資料２－１

厚木市マンション管理適正化推進計画（案）

令和４年３月

厚木市

目次

第1章　計画の目的と位置付け

1　計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
2　計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
3　計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
4　対象とするマンション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4

第2章　厚木市の現状

1　マンションに関する調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
2　厚木市の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
3　課題の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

第3章　マンション施策の基本方針

1　施策の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
2　施策の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14

第4章　具体的な施策展開

1　正しい知識の普及・啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
2　管理組合の求めに応じた支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
3　実態把握と能動的な支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
4　マンションの管理計画認定制度の運用・・・・・・・・・・・・・・・・20
5　関係団体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20

第5章　各主体の役割

1　管理組合及び区分所有者の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
2　市の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
3　マンション管理士の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
4　マンション管理業者の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
5　その他マンションに関わる専門家等・・・・・・・・・・・・・・・・・22

第6章　成果指標と進行管理

1　成果指標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
2　進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

第１章　計画の目的と位置付け

１　計画策定の背景と目的

全国におけるマンションストック総数は令和２年末時点で約 675.3 万戸にのぼり、国民の約１割超が居住する主要な居住形態となっています。

一方で、築 40 年を超えるマンションは約 103.3 万戸であり、10 年後には 231.9 万戸、20 年後には 404.6 万戸と、高経年マンションが急激に増加することが見込まれています。

平成 13 年８月１日に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、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。

適切な修繕がされない状態で老朽化したマンションが放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下だけでなく、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど、多くの問題を引き起こす可能性があります。

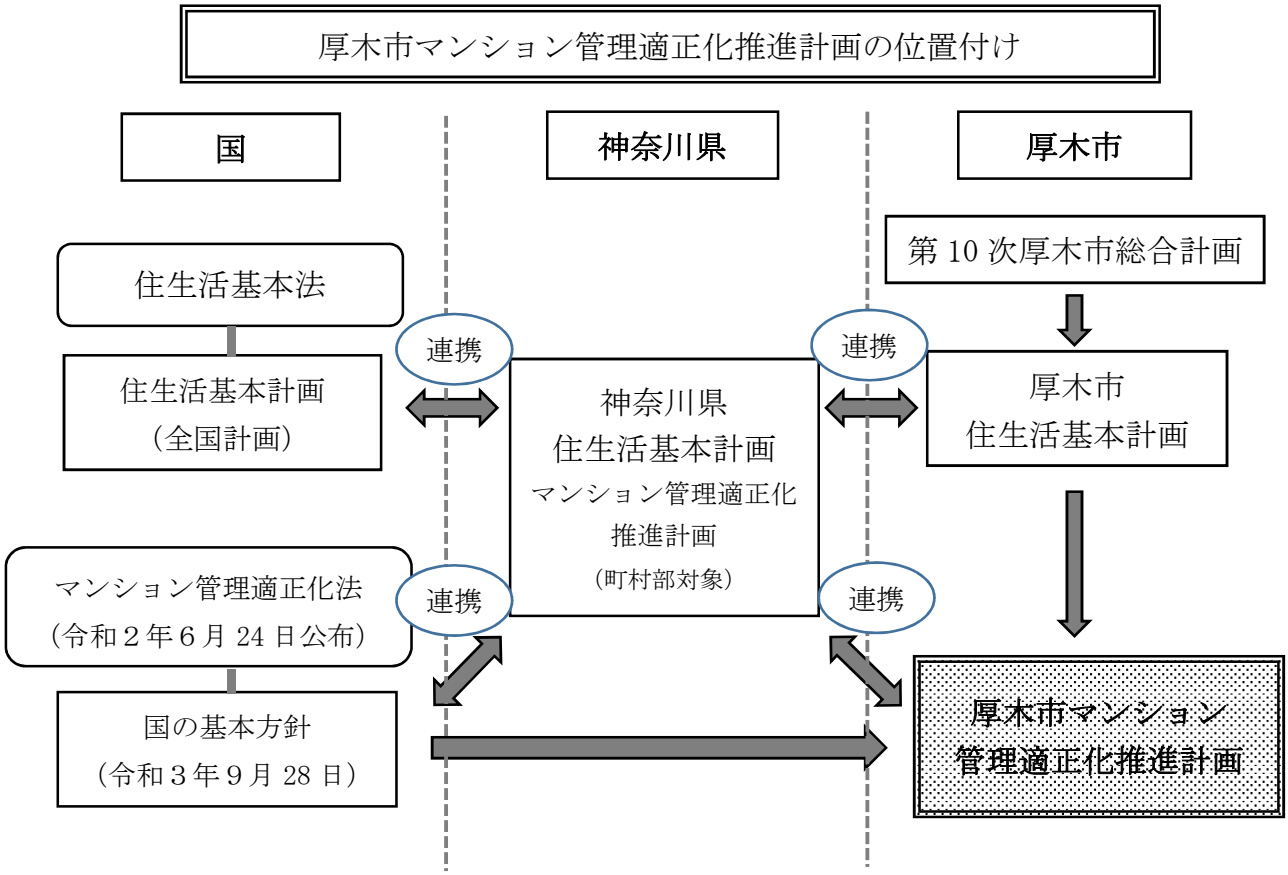
このような状況を背景に、令和２年６月 24 日「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布されました。これにより、国は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定し、地方公共団体は、国の基本方針に基づき、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくことが求められています。

こうしたことから、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。

また、国のマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を勘案するとともに、「第 10 次厚木市総合計画」「住生活基本計画（全国計画）」「神奈川県住生活基本計画」「厚木市住生活基本計画」等の上位関連計画との整合・連携を図るものとします。



