

令和4年度朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査

調査結果報告書

朝霞市 開発建築課

1. 背景と目的

築40年を超えるマンションの急増が見込まれる中、マンションの老朽化を抑制し、維持管理の適正化や大規模修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が課題となっています。

本市においても分譲マンション数は増加し続けており、今後、建物の老朽化や区分所有者の高齢化により、管理が行き届かないマンションが増加する恐れがあります。現在、月に一度行われている分譲マンション管理相談も相談件数や問い合わせ件数が増加していることから、今後、管理不全のマンションの対応に時間的・金銭的成本を要する恐れがあると推測されます。

この度、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進のため、令和4年4月1日にマンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)の改正が施行され、市区等は、管理不全マンションに対して法律に基づく助言や指導等、マンションの管理の適正化を推進するための計画(推進計画)の策定及び個々のマンションの管理計画を認定する制度(認定制度)の創設が可能となりました。

こうした背景を踏まえ、本市においてもマンション管理適正化推進計画の策定等に向けた実態把握を目的として、分譲マンション管理状況アンケート調査を実施することとしました。

2. 実施対象

市内の既存分譲マンション(241 団地 254 棟)

※本市における分譲マンションの定義：2以上の区分所有者がいる建物で、人の居住の用に供する専有部分があるもの。

3. 実施方法

本市が所有する既存の分譲マンション一覧に、令和4年9月1日までに竣工した分譲マンションを追加した一覧表を作成し、それを基に管理組合宛に回答依頼及びアンケート調査票を郵送(返信用封筒も同封)しました。

回答期間：令和5年2月6日(月)～3月6日(月)

回答方法：郵送またはメール

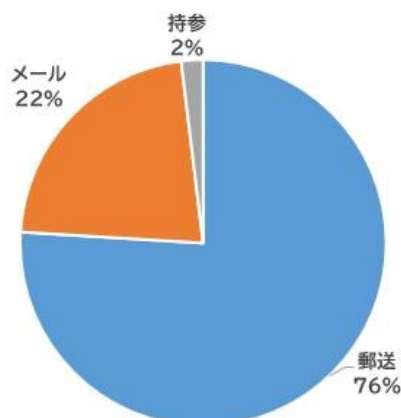
(メール回答の場合は、市ホームページ上のアンケート調査に関するページから調査票データをダウンロードして回答入力後、担当者宛にメール)

4. 調査結果

回答率・回答方法

43.2%(104団地/241団地)

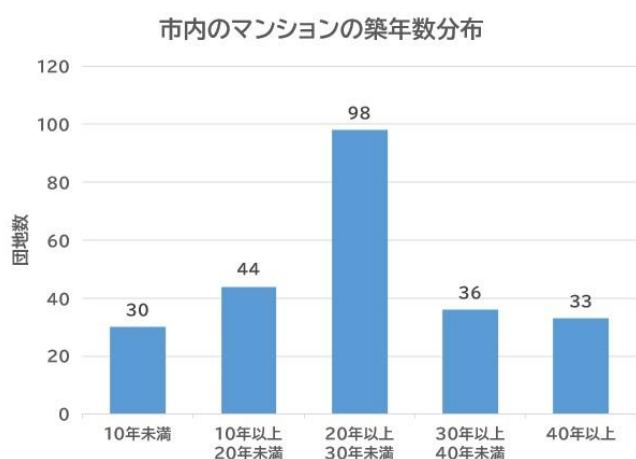
郵送回答：79団地
 メール回答：23団地
 持参回答：2団地



※設問によっては未回答の項目もあったため、アンケート回答数(N=104)と一部回答の合計が一致しない場合があります。

【参考】市内の築年数別のマンション数及び回答率

現在市内に存在するマンションの4割以上は築20年以上30年未満となっているため、20年後には築40年以上の高経年マンションの数が大きく増加する見込みです。また、アンケートの回答率を築年数別に見ると、大まかには築年数が増えるほど回答率も上昇している傾向が見られるため、建物の老朽化の進行や、大規模修繕工事の実績、管理組合役員としての経験の蓄積等があるほど、マンションの適正な管理に対する関心が高いものと思われる。

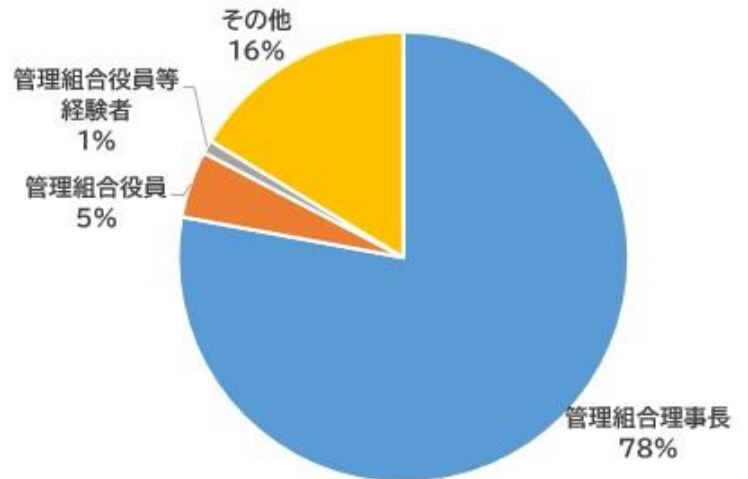


※母数となる市内全体の団地数及び各団地の築年数のデータに関しては、本アンケート調査に対する回答ではなく、過去の実態調査(現地確認等)、現在の課税データとの突合、開発事業等の履歴などを踏まえ作成した市保有のデータベースを基にしています。

回答者

78%は管理組合理事長が回答しています。また、次いで多かったその他の回答者の大部分は管理会社でした。なお、管理会社が回答する場合は管理組合の了承を得る旨、アンケート依頼時に付言してあります。

| 回答者 | | 団地数 |
|------------|--------|-----|
| 管理組合理事長 | | 81 |
| 管理組合役員 | | 5 |
| 管理組合役員等経験者 | | 1 |
| その他 | 管理会社 | 15 |
| | その他個人等 | 2 |
| 合計 | | 104 |

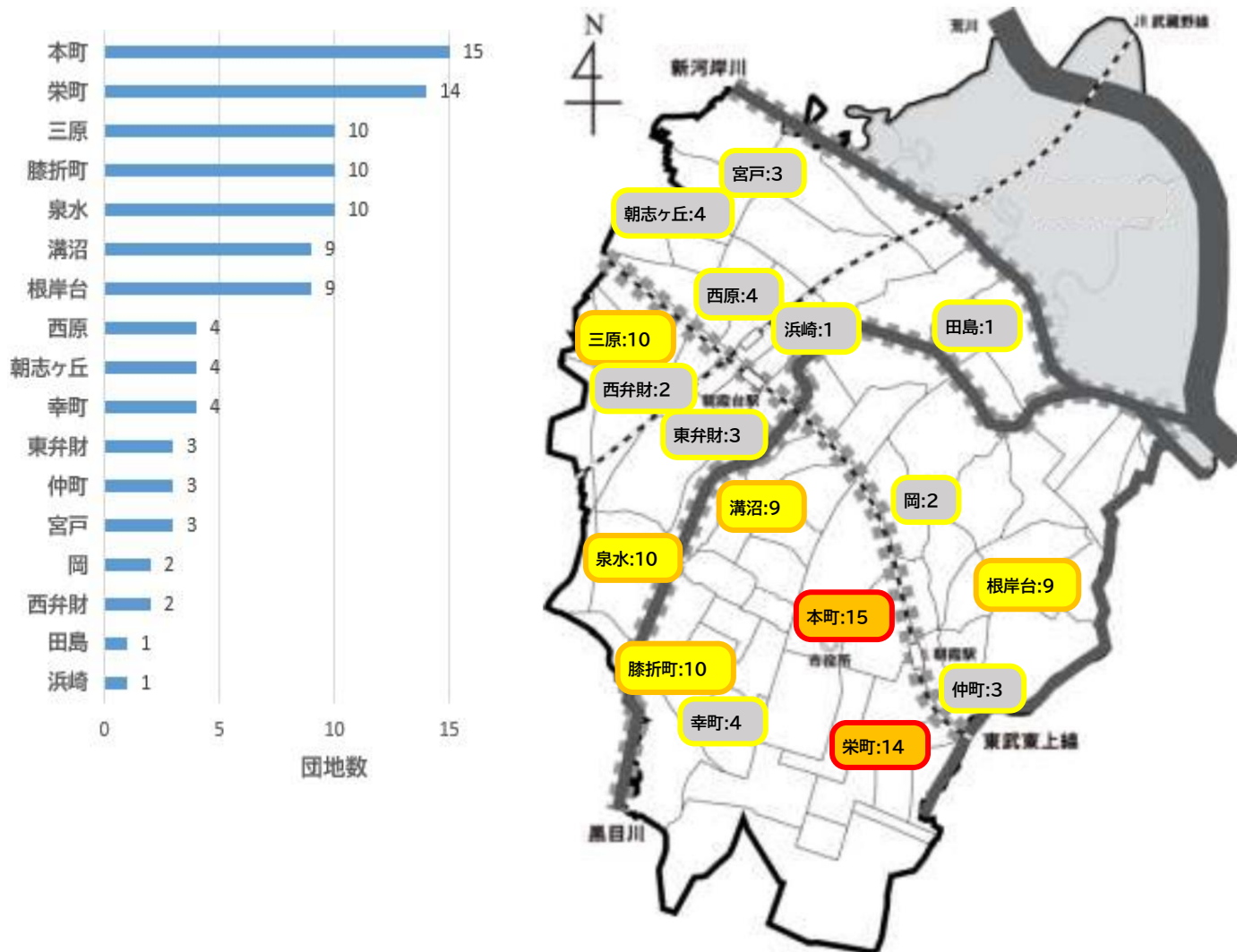


1. マンションの建物概要について

問1. マンションの建物の概要についてお尋ねします。

(1) マンションの所在地

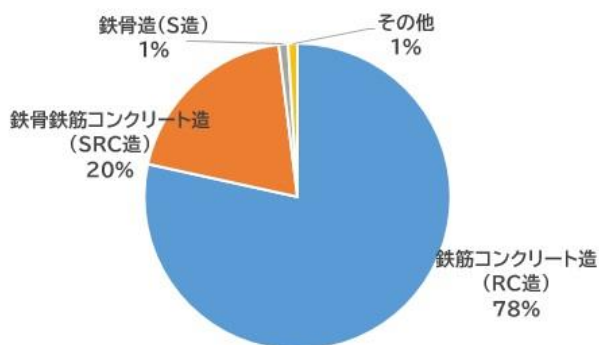
本町、栄町、根岸台など朝霞駅からの徒歩圏内に所在するマンションが多く、その他にも膝折町や泉水、三原にも一定数まとまって存在しています。また、東武東上線の北側よりも南側のエリアの方が多い傾向になっています。



(2) マンションの構造

鉄筋コンクリート造(RC造)が78%と最も多く、次いで鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)が20%となっています。

| 構造 | 団地数 |
|-------------------|-----|
| 鉄筋コンクリート造(RC造) | 80 |
| 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造) | 20 |
| 鉄骨造(S造) | 1 |
| その他 | 1 |
| 合計 | 102 |

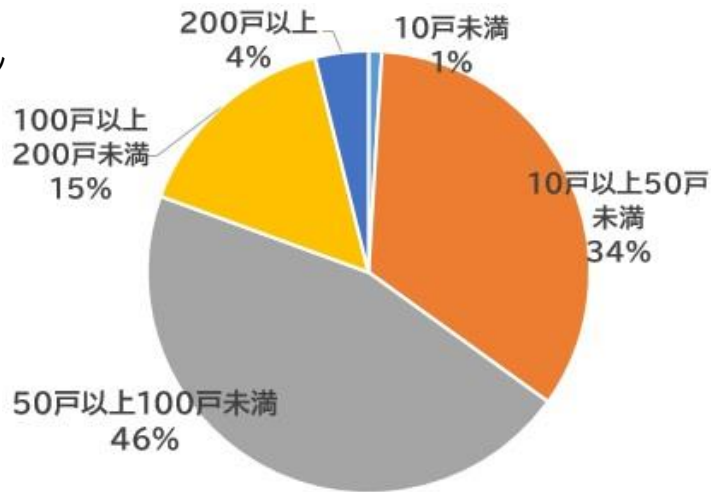


問2. 戸数及び各戸の利用状況についてお尋ねします。

(1)合計戸数

ほぼ全てのマンションが10戸以上となっており、中でも50戸以上100戸未満が半数近くを占めました。なお、アンケートに回答した全マンションの平均戸数は76戸でした。

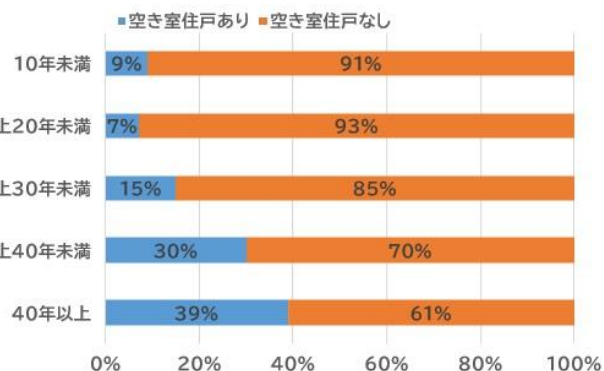
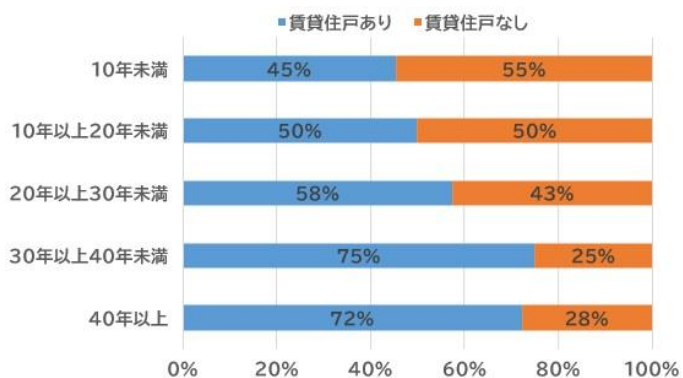
| 合計戸数 | 団地数 |
|--------------|-----|
| 10戸未満 | 1 |
| 10戸以上50戸未満 | 35 |
| 50戸以上100戸未満 | 47 |
| 100戸以上200戸未満 | 16 |
| 200戸以上 | 4 |
| 合計 | 103 |



(2)賃貸・空き室・所有者不明住戸の有無

築年数が増えるにつれ、賃貸用の住戸及び空き室になっている住戸が増加する傾向が見られました。また、所有者不明住戸が存在するのは築40年以上の1団地のみでした。

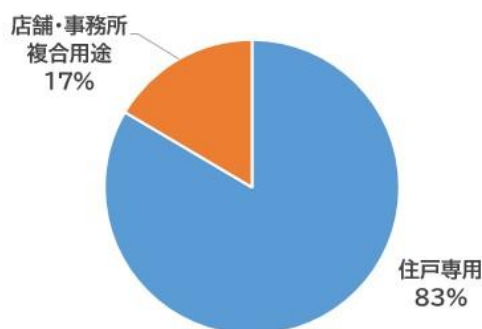
| 築年数 | 有無 | 賃貸住戸 (団地数) | 空き室住戸 (団地数) | 所有者不明住戸 (団地数) |
|------------|----|---------------|----------------|------------------|
| 10年未満 | あり | 5 | 1 | 0 |
| | なし | 6 | 10 | 11 |
| 10年以上20年未満 | あり | 7 | 1 | 0 |
| | なし | 7 | 13 | 14 |
| 20年以上30年未満 | あり | 23 | 6 | 0 |
| | なし | 17 | 34 | 40 |
| 30年以上40年未満 | あり | 15 | 6 | 0 |
| | なし | 5 | 14 | 20 |
| 40年以上 | あり | 13 | 7 | 1 |
| | なし | 5 | 11 | 17 |
| 合計 | | 103 | 103 | 103 |



(3)住戸専用用途及び店舗・事務所複合用途の比率

住戸専用が 83%と多く、住戸と店舗・事務所の複合用途が 17%となっています。

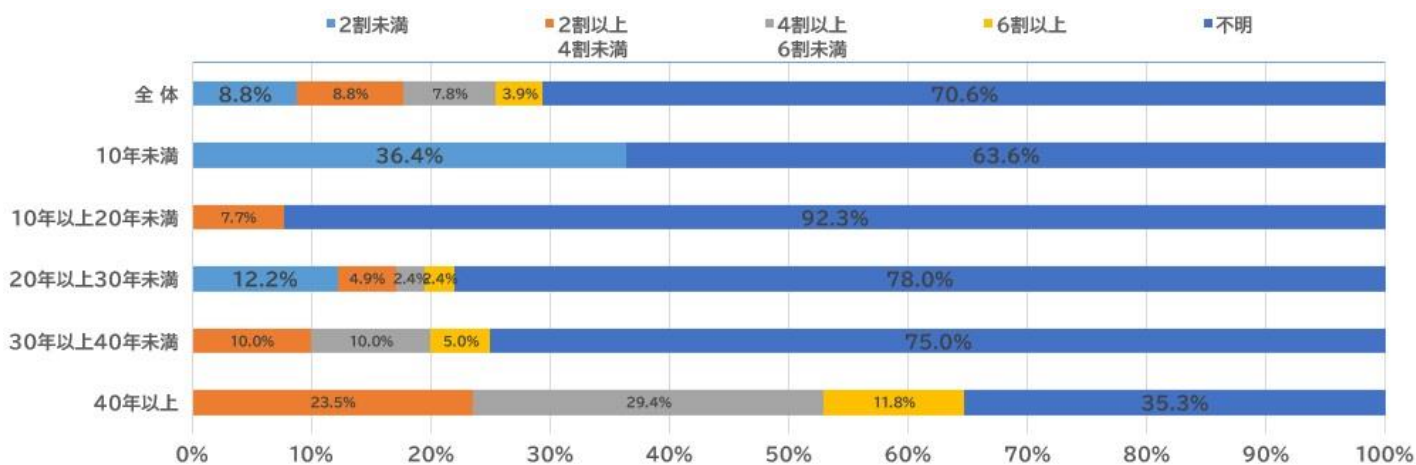
| 用途 | 団地数 |
|------------|-----|
| 住戸専用 | 86 |
| 店舗・事務所複合用途 | 17 |
| 合計 | 103 |



