

# 稲城市分譲マンション実態調査報告書

## (概要版)



令和5年3月

稲城市



## ◇調査の目的◇

本調査は、分譲マンションの維持管理の適正化に向けて、有効な方針や施策の検討を行うため、市内の分譲マンションの実態を調査し、把握するものです。

また、調査に併せて、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マンション管理適正化法」という。)に基づく「マンション管理計画認定制度」や「管理適正化のための指導・助言等」を始めとした制度を周知するとともに、調査結果に応じた適切な制度への連携を支援することを目的としています。

## ◇調査対象となるマンション◇

調査対象は、令和4年1月1日時点で稲城市が把握している市内のすべての分譲マンションとしました。また、本書における分譲マンションとは、マンション管理適正化法第2条で定義されたマンションになります。賃貸マンションや社宅、寮は対象外としています。

## ◇調査名称及び期間◇

調査名称 稲城市分譲マンション実態調査

調査期間 令和4年5月18日～令和4年10月14日

## ◇調査方法◇

管理状況の実態把握を目的として、郵送及びWEBにて管理組合等にアンケート調査を行いました。

また、築30年以上の分譲マンションやアンケート調査に回答の無いマンション等について、共用部を対象とした目視による不具合箇所の確認等の外観調査及び管理人等に対してアンケート未回答項目に関する質問を行うヒアリング調査の2種類の現地調査を実施しました。

### 【アンケート調査実施状況】

調査対象	回 答	
105組合	62組合	59.0%
209棟	148棟	70.8%

### 【外観調査実施状況】

調査対象	調査実施	
39組合	16組合	41.0%
103棟	61棟	59.2%

### 【ヒアリング調査実施状況】

調査対象	調査実施	
59組合	16組合	27.1%
91棟	41棟	45.1%

※ 割合は、小数第2位を四捨五入し、小数第1位までの表示としています。

## ◇稲城市に所在するマンションの概要◇

### ～マンションの数と分布状況～

本市の分譲マンションは209棟あり、地区別に分類すると、坂浜地区を除き、すべての地区に分布しています。多くは多摩ニュータウン地区や平尾団地のある平尾地区となっており、その他、JR南武線と京王相模原線の2路線に挟まれた地域を中心に分布しています。若葉台地区の42棟が最も多く、全体の20.1%を占めています。

地区名	棟数	割合
矢野口	27棟	12.9%
東長沼	18棟	8.6%
大丸	13棟	6.2%
百村	10棟	4.8%
平尾	34棟	16.3%
押立	9棟	4.3%
向陽台	40棟	19.1%
長峰	16棟	7.7%
若葉台	42棟	20.1%
坂浜	0棟	0.0%
合計	209棟	100.0%



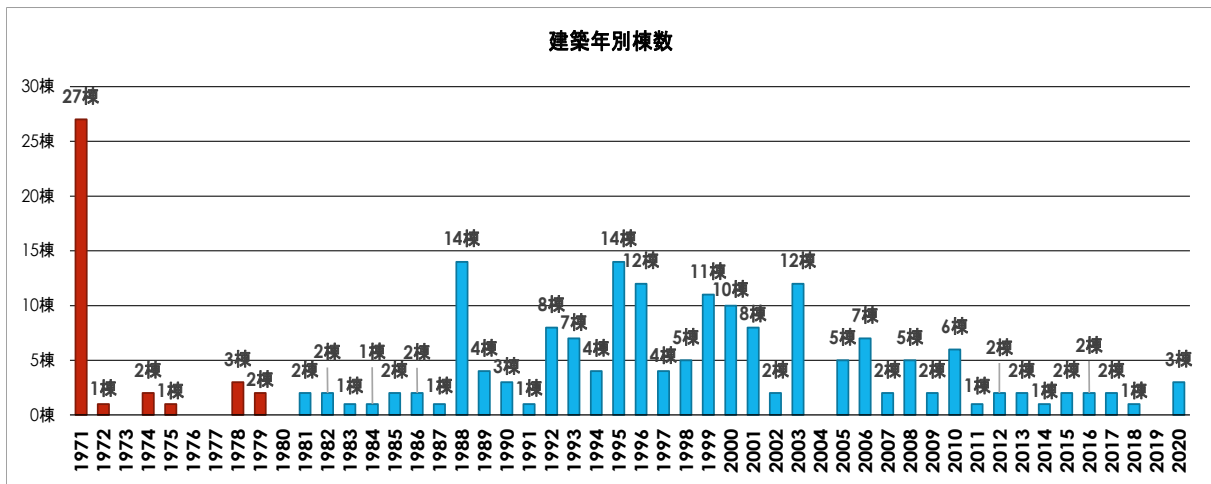
### ～建築年等～

1971年の平尾分譲住宅建築の後、多摩ニュータウン地域の開発にあわせて棟数が増えています。

1990年代後半から2000年代前半にかけて、1年間に10棟以上建築された年が多くあり、今後10年で建築後30年経過したマンションが増えていくことになります。

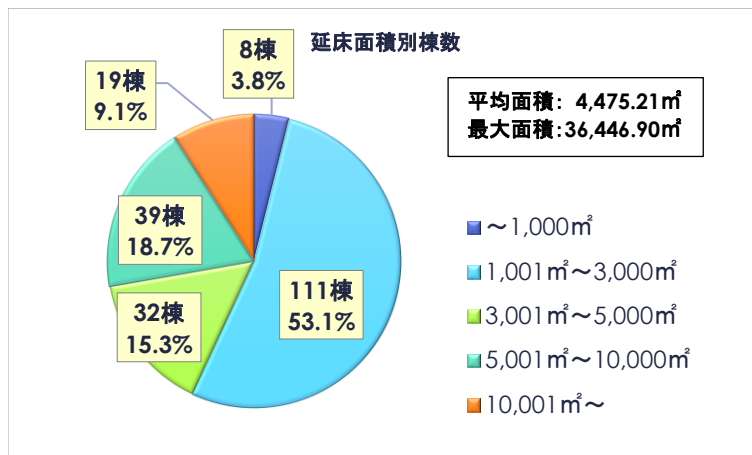
また、耐震基準としては、昭和56年5月31日以前に建てられた旧耐震基準のマンションが36棟(17.2%)あり、それ以降に建てられたマンションは173棟(82.8%)になります。なお、旧耐震基準の36棟のうち、27棟は平尾分譲住宅です。

築年数	棟数	割合
～10年	15棟	7.2%
11～20年	42棟	20.1%
21～30年	83棟	39.7%
31～40年	31棟	14.8%
41～50年	11棟	5.3%
50年以上	27棟	12.9%
合計	209棟	100.0%



