

愛媛県マンション管理適正化推進計画

愛媛県マンション管理適正化推進計画

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「法」という。）第3条の2の規定に基づき、愛媛県マンション管理適正化推進計画を次のとおり定めます。

なお、本計画の対象区域は、法第3条の2の規定に基づき市域を除く町域となります。

1. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の適正化に関する目標

平成30年住宅・土地統計調査によると、県内（全域）の法第2条第1号に規定されるマンション（以下「マンション」という。）は平成30年時点で約2.2万戸であり、全国と比較して、住宅に占めるマンションの割合は低い状況（専用住宅に占めるマンションの割合：全国10.8%、愛媛県4.0%）にあります。

県内のマンションに居住する世帯数を見ると、令和2年国勢調査においては、市域が99.6%（松山市が79.2%）を占めており、県がマンション管理適正化推進計画を策定することとなっている町域は0.4%（86世帯）と非常に少ない状況にあります。

一方で、全国的に高経年のマンションにおける管理不全が問題となっていることや、県内でも20年後には築40年超のマンションの戸数が約11倍に急増することが予想されることなどから、町域においても管理不全に陥らずに良質な住宅ストックとして維持されるよう、予防の取組を進めていき、マンションの管理の適正化を進めることとします。

2. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

県内の町と連携しながら町域のマンションの所在地、建物名称、構造、階数、築年月日等のデータベースを作成します。

また、マンションの管理組合に対するアンケート調査等を実施し、管理の状況を把握します。

3. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法に基づき、管理計画の認定制度を運用します。

また、適正に管理されていないマンションの管理組合の管理者等に対し、町や関係団体等と連携し、法第3条第2項第3号に規定されるマンション管理適正化指針（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日付国土交通省告示第1286号）三。以下「マンション管理適正化指針」という。）に即し、必要に応じて、助言・指導等を行います。

さらに、マンション関係団体等と連携し、マンション管理基礎セミナーや管理組合向けの相談会を開催します。

4. 愛媛県の町域における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

法第3条の2第2項第4号に規定される愛媛県マンション管理適正化指針は、マンション管理適正化指針と同様の内容とします。

5. 愛媛県の町域におけるマンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンション関係団体等と連携し、マンション管理基礎セミナーや管理組合向けの相談会を開催します。

また、法に基づく管理計画の認定を促進するため、制度の普及・啓発を図ります。

6. 愛媛県マンション管理適正化推進計画の計画期間

本計画の計画期間は県の住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和4年度から令和12年度までとします。

なお、県の住生活基本計画の見直しに合わせ、5年ごとに見直しを図ります。

7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

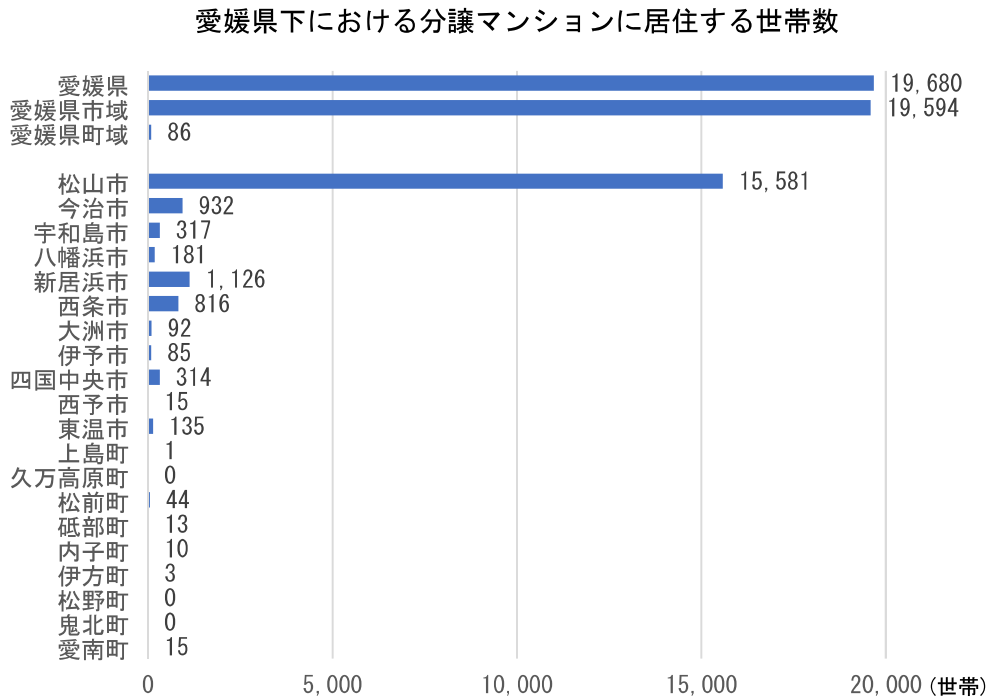
本計画の施策達成手段の一つとして、法に基づく県の管轄である町域は、法に基づく管理計画の認定制度を運用します。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和3年11月30日付国住参マ第116号）」の「3. 管理計画認定の事前確認」に記載される「事前確認適合証（公益財団法人マンション管理センターが発行するもの）」を原則、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）第1条の2第1項に規定される「添付書類」の一つとします。

