

令和6年度 第1回 貝塚市空家等対策協議会

日時 令和6年5月29日(水)午後4時00分～

場所 貝塚市役所本館3階 公房会議室A

次 第

- 1 開会
- 2 委員及び事務局の紹介
- 3 市長挨拶
- 4 会長・副会長の選出
- 5 議題1 ① マンション実態調査結果について（報告）
② 空家等実態調査結果について（報告）
- 6 議題2 貝塚市住生活基本計画の改定について
- 7 議題3 特定空家等の対応状況について（報告）【非公開】
- 8 その他
- 9 閉会

配布資料

- 【資料1】 貝塚市空家等対策協議会委員名簿
- 【資料2】 配席表
- 【資料3-1】 マンション実態調査結果【概要版】
- 【資料3-2】 空家等実態調査結果【概要版】
- 【資料4】 貝塚市住生活基本計画の改定について
- 【資料5】 特定空家等の対応状況について
- 【参考資料】 ①附属機関に関する条例（抄）
②貝塚市空家等対策協議会規則
③マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び
マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正概要
④空家等対策の推進に関する特別措置法の改正概要
⑤貝塚市マンション管理適正化推進計画【現計画】
⑥貝塚市空家等対策計画【現計画一部抜粋】
⑦貝塚市住宅マスタープラン【現計画一部抜粋】

市内分譲マンションの現状

●調査の背景

マンションの管理の適正化の推進に関する法律等の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が令和4年4月に改正・施行され、国による基本方針の策定に併せて、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度、管理組合への助言・指導等が新たに位置付けられました。

本市では、令和5年6月に「貝塚市マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」とする。）」を策定いたしました。今般、本市の分譲マンションの現状を踏まえた計画改定の基礎資料とすることを目的とし、市内分譲マンションの実態の把握を行いました。

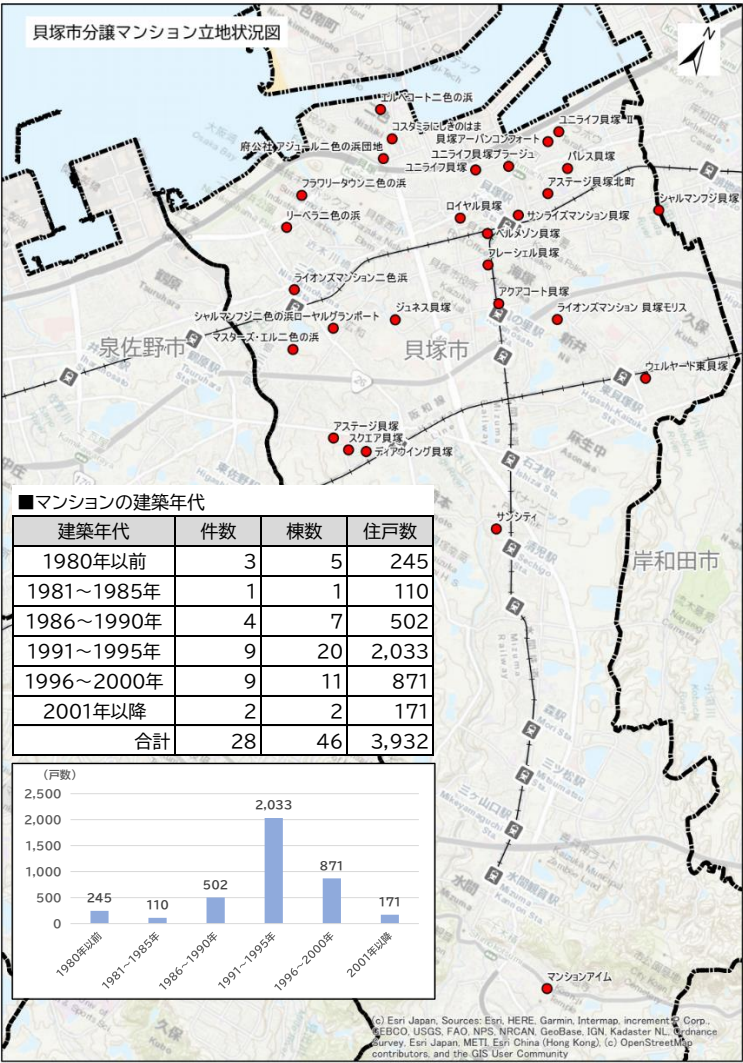
●ストック状況

本市には、28団地（46棟、3,932戸のマンション）が立地しています（令和5年12月時点）。建築年代は1990年代が最も多く、特に平成3年（1991年）～平成7年（1995年）で大規模団地が建設されており、市内分譲マンションストックの約半数がその年代に建設されたものとなっています。

