

越谷市分譲マンション実態調査報告書【概要版】

1 調査の目的

本市では、令和4年1月1日時点で279団地、330棟、23,308戸の分譲マンションが供給され、市民の方々の重要な居住形態となっています。一方で、本市における築40年超のマンション戸数は、20年後には15,201戸となるなど、高経年化が進行する見込みとなっています。

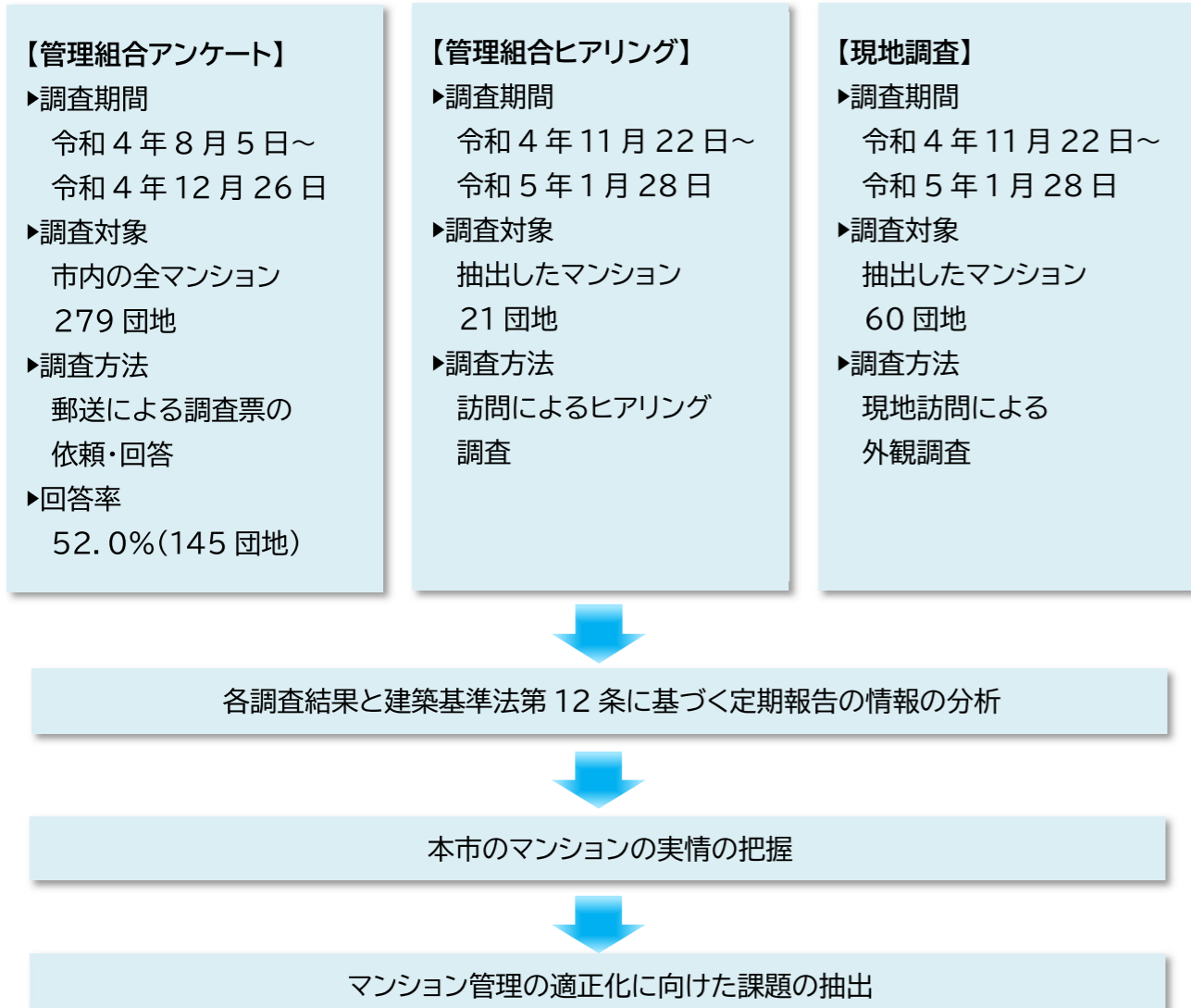
そこで、市内の分譲マンションの実態を把握し、管理組合による自主的な適正管理を促進するとともに、管理不全マンションになることへの予防に向けた効果的な施策を検討するための基礎資料とすることを目的に、越谷市分譲マンション実態調査を実施いたしました。

2 調査対象

市内の分譲マンション 279 団地 330 棟

3 調査のながれ

本調査は、「管理組合アンケート」、「管理組合ヒアリング」、「現地調査」の3つの調査で構成され、各調査結果と建築基準法第12条に基づく定期報告の情報について分析することにより、本市の実情を把握するとともに、マンション管理の適正化に向けた課題の抽出を行いました。



4 マンション管理の適正化に向けた主な課題

調査の結果を分析し、マンション管理の適正化に向けた課題の抽出を行いました。

- (1) 区分所有者のマンション管理への当事者意識の啓発**

マンション管理への関心が低い区分所有者が多いなか、特に、区分所有者が多い100戸以上のマンションでは、管理会社任せになることや、輪番制により理事を経験する機会が少ないことが関心の低い要因のひとつとして考えられるため、マンションの実情に応じた区分所有者の当事者意識の啓発が必要となります。
- (2) 大規模修繕工事の資金確保**

アンケートの回答のあったマンションうち、約6割が大規模修繕工事の資金不足を想定しているなか、修繕積立金の値上げに取り組むことができないマンションや、借入れによる資金の確保を検討しているマンションが見られることから、多様な方策による大規模修繕工事の資金確保が必要となります。
- (3) 管理組合間の情報交換の場づくり**

管理組合間の交流会のニーズは、多くの課題を抱えていると想定される高経年マンションで高くなっていることから、同様の課題を抱えている管理組合同士での情報交換等が行える場の定期的な開催が求められています。
- (4) 機械式駐車場の運用見直し**

機械式駐車場を設置しているマンションは多くないものの、設置しているマンションでは、老朽化や利用率の低下から撤去して平置に切り替える取組が見られます。また、駐車場による収益と維持管理に係るコストを勘案した駐車場運用の見直しが必要となっています。
- (5) 区分所有者の高齢化への対応**

築年数が古くなるほど、高齢者の区分所有者が多くなる傾向となっています。高齢化が進んだ場合、管理組合役員の担い手不足等により管理に支障が生じることに加えて、災害時の避難や単身高齢者の安否確認をどのように行うか等が課題となっています。
- (6) 管理不全マンション等への対応**

総会や理事会を開催していない、管理規約がない、修繕積立金を集めていない、修繕積立金や管理費の滞納が多い、長期修繕計画がない、大規模修繕工事を実施していない等のマンションがあり、これらは管理不全となっている、もしくは今後なっていく可能性があるため、管理不全な状態の解消や未然に防ぐための対応が必要となっています。
- (7) マンション再生に係る資金確保**

容積率に余裕があるマンションの中には、余剰床を売却することにより建替え資金の負担が軽減されるなど、再生の可能性が高いマンションもあります。一方で、高さ(道路斜線、絶対高さ、日影規制)や容積率が建築後の用途地域の変更等により既存不適格となっており、建替え後現状の延べ床面積を確保することが困難であることが建替え支障の要因となることが想定されます。

高経年マンションのアンケート結果を見ると、高齢者のみの世帯が5割以上のマンションや、修繕積立金の不足が予測されているマンションがあることから、建替えに係る資金の確保が重要であると考えられます。