

小田原市マンション管理適正化推進計画

令和6年（2024年）8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	2
5	マンションの管理の適正化を図るための施策	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	マンション管理計画認定制度	5
9	計画期間	5
○	資料編	6
	・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	
	・分譲マンションアンケート調査結果	

1 計画の目的

令和3年(2021年)時点で、市内には約5,400戸(137棟)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(20棟)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

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

令和5年度（2023年度）に実施したマンション実態調査によると、アンケート調査に回答があった管理組合66件のうち、計画期間が30年以上の長期修繕計画を作成している管理組合は32件（48%）であることがわかりました。

そこで、本計画に基づく施策を推進することにより、令和12年度（2030年度）までに、30年以上の長期修繕計画を作成している管理組合の割合を神奈川県（町村部）と同じく65%の水準に引き上げることを目標とします。

30年以上の長期修繕計画を作成している管理組合の割合 ⇒ 2030年度（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

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、令和5年度（2023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

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（2023年）1月時点、固定資産課税台帳で確認されたマンションを訪問し、アンケート調査票を管理組合のポストに投函しました。ポストがない等の理由により投函できなかった場合は、管理組合又は管理会社宛てにアンケート調査票を郵送しました。

(4) 調査期間

令和5年(2023年)7月～11月

(5) アンケート回答

調査対象数 128件

回収件数 66件(回収率 51.6%)

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、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) アドバイザーの派遣

日常的な修繕や管理組合の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、マンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。

(5) 交流会等の開催

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、管理組合の交流会や管理組合向けのマンション管理セミナーを開催します。

(6) 要支援マンションに対する働きかけ

管理組合の活動の停滞の兆候が見られる、または、管理組合が存在しないマンションに対して、マンション管理を取り巻く諸問題の解決に向け支援します。

(7) 指定認定事務支援法人の指定

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定に関する事務の一部を委託することを見据え、国の定める要件を満たす法人を指定認定事務支援法人として指定します。

(8) 関係団体との連携

神奈川県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。

(9) 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、市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) 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

日常的な修繕や管理組合の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、マンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。

(5) 交流会等の開催

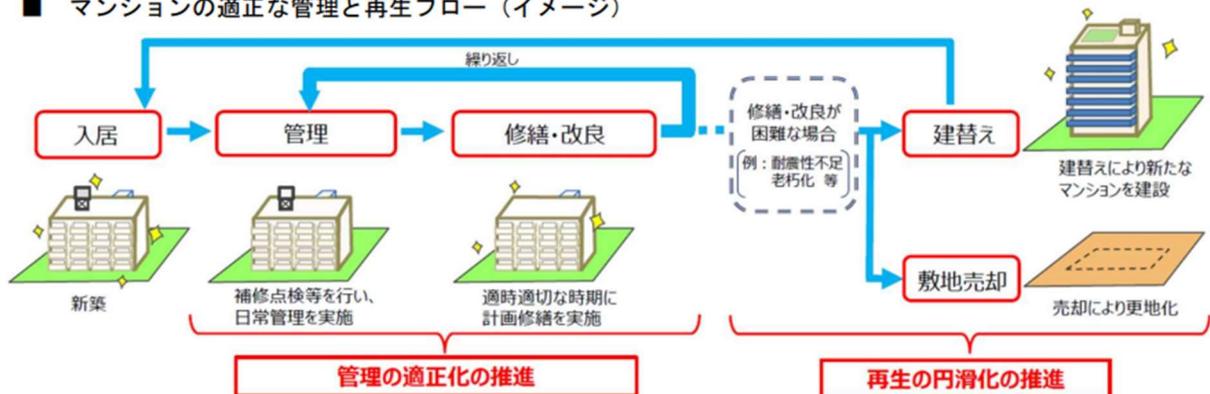
神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携し、管理組合の交流会や管理組合向けのマンション管理セミナーを開催します。

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、「国が定める基本方針(別添資料参照)」によりまします。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(2023年度)から令和12年度(2030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。

○資料編

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

〔令和三年九月二十八日号外国土交通省告示第千二百八十六号〕

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号。以下「法」という。）第三条第一項の規定に基づき、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を定めたので、同条第四項の規定に基づき、公表する。

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

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっており、国民の一割以上が居住していると推計される。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされて

いる。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

2 国の役割

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るため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よう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、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よう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に

努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていない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、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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、マンション管理士には、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ており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、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う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五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目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

(1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

(2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、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、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

(3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

(4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令

等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用 방법에

つき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切

に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

五 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に関する基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百四十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4 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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望まし

い。

5 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に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることが考えられる。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

1 マンション管理士制度の一層の普及促進

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策

を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができるとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在するケースが多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などきの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の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こと

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 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こと
- (5) 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こと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等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こと

附 則

1 この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和二年法律第六十二号）の施行の日〔令和四年四月一日〕から施行する。

2 マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。

分譲マンションアンケート調査結果

令和6年3月

小田原市 都市部 都市政策課

1 調査の目的・方法等

(1) 調査の目的

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、小田原市マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）に基づき、市内のマンション管理組合等を対象にアンケート調査を実施した。

(2) 調査の対象

令和5年1月1日現在で把握している市内の全てのマンション※¹ 128件

※1…マンション管理適正化推進法第2条第1号に定義されたマンションをいう。

なお、賃貸マンションや社宅などは除く。

(3) 調査の方法

ア 現地訪問によるアンケート配布

現地を訪問し、管理組合のポストがある場合にはアンケートを投函した。また、掲示物や管理人への聞き取りにより管理会社を把握した。

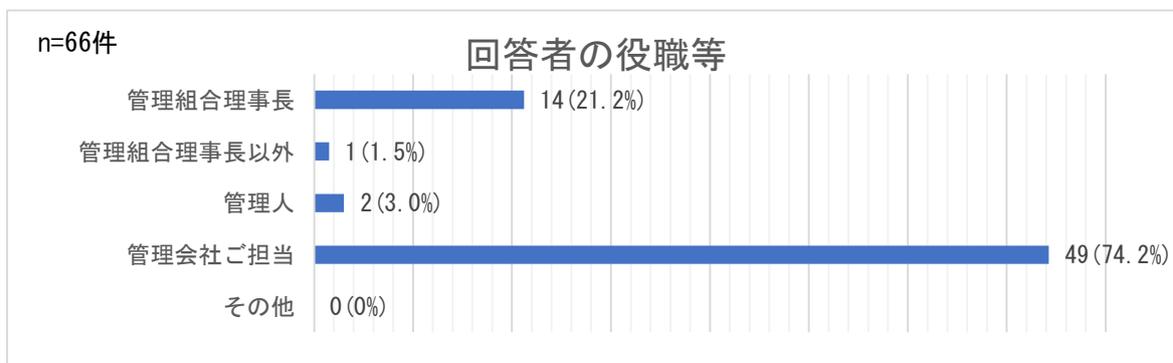
イ 郵送によるアンケート依頼

管理組合のポストがない等の理由によりアンケートを配布できなかったマンションについては、管理組合又は管理会社にアンケートを郵送した。

(4) アンケートの回収結果

- ・回収数：66件
- ・回収率：51.6%
- ・回答者

回答者の役職等は、「管理会社ご担当」の74.2%が最も多く、次に「管理組合理事長」（21.2%）となっている。



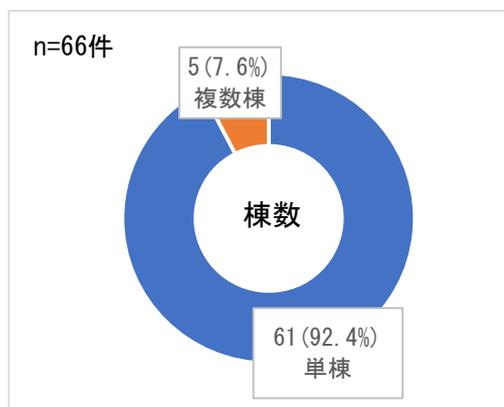
2 調査の結果

建物の概要について

【問1】マンションの建物の概要について

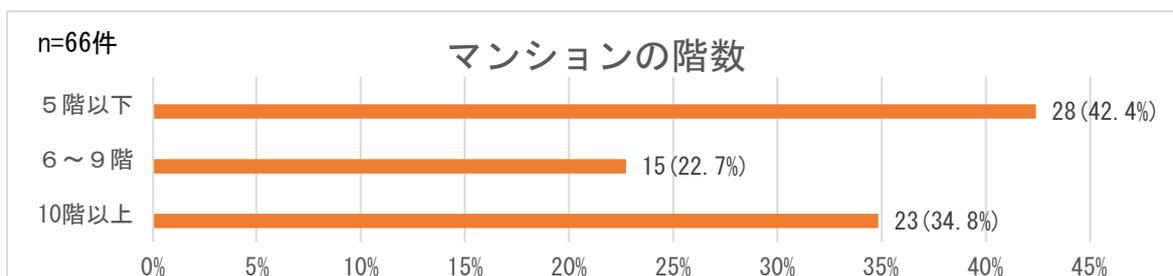
(1) 建物の棟数

・回答マンションの92.4%が1棟で構成されているが、7.6%は複数棟で構成されている。



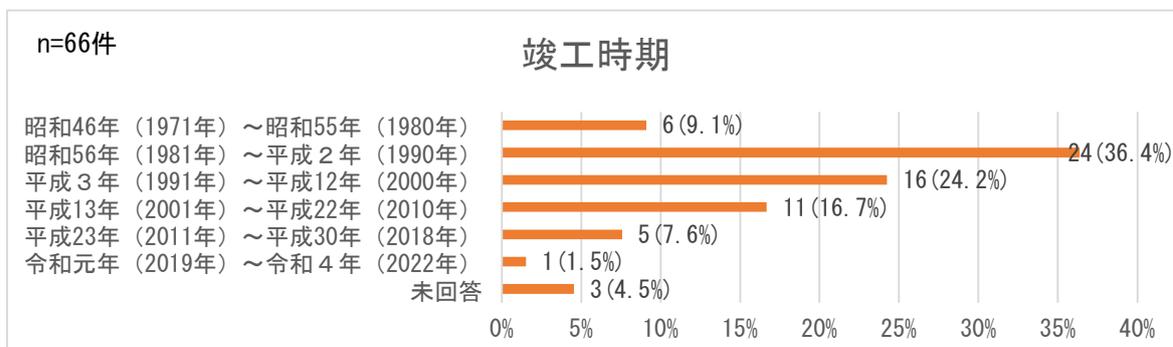
(2) 建物の階数

・「5階以下」が42.4%で最も多く、続いて「10階以上」が34.8%、「6～9階」が22.7%となっている。



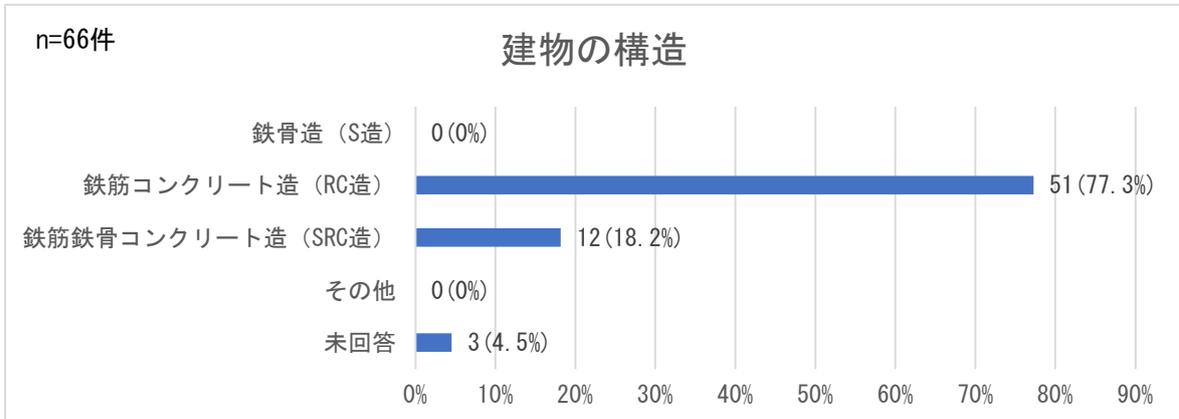
(3) 竣工年月

・「昭和56年（1981年）～平成2年（1990年）」の36.4%が最も多く、次いで「平成3年（1991年）～平成12年（2000年）」（24.2%）、「平成13年（2001年）～平成22年（2010年）」（16.7%）の順となっている。



