

## 調査の目的

令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、地域の実情等を踏まえた上で、計画的にマンション管理適正化の推進を図る施策が必要となった。

そのため、区内の分譲マンションに対して、管理の現状や実態を把握し、今後の必要なマンション計画や施策などを検討する基礎資料として本調査を実施した。

## 調査の概要

- 【調査範囲】 : 北区全域
- 【調査手法】 : 郵送によるアンケート及び一部現地調査等
- 【調査対象期間】 : 令和4年8月～令和4年10月
- 【調査対象】 : 二以上の区分所有が存する建物で、人の居住の用に供する専用部分が6戸以上ある建物

### 【アンケート内容】

- ①基本情報
- ②マンションの概要
- ③マンション管理の状況
- ④管理体制
- ⑤マンション管理への取組
- ⑥管理上の問題
- ⑦大規模修繕
- ⑧建替え
- ⑨住宅以外の用途
- ⑩居住者
- ⑪コミュニティ
- ⑫その他

1. 【基本情報】	
ご回答いただく方 (1つに○印)	1. 管理組合理事長 3. 管理委託者(管理会社等) 2. 管理組合役員等 4. その他( )
マンション名 (正式名称)	
所在地 〒 / 北区 / 丁目 / 番 / 号	
会社名	
所在地	
TEL	
FAX	
2. 【マンションの概要】	
①竣工年	西暦 年 月 日 ②棟数 棟 ③階数 階 ④用途 地上 階 地下 階
④土地の権利 (1つに○印)	1. 所有権 2. 地上権 3. 借地権 4. その他( )
⑤構造 (1つに○印)	1. 鉄筋コンクリート造 (RC造) 3. 鉄骨造 (S造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) 4. その他( )
⑥戸数	総戸数 戸 そのうち ⑦区分所有が存する戸 (6ヶ月以上のもの) <input type="checkbox"/> 区分所有が存しない建物 <input type="checkbox"/> 空室等・店舗等
⑦敷地面積	㎡ ⑧建築面積
㎡ ⑨延床面積	㎡
管理費	標準1面あたり 円 (戸あたり 円/月)
⑩敷地内にある 付属施設 (すべてに○印)	1. 駐車場 ものうら <input type="checkbox"/> 屋外 <input type="checkbox"/> 有 / 駐車料金 円 / 月 <input type="checkbox"/> 専用名用 有
2. 駐輪場	( 金 / 計/月料金 円 )
3. バイク置き場	( 円 / 駐車料金 円 / 月 )
4. 管理室・管理事務所	<input type="checkbox"/> 有 / <input type="checkbox"/> 無
5. 管理組合員の関係受付	12. CCTV設置
6. 備品室・多目的スペース	13. 防犯カメラ
7. ごみ集積所(資源ごみ以外)	14. 光ケーブルファイバー設備
8. 資源ごみの分別集積所	15. 宅配ボックス
9. エレベーター ( 台 )	16. 子ども遊戯場・休憩広場
10. 入り口のオートロック	17. 自動販売機
11. 防犯用防音壁	18. 防犯カメラ
	19. その他( )

