

マンション管理適正化推進計画の策定について（町村部）

<背景>

- 令和2年に「マンション管理適正化法」が改正され、マンション管理の適正化を推進するため、マンション管理組合が作成する管理計画の認定制度等が新たに設けられた。（令和4年4月施行）
- 本県では、改正法施行にあわせて認定制度が活用できるよう、令和3年度中に「マンション管理適正化推進計画」を策定予定。（計画策定等の事務主体：市（町村の区域については県））

<町村部のマンションの状況> ※「令和2年度 町村部マンション実態調査」 「平成30年度マンション総合調査」（国土交通省住宅局）等

- 建物の基礎情報
 - 戸数：31～50戸と比較的小規模なマンションが多い〔全国平均：31～50戸と同様〕
 - 竣工時期：平成2～6年に供給されたものが最も多い〔全国平均：平成12～16年〕
- 管理組合の状況
 - 総会の開催状況：年1回以上開催している割合95%〔全国平均：98%〕▲3%
 - 理事会の開催状況：開催している割合93%〔全国平均：98%〕▲5%
- 管理規約の状況
 - 管理規約の有無：管理規約を作成している割合97%〔全国平均98%〕▲1%
 - その見直し状況：管理規約を改正したことがある割合87%〔全国平均89%〕▲2%
- 長期修繕計画の作成状況
 - 長期修繕計画の有無：長期修繕計画を作成している割合78%〔全国平均91%〕▲13%
 - その計画期間：計画期間が30年以上の割合44%
- 修繕積立金の状況
 - 修繕積立金の有無：修繕積立金を積み立てている割合95%〔全国平均：99%〕▲4%
 - その設定根拠：25年以上の長期修繕計画の割合29%〔全国平均：54%〕▲25%
- 大規模修繕工事等の実施状況
 - 大規模修繕工事の状況：大規模修繕工事を実施した割合74%〔全国平均68%〕＋7%
 - 耐震診断の状況：旧耐震のうち耐震診断未実施の割合68%〔全国平均64%〕＋4%
- 管理運営上の課題
 - 高齢化による役員の担い手不足：46%
 - 管理組合運営への無関心：25%
 - 修繕積立金不足による修繕困難：11%
- その他
 - 空き家率：約1%、賃貸化率：約5%
 - 別荘的な居住を目的としたリゾートマンションの割合は56%
 - リゾートマンションは管理費が高く、組合運営に無関心、修繕積立金不足、管理費滞納等の課題有り



<課題等>

- マンション管理の適正化
実態調査等によると、長期修繕計画の作成状況や修繕積立金の状況が、全国平均に比べ低い水準にあるため、マンション管理の適正化に向け、管理組合（居住者）の意識醸成を図るとともに、管理組合へのヒアリング等により個々の実態を把握した上で、地元町村と連携して効果的な方策を講じていく必要がある。
- マンション管理組合への支援
町村部のマンションでは、高齢化により組合役員の担い手が不足しているマンションが約半数を占めるなど、管理運営上の課題を抱えるマンションが多いことから、マンション管理適正化法の改正を契機として、行政が積極的に関与し、問題が深刻化しないよう管理組合を支援していく必要がある。
- リゾートマンションへの対応
町村部のマンションは、半数以上がリゾートマンションという大きな特徴があり、居住者が遠隔地に居住し、常時居住していないことなどから、管理組合の運営に無関心な居住者が多い、といった課題を抱えており、修繕積立金の不足や管理費の滞納といった問題が顕在化しつつある。

【施策の方向性】（論点）

- マンション管理計画の認定制度等の普及啓発
マンションの管理組合（居住者）に対し、マンション管理・再生セミナーや各マンション管理組合の総会などの様々な機会や、県・町村のホームページを通じてマンション管理計画の認定制度等の普及啓発を行い、優良な認定マンションを増やすことにより、町村部のマンションの管理水準の向上を図る。
- マンション管理適正化指針に基づく指導、助言等
マンションの管理が適切に行われるよう、実態調査の結果等も踏まえ、町村と連携しながら、アドバイザー派遣を行うなど、マンション管理組合への指導、助言等を実施する。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、県マンション管理士会など関係団体とも連携して対策に取り組む。
- リゾートマンションへの対応
県及び市町村からなる「マンション政策行政実務者会議」にリゾートマンション分科会（関係市町村）を設け、リゾートマンションに係る課題や対応事例等の情報共有や、他自治体等の事例研究、専門家団体を招いた勉強会を行うなど、リゾートマンションを対象とした効果的な施策を検討し、実施していく。

<令和2年度 町村部マンション実態調査の概要>

マンションの管理状況を把握するため、町村部を対象に実態調査を実施
（県マンション管理士会と連携）

- 調査対象：町村部（14町村）に所在する全てのマンション 245件
- 主な調査項目：戸数、階数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無及び見直し状況、長期修繕計画の有無及び計画期間、修繕積立金の有無及び金額、大規模修繕工事の実施年等）、連絡窓口及び委託管理会社の名称及び連絡先等
- 調査方法：以前に行った実態調査のデータをもとに、建築計画概要書の情報や不動産情報の検索等から調査対象マンションのリストを作成し、当該マンションの管理組合あてに調査票を郵送（郵送できない場合、調査員が直接訪問し、調査票を手交）
- 調査期間：令和2年10月～令和3年2月
- 調査結果：回答数：153件（回答率：62%）

神奈川県マンション管理適正化推進計画（検討の方向性）

- 管理適正化に関する目標（令和12年度までの9年間）
 - ・ 25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合：●%
- 管理適正化の推進を図るための施策（町村と連携）
 - ・ マンション管理計画の認定制度等の普及啓発
 - ・ マンション管理の適正化指針に基づく助言・指導等
 - ・ マンション管理士や建築士等の外部専門家によるアドバイザー派遣
 - ・ 県マンション管理士会やマンション管理組合ネットワーク等の関係団体との連携
- 県マンション管理適正化指針に関する事項
 - ・ 国のマンション管理適正化指針と同様の内容を想定
- 管理適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - ・ マンション管理計画の認定制度や空き家に関する制度等の普及・啓発（セミナー、県ホームページ等）
 - ・ 管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会の開催
 - ・ 県と市町村職員からなるマンション政策行政実務者会議の開催