

分譲マンションの管理に関するアンケート調査
報告書

平成30年3月

所沢市街づくり計画部市街地整備課

【目 次】

1. 調査の趣旨と方法等

- (1) 趣旨
- (2) アンケート調査の実施概要
- (3) アンケート回収状況
- (4) 回答のあった管理組合のマンション棟数及び戸数
- (5) 報告書中の表記

2. 回答者の属性分布

- (1) 所在地域
- (2) マンションの建築年数

3. 設問別調査結果

- (1) マンションの管理業務について
- (2) 修繕積立金について
- (3) 大規模修繕計画について
- (4) 建替えについて
- (5) 管理組合役員の選任等について
- (6) 災害時要支援者名簿について
- (7) 自治会への加入状況について
- (8) 管理員室について
- (9) マンション管理で困っていること等について

4. 課題と今後について

5. 調査票（アンケート）

1. 調査の趣旨と方法等

(1) 趣旨

この報告書は、「分譲マンションの管理に関するアンケート調査」の結果をまとめたものです。

本調査は、所沢市内の分譲マンションについて、その管理状況を明らかにし、今後の市のマンション施策の基礎資料とすることを目的としています。

(2) アンケート調査の実施概要

実施主体：所沢市街づくり計画部市街地整備課

実施対象：市内分譲マンション管理組合（365 管理組合）

実施時期：平成 29 年 11 月 10 日配布、平成 29 年 12 月 28 日回収締切

実施方法：郵送配布、郵送・メール・ファックスにより回収

(3) アンケート回収状況

配布数	: 365 票
配達不能数	: 22 票
回収数	: 91 票
有効回収率	: 26.53%

(4) 回答のあった管理組合のマンション棟数及び戸数

棟数	: 156 棟
戸数	: 8,344 戸

(5) 報告書中の表記

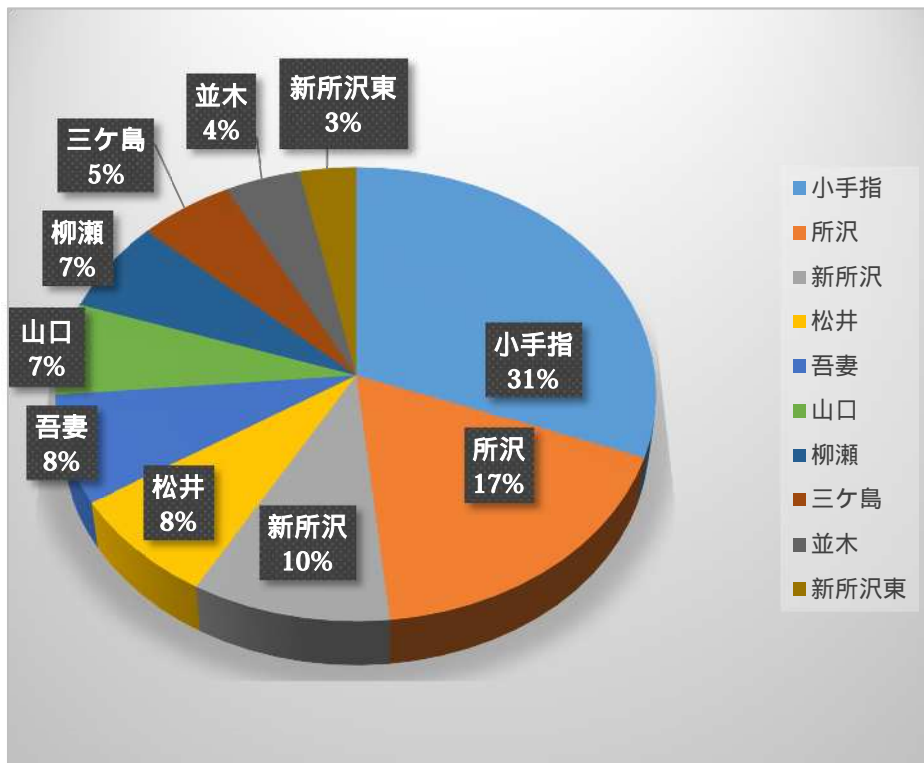
本報告書では、集計結果の数値を小数点以下第 2 位で四捨五入しています。そのため、各回答の合計が 100% に一致しないことがあります。

