

## 分譲マンション実態調査及び賃貸住宅流通促進策等検討業務仕様書

### 1. 業務目的

本市の人口は、平成25年をピークに減少に転じ、今後本格的な人口減少と少子高齢化の進行が見込まれる。戸建て住宅を中心としたニュータウン開発が進められ、住宅ストックが偏る本市においては、多様化するニーズに応じた住まいの選択肢の充実を図り、新婚世帯や子育て世帯の転入・定住を促進する必要がある。

一方で、本市の共同住宅ストックは数少ない上、築40年超の高経年マンションが今後急速に増加することが見込まれることから、分譲マンションにおいては、管理組合による適正な管理を推進するなどにより、良質な住宅ストックの確保を図ることが重要である。また、令和3年度「住宅流通調査及び住宅流通促進策検討支援業務」にて実施したアンケート調査等の結果、賃貸マンションが働き盛り世代の受け皿になっていることがわかった一方で、高経年マンションの増加に伴い、ニーズに合う物件が市場に足りない状況が生じつつあることから、いかに賃貸マンションを供給・流通させるかを検討し、有効な策を講じていく必要がある。

これらのことから、令和2年に改正された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。以下「マンション管理適正化法」という。）に基づくマンション管理適正化推進計画の作成に向けた分譲マンション実態調査を実施するとともに、転入者の受け皿となる賃貸住宅の供給・流通促進策の調査・検討を行う。

### 2. 業務期間

契約締結日～令和5年2月28日

### 3. 業務内容

#### 1) 分譲マンション実態調査

##### ①分譲マンション管理者へのアンケート調査

発注者が整理したマンションデータベースを基に、管理不全に陥っている可能性のあるマンションや、他のマンションにも参考になる取組みを行っているマンションの抽出及び認定基準の参考情報を収集することを目的に調査する。

調査時期：令和4年8月頃      調査対象：本市内の全分譲マンション管理者

調査手法：郵送調査              配布数：110者程度

回答方法：郵送又はweb        回収率：目標40%

調査事項：マンション管理適正化推進計画の策定に向け必要な項目を設定すること。

集計・分析：単純集計、クロス集計

##### ○ マンションデータベースの概要

・市内全域のマンション（分譲・賃貸）について、以下の情報を提供する。

建物名称、住所、緯度経度、賃貸・分譲、建築年、戸数※、管理者情報※

※ 住宅地図やインターネット等から把握できる情報を整理

・築年ごとの分譲マンション棟数及び戸数は別紙1「分譲マンションまとめ」のとおり。

○ 調査に係る留意事項

- ・今後の継続した状況の把握や情報共有につながるような調査とすること。
- ・アンケートの回収率を上げるため、少なくとも1回、催促を実施すること。
- ・単にアンケート回答をExcel等で整理するだけでなく、マンションデータベースと紐づけGIS上で可視化すること。
- ・アンケートの配布・回収に係る封筒は、発注者が提供する。

②アンケート調査後の追加調査

①の実施後、アンケートだけでは拾いきれない現状や課題を抽出し、マンション管理者や関係事業者等との関係構築を図るため、追加調査手法を検討し、追加調査を実施する(20者以上)。

○ 追加調査に係る留意事項

- ・追加調査の精度を高めるため、1) ①アンケート調査に係る調査票作成時から、追加調査対象の抽出方法や追加調査手法を想定しておくこと。
- ・追加調査の実施にあたっては、マンション管理者等との関係構築も視野に入れること。

○ 追加調査手法

- ・アンケート調査の結果を基に、以下の2手法による追加調査を実施すること。
- ・各手法の件数は、追加調査による効果が最大になるよう割り振ること。

「管理不全マンションの外観調査」

管理不全に陥る可能性があるマンションを抽出し、状況を目視で確認する。なお、委託業務終了後、市職員で実施することを想定し、調査項目や調査時の注意点等をマニュアルとして整理すること。

「マンション管理者へのヒアリング調査」

管理の適正化に積極的に取り組む管理組合や、将来的に管理不全に陥る可能性のある管理組合を抽出し、管理組合が抱える課題や行政に対する要望等を聞き取り、管理適正化推進計画の策定や支援策の検討等に活用する。なお、ヒアリングに係る謝礼等は支払わない。

③マンション管理適正化に関する情報収集

マンション管理適正化推進計画の策定を見据え、他市のマンション管理適正化推進計画や、マンション管理適正化に資する事例を収集する。事例の収集にあたっては、自治体の施策だけでなく、事業者が主体となった事例等も幅広く収集すること。事例については、本市のマンション管理適正化推進計画に盛り込むことを想定し、それぞれ特長や成功要因

