

平成20年度

川口市マンション実態調査結果概要

川口市建設部住宅課

# 調 査 概 要

## I 概要

### 1 調査目的

この調査は、川口市内における分譲マンション(以下「マンション」という)の概要、管理組合の活動内容・運営状況及び維持・修繕の状況等について調査し、今後のマンション管理の推進に寄与することを目的とする。

### 2 調査対象

調査対象は川口市内に所在する全マンション802（棟数840）である。

### 3 調査方法

調査員が現地で確認する「川口市マンション調査票状況調書」の作成と事前に管理組合に「川口市マンション調査票」を配付し、調査員がこれを回収する2通りの方法で実施した。

### 4 回収結果

川口市マンション調査票状況調書は100%、川口市マンション調査票の回収は50.4%である。

### 5 地区区分

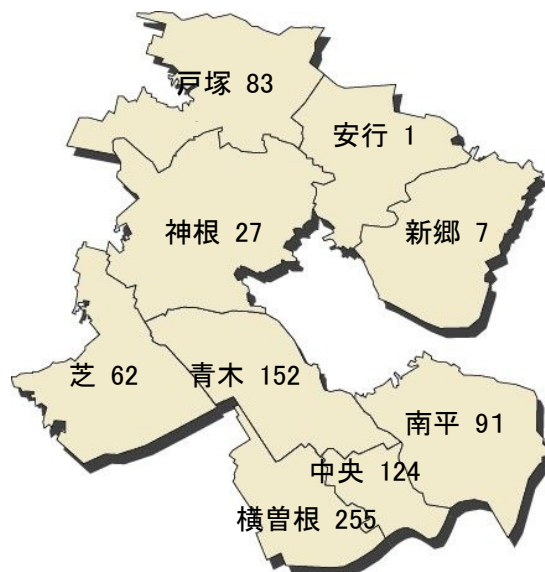
中央、横曽根、青木、南平、新郷、神根、芝、安行及び戸塚の9地区である。

### 6 川口市の住宅ストック

川口市内の住宅総数は平成15年10月1日 188,690戸で平成10年10月1日168,120戸に比し、20,570戸(12%)増加している。

うち、マンションストックは平成20年4月1日で802、棟数840、住宅戸数は45,374である。

#### ○ マンション地区別分布図（数字はマンション数）



マンションは、横曽根、中央、青木及び南平の南部の4地区と北部の戸塚地区に集中している。

横曽根、中央及び青木地区については交通の利便性と工場跡地が多いこと、南平地区については埼玉高速鉄道線川口元郷駅の開設、戸塚地区についてはJR武蔵野線の沿線であるほか埼玉高速鉄道線東川口駅や戸塚安行駅の開設等によることが大きいと思われる。

○ マンションの建設時期

マンションの建設時期

建設年次	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
棟数	5	2	0	2	0	2	1	2	2	9	43	9	7	8	8	38

建設年次	55	56	57	58	59	60	61	62	63	1	2	3	4	5	6	7
棟数	52	32	22	12	15	13	21	23	50	48	17	29	15	12	25	39

建設年次	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	計
棟数	22	21	24	22	25	24	23	30	13	11	23	30	9	840

注 平成20年4月1日現在

建設時期についてみると、3つのピーク時がみられる。一つ目は昭和49年、二つ目は同55年前後、三つ目は同63年・平成元年である。

一つ目の昭和49年は高度経済成長期の終焉の時期で、また狂乱物価の時代であり、宅地が3年で2倍になった年である。

二つ目の昭和55年前後は、景気の自律的・本格的上昇の局面で、住宅建設も回復し、それに建築基準法改正(昭和56年6月 新耐震基準)を控えての着工増加も含まれているとみられる。

三つ目はいわゆるバブル期である。

築30年超(昭和53年以前)のものは1.2%(840棟中100棟)で、これは国土交通省推計による全国の1.2%(528万戸中6.3万戸(平成19年度末現在))と同じ割合である。しかし、上記二つ目のピーク時に建設された大量のマンションがすぐ

にこの仲間入りしてくる。

新耐震基準以前(昭和56年以前)のものは26%(840棟中222棟)で、これは昭和15年度マンション実態調査(以下「15川口調査」という)の30%(714棟中217棟)より低くなったが、国土交通省推計による全国の20%(528万戸中106万戸(平成19年度末現在))に比べかなり高い。

