

さいたま市分譲マンション・ヒアリング調査 報告書概要版（260 団地）

さいたま市では、今後の分譲マンション管理施策を検討するための参考として、市内の築年の古い分譲マンションについて、平成26年度から令和2年度までにかけて「分譲マンション・ヒアリング調査」を実施し、管理組合の運営状況及び建物維持保全状況等の実態を把握しました。

調査結果の概要は以下のとおりです。

1. 調査方法等

調査期間	平成26年度～令和2年度（7ヵ年）
調査年度 団地数	260 団地（昭和41年築から昭和58年築） 平成26年度20 団地、平成27年度40 団地、平成28年度40 団地、 平成29年度40 団地、平成30年度40 団地、令和元年度40 団地、 令和2年度40 団地
調査方法	1) 現地調査 ・建物の概要（階数、住戸数、建物形状等） ・付帯施設の状況 ・敷地周辺の状況
	2) アンケート調査 管理組合活動、管理規約、日常の管理業務、大規模修繕の取組、耐震化の取組、 建替えの取組、管理等に関する情報の入手、 防災・防犯への取組、居住者の住生活・コミュニティについて マンション管理の改善・向上について 等
	3) ヒアリング調査 居住者の状況、管理組合の活動状況、管理委託の状況 大規模修繕工事の実施状況、長期修繕計画の状況 耐震診断の実施状況、建替えの検討状況、防災等の備え 行政への要望 等
調査結果 (実施状況)	1) 現地調査 100% (260 団地実施) 2) アンケート調査 66.2% (172 団地回答) 3) ヒアリング調査 31.5% (82 団地実施)

※調査結果の比率は、小数第2位を四捨五入して算出しているため、すべての比率を合計しても100.0%にならないことがあります。

※以下、調査に関する数の表記は、「件数」と表記します。

2. 調査結果（概要）

（1）現地調査について

- ・外観目視の結果からは、調査時点において、ほとんどのマンションで特に目立った外壁のひび割れ・剥離や汚れは見られませんでした。
- ・外階段など鉄部にさび等がみられる団地も一部にありますが、全体的には建築年数に応じた老朽化の進行は感じられるものの、概ね適切に維持管理されていると考えられます。

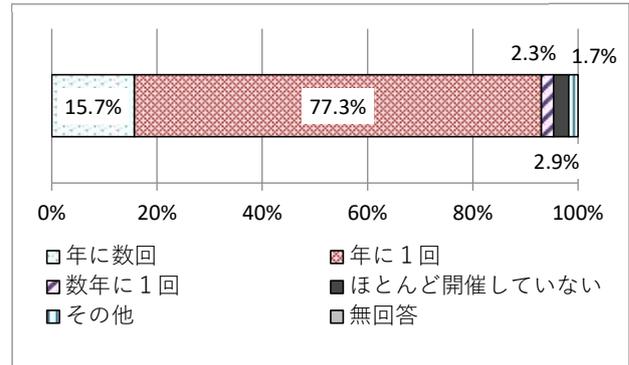
(2) アンケート調査 (※設問 45 問のうち主な設問について抜粋)

①管理組合活動について

●総会（役員会・理事会を除く）の開催状況

総会開催回数は「年に1回」が77.3%、「年に数回」は15.7%です。回答のあったマンションの93.0%で年1回以上の総会が開催されています。一方で、「ほとんど開催していない」と回答したマンションが2.9%あります。

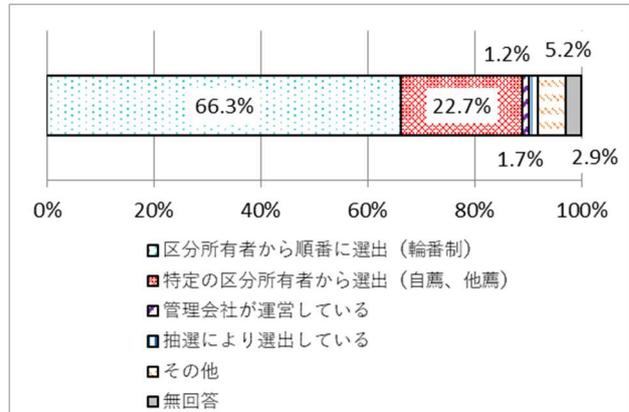
【総会（役員会・理事会を除く）の開催状況】(N=172)



