

# マンション管理適正化支援事業

(分譲マンションの管理の支援)

街づくり計画部 都市計画課

市の仕事報告会

マンション管理？行政がやること？  
と感じる方もいるかもしれませんが…

市の仕事報告会

## A市の管理不全マンションへの対応事例



**解体工事費約1.18億円  
市が負担！（大半が未回収）**

1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸  
2010年 建築基準法に基づく勧告  
2019年 所有者に対して解体命令  
**2020年 行政代執行**

（国土交通省資料より）

**市の仕事報告会**

## 所沢市におけるマンション管理を取り巻く課題

**市内分譲マンション住民約5万人（7人に1人）**

◆管理組合の合意形成・担い手不足

◆高経年マンションの急増

◆周囲への危害の懸念

◆除却等に  
**膨大な行政コスト**



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

（国土交通省資料）

**市の仕事報告会**

## マンション管理適正化推進法の改正

### 市による以下の制度の創設

- ① 助言・指導・勧告
- ② マンション管理適正化推進計画 (R 4. 3策定)
- ③ 管理計画認定制度 (R 4. 4開始)

県内初！



市の仕事報告会

## 所沢市のマンションストックの推移



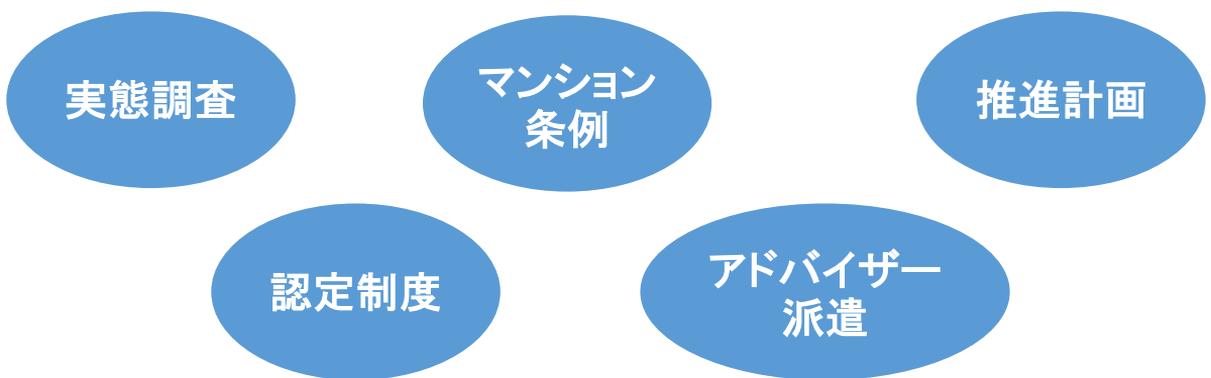
市の仕事報告会

## 所沢市の築40年以上のマンションストック数の推移（棟数）



市の仕事報告会

## 所沢市のマンション管理適正化施策



市の仕事報告会

## 令和3年度マンション管理実態調査

アンケート調査

市内全管理組合  
(371件)  
回答122件

外観調査

アンケート未回答かつ  
築30年以上など(101件)

ヒアリング調査

アンケート不達など  
(26件)

抽出

要支援マンション  
(47件)

市の仕事報告会

## 所沢市マンション管理適正化推進条例 (R4.4.1施行)

全国初!

管理組合

新築マンションの  
分譲事業者

届出義務化

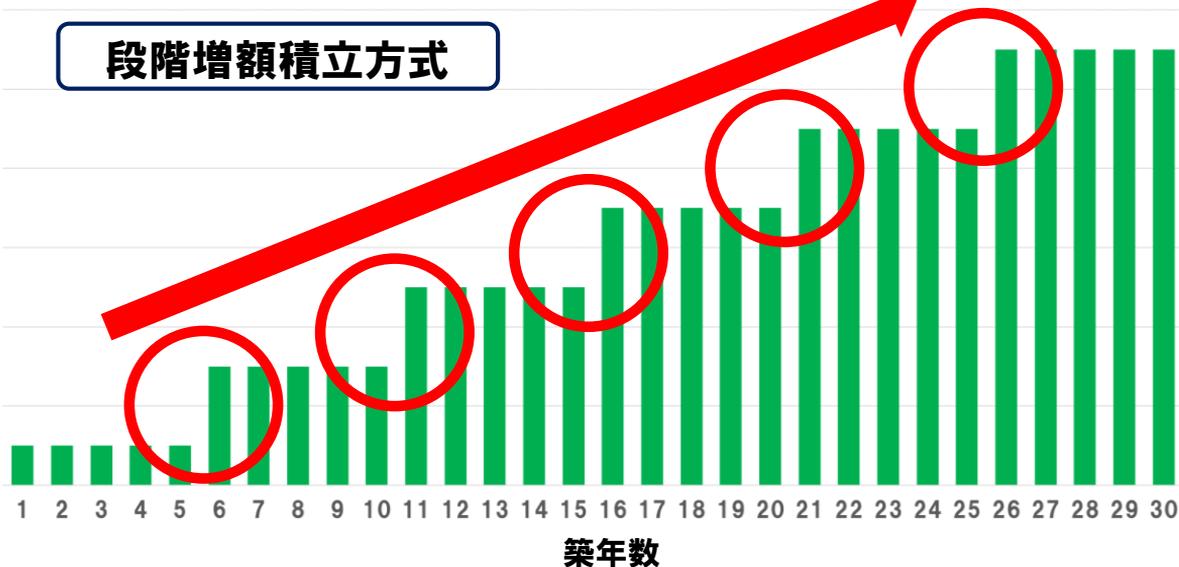
市の仕事報告会

# 修繕積立金の均等積立方式努力義務化①

○：要合意形成

## 段階増額積立方式

修繕積立金  
(年額)

