

**尼崎市分譲マンション実態調査
報告書（概要版）**

平成 28 年 12 月

尼崎市

1. はじめに

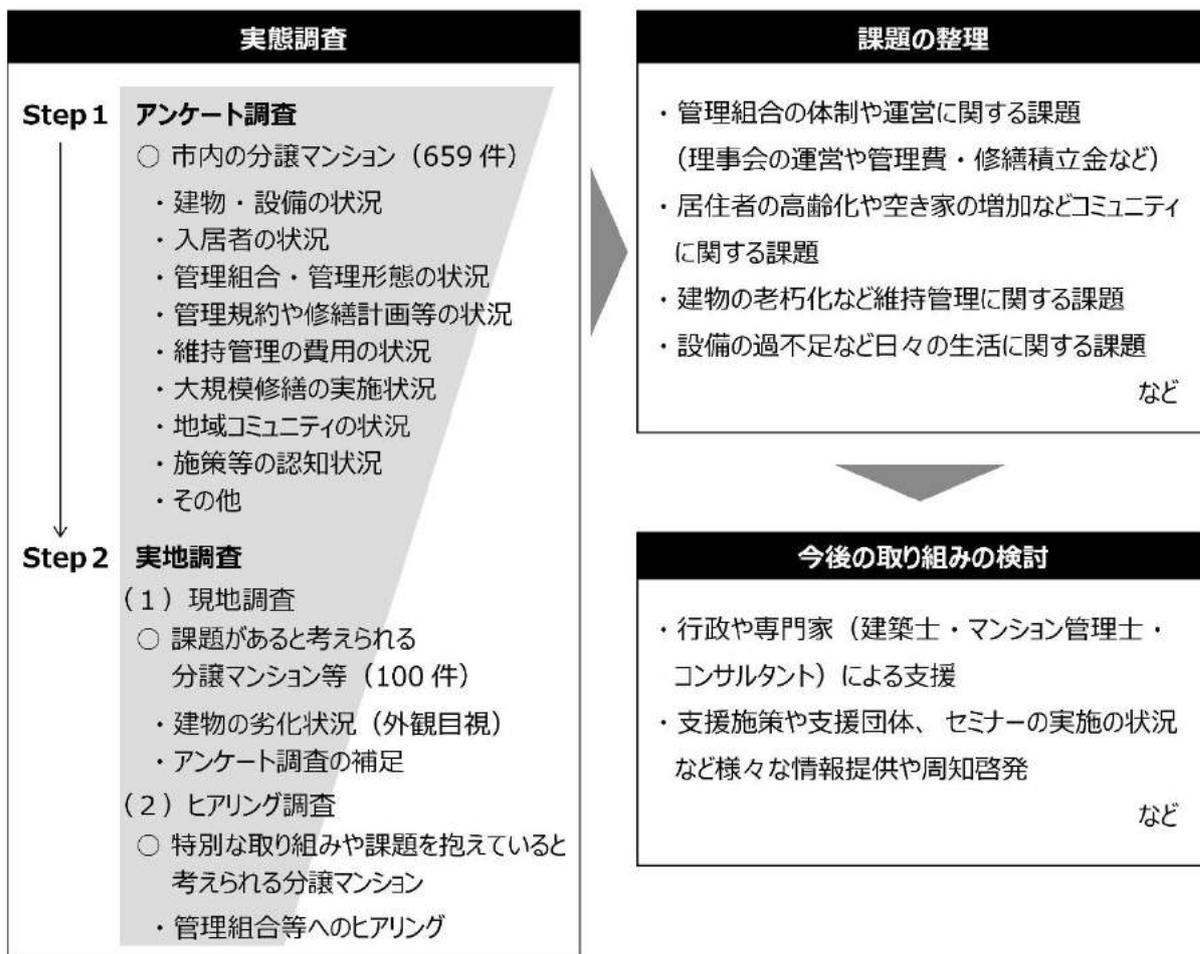
(1) 調査目的

本市においては、築 30 年を超える高経年分譲マンションが約 4 割に達しており、今後も確実に老朽化した住宅ストックは増加すること、また、空き家の増加も見込まれることから、マンション管理の適正化や円滑な再生への取り組みが求められている。

