

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

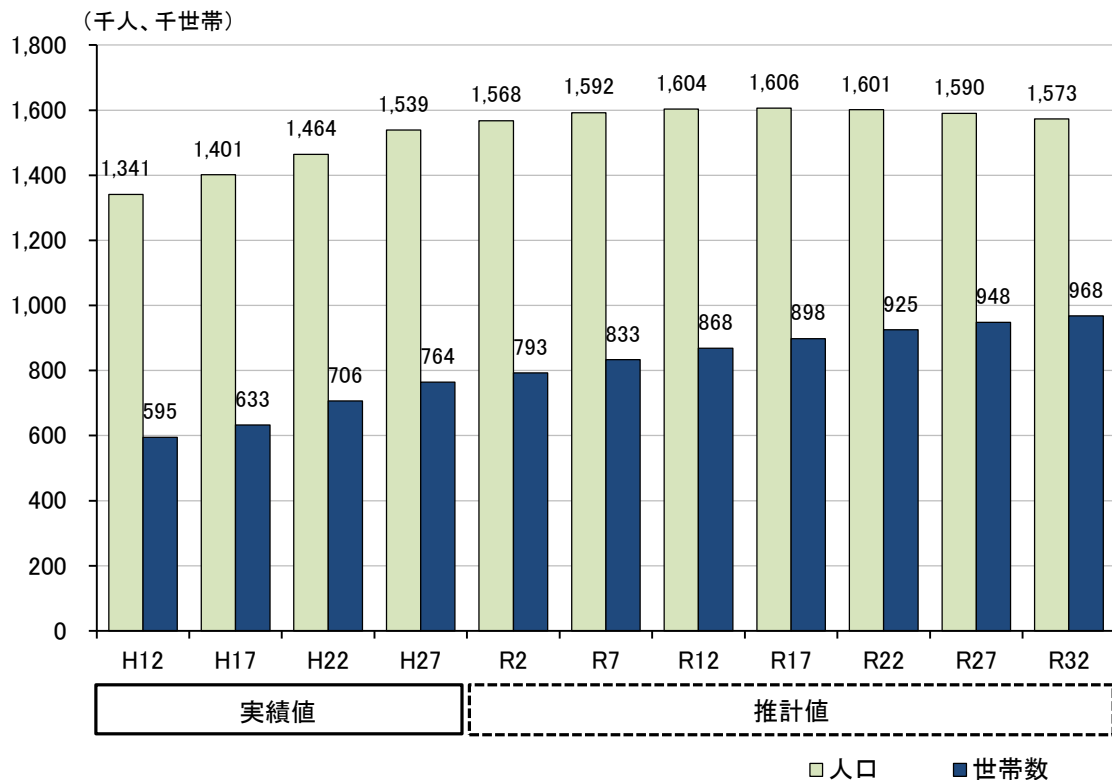
2-1. 福岡市の住生活に関する現状

(1) 福岡市の人口・世帯の状況

①人口・世帯数の状況

- ・本市の人口は、平成 27 年で 153 万 9 千人であり、平成 22 年に比べ 5 年間で 7 万 5 千人(5.1%)増加しています。平成 27 年以降も人口の増加傾向が続き、令和 17 年頃まで増加し続けると推計されています。
- ・世帯数は、平成 27 年で 76 万 4 千世帯であり、人口が減少に転じる令和 17 年以降も増加傾向が続きと推計されています。

■人口、世帯数の推移と推計

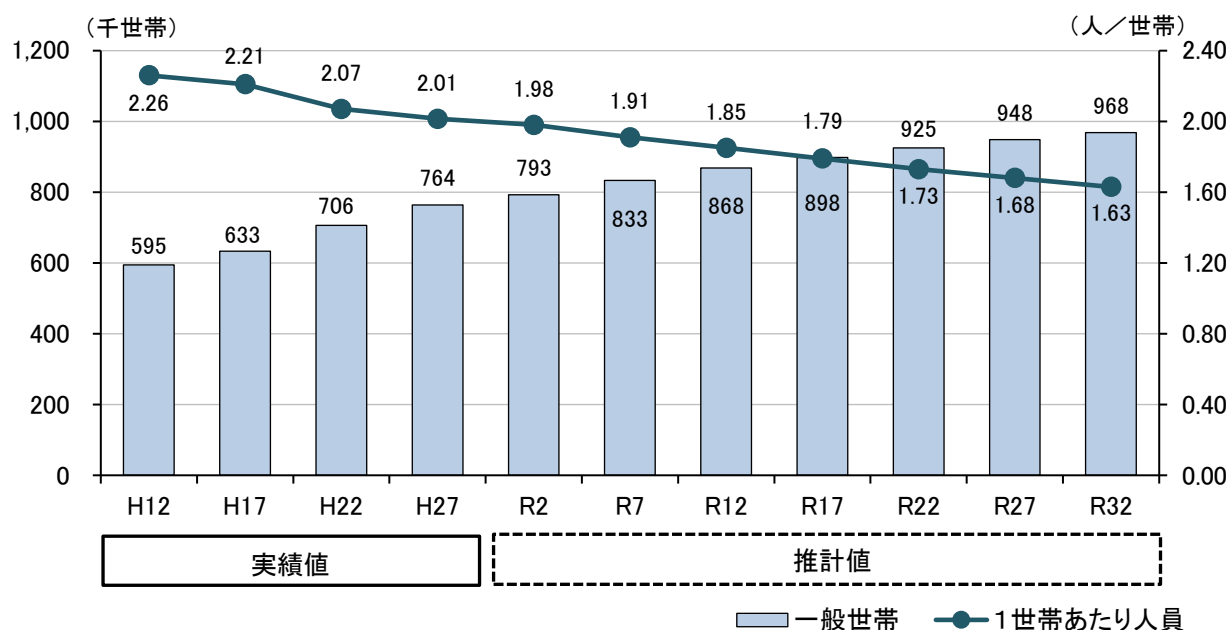


資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成 24 年 3 月））

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

- ・ 1 世帯あたりの人員は減少傾向であり、平成 27 年は 2.01 人で、令和 32 年には 1.63 人まで減少すると推計されています。

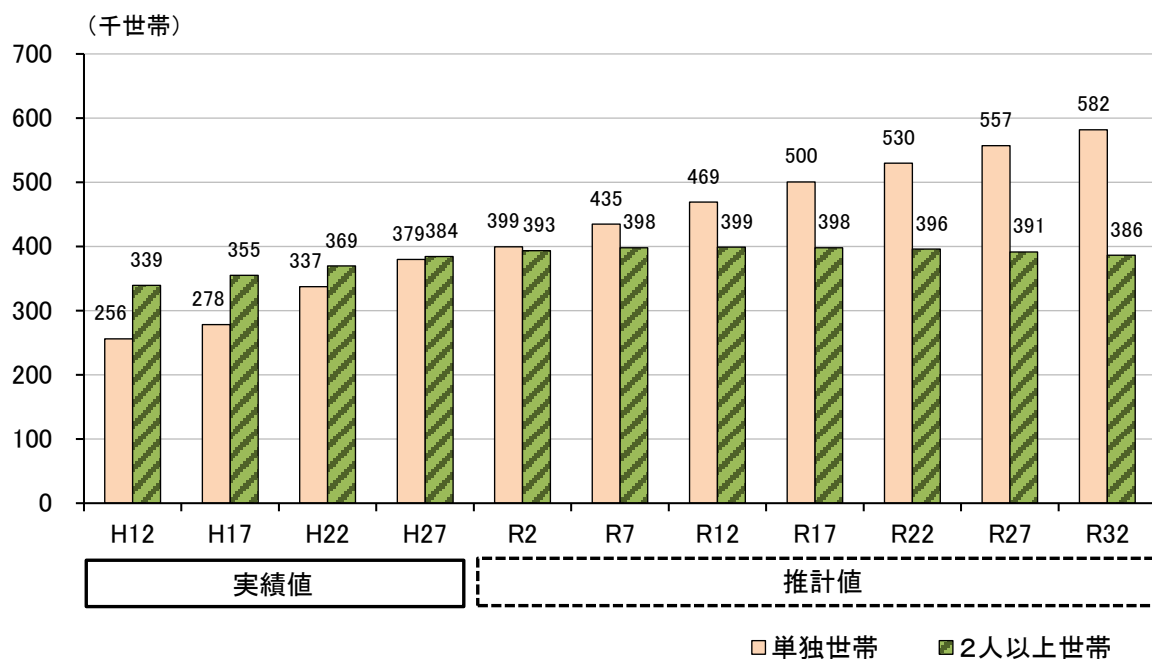
■一般世帯数、1 世帯あたり人員の推移と推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成 24 年 3 月））

- ・ 2 人以上世帯数と単独世帯数を比較すると、令和 2 年に単独世帯数が 2 人以上世帯数を上回り、令和 32 年には単独世帯が約 58 万 2 千世帯まで増加すると推計されています。