### ～規模～

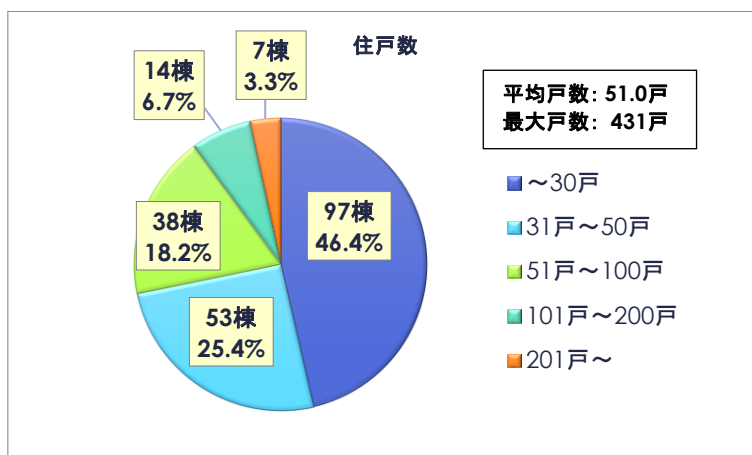
延床面積別のマンションの規模は、1,000㎡～3,000㎡が111棟で、全体の53.1%となっており、約半数を占めています。



マンション1棟あたりの住戸数別の棟数は次のようになっています。

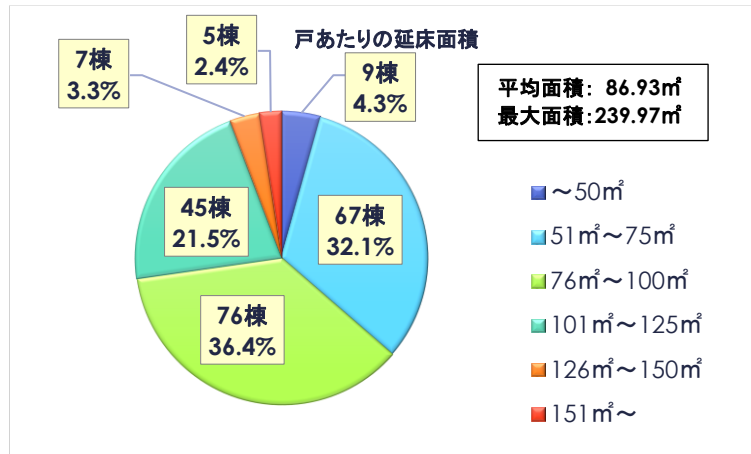
最も多い住戸数は、30戸以下の97棟で、全体の46.4%となっており、約半数を占めています。次いで31戸～50戸の53棟(25.4%)となっています。

50戸以下のマンションあわせると150棟で、全体の71.8%となっており、7割以上を占めています。



また、1戸あたりの平均延床面積は次のようになっています。

最も多い戸あたりの平均延床面積は、76㎡～100㎡の76棟であり、全体の36.2%を占めています。次いで、51㎡～75㎡の67棟(32.9%)、101㎡～125㎡の45棟(21.4%)の順になります。



## ◇アンケート回答からみる状況◇

### ～共用施設及び設備の整備状況～

管理人室や管理組合用郵便受けは、従来から整備率が高く、近年建てられたマンションでは、100%になっています。

集会室は、減少傾向にありますが、近年でも3割程度のマンションで整備されています。

築20年以内のマンションでは、エレベーターの整備率は100%となっています。

オートロックについては、築31年以上のマンションでは低かった整備率が、築20年以内では100%となり、整備が進んでいます。

階段・廊下の手摺りや段差解消のためのスロープも増加傾向にあり、バリアフリーに関連する対応が増えています。

駐車場、駐輪場・バイク置場については、築30年以内のマンションでは、整備率は100%となっています。

<築年数別による共用施設・設備の整備割合>

共用施設 及び設備		築年数					
		小計	～10年	11～20年	21～30年	31～40年	41年～
アンケート回答数		62件	6件	14件	25件	9件	8件
管理人室・ 管理事務所	「ある」の回答数	57件	6件	14件	24件	7件	6件
	整備割合	91.9%	100.0%	100.0%	96.0%	77.8%	75.0%
管理組合用 郵便受け	「ある」の回答数	53件	6件	13件	21件	6件	7件
	整備割合	85.5%	100.0%	92.9%	84.0%	66.7%	87.5%
集会室	「ある」の回答数	31件	2件	4件	15件	4件	6件
	整備割合	50.0%	33.3%	28.6%	60.0%	44.4%	75.0%
エレベーター	「ある」の回答数	51件	6件	14件	24件	3件	4件
	整備割合	82.3%	100.0%	100.0%	96.0%	33.3%	50.0%
オートロック	「ある」の回答数	37件	6件	14件	15件	2件	0件
	整備割合	59.7%	100.0%	100.0%	60.0%	22.2%	0.0%
段差解消の ための スロープ	「ある」の回答数	33件	5件	7件	16件	2件	3件
	整備割合	53.2%	83.3%	50.0%	64.0%	22.2%	37.5%
階段・廊下 の 手摺り	「ある」の回答数	47件	6件	12件	16件	7件	6件
	整備割合	75.8%	100.0%	85.7%	64.0%	77.8%	75.0%
駐車場	「ある」の回答数	56件	6件	14件	25件	5件	6件
	整備割合	90.3%	100.0%	100.0%	100.0%	55.6%	75.0%
駐輪場・ バイク置場	「ある」の回答数	60件	6件	14件	25件	8件	7件
	整備割合	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	88.9%	87.5%

## ～マンション管理計画認定基準に関するアンケート項目の回答～

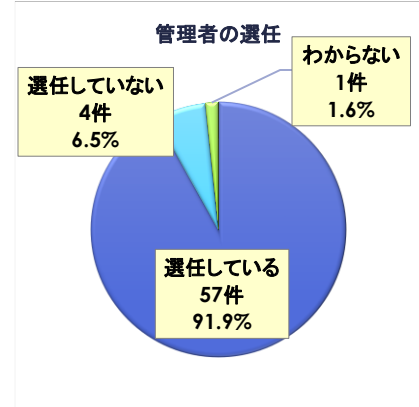
「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第5条の4に基づくマンション管理計画認定基準の項目に分け、集計結果等を記載します。なお、集計はアンケート回答があった62組合(148棟)を対象としています。

### 1. 管理組合の運営

#### ☑ 管理者の選任

9割以上となる57件の管理組合が、管理者を選任しています。そのうち、管理組合員の代表者を管理者としている管理組合が54件で、管理者を選任している管理組合の94.7%となっており、9割以上を占めています。これは回答全体の87.1%にあたります。

