

# マンション管理適正化支援事業

(分譲マンションの管理の支援)

街づくり計画部 都市計画課

市の仕事報告会

**マンション管理？行政がやること？**

**と感じる方もいるかもしれませんが…**

# A市の管理不全マンションへの対応事例



**解体工事費約1.18億円  
市が負担！（大半が未回収）**

1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸

2010年 建築基準法に基づく勧告

2019年 所有者に対して解体命令

**2020年 行政代執行**

（国土交通省資料より）

**市の仕事報告会**

# 所沢市におけるマンション管理を取り巻く課題

市内分譲マンション住民約5万人（7人に1人）

◆管理組合の合意形成・担い手不足

◆高経年マンションの急増

◆周困への危害の懸念

◆除却等に  
膨大な行政コスト



<外観>



<1階廊下天井>

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<外観（妻側）>

<外観（平側）>

外壁、手すりが崩落した事例



<外観>



<内観>

建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

（国土交通省資料）

# マンション管理適正化推進法の改正

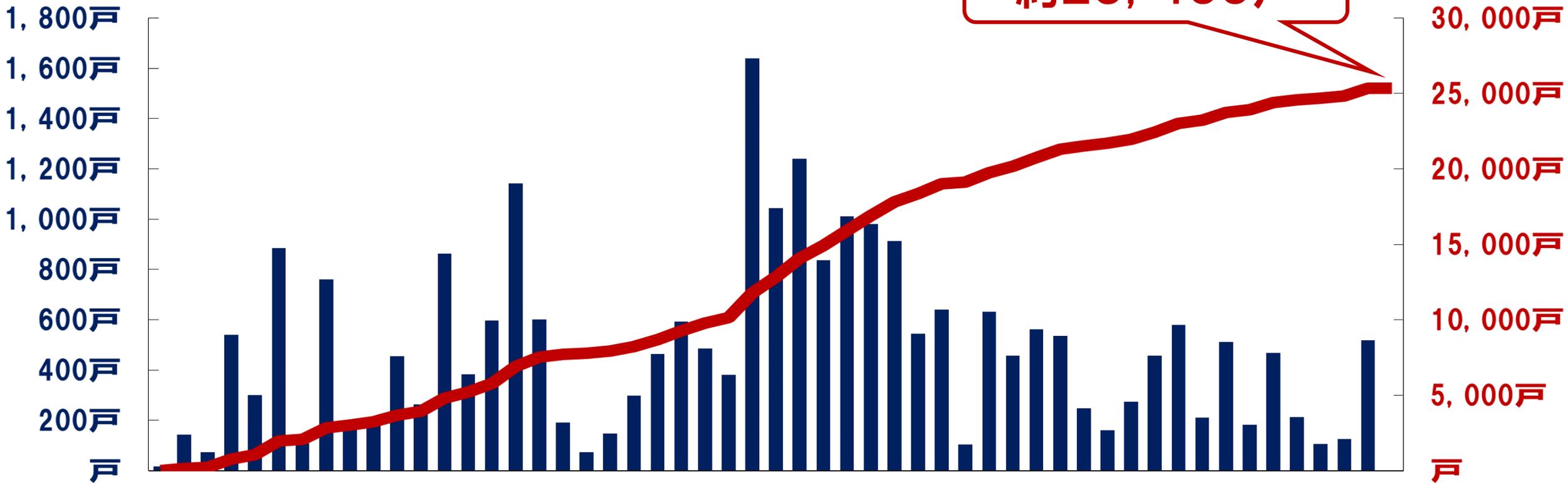
## 市による以下の制度の創設

- ① 助言・指導・勧告
  - ② マンション管理適正化推進計画 (R 4. 3 策定)
  - ③ 管理計画認定制度 (R 4. 4 開始)
- } 県内初!



