

狭山市における マンション管理の実態

狭山市 都市建設部 市街地整備課

目次

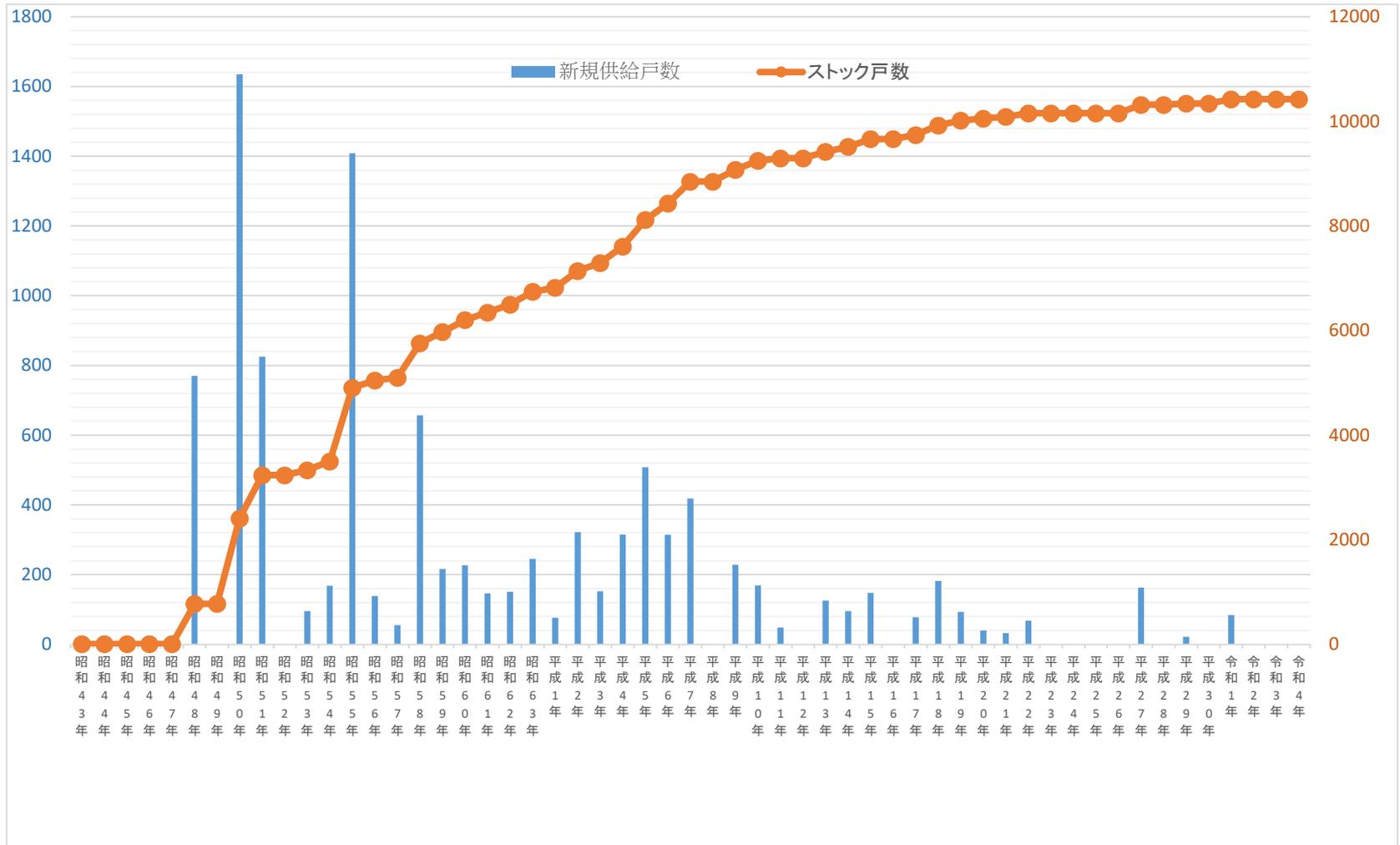
1 狭山市の状況	3
1. 1 狭山市の概況	4
1. 2 狭山市のマンションストックの推移	5
1. 3 高経年マンションの更なる増加	6
2 実態調査について	7
2. 1 調査の概要	8
2. 2 調査の対象	9
2. 3 調査の内容	10
2. 4 調査の手順	11
2. 5 調査結果の概要	12
2. 6 結果の分析	16
2. 7 市内マンションの管理に関する課題	19
3 今後の対応について	20
3. 1 適正管理に向けた方向性の検討	21