2 . 回答者の属性分布

(1) 所在地域

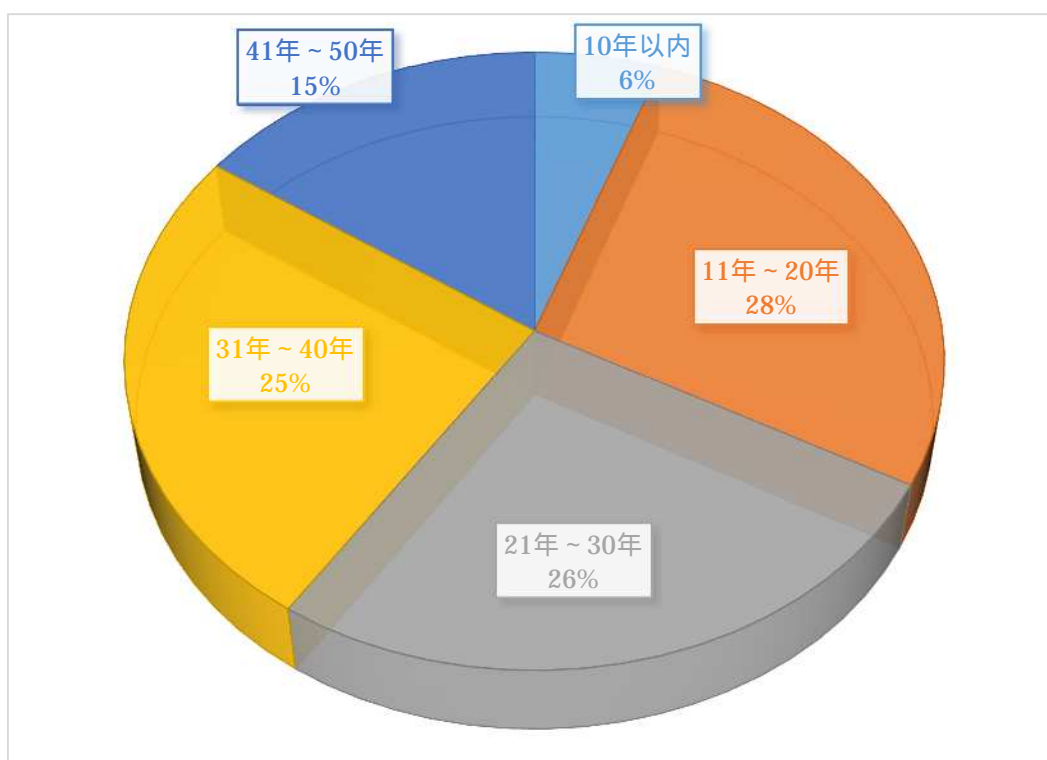
	管理組合数	今回調査結果	
		回収票数	構成比
所沢地区	75	16	17.58%
新所沢地区	34	9	9.89%
新所沢東地区	25	3	3.30%
並木地区	14	4	4.40%
小手指地区	67	28	30.77%
吾妻地区	19	7	7.69%
松井地区	35	7	7.69%
柳瀬地区	30	6	6.59%
三ヶ島地区	13	5	5.49%
山口地区	26	6	6.59%
富岡地区	5	0	0.00%
計	343	91	100.00%

図 2 - 1 所在地域



(2) マンションの建築年数

年数	件数	構成比
10年以内	5	5.49%
11年～20年	25	27.47%
21年～30年	24	26.37%
31年～40年	23	25.27%
41年～50年	14	15.38%
51年以上	0	0.00%