(4)高齢者(65歳以上)のみの住戸の把握状況

築年数を問わず大部分のマンションでは、生年月日は個人情報であるためか居住者の年齢構成が不明(管理組合として把握していない)な状況でした。把握されている範囲では、築年数が増えるにつれ、高齢者住戸の割合も高まっていると言えます。なお、マンション全体では、高齢者住戸の割合に大きな偏りは見られませんでした。

| 築年数 | 高齢者住戸のある団地数 | | | | |
|------------|-------------|----------|----------|------|----|
| | 2割未満 | 2割以上4割未満 | 4割以上6割未満 | 6割以上 | 不明 |
| 全体 | 9 | 9 | 8 | 4 | 72 |
| 10年未満 | 4 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| 10年以上20年未満 | 0 | 1 | 0 | 0 | 12 |
| 20年以上30年未満 | 5 | 2 | 1 | 1 | 32 |
| 30年以上40年未満 | 0 | 2 | 2 | 1 | 15 |
| 40年以上 | 0 | 4 | 5 | 2 | 6 |



2. 管理組合の活動について

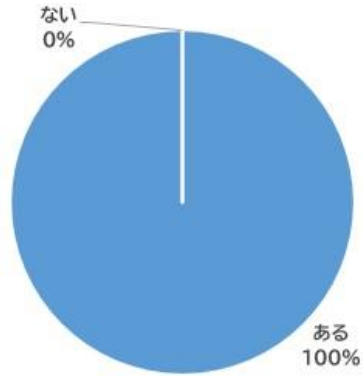
問3. 管理組合はありますか。(管理組合法人も含みます。)

※団地型(複数棟)の場合、団地管理組合の有無についてもお答えください。

(1) 管理組合の有無

全てのマンションに管理組合があるとの回答でした。ただし、マンションとしてアンケートに回答できている時点で、管理組合が適切に組織されているなど回答者に一定の偏りがある可能性があります。

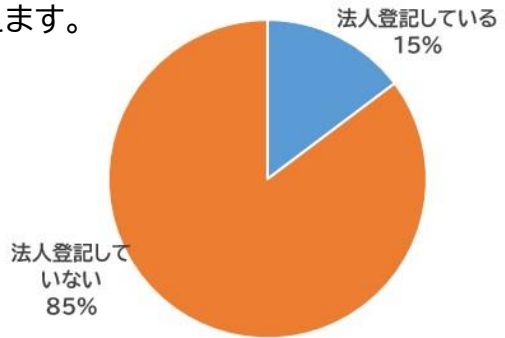
| 管理組合有無 | 団地数 |
|--------|-----|
| ある | 103 |
| ない | 0 |
| 合計 | 103 |



(2) 管理組合の法人登記の有無

法人登記している管理組合は15%にとどまっています。法人として登記するメリットや必要性が限定的であると感じている管理組合が多いことが窺えます。

| 組合法人登記有無 | 団地数 |
|-----------|-----|
| 法人登記している | 14 |
| 法人登記していない | 81 |
| 合計 | 95 |

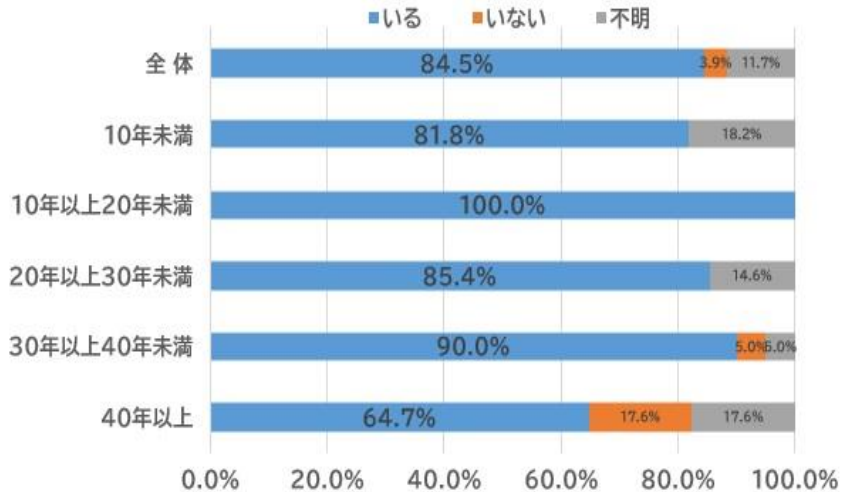


問4. 「建物の区分所有等に関する法律」にいう『管理者』を選任していますか。

(1) 管理者の有無

全体では約85%のマンションに管理者がいますが、10%以上のマンションでは管理者の有無が不明とのことでした。築年数別に見ると、高経年マンションほど管理者が不在となっています。

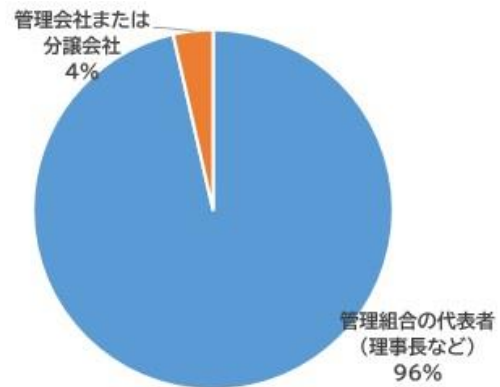
| 築年数 | 管理者有無(団地数) | | |
|------------|------------|-----|----|
| | いる | いない | 不明 |
| 全体 | 87 | 4 | 12 |
| 10年未満 | 9 | 0 | 2 |
| 10年以上20年未満 | 14 | 0 | 0 |
| 20年以上30年未満 | 35 | 0 | 6 |
| 30年以上40年未満 | 18 | 1 | 1 |
| 40年以上 | 11 | 3 | 3 |



(2)管理者になっている者

ほとんどのマンションで、管理組合の理事長などの代表者が管理者を務めています。

| 管理者 | 団地数 |
|------------------|-----|
| 管理組合の代表者(理事長など) | 81 |
| 管理組合の代表者以外の区分所有者 | 0 |
| 管理会社または分譲会社 | 3 |
| その他 | 0 |
| 合計 | 84 |



問5. 管理組合では、以下の名簿をお持ちですか。

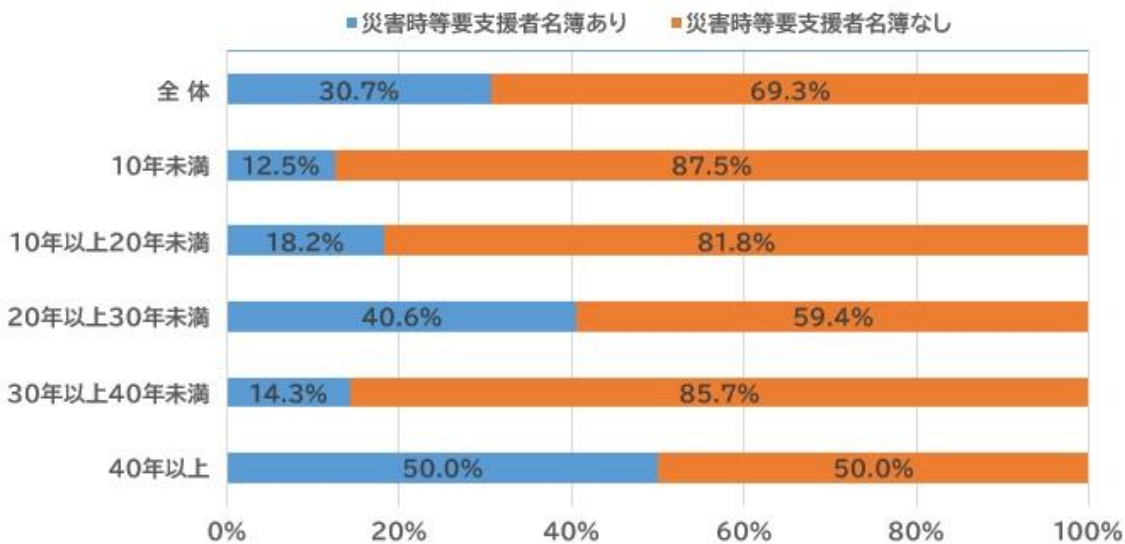
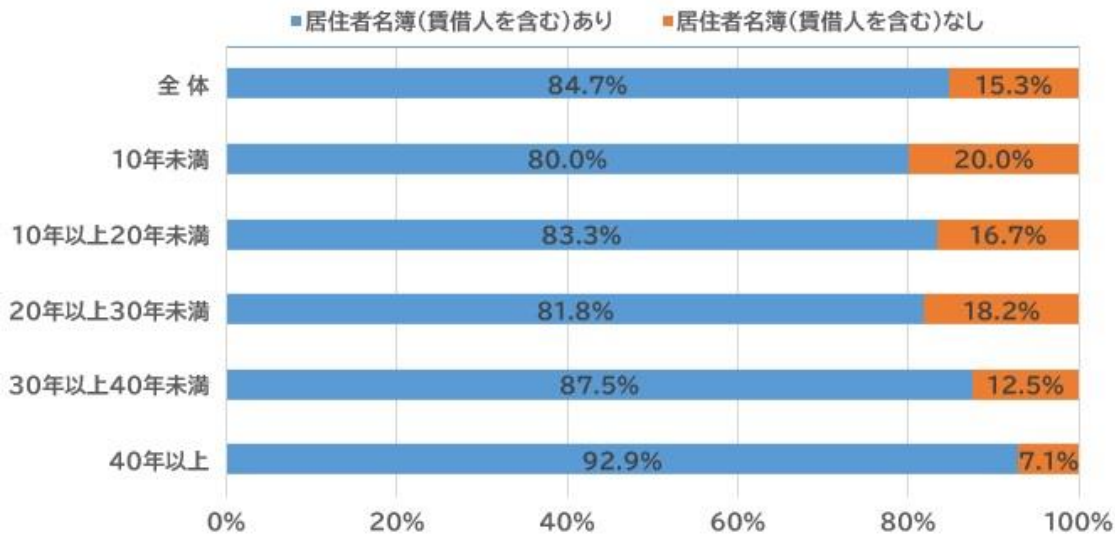
(1)各種名簿の有無

区分所有者名簿及び居住者名簿については、全体では85%前後のマンションで整備されていますが、築年数の浅いマンションほど名簿を作成していない割合が高くなる傾向があります。これについては近年の個人情報保護への配慮が影響している可能性があります。また、災害時等要支援者名簿については約70%のマンションでは整備されておらず、年齢や世帯構成、心身のハンディキャップなど、よりセンシティブな情報が必要になるため収集が憚られることなどが考えられます。

(単位:団地数)

| 築年数 | 区分所有者名簿 | | 居住者名簿 (賃借人を含む) | | 災害時等要支援者名簿 | |
|------------|---------|----|-------------------|----|------------|----|
| | あり | なし | あり | なし | あり | なし |
| 全体 | 86 | 12 | 72 | 13 | 23 | 52 |
| 10年未満 | 8 | 2 | 8 | 2 | 1 | 7 |
| 10年以上20年未満 | 12 | 2 | 10 | 2 | 2 | 9 |
| 20年以上30年未満 | 34 | 5 | 27 | 6 | 13 | 19 |
| 30年以上40年未満 | 16 | 2 | 14 | 2 | 2 | 12 |
| 40年以上 | 16 | 1 | 13 | 1 | 5 | 5 |

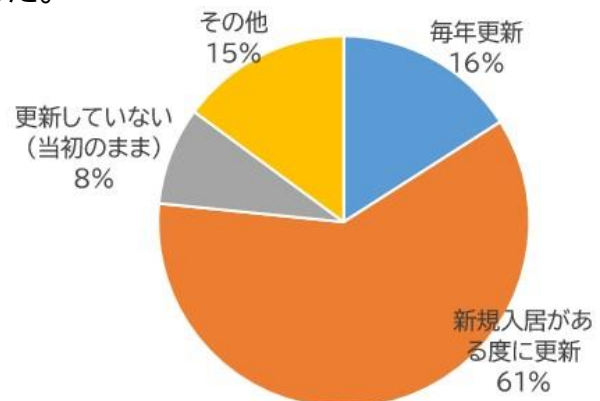




(2)名簿の更新頻度

80%近くのマンションは定期的に名簿を更新していることが分かりました。一方で、当初作成したまま更新していないマンションも8団地存在しました。

| 名簿の更新頻度 | 団地数 |
|----------------|-----|
| 毎年更新 | 15 |
| 新規入居がある度に更新 | 57 |
| 更新していない(当初のまま) | 8 |
| その他※ | 14 |
| 合計 | 94 |



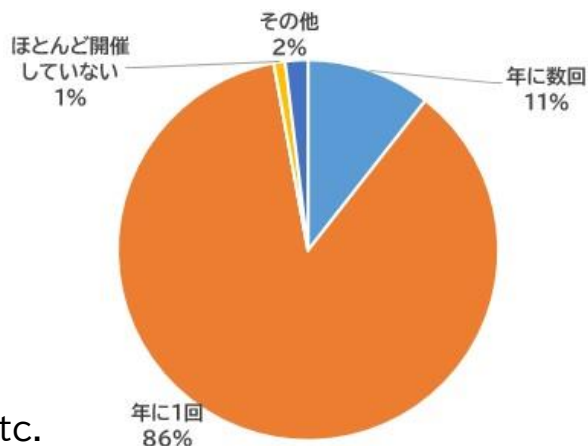
※その他の具体例:5年に1回、昨年度初めて更新、管理会社が不定期更新、不明 etc.

問6. 管理組合の総会(役員会・理事会除く)の開催状況はいかがですか。

(1)開催頻度

年1回の開催が86%と最も多く、次いで年数回開催している管理組合が11%ある一方で、ほとんど開催していない管理組合も1団地(築40年以上)見られました。

| 開催頻度 | 団地数 |
|-------------|-----|
| 年に数回 | 11 |
| 年に1回 | 90 |
| 数年に1回 | 0 |
| ほとんど開催していない | 1 |
| その他* | 2 |
| 合計 | 104 |



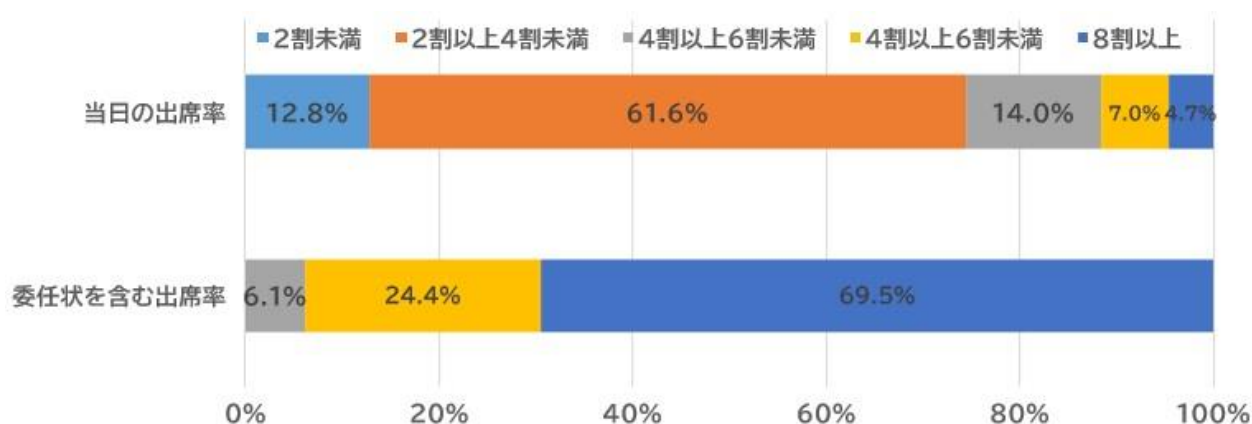
※その他の具体例:コロナの影響で数年開催なし etc.

(2)出席率

総会当日に出席する区分所有者の割合は2割以上4割未満にとどまるというマンションが60%以上でしたが、委任状の提出による議題への意思表示を含めれば8割以上になるマンションが約70%を占めました。なお、委任状含む出席率の回答で4割以上6割未満の範囲に含まれるマンションが5団地ありましたが、実際に5割未満と回答したマンションは無かったため、過半数での意思決定は出来ている状況であると考えられます。

(単位:団地数)

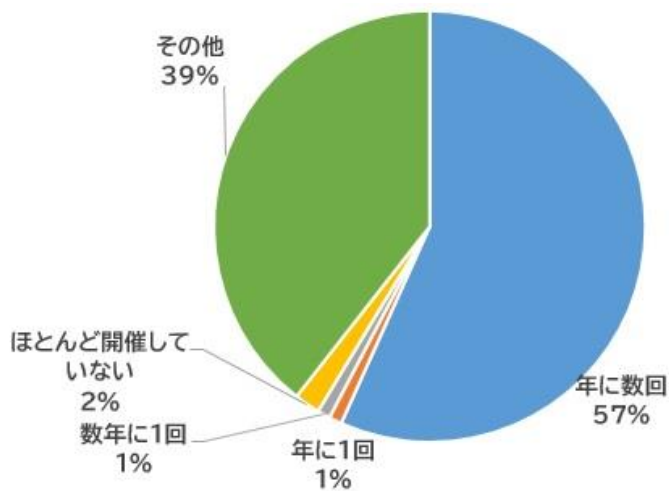
| | 出席率 | | | | |
|-----------|------|--------------|--------------|--------------|------|
| | 2割未満 | 2割以上 4割未満 | 4割以上 6割未満 | 6割以上 8割未満 | 8割以上 |
| 当日の出席率 | 11 | 53 | 12 | 6 | 4 |
| 委任状を含む出席率 | 0 | 0 | 5 | 20 | 57 |



問7. 役員会・理事会の開催状況はいかがですか。

「その他」を選択して月に1回開催していると記載した管理組合も合わせると、殆どの管理組合において年に複数回開催されています。なお、数年に1回開催している1団地は築30年以上40年未満、ほとんど開催していないという2団地はいずれも築40年以上のマンションでした。大部分のマンションで定期的開催されている一方、総会同様、役員会・理事会についても高経年マンションほど開催頻度が低い傾向にあります。

| 開催頻度 | 団地数 |
|---------------|------|
| 年に数回 | 59 |
| 年に1回 | 1 |
| 数年に1回 | 1 |
| ほとんど開催していない | 2 |
| 役員会・理事会の組織がない | 0 |
| その他* | 41 |
| （うち「月に1回」と記載） | (34) |
| 合計 | 104 |



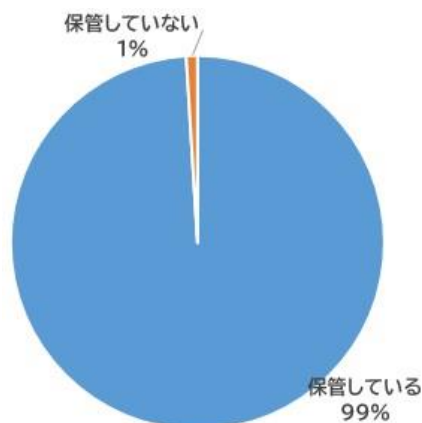
※その他の具体例:月に1回、原則年1回だが大規模修繕がある年は年数回、コロナの影響で数年開催なし etc.