■単独世帯数と 2 人以上世帯数の推移と推計

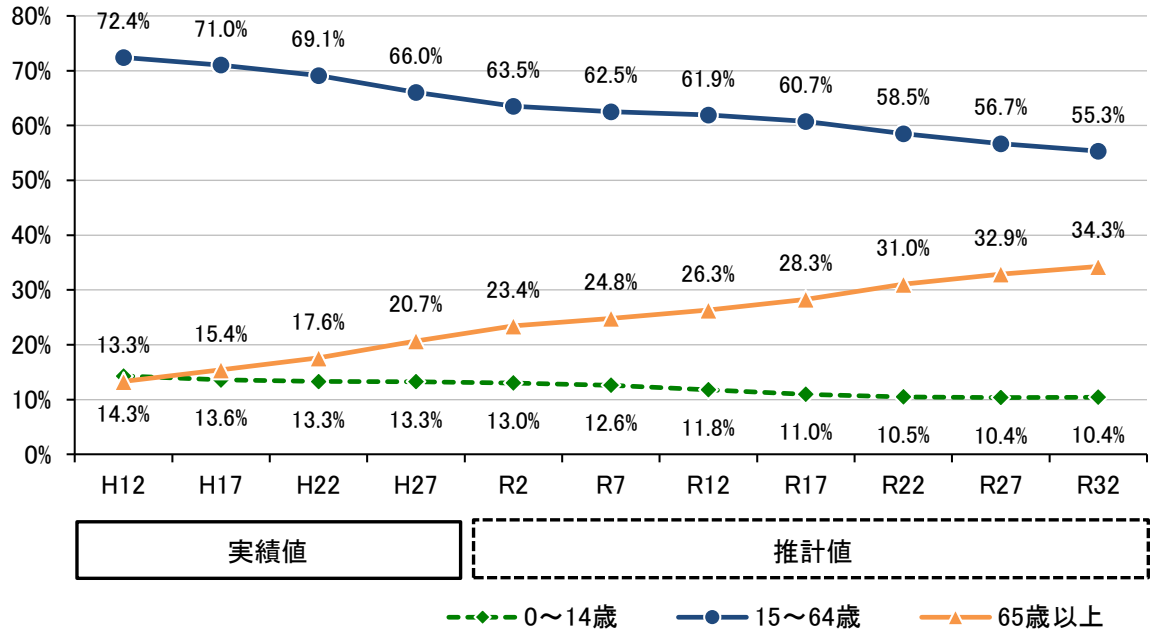


資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成 24 年 3 月））

②高齢者人口・世帯数の状況

- ・65歳以上の高齢者人口の割合は平成27年で20.7%となっており、今後も増加傾向が続くと推計されています。

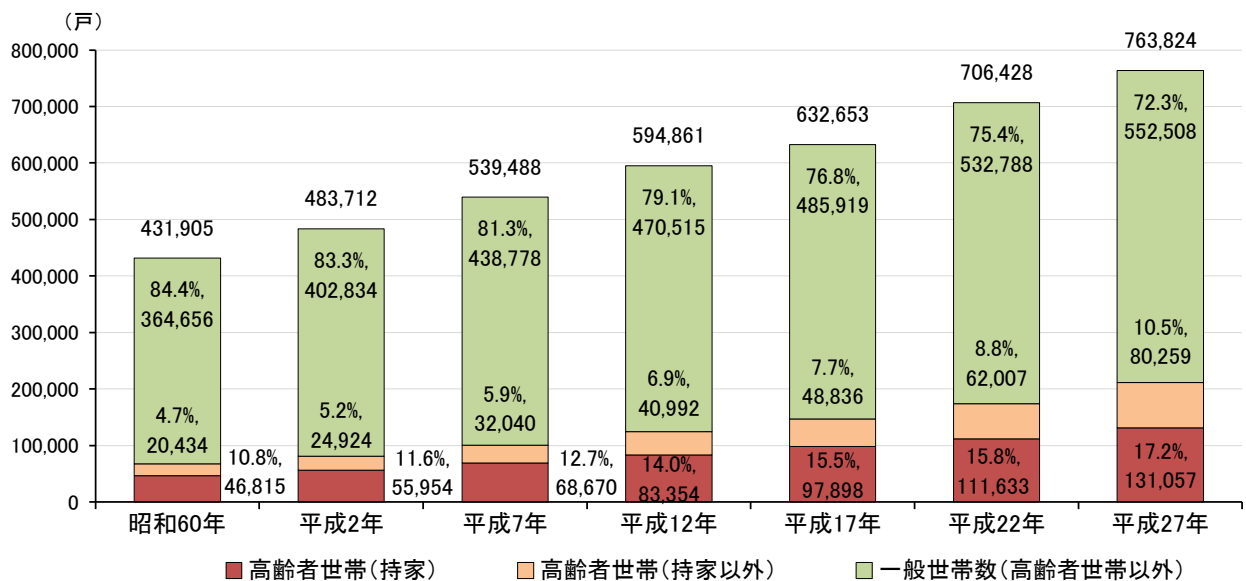
■高齢化率の推移と推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成24年3月））

- ・高齢者世帯（高齢者のいる世帯）は、平成27年で211,316世帯まで増加し、総世帯数に占める割合は27.6%となっています。
- ・このうち、持家に住む高齢者世帯も増加しており、平成27年で131,057世帯となっています。

■高齢者世帯数の推移



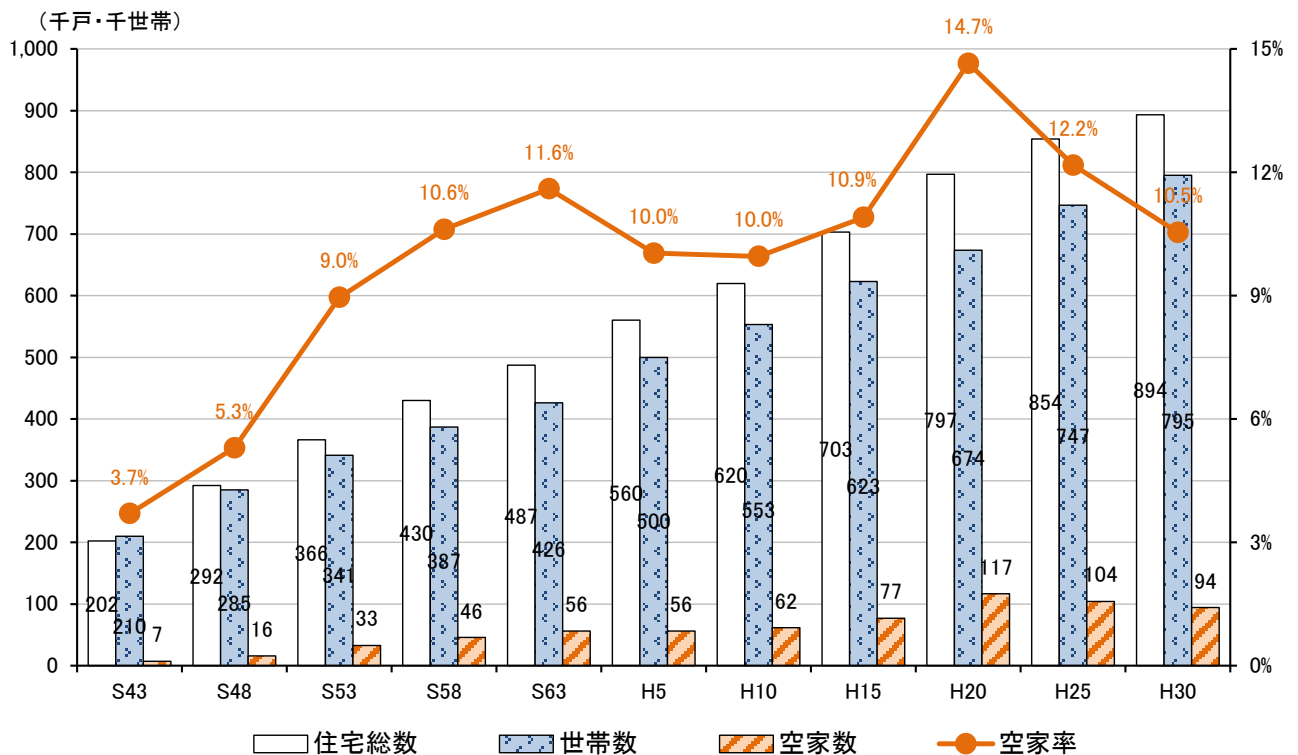
資料：国勢調査

(2) 福岡市の住宅・空家の状況

①住宅数・空家数の状況

- ・平成 30 年の住宅数は 893,600 戸であり、平成 25 年に比べると約 39,600 戸増加し、世帯数 795,300 世帯に対し 1.12 倍となっています。
- ・また、空家数は 94,200 戸で、住宅数 893,600 戸に対する割合（空家率）は 10.5%と、平成 25 年の 12.2%から 5 年間で 1.7 ポイント減少していますが、長期的にみると、全体的に増加傾向にあります。

