

## 「マンション管理適正化推進計画」における重点課題と策定のポイント

マンションを取り巻く状況と これまでの取組み まとめ	重点課題	策定のポイント
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ストック割合は世帯数の約 15%と高くはないが、<b>生駒駅周辺を中心に近年も活発に供給（市場性も高い）</b>。</li> <li>・1990年代前半に多くの供給があり、約 10 年後は<b>築 40 年以上の高経年マンションが急増</b>の見込み。</li> <li>・法改正や認定制度など<b>マンション適正管理に対する社会的要請</b>が全国的に高まっている。</li> <li>・約半数のマンションでは<b>概ね適正管理</b>されている。</li> <li>・認定取得の関心度は高いが基準全項目適合は 1 件のみ。</li> <li>・大半が管理会社委託で、<b>所有者の管理への関心</b>が求められている。</li> <li>・アンケートを実施したが<b>未回答（回答率 5 割強）</b>や<b>管理状況を十分把握してないマンション</b>もある</li> <li>・長期修繕計画がない・資金不足で適切な修繕ができないといった<b>管理不全可能性マンション</b>はすべて<b>築 20 年以上かつ小規模マンション</b>。</li> <li>・多くのマンションで<b>高齢化による担い手不足</b>が課題となっている。</li> <li>・マンション管理の無料相談などが実施されているが、<b>認知度が低く、支援制度も少ない</b>。</li> </ul>	<p><b>①各マンションの状況に応じた適正管理の誘導</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適正管理マンションや管理不全可能性マンションなど<b>管理水準ごとに必要な支援・情報が異なるため、それぞれに応じた対策</b>が必要</li> <li>・区分所有者の管理意識や管理組合の知識・認識を高め、<b>自分ごととして適正管理に向けて取り組めるように「管理組合の自立化」を支援</b>していく必要</li> </ul> <p><b>②建物の高経年化、居住者の高齢化への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高経年マンションの増加や高齢化等による担い手不足・修繕費不足がみられるなかで、<b>管理不全に陥る前に安定的・継続的な管理・運営に向けた支援</b>が重要</li> </ul> <p><b>③管理実態のわからないマンションへの対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年度のマンション実態調査で<b>回答のなかったマンションの実態把握</b>が重要</li> <li>・特に<b>管理不全化の予防・解消や建替えも視野に入れた対策</b>に向けては、<b>高経年・小規模・自主管理等のマンションの実態把握や直接的な働きかけ</b>が重要</li> </ul>	<p><b>方針 1 管理水準の向上（管理計画認定制度の活用等） 管理計画認定基準の適合状況等に応じたポイントを絞った啓発・支援</b></p> <p>&lt;主な論点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理適正化に向けた機運（認定取得の機運）をどう高めるか（基準適合状況の簡易チェックシートの配布、効果的な情報提供など）</li> <li>・管理水準の低いマンションの底上げ支援をどう進めるか</li> <li>・管理組合の自立化に向けた啓発・支援</li> </ul> <p><b>方針 2 管理不全化の予防・解消 管理不全の恐れのあるマンションへの能動的な支援</b></p> <p>&lt;主な論点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相談体制・アドバイザー派遣など専門家との連携体制をいかに構築するか</li> <li>・高経年マンションの“古い”への備えをいかに進めるか（建替えや長寿命化など将来の検討の啓発など）</li> </ul> <p><b>方針 3 マンションの管理実態の把握 管理実態の把握に向け、継続的なアプローチやマンション管理者等との接点づくり</b></p> <p>&lt;主な論点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理実態のわからないマンションにいかにアプローチするか（手法（現地訪問など））</li> <li>・重点的に状況を把握すべきマンション</li> </ul>