問8. 総会や理事会の議事録は保管されていますか。

(1)保管状況

ほぼ全ての管理組合で議事録が保管されています。

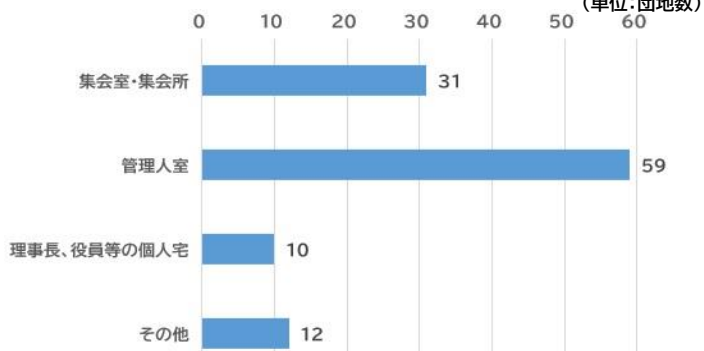
| 保管状況 | 団地数 |
|---------|-----|
| 保管している | 103 |
| 保管していない | 1 |
| わからない | 0 |
| 合計 | 104 |



(2)保管場所【複数回答】

保管場所として最も多かったのが管理人室、次いで集会室・集会所が多い状況でした。(単位:団地数)

| 保管場所 | 団地数 |
|---------------|-----|
| 集会室・集会所 | 31 |
| 管理人室 | 59 |
| 理事長、役員等の個人宅 | 10 |
| その他* | 12 |
| （うち「管理会社」と記載） | (7) |



※その他の具体例:管理会社、マンション内倉庫・書庫 etc.

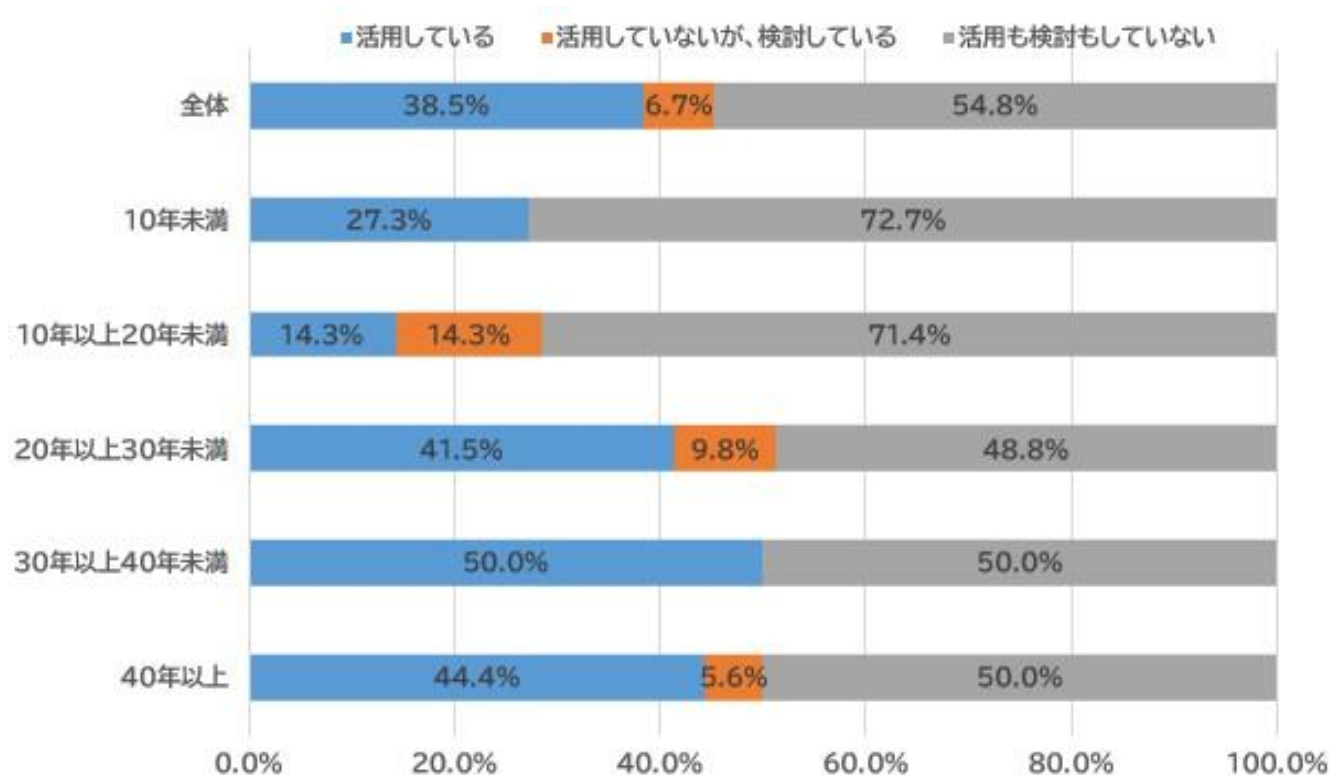
問9. 外部の専門家を活用または検討していますか。

(1)活用・検討状況

専門家を活用もしくは活用の検討をしているマンションは全体でも半数以下の状況となっています。また、大まかな傾向としては、築年数が増えるほど専門家の活用・検討も増加しています。これは高経年化により大規模修繕の必要性をはじめとした専門的な判断を迫られることが多くなり、専門家の果たす役割が相対的に大きくなるためであると考えられます。

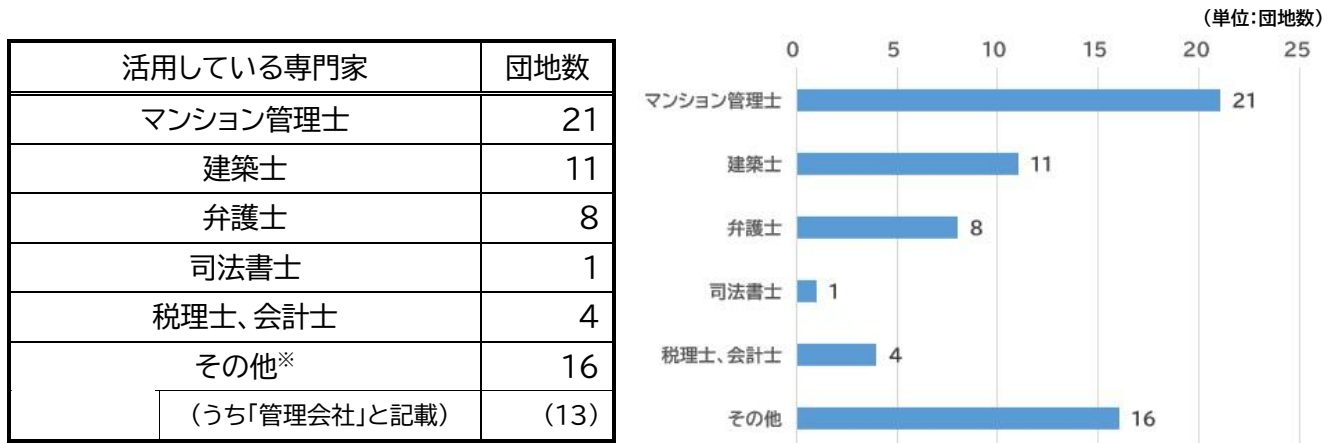
(単位:団地数)

| 築年数 | 活用・検討状況 | | |
|----------------|---------|-----------------|-------------|
| | 活用している | 活用していないが、検討している | 活用も検討もしていない |
| 全体 | 40 | 7 | 57 |
| 10年未満 | 3 | 0 | 8 |
| 10年以上 20年未満 | 2 | 2 | 10 |
| 20年以上 30年未満 | 17 | 4 | 20 |
| 30年以上 40年未満 | 10 | 0 | 10 |
| 40年以上 | 8 | 1 | 9 |



(2)活用している専門家【複数回答】

実際に活用している専門家としては、マンション管理士が最も多く、次いで『その他』として回答が多かった管理会社、他には建築士などが挙げられます。マンションを適正に管理していくには多方面に渡るノウハウが求められますが、中でもマンションに特化したマンション管理士に対するニーズの高さが窺われます。



※その他の具体例:管理会社、専門知識を持った区分所有者がいる etc.

(3)活用はしていないが活用を検討している専門家【複数回答】

『活用していないが、検討している』を選択された7団地の中で、具体的にどのような専門家の活用を検討しているかを回答いただいたマンションはありませんでした。

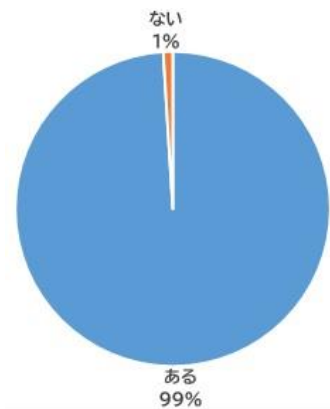
3. 管理規約について

問10. 管理規約はありますか。

(1) 管理規約の有無

ほぼ全ての管理組合が管理規約を作成していますが、作成していない管理組合(築40年以上のマンション)もみられました。

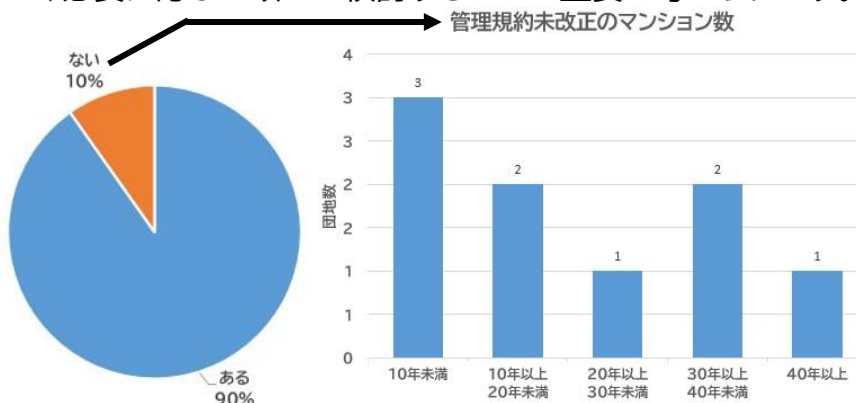
| 管理規約有無 | 団地数 |
|--------|-----|
| ある | 102 |
| ない | 1 |
| 合計 | 103 |



(2) 管理規約の改正状況

90%の管理組合が管理規約の見直しを行っています。なお、未改正のマンション数はサンプル数が少ないため明確な傾向とまでは言えないものの、市内マンション全体の築年数分布と比較すると築年数の浅い側に寄っているため、まだ時期が来ていないことが未改正の主な理由と言えます。一方で築40年以上のものもあるため、必要に応じて改正を検討することが重要と考えられます。

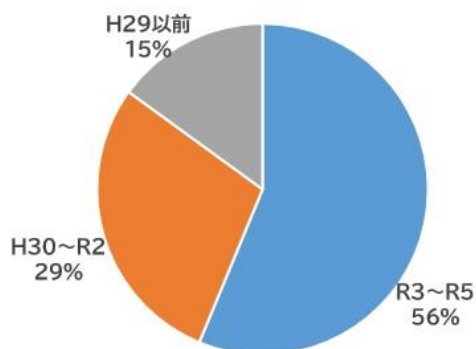
| 管理規約改正有無 | 団地数 |
|----------|-----|
| ある | 83 |
| ない | 9 |
| 合計 | 92 |



(3) 改正したことがある場合の最終改正年

管理規約の改正をした直近の年について大まかに3年毎に分類すると、過半のマンションで直近3年以内に改正したことが分かりました。なお、年別に見ると最も改正したマンションが多かったのは令和4年の25団地、次いで令和3年の15団地でした。

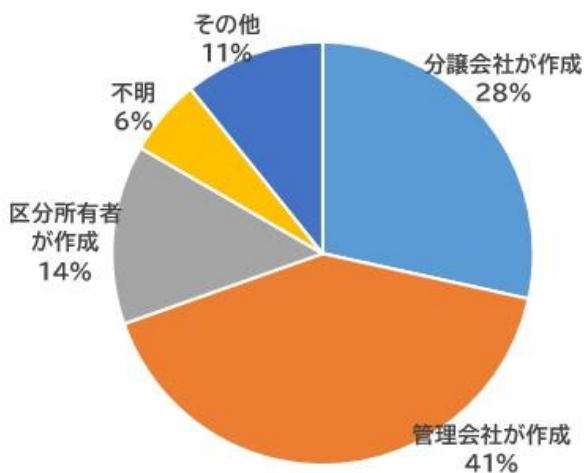
| 最終改正年 | 団地数 |
|------------|-----|
| 令和3年～令和5年 | 45 |
| 平成30年～令和2年 | 23 |
| 平成29年以前 | 12 |
| 合計 | 80 |



問11. 現在の管理規約はどのように作成されたものですか。

管理規約の約70%は管理会社もしくは分譲会社が作成したものでしたが、約15%は当初から区分所有者(管理組合)が主体的に作成したものの、そして『その他』のうち8団地が、当初は分譲会社もしくは管理会社が作成したが区分所有者(管理組合)がその後必要に応じ随時更新・改正したものとなっています。

| 管理規約の作成者 | 団地数 |
|-----------------------------|-----|
| 分譲会社が作った案を承認したもの | 29 |
| 管理会社が作った案を承認したもの | 42 |
| 区分所有者が主体的に作成したもの | 14 |
| わからない | 6 |
| その他※ | 11 |
| (うち「当初会社作成、のち区分所有者適宜更新」と記載) | (8) |
| 合計 | 102 |



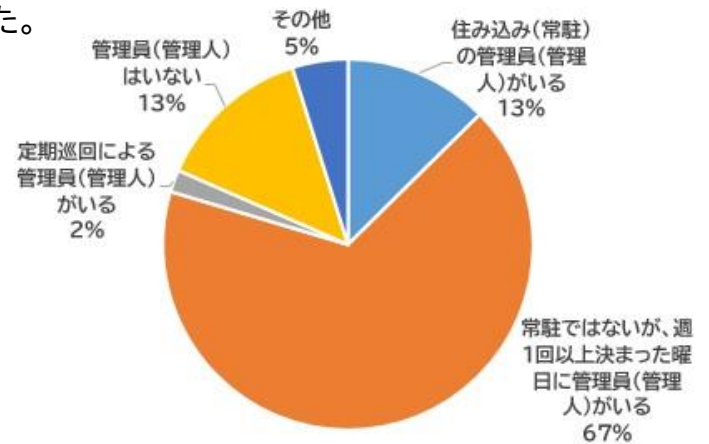
※その他の具体例:当初は分譲会社・管理会社が作成したものを区分所有者等が適宜更新、マンション管理士が作成 etc.

4. 日常の管理業務について

問12. 管理員(管理人)はいますか。

70%近くのマンションには常駐ではないものの週1回以上の決まった曜日に管理員がおり、常駐及び定期巡回のみのもも含めると管理員のいるマンションは8割以上となります。一方で管理員がいない状態のマンションも13%見られました。

| 管理員有無 | 団地数 |
|---------------------------------|-----|
| 住み込み(常駐)の管理員(管理人)がいる | 13 |
| 常駐ではないが、週1回以上決まった曜日に管理員(管理人)がいる | 69 |
| 定期巡回による管理員(管理人)がいる | 2 |
| 管理員(管理人)はいない | 14 |
| その他 | 5 |
| 合計 | 103 |



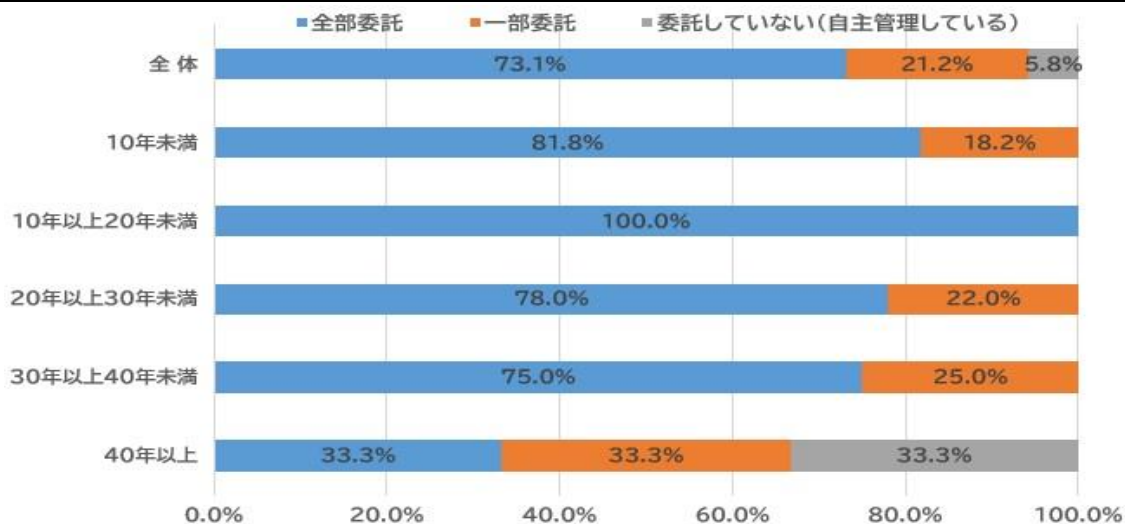
問13. 管理業務を委託していますか。

(1)管理業務(会計・受付・清掃・設備管理など)の委託状況

全体では94%の管理組合が管理業務を外注しており、うち73%は事務・管理員業務・清掃・設備管理などの管理業務全てを委託しています。築年数別に見ると、築10年未満のマンションで一部委託が2団地あるものの、それ以外は築年数が増えるほど一部委託及び自主管理の割合が増加する傾向にあります。

(単位:団地数)

| 築年数 | 管理委託状況 | | |
|----------------|--------|------|-------------------|
| | 全部委託 | 一部委託 | 委託していない(自主管理している) |
| 全体 | 76 | 22 | 6 |
| 10年未満 | 9 | 2 | 0 |
| 10年以上 20年未満 | 14 | 0 | 0 |
| 20年以上 30年未満 | 32 | 9 | 0 |
| 30年以上 40年未満 | 15 | 5 | 0 |
| 40年以上 | 6 | 6 | 6 |