■住宅数・世帯数及び空家数の推移

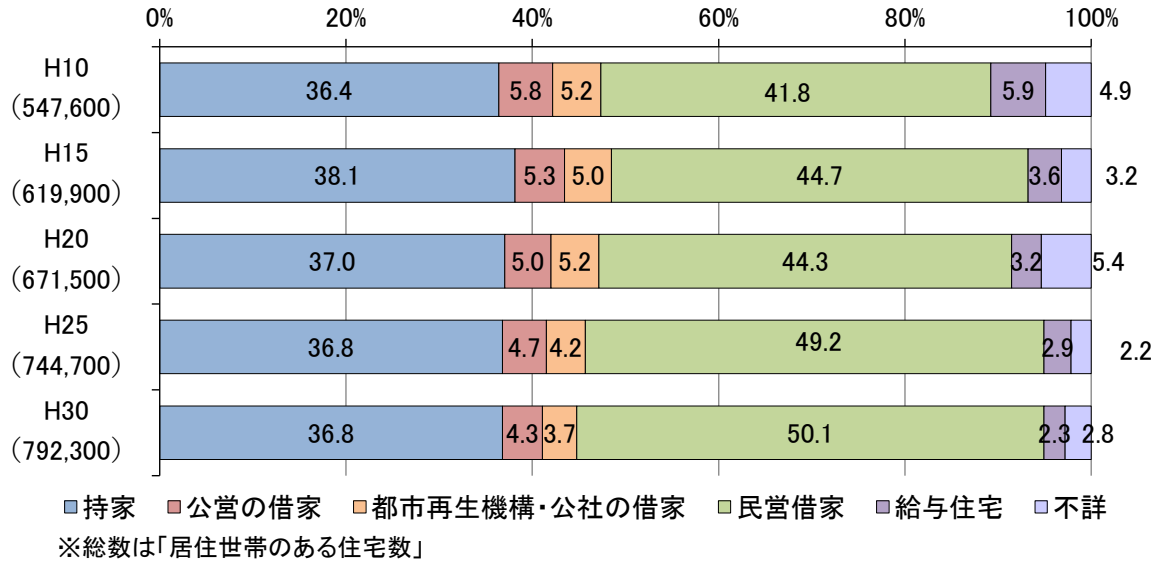


資料：平成 5 年までは住宅統計調査、平成 10 年以降は住宅・土地統計調査

②住宅の所有関係

- ・平成 30 年の持家率は 36.8%となっています。住宅の所有関係で最も割合が高いのは民間借家で 50.1%を占めています。

■住宅の所有関係構成比の推移

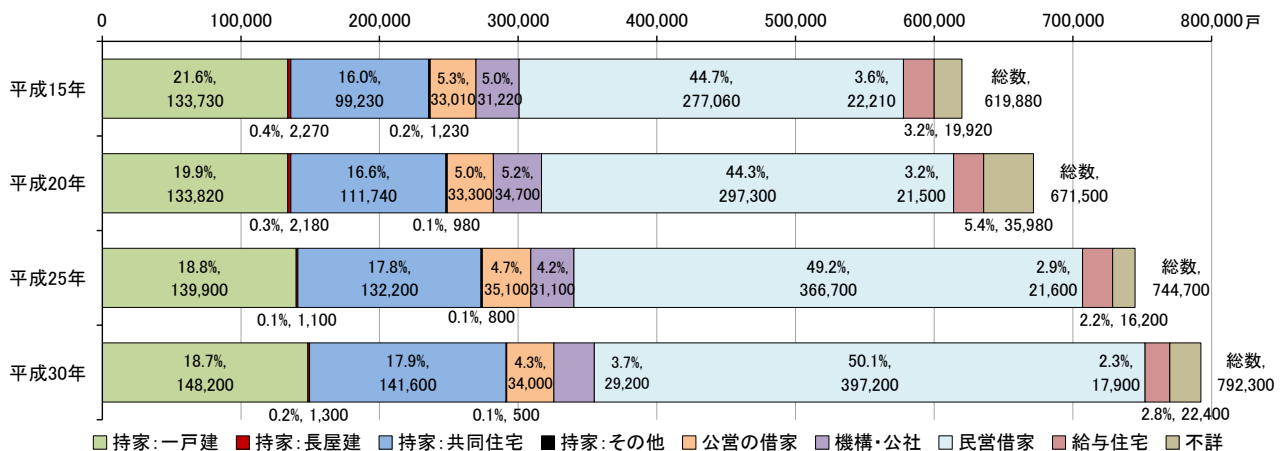


資料：住宅・土地統計調査

③住宅の建て方

- ・平成 30 年の持家の共同住宅は 141,600 戸であり、平成 15 年の 99,230 戸から増加しています。また、持家の共同住宅の割合も、平成 15 年以降増加しています。
- ・一方で、持家の一戸建は、戸数は増加しているものの、割合は平成 15 年以降減少しており、持家の中では、共同住宅だけが割合・住戸数ともに、増加しています。

■住宅の建て方構成比の推移



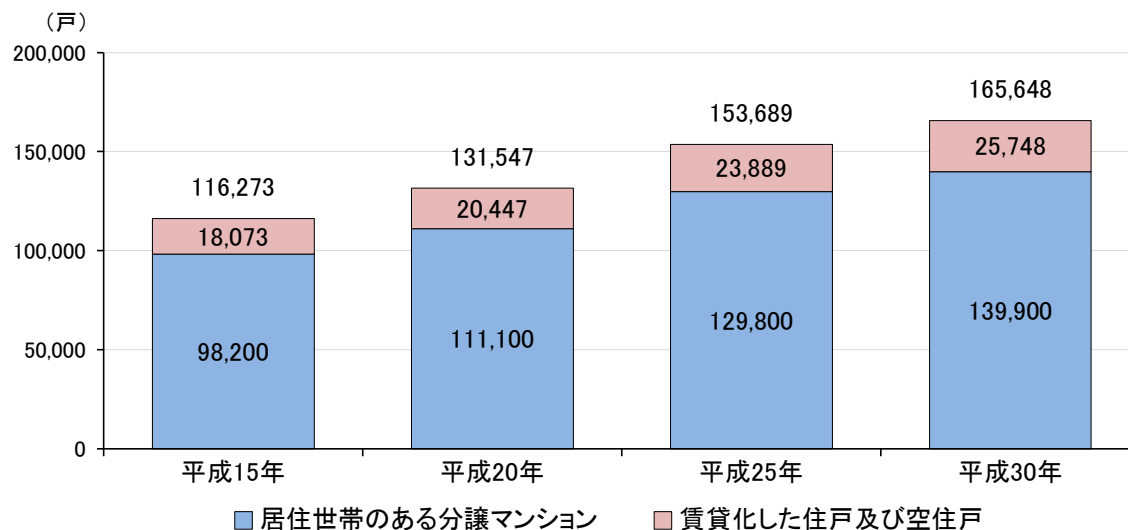
資料：住宅・土地統計調査

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

④分譲マンションのストック概要

- ・住宅・土地統計調査から推計される、分譲マンションストックは、平成30年で165,648戸となっており、平成15年の116,273戸から49,375戸、42.5%増加しています。

■分譲マンション（3階建以上）のストック数の推移



※居住世帯のある分譲マンションは住宅・土地統計調査の「持家かつ非木造の3階以上の共同住宅」数を参照。この数値は、賃貸化した住戸及び空住戸が含まれない。そのため、賃貸化した住戸及び空住戸を算出するため、平成30年度マンション総合調査の賃貸戸数割合（全国平均13.2%）及び空室（3か月以上）戸数割合（全国平均2.7%）を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数「0.844564」を用い、居住世帯のある分譲マンション数を割り戻した。

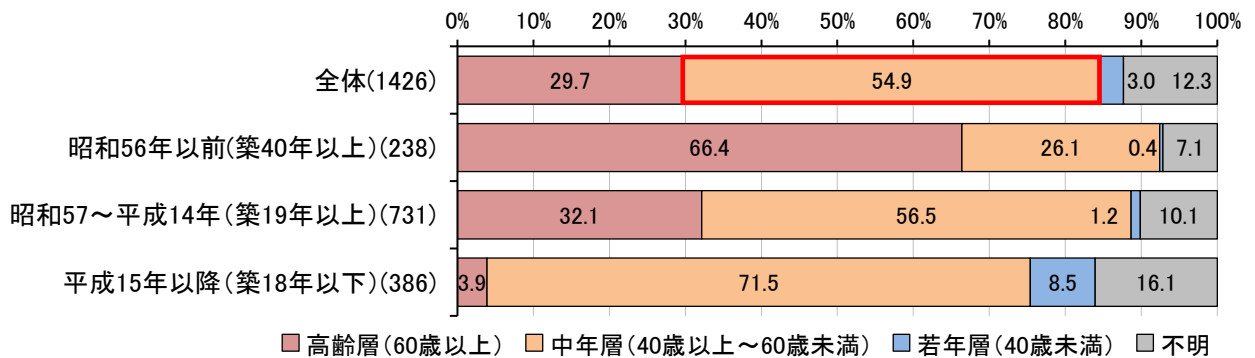
資料：住宅・土地統計調査から推計

2-2. 福岡市のマンション管理に関する現状

(1) 管理組合の運営・管理形態について

- ・管理組合員のうち最も多い年齢層は、中年層（40歳以上～60歳未満）で、全体の54.9%となっています。建築時期別に見ると、昭和56年以前（築40年以上）では、高齢層（60歳以上）が66.4%と最も多くなっています。

