

和光市における 分譲マンション管理等実態調査について

令和7年10月10日

「マンション管理適正化・再生推進事業」成果報告会

和光市都市整備部建築課

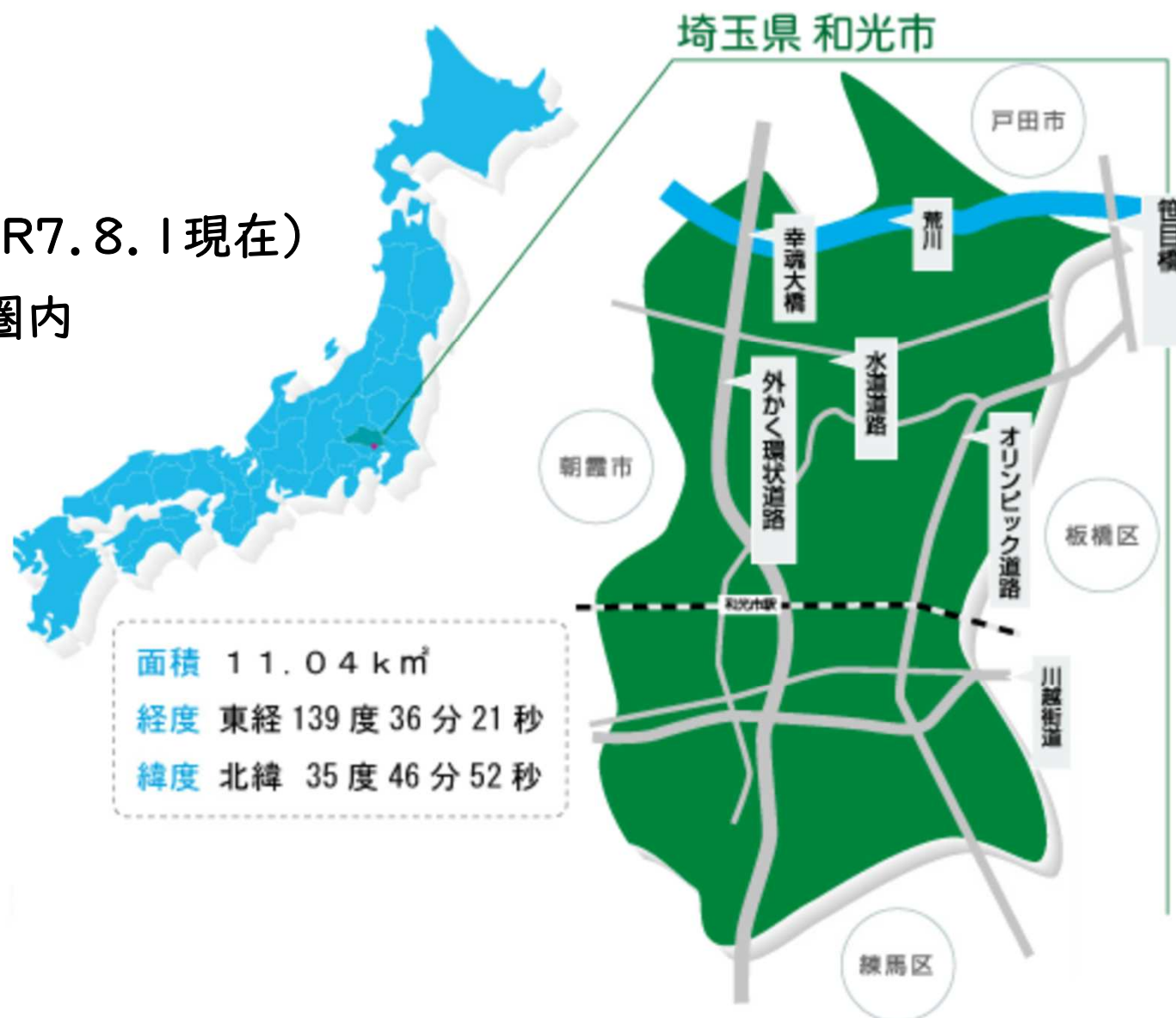
和光市の紹介

○人口約8万5千人(R7.8.1現在)

