

和光市分譲マンション管理等実態調査報告書

令和7年1月

和光市

[目 次]

I. 調査の概要	4
1. 用語の定義.....	4
2. 調査の目的.....	4
3. 調査の内容.....	4
4. 調査の対象.....	5
5. 調査対象範囲のマンションの分布図.....	6
6. 調査方法	7
7. 調査期間	7
8. 調査の手順、調査件数等	8
II. 調査結果.....	10
1. 基礎調査（外観調査）	10
2. アンケート調査.....	12
3. ヒアリング調査.....	16
III. 調査からみた本市の分譲マンションの特性と課題	28
1. 調査からみた本市の分譲マンションの特性	28
2. 管理不全マンションの抽出.....	61
3. 要支援マンションの抽出	63
4. 現況分析	64
5. 調査からみた本市におけるマンションの課題.....	71
IV. 適性管理に向けた方向性の検討.....	72
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.....	72
2. 継続的な調査等による実態把握.....	74
3. マンション管理計画認定制度への取り組み	74
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	74

< 付属資料 >

1. 現地調査シートとその結果
2. ヒアリング調査シート
3. アンケート調査票とその結果

I. 調査の概要

1. 用語の定義

和光市分譲マンション管理等実態調査報告書における用語の定義を次のとおりとする。

① 実態調査

和光市分譲マンション管理等実態調査のこと。

② マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年十二月八日法律第百四十九号。以下、「マンション管理適正化法」と略する。）第2条第1項第1号に規定する2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいう。本調査報告書では、1マンションで1管理組合を構成している。マンションは、棟数により単棟型と団地型（複数棟）に分類できる。

③ 管理組合

建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第3条により、区分所有者全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。

2. 調査の目的

本市の分譲マンションの総戸数は10,756戸¹であり、本市の全世帯数44,435世帯²の24.2%を占め、また本市の総人口85,054人³に占めるマンション居住者の割合も同様と考えられる。これは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。

本市の分譲マンション数は、実態調査によると127マンションであり、1マンションで1管理組合を構成しているので127管理組合となる。

このように多くのマンションが存在することで、建物の老朽化、区分所有者の高齢化、区分所有者間の認識の相違による合意形成の難しさ等によりマンションの問題が顕在化し、ひとたび管理不全の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。

そこで、本市におけるマンションの管理組合の運営状況、居住者が抱える問題や課題等を把握し、マンション施策の基礎資料とするとともに、今後のマンションの適正管理に向けた効果的な施策を検討することを目的として実施するものである。

3. 調査の内容

(1) 計画の準備

実態調査の実施にあたり業務計画書を作成するとともに、業務の効率的な実施に向けて工程の立案及び人員の配置等の検討を行う。また、調査に必要となる各種資料、データの収集・確認等を行う。

¹ 一般社団法人埼玉県マンション管理士会（以下、「埼玉県マンション管理士会」と略する。）が把握するデータベース（令和6年10月1日現在）による。

² 本市の全世帯数は、本市ホームページ（令和6年10月1日現在）による。

³ 本市の総人口は、本市ホームページ（令和6年10月1日現在）による。

(2) マンションデータベースの作成

本市が保有する分譲マンションの課税データ及び実態調査の受託者である埼玉県マンション管理士会が把握するデータ等をもとに、市内の分譲マンションを抽出し、属性等のデータを収集する。

(3) 実態調査の内容

実態調査の内容は次のとおりである。

- ア 基礎調査（外観調査）
- イ アンケート調査
- ウ ヒアリング調査

(4) 分析について

マンションの基本情報、管理状況、アンケート調査、外観調査等から、適正な管理が実施されているマンションの傾向、管理不全マンションや要支援マンションについて分析する。

(5) 報告書の作成

調査結果等を集計したものを総合的に分析し、全体の傾向把握、問題点の整理、分析等を行い、必要に応じて関連計画と照らし合わせたうえで、市内の現状に即した今後のマンション施策のあり方を報告書としてまとめる。

4. 調査の対象

(1) 基礎調査（外観調査）

築 30 年以上の分譲マンション（35 マンション計 79 棟）

(2) アンケート調査

市内の全分譲マンション（127 マンション計 172 棟）

(3) ヒアリング調査

築 30 年以上の分譲マンションのうち、ヒアリング調査受入の承諾が得られたマンション

5. 調査対象範囲のマンションの分布図

【図表-1】 調査対象マンション分布図（築年別）



	マンション全体			築30年以上のマンション		
	単棟型	団地型	(団地内の延べ棟数)	単棟型	団地型	(団地内の延べ棟数)
下新倉	9					
白子	53	3	8	22	2	6
諏訪原団地		1	19		1	19
中央	5			3		
新倉	17			3		
本町	11	1	11		1	11
丸山台	14					
南	12	1	13	2	1	13
小計	121	6	51	30	5	49
合計	マンション数	127		35		
棟数		172			79	

6. 調査方法

(1) 基礎調査（外観調査）

実態調査の対象となっているマンションの所在地を訪問し、「現地調査シート」に基づき建物の概要（マンション名、棟数、所在地、階数／住戸数）、管理組合ポストの有無等、建物の維持管理状況、附帯施設・敷地内の維持管理状況、特記事項（著しい剥がれ・ひび割れ、鉄筋・鉄部の腐食、駐車場・駐輪場の破損などがあるか敷地内状況を目視で確認）を調査し、併せて建物外観等の写真を撮影する。

(2) アンケート調査

- ① 実態調査の対象となっているマンションに「マンション管理に関するアンケート調査ご協力をお願い」と題するハガキ（以下、「案内ハガキ」と略する。）を事前に郵送し、次いで「アンケート調査票」を郵送する。団地型の場合には、「各棟別のマンション概要調査票」を棟数分同封する。郵送後に宛先不明で戻ってきたマンションについては、所在地を確認のうえ「アンケート調査票」を再配布する。
- ② 「アンケート調査票」は、同封している返信用封筒にて市役所宛に郵便による形式にて回収するが、相手方の状況によっては訪問による回収も行う。
- ③ 「アンケート調査票」の回収に先立ち、対象マンションすべてに埼玉県マンション管理士会所属のマンション管理士が調査員（以下、「調査員」と略する。）として、マンションの所在地を訪問し、「アンケート調査票」に記入し提出するよう依頼をする。また管理会社へ架電による方法で「アンケート調査票」の提出を依頼する。
- ④ 調査内容は、管理組合の運営状況、管理規約に関する事項、管理組合の資金に関する状況、大規模修繕等実施状況、耐震診断の実施状況、長期修繕計画の作成及び見直しに関する事項、居住者の状況及び日常の維持保全状況等について把握可能な設問とする。

(3) ヒアリング調査

「アンケート調査票」の返送があったマンションのうち、築 30 年以上のマンションを対象にヒアリング調査への協力を要請し、要請を受諾した管理組合の理事長等を対象に訪問して実施する。

7. 調査期間

(1) 現地調査

令和 6 年 7 月～令和 6 年 9 月

(2) アンケート調査

令和 6 年 7 月～令和 6 年 10 月

(3) ヒアリング調査

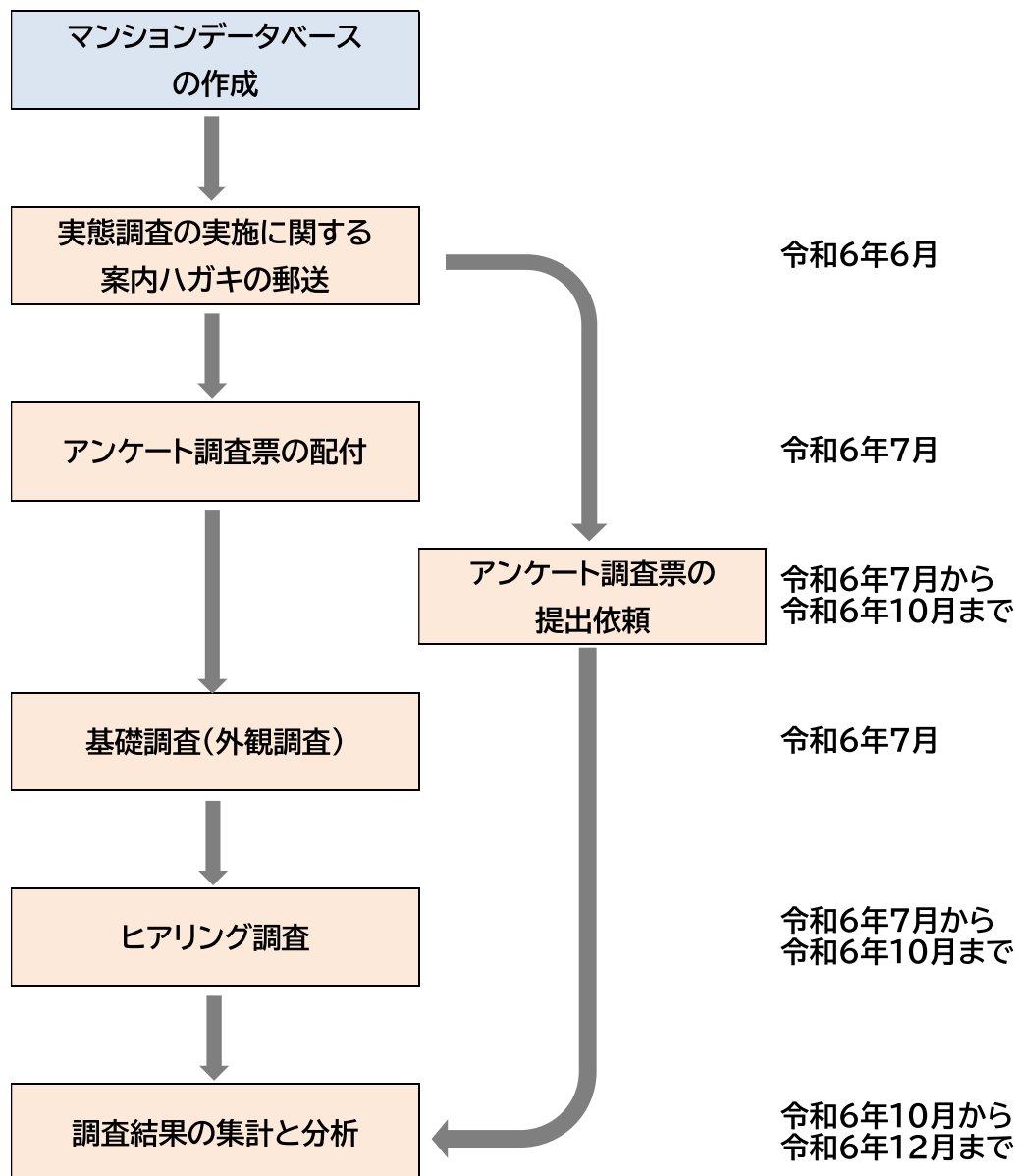
令和 6 年 7 月～令和 6 年 10 月

8. 調査の手順、調査件数等

実態調査は以下の手順で実施した。

- ① 市が保有するデータ並びに埼玉県マンション管理士会が把握しているデータ、住宅地図等を基に、市内のマンションを抽出し、調査対象である「マンションデータベース」を作成した。
- ② 作成した「マンションデータベース」により、市内の全分譲マンション（127 マンション計 172 棟）を対象に実態調査を実施した。
- ③ 事前周知として、127 マンションへ案内ハガキを郵送した。
- ④ その後、127 マンションへ「アンケート調査に関する市からの案内文」及び「アンケート調査票」を郵送した。団地など複数棟ある場合は、各棟別のマンション概要調査票を棟数分同封した。
- ⑤ 「アンケート調査票」が宛先不明で戻ってきたマンションについては、所在地を訪問し理事長等または管理員等へ手渡しをするか、または管理組合等のポストへの投函や管理会社等のマンション以外の宛先を確認のうえ「アンケート調査票」を再配布した。
- ⑥ 「アンケート調査票」の回収期限を待たずに、調査員が 127 マンションすべてを訪問し、理事長等または管理員等へアンケート回答の協力を依頼した。不在の場合、「不在時連絡票」を投函することによりアンケート調査票の提出を促した。また、管理会社を確認し、架電による協力依頼を行った。
- ⑦ 基礎調査（外観調査）は、調査員が 35 マンションの所在地を訪問し、「現地調査シート」に基づき建物の概要調査、目視調査及び建物外観等の写真撮影を実施した。
- ⑧ 基礎調査（外観調査）の対象外である 92 マンションも「現地調査シート」に基づき建物の概要を調査した。したがって、127 マンションすべてにおいて「現地調査シート」に基づく建物の概要を調査した。ただし、基礎調査（外観調査）の対象外であるマンションの建物外観等の写真は撮影していない。
- ⑨ アンケートの回答をしたマンションのうち、築 30 年以上のマンションをヒアリング調査の対象として受諾の要請を行った。要請を受け入れたマンションに調査員が訪問してヒアリング調査を実施した。
- ⑩ 上記の調査結果を取りまとめ、集計し、適正な管理が実施されているマンションの傾向及び管理が不十分なマンションの原因等について分析を行った。

【図表-2】調査の手順



Ⅱ. 調査結果

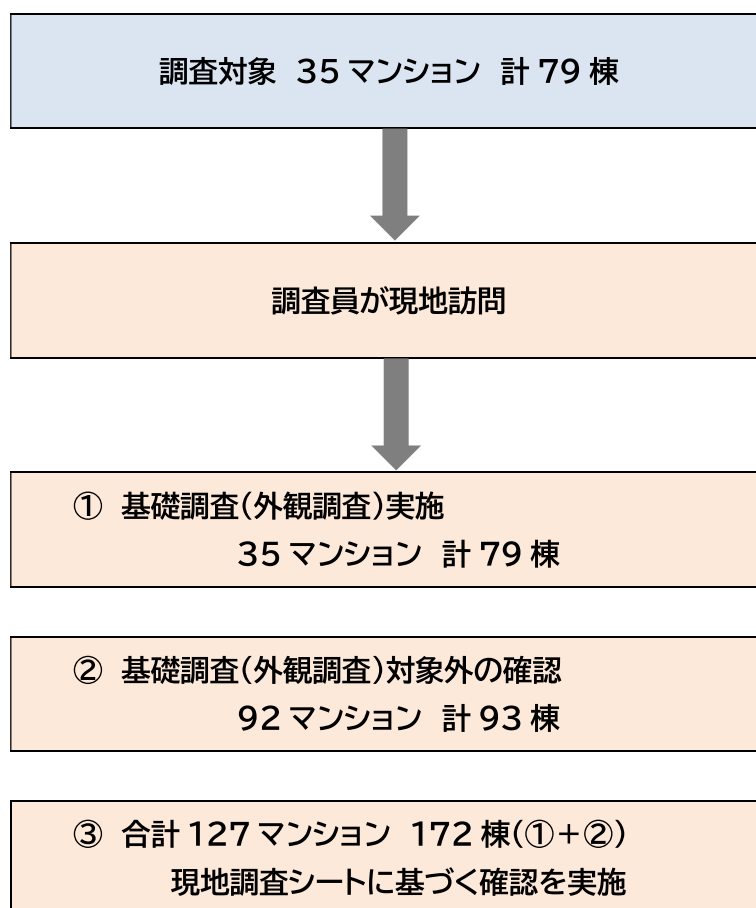
1. 基礎調査（外観調査）

調査員が実態調査の対象である 35 マンション計 79 棟の所在地を訪問し、「現地調査シート」に基づき建物の概要、管理組合ポストの有無等、建物の維持管理状況、附帯施設・敷地内の維持管理状況、建物及び附帯施設の劣化・老朽化の状況等を確認し、建物外観等の写真を撮影した。

また基礎調査（外観調査）の対象外である 92 マンション計 93 棟にも、調査員がマンション所在地を訪問し、同じく「現地調査シート」に基づき確認をした。

したがって、「現地調査シート」に基づき確認したデータは 127 マンション計 172 棟である。

【図表-3】基礎調査（外観調査）の実施状況



「現地調査シート」の主な調査項目は次頁のとおりである。
集計結果の詳細は次々頁以降のとおりである。

【図表-4】基礎調査（外観調査）の主な調査項目

（現地調査シート）

分類	項目
① 建物の概要	・ マンション名（団地名） ・ 棟数（団地は号棟数） ・ 所在地 ・ 階数 ・ 住戸数
② 管理組合ポストの有無等	・ 管理組合ポスト及び管理組合名の表示の有無 ・ 管理人室の有無 ・ 管理会社名・連絡先等の表示の有無
③ 建物の維持管理状況	・ 物件の存否 ・ 外壁等の著しい剥がれの有無、著しいひび割れの有無及び漏水痕の有無 ・ 鉄筋及び鉄部の露出・腐食の有無 ・ エレベーターの状況 ・ 清掃の状況 ・ ゴミ・不用品の放置状況
④ 附帯施設・敷地内の維持管理状況	・ 機械式駐車場等設備の状況 ・ 自転車駐輪場・バイク駐車場の状況 ・ 植栽（植木・生垣等）の状態 ・ ごみ置場の状況 ・ 敷地内の状況
⑤ 特記事項	・ 著しい剥がれ・ひび割れ、鉄筋・鉄部の腐食、駐車場・駐輪場の破損などがある場合

【図表-5】建物外観等の写真撮影の要領

1 枚目 マンション管理番号 （マンション通し番号） の写真	2 枚目 銘板の入った建物写真	3 枚目 建物の全景写真	4 枚目 特記事項の記載がある 場合のその部分が分かる 写真
---	--------------------	-----------------	---

注：写真撮影は、基礎調査（外観調査）の対象マンションのみ。

2. アンケート調査

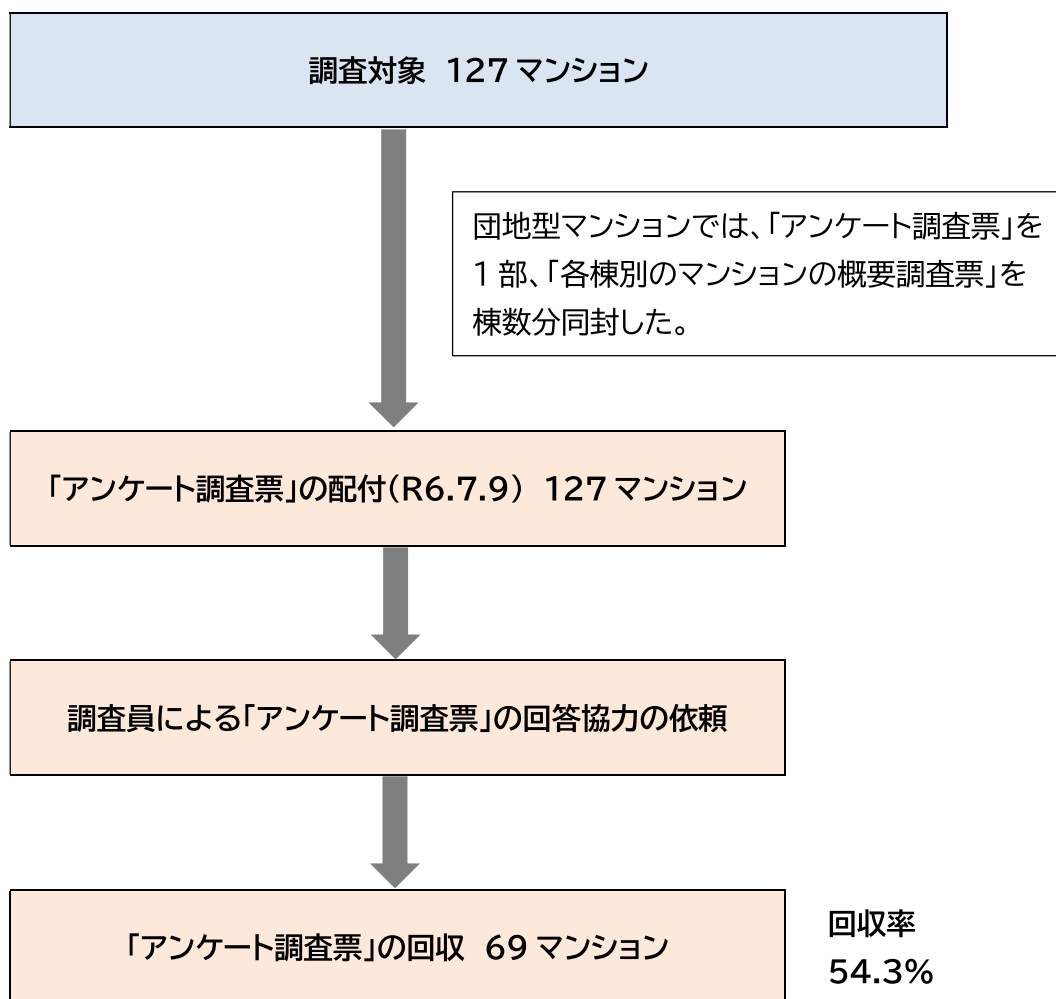
市内の全分譲マンション（127 マンション計 172 棟）を調査対象に「実態調査の実施に関する市からの案内文」、「アンケート調査票」、「返信用封筒」の3点をセットにして、令和6年7月9日付で発送した。

「アンケート調査票」の回答期限は、令和6年9月16日までとしたが、回答期限を待たずに調査員がすべての対象マンションを訪問しアンケートへの回答協力を依頼した。

【図表-6】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)
	127 マンション	69 マンション	54.3%

【図表-7】アンケート調査の実施状況



アンケート調査の回収にあたり以下の取組みを実施した。

- ・ 事前の「実態調査の実施に関する案内ハガキ」の送付（6月24日）
「アンケート調査票」を送付する前に、住所確認も兼ねて「実態調査の実施に関する案内ハガキ」を郵送した。このうち4通が宛先不明で戻り、現地調査にて確認を行うことにした。
- ・ 「アンケート調査票」の送付（7月9日）
対象マンションへ「アンケート調査票」及び「アンケート調査に関する市からの案内文」を郵送した。
「アンケート調査票」の回収期限を9月16日とし、同封の返信用封筒にて市役所宛てに返送する方法とした。
- ・ 対象物件の訪問（1回目）
調査員が対象マンションのすべてを訪問した。管理員等が在勤の場合は、館内立入の許可申請、アンケート提出への協力要請及び理事長への取次ぎ依頼を行った。管理員等が不在の場合で理事長等が判明している場合は、その住戸を訪問し、実態調査の趣旨を説明したうえでアンケートへの回答協力を依頼した。管理員等や理事長等が不在の場合は、「不在時連絡票」を管理組合ポスト等へ投函し、管理会社の連絡先も併せて調査した。
- ・ 対象物件の訪問（2回目以降）
調査員が「アンケート調査票」を提出していないマンションを訪問し、理事長等または管理員等へアンケートへの回答の協力依頼を行った。不在の場合は、「不在時連絡票」を管理組合ポスト等へ投函した。
- ・ 管理会社への協力要請
マンションへの協力依頼とともにほぼすべての管理会社へ架電による協力依頼の要請を行った。
- ・ アンケート再送付
「アンケート調査票」を紛失したマンションに再送付を行った。

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み状況等を把握できる内容とした。

設問内容の検討にあたっては、近隣自治体の分譲マンション実態調査の内容、一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施する「マンション管理適性化診断サービス」の診断項目の内容及び国土交通省が公表した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」で示された管理計画の認定基準の内容を参考とした。

主な設問内容は以下のとおりであり、回答率を上げるために調査項目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及び各棟別のマンションの概要調査票（団地などマンションが複数棟ある場合）は＜別冊＞付属資料のとおりである。

【図表-8】アンケート調査の主な項目

分類	項目
① マンションの概要	・ マンション名、所在地、竣工年月等 ・ 住戸利用形態（賃貸の戸数、空室の戸数、高齢者の戸数等） ・ 共用施設及び設備の有無及び内容（管理員室、集会室、エレベーター等） ・ 駐車場、バイク置場、駐輪場の有無及び台数
② 管理組合の活動	・ 管理組合の活動実態の有無、法人登記の有無 ・ 総会の開催状況、出席率 ・ 理事会の開催状況 ・ 役員の選出方法 ・ 役員の辞退がある場合の理由 ・ 役員の人数 ・ 役員報酬の有無と金額 ・ 区分所有者名簿の有無、居住者名簿の有無、避難行動要支援者名簿の有無 ・ 管理に関する図書の保管 ・ 第三者管理方式の検討状況 ・ 損害保険の加入状況
③ 管理規約	・ 管理規約の有無 ・ 管理規約の改正の有無、改正年 ・ 標準管理規約への準拠状況 ・ 居住ルールの有無（暴力団等の居住・使用の制限、楽器演奏等の制限、ペットの飼育、民泊等）
④ 管理費及び修繕積立金等	・ 管理費と修繕積立金の区分経理 ・ 月あたりの管理費の総収入額 ・ 月あたりの修繕積立金の総収入額、直近の総会時点の残高及び積立方式 ・ 駐車場収入の活用 ・ 滞納住戸の有無

分類	項目
⑤ 管理費及び修繕積立金等	・ 管理費と修繕積立金の区分経理 ・ 月あたりの管理費の総収入額 ・ 月あたりの修繕積立金の総収入額、直近の総会時点の残高及び積立方式 ・ 駐車場収入の活用 ・ 滞納住戸の有無
⑥ 日常の管理業務	・ 管理員の有無と勤務形態 ・ 管理業者の名称と委託している業務分野 ・ 管理する上で現在困っていること ・ 外国人に対する居住ルールの周知方法 ・ 法定点検の実施状況
⑦ 修繕計画等の取組み	・ 長期修繕計画の作成状況 ・ 長期修繕計画の内容（計画期間、大規模修繕工事が含まれる回数及び借入金の残高のない計画であるか否か） ・ 長期修繕計画の作成方法 ・ 大規模修繕工事の実施状況 ・ 次回の大規模修繕工事の資金手当ての考え方 ・ 大規模修繕工事実施にあたっての問題点
⑧ マンションの耐震化	・ 耐震診断の実施 ・ 耐震診断後の耐震改修工事の実施の有無、予定
⑨ 建替えへの取組み	・ 建替えの検討状況 ・ 建物の老朽化・劣化に対する対応方針
⑩ 防犯・防災への取組み	・ 防犯への取組み状況 ・ 防災への取組み状況
⑪ 居住者の住生活・コミュニティ	・ コミュニティ形成活動の内容（防犯パトロール、祭り等の地域のイベントの実施・企画、居住者等による清掃や植栽の維持管理等） ・ 居住者のトラブル、ルール違反行為の内容
⑫ 行政からの支援	・ 適正な管理の推進にあたって必要と考える行政の支援施策 ・ 市への要望など

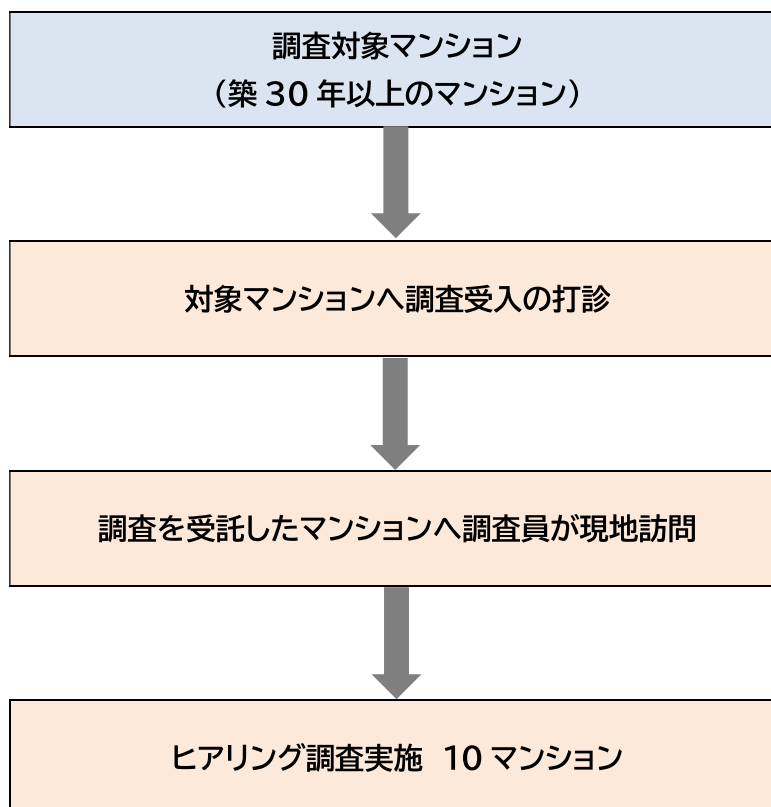
3. ヒアリング調査

「アンケート調査票」の返送があったマンションのうち、築 30 年以上のマンションを対象にヒアリング調査への協力を要請し、要請を受諾した 10 マンションの理事長等を対象に調査員が現地を訪問し実施した。調査にあたっては、「ヒアリング調査票」に基づき以下の 10 項目の聞き取りを行った。

【図表-9】 ヒアリング調査の主な調査項目

分類	項目
① 管理状況	・ 総会・理事会（管理組合）の運営状況 ・ 管理規約に関する事項 ・ 管理組合の資金に関する事項 ・ 大規模修繕等実施状況 ・ 耐震診断の実施状況 ・ 長期修繕計画の作成及び見直しに関する事項 ・ 居住者の状況 ・ 日常の維持保全状況 ・ コミュニティ形成活動への取り組み
② 行政への要望	・ 適正な管理を推進するための支援内容

【図表-10】 ヒアリング調査票の実施状況



【図表-11】ヒアリング調査で得られた意見等

分類	項目
① 管理組合の運営状況	ア、総会について ・ 総会は毎年 5 月に開催している。 ・ 総会は年 1 回開催している。 ・ 総会は毎年 3 月に開催している。出席者は議決権含めて 90%以上。 ・ 総会には会場出席、議決権行使、委任を含めて常に組合員総数及び議決権総数の 4 分の 3 以上の出席が確保されており特別決議も特に問題なく決議されており管理組合運営は良好ではないかと感じている。 ・ 総会は 5 月で、選出理事は 1 年交代である為管理組合事業の継続性に課題が残る。 ・ 順調な運営が実現できていることで、安心感が蔓延し、総会参加者が少ない。毎回 10 名程度。高齢化も影響。対策が必要と感じている。 ・ 総会の会場出席者が年々少しずつではあるが減少傾向になっており、出席者の顔ぶれも固定化されつつあるので多少の問題意識を持っている。 イ、理事会について ・ 理事会は毎月開催し、事業計画に基づき進捗状況や出納状況等を確認している。 ・ 月に 1 回は定期的で開催している。 ・ 理事会は 2 カ月に 1 回偶数月に開催している。 ・ 理事会は毎月開催している。理事は 7 名でたまに欠席者が出るが、必ず理事半数以上が出席し理事会は成立している。 ・ 各棟においては棟委員会が年 10 回、団地全体の理事会は毎月 1 回定期的で開催され、議事録も作成・保管している。 ・ 土日に休みが取れず、理事会に出席できない理事は、広報活動の一環として、理事会の活動を知らせる広報紙の作成を行っている。 ウ、役員について ・ 各棟で理事 1 名を選出し全体及び各棟の管理状況を把握するようにしている ・ 理事の任期は 1 年で、理事長は 1 年の任期を終えた後、2 年目は監事を行っている。 ・ 自主管理を貫いており、規約で役員になれない非居住者を除いて、輪番制を厳守して担当してもらっている。 ・ 曖昧だった輪番制を徹底したことで、運営がきちんとできるようになった。立候補者も毎回数名あり。課題提起者が理事になるような風紀がある。 エ、役員の高齢化について ・ 19 棟で団地が構成され、輪番制で各棟から理事を選出しているが、高

分類	項目
	齢化が進み、なり手不足から今後の理事会の構成に不安を感じる。 ・ 理事の高齢化が進み、1年任期の役員のなり手不足が課題である。 ・ 役員は輪番制であるが、高齢化で辞退者が多く、任意で役員を継続してもらっている状況である。 ・ 役員は各棟から選出しているが、高齢化により役員への就任困難者が増え始めている。 オ、その他 ・ 滞納者については毎月フォローする。 ・ 住み込みの管理人が、広報誌の下原稿作成をしているため、役員の負担はかなり軽減されている。 ・ 自主管理ゆえに管理会社主体ではなく自主性が保持されている。 ・ 管理会社がリードしてくれて、運営状況は良好。 輪番制で選出された理事ですが、防災訓練等の参加意識は高い。管理組合理事は、皆、良くやってくれている。 ・ 不十分とは言えないが修繕委員会等は特に設置していない。 ・ 区分所有者の高齢化が進んでおり、将来の運営が不安。 ・ 運営状況は特に問題はなく、最近の理事会では前年度からの引継ぎの防災案件で、災害対策用の大型充電池を購入した。
② 管理規約に関する事項	ア、改正履歴について ・ 規約は団地管理規約のみであり、2年前に改正している。 ・ 適宜、管理規約の見直しを行っていて、直近では平成29年に改正している。 ・ 管理規約は2021年8月に改正している。現在改正の予定はない。 ・ 外国人の区分所有者が出始めた時の対策として、民泊やシェアハウス禁止に関する管理規約の改正を行った。 イ、標準管理規約の準拠について ・ 平成28年の国交省管理規約改正内容に準じて再編。 ・ 標準管理規約の改正に合わせて適宜規約改正を行っており規約については適切な規約となっているのではないかと自負している。 ・ 管理会社がリードしてくれて、標準管理規約の改正に伴う、マンション管理規約の改正は、潤沢に行われている。令和6年度改正については、令和7年の通常総会で上程する予定。 ウ、改正方法について ・ 顧問弁護士と相談のうえ現状にあったものに適宜改正している。 ・ 時代に合わせて修正している（民泊禁止・役員数に幅を持たせる等） エ、問題点について ・ 規約改正は、行われておらず、現状はほぼ原始規約のままのようではあるが、現理事長の改善への意思は強い。 ・ 各棟の管理規約（細則含）がなく、今後団地管理に支障をきたすことが危

分類	項目
	惧される。 ・ 普通決議と特別決議の仕分けが曖昧過ぎて、決議が難航することが多い。例．植栽のトウカエデを強剪定する際の決議方法でもめた。 ・ 管理費滞納対応で、弁護士費用を求めるための規約がないため、必要に迫られた際に困る。 ・ 細則が足りないところがある。 オ、その他 ・ 自主管理であるが、委託社員 2 名で規約に基づき日常管理を行っている。 ・ 各棟からの情報連絡について取決めが無く各理事の判断に委ねられている。 ・ 規約作成は、国交省からの強制＝義務事項としてはほしい。入居者名簿作成は行ってはいるが、抵抗感抱く住民も多い。
③ 管理組合の資金面	ア、資金面に問題がない ・ 管理費については、202 円/㎡・月となっており十分な額といえる。また、駐車場使用料等収入については、翌月に特別会計に振り替えて修繕積立金として管理されている。 ・ 管理組合設立時から修繕積立金を均等積立方式で行っており、現時点では資金について特に問題はない。 ・ 長期修繕計画による資金計画通りとなっており問題はない。 ・ 修繕積立金は 300 円/㎡を長期間維持しており今後 30 年の長期修繕計画でも資金のマイナスはない。 ・ 6～7 年前に修繕積立金を値上げして、基本的には大きな問題はないと思う。 ・ 問題ない。用途・金額については、かなりシビアに実施している。 ・ 現時点で問題はないが、植栽管理は住民の協力でリーズナブルに運営できているが、高齢化に伴い、管理費は将来値上げが必要になるかもしれない。 イ、値上げ・資金計画変更について ・ 前回の大規模修繕工事で、修繕積立金が足らなかったもので、当初の計画より工事を減らしたことから、修繕積立金はこのままでいいのかという声もある。 ・ 昨今の資材費及び人件費の高騰から、長期修繕計画の見直しを今期中に実施し今後の資金計画を検討する予定である。 ・ 修繕積立金に比べて管理費の方がタイトな状況になってきているため次回の総会で管理費の値上げの上程を予定している。 ・ 修繕積立金が、148 円/㎡・月となっており、少し少ないので今期中の値上げを検討して、令和 7 年の通常総会で上程する予定。 ウ、滞納について ・ 滞納者については、殆どが翌月には改善しているが数ヶ月の滞納者が 1

分類	項目
	名居る。 ・ 管理費滞納額が多額の方がおり、資金面での不安がある。滞納者は、高齢の単身者が多く対応に苦慮している。 ・ 大口滞納者への法的手続きを実行した。少数ではあるが滞納が生じた場合が問題と考えている。 ・ 滞納状況は毎月の理事会でフォローしている。 ・ 残高不足で未収金となることが多いため、引き落とし日を年金振込日近くにする、等アイデアを多く持ち、マネジメントに取り組んでいる。 エ、その他 ・ 管理費及び修繕積立金ともに入金状況は良好である。まれに銀行口座不足から、滞納者が発生するが、翌月には入金を確認でき解消している。 ・ 平置き駐車場収入は修繕積立金に組み入れ資金状況の改善に繋がっている。 ・ 自主管理であり、管理費で余剰が出た資金を修繕積立金に回すことが出来る。管理会社管理では余剰が出ない。 ・ 資金に関することは、管理会社に任せている。 ・ 修繕積立資金の高騰
④ 大規模修繕工事等実施状況	ア、実施状況について ・ 過去 3 回の大規模修繕工事及び給・排水管更新工事を実施している。 ・ 各居室の玄関ドアやリビングサッシ等も更新済みである。 ・ 長期修繕計画に基づき、10～12 年のサイクルで実施している。 ・ 平成 24 年には、排水管・給水管の 2 回目のライニング工事を実施した。 ・ 築 44 年経過しており、過去に 3 回の大規模修繕工事を実施した。 ・ 漏水が発生した地下の給水管についても、全交換して対応をはかった。 ・ 竣工年毎に三つの街区に区分し、街区毎に定期的に実施している。 イ、今後の予定について ・ 今月から来年 3 月までの予定で大規模修繕工事を行う予定であり計画通りに進んでいる。 ・ 2018 年第 2 回大規模修繕工事（設計コンサルタント方式）途中、給水システムの変更を計画している。2030 年第 3 回大規模修繕工事予定。 ・ 近年中に給水管更新工事を予定している。既に調査では、結合部のみの更新で大丈夫との見込みはあるが、再度精査するかを検討中。 ウ、実施にむけた方策について ・ 理事会とは別に「大規模修繕検討委員会」等が発足されており、実施に向けて尽力されている。 ・ 管理会社を経由しないで、かなり割安に実施できている。 エ、資金面について ・ 資金計画については、現状の修繕積立金にて次回（第 4 回）の大規模修繕工事でも対応出来る予定である。

分類	項目
	・ 積立金アップを行い次回の修繕積立金は賄えそう。管理費の余剰もある。 オ、不安要素について ・ 敷地内の排水設備の維持としてマンホール等を開け定期的に清掃し排水機能を維持しているが、最近の大雨では冠水が発生し排水能力不足に不安を感じる。 ・ 建設資材の高騰が不安である。 ・ 昨今の社会状況から資材や作業員の不足が顕在化し、計画修繕に支障をきたすことが不安である。 ・ 修繕積立資金の高騰が将来不安。 ・ 積立金はあるが、屋上防水を十分できるかどうかはわからない。道路沿いの塀の耐震性を心配する声があるが、改修方法や資金的に対応しきれない。
⑤ 耐震診断の実施状況	ア、実施について ・ 2011 年に 3 棟において耐震診断を実施した。旧耐震基準だが、診断結果は問題なしであった。 ・ 簡易診断を行った後、耐震設計を踏まえて改修を実施済。 イ、未実施について ・ 管理組合としては未実施である。 ・ 耐震診断は未実施。東日本大震災時でも、全く問題が発生しなかった。 ・ 未実施である。 ・ 近隣のマンションと比較し、耐震診断の未実施の所が多く診断を先送りしている。 ・ 団地の中の建物には建築年により旧耐震基準の棟と新耐震基準の棟が混在しているが、建築業者からは全ての建物が新耐震基準で設計・建築されている旨の報告があるため、耐震診断を実施していない。 ウ、不要・問題ない ・ 新耐震建物の為耐震診断は不要と考えている。 ・ 築 35 年の為、新耐震基準なので、問題無し。 エ、不安要素について ・ 建物の基礎部分にひび割れが生じたので修復したが、不安ではある。また団地内にある給水塔（独立した搭状構造物）の耐震性にも不安を感じる。 ・ 耐震工事を実施した場合、工法にもよるが外観が大幅に変わる事が危惧される。それにより、区分所有者から資産価値が下がるという意見がある。 オ、その他 ・ 各棟の施工 G/C が違う為、一律に耐震補強を検討して良いか疑問が残る。 ・ 行政の補助金を充実してほしい。

分類	項目
⑥ 長期修繕計画の作成 及び見直しに関する 事項	ア、見直しの方法について ・ 現在各棟から現状の共用部課題及び要望等をアンケート方式で集めている。 ・ 長期修繕計画は、毎年1年ずつずらす形で総会資料に掲載し、決議をとっている。前倒しや新たな項目を入れることについては、管理会社から提案を受けて検討し、総会に図るようにしている。 ・ 竣工当初からのやり方で進めてきている。 ・ コンサルタント会社と契約し、作成を依頼した。コンサルタント会社に作成中である。 ・ 長計の最終年度の収支差については、厳格にはチェックせず、工事内容で調整している。今後も継続的に必要な工事が十分行われるかについては、工事費増が続く状態において不安がないわけではない。 イ、管理会社について ・ 管理会社より、総会などで適宜修正された長期修繕計画が提示されている。小規模修繕の予算を含めて資金計画が見直されているので特に問題無い。 ・ 管理会社から長期修繕計画書が提供される度に当団地の区分所有者である建築士等が当団地に適した修繕計画書内容に修正、変更等をした上で長期修繕計画及び修繕積立金改定の総会承認を得ている。 ウ、見直しの期間について ・ 長期修繕計画は大規模修繕工事の前と更に凡そ5年単位での見直しも行っており、今回の大規模修繕工事に合わせて見直したばかりである。 ・ 長期修繕計画書の作成と見直しは、管理会社により、5年毎に無償で行われている状況。 ・ 前回の長期修繕計画は2012年作成で、その後の12年間見直しをしていない。大規模修繕については1回目が築15年、2回目が築40年ころ、3回目が今回検討中。2回目の大規模修繕がなかなか実施できず計画的ではなかった。 エ、資金面について ・ 現時点で向こう30年の収支は黒字である。 ・ 積立金アップを行い次回の修繕積立金は賄えそう。 オ、資材費や人件費の高騰について ・ 昨今の資材費及び人件費の高騰から、将来的な修繕費用の確保の為に、今期中に見直す予定。 ・ 昨今の人件費・材料費高騰面に鑑みて、逐次確認は必要。 ・ 将来、人件費や建設資材の高騰を把握できない。現状の計画からどの位修繕費がUPするのか不安である。 カ、高齢化について ・ 居住者の高齢化によりバリアフリー化を検討したいが未実施である。

分類	項目
⑦ 居住者の状況	ア、高齢化について ・ 居住者の高齢化が進んでいるため、2 年ごとに緊急連絡先を含む高齢者名簿の更新を行い、最新状況の把握に努めている事。 ・ 施設に入ったままの方、介護サービスを受けている方がいるが、そうではない 65 歳以上の単身世帯が心配だが、どうしていいかわからない。 ・ 70 歳以上住民が 70%以上であり、マンション内のみでの取り組みでは、今後不安がある。 ・ 高齢化が大きな課題である。同一フロアでも殆どが高齢者である。全体では現時点で 40%位が高齢者である。今後さらに高齢化が進むと、要介護者が増えバリアフリー化等が必要となるが建物の形状から難しい。 ・ 高齢の居住者が増えてきており、高齢者の独居状態の把握のためにも相当古くなってきている居住者名簿の更新を計画している。 イ、良好な状況について ・ 完ぺきではないが、コミュニケーションは良好と感じている。 ・ 管理費、修繕積立金等の滞納がほとんど無い。また、「専有部の民泊利用禁止」、「賃借人を含めた暴力団の排除規定」等、管理規約の改正が適宜おこなわれており居住者の状況は極めて良い。 ウ、問題について ・ 従来の絨毯仕様からフローリングへの床変更に伴い一部で騒音問題が発生している事。 ・ 一時期ペット禁止が形骸化していた為一代限りの飼育を認めたが十分に徹底されていない事。 ・ 役員のなり手不足と高齢化が進んでいる。区分所有者が海外へ帰ってしまい、占有者の管理が行き届かない。海外の方のゴミ出しなどの風習の違いがある。 ・ 空室が 50 戸ある。オーナーが外部居住者で管理費等の滞納はないが、将来的に相続者不明などでスラム化が不安である。 エ、ルールについて ・ 当初の住民は細則などを確認し、他の住人に迷惑をかけないようお互いに配慮していた。 ・ 新しい住民が増えルールを確認しようともせず守れなくなった。特にゴミの分別、粗大ごみの出し方などのルールが守られていない。 オ、その他 ・ 広報誌でセコム等のみまもりサービスを紹介する程度に留まっている。 ・ 居住者名簿を作成し、要支援者情報などを把握出来るようにしている。 ・ 自治会としての活動が行われている。 ・ 特に問題になるような居住者はいない。 ・ 外国人が増えて、習慣の違いからトラブルになるようなことがない。 ・ 築 44 年経過しており、当初からの顔見知りが多い。

分類	項目
⑧ 日常の維持保全状況	ア、管理人について ・ 住み込みの管理人が、きちんと対応していると思われる。 ・ 住み込み管理員がおり、建物・設備の不具合対応や日常管理については満足いく状態で維持していると考えている。 ・ 住み込みの管理人がいるためか、特に不十分と思われるところはない。 イ、維持保全の方法について ・ 敷地が広いので、業者を常駐させ軽微な維持保全作業などを行っている。 ・ 設備点検などは委託した点検業者に定期的に行ってもらっている。 ・ 団地総会、棟別総会により相応の修繕費用の予算確保がされており、理事長・委員会に金額ごとの権限移譲がなされているため適時、適切な不具合対応がなされ良好な維持保全がなされている。 ・ 植栽というより、各棟周りの雑草取りを、組合員で定期的の実施しているが、高齢化で参加人数が減少する傾向にある。 ウ、維持状況について ・ 日常の管理状況は良好である。 ・ 何とか維持できている。 ・ 清掃含め、多種の整理整頓が行き届いている。巡回機能も秀逸。 エ、共用部の修繕について ・ ベランダ手摺、非常階段が、鉄製であるが、鉄部塗装工事が6～7年の感覚で適宜行われているので自慢できる。 ・ 建築関係の役員がいて、修繕工事等について非常に役立っている。 ・ 管理室の床張替え工事は、数ヶ月前から施工期間3ヶ月を要求されていた。 オ、各住戸の修繕について ・ 修繕工事の工期について問題がある。従来小規模修繕工事や居室のリフォームなどは1ヶ月以内で施工していたが、現在業者側の要求は施工期間3ヶ月である。 ・ 居室リフォームについては、3ヶ月の工事期間では長すぎるため、理事会で施工承認を保留し業者側と工程を調整している状況である。 カ、その他 ・ 駐車場代金4,500円/1台と安い。 ・ 団地居住者から募集しているパート清掃作業員のなり手がなく、人手不足のため団地内清掃が不十分になっている。

分類	項目
⑨ コミュニティ形成活動への取り組み	ア、イベントについて ・ 毎年お祭りイベントを11月に開催。 ・ 児童向け「お楽しみ会」開催。 ・ 行事やイベントは全て自治会が行っており管理組合は関与していないが多様なイベント等で住民の満足度は高いと思われる。 ・ 当マンションには自治会組織があり各種行事やイベント等は自治会が行っているが年間通じていろいろなことをやっており良好な状態と思われる。 ・ 児童向け文庫本貸出し「〇〇文庫」を開催。 イ、防犯パトロールについて ・ 冬場を中心に防犯パトロールを実施。 ・ 和光市主催の防犯パトロールやごみゼロ運動に積極的に参加している。 ウ、自治会について ・ 自治会活動への参加意識は、高いものがある。また、植栽の維持管理について特に関心が高い方。 ・ 竣工時から自治会に全組合員が加入し、管理費会計から自治会費を支払っている。 ・ 自治会的活動は、高齢化に伴いストップしている。複合用途でない当マンションに防火管理者選定は、負担が大きく、対応できないし、必要性も感じない。 エ、草取りについて ・ 春と秋で年間4回ほど実施している団地内の居住者によるボランティア作業の「草取り」参加者が年々減少してきている。 ・ 草取りは、高齢化が進み、参加率も下がり今年度はやらないこととし、シルバーセンターに依頼することとした。 オ、コロナ関連について ・ コロナ禍前は、地域の祭りに協力人員を出すなどしていた。 ・ コロナから祭事は中止しているが不満は出ていない。特に桜の花見は盛大に行っていたが現在は中止している。 ・ 現時点で問題はないが、植栽管理は住民の協力でリーズナブルに運営できているが、高齢化に伴い、管理費は将来値上げが必要になるかもしれない。かなり活発なイベント実施だったが、コロナ関係で、その後はやや停滞気味。 カ、その他 ・ 趣味のグループや各役員同士での会合後の親睦については行っている様子である。 ・ 高齢者を対象とした趣味の活動を広げたいが 企画者が居ない。

分類	項目
⑩ 行政への要望	ア、担当部署について - 行政の窓口が多岐に渡り混乱する。過去に公開空地内遊戯で問い合わせをしたが担当部署を色々と言われ、うやむやになった経緯がある。 - 敷地と外部道路の間のフェンスについて、道路側からの損傷による補修はどこが責任となるか相談したいが担当部署が不明である。 イ、助成金について - アンケートにも記したが、助成金をもっと充実してほしい。住民の高齢化も、現時点では自治会・管理組合対応で、なんとかはいるが、負担感はある。こちらも対策を考えてもらいたい。管理計画認定制度を早く取り入れてほしい。 - 長期修繕計画の策定や劣化診断、耐震診断・改修費用・大規模修繕工事等への助成が欲しい。新規のマンション区分所有者へ対するマンション管理に対する啓蒙活動が欲しい（若い人は忙しいので土日等）。 ウ、支援について - 管理規約改正などの支援ができる専門家（マンション管理士）の派遣。 - 弁護士による法律相談（市の法律相談を受けようとしたら、管理組合は事業者団体なので対象にならないとのことであった）。 - 中国人が増えており、管理規約などを中国語に翻訳するサービス。 - 他の管理組合と情報共有ができるようなネットワークの構築。 - 道路に面している万年堀の補助（堀が崩れれば通行人に危害が及ぶおそれがある。現状は問題ないが管理組合だけではなく市の支援もほしい）。 エ、要望について - 豪雨で敷地内が一部冠水した。市側の排水能力にも起因しているので、排水能力向上を計画して欲しい。 - 市のゴミの収集について、週2回から週1回に変更された。ゴミの多い時にはクリーンセンターへ連絡し依頼する方式であるが、出来れば週2回へ戻してほしい。ゴミの収集施設内でゴミ袋が溢れ、不衛生な状態になる為。 オ、管理計画認定制度について - マンション管理計画認定制度について検討したが、メリット・デメリットが明確に認識できなかった。 - 来年の3月で大規模修繕工事が終了する為、マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減額）の適用を念頭に管理計画認定制度への応募準備をしていたが、和光市はまだその準備ができておらず受付できないとのことだがっかりしている。国が進めていることは他の自治体と足並みを揃えて頂きたい。 カ、その他 - 高齢者世帯の中には老々介護に近い状態の方や体の不自由な単身生活

分類	項目
	の方も増えてきているが、管理組合での対応では限界があるため、より一層の行政支援を期待します。 ・ 実態調査結果についてどの様に公表するのか知りたい。 ・ 敷地全体が、かなりの傾斜地となっており、大雨時は全面道路が急流状態となる。隣接地の老人センターとの間の道路は、排水側溝がないため、大雨や大雪時に水たまりや結氷により、歩きにくさや危険を感じる事が竣工時から続いている。高齢化に伴いリスクが高まっていると考える。 ・ 理事は輪番制により任期が1年間となっております。その一方で、議決権の過半数を有する役員は変更がありません。このような、形態で運営される管理組合の将来には、区分所有者の高齢化と共に、不安を感じます。このようなことに、マンション管理士等専門家の派遣を通した自治体のマンション管理専門家支援事業に期待します。

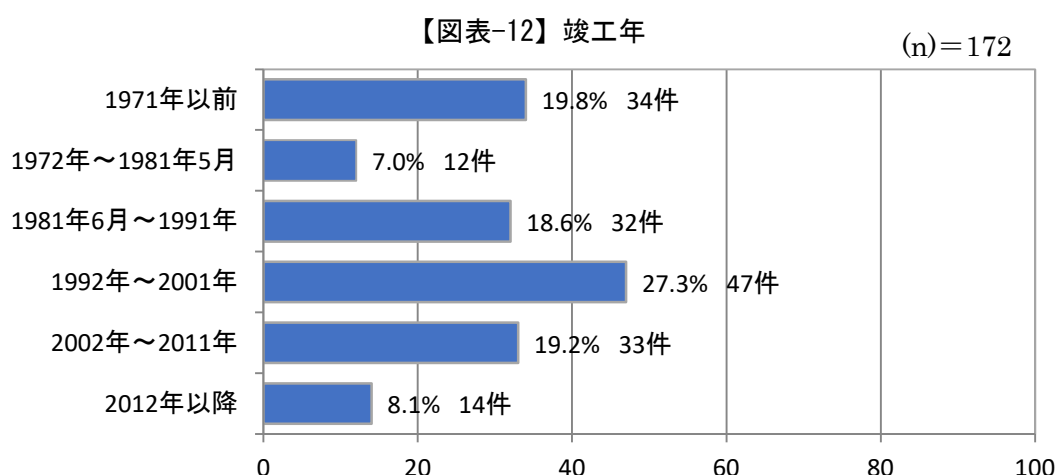
Ⅲ. 調査からみた本市の分譲マンションの特性と課題

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

1992年～2001年竣工のマンションが30%弱

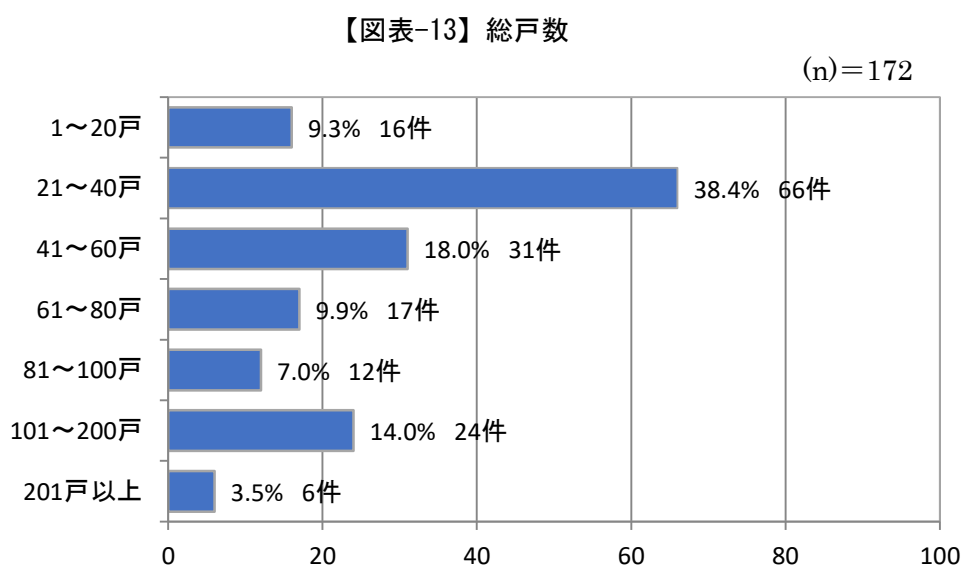
1992年～2001年竣工のマンションが最も多く、27.3%を占めているが、1981年5月以前に竣工しているマンションは26.8%となっており、全体からみても少数とは言えない。これらの高経年マンションは現状、築40年を超え、経年による老朽化等の課題を抱えるマンションが多いのではないかと考えられる。



(2) 総戸数

60戸未満の小規模なマンションが60%以上

総戸数60戸未満の小規模なマンションが6割半ばを占めており、なかでも21～40戸が38.4%と最も多い。一方、総戸数101戸以上の大規模マンションは17.5%となっている。



