

平成29年度

熊本市分譲マンション実態調査 報告書

平成29年11月
熊本市 建築政策課

目次

第1章 調査の概要

1-1	調査の目的	.....1
1-2	調査の対象	.....1
1-3	調査の方法・期間	.....1
1-4	アンケート回収結果	.....2

第2章 分譲マンションを取り巻く現状

2-1	全国の分譲マンションの現状	.....3
2-2	熊本市の分譲マンションストック数	.....4
	(1)熊本市内の供給戸数	.....4
	(2)区ごとのストック戸数	.....5
2-3	熊本市の分譲マンションの現状	.....6
	(1)戸数ごとのマンション数	.....6
	(2)築年数	.....7
	(3)旧耐震基準マンション	.....8

第3章 アンケート調査結果

3-1	基本事項（分譲マンションの概要について）	.....9
	(1)所在地	.....9
	(2)棟数	.....9
	(3)建築年月	.....10
	(4)総戸数（賃貸戸数・空き戸数）	.....10
	(5)階数	.....11
	(6)ピロティの有無	.....12
	(7)耐震診断	.....13
	(8)耐震改修	.....14
	(9)大規模改修工事	.....15
3-2	管理運営（管理組合の運営について）	.....16
	(1)総会開催月	.....16
	(2)理事会開催	.....17
	(3)役員人数（理事・監事）	.....18
	(4)役員選任方法	.....19
	(5)役員任期	.....20
	(6)役員交代方法	.....21

(7)管理形態	.....	22
(8)管理規約改正	.....	23
(9)長期修繕計画	.....	24
(10)管理費	.....	25
(11)修繕積立金	.....	33
(12)居住者名簿	.....	41
(13)専門委員会	.....	42
(14)防災マニュアル	.....	43
(15)防災訓練	.....	44
3-3 平成28年熊本地震の状況について	.....	45
(1)発災時の管理組合の対応	.....	45
(2)居住戸数の状況(平成29年5月15日時点)	.....	47
(3)建物の調査	.....	48
(4)ライフラインの被害	.....	52
(5)敷地の被害	.....	53
3-4 被災からマンション復旧・再生までの流れ	.....	54
(1)管理組合の動き	.....	54
(2)説明会の開催	.....	54
(3)再生に向けた検討	.....	57
(4)総会等の開催	.....	61
(5)工事着工	.....	64

第4章 総括

4-1 課題の整理と分析	.....	66
4-2 まとめ	.....	68

アンケート調査票	69
----------	-------	----

第1章 調査の概要

1-1 調査の目的

分譲マンションを適切に維持管理することは、良好な住宅ストックを形成するうえで大変重要な役割を担うことになると考えられており、そのため、本調査は熊本市内の分譲マンションの管理実態を把握し、熊本市と関係協力団体等がそれぞれ連携しニーズにあった支援などを充実させるための基礎資料とすることを目的とする。また、今年度は、平成28年熊本地震が発生したことを受け、被災した管理組合の現状や必要としている支援を把握し、今後の施策を検討していくための資料としても重要なものであると位置づける。

なお、本調査では、協働団体として「一般社団法人熊本県マンション管理士会」と「NPO法人熊本県マンション管理組合連合会」の2者が調査に協力した。

1-2 調査の対象

熊本市内の分譲マンションを対象とした。

本調査での分譲マンションとは、熊本市固定資産税家屋台帳（平成29年3月末まで）を基に5以上の区分所有の建物のうち、住宅が5区分以上あるものを分譲マンションとした。今回の抽出による推計とアンケート調査で判明した分譲マンションの棟数と戸数は以下のとおりである。

（平成29年3月末時点）

熊本市内の分譲マンション棟数・戸数

754 棟（推計）	34,933 戸（推計）
-----------	--------------

なお、マンション管理の適正化の推進に関する法律等において「マンション」とは、「二以上の区分所有者が存する建物で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」と定義されている。

1-3 調査の方法・期間

■ 調査方法

各分譲マンションの管理組合理事長宛にアンケート調査票を郵送した。併せて、熊本市のホームページに記事を掲載し、電子メールによる回答も可能にした。

■ 調査項目

平成 28 年熊本地震が発生したことを受け、これまでの調査項目を見直し、地震後の対応や再生に向けた検討状況についても調査を実施した。（項目の詳細は調査結果および調査票を参照のこと）

- ・基本事項 （マンション名、所在地、建築年、棟数 等）
- ・管理運営 （総会開催月、理事会開催、役員人数 等）
- ・平成 28 年熊本地震に関して （発災から現在までの状況 等）
- ・回答者の属性 （役職、名前、住所、電話番号、e-mail 等）

■ 調査期間

平成 29 年 5 月 22 日（月）～6 月 16 日（金）

※ 調査期間締め切り後の回答も受け付けた。最終回答は 8 月 7 日（月）

1-4 アンケート回収結果

アンケートの回収結果は以下のとおりであった。

発送 : 754 通（判明している複数棟を含む）

返却分 : 71 通（宛先不明等で返却されたもの）

有効発送数 : 683 通

回答数 : 176 通

回答率 : 25.77%

返却方法

・返信用封筒 : 176 通

・電子メール : 0 通

・ファックス : 0 通

・その他 : 0 通

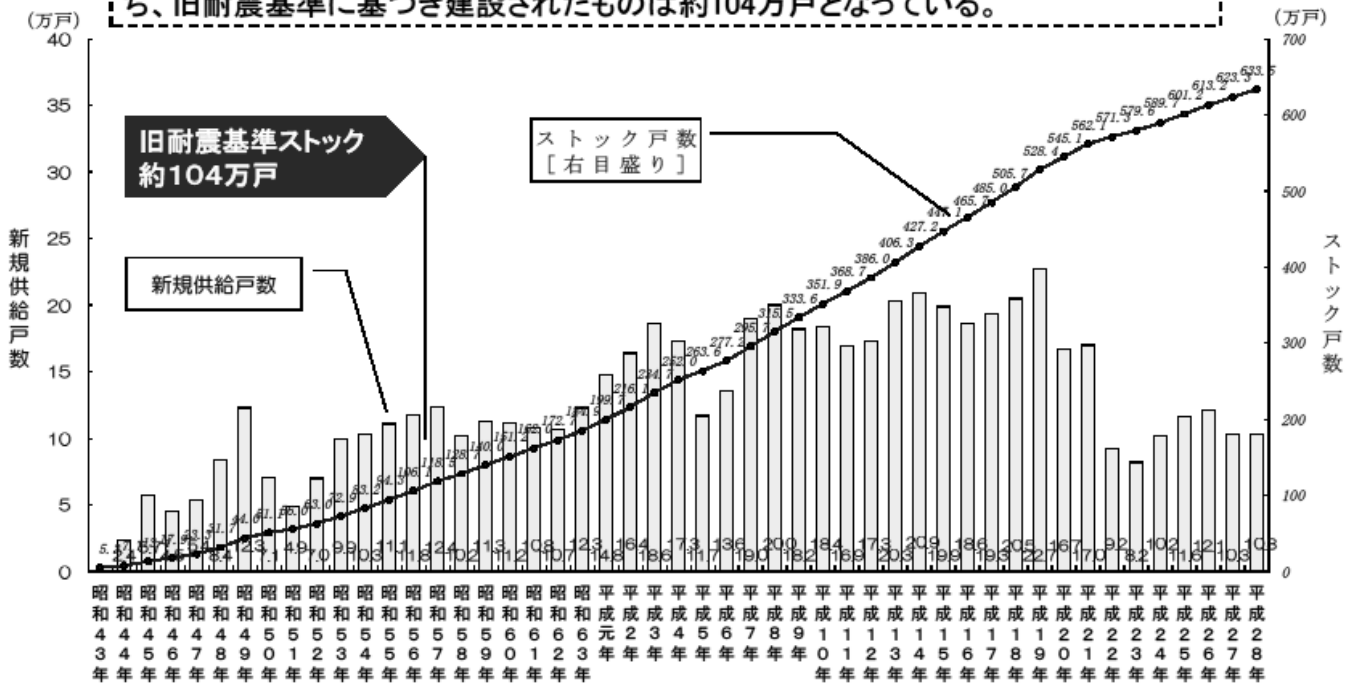
第2章 分譲マンションを取り巻く現状

2-1 全国の分譲マンションの現状

分譲マンションが登場して既に半世紀以上が経過している近年だが、今では特に都心部の居住形態の一つとして定着している。分譲マンションは、土地利用の高度化や比較的利便性の高い場所にあるなどの利点を受け、その供給の増大が続いてきた。

国土交通省では、全国のマンションストック戸数を推計しており、平成28年末時点でのストック戸数を約633.5万戸（居住人口約1,508万人）と発表している。国民の1割を超える方が居住していると推計されており、ストック戸数もほぼ毎年10万戸程度の規模で供給されている。

○現在のマンションストック総数は約633.5万戸（平成28年末時点）であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約104万戸となっている。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. マンションの居住人口は、平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38を基に算出すると約1,508万人となる。

国土交通省資料：分譲マンションストック戸数（平成28年末現在）

※国土交通省実施のマンション総合調査における「マンション」の定義とは、「中高層（3階以上）・分譲・共同建て、RC造、SRC造又はS造の住宅」となっている。

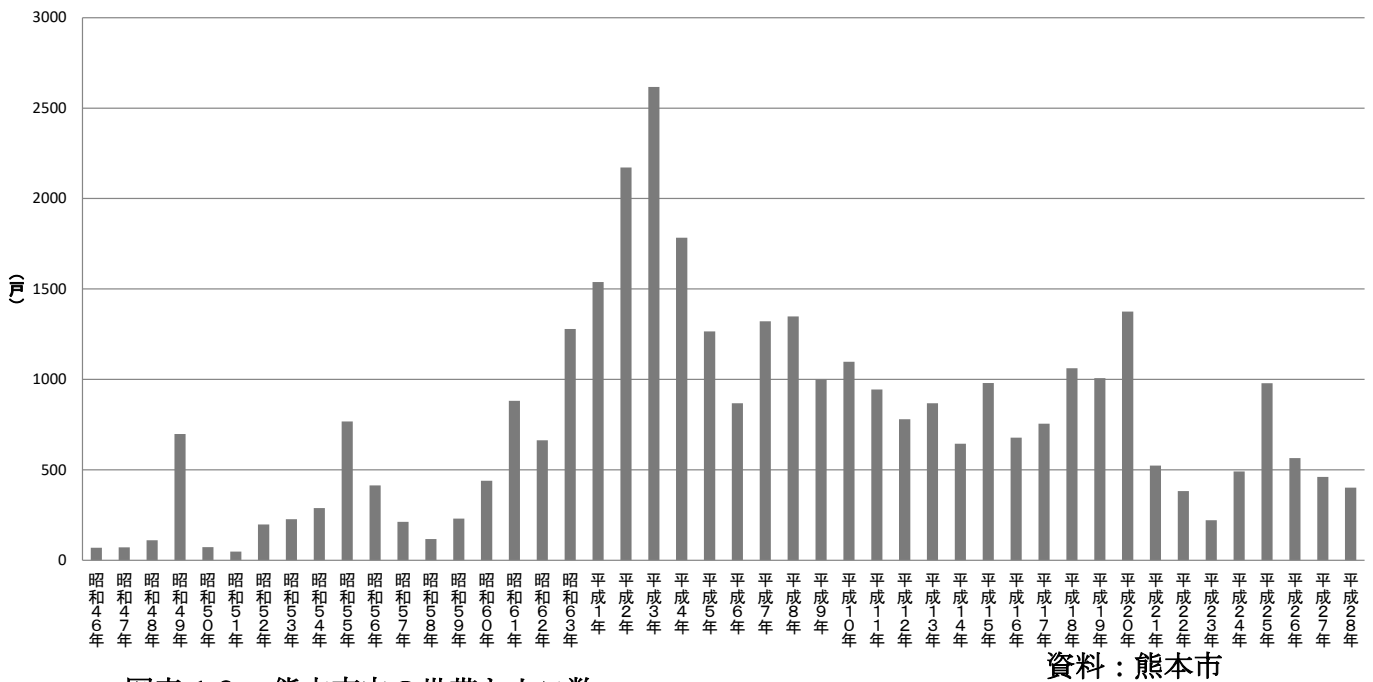
2-2 熊本市の分譲マンションのストック数

(1) 熊本市内の供給戸数

全国で分譲マンションは昭和40年代（1970年代）中頃から本格的に普及し始めており、本市でも分譲マンションの供給が昭和46年（1971年）頃から始まり、徐々に供給戸数を増やしていった。（図表1-1）

現在では市内分譲マンションの総戸数34,933戸（推計）は全世帯数の1割を超えているような状況にあり、分譲マンションの数も年々増えていることから、熊本市でも居住形態のひとつの形として定着しているといえる。（図表1-2）

図表1-1. 熊本市内の分譲マンション供給戸数



図表1-2. 熊本市内の世帯と人口数

時点	世帯数	人口		
		総数	男	女
H19.10.1	275,929	670,179	315,885	354,294
H20.10.1	278,498	670,980	315,995	354,985
H21.10.1	283,408	679,618	319,703	359,915
H22.10.1	304,224	730,773	343,812	386,961
H23.10.1	305,929	736,010	345,013	390,997
H24.10.1	308,985	737,689	345,601	392,088
H25.10.1	312,527	739,541	346,700	392,841
H26.10.1	315,318	740,204	347,020	393,184
H27.10.1	315,456	740,822	348,470	392,352
H28.10.1	317,466	739,606	348,152	391,454
H29.10.1	320,730	739,858	348,820	391,038

※合併による増加を含む

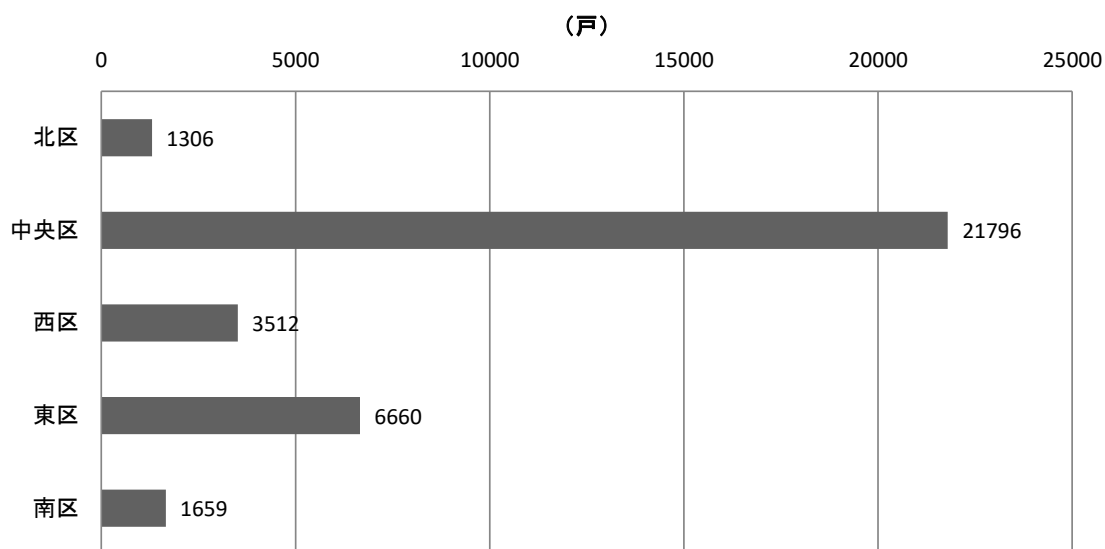
資料：熊本市統計書

(2) 区ごとのストック戸数

区ごとの世帯数に占める分譲マンションのストック戸数の割合では、中央区が総世帯数 96,450 世帯に対して 21,796 戸の約 22.6%と総世帯の 2 割を超えていた。東区では 78,148 世帯に対して 6,660 戸の約 8.5%、西区についても 38,932 世帯に対して 3,512 戸の約 9.0%と同様の割合になった。

一方、南区については総世帯数 48,102 世帯に対して 1,659 戸の約 3.4%となり、ストック戸数は低い割合を示した。また、北区も 55,834 世帯に対して 1,306 戸の約 2.3%と低い割合となった。(図表 1-3、図表 1-4)

図表 1-3. 区ごとの分譲マンションストック戸数 (H29.3 月末時点)



資料：熊本市

図表 1-4. 熊本市の世帯数と人口、マンション数 (H29.10.1 時点)

	世帯		人口				マンション数	
	世帯数	割合	総数	割合	男	女	戸数	割合
熊本市	320,730	100.0%	739,858	100.0%	348,820	391,038	34,933	100.0%
北区	56,476	17.6%	142,709	19.3%	67,676	75,033	1,306	3.7%
中央区	97,883	30.5%	187,833	25.4%	88,269	99,564	21,796	62.4%
西区	39,112	12.2%	92,117	12.5%	43,110	49,007	3,512	10.1%
東区	78,700	24.5%	188,205	25.4%	89,185	99,020	6,660	19.1%
南区	48,559	15.1%	128,994	17.4%	60,580	68,414	1,659	4.7%

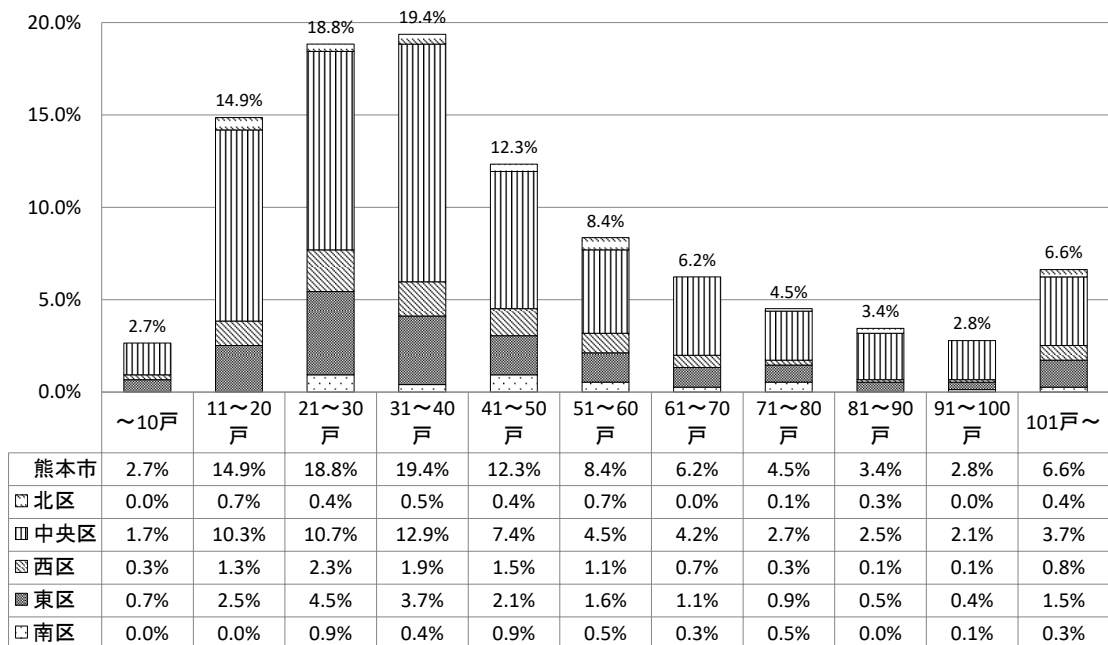
資料：熊本市

2-3 熊本市の分譲マンションの現状

(1) 戸数ごとのマンション数

戸数ごとのマンション数の割合をしてみると、“31～40戸”の区分で約20%と一番高い割合になっており、続いて“21～30戸”の区分で約19%、“11～20戸”の区分で約15%”となっていた。“11～40戸”までの区分が過半数を占めていることが見てとれる。(図表1-5)

図表1-5. 戸数ごとのマンション数



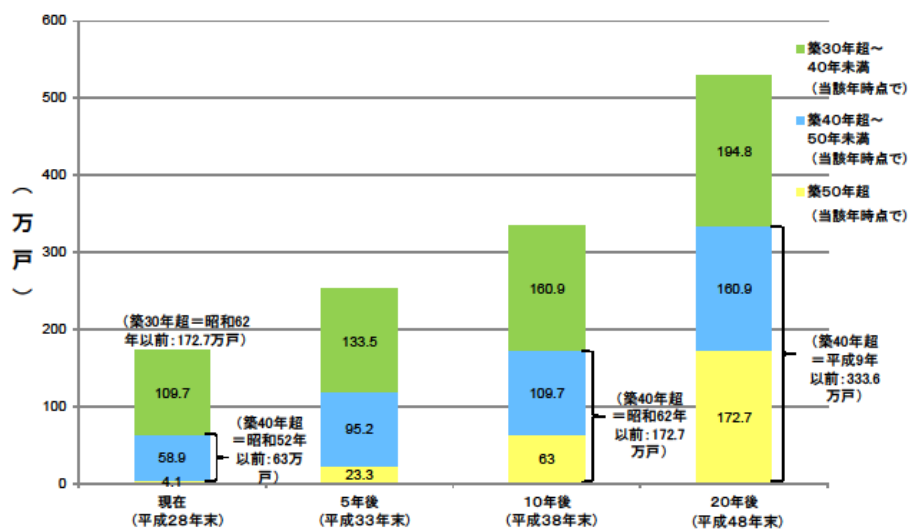
※パーセンテージは熊本市の分譲マンション総戸数に対する割合を示す

資料：熊本市

(2) 築年数

マンションの老朽化による様々な問題は全国でも発生してきているが、特に50年を超えるマンションは相対的に老朽化の問題が発生する可能性が高いと考えられ、全国の方譲マンション数において20年後の2036年には、築50年を超えるマンションが全体の3割を超えることになるのがわかる。(図表 1-6)

図表 1-6. 築 30、40、50 年超の方譲マンション数 (全国)

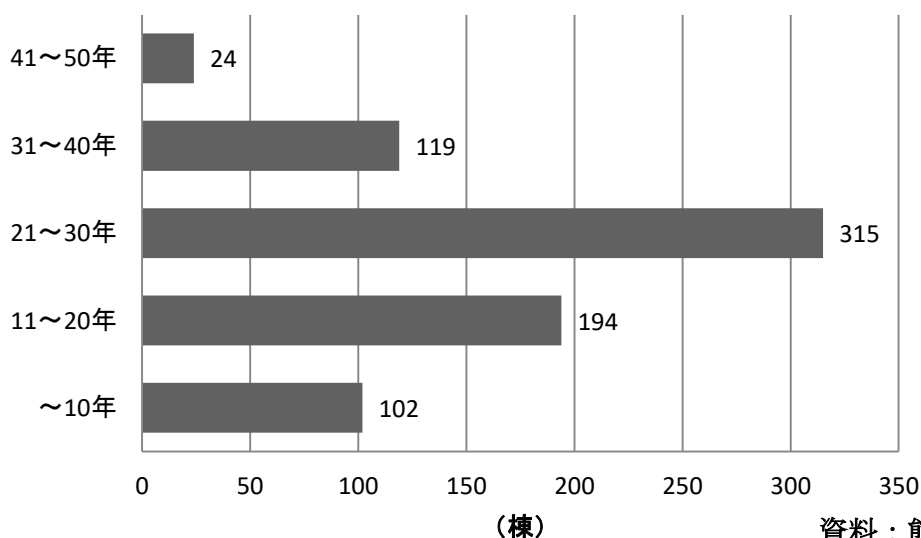


※現在の築50年超の方譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成28年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

資料：国土交通省

熊本市における方譲マンションの築年数を見ていくと、築50年を超えるマンションはなかったが、20年後の2036年に築50年を超える、現在築30年を超えているマンションは全部で143棟あり、全体の2割弱を占めていることがわかる。(図表 1-7)

図表 1-7. 築年数



資料：熊本市

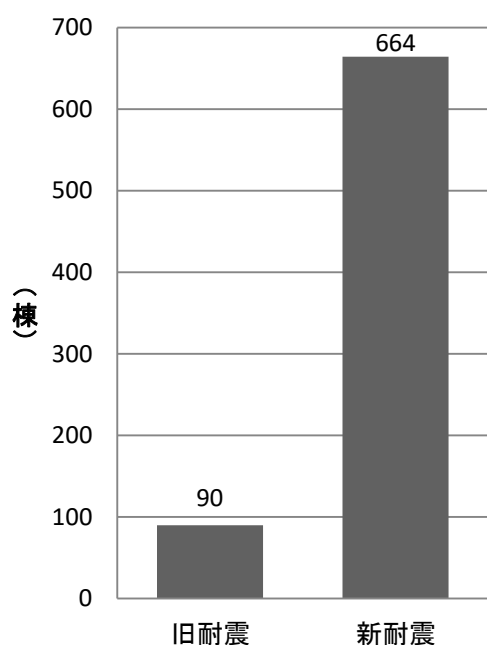
(3) 旧耐震基準マンション

旧耐震基準マンションとは、昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に着工したマンションをいい、この旧耐震基準で建設された建物は地震に対しての耐震性が不足している可能性が高いといわれている。