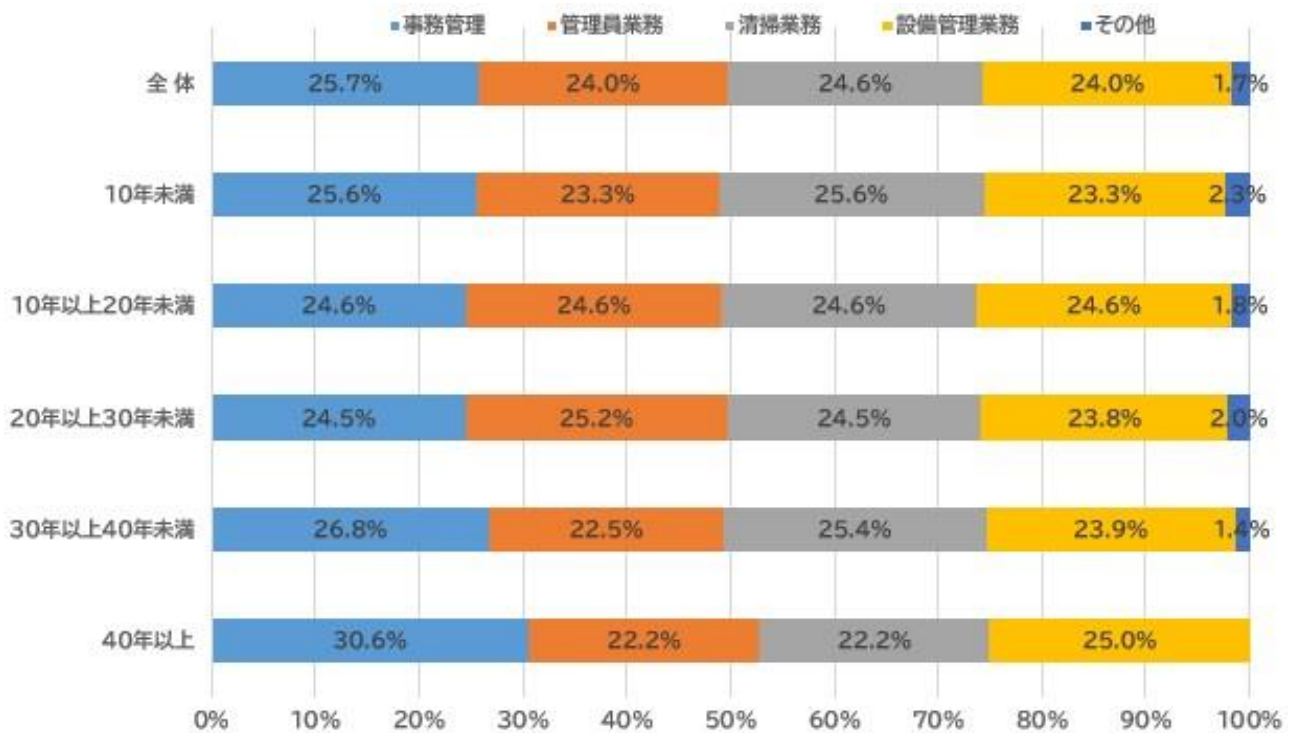
(2)委託している業務分野【複数回答】

委託している業務分野毎の割合に大きな差はありませんでした。これは前述のとおり全部委託の管理組合が多いことも影響していると考えられます。また、築年数が増えると設備管理業務委託も増加するなどの明確な傾向は見られませんでした。

(単位:団地数)

| 築年数 | 委託分野 | | | | |
|------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------------|------|
| | 事務管理(会計・出納・運営支援等) | 管理員業務(受付・点検・立会い等) | 清掃業務(共用部分の清掃) | 設備管理業務(エレベーター、給排水設備等) | その他※ |
| 全体 | 91 | 85 | 87 | 85 | 6 |
| 10年未満 | 11 | 10 | 11 | 10 | 1 |
| 10年以上20年未満 | 14 | 14 | 14 | 14 | 1 |
| 20年以上30年未満 | 36 | 37 | 36 | 35 | 3 |
| 30年以上40年未満 | 19 | 16 | 18 | 17 | 1 |
| 40年以上 | 11 | 8 | 8 | 9 | 0 |

※その他の具体例:防火・安全・建物調査、水質調査、大規模修繕の設計施工管理 etc.



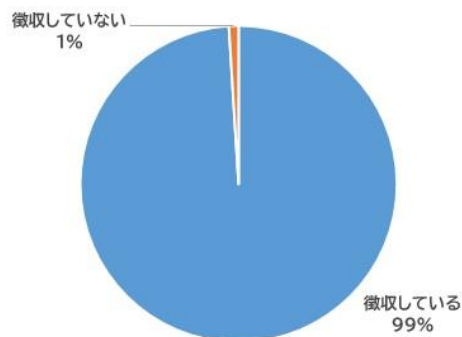
5. 修繕計画の取り組みについて

問14. 管理費を徴収していますか。

(1) 管理費の徴収状況

ほぼ全ての管理組合が管理費を徴収していますが、徴収していない管理組合も1団地(築20年以上30年未満)見られました。

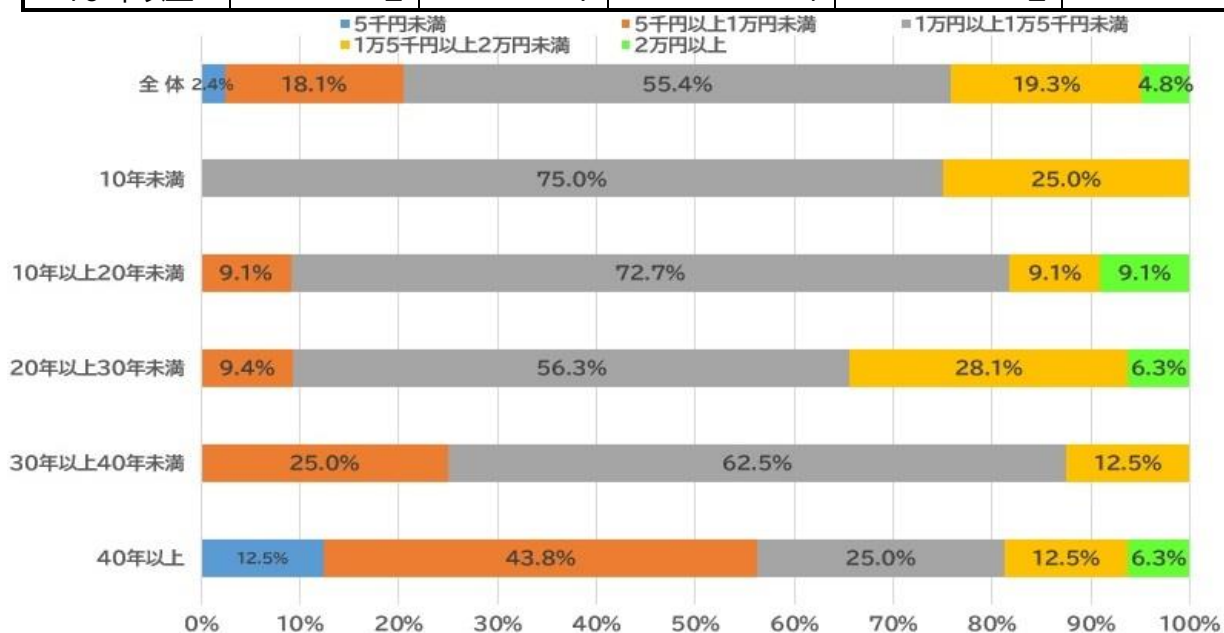
| 管理費徴収有無 | 団地数 |
|---------|-----|
| 徴収している | 101 |
| 徴収していない | 1 |
| 合計 | 102 |



(2) 管理費の金額

全体では月1万円以上1万5千円未満を徴収している管理組合が過半を占めましたが、築年数別で見ると高経年マンションほど管理費が低い傾向があることが分かりました。なお、マンションによっては著しく高額(数十万円～数百万円)の回答をしたところがありましたが、全戸分の合計額を記載したと判断し、戸数で割った金額を回答として集計しています。(単位:団地数)

| 築年数 | 管理費の金額 | | | | |
|------------|--------|------------|--------------|--------------|-------|
| | 5千円未満 | 5千円以上1万円未満 | 1万円以上1万5千円未満 | 1万5千円以上2万円未満 | 2万円以上 |
| 全体 | 2 | 15 | 46 | 16 | 4 |
| 10年未満 | 0 | 0 | 6 | 2 | 0 |
| 10年以上20年未満 | 0 | 1 | 8 | 1 | 1 |
| 20年以上30年未満 | 0 | 3 | 18 | 9 | 2 |
| 30年以上40年未満 | 0 | 4 | 10 | 2 | 0 |
| 40年以上 | 2 | 7 | 4 | 2 | 1 |

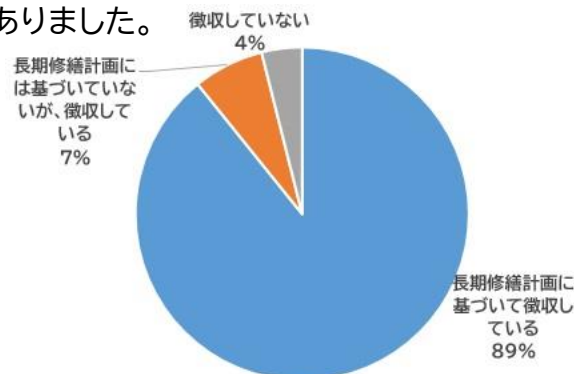


問15. 修繕積立金を徴収していますか。

(1) 修繕積立金の徴収状況

大部分の管理組合が修繕積立金を徴収している一方で、徴収していない管理組合が4団地(築30年以上40年未満が1団地、築40年以上が3団地)ありました。

| 修繕積立金徴収有無 | 団地数 |
|-------------------------|-----|
| 長期修繕計画に基づいて徴収している | 91 |
| 長期修繕計画には基づいていないが、徴収している | 7 |
| 徴収していない | 4 |
| 合計 | 102 |

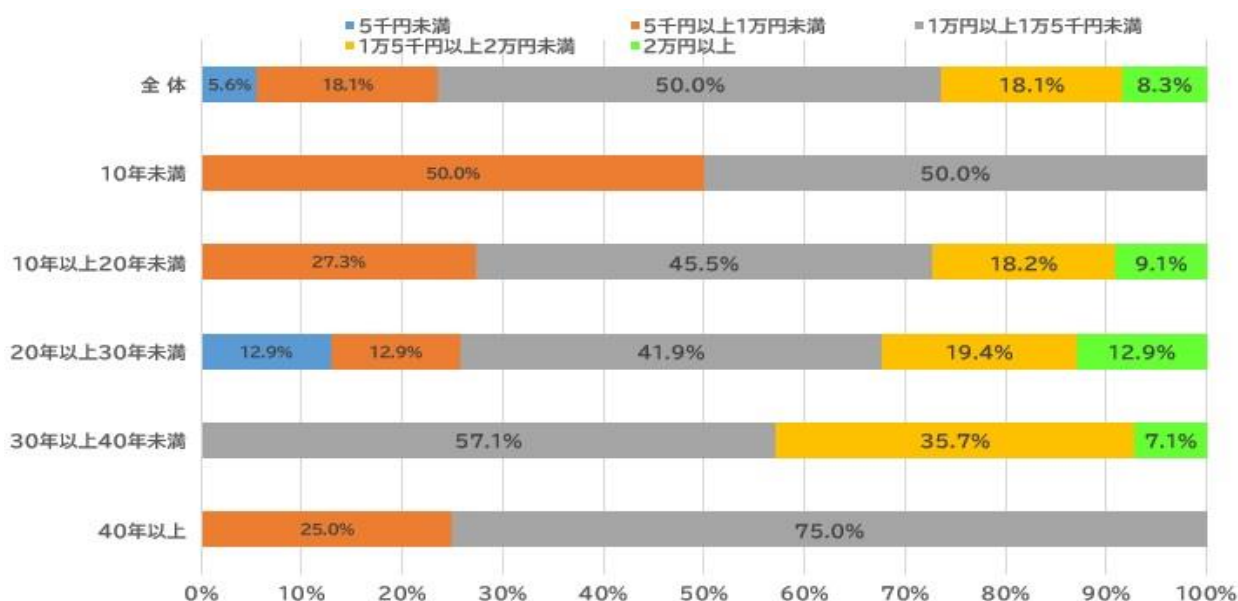


(2) 修繕積立金の金額

全体では月1万円以上1万5千円未満を徴収している管理組合がちょうど半分を占め最多となっています。築年数別で見ると、あくまでも大まかな傾向で言えば築年数が増えるにつれ修繕積立金も高くなっていますが、築40年以上のマンションについては必ずしもその限りではありません。なお、修繕積立金についても管理費同様、マンションによっては著しく高額(数十万円～数百万円)の回答をしたところがありました。全戸分の合計額を記載したと判断し、戸数で割った金額を回答として集計しています。

(単位: 団地数)

| 築年数 | 修繕積立金の金額 | | | | |
|------------|----------|------------|--------------|--------------|-------|
| | 5千円未満 | 5千円以上1万円未満 | 1万円以上1万5千円未満 | 1万5千円以上2万円未満 | 2万円以上 |
| 全体 | 4 | 13 | 36 | 13 | 6 |
| 10年未満 | 0 | 4 | 4 | 0 | 0 |
| 10年以上20年未満 | 0 | 3 | 5 | 2 | 1 |
| 20年以上30年未満 | 4 | 4 | 13 | 6 | 4 |
| 30年以上40年未満 | 0 | 0 | 8 | 5 | 1 |
| 40年以上 | 0 | 2 | 6 | 0 | 0 |

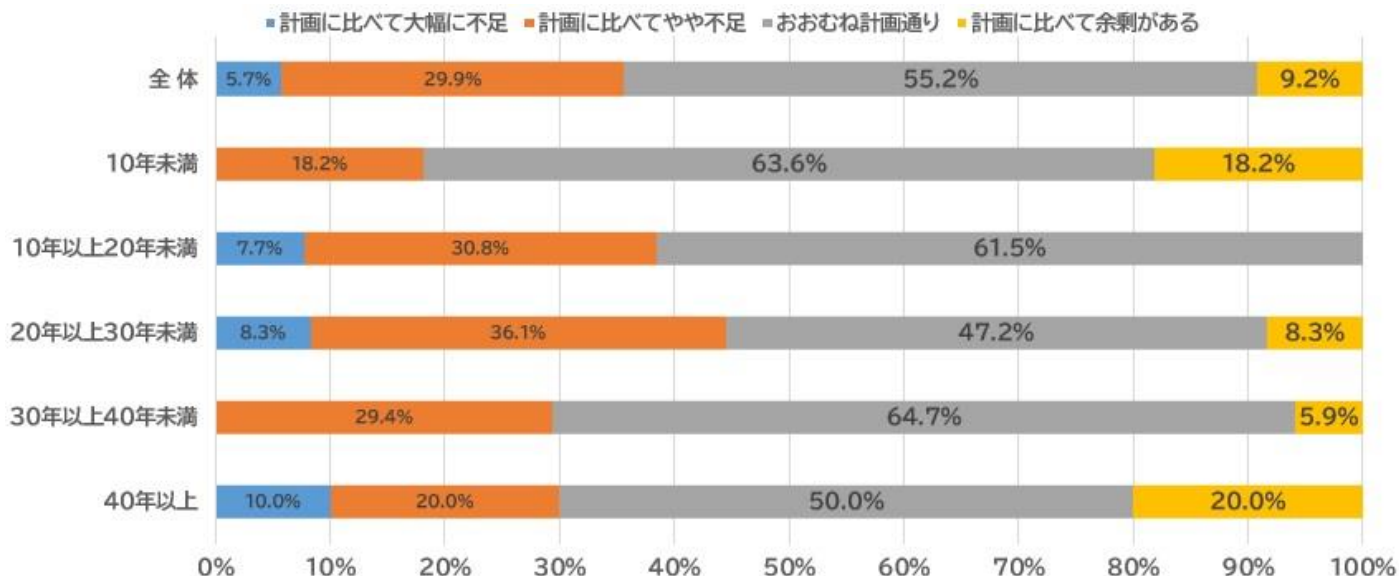


(3)長期修繕計画に対する積立状況

全体ではおおむね計画通り積み立てられているとする管理組合が過半を占めており、次いでやや不足しているとの回答が多く見られました。また、築年数別で見ても、築年数が増えるほど修繕積立金が不足するといったような明確な傾向は見られませんでした。例えば同じ築20年以上30年未満のマンションでも、修繕積立金が5千円未満であるものの計画に比べて余剰があると回答した管理組合もあれば、2万円以上徴収していても大幅に不足していると回答した管理組合もあったため、不足しているか否かについてはマンションの状況や長期修繕計画の内容により大きく異なり、一概には断定できないことが推察されます。

(単位:団地数)

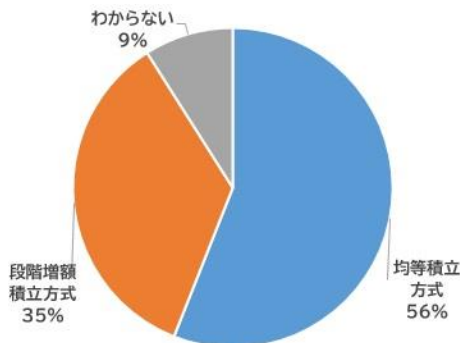
| 築年数 | 積立状況 | | | |
|----------------|-------------|------------|----------|-------------|
| | 計画に比べて大幅に不足 | 計画に比べてやや不足 | おおむね計画通り | 計画に比べて余剰がある |
| 全体 | 5 | 26 | 48 | 8 |
| 10年未満 | 0 | 2 | 7 | 2 |
| 10年以上 20年未満 | 1 | 4 | 8 | 0 |
| 20年以上 30年未満 | 3 | 13 | 17 | 3 |
| 30年以上 40年未満 | 0 | 5 | 11 | 1 |
| 40年以上 | 1 | 2 | 5 | 2 |



問16. 修繕積立金の積立方法を教えてください。

60%近くは均等積立方式を採用しています。なお、国土交通省は「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」において、段階増額積立方式等の将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じているため、均等積立方式が望ましいとしています。

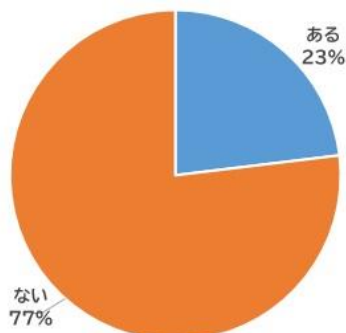
| 積立方法 | 団地数 |
|----------|-----|
| 均等積立方式 | 56 |
| 段階増額積立方式 | 35 |
| わからない | 9 |
| 合計 | 100 |



