

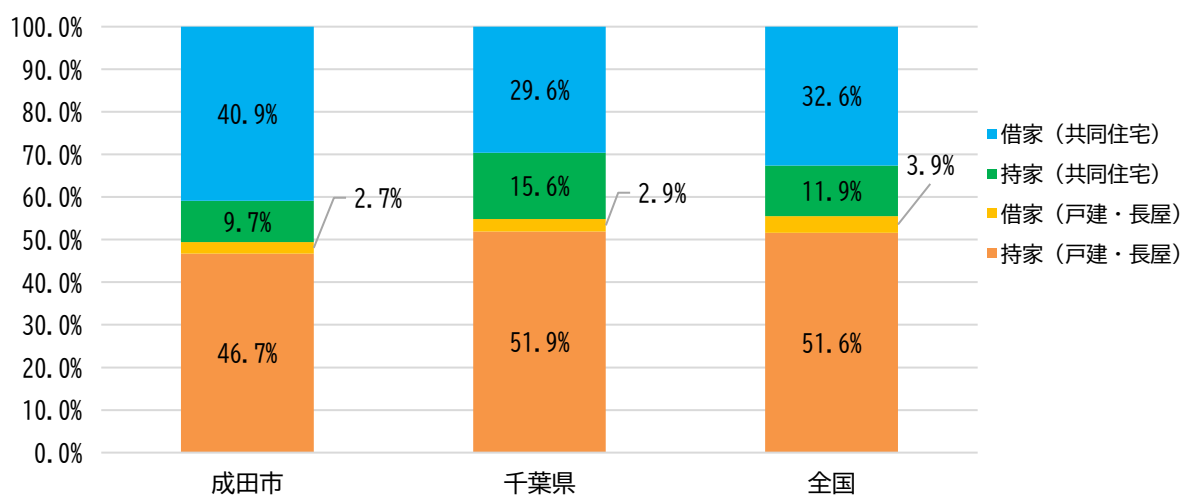
第9章 マンションの管理適正化に向けた対応

全国的に、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みであることから、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が課題となっております。

こうした状況を踏まえ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が改正され、市によるマンション管理適正化推進計画の策定、管理組合に対する指導・助言等を実施することが可能となり、地方公共団体によるマンション管理の適正化の推進を図ることが示されました。

本市の分譲マンションは、新東京国際空港（現成田空港）関係事業社の従業員等の居住地等として開発された成田ニュータウンの造成当時である1970年代から建設され始め、その後、公津の杜駅周辺の区画整理や成田ニュータウン内の社宅等跡地などに建築されてきました。また、建築形態別の住宅割合は、「共同住宅」の割合が全国や千葉県と比べると高く、そのうち「借家で共同住宅」の比率が、全国や千葉県の割合よりも大幅に高くなっております。

このようなことから、本市では、持家で共同住宅（＝分譲マンション）の比率は、全国や千葉県と比べると高くはありませんが、現存するマンションの高経年化が進み、管理不全に陥ることがないように、管理組合によるマンションの適正管理を促進していく必要があります。



（資料 R5 住宅・土地統計調査）

【図9-1 建築形態別住宅割合】

1. マンション管理実態調査結果

1) 調査方法及び実施時期

「成田市マンション管理適正化推進計画」を作成するにあたり、本市におけるマンション管理に関する実態を把握し、支援策を検討するための基礎資料とするため、市内の分譲マンションを対象に「成田市分譲マンション実態調査」を行いました。

名称	成田市分譲マンション実態調査
実施期間	令和6（2024）年7月1日～9月30日
実施方法	1) 郵送による調査票配付および回収 2) マンション管理士による調査票回収および現地調査
調査対象者	マンション管理適正化法第2条第1項第1号に規定する市内マンション
配付数	48票（うち1票は、非分譲マンション）
有効回収数：回収率	43票（うち1票は、非分譲マンション）：89.5%

※マンション管理適正化計画の対象となるマンションは「マンション管理適正化法第2条第1項第1号」に規定するマンションであり、実態調査の対象を「分譲マンション」とする。

2) マンションの建築時期について

本市の分譲マンションについて、令和7（2025）年時点では、48のマンションがあり、150棟・約6,100戸を把握しております。今回の実態調査では、47のマンションが調査対象となり、回答があった42管理組合では、平成7（1995）年以降に建てられたマンションが60.9%を占める一方、老朽化などによる安全上のリスクが高まるとされる築40年以上のマンション（昭和59（1984）年以前に建築）は約1,800戸で全体の29.4%あることがわかりました。そのうち旧耐震基準（昭和55（1980）年以前）のマンションは、耐震診断や耐震改修が進められていないこともわかりました。

