

# 戸田市分譲マンション実態調査報告書

令和4年3月

戸田市

# [ 目 次 ]

I.	調査の概要.....	1
1.	調査の目的.....	1
2.	調査の対象.....	1
3.	調査対象分譲マンションの分布図 .....	2
4.	調査方法.....	4
5.	調査期間.....	4
6.	調査の手順、調査件数等.....	5
II.	調査結果 .....	7
1.	現地調査.....	7
2.	アンケート調査.....	9
3.	ヒアリング調査.....	13
4.	調査結果の取りまとめ.....	19
III.	調査からみた本市の分譲マンションの特性と課題.....	20
1.	調査からみた本市の分譲マンションの特性 .....	20
2.	管理不全に陥りやすいマンションの特性 .....	39
3.	調査からみた本市における分譲マンションの課題 .....	40
IV.	適正管理に向けた方向性の検討.....	42
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 .....	42
2.	市施策のPR方法、情報提供手段の充実 .....	43
3.	継続的な調査による実態把握.....	43
< 付 属 資 料 >		
1.	現地調査票	
2.	現地調査の集計結果	
3.	アンケート調査票	
4.	アンケート調査の集計結果	

# I. 調査の概要

## 1. 調査の目的

本市においては、都心近接の利便性の高さや土地区画整理事業による宅地利用の増進を背景に人口が増加しており（令和2年1月1日現在 140,642人）、それに伴い分譲マンションストック数も増加の一途をたどっている。本市の分譲マンションストック数（令和2年1月1日現在）は268団地、総戸数は16,328戸であり、本市の全世帯数（令和2年1月1日現在）65,881世帯のうち約4分の1世帯が分譲マンションに居住している計算となる。これは、分譲マンションが市民の主要な居住形態として、地域社会を構成する重要な要素となっていることを示している。

分譲マンションは、建物の老朽化に加え、区分所有者の高齢化の進行、管理組合等の運営や所有者間の認識の相違など、数多くの課題を抱えていると考えられ、ひとたび管理不全マンションが発生すれば、周辺の住環境に深刻な影響を与えるおそれがある。

このような状況の中で、分譲マンションの管理適正化を図り、市民生活の安定的な向上及び地域の住環境の向上に寄与するため、分譲マンションの実態を把握し、管理不全マンションの未然防止に向けた効果的な施策を検討する必要があることから、本調査を実施するものである。

## 2. 調査の対象

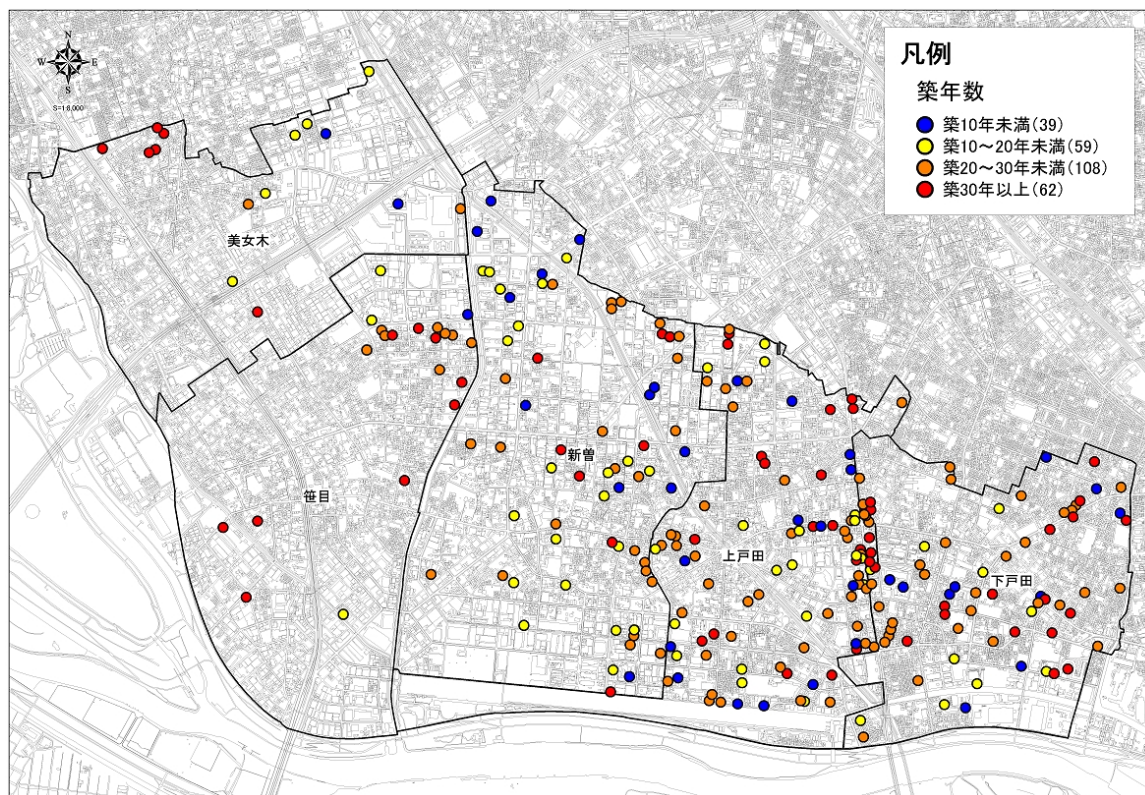
調査対象は、本市が保有する課税データ（令和2年1月1日現在）に基づく、市内全ての分譲マンション（区分所有建物）268団地とする。

本調査は、令和2年度及び令和3年度の2ヶ年にわたって実施するものとし、調査1年目の対象は市東部地域（上戸田地区、下戸田地区）所在の166団地、調査2年目の対象は市西部地域（新曽地区、笹目地区、美女木地区）所在の102団地とする。また、対象は建築当初から分譲を目的として建てられた共同住宅とし、賃貸住宅、社宅、寮などは対象外とする。

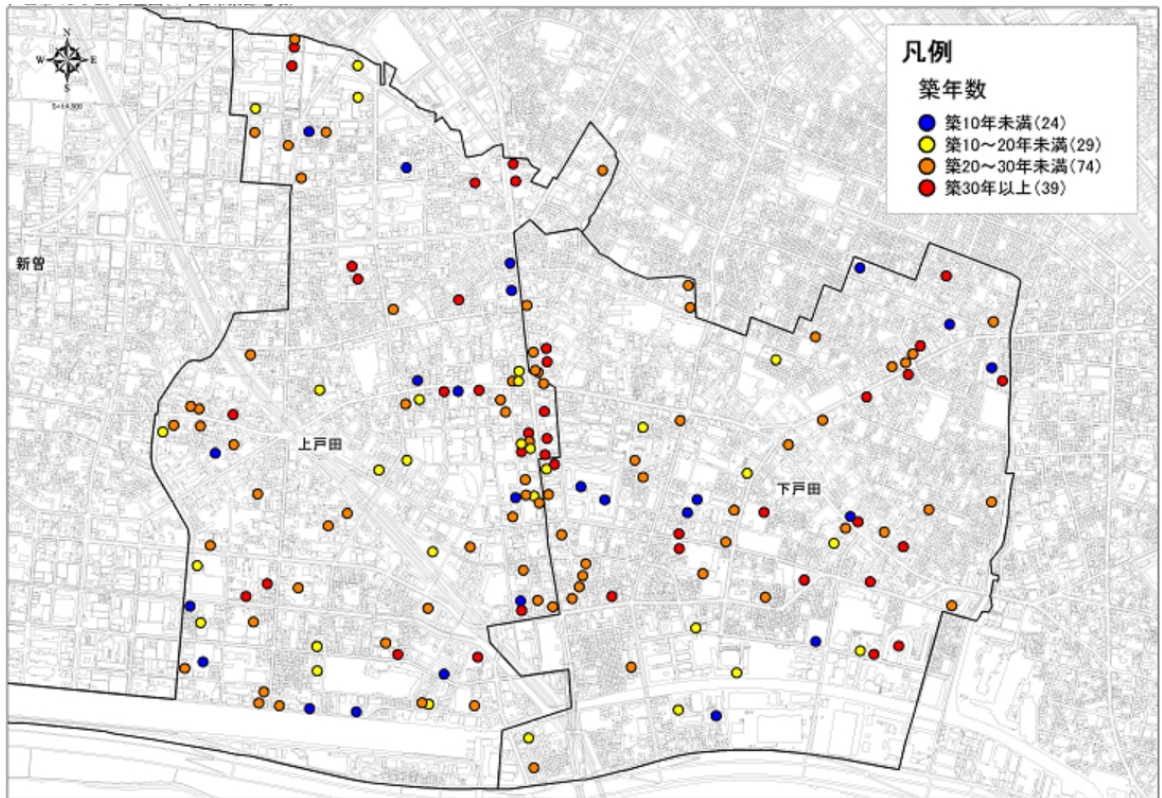
なお、調査に当たっては、区分所有建物として登記されているものの、実態は一棟全体が賃貸借に供されていることが判明したマンションは、集計の対象外とした。

### 3. 調査対象分譲マンションの分布図

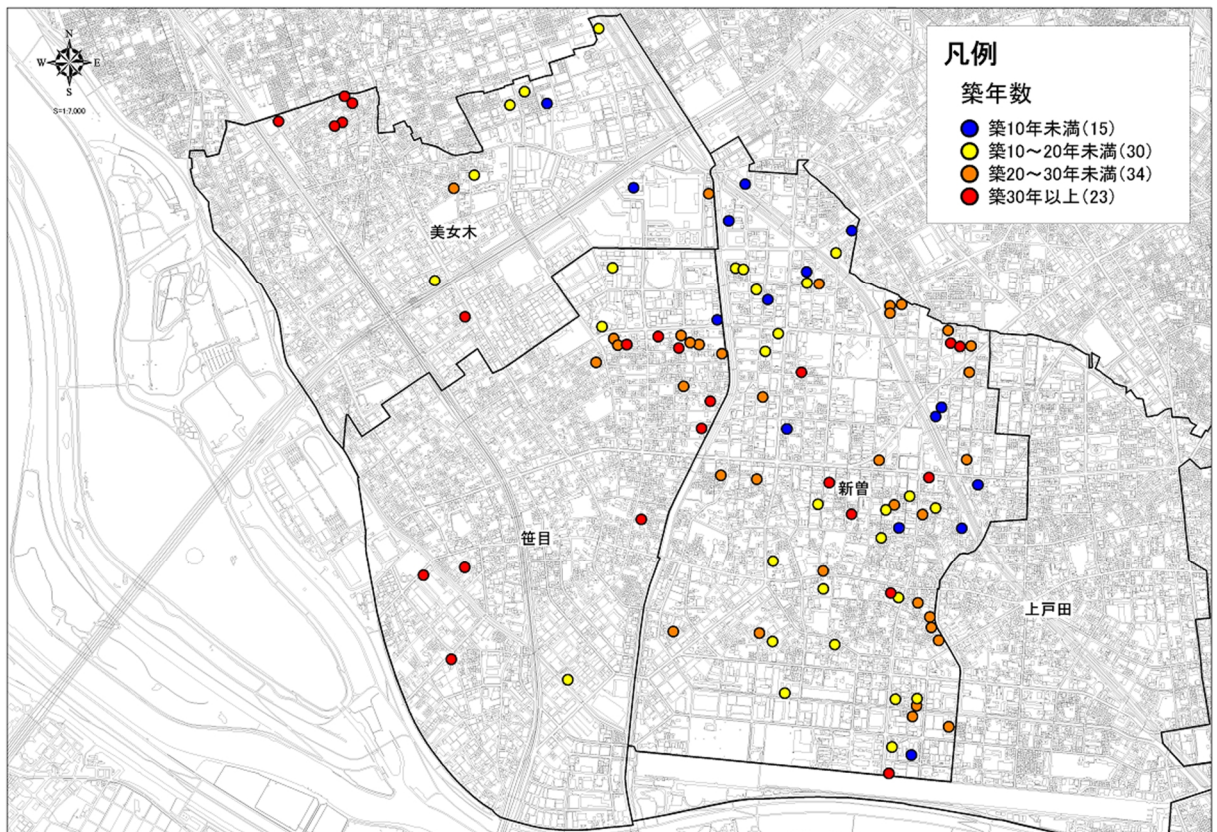
【図表-1】 分布図①：市全域



【図表-2】 分布図②：調査1年目対象地域（市東部）



【図表-3】 分布図③：調査2年目対象地域（市西部）



(出典) 国土地理院「基盤地図情報」

## 4. 調査方法

### (1) 現地調査

調査対象分譲マンションについて、不動産鑑定士が建物の概要調査、目視調査、修繕に係る調査を実施した。なお、令和2年1月1日現在、建築後30年以上の建物については、一級建築士がひび割れ等の劣化状況、大規模修繕等の実施状況の調査を実施した。

### (2) アンケート調査

アンケート調査票を各マンションに配布し、市役所宛て郵便にて回収する形式によりアンケート調査を実施した。なお、アンケート調査票は、現地調査により管理組合のポストが確認できたマンションについては管理組合のポストに投函し、その他のマンションについては郵送により配布したほか、訪問により区分所有者に手交した。

また、期限内に回答がなかったマンションに対しては、葉書を郵送して再度回答を依頼した。

アンケート調査票は、管理組合の運営状況、維持保全への取組状況、防犯・防災への取組状況、居住者の住生活やコミュニティ形成活動等について把握可能な設問内容とした。

### (3) ヒアリング調査（抽出）

(2)のアンケート調査により、ヒアリング調査への協力をいただいたマンションの管理組合等からヒアリング調査対象を選定し、ヒアリング調査を実施した。ヒアリング調査は、原則として訪問又は来庁による対面形式で実施し、必要に応じてWEB会議形式、電話による聞き取りを併用した。

