

厚木市マンション管理適正化推進計画
＜概要版＞（案）

令和4年3月
厚木市

第1章 計画の目的と位置付け（P2～4）

1 計画策定の背景と目的

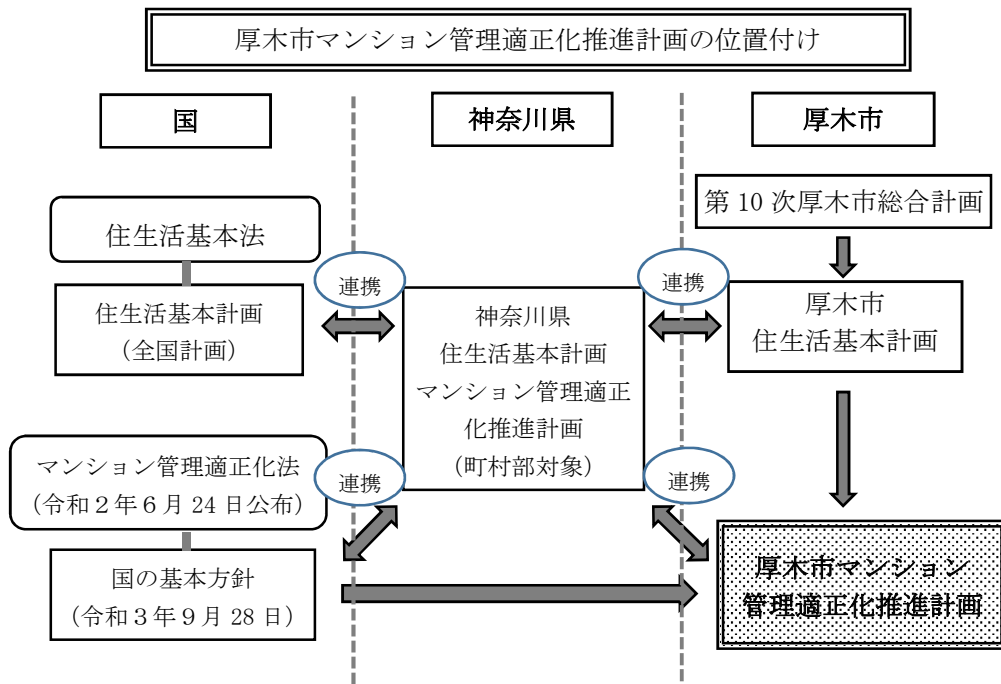
私有財産の集合体であるマンションは、区分所有者等で構成される管理組合を中心に、適切な維持管理の仕組みを整えることが重要となっています。

近年では、マンションの高経年化と区分所有者の高齢化という、「二つの老い」が進行しており、管理組合の機能不全、修繕積立金等の資金不足により、適切な維持管理が困難なマンションの発生が懸念されています。

マンションの管理水準及び資産価値の維持向上と、マンション居住者の安全で快適な生活を確保するため、厚木市が取り組むマンション施策の基本的な考え方を示すとともに、マンションの管理の適正化を効果的に推進するため、本計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）に基づく計画として、計画的にマンション管理の適正化を推進するため、目標と施策等を定めるものです。



3 計画の期間

改正マンション管理適正化法が令和4年4月1日に全面施行されることから、計画期間は令和4年度を始期とします。

また、国が策定している住生活基本計画が5年ごとに見直しされていること等を考慮し、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

4 対象とするマンション

計画の対象となるマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションとします。(分譲マンション)

第2章 厚木市の現状 (P5~13)