## II マンションの概要

### 1 概要

#### (1) マンション数・棟数・戸数・床面積

	マンション数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )
総数	802	840	45,374	3,253,568.23
マンション平均		1.05	56.58	4,056.82
一棟平均			54.02	3,873.30
一戸平均				71.71

#### ○ 1マンションあたり平均戸数

1マンションあたり平均戸数は57戸で、15川口調査の50戸よりは増加している。これは15階以上のものが20件(マンション数を指す場合、件数と表記する。以下同じ)から39件と倍近くになっていることに象徴されるように高層・超高層のマンションが増えたことによるものとみられる。

しかし、平成15年度マンション総合調査(以下「15全国調査」という)の110戸に比べるとまだ半数程度であり、小規模マンションが多いことを表わしている。

#### ○ 床面積

マンションの平均床面積は4,057m<sup>2</sup>で、15川口調査の3,713m<sup>2</sup>よりは広がったが、15全国調査の8,899m<sup>2</sup>に比べると2分の1以下と狭い。

#### (2) 地上階数

階数	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15以上	合計
棟数	45	69	126	106	126	65	47	63	58	30	25	41	39	840

5階以下のものは29%(840棟中240棟)で、これは15川口調査の33%より減少しており、マンションの中高層化が進んでいることを表わしている。

また、15階以上のものは4.6%(840棟中39棟)で、これは15川口調

查の2. 8%の倍近くなっており超高層化が進んでいる。

15全国調査は4.5%でありこれよりもやや高い。

(3) 賃貸化・空室化

(戸数)

全住宅数	A	賃貸	B	割合(%) B/A	空室	C	割合(%) C/A
	26,075		3,496	13.4		375	1.44

- 賃貸化率は13.4%(26,075戸中3,496戸)と15川口調査の4.86%に比べ大幅に増加しているが、15全国調査の13%と同程度となっている。

この賃貸化の増加は全国的な傾向とされている。

地区別では、中央地区の21%及び横曽根地区の16%が突出している。

- 空室率は1.44%(26,075戸中375戸)と15川口調査の0.48%に比べ増加しているが、15全国調査の2.4%に比べて低い。

地区別では新郷地区の6.1%及び安行地区の4.7%が突出している。

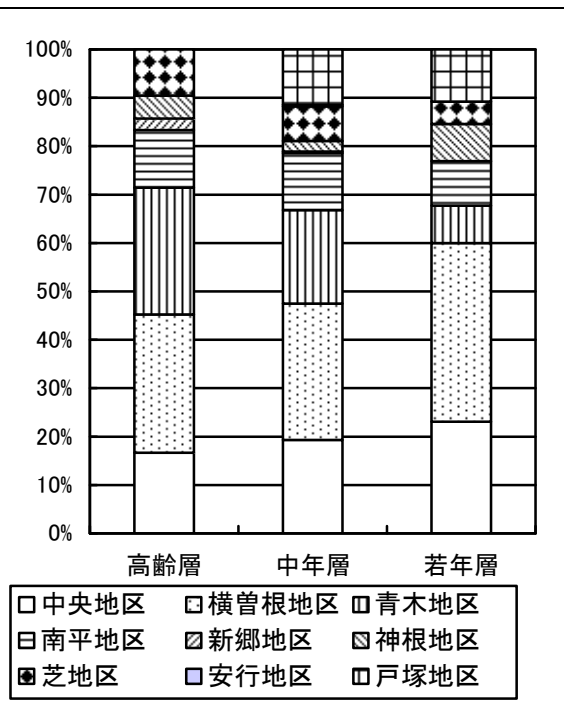
- 賃貸化や空室は、居住者の高齢化と併せて役員なり手不足等管理組合の運営に大きくかかわってくるので、それぞれのマンションにおける実態把握は重要である。

2 居住者の属性

(1) 最も多い年齢層

(棟数)

	高齢層	中年層	若年層
中央地区	7	54	15
横曽根地区	12	79	24
青木地区	11	54	5
南平地区	5	33	6
新郷地区	1	1	0
神根地区	2	6	5
芝地区	4	20	3
安行地区	0	1	0
戸塚地区	0	32	7
合計	42	280	65



