

第2章 マンションの状況と課題

1 マンション関連法の変遷

(1) マンションに関わる法制度

① 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）

区分所有法は、マンションの複雑な区分所有関係に対処するため、マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールとして、昭和 37 年に民法の特別法として制定されました。制定当時の区分所有法は、区分所有権を明確な権利として確立することに主眼がおかれていたため、マンションの管理に関しては、法整備が手薄でマンションの大型化に対処できず不都合が目立つようになりました。

これに伴い、昭和 58 年の改正では、マンション管理組合が明文化されたほか、集会の権限や管理者制度の充実強化が図られ、マンションの管理体制に関する規定が整備されました。

② マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）

適正化法は、マンションストックの数が膨大に累積し、マンション管理を巡る諸問題が顕在化してきたことを踏まえて、マンションの資産価値を守り、区分所有者等の居住環境のみならず、快適な都市環境を確保することを目的に平成 12 年に制定されました。適正化法では、管理組合に適正な管理主体としての努力義務を定めているほか、マンション管理士制度や、マンションの管理業者の登録制度等が定められています。

③ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「建替え円滑化法」という。）

建替え円滑化法は、老朽化したマンションの急増が見込まれていることを踏まえて、区分所有者によるマンションの建替えの円滑化等を図り、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として平成 14 年に制定されました。建替え円滑化法では、法人格マンション建替組合の設立や権利変換手法による再建後のマンションへの円滑な移行等を規定しています。

(2) 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一部を改正する法律

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一部を改正する法律（令和 2 年法律第 62 号）が公布され、令和 4 年に全面施行となりました。

本改正により適正化法では、国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の策定に加え、地方公共団体が適切な管理計画を有するマンションを認定する管理計画認定制度や必要に応じて管理適正化のための指導・助言等に関する規定が創設され、地方公共団体がマンション管理の適正化の推進に積極的に関わっていくための制度が整備されました。

建替え円滑化法については、除却の必要性に係る認定対象を拡充したほか、敷地売却事業の対象や容積率の緩和特例の適用対象を拡大することで、老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化を図っています。

■ マンションに関わる法制度の主な改正

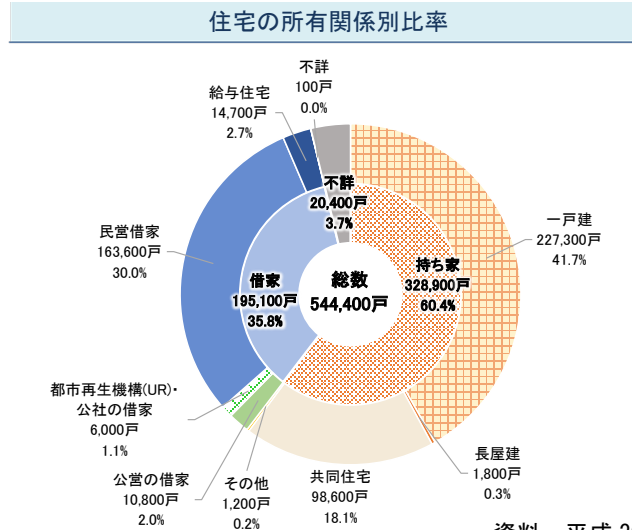
	建物の区分所有等に関する法律 (区分所有法)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (適正化法)	マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (建替え円滑化法)
昭和37年	●区分所有法 制定 昭和37年公布、昭和38年施行	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分の変更: 全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定) 建替え: 規定なし(民法の規定に戻り全員同意) 	
昭和58年	●区分所有法 改正	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の明確化 共用部分の変更: 3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和) 建替え: 過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和 	
平成12年		●適正化法 制定 平成12年公布、平成13年施行	
平成14年	●区分所有法 改正	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理士制度の創設 マンション管理業者の登録制度の創設 マンション管理適正化推進センターの指定 	●建替え円滑化法 制定 平成14年公布、施行
平成26年	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分の変更: 形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更 建替え: 過分の費用要件を削除 		●建替え円滑化法 改正
平成30年			●建替え円滑化法施行規則等 改正
令和2年		●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一部を改正する法律 令和2年公布	<ul style="list-style-type: none"> 複数棟型マンション敷地売却制度
令和3年	<ul style="list-style-type: none"> 基本方針の策定 管理計画認定制度の創設 地方公共団体による指導・助言等に関する規定の創設 	<ul style="list-style-type: none"> 基本方針の策定(令和3年9月策定、令和4年4月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> 除却の必要性に係る認定基準の拡充(令和3年12月施行)
令和4年		<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体による指導・助言等 管理計画認定制度(令和4年4月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> 団地における敷地分割制度の創設(令和4年4月施行)