このことから、現状では市内分譲マンションに特に目立った問題は発生していないものの、中長期的視点で見ると約20年後の令和22年（2040年）頃は9割以上のマンションが築後40年を経過した高経年マンションとなることが見込まれます。

●実態調査について

登記簿情報や不動産情報等を参考に、本調査における対象となる分譲マンションの抽出を行った28の管理組合に対し、①外観調査、②管理組合向けアンケート調査を実施しました。「現地調査」により「建物の管理状況」の把握を行い、アンケート調査により「管理組合の運営状況、経理状況等」の把握を行いました。初回訪問時に管理人等を通じて調査依頼を行い、アンケート調査票を直接配布しています。アンケートの回収は郵送により、調査期間は令和5年8月から12月にて行い、28件中22件（回収率78.6%）から回答がありました。



▲貝塚市内の分譲マンション立地状況図

管理計画認定基準に基づくアンケート調査及び現地外観調査結果

① アンケート調査結果

- ・管理組合の運営
28団地全てにおいて管理組合が設立されました。
- ・管理規約
全ての管理組合で管理規約が定められていた一方で、貝塚市マンション管理適正化指針（以下「市指針」とする。）に基づく認定基準に照らし合わせると要件を満たしていない管理組合もあり、認定基準適合に向け周知・啓発が必要です。
- ・管理組合の経理
全ての管理組合で管理費と区分して修繕積立金を徴収していましたが、3ヶ月以上の滞納戸数が総住戸の1割以上ある管理組合も若干数ありました（表1）。
- ・長期修繕計画の作成及び見直し等
市指針に基づく認定基準に照らし合わせると長期修繕計画の作成を行っている管理組合は95%であり（表2）、7年以内に作成・見直しを行っている管理組合は86%ありました。
- ・その他（管理上の問題点等）
管理組合活動の問題として、「役員の選定が困難、なり手不足」、「管理費・修繕積立金の不足や増額が困難」といった回答が多く挙がりました。住まい方の問題については、半数以上の管理組合が「ゴミの出し方」と回答しており、そのほか記述回答にて「ペット」に関する問題が多く挙がりました。

② 現地外観調査結果

調査員が目視により外壁や鉄部の劣化状況を調査しました。

調査結果として、一部のマンションで汚れや若干のクラックが見られたものの、管理不全と判断されるレベルのものではなく、市内全てのマンションの建物管理については良好であるといえます。

③ 今後の取組

- ・基準への適合
助言・指導等を行う判断基準の目安に該当する管理組合が一部見られました。これらの管理組合については、今後、助言や指導を検討していきます。
- ・顕在化した課題
修繕積立金が十分でないことや、管理費等の滞納など経理上の課題がある管理組合が一部あります。また、役員のなり手不足や住民の高齢化などが管理組合を運営していく上での課題として挙げられるなど、今後の継続的な組合運営を懸念する声が寄せられています。
- ・総括
全国的な傾向と比較すると、本市の分譲マンション管理状況は概ね良好であるといえます。管理計画の認定基準の項目全てに適合している管理組合は8件あり、これらの管理組合については認定通知書の取得に向け認定申請を働きかけます。また、その他のマンション管理組合への対応については計画改定の際に検討を行っていきます。

