

マンション政策に関する 自治体アンケート調査結果とりまとめ

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

調査実施概要

■ 調査対象

- 全都道府県（47）、政令指定都市・中核市・特例市（101）、東京都内区市（49）の計197団体。

■ 調査方法

- 電子メールでアンケート調査票の送付・回収

■ 調査期間

平成29年12月13日～平成30年2月1日

■ 回収状況

100%

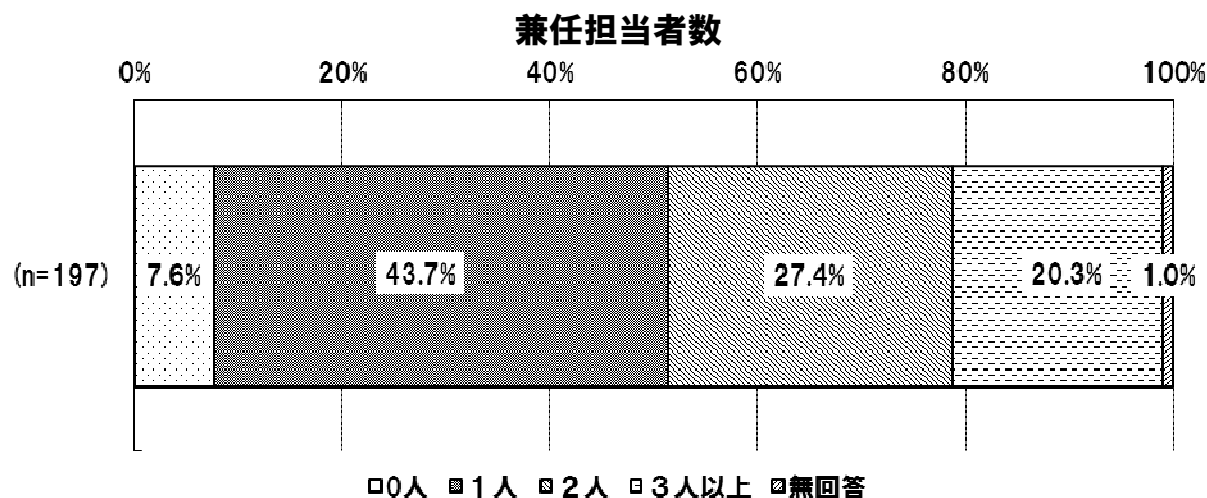
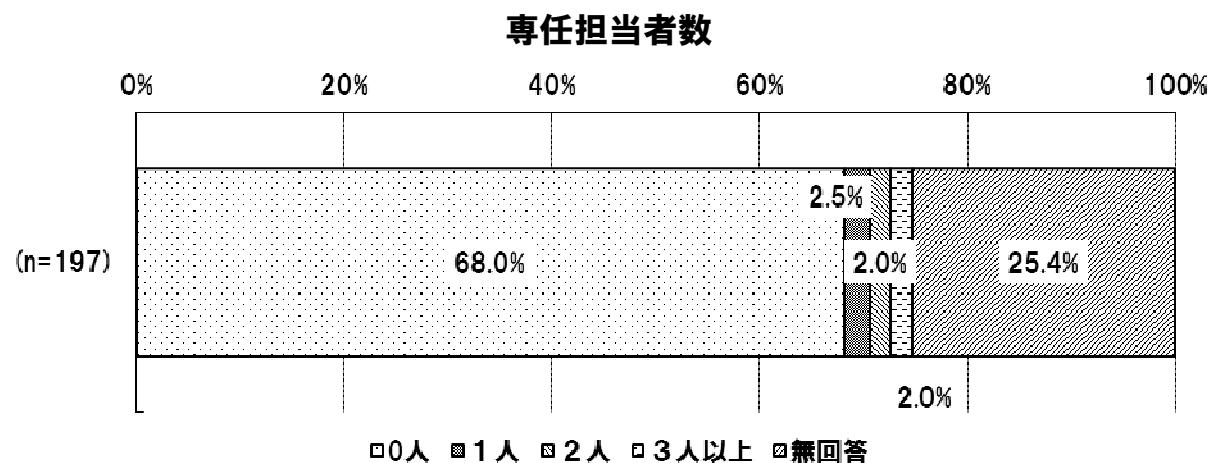
■ 主要調査項目

- マンション政策の取組状況（取組体制、分譲マンション実態調査の実施状況等）
- 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組（判断基準や把握方法等に関する考え方、管理状況の届出制度の導入状況等）

1. マンション政策の取組状況

(1) 担当者数

- マンション政策に関する専任担当者をおいている団体は6.5%となっている。
- 兼任担当者を配属している団体は91.4%となっており、兼任担当者数は「1人」が最も多い。