図 アンケート用紙表紙

## 調査対象の抽出

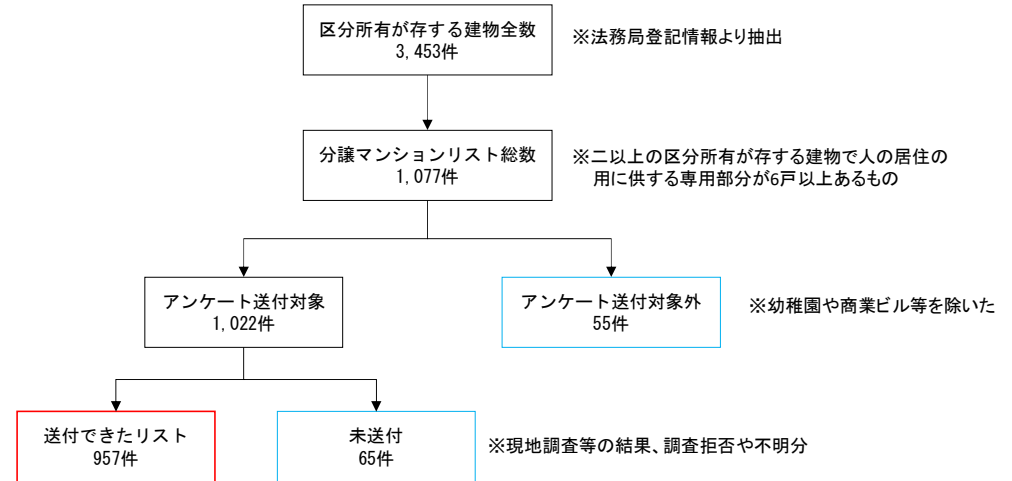


図 調査対象抽出フロー

- 調査対象を抽出した結果、区内の分譲マンションと思われる建物は、1,022件となった。
- 地域別にみると、王子東と滝野川西が200件以上と7地域のなかでは比較的多く分布している。
- 浮間は60件、王子西は78件と7地域のなかでは比較的少ない結果となった。

※地域は「北区基本計画2020」で示されている7地域である。



図 調査対象抽出結果

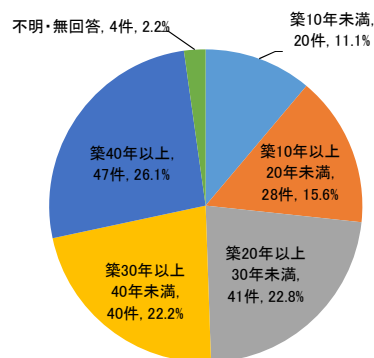
## 調査結果

○アンケート調査の結果、アンケート発送件数957件のうち、回収数は180件 (18.8%)であった。

### 主な調査結果 1

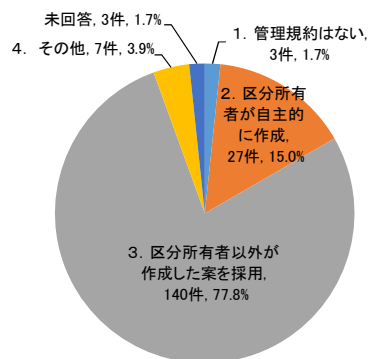
#### 【築年数】

マンションの築年数は、「築40年以上」が47件 (26.1%) で最も多く、次いで「築20年以上30年未満」が41件 (22.8%)、「築30年以上40年未満」が40件 (22.2%) と、築30年以上が回答の約半数を占めている。



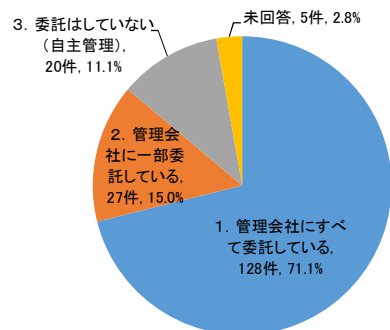
#### 【管理規約の作成】

管理規約の作成は、「3. 区分所有者以外が作成した案を採用」が140件 (77.8%) で最も多く、次いで「2. 区分所有者が自主的に作成」が27件 (15.0%) となっている。



