

令和 5 年 2 月 7 日
都市整備政策部住宅管理課

世田谷区マンション管理適正化推進計画の策定について

1 主旨

全国のマンションストック数は約 686 万戸（2021 年末時点）、居住者数約 1500 万人、国民の 1 割超と推計されている。都市部を中心とした居住形態で、築 40 年超のマンションは全国で 103 万戸、10 年後には 232 万戸となる見込みである。今後、建物や設備の老朽化や居住者の高齢化、これに伴う管理組合の担い手不足の増加が想定される。

国は、こうした現状から、老朽化の抑制や維持管理の適正化に向けた取組みの強化が喫緊の課題ととらえ、地方公共団体がマンション管理適正化の推進を図るための計画を任意に策定できるようにするほか、管理組合の管理者等に対して助言、指導、専門家の派遣等の支援を行えるよう、令和 2 年 6 月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マン管法」）を改正した。（別紙 1）

区では令和 3 年 6 月に策定した世田谷区第四次住宅整備方針（以下「整備方針」）において、マンションの維持・再生と適正な管理を重点施策として掲げており、マンションの管理に関する取組みをさらに推進するため、今後、世田谷区住宅委員会での議論・検討を踏まえ、世田谷区マンション交流会からもご意見をいただきながら、世田谷区マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」）を策定することとしたので報告する。

※ 区内分譲マンションストック数：約 9 万 5 千戸

うち築 40 年超：約 1 万 8 千戸→10 年後約 3 万 2 千戸

（平成 30 年住宅・土地統計調査より）

2 推進計画の位置づけ、計画期間

整備方針において、マンションの維持・再生と適正な管理を重点施策としていくことから、整備方針の一部に位置づけ、計画期間は令和 6 年 1 月からとし、令和 8 年度以降整備方針（後期）に包含する。

3 世田谷区分譲マンション実態調査

推進計画策定にあたり、区内のマンションの現状を把握し、検討の基礎資料とするため、分譲マンションを対象に実態調査を実施した。

(1) 調査棟数：区内分譲マンション 3, 128 棟

(2) 調査期間：①現地調査 令和 4 年 6 月～10 月

②アンケート調査 令和 4 年 10 月～12 月末

(3) 主な調査内容：

現地調査では、管理組合ポストの有無や外壁塗装の剥離状況等、目視による調査を行った。また、管理組合の運営や大規模修繕の実施状況等に

関するアンケート調査を行った。

(4) アンケート調査結果の概要（別紙2）：

管理組合の運営は良好なマンションが多いと考えられるものの、全体の6割が戸数30戸以下の小規模であり、高経年のマンションほど、世帯主が高齢者の割合が多く、建物の状態になんらかの問題がある、などの傾向が見られた。今後、調査結果をもとに分析を行う。

（回収率：23.71%）

4 推進計画の概要

マン管法に規定された以下の事項を定める。

- ① 地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- ② 地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該地方公共団体が講ずる措置に関する事項
- ③ 地方公共団体の区域内における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
- ④ 地方公共団体の区域内における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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項
- ⑤ 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
- ⑥ 計画期間

5 マンション管理計画認定制度導入による管理適正化の推進

マン管法の改正により、推進計画を定めた地方公共団体は、管理組合が作成するマンション管理計画が一定の基準を満たす場合、当該管理計画を認定することができることとなった。区においても推進計画の策定に併せ、マンション管理計画認定制度を導入し、マンションの管理適正化を推進する。なお認定を受けたマンションは、フラット35の金利引き下げ等の適用を受けることができる。

