

令和6年度 さいたま市マンション実態調査報告書（概要版）

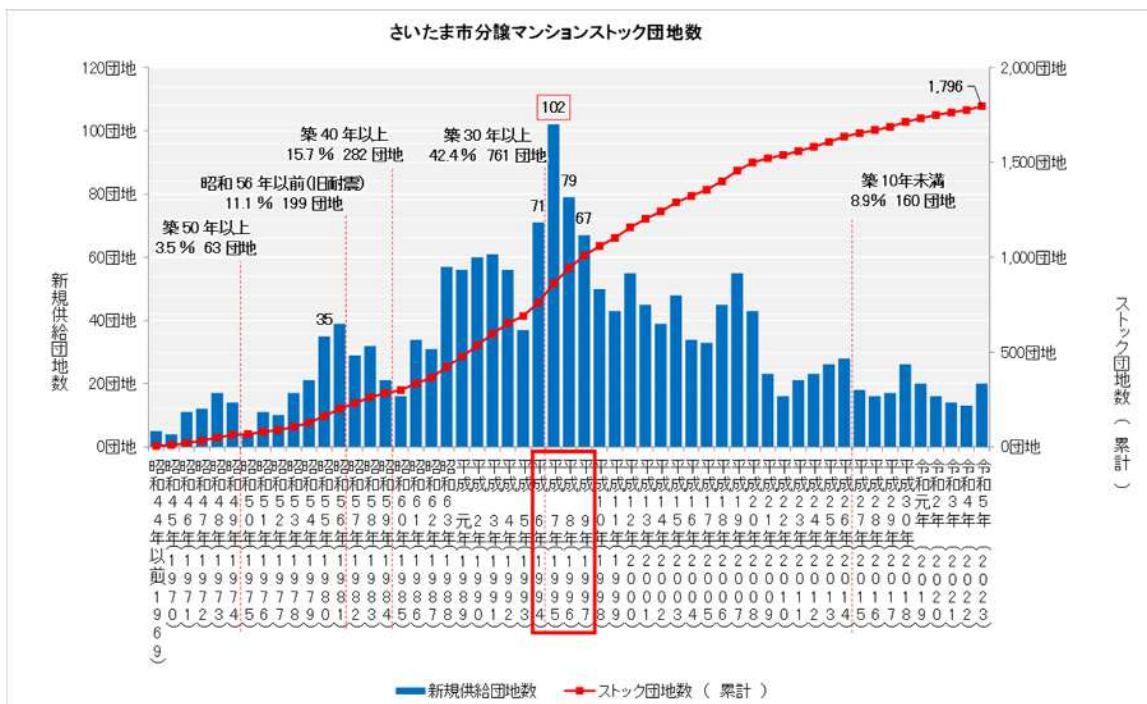
さいたま市内の分譲マンションの概要、管理組合の運営状況等の実態を把握し、分譲マンションの管理支援施策の検討及びさいたま市マンション管理適正化推進計画改定のための基礎資料を収集することを目的として実施しました。

1. 調査の概要

（1）さいたま市の分譲マンションの状況整理

① 建築年別団地数及び戸数（さいたま市マンションデータR6.1現在、以下「市マンションデータ」）

- 市内の分譲マンション団地数は1,796団地数となっています。平成6年から平成9年の間で特に多く、その後は減少傾向にありますが、近年は概ね20団地程度の新規供給になっています。
- 市内の分譲マンション住戸数は、113,174戸となっています。概ね団地数の推移と同様の傾向ですが、平成19年から平成20年の新規供給戸数が比較的多く、複数の高層マンションが建築されたと推察されます。



② 既存統計調査によるさいたま市内のマンションの状況

- 令和5年のさいたま市の住宅総戸数は約59.4万戸となっており、分譲マンションの戸数はその約2割を占める約11万戸となっています。（令和5年住宅・土地統計調査）
- 令和5年のさいたま市の分譲マンションの戸数は、埼玉県内分譲マンション総戸数の25.6%を占めています。（令和5年住宅・土地統計調査）
- 令和2年のさいたま市の持ち家・共同住宅における世帯類型別世帯数は、「親と子供の世帯」の割合が47.2%と最も高くなっています。一方で、平成22年から令和2年の割合を比較していくと「親と子の世帯」の割合は、減少傾向にあり、「単独世帯」の割合が増加傾向にあります。（平成22年、平成27年、令和2年国勢調査）