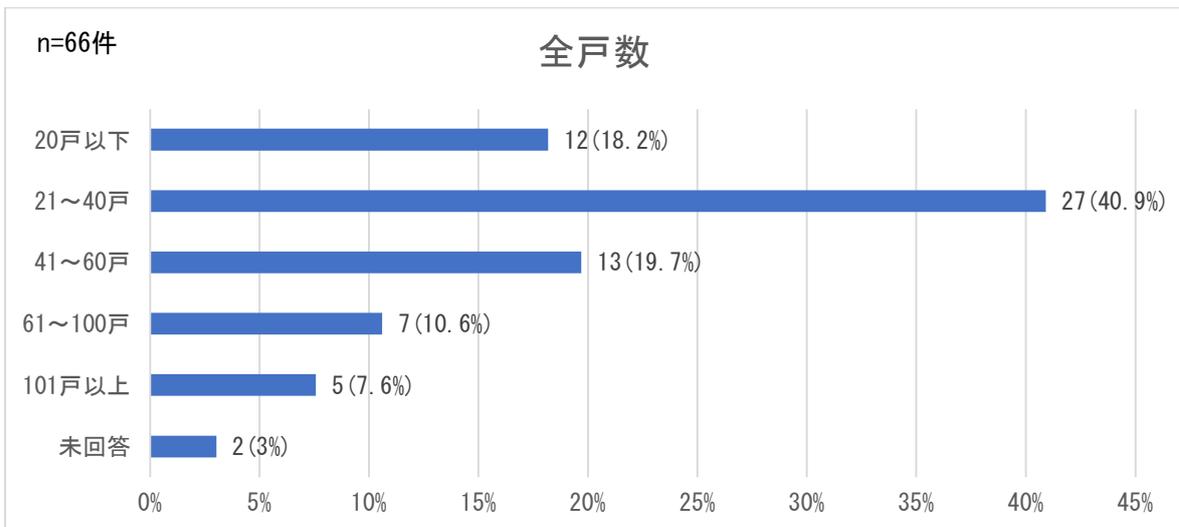
(4) 建物の構造

・「鉄筋コンクリート造 (RC 造)」の 77.3%が最も多く、続いて「鉄筋鉄骨コンクリート造 (SRC 造)」(18.2%) となっている。なお、「鉄骨造 (S 造)」は 0%となっている。



(5) 全戸数

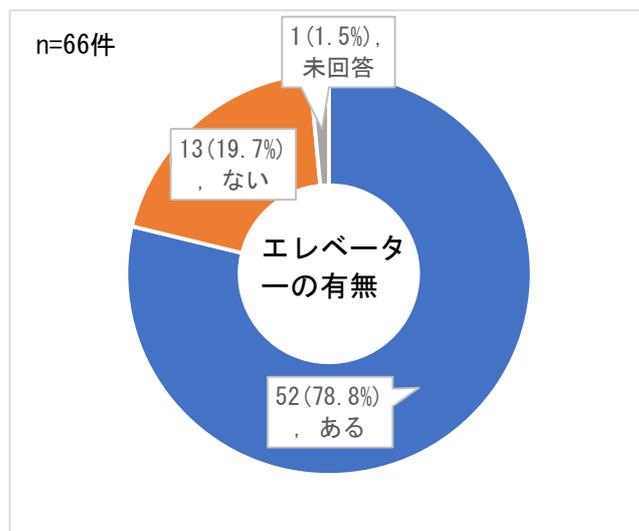
・「21~40戸」の 40.9%が最も多く、続いて「41~60戸」(19.7%)、「20戸以下」(18.2%) となっている。



【問2】マンションの施設・設備等について

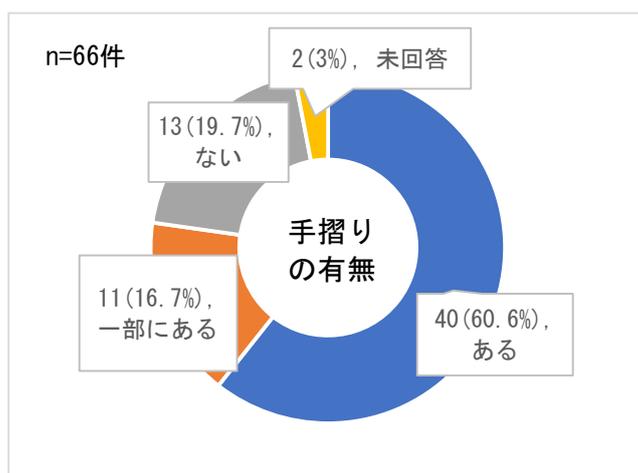
(1) エレベーターの有無

・エレベーターが「ある」が78.8%となっており、「ない」(19.7%)を大きく上回っている。



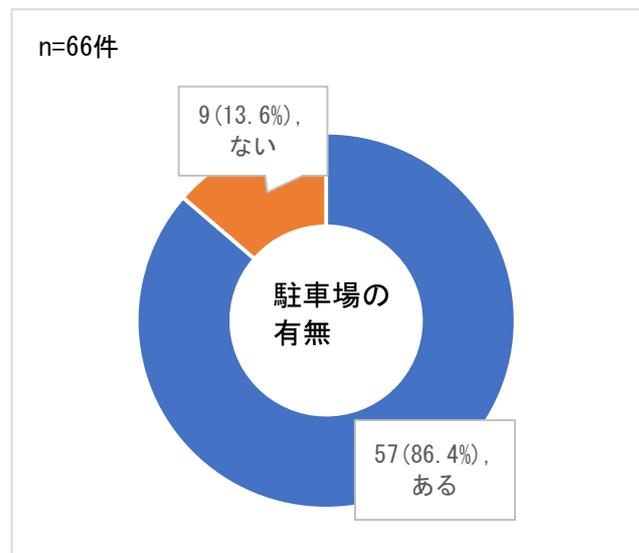
(2) 手摺りの有無

・手摺りが「ある」(60.6%)、「一部にある」(16.7%)で合計77.3%となっており、「ない」(19.7%)を大きく上回っている。



(3) 駐車場の有無

・駐車場が「ある」が86.4%となっており、「ない」(13.6%)を大きく上回っている。

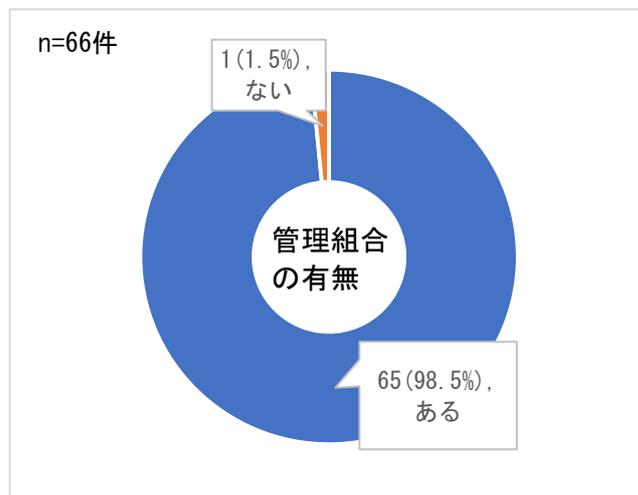


マンションの管理状況について

【問3】管理組合の有無及び運営状況について

(1) 管理組合の有無

・管理組合が「ある」マンションが98.5%を占める一方、「ない」と回答したマンションも1.5%みられる。

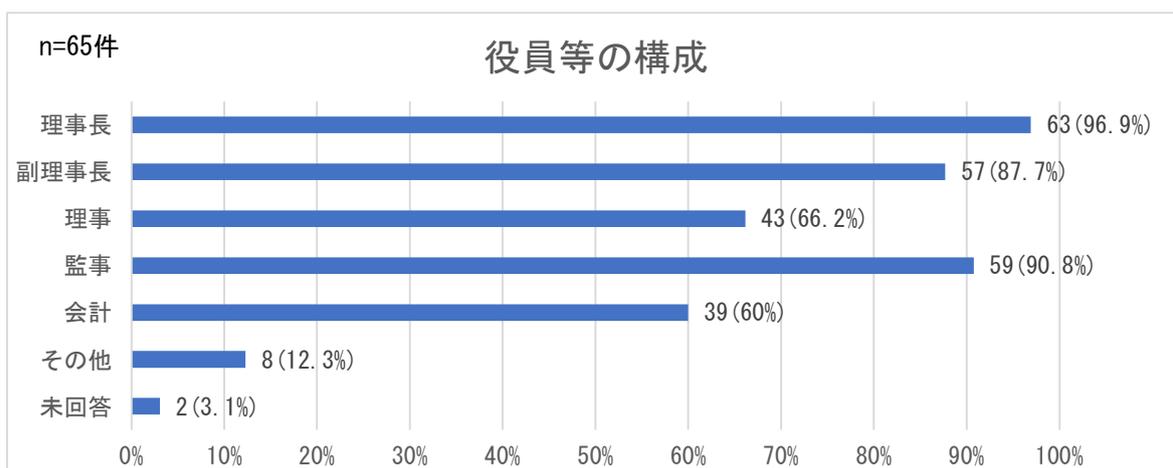


次項以降、特に記載しない限り、管理組合があると回答した65件を対象として集計する。

(2) 役員等の構成

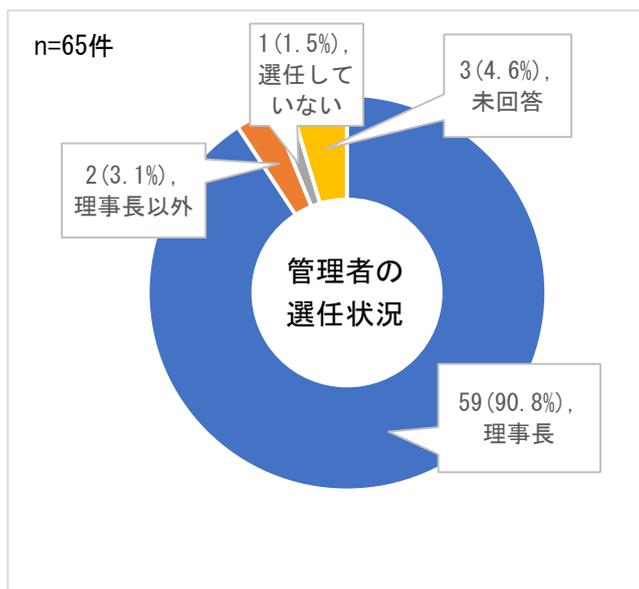
・「理事長」が96.9%のマンションで設置されており、「副理事長」、「監事」もおおよそ9割設置されている。

・「その他」(12.3%)の回答では、「相談役」、「防災・交通」、「書記」、「防火管理者」などがあげられている。



(3) 管理者の選任状況

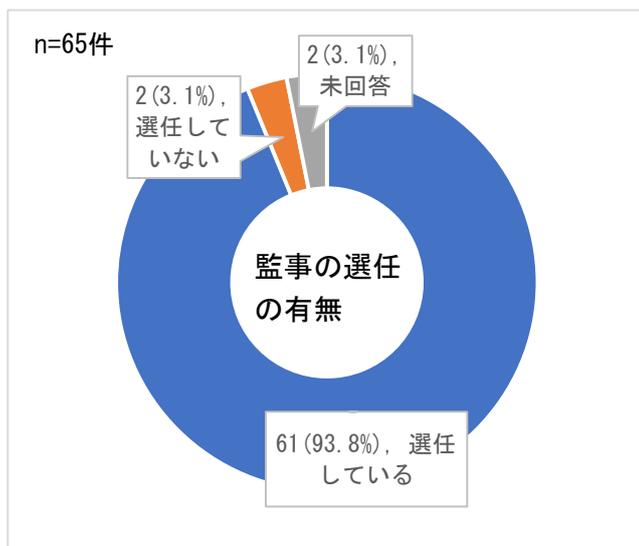
・管理者は、90.8%のマンションで「理事長」が務めている。「理事長以外」(3.1%)のほか、「選任していない」(1.5%)もある。



