

# 平成25年度 分譲マンション実態調査報告書 (分譲マンション データブック)概要版

分譲マンションは、個人が所有する専有部分と、その個人が管理組合の組合員となって管理する、建物全体の共用部分からなり、お住まいの分譲マンションの老朽化や機能低下を防いでいくには、管理組合によるマンションの適正運営が欠かせません。

そこで川口市では、月1回無料の分譲マンション管理相談の実施や、定期的にマンション管理セミナーを開催することにより、市内の分譲マンション（以下「マンション」という）の管理の適正化を支援しています。また、平成15年度から5年に1度、市内各マンションに適正管理に関する一斉アンケート調査を行うことで、市内各マンションの管理の傾向を把握するとともに、その調査結果を市民に周知しています。

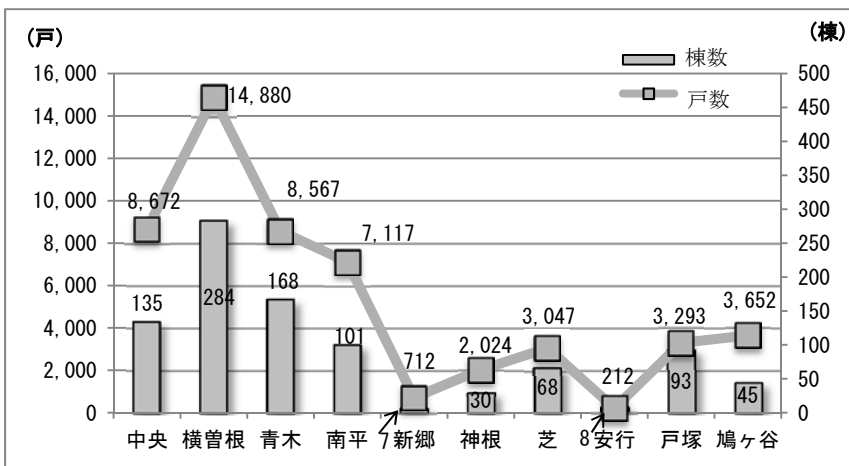
今回は、国土交通省公表のマンション管理標準指針による各管理項目の標準的な管理基準等をもとに、マンションの概要、管理組合の活動内容・運営状況及び維持・修繕の状況等について調査、公表し、お住まいのマンションと比較することで、各管理組合のマンション管理の適正化の参考としていただけるように実施しました。

## ■調査対象

川口市内の家屋で、2人以上の区分所有者がいて、かつ3階建以上の家屋939棟、(約52,000戸)を調査対象棟数とし、その管理組合または区分所有者あてに、調査案内文書を郵送した後、直接訪問いたしました。