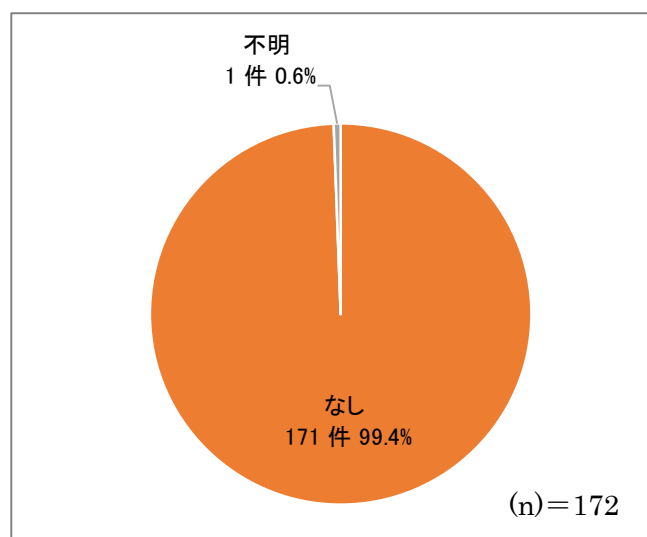
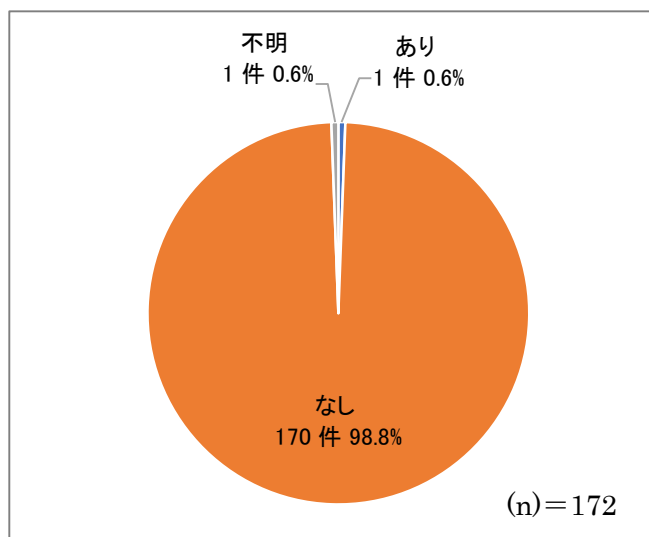
(3) 物理的な損傷の状態

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。

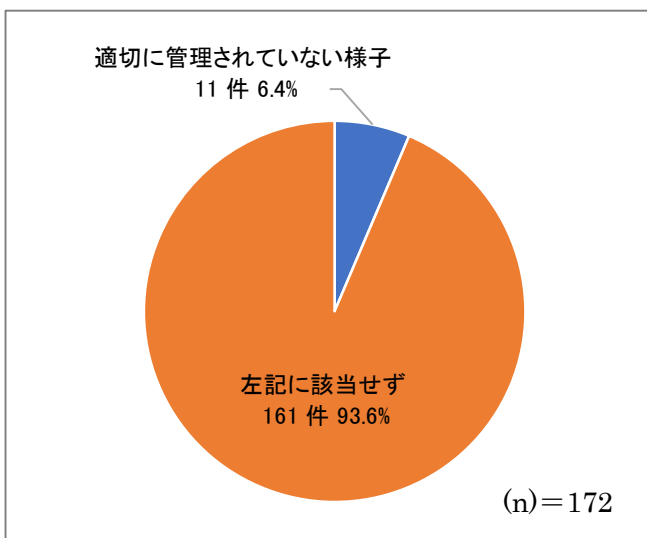
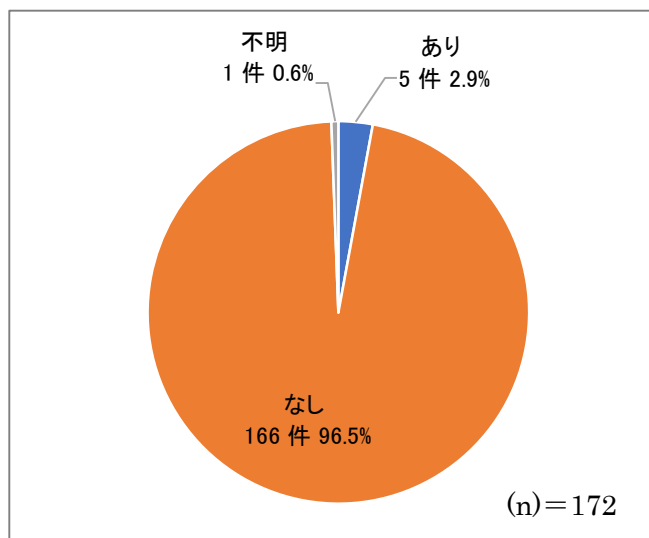
【図表-14】（左）外壁等の著しい剥がれの有無

【図表-15】（右）外壁等の著しいひび割れの有無



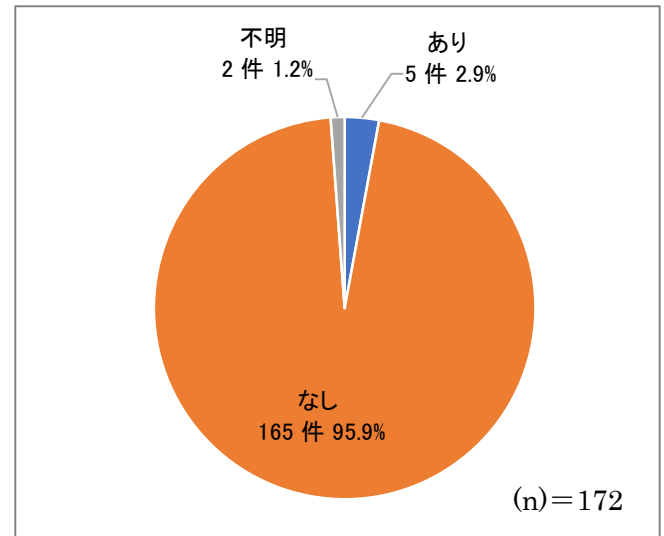
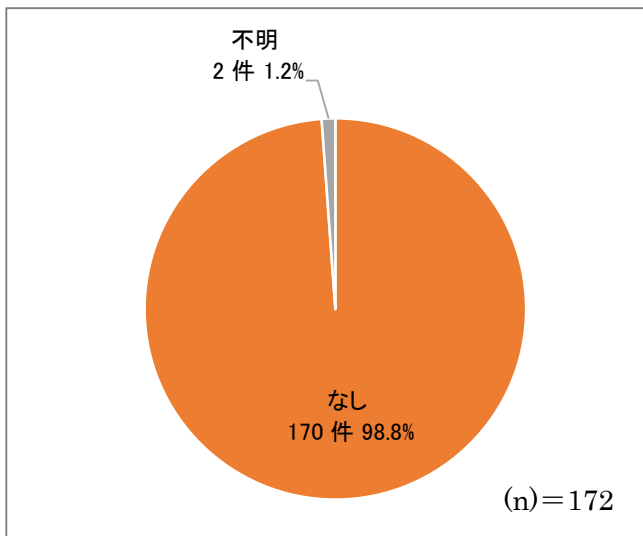
【図表-16】（左）外壁等の漏水痕の有無

【図表-17】（右）植栽（植木・生垣等）の状態



【図表-18】（左）鉄筋の露出・腐食の有無

【図表-19】（右）鉄部の露出・腐食の有無

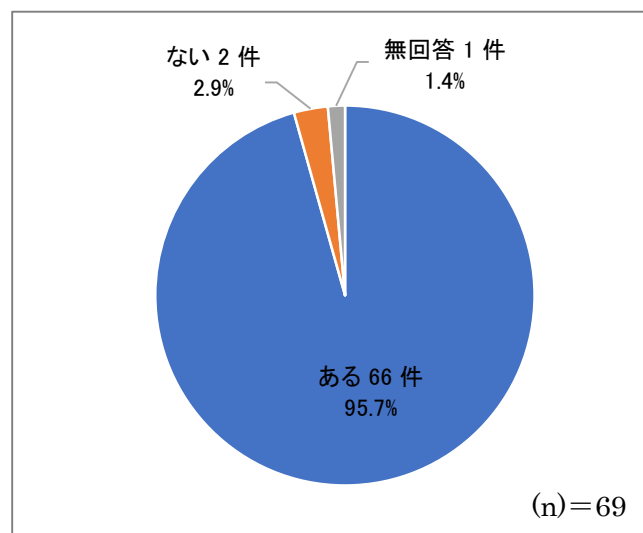


(4) 管理組合の有無

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-20】管理組合の有無



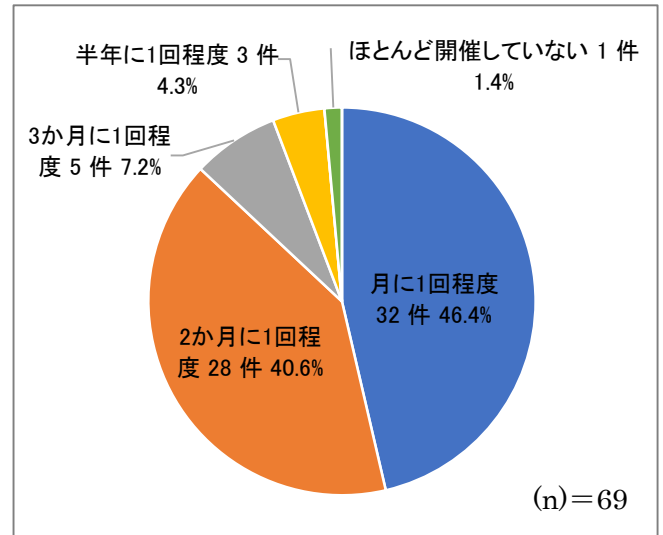
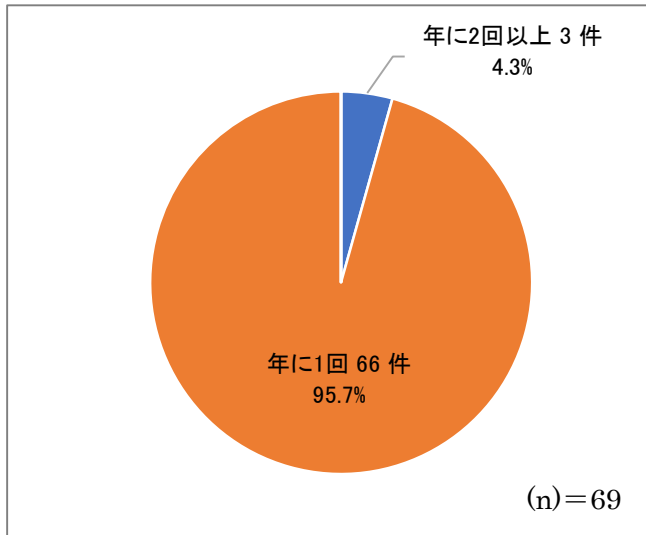
(5) 総会、役員会・理事会の開催状況

総会及び役員会・理事会は定期的開催さ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・理事会は定期的開催されている。

【図表-21】（左）総会の開催状況

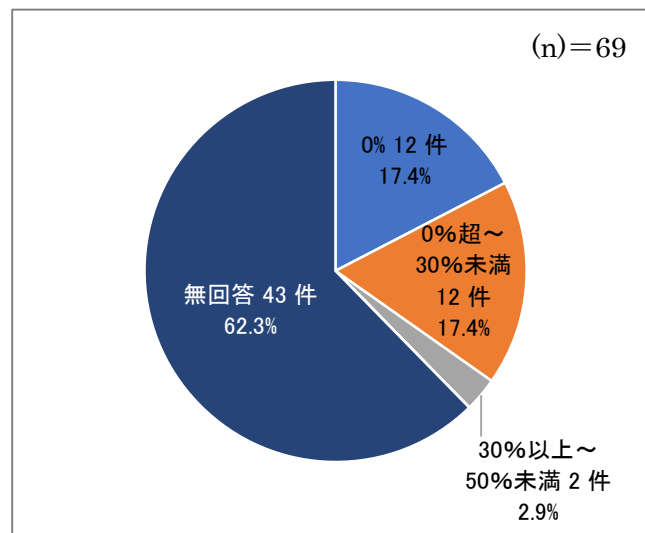
【図表-22】（右）役員会・理事会の開催状況



(6) 70歳以上の高齢者のみの住戸

0%、0%超～30%未満がそれぞれ17.4%となっている

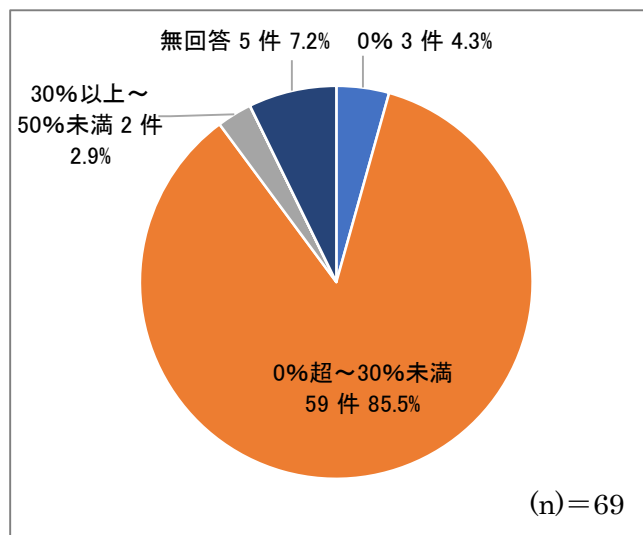
【図表-23】70歳以上の高齢者のみの住戸（居住割合）



(7) 賃貸されている住戸

85.5%が 0%～30%未満の割合で賃貸住戸を有している

【図表-24】 賃貸されている住戸がある場合の概ねの割合

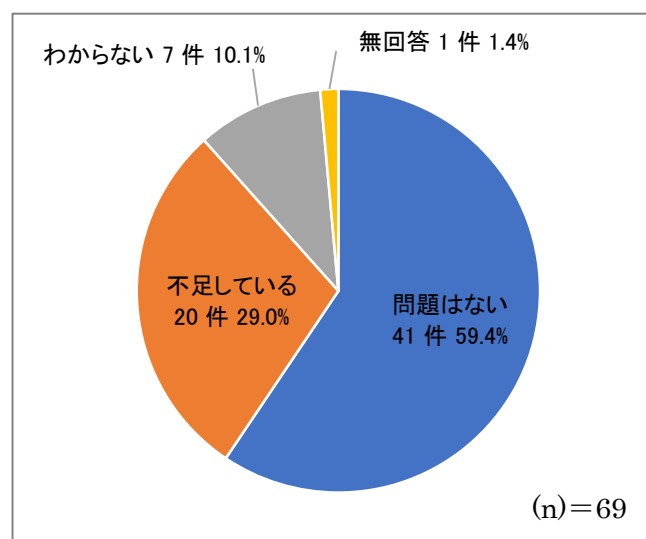
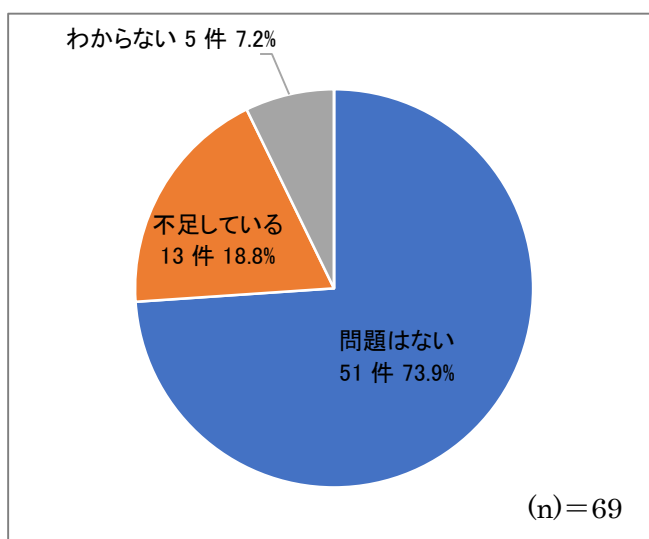


(8) 管理費・修繕積立金の額

管理費が不足しているマンションは 18.8%であるが、修繕積立金が不足しているマンションは 29.0%と比較的多い

【図表-25】 (左) 管理費の額

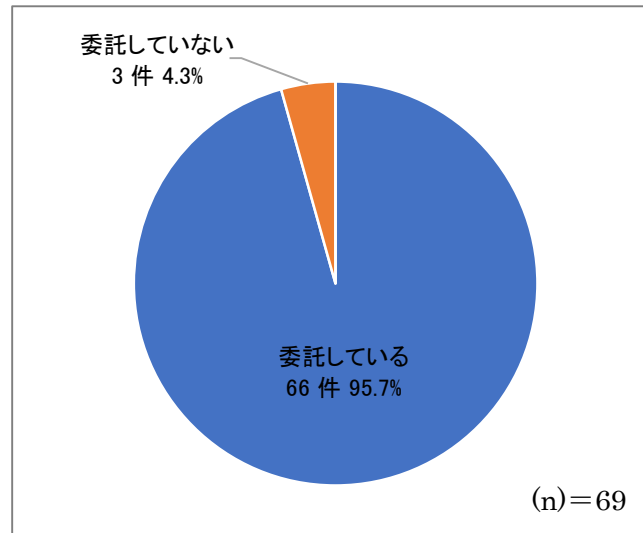
【図表-26】 (右) 修繕積立金費の額



(9) 管理業務の委託状況

管理会社に業務を委託しているマンションが多数を占めている

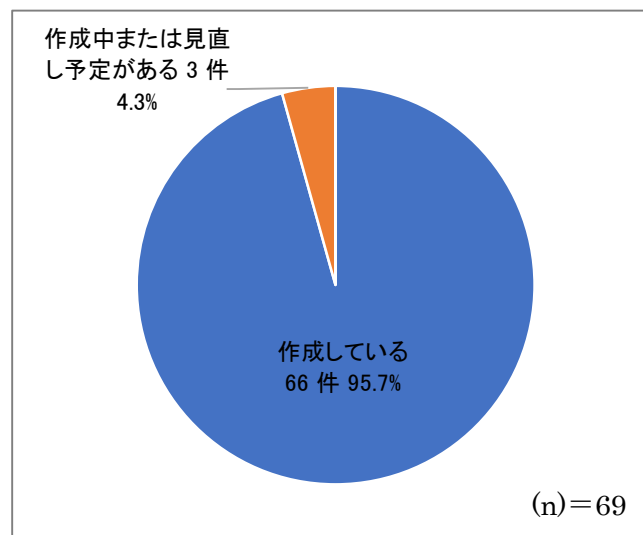
【図表-27】 管理業務の委託状況



(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

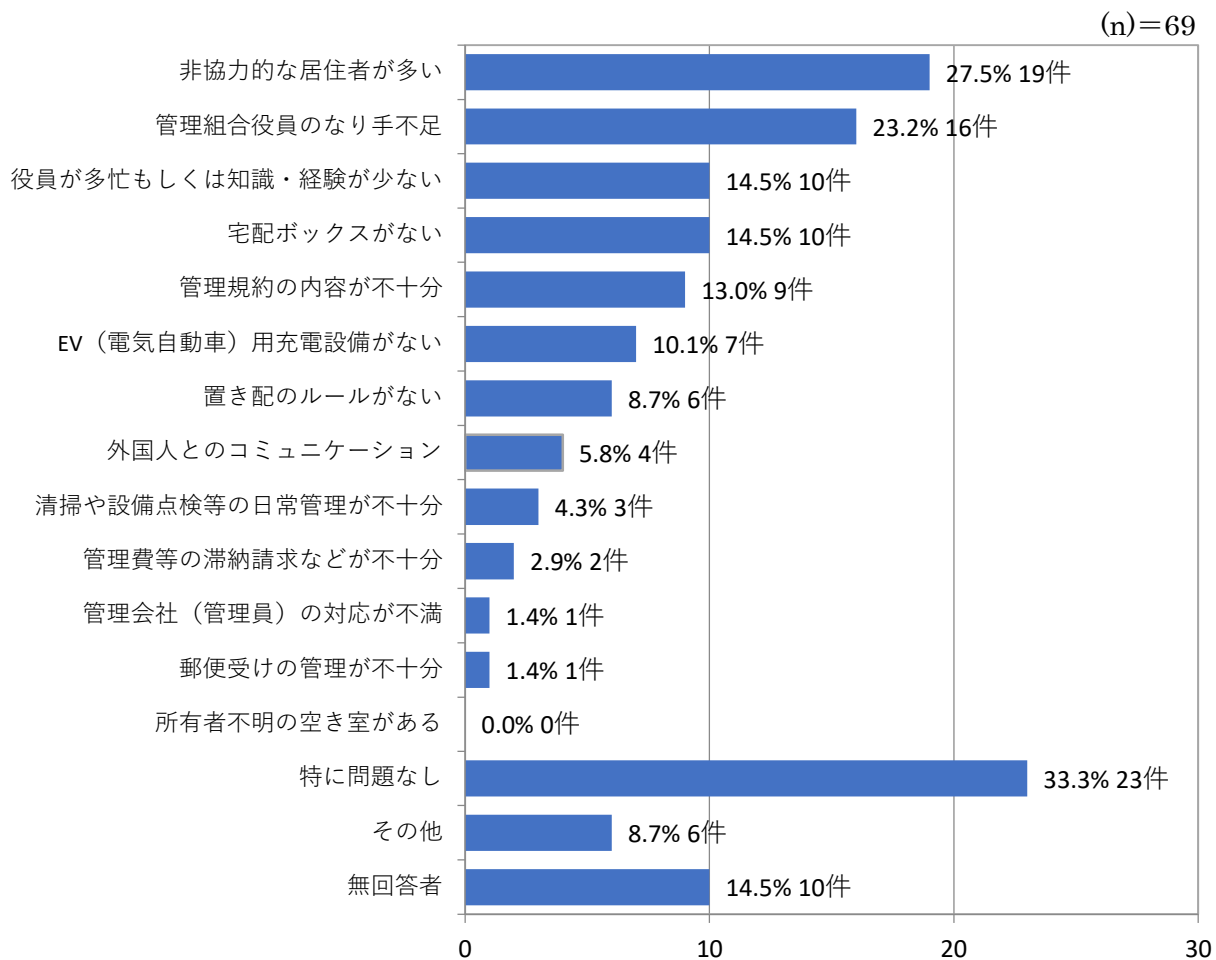
【図表-28】 長期修繕計画の作成



(11) マンションを良好に管理する上での課題

「特に問題なし」が最も多いが、管理に非協力的な居住者の存在や管理組合役員のなり手不足のほか、役員の知識・経験不足を挙げるマンションも多い

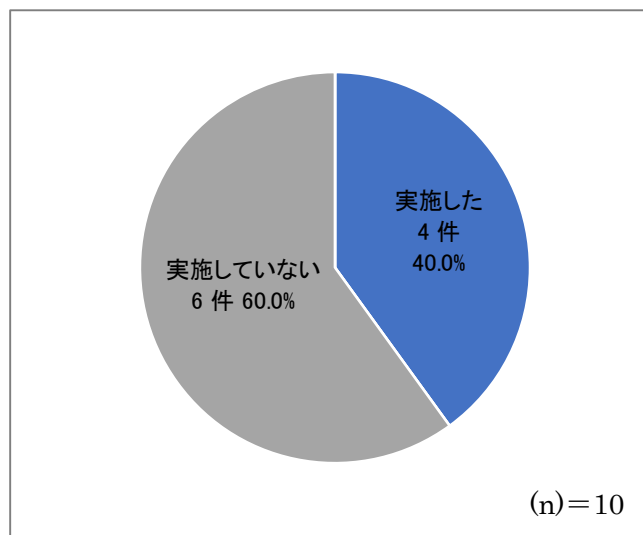
【図表-29】 マンションを良好に管理する上での課題



(12) 耐震診断（※旧耐震に該当する場合のみ回答）

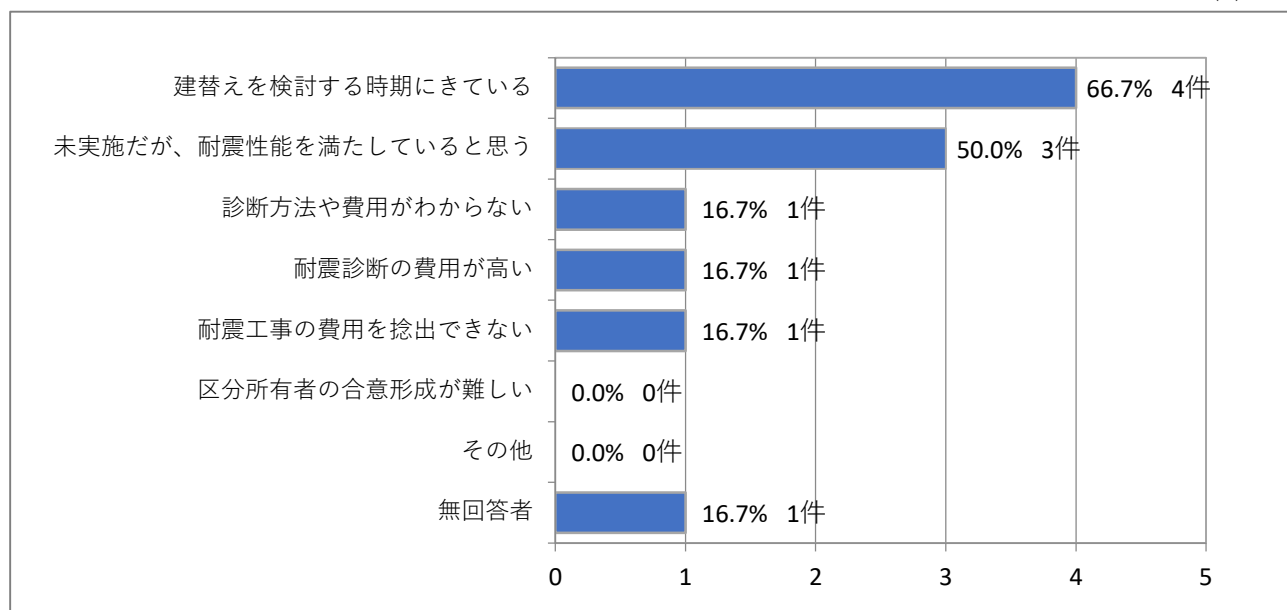
建替えを理由として実施していないマンションもある

【図表-30】耐震診断の実施状況



【図表-31】耐震診断を実施していない理由

(n)=6

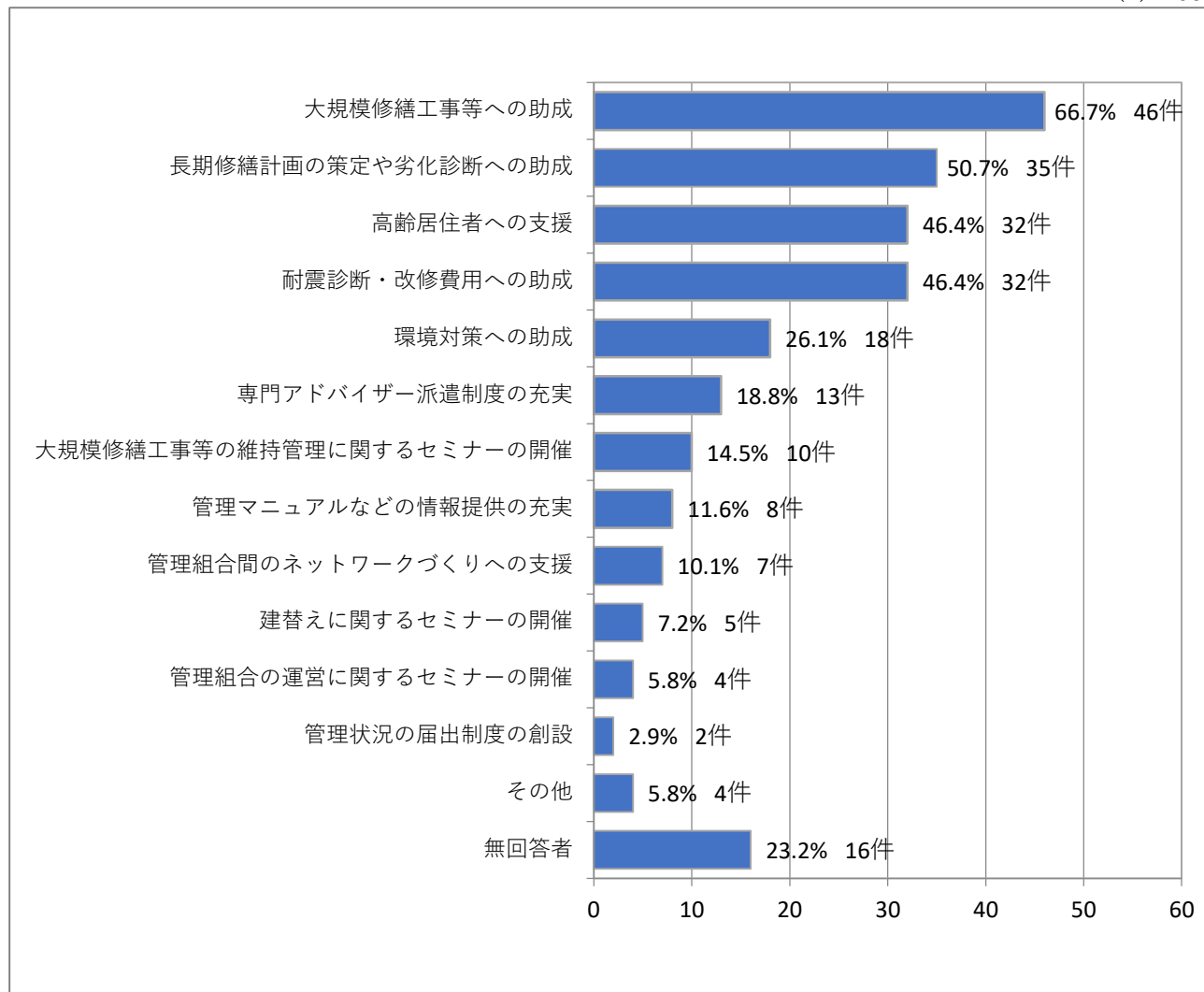


(13) 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策

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などが必要とされている

【図表-32】維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策

(n)=69



(14) 建物に不具合のあるマンションの特徴

建物に不具合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

建物に不具合があるマンション（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、アンケート無回答のマンションで2マンションあり、管理不全の兆候があるものと見受けられる。

【図表-33】全体平均と建物に不具合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
建物に不具合あり(10棟)	51.6	55
目立った問題なし(162棟)	31.2	28
全体(172棟)	32.4	28.5

単位：戸

建物の状態	総戸数	
	平均値	中央値
建物に不具合あり(10棟)	34.7	30
目立った問題なし(162棟)	64.8	48.5
全体(172棟)	63.1	43.5

【図表-34】建物に不具合があるマンションとの比較

単位：マンション

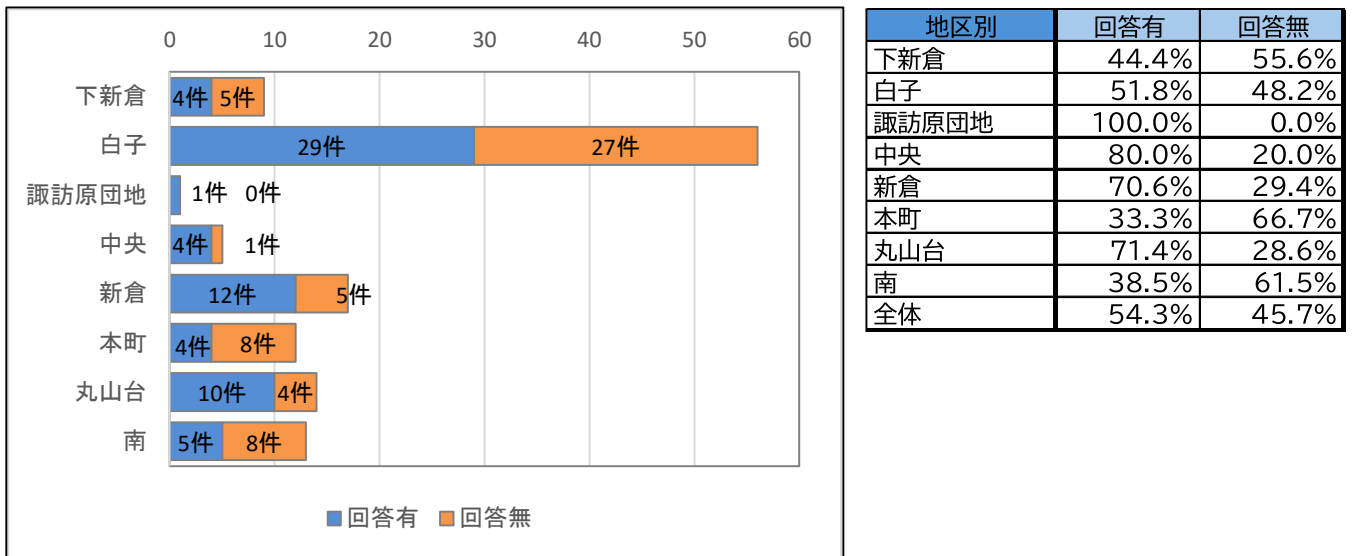
建物の状態	アンケートの回答有		アンケートの回答無		合計
	件数	割合	件数	割合	
建物に不具合あり	3	60.0%	2	40.0%	5
目立った問題なし	66	54.1%	56	45.9%	122
全体	69	54.3%	58	45.7%	127

(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、諏訪原団地を除くと、全体平均と比較して中央・丸山台・新倉で高く、本町・南で低い。

また、外観調査の「外壁等の著しい剥がれの有無」からアンケート回答有無をみると、外壁の剥落のあるマンションからアンケート回答が得られなかった。このマンションについては「Ⅲ・3 要支援マンションの抽出」でも後述する。

【図表-35】地区別のアンケート回答有無件数と割合



【図表-36】外観調査（外壁等の剥落有無）と割合

単位：マンション

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	
外壁剥落あり	0	0.0%	1	100.0%	1
問題なし・不明	69	54.8%	57	45.2%	126
全体	69	54.3%	58	45.7%	127

【図表-37】外観調査（外壁等の漏水痕有無）と割合

単位：マンション

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	
外壁漏水痕あり	1	100.0%	0	0.0%	1
問題なし・不明	68	54.0%	58	46.0%	126
全体	69	54.3%	58	45.7%	127

(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、築年数が古い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。一般的には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にあるが、今回の調査では無回答率が高く相関関係を示すには至らなかった。

【図表-38】 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	44.4	46
滞納している住戸はない	24.8	25
全体	32.4	28.5

○滞納住戸の有無×賃貸化の割合

単位：マンション

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		無回答		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
0%	0	-	3	100.0%	0	-	3
0%超～30%未満	19	32.2%	40	67.8%	0	-	59
30%以上～50%未満	1	50.0%	1	50.0%	0	-	2
50%以上～70%未満	0	-	0	-	0	-	0
70%以上～100%未満	0	-	0	-	0	-	0
100%(全て賃貸)	0	-	0	-	0	-	0
無回答	3	60.0%	2	40.0%	0	-	5
全体	23	33.3%	46	66.7%	0	-	69

○滞納住戸の有無×高齢者住戸の割合

単位：マンション

高齢者のみの住宅の割合	滞納している住戸がある		滞納している住戸はない		無回答		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
0%	2	16.7%	10	83.3%	0	-	12
0%超～30%未満	4	33.3%	8	66.7%	0	-	12
30%以上～50%未満	1	50.0%	1	50.0%	0	-	2
50%以上～70%未満	0	-	0	-	0	-	0
70%以上～100%未満	0	-	0	-	0	-	0
100%(全て高齢者)	0	-	0	-	0	-	0
無回答	16	37.2%	27	62.8%	0	-	43
全体	23	33.3%	46	66.7%	0	-	69

○滞納住戸の有無×空室

単位：マンション

3か月以上空室に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		無回答		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
0%	12	30.0%	28	70.0%	0	-	40
0%超～30%未満	4	23.5%	13	76.5%	0	-	17
30%以上～50%未満	0	-	0	-	0	-	0
50%以上～70%未満	0	-	0	-	0	-	0
70%以上～100%未満	0	-	0	-	0	-	0
100%(全て空室)	0	-	0	-	0	-	0
無回答	7	58.3%	5	41.7%	0	-	12
全体	23	33.3%	46	66.7%	0	-	69

(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。

但し、総会出席率に関する回答率が低く、どの設問も顕著な傾向の差は見られなかった。

一部、特徴的な結果を抽出すると、例えば、管理委託状況との関係を見ると、件数は少ないものの、委託していない2マンションはいずれも総会出席率「2割未満」と低い割合となっている。これは管理組合が適正に機能していない可能性も考えられる。

【図表-39】 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：マンション

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		無回答		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
築30年以下	3	14.3%	1	4.8%	1	4.8%	0	-	1	4.8%	15	71.4%	21
築30年超	3	6.7%	8	17.8%	1	2.2%	2	4.4%	0	-	31	68.9%	45
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	3	100.0%	3
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

○総会出席率×総戸数

単位：マンション

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		無回答		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
40戸以上	5	10.4%	5	10.4%	2	4.2%	1	2.1%	1	2.1%	34	70.8%	48
40戸未満	1	5.0%	4	20.0%	0	-	1	5.0%	0	-	14	70.0%	20
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	1	100.0%	1
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

○総会出席率×長期修繕計画の作成状況

単位：マンション

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		無回答		
	件数	割合	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	6	9.1%	9	13.6%	2	3.0%	2	3.0%	0	-	47	71.2%	66
作成していない (作成中・見直し予定含む)	0	-	0	-	0	-	0	-	1	33.3%	2	66.7%	3
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

○総会出席率×滞納住戸の有無

単位：マンション

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		無回答		
	件数	割合	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	3	13.0%	1	4.3%	1	4.3%	1	4.3%	1	4.3%	16	69.6%	23
滞納している住戸はない	3	6.5%	8	17.4%	1	2.2%	1	2.2%	0	-	33	71.7%	46
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

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「半数程度」以上の割合が低くなっている。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。

【図表-40】総会出席率と各種要因の集計結果②

○総会出席率×修繕積立金の状況

単位：マンション

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		無回答		
	件数	割合	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	1	5.0%	3	15.0%	2	10.0%	0	-	0	-	14	70.0%	20
問題はない	4	9.8%	5	12.2%	0	-	2	4.9%	1	2.4%	29	70.7%	41
わからない	1	14.3%	1	14.3%	0	-	0	-	0	-	5	71.4%	7
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	1	100.0%	1
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

○総会出席率×管理委託の状況

単位：マンション

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		無回答		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
委託している	4	6.1%	9	13.6%	2	3.0%	2	3.0%	1	1.5%	48	72.7%	66
委託していない	2	66.7%	0	-	0	-	0	-	0	-	1	33.3%	3
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

○総会出席率×高齢化の状況

単位：マンション

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		無回答		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
0%	2	16.7%	1	8.3%	0	-	0	-	0	-	9	75.0%	12
0%超～30%未満	0	-	3	25.0%	1	8.3%	1	8.3%	0	-	7	58.3%	12
30%以上～50%未満	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	2	100.0%	2
50%以上～70%未満	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
70%以上～100%未満	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
100%(全て高齢者)	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
無回答	4	9.3%	5	11.6%	1	2.3%	1	2.3%	1	2.3%	31	72.1%	43
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

○総会出席率×賃貸化の状況

単位：マンション

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		無回答		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
0%	1	33.3%	0	-	0	-	0	-	0	-	2	66.7%	3
0%超～30%未満	3	5.1%	9	15.3%	2	3.4%	2	3.4%	0	-	43	72.9%	59
30%以上～50%未満	2	100.0%	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	2
50%以上～70%未満	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
70%以上～100%未満	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
100%(全て賃貸)	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	1	20.0%	4	80.0%	5
全体	6	8.7%	9	13.0%	2	2.9%	2	2.9%	1	1.4%	49	71.0%	69

(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が、長期修繕計画を作成していないマンションは、サンプル数が少ないため、修繕積立金の額が不足している割合について明確な相関関係は見られなかった。

【図表-41】 長期修繕計画の作成状況と修繕積立金の状況の集計結果

○修繕積立金の状況×長期修繕計画の作成状況

単位：マンション

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		わからない		無回答		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
作成している	19	28.8%	39	59.1%	7	10.6%	1	1.5%	66
作成していない (作成中・見直し予定含む)	1	33.3%	2	66.7%	0	-	0	-	3
無回答	0	-	0	-	0	-	0	-	0
全体	20	29.0%	41	59.4%	7	10.1%	1	1.4%	69

(19) 国のマンション管理計画認定制度の基準に対応した項目

今回のアンケートでマンション管理計画認定制度の基準に対応した設問とその適合件数／率については以下図表の通りである。(4)の④～⑤については設問数や回答率も考慮し、今回のアンケート設問には含めなかった。アンケート回答のあった69マンションの内、アンケート設問で確認できる認定基準を全て満たしているマンションは5マンションであった。

【図表-42】管理計画の認定基準と適合数/率

管理計画認定の認定基準		該当設問	適合件数/率
(1) 管理組合の運営			
①	管理者等が定められていること	問4②	67/97.1%
②	監事が選任されていること	問4③	68/98.6%
③	集会が年1回以上開催されていること	問4④	69/100%
(2) 管理規約			
①	管理規約が作成されていること	問7①	69/100%
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り	※問10①	61/88.4%
	修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	問10②	44/63.8%
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること	※問10③	53/76.8%
(3) 管理組合の経理			
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	問12	67/97.1%
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	問20	60/87.0%
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	問22①②	61/88.4%
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等			
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金について集会（総会）で決議されていること	※問30② ※問16	53/76.8%
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	問28	49/71.0%
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	※問29① ※問29②	49/71.0%
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	該当なし	
⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	該当なし	
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	問29③	51/73.9%
(5) その他			
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	問4⑪	7/10.1%
		問4⑫	8/11.6%
②	埼玉県マンション管理適正化指針に照らして適切なものである	該当なし	

注1：適合件数はマンション件数。適合率はアンケート回答数である69を分母として算出した。

注2：※印は、部分的に認定基準に該当するが、適合しているとまではいえないもの。

注3：(3) ③の適合件数は、問22①の「滞納がない」と問22②の「滞納1割以内」を合算したもの。

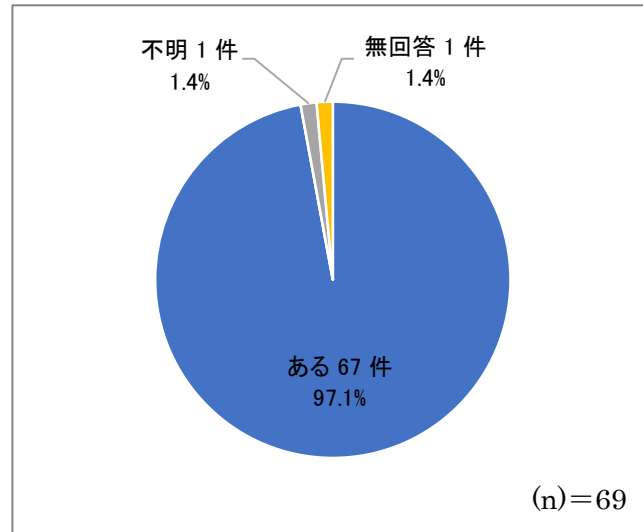
注4：(5) ①の問4⑪⑫は、更新頻度のデータを適合数にした。

【図表-43】管理計画認定制度の基準に対応した項目の集計結果

(1) 管理組合の運営

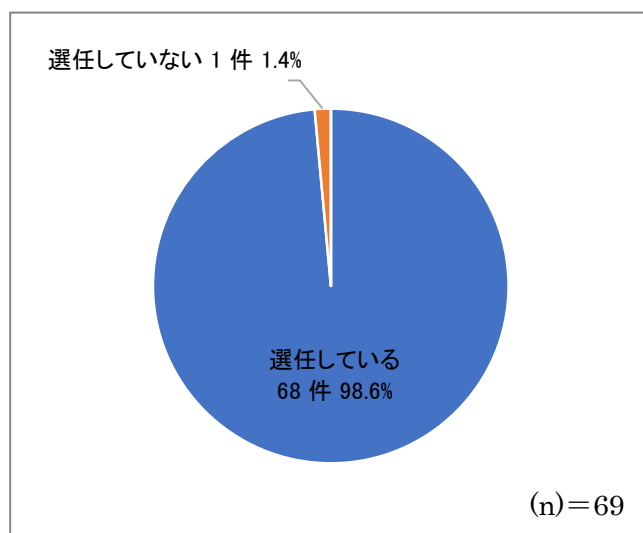
○①管理者選任の有無（問 4②）

管理者選任の有無について「ある」と回答したマンションは 97.1%と大半を占めるが、不明や無回答もそれぞれ 1.4%ずつある。



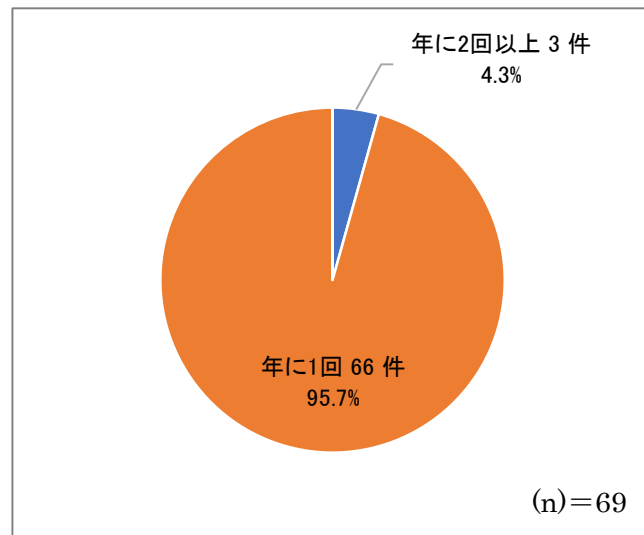
○②監事選任の有無（問 4③）

監事選任の有無について「選任している」と回答したマンションは 98.6%と大半を占めるが、「選任していない」も 1.4%ある。



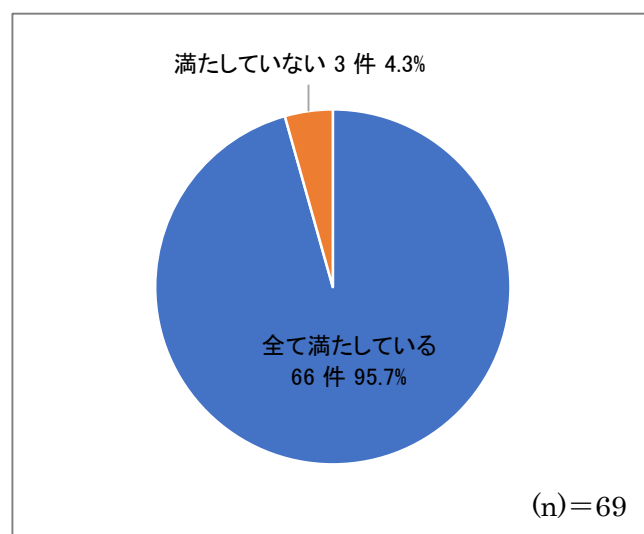
○③総会の開催状況（問 4④）

総会の開催状況について「年に 1 回以上」「年に 2 回以上」と回答したマンションは 100%で、「ほとんど開催していない」と回答したマンションはない。



○（１）①～③管理組合の運営基準を満たしているかどうか

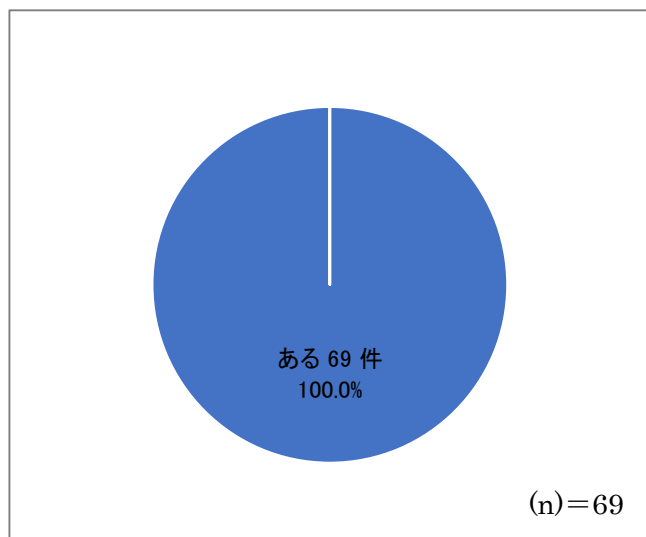
（１）①～③の管理組合の運営基準について、条件を全て満たしているマンションは 95.7%で 9 割半ばを占めるが、条件を全て満たしていないマンションは 4.3%ある。



(2) 管理規約

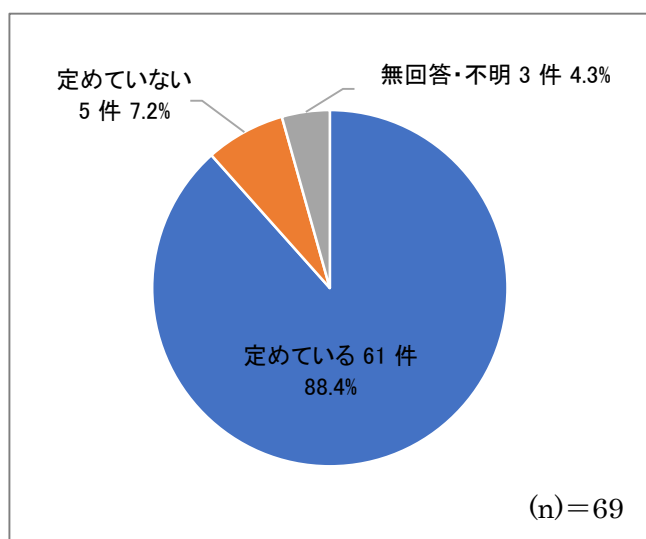
○①管理規約の有無（問 7①）

管理規約の有無について「ある」と回答したマンションは 100%で、「ない」と回答したマンションはなかった。



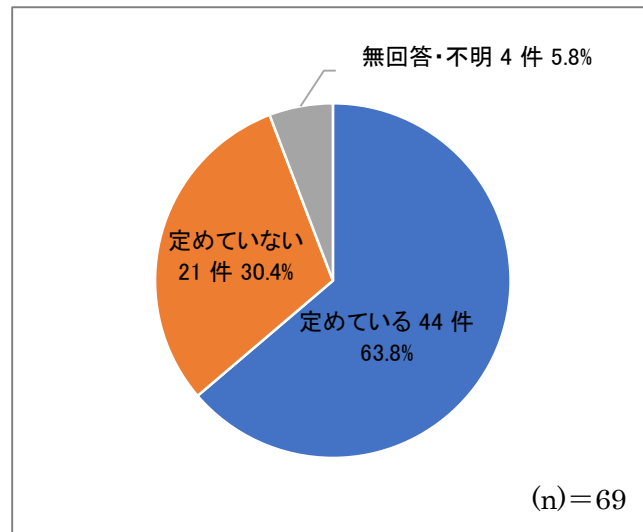
○②専有部分の立ち入り（問 10①）

専有部分の立ち入りについて「定めている」と回答したマンションは 88.4%と 9 割近くを占め、「定めていない」と無回答・不明のマンションは 11.5%ある。



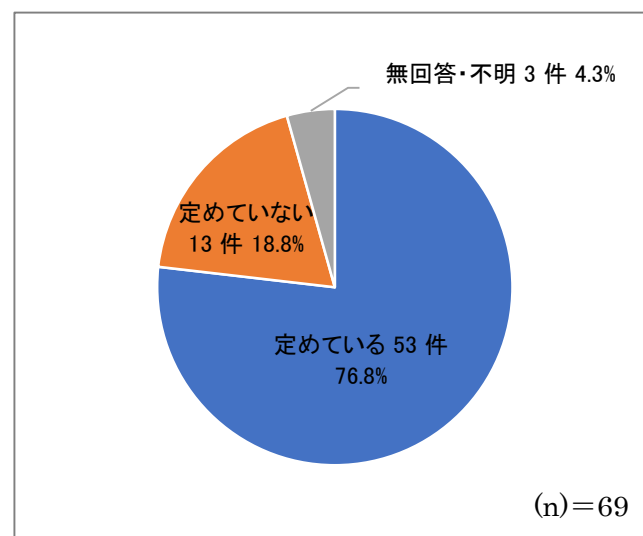
○②修繕等の履歴情報の管理（問 10②）

修繕等の履歴情報の管理について「定めている」と回答したマンションは 63.8%と 6 割超を占めるが、「定めていない」と無回答・不明のマンションも 36.2%ある。



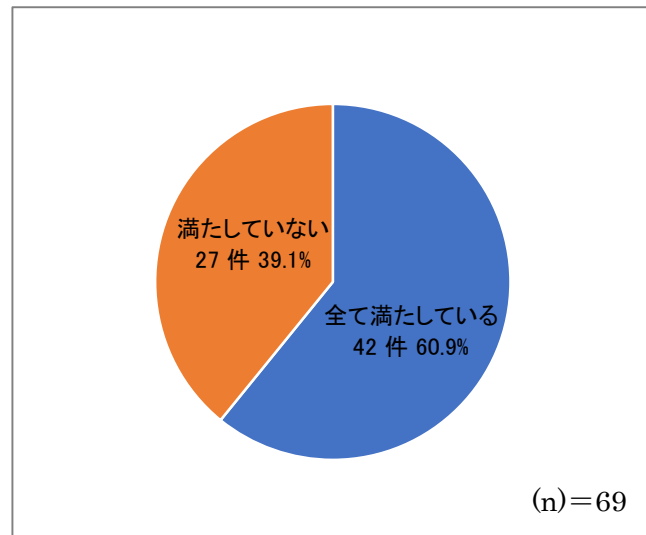
○③管理組合の財務・管理に関する情報提供（問 10③）

管理組合の財務・管理に関する情報提供について「定めている」と回答したマンションは 76.8%と 7 割半ばを占めるが、「定めていない」と無回答・不明のマンションも 23.1%ある。



○（２）①～③管理規約の基準を満たしているかどうか

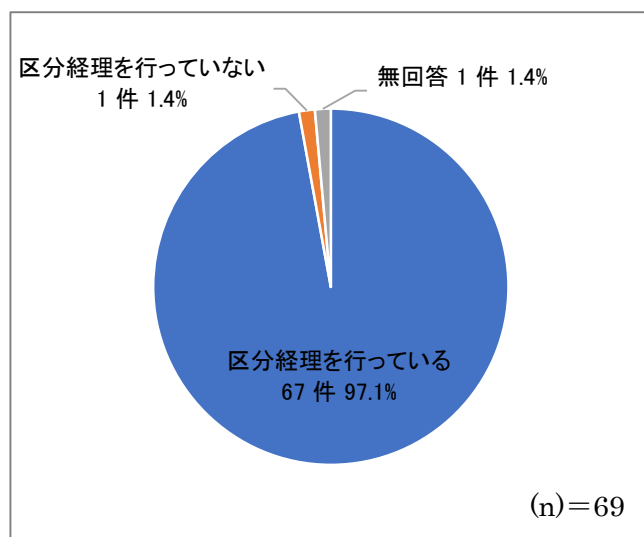
（２）①～③の管理規約の基準について、条件を全て満たしているマンションは 60.9%と 6 割を占め、条件を全て満たしていないマンションは 39.1%ある。



(3) 管理組合の経理

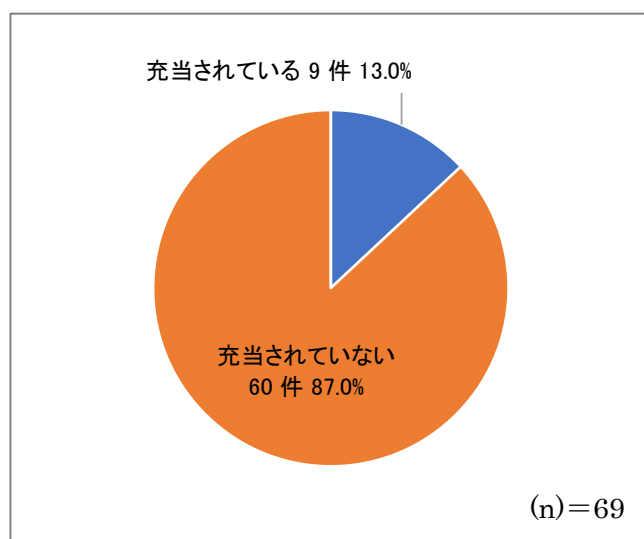
○①管理費・修繕積立金等の区分経理（問 12）

管理費・修繕積立金等の区分経理について「区分経理を行っている」と回答したマンションは 97.1%と大多数を占めるが、「区分経理を行っていない」と無回答のマンションが 2.8%ある。