(4) 監事の選任の有無

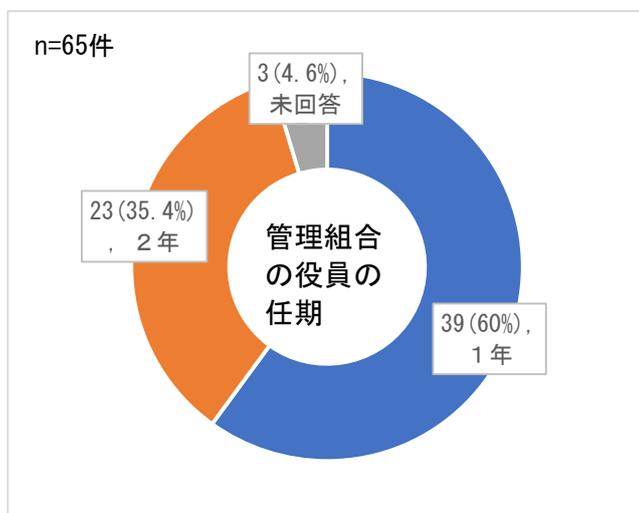
・監事を「選任している」マンションは93.8%を占めている一方、「選任していない」も3.1%あった。

・なお、前述の役員等の構成で「監事」が存在するマンションが59件であったことから、61件との差が2件ある。



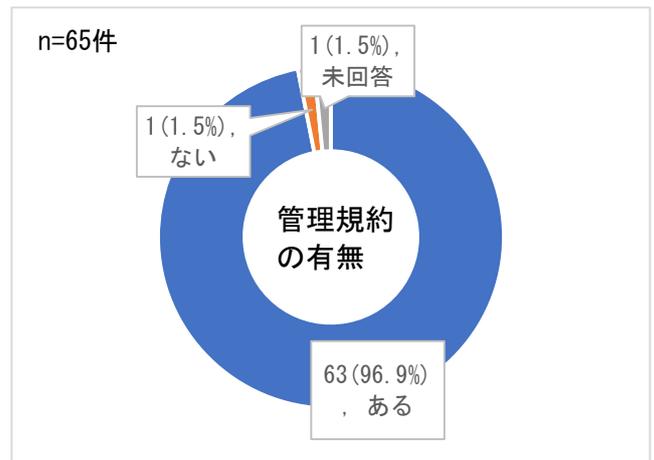
(5) 役員任期

・役員任期は、「1年」が60%となっており、「2年」(35.4%)を上回っている。



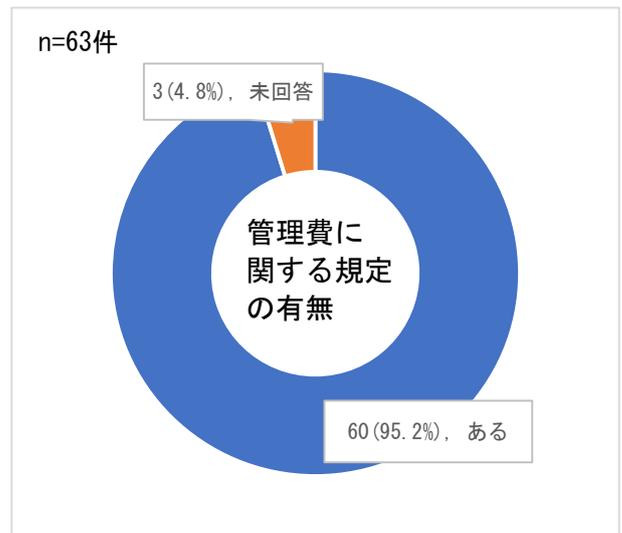
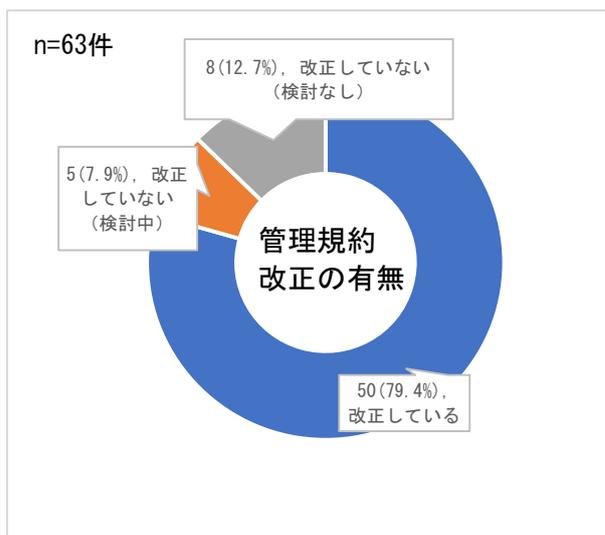
(6) 管理規約の有無

・管理規約が「ある」マンションが 96.9%を占めているが、「ない」(1.5%) もみられる。



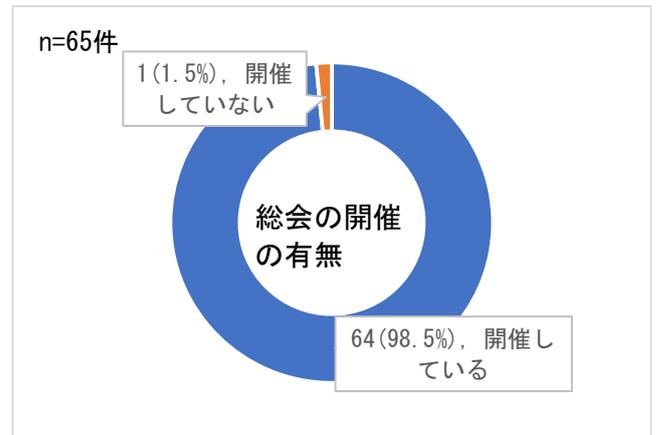
・管理規約が「ある」と回答した 63 件のうち、規約を「改正している」マンションは 79.4%であり、「改正していないが、現在検討中」(7.9%)、「改正しておらず、検討もしていない」(12.7%) を上回っている (左グラフ)。

・また、管理規約が「ある」と回答した 63 件のうち、管理費に関する規定が「ある」マンションは 95.2%を占めている (右グラフ)。



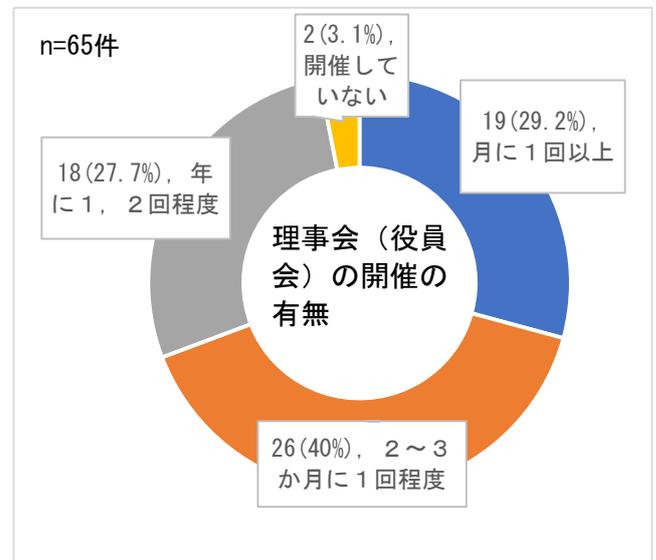
(7) 総会の開催の有無（毎年）

・総会を「開催している」マンションが98.5%を占めているが、「開催していない」マンションも1.5%みられた。



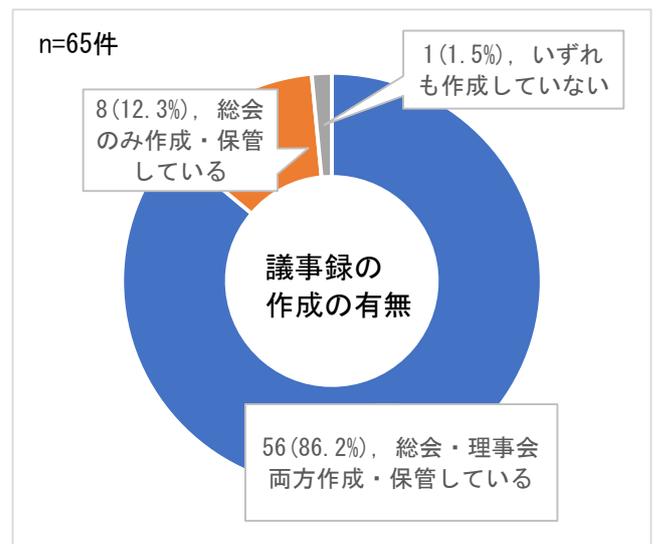
(8) 理事会（役員会）の開催の状況

・「2～3か月に1回程度」が40%で最も多く、続いて「月に1回以上」が29.2%、「年に1～2回程度」が27.7%となっている。



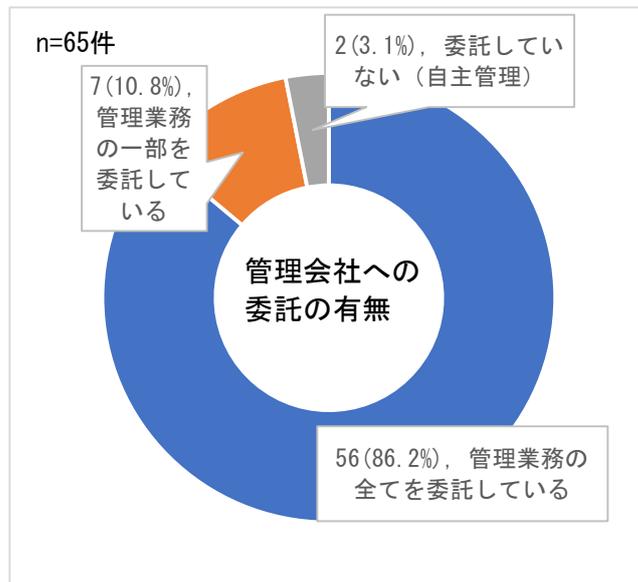
(9) 議事録の作成の有無

・議事録を「総会・理事会両方作成・保管している」マンションが86.2%を占めている一方で、「いずれも作成していない」が1.5%みられた。



(10) 管理会社への委託の有無

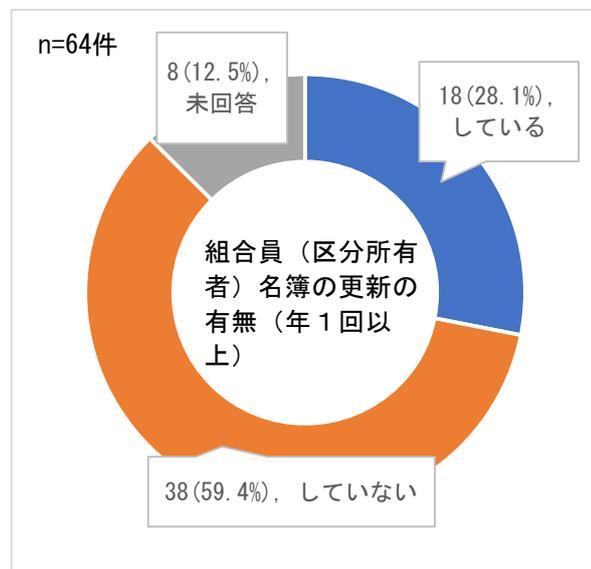
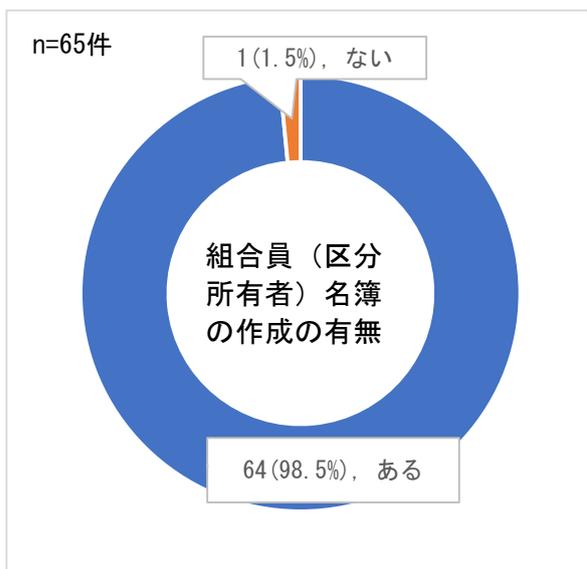
・「管理業務の全てを委託している」マンションが86.2%を占め、「管理業務の一部を委託している」(10.8%)を大きく上回っている。なお、「委託していない(自主管理)」マンションも3.1%みられた。