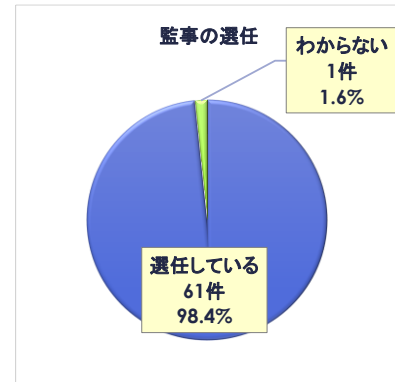
管理者の立場	回答数	割合
1.管理組合員の代表者	54件	94.7%
2.管理組合員以外の代表者	0件	0.0%
3.管理会社または分譲会社の代表者	1件	1.8%
4.マンション管理士	0件	0.0%
5.その他	1件	1.8%
6.不明	1件	1.8%



#### ☑ 監事の選任

「選任している」という回答が61件で、全体の98.4%となっており、9割以上を占めています。

多くの管理組合で、健全な運営をしていくのに必要な組織づくりがなされています。

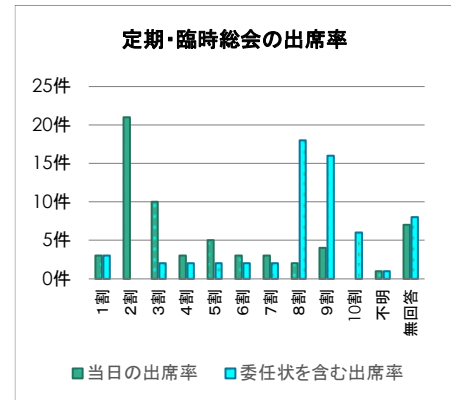


#### ☑ 集会の開催

「年に1回」が46件で、全体の74.2%と最も多く、次いで「年に数回」が14件(22.6%)となり、あわせて60件(96.8%)が年に1回以上集会を開催しています。

出席率は、当日の出席者は2割から3割程度ですが、委任状による出席を含むと8割から9割と高い出席率になっています。このことから、多くの管理組合では、当日は出席せずに決議は委任する方が多い状況であるといえます。

集会(総会)の開催頻度	回答数	割合
年に数回	14件	22.6%
年に1回	46件	74.2%
数年に1回	2件	3.2%
ほとんど開催していない	0件	0.0%





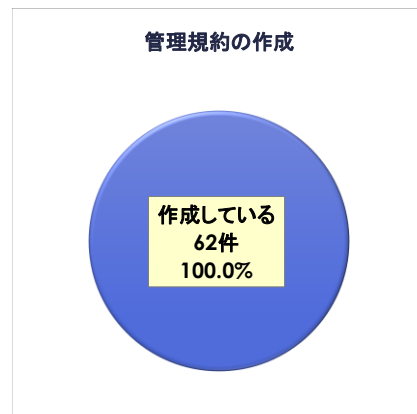
## 2. 管理規約

### 管理規約の作成

回答があったすべての管理組合で、管理規約が作成されています。

なお、国土交通省の『マンション標準管理規約』に基づいて作成されている管理規約が多く、52件で全体の83.9%となり、8割以上を占めています。

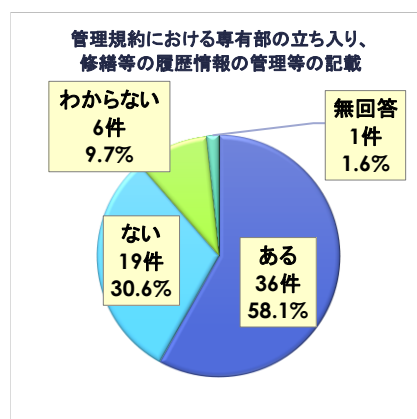
『マンション標準管理規約』	回答数	割合
基づいている	52件	83.9%
基づいていない	7件	11.3%
不明	1件	1.6%
無回答	2件	3.2%



### 専有部の立ち入り等

災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りや、修繕等の履歴情報の管理等について、「ある」という回答が36件で、全体の58.1%となっており、約6割の管理組合で規約に定められています。

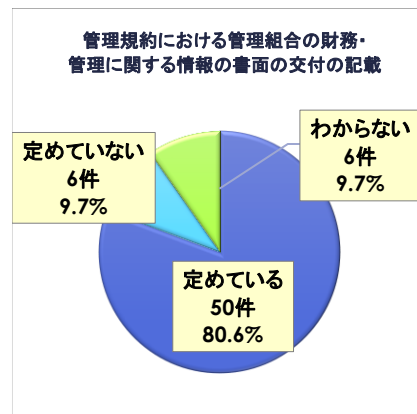
一方、記載が「ない」という回答19件(30.6%)について調べたところ、18件が築20年以上経過しているマンションであり、築年の古いマンションでは記載されていない傾向にあります。



### 財務・管理に関する情報の交付

管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)については、50件で全体の80.6%と多くの管理組合で規約に定められています。

これは、組合員や利害関係人から閲覧の請求があった際に議事録や会計帳簿等の情報を交付することに関する内容で、『マンション標準管理規約』に記載されています。



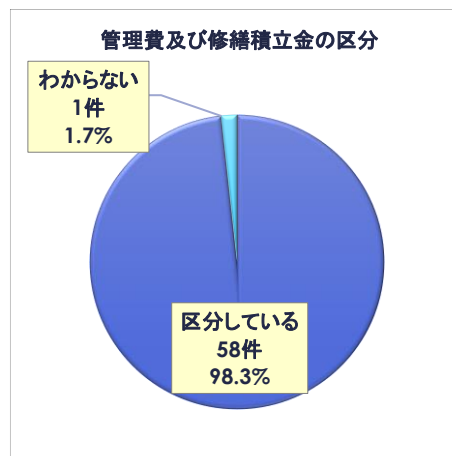
### 3. 管理組合の経理

#### ☑ 管理費及び修繕積立金の区分

管理費と修繕積立金のいずれも徴収している管理組合に対し、それぞれ会計が正しく分かれ、透明性が図れているかについて確認を行いました。

「区分している」という回答が58件で、全体の98.3%となっており、9割以上を占めています。

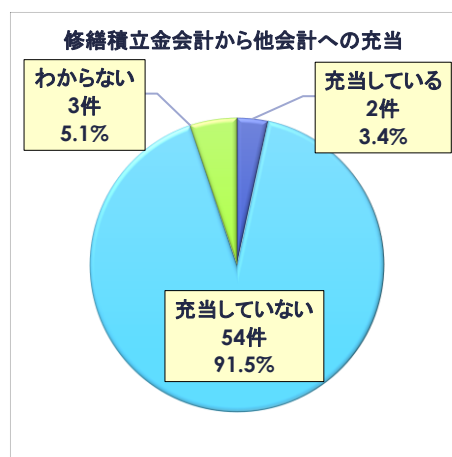
管理費は、管理員の給与や建物の清掃費、共用部分の光熱費等であり、修繕積立金は、将来の計画修繕を行うための積立金です。