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）

> マンション管理適正化法でいうマンションの「定義」（第２条第１号）
>
> 一　マンション　次に掲げるものをいう。
>
> イ　二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律《昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。》第２条第２項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第２条第３項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
>
> ロ　一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

第２章　厚木市の現状

１　マンションに関する調査

（１）分譲マンション実態調査

本市では、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。調査対象、主な調査項目及び調査方法は、次のとおりです。

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。

■厚木市分譲マンション実態調査

調査対象	１棟の居室数が６戸以上の分譲マンション （ただし、団地型マンションにおいて一部の住棟が５戸以下である場合、調査対象に含めています。）
棟数／戸数	308 棟／13,924 戸
管理組合数	206 組合
調査項目	基礎調査 ・建物名称、所在地、築年数、構造、階数、居室数(戸数)、建物タイプ、管理会社名、エレベータの有無、駐車場・駐輪場の有無、受水槽・電気設備の位置等 アンケート調査 ・管理組合の組織構成・総会等の運営状況 ・管理費、長期修繕計画・修繕積立金、維持管理の状況 ・耐震化や建て替えに関する設問（旧耐震基準マンション対象） ・管理組合の運営に関する課題、行政支援の利用意向等
調査方法	本市で事前に把握している資料と民間のデータベースを突合し、調査対象マンションの特定・整理を行いました。特定したマンションを対象に現地調査を実施し、建物の基礎情報、共用施設や設備の設置状況、管理会社の有無等を調査しました。調査結果を基に、マンション一覧表を整備するとともに、管理組合及び管理会社宛に管理状況に関するアンケート調査を実施しました。
調査期間	令和２年８月～12 月
アンケート回答	配布件数：206 件（うち有効配布数 191 件） 回答件数：104 件（回答率：54.5%）

２　厚木市の現状

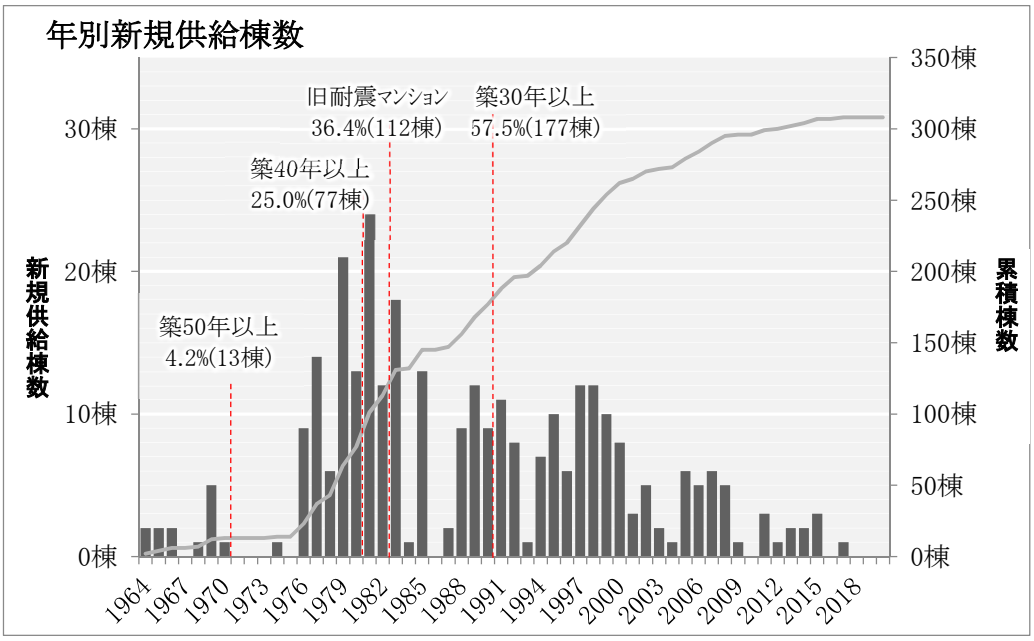
（１）マンションのストック数と立地状況

ア マンションストック数

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。

マンションは 1970 年代後半から 1980 年代前半にかけて急激に増加し、年間 10～20 棟程度建築されてきました。その後、2000 年頃まで年間 10 棟程度に落ち着き、それ以降は減少傾向となっています。

