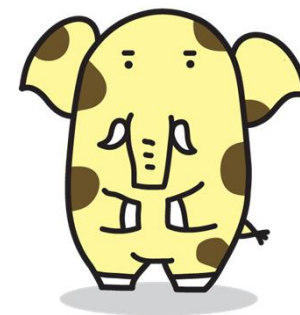


# 令和5年度新座市 マンション管理実態調査

令和6年10月24日（木）

マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会  
埼玉県新座市 まちづくり未来部 建築審査課



新座市イメージキャラクター  
「ゾウキリン」

# 新座市の紹介



## ■ 位置

埼玉県の最南端に位置し、  
都心部から約25km

## ■ 面積

約22.78km<sup>2</sup>

## ■ 人口

約16万5千人



## 基礎調査等

### ■ 調査の背景と目的

当市では、これまで分譲マンションの管理実態調査を行っていないことから、市内マンションの管理実態の把握及び法改正に追従したマンション管理適正化推進計画策定の必要性を判断するためにも、管理実態調査を行った。

また、調査から、当市の分譲マンションが抱える課題を分析し、適切な施策を検討することも目的とした。

### ■ 「新座市分譲マンション実態調査」の調査対象の抽出

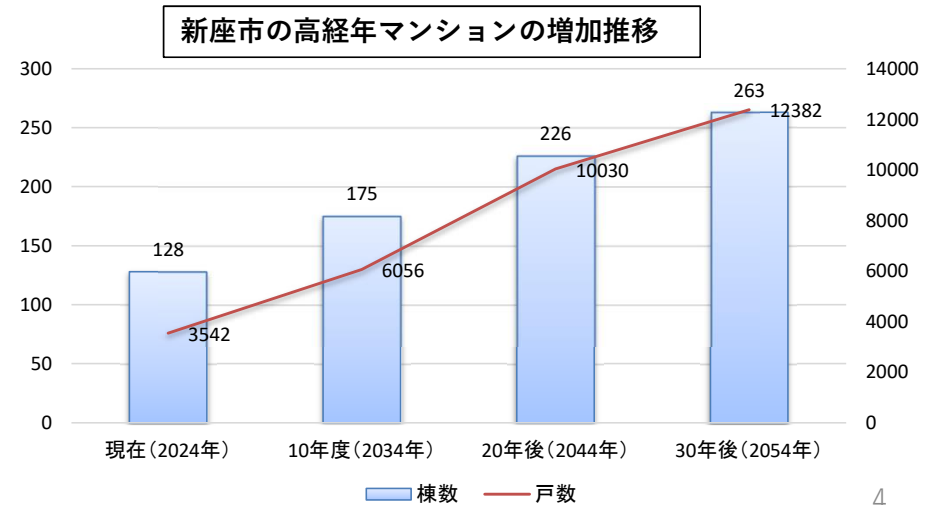
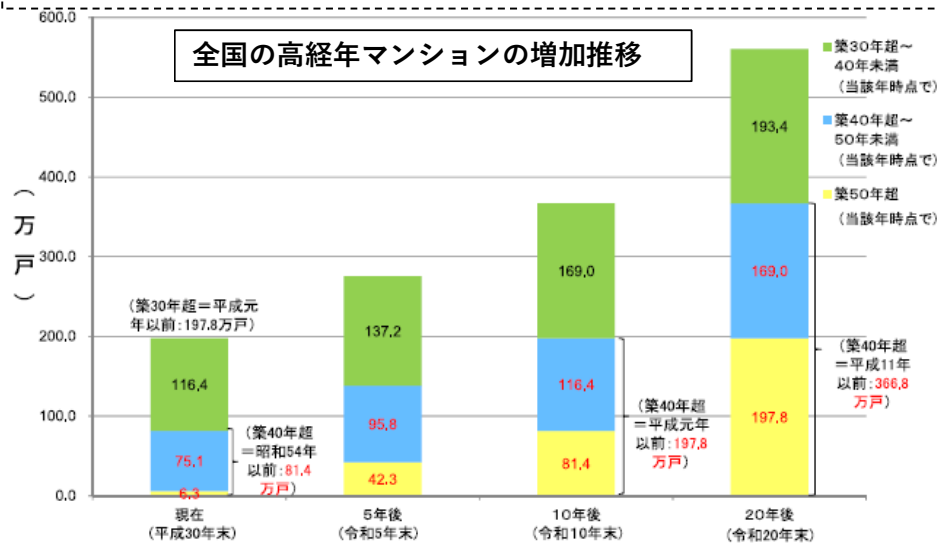
管理実態調査に先立ち、市職員にて、課税台帳等を基に分譲マンションの抽出を行った。その結果、令和5年4月時点で把握している分譲マンション192団地、263棟を調査対象とした。