2 市内マンションの状況

(1) 基礎情報

① 住宅の所有関係

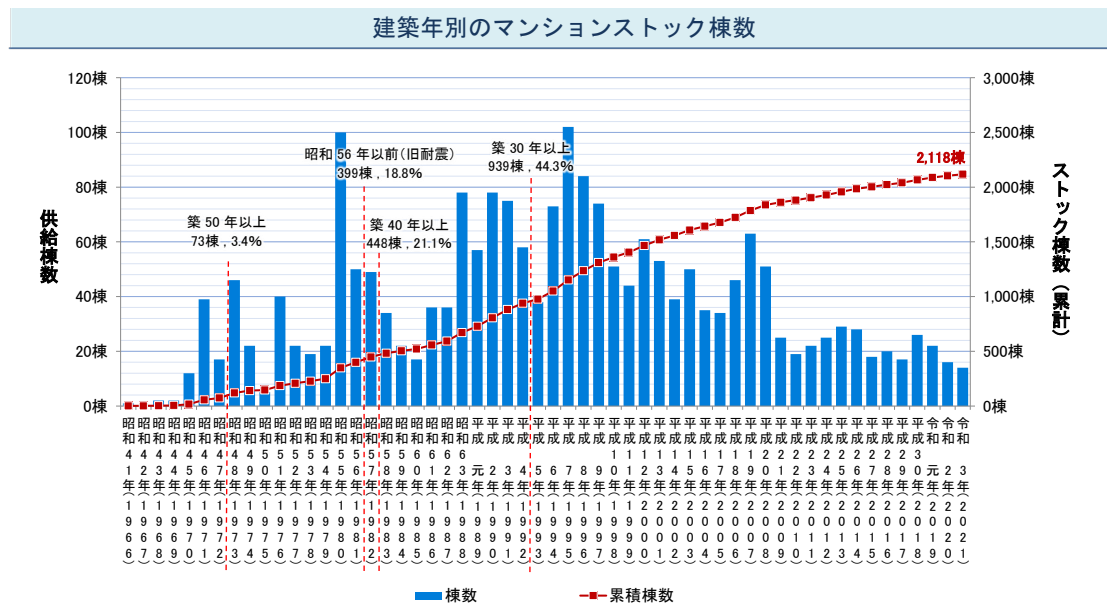
住宅の所有関係をみると、持ち家が60.4%、分譲マンションに相当する持ち家の共同住宅は18.1%の割合となっており、マンションは本市において、主要な居住形態の一つになっています。



② マンションストック数(棟数)

マンションストック数をみると、令和4年1月時点で2,118棟となっており、昭和55年と平成7年には年間約100棟建設されましたが、直近10年では年間30棟を下回っています。

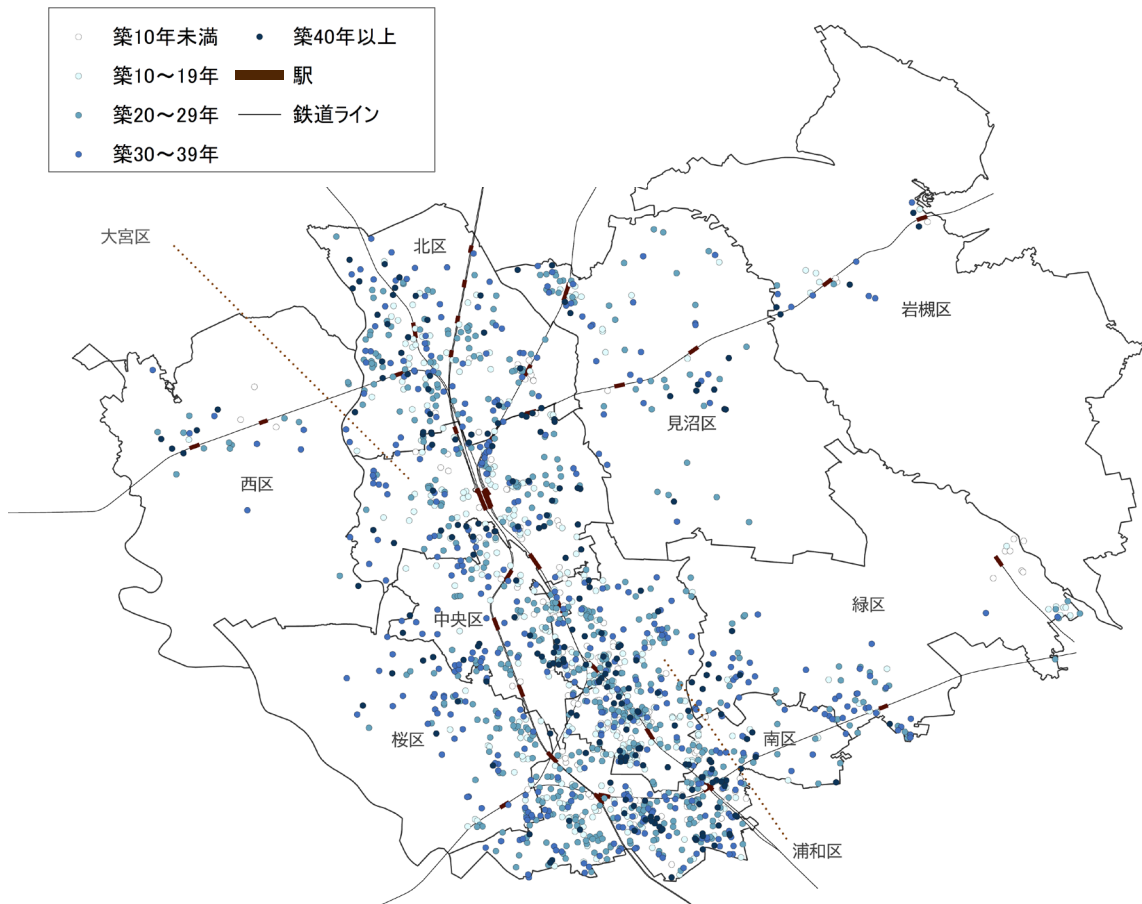
建築年別にみると、築30年以上は939棟で44.3%、築40年以上は448棟で21.1%、築50年以上は73棟で3.4%となっています。また、旧耐震基準である昭和56年以前に建築されたマンションは、399棟で18.8%となっています。



