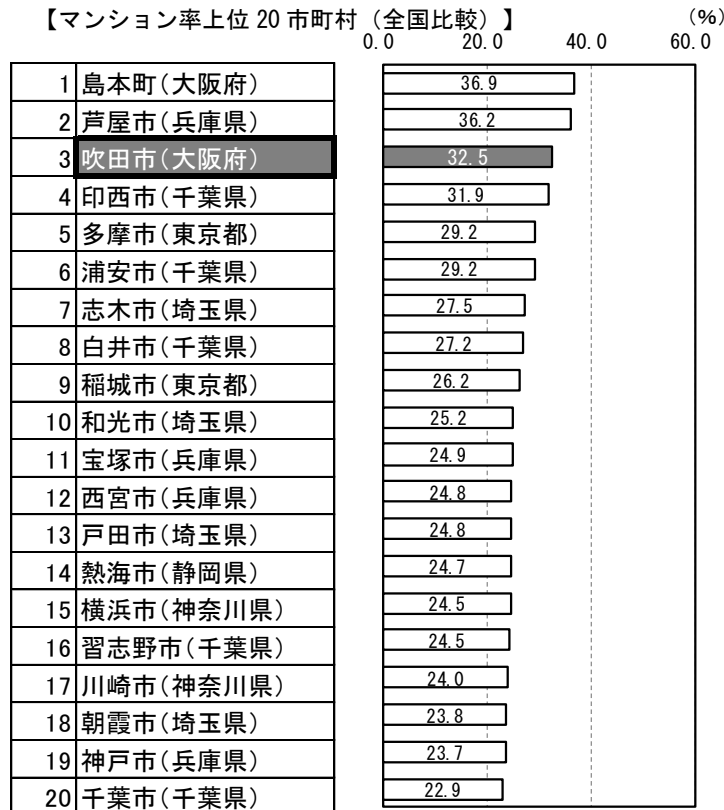
府内の他都市と比較しても、戸数では大阪市を除く都市では最も多く、割合についても島本町に次いで高くなっています。また、マンションの割合は、島本町、芦屋市に次いで、全国の市町村で第3位となっています。

【マンション数(他都市比較)】



資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

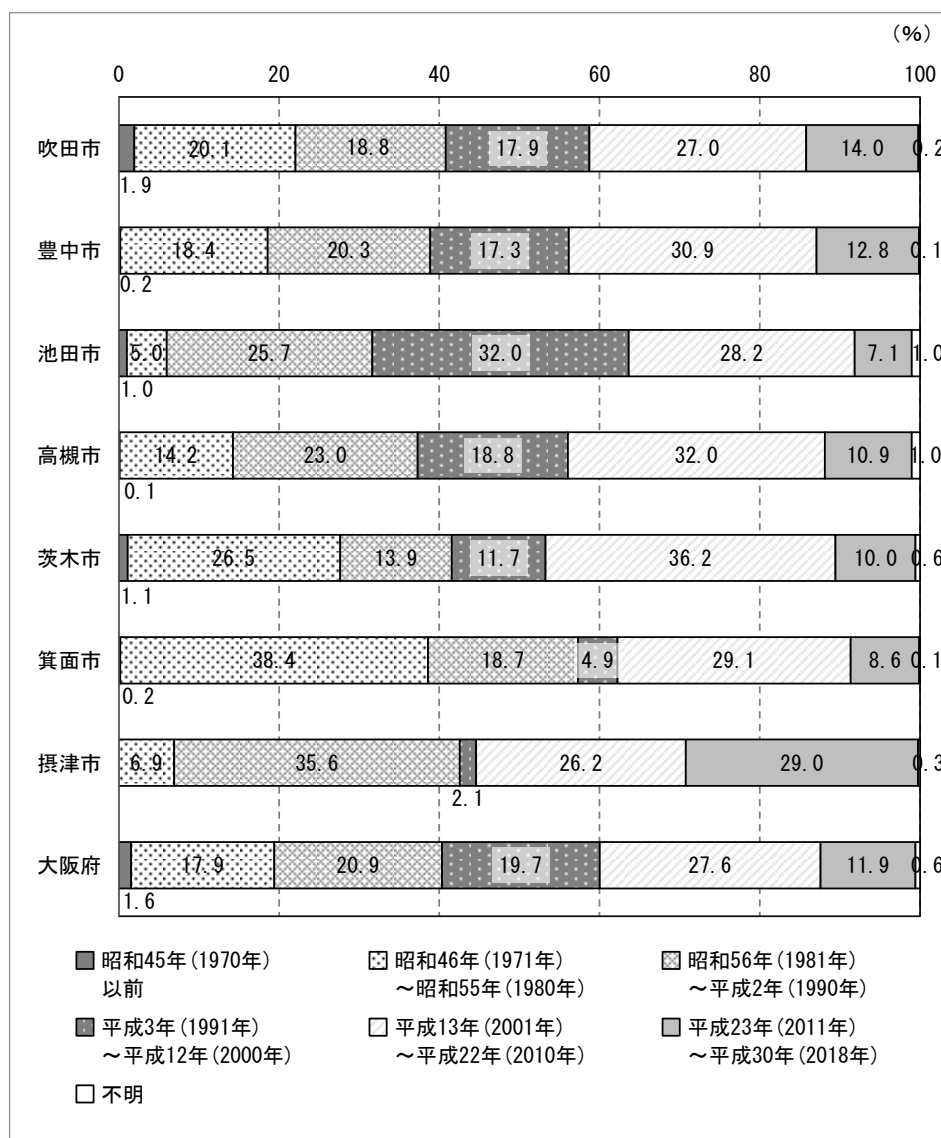
【マンション率上位20市町村(全国比較)】



(2) 建設時期

建設時期は、「平成13年(2001年)～平成22年(2010年)」(27.0%)に建てられたものが最も多く、次いで「昭和46年(1971年)～昭和55年(1980年)」(20.1%)、「昭和56年(1981年)～平成2年(1990年)」(18.8%)に建てられたものが多い状況です。築30年以上のマンションが全体の40.8%を占めており、全体の22.0%が旧耐震基準のマンションで、全国及び府内の平均よりやや高い状況です。

