

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

◆周囲への危害の懸念

◆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

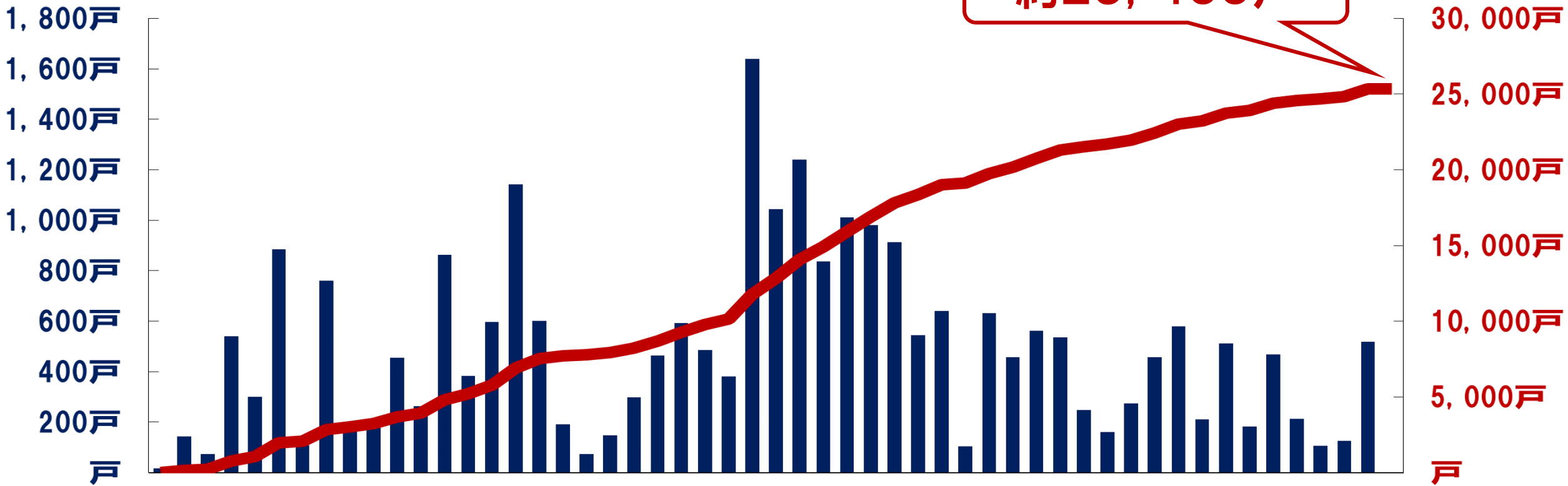
市による以下の制度の創設

- 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

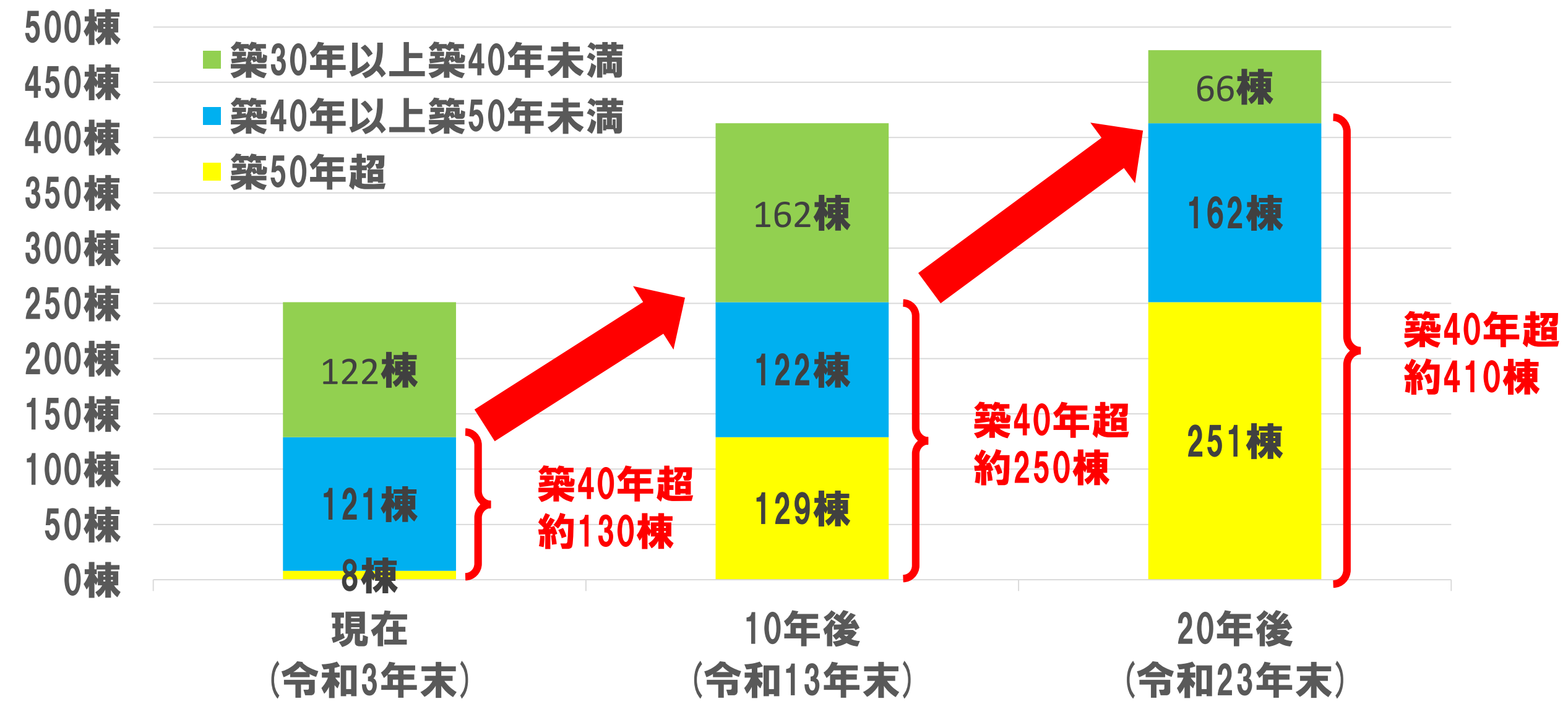


昭 和 4 1 年	昭 和 4 6 年	昭 和 4 8 年	昭 和 5 0 年	昭 和 5 2 年	昭 和 5 4 年	昭 和 5 6 年	昭 和 5 8 年	昭 和 6 0 年	昭 和 6 2 年	平 成 1 年	平 成 3 年	平 成 5 年	平 成 7 年	平 成 9 年	平 成 1 1 年	平 成 1 3 年	平 成 1 5 年	平 成 1 7 年	平 成 1 9 年	平 成 2 1 年	平 成 2 3 年	平 成 2 5 年	平 成 2 7 年	平 成 2 9 年	令 和 1 年	令 和 3 年
-----------------------	-----------------------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

