

## 第5章 マンション管理適正化推進計画

### 1 計画の目的

2018（平成30）年の住宅・土地統計調査によると、県内には、約78万戸のマンションがあり、居住世帯のある住宅総数の約2割を占め、県民にとって重要な居住形態の一つとなっています。

その一方で、建築後40年を超えるマンションは約12万戸あり、今後、こうした高経年化したマンションの急速な増加が見込まれており、これらのマンションが適切に修繕されないままに放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。

こうした中、2020（令和2）年6月にマンション管理適正化法が改正され、国から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示されるとともに、マンションの管理組合が作成した管理計画を、地方公共団体が認定する制度などが新たに創設されました。

「マンション管理適正化推進計画」は、管理組合等によるマンションの適切な管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心な住まいまちづくりを推進することを目的としています。

### 2 計画の位置づけ

第5章は、マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として定めます。

この計画の対象区域は、同法同条に基づき、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町及び清川村の14町村となります。

### 3 マンションの管理の適正化に関する目標

2020（令和2）年度に実施した県のマンション実態調査によると、町村部のマンションは、その半数以上が、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションという大きな特徴があり、特に25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合（47%）が、国が実施した「平成30年度マンション総合調査」に基づく全国平均（54%）を下回っています。

そのため県は、この計画に基づく施策を推進することにより、2030（令和12）年度までに、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を65%の水準に引き上げることを目標とします。

#### 【目標】

25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合  
⇒ 2030（令和12）年度までに65%以上

#### 4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

県は、住宅・土地統計調査により県内全域のマンションの立地状況等を把握するとともに、2020（令和2）年度に、町村の区域内に所在するマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しました。

今後も計画の見直しなどに合わせ、必要に応じて実態調査などを行い、状況を把握することとします。

なお、2020（令和2）年度の調査の対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

##### (1) 調査対象

葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町及び清川村に所在する全てのマンション

##### (2) 主な調査項目

戸数、階数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無及び見直し状況、長期修繕計画の有無及び計画期間、修繕積立金の有無及び金額、大規模修繕工事の実施年等）、連絡窓口及び委託管理会社の名称及び連絡先等

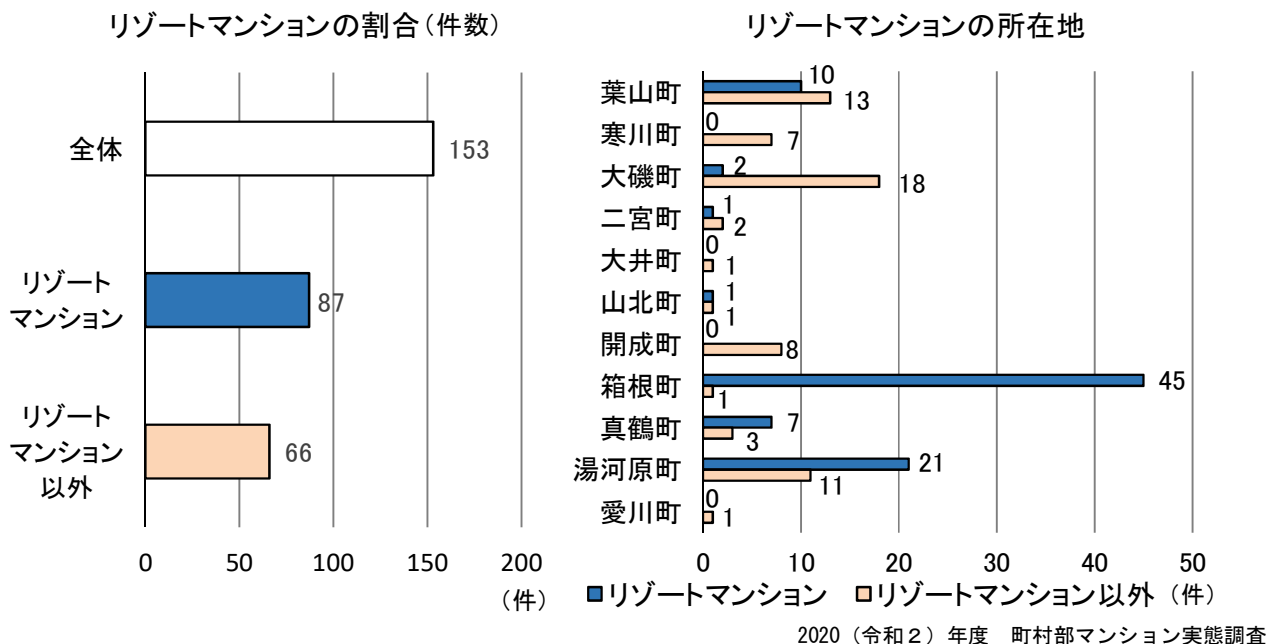
##### (3) 調査方法

2009、2010（平成21、22）年度に行ったマンション実態調査のデータをもとに、建築計画概要書の情報や不動産情報の検索等から調査対象マンションのリストを作成し、当該マンションの管理組合あてに調査票を郵送しました。管理組合あてに郵送できない場合には、調査員が直接当該マンションを訪問し、管理組合役員等に調査票を手交しました。

