

マンション管理の適正化の推進について（県全体の方向性）

＜背景＞

- 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、県内には約78万戸のマンション（分譲）があり、住宅数（居住世帯あり）の約2割を占め、県民の重要な居住形態の一つとなっている。
- 県内のマンションは、老朽化した物件の建替えが進まない一方で、新築物件の建設が毎年約2万戸（直近20年平均）あり、平成10年から30年までの20年間で約2倍に増加している。
- また、昭和55年以前に建築された築40年以上の高経年マンションは約12万戸あり、10年後には約28万戸（2.3倍）、20年後には約47万戸（3.9倍）と、大幅な増加が見込まれている。
- 一方で、平成30年度マンション総合調査（国土交通省）によると、マンションの世帯主は60歳以上が約半数を占め、また、昭和54年以前築のマンションでは60歳以上が約8割にのぼり、古いマンションほど高齢化が進むなど、建物の高経年化と居住者の高齢化といった「2つの古い」の課題が顕在化しつつある。
- こうした中、令和2年6月に「マンション管理適正化法」が改正され、マンションの管理の適正化に向け、国による基本方針の策定や地方公共団体※による管理適正化推進計画の策定のほか、管理組合が作成する管理計画を認定する制度等が新たに設けられた。（令和4年4月施行）

※事務主体は市、市以外（町村）は県

＜これまでの主な取組＞

- 1 アドバイザー派遣
県内マンションの管理組合を対象に、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣し、円滑な管理組合の運営や、計画的な建物の修繕等ができるよう支援。
- 2 マンション管理・再生セミナー
マンション管理組合の役員や区分所有者等を対象として、マンション管理や組合運営、大規模修繕に関する各種制度等の情報を分かりやすく解説し、普及啓発を行うセミナーを開催。
- 3 マンション管理組合交流会
マンション管理や組合運営等における様々な問題について、専門家のアドバイスを受けながら、解決に向け、管理組合がお互いに意見交換を行い、情報共有・情報交換する場として、交流会を開催。
- 4 マンション支援団体登録制度
マンション管理組合の支援を目的として活動している団体を登録し、県と登録団体が連携して組合を支援（NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク、県マンション管理士会ほか5団体）
- 5 マンション政策行政実務者会議
広域的な連携体制等の整備やマンション政策に関する情報共有、知識習得等を図るため、県及び市町村による「マンション政策行政実務者会議」を開催。

＜課題等＞

- マンション問題に対する認識や取組について、市町村間で大きな差がある。マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用できるようにするためには、各市において「マンション管理適正化推進計画」を策定する必要があるが、政令市を除き、策定予定の市は少ない。
- 県はこれまで、県全域（施策によっては政令市・中核市を除く）を対象に、アドバイザー派遣等を行ってきたが、マンション管理適正化法の改正により、市域については市が、町村の区域については県が、管理組合に対して助言・指導等できる旨、役割分担が明確化された。

【施策の方向性】（論点）

- マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用できるよう、「マンション政策行政実務者会議」の場などを活用して、各市の「マンション管理適正化推進計画」の早期策定を支援し、県内のマンション全体の管理水準の向上を図る。
- 県住生活基本計画におけるマンション関連の成果指標（25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合：今後設定）の目標達成に向け、県・市で施策連携して取り組む。（適正化推進計画の目標設定や管理組合指導等）
- アドバイザー派遣やマンション管理・再生セミナー等の取組については、引き続き、従来の区域を対象に実施することとし、特に管理が適切に行われていないマンションに対しては、市町村や県マンション管理士会など関係団体と連携して対策に取り組む。

＜マンションの現状＞

- 建て方別の住宅数
 - ・ 県内のマンション（分譲）は約78万戸、住宅数の約2割を占める
 - ・ このうち約8割は、政令3市に集中している
- マンション戸数の推移
 - ・ 県内ではH10→30の20年間で39→78万戸、約2倍に増加（県のマンション化率は19%で、東京都と並んで最も高い）
 - ・ 町村部でもH15→30の15年間で4→7千戸、約1.8倍に増加
 - ・ 市部（除く政令市）は藤沢、町村部は湯河原が最も戸数が多い（藤沢市 約2万7千戸、湯河原町 約2千戸）
- マンションの高経年化
 - ・ S55以前築のマンションは、この20年間で殆ど除却等されず
 - ・ 県内の築40年以上の高経年マンションは約12万戸から、10年後に約28万戸、20年後に約47万戸と大幅増加の見込み
- 居住者の高齢化
 - ・ 世帯主の年齢（全国）は、60歳代以上が増加し約半数を占める
 - ・ 特にS54以前築のマンションでは60歳代以上が78%にのぼる

＜マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正の概要＞

- (1) 国による基本指針の策定
国土交通大臣は、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を策定
- (2) 地方公共団体※によるマンション管理適正化の推進
 - ※ 事務主体は市区、市区以外の区域（町村部）は都道府県
 - ・ マンション管理適正化推進計画制度
国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理の適正化の推進を図るための計画を作成（任意）
 - ・ 管理適正化のための指導・助言等
管理の適正化のために、管理組合に対して助言及び指導を行い、管理等が著しく不適切であるときは勧告することができる
 - ・ 管理計画認定制度
管理適正化推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンション管理組合の管理計画を認定することができる