

# ～2022年、マンション管理は新時代へ～

## 横浜市マンション管理適正化推進計画【概要版】



本計画は、2020（令和2）年6月に改正されたマンション管理適正化法に基づき、マンション管理の適正化の推進を目的として、横浜市が策定するものです。

### 1. マンション管理適正化推進計画の目的等

#### ■計画の背景・目的

- 本市において分譲マンション（以下「マンション」という。）は主要な居住形態の一つであるとともに、都市や地域社会の構成要素となっています。
- 今後、**建物の高経年化や居住者等の高齢化が見込まれる**中、マンションが適正に維持管理されない場合、居住者の居住環境のみならず、地域住民の生活に悪影響を及ぼす可能性があります。
- このような状況の中、マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「**マンション管理適正化法**」が改正され、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成できることとなりました。
- 本市においても、**更なる施策の充実**を図り、**多様な関係主体との連携のもと、マンション管理の適正化に計画的に取り組んでいくために**、本計画を策定します。

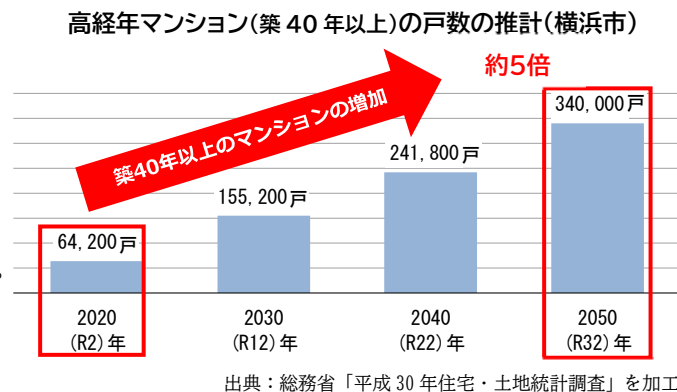
#### ■計画期間

2022(令和4)年度～2026(令和8)年度の5年間

### 2. 現状と課題

#### ■本市の現状

- 本市の住宅数約165万戸のうち、**分譲マンションは39.2万戸と全体の約24%**を占めています。
- 築40年以上のマンションは6.4万戸**を超え、**30年後には34万戸と約5倍に増加**する見込みです。
- マンションの**世帯主の約4割が65歳以上**となっています。



#### ■課題

- マンション購入時は交通利便性や間取り等が重視されるなど、**共用部分の維持管理状況への関心は低く**、区分所有者等の管理組合活動への関わりが広まらない原因の一つとなっています。
- 建物の高経年化に伴い老朽化対策が必要ですが、居住者等の高齢化により、**管理組合の役員の担い手不足や日常の管理運営・将来への関心の低下**につながり、修繕や再生への合意形成がより難しくなります。
- 管理組合活動が停滞すると、**自ら維持管理に係る問題を改善できない恐れ**があります。

#### ■これまでのマンション施策の取組

専門家派遣を通じた日常管理への支援から将来検討に関する検討活動費用補助など、管理組合の活動段階に応じた切れ目ない支援を実施しています。

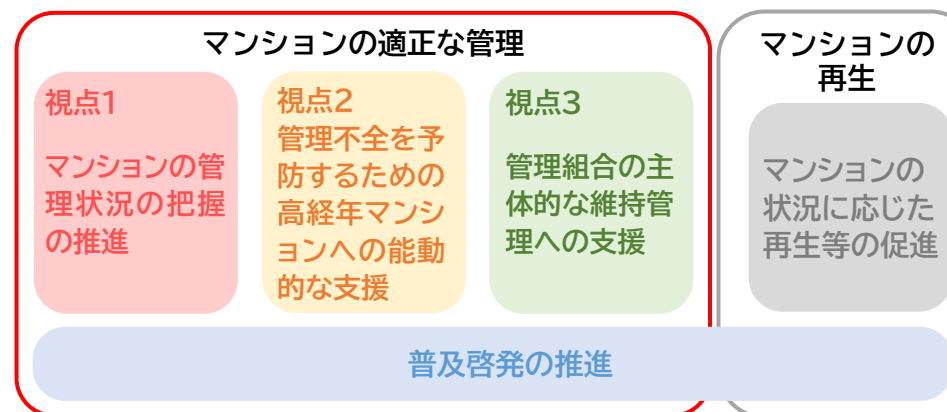
### 3. 施策展開の基本的な考え方

#### ■施策展開にあたっての考慮事項

- 管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるよう支援します。
- 管理状況に課題を抱えるマンションには、働きかけによる支援を行います。
- 適切な支援を行うためにも、マンションの管理状況を的確に把握します。
- 専門家や関係団体との連携のもと、計画的かつ効果的に施策を実施します。

#### ■重視すべき視点

本市では以下の3つの視点を重視して取組を進めます。また、管理組合等に対し、マンションの適正な管理の重要性や管理に必要な知識の普及啓発を行い、取組を下支えしていきます。