# 所沢市のマンションストックの推移

約25,400戸

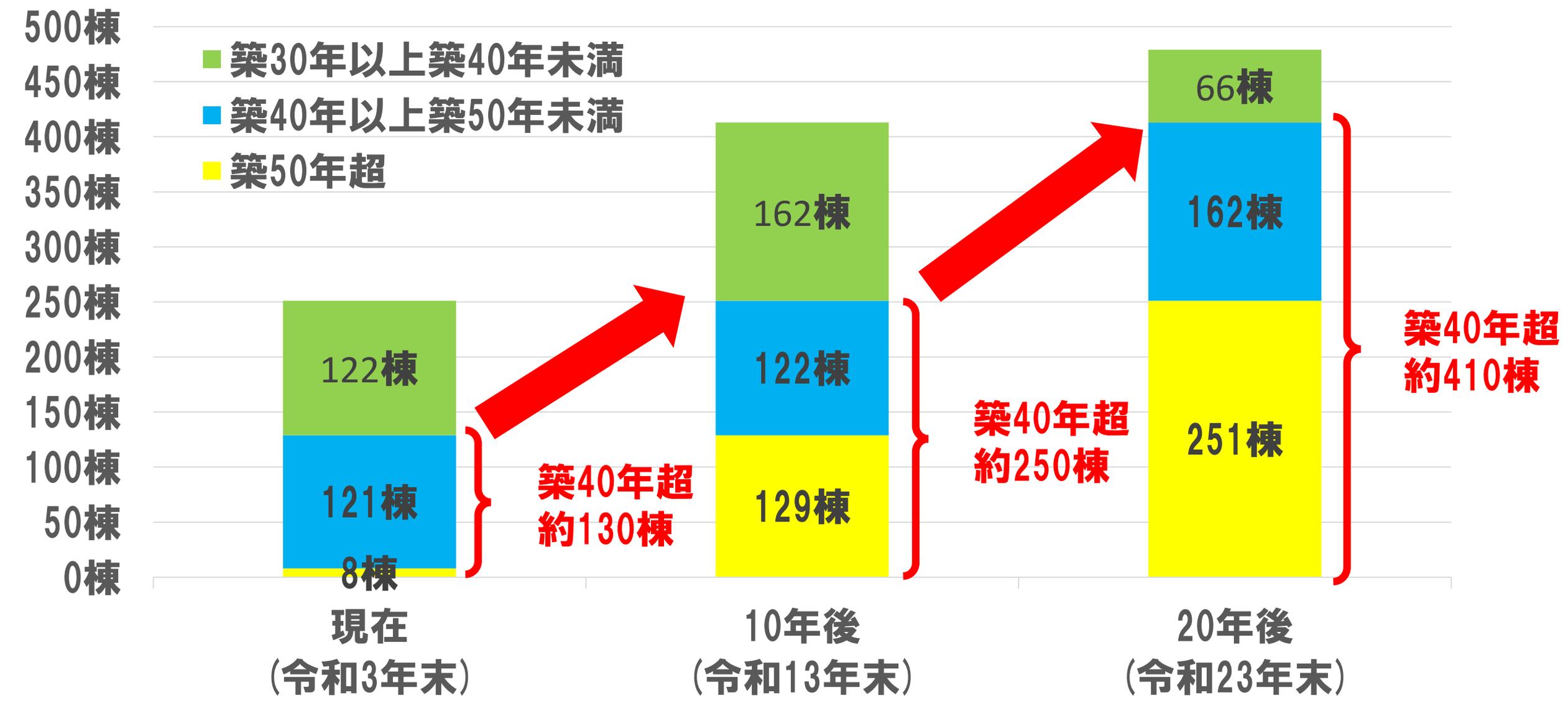


昭	昭	昭	昭	昭	昭	昭	昭	昭	昭	平	平	平	平	平	平	平	平	平	平	平	平	平	平	令	令	
和	和	和	和	和	和	和	和	和	和	成	成	成	成	成	成	成	成	成	成	成	成	成	成	成	和	和
4	4	4	5	5	5	5	5	6	6	1	3	5	7	9	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3
1	6	8	0	2	4	6	8	0	2	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
年	年	年	年	年	年	年	年	年	年																	