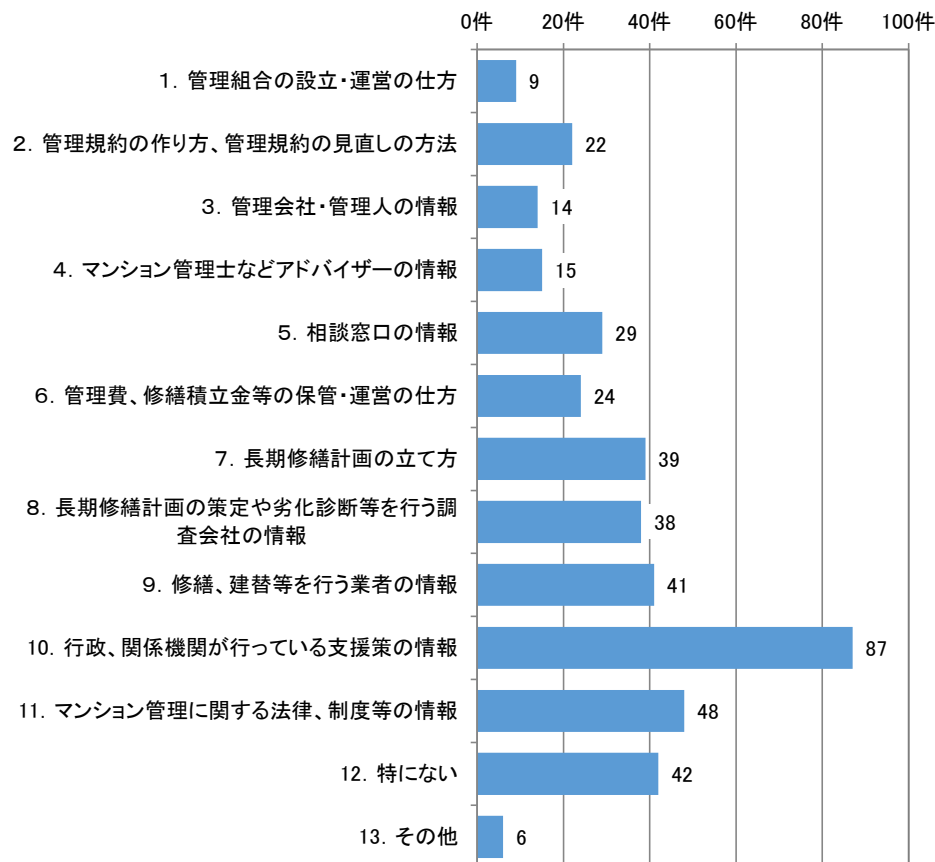
#### 【管理体制】

管理体制は、「1. 管理会社にすべて委託している」が128件 (71.1%) で最も多く、次いで「2. 管理会社に一部委託している」が27件 (15.0%)、「3. 委託していない (自主管理)」が20件 (11.1%) となっている。



#### 【マンションの運営管理において必要な情報】

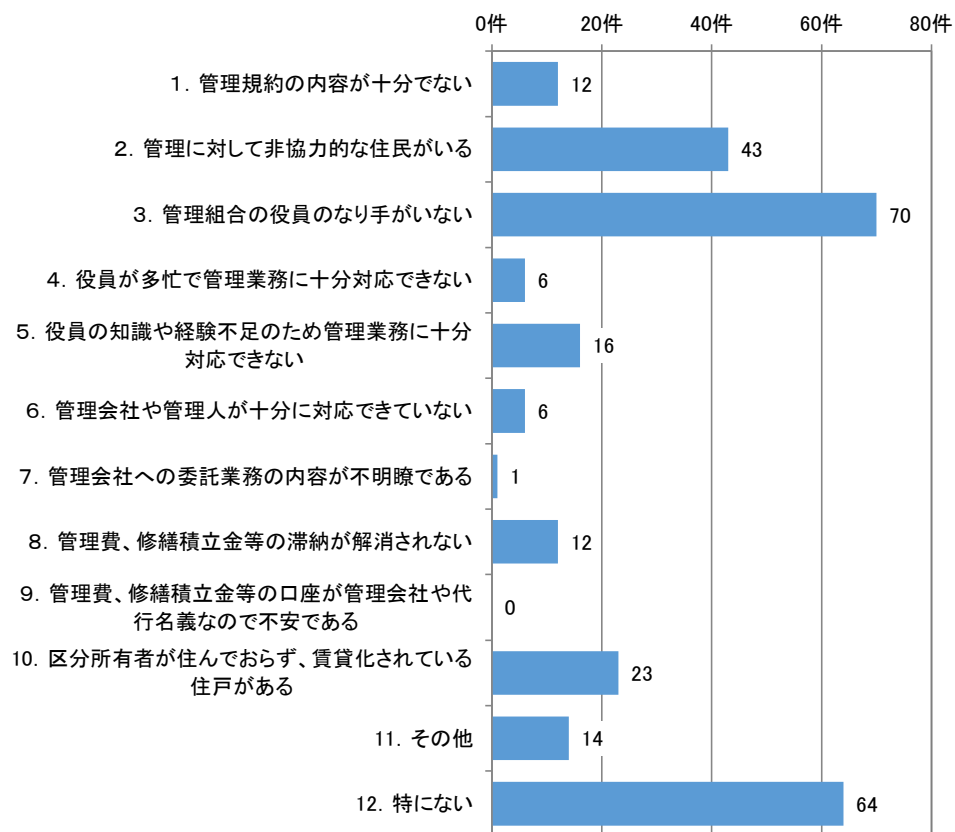
マンションの運営管理において必要な情報は、「10. 行政、関係機関が行っている支援策の情報」が87件で最も多く、次いで「11. マンション管理に関する法律、制度等の情報」が48件、「12. 特にない」が42件となっている。