熊本市内の分譲マンションでは、旧耐震基準で建設された分譲マンションが 1 割を超えていることが見てとれる。（図表 1-8）

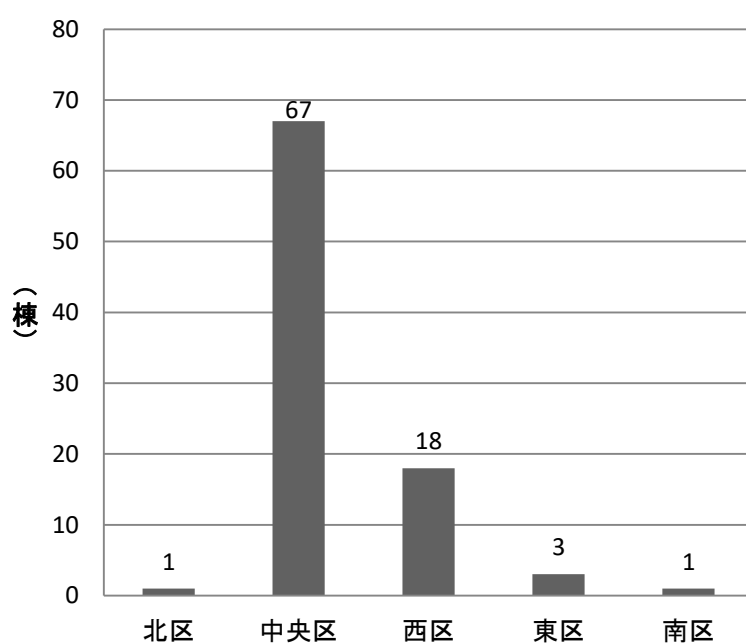
区ごとの旧耐震基準のマンション数では、中央区が 7 割を超え、西区が 2 割を占めているため、2 区のマンションが全体の 9 割以上占めた。（図表 1-9）

図表 1-8. 旧耐震マンションと新耐震マンション



資料：熊本市

図表 1-9. 区ごとの旧耐震のマンション数



資料：熊本市

※ 旧耐震基準のマンション

昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日までに建築確認された分譲マンション（建築年が 1981 年以前の分譲マンションと一部の 1982 年建築の分譲マンションを指す）

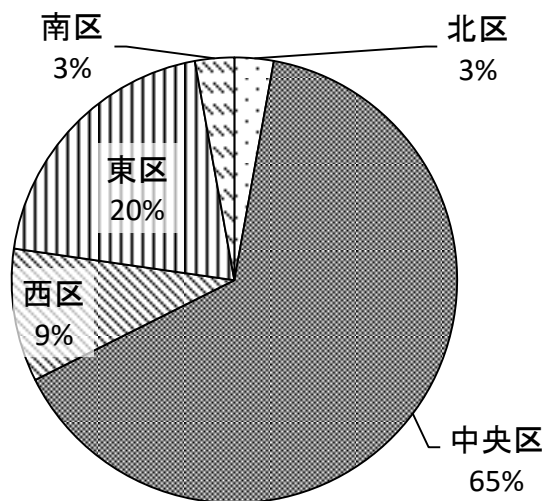
第3章 アンケート調査結果

3-1 基本事項（分譲マンションの概要）

（1）所在地

所在地については、中央区からの回答が一番多く、続いて東区、西区の順番になり、図表 1-3（P-5）に示した区ごと分譲マンションストック数の多い順番と同じとなった。（図表 2-1）

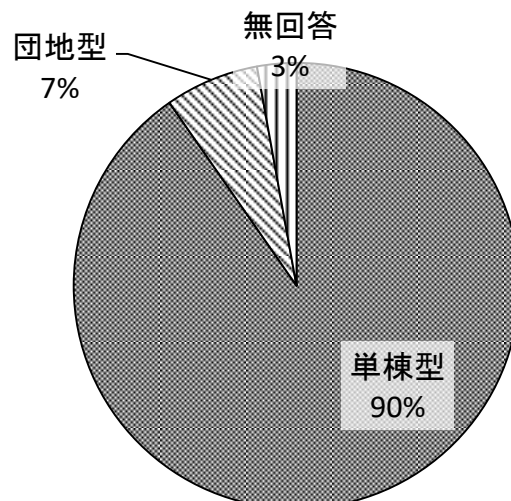
図表 2-1. 区ごとの所在地



（2）棟数

棟数については、大半のマンションで1棟（単棟）と回答した。複数棟（団地型など）の回答は少数であった。（図表 2-2）

図表 2-2. 棟数の割合

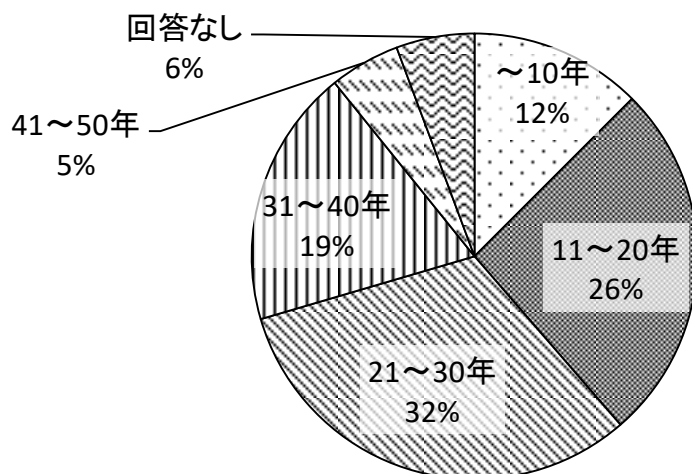


(3) 建築年月

建築年月では、幅広い築年層からの回答があった。(図表 2-3)

図表 1-6 (P-7) に示す築年数毎のストック数と同様、21～30 年が最も多く、その他の回答割合も同様の順となっている。

図表 2-3. 築年数の割合



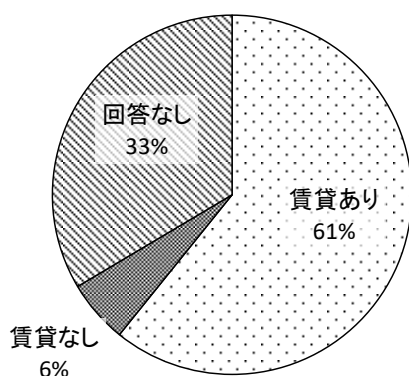
(4) 総戸数 (賃貸戸数・空き戸数)

賃貸戸数では、約 6 割が 1 戸以上賃貸住戸があるマンションとの回答があった。賃貸なし (賃貸戸数が 0 戸) と回答したマンションは約 6% となった。(図表 2-4)

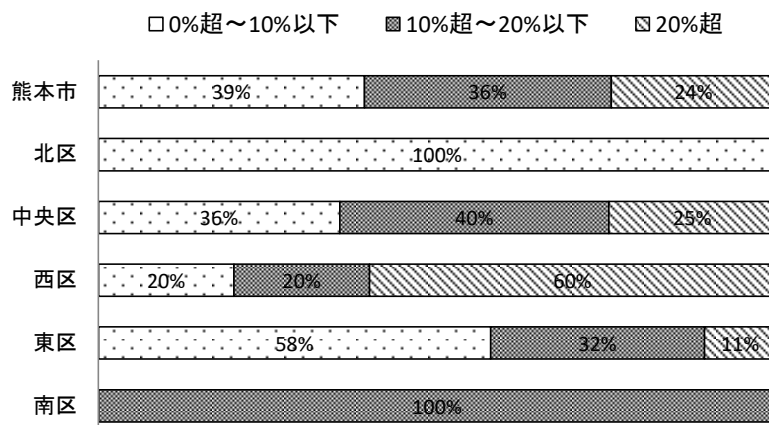
総戸数に対する賃貸住戸の割合は、熊本市全体では“0%超え～10%以下”が最も多く、39%となった。次いで“10%超え～20%以下”が36%、“20%超え”が24%となった。(図表 2-5)

区ごとの賃貸化の状況では、回答数の少なかった北区と南区はそれぞれ 1 つの区分のみとなった。西区では“20%超え”が、東区では“0%超え～10%以下”がそれぞれ全体の約 6 割を占める結果となった。

図表 2-4. 賃貸住戸の有無



図表 2-5. 賃貸住戸数の割合

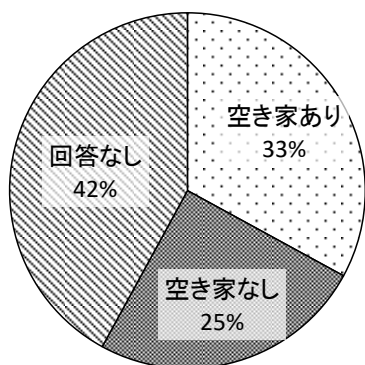


空き家戸数については、約6割の回答があった。うち、空き家なし（空き家戸数が0戸）と回答したマンションが5割を超え、空き家が1戸以上あるマンションは47%になった。（図表2-6）

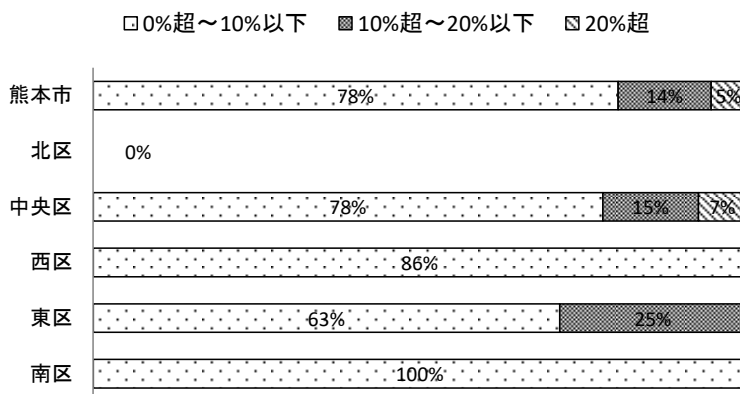
空き家があるマンションのうち、“0%超え～10%以下”の割合は約78%と大半がこの区分に該当した。また、“10%超え～20%以下”の割合は約14%となり、“20%超え”の割合が約5%となった。（図表2-7）

区ごとの空き家の状況では、南区の回答数が少なかったことと、北区では空き家設問の回答がなかったことから正確な比較はできないが、全体的に“0%超～10%以下”の割合が高く、“20%超”は低い割合を占めた。

図表 2-6. 空き家住戸の有無



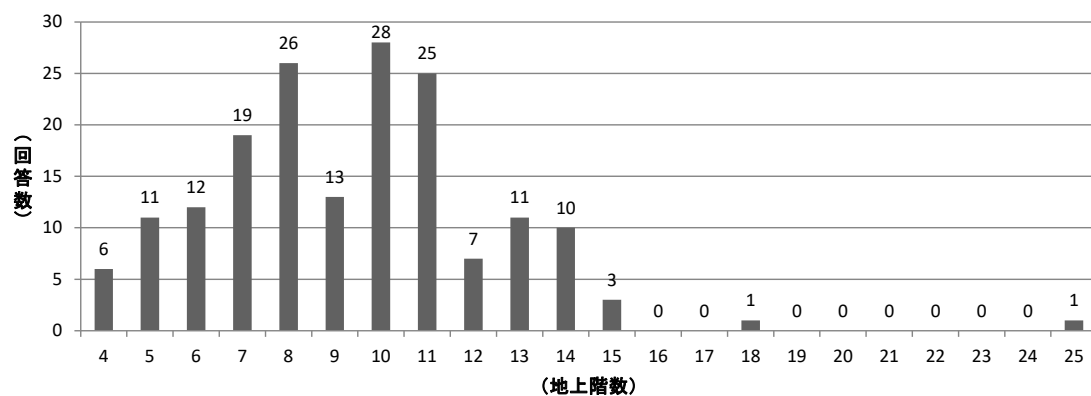
図表 2-7. 空き家住戸の割合



(5) 階数

階数では、4～15 階の回答が多く、一番階数が多かった回答は、25 階建てであった。(図表 2-8) なお、地下があるという回答は 10 棟のみであった。

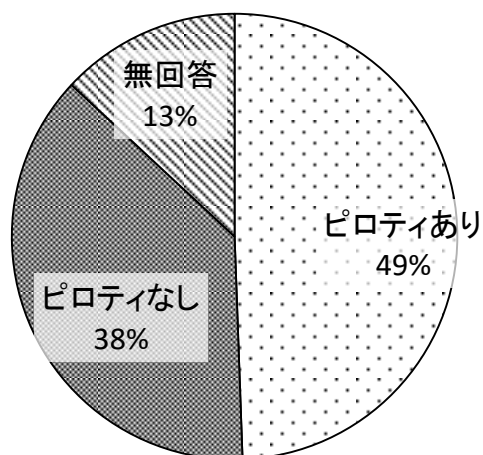
図表 2-8. 地上階数の分布



(6) ピロティの有無

約半数のマンションがピロティ“あり”と回答していた。“なし”の割合は4割程度であった。(図表 2-9)

図表 2-9. ピロティの有無

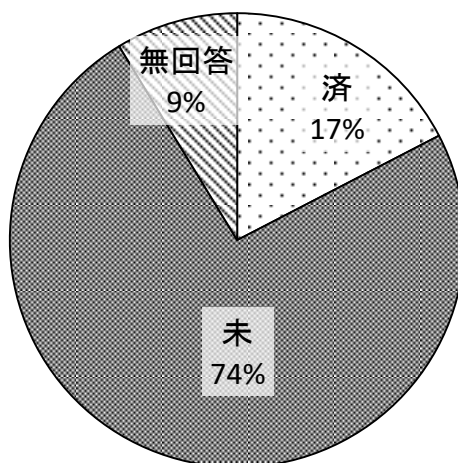


(7) 耐震診断

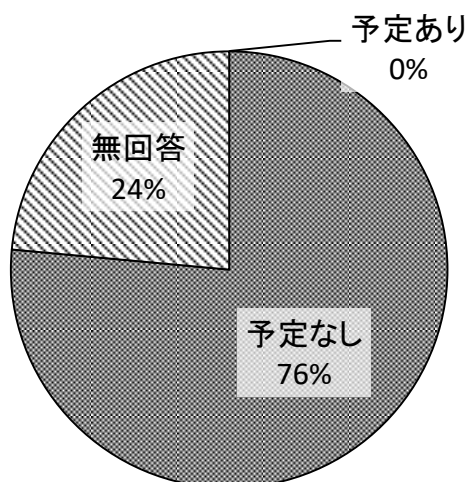
耐震診断については、旧耐震基準マンションのうち“実施済み”との回答が約 17%で、少ない割合を示した。一方で、“未実施”は約 74%と高い割合を占めた。(図表 2-10)

耐震診断実施予定の有無について、旧耐震基準のマンションでは、予定があると回答したマンションはなく、“実施予定なし”と回答したマンションが回答率をほぼ占めていた。(図表 2-11)

図表 2-10. 耐震診断の実施 (旧耐震基準マンション : 回答数 23)



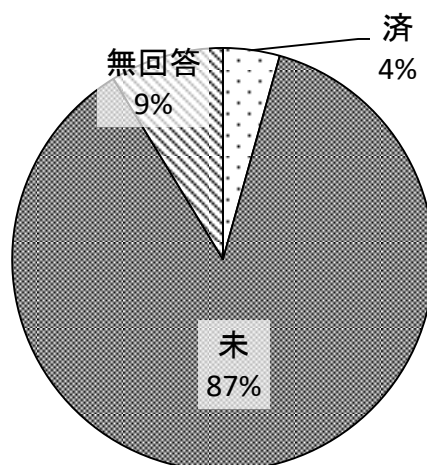
図表 2-11. 耐震診断未実施の予定 (旧耐震基準マンション : 回答数 23)



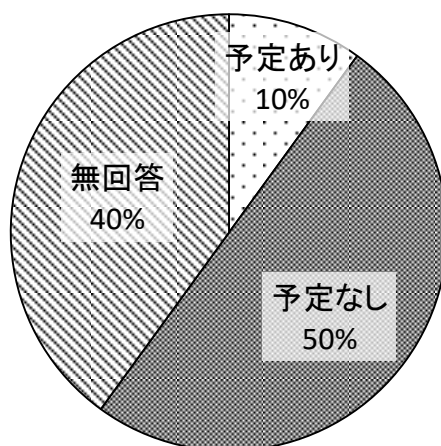
(8) 耐震改修

耐震改修については、旧耐震基準マンションのうち“実施済み”と回答したマンションが約 4%、“未実施”と回答したマンションが約 87%と高い割合を占める。(図表 2-12) “未実施”のうち、実施予定があったものは約 10%のみであった。(図表 2-13)

図表 2-12. 耐震改修の実施 (旧耐震基準マンション : 回答数 23)



図表 2-13. 耐震改修未実施の予定 (旧耐震基準マンション : 回答数 23)

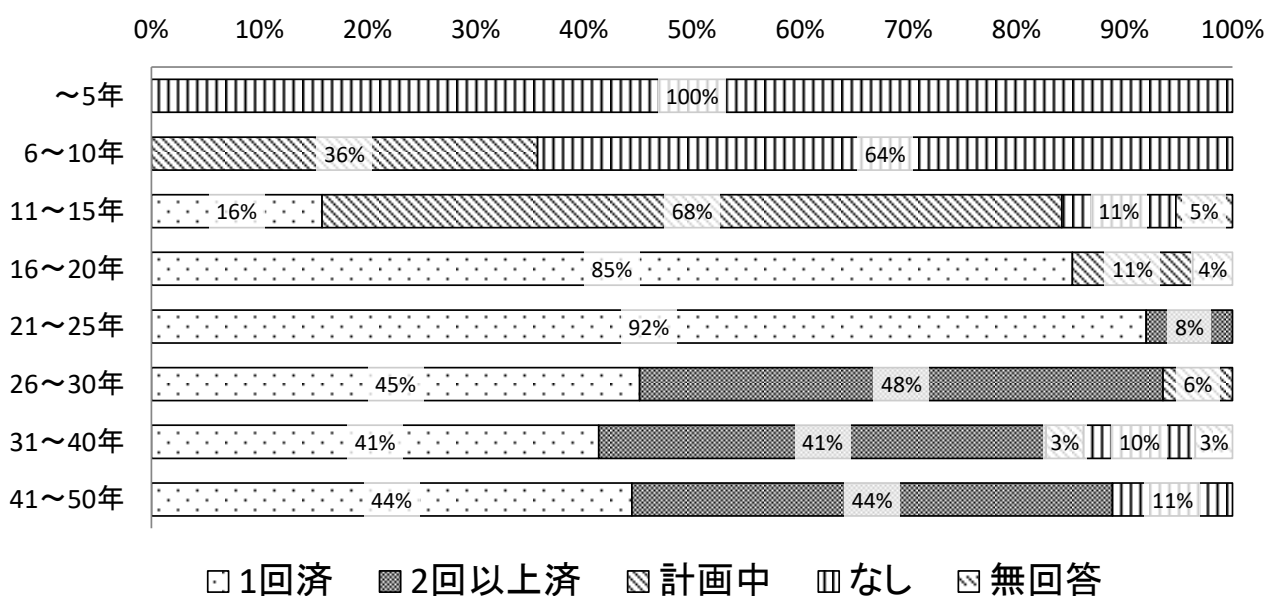


(9) 大規模改修工事

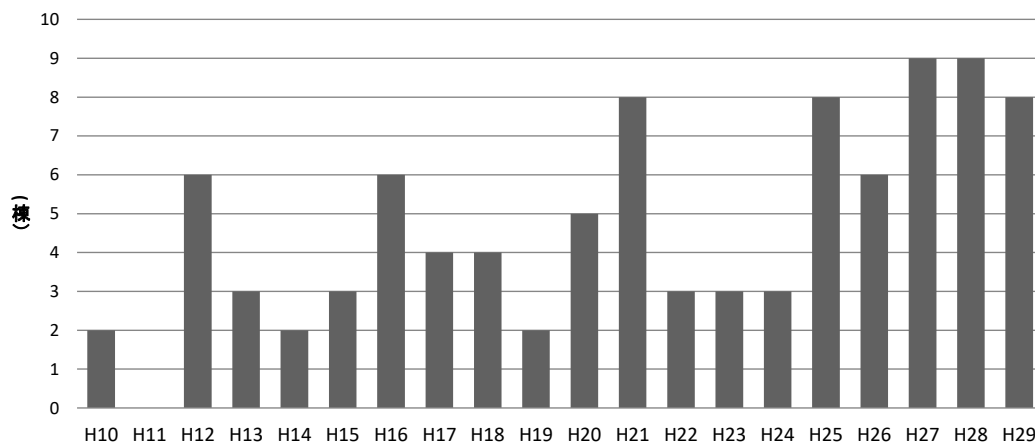
工事の実施状況では、“～築5年”“築6～10年”のマンションでは、実施なしや計画中の回答のみであった。“築11年～15年”のマンションでは、1回実施済みが約16%であったものが、“築16年～20年”“築21年～25年”のマンションでは、1回実施済みが約8割を超えた。“築26年～30年”“築31年～40年”“築41年～50年”のマンションでは、2回以上実施済みが約4割を占め、1回実施済みについても約4割の割合となった。(図表2-14)

また、回答のあったマンションのうち、最終実施時期が最も古いものは平成10年だった。(図表2-15)

図表 2-14. 大規模改修工事の実施状況（築年数別）



図表 2-15. 大規模改修工事の最終実施時期



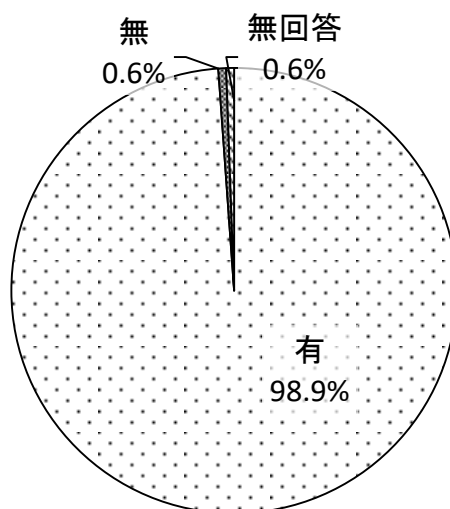
3-2 管理運営（管理組合の運営）

（1）総会開催月

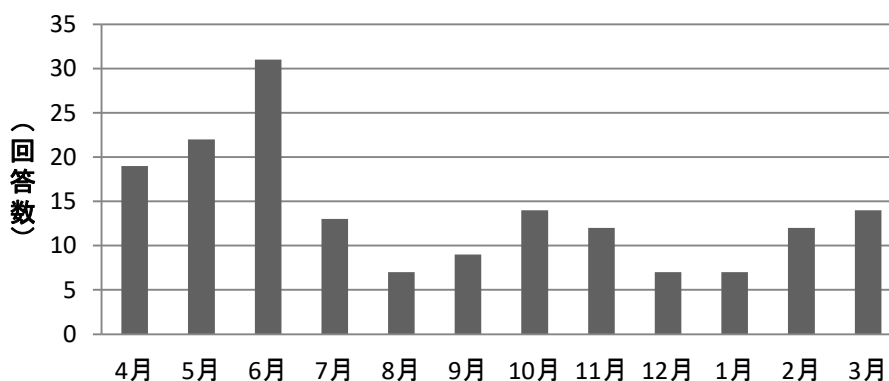
総会については、ほとんどのマンションで“あり”と回答していたが、一部で“なし”と回答したマンションもあった。（図表 3-1）

開催月では、6月に開催しているマンションが一番多かった。次いで5月、4月の順に多い。（図表 3-2）“マンション管理標準指針”の中では、通常総会の開催時期を新会計年度開始後 2 ヶ月以内に開催していることを標準的な対応としている。新会計年度を4月からと仮定すると、4月や5月に総会を開催することは、標準的な対応ができていられる。

図表 3-1. 総会の有無



図表 3-2. 総会開催月

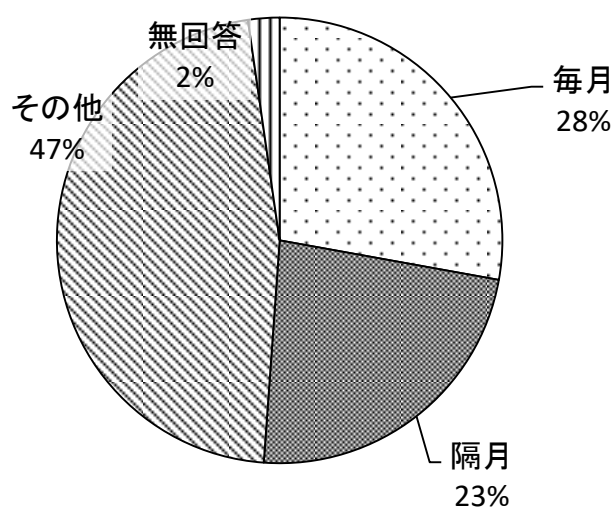


(2) 理事会開催

理事会の開催状況については、毎月開催している割合が約 28%を占め、隔月開催の割合が約 23%を占めた。一番多かった回答では、“その他”で必要に応じて開催しているという回答であった。(図表 3-3)