市内の分譲マンションを対象にアンケート調査及び実地調査を実施することにより、分譲マンションを取り巻く環境と現状を把握し、分譲マンションの抱える課題に対応した支援のあり方を検討する。

(2) 調査方法

本調査は、下記の調査フローに基づき実施する。



2. アンケート調査の概要

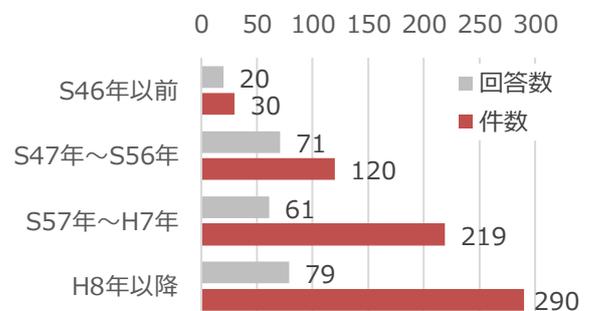
市内の分譲マンション 659 件を対象として、アンケート調査を実施した。調査の概要は以下の通りである。

- ・調査対象：市内の分譲マンション 659 件
- ・実施方法：管理組合への郵送配布・郵送回収（FAX 回収）を含む。
- ・調査期間：7 月 12 日～10 月 13 日
- ・調査内容：建物・設備の状況、入居者の状況、管理組合・管理形態の状況
管理規約や修繕計画等の状況、維持管理の費用の状況、大規模修繕の実施状況、地域コミュニティの状況、マンション施策等の認知状況、困っていること等
- ・回収状況：回収率 35.1%（231 件／659 件）

建築時期別の件数及び回答数

■ 回収結果

	件数	割合
回答	231	35.1%
未回答	428	64.9%
配布数	659	100%



3. 実地調査の概要

アンケート調査を踏まえ、課題があると考えられる分譲マンション等 100 件を抽出し、現地にてアンケート内容の補足調査及び、外観の劣化状況や共用部分の管理状況等に関して目視調査を実施した。また、特別な取り組みを行っている、または課題を抱えていると考えられる分譲マンション 10 件を対象に、ヒアリング調査を実施した。

■ 実地調査対象の築年・規模別の件数・割合

	30 戸未満		30～69 戸		70 戸以上		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
S46 年以前	8	8.0%	2	2.0%	2	2.0%	12	12.0%
S47 年～S56 年	36	36.0%	6	6.0%	6	6.0%	48	48.0%
S57 年～H7 年	17	17.0%	12	12.0%	7	7.0%	36	36.0%
H8 年以降	3	3.0%	0	0.0%	1	1.0%	4	4.0%
合計	64	64.0%	20	20.0%	16	16.0%	100	100%

4. 分譲マンションの現状

(1) アンケート調査の結果

① 建物の形態・規模・完成時期

分譲マンションの形態は、単棟型が73.6%、複合型が14.3%、団地型が10.0%であった。回答のあった市内の規模別の分譲マンションの割合については、小規模・中規模・大規模別で概ね3分の1ずつであった。また、完成時期は、昭和46年以前に完成したものが8.7%、昭和47年から昭和56年までに完成したものが30.7%、昭和57年から平成7年までに完成したものが26.4%、平成8年以降に完成したものが34.2%であった。

② 入居者の状況

高齢者のみの世帯の割合は、回答があった中では、5割以上が15.6%で最も多く、回答のあった23.7%を占めている。今後も核家族化や高齢化は進行していくものと推察される。また、3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合が0.5割以上のものが4.8%あり、3戸以上滞納しているものが6.9%ある。割合は高くないものの、これらのものについては、管理上の課題があるものと推察される。

