

高松市マンション管理適正化推進計画の策定及び マンション管理計画認定制度の創設に向けて

高松市 都市計画課
住宅・まちづくり推進室

01

国の現状と課題

全国的な背景 (R 2.7 国交省 マンション政策関係基礎資料集)

全国のマンションストック総数

675万戸 (令和2年)

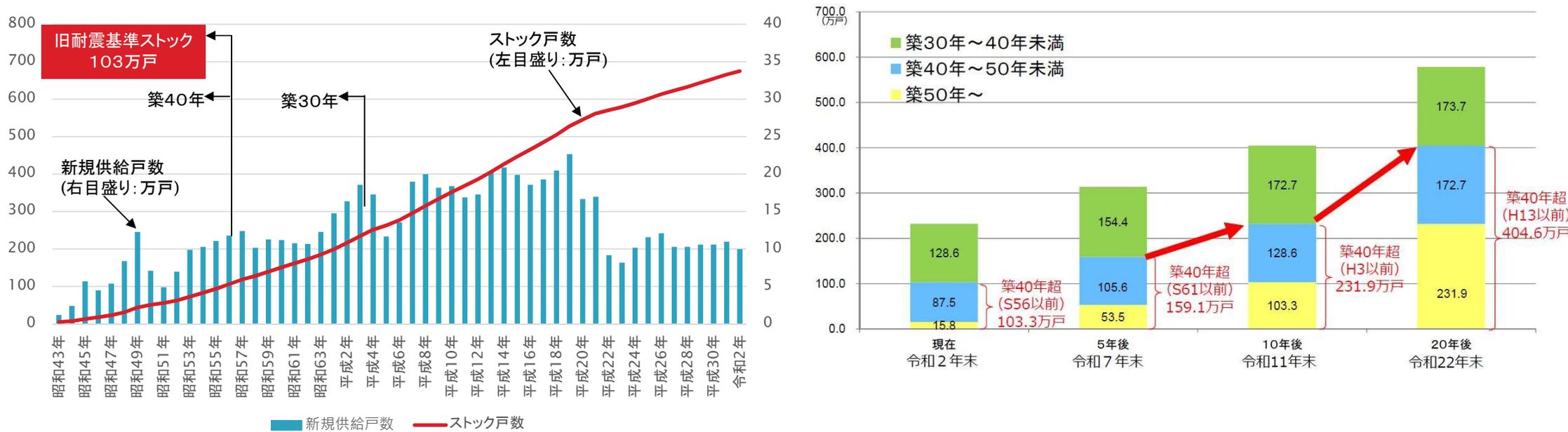
→ 1世帯当たり平均人員(2.33)をかけると**1,573万人**が居住

築40年超のマンション

103万戸 (令和2年) →

232万戸 (10年後) 2.2倍

→ **405万戸 (20年後) 3.9倍**



■ マンションのストック戸数は増え続けている
 ■ 高経年マンションが急増することが予想されている

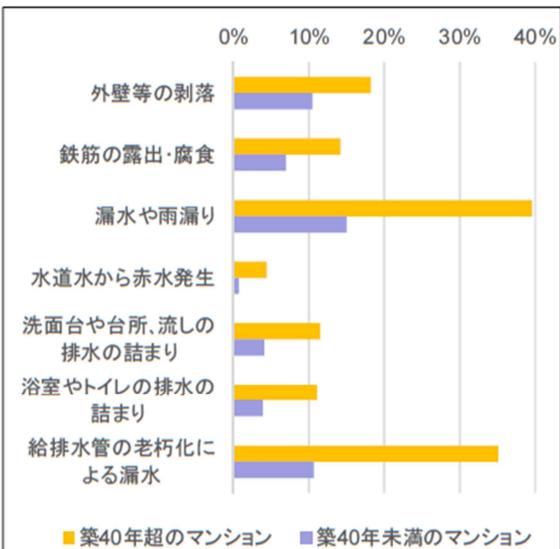
01

国の現状と課題

高経年マンション増加がもたらす影響

建物の高齢化

■ 築年数による問題発生率の比較

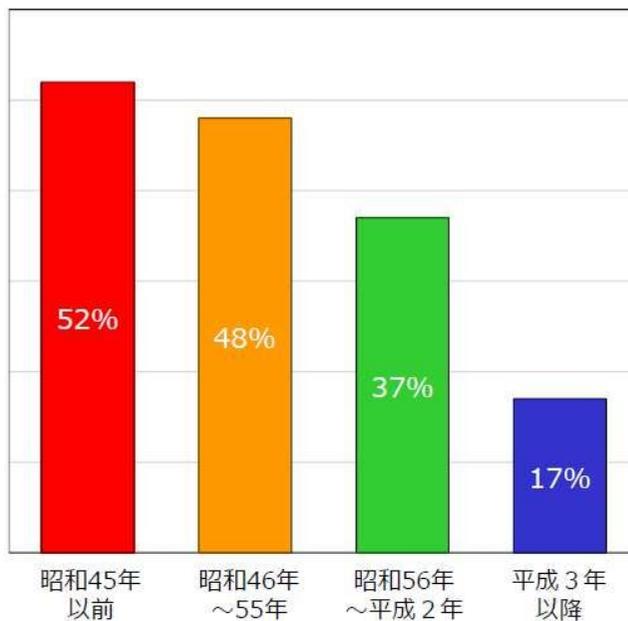


【出典】平成30年度マンション総合調査

築40年超のマンションの方が、全てにおいて問題発生率が高い

居住者の高齢化

■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合 - 建築時期別



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

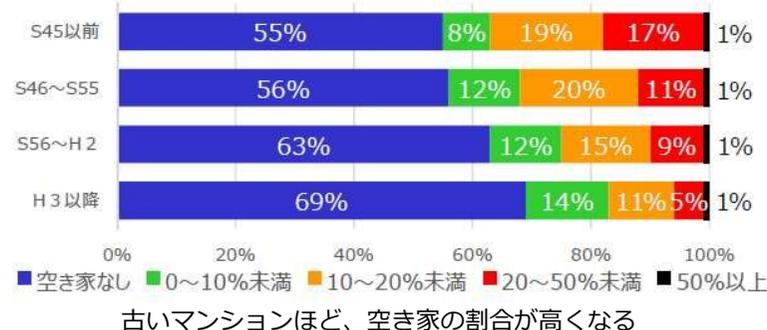
古いマンションほど、高齢化率が高くなる

借家・空き家の割合

■ マンション内の借家の割合 - 建築時期別 (棟数ベース)



■ マンション内の空き家の割合 - 建築時期別 (棟数ベース)