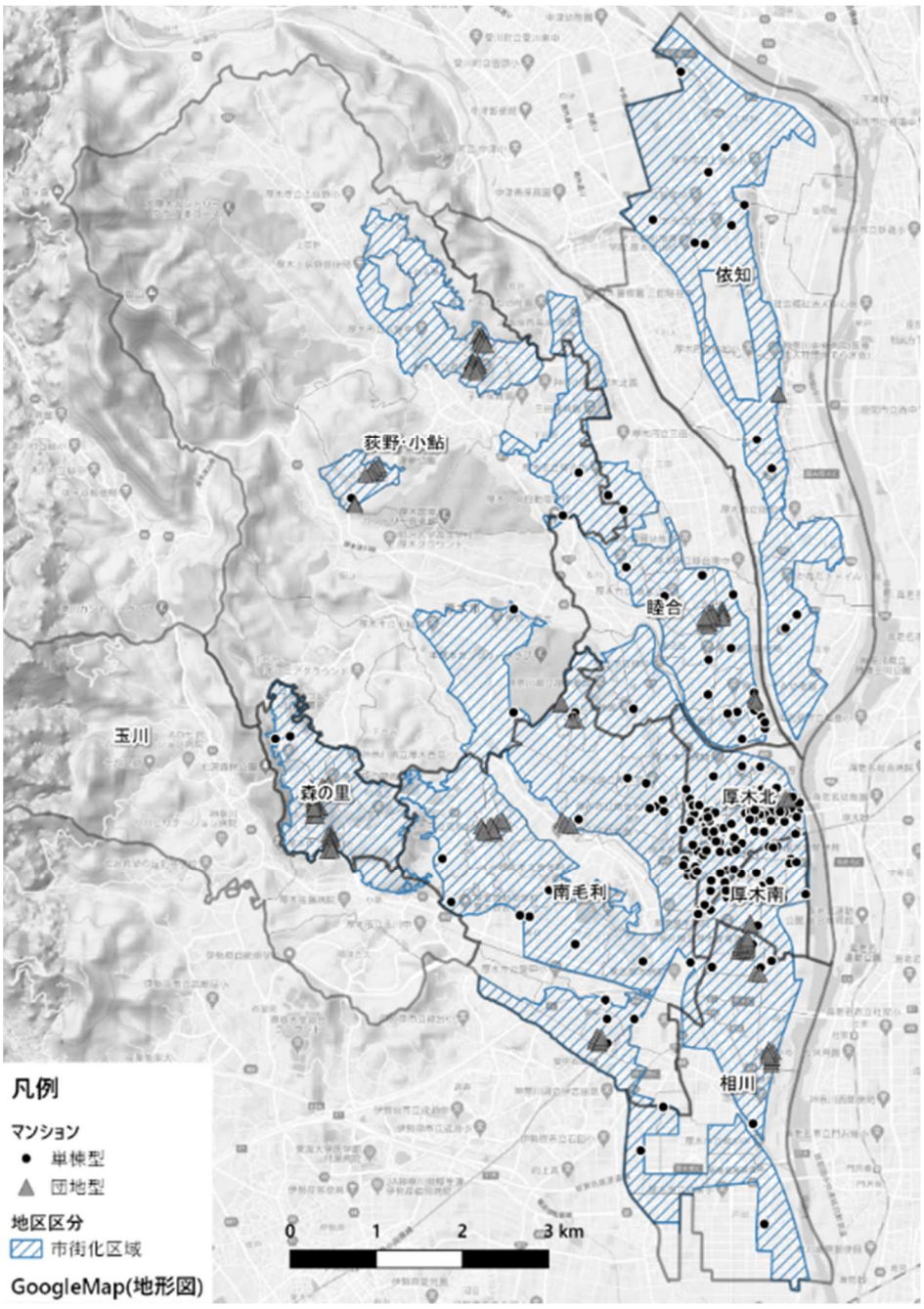
築年数でみると、築 50 年以上のマンションは 13 棟、築 40 年以上は 77 棟、築 30 年以上は 177 棟となっており、築 30 年以上の高経年マンションが全体の過半数を占めています。【図１】



【図１】年別新規供給棟数　　※令和２年度厚木市分譲マンション実態調査より

イ 立地分布

マンションの立地状況を地区別にみると、厚木北地区が 81 棟で最も多く、本厚木駅周辺（厚木北地区、厚木南地区）に単棟型、高層型のマンションが集中して立地しており、郊外の地区「森の里地区」、鳶尾（「荻野・小鮎地区」）や妻田北（「睦合地区」南部）、毛利台（「南毛利地区」）では、団地型マンションが多く立地しています。【図２】



【図２】マンションの分布

ウ 建築時期別でみたマンションの立地状況

建築時期別にマンションの立地状況をみると、1970 年以前は「厚木南地区」、「依知地区」、「南毛利地区」で建築されており、1970 年から 80 年代は、団地型マンションが「荻野・小鮎地区」、「相川地区」、「森の里地区」、「睦合地区」で多く建築されています。2001 年以降は「厚木北地区」、「厚木南地区」など本厚木駅周辺で多く建築されており、時期を追うにつれて本厚木駅周辺で供給割合が高くなっています。【図３】

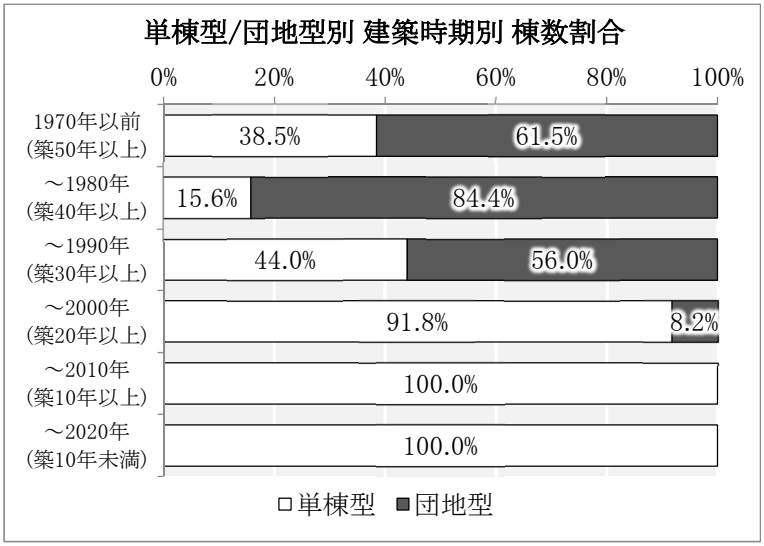
さらに、単棟型及び団地型の住棟の割合を建築時期別にみると、1990 年までは団地型マンションが大半を占めていたものの、2001 年以降は建築されておらず、単棟型が主流となっています。【図４】