なお、“マンション管理標準指針”の中では、毎月 1 回定期的に開催していることを望ましい対応とし、少なくとも 2 ヶ月に 1 回定期的に開催していることを標準的な対応としている。

図表 3-3. 理事会開催



(3) 役員人数（理事・監事）

理事の人数について“3人”の回答数が一番多く、次いで“5人”、“4人”の回答数が多かった。

戸数別の割合を見ていくと、戸数の増加に応じて理事人数も多い傾向があることがわかる。（図表3-4）

図表 3-4. 役員人数（理事）

戸数\理事	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人	11人	12人	13人	14人
10戸以下				1										
11～20戸	2	6	10	3	2									
21～30戸		4	15	9	1	1	1	2						
31～40戸		1	13	5	8	2	1	2						
41～50戸			5	7	7	3	1	1		1				
51～75戸			2	3	7	7	4	2		1				
76～100戸					4	2	4	1	3					1
101～150戸					1	2	1	3	1	2				
151～200戸						1				1				
201戸以上										1		1		

監事の人数では、“1人”の区分が最も多い回答数となり、監事の人数は1人が一般的だとわかる。

戸数別の割合を見ても、監事人数は戸数とは関係なく主に1～2人で運営していることがわかる。（図表3-5）

図表 3-5. 役員人数（監事）

戸数\監事	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人	11人	12人	13人	14人
10戸以下	1													
11～20戸	17	4												
21～30戸	28	3												
31～40戸	26	3	1											
41～50戸	23	1				1								
51～75戸	19	5												
76～100戸	16													
101～150戸	6	4												
151～200戸	2													
201戸以上		2												

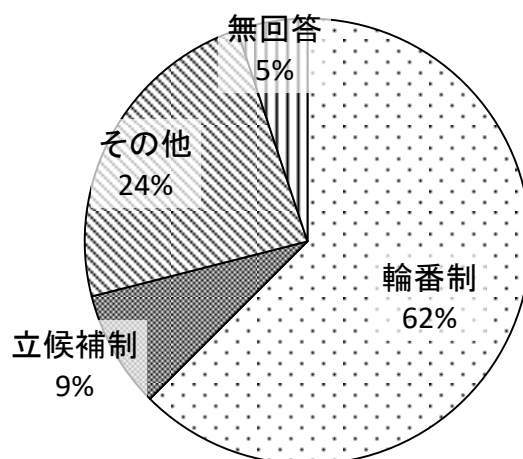
(4) 役員選任方法

役員を選任方法を見ていくと、“輪番制”と答えたマンションが約62%であった。“立候補制”は、約9%の割合を占め、“その他”は、約24%の割合を占めた。(図表3-6)

“その他”では、以下のようなコメントがあった。

<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 固定・ 自薦・ 他薦・ 抽選・ 指名・ 輪番制と立候補制の併用 …… など

図表 3-6. 役員選任方法



(5) 役員任期

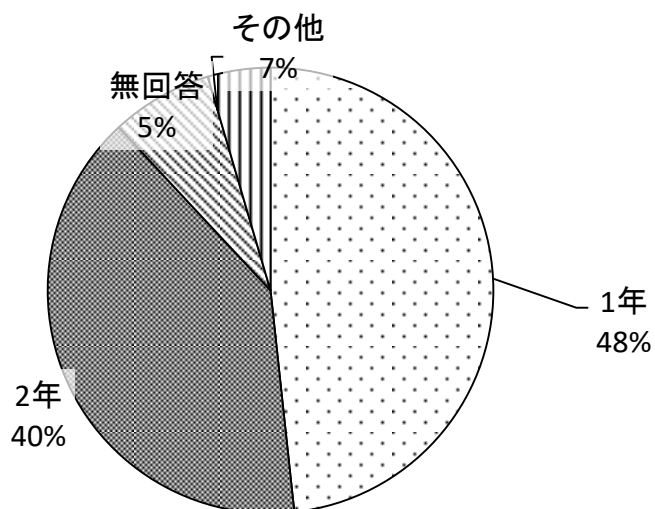
役員任期では、“1 年任期（全員交代）”が約 48%と最も高い割合を占め、次に“2 年”が高い割合を占めた。（図表 3-7）

マンション管理標準指針では、理事の改選は概ね半数ずつとし、任期は 2 年となっていることを望ましい対応としている。

“その他”については、以下のようなコメントがあった。

【その他】 <ul style="list-style-type: none">・ 任期は特に無し・ 随時交代 …… など
--

図表 3-7. 役員任期



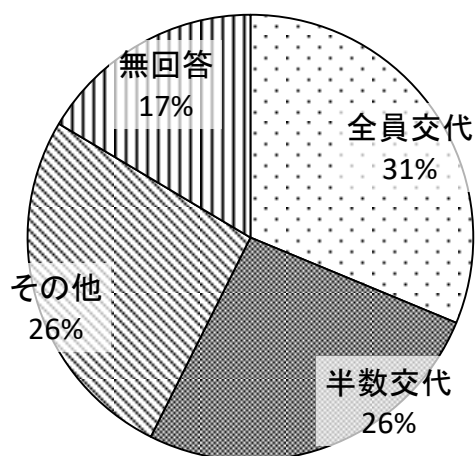
(6) 役員交代方法

役員の交代については、全員交代するマンションが約31%あり、半数を残して交代するマンションが約26%だった。(図表3-8)

“その他”については、以下のようなコメントがあった。

【その他】	
・ 高齢化により交代できない	
・ なり手がいない	
・ 決まり無し	
・ 任期の半期ごとに半数交代	
・ 欠員時	
・ それぞれ交代	
・ 一部交代	
・ 推薦	
・ 話し合い	・・・など

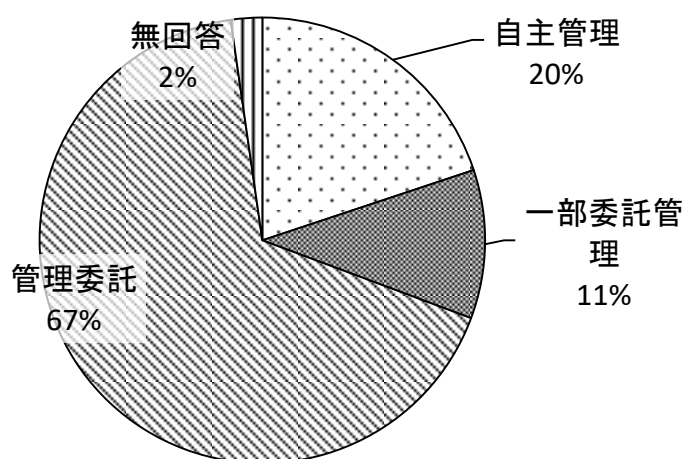
図表 3-8. 役員交代方法



(7) 管理形態

マンションの管理形態では、自主管理が約 20%の割合を占め、一部委託が約 11%、全部を委託しているマンションが約 67%の割合を占めた。管理委託については、一部管理も含めると約 8 割近くのマンションが管理を委託しているという結果になった。
(図表 3-9)

図表 3-9. 管理形態



(8) 管理規約改正

平成 29 年 8 月に「マンション標準管理規約」の改正が行われた。このマンション標準管理規約は、昭和 57 年に作成されたものを始まりとして、6 度の改正がされている。

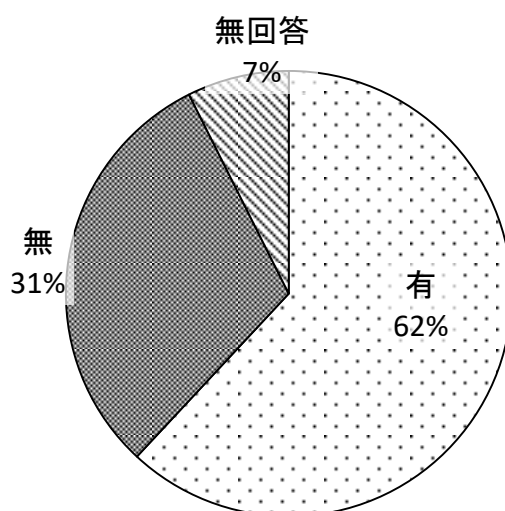
管理規約の改正については、“あり”の回答が約 62%を占め、“なし”の回答が約 31%を占めた。(図表 3-10)

最新の改正内容については、平成 28 年には外部専門家の活用や、コミュニティ活動の条項の整理など、平成 29 年には住宅型民泊事業の実施に関する項目が改正されている。

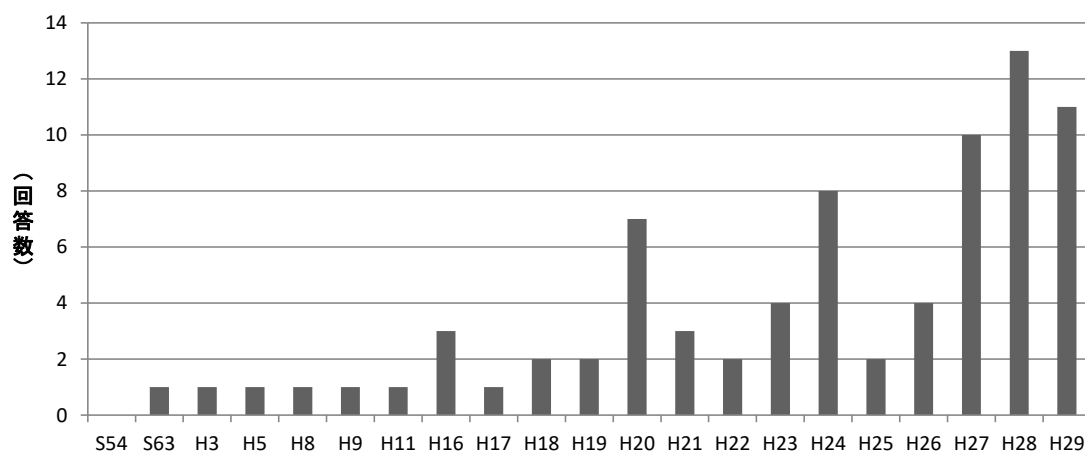
最終改定の時期については、標準管理規約の改正をうけてかどうかは判断できないが、平成 27 年以降に改定しているマンションが目立った。(表 3-11)

マンション管理標準指針では、関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施していることを標準的な対応としている。

図表 3-10. 管理規約改正の有無



図表 3-11. 管理規約の最終改正時期



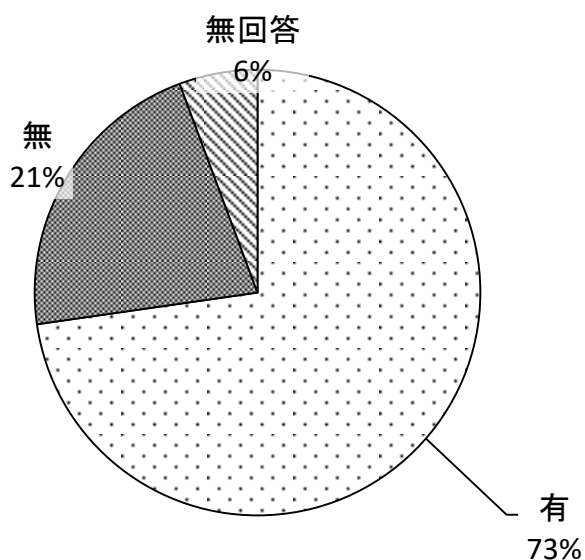
(9) 長期修繕計画

長期修繕計画は、一般的に老朽化する建物の維持を行うために必要なものである。

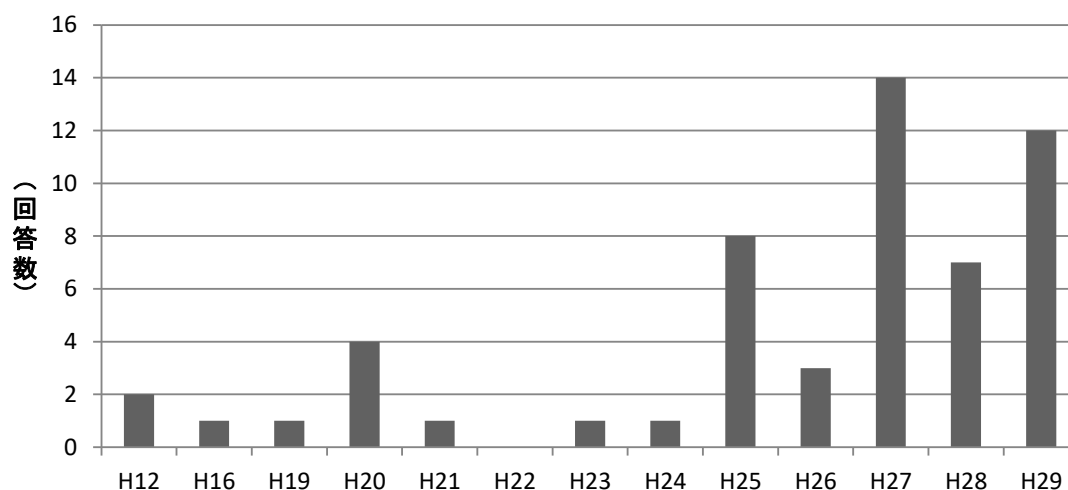
長期修繕計画の有無については、“あり”の回答は約7割にとどまった。一方で、“なし”の回答は約21%となり、一部で建物の維持管理に必要な長期修繕計画を作成していないことを表した。(図表3-12)

長期修繕計画の最終改正時期は、H25年以降が多くみられた。(図表3-13)

図表3-12. 長期修繕計画の有無



図表3-13. 長期修繕計画の最終改正時期



(10) 管理費

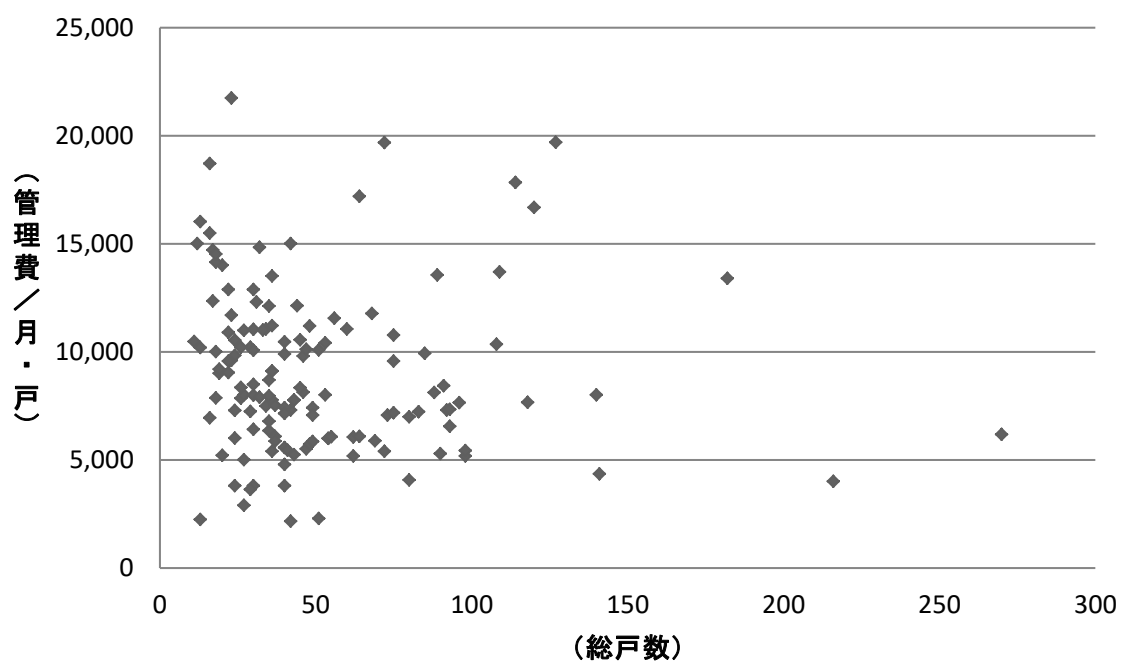
※著しく低い(1,000円以下/月・戸)・高い(40,000円以上/月・戸)値を除く

①管理形態による総戸数・管理費の分布

◆全体

管理費について、まず全体の「管理費/月・戸」を見ていくと、分布が最も多い区分は「5,000～10,000(円)」で、続いて「10,000～15,000(円)」の区分にも分布が集中した。(図表3-14)

図表 3-14. 管理費/月・戸 (総戸数・全体散布図)



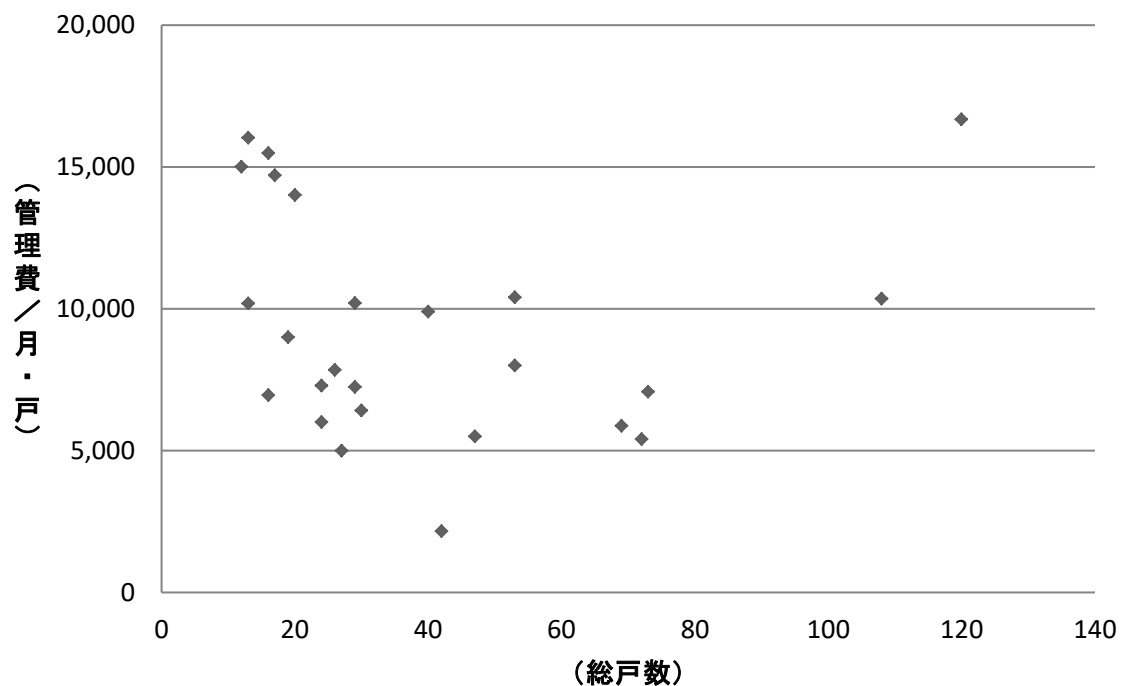
◆自主管理

自主管理マンションを見ていくと、最も多かった分布が「5,000～10,000（円）」の区分であり、また、「10,000～15,000（円）」の区分にも分布が集中していた。（図表 3-15-1、3-15-2）

図表 3-15-1. 管理費/月・戸（総戸数・自主管理）

戸数\管理費	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000
10戸以下							
11～20戸			1	1	4	2	
21～30戸		1	4	1	1		
31～40戸				1			
41～50戸	1		1				
51～75戸			3	1	1		
76～100戸							
101～150戸					1	1	
151～200戸							
201戸以上							

図表 3-15-2. 管理費/月・戸（総戸数・自主管理散布図）



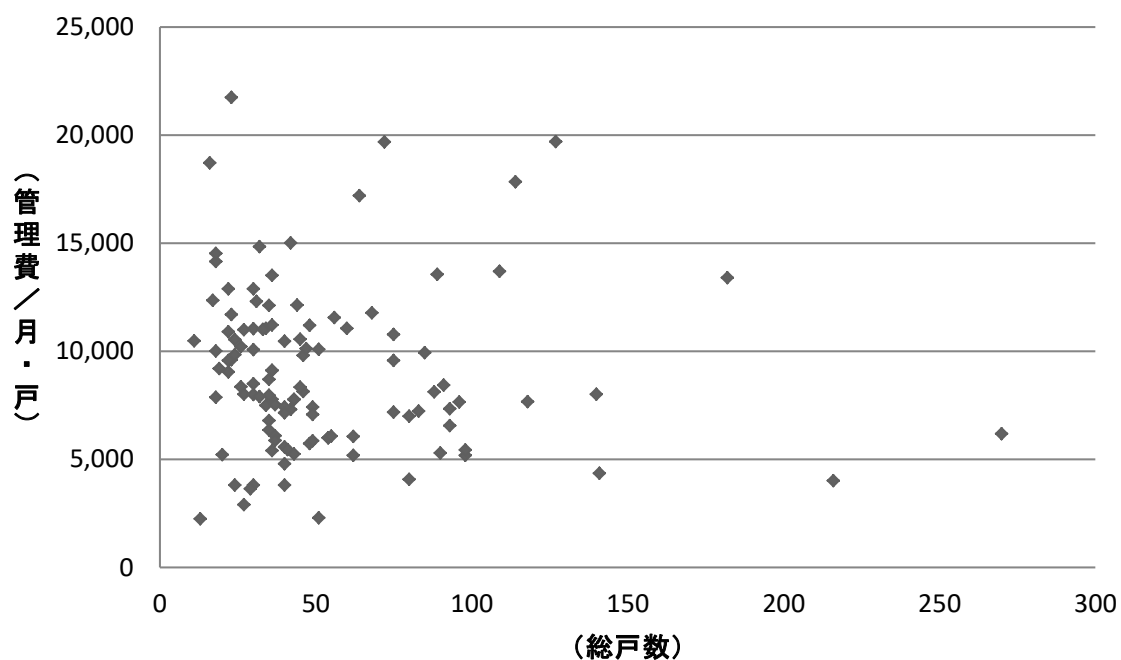
◆一部・全部管理委託

一方で、一部若しくは全部を管理委託しているマンションについては、最も多かった「10,000～15,000（円）」の区分に次いで、「5,000～10,000（円）」の区分に分布が集中した。逆に、「0～5,000（円）」の区分での分布は少数であった。（図表 3-16-1、3-16-2）

図表 3-16-1. 管理費/月・戸（総戸数・一部若しくは全部管理）

戸数\管理費	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000
10戸以下							
11～20戸			1	3	4	1	
21～30戸		4		8	9		1
31～40戸		2	9	6	8		
41～50戸			7	5	4	1	
51～75戸	1		6	1	5	2	
76～100戸		1	7	4	1		
101～150戸		1		2	1	2	
151～200戸					1		
201戸以上		1	1				

図表 3-16-2. 管理費/月・戸（総戸数・一部若しくは全部管理散布図）



②総戸数区分による築年数・管理費の分布

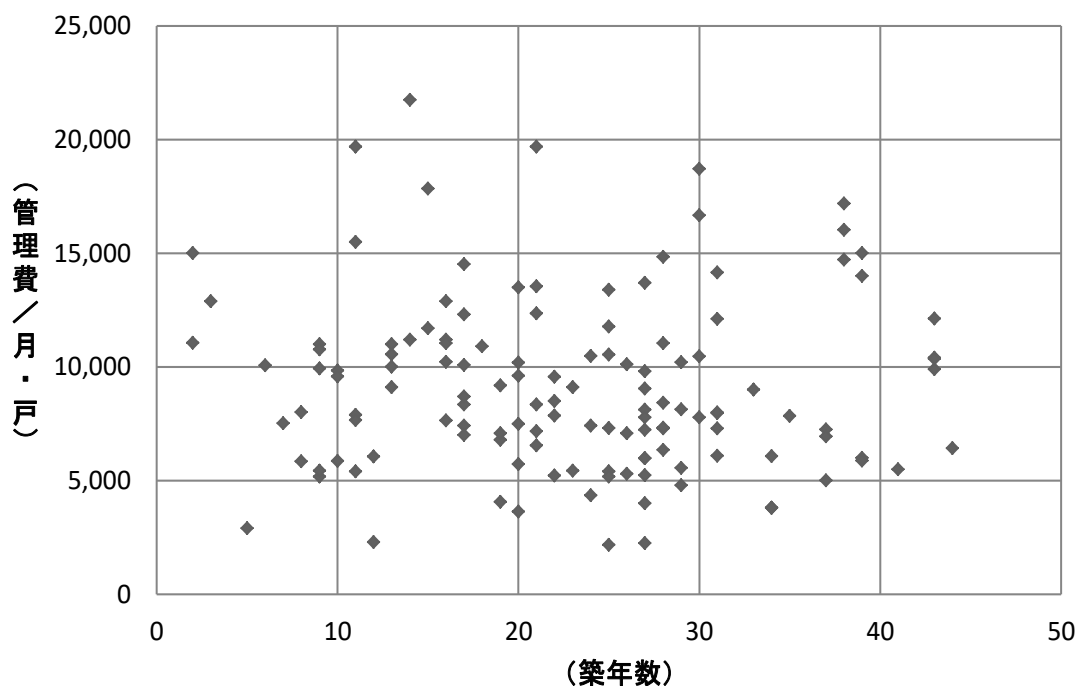
◆全体

築年数ごとの「管理費/月・戸」を見た場合では、築年数によらず分布が多い区分は「5,000～10,000(円)」、「10,000～15,000(円)」の順に集中した。(図表 3-17-1、3-17-2)