③ 管理組合

管理組合がないというものが3.0%（7件）あり、これらについては管理体制に課題があるものと推察される。

役員的人数は一般的に10戸に1人程度が適切と言われているが、それより少ないものが30.8%ある。また、理事長・副理事長・会計・監事の4人に満たないものが18.3%あり、これらについては、役員数が不足しており、管理組合活動に課題があるものと推察される。また、理事会をほとんど開催していないのが3.9%あり、これらについては、管理上の課題があるものと推察される。さらに、理事会の出席が5割未満のものが4.5%、委任状を含む総会の出席が5割未満のものが2.2%ある。これらのものについては、所有者の管理に対する意識が希薄であるものと推察される。

④ 管理の形態

22.5%が自主管理となっている。また、27.7%で管理員がいない。

⑤ 管理規約・長期修繕計画等

管理規約がないものが2.6%、入居当初のままのものが19.5%ある。区分所有法の改正や標準管理規約の見直しに対応できていない場合は、何らかの課題があるものと推察される。

長期修繕計画については、13.4%が策定していない。これらのものについては、将来的に課題となるものと推察される。また、長期修繕計画を有しているものであっても、12.0%については見直しが行われていない。また、その中には大規模修繕を計画より遅れて実施しているものがあり、遅れを踏まえた計画の見直しが必要である。

⑥ 維持管理の費用

管理費・修繕積立金いずれも平均的には1万円強となっており、管理費と修繕積立金を合わせた額は平均的に2万円強となっている。なお、戸当たりの修繕積立金が5000円未満のものが7.4%あり、これらについては、修繕積立金が不足している可能性がある。管理費については、46.3%が見直しており、修繕積立金については、64.5%で見直しを行っている。修繕積立金の方が管理費よりも高い割合で見直しされているのは、大規模修繕の実施等に伴い見直しを行ったためであるものと推察される。

⑦ 大規模修繕

大規模修繕の実施は、18.6%で計画より遅れている。履歴の保管状況については、一部しかないまたはないが19.3%であり、これらについては今後課題となるものと推察される。

⑧ 地域コミュニティ

居住者の名簿については、11.3%が作成しておらず、高齢者の見守りについては、81.8%で行っていない。また、マンション内でのイベントは大半がほとんど行っていない。居住者の高齢化が進んでいることを踏まえると、マンション内でのコミュニティを高める必要があると推察される。

⑨ マンション施策等の認知状況

尼崎市分譲マンションバリアフリー化助成事業、ひょうご住まいサポートセンター、マンション管理センターなど、いずれの施策等も認知率は5割前後となっている。

⑩ 困っていること

管理組合活動に関わる問題としては、役員を選任方法、なり手の不足、住民の高齢化による管理困難、管理費・修繕積立金の滞納等の問題についての意識が高くなっている。また、住まい方に関わる問題としては、自転車置場・バイク置場の不足、上下階、隣住戸間の騒音等、ゴミの出し方等の問題についての意識が高くなっている。一方で、建物に関わる問題としては、地震時の安全性や外壁劣化など建物の老朽化、設備の老朽化・不便、バリアフリー未対応（エレベーターやスロープ、手すりが無い）等の問題についての意識が高くなっている。

(2) 実地調査の結果

① 建物の傷みの状況

外壁の劣化状況や鉄部の錆の状況、外構の状況は、昭和56年以前のもの傷みが多い傾向にある。また、自転車置き場は平成7年以前のもの設置されていないものが多く、駐車場やゴミ置き場は、昭和47年～56年の間のものは設置されていないものが多かった。

② 設備の設置状況・使用状況等

玄関ホール、廊下・階段やゴミ出しの状況は概ね適切に管理されている。また、自転車置き場の使用状況については、不足しているものが多く、適切に管理されていないものが多数みられた。

5. 分譲マンションの課題

(1) 管理の課題（ソフト）

① 管理組合がない。

管理組合がないものが3.0%あった。これらの分譲マンションについては、管理組合による適切な管理が行われていないものと推察される。

② 管理規約がない。または、入居当初から見直されていない。

管理規約がないものが2.6%あった。これらの分譲マンションについては、管理組合による適切な管理が行われていないものと推察される。また、管理規約が入居当初のまま見直されていないものは19.5%であるが、このうち、昭和58年以前に完成しているものは6.5%であった。これらの分譲マンションについては、区分所有法の改正や標準管理規約の見直しに対応できていないなど、管理に課題を抱えている可能性がある。