③ マンションの分布（管理組合数）

マンションの分布をみると、交通の便に優れた路線沿いを中心に分布しています。区別にみると、浦和区で最も多く、次に多い南区とともに 400 管理組合を超えています。築 40 年以上をみると、全体同様に浦和区と南区で多く、ともに 50 管理組合を超えています。

マンション分布図



■ 築年別のマンション数

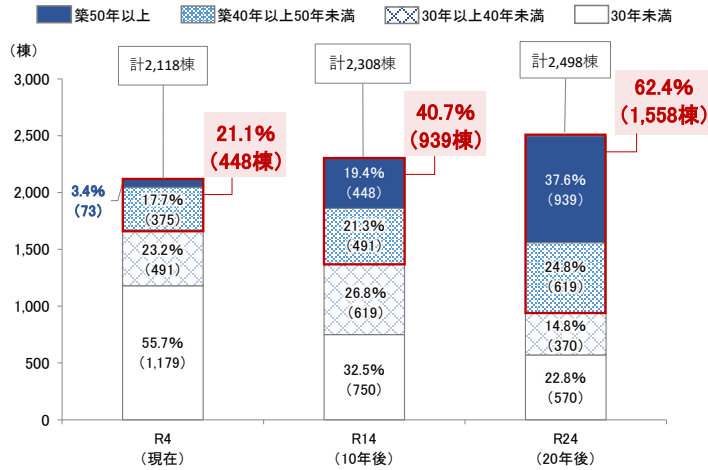
区名\築年	築 10 年未満	築 10～19 年	築 20～29 年	築 30～39 年	築 40 年以上	総数
西区	3	1	13	7	6	30
北区	10	42	79	59	32	222
大宮区	24	50	51	47	31	203
見沼区	3	12	36	27	12	90
中央区	15	32	45	39	18	149
桜区	3	18	42	44	9	116
浦和区	72	104	136	73	52	437
南区	40	65	152	94	55	406
緑区	7	15	32	36	8	98
岩槻区	4	5	2	7	5	23
計	181	344	588	433	228	1,774