# 基礎調査等

## ■ 高経年マンションの増加推移

現在、市内の築40年以上のマンションの戸数は3,542戸であるが、10年後には約1.7倍、20年後には約2.8倍、30年後には約3.5倍の戸数となる。この数値は全国平均と比べると少ないが、これらが適切な管理を行わなかった場合、居住環境の低下及び周辺環境への悪影響が予想される。

全国では、築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み



# 基礎調査等

## ■ 市内分譲マンションの分布状況

マンションの分布状況地域を国道254号線から北を北部、関越自動車道より南を南部、その間を中部と設定して調べたところ、駅が存在する北部と南部に棟数が多いことが把握できた。その一方で、戸数は南部が一番少ないことから、南部には小規模マンションが多いことが把握できた。

地域	団地数	棟数	戸数
総数	192 100.0%	263 100.0%	12,382 100.0%
南部	78 40.6%	79 <u>30.0%</u>	2,940 <u>23.7%</u>
北部	73 38.0%	126 <u>47.9%</u>	5,451 44.0%
中部	41 21.4%	58 22.1%	3,991 32.2%

表 市内分譲マンションストックの概要



図 市内分譲マンションストック分布図

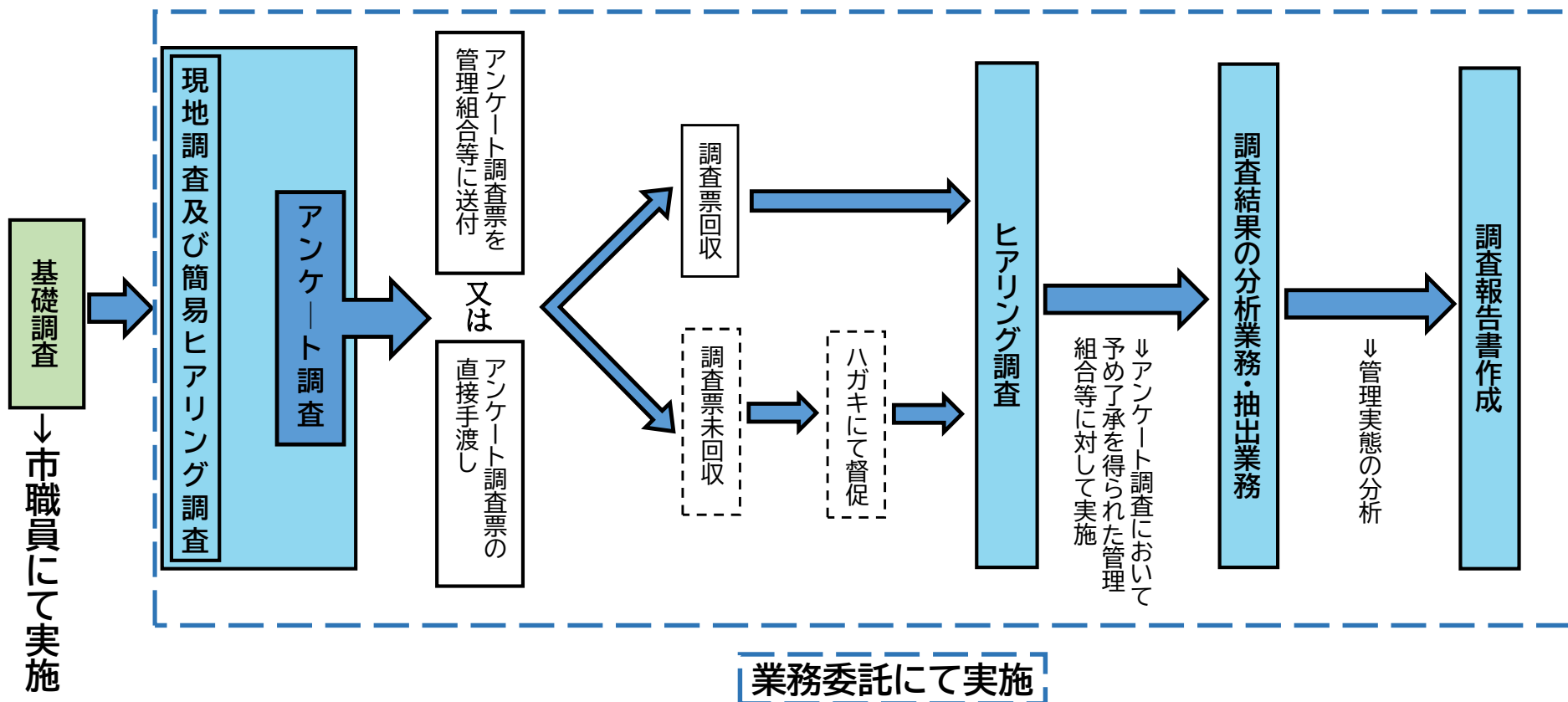
# 分譲マンション管理実態調査

## ■ 調査概要

- 調査方法 : 調査会社へ業務委託
- 委託期間 : 令和5年5月25日～令和6年1月31日
- 調査方法 :
  - ① 現地調査及び簡易ヒアリング調査  
(市内の全分譲マンション)
  - ② アンケート調査  
(市内の全分譲マンション)
  - ③ ヒアリング調査  
(アンケート調査にて予め承諾の得られた管理組合等)