【建設時期(他都市比較)】



[参考]

資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

○マンション総合調査(平成30年度(2018年度))

旧耐震基準*	新耐震基準*	不明
18.0%	71.7%	10.4%

3 アンケート調査からみるマンションの現状

(1) アンケート調査の概要と回答状況

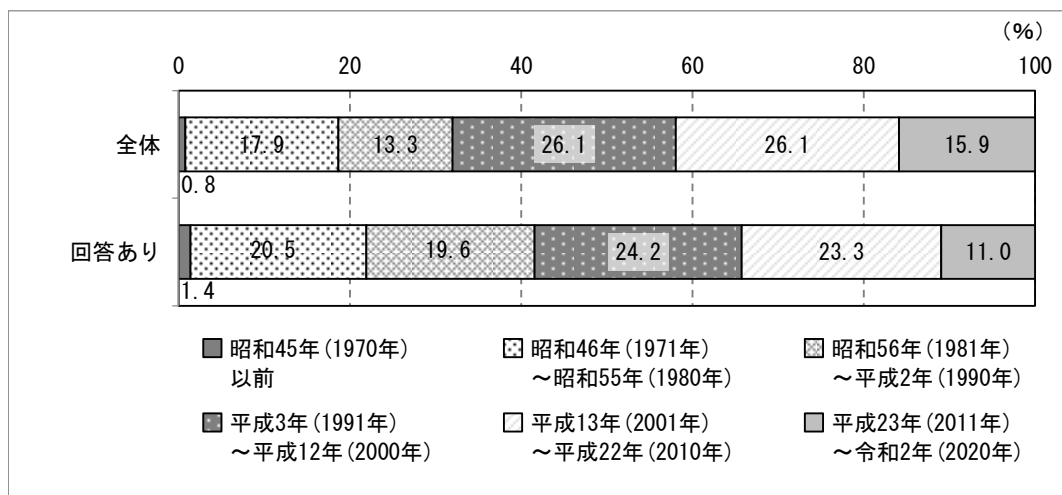
計画の策定にあたり、市内のマンションの管理状況など現状を把握するため、実態調査を実施しました。今回の調査における調査対象、調査方法及び主な調査項目は以下のとおりです。

【分譲マンションに関するアンケート調査の概要（令和3年度（2021年度）実施）】

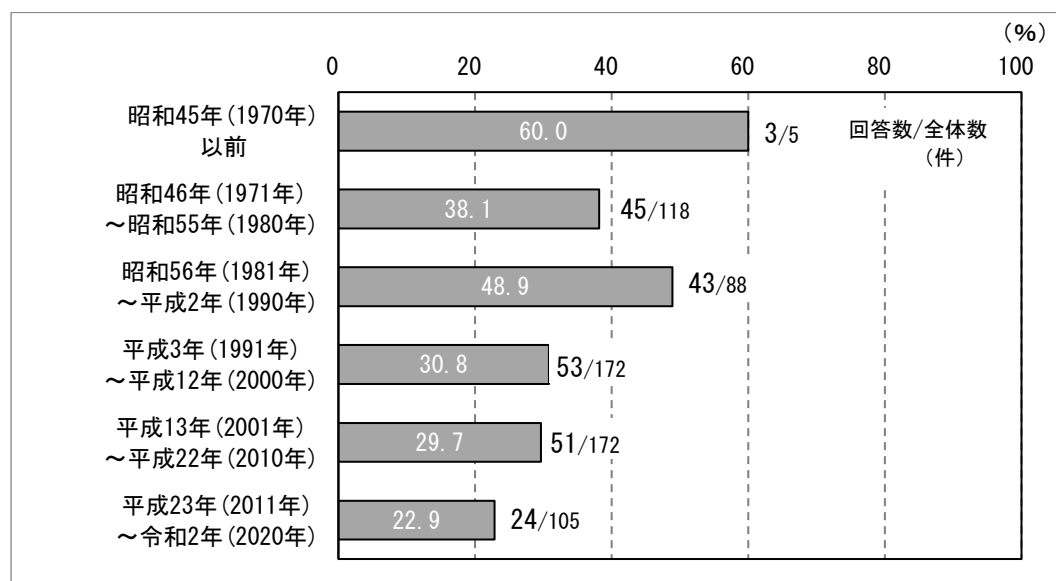
- ①調査対象 : 吹田市内に立地するマンション
- ②調査方法 : 郵送による配付・回答
- ③調査期間 : 令和3年（2021年）8月～9月
- ④配付数 : 660件
- ⑤回答数 : 233件（回答率35.3%）
- ⑥主な調査項目 : 概要（建設時期/敷地面積/延床面積/戸数/駐車場数/構造/設備/住戸タイプ/
高齢者世帯の住戸数/空き家数など）
管理状況（管理組合/総会/役員会・理事会/管理規約/管理者/管理費/
修繕積立金/管理形態/管理上の問題など）
修繕・建替え（長期修繕計画/大規模修繕工事/建物・設備の問題/耐震診断/
建替えの検討など）
住生活・コミュニティ（自治会参加状況/防災・防犯対策/居住者のトラブルなど）
管理向上の取組み（将来の不安/支援制度/管理に係る新たな展開など）