図表 3-17-1. 管理費/月・戸 (築年数・全体)

築年数\管理費	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000
10年以下		1	4	5	5	1	
11～20年	1	1	8	9	14	3	1
21～30年	1	3	19	11	12	3	
31～40年		5	6	4	5	2	
41～50年			2	1	3		

図表 3-17-2. 管理費/月・戸 (築年数・全体散布図)



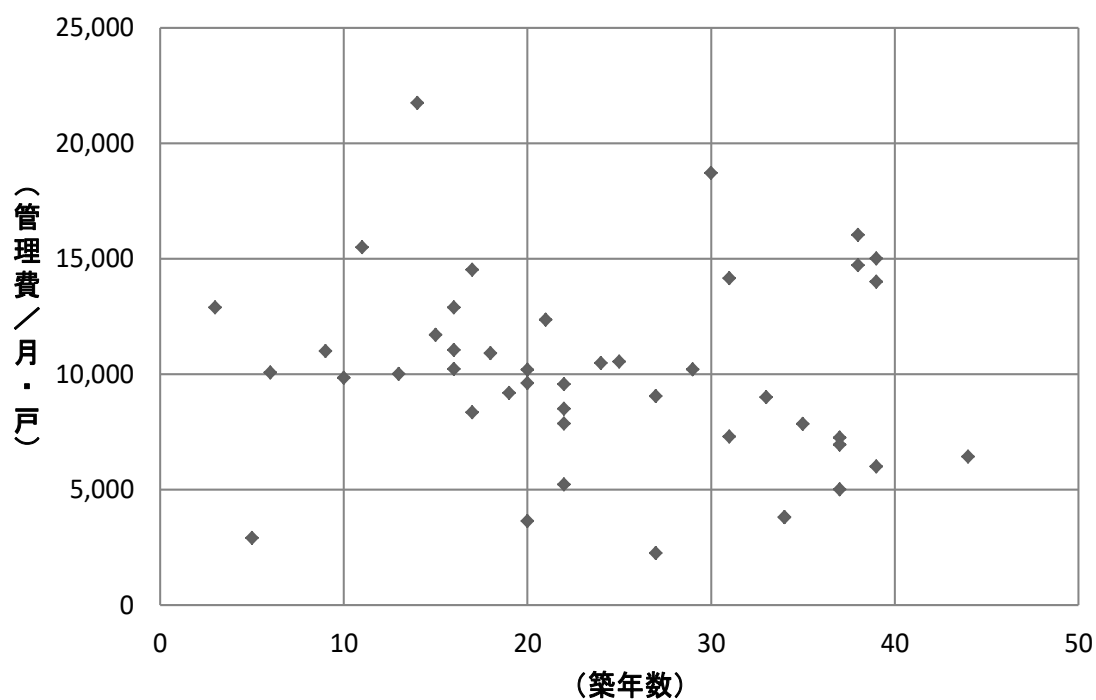
◆30戸以下

総戸数が30戸以下の築年数ごとの「管理費/月・戸」を見た場合では、築年数20年以下で分布が多い区分は「10,000～15,000（円）」、築年数21年以降で分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」に集中した。（図表3-18-1、3-18-2）

図表 3-18-1. 管理費/月・戸（築年数・30戸以下）

築年数\管理費	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000
10年以下		1		1	3		
11～20年		1		4	7	1	1
21～30年			1	4	4	1	
31～40年		3	4	2	4	1	
41～50年			1				

図表 3-18-2. 管理費/月・戸（築年数・30戸以下散布図）



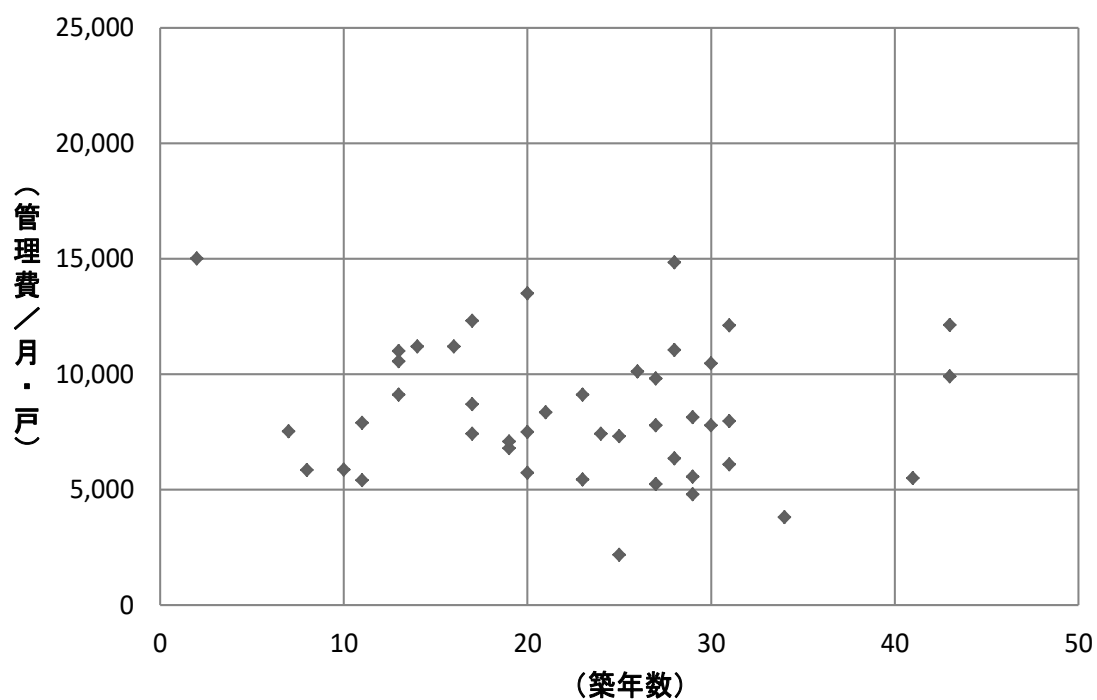
◆31～50戸

総戸数が31～50戸以下の築年数ごとの「管理費/月・戸」を見た場合では、全体の傾向と同様に、築年数によらず分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」、「10,000～15,000（円）」の順に集中した。（図表 3-19-1、3-19-2）

図表 3-19-1. 管理費/月・戸（築年数・31～50戸）

築年数\管理費	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000
10年以下			2	1		1	
11～20年			6	3	6		
21～30年	1	1	6	5	4		
31～40年		1	1	1	1		
41～50年			1	1	1		

図表 3-19-2. 管理費/月・戸（築年数・31～50戸散布図）



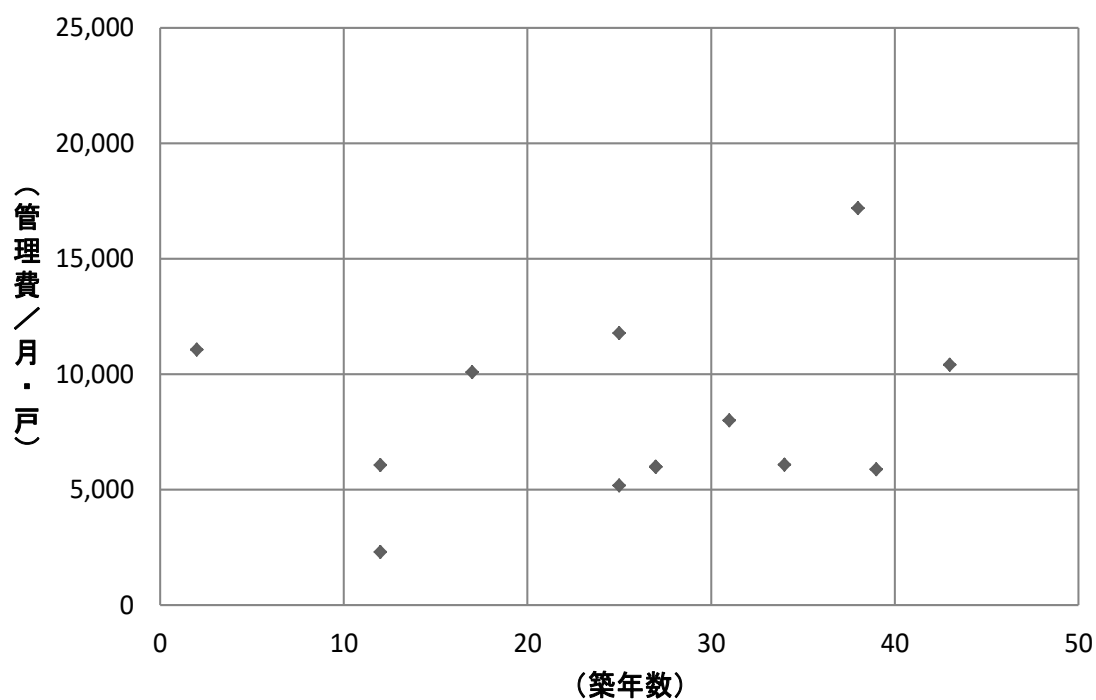
◆51～70戸

総戸数が51～70戸以下の築年数ごとの「管理費/月・戸」を見た場合では、該当数が少ないため築年数による傾向はわからなかった。分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」、「10,000～15,000（円）」に集中した。（図表 3-20-1、3-20-2）

図表 3-20-1. 管理費/月・戸（築年数・51～70戸）

築年数\管理費	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000
10年以下					1		
11～20年	1		1		1		
21～30年			4		1		
31～40年			1	1		1	
41～50年					1		

図表 3-20-2. 管理費/月・戸（築年数・51～70戸散布図）



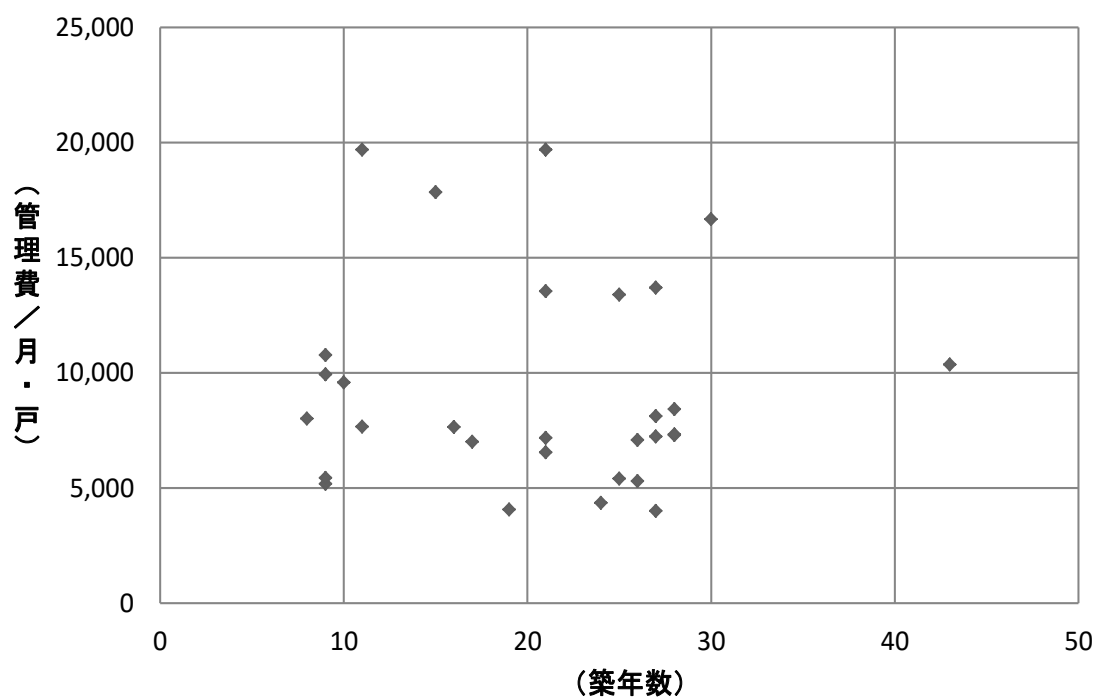
◆71 戸以上

総戸数が 71 戸以上の築年数ごとの「管理費/月・戸」を見た場合では、築年数 30 年以下で分布が多い区分は「10,000～15,000（円）」に集中した。（図表 3-21-1、3-21-2）

図表 3-21-1. 管理費/月・戸（築年数・71 戸以上）

築年数\管理費	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000
10年以下			2	3	1		
11～20年			1	2		2	
21～30年		2	8	2	3	2	
31～40年		1					
41～50年					1		

図表 3-21-2. 管理費/月・戸（築年数・71 戸以上散布図）



(11) 修繕積立金

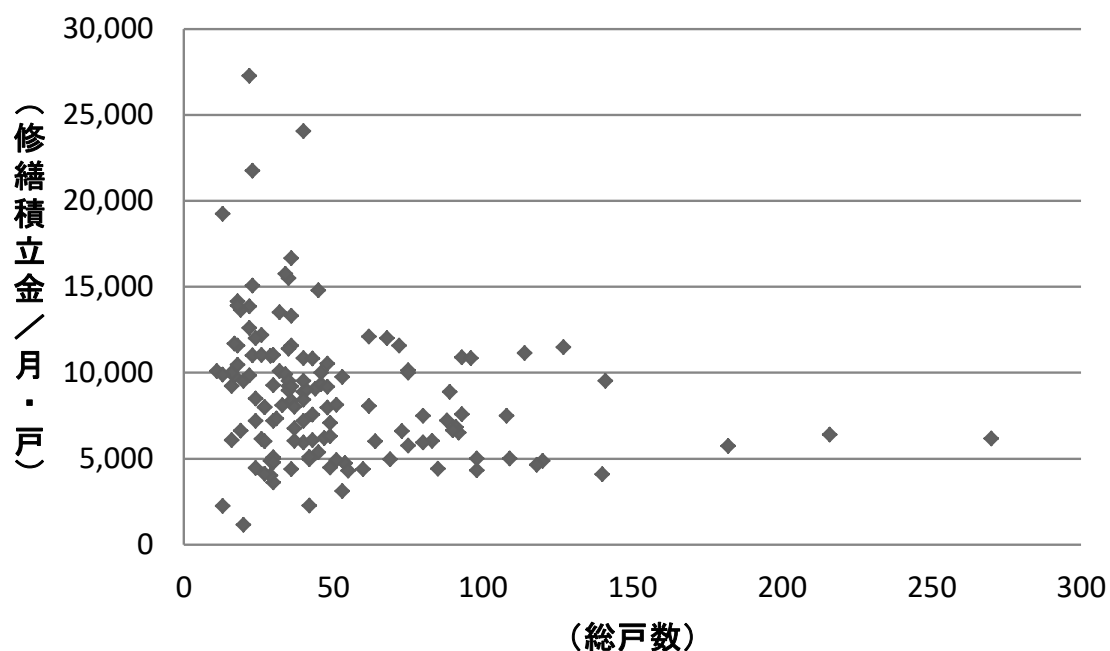
※著しく低い(1,000円以下/月・戸)・高い(40,000円以上/月・戸)値を除く

①管理形態による総戸数・修繕積立金の分布

◆全体

修繕積立金では、まず全体の「修繕積立金/月・戸」を見ていくと、分布が最も多い区分は「5,000～10,000(円)」であり、このほかにも「10,000～15,000(円)」や「0～5,000(円)」の区分にも分布が集中した。(図表3-22)

図表3-24. 修繕積立金/月・戸(総戸数・全体散布図)



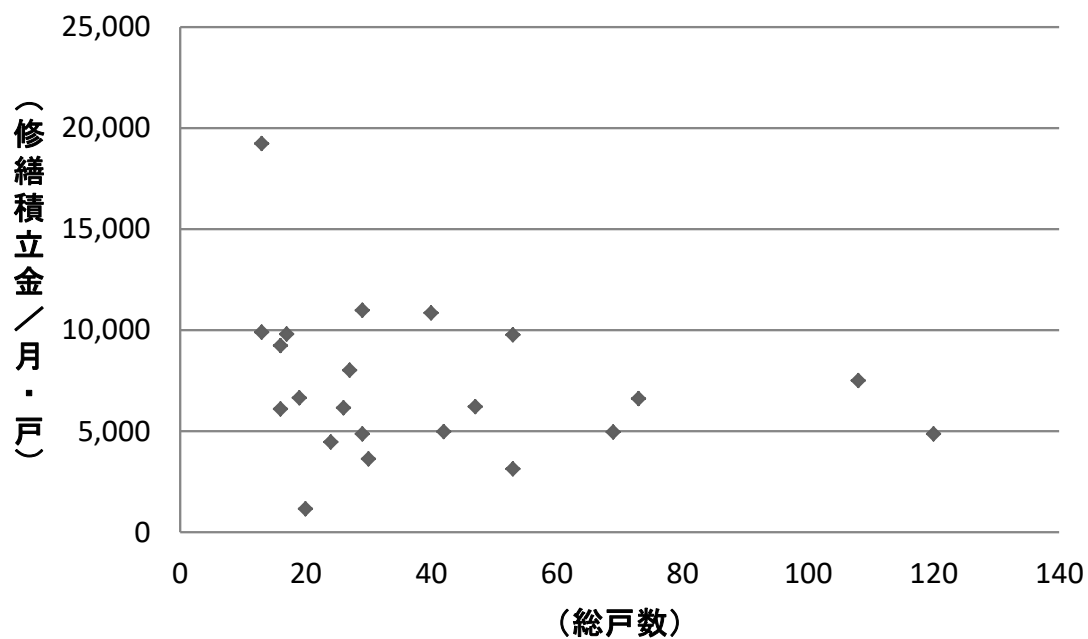
◆自主管理

自主管理マンションを見ていくと、「5,000～10,000（円）」の区分で最も分布が多く、また、「0～5,000円」の区分でも分布が集中していたが、「10,000～15,000（円）」の区分では、ほとんど回答がなかった。（図表 3-23-1、3-23-2）

図表 3-23-1. 修繕積立金/月・戸（総戸数・自主管理）

戸数\修繕積立金	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000	～30000
10戸以下								
11～20戸	1		2	3		1		
21～30戸		3	1	1	1			
31～40戸					1			
41～50戸		1	1					
51～75戸		2	1	1				
76～100戸								
101～150戸		1	1					
151～200戸								
201戸以上								

図表 3-23-2. 修繕積立金/月・戸（総戸数・自主管理散布図）



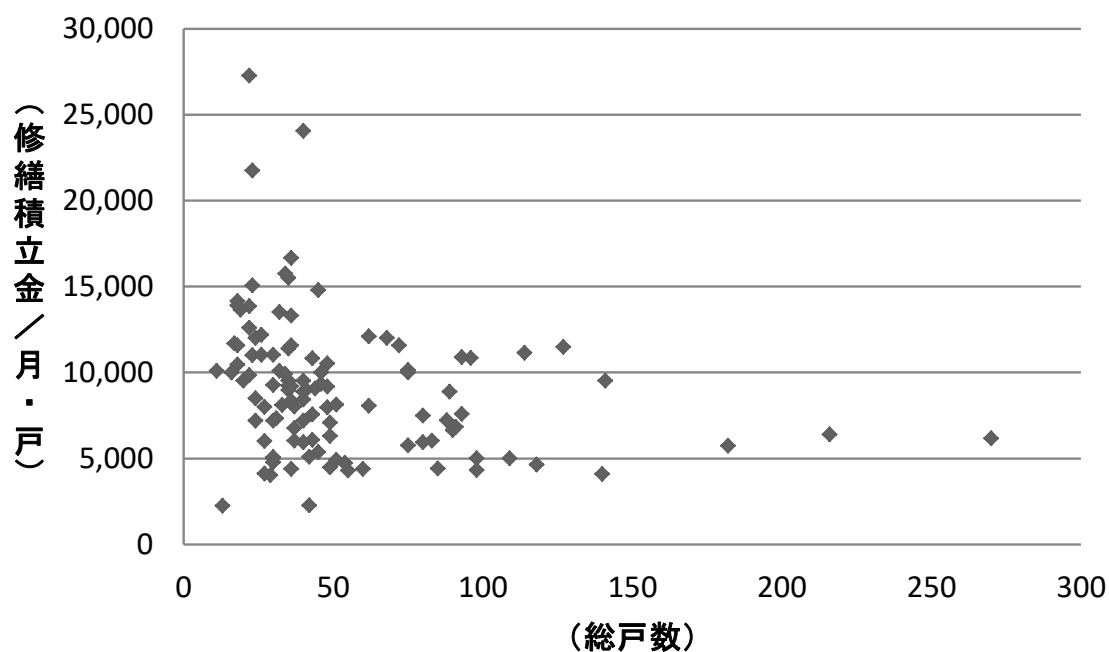
◆一部・全部管理委託

一部若しくは全部を管理委託しているマンションでは、最も多かった「5,000～10,000（円）」の区分に次いで「10,000～15,000（円）」にも分布が集中していたが、一方で、「0～5,000（円）」の区分にも同様に分布が集中していた。（図表 3-24-1、3-24-2）

図表 3-24-1. 修繕積立金/月・戸（一部若しくは全部管理）

戸数\修繕積立金	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000	～30000
10戸以下								
11～20戸				2	7			
21～30戸		4	4	4	7	1	1	1
31～40戸		1	5	11	4	3	1	
41～50戸	1	1	5	7	3			
51～75戸		5	1	3	4			
76～100戸		2	7	2	2			
101～150戸		2	1	1	2			
151～200戸			1					
201戸以上			2					

図表 3-24-2. 修繕積立金/月・戸（一部若しくは全部管理散布図）



②総戸数区分による築年数・修繕積立金の分布

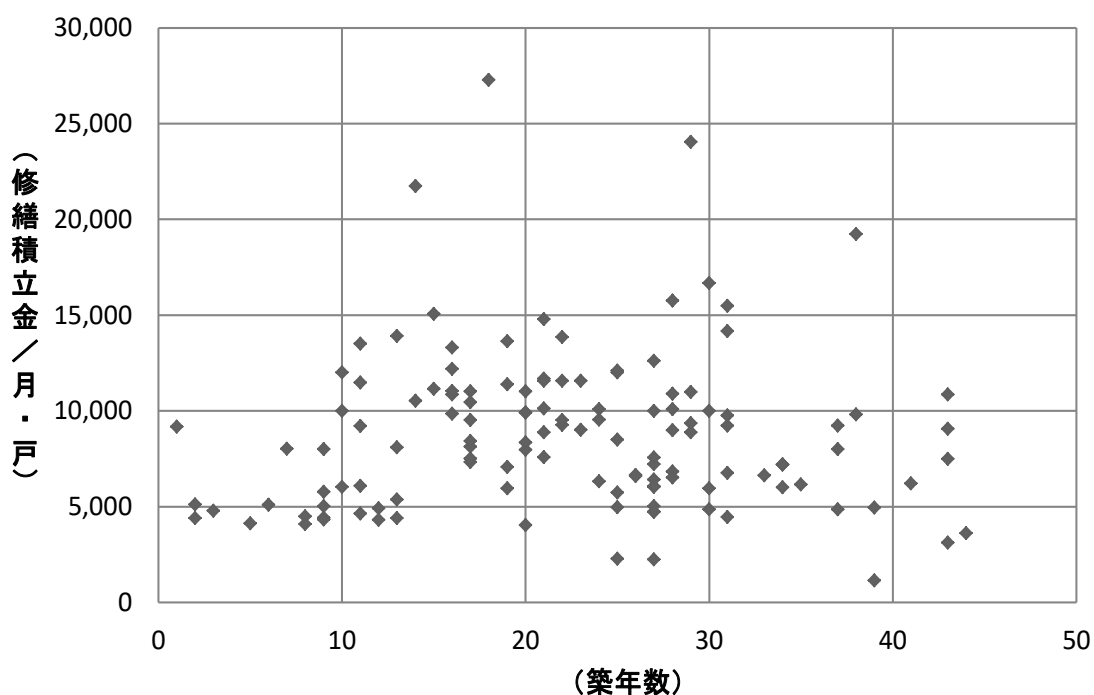
◆全体

築年数ごとの「修繕積立金/月・戸」を見た場合では、築年数 10 年以下、及び 31 年以上で分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」に集中した。また、11～30 年では分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」及び「10,000～15,000（円）」に集中した。（図表 3-25-1、3-25-2）