資料：さいたま市マンションデータ（令和4年1月1日現在）

④ 将来の推計

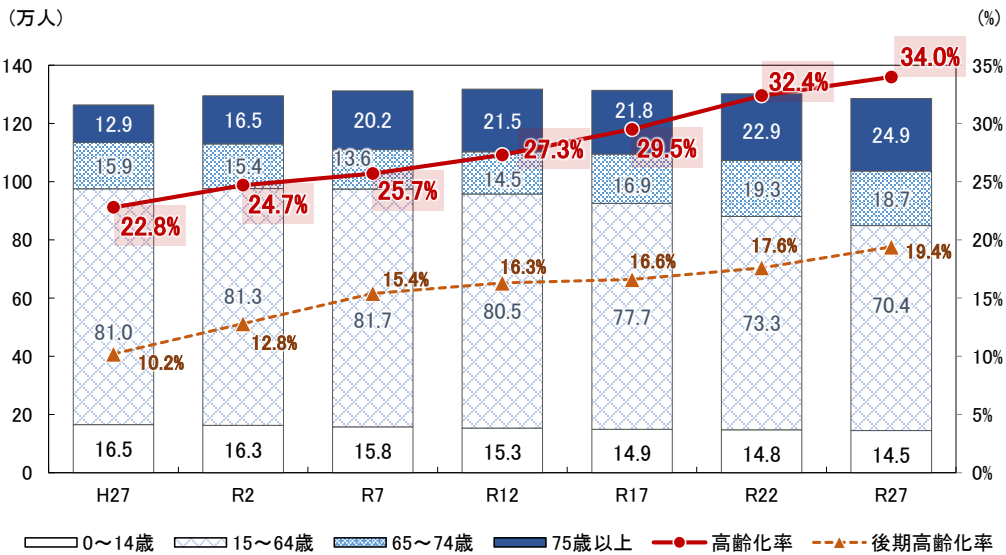
マンションストック数の将来推計をみると、令和4年時点では築40年以上のマンションは全体の21.1%（448棟）ですが、10年後には40.7%（939棟）、20年後には62.4%（1,558棟）となることが予想されます。また、本市の将来人口推計に基づく高齢化率は、令和12年に27.3%、令和22年に32.4%に達する見通しとなっており、マンションと居住者の「2つの老い」が進むことが予想されます。

マンションストック数の将来推計



資料：さいたま市マンションデータ（令和4年1月1日現在）
 ※平成29年度～令和3年度のマンション供給棟数より算出した年間平均棟数（19棟）が今後も供給されることを想定した推計

人口の将来推計



資料：平成27年国勢調査
 ※平成27年までは国勢調査、令和2年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年3月推計）
 ※あくまでも過去の状況から推計されたものであり、今後の都市開発等の政策的要因を加味したものではありません。

(2) 管理組合の状況

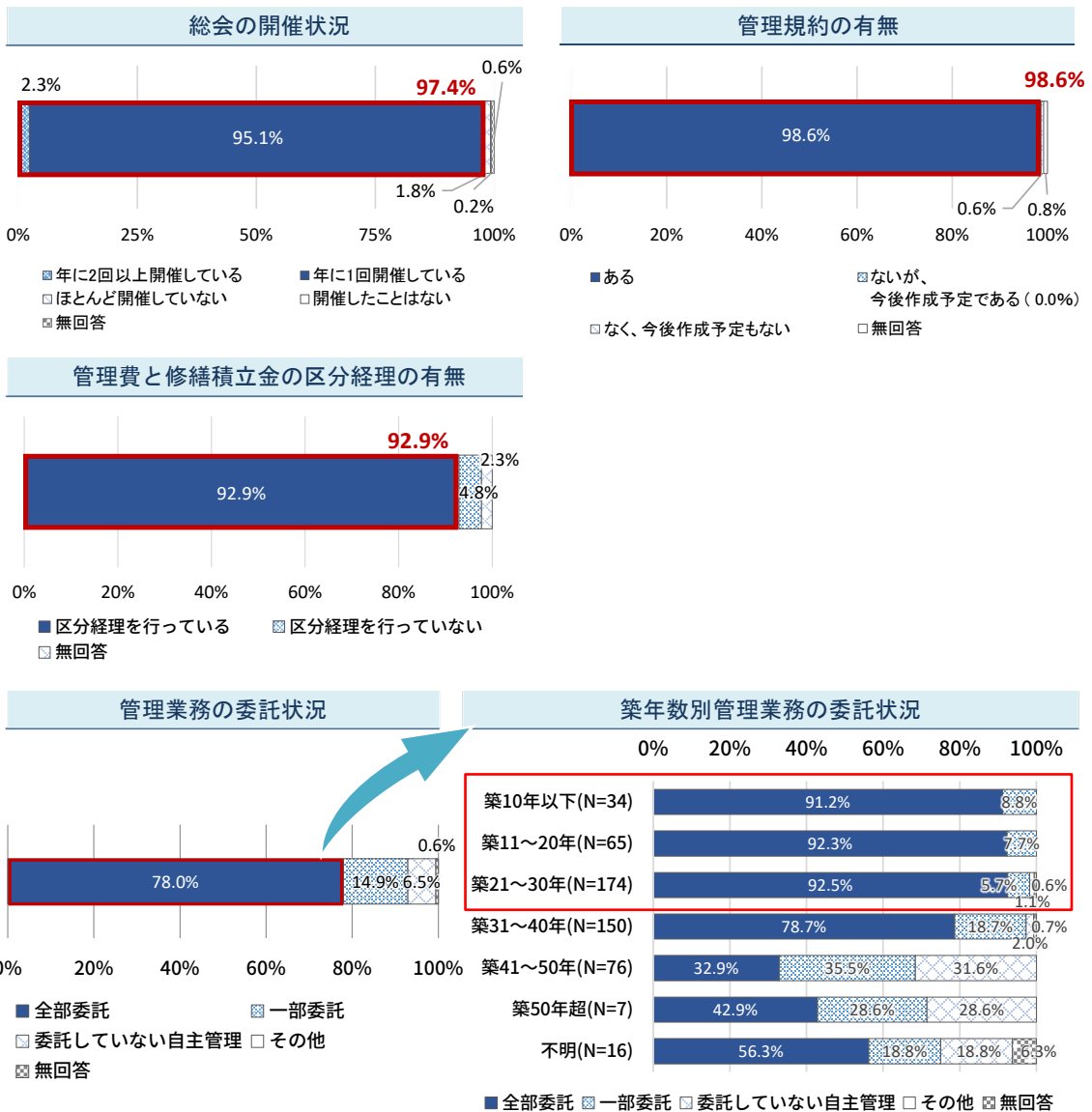
「令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査」(以下「令和3年度実態調査」という。)の調査結果から、「①管理組合の運営状況」、「②長期修繕計画等の状況」、「③建物の状況」の傾向は次のとおりとなります。

