

# 管理不全の把握を重点に置いた マンション実態調査と マンション管理計画認定制度

---

令和6年10月24日

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

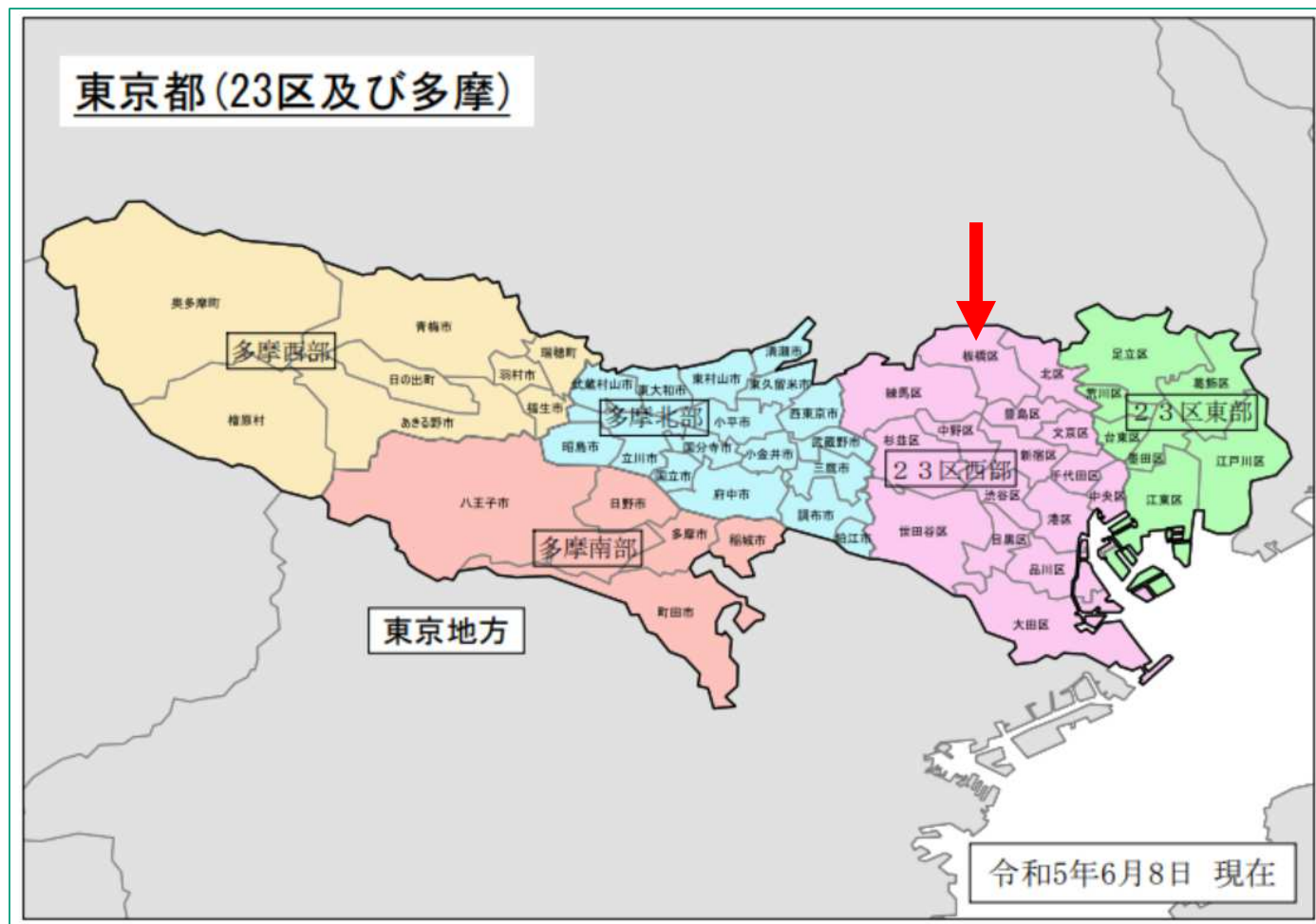
板橋区 都市整備部 住宅政策課

# 本日の内容



- (1) 板橋区について
- (2) マンション実態調査について及びその結果
- (3) マンション管理計画認定制度
- (4) 今後について

# (1) 板橋区について



## ■位置

東京都の北部、特別区23区では西部に位置し、荒川を境に埼玉県と接している。

■板橋区の面積：32.22km<sup>2</sup>  
(9位/特別区23区)