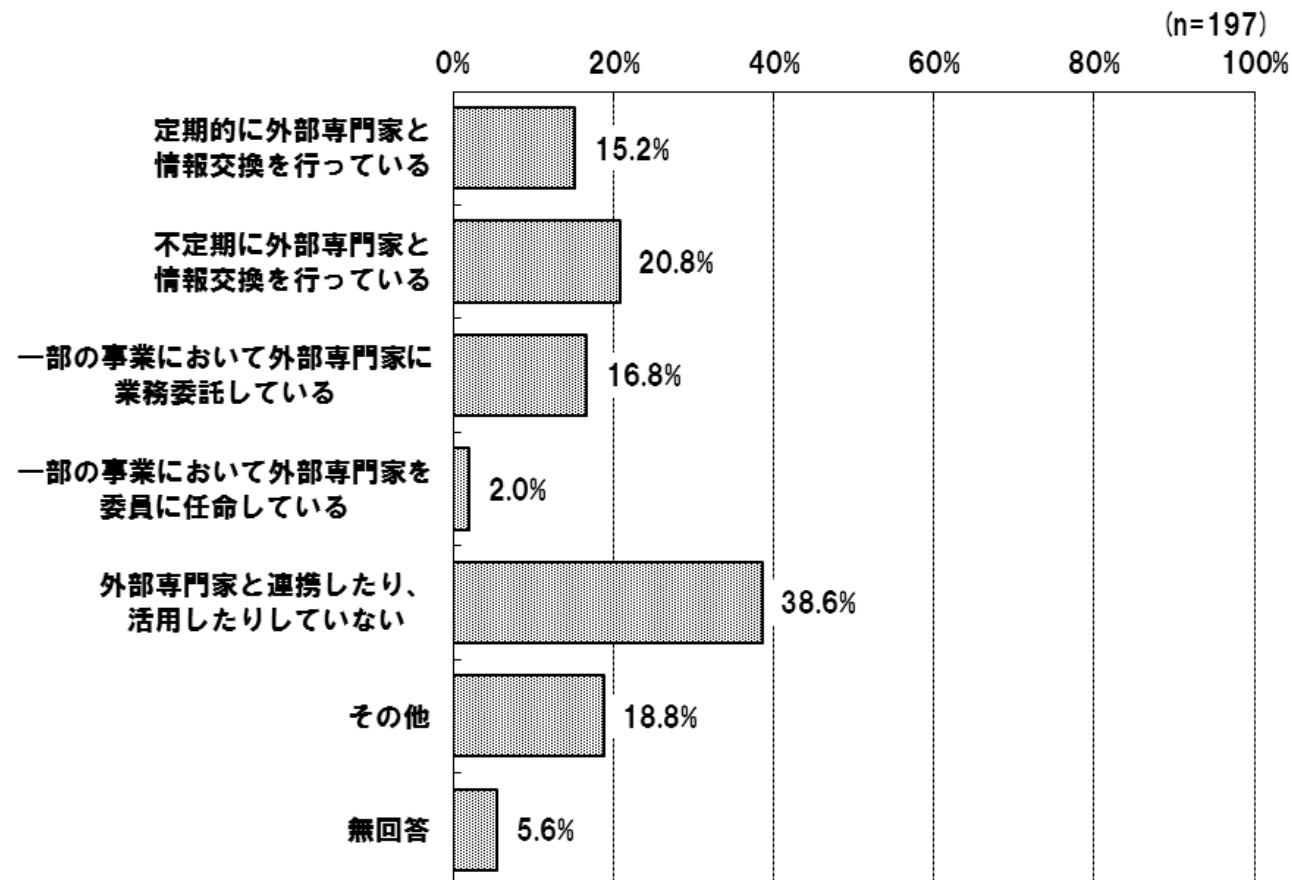


1. マンション政策の取組状況

(2) 外部専門家との連携状況

- 6割強の団体は外部専門家と連携しており、連携内容は情報交換や外部専門家への業務委託が多くなっている。その他の連携内容としては「協議会を通じた連携」、「協定や覚書の締結」や「セミナー等のイベントの共催」などを挙げた団体が多い。

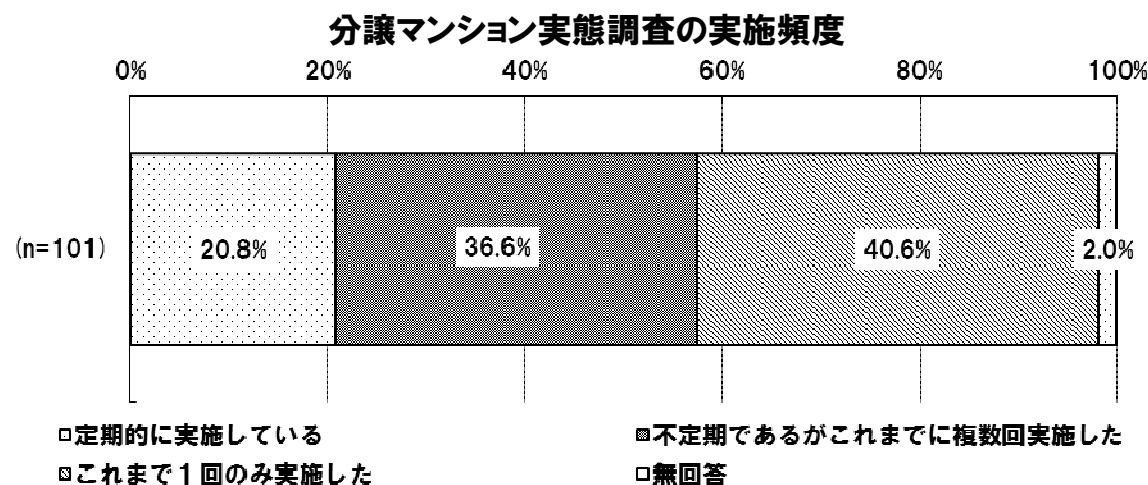
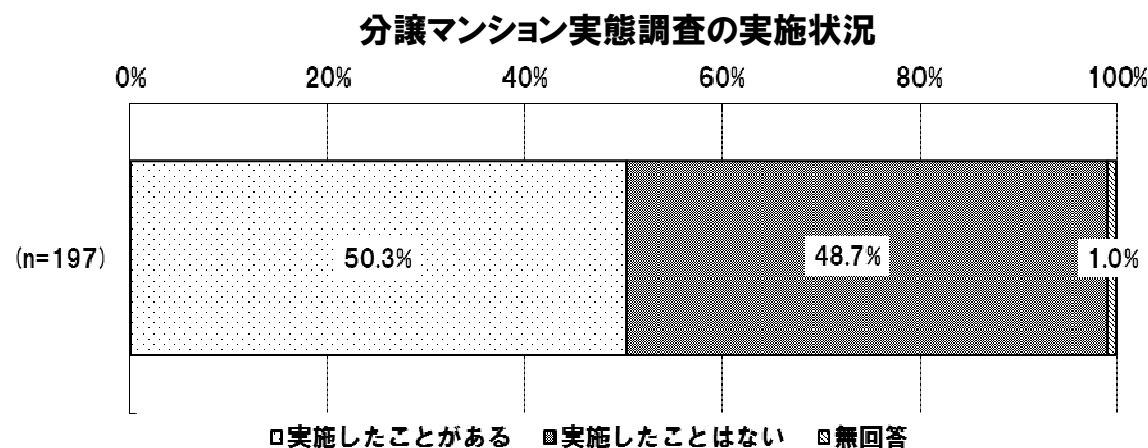
外部専門家との連携状況(複数回答)



