

(7) マンション<sup>7</sup>の状況

本市内のマンションの数は令和5年4月1日時点で58棟あります。築年数で分類すると築30年～40年未満のマンションが7棟、築40年～50年未満のマンションが6棟あることが分かります。また、マンションの管理戸数については、200戸以上のマンションが1棟あります。

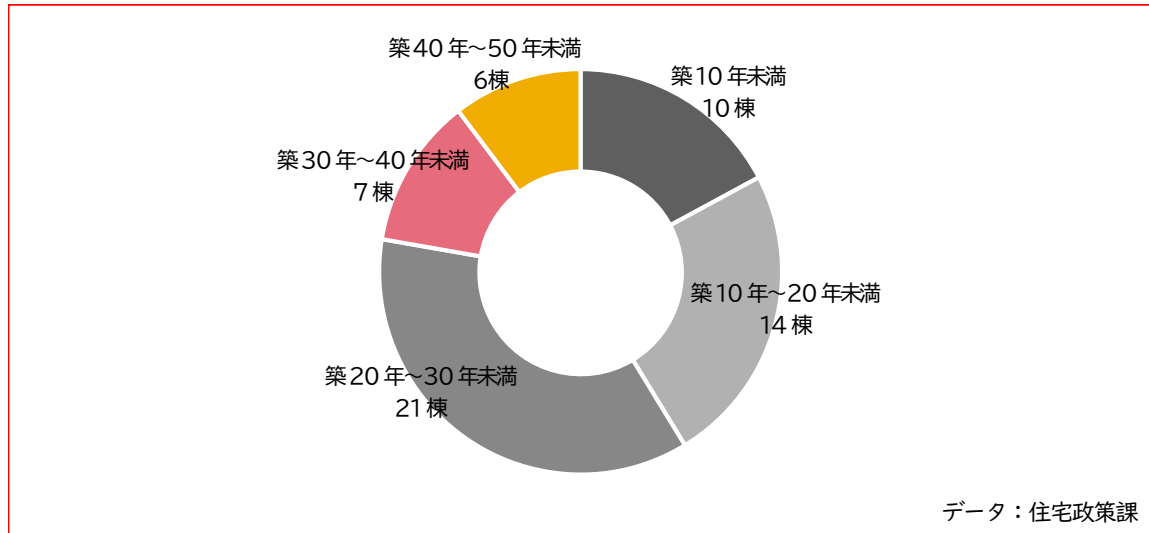


図 28 マンションの築年数

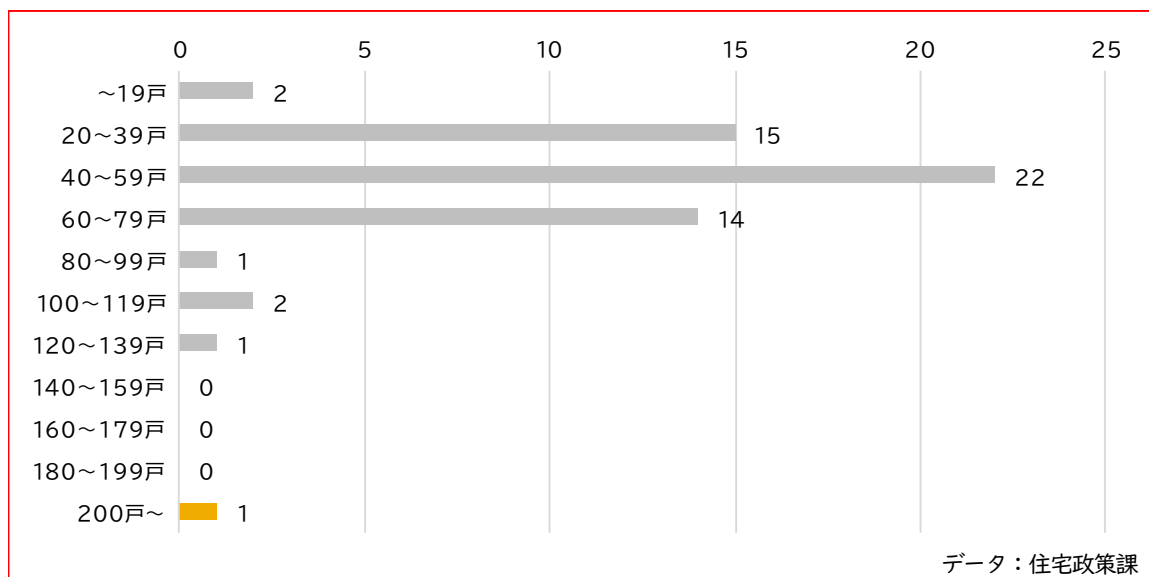


図 29 マンションの管理戸数

<sup>7</sup> 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいう。(参考：マンションの管理の適正化の推進に関する法律)

① マンション実態調査から見る現状

令和5年5月・8月に市内にある58棟のマンションの管理組合を対象に、分譲マンション実態調査を実施し、33棟から回答がありました。

ア マンションの居住率

33棟のうち、居住率が80%台のマンションが2棟、60%台のマンションが1棟となっています。居住率（居住戸数）を把握していない管理組合も7棟あることが分かりました。

