

2. 外観等の調査結果から見える管理の実態
外観の診断結果(金属)-1

21



2. 外観等の調査結果から見える管理の実態
外観の診断結果(金属)-2

22



2. 外観等の調査結果から見える管理の実態
外観の診断結果(雑)

23



2. 外観等の調査結果から見える管理の実態
外観の診断結果(共用部分)

24



共用部分の改善例



実態調査から見えてくるもの

- ◆ 居住者名簿の作成、管理費と積立金の区分会計、長期修繕計画に基づく積立金の徴収等については、全国を対象としたマンション総合調査（国土交通省、H30年度）よりも上回っており、**管理体制は概ね整備**されている。
- ◆ **築40年以上の高経年マンション**では、管理が行き届いている所とそうでない所で外観に顕著な差が出ており、管理体制の整備状況が顕在化していた。
- ◆ ①**小規模**で、②**区分所有者が不在**（投資型）、③**賃貸化**の進行、④**管理人が不在**のマンションは「要修繕」が多く、経年に伴い管理不全に陥りやすい兆候が見られた。
- ◆ **大規模修繕の対象とならない部位**（タイル、金属部、駐輪場等）の点検・補修が見落とされがちであり、修繕周期の確認が必要である。
- ◆ 自家用車の保有率の低下に伴い、**機械式駐車場の維持**が管理費の負担となっている。
- ◆ 管理不全及び管理不全のおそれのあるマンションからは調査協力を得られないことが多く、**管理組合及び管理業者の協力**が求められる。

修繕周期の目安(更新時期)

国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」(平成20年6月)

修繕項目	修繕周期
屋根	露出防水(アスファルト、塗膜防水等) 12年
外壁	コンクリート、モルタル塗装 12年
	タイル壁補修 12年
	シーリング打替 12年
床等	ウレタン塗膜 12年
鉄部塗装	雨掛かり部分 4年
	非雨掛かり部分 6年
屋外鉄骨階段	鉄骨階段補修 12年
消防用設備	屋内消火栓設備等取替 25年
エレベーター	全構成機器取替 30年
機械式駐車場	制御盤、昇降装置等更新 20年
ガス管	屋内共用ガス管更新 30年
給水設備	給水ポンプ取替え 16年
	屋内共用給水管更新 30年
排水管	屋内共用雑排水管更新 30年

3. 良質なストックとなるマンション管理とは



沖縄県(1974)



大阪府(1974)



札幌市(1981)



メゾン千里(大阪府・1971)





ハイポイント (ロンドン・1936)

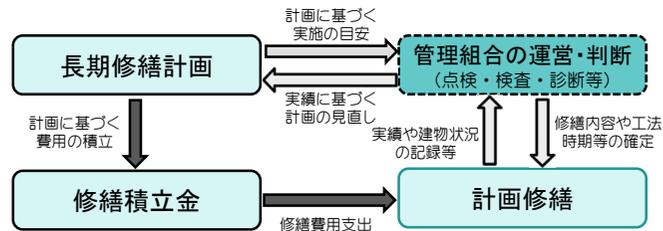


ベントルブ (アムステルダム、1921)



3. 良質なストックとなるマンション管理とは

マンション管理のチェックポイント



図引用:国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」(平成20年6月)

- ① **管理組合の運営体制** → 理事会が形骸化・不適切でないか
- ② **管理規約の整備** → 規約内容の周知・条文を見直しているか
- ③ **総会等の開催** → 定期的に開催・形骸化していないか
- ④ **修繕積立金の適切な額の徴収** → 修繕積立金が不足しないか
- ⑤ **修繕の計画的な実施** → 建物・施設に破損・不具合がないか
長期修繕計画を見直しているか
- ⑥ **その他、適正な管理の推進** → 生活ルールの順守、民泊対応等

3. 良質なストックとなるマンション管理とは

東京都「管理組合による管理状況の届出制度」

令和2年4月1日届出開始

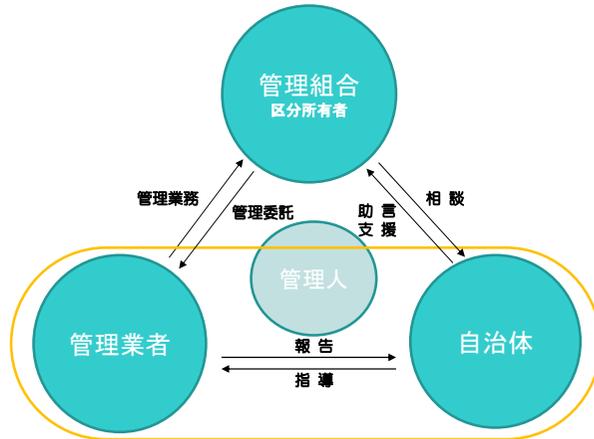
【要届出マンション】 昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、住戸が6戸以上のもの（都内で約14,000棟）

■管理不全を予防するための必須の届出事項（定期）

管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年(西暦)	年
総会開催	年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	㎡当たり月額	円/㎡(円/年)
修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年(西暦)	年

※いずれかが「無」の場合に、「管理不全の兆候があるマンション」と認定

3. 良質なストックとなるマンション管理とは マンション管理を適正に行う仕組み



それぞれの役割を明確にした上で、必要に応じて専門家を活用し、相互の連携によるマンション管理が大切となる

3. 良質なストックとなるマンション管理とは 世界を変えるためのSDGs

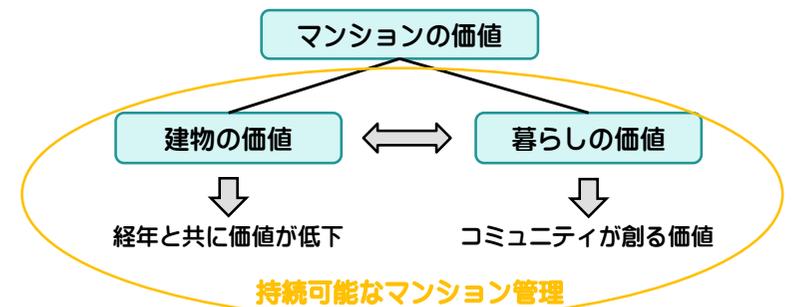


3. 良質なストックとなるマンション管理とは SDGsの達成とマンション管理

11 住み続けられるまちづくりを	参加型、包摂的かつ持続可能な居住管理計画及び管理能力の強化
12 つくる責任 つかう責任	マンション管理に関する情報周知 持続可能なライフスタイルと維持管理の達成
17 パートナーシップで目標を達成しよう	経験や資源を基にした、公的、官民、居住者による効果的なパートナーシップの構築

さまざまな役割の連携によるマンション管理をつうじて、良好な住環境と豊かなコミュニティを持続的に維持・創生し、住み続けたいなる「暮らしの価値」を守り育てていくこと

3. 良質なストックとなるマンション管理とは サステナマンションを目指して！



(ル・コルビュジエ)

住まいは、暮らしの宝飾箱でなくてはいけない