(参考資料) 愛媛県下の分譲マンションの状況

(1) 分譲マンションに居住する世帯数について

国勢調査によると、愛媛県の下分譲マンションに居住する世帯は19,680世帯となっており、そのうち市域が19,594世帯と全体の99.6%となっています。町域においては86世帯で全体の0.4%となっています。

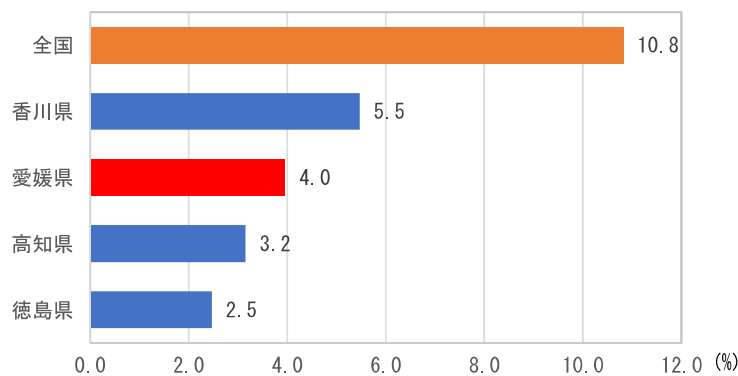


出典：令和2年国勢調査

(2) 専用住宅に占める割合

都道府県別専用住宅に占める分譲マンションの割合についてみると、全国平均は10.8%、愛媛県は4.0%となっており、全国平均を6ポイント程度下回っています。

全国及び四国各県における専用住宅に占める分譲マンションの割合



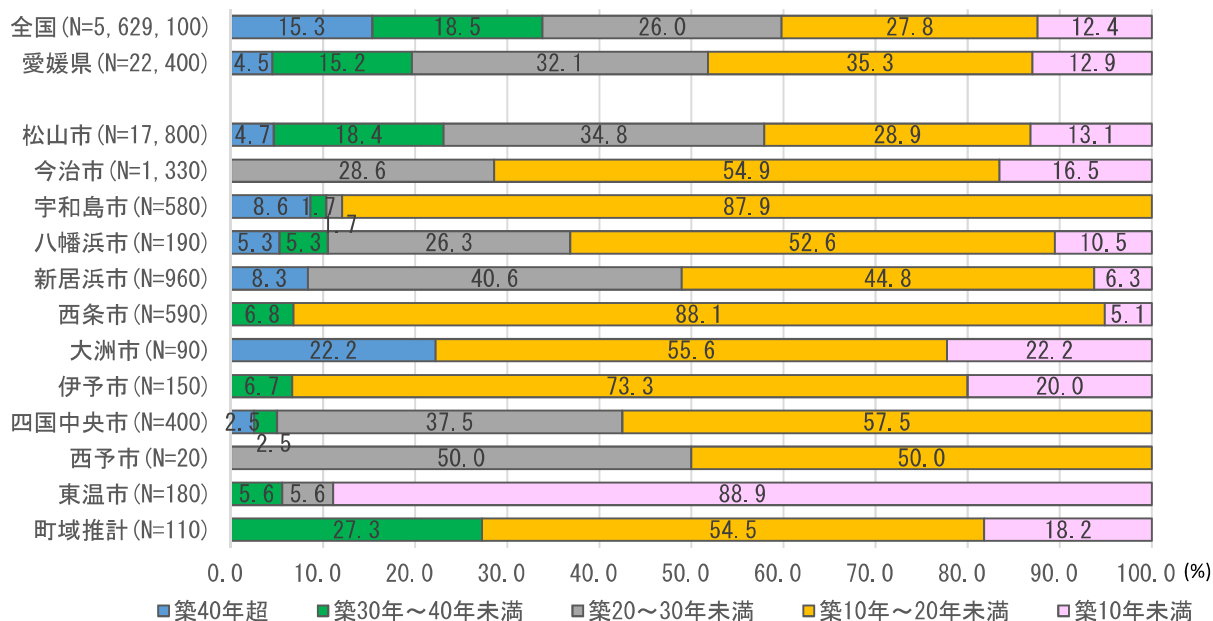
出典：平成30年住宅・土地統計調査

(3) 高経年分譲マンションが占める割合

全国の分譲マンション 562 万戸のうち、築 40 年超の割合は 15.3% となっていますが、愛媛県では 2.2 万戸のうち、4.5% に留まっています。愛媛県では、分譲マンション 2.2 万戸のうち、築 10 年～30 年未満の分譲マンションが占める割合が全国と比較して高くなっています。

