新座市分譲マンション管理実態調査報告書【概要版】

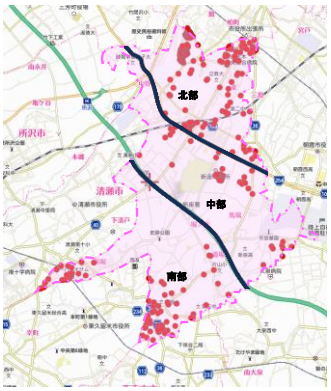
1．調査の目的

本市では、令和６年１月１日現在、192 団地・263 棟・12,382 戸の分譲マンションが立地しています。マンションは区分所有者の同意に基づき、土地と建物等の維持・管理を行うことになりますが、区分所有者間の意思決定の難しさ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題があります。また、今後、市内において竣工後 40 年以上の期間が経過した高経年マンションの増加も見込まれます。

本調査は、新座市内の分譲マンションにおける管理組合の運営状況、居住者の抱える課題や建物の実態を把握し、問題点の分析を行うとともに、分譲マンションの管理適正化に向けた効果的な解決策を検討することを目的として実施したものです。

2．調査対象

市内の分譲マンション
192 団地　263 棟



（右図：市内マンション位置図）

地域	団地数	棟数	戸数
総数	192	263	12,382
	100.0%	100.0%	100.0%
北部※1	73	126	5,451
	38.0%	47.9%	44.0%
中部※2	41	58	3,991
	21.4%	22.1%	32.2%
南部※3	78	79	2,940
	40.6%	30.0%	23.7%

※1:国道254号線以北の地域
※2:北部地域以南かつ南部地域以北の地域
※3:関越自動車道以南の地域

3．調査方法

①現地調査及び簡易ヒアリング調査

調査員が対象分譲マンションを訪問し、外観の目視及び管理員・居住者等に対するヒアリングにより調査を行いました。

■調査期間：令和５年 10 月～12 月
■調査対象：市内の全分譲マンション　192 団地

②アンケート調査

管理組合に対して、マンションの管理に関するアンケート調査票を郵送で配布・回収により実施しました。

■調査期間：令和５年８月
■調査対象：市内の全分譲マンション　192 団地
■回答率：61 団地（31.8%）

③ヒアリング調査

予め了承を得られた分譲マンションの管理組合、区分所有者等を訪問またはオンラインによって管理実態等に関するヒアリング調査を実施しました。

■調査期間：令和５年 11 月～１月
■実施数：18 管理組合等

４．分譲マンションの実態

（１）建物状況

①地域により異なる建物状況

団地型を除いた戸数規模をみると、南部は、「10 戸未満」12.8%、「10～30 戸未満」37.2%と 30 戸未満のマンションの割合が高くなっています。北部は「30～50 戸未満」、「50～100 戸未満」のマンションがともに 30.1%となっています。中部は、「50～100 戸未満」51.2%、「100 戸以上」31.7%と 50 戸以上のマンションの割合が高くなっています。

②８割のマンションが新耐震基準の昭和 56 年（1981 年）以降に建てられています。階数は 4・5 階の割合が最も高くなっています。

③建物の維持管理状況について、「外壁」、「鉄部」、「擁壁」、「植栽」、「清掃」の状況を外観目視で確認したところ、改善等を要する箇所のあるマンションが１割程度で、概ね良好です。

（２）居住者及び利用形態（アンケート調査結果）

①アンケートに回答のあったマンションのうち８割に賃貸されている住戸がありますが、総戸数に占める割合は１割未満が約６割です。

②全棟のうち、２割に空き住戸がありますが、総戸数に占める割合は６％未満が大半です。

（３）管理運営・計画的な修繕（アンケート調査結果）

①アンケートに回答のあったマンションには、全て管理組合があります。管理組合の多くは法人化されていません。総会・理事会は定期的に開催されています。

②全ての管理組合で管理規約を定めており、管理規約等により適切に運営されている分譲マンションが多くなっています。

③自主管理の分譲マンションが約１割。管理委託の場合はほぼすべての業務を委託しています。

④管理費と修繕積立金の２会計による区分経理が多くなっており、修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づいて設定されています。７割が次回の資金調達は積立金等で充当としています。

⑤長期修繕計画のあるマンションが９割です。ほぼすべてのマンションで大規模修繕工事の経験があり、実施箇所は「外壁塗装」、「鉄部塗装」、「屋上防水工事」の割合が高くなっています。

⑥建物の老朽化・劣化に対しては、建替えよりも修繕・改修での対応が約６割です。

５．課題の整理

- 住民の高齢化によって、役員のなり手不足が深刻化と、コミュニティの維持や建物管理での合意形成が難しくなることが予想されます。
- 長期修繕計画を作成している管理組合の約７割は修繕積立金で費用を負担できると回答していますが、不足を予想する回答もあり、大規模修繕工事の延期や内容の見直しのおそれがあります。
- 機械式駐車場の更新費用の不足、利用率の低下が生じています。
- アンケートの届かなったマンションがあり、適切な情報提供が難しくなっています。また。アンケートに回答のないマンションおよび現地調査の結果、管理組合の存在の確認できないマンションもあると予想され、今後、マンションの適切に管理が難しい管理不全状態に陥る可能性があります。