1. マンション政策の取組状況

(3) 分譲マンション実態調査の実施状況

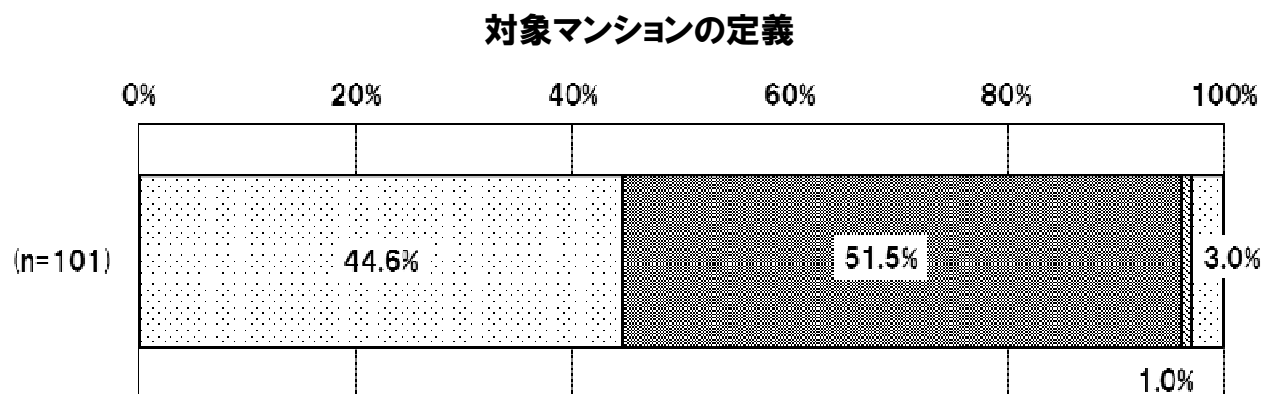
- 分譲マンション実態調査の実施状況についてみると、約半数の団体は「実施したことがある」となっている。
- 分譲マンション実態調査を実施したことがある団体を対象に、その実施頻度についてみると、「これまで1回のみ実施した」が40.6%と最も多く、「定期的の実施している」は20.8%となっている。



1. マンション政策の取組状況

(3) 分譲マンション実態調査の実施状況(続き)

- 分譲マンション実態調査では、44.6%の団体がマンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条に掲げるものを調査対象とする一方、51.5%の団体は旧耐震基準で建設されたマンション等の高経年マンションのみを調査対象とする等、同法第2条に掲げるものよりも対象を絞っている。



- マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条に掲げるもの
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条に掲げるもの定義よりも対象を絞っている
- ▨ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条に掲げるもの定義よりも対象を広げている
- 無回答

【マンションの管理の適正化の推進に関する法律】

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

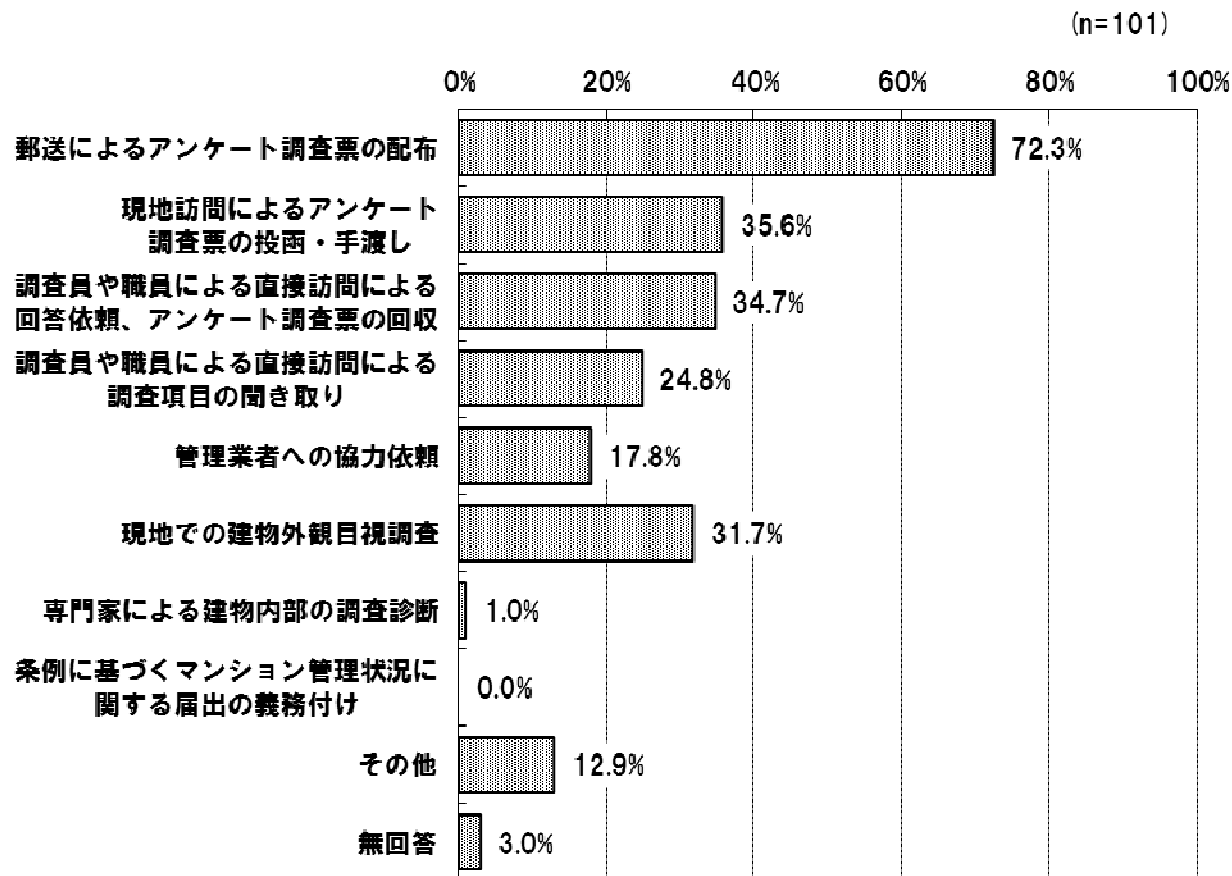
- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
 - イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
 - ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