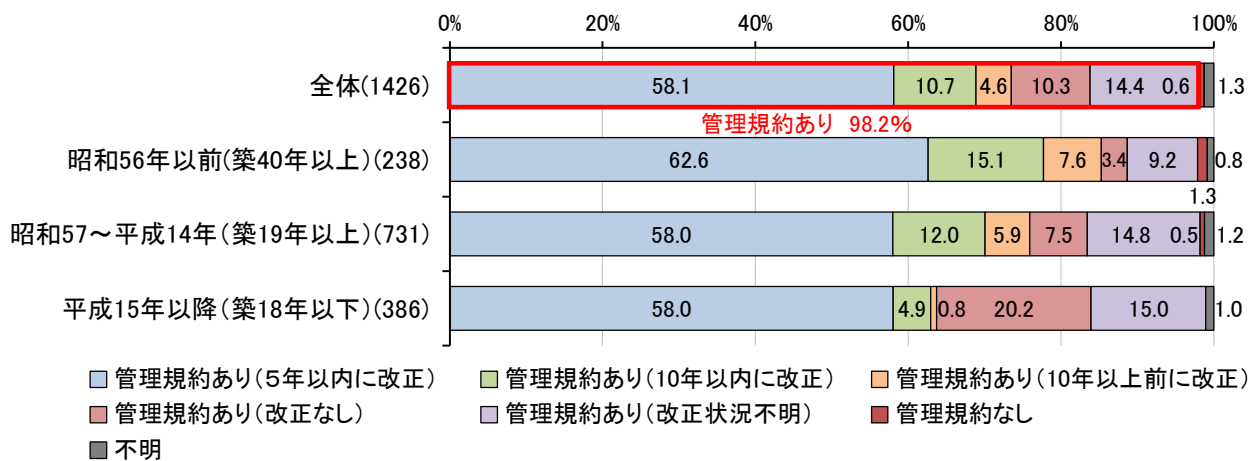
■管理組合員のうち最も多い年齢層（建築時期別）



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・管理規約がある管理組合は、全体の98.2%、管理規約がないマンションは、0.6%となっています。また、半数以上のマンションが5年以内に管理規約を改正しています。

■マンション管理規約の有無・改正状況

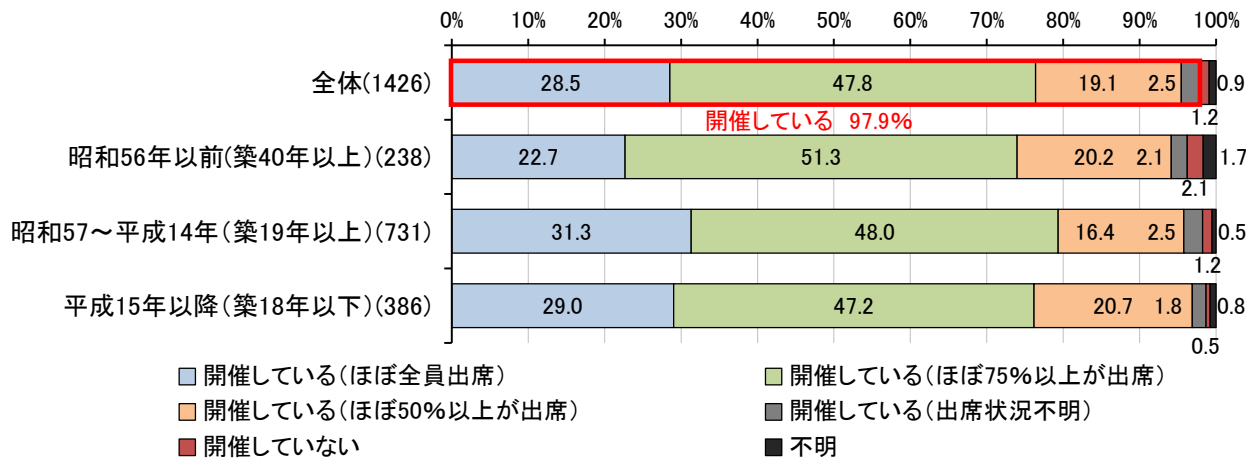


資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

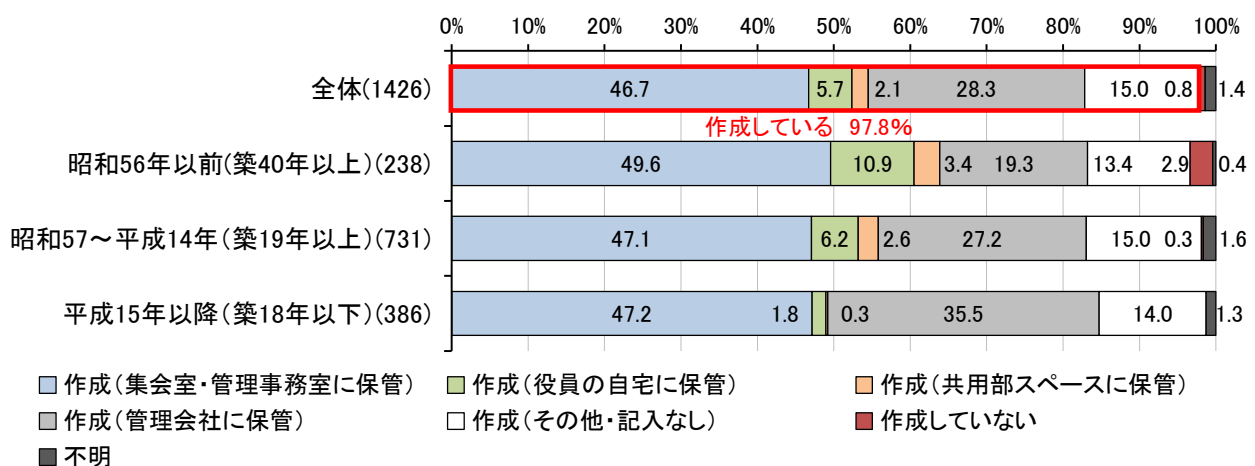
- ・総会を開催している管理組合は、全体の 97.9%、開催していないマンションは、1.2%となっています。

■管理組合の総会開催状況・出席状況



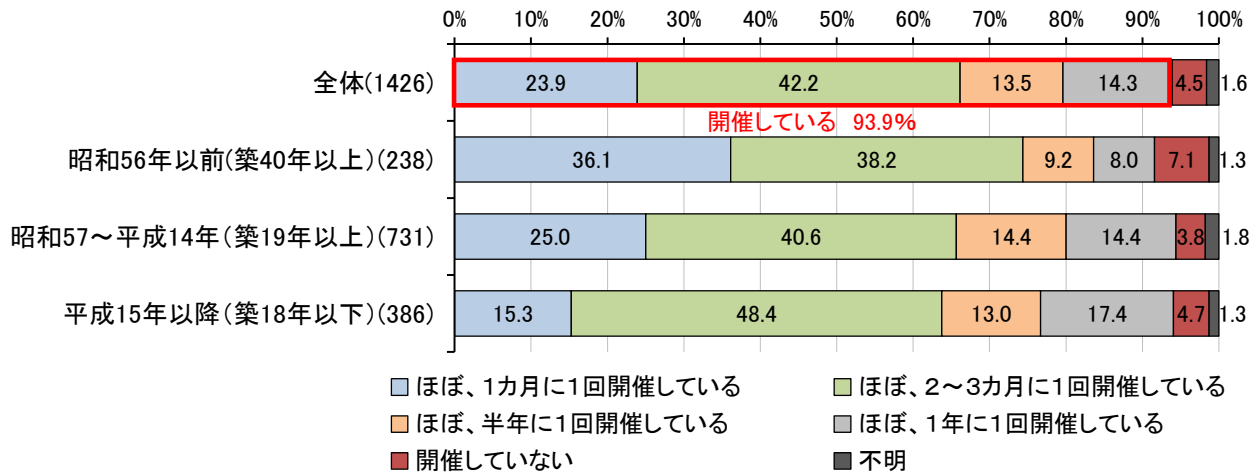
- ・総会の議事録は、全体の 97.8%で作成されており、「集会室・管理事務室に保管」が最も多く、46.7%となっています。次いで、「管理会社に保管」が 28.3%となっています。
- ・築年数が古いほど、「集会室・管理事務室に保管」や「役員の自宅に保管」の割合が高く、築年数が新しいほど、「管理会社に保管」の割合が高くなっています。

■総会の議事録の作成・保管状況



- ・定期理事会を開催している管理組合は、全体の 93.9%、開催していないマンションは、4.5%となっています。
- ・「ほぼ、1カ月に1回開催している」が 23.9%、「ほぼ、2～3カ月に1回開催している」が 42.2%となっており、合計で 66.1%が2～3カ月に1回以上の頻度で理事会を開催しています。

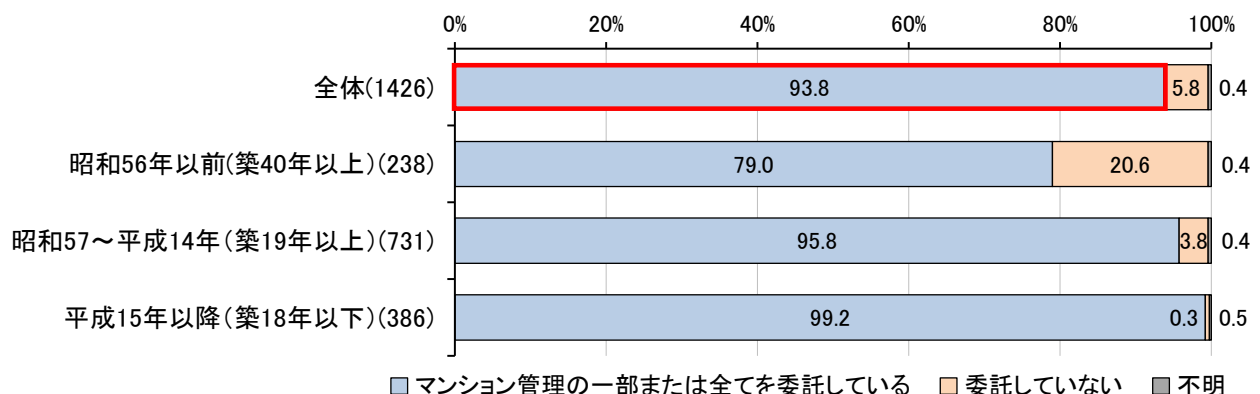
■定期理事会の開催状況・年間開催回数



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・管理業務の一部または全てを委託している管理組合は、全体の 93.8%であり、委託していない管理組合は 5.8%となっています。
- ・築年数が古いほど、管理会社へ「委託していない」割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 20.6%となっています。