図表 3-25-1. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体）

築年数\修繕積立金	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000	～30000
10年以下		7	6	3	1			
11～20年		5	5	11	13	1	1	1
21～30年	1	4	12	13	14	2	1	
31～40年	1	3	7	5	1	2		
41～50年		2	2	1	1			

図表 3-25-2. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体散布図）



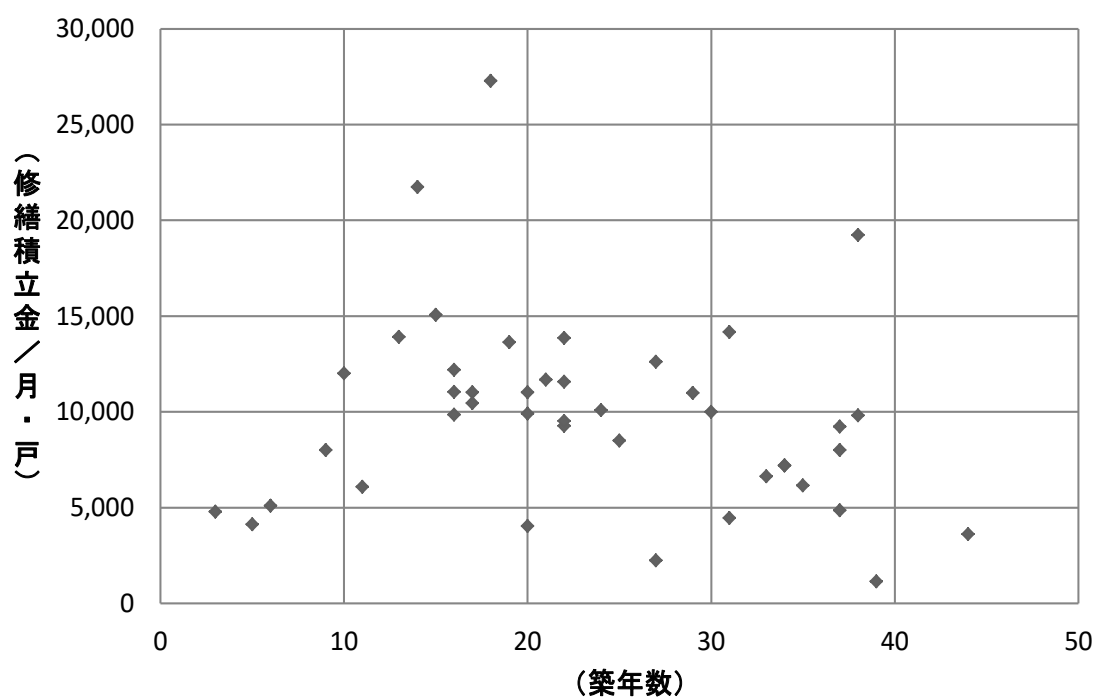
◆30戸以下

総戸数が30戸以下の築年数ごとの「修繕積立金/月・戸」を見た場合では、築年数10年以下、及び31年以上で分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」に集中した。また、築年数11～30年では分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」及び「10,000～15,000（円）」に集中した。（図表3-26-1、3-26-2）

図表 3-26-1. 修繕積立金/月・戸（築年数・30戸以下）

築年数\修繕積立金	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000	～30000
10年以下		2	1	1	1			
11～20年		1	1	2	7	1	1	1
21～30年				4	6			
31～40年	1	2	4	3	1	1		
41～50年		1						

図表 3-26-2. 修繕積立金/月・戸（築年数・30戸以下散布図）



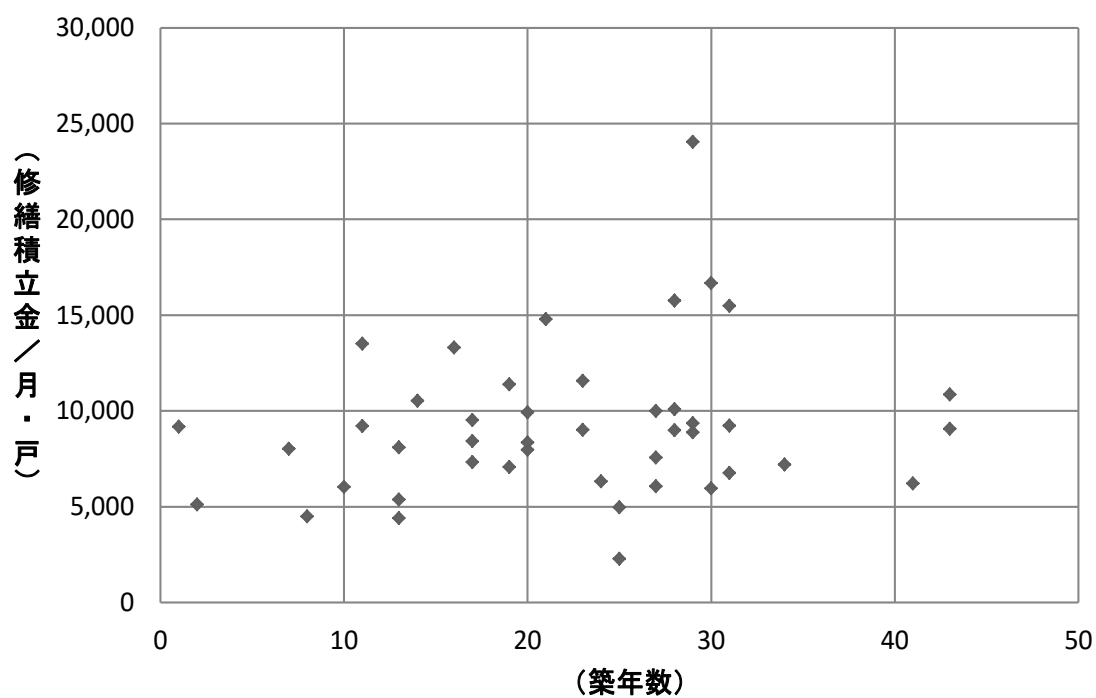
◆31～50戸

総戸数が31～50戸以下の築年数ごとの「修繕積立金/月・戸」を見た場合では、全体の傾向と同様に、築年数によらず分布が多い区分は「5,000～10,000（円）」集中した。（図表3-27-1、3-27-2）

図表 3-27-1. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体）

築年数\修繕積立金	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000	～30000
10年以下		1	3	1				
11～20年		1	3	8	3			
21～30年	1	1	2	6	3	2	1	
31～40年			2	1		1		
41～50年			1	1	1			

図表 3-27-2. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体散布図）



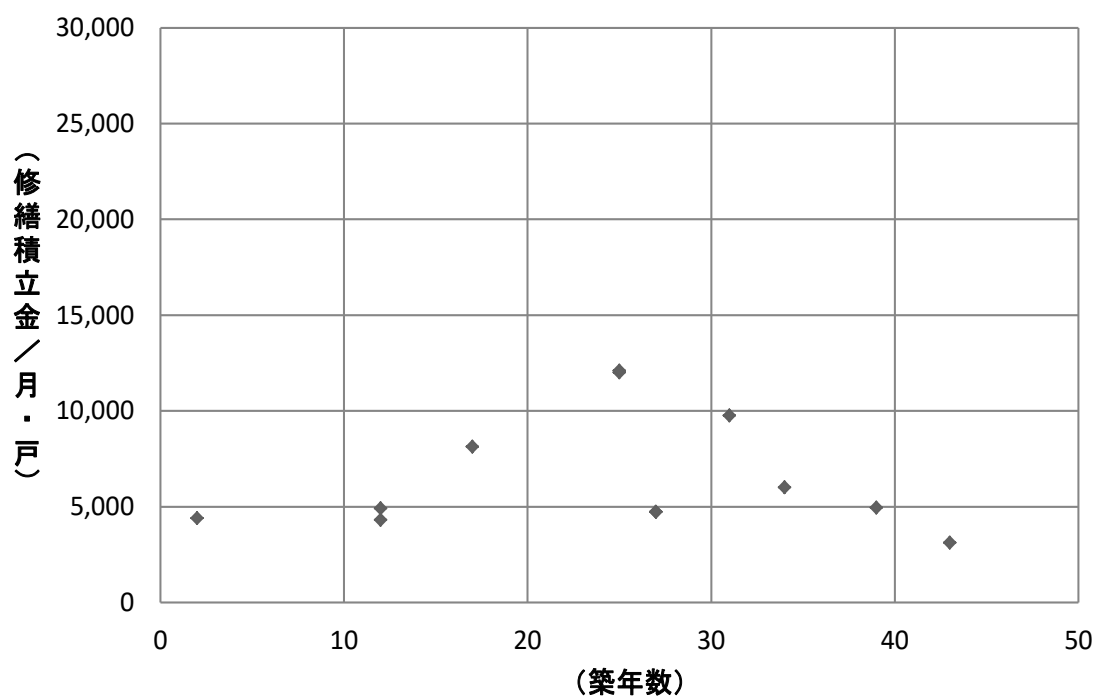
◆51～70戸

総戸数が51～70戸以下の築年数ごとの「修繕積立金/月・戸」を見た場合では、該当数が少ないため築年数による傾向はわからなかった。分布が多い区分は「～5,000（円）」、「5,000～10,000（円）」に集中した。（図表 3-28-1、3-28-2）

図表 3-28-1. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体）

築年数\修繕積立金	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000	～30000
10年以下		1						
11～20年		2		1				
21～30年		2	1		2			
31～40年		1		1				
41～50年		1						

図表 3-28-2. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体散布図）



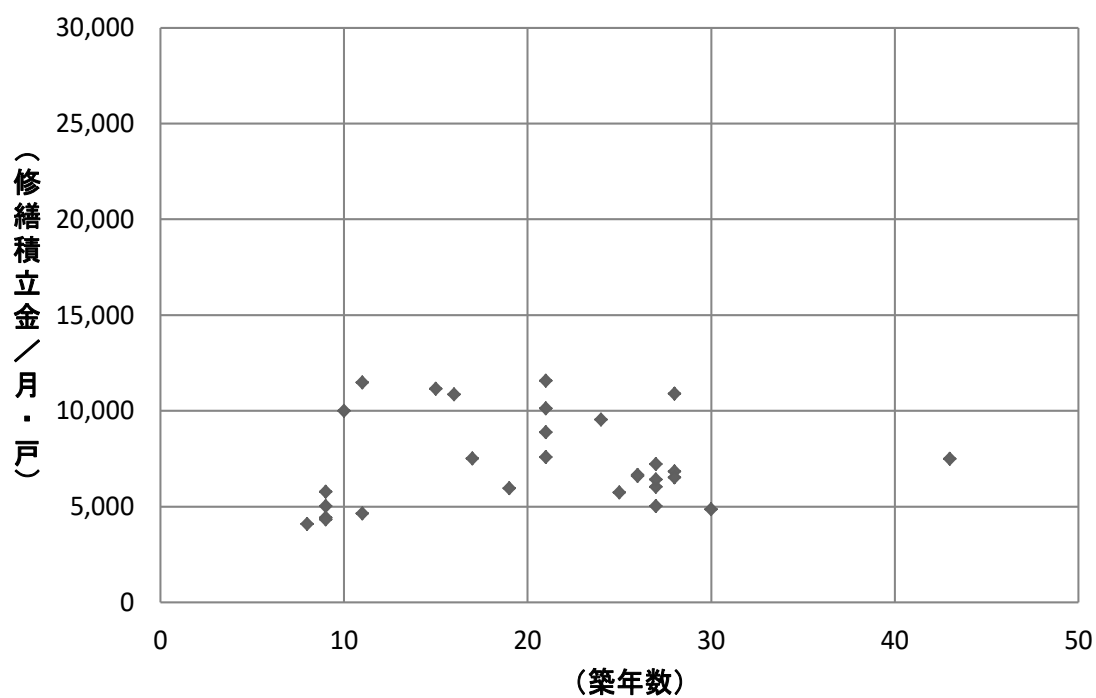
◆71 戸以上

総戸数が 71 戸以上の築年数ごとの「管理費/月・戸」を見た場合では、築年数 30 年以下で分布が多い区分は「10,000～15,000（円）」に集中した。（図表 3-29-1、3-29-2）

図表 3-29-1. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体）

築年数\修繕積立金	～2500	～5000	～7500	～10000	～15000	～20000	～25000	～30000
10年以下		3	2	1				
11～20年		1	1		3			
21～30年		1	9	3	3			
31～40年			1					
41～50年			1					

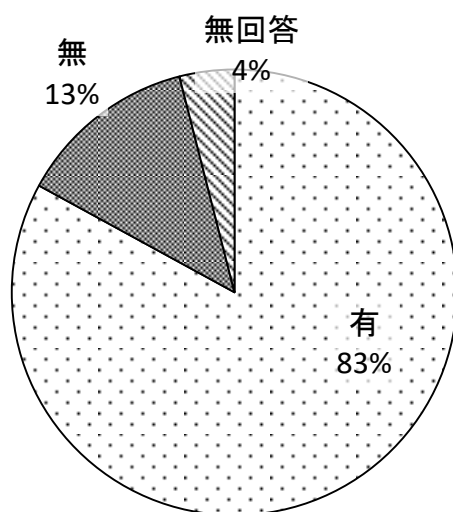
図表 3-29-2. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体散布図）



(12) 居住者名簿

居住者の名簿作成の有無については、“作成済”が8割を超える割合となったが、“未作成”も1割を超える割合を占めた。(図表 3-30)

図表 3-30. 居住者名簿の有無



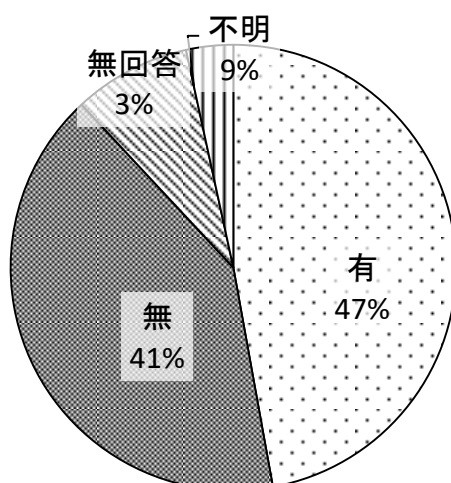
(13) 専門委員会

専門委員会の設置状況については、設置経験があると回答したマンションが約 47% となり、設置経験なしと回答したマンションは約 41% の割合を占め、設置経験があると回答したマンションが多かったことがわかる。(図表 3-31)

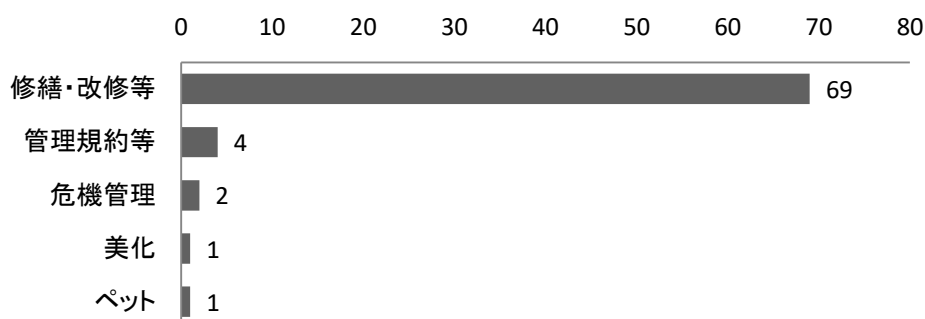
設置経験ありと回答したマンションの中で、どのような委員会を設置していたかについては、“修繕委員会（建物改修関連）” が最も高い割合を占めた。その他には、“管理規約改正委員会” や “危機管理マニュアル作成委員会” などの回答であった。(図表 3-32)

マンション管理標準指針では、大規模修繕工事の実施、管理規約の改正等、必要に応じて設置していることを標準的な対応とし、委員会（委員）の位置づけ、設置期間、任期等が運営規則等で明確となっていることを望ましい対応としている。

図表 3-31. 専門委員会設置経験の有無



図表 3-32. 専門委員会の種類

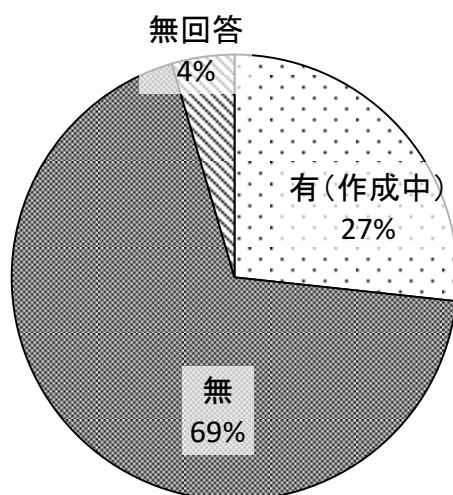


(14) 防災マニュアル

防災マニュアルについては、既に作成している、または作成中の組合が27%との回答となり、作成していない組合が約7割との回答となった。(図表3-33)

マンション管理標準指針では、防災対策の一つとして、災害対応マニュアル等の作成及び配布を標準的な対応としている。

図表 3-33. 防災マニュアルの作成状況



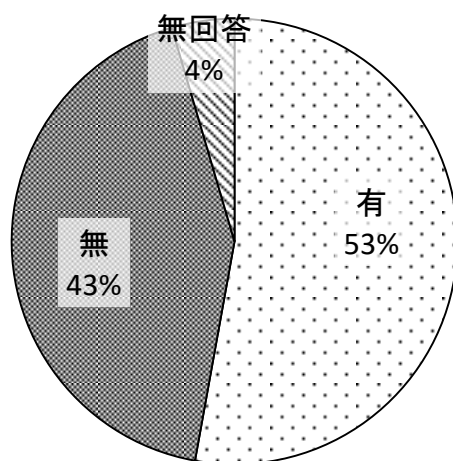
(15) 防災訓練

消防が実施している「消防訓練」などについては、火災が発生したときに消防隊が現場に到着するまでの間、効果的な消防活動ができるようにしておくことを目的として行われる。

防災訓練の実施経験については、経験があると回答した組合が約 53%となり経験がないと回答した組合が 43%になった。約半数の割合で実施経験があるという回答であったが、一方で残りの半数は経験がないという結果になり、防災に対する組合の意識の向上が必要になってくることが伺える。(図表 3-34)

マンション管理標準指針では、防災対策の一つとして、年 1 回程度定期的な防災訓練の実施を標準的な対応としている。

図表 3-34. 防災訓練実施経験の有無



3-3 平成 28 年熊本地震の状況について

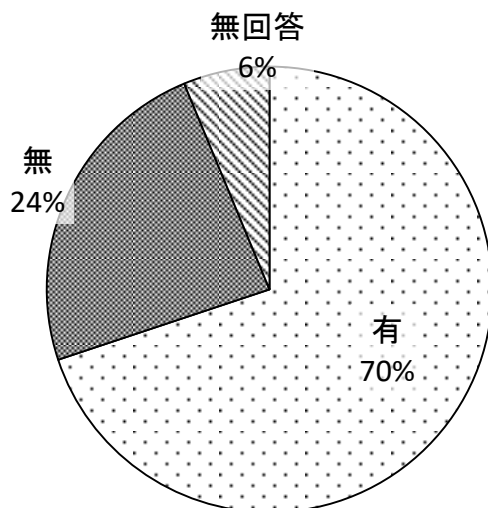
(1) 発災時の管理組合等の対応

平成 28 年 4 月 14 日および 16 日に発生した熊本地震発災時の管理組合の対応についての回答結果を示します。

①避難要配慮者への誘導や声かけ（安否確認）等

避難要配慮者への誘導や声かけ等を行った管理組合等は約 7 割であった。（図表 4-1）

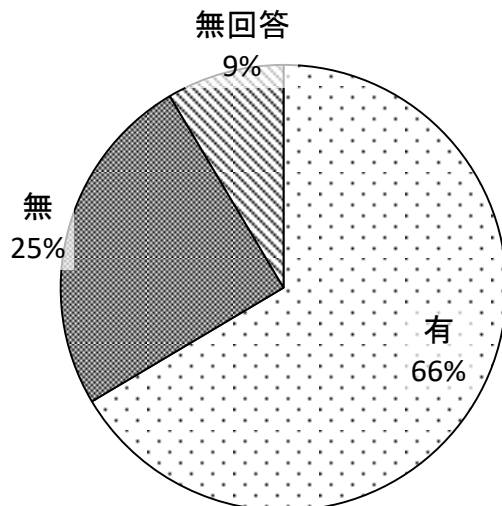
図表 4-1. 避難要配慮者への誘導や声かけ（安否確認）等の有無



②通行できない場所の有無など、二次災害防止のための確認・対応等

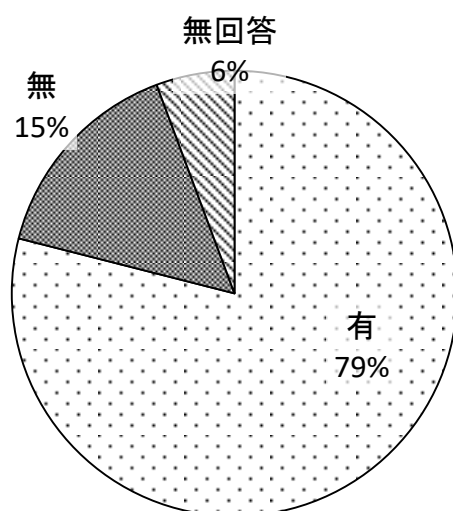
二次災害防止のための確認・対応等を行った管理組合等は約 66%であった。（図表 4-2）

図表 4-2. 二次災害防止のための確認・対応等の有無



③ライフラインの確認(使用の可否の確認や、漏水やガス漏れ等がないかの確認など)
ライフラインの確認を行った管理組合等は約 8 割であった。(図表 4-3)

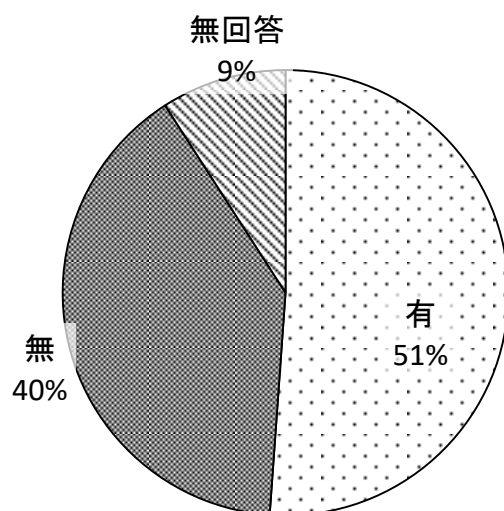
図表 4-3. ライフラインの確認の有無



④居住者の連絡先の確認(携帯電話番号など)

居住者の連絡先の確認を行った管理組合等は約 5 割であった。(図表 4-4)

図表 4-4. 居住者の連絡先の確認の有無



⑤その他

その他の管理組合等の対応については、以下のようなコメントがあった。

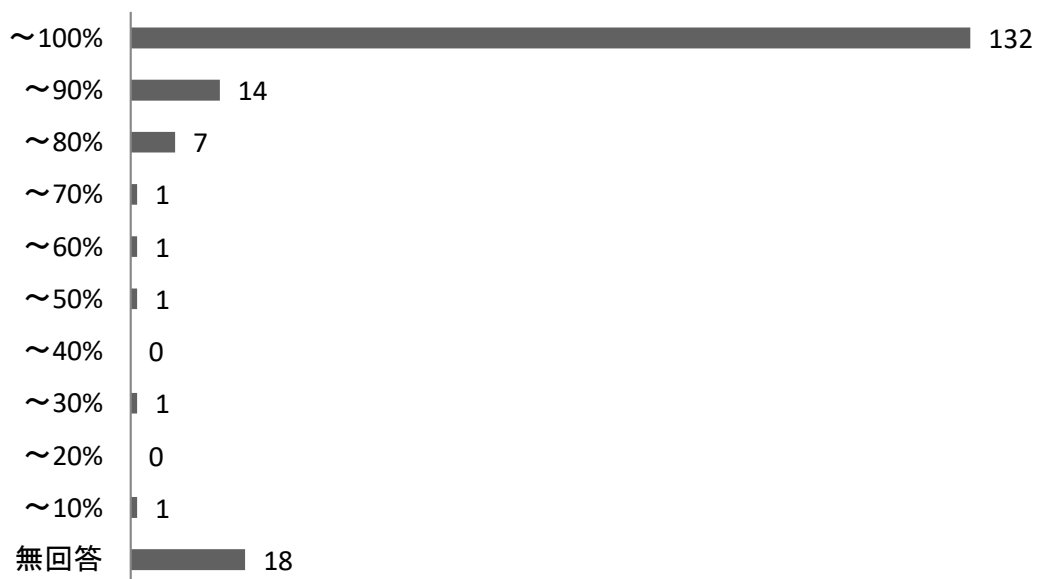
【その他の対応】

- ・ 管理組合ではなく個人的に確認した
 - ・ 自治会が一部実施
 - ・ 住民と管理会社で炊き出し
 - ・ 水の手配や行政への働きかけを実施
- ・・・など

