

厚木市マンション管理適正化推進計画改定方針

1 計画改定の趣旨

現行の厚木市マンション管理適正化推進計画（以下「現推進計画」という。）の計画期間が令和 8 (2026) 年度までとなっていることから、令和 9 (2027) 年度を始期とする新たな厚木市マンション管理適正化推進計画（以下「本推進計画」という。）への改定を行います。

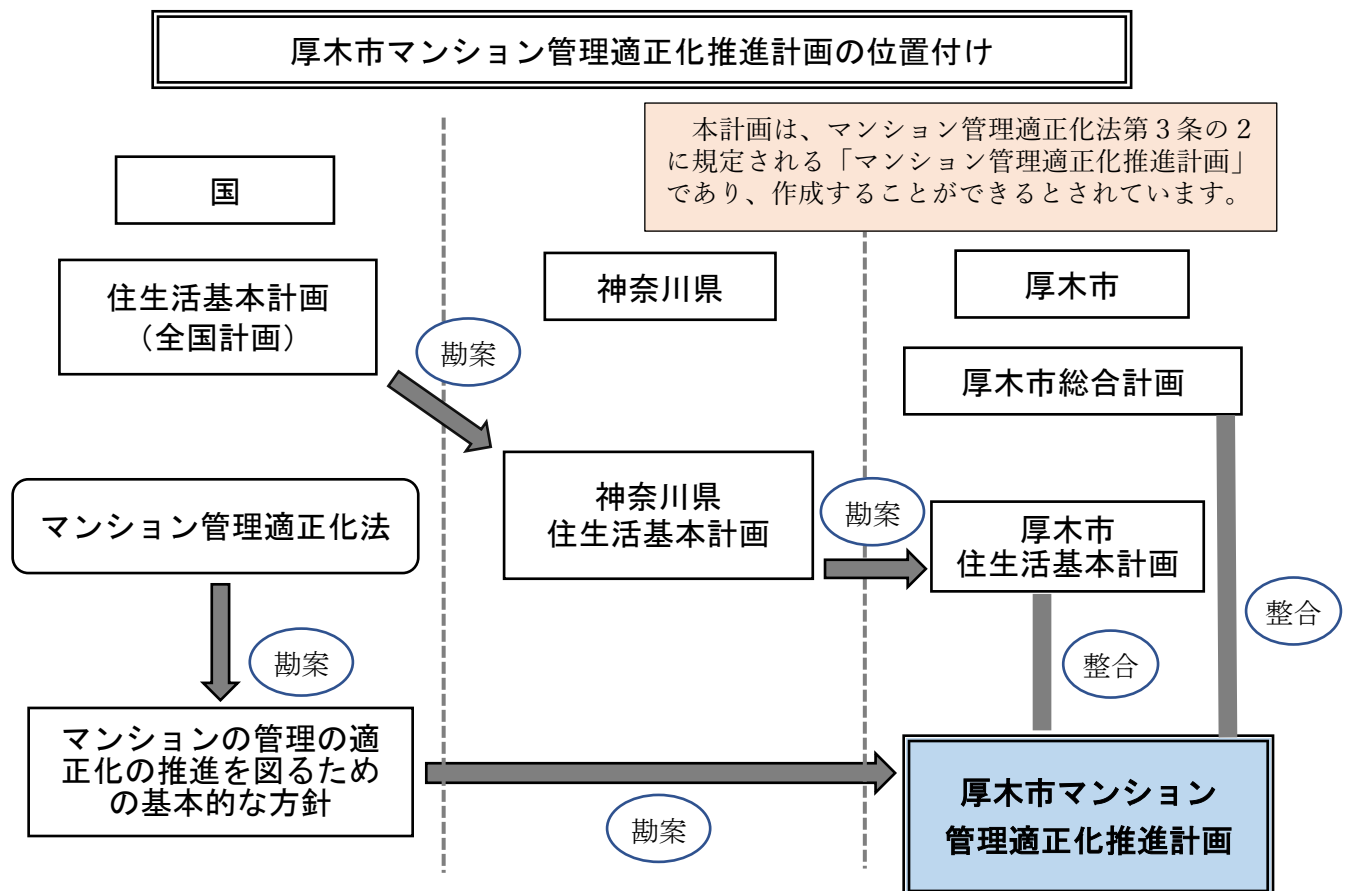
改定に当たっては、現推進計画の策定時点からの社会情勢の変化、法令の改正や国・県の関連計画の改定等を踏まえることとし、その基本的な方針を策定するものです。

2 基本事項

(1) 計画の位置付け

マンション管理適正化推進計画は、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。）第 3 条の 2 に基づき、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、住生活基本計画（全国計画）、国の基本方針、神奈川県住生活基本計画を勘案し、第 11 次厚木市総合計画、厚木市住生活基本計画等の上位関連計画との整合を図ります。