古いマンションほど、空き家の割合が高くなる

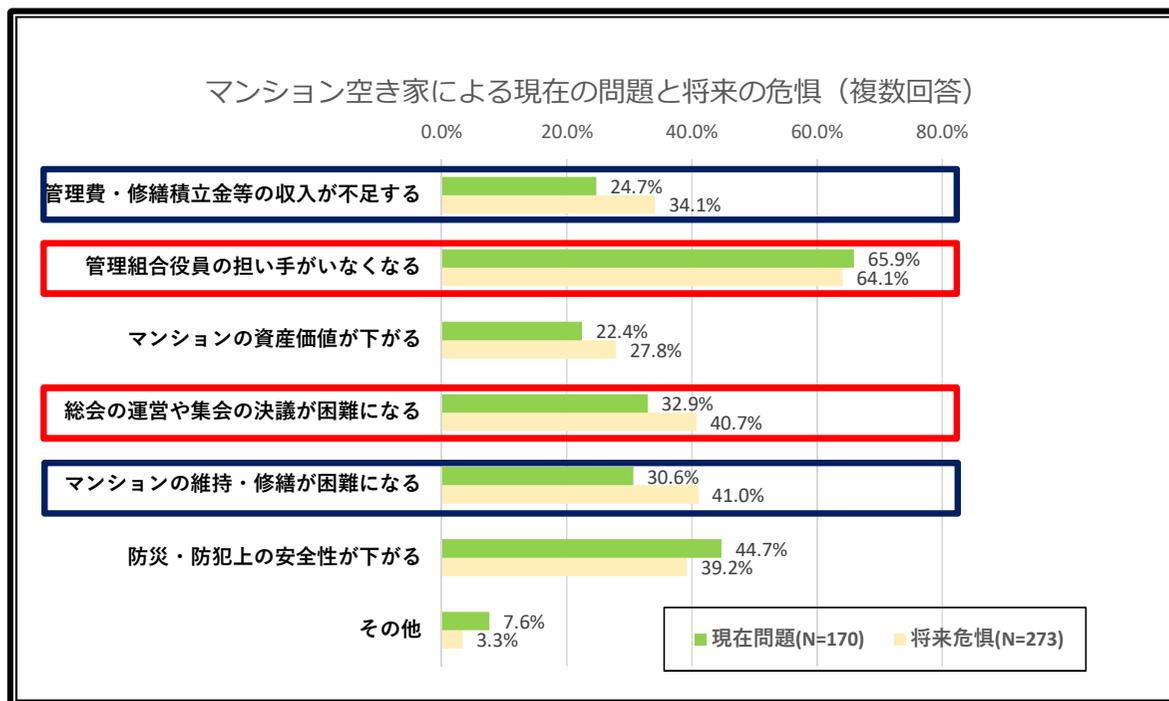
問題発生率の増加

古いマンションほど居住者が高齢化し、非居住化（借家・空き家）の割合も高い

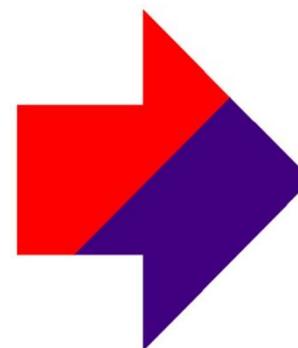
01

国の現状と課題

▶ 非居住化が進行する危惧（アンケート）



【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査



管理不全マンションの増加が懸念される

非居住化が進むことで、

「**管理組合の役員担い手不足や運営が困難**」、「**維持管理が困難**」など将来の不安要素が増大している
⇒ 大規模修繕等、維持管理に係る意思決定が困難になり、管理不全となり得る

01

国の現状と課題

▶管理不全のまま経年すると・・・

【滋賀県野洲市の対応事例】
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
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 大阪北部地震により壁面崩壊、アスベスト露出
特定空き家に指定
- 2019年 所有者に解体命令
- 2020年 行政代執行

解体工事費：1.18億円
要した期間：10年

**経年管理不全マンション
の末路**

■経年変更に対応した**維持管理の適正化**や、
老朽化が進んだマンションの**再生に向けた取組みの強化**が喫緊の課題！

02

法改正の概要

■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（R4.4.1施行）