## 主な調査結果 2

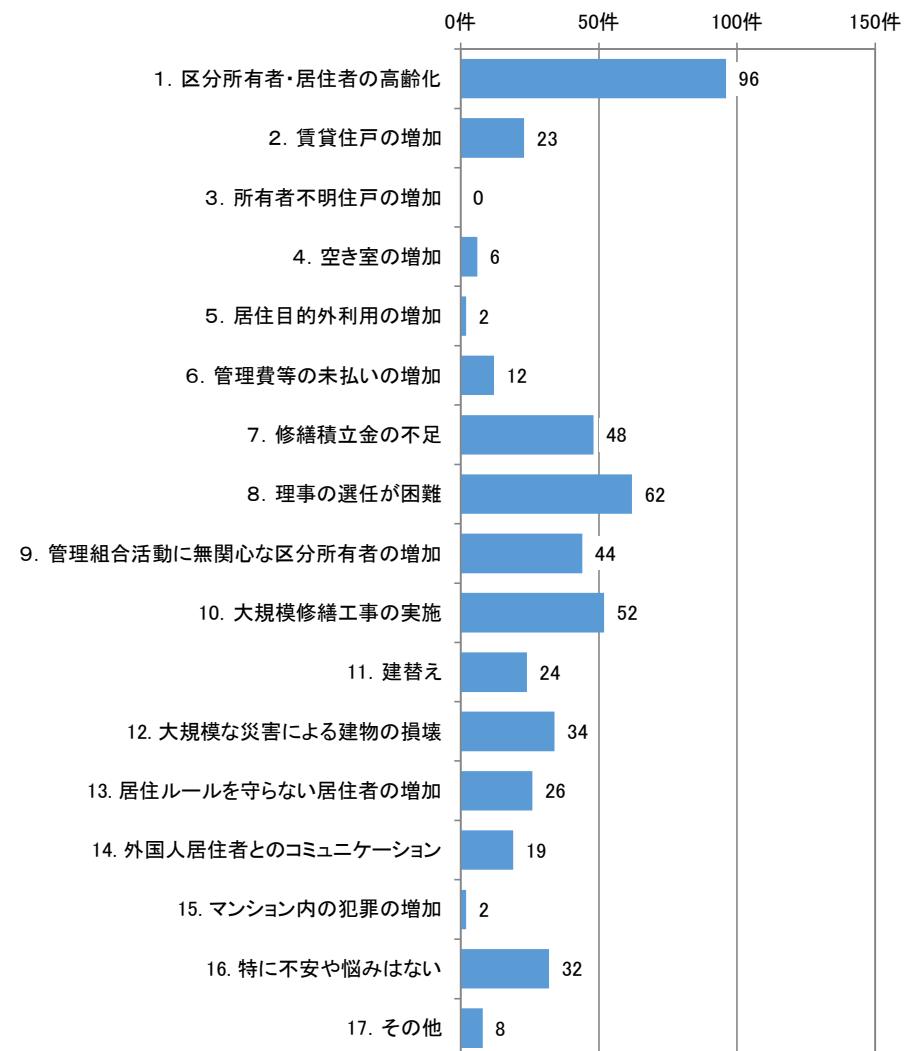
### 【マンション管理上の問題点】

マンション管理上の問題点は、「3. 管理組合の役員のなり手がいない」が70件で最も多く、次いで「12. 特にない」が64件、「2. 管理に対して非協力的な住民がいる」が43件となっている。



### 【マンション管理上の不安・悩み】

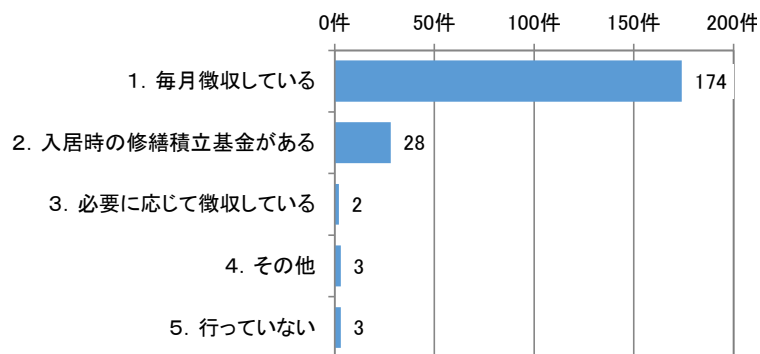
マンション管理上の不安・悩みは、「1. 区分所有者・居住者の高齢化」が96件で最も多く、次いで「8. 理事の選任が困難」が62件、「10. 大規模修繕工事の実施」が52件となっている。