6 今後のスケジュール（予定）

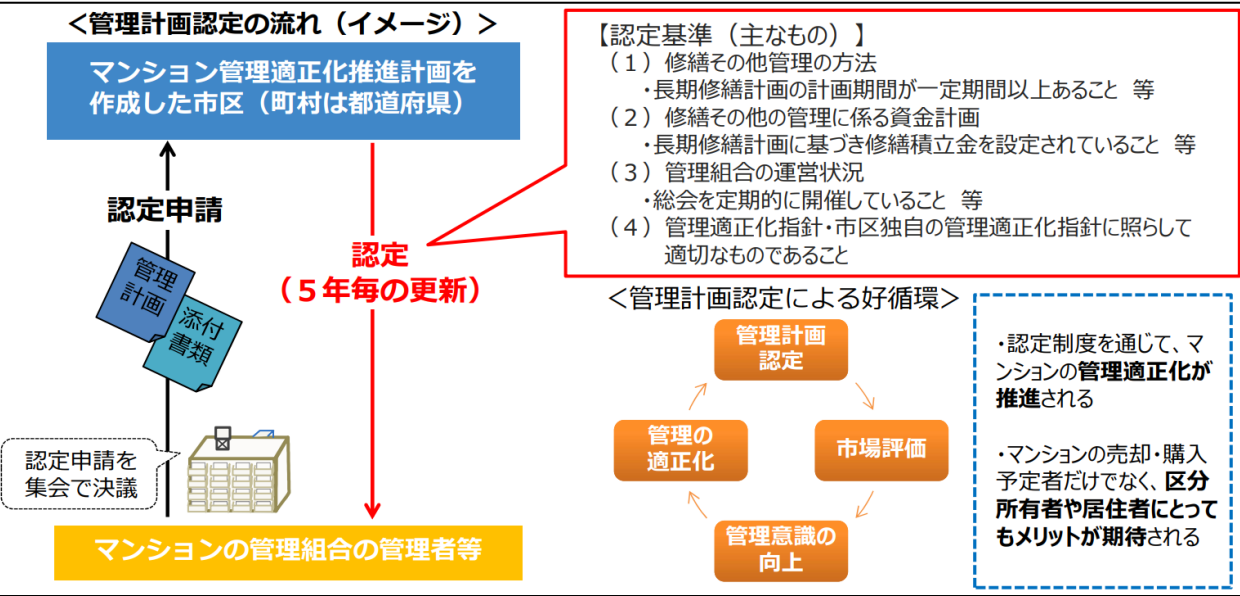
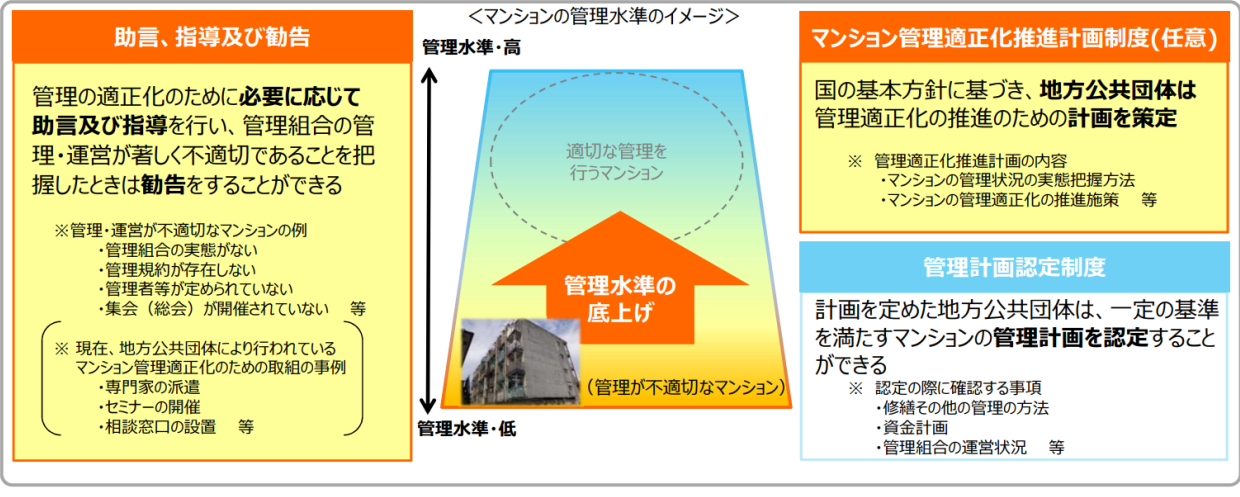
令和5年	3月	住宅委員会
	7月	都市整備常任委員会（素案の報告） 区民意見募集、マンション交流会
	9月	住宅委員会
	11月	都市整備常任委員会（案の報告）
令和6年	1月	世田谷区マンション管理適正化推進計画策定
	4月	世田谷区マンション管理計画認定制度開始