## ■川口市のマンションの概要

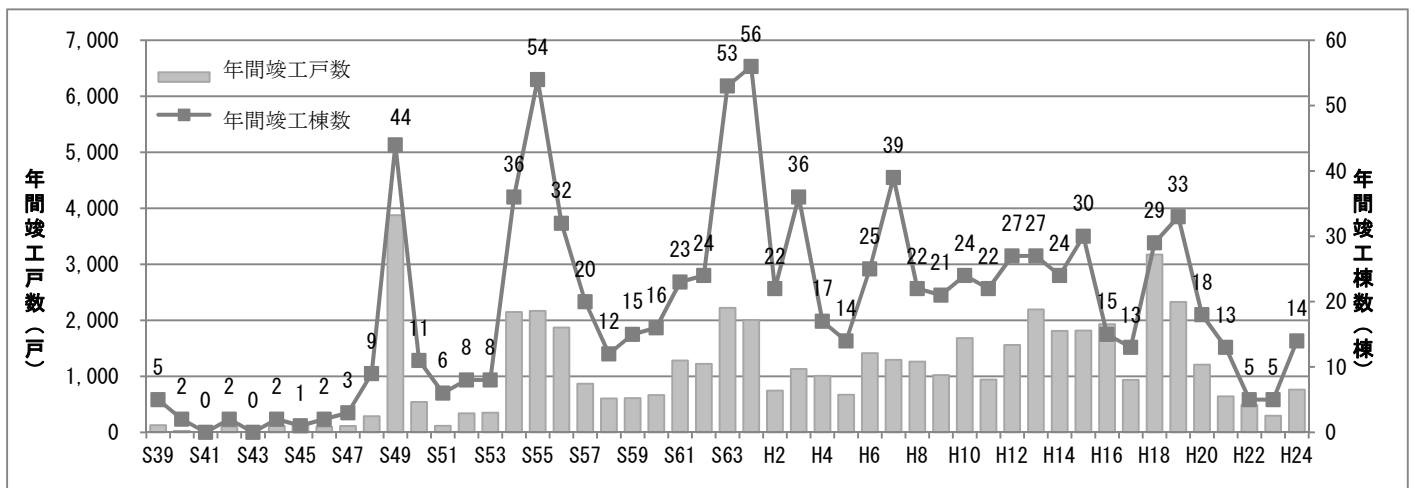
図表1 地区別マンション棟数



図表2 地区区分図



図表3 年次別マンション竣工数



# アンケート調査の主な概要

## ■配付回答

調査対象 939 棟について現地訪問時と同時にアンケートの配付を試みました。配付出来たマンションは 850 棟、調査の辞退や管理組合のポストがないことなどによってアンケートが配付出来なかったマンションが 89 棟ありました。このうちアンケートに回答があったのは 414 棟で、配付数に対する回答率は 48.7%でした。

以下、アンケート調査結果の抜粋を掲載します。詳細は市ホームページ、または住宅課窓口もしくは本庁舎 1 階市政情報コーナーで「平成 25 年度分譲マンション実態調査報告書」をご覧ください。

図表 4 調査対象棟数、配付棟数、回答棟数

調査対象(想定)棟数	939 棟
アンケート配付棟数	850 棟
回答棟数	414 棟
配付棟数に対する回答率	48.7%

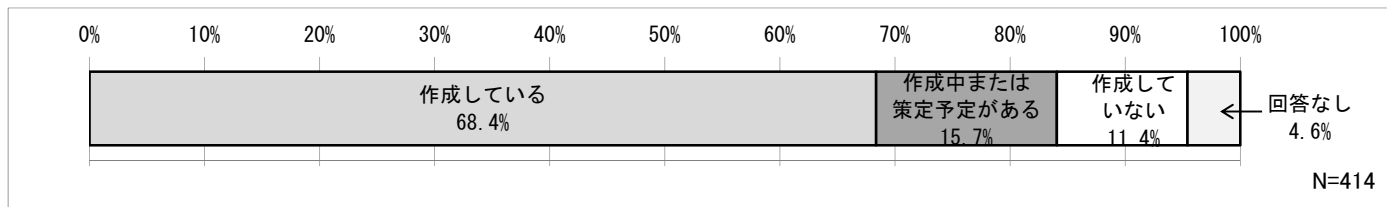
## ■長期修繕計画の策定

マンションを快適な住まいとして出来るだけ長く保つためには、将来を見据えた計画的な修繕工事が欠かせません。いつごろ、どのような工事が必要になるのかあらかじめ計画しておけば、早いうちから余裕をもった資金準備計画が可能になります。そのための計画を作成することを長期修繕計画の策定といいます。修繕積立金の金額は、本来、この長期修繕計画に基づいて定められるべきものとされています。

