分譲マンションに対する今後の住宅施策について（まとめ）

資料５

これまでの支援・成果

様々なマンション施策を講じてきたが，特に管理水準の低いマンションに対する支援を重点的に実施するなど，管理水準の引き上げを行ってきた。

意識啓発

○情報提供事業
・マンション管理セミナー
・すまいスクール出張版
・チラシ配布（購入前・購入後）

【成果】
マンションに住むうえで必要な知識を得る機会を提供

適切な修繕の促進

○建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度
○共用部分バリアフリー改修助成制度
○耐震診断・耐震改修計画作成・耐震改修補助制度

【成果】
アドバイザー派遣やバリアフリー改修助成により，建物の修繕・改良を実施したマンションは，今回の外観調査で「問題なし・経年相応」と判定されており，適正な建物管理が行われている。

管理組合運営の適正化

○相談事業
・すまい相談
○高経年マンション専門家派遣事業
・建物の劣化状況確認，区分所有者へのヒアリング
・専門家派遣
・外部役員派遣

【成果】
要支援・要支援予備マンションに対する支援により，管理組合の設立，大規模修繕工事の実施が行われるなど，管理水準の引き上げが行われた。

管理組合運営の実態把握

○実態調査
・全件調査（H19年度他）
・高経年マンション調査（H23年度他）
・分譲マンション実態調査（R1・2年度）

【成果】
・H19全件調査により管理情報等をデータベース化
・H23調査結果に基づき分類した「要支援・要支援予備マンション」を対象に，管理支援を実施。
・R1・2調査により管理実態に応じた施策を検討予定

実態調査（途中段階）から見えた現状と課題

管理組合運営状況

管理規約の有無や総会の開催・出席率などの項目に対する回答から，ほとんどのマンションで適切な管理運営が実施されていたが，中には年1回以上総会を開催しているが，総会が成立していないと思われるマンションがあり，その多くが築20年未満，戸数30～75戸の中小規模マンションであった。

適切な修繕の実施状況

①管理費と積立金の会計区分，②長期修繕計画の保有状況，③長期修繕計画に基づく積立金の徴収などの項目に対する回答，外観調査の総合評価の結果から，築40年以上50年未満，50戸未満の小規模マンションにおいて，適切な修繕が行われない可能性があることが判明した。

将来ビジョン

・建物の将来や寿命についての協議
回答のあったマンションの約半数で協議が実施されており，その多くが「修繕して長く使い続ける」と回答。
「建て替える」と回答したマンションが2件あり，どちらも旧耐震，高度地区不適格であった。
（ただし，両マンションとも「修繕して長く使い続ける」についても回答あり。）

調査結果

小規模マンションや築40年以上のマンションにおいて，管理体制や，長期修繕計画に基づく徴収等に課題が見受けられた。
また，管理不全及び管理不全のおそれのあるマンションほど，調査に協力・回答されていない可能性が高い。

本市特有の課題

平成19年度の新景観政策に伴う高度地区見直しにより，高さ不適格のマンションがある。

法改正（国）

○マンション管理適正化法の改正
マンションの管理の適正化の推進のため，国による基本方針の策定，地方公共団体による計画の策定，指導・助言等の制度等を創設

国による管理適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

マンション管理適正化推進計画制度（任意）

国の基本方針に基づき，地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定

※管理適正化推進計画の内容
・マンションの管理状況の実態把握方法
・マンションの管理適正化の推進施策　等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は，一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる

※認定の際に確認する事項
・修繕その他の管理の方法
・資金計画
・管理組合の運営状況　等

助言，指導及び勧告

管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い，管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる

※管理・運営が不適切なマンションの例
・管理組合の実態がない　・管理規約が存在しない
・管理者等が定められていない　・集会（総会）が開催されていない　等

○マンション建替円滑化法の改正

除却の必要性に係る認定対象の拡充

マンション敷地売却事業の対象の拡大

耐震性が不足するものに加え，外壁の剥落等により危害が生じる恐れがあるマンション等について多数決により実施できる（合意要件を4/5に緩和）

容積率の緩和特例の適用対象の拡大

耐震性が不足するものに加え，外壁の剥落等により危害が生じる恐れがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする（対象の拡大）

今後の施策の方向性

改正マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化推進計画」の策定及び「届出制度等管理状況を把握する仕組み」の創設を進めていく

○分譲マンションの実態把握
○管理水準の低い管理組合への助言・指導・勧告
○管理状態の良いマンションに対するインセンティブの付与

これまでの支援をベースに，新築から高経年化したマンションまで段階に応じた施策を充実

＜段階に応じた施策の検討＞

【新築時】
・**意識啓発**（パンフレット等）

【築浅時（～築10年程度）
・**意識啓発**（セミナー・スクール，パンフレット）

【築10～30年程度】
・**適切な修繕の促進**（修繕アドバイザー派遣）

【築30～45年程度】
・**管理適正化の促進**（管理アドバイザー派遣）

【築45年以上】
・**耐震化の促進**（専門知識を得る機会の創出）
・**管理適正化の促進**（専門家派遣）
・**マンション再生の円滑化**（終活支援）

【すべてのマンション】
・**意識啓発**（セミナー・スクール）
・**管理適正化の促進**（助言・指導・勧告）