

藤沢市マンション管理適正化推進計画の策定について (素案)

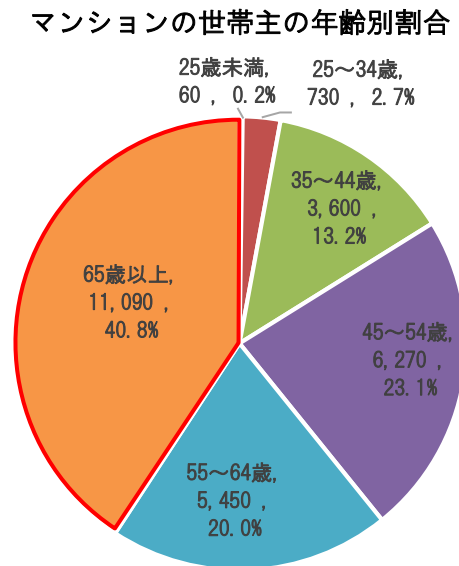
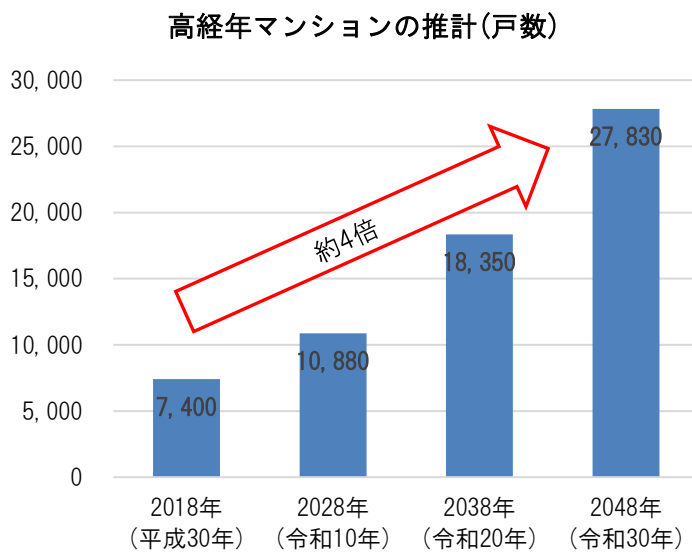
全国的に分譲マンション*（以下「マンション」という。）の高経年化、区分所有者等の高齢化が進み、今後、マンションの老朽化や管理組合の担い手不足が課題となるマンションが急増する見込みがあることから、老朽化を抑制し、周辺の住環境の悪化等を防止するための維持管理の適正化に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。これらの課題に対応するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、令和4年4月に全面施行されました。

本市においても、同様な課題があることから、マンションの管理の適正化に向けた基本的な考え方を示すとともに、施策を計画的に推進するため、法改正により新たに創設された「マンション管理適正化推進計画」の策定に向けて取組を進めています。

※法第2条第1号に規定されるもの

1. 藤沢市のマンションの現状

- ・ 市内には、平成30年時点で、約3.2万戸のマンションがあり、市民の約2割が生活する居住形態として定着しています。
- ・ 築40年を超える「高経年マンション」は市内の約1/4を占めており、今後30年間でその数が約4倍となる見込みとなっています。
- ・ 65歳以上が世帯主のマンションは約4割となっており、本市の高齢化の予測を踏まえると、その人数は今後もさらなる増加が想定されます。



資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」を基に算出
「家計を主に支える者」を「世帯主」として算出

2. 管理の適正化に向けた課題

(1) 管理組合の体制不備・機能不全

- ・ 令和4年度に実施したアンケートでは、約半数から回答がなく、そもそも一部のマンションでは宛先不明で郵便が戻ってくるなど、外部からの情報等の受入れが難しい状況があります。
- ・ 管理組合が組織されていても情報共有や協議の体制が整っていないマンションがあります。