●役員・理事の選出方法

役員を選出については、輪番制を採用しているマンションが66.3%、「特定の区分所有者から選出」が22.7%です。

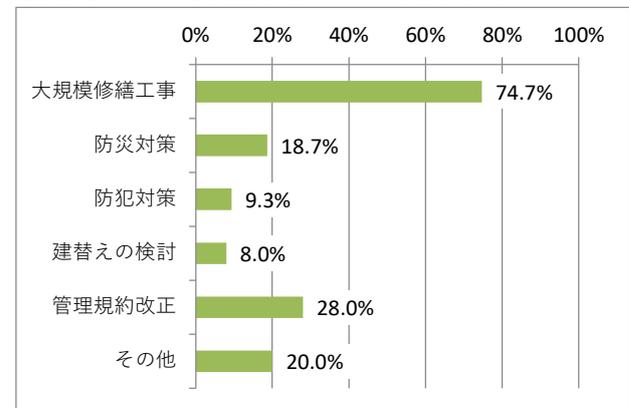
【管理組合の役員選出方法】(N=172)



●専門委員会の設置状況

約4割（75件）のマンションで専門委員会が設置されており、そのうち約7割（56件）のマンションにおいて大規模修繕工事に関する専門委員会が設置されています。

【設置されている専門委員会】(N=75) (複数回答可)



【専門委員会の設置の有無】(N=172)

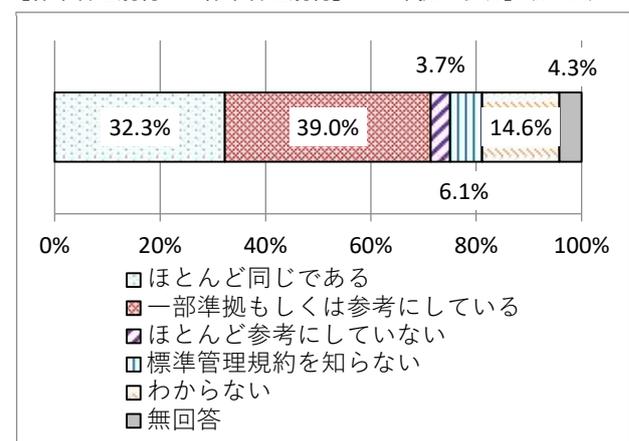
設置の有無	回答数	比率
設置されている	75	43.6%
設置されていない	91	52.9%
無回答	6	3.5%
合計	172	100.0%

②管理規約について

●「マンション標準管理規約」への準拠の状況

「一部準拠もしくは参考になっている」が39.0%で最も多く、次いで「ほとんど同じ」が32.3%であり、約7割が標準管理規約を踏まえたものとなっています。

【標準管理規約の「標準管理規約」への準拠の状況】(N=164)



●管理規約の改正について

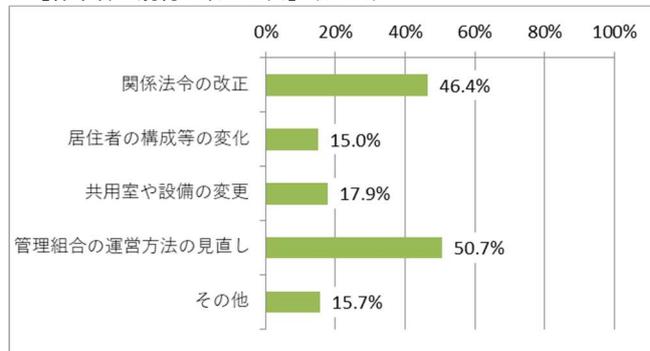
「管理規約を改正したことがある」が85.4%を占めています。

管理規約の改正理由については、「管理組合の運営方法の見直し」が最も多く50.7%、次いで「関係法令の改正」が46.4%です。「その他」は15.7%（22件）であり、「民泊への対応」、「ペット関連規則」、「その他の使用細則の変更」、「標準管理規約との整合性確保」、「管理委託から自主管理への変更」等となっています。