(2) 居住戸数の状況（平成 29 年 5 月 15 日時点）

発災から 1 年 1 ヶ月経過した本調査時点での総戸数に対する居住戸数の割合については 9 割以上との回答が多かった一方、5 割以下と回答したマンションも若干みられた。（図表 4-5）

図表 4-5. 総戸数に対する入居者の割合



(3) 建物の調査

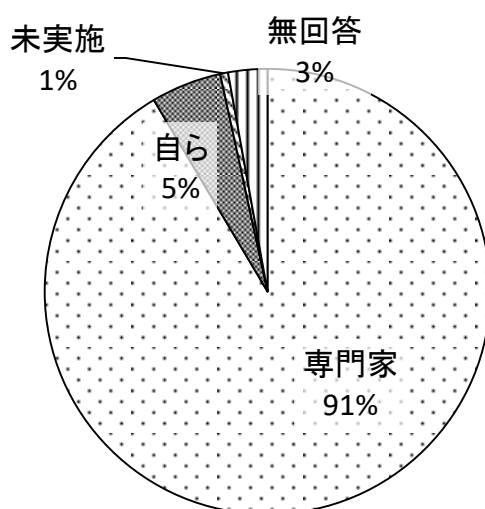
熊本地震をうけて実施した調査等の実施状況についての回答結果を示します。

① 専門家による建物調査

建物調査については専門家へ依頼したマンションが9割を超えた。(図表4-6)

図表 4-6. 建物調査の実施状況

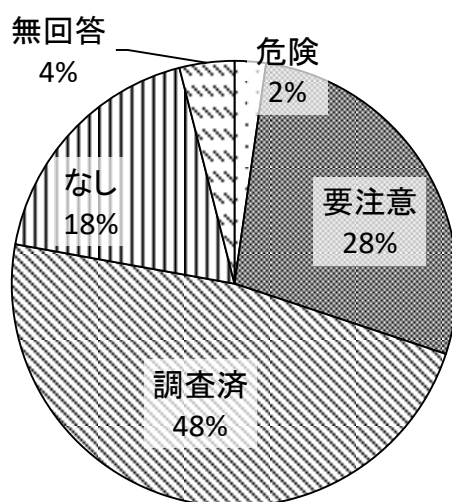
※専門家及び自ら両方実施したものは専門家として集計



② 応急危険度判定

応急危険度判定については約78%のマンションが判定を受けており、危険とされたマンションは約2%、要注意とされたマンションは約28%だった。(図表4-7)

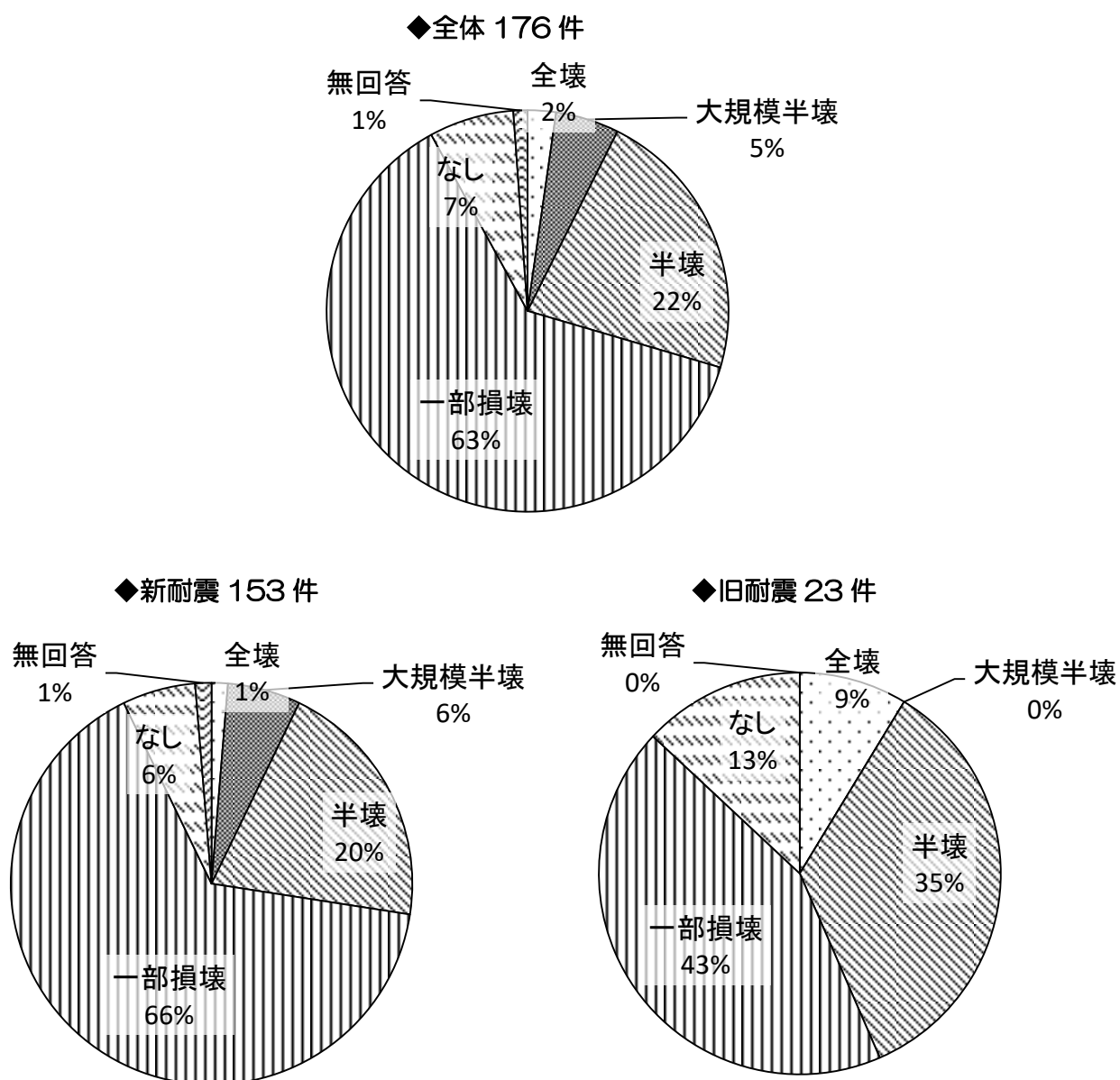
図表 4-7. 応急危険度判定の実施状況



③罹災証明

罹災証明については約 3 割のマンションが半壊以上の証明を受けていた。これについて新耐震マンションと旧耐震マンションの内訳を見ると、旧耐震マンションでは約 44%のマンションが半壊以上の証明を受けており、新耐震マンションよりも被害が大きかったことが考えられる。(図表 4-8)

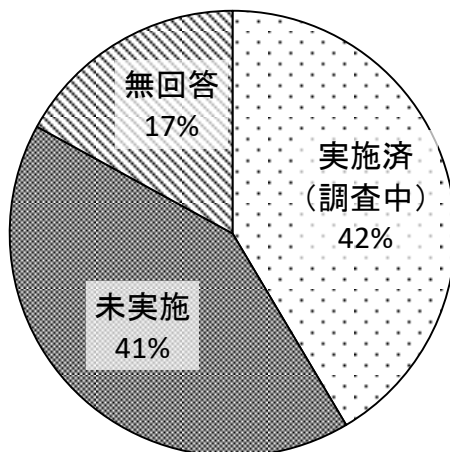
図表 4-8. 罹災証明の実施状況



④被災度区分判定

被災度区分判定については約 4 割のマンションが実施した。(図表 4-9)

図表 4-9. 被災度区分判定の実施状況

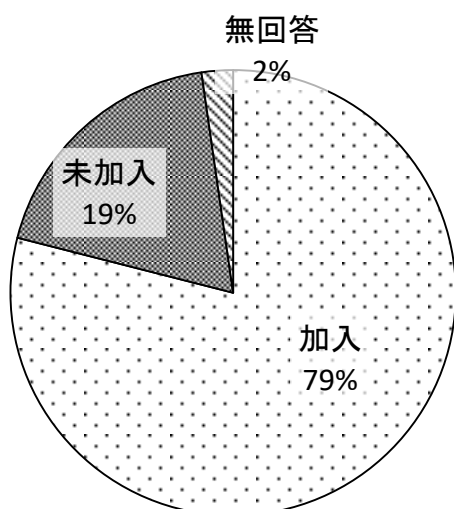


⑤地震保険加入と損害調査状況

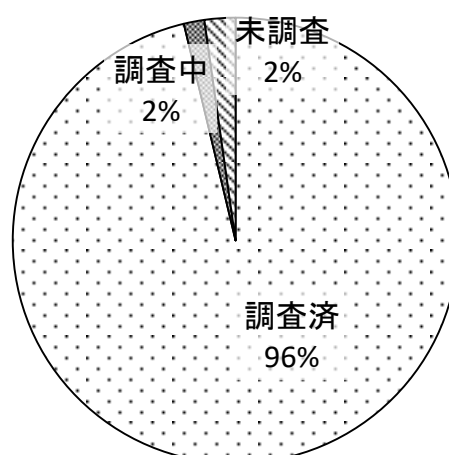
地震保険については約 8 割のマンションが加入しており、その約 96%が損害調査について実施済だった。(図表 4-10)

図表 4-10. 地震保険加入と損害調査実施

◆加入



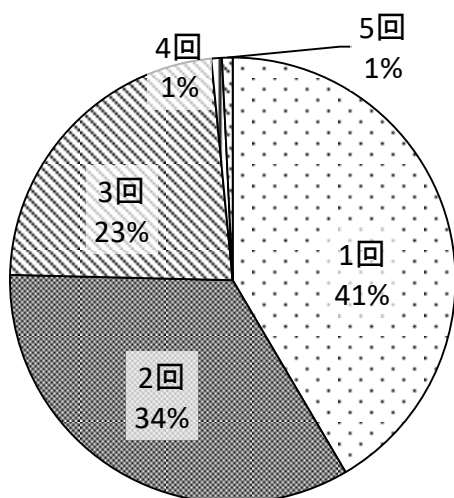
◆調査状況



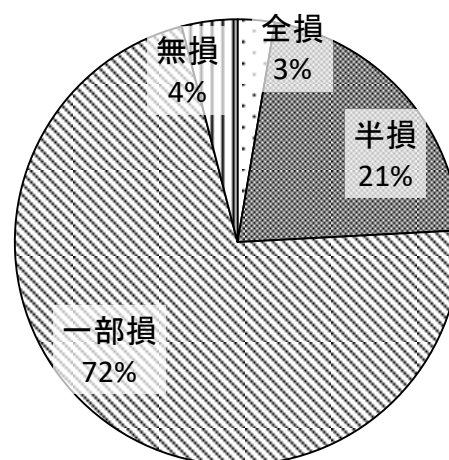
損害調査回数は1回から3回の実施の回答が多かった。損害調査結果については約24%のマンションが半損以上の結果となった。これについて新耐震マンションと旧耐震マンションの内訳を見ると、旧耐震マンションでは約44%のマンションが半損以上の結果となり、罹災証明の結果と同様の傾向が見られた。(図表4-11)

図表4-11. 損害調査回数とその調査結果

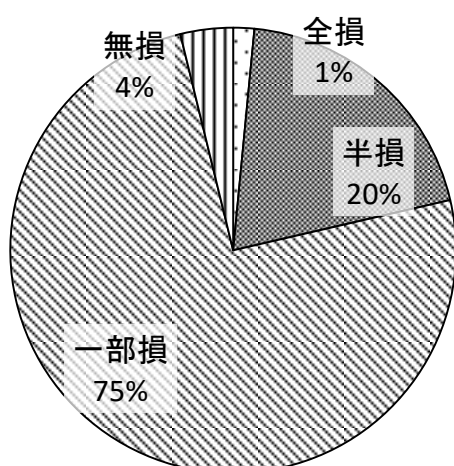
◆調査回数



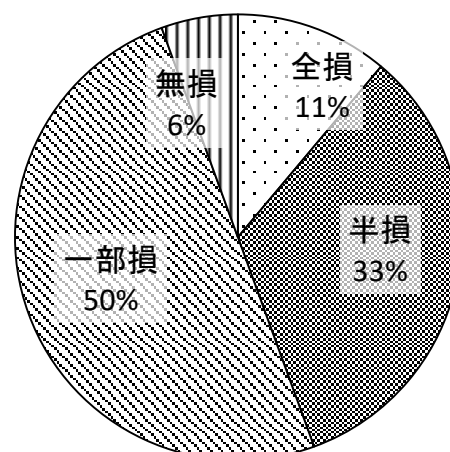
◆調査結果（全体）



◆調査結果（新耐震）



◆調査結果（旧耐震）



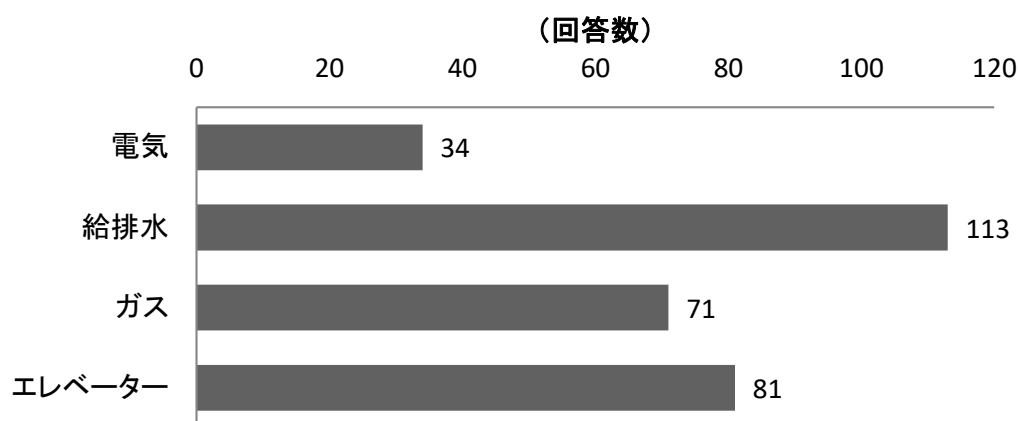
(4) ライフラインの被害

熊本地震により受けたライフラインの被害状況についての回答結果を示します。

①被害があった箇所

給排水、エレベーター、ガス、電気の順に被害数が多かった。(図表 4-12)

図表 4-12. ライフラインの被害箇所



②復旧した月

ライフラインが復旧した時期については、電気については早く復旧しているが、給排水やエレベーターは特に復旧が長引いたマンションも見られた。(図表 4-13)

図表 4-13. ライフラインの復旧時期

	平成28年									平成29年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
電気	56	7										
給排水	67	35	4	2	1	1			2	2		
ガス	41	35	5	1						1		
エレベーター	73	13	2	1	1							1

※①の被害箇所と総数が合わないものはどちらか片方のみ回答があったもの

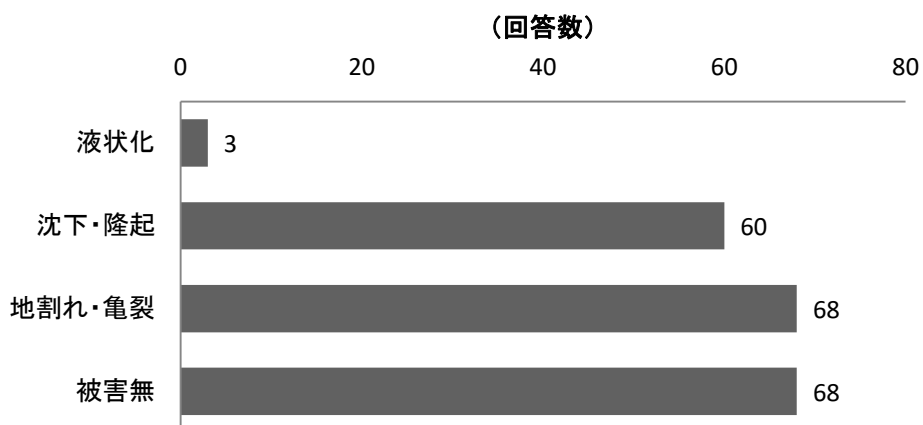
(5) 敷地の被害

熊本地震により受けた敷地の被害状況についての回答結果を示します。

①被害があった箇所

沈下・隆起、地割れ・亀裂の被害の回答がそれぞれ 60 件以上あった。件数は 3 件と少ないが液状化の被害の回答もみられた。(図表 4-14)

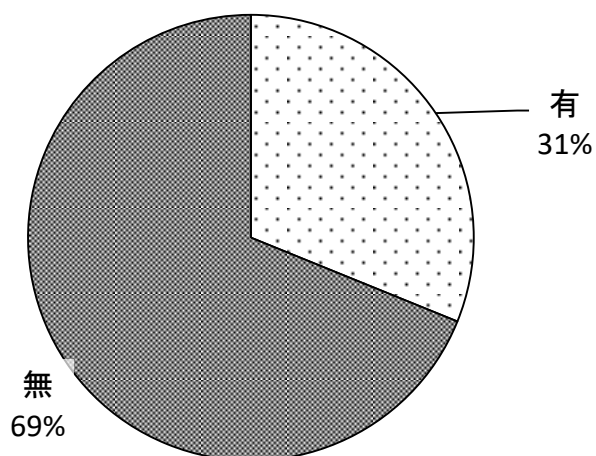
図表 4-14. 敷地被害のあった箇所



②建物への影響の有無

上記のうち、建物への被害があったものは約 3 割の回答があった。(図表 4-15)

図表 4-15. 敷地被害のあった箇所

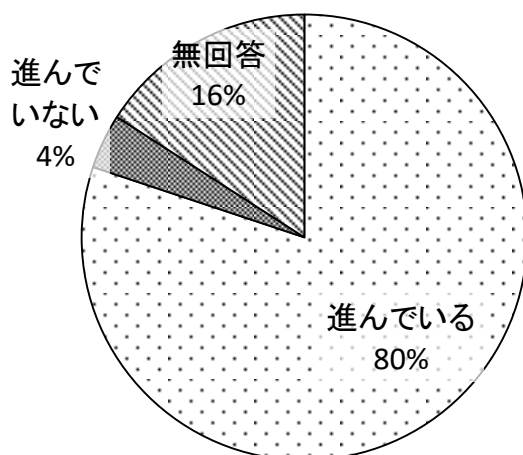


3-4 被災からマンション復旧・再生までの流れについて

(1) 管理組合の動き

調査票（74P）に示した分譲マンションにおける発災から再生までのイメージ図のようになっているマンションは約8割との回答があった。（図表5-1）

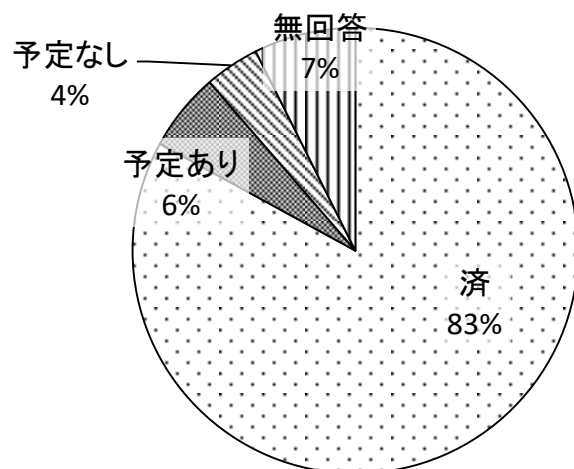
図表 5-1. 管理組合の再生へ向けた動き



(2) 説明会の開催

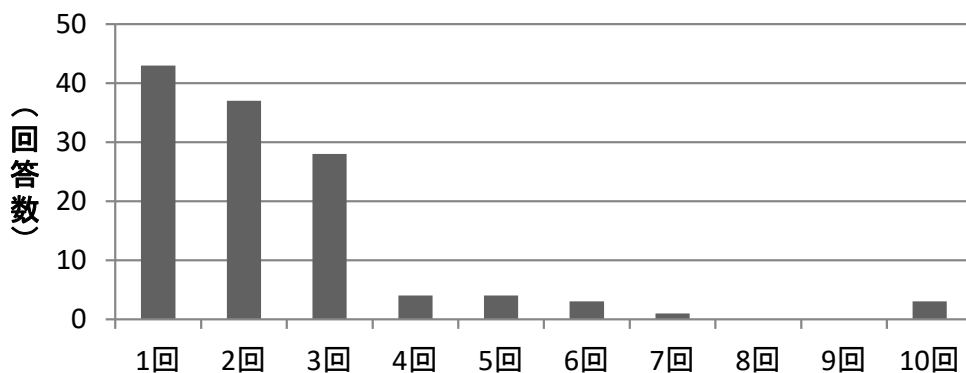
説明会を開催した管理組合は約8割だった。（図表5-2）

図表 5-2. 説明会の開催状況

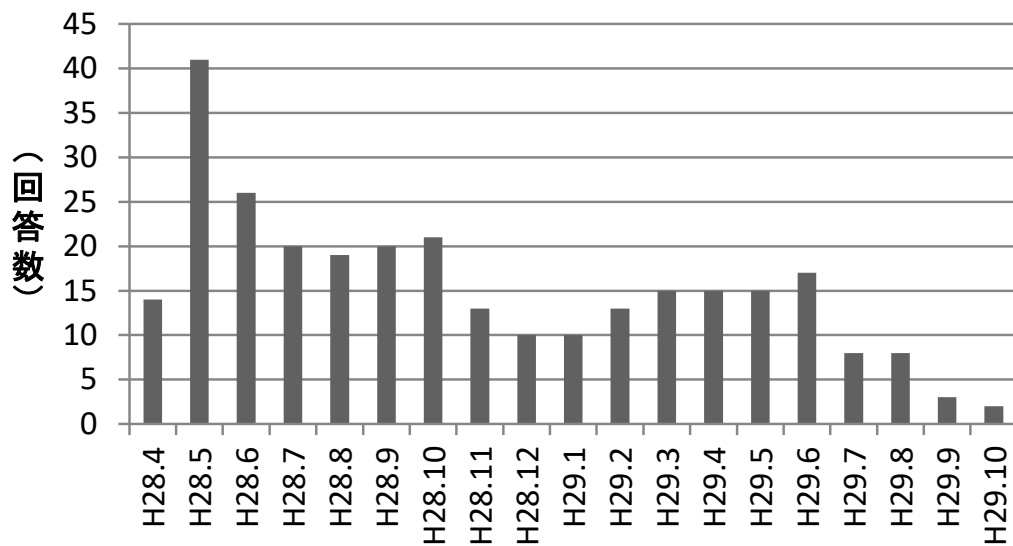


説明会の開催回数は1回から3回の回答が多く、最大で10回との回答もあった。
 (図表 5-3) 開催時期は地震翌月の5月が最も多く、その後時期が経過するにつれて
 件数が減少しているが時期を問わず開催されている。(図表 5-4)

図表 5-3. 説明会の開催回数 (予定含む)

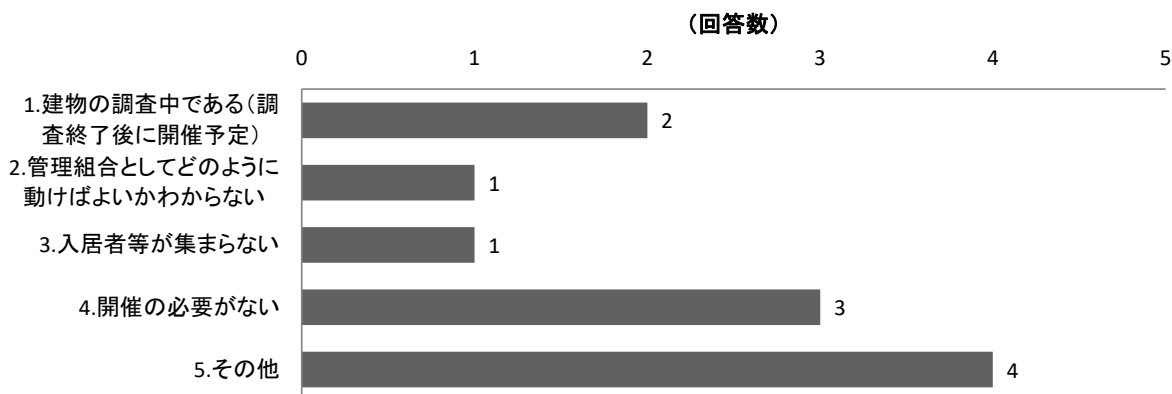


図表 5-4. 説明会の開催時期 (予定含む)