○都心から約20km圏内



和光市イメージキャラクター
「わこうっち」



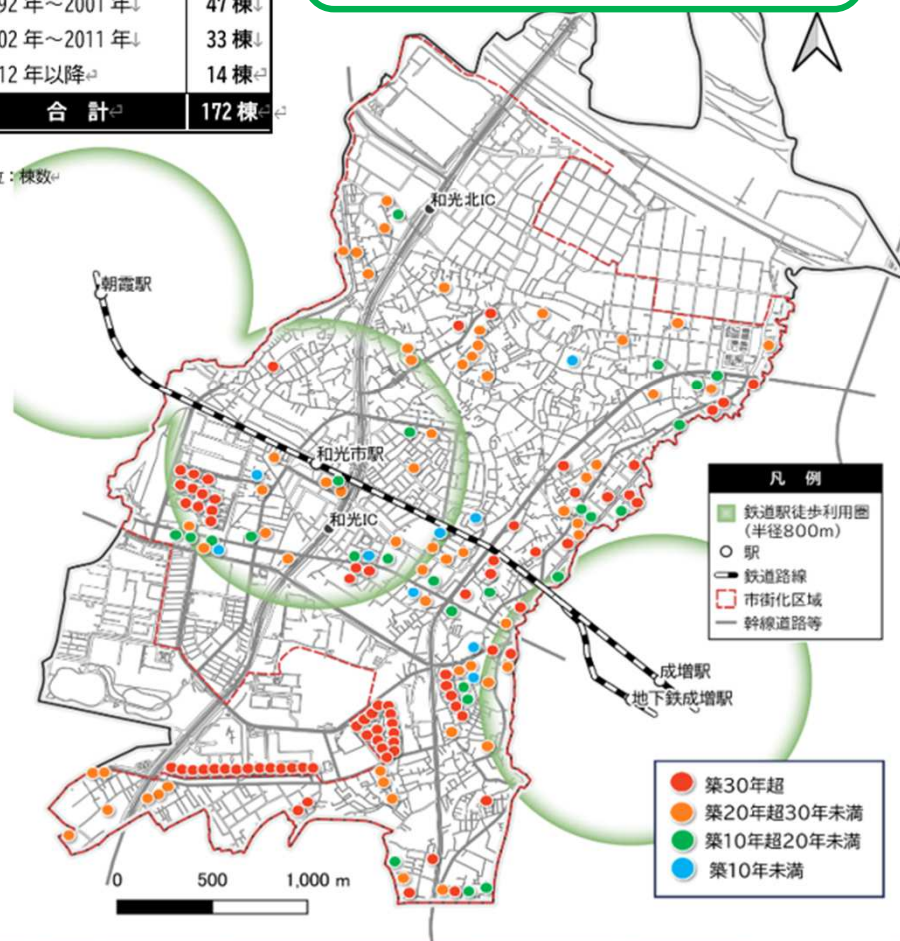
和光市の分譲マンションの現状

マンション分布図

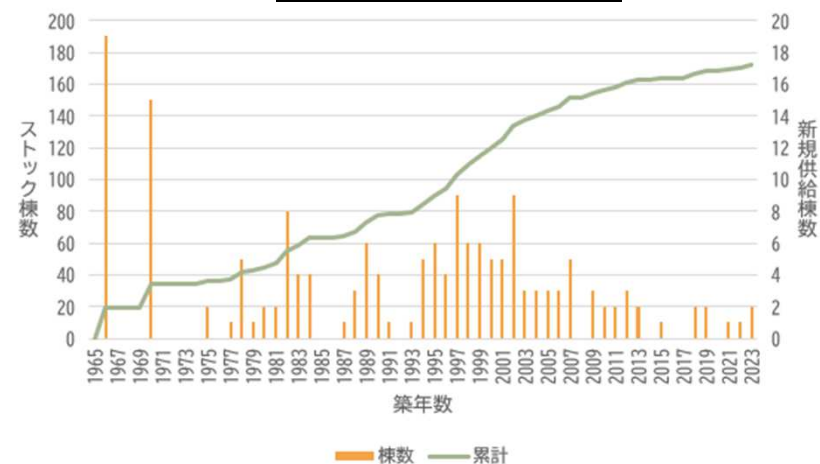
建築時期	棟数
1971年以前	34棟
1972年～1981年5月	12棟
1981年6月～1991年	32棟
1992年～2001年	47棟
2002年～2011年	33棟
2012年以降	14棟
合計	172棟