1 マンションに関する調査

(1) 分譲マンション実態調査

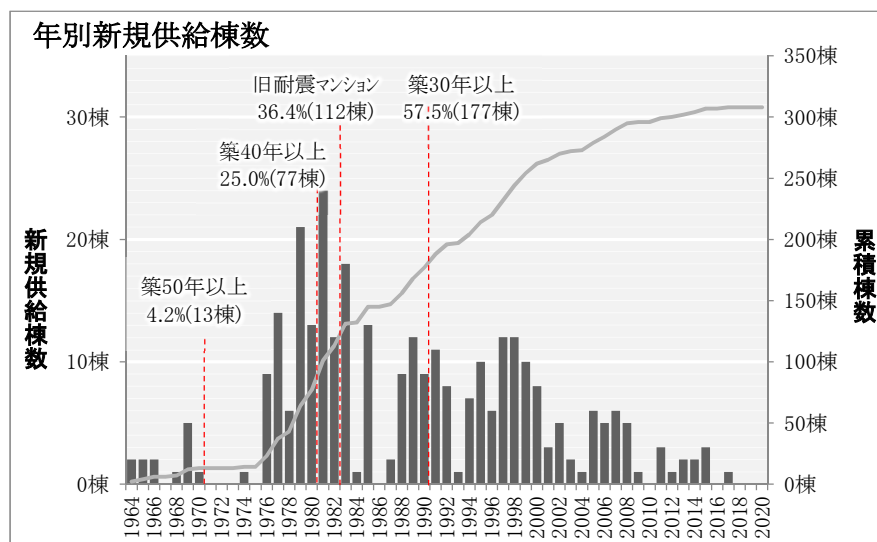
令和2年度に厚木市内の分譲マンションを対象に、立地状況や管理の実態を把握及び整理するため、「厚木市分譲マンション実態調査」を実施しました。今後も5年に1度を目安に、市内全域で実態調査を行うこととします。

2 厚木市の現状

(1) マンションのストック数

本市におけるマンションストック数は、308棟、13,924戸であり、居住世帯のある住宅94,830戸(平成30年住宅・土地統計調査)のうち、持ち家のマンションの住戸数は全体の約15%を占めています。

築年数で見ると、築50年以上のマンションは13棟、築40年以上は77棟、築30年以上は177棟となっており、築30年以上の高経年マンションが全体の過半数を占めています。



※令和2年度厚木市分譲マンション実態調査より

3 課題の整理

(1) 管理組合の適正な運営と維持管理

ア 管理組合の運営

管理規約を定め、総会を定期的開催するなど、管理組合による意思決定が適切に行われることが必要です。

イ 役員のなり手不足

役員の任期を1年としているマンションが過半数を占める一方で、役員任期のないマンションもあり、役員就任への負担の偏りが生じています。

「二つの老い」が進行する中、役員のなり手不足が懸念されています。

ウ 組合員のマンション管理への意識の醸成

管理組合として意思決定を行うに当たり、組合員はマンションの適正な管理に関する知識と管理員の役割を十分に理解しておくことが重要です。

エ 長期修繕計画の作成

長期修繕計画を作成していない又は見直しを行っていないマンションが特に高経年、小規模のマンションで一部みられます。長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要です。

オ 管理費や修繕積立金

管理費や修繕積立金の金額設定に課題を有するマンションがみられます。マンションの特性や管理状況に応じた適切な金額設定にする必要があります。

(2) 高経年マンションの安全性・居住性の確保と将来像

ア 旧耐震基準のマンションの安全性の確保

旧耐震基準のマンションのうち、半数以上のマンションで耐震診断を実施したことがなく、人的・経済的な支援を検討していく必要があります。

イ 高経年マンションの将来へ向けての支援

旧耐震基準のマンションのうち、建て替などの再生事業について検討したことがないマンションが7割以上を占めており、マンションの将来について早い段階から検討していく必要があります。

(3) その他の課題

ア マンションの防災対策

受水槽や配電盤室について、住棟の1階又は地下又は住棟外（平置き）にあるマンションの割合が高くなっており、水害による施設設備の被害も想定されることから、防災対策の周知・啓発が必要となります。