■管理業務の委託状況

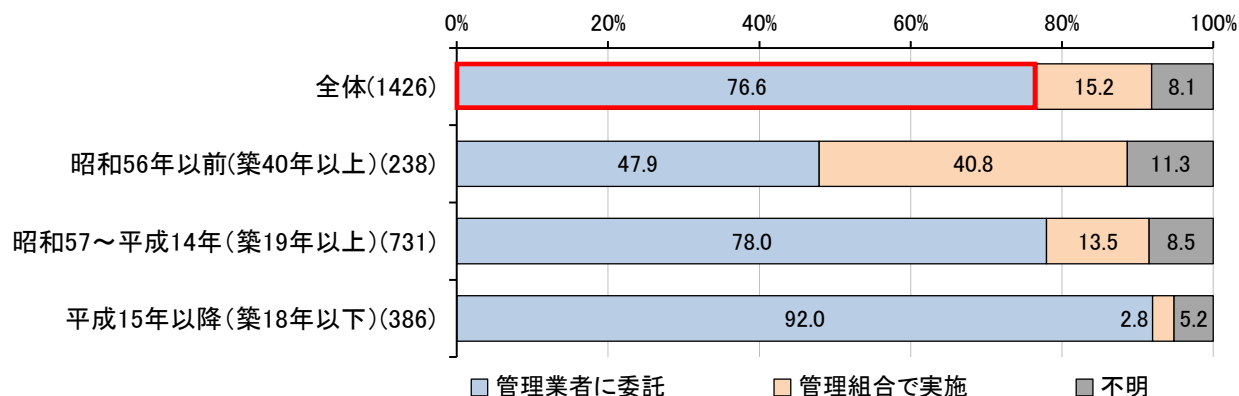


資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

- ・維持・修繕に関する企画・実施の調整業務を管理業者に委託している管理組合は、全体の 76.6% であり、15.2%が管理組合で実施しています。
- ・築年数が古いほど、「管理組合で実施」している割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 40.8%となっています。

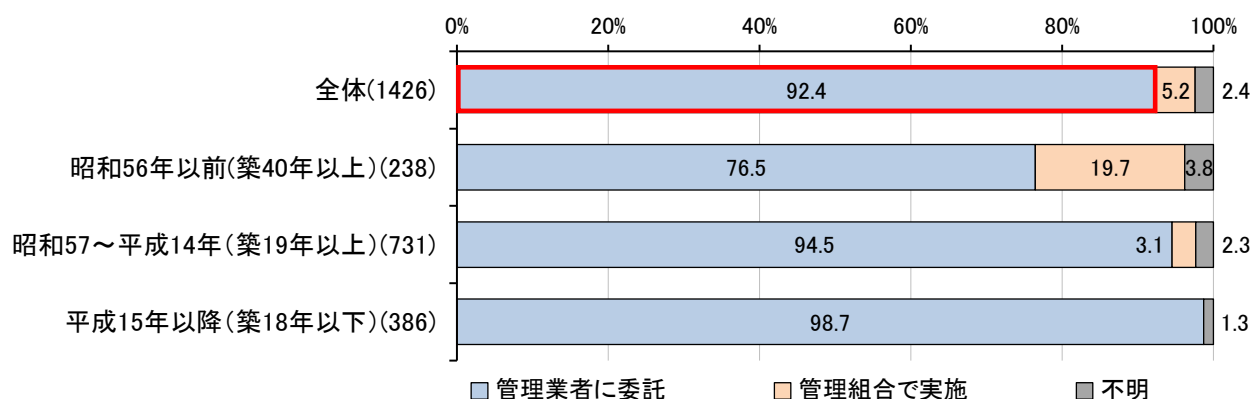
■維持・修繕に関する企画・実施の調整業務の委託状況



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・建物・設備管理業務を管理業者に委託している管理組合は、全体の 92.4%であり、5.2%が管理組合で実施しています。
- ・築年数が古いほど、「管理組合で実施」している割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 19.7%となっています。

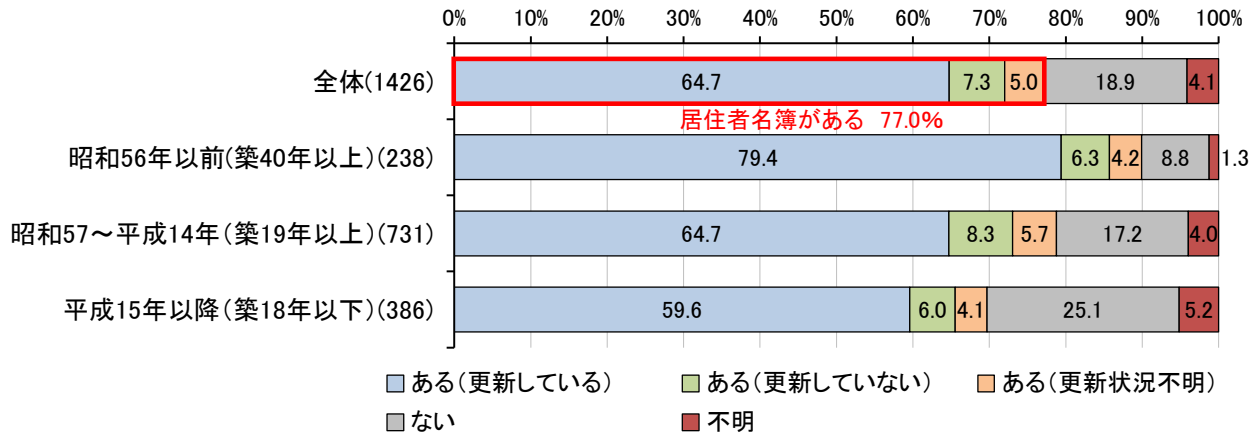
■建物・設備管理業務の委託状況



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

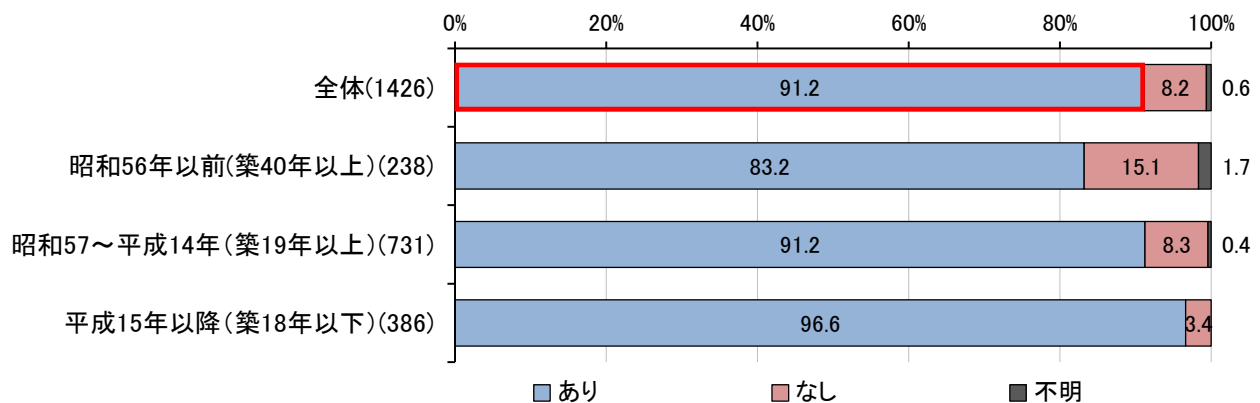
- ・居住者名簿がある管理組合は、全体の 77.0%であり、居住者名簿がない管理組合は、18.9%となっています。
- ・居住者名簿を更新している管理組合は、全体の 64.7%となっています。
- ・築年数が新しいほど、居住者名簿がない管理組合の割合が高くなっており、平成 15 年以降（築 18 年以下）では、25.1%となっています。

■居住者名簿の有無・更新状況



- ・管理組合用のポストを設置している管理組合は、全体の 91.2%であり、設置していない管理組合は 8.2%となっています。
- ・築年数が古いほど、管理組合ポストがない管理組合の割合が高くなっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）では、15.1%となっています。

