

## 2020年度 国土交通省補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」実施報告

2020年度の募集テーマは「マンションの新たな維持管理の適正化・再生推進」で、ここ数年同じテーマですが、今年度は「マンション管理適正化法」と「マンション建替え円滑化法」という2つの法律が2020年6月に改定される（事業募集時点では閣議決定）ことを踏まえたもので、応募に際してはこの点を意識して事業内容を提案し、首尾よく採択されました。本稿では本事業の目的と実施内容、期待される効果について報告します。

### 事業の目的と事業概要

基本的な目的はマンション管理の適正化推進と同建替え円滑化のための施策づくりで、私たちは専門分野であるマンション管理適正化推進を支援する事業を組み立てました。「地方公共団体と連携する法人」が応募条件であるため、住宅相談窓口業務を受託しているA市に応募内容を提案し連携して事業を行うことにしました。

マンション管理適正化推進というのは極論すると、管理不全のマンションをつくらないために居住者の高齢化、空き家の増加などによる管理組合の機能不全を未然に防止し、適正化のための施策を講じるもので、国は地方公共団体にそれを期待しています。今回の事業ではA市の住宅政策部局と連携して市内の分譲マンションの実態把握と基礎資料づくりを行うものです。具体的には、各マンションの維持管理状況を、①管理組合運営の行いやすさ、②管理組合活動への取り組み姿勢、③管理組合活動への関心、④安全安心（防犯・防災）、⑤建物・設備の維持管理、の5項目について5段階で評価します。市内全マンションの基礎情報とともに現在の管理状況のデータベースを作成し、今後、改定マンション管理適正化法にもとづいて市が策定する管理適正化推進計画<sup>\*1</sup>や管理計画認定制度<sup>\*1</sup>に活用できるようにしました。

### 具体的な事業内容

マンションの実態把握のためにA市内の全マンションに対してアンケート調査と現地調査を行いました。アンケートの方法は市が把握している住所データを利用して、まずアンケートの送付先を確認する往復はがきを送付してから、指定された宛先（理事長宅や管理事務所あるいは管理会社）にアンケート設問票を送付し回答を返信してもらうこととしました。回収率は53.7%で、同市がこれまで実施したアンケート回収率を大幅に上回るもので、市内全域から均等に回収でき、有効性の高い調査となりました。アンケートは、建物の概要と前述の①～

⑤の状況を把握するために、総会、理事会の実施状況や管理費、積立金額、長期修繕計画の策定や修繕工事の実施、設備の維持管理やコミュニティ活動の状況など多岐にわたる65の設問を盛り込んだ12ページ建てになっています。現地調査については、アンケート回答がなかったマンションは外観のみ、回答のあったマンションは管理組合の承諾を得て廊下、階段などの共用部分全般の目視調査を、約20人の建築士のメンバーで手分けして実施し、全マンション分の調査シートと写真を基礎資料として作成しました。あわせて、この全数調査を通じて市の既存データをすべて修正することができました。

### 調査結果の概要

A市は住宅地として人気がある地域で、かなり古くからマンションが建ち始めており、1960年代に建ったマンションの割合は全国平均<sup>\*2</sup>よりやや多いくらいです。もうひとつ全国平均との比較では、震災建替えのマンションが一定数あるため、1997～2001年竣工のマンションの割合が大きくなっています。建物の特徴としては用途地域との関係で中層（4～6階）以下の規模の小さい（20～30戸以下）マンションが多いこと、そして戸数の割にエレベーターの台数が多いことも特徴です。

一般的に小規模マンションは維持管理費用が割高になりますが、A市の場合は特に設備が充実しているため、管理費が全国平均の3割増し、修繕積立金は2～3万円/月以上のマンションが多く、全国平均を上回っています。総会の実出席者数は小規模マンションでは半数以上の例が多いものの、出席率3割以下が全体の4割以上を占め、うち役員のみ出席のマンションも約6%あり、理事会の開催は月1回よりも2ヶ月に1回のマンションが多く、年に数回というマンションも2割以上ありました。今後の課題として4割以上のマンションが「役員のなり手不足」を挙げており、全国平均の27.1%を大きく上回っています。65%のマンションではコミュニティ活動を