年齢層は「中年層」（４０歳以上～６０歳未満）が７４％（３８７棟中２８８棟）と最も多い。

（参考 １５全国調査は世帯主の調査ではあるが、中年層が７６％である。）

地区別に見ると「若年層」（４０歳未満）が多いのは横曽根地区の２４棟、次に中央地区の１５棟でこの両地区で６０％（６５棟中３９棟）を占めている。また、「高齢層」（６０歳以上）は中央地区７棟、横曽根地区１２棟、青木地区１１棟及び南平地区５棟と南４地区で８３％（４２棟中３５棟）を占めている。

### （２）世帯構成

世帯構成はファミリー世帯が７７％（３９７棟中３０６棟）と大半を占めており、１５全国調査の５７％に比べかなり多い。

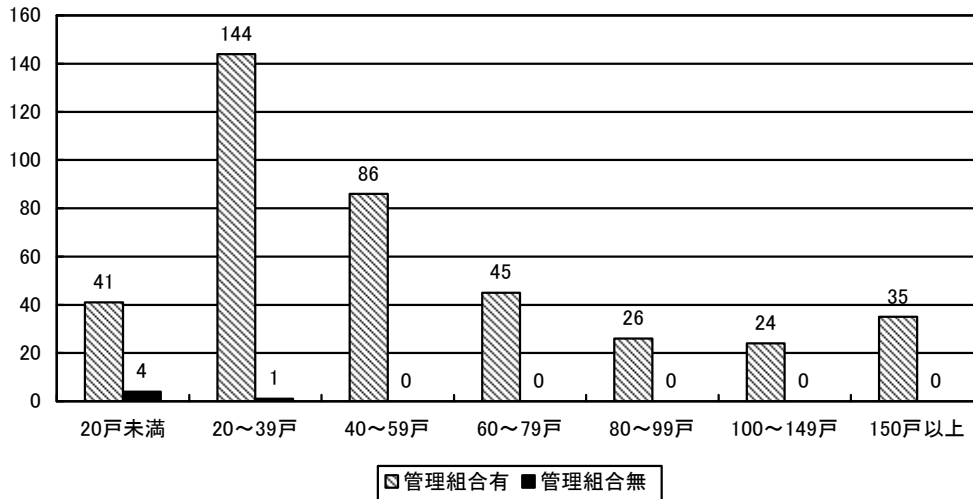
地区別に見ると「夫婦世帯」が多いのは横曽根地区２３棟、中央地区１２棟及び青木地区１１棟の③地区で７４％（６２棟中４６棟）を占めている。

## Ⅲ 管理規約と管理運営

### ３ 管理組合と管理規約

#### （１）管理組合の有無

（マンション数）



管理組合は全区分所有者で構成され、自立的にマンションを管理運営する重要な組織である。

管理組合「有」が９９％（４０６件中４０１件）とほとんどであり、１５川口調査の９５％に比べ増えている。

管理組合「無」の５件は４件が２０戸未満、１件が２０～３９戸と小規模のものである。このような小規模で管理組合が無いマンションについては、大規模修繕等が適時適切に行われない恐れがある。

(2) 管理の方法

(マンション数)

	自主管理	委 託			計	
		全部委託	一部委託	記入無し		
20戸未満	17	30	20	5	5	47
20～39戸	13	130	102	10	18	143
40～59戸	6	78	62	13	3	84
60～79戸	3	40	31	3	6	43
80～99戸	3	21	19	2	0	24
100～149戸	1	23	19	3	1	24
150戸以上	3	31	22	6	3	34
合 計	46	353	275	42	36	399