【管理規約改正の有無】（N=164）

	回答数	比率
管理規約を改正したことがある	140	85.4%
管理規約を改正したことはない	22	13.4%
無回答	2	1.2%
合計	164	100.0%

【標準管理規約の改正理由】（N=140）



●管理費滞納者への対策

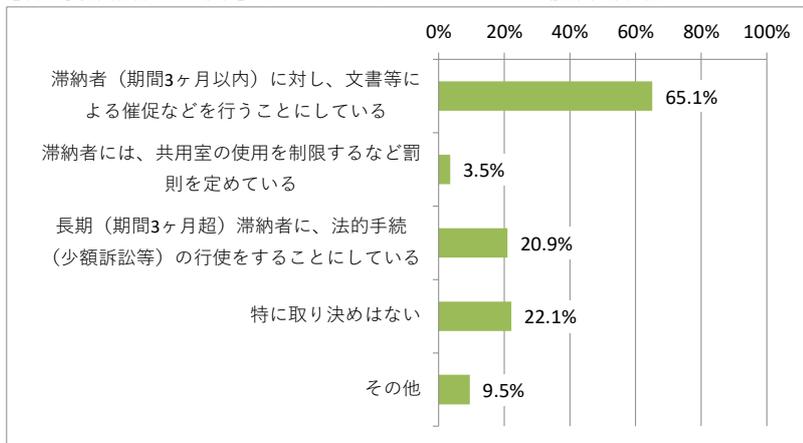
「滞納者（期間3ヶ月以内）に対し、文書等による督促などを行なうことにしている」が65.1%で最も多く、次いで「特に取り決めはない」が22.1%です。

なお、「その他」は9.5%（13件）ですが、「管理会社に対応を一任している」4件、「これから対策を立てる」1件、「管理規約に定めがある」1件、「長年滞納者がいない」1件、「不明」2件のほか以下があげられています。

- ・即時電話にて対応している
- ・管理組合が請求できると定めている
- ・会計細則で理事に回収義務を想定しているが詳細はない
- ・延滞金損害は理事会で定める方法により徴収できるものとする

【管理費滞納者への対策】（N=172）

（複数回答可）



③ 日常の管理業務について

● 管理業務（清掃・設備保守・事務など）の実施状況

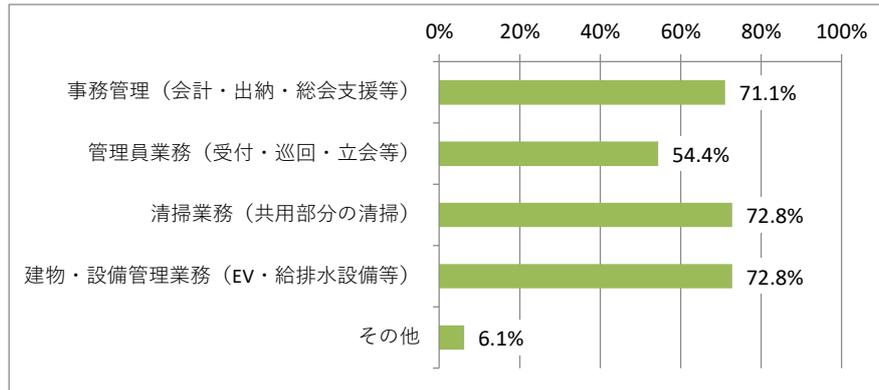
「管理業務を委託している」が 66.3%、「自主管理をしている」が 32.0%です。

「管理業務を委託している」と回答しているマンション 114 件の内、委託内容は「清掃業務」、「建物・設備管理業務」がそれぞれ 72.8%、「事務管理」が 71.1%となっています。

【管理業務（清掃・設備保守・事務など）の方法】
(N=172)

	回答数	比率
管理業務を委託している	114	66.3%
自主管理をしている	55	32.0%
無回答	3	1.7%
合計	172	100.0%

【管理会社の種類と委託内容】(N=114) (複数回答可)

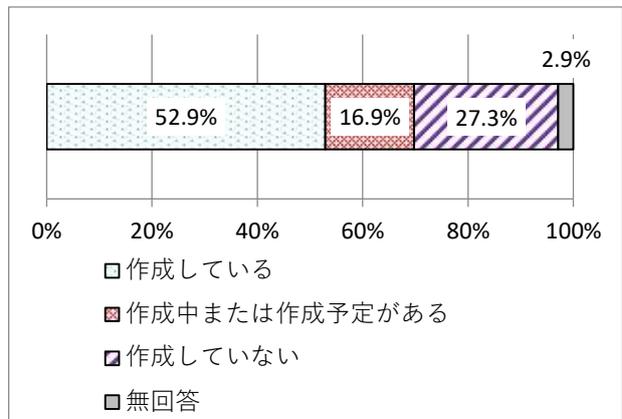


④ 大規模修繕の取組について

● 長期修繕計画の作成状況

「長期修繕計画を作成している」が 52.9%、「作成中または作成予定がある」が 16.9%であり、約 7 割のマンションで長期修繕計画が存在することとなります。一方で「作成していない」と回答したマンションが 27.3%あります。