## 5. 調査期間

### 【調査1年目】

#### (1) 現地調査

令和2年9月～令和2年10月

#### (2) アンケート調査

令和2年9月～令和2年12月

(3) ヒアリング調査

令和2年12月～令和3年1月

【調査2年目】

(1) 現地調査

令和3年7月～令和3年8月

(2) アンケート調査

令和3年7月～令和3年12月

(3) ヒアリング調査

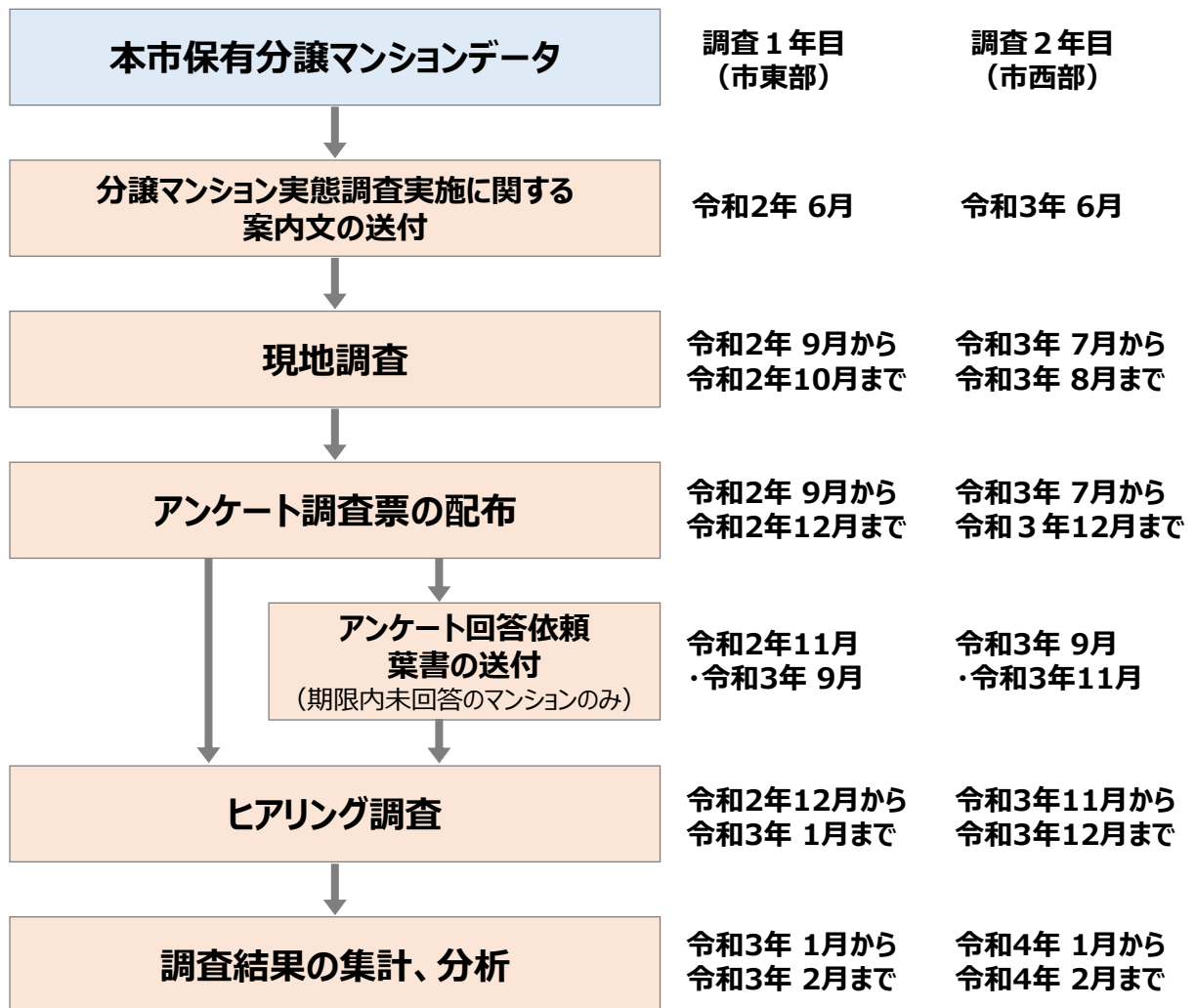
令和3年11月～令和3年12月

## 6. 調査の手順、調査件数等

実態調査は、以下の手順で進めた。

- ① 本市分譲マンションデータ記載の268団地を調査対象候補とし、東西に地域を分けて2ヶ年にわたって実施した。調査1年目の対象は市東部の166団地、調査2年目の対象は市西部の102団地とした。
- ② 事前周知として、全調査対象候補に対して、実態調査の実施に関する市からの案内文を郵送した。
- ③ 全調査対象候補に調査員が訪問し、目視調査等を行い、調査情報を現地調査票に記入するとともに、アンケート調査票を管理組合のポストに投函した。
- ④ ③のうち、現地でアンケート調査票を配布できなかったマンションには、郵送又は各住戸に訪問して区分所有者に手交することにより、アンケート調査票を配布した。
- ⑤ 期限内にアンケート調査票の回答がなかったマンションに対して、葉書の郵送により再度の回答の依頼を行った。
- ⑥ アンケート調査の回答結果により、ヒアリング調査への協力をいただいたマンションからヒアリング調査対象を選定し、ヒアリング調査を実施した。
- ⑦ 上記の調査結果をとりまとめ、集計、分析を行った。

【図表-4】 調査の手順





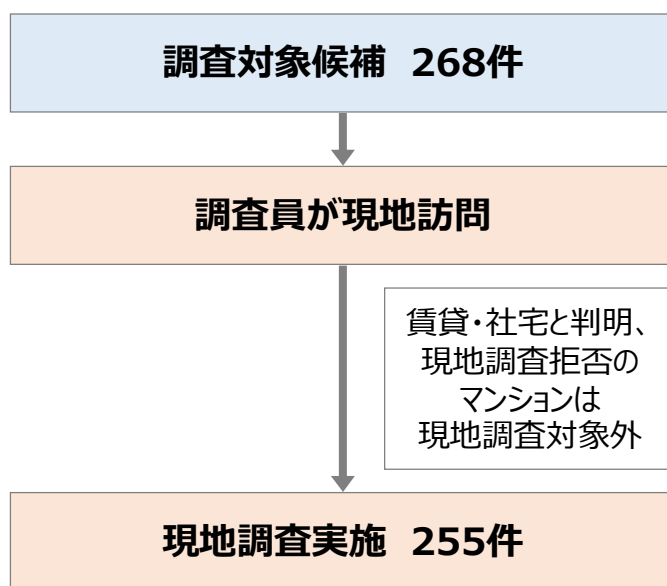
## II. 調査結果

### 1. 現地調査

調査対象候補 268 件について、建物の基本情報、建物及び敷地内の管理の状況、建物の劣化・老朽化の状況等を把握するため、調査員である不動産鑑定士が外観及び共用部分の目視調査を実施した。また、令和 2 年 1 月 1 日現在、建築後 30 年以上の建物については、一級建築士が同様に外観及び共用部分のひび割れ等の劣化状況、大規模修繕等の実施状況の目視調査を実施した。

なお、現地調査時に把握が困難であった事項については、分譲時の情報や現在の広告情報等の公表資料を取得することにより情報を補完した。

【図表-5】 現地調査の実施状況



現地調査の主な調査項目は次表のとおりであり、現地調査に使用した現地調査票は付属資料 1 のとおりである。また、現地調査の各項目の集計結果の詳細は付属資料 2 のとおりである。

【図表-6】 現地調査の主な調査項目

分類	項目
①建物の基本情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 棟数</li> <li>➤ 総戸数</li> <li>➤ 階数</li> <li>➤ 空き部屋数</li> <li>➤ 事務所として利用されている部屋数</li> <li>➤ 複合施設の有無・利用状況</li> <li>➤ 改修工事（工事施工の有無、予定等）</li> <li>➤ 形状・マンションタイプ</li> <li>➤ 付帯設備の有無（付帯設備の有無、エレベーターの有無・基数、駐車場の状況、給水設備の種類）</li> <li>➤ 管理組合ポストの有無</li> <li>➤ 町内会のゴミ置き場の有無</li> <li>➤ 外国語表示の有無</li> <li>➤ 敷地内の段差の状況</li> <li>➤ 敷地の接道状況</li> <li>➤ 隣接不動産の状況（危険・嫌悪施設等の有無、種類、位置）</li> </ul>
②建物及び敷地内の管理の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 集合ポスト、自転車駐輪場、駐車場、非常階段の管理状況</li> <li>➤ 管理業務委託（管理業務委託の有無、管理委託先等）</li> <li>➤ 管理人（管理人の有無、勤務形態）</li> <li>➤ 管理組合名</li> <li>➤ 階段手すりの有無</li> <li>➤ ゴミ置き場（種類、状況）</li> <li>➤ 植栽（植木・生垣等の状態）</li> </ul>
③建物の劣化・老朽化の状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 外壁（種類、状態）</li> <li>➤ 鉄部（手すり、ドア枠、面格子、駐輪場屋根等の状態）</li> <li>➤ ベランダ（管理状態、破損状況）</li> </ul>

## 2. アンケート調査

調査対象候補 268 件のうち、調査対象外や管理組合が同一であること等の理由により配布不要のマンションを除く 247 件にアンケート調査票を配布した。

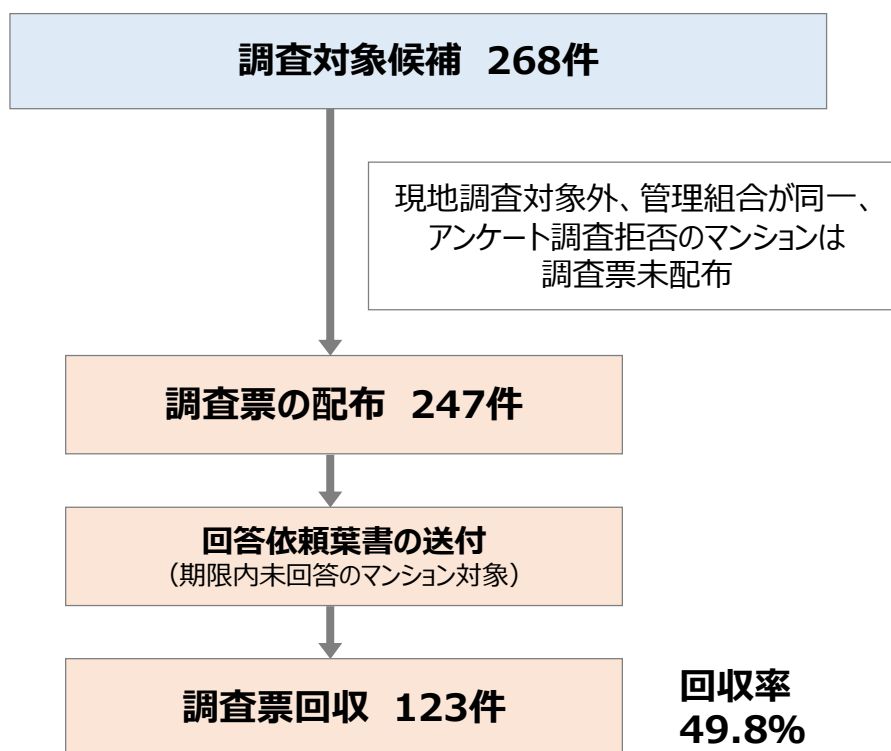
配布に際しては、アンケート調査依頼文書、返信用封筒、「戸田市マンション管理ネット登録制度」に関するお知らせを同封し、回答期限は配布日から概ね 3 週間後に設定した。

なお、回答期限内に返送がなかったマンションに対しては、回答を依頼する葉書を 2 回郵送した。

【図表-7】 アンケートの回収状況

アンケート調査	①配布数	②回収数	③回収率 (②/①)
	247 件	123 件	49.8%

【図表-8】 アンケート調査の実施状況



アンケート調査に当たっては、アンケート調査票の配布数及び回収数の向上を目指すため、以下の取り組みを実施した。

- 実態調査の実施に関する事前案内文の送付  
(以下は管理組合ポストが確認できなかった場合)
- 区分所有者等への訪問
- 管理人経由での回答の依頼
- 管理会社経由での回答の依頼
- 未回答マンションに対する回答依頼葉書の送付 (各年度2回ずつ)

アンケート調査票の設問は、管理組合の活動、会計収支に関する事項、マンションの維持保全に関する取組状況等を把握できる内容とし、設問内容の検討に当たっては、国土交通省のマンション総合調査や近隣自治体の分譲マンション実態調査の内容を参考とした。

主な設問内容は次表のとおりであり、回答率を上げるために調査項目数を減らそうと試みたが、把握したい内容を考えると削減できる調査項目には限りがあった。

なお、アンケート調査に使用したアンケート調査票は付属資料3のとおりである。また、アンケート調査の集計結果の詳細は付属資料4のとおりである。

【図表-9】 アンケート調査の主な項目

分類	項目
①概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ マンション名、所在地、竣工年等</li> <li>➤ 住戸の利用形態 (賃貸化率、空室率、所有者不明住戸の有無等)</li> <li>➤ 高齢者のみ住戸、単身高齢者のみの住戸、外国人のみの住戸割合</li> <li>➤ 共用施設及び設備の有無及び内容</li> <li>➤ 駐車場、駐輪場、バイク置き場の有無及び台数</li> </ul>
②管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 管理に関する図書の保管・閲覧</li> <li>➤ 管理組合、法人登記の有無</li> <li>➤ 総会の開催状況、出席割合</li> <li>➤ 理事会の開催状況</li> <li>➤ 役員の数</li> <li>➤ 役員の選定方法</li> <li>➤ 役員の辞退がある場合の理由</li> <li>➤ 役員報酬の有無、金額</li> <li>➤ 専門委員会の設置</li> <li>➤ 顧問契約している専門家</li> </ul>
③管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 管理規約の有無</li> <li>➤ 管理規約の改正の有無、改正時期</li> </ul>