調査対象とした本市内に立地するマンション全体と回答のあったマンションについて、建設時期をみると、古いマンションの回答率が高くなっています。

【建設時期】



【建設時期別回答率】



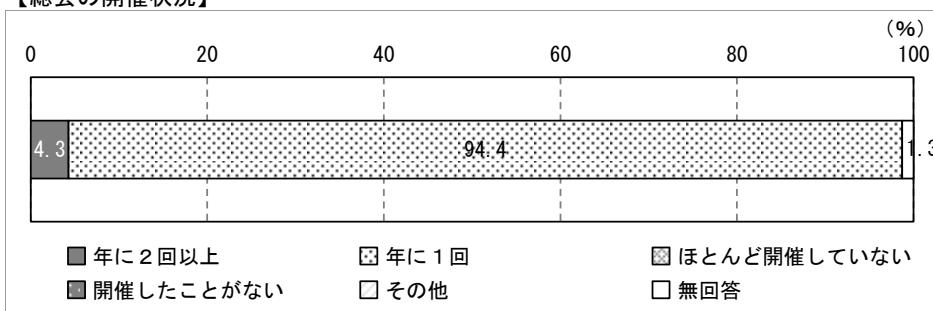
※回答マンションのうち建設時期無回答は14件

※以後の建設時期別のグラフにおける割合については、昭和45年(1970年)以前は3件と少数であることに留意

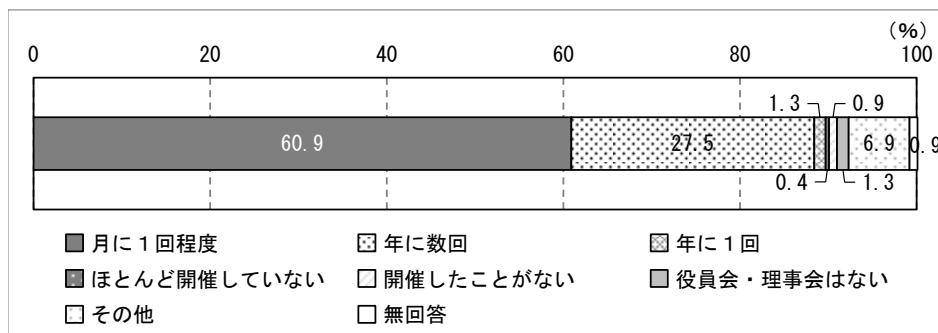
(2) 管理組合の運営

管理組合の運営状況として、ほとんどのマンションが年1回以上「総会」を開催しており、全体の89.7%が頻度に違いはあるものの、「役員会・理事会」を開催しており、全国の平均との比較では開催頻度が高い状況です。ただし、役員会・理事会がない、開催していないマンションもわずかながらみられます。また、管理組合の役員は、全体の61.0%が概ね全員が一斉に交代している状況であり、役員間の引継ぎ不足により運営の知識等が蓄積されないことが懸念されます。

【総会の開催状況】



【役員会・理事会の開催状況】

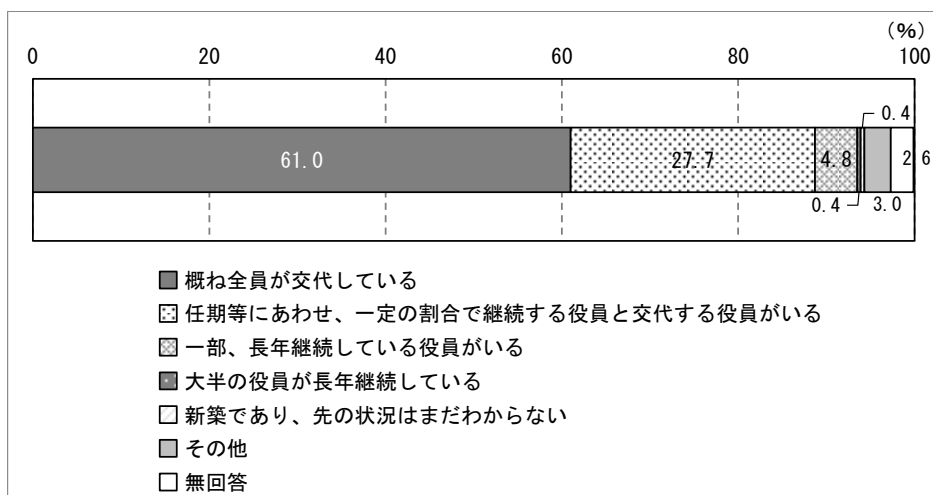


[参考]

○マンション総合調査（平成30年度（2018年度））

月に1回	2か月に1回	3か月に1回	半年に1回	年に1回	ほとんど開催していない	開催したことはない	不明
36.5%	25.4%	24.3%	8.0%	3.9%	0.7%	0.1%	1.1%

