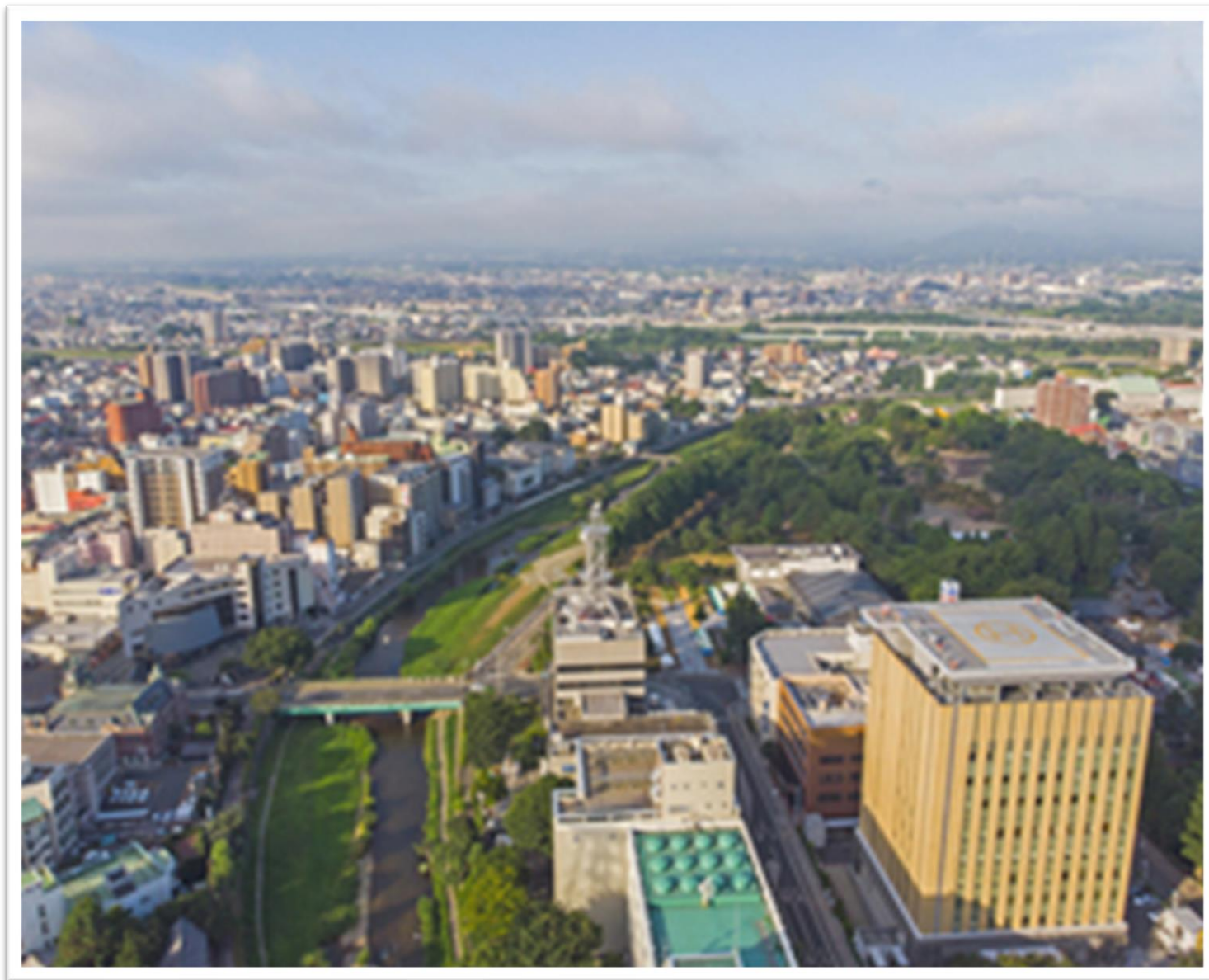


# 盛岡市におけるマンション 管理適正化・ 再生推進事業 について

令和5年10月27日

盛岡市都市整備部建築指導課

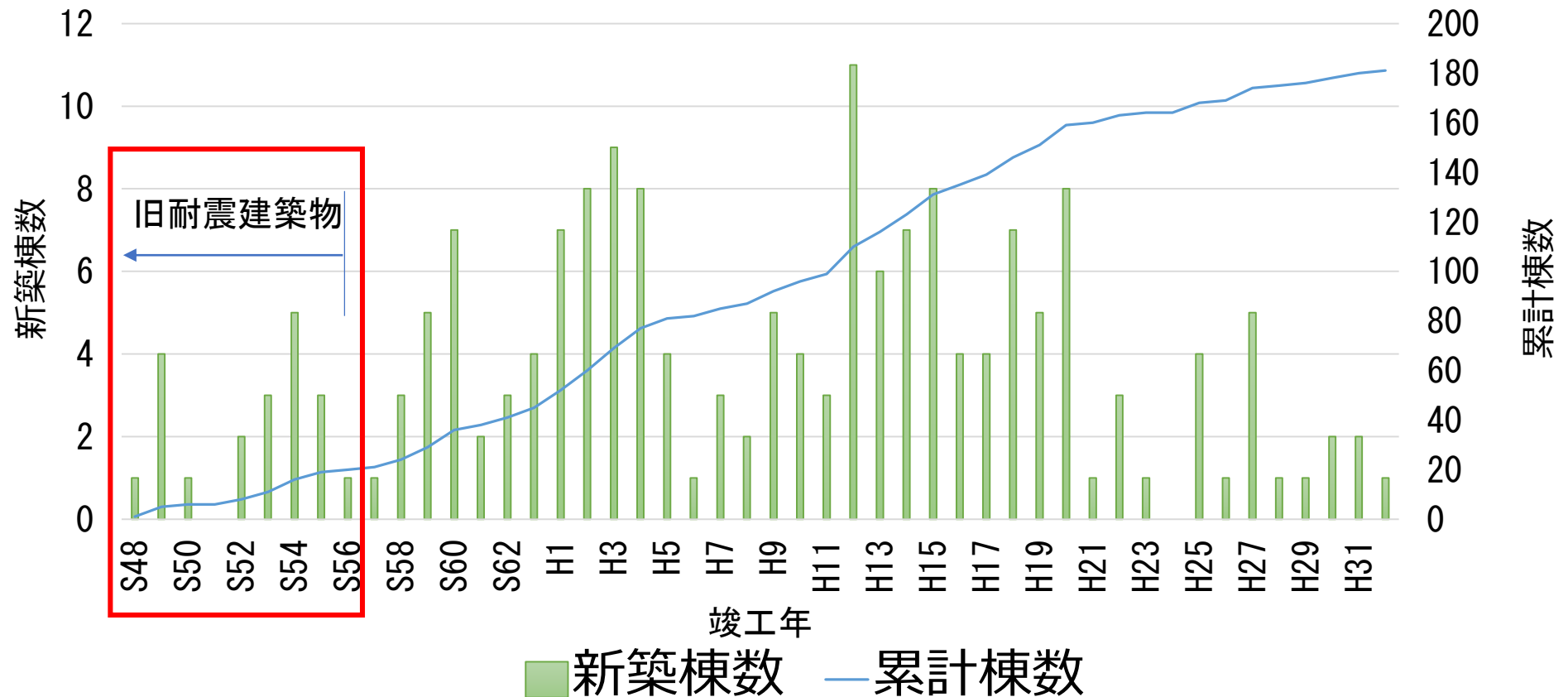


# 市内マンション棟数の推移（令和3年3月時点）