3 . 設問別調査結果

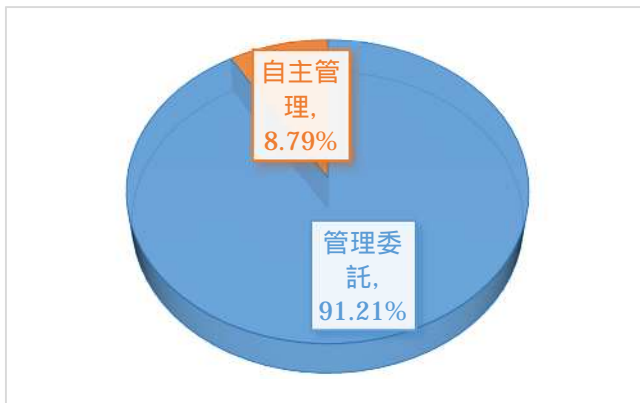
(1) マンションの管理業務について

【問】管理業務についてお答えください。

管理委託 自主管理 未管理 その他 ()

分譲マンションの管理業務については、マンション管理会社への委託が 91.21%と 9 割を超え、残りの 8.79%が自主管理により管理を行っています。

図3 - 1 マンションの管理業務



(2) 修繕積立金について

【問】修繕等のための積立金の集金は行われていますか。

行われている 行われていない

修繕積立金については、すべての管理組合で集金が行われている状況です。

図3 - 2 修繕積立金の有無



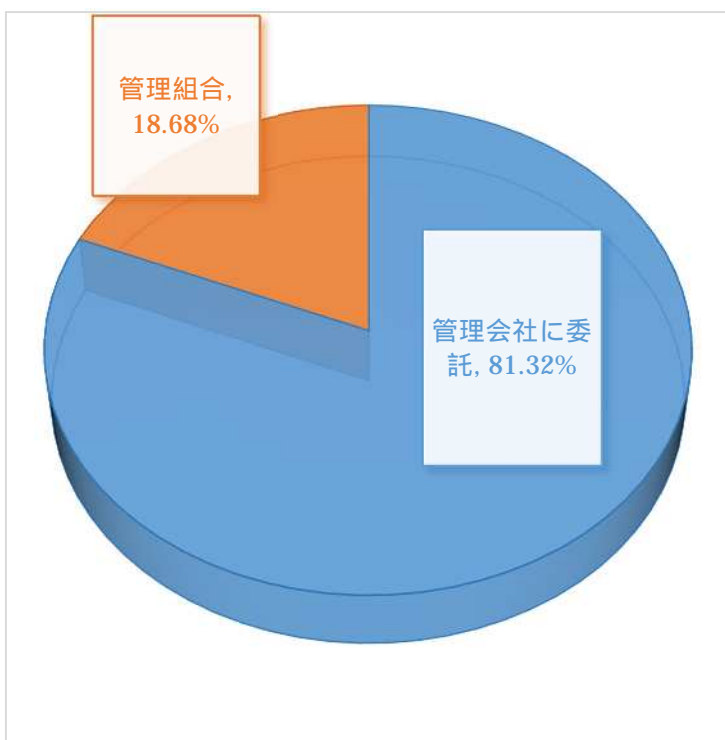
【問】積立が行われていると回答した方に伺います。積立金の集金、管理等についてはどのような方法をとっていますか。

