

地方部におけるマンション管理適正化の推進について

土佐 真二郎

兵庫県 まちづくり部 住宅政策課 (〒650-8567兵庫県神戸市中央区下山手通5-10-1)

高経年マンションの急増を背景としたマンション管理適正化法の改正により、地方公共団体の役割が追加され、都市部を中心に新たな取組が行われつつある。一方、地方部においては、マンパワー不足などを理由に、マンション管理の適正化に向けた積極的な取組の実施が難しい状況にある。そこで、地方部におけるマンション管理の適正化に関する問題点等を、ストック調査や実態調査の結果から整理し、今後必要となる施策について提案する。

キーワード 高経年マンション、マンション管理適正化推進計画、広域調整、公社、代替執行

1. はじめに

分譲マンション（以下「マンション」という。）は都市部を中心に定着しており、兵庫県内においても、神戸、阪神間を中心に約54万戸、約1万棟のマンションがあり、総住宅数の1/5程度を占めるなど、重要な居住形態の一つとなっている。（表-1）

その一方で、建物・設備の老朽化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足といった課題が顕著になる築35年以上の高経年マンションが全国的に今後急増することを踏まえ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（2000年法律149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、町域は県、市域は市によるマンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）の策定、管理計画認定制度の運用等が2022年4月から可能となった。

本県では、町域における法定事項を定めるとともに、必要に応じて市域を含む県内全域で講じる施策を定めた推進計画を2022年3月に策定した。本計画では、管理組合役員の担い手不足に陥っている管理組合の自立に向けた支援、管理不全マンションの管理組合等に行政から働きかけるプッシュ型の支援等を重点施策として位置付けている。

一方、県内29市のうち、推進計画の策定を予定している市（策定済みを含む）は5市のみとなっており、特定行政庁以外の市（17市。以下「一般市」という。）に限ると、推進計画の策定を予定しておらず、一般市においてはマンション管理の適正化の推進に積極的ではない状況にある。

表-1 兵庫県内地域別マンションストック棟数・割合
(2019年末時点)

	棟数	割合	
都市部	神戸	5,012	50.2%
	阪神北	2,530	25.3%
	阪神南	1,126	11.3%
	東播磨	812	8.1%
	中播磨	432	4.3%
地方部	北播磨	29	0.3%
	西播磨	24	0.2%
	但馬	7	0.1%
	丹波	0	0.0%
	淡路	17	0.2%
	県内計	9,989	100%

そこで、一般市及び町の区域（以下「一般市町域」という。）におけるマンションの管理状況や今後増加が見込まれる問題点を整理し、今後必要となる施策について提案する。

2. 現状、問題点及び課題

(1) 一般市町域のマンションの状況

a) ストックの状況

現在、県全体では高経年マンションが約15.3万戸あり、10年後には約2倍の28.8万戸、20年後には約3倍の44.9万戸となる見込みとなっている。

一方、一般市町域では高経年マンションが1.5千戸あり、5年後には約2倍の2.7千戸、10年後には約3倍の4.3千戸となる見込みで、今後10年間においては、県全

体に比べるとおよそ倍の速さで増加することとなる。

(図-1)

また、一般市町域では、都市部の市域に比べるとマンションの絶対数は少ないものの、そのほぼ全てが市街地エリアに立地しているため、管理不全に陥ると周辺に与える影響は深刻なものになることが想定される。

b) 管理委託の状況

県内の一般市町域における分譲マンション実態調査の結果によると、委託管理と自主管理の比率が6：4程度となっているが、築年数別に集計すると、高経年マンションでは自主管理が多く、築35年未満のマンションでは半分以上が委託管理となっている。(図-2)

(2) 一般市町域で今後増加が見込まれる問題

近年、都市部を中心にマンションの管理を委託していた会社から契約更新を断られ、マンション管理が継続できなくなるという問題が増えている。小規模なマンションや、建築年次が古いマンションが断られるケースが多く、人件費の高騰などで管理コストが上がり、それらのマンションでは管理会社が利益を出しにくくなっていることが原因の1つとされている。

そのため、一般市町域においては、今後10年間で現在委託管理となっているマンションの高経年化が進み、管理委託を断られるケースが増加しはじめることが想定される。

(3) 管理組合における問題への対応方法

管理組合におけるこの問題への対応方法としては、a) 第三者管理を導入し、管理業者に頼らない管理方式への切替、b) 管理業者の利益を確保できるような複数のマンションによる管理業務の共同発注、c) 管理業者ではなく兵庫県住宅供給公社(以下「公社」という。)への管理委託の3つの方法が考えられる。以下のa)からc)でその具体的な方法等について整理する。

a) 管理業者に頼らない管理方式への切替

管理業者に頼らない管理方式としては、管理組合運営を管理業者に一括で委託せず、マンション管理士などの第三者に委ねる第三者管理を原則とし、専門家による支援を受けながら、必要に応じて業務毎に分割して発注する方法が考えられる。

