

藤沢市マンション管理適正化推進計画の策定について (最終報告)

本市においても全国の都市と同様に分譲マンション※（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んでいます。このいわゆる「2つの老い」に対し、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、管理組合への支援や管理計画認定制度などの施策を計画的に推進するため、「藤沢市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

※マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定されるもの

1. パブリックコメントの実施結果

- ・ 実施期間 : 令和5年9月11日から10月10日まで
- ・ 意見人数件数 : 4人 14件

No.	意見等の内容	市の考え方
1. 計画全般		
(1)	本計画の策定は、市内の住宅の快適な居住環境の維持向上のために大変有意義なことであり、今後、政策が計画どおり運営されていくことを期待する。（関連意見 他2件）	マンションの管理の適正化に向けて、社会情勢の変化等も踏まえながら、計画に基づき必要な施策を検討・実施していきます。
2. 管理状況等による分類		
(2)	ランクEの管理不全マンションは、建替えや大規模修繕等が想定され、マンションによっては資金援助が必要であり、自治体の重点的支援が望まれ、ランクB～Dのマンションへは、外部専門家の支援を重点に、管理組合の機能強化を目的とした支援を行っていくべき。	マンションは私有財産であり、その管理は区分所有者や管理組合等が主体となるものがありますことから、市としては、専門家の派遣など、管理状況等の分類に応じた適切な支援等を実施していく予定です。
(3)	マンションの管理状況等による分類はわかりやすい。 マンションの実態調査の分析から5段階に分類してそれぞれの対応を策定しており、万全な体制がとられている。 （関連意見 他1件）	管理状況等の分類に応じて、適切な施策を組み合わせながら、取組を進めていきます。

3. 専門家派遣		
(4)	<p>外部専門家の支援は、マンション管理の機能改善を目的として外部専門家が管理組合体制に入る、あるいは顧問となって管理組合の機能強化を図るとともに、講師に招いてマンション管理セミナーを開催し、マンション管理の現状や必要性を説明することで管理組合への関心や参加意識の向上を図るべき。</p>	<p>専門家による支援については、管理組合の機能不全の度合い等に応じた対応が考えられますが、まずは管理組合への参加意識の向上を図るため、民間の関係団体等と連携して、専門家の派遣やセミナー等を実施していくことを予定しています。</p>
(5)	<p>外部専門家の支援を効率的に進めるために、外部専門家と支援を必要とするマンションをマッチングする仕組み構築を要望する。</p>	<p>管理状況などから支援が必要となるマンションの管理組合等に対しては、市から積極的なアプローチをすることにより、専門家派遣制度の利用を進めるほか、各種制度の情報提供を行い、管理の適正化が促進されるよう取り組みます。</p>
4. 実態把握・データベース		
(6)	<p>継続的な実態把握とデータベースの公開を適時行ってほしい。</p>	<p>市内のマンションの実態把握を継続的に行い、データベースを更新しながら、適宜必要な施策を検討・実施していきますが、個々の状況については資産価値にも影響することから公開せず、データベースを基にした統計情報や、管理計画認定制度により認定を取得したマンションの情報を公開していきます。</p>
5. セミナー・交流会		
(7)	<p>セミナーや交流会は居住者の意識向上に有効であり、その開催頻度を増やすために、セミナーや交流会開催の企画は、自治体が主体的になって推進してほしい。</p>	<p>より多くの有意義なセミナーや交流会が実施できるよう、市は民間の関係団体と協力・連携しながら、企画・立案・実施していくことを予定しています。</p>
6. 連携した取組		
(8)	<p>着実に方策を実行していくために専門家との連携を具体化して、継続的支援を強く要望する。</p> <p>認定制度の運用や管理運営の向上のための助言、指導などの支援を行っていくことになると思うが、市内のマンションの管理に関連する団体を活用して、官民一体となった活動が実施されることを期待する。</p>	<p>協定の締結等により、マンション管理士会などの専門家団体のほか、市内のマンション管理に関係する団体と連携して、管理の適正化に向けた継続的な支援等を実施できるよう調整していきます。</p>

