

■平成30年度マンション総合調査結果/国土交通省：より一部抜粋引用（以降同様）

1. 調査目的

マンション管理に関し、これまで協議されてきた順位の列挙の検討、必要となる順位の指示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

2. 調査方法等

アンケート調査による。

(1) 調査地域：全国

(2) 調査実施期間：平成30年11月～12月

(3) 調査対象：

① 管理組合向け調査4,200 管理組合

② 区分所有者向け調査8,400 区分所有者

今回のテーマは「管理組合独立宣言」と題し、管理組合の自主・自立・主体性の確保のための方策について考察してみたいと思います。
コロナ禍の中で、ご視聴の皆様がたには日々いろいろなストレスを感じられていることかと思えます。
そうした中でも、こうした勉強を通じてお住まいを良くする活動なされる皆様
がたに改めて敬意を表したいと思えます。
今回の勉強会を通じ、少しでも皆様のお役に
立てればと考えています。大規模修繕工事を
めぐる実情についての解説を申し上げたいと思
います。

国土交通省から全国のマンションを分母として、
統計を取ったデータ「平成30年度マンション
総合調査」にもとずいて解説したいと思います。
これは、国土交通省が、四、五年に一度ずつ

1. マンション大規模修繕工事の実情とは

今回のテーマは「管理組合独立宣言」と題し、管理組合の自主・自立・主体性の確保のための方策について考察してみたいと思います。

コロナ禍の中で、ご視聴の皆様がたには日々いろいろなストレスを感じられていることかと思えます。

そうした中でも、こうした勉強を通じてお住まいを良くする活動なされる皆様
がたに改めて敬意を表したいと思えます。

今回の勉強会を通じ、少しでも皆様のお役に
立てればと考えています。大規模修繕工事を
めぐる実情についての解説を申し上げたいと思
います。

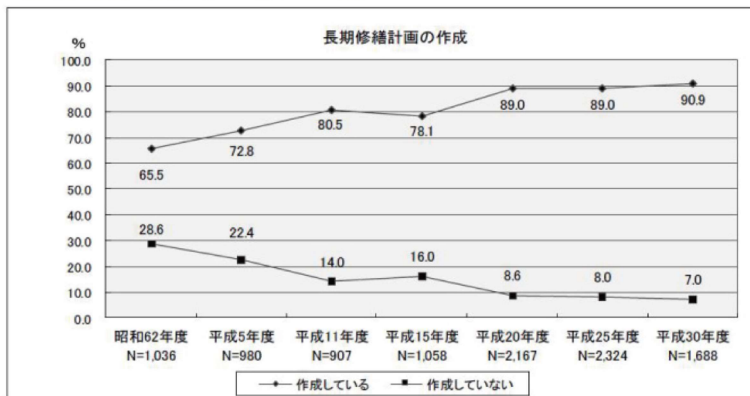
国土交通省から全国のマンションを分母として、
統計を取ったデータ「平成30年度マンション
総合調査」にもとずいて解説したいと思います。
これは、国土交通省が、四、五年に一度ずつ



管理組合の独立支援「自主・自立・主体性」

長期修繕計画の作成

平成25年度と平成30年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加し、平成30年度は90.9%となっている。



全国の数千のマンションを対象に、アンケート形式を用いて、様々な調査を行っています。管理に関すること、積立金に関すること、駐車場に関することを始めとして、様々な分野、中でも長期修繕計画や大規模修繕工事の実態といったようなことについても調査を行い統計上の数字をまとめ、報告しています。