イ 外部からのアクセス性の確保

管理組合用の郵便ポストが設置されていないなど、外部からの情報アクセスが困難なマンションに対するアプローチ方法や実態把握が課題となっています。

第3章 マンション施策の基本方針（P14～17）

1 施策の基本的な考え方

① 管理状況
の適正化

② マンションの
安全性・居住性の確保

③ 適正管理の
更なる促進

2 施策の方向性

（1）管理組合が主体となったマンション管理の適正化の促進

マンションの区分所有者等で構成される管理組合が管理の主体となります。管理組合の適正な運営と維持管理について、基礎知識の周知・啓発、区分所有者等の意識の醸成を図ります。

＜管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針＞

国の基本方針の中で定められている、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」と同様の内容を本市のマンション管理適正化指針とすることとします。

マンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、市が管理組合等に対して助言及び指導等の実施やマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つになります。

（2）管理組合の求めに応じたきめ細かなマンション施策の実施

専門家の支援を必要としている管理組合に対し、マンション管理士等専門家と連携し、それぞれのマンションに応じたきめ細かな支援を進めます。

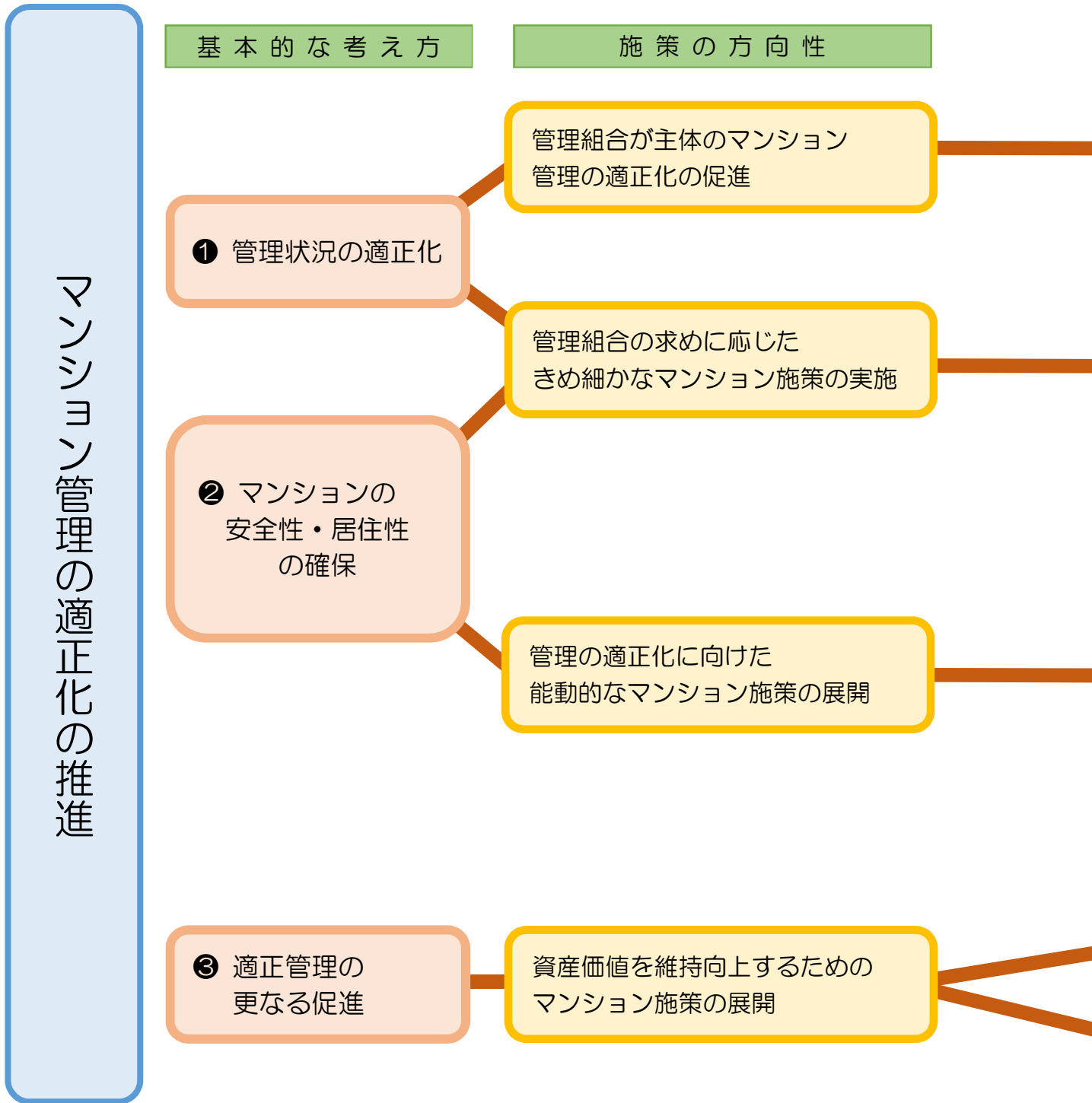
（3）管理の適正化に向けた能動的なマンション施策の展開

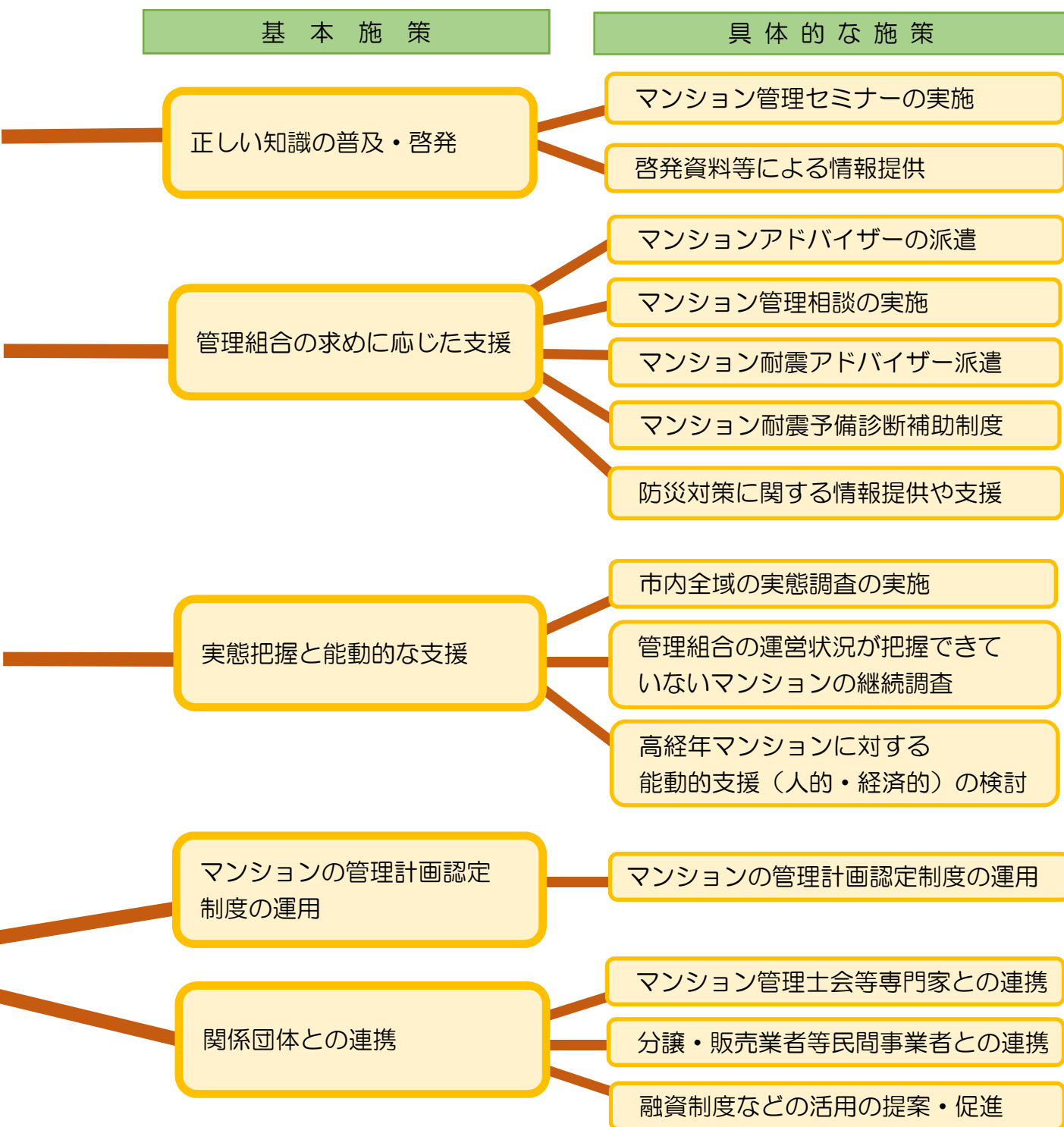
管理組合の運営状況が把握できていないマンションの継続調査や、現地調査やアンケート調査等において、管理状況が適正ではないと確認されたマンションについて、必要に応じて助言、指導等を行うなど、専門家と連携した個別の支援を行います。