■新規供給戸数 ■ストック戸数

※令和3年末時点  
※登記事項証明等を基に推計

# 所沢市の築40年以上のマンションストック数の推移（棟数）



# 所沢市のマンション管理適正化施策

実態調査

マンション  
条例

推進計画

認定制度

アドバイザー  
派遣

# 令和3年度マンション管理実態調査

**アンケート調査**

市内全管理組合  
(371件)  
回答122件

**外観調査**

アンケート未回答かつ  
築30年以上など(101件)

**ヒアリング調査**

アンケート不達など  
(26件)

**抽出**

**要支援マンション  
(47件)**

# 所沢市マンション管理適正化推進条例（R4. 4. 1施行）

**全国初！**

管理組合

新築マンションの  
分譲事業者

**届出義務化**

# 修繕積立金の均等積立方式努力義務化①

○：要合意形成

## 段階増額積立方式

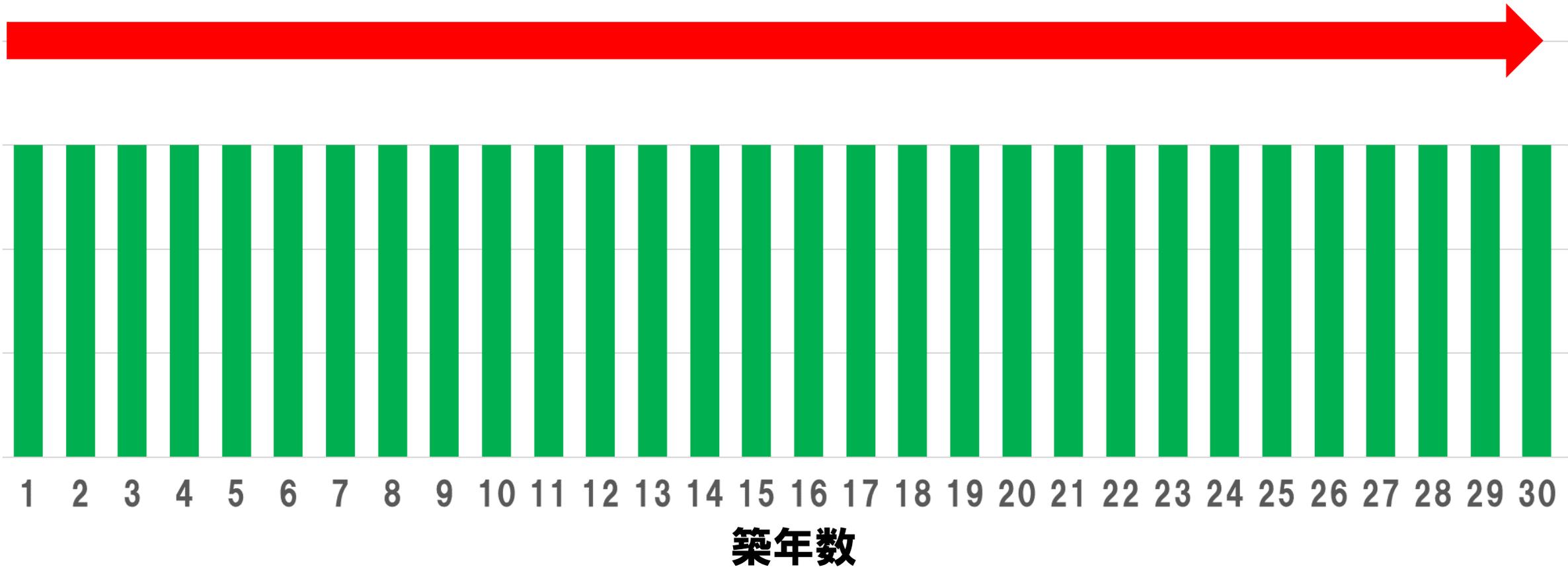
修繕積立金  
(年額)