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）



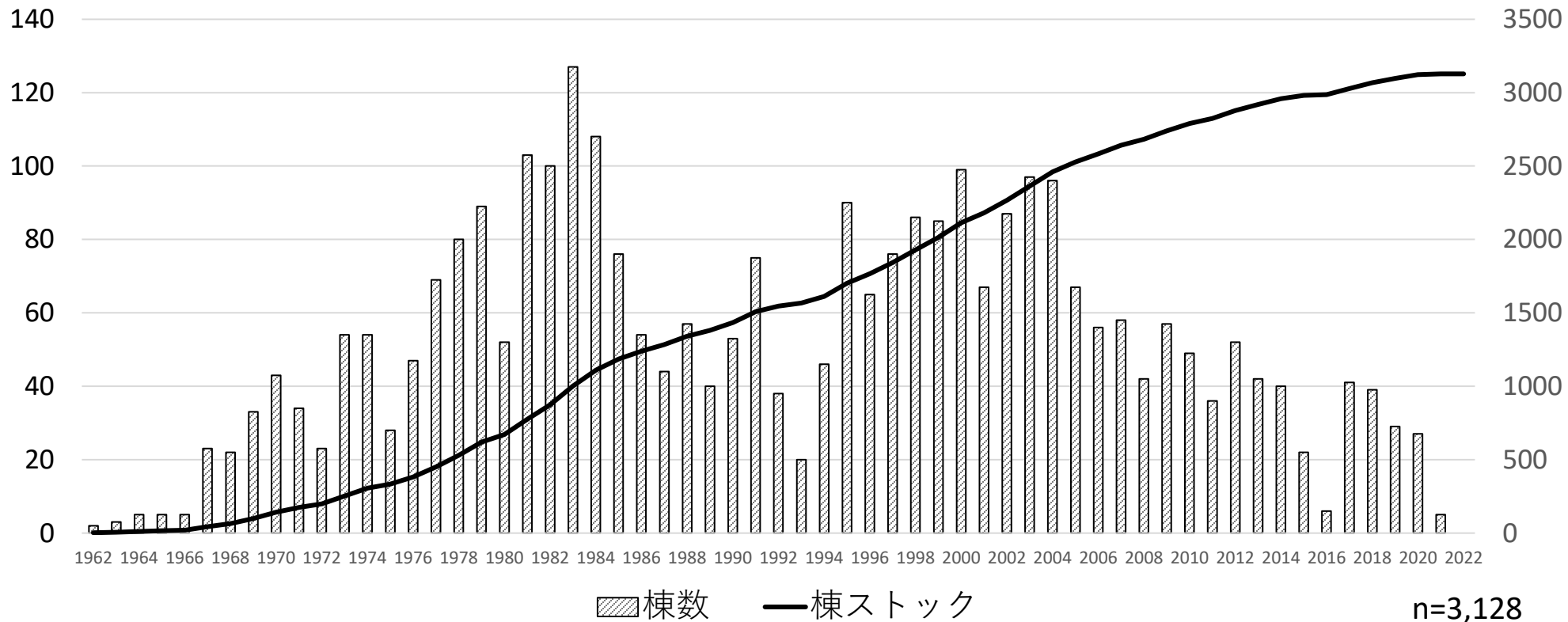
出典：国土交通省

令和4年度世田谷区 分譲マンション実態調査 (結果概要)

都市整備政策部 住宅管理課
(令和5年2月)

1 区内分譲マンションの概要

◆区内分譲マンションの供給件数(棟数)



- ◆1983年をピークに1980年代前半はマンション供給が盛んに。
- ◆バブル崩壊時期に供給件数は停滞したが、1990年代後半から再び増加。
- ◆近年の供給件数は減少傾向。