## 主な調査結果 3

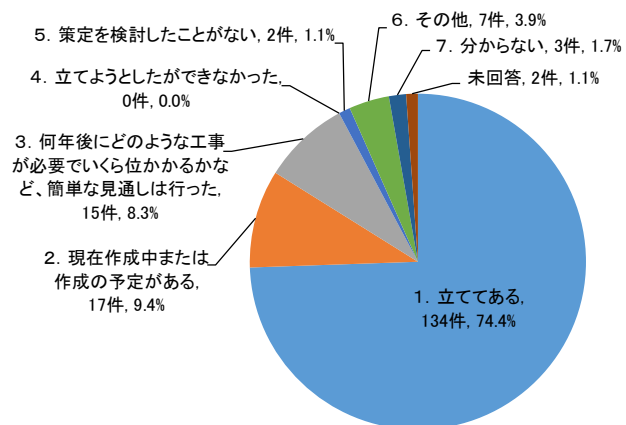
### 【修繕積立金の有無】

修繕積立金の有無は、「1. 毎月徴収している」が174件で最も多く、次いで「2. 入居時の修繕積立基金がある」が28件となっている。



### 【長期修繕計画の有無】

長期修繕計画の有無は、「1. 立ててある」が134件（74.4%）で最も多く、次いで「2. 現在作成中または作成の予定がある」が17件（9.4%）、「3. 何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った」が15件（8.3%）となっている。

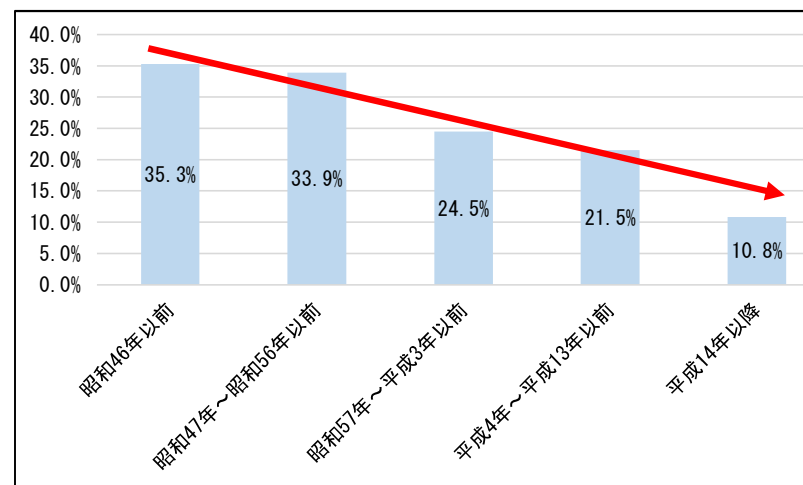


## その他の分析 1

### 【築年別の回収率】

今後、居住者の高齢化だけでなく、建物の高経年化も進行していくことが予想されるため、本調査における築年別の回収率について把握する。

築年別の回収率は、「昭和46年以前」が35.3%で最も高く、次いで「昭和47年～昭和56年以前」が33.9%、「昭和57年～平成3年以前」が24.5%となり、築年が浅い分譲マンションよりも築年が古い分譲マンションからの回収率が高い傾向となっている。



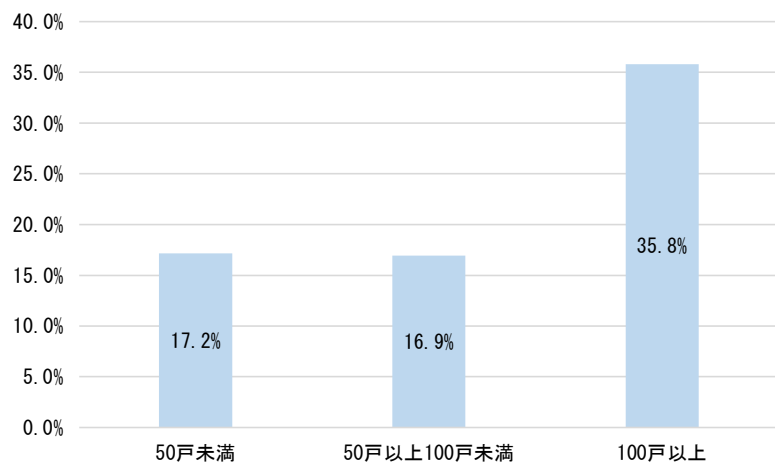
築年が浅い分譲マンションほど、回収率が低くなる傾向にある。

## その他の分析 2

### 【規模別の回収率】

今後、建物の高経年化や居住者の高齢化が進行していくことが予想されていく中で、分譲マンションの規模により対応策を変えていく必要性もある。そのため、規模別の回収率について把握していく。

