

別紙（第10号様式「7 経過と内容」）

事業名	マンション管理組合運営の活性化支援事業
団体名	特定非営利活動法人 湘南マンション管理組合ネットワーク
協働相手名	藤沢市 住まい暮らし政策課
1. 事業目的	
藤沢市内の住宅の約2割を占めるマンションにおいて、管理運営の更なる活性化に向けた支援を継続することにより、居住者の良好な住環境の確保を目指すとともに、地域住民への安心・安全なまちづくりに寄与する。	
2. 事業概要	
管理状況が思わしくないと思われるマンションに対し、管理組合の運営の現状を把握して、能動的に当該対象マンションへの支援を行うことにより、管理組合の管理運営の更なる活性化に貢献する。	
3. 成果目標	
① 藤沢市内の分譲マンションのうち、15件に対してヒアリングを実施し、マンションの管理の状況や課題の把握を行う。 ② ヒアリングを実施した15件のマンションの中から、支援を行うマンション（以下、支援マンションとする）を5件決定する。 ③ 支援マンションに対して、事前に住民アンケート等を実施し、支援内容を双方で合意する。その後、管理の活性化に向けて複数回訪問して支援を行う。 ④ 支援終了後、自律的で活性化されたマンション運営ができるような意識の醸成を目指す。	
4. 成果目標に対する結果	
① ヒアリング調査先の募集活動については、マンションへの直接訪問やポスティング、藤沢市によるHPへの掲載や依頼文の郵送などを行った結果、最終的に20件のマンションに対して、ヒアリング調査を実施することができた。また、後日、分析結果を各管理組合へフィードバックしたところ、管理の課題が明確になり、今後の活動に大いに参考になるとの評価をいただいた。 ② ヒアリングを実施したマンションの中から、継続的に支援マンションを決定するにあたって、「管理不全になるおそれのあるマンション」と「公的な支援として適切なマンション」であることを意識して選定作業を行った。管理組合側の事情で断られるこ	

ともあったが、試行錯誤の結果、5 件の支援マンションを決定した。

- ③ 事前の住民アンケートを実施のうえ、支援内容を決定して訪問支援を開始している。
- ④ 令和 7 年度の訪問支援回数は各 4 回であり、本事業全体では各 9 回の訪問を予定しているため、目標達成にはまだ時間を要するが、現時点において管理組合側から積極的な質問や主体的な取り組み姿勢が見受けられるなど、意識変革の兆しが着実に現れてきている。

5. 団体と協働相手の役割分担

団 体	① ヒアリング調査シートの作成
	② 選定した 20 件のマンションへのヒアリング調査の実施と報告書の作成
	③ 事前住民アンケートの実施と結果の報告書の作成
	④ 支援マンション 5 件への継続支援の実施
協 働 相 手	① マンション実態調査結果から、ヒアリング対象マンション 15 件の選定
	② ヒアリング対象マンションへの帯同訪問
	③ ヒアリングした 20 件のマンションから、支援マンション 5 件の選定
	④ 支援マンションへの支援状況の確認と対応策の協議

6. 実施した事業の内容・時期

年 月	実施内容
【2025 年】 4 月	・事業の推進方針や手順等の調整を行った。 ・市内の 650 件のマンション管理組合から、ヒアリング候補マンションの選定基準について、藤沢市が実施した実態調査結果に基づいて協議を行った。 ・「ヒアリング調査ご協力をお願い」文書案について検討した。 ・ヒアリングシートの内容について検討した。 ・会計報告の作成の仕方について協議した。
5 月	・ヒアリング候補マンションの募集活動の状況報告と対応について協議した。 ・「ヒアリング調査ご協力をお願い」文書案の調整を行った。

6 月	・ヒアリングシートの内容について、さらに詳細に検討した。 ・市内マンション 29 件に対して、「ヒアリング調査ご協力のお願い」を送付した。 ・応募マンションが想定より少なかったため、計 304 件の市内マンションに対して、「ヒアリング調査ご協力のお願い」を追加送付した。 ・藤沢市 HP でヒアリング調査先の募集掲載を行った。 ・湘管ネットが関係するマンションや管理会社等に対して、ヒアリング調査への応募を呼び掛けた。 ・2 件の市内マンションに対して、ヒアリング調査を実施した。 ・「調査に関してのご案内」、「管理運営診断報告書（ヒアリングシート）」案について協議のうえ内容を確定した。 ・支援マンション 5 件の選定方法についても今後検討していくことにした。
7 月	・ヒアリング候補マンション 15 件の選定に向けて状況の報告と今後の対応について協議した。 ・10 件の市内マンションに対して、ヒアリング調査を実施した。 ・支援対象マンションに対する、事前アンケートについて協議し、アンケート項目は少なめの 5 問程度とし、住民が答えやすい内容とすることにした。
8 月	・ヒアリング調査を承諾したマンションは 15 件に達したが、15 件を超えた分も対応していくこととした。 ・5 件の市内マンションに対して、ヒアリング調査を実施した。 ・支援マンションへの支援項目について、役員の選出、管理規約の改正、長期修繕計画の作成と値上げ、災害マニュアルの整備など重点となる複数項目を検討した。

