

国立市における 分譲マンション管理の実態調査

2024年10月24日（木）

マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会

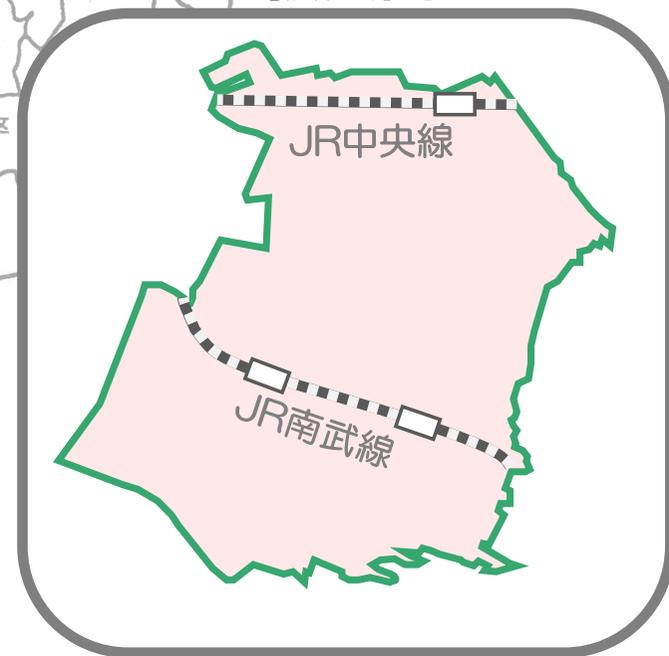
国立市 都市整備部 都市計画課



国立市の位置と地形



拡大図



- ✓ 都心部から約30 kmに位置
- ✓ 面積約8.15 km²
- ✓ 人口約7万6千人 (令和6年8月1日時点)

実態調査実施の経緯と目的

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（R2.6）

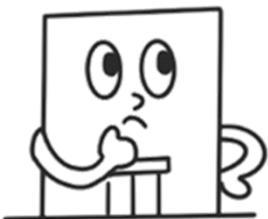
- ✓ マンション管理適正化推進計画制度
- ✓ 管理計画認定制度
- ✓ 管理適正化のための指導・助言等