（4）資産価値を維持向上するためのマンション施策の展開

マンションの管理計画認定制度を活用できるよう体制を整え、適正管理がなされているマンションが市場で評価され、建築後一定の年数が経過したマンションにおいても不動産市場での売買の促進を目指します。

施策体系





第4章 具体的な施策展開（P18～20）

1 正しい知識の普及・啓発

（1）マンション管理セミナーの実施

マンション管理組合役員や居住者を対象にセミナーや管理組合同士の交流会を開催し、マンション管理に関する正しい知識と意識の醸成を図ります。

（2）啓発資料等による情報提供

国など地方公共団体で実施している諸制度や取組を紹介した資料の配布など、管理組合に分かりやすく情報提供し、支援制度等の活用を促進します。

2 管理組合の求めに応じた支援

（1）マンションアドバイザーの派遣

マンション管理士等の専門家を無料で現地に派遣し、より密接な支援を行います。現地に派遣することで、実際のマンションの管理状況等を踏まえた具体的なアドバイスを行い、課題の解決、管理の適正化を図ります。

（2）マンション管理相談の実施

管理相談を定期的に実施し、マンション管理士から無料でアドバイスを受けることができる相談窓口を設けます。

（3）マンション耐震アドバイザーの派遣・耐震予備診断補助制度の実施

耐震化への検討を始めるきっかけとして建築士によるアドバイザー派遣を行います。また、管理組合が耐震診断の必要性を検討している場合に、本診断の必要性の有無を判断するための予備診断費用の補助を行います。

（4）防災対策に関する情報提供や支援

地震に対する耐震性の確保と併せて、風水害における浸水対策等についても検討しておく必要があります。国のガイドライン等を周知・啓発し、管理組合による防災対策を促進します。

3 実態把握と能動的な支援

(1) 継続調査による実態把握

管理組合の運営状況が把握できていないマンションについて、現地調査やアンケート調査を行うなど、実態の把握に努めます。調査の結果から管理状況に応じた支援を進めます。

マンション管理適正化指針に即し、改善すべき事項があるなど支援が必要なマンションについては、管理組合に能動的に働きかけ、管理の適正化を図るとともに、管理不全のマンションを予防するための施策を進めます。

(2) 高経年マンションに対する能動的支援

旧耐震基準で建築されたマンションは、建て替え等のマンションの将来像について検討しておくことが望ましく、再生等の必要性、有効性について、管理組合に対する理解の促進を図ります。