# 分譲マンション管理実態調査

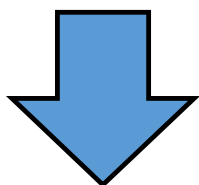
## ■ 調査のフローチャート



## 現地調査及び簡易ヒアリング調査

### ■ 現地調査（外観調査による管理状況の類推判断）

調査員が現地に赴き、目視調査により、「外壁の状況(ひび割れ等)」、「鉄部の状況(錆等)」、「清掃の状況」について調査を行った。



結果、全てに問題があるマンションが複数存在することが把握できた。

また、これらのマンションは、管理組合のポストがなく、小規模で、建築後30年～50年経過している共通点があった。

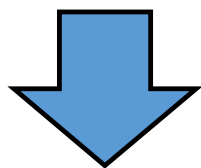


## 現地調査及び簡易ヒアリング調査

### ■ 簡易ヒアリング調査

現地調査実施時に住民や管理員と接触できた場合、最低限の管理状況を把握するため、簡易的なヒアリング調査を行った。

これはアンケート調査の回答が得られなかった場合の補完的な役割を期待したものの。



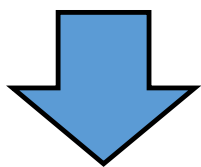
結果、47団地に簡易ヒアリングをすることができ、そのうち、アンケートへの回答がなかった29団地(29/131)で接触ができ、管理組合の有無等の管理状況を聞くことができた。

# アンケート調査

## ■ アンケート調査概要

アンケート調査票を郵送。不達の場合は、現地調査時に住民に直接手渡し等を行った。

また、回答率の向上及び回答をいただいた分譲マンションへの御礼として、ハガキを送付した。



結果、192団地のうち61団地(31.8%)から回答を得た。

### 「新座市分譲マンションの管理に関するアンケート調査」 アンケート調査へのご協力のお礼とお願い

この度は、お忙しい中、分譲マンションの管理に関するアンケート調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。