1. マンション政策の取組状況

(3) 分譲マンション実態調査の実施状況(続き)

- 分譲マンション実態調査の調査方法についてみると、「郵送によるアンケート調査票の配布」が72.3%と最も多くなっている。次いで、「現地訪問によるアンケート調査票の投函・手渡し」(35.6%)、「調査員や職員による直接訪問による回答依頼、アンケート調査票の回収」(34.7%)の順となっている。
- 一方で、アンケート調査票以外の方法については、「現地での建物外部目視調査」(31.7%)、「調査員や職員による直接訪問による調査項目の聞き取り」(24.8%)となっている。

分譲マンション実態調査の調査方法(複数回答)

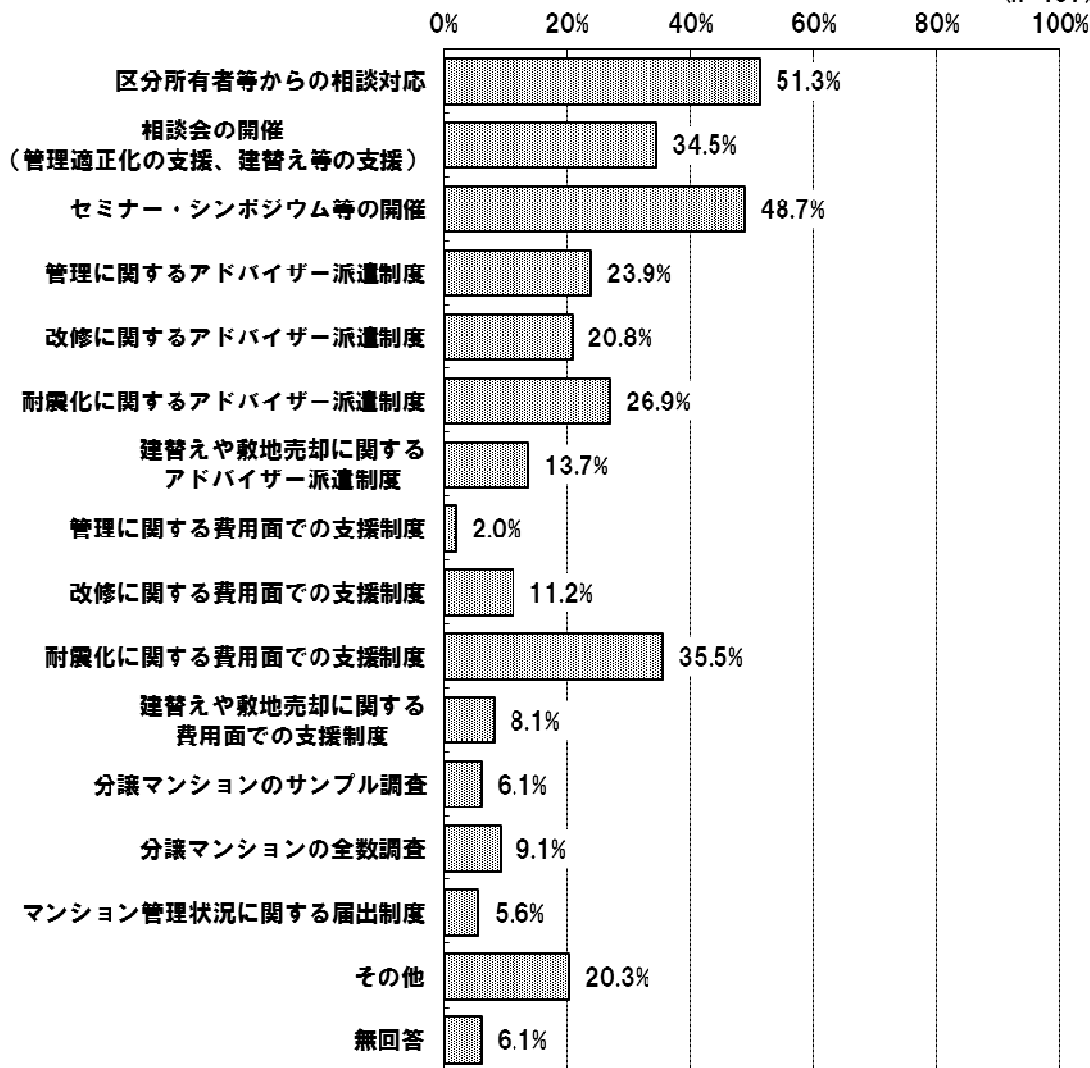


1. マンション政策の取組状況

(4) マンション政策関連の事業内容

- マンション政策関連の事業内容（予定を含む）として、「区分所有者等からの相談対応」を挙げた団体が51.3%と最も高い。次いで、「セミナー・シンポジウム等の開催」（48.7%）、「耐震化に関する費用面での支援制度」（35.5%）の順となっている。
- 平成24年度の状況と比べ、複数の事業内容について実施割合が大きく上昇している。

マンション政策関連の事業内容(予定を含む)(複数回答) (n=197) マンション政策関連の事業内容の実施状況(平成23年度調査結果との比較)