#### ☑ 修繕積立金会計から他会計への充当

建物や設備の修繕工事を行うために充てられる費用となる修繕積立金の会計から他の会計への充当の有無について確認を行いました。

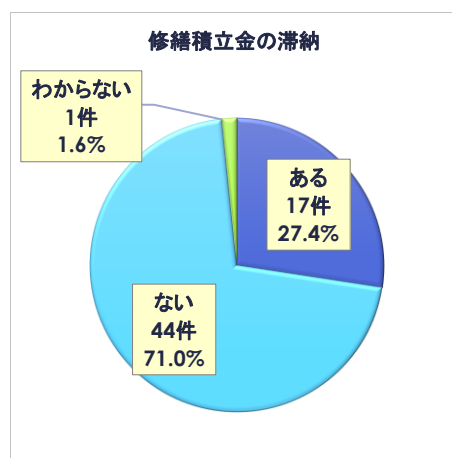
「充当していない」という回答は54件で、全体の91.5%となっており、9割以上の管理組合で将来の修繕に関する費用が取り崩されていないことが確認できます。



#### ☑ 修繕積立金の滞納

7割以上の管理組合で、滞納は「ない」という回答でしたが、一方で3割近くの管理組合で滞納が「ある」という結果となりました。

管理組合の健全な運営や保安全管理に影響を及ぼすことから、滞納がある管理組合は、金額や件数に関係なく、回収に努めていく必要があります。



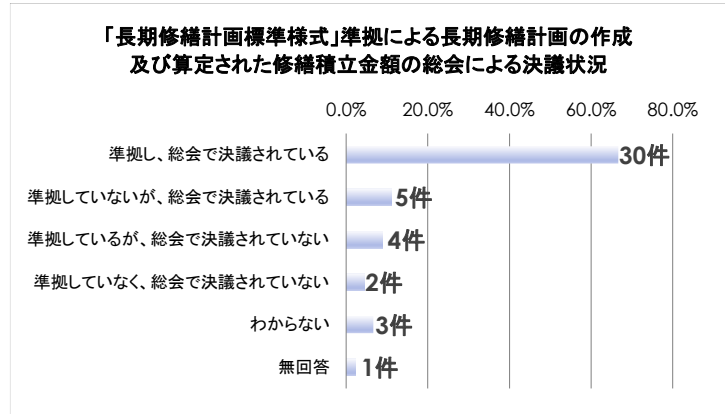
## 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

### ☑ 「長期修繕計画標準様式」に準拠した長期修繕計画の作成及び総会による決議

回答があった62件の管理組合のうち、45件が長期修繕計画を作成していました。

長期修繕計画が国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠しているか、またその内容と修繕積立金額が総会で決議されているかについて確認を行いました。

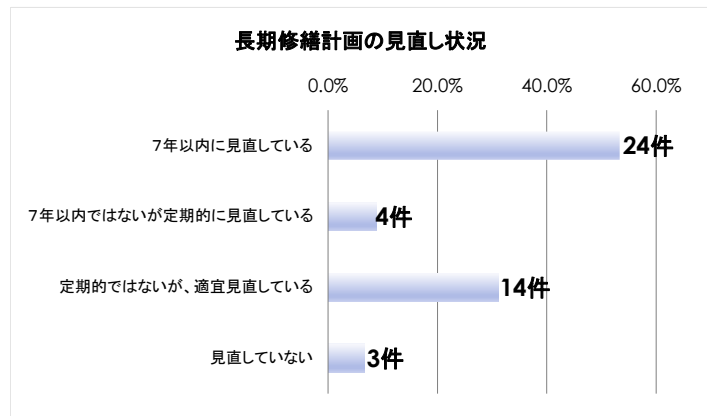
6割以上の管理組合で、標準様式に準拠し、また、総会で決議されていることが分かります。



### ☑ 長期修繕計画の見直し

期間に関係なく、「見直している」という回答が合計42件で、93.3%となっており、9割以上を占めています。

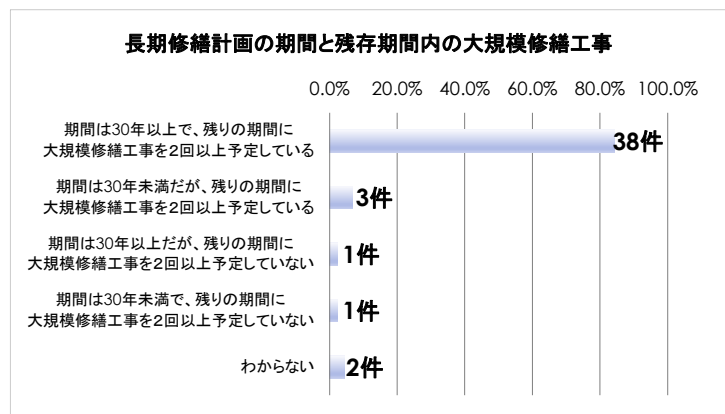
管理計画認定基準では“7年以内に行われていること”が要件となっていますが、期間に関係なく、概ね見直しを行っているという回答から、マンションの長寿命化を図るための適正な管理について、意識が高いことが推察できます。



### ☑ 長期修繕計画の期間と残存期間内の大規模修繕工事

マンションの長期にわたる良好な維持・管理のため、長期修繕計画の期間と残存期間内の大規模修繕工事予定を確認したところ、「計画期間が30年以上で、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定している」という回答が最も多くを占めています。

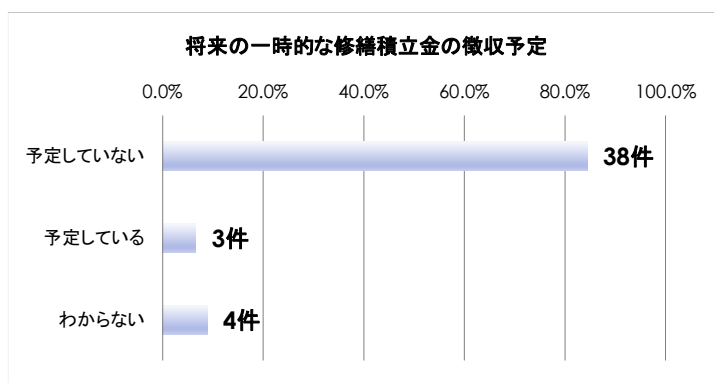
長期にわたり大規模修繕工事を計画できていることが推察できます。



## ☑ 将来の一時的な修繕積立金の徴収予定

長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収予定を確認したところ、多くの管理組合が「予定していない」という回答となりました。