規模別の回収率は、「100戸以上」の大規模な分譲マンションからの返送が多い結果となり、「50戸未満」「50戸以上100戸未満」は同等の結果となっている。

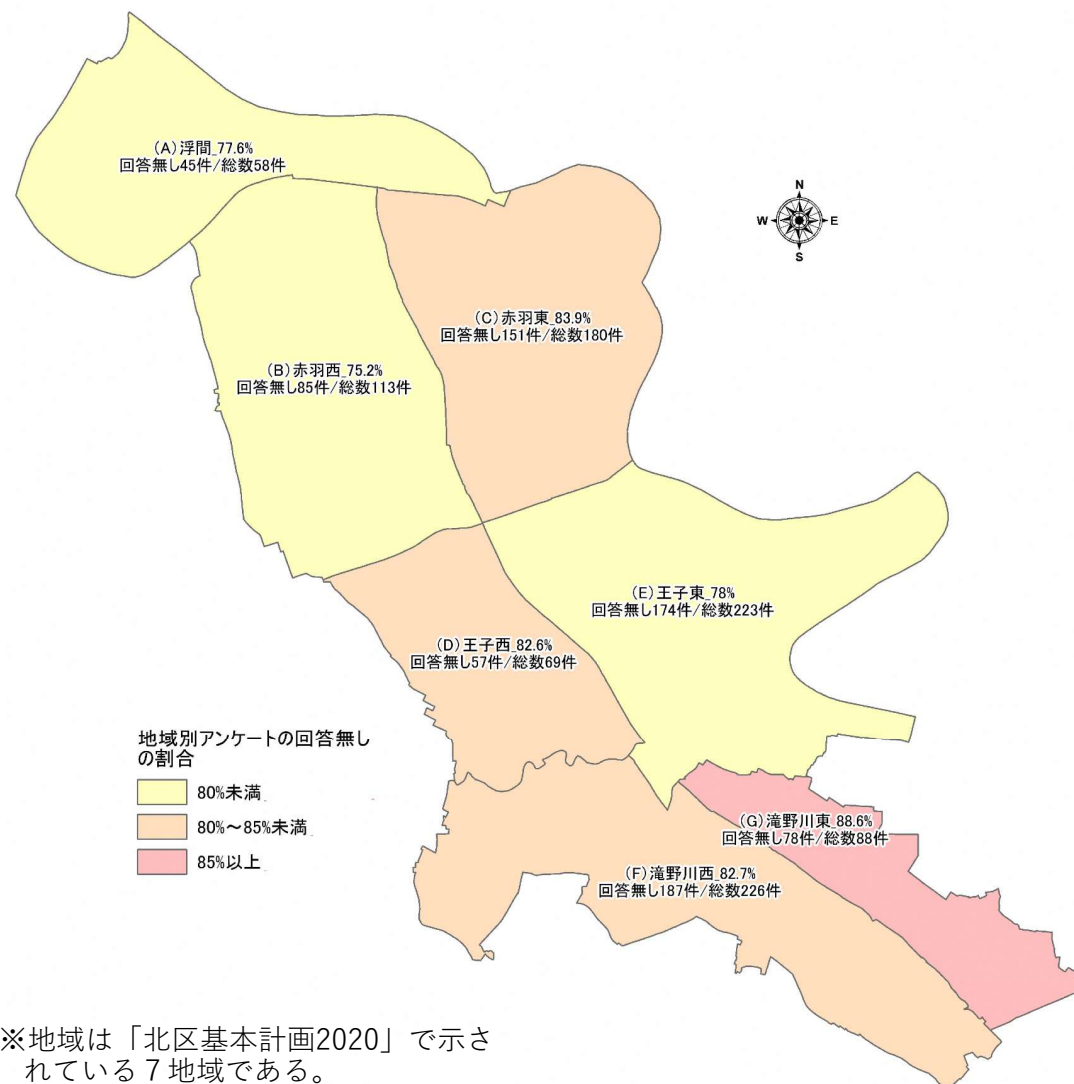


### 【地域別アンケート未返送率】

本調査により、アンケートの返送があった分譲マンションについては、実態を把握することができるが、アンケートの返送がなかった分譲マンションは、実態をつかめないままであり、どのように把握するのかは今後の課題とする。