分類	項目
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 標準管理規約の準拠状況</li> <li>➤ 管理者</li> <li>➤ 緊急時等における専有部分への立入りの規定の有無</li> <li>➤ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供に関する規定の有無</li> <li>➤ 区分所有者または居住者が変更になった場合の届出に関する規定の有無</li> <li>➤ 月額管理費、月額修繕積立金の額、修繕積立金の現在の残高</li> <li>➤ 滞納住戸の有無</li> <li>➤ 管理費・修繕積立金の不足状況</li> <li>➤ 管理費・修繕積立金の区分経理</li> </ul>
④ 日常の管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 管理業務の委託状況</li> <li>➤ 委託している管理業務の種類</li> <li>➤ 管理員の有無、勤務形態</li> <li>➤ 今後の管理業務の運営方針</li> <li>➤ 管理するうえで困っていること</li> <li>➤ 法定点検の実施状況</li> </ul>
⑤ 大規模修繕の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 長期修繕計画の作成状況</li> <li>➤ 長期修繕計画の作成方法</li> <li>➤ 大規模修繕工事の実施履歴</li> <li>➤ 大規模修繕工事の資金手当て方法</li> <li>➤ 大規模修繕工事実施に当たっての問題点</li> <li>➤ 共用部分のバリアフリー改修工事の履歴、内容</li> </ul>
⑥ 耐震化	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 耐震診断の実施</li> <li>➤ 耐震診断後の耐震改修工事の実施の有無、予定</li> </ul>
⑦ 建替えへの取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 建替えの検討状況</li> <li>➤ 建替えを検討するうえでの問題点</li> <li>➤ 建物の老朽化・劣化に対する対応方針</li> </ul>
⑧ 防犯・防災への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 防犯への取組状況</li> <li>➤ 防災への取組状況</li> </ul>
⑨ 居住者の住生活・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 居住者組織の有無</li> <li>➤ 居住者が交流する機会の有無</li> <li>➤ コミュニティ形成に関する管理組合の活動状況</li> <li>➤ 地域町会への加入状況</li> <li>➤ 管理組合と地域との連携方法</li> <li>➤ 居住者のトラブル、ルール違反行為の内容</li> <li>➤ 管理規約・使用細則に定める居住ルールの内容</li> <li>➤ 民泊についての方針</li> </ul>

分類	項目
⑩管理の改善・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ セミナー、外部専門家に相談したい事項</li> <li>➤ ワンルームマンションの有無、割合</li> <li>➤ 必要と考える国や地方公共団体の支援</li> <li>➤ 市への要望、ご意見</li> </ul>

### 3. ヒアリング調査

2. アンケート調査で得られた回答を受け、管理組合の管理・運営状況等をより詳細に把握することにより、分譲マンションの管理・運営の課題整理の参考とすることを目的として、複数の管理組合等（管理組合、管理会社、顧問契約をしているマンション管理士）に対してヒアリング調査を実施した。

ヒアリング調査は、アンケート調査においてヒアリング調査への協力をいただいた管理組合等の中から選定し、調査1年目に7件、調査2年目に7件、計14件実施した。ヒアリング調査対象の選定に当たっては、分譲マンションの規模や総戸数、築年数、区分所有者の高齢化率、賃貸化率等が管理組合の管理・運営にどのような影響を与えているのかを把握するため、これらの要因の状態が偏らないよう留意した。

【図表-10】 ヒアリング調査の主な項目

分類	項目
①管理組合の日常の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 総会・理事会の開催状況、開催方法</li> <li>➤ 役員の選出方法</li> <li>➤ 日常の運営に当たって問題となる事項、感じている課題</li> <li>➤ 滞納者・義務違反者への対応状況</li> <li>➤ 防犯・防災への取組状況</li> <li>➤ コミュニティ形成活動への取り組み</li> </ul>
②管理組合の資金面	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 管理費・修繕積立金の収支状況</li> <li>➤ 管理費・修繕積立金の改定の有無、合意形成方法</li> <li>➤ 収支改善、コスト削減の取り組み</li> </ul>
③大規模修繕工事等の実施状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 実施箇所、費用</li> <li>➤ 施工業者の選定方法</li> <li>➤ 実施に当たっての合意形成方法</li> <li>➤ 大規模修繕工事等実施時の課題</li> <li>➤ 耐震化への取り組み</li> <li>➤ 長期修繕計画の有無、作成方法</li> </ul>
④行政への要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 適正な管理の推進に当たって有用となる行政の支援内容</li> <li>➤ その他</li> </ul>

ヒアリング調査で得られた意見等の抜粋結果は次表のとおりである。

【図表-11】 ヒアリング調査で得られた意見等（抜粋）

分類	項目
①管理組合の日常の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 総会・理事会も滞りなく開催できている。ただし、コロナ禍なので総会は最低限の出席者とし、他は書面による対応をしている。WEB開催はしていない。</li> <li>➤ 新型コロナウイルス感染症拡大以降、管理会社の提案によりWEB開催による総会開催を検討したが、ネット環境やツールの習熟にばらつきがあること、対面でないと難しい議論がある等の意見が出たため、事前に資料を配布し時間を短縮することで、対面により開催する予定である。</li> <li>➤ 役員は輪番制で、断る所有者は基本的にはいない。ただし、平均年齢が上がってきている点と賃貸比率が高いため輪番のペースが早いことが気かりである。</li> <li>➤ 役員の交代は辞退する人が多かった。ただし、高齢化が進み全員が役員をできるわけではないため断れる事項を明記した。以降、明確な理由なく辞退する住民はいない。</li> <li>➤ 総戸数も多いので、3～4戸は継続して滞納があるが、督促状を送付して催促している。</li> <li>➤ 昨今では外国籍の方が増えてきており、言語の問題もあり外国籍の方に役員を要請するのは負担が大きいため、結果的にその他の区分所有者の負担が大きくなっている面はある。また、全体的に理事長は他の役員と比較しても負担が大きいため、理事長の選任は難航する場合がある。今後、理事長に報酬を支払う制度を設けることも検討している。</li> <li>➤ 管理会社の提案を客観的に判断できる人材が不足している。</li> <li>➤ 長らく管理組合がなかったが、建物の老朽化が目立つようになり、大規模修繕のために管理組合を組成した。組合組成後は法定点検を実施し、管理費・修繕積立金を比較的適正な額で徴収できるようになった。</li> <li>➤ 役員のなり手不足対策として報酬制度を設けることも検討したが、かえって責任が重くなる、人間関係が悪くなる等の弊害も考えられ、導入はしていない。</li> <li>➤ 役員の報酬制度は設けていない。他のマンションの一部ではあるが、昨今は全体的に削減傾向にあると思う。賃貸物件については、役員が回ってこない代わりに協力金を徴収しているマンションもある。</li> <li>➤ 役員の選任は輪番制となっている。以前は辞退する人もいたが、昨今はほとんどいない。管理会社からの提案で、規約を改正して賃貸している区分所有者についても役員の対象とし、理事会に出席しない場合は費用負担(1,000円/h)を求めることも規約に明記</li> </ul>



分類	項目
	<p>した。この効果もあってか辞退する人はほとんどいなくなった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 役員報酬制度を設けているが、金額はお茶代程度にしている。金額にも左右されると思うが、報酬制度が役員辞退の抑止力になっているとは感じない。</li> <li>➤ 理事については輪番制ではなく個別にお願いしているが、辞退者が出ることもある。辞退の意向があった場合には、自主管理でやっていくことの意義等を説明のうえ、納得してもらうようにしている。</li> <li>➤ 外部の区分所有者も理事になれるように規約を改正し、役員のなり手不足対策をした。</li> </ul>
②管理組合の資金面	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 分譲当時に長期修繕計画がなかったため計画的な積み立てができておらず、修繕積立金が不足している。長期修繕計画の策定は重要と考える。</li> <li>➤ 機械式駐車場はメンテナンスに費用がかかる。利用率も下がってきていることから機械式駐車場を撤去して平置き駐車場とした。</li> <li>➤ 管理組合として、修繕・管理に必要な費用は、常に2社から見積りをもらっている。ただし、管理会社経由になるため、本当に競争原理が働いているかはわからない。</li> <li>➤ 以前は駐車場収入が一定程度あり、管理組合の収入面で貢献していたが、昨今では自家用車の保有率も下がっており、契約者が減っている。その影響もあり、管理費の値上げの必要を感じている。</li> <li>➤ 資金面においては現在問題は生じていない。1回目の大規模修繕後に管理費・修繕積立金を値上げした。値上げ幅は小幅であり、特に大きな反対は出なかった。値上げの際には、次の修繕までにどのような内容の工事が必要でどの程度の金額がかかるのかなど、毎月積み立てる金額の根拠を説明し、納得してもらうことが重要である。</li> <li>➤ 2回目の大規模修繕までは資金面に問題はないが、今後の老朽化に対応できるかは不安に感じている。3回目からはエレベーターや貯水槽の取り替え等が入ってくる。2～3回目の大規模修繕で資金が足りなくなる管理組合が多いと聞いている。2回目の修繕後にまた管理費・修繕積立金を値上げするか検討しなければならないと思っている。</li> <li>➤ 管理費等も年々人件費が高騰し、値上げも検討されるが、管理会社としてはなるべく値上げではなく、削減可能な項目を削減し、現状の額でやりくりできるよう提案している。</li> <li>➤ 数年にわたって管理費等を滞納している所有者不明住戸があったが、総会で議論し、債権を0にした。金額的には少なくなかつ</li> </ul>

分類	項目
	<p>たが、所有者不明のため、所有者を探す方が費用がかかると判断した。所有者不明問題は、個々のマンションだけでは対応が難しいため、行政としても対応を検討するべきと考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 自主管理は委託に比べて費用負担が軽いことが最大のメリットである。管理会社への管理委託費は、管理費会計のかなりの部分を占める。しかし、高齢化が進み自主管理の大変さもみられる。</li> <li>➤ 管理会社が関与していれば深刻な状態にまで陥るマンションは少ないが、費用面の支出については管理組合側も常に目を光らせておく必要がある。日常の管理費や工事費用についても、管理会社の提案を鵜呑みにしていると、費用水準が高止まりしている場合も多くある。また、当マンションのように比較的小規模なものは、管理会社の採算性が悪く、管理会社側から突然管理委託契約の更新を断られるケースもある。</li> <li>➤ 自主管理のため、費用面はかなり削減できているが、一方で高齢化によって自主管理の維持が難しい面も時にある。ただし、現在大きな問題は生じていない。</li> <li>➤ 2回目の大規模修繕実施後に比較的大きな値上げをした。3回目は十数年後を予定しており、適切な額を確保予定であるが、2%超のインフレが発生したら不足することがわかっている。</li> </ul>
<p>③大規模修繕工事等の実施実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 大規模修繕工事の実施後、施工内容に応じて長期修繕計画を更新した。</li> <li>➤ 修繕積立金等の値上げの合意形成に当たっては、何にいくら必要か具体的な根拠を明らかにして議論することが重要となる。</li> <li>➤ 大規模修繕実施時に比較的高額な一時金を徴収したが、居住者は危機感を共有しており、合意形成は比較的スムーズであった。居住者の年齢構成等も共通する面が多く、利害が一致していたためと考えている。</li> <li>➤ 長期修繕計画は作成済みで、なおかつ毎年見直しをしている。昨今は人件費や材料費が高騰しており、5年周期の更新だと実際の水準と乖離する可能性がある。</li> <li>➤ 昨今の自然災害の多発や環境問題もあり、今後は防災や省エネも見据えた改修も必要になると考える。</li> <li>➤ 役員のなかでも建築等の知識を持っている人材が不足している。業者選定や発注などで苦慮することが多い。</li> <li>➤ 当マンションは、低層階が浸水する想定になっており、貯水槽が水没した場合、マンション全体の給水が止まったり、逆噴射してしまうことが懸念されている。修繕委員会で議題にあげ、貯水槽を撤去して直結給水方式に変更することを検討しているが、費用が数千万円かかり、悩んでいる。</li> </ul>

分類	項目
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 次回の大規模修繕の工事内容は、事前に区分所有者にアンケートを採って検討した。高齢化が進んでいることもあり、階段に手すりを設けたり、バリアフリーにも可能な限り配慮した。区分所有者の資金を使って修繕を実施するので、なるべく多くの住民の意見を反映する形で進めることが重要と考えている。</li> <li>➤ 防災、防犯、バリアフリーの重要性は地域によって大きく変わる印象がある。防犯カメラ一つにしても治安の善し悪しによって必要台数が大きく変わってくる。地域性を考えて必要となる工事の内容を提案することを心がけている。</li> <li>➤ 長期修繕計画は、5年以内に見直すのが望ましいとされているが、実際には詳細な調査や診断を行わないと見直すべき項目の把握が困難であるため、大規模修繕を実施したタイミングで見直しをすることが効率的である。当マンションについては大規模修繕がこれからなので、計画の見直しの可否は現時点では分からない。</li> <li>➤ 長期修繕計画がないほか、竣工図書等がそろっていないので現状把握に時間や費用を要することが課題となっている。</li> </ul>
④行政への要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 大規模修繕の見積り水準の適正さや施工業者の実績等に関しては情報が少なく、判断が難しい場合がある。これらに関して専門家から情報提供を受けられる制度があるとよい。</li> <li>➤ 消防訓練時に市や消防・警察等からパンフレットの配布があるなど、情報提供があると大変ありがたい。</li> <li>➤ 長期修繕計画作成の支援金があるとよい。</li> <li>➤ 耐震診断や耐震改修の助成金に関する情報の周知をお願いしたい。</li> <li>➤ マンションの住民は、旧来からの住民が形成している地域のコミュニティに溶け込みにくいことがある。昨今は自然災害なども多く、今後のことを考えると防災の観点で交流はあったほうがよいとは思っている。行政として、マンションのコミュニティ形成に係る取り組みを支援してくれる仕組みがあるとよい。</li> <li>➤ 同じような悩みを持つ管理組合同士が意見交換や情報共有を行えるよう、市を介してマンションの役員同士が連絡を取れる仕組みなどがあると有用だと考える。</li> <li>➤ 管理組合の管理・運営に関して、分野毎に対処する事例集などがあるとよい。</li> <li>➤ 収支が苦しい管理組合は多い。行政には管理組合のコストダウンや収支改善に係る成功事例などを収集し、ホームページなどで積極的に発信してもらいたい。</li> <li>➤ 単なる修繕や改修費用の助成ではなく、浸水地域に存するマンションなど重要性・緊急性の高いものへの支援をお願いしたい。</li> </ul>