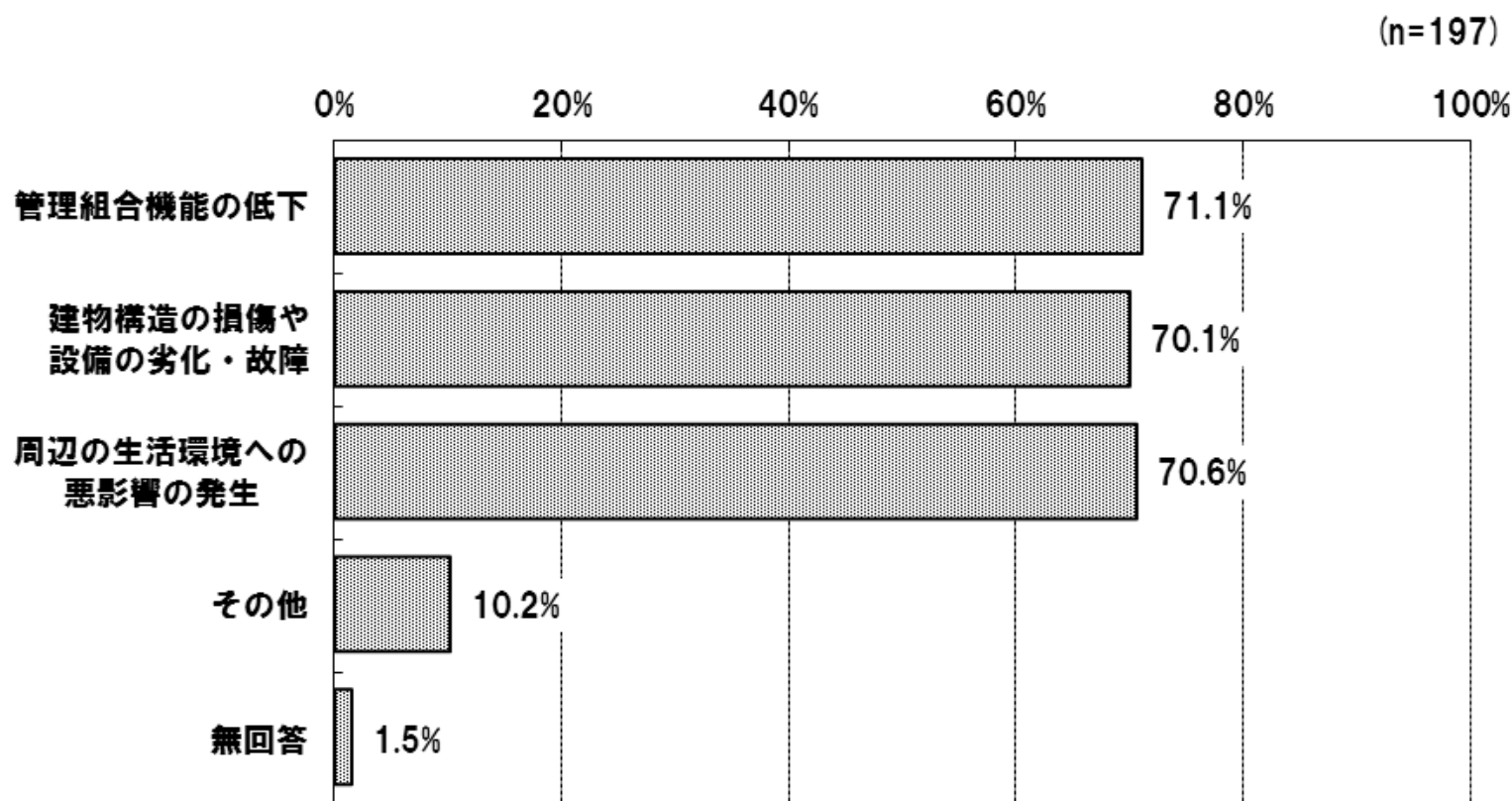
事業内容	今年度調査 (n=197)	平成23年度 調査 (n=195)
		平成24年度
区分所有者等からの相談対応	51.3%	17.9%
相談会の開催	34.5%	24.1%
セミナー・シンポジウム等の開催	48.7%	35.4%
管理に関するアドバイザー派遣制度	23.9%	14.9%
管理に関する費用面での支援制度	2.0%	2.6%
分譲マンションの全数調査	9.1%	2.6%

2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(1) 定義

- 適切な維持管理等が行われていないマンションを定義する際の着眼点として、「管理組合機能の低下」、「建物構造の損傷や設備の劣化・故障」や「周辺の生活環境への悪影響の発生」を挙げた団体がいずれも7割程度となっている。
- 「その他」の視点としては、空き住戸の存在、災害時など周辺に及ぼす危険性、空家対策特措法と同様の観点などが挙げられた。

定義の着眼点(複数回答)



2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(2) 判断基準

- 半数以上の団体が挙げた設定すべき判断基準をみると、「管理組合機能の低下」という視点からは、「管理組合がない」(69.0%)、「管理規約がない」(64.0%)、「管理費が徴収されていない」(57.4%)、「修繕積立金が徴収されていない」(56.9%)、「長期修繕計画がない」(50.8%)となっている。
 また、「周辺への生活環境への悪影響の発生」という視点からは、「敷地外にある者の生命、身体又は財産に損害を及ぼすおそれがある」(69.5%)、「周辺地域の防災上深刻な影響を及ぼしている」(62.9%)、「共用部の清掃等が行き届いていない」(54.3%)、「景観に関するルールに不適合又は景観と不調和な状態である」(52.8%)となっている。

適切な維持管理等が行われていないマンションの判断基準として設定すべきと考える項目(複数回答)

判断基準		N	%	判断基準	N	%	
1	管理組合がない	136	69.0	2	外壁やバルコニー裏などに露筋が見られる	92	46.7
	管理規約がない	126	64.0		バルコニー裏や共用廊下天井等の共用部に、著しい漏水が見られる	91	46.2
	総会が年1回以上開催されていない	87	44.2	外壁や軒下などの塗装に著しい剥離が見られる	89	45.2	
	理事会が開催されていない	76	38.6	建物内部の劣化が進み、タイル、モルタル等が剥離している	91	46.2	
	管理費が徴収されていない	113	57.4	電気設備、給水設備、排水設備のいずれかに不備や著しい劣化等が見られる	92	46.7	
	修繕積立金が徴収されていない	112	56.9	3	建物・敷地の維持管理が適切に行われず、既存の景観に関するルールに著しく適合しない又は周囲の景観と著しく不調和な状態である	104	52.8
	管理費や修繕積立金等の未収金が多額かつ長期にわたって発生している	92	46.7		共用部の清掃等が行き届いておらず、私有物、ゴミや、住みついた動物等の死体、ふん尿等の汚物が放置されている	107	54.3
	区分所有者の一定割合以上が所在不明である	86	43.7		不特定の者が侵入すること等により火災を発生させ、または犯罪を起こすおそれがある	88	44.7
	長期修繕計画がない	100	50.8	建築材等の飛散・落下など、当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に損害を及ぼすおそれがある	137	69.5	
大規模修繕工事が25年以上実施されていない	82	41.6	大規模災害時の建物の倒壊・破損のおそれがあり、周辺地域の防災上深刻な影響を及ぼしている	124	62.9		
2	集合ポストや照明など共用部の設備が故障したまま長期間放置されている	80	40.6	-	その他	20	10.2
	鉄部の腐食が著しい	89	45.2	-	無回答	5	2.5