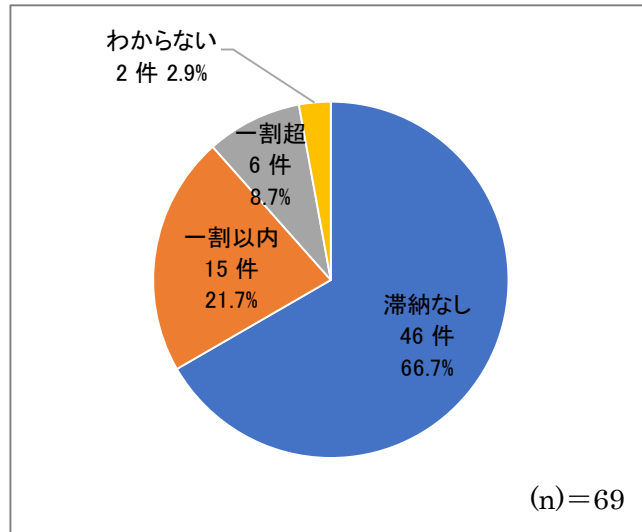
○②修繕積立金から他の会計への充当について（問 20）

修繕積立金から他の会計への充当について「充当されていない」と回答したマンションは 87.0%と 8 割半ばを占めるが、「充当されている」と回答したマンションも 13.0%ある。



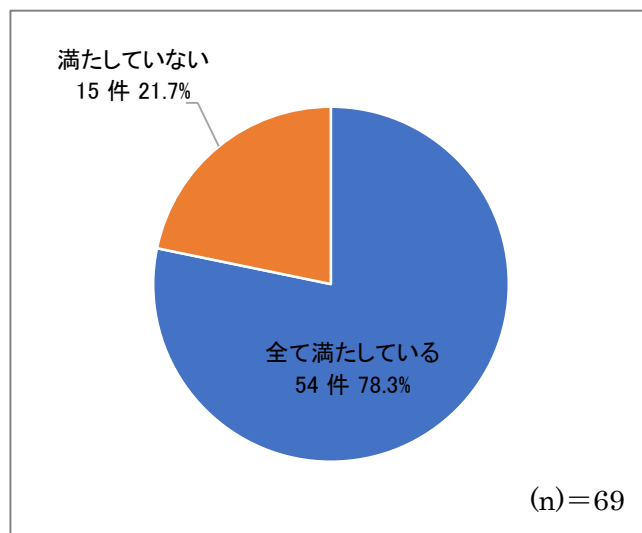
○③直前の事業年度終了時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であるか（問22②）

問22①で管理費または修繕積立金を3か月以上滞納しているかについて、「滞納なし」と回答したマンションは66.7%、そして滞納している場合、3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であるかについて「はい」が21.7%と「滞納なし」と「はい」の合計が88.4%と9割近くを占めるが、滞納額が全体の1割超、もしくはわからないと回答したマンションも11.6%ある。



○（3）①～③管理組合の経理の基準を満たしているかどうか

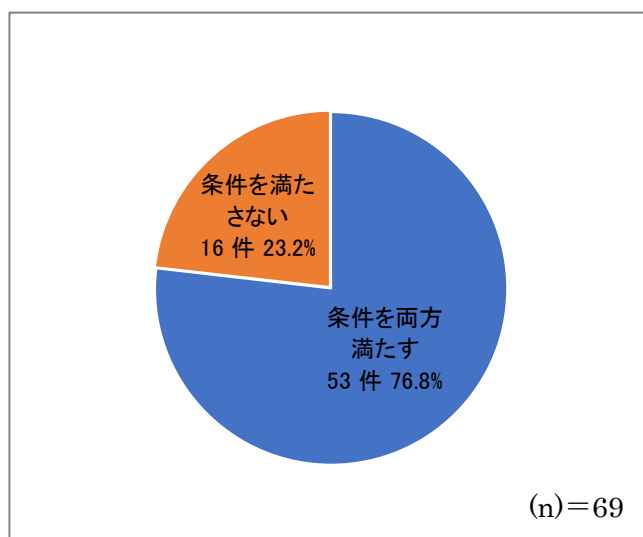
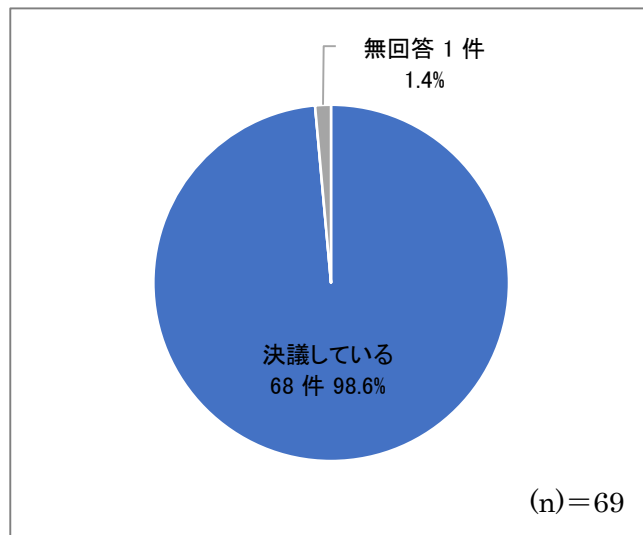
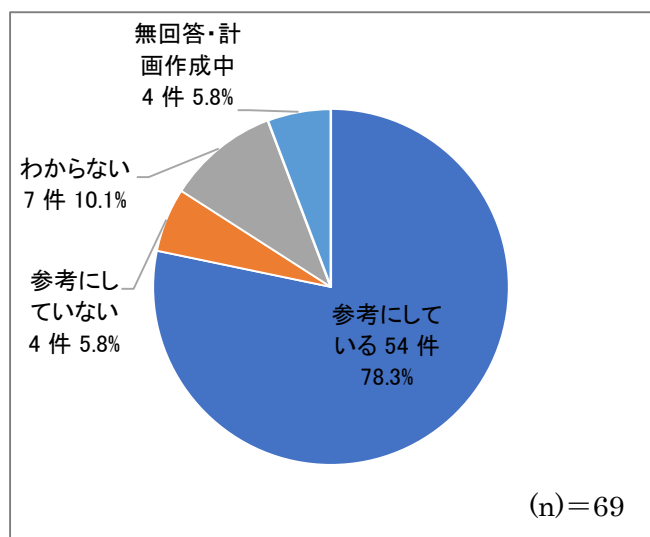
（3）①～③の管理組合の経理の基準について、条件を全て満たしているマンションは78.3%で8割近くとなっているが、一方、条件を全て満たしていないマンションは21.7%ある。



（４）長期修繕計画の作成及び見直し等

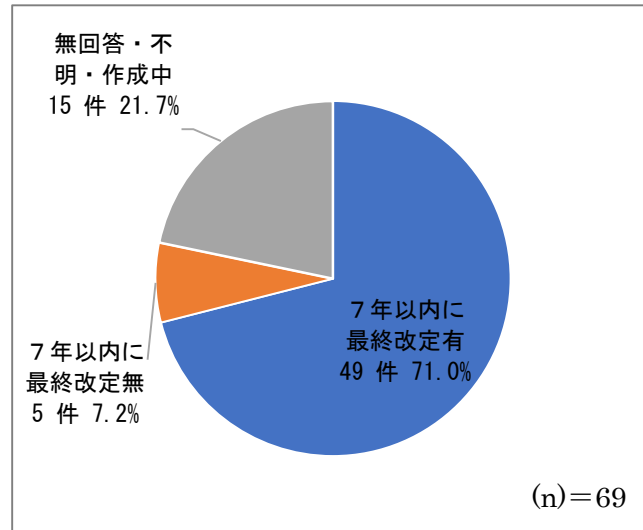
○①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され（問 30②）、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金について集会（総会）で決議されているか（問 16）。

長期修繕計画の工事項目が国交省ガイドラインを参考に作成しているかについて「参考にしている」と回答したマンションは 78.3%と 8 割近くを占める。また、修繕積立金を集会にて決議しているかについて「決議している」と回答したマンションは 98.6%で、その内、両方の条件を満たすマンションは 76.8%ある。



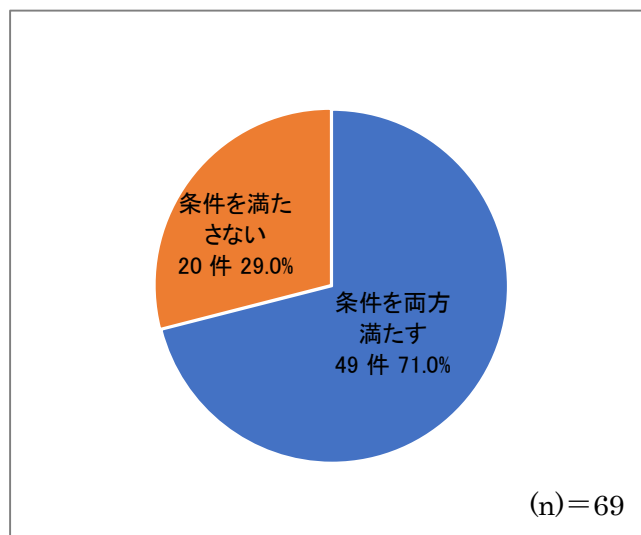
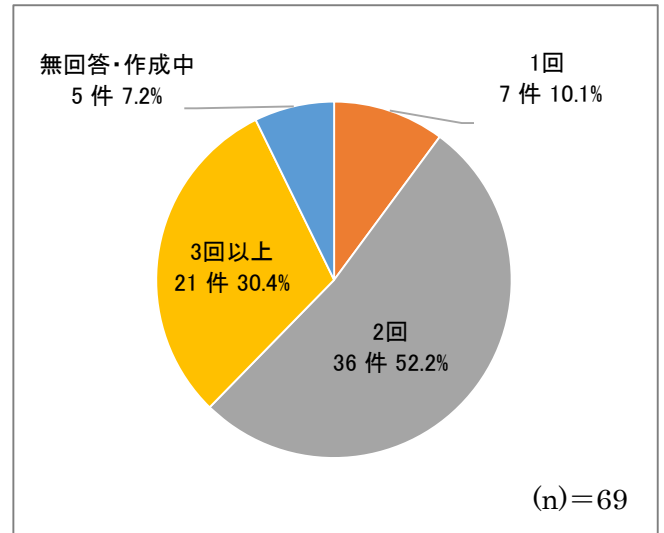
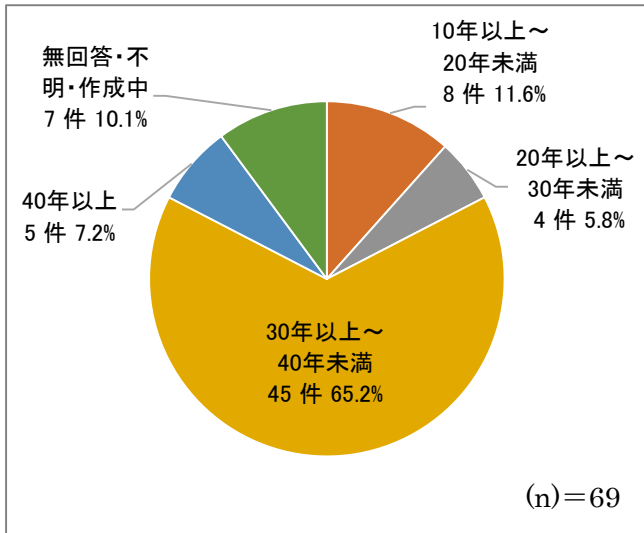
○②長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われているか（問28）

長期修繕計画の作成について「作成している」と回答したマンションは95.7%と9割半ばを占めるが、そのうち7年以内に最終改定をしているマンションは71.0%ある。



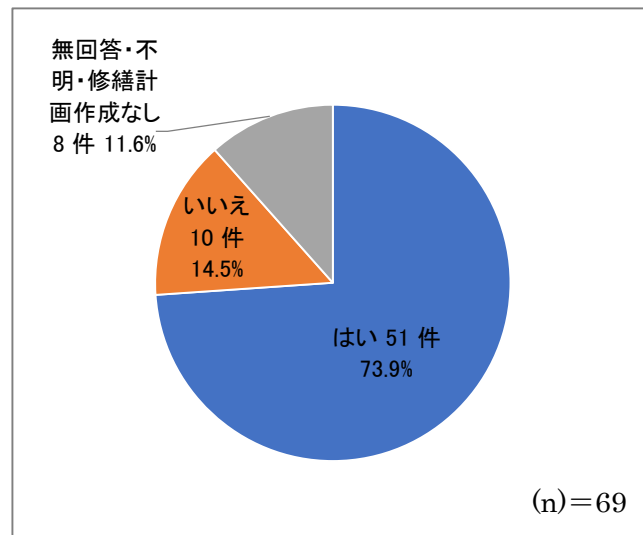
○③長期修繕計画の計画期間が30年以上（問29①）で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されているか（問29②）

長期修繕計画の計画期間について30年以上と回答したマンションは72.5%と7割弱を占める。また長期修繕計画に大規模修繕工事が含まれる回数が2回以上と回答したマンションは82.6%ある。尚、条件を両方満たすマンションは71.0%である。



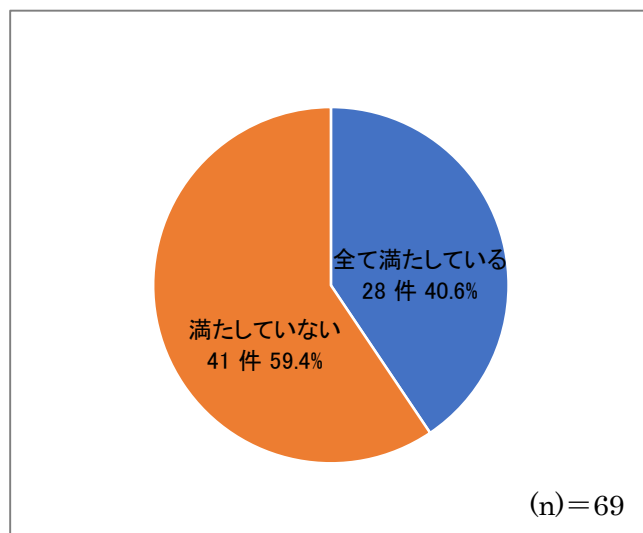
○⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金残高のない長期修繕計画となっているか(問 29③)

長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金残高のない長期修繕計画となっているかについて「はい」と回答したマンションは 73.9%と 8 割半ばを占めるが、「いいえ」と無回答・長期修繕計画の作成がないマンションも 26.1%ある。



○(4) ①～③、⑥長期修繕計画の作成及び見直し等の条件を満たしているかどうか

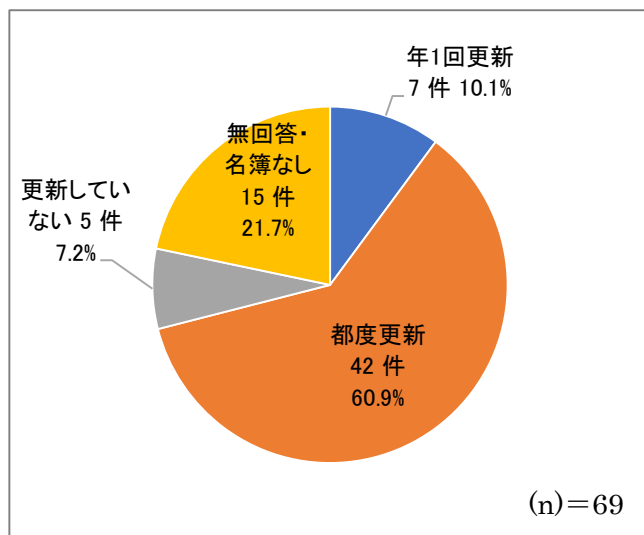
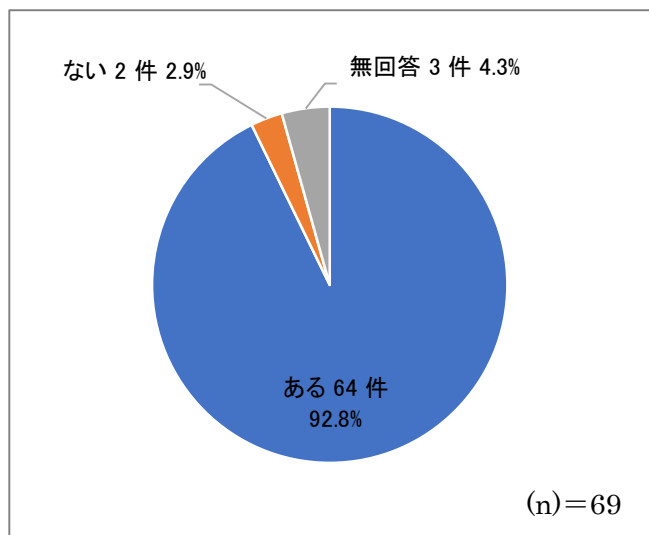
(4) ①～③、⑥の長期修繕計画の作成及び見直し等の基準について、条件を全て満たしているマンションは 40.6%で 4 割弱となっているが、一方、条件を全て満たしていないマンションは 59.4%ある。



（５）その他

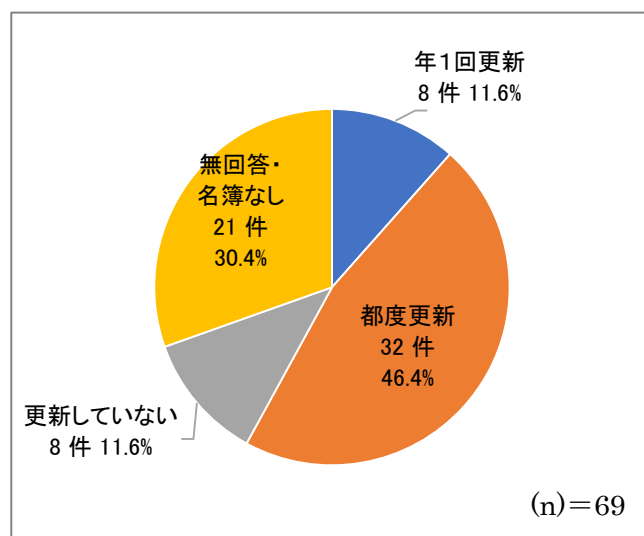
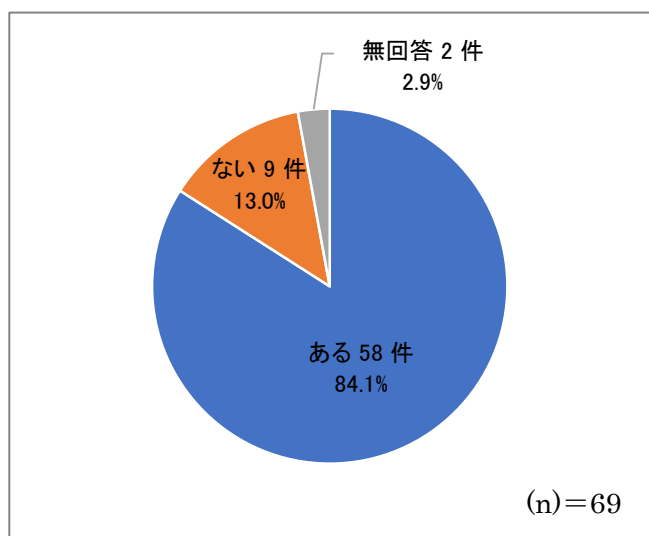
○①組合員名簿の有無と更新頻度（問 4①）

組合員名簿の有無について「ある」と回答したマンションは 92.8%と 9 割超を占めるが、「年 1 回更新」と回答したマンションは 10.1%と 1 割にとどまった。



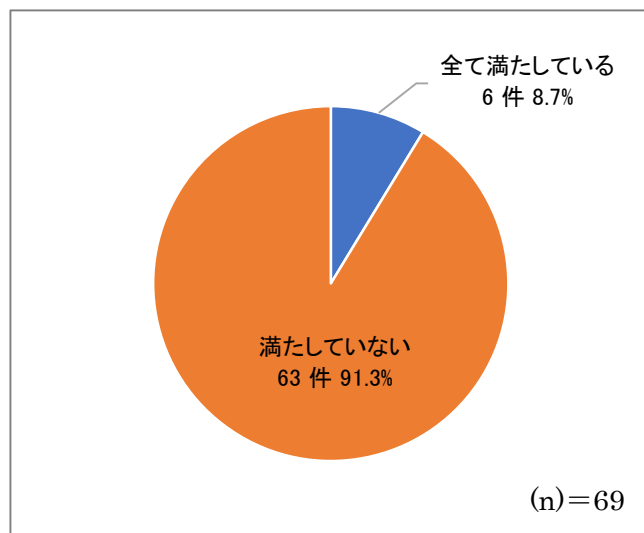
○①居住者名簿の有無と更新頻度（問 4②）

居住者名簿の有無について「ある」と回答したマンションは 84.1%と 8 割半ばを占めるが、「年 1 回更新」と回答したマンションは 11.6%と 1 割超にとどまった。



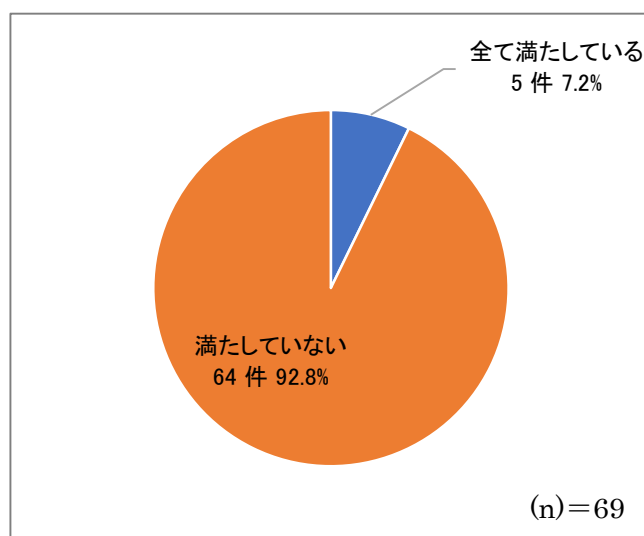
○（５）①～②その他の条件を満たしているかどうか

（５）①～②のその他の条件の基準について、アンケート設問では①だけの判定となるが、条件を全て満たしているマンションは8.7%、一方、条件を全て満たしていないマンションは91.3%ある。



○（１）～（５）全ての条件を満たしているかどうか

（１）～（５）認定基準について、今回のアンケートで確認できる項目で条件を全て満たしているマンションは7.2%で1割に満たず、条件を全て満たしていないマンションは92.8%と9割超もある。



(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「令和 5 年度マンション総合調査」（令和 6 年 6 月 国土交通省住宅局）・「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）（平成 30 年度調査は平均築年数のみ参照）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る。両者に大きな開差は見られなかったが、総会の開催状況や長期修繕計画の作成状況は全国的な水準よりもやや高い傾向にある。一方で、平均築年数は全国的な水準よりも高い。

【図表-44】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)
和光市	32.4		全国	22.2

【図表-45】管理規約の有無

○管理規約

和光市

項目	件数	割合
ある	69件	100.0%
ない	0件	-
無回答	0件	-
合計	69件	100.0%

全国

項目	件数	割合
ある	1,505件	94.7%
ない	3件	0.2%
不明	81件	5.1%
合計	1,589件	100.0%

【図表-46】管理委託状況

○管理委託状況

和光市

項目	件数	割合
委託している	66件	95.7%
委託していない	3件	4.3%
無回答	0件	-
合計	69件	100.0%

全国

項目	件数	割合
基幹事務を含め管理事務の全てを管理業者に委託	1,159件	72.9%
基幹事務の一部を委託	172件	10.8%
管理組合が基幹事務の全てを実施	41件	2.6%
管理組合が全ての管理事務を実施	83件	5.2%
その他	3件	0.2%
不明	131件	8.2%
合計	1,589件	100.0%

【図表-47】 総会・理事会の開催状況

○総会の開催状況

和光市

項目	件数	割合
年に2回以上	3件	4.3%
年に1回	66件	95.7%
ほとんど開催していない	0件	-
開催したことはない	0件	-
無回答	0件	-
合計	69件	100.0%

全国（単棟型）

項目	件数	割合
年に2回以上	101件	6.4%
年に1回	1,429件	89.9%
ほとんど開催していない	0件	-
開催したことはない	0件	-
不明	59件	3.7%
合計	1,589件	100.0%

○理事会の開催状況

和光市

項目	件数	割合
月に1回程度	32件	46.4%
2か月に1回程度	28件	40.6%
3か月に1回程度	5件	7.2%
半年に1回程度	3件	4.3%
年に1回程度	0件	-
ほとんど開催していない	1件	1.4%
無回答	0件	-
合計	69件	100.0%

全国（単棟型）

項目	件数	割合
月に1回程度	547件	35.7%
2か月に1回程度	419件	27.3%
3か月に1回程度	391件	25.5%
半年に1回程度	82件	5.4%
年に1回程度	71件	4.6%
ほとんど開催していない	4件	0.3%
開催したことはない	0件	-
理事会を設けていない	1件	0.1%
不明	17件	1.1%
合計	1,532件	100.0%

【図表-48】長期修繕計画の作成状況

○長期修繕計画作成状況

和光市

項目	件数	割合
作成している	66件	95.7%
作成中 または見直し予定がある	3件	4.3%
作成していない	0件	-
無回答	0件	-
合計	69件	100.0%

全国

項目	件数	割合
ある	1,404件	88.4%
ない	116件	7.3%
不明	69件	4.3%
合計	1,589件	100.0%

【図表-49】滞納住戸の有無

○滞納住戸の有無

和光市

項目	件数	割合
滞納している住戸はない	46件	66.7%
滞納している住戸がある	23件	33.3%
無回答	0件	-
合計	69件	100.0%

全国

項目	件数	割合
滞納している住戸はない	986件	62.1%
滞納している住戸がある	478件	30.1%
不明	125件	7.9%
合計	1,589件	100.0%

2. 管理不全マンションの抽出

(1) 管理不全マンションとは

管理不全マンションとは、管理組合の活動がなされず、マンションの維持管理が適切に行われないため、外壁が落下する等、周辺に悪影響を与えているマンションのことと考えられる。

そこで、本調査におけるデータを管理運営面と建物劣化度に分類して分析し、その総合評価で管理不全マンションを抽出する。

(2) 管理運営面での分析

アンケート調査に回答した 69 マンションのデータを、国が公表している「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」（以下、「助言・指導等のガイドライン」と略する。）において、助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安としている 4 項目について、次のとおり当てはめて検討した。

① 管理組合の運営

ア. 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

- ・管理者を定めていないマンションは認められなかった。
- ・ほとんどのマンションで管理者を選任しているが（97.1%）、不明と無回答もあった（2.9%）。

イ. 少なくとも集会を年に一回以上開催すること

- ・すべてのマンションで総会が年に 1 回以上開催されていた。

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

- ・すべてのマンションで管理規約が作成され、ほとんどのマンションで管理規約の改正が行われていた（89.9%）。

③ 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

- ・ほとんどのマンションで区分経理が行われ（98.6%）、行われていないのは 1 マンションであった（1.4%）。

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

- ・ほとんどのマンションで長期修繕計画が作成され（95.7%）、作成していないマンションも作成中はまた見直し予定となっていた（4.3%）。

⑤ 結論

以上の結果から、アンケートを回答したマンションにおいては、助言・指導等のガイドラインにおける判断の基準の目安がほぼ遵守されており、良好な維持管理状況が窺えた。

したがって、管理不全マンションは認められなかった。ただし、アンケート調査に回答していないマンションは、管理運営面に関するデータが欠如していることに留意する必要がある。

(3) 建物劣化度での分析

基礎調査（外観調査）を実施した 35 マンションのデータ及び「現地調査シート」に基づく確認を実施した 92 マンションのデータを基に「建物劣化度」として分析した結果、直ちに外壁が落下するような建物の劣化を確認できなかった。したがって、本調査において管理不全のマンションは認められなかった。ただし、建物劣化度での分析は、簡易な目視調査による確認方法であることに留意する必要がある。なお、5 マンション（10 棟）で建物の不具合が認められた。

(4) 分析の結果

管理運営面及び建物劣化度により分析した結果、管理不全マンションは認められなかった。ただし、アンケート調査に回答していないマンションは、管理運営面に関するデータが欠如していることに留意する必要がある。また、建物劣化度での分析は、簡易な目視調査による確認方法であることにも留意する必要がある。

3. 要支援マンションの抽出

本調査において、管理不全マンションは認められなかった。しかし、今後の状況如何によって管理不全に陥るマンションが顕在化する可能性を否定することはできない。

そこで、管理不全マンションを未然に防ぐため、管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持管理が適切に行われず、このまま放置すると管理不全に陥る可能性がある状態を要支援マンションと定義し、下記の方法で抽出を行った。抽出するにあたり、「助言・指導等のガイドライン」の4項目に以下の項目を追加し、この基準に一つでも該当するものを「要支援マンション」と定義した。

【図表-50】 要支援マンションの対象

設問等	基 準	マンション数
問 4 ②	管理者がいない	2
問 4 ④	総会が開催されていない	0
問 7 ①	管理規約が作成されていない	0
問 12	管理費及び修繕積立金等の区分経理	2
問 14	修繕積立金が徴収されていない	0
問 28	長期修繕計画が作成されていない、または見直し予定がない	0
問 31	築 15 年以上で大規模修繕工事（外壁補修・塗装）が実施されていない	2
問 35	旧耐震基準で建築されたもので、耐震改修がされていない（耐震診断の結果、基準をみたしているとされたものを除く）	9
基礎調査（外観調査）及び現地調査シートによる確認	目視確認の結果、不具合が認められたもの	5
要支援マンション 合計		20

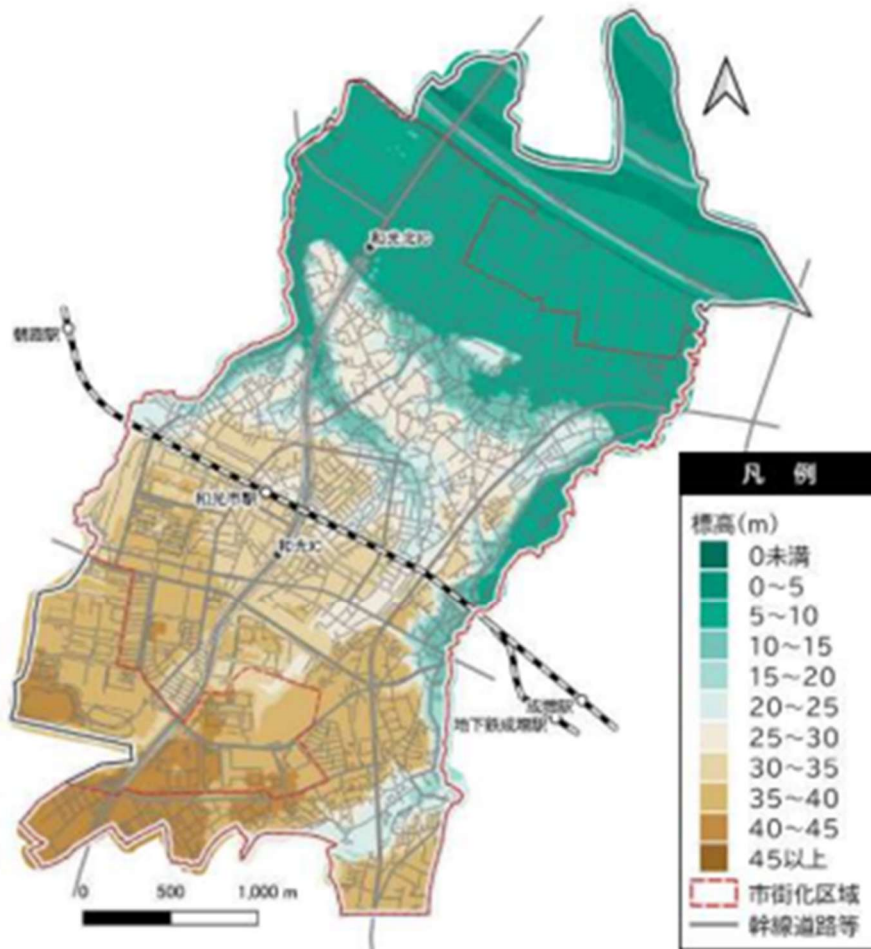
注：要支援マンションは全部で 18 マンションあるが、同一マンションで複数の項目に重複しているマンションがあるため、表では 20 マンションとなっている。

4. 現況分析

(1) 立地

本市におけるマンションの立地面からみると、都心から 20 k m 圏内で鉄道・道路とも都心への交通利便性が高い地域にあり、また台地が広がり住宅地として良好なエリアが広がっている。

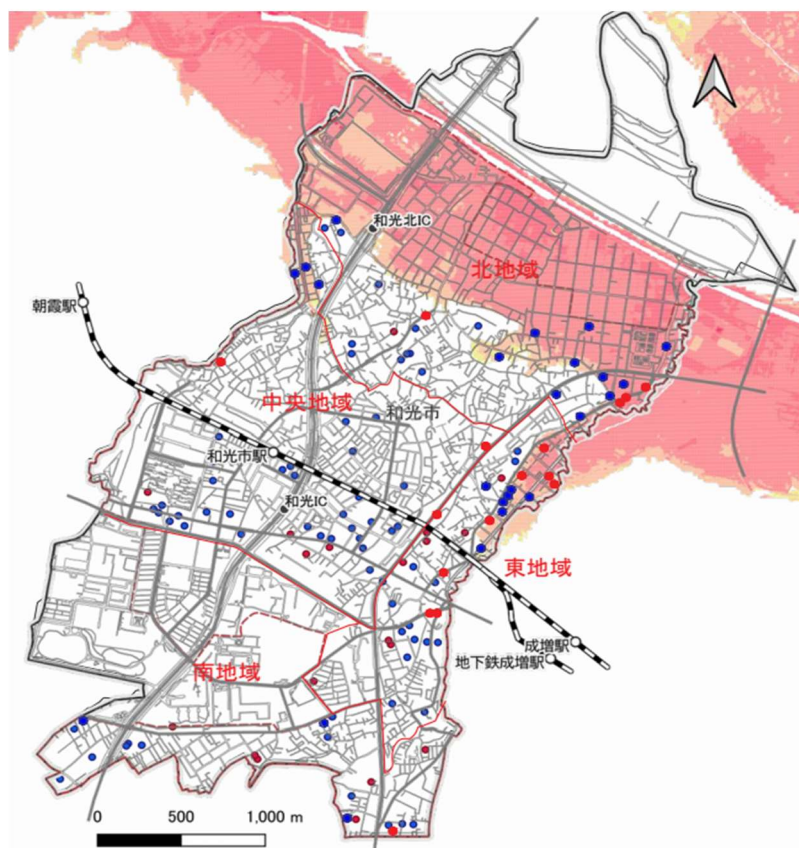
【図表-51】和光市の地形（標高）
(和光市立地適正化計画 2024 年 4 月)



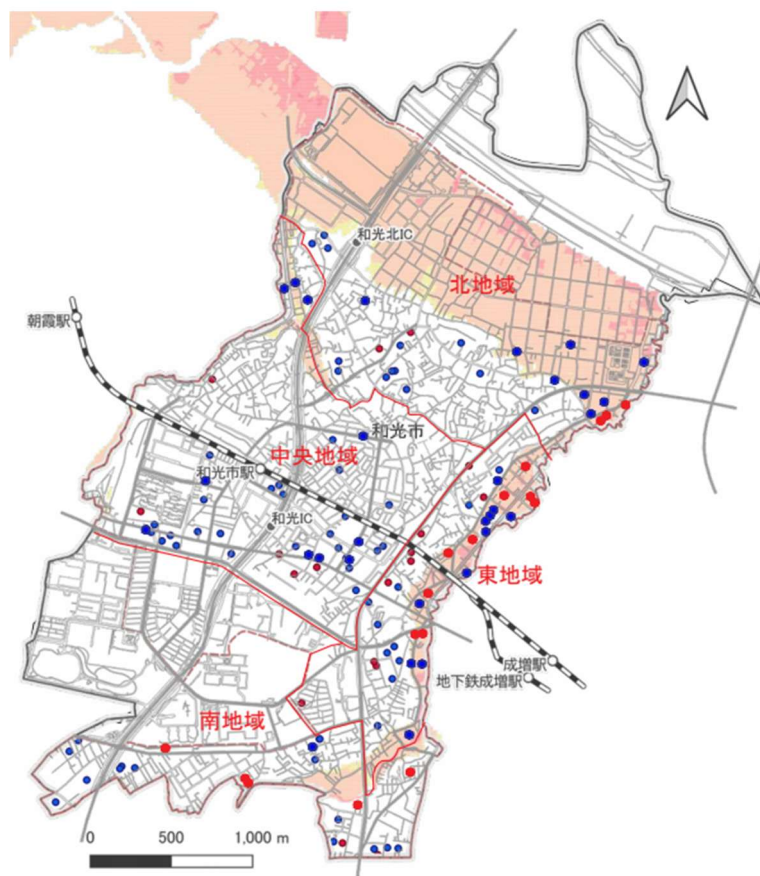
一方、北部の荒川付近は低地が広がり、洪水時には浸水が想定される区域内に約 10 件のマンションが存在する。また、東側の白子川沿いの東地域にも約 20 件のマンションに一部浸水の可能性を有する。これらを合わせたマンション数は、和光市全体の 4 分の 1 に相当することは台地を基本とした和光市の中で、東京への通勤に便利な東側の低地で開発が先行したためと思われる。実際、これらの区域内の築 30 年を超えたマンション数は和光市内の 3 分の 1 に相当する 12 件が集中している。

「住む」という観点からは、比較的良好な住環境が広がる和光市であるが、東地域の南北に細長いエリアは高経年マンションの集中と洪水浸水区域が重なっているといえる。

【図表-52】 荒川洪水浸水想定区域と既存マンション



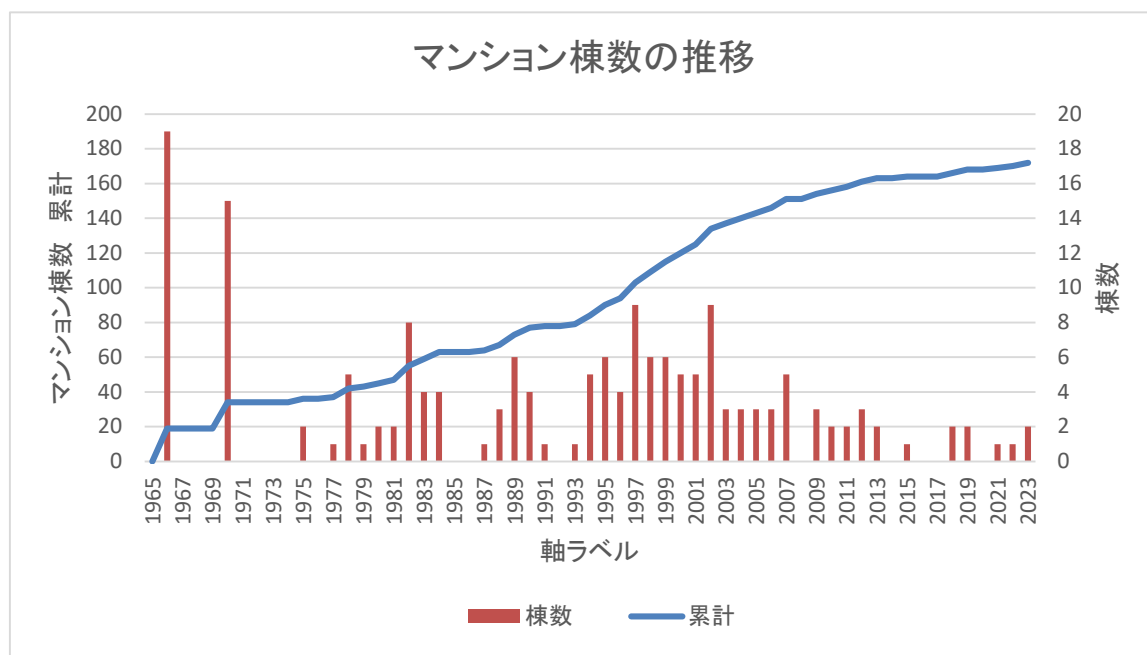
【図表-53】 新河岸川流域洪水浸水想定区域と既存マンション



(2) 本市におけるマンションストックの特徴

①本市のストック数

【図表-54】本市におけるマンション棟数の推移

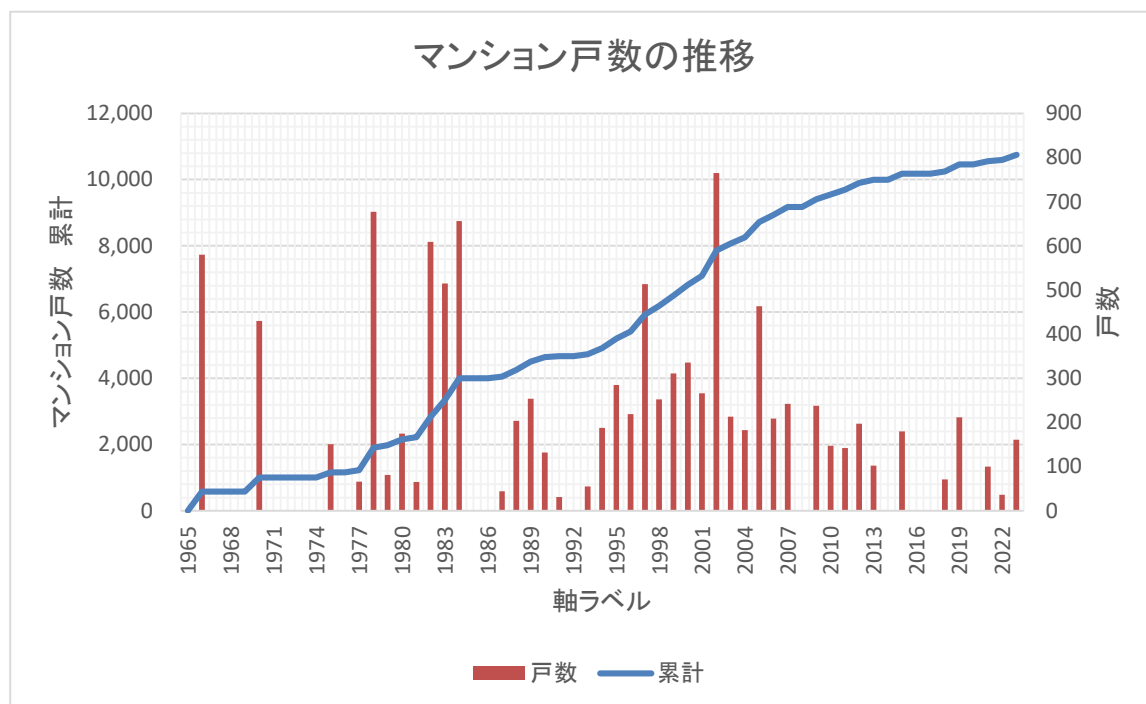


注1：赤の縦棒グラフは年度ごとの棟数を右側の縦目盛りで表示している。

注2：青の折れ線グラフは累計の棟数を左側の縦目盛りで表示している。

注3：埼玉県マンション管理士会の「マンションデータベース」（令和6年10月1日）による。

【図表-55】本市におけるマンション戸数の推移



注1：赤の縦棒グラフは年度ごとの戸数を右側の縦目盛りで表示している。

注2：青の折れ線グラフは累計の戸数を左側の縦目盛りで表示している。

注3：埼玉県マンション管理士会の「マンションデータベース」（令和6年10月1日）による。

② 団地のストック数

本市におけるマンションストックの特徴としては、戸数及び棟数で団地型が占める割合が比較的高いことがあげられる。本市のマンションストックは、127 マンション、172 棟、10,756 戸であるが、このうち団地型の戸数が 3,451 戸で 32.1%を占め、団地型の棟数においては、51 棟で 29.7%を占めている。このことから団地型の戸数及び棟数がマンション全体の約 3 割を占めていることがわかる。

マンション数においては、団地型は 6 マンションであり全体の 4.8%と低い割合になっている。つまり、少数の団地型マンションで多数の戸数及び棟数を占めているという特徴がみられる。

さらに 1984 年以前に竣工した団地の占める割合が比較的高いこともあげられる。各団地の竣工年や棟数及び戸数は、1966 年に竣工した 19 棟の団地（580 戸）が本市におけるマンションの始まりであり、次いで 1970 年に 13 棟の団地（390 戸）と 2 棟の団地（40 戸）が竣工し、さらに 1978 年に 4 棟の団地（441 戸）が竣工、本市における大型団地としては最後となる 11 棟の団地（1,619 戸）が 1982 年から 1984 年にかけて竣工し、その合計は 5 団地、49 棟、3,070 戸となり、本市マンション全体に占める割合は、棟数で 28.4%、戸数で 28.5%を占めている⁴。

【図表-56】6 団地一覧

	竣工年	棟数	戸数
1	1966 年	19 棟	580 戸
2	1970 年	13 棟	390 戸
3	1970 年	2 棟	40 戸
4	1978 年	4 棟	441 戸
5	1982 年から 1984 年	11 棟	1,619 戸
小 計		49 棟	3,070 戸
6	2005 年	2 棟	381 戸
合 計		51 棟	3,451 戸

③ 全国との比較

全国のマンションストック数をみると約 600 万戸(H25 時点)あり、そのうち住宅団地は 195 万戸で 33%を占め⁵、本市の割合を上回っている。しかし全国の団地は、毎年一定数が認定されているが、本市においては 1966 年から 1984 年に集中しており、2034 年には築 50 年を経過する団地が、5 団地、49 棟、3,070 戸に達するという示している。

団地のストック状況の比率を和光市と全国で比較すると、和光市では昭和 45 年までに竣工した団地と昭和 56 年から平成 2 年にかけて竣工した団地が多い。一方、全国では昭和 45 年までに竣工した団地の割合は低く、昭和 46 年以降はある程度一定した割合となっている。

築 25 年を経過した団地の割合でみると、全国では 47%だが、和光市では 89%と高くなっている。

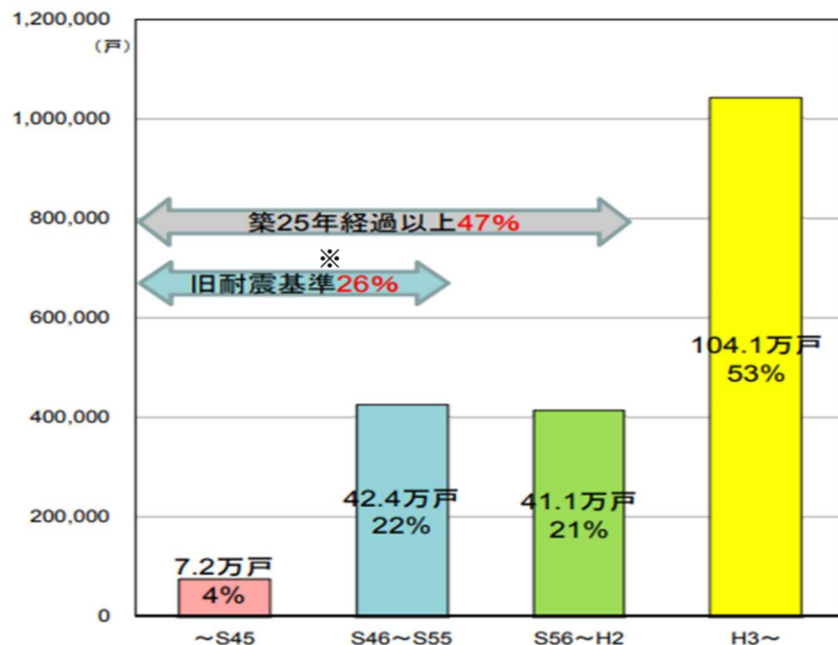
このことからマンションストックの特徴で述べたとおり、団地のストック状況を全国と和光市で

⁴ 埼玉県マンション管理士会が把握するデータベース（令和 6 年 10 月 1 日現在）による。

⁵ 国土交通省 平成 30 年「住宅団地の実態調査」より。

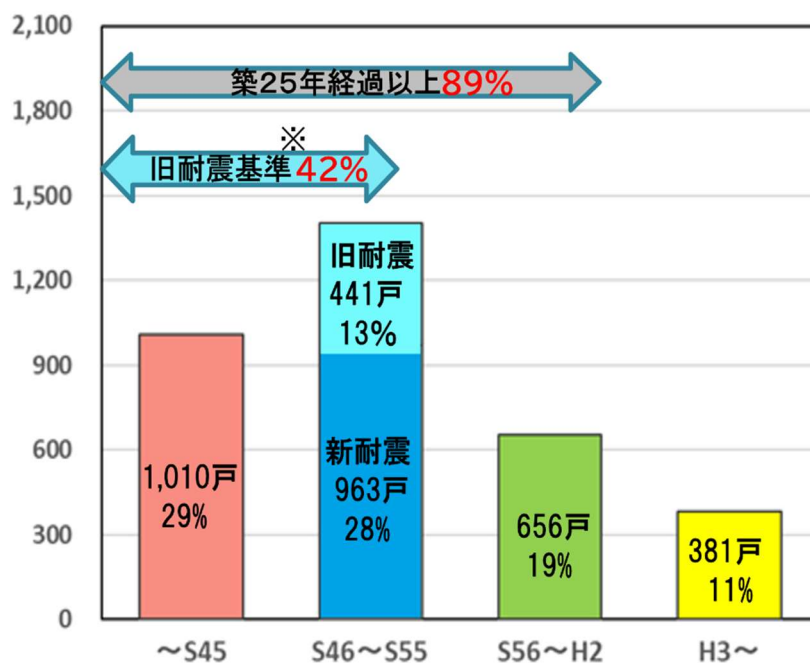
比較した場合、和光市の団地が昭和 59 年（1984 年）以前に集中して竣工し、以降はほとんど竣工されていないという特徴がみられる。

【図表-57】「建設年代別推計」の団地の戸数（国土交通省 平成 30 年「住宅団地の実態調査」による）



※ 旧耐震基準…昭和 56 年 5 月 31 日までに建築確認を受けた建築物に適用。

【図表-58】和光市の年代別の団地の戸数（埼玉県マンション管理士会のデータベースによる）



※ 旧耐震基準…昭和 56 年 5 月 31 日までに建築確認を受けた建築物に適用。
(新耐震基準で建設されていると申告のあったマンションは除く)

なお、1965 年に竣工した賃貸の団地では、すでに一部建替えが実施されている。これが分譲マンションの建替えとなると、区分所有者の 5 分の 4 以上の賛成⁶が必要となり、意思決定のハードルが極めて高い。本市における高経年マンションも「2 つの古い」の問題が顕在化するおそれがある。

⁶ 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 62 条参照。

(3) 大規模修繕工事関係

①大規模修繕工事（外壁補修・塗装）

マンションの大規模修繕工事は、適切な時期に適切な方法で行うことが維持管理をするうえで必要であり、もし劣化した状況をそのまま放置すると外壁の剥落など周囲に多大な影響を及ぼすおそれがある。

この大規模修繕工事のうち、主要な項目である外壁補修・塗装の実施状況をアンケート調査に回答した 69 マンションでみると、56 マンションで行われていた。

一方、大規模修繕工事が行なわれていないのは、13 マンションであったが、そのうち築 10 年以内が 6 マンション、築 10 年超 15 年以内が 5 マンションであり、築年数から考えて大規模修繕工事の施工時期を著しく経過しているとはいえないと考えられる。

大規模修繕工事を施工する周期は、「長期修繕計画作成ガイドライン」によると長期修繕計画の作成にあたり「計画期間は 30 年以上で、かつ大規模修繕工事が 2 回含まれる期間」としていることから、15 年周期とみることができる。ただし、15 年周期といっても一つの目安であり、実際にはそのマンションの状況により 15 年周期より前に適切な施工時期を迎える場合や、逆に 15 年周期より後に適切な施工時期を迎えることもあり得ることに留意する必要がある。

大規模修繕工事が行われていないマンションで築 15 年を経過しているマンションのうち、2 マンションについては、それぞれ基礎調査（外観調査）の対象となっており、外壁面の著しい劣化は認められなかった。この 2 マンション以外については、基礎調査（外観調査）の対象外であるが「現地調査シート」に基づき建物の状況を確認した結果、外壁面の著しい劣化は認められなかった。

一方、アンケートに回答していないマンションで、基礎調査（外観調査）または「現地調査シート」に基づく確認のデータ分析からみると、ほとんどのマンションで外壁面の著しい劣化は認められなかった。しかし、前述のとおり 1 マンションで著しい外壁面の剥落が確認され、このマンションではアンケート調査も回答していないので管理組合の実態が把握できず、今後の状況如何では管理不全に陥る可能性があることが窺えた。また、このマンション以外に 1 マンションで外構の壁面ひび割れや外部階段の鉄部腐食が確認された。

②屋上防水工事

マンションの屋上防水工事も、適切な時期に適切な方法で行うことが維持管理をするうえで重要であり、もし劣化した状況をそのまま放置すると、屋上からの漏水が生じ住環境に多大な影響を及ぼすおそれがある。

屋上防水工事をアンケート調査に回答した 69 マンションでみると、54 マンションで行われていた。

一方、屋上防水工事が行なわれていない 13 マンションのうち、8 マンションが築 15 年以内であった。その内訳をみると、築 10 年以内が 5 マンション、築 10 年超 15 年以内が 3 マンションであった。これらのマンションは、屋上防水工事の周期を大規模修繕工事と同じ周期と仮定すれば著しく修繕周期を経過しているとはいえないと考えられる。

一方、築 15 年以上で屋上防水工事が行われていないのは 5 マンションであり、その内訳は、築 15 年超 20 年以内が 1 マンション、築 20 年超 25 年以内が 1 マンション、築 25 年超 30 年以内が 1 マンション、築 30 年超 35 年以内が 1 マンション、築 55 年超が 1 マンションであった。

なお、不明と回答した 2 マンションにおいては、築 10 年超 15 年以内が 1 マンション、築 25 年超

30 年以内が 1 マンションであった。

15 年以上にわたって屋上防水工事が行われていないマンションについては、単純に修繕周期だけで判断すれば適切な時期を経過しているとも考えられるが、実際に屋上からの漏水がなければ問題にならないという側面もあり、修繕周期に拘らずに現況次第だと考えることもできる。

したがって、今後の経過観察と適時適切な維持修繕を行うことが求められる。なお、大規模修繕工事の認識はあっても屋上防水の認識が薄く、実際に屋上防水工事を実施していても、実施していないと記入した可能性も考えられる。

いずれにしろ、問 26 の「マンションを管理するうえで困っていること」で屋上からの漏水があげられていないことから、現状において特に問題がないと考えられる。

5. 調査からみた本市におけるマンションの課題

(1) 未回答マンションの実態把握

アンケート調査に回答した 69 マンションのデータ及び基礎調査（外観調査）を実施した 35 マンションのデータに基礎調査（外観調査）の対象外である 92 マンションの「現地調査シート」に基づく調査データを追加して分析した結果、管理不全マンションは認められなかった。

しかし、実態として機能している管理組合だからこそアンケート調査に回答できたとも考えられ、アンケートに回答した管理組合が管理不全となるおそれは、低いものと考えられる。

一方、アンケート調査に回答していないマンションは、データが欠如していることから適正な評価ができず、管理組合の実態が不明となっている。アンケート調査に回答していないマンションを今後どのように実態把握するかが課題である。

(2) 「2つの老い」の問題

本市におけるマンションは、1966 年に竣工した 19 棟の団地で始まり、2023 年までに 127 マンション計 172 棟（10,756 戸）が竣工している。

このうち、築 50 年超のマンションは、実態調査によると 3 マンション計 34 棟（1,010 戸）に達している。これらの高経年マンションの維持管理や建替えの問題が今後顕在化してくるものと予想され、またマンションの居住者も高齢化していき、管理組合を担う役員のなり手不足から管理組合の運営に支障をきたすおそれもある。

さらに高経年化するマンションも続々と増加していくことから、建物と居住者の「2つの老い」の問題が顕著になるおそれがあり、その適正管理に向けた方向性の検討が課題である。