第三者管理導入の課題としては、その管理形態が認知されていない、管理規約が外部専門家の役員就任に対応していない、継続して外部専門家に委託するための予算が確保できていないなどがあげられる。

そこで、本県では、管理組合が自立して外部専門家を継続的に活用できるようにするため、2022年度に「マンション管理組合担い手支援事業」を創設した。高経年マンションの管理組合を対象に、以下のSTEP1、2にかかる費用の一部を補助することとしており、第三者管理の導入に向けた有効な支援策になるものとする。(図-3)

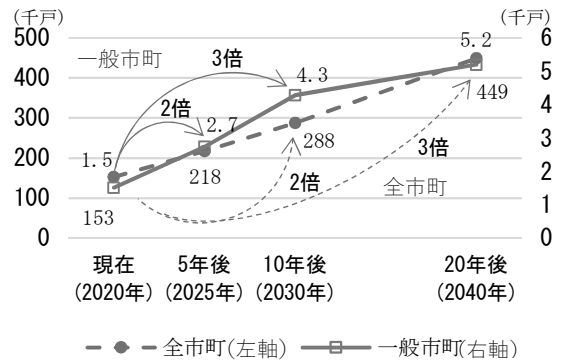


図-1 高経年マンションストック数の推移 (兵庫県)

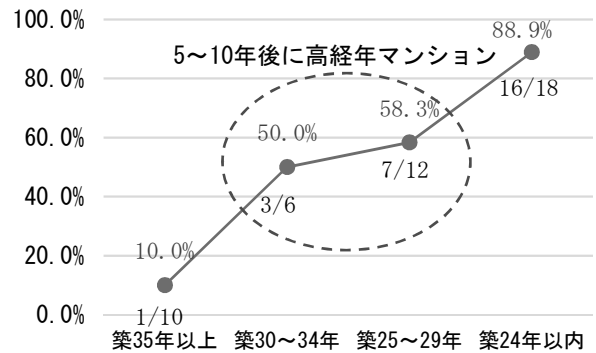


図-2 管理委託をしている分譲マンションの築年数別割合 (一般市町)

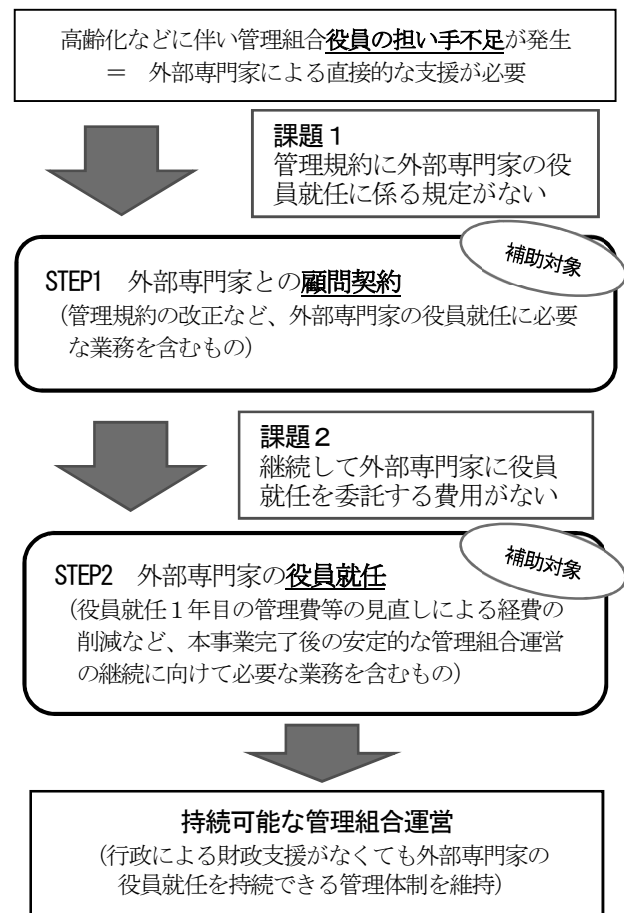


図-3 マンション管理組合担い手支援事業のイメージ

STEP1 外部専門家との顧問契約

- 外部専門家の活用に係る規定の規約への追加の検討、選任方法やチェック体制の検討など、外部専門家の役員就任に向けて必要な業務を行う顧問契約（補助率1/2、補助額上限600千円）