■ 建築時期・地区別マンション建築数【図３】

建築時期	厚木北	厚木南	依知（依知北 依知南）	睦合（睦合北 睦合南 睦合西）	荻野・小鮎	南毛利（南毛利 南毛利南 緑ケ丘）	相川	森の里	総計
1970 年以前（築 50 年以上）	0	2	2	0	0	9	0	0	13
～1980 年（築 40 年以上）	5	3	1	6	19	17	13	0	64
～1990 年（築 30 年以上）	16	6	7	19	9	5	11	27	100
～2000 年（築 20 年以上）	28	10	4	15	4	19	4	1	85
～2010 年（築 10 年以上）	23	4	0	0	1	4	2	0	34
～2020 年（築 10 年未満）	9	1	0	0	0	0	0	2	12
総計	81	26	14	40	33	54	30	30	308

※玉川地区：マンションなし

■ 単棟型/団地型別　建築時期別　棟数割合【図４】



（２）管理組合の運営に関する状況

ア 管理組合の運営

アンケート回答のあったマンションのほとんどで管理組合を組織し、管理規約が整備されており、年１回以上の頻度で総会を開催しています。

役員任期について、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、任期のないマンションもみられ、課題として役員等のなり手不足が多く挙げられています。

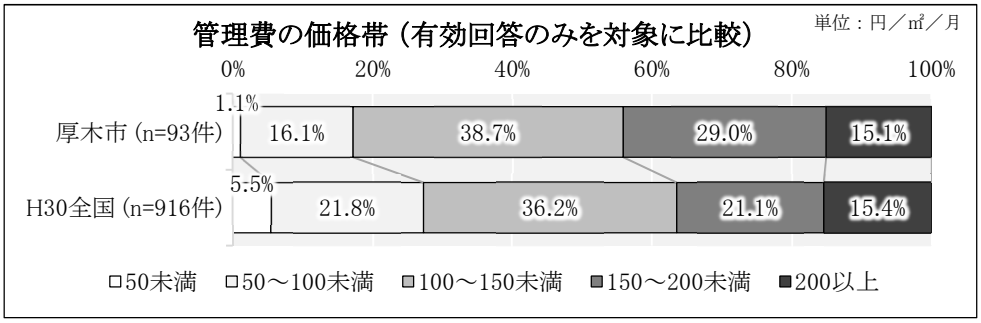
また、居住者の年齢層について、建築時期を遡るにつれて高齢者のみ世帯数の割合が高くなっていることから、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進んでいます。

イ 管理費及び修繕積立金

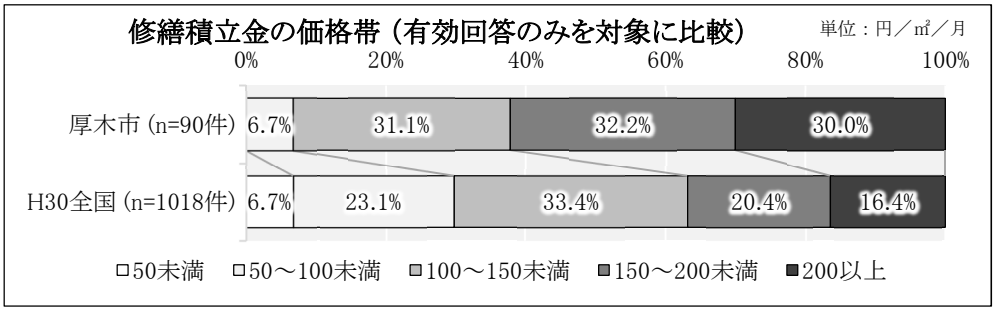
管理費及び修繕積立金の徴収額について、共に全国平均(平成 30 年度マンション総合調査)より高く設定している傾向がみられますが、修繕積立金については、金額の見直しなどの問題意識を持っているマンションが約４割を占めています。

滞納状況については、約半数のマンションで滞納があると回答しています。滞納住戸の割合は管理組合当たり１～２%未満が最も多いですが、高経年になるほど滞納住戸の割合が高くなる傾向がみられます。

【図５、図６】



【図５】管理費の価格帯

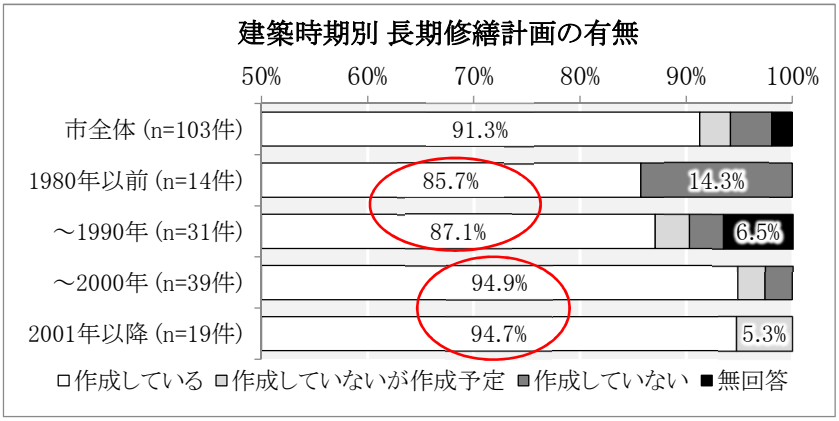


【図６】修繕積立金の価格帯

（３）建物管理に関する状況

ア 長期修繕計画の作成状況

アンケート回答のあったマンションのうち約９割が長期修繕計画を作成し、見直しを行っていますが、未作成や見直しをし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。【図７】