注) 1は「管理組合機能の低下」という視点に関連する判断基準である。2は「建物構造の損傷や設備の劣化・故障」という視点に関連する判断基準である。3は「周辺の生活環境への悪影響の発生」という視点に関連する判断基準である。

2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(3) 適切な維持管理等が行われていないマンションの数の把握

- 適切な維持管理等が行われていないマンションの数を把握している団体は8市区町村となっている。

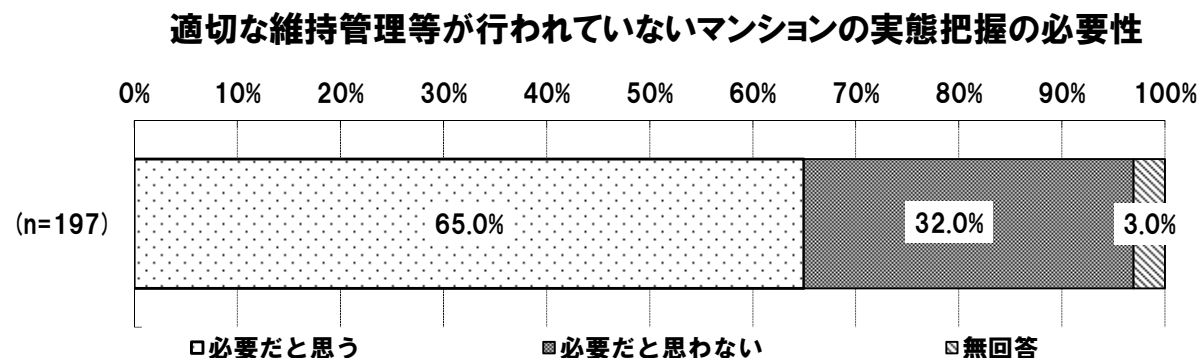
適切な維持管理等が行われていないマンションの数の把握状況

	把握している	把握していない	無回答	合計
N	8	186	3	197
%	4.1%	94.4%	1.5%	100.0%

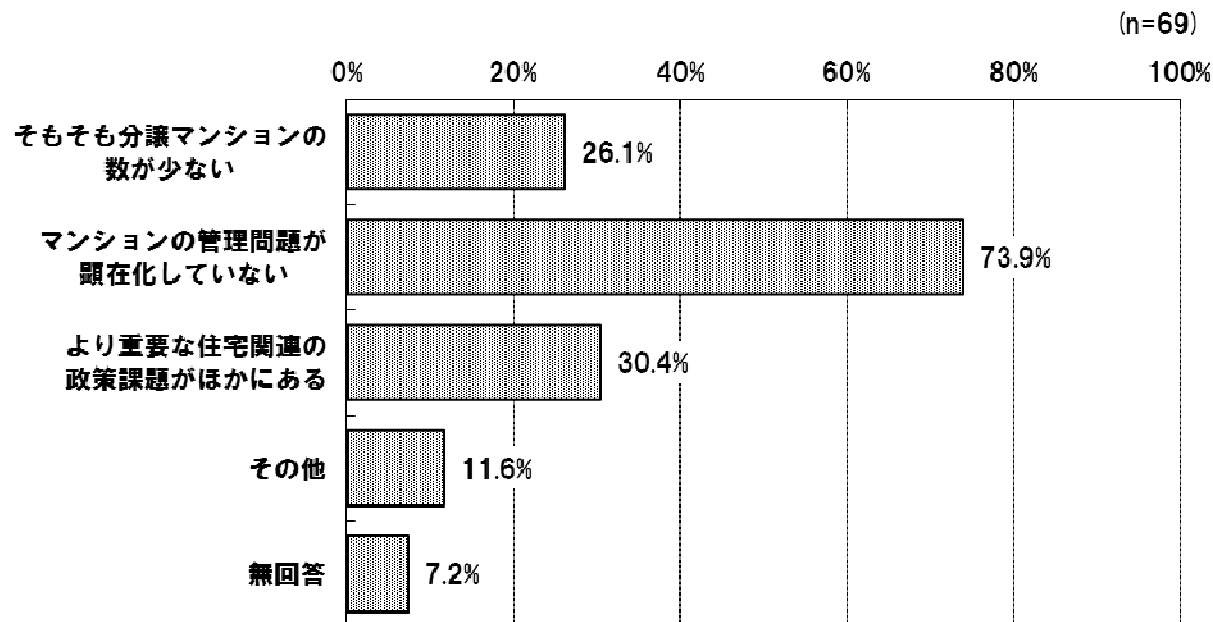
2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(4) 適切な維持管理等が行われていないマンションの実態把握の必要性

- 適切な維持管理等が行われていないマンションの実態を把握している団体は少ない一方、実態把握を「必要だと思う」が全体の65.0%を占めている。
- 一方、実態把握の必要性を感じない団体についてその理由をみると、「マンションの管理問題が顕在化していない」が73.9%と最も多くなっている。



適切な維持管理等が行われていないマンションの実態把握の必要性を感じない理由(複数回答)