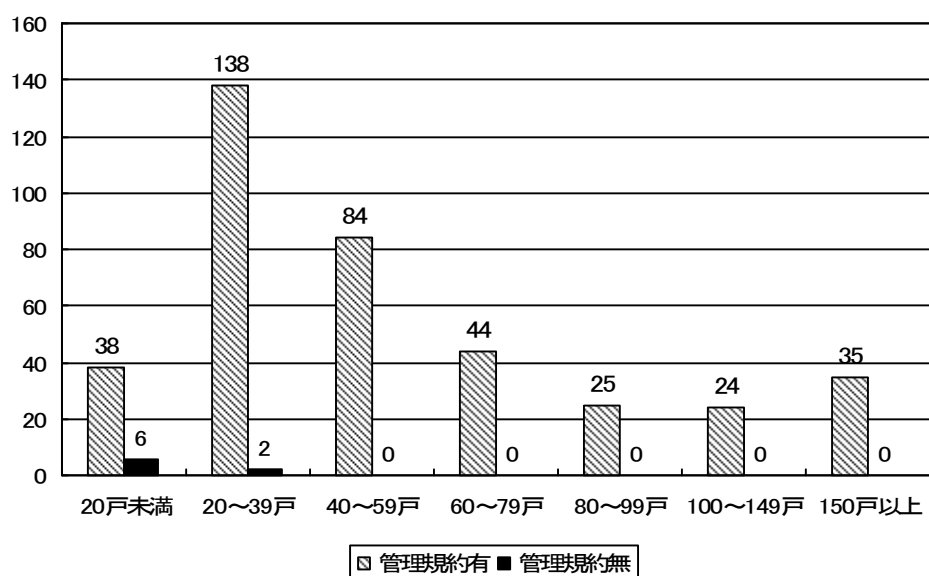
マンションの管理を管理会社等に委託する管理組合は多い。これは管理組合の役員は管理に関しては素人であり、また輪番制等でしかも1年で交代する管理組合が多く、専門性且つ継続性を要するマンションの管理については経費が掛かってもプロに任せる傾向があることによるものである。

委託管理は88%（399件中353件）を占めており、15川口調査の85%（全部73%、一部12%）に比べやや増加している。しかし15全国調査の91%（全部69% 一部22%）に比べやや低い。

自主管理は39戸以下の規模のものが65%（46件中30件）を占める。

(3) 管理規約の有無

(マンション数)



管理規約はマンション管理の最高自治規範であることから、建物の区分所有等に関する法律等に則り、国が定める「標準管理規約」などを参考として、当該マンションに合った適切なものを作成する必要がある。

管理規約「有」は98%（396件中388件）とほとんどで、15川口調査の96%に比べやや増えており、15全国調査の99.6%近づいている。

また、「無」は8件であるが、20戸未満が6件、20～39戸が2件と全て小規模のものである。

なお、管理組合自身が作成したのは、33%（388件中129件）となっており、15全国調査の19%と比べて大幅に多い。

#### （4）規約改正の有無

管理規約は関係法令等の改正、時代の変化等に応じ適時適切にその改正を行なうことが重要である。マンション管理標準指針(以下「管理指針」という。)でも関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを「標準的な対応」としている。

管理規約改正「有」は46%（378件中175件）となっている。これは15全国調査の58%をかなり下回っている。

改正の時期は平成17年以降に集中している。

#### （5）使用細則の有無

快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

使用細則「有」は99%（344件中341件）とほとんどが作成している。

これは15全国調査の89%をかなり上回っている。

これらのことから、規約や居住ルールについて組合員の意識は高いといえる。

### 4 通常総会

管理組合の自立的な運営はマンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することによって成り立つものであり、総会は管理組合の最高意思決定機関である。

管理指針では総会を少なくとも毎年1回開催することを「標準的な対応」としている。

通常総会「有」は99.2%（377件中374件）とほとんど開催されている。

これは15全国調査の99.5%とほぼ同じである。

なお、開催時期は4月～3月を事業年度としている管理組合が多いこともあって4、5、6月に集中しており、この3ヶ月で46%（377件中172件）を占めている。



## 5 理事会

### (1) 理事の人数

(マンション数)

理事定員	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11以上	16以上	合計
件数	6	8	36	98	73	63	21	19	8	21	20	10	383
実就任件数	4	13	35	82	61	61	18	17	7	18	21	5	342

理事(役員)の定員は4～6名が61% (383件中234件) と多い。15全国調査では定員の平均は6.5名となっている。

1件あたりの平均定員6.0人に対し平均実員は5.9人となっており役員の数員はほぼ満たされている。

### (2) 理事の任期

理事の任期

(マンション数)

任期	1	2	3	4	5	決まっていない	合計
件数	309	66	2	0	1	1	379

管理指針では、理事の任期が1～2年の間で定められており、且つ、各理事の就任日及び任期の期限が明確となっていることが「標準的な対応」とされている。

理事の任期は1年が82% (379件中309件) と大半である。15川口調査では54%、15全国調査の69%よりかなり高くなっている。

1～2年任期は99% (379件中375件) である。

半数改選制度はマンションの管理運営の継続性を保つために好ましい制度であり、管理指針ではこれを「望ましい対応」としている。

半数改選制度を採用しているものは18% (326件中58件) とまだ少数に止まっている。15全国調査でもほぼ同程度の19%である。

### (3) 理事の選出方法

理事の選出方法

(マンション数)