狭山市の状況

狭山市の概況

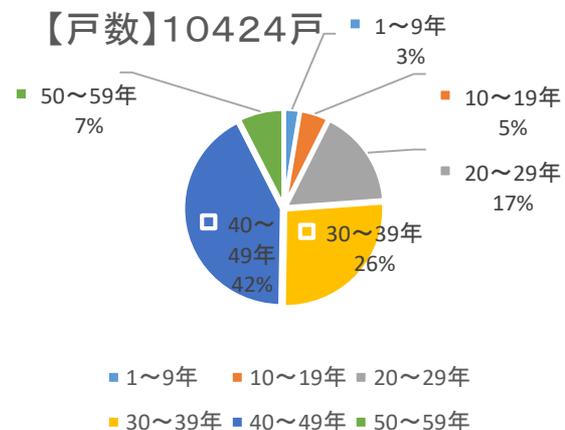
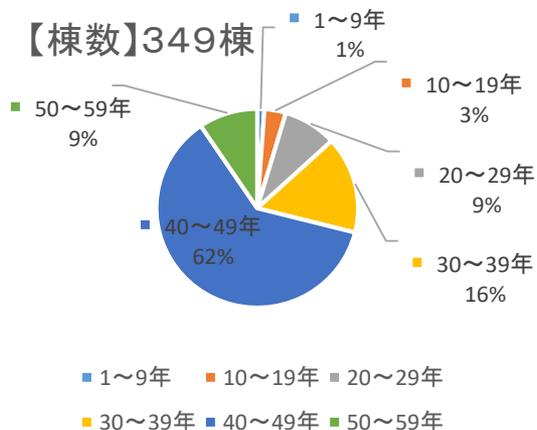


狭山市のマンションストックの推移

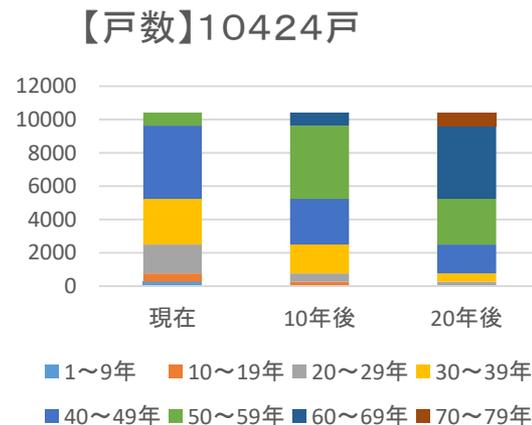
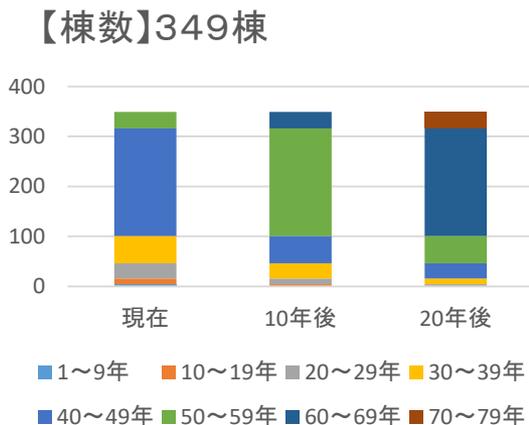