管理組合が行っている 管理会社等へ委託している

その他（具体的にお書きください）

修繕積立金の集金、管理については、管理会社への委託が、81.32%と8割を超え、残りの18.68%は管理組合で行っている状況です。

図3 - 3 積立金の集金、管理方法



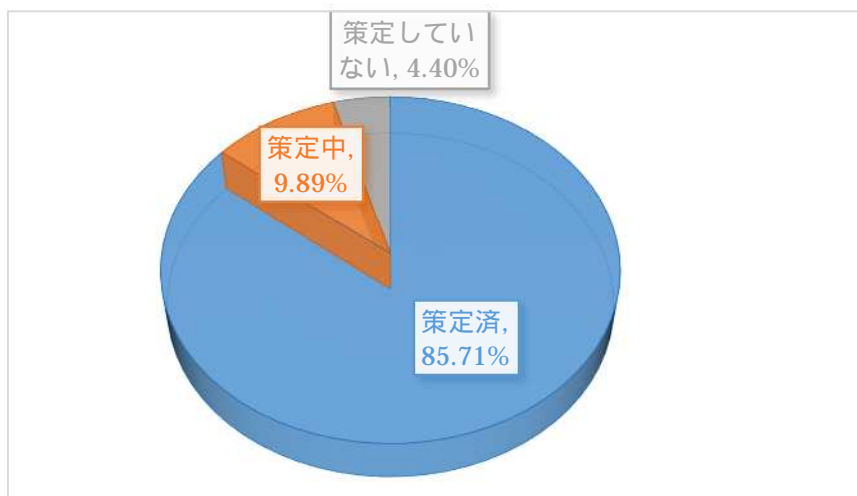
(3) 大規模修繕計画について

【問】マンションの大規模修繕計画は策定されていますか。

策定している 策定中 策定していない 不明

大規模修繕計画については、策定しているが85.71%、策定中が9.89%と、あわせて95.6%に達し、4.40%が策定していない状況です。

図3 - 4 大規模修繕計画の策定状況

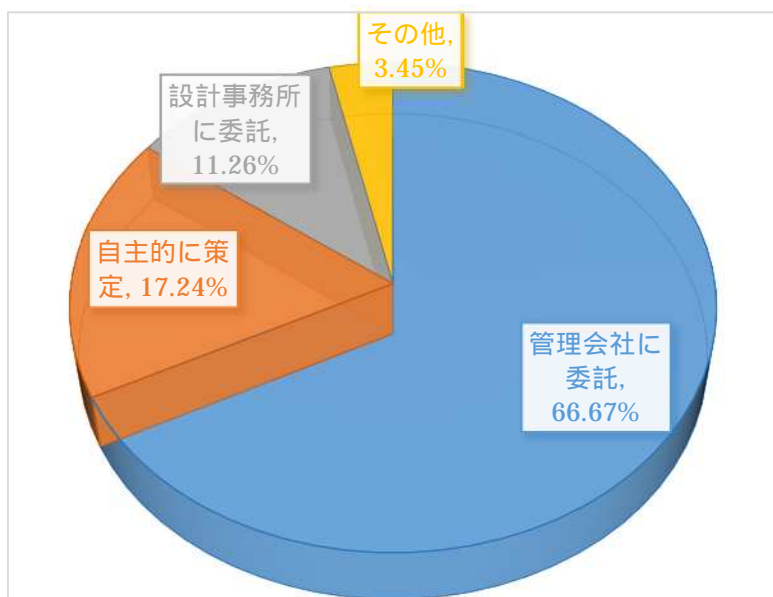


【問】「策定している」もしくは「策定中」とお答えの方に伺います。策定はどのように行っていますか。

自主的に策定 管理会社に委託 設計事務所に委託 建築会社に委託
その他 ()

策定の方法については、管理会社に委託したものが66.67%と全体の3分の1を占め、次いで自主的に策定したものが17.24%、設計事務所に委託したものが11.26%となっています。なお、その他の3.45%は、NPO法人に委託を行ったものです。