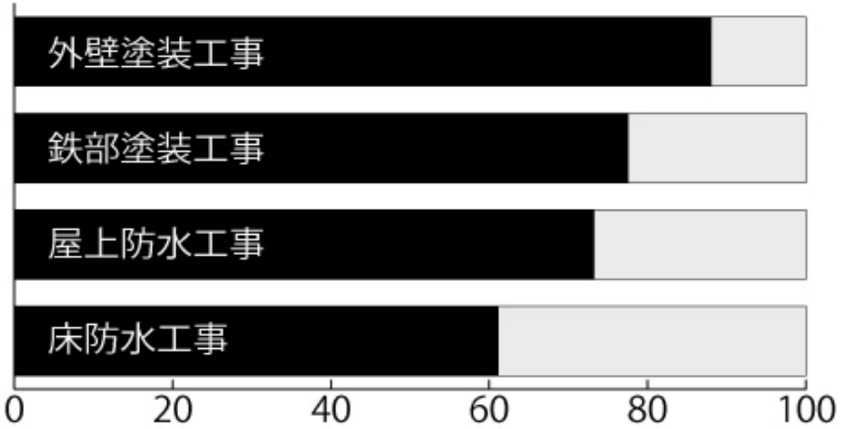
この資料の中から、大規模修繕工事等に関わる内容、長期修繕計画に係る内容等を一部抜粋して、説明申したいと考えています。

(1) 長期修繕計画の作成状況について

いろいろな項目がある中で、長期修繕計画の作成状況についてという統計のデータ(上図)が出ています。

皆様方のマンションでは、長期修繕計画が作成されているところが多いと思いますが、全国津々浦々のマンションの統計としては、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は60.6%となっています。

単棟型と団地型を比較すると、長期修繕計画を作成している割合は、単棟型が91.7%、団地型が91.3%で、単棟型が高くなっています。



単棟型では階数が多くなるほど長期修繕計画を作成している割合が高くなる傾向にあり、20階建以上で100.0%となっています。また、長期修繕計画の計画期間としては「30年以上」が60.0%と最も多く、次いで「25, 29年」が12.7%となっています。長期修繕計画の作成の委託先は「管理会社」が43.4%と最も多く次いで「設計事務所」が30.3%となっています。ほぼ全てのマンションで長期修繕計画はあるということが、この統計からうかがえます。

(2) 大規模な計画修繕工事の実施状況について

大規模な計画修繕工事を実施状況についてという、いわゆるマンションの大規模修繕工事と言われるものについての問いで、大規模な計画修繕の検討のきっかけは何でしたかという問い合わせに対しては、長期修繕計画に基づくものと答えた方が57.1%。、実に過半の方が長期修繕計画の時期が来たからということです。

また実施した工場の内容として多いものは、外壁塗装工事が88%、鉄部塗装が77.5%、屋上防水が73.2%、床防水が61.1%ということ。で、いわゆる大規模修繕工事においては、欠かせない外壁の塗装、鉄分の塗装、それから屋根・屋上関係の防水、床の防水といったような、建物の外装に関わる仕上げ部を中心として修繕工事をしたと