分類	項目
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 敷地の一部が区画整理事業の道路区域になっているが、工事の実施時期の見通しが立たずに困っている。駐輪場の修繕工事の実施の要否等に関わってくる。</li> <li>➤ 下水対応を早く行ってほしい。浄化設備を導入しているがメンテナンス費用が負担になっている。</li> <li>➤ 浸水・排水対策に地域全体で取り組んでほしい。</li> <li>➤ 小規模マンションのため防災グッズを備蓄する共用スペースがなく、防災への取り組みは個人任せとなっている。行政側で一定の場所に防災グッズを保管できるような場所を用意してほしい。地域単位で防災倉庫、スペースを設けることも有効と考える。</li> <li>➤ 所有者不明住戸の問題は個々のマンションだけでは対応が難しい。所有者不明住戸が発生してからの対応の支援も必要であるが、発生予防策の実施のための支援（情報提供、費用助成等）が必要と考える。</li> <li>➤ 施策のPRがまだまだ不足している。行政からの案内が管理人室に届いても、管理会社の判断で破棄され、理事長や区分所有者に届かないケースもある。行政からの情報がダイレクトに理事長等に届くと良い。</li> <li>➤ 比較的小規模なマンションは、管理会社から管理を断られるケースもある。そのようなマンションが自主管理でもやっていけるよう、管理に困っている小規模マンションとマンション管理士を結びつける機能が行政側にあればよいと思う。</li> </ul>
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ゴミ出しのルールは市作成の外国語表記の案内を活用しているが、管理規約等は日本語のみで外国語対応にはなっていない。したがって、外国籍の住民が正式なマンションのルールを理解しづらい状況にあると感じている。</li> <li>➤ 賃貸をしているオーナーにはマンションの広報誌を配布して可能な限りコンタクトを取るようにしている。また、賃貸しているオーナーに対しては協力金を支払ってもらっている。</li> <li>➤ マンション管理計画認定制度への登録は税制優遇などメリットがないと積極的には参加できない。申請が進むようなインセンティブが必要と考える。</li> <li>➤ マンション管理計画認定制度は本来、築古ではあるが管理が行き届いているマンションが市場で認知され、取引の活性化に繋ぐためのものであると考える。</li> </ul>

#### 4. 調査結果の取りまとめ

1～3の調査結果を取りまとめ、分譲マンションデータベースとして整備した。また、調査対象の分譲マンションについて、調査結果を抜粋して表示した「分譲マンション個票」及びヒアリング調査を実施したマンションについては「ヒアリング調査結果個票」を作成した。

### III. 調査からみた本市の分譲マンションの特性と課題

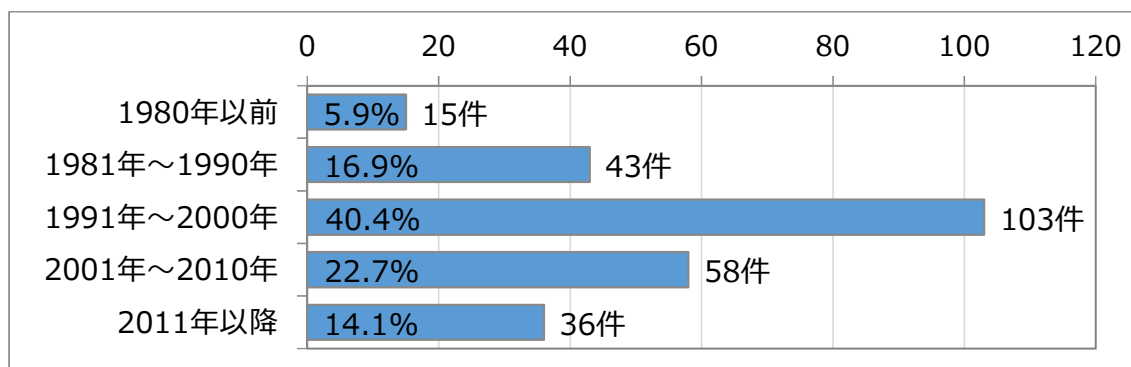
#### 1. 調査からみた本市の分譲マンションの特性

##### (1) 竣工時期

###### 1991年～2000年竣工のマンションが40%以上

1991年～2000年竣工のマンションが最も多く、40.4%を占めており、1980年以前竣工の築年数が古いマンションは比較的少数であった。ボリュームゾーンである1991年～2000年竣工のマンションは、10年後には築30年～40年を迎え、経年による老朽化等の課題を抱えるマンションが多くなると考えられる。

【図表-12】 竣工年 総数(n)=255

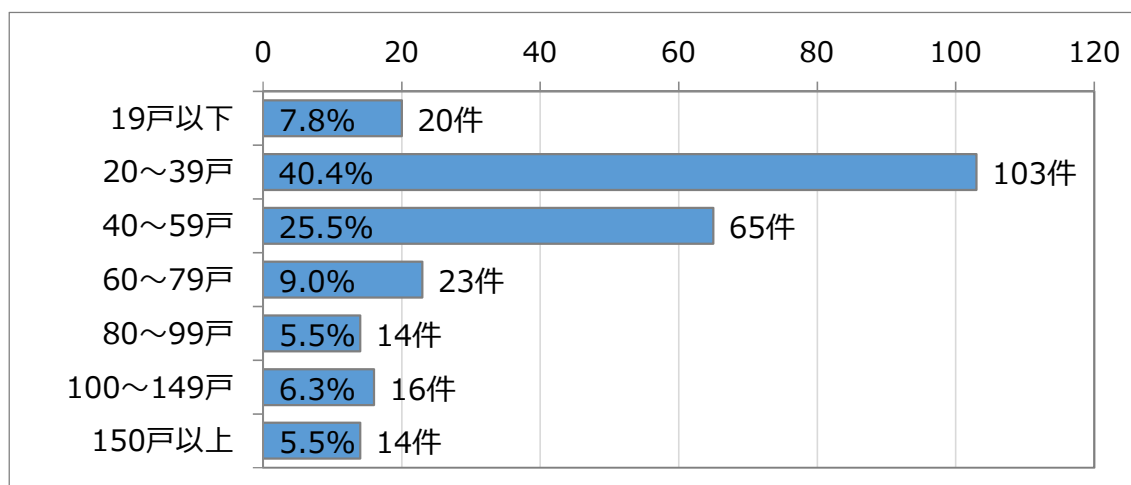


##### (2) 総戸数

###### 60戸未満の小規模なマンションが70%以上

総戸数60戸未満の小規模なマンションが約74%を占めており、なかでも20～39戸が40.4%と最も多い。一方、総戸数100戸以上の大規模マンションは11.8%となっている。

【図表-13】 総戸数 総数(n)=255

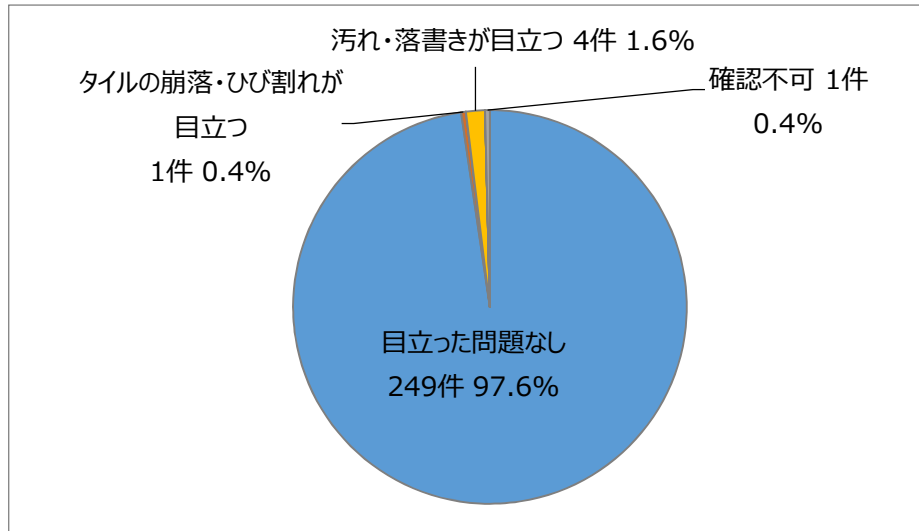


(3) 物理的な損傷の状態

現状で物理的に大きな問題が生じているマンションはごく少数

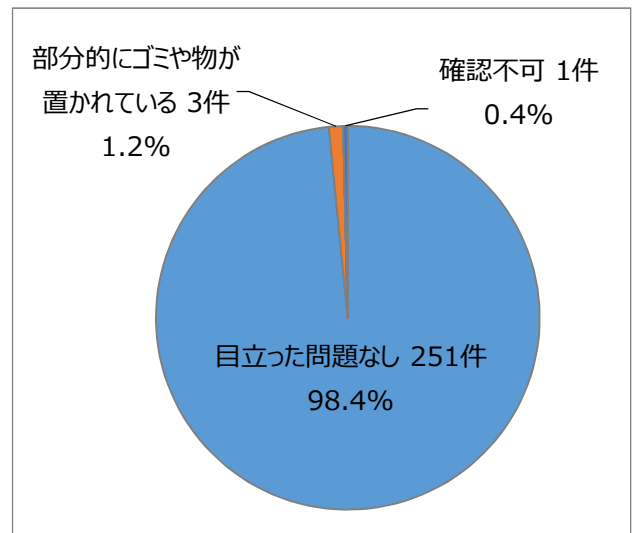
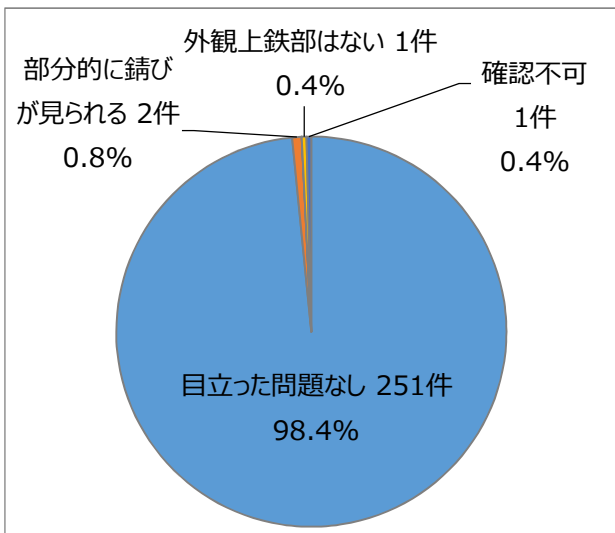
外壁、鉄部、ベランダ、植栽（植木・生垣等）の状態は、目立った問題がないマンションが多数を占めているが、ごく少数のマンションで一部問題が確認された。