◆調査対象

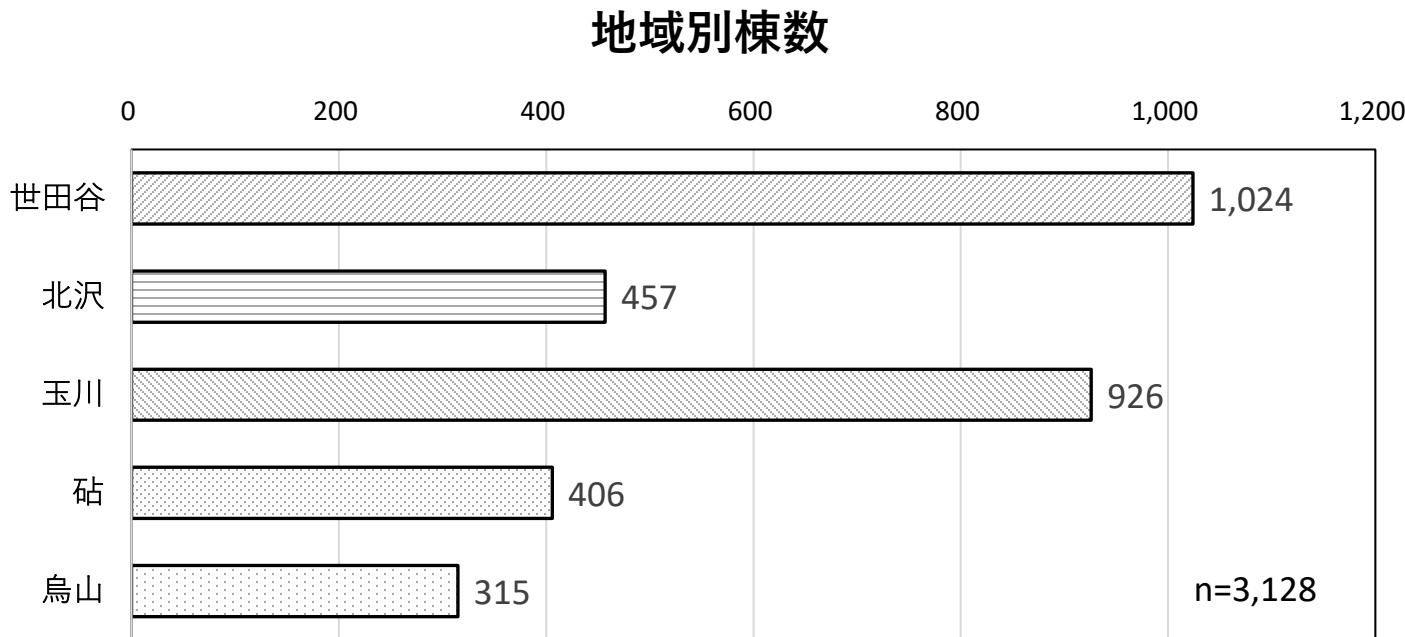
- 「3 階以上」の「非木造」の「共同住宅」で、「建物の区分所有に関する法律(区分所有法)」に基づく専有部分と、共用部分を有する、居住用の区分所有建物であること
- 主に人の居住の用に供する専有部分が6戸以上あるもの 等
登記事項要約書より抽出



