

秦野市マンション管理適正化推進計画 (案)



令和5年（2023年） 月

交通住宅課

目次

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	1
4	対象区域	2
5	マンションの管理に関する役割	2
6	マンションの管理状況を把握するための調査	3
7	本市におけるマンションの現状と課題	3
8	マンション管理の適正化を推進するための施策	6
9	マンション管理計画認定制度	7

参考資料

1	管理計画認定の流れ	8
---	-----------	---

1 計画策定の背景と目的

平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査によると、神奈川県内には約78万戸のマンションがあり、住宅総数の約2割が居住する主要な居住形態となっていますが、築40年を超えるマンションも多く存在し、今後は高経年マンションが増加することが見込まれています。

高経年マンションが増加すると、建物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、管理組合の機能低下や修繕積立金不足による大規模修繕の未実施など、適切な維持管理が困難となるマンションの発生が懸念されます。

適切な修繕がされない状態のマンションが放置されると、区分所有者等の居住生活環境の低下だけではなく、周辺住民等の生活環境にも悪影響を及ぼす可能性があります。

このような状況を踏まえ、令和2年6月に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。）が改正され、国による「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」が策定されました。

これにより、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把握し、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ることとなりました。

本市では、市内に約120棟あるマンションの管理組合等による適切な管理を推進し、マンション及び周辺環境の安全で快適な居住環境を確保するため、本計画を策定し、マンション施策の基本的な考え方を示すこととします。

2 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づく計画として、マンション管理の適正化を推進することを目的に定めるものです。

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に基づき、秦野市総合計画はだの2030プランや住生活基本計画（全国計画）、神奈川県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

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5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間としますが、社会情勢の変化等により必要に応じて見直しを図ることとします。

4 対象区域

本計画は、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を対象とします。

また、計画の対象区域は秦野市全域とします。

5 マンションの管理に関する役割

(1) 市の役割

市は、市内のマンションの管理状況等の把握に努め、管理組合やマンション管理士、マンション管理業者、神奈川県等と連携を図り、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こととします。

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、指導等を行うこととします。

(2) 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できるよう努めることが重要であり、管理組合は、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。

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積極的に参加するなど、役割を適切に果たすことが求められます。

(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、マンション管理士は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

マンション管理業者は、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い、管理組合に対し、専門的見地から提案または助言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。

6 マンションの管理状況を把握するための調査

市内のマンションの所在地や管理状況等を把握するため、管理組合へのアンケート調査による実態調査を実施しました。

(1) 調査対象

全国マンションデータベースで公開されているマンション

(2) 調査項目

戸数、階数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の見直し状況、長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の有無等）、委託管理会社の名称及び連絡先等

(3) 調査時期

令和5年4月17日～6月30日

(4) 回答件数

52組合／66組合（78.8パーセント）

7 本市におけるマンションの現状と課題

(1) マンション戸数

本市の区域内におけるマンションの多くは、1970年代から1990年代に建設されたもので、すでに総戸数の約7割が築30年を超えており、10年後には9割に達し、今後、高経年マンションの維持管理等の課題が顕在化するおそれがあります。

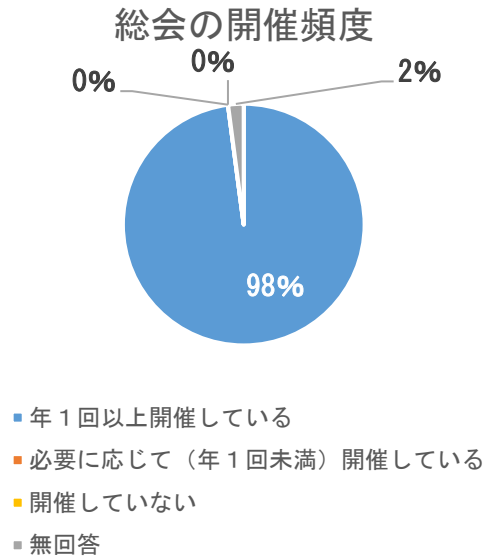
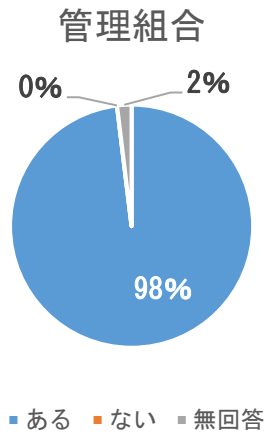
【建築年別戸数（推定戸数）】