9 月	・ 2 件の市内マンションに対して、ヒアリング調査を実施した。 ・ ヒアリングマンションのから、管理不全になるおそれのあるマンション、公的な支援先として適切なマンションであるか協議のうえ、5 件の支援マンション候補を選定した。
10 月	・ 1 件の市内マンションに対して、ヒアリング調査を実施した。 ・ 計 20 件のマンションに対してヒアリング調査が完了し、調査終了とした。 ・ 支援マンション 5 件のうち 4 件を協議のうえ決定した。あとの 1 件は候補管理組合と今後調整のうえ決定することとした。
11 月	・ ヒアリング調査を行った 20 件のマンションに対して、結果報告書を提出し説明を行った。 ・ 支援マンション 5 件（候補 1 件含む）の推進状況について報告を行い、今後の対応を協議した。 ・ マンションの支援を行うに際して、事前住民アンケート調査を行い、住民の声を支援に生かすこととする。ヒアリング結果及びアンケート調査の結果に従い、今後の支援について「支援計画提案書」を作成し、組合に提案して、管理組合の承認を得たうえで支援業務を行う手順とすることを原則とした。
12 月	・ 各支援マンションに対して、初回の訪問支援を行った。 A マンション：12 月 6 日 B マンション：11 月 29 日 C マンション：12 月 19 日 D マンション：12 月 13 日 E マンション：12 月 13 日 ・ 支援マンション 5 件の推進状況について報告を行い、今後の対応を調整した。 ・ 「マンション管理活性化支援計画提案書」案について協議した。

【2026 年】 1 月	・支援マンションに対する「アンケートのお願い」案について協議した。 ・支援マンション 5 件の推進状況について報告を行い、今後の対応を調整した。 ・各支援マンションに対して、2 回目の訪問支援を行った。 - A マンション：1 月 17 日 - B マンション：1 月 14 日 - C マンション：1 月 28 日 - D マンション：1 月 10 日 - E マンション：1 月 22 日 ・「マンション管理活性化支援計画提案書」案について、協議・決定し、各マンションの支援状況に合わせて対応することとした。 ・支援マンションに対する「アンケートのお願い」案について、協議・決定し、各マンションの支援状況に合わせて対応することとした。
2 月	・支援マンション 5 件の推進状況について報告を行い、今後の対応を調整した。 ・各支援マンションに対して、3 回目の訪問支援を行った。 - A マンション：2 月 7 日 - B マンション：2 月 10 日 - C マンション：2 月 27 日 - D マンション：2 月 14 日 - E マンション：2 月 13 日 ・各支援マンションに対して、事前アンケートの結果報告を行った。 - B マンション：2 月 10 日 - C マンション：2 月 10 日

3月	E マンション：2月19日 ・支援マンション 5 件の推進状況について報告を行い、今後の対応を調整した。 ・各支援マンションに対して、4 回目の訪問支援を行った。 A マンション：3月7日 B マンション：3月18日 C マンション：3月24日 D マンション：3月14日 E マンション：3月5日 ・令和7年度の活動内容をまとめる作業を行った。
7. 事業を実施して見えてきた課題	
① 管理水準が低い可能性があるマンションについては、支援が必要であるが、アプローチに対しても消極的な傾向があり、将来的な管理不全マンションの発生数の予測が困難であること。 ② 管理人室がなく、郵便物も届かないなど、連絡先が不明のマンションが多く存在しており、これらのマンションの管理状況の把握や、周知・啓発を行うことも難しいこと。 ③ 管理組合は、それぞれの管理の方法で運営しており、一元的な対応では、円滑な管理ができないため、それぞれの管理組合に合った支援が求められること。	
8. 事業に対する自己評価・感想	
団体	①自治体との協働事業として、活動を実施したことで、管理組合からの信頼性が高まり、団体のみの取り組みよりも受け入れられやすい環境の中で活動できた。 ②管理水準が低いマンションほど、ヒアリング調査や支援に対して消極的であるという傾向をつかむことができた。 ③外観が良好に維持されているマンションでも、必ずしも適正な管理が行われているとは限らないという実態を把握することができた。 ④支援活動を継続して進めていく中で、管理組合の運営の経緯や内情を理解することで、さらに管理組合に寄り添ったサポートができるように感じた。