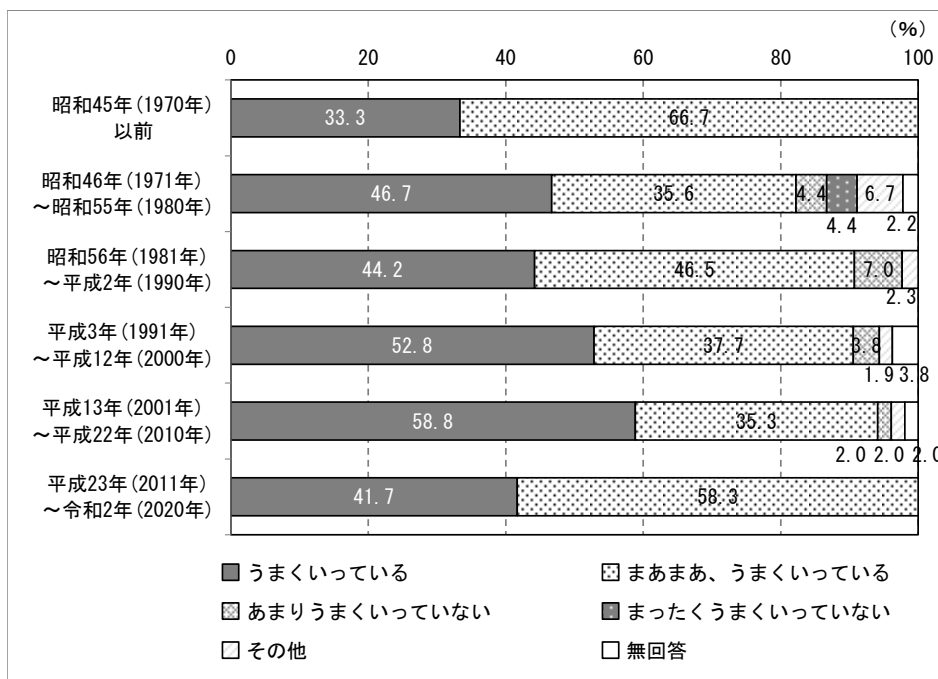
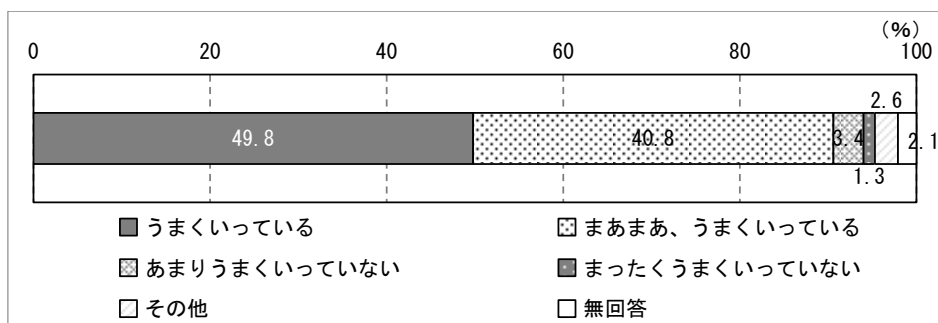
【管理組合の役員の交代状況】



(3) 総合的な評価

管理組合の管理状況の総合的な評価として、「うまくいっている」(49.8%)と「まあまあ、うまくいっている」(40.8%)を合わせると、全体の90.6%が概ねうまくいっていると回答していますが、「あまりうまくいっていない」(2.4%)、「まったくうまくいっていない」(1.3%)と回答しているマンションもわずかながらみられます。建設時期別にみると、古いマンションほど自己評価が低くなっており、高経年マンションには課題が多いことが読み取れます。逆に、平成23年(2011年)から令和2年(2020年)の新しいマンションでは全てが「うまくいっている」「まあまあ、うまくいっている」と回答しており、問題が問題として認識されていない可能性がうかがえます。

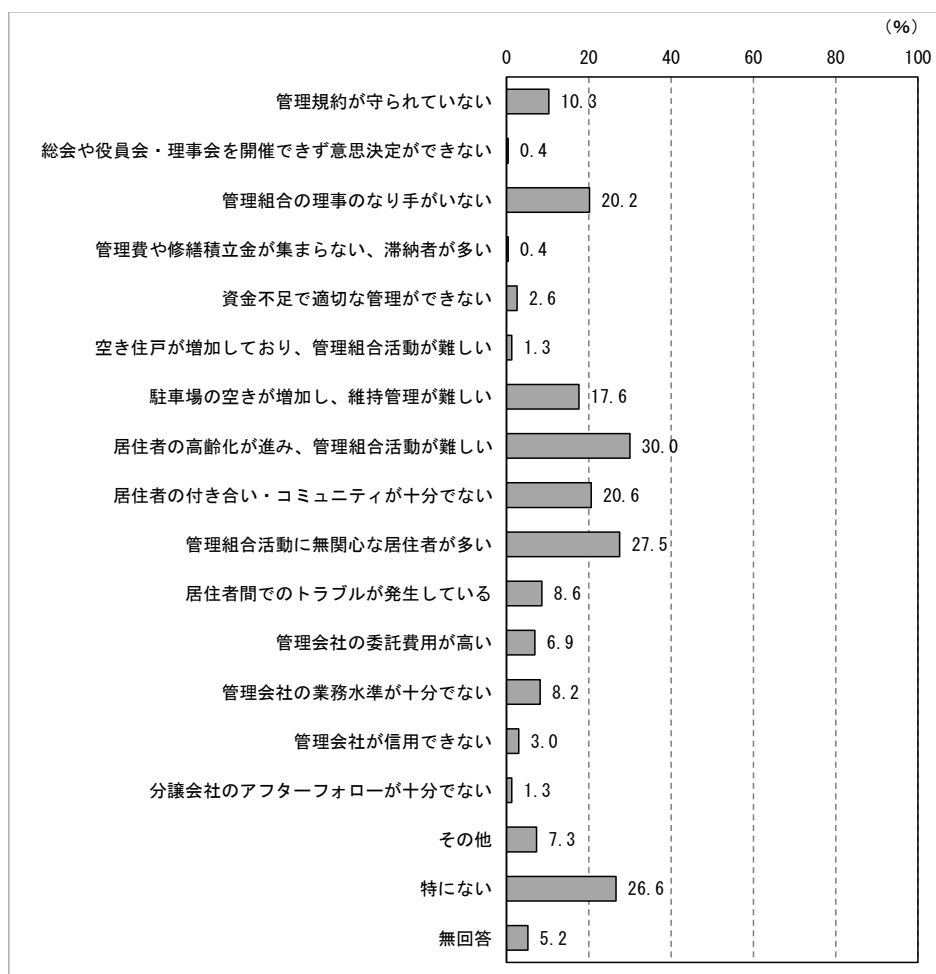
【総合的な評価】



(4) 管理の困りごと

管理の困りごととしては、居住者の高齢化により管理組合活動が難しいこと（30.0%）や、管理組合活動に無関心な居住者が多いこと（27.5%）、居住者の付き合い・コミュニティが十分でないこと（20.6%）、管理組合の理事のなり手がいないこと（20.2%）など、高齢化やコミュニティの希薄化に関するもののほか、駐車場の空き増加による維持管理の問題（17.6%）がみられます。一方で、困りごとは特にない（26.6%）という回答もみられ、問題が顕在化していない可能性もうかがえます。