■管理組合用ポストの設置状況

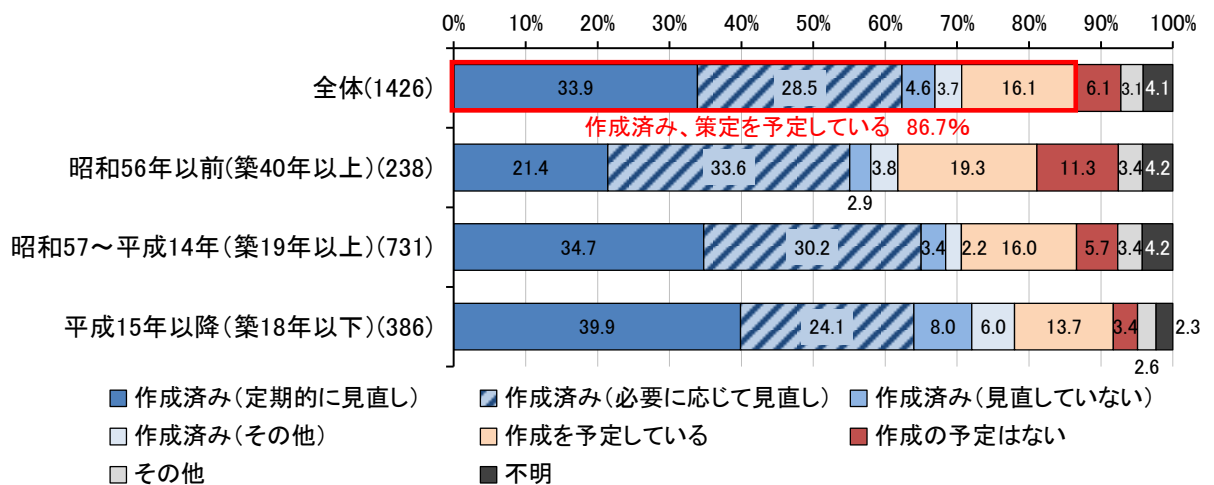


2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

(2) 修繕・建替えの状況について

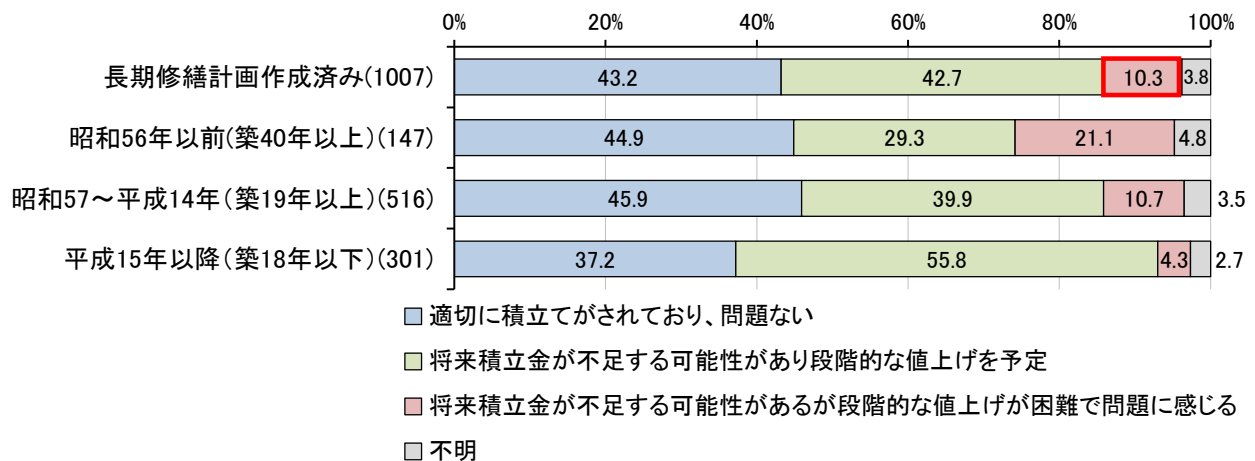
- ・長期修繕計画の作成（作成予定を含む）・見直しをしている管理組合は、全体の 86.7%であり、「作成の予定はない」管理組合は 6.1%となっています。
- ・長期修繕計画作成済みの管理組合のうち、定期的に見直し、必要に応じて見直しを行う管理組合が大半を占めています。
- ・築年数が古いほど、長期修繕計画の「作成の予定はない」管理組合が多く、昭和 56 年以前（築 40 年以上）で 11.3%となっています。

■長期修繕計画の作成・見直し状況



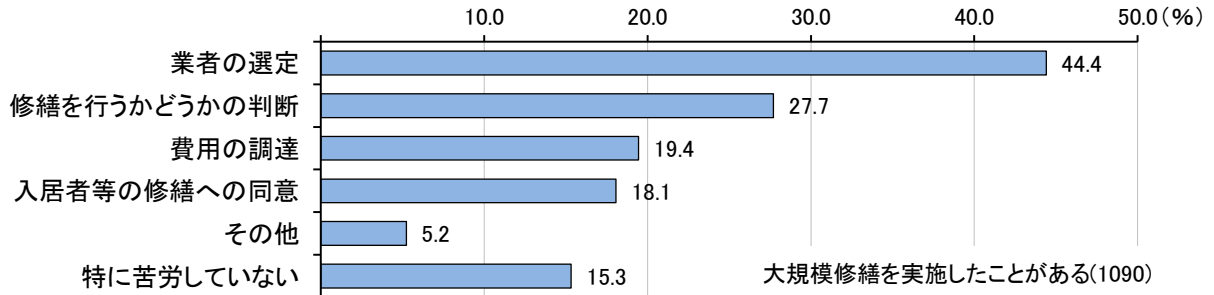
- ・長期修繕計画を作成済みの管理組合においては、修繕積立金の積立て状況について、「将来積立金が不足する可能性があるが段階的な値上げが困難で問題に感じる」管理組合は、全体の 10.3%となっており、昭和 56 年以前（築 40 年以上）では 21.1%と、築年数が古いほど多くなっています。

■修繕積立金の積立て状況（長期修繕計画作成済みの管理組合）



- ・大規模修繕を実施したことがある管理組合のうち、大規模修繕で苦労したことは、「業者の選定」が最も多く、44.4%となっています。
- ・次いで、「修繕を行うかどうかの判断」が 27.7%、「費用の調達」が 19.4%となっています。

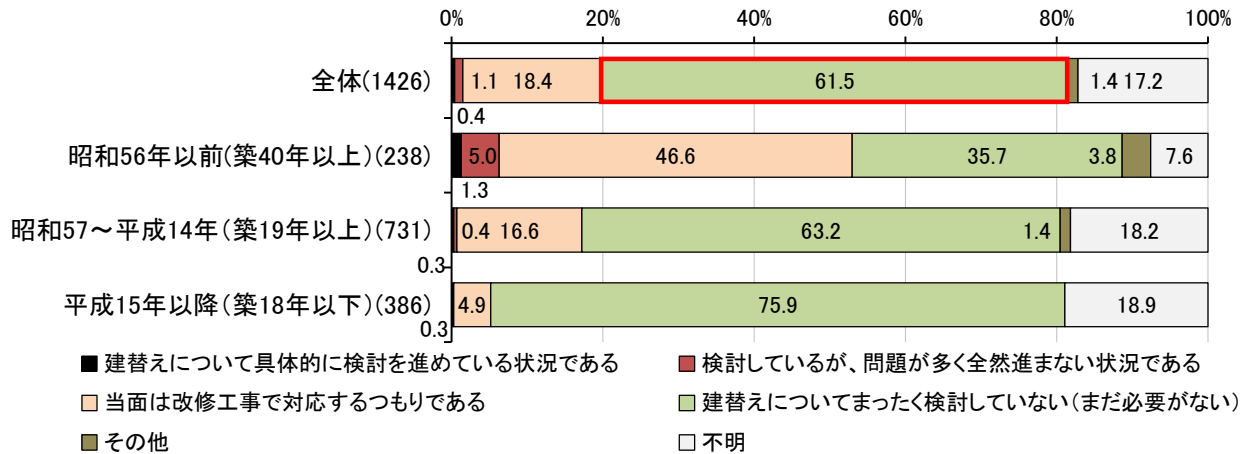
■大規模修繕で苦労したこと（複数回答）



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・建替えに対する意向は、「まったく検討していない（まだ必要がない）」が最も多く、61.5%となっています。
- ・「具体的に検討を進めている状況」は 0.4%、「検討しているが、問題が多く全然進まない状況」は 1.1%となっており、建替えを検討している管理組合はわずかであり、検討している場合でも、円滑に検討が進んでいない状況となっています。

■建替えに対する意向

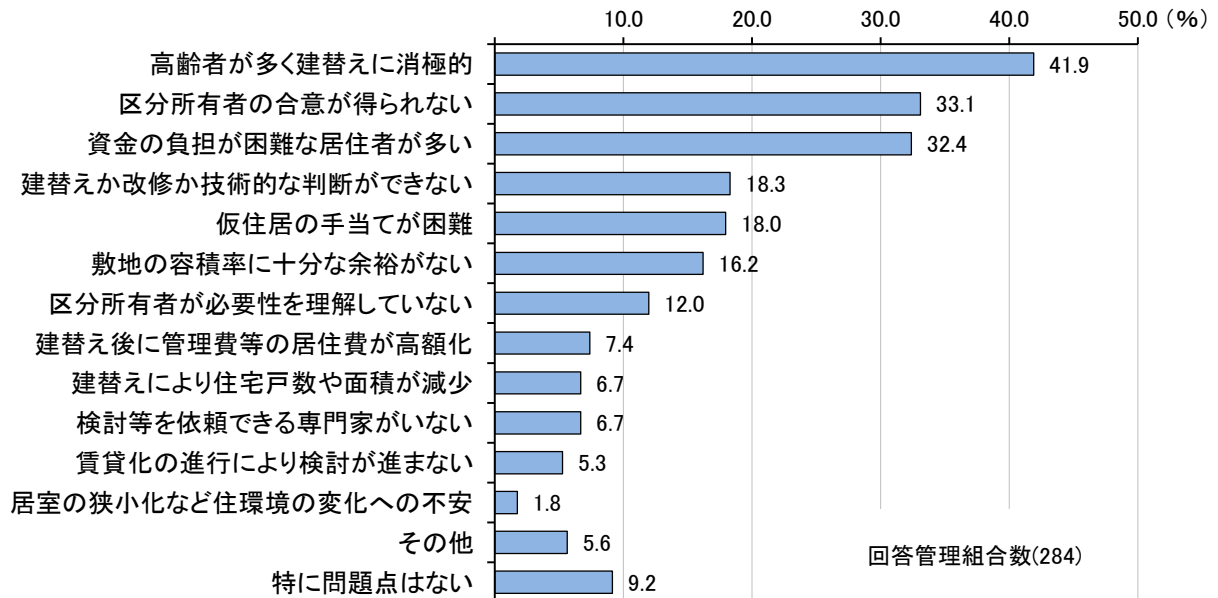


資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

- ・建替えにあたっての問題点としては、「高齢者が多く建替えに消極的」が最も多く、41.9%となっています。
- ・次いで、「区分所有者の合意が得られない」が33.1%、「資金の負担が困難な居住者が多い」が32.4%、「建替えか改修か技術的な判断ができない」が18.3%となっています。