(2) 計画の期間

計画期間は、従来5年間としておりました。しかし、マンションの管理状況、対応策については、課題や対処方法に大きな変化がなく、今後も同様の傾向が続くと見込まれるため、計画期間を5年間から10年間に変更します。

なお、国の政策動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、計画期間内においても必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

3 現状と課題

令和7(2025)年度に実施した厚木市分譲マンション実態調査の結果から、現状の把握及び課題の分析を行いました。

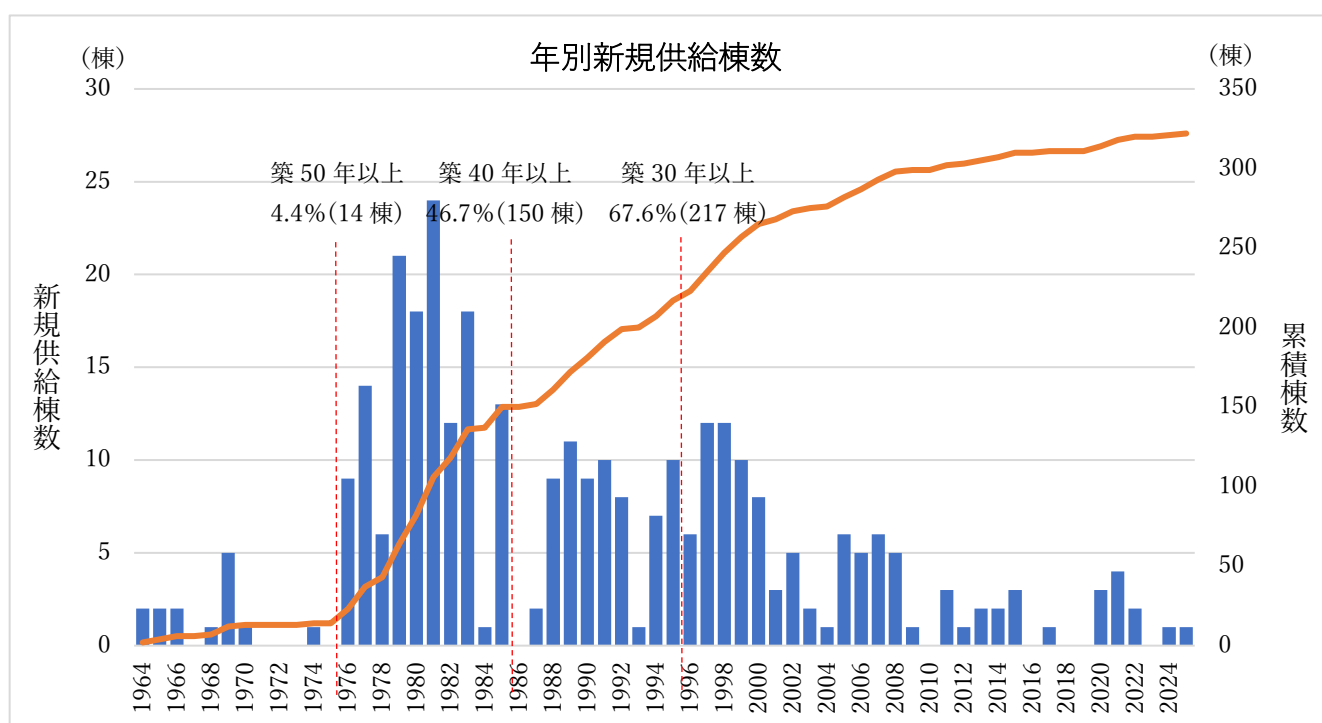
(1) マンションの現状

ア 全国の現状

国のマンションに関する基礎データによると、全国のマンションストック戸数は、令和6(2024)年12月末時点で約713.1万戸にのぼり、そのうち、築40年以上のマンションは148万戸（マンションストック総数の約21%）であり、高経年マンションが増加している状況になっています。

イ 本市の現状

本市におけるマンションストック数は、322棟、15,109戸であり、そのうち、築40年以上のマンションは150棟（46.7%）で、全体の4割以上を占めており、国と比較しても高い割合となっています。



※ 出典：令和7年度厚木市分譲マンション実態調査報告書

(2) マンションの課題

ア 管理組合体制の脆弱化

マンション管理は、区分所有者等で構成される管理組合が管理者等を選任し、管理規約を適正に定め、総会で区分所有者等の意思決定を行うなど、組合活動を適正に行うことが必要となりますが、昨年に実施したアンケート調査によると、組合活動に無関心な組合員が増加しているため、今後、組合の管理運営や建物の修繕等における重要事項の伝達や決定に支障をきたす恐れがあります。