説明会の開催について予定なしと回答した理由のうち、管理組合の動き方や入居者が集まらない等の問題を抱えるマンションもみられた。(図表 5-5)

図表 5-5. 説明会開催“予定なし”の理由



【4.開催の必要がない理由】

- 被害が軽微または無かった
- 9割が管理者所有物件のため

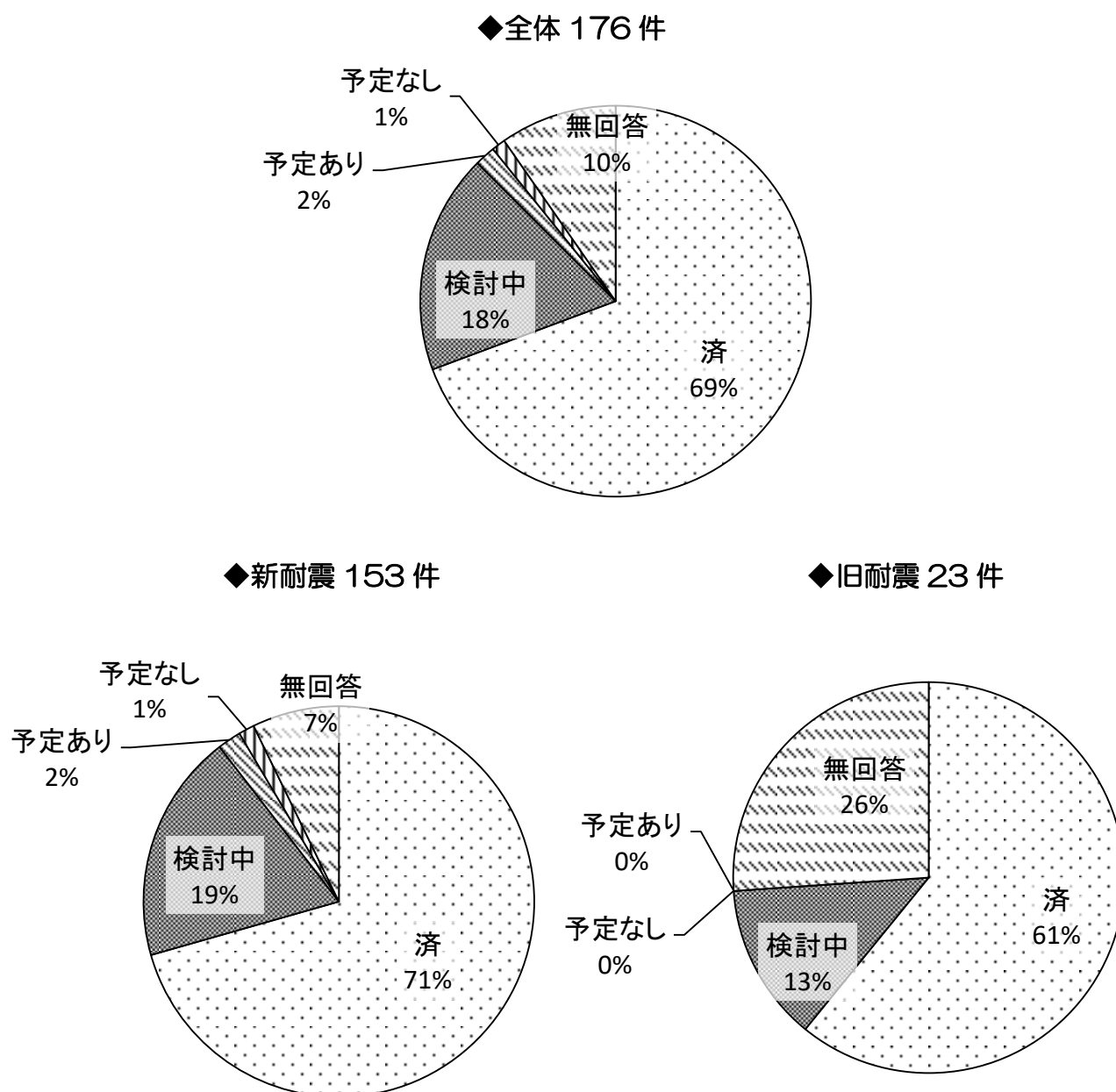
【その他】

- 被害が軽微だった
 - 入居者が高齢のため
 - 総会等で説明した
- ・・・など

(3) 再生に向けた検討

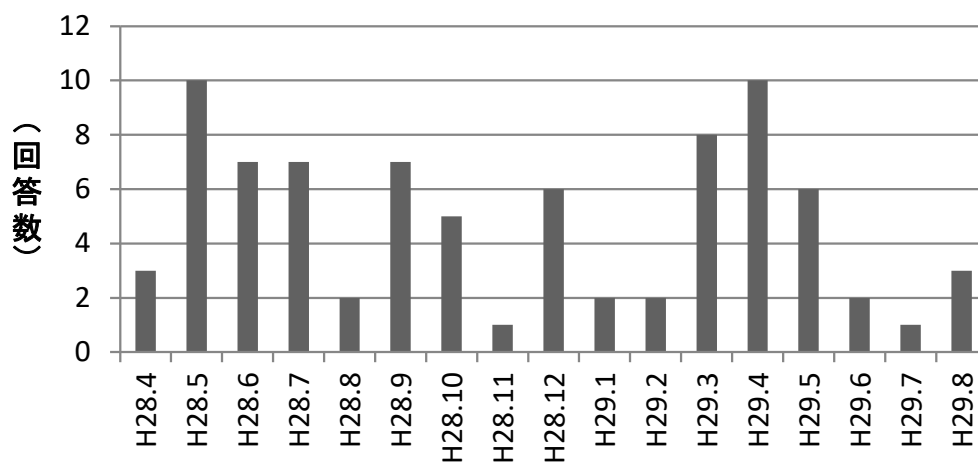
再生に向けた検討が済んでいると回答したマンションは約 7 割みられた。これについて新耐震マンションと旧耐震マンションの内訳を見ると、新耐震マンションでは約 7 割、旧耐震マンションが約 6 割の結果となった。(図表 5-6)

図表 5-6. 再生に向けた検討状況



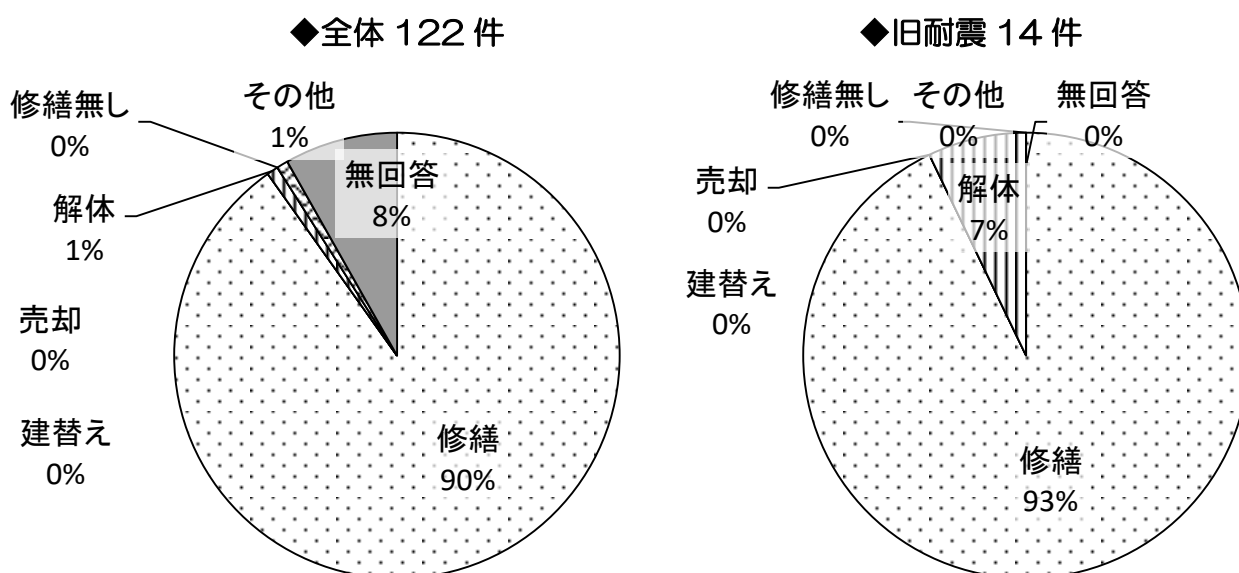
再生に向けた検討が済んだ時期としては、地震から3ヶ月以内や、約1年後が多く見られた。(図表5-7)

図表5-7. 再生の検討が済んだ時期



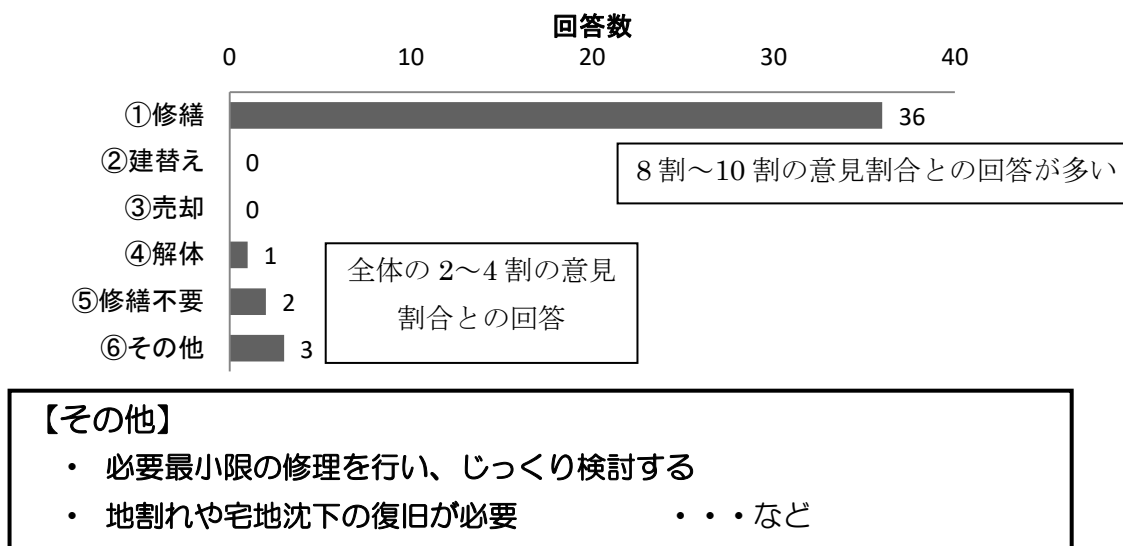
再生の検討結果としては回答があったもののうち、ほとんどが修繕の方向性だった。なお、旧耐震マンションについては解体の方向性のマンションが7%みられた。(図表5-8)

図表5-8. 再生の検討結果 (マンションの方向性)



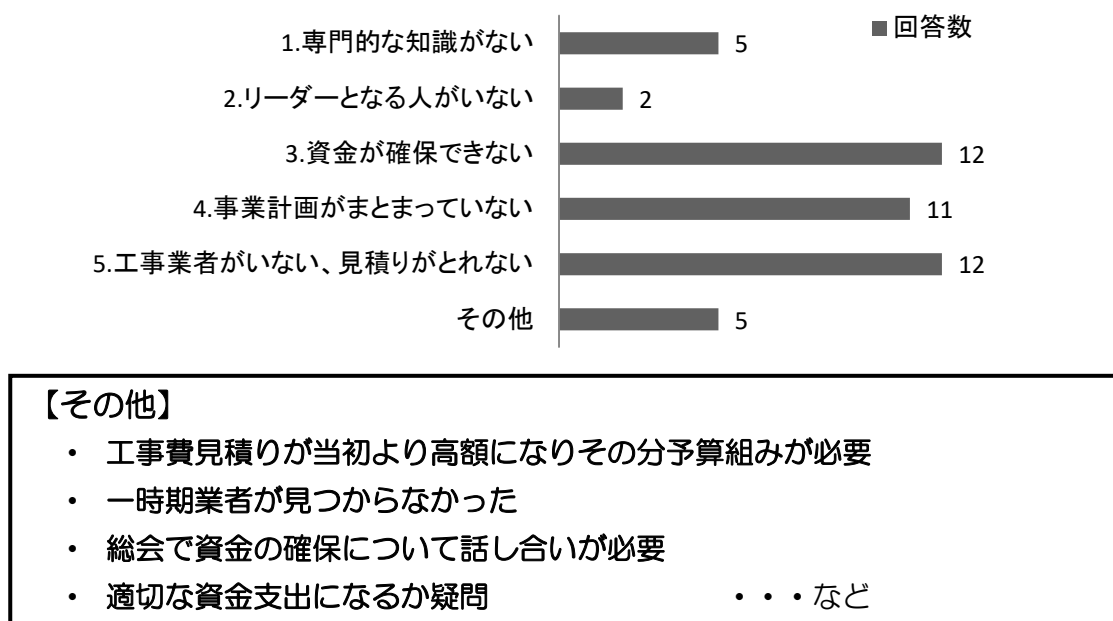
検討中と回答したマンションで出ている意見としては、修繕の方向性が多く、マンション内における意見割合も8割以上が修繕の方向性である回答が多かった。(図表5-9)

図表 5-9. 検討の中で出ている意見とその割合



検討中と回答したマンションで問題となっていることは、設問にある専門知識、リーダー、資金、計画、業者とそれぞれ挙げられた。(図表5-10)

図表 5-10. 検討における問題点



検討中と回答したマンションにおける懸念事項として、17件の回答があり、以下の内容が挙げられており、主に資金や管理運営、工事施行業者、管理会社等についての意見がみられた。

【検討における懸念事項】

◆資金

- ・ 高経年による資産価値の低下、管理費・修繕積立金の値上げも反対多数のため資金の確保が難しい。
- ・ 資金が確保できず応急的な工事しかできない。高経年かつ、居住者が少ない、高齢者が多く、管理費等に限界がる。
- ・ 資金面から今後の修繕計画や積立金の増額への対応
- ・ 修復工事に必要な金額は膨大であり各戸の負担が大きいが「一部損壊」の罹災証明における行政の支援が少ない

◆管理運営・意思決定

- ・ 投資マンションのため、役員のなり手がいない
- ・ 個々で考え方が違うので、なかなかまとまらない。先に進まない

◆工事施行業者、管理会社

- ・ 業者の見積りの対応が悪い
- ・ マンション管理会社及び社員の質
- ・ 見積り業者が少なく、工事決定に苦労
- ・ 工事費用の高騰
- ・ 地盤の課題に対応できる業者がなかなか見つからない
- ・ 建築工事時の瑕疵による建設会社との交渉が未解決

・・・など

検討していないと回答したマンションのうち、その理由については以下の回答があった。

【検討していない理由】

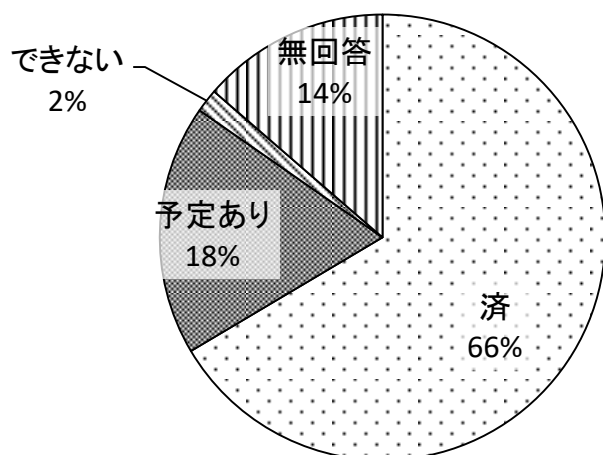
- ・ マンション所有者に不明（住所、氏名）が多数あり。入居者は多数高齢者、独身者
- ・ 設計事務所は決まったが工事会社が見つからない
- ・ 通常の修繕程度で、理事会で判断

(4) 総会等の開催

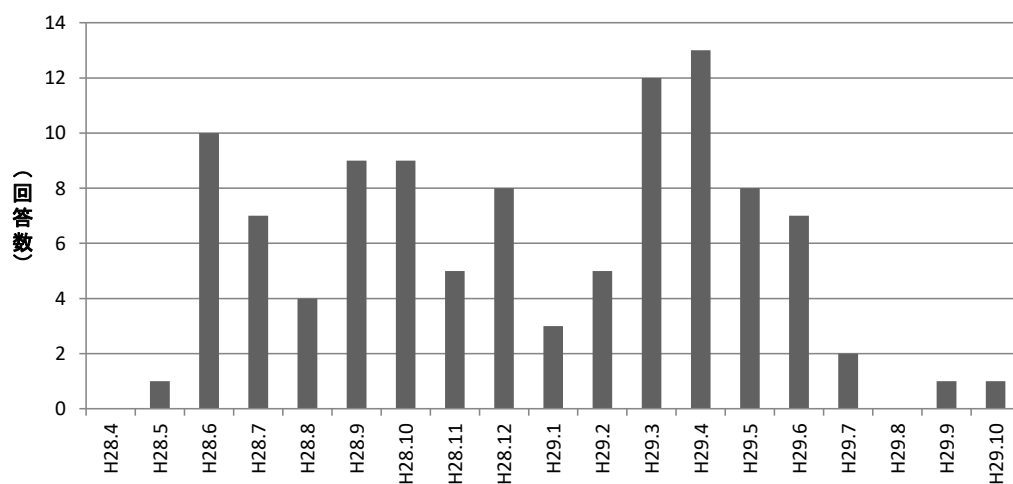
総会等の開催について「済み」と回答したマンションは約 66%、「予定あり」と回答したマンションは約 18%みられた。一方、「できない」と回答したマンションも少数みられた。(図表 5-11)

その開催時期は主に平成 28 年 6 月以降であり、発災より約 1 年後の平成 29 年 4 月付近が多い傾向が見られた。(図表 5-12)

図表 5-11. 総会等の開催状況

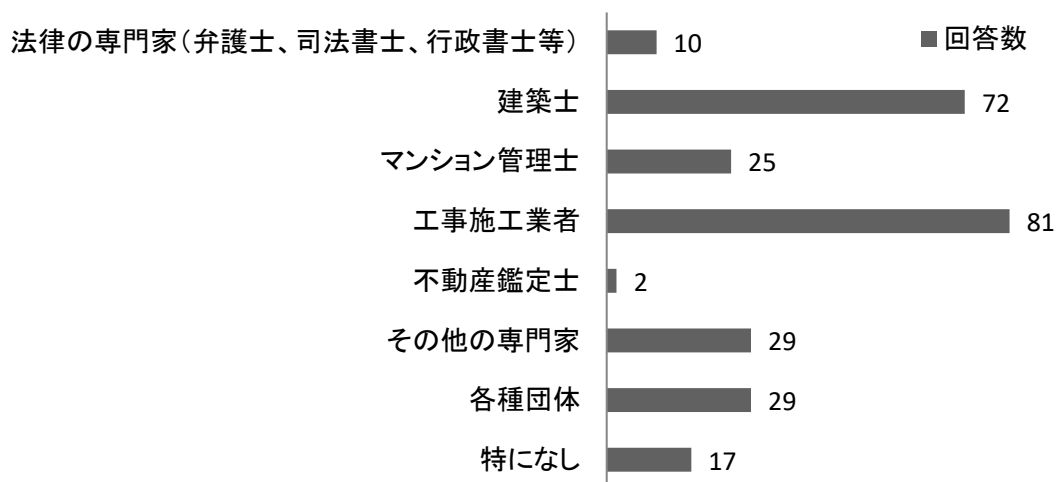


図表 5-12. 総会等の開催時期 (予定含む)



総会の開催について「済み」または「予定あり」と回答したマンションにおいて、検討結果の提案に至るまで支援を受けた専門家・団体としては建築士及び工事施工業者が特に多く、次にマンション管理士やマンション管理連合会、マンション管理士会等の団体と回答したマンションが多かった。(図表 5-13)

図表 5-13. 検討結果の提案に至るまでの専門家・各種団体等の支援の有無（複数回答可）



【その他の専門家】

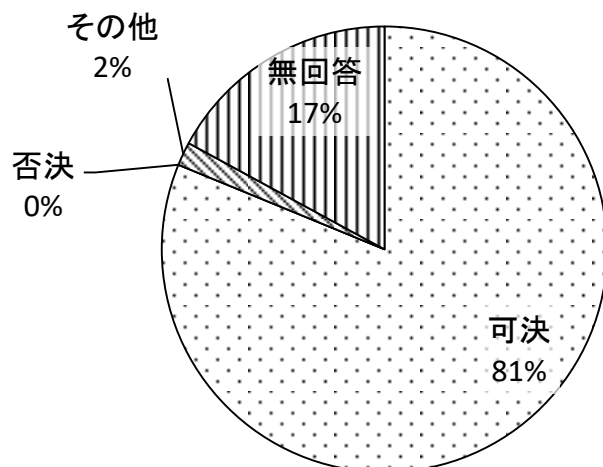
管理会社（9）、大学教授（6）、建築会社（2）、住人の建築士、当初設計者（2）、不動産会社、土地家屋調査士、建築住宅センター、相談・セミナー、熊本県マンション管理組合連合会（3）など

【各種団体】

熊本県マンション管理組合連合会（17）、熊本県マンション管理士会（2）、日本マンション管理士会連合会、宮城県マンション管理士会、独立行政法人住宅金融支援機構（2）、日本損害保険協会、NHK福岡、他マンション管理組合、管理会社など

総会の結果としては、回答があったうちでは「可決」が多数を占めた。「その他」と回答したものについては部分的に修復中等の意見があった。(図表 5-14)

図表 5-14. 総会等の結果



総会が開催できない理由としては、「被害がなかった」の回答があった。また、「その他」と回答したものについても被害が軽微等の内容だった。(図表 5-15)

図表 5-15. 総会が開催できない(しない)理由(複数回答可)

開催できない理由	回答数
1.居住者が避難等により集まらない	0
2.管理組合としてどう動けばよいかわからない	0
3.被害がなかった	2
その他	2

【その他】

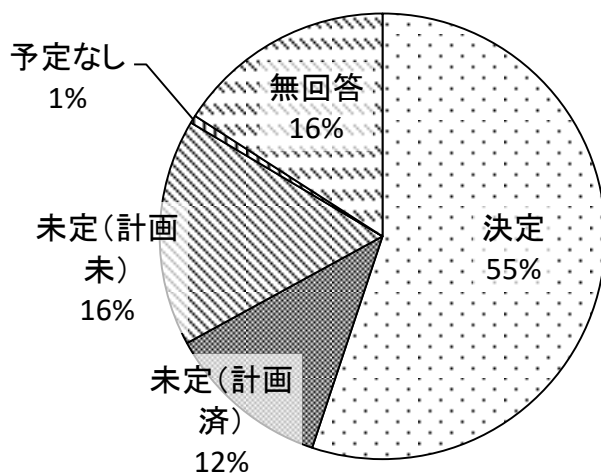
- ・ 一部損壊に止まり、昨年総会で復旧費用を概算で予算化
- ・ 被害が軽微で修繕が完了しているため

(5) 工事着工

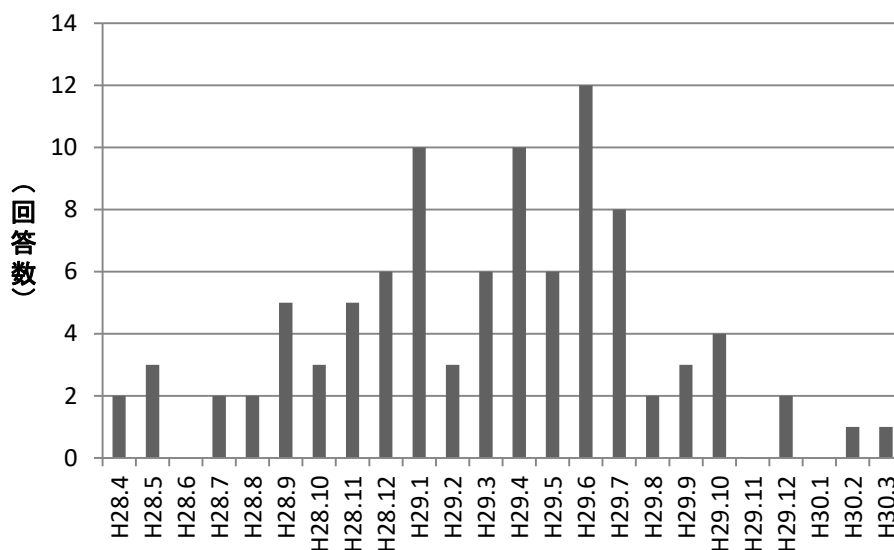
工事着工が決定したマンションは約 55%、工事計画済は約 12%となった。(図表 5-16)

