

# 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

令和4年3月  
新潟市住環境政策課

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59.8%)
------------------	------------------	------------------	------------------	---

……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を向上に向け、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

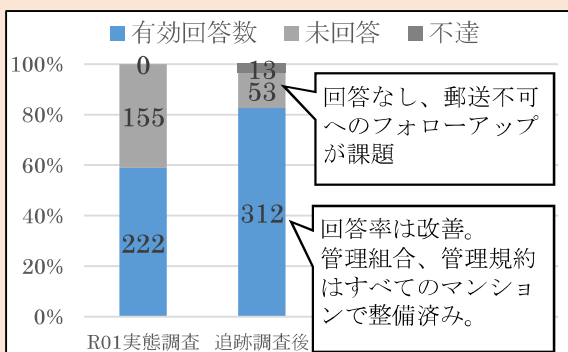
### 【調査内容】

・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】

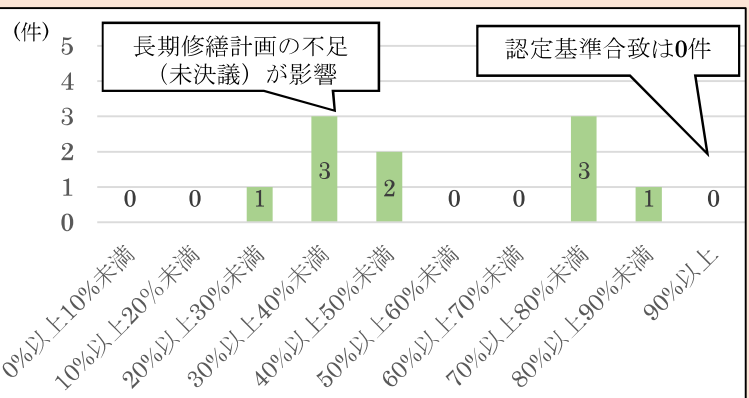
管理規約が作成されているか。立入について記載があるか。名簿が整備されているか。…など



### 【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