■建替えにあたっての問題点（3つまで回答）



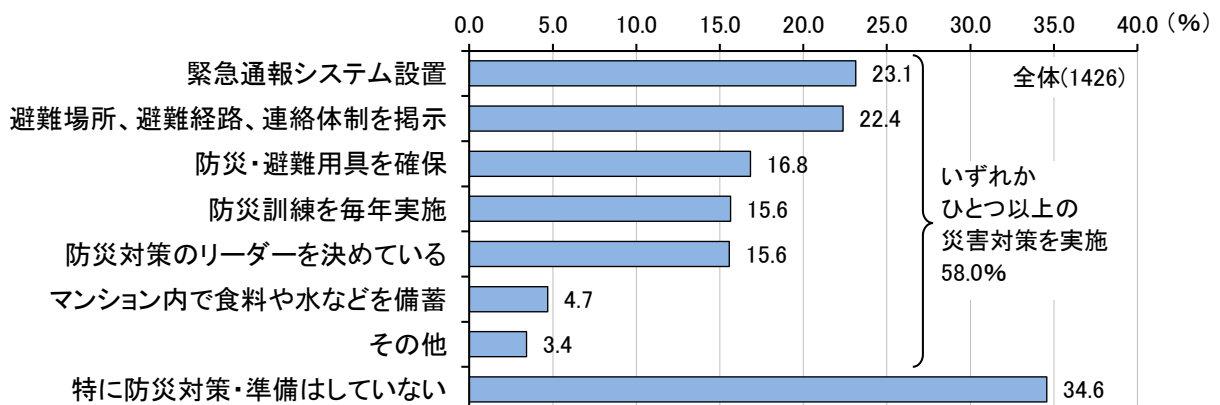
※建替えについての意向のうち、「1. 建替えについて具体的に検討を進めている状況である」、「2. 検討しているが、問題が多く全然進まない状況である」、「3. 当面は改修工事に対応するつもりである」と回答した管理組合のみ回答

資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

（3）組合運営・維持管理状況

- ・管理組合による災害対策の実施状況は、「緊急通報システム設置」が最も多く、23.1%となっており、次いで、「避難場所、避難経路、連絡体制を掲示」が22.4%となっています。
- ・一方で、「特に防災対策・準備はしていない」は34.6%となっています。

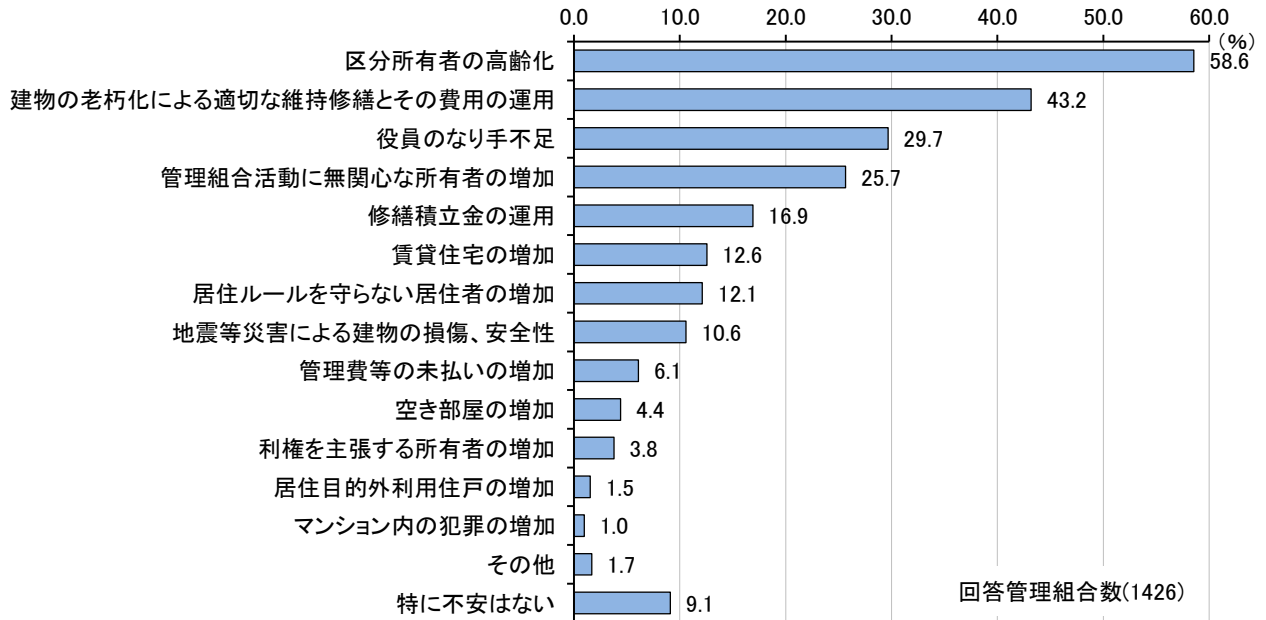
■災害時の対策の実施状況（複数回答）



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・管理組合運営における将来の不安は、「区分所有者の高齢化」が最も多く、58.6%となっています。
- ・次いで、「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が43.2%、「役員のなり手不足」が29.7%、「管理組合活動に無関心な所有者の増加」が25.7%となっています。

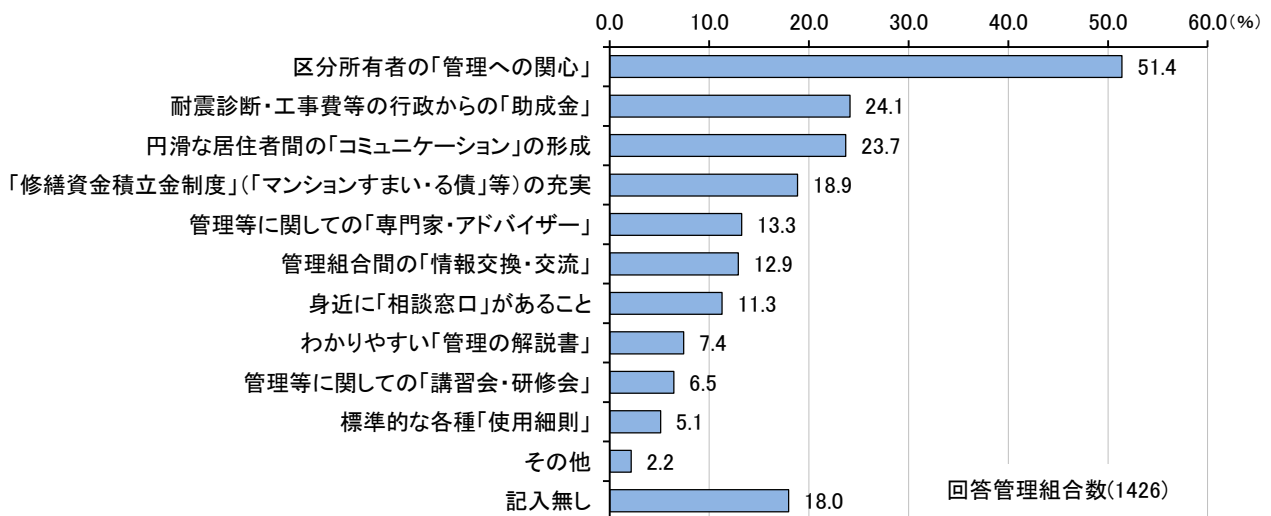
■管理組合運営における将来の不安（複数回答）



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・管理組合運営において必要だと思うことは、「区分所有者の「管理への関心」」が最も多く、51.4%となっています。
- ・次いで、「耐震診断・工事費等の行政からの「助成金」」が24.1%、「円滑な居住者間の「コミュニケーション」の形成」が23.7%となっています。