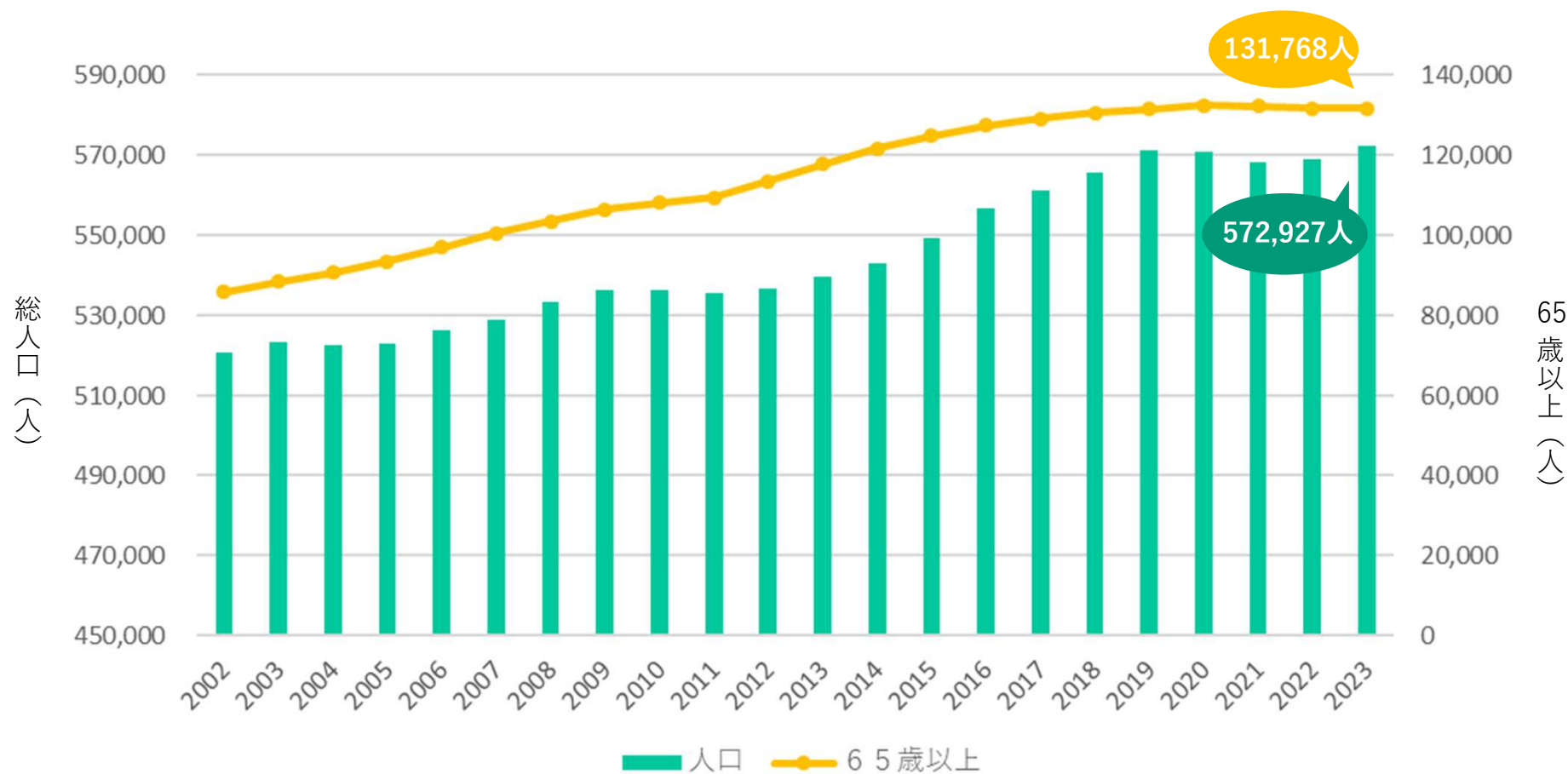
■人口：577,685人  
(令和6年9月1日現在)

気象庁HPより (気象警報・注意報や天気予報の発表区域)