高経年マンションの更なる増加

令和4年度末現在



今後



実態調査について

調査の概要

1 業務名

狭山市マンション管理実態調査業務委託

2 調査場所

狭山市内全域

3 委託業者

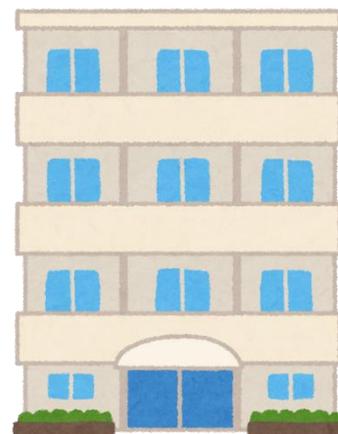
一般社団法人 埼玉県マンション管理士会

4 履行期間

令和4年7月7日～令和5年2月28日

調査の対象

- 3階建て以上
- 非木造
- 6以上の区分所有者
- 主に人の居住の用に供する専用部分のある建物



調査の内容

1 現地調査

- ・対象: 255件(調査対象の市内のマンション)
- ・方法: マンション管理士による目視調査

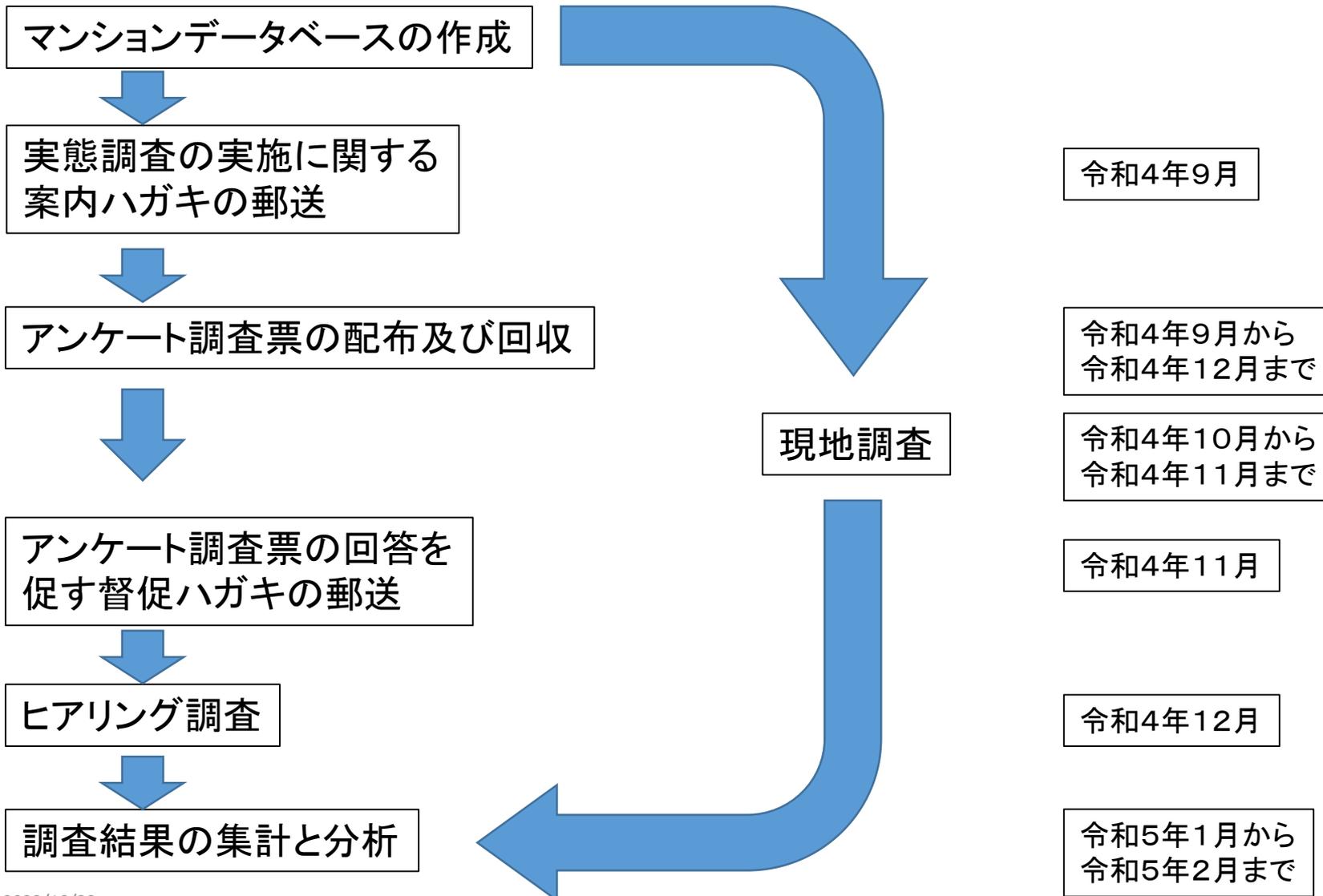
2 アンケート調査

- ・対象: 118件(調査対象の市内のマンション管理組合)
- ・方法: 郵送により配布し、郵送又は手渡しにより回収
- ・回収状況: 回収79件(回収率66.9%)

