

**「長崎県マンション管理適正化推進計画（素案）」に対し意見表明****～県・市から管理組合への積極的な関与を求め意見表明～**

一般社団法人 日本損害保険協会九州支部 長崎損保会（会長：山内 亮 損害保険ジャパン株式会社長崎支店長）では、2023年3月31日付で公表された「長崎県マンション管理適正化推進計画（素案）」の意見募集に対し、4月19日付で意見表明を行いました。

当該計画は、マンション管理適正化法の基本方針に基づいて、長崎県におけるマンション管理の適正化推進を図るための計画であり、県と市が共同して作成したものです。

長崎損保会では、県および市の令和5年実績を大きく上回るマンションの適正管理を促すセミナーの開催数に関する目標設定等における積極的な姿勢に賛同する一方、県等のより積極的な関与を求め、次の意見表明をしております。

## 《主な意見内容》

## P2 I. マンション管理適正化推進の背景等 2 計画の位置づけ

マンション管理適正化法第3条の2では、当該計画を、原則、県または市の区域内にあっては当該市で作成することとなっていますが、当県においては、県と市で共同作成する試みは当県のマンションの適正管理を推進する観点から非常によい試みと考えます。

## P4 I. マンション管理適正化推進の背景等

## 3 長崎県内におけるマンションの現状と課題 (2) 住宅戸数、マンション戸数

表1「長崎県の住宅総数、マンション戸数」に関し、空き家や賃貸化した住宅は含まれないとなっておりますが、空き家ほど建物・設備の老朽化や管理組合の適正な管理が行き届かない可能性が高いと思われることから、当該数値の把握は技術的に難しいとは思いますが、当該計画を策定するうえで、空き家や賃貸化した住宅の戸数把握は計画策定のうえで重要な数値と考えますので、次計画策定時までにはご検討いただきたい。

## P6 II. 長崎県におけるマンション管理適正化に向けた取組み

## 1 マンションの管理の適正化に関する目標

1 マンション管理の適正化に関する目標の(1) マンション管理に関するセミナー等の開催回数は、令和5年実績を大きく上回るものであり、県および市のマンションの適正管理を促す積極的な姿勢を感じられる目標設定であると思えます。

ただし、令和4年のマンション管理適正化法改正により、県や市が優良事例の認定ができるようになったことを踏まえると、より多くのマンションが認定申請し、適正な管理実態がわかることであると考えているので、認定申請件数あるいは認定件数を目標値とすることもご検討いただきたい。

P9 II. 長崎県におけるマンション管理適正化に向けた取組み 別添

項目名：助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置として、アンケート調査を実施し、アンケートの回答のないマンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施するとされていますが、静岡県で導入しているような「周辺の被害が見込まれるような建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合に、早急な点検及び修繕を検討していない」など一定の場合は目視での確認を行うといった、管理組合への積極的な確認を通じて、必要に応じて助言等を行うことが、当県資料※でも指摘している廃墟マンション問題への対応の一助にもなるのではないかと思慮いたします。

※令和4年10月22日「マンション管理適正化法の改正について(長崎県土木部住宅課)」3頁