##### (4) 調査期間

2020（令和2）年10月～2021（令和3）年2月

##### ■ 町村部のマンションの特徴



※この章におけるリゾートマンションとは、町村部マンション実態調査において、「建築時に、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションか」という質問に対し「はい」と回答したマンションをいう。

## 5 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

### (1) 管理計画の認定

県は、マンション管理適正化法に基づき、町村の区域を対象として、マンションの管理組合が作成した管理計画の認定を行います。認定を受けたマンションについては、優良なマンションとして、県ホームページ等により周知します。

### (2) 助言指導

「神奈川県マンション管理適正化指針」に即し、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、町や関係団体等と連携し、助言・指導を行います。

### (3) アドバイザーの派遣

マンションの修繕や組合運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対して、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。（対象：政令市・中核市を除いた市町村の区域）

### (4) セミナー等の開催

神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携して、管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会を開催します。

（参考）最近の主な開催テーマ

- ・最近の管理組合のトラブル相談、管理組合が主体の専有部分の配管改修
- ・最新判例と管理組合運営、2・3回目の大規模修繕工事と資金計画
- ・管理費等の滞納問題に対する措置、最近の判例から考える管理実務
- ・給排水管等の設備改修、大規模修繕工事の見積書の読み方

### (5) 関係団体との連携

管理組合の活動を支援する団体を登録する「マンション支援団体登録制度」により、マンション管理士会やマンション管理組合ネットワーク等との連携体制を構築します。

また、マンション管理センターやマンション管理業協会、住宅金融支援機構、県住宅供給公社など、マンションの管理に関わりのある様々な公的団体等と連携することにより、マンション管理適正化に向けた取組を推進します。

## 6 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

「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」（神奈川県マンション管理適正化指針）は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、町村の区域のマンション管理組合等に向け、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とともに、県が管理組合等に対して、助言及び指導等を行う基準となります。また、本指針は、「マンション管理計画認定制度」における認定基準の一つとなります。

## 7 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

### (1) 管理計画認定制度の普及啓発

「マンション管理計画認定制度」による管理計画の認定を促進するため、セミナーや県ホームページ等を通じて、制度の普及・啓発を進めます。

### (2) マンションの管理に関する情報の共有

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題等について広く周知し、マンションに関わる方々と問題意識の共有に努めます。

### (3) 市町村における取組の推進

県内の市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、マンション政策行政実務者会議を定期的で開催し、市町村に対して必要な情報提供や意見交換、知識習得の取組等を、引き続き行っていきます。

### (4) アドバイザーの派遣

マンションの修繕や組合運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対して、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。(再掲)

### (5) セミナー等の開催

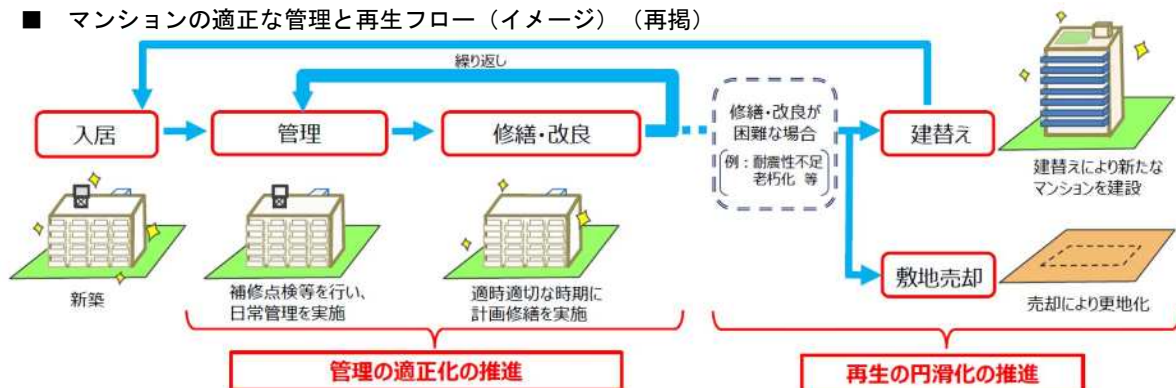
神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携して、管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会を開催します。(再掲)

## 8 マンションの管理計画の認定制度

県の所管である町村の区域では、2022(令和4)年4月からマンション管理認定制度の運用を開始します。管理計画の認定基準は、国が定める「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(別紙二)」によります。認定を取得したマンションは、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。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中に管理計画を変更した場合には、再度認定申請を行うことが必要です(有効期間は延長されません)。

### ■ マンションの適正な管理と再生フロー(イメージ)(再掲)



出典：国土交通省ホームページ