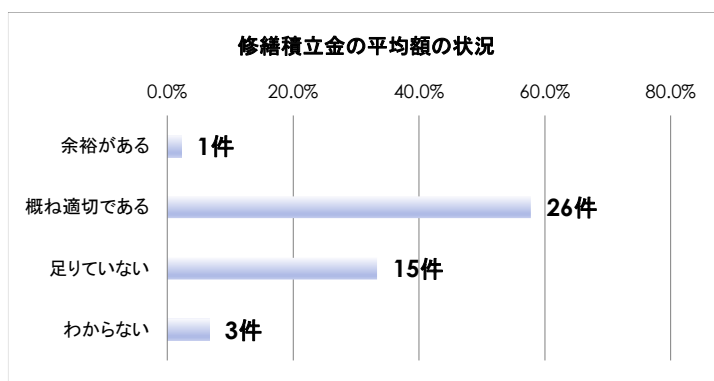
修繕積立金が一時的な修繕積立金の徴収に頼らない計画になっている管理組合が多いことが推察できます。



## ☑ 修繕積立金の平均額の状況

国土交通省のガイドラインを参考に、長期修繕計画の計画期間全体における総額から算定された修繕積立金の平均額が適切か確認を行いました。

半数以上の管理組合で「概ね適切である」という回答でしたが、「足りていない(金額が下回っている)」という回答が15件ありました。



●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)

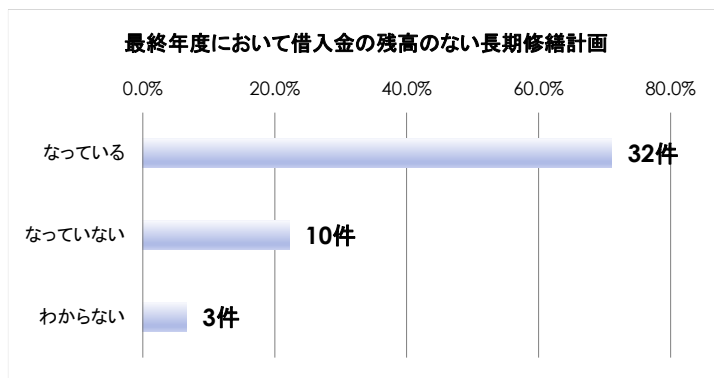
地上階数/建築延床面積		月額占有面積当たりの修繕積立金	
		包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

参考 令和3年9月 国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より

## ☑ 最終年度において借入金の残高のない長期修繕計画

長期修繕計画の最終年度において、借入金の残高のない計画になっているか確認したところ、約7割の管理組合が借入金の残高のない計画となっています。

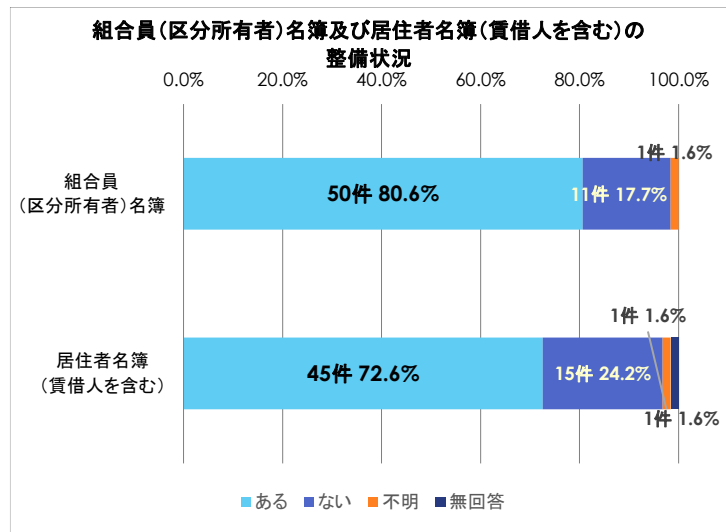
多くの管理組合で、修繕積立金により大規模修繕費用を賄う方針であることが確認できます。



## 5. その他

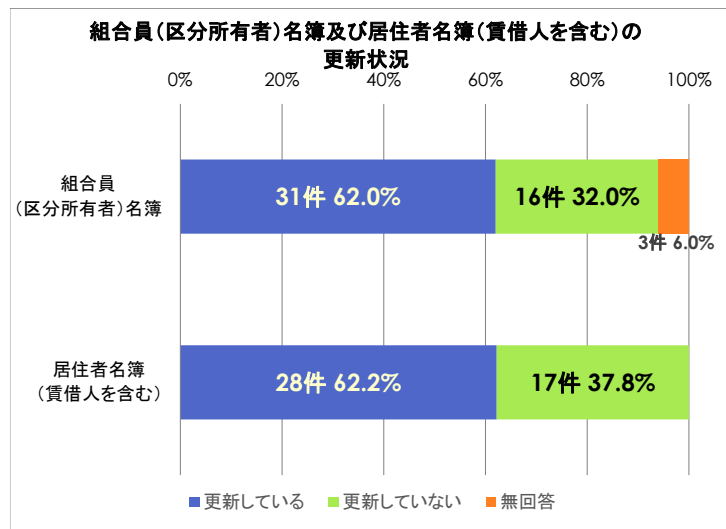
### ☑ 組合員名簿、居住者名簿の整備状況

区分所有者等への平常時における連絡のほか、災害等の緊急時に迅速な対応を行うために必要な組合員(区分所有者)名簿と居住者(賃借人を含む)名簿の有無について確認したところ、7割以上の管理組合で整備されていました。



さらに、それぞれ整備されている名簿の内容を1年に1回以上更新しているか確認を行いました。

6割以上の管理組合が、それぞれの名簿について、1年に1回以上、情報を更新しています。



## ～アンケート回答から見るマンション管理計画認定基準の達成状況～

マンション管理計画認定基準の項目ごとの達成状況として、「管理組合の運営」の項目は、9割以上の管理組合が基準を満たしている状況でした。

「管理組合の経理」の項目は、修繕積立金の滞納の項目を除いて概ね基準を満たしていました。

「長期修繕計画の作成及び見直し等」の項目は、達成率が5割～8割となります。7年以内の計画の見直しが実施できていない管理組合が多く見受けられました。

組合員名簿、居住者名簿については、多くの管理組合で備えられていましたが、年1回以上の更新を行っている管理組合は、5割に達しませんでした。

認定基準項目		達成状況	達成割合
管理組合の運営	管理者等が定められていること	◎	91.9%
	監事が選任されていること	◎	98.4%
	集会在年1回以上開催されていること	◎	96.8%
管理規約	管理規約が作成されていること	◎	100.0%
	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	○	58.1%
	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理既約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること	◎	80.6%
管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	◎	98.3%
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	◎	91.5%
	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	○	71.0%
長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること	○	66.7%
	長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること	○	53.5%
	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	○	84.4%
	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	◎	84.4%
	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	○	60.0%
	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	○	71.1%
その他	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	△	41.9%