③ 管理費や修繕積立金の滞納

3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合が0.5割以上のものが4.8%あり、3戸以上滞納しているものが6.9%あった。また、回答者が課題であるとする項目のうち、管理費・修繕積立金の滞納と回答したものが17.7%あった。滞納者が多い分譲マンションは、築年の古いものに多い傾向があり、今後、高経年分譲マンションの増加に伴い、管理費や修繕積立金の滞納が増える可能性がある。

④ 理事会・総会への出席率が低い

理事会への出席率が5割未満であるものが4.5%、委任状を含む総会への出席率が5割未満であるものが2.2%あった。これらの分譲マンションは、理事会や総会の成立要件を満たしていない可能性があるだけでなく、所有者が管理に関して無関心であるために、今後、維持・管理を行う中で課題を抱える可能性が高い。

⑤ 古い分譲マンションでの居住者の高齢化

古い分譲マンションでは、居住者の高齢化率が高くなっている。高齢者のみの世帯数が5割を超えるものは、2件を除き全て昭和に完成した古いものであった。一部を除き、小・中規模のものが多く、エレベーターのない中低層のものが多かった。また、自主管理や一部委託管理のものが多かった。今後、さらに高齢化が進むと、役員のみならず手不足になるばかりか、適切な管理が困難になる場合もある。

(2) 建物の課題（ハード）

① 建物の維持・修繕が適切に行われていない

築後 15 年以上経過しているが、大規模修繕が実施されていないものが 2.2%、新耐震基準以前に建設されているが耐震性を確認していないものが 63.2%あった。また、実地調査の結果、昭和 56 年以前に建設された分譲マンションについては、外壁に傷みがあるものが 4 件、鉄部の錆があるものが 3 件あった。大規模修繕を実施していないものや既に劣化が進んでいると外観から判断できるものについては、建物の維持・修繕に向けた取り組みを適切に進めて行かなければ、管理不全マンションとなるおそれがある。

② 修繕積立金の不足

回答者が課題であるとする項目のうち、修繕積立金の不足と回答したものが 16.0%あった。1 度目の大規模修繕実施後は、次回以降の大規模修繕実施に向けて、修繕積立金を見直す必要があるが、入居当初から修繕積立金の金額を見直していない分譲マンションについては、修繕積立金が不足する可能性がある。修繕積立金が不足すると、適切な修繕を実施することが難しく、今後、建物の劣化が進行していくおそれがある。

③ バリアフリーへの未対応

回答者が課題であるとする項目のうち、バリアフリー未対応でエレベーターなしと回答したものが 16.9%、スロープ等なしと回答したものが 7.8%あった。分譲マンション居住者の高齢化が進んでいることを踏まえると、バリアフリーに対応していくことが望まれる。

④ 自転車置き場・バイク置き場の不足

約 3 割の分譲マンションから、自転車置き場やバイク置き場が不足しているとの回答があった。(29.4%[68/231 件])。

本市は、概ね市内全域が平坦地であるため、自転車を利用する市民が多い。そのため、自転車置き場やバイク置き場の不足は、マンション規模や築年に関わらず生じており、本市に立地するマンションの特徴であると考えられる。自転車置き場が不足するため、敷地の隅々まで自転車置き場を増設したり、2 階建ての自転車置き場棟を増築した分譲マンションもあった。

築年が古い分譲マンション（昭和 61 年尼崎市住環境整備条例施行規則の施行以前）では、自転車置き場設置の義務がなかったため、設置されていないものが多く、また、家族全員が自転車を保有している場合には、施行規則基準を満たして整備をしたものであっても不足している。

(3) その他（マンション管理組合への郵送物不達）

郵送物が届かなかった不達分譲マンションが多数(80 件/659 件)あった。今後、情報発信や意識啓発を進めていくためにも、不達となっている状況を解消する取り組みが必要である。