単位：棟数

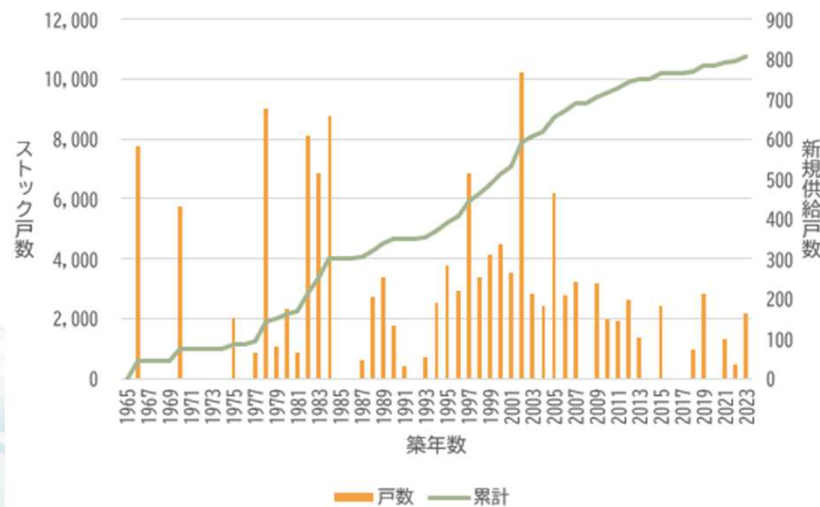
127マンション計172棟
(課税データ等により抽出)



マンション棟数の推移



マンション戸数の推移



調査の目的

和光市には分譲マンションが総戸数約10700戸存在し、人口約8万5千人のうち約24%が分譲マンションに居住



建物の老朽化、区分所有者の高齢化等のマンション問題の顕在化により、周辺住環境に深刻な影響を与えるおそれ



マンションの管理組合の居住者が抱える問題を把握し、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ために実態調査を実施

調査の概要

- 業務委託 マンション管理士を配置した事業者
- 調査期間 令和6年6月～12月
- 調査内容
 - ① 現地調査 全マンション
 - ② アンケート調査 全マンション
 - ③ ヒアリング調査 築30年以上の35マンション

調査をスムーズに進めるために

※事業者名を市ホームページで公表
調査員はマンション管理士の資格証・調査員である身分証明書を携帯し、必要に応じ居住者や理事長等との面会時に掲示

市発行の身分証明書

身分証明書	
氏	名：
マンション管理士登録番号：第	号
上記の者は和光市が発注した和光市分譲マンション管理等実態調査業務委託の調査員であることを証明する。	
令和6年7月19日	
和光市	印
和光市長 柴崎 光子	

現地調査の方法

調査項目

- 建物の概要
- 管理組合ポスの有無
- 建物の維持管理状況
- 敷地内の維持管理状況
- 特記事項(劣化状況等)