① 管理組合の運営状況

総会(区分所有法で規定されている集会)を年1回以上開催している管理組合は97.4%、管理規約がある管理組合は98.6%となっています。

また、経理については、管理費と修繕積立金の経理を分ける区分経理を行っている管理組合は92.9%となっており、「平成30年度マンション総合調査(国土交通省)」(以下、「総合調査」という。)の同質問に対する回答結果と比べ約5ポイント高くなっています。

管理業務の委託について、管理業務を全て管理会社へ委託している管理組合は78.0%となっており、築年別では築30年以下のマンションの90%以上の管理組合は、全ての管理業務を管理会社へ委託しています。



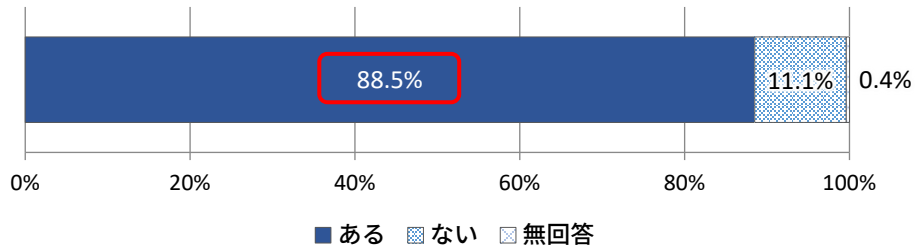
資料：令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査

② 長期修繕計画等の状況

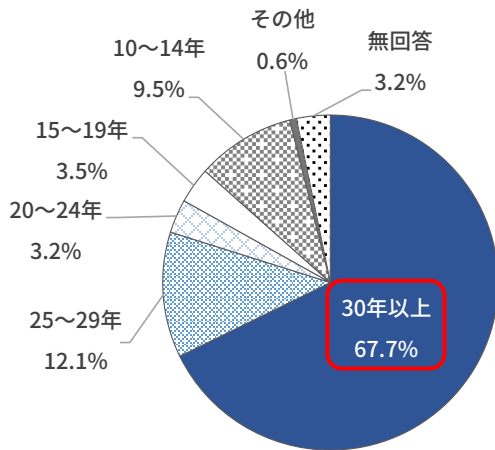
長期修繕計画を策定している管理組合は 88.5%となっており、総合調査の東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県をいう。以下同じ。）の同質問に対する回答結果と比べ、約4ポイント低くなっています。また、長期修繕計画を策定している管理組合のうち、長期修繕計画の計画期間を長期修繕計画作成ガイドラインで示されている「30年以上」としている管理組合は 67.7%となっており、総合調査の東京圏の同質問に対する回答結果と比べ、約14ポイント高くなっています。

長期修繕計画の見直し時期については、5年ごとを目安に定期的に見直しを行っている管理組合は 51.7%となっており、総合調査の全国の回答結果と比べ約5ポイント低くなっています。また、修繕工事の前後に見直しを行っている管理組合は 22.7%となっており、総合調査の全国の回答結果と同様の状況になっています。