図3 - 5 大規模修繕計画の策定方法



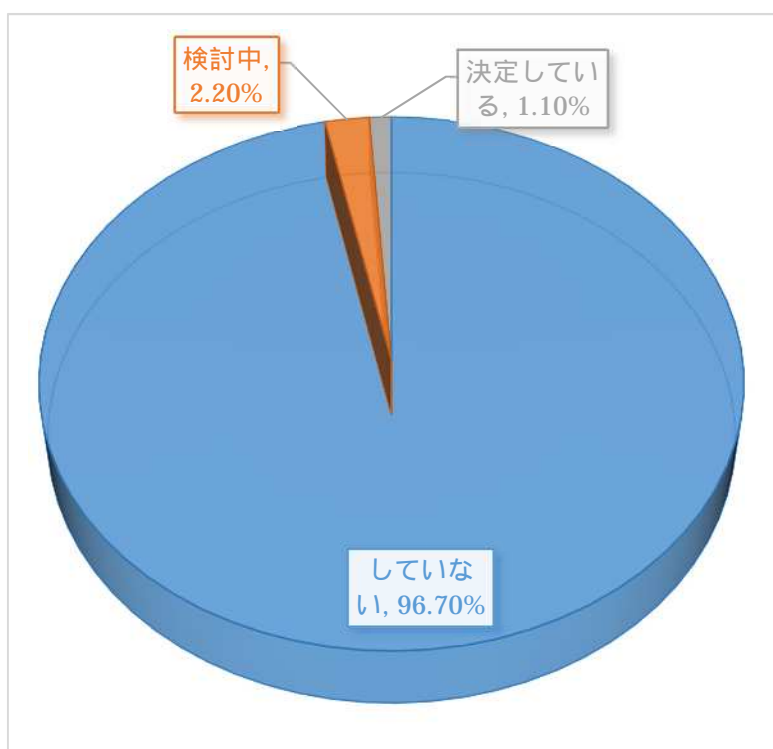
(4) 建替えについて

【問】建替えの検討はされていますか。

決定している 検討中 していない

マンションの建替えについては、96.70%が検討していない中、決定しているものが1.10%、検討中が2.20%となっています。

図3 - 6 建替えの検討について



【問】「検討中」とお答えの方に伺います。具体的な時期や方法、資金計画等は策定されていますか。

している 策定中 していない

建替えを検討中と答えた管理組合で、具体的な時期や方法、資金計画等の策定を行っているものはありませんでした。

図3 - 7 検討中で具体的な時期や方法、資金計画等の策定状況



(5) 管理組合役員の選任等について

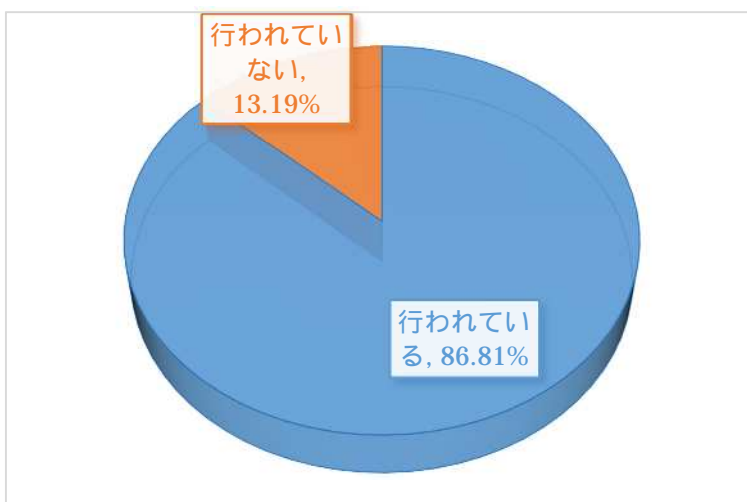
【問】管理組合役員の選任等はスムーズに行われていますか。

行われている

行われていない（理由）

86.81%の管理組合で役員の選任等はスムーズに行われています。

図3 - 8 スムーズな役員の選任状況



役員の選任等がスムーズに行われていない理由は以下のとおりです。

- ・ 65 歳以上の高齢者が 60%になっている。
- ・ 輪番制が順調に回るまで時間を要した。所有者の年齢が高く、病気等で断られることが多い。
- ・ オーナーが住んでいない（賃貸中）。高齢化。
- ・ 高齢化による健康問題。

- ・役員になってくださる方がいない（総会出席者が少ない）
- ・希望者がいないので毎年固定したメンバーになってしまう。
- ・高齢化のため
- ・特にどうしようもなく困ってはいないが、なり手が少ないのが現状。
- ・役員のみなり手が限られている。