【基本方針、推進計画の体系】

基本方針（作成主体：国）

助言・指導等の指針、管理計画認定の基準
※年1回の総会の開催の有無 など



推進計画

（作成主体：市区（町村部は都道府県））

市区独自の指針・市区独自の認定の基準
※防災活動や地域コミュニティとの活動の有無 など



国の基本方針を基に計画を策定

- ・ マンション管理の適正化に関する**目標**
- ・ // **状況を把握するために講ずる措置**
- ・ // **適正化の推進を図るための施策**
- ・ // **適正化に関する管理組合の指針**
- ・ // **適正化に関する啓発・知識の普及**
- ・ **計画期間** 等

45自治体 → 法施行(R4.4)までに策定済又は策定予定

210自治体 → 法施行(R4.4)以降に策定予定（R4.2時点国土交通省調べ）



助言、指導及び勧告

管理水準の底上げ

管理計画の認定

適正管理の誘導



推進計画を策定した地方公共団体のみ、認定が可能
（※ 詳細は次ページ）

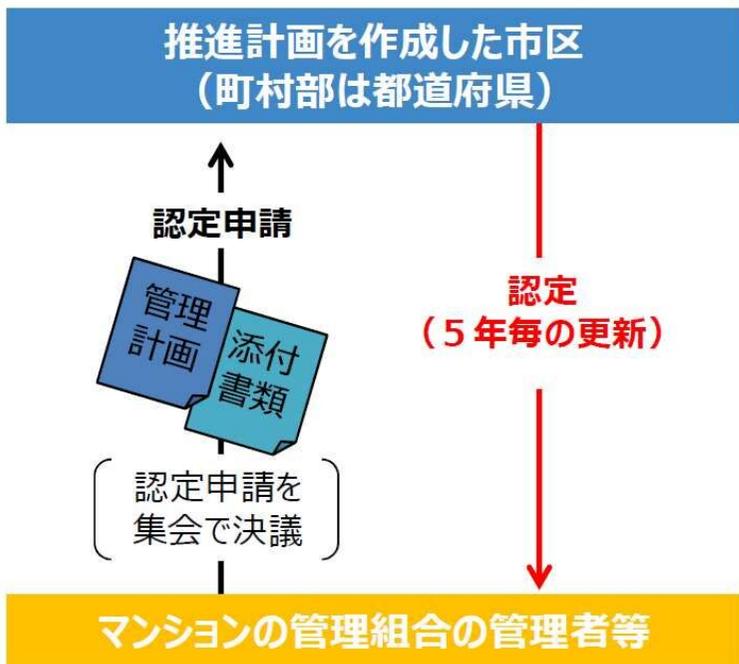


管理不全マンション等への助言、指導、勧告が法的に可能
（地方自治体の権限強化）

03

マンションの管理計画認定制度について

管理計画認定制度



【期待される認定のメリット】

- ・市場における評価、管理水準の維持向上
- ・地域価値の向上、空き住戸の減少



<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待される

※ 管理計画が認定されたマンションの取得の際、金利の引き下げ措置有り
【住宅金融支援機構(フラット35維持保全型)】 (R4.4~)