【図表-14】 外壁の状態 総数(n)=255

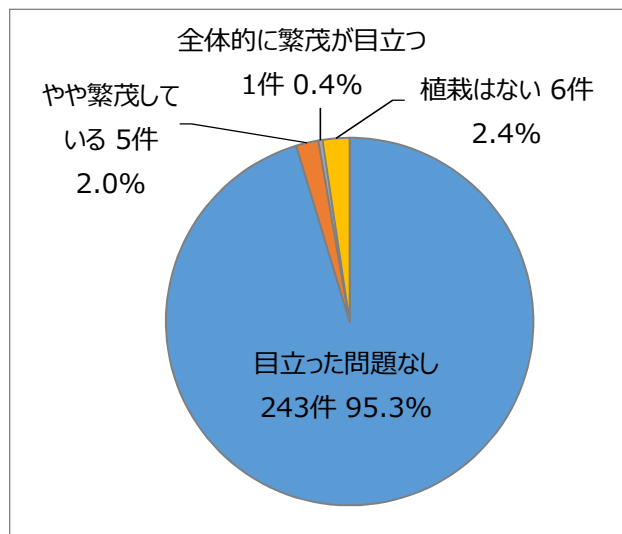


【図表-15】 (左) 鉄部の状態 総数(n)=255

【図表-16】 (右) ベランダの状態 総数(n)=255



【図表-17】 植栽（植木・生垣等）の状態 総数(n)=255

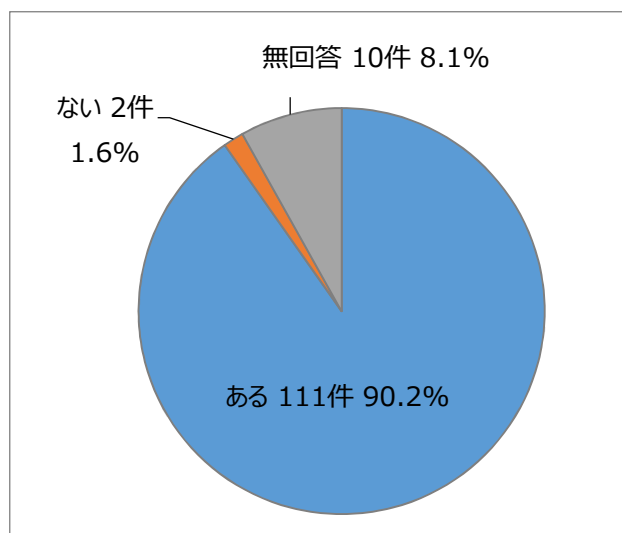


(4) 管理組合の有無

管理組合がないマンションはごく少数

アンケート調査の回答があったマンションでは、管理組合があるマンションが多数を占めており、管理組合がないマンションはわずかであった。

【図表-18】 管理組合の有無 総数(n)=123



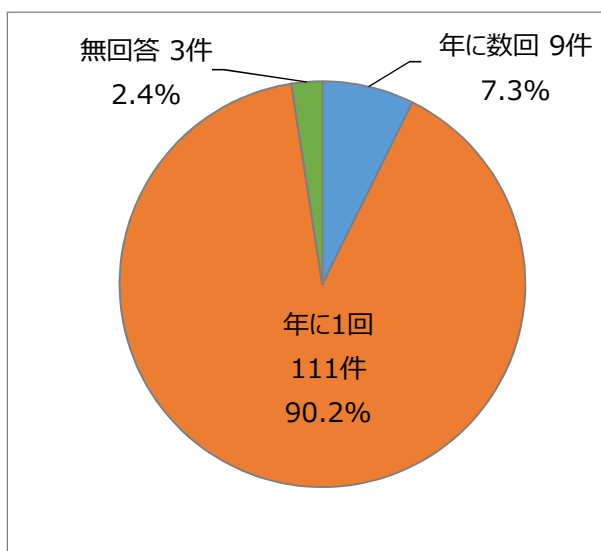


(5) 総会、役員会・理事会の開催状況

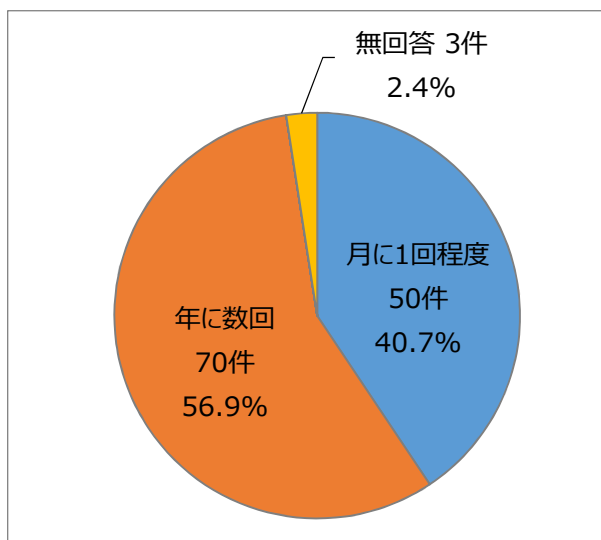
総会及び役員会・理事会は定期的に行われているマンションが多い

アンケート調査の回答があったマンションでは、総会及び役員会・理事会は定期的に行われている。

【図表-19】 総会の開催状況 総数(n)=123



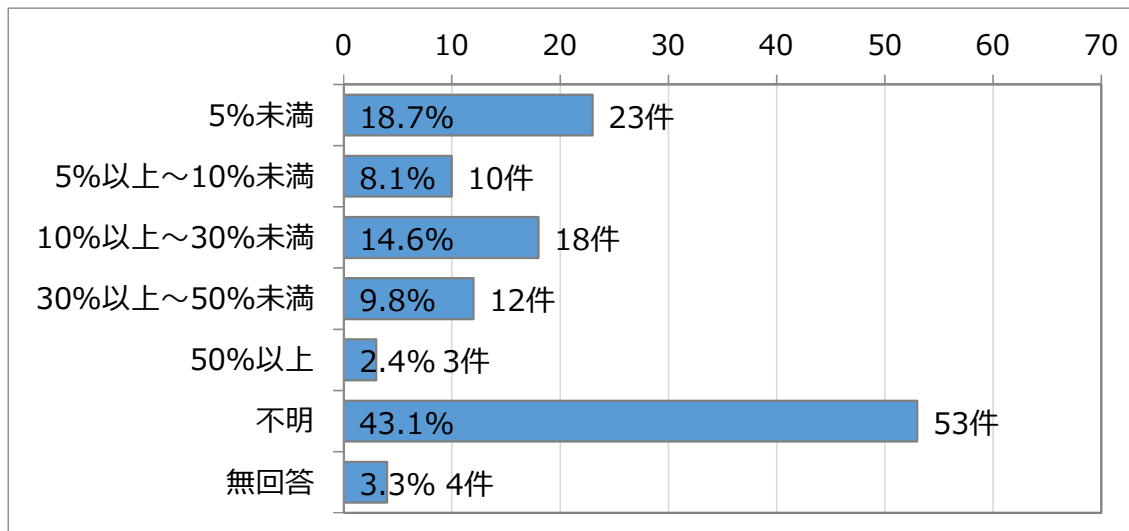
【図表-20】 役員会・理事会の開催状況 総数(n)=123



(6) 65歳以上の高齢者のみの住戸

5%未満が最も多いが、10%～30%未満が約14.6%、30%～50%未満が約9.8%となっている

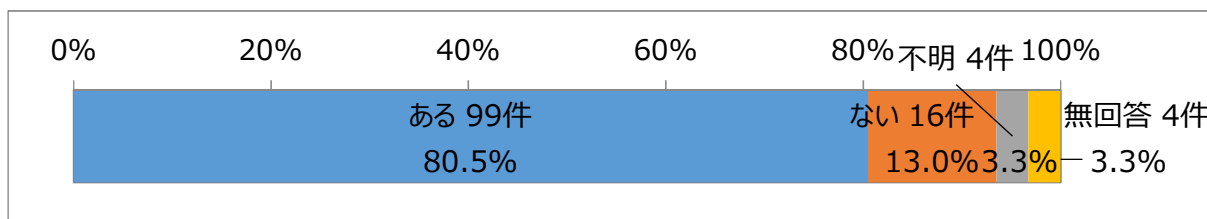
【図表-21】 65歳以上の高齢者のみの住戸 総数(n)=123



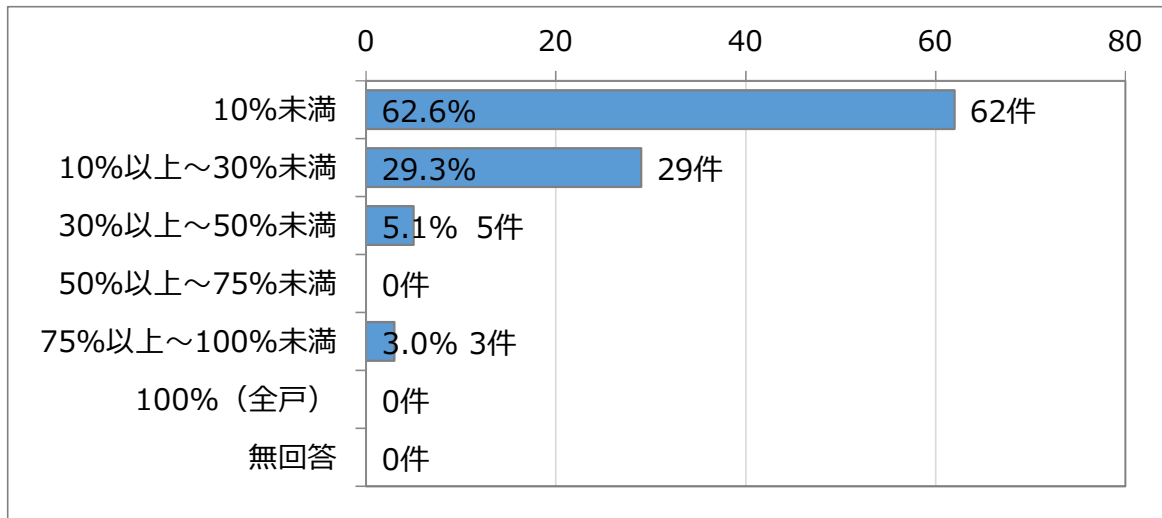
(7) 賃貸されている住戸

- ・ 80.5%のマンションが賃貸されている住戸を有している
- ・ 賃貸されている住戸があるマンションのうち29.3%が10%～30%未満の割合の賃貸住戸を有している
- ・ 賃貸されている住戸の割合が75%～100%未満と高くなっているマンションもある

【図表-22】 賃貸されている住戸の有無 総数(n)=123



【図表-23】 賃貸されている住戸がある場合の概ねの割合 総数(n)=99

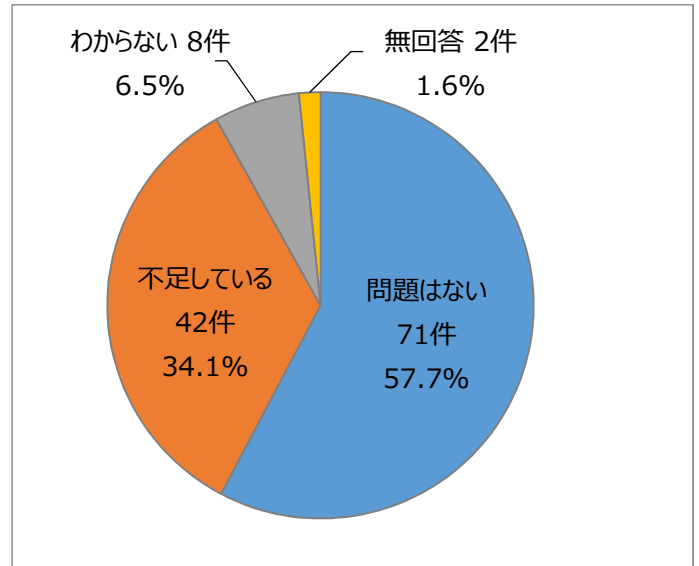
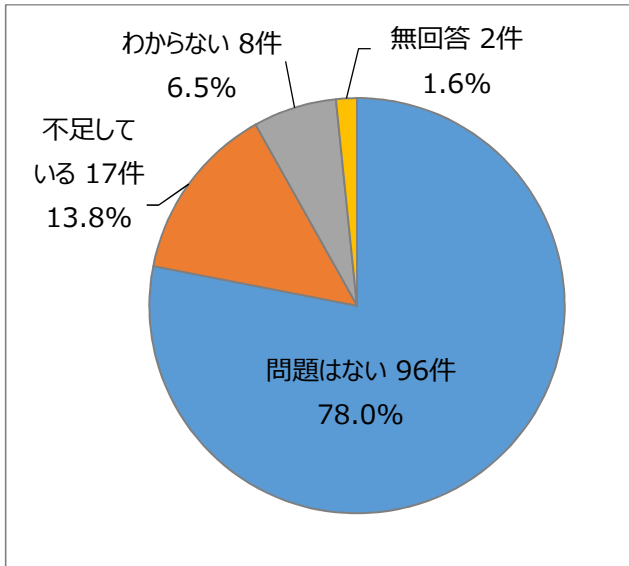