(3) 旧耐震基準マンション

旧耐震基準とは、1981 年 5 月 31 日以前に着工した建物である⁷。実態調査によると旧耐震基準のマンション棟数は全体の約 3 割を占めており、単棟型よりも団地型の棟数が非常に多い。

一方、アンケート調査では、10 マンションが旧耐震基準に該当していると答えている。実態調査とマンション数が相違しているのは、アンケートに回答していないマンションがあるからである。

耐震診断については、アンケート調査に回答した 10 マンションのうち、4 マンションで行われていた。一方、耐震診断が行われていないのは 6 マンションであり、その理由は、建替えを検討する時期にきていることをあげたマンションが多かった。

耐震改修工事については、耐震診断が行われた 4 マンションのうち 1 マンションで行っていた。行っていないマンションの理由としては、「診断の結果、耐震基準を満たしていること」が多かった。

旧耐震基準に該当するマンションもさらに高経年化が進み、耐震診断及び耐震改修工事、建替えの問題等、適正管理に向けた方向性の検討が課題である。

⁷ 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成七年政令第四百二十九号）第 3 条参照。

IV. 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管理組合活動への意識向上

管理組合活動が停滞すると、適切な時期に適切な方法で維持管理が行われなくなり、管理不全につながりやすくなる。ひとたび管理不全に陥ればマンションの資産価値の減少のみならず、居住者や近隣住民へ多大な影響を及ぼすおそれもある。

管理組合活動が停滞する理由としては、組合員たる区分所有者のマンション管理に対する関心が希薄であることがあげられる。区分所有者の大切な共有財産であるマンションを守るには、管理組合が主体的かつ能動的に維持管理を推進するという意識の向上が必要である。

それには、管理組合活動が活発なマンションの事例や、逆に管理不全となっているマンションの事例等の情報を発信することにより、管理組合活動の重要性を認識できるよう促すことも必要である。

②管理組合活動に関する情報提供

マンションで適切な時期に適切な方法で維持管理を推進していくには、自主的かつ能動的な管理組合活動が求められる。具体的には管理規約を定め、管理組合の機関たる管理者（理事長等）や監事などを設置し、理事会や総会が定期的開催されることによりマンションの管理組合活動が実態あるものになる。さらに長期修繕計画を定め、長期修繕計画に基づく資金計画により修繕積立金の額が総会で決定され、修繕積立金を徴収することにより適時適切な維持修繕が可能となる。

さらに、法定点検等の日常の維持管理の実施や管理費等の滞納処理等、管理組合の業務は多岐にわたる。これらの管理組合に関する業務は、管理会社に委託するが多いが、管理会社任せにならないよう、管理組合が主体となって判断する必要もある。しかし、判断をするうえで専門的な知識を必要とするものも多く、専門家による情報提供等の支援も必要である。

③管理組合に関する情報提供の方策の検討

管理組合への情報提供等を実現するため以下の方策を検討する。

ア セミナー及び相談会の充実と拡充の検討

本市では、マンション管理相談会を年5回開催しているが、この他にもマンション管理士や建築士、弁護士などの専門家（以下、「専門家」と略する。）によるセミナー及び相談会の充実と拡充を検討する。

イ 管理組合活動に関する管理マニュアル、ガイドブック、リーフレット等の作成・配布の検討

ウ 専門家派遣制度の検討

(2) マンションの管理に関するネットワークの形成支援

本市においては1960年代後半から1980年代前半に建設された大型団地が多く、これらの団地が高経年化し、維持管理の問題や旧耐震基準の問題、建替えの問題など多くの共通した課題を抱えているものと考えられる。したがって、それぞれのマンションの管理組合の活動状況を共有することも重

要である。

団地に限らず単棟型や築年数、規模が類似しているマンションも同じことがいえる。管理組合の活動に不安を抱えるマンションにとって、他マンションの管理組合の活動事例はとても有益であり、相互の交流や情報交換が進むことにより、次の効果も期待できる。

- 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共有
- さらに、管理組合間だけでなく、区分所有者等と地域住民との交流を促進することにより、
- エ 地域全体のコミュニティの形成・向上
 - オ 地域全体の防災力の向上

の効果も期待できる。

本市においては、分譲マンションの管理・修繕に関わる情報と意見の交換会を平成 12 年度から開催（平成 28 年度から NPO 報法人主催に移行）し、引き続きネットワークの形成支援に努める必要がある。

(3) プッシュ型支援の検討

実態調査において、管理不全マンションは認められなかったが、要支援マンションが 18 マンションあることが判明した。また、アンケートが未回答になっている 4 割超のマンションにおいても、管理組合の活動実態が把握できず、今後の課題となっている。これらのマンションに専門家を派遣し、管理状況の実態把握と必要に応じて適正管理に向けた支援の検討が必要である。

また高経年のマンションが今後急激に増加することから、建物を継続的に活用できるよう維持管理や耐震化への支援の検討も必要である。さらに、高経年マンション以外でも管理不全に陥らないよう長期的な管理計画を立案し、適正な管理状態が維持できるよう支援する仕組みも必要である。

それにはまず、管理組合が自主的かつ能動的に活動できるようプッシュ型支援の検討も必要である。具体的には、以下の方策が考えられる。

① 管理組合の運営に関する支援

維持管理等に課題を抱える管理組合に対して、能動的に働きかけ、専門家を派遣するなど、管理組合が自ら維持管理に取り組める体制づくりを支援する。

② 管理規約の作成または見直しの支援

管理規約が作成されていない、または見直しがされていないマンションに専門家を派遣し、管理規約の作成または見直しの支援をする。

③ 長期修繕計画の作成または見直しの支援

長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていないマンションに専門家を派遣し、公益財団法人マンション管理センターの長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等を利用して支援をする。

2. 継続的な調査等による実態把握

実態調査において、管理不全のおそれのあるマンションは、認められなかった。しかし、アンケートに回答していない 58 マンションの実態が不明となっている。

また、「現地調査シート」により、127 マンションすべてを確認しているが、今後の経過により建物が劣化することもあると考えられる。

したがって、それぞれのマンションの実態が把握できるよう期間を定め、継続的に調査を実施することによって、各調査時点における比較及び変化の把握が可能となり、マンションの課題等を抽出し、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して検討することができる。

3. マンション管理計画認定制度への取り組み

令和 2 年 6 月にマンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体がマンション管理計画認定制度を開始し、管理組合への助言・指導等を行うことが可能となった。マンション管理計画認定制度は、マンションの管理組合からの申請により、一定の管理水準が確保されていることを地方公共団体が認定する制度である。

認定によってマンションの市場評価、管理意識の向上、独立行政法人住宅金融支援機構の金利等の優遇、マンション長寿命化促進税制による固定資産税の減額が得られる場合もあることから、マンションの管理計画認定を申請する管理組合が増加することが見込まれる。これらによって管理実態の把握が行政にとって容易となり、管理施策の有効化にも資することが期待される。

マンションの管理計画認定の申請に取り組む管理組合には、マンション管理士等の専門家の派遣や、専門家に管理計画の作成等の支援を依頼する際の費用に対する助成を行う等の支援が必要と考えられる。また管理計画認定制度に関する認知度向上のため、制度の枠組みやメリットについてのセミナー・説明会等を開催することにより、管理組合に広く情報提供することも必要である。

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

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）では、一定の規模に該当するマンションに定期報告制度を義務付けている。定期報告制度とは、建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者又は管理者が、適法な状態に維持管理がされていることを専門家の目で調査（検査）し、その結果を特定行政庁に報告するものである（建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項）。特に外壁の劣化状況の調査は、令和 4 年 1 月の建築基準法改正により、外装仕上げ材等の調査方法に無人航空機による赤外線調査が追加されたことにより、従来のテストハンマーによる全面打診と比較して費用負担が軽減されることから実施率の向上が期待される。

この建築基準法による定期報告制度は、本市の所管外であるがマンションの実態把握に有用である。また、定期報告制度以外でも本市の所管外で有用な情報を共有する必要もある。このようなことから、国や県、近隣地方公共団体との連携は、施策の推進を図るうえで重要であり、一層の取り組みの強化が求められる。

＜別冊＞ 付属資料

1. 現地調査シートとその結果
2. ヒアリング調査シート
3. アンケート調査票とその結果

目次

1. 現地調査シートとその結果	3
1. 1 現地調査シート	3
1. 2 現地調査の集計結果	4
1 建物の概要	5
2 管理組合ポストの有無等	6
3 建物の維持管理状況	8
4 附帯施設・敷地内の維持管理状況	13
2 ヒアリング調査シート	16
2. 1 ヒアリング調査シート	16
2. 2 ヒアリング調査結果	18
3 アンケート調査票とその結果	31
3. 1 アンケート調査票	32
3. 2 アンケート調査の集計結果	49
1. マンションの概要について	49
2. マンションの管理組合の活動について	71
3. 管理規約について	87
4. 管理費及び修繕積立金等の会計の状況について	101
5. 日常の管理業務について	114
6. 修繕計画等の取組みについて	121
7. マンションの耐震化について	134
8. 建替えへの取組みについて	136
9. 防犯・防災への取り組みについて	138
10. 居住者の住生活・コミュニティについて	140
11. マンション管理に関する行政からの支援について	142

1. 現地調査シートとその結果

1. 1 現地調査シート

和光市マンション管理実態調査 現地調査シート

建物の概要		
階数/住戸数	階	戸

管理組合ポスの有無等	
①管理組合ポスの有無	1. あり 2. なし
②管理組合名の表示の有無	1. あり 2. なし
③管理人室の有無	1. あり 2. なし
④管理会社名・連絡先等の表示の有無	1. あり 2. なし

建物の維持管理状況	
①物件の存否	1. 該当物件あり 2. 該当物件なし
②外壁等の著しい剥がれの有無	1. あり 2. なし 3. 不明
③外壁等の著しいひび割れの有無	1. あり 2. なし 3. 不明
④外壁等の漏水痕の有無	1. あり 2. なし 3. 不明
⑤鉄筋の露出・腐食の有無	1. あり 2. なし 3. 不明
⑥鉄部の露出・腐食の有無	1. あり 2. なし 3. 不明
⑦エレベーターの状況	1. 適切に管理されていない様子 2. 左記に該当せず
⑧清掃の状況	1. 清掃が行き届いている 2. 左記に該当せず
⑨ゴミ・不用品の放置状況	1. 指定場所以外への放置あり 2. 左記に該当せず

附帯施設・敷地内の維持管理状況	
①機械式駐車場等設備の状況	1. 適切に管理されていない様子 2. 左記に該当せず
②自転車駐輪場・バイク駐車場の状況	1. 適切に管理されていない様子 2. 左記に該当せず
③植栽（植木・生垣等）の状況	1. 適切に管理されていない様子 2. 左記に該当せず
④ごみ置場の状況	1. 適切に管理されていない様子 2. 左記に該当せず
⑤敷地内の状況	1. 適切に管理されていない様子 2. 左記に該当せず

特記事項（著しい剥がれ・ひび割れ、鉄筋・鉄部の腐食、駐車場・駐輪場の破損 など）

1. 2 現地調査の集計結果

※図表の見方

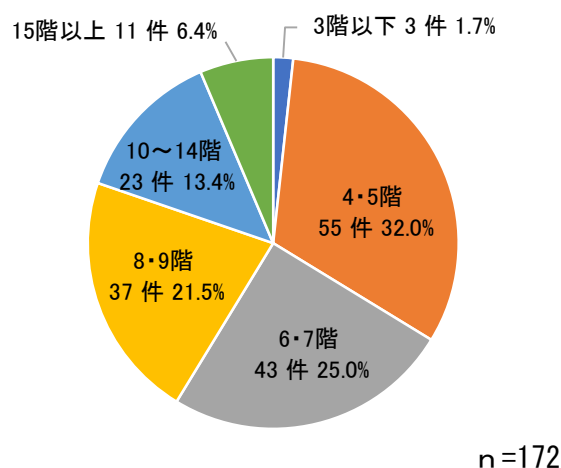
- (1) 図表中の**n**は、質問ごとの回答数。
複数回答の場合、合計比は 100%を超える場合がある。
- (2) 百分比は**n**を母数として算出。図表中では小数第 2 位を四捨五入して第1位までを使用。
このため百分比の合計が 100%にならない場合がある。

1 建物の概要

① 階数

- ・地上階数は、“4・5階”が55棟（32.0%）と最多であった。
- ・8割超のマンションが10階未満であった（138棟、80.2%）。
- ・10階以上のマンションは、34棟（19.8%）であった。

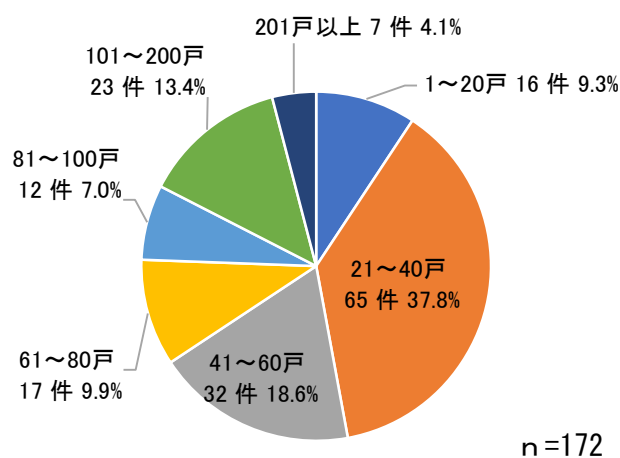
注：実態調査の対象である172棟すべてを現地調査シートに基づき確認した結果であり、アンケート調査の回答数69マンションを対象とした問1⑦の階数とは、結果が異なる。



② 住戸数

- ・住戸数は、“21～40戸”が65棟（37.8%）と最多であった。
- ・8割超のマンションが100戸以内であった（142棟、75.6%）。
- ・100戸以上のマンションは、30棟（17.48%）であった。

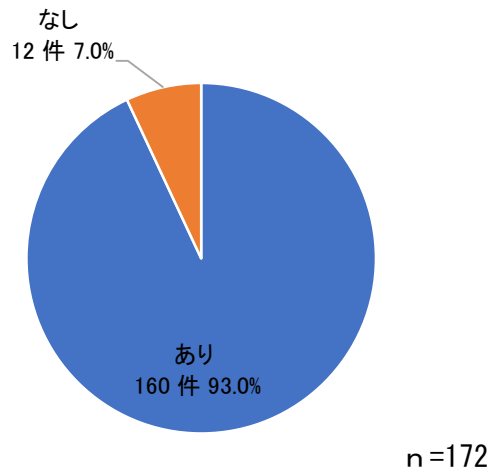
注：実態調査の対象である172棟すべてを現地調査シートに基づき確認した結果であり、アンケート調査の回答数69マンションを対象とした問1⑨の住戸総数とは、結果が異なる。



2 管理組合ポストの有無等

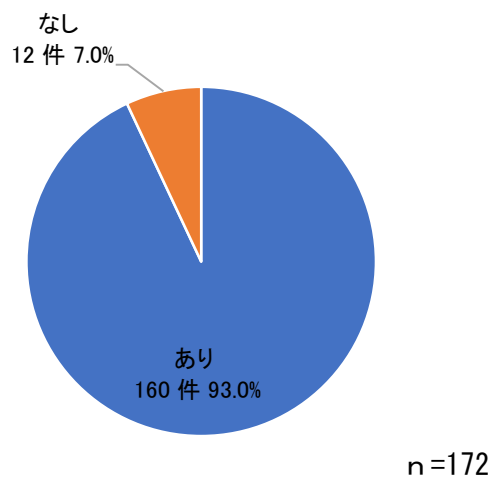
① 管理組合ポストの有無

・ほとんどのマンションで管理組合ポストがある（160 棟、93.0%）。



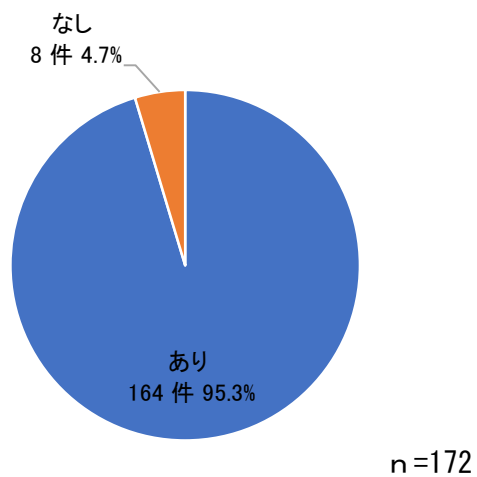
② 管理組合名の表示の有無

・8割超のマンションで管理組合名の表示がある（160 棟、93.0%）。



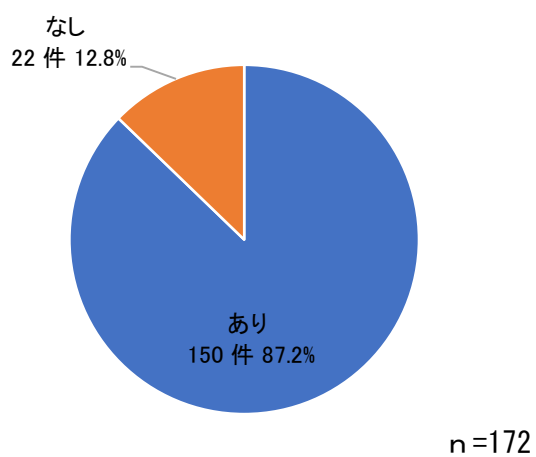
③ 管理人室の有無

・ほとんどのマンションで管理人室がある（164 棟、95.3%）。



④ 管理会社名・連絡先等の表示の有無

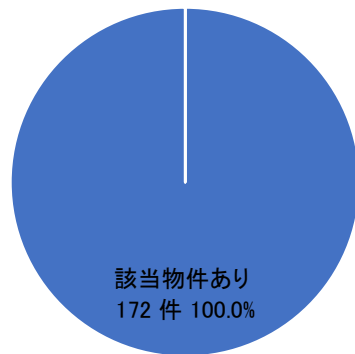
・8割超のマンションで管理組合名・連絡先などの表示がある（150 棟、87.21%）。



3 建物の維持管理状況

① 物件の存否

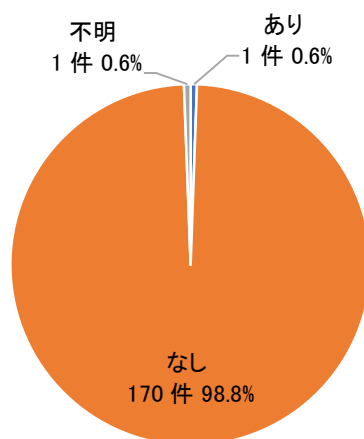
- ・すべてのマンションで存在が確認できた（172 棟、100%）。



n=172

② 外壁等の著しい剥がれの有無

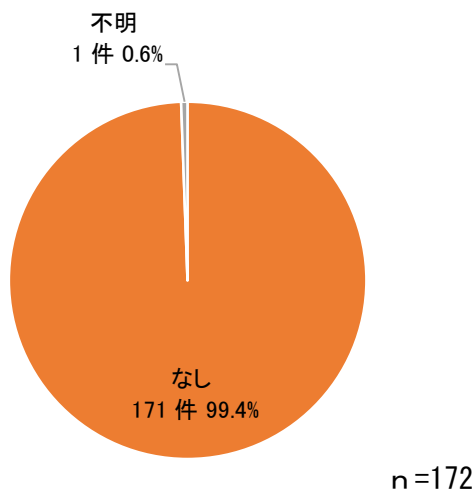
- ・ほとんどのマンションで外壁等の著しい剥がれがない（170 棟、98.8%）。
- ・一方、“あり” が 1 棟（0.6%）、“不明” が 1 棟（0.6%）であった。



n=172

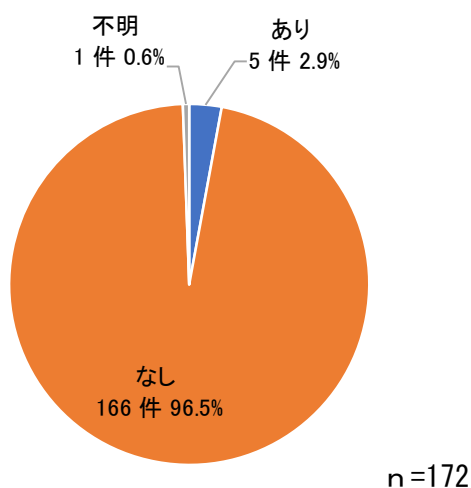
③ 外壁等の著しいひび割れの有無

- ・ほとんどのマンションで外壁等の著しいひび割れがない（171 棟、99.4%）。
- ・一方、“不明” が 1 棟（0.6%）であった。



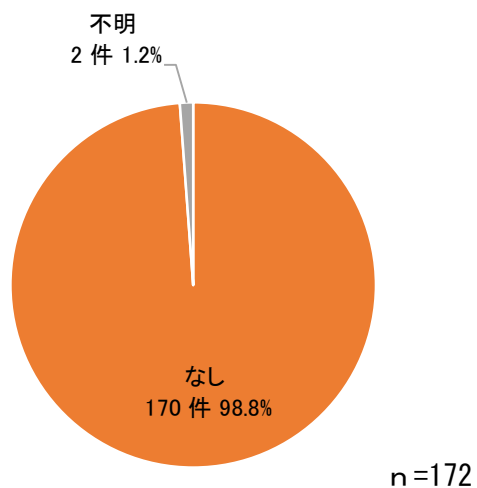
④ 外壁等の漏水痕の有無

- ・ほとんどのマンションで外壁等の漏水跡がなかった（166 棟、96.5%）。
- ・一方、“あり” が 5 棟（2.9%）、“不明” が 1 棟（0.6%）であった。



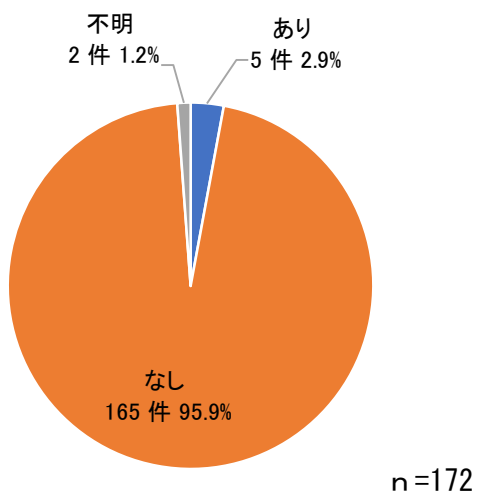
⑤ 鉄筋の露出・腐食の有無

- ・ほとんどのマンションで鉄筋の露出・腐食がなかった（170 棟、98.8%）。
- ・なお、“不明” が 2 棟（1.2%）であった。



⑥ 鉄部の露出・腐食の有無

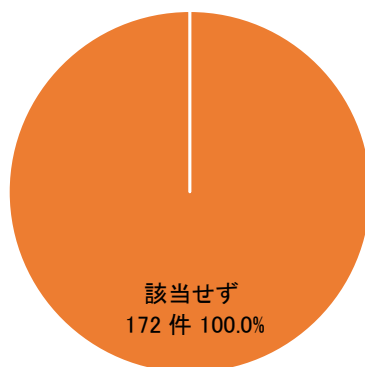
- ・ほとんどのマンションで鉄部の露出・腐食がなかった（165 棟、95.9%）。
- ・一方、“あり” が 5 棟（2.9%）、“不明” が 2 棟（1.2%）であった。



⑦ エレベーターの状況

・すべてのマンションでエレベーターが“適切に管理されていない様子”は窺えなかった（172 棟、100%）。

注：エレベーターの設置されていないマンションも含む。

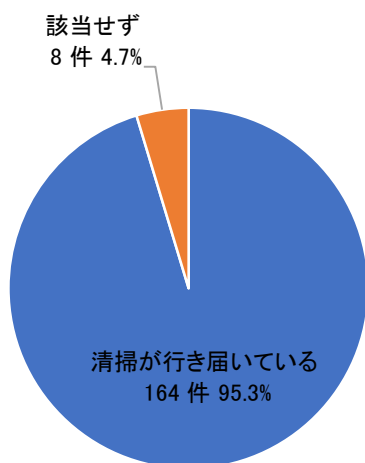


n=172

⑧ 清掃の状況

・ほとんどのマンションで清掃が行き届いていることが窺えた（164 棟、95.3%）。

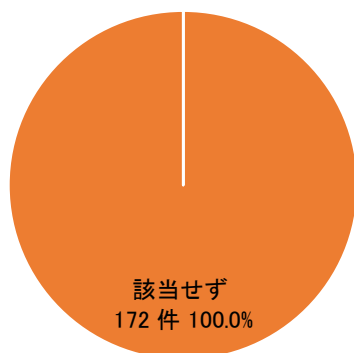
・一方、清掃が行き届いてないことが窺えたのは、8 棟（4.7%）であった。



n=172

⑨ ゴミ・不用品の放置状況

・すべてのマンションでゴミ・不用品が指定場所以外へ放置されていなかった（172棟、100%）。



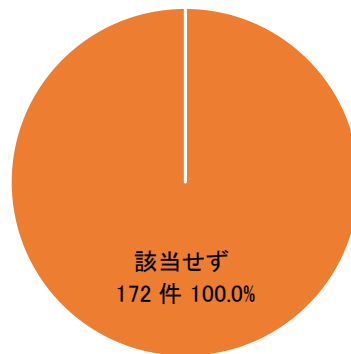
n=172

4 附帯施設・敷地内の維持管理状況

① 機械式駐車場等設備の状況

・すべてのマンションで機械式駐車場が“適切に管理されていない様子”は窺えなかった（172 棟、100%）。

注：機械式駐車場等設備の無いマンションも含む。

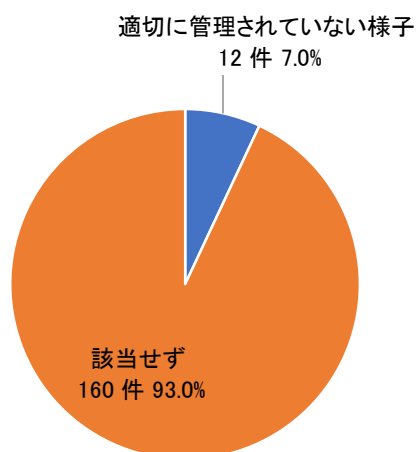


n=172

② 自転車駐輪場・バイク駐車場の状況

・ほとんどのマンションで自転車駐輪場・バイク駐車場が“適切に管理されていない様子”は窺えなかった（160 棟、93.0%）。

注：自転車駐輪場・バイク駐車場の無いマンションも含む。

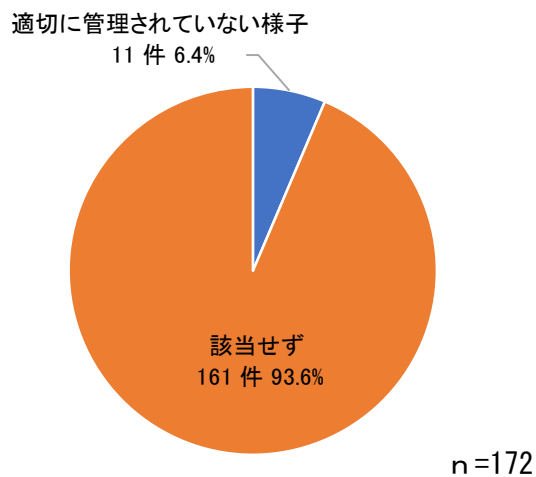


n=172

③ 植栽（植木・生垣等）の状態

- ・ほとんどのマンションで植栽（植木・生垣等）が“適切に管理されていない様子”は窺えなかった（161棟、93.6%）。

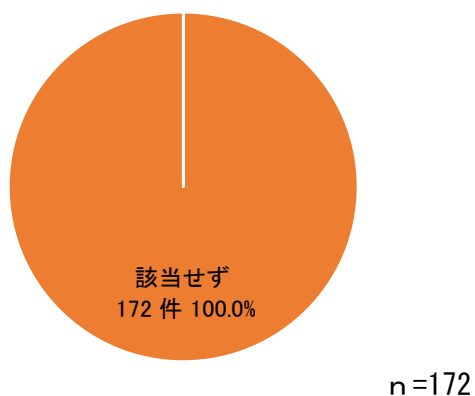
注：植栽の無いマンションも含む。



④ ごみ置場の状況

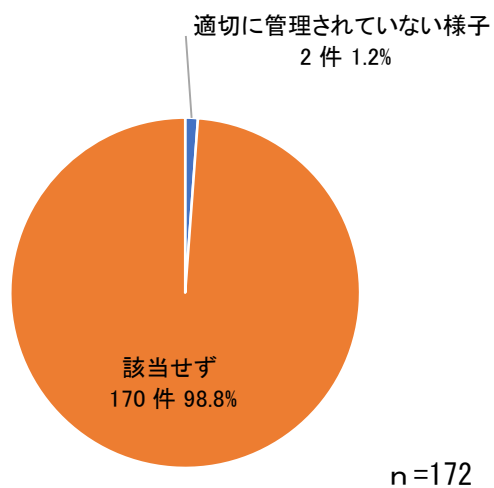
- ・すべてのマンションでごみ置場の状況が“適切に管理されていない様子”は窺えなかった（172棟、100%）。

注：置き場の無いマンションも含む。



⑤ 敷地内の状況

・すべてのマンションで敷地内の状況が“適切に管理されていない様子”は窺えなかった（172 棟、100%）。



2 ヒアリング調査シート

2. 1 ヒアリング調査シート

和光市マンション管理実態調査 ヒアリング調査票

1. 管理が良好に行われていると感じていること、又は不十分・問題があると感じていることについて、お聞きます。

①総会・理事会（管理組合）の運営状況	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

②管理規約に関する事項	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

③管理組合の資金に関する事項	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

④大規模修繕等実施状況	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

⑤耐震診断の実施状況	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

⑥長期修繕計画の作成及び見直しに関する事項	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

⑦居住者の状況	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

⑧日常の維持保全状況	
良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

2. コミュニティ形成活動への取組みについて

・自治会 ・防犯パトロール ・祭り等地域のイベント ・居住者等による清掃・植栽の維持管理 ・児童への支援 など

良好に行われていると感じていること	不十分・問題があると感じていること

3. 行政への要望について

適正な管理を推進するために、どのような支援が必要だと感じていますか、お聞きます。

--

2. 2 ヒアリング調査結果

(1) 管理が良好に行われていると感じていること、又は不十分・問題があると感じていること

①総会・理事会（管理組合）の運営状況

●良好に行われていると感じていること

＜理事会・総会が定期的に行われている・・・意見6マンション＞

分類	内容
意見	・総会は毎年5月に開催している。 ・各棟で理事1名を選出し全体及び各棟の管理状況を把握するようにしている。 ・理事会は毎月開催し、事業計画に基づき進捗状況や出納状況等を確認している。 ・滞納者については毎月フォローする。
意見	・総会は年1回、理事会は2カ月に1回偶数月に開催している。 ・理事の任期は1年で、理事長は1年の任期を終えた後、2年目は監事を行っている。 ・住み込みの管理人が、広報誌の下原稿作成をしているため、役員の負担はかなり軽減されている。
意見	月に1回は定期的に行っている。
意見	・総会は毎年3月に開催している。 - 出席者は議決権含めて90%以上。 ・理事会は毎月開催している。 - 理事は7名でたまに欠席者が出るが、必ず 理事半数以上が出席し理事会は成立している。
意見	各棟においては棟委員会が年10回、団地全体の理事会は毎月1回定期的に行われ、議事録も作成・保管している。
意見	総会には会場出席、議決権行使、委任を含めて常に組合員総数及び議決権総数の4分の3以上の出席が確保されており特別決議も特に問題なく決議されており管理組合運営は良好ではないかと感じている。

＜その他・・・意見4マンション＞

分類	内容
意見	自主管理を貫いており、規約で役員になれない非居住者を除いて、輪番制を厳守して担当してもらっている。
意見	曖昧だった輪番制を徹底したことで、運営がきちんできるようになった。立候補者も毎回数名あり。課題提起者が理事になるような風紀がある。
意見	自主管理ゆえに管理会社の思うようにされておらず、自主性が保持されている
意見	管理会社がリードしてくれて、運営状況は良好。 輪番制で選出された理事ですが、防災訓練等の参加意識は高い。管理組合理事は、皆、良くやってくれている。

●不十分・問題があると感じていること

＜住民の高齢化による理事のなり手不足、管理組合運営への不安・・・意見 4 マンション＞

分類	内容
意見	19 棟で団地が構成され、輪番制で各棟から理事を選出しているが、高齢化が進み、なり手不足から今後の理事会の構成に不安を感じる。 総会は 5 月で、選出理事は 1 年交代である為管理組合事業の継続性に課題が残る。 不十分とは言えないが修繕委員会等は特に設置していない。
意見	理事の高齢化が進み、1 年任期の役員の なり手不足が課題である。 役員は輪番制であるが、高齢化で辞退者が多く、任意で役員を継続してもらっている状況である。
意見	役員は各棟から選出しているが、高齢化により役員への就任困難者が増え始めている。
意見	区分所有者の高齢化が進んでおり、将来の運営が不安

＜住民（理事を含む）が管理組合活動に非積極的である・・・意見 4 マンション＞

分類	内容
意見	役員の職責不履行(理事会へ出席しない)
意見	運営状況は特に問題はなく、最近の理事会では前年度からの引継ぎの防災案件で、災害対策用の大型充電池を購入した。 土日に休みが取れず、理事会に出席できない理事は、広報活動の一環として、理事会の活動を知らせる広報紙の作成を行っている。
意見	順調な運営が実現できていることで、安心感が蔓延し、総会参加者が少ない。毎回 10 名程度。高齢化も影響。対策が必要と感じている。
意見	総会の会場出席者が年々少しずつではあるが減少傾向になっており、出席者の顔ぶれも固定化されつつあるので多少の問題意識を持っている。

②管理規約に関する事項

●良好に行われていると感じていること

＜標準管理規約に合わせて改定している・・・意見 4 マンション＞

分類	内容
意見	規約は団地管理規約のみであり、2 年前に改正している。 自主管理であるが、委託社員 2 名で規約に基づき日常管理を行っている。
意見	平成 28 年の国交省管理規約改正内容に準じて再編。
意見	標準管理規約の改正に合わせて適宜規約改正を行っており規約については適切な規約となっているのではないかと自負している。
意見	管理会社がリードしてくれて、標準管理規約の改正に伴う、マンション管理規約の改正は、潤沢に行われている。令和 6 年度改正については、令和 7 年の通常総会で上程する予定。

＜状況に応じて管理規約を改定している・・・意見４マンション＞

分類	内容
意見	適宜、管理規約の見直しを行っていて、直近では平成 29 年に改正している。
意見	管理規約は 2021 年 8 月に改正している。現在改正の予定はない。
意見	顧問弁護士と相談のうえ現状にあったものに適宜改正している。
意見	時代に合わせて修正している（民泊禁止・役員数に幅を持たせる等）

＜その他・・・意見１マンション＞

分類	内容
意見	規約改正は、行われておらず、現状はほぼ原始規約のままのようではあるが、現理事長の改善への意思は強い。

●不十分・問題があると感じていること

＜管理規約が不十分であり、改正が必要と感じている・・・意見４マンション＞

分類	内容
意見	各棟の管理規約(細則含)がなく、今後団地管理に支障をきたすことが危惧される。 各棟からの情報連絡について取決めが無く各理事の判断に委ねられている。
意見	普通決議と特別決議の仕分けが曖昧過ぎて、決議が難航することが多い。例. 植栽のトウカエデを強剪定する際の決議方法でもめた。管理費滞納対応で、弁護士費用を求めるための規約がないため、必要に迫られた際に困る。
意見	外国人の区分所有者が出始めた時の対策として、民泊やシェアハウス禁止に関する管理規約の改正を行った。
意見	細則が足りないところがある。

＜住民が管理規約についてあまり理解していない・・・意見１マンション＞

分類	内容
意見	規約作成は、国交省からの強制＝義務事項としてほしい。入居者名簿作成は行っているが、抵抗感抱く住民も多い。

＜特になし・・・意見２マンション＞

分類	内容
意見	特にありません。
意見	特になし。

③管理組合の資金に関する事項

●良好に行われていると感じていること

＜修繕積立金が資金計画通り積立できている・・・意見３マンション＞

分類	内容
意見	管理組合設立時から修繕積立金を均等積立方式で行っており、現時点では資金について特に問題はない。
意見	長期修繕計画による資金計画通りとなっており問題はない。
意見	修繕積立金は 300 円/㎡を長期間維持しており今後 30 年の長期修繕計画でも資金のマイナスはない。

＜管理費、駐車場収入から余剰が出た際に修繕積立金に振り替えて積み立てている・・・意見 3 マンション＞

分類	内容
意見	管理費及び修繕積立金ともに入金状況は 良好である。まれに銀行口座不足から、滞納者が発生するが、翌月には入金を確認でき解消している。 滞納状況は毎月の理事会でフォローしている。 平置き駐車場収入は修繕積立金に組み入れ資金状況の改善に繋がっている。
意見	自主管理であり、管理費で余剰が出た資金を修繕積立金に回すことが出来る。 管理会社管理からは、余剰は出ない。
意見	管理費については、202 円/㎡・月となっており充分な額といえる。また、駐車場使用料等収入については、翌月に特別会計に振り替えて修繕積立金として管理されている。

＜修繕積立金を増額改定した・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	資金に関することは、管理会社に任せている。 6～7 年前に修繕積立金を値上げしていて、基本的には大きな問題はないと思う。

＜問題なし・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	問題ない。用途・金額については、かなりシビアに実施している。

＜その他・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	残高不足で未収金となることが多いため、引き落とし日を年金振込日近くにする、等アイデアを多く持ち、マネジメントに取り組んでいる。

●不十分・問題があると感じていること

＜資金面の不安、管理費や修繕積立金の値上げを検討・・・意見 6 マンション＞

分類	内容
意見	昨今の資材費及び人件費の高騰から、長期修繕計画の見直しを今期中に実施し今後の資金計画を検討する予定である。 滞納者については、殆どが翌月には改善しているが数ヶ月の滞納者が 1 名居る。
意見	前回の大規模修繕工事で、修繕積立金が足らなかったのも、当初の計画より工事を減らしたことから、修繕積立金はこのままでいいのかという声もある。
意見	現時点で問題はないが、植栽管理は住民の協力でリーズナブルに運営できているが、高齢化に伴い、管理費は将来値上げが必要になるかもしれない。
意見	修繕積立資金の高騰
意見	修繕積立金に比べて管理費の方がタイトな状況になってきているため次回の総会で管理費の値上げの上程を予定している。
意見	修繕積立金が、148 円/㎡・月となっており、少し少ないので今期中の値上げを検討して、令和 7 年の通常総会で上程する予定。

＜滞納者の問題・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	管理費滞納額が高額で、資金面での不安がある。滞納者は、高齢の単身者が多く対応に苦慮している。
意見	大口滞納者への法的手続きを実行した。少数ではあるが滞納が生じた場合が問題と考えている。

＜特になし・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	特にありません。

④大規模修繕工事等実施状況

●良好に行われていると感じていること

＜定期的に実施されている・・・意見 4 マンション＞

分類	内容
意見	過去 3 回の大規模修繕工事及び給・排水管更新工事を実施している。 各居室の玄関ドアやリビングサッシ等も更新済みである。
意見	長期修繕計画に基づき、10～12 年のサイクルで実施している。 平成 24 年には、排水管・給水管の 2 回目のライニング工事を実施した。
意見	築 44 年経過しており、過去に 3 回の大規模修繕工事を実施した。 資金計画については、現状の修繕積立金にて次回(第 4 回)の大規模修繕工事でも対応出来る予定である。
意見	竣工年毎に三つの街区に区分し、街区毎に定期的に実施している。

＜大規模修繕工事の計画がある・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	今月から来年 3 月までの予定で大規模修繕工事を行う予定であり計画通りに進んでいる。
意見	2018 年第 2 回大規模修繕工事(設計コンサルタント方式)途中、給水システムの変更を計画している。 2030 年第 3 回大規模修繕工事予定

＜その他・・・意見 3 マンション＞

分類	内容
意見	理事会とは別に「大規模修繕検討委員会」等が発足されており、実施に向けて尽力されている。
意見	管理会社を経由しないで、かなり割安に実施できている。
意見	積立金アップを行い次回の修繕積立金は賄えそう。 管理費の余剰もある。

●不十分・問題があると感じていること

＜給水、排水設備に不安がある・・・意見 4 マンション＞

分類	内容
意見	敷地内の排水設備の維持としてマンホール等を開け定期的に清掃し排水機能を維持しているが、最近の大雨では冠水が発生し排水能力不足に不安を感じる。
意見	積立金はあるが、屋上防水を十分できるかどうかはわからない。道路境界にある長大な万年堀(700m程度)の耐震性を心配する声があるが、改修方法や資金的に対応しきれない。
意見	漏水が発生した地下の給水管についても、全交換して対応をはかった。
意見	近年中に給水管更新工事を予定している。既に調査では、結合部のみの更新で大丈夫との見込みはあるが、再度精査するかを検討中。

＜物価高騰により資金や作業員不足が懸念される・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	建設資材の高騰が不安である。 昨今の社会状況から資材や作業員の不足が顕在化し、計画修繕に支障をきたすことが不安である。
意見	修繕積立資金の高騰が将来不安

＜特になし・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	特になし。

⑤耐震診断の実施状況

●良好に行われていると感じていること

＜実施済み・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	2011 年に 3 棟において耐震診断を実施した。旧耐震基準だが、診断結果は問題なしであった。
意見	簡易診断を行った後、耐震設計を踏まえて改修を実施済。

＜未実施・・・意見 4 マンション＞

分類	内容
意見	管理組合としては未実施である。
意見	耐震診断は未実施。東日本大震災時でも、全く問題が発生しなかった。
意見	未実施である。
意見	未実施

＜新耐震建物のため、耐震診断は不要・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	新耐震建物の為耐震診断は不要と考えている。
意見	築 35 年の為、新耐震基準なので、問題無し。

●不十分・問題があると感じていること

＜懸念事項がある・・・意見４マンション＞

分類	内容
意見	近隣のマンションと比較し、耐震診断の未実施の所が多く診断を先送りしている。 各棟の施工 G/C が違う為、一律に耐震補強を検討して良いか疑問が残る。
意見	建物の基礎部分にひび割れが生じたので修復したが、不安ではある。また団地内にある給水塔(独立した搭状構造物)の耐震性にも不安を感じる。
意見	耐震工事を実施した場合、工法にもよるが外観が大幅に変わる事が危惧される。 それにより、区分所有者から資産価値が下がるという意見がある。
意見	団地の中の建物には建築年により旧耐震基準の棟と新耐震基準の棟が混在しているが、建築業者からは全ての建物が新耐震基準で設計・建築されている旨の報告があるため、耐震診断は特に実施していません。

＜特になし・・・１マンション＞

分類	内容
意見	特になし

＜耐震診断実施について行政への要望・・・要望１マンション＞

分類	内容
要望	行政の補助金を充実してほしい。

⑥長期修繕計画の作成及び見直しに関する事項

●良好に行われていると感じていること

＜見直す予定、または定期的に見直している・・・意見６マンション＞

分類	内容
意見	昨今の資材費及び人件費の高騰から、将来的な修繕費用の確保の為に、今期中に見直す予定。 現在各棟から現状の共用部課題及び要望等をアンケート方式で集めている。
意見	長期修繕計画は、毎年１年ずつずらす形で総会資料に掲載し、決議をとっている。前倒しや新たな項目を入れることについては、管理会社から提案を受けて検討し、総会に図るようにしている。 竣工当初からそのやり方で進めてきている。
意見	管理会社より、総会などで適宜修正された長期修繕計画が提示されている。小規模修繕の予算を含めて資金計画が見直されているので特に問題無い。
意見	管理会社から長期修繕計画書が提供される度に当団地の区分所有者である建築士等が当団地に適した修繕計画書内容に修正、変更等をした上で長期修繕計画及び修繕積立金改定の総会承認を得ている事。
意見	長期修繕計画は大規模修繕工事の前と更に凡そ５年単位での見直しも行っており、今回の大規模修繕工事に合わせて見直したばかりである。
意見	長期修繕計画書の作成と見直しは、管理会社により、５年毎に無償で行われている状況。

＜作成中・・・意見１マンション＞

分類	内容
意見	コンサルタント会社と契約し、作成を依頼した。コンサルタント会社に作成中である。

＜その他・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	現時点で向こう 30 年の収支は黒字である。
意見	積立金アップを行い次回の修繕積立金は賄えそう。

●不十分・問題があると感じていること

＜物価高騰で現在の計画資金で足りるのが不安・・・意見 3 マンション＞

分類	内容
意見	長計の最終年度の収支差については、厳格にはチェックせず、工事内容で調整している。今後も継続的に必要な工事が十分行われるかについては、工事費増が続く状態において不安がないわけではない。
意見	昨今の人件費・材料費高騰面に鑑みて、逐次確認は必要。
意見	将来、人件費や建設資材の高騰を把握できない。現状の計画からどの位修繕費がUPするのか不安である。

＜修繕計画の見直しがされていない・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	前回の長期修繕計画は 2012 年作成で、その後の 12 年間見直しをしていない。大規模修繕については 1 回目が築 15 年、2 回目が築 40 年ころ、3 回目が今回検討中。2 回目の大規模修繕がなかなか実施できず計画的ではなかった。

＜その他・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	居住者の高齢化によりバリアフリー化を検討したいが未実施である。

⑦居住者の状況

●良好に行われていると感じていること

＜名簿などを作成して、居住者の状況把握に努めている・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	居住者名簿を作成し、要支援者情報などを把握出来るようにしている。
意見	居住者の高齢化が進んでいるため、2 年ごとに緊急連絡先を含む高齢者名簿の更新を行い、最新状況の把握に努めている事。

＜特に問題なし・・・意見 5 マンション＞

分類	内容
意見	外国人が増えて、習慣の違いからトラブルになるようなことはない。
意見	完璧ではないが、コミュニケーションは良好と感じている。
意見	築 44 年経過しており、当初からの顔見知りが多い。 自治会としての活動は行われている。
意見	特に問題になるような居住者はいない。
意見	管理費、修繕積立金等の滞納がほとんど無い。また、「専有部の民泊利用禁止」、「賃借人を含めた暴力団の排除規定」等、管理規約の改正が適宜おこなわれており、居住者の状況は、極めて良い。

＜その他・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	当初の住民は細則などを確認し、他の住人に迷惑をかけないようにお互いに配慮していた。

●不十分・問題があると感じていること

＜空き部屋が多い・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	空室が 50 戸ある。オーナーが外部居住者で管理費等の滞納はないが、将来的に相続者不明などでスラム化が不安である。

＜住民トラブルなど・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	新しい住民が増えルールを確認しようともせず守れなくなった。特にゴミの分別、粗大ごみの出し方などゴミの出し方のルールが守られていない。
意見	従来の絨毯仕様からフローリングへの床変更に伴い一部で騒音問題が発生している事。 一時期ペット禁止が形骸化していた為一代限りの飼育を認めたが十分に徹底されていない事。

＜住民の高齢化による懸念事項・・・意見 5 マンション＞

分類	内容
意見	施設に入ったままの方、介護サービスを受けている方がいるが、そうではない 65 歳以上の単身世帯が心配だが、どうしていいかわからない。 広報誌でセコム等のみまもりサービスを紹介する程度に留まっている。
意見	70 歳以上住民が 70%以上であり、マンション内のみでの取り組みでは、今後不安感ある。
意見	高齢化が大きな課題である。同一フロアでも殆どが高齢者である。全体では現時点で 40%位が高齢者である。 今後さらに高齢化が進むと、要介護者が増えバリアフリー化等が必要となるが建物の形状から難しい。
意見	役員のなり手不足と高齢化 区分所有者が海外へ帰ってしまい、占有者の管理が行き届かない 海外の方のゴミ出しなどの風習の違い
意見	高齢の居住者が増えてきており、高齢者の独居状態の把握のためにも相当古くなってきている居住者名簿の更新を計画している。

⑧日常の維持保全状況

●良好に行われていると感じていること

＜定期的に点検し、維持保全されている・・・意見４マンション＞

分類	内容
意見	敷地が広いので、業者を常駐させ軽微な維持保全作業などを行っている。
意見	設備点検などは委託した点検業者に定期的に行ってもらっている。
意見	団地総会、棟別総会により相応の修繕費用の予算確保がされており、理事長・委員会に金額ごとの権限移譲がなされているため適時、適切な不具合対応がなされ良好な維持保全がなされている事。
意見	ベランダ手摺、非常階段が、鉄製であるが、鉄部塗装工事が６～７年の感覚で適宜行われているので自慢できる。

＜問題なく管理されている・・・意見４マンション＞

分類	内容
意見	住み込みの管理人が、きちんと対応していると思われる。
意見	清掃含め、多種の整理整頓が行き届いている。巡回機能も秀逸。
意見	日常の管理状況は良好である。 副理事長は建築関係経験者で、修繕工事等については造詣が深く非常に役立っている。
意見	住み込み管理員がおり、建物・設備の不具合対応や日常管理については満足いく状態で維持していると考えている。

＜その他・・・意見１マンション＞

分類	内容
意見	何とか維持できている

●不十分・問題があると感じていること

＜その他・・・意見３マンション＞

分類	内容
意見	植栽というより、各棟周りの雑草取りを、組合員で定期的の実施しているが、高齢化で参加人数が減少する傾向にある。 問題とは思わないが、駐車場代金 4500 円/1 台と安い。
意見	団地居住者から募集しているパート清掃作業員のなり手がなく、人手不足のため団地内清掃が不十分になっている。
意見	修繕工事の工期について問題がある。従来小規模修繕工事や居室のリフォームなどは１ヶ月以内に施工していたが、現在業者側の要求は施工期間３ヶ月である。 管理室の床張替え工事は、数ヶ月前から施工期間３ヶ月を要求されていた。 居室リフォームについては、３ヶ月の工事期間では長すぎるため、理事会で施工承認を保留し業者側と工程を調整している状況である。

＜特になし・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	住み込みの管理人がいるためか、特に不十分と思われるところはない様子
意見	現時点でない。

(2) コミュニティ形成活動への取り組み

●良好に行われていると感じていること

＜自治会活動が行われている、もしくは地域の活動に参加している・・・意見 5 マンション＞

分類	内容
意見	冬場を中心に防犯パトロールを実施。 毎年お祭りイベントを 11 月に開催。 児童向け「お楽しみ会」を開催。 児童向け文庫本貸出しを開催。
意見	和光市主催の防犯パトロールやごみゼロ運動に積極的に参加している。
意見	行事やイベントは全て自治会が行っており管理組合は関与していないが多様なイベント等で住民の満足度は高いと思われる事。
意見	当マンションには自治会組織があり各種行事やイベント等は自治会が行っているが年間通じていろいろなことをやっており良好な状態と思われる。
意見	自治会活動への参加意識は、高いものがある。また、植栽の維持管理について特に関心が高い方。

＜コロナ禍以降、あまり活動していない・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	コロナ禍前は、地域の祭りに協力人員を出すなどしていた。
意見	コロナから祭事は中止しているが不満は出ていない。特に桜の花見は盛大に行っていたが現在は中止している。 趣味のグループや各役員同士での会合後の親睦については行っている様子である。

＜その他・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	竣工時から自治会に全組合員が加入し、管理費会計から自治会費を支払っている。

●不十分・問題があると感じていること

＜植栽管理について・・・意見 3 マンション＞

分類	内容
意見	春と秋で年間 4 回ほど実施している団地内の居住者によるボランティア作業の「草取り」参加者が年々減少してきている。
意見	草取りは、高齢化が進み、参加率も下がり今年度はやらないこととし、シルバーセンターに依頼することとした。
意見	現時点で問題はないが、植栽管理は住民の協力でリーズナブルに運営できているが、高齢化に伴い、管理費は将来値上げが必要になるかもしれない。かなり活発なイベント実施だったが、コロナ関係で、その後はやや停滞気味。

＜住民の高齢化による懸念事項・・・意見 2 マンション＞

分類	内容
意見	高齢者を対象とした趣味の活動を広げたいが 企画者が居ない。
意見	自治会的活動は、高齢化に伴いストップしている 複合用途でない当マンションに防火管理者選定は、負担が大きく、対応できないし、必要性も感じない

＜その他・・・意見 1 マンション＞

分類	内容
意見	竣工時から自治会に全組合員が加入し、管理費会計から自治会費を支払っている。

(3) 行政への要望・意見

＜マンション管理についての相談、支援について・・・要望 6 マンション＞

分類	内容
要望	行政の窓口が多岐に渡り混乱する。過去に公開空地内遊戯で問い合わせをしたが担当部署を色々と言われ恨むやになった経緯がある。 敷地と外部道路の間のフェンスについて、道路側からの損傷による補修はどこが責任となるか相談したいが担当部署が不明である。 豪雨で敷地内で一部冠水した。市側の排水能力にも起因しているので、排水能力向上を計画して欲しい。
要望	管理規約改正などの支援ができる専門家(マンション管理士)の派遣。 弁護士による法律相談(市の法律相談を受けようとしたら、管理組合は事業者団体なので対象にならないとのことであった)。 中国人が増えており、管理規約などを中国語に翻訳するサービス。 他の管理組合と情報共有ができるようなネットワークの構築。 道路に面している万年塀の補助(塀が崩れれば通行人に危害が及ぶおそれがある。現状は問題ないが管理組合だけではなく市の支援もほしい)
要望	アンケートにも記したが、助成金をもっと充実してほしい。住民の高齢化も、現時点では自治会・管理組合対応で、なんとかなっているが、負担感はある。こちらも対策を考えてもらいたい。 管理計画認定制度を早く取り入れてほしい。
要望	高齢者世帯の中には老々介護に近い状態の方や体の不自由な単身生活の方も増えてきているが、管理組合での対応では限界があるため、より一層の行政支援を期待します。
要望	長期修繕計画の策定や劣化診断、耐震診断・改修費用・大規模修繕工事等への助成 市自らマンションに対して定期点検を実施してのアドバイス 新規のマンション区分所有者へ対するマンション管理に対する啓蒙活動(若い人は忙しいので土日等)
要望	来年の3月で大規模修繕工事が終了する為、マンション長寿命化促進税制(固定資産税の減額)の適用を念頭に管理計画認定制度への応募準備をしていたが、和光市はまだその準備ができておらず受付できないとのことではっきりしている。国が進めていることは他の自治体と足並みを揃えて頂きたい。

＜その他・・・要望 1 マンション＞

分類	内容
要望	市のゴミの収集について、週 2 回から週 1 回に変更された。ゴミの多い時にはクリーンセンターへ連絡し依頼する方式であるが、出来れば週 2 回へ戻してほしい。ゴミの収集施設内でゴミ袋が溢れ、不衛生な状態になる為。

＜マンション管理についての相談、支援について・・・意見 3 マンション＞

分類	内容
意見	実態調査結果についてどの様に公表するのか知りたい。 マンション管理計画認定制度について検討したが、メリット・デメリットが明確に認識できなかった。
意見	敷地全体が、かなりの傾斜地となっており、大雨時は全面道路が急流状態となる。隣接地の老人センターとの間の道路は、排水側溝がないため、大雨や大雪時に水たまりや結氷により、歩きにくさや危険を感じる事が竣工時から続いている。高齢化に伴いリスクが高まっていると考える。
意見	理事は輪番制により任期が 1 年間となっております。その一方で、議決権の過半数を有する役員は変更がありません。このような、形態で運営される管理組合の将来には、区分所有者の高齢化と共に、不安を感じます。この様なことに、マンション管理士等専門家の派遣を通した自治体のマンション管理専門家支援事業に期待します。

3 アンケート調査票とその結果

※図表の見方

- (1) 図表中の**n**は、質問ごとの回答数。
複数回答の場合、合計比は 100%を超える場合がある。
- (2) 百分比は**n**を母数として算出。図表中では小数第 2 位を四捨五入して第1位までを使用。
このため百分比の合計が 100%にならない場合がある。
- (3) ☆印は、国の管理計画認定基準に対応した設問。ただし、すべての認定基準を網羅しているわけではない。

3. 1 アンケート調査票

和光市マンション管理実態調査 アンケート調査票

1. マンションの概要について

問 1

貴マンションの概要について伺います。以下の内容について、ご記入もしくは該当するものに○をつけてください。数字の場合、太枠内に右詰で数字をご記入ください。該当がない場合は「0」をご記入ください。
⑤専有面積の合計は管理規約別表1「対象物件の表示」をご参照ください。