- 5年ごとの更新制度であるため、最新の状況に即した計画の見直しを促進
- 区分所有者：市場評価の確保により、売買等で有利
- 購入者：住宅ローン金利引下げ(住宅金融支援機構)

制度名	運営主体	開始時期	主なチェックポイント	判定	有効期間
マンション管理適正化診断サービス	日本マンション管理士連合会	2015年7月	18項目 ・管理運営状況 ・修繕計画状況 ・法定点検、修繕工事 ・その他（防犯、防火、保険事故歴など）	3段階評価	5年間
マンション管理適正評価制度	マンション管理業協会	2022年4月	30項目 ・管理組合の運営、収支管理 ・建物や設備の検査、修繕状況 ・耐震診断の実施状況 ・設備等異常時の緊急対応	6段階評価	1年間
マンション管理計画認定制度	地方自治体	2022年4月	約16項目 ・管理組合の運営、収支管理 ・管理規約の作成、見直し状況 ・長期修繕計画の作成、見直し状況 ・その他	認定 or 非認定	5年間

⚠️ いずれも、管理を可視化することにより、良質なマンションが市場評価され、適正管理の促進が期待される制度
 ⚠️ 重複した制度活用も可能であることから、関係団体と連携し、内容を分かりやすく周知・啓発していくことが、適正化推進のために重要

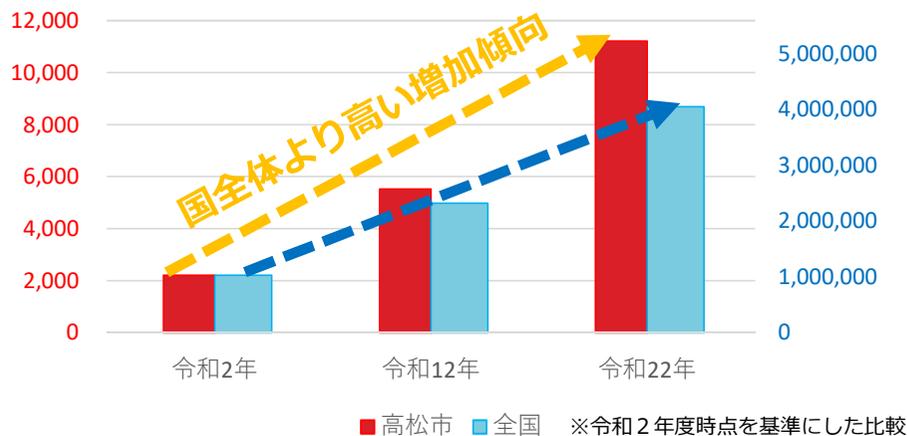


■ 高経年マンション

■ 築40年超のマンション

2,591戸（令和4年） → **6,999戸（10年後） 2.7倍**
 → **12,563戸（20年後） 4.8倍**

築40年超の分譲マンションの推移



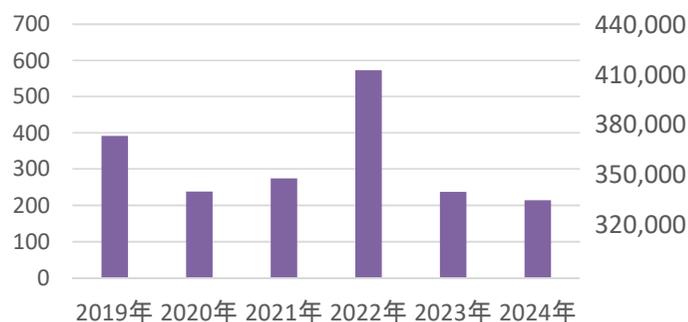
■ 人口に占めるマンション棟数

■ マンション棟数が多い

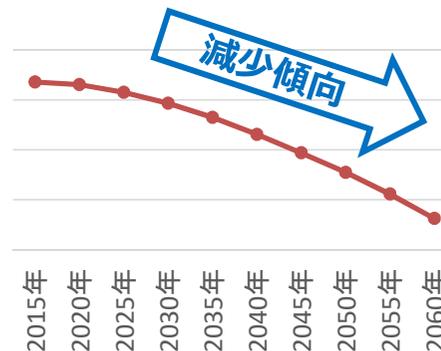
高松市：425棟（R4.1.1現在）…10棟/人口1万人当たり
 岡山市：約500棟（R3年度）…7棟/人口1万人当たり
 松山市：約350棟（R4.1.1）…7棟/人口1万人当たり
 徳島市：約160棟（R3年度）…6棟/人口1万人当たり

