

令和3年度マンション管理適正化・再生推進事業のとりまとめ

マンション管理適正化法等の改正を背景に、市内の分譲マンションの管理状況の実態把握にむけた事業を実施

これまでに行っていたマンション実態調査(5年ごとに実施)

市内のマンション全棟を把握するとともに、基礎的な資料としてアンケートを実施して、状況を把握する。

- 把握内容 …棟数(新築を追加)、築年、戸数、規模、
アンケート内容 …空き住戸、賃貸化、高齢者居住、管理組合・規約、修繕計画、建替え・改修意向

H16マンション
実態調査

H21マンション
実態調査

H26マンション
実態調査

R01マンション
実態調査

対象:377件(394棟、22711戸)のマンション管理組合等
回答数:222者(回答率58.7%)

…以降、定期的に調査実施予定

事業実施の背景

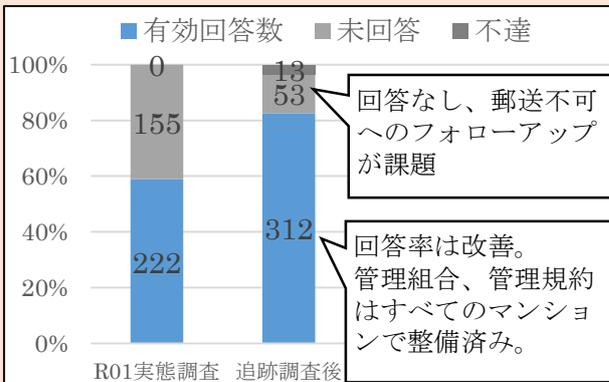
- マンションの高経年化を背景に、マンション管理適正化法等の法律が改正
 - マンション管理水準の向上に向け、自治体の権限が強化される
- ① マンション管理適正化推進計画の策定が可能
 - ② (①を策定した場合)マンション管理計画の認定制度
 - ③ マンション管理組合への指導・助言、勧告

①令和元年度実態調査の追跡調査

【調査内容】

- 未回答(156棟・41%)に対して往復はがきにてアンケートを実施
- 連絡先の把握、基礎的な管理機能の把握のため、項目を最小限に限定
 - ①管理組合の有無
 - ②総会の有無
 - ③理事会の有無
 - ④管理規約の有無
 - ⑤管理委託の有無
 - ⑥長期修繕計画の有無
 - ⑦修繕積立金の有無

- 回答90件、有効回答率57.7%
- 回答回収率
58.7%(令和元年度時)→82.5%に改善。
- 管理組合、管理規約はすべてのマンションで整備済み。長期修繕計画がないマンションがいくつかみられた。
- 回答なし53件、郵送不可13件についてのフォローアップが課題



追跡調査による回答率の改善

②管理状況のヒアリング調査

【調査内容】

10件のマンションの管理組合、管理会社に対して、管理状況や国の認定基準への合致状況についてヒアリングを実施



【管理組合】

管理者が定められているか。総会等が開催されているか。監事が選任されているか。…など



【管理規約】

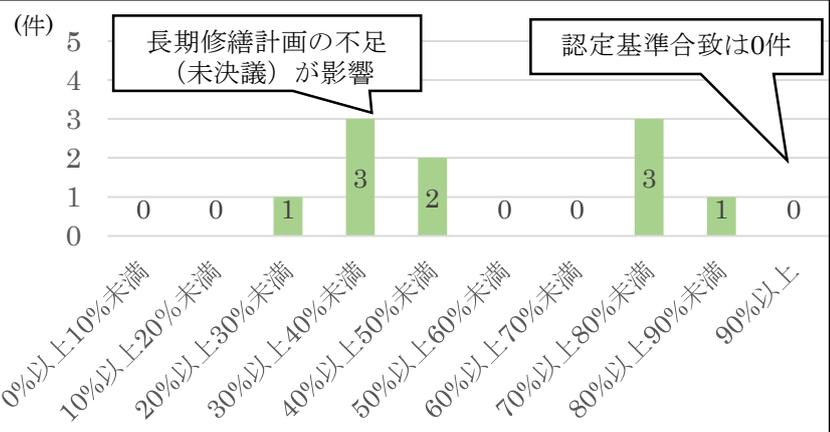
管理規約が作成されているか。立入について記載があるか。名簿が整備されているか。…など



【長期修繕計画】

標準書式に準拠しているか。見直しが7年以内か。計画期間が30年以上か積立金が低額でないか。…など

- すべての認定基準に合致するマンションは0件だが、管理不全にまで陥っているマンションはなし。
- 不適合が多い項目は「長期修繕計画がない(未決議)」「推定修繕工事項目の不足」「修繕積立金の不足」「居住者名簿の更新」



ヒアリング調査による認定基準への合致状況

今後の方向性

- 事業の結果をもとに、令和4年度中にマンション管理適正化計画を策定予定
- マンションの実態把握、認定制度の運用など、管理適正化にむけた施策を推進