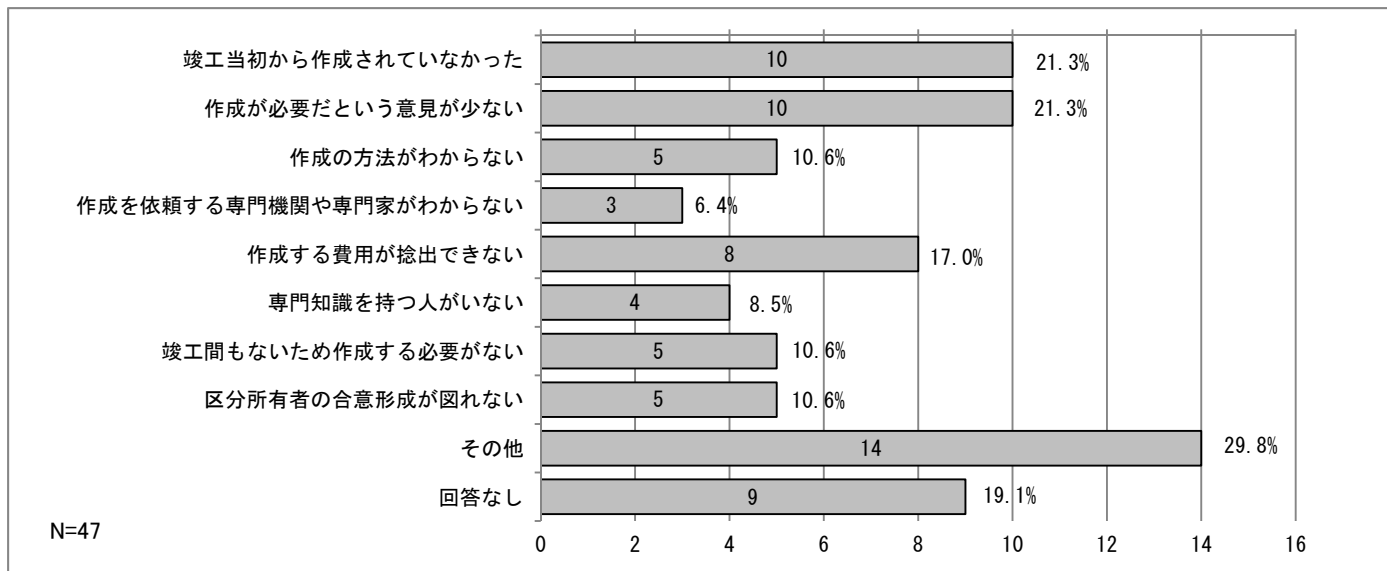
長期修繕計画を「作成している」マンションが 68.4%、「作成中または策定予定がある」が 15.7%、「作成していない」が 11.4%でした。戸数規模別では、20 戸未満が 29.0%、20~39 戸が 64.3%なのに対し、150 戸以上では 84.2%と規模の大きなマンションほど長期修繕計画が策定されている割合が高くなっています。建築時期別では、昭和 55 年以前が 52.1%、昭和 56~平成 2 年が 63.5%、平成 3 年~12 年が 77.8%、平成 13 年以降が 79.4%となっており、建築時期が新しいものほど策定されている割合が高くなっています。

策定していない場合の理由としては、「竣工当初から作成されていなかった」、「作成が必要だという意見が少ない」、「作成する費用が捻出できない」などが多くなっています。