等を体系的に整理すること。

#### ④調査等のとりまとめ（課題整理・管理適正化推進計画の方向づけ）

①から③の調査結果をとりまとめるとともに、本市におけるマンション管理適正化に係る課題を抽出する。課題の抽出にあたっては、本市の計画や施策との整合を図ること。

### 2) 転入者の受け皿となる賃貸住宅の供給・流通促進策の調査・検討

#### ① 賃貸住宅に係る事例等調査及び賃貸オーナー向けアンケート調査支援

賃貸住宅の供給や流通促進により、転入者の増加や多様な世帯の流入が進んでいる先進的な事例や施策（以下、「事例等」という）を調査するとともに体系的に整理する。併せて、本市の賃貸マンションオーナーが抱える課題や今後の意向を把握するため、発注者が令和4年8月頃に実施する賃貸オーナー向けアンケート調査の実施を支援する。

##### ○ 賃貸オーナー向けアンケート調査に係る留意事項

- ・オーナーが抱える課題や今後の意向、オーナーに対する支援制度を想定した上で、調査項目の設定を支援すること。
- ・アンケート結果の分析にあたっては、2) ②効果的な施策の検討につながるよう分析の視点等を積極的に助言すること。

#### ② 効果的な施策の検討

令和3年度に本市が実施した各種調査や1) 分譲マンション実態調査、2) ①賃貸オーナー向けアンケート調査等を踏まえ、転入者の受け皿となる賃貸住宅の供給・流通促進に効果的な施策を検討する。

##### ○ 施策の検討に係る留意事項

- ・追加調査やヒアリング等が必要な場合は、発注者と協議の上で実施し施策に反映させること。
- ・費用対効果や持続性、今後の実施主体等について整理・検証し、本市の他の施策との整合性も考慮した上で、優先順位をつけること。

### 3) 事業報告書等作成支援

本業務のうち1) 分譲マンション実態調査は、国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業（地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業①地方公共団体等が実施するマンション管理の実態調査）」として実施するため、事業報告書等の作成を支援する。併せて、報告書等の作成に必要な情報収集及び情報提供を適宜行うこと。

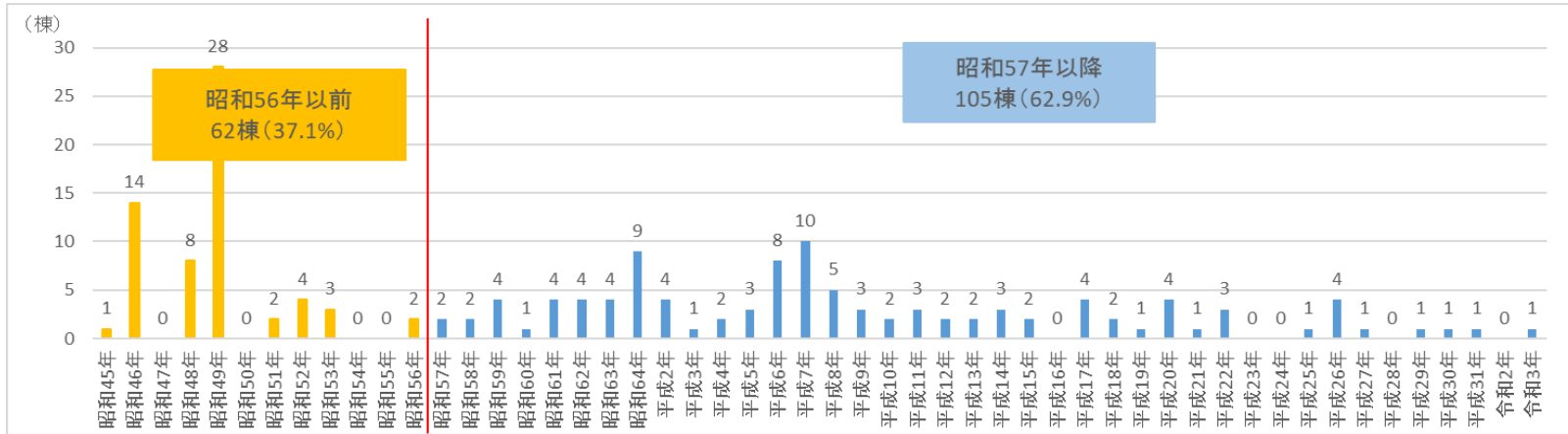
#### 4. 成果品

- |                     |    |
|---------------------|----|
| ・アンケート調査結果まとめ       | 2部 |
| ・国交省提出用事業報告書等       | 2部 |
| ・業務報告書及び関連資料        | 2部 |
| ・上記電子データ一式（編集可能な形式） | 1式 |