【マンション管理における困りごと】

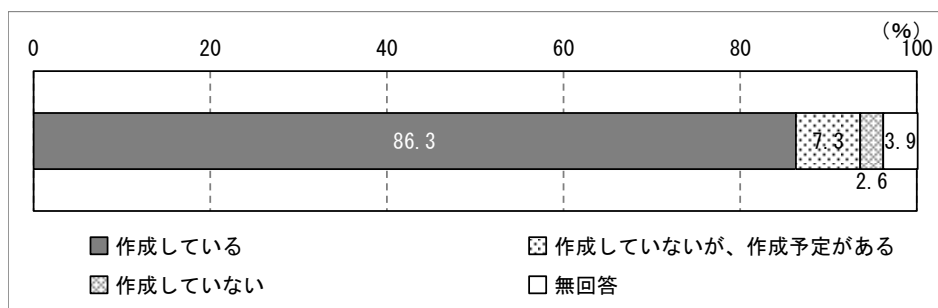


(5) 長期修繕計画の作成

長期修繕計画については、全体の86.3%が既に作成済で、作成予定のマンションも含めると、ほとんどのマンションが計画を作成（作成予定）しており、20年前の実態調査と比較すると作成している割合は高くなっている状況ですが、作成予定もないマンションもわずかながらみられます。「作成していない」マンションは昭和46年（1971年）から昭和55年（1980年）のマンションが多く、これらは概ね戸数が20戸以下で、空き家率が約20%、賃貸化率30%以上となっており、管理不全が懸念される状態となっています。

また、長期修繕計画に基づく積立状況について、「概ね計画どおり積立ができている」（66.7%）、「計画どおりではないが、修繕工事が可能なレベルで積立できている」（10.9%）を合わせると、約8割のマンションは修繕可能な積立が進んでいます。が、「概ね計画どおりだが、修繕工事ができるほど積立できていない」（14.4%）と回答しているマンションが約1割、「計画どおり積立できておらず、このままでは修繕工事ができない」（1.0%）と回答しているマンションもみられます。

【長期修繕計画の作成状況】

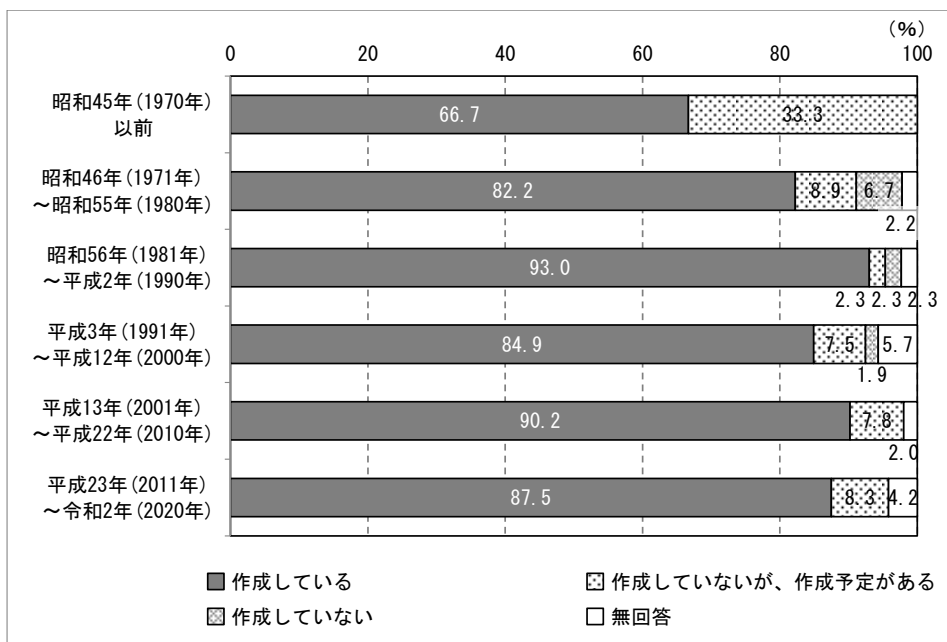


[参考]