# (1) 板橋区について



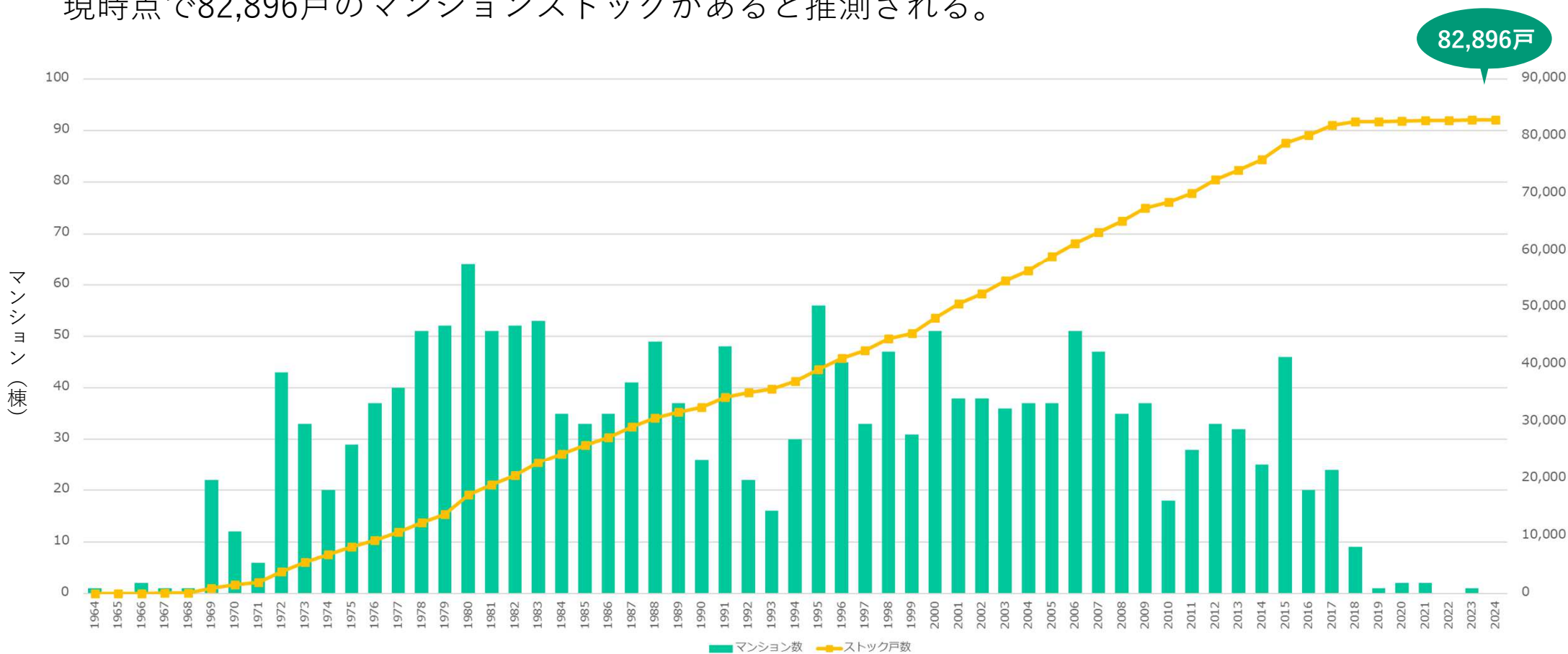
区の総人口は、新型コロナウイルス流行時は落ち込みはあるが、全体的には増加傾向。  
老年人口は増加し続け、2045年頃に約16.7万人となり、高齢化率も30%に達する見込みとなっている。



# (1) 板橋区について



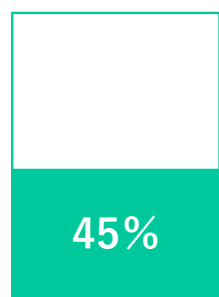
分譲マンションの建築ピークは1980年だが、どの年も満遍なく建てられている。  
現時点で82,896戸のマンションストックがあると推測される。



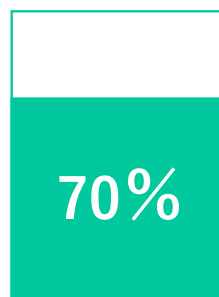
## (2) 調査の経緯と目的



### ① 築30年以上のマンション



2024年



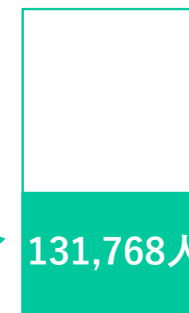
2034年

+

### ② 高齢化



2013年



2023年



2034年



2つの老い

## (2) 調査の実施方法



### ① アンケート調査

#### ■ 調査対象

板橋区条例または東京都条例に基づく管理状況届出書により把握している板橋区内のマンション、前回調査時（平成30年度）に作成したマンションデータベース及び民間マンションデータ等により把握しているマンション