問17. 3ヶ月以上管理費または修繕積立金を滞納している住戸はありますか。

全体の約4分の3のマンションには滞納住戸はないとの回答でした。なお、滞納住戸があるマンションでも、24団地中15団地が1戸のみ、5団地が2戸のみと、ごく一部にとどまっていることも分かりました。

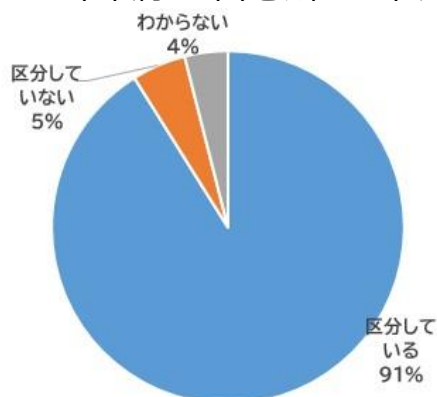
| 滞納住戸の有無 | 団地数 |
|---------|-----|
| ある | 24 |
| ない | 80 |
| 合計 | 104 |



問18. 管理費と修繕積立金の両方を徴収している場合、会計を区分していますか。

大部分の管理組合では会計を明確に区分しているとの回答でした。なお、区分していないマンションは築10年以上20年未満で1団地、築20年以上30年未満で1団地、築40年以上で3団地あり、把握していないというマンションは築10年以上20年未満で1団地、築20年以上30年未満で1団地、築40年以上で1団地ありました。

| 会計区分の状況 | 団地数 |
|---------|-----|
| 区分している | 92 |
| 区分していない | 5 |
| わからない | 4 |
| 合計 | 101 |

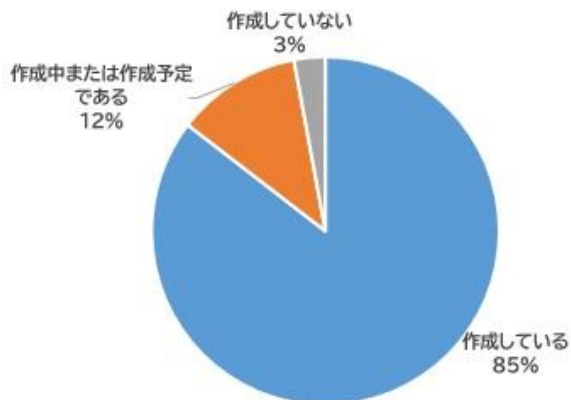


問19. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。

(1)長期修繕計画の有無

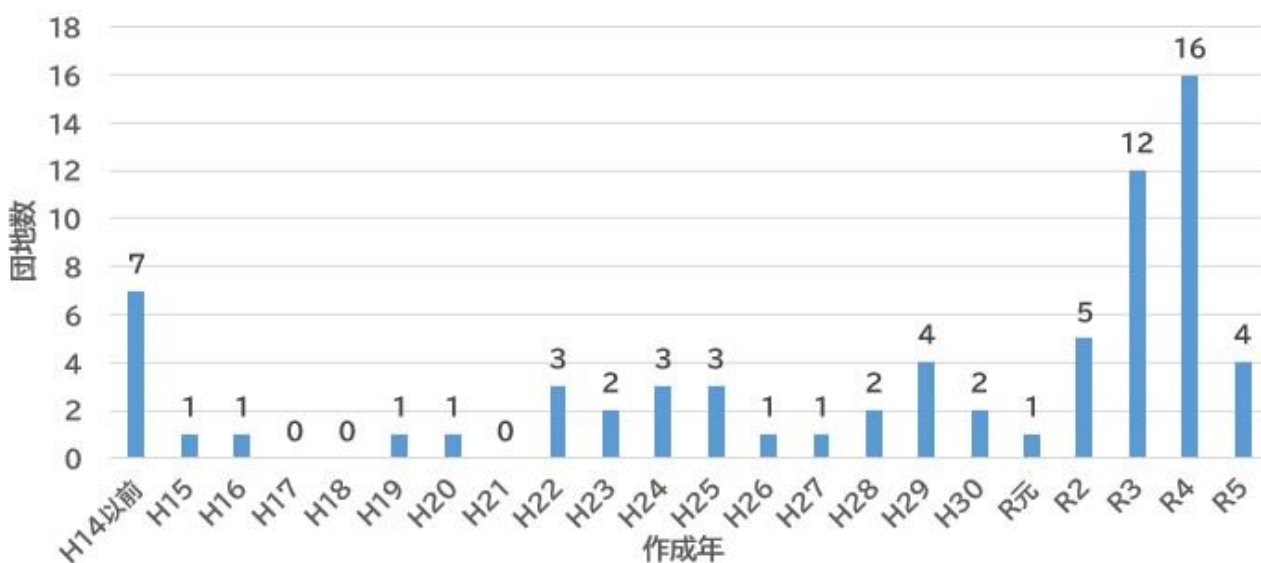
97%の管理組合で作成済または作成中(作成予定)となっています。なお、作成していない管理組合(築20年以上30年未満が1団地、築40年以上が2団地)について、未作成の理由としては、作成の進め方が不明であることや必要性を感じないことが挙げられた一方で、長期修繕計画は無いものの居住者に一級建築士がおり理事会で修繕の必要性等について報告いただいているというケースも見られました。

| 長期修繕計画有無 | 団地数 |
|---------------|-----|
| 作成している | 88 |
| 作成中または作成予定である | 12 |
| 作成していない | 3 |
| 合計 | 103 |



(2)長期修繕計画の作成時期

全70団地の回答のうち過半が直近4年間に作成したというものでした。しかし、改正の有無に関わらず当初作成時期について尋ねる趣旨の設問でしたが、その大部分が次の設問で「おおむね5年ごとに見直している」を選択したうえで本設問と同じ年を改正年として回答していることと、築10年未満に限らず築10年以上のマンションも多く含まれたことなどから、必ずしも質問の意図が正しく伝えられなかった可能性も考えられます。なお、当初作成年が最も古いものは昭和62年(ただし平成29年に改正済)でした。

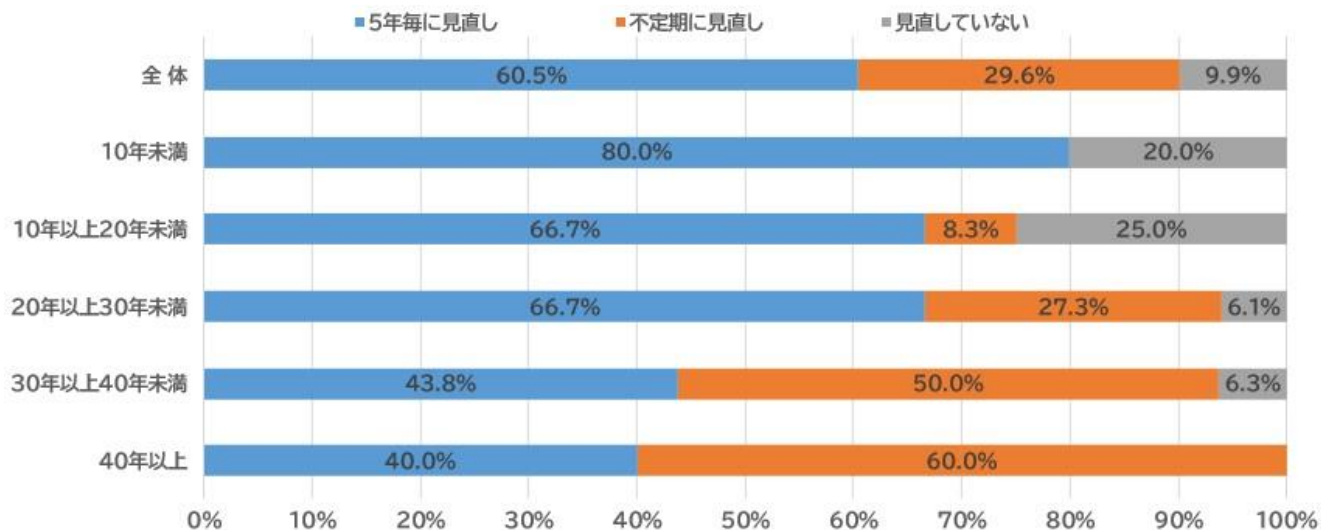


(3)長期修繕計画の改正有無

全体では60%以上の管理組合が約5年毎に改正している一方で、見直したことのない管理組合も約10%あることが分かりました。築年数別に見ると、築年数が増えるほど長期修繕計画の見直しを約5年毎ではなく不定期に実施する管理組合の割合が増加する傾向や、逆に築年数が浅いほど見直していない割合が増える傾向が見られました。後者については、そもそも見直しが必要な時期がまだ訪れていないことなどが理由として考えられます。

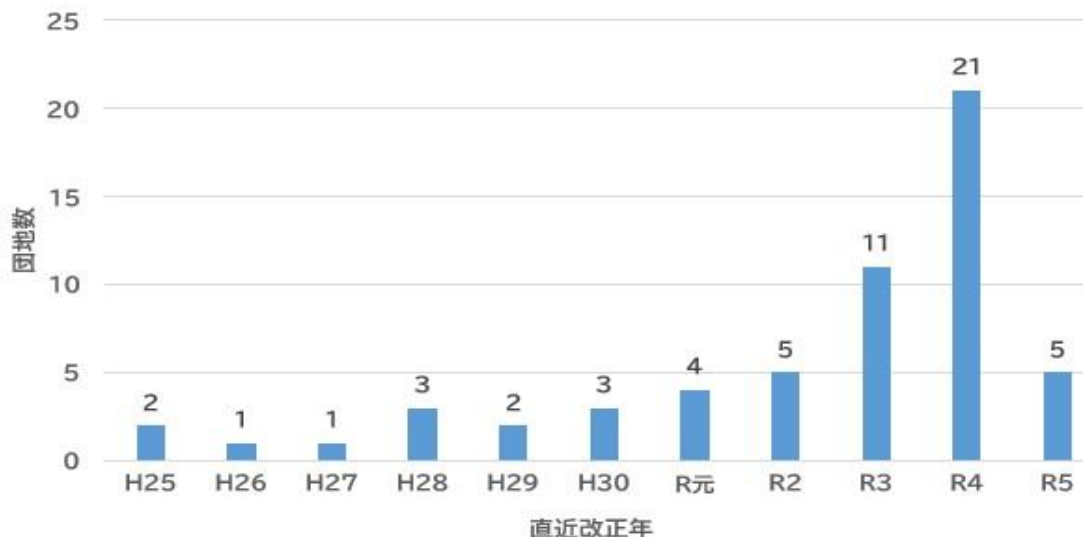
(単位:団地数)

| 築年数 | 改正有無 | | |
|----------------|---------------------|-----------------------|---------|
| | おおむね5年ごとに 見直している | 定期的ではないが、 適宜見直している | 見直していない |
| 全 体 | 49 | 24 | 8 |
| 10年未満 | 8 | 0 | 2 |
| 10年以上 20年未満 | 8 | 1 | 3 |
| 20年以上 30年未満 | 22 | 9 | 2 |
| 30年以上 40年未満 | 7 | 8 | 1 |
| 40年以上 | 4 | 6 | 0 |



(4)長期修繕計画の改正時期

直近の改正年を回答いただいた58団地のうち、約80%の管理組合が5年以内に改正していることが分かりました。先の設問で「定期的ではないが、適宜見直している」と回答した場合でも実際には5年以内に改正を実施した事例が多く見られました。



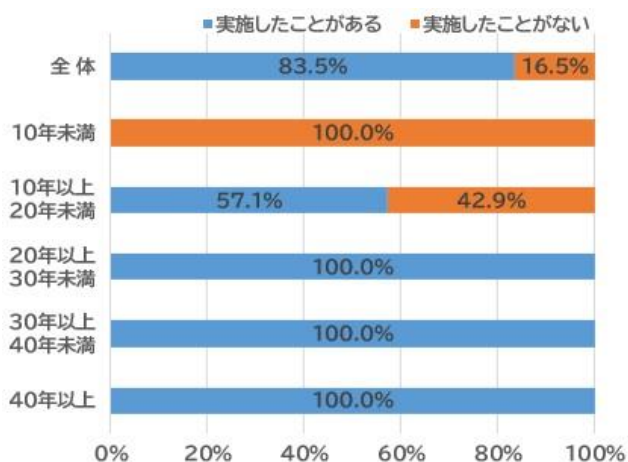
問20. これまで大規模修繕工事を実施したことがありますか。

(1)大規模修繕工事の実施有無

全体では80%以上のマンションで大規模修繕工事が少なくとも1回以上は実施されていますが、築年数別で見ると、築10年未満のマンションは全て未実施で、築20年以上のマンションは全て実施履歴がありました。築10年に満たない新しいマンションでは大規模修繕工事の必要性が低いためであると考えられます。

(単位:団地数)

| 築年数 | 大規模修繕工事实施有無 | |
|----------------|-------------|-----------|
| | 実施したことがある | 実施したことがない |
| 全体 | 86 | 17 |
| 10年未満 | 0 | 11 |
| 10年以上 20年未満 | 8 | 6 |
| 20年以上 30年未満 | 41 | 0 |
| 30年以上 40年未満 | 20 | 0 |
| 40年以上 | 17 | 0 |



(2)大規模修繕工事の実施回数

大規模修繕工事を実施済みの築10年以上のマンションについて、さらに詳細に工事の実施回数を見ていくと、全体では過半のマンションにおいて複数回修繕工事済みであることが分かりました。築年数別では、やはり築年数が増えるにつれ工事の回数も増加しています。また、築10年以上20年未満のマンションの実施回数は全て1回のみでした。その他、築20年以上かつ2回以上工事を実施しているマンションの割合を算出すると約62.7%になりました。

(単位:団地数)

| 築年数 | 大規模修繕工事実施回数 | | | | |
|----------------|-------------|----|----|----|------|
| | 1回 | 2回 | 3回 | 4回 | 5回以上 |
| 全体 | 33 | 26 | 9 | 2 | 5 |
| 10年以上 20年未満 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20年以上 30年未満 | 24 | 12 | 1 | 0 | 0 |
| 30年以上 40年未満 | 1 | 12 | 4 | 0 | 1 |
| 40年以上 | 0 | 2 | 4 | 2 | 4 |



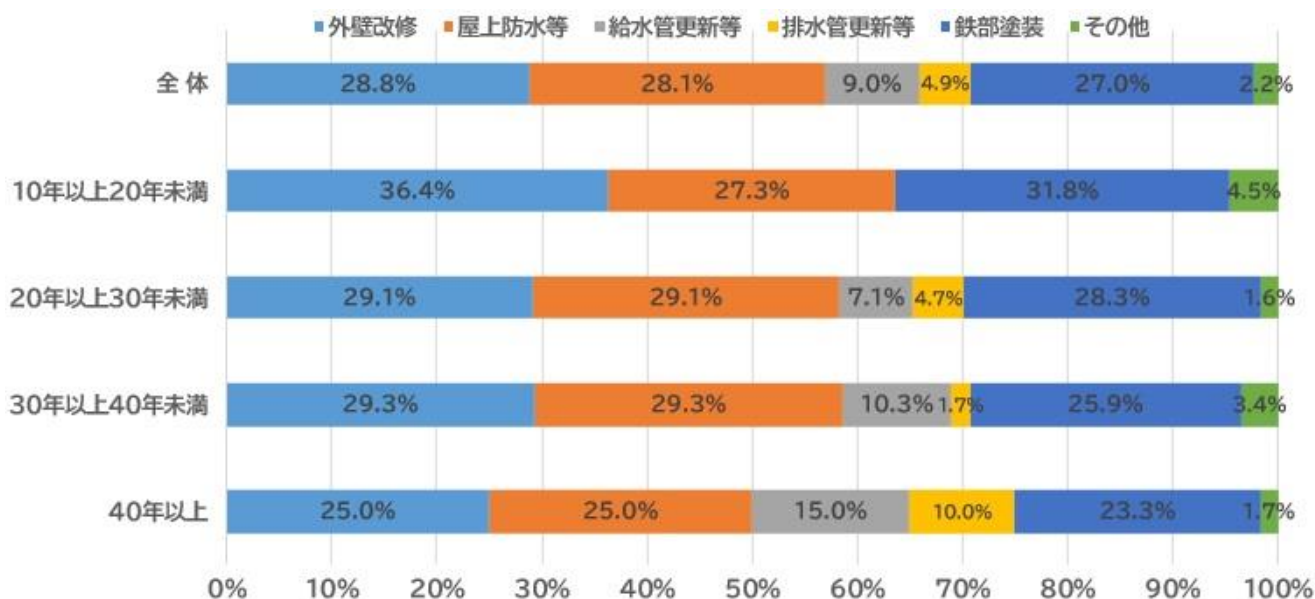
(3)実施した大規模修繕工事の内容【複数回答】

大規模修繕工事を実施済みの築10年以上のマンションについて、実施した工事の内容に関して見ていくと、全体では外壁改修、屋上防水等、鉄部塗装がほぼ同じ割合で多くなっており、給水管更新等がそれに続いています。築年数別では、前述の3種の工事が最も多い点はおおむね変わらないものの築20年を過ぎる頃から徐々に給排水管の更新が必要になってくるのが窺われます。

(単位:団地数)

| 築年数 | 大規模修繕工事内容 | | | | | |
|----------------|-----------|-------|--------|--------|------|------|
| | 外壁改修 | 屋上防水等 | 給水管更新等 | 排水管更新等 | 鉄部塗装 | その他* |
| 全体 | 77 | 75 | 24 | 13 | 72 | 6 |
| 10年以上 20年未満 | 8 | 6 | 0 | 0 | 7 | 1 |
| 20年以上 30年未満 | 37 | 37 | 9 | 6 | 36 | 2 |
| 30年以上 40年未満 | 17 | 17 | 6 | 1 | 15 | 2 |
| 40年以上 | 15 | 15 | 9 | 6 | 14 | 1 |

※その他の具体例:エレベーター及び立体駐車場の修繕、ガス管の修繕、エントランスアーチの補修 etc.