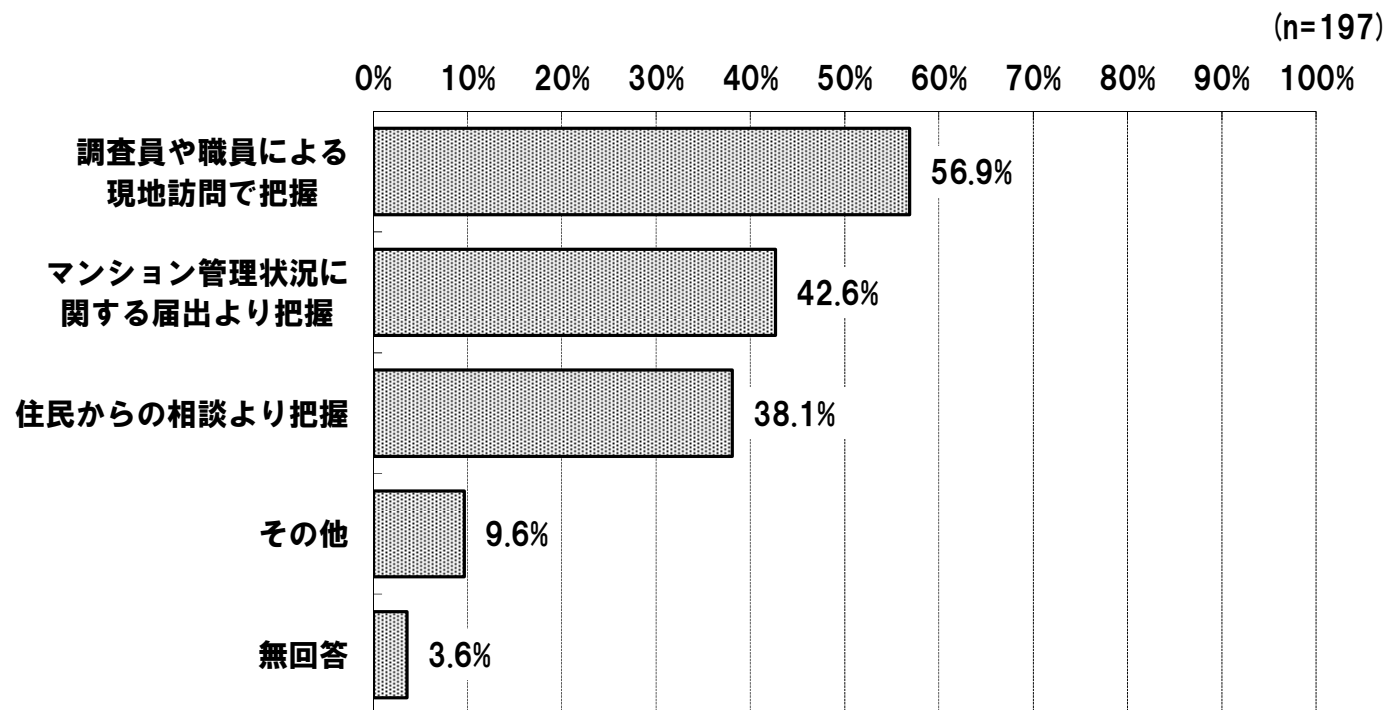


2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(5) 適切な維持管理等が行われていないマンションの実態把握方法

- 適切な維持管理等が行われていないマンションの実態把握方法については、「調査員や職員による現地訪問で把握」を挙げた団体が全体の56.9%を占めている。次いで、「マンション管理状況に関する届出より把握」（42.6%）、「住民からの相談より把握」（38.1%）の順となっている。

適切な維持管理等が行われていないマンションの実態把握方法(複数回答)

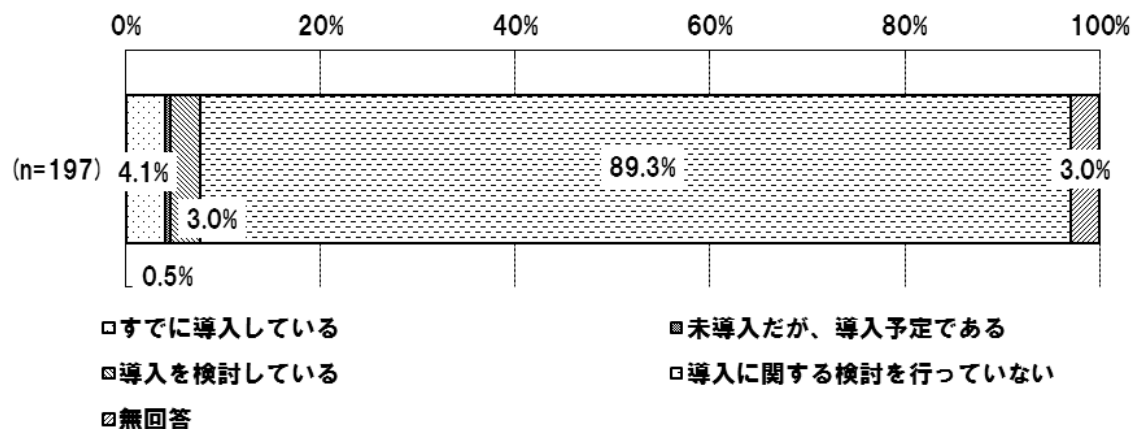


2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(6) マンション管理状況の届出制度の導入に係る検討状況

- マンション管理状況に関する届出制度の導入に係る検討状況については、「すでに導入している」が4.1%、「未導入だが、導入予定である」が0.5%、「導入を検討している」が3.0%と、全国的な普及には至っていないものの、近年積極的に取り組む団体が増えている。