①マンション名	※複数棟の場合棟名 ()											
②所在地	和光市											
③棟数									棟数			棟
④敷地面積					.				.			m ²
⑤専有面積の合計					.				.			m ²
⑥延床面積					.				.			m ²
⑦階数	地上部分										階	
	地下部分										階	
⑧竣工年月	1. 昭和 2. 平成 3. 令和										年	
											月	
⑨住戸総数											戸	
⑩居住総数											戸	
⑪構造	1. 鉄筋コンクリート造(RC造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造) 3. 鉄骨造 (S造) 4. その他【 】											
⑫土地の権利	1. 所有権 2. 借地権 3. 定期借地権【 】年 4. その他【 】											

問 2

現在の住戸利用形態について、該当する戸数について、以下太枠に右詰めで数字をご記入ください。該当するものがない場合は「0」をご記入ください。

使用 方法	① 区分所有者が住んでいる住戸					戸
	② 賃貸している住戸					戸
	③ 事務所、店舗等に利用している住戸					戸
	④ 3か月以上空室になっている住戸					戸
	⑤ 所有者不明になっている住戸					戸
年 居 齢 住 等 者	⑥ 70 歳以上の高齢者のみの住戸					戸
	⑦ 上記⑥のうち、単身のみの住戸					戸

問 3

貴マンションの附属施設及び設備について伺います。
該当するものに○をつけてください。

①管理員室・管理事務所	1. ある	2. ない
②管理組合用の郵便受け	1. ある	2. ない
③集会室・集会所	1. ある	2. ない
④エレベーター	1. ある【 基】	2. ない
⑤駐車場	1. ある	2. ない
平置き（駐車台数を記入）	【 台】	
機械式（駐車台数を記入）	【 台】	
⑥バイク置場	1. ある【 台】	2. ない
⑦駐輪場	1. ある【計 台】	2. ない
⑧ごみ集積場	1. ある	2. ない
⑨オートロック	1. ある	2. ない
⑩キッズルーム（マンション内）	1. ある	2. ない
⑪防犯カメラ	1. ある	2. ない
⑫防災備蓄倉庫	1. ある	2. ない
⑬外国語表記による掲示物（ごみの出し方）等	1. ある	2. ない
⑭共用部分廊下、階段における手摺の設置	1. ある	2. ない

2. マンションの管理組合の活動について

問 4

貴マンションの管理組合について伺います。以下の内容について該当するものに○をつけてください。太枠内には数字をご記入ください。

①管理組合の活動実態の有無	1．ある	⇒管理組合の法人登記の有無	
		ア．ある	イ．ない
		⇒団地型（複数棟）の場合の団地管理組合の有無	
		ア．ある	イ．ない
	2．ない		
②管理者の選任の有無	1．ある	①管理組合の代表者（理事長など） ②管理組合の代表者以外の区分所有者 ③管理会社又は分譲会社 ④その他 ⇒【具体的に： 】	
		2．選任していない	
		3．不明	
③監事の選任の有無	1．選任している 2．選任していない		
④総会の開催状況	1．年に２回以上開催 2．年に１回開催		
	3．ほとんど開催していない ⇒直近の開催はいつですか。 1．昭和 2．平成 3．令和 【 】年頃 ⇒出席率を教えてください。 当日の出席者 【約 割】 委任状を含む出席者 【約 割】		
	4．開催したことはない		
⑤理事会の開催状況	1．月に１回程度開催 2．２か月に１回程度開催		
	3．３か月に１回程度開催 4．半年に１回程度開催		
	5．年に１回開催程度 6．ほとんど開催していない		
⑥役員の選出方法	1．区分所有者から順番に役員を選出している（輪番制）		
	2．特定の区分所有者が運営している（自薦、推薦等）		
	3．管理会社が運営している		
	4．その他【 】		

問5

管理組合の運営を第三者に委ね、専門家を理事長にする等の方式（第三者管理方式）について、検討したことがありますか。該当するものに○をつけてください。

1. 第三者管理方式を実施中 2. 検討中 3. 今後検討したい
4. 検討するつもりはない 5. その他【 】

問6

共用部分について損害保険に加入していますか。
該当するものに○をつけてください。（複数回答可）

1. 火災保険（物損保険） 2. 施設賠償責任保険 3. 個人賠償責任保険
4. マンション総合保険 5. 地震保険

3. 管理規約について

問7

管理規約について伺います。以下の内容について該当するものに○をつけてください。太枠内には数字をご記入ください。

① 管理規約の有無	1. ある			
	2. ない	⇒作成予定はあるか ア.ある イ.ない ⇒イ.と回答した場合は問 11 へ		
② 管理規約の改正の有無	1. ある	⇒改正年はいつですか。（複数回ある場合は直近）		
		昭和 平成 令和		年
	2. ない	⇒改正予定年はいつですか。 予定があればご記入ください。		
		令和		年

問8

問7①で「ある」と回答した方に伺います。
現在の管理規約は、どのように作成されたものですか。該当するものに○をつけてください。

1. 分譲会社が作成した案を承認したもの 2. 管理会社が作成した案を承認したもの
3. 区分所有者等が主体的に作成したもの 4. わからない
5. その他【 】

問 9

管理規約は、国土交通省が作成した「標準管理規約（平成 28 年改正）」に準拠または参考としていますか。該当するものに○をつけてください。

- | | |
|-----------------|--------------------|
| 1. ほとんど準拠している | 2. 一部準拠もしくは参考にしている |
| 3. ほとんど参考にしていない | 4. 標準管理規約を知らない |
| 5. わからない | |

問 10

管理規約には、以下の項目について定めていますか。
該当するものに○をつけてください。

①専有部分の立ち入り	1. 定めている	2. 定めていない
②修繕等の履歴情報の管理	1. 定めている	2. 定めていない
③管理組合の財務・管理に関する情報提供	1. 定めている	2. 定めていない

問 11

管理規約や使用細則などに定めている居住ルールがありますか。
該当するものに○をつけてください。

①住戸内（専用部分）のリフォーム	1. ある	2. ない	3. 不明
②賃貸居住者の入居・居住等	1. ある	2. ない	3. 不明
③暴力団等の居住・使用の制限	1. ある	2. ない	3. 不明
④楽器演奏等の制限	1. ある	2. ない	3. 不明
⑤住戸の事務所・店舗等への転用	1. ある	2. ない	3. 不明
⑥店舗等の業種の制限（風俗営業等）	1. ある	2. ない	3. 不明
⑦ペットの飼育	1. ある	2. ない	3. 不明
⑧ゴミ出し・分別収集	1. ある	2. ない	3. 不明
⑨自転車置き場・駐車場の使用	1. ある	2. ない	3. 不明
⑩バルコニー・廊下等の共有部分の使用	1. ある	2. ない	3. 不明
⑪管理費・修繕積立金の滞納に関する措置	1. ある	2. ない	3. 不明
⑫民泊	1. ある	2. ない	3. 不明
⑬E V（電気自動車）用充電設備の使用	1. ある	2. ない	3. 不明
⑭宅配ボックスの使用	1. ある	2. ない	3. 不明
⑮置き配のルール	1. ある	2. ない	3. 不明

4. 管理費及び修繕積立金等の会計の状況について

問 12

管理費と修繕積立金は区分経理していますか。
該当するものに○をつけてください。

1. 区分経理を行っている 2. 区分経理を行っていない

問 13

月あたりの管理費の総収入額（使用料（駐車場使用料等）・専用使用料からの充当額を含み、修繕積立金は除く）について以下太枠内に右詰で数字をご記入ください。
（単位は千円単位・小数点以下切捨）（該当するものがない場合は「0」とご記入ください。）

月あたりの管理費の総収入額							千円／月
(うち使用料・専用使用料収入からの充当額)							千円／月

問 14

修繕積立金を徴収していますか。
該当するものに○をつけてください。

1. 徴収している 2. 徴収していない ⇒問 20 へ

問 15

修繕積立金の徴収額はどのような根拠で決められたものですか。
該当するものに○をつけてください。

- １．長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた
- ２．管理費の一定割合とした
- ３．近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた
- ４．その他【 】

問 16

修繕積立金額は集会で決議していますか。
該当するものに○をつけてください。

1. 決議している 2. 決議していない

問 17

月あたりの修繕積立金の総収入額（団地型の場合は、各棟別の修繕積立金を含む）について以下太枠内に右詰めで数字をご記入ください。また、使用料・専用使用料（駐車場収入等）から修繕積立金に充当している場合には、あわせてその金額をご記入ください（単位は千円単位・小数点以下切捨）。該当するものがない場合は「0」をご記入ください。

月あたりの修繕積立金の総収入額						千円／月
(うち使用料・専用使用料収入からの充当額)						千円／月

問 18

直近の総会時点における修繕積立金の残高を右詰めで数字をご記入ください。

直近の総会時点における
修繕積立金の残高

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

円

問 19

現在の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか。
該当するものに○をつけてください。

1. 最初から均等積立方式
2. 途中から均等積立方式に変更
3. 最初から段階増額積立方式
4. 途中から段階増額積立方式
5. その他【

】

問 20

修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当はありますか。
該当するものに○をつけてください。

1. 充当されている
2. 充当されていない

問 21

駐車場があるマンションに伺います。駐車場収入はどのように活用していますか。
該当するものに○をつけてください。（複数回答可）

1. 駐車場設備の維持管理に充てている
2. 管理費に充当している
3. 修繕積立金に充当している
4. その他【

】

問 22

管理費または修繕積立金を3か月以上滞納している住戸はありますか。
以下太枠内に右詰めで数字をご記入ください。

①管理費または修繕積立金を3か月以上滞納している住戸はありますか。

1. ある

--	--	--

戸

2. ない

②修繕積立金に滞納がある場合、直前の事業年度終了時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が、修繕積立金全体の額の1割以内ですか？

該当するものに○をつけてください。

1. はい
2. いいえ
3. わからない

問 23

現在の管理費・修繕積立金の額に問題がありますか。
該当するものに○をつけてください。

①管理費	1. 問題はない 2. 不足している ⇒増額の予定の有無（ア. ある イ. ない） 3. わからない
②修繕積立金	1. 問題はない 2. 不足している ⇒増額の予定の有無（ア. ある イ. ない） 3. わからない

5. 日常の管理業務について

問 24

管理員（管理人）はいますか。
該当するものに○をつけてください。

1. 住み込み（常駐）の管理員（管理人）がいる
2. 常駐ではないが、週一回以上決まった曜日に勤務する管理員（管理人）がいる
3. 定期巡回等（上記1、2以外）による管理員（管理人）がいる
4. 管理員（管理人）はいない
5. その他【 】

問 25

管理業務を委託していますか。
該当するものに○をつけてください。（複数回答可）

①委託している

委託している業務分野に○をつけてください。

1. 事務管理（会計、出納、運営支援等）
2. 管理員業務（受付、点検、立会い等）
3. 清掃業務（共用部分の清掃）
4. 設備管理業務（エレベーター、給排水設備等）
5. その他【 】

②委託していない（自主管理している）

問 26

貴マンションを良好に管理する上で、現在困っていることはありますか。
該当するものに○をつけてください。（複数回答可）

1. 管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要である
2. 管理への関心が低く非協力的な居住者が多い
3. 管理組合の役員のなり手がいない
4. 役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない
5. 管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応が不満である
6. 管理費・修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない
7. 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
8. 郵便受け（ポスト）の管理や郵便の引き取りが十分に行われていない
9. 外国人とのコミュニケーションに困ることがある
10. 所有者不明の空き室がある
11. EV（電気自動車）用充電設備がない
12. 宅配ボックスがない
13. 置き配のルールがない
14. 特に問題があると考えていない
15. その他【

問 27

法定点検の実施状況について該当するものに○をつけてください。

①特殊建築物等定期調査（直近３年間）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明
②建築設備定期検査（直近１年）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明
③防火設備定期検査（直近１年）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明
④昇降機定期検査（直近１年）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明
⑤消防用設備等点検（直近３年）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明
⑥専用水道又は簡易専用水道検査 （直近１年）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明
⑦浄化槽点検（直近１年）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明
⑧自家用電気工作物点検（直近１年）	１．実施　２．未実施　３．該当なし　４．不明

6. 修繕計画等の取組みについて

問 28

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。
「作成している」場合は、当初の作成年、直近の改定年、改定予定年についてご記入ください。「作成していない」場合は、その理由をお答えください。

[illegible]

問 29

問 28 で「作成している」と回答した方に伺います。直近の長期修繕計画において、「計画期間の設定」や「残存期間内での大規模修繕工事が含まれる回数」についてお答えください。また、「計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画」となっているか併せてお答えください。

①計画期間の設定				年
②大規模修繕工事が含まれる回数				回
③借入金の残高のない計画であるか	1. はい 2. いいえ			

⑤排水管工事	1. ある	昭和・平成・令和			年実施
	2. ない				
	3. 不明				
⑥エレベーター工事	1. ある	昭和・平成・令和			年実施
	2. ない				
	3. 不明				

問 32

次回に予定している大規模修繕工事の資金手当てはどのようにお考えですか。
該当するものに○をつけてください。

1. 修繕積立金でほぼ全費用を負担できる
2. 修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる
3. 修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる
4. 一部を金融機関から借入れる必要がある
5. 明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない
6. 次の修繕工事が決まっていないため、わからない
7. その他【

】

問 33

大規模修繕工事を行う上でどのような問題がありますか。
該当するものに○をつけてください。(複数回答可)

1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない
2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が低い
3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい
4. 大規模修繕を担当する役員等がない
5. 役員等が工事内容や必要性を十分に検討できない
6. 大規模修繕工事の知識や経験が少なく、技術的な判断ができない
7. 修繕積立金が不足している
8. 一時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい
9. 適切な修繕工事業者の選定がむずかしい
10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない
11. 耐震化やバリアフリー対応などの要望が多く、要望に対応できない
12. まだ長期修繕計画が作成されていない
13. 所有関係不明の住戸がある
14. 特にない
15. その他【

】

7. マンションの耐震化について

問 34	貴マンションが旧耐震（昭和５６年５月３１日までに工事着工したもの）に該当する場合のみお答えください。該当しない場合⇒問 36 へ 貴マンションは耐震診断を実施しましたか。 該当するものに○をつけてください。 「実施していない」場合は、その理由をお答えください。
------	--

1. 実施した

2. 実施する予定である	令和			年			月頃
--------------	----	--	--	---	--	--	----

3. 実施していない	⇒実施していない理由を教えてください。 (該当するもの<u>すべてに</u>○をつけてください。) ア．診断方法や費用などがわからない イ．区分所有者の合意形成が難しい ウ．建替えを検討する時期にきている エ．耐震診断の費用が高い オ．診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない カ．診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う キ．その他【 】 ⇒問 36 へ
------------	---

⇒問 36へ

問 35	問 34 で「実施した」と回答した方に伺います。貴マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。また、「実施していない」場合、その理由を教えてください。
------	--

[illegible]

2. 実施する予定がある	令和			年			月頃
--------------	----	--	--	---	--	--	----

3. 実施していない	⇒実施していない理由を教えてください。 （該当するもの<u>すべてに</u>○をつけてください。） ア．診断の結果、基準を満たしていた イ．区分所有者の合意形成が難しい ウ．耐震改修工事の費用が高い エ．建替えも検討している オ．その他【 】
-------------------	--

才、その他【 】

8. 建替えへの取組みについて

問 36

建替えの検討の状況はいかがですか。該当するものに○をつけてください。すでに建替えが決まっている場合は、実施予定年をお答えください。

1. 当分検討する予定はない
2. 検討する必要があるが、まだしていない
3. 近く検討する予定がある
4. 現在、検討中である
5. かつて検討したことがあるが、現在では検討していない
6. すでに建替えが決まっている ⇒

令和			年	実施予定
----	--	--	---	------

問 37

今後、建物の老朽化・劣化に対し、どのように対応する予定ですか。該当するものに○をつけてください。(複数回答可)

1. 建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う
2. 建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討する
3. 建替えの実現に向けて、検討を進める
4. 新しい建物なので、今のところどうするか決まっていない
5. その他【

】

9. 防犯・防災への取組みについて

問 38

防犯について、どのような取組みをされていますか。該当するものに○をつけてください。(複数回答可)

1. 防犯カメラの設置
2. 最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知
3. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の提供と周知
4. 定期的な防犯パトロールの実施
5. その他【

】

問 39

防犯について、どのような取り組みをされていますか。
該当するものに○をつけてください。(複数回答可)

1. 定期的な防災訓練の実施
2. 介護の必要な人など自力で非難が困難な人の所在の把握
3. マンションの防災マニュアルの作成（作成中含む）
4. 管理組合や自治会による災害時用の水や食料等の備蓄
5. 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
6. その他【

】

10. 居住者の住生活・コミュニティについて

問 40

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。
該当するものに○をつけてください。(複数回答可)

1. 防犯パトロール
2. 祭り等の地域のイベントの企画・実施
3. 居住者等による清掃や植栽の維持管理
4. 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）
5. 児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）
6. その他【

】

問 41

居住者による問題やトラブル、ルール違反行為として、どのようなものがありますか。
該当するものに○をつけてください。(複数回答可)

1. ゴミ出し・分別収集に関すること
2. 騒音・振動・臭い・喫煙等に関すること
3. ペットの飼育に関すること
4. 駐車に関すること
5. 自転車等の放置・駐輪に関すること
6. 共用廊下等の使用方法（私物の放置等）に関すること
7. 事務所・店舗等への転用等に関すること
8. 設備の不満（雨漏り・水漏れなど）
9. 特にない
10. その他【

】

11. マンション管理に関する行政からの支援について

問 42

今後、貴マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で、国や地方公共団体の支援として、どのような施策が必要だと思いますか。

該当するものに○を、回答欄に優先順位の高いもの順に番号をご記入ください。

-)

回答欄

1 位	2 位	3 位	4 位	5 位

問 43

市への要望など、ご意見をお聞かせください。

3. 2 アンケート調査の集計結果

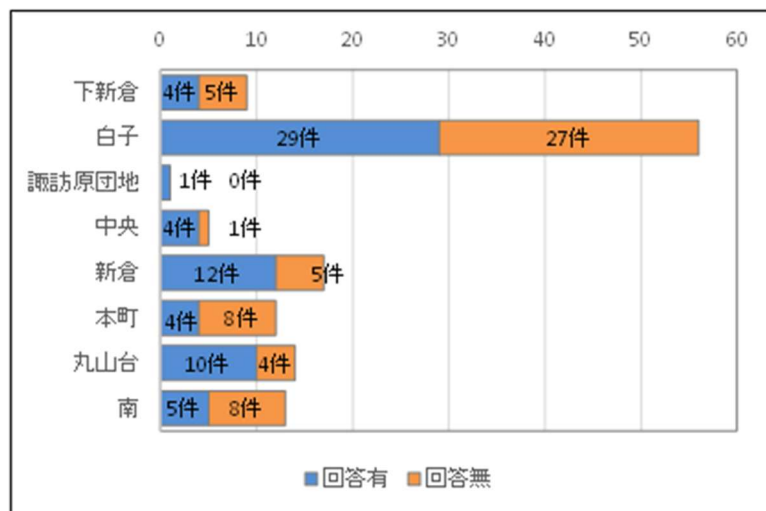
1. マンションの概要について

問1 マンションの概要について

① マンション名

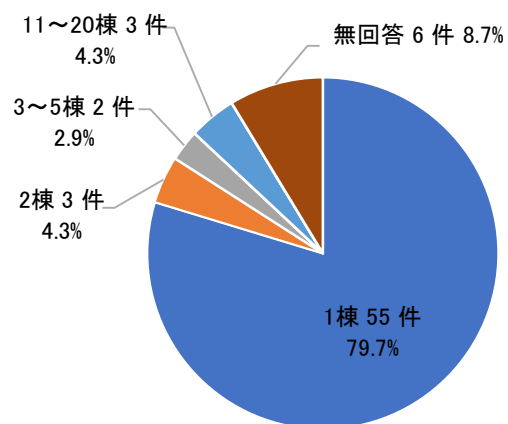
② 所在地

・マンション所在地は白子が一番多いが、回答率は諏訪原団地、中央、新倉、丸山台で70%を超える。



③ 棟数

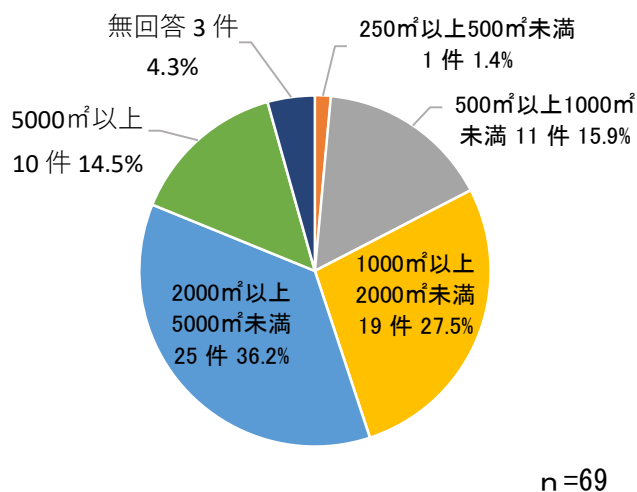
・7割超のマンションが、単棟型マンションであった。(54件・78.3%)。



n=69

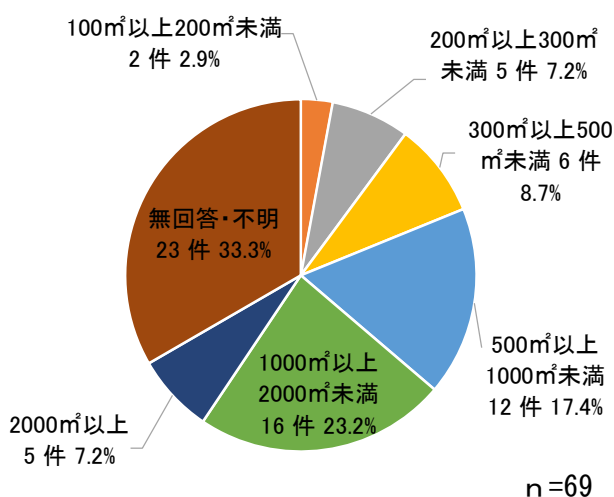
④ 敷地面積

- ・敷地面積は、“2000 m²以上 5000 m²未満”が 25 件 (36.2%) と最多であった。
- ・次いで“1000 m²以上 2000 m²未満”の 19 件 (27.5%)、“500 m²以上 1000 m²未満”の 11 件 (15.9%)、“5000 m²以上”の 10 件 (14.5%)、“無回答”の 3 件 (4.3%)、“250 m²以上 500 m²未満”の 1 件 (1.4%)



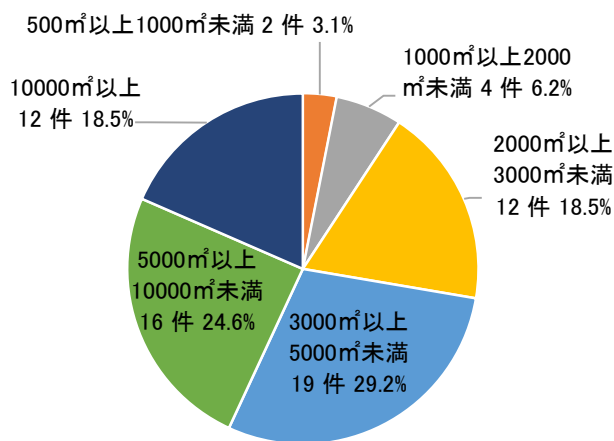
⑤ 専有面積の合計

- ・専有面積の合計は、“1000 m²以上 2000 m²未満”が 16 件 (23.2%) と最多であった。
- ・次いで“500 m²以上 1000 m²未満”が 12 件 (17.4%) などであった。
- ・“無回答・不明”は 23 件 (33.3%) であった。



⑥ 延床面積

- ・延床面積は、“3000 m²以上 5000 m²未満”が 19 件（27.5%）と最多であった。
- ・次いで“5000 m²以上 10000 m²未満”が 16 件（21.7%）、“2000 m²以上 3000 m²未満”と“10000 m²以上”が共に 12 件（17.4%）などであった。

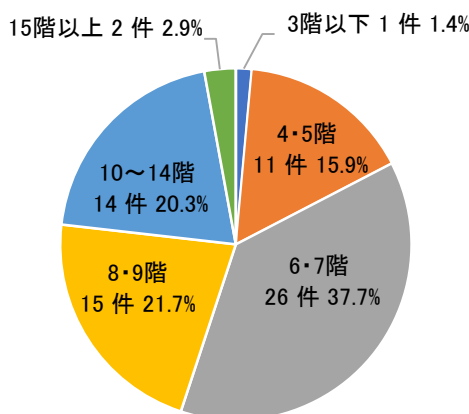


n=69

⑦ 階数（地上・地下）

- ・地上階数は、“6・7階”が 26 件（37.7%）と最多であった。
- ・次いで“8・9階”が 15 件（21.7%）、“10～14階”が 14 件（20.3%）、“4・5階”が 11 件（15.9%）などであった。

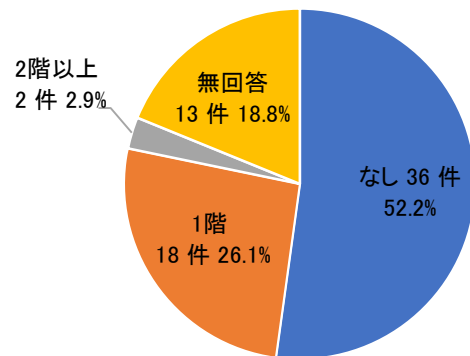
【地上階数】



n=69

【地下階数】

- ・地下階数は、“なし” が 36 件（52.2%）と最多であった。
- ・次いで“1 階” が 18 件（26.1%）などであった。
- ・“無回答” は 13 件（18.8%）であった。



n=69

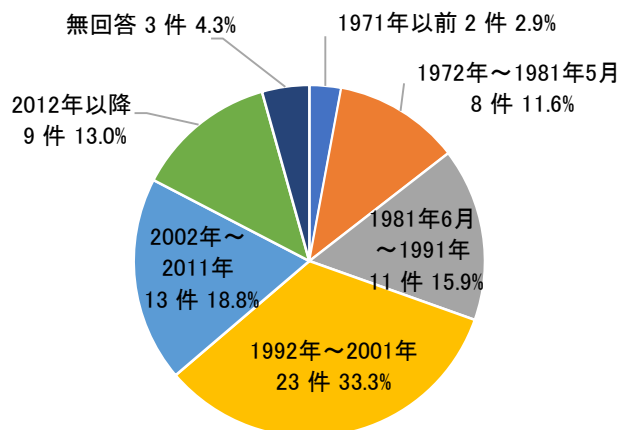
⑧ 竣工年月

【竣工年月】

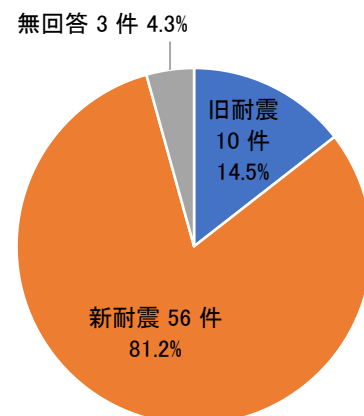
- ・竣工年月は、“1992 年～2001 年” が 23 件（33.3%）と最多であった。
- ・次いで“2002 年～2011 年” が 13 件（18.8%）、“1981 年 6 月～1991 年” が 11 件（15.9%）などであった。
- ・旧耐震基準となるマンションは、10 件（14.5%）であった。

※旧耐震基準について

1981 年 5 月 31 日以前に着工した建物が旧耐震基準の建物である（建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成七年政令第四百二十九号）第 3 条参照）。この報告書では便宜的に、問 1-⑧竣工年月を 1981 年 5 月 31 日以前と回答した建物を「旧耐震」とした。



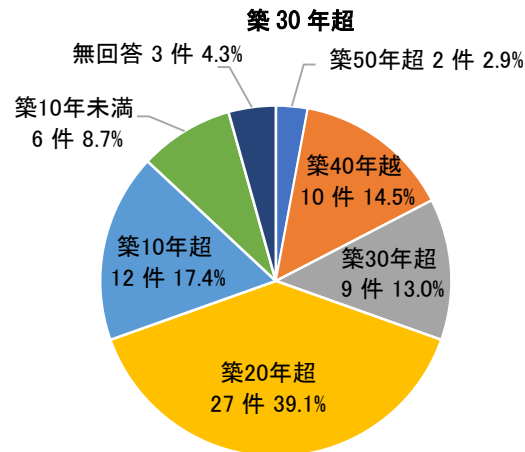
n=69



n=69

【築年数】

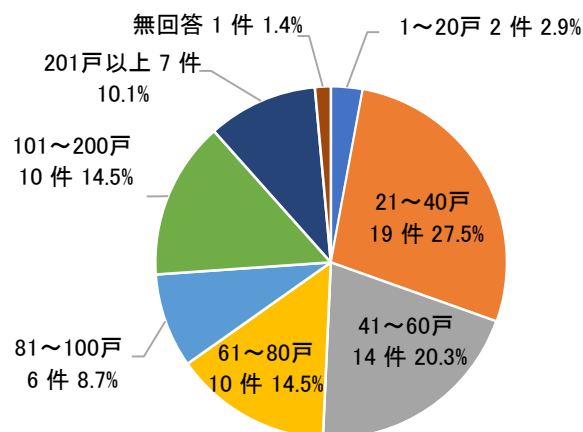
- ・築年数は、“築 20 年～30 年未満” の建物が 27 件（39.1%）と最多であった。
- ・次いで“築 10 年～20 年未満” の建物が 12 件（17.4%）、“築 40 年～20 年未満” の建物が 10 件（14.5%）、“築 30 年～40 年未満” の建物が 9 件（13.0%）などであった。
- ・築 30 年を超える建物の合計は、21 件（30%）であった。



n=69

⑨ 住戸総数

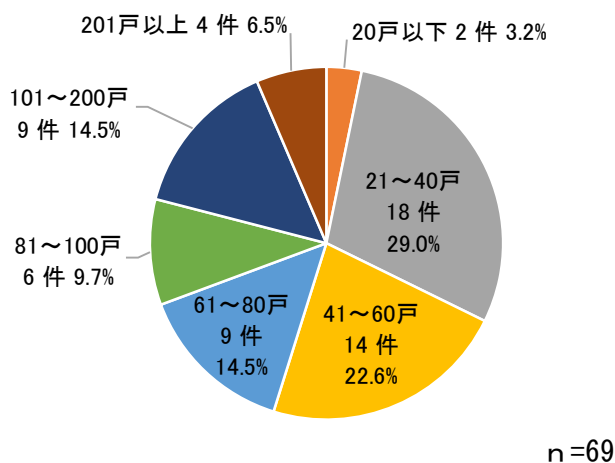
- ・住戸総数は、“21～40 戸” が 19 件（27.5%）と最多であった。
- ・次いで“41～60 戸” の建物の 14 件（20.3%）、“61～80 戸” と“101～200 戸” の建物がそれぞれ 10 件（14.5%）、“201 戸以上” の建物が 7 件（10.1%）などであった。
- ・2 割超のマンションが 100 戸以上であった（17 件・24.6%）。



n=69

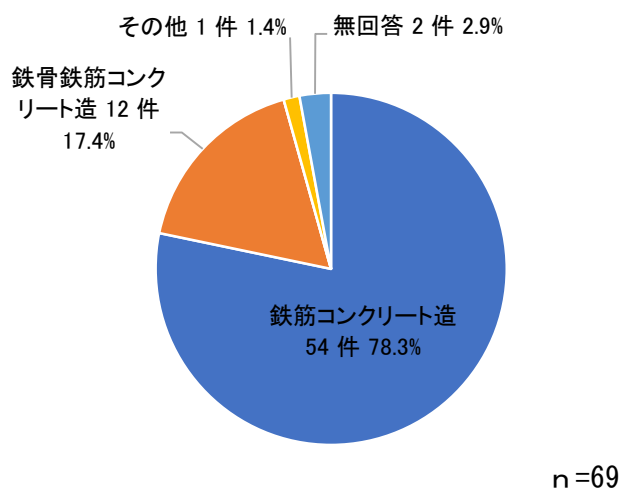
⑩ 居住総数

- ・居住総数は、“21～40戸”が18件（26.1%）と最多であった。
- ・次いで“41戸～60戸”の14件（20.3%）、“61～80戸”と“101～200戸”がそれぞれ9件（13.0%）などであった。



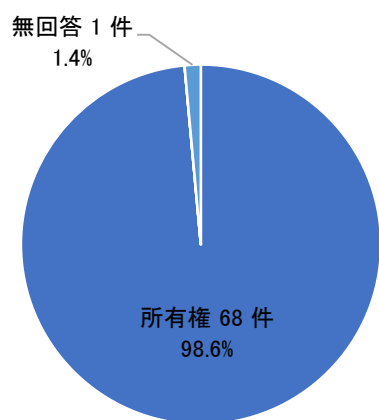
⑪ 構造

- ・構造は、“鉄筋コンクリート造”が54件（78.3%）と最多であった。
- ・次いで“鉄骨鉄筋コンクリート造”が12件（17.4%）などであった。
- ・“その他”の1件（1.4%）は、「PC造」であった。



⑫ 土地の権利

- ・ほとんどのマンションで土地の権利が“所有権”であった（68件・96.1%）。

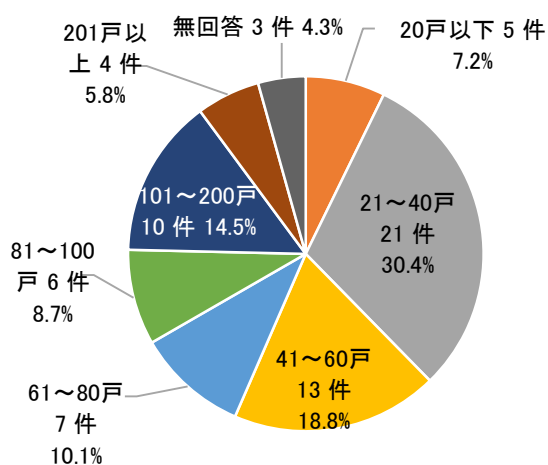


n=69

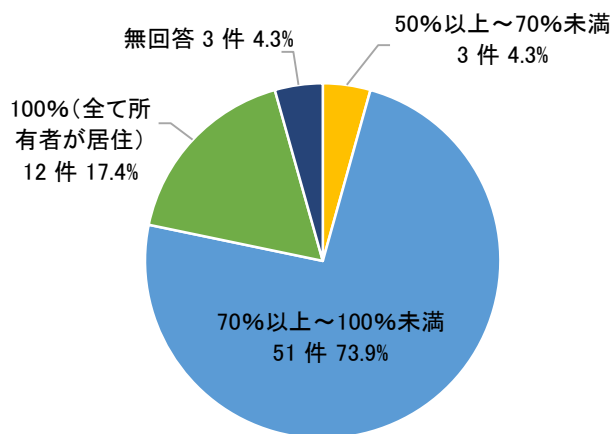
問2 住戸利用形態について

① 区分所有者が住んでいる住戸（戸数割合）

- ・区分所有者が自ら居住している住戸は、“21～40戸”が21件（30.4%）と最多であった。
- ・次いで“41～60戸”が13件（18.8%）、“101戸～200戸”が10件（14.5%）などであった。



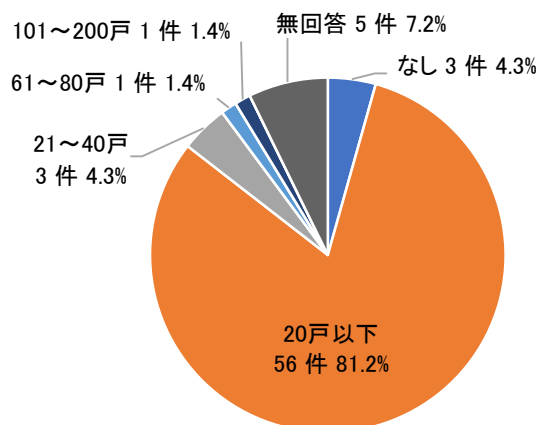
n=69



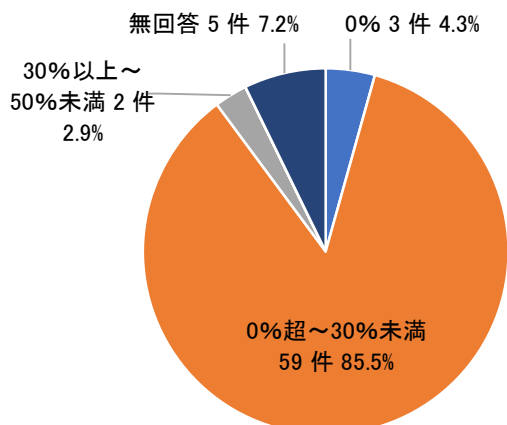
n=69

② 賃貸している住戸（戸数割合）

- ・賃貸している住戸は、“20戸以下”が56件（81.2%）と最多であった。
- ・次いで“なし”と“21～40戸”がそれぞれ3件（4.3%）などであった。



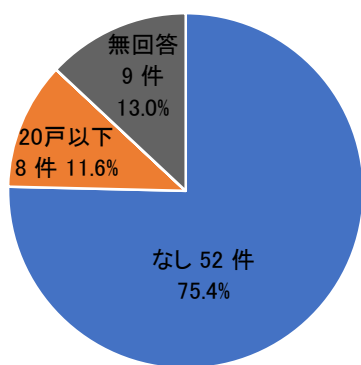
n=69



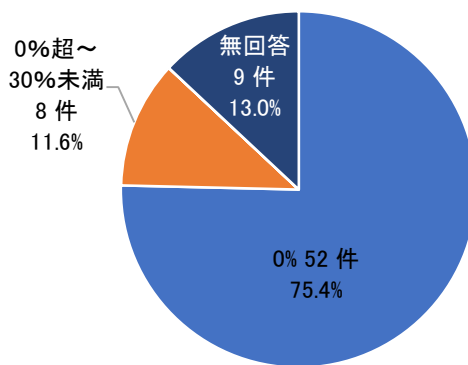
n=69

③ 事務所、店舗等に利用している住戸（戸数割合）

- ・事務所、店舗等に利用している戸数は、“なし” が 52 件（75.4%）と最多であった。
- ・次いで“20 戸以下”が 8 件（11.6%）であった。
- ・“無回答”は 9 件（13.0%）であった。



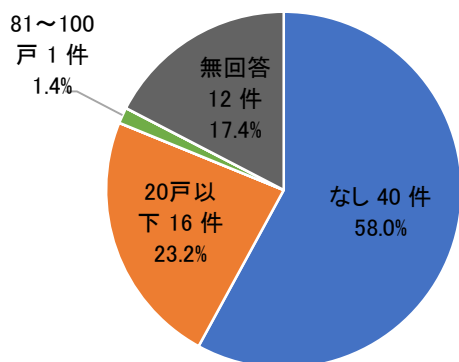
n=69



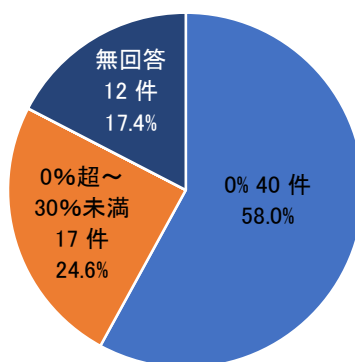
n=69

④ 3 か月以上空室になっている住戸（戸数割合）

- ・3 か月以上空室になっている住戸は、“なし” が 40 件（54.8%）と最多であった。
- ・次いで“20 戸以下”が 16 件（23.2%）などであった。

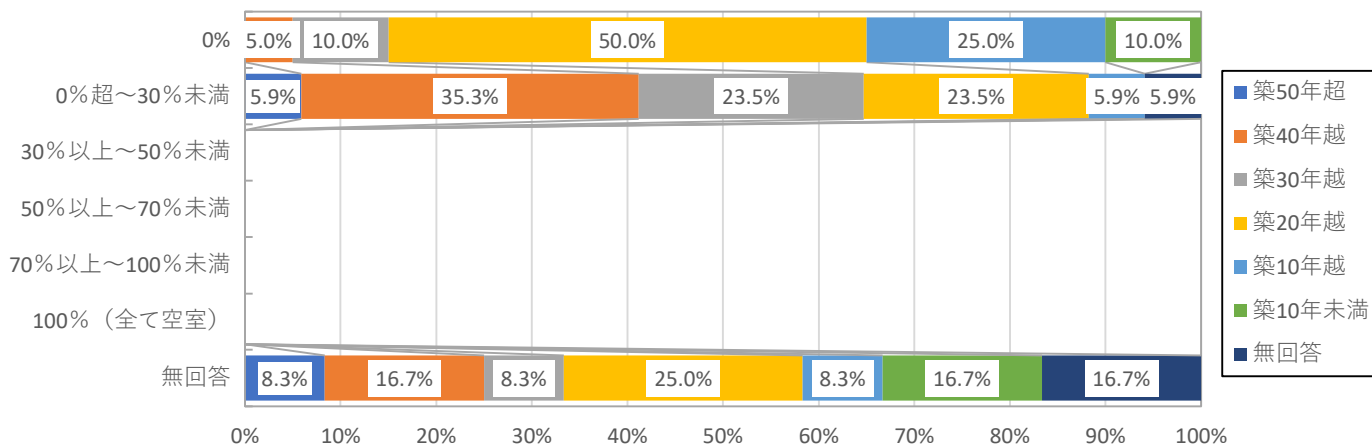


n=69



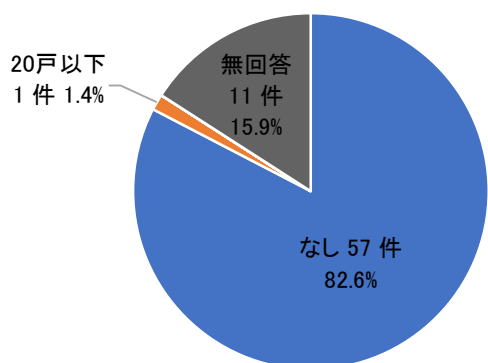
n=69

※④ 3か月以上空室になっている住戸（戸数割合）× 築年数

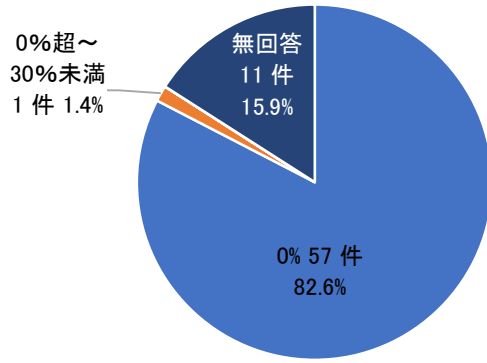


⑤ 所有者不明になっている戸数（戸数割合）

- ・所有者不明になっている戸数は、“なし” が 57 件（82.6%）と最多であった。
- ・次いで“20 戸以下” が 1 件（1.4%）であった。
- ・“無回答” は、11 件（15.9%）であった。



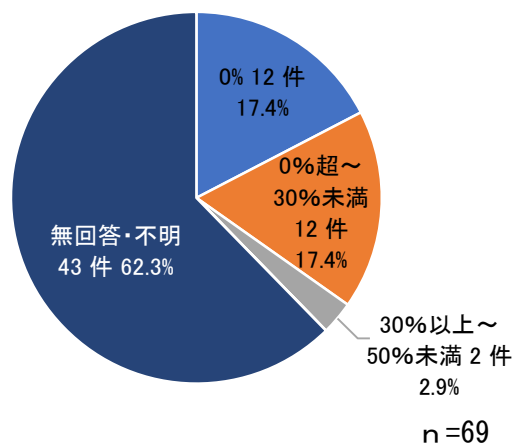
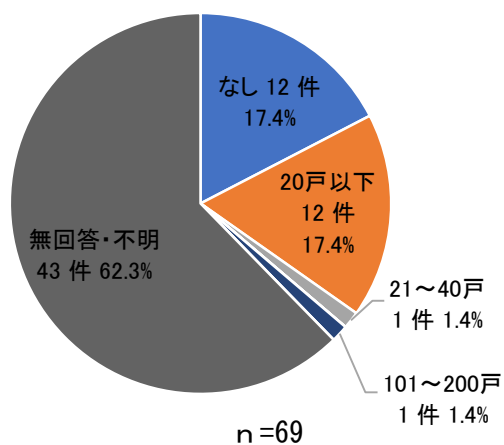
n=69



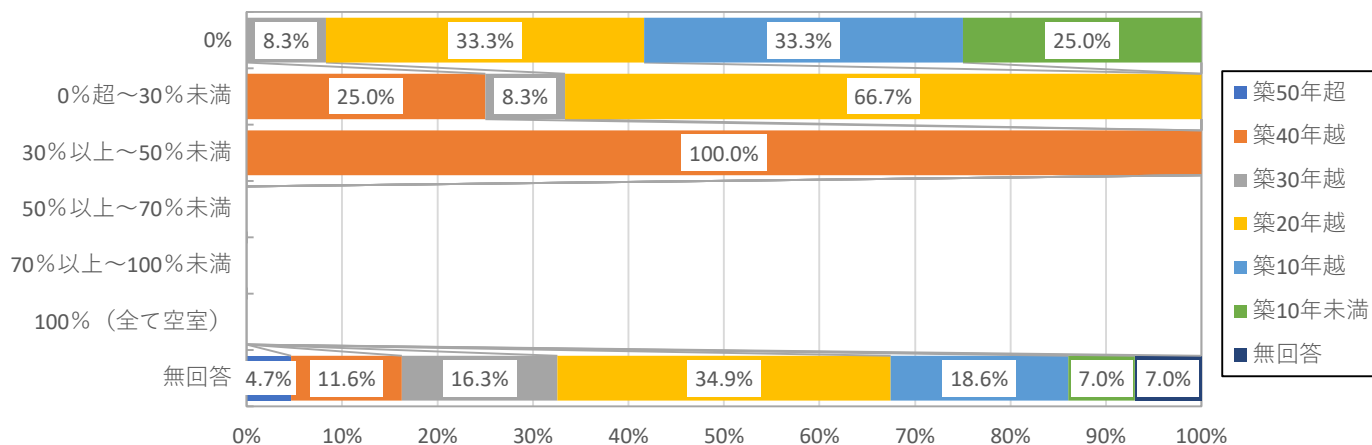
n=69

⑥ 70歳以上の高齢者のみの戸数（戸数割合）

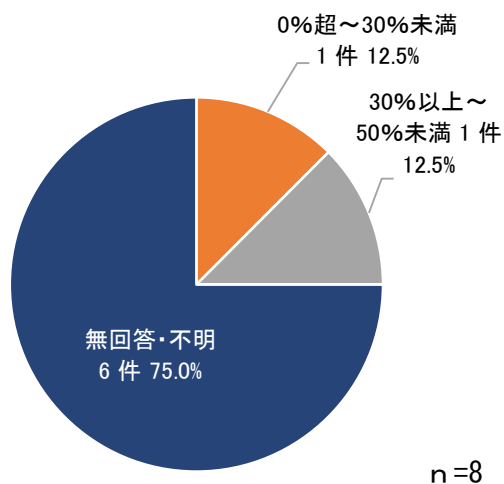
- ・70歳以上の高齢者のみの戸数は、“無回答・不明”が43件（62.3%）と最多であった。
- ・次いで“なし”と“20戸以下”がそれぞれ12件（17.4%）などであった。



※⑥ 70歳以上の高齢者のみの戸数割合×築年数

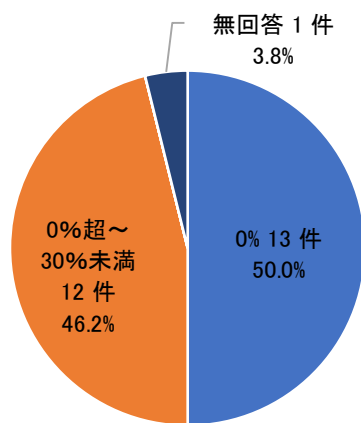
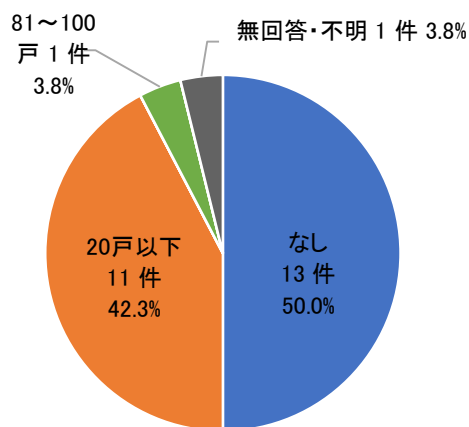


※⑥ 70 歳以上の高齢者のみの戸数（団地のみ）

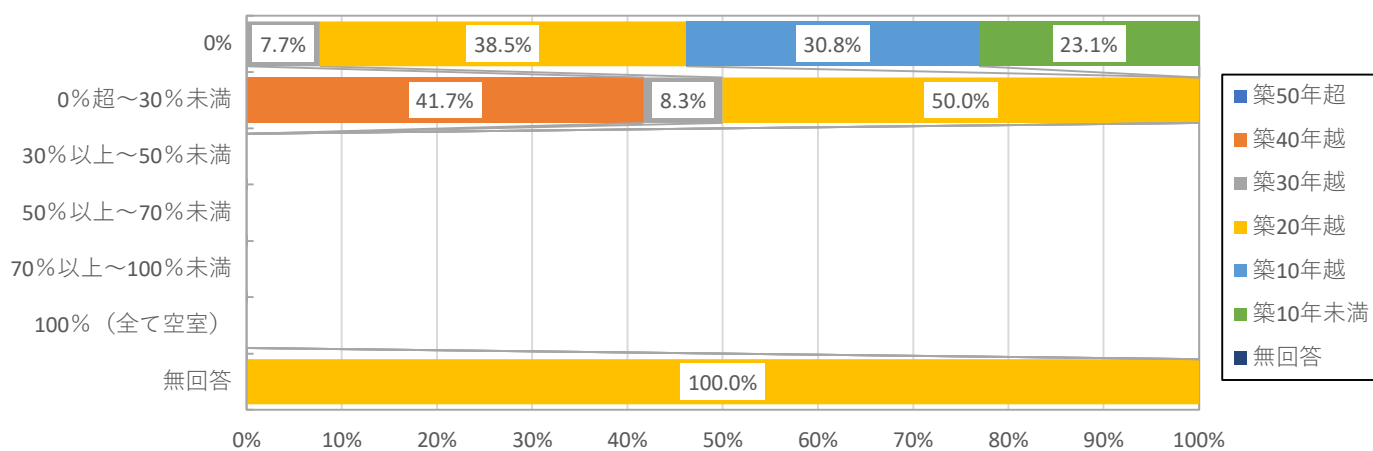


⑦ 上記⑥の回答で単身のみの住戸（戸数割合）

- ・ 70 歳以上の高齢者のみの戸数を回答した 26 件が対象。
- ・ 単身 70 歳以上の戸数は、“なし” が 13 件（50.0%）と最多であった。
- ・ 次いで“20 戸以下”が 11 件（42.3%）などであった。



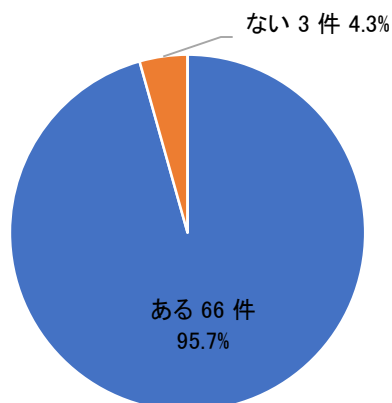
※⑦ 上記⑥の回答で単身のための住戸×築年数



問3 附属施設及び設備について

① 管理員室・管理事務所

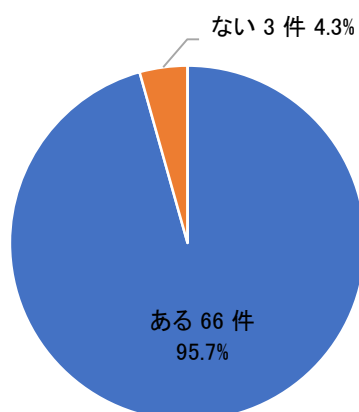
- ・ほとんどのマンションで管理員室・管理事務所が“ある”（66件・95.7%）。
- ・一方、“ない”は3件（4.3%）であった。



n=69

② 管理組合用の郵便受け

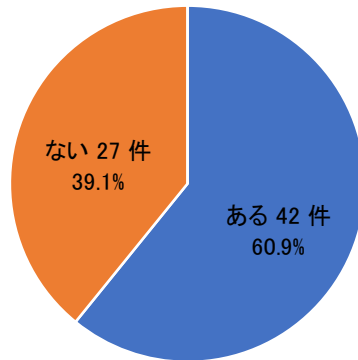
- ・ほとんどのマンションで管理組合用の郵便受けが“ある”（66件・95.7%）。
- ・一方、“ない”は3件（4.3%）であった。



n=69

③ 集会室・集会所

- ・ほとんどのマンションで集会室・集会所が“ある”（42件・60.9%）。
- ・一方、“ない”は27件（39.1%）であった。

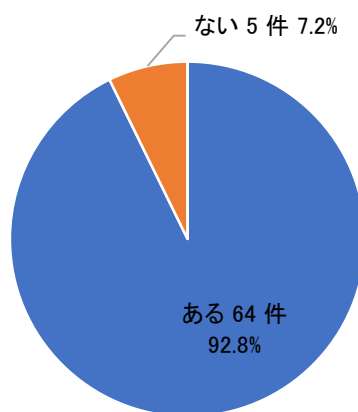


n=69

④ エレベーター

【エレベーターの有無】

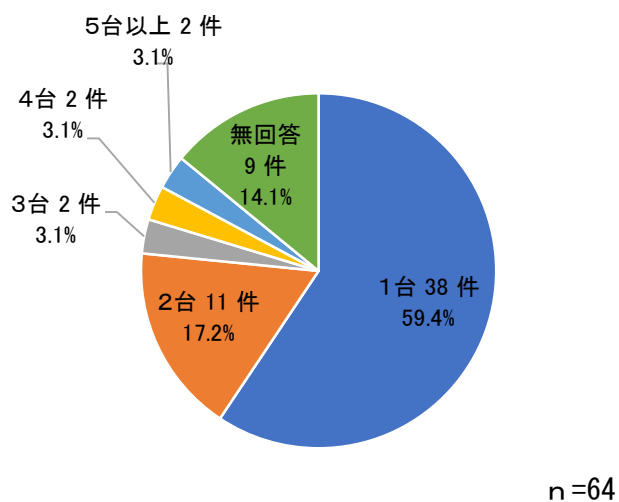
- ・ほとんどのマンションでエレベーターが“ある”（64件・92.8%）。
- ・一方、“ない”は5件（7.2%）であった。



n=69

【エレベーターの台数】

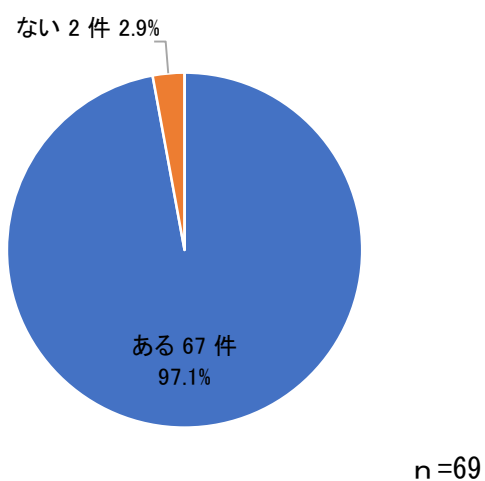
- ・エレベーターがあると答えた 64 件が対象。
- ・エレベーターの台数は、“1 台” が 38 件（59.4%）と最多であった。
- ・次いで“2 台” が 11 件（17.2%）などであった。
- ・無回答は、9 件（14.1%）であった。