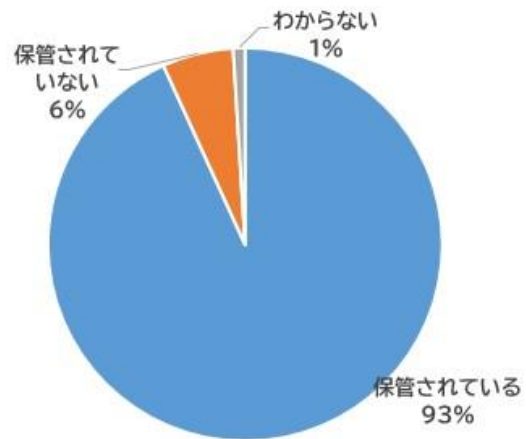


問21. マンションの竣工図及び修繕工事等の記録は保管されていますか。

(1) 工事記録の保管有無

大部分の管理組合は工事記録を保管しているとの回答でした。なお、保管されていないマンションは築10年以上20年未満で1団地、築20年以上30年未満で3団地、築40年以上で2団地あり、築年数による偏りは見られませんでした。なお、わからないというマンションも1団地(築40年以上)ありました。

| 工事記録の保管有無 | 団地数 |
|-----------|-----|
| 保管されている | 96 |
| 保管されていない | 6 |
| わからない | 1 |
| 合計 | 103 |

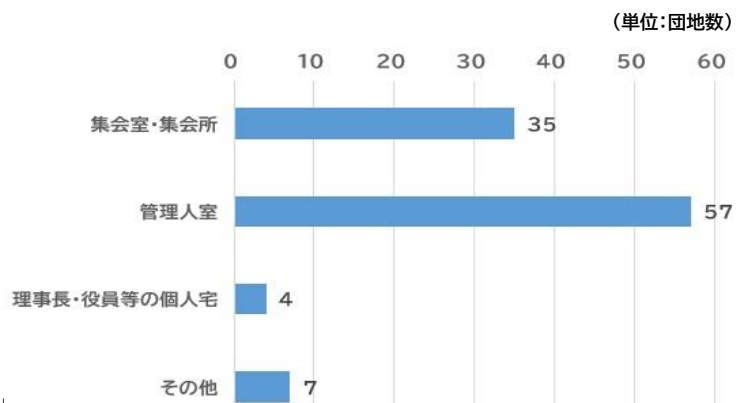


(2) 工事記録の保管場所【複数回答】

工事記録の保管場所としては管理人室が最も多く、次いで『集会室・集会所』が多い状況であることが分かりました。区分所有者間での情報共有等の観点からは集会室などに保管しておくことが望ましいとも思われますが、そもそもマンションにそうした施設が無い場合には理事長等になった方が個人的に保管して引き継いでいかざるをえないケースなども想定できます。

| 工事記録の保管場所 | 団地数 |
|---------------|-----|
| 集会室・集会所 | 35 |
| 管理人室 | 57 |
| 理事長・役員等の個人宅 | 4 |
| その他※ | 7 |
| (うち「管理会社」と記載) | (3) |

※その他の具体例:管理会社、倉庫 etc.



6. 建替えの取り組みについて

問22. 建替えについて検討したことがありますか。

(1) 建替え検討の有無

ほとんどの管理組合が建替えについては検討したことがないという結果になりました。検討したことがあると回答した管理組合は築30年以上の2団地のみです。高経年マンションになると大規模修繕工事等では適正な管理を担保できない場合もあり、そうした際には建替えを検討することも肝要です。

(単位: 団地数)

| 築年数 | 建替え検討の有無 | | |
|----------------|----------|----|------|
| | ある | ない | その他※ |
| 全体 | 2 | 98 | 4 |
| 10年未満 | 0 | 11 | 0 |
| 10年以上 20年未満 | 0 | 14 | 0 |
| 20年以上 30年未満 | 0 | 39 | 2 |
| 30年以上 40年未満 | 1 | 18 | 1 |
| 40年以上 | 1 | 16 | 1 |



※その他の具体例: 総会で話題に出たことはあるが本格的には未検討、わからない etc.

(2) 建替え検討済の場合の状況

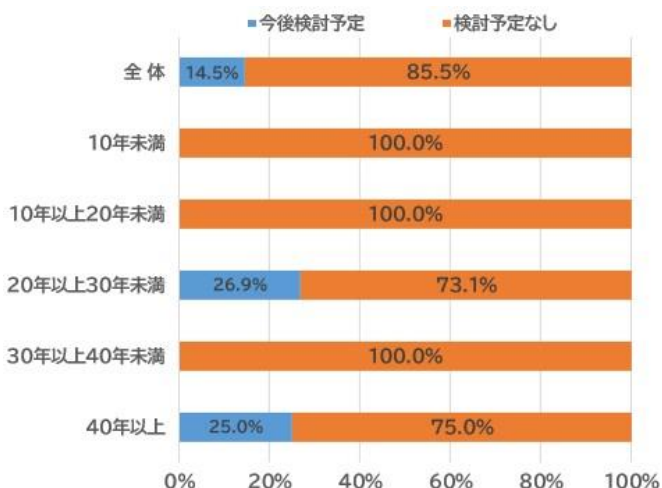
建替えを検討したことがある2団地について、いずれも「検討した結果、建替えより修繕・改修で進めている」との回答でした。

(3) 建替え未検討の場合の状況

建替え未検討の管理組合のうち、69団地に未検討の詳しい状況について回答いただきましたが、全体の85%以上で現時点では検討予定がないことが分かりました。特に築30年以上40年未満のマンションでは1団地も検討予定がない状況です。検討しない理由としては、築浅で時期尚早であることや、建替えではなく修繕で延命し80年マンションを目指すことなどが挙げられました。

(単位: 団地数)

| 築年数 | 未検討の場合の状況 | |
|----------------|-----------|--------|
| | 今後検討予定 | 検討予定なし |
| 全体 | 10 | 59 |
| 10年未満 | 0 | 7 |
| 10年以上 20年未満 | 0 | 10 |
| 20年以上 30年未満 | 7 | 19 |
| 30年以上 40年未満 | 0 | 14 |
| 40年以上 | 3 | 9 |



問23. 建替えに関してどのような問題がありますか。【複数回答】

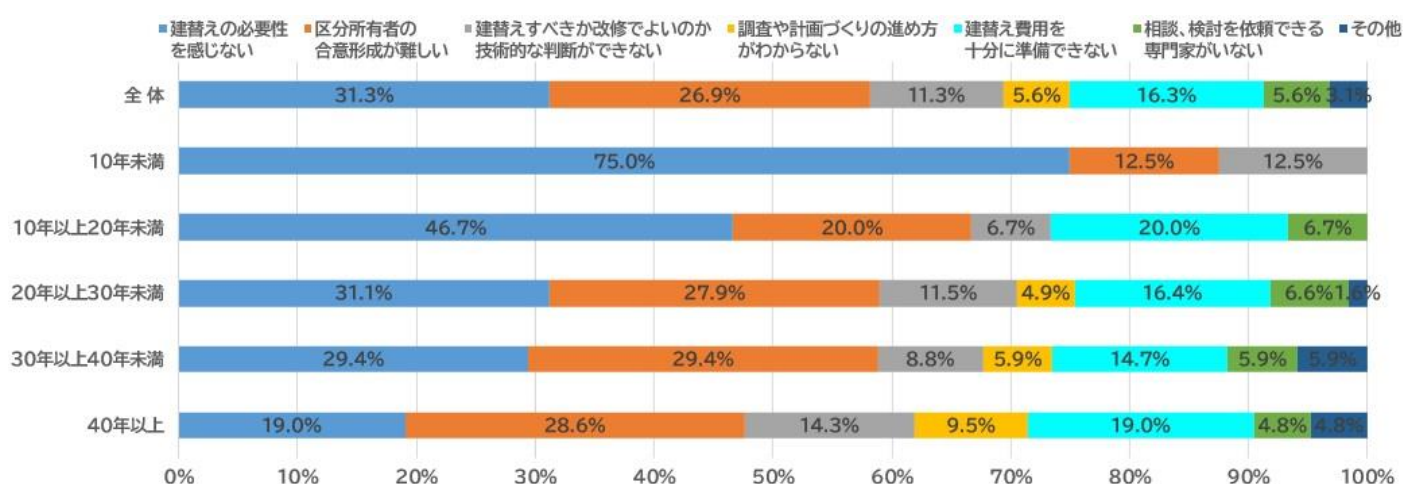
築年数別に見ると、築年数が増えるほど建替えの必要性を感じるようになっていきます。問題の内容としては、築年数を問わず、おおむね多い順に、合意形成の難しさ、建替え費用の確保の難しさ、建替えすべきか改修でよいかの技術的判断の難しさが挙げられました。

大規模修繕工事での長寿命化では対応しきれず、いざ建替えしようとしても本設問の選択肢に挙げたように色々課題があり時間や費用を要することになります。築浅であればまだしも、高経年マンションになりつつある場合は建替え要否の検討、精査だけでも早い段階で実施し、区分所有者間で問題意識を共有することが重要であると言えます。

(単位:団地数)

| 築年数 | 建替えに係る問題 | | | | | | |
|----------------|--------------|----------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|------|
| | 建替えの必要性を感じない | 区分所有者の合意形成が難しい | 建替えすべきか改修でよいか技術的な判断ができない | 調査や計画づくりの進め方がわからない | 建替え費用を十分に準備できない | 相談、検討を依頼できる専門家がない | その他※ |
| 全体 | 50 | 43 | 18 | 9 | 26 | 9 | 5 |
| 10年未満 | 6 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10年以上 20年未満 | 7 | 3 | 1 | 0 | 3 | 1 | 0 |
| 20年以上 30年未満 | 19 | 17 | 7 | 3 | 10 | 4 | 1 |
| 30年以上 40年未満 | 10 | 10 | 3 | 2 | 5 | 2 | 2 |
| 40年以上 | 8 | 12 | 6 | 4 | 8 | 2 | 2 |

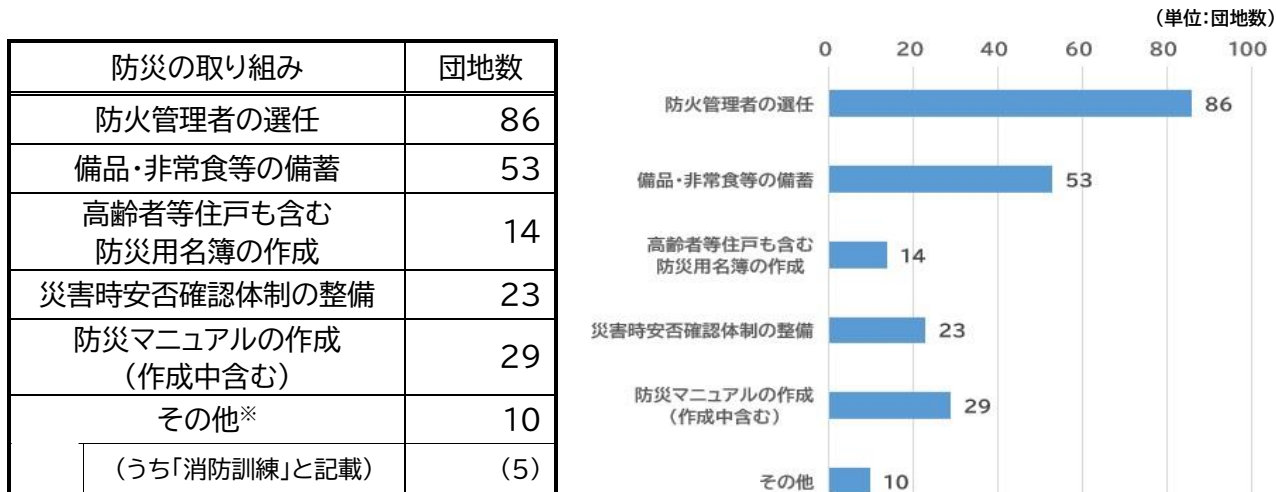
※その他の具体例:工事中の居住先確保 etc.



7. 防災・防犯について

問24. 防災について、どのような取り組みをされていますか。【複数回答】

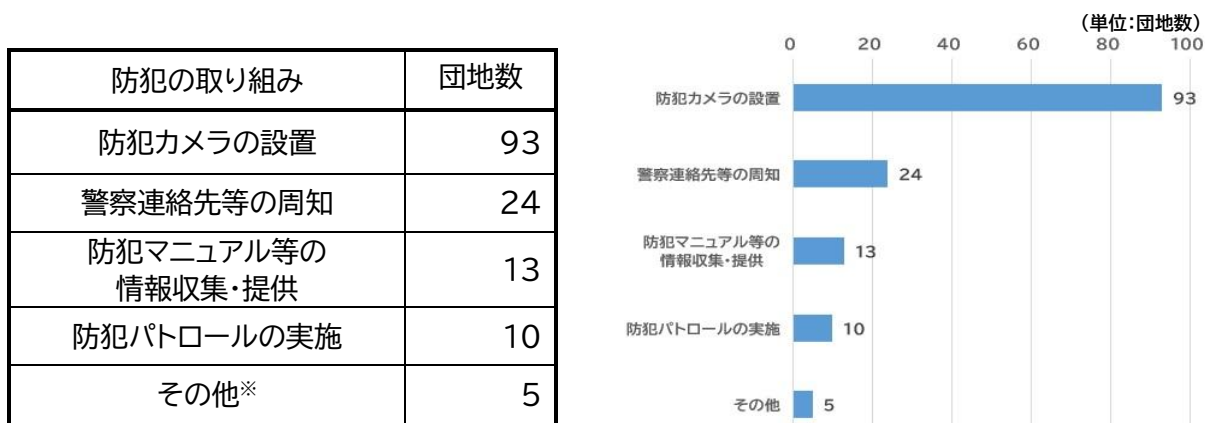
防災に関する取り組みの状況を伺ったところ、最も多かったのは防火管理者の選任で、次いで災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄をしているという回答が多く見られました。一方で防災用名簿の作成や安否確認体制の整備について実施している管理組合はやや少なくなっており、個人情報の取り扱いがハードルになっている可能性もあると思われます。



※その他の具体例:消防訓練、自主防災組織、防災器具配置図・近隣避難路書配布 etc.

問25. 防犯について、どのような取り組みをされていますか。【複数回答】

防犯に関する取り組みの状況を伺ったところ、最も多かったのは防犯カメラの設置で、それ以外に関して取り組んでいる管理組合は少ない状況であることが分かりました。防犯カメラはマンション建築当初から設置されていることも多いと思われ、その後の日常的・継続的な管理組合としての防犯の取り組みとなると、容易ではない実態が窺えます。



※その他の具体例:警察との連携、明るい外灯の増設 etc.

8. 耐震化の取り組みについて

問26. 耐震診断を実施しましたか。

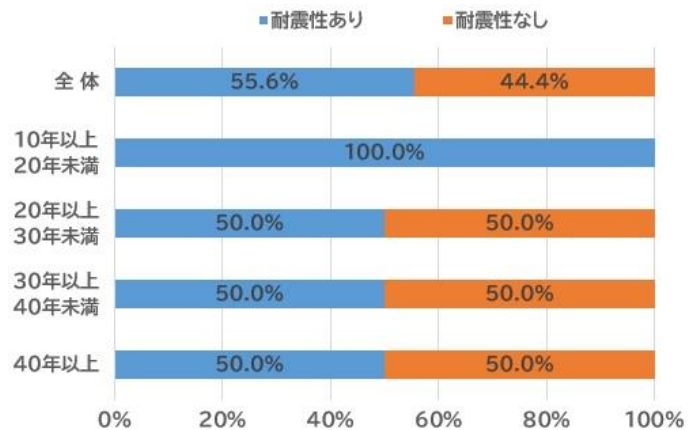
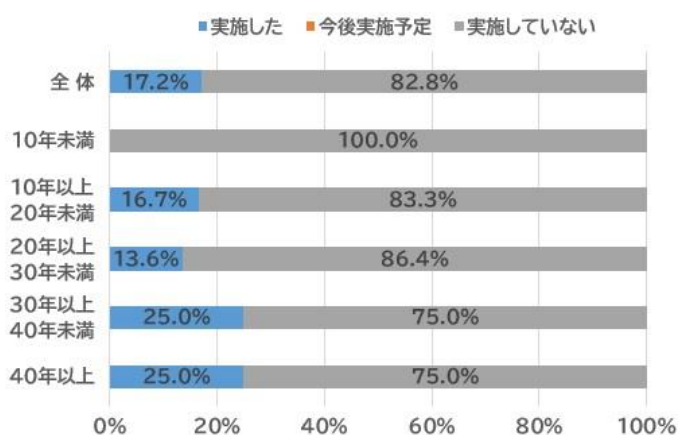
(1) 実施有無と診断結果

耐震診断の実施有無については、全体では8割以上のマンションの実施されておらず、築年数別では高経年化するにつれ実施済みのマンション数も大まかには増加しているものの、それでも4団地に1団地しか実施されていないことが分かりました。また、今後実施する予定であると回答した管理組合はありませんでした。

なお、サンプル数が少ないため明確な傾向とは言えないものの、耐震診断の実施結果については築年数に関わらず耐震性ありと耐震性なしがほぼ半々となりました。

(単位: 団地数)

| 築年数 | 耐震診断の実施有無と診断結果 | | | | |
|----------------|----------------|-------|-------|--------|---------|
| | | 実施した | | 今後実施予定 | 実施していない |
| | | 耐震性あり | 耐震性なし | | |
| 全体 | 10 | 5 | 4 | 0 | 48 |
| 10年未満 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| 10年以上 20年未満 | 1 | 1 | 0 | 0 | 5 |
| 20年以上 30年未満 | 3 | 1 | 1 | 0 | 19 |
| 30年以上 40年未満 | 2 | 1 | 1 | 0 | 6 |
| 40年以上 | 4 | 2 | 2 | 0 | 12 |



(2)実施していない場合の理由【複数回答】

耐震診断を実施していないマンションについて、その理由として最も多かったのは『新耐震基準に適合しているため』でした。

建築基準法の改正により新耐震基準が施行されたのは昭和56年6月1日からであるため、築40年以上のマンションは旧耐震基準である可能性があります。実際、『新耐震基準に適合している』と回答したのは全て築40年未満のマンションであり、基本的には支障ないと思われませんが、『耐震性能を満たしていると思われる』と回答したマンションのうち4団地は築40年以上であったため、改めて耐震性能を確認することが大切です。

| 耐震診断不実施の理由 | 団地数 |
|------------------|-----|
| 新耐震基準に適合 | 30 |
| 診断方法・相談先等が不明 | 2 |
| 合意形成が困難 | 2 |
| 耐震化ではなく建替えを検討 | 1 |
| 耐震診断費用が高い | 5 |
| 耐震工事費用が高い | 5 |
| 耐震性能を満たしていると思われる | 7 |
| その他※ | 2 |



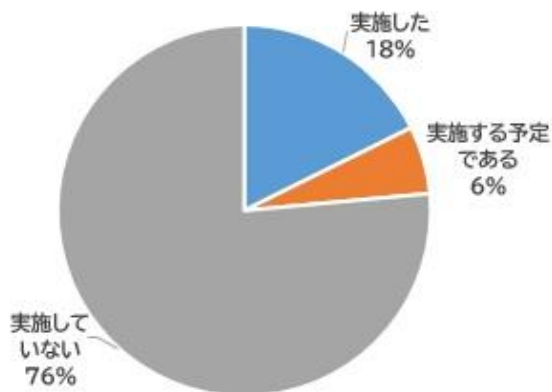
※その他の具体例:設計図面が不明 etc.