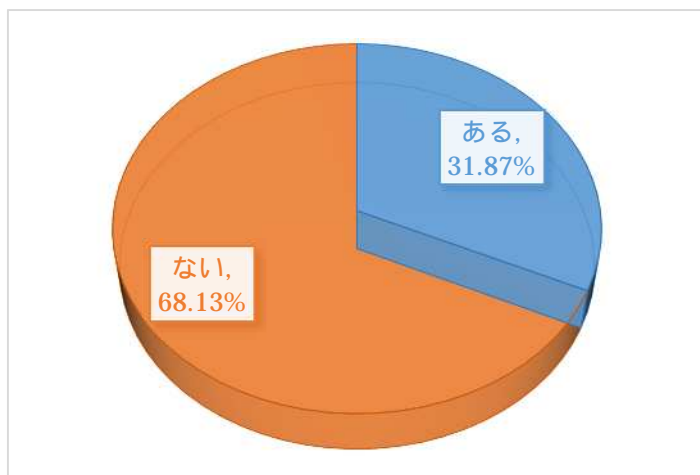
(6) 災害時要支援者名簿について

【問】災害時要支援者名簿は整備されていますか。

ある ない

災害時要支援者名簿については、31.87%の管理組合で作成していますが、68.13%の管理組合が作成していない状況です。

図3 - 9 災害時要支援者名簿について



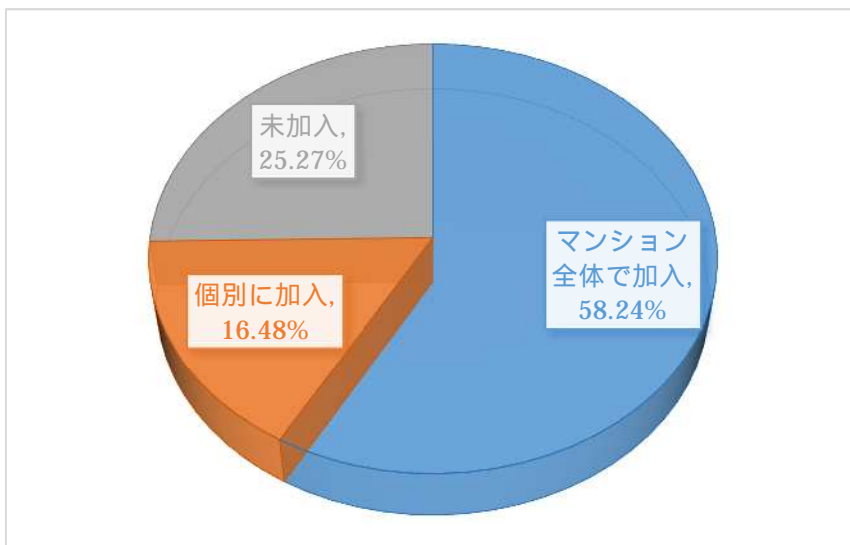
(7) 自治会への加入状況について

【問】自治会へ加入されていますか。

加入 (マンション全体で 個別に加入)
未加入

自治会への加入は74.72%に達しています。内訳はマンション全体で加入しているものが58.24%、個別に加入しているものが16.48%となっています。

図3 - 10 自治会への加入状況



(8) 管理員室について

【問】管理員室はありますか。

ある ない

管理員室については、約9割の分譲マンションで設置されています。

図3 - 11 管理員室の状況



(9) マンション管理で困っていること等について

【問】マンション管理でお困りのこと等がありましたら下記の欄にお書きください。

マンション管理での困っていること等についての回答は以下のとおりです。(複数回答あり)

《管理組合の運営》

役員の選任はいいが、理事会に出席しない者もいる。

合意形成のスムーズな進め方。

今後の(超)高齢社会の役員選任の同意付け。

大きな経費を要する案件について、住民、所有者の合意形成が困難。

高齢化の影響により管理組合役員の選任が難しい。

不在組合員、高齢者が増加し、役員の負担が増えている。

管理委託費用が高い。

今後予定されている大規模修繕で一時金費用が発生する。

管理費、修繕積立金の長期滞納者への対応。

建築後 30 数年経ているので、これからどのような方法で改修していけばよいのかわからない。

管理費の滞納。

《高齢化》

居住者の高齢化。

所有者年齢の上昇とともに、孤立、徘徊等の問題が発生する可能性が高く不安視している。

高齢化の影響により空き家が少し増えてきた。

《維持管理・近隣関係》

機械式立体駐車場の維持に経費がかかりすぎるため、今後、維持管理について見直しが課題となっている。

ごみ出しで 1 個でも分別していない物が入っていると未収集で置いておかれる。

戸数が多く大規模なため、一部住民にルール違反の者がおり困っている。(例：ごみの分別がされていない、指定日に出さない。廊下(共用部分)にタイヤ、倉庫、工作物を置く(作る)等)