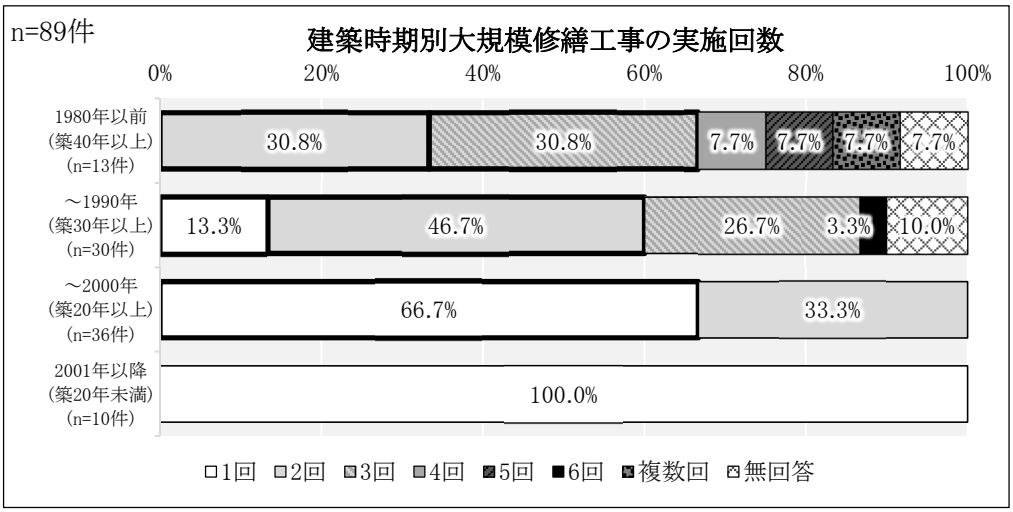


【図７】長期修繕計画の作成の有無

イ 大規模修繕工事の実施状況

大規模修繕工事の実施状況については、ほぼ全数のマンションで実施済、もしくは予定があると回答していますが、大規模修繕工事の周期を仮に 12 年程度としたとき、高経年マンションで大規模修繕工事を必要な回数実施していないと懸念されるものが一部みられます。（太枠部分）

また、修繕が必要にもかかわらず未実施の箇所があると回答したマンションが２割強あり、背景には費用不足が課題となっています。【図８】



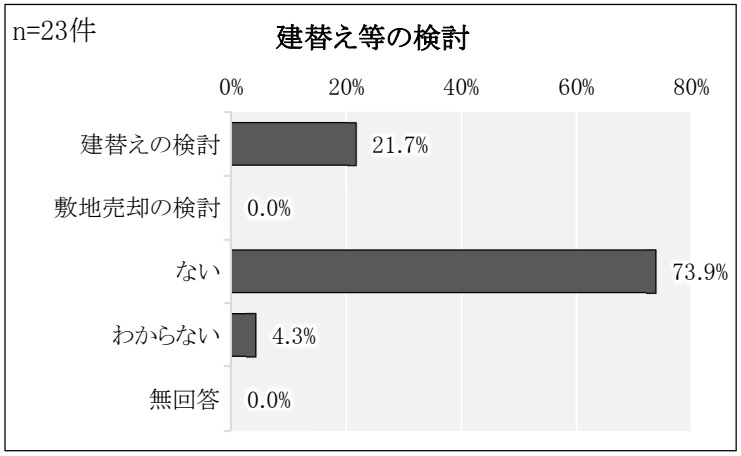
【図８】建築時期別大規模修繕工事の実施回数

（４）高経年マンションの再生に関する検討状況

耐震基準が旧耐震基準の年代で建築されたとアンケートで回答のあった23件について、耐震診断を「実施したことがある又は予定がある、検討中である」と回答したマンションは約４割にとどまり、約６割が実施したことがないと回答しています。

耐震診断を実施していない理由として、「結果が悪くても耐震工事の費用を捻出できないため」が最も多くなっています。

また、建て替えや敷地売却に向けた取組の検討について、「検討したことがない」と回答するマンションが７割を占め、検討したことがあるマンションでは「進行しなかった」が２件、「長寿命化の選択をした」が１件、「検討中・予定がある」が２件という回答となっており、建て替え等の検討の難しさがうかがえます。【図９】



【図９】建て替え等の検討

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

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が中心となって維持管理を行いますが、管理規約を定めていないマンションや管理者を選任していないマンションが一部みられます。管理規約を定め、総会を定期的に開催するなど、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。建物の老朽化と居住者の高齢化という「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おり、マンション管理の主体となる管理組合の弱体化を防ぐ必要があります。

ウ 組合員のマンション管理への意識の醸成

居住者の高齢化の他に、管理組合活動に無関心な組合員の増加が課題として挙げられます。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組合の一員として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。適切な修繕を行い、資産価値を維持するためには、あらかじめ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

管理費については、見直しなどの課題を有するマンションが 25%程度みられ、特に高経年マンションで割合が高くなっています。

修繕積立金についても、金額設定に問題意識を持っているマンションは 40%程度みられ、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

旧耐震基準で建築されたマンションは全体の約 36%を占めていますが、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、理由として耐震工事費用が捻出できないことが挙げられており、人的・経済的な支援を検討していく必要があります。

また、管理組合が耐震診断及び耐震化への検討を始めるきっかけとなるよう支援制度を周知・啓発する必要があります。

イ 高経年マンションの将来へ向けての支援

旧耐震基準で建築されたマンションのうち、建て替えや敷地売却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割以上を占めています。