また、バリアフリーの指標となるエレベーターは、約70%のマンションに設置されていますが、残りの約30%のマンションには未設置であることがわかりました。

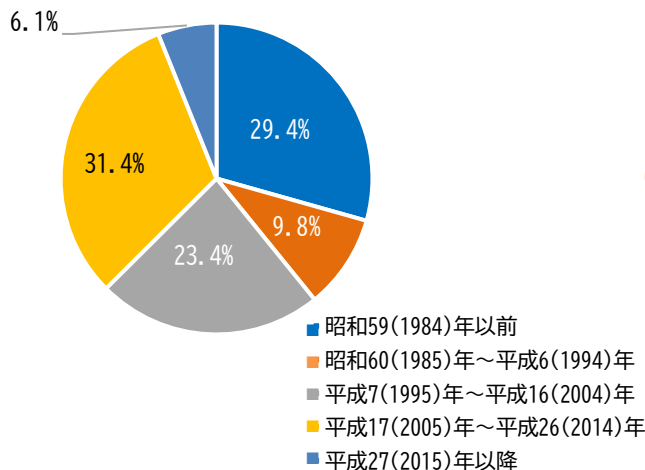


図 9-2 建築年数別戸数の割合

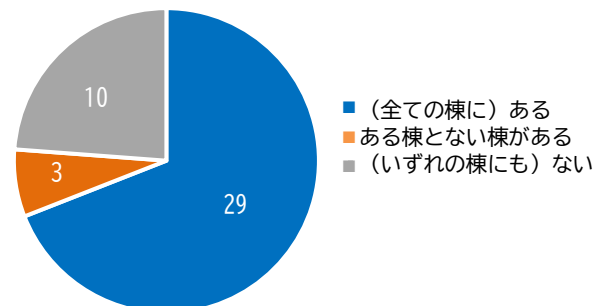


図 9-3 エレベーター設置状況

3) 管理組合の状況について

アンケートに回答のあった 42 のマンションは、すべてが管理組合を有しており、そのすべての管理組合で、区分所有者がマンションで共同生活を行う上で守るべきルールである管理規約が定められています。

また、法令により組合員全員によって毎年 1 回開催されなければならないと定められている総会についても、全ての管理組合で年 1 回以上開催されており、総会への組合員の出席状況では、委任状等による議決権行使も含めると、出席率 8 割以上と回答している管理組合が、約 60%になりました。

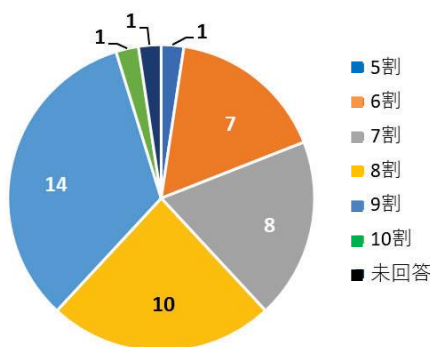


図 9-4 総会出席率の割合
(委任状・議決権行使を行った組合員を含む)

4) 組合員及び居住者の状況について

組合員名簿や入居者名簿をほとんどの管理組合で作成していると回答がありましたが、1年に1回以上更新している管理組合は半数に満たず、高齢者世帯を把握できていない管理組合が約半数あることから、今後、進んでいく入居者の高齢化に備え、入居者名簿の年1回の更新と高齢者世帯の把握に努める必要があります。

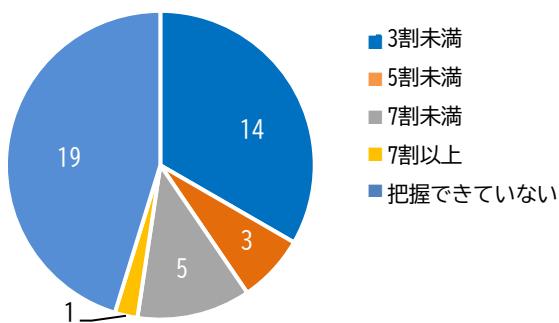


図 9-5 高齢者（65 才以上）世帯の割合

5) 会計の状況について

すべての管理組合で、日常的な維持管理費である「管理費」と将来予定される修繕工事を実施するために予め積み立てておく資金である「修繕積立金」を徴収しており、会計を分けて管理していると回答しています。

修繕積立金徴収額の決定方法を見ると、90%近くの管理組合が、将来予定される費用の目安である長期修繕計画を基に積立金額を決定していると回答していますが、修繕積立金の徴収方法では「均等積立方式（※12）」が57%である一方で、「段階増額積立方式（※13）」を採用している管理組合が約40%あることから、将来的に積立金徴収困難による積立金不足が課題となる可能性も考えられます。また、修繕積立金の滞納状況を見ると、約4割の管理組合が6カ月を超える滞納があると回答しています。