問27. 耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。

耐震改修工事の実施有無については、回答いただいた17団地の中では、約4分の3が実施していないとの状況でした。なお、実施した3団地のうち2団地は築20年以上30年未満、1団地は築40年以上であり、実施予定がある1団地は築40年以上で、令和5年に実施予定とのことでした。

また、未実施と回答した13団地のうち築40年以上は2団地のみではありましたが、いずれにせよ旧耐震基準で建築された高経年マンションについては、早い段階で耐震診断を実施するとともに、耐震性能が不足している場合は耐震改修工事を実施する必要があります。

| 耐震改修工事の実施有無 | 団地数 |
|-------------|-----|
| 実施した | 3 |
| 実施する予定である | 1 |
| 実施していない | 13 |
| 合計 | 17 |

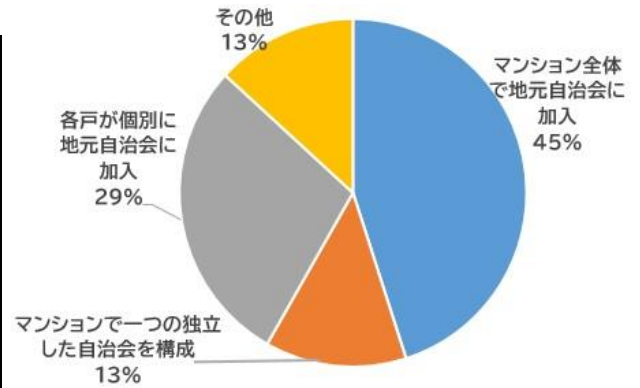


9. 居住者のコミュニティについて

問28. マンション内で自治会に加入していますか。

地域の自治会・町内会への加入状況については、半分弱がマンション全体として加入している一方で、約3割が居住者毎に加入するかどうか判断する方式を採用しています。また、13%は既存の地元自治会・町内会に加入するのではなく、マンションで一つの独立した自治会を構成しているとのことでした。なお、加入していないと回答したマンションも5団地見られました。

| 自治会加入状況 | 団地数 |
|---------------------|-----|
| マンション全体で地元自治会に加入 | 41 |
| マンションで一つの独立した自治会を構成 | 12 |
| 各戸が個別に地元自治会に加入 | 26 |
| その他* | 12 |
| (うち「加入していない」と記載) | (5) |
| 合計 | 91 |

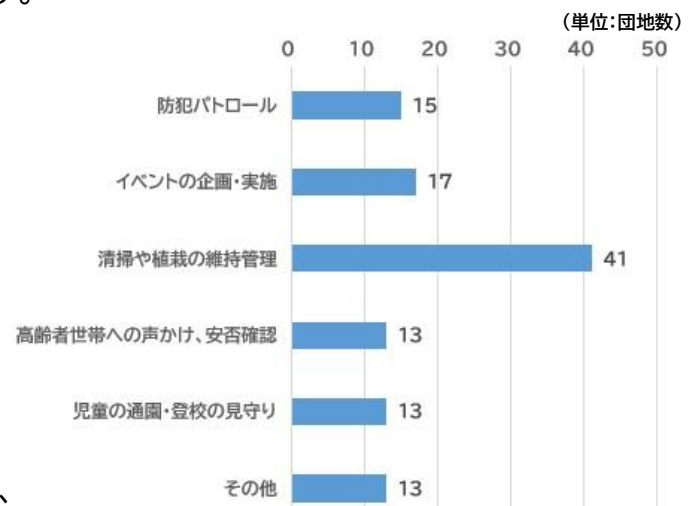


※その他の具体例:加入していない、一括加入から個別加入に変更予定 etc.

問29. コミュニティ形成についてどのような活動をしていますか。【複数回答】

コミュニティの形成のために実際に実施している活動内容として最も多く挙げられたのが、居住者等による清掃や植栽の維持管理でした。次いで祭り等の地域のイベントの企画・実施、そして防犯パトロールの実施という結果です。なお、『その他』を選択された管理組合のうち6団地は、花見・七夕・クリスマス・子供会・お茶会等のイベントの実施に関する内容を記載されていたため、実状としては『イベントの企画・実施』が23団地になると言えます。

| コミュニティ形成の活動内容 | 団地数 |
|-----------------|-----|
| 防犯パトロール | 15 |
| イベントの企画・実施 | 17 |
| 清掃や植栽の維持管理 | 41 |
| 高齢者世帯への声かけ、安否確認 | 13 |
| 児童の通園・登校の見守り | 13 |
| その他* | 13 |
| (うち「イベント」と記載) | (6) |



※その他の具体例:イベントの実施、消防訓練、自治会・自主防災組織との連携 etc.

10. マンション管理の課題について

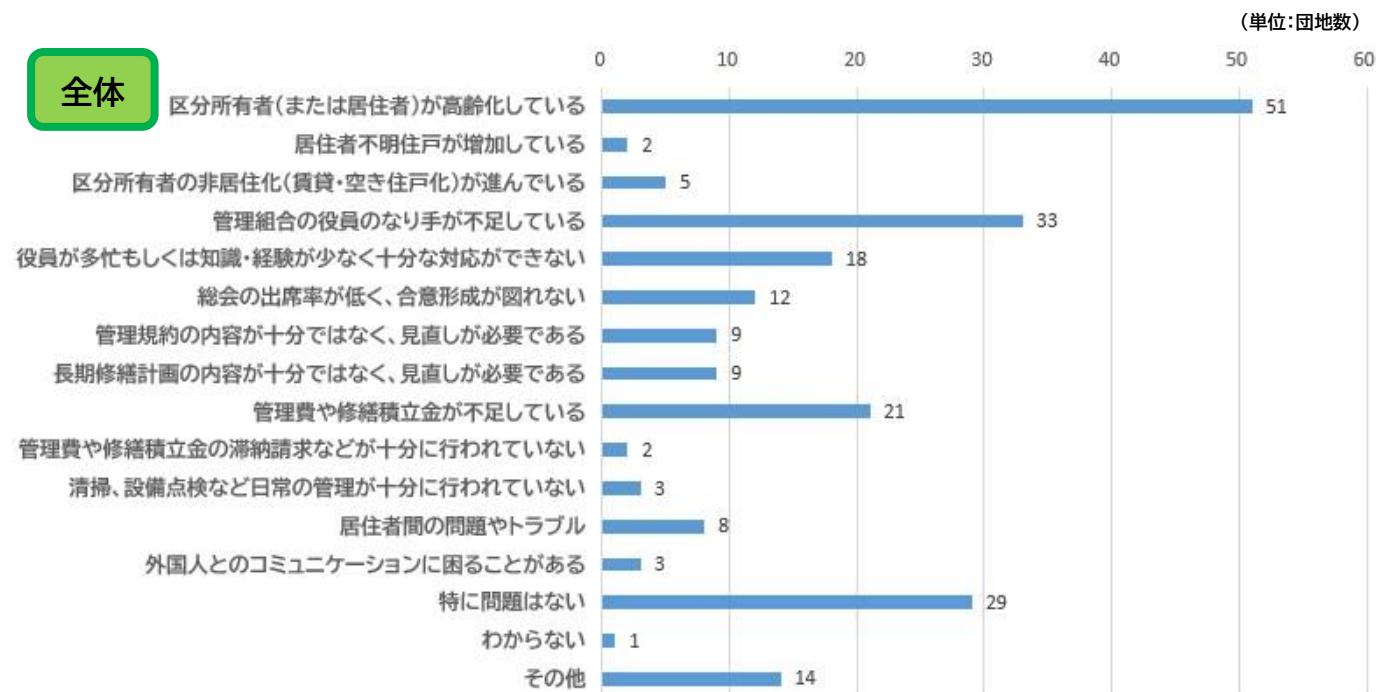
問30. 管理組合の運営等で課題・問題点となっていることはありますか。【複数回答】

管理組合の運営等に係る様々な課題について、団地数を全体及び築年数別に横棒グラフで示すとともに、併せて、それらのうち主要な課題3項目(高齢化、役員なり手不足、管理費等不足)及び『特に問題はない』が占める割合について、築年数別推移を折れ線グラフにまとめました。

まず、感じている課題毎の団地数を比較すると、全体では、『区分所有者(または居住者)が高齢化している』が51団地と最も多く、次いで多かったのが『管理組合の役員のみ手不足している』33団地、そして『特に問題はない』が29団地で続く結果となりました。管理組合の抱える課題として頻繁に挙げられるものが本市においても問題になっていることが分かります。築年数別に最多のものはそれぞれ、築10年未満では『特に問題はない』、築10年以上20年未満では『役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応できない』、築20年以上では全て『区分所有者(または居住者)が高齢化している』となっています。

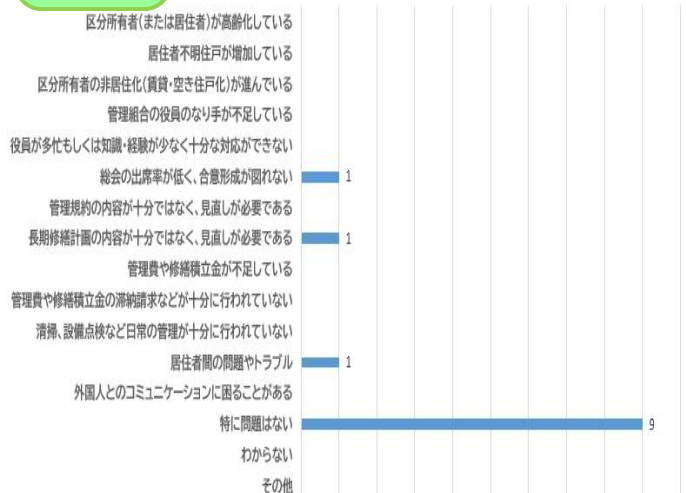
次に、そもそも築年数によって団地数・回答数に差があるとともに、本問は複数回答としている関係もあり、団地数による単純経年比較ができないため、築年数毎に、主要3課題+問題なしが各課題に占める割合を算出し、その上で推移を表現したものが p.35 に示した折れ線グラフです。

以上の結果を踏まえると、当初は問題が発生していないもしくは感じていないものの、築年数が10年を超える頃には問題が顕在化しつつある一方で居住者の年代的に仕事が多忙で組合活動に傾注できず、そうしているうちに高齢化・役員固定化等が進んでしまっている状況であると考えられます。

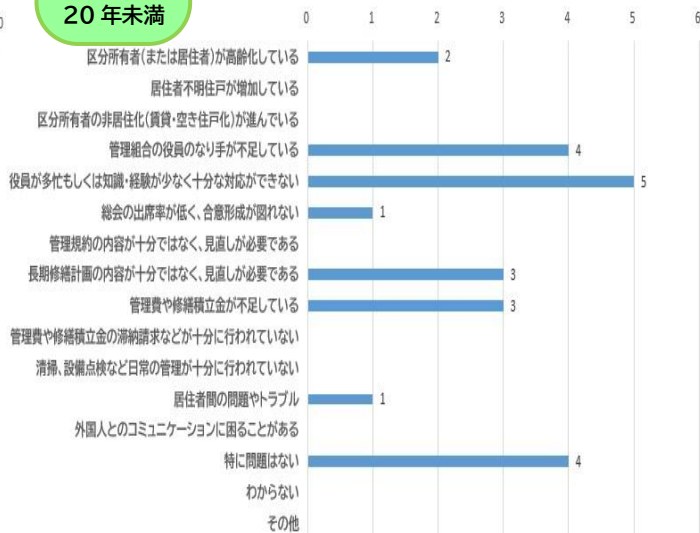


※その他の具体例:管理会社の言いなりで維持費増大、無関心で総会通知出しても反応なし、ゴミ出し等のマナー・モラル欠如、日中留守宅が多く防犯面に課題 etc.

10年未満



10年以上 20年未満



20年以上 30年未満



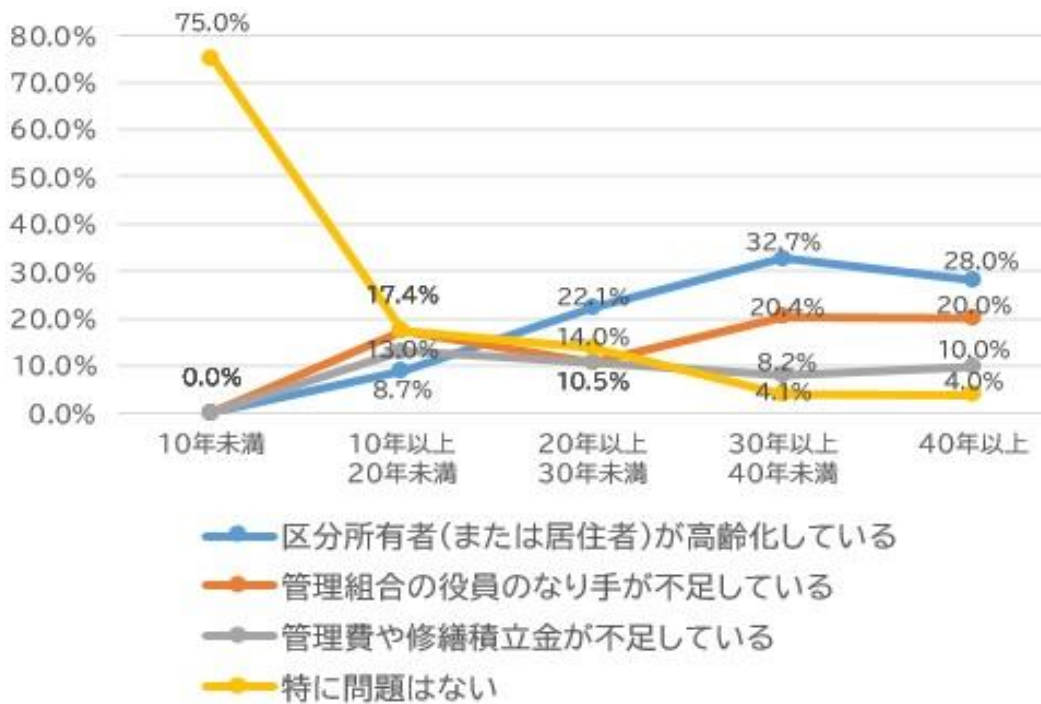
30年以上 40年未満



40年以上



※単位は全て団地数

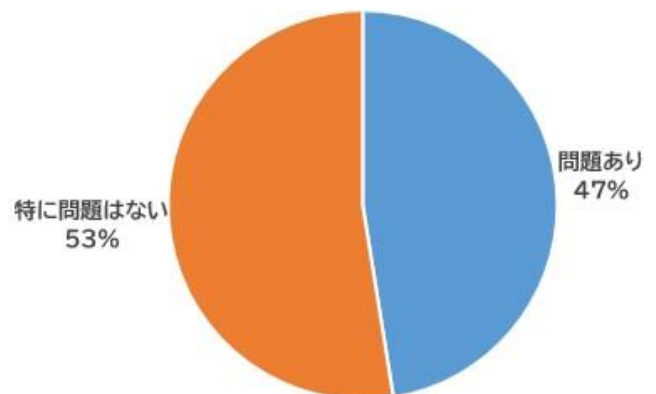


問31. 建物に生じている問題はありますか。【複数回答】

建物については、本問に回答いただいた99団地のうち、何か一つでも問題を感じていると回答した管理組合が47団地であるのに対して、『特に問題はない』と感じている管理組合が52団地と上回りました。ただし、複数回答で見ると、挙げられた全ての問題の件数を足し合わせると87件となり、問題を感じていない団地数を超える結果となりました。

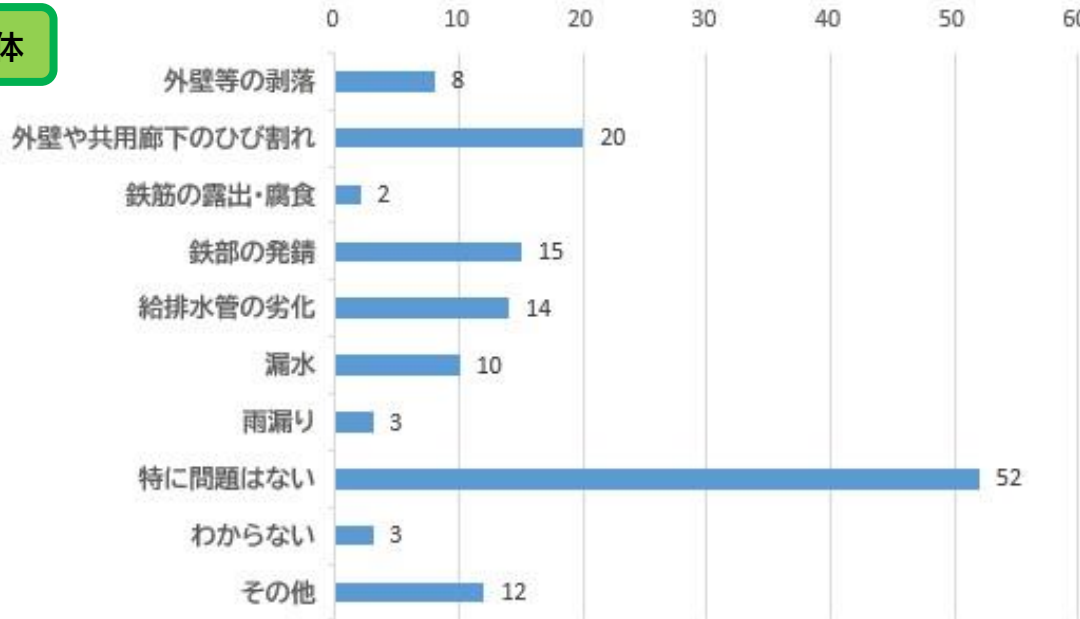
挙げられた個別の問題について、全体では『外壁や共用廊下のひび割れ』、『鉄部の発錆』、『給排水管の劣化』の順に多くなっており、これらは多くの築年数で上位3項目を占めています。問30同様に築年数別推移を表現した折れ線グラフ等の結果を踏まえると、当初は建物についても問題が発生していないもしくは感じていないものの、築年数が10年を超える頃から外壁等のひび割れが目立ち始め、追って鉄部の発錆が増加し、そして高経年化が進むほど外観的には分かりにくかった給排水管の劣化も後追いで顕在化してくる状況であると推察されます。

| 建物の問題等の有無 | 団地数 |
|--------------------------|-----|
| 問題あり (何か一つでも問題を挙げた団地) | 47 |
| 特に問題はない | 52 |
| 合計 | 99 |



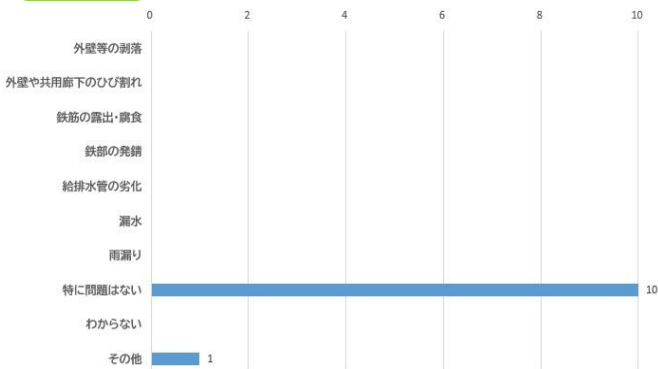
(単位:団地数)

全体

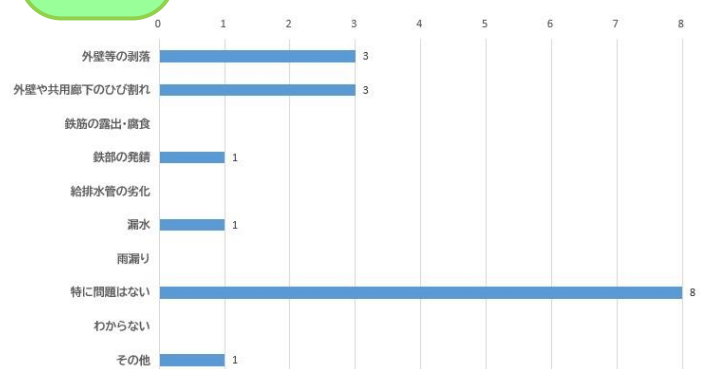


※その他の具体例:外壁塗装の劣化・汚れ、ルーフバルコニー・駐車場の剥がれ、エレベーターの劣化 etc.

