

□マンション施策の創設に向けた取組

【概要】

・昨今、マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」の進行に伴い、外壁剥落等の危険性増大、集団決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれが生じていることを踏まえ、令和7年5月にマンションの管理・再生の円滑化等のための改正法が施行された。(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有者等に関する法律の一部を改正する法律(令和7年法律第47号))

・佐倉市では、周辺に危害をおよぼす等のマンションの問題は顕在化しておらず、マンション管理組合の実態調査をはじめ、マンション施策を展開してきていないが、マンションの管理及び再生の円滑化を推進するため、令和8年度にマンション管理組合の実態把握等の調査を実施する。この調査結果を分析し、マンション施策を創設する。

【マンションのストック状況】

・佐倉市の区域内におけるマンション数は、令和6年度末で120棟・9,386戸であると推計され、居住世帯のある住宅のうち12%を占める主要な居住形態となっている。(表1)

・そのうち、築40年以上のマンションは21棟・1,530戸と推計される。

・10年後には35棟・3,193戸と、今後、高経年のマンションが急増していくことが想定される。(表2)

表1：令和5年住宅土地統計調査より

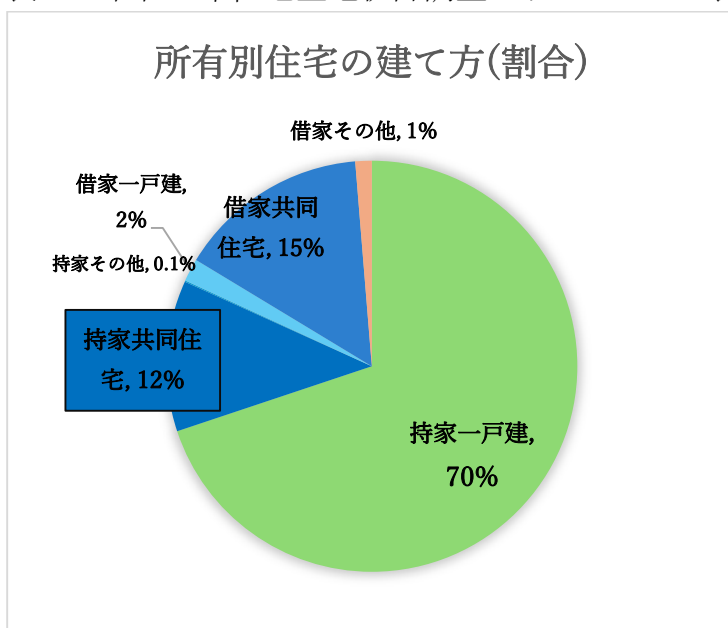
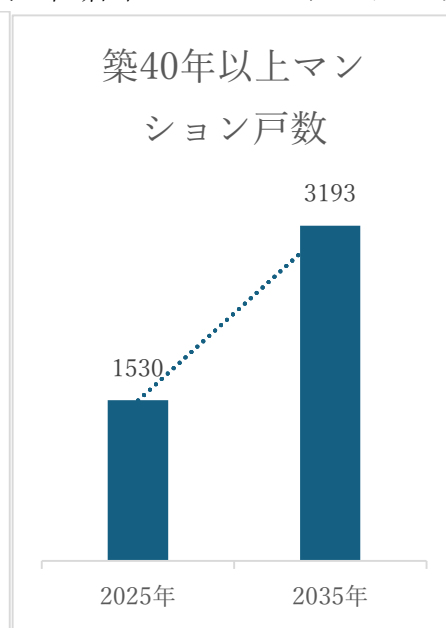


表2 佐倉市マンションデータより



【事業内容】

- ・令和6年6月に国のガイドラインに沿って策定した「佐倉市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理組合に対して管理状況等の実態を把握するためのアンケート等の調査を実施する。
- ・上記の調査結果に基づき、市が取り組むべきマンション施策を検討し、創設する。

【事業期間】

- ・令和7年度から令和9年度

※スケジュール案

マンション施策の創設に向けたスケジュール案

		令和7年度	令和8年度												令和9年度	令和10年度		
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	・・・3月	4月～	
マンション施策関係	推進検討会	事業説明	→															
	マンション管理組合実態把握等調査	入札・契約		→														
		調査表作成・発送			→													
		調査表回収・督促				→												
		現地調査					→											
		調査結果分析・第二次実態調査対象マンション抽出							→									
		報告書作成・公表											→					
		次年度調査計画作成													→			
	第二次実態調査														→			
	推進検討会	マンション施策検討														→		
	マンション施策開始																→	