⑤ 駐車場

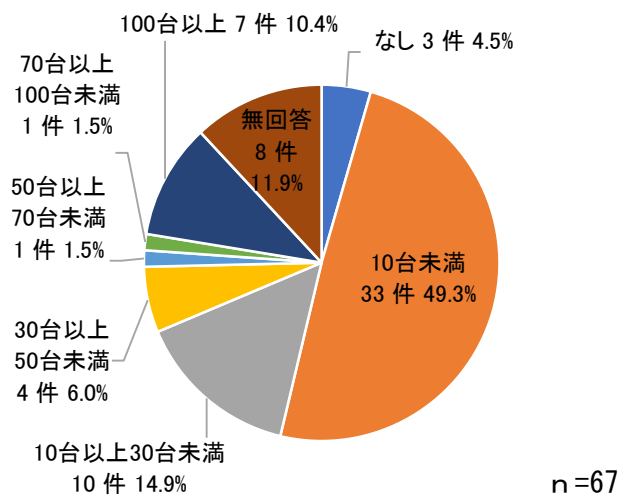
【駐車場の有無】

- ・ほとんどのマンションで駐車場が“ある”（67 件・97.1%）。
- ・一方、“ない” は、2 件（2.9%）であった。



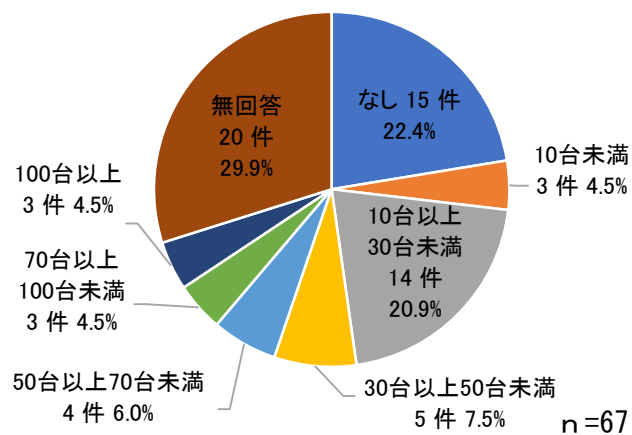
【平置き】

- ・駐車場があると答えた 67 件が対象。
- ・平置きの駐車場の台数は、“10 台未満” が 33 件（49.6%）と最多であった。
- ・次いで“10 台以上 30 台未満” が 10 件（14.9%）、“100 台以上” が 7 件（10.4%）などであった。
- ・“無回答” は、8 件（11.9%）であった。



【機械式】

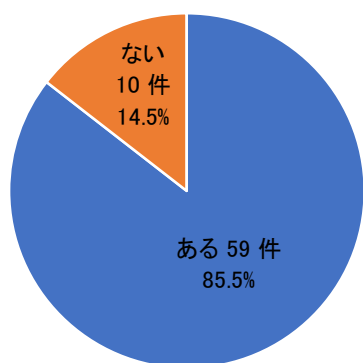
- ・駐車場があると答えた 67 件が対象。
- ・機械式駐車場は、“なし” が 15 件（22.4%）と最多であった。
- ・次いで“10 台以上 30 台未満” が 14 件（20.9%）などであった。
- ・“無回答” は、20 件（29.9%）であった。



⑥ バイク置場

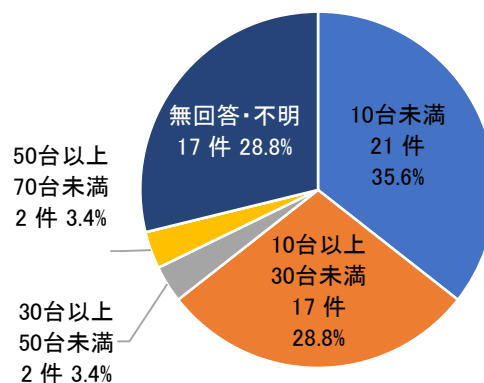
- ・8割超のマンションでバイク置場が“ある”（59件・85.5%）。
- ・一方、“ない”は10件（14.5%）であった。
- ・バイク置場があると答えた59件のうち、バイク置場の台数は、“10台未満”が21件（50.0%）と最多であった。
- ・次いで“10台以上30台未満”が17件（40.5%）などであった。
- ・“無回答・不明”は、17件（28.8%）であった。

【バイク置場の有無】



n=69

【台数】

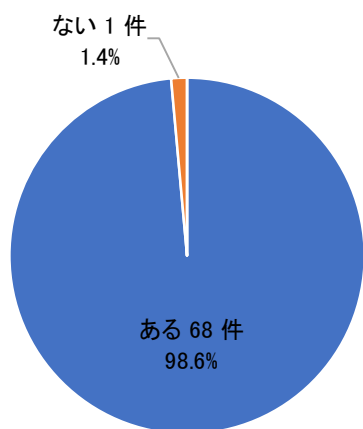


n=59

駐輪場

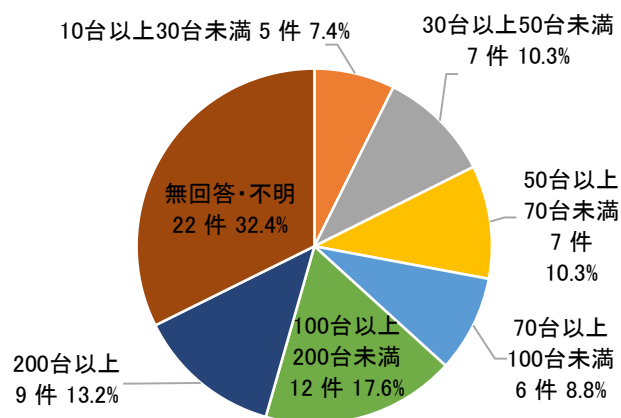
- ・ほとんどのマンションで駐輪場が“ある”（68件・98.6%）。
- ・一方、“ない”は1件（1.4%）であった。
- ・駐輪場が“ある”と答えた68件のうち、駐輪場の台数は、“100台以上200台未満”が12件（17.6%）と最多であった。
- ・次いで“200台以上”が9件（13.2%）などであった。
- ・“無回答・不明”は22件（32.4%）であった。

【駐輪場の有無】



n=69

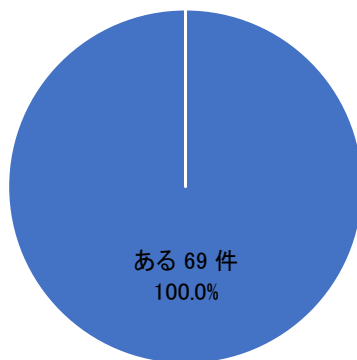
【台数合計】



n=68

⑦ ごみ集積場

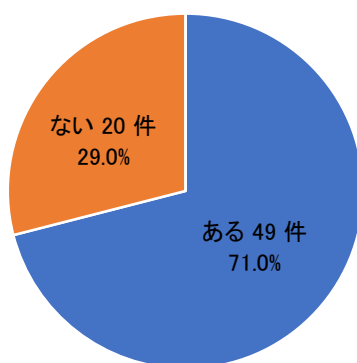
- ・すべてのマンションでごみ集積場が“ある”（69件・100%）。



n=69

⑧ オートロック

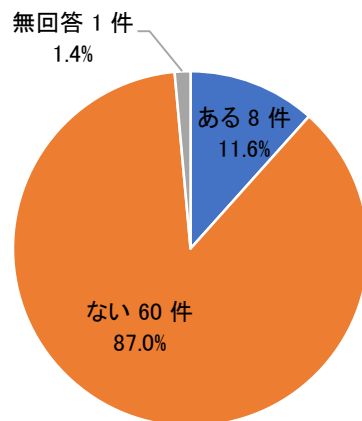
- ・7割超のマンションでオートロックが“ある”（49件・71.0%）。
- ・一方、“ない”は20件（29.0%）であった。



n=69

⑨ キッズルーム（マンション内）

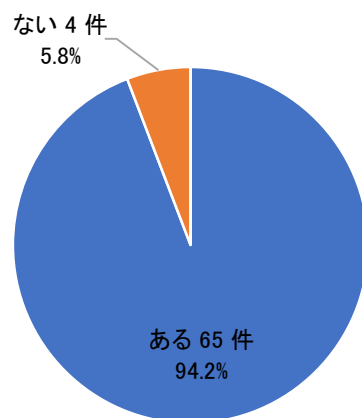
- ・ 8 割超のマンションでキッズルーム（マンション内）が “ない”（60 件・87.0%）。
- ・ 一方、“ある” は 8 件（11.6%）であった。



n=69

⑩ 防犯カメラ

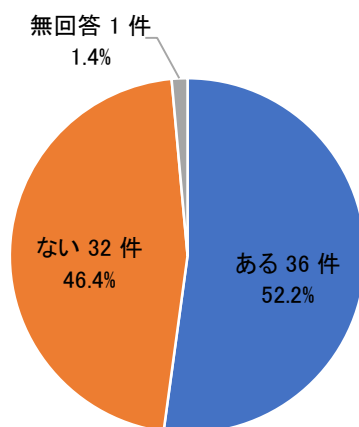
- ・ ほとんどのマンションで防犯カメラが “ある”（65 件・94.2%）。
- ・ 一方、“ない” は 4 件（5.8%）であった。



n=69

⑪ 防災備蓄倉庫

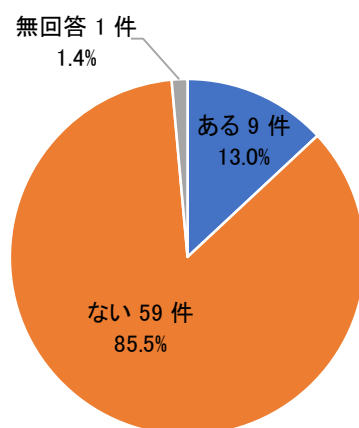
・防災備蓄倉庫は、“ある”が36件（52.2%）、“ない”が32件（46.4%）などであった。



n=69

⑫ 外国語表記による掲示物（ごみの出し方）等

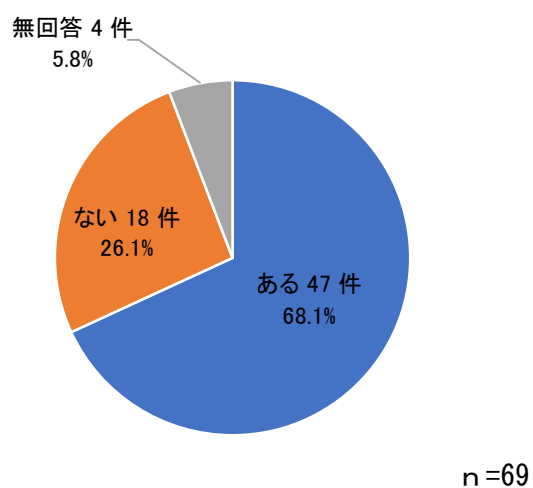
・ほとんどのマンションで外国語表記による掲示物が“ない”（59件・85.5%）。
・一方、“ある”は9件（13.0%）であった。



n=69

⑬ 共用部分廊下、階段における手摺の設置

- ・ 6割超のマンションで共用部分廊下、階段における手摺の設置が“ある”（47件・68.1%）。
- ・ 一方、“ない”は、18件（26.1%）であった。

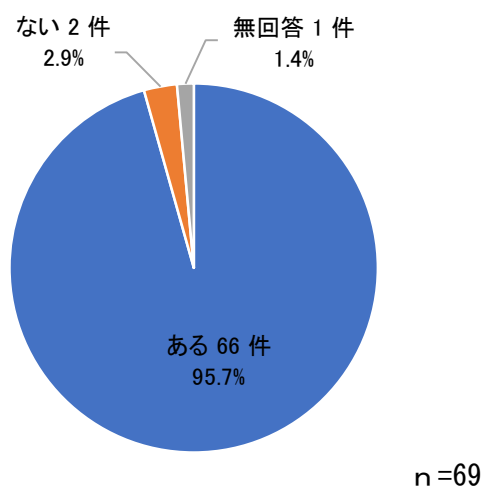


2. マンションの管理組合の活動について

問4 管理組合について

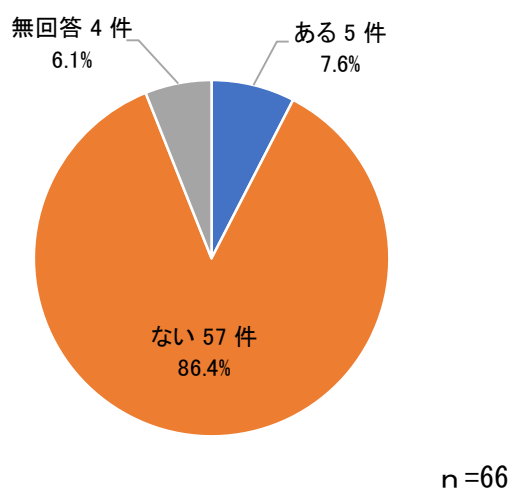
① 管理組合の活動実態の有無

- ・ほとんどのマンションで管理組合の活動実態が“ある”（66件・95.7%）。
- ・一方、“ない”は2件（2.9%）であった。



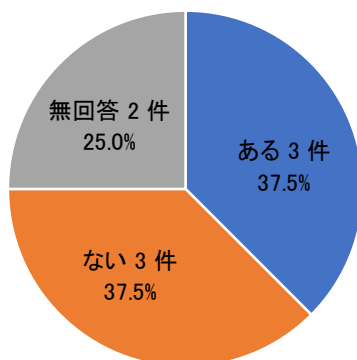
【管理組合の法人登記の有無】

- ・管理組合の活動実態が“ある”と答えた66件が対象。
- ・8割超のマンションで法人登記が“ない”（57件・86.4%）。
- ・一方、“ある”が5件（7.6%）であった。



【団地管理組合の有無】

- ・団地型（複数棟）で管理組合の活動実態が“ある”と答えた 8 件のうち、団地管理組合が“ある”が 3 件（37.5%）、“ない”が 3 件（37.5%）、“無回答”が 2 件（25.0%）、であった。

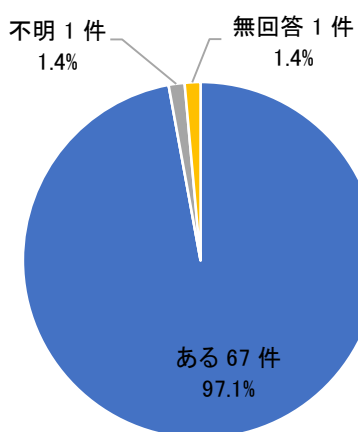


n=8

② 管理者の選任の有無 ☆

【管理者の選任の有無】 ☆

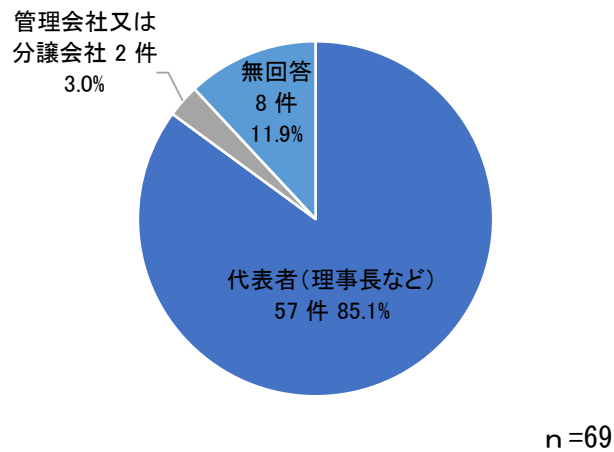
- ・ほとんどのマンションで管理者の選任の“ある”（67 件・97.1%）。
- ・一方、“不明”と“無回答”がそれぞれ 1 件（1.4%）であった。



n=69

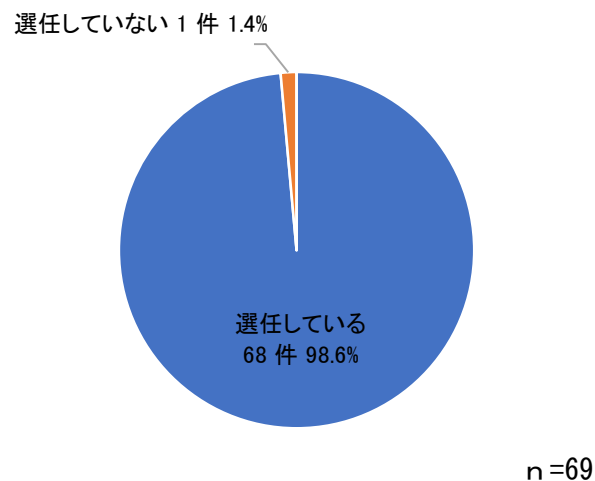
【管理者の属性】

- ・管理者の選任が“ある”と答えた 67 件が対象。
- ・8 割超のマンションで管理者の属性が“代表者（理事長など）”であった（57 件・85.1%）。
- ・一方、“管理会社又は分譲会社”は 2 件（3%）で、
- ・“無回答”は、8 件（11.9%）であった。



③ 監事の選任の有無 ☆

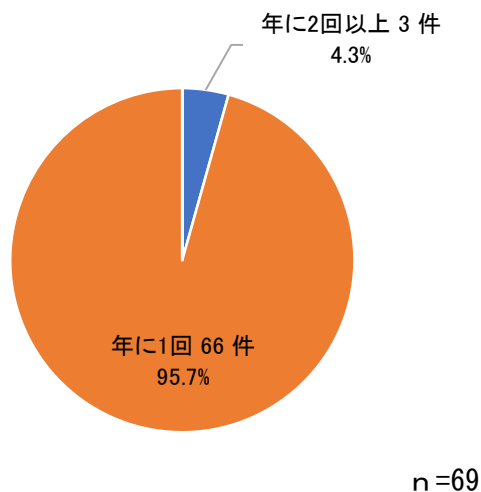
- ・ほとんどのマンションで監事を“選任している”（68 件・98.6%）。
- ・一方、“選任していない”は 1 件（1.4%）であった。



④ 総会の開催状況 ☆

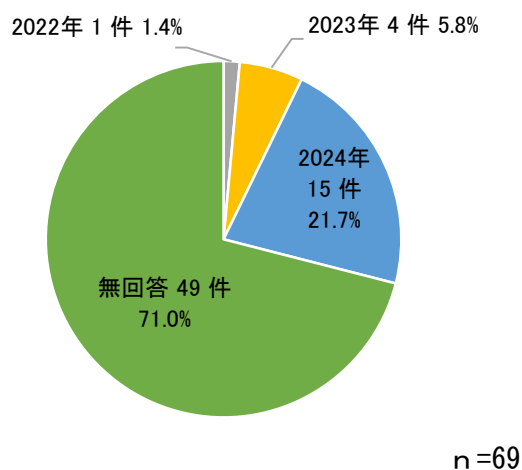
【総会の開催状況】 ☆

- ・すべてのマンションで総会が年に1回以上開催されている（69件・100%）。
- ・総会の開催が“年に1回”は66件（95.7%）、“年に2回以上開催”は3件（4.3%）であった。



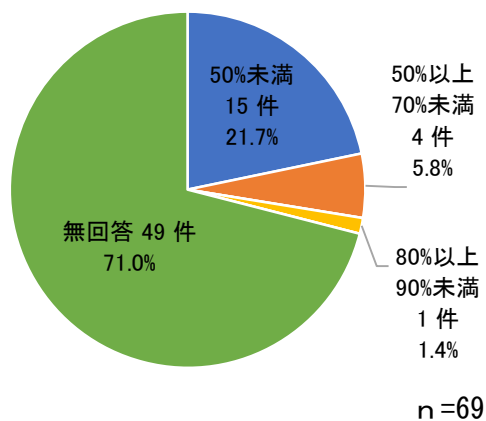
【総会の直近開催年】 ☆

- ・総会の直近開催年は、“2024年”が15件（75.0%）、“2023年”が4件（20.0%）、“2022年”が1件（5.0%）であった。



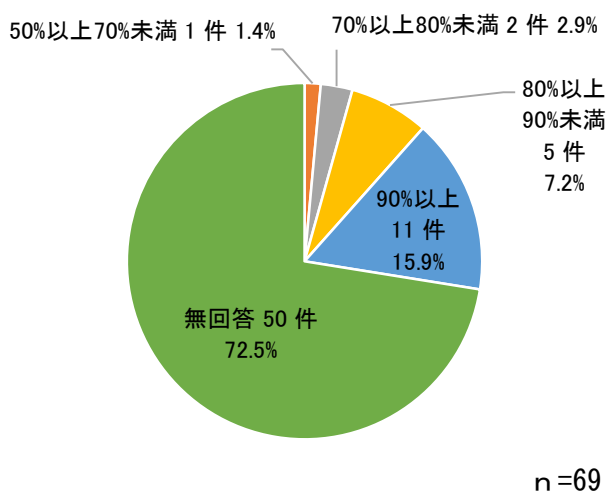
【総会当日の出席率】

- ・総会の当日出席者は“50%未満”が15件（75.0%）と最多で、次いで“50%以上 70%未満”が4件（20.0%）“80%以上 90%未満”が1件（5.0%）であった。



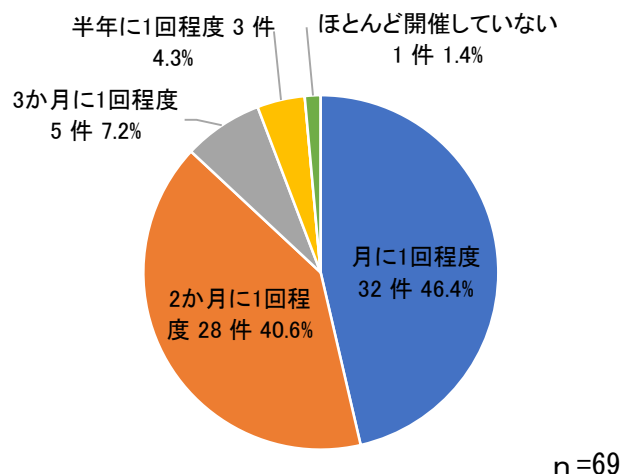
【委任状を含む出席者】

- ・委任状を含む出席者は、“90%以上”が11件（57.9%）、“80%以上 90%未満”が5件（26.3%）などであった。



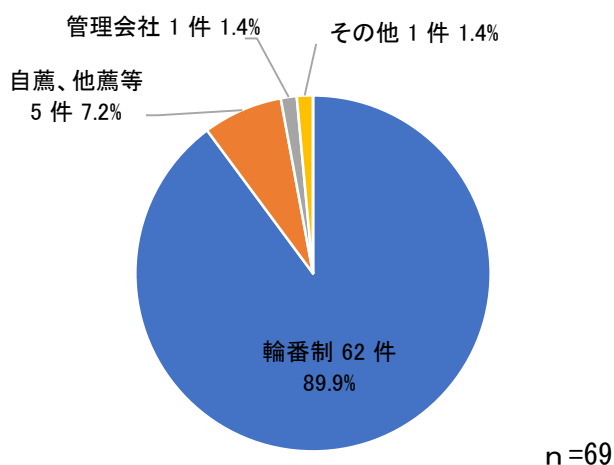
⑤ 理事会の開催状況

- ・ほとんどのマンションで理事会を3か月に1回以上開催している（65件・94.2%）。
- ・理事会の開催状況は、“月に1回程度”が32件（46.4%）と最多で、次いで“2か月に1回程度”が28件（40.6%）、“3か月に1回程度”が5件（7.2%）、“半年に1回程度”が3件（4.3%）であった。
- ・一方、“ほとんど開催していない”は1件（1.4%）であった。



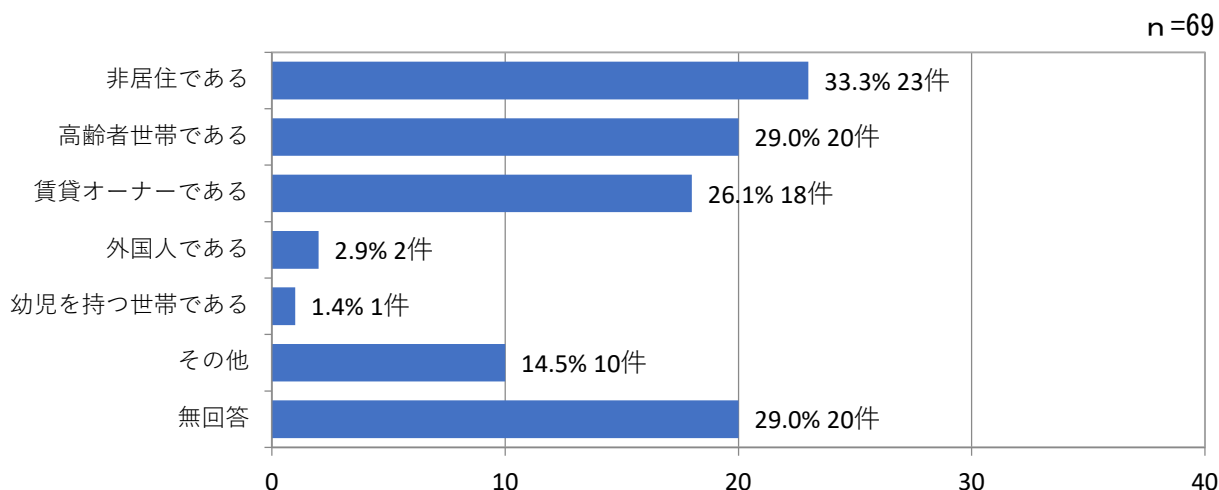
⑥ 役員の選出方法

- ・ほとんどのマンションで役員の選出方法が“輪番制”であった（62件・89.9%）。
- ・一方、“自薦、他薦等”は5件（7.2%）、“管理会社”であった。
- ・“その他”の1件（1.4%）は、「輪番制、自薦、推薦等」であった。



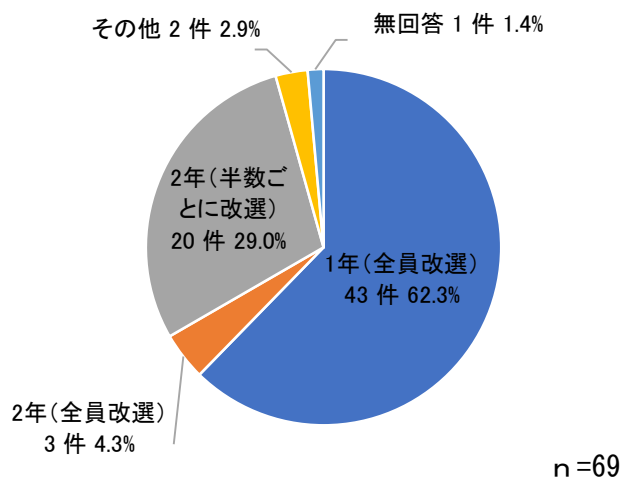
⑦ 役員の辞退がある場合の理由

- ・ 69 マンションの無回答を含めた 94 件の回答（複数回答）が対象。
- ・ 役員の辞退理由は、“非居住である”が 23 件（33.3%）と最多であった。
- ・ 次いで“高齢者世帯である”が 20 件（40.8%）、“賃貸オーナーである”が 18 件（26.1%）、“外国人である”が 2 件（4.1%）などであった。
- ・ “その他”の 10 件（14.5%）は、「病気」が 3 件、「なし」が 2 件、「組合員の資格喪失と病気」、「個別の事情」、「免除規定あり」などがそれぞれ 1 件であった。
- ・ “無回答”は、20 件（29.0%）であった。



⑧ 役員の任期

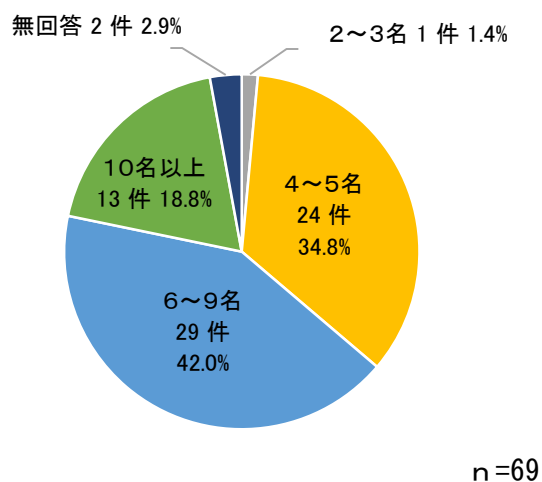
- ・ 役員の任期は、“1 年（全員改選）”が 43 件（62.3%）と最多であった。
- ・ 次いで“2 年（半数ごとに改選）”が 20 件（29.0%）などであった。
- ・ “その他”の 2 件（2.9%）は、「任期 1 年で理事長のみ 2 回」、「任期は 1 年で全員同時に改選。立候補での再任あり」がそれぞれ 1 件であった。



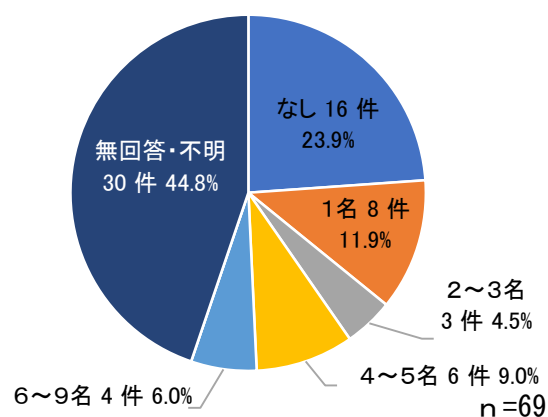
⑨ 役員の人数

- ・役員の人数は、“6～9名”が29件（42.0%）と最多であった。
- ・次いで“4～5名”が24件（34.8%）、“10名以上”が13件（18.8%）などであった。
- ・65歳以上の役員がいるマンションは、21件（30.4%）であった。
- ・65歳以上の役員は“なし”が16件（23.2%）、“無回答・不明”が32件（46.4%）であった。

【役員の人数】

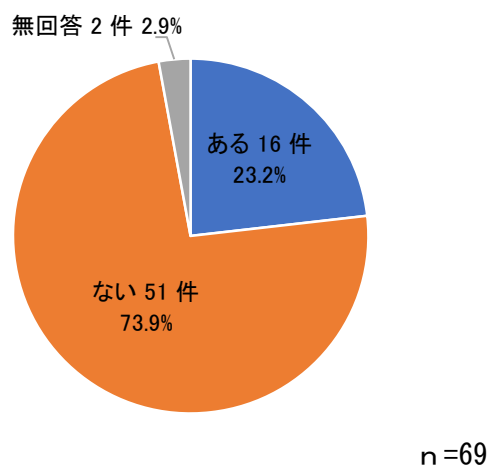


【うち 65 歳以上の人数】



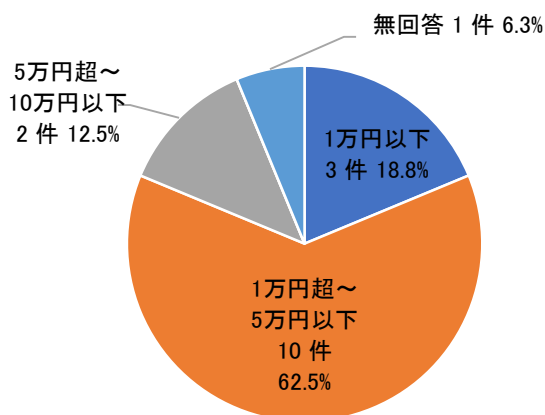
⑩ 役員報酬の有無と金額

- ・7割超のマンションで役員報酬が“なし”（51件・73.9%）。
- ・一方、“ある”が16件（23.2%）であった。



【役員報酬の金額（理事長）】

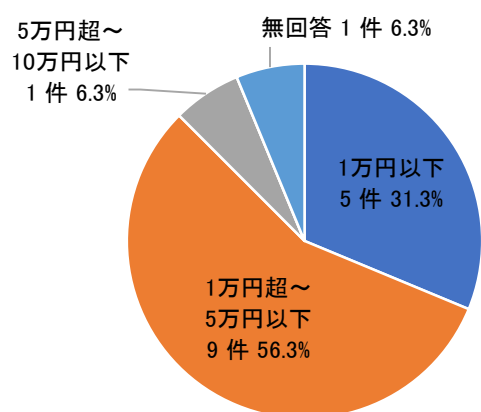
- ・役員報酬が“ある”と答えた 16 マンションが対象。
- ・理事長の役員報酬の金額は、“1 万円超～5 万円以下”が 10 件（62.5%）と最多であった。
- ・次いで“1 万円以下”が 3 件（18.8%）、“5 万円超～10 万円以下”が 2 件（12.5%）などであった。



n=16

【役員報酬の金額（理事・監事）】

- ・役員報酬が“ある”と答えた 16 マンションが対象。
- ・理事・監事の役員報酬の金額が“1 万円超～5 万円以下”が 9 件（56.3%）と最多であった。
- ・次いで“1 万円以下”が 5 件（31.3%）などであった。

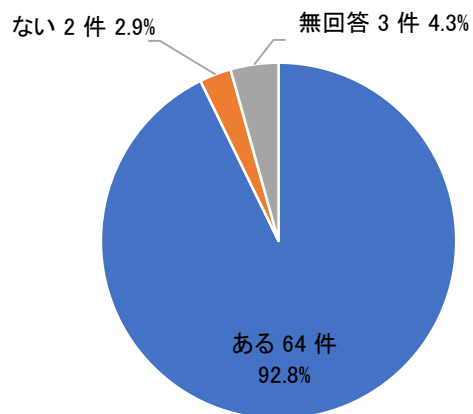


n=16

⑪ 区分所有者名簿の有無 ☆

【区分所有者名簿の有無】 ☆

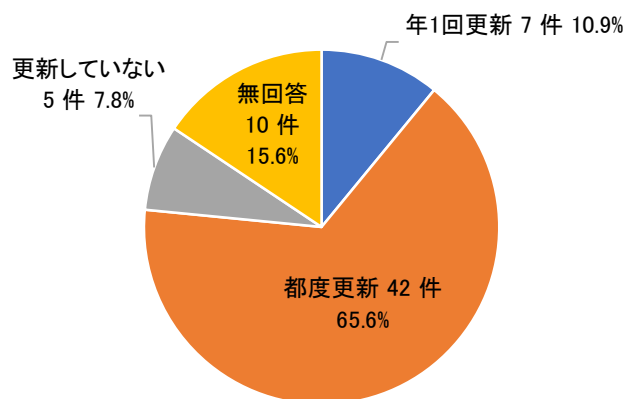
- ・ほとんどのマンションで区分所有者名簿が“ある”（64件・92.8%）。
- ・一方、“ない”は2件（2.9%）であった。



n=69

【更新頻度】 ☆

- ・区分所有者名簿が“ある”と答えた64マンションが対象。
- ・更新頻度は、“都度更新”が42件（65.6%）と最多であった。
- ・次いで“年1回更新”が7件（10.9%）、“更新していない”が5件（7.8%）であった。
- ・“無回答”は、10件（15.6%）であった。

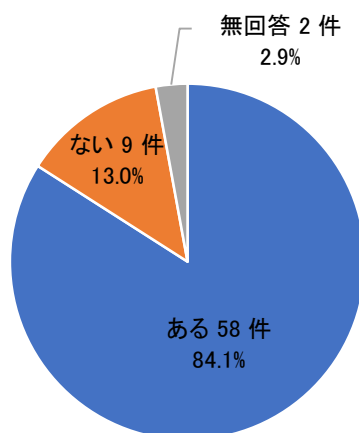


n=69

⑫ 居住者名簿の有無 ☆

【居住者名簿の有無】 ☆

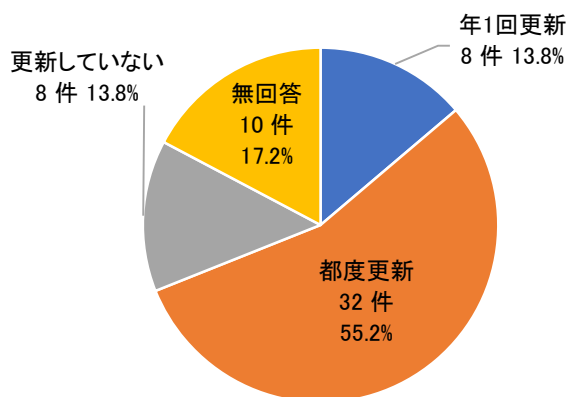
- ・ 8 割超のマンションで居住者名簿が “ある” (58 件・84.1%)。
- ・ 一方、“ない” は 9 件 (13.0%) であった。



n = 69

【更新頻度】 ☆

- ・ 居住者名簿が “ある” と答えた 58 件が対象。
- ・ 5 割超のマンションで居住者名簿が更新されている (40 件・58.0%)。
- ・ 更新頻度は、“都度更新” が 32 件 (55.2%) と最多で、次いで “年 1 回更新” 8 件 (13.8%) であった。
- ・ 一方、“更新していない” は、8 件 (13.8%) であった。
- ・ “無回答” は、10 件 (17.2%) であった。

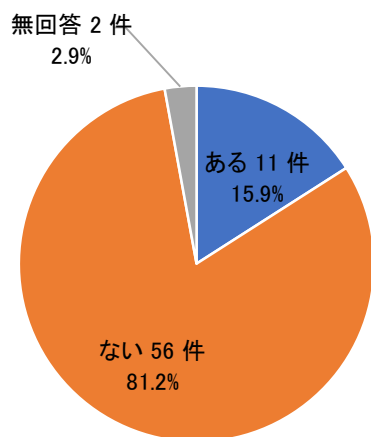


n = 58

⑬ 避難行動要支援者名簿の有無 ☆

【避難行動要支援者名簿の有無】 ☆

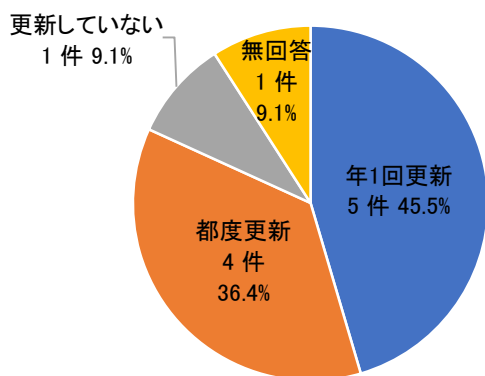
- ・ 8 割超のマンションで避難行動要支援者名簿が“ない”（56 件・81.2%）。
- ・ 一方、“ある”は 11 件（15.9%）であった。



n=69

【更新頻度】

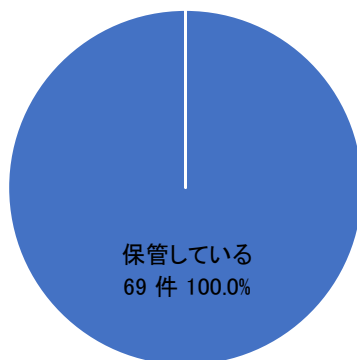
- ・ 避難行動支援者名簿が“ある”と答えた 11 件が対象。
- ・ 更新頻度は、“年 1 回更新”が 5 件（45.5%）と最多であった。
- ・ 次いで“都度更新”が 4 件（36.4%）などであった。



n=11

⑭ 総会、理事会の議事録の保管 ☆

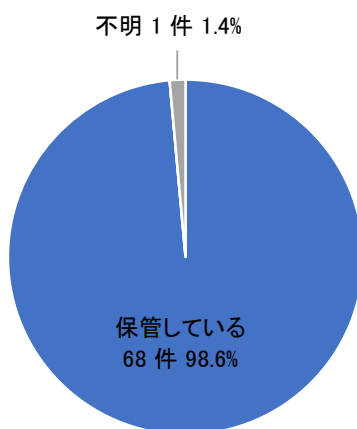
・すべてのマンションで総会、理事会の議事録を“保管している”（69件・100%）。



n=69

⑮ 竣工図、修繕工事等の記録の保管

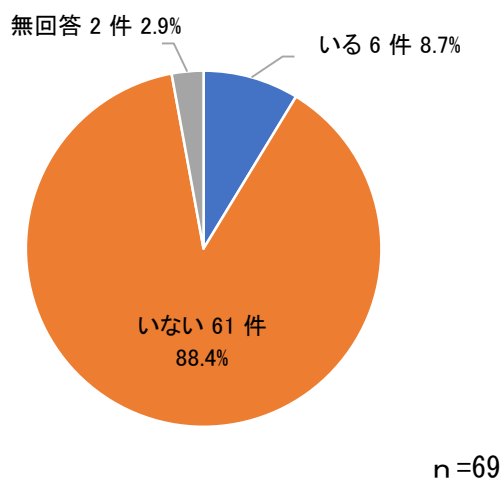
・ほとんどのマンションで竣工図、修繕工事等の記録を“保管している”（68件・98.6%）。



n=69

⑯ 顧問契約している専門家の有無

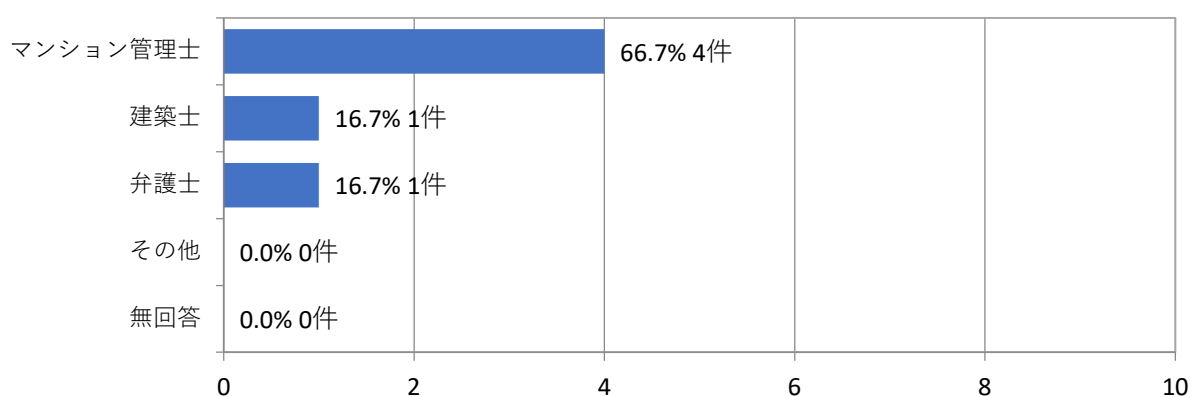
- ・ 8割超のマンションで顧問契約をしている専門家が“いない”（61件・88.4%）。
- ・ 一方、“いる”は6件（8.7%）であった。



【専門家の属性】

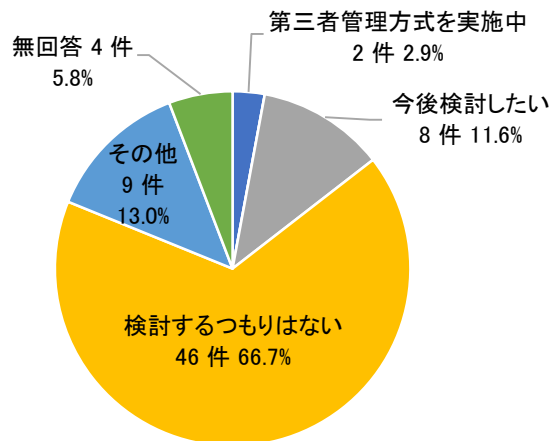
- ・ 顧問契約している専門家が“いる”と答えた6マンションが対象。
- ・ 専門家の属性は、“マンション管理士”が4件（66.7%）と最多であった。
- ・ 次いで“建築士”と“弁護士”がそれぞれ1件（16.7%）であった。

n=6



問5 第三者管理方式の検討状況

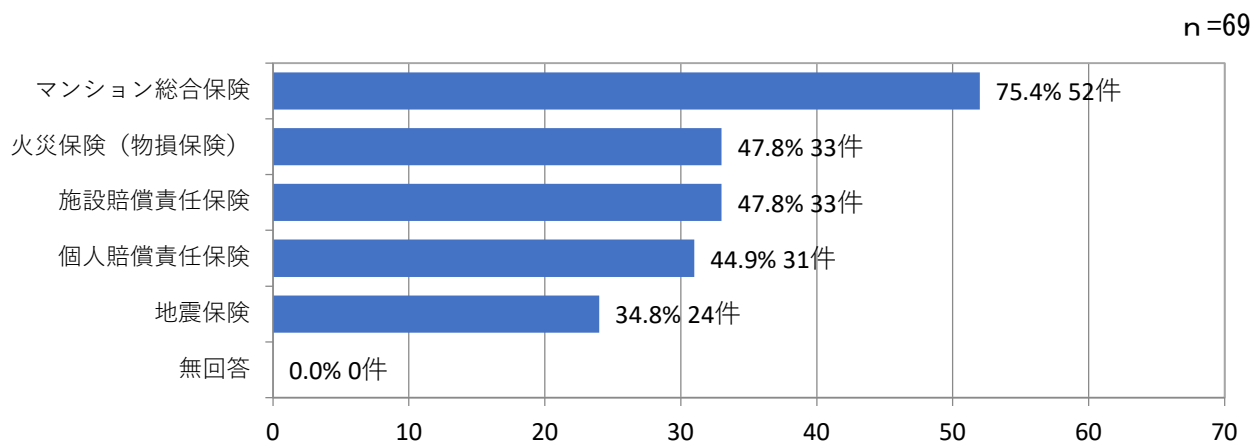
- ・6割超のマンションで第三者管理方式を“検討するつもりがない”（46件・66.7%）。
- ・一方、“今後検討したい”が8件（11.6%）、“第三者管理方式を実施中”が2件（2.9%）であった。
- ・“その他”の9件（13.0%）は、「今のところ検討するつもりはないが今後検討するかも」、「不明」、「初めての役員のため不明」、「検討するかどうか未定」、「社内を確認中」、「理事長再任中のため今後の見通し不明」などであった。



n=69

問6 損害保険の加入について（複数回答 173 件）

- ・ 69 マンションから 173 件の回答（複数回答）があった。
- ・ 損害保険の加入状況については、“マンション総合保険”が 52 件（75.4%）と最多であった。
- ・ 次いで“施設賠償責任保険”と“火災保険（物損保険）”がそれぞれ 33 件（47.8%）、“個人賠償責任保険”が 31 件（44.9%）などであった。
- ・ “地震保険”の加入状況は 24 件（34.8%）であった。

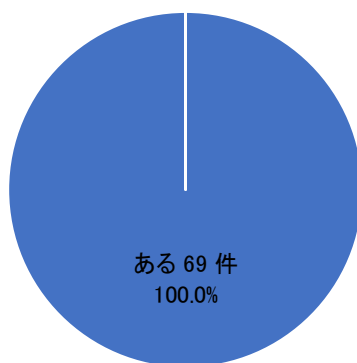


3. 管理規約について

問7 管理規約について ☆

① 管理規約の有無 ☆

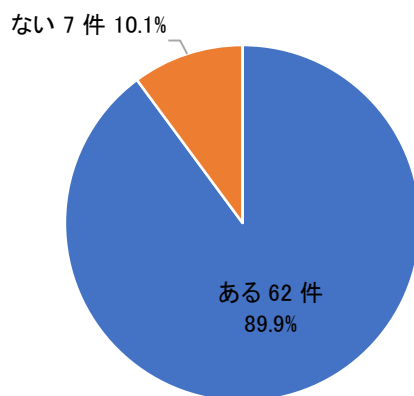
・すべてのマンションで管理規約が“ある”（69件・100%）。



n = 69

② 管理規約改正の有無

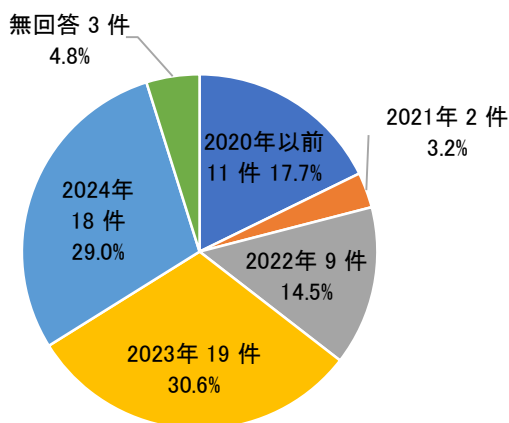
- ・8割超のマンションで管理規約の改正が“ある”（62件・89.9%）。
- ・一方、“ない”は7件（10.1%）であった。



n = 69

【管理規約の改正年】

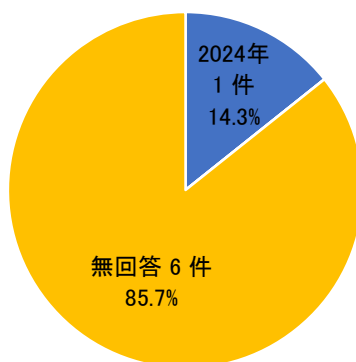
- ・管理規約の改正の有無について“ある”と答えた 62 マンションが対象。
- ・7 割弱のマンションで 2021 年以降に管理規約を改正している（48 件・69.6%）。
- ・管理規約の改正年は、“2023 年”が 19 件（32.2%）と最多で、次いで“2024 年”が 18 件（30.5%）、“2022 年”が 9 件（15.3%）、“2021 年”が 2 件（3.4%）であった。
- ・一方、2020 年以前は、11 件（18.6%）であった。



n=62

【管理規約の改正予定年】

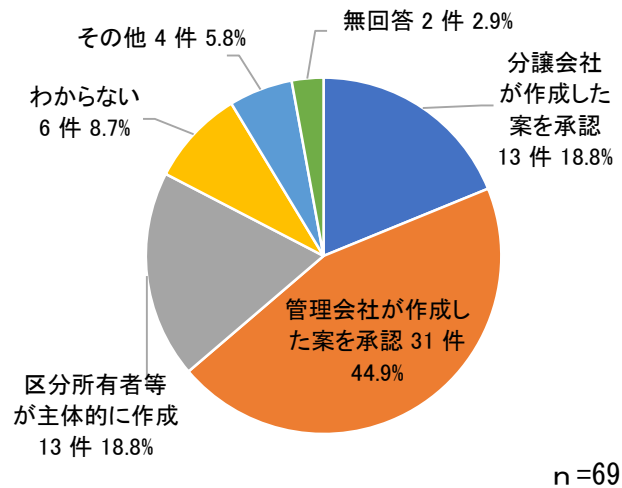
- ・管理規約の改正の有無について“ない”と答えた 7 マンションが対象。
- ・管理規約の改正予定年を“2024 年”と回答しているマンションが 1 件（14.3%）、“無回答”が 6 件（85.7%）であった。



n=7

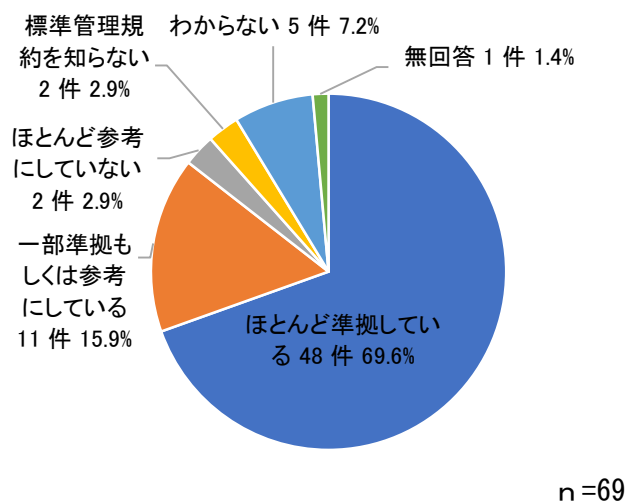
問8 管理規約の作成方法

- ・管理規約の作成方法については、“管理会社が作成した案を承認”が31件（44.9%）と最多であった。
- ・次いで“分譲会社が作成した案を承認”が13件（18.8%）であった
- ・一方、“区分所有者が主体的に作成”したは、13件（18.8%）であった。
- ・“その他”の4件は、「管理会社が作成した案を承認したもの、区分所有者が主体的に作成したもの」が2件、「分譲会社作成案に基づき、必要の都度修正」、「分譲会社と管理会社が作成した案を承認したもの」がそれぞれ1件であった。



問9 国土交通省作成の標準管理規約（平成28年改正）への準拠

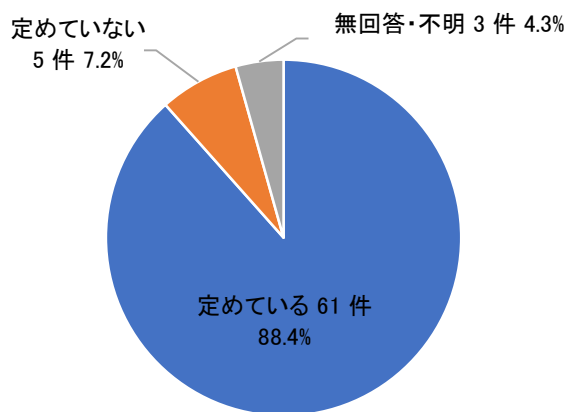
- ・7割弱のマンションで標準管理規約（平成28年改正）に“ほとんど準拠している”（48件・69.6%）。
- ・“一部準拠もしくは参考になっている”が11件（15.9%）、“ほとんど参考にしていない”と“標準管理規約を知らない”がそれぞれ2件（2.9%）、“わからない”が5件（7.2%）であった。



問 10 管理規約の定めについて

① 専有部分の立ち入り ☆

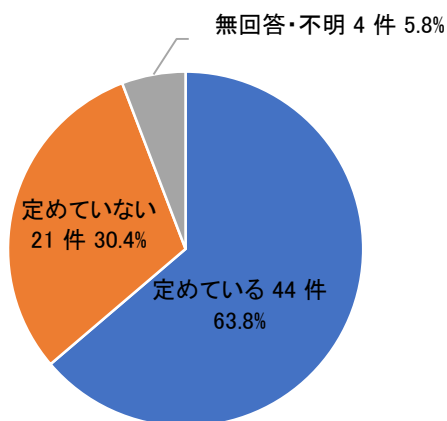
- ・ 8割超のマンションで専有部分の立ち入りを管理規約に“定めている”（61件・88.4%）。
- ・ 一方、“定めていない”は5件（7.2%）であった。



n=69

② 修繕等の履歴情報の管理 ☆

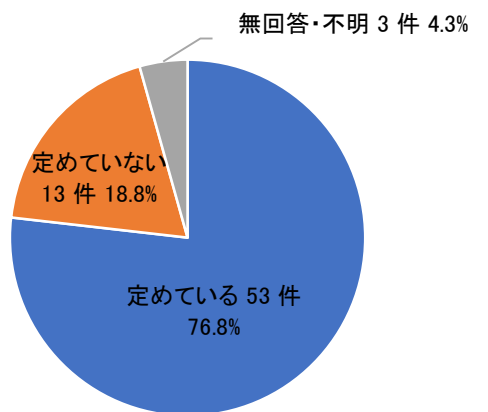
- ・ 6割超のマンションで修繕等の履歴情報の管理を管理規約に“定めている”（44件・63.8%）。
- ・ 一方、“定めていない”は21件（30.4%）であった。



n=69

③ 管理組合の財務・管理に関する情報提供 ☆

- ・7割超のマンションで管理組合の財務・管理に関する情報提供を管理規約に“定めている”(53件・76.8%)。
- ・一方、“定めていない”は13件(18.8%)であった。

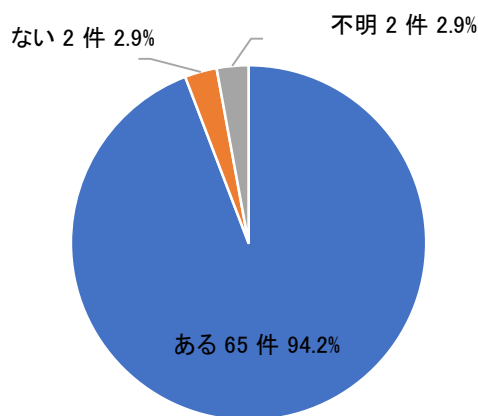


n=69

問 1 1 管理規約などに定めている居住ルールについて

① 住戸内（専有部分）のリフォーム

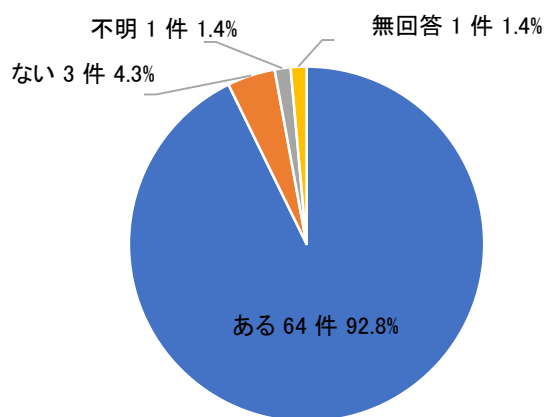
- ・ほとんどのマンションで住戸内（専有部分）のリフォームについて、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（65 件・94.2%）。
- ・一方、“ない” は 2 件（2.9%）であった。



n=69

② 賃貸居住者の入居・居住等

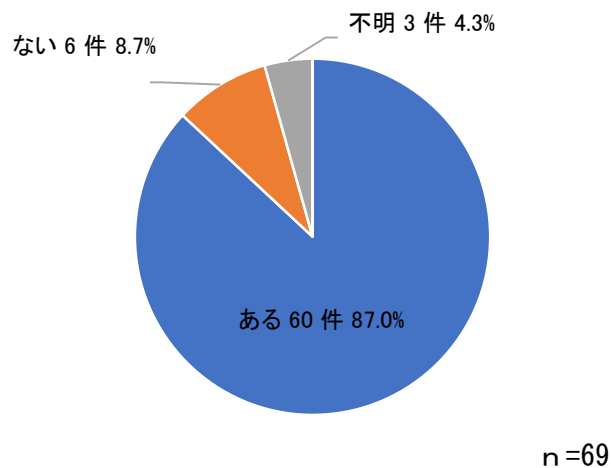
- ・ほとんどのマンションで賃貸居住者の入居・居住などについて、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（64 件・92.8%）。
- ・一方、“ない” は 3 件（4.3%）であった。



n=69

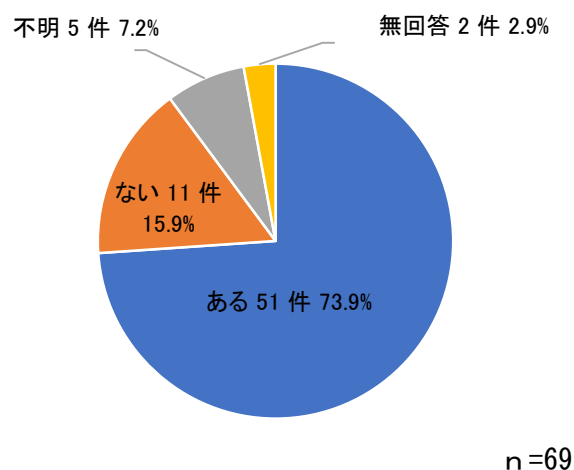
③ 暴力団等の居住・使用の制限

- ・ 8 割超のマンションで暴力団などの居住・使用の制限について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（60 件・87.0%）。
- ・ 一方、“ない” は 6 件（8.7%）であった。