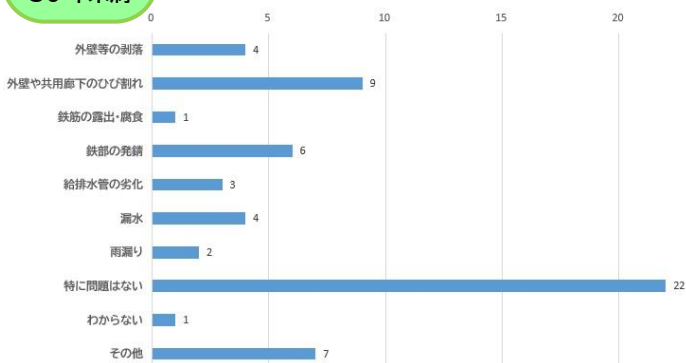
10年未満



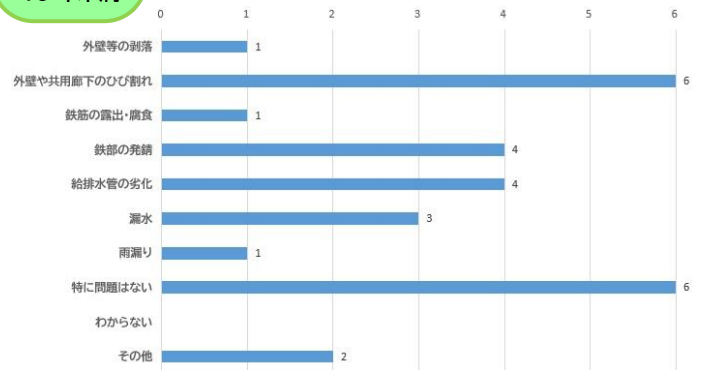
10年以上
20年未満



20年以上
30年未満



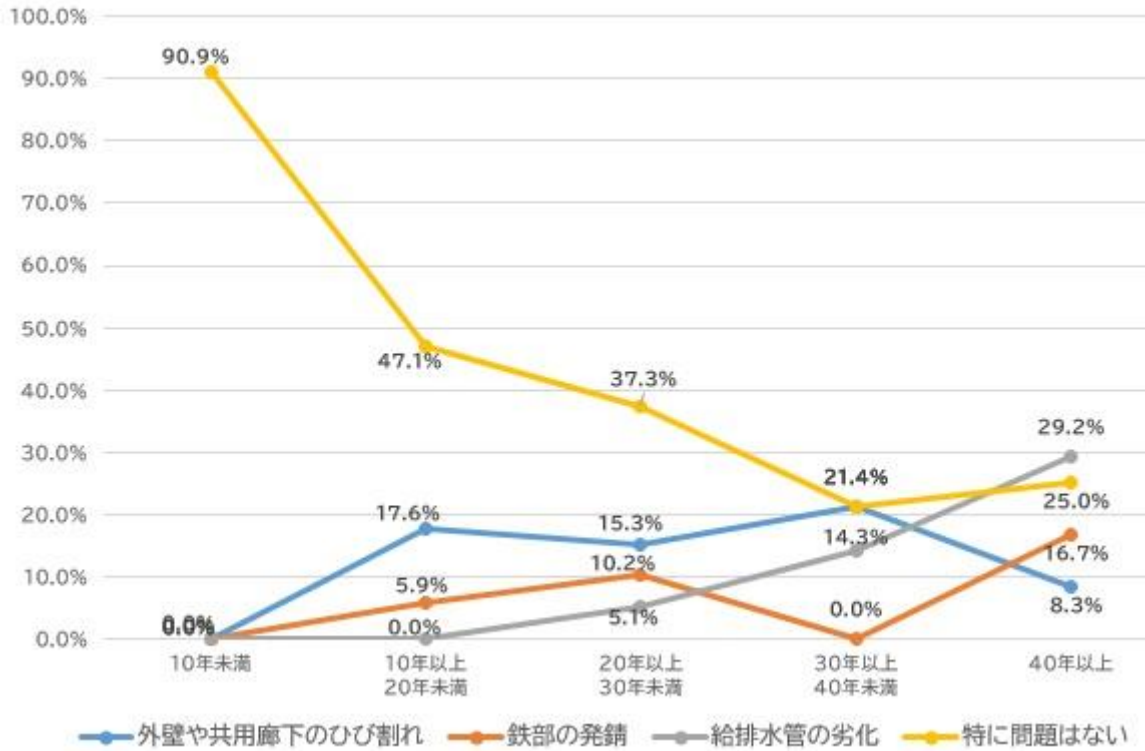
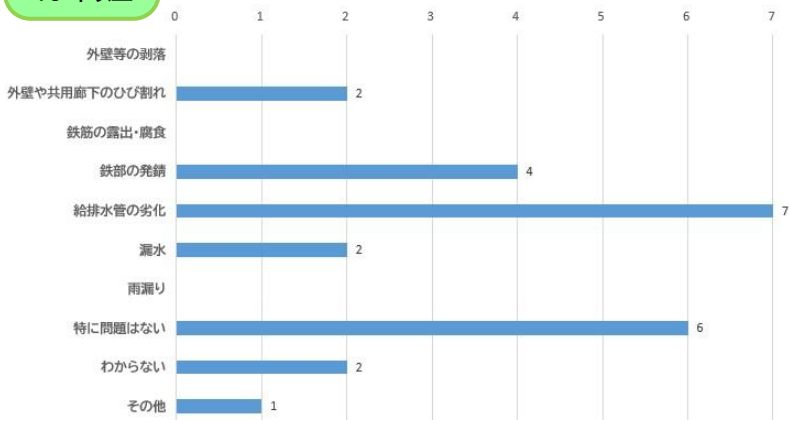
30年以上
40年未満



※単位は全て団地数

40年以上

(単位:団地数)

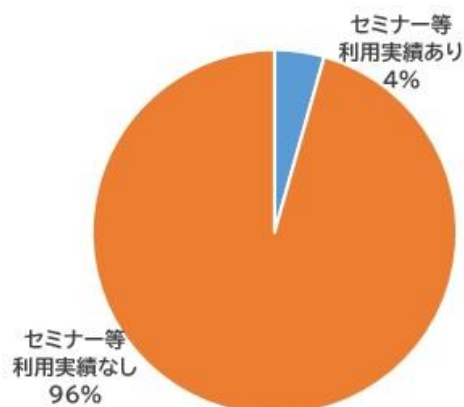
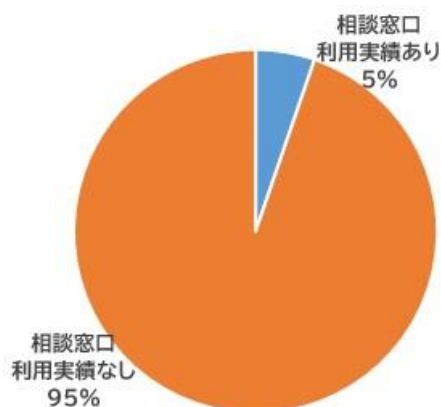


11. マンション管理の改善・向上について

問32. 朝霞市で実施しているマンション管理に係る事業を利用等したことがありますか。

マンションに関する市の事業の利用状況について、毎月実施している相談窓口及び不定期開催のセミナー等の両方について、現時点では大部分の管理組合に御利用いただけていないことが分かりました。いずれもマンション管理の専門家であるマンション管理士の御協力をいただいで実施しているものですので、築年数を問わず多くのマンションの適正管理に資するよう、今後一層周知に努めてまいります。

| 利用実績 | | 団地数 |
|--------------------------|----|-----|
| 分譲マンション管理相談窓口（予約制） | あり | 5 |
| | なし | 90 |
| | 合計 | 95 |
| マンション管理セミナー＆個別相談会（不定期開催） | あり | 4 |
| | なし | 87 |
| | 合計 | 91 |



問33. ヒアリング調査にご協力いただけますか。

マンションの管理状況等に関する市のヒアリング等に御協力いただけるかについては、49団地から御協力いただけるとの回答をいただきました。なお、令和5年9月29日に開催した意見交換においてヒアリングを実施し、16団地の管理組合の方々に御参加いただきました。御協力いただき、有難うございました。

| ヒアリング協力可否 | 団地数 |
|-----------|-----|
| 協力してもいい | 49 |
| 協力したくない | 32 |
| 合計 | 81 |



問34. マンションの管理に関して広くご意見・ご要望があれば、ご記入ください。

最後の自由意見欄については、居住者の高齢化や、組合役員のなり手不足、建物の高経年化による修繕の必要性に触れる御意見が複数見られたほか、専門家の意見の重要性・必要性に言及されているものもありました。また、防災・防犯等に関する御意見については関係部署と情報共有しました。その他、アンケート結果の公表について求める御意見もあり、市ホームページにて公表いたします。

| 主な御意見等の要旨 |
|---|
| 建物も大規模修繕を必要とする時期にきており、区分所有者の高齢化も目立ってきている。マンションの維持管理における課題は年ごとに増加しており、伴って理事や理事長の責任も重くなっている。組合員そのものの枠組みや理事の選任の在り方、その任期、外部の専門家の活用等をしっかり考え、見直す時期にきている。 |
| まだ築年数が浅く現状で大きな問題はないが、将来的にはいろいろと問題が予想されるため、自治体の窓口等を教えていただきたい。 |
| セミナーなどでマンション管理・長期修繕計画を学ぶ機会があれば参加したい。マンション評価制度について、知りたい。 |
| ①今回の認定制度等、マンションに関する行政の取組みスピードが遅い。 ②自治会に関して、3～4年前から朝霞市の危機管理部門に対し、当団地を一つの自治会として認めていただき、防災拠点の1つとして考えて欲しいと要望したが断られた経緯がある。防災等の意識が向上している現在、大型マンション等を防災の拠点の1つとして検討していくことが重要。避難所等についても1ヶ所200～300世帯が普通であり、当団地のような多世帯の避難場所の確保は容易ではなく、災害時は当団地で過ごさざるを得ないのが現状ではないか。 |
| マンション管理セミナーを再開してほしい。「分譲マンション地域ネットワーク」に参加しているが、朝霞市も提携するなどして専門知識を学べる機会を提供してほしい。 |
| 大規模修繕工事に伴う昇降機の長期間運転停止が予定されており、高層階に居住する高齢者の階段の上り下りのサポートで苦慮している。また、修繕費用がコロナの影響などで高騰しており、積立の予算を大幅に圧迫されており、足場を組む費用捻出が困難。 |
| 朝霞市が実施しているマンションの改修等に対する補助事業があれば、周知を徹底していただきたい。また認定制度の進捗状況も知らせていただきたい。 |
| 防災備品等の購入補助金があれば良い。 |
| 管理会社の提案に沿った運営のまま日常修理代や管理維持費が支払われている。組合員が内容を把握できていない。地元の業者が見守るシステムができれば助かる。 |
| 初めて管理組合の理事長を務めたが、理事会の議事における意思決定は容易ではなかった。十分な知見がなく、公社のフォローはありがたかったが、役員の協力状況によっては十分な議論や適切な決定は難しい。住民および近隣住民のモラル欠如による問題は掲示や周知活動だけではなかなか解決に至らず、住民の要望に十分応えられない難しさを感じた。他マンションでも同様の課題はあると思われ、余力があれば朝霞市で実施している事業の利用等で参考になることがあれば少しは解決の糸口が見つかるのかもしれない。 |
| マンション修繕工事、コンサル(建築設計事務所)委託、長期修繕工事に関する補助金があると良い。 |
| 入居者が高齢化し役員等のなり手不足を生じ、知識、経験が少なく、十分な運営ができず管理組合に支障を生じることが多くなることが予想される。また、1人世帯と共稼ぎ世帯も多く、不在がちで、日常の居住者が少なく空巣盗難の恐れが充分にある。できれば警察等の定期的なパトロール等が実施できれば良い。 |

主な御意見等の要旨

朝霞市もマンション戸数が増加する一方。災害発生時の緊急対応として、災害の程度にもよるが、比較的堅固なマンションの住人は、避難施設の混雑・混乱を回避するためにも、定められた市内の避難施設へ行かず、マンション敷地(住戸)内で、避難生活を送るべき。そのためには、日頃のマンション内のコミュニケーション強化と共に、食料・水や簡易トイレ等の備蓄が必須。管理組合が主導して備蓄を進めるべきだが、朝霞市としても事前に実態調査をして、その方向で対策(指導・補助)を練って頂きたい。また、最近では近辺でも不審者情報などをよく聞くようになったため、小学生などがよく通学する地域でもあるので、地域での防犯体制の整備なども検討していただきたい。

電気自動車の充電設備設置への市としての補助金が無ければ検討していただきたい。

当マンションには管理組合、修繕委員会、自治会、防災委員会があり、各セクションでこのアンケートに出てきた詳細は把握している。分譲会社であり管理会社である会社に管理委託をしており、。当マンションでは、この組合せが一番いいのではと思う。

朝霞市の担当部署に何度か相談し断られた案件について、本書面で改めて相談させていただく。当マンションの立地は公共交通機関を利用するにあたり不便な場所であるため、市内循環バスルートに当マンション周辺地点を加えて頂きたい。マンション管理の課題にも挙げたとおり、区分所有者の高齢化に伴い、運転免許証を返納されている方も多い。近隣の戸建て居住者も高齢化している。市内循環バスが運行されれば日々の買い物や通院など利便性向上が見込まれるため、検討していただきたい。

マンション管理は何の知識もない一般住人だけで行うのは非常に難しい。日常の問題だけでも個人情報等の関与具合に苦慮する上に、修繕や法律の改正があった場合には素人では対応できない。管理会社とマンション管理士の存在は必須。

約40年近く自主管理してきたが区分所有者の高齢化に伴いマンション運営を業務委託することになった。これにより管理組合理事の負担を改善し、理事を輪番制に戻し運営していく予定。次回の大規模修繕は4回目となるが、10年以上経ったら継続的に依頼をしている業者の調査結果等を基に実行している。今年度は業務委託することを契機に管理組合規約を現況の区分所有法等、マンション法に則したものにす。

5. まとめ

今回の調査結果と、過去数十年及び今後数十年の人口動態の状況を踏まえると、人口増から人口微減へ、高齢化の更なる進展へという潮流がある中で、マンションの供給が同じペースで進むとは考えにくいものの、その分既存マンションにおける「二つの老い」、そして修繕積立金不足による問題がさらに顕在化することが本市においても予想されることが分かりました。

また、現在の築年数分布や築年数別の空き室率の状況を見ると、今後急速に空き室の多い高経年マンションが増加することも懸念されます。

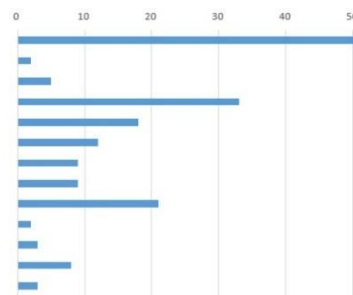
既に適正な管理を実現できているマンションについては、それを今後も維持していけるようなインセンティブともなる仕組みが重要です。一方で、本アンケートで管理状況に困難を抱えていることが窺われる内容の回答をされたマンションや、各々の事情によりそもそも本アンケートに回答できる状況ではないマンションなどについては、今後、管理状況の改善・向上をサポートしていく体制が必要になります。

実際、マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有する特性上、区分所有者間での意思決定の難しさや、利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、維持管理していく上で多くの課題があります。

また、マンションの老朽化の度合いや居住者の年齢構成はマンションにより異なるため、大規模修繕の内容や時期、管理組合の活性化など課題もマンションにより多様であることも推察されます。これらの課題の改善・解決には、専門家等の意見も踏まえながらマンション毎に精査していくことが肝要であると言えます。

こうした背景を受け、本市では、マンションが管理不全に陥らず、管理の主体である管理組合の皆様が自ら適正に管理に取り組むことで、マンションの管理水準の維持向上を図っていくことを目的として、令和6年2月に朝霞市マンション管理適正化推進計画を策定しました。

今後は朝霞市マンション管理適正化推進計画の策定を契機とし、新たな管理計画認定制度の運用開始や、継続的なマンション相談窓口の設置を図るなどの施策を推進し、一層マンション管理の適正化を推し進めていく必要があります。



©むさしのフロントあさか

令和4年度朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査 調査結果報告書
令和6年3月

発行：朝霞市 開発建築課 住宅政策係
〒351-8501 朝霞市本町1丁目1番1号
048-463-1111(代表)
048-423-3854(直通)