工事着手予定時期としては平成 28 年 9 月から増えており、平成 29 年 6 月が最も多かった。(図表 5-17)

図表 5-16. 工事着工（予定）の状況

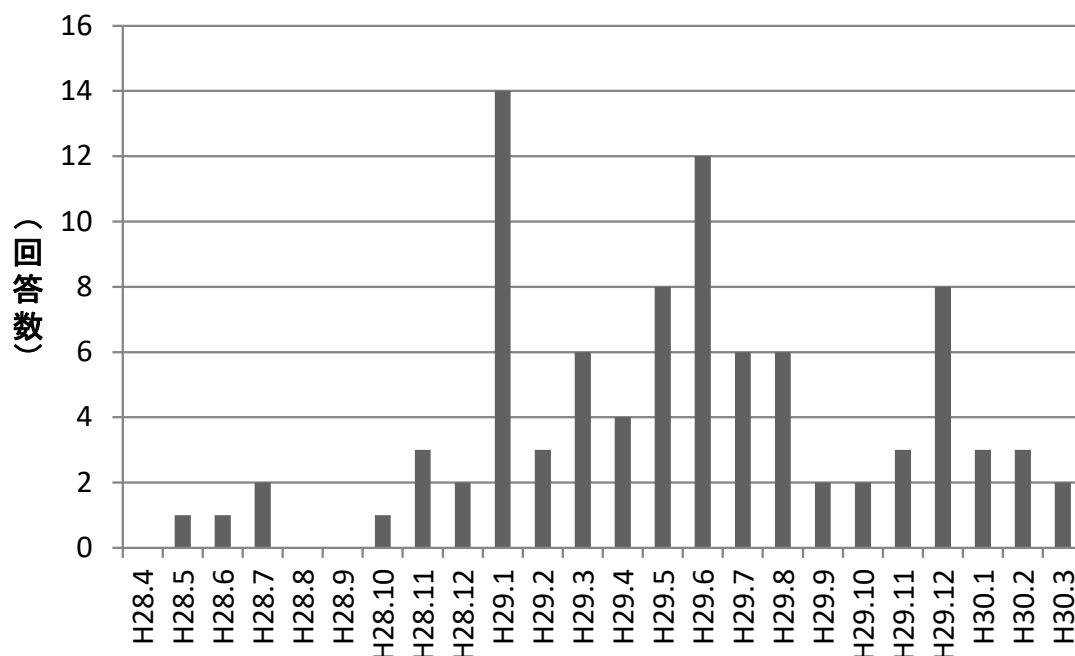


図表 5-17. 工事着工（予定）の予定時期



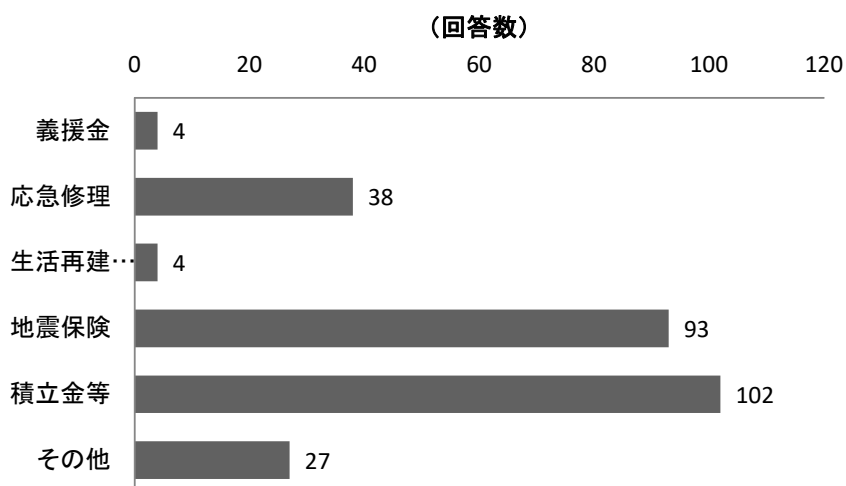
工事完了予定時期としては平成 29 年 1 月が最も多かった。(図表 5-18)

図表 5-18. 工事完了 (予定) の予定時期



工事資金の確保方法については積立金等、地震保険が回答が多く、次いで応急修理制度の活用が見られた。(図表 5-19)

図表 5-19. 工事の資金確保方法 (複数回答可)



【その他】

- ・ 一時金の徴収
- ・ 銀行から借り入れ
- ・ 災害復興融資
- ・・・など

第4章 総括

4-1 課題の整理と分析

<キーワード>

「修繕計画」「耐震」「賃貸・空家」「防災」「地震からの復旧・再生」

■ 適切な修繕工事実施等に関する課題と分析

本市では築20年を超えるマンションが全体の約6割を占め、多くのマンションで外壁や給排水管等の修繕や交換などの修繕工事の実施等、経年劣化状況に応じた適切な対応が望まれる。

また、長期修繕計画のないマンションが約2割あり、将来の資金計画や大規模修繕工事等への支障や修繕積立金等の滞納の要因になることも懸念されるため、老朽化するマンションを長期的に維持するためにも早急な対策が必要である。特に、築年数が30年を超えても大規模修繕工事を実施していないマンションがあったことは課題であると考えられる。

さらに、熊本地震により修繕が必要になったマンションのうち、修繕積立金を使用したとの回答も多く、修繕計画の見直しが必要である。

■ 耐震診断・改修に関する課題と分析

調査結果では、耐震診断・改修の未実施が大半を占め、その内、今後も耐震改修の予定がないものが5割を占める結果となった。国の“標準管理指針”にもあるとおり、旧耐震基準のマンションについては、耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修工事を実施することが望ましいとされている。

熊本地震による罹災証明のうち、半壊以上は、新耐震では約27%、旧耐震では約44%となり、旧耐震の方が被害が大きかったことが考えられる。そのため、旧耐震基準のマンションでは、耐震性を確保することが最優先となる。

■ 増加する賃貸や空き家に関する課題と分析

空き家住戸の割合について多くのマンションで10%以下という結果であった。マンションについては賃貸住戸化することにより市場に出回りやすく、空き家問題が一戸建住宅より顕著に表れてはいないと推測できる。しかしながら、「空き家あり」と回答したマンション割合は前回調査より増加しており、地震による被害の影響で空き家住戸が増加したことも考えられる。

また、賃貸化率については2割を超えるマンションが多いことから、管理組合の運営に弊害が出ている恐れがあり、管理については、管理組合員だけでなく住民全体で取り組むことが望まれる。

■ 防災に関する課題と分析

防災訓練の実施では、約半数のマンションで実施経験なしであった。特に法令上の定めはないが年1回を目安に定期的な訓練の実施が望まれる。また、水害に関する事項で、水没やライフラインが遮断された時の対策や対応等を決めておくことも必要である。

熊本地震発災時の対応としては、半数以上の管理組合が避難時の声かけや危険箇所、ライフラインの確認などの対応を行っていた。このときの状況を踏まえて災害時の対応の見直しを行うことが重要であると考えられる。

■ 地震における専門家等の活用に関する課題と分析

地震から再生に向けた検討において、専門家や各種団体からの支援を受けなかったマンションは17棟のみであった。多くのマンションが被害を受け、修繕が必要となったことから、建築士や工事業者の支援を受けたマンションが多く見られた。

その他、弁護士等やマンション管理士、管理組合連合会等から支援を受けたマンションも多くあった。

分譲マンションには法的な権利等の複雑さや区分所有者間の意思決定の難しさ、建物に関する技術的判断の難しさ等があることから、建物を維持管理する上で専門家のサポートは重要であると考えられる。

■ 地震からの復旧・再生

約8割の管理組合が熊本地震からの復旧・再生に向けて進んでいるとの回答があり、その多くが修繕等の方向性まで決まっていることから、回答のあったマンションの多くは復旧・再生が進んでいると考えられる。

しかしながら、資金確保や業者の選定、住民の高齢化等により検討について問題を抱えるマンションも少なくなかった。特に工事業者が見つからないことや、修繕見積りが高額であることや、今後の修繕積立金の増額の必要性が懸念されている。

4-2 まとめ

本市の住宅政策の方針である「熊本市住生活基本計画」にも位置づけている“安心な暮らし”や“良質な住まい”の実現は住生活を考えるうえで非常に大切なことである。

本市にある分譲マンションでは、築年数が30年を超えるものが約140棟あり、これが10年後になると本市の分譲マンション数の半数を超えることになる。老朽化するマンションに対しては、管理組合主導による適切な時期での修繕工事や建替え、旧耐震基準マンションであれば耐震診断・改修等を実施する必要がある、そのため、老朽化対策等の支援に取り組む必要性があると考えられる。

さらに、平成28年に熊本地震が発生したことにより、多くのマンションが被害を受けた。今回の調査においてもマンションの再生に向けた検討においては様々な課題が挙げられており、未だ方向性が決まっていないマンションもあることが想定される。

このように様々な課題がある中で、適切な管理組合の運営を促すための支援策を講じる必要がある、特に調査結果からもあるとおり、各種専門家等の支援が重要であると考えられる。

また、必要な支援策を検討していく上で、今回回答が得られなかったマンションの実態も含めて全国の動向を確認しながら、市民ニーズを把握していくことは必須条件となる。

今回回答のあったマンションについては管理に関心の高いマンションと考えるが、回答のなかったマンションの状態も含めて実態を把握する必要がある。引き続き、実態調査の実施と回収率の向上を図っていくために、様々な情報を発信し、効果的な周知活動の実施に取り組んでいきたい。

アンケート調査票

熊本市分譲マンション実態調査

熊本市
（協働団体）一般社団法人熊本県マンション管理士会
（協働団体）特定非営利活動法人熊本県マンション管理組合連合会

平成29年 熊本市分譲マンション実態調査

★アンケート調査へのご協力について（お願い）

平成29年5月

熊本市

（協働団体）一般社団法人熊本県マンション管理士会
（協働団体）特定非営利活動法人熊本県マンション管理組合連合会

平成28年熊本地震による被災者の方には、謹んでお見舞い申し上げます。被災された方々の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

熊本市では、1970年代前半から分譲マンションの建設が始まり、現在、分譲マンション居住世帯は、市内全世帯の1割を超えているような状況にあります。分譲マンションの数は年々、増加傾向にあると言えます、本市でも居住形態のひとつの形として定着しつつあり、その維持管理については適切さが求められています。分譲マンションを適切に維持管理することは、良好な住宅ストックを形成するうえで大変重要な役割を担うことになると考えられています。

この調査は熊本市内に立地している分譲マンションの運営・管理の現状を把握し、今後の支援等を検討するために行うもので、過去に平成20年、平成24年に行っております。また、今回の調査においては、「平成28年熊本地震」が発生したことを受け、各管理組合が現在どのような状況にあるかを把握し、被災した分譲マンションの早期復旧に向けて必要な支援等を検討することも目的としています。

※ 管理組合の皆様におかれましては、ご多忙のところ、また、災害復旧にご尽力されているところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解いただき、回答にぜひご協力をいただきますようお願い申し上げます。
（分譲マンション以外の所でこのアンケートを受け取られた方は、誠に申し訳ありませんが、以下の問い合わせ先へご一報くださいますよう宜しくお願いします）

【ご記入にあたってのお願い】

- 回答は、管理組合の理事長様などが代表してお答えください。また、回答にあたっては、必要に応じて各管理会社等にご相談ください。
- 回答は、平成29年5月15日（月）時点での状況を回答してください。
- 各設問項目の最も適当と思われる項目に 印をつけてください。
また、（ ）内には数字を、[]内には内容をご記入ください。

【アンケートの回収について】

調査票は平成29年6月16日（金）までに、同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、郵便ポストに投函してください。

FAXやメールでの回答もお受けしております。詳しくは、熊本市のホームページをご覧ください。

<http://www.city.kumamoto.jp/>

（ホーム > 組織から探す > 都市建設局 > 建築住宅部 > 建築政策課 > 分譲マンションに関する事業等について「各種資料等」）

【アンケートについてのお問い合わせ先】

熊本市 都市建設局 建築住宅部 建築政策課 住宅政策班 担当：竹下

TEL：096-328-2438 FAX：096-359-6978

Mail：kenchikuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

I【基本事項】分譲マンションの概要についてお聞きます。

(1) マンション名 (建築形態)	建築形態 : <input type="checkbox"/> 単棟型 <input type="checkbox"/> 団地型 (棟)
(2) 所在地	熊本市 区
(3) 建築年月	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 ()年 ()月
(4) 総戸数	()戸 ※その内、賃貸戸数 ()戸、空住戸 ()戸
(5) 階数	地上 ()階、地下 ()階
(6) ピロティ構造	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
(6) 耐震診断	<input type="checkbox"/> 実施済み <input type="checkbox"/> 未実施 (<input type="checkbox"/> 実施予定あり <input type="checkbox"/> 予定なし)
(7) 耐震改修	<input type="checkbox"/> 実施済み <input type="checkbox"/> 未実施 (<input type="checkbox"/> 実施予定あり <input type="checkbox"/> 予定なし)
(8) 大規模改修工事	<input type="checkbox"/> 1回済み <input type="checkbox"/> 2回以上済 <input type="checkbox"/> 計画中 <input type="checkbox"/> なし 最終実施時期 : <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 ()年 ()月

※「大規模改修工事」とは、災害復旧工事とは異なります。

II【管理運営】管理組合についてお聞きます。

(1) 総会開催月	<input type="checkbox"/> あり ()月 <input type="checkbox"/> なし
(2) 理事会開催	<input type="checkbox"/> 毎月 <input type="checkbox"/> 隔月 <input type="checkbox"/> その他 []
(3) 役員人数	理事 ()人 監事 ()人
(4) 役員選任方法	<input type="checkbox"/> 輪番制 <input type="checkbox"/> 立候補制 <input type="checkbox"/> その他 []
(5) 役員任期、 交代方法	任期 : <input type="checkbox"/> 1年任期 <input type="checkbox"/> 2年任期 <input type="checkbox"/> その他 (年任期) 交代 : <input type="checkbox"/> 全員交代 <input type="checkbox"/> 任期の半分ごとに半数交代 <input type="checkbox"/> その他 []
(6) 管理形態	<input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 一部管理委託 <input type="checkbox"/> 管理委託 管理会社名 []
(7) 管理規約改正	<input type="checkbox"/> あり (最終改正 : <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 ()年 ()月) <input type="checkbox"/> なし
(8) 長期修繕計画	<input type="checkbox"/> あり (最終見直し : <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 ()年 ()月) <input type="checkbox"/> なし
(9) 管理費	年額全体 : ()円
(10) 修繕積立金	年額全体 : ()円
(11) 居住者名簿	<input type="checkbox"/> 作成している <input type="checkbox"/> 作成していない
(12) 専門委員会	<input type="checkbox"/> 設置経験あり [委員会名 :] <input type="checkbox"/> 設置経験なし <input type="checkbox"/> 分からない
(13) 防災マニュアル	<input type="checkbox"/> 作成している、または作成中である <input type="checkbox"/> 作成していない
(14) 防災訓練	<input type="checkbox"/> 実施経験あり <input type="checkbox"/> 実施経験なし

Ⅲ【平成28年熊本地震について】熊本地震を受けての状況を教えてください。

・発災時の管理組合等の対応を教えてください。

- 避難要配慮者への誘導や声かけ(安否確認)等
 行った 行わなかった
- 通行できない場所の有無など、二次災害防止のための確認・対応等
 行った 行わなかった
- ライフラインの確認(使用の可否の確認や、漏水やガス漏れ等がないかの確認など)
 行った 行わなかった
- 居住者の連絡先の確認を行った(携帯電話番号など)
 行った 行わなかった
- その他 []

・発災後の状況を教えてください。

●居住者について

・平成29年5月15日時点で居住している戸数を教えてください。
居住戸数 ()戸

●建物について(複数回答可)

【調査関係】

・自主調査 (専門家で実施 自らで実施 未実施)

・応急危険度判定 (危険 要注意 調査済 なし)

・り災証明書 (全壊 大規模半壊 半壊 一部損壊 なし)

・被災度区分判定 (受けた(または調査中) 受けていない)

・地震保険損害調査 (加入 未加入 ※加入の場合は下記も回答ください)

損害調査について ①回数 ()回

②状況 (調査済 調査中 未調査)

現時点での判定 (全損 半損 一部損 無損)

【ライフライン関係】

・被害があった箇所
(電気系統 給排水系統 ガス系統 エレベーター)

・復旧時期

電気系統 : ()月 給排水系統 : ()月

ガス系統 : ()月 エレベーター : ()月

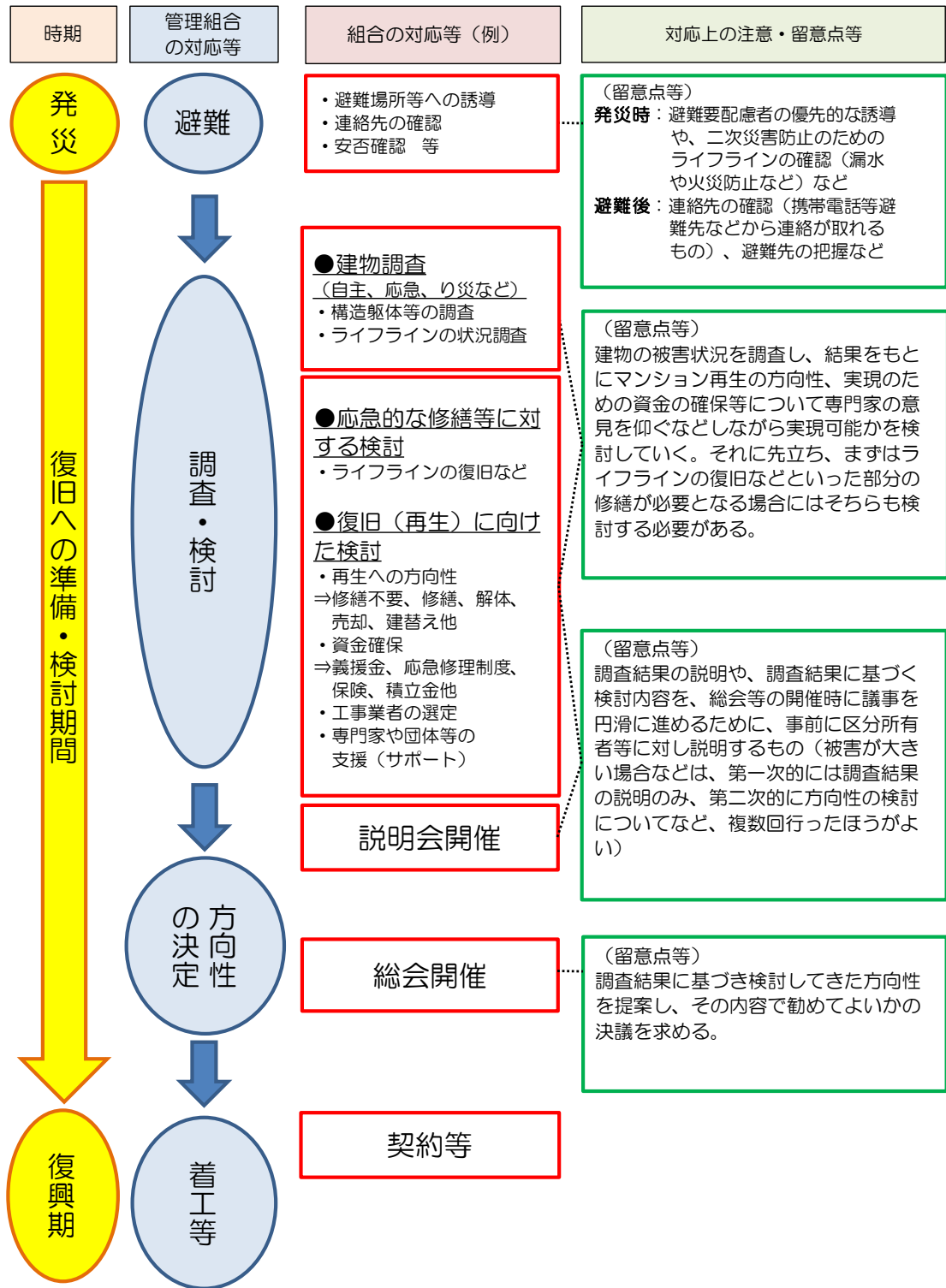
●敷地について(複数回答可)

・状況 (液状化 沈下・隆起 地割れ・亀裂 被害無し)

・建物への影響 (有 無)

マンション復旧・再生までの流れ（イメージ）

次ページ設問用



○管理組合の動きについて

分譲マンションの復旧に際しては、およそ「マンション復旧・再生までの流れ(イメージ)」(前ページ)のような流れで進んでいくと考えられますが、管理組合としてそのように進めていくことができていますか。

進んでいる 進んでいない

また、下記について現在どのような状況か、ご回答をお願いいたします。

<p>1. 説明会の開催 ※お住まいのマンションの被害状況や今後の方向性の検討案等を説明するためのもの</p>	<p><input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 開催予定</p> <p>・開催回数(予定含) () 回</p> <p>・開催時期(予定含)</p> <p>①平成 () 年() 月() 日</p> <p>②平成 () 年() 月() 日</p> <p>③平成 () 年() 月() 日</p> <p><input type="checkbox"/> 予定なし → I へ</p>
<p>2. 再生に向けた検討</p>	<p><input type="checkbox"/> 検討済み 平成 () 年() 月頃 → II-(1) へ</p> <p><input type="checkbox"/> 検討中 → II-(2) へ</p> <p><input type="checkbox"/> 検討する予定(下記※も回答してください)</p> <p>※ <input type="checkbox"/> 開始時期未定 <input type="checkbox"/> 平成 () 年() 月頃開始</p> <p><input type="checkbox"/> 予定なし → II-(3) へ</p>
<p>3. 総会等の開催 ※被災した分譲マンションの再生に向けた検討結果の提案・決議を議事を含むもの</p>	<p><input type="checkbox"/> 開催済み → III-(1) へ 開催時期 平成 () 年() 月() 日</p> <p><input type="checkbox"/> 開催予定 → III-(1) へ</p> <p><input type="checkbox"/> 決定 平成 () 年() 月() 日</p> <p><input type="checkbox"/> 未定</p> <p><input type="checkbox"/> 開催できない(開催しない) → III-(2) へ</p>
<p>4. 工事着工など</p>	<p><input type="checkbox"/> 工事決定</p> <p><input type="checkbox"/> 工事着工時期 平成 () 年() 月</p> <p><input type="checkbox"/> 工事完了(予定)時期 平成 () 年() 月</p> <p><input type="checkbox"/> 工事未定 (<input type="checkbox"/> 計画済 <input type="checkbox"/> 計画未)</p> <p><input type="checkbox"/> 工事予定なし</p> <p>※工事を行う管理組合にお聞きします。</p> <p>・どのように資金を確保しましたか。(複数回答可)</p> <p><input type="checkbox"/> 義援金 <input type="checkbox"/> 応急修理制度の活用</p> <p><input type="checkbox"/> 生活再建支援制度 <input type="checkbox"/> 地震保険 <input type="checkbox"/> 積立金等</p> <p><input type="checkbox"/> その他 ()</p>

I

「説明会の開催」で、「無」と回答した管理組合にお聞きます。

・開催していない理由を教えてください。(複数回答可)

建物の調査中である(調査終了後に開催予定)

管理組合としてどのように動けばよいかわからない

入居者等が集まらない

開催の必要がない[理由: _____]

その他[_____]

II-(1)

「マンション再生に向けた検討」で、「検討済」と回答した管理組合にお聞きます。

・検討の結果、管理組合として定めたマンションの方向性を教えてください。

修繕 建替え 売却(敷地または建物と敷地) 解体 修繕無し

その他[_____]

II-(2)

「マンション再生に向けた検討」で、「検討中」と回答した管理組合にお聞きます。

・現在どのような状況か教えてください。

(1) どのような意見があげられていますか。(およその割合も教えてください)

意見 ①修繕 ②建替え ③売却(敷地または建物と敷地) ④解体

⑤修繕不要 ⑥その他[_____]

割合(① ② ③ ④ ⑤ ⑥) 割程度

(2) 問題となっていることはどんなことですか。

専門的な知識がない

リーダーとなる人がいない

資金が確保できない

事業計画がまとまっていない

工事業者がいない、見積もりが取れない

その他[_____]

(3) 懸念事項等があれば教えてください。

{ _____ }

II-(3)

「マンション再生に向けた検討」で、「検討していない(予定無し)」と回答した管理組合にお聞きます。

・理由を教えてください。

{ _____ }