届出制度の導入に係る検討状況



届出制度を導入・検討に係る個別団体の状況

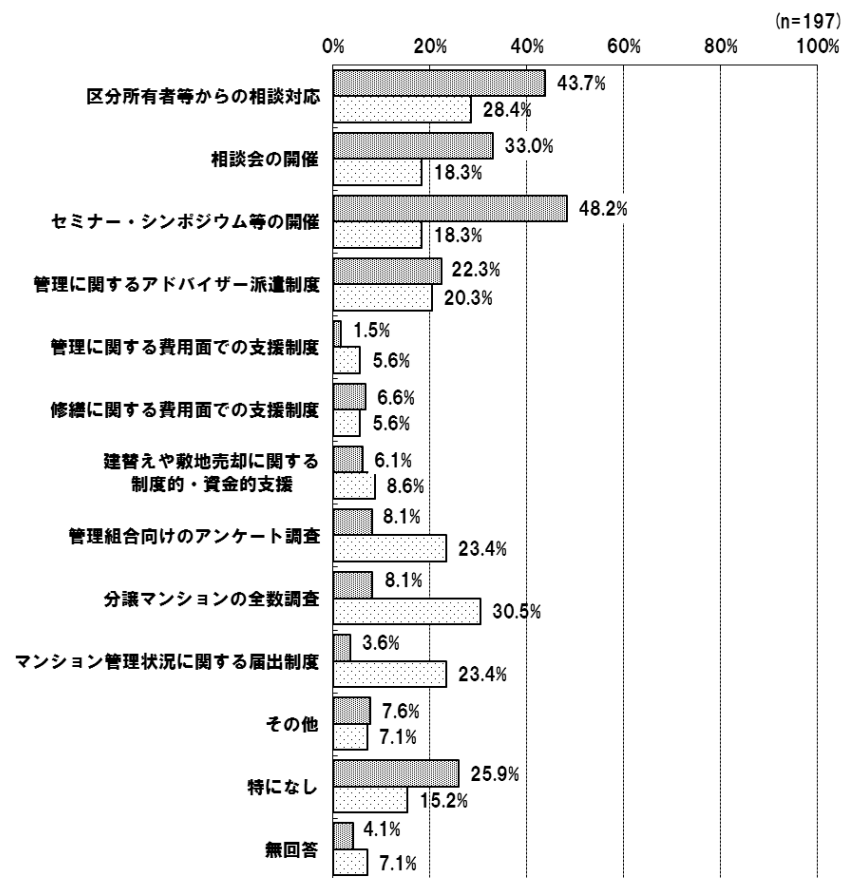
導入・検討状況	団体名	導入時期（予定含む）
既に導入している	横浜市	平成16年4月
	名古屋市	平成24年10月
	豊島区	平成25年7月
	八王子市	平成25年8月
	武蔵野市	平成26年7月
	台東区	平成27年12月
	大阪府	平成29年2月
	墨田区	平成29年4月
未導入だが、導入予定である	板橋区	平成30年7月

2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(7) 適切な維持管理等が行われていないマンションの発生防止策

- 適切な維持管理等が行われていないマンションの発生防止策として現在講じている施策については、「セミナー・シンポジウム等の開催」が48.2%と最も高く、次いで「区分所有者等からの相談対応」（43.7%）、「相談会の開催」（33.0%）となっている。
- 一方、今後必要と思う施策については、「分譲マンションの全数調査」（30.5%）、「管理組合向けのアンケート調査」（23.4%）、「マンション管理状況に関する届出制度」（23.4%）となっている。

適切な維持管理等が行われていないマンションの発生防止策
(複数回答あり)



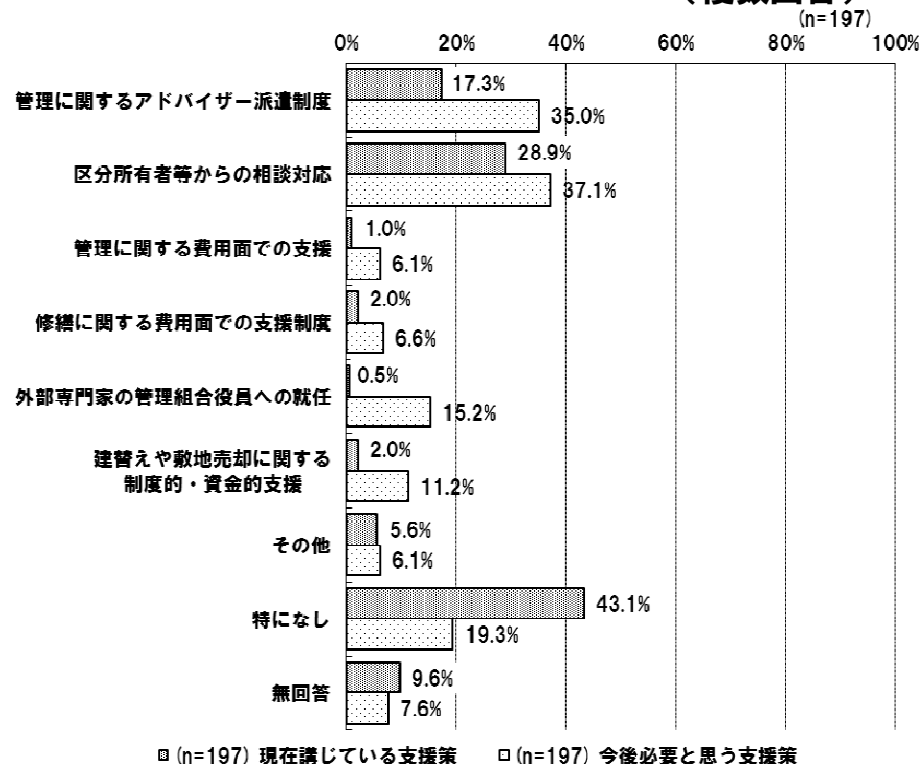
□ (n=197) 現在講じている施策 □ (n=197) 今後必要と思う施策

2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(8) 適切な維持管理等が行われていないマンションへの支援策

- 適切な維持管理等が行われていないマンションへ現在講じている支援策については、「区分所有者等からの相談対応」が28.9%と最も多くなっており、「管理に関するアドバイザー派遣制度」(17.3%)がこれに次ぐ。
- 一方、今後必要と考える施策としては、上記のほか、「外部専門家の管理組合役員への就任」、「建替えや敷地売却に関する制度的・資金的支援」や「修繕に関する費用面での支援制度」などとなっている。
- なお、支援策を講じていない団体は全体の43.1%を占めるが、今後とも講じないとする団体は19.3%であり、半数以上は何らかの支援策の導入が必要と考えている。

適切な維持管理等が行われていないマンションへの支援
(複数回答)



2. 適切な維持管理等が行われていないマンションへの取組

(9) 適切な維持管理等が行われないマンションの発生防止等に向けた課題

- 適切な維持管理等が行われないマンションの発生防止等に向けた課題として、「マンションの実態がわからない」を挙げた団体が全体の82.7%を占めている。

適正な維持管理等が行われていないマンションの発生防止等に向けた課題(複数回答)