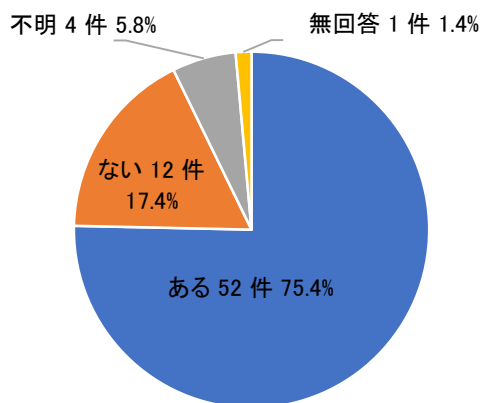
④ 楽器演奏等の制限

- ・ 7 割超のマンションで楽器演奏などの制限について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（51 件・73.9%）。
- ・ 一方、“ない” は 11 件（15.9%）であった。



⑤ 住戸の事務所・店舗等への転用

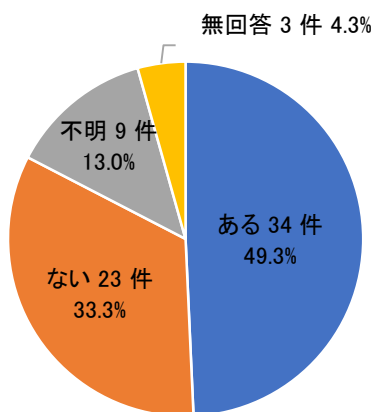
- ・7割超のマンションで住戸の事務所・店舗等への転用について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（52件・75.4%）。
- ・一方、“ない”は12件（17.4%）であった。



n=69

⑥ 店舗等の業種の制限（風俗営業等）

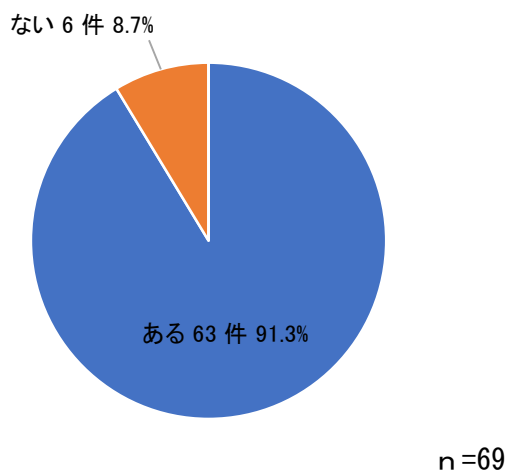
- ・店舗などの業種の制限（風俗営業等）について、管理規約などに定めている居住ルールは“ある”が34件（49.3%）であった。
- ・一方、“ない”は23件（33.3%）であった。



n=69

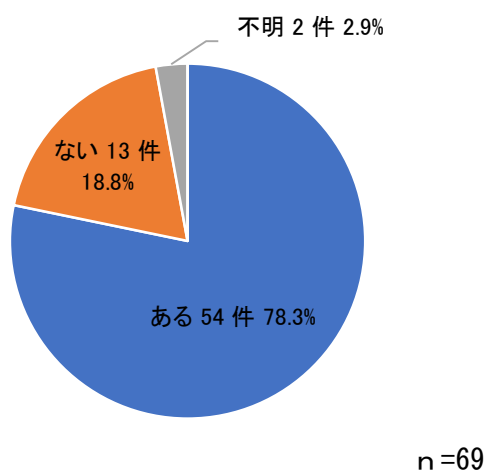
⑦ ペットの飼育

- ・ほとんどのマンションでペットの飼育について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（63件・91.3%）。
- ・一方、“ない”は6件（8.7%）であった。



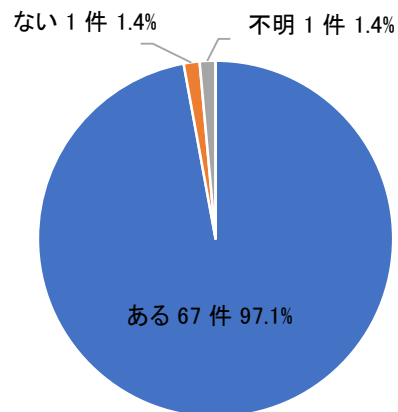
⑧ ゴミ出し・分別収集

- ・7割超のマンションでゴミ出し・分別収集について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（54件・78.3%）。
- ・一方、“ない”は13件（18.8%）であった。



⑨ 自転車置き場・駐車場の使用

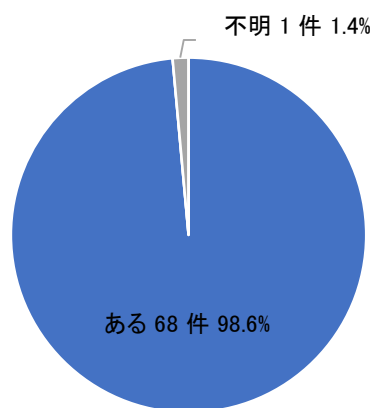
- ・ほとんどのマンションで自転車置き場・駐車場の使用について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（67件・97.1%）。
- ・一方、“ない”は1件（1.4）であった。



n=69

⑩ バルコニー・廊下等の共有部分の使用

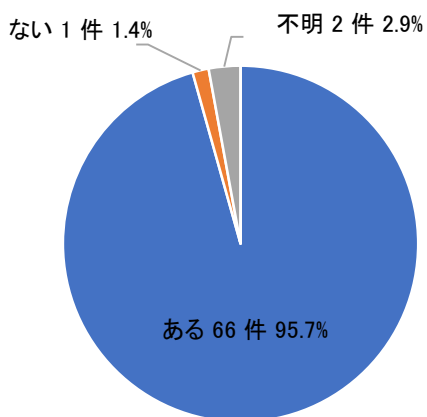
- ・ほとんどのマンションでバルコニー・廊下等の共有部分の使用について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（68件・98.6%）。
- ・一方、“ない”は1件（1.4%）であった。



n=69

⑪ 管理費・修繕積立金の滞納に関する措置

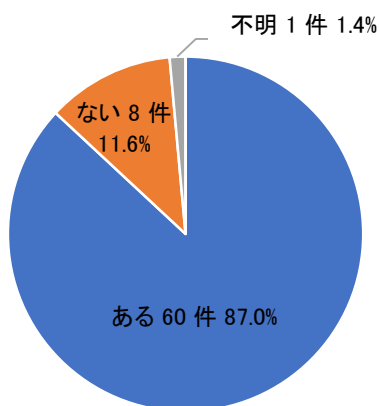
- ・ほとんどのマンションで管理費・修繕積立金の滞納に関する措置について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（66件・95.7%）。
- ・一方、“ない”は1件（1.4%）であった。



n=69

⑫ 民泊

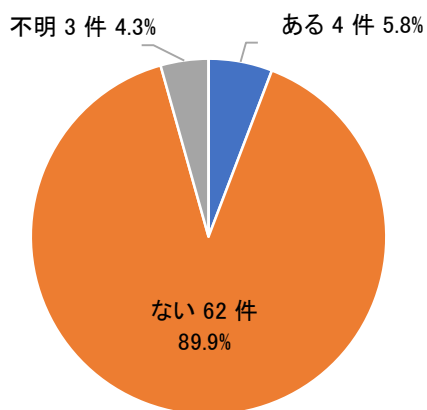
- ・8割超のマンションで民泊について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”（60件・87.0%）。
- ・一方、“ない”は8件（11.6%）であった。



n=69

⑬ EV（電気自動車）用充電設備の使用

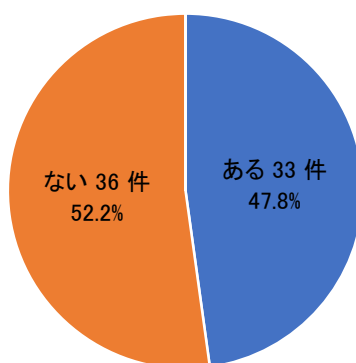
- ・9割弱のマンションでEV（電気自動車）用充電設備の使用について、管理規約などに定めている居住ルールが“ない”（62件・89.9%）。
- ・一方、“ある”は4件（5.8%）、であった。



n=69

⑭ 宅配ボックスの使用

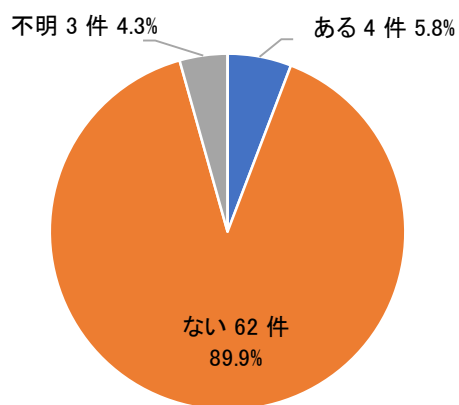
- ・宅配ボックスの使用について、管理規約などに定めている居住ルールが“ある”が33件（47.8%）、“ない”が36件（52.2%）であった。



n=69

⑮ 置き配のルール

- ・ 9 割弱のマンションで置き配のルールについて、管理規約などに定めている居住ルールが “ない” (62 件・89.9%)。
- ・ 一方、“ある” は 4 件 (5.8%) であった。

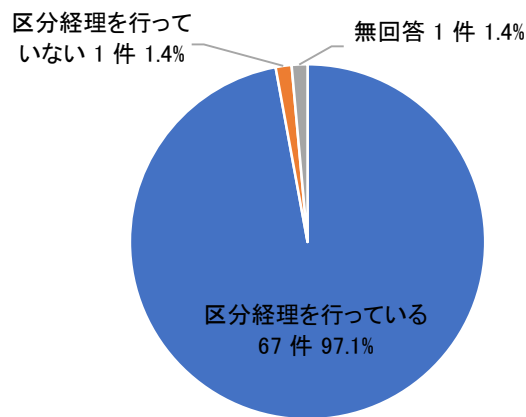


n = 69

4. 管理費及び修繕積立金等の会計の状況について

問 1 2 管理費と修繕積立金の区分経理 ☆

- ・9割超のマンションで区分経理が行われている。
- ・管理費と修繕積立金について、“区分経理を行っている”が67件（97.1%）、“区分経理を行っていない”が1件（1.8%）であった。

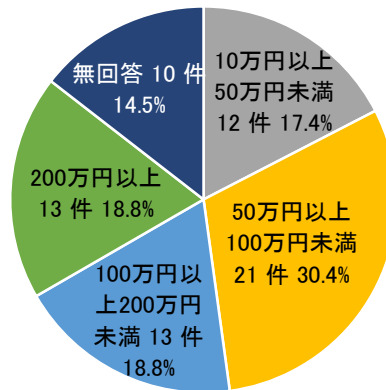


n=69

問 1 3 月あたりの管理費の総収入額について

【月あたりの管理費の総収入額】

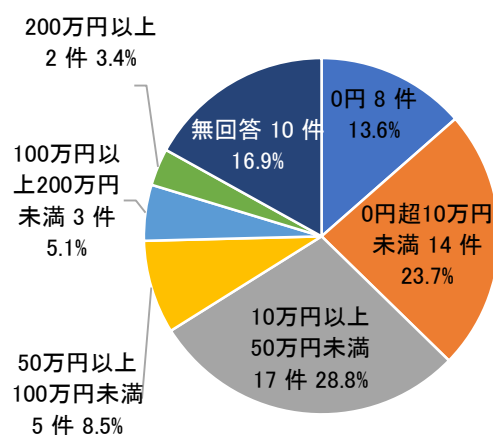
- ・7割弱のマンションで月あたりの管理費の総収入額が50万円以上となっている（47件・68.1%）。
- ・月あたりの管理費の総収入額は“50万円以上100万円未満”の21件（30.4%）が最も多く、次いで“100万円以上200万円未満”と“200万円以上”がそれぞれ13件（18.8%）などであった。



n=69

【管理費の総収入額のうち使用料・専用使用料収入からの充当額】

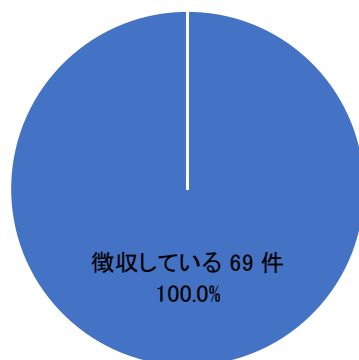
- ・月あたりの管理費の総収入額のうち、使用料・専用使用料収入からの充当額は“10万円以上50万円未満”が17件（24.6%）と最多であった。
- ・次いで“0円超10万円未満”が14件（20.3%）、“0円”が8件（11.6%）などであった。
- ・“無回答”は、20件（29.0%）であった。



n=69

問 1 4 修繕積立金の徴収

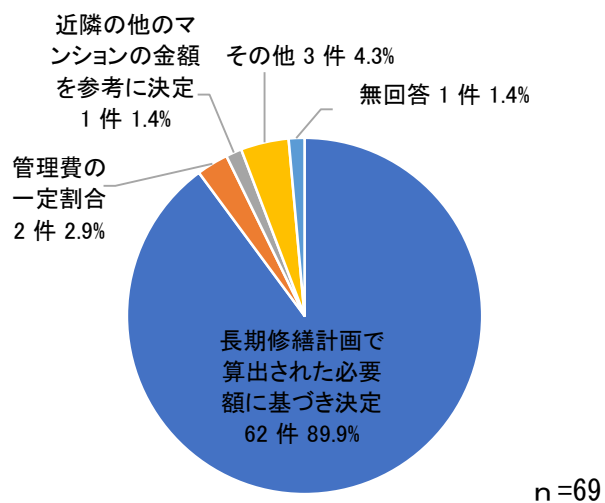
- ・すべてのマンションで修繕積立金を徴収している。



n =69

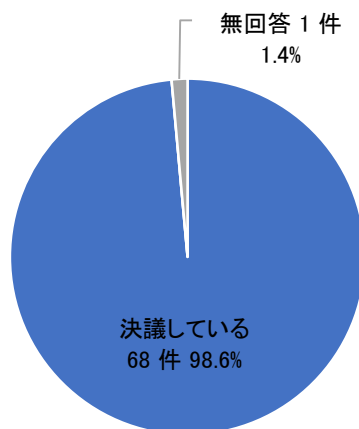
問 1 5 修繕積立金の徴収額の根拠

- ・ 9 割弱のマンションで修繕積立金の徴収額の根拠は、“長期修繕計画で算出された必要額に基づき決定”であった（62 件・89.9%）。
- ・ 一方、“管理費の一定割合”は、2 件（2.9%）で、“その他”が 3 件（4.3%）であった。
- ・ “その他”の 3 件（4.3%）は、「建築時の販売会社が決め、その後昭和 57 年に改定し以降そのまま維持」などであった。



問 1 6 修繕積立金の徴収額の決議について

- ・ほとんどのマンションで修繕積立金の徴収額について“決議している”(68件・98.6%)。
- ・“無回答”は、1件(1.4%)であった。

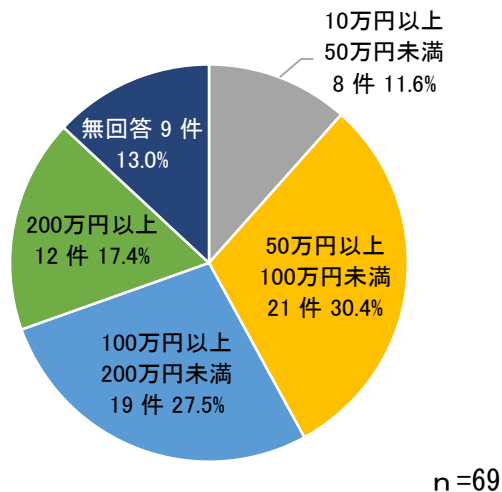


n=69

問 17 月あたりの修繕積立金の総収入額

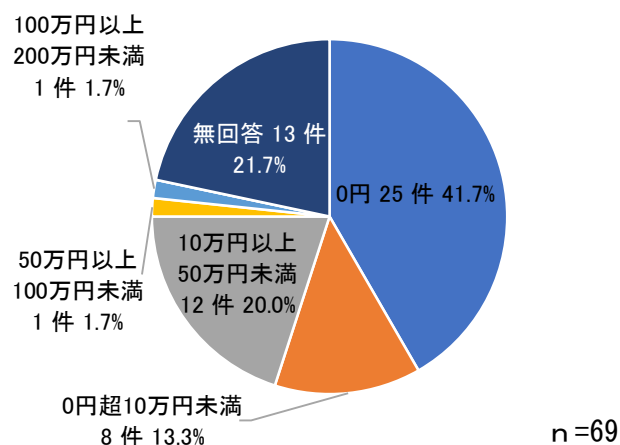
【月あたりの修繕積立金の総収入額】

- ・7割超のマンションで月あたりの修繕積立金の総収入額が50万円以上となっている（52件・75.4%）。
- ・月あたりの修繕積立金の総収入額は、“50万円以上 100万円未満”が21件（30.4%）と最多であり、次いで“100万円以上 200万円未満”が19件（27.5%）、“200万円以上”が12件（17.4%）などであった。



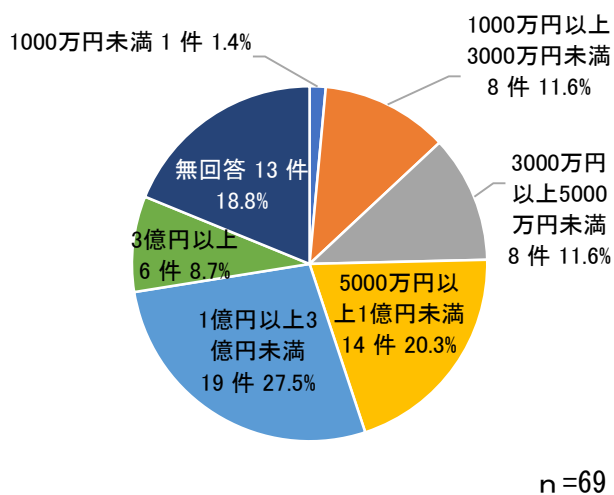
【うち使用料・専用使用料収入からの充当額】

- ・月あたりの修繕積立金の総収入額のうち、使用料・専用使用料収入からの充当額は、“0円”が25件（36.2%）と最多であった。
- ・次いで“10万円以上 50万円未満”が12件（17.4%）、“0円超 10万円未満”が8件（11.6%）などであった。
- ・“無回答”は、22件（31.9%）であった。



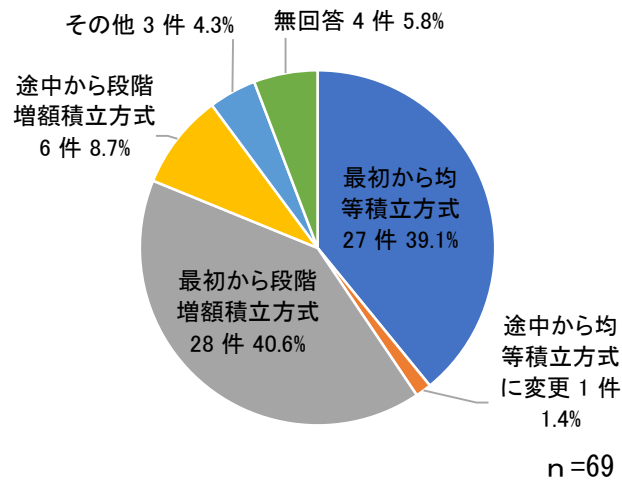
問 1 8 直近の総会時点における修繕積立金の残高

- ・ 5 割超のマンションで修繕積立金の残高が 5000 万円以上となっている（39 件・56.5%）。
- ・ 修繕積立金の残高は、“1 億円以上 3 億円未満” が 19 件（27.5%）と最多であった。
- ・ 次いで“5000 万円以上 1 億円未満” が 14 件（20.3%）、“1000 万円以上 3000 万円未満” と “3000 万円以上 5000 万円未満” がそれぞれ 8 件（11.6%）であった。
- ・ “1000 万円未満” は 1 件（1.4%）で、“無回答” が 13 件（18.8%）であった。



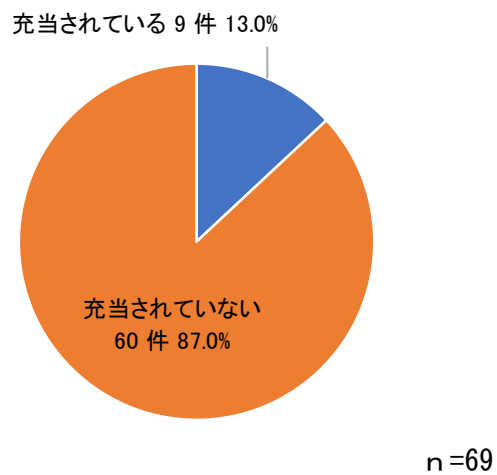
問 1 9 修繕積立金の積み立て方式

- ・均等積立方式の合計が 28 件（40.6%）、段階増額積立方式の合計が 34 件（49.2%）であった。
- ・修繕積立金の積み立て方式は、“最初から段階増額積立方式”が 28 件（40.6%）と最多であった。
- ・次いで“最初から均等積立方式”が 27 件（39.1%）、“途中から段階増額積立方式”が 6 件（8.7%）などであった。
- ・“その他”の 3 件（4.3%）は、「わかりません」などでした。



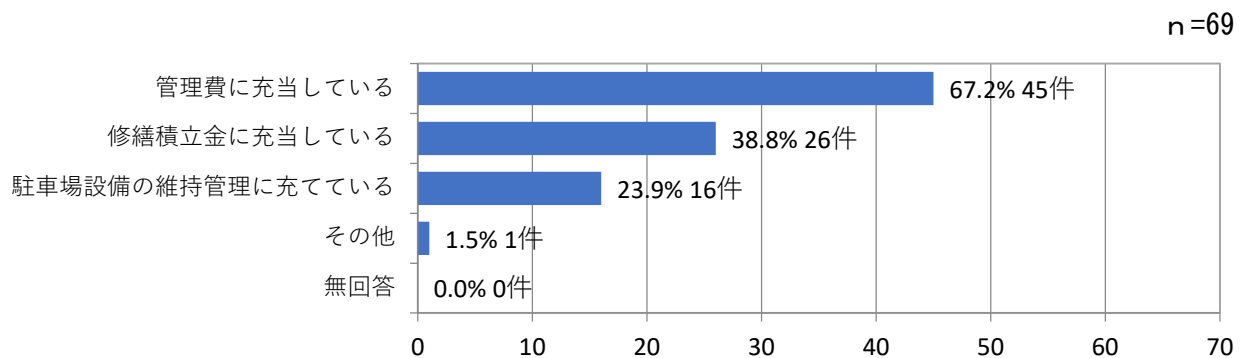
問 2 0 修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当について ☆

- ・ 8割超のマンションで他の会計への“充当がされていない”（60件・87.0%）。
- ・ 一方、“充当されている”は、6件（13.0%）であった。



問 2 1 駐車場収入の活用について

- ・問 3 の⑤で駐車場があると答えた 67 マンションから 88 の回答（複数回答）があった。
- ・駐車場収入の活用について、“管理費に充当している”が 45 件（65.7%）と最多であった。
- ・次いで“修繕積立金に充当している”が 26 件（40.3%）、“駐車場設備の維持管理に充てている”が 16 件（25.4%）などであった。
- ・“その他”の 1 件（1.5%）は、「駐車場 0 円」であった。



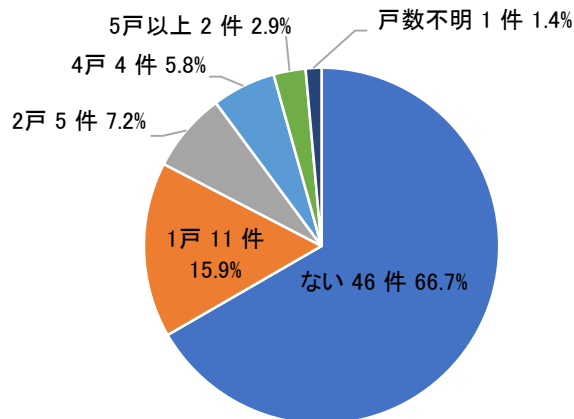
※駐車場使用料について

国土交通省が公表している「マンション標準管理規約（単棟型）」の第 29 条（使用料）に「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる」と示されている。また、同規約のコメントには、「機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできる。」と示されている。

問 2 2 管理費または修繕積立金の 3 か月以上の滞納

① 3 か月以上滞納している戸数

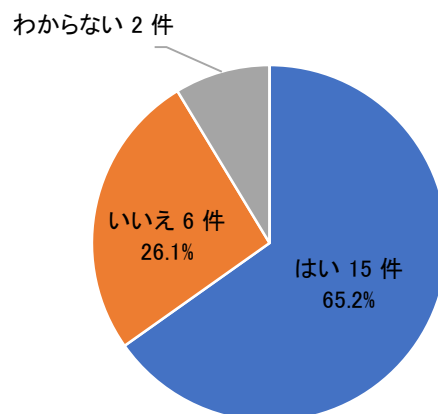
- ・ 6 割超のマンションで 3 ヶ月以上の滞納は “ない” (46 件・66.7%)。
- ・ 一方、3 ヶ月以上の滞納があるのは、22 件 (31.9%) であった。
- ・ 3 ヶ月以上の滞納がある 22 件のうち、その戸数は、“1 戸” が 11 件 (15.9%)、“2 戸” が 5 件 (7.2%) などであった。
- ・ 3 ヶ月以上滞納している住戸が “5 戸以上” は、2 件 (2.9%) であった。



n=69

② 修繕積立金の 3 か月以上の滞納額が修繕積立金全体の額の 1 割以内か ☆

- ・ 管理費または修繕積立金を 3 ヶ月以上滞納している住戸が “ある” または “不明” と答えた 23 マンションが対象。
- ・ 6 割超のマンションで修繕積立金の 3 か月以上の滞納額が 1 割以内であった (15 件・65.2%)。
- ・ 一方、1 割超は 6 件 (26.1%) で、“わからない” が 2 件 (8.7%) であった。



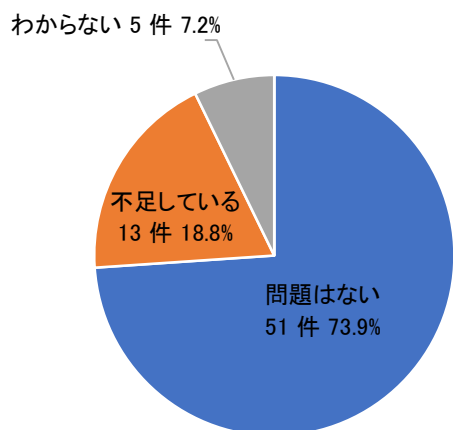
n=23

問 2 3 管理費または修繕積立金の額に問題はあるか

① 管理費

【問題の有無】

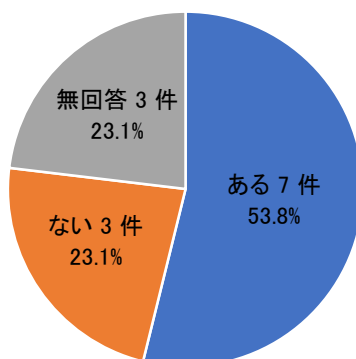
- ・ 7 割超のマンションで管理費の額に“問題はない”（51 件・73.9%）。
- ・ 一方、“不足している”が 13 件（18.8%）で、“わからない”が 5 件（7.2%）であった。



n=69

【値上げの予定】

- ・ 管理費の額について“不足している”と答えた 13 マンションが対象。
- ・ 5 割超のマンションで管理費を増額する予定が“ある”（7 件・53.8%）。
- ・ 一方、予定が“ない”は、3 件（23.1%）であった。
- ・ “無回答”は、3 件（23.1%）であった。

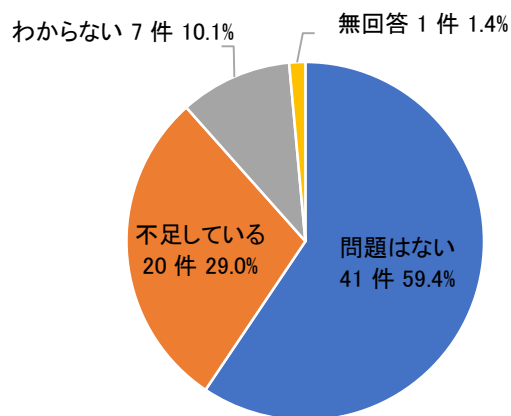


n=13

② 修繕積立金

【問題の有無】

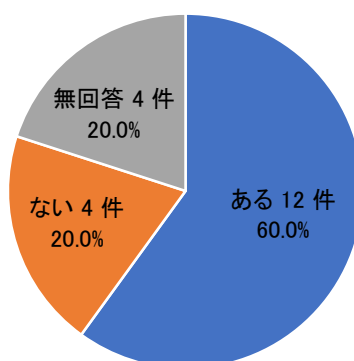
- ・ 6 割弱のマンションで修繕積立金の額に“問題はない”（41 件・59.4%）。
- ・ 一方、“不足している”は、20 件（29.0%）であった。
- ・ その他に“わからない”が 7 件（10.1%）、“無回答”が 1 件（1.4%）であった。



n =69

【値上げの予定】

- ・ 修繕積立金の額について“不足している”と答えた 20 マンションが対象。
- ・ 6 割のマンションで修繕積立金を増額する予定が“ある”（12 件・60.0%）。
- ・ 一方、予定が“ない”は、4 件（20.0%）、であった。
- ・ “無回答”は、4 件（20.0%）であった。

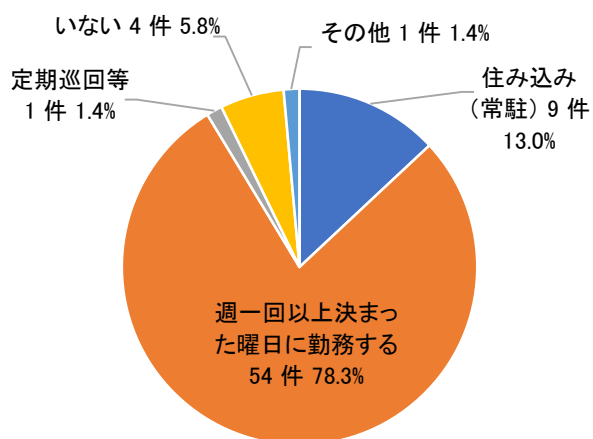


n =20

5. 日常の管理業務について

問24 管理員（管理人）の有無

- ・9割超のマンションで管理員（管理人）がいる（64件・92.8%）。
- ・一方、“いない”は4件（5.8%）で、“その他”が1件（1.4%）であった。
- ・“週一回以上決まった曜日に勤務する”が54件（78.3%）と最多であった。
- ・次いで“住み込み（常駐）”が9件（13.0%）、“定期巡回”が1件（1.4%）であった。
- ・“その他”の1件（1.4%）は、「未記入」であった。

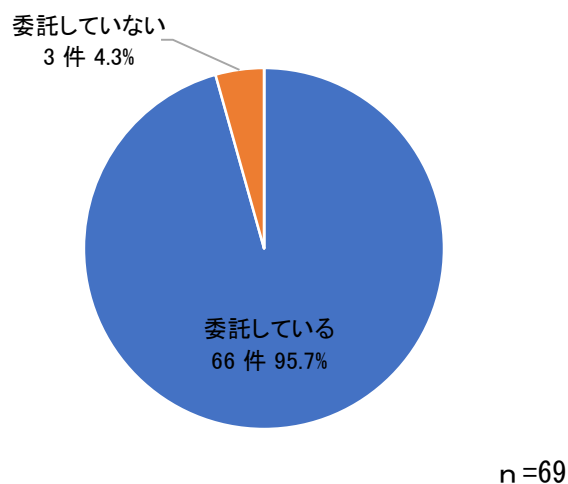


n=69

問25 管理業務を委託しているか

【委託の有無】

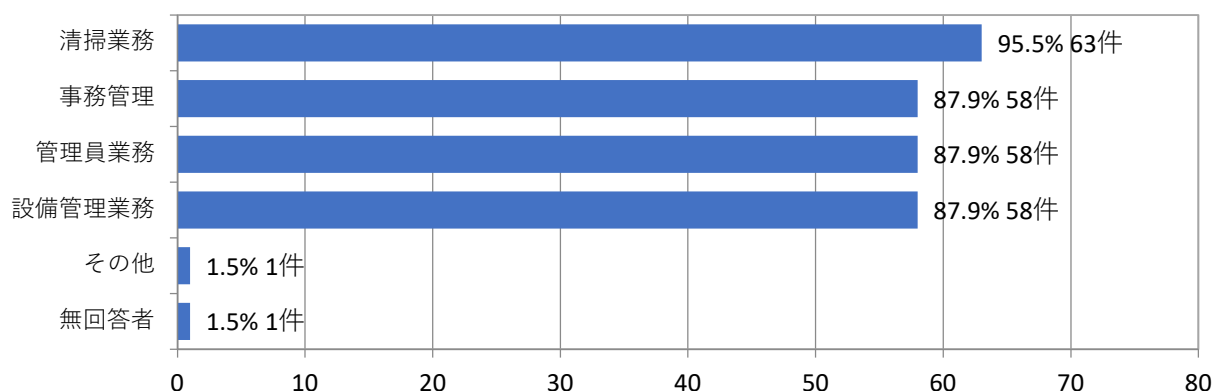
- ・ほとんどのマンションで管理業務を“委託している”（66件・95.7%）。
- ・一方、“委託していない（自主管理）”は3件（4.3%）であった。



【委託内容】

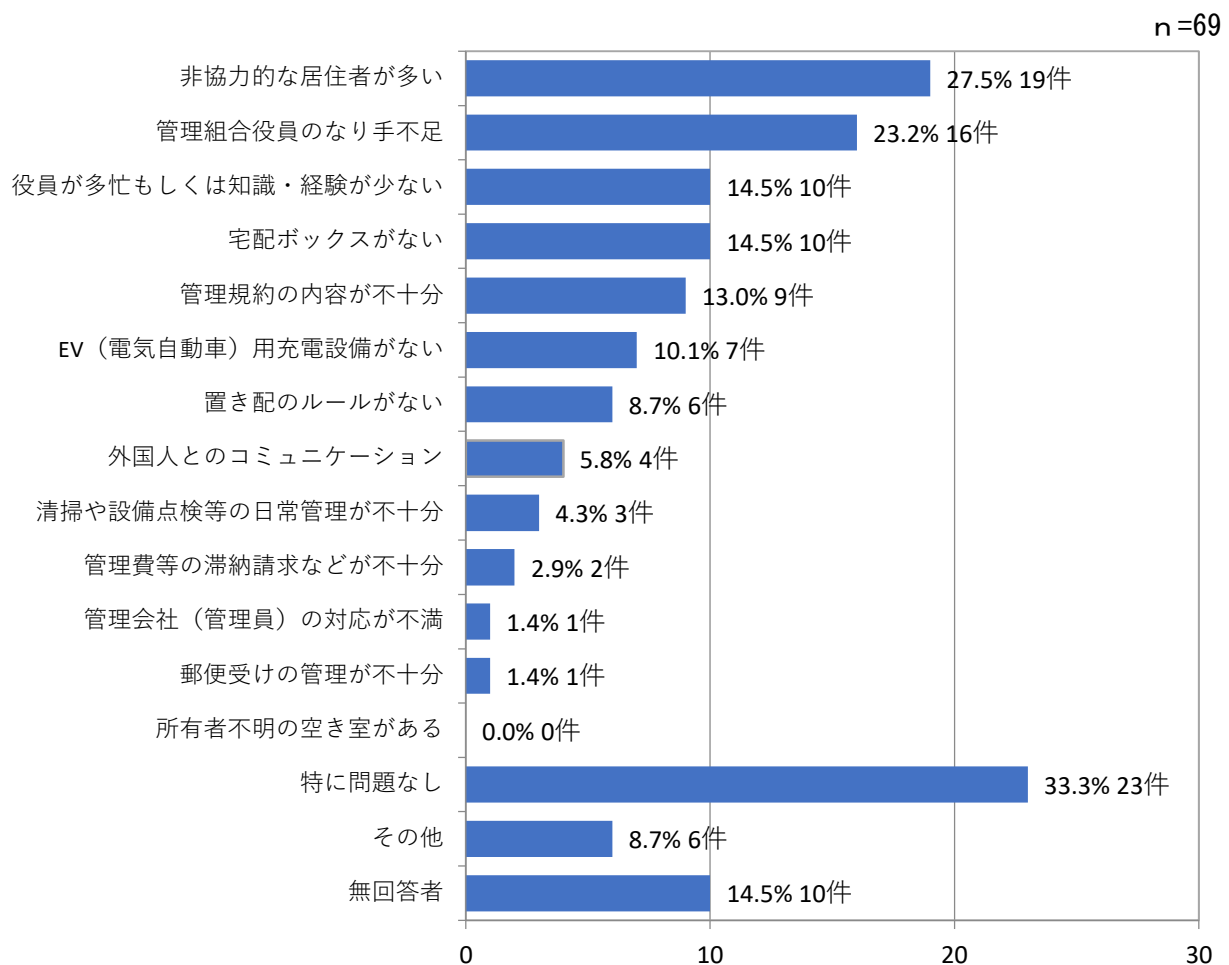
- ・管理業務を“委託している”と答えた66マンションから238件の回答（複数回答）があった。
- ・委託した業務分野は、“清掃業務”が63件（96.9%）と最多で、次いで“事務管理”と“管理員業務”と“設備管理業務”がそれぞれ58件（89.2%）であった。
- ・“その他”の1件（1.5%）は、「未記入」であった。

n=66



問 2 6 マンションを良好に管理する上で困っていること

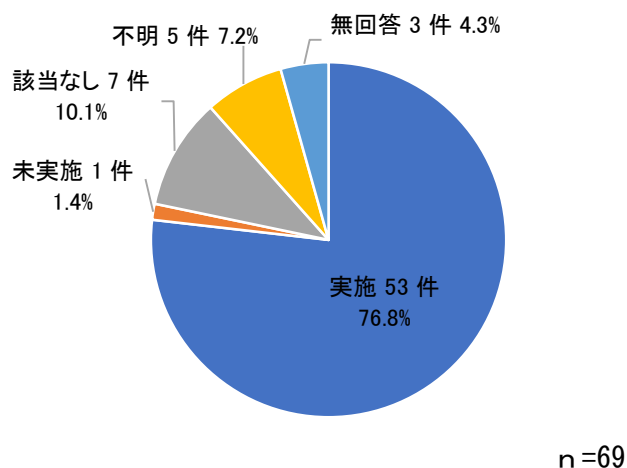
- ・ 69 マンションから 117 件の回答（複数回答）があった。
- ・ 困っていることは、“非協力的な居住者が多い” で 19 件（27.5%）と最多であった。
- ・ 次いで“管理組合役員のなり手不足” が 16 件（23.2%）、“役員が多忙もしくは知識・経験が少ない” が 10 件（14.5%）などであった。
- ・ 一方、“特に問題なし” が 23 件（33.3%）であった。
- ・ “その他” の 6 件は、「特定の人物により紛糾する総会対応」、「隣地地主とのトラブル（樹木の越境倒壊）」、「共用部の物置化」、「特に大きな問題はないが、検討していく事項はいくつかある」、「管理費・修繕積立金の見直し」、「若い世代の理事会参加が少ない」がそれぞれ 1 件であった。



問 2 7 法定点検の実施状況について

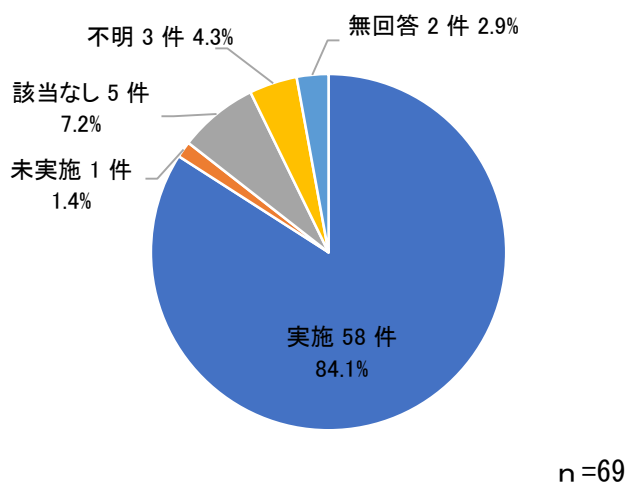
① 特殊建築物等定期調査（直近 3 年間）

- ・特殊建築物等定期調査（直近 3 年間）は、“実施”が 53 件（76.8%）、“未実施”が 1 件（1.4%）、“該当なし”が 7 件（10.1%）などであった。



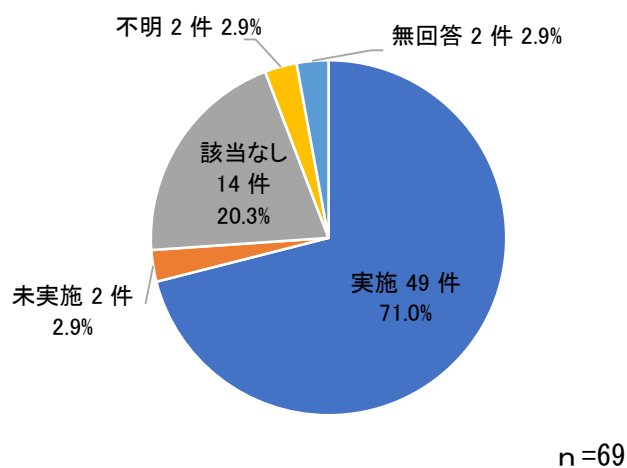
② 建築設備定期検査（直近 1 年）

- ・建築設備定期検査（直近 1 年）は、“実施”が 58 件（84.1%）、“未実施”が 1 件（1.4%）、“該当なし”が 5 件（7.2%）などであった。



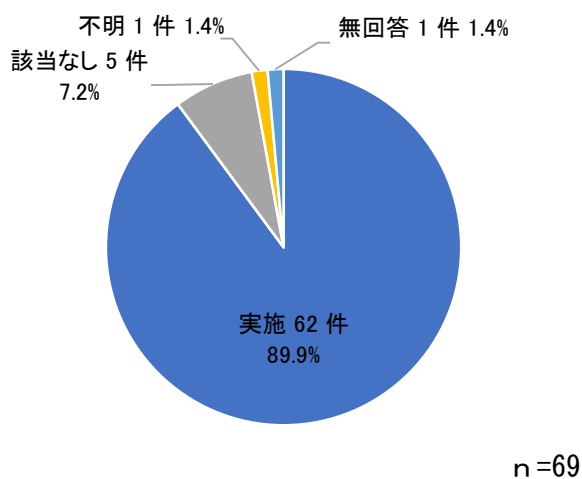
③ 防火設備定期検査（直近１年）

- ・防火設備定期検査（直近１年）は、“実施”が４９件（７１.０%）、“未実施”が２件（２.９%）、“該当なし”が１４件（２０.３%）などであった。



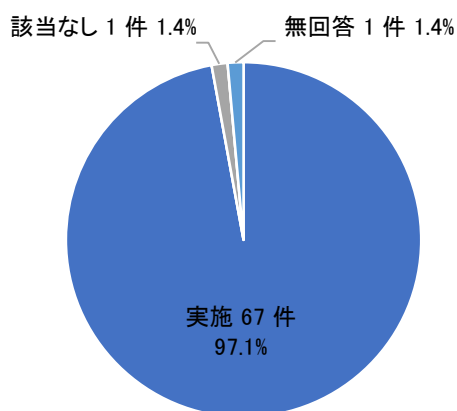
④ 昇降機定期検査（直近１年）

- ・昇降機定期検査（直近１年）は、“実施”が６２件（８９.９%）、“該当なし”が５件（７.２%）などであった。



⑤ 消防用設備等点検（直近３年）

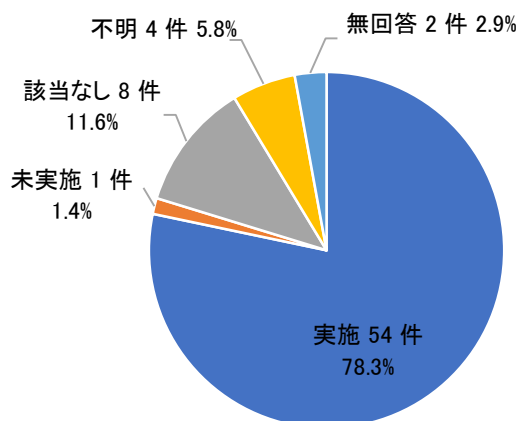
・消防用設備点検（直近３年）は、“実施”が６７件（９７．１％）、“該当なし”が１件（１．４％）などであった。



n=69

⑥ 専用水道又は簡易専用水道検査（直近１年）

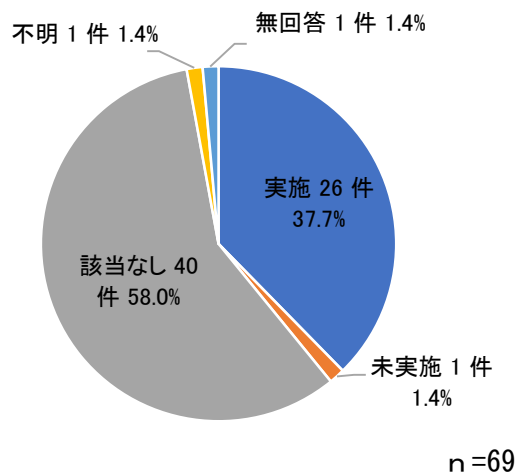
・専用水道又は簡易専用水道検査（直近１年）は、“実施”が５４件（７８．３％）、“未実施”が１件（１．４％）、“該当なし”が８件（１１．６％）などであった。



n=69

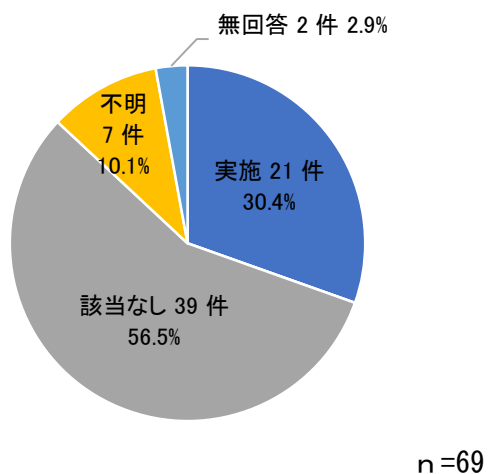
⑦ 浄化槽点検（直近 1 年）

・浄化槽点検（直近 1 年）は、“該当なし”が 40 件（58.0%）と最多であり、次いで“実施”が 26 件（37.7%）、“未実施”が 1 件（1.4%）などであった。



⑧ 自家用電気工作物点検（直近 1 年）

・自家用電気工作物点検（直近 1 年）は、“該当なし”が 39 件（56.5%）と最多であり、次いで“実施”が 21 件（30.4%）などであった。

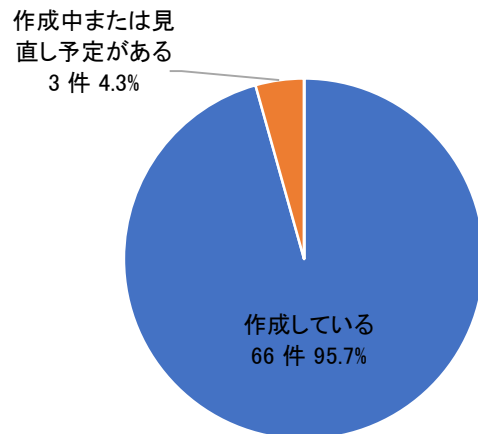


6. 修繕計画等の取組みについて

問28 長期修繕計画を作成しているか ☆

【作成の有無】 ☆

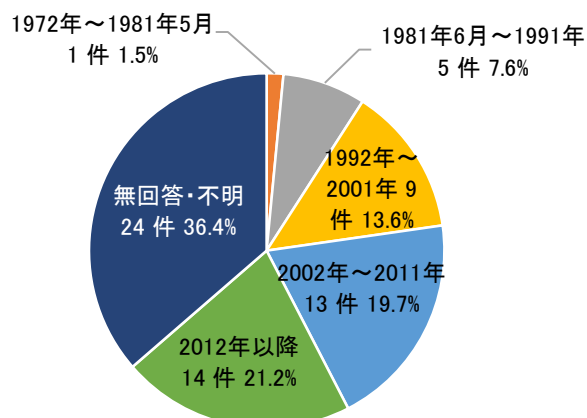
- ・ほとんどのマンションで長期修繕計画を“作成している”（66件・95.7%）。
- ・一方、作成していないマンションは3件（4.3%）であったが、3件とも“作成中はまた見直し予定がある”であった。



n=69

【当初の作成年】

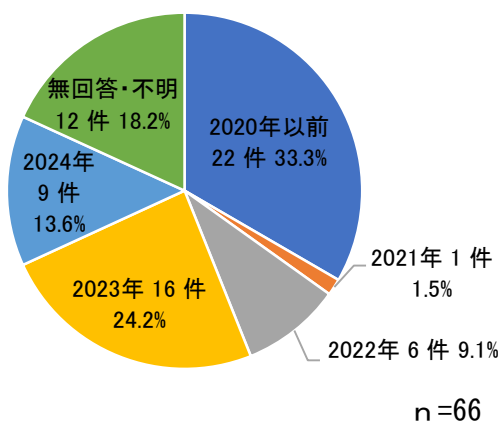
- ・長期修繕計画を“作成している”と答えた66マンションが対象。
- ・長期修繕計画の当初の作成年は、“2012年以降”が14件（21.2%）と最多であった。
- ・次いで“2002年～2011年”が13件（30.4%）、“1992年～2001年”が9件（13.6%）などであった。
- ・“無回答・不明”は、24件（36.4%）であった。



n=66

【直近の改定年】

- ・長期修繕計画を“作成している”と答えた 66 マンションが対象。
- ・直近の改定年は、2021 年から 2024 年が 32 件（48.5%）であった。
- ・一方、“2020 年以前” は 22 件（33.3%）であった。
- ・“無回答・不明” は、12 件（18.2%）であった。

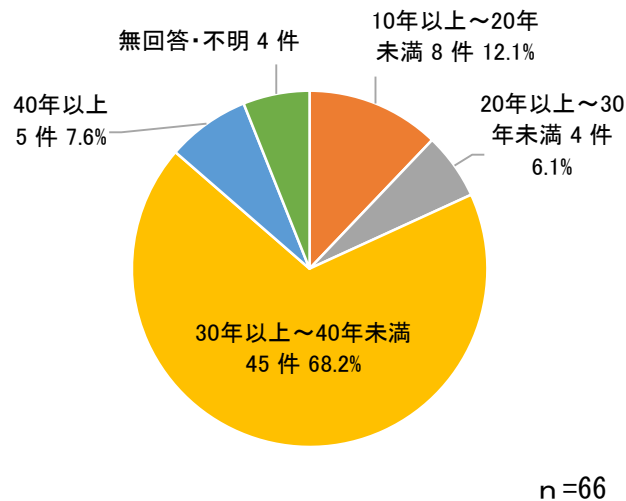


問 2 9 長期修繕計画の内容について ☆

注：問 28 で長期修繕計画を“作成している”と答えた 66 マンションが対象。

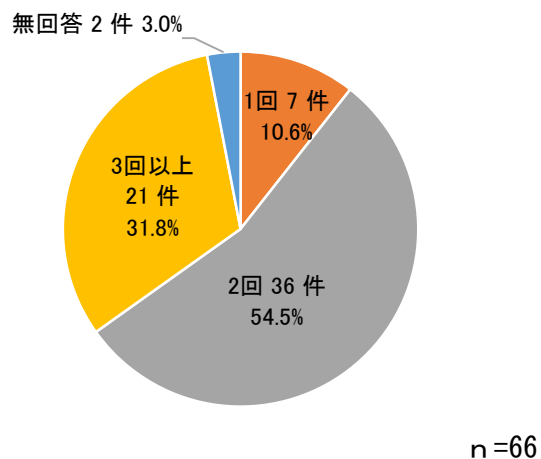
① 計画期間の設定 ☆

- ・ 7 割超のマンションで長期修繕計画の計画期間の設定が 30 年以上となっている（50 件・75.8%）。
- ・ 一方、30 年未満は 2 割弱であった（12 件・18.2%）。



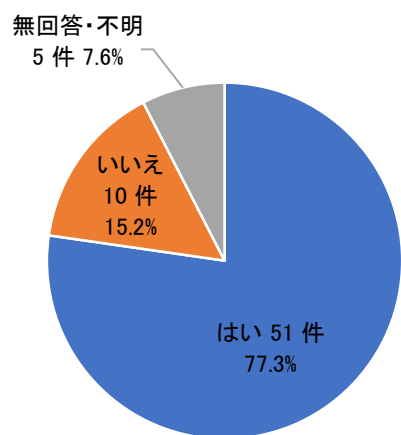
② 大規模修繕工事が含まれる回数 ☆

- ・ 8 割超のマンションで 2 回以上の大規模修繕工事が長期修繕計画に含まれる（57 件・86.4%）。
- ・ 一方、1 割のマンションで大規模修繕工事が 1 回しか長期修繕計画に含まれていなかった（7 件・10.6%）。



③ 借入金の残高のない計画であるか ☆

- ・7割超のマンションで借入金の残高のない長期修繕計画であった（51件・77.3%）。
- ・一方、借入金の残高がある計画は、10件（15.2%）であった。



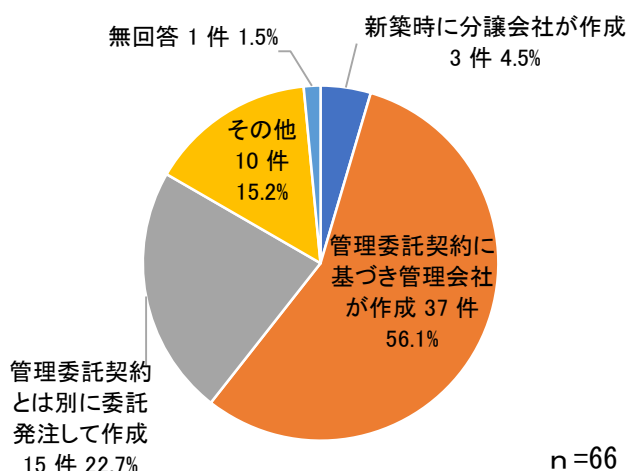
n=66

問30 長期修繕計画の作成方法と国交省ガイドラインの参考の有無

注：問28で長期修繕計画を“作成している”と答えた66マンションが対象。

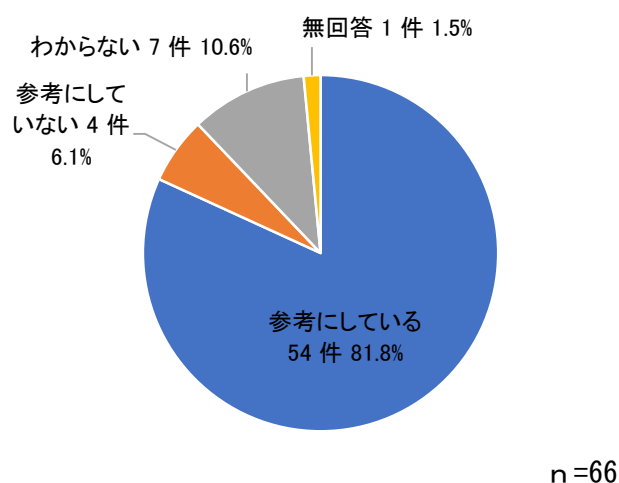
① 長期修繕計画の作成方法

- ・長期修繕計画の作成方法は、“管理委託契約に基づき管理会社が作成”が37件（56.1%）と最多であった。
- ・次いで“管理委託契約とは別に委託発注して作成”が15件（22.7%）であった。
- ・“その他”の10件（15.2%）は、「分譲会社が作成し、その後は管理委託契約により管理会社が作成」、「管理委託契約により管理会社が作成し、これとは別に委託発注して作成」、「一級建築士の助言を得て修繕委員会で作成」、「協力会社と作成」、「管理組合で作成」、「マンションNPOの一級建築士作成」、「管理会社が作成したものを基に理事で作成」、「管理組合が長寿命化検討委員会を立ち上げ作成」などであった。