図表 5 長期修繕計画作成の有無



図表 6 長期修繕計画を策定していない場合の理由



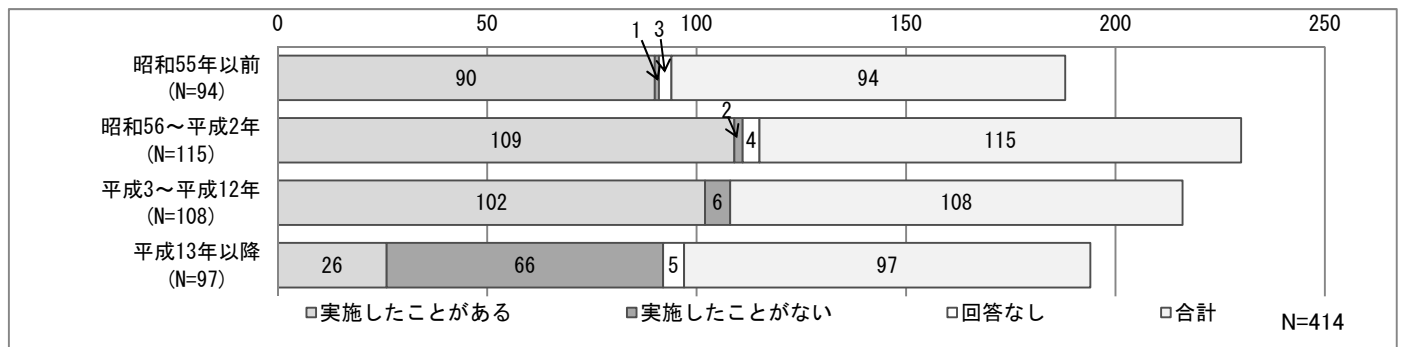
## ■大規模修繕工事の実施の有無と大規模修繕を行う上での問題点

大規模修繕工事とは、単なる修理ではなく、外壁の補修、屋根防水の補修、配管や設備交換等マンション全体にわたる大規模な修繕のことです。当然費用がかかり、工事中の暮らしへの影響も大きく、慎重に準備し計画的に実施することが大切です。

大規模修繕工事を「実施したことがある」と回答したマンションが79.8%でした。建築時期別に見ると、昭和55年以前が95.7%、昭和56～平成2年が94.4%、平成3～平成12年が94.4%で、築10年を超えた場合は、ほとんどのマンションで実施されています。

大規模修繕工事を実施する上での問題点は、「大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」が24.2%、「修繕積立金が不足している」が23.4%と多く、情報と費用の不足が課題といえます。また、「大規模修繕を担当する（取りまとめる）役員等がない」が12.6%、「修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい」が9.9%となっており、組合内の合意形成も課題になっています。

