

別記様式（第2条関係）

会議結果報告書

令和6年2月6日

会議の名称	政策推進会議
開催日時	令和6年1月17日（水） 13時22分～14時12分
開催場所	庁議室
出席者職氏名	〔担当部課〕 細田都市整備部長、加藤都市整備部参事兼建築開発課長、吉野建築開発課副課長、佐伯建築開発課主任 〔政策推進会議メンバー〕 村山総合行政部長、豊島総務部長、松永市長公室長、尾崎人事課長、川幡財政課長、松田政策推進課長 <p style="text-align: right;">（計10人）</p>
欠席者職氏名	<p style="text-align: right;">（計 0人）</p>
説明員職氏名	佐伯建築開発課主任 <p style="text-align: right;">（計 1人）</p>
議 題	志木市マンション管理適正化推進計画の素案について
結 果	パブリックコメントを実施する。
事務局職員職氏名	中森政策推進課主席主幹、北井政策推進課主事補
その他必要事項	

会議内容の記録（会議経過、結論等）

1 開会

松田政策推進課長が開会を告げる。

2 審議事項（政策推進会議メンバーはメンバーと表記する。）

<志木市マンション管理適正化推進計画の素案について>

- ・佐伯建築開発課主任より概要を説明後、審議を行った。

○概要説明

1. 計画策定の目的

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、地方公共団体において、マンションの管理の適正化の推進に関する助言、指導及び勧告や管理計画の認定制度を策定できるようになった。

このような背景から志木市は、マンションの管理の適正化を推進していく上で、国が定める「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」に基づき、市内のマンションの管理水準を高めるため、「志木市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

2. マンションの管理を取り巻く現状と課題

令和5年1月1日時点の本市におけるマンションストックについて、棟数は約160棟、戸数は約9,500戸であり、築30年以上のマンションストックは50%を超えている状況である。

全国の調査結果と比較してみても、志木市では高経年マンションの割合が高く、全国平均を上回るペースで高経年化が進行する見込みである。

3. マンションの管理状況把握及び課題

志木市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、実態調査を実施した。

その結果から見えた課題として、①高齢化による管理組合役員の担い手不足、②管理状況の実態把握が挙げられた。

①について、管理組合では、役員の選出方法に輪番制を採用していることが多く、短期間の役員の交代により、役員が必ずしも専門知識を有していない。また、区分所有者の高齢化により、高齢者役員の辞退による管理組合の役員の担い

手不足を招いている状況が見受けられた。

②について、アンケート調査を市内全マンション 88 団体に送付したものの、管理状況の報告のあった団体は 27 団体のみであり、報告のない 61 団体（全体の 69%）のうち、築 30 年を経過している 10 団体については外観調査のみ実施している状況である。

4. マンション管理に関する施策

施策①：マンション管理計画認定制度の推進

志木市マンション管理適正化推進計画策定後、マンション管理計画認定制度の策定、推進を図る。

施策②：アンケート調査の実施

管理状況把握のため、5 年を目安にアンケート調査を実施する。また、アンケートの結果から、管理不全に陥るリスクのある管理組合に対して、必要な支援を行う。

施策③：区分所有者の意識啓発

市広報紙やホームページ等で周知を行い、マンション居住者や区分所有者等の管理適正化への関心を高める。

5. 今後のスケジュール

令和 6 年 2 月～令和 6 年 3 月 パブリックコメントの実施

メンバー： マンションの管理を適切に行うのであれば、アンケートに回答していないマンションについてもしっかりと調査する必要があると考えるが、どうか。

担当課： 今後も引き続き職員でアンケートの回収に努めたいと考えている。

メンバー： 市としては、指導・勧告をしなければならないのか。

担当課： 順守すべき事項を守っていない管理組合については指導・勧告をすることが可能になるのであって、義務ではない。

メンバー： 志木市のマンションストックの推移について、志木市の高経年マンションの割合が全国よりも高く見えるのは、回答した 3 割の団体の状況のみを反映しているからなのか。

担当課： 平成 30 年の住宅土地統計調査を基に比較してみると、全国よりも高い割合となった。

メンバー： マンション管理計画認定制度を推進すると、どのようなメリットがあるのか。

担当課： 認定を受けたマンションは、大規模修繕を実施した翌年の固定資産税が3分の1を上限に減免される。ただし、工事から3か月以内に申請する必要がある。

メンバー： 管理不全に陥るリスクのある管理組合に対しては、必要な支援を行うと記載してあるが、具体的にどのような支援を行うのか。

担当課： マンション管理士をアドバイザーとして派遣して、必要な助言をしていただく予定である。

メンバー： 未回答の7割のマンションは、この制度があることを把握しているのか。

担当課： 把握している人は少ないと思うため、今後広報等を活用して周知する必要があると考えている。

メンバー： マンション所有者の資産価値を高めていく制度でもあるから、周知する必要がある。

メンバー： マンション管理計画認定制度を推進するにあたり、事務量はどのくらいを見込んでいるのか。職員数は問題ないか。

担当課： 市が認定するためには、マンションの管理組合から、マンション管理センターへ認定申請依頼をしていただき、マンション管理センターからの認証を得てからでないと市では認定できないことから申請数は多くないと想定している。

○結論

パブリックコメントを実施する。

3 閉会

松田政策推進課長が閉会を告げる。

備考 会議内容の記録には、発言者の立場を明記するとともに、発言の趣旨が容易に理解できるよう簡潔明瞭に記載すること。