STEP2 外部専門家の役員就任

- 管理業務の委託内容や長期修繕計画等の見直しによる経費の削減など、補助事業完了後の安定的な管理組合運営の継続に向けて必要な業務を行う外部専門家の役員就任（補助率1/2、補助額上限900千円）

b) 複数のマンションによる共同発注

複数のマンションが共同で管理業務を同一業者に委託する共同発注については、マンション管理適正化法の事務主体である一般市毎にマンションの分布をみると、マンション数が少なく、マンション間の距離が遠いため、共同発注による管理者のメリットが期待できないマンションが存在する。けれども、一般市町域のマンションを地図上にプロットし、移動に要する時間を調べると、市町域をまたいで自動車での移動時間が30分以内の距離にマンションが立地しているケースが複数みられ、市町域をまたいで連携することで共同発注による管理者の利益の確保が可能になる場合があることが分かる。しかし、現在のところ、市が市町域をまたいだマンション間の調整を主体的に行う体制がとられていない。（図-4）

c) 公社への管理業務委託

公社への管理業務の委託については、マンション管理適正化法の改正により、推進計画に公社が民間マンションの管理業務を受託することについて記載した場合、その計画が策定された地域では公社が築20年を経過する民間マンションの管理業務を受託することが可能となった。

また、マンションの管理業務の中で主な委託業務は、管理費、修繕積立金等の金銭の管理や建物・設備の管理などであり、これらの業務については、県営住宅で受託している家賃の収納や建物・設備の修繕等の業務と類似していることから、公社はマンションの管理業務を行うノウハウを有しているものと考えられる。

さらに、地方部の県営住宅の指定管理者として管理を行う体制等をすでに有していることから、民間事業者では対応できなかった地域においても、公社であれば管理業務を受託することが可能と考えられる。

また、公社が指定管理者として管理をしている県営住宅の立地状況をマンションの立地状況とあわせてみると、マンションだけでは距離が遠く共同発注が難しい地方部でも、県営住宅と近接しており、一定のまとまりを作ることができることから、公社に管理業務を委託し県営住宅の管理と連携することにより効率的な管理が可能となる場合があることが分かる。しかし、現在のところ、市が公社とマンション間の調整を行う体制がとられていない。

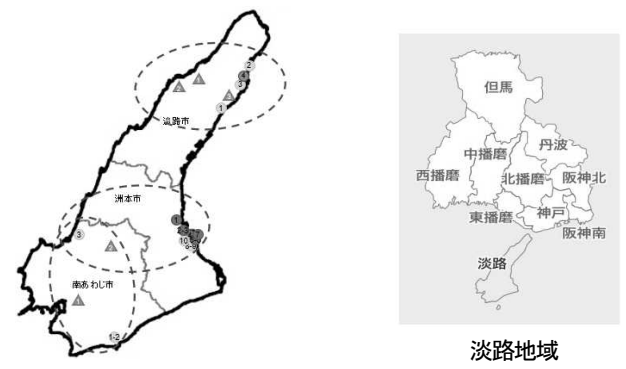
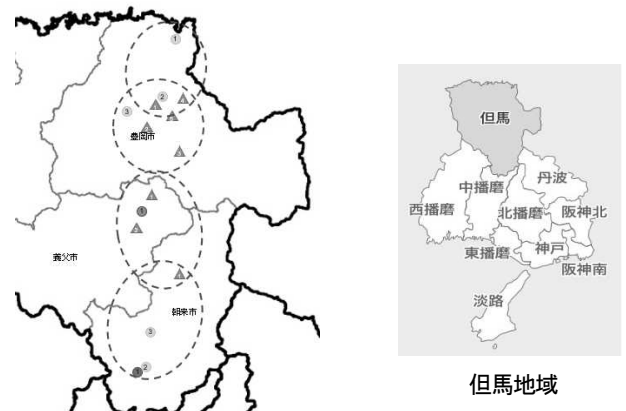
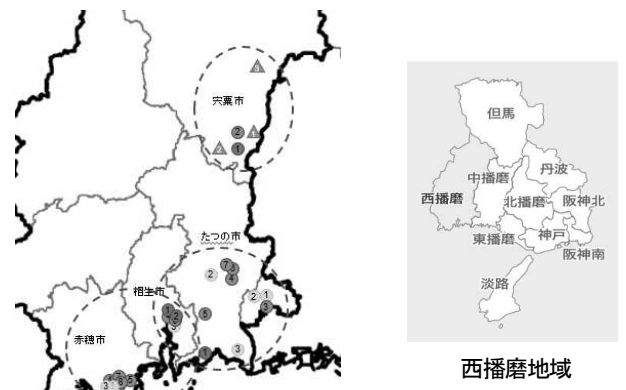
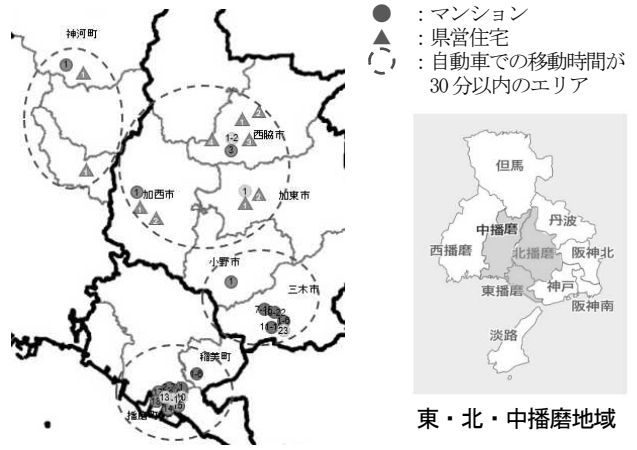