(※12) 一定の金額で修繕積立金を徴収する方式

(※13) 一定の期間が経過してから段階的に徴収金額を増額して徴収していく方式

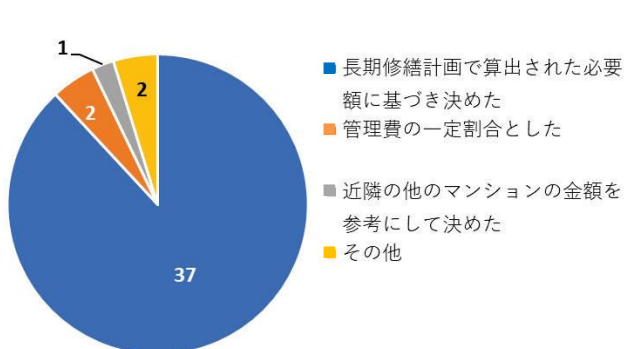


図 9-6 修繕積立金徴収額の決定方法

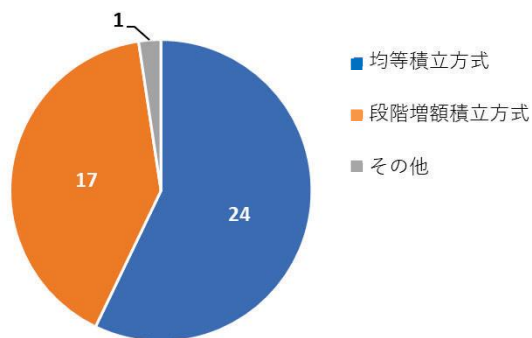


図 9-7 修繕積立金積立方法（現在）

6) 管理委託の状況について

約83%の管理組合は、管理業務の全部または一部を管理会社へ委託していますが、すべての管理業務を組合員で行う自主管理としている組合が7組合あり、その管理組合のマンションのほとんどが、築40年を超えていることがわかりました。マンションの管理は、管理費や修繕積立金の徴収をはじめ、共用部の清掃、建物の維持管理など多岐にわたっており、これらを管理組合自らが行うことは、負担が大きくなります。

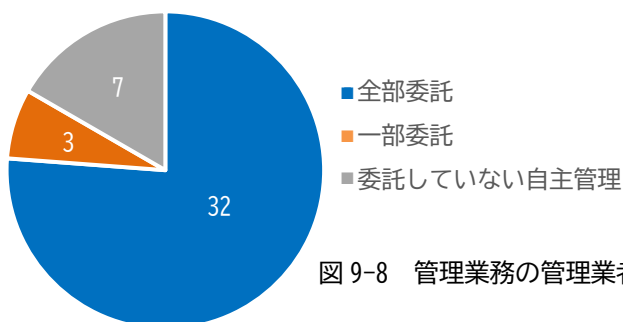


図 9-8 管理業務の管理業者への委託状況

7) 修繕及び建替えの状況について

回答があったすべての管理組合で、長期修繕計画（※14）を作成していました。長期修繕計画における計画期間については、約7割の管理組合が、国のガイドラインにおいて望ましいとされている30年以上としていると回答しています。

長期修繕計画は、適切な計画と必要な資金計画等が必要とされる項目を盛り込むため、ガイドライン及び標準様式（※15）に準拠して作成することが望ましいとされておりますが、およそ3分の2の管理組合が、標準様式に準拠していました。また、概ね5年ごとに調査・診断を行い、その結果に基づき2年以内に計画の見直しを行うことが推奨されておりますが、「長期修繕計画を定期的に見直しを行う」と回答した27管理組合のうち約8割の管理組合が7年以内に見直しをしていると回答しています。

ガイドラインでは、長寿命化工事の実施周期を12年から15年としています。すでに長寿命化工事を実施したことのある管理組合が第1回目に実施した長寿命化工事の時期は、約6割が、築10年後から15年後に実施したと回答しています。

なお、直近の工事実施検討の契機も、「長期修繕計画に基づき検討した」または「建物の定期診断結果を受けて検討している」と回答した管理組合が3分の2にのぼる一方、不具合が発生してから検討した管理組合も、17%程度ありました。

（※14）建物等の経年による劣化に対処するために適切な時期に適切な修繕工事を行うため、将来予想される修繕工事やその工事に必要な経費を算出しまとめたもの。組合員から徴収する月々の修繕積立金額を決定する際に元となる。