（２）アンケート調査結果

① 調査対象及び調査時期

- 調査対象：さいたま市内の分譲マンション1,798管理組合
- 調査内容：マンションの概要、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画、防災、コミュニティなど
- 調査時期：令和6年7月～令和7年1月
- 有効配布数：1,735管理組合 ○ 回答件数：619管理組合 ○ 回答率：35.7%

② 調査結果（主な調査項目を抜粋）

1）マンションの概要

- 築年数の古いマンション（築40年超）及び築浅のマンション（築20年以下）の割合が低く、築20年超～40年以下のマンションの割合が多い傾向
- さいたま市のマンションは、相対的に40戸以下の小規模なマンションが多い傾向
- 小規模で築年数の古いマンションほど、高齢化の割合、賃貸化率が高い傾向

建築時期	件数（N＝619）	比率
10年以下	45 件	7.3%
10年超～20年以下	80 件	12.9%
20年超～30年以下	215 件	34.7%
30年超～40年以下	168 件	27.1%
40年超～50年以下	86 件	13.9%
50年超	25 件	4.0%
総計	619 件	100.0%

居住者の高齢化の割合	件数（N＝619）	比率
0%以上～30%未満	155 件	25.0%
30%以上～50%未満	192 件	31.0%
50%以上～70%未満	117 件	18.9%
70%以上	29 件	4.7%
無回答	126 件	20.4%
総計	619 件	100.0%

住戸数	件数（N＝619）	比率
20戸以下	70 件	11.3%
20戸超～40戸以下	180 件	29.1%
40戸超～60戸以下	154 件	24.9%
60戸超～100戸以下	110 件	17.8%
100戸超	105 件	17.0%
総計	619 件	100.0%

賃貸住戸の割合	件数（N＝619）	比率
0%	78 件	12.6%
0%超～5%以下	106 件	17.1%
5%超～10%以下	112 件	18.1%
10%超～20%以下	110 件	17.8%
20%超	83 件	13.4%
無回答	130 件	21.0%
総計	619 件	100.0%

2) 管理組合の運営

- 管理組合が「ない」との回答は、小規模で築年数が古いマンションに多い傾向があります。
- 管理者の選任は、「理事長を管理者としている」割合が多くなっています。
- さいたま市内のほとんどのマンションで、「総会を年に1回以上開催している」ものの、「ほとんど開催していない」マンションを2件確認できました。

管理組合の有無	件数 (N=619)	比率
ある	607 件	98.1%
ない	3 件	0.5%
無回答	9 件	1.5%
総計	619 件	100.0%

管理者の選任	件数 (N=607)	比率
理事長を管理者としている	497件	81.9%
理事長以外の区分所有者を管理者としている	5件	0.8%
マンション管理業者を管理者としている	78件	12.9%
分譲業者を管理者としている	3件	0.5%
その他の者を管理者としている	3件	0.5%
管理者を選任していない	3件	0.5%
無回答	18件	3.0%
総計	607件	100.0%

総会の開催状況	件数 (N=607)	比率
年に2回以上	30 件	4.9%
年に1回	570 件	93.9%
ほとんどない	2 件	0.3%
開催したことがない	0 件	0.0%
無回答	5 件	0.8%
総計	607 件	100.0%

管理業務の委託	件数 (N=607)	比率
全部委託	453 件	74.6%
一部委託	103 件	17.0%
委託していない	45 件	7.4%
その他	2 件	0.3%
無回答	4 件	0.7%
総計	607 件	100.0%

3) 管理規約

- 管理規約が「ない」との回答は、小規模で築年数が古いマンションで確認できました。
- 管理規約の改正が「ない」との回答は、小規模で築年数が新しいマンションで確認できました。

管理規約の有無	件数 (N=607)	比率
ある	601 件	99.0%
ないが、今後作成予定	3 件	0.5%
なく、今後作成予定もない	0 件	0.0%
無回答	3 件	0.5%
総計	607 件	100.0%

管理規約の改正	件数 (N=601)	比率
改正したことがある	489 件	81.4%
改正したことがない	63 件	10.5%
無回答	49 件	8.2%
総計	601 件	100.0%

管理規約への規定 緊急時等における専有部の 立ち入り	件数 (N=601)	比率
規定している	409 件	68.1%
規定していない	121 件	20.1%
無回答	71 件	11.8%
総計	601 件	100.0%