図-4 一般市町域におけるマンション及び県営住宅の立地状況

(4) 課題

共同発注や公社への委託を実現するためには、市町域をまたいだマンション間の調整や公社との調整が必要となることから、行政がそれらの調整を行うための体制を整備することが必要となる。

3. 今後必要となる施策の提案

以上のことを踏まえ、今後必要となる施策として、県がマンション管理士会と連携し、必要に応じて公社への管理委託も含めた、一般市町域をまたぐ広域調整を主体となっていくことを提案する。以下に、その理由と手法を整理する。

(1) 一般市域において県が主体となって広域調整を行う理由

広域調整を行うためには、管理委託の状況、大規模修繕工事の実施予定、修繕積立金の積立状況など、マンションの管理状況に関する詳細な情報を把握することが必要となる。そのために、管理組合に対する定期的なアンケート調査に加え、アンケートに回答しない管理組合に対しては、行政から働きかけるプッシュ型で管理状況を診断し、管理状況が良好なマンションに対しては、管理計画認定制度による認定取得を促す。

しかし、一般市域では総住宅数に対してマンションが占める割合が低いため、推進計画の策定、管理計画認定制度の運用、プッシュ型の管理状況診断の制度立上げなどにマンパワーを割くことは非効率となっている。(表-2)

一方、県では町域における推進計画を策定し、プッシュ型の管理状況診断や管理計画認定制度の運用に向けた体制を既に整備している。このことから、県は市よりも少ない負担で、マンションの管理に関する詳細な情報を把握するための体制を整備することが可能となっている。さらに、地方部の県営住宅の管理を受託している公社との調整についても、県は公社との強いつながりを有していることから、公社との円滑な調整ができる。このため、県が市に代わって事務を行うことで合理性が高い取組が可能になると考えられる。

(2) 一般市域において県が主体となって事務を行う手法

マンション管理適正化法では、一般市域におけるマンション管理の適正化推進に関する事務の権限を市が有している。計画策定については、県が一般市と共同で策定

表-2 エリア別総住宅数に占めるマンション戸数の割合

(単位：千戸)

	マンション戸数(A)	総住宅数(B)	割合(A/B)
特定行政庁の市域	536	2,212	24.2%
一般市域	2.9	364	0.8%
町域	2.6	104	2.5%
計	541	2,681	20.2%

することが考えられるが、管理計画認定制度の運用や管理状況診断の制度の立上げなどを、県が一般市に変わっていくことは原則できない。そこで、地方自治法第252条の16の2に基づき、県が一般市域におけるマンション管理の適正化推進に関する事務を代替執行する手法が有効と考える。

事務の代替執行とは、地方公共団体が、他の地方公共団体の事務の一部を当該地方公共団体の名において管理し、執行する制度で、権限は代替執行される側に残り、責任を負うという特徴がある。

その他の手法として事務の委託が考えられる。事務の委託は地方公共団体の事務の一部の管理、執行を他の地方公共団体に委ねる制度で、権限を委託した地方公共団体は失い、受託した地方公共団体が責任を負うという特徴がある。

県が市に代わってマンション管理の適正化推進に関する事務を行うこととした場合でも、区域内の詳細な情報をいち早く把握するためには、市の関与が不可欠である。もし、事務の権限を県に移動させてしまう事務の委託や、市に権限が残る代替執行でも、全ての事務を県が行うこととすれば、市の主体性が失われるおそれがある。そのため、市の負担を軽減し円滑に広域調整を行うために必要となる最低限の事務を県が代替執行する。

なお、事務の代替執行を行うためには、県と一般市の間で規約を結ぶことに加え、経費を一般市に負担してもらう必要がある。

4. まとめ

今後、一般市域において高経年マンションが急増し、県による広域調整が必要となった時に備え、まずは推進計画に基づきプッシュ型の管理状況診断や管理計画認定制度を町域において適切に運用し、その効果が一般市に理解されるよう取り組みたい。その上で、県による事務の代替執行等の実現に向けて検討を進めたい。