3 ヒアリング調査

- ・対象: 15件(調査対象の市内のマンション管理組合から選定)
- ・方法: 現地訪問による管理組合の役員等からのヒアリング

調査の手順



調査結果の概要

1 現地調査結果の概要

迅速に対応が必要なマンションはほとんどない

2 ヒアリング調査結果の概要

(1) マンションの管理に関する行政からの情報提供

(2) 資金の援助

- ・人的支援
- ・大規模修繕
- ・耐震化工事

調査結果の概要

3 アンケート調査結果の概要

(1) アンケート回収率

回収率: 約67%

○回収率向上のための取り組み

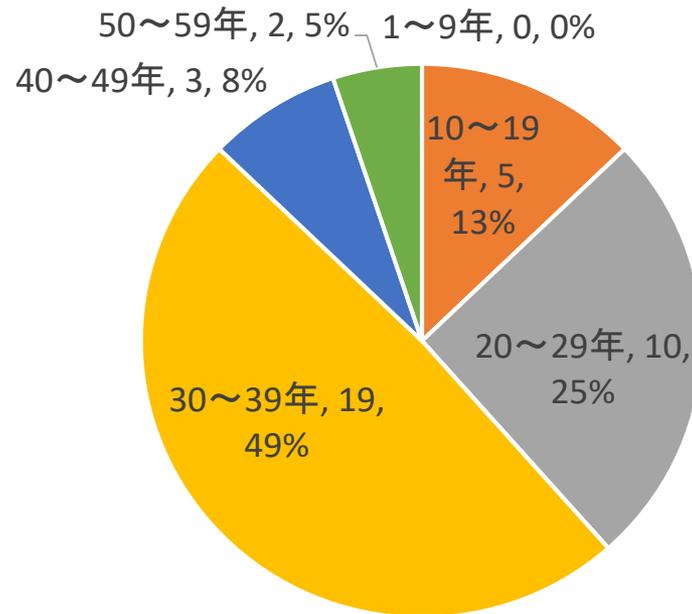
- ①実態調査の実施に関する案内ハガキを郵送
- ②調査対象のマンションの管理組合団体及び主要管理会社等に対して、調査のお知らせ及び協力依頼の文書を郵送
- ③調査票の回収は原則市役所宛て郵便
- ④未回答マンションに対して、現地調査時等に、アンケート調査票の配付、回収等及び回答の督促
- ⑤未回答マンションに対して、電話等により、回答の督促
- ⑥アンケート調査票の回答を促す督促ハガキを郵送