(8) 管理費・修繕積立金の額

管理費が不足しているマンションは13.8%であるが、修繕積立金が不足しているマンションは34.1%と比較的多い

【図表-24】 (左) 管理費の額 総数(n)=123

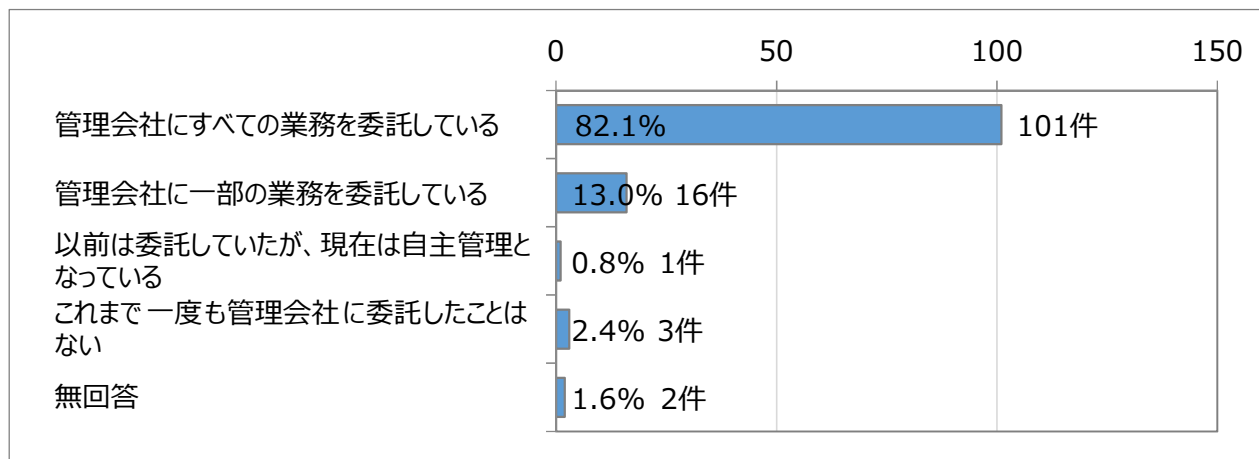
【図表-25】 (右) 修繕積立金の額 総数(n)=123



(9) 管理業務の委託状況

管理会社にすべての業務、または一部の業務を委託しているマンションが多数を占めている

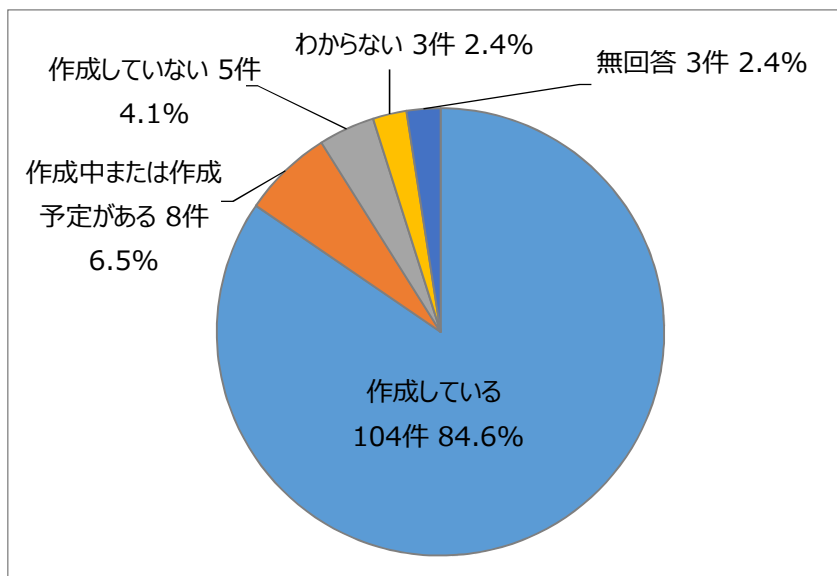
【図表-26】 管理業務の委託状況 総数(n)=123



(10) 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画を作成しているマンションが多数を占めている

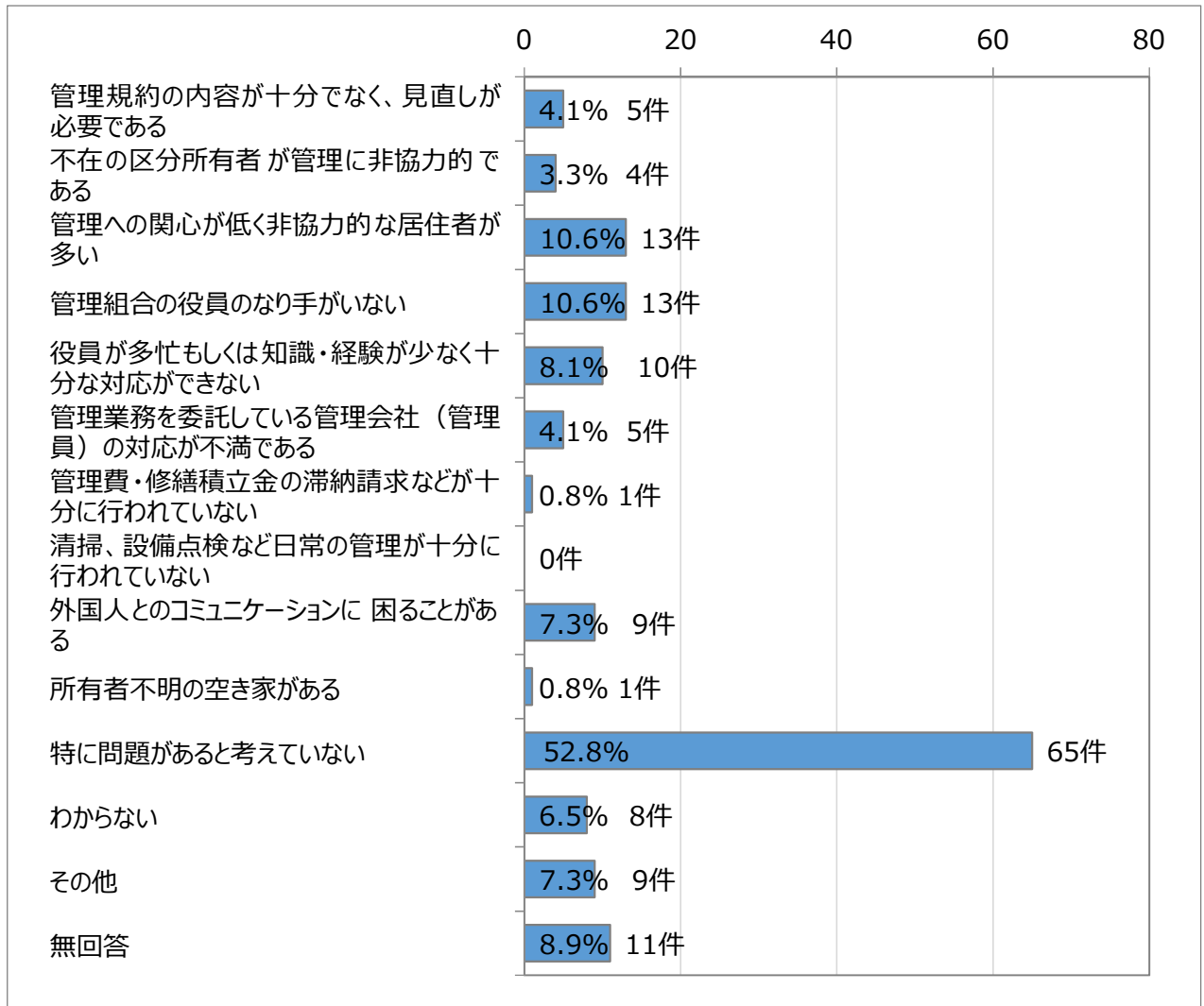
【図表-27】 長期修繕計画の作成 総数(n)=123



(11) マンションを良好に管理する上での問題

特に問題があると考えていないという回答が最も多いが、管理組合の役員のなり手不足や管理に非協力的な居住者の存在のほか、役員の知識・経験不足を挙げるマンションも多い

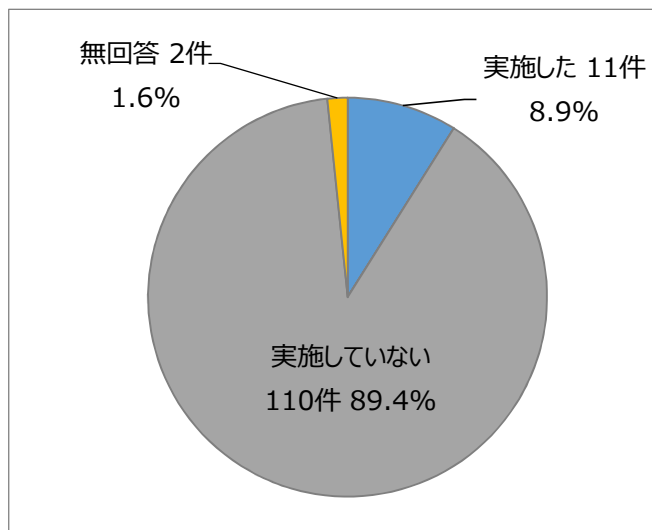
【図表-28】 マンションを良好に管理する上での問題 回答者総数(n)=123 (複数回答)



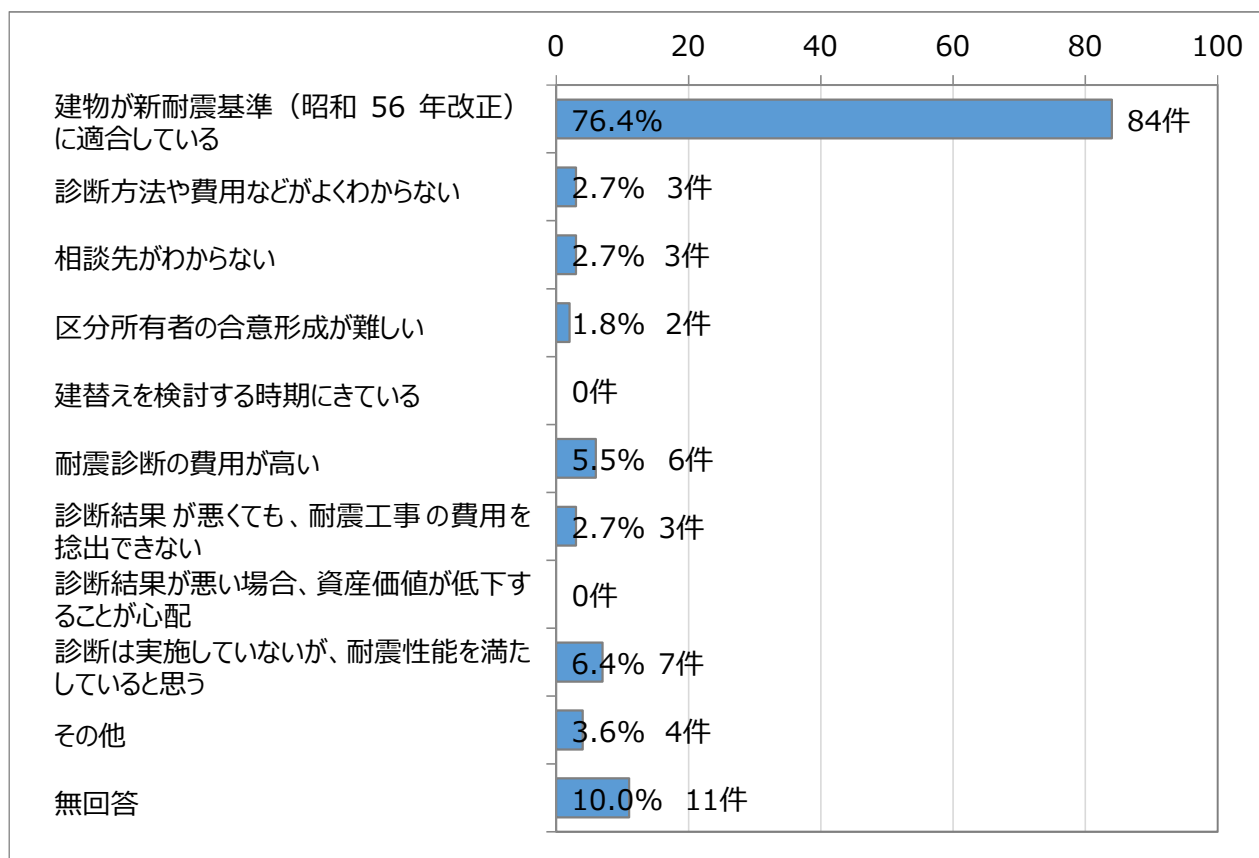
(12) 耐震診断

建物が新耐震基準（昭和 56 年改正）に適合しているため耐震診断は実施していないマンションが多数を占めているが、耐震診断の費用や手続きを理由として実施していないマンションもある

【図表-29】 耐震診断の実施状況 総数(n)=123



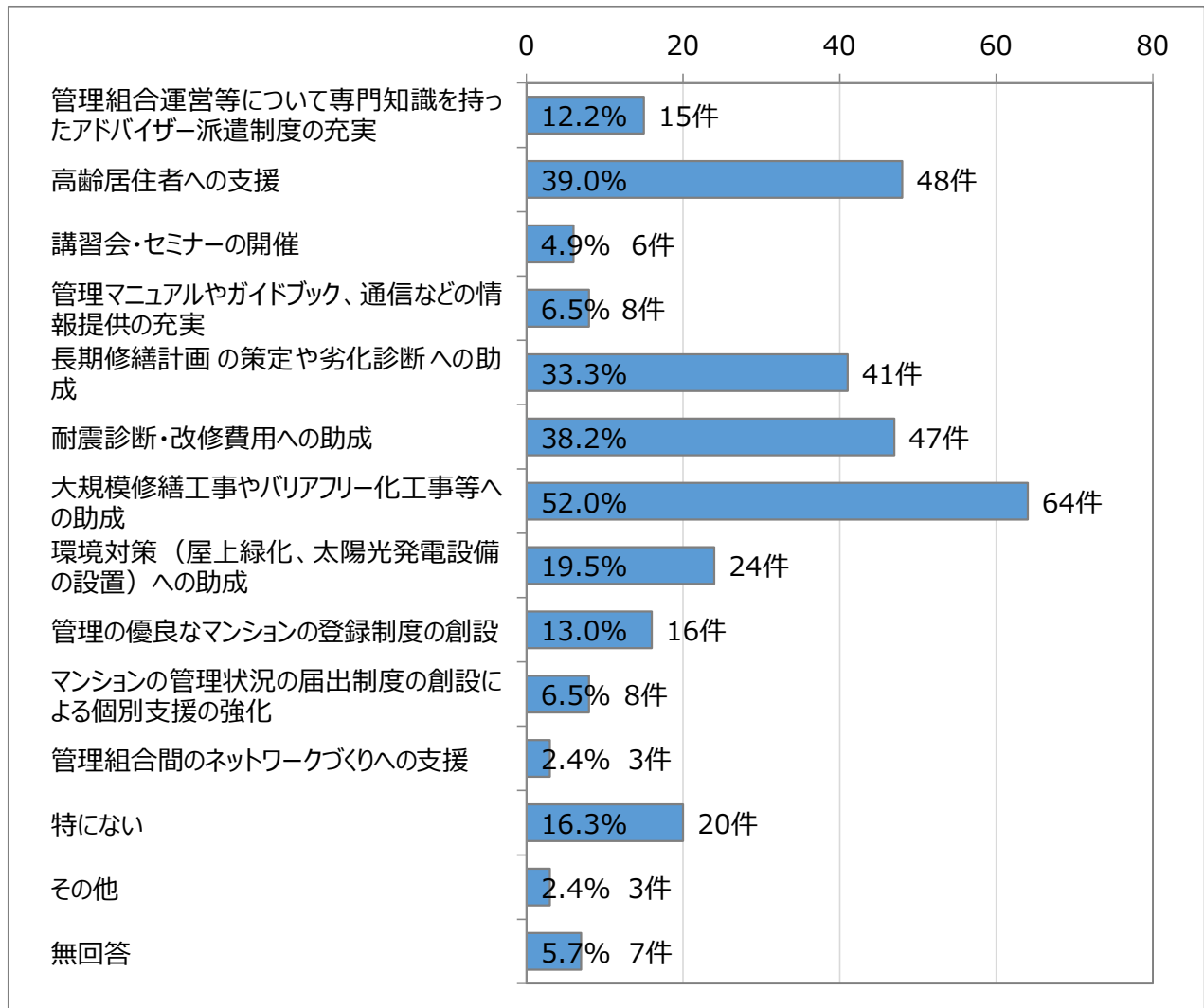
【図表-30】 耐震診断を実施していない理由 回答者総数(n)=110（複数回答）



(13) 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策

大規模修繕工事・耐震診断・長期修繕計画の策定等の費用の助成のほか、高齢居住者への支援、環境対策、専門家の派遣などが必要とされている

【図表-31】 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策 回答者総数(n)=123（複数回答）



(14) 管理不全の兆候があるマンションの特徴

管理不全の兆候があるマンション（外壁や鉄部等の現地調査項目のいずれかにおいて問題があったマンション）と、目立った問題のないマンションを比較した結果は、以下のとおりである。

管理不全の兆候があるマンションは、築年数がやや古く、比較的小規模なマンションが多い傾向にある

【図表-32】 全体平均と管理不全の兆候があるマンションとの比較（築年数及び総戸数）

単位：年

建物の状態	築年数	
	平均値	中央値
管理不全の兆候あり（22件）	28.0	28
目立った問題なし（233件）	21.7	23
全体（255件）	22.3	24

単位：戸

建物の状態	総戸数	
	平均値	中央値
管理不全の兆候あり（22件）	52.4	29
目立った問題なし（233件）	60.1	41
全体（255件）	59.5	40

管理不全の兆候があるマンションはアンケート回答率が低い傾向にある

【図表-33】 管理不全の兆候があるマンションとの比較

単位：件

建物の状態	アンケートの回答有		アンケートの回答無		合計
	件数	割合	件数	割合	
管理不全の兆候あり	2	11.1%	16	88.9%	18
目立った問題なし	121	52.8%	108	47.2%	229
全体	123	49.8%	124	50.2%	247