専門委員会等を設けて検討した

理事会が中心になって検討した

専門家に依頼

0 10 20 30 40 50

いうマンションがほぼ大半であるという数字が出ています。

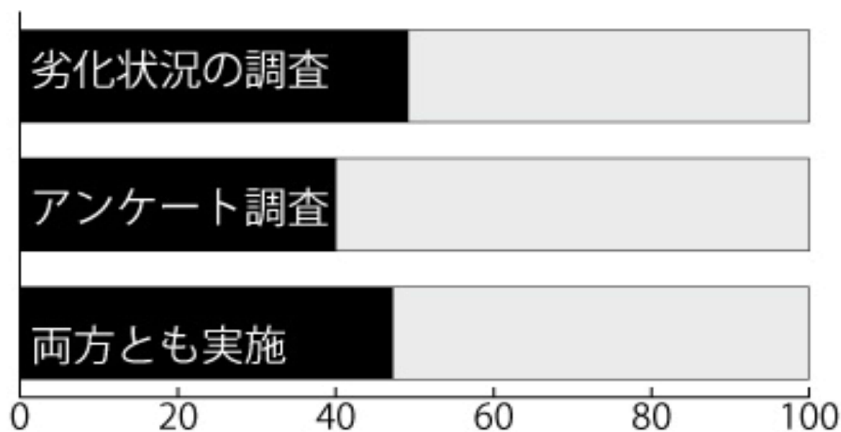
(3) 大規模な計画修繕工事の検討方法について

大規模な計画修繕工事の検討方法についての回答として多かったのは、理事会とは別に専門委員会を設け、そこが中心となって検討したが、約55%約半分弱。

逆に専門委員会の組織を作らず理事会が中心となって検討したというのも、約27%となっており、建築士等の専門家に依頼したというのが、16%の割合となっています。

特徴としては、戸数が大きくなればなるほど専門委員会を設置する割合が高くなっています。

皆様がたのお住まいのマンション、多棟型で大きな団地にお住まいの方もいらっしゃると思います。また単棟型で25戸〜30戸と言われるようなマンションについても、当センターでのご相談が多いものとなっていますがこうした数字を改めて見ていただき、検討のあり方についてもご確認いただければと考えています。



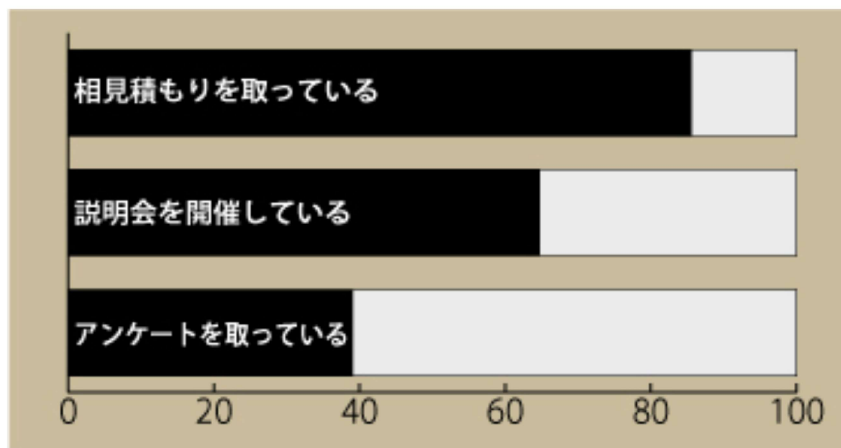
(4) 大規模な計画修繕の工事内容の決定方法について

大規模な計画修繕の工事内容の決定方法についての設問です。どうしてそこを工事したのかという裏付けです。

これについては建物各部の劣化状況の調査診断を実施したが91.1%と最も多く、ほぼ半数がきちんとした根拠付けの劣化診断をしています。

区分所有者の方へのアンケート調査をする、お住まいの方へのニーズを確認しながら大規模修繕工事のメニューを決めたというようなやり方ですが6%。

両方とも実施したというの、48.8%ということになりますので、大規模修繕工事の内容の決定方法については、劣化診断並びにお住まいの方々へのアンケートこれらをするのがほぼスタンダードであるとお考えいただいても、間違いがなからうという結果が出ております。



であり、押さえていただきたいところと考えています。

(9) 大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定の方法について

大規模な修繕改修工事の発注業者選定の方法についてという設問です。

管理会社さんにお任せするに当たりましても、どのようなことをしているか、どういう方法をとりましたかと問うています。

当たり前のことですが相見積もりを取りましたっていうのが5.5%、それから区分所有者向けの説明会を開催しているというのが64.7%、アンケートとり、住民の意向を反映してますというのが39%、というところです。選定に当たりましても、比較価格についての透明性等を担保しながら、説明会を実施し、情報交換した上で、住民の意見を反映させるということなのです。

管理組合さんにおいておよそ気にされることについては、全国の管理組合さんでも実施しながら、大規模修繕工事を進めているという実態がわかるかと思えます。

管理組合の独立支援「自主・自立・主体性」

発行：一般社団法人 全国建物調査診断センター
（一級建築士事務所 東京都知事登録第62699号）

発行人：吉野笙一

〒112-0012 東京都文京区大塚5-3-10-1102

☎ 03-6304-0278 FAX：03-6304-0279

info@zenken-center.com

<http://zenken-center.com/>

<https://z-book.jp/全建情報図書館>

<https://tv.zenken-center.com/>

編集人：井上勝彦（TERA書店）

発行日：2021年2月28日