(11) 組合員(区分所有者)の名簿の作成の有無

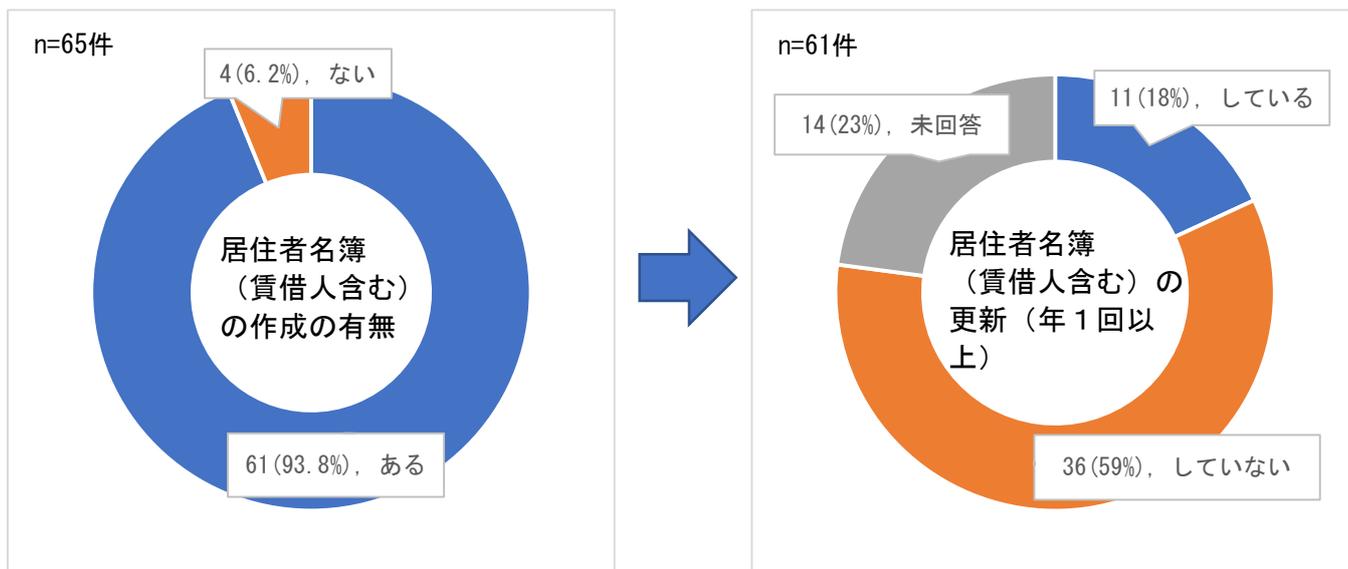
・組合員(区分所有者)の名簿が「ある」マンションが98.5%を占める一方で、「ない」マンションが1.5%みられる。

・組合員(区分所有者)の名簿が「ある」と回答した64件のうち、年に1回以上更新を「している」マンションは28.1%で、「していない」(59.4%)の方が多くなっている。



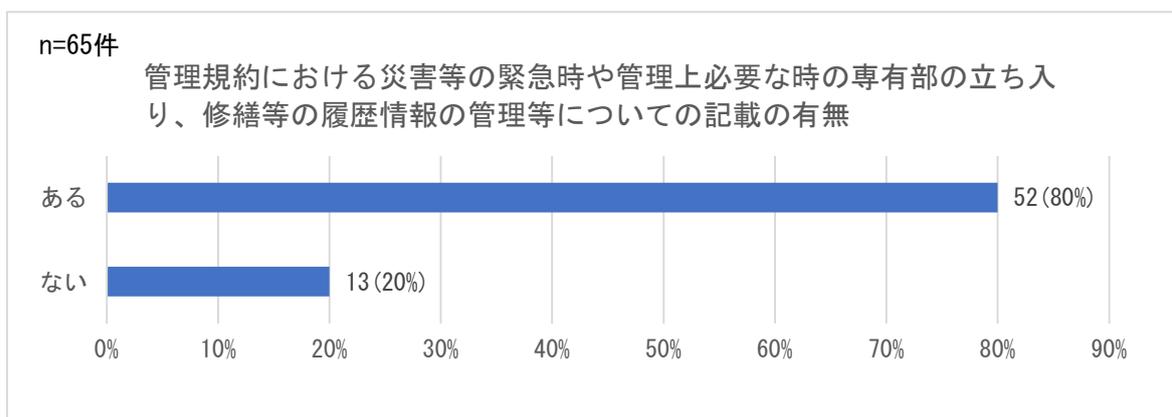
(12) 居住者名簿（賃借人含む）の作成の有無

- ・居住者名簿（賃借人含む）の名簿が「ある」マンションが 93.8%を占める一方で、「ない」マンションが 6.2%みられる。
- ・居住者名簿（賃借人含む）の名簿が「ある」と回答した 61 件のうち、年に 1 回以上更新を「している」マンションは 18%で、「していない」（59%）の方が多くなっている。



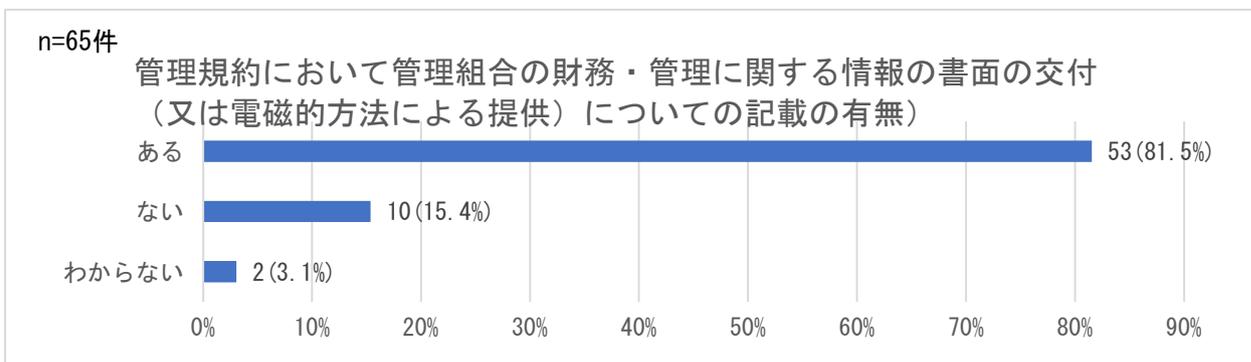
(13) 管理規約に災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についての記載の有無

- ・管理規約において、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についての記載が「ある」マンションが 80%となっており、「ない」マンション（20%）を大きく上回っている。



(14) 管理規約において管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）についての記載の有無

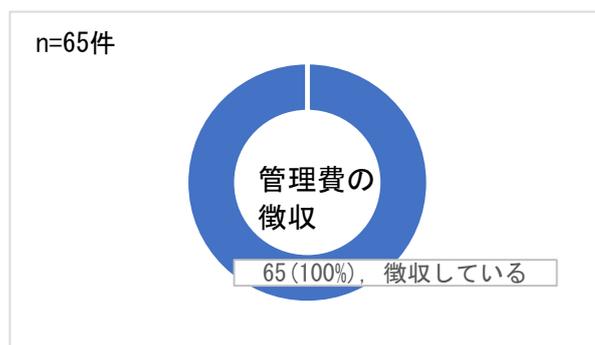
・管理規約において管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）についての記載が「ある」マンションが 81.5%となっており、「ない」マンション（15.4%）を大きく上回っている。「わからない」（3.1%）と回答したマンションもあった。



【問4】管理組合の経理について

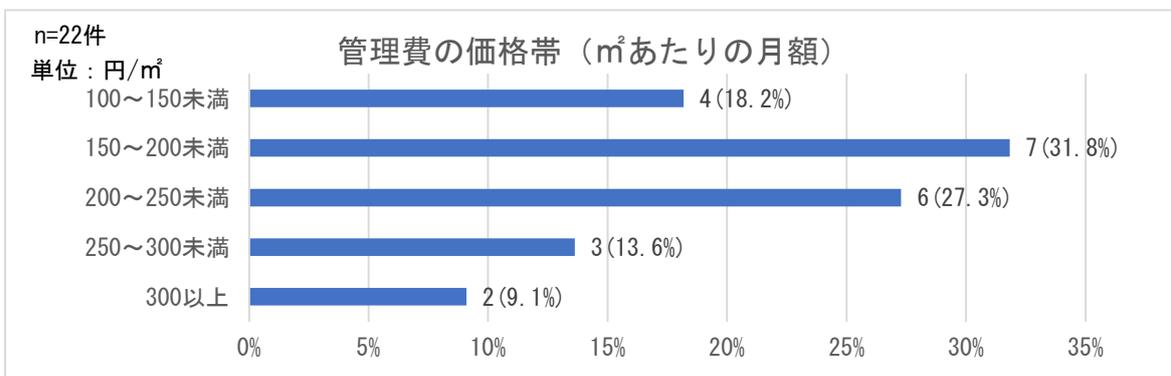
(1) 管理費の徴収有無

・管理費を「徴収している」マンションが 100%となっており、全てのマンションで管理費は徴収されている。



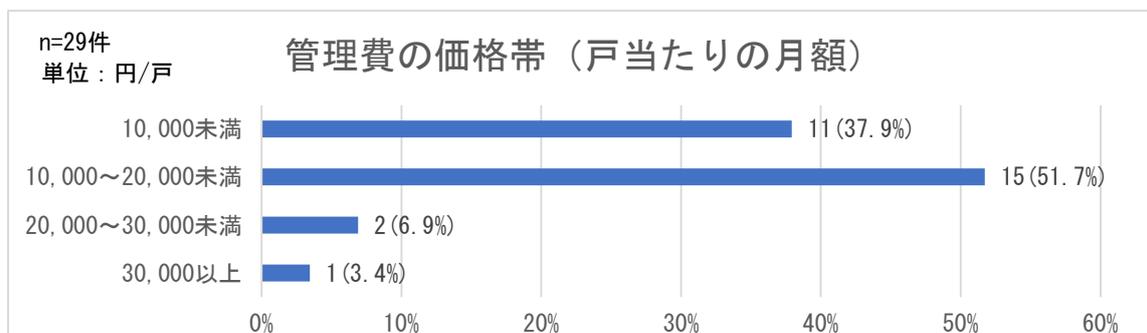
・管理費の価格帯（㎡あたりの月額）について回答があった 22 件のうち、「150～200 未満」が 31.8%を占めて最も多く、「200～250 未満」が 27.3%、「100～150 未満」が 18.2%と続いている。

・なお、後述する(3)において、管理費と修繕積立金の会計の区分を「区分せず、一つの会計としている」と回答のあった 1 件は本集計から除いている。



・管理費の価格帯（戸当たりの月額）について回答があった29件のうち、「10,000～20,000未満」が51.7%を占めて最も多く、「10,000未満」が37.9%、「20,000～30,000未満」が6.9%と続いている。

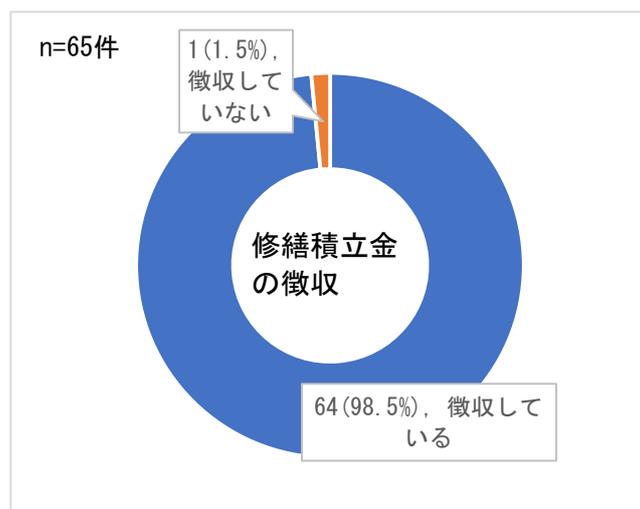
・なお、「20,000円」と回答したマンション1件については、修繕積立金も含まれているとの回答があったため、本集計から除外している。