#### ■ 調査対象数

1,726件（管理組合数）

### ② 現地訪問調査

#### ■ 調査対象

上記マンション

#### ■ 調査対象数

1,802件（マンション棟数）

## (2) 調査内容



### ① アンケート調査

#### ■ アンケート内容

マンション管理全般：概要、建物・設備、管理の運営状況、長期修繕計画、大規模修繕工事、修繕積立金

困りごと：管理活動に関わるもの、住まい方に関わるもの、建物の維持・管理に関わるもの、立地している周辺環境に関するもの

### ② 現地訪問調査

#### ■ 調査項目

建物の状況：マンション名、住所、階数及び戸数、附属施設等

**劣化状況：外壁、鉄部、擁壁、植栽、清掃、落下の恐れのある付属物の有無（写真撮影含む）**



#### ■ ヒアリング項目

管理組合及び総会開催の有無、総会への出席率、管理会社への業務委託、管理費の額  
大規模修繕工事の実施、修繕積立金の有無及び額

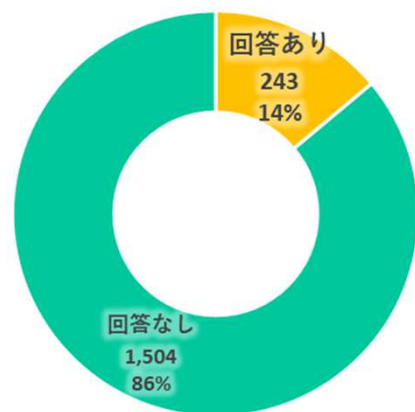


## (2) 調査結果



### ① アンケート調査

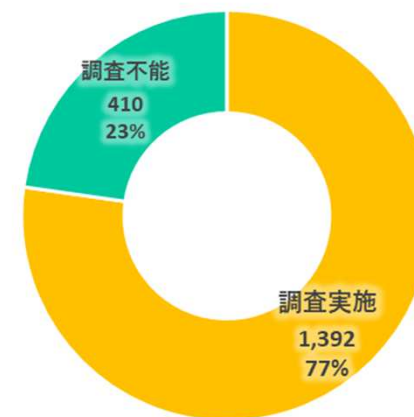
対象件数：1,747件（管理組合数）



調査回答率は、**13.9%**となった。

### ② 現地訪問調査

対象件数：1,802件（棟数）



調査実施率は、**77.2%**となった。

## (2) 調査結果を受けて



### ① アンケート調査

対象件数：1,747件（管理組合数） → 調査回答率は、**13.9%**

#### 【実績】

- ・想定していた回収率とかけ離れてしまった。  
（しかし、建築時期別のアンケート回収率をみると、概ね全体傾向を捉えている）

#### 【良かった点】

- ・実際に区分所有者が困っていることを知る機会となった。

### 課題

#### ①回収率、アンケート内容

管理組合が直接手に取るような方法、回答するメリットなど

#### ②調査がどちらもできなかったマンション

どのように実態把握を行うか

## (2) 調査結果を受けて



### ② 現地訪問調査

対象件数：1,802件（棟数） → 調査実施率は、**77.2%**

#### 【実績】

- ・オートロックなどでマンションに立ち入ることができず、最低限の目視調査となった。
- ・ヒアリング調査ができなかったマンションがほとんどである。

#### 【良かった点】

- ・具体的な問題箇所を知ることができた。