・ 管理組合が情報を適切な時期に確実に入手でき、外部と相互に情報を伝達・共有できる体制を整えることや管理組合等に対する多様なアプローチ方法の検討などが必要

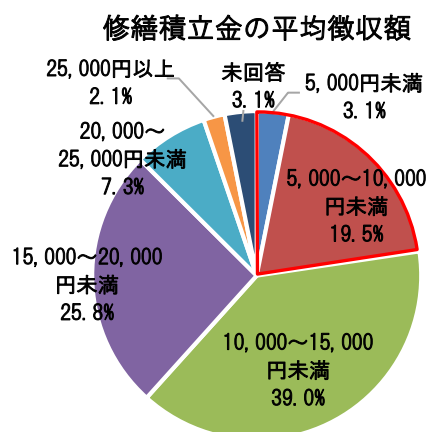
(2) 管理組合の担い手不足・役員等の知識不足

- ・ 区分所有者等の高齢化が進んでおり、今後、役員を担うことが難しい方の増加が想定されます。
- ・ 多くのマンションでは役員の任期が短期間である一方で、任期がなく一部の区分所有者だけに役員の偏りがあるなど、区分所有者の知識や経験が不足しています。

・ 区分所有者が知識等を習得できる機会や専門性が高い部分への専門家の支援などが必要

(3) 修繕積立金の不足

- ・ 修繕積立金の徴収額が全国平均（11,243円/月）を明らかに下回る1万円未満のマンションが1/4程度あり、大規模修繕工事において必要な額が不足するおそれがあります。
- ・ 高経年マンションでは、修繕積立金の徴収額が1万円未満であっても、約4割は「適切な額である」と判断しており、実際の適正額と認識にズレが生じている可能性があります。

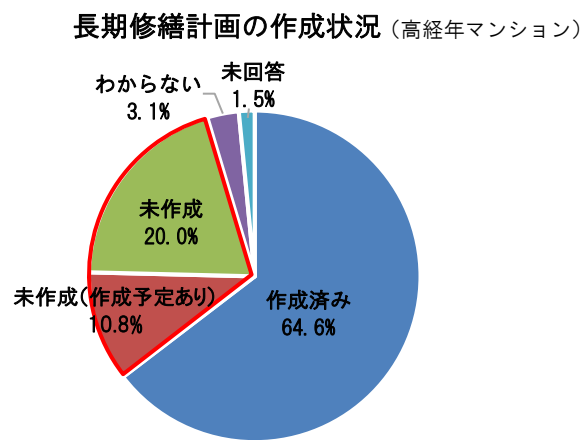


令和4年度アンケート結果より

・ 第三者の評価等による適正さの再確認や状況に応じた金額の見直しを行うことが必要

(4) 計画的な管理の不備（長期修繕計画）

- ・ 長期修繕計画が未作成のマンションが全体で約1割、高経年マンションでは約3割と多く、必要な時期に修繕が行われず、管理不全に陥るおそれがあります。
- ・ 高経年マンションでは、長期修繕計画を作成していても、これまでに見直しを行っていないものが1/4程度あり、計画と実態に乖離が生じていることが考えられます。



令和4年度アンケート結果より

・ 長期修繕計画を作成するとともに、人件費や資材コストの上昇のほか、新たな工法や技術の向上などを踏まえ、適切な時期に見直しを検討することが必要

(5) 自らが所有するマンションの組合活動等への関心の低さ

- ・ 総会への参加者が少ないなど、所有するマンションへの意識が低く、約1/3のマンションにおいて組合活動に無関心な組合員の増加を不安要素として捉えており、区分所有者が管理組合の運営状況等を把握していないことで、今後、組合活動の停滞が懸念されます。

・ マンションの管理の必要性や合意形成の重要性などを理解して、主体的に取り組めるように意識の醸成を図ることが必要

3. 施策展開の基本的な考え方

- ・ マンションの管理状況を正確に把握した上で、**管理組合が主体的に**適正な管理ができるように施策を展開していきます。
- ・ マンションの**管理体制、管理状況などに応じた**適切な施策や支援を実施していきます。(下表)
- ・ 管理体制が整えられていない、又は管理状況が適正でないマンションに対しては、**能動的なアプローチ**を行い支援していきます。
- ・ マンションの管理に関わる様々な主体の役割を整理するとともに、マンションに関する**専門家や団体などと連携**して、マンションの管理の適正化に向けた取組を進めていきます。