■ 人口減少下でも新築マンションの建設は続く

新築マンション戸数



高松市の人口推計



👉 近隣都市と比較しても、マンションの棟数割合は高く、築40年超の増加率は国全体より高い

高松市内における分譲マンションの現状（アンケート結果）

△ 調査対象：高松市内にある分譲マンション（R3.8までに供用開始された420棟）

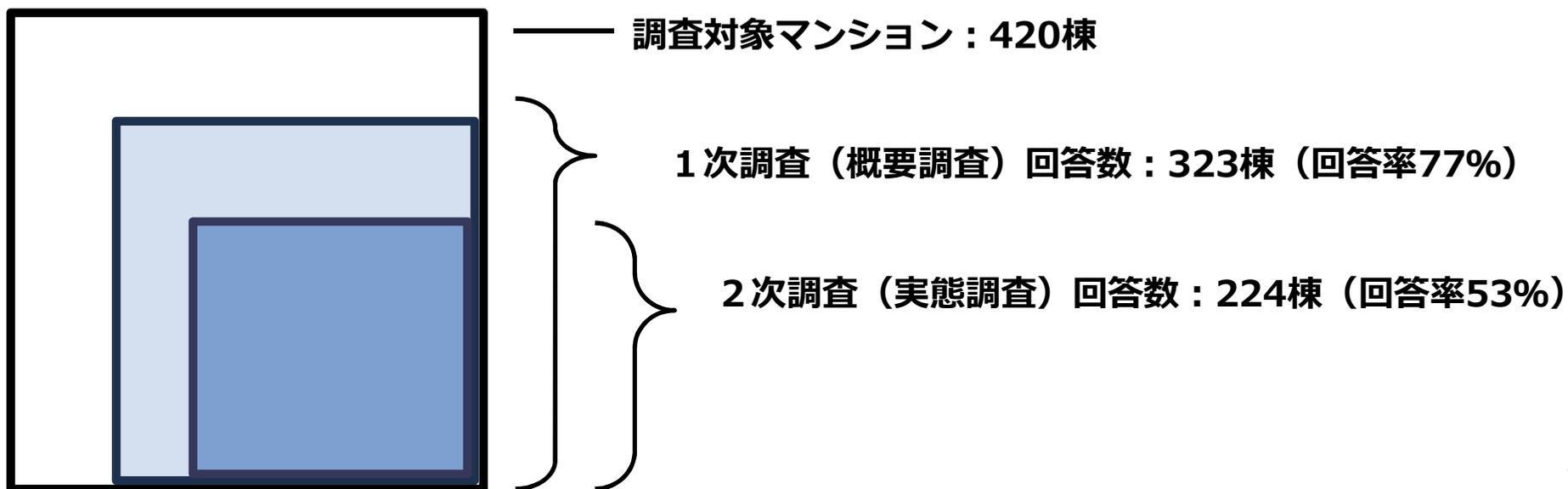
※ リゾートマンション及び投資型ワンルームマンションを除く

■ 1次調査（概要調査）R3.10～実施

- 🏠 建物の概要（住戸数、階数、棟数、しゅん工年）
- 🚗 設備の状況（駐車場・駐輪場の有無と種類：平面/機械式）
- 📄 管理組合の有無と専用ポストの有無
- 👥 管理会社への委託の状況

■ 2次調査（実態調査）R4.1～実施

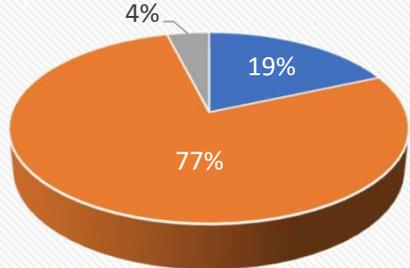
- 🏠 居住の実態（高齢者、空き住戸、賃貸、所有者不明住戸）
- 👥 組合の実態（管理者/監事の選任、総会の開催、居住者名簿）
- 💰 経理の実態（管理費・修繕積立金、滞納住戸への対応）
- 🔧 修繕計画等（長期修繕計画の有無、大規模修繕の実施状況）