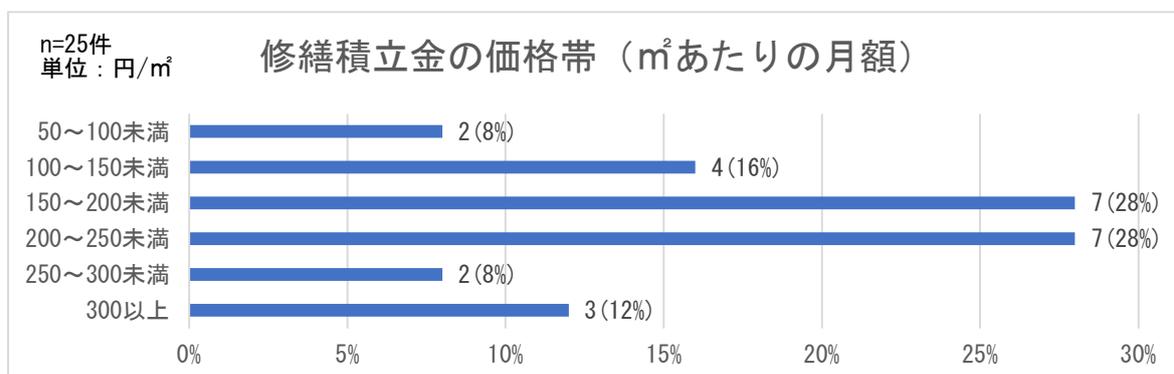
(2) 修繕積立金の徴収有無

・修繕積立金を「徴収している」マンションが98.5%を占めている。

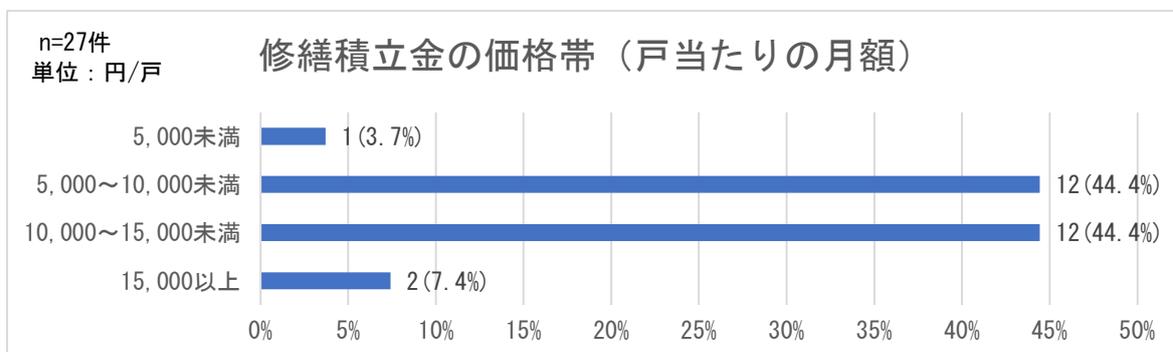
・「徴収していない」と回答した1.5%（1件）については、後述の(3)において「区分せず、一つの会計としている」と回答のあった1件であるため、全ての回答マンションにおいて修繕積立金が徴収されている。



・修繕積立金の価格帯（㎡あたりの月額）について回答があった25件のうち、「150～200未満」、「200～250未満」がそれぞれ28%となっており、最も多くなっている。次いで「100～150未満」が16%、「300以上」が12%と続いている。

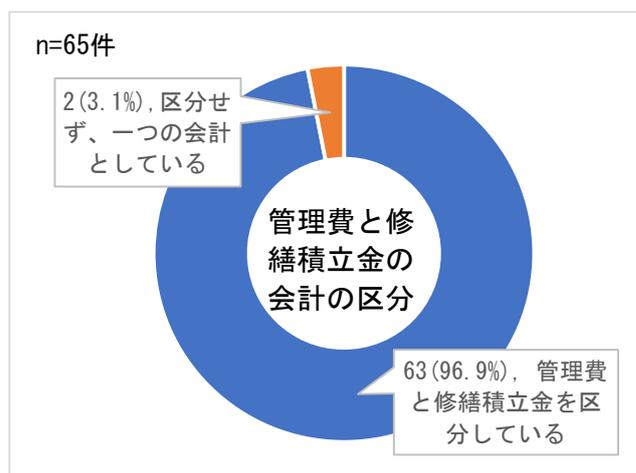


- ・修繕積立金の価格帯（戸当たりの月額）について回答があった 27 件のうち、「5,000～10,000 未満」、「10,000～15,000 未満」がそれぞれ 44.4%となっており、最も多くなっている。次いで「15,000 以上」が 7.4%、「5,000 未満」が 3.7%と続いている。
- ・なお、修繕積立金を管理費に含むと回答した 1 件は本集計から除外している。



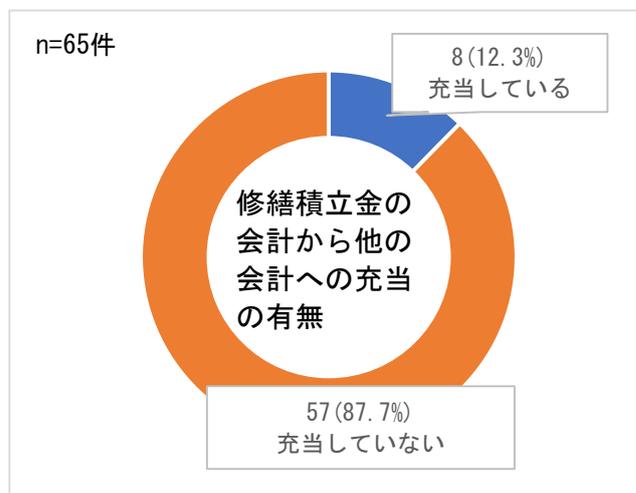
(3) 管理費と修繕積立金の会計の区分

- ・「管理費と修繕積立金を区分している」マンションが 96.9%を占めているが、「区分せず、一つの会計としている」マンションも 3.1%みられる。



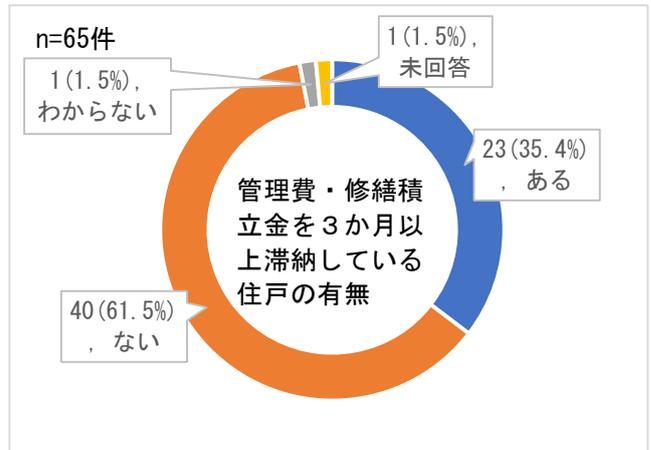
(4) 修繕積立金の会計から他の会計への充当の有無

- ・修繕積立金の会計から他の会計に「充当していない」マンションが 87.7%を占めているが、「充当している」マンションが 12.3%みられる。

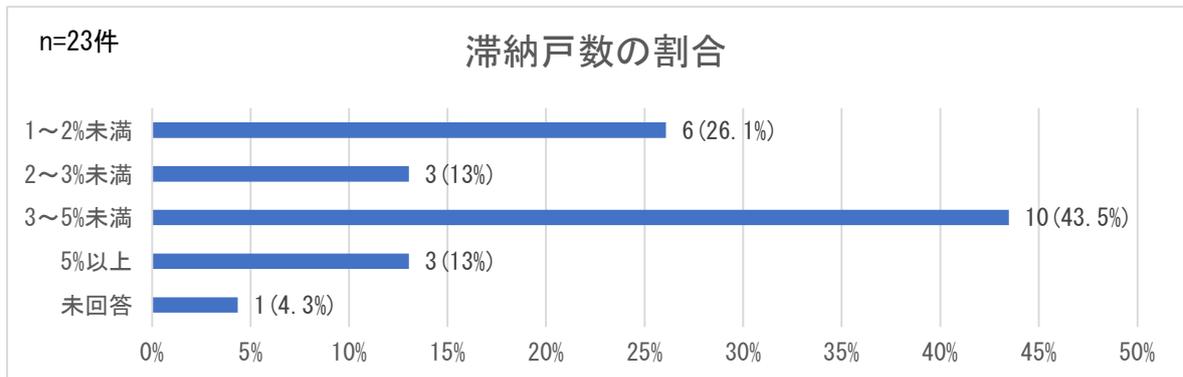


(5) 管理費・修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の有無

・管理費、修繕積立金を3か月以上滞納している住戸が「ない」マンションが61.5%あり、滞納している住戸が「ある」マンション(35.4%)を上回っている。



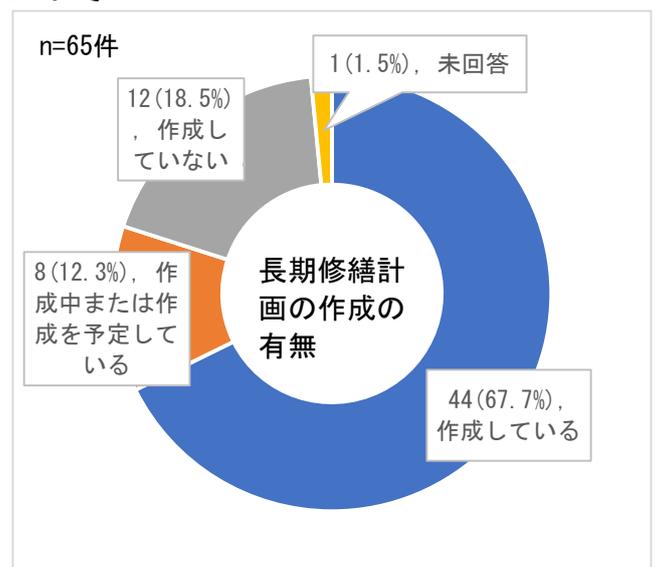
・滞納のある23件における滞納住戸の割合は、「3～5%未満」が43.5%で最も多く、「1～2%未満」の26.1%、「2～3%未満」、「5%以上」の13%が続いている。



【問5】長期修繕計画の作成及び見直しの状況について

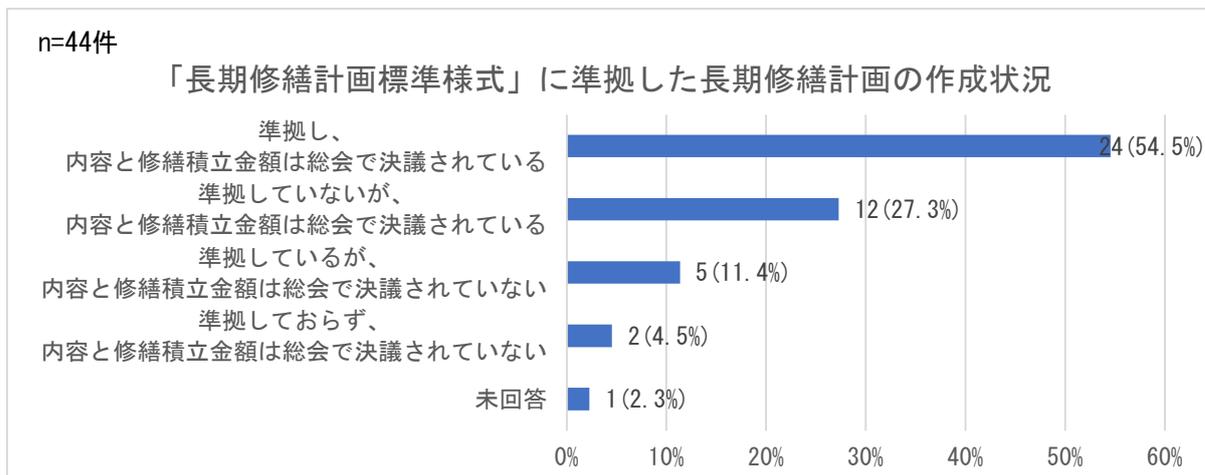
(1) 長期修繕計画の作成の有無

・長期修繕計画を「作成している」マンションが67.7%で一番多く、「作成中または作成を予定している」も12.3%みられる。一方で、「作成していない」マンションも18.5%みられる。