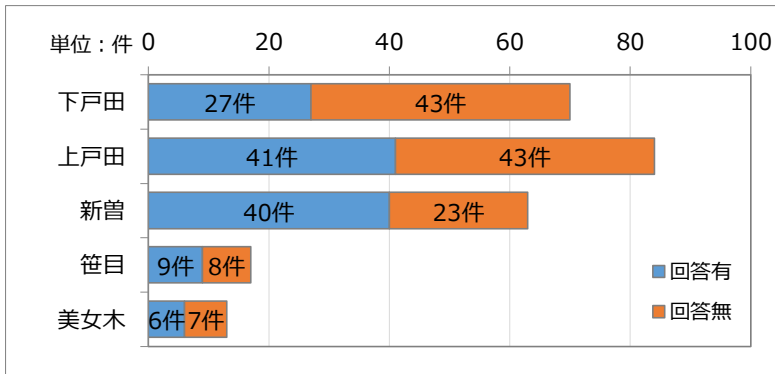


(15) アンケートの回答がなかったマンションの特徴

地区別のアンケート回答率は、全体平均と比較して下戸田地区でやや低く、新曽地区でやや高い

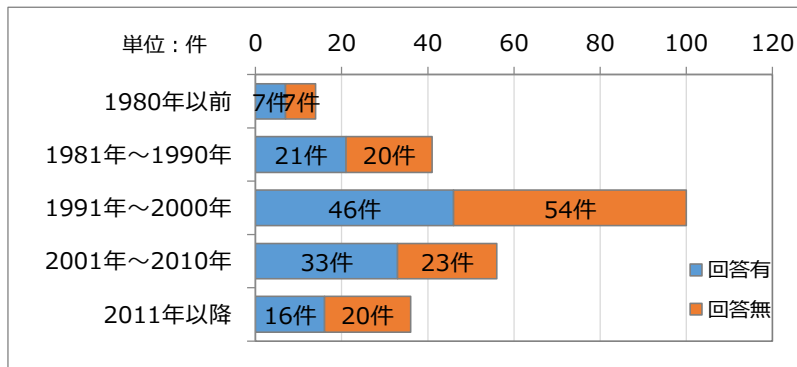
築年数によるアンケート回答率に大きな開差はないが、アンケートの回答がなかったマンションは平均総戸数が少ない傾向にあり、総戸数 19 戸以下の小規模なマンションのアンケート回答率が最も低くなっている。

【図表-34】 地区別のアンケート回答有無件数と割合



地区別	回答有	回答無
下戸田	38.6%	61.4%
上戸田	48.8%	51.2%
新曽	63.5%	36.5%
笹目	52.9%	47.1%
美女木	46.2%	53.8%
全体	49.8%	50.2%

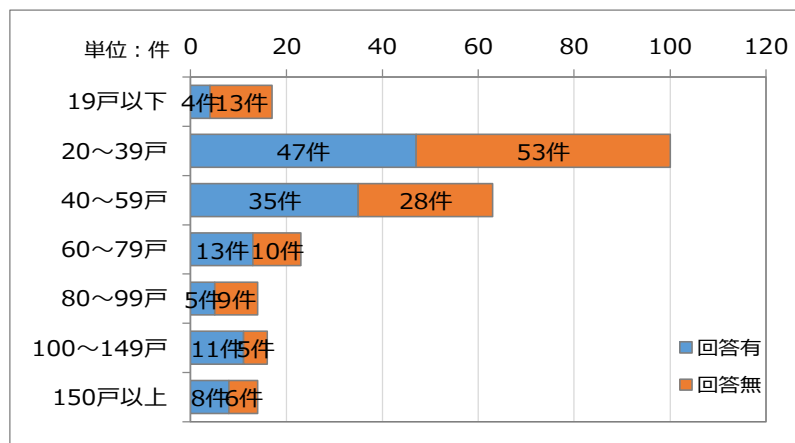
【図表-35】 アンケート回答の有無と築年数の集計結果



アンケート	平均築年数
回答有	22.0件
回答無	22.1件

築年数	回答有	回答無
1980年以前	50.0%	50.0%
1981年～1990年	51.2%	48.8%
1991年～2000年	46.0%	54.0%
2001年～2010年	58.9%	41.1%
2011年以降	44.4%	55.6%
全体	49.8%	50.2%

【図表-36】 アンケート回答の有無と総戸数の集計結果



アンケート	平均総戸数
回答有	68.3戸
回答無	55.7戸

総戸数	回答有	回答無
19戸以下	23.5%	76.5%
20～39戸	47.0%	53.0%
40～59戸	55.6%	44.4%
60～79戸	56.5%	43.5%
80～99戸	35.7%	64.3%
100～149戸	68.8%	31.3%
150戸以上	57.1%	42.9%
全体	49.8%	50.2%

(16) 管理費・修繕積立金の滞納と各種要因との相関関係

管理費・修繕積立金の滞納があるマンションは、築年数がやや古く、賃貸化の割合、高齢者住戸の割合がやや高い傾向にある

管理費・修繕積立金を滞納している住戸があるマンションは、築年数が平均値・中央値ともにやや高くなっている。また、賃貸化や高齢者住戸の割合が高いほど、滞納している住戸の割合が概ね高い傾向が見られ、一定の相関関係が認められる。

一方、3ヶ月以上空き家となっている住戸の割合と滞納住戸の割合は、サンプル数が少ないため、明確な相関関係は見られなかった。

【図表-37】 管理費・修繕積立金の滞納と各種要因の集計結果

○滞納住戸の有無×築年数 単位：年

滞納の有無	築年数	
	平均値	中央値
滞納している住戸がある	24.6	24.5
滞納している住戸はない	20.5	22
全体	22.3	24

○滞納住戸の有無×賃貸化の割合 単位：件

賃貸化の割合	滞納している住戸がある		滞納している住戸はない		合計
	件数	割合	件数	割合	
10%未満	17	29.3%	41	70.7%	58
10%以上～30%未満	13	43.3%	17	56.7%	30
30%以上～50%未満	4	100.0%	0	0.0%	4
75%以上～100%未満	1	33.3%	2	66.7%	3
全体	35	36.8%	60	63.2%	95

○滞納住戸の有無×高齢者住戸の割合 単位：件

高齢者のみの住戸の割合	滞納している住戸がある		滞納している住戸はない		合計
	件数	割合	件数	割合	
5%未満	6	28.6%	15	71.4%	21
5%以上～10%未満	6	60.0%	4	40.0%	10
10%以上～30%未満	7	38.9%	11	61.1%	18
30%以上～50%未満	5	45.5%	6	54.5%	11
50%以上	2	66.7%	1	33.3%	3
全体	26	41.3%	37	58.7%	63

○滞納住戸の有無×空室 単位：件

3ヶ月以上空き家となっている住戸の割合	滞納している住戸がある		滞納している住戸はない		合計
	件数	割合	件数	割合	
3%未満	12	63.2%	7	36.8%	19
3%以上～5%未満	0	0.0%	2	100.0%	2
5%以上～10%未満	2	100.0%	0	0.0%	2
10%以上	0	0.0%	1	100.0%	1
全体	14	58.3%	10	41.7%	24

## (17) 総会出席率と各種要因との相関関係

総会出席率と築年数、総戸数、長期修繕計画の作成状況、管理費・修繕積立金の滞納状況を比較した結果は次表のとおりである。

築年数との関係を見ると、築35年以上のマンションの方が、総会出席率「8割以上」の割合が高く、「2割未満」の割合が少なくなっている。一定の築年数が経過すると、管理に関する問題が顕在化し、大規模修繕の実施に関する事項等、区分所有者の関心が高い議題が増えてくることも影響していると考えられる。

総戸数との関係を見ると、40戸未満のマンションの方が、総会出席率「8割以上」の割合が高く、「2割未満」の割合が少なくなっている。総戸数が多いと、区分所有者それぞれの管理に対する当事者意識が希薄化する可能性が考えられる。

長期修繕計画の作成状況との関係を見ると、顕著な傾向の差は見られなかった。

滞納住戸の有無との関係を見ると、滞納している住戸があるマンションの方が、総会出席率「6割～7割程度」及び「8割以上」の割合がやや低く、「2割未満」及び「2割～4割程度」の割合がやや高くなっている。総会の出席率が高いことは、区分所有者それぞれの管理に対する当事者意識を高め、区分所有者間のコミュニケーション等を通じて滞納の有無に影響する可能性がある。

修繕積立金の状況との関係を見ると、修繕積立金が不足しているマンションの方が、総会出席率「6割～7割程度」及び「8割以上」の割合がやや低くなっている。また、「2割未満」の割合は比較的少なかったものの、「2割～4割程度」の割合は修繕積立金の額に問題がないマンションよりもやや高くなっている。滞納住戸の有無と同様に、総会出席率は修繕積立金の状況とも一定の相関関係があると考えられる。

管理委託状況との関係を見ると、件数は少ないものの、自主管理となっている3件はいずれも、総会出席率「8割以上」と高い割合となっている。管理組合が適正に機能していれば、自主管理の場合、管理に対して当事者意識が高まる可能性も考えられる。

高齢化の状況との関係を見ると、総会出席率「8割以上」の割合は、高齢化率が5%未満の区分が最も高くなっている。また、高齢化率が50%以上と高いマンションでは、「2割未満」はなかったものの、「2割～4割程度」の割合が最も高くなっており、「6割～7割程度」及び「8割以上」のマンションはなかった。

賃貸化の状況との関係を見ると、総会出席率「8割以上」の割合は、賃貸化率が10%未満の区分が最も高くなっている。また、賃貸化率が30%以上と高いマンションは、「8割以上」はなく、「2割未満」の割合がやや高くなっている。

【図表-38】 総会出席率と各種要因の集計結果①

○総会出席率×築年数

単位：件

築年数	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
築35年未満	20	18.7%	40	37.4%	24	22.4%	9	8.4%	14	13.1%	107
築35年以上	0	0.0%	3	30.0%	0	0.0%	3	30.0%	4	40.0%	10
全体	20	17.1%	43	36.8%	24	20.5%	12	10.3%	18	15.4%	117

○総会出席率×総戸数

単位：件

総戸数	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
40戸以上	15	21.7%	30	43.5%	10	14.5%	6	8.7%	8	11.6%	69
40戸未満	5	10.4%	13	27.1%	14	29.2%	6	12.5%	10	20.8%	48
全体	20	17.1%	43	36.8%	24	20.5%	12	10.3%	18	15.4%	117

○総会出席率×長期修繕計画の作成状況

単位：件

長期修繕計画の作成状況	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
作成している	18	18.0%	37	37.0%	21	21.0%	9	9.0%	15	15.0%	100
作成していない (作成中・作成予定あり含む)	2	16.7%	4	33.3%	2	16.7%	2	16.7%	2	16.7%	12
全体	20	17.9%	41	36.6%	23	20.5%	11	9.8%	17	15.2%	112

○総会出席率×滞納住戸の有無

単位：件

滞納住戸の有無	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
滞納している住戸がある	8	19.5%	18	43.9%	6	14.6%	3	7.3%	6	14.6%	41
滞納している住戸はない	9	12.5%	25	34.7%	18	25.0%	9	12.5%	11	15.3%	72
全体	17	15.0%	43	38.1%	24	21.2%	12	10.6%	17	15.0%	113

○総会出席率×修繕積立金の状況

単位：件

修繕積立金の状況	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
不足している	4	10.0%	18	45.0%	9	22.5%	4	10.0%	5	12.5%	40
問題はない	13	19.1%	22	32.4%	15	22.1%	8	11.8%	10	14.7%	68
全体	17	15.7%	40	37.0%	24	22.2%	12	11.1%	15	13.9%	108

○総会出席率×管理委託の状況

単位：件

管理委託の状況	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
自主管理	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3
管理会社に全部委託または一部委託	20	17.5%	43	37.7%	24	21.1%	12	10.5%	15	13.2%	114
全体	20	17.1%	43	36.8%	24	20.5%	12	10.3%	18	15.4%	117

【図表-39】 総会出席率と各種要因の集計結果②

○総会出席率×高齢化の状況

単位：件

高齢化の状況	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
5%未満	5	21.7%	4	17.4%	5	21.7%	3	13.0%	6	26.1%	23
5%以上～10%未満	0	0.0%	5	55.6%	1	11.1%	2	22.2%	1	11.1%	9
10%以上～30%未満	1	5.6%	7	38.9%	5	27.8%	1	5.6%	4	22.2%	18
30%以上～50%未満	2	20.0%	5	50.0%	1	10.0%	1	10.0%	1	10.0%	10
50%以上	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	3
全体	8	12.7%	23	36.5%	13	20.6%	7	11.1%	12	19.0%	63

○総会出席率×賃貸化の状況

単位：件

賃貸化の状況	区分所有者の総会出席割合										合計
	2割未満		2割～4割程度		半数程度		6割～7割程度		8割以上		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
10%未満	11	18.6%	24	40.7%	8	13.6%	3	5.1%	13	22.0%	59
10%以上～30%未満	2	6.7%	14	46.7%	7	23.3%	3	10.0%	4	13.3%	30
30%以上～50%未満	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	4
75%以上～100%未満	1	33.3%	0	0.0%	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	3
全体	16	16.7%	39	40.6%	17	17.7%	7	7.3%	17	17.7%	96

(18) 長期修繕計画の作成状況と修繕積立金の額との相関関係

長期修繕計画を作成していないマンションは、修繕積立金の額が不足している割合がやや高い傾向にある

長期修繕計画の有無は、計画的な修繕積立金の積み立てに影響していると考えられる。

【図表-40】 長期修繕計画の作成状況と修繕積立金の額、次回予定の大規模修繕工事の資金手当ての集計結果

○修繕積立金の状況×長期修繕計画の作成状況 単位：件

長期修繕計画の作成状況	修繕積立金の状況				合計
	不足している		問題はない		
	件数	割合	件数	割合	
作成している	35	36.1%	62	63.9%	97
作成していない (作成中・作成予定あり含む)	5	45.5%	6	54.5%	11