表1

修繕積立金や管理費の滞納が 3ヶ月以上続いている総戸数の割合		
滞納はない 27%	1割未満 64%	1割以上 9%

表2

長期修繕計画の作成		
作成している 95%	作成していない 5%	

空家等実態調査結果について

●調査の背景

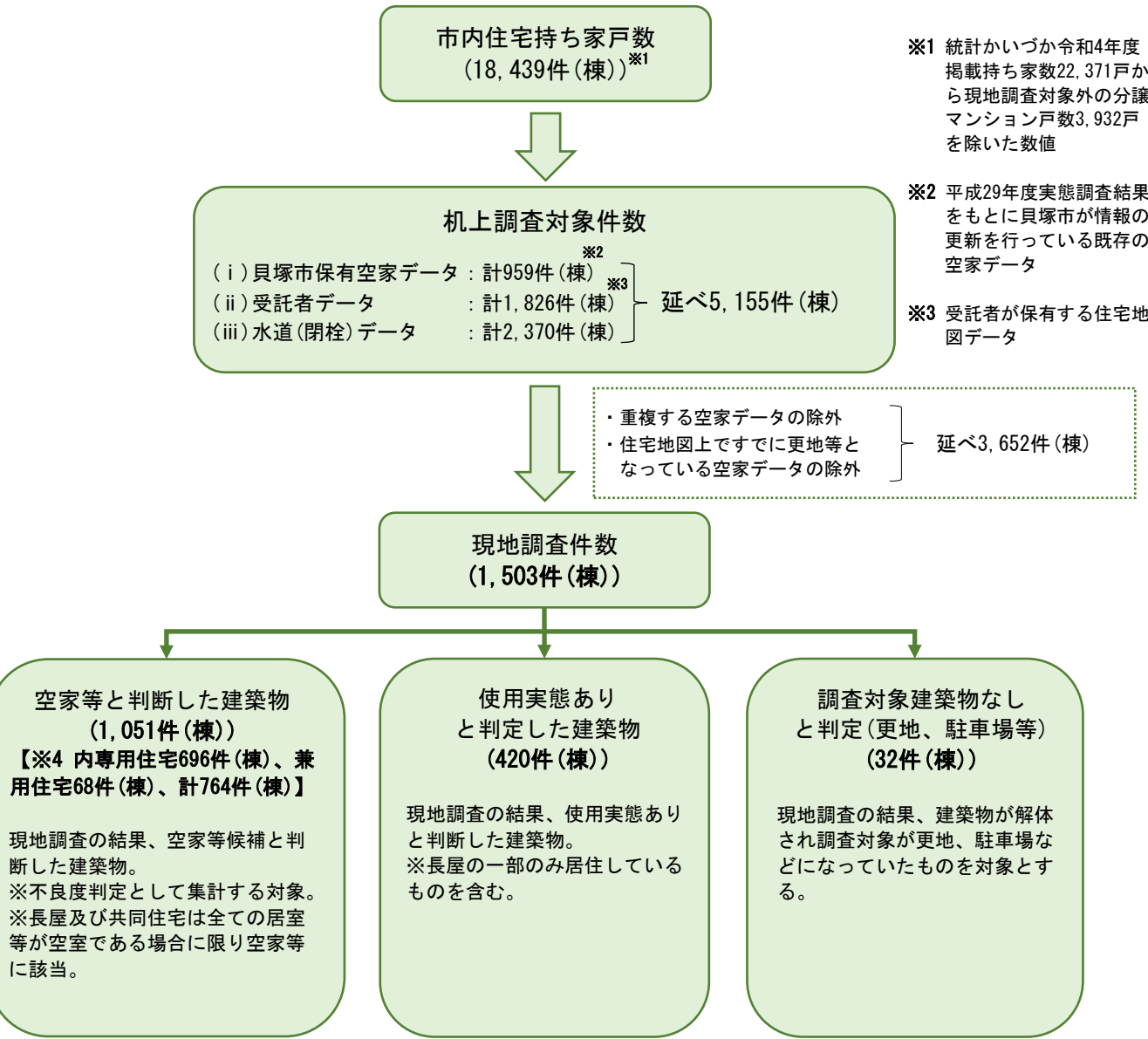
本業務は、平成30年6月に策定した「貝塚市空家等対策計画」の現行計画を検証するとともに、貝塚市内における適正管理が行われていない空家等について実態を再把握することにより、空家等の利活用や対策の推進に関する効果的な施策の検討など、計画改定の際に必要な基礎資料を整備することを目的として実施いたしました。

●調査期間

令和5年8月7日～令和6年3月29日（内現地調査期間：令和5年10月26日～令和6年1月25日）

●空家等候補の抽出

貝塚市内住宅持ち家戸数18,439件（棟）^{※1}について、現地調査対象となる空家等の候補を以下のフローに基づき抽出しました。



●空き家の判定

現地調査において空家等と判断した物件の調査結果について、以下の「建物不良度判定(表1)、環境等不良度判定(表2)、利活用に向けた立地条件等判定(表3)」をもとに、建物不良度・環境等不良度・利活用に向けた立地条件等の判定を行いました。

(表1) 建物不良度判定

点数	判定内容	不良度ランク	件数
0～40点	小規模の修繕により再利用が可能	A	510
41～100点	維持・管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性はない	B	492
101～200点	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	C	33
201点以上	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	D	16
合計 1,051			

(表2) 環境等不良度判定

点数	判定内容	不良度ランク	件数
0～10点	環境に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A	719
11～20点	若干環境に影響を与えているが、簡易な対策で利用可能	B	167
21～30点	環境に影響を与えており、ある程度の対策が必要	C	119
31点以上	環境に影響を与えており、相当な対策が必要	D	46
合計 1,051			