■管理組合運営において必要だと思うこと（複数回答）



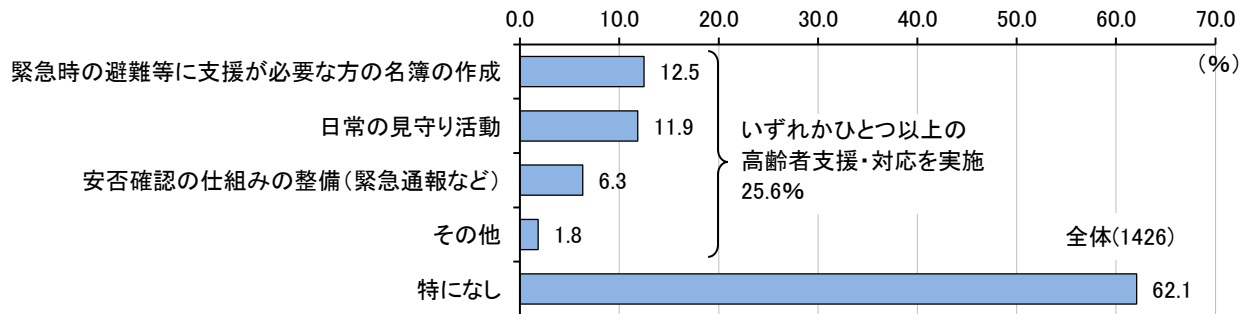
資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

(4) 入居者のコミュニティ関係について

- ・管理組合全体の62.1%では高齢者への支援・対応が実施されていません。
- ・高齢者への支援・対応を行っている場合では、「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」が最も多く、12.5%となっており、次いで「日常の見守り活動」が11.9%となっています。

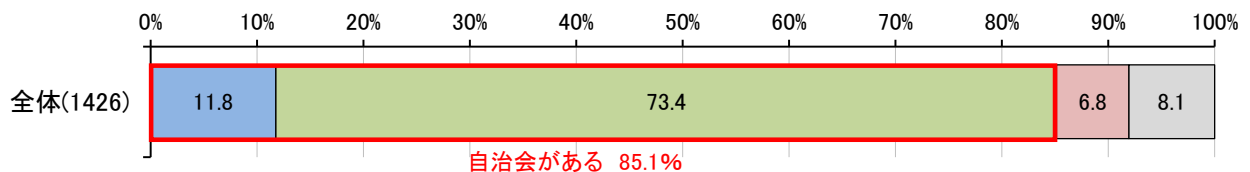
■高齢者への支援・対応の実施状況



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・管理組合全体の85.1%では自治会があり、自治会のない管理組合は6.8%となっています。

■自治会（町内会）の有無

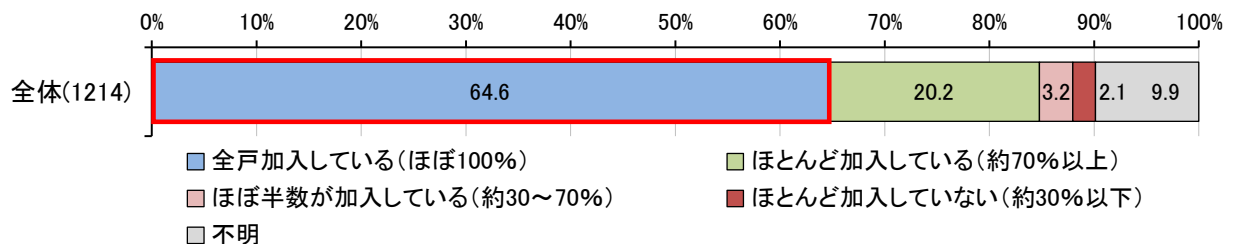


- マンションで単独の自治会を構成している
- マンションで単独の自治会はないが、地域の自治会に加入している
- ない
- 不明

資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

- ・自治会に「全戸加入している」管理組合は、全体の64.6%となっています。
- ・自治会に「ほとんど加入していない（約30%以下）」は、全体の2.1%となっています。

■自治会（町内会）への加入状況

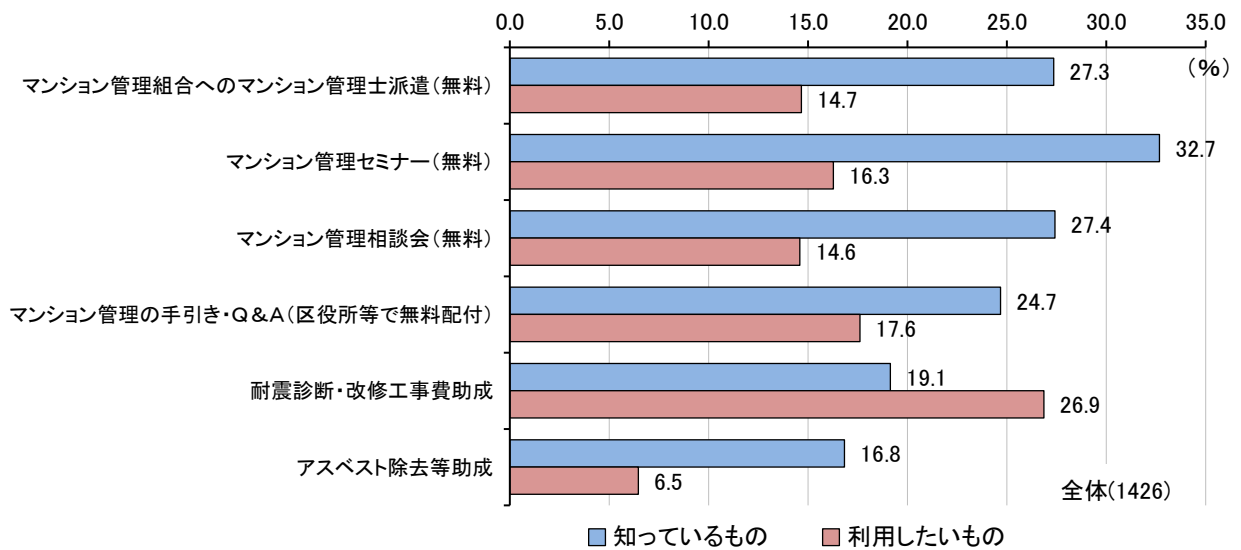


資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

(5) 行政支援について

- ・行政支援の認知度は、「マンション管理セミナー」が最も高く、32.7%となっており、次いで、「マンション管理相談会」が 27.4%、「マンション管理組合へのマンション管理士派遣」が 27.3%となっています。
- ・利用したい行政支援は、「耐震診断・改修工事費助成」が最も多く 26.9%となっており、「知っている」と回答した 19.1%よりも多くなっています。

■行政支援で知っているもの、利用したいもの



資料：マンション管理組合実態調査（令和3年度）

2-3. マンション管理に関する課題

(1) 管理組合の管理能力の低下とその解消・未然防止に向けた対応

- ・区分所有者等の高齢化や住戸の賃貸化、空き住戸化等に伴う、区分所有者等の管理意識の希薄化や、管理組合役員の担い手不足等により、管理組合の管理能力の低下が進行し、管理組合の適正な運営がなされないまま放置されると、マンションの管理不全化につながる可能性があります。
- ・マンションによって管理組合の運営状況は異なることから、適正な運営がなされていない管理組合については、抱えている問題を解消するための取組みを実施し、一方で、適正に運営がなされている管理組合については、管理能力の低下を未然に防ぐための取組みを実施する等、マンションの自主的かつ適正な管理を促進するため、管理組合の運営状態に応じた取組みが求められます。
- ・管理能力の低下の解消に向けた具体的な取組みとして、「専門家による支援体制の充実」や「関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進」、「法に基づく助言、指導等の実施」等を行うことが求められます。
- ・また、管理能力の低下の未然防止に向けた具体的な取組みとして、「管理計画認定制度の運用」や「管理組合の運営に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められます。
- ・あわせて、管理組合の運営状況の実態に応じた施策を展開することが求められることから、定期的にマンション管理組合の実態を調査する必要があります。

(2) 建物の老朽化とその解消・未然防止に向けた対応

- ・建物の高経年化や、積立金等の不足、必要経費の増加による修繕の未実施等により、老朽化が進行し、適正な維持修繕がなされないまま放置されると、マンションの管理不全化につながる可能性があります。
- ・管理組合の運営状況と同様に、マンションによって建物の維持修繕の状況は異なることから、適正な維持修繕がなされていない建物については、抱えている問題を解消するための取組みを実施し、一方で、適正に維持修繕がなされている建物については、老朽化を未然に防ぐための取組みを実施する等、良質なマンションの維持修繕を促進するため、マンションの維持修繕の状況に応じた取組みが求められます。
- ・建物の老朽化の解消に向けた具体的な取組みとして、「管理組合等への補助制度の周知」や「マンションの質の向上に向けた取組み」、「専門家による支援体制の充実」、「関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進」等が求められます。
- ・また、建物の老朽化の未然防止に向けた具体的な取組として、「マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められます。
- ・あわせて、マンションの維持修繕の実態に応じた施策を展開することが求められることから、定期的にマンションの管理状況を調査する必要があります。

(3) 良質な住環境の確保に向けた対応

- ・マンションにおける安全・安心な住環境を確保するためには、マンション管理組合等の自主防災組織による防災計画の作成や区分所有者等への周知等といった防災力の向上に向けた取組みが重要であり、防災対策の実施の促進や、マンションにおける防災・減災に向けた知識の普及、防災意識の啓発が求められます。
- ・また、マンションの管理は管理組合が主体となって行うことから、マンションの円滑な管理を促進するためには、区分所有者等または入居者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みが求められます。
- ・あわせて、平時における住民同士の支え合いや、災害時などのいざという時の助け合いは、居住するマンション以外の住民とも、地域活動などを通じて日頃から良好な関係が維持されてこそ効果が期待できるため、良好な地域コミュニティの形成に向けた取組みが求められます。