国立市
においても

目的

制度導入を含めた今後のマンション施策検討資料
市内分譲マンションの現状や課題の整理

基礎情報や管理状況に関する**実態調査を実施**



調査の概要

調査期間

令和5年5月31日 から 令和6年2月20日 まで

調査の対象

本調査では…

- ✓ 3階建て以上
- ✓ 6戸以上
- ✓ 非木造の建築物
- ✓ 区分所有された建物

「分譲マンション」
として定義
対象：168件※

※家屋登記簿情報等から抽出

調査方法

対象分譲マンションへのアンケート調査及び現地調査

調査の経過（令和5年）

5月31日

調査準備

7月25日

管理組合宛に
調査票・協力
依頼文の発送

8月25日

調査票の回答期限（郵送）
回収率：約20%

8月30日

訪問・調査開始

7月1日

調査票の検討

8月3日

管理会社へ
協力依頼

11月30日

回収率：約80%

高い回収率を達成

回収率を上げるための取組み

1 業者選定

2 アンケート内容等の工夫

3 マンション管理会社への協力依頼

4 調査員による管理組合等への働きかけ

回収率を上げるための取組み

1 業者選定

様々な自治体での実績を有すること

- ✓ 近隣自治体で複数の実績
- ✓ 高い回収率を実現した実績

確かな知見を有すること

- ✓ 「マンション管理士」の資格を有する

回収率を上げるための取組み

2 アンケート内容等の工夫

依頼文書の工夫

- ✓ 依頼文書内に、本調査の目的以外に使用しない旨を記載
- ✓ 信頼性の確保のため、送付・回答先は国立市とした

アンケート内容の工夫

- ✓ 冒頭に答えにくい設問は未回答も可能とする旨を記載
- ✓ 設問数を12問（9ページ）に選定

回答者側の**負担軽減**を目指した

回収率を上げるための取組み

2 アンケート内容等の工夫

(参考) アンケートの設問

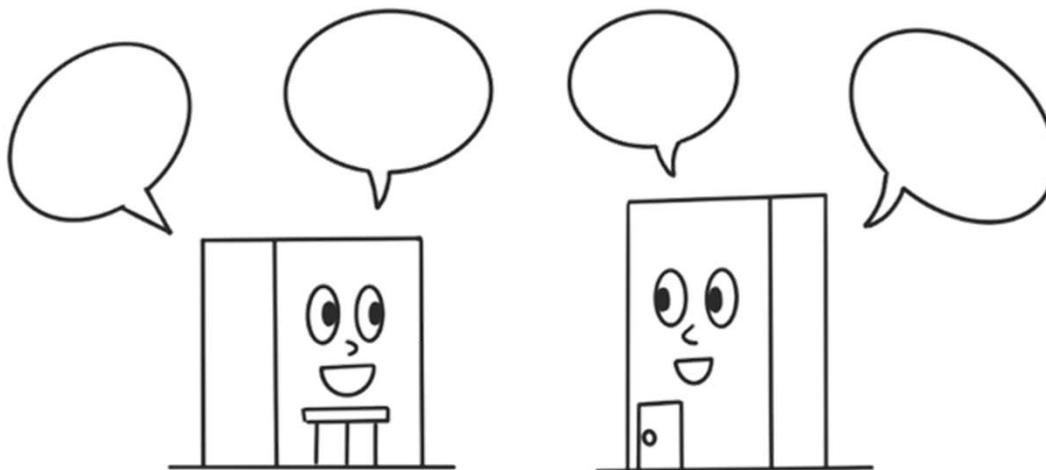
- ① 管理状況
- ② 会計状況
- ③ 管理規約
- ④ 長期修繕計画
 - ・ 大規模修繕
- ⑤ 法定点検
- ⑥ 書類の保管
- ⑦ 防災対策等
- ⑧ 防犯対策
- ⑨ マンション管理上の課題
- ⑩ コミュニティ活動等
- ⑪ 行政が実施している事業等
- ⑫ マンション管理に関する
ご意見等