※なお、本計画は、「マンションの適正な管理」の推進を目的とする計画ですが、マンションの再生についても、管理組合が円滑に活動できるように取組を進めていきます。

#### ■マンションの管理に関わる主体の役割（主なもの）

マンションの管理に関わる以下の主体が相互に連携して取組を進めるよう、各主体が担う役割を示します。

##### ○管理組合及び区分所有者

管理組合は、自らの責務を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら適正に管理を行います。区分所有者は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち積極的に参加します。

##### ○横浜市

本計画及び国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。

##### ○マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者等

専門家や管理業者は、誠実にその業務を行うことが求められます。分譲会社は、長期修繕計画や修繕積立金等の案を丁寧に説明し、購入者の理解を得るよう努めます。

##### ○マンションの管理適正化に取り組む公的団体等

法や基本方針の趣旨等を踏まえて、相互に連携を図り、専門的知見やノウハウを活かし取組を強化します。

## 4. 横浜市マンション管理適正化指針

この指針は、管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すものです。マンションが適正に管理され、暮らしが長期にわたり安全で快適なものとなるよう、特に次の3点を管理において重要な事項と位置づけます。

- 管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。
- 区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。
- 管理組合は、長期的な見通しを持ち、別表に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

【別表】

※下線部は横浜市独自の基準

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会(総会)が年1回以上開催されていない</li> <li>・理事会が年1回以上開催されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会(総会)が年1回以上開催されている</li> </ul>
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている                             <ul style="list-style-type: none"> <li>－緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>－修繕等の履歴情報の保管</li> <li>－管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である</li> </ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li> <li>・長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</li> <li>・大規模修繕工事が実施されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている</li> <li>・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている</li> <li>・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない</li> <li>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない</li> <li>・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている</li> </ul>
○その他	
—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている</li> <li>・横浜市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである</li> </ul>

## 5. 施策の目標と具体的な展開等

重視すべき3つの視点を踏まえ、本市が取り組む施策の目標と5年間の目標値を設定します。

### 目標1. マンションの管理状況の把握の推進

- 取組内容 高経年マンションを対象としたアンケート形式の**実態把握調査**等
- 目標値 マンション実態把握調査の回答率：**75%** (令和元年・2年度実績 64.4%)  
※外観調査等により全数の状況把握を目指します。

### 目標2. 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援

- 取組内容 管理組合活動の停滞の兆候が見られる要支援マンションに対する**働きかけによる専門家派遣(管理組合活動活性化支援)**等
- 目標値 働きかけにより管理の改善に至った管理組合数：**15件**

### 目標3. 管理組合の主体的な維持管理への支援

- 取組内容 管理状況が市場において評価されマンションの管理水準の維持向上につながるよう、**適正な管理を行う管理組合の認定(管理計画認定制度)**等
- 目標値 管理計画認定制度の認定件数：**150棟**  
※管理計画認定制度は令和4年11月頃開始予定です。

### 目標1～3を下支えする普及啓発の推進

管理組合活動の必要性に対する意識の醸成や管理運営に必要な専門的情報の発信等

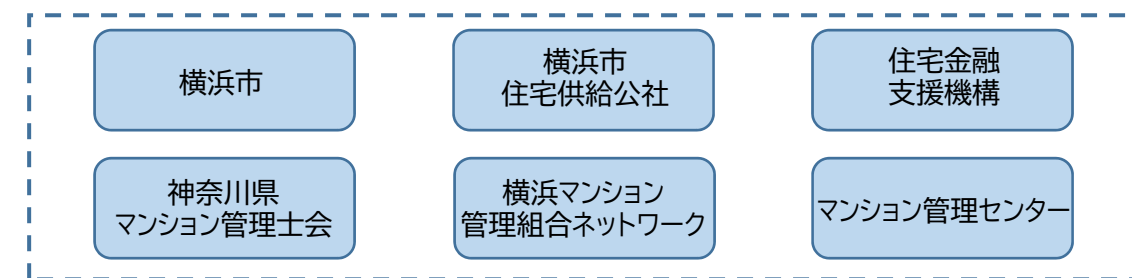
## 6. 計画の推進に向けて

### ■管理適正化に向けた環境づくり

市内の管理組合活動を支える仕組みをつくるため、以下の取組を実施します。

#### ○マンションの管理に関わる関連団体の連携

本計画の推進のため、新たに6者による協定を締結し、各団体が有するノウハウの更なる共有・活用により、管理適正化の取組の拡充を検討します。



#### ○管理組合同士のつながりづくり

管理組合が集まり、情報交換する機会を創出することにより、管理組合のつながりづくりを進めていきます。

#### ○専門家の確保

専門家向けの情報提供や研修会等を通じたスキルの向上など、必要な人材の確保に取り組みます。

#### ○他の政策分野との連携等

まちづくり・防災・福祉・コミュニティ等の視点から、本市の関連部署との連携を強化します。

### ■計画策定後の対応

本計画の施策を計画的に実行するとともに、今後の社会状況等の変化を適切に捉えながら施策効果について定期的に検証を実施し、必要に応じて取組を見直します。