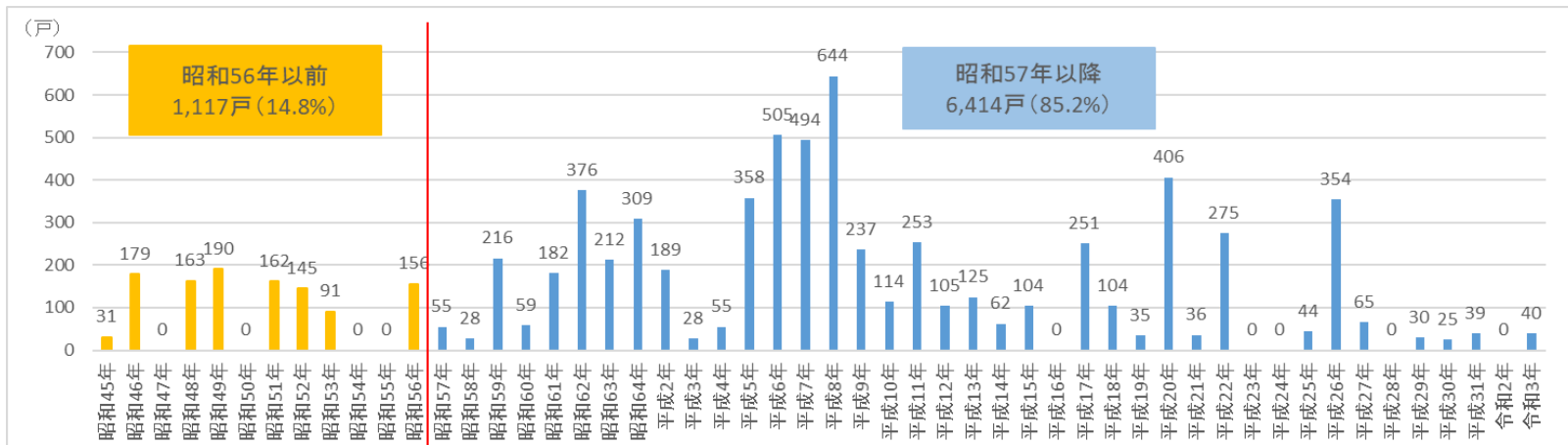
#### 5. 備考

本仕様書に定めのない事項や疑義が生じた場合は、発注者と受注者が別途協議するものとする。

○分譲マンションとりまとめ

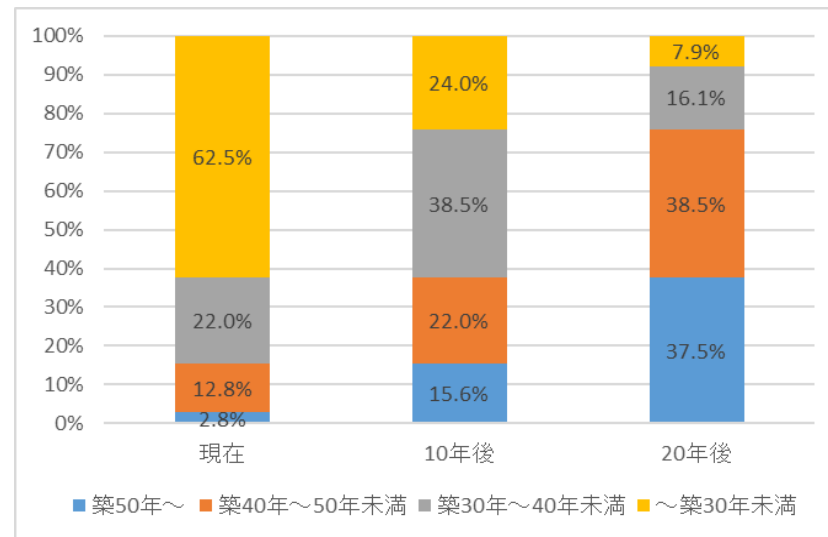
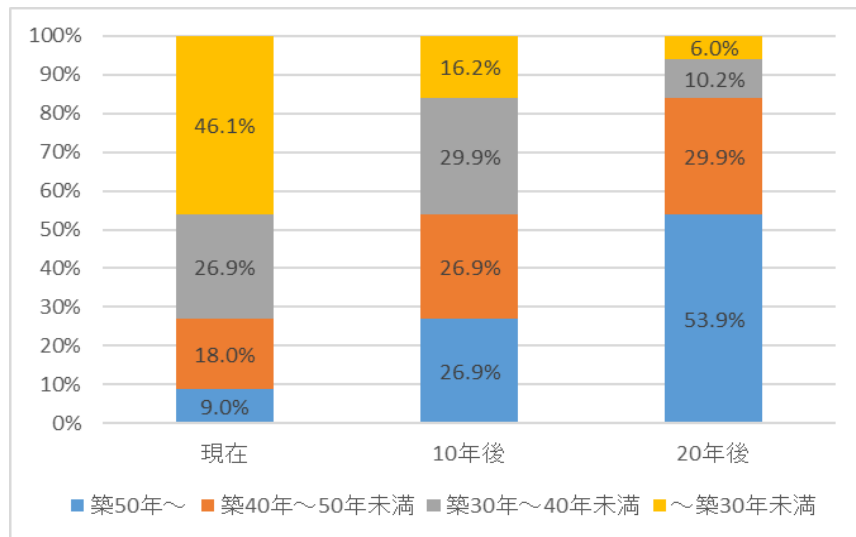