1971年～ 1980年	1981年～ 1990年	1991年～ 1994年	1995年～ 2000年	2001年～ 2010年	2011年～ 2020年	合計
718戸	2,170戸	1,346戸	889戸	706戸	27戸	5,856戸

※築30年以上 4,234戸（72.3パーセント）

(2) マンション管理の状況

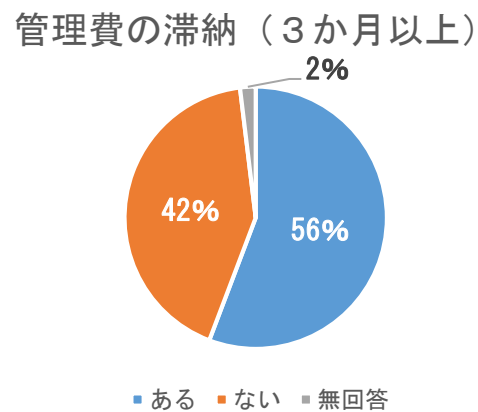
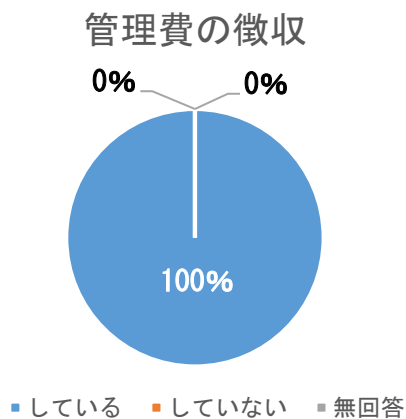
アンケート調査によると、回答をいただいたマンションの98%に管理組合が設置されており、すべての管理組合で年1回以上総会を開催されていることから、設置されているだけでなく、運営も行われている管理組合等が多いことがわかりました。無回答であったマンションが、管理組合が未設置、または総会が開催されていない場合は、管理不全に陥るリスクが高いため、今後の対応を検討していく必要があると考えられます。



(3) 管理費の状況

マンションの日常の維持管理及び管理組合による適切な運営は、区分所有者からの管理費により成り立っています。本市においては、すべての管理組合で管理費を徴収しています。しかし、56%の管理組合が、3か月以上管理費を滞納している住戸があると回答をしています。

管理費を滞納する住戸が増加すると、日常の維持管理に支障をきたすだけでなく、役員のなり手不足等にもつながりますので、早期にマンション管理士等の助言を求めるなどの対応が必要と考えられます。