3階建て以上の分譲マンションの棟数を調査すると・・・

計20棟が旧耐震建築物で高経年マンション

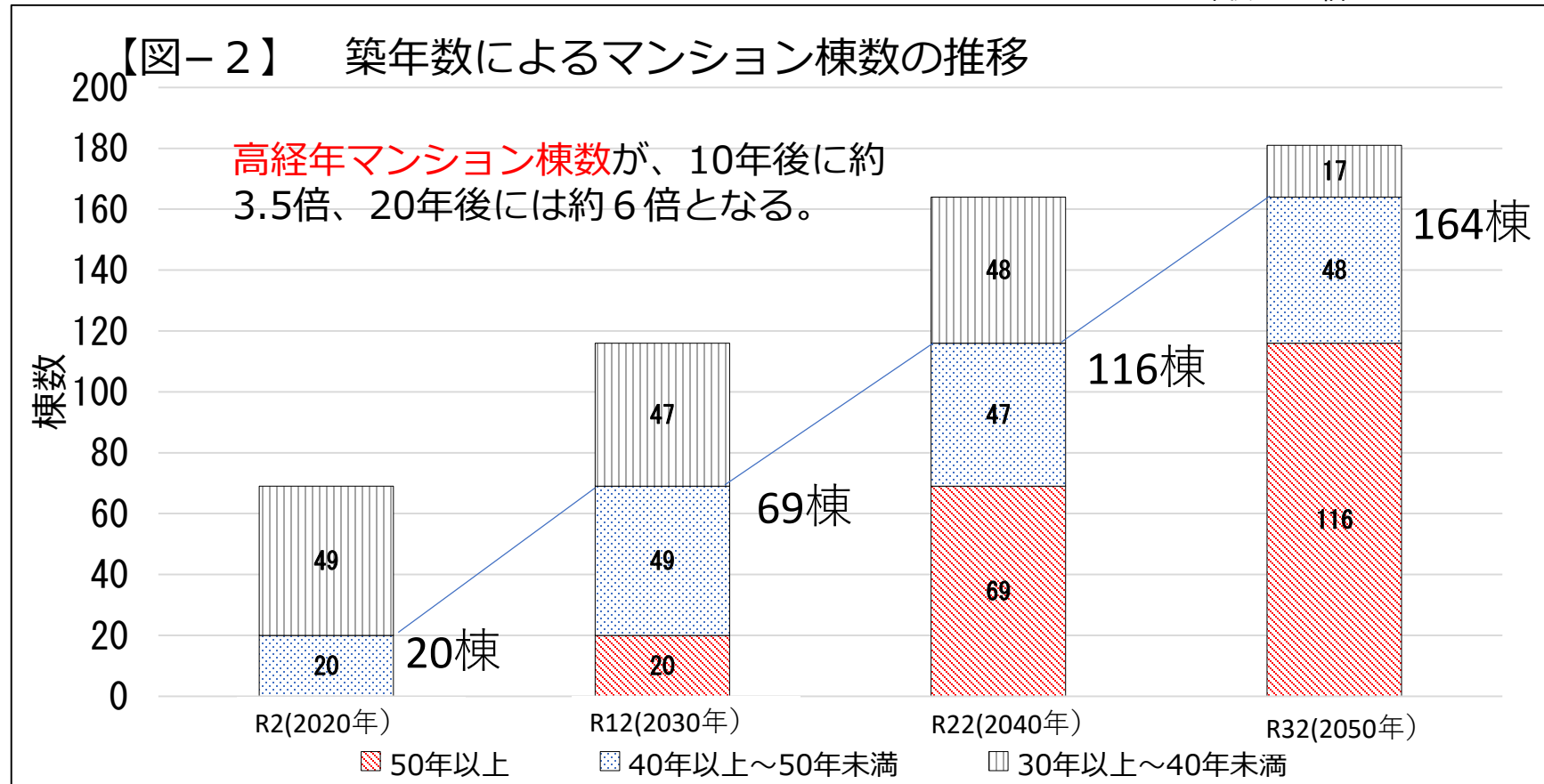
【図-1】 市内マンション棟数の推移



# 築年数によるマンション棟数の推移（令和3年3月時点）

将来的に高経年マンションが全国平均\*を上回る速度で増加

\*マンション政策行政担当者連絡会議（令和3年8月3日）  
「マンション政策関係基礎資料集」では10年後は2.2倍、  
20年後は3.9倍



高経年マンションの増加は、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足、不適切な管理による管理不全マンションの増加等につながるおそれがある。