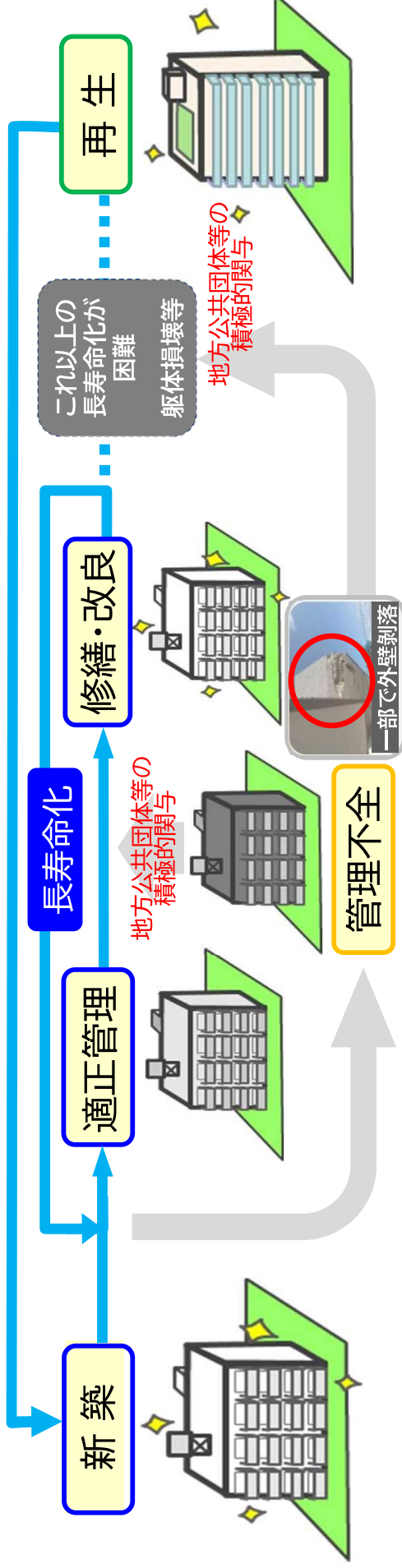
【その他】

- ・マンション管理の適正化の推進に関する法律第5条の3第1項の規定に基づく管理計画の認定件数は2件

【申請者】

- ・佐倉ステーションゲートサウスウイング管理組合（佐倉市栄町14）
- ・ウッドパーク志津団地管理組合（佐倉市西志津7-1-1）

マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行を踏まえ、ライフサイクルに応じた取組の充実・強化を図るため、マンション関係法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援の強化及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策を支援する事業を創設する。



【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

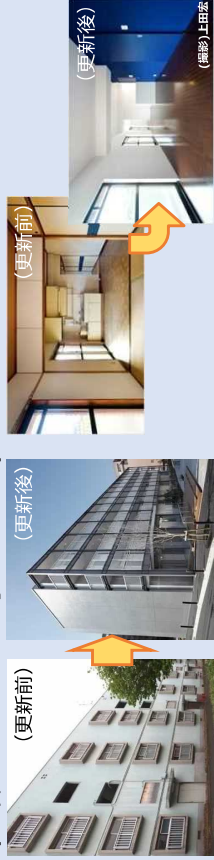
→マンションの長寿命化等に資する先導的な取組について、その費用の一部を支援する。

【補助率】 計画支援：定額、工事支援：国 1 / 3

＜想定される支援例＞

- ・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事
- ・超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事 等

(一棟リノベーション工事のイメージ)



東京都、共同住宅（築56年）

【2】老朽マンション対策モデル事業

→地方公共団体による先導的な老朽マンション対策において、その費用の一部を支援する。

【補助率】 ①に要する経費：国 1 / 2、地方 1 / 2
 ②のうち調査検討経費：国 1 / 3、地方 1 / 3
 ②のうち工事費：国 1 / 6、地方 1 / 6

① 管理不全マンション化の防止

- ・管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・管理組合の合意形成のための専門家派遣 等

② 管理不全マンションの再生支援

- ・再生のための調査検討
- ・再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)