図表7 建築時期別の大規模修繕の実施の有無

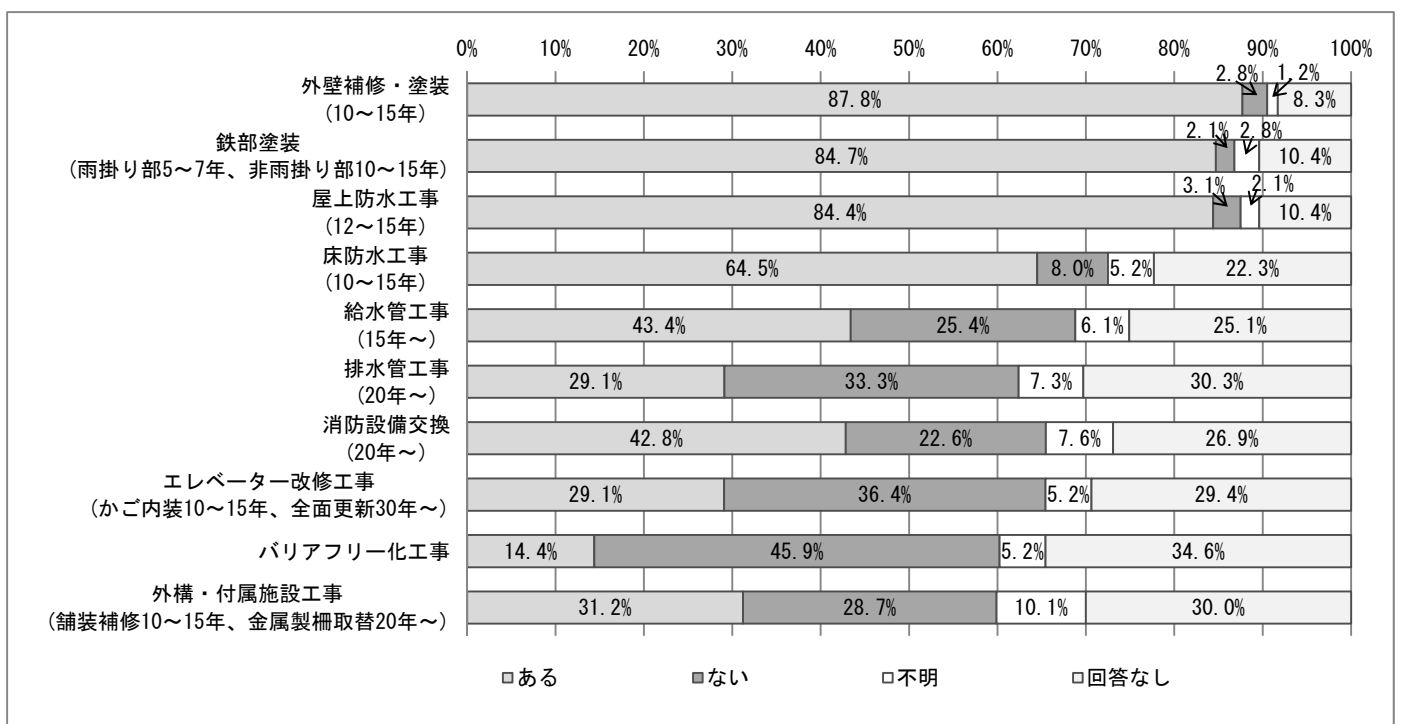


## ■大規模修繕工事の実施内容

実施された工事の内容は「外壁補修・塗装」が87.8%、「鉄部塗装」が84.7%、「屋上防水工事」が84.4%、「屋上防水工事」が84.4%となっています。「エレベーター改修工事」や「バリアフリー化工事」は未実施の割合が高くなっています。

なお、工事の内容ごとに工事を行う周期(「修繕周期」という)があり、工事時期の目安になります。

図表8 工事種別の大規模修繕の実施状況



( )は標準的な修繕周期

# 川口市のマンション施策

## ■川口市分譲マンション実態調査（5年毎）

市内マンションの適正管理状況把握（行政）及び管理組合・市民への情報提供及び簡易チェック

## ■マンション管理基礎セミナー（毎年・共催）

マンションの管理適正化や建替円滑化の講演・相談による啓発・解決契機等

## ■マンション購入基礎セミナー（毎年・共催）

将来のマンション管理組合員へのマンションの適正管理等に関する啓発等

## ■川口市分譲マンション管理相談（毎月・鳩ヶ谷庁舎他）

主にマンションの管理適正化や建替円滑化を目的とした運営に関する相談による啓発・解決契機等

## ■埼玉県マンション居住支援ネットワークマンション管理相談（毎週・JR大宮駅構内）

マンションの管理適正化や建替円滑化を目的とした運営に関する相談による啓発・解決契機等

## データブックの活用について

今回の当報告書の完成にあたりまして、アンケートや現地ヒアリング等の調査にご協力をいただきました、市内の分譲マンション管理組合のみなさまに心より御礼申し上げます。

今回の調査にあたり、平成15年度及び平成20年度に実施したデータと比較して報告書とする方法もありましたが、みなさまにご協力いただき作成した報告書を、少しでも有効活用いただけますよう、当分譲マンション実態調査報告書に、「分譲マンションデータブック」と副題を付し、この報告書のデータとご自身のマンションのデータを比較し、適正な管理のお役に立てるように、報告書のスタイルを作成いたしました。

今後とも引き続き、分譲マンションの管理適正化に関する社会経済動向を把握しつつ、当調査により各マンションのデータをみなさまに発信し続け、マンション管理の適正化に役立つ各セミナーや相談会を行ってまいりますので、今後ともご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

**詳細な報告書（本編）は以下のホームページまたは住宅課の窓口もしくは本庁舎1階市政情報コーナーで閲覧・複写いただけます。なお、一般配布用には冊子を作成していません。**

URL⇒ <http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/36059999/36059999.html>

**川口市住宅課 川口市三ツ和 1-14-3 川口市役所鳩ヶ谷庁舎2階**