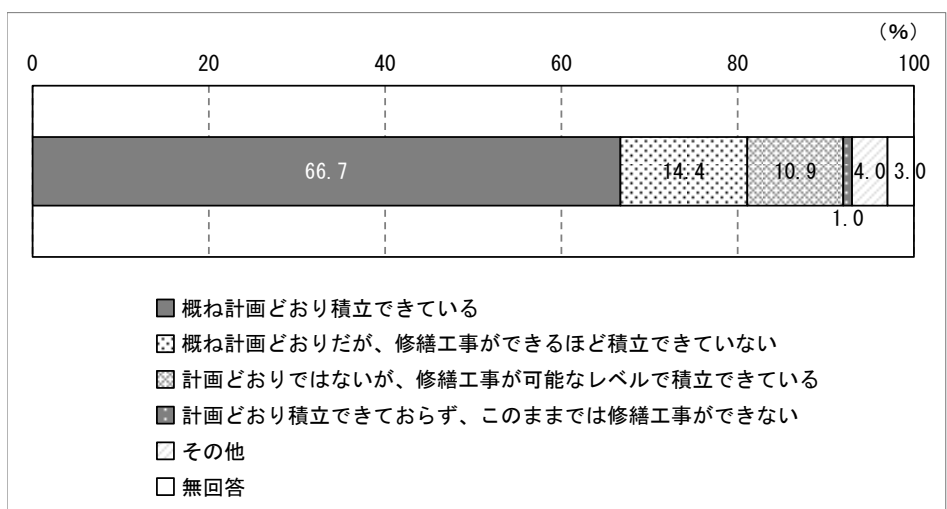
○吹田市分譲マンション実態調査（平成13年度（2001年度））

作成している	作成予定がある	作成していない	わからない	無回答
77%	12%	9%	1%	1%

【建設時期別の長期修繕計画の作成状況】



【長期修繕計画に基づく積立状況】（長期修繕計画を作成しているマンション N=201）



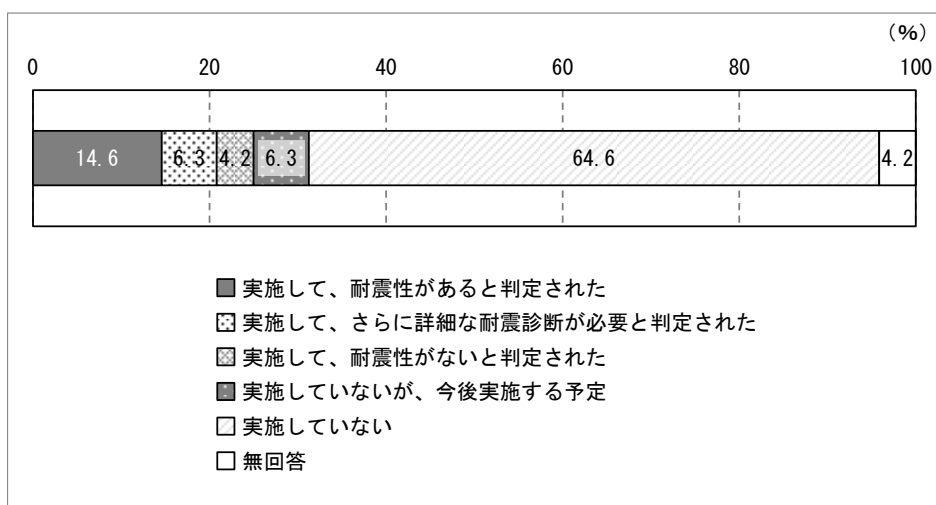
(6) 耐震診断の実施

旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施状況について、約3割は実施済または実施予定の状況ですが、約6割は耐震診断を実施していない状況です。

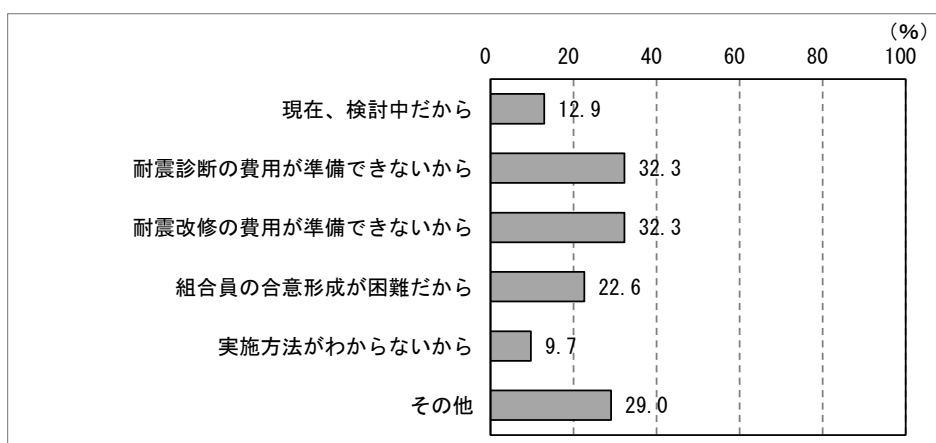
耐震診断を実施していない理由をみると、「耐震診断の費用が準備できないから」「耐震改修の費用が準備できないから」など費用の問題が大きいことがうかがえます。

なお、耐震診断を実施したマンションでは、半数以上は「耐震性がある」と判定されていますが、「さらに詳細な耐震診断が必要」「耐震性がない」と判定されているものも約半数ある状況です。

【耐震診断の実施状況】（旧耐震基準のマンション N=48）



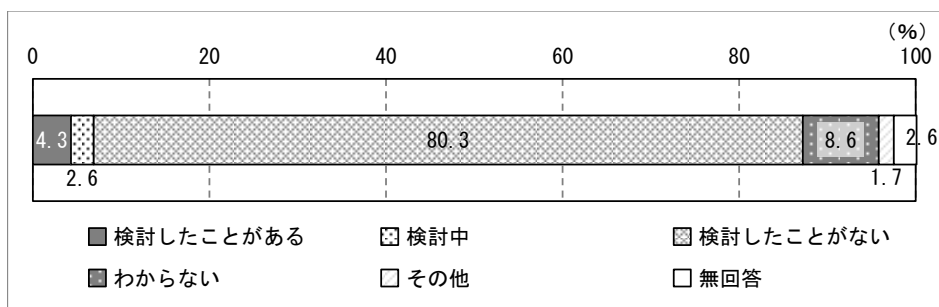
【耐震診断を実施していない理由】（耐震診断を実施していないマンション N=31）



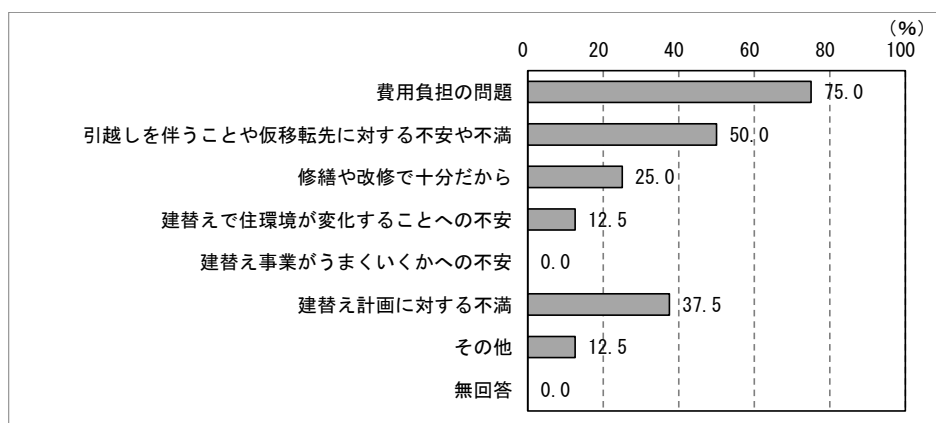
(7) 建替えの検討

建替えの検討は、全体の80.3%が検討したことがない状況ですが、「検討したことがある」マンション10件のうち、8件が「建替えの結論に至らなかった」と回答しており、その理由としては、「費用負担の問題」(75.0%)が大きい状況です。