高松市内における分譲マンションの現状（アンケート結果）

■ 高松市におけるマンションの状況について

戸数分布 戸数:t=21,043戸



■ 中心市街地 ■ 旧高松市 ■ 合併町
※中心市街地除く

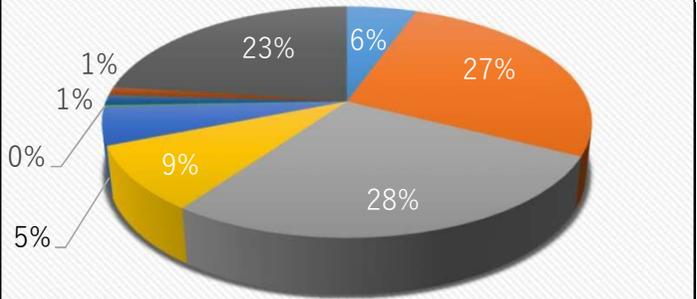
錦町 2.4%	木太町 10.6%	国分寺町 1.6%
浜ノ町 1.5%	屋島西町 7.6%	牟礼町 1.4%
中央町 1.3%	浜ノ町(※1) 5.7%	塩江町(※2) 1.0%
観光通 1.0%	桜町 4.7%	他
他		

※1 「旧高松市」の浜ノ町は中心市街地を除いた戸数
※2 塩江町はリゾートマンション3棟

築年数の分布(戸数)



マンションの規模 棟数:t=323棟



■ 2戸~20戸 ■ 21戸~40戸 ■ 41戸~60戸
■ 61戸~80戸 ■ 81戸~100戸 ■ 101戸~120戸
■ 121戸~140戸 ■ 141戸~ ■ 回答なし

👉 都心部及び近辺の郊外に多い

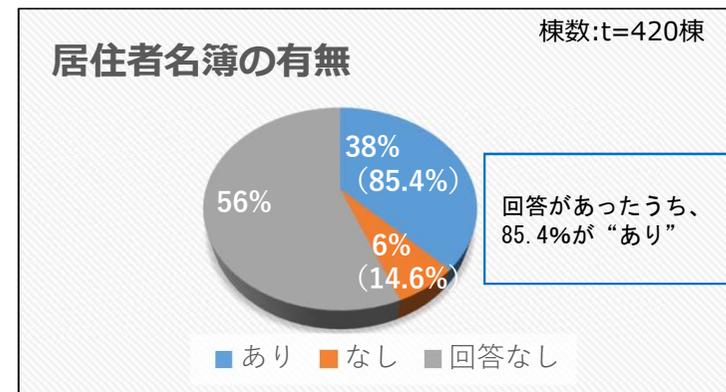
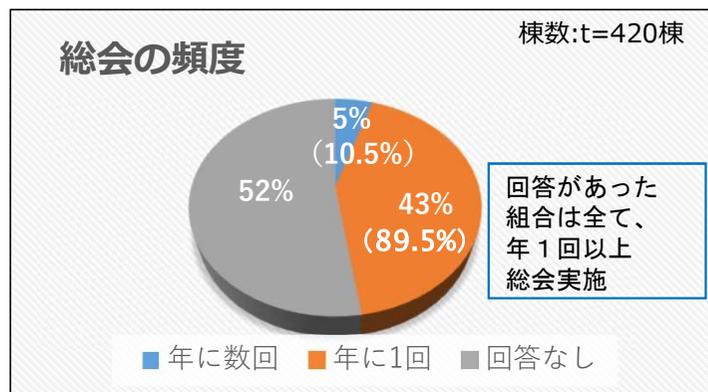
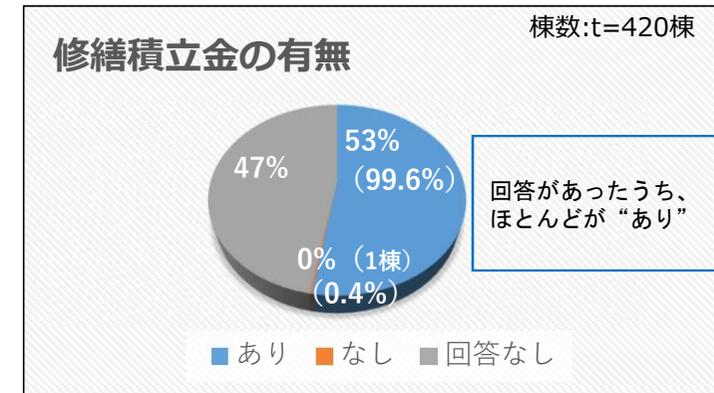
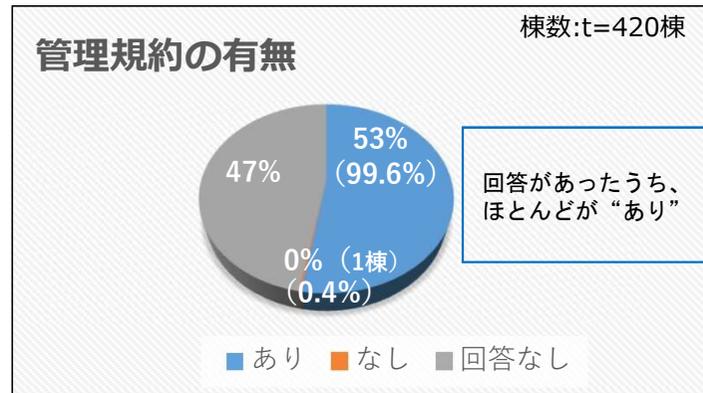
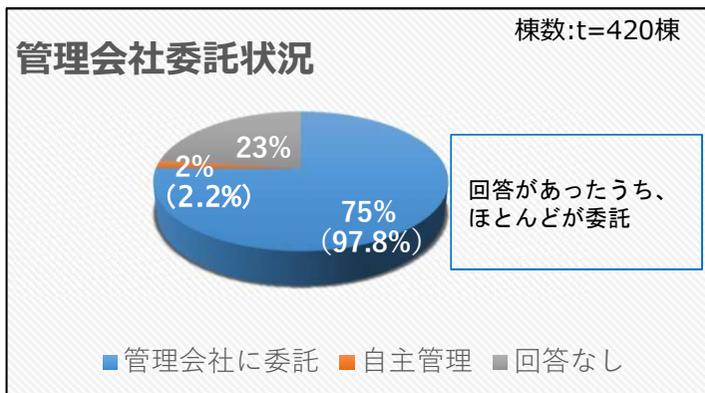
👉 築40年マンション急増が差し迫っている