※達成状況については、8割以上の場合に◎印、5割以上8割未満の場合に○印、5割未満の場合に△印を付しています。

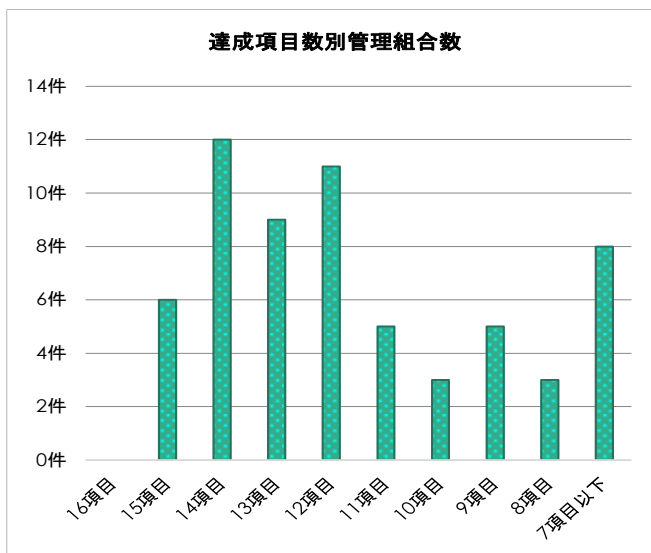
認定基準項目である16項目のうち、達成している項目数別の管理組合の割合は以下の通りです。

16項目全てを達成している管理組合はありませんが、15項目を達成している管理組合が6件あり、全体の9.7%を占めています。

12～14項目を達成している管理組合は、32件で全体の51.6%と半数を超えていて、達成項目数が7項目以下(達成率50.0%未満)となっている管理組合は8件あり、全体の12.9%を占めています。

【達成項目数に係る管理組合数】

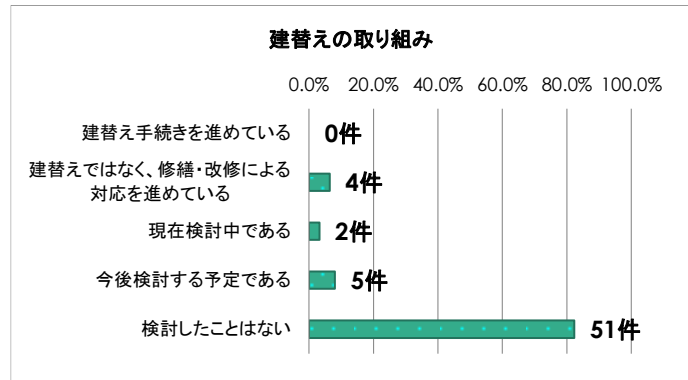
達成項目数	達成率	管理組合数	割合
16項目	100.00%	0件	0.0%
15項目	93.76%	6件	9.7%
14項目	87.50%	12件	19.4%
13項目	81.30%	9件	14.5%
12項目	75.00%	11件	17.7%
11項目	68.80%	5件	8.1%
10項目	62.50%	3件	4.8%
9項目	56.30%	5件	8.1%
8項目	50.00%	3件	4.8%
7項目以下	50.0%未満	8件	12.9%
合計		62件	100.0%



☑ 建替えの取り組み

建替えについては、「検討したことはない」との回答が最も多く、「建替えの手続きを進めている」という回答もありませんでした。

一方で、「現在検討中である」2件と、「今後検討する予定である」5件を合わせると、建替えを視野に入れている管理組合は7件となり、「建替えではなく、修繕・改修による対応を進めている」の4件を上回りました。

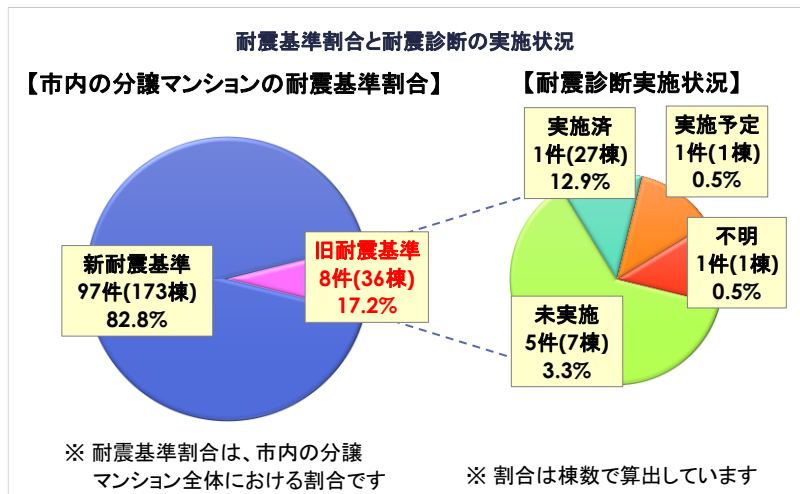


☑ 耐震基準と耐震診断

旧耐震基準のマンションの管理組合8件について、耐震診断の実施状況を確認したところ、「実施していない」という回答が5件ありました。

また、実施していない理由については、「耐震診断の費用が高いため」、「区分所有者の合意形成が難しいため」等の回答でした。

なお、耐震診断を実施した1件(27棟)は、建替えを検討中です。

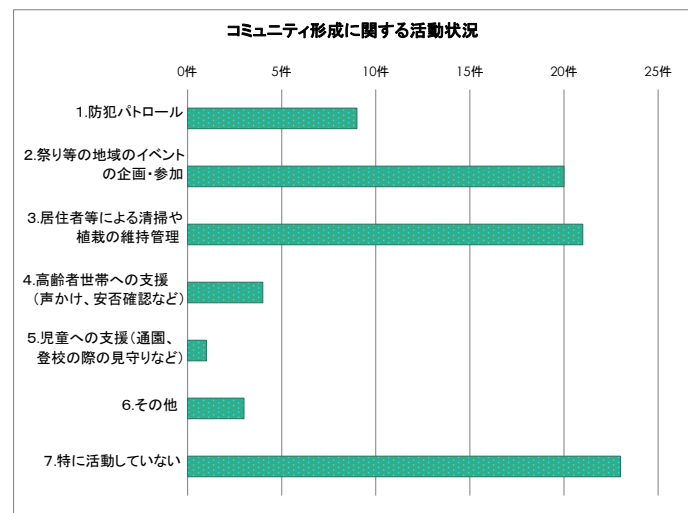


☑ コミュニティ形成

コミュニティ形成に関する活動としては、「居住者等による清掃や植栽の維持管理」や「祭り等の地域のイベントの企画・参加」を実施しているという回答が多くありました。

3項目以上の活動を実施している管理組合が6件ありましたが、いずれも築20年以上のマンションであり、長期間に渡り、コミュニティ形成が活発に行われているものと推察できます。