【建替えの検討状況】



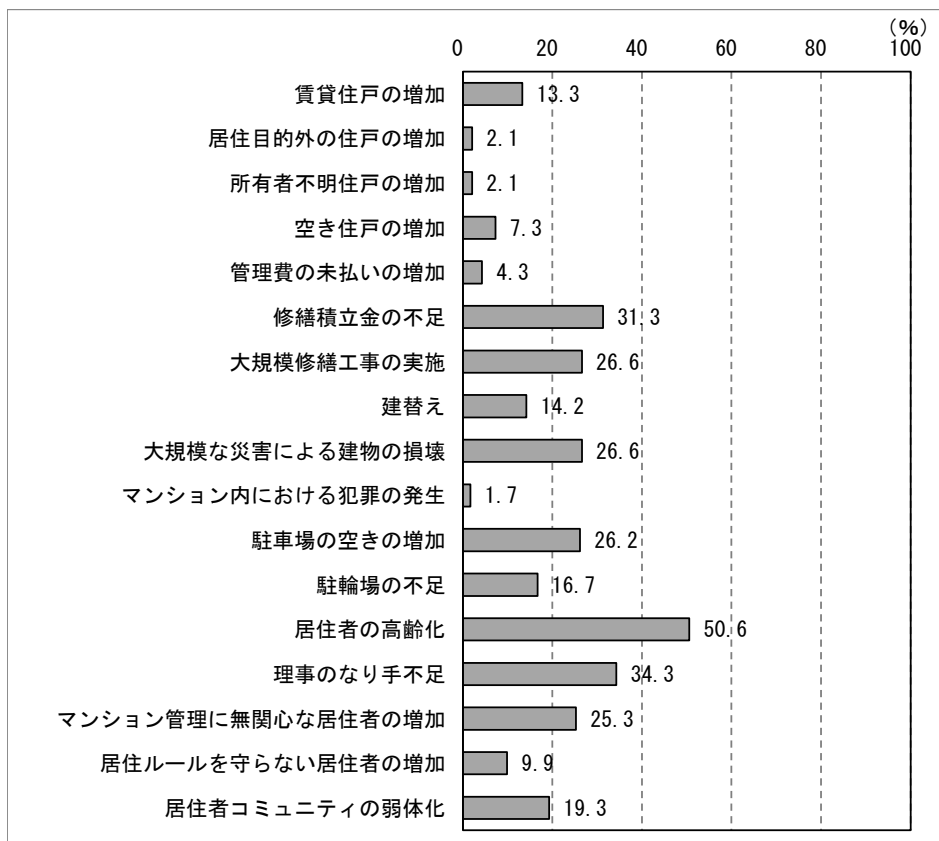
【建替えの検討の結果、建替えの結論に至らなかった理由】 (検討したことがある N=10)



(8) マンション管理の将来の不安

マンション管理における将来の不安として、「居住者の高齢化」(50.6%)、「理事のなり手不足」(34.3%)、「修繕積立金の不足」(31.3%)、「大規模修繕工事の実施」(26.6%)、「大規模な災害による建物の損壊」(26.6%)、「駐車場の空きが増加」(26.2%)、「マンション管理に無関心な居住者の増加」(25.3%)などが挙げられています。

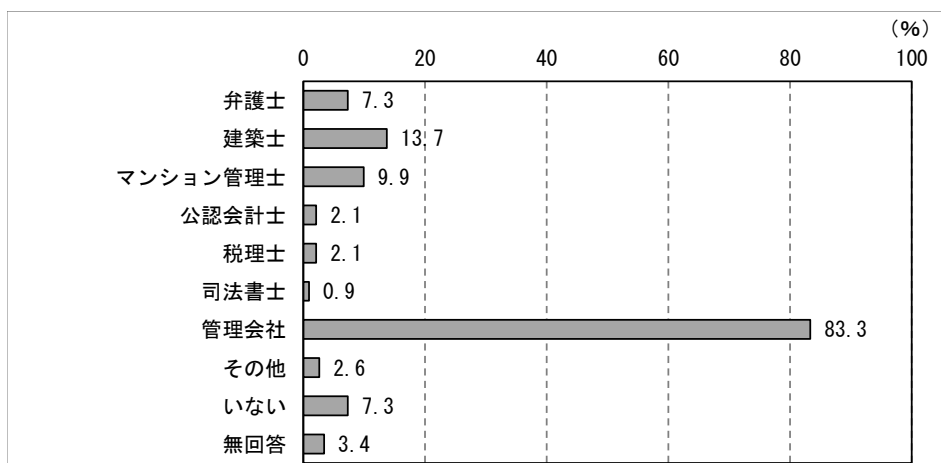
【マンション管理における将来の不安内容】



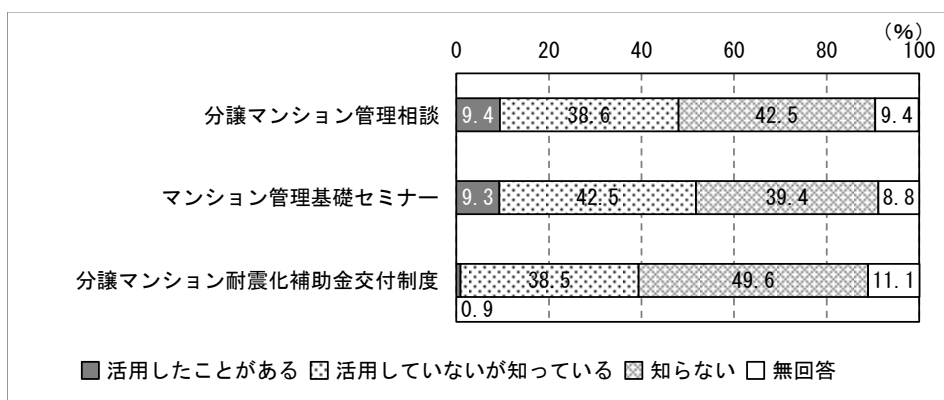
(9) マンション管理の相談

マンション管理について相談できる専門家として、「管理会社」(83.3%)を挙げるマンションが最も多く、専門性を伴う相談を行える相手が少ない状況がみられます。また、本市が実施しているさまざまな支援制度についても半数近くのマンションが知らない状況です。