調査対象 35 マンション 計 79 棟

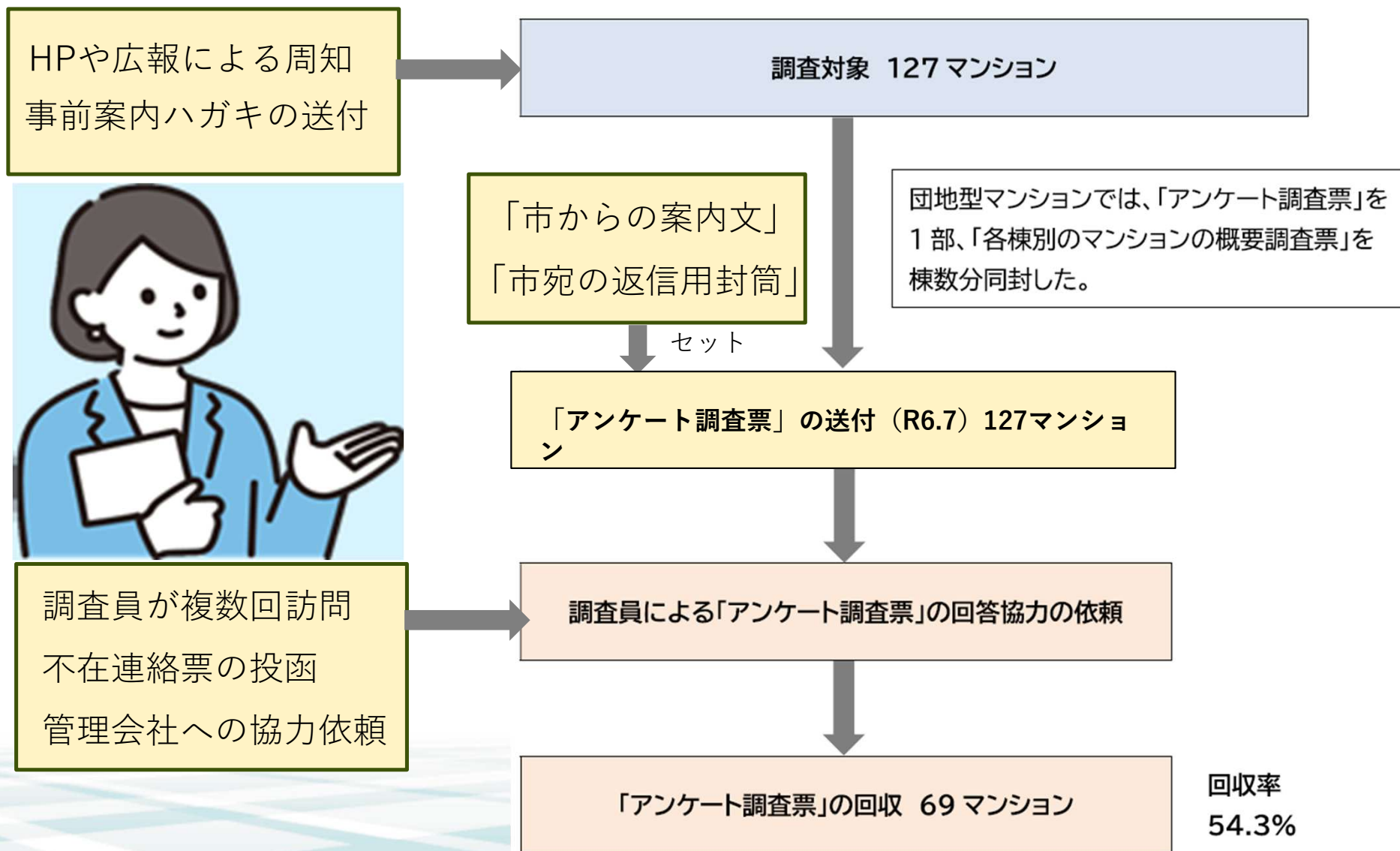
調査員が現地訪問

① 基礎調査(外観調査)実施
35 マンション 計 79 棟

② 基礎調査(外観調査)対象外の確認
92 マンション 計 93 棟

③ 合計 127 マンション 172 棟(①+②)
現地調査シートに基づく確認を実施

アンケート調査の方法



アンケート調査票の作成

分類	主な項目
① 管理組合の活動	活動実態、集会、役員、第三者管理の検討他
② 管理規約	改正、標準管理規約への準拠、居住ルール他
③ 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、滞納、積立方式他
④ 日常の管理業務	管理員、委託業務、法定点検、困っていること他
⑤ 修繕計画等の取組み	長期修繕計画の策定状況・大規模修繕工事他
⑥ 耐震化・建替えの取組み	耐震診断・改修の実施、老朽化対策他
⑦ 防犯・防災・コミュニティ	取組状況、コミュニティ活動、トラブル他
⑧ 行政に求める支援	市への要望

※設問作成にあたって参考にしたもの

○近隣自治体の実態調査

○マンション管理適正化診断サービスの診断項目

○マンション管理計画認定基準

アンケート調査項目の検討

○アンケート調査項目数

→回答率を上げるため30問前後を目標→内容精査して43問

○マンション管理計画認定基準の項目

→認定可能なマンション数を把握するため

○修繕積立金の積立方式の変更の有無

→令和6年の国交省のガイドラインの改定

○電気自動車設備、宅配ボックス、置き配ルールなどについて

→令和6年の標準管理規約の改定

○第三者管理方式の検討について

→組合役員の担い手不足により近年採用され始めている

○共用部分の損害保険加入について

→災害時の修繕費用負担軽減を考慮

アンケート調査票

分譲マンション管理組合理事長 様

マンション管理番号
(マンション通し番号)