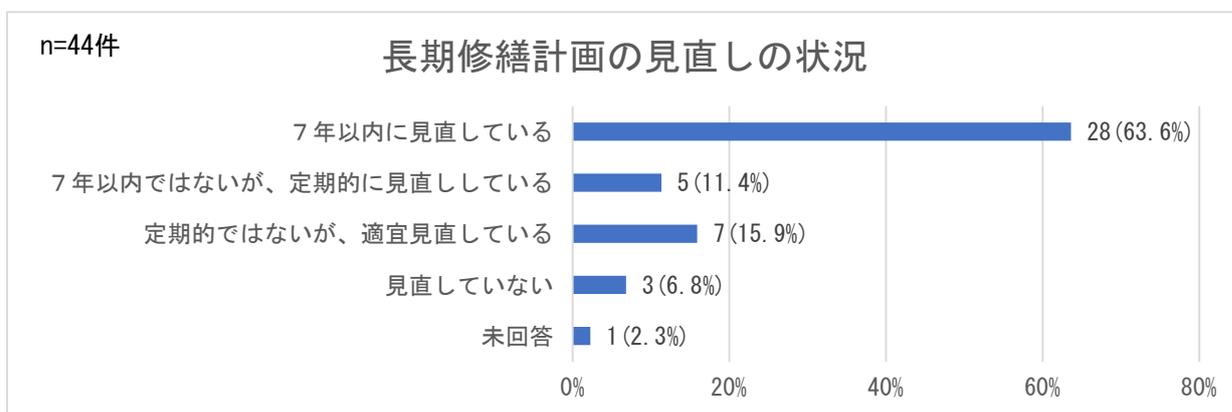
(2) 「長期修繕計画標準様式」に準拠した長期修繕計画の作成状況

・長期修繕計画を作成している44件について、長期修繕計画標準様式に「準拠し、内容と修繕積立金額は総会で決議されている」マンションが54.5%で最も多くなっている。次に「準拠していないが、内容と修繕積立金額は総会で決議されている」が27.3%、「準拠しているが、内容と修繕積立金額は総会で決議されていない」が11.4%と続いている。



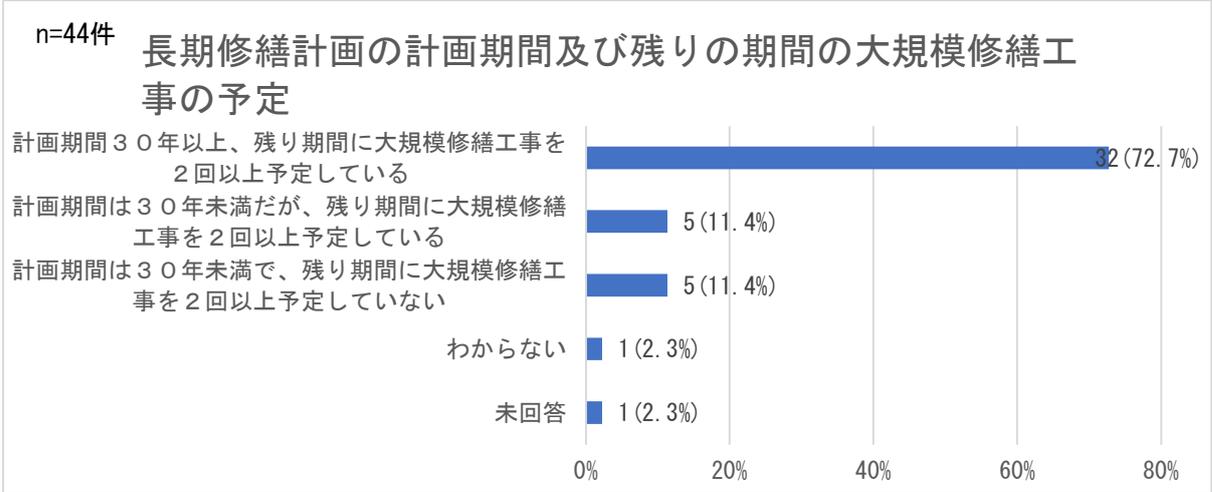
(3) 長期修繕計画の見直しの状況

・長期修繕計画を作成している44件のうち、「7年以内に見直している」が63.6%で最も多く、「定期的ではないが、適宜見直している」の15.9%、「7年以内ではないが、定期的に見直ししている」の11.4%が続いている。



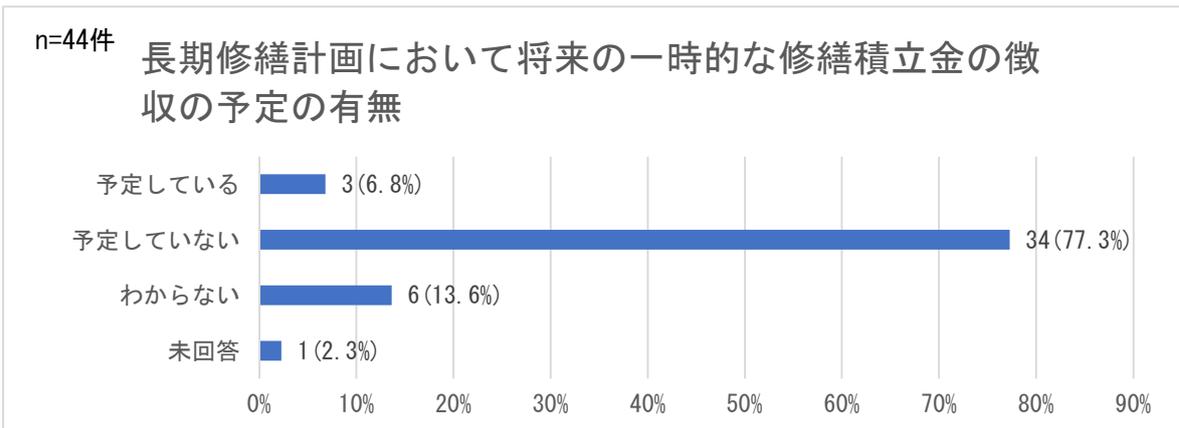
(4) 長期修繕計画の計画期間及び残りの期間の大規模修繕工事の予定

・長期修繕計画を作成している44件のうち、「計画期間30年以上、残り期間に大規模修繕工事を2回以上予定している」マンションが72.7%と最も多くなっており、「計画期間は30年未満だが、残り期間に大規模修繕工事を2回以上予定している」、「計画期間は30年未満で、残り期間に大規模修繕工事を2回以上予定していない」が11.4%が続いている。



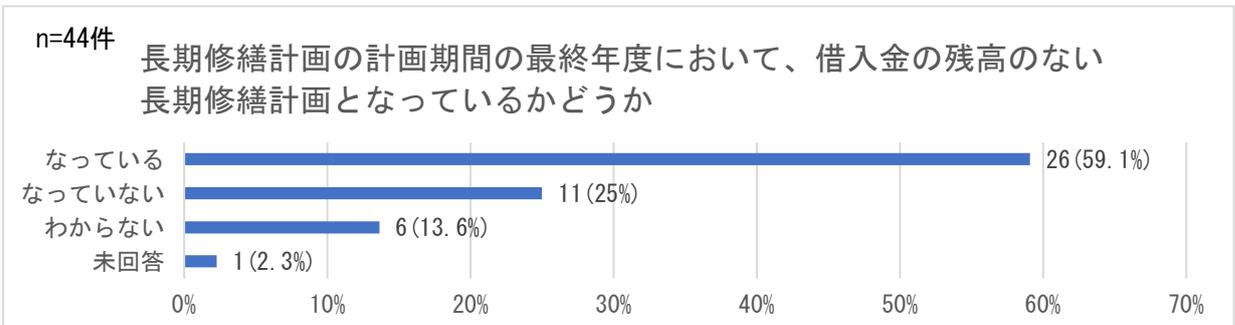
(5) 一時的な修繕積立金の徴収の予定の有無

・長期修繕計画を作成している44件のうち、「予定していない」マンションが77.3%を占めており、「予定している」は6.8%にとどまっている。



(6) 最終年度に借入金の残高のない長期修繕計画となっているか

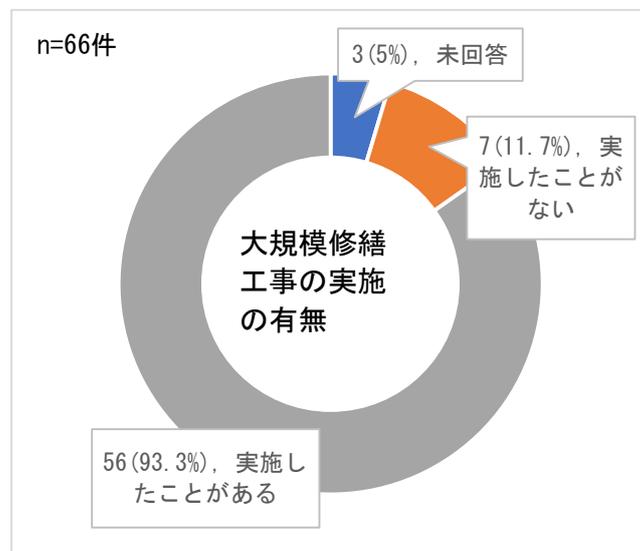
・長期修繕計画を作成している44件のうち、最終年度に借入金の残高のない長期修繕計画と「なっている」が59.1%で一番多くなっているが、「なっていない」も25%あった。



(7)大規模修繕工事の実施の有無

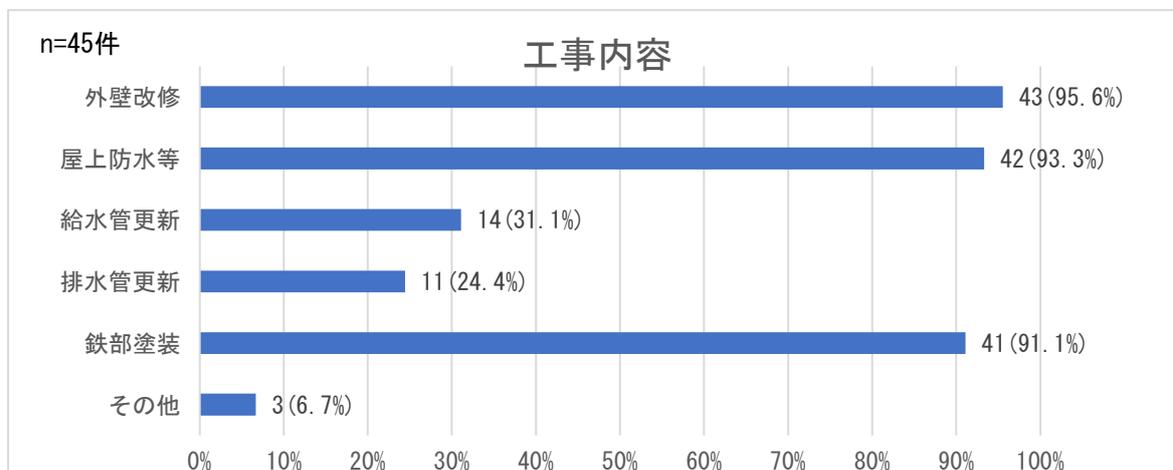
・アンケート回答があった全マンション 66 件のうち、大規模修繕工事を「実施したことがある」マンションが 93.3%を占めており、「実施したことがない」も 11.7%あった。

・なお、「実施したことがない」マンション（7件）のうち、1977年に建設された1件を除き、残りの6棟は2011年以降に建てられたマンションだった。



・また、大規模修繕工事を「実施したことがある」56件のうち、工事内容について回答があった45件について、実施した工事内容は、「外壁改修」が95.6%で一番多く、「屋上防水等」(93.3%)、「鉄部塗装」(91.1%)が続いている。

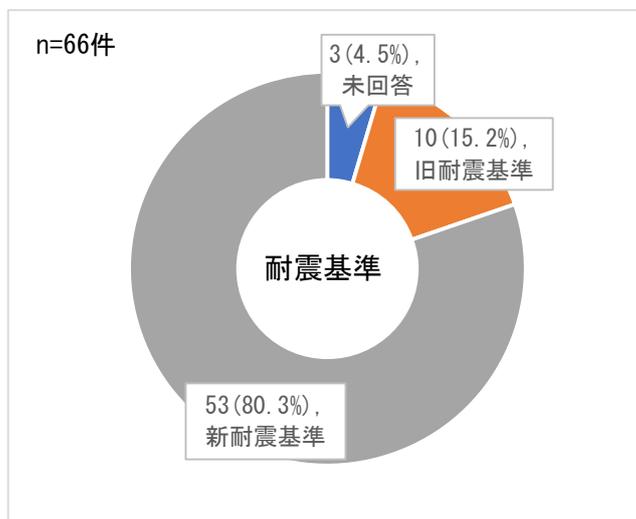
・また、「その他」(6.7%)では、「電気・電灯設備、付属施設、外構」などの回答が見られた。