輪番制	立候補制	その他	計
311	52	49	412

理事の選任は「輪番制」が75% (412件中311件) と多い。15全国調査は抽選・輪番制が69%となっている。

(4) 定例理事会開催

定例理事会開催数 回/年

(マンション数)

開催回数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13以上	不定期	合計
件数	18	7	17	20	7	83	5	9	1	16	14	89	2	3	291

理事会開催は76%（384件中291件）となっており、管理指針の「望ましい対応」の月1回開催に当たるほぼ毎月開催（10回以上開催）は32%（384件中121件）であり、管理指針の「標準的な対応」である2ヶ月に1回開催（6回以上開催）は57%（384件中219件）となっている。

全く開催してないのも24%（384件中93件）あるが、これは管理組合の運営上問題である。

15全国調査では月1回程度の開催は56%であり、「ほとんど開催していない・理事会がない」は3.9%である。

6 管理費等関係

(1) 管理費負担割合

管理費の負担割合は各戸の専有面積が異なる場合、この共有持分比率で決めるのが公平である。

「共有持分比率」が90%（382件中342件）と多く、15全国調査の83%を上回っている。

(2) 管理費月額

管理費の平均月額は12,610円で、15川口調査の平均月額13,230円（修繕積立金込みのものを含む。）をやや下回っているが、15全国調査の12,565円とほぼ同額である。

(3) 修繕積立金負担割合

修繕積立金の負担割合についても公平の見地から共有持分比率によることが望ましい。

この「共有持分比率」が88%（364件中322件）と多く、15全国調査の84%をやや上回っている。

(4) 修繕積立金月額

修繕積立金の平均月額は9,306円であり、15川口調査の平均月額8,298円を上回っている。

(5) 修繕積立基金

修繕積立基金が「有」は44%（356件中158件）である。

(6) 修繕積立金算出根拠

修繕積立金は長期修繕計画を立て、その累計工事費に見合った額を徴収するのが好ましい。

修繕積立金算出を「長期修繕計画に基づく」が74%（349件中259件）となっている。これは15全国調査の77%に近い。

(7) 管理費・修繕積立金の区分

管理費・修繕積立金を明確に区分することは、施設設備を適時適切に維持管理していくために必要であり、管理指針でもこれを「標準的な対応」としている。

管理費・修繕積立金を「明確に区分」は92%（377件中346件）となっている。

(8) 管理費等滞納状況

管理費等滞納状況

(マンション数)

滞納有り	滞納無し	計
194	145	339

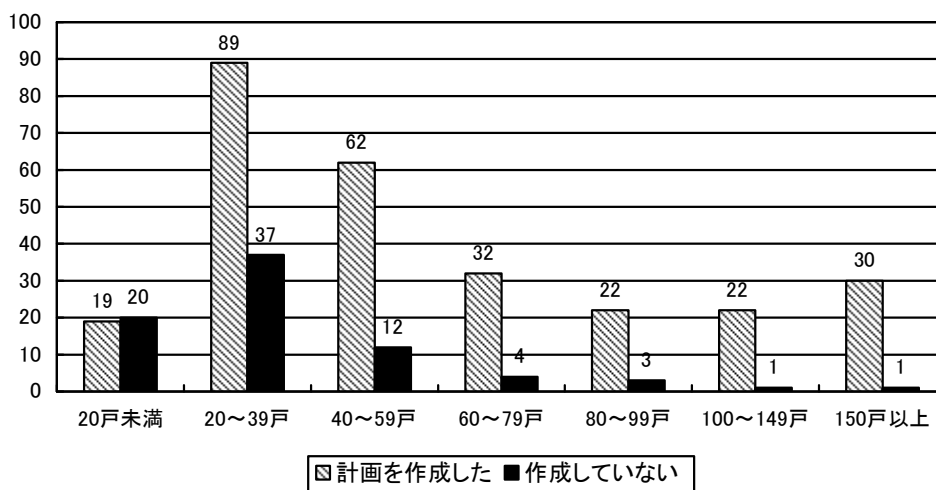
管理費等の滞納は放置すると増えていく傾向にあり、早期に督促等適時適切な手を打つ必要がある。管理指針では滞納期間が3ヶ月以内に文書等による督促などを行うことが「標準的な対応」としている。