一方で「特に活動していない」という回答も築年数や地区、規模等に関わりなく、多くあります。

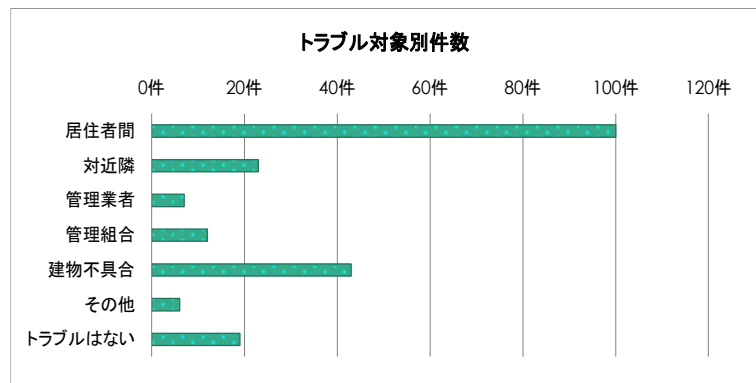




## ☑ トラブルの発生状況

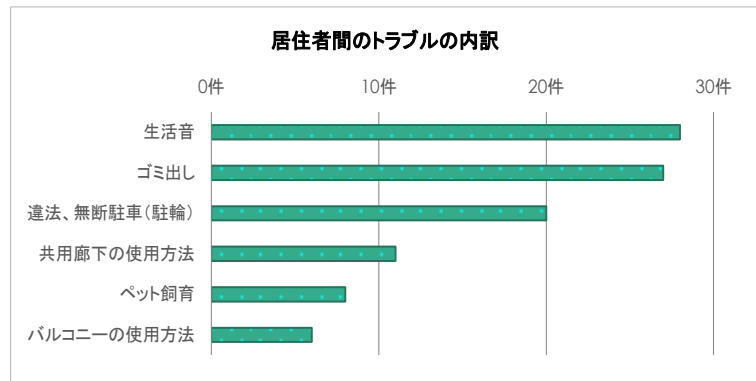
過去3年間のトラブルの発生状況について、多くは「居住者間」によるもので、次いで「建物不具合」となります。

この二つの項目について、内訳や内容は以下の通りとなります。



居住者間のトラブルの内訳を見ると、「生活音」や「ゴミ出し」、「違法、無断駐車(駐輪)」といったものが多くあります。このようなトラブルは、マンションの築年数や規模等に関係なく、生じています。

生活に密接したトラブルについては、使用細則を作成するなどの対処が考えられます。

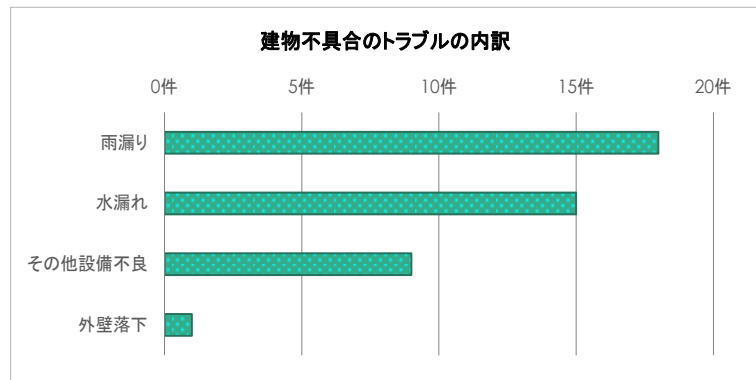


建物不具合に関するトラブルの内訳は、「雨漏り」や「水漏れ」といった水に関するトラブルが多くありました。

いずれも早急な対応が必要になるトラブルです。

「雨漏り」や「水漏れ」と回答されたマンションは、いずれも築年数が10年以上であり、既に大規模修繕工事を複数回実施しているマンションも含まれていました。

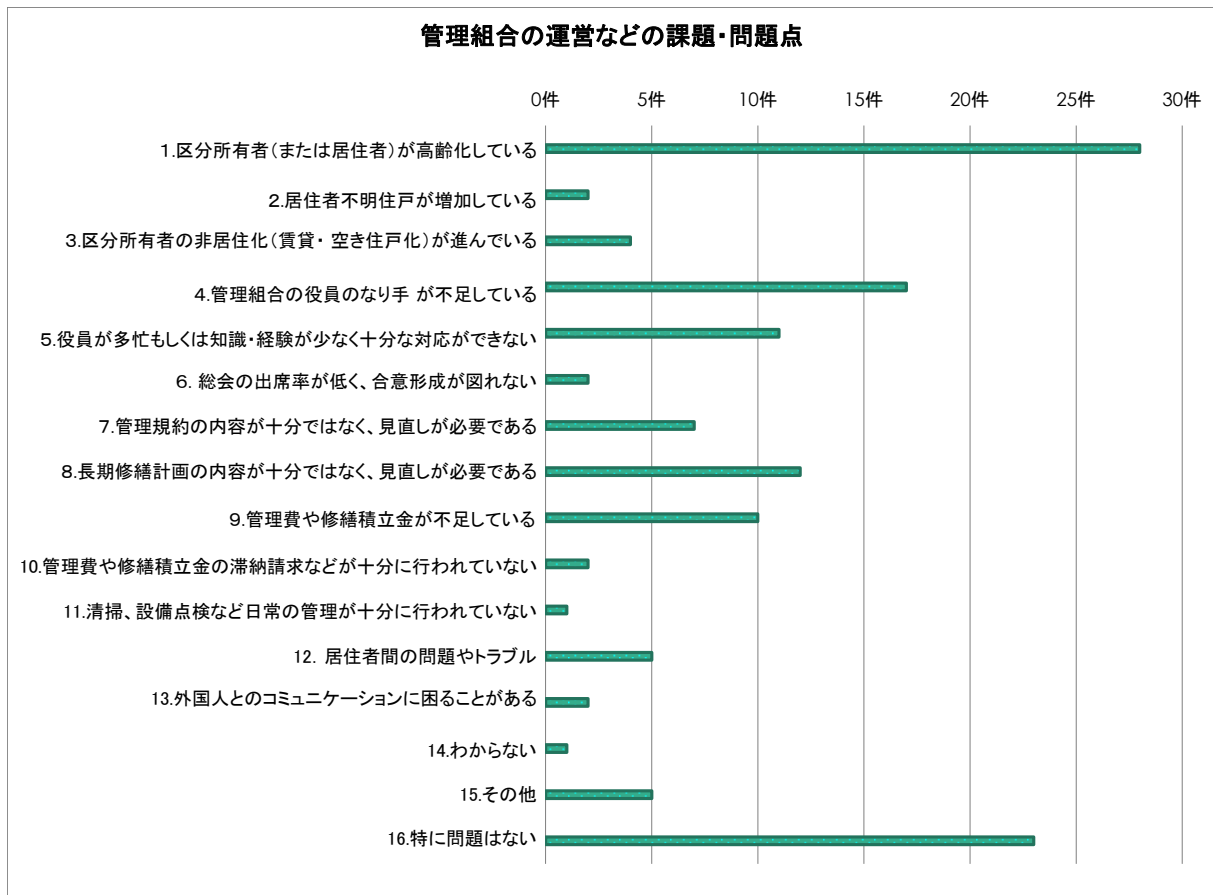
このことから、「雨漏り」や「水漏れ」といった建物不具合は、建築後10年程度から増える傾向にあることが推察できます。