また、特に高経年マンションでは組合員の高齢化や担い手不足により、管理組合の運営が困難になり、意思決定が滞ることで、マンションの維持管理全体に影響が出ています。こうした状況が続くと、将来的に管理不全に陥ることが懸念されます。

イ 計画的な管理の不備

管理費や修繕積立金については、今後の社会経済情勢の変化などによる工事価格や維持管理コストの上昇に伴い、値上げなどの見直しを余儀なくされる可能性があります。管理組合が管理費等の計画的な見直しを行わないと、共用部分の維持管理や大規模修繕などに支障をきたす恐れがあります。

また、長期修繕計画を作成していない管理組合や、作成済みであっても見直しを行っていない管理組合も存在し、建物の維持管理が適切に行われない恐れがあります。

ウ 高経年マンションの再生等の停滞

旧耐震基準のマンションのうち、耐震診断を実施したことがないマンションが半数近くを占めています。その理由として耐震診断の費用が高い、又は耐震診断を行った結果が悪くても耐震工事費を捻出できないといった費用面での理由が多いほか、区分所有者の合意形成が難しいといった理由もみられるため、このような状況に応じた支援を検討していく必要があります。

また、建て替えや敷地売却といった再生事業を検討していないマンションは7割を超えており、併せて、費用面や役員の知識・経験不足等が要因となり将来の長寿命化や建て替えが停滞する懸念があります。

エ その他の課題

災害対応マニュアルの整備や防災訓練の実施など、マンション全体として危機管理体制の強化が求められますが、居住者を把握できていないマンションもあり、救助等に支障をきたす恐れがあります。

4 策定に当たって考慮すべき視点

計画改定に当たっては、引き続き「管理状況の適正化」、「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、本推進計画を策定します。

(1) 管理組合主体によるマンション管理の適正化

マンション管理は、管理組合の設置、管理規約の整備、総会の開催、管理者選任等、マンションの基本的な管理体制を整えることが重要であり、管理組合主体のマンション管理について、情報提供や意識啓発を図り、適切な管理運営が推進されるよう支援す

ることが必要です。

(2) 計画的なマンション管理の推進

マンションの管理水準の向上及び管理適正化を推進するため、マンション管理計画認定制度の普及促進を図り、管理計画の認定申請を行う管理組合に対する支援が必要です。

また、長期修繕計画の作成及び定期的な見直しの重要性を促進するため、長期修繕計画の作成又は既存の計画の見直しに係る支援が必要です。

(3) 専門家の活用によるマンション管理の支援

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の専門家と連携した支援が必要です。

マンション管理相談及びマンションアドバイザー派遣の活用促進、並びにマンション管理組合交流会の継続的な開催を通じて、管理組合の知識・経験不足を補い、適正な管理運営を促す支援が必要です。

(4) 管理状況に応じた個別支援の推進

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は、必要に応じて助言、指導等を行い、マンション管理士等の専門家と連携した個別支援が必要です。

(5) 令和8(2026)年改正法に基づく取組の推進

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法において、新築から再生までのサイクルを見通したマンションの管理及び再生の円滑化等の充実強化が図られました。改正法に基づいて、マンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンション管理の適正化に向けた取組を推進することが必要です。

5 策定体制

(1) 厚木市住宅運営審議会（附属機関）

学識経験者、関係行政機関の職員、公募による市民により構成し、現推進計画の改定について、諮問に応じた調査及び審議をし、答申します。

(2) 庁内検討

現推進計画に基づき実施している各種事業に関わる取組に関する検証を関係課に照会し、より効果的な手法を検討します。

(3) パブリックコメント（市民参加手続）

地域の特性や住民ニーズを反映した計画とするため、厚木市市民参加条例に基づくパブリックコメントを実施し、様々な世代の市民の皆様を始めとした多様な主体の意見等を幅広く聴いて計画づくりを行います。

6 進行管理

市内全域を対象としたマンション実態調査を5年ごとに実施するとともに、PDCAサイクルに基づき、本推進計画に位置付ける施策の進捗及び課題整理等の進行管理を厚木市住宅運営審議会において継続的に行い、実施結果の状況に応じて見直しを行うなど、計画の実効性を確保します。

7 策定スケジュール

令和8(2026)年 7月	策定方針決定
令和8(2026)年 9月	庁内意見照会
令和8(2026)年11月	住宅運営審議会諮問
令和8(2026)年12月	住宅運営審議会答申
令和9(2027)年 1月	計画(案)策定
令和9(2027)年 2月	パブリックコメントの実施
令和9(2027)年 3月	本推進計画策定
令和9(2027)年 4月	本推進計画スタート