【問6】建替えに向けた取り組みについて

(1) 耐震基準について

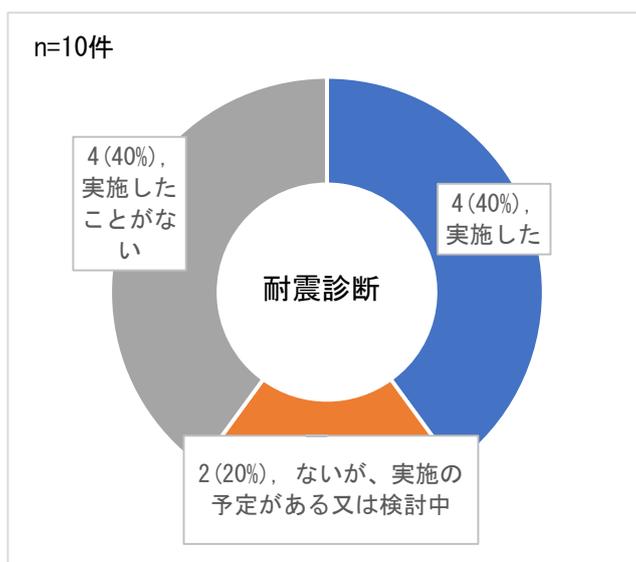
・アンケート回答があったマンションのうち、「新耐震基準」が80.3%を占めている。「旧耐震基準」も15.2%見られた。



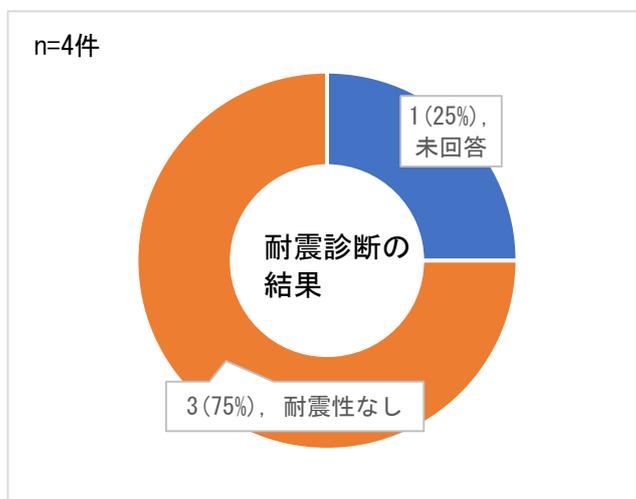
(2) 耐震診断の実施有無

・耐震基準が「旧耐震基準」と回答した10件のうち、耐震診断を「実施した」と「実施したことがない」が40%であり、「ないが、実施の予定がある又は検討中」が20%見られた。

・耐震診断を「実施したことがない」理由として、「区分所有者の合意形成が難しいため」、「診断結果が悪くても耐震工事費用を捻出できないため」としたマンションがそれぞれ1件ずつ見られた。

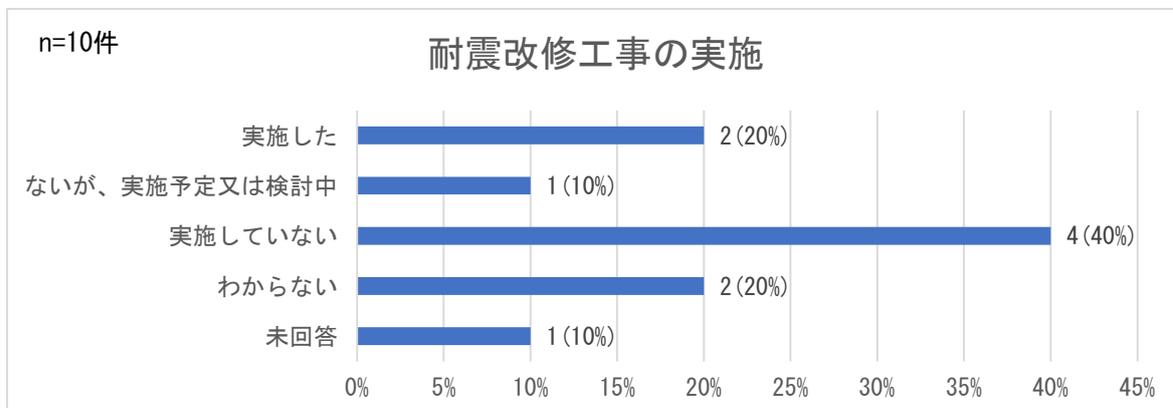


・耐震診断を「実施した」4件のうち、「耐震性なし」が3件(75%)を占めており、残りの1件は「未回答」だった。



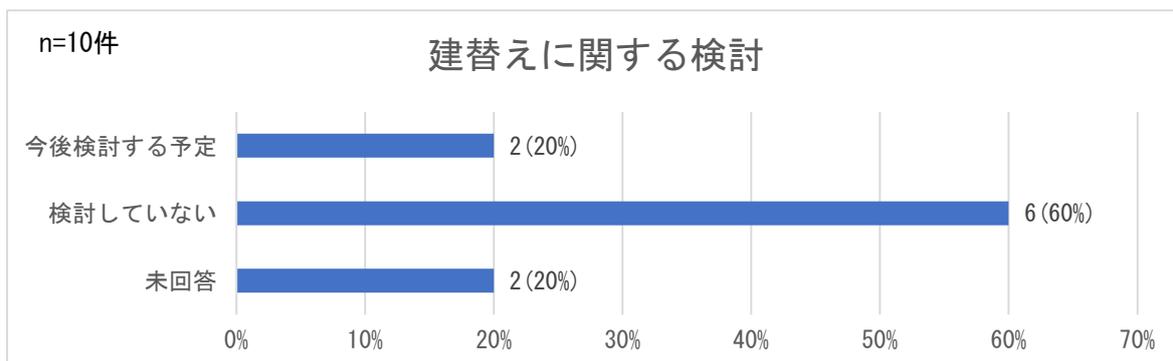
(3) 耐震改修工事の実施有無

・耐震基準が「旧耐震基準」と回答した 10 件のうち、耐震改修工事を「実施していない」マンションが 4 件（40%）と一番多く、「実施した」は 2 件（20%）にとどまっている。



(4) 建替えに関する検討の有無

・耐震基準が「旧耐震基準」と回答した 10 件のうち、建替えに関して「検討していない」が 60%で一番多く、「今後検討する予定」が 20%見られた。

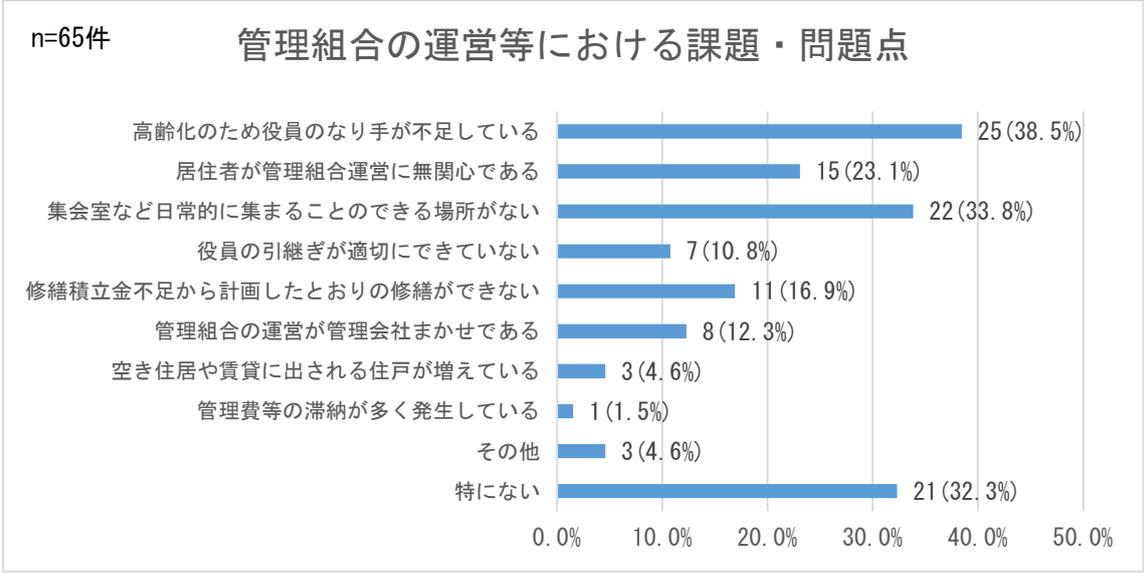


【問7】管理運営に関する課題について

(1) 管理組合の運営等における課題・問題点（複数回答）

・管理組合等の運営等における課題・問題点について、「高齢化のため役員のなり手が不足している」が 25 件（38.5%）で最も多く、「集会室など日常的に集まることのできる場所がない」が 22 件（33.8%）、「居住者が管理組合運営に無関心である」が 15 件（23.1%）と続いている。「特にない」も 21 件（32.3%）見られた。

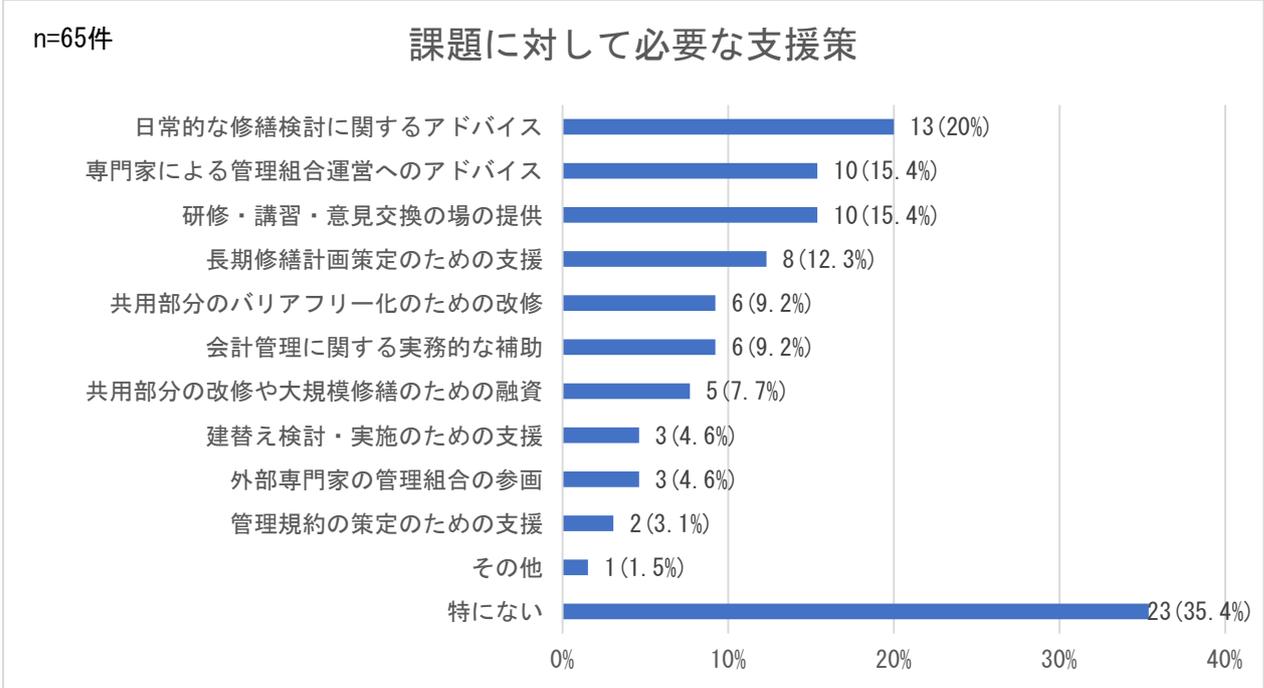
・「その他」の 3 件では、「諸物価高により管理費の会計収支の黒字化が困難」、「長期的視野に立って、マンションの居住価値を維持し向上させつづけるための課題と解決策を継続的に調査・計画・設計・実行するための組織の維持が困難」、「組合員の高齢化により今まで自分達でできていた作業等が難しくなってきた」などの回答が見られた。



(2) 課題等に対して必要な支援策（複数回答）

・先述の課題等に対して必要な支援策として、「日常的な修繕検討に関するアドバイス」が13件（20%）で一番多く、「専門家による管理組合運営へのアドバイス」、「研修・講習・意見交換の場の提供」が10件（15.4%）、「長期修繕計画策定のための支援」が8件（12.3%）と続いている。その一方で、「特にない」が23件（35.4%）と多く見られた。