## ☑ 課題・問題

管理組合の運営等における課題・問題として、「区分所有者(または居住者)が高齢化している」や「管理組合の役員のなり手が不足している」等、“人”に関する課題が上位を占めています。

そのほか、多くの管理組合で、管理規約や長期修繕計画の見直しや管理費、修繕積立金に関する課題を抱えていることがわかります。



## ◇外観調査からみる状況◇

### ～調査の概要～

築30年以上のマンション27組合(77棟)やアンケート回答について確認が必要なマンション12組合(26棟)の合計39組合(103棟)のうち、16組合(61棟)の許可を得て調査を行いました。

### ～調査結果～

外壁や玄関、集合ポスト等の共有部分の目視調査の結果、著しく損傷している箇所や早急に修繕等を必要とする箇所は見当たりませんでした。

また、ガラスが割れている箇所や不法投棄のゴミ、長期による違法駐車と思われる車両、ごみ置き場などの共用施設が壊れている等、物理的管理不全と思われる箇所は見当たりませんでした。

## ◇ マンションを取り巻く課題 ◇

管理不全のマンション等はなく、建物の管理や管理組合の運営等が概ね適正に行われていることが確認できました。今後も、管理不全を予防し、引き続き適正な管理の促進を図るため、マンションを取り巻く課題について整理します。

### ☑ 建物の築年数の増加による老朽化への対応

- ・ マンションの築年数は、平均で27.8年となり、今後10年以内に築30年を経過するマンションが増えていくことが見込まれます。
- ・ 旧耐震基準のマンションが全体の約2割を占めており、築50年を越えたマンションも27棟で全体の1割強あります。建物の老朽化により自然災害等のリスクが増していくことを踏まえ、耐震診断・耐震改修の必要性を周知し、耐震化を促進していく必要があります。
- ・ 現地調査において、著しく損傷している箇所等は見当たらず、また、建物に生じている問題についても「特に問題ない」という回答が約半数となりましたが、一部マンションにおいて、「給排水管の劣化」等が挙げられています。
- ・ 築40年以上経過しているマンションでは、既に大規模修繕工事が複数回実施されており、建替えによる再生を視野に対応の検討が進められています。

### ☑ 管理規約の最新化

- ・ アンケートに回答のあった、すべての管理組合で管理規約が作成されていましたが、その内容や更新時期はさまざまであることがわかりました。
- ・ 一例として、管理規約において「災害等の緊急時や管理上必要などきの専有部の立ち入り」等について定めることは、被害を予防・軽減する観点から重要となっていますが、これを定めている管理組合は6割弱にとどまっています。『マンション標準管理規約』を参考にするなど、社会情勢に応じて更新していく必要があります。

### ☑ 修繕積立金の不足

- ・ 多くの管理組合で長期修繕計画が策定されていましたが、一部の管理組合では、将来の一時的な修繕積立金の徴収が予定されていました。また、修繕積立金の設定金額について、国土交通省が公表している目安を下回っているマンションが3割程度ありました。
- ・ 経年による建物・設備の老朽化や工事単価の変動等を踏まえると、定期的に長期修繕計画を見直し、より有効的で実態に即した計画とする必要があります。
- ・ 3割近くの管理組合で、修繕積立金等の3か月以上の滞納が発生しています。今後、区分所有者の高齢化が進む中、修繕資金の確保が厳しくなっていくことが見込まれるため、長期修繕計画の適切な見直し等を通じ、修繕積立金の適正化を図っていくことが必要となります。

---

## ☑ マンションコミュニティの形成

- ・ 地域のイベントの企画・参加や、清掃や植栽の維持管理等を通じて、コミュニティ形成が行われていることが確認できましたが、管理組合によっては、コミュニティ形成に関する活動があまり行われていない状況が見受けられます。マンション内のトラブル解決の有力な方法となることや災害時の協力、組合での合意形成の円滑化などといった観点から、マンションコミュニティの形成は重要な課題です。

---

## ☑ 管理組合の運営

- ・ 区分所有者の高齢化が進み、役員のなり手が不足するという問題を抱えている管理組合が散見されます。
- ・ 管理組合の業務範囲は、日常的な清掃や点検、会計業務のほか、防災や防犯、トラブルや管理費等の滞納者への対応等多岐に渡るうえ、長期修繕計画の見直しといった専門的な協議を進めなければならず、非常に複雑です。
- ・ アンケートにおいて、「わからない」や「無回答」、「不明」という回答が多数ありました。マンション管理について、状況を正しく認識できていない背景として、理解や経験、情報の不足があると思われます。
- ・ 管理組合を適切に運営していくため、それに相応しい組織づくりを行っていく必要がありますが、多くのマンションにおいて、人材が不足しているという課題があります。

## ◇ 課題への取り組み ◇

分譲マンションは、管理組合による自主管理が基本ですが、マンション管理適正化法に基づき、適切な対応を行っていく必要があります。

### ☑ マンション管理適正化推進計画の策定

稲城市分譲マンション実態調査の結果を踏まえ、稲城市ではマンション管理の適正化の推進に取り組むため、「稲城市マンション管理適正化推進計画」を策定します。この計画では、以下の項目等を記載します。なお、この計画は、後述するマンション管理計画認定制度の運用を行うために必要な計画です。

- ・ マンションの管理の適正化に関する目標
- ・ マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- ・ マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- ・ 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項
- ・ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

### ☑ マンション管理計画認定制度の運用

令和5年4月よりマンション管理計画認定制度を実施します。この制度の周知と運用を通じて、マンション管理の適正化に関する認識・意識の向上を継続的に図っていきます。

### ☑ 各マンションへの助言、指導及び勧告

稲城市では、都条例に基づく管理状況届出制度や稲城市分譲マンション実態調査の情報を活用し、状況に応じて管理組合に、助言・指導等を行うことにより、適正な維持管理の促進を図っていきます。

### ☑ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

マンションの適正な管理に関する様々な課題や情報、各種制度等について、市の窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

今回実施したアンケート調査の回答については、マンション管理士による確認を行い、助言や説明を付して、管理組合に対し通知しています。

# 稲城市分譲マンション実態調査報告書

(概要版)

令和5年3月

編集・発行:稲城市 都市建設部 まちづくり再生課

〒206-8601 東京都稲城市長沼2111番地

電話(042)378-2111

FAX(042)377-4781