

# 分譲マンション管理等実態調査

●研究担当：北方建築総合研究所 居住科学部居住科学グループ

●共同研究機関：

## 研究の背景・目的

道内には約4300棟20万戸の分譲マンションがあり、そのうち2割が築30年を越えています。今後、居住者・建物ともますます高齢化するなかで、居住者の費用負担を増やすことなく実施できる大規模修繕手法や、維持管理手法、専門家との連携体制の構築などが求められます。

本研究では、これまで明らかにされてこなかった道内の分譲マンションの建物概要、管理組合の実態、長期修繕計画や積立金、修繕履歴などを統計的に把握し、分譲マンションにおける維持管理・運営上の課題を検討することを目的としています。

## 研究の概要・成果

この研究では、マンション管理組合宛てのアンケート調査および一部訪問調査によりマンションの管理実態を把握し、今後検討する必要のある問題・課題を整理することとしています。

アンケートは、40%の回収率（1574件）があり、77%が札幌市に立地するマンションでした。

空き家率（図1）は、築年数が長い、戸数が多い、自主管理マンションにおいて高い一方で、戸数20戸以下においてもやや高くなっていることが目立ちます。

滞納者の有無（図2）では、築年数が長い、戸数が多いマンションにおいて滞納者が多くなっています。

長期修繕計画の有無（図3）では、築年数が長い、戸数が少ない、自主管理マンションにおいて計画を持たない割合が高くなっています。

この他に、大規模修繕の回数や内容が把握できたとともに、多くのマンションが今後周辺のマンションのデータの公開やマンション管理士など専門家のサポートを必要としていることも明らかとなりました。

## 今後の展開

本調査の結果から明らかになった分譲マンションの管理運営上の課題については、北海道住宅局建築指導課において、今後の対応策検討に活用される予定です。

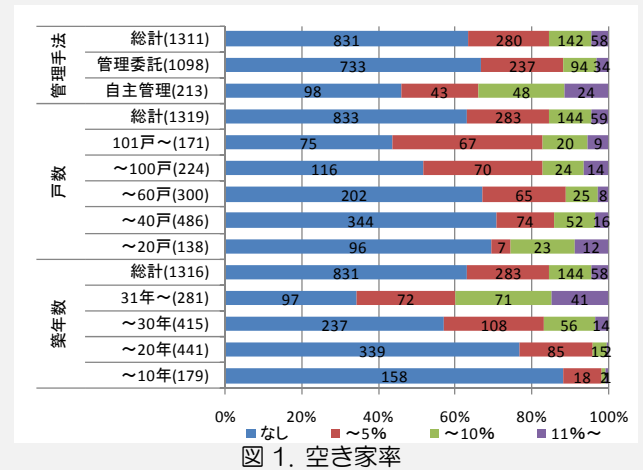


図1. 空き家率

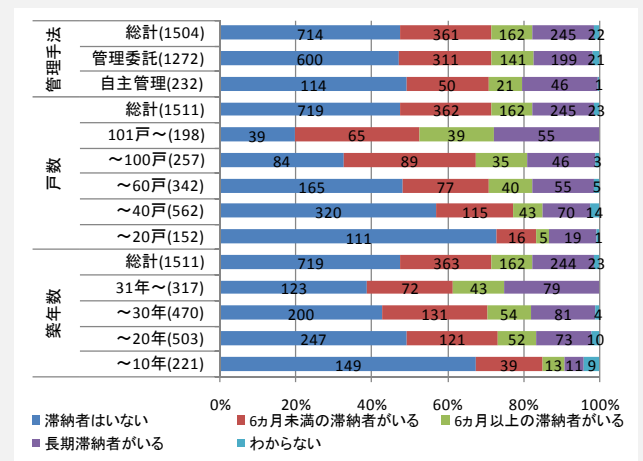


図2. 管理費滞納者の有無

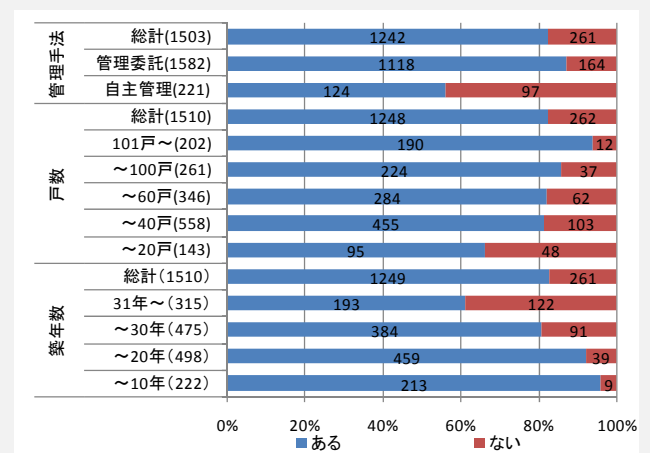


図3. 長期修繕計画の有無