■ 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

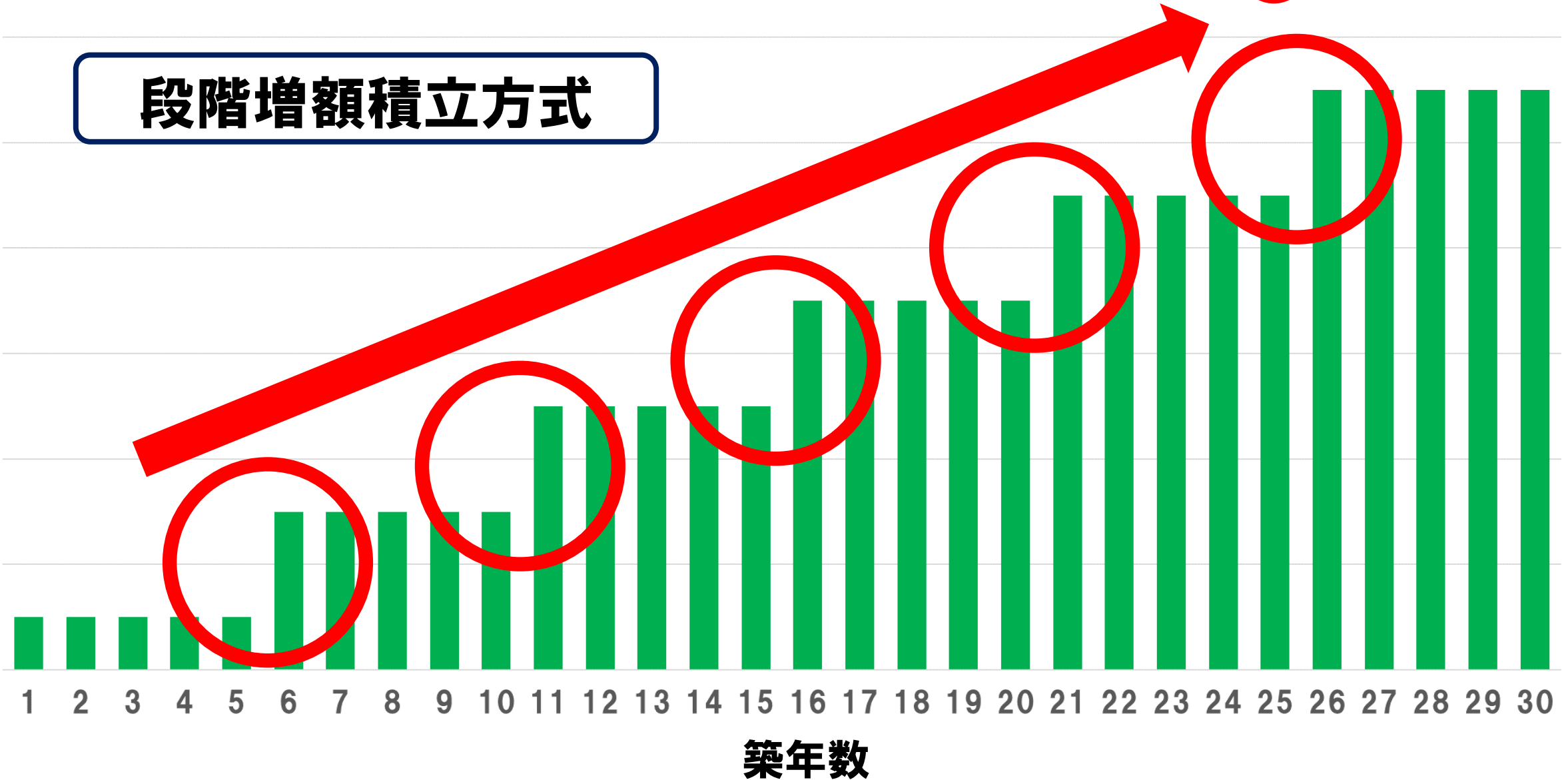
届出義務化

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

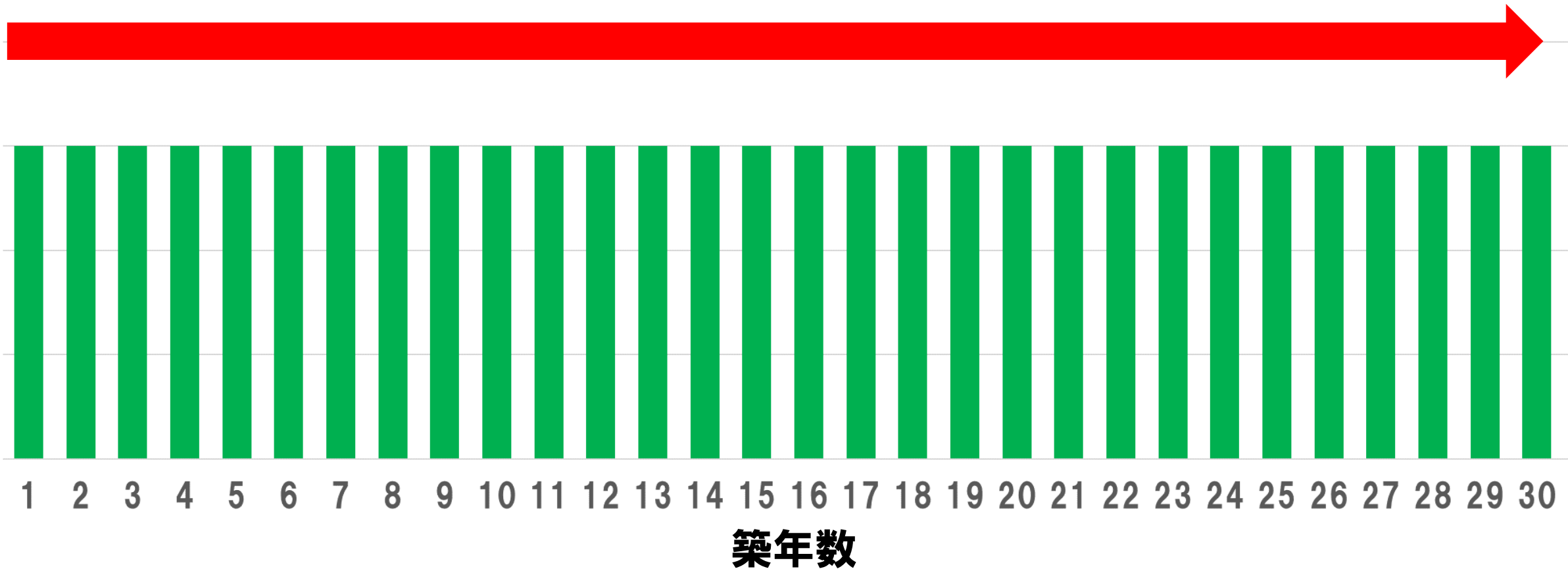
修繕積立金
(年額)