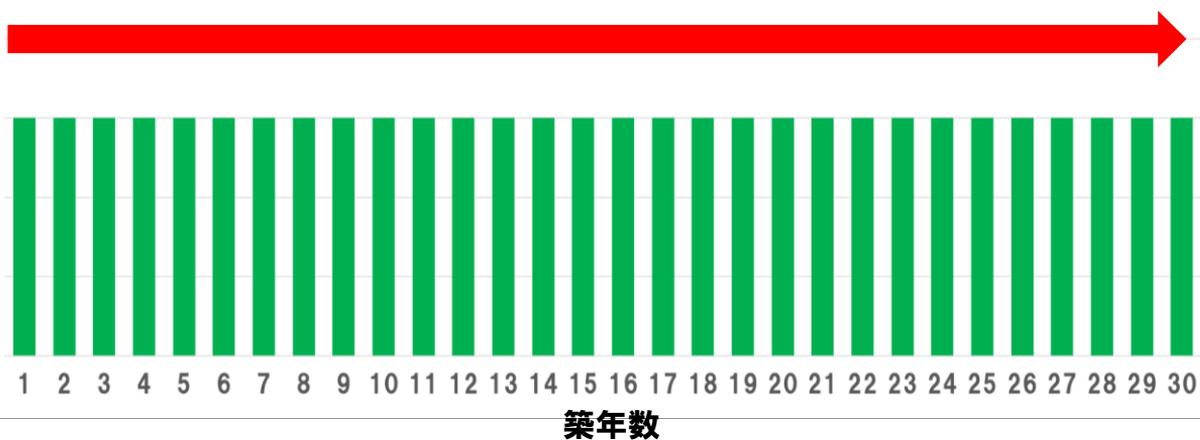


市の仕事報告会

# 修繕積立金の均等積立方式努力義務化②

## 均等積立方式

修繕積立金  
(年額)

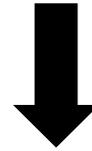


市の仕事報告会

## マンションの終活を見据えた資金計画①



分譲マンションを最後に除却するのは？



**管理組合**

市の仕事報告会

## マンションの終活を見据えた資金計画②



(国交省資料を参考に作成)

市の仕事報告会

## 管理組合への支援策

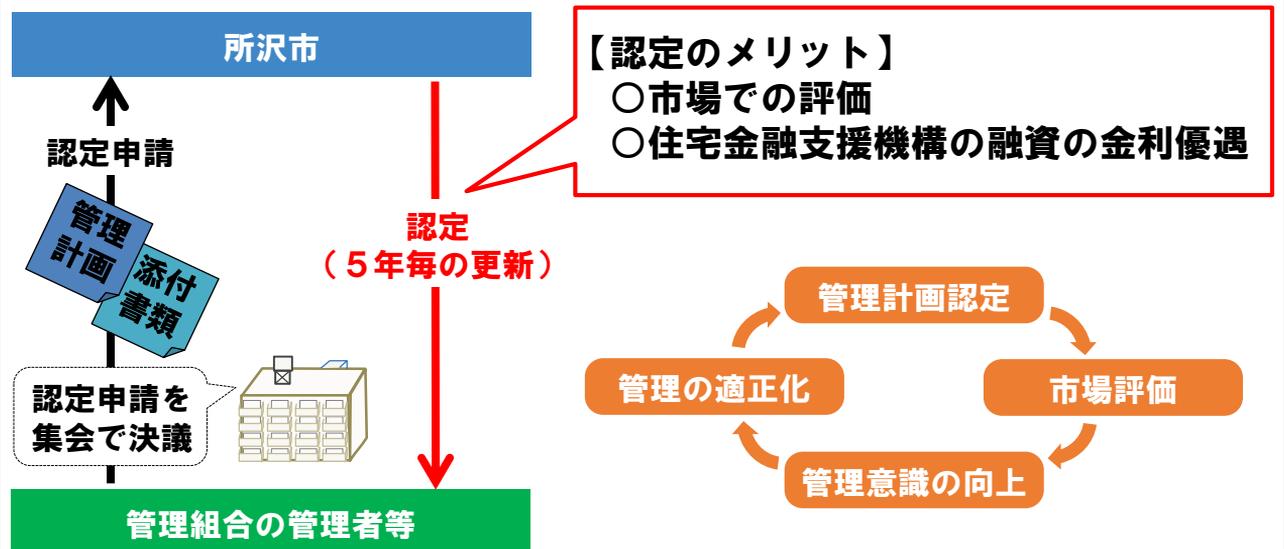
マンション管理無料相談会

マンション管理アドバイザー派遣事業

専門家団体による重点支援事業

市の仕事報告会

## 管理計画認定制度



市の仕事報告会

**所沢市では引き続き  
管理組合の支援に取り組んでまいります。**

**ご清聴ありがとうございました。**

**市の仕事報告会**