

蕨市分譲マンションアンケート調査事業

【団体名】一般社団法人 埼玉県マンション管理士会 南ブロック

【担当部署】都市整備部 建築課

【提案型】自由テーマ

1. 事業の目的

改正マンション管理適正化法等の施行（R4.4）に際し、市内に所在する分譲マンションの管理組合を対象に、建物及び設備の概要、管理組合の活動等について伺い、二つの古い（居住者の高齢化、建物の老朽化）に代表されるマンションが抱える課題解決及び昨今のコロナ禍における管理組合運営に向けた施策を検討する上での基礎資料とする。

2. 実施内容

1) 調査地域・対象

市内全域に所在する分譲マンションの管理組合

2) 調査方法

質問紙郵送法（アンケート用紙を対象マンションに郵送し、返信用封筒にて戻してもらう）

3) 調査設定数・回収数及び回答者属性

■調査設定数・回収数

	全 体	地区別				
		北 町	中 央	南 町	塚 越	錦 町
設定数（棟）	148	24	50	24	44	6
回収数（%）	63 (42.6%)	9 (37.5%)	23 (46.0%)	10 (41.7%)	19 (43.2%)	2 (33.3%)

■回答者属性

	管理組合理 事長	管理組合役 員（理事長 以外の理 事、監事等）	管理組合員 （役員以外 の区分所有 者）	賃貸居住者	管理会社社 員	管理員	その他
割 合	66.1%	3.2%	0.0%	0.0%	17.7%	12.9%	0.0%

4) 調査期間

令和3年5月7日～8月6日

3. 役割分担

団体：アンケート調査表案の作成、アンケートの集計・分析、報告書の作成

市：アンケート調査票内容の監修、アンケートの発送・回収、集計・分析、報告書内容の監修

4. 事業費と主な支出内容

(1) 事業費：総額 100,354 円（うち蕨市協働事業補助金 99,300 円）

(2) 支出の主な内容

① 報償費 ② 消耗品費 ③ 印刷製本費 ④ 通信運搬費

5. 協働による効果

「マンション管理」という専門性を持ち、地域に精通した資格団体との協働により、よりマンション居住者の実態を正確に把握する設問を含んだアンケートを作成することができ、今後の施策に活かすことが可能となった。

6. その他の成果・感想・今後の課題など

【団体より】

今回の調査結果を踏まえ、当市における今後の分譲マンション施策の課題を以下に記述。

①継続した実態把握

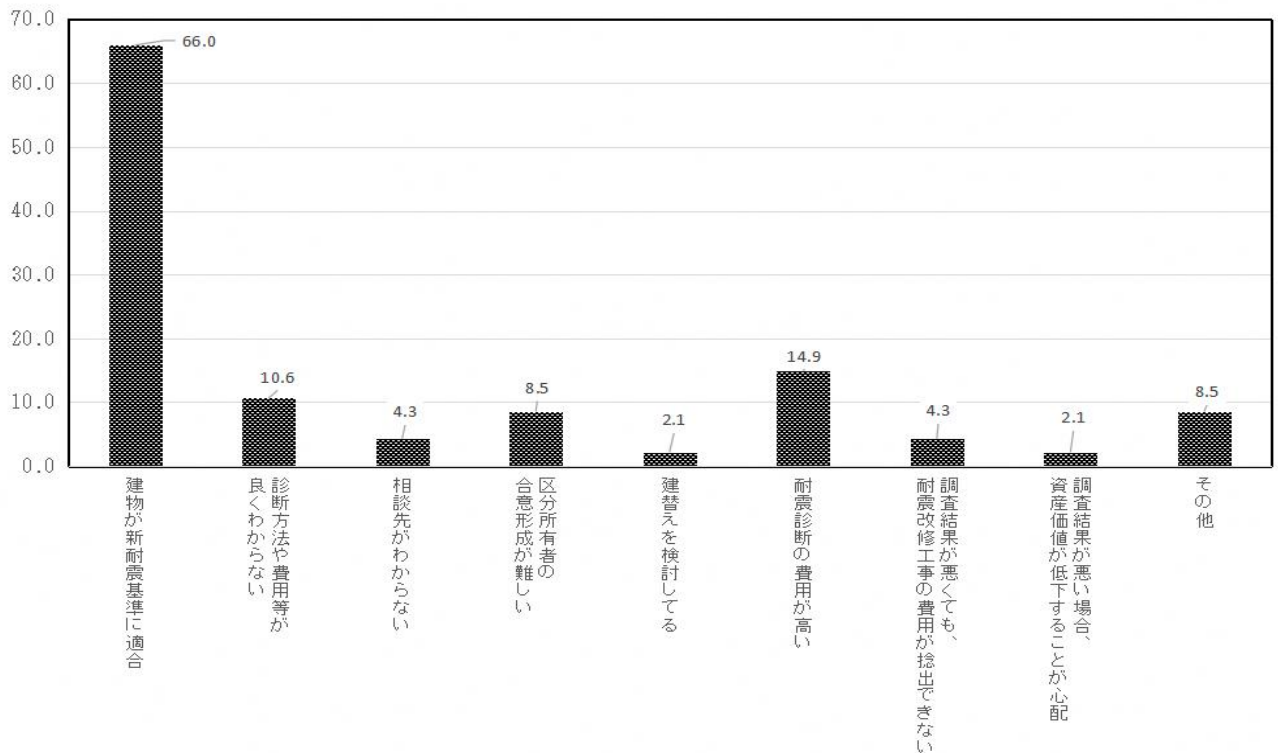
市内所在の分譲マンション148棟に関して調査を実施し、63棟から回答を得た。郵送調査としては回収率も40%を超え、他行政と比較しても回収率は高く、実態を把握することが出来たと考える。今後も継続的に把握すべきであるし、今回未回答のマンションの実態把握も行う必要がある。