修繕積立金の均等積立方式努力義務化②

均等積立方式

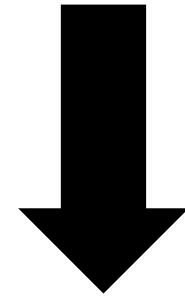
修繕積立金
(年額)



マンションの終活を見据えた資金計画①

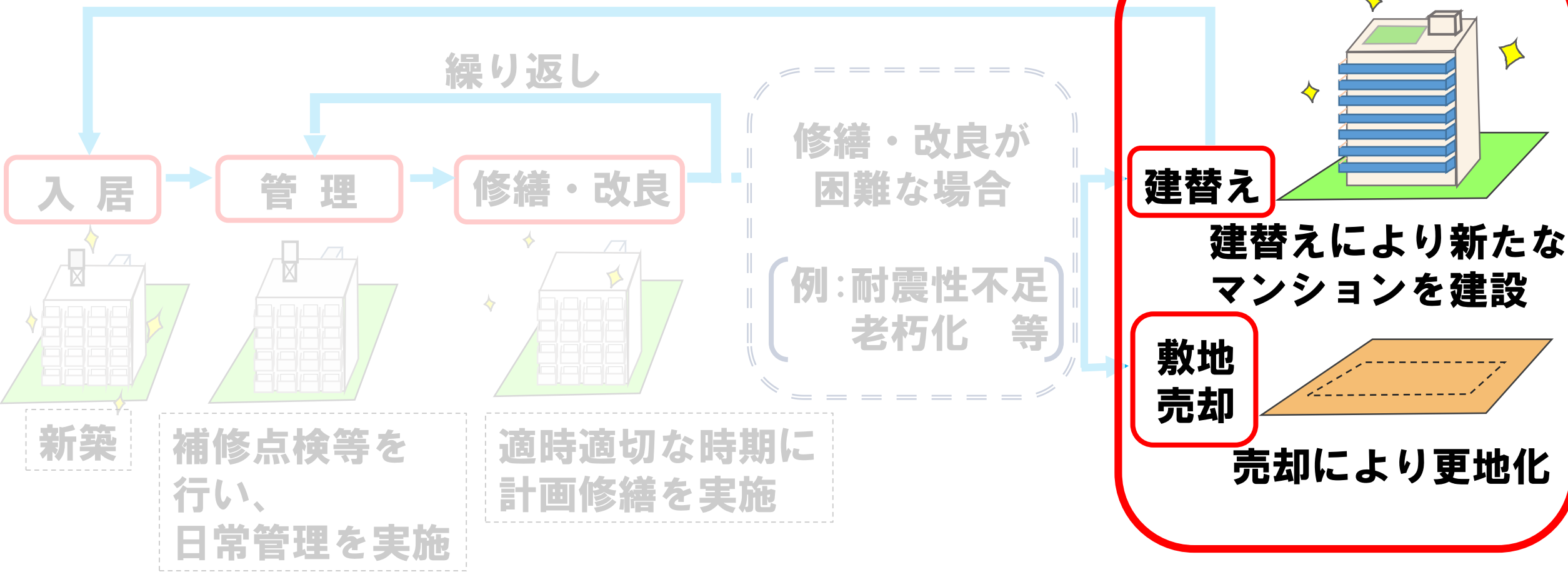


分譲マンションを最後に除却するのは？



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

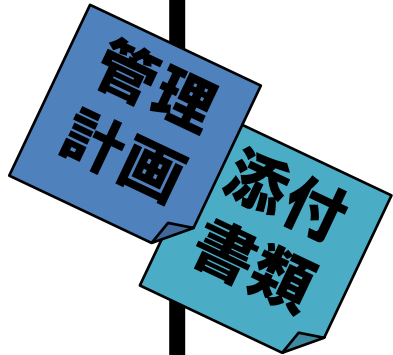
マンション管理アドバイザー派遣事業

専門家団体による重点支援事業

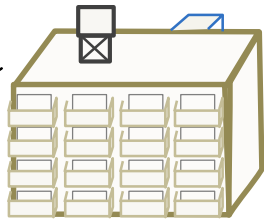
管理計画認定制度

所沢市

認定申請



認定申請を
集会で決議



管理組合の管理者等

認定
(5年毎の更新)

【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。