（※15）長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ計画期間中において2回以上の大規模修繕工事を含んでいる、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン標準様式に準拠した項目を含んでいる など

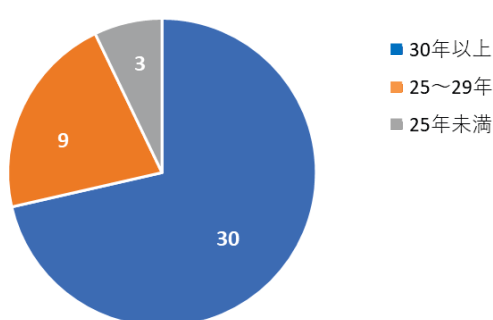


図 9-9 長期修繕計画の計画期間

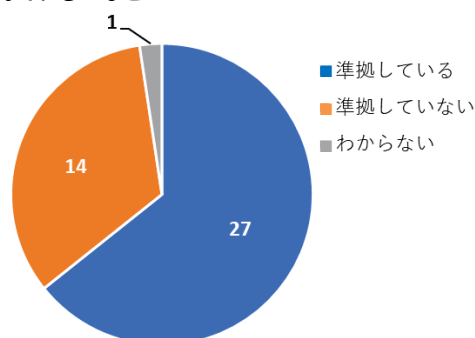


図 9-10 長期修繕計画の標準様式への準拠状況

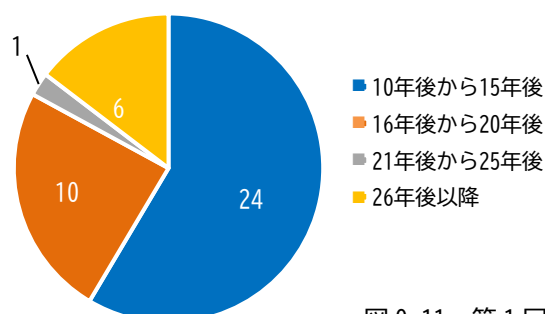


図 9-11 第1回目長寿命化工事の実施時期（建築後__年）

8) マンション管理上の課題

管理組合が将来に予想される不安点に、「区分所有者及び居住者の高齢化」「修繕積立金の不足」を回答した管理組合がそれぞれ4割程度あり、役員のなり手不足や修繕積立金の不足など、住民とマンションの「2つの老い」が今後の課題になると予想されます。

また、行政からの支援策として「建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助」「長寿命化計画の策定や劣化診断への助成」「バリアフリー化・省エネ化改修への助成」の資金面での助成を希望する回答が多くみられたことから、マンション管理について、合意形成を図り継続的に進めていくための施策や資金面での助成制度等の検討も必要です。