👉 21~60戸が多い

高松市内における分譲マンションの現状（アンケート結果）

■ 管理状況について

※()内は、「回答なし」を除いた割合(%)



👉 回答ありのマンションは管理会社への委託面や総会の頻度、規約の有無等の点で全体的に良好
 👉 その一方で、未回答率は高く、実態が把握できていない

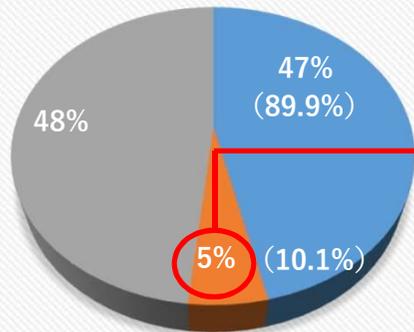
06

高松市内における分譲マンションの現状（アンケート結果）

■ 長期修繕計画の状況について

※()内は、「回答なし」を除いた割合(%)

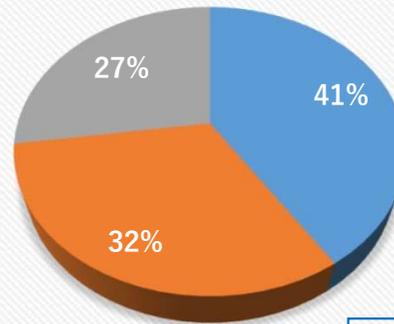
長期修繕計画の有無
棟数:t=420棟



回答があったうち、
10.1%が“なし”

■ あり ■ なし ■ 回答なし

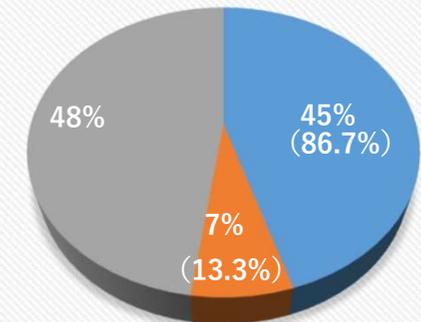
長期修繕計画の作成予定
(現在計画なし)
棟数:t=22棟



4割しか
作成予定なし

■ 作成予定 ■ 予定なし ■ 回答なし

大規模修繕実施状況
(築15年以上)
棟数:t=316棟



回答があったうち、
13.3%が
“実施していない”