新入居者がある度にごみ出しが指定日以外に出されていて、その毎に注意(掲示板等)することが必要であること。

共用部には物を置かないことは規約で決まっているのにベビーカー等を置く世帯がある(何度も注意しているにもかかわらず)。

ごみ集積所の管理運営。

ハトなどのふん害。

ペット飼育を不可としているにもかかわらず、飼育している者がおり、対応に苦慮している。

長年同じ管理会社に委託しているがあまりにも酷い管理会社のため、現在管理会社変更を検討している。

空き巣被害が出ているが、住民により受け止め方に大きな温度差があり、住民全体の問題としての理解が得られないため、治安を含め安全対策にとっても困っている。

安全管理のため警官のパトロールをしてほしい。

居住者名簿が不完全。

《市のサポート》

他のマンションで建替えの準備をどうしているのか知りたい。それに対して所沢市でどう相談に乗る意志があるのか。タワーマンションが増えただけに今後自治体として必要なノウハウになると思います。

これから建て替えなどを含め、行政と相談しながら進めていく必要があると思います。様々な面でのサポートをお願いします。

行政が音頭をとって所沢市内(規模は問わず)マンションの協議会組織をつくってほしい。情報交換等の交流のため。他の行政では積極的に推進している。

防災組合への支援・援助策が必要。

4 . 課題と今後について

今回の調査は、市内 343 管理組合を対象にアンケートを実施しましたが、回答率は約 27%に留まり、残りの 73%については管理状況が把握できませんでした。

回答を頂いた内の約 9 割の管理組合においては、管理をマンション管理会社に委託しており、現状では管理不全の傾向は見られませんでした。

しかしながら、個別の意見として、居住者の高齢化に伴う諸問題、施設の維持管理、日常生活環境の問題等、また、それに伴う市のサポートを求める意見も寄せられています。

なお、回答をいただけなかった管理組合の中には、機能していない状況もある可能性があります。

市としては、今後も調査を実施し、マンション管理における様々な課題の抽出、蓄積を行い、市の施策への活用や、必要に応じ管理組合を支援する相談機関等との連携を図ってまいります。

5 . 調査票（アンケート）

分譲マンションの管理に関するアンケート調査票

所沢市役所 街づくり計画部 市街地整備課

下記の設問にお答えください。なお、不明な項目は空欄で結構です。

本アンケートの回答は、所沢市の分譲マンション実態把握、マンション等の住宅政策の参考資料にさせて頂くものであり、それ以外の目的では使用いたしません。

記入日 平成 年 月 日

記入者(差支えない範囲のご記入で結構です)

お名前

電話番号

Eメールアドレス

Q 1 マンションの所在地、名称をお答えください。

マンションの所在地 ()

マンションの名称 ()

Q 2 管理業務についてお答えください

管理委託 自主管理 未管理 その他 ()

Q 3 Q 2で「管理委託」とお答えの方に伺います。管理会社についてお答えください

管理会社 会社名 ()

所在地 ()

電話番号 ()

Q 4 マンションの建築年月をお答えください。

昭和 平成 年 月

Q 5 マンションの棟数および総住戸数をお答えください。

棟数・・・ 棟 戸数・・・ 戸

Q 6 修繕等のための積立金の集金は行われていますか。

行われている 行われていない

Q7 Q6で積立が行われていると回答した方に伺います。積立金の集金、管理等についてどのような方法をとっていますか。

管理組合が行っている 管理会社等へ委託している

その他（具体的にお書き下さい）

Q8 マンションの大規模修繕計画は策定されていますか。

策定している 策定中 策定していない 不明

Q9 Q8で「策定している」もしくは「策定中」とお答えの方に伺います。策定はどのように行っていますか。

策定方法 自主的に策定

業務委託

（ 管理会社 設計事務所 建築会社 その他（ ） ）

Q10 建替えの検討はされていますか。

決定している 検討中 していない

Q11 Q10で「検討中」とお答えの方に伺います。具体的な時期や方法、資金計画等は策定されていますか。

している 策定中 していない

Q12 管理組合役員の選任等はスムーズに行われていますか。

行われている

行われていない（理由）

Q13 災害時要支援者名簿は整備されていますか。

ある ない

Q14 自治会へ加入されていますか。

加入 （ マンション全体で 個別に加入 ）

未加入

Q15 管理員室はありますか。

ある ない

Q16 マンション管理でお困りのこと等がありましたら下記の欄にお書きください。