和光市マンション管理実態調査 アンケート調査票 ご回答に際してのお願い

本調査は、和光市における区分所有マンション（以下「マンション」という）施策に関する管理組合の運営状況、居住者が抱える問題等の基礎資料にするともに、区分所有マンションの課題等を把握し、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います。

- ① ご回答は、該当する選択肢に○をつけ、【 】内・太枠内には文言や数字をご記入ください。
- ② ご記入いただいた調査票は9月16日（月）までに同封の返信用封筒に入れてポストにご投入くださいますようお願い申し上げます。
- ③ 後日、築30年以上のマンションについては管理組合様に訪問にてヒアリング調査を実施させていただきます。調査員から日程調整等の連絡をさせていただきますので、ご協力をお願い申し上げます。
- ④ マンションの建物状態や管理組合の活動状況等を調査することを目的としており、個人情報等、個別の情報について一切公表することはございません。
- ⑤ マンションが複数棟ある場合、マンションの概要については、調査票（1. マンションの概要について（問1・問2））を棟数分同封します。お手数ですがご回答ください。
- ⑥ 本調査について、ご不明な点がございましたら、下記までお問合せください。

受託実施団体	〒330-0063 埼玉県さいたま市浦和区高砂1丁目13-5 一般社団法人 埼玉県マンション管理士会 TEL: 048-711-9925 (和光市マンション管理実態調査相談ダイヤル) 問い合わせ期間: 受託期間中の月・水・金曜日 午前10時から午後4時まで 受託期間: 5月13日（月）から12月20日（金）まで
--------	---

- ⑦ ご回答いただいた方のご連絡先をご記入ください。管理会社様が管理組合様から提出の依頼を受けた場合は、管理会社様の連絡先もご記入ください。ご記入いただいた連絡先は、本アンケート調査の内容についてのお問い合わせのみに使用いたします。

記入者氏名		役職	
連絡先電話番号			
連絡先住所			
管理会社名			
管理会社 担当者	(氏名)	(連絡先)	

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【 】									

ヒアリング調査の方法

調査項目

- 管理組合運営
- 管理規約
- 大規模修繕
- 耐震診断
- 長期修繕計画
- 日常保全
- コミュニティ形成
- 行政への要望

調査対象マンション 35マンション
(築30年以上のマンション)

対象マンションへ調査受入の打診

調査を受託したマンションへ調査員が現地訪問

ヒアリング調査実施 10マンション

ヒアリング調査票

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。

--

実態調査の結果

＜現地調査の結果＞

- ・外壁の状態等に問題があったマンションは0.6%

＜アンケート調査の結果＞

- ・管理組合運営はおおむね良好
- ・長期修繕計画の策定率は95.7%
- ・大規模修繕工事実施率は外壁81.2%、防水78.3%
- ・耐震性が不明なマンションが多い