管理規約への規定 修繕等の履歴情報の保管	件数 (N=601)	比率
規定している	424 件	70.5%
規定していない	110 件	18.3%
無回答	67 件	11.1%
総計	601 件	100.0%

4) 管理組合の経理

- 管理費と修繕積立金が「区分経理していない」との回答は、小規模で築年数が古いマンションに多い傾向にあります。
- 修繕積立金を「徴収していない」との回答は、小規模で築年数が古いマンションで確認できました。
- 小規模で築年数が古いマンションほど、修繕積立金の根拠で長期修繕計画で算出された必要額を用いていない傾向にあります。
- 小規模マンションほど「均等積立方式」が多く、築年数が新しいほど、「段階増額積立方式」を採用している割合が高くなる傾向にあります。

管理費と修繕積立金の区分経理	件数 (N=619)	比率
区分経理している	575 件	92.9%
区分経理していない	16 件	2.6%
無回答	28 件	4.5%
総計	619 件	100.0%

修繕積立金の徴収	件数 (N=601)	比率
徴収している	595 件	99.1%
徴収していない	5 件	0.8%
無回答	19 件	3.1%
総計	619 件	100.0%

修繕積立金の根拠	件数 (N=619)	比率
長期修繕計画で算出された必要額	461 件	74.5%
管理費の一定割合	57 件	9.2%
近隣の他のマンションの金額を参考	13 件	2.1%
その他	35 件	5.6%
無回答	29 件	4.7%
総計	595 件	96.1%

修繕積立金の積立方式	件数 (N=619)	比率
均等積立方式	378 件	61.1%
段階増額積立方式	171 件	27.6%
その他	19 件	3.1%
無回答	27 件	4.4%
総計	595 件	96.1%

5) 長期修繕計画の策定及び見直し

- 長期修繕計画を「策定している」との回答が87.4%で、「策定していない」との回答は6.9%であることが確認できました。
- 管理計画認定基準の計画期間が「30年以上」の割合が少ないマンションは、小規模で築年数が古いマンションに多い傾向にあります。
- 長期修繕計画の最終改定時期は、「5年以内」が最も多くなっております。

長期修繕計画の策定状況	件数 (N=619)	比率
策定している	541 件	87.4%
策定していない	43 件	6.9%
無回答	35 件	5.7%
総計	619 件	100.0%

長期修繕計画の計画期間	件数 (N=541)	比率
30年以上	327 件	60.4%
25年以上～30年未満	17 件	3.1%
20年以上～25年未満	16 件	3.0%
15年以上～20年未満	21 件	3.9%
10年以上～15年未満	46 件	8.5%
その他	9 件	1.7%
無回答	105 件	19.4%
総計	541 件	100.0%

長期修繕計画の最終改定時期	件数 (N=541)	比率
5年以内	256 件	47.3%
5年超～10年以内	35 件	6.5%
10年超	31 件	5.7%
無回答	219 件	40.5%
総計	541 件	100.0%

6) 大規模修繕工事

- 大規模修繕工事を実施したことが「ある」との回答が85.6%で、「ない」との回答は11.0%あることが確認できました。
- 大規模修繕工事の検討を始めたきっかけの割合は、「長期修繕計画に基づく」が最も多いことが確認できました。
- 実施していない理由は、「長期修繕計画上の実施時期に至っていない」が最も多く、次いで、「実施に向けて計画・検討中」となっております。
- 管理計画認定基準の計画期間内に2回以上の予定回数があるマンションは68.4%であることが確認できました。

大規模修繕工事の実施	件数 (N=619)	比率
ある	530件	85.6%
ない	68件	11.0%
無回答	21件	3.4%
総計	619件	100.0%

大規模修繕工事の検討のきっかけ	件数 (N=530)	比率
管理会社が行う建物の定期診断結果報告	179 件	33.8%
不具合の発生	49 件	9.2%
長期修繕計画に基づく	404 件	76.2%
その他	32 件	6.0%
無回答	23 件	4.3%

今後の工事予定回数	件数 (N=341)	比率
0回	2 件	0.6%
1回	68 件	19.9%
2回	180 件	52.8%
3回	46 件	13.5%
4回	5 件	1.5%
5回以上	2 件	0.6%
その他	38 件	11.1%
総計	341 件	100.0%