管理状況等による分類

A 適正管理マンション	認定制度による認定を受けたマンション、予備認定を受けたマンション
B 準適正管理マンション	認定等を受けてはいないが、概ね適正な管理がなされているマンション
C 管理状況注視マンション	長期的な管理に向けて一部改善が必要なマンション
D 要注意マンション	管理組合が組織されていない、又は管理組合が機能しておらず、情報共有や改善に向けた検討をできる体制が整えられていないマンション
E 管理不全マンション	上記の状況に加え、外観上、部材の剥落などにより、周囲へ危害が生じるおそれのあるマンション

要支援マンション

上記の分類における「B 準適正管理マンション」から「E 管理不全マンション」までを「要支援マンション」として、主にこれらに対する支援の検討・実施をしながら、市内マンションの管理の適正化を推進していきます。

4. 課題に対する取組の方針

本市のマンションの管理に関する課題に対し、次の4つの取組の方針を定めて、各種の施策を検討・実施していきます。

(1) マンション管理の的確な実態把握

- ・ マンションの個々の管理状況等を的確に把握するため、外観状況なども含めた実態調査を実施します。
- ・ マンションごとに状況や課題が異なることから、管理経過などの情報を蓄積・整理し、データベースを構築し、それぞれのマンションの状況に応じて効率的、効果的な施策が展開できるようにします。
- ・ 実態調査や今後の情報提供などを受け入れることができるようマンション側の情報共有体制の構築を促進するほか、よりよい双方向の情報共有方法を検討します。

(2) マンションの管理等に関する意識啓発や情報提供

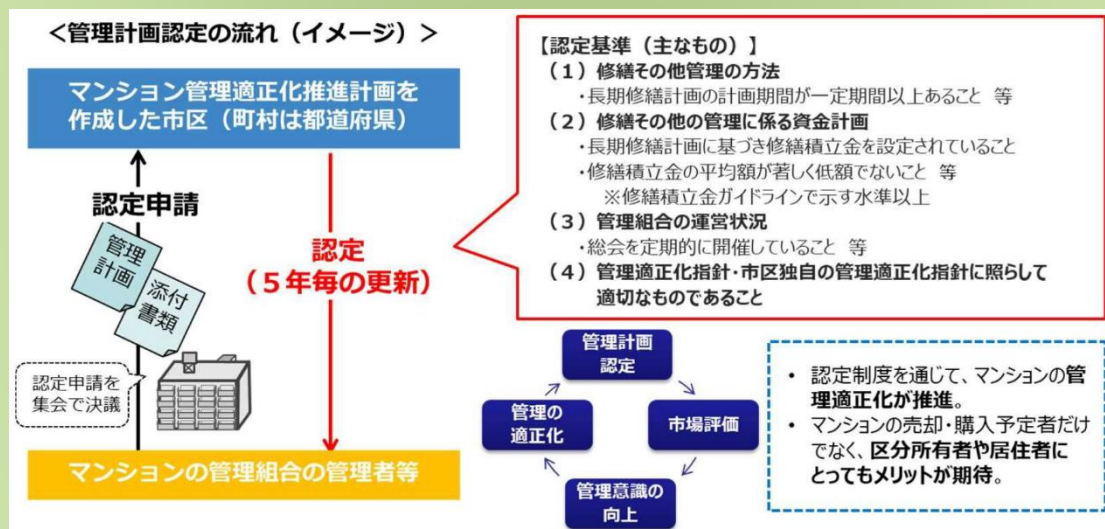
- ・ 自らが所有するマンションの管理の重要性を認識してもらえるように、管理等に関して有意義な情報を随時提供するほか、管理の主体性を高められるように知識習得に向けて、セミナーや管理組合の交流会などを開催します。
- ・ マンション内のコミュニティの形成に関する事例や手法、耐震、省エネ、防災などに関する情報なども合わせて提供します。

(3) マンション管理や管理組合運営の適正化の促進

- ・ 管理体制が構築され適正な管理がなされているマンションに対し、管理計画認定制度[※]の運用を行います。

(※ 認定の取得により、売買や改修時に(独)住宅金融支援機構の融資制度の金利が引き下げられるほか、市場での評価の向上などのメリットがあります。)

管理計画認定制度の概要



資料：国土交通省

- ・ マンションの管理状況や管理組合の運営状況等が不適切な場合には、助言・指導等を行うとともに、課題や状況に応じた支援ができるよう、相談体制の充実や専門家による支援などを検討します。