⇒令和4年3月に「盛岡市マンション管理適正化推進計画」を制定  
計画に則った業務を実施して、市内マンションの適正な管理の推進を図る。

## 令和4年度の取組み

○「一般社団法人 岩手県マンション管理士会」と連携して、以下の取組を実施した。  
(委託期間；令和4年6月9日～令和5年3月1日)

(1) 令和3年度アンケートの未回答管理組合に対する再調査及び戸別訪問の実施

(2) 管理組合等を対象とした「無料相談窓口」の開設

(3) 長期修繕計画及び修繕積立金に関する「勉強会」の開催

(4) 耐震診断啓発活動の実施

※「無料相談窓口」と「勉強会」については、実施前に市内の管理組合に対して、「お知らせ文書」と「申込書」を郵送

# (1) 令和3年度アンケートの未回答管理組合に対する再調査及び戸別訪問の実施

○令和3年度の「盛岡市分譲マンション管理状況アンケート」に未回答の33管理組合に対し、質問内容を精査の上、再度郵送によるアンケートや戸別訪問を実施

- ・実施期間：令和4年6月23日～7月31日に、再度郵送によるアンケートを実施  
令和4年8月24日～10月4日に、アンケート未回答の管理組合を対象に戸別訪問を実施して、回答の作成を依頼  
※戸別訪問後もアンケート用紙が返送されない管理組合には、管理会社を訪問して協力依頼等を実施
- ・実績：アンケート用紙郵送により回答のあった件数は、対象**33件**のうち**8件**  
戸別訪問により回答を得た件数は、対象**25件**のうち**23件**
  - ①令和3年度の回答率：81.56% (146/179)
  - ②令和3・4年度の合計回答率：98.88% (177/179)

# アンケート結果 1 : 全国平均と比較して劣る項目

## 全国のデータ（平成30年度マンション総合調査）と比較して、数値が大きく劣る項目

- ①理事会を毎月開催している管理組合の割合：11.9%（総合調査：36.5%）
- ②管理費及び修繕積立金について3ヶ月以上の滞納者がいる管理組合の割合：33.1%  
（総合調査：24.8%）
- ③長期修繕計画を立てていない管理組合の割合：10.2%（総合調査：7.0%）
- ④長期修繕計画の見直しを行っている管理組合の割合：63.7%（総合調査：88.2%）
- ⑤大規模修繕の資金を全て修繕積立金で賄った管理組合の割合：59.1%（総合調査：83.3%）
- ⑥旧耐震マンションで耐震診断を実施した管理組合の割合：10.5%（総合調査：34.0%）
- ⑦「役員のなり手不足」を管理運営上の課題に挙げた管理組合の割合：47.5%  
（総合調査：27.1%）
- ⑧「修繕積立金の不足」を管理運営上の課題に挙げた管理組合の割合：44.6%  
（総合調査：31.2%）
- ⑨マンション管理について専門家に相談したことがある管理組合の割合：24.3%  
（総合調査：41.8%）

# アンケート結果 2 : 全国のデータ（平成30年度マンション総合調査）と比較して、優れている部分

## 「平成30年度マンション総合調査」と比較して、数値が上回る項目

- ①修繕積立金を「均等積立方式」としている管理組合の割合：52.9%（総合調査：41.4%）
- ②自主防災組織がある管理組合の割合：55.4%（総合調査：16.4%）
- ③防災マニュアルがある管理組合の割合：40.1%（総合調査：19.2%）
- ④防災用品の備蓄がある管理組合の割合：25.4%（総合調査：20.3%）
- ⑤「賃貸住戸の増加」を管理運営上の課題に挙げた管理組合の割合：9.0%（総合調査：16.0%）
- ⑥マンション管理士の存在を知っている管理組合の割合：91.5%（総合調査：62.7%）