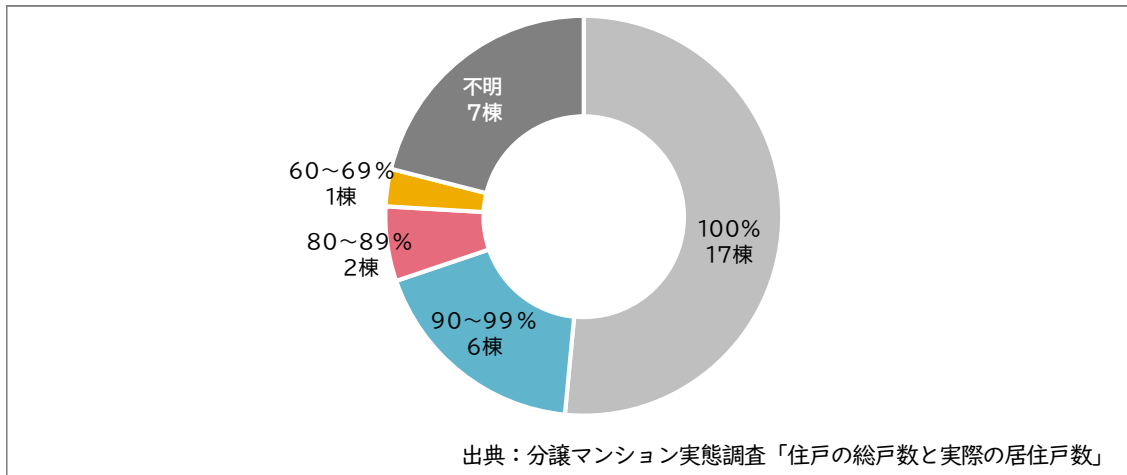


図 30 マンションの居住率

イ 管理会社への委託の有無

マンションの管理業務についてはほとんどが管理会社に委託していますが、管理会社に委託していないマンションも1棟あることが分かりました。

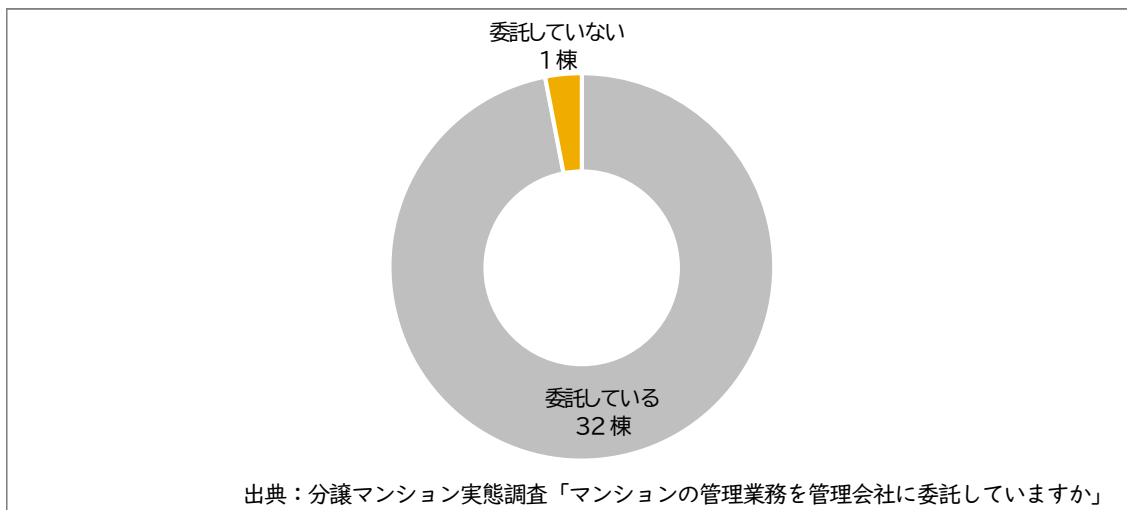


図 31 管理会社への委託の有無

ウ 組合員名簿及び居住者名簿の整備状況

組合員名簿及び居住者名簿については、いずれも64%のマンションが「あるが更新していない」と回答しており、築30年以上でも名簿が更新されていないマンションがあることが分かりました。組合員名簿が適切に更新されていないと総会の通知が送れないなどの不都合が生じる恐れが、居住者名簿が適切に更新されていないと災害時や緊急時に安否確認ができないなどの不都合が生じる恐れがあります。