県下の状況を見ると、松山市など一部の自治体では築 40 年以上のものが見られます。町域（推計）においては、総世帯数が 100 世帯未満となっており、そのうち多くが築 20 年未満となっています。

築年数別分譲マンション戸数の割合

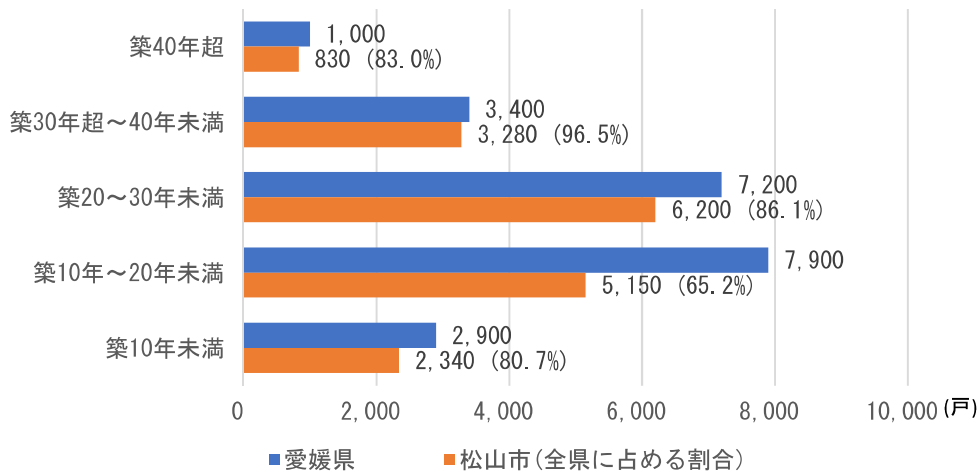


出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

愛媛県及び松山市における築年数別分譲マンションの戸数をみると、平成30年時点で愛媛県において築30年超の分譲マンションは大半が松山市の分譲マンションです。

一方で、築10～20年の分譲マンションの状況を見ると、松山市以外の市町でも建設が進んだことがわかります。

愛媛県及び松山市における築年数別分譲マンションの戸数

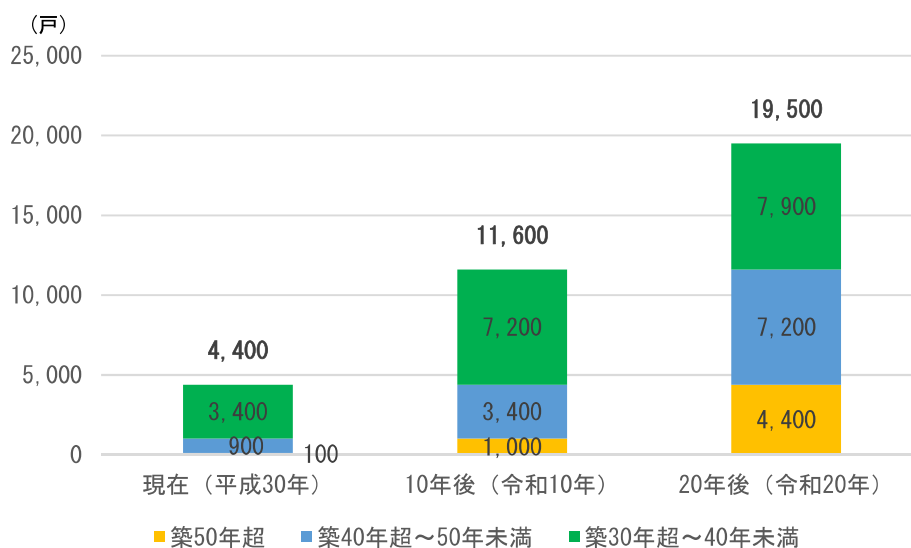


出典：平成30年住宅土地統計調査

(4) 将来的な高経年分譲マンションの増加について

愛媛県における築40年超のマンションは現在1,000戸であり、10年後には4.4倍の4,400戸、20年後には11倍の11,600戸となることが予測されます。現時点では高経年マンションの戸数は少ない状況ですが、今後10～20年の間に急増することがわかります。

愛媛県における将来的な高経年マンションの増加



出典：平成30年住宅土地統計調査