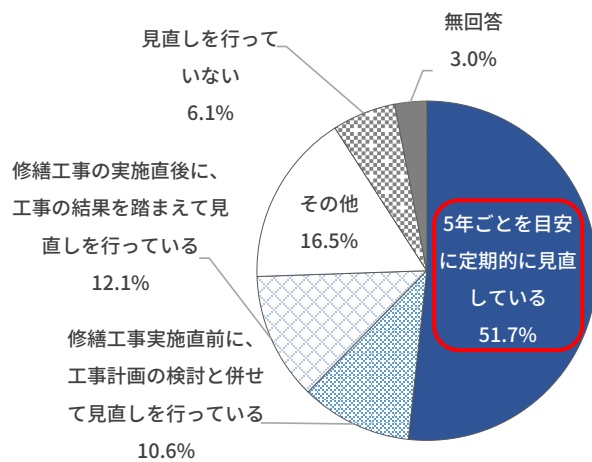
長期修繕計画の有無



長期修繕計画の計画期間



長期修繕計画の見直し時期

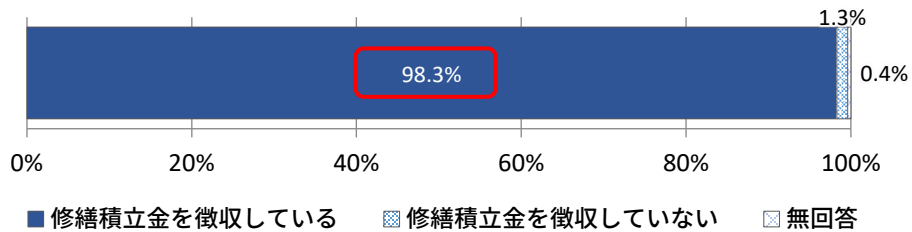


資料：令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査

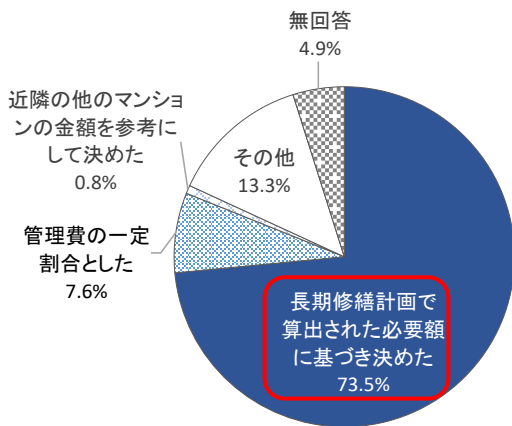
修繕積立金を徴収している管理組合は 98.3%であり、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を定めている管理組合は 73.5%となっています。

大規模修繕工事を実施又は予定している管理組合のうち、長期修繕計画に基づき大規模修繕工事を実施している管理組合は 68.5%となっており、総合調査の東京圏の同質問に対する回答結果と比べ 14 ポイント高くなっています。

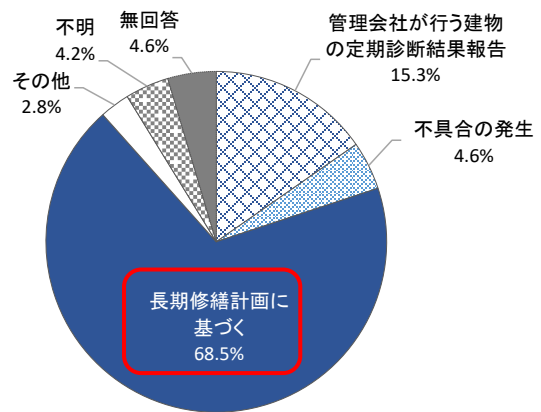
修繕積立金の徴収の有無



修繕積立金の根拠



直近に実施した大規模修繕工事検討のきっかけ



資料：令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査

③ 建物の状況

令和3年度実態調査では概ね築30年以上のマンションを対象に外観調査を実施しており、外壁等の著しい剥がれがあるマンションは19件あり、そのうち築30年を超えるマンションは15件あります。

■外壁等の著しい剥がれの有無

	件数
あり	19
なし	817
不明	16
未記入	5
計	857

「あり」の築年別状況	件数
築10年以下	0
築11～20年	0
築21～30年	4
築31～40年	6
築41～50年	6
築50年超	3
計	19

資料：令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査

(3) マンション管理支援施策の利用状況

本市ではこれまで「マンション管理相談」、「マンション管理基礎セミナー」の実施や埼玉県の実業である「アドバイザー派遣制度」を案内し、管理組合への支援を実施してきました。各支援施策の利用状況の傾向は次のとおりとなります。