調査結果の概要

3 アンケート調査結果の概要

(1) アンケート回収率

未回答組合の築年数内訳

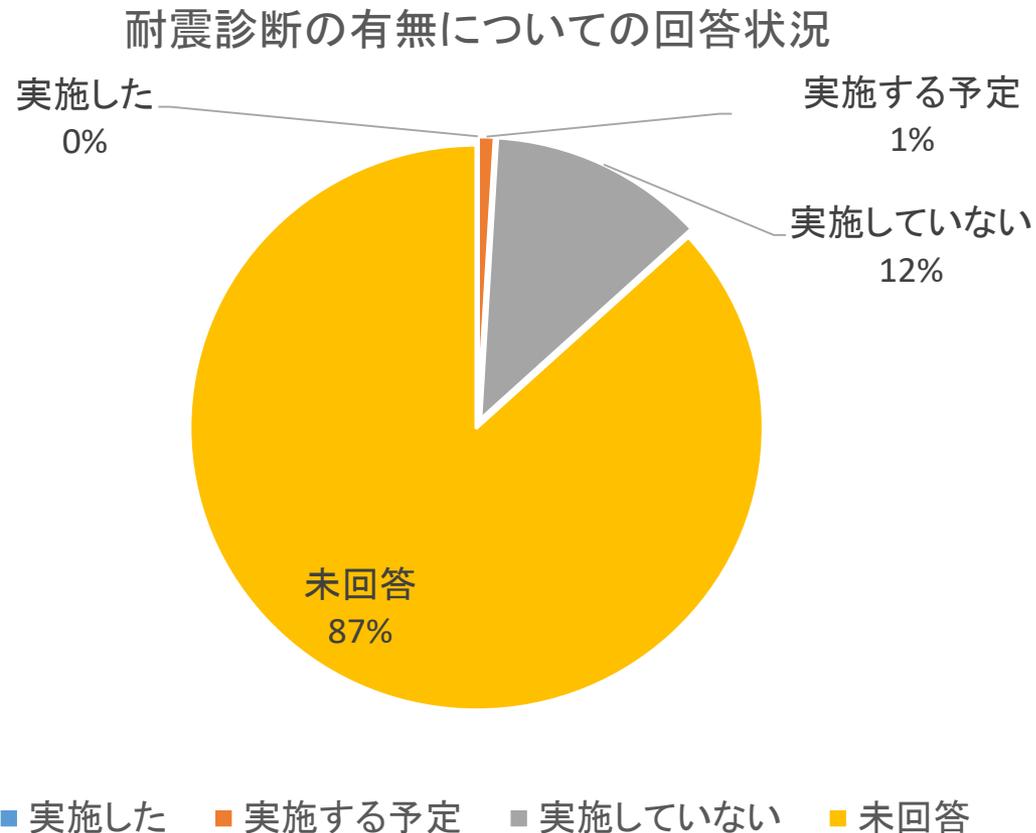


■ 1~9年 ■ 10~19年 ■ 20~29年 ■ 30~39年 ■ 40~49年 ■ 50~59年

調査結果の概要

3 アンケート調査結果の概要

(2) 耐震診断の有無



結果の分析

1 管理不全の恐れのあるマンション

(1) 分析に用いたデータ項目

アンケート調査票	管理組合の運営	管理者の有無
		管理規約の有無
		規約改正の有無
		総会の開催
		理事会の開催
		空室・連絡不明の有無
		高齢者住戸の有無
		滞納状況
		区分経理
	計画修繕の実施	修繕積立徴収
		長期修繕計画の設定
		大規模修繕工事の有無(築15年以上のMS)

現地調査票	建物の劣化・管理状況	建物状況
		ポスの有無

結果の分析

1 管理不全の恐れのあるマンション

(2) マンションの分類

① 課題のあるマンションの分類

グループA: 不適正項目が4 個以上

助言等が必要なマンションとして検討する必要がある

グループB: 不適正項目が1 個から3 個

グループA に陥らないように見守りが必要。

項目によっては助言等の検討

グループC: A・B 以外の管理組合の内、建物状況に課題があるマンション

② 標準的なマンション

グループD: 特段の指摘する事項はないマンション

結果の分析

2 管理不全の恐れのあるマンションの抽出

(1) 管理不全マンション分類別マンション棟数

- ① グループA(アンケート等の不適正項目が4個以上) : 3件
- ② グループB(アンケート等の不適正項目が1~3個) : 58件
- ③ グループC(AB 除く現地調査不適正項目が2個以上) : 2件
- ④ グループD(特段の指摘する事項はないマンション) : 192件

市内マンションの管理に関する課題

1 管理状況の把握

アンケート未回収のマンションの管理状況を把握できていない

2 旧耐震基準のマンションの耐震化状況

実態調査にて耐震化状況をほとんど把握できていない

3 適切な管理を行えていないマンションの存在

現況分析より適切に管理を行えていないマンションが一定数存在する。

4 「2つの老い」による管理組合活動の停滞の恐れ

築40年以上のマンションの割合が約7割なのに加え、区分所有者の高齢化も同時に進行している。

今後の対応について

適性管理に向けた方向性の検討

1 管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるような支援

(1) 管理に関する情報提供

- ① 管理組合の活動への意識の醸成
- ② 具体的な管理業務に関する情報の提供
- ③ 管理に関する情報提供の方策
 - ア 啓発セミナー及び相談会の充実と拡充
 - イ マンション特有の問題に対応したガイドブックや事例集等の作成・配布
 - ウ 専門家派遣制度の検討

適性管理に向けた方向性の検討

1 管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるような支援

(2) 管理組合等のネットワーク形成支援

① 管理組合等のネットワーク形成支援

ア 管理に関するノウハウの共有

イ 管理委託先や工事発注先等に関する情報の共有

ウ 管理水準の底上げを図る手法の検討

エ 地域全体のコミュニティーの形成・向上

オ 地域全体の防災力の向上

② 団地型マンション

ア 柔軟な再生を可能とする手法の検討

イ 団地型マンション及び単棟型マンション間ネットワークの構築

適性管理に向けた方向性の検討

2 市の施策のPR方法、管理会社、マンション管理士等のマンションの関係者との連携

管理組合に対する情報発信については、管理会社や顧問となっている専門家等と連携し、管理組合の有無、運営状況、管理委託の有無等、各マンションが置かれている状況に応じ、内容を吟味し、適切な情報発信に努めていくことが有意

3 継続的な調査による実態把握

期間を定めて定期的に継続して調査を実施することによって、調査時点の実態把握だけでなく、各調査時点間及び各期間の比較及び変化の把握が可能になるので、マンションの課題等を把握し、適正管理に向けた効果的な施策を検討するための有用な資料とすることができる

4 国、県や近隣地方公共団体の施策との連携と一体化した取り組みの強化



ご清聴ありがとうございました