

小田原市マンション管理適正化推進計画(案)

令和5年(2023年) 月

小 田 原 市

目 次

1	計画の目的	1
2	計画の位置付け	2
3	マンションの管理の適正化に関する目標	2
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	3
5	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	3
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	4
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	4
8	マンションの管理計画認定制度	5
9	計画期間	5

1 計画の目的

令和3年(2021年)時点で、市内には約5,400戸のマンションがあり、市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、築40年以上のマンション¹は約900戸あり、今後、このような高経年化するマンションの更なる増加が見込まれる中、これらのマンションが適切に修繕されないまま放置されると、所有者の居住環境の低下だけでなく、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、令和2年(2020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²(以下「マンション管理適正化法」という。)」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³(以下「基本方針」という。)」が示されるとともに、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画(以下「推進計画」という。)」やマンション管理組合の作成する管理計画を地方公共団体が認定する制度などが創設されました。

本市は、推進計画を作成し、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、安全で安心なまちづくりを推進します。

1 マンション:マンション管理適正化法第2条第1号に規定する施設

2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律:平成12年12月8日法律第149号。国土交通省。

3 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:国土交通省告示第1286号 令和3年9月28日

2 計画の位置付け

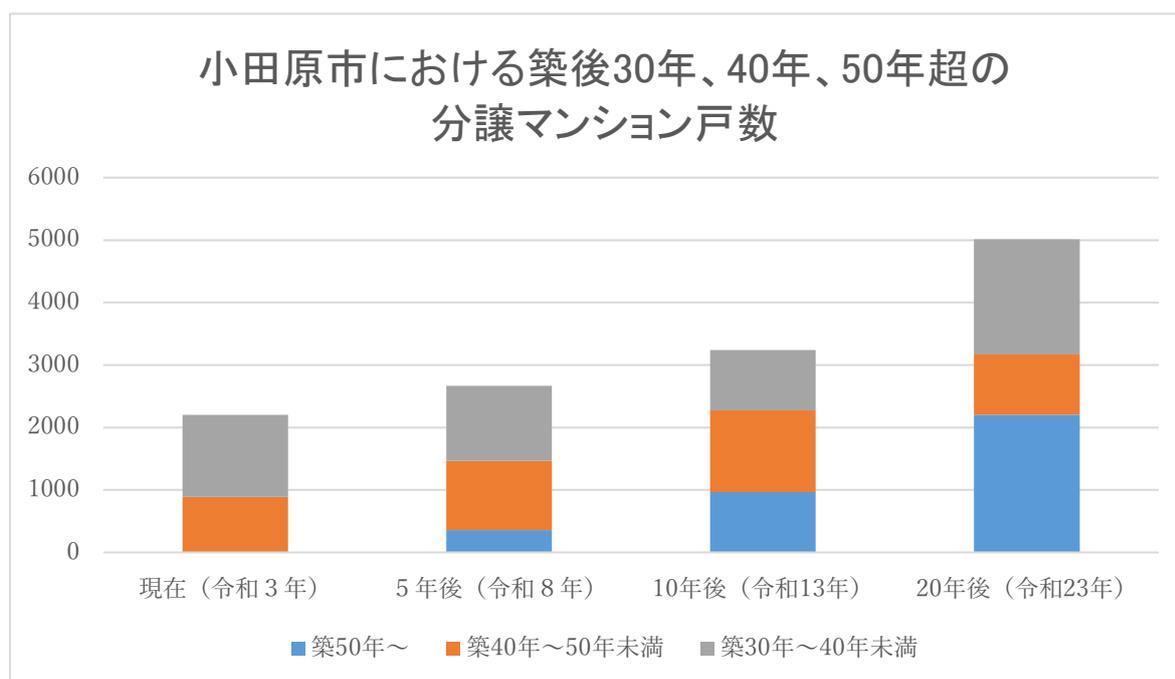
本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として定めます。
計画の対象区域は、同法同条に基づき、小田原市全域となります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標

本市におけるマンション数は、令和3年(2021年)1月1日時点で5,443戸(131棟)、築40年以上のマンションは890戸(19棟)であり、10年後には2.5倍、20年後には3.2倍と、今後高経年のマンションが急増する予測となっています。

そのため本計画では、管理組合による25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定などが広く実施されることを目標に反映する予定*です。