### 課題

#### ① 現地訪問調査

都市部ではオートロックマンションが多い、昼間人口が少ない

#### ② 問題箇所があるマンション

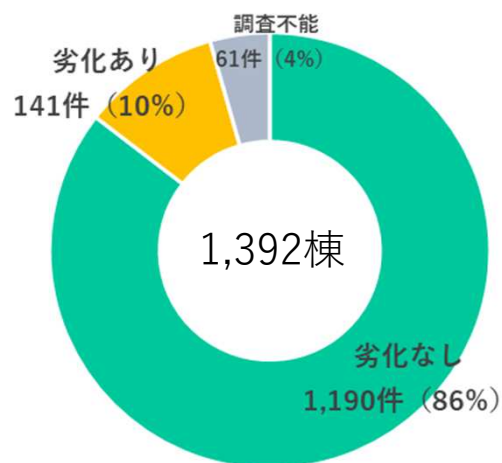
どのようにアプローチをしていくか

## (2) 管理不全状況 (一部抜粋)



### ① 建物の劣化・維持管理状況

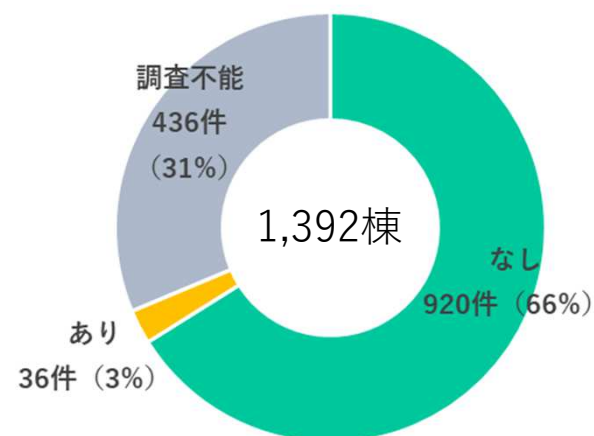
#### 【外壁・鉄部】



(問題箇所例)

- ・ 雨漏り跡やカビなどによる汚れ
- ・ 錆び、塗装の剥げ 等

#### 【落下の恐れのあるもの】



(問題箇所例)

- ・ 配管配線類、室外機
- ・ 低層部店舗の日除け 等

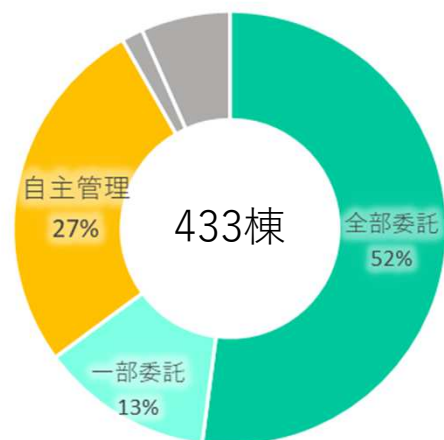
## (2) 管理不全状況（一部抜粋）



### ② 昭和58年以前に建築されたマンションの管理不全状況

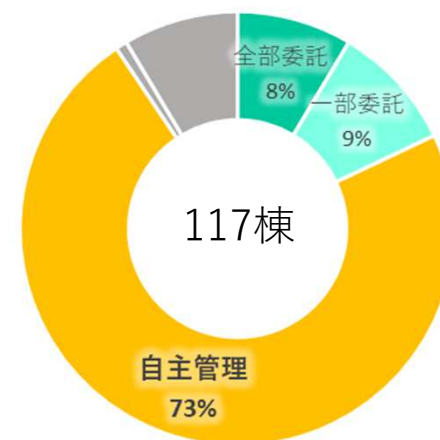
※昭和58年に区分所有法が抜本改正されました。

#### 【管理不全兆候なし】



管理不全兆候のないマンションのうち、65%が管理を委託している。

#### 【管理不全兆候あり】



管理不全兆候のあるマンションのうち、73%が自主管理であった。

## (3) 管理計画認定制度



第1号認定

### 高島平ハイツ

住 所	板橋区高島平 9-21-1
建 築 年	昭和 49 (1974) 年 ※築 50 年
認定年月日	令和 4 年 6 月 16 日
総 戸 数	95 戸 (単棟型 / 住居のみ)
階 数	地上 9 階建て
管 理 形 態	一部委託



## (3) 高島平ハイツが認定を取得するまで



### 認定制度取得のきっかけ

板橋区が各マンション宛に、管理計画認定制度に関する案内チラシを送付。  
→理事長から板橋区に電話相談があった。

### 事前相談 (5/17)

高島平ハイツの現状を、区職員が認定基準と照らし合わせて確認をしたところ、全ての認定基準を満たしている可能性が高いことが分かった。  
議事録や書類の保管状況等の確認のため、区職員がマンションを訪問する約束をした。

### 現地訪問 (5/24)

区職員が訪問し、議事録などの書類を確認し、理事長にヒアリングしたところ、認定に必要な書類がすべて揃っていることが分かった。  
その翌日 (5/25) に、理事長は管理計画認定申請を行い、見事認定取得となった。