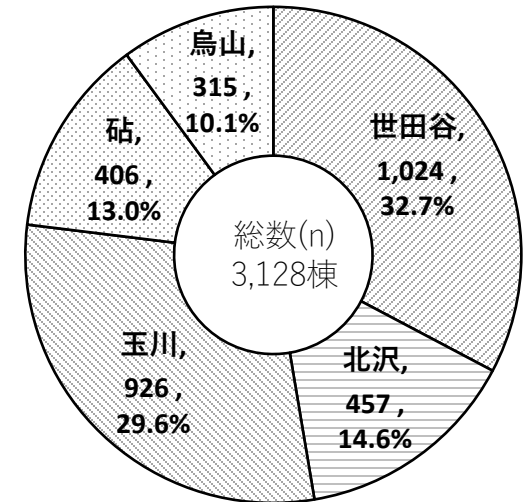
区内分譲マンション: 3, 128棟

3 区内分譲マンションの状況

◆地域別棟数



地域別棟数割合

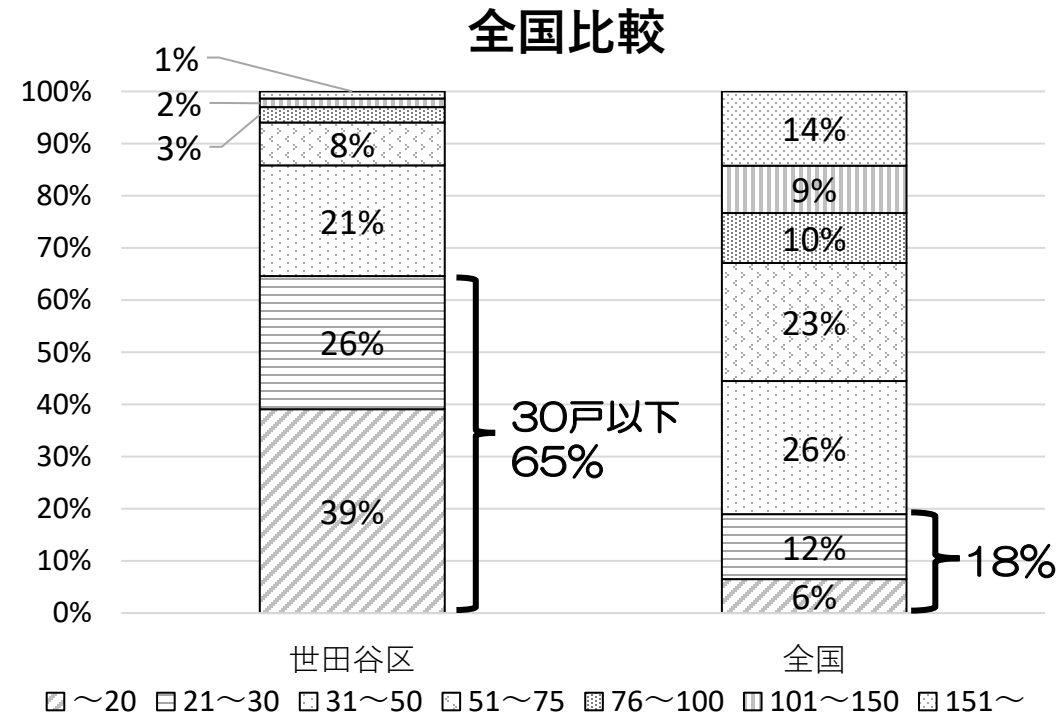
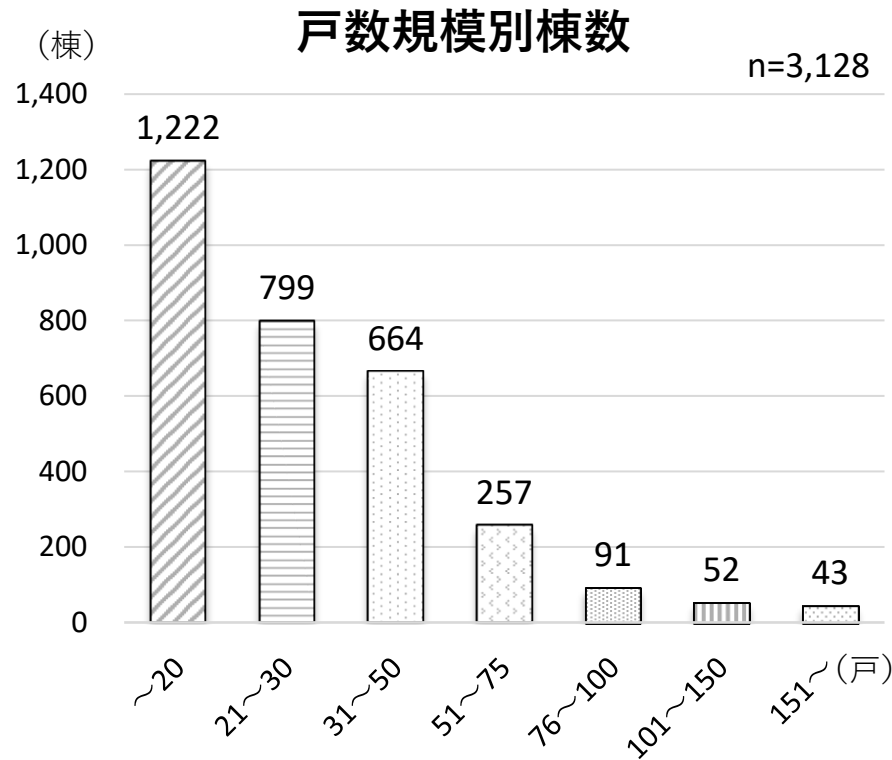


注) 登記事項要約書より集計

◆地域別では、世田谷地域が最も多く1,024棟(32.7%)、次いで玉川地域926棟(29.6%)、北沢地域457棟(14.6%)、砧地域406棟(13.0%)、烏山地域315棟(10.1%)となっている。