特に高経年マンションについては、長寿命化、建て替え、敷地売却など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

マンションの受水槽や配電盤室の設置場所について調査をしたところ、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います。

相模川や中津川に接する地域など、水害による被害が想定される地域では、こうした施設設備の被害も想定されることから、防災対策について、周知・啓発していく必要があります。

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、郵送物の送付ができないマンションが 15 件程度確認されています。外部からの情報アクセスが困難なマンションは、管理不全の兆候があっても支援につなげることが難しく、このよう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

１　施策の基本的な考え方

管理組合がマンションを適正に管理するとともに、市はマンションの管理状況、施設設備の老朽化、区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえて、マンション管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要があります。

「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」、の三つを基本的な考え方とし、マンション施策を進めます。

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

マンションの管理とは、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」という。）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

マンション管理において課題を抱え、専門家の支援を必要としている管理組合や、更なる適正化に向けて検討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

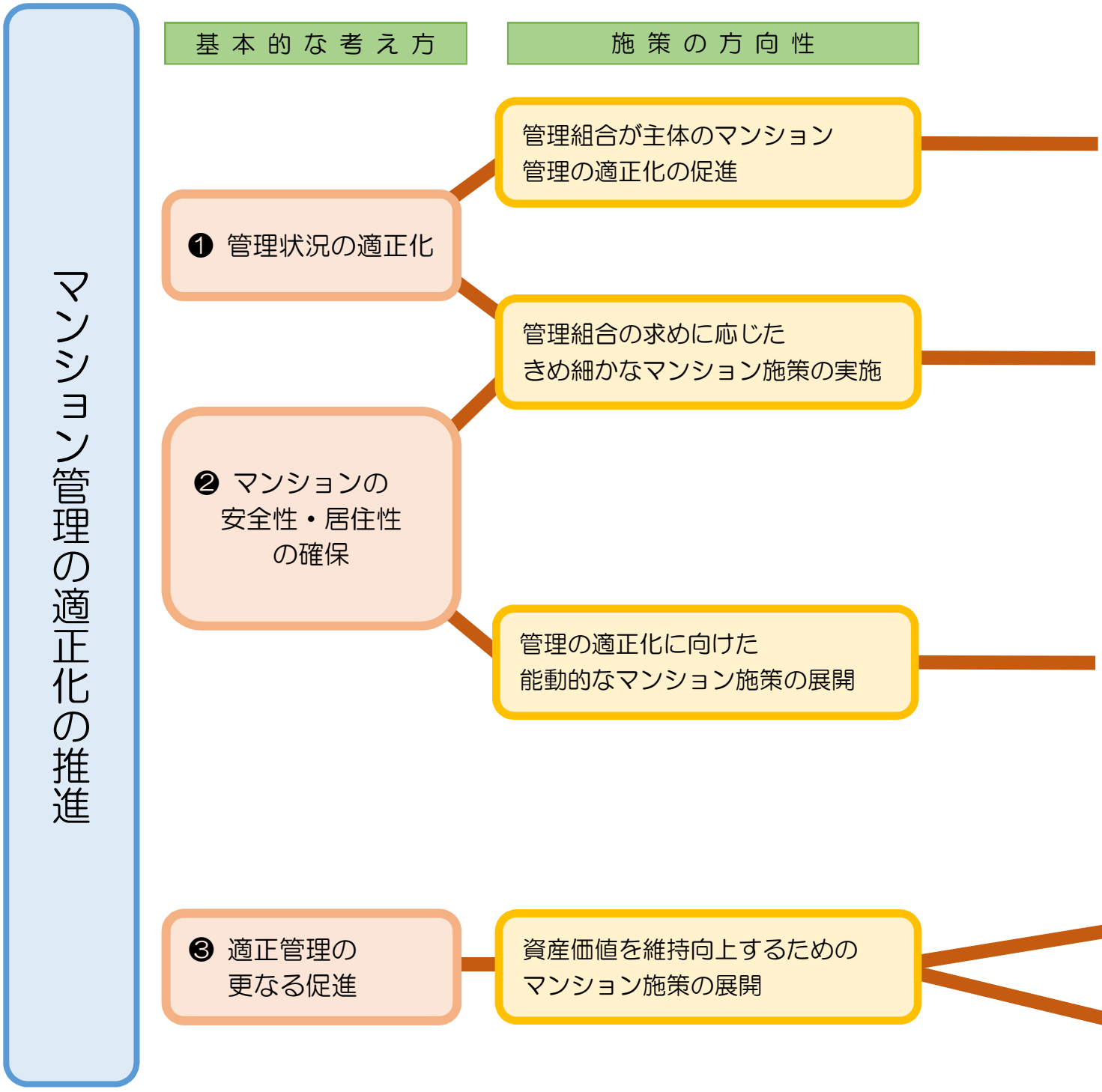
管理組合の運営状況が把握できていないマンションに対する継続調査や、現地調査やアンケート調査等において、管理状況が適正ではないと確認されたマンションについて、必要に応じて助言、指導等を行い、マンション管理士等専門家と連携した個別の支援を行います。