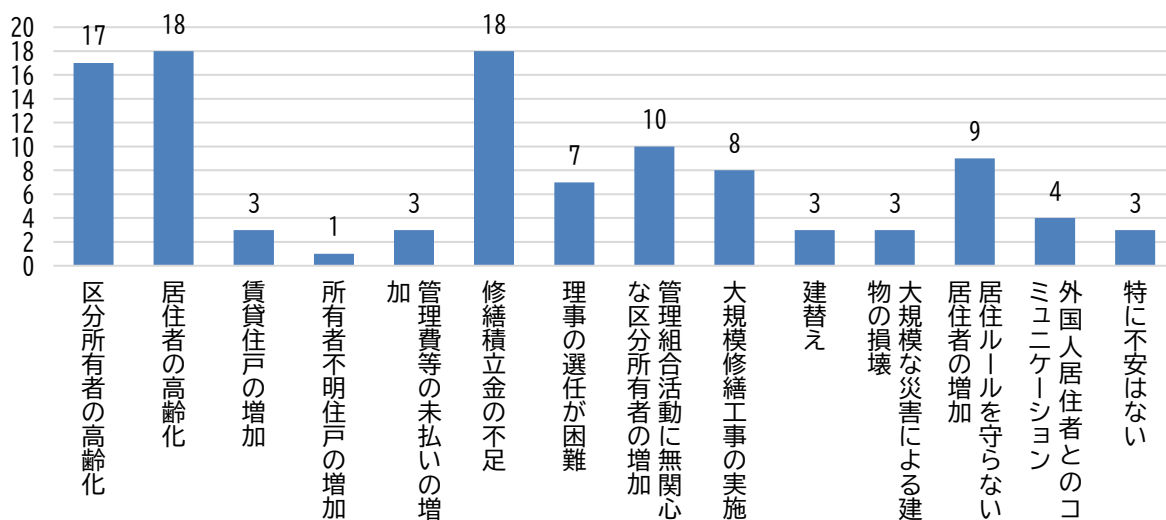


図 9-12 マンション管理運営における不安点（複数回答）

なお、今回のアンケート調査で回答が得られなかったマンションについては、今後も引き続き情報の収集に努めてまいります。

2. 本市のマンションを取り巻く課題

実態調査の結果から、現在の本市のマンションを取り巻く課題は、以下のとおりです。

1) マンションの老朽化対策

本市のマンションは、築30年未満のマンションが全体の半数を占めておりますが、今後の経年に備え計画的な老朽化対策が必須となります。また、旧耐震基準（昭和55（1980）年以前）のマンションの耐震診断や耐震改修が進められていないことから、耐震化や建替え等の再生を検討する必要があると考えられます。

マンションの維持管理には、適正な長期修繕計画が不可欠であり、適切な時期に的確な修繕が実施できるよう、長期修繕計画の見直しを定期的に行い、必要に応じて修繕積立金方式の見直しも検討することが求められます。

2) 管理組合の運営

管理組合の運営については、調査に回答があったすべてのマンションにおいて管理組合が設立されており、多くは管理規約を定期的に見直すなど、正常に機能していると考えられますが、理事会がほとんど開催されていない管理組合も確認されており、今後、管理不全に陥るマンションが出てくる可能性もうかがえます。

また、その管理組合を組織する組合員や居住者は、建物の経過年数と共に高齢化していくことから、高齢化に対応する適正な修繕や運営が求められる反面、管理組合の担い手不足及び修繕や管理に係る資金不足により、適正な維持管理や修繕が行えない状況も危惧されます。

このようなことから、市内のマンションにおいても、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が今後、進行してくることを見据え、マンションの適正な維持管理について、包括的な支援策や相談体制等の構築が求められます。

3. マンション管理適正化の推進【マンション管理適正化推進計画※】

※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）」第 3 条の 2 に基づく計画として位置付けます。

1) 計画策定の目的

本市では、老朽化が進むマンションの適正な維持管理を促進し、住民の安全・安心な住環境を確保するとともに、地域全体の良好な居住環境を将来にわたり維持することを目的として、「成田市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

2) マンションの管理の適正化に関する目標

今後、高経年のマンションが増加することが予想されることを踏まえ、市内のマンションの管理状況等を把握し、支援施策の実施や関係団体等との連携により管理の適正化を推進します。

なお、マンション管理適正化推進計画における基本目標及び成果指標については、成田市住生活基本計画に示している「基本目標 4 分譲マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援」及び「指標⑦：マンション管理アドバイザー派遣事業の利用件数」、「指標⑧：25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」とします。

3) 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

本市は、市内のマンションの管理状況等の実態把握に努め、成田市マンション管理適正化指針に基づき、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じます。

4) マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理の適正化の推進を図るため、以下の施策に取り組みます。また、これらの施策の周知を行うとともに、施策の充実を図ります。

① マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進

市内のマンションの管理水準の維持向上を目的として、法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。

また、より多くのマンションで主体的に管理水準を向上することができるよう、管理計画の認定制度等について、市の窓口・広報紙やホームページ等を通じて普及・啓発を進めます。

② マンション管理士によるアドバイザー派遣

専門家であるマンション管理士を管理組合へ派遣し、適正な維持管理や大規模修繕工事等の相談内容に応じて専門的な助言を行い、管理不全の未然防止や円滑な組合運営を図ります。

③ マンション管理セミナー及び個別相談会の開催

マンション管理に関する知識の向上と情報交換を促進するため、セミナー及び個別相談会を開催します。

④ マンションの管理状況の把握

継続的に市内の分譲マンションを対象としたアンケート調査を実施し、管理状況に関する基礎的な情報を収集し実態把握に努めます。

5) 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

成田市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

6) 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

千葉県マンション管理士会及びマンション管理センターと連携し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する取組を継続して実施していきます。

① マンション管理士によるアドバイザー派遣

② マンション管理セミナー及び個別相談会の開催

③ 市の窓口・広報紙やホームページ等を通じての普及・啓発

7) 計画期間

本計画の計画期間は、第2次成田市住生活基本計画に準じることとし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

8) その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項

本計画の施策達成手段のひとつとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用します。

この管理計画の認定により、管理組合による管理の適正化に向けた取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションは、適切な維持管理が実施され建物の資産価値が保たれ、所有者それぞれの管理意識が向上するなどのメリットが期待されます。また、適切な管理計画を有する認定マンションが増えることで、本市の安全・安心なまちづくりにも寄与するものと考えられます。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、必要に応じて指導・助言を行うことがあるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。