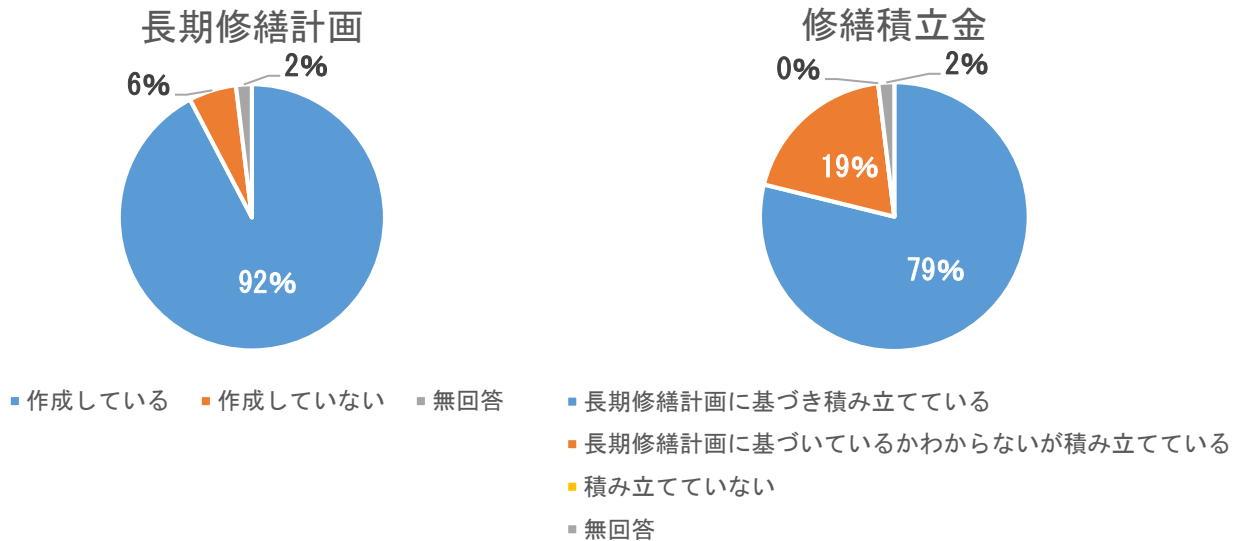
(4) 長期修繕計画及び修繕積立金の状況

マンションの適切な維持管理を行っていく上では、管理組合において長期的な見通しに基づいて修繕積立金を徴収し、適切に管理していく必要があります。

本市では、92%の管理組合が長期修繕計画を作成しており、そのうち67%の管理組合が計画期間を25年以上としています。

修繕積立金については、無回答であった管理組合を除き、すべての管理組合で長期修繕計画に基づき積み立てている、または基づいているかはわからないが積み立てているという回答でした。

修繕積立金は徴収しているものの、33%の管理組合では、長期修繕計画の期間が25年未満となっているため、今後の高経年化による修繕積立金の徴収が課題になると考えられます。



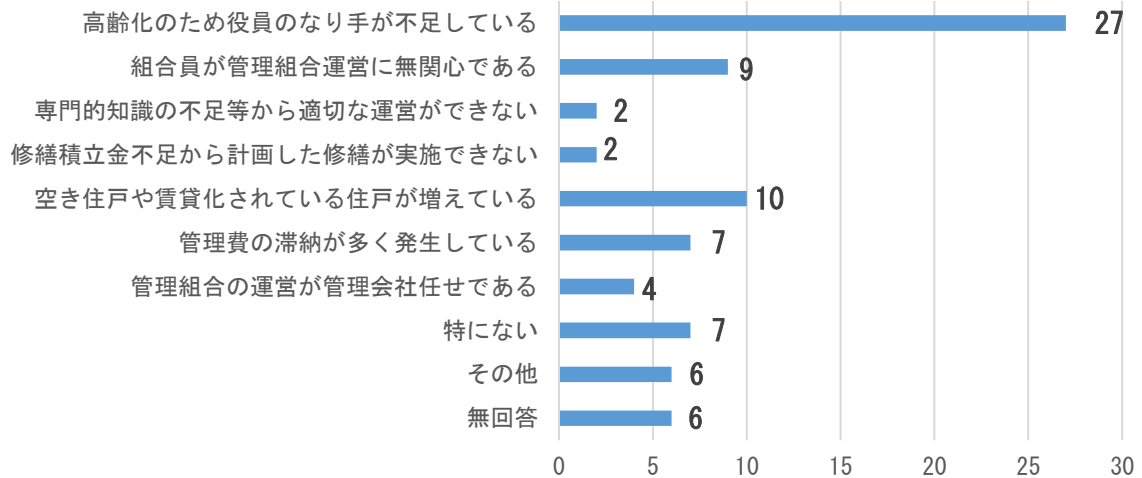
(5) マンションの管理運営上の課題

市内のマンションの7割が築30年を超えており、区分所有者も高齢化が進み、52%にあたる27の管理組合が、居住者の高齢化のため役員のなり手が不足していると回答しています。また、19%にあたる10の管理組合が、空き住戸や賃貸化されている住戸が増えていることを懸念しています。

なお、比較的最近に建設されたマンションでは、管理運営上の課題はないと回答していますが、10年後、20年後には同様の課題が生じる可能性があります。

管理運営上の課題

n=52



8 マンション管理の適正化を推進するための施策

(1) 管理状況を把握するための調査

本市におけるマンションの管理状況を把握するため、5年ごとを目安にアンケート調査を実施し、調査の結果により、今後の施策の充実を図ることを検討します。

(2) 管理計画認定制度の普及啓発

マンションの管理適正化推進のため、管理組合への管理計画認定制度の普及啓発を図り、管理計画の認定を実施します。

(3) 助言指導

適切な管理等が実施されていないマンションについては、必要に応じて助言指導等を実施します。

(4) マンション管理に関する情報提供等

神奈川県が実施しているマンションアドバイザー派遣事業及びマンション管理・再生セミナー事業等の情報提供、本市で実施しているマンション管理相談窓口等の周知徹底を図ります。