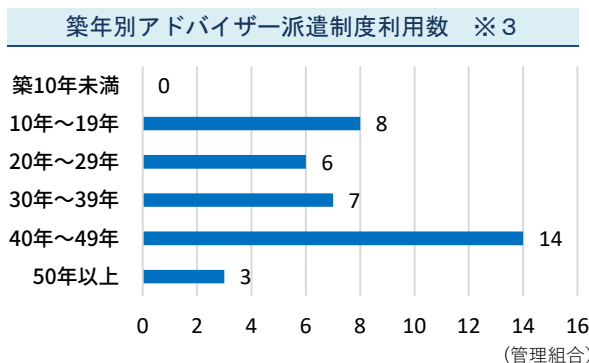
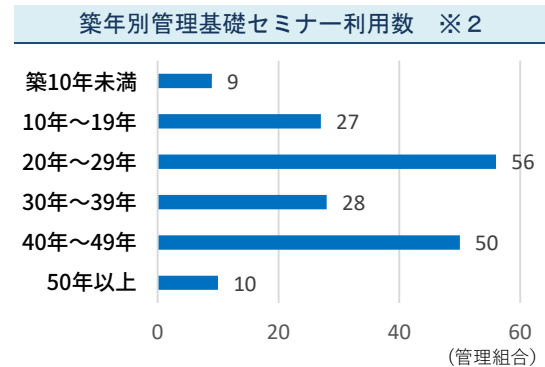
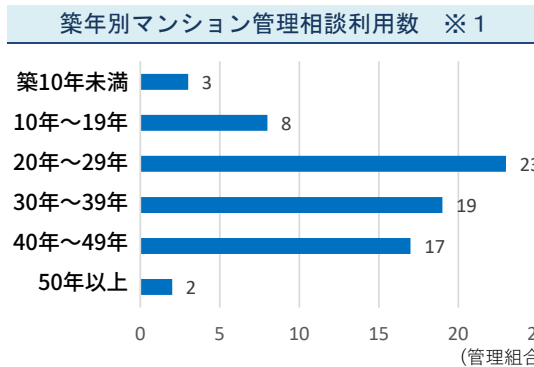
「マンション管理相談」は主に管理組合の運営に関する相談が多く、主な利用管理組合は築20年以上のマンションの管理組合が多くなっています。

「マンション管理基礎セミナー」は、大規模修繕工事をテーマとしたセミナーへの関心の高さが伺え、主な利用管理組合は大規模修繕工事を迎えると考えられる築20年代や築40年代のマンションの管理組合が中心となっています。

「アドバイザー派遣制度（埼玉県事業）」は、管理組合の運営や大規模修繕工事に関する相談に対して派遣を実施している傾向があります。また、築10年未満のマンションの管理組合の利用がなく、築40年以上のマンションの管理組合の利用が多い一方で、「マンション管理基礎セミナー」を利用するマンションの管理組合と比べ築年数が古く、小規模なマンションの管理組合が利用しています。

■各支援施策の利用状況の特徴

		マンション管理相談	マンション管理基礎セミナー	アドバイザー派遣制度 (埼玉県事業)
利用者が多い相談内容・テーマ		・管理組合の運営に関すること	・大規模修繕工事に関すること	・管理組合の運営に関すること ・大規模修繕工事に関すること
主な利用管理組合	築年数	・築20年以上のマンションの管理組合	・築20年代のマンションの管理組合 ・築40年代のマンションの管理組合	・築40年以上のマンションの管理組合
	規模	・20~59戸のマンションの管理組合	・20~59戸のマンションの管理組合	・20~39戸のマンションの管理組合



- ※1 平成28年度から令和3年度(2月)までの利用数
- ※2 平成28年度から令和元年度までの利用数
- ※3 平成30年度から令和3年度(2月)までの利用数

資料：令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査

(4) 管理に課題があるマンションの状況

① 管理に課題があるマンションの整理

令和3年度実態調査で回答のあったマンションのうち、適正化法第5条の2に基づく「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」を参考に評価項目を設定し、評価項目のうち1つでも該当するマンションを「管理に課題があるマンション」と位置付けました。該当するマンションは21.6%あります。

■管理に課題があるマンション

N=522

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (以下の事項が遵守されていない場合)		※ 令和3年度実態調査における評価	割合
1.管理組合の運営	(前提条件)	管理組合がない	1.5%
	(1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること	○ 管理者を選任していない	0.8%
	(2)少なくとも集会を年に一回以上開催すること	○ 総会の開催(ほとんどない、開催したことがない)	1.9%
2.管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	○ 理事会を開催したことがない	0.8%
		○ 管理規約がなく、今後作成予定もない	0.6%
3.管理組合の経理	管理規約改正をしていない	○ 管理規約がなく、今後作成予定もない	10.1%
		○ 管理費、修繕積立金の区分経理を行っていない	4.8%
4.長期修繕計画の策定及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	○ 修繕積立金を徴収していない	1.3%
		○ 長期修繕計画を策定していない	11.1%