② 国交省ガイドラインの参考の有無 ☆

- ・8割超のマンションで国交省ガイドラインを“参考になっている”（54件・81.8%）。
- ・一方、“参考にしていない”は4件（6.1%）で、“わからない”が7件（10.6%）などであった。

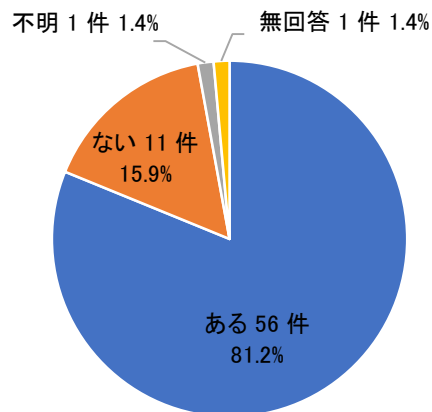


問3 1 大規模修繕工事の実施の有無

① 外壁補修・塗装

【実施の有無】

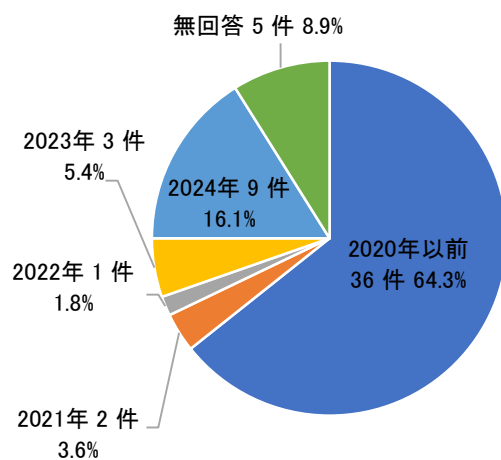
- ・8割超のマンションで外壁補修・塗装を実施したことが“ある”（56件・81.2%）。
- ・一方、“ない”は11件（15.9%）であった。



n=69

【実施年】

- ・外壁補修・塗装を実施したことがあると答えた56マンションが対象。
- ・“2020年以前”に実施したのが36件（64.3%）であった。
- ・2021年以降の実施は15件（26.8%）で、その内訳は“2024年”が9件（16.1%）、“2023年”が3件（5.4%）などであった。

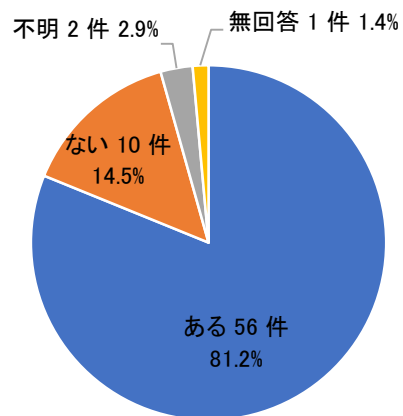


n=69

② 鉄部塗装

【実施の有無】

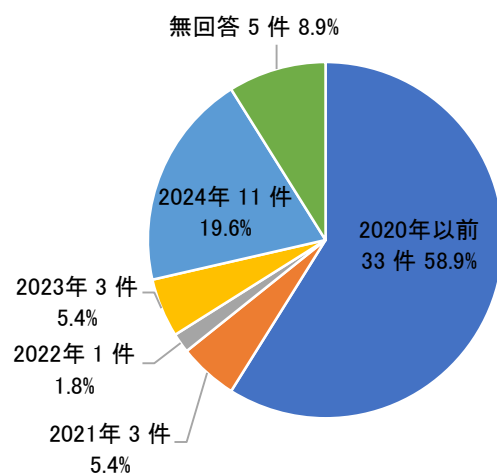
- ・ 8 割超のマンションで鉄部塗装を実施したことが “ある” (56 件・81.2%)。
- ・ 一方、“ない” は 10 件 (14.5%) であった。



n=69

【実施年】

- ・ 鉄部塗装を実施したことがあると答えた 56 マンションが対象。
- ・ “2020 年以前” に実施したのが 33 件 (58.9%) であった。
- ・ 2021 年以降の実施は 18 件 (32.1%) で、その内訳は “2024 年” が 11 件 (19.6%) などであった。

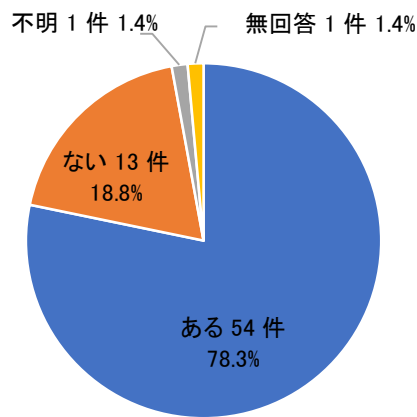


n=69

③ 屋上防水工事

【実施の有無】

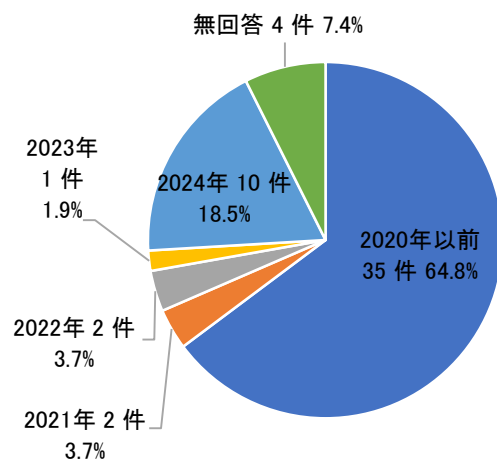
- ・7割超のマンションで屋上防水工事を実施したことが“ある”（54件・78.3%）。
- ・一方、“ない”は13件（18.8%）であった。



n=69

【実施年】

- ・屋上防水工事を実施したことがあると答えた54マンションが対象。
- ・“2020年以前”に実施したのが35件（64.8%）であった。
- ・2021年以降の実施は15件（27.8%）で、その内訳は“2024年”が10件（18.5%）などであった。

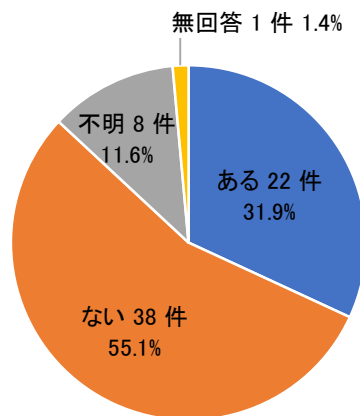


n=54

④ 給水管工事

【実施の有無】

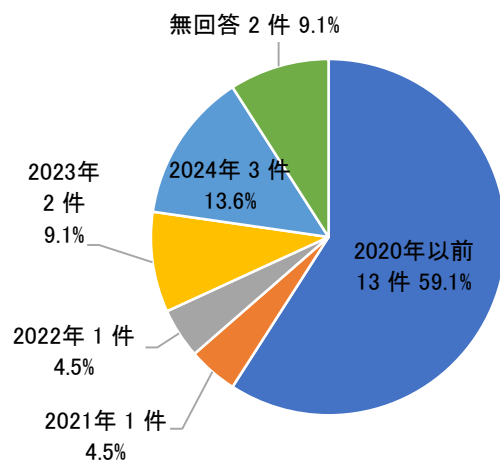
- ・ 5 割超のマンションで給水管工事を実施したことが“ない”（38 件・55.1%）。
- ・ 一方、“ある”は 22 件（31.9%）であった。



n=69

【実施年】

- ・ 給水管工事を実施したことがあると答えた 22 マンションが対象。
- ・ “2020 年以前” に実施したのが 13 件（59.1%）であった。
- ・ 2021 年以降の実施は 7 件（36.8%）で、その内訳は“2024 年”が 3 件（13.6%）などであった。

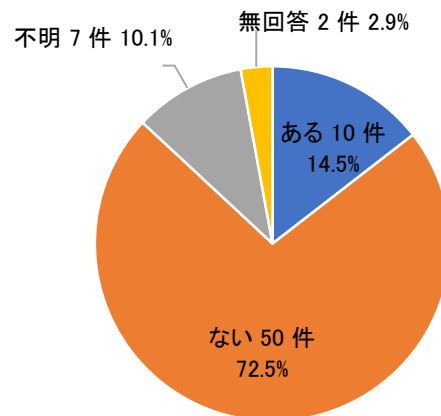


n=22

⑤ 排水管工事

【実施の有無】

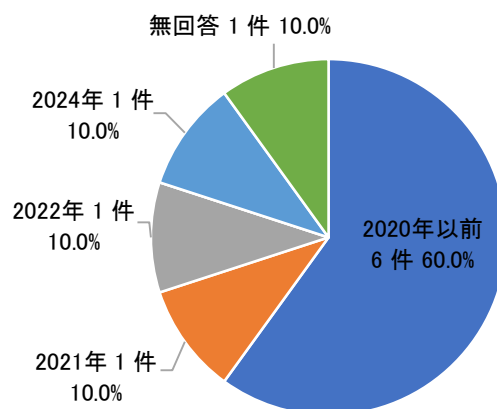
- ・ 7 割超のマンションで排水管工事を実施したことが “ない” (50 件・72.5%)。
- ・ 一方、“ある” は 10 件 (14.5%) であった。



n=69

【実施年】

- ・ 排水管工事を実施したことがあると答えた 10 マンションが対象。
- ・ “2020 年以前” に実施したのが 6 件 (60.0%) であった。
- ・ 2021 年以降の実施は 3 件 (30.0%) であった。

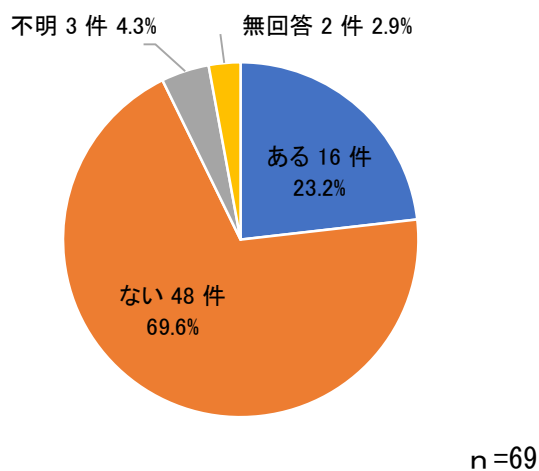


n=10

⑥ エレベーター工事

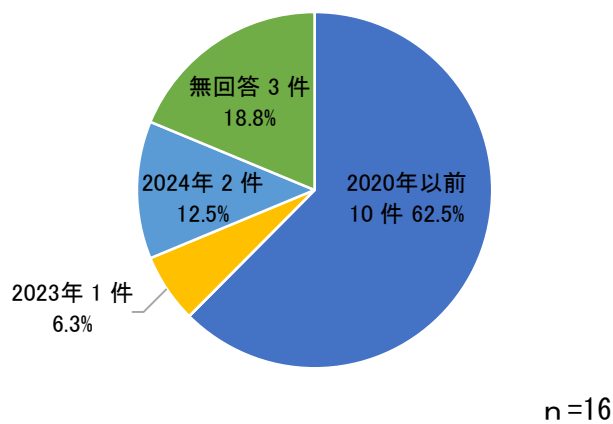
【実施の有無】

- ・7割弱のマンションでエレベーター工事を実施したことが“ない”（48件・69.6%）。
- ・一方、“ある”は16件（23.2%）であった。



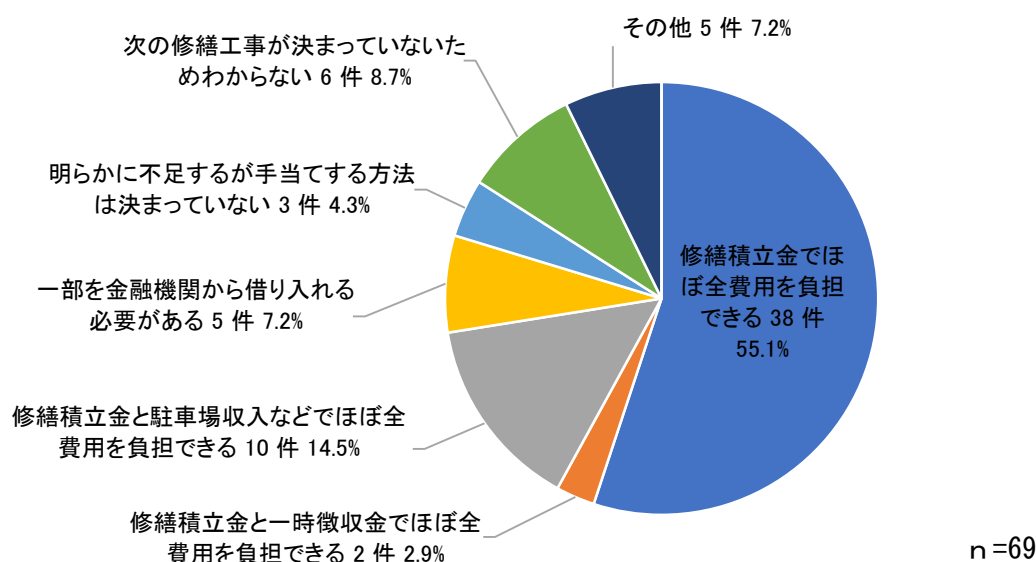
【実施年】

- ・エレベーター工事を実施したことがあると答えた16マンションが対象。
- ・“2020年以前”に実施したのが10件（62.5%）であった。
- ・2021年以降の実施は3件（18.8%）であった。



問3 2 大規模修繕工事の資金手当てについて

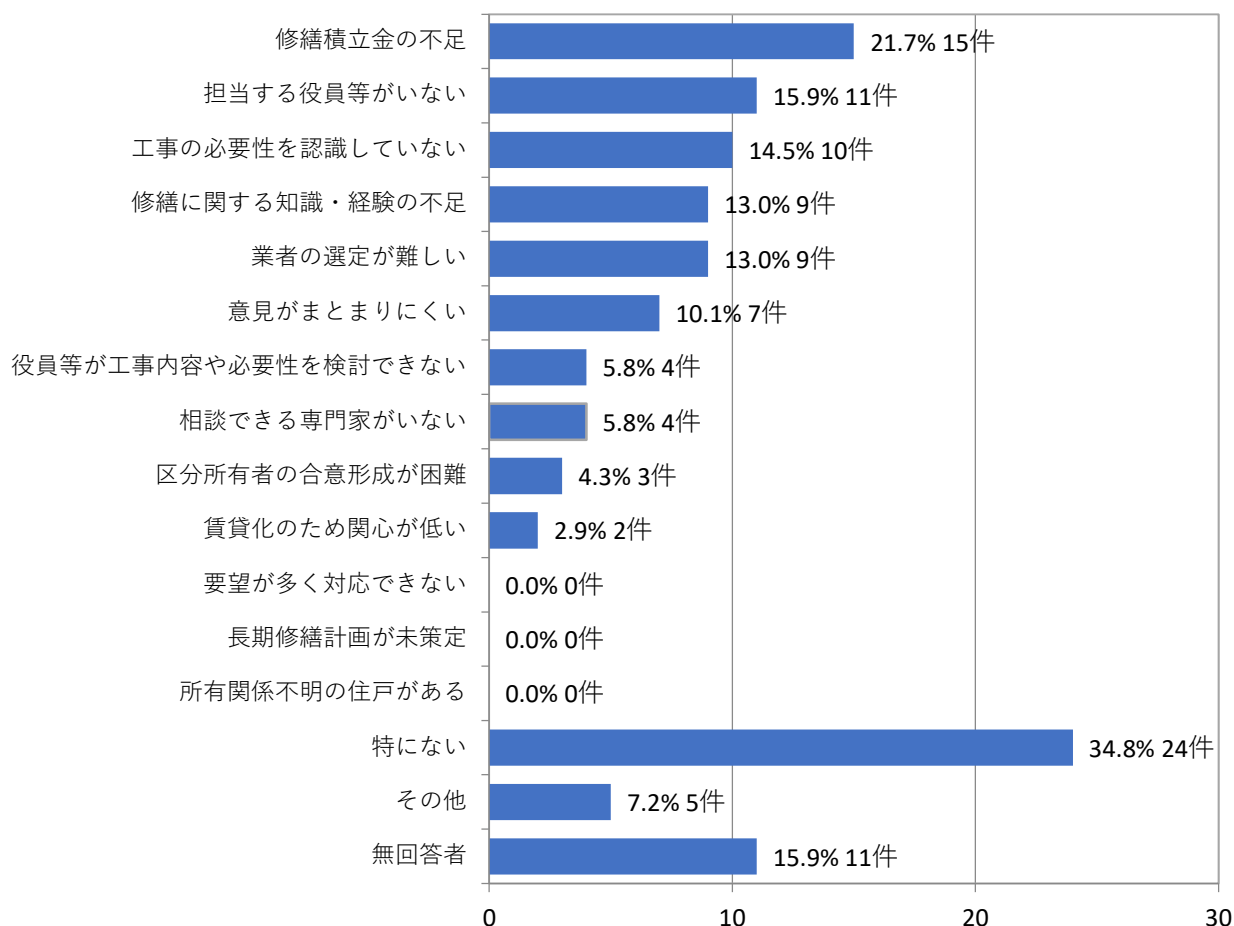
- ・7割弱のマンションで大規模修繕工事の資金手当てを手持ちの資金で賄える（48件・69.6%）。
- ・その内訳が、“修繕積立金でほぼ全費用を負担できる”が38件（55.1%）、“修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる”が10件（14.5%）であった。
- ・一方、1割半ばのマンションで何らかの追加資金が必要となっている（10件・14.5%）。
- ・その内訳が、“修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる”が2件（2.9%）、“一部を金融機関から借り入れる必要がある”が5件（7.2%）、“明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない”が3件（4.3%）であった。
- ・“その他”の5件（7.2%）は、「創意工夫による整備項目の精選を基本とするも当時の状況により判断する」、「修繕積立金でほぼ全費用を負担できる、もしくは修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できることを目指している」、「一部を金融機関から借り入れる必要があり、明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない」、「値上げする」などであった。



問 3 3 大規模修繕工事を行う上での問題について

- ・69 マンションから 103 件の回答（複数回答）があった。
- ・2 割超のマンションで、大規模修繕工事を行う上での問題は“修繕積立金の不足”であった（15 件・21.7%）。
- ・役員の人材不足に関するものは、“担当する役員等がない”が 11 件（15.9%）、“修繕に関する知識・経験の不足”が 9 件（13.0%）、“役員等が工事内容や必要性を検討できない”が 4 件（5.8%）であった。
- ・合意形成の問題に関するものは、“区分所有者が工事の必要性を認識していない”が 10 件（14.5%）、“意見がまとまりにくい”が 7 件（10.1%）、“区分所有者の合意形成が困難”が 3 件（5.2%）、“賃貸化のため関心が低い”が 2 件（2.9%）であった。
- ・一方、3 割超のマンションで問題は“特にない”であった（24 件・34.8%）。
- ・“その他”の 5 件（7.2%）は、「委員を選定中（人選が難しい）」、「修繕積立金が全く不足しているわけではないが、将来的な大規模修繕工事やその他設備のリニューアルを考慮すると、修繕積立金を値上げせざるを得ないと思われる」、「高齢化、賃貸の増、耐震化などが予想される」、「工事費用が高騰している」、「わ

n=69

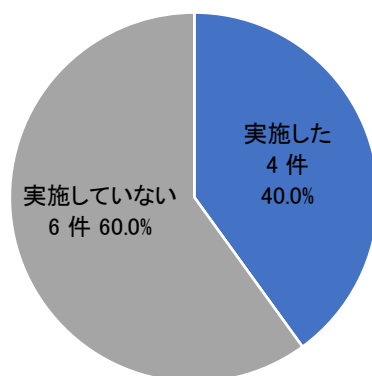


7. マンションの耐震化について

問34 耐震診断の実施について

【耐震診断の実施の有無】

- ・問1の⑧「竣工年月」で昭和56年5月以前の旧耐震に該当すると回答した10マンションが対象。
- ・6割のマンションで耐震診断を“実施していない”（6件・60.0%）。
- ・一方、対象耐震診断を“実施した”のが4件（40.0%）であった。

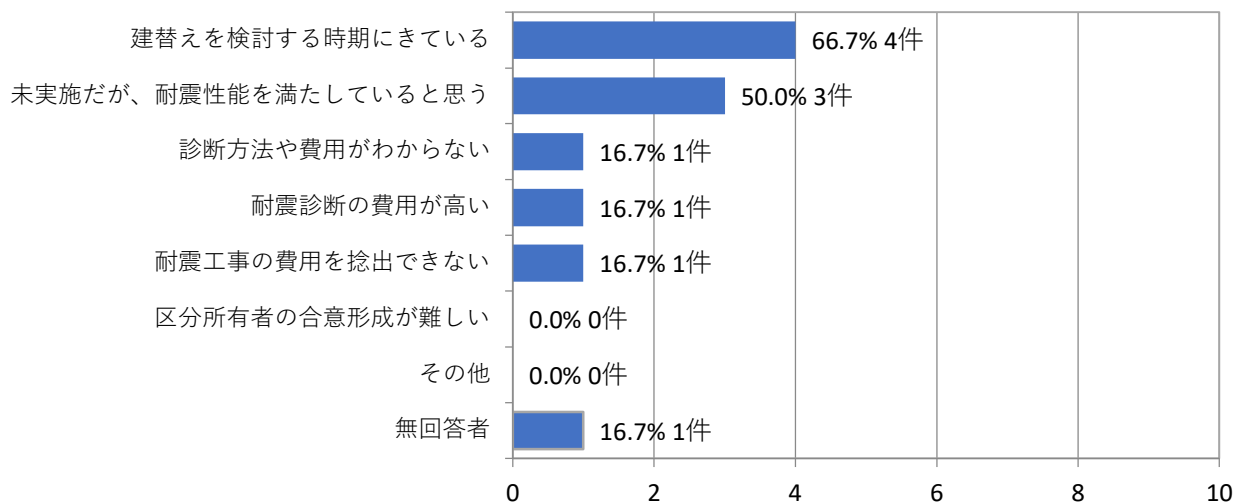


n=10

【実施していない理由】

- ・耐震診断を実施していない6マンションから11件の回答（複数回答）があった。
- ・“建替えを検討する時期にきている”が4件（66.7%）と最多であった。
- ・次いで“未実施だが、耐震性能を満たしていると思う”が3件（50.0%）などであった。
- ・耐震診断の費用に関するものとしては、“耐震診断の費用が高い”が1件、“耐震工事の費用を捻出できない”が1件（20%）、であった。

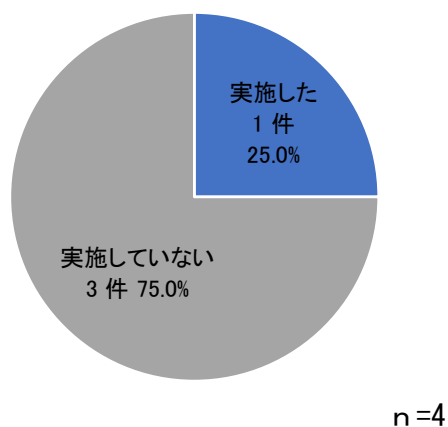
n=6



問3 5 耐震診断後の耐震改修工事の実施について

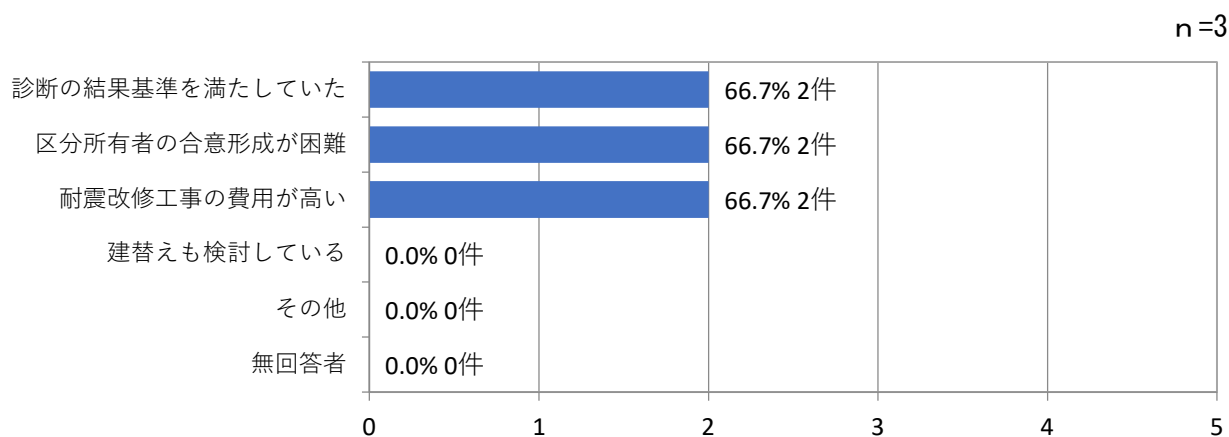
【耐震改修工事の実施の有無】

- ・耐震診断を実施したと答えた4マンションが対象。
- ・耐震改修工事を“実施した”のは、1件（25.0%）であった。
- ・一方、“実施していない”は3件（75.0%）であった。



【実施していない理由】

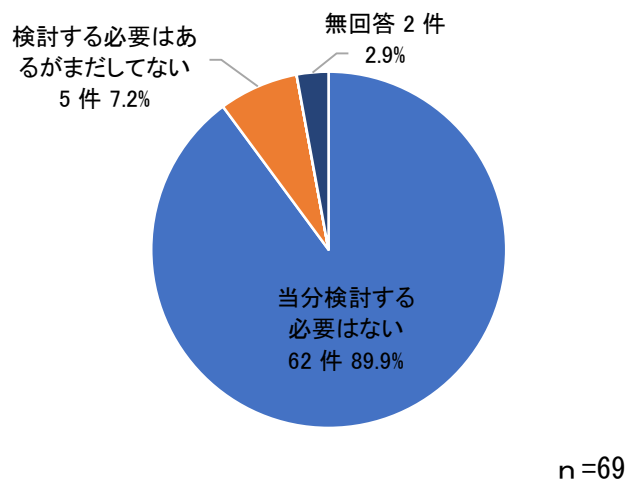
- ・耐震改修工事を実施していないと答えた3マンションから6件の回答（複数回答）があった。
- ・“診断の結果基準を満たしていた”が2件（66.7%）であった。
- ・“区分所有者の合意形成が困難”と“耐震改修工事の費用が高い”がそれぞれ2件（66.7%）であった。



8. 建替えへの取組みについて

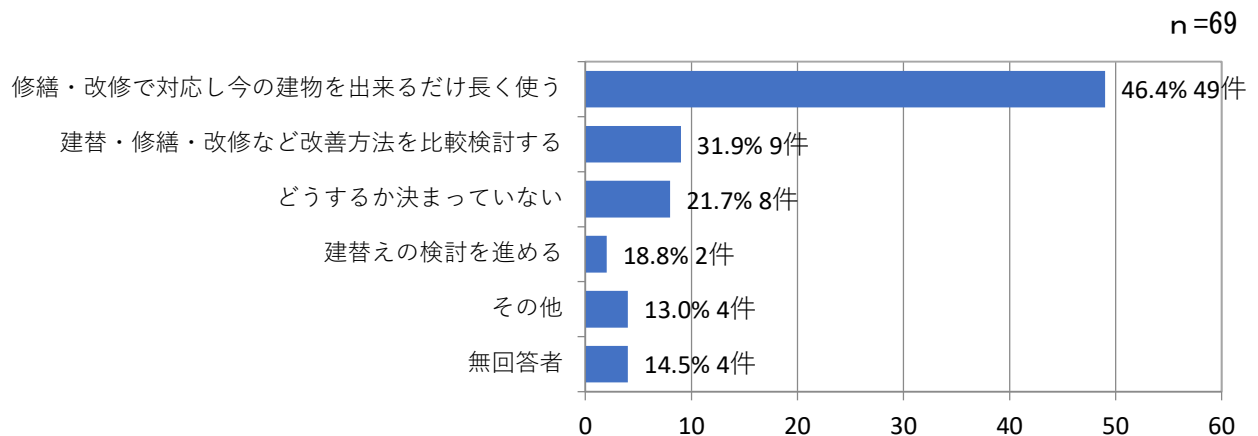
問36 建替えの検討の状況

- ・9割弱のマンションで建替えの検討の状況は、“当分検討する予定はない”（62件・89.9%）であった。
- ・その他に“検討する必要があるがまだしてない”は5件（7.2%）であった。



問37 建物の老朽化・劣化に対する今後の対応（複数回答）

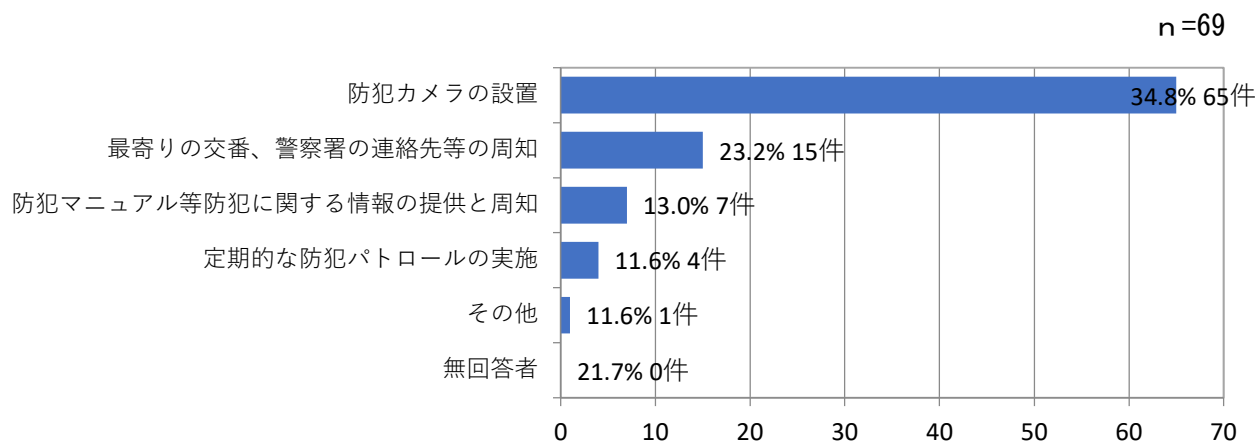
- ・69 マンションから 72 件の回答（複数回答）があった。
- ・7 割超のマンションで “修繕・改修で対応し今の建物を出来るだけ長く使う”（49 件・71.0%）であった。
- ・建替えに関するものとしては、“建替・修繕・改修など改善方法を比較検討し良い方法を選ぶ” が 9 件（13.0%）、“建替えの検討を進める” が 2 件（2.9%）であった。
- ・“どうするか決まっていない” が 8 件（11.6%）であった。
- ・“その他” の 4 件（6.1%）は、「現状検討なし」、「未定」、「なし」などであった。



9. 防犯・防災への取り組みについて

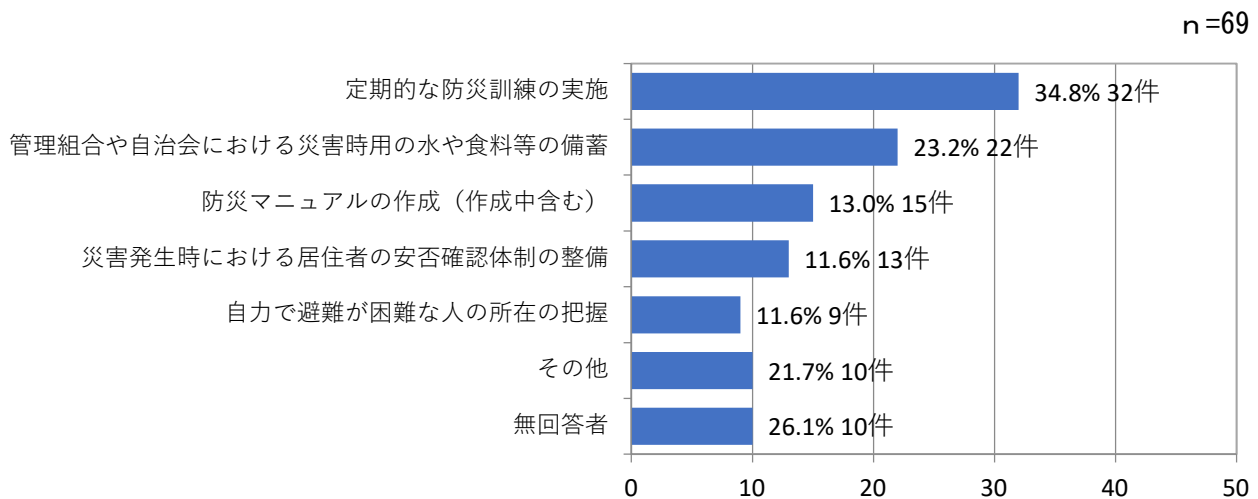
問38 防犯についての取組み

- ・ 69 マンションから 92 件の回答（複数回答）があった。
- ・ 9 割超のマンションで防犯についての取組みは、“防犯カメラの設置”（5 件・94.2%）であった。
- ・ 次いで“最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知”が 15 件（21.7%）、“防犯マニュアル等防犯に関する情報の提供と周知”が 7 件（5.7%）、“定期的な防犯パトロールの実施”が 4 件（5.8%）などであった。
- ・ “その他”の 1 件（1.4%）は、「オートロックシステム採用」であった。



問 3 9 防災についての取組み

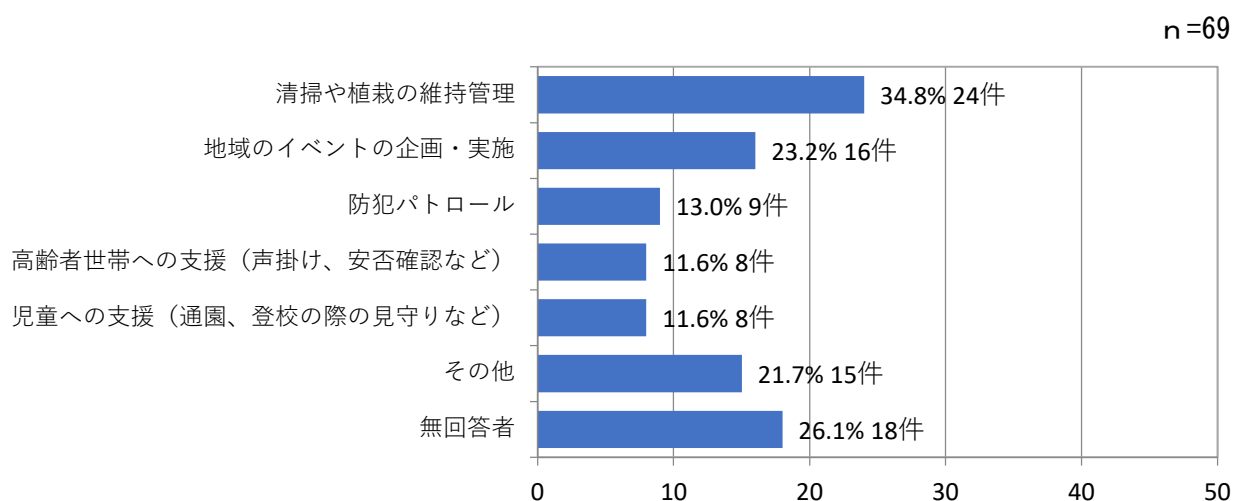
- ・ 69 マンションから 101 件の回答（複数回答）があった。
- ・ 防災についての取組みは、“定期的な防災訓練の実施”が 32 件（46.4%）と最多であった。
- ・ 次いで“管理組合や自治会における災害時用の水や食料などの備蓄”が 22 件（31.9%）、“防災マニュアルの作成（作成中含む）”が 15 件（21.7%）、“災害発生時における居住者の安否確認体制の整備”が 13 件（18.8%）、“自力で避難が困難な人の所在の把握”が 9 件（13.0%）であった。
- ・ “その他”の 10 件（16.9%）は、「特になし」が 6 件、「していない」、「検討中」、「なし」、「防犯カメラ以外特になし」がそれぞれ 1 件であった。



10. 居住者の住生活・コミュニティについて

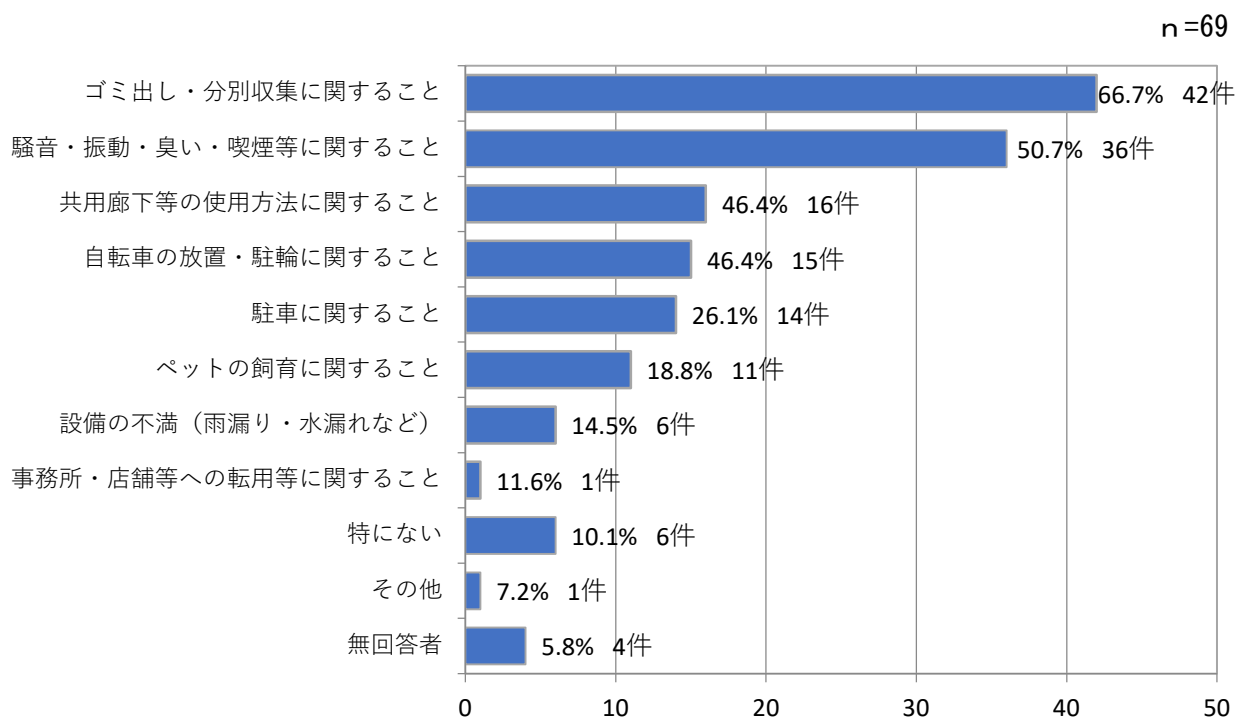
問40 コミュニティ形成についての活動

- ・69 マンションから 80 件の回答（複数回答）があった。
- ・コミュニティ形成についての活動は、“清掃や植栽の維持管理”が 24 件（34.8%）と最多であった。
- ・次いで“地域のイベントの企画・実施”が 16 件（23.2%）、“防犯パトロール”が 9 件（13.0%）、“高齢者世帯への支援”と“児童への支援”がそれぞれ 8 件（11.6%）であった。
- ・“その他”の 15 件（21.7%）は、「なし」が 11 件、「クリスマス会の開催」が 2 件、「住民間のトラブルで未実施」、「組織としては活動していない」がそれぞれ 1 件であった。



問４１ 居住者による問題やトラブルについて

- ・69 マンションから 148 件の回答（複数回答）があった。
- ・“ゴミ出し・分別収集に関すること” が 42 件（60.9%）と最多であった。
- ・次いで“騒音・振動・臭い・喫煙などに関すること” が 36 件（52.2%）であった。
- ・共用部分の使用に関するものとしては、“共用廊下等の使用方法に関すること” が 16 件（23.2%）、“自転車の放置・駐輪に関すること” が 15 件（21.7%）、“駐車に関すること” が 14 件（20.3%）であった。
- ・他に“ペットの飼育に関すること” が 11 件（15.9%）、“設備の不満（雨漏り・水漏れなど）” が 6 件（8.7%）などであった。
- ・一方、“特にない” が 6 件（9.2%）であった。
- ・“その他” の 1 件（1.5%）は、「業者や管理員、管理組合理事に対する住民からの理不尽な意見。どこのマンションもこれが一番大変なのではないかと思う」であった。



1 1. マンション管理に関する行政からの支援について

問4 2 必要な施策

① 1位から5位の順位欄に記入したもの

【1位に回答したもの】

- ・“大規模修繕工事等への助成”が18件（37.5%）と最多であり、次いで“高齢居住者への支援”が11件（22.9%）、“長期修繕計画の策定や劣化診断への助成”が7件（14.6%）などであった。

【2位に回答したもの】

- ・“耐震診断・改修費用への助成”が13件（28.3%）と最多であり、次いで“長期修繕計画の策定や劣化診断への助成”と“大規模修繕工事等への助成”がそれぞれ10件（21.7%）などであった。

【3位に回答したもの】

- ・“長期修繕計画の策定や劣化診断への助成”と“耐震診断・改修費用への助成”がそれぞれ9件（20.9%）と最多であり、次いで“高齢居住者への支援”と“大規模修繕工事等への助成”がそれぞれ8件（18.6%）などであった。

【4位に回答したもの】

- ・“環境対策への助成”が9件（32.1%）と最多で、次いで“大規模修繕工事等への助成”が4件（14.3%）、“長期修繕計画の策定や劣化診断への助成”が3件（10.7%）などであった。

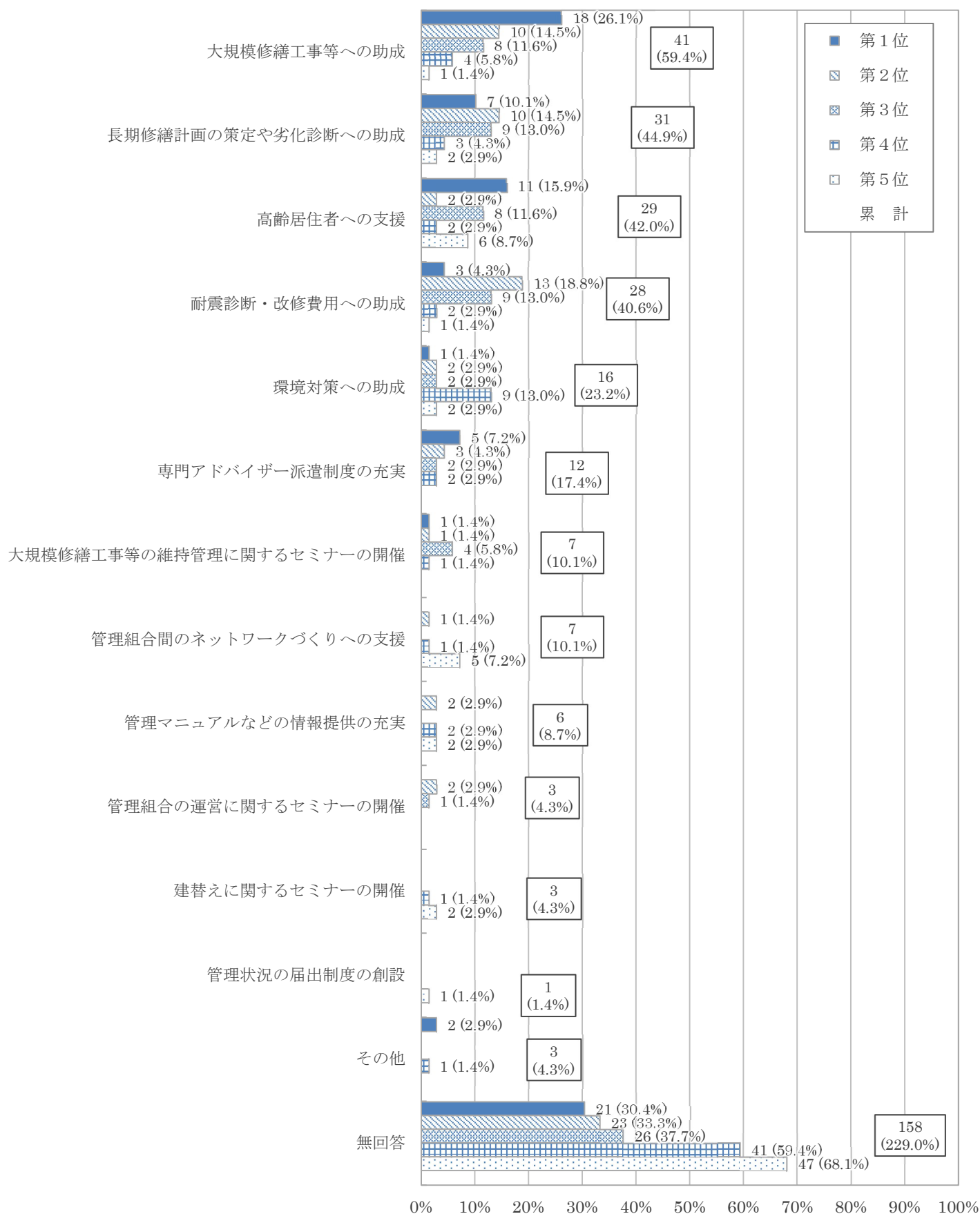
【5位に回答したもの】

- ・“高齢居住者への支援”が6件（27.3%）と最多で、次いで“管理組合間のネットワークづくりへの支援”が5件（22.7%）などであった。

	合計	有効回答	制度専門のアドバイザー派遣	高齢居住者への支援	管理組合の運営に関するセミナー	大規模修繕工事等に関するセミナー	建替に関するセミナー	情報提供の充実などの	劣化診断・計画の策定や	耐震診断・改修費用への助成	大規模修繕工事等への助成	環境対策への助成	創設管理状況の届出制度の	管理組合間のネットワークづくりへの支援	その他	無回答
件数(1位)	69	69	5	11	0	1	0	0	7	3	18	1	0	0	2	21
構成比	-	100.0%	7.2%	15.9%	-	1.4%	-	-	10.1%	4.3%	26.1%	1.4%	-	-	2.9%	30.4%
件数(2位)	69	69	3	2	2	1	0	2	10	13	10	2	0	1	0	23
構成比	-	100.0%	4.3%	2.9%	2.9%	1.4%	-	2.9%	14.5%	18.8%	14.5%	2.9%	-	1.4%	-	33.3%
件数(3位)	69	69	2	8	1	4	0	0	9	9	8	2	0	0	0	26
構成比	-	100.0%	2.9%	11.6%	1.4%	5.8%	-	-	13.0%	13.0%	11.6%	2.9%	-	-	-	37.7%
件数(4位)	69	69	2	2	0	1	1	2	3	2	4	9	0	1	1	41
構成比	-	100.0%	2.9%	2.9%	-	1.4%	1.4%	2.9%	4.3%	2.9%	5.8%	13.0%	-	1.4%	1.4%	59.4%
件数(5位)	69	69	0	6	0	0	2	2	2	1	1	2	1	5	0	47
構成比	-	100.0%	-	8.7%	-	-	2.9%	2.9%	2.9%	1.4%	1.4%	2.9%	1.4%	7.2%	-	68.1%

【回答順位ごとの分類グラフ】

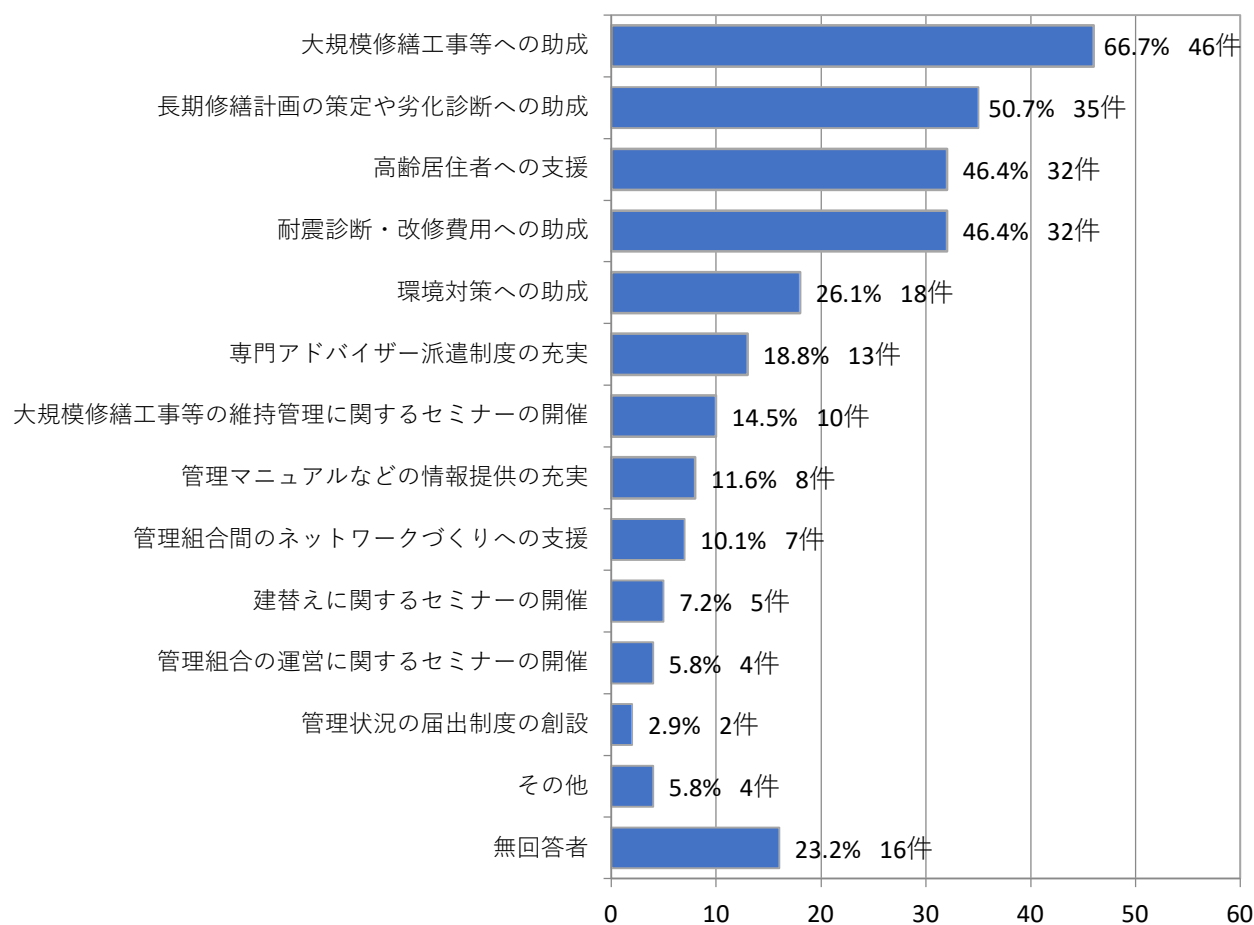
n=69



② 1位から5位の順位欄に記入せず、質問の回答項目に直接○をつけたもの

- ・69 マンションから 216 件の回答（複数回答）があった。
- ・マンション管理で必要な施策は、“大規模修繕工事への助成”が 46 件（66.7%）と最多であった。
- ・他に助成に関するものとしては、“長期修繕計画の策定や劣化診断への助成”が 35 件（50.7%）、“耐震診断・改修費用への助成”が 32 件（46.4%）、“環境対策への助成”が 18 件（26.1%）であった。
- ・“高齢居住者への支援”も 32 件（46.4%）と高い比率であった。
- ・管理組合の運営に関するものでは、“専門アドバイザー派遣制度の充実”が 13 件（18.8%）、“管理マニュアルなどの情報提供の充実”が 8 件（11.6%）であった。
- ・セミナーに関するものは、“大規模修繕工事等の維持管理に関するセミナーの開催”が 10 件（14.5%）、“建替えに関するセミナーの開催”が 5 件（7.2%）、“管理組合の運営に関するセミナーの開催”が 4 件（5.8%）であった。
- ・行政を主体とするものでは、“管理組合間のネットワークづくりへの支援”が 7 件（10.1%）、“管理状況の届出制度の創設”が 2 件（2.9%）であった。
- ・“その他”の 4 件（5.8%）は、「管理組合の負担とならない直接的支援」、「税金を下げる」、「工事時における代替駐車場の提供」、「防火防災対策支援及び助成」であった。

n=69



問 4 3 市への要望などの意見

分類	内 容
要望	・ 2024（R6）2月～7月、2回目の大規模修繕工事を実施。指名競争入札ではあったが、妥当な工事金額なのか検証する期間を設置、又は工事単価を国又は県レベルで公開してほしい。 ・ 災害発生時、マンション居住者に対し和光市として何が支援できるのかを明らかにしてほしい（各マンションの備蓄品整備の大前提では？） ・ マンション隣接の提供公園の樹木の管理については和光市役所として責任をもって確実に実施してほしい
要望	・ セミナー等は時間を取ることが難しく、また希望内容がずれていることがある。 ・ 情報提供は見るのが大変でまとめたものを1枚程度とし請求があれば出すのが良い。 ・ このアンケートを書くのに3日は要しています（管理規約の見直し、関連資料の見直し等）もう少し本当に必要な事項にしぼって少なくしてほしいです。
要望	・ 大きな工事への助成をお願いします。
要望	・ 規約改正等の具体的な援助、リフォーム等に関して専門的なことを相談できる窓口、外国人が増えているのでそれに対応できるようなチラシ等を作るための相談場所。未収金の回収についてより細かく対応するための相談場所と方法の教育。住民間のトラブルについて相談できる場所。
要望	・ このアンケートなど協力はしますが、内容を調べても分からないものがあり回答が難しかったです（完全には回答できませんでした）。 ・ 紙ではなく web などでのアンケートを今後お願いいたします。
要望	・ 受水槽方式から増圧直結方式への給水方式変更を許可してほしい
意見	・ 他の県や都に比べて助成金が無さすぎだと思います。 ・ 又、市内マンションでは高齢化が進んでいるのに市としての対応不備により自治会や管理組合が対応せざるを得ず、ただでさえ理事や役員のなり手不足で困っているところに負担ばかりが増えています。（当マンション地区には民生委員が現在いません。これはそうなののでしょうか？（過去は常時2名の在任がありました）。 ・ それからこういう資料を作成する際はダブルチェックを行ってわかりにくいところやミスを修正していただきたいです。
意見	・ マンションの適正管理に向けた効果的な施策に一定の助成をすることは管理組合運営に前向きなインセンティブになると思います。 ・ 面白い記事を添付します 2024.6.23 朝日新聞「老いるマンション適切管理にお墨付き」
意見	・ 質問事項が多すぎます。改善を求めます。

「和光市マンション管理実態調査報告書」

令和 7 年 1 月発行

『発 行』 和光市 都市整備部 建築課
埼玉県和光市広沢 1 番 5 号
電話 048-424-9134

『受 託』 一般社団法人 埼玉県マンション管理士会
埼玉県さいたま市浦和区高砂一丁目 1 3 番 5 号
電話 048-711-9925