# 修繕積立金の均等積立方式努力義務化②

## 均等積立方式

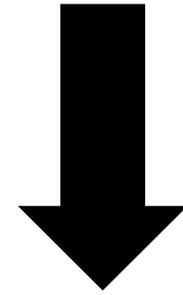
修繕積立金  
(年額)



# マンションの終活を見据えた資金計画①

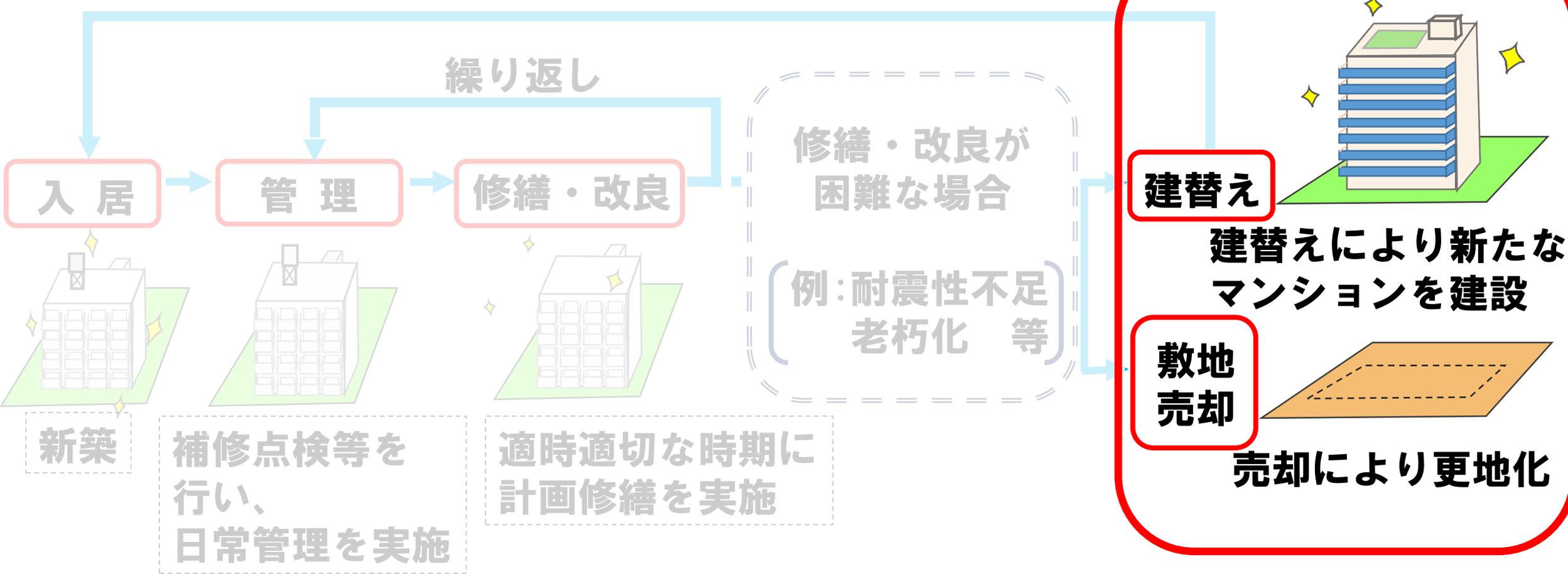


分譲マンションを最後に除却するのは？



**管 理 組 合**

# マンションの終活を見据えた資金計画②



(国交省資料を参考に作成)