回収率を上げるための取組み

3 マンション管理会社への協力依頼

協力依頼文の郵送

- ✓ 複数の対象分譲マンションを管理する管理会社へ
協力を依頼

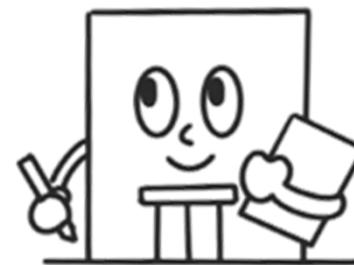


回収率を上げるための取組み

4 調査員による管理組合等への働きかけ

調査員による現地訪問

- ✓ 未回答の対象分譲マンションには複数回の訪問を実施
- ✓ 知見を有した調査員による訪問
 - 調査等について質問を受けた場合も回答が可能

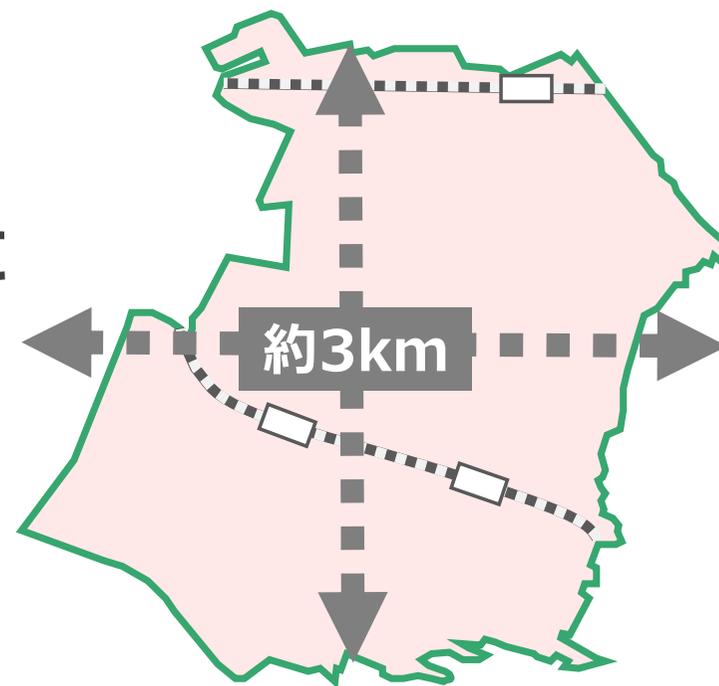


回収率を上げるための取組み

4 調査員による管理組合等への働きかけ

(その他) 地形的な特徴

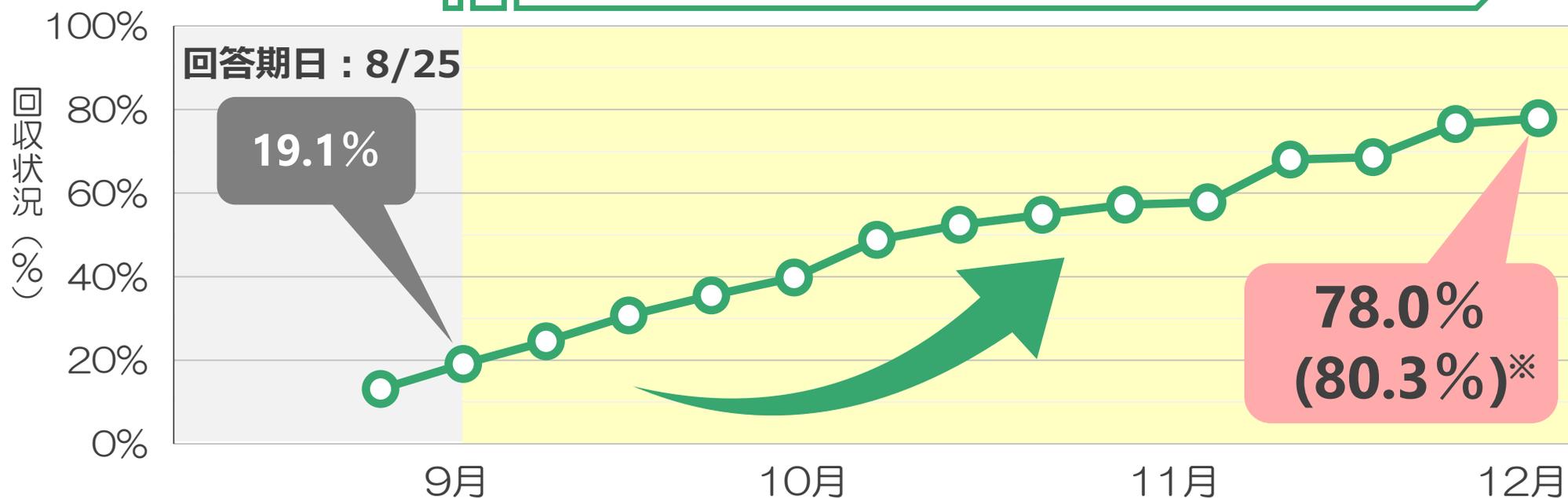
- ✓ 国立市はコンパクトな範囲に
対象分譲マンションの
多くが立地
→ 調査員による現地訪問
の作業効率が高い



調査の結果

回収状況の推移

調査員による管理組合等への働きかけ

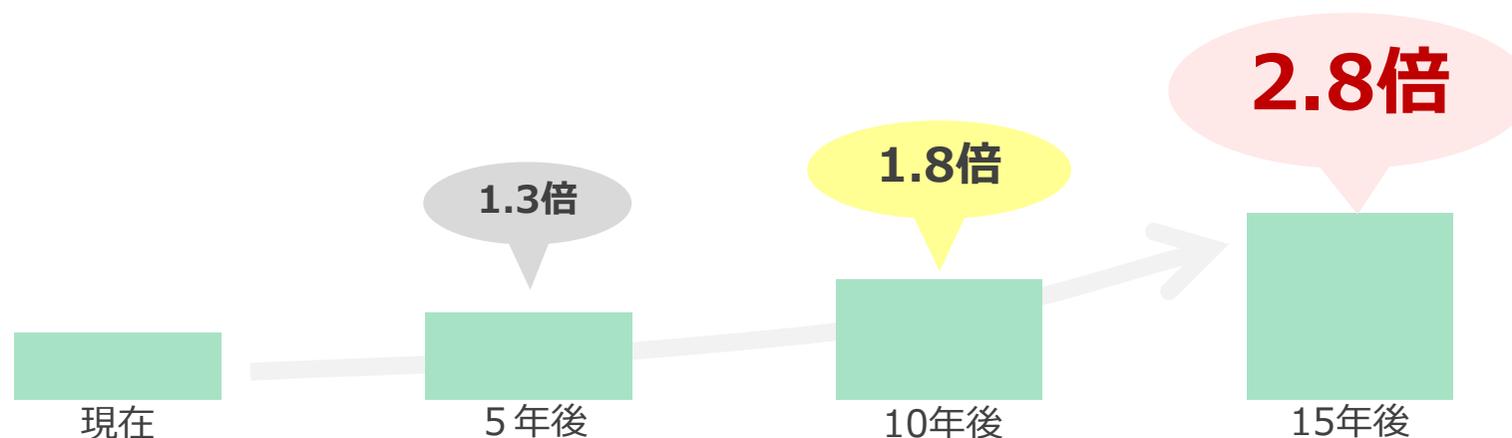


※調査票回収後に対象要件に満たないと判明した数を除いた割合

調査の結果

調査結果

✓ 今後、高経年マンション（築40年以上）の棟数が増加



✓ 防災対策、防犯対策（ソフト面）の取組み事例が少ない

✓ 行政が実施している事業等の認知度が低い

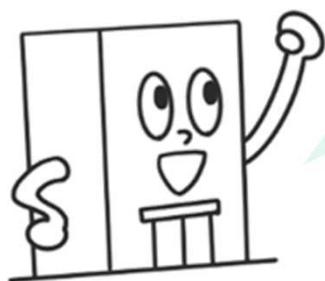
国立市における施策方針への展開

従来の計画を補完する施策を策定

進捗状況を把握するための具体的な数値目標を設定

- ✓ 管理規約を有している分譲マンション管理組合の割合
- ✓ 管理計画の認定を行った分譲マンションの件数

など



そのほか..

- ✓ 管理計画認定制度の普及啓発・周知の推進

ご清聴ありがとうございました