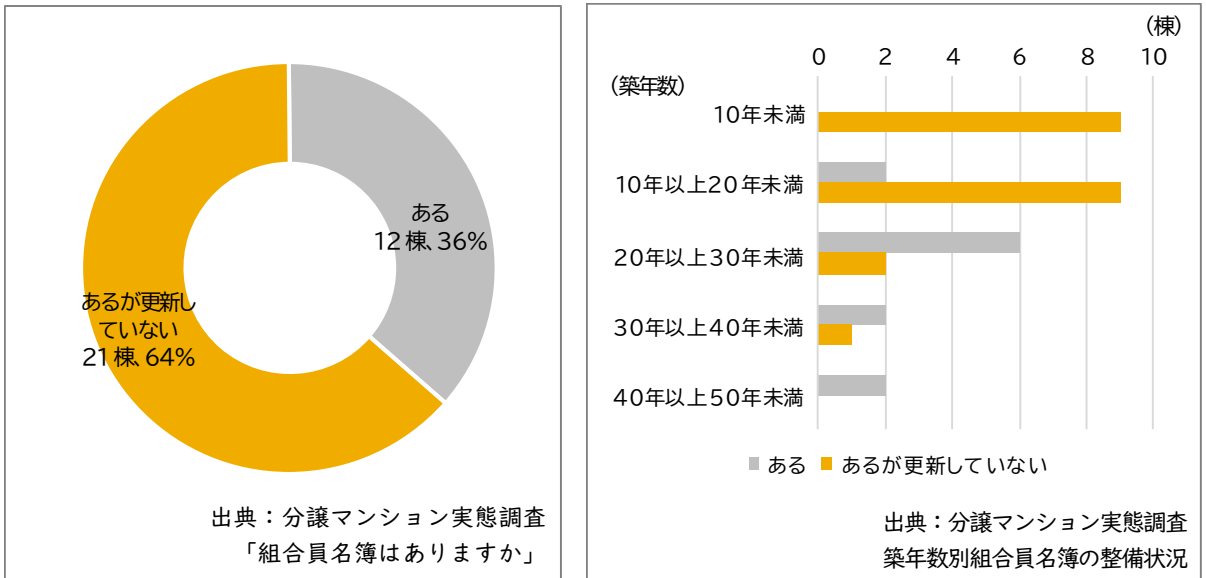


図 32 組合員名簿の整備状況及び築年数別組合員名簿の整備状況

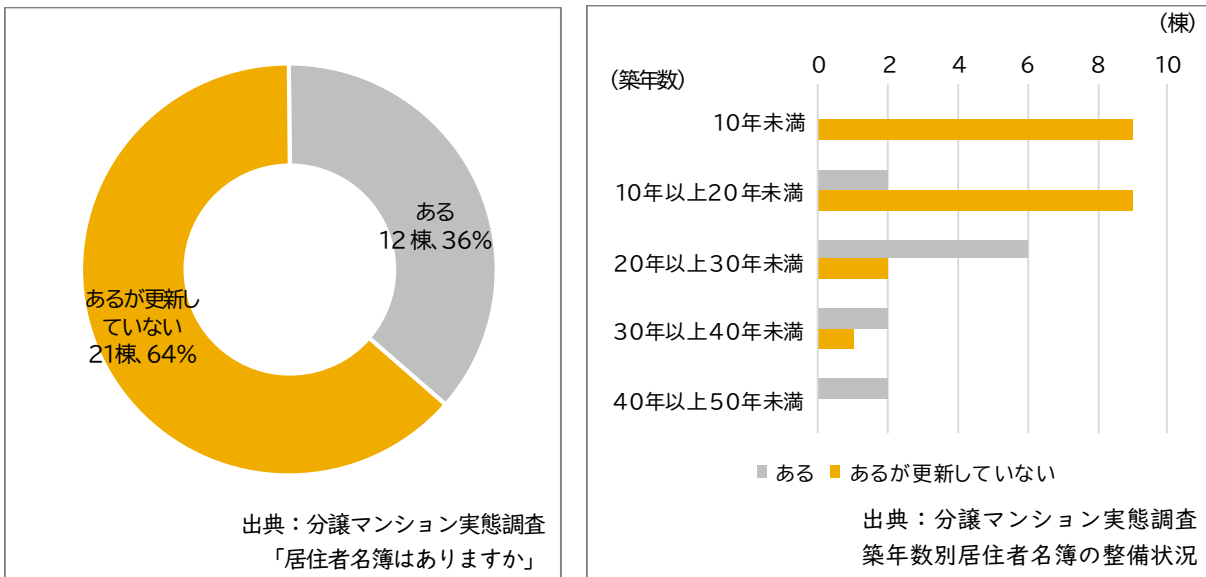


図 33 居住者名簿の整備状況及び築年数別組合員名簿の整備状況

② 築40年以上のマンションの外観調査結果

本市内の築40年以上のマンション6棟(①～⑥)について、外観調査を行いました。調査の結果、外観上特に問題が見られないマンションもあれば、適切な管理が疑わしいマンションもあることが分かりました。

表4 マンションの外観調査項目

調査項目		調査内容
1	マンションの建築年	A 1982年(S57)以降である B 1981年(S56)以前である
2	外壁や柱等にひびが入っているか	A 目立たない B ひび割れによる露筋、錆汁の流出がある C 壁面の広範囲に発生している
3	外壁や柱等のコンクリートがかけてり、剥がれていないか	A 該当なし B 浮きがあり、剥落の恐れがある C 剥落がある
4	外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	A 該当なし B 浮きがあり、剥落のおそれがある C 剥落がある
5	鉄部に錆や腐食がある	A 該当なし B 表面に発錆がある C 腐食が進展している(塗装の塗り替えでは対応が難しい)

表5 マンションごとの外観調査結果

調査項目	マンションごとの調査結果					
	①	②	③	④	⑤	⑥
1 マンションの建築年	A	B	B	B	B	B
2 外壁や柱等のひび	A	A	B	B	B	B
3 外壁や柱等のコンクリート	A	A	A	C	A	A
4 外壁のタイル等	C	A	A	A	A	A
5 鉄部の錆・腐食	A	A	B	C	B	B