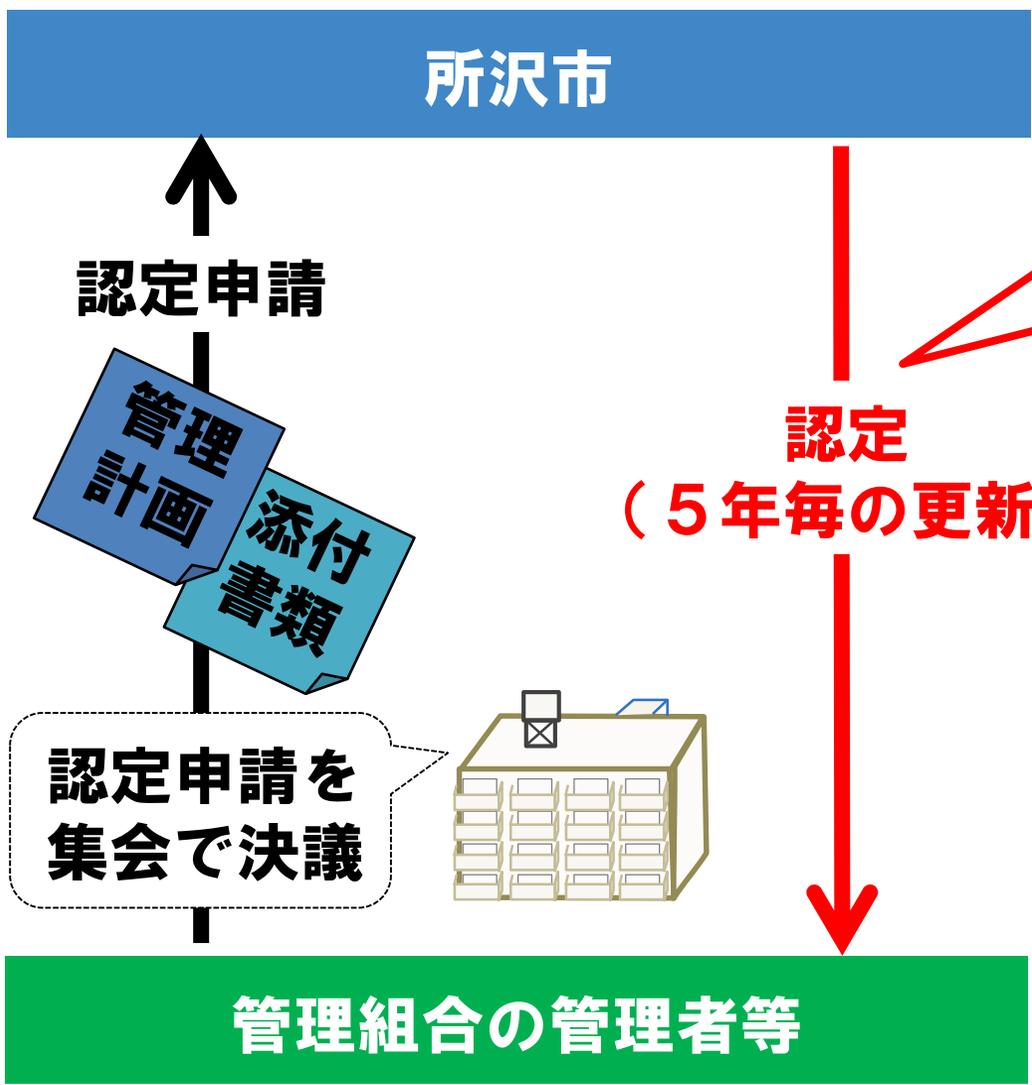
# 管理組合への支援策

マンション管理無料相談会

マンション管理アドバイザー派遣事業

専門家団体による重点支援事業

# 管理計画認定制度



**【認定のメリット】**

- 市場での評価
- 住宅金融支援機構の融資の金利優遇



(国交省資料を参考に作成)

**所沢市では引き続き  
管理組合の支援に取り組んでまいります。**

**ご清聴ありがとうございました。**