【修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」の作成】(N=172)

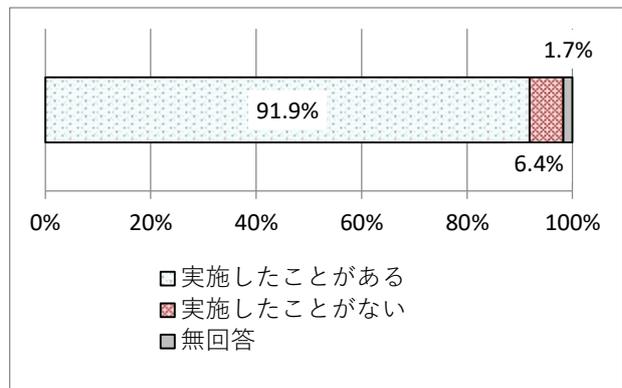


● 大規模修繕工事の実施の有無

「実施したことがある」が 91.9%、「実施したことがない」が 6.4%です。

「実施したことがない」理由は、設問のあった調査年での回答数は 4 件であり、「過去に検討したことがあるが実施に至らなかった」が 2 件、「必要なかった」が 1 件、無回答 1 件でした。

【大規模修繕工事の実施の有無】 (N=172)

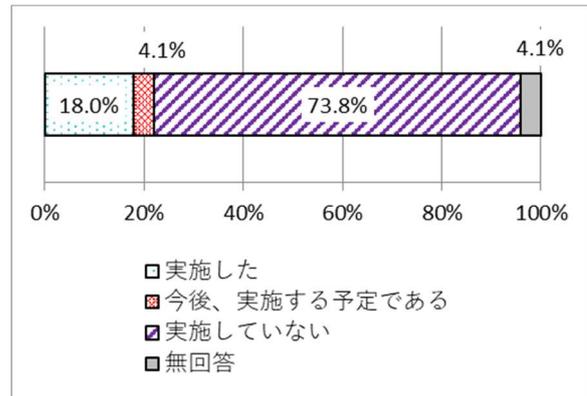


⑤耐震化について

●耐震診断の実施の有無

耐震診断を「実施した」が18.0%、「今後、実施する予定がある」が4.1%であり、約2割のマンションで耐震診断を実施済みもしくは実施する予定となっています。一方で、「実施していない」としたマンションが73.8%あります。

【耐震診断の実施の有無】(N=172)

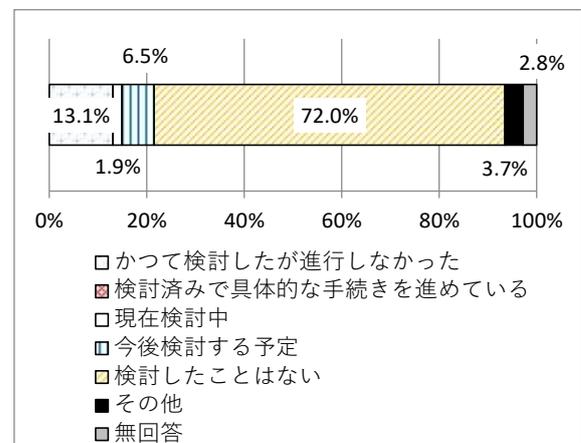


⑥建替えの取り組みについて

●建替えの検討状況

「検討したことはない」が最も多く72.0%であり、次いで「かつて検討したが進行しなかった」が13.1%となっています。なお、「現在検討中」が1.9%、「今後検討する予定である」が6.5%です。

【建替えについての検討】(N=107)



●建替えに関する問題

「建替えに向けた合意形成が難しい」が最も多く37.4%、次いで「区分所有者が建替えの必要性を理解していない」が26.2%です。

「その他」が15.0%（16件）であり、その内訳は、「建替えの必要性を感じていない・考えていない」5件、「高齢化に伴う無関心や負担感」3件、「資金の問題」2件、「当面、大規模修繕でもたせようとの考えが強く課題になったことがない」1件、「上に高圧線があり階数を増やせない」1件、「未検討」1件、「不明」3件となっています。