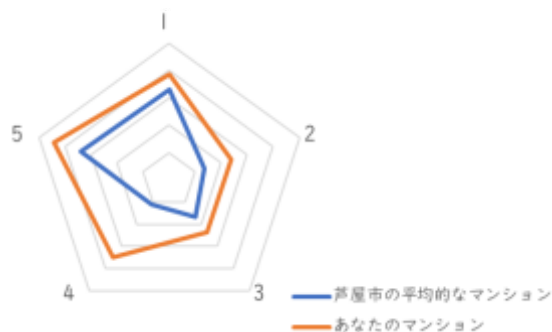
行っておらず、一方でマンション内のトラブルについては32.6%がないと答えており、全国平均の23.2%を上回っています。なお、現地目視調査の結果、ほとんどのマンションは維持管理が行き届いており、外観上の劣化が著しく進行しているマンションは皆無でした。

現地調査およびアンケート調査からA市のマンションの平均的な姿として、以下のような特徴が挙げられます。

- ①小規模で維持管理費用負担は大きい、建物設備は適正に維持管理されている。
- ②管理組合の主体性、管理組合活動への関心は低く管理会社への依存度が高い。
- ③マンションの規模の割に過剰気味のエレベーターや機械駐車設備の維持改修費の負担が今後増大する。

これらの特徴とともに、全国平均よりやや進行の早い高齢化と役員のみならず手不足は、今後とも適正に維持管理を継続していく上で相乗的に影響を及ぼす課題と考えられます。

アンケートに回答したすべてのマンションには、その回答内容をポイント化して前述の①～⑤の管理状況の項目ごとに5段階評価して芦屋市の平均ランクと相関させたレーダーチャート(図1)と、専門家として気になる点についてのワンポイントアドバイスを付記した「あなたのマンションの維持管理のようす」という個別のシートを作成し、アンケート全体集計資料とともに送付しました。なお、管理状況における5段階の評価の中央値「C」は芦屋市の平均ではなく、私たちの経験上「普通」と考える一般的な管理状況を示しており、特に大きな問題のないマンションはC評価となります。



- 1:管理組合運営の行いやすさ 2:管理組合活動への取り組み姿勢
- 3:管理組合活動への関心 4:安全安心(防犯・防災)
- 5:建物・設備の維持管理

(図1) レーダーチャートの例

また、評価に際しては管理組合の主体的な取り組みに重点を置いており、たとえば耐震性能について、建設年度によって当然に新耐震構造になっている場合はそれが普通であるため加点されませんが、旧耐震基準のマンションが耐震改修に取り組んでいると加点されます。

個別のシートを送付後、10件余りのマンションから反応がありました。管理組合の役員からは「いい資料なので全戸に配布したい」、「町内の防災士の会で話題になった」などの感想をいただきました。また、わざわざA市役所の担当者を訪ねて「いい調査だ、管理組合活動に活かしていく」と今後の取り組みについて話された理事長もおられました。一方で管理会社や管理員からは「ちゃんとやってるのに評価が低いのはおかしい」、「こんな低い評価を理事会に見せられない」という指摘がありました。これらの反応自体がそのマンションの現在の姿を表しているとともに、将来の姿を連想させる興味深い事象でした。

### データベースと今後の展開

A市内全マンションの基礎情報と現地およびアンケート調査で得られた管理組合運営と維持管理状況を入力したデータベースを作成し、いつでも検索して情報の更新ができるようなシステムを構築しました。これにより、改定マンション管理適正化法にもとづいてA市がマンション管理適正化推進計画を策定する際に、今回の調査で得た市内全マンションの現状評価をベースに、適正化推進の目標を定めて達成のための課題を抽出し、必要な施策を明らかにすることができます。また、管理計画認定制度を運用する場合には管理組合からの認定申請内容に基づいてデータを更新する、あるいは今後追跡調査を行った場合もその結果を反映させるなどして、市内のマンションの最新の管理状況を把握した上で管理適正化推進計画にフィードバックすることができます。

当法人としては今回の事業で得た管理状況調査のノウハウとデータベースのシステムを活かして、個別管理組合の管理状況評価や管理計画認定申請を支援するなど、さらなる管理組合支援事業を展開していけるのではないかと考えています。

\*1 マンション管理適正化推進計画と同計画認定制度は任意であり、すべての自治体で実施されるとは限らない  
\*2 国土交通省平成30年度マンション総合調査

(主任専門委員 大槻博司)