## (3) 高島平ハイツが認定を取得するまで



1

- ・時代に合わせ改訂を重ねた管理規約を整備。
- ・組合員名簿、居住者名簿、要援護者名簿なども細則を作成し運営。

2

- ・長期修繕計画は、令和3年の長期修繕計画ガイドライン見直しに伴い、当時新たに作成し、総会承認を得ていた。

3

- ・新築時から現在まで、議事録等すべての書類が一か所に保管され、いつでも必要な書類を閲覧できる状態。
- ・マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する検査報告書、点検報告書、清掃完了報告書等がファイリングされ適正に保管されている。

4

- ・マンション内に自治会があり、親睦会や除草活動等のコミュニティ活動を行っている。  
ex) 『元気です』システム



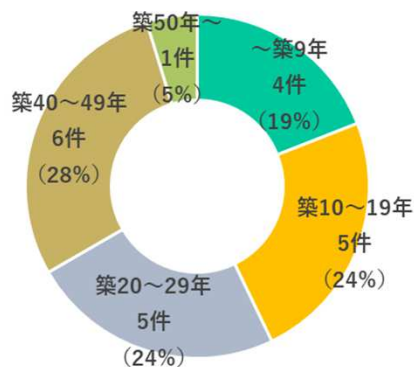
# (3) 管理計画認定制度



認定マンション：21件（令和6年9月20日現在）

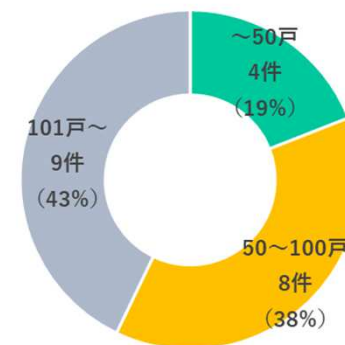
## ① 築年数

高経年化しているマンションの取得が目立つ。



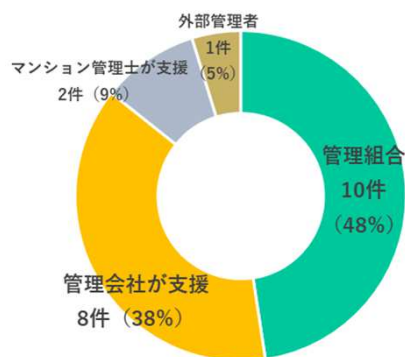
## ② 戸数

100戸以下のマンションが約半数を占めている。



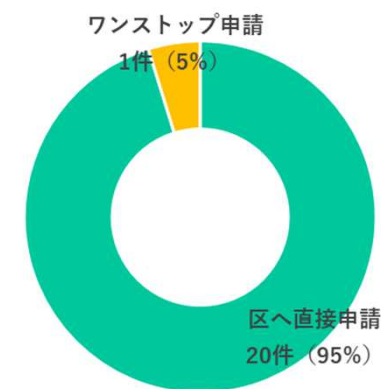