【マンション管理について相談できる専門家】



【支援制度の認知度や活用状況】



4 マンション管理の課題

統計やアンケート調査などによる本市のマンションの現状から得られる将来的なマンション管理に関する課題は次のとおりです。

[統計・アンケート調査からみる現状の特徴]

区分	内容
マンションの概要	<ul style="list-style-type: none"> ○全体の約4割は築30年以上で、約2割は旧耐震基準である。 ○高齢者世帯が増加している傾向がみられる。 ○建設時期が古いマンション、高齢世帯率の高いマンションほど空き家化が進んでいる。 ○賃貸化率10%以上が全体の3割を超えている。 ○半数近くが機械式駐車場を保有しているが空きがある。 など
管理組合の管理状況	<ul style="list-style-type: none"> ○総会や役員会・理事会を開催していない、管理者を定めていないなど、基礎的な点で不備のあるマンションもわずかにある。 ○管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸があるマンションが約2割ある。 ○6割以上で役員のほぼ全員が一斉に交代している。 ○ほとんどが管理状況は概ね良好であると自己評価している。 ○管理の困りごととして、居住者の高齢化により管理組合活動が難しいこと、管理組合活動に無関心な居住者が多いこと、居住者の付き合い・コミュニティが十分でないこと、管理組合の理事のなり手がいないこと、駐車場の空き増加による維持管理の問題がみられる一方で、困りごとが特にないとの回答もみられる。など
建物の修繕・建替え	<ul style="list-style-type: none"> ○ほとんどが長期修繕計画を作成しているが、計画どおり積立ができていないマンションが約15%ある。 ○建設時期が古いマンションほど外壁の剥離・ひび割れ、雨漏りなど問題・トラブルが生じている。 ○旧耐震基準のマンションの約6割が耐震診断を実施していない。 ○建替えを検討しても合意に至らないケースが多く、理由として費用負担の問題が大きい。 など
マンション管理の支援	<ul style="list-style-type: none"> ○管理の相談ができる専門家として、管理会社を挙げるマンションが8割以上ある。 ○本市が実施しているさまざまな支援制度は半数近くが知らない。 ○マンション管理認定制度は半数以上が初めて知ったと回答しているが、申請については一定の関心もうかがえる。 など

(1) 建物の老朽化対策

課題のポイント

- 高経年マンションの、よりきめ細やかな老朽化対策
- 費用負担が大きい耐震化や建替えなどに対する合意形成に向けた支援
- 機械式駐車場の維持管理

(2) 管理水準の向上策

課題のポイント

- 管理組合活動の維持・向上
- 管理不全マンションの管理の適正化

(3) 支援の普及と促進

課題のポイント

- 専門性を伴う相談先の確保とその普及
- さまざまな支援制度の一層の周知と活用の促進

(4) 管理状況の把握と支援

課題のポイント

- 問題が顕在化していないマンションへの支援
- 新築マンションに対する基礎的な支援
- 管理不全マンションの支援のための管理状況の把握

5 吹田市マンション管理適正化計画の策定

マンションの管理の適正化を一層推進するため、吹田市マンション管理適正化推進計画を令和4年（2022年）4月に策定しました。

本計画では、以下の3つをマンション管理適正化の基本的な考え方として、具体的な取組を進めることとしています。

(1) 自律的で適切な管理の促進

マンションはあくまで私有財産であることから、管理の責任は所有者にあり、区分所有者で構成される管理組合は、管理規約に基づき適切に管理を行う必要があります。しかしながら、適切な管理を行うためには、法的・技術的な専門知識が必要となり、それらが欠けると管理不全に陥る可能性が高くなります。

今回のマンション管理適正化法の改正では、管理組合に対して助言・指導・勧告を行うことができるようになるなど、地方公共団体の責務が拡大しました。

本市においても、区分所有者・管理組合が管理を行ううえでの知識を得られる場や専門家に相談できる場をこれまで以上に充実させることが重要であり、そのような場を積極的に活用してもらえよう広く情報発信していくことにより、自律的で適切な管理の促進を図る必要があります。

(2) 管理水準の低いマンションの把握

本市ではこれまでも管理組合に対してはマンション管理の適正化に関するさまざまな支援を実施してきました。しかし、支援を受けるマンションは意識や関心を持って管理をしており、一定の水準を保持しているとも言えます。むしろ、管理水準が低いマンションは、問題が問題として認識されないまま、いずれ管理不全に陥ってしまうことが懸念されます。

管理不全マンションの発生を防ぐためには、これまでの支援を継続しつつ、まず管理水準の低いマンションの把握に努めることが重要です。



(3) 建設時・分譲時からの適切な管理の確保

マンションライフは一種の憧れともなっている一方、新築マンションの分譲時には、マンション分譲会社等が販売戦略上、意図的に修繕積立金を低い水準に設定しているなど、潜在的な問題を抱えているケースもあり、経験の浅い管理組合では管理水準が低いことに気がつかないまま管理が継続されることが考えられます。

今後も新規マンションの供給が見込まれるなか、管理規約や長期修繕計画等の管理組合発足時における不備が後の管理不全につながらないように、建設時や分譲時から適切な管理ができる仕組みづくりを進めていくことも大切です。