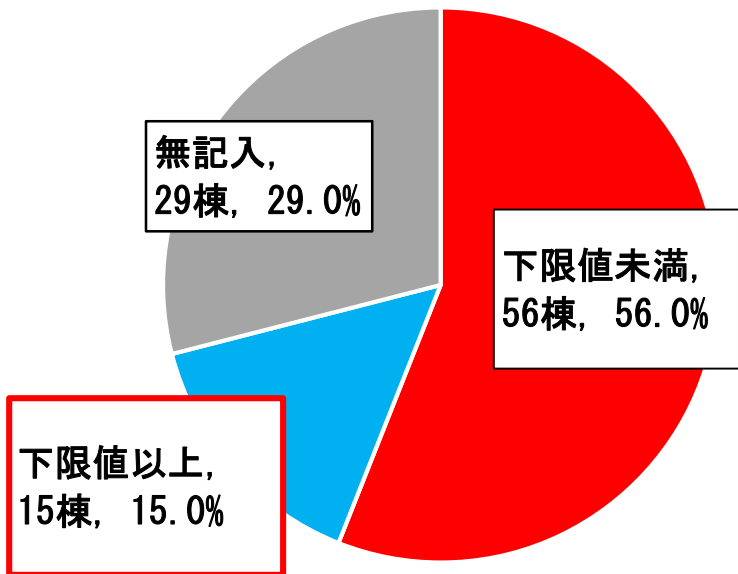
（参考）盛岡市の危機管理防災課では、風水害・土砂災害、洪水時の避難行動ガイド、地震災害、火山災害に関する情報や避難場所の一覧等を記載した、「盛岡市防災マップ」を作成し、平成30年8月に市内全世帯に配布した。



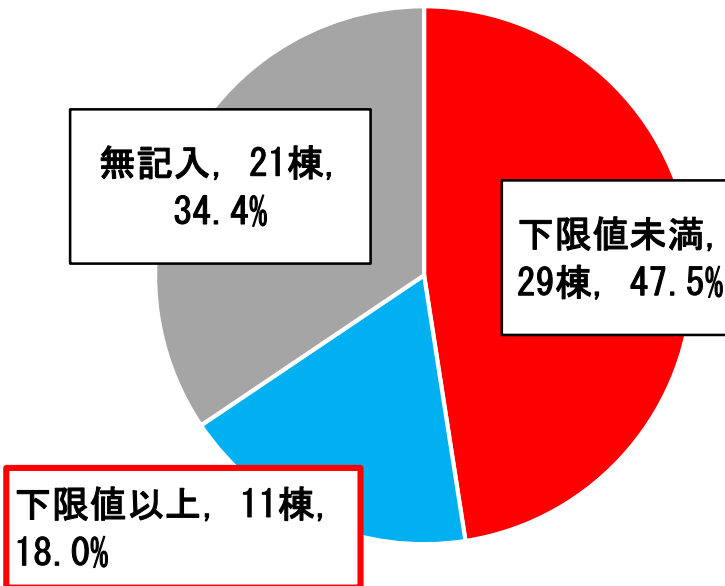
# アンケート結果 3 : 修繕積立金の比較

修繕積立金の額について、国が示す目安の「下限値」との比較

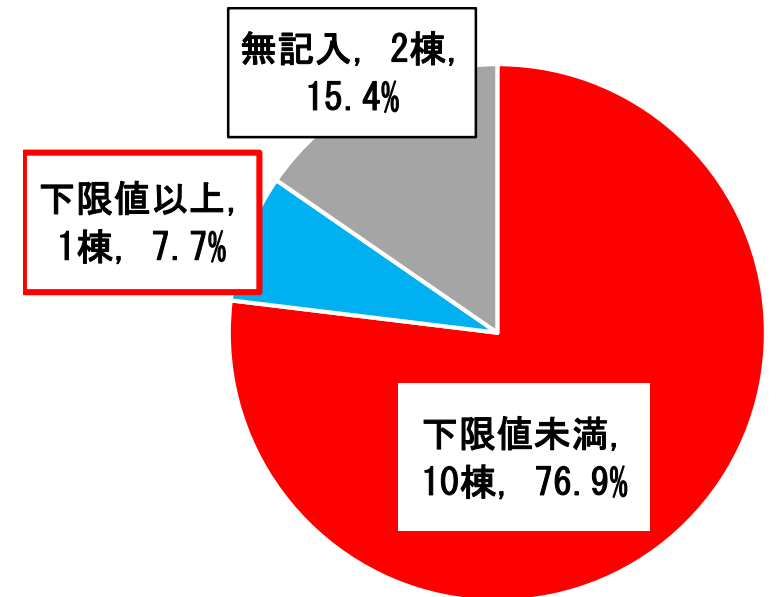
① 階数20階未満で延床面積5,000㎡未満【235円/㎡・月】との比較 (N = 100棟)