管理費等滞納「有」は57%（339件中194件）である。

IV 長期修繕計画と大規模修繕

7 長期修繕計画関係

(マンション数)



長期修繕計画は計画期間の累計工事費に見合った修繕積立金を算定し、また適時適切な大規模修繕工事をするためには不可欠であるが、これを「策定した」は78%（354件中276件）となっている。15川口調査の61%よりかなり増えているが、

15 全国調査の 83% に比べまだ低い。

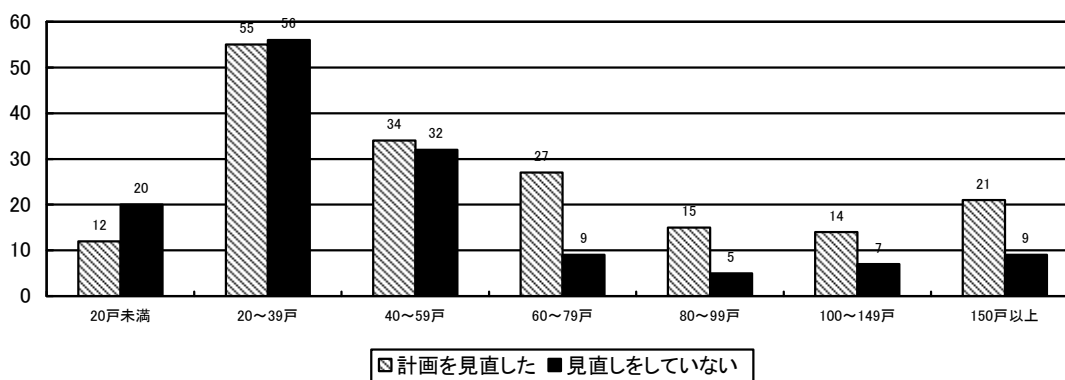
計画を作成した年 (マンション数)

作成した年	12 年以前	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年
件数	54	13	11	16	8	21

作成した年	18 年	19 年	20 年	年不明	合計
件数	32	32	24	65	276

長期修繕計画を策定したのは平成 17 年以降に多い。

長期修繕計画の見直し (マンション数)

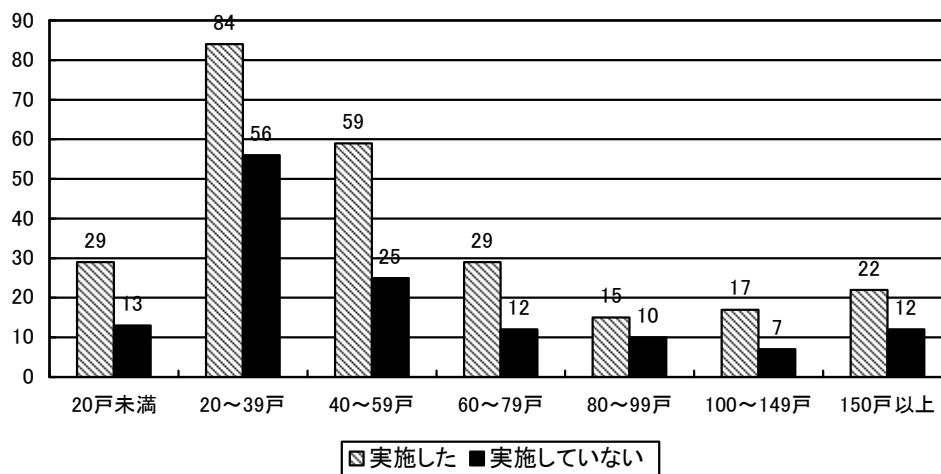


長期修繕計画は 25 年以上の長期計画とするとともに、管理指針で「標準的な対応」とされている 5 年毎に見直すことが必要である。

長期修繕計画を「見直した」のは 56% (316 件中 178 件) となっている。

長期修繕計画を見直した年は平成 18 年以降に集中している。

8 大規模修繕関係 (マンション数)