上記にいずれか一つでも該当するマンション

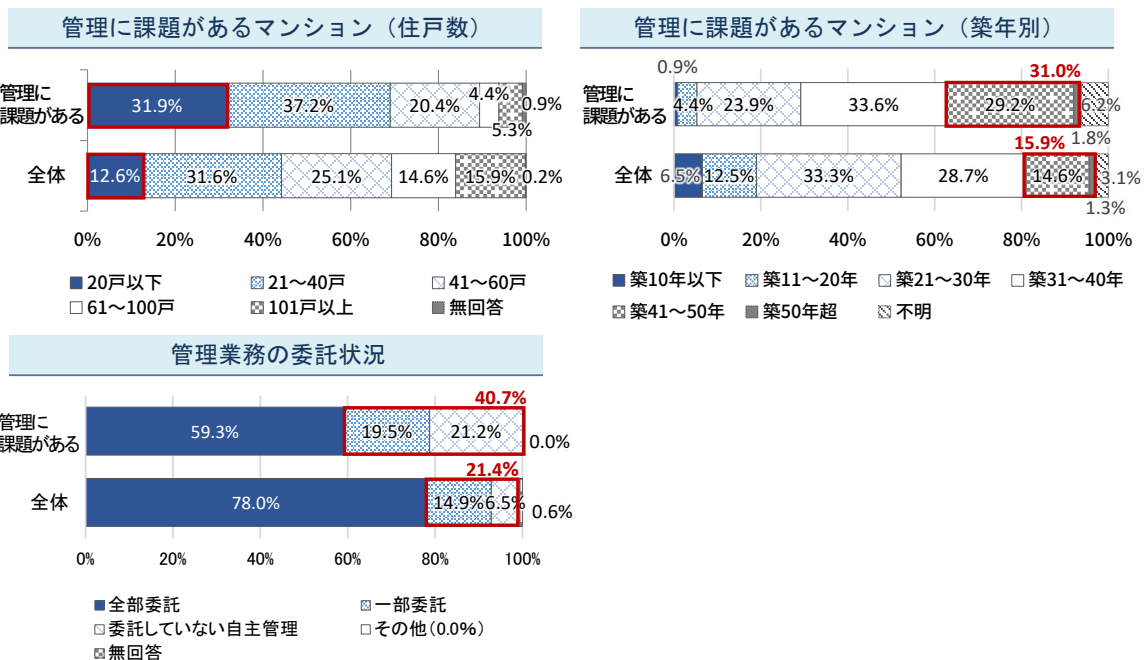
21.6%

※○の基準は、適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安とされているもの。

※令和3年度実態調査では、上記の○の基準に加えて維持管理の前提となる「管理組合の有無」、管理組合の運営の核となる「理事会の開催」、修繕積立金の根拠となる「長期修繕計画の策定」を追加

② 管理に課題があるマンションの傾向

管理に課題があるマンションは、小規模で築年数の古いマンションが多く、全体と比べると「一部委託」や「委託していない自主管理」の割合が高くなっています。



資料：令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査

3 課題

これまでの取り組みや調査結果から、課題を整理します。

課題 | 1 「2つの古い」による管理組合活動の停滞の恐れ

本市では、これまでのマンションの供給状況から急速に築年数の古いマンションの増加が予測されます。また、区分所有者の高齢化も同時に進行するため、管理組合活動の停滞が懸念されます。マンション管理の適正化を図るためには、マンション管理の主体となる管理組合の活動の維持・発展は不可欠となります。早い段階からマンションと居住者の「2つの古い」を見据えて長期的な見通しを持った管理組合活動が求められます。

課題 | 2 区分所有者のマンション管理への関心度の低下

築30年以下のマンションは、管理業務を全て管理会社に委託している管理組合が多く、大規模修繕工事の実施時期に差し掛かるまでは支援施策の利用が少ないことから、管理組合の活動に対して関心が少ない傾向にあると考えられます。

また、築年数の古いマンションの管理組合は、役員が固定化され、管理組合活動に無関心な区分所有者が多いことも課題となっています。

マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であるため、区分所有者がマンション管理組合活動に関心を持ち、マンションを適正に管理するよう自ら努める必要があります。

課題 | 3 マンション管理の専門知識の不足

長期修繕計画や大規模修繕工事に関しては特に専門知識を必要としますが、長期修繕計画を策定している管理組合の割合や長期修繕計画の見直しを行っている管理組合の割合は、総合調査と比べ低くなっています。また、大規模修繕工事をテーマとした「マンション管理基礎セミナー」や大規模修繕工事に関する「アドバイザー派遣制度（埼玉県事業）」の利用が多くなっているため、マンション管理に関する専門知識の習得が課題となっています。

課題 | 4 適切な管理を行えていないマンションの存在

適正化法第5条の2に基づく「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」を参考にした評価項目に該当するマンションが、小規模で築年数の古いマンションを中心に一定数存在します。これらのマンションでは、管理規約の改正を行っていない管理組合が多く、管理組合が十分に機能していない可能性があります。また、長期修繕計画を策定していない管理組合が多いことや、管理費と修繕積立金の区分経理を行っていない管理組合があるため、今後の建物の維持・修繕や建替え等の実施が困難な状態となる可能性があります。