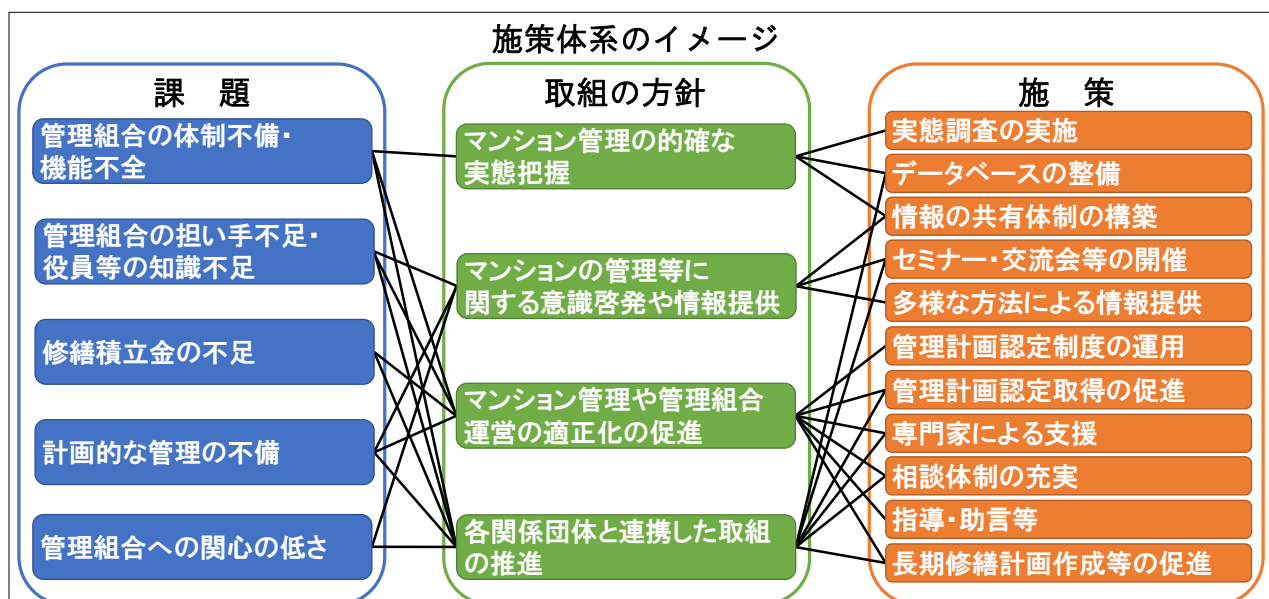
助言・指導等の判断基準の目安（下線部は独自基準）	
(1) 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ・ 集会（総会）を年に一回以上開催すること
(2) 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
(3) 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと ・ <u>長期修繕計画が策定されていること</u> ・ <u>適切な時期に長期修繕計画の見直しが検討されていること</u> ・ <u>適切な時期に大規模修繕工事の実施が検討されていること</u>
(5) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>ハザードエリア等の情報を把握し、対応が図られていること</u>※

※ 土砂災害や浸水など、様々なハザードエリアが市内に分布していることから、管理組合等が分布状況を正確に把握し、その対応を事前に検討する機会を設けることでマンションの防災力を高められるように追加します。

（４）関係団体と連携した施策の推進

- ・ 各関係団体の持つノウハウや技術など、それぞれの強みを活かして施策を実施できるよう協定の締結などを行い、連携して施策を展開します。

本市におけるマンションの管理に関するそれぞれの課題に対し、取組の方針を踏まえながら、マンションの管理状況や管理組合の運営状況等に応じて、さまざまな施策の中から、適切な施策を組み合わせることで展開していきます。



5. 計画の期間及び目標

(1) 計画期間

「藤沢市住宅マスタープラン」との整合を図り、令和9年度までとします。

(2) 数値目標（成果指標）

計画期間内の数値目標は次のとおりとします。

成果指標	目標値
実態調査回答率	100%*
認定マンション棟数	40棟
長期修繕計画の作成・見直し件数	20件（うち、高経年マンション10件）

（※令和4年度アンケート回答率49.0%）

6. 策定スケジュール

時期	内容
9月～10月	パブリックコメントの実施 各関係団体への説明
12月	建設経済常任委員会への「計画案」の報告 「藤沢市マンション管理適正化推進計画」の策定

（事務担当 計画建築部住宅政策課）