	⑤それぞれの管理組合で、独自に創意工夫されている事項があり、他の組合への提案の際の貴重なヒントになった。 ⑥毎月の定例会で、各マンションの管理の実情や対応策などについて議論したことにより深い知見が得られたので、今後の管理組合の支援にフィードバックしていきたい。
協働相手	専門家（マンション管理士）の団体との協働により、市職員の専門知識不足を補い、個別マンションに対して訪問ヒアリング調査を実施できたことは、本市のマンション施策において新たな取り組みであり、大きな成果であった。 また、市職員は定期的な異動があることから、ナレッジ・ノウハウの蓄積が難しいといった課題に対しても、当該団体との継続的な協働により、施策の連続性を確保し、円滑な推進の実現への可能性を感じることができた。
9. 3年後、叶えたいミライ（ビジョン・取組・成果目標）	
【ビジョン】 藤沢市との協働体制を継続し、管理状況に課題を抱えるマンション管理組合に対して、安定した支援を提供できる体制を構築する。 【成果目標】 ① マンション管理適正化支援法人への登録 ② 本事業の支援マンションにおける、以下の成功事例の展開先となるマンションの掘り起こし ・管理規約の改定：1件 ・長期修繕計画の作成または改定：1件 ・管理組合の役員体制または任期の見直し：1件 ・管理組合の役員報酬等の導入：1件 ・管理組合の円滑な運営体制の構築：1件 【次年度以降の取組】 <令和8年度>	

- ① 支援マンションに対して、2026 年 4 月～11 月まで各 5 回の訪問支援を実施する。
- ② 訪問支援の経過、効果の判定、課題の洗い出し、今後の対応等を検討し、報告書を作成する。
- ③ 藤沢市ホームページにて取組内容を公開し、周知を行う。

<令和 9 年度>

- ① 支援マンション 5 件に対して、高経年マンションが多いことから、定期的なフォローアップを実施する。これにより、他マンションのモデルケースとしての役割を継続できるよう、必要に応じて引き続きサポートを行う。
- ② 本事業で得られた経験およびノウハウに基づき、定期的かつ長期的（年単位）なサポートが可能な支援体制の整備を目指す。具体的には、人材の確保や業務経費のコストダウン化等について検討を行う。
- ③ 藤沢市がマンション管理適正化支援法人の登録制度の受け入れ体制を整えた際には、速やかに登録申請を行う。
- ④ 以下の活動を積極的に実施し、本事業の成功事例を展開できるマンションを掘り起こす。
 - ・セミナーや情報交換会などのイベントの開催
 - ・管理状況を把握するため、訪問等の能動的なアプローチ

ミライカナエル活動サポート事業 収支決算書

(収入の部)

＜協働コース1年目分＞

費 目	予算額(a)	決算額(b)	比較(b-a)	摘要
ミライカナエル活動サポート事業 補助金・負担金(千円未満切捨て)	1,500,000	1,500,000	0	
自己資金	100,000	71,153	-28,847	湘管ネット会計より
合 計	¥1,600,000	¥1,571,153	¥-28,847	

(支出の部)

補助金 充当先	費 目	予算額(a)	決算額(b)	比較(b-a)	摘要
○	1. ヒヤリング・支援準備費	170,000	170,000	0	1,000円×5名×34時間
○	2. 専門家派遣費	1,050,000	1,050,000	0	ヒアリング調査15,000円 ×2名×15件 支援事 業 15,000円×2名×5件 ×4ヶ月
○	3. 交通費	130,000	133,088	3,088	ヒアリング調査34,720円 会議・打合せ出席98,368 円
○	4. 通信費	9,000	2,970	-6,030	レターパック(430円×6枚 =2,580円) 特定記録郵便(390円)
○	5. 印刷製本費	10,000	13,255	3,255	ヒヤリング調査・アンケー ト印刷代(7,425円) 資料印刷(5,830円)
○	6. 使用料	3,600	360	-3,240	推進センター会議室
○	7. 事務用品費	8,000	6,480	-1,520	ファイル(4,236円) バインダー(1,078円) その他事務用品(1,166 円)
○	8. 業務報告書作成費	75,000	75,000	0	1,000円×75時間
○	9. 事業実施管理費	120,000	120,000	0	5,000円×2名×12ヵ月
○	10. 雑費	24,400	0	-24,400	
	合 計	¥1,600,000	¥1,571,153	¥-28,847	

※ 収入の部、支出の部の合計が一致するように作成してください。