マンションを良好な状態で維持するためには大規模修繕工事を適時適切に実施する必要がある。

大規模修繕工事を「実施した」が65%（390件中255件）となっており、いずれの規模も「実施した」が「実施していない」を上回っている。

15全国調査は「実施した」が68%である。

工事に要した費用は「修繕積立金で間に合った」が83%（263件中218件）となっており、15全国調査の72%をかなり上回っている。

施工業者の選定は出来るだけ複数の業者の中から比較検討し選定することが好ましい。「指名競争入札又は見積合わせによる発注」が83%（238件中197件）となっており、15全国調査の68%を大幅に上回っている。

## 9 耐震改修関係

耐震については「心配だ」（147件）と「心配していない」（159件）がほぼ同数である。耐震診断を「実施した」は6.6%（350件中23件）に過ぎない。さらに耐震改修を「実施した」は2.3%（348件中8件）に過ぎない。

## V その他

### 10 管理上の諸問題

#### (1) トラブルの状況

トラブルは「組合員・居住者相互間の問題」29%（409件中118件）、「組合運営に関する問題」が15%（409件中63件）、「近隣との関係」が13%（4069件中54件）と上位を占めている。

しかし、一般に問題となっている「滞納問題」は11件、「ペット問題」は4件に止まっている。

15全国調査では「居住者間のマナー」が83%（複数回答 本項では以下同じ）、「建物の不具合」が55%、「費用負担」が41%、「近隣関係」が30%となっている。

#### (2) トラブル解決のため理事会等がとった方法

トラブル解決のためにとった方法は「管理業者に相談」が41%（368件中150件）、「当事者同士・理事会等で協議した」が33%（368件中122件）と上位を占めている。

「弁護士・建築士・マンション管理士等専門家に相談」は37件、「訴訟を提起した」は21件及び「行政機関に相談」は14件にそれぞれ止まっている。

15全国調査では、「管理組合内で話し合った」が81%、「管理業者に相談」が50%、「当事者間で話し合った」37%が上位である。

## あとがき

分譲マンションはいまや重要な居住形態として定着しており、マンションにおける快適な住生活の確保のためには、居住ルールや会計の明確化が必要であり、またストックとしてのマンション価値の維持向上のためには、長期修繕計画に基づく適時適切な維持管理が必要である。

本市は東京都心からの交通の便がよく工場跡地が多いことからマンションは増加傾向にあり、超高層マンションが建設される一方、従来の小規模マンションも多く存在している。

今回の調査で、規約・使用細則の作成率は高く、しかも管理組合自身での作成比率が全国平均よりかなり高いなど居住ルールについての意識は高く、また会計処理もそれぞれの事項について管理指針の「標準的な処理」を実施している管理組合が多い。しかし長期修繕計画の策定や大規模修繕の実施の比率については、全国平均よりやや劣る。

また、次のような問題がみられた。

- 1 小規模マンションにおいては、管理組合や管理規約の無いもの等がみられ適切な維持管理が行われているか危惧されるものがある。
- 2 一般に言われている役員のなり手不足については、調査結果を見る限り、役員定員はほぼ充足されている。しかし賃貸化は全国平均並みに進行しており、居住者の高齢化とあいまって今後これが大きな問題になってくる。
- 3 かなりの管理組合で理事会を全く開催していないものがみられた。  
また、多くの管理組合で管理費等の滞納がみられる。
- 4 新耐震基準以前に建設されたマンション比率は全国平均より高いが、耐震化への取り組みは極めて少ない。
- 5 築30年超のマンション比率は現在全国平均並みであるが、マンション建設ラッシュの二つ目のピーク時の55年前後に建設されたマンションが数年後にこの仲間入りし、建替えか再生かの選択を迫られてくる。

国は、住生活基本法を平成18年6月8日施行し、住宅政策についてフォローからストック重視へ大きく舵を切り、200年住宅ビジョンに基づきさまざまな施策を打ち出してきている。

この中で、昨年度から実施している国庫補助事業の専門家派遣事業は、管理組合の抱える諸問題について無料でマンション管理士等専門家を派遣し指導、助言するものであり、今年度数少ないモデル地区の一つとして川口市が指定されている。

また、平成21年3月には社会資本整備審議会から「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方」について答申が出ているので、これらに基づき、今回市内全域において実施したこの調査結果を踏まえて、ストック重視の政策を実現

してまいりたい。