7. スケジュール	
(9)	<p>政策体系のイメージが記載されているが、それぞれの施策について、スケジュールの目標が示されているとより鮮明なイメージが伝わるのではないか。</p> <p>本市の財政状況や支援に対するニーズなどを踏まえながら、本計画に掲げた令和9年度までの目標を達成できるように必要な施策を適切に実施していきます。</p>
8. 合意形成の仕組みづくり	
(10)	<p>修繕積立金不足に対する追加徴収など修繕等に向けた合意形成が困難であるが、区分所有者個人の意志でどうにかできる問題ではなく、仕組みとして整理しなければ、新築マンションも同様の状況になるのではないか。</p> <p>マンションが私有財産の集合体であることを踏まえたうえで、まずは管理組合の運営状況などの実態を把握していくとともに、管理組合における円滑な合意形成ができる体制づくりに向けて支援等を行っていきます。</p>
9. 販売前のマンションへの取組	
(11)	<p>修繕積立金を段階増額積立方式として分譲することが修繕積立金不足につながるため、均等積立方式とすることを、マンション事業者¹に要請してほしい。</p> <p>積立方式は、販売後に管理組合が決定するものではありませんが、市からマンション分譲事業者等に対して「均等積立方式」の検討を促していくほか、「修繕積立基金」などの設定の検討についても促していけるようにその旨を本計画に追記します。</p>
(12)	<p>取り壊されないマンションは、今後、良好な居住環境の形成等の障害になるため、開発マンションの解体費を開発前に提示させ、修繕費と併せて積み立てる仕組みも必要ではないか。</p> <p>マンションの開発時に解体時期やその時点での費用を想定することが難しいため、解体費用の提示させることは行いませんが、解体時に多額の費用を要することを早い段階から区分所有者に認識してもらうため、「住まいの終活」などに関する情報提供や意識啓発等を行っていきます。</p>
(13)	<p>例えば、開発の許可条件にマンションの適正管理の項目を追加するなど、市が積極的に販売前から適正な管理に向けた体制構築に寄与すべき。</p> <p>これから建てられるマンションへの予防的な取組もこの計画に位置づけてほしい。</p> <p>適正な管理体制の構築は、区分所有者が決定するものでありますことから、建設に係る手続き等の条件にマンションの管理に関する項目は追加しませんが、販売される前からマンションの適正な管理が検討されるように、マンション分譲事業者等に対する情報提供などの取組を本計画に追記します。</p>
10. 情報発信	
(14)	<p>マンション管理の成功事例、失敗事例、建て替えた事例などを示すことで、より分かりやすくなるのではないか。</p> <p>マンションの管理に関する好事例などが市内のマンションで水平展開していけるように、今後、市内に限らず、市外の事例なども含めて情報収集しながら、適宜情報提供を行っていきます。</p>

2. 素案からの変更点

国におけるマンションストック総数等の数値情報の更新や、パブリックコメントの意見等を反映させるため、素案から一部の記載を次のとおり変更及び追加します。

(変更箇所を赤字で示しています。)

変更点 1		1 ページ 4 行目 「1 計画策定の背景と目的」
変更前		全国におけるマンションストック総数は2021年(令和3年)末時点で約685.9万戸にのぼり、
変更後		全国におけるマンションストック総数は2022年(令和4年)末時点で約694.3万戸にのぼり、
変更点 2		1 ページ 7 行目 「1 計画策定の背景と目的」
変更前		築40年以上の高経年化しているマンションは、約115.6万戸であり、全体の17%を占めており、10年後には約2.2倍、20年後には約3.7倍の425.4万戸と、
変更後		築40年以上の高経年化しているマンションは、約125.7万戸であり、全体の約18%を占めており、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍の約445.0万戸と、
変更点 3		4 ページ 10 行目 「(2) 建築時期別の状況」
変更前		全国の割合(約17%)
変更後		全国の割合(約18%)
変更点 4		12 ページ 10 行目 「ウ 大規模修繕工事の実施状況」
変更前		※2 国土交通省『令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査』より
変更後		※2 国土交通省『令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査』における大規模修繕工事回数が3回以上の築年数の中央値40年
変更点 5		25 ページ 【販売前のマンションへの働きかけ】を追加
変更前		(記述なし)
変更後		<p>マンション分譲事業者等に対しては、(公財)マンション管理センターが実施している新築マンションの管理計画案を認定する仕組み(予備認定)の情報提供を行うほか、修繕積立金の積立方式について、将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点から望ましいとされる「均等積立方式」の採用や、「段階増額積立方式」を採用する場合でも適正な額の「修繕積立基金*」の設定を促すなど、販売前のマンションへの働きかけも行います。</p> <p>※ 新築マンションの購入時にまとまった額の基金を一括で徴収する仕組みで「修繕積立準備金」や「修繕積立一時金」とも呼ばれます。</p>

変更点 6		29 ページ 【マンション長寿命化促進税制について】を追加
変更前	(記述なし)	
変更後	<p>マンション長寿命化促進税制について【2023年(令和5年)9月条例改正】</p> <p>必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的とした制度です。</p> <p>本市では、主に次の要件を満たしたマンションについて、長寿命化工事を実施した翌年度の固定資産税が1/2減額※されます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新築された日から20年以上経過していること 2. 総住戸が10戸以上であること 3. 過去に長寿命化工事を実施し、2023年（令和5年）4月1日から2025年（令和7年）3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること 4. 管理計画認定マンション又は助言若しくは指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションで、次の要件を満たしていること <ol style="list-style-type: none"> (1) 管理計画認定マンション <p>2021年（令和3年）9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げていること</p> (2) 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション <p>長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと</p> <p>※ 1戸当たり100㎡の床面積相当分までの固定資産税（建物部分のみ）</p>	

3. 今後のスケジュール

令和5年12月市議会定例会への報告の後、内容の確定を行い、本年中に計画を策定し、併せて「管理計画認定制度」の運用開始を予定しています。

(事務担当 計画建築部住宅政策課)