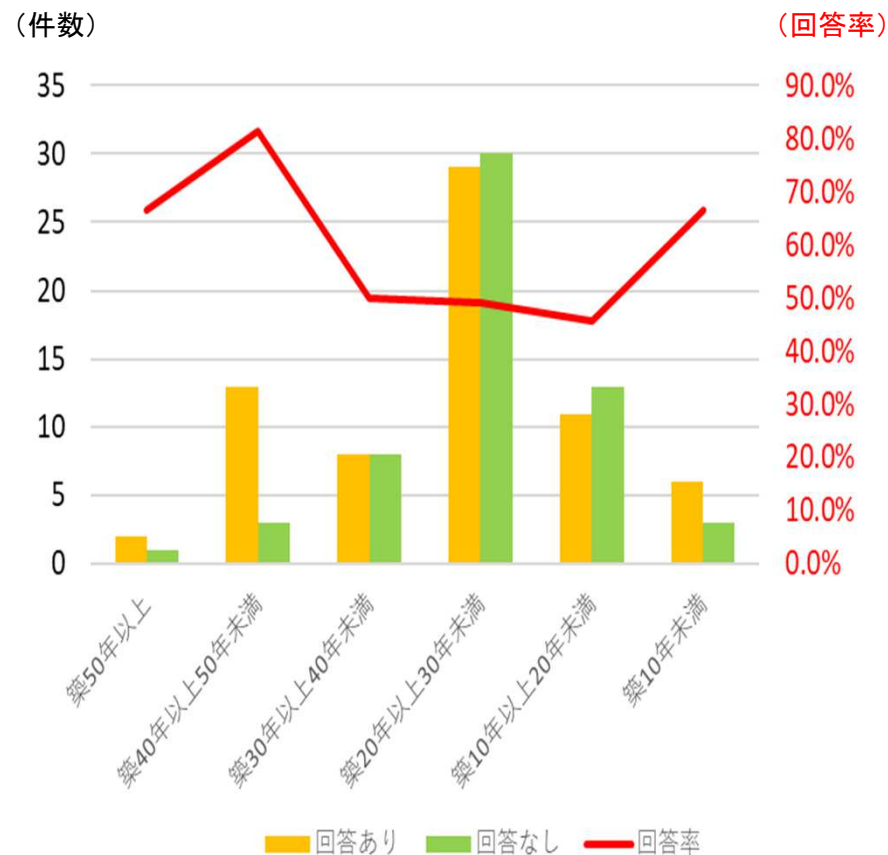
＜ヒアリング調査の結果＞

- ・調査項目ごとに高齢化による課題
- ・助成金や支援制度の拡充の要望



要支援マンションの抽出

築年数別のアンケート回答率



管理状況に応じたマンションの分類

管理状況によるマンション分類	分類の基準	該当するマンション
A. 適正な管理が行われているマンション	○ B、Cのいずれにも該当しないマンション	64 組合 (50.3%)
B. 管理状況に課題があるマンション 管理組合による管理運営は実施されているが、必要な費用徴収や計画的修繕の実施に課題があるマンション	○ 下記の項目に1つでも該当するマンション	3 組合 (2.4%)
	・管理費が徴収されていない	0 件(0%)
	・修繕積立金が積み立てられていない	0 件(0%)
	・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	2 件(2.8%)※
	・長期修繕計画が無いまたは見直し予定が無い	0 件(0%)
	・築 20 年以上で大規模修繕工事が実施されていない（外壁または屋上防水改修のいずれか1つでもされているものは除く）	1 件(1.4%)
C. 管理不全マンション 管理組合の実態が無く、区分所有者による管理運営が機能していないマンション	○ 下記の項目に1つでも該当するマンション	2 組合 (1.6%)
	・管理組合そのものが無い	0 件(0%)
	・管理規約が存在しない	0 件(0%)
	・管理者等が定められていない	2 件(2.8%)※
	・集会在年 1 回以上開催されていない	0 件(0%)
D. アンケート無回答のマンション		58 組合 (45.7%)

見えてきた課題

<未回答マンションの実態把握>

アンケート調査に回答しているマンションは管理良好

アンケート未回答のマンションは実態が不明なため把握必要

<「2つの老い」の問題 >

築50年以上のマンションは3件、34棟、1010戸

これらの高経年マンションは居住者も高齢化しており、今後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」の問題は顕著になっていく。

<旧耐震基準マンション >

全体棟数の3割が旧耐震基準

団地型が非常に多く、改修、建替え等の方向性の検討

今後の施策の展開

管理組合による適正管理への支援

1 管理組合状況の把握

- ① 継続的な調査等による実態把握

2 適正管理の推進

- ① 和光市マンションアドバイザー派遣制度の開始
- ② マンション管理無料相談会の実施
- ③ NP0法人との連携（セミナー、意見交換会）

3 管理適正化に関する情報の発信

- ① マンション管理適正化推進計画の周知
- ② マンションだよりの発行
- ③ アドバイザー活用促進（プッシュ型支援）

今後の施策の展開

マンションの資産価値の向上の支援

管理計画認定制度

- ① 和光市マンション管理計画認定制度の開始
- ② 和光市マンション管理の適正化のための助言・指導・勧告

マンション改修への支援

耐震診断・改修補助金制度

マンション改修の支援制度の検討

そして



わこうっちの妹「さつきちゃん」

令和7年6月 和光市マンション管理適正化推進計画策定



ご清聴ありがとうございました