② 階数20階未満で延床面積5,000～10,000㎡未満【170円/㎡・月】との比較 (N = 61棟)



③ 階数20階未満で延床面積10,000～20,000㎡未満【200円/㎡・月】との比較 (N = 13棟)



※修繕積立金の額について、国が示す目安の「下限値」以上の金額を徴収している管理組合は、**174組合中「27組合」、「15.51%」**に留まっている。



# アンケート結果 4：その他

## その他

①管理組合が無いマンション:1件

②管理規約が無いマンション :2件

③長期修繕計画が無いマンション:1件 (①と③は同じマンション)

①～③の回答があったマンションに対して、

- ・ 管理会社を訪問して、マンションの管理状況について聞き取り調査を実施  
→「管理組合の結成」及び「長期修繕計画の作成」に向けて準備中であることを確認
- ・ 管理規約作成に係る啓発文書を、理事長あてに郵送

## (2) 管理組合等を対象とした「無料相談窓口」の開設

### ○マンション管理上の課題等に関する相談窓口を開設

- ・実施期間：令和4年6月26日～令和5年1月8日まで、毎月第2・第4日曜日午前10時～正午
- ・会場：いわて県民情報交流センター「アイーナ」5階ミーティングルーム
- ・実績：**10管理組合**に対し**17回**実施
- ・相談内容：管理費等の未納や経費削減といった「**管理組合の運営**」に関する相談が最も多く、次いで「**長期修繕計画関連**」や「**修繕積立金額の不足**」に関するものが多い。  
「マンション管理適正化法の改正内容を知りたい」等、**関係法令に関する内容の相談**もあった。

### 【無料相談窓口の成果】

- ① マンション管理組合の抱える課題等を直接ヒアリングすることで、管理組合の実情や、アンケート調査では得られなかった**新たな課題**を把握することができた。
  - ・ **電気料金値上げに伴う負担の増加**
  - ・ **機械式駐車場管理の難しさ**
- ② マンション管理士と連携して管理組合に助言を行うことで、マンション管理に関する管理組合員の知識を幅広く向上させることができた。

### (3) 長期修繕計画及び修繕積立金に関する「勉強会」の開催

#### ○マンション管理上重要となる「長期修繕計画」及び「修繕積立金」に関する勉強会の開催

- ・実施期間：令和4年6月～令和5年2月まで、申し込みにあわせて随時開催
- ・会場：各マンションまたはマンション管理組合が指定した近隣の公民館等
- ・実績：**11回**開催、参加者総数**93人**

#### 【勉強会の成果】

- ① マンション管理士と市職員が直接マンションに出向き説明することで、課題や疑問が整理され、管理組合内において活発な意見交換がされた。
- ② アンケートでは把握できなかった次のような管理組合の課題が分かった。
  - ・長期修繕計画が難解であり、作成から更新まで管理会社に一任せざるを得なかった。
  - ・一部の住民の反対により、積立金額を値上げできずにいる。
- ③ 勉強会後に効果確認チェックを行った結果、令和3年度の結果と合わせて、約9割の参加者から「よく分かった」、「概ね分かった」と回答を得た。



