

「埼玉県老朽化マンション管理適正化支援先導事業」 管理状況分析基準について

埼玉県都市整備部住宅課

1. 高経年化マンションの管理状況分析等について

(1) 管理状況等の分類

アンケート調査、現地調査を踏まえ、以下の4つのグループに分類する。

- グループ1…標準的な管理運営が行われている管理組合
- グループ2…現時点において建物の劣化等は認められないが、今後、グループ3に分類される可能性がある管理組合
- グループ3…管理運営が適正ではないこと及び建物に劣化が認められるなど、早急に組合運営等の改善が必要と判断される管理組合
- グループ4…アンケート調査等に未回答である等、グループ1から3までに分類することができない管理組合

(2) アンケート調査及び現地調査の分析基準

ア 管理規約がない

- アンケート設問により、規約の有無等を整理する。
 - ・「問4 管理規約の有無」、「問5 原始規約からの改正」を整理する。

イ 総会、理事会が機能していない

- アンケート設問により、開催状況を整理する。
 - ・問9「総会の開催」、10「総会の出席状況」、16「議事録の作成」（理事会も同様）
 - ・問19「会計の承認」
- 現地調査により、管理状況等を整理する。
 - ・「1. エントランス」、「2. 付属施設」により、清掃、維持管理等を確認

ウ 長期修繕計画がない。

- アンケート設問により、適正な計画の有無、適正な計画期間を整理する。
 - ・問32「長期修繕計画の有無、計画期間」

エ 過去大規模修繕工事を実施していないもの、早急に修繕を必要とするもの (調査年に実施予定のものを除く)

- アンケート設問により、実施状況を整理する。
 - ・問36「大規模修繕工事の実施状況」

オ 現地調査

- 現地調査により、建物の劣化状況等を整理する。
 - 「4. 建物の外観」等により、危険度等を確認

(3) グループ分類の考え方

- 要支援マンション基準の全てに該当しないものは、グループ1に区分する。
- アンケートに未回答又は現地調査を拒否したもののうち外観確認等により早急に改善を要すると判断できるものは、グループ3に区分する。判断が困難なものはグループ4に区分する。

- 要支援マンション基準のうち3つ以上に該当するものは、管理状況等を踏まえ、グループ3に区分する。
- 管理規約がないもの、総会が機能していないもの、大規模修繕工事を実施していないものは、グループ3に区分する。
- 上記に該当しないものは、グループ2に区分する。