②旧耐震構造・耐震診断未実施のマンション対策

耐震基準に適合しているマンションが多くある中、「旧耐震基準」の建物でも、耐震診断を実施していないものがある。耐震診断を実施しない理由として、「費用が高い」という意見があった。

確かに、戸建ての耐震診断を実施するよりはその費用は高くなるが、蕨市では平成25年度より「耐震診断」に対する補助制度を設けている。今後も耐震化に関しては喫緊の課題であるため、耐震化の必要性に関してはこれまで同様、啓発に努めていく必要がある。

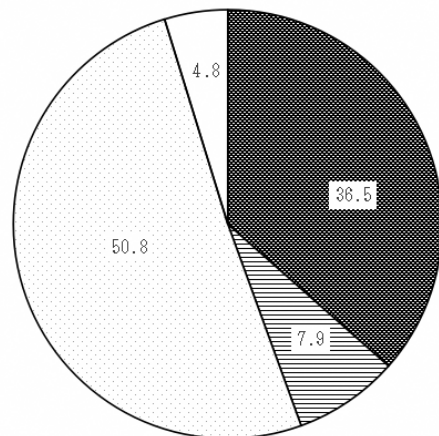
図1. 耐震診断未実施理由（耐震診断未実施マンション・全体）



③管理計画認定制度理解の醸成に関して

アンケート調査時点では「マンション管理計画認定制度」について、十分な情報が伝わっているとは言えない状況である。制度についての適切な情報提供を行うことが肝要と思われる。

図2. 管理計画認定制度への興味・関心度（全体）



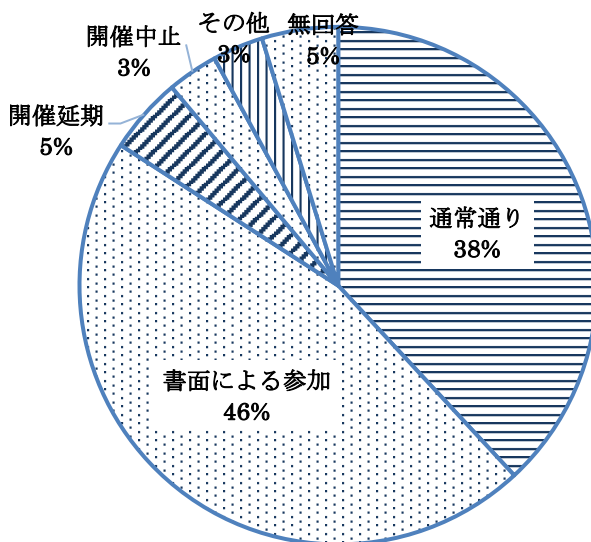
■ある □ない □現時点ではわからない □無回答

④コロナ禍における管理組合運営に関して

新型コロナウイルスの感染拡大状況から、これまで当たり前のように行われてきた「一堂に会しての総会・理事会の実施」を躊躇する管理組合の声が聴かれた。

今後は、IT活用を促すことも検討していく必要があるかと思われる。

図3. コロナ感染状況を鑑みた総会開催状況



【担当課より】

令和4年度は、本アンケート結果を参考に、コロナ禍の状況を踏まえたマンション管理の適正化を推進するための計画を策定していく。