大規模修繕工事を実施していない理由	件数 (N=68)	比率
長期修繕計画上の実施時期に至っていない	38 件	55.9%
実施に向けて計画・検討中	16 件	23.5%
過去に検討したが実施に至らなかった	3 件	4.4%
検討の方法が分からない	0 件	0.0%
その他	3 件	4.4%
無回答	8 件	11.8%
総計	68 件	100.0%

※無回答を除く

5) 防災

- 防災への取組みについては、「年1回の防災訓練を実施している」が最も多く、「防災マニュアルを作成している」や「防災用品や医療品等を備蓄・管理している」については、前回調査から割合が上昇しております。
- 「自主防災組織を結成している」が30.2%に留まるものの、「体制はないが、地域の防災組織には参加している」と、何らかの防災組織に属している割合は、さいたま市のマンション半数を占めております。

防災への取組み	件数 (N=619)	比率
防災マニュアルを作成している	200 件	32.3%
防災用品や医療品等を備蓄・管理している	170 件	27.5%
年1回以上の防災訓練を実施している	225 件	36.3%
非常食や飲料水を備蓄・管理している	98 件	15.8%
災害時要援護者の名簿を作成している	71 件	11.5%
特に何もしていない	142 件	22.9%
ハザードマップ等を掲示している	91 件	14.7%
その他	28 件	4.5%
無回答	59 件	9.5%

自主防災組織の有無	件数 (N=619)	比率
自主防災組織を結成している	187 件	30.2%
体制はないが、地域の防災組織には参加している	139 件	22.5%
体制がなく、地域の防災組織にも参加していない	194 件	31.3%
無回答	99 件	16.0%
総計	619 件	100.0%

※複数回答

6) コミュニティ

- 「管理組合とは別に、居住者組織がある」や「管理組合が、居住者組織の役割も兼ねて活動を行っている」など、マンション内において居住者組織があるマンションは、さいたま市のマンション半数を占めております。
- 自治会等の有無については、「マンション単位で加入している」が、さいたま市のマンションの半数を占めております。

居住者組織	件数 (N=619)	比率	自治会等の有無	件数 (N=619)	比率
管理組合とは別に、居住者の組織がある	194 件	31.3%	マンション単位で加入している	337 件	54.4%
管理組合が、居住者の組織の役割も兼ねて活動を行っている	162 件	26.2%	各住戸に加入の判断を任せている	152 件	24.6%
居住者の組織はない	191 件	30.9%	加入していない	54 件	8.7%
その他	14 件	2.3%	分からない	20 件	3.2%
無回答	58 件	9.4%	無回答	56 件	9.0%
総計	619 件	100.0%	総計	619 件	100.0%

7) 管理計画認定の申請状況

管理計画認定 認定件数 令和7年3月31日現在 市全体で38件

- 管理計画認定の申請状況は、さいたま市内のマンションで「認定を受けている」はわずか2.6%となっております。
- 「申請する予定はない」とのマンションが57.4%とさいたま市内のマンションの半数以上を占めております。

管理計画認定の申請状況	件数 (N=619)	比率	申請しない理由	件数 (N=355)	比率
認定を受けている	16 件	2.6%	認定基準に満たしていないため	69件	19.4%
申請を検討している	148 件	23.9%	認定を受けてもメリットを感じられないため	119件	33.5%
申請する予定はない	355 件	57.4%	制度についてよく分からないため	124件	34.9%
無回答	100 件	16.2%	その他	38件	10.7%
総計	619 件	100.0%	無回答	39件	11.0%

2. 施策の方向性

- ① 継続的なマンション管理状況の把握
 - 1) 定期的な実態調査の実施
 - 2) 現地調査・訪問調査の実施検討
- ② マンションの管理状況に応じた支援の強化
 - 1) 管理計画認定制度の促進（制度の周知啓発、マンション管理士などの専門家による相談・指導など）
 - 2) マンション再生支援
 - ・ 伴走型支援事業の検討
 - ・ 継続的に専門家を派遣する支援事業の検討
 - ・ マンション管理の適正化の推進を図るための施策（セミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣など）
- ③ 関連団体との連携・管理組合同士のネットワークの構築促進
 - 1) 関連団体との連携
 - 2) マンション管理組合同士の意見交換会

さいたま市役所 建設局 建築部 住宅政策課 マンション管理支援係

〒330-9588 埼玉県さいたま市浦和区常盤 6 丁目 4 番 4 号 TEL 048-829-1518

令和7年3月