長寿命化を選択したマンションもみられることや、行政に希望する支援として経済的支援のニーズも高いことから、長寿命化に向けた人的・経済的支援の拡充を検討します。

4 マンションの管理計画認定制度の運用

マンションの管理計画認定制度の運用を開始し、適正に管理されているマンションが市場で評価されるよう体制を整えます。

管理計画の認定基準については、国で定めた基準と同様とし、厚木市マンションの管理計画認定事務取扱要綱で別に定めるものとします。

また、管理計画認定の促進に向け、制度の普及・啓発を進めるとともに、認定取得に向けて管理の適正化を目指すマンションに対する支援を進めます。

- | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>● マンションの管理計画認定制度</p> <p>国土交通省が定める16項目の基準を満たしているマンションについて、市はそのマンションを適切な管理計画を持つマンションとして認定することができます。認定期間は5年間であり、認定期間中は適正な管理が求められます。</p> <p><メリット></p> <ol style="list-style-type: none">① 市場での高評価につながる。② 良質な管理水準が維持される。③ (独)住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部リフォーム融資の金利の引下げ措置を講じることを国が検討中。(令和3年11月末時点) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

5 関係団体との連携

管理組合、厚木市、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識し、連携して取り組む必要があります。

マンションに関する支援制度等について事業者と情報交換を行い、管理組合へ制度活用の提案、利用促進を図ります。

第5章 各主体の役割（P21～22）

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションストックを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適正に管理すること必要があります。区分所有者等は、管理組合の一員として管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、役割を適切に果たすよう努めることが必要です。

2 市の役割

市は、本計画に基づきマンション施策を展開していくことで、マンションの管理水準の底上げを図っていくよう努めることが重要となります。

管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する活動を行う団体等と連携を図り、効果的に施策を進めることが必要です。マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うとともに、能動的に関与していくことが必要とされます。

3 マンション管理士の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められます。

4 マンション管理業者の役割

管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

また、市の行うマンション施策に協力する必要があるときは、管理組合に対して、提案又は助言等の支援を行うよう努める必要があります。

5 その他マンションに関わる専門家等

(1) 分譲事業者等

マンション分譲事業者は管理組合の立ち上げや円滑な運営のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、マンション購入希望者に対し説明及び理解を得られるよう努める必要があります。

(2) 建築士等専門家

建築士等専門家は、管理組合の運営、建物の修繕・改修・建て替え等の検討及び実施に関して、専門的知識を持って、管理組合等からの相談に応じ、助言、指導等の支援を適切に行うよう努める必要があります。

第6章 成果指標と進行管理（P23～24）

1 成果指標

（1）施策目標

ア 管理状況の適正化

（ア）管理組合が主体の適正なマンション管理を推進します。

イ マンションの安全性・居住性の確保

（ア）マンションの管理状況に応じたきめ細かな支援により、管理状況の適正化を図ります。

（イ）マンションの実態把握と支援が必要なマンションに対する能動的な支援を進めます。

ウ 適正管理の更なる促進

（ア）マンションの管理計画認定制度を運用し、マンションの資産価値の維持向上と管理水準の底上げを図ります。

（2）数値目標

■目標値

施策目標	指標	令和3年度	令和8年度
管理状況の適正化	長期修繕計画を作成している管理組合の割合	91.3% (アンケート調査)	100% (アンケート調査)
マンションの安全性・居住性の確保	アドバイザー派遣の利用数 (管理組合数)	8件	40件
	管理状況の実態把握件数の割合	50.5% 104件/206件	100%
適正管理の更なる促進	管理計画認定制度により認定を受けたマンションの数	0件	20件

2 進行管理

（1）施策の推進

マンション施策においては、長期的な取組を進めていくことが重要であり、「管理状況の適正化」、「マンションの安全性・居住性の確保」、「適正管理の更なる促進」の三つを柱に、より効果的な手法を検討し、計画の実現に努めます。

（2）計画の見直し

厚木市住宅運営審議会及び住宅基本計画策定検討委員会において、定期的に報告するとともに、市ホームページ等により市民に公表し、本計画に定める施策が効果的かつ効率的なものとなるよう見直しを行います。