## (4) 耐震診断啓発活動の実施

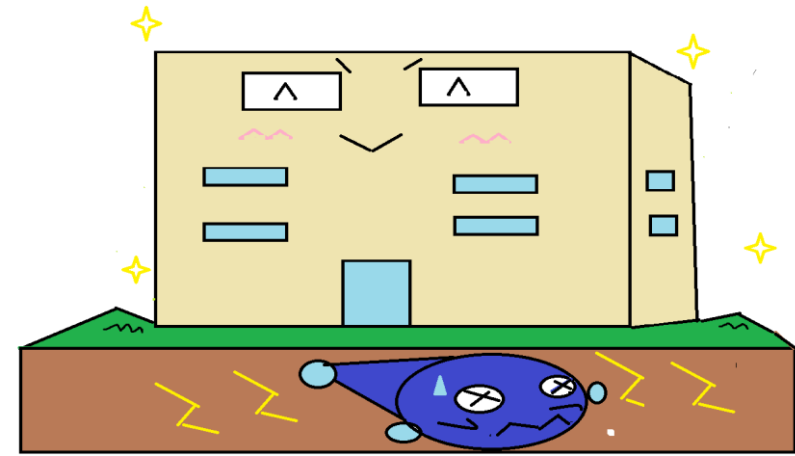
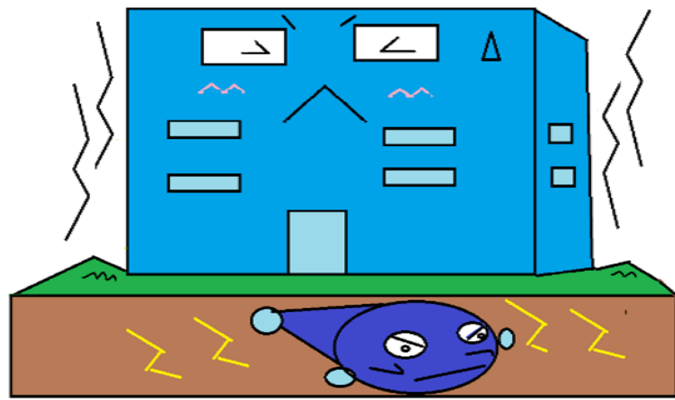
### ○耐震診断啓発文書の送付

地震被害や耐震診断の重要性、診断の流れ等を記載した「耐震診断啓発パンフレット」を作成し、耐震診断未実施の旧耐震マンション18棟の管理組合に対して郵送した。

#### 【耐震診断啓発活動の効果】

- ① 啓発文書の郵送後、無料相談を受けたいとの相談が増えた。
- ② 相談を受け、耐震診断に関する問い合わせが増えた。
  - ・具体的に耐震診断はどのような作業になるのか。
  - ・市内に耐震診断を行える業者はあるか。

⇒ 管理組合が耐震診断に対して前向きな考え方になった。



# 令和5年度の取組み

「一般社団法人 岩手県マンション管理士会」と連携して、

- (1) 管理組合等を対象とした無料相談窓口の開設
- (2) 長期修繕計画及び修繕積立金に関する勉強会の開催
- (3) 耐震診断啓発活動の実施
- (4) 修繕積立金額について、管理組合に対する再調査及び低額となっている管理組合の是正指導

⇒ 令和4年度に行ったアンケート、無料相談窓口、勉強会の実施結果から

- ・修繕積立金額が不足している。
- ・長期修繕計画を作成することが難しい。

令和5年度は、市内の全管理組合に対して、「修繕積立金の額」に関するアンケートを実施するとともに、アンケート結果から修繕積立金の額が極めて低額となっている管理組合に対して、勉強会の実施等による是正指導を行う。

# 今後の取組み

## ○令和6年度以降に予定している主な取組み

- (1) 令和5年度の調査結果に基づき、修繕積立金の低額な管理組合に対する勉強会等の実施による指導
- (2) 高経年マンションの外壁劣化状況等の現地調査及び調査結果のデータベース化
- (3) 新築マンションの管理組合発足に合わせた「長期修繕計画」及び「修繕積立金」に関する勉強会の実施
- (4) 高経年マンションの管理組合に対する、建て替え・解体を見据えた長期計画の指導

# 終わりに・

\* 無料相談窓口と勉強会の参加者からの感想

「この取り組みは、今後も継続してほしい。」

\* 令和5年度第16回全国マンション管理士会合同研修会in盛岡大会の参加者の意見

「行政とマンション管理士が連携することが必要」