皆様からいただいたアンケート回答をもとに、今後の分譲マンションに関する施策展開の資料として活用してまいりたいと考えております。

なお、アンケート回答がお済みでない組合様は、**9月30日(土)までに**ご投函いただきますよう、お願いいたします。

※お手元に「アンケート調査票」がない組合様やご不明な点がございましたら、裏面の調査委託先までお問い合わせください。

新座市まちづくり未来部建築審査課住宅係  
担当 ○○  
電話 ○○○-○○○-○○○○

お礼状兼督促ハガキ

# アンケート調査

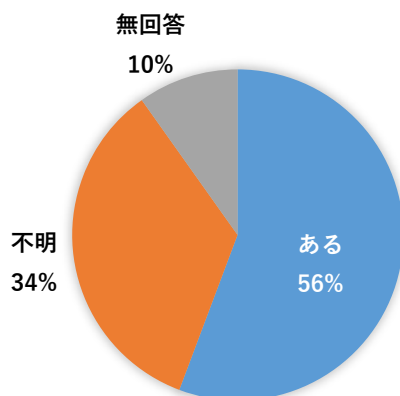
## ■ アンケート調査の内容

分類	項目
マンションの概要	竣工年度、住戸数等
管理組合の活動	管理組合の有無、管理者等の有無、総会の有無等
管理規約	管理規約の有無、改正の有無、管理規約の内容等
会計	管理費と修繕積立金の区分経理、滞納の有無、借入金の有無等
大規模修繕の取組み	長期修繕計画の有無、工事の実施、積立金の状況等
住戸の利用状況	住戸の利用形態、居住者名簿の有無及び更新状況等
日常の管理状況	管理業務の委託状況、管理人の有無等
耐震化	耐震診断実施の有無、耐震改修実施の有無等
建替えへの取組み	建替え検討の状況、老朽化・劣化に対する対応等
防犯・防災への取組み	防犯・防災への取組み等
居住者のコミュニティ	コミュニティ形成の関する取組み等
管理の改善・向上	外部専門家への相談希望の有無等

# アンケート調査

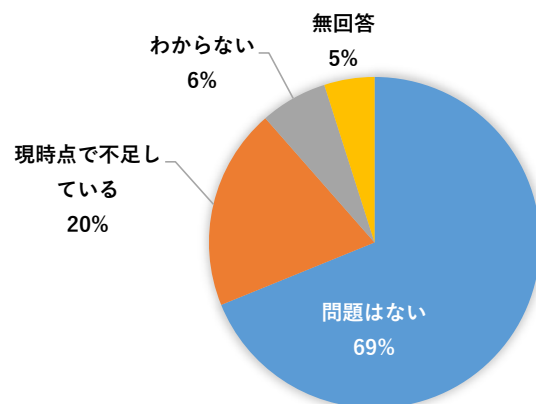
## ■ アンケート調査の回答(抜粋)

65歳以上の高齢者のみの住戸



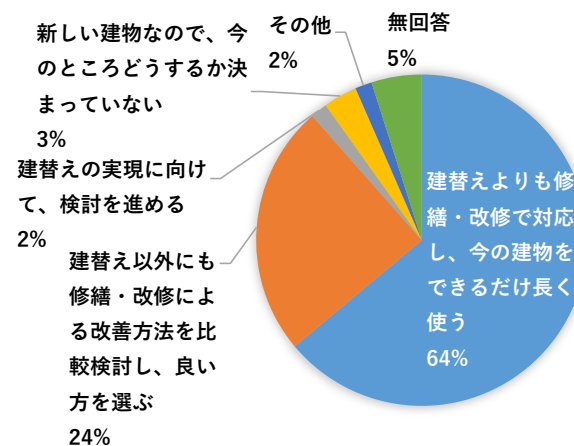
約56%のマンションで65歳以上の高齢者のみの住戸が存在すると回答

現在の修繕積立金の額に問題はあるか



現時点で約20%のマンションが修繕積立金が不足していると回答

建物の老朽化・劣化に対する対応予定



建物の老朽化・劣化に対しては、ほとんどのマンションが建替え以外の方法で対応すると回答

## ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査概要

アンケート調査にて、ヒアリングが可能と回答のあった18団地の管理組合等に対して、対面(オンライン含む)または、電話にてヒアリングを実施した。

### ■ ヒアリング調査の目的

- ① 管理計画認定制度の導入を見据え、市内マンションの現状を具体的に把握するため。
- ② アンケート回答時において活字化が難しいこと等を対面により聞くことで潜在的な問題を明らかにするため。
- ③ 住民が求めている施策を探るため。

# ヒアリング調査

## ■ ヒアリング調査の内容

建物の状況について	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建物の劣化状況と修繕について</li><li>・ 共用スペースの利用について</li><li>・ 建物の維持管理について（修繕積立金の現状等）</li></ul>
管理組合について	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 体制について</li><li>・ 総会や理事会の開催状況について</li><li>・ 管理規約について</li></ul>
マンション内のコミュニティについて	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 居住者の状況について</li><li>・ コミュニティ活動について</li></ul>
マンションの周辺環境について	
その他	

## ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査の回答(18団地の回答から抜粋)①

#### 建物の状況について

建物の劣化状況と修繕についてお聞かせください。

#### Aマンション管理組合役員

令和5年に大規模修繕を予定していたが、見積額が予想以上に高かったため、2年延期することとした。

#### Bマンション管理組合監事

築50年経過しており、耐震性に不安がある。

## ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査の回答(18団地の回答から抜粋)②

#### 建物の状況について

建物の維持管理についてお聞かせください(修繕積立金の現状等)。

#### Cマンション管理組合理事長

工事費が上昇傾向のため、修繕積立金が不足する可能性がある。  
その場合、工事の先送りか積立金の値上げをしなければならない。

#### Dマンション管理組合理事長

コンサルタントが作成した工事費が適切な額であるか、中立的な立場からアドバイスをしてもらえるところがあるとありがたい。



## ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査の回答(18団地の回答から抜粋)③

#### 管理組合について

体制についてお聞かせください。

#### Cマンション管理組合理事長

住民が高齢化し、70歳を超える人も多くなってきた。住民間で75歳以上の人は免除という雰囲気になっているが、居住者の入れ替えが少なく、なり手がいなくなっている。

#### Eマンション管理組合理事長

理事になりたがらない人がいるため、居住者情報を整理し、次回の理事を総会で指名することとした。

## ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査の回答(18団地の回答から抜粋)④

#### 管理組合について

総会や理事会の開催状況についてお聞かせください。

#### Fマンション管理組合理事長

総会の出席者が固定されており、委任状や議決権行使書の提出があるため、総会を開催する前に議題が採決されているような状況である。

#### Gマンション管理組合理事長

総会出席率は約25%。現在、訪問等で参加の呼びかけは行っていないが、今後の状況次第で検討する。

## ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査の回答(18団地の回答から抜粋)⑤

管理組合について

管理規約についてお聞かせください。

Bマンション管理組合理事長

規約が当初のままであるため、今期、規約と細則の見直しを考えているが、細則に関することについてはよくわからない部分もある。

Dマンション管理組合理事長

今年、管理規約を改正した。改正ができた大きな要因としてはリーダーとなる人がいたためである。

## ヒアリング調査

### ■ ヒアリング調査から見えてきたもの

- ✓ 管理方針等の適否を見極める専門的知識への不安
- ✓ 数字に表れない組合運営の難しさ

## 各種調査内容の分析結果

### (1) 管理不全状態に陥る可能性の高いマンションの存在

アンケート調査に対し回答があったマンションがある一方で、アンケートそのものが届かなかったマンションが確認できた。また、市内のマンションすべてに対して行った現地調査からは、複数のマンションにおいて適切な維持管理が行き届いていない状態を確認できたほか、管理組合等の存在が認められないと推測されるマンションを把握できた。

区分所有建物であるマンションにおいて管理組合等が設立されていない場合、組織的な合意形成を図る機能が損なわれ、継続した適切な維持管理が難しいことから管理不全状態に陥る可能性がある。

また、これに加え、外壁の剥落などといった管理不全が顕在化した場合、周辺地域にもたらす影響も懸念される。

## 各種調査内容の分析結果

### (2) 将来における適切な維持管理への懸念

本市におけるマンションは今後10年以内にその過半が高経年マンションに分類される推計となっているが、いわゆる「2つの古い」を形成する住民の高齢化も着実に進んでおり、アンケート調査の結果では約56%のマンションにおいて高齢者のみの住戸があると回答。これに加え、約43%のマンションが役員の担い手がいないと回答しているなど、住民の高齢化がさらに進んだ場合、役員のなり手不足の深刻化と、コミュニティの維持や建物管理での合意形成が難しくなることが予想される。

また、アンケートに回答のあった約89%のマンションが長期修繕計画を作成しているが、現時点で資金が不足していると回答しているマンションが約20%を占めるなど、大規模修繕工事等の実施について、工事の延期や見直しのおそれがあり、将来にわたっての適切な維持管理については資金計画等経理上の懸念がある。

## 今後の施策展開

### (1) 新座市マンション管理適正化推進計画の策定

本市においては、今後、築40年超のいわゆる高経年マンションが急増することが見込まれていることなどを踏まえ、将来における市内マンションの適正管理に寄与することを目的とし、「新座市マンション管理適正化推進計画」を策定し、市内マンションの管理適正化を推進。

### (2) 管理組合等による専門家等の活用の促進

マンションの管理運営には専門的知識が多くの場合で必要になるが、区分所有者等の多くは専門的知識が不足しており、ヒアリング調査においても専門家への相談窓口を求める声が聞こえたことから、埼玉県が実施しているマンションアドバイザー派遣事業を活用し、希望する管理組合に対してマンション管理士の派遣を行う。

また、市独自の専門家相談事業の創設を検討するなど専門家等の活用の促進に努める。

ご清聴ありがとうございました