※本計画の具体的な目標数値については、実態調査等(次項参照)を通じ、市内の状況等を把握した上で、適正な数値を設定するものとします。



○本市の築40年超のマンションは、現在890戸(マンションストック総数の約16パーセント(国約15パーセント))

○10年後には約2.5倍(国約2.2倍)の2,201戸、20年後には約3.2倍(国3.9倍)の2,814戸となる見込み

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

本市におけるマンションの分布や管理状況を把握するため、本計画に基づき、令和5年度（2023年度）に実態調査を行います。

（1）調査対象

小田原市域に存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（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等）

（3）調査方法

令和5年（2022年）1月時点、固定資産課税台帳で確認された区分所有建物に対し、管理組合向けのアンケート調査等を実施します。

5 マンションの管理の適正化を図るための施策

（1）管理計画の認定

マンション管理適正化法に基づき、市全域を対象として、マンション管理組合が作成した管理計画の認定を行います。

（2）助言指導

マンションの管理組合に対し、必要に応じて、マンション管理適正化指針（国の基本方針）に即し、マンションの適正管理に係る助言・指導等を行います。

（3）マンション管理相談の受付

本市で相談窓口を設置している（一社）神奈川県マンション管理士会による市内分譲マンションを対象とした管理相談（平成24年（2012年）12月より月1回開催）について、今後も継続します。

（4）今後検討する施策

- ア 管理組合向けセミナーの開催、マンション管理士等の外部専門家の派遣
- イ 長期修繕計画の作成等の管理適正化に必要な取組に対する財政支援
- ウ マンションの管理状況の実態調査（アンケート調査、個別訪問等）

（5）施策の評価・見直しの考え方

本計画に位置付けられた施策の進捗状況等については、計画期間中もPDCAサイクルの中で評価・検証を行い、本計画の総合的かつ効果的な推進を図ります。

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」（小田原市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、市域のマンションの管理組合等に向け、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、市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になります。

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、市ホームページ等を通じて、制度の普及・啓発を進めます。また、管理組合向けセミナー等の開催についても検討します。

(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) 神奈川県と連携した取組の推進

マンション政策行政実務者会議等の県の取組と連携し、施策に係る情報交換や意見交換等を行い、マンション管理の適正化に向けた効果的な取組の検討を進めます。

(4) アドバイザーの派遣

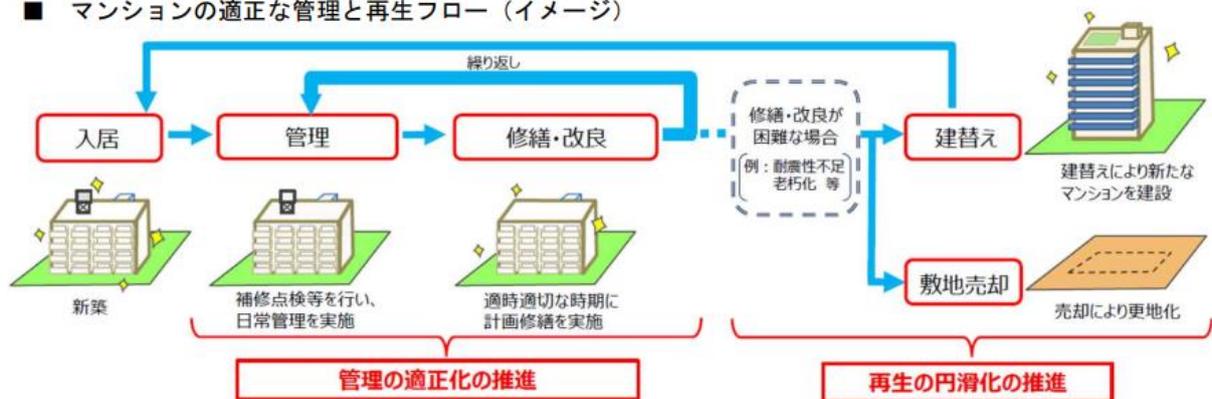
マンションの修繕や組合運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対して、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣する施策の検討を進めます。

8 マンション管理計画認定制度

市域では令和5年(2023年)4月からマンション管理計画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(別添資料参照)」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)



出典：国土交通省ホームページ

9 計画期間

本計画は、第6次小田原市総合計画の期間に合わせ、8年後の2030年度を見据えた計画として、計画期間を令和5年度から令和12年度までの8年間とします。

本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも適切に対応できるよう、必要に応じて、見直しを図ります。

小田原市マンション管理適正化推進計画

令和 年 月

発行 小田原市