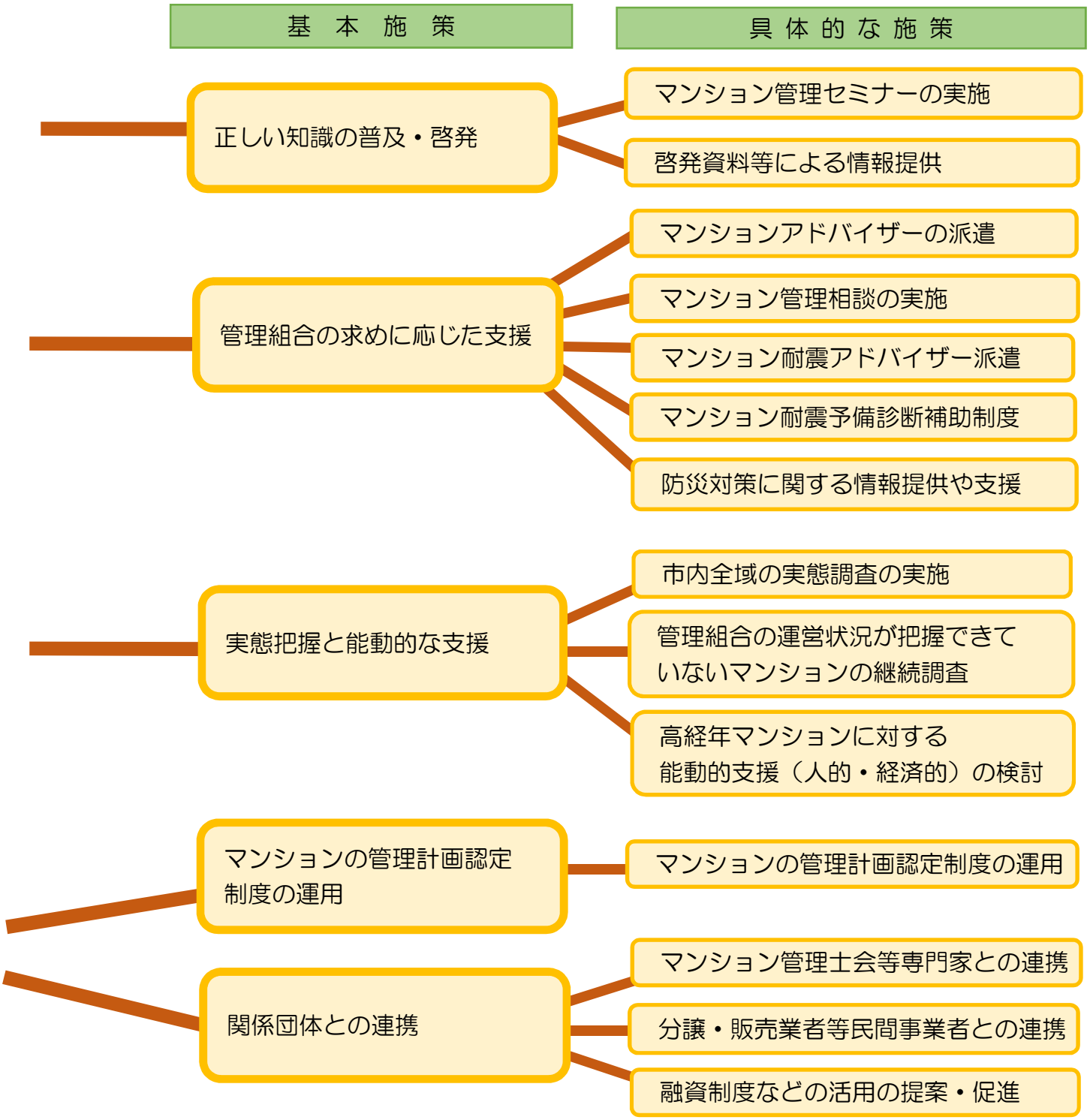
（４）資産価値を維持向上するためのマンション施策の展開

マンションの適正な維持管理を推進し、マンションの資産価値の維持向上を図ります。

さらに、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


マンション管理の適正化の推進
基本的な考え方
施策の方向性
❶ 管理状況の適正化
❷ マンションの安全性・居住性の確保
❸ 適正管理の更なる促進
管理組合が主体のマンション管理の適正化の促進
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
管理の適正化に向けた能動的なマンション施策の展開
資産価値を維持向上するためのマンション施策の展開


基　本　施　策
具 体 的 な 施 策
正しい知識の普及・啓発
マンション管理セミナーの実施
啓発資料等による情報提供
管理組合の求めに応じた支援
マンションアドバイザーの派遣
マンション管理相談の実施
マンション耐震アドバイザー派遣
マンション耐震予備診断補助制度
防災対策に関する情報提供や支援
実態把握と能動的な支援
市内全域の実態調査の実施
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
高経年マンションに対する
能動的支援（人的・経済的）の検討
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
関係団体との連携
マンション管理士会等専門家との連携
分譲・販売業者等民間事業者との連携
融資制度などの活用の提案・促進

第４章　具体的な施策展開

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。

また、セミナーと併せて管理組合同士の交流会を開催し、マンション同士のつながりを持つ機会を設けるとともに、成功事例やノウハウを共有することで、具体的に課題を解決するきっかけとなるよう支援します。

（２）啓発資料等による情報提供

国や地方公共団体で実施している諸制度、取組を紹介した資料の配布など、定期的に分かりやすい形で管理組合へ情報提供し、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

マンションの維持管理に関して専門家の支援を希望するマンションに対し、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。現地にマンション管理士等を派遣することで、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

管理組合の代表者や役員等を対象としたマンション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

旧耐震基準で建てられたマンションの管理組合に対し、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に対する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