3 区内分譲マンションの状況

◆戸数規模



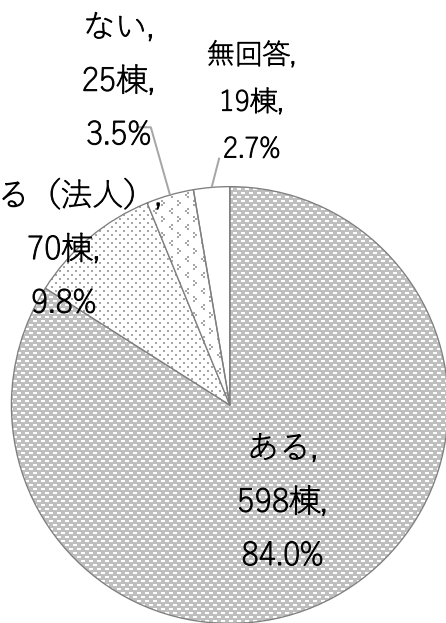
平成30年度マンション総合調査
(国土交通省)より作成

◆30戸以下のマンションが6割(65%)を占め、全国(18%)と比較して、小規模なマンションが多い。

4 アンケート調査の結果

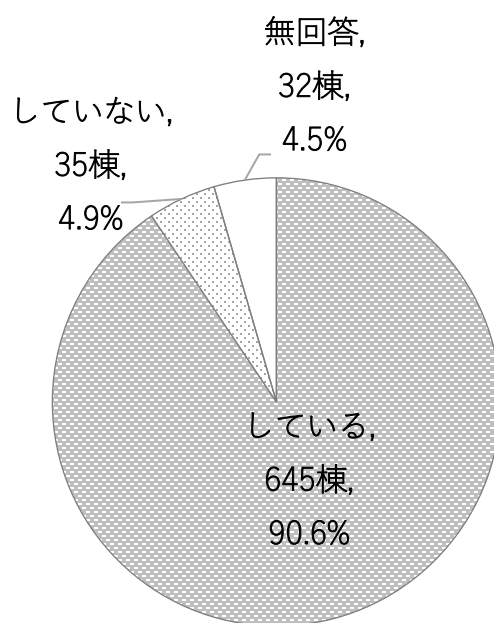
◆管理組合の運営状況

管理組合はありますか

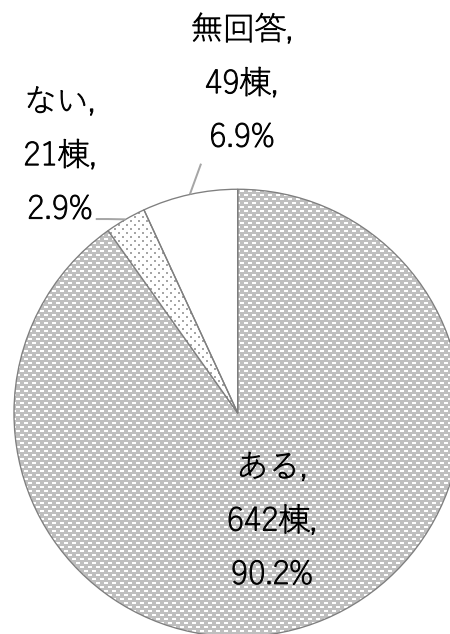