(表3) 利活用に向けた立地条件等判定

点数	判定内容	利活用ランク	件数
0～39点	売却・賃貸が容易	A	251
40～99点	売却・賃貸の期待性あり	B	396
100～149点	売却・賃貸の期待性が低い	C	258
150点以上	売却・賃貸が困難	D	146
合計 1,051			

(表4) 建物不良度 × 環境等不良度

環境等不良度	建物不良度			
	A	B	C	D
A	388	317	11	3
B	70	83	9	5
C	39	67	8	5
D	13	25	5	3

(4) 建物不良度 × 環境等不良度(表4)

建物不良度、環境等不良度共にA～Bランクが多数を占めており、両不良度は似たランク同士になる傾向が見られます。

(5) 建物不良度 × 利活用判定(表5)

表4のクロス集計と同様に似たランク同士になる傾向が見られますが、利活用判定のA～Cランクについては幅が広い結果となります。

(表5) 建物不良度 × 利活用判定

利活用判定	建物不良度			
	A	B	C	D
A	140	104	6	1
B	203	173	14	6
C	112	135	8	3
D	55	80	5	6

●調査・結果の総括

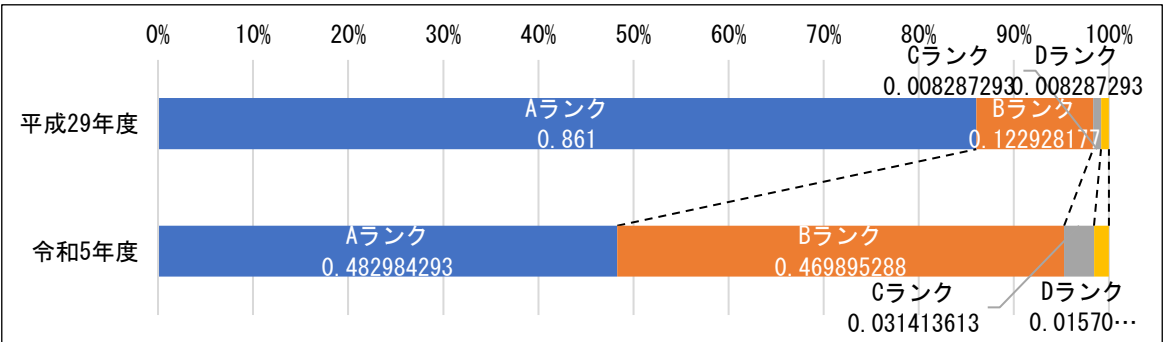
統計かいつか令和4年度による住宅持ち家戸数に占める貝塚市内空家件数については、住宅持ち家戸数18,439件(棟)^{※1}に対し空家件数764件(棟)^{※4}となります。

建物不良度、環境等不良度のクロス集計(表4)では、A～Bの枠内が大半を占めており、比較的状态の良い空家が多いと考えられます。

平成29年度調査結果と令和5年度調査結果の比較について

●危険度判定の結果について

調査年度		建物不良度 Aランク	建物不良度 Bランク	建物不良度 Cランク	建物不良度 Dランク	合計
平成29年度	戸数	623 (1,087)	89 (169)	6 (6)	6 (6)	724 (1,268)
	割合	86.1% (85.7%)	12.3% (13.3%)	0.8% (0.5%)	0.8% (0.5%)	100% (100%)
令和5年度	戸数	369 (510)	359 (492)	24 (33)	12 (16)	764 (1,051)
	割合	48.3% (48.6%)	47.0% (46.8%)	3.1% (3.1%)	1.6% (1.5%)	100% (100%)



※長屋について、平成29年度調査時は戸ごとに調査を実施していますが、令和5年度調査では、長屋及び共同住宅は全ての居室等が空室である場合に限り空家等の調査件数としているため、危険度判定結果の比較については、長屋を除いた戸建て件数のみを対象としてグラフ比較を行っております。なお、長屋を含む空家等の総件数については、括弧書き記載の件数となります。

●比較結果について

(1) 危険度判定の結果

戸建て住宅における空家等件数について、令和5年度調査では平成29年度調査と比較して40件空家等件数が増加しています。

建物不良度ランク別では、Aランクが大幅に減少した一方で、Bランク、Cランク、Dランクがそれぞれ2倍以上に増加していることから、平成29年度調査時点での空家が適正管理がなされず、建物の状態が経年変化などにより悪くなった空家が増加した結果と考えられます。

(2) 空家等の分布状況

空家等の分布状況については、空家総数の変化は見られないが、危険度判定によるランクの変化や山手地区の空家等の件数が増加していることが分かります。

●空家等の分布状況について