■ 実施している ■ 実施していない ■ 回答なし

① 修繕計画の無いマンションの今後の作成予定率は低い ⇒ 管理不全に陥る可能性が高い
 ② 大規模修繕を実施している割合は高くない ⇒ 修繕計画が適当か疑問

管理組合で困っていること（高松市）

築年数	第1位	第2位	第3位
～築10年	特に問題はない	居住者間トラブル (騒音、タバコ)	修繕積立金の不足
築11年～20年	特に問題はない	住民の高齢化	修繕積立金の不足
築21年～30年	住民の高齢化	特に問題はない	管理組合の役員の なり手不足
築31年～40年	住民の高齢化	管理組合の役員の なり手不足	修繕積立金の不足
築41年～	住民の高齢化	管理組合の役員の なり手不足	修繕積立金の不足

👉 高松市における管理組合の困りごとの上位は、「住民の高齢化」、「管理組合の役員のなり手不足」、「修繕積立金の不足」となっており、国のアンケート調査（P3 マンションの空き家による問題点）と似通っている

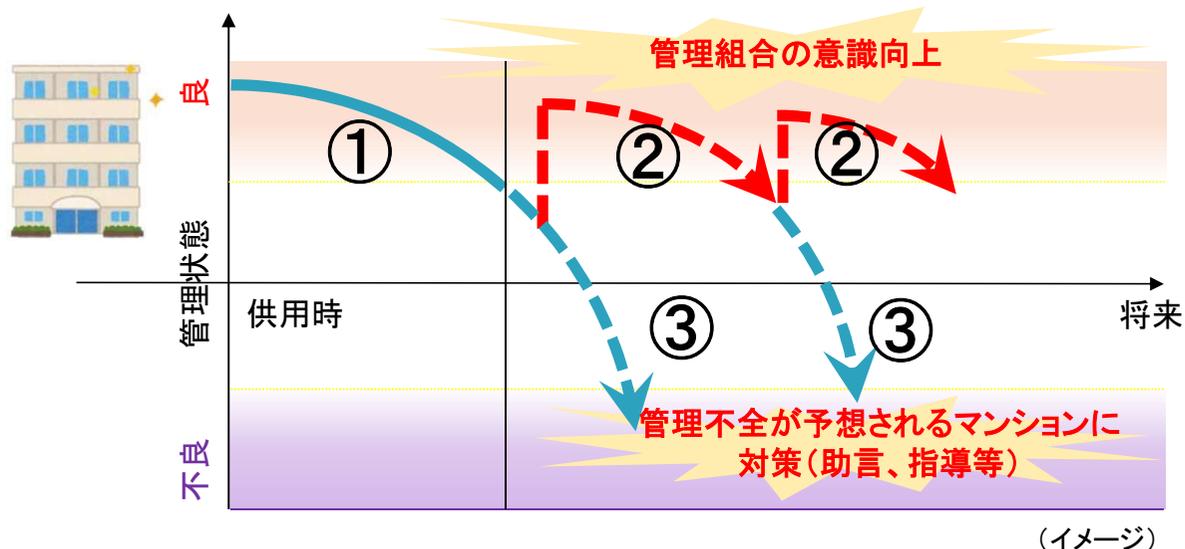


現状のまとめ

- ・高松市の人口に占めるマンション数は近隣都市より多く、高経年マンションの推移も国全体より高い傾向にある
- ・全体的に、マンションの管理状態（管理会社委託率、総会実施状況等）は悪くないが、大規模修繕の実施率は高くない
- ・管理組合の困りごとは、「住民の高齢化」、「役員のなり手不足」、「修繕積立金不足」が多く、国全体の状況と似通っている
- ・管理実態が把握できていないマンション多く（アンケート未回答）、管理不全が生じている可能性がある



市においても、マンションの経年変化に対応した維持管理の適正化を早期に促す必要がある
⇒ **高松市マンション管理適正化推進計画を策定し、認定制度の創設に向けて取り組む**



- ① 供用から間もないマンションは管理状態が良好のため経過観察
- ② 認定制度により、
管理の自覚を促すことで、適正化を推進
- ③ 管理不全マンション予備軍を把握し、助言、指導等を実施

👉 マンション管理組合や居住者の方々に、管理適正化に対する意識の向上を図る

09

今後のスケジュール