n=712

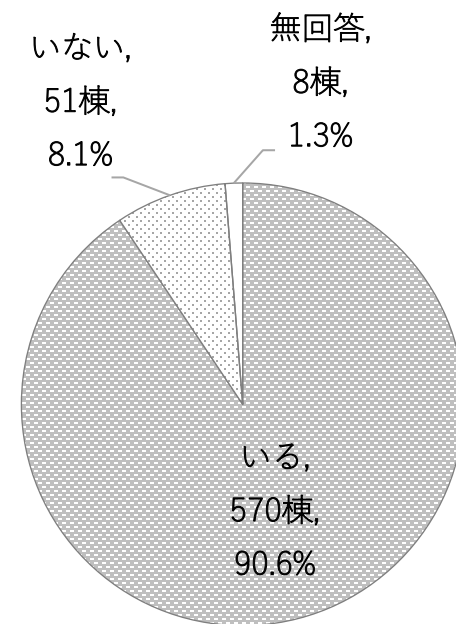
年1回以上総会を開催している



管理規約はありますか



監事はいますか

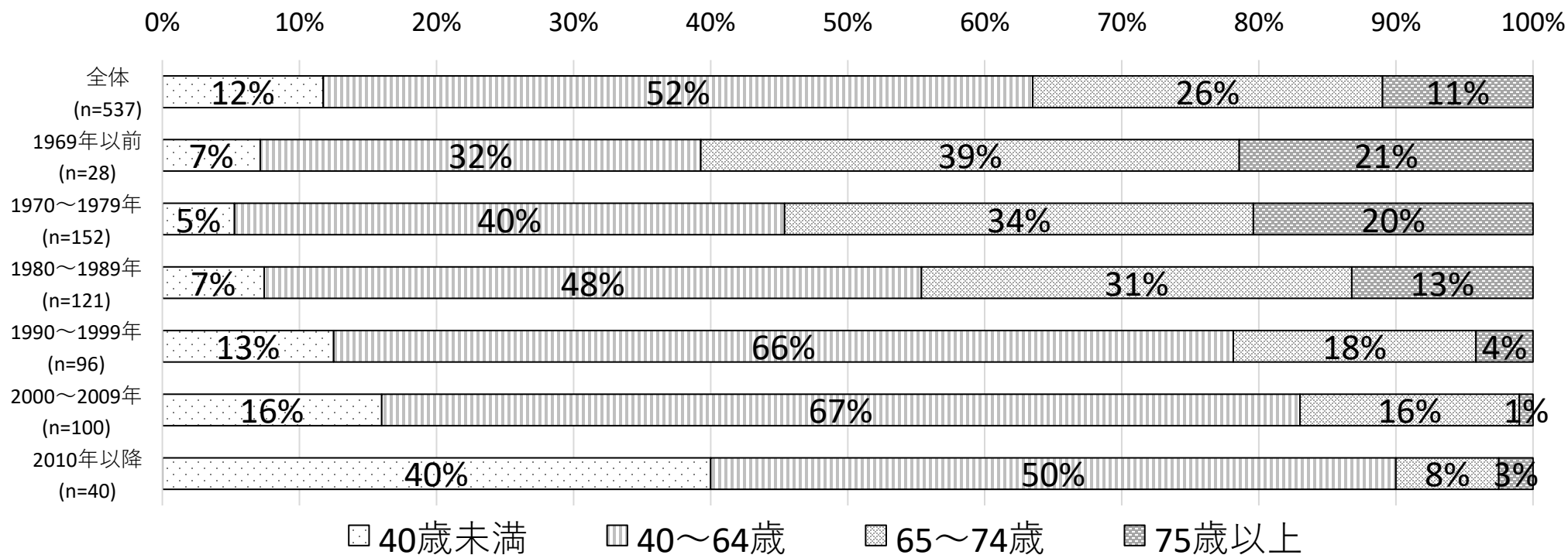


n=629
(理事会があると答えた人のみ)

◆管理組合の運営について、良好なマンションが多いと推測される。

4 アンケート調査の結果

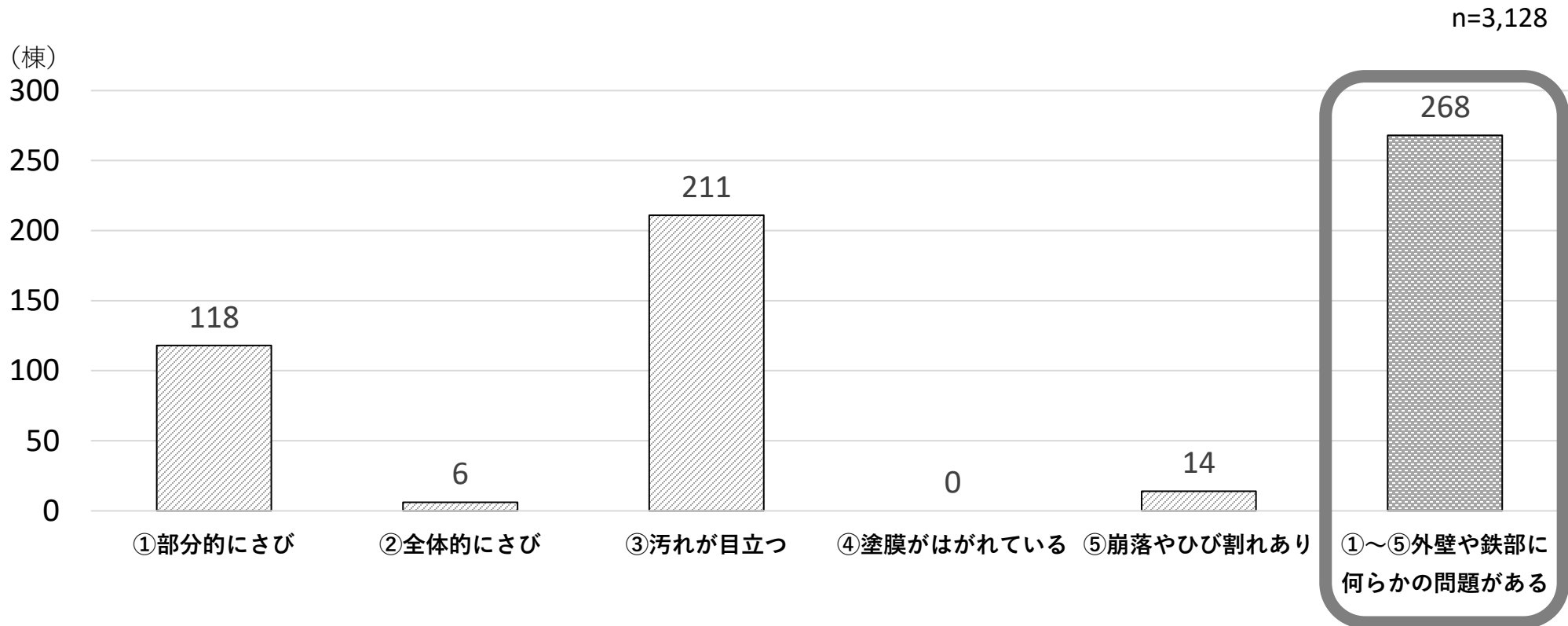
◆世帯主の年齢区分(竣工年代別)