【建替えに関しての問題】(N=107) (複数回答可)

※設問なしの調査年あり。設問あり調査年における件数は107件

問題	回答数	比率
区分所有者が建替えの必要性を理解していない	28	26.2%
建替えに向けた合意形成が難しい	40	37.4%
余剰容積率がなく、事業化が難しい	19	17.8%
調査や計画づくりの進め方がわからない	13	12.1%
調査や計画作成のための費用がない	13	12.1%
とりまとめを行うキーパーソンがない	18	16.8%
相談・検討を依頼できる専門家がない	14	13.1%
その他	16	15.0%
ない	11	10.3%

(3) ヒアリング調査結果について

マンションの抱える課題はさまざまですが、ヒアリング調査結果の概要は以下のとおりです。

- ・分譲当時から住んでいる高齢の居住者が多く、マンション全体の高齢化が進んでおり、役員の担い手不足が課題となっているマンションが見受けられます。
- ・管理委託の状況については、管理委託から自主管理へ、または、自主管理から管理委託へ切り替えた経緯のあるマンションがあり、理事会等を中心にマンションの状況に応じて管理手法を変更し、対応している状況が見受けられます。
- ・適切に大規模修繕等を行っているマンションが多く、長期修繕計画を作成し、適宜、必要な修繕を行っていることがわかりました。
- ・ほとんどのマンションで耐震性に関する危機感は見られず、また、住民からの耐震診断実施の意見もない状況であり、多くのマンションで耐震診断が実施されていないことがわかりました。
- ・調査時において建替えを「検討中」と回答したマンションは1件あり、該当のマンションは、調査後に建替えを実施しています。「検討したことがある」と回答したマンションは複数件ありますが、一定の検討をしたものの議論が立ち消えになっています。
- ・防災への備えは、全く行っていないマンションから、水や食料の備蓄や発電機等の保有、震災時に自動で玄関扉が開く装置を付けたマンションまで、対応の度合いはそれぞれ異なっています。

3. まとめ

■調査結果の整理

- ・ほとんどのマンションで適切な維持管理が行われ、外観上からは、築年数の経過に伴う老朽化の進行は見られるものの、一定のレベルで修繕等が行われています。
- ・約9割のマンションが総会を年1回以上実施しており、多くの管理組合が適切に機能していると考えられますが、高齢化等による役員の担い手不足や、改選時の引継ぎ不足を課題に挙げるマンションが多くみられ、管理組合の機能の低下が懸念されます。
- ・約9割のマンションで大規模修繕工事を実施したことがあり、計画的な修繕に関する認知度は高いことがわかりました。
- ・合意形成の課題や資金的な課題により、建替えを検討しているマンションは少ないことがわかりました。
- ・小数ですが、理事会が無い、管理規約が無い、大規模修繕工事が実施されていないなど、管理組合が十分に機能していないマンションもみられ、今後、高齢化の進行により、このようなマンションの増加が危惧されます。

■調査結果からみた市内分譲マンションの課題

○公的支援を活用するノウハウ等の不足の解消

高齢化の進行を背景に、情報入手が困難であることや、情報を得ても活用するノウハウや意識が不足している管理組合も存在すると考えられます。マンション管理のノウハウや意識不足を解消するための仕組みづくりと、情報提供方法の見直しを行う必要があります。

○特性・実情に応じたきめ細かな支援の実施が必要

既存支援策の周知や充実により、管理組合活動に対する相談対応、アドバイスのほか、制度や事例、維持管理に関するノウハウ等の情報提供の体制を公的に確保することが求められています。また、管理組合の状況改善のための新たな施策による支援が求められています。

○管理組合の機能維持・活性化のための継続した支援の実施が必要

現時点では大きな問題が顕在化していませんが、将来的に管理組合が機能不全になる可能性のあるマンションも存在しています。早い段階から、将来を見越した管理組合運営やマンション再生についての意識の啓発につながる情報提供等を行っていく必要があります。

■今後の方向性

管理組合登録制度等による管理組合と行政を結ぶ双方向の情報・相談・アドバイスのネットワークの構築と合わせ、本市の各種施策と「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」による制度を実施し、市内分譲マンションの管理支援の拡充を図ることを今後の方向性とします。

さいたま市役所 建設局 建築部 住宅政策課 マンション管理支援係

〒330-9588 埼玉県さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号 TEL 048-829-1518

令和3年3月