6. 今後の取り組み

(1) 今後対応すべき事項

アンケート調査や実地調査の結果から、今後、次の3項目について優先的に対応策を検討すべきであると考えられる。

① 管理（ソフト）に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援

今回の調査の結果、「管理組合がない。管理規約がないまたは入居当初から見直されていないもの」や、「管理費や修繕積立金の滞納があるもの」「理事会の開催状況が少ない。出席率が低いもの」「古い分譲マンションで居住者の高齢化進んでいるもの」など、管理（ソフト）に課題を抱える分譲マンションがあった。

これらの課題を解決するには、管理組合の立ち上げや管理規約の見直し等の管理組合の運営に関する知識や、建物・設備の保守・点検や長期修繕計画等の建物の維持管理等に関する知識が必要であり、そのためには、マンションの管理に関する専門的な知識を有するアドバイザーを派遣することが効果的であると考えられる。

また、アドバイザーの助言や情報を組合員が共有することで組合員同士の意識が高まり、自主的・積極的なマンション管理にも繋がっていくと考えられる。

こうしたことから、マンションの専門的な知識を有するアドバイザーの派遣制度を検討していく必要がある。

② 建物（ハード）に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援

今回の調査の結果、「建物の維持・修繕が適切に行われていないもの」や、「修繕積立金が不足しているもの」「自転車置き場・バイク置き場が不足しているもの」など、建物（ハード）に課題を抱える分譲マンションがあった。これらの課題を解決するためには、マンションの建物（ハード）に関する専門的な知識を有するアドバイザーを派遣することや建物（ハード）の課題を解決するための助成制度等を検討していく必要がある。

③ その他（不達分譲マンションの解消に向けた取り組み）

今回の調査の結果、郵送物が届かなかった不達分譲マンションが多数あった。今後、マンションの適正な管理について、情報発信や意識啓発を行っていく必要があるが、当面は、今回の調査で把握した管理組合の理事長や世話人へ送付するとともに、管理会社が分かったものについては、管理会社への送付で対応していく。

その後は、できるだけ速やかに管理組合のポストを設置するよう促していくなど、不達の解消に向けた取り組みを進めていく必要がある。

(2) 分譲マンション支援施策（案）

今後対応すべき事項、現在本市で取り組んでいる施策等を踏まえ、分譲マンションの支援施策について下表に示す。

方向	施策	事業内容	現在の対応
管理に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援	尼崎市マンション管理セミナーの開催（管理・運営型）	・マンション形態・構造別、管理方式別などのニーズに合わせた講演	実施
	尼崎マンション管理組合交流会の開催	・管理組合ネットワーク主催で定期的に管理における様々な問題について情報交換を行う	実施
	公的団体と連携した支援	・ひょうご住まいサポートセンターやマンション管理センターと連携した助言や指導	実施
	アドバイザー派遣制度（維持・管理型）	・維持・管理についての必要なアドバイスと情報提供	検討
建物に課題を抱える分譲マンションへの助言・支援	尼崎市マンション管理セミナーの開催（建物維持・修繕型）	・マンション形態・構造別、管理方式別などのニーズに合わせた講演	実施
	簡易耐震診断推進事業	・簡易耐震診断員を派遣して調査・診断を行ない、その結果を所有者へ報告する	実施
	ひょうご住まいの耐震化促進事業	・耐震改修計画策定、耐震改修工事に対し、工事費等の費用を補助	実施
	分譲マンションバリアフリー化助成事業	・共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成	実施
	アドバイザー派遣制度（維持・管理型）※再掲	・維持・管理についての必要なアドバイスと情報提供	検討
	アドバイザー派遣制度（大規模改修型）	・大規模改修を検討している管理組合に対して必要なアドバイスと情報提供	検討
	大規模修繕計画策定支援事業	・大規模修繕計画策定に係る費用の助成	検討
その他	管理組合ポスト設置指導	・管理組合専用のポストの設置	検討

■ 建築時期別の立地状況