- ◆回収した712件のうち、本問に回答のあったマンションは537件。
- ◆全体では「40歳～64歳」の割合が52%と最も多い。
- ◆竣工年代が古いほど、65歳以上の割合が高くなる。

5 現地(外観目視)調査の結果

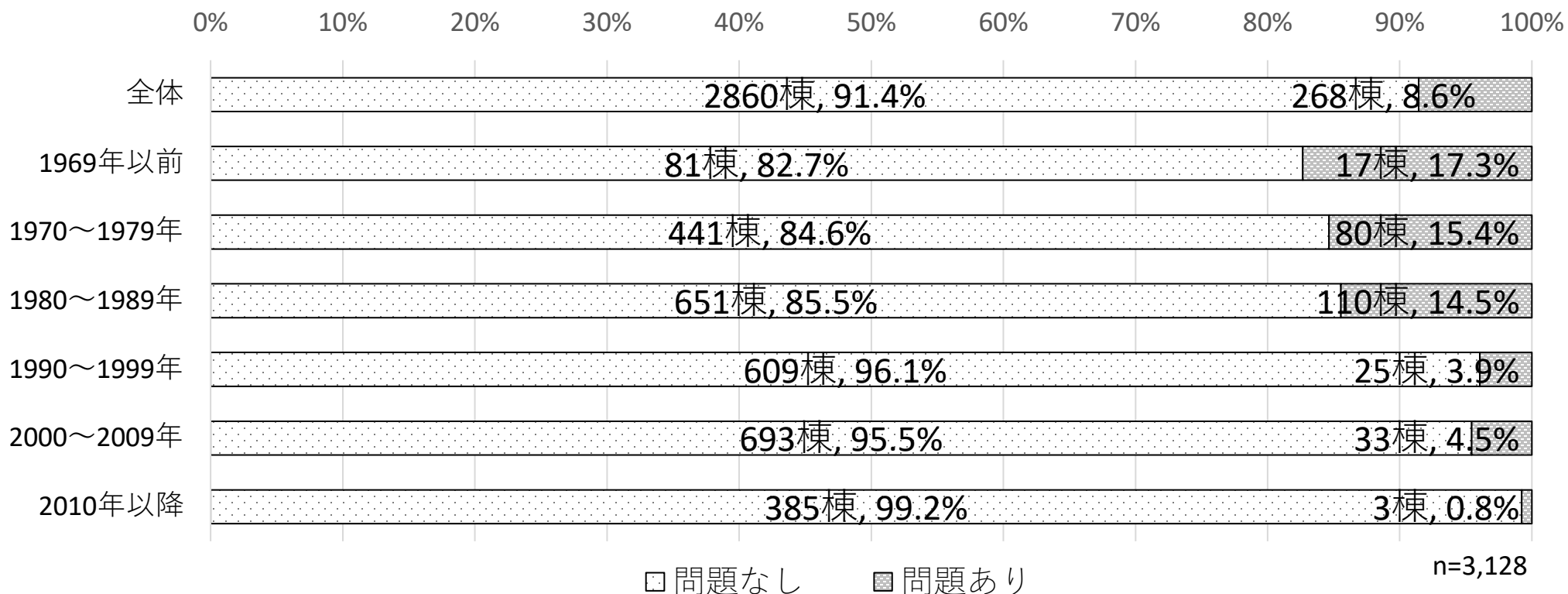
◆外壁や鉄部に何らかの問題がある棟数



◆外壁や鉄部に何らかの問題がある(さびや汚れが目立つ等)マンションは、268棟(8.6%)あった。

5 現地(外観目視)調査の結果

◆外壁や鉄部に何らかの問題がある棟数(竣工年代別)



◆外壁や鉄部に何らかの問題があるマンションは、竣工年代が古いほど多くなっている。