## ③ 申請者

管理組合が自発的に認定を取得するケースが多い。



## ④ 申請方法

申請のほとんどが、区への直接申請となっている。



## (3) 管理計画認定制度

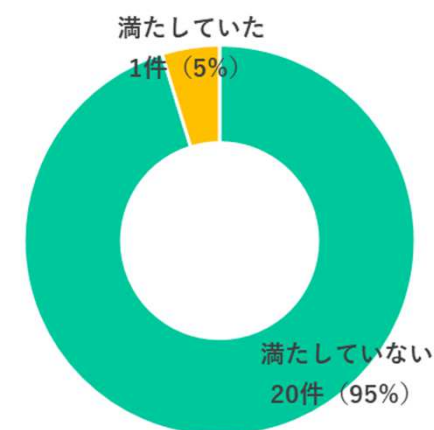


認定マンション：21件（令和6年9月20日現在）

### ⑤事前相談時の管理状況（認定基準を満たしているか）

事前相談時には、ほとんどのマンションが認定できる状態ではなかった。

→満たしていたのは、「高島平ハイツ」のみだった。



マンション管理計画認定制度を利用し、  
適正管理となるマンションを増やしていく。

## (3) 高島平ハイツが認定を取得した後



高島平ハイツが第1号の認定となったことで…

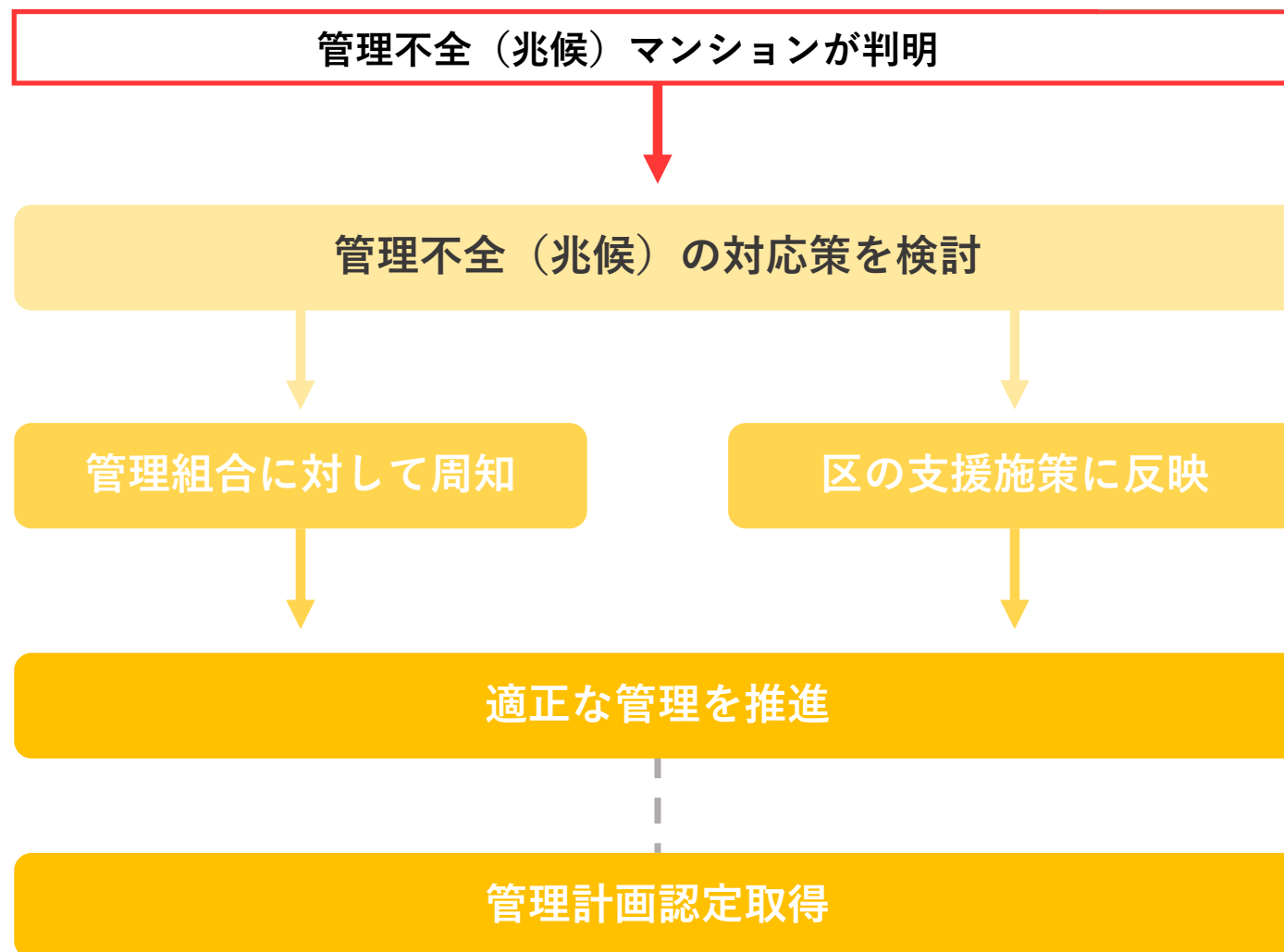
1 区内でも注目が集まり、他のマンションにおいても認定取得への動きが活発化した。  
→認定取得の相談数が**増加**

2 他の管理組合にマンション管理のHow toを伝え、適正管理に導いている。  
→適正管理の相談や問い合わせが**増加**

3 認定を取得したマンションを中心に、管理組合同士の交流が増え、認定の取得を目指すマンションへ情報提供が活発化した。

4 管理組合内でも、より上を目指す動きが盛んに。

## (4) 今後について





ご清聴ありがとうございました。