分析の結果、「滝野川東」「赤羽東」「滝野川西」「王子西」では、調査対象の約8割から返送が無い結果となった。

「赤羽西」と「滝野川東」では、分譲マンションの棟数が同等であるが、回収率に1割程度の差がみられた。



※地域は「北区基本計画2020」で示されている7地域である。

図 地域別アンケートの回答無しの割合

## <管理組合等の機能低下・活動の停滞>

①「マンション管理上の問題点」では、「3. 管理組合の役員のなり手がいない」「2. 管理に対して非協力的な住民がいる」という回答が多い傾向となっている。そのほか、「マンション管理上の不安・悩み」では、「1. 区分所有者・居住者の高齢化」「8. 理事の選任が困難」という回答が多い傾向となっている。

→上記の結果から、管理組合役員の担い手不足や区分所有者等の管理意識の希薄化、高齢化の進行等により管理組合等の機能が低下し、マンションの適正な管理・運営がなされていない管理不全なマンションの増加につながる可能性がある。

②「管理規約の作成」では「3. 区分所有者以外が作成した案を採用」が多い傾向となっている。また、「管理体制」では「1. 管理会社にすべて委託している」が多い傾向となっている。

→上記のような状況が長く続くことで、マンションの修繕計画やマンションの利用に関する日々の相談等がすべて管理会社に任されることとなり、管理組合等の活動が停滞する可能性がある。

③「マンションの運営管理において必要な情報」では、「10. 行政、関係機関が行っている支援策の情報」や「11. マンション管理に関する法律、制度等の情報」という回答が多い傾向となっている。また、そのほかの回答についても一定の回答が得られている。

→管理能力の低下の解消に向けた具体的な取組みとして、適正な管理・運営を促す情報提供・啓発等を行うことが求められる。

→①～③の実態調査結果のほか、マンションによって管理・運営方針は異なることから、管理組合の運営状況の実態に応じた施策を展開することが求められる。そのために、定期的にマンション管理組合の実態を調査する必要がある。

## < 建物の高経年化 >

①「築年数」では、「築年40年以上」と「築年30年以上40年未満」が回答のほぼ半数を占めている。

→建物や付帯設備の高経年化が今後も進行していく。

②「修繕積立金の有無」では、「1. 毎月徴収している」という回答が多く、「長期修繕計画の有無」についても「1. 立ててある」という回答が多い傾向となっている。

→上記の結果ではあるが、マンションは築年数が経過するほど、必要な修繕等の維持管理に要するコストが増加していき、実態としては建物の高経年化や、積立金等の不足、必要経費の増加による修繕の未実施等の問題を抱えるマンションが増加していく可能性がある。

③「管理体制」では、「1. 管理会社にすべて委託している」という回答が多いものの、委託せずに自主管理しているマンションや一部のみを委託しているマンションも2割強存在している。

→建物や設備に関する技術的知見を有する専門家やマンション管理会社等の支援が必要と考えられる。

→①～③の実態調査結果のほか、建物の老朽化の未然防止に向けた具体的な取組として、「マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められる。

<良質な住環境の確保>

- ➡建物や付帯設備の高経年化と管理組合員等の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性がある。
- ➡区分所有者等の高齢化が原因で、新たに区分所有者等となる若い世代との間にマンション管理に関する世代間のギャップが生じることが予想される。また、管理組合活動に無関心な区分所有者等の増加や建物や設備に関する修繕資金の増額から、マンション管理に関する区分所有者等同士の間で価値観のギャップも生じることが予想される。今後、マンションの円滑な管理を促進するためには、区分所有者等または入居者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みが求められる。
- ➡そのほか、アンケートの結果から、回答のあったマンションについては、ほとんどが管理会社と契約していることがわかったが、回答のないマンションについては実態をつかめていないため、実態が分からないマンションについて個別に啓発活動を図っていくことが必要になる。