(5) マンション耐震化の促進

市では、昭和56年5月31日以前に建築されたマンションに対して、耐震診断や改修工事等にかかる費用の補助制度を実施しています。

建物の耐震化が必要と思われる管理組合に対し、制度を周知して活用の促進を図ります。

9 マンション管理計画認定制度

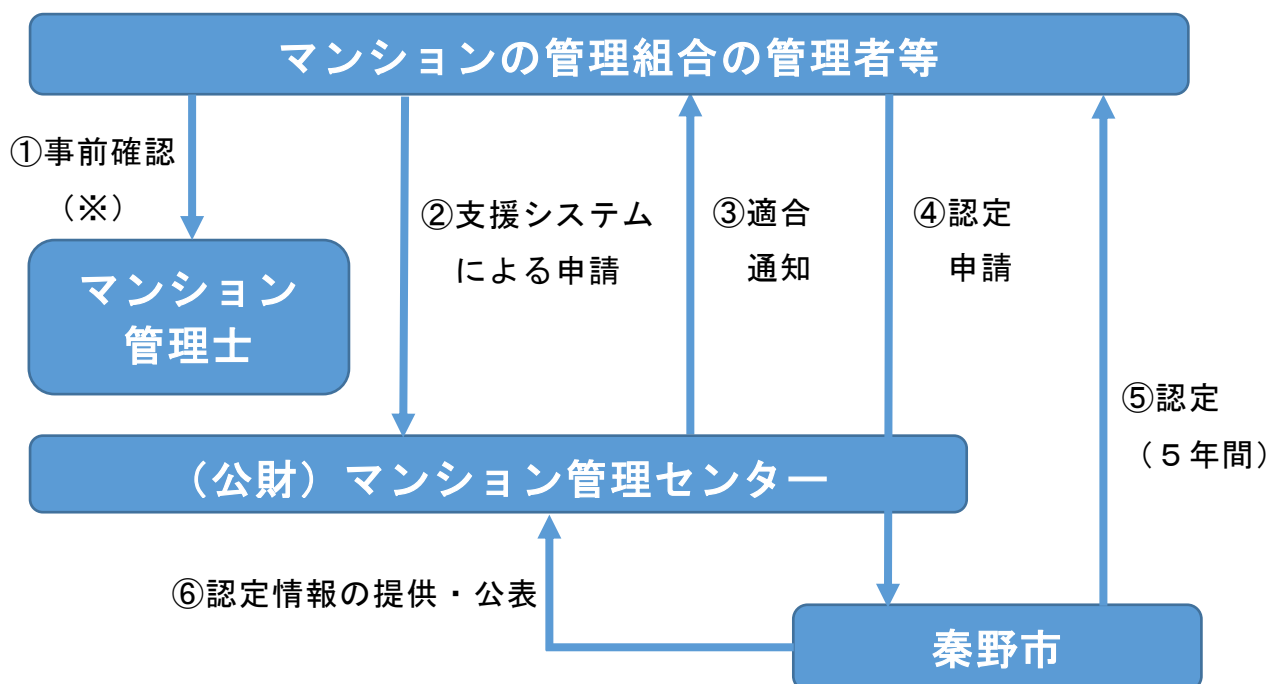
マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に基づく「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」（秦野市マンション管理適正化指針）は、国の定めた基準と同様の内容とします。

本指針は、マンションの適正な管理に関する留意事項を示したものであり、市が管理組合に対し、助言及び指導を行う基準となるとともに、マンション管理計画認定制度の認定基準の一つとなります。

認定を受けたマンションは、管理計画に基づき適正管理に努めることが求められます。そのため、市は管理組合に対して、必要に応じて管理状況の報告を求めることとし、適切な管理がされていないと認められる場合は、改善命令を発出することとします。

参考資料

1 管理計画認定の流れ



※①事前確認の方法は複数パターンあります。

① 事前確認

事前確認講習を修了したマンション管理士が、管理計画の認定基準の適合状況を確認します。

② 支援システムによる申請

マンション管理計画の認定を受けようとする管理組合は、(公財)マンション管理センターが提供している「管理計画認定手続支援サービス」により申請を行います。

③ 事前確認適合証の発行

管理計画が認定基準に適合されていると認められると、管理組合に対して事前確認適合証が発行されます。

④ 認定申請

事前確認適合証と必要書類を添えて、本市に認定申請書を提出します。
システムを利用せず、本市に直接申請することはできません。

⑤ 認定

認定年月日及び認定コードを付して、認定通知書を発行します。

⑥ 認定情報の提供・公表

認定を受けたマンションは本市ウェブサイト等で公表します(要同意)。

秦野市マンション管理適正化推進計画（案）

令和5年（2023年） 月発行

発行 秦野市都市部交通住宅課