(19) 専門委員会の設置と修繕積立金の状況、次回予定の大規模修繕工事の資金手当てとの相関関係

専門委員会を設置しているマンションは修繕積立金の額に問題がない割合がやや高い傾向にある

専門委員会等を設置して、管理組合の運営を積極的に行うことが、管理組合の資金状況にも影響を及ぼす可能性がある。

【図表-41】 専門委員会の設置と修繕積立金の状況、次回予定の大規模修繕工事の資金手当ての集計結果

○修繕積立金の状況×専門委員会の設置状況 単位：件

専門委員会の設置状況	修繕積立金の状況				合計
	不足している		問題はない		
	件数	割合	件数	割合	
設置している	12	31.6%	26	68.4%	38
設置していない	27	38.0%	44	62.0%	71

(20) 全国的な水準との比較

調査結果から得られた主な項目について、本市の状況と「平成 30 年度マンション総合調査」（平成 31 年 4 月 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室）における全国的な水準と比較した結果は以下のとおりであり、両者に大きな開差は見られなかったが、長期修繕計画の作成状況は全国的な水準よりもやや低い傾向にある。一方で、滞納住戸の割合は全国的な水準よりも低い。

【図表-42】 平均築年数

○築年数		単位：年		単位：年	
項目	築年数（平均）	項目	築年数（平均）	項目	築年数（平均）
戸田市	22.3	全国	22.2		

【図表-43】 管理規約の有無

○管理規約			全国		
戸田市			全国		
項目	件数	割合	項目	件数	割合
ある	120件	97.6%	ある	1,659件	98.3%
ない	1件	0.8%	ない	4件	0.2%
無回答	2件	1.6%	不明	25件	1.5%
合計	123件	100.0%	合計	1,688件	100.0%

【図表-44】 管理委託状況

○管理委託状況			全国		
戸田市			全国		
項目	件数	割合	項目	件数	割合
管理会社にすべての業務を委託している	101件	82.1%	基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託	1,251件	74.1%
管理会社に一部の業務を委託している	16件	13.0%	基幹事務の一部を委託	187件	11.1%
以前は委託していたが、現在は自主管理となっている	1件	0.8%	管理組合が基幹事務の全てを実施	37件	2.2%
これまで一度も管理会社に委託したことはない	3件	2.4%	管理組合が全ての管理事務を行っている	114件	6.8%
無回答	2件	1.6%	その他	8件	0.5%
合計	123件	100.0%	不明	91件	5.4%
			合計	1,688件	100.0%

【図表-45】 総会・理事会の開催状況

○総会の開催状況

戸田市

項目	件数	割合
年に数回	9件	7.3%
年に1回	111件	90.2%
数年に1回	0件	0.0%
ほとんど開催していない	0件	0.0%
その他	0件	0.0%
無回答	3件	2.4%
合計	123件	100.0%

全国（単棟型）

項目	件数	割合
年に2回以上開催している	111件	8.1%
年に1回開催している	1,237件	90.3%
ほとんど開催していない	3件	0.2%
開催したことがない	2件	0.1%
不明	17件	12.0%
合計	1,370件	100.0%

○理事会の開催状況

戸田市

項目	件数	割合
月に1回程度	50件	40.7%
年に数回	70件	56.9%
年に1回	0件	0.0%
数年に1回	0件	0.0%
ほとんど開催していない	0件	0.0%
役員会・理事会の組織がない	0件	0.0%
その他	0件	0.0%
無回答	3件	2.4%
合計	123件	100.0%

全国（単棟型）

項目	件数	割合
月に1回程度開催している	398件	29.2%
2ヶ月に1回程度開催している	370件	27.1%
3ヶ月に1回程度開催している	378件	27.7%
半年に1回程度開催している	128件	9.4%
年に1回開催している	63件	4.6%
ほとんど開催していない	12件	0.9%
開催したことがない	1件	0.1%
不明	14件	1.0%
合計	1,364件	100.0%

【図表-46】 長期修繕計画の作成状況

○長期修繕計画作成状況

戸田市

項目	件数	割合
作成している	104件	84.6%
作成中または作成予定がある	8件	6.5%
作成していない	5件	4.1%
わからない	3件	2.4%
無回答	3件	2.4%
合計	123件	100.0%

全国

項目	件数	割合
ある	1,534件	90.9%
ない	119件	7.0%
不明	35件	2.1%
合計	1,688件	100.0%

【図表-47】 滞納住戸の有無

○滞納住戸の有無

戸田市

項目	件数	割合
滞納している住戸はない	74件	60.2%
滞納している住戸がある	44件	35.8%
無回答	5件	4.1%
合計	123件	100.0%

全国

項目	件数	割合
滞納している住戸はない	419件	24.8%
滞納している住戸がある	1,058件	62.7%
不明	211件	12.5%
合計	1,688件	100.0%



## 2. 管理不全に陥りやすいマンションの特性

調査結果から得られた本市のマンションの特性等から、管理不全に陥りやすいと考えられるマンションを以下のように整理した。

### (1) 高経年マンション

マンションは高経年になるほど、経年劣化により老朽化が進行しやすい。築年数の経過とともに、屋根・外壁・鉄部等のほか、給排水設備、昇降機設備等の設備面の老朽化も目立つようになる。特に、大規模修繕の2周期目を迎える築30年頃には、設備等の更新により多額の費用が必要となり、修繕積立金が不足するが多い。

修繕積立金の適正な水準への値上げがなされず、修繕積立金の額が分譲当時の低い水準のままとなっている場合には、大規模修繕が必要となる時期を迎えても適切な修繕が実施できず、管理不全に陥る可能性が高まると考えられる。特に築年数が古く、総戸数が少ない場合は、区分所有者一人当たりが負担する費用の額も大きくなり、適切な修繕が実施できなくなる可能性がある。

### (2) 管理組合の運営の停滞

建物が高経年化していても、管理組合活動が適正に行われていれば、適切な資金計画のもと計画的な維持保全がなされるため、管理不全に陥る可能性は低い。したがって、管理不全に陥るか否かは、建物の物理的な状態に加え、管理組合の運営の良否が大きく影響すると考えられる。

本調査において、管理組合総会の出席率が高いマンションでは、管理費・修繕積立金の滞納が比較的少なく、必要な額の修繕積立金が確保されている傾向にあった（P34 図表-38 参照）。

また、長期修繕計画を作成しているマンションや専門委員会を設置しているマンションは、修繕積立金の額に問題がない割合がやや高い傾向にあった（P36 図表-40、41 参照）。

一方、高齢化率や賃貸化率が高いマンションは総会の出席率が低かったり、管理費・修繕積立金の滞納が多い傾向にあるなど、マンションの日常の管理運営や将来に向けた検討への関心の低下が懸念される（P32 図表-37、P35 図表-39 参照）。

特に、適切な大規模修繕の実施に必要な長期修繕計画が未だ作成されていない場合は、計画的な修繕積立金の積み立てがなされず、大規模修繕実施時に資金不足となる可能性が高くなると推量される。

### 3. 調査からみた本市における分譲マンションの課題

#### (1) 建物の高経年化、老朽化の進行への懸念

本市の分譲マンションは、築20年～30年（1991年～2000年竣工）のものが4割超を占めており（P20 図表-12 参照）、現地調査の結果からも老朽化が顕在化しているマンションはごく少数であった。一方で、今後これらのマンションが高経年化し、適切な維持管理・大規模修繕が実施されない場合は、多くのマンションが管理不全に陥ることが懸念される。

区分所有建物である分譲マンションは、区分所有者等の合意形成や建物構造上の技術的判断の難しさなど、老朽化対策を行う上で多くの課題を有している。そのため、老朽化対策の検討には、技術的知見を有する専門家の支援が必要となる。

また、築年数が古いマンションにおいて、耐震診断、耐震工事を実施していないこともあり（P28 図表-29、30 参照）、そのようなマンションに対しては、耐震化の促進を図る必要がある。

#### (2) 区分所有者の高齢化、属性の多様化等への対応

賃貸住戸の増加、高齢化の進行に加え、空室が増加すること等により、今後一層管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難になるなど、適正管理に課題を抱えるマンションが増加することが懸念される（P27 図表-28 参照）。

また、分譲マンションは年齢、家族構成等、多様な属性が混在するため、各区分所有者の意識・価値観・経済力等が異なり、管理組合の意思決定において合意形成が困難となる可能性がある。

したがって、このような要因によって合意形成が難しくなっているマンションに対しては、行政が情報提供や専門家の派遣を行うなど、管理組合の合意形成のための支援を図る必要がある（P29 図表-31 参照）。

#### (3) 管理組合の管理運営に関する課題

アンケート調査において、総会・理事会を定期的に行っていないか、長期修繕計画を作成していないマンションが見られたほか、ごく少数ではあるが管理組合がないマンションも確認され、これらは管理組合活動が十分に行われていない可能性がある（P22 図表-18、P23 図表-19、20、P26 図表-27 参照）。また、アンケートの回答がなかったマンションについても、同様の状態であるマンションが一部存在すると考えられる。

管理組合活動の停滞や、各区分所有者の日常の管理やマンションの将来に向けた検討への関心の低下は、マンションの管理運営における意思決定の難しさにつながる可能性がある。

一方、総会出席率が高いマンションや、長期修繕計画を作成済み、専門委員会を設置済みのマンションは、修繕積立金の額の状況が比較的良好な傾向にある（P34 図表-38、P36 図表-40、41 参照）。管理組合の運営が適正に行われ、総会への出席率の向上や長期修繕計画の作成、専門委員会の設置等が促進されれば、マンションの適正な管理に寄与するものと考えられる。

したがって、管理組合活動が停滞しているマンション、又は管理組合がないマンションについては、自ら適正な維持管理に取り組めるよう、行政や専門家から適切な支援を図る必要がある。

また、ヒアリング調査において、異なるマンションの管理組合同士で、日常の管理に関する悩みや大規模修繕等の課題解決に向けた情報共有ができる場を求める声があった（P17 図表-11 参照）。よって、現在のところ管理組合活動に大きな問題が生じていない管理組合に対しても、管理組合同士が容易に情報交換を行えるネットワーク作りや、管理や修繕に関する事例等の情報提供を行い、管理組合活動の促進を図るような支援策も選択肢となる。

## IV. 適正管理に向けた方向性の検討

マンションの管理主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合が主体的に適正な維持管理・再生に努める必要があるが、様々な事情から管理組合自ら維持管理の問題を改善できないマンションも存在すると考えられる。

したがって、分譲マンションの適正管理を推進するためには、前記「Ⅲ. 3」で整理した本市における分譲マンションの課題に対して、以下のような方向性の支援が必要となる。

### 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

マンションの管理には、専門的な知識が必要となり、区分所有者の合意形成の困難さが伴うことから、行政や関係団体等からマンション管理に関する情報を提供していく必要がある。具体的には、大規模修繕工事に関すること、修繕積立金等の滞納や所有者不明住戸に関することなど、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・配布が有用であると考えられる。

また、専門的な知識を有する者や関係団体との連携を強化し、専門家派遣制度や啓発セミナー及び相談会の充実を図り、管理組合等が知識を得られる体制を整えることが考えられる。

特に、既に管理不全の兆候があったり、管理組合の活動が停滞している、又は管理組合が組織されていないマンションについては、区分所有者等の維持管理に関する関心が低い可能性がある。このようなマンションに対しては、管理組合の設立、管理規約の制定・改正、総会の開催など、管理組合の基本的な活動が進むよう、行政から情報提供に努め、専門的な知識を有する者等からのアドバイス体制の充実化も必要と考えられる。

なお、行政や専門家からの支援により、管理状況が改善（管理組合の設立、管理規約の制定・改正、総会の開催等）された場合には、当該事例を分析してノウハウの蓄積を図り、当該事例やノウハウを管理組合等に情報発信していくことも有用である。

#### (2) 管理組合等のネットワーク形成支援

築年数や規模が類似しているマンションであっても、管理組合活動の良否は様々である。管理組合活動が活発であり、管理に関する成功事例を持つマンションの情報は、管理組合活動に不安を抱えるマンションをはじめ、他のマンションにとっても有用であると考えられる。また、管理組合間の交流や情報交換が進めば、管理に関するノウハウの共有、管理委託先や工事発注先等に関する情報の共有、共同での顧問専門家の委任等に

つながる可能性がある。

したがって、マンション間のネットワークの構築（協議会等の設立）を行政が支援して、管理組合、区分所有者及び地域住民との交流を促進することにより、地域全体におけるマンションの管理水準の底上げを図る手法も検討できる。マンションの管理組合、区分所有者及び地域住民との交流が活発となり、日常からコミュニケーションを取れる体制が整えば、地域のコミュニティ形成や防災力の向上に寄与するものと考えられる。

## 2. 市施策のPR方法、情報提供手段の充実

本市では、マンションに関する施策として、セミナー・相談会の開催やメールマガジンの配信を実施しているが、十分に認知されていない現状もあった（P18 図表-11 参照）。

市が実施している施策に関する情報提供先は、管理組合が中心となるが、分譲マンションには管理組合のほか、各区分所有者、賃借人、管理会社、管理組合の顧問等、様々な属性の関係者が存在する。アンケート調査では、管理会社や顧問となっている専門家からの回答も多くあり、これらの関係者が維持管理について担っている役割は大きいいため、管理会社や顧問となっている専門家等と連携し、管理組合に情報発信していくことも有効である。管理組合の有無、運営状況、管理委託の有無など、各マンションが置かれている状況は異なるので、市が実施している施策を効果的に周知するために、各マンションの状況に応じ内容や情報提供先を吟味し、適切な情報発信に努めていくことは有意である。

## 3. 継続的な調査による実態把握

各マンションの物的状態や管理運営の状況は日々変化していくものである。本市は1991年～2000年竣工のマンションが最も多く（P20 図表-12 参照）、これらは10年後には築30年～40年に達することから、現在大きな問題が生じていないマンションについても経過観察が必要となる。また、アンケート調査において管理組合がないと回答したマンションでは、区分所有者の維持管理に対する関心が低く、適正な管理が行われていない可能性がある。このようなマンションでは、長期修繕計画がないこと等によって、老朽化が進行し、将来の改修・修繕等の際に資金不足や合意形成が困難になることが推量される。加えて、アンケート調査の回答がなかったマンションにおいても、管理組合活動が十分に行われていない可能性がある。これらのマンションに対しては、専門的な知識を有する者等の協力を得て、アドバイスができる体制の充実を図るなど、継続的なフォローアップ体制の構築が求められる。

以上