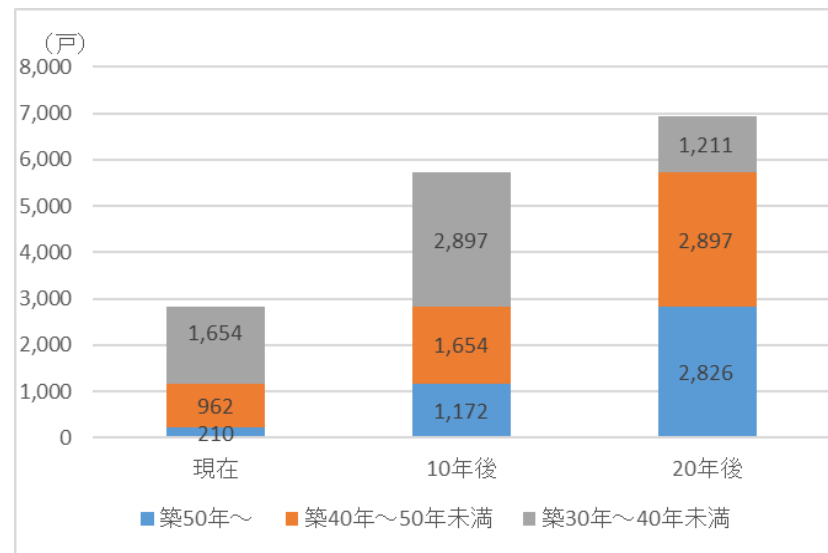
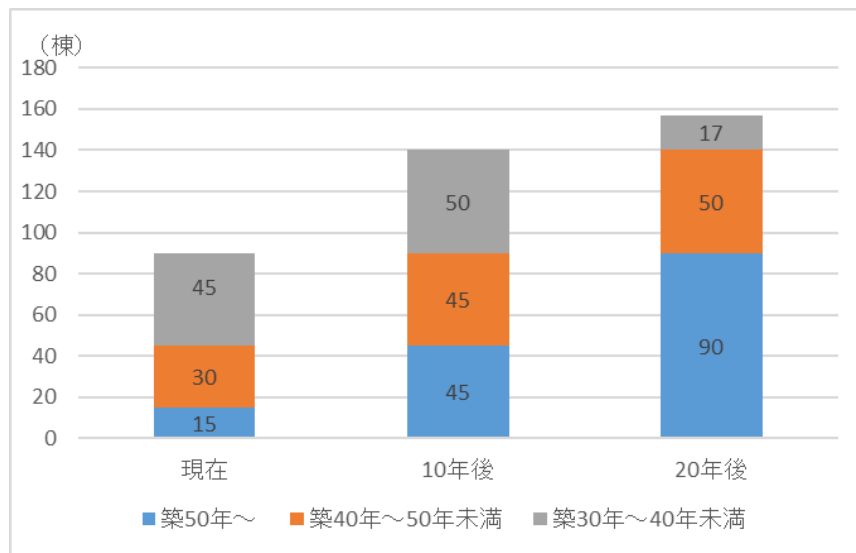


マンションの建築年と棟数



マンションの建築年と戸数

出典：令和3年度「住宅流通実態調査及び住宅流通促進策検討支援業務」



築後 30、40、50 年超の分譲マンション数の推移

出典：令和 3 年度「住宅流通実態調査及び住宅流通促進策検討支援業務」