



(松下議員)

分譲マンションについては、全国的に老朽化や管理組合の担い手不足がみられる高経年マンションが今後急増していくと言われており、社会的な課題となっています。

「本県における分譲マンション・高経年マンションのストック状況」、「福岡県建築住宅センターにおける分譲マンションの相談対応状況」の資料について、簡単な説明を願います。



【住宅計画課長】

本県における分譲マンションのストック状況等について説明します。

まず、本県における分譲マンション・高経年マンションのストック状況については、令和5年度末時点で、分譲マンションの総戸数は約38万1千戸、うち築40年超のマンションの戸数は約5万1千戸となっています。

次に、福岡県建築住宅センターにおける分譲マンションに関する相談への対応状況については、直近5年間は、ほぼ横ばいで推移しており、昨年度は337件となっています。

主な相談内容については、「管理組合の運営に関すること」や「管理規約の見直しに関すること」、「大規模修繕に関すること」などです。

(松下議員)

今の説明で、本県内に築40年を超すマンションが5万戸以上もあることが分かりました。今後、高経年マンションは急増する見込みであり、このことに対する適切な対応は待った無しの課題であると感じます。

相談件数も、年間300件以上の相談が続いており、その相談内容も、「管理組合の運営」や「管理規約の見直し」、「大規模修繕に関すること」が多いとのことであり、マンションの適正管理に向けた取組は今後ますます重要になってくると考えます。

まず、このようなマンション所有者からの相談に対して、県では、どのような対応を行っているのか、お尋ねします。

【住宅計画課長】

県では、福岡県建築住宅センターに開設している住宅相談窓口において、マンションに関する相談を行っているほか、マンション管理士を現地に派遣し、個別相談にも応じています。また、それぞれのマンション管理規約の診断を行い、管理組合の現状に応じたアドバイスも行っています。

(松下議員)

マンション管理士を派遣し、相談対応しているとのことでしたが、そうした対応の件数は、実際のところ何件くらいあるのでしょうか、また、対応された方の反応はどうか、お伺いします。

【住宅計画課長】

マンション管理士の派遣は、制度開始の令和4年からこれまで、11件の実績があり、相談者からは、個別の事情に応じた具体の相談で参考になったと、

非常に好評をいただいています。

(松下議員)

相談者からは、「非常に好評をいただいている」といことで良い取組だと思
います。マンション管理に関する相談に対して、寄り添う形で、きめ細かく対
応することは大変に重要であり、引き続きの取組をお願いしたいと思
います。

ところで、マンションの適正管理のために、「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「マンション管理計画認定制
度」が創設されました。この認定を受けることにより、管理組合が大規模工事
をする際、借入金利の優遇を受けられる等のメリットがあると聞いています。

マンションの管理組合が、この制度に基づき、自らのマンションの管理計画
の認定を取得するには、その要件として、総会が定期的開催されていること、
適切な管理規約や長期修繕計画が定められていることなど、一定の基準を満
たす必要があるようです。したがって、各マンション管理組合がこの制度の認定
取得に取組むことにより、マンション管理の適正化に向けた自主的な取組が推
進されると考えられます。

なお、この管理計画認定制度をスタートするためには、市の区域においては
市が、町村の区域においては県が、「マンション管理適正化推進計画」を策定
する必要があります。

そこで、質問ですが、県内における各市の「マンション管理適正化推進計画」
の策定状況はどうなっているのか、お伺いします。

【住宅計画課長】

県内各市の「マンション管理適正化推進計画」の策定状況は、本年9月末時
点で、県内29市のうち、策定済みは、両政令市、久留米市などを含む12市
で、策定予定が7市となっています。

(松下議員)

両政令市等で策定されているとのことでありますが、まだ、計画を策定していない市も10市以上残っているようであります。

県は、「マンション管理適正化推進計画」を策定していない市に対して、どのような支援を行っているのでしょうか。

【住宅計画課長】

県では、市職員向けの説明会において、「マンション管理適正化推進計画」の策定の手順などを記載したガイドラインを昨年9月に示し、早期に計画を策定するよう働きかけたところです。今後、計画を策定予定の市に対しては、このガイドラインを活用し、個別の相談に応じてまいります。

(松下議員)

県の立場として、「マンション管理適正化推進計画」を策定していない市に対し、円滑に計画を策定できるよう支援しているということは分かりました。

それでは、実際に、管理計画認定制度により認定されたマンションの件数は、本県内において、どのような状況になっているのか、お尋ねします。

【住宅計画課長】

県内におけるマンション管理計画の認定実績は、本年9月末時点で、北九州市4件、福岡市18件、久留米市1件、春日市5件、古賀市1件の計29件となっています。

(松下議員)

県内での認定されたマンションの件数が29件ということでしたが、今後、認定件数を増やしていくためには、管理計画認定制度をもっと普及させていく必要があると思います。県の現在の取組み状況と今後どのような取組を行っていくのか、お伺いします。

【住宅計画課長】

県では、マンション管理計画認定制度の普及のため、制度の概要のほか、マンション管理計画の認定を取得するメリット、例えば、管理組合が大規模修繕工事をする際の借り入れ金利の優遇や、大規模修繕工事の翌年度の、区分所有者の固定資産税の優遇などを、県のホームページに掲載し周知を図っています。

また、管理組合役員や区分所有者の方を対象に、マンション管理に関する基礎知識や各種制度を紹介するセミナーを、関係団体と連携して県内各地で実施しているところです。今後も、このような取組を通じて、管理計画認定制度の普及を図ってまいります。

(松下議員)

県の取組みは承知しましたが、実際に現場からは、認定取得のメリットが、それに要する労力に見合っていない等の厳しい声が聴かれます。認定制度の普及に当たっては、より一層の理解を得るための努力が必要であると思われまます。

最後に、本県における分譲マンションの適正管理の推進に向けた部長の決意をお伺いします。

【建築都市部長】

築40年を超える高経年の分譲マンションは、区分所有者の高齢化や非居住化による管理組合の役員の担い手不足といった課題があるが、今後急速に増えていくことが見込まれています。

このため、令和2年にマンション管理適正化法が改正され、県や市に管理組合に対する指導・助言の権限が付与され、管理組合作成の管理計画を認定することができるようになったものです。

福岡県内においても高経年マンションは、先ほど住宅計画課長が答弁申したとおり推計で約5万1千戸あり、今後さらに急速に増えていくことが予測さ

れます。このため、管理組合によって計画的に、適正に管理されることが、「住まい続ける」ために重要です。

県としましては、先ほど申した法改正の主旨を踏まえ、マンション管理適正化推進計画の策定を行う市に対し支援を行ってまいります。

また、市町村や関係団体とも連携しながら、マンション管理計画認定制度の周知を行うとともに、マンション管理士の派遣による相談対応やマンション管理規約の適正性診断などを通じて、県内のマンションの管理が適正に行われるよう努めてまいります。