マンションは大規模な建築物であるという特殊性から、通常の建築物以上に、自然災害による影響を受ける可能性が考えられます。

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

外観等の建物状況は良好であっても、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。調査の結果からマンションを４つのグループに分類し、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、支援が必要であると判断されるマンションについては、管理組合に能動的に働きかけをし、管理の適正化を図ります。

なお、管理不全に該当するマンションは現時点では確認されておりませんが、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。

＜マンションの分類＞

Ａグループ	適正管理 （経過観察）	・標準的な管理運営が行われているマンション
Ｂグループ	要支援	・専門家等の支援を希望しているマンション ・自主管理、小規模、高経年であるなど複合的な要素があり、継続的な支援が必要であるマンション
Ｃグループ	要調査	・アンケート調査が未回答であるなど、管理組合の実態が不明で、継続的な調査を行うマンション
Ｄグループ	管理不全	・建物の劣化が認められ、管理運営が適切ではない等、早急に改善が必要なマンション

（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、資料配布やセミナーでの情報提供等、管理組合に対する理解の促進を図ります。

また、建て替え等の再生事業は難しく、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、国の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。

●マンションの管理計画認定制度

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。

＜メリット＞

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

マンションの管理の適正化の推進を図るため、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。

また、マンションに関する融資制度等の支援制度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

１　管理組合及び区分所有者の役割

区分所有者等で構成される管理組合がマンション管理の主体となります。建物の高経年化が進む中、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、適正に管理する必要があります。

マンションの区分所有者等は、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、市内のマンションの管理状況等を踏まえ、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。

その際、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、相談体制の整備や関係者からの求めに応じた情報提供を行うなど、効果的に施策を進めることが必要です。

なお、管理が適正に行われていないと判断されるマンションに対しては、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、マンション管理士等専門家と連携して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。

また、市の行うマンション施策に協力するよう努める必要があります。

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

１　成果指標

（１）施策目標

ア 管理状況の適正化

（ア）　区分所有者等へのマンション管理に関する意識の醸成を図り、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、支援が必要なマンションの管理状況の適正化を図ります。

（イ）定期的に管理状況の調査を行い、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

本計画の基本方針に基づき施策を実施し、数値目標を次のとおり設定します。

■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

マンションは大規模な建築物であるという特殊性や、区分所有者間の合意形成の困難さなど、特に高経年マンションにおいては、10 年後、20 年後の将来を見据えた早期の検討、対策が必要となります。

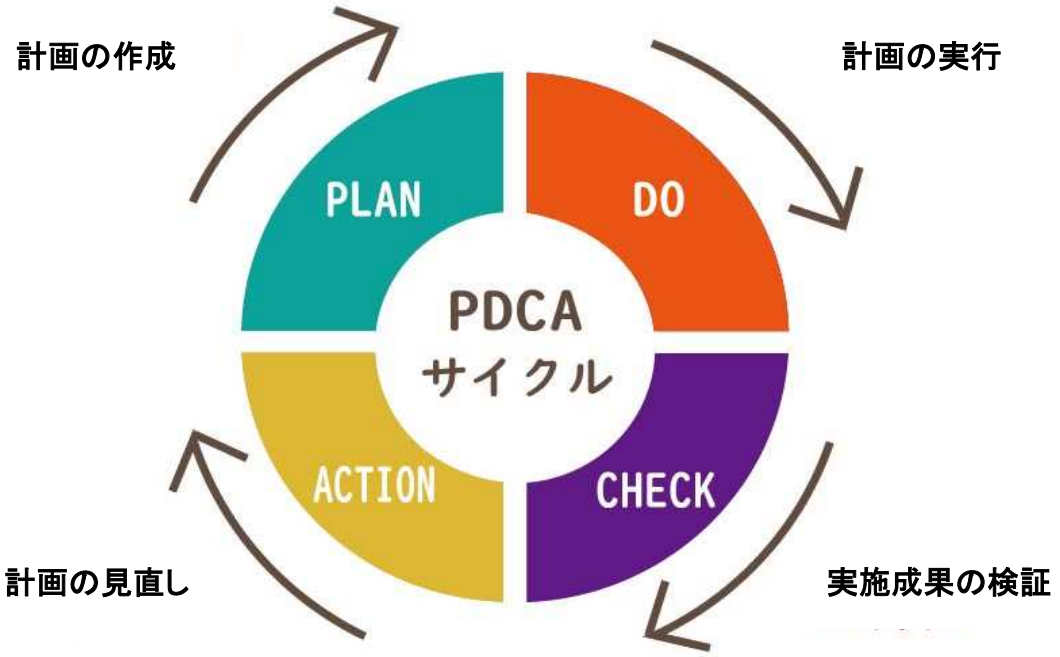
また、近年ではマンションの大規模化、設備の高度化等により、マンション管理の専門化、複雑化が増大しており、管理組合による継続した適正な維持管理が一層求められています。

マンション施策においても、長期的な取組を進めていくことが重要であり、基本方針で掲げた「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

ＰＤＣＡ サイクルに基づく計画の作成（Ｐｌａｎ）、計画の実行（Ｄｏ）、実施成果の検証（Ｃｈｅｃｋ）、計画の見直し（Ａｃｔｉｏｎ）の４つの工程を繰り返すことで、業務効率を向上させます。

こうしたことから、本計画の進行管理については、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。



厚木市マンション管理適正化推進計画
令和４年３月

発　行　　厚木市
編　集　　厚木市　まちづくり計画部　住宅課
〒243-8511　厚木市中町３丁目 17 番 17 号
電　話　　046（225）2330（直通）
ＦＡＸ　　046（224）0621
Ｅ-mail　5550@city.atsugi.kanagawa.jp