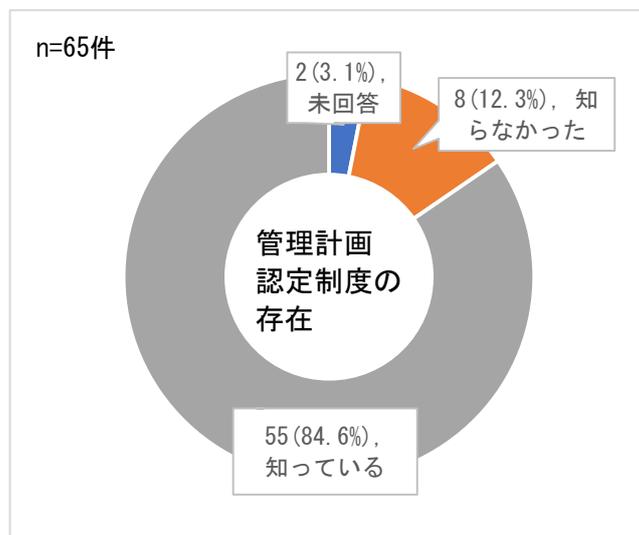
・「その他」の1件では、「次回（2回目）大規模修繕工事に向けた助言・指導等」との回答が見られた。



【問8】マンションの管理計画認定制度について

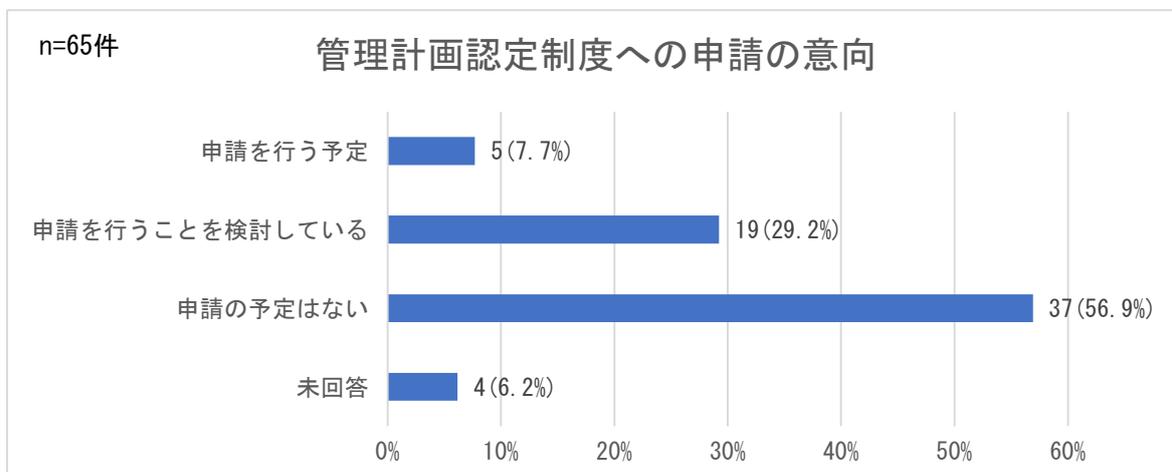
(1) マンション管理計画認定制度の存在

・管理計画認定制度の存在を「知っている」と回答したマンションが84.6%となっており、「知らなかった」(12.6%)を大きく上回っている。



(2) マンション管理計画認定制度への申請の意向

・「申請の予定はない」と回答したマンションが56.9%で一番多くなっているが、「申請を行うことを検討している。」(29.2%)、「申請を行う予定」(7.7%)と回答したマンションも見られた。



3 一般社団法人神奈川県マンション管理士会の講評

令和5年度に実施した実態調査に基づき、「今後のマンションの管理の適正化を図るための施策」を改定するため、一般社団法人神奈川県マンション管理士会より講評をもらった。

【内容】

要支援マンションとされるのは

- ・総会や理事会が適切に開催されていない
- ・管理規約が無い、あるいは改正がされておらず現状そぐわない
- ・管理費と修繕積立金の区分けができていない
- ・長期修繕計画が作られていない

というようなマンションですが、これらは、自前ではとても解消の見込みはなく、放置しておけば、修繕もできずに、朽ちていくことになり社会的なロスが発生します。したがって、どのように指導・支援していくかを考えていくことが必要と思います。

支援につきましては、単に、指摘をして解決するものではなく、数回の支援をしていかなないと問題の解消はできにくいと思われます。ちなみに、横浜市・厚木市では、一定期間のアドバイザー派遣制度があり、マンション管理士が対応させていただいておりますが、管理計画認定制度の始まる前、6年ほど前から「活性化支援事業」という制度があります。市が抽出した要支援マンションに対し、1回2～3時間ほど管理組合役員の方々に対し、年7回、2年間かけてご支援するというもので、マンション管理士2名が対応しています。

また、耐震性能につき調査をされているかと思いますが、費用が多額を要するため、あまり実行されていないため、補助金制度など設けられていることが多いと思われるので、検討いただければと考えます。

4 参考資料

(1) アンケート調査票

次項のとおり

令和5年度小田原市内分譲マンション実態調査

マンション名			
所在地	小田原市		
ご記入者	(ご氏名)	役職名	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 管理組合理事長以外 <input type="checkbox"/> 管理人 <input type="checkbox"/> 管理会社ご担当 <input type="checkbox"/> その他()
連絡先	(電話)	(メールアドレス)	

※市から連絡をさせていただく場合がございます。出来るだけ電話、メールアドレスをお書きください。

1 建物の概要について

問1 マンションの建物の概要についてご回答ください。

(1) 建物の棟数	棟	
(2) 建物の階数	地上 階・地下 階	
(3) 竣工年月	西暦・昭和・平成・令和	年 月
(4) 建物の構造 ※複数棟ある場合は主な構造をお答えください。	<input type="checkbox"/> 鉄骨造(S造) <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造(RC造) <input type="checkbox"/> 鉄筋鉄骨コンクリート造(SRC造) <input type="checkbox"/> その他()	
(5) 全戸数 ※ない場合は「0」とお答えください	戸	
	① うち、賃貸されている戸数	戸
	② うち、非住宅用途(店舗・事務所等)の戸数	戸
	③ うち、空き家となっている戸数	戸

問2 マンションの施設・設備等についてご回答ください。

(1) エレベーターの有無及び数 ※ある場合は基数もお答えください。	<input type="checkbox"/> ある (マンションが一棟のみの場合は一棟の場合を含む) <input type="checkbox"/> 一部の棟にだけある <input type="checkbox"/> ない	 全基数 _____ 基
(2) 手摺りの有無	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 一部にある <input type="checkbox"/> ない	
(3) 駐車場の有無及び数 ※ある場合は台数についてもお答えください。	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	 台数 平面 _____ 台・機械式 _____ 台

(11) 組合員（区分所有者）名簿の作成の有無 ※ある場合は年に1回以上更新しているかどうかお答えください。	<input type="checkbox"/> ある 年に1回以上更新 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない <input type="checkbox"/> ない
(12) 居住者名簿（賃借人含む）の作成の有無 ※ある場合は年に1回以上更新しているかどうかお答えください。	<input type="checkbox"/> ある 年に1回以上更新 <input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない <input type="checkbox"/> ない
(13) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についての記載の有無	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> わからない
(14) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）についての記載の有無	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> わからない

問4 管理組合の経理についてご回答ください。

(1) 管理費の徴収有無 ※徴収している場合は月額をお答えください。	<input type="checkbox"/> 徴収している ⇒徴収している場合 「㎡あたりの月額」 もしくは 「戸当たりの月額」 【月額 円/㎡】 【月額 円/戸】 <input type="checkbox"/> 徴収していない
(2) 修繕積立金の徴収有無 ※徴収している場合は月額をお答えください。	<input type="checkbox"/> 徴収している ⇒徴収している場合 「㎡あたりの月額」 もしくは 「戸当たりの月額」 【月額 円/㎡】 【月額 円/戸】 <input type="checkbox"/> 徴収していない
(3) 管理費と修繕積立金の会計の区分	<input type="checkbox"/> 管理費と修繕積立金を区分している <input type="checkbox"/> 区分せず、一つの会計としている <input type="checkbox"/> わからない <input type="checkbox"/> その他（ ）
(4) 修繕積立金の会計から他の会計への充当の有無	<input type="checkbox"/> 充当している <input type="checkbox"/> 充当していない <input type="checkbox"/> わからない

<p>(5)管理費・修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の有無 ※ある場合には戸数をお答えください。</p>	<p><input type="checkbox"/>ある（滞納戸数 戸） <input type="checkbox"/>ない <input type="checkbox"/>わからない</p>
---	---

問5 長期修繕計画の作成及び見直しの状況についてご回答ください。

<p>(1) 長期修繕計画の作成の有無 ※作成している場合は最終改正年等をお答えください。</p>	<p><input type="checkbox"/>作成している ・最終改正年【西暦・昭和・平成・令和 年】 ・計画期間【 年間】 <input type="checkbox"/>作成中または作成を予定している <input type="checkbox"/>作成していない</p>
<p>(2) 「長期修繕計画標準様式」※に準拠した長期修繕計画の作成状況 ※「長期修繕計画標準様式」とは国土交通省が公表している様式です。</p>	<p><input type="checkbox"/>準拠し、内容と修繕積立金額は総会で決議されている <input type="checkbox"/>準拠していないが、内容と修繕積立金額は総会で決議されている <input type="checkbox"/>準拠しているが、内容と修繕積立金額は総会で決議されていない <input type="checkbox"/>準拠しておらず、内容と修繕積立金額は総会で決議されていない <input type="checkbox"/>わからない</p>
<p>(3) 長期修繕計画の見直しの状況</p>	<p><input type="checkbox"/>7年以内に見直している <input type="checkbox"/>7年以内ではないが定期的に見直ししている <input type="checkbox"/>定期的ではないが、適宜見直している <input type="checkbox"/>見直していない</p>
<p>(4) 長期修繕計画の計画期間及び残りの期間の大規模修繕工事の予定</p>	<p><input type="checkbox"/>計画期間は30年以上で、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定している <input type="checkbox"/>計画期間は30年未満だが、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定している <input type="checkbox"/>計画期間は30年以上だが、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定していない <input type="checkbox"/>計画期間は30年未満で、残りの期間に大規模修繕工事を2回以上予定していない <input type="checkbox"/>わからない</p>
<p>(5) 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の予定の有無</p>	<p><input type="checkbox"/>予定していない <input type="checkbox"/>予定している <input type="checkbox"/>わからない</p>

<p>(6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっているかどうか</p>	<p><input type="checkbox"/>なっている <input type="checkbox"/>なっていない <input type="checkbox"/>わからない</p>
<p>(7) 大規模修繕工事の実施の有無 ※実施したことがある場合は工事内容についてお答えください。</p>	<p><input type="checkbox"/>実施したことがある（実施回数 回） （工事内容）</p> <p>①外壁改修 ⇒【直近実施年（西暦・昭和・平成・令和 年）】 ②屋上防水等 ⇒【直近実施年（西暦・昭和・平成・令和 年）】 ③給水管更新 ⇒【直近実施年（西暦・昭和・平成・令和 年）】 ④排水管更新 ⇒【直近実施年（西暦・昭和・平成・令和 年）】 ⑤鉄部塗装 ⇒【直近実施年（西暦・昭和・平成・令和 年）】 ⑥その他（ ）</p> <p><input type="checkbox"/>実施したことがない</p>

問6 建替えに向けた取り組みについてご回答ください。

<p>(1) 耐震基準について</p>	<p><input type="checkbox"/>旧耐震基準[*]による建物 ⇒(2)へお進みください ※1981年（昭和56年）5月末までに建築確認を取得し工事着手している建物</p> <p><input type="checkbox"/>新耐震基準[*]による建物 ⇒問7へお進みください ※1981年（昭和56年）6月以降に建築確認を取得し工事着手している建物</p>
<p>(2) 耐震診断の実施有無 ※実施したことがある場合は診断結果もお答えください。実施したことがない場合は実施していない理由をお答えください。</p>	<p><input type="checkbox"/>実施した（耐震診断の結果 <input type="checkbox"/>耐震性あり <input type="checkbox"/>耐震性なし） <input type="checkbox"/>ないが、実施の予定がある又は検討中 <input type="checkbox"/>実施したことがない 実施していない理由</p> <p><input type="checkbox"/>建物は新耐震基準に適合しているため <input type="checkbox"/>診断方法や相談先等がわからないため <input type="checkbox"/>区分所有者の合意形成が難しいため <input type="checkbox"/>建替えを検討しているため <input type="checkbox"/>耐震診断の費用が高額なため <input type="checkbox"/>診断結果が悪くても耐震工事費用を捻出できないため <input type="checkbox"/>耐震性能を満たしている（特に心配ない）と思われるため <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>

(3) 耐震改修工事の実施有無	<input type="checkbox"/> 実施した <input type="checkbox"/> ないが、実施の予定がある又は検討中 <input type="checkbox"/> 実施していない <input type="checkbox"/> わからない
(4) 建替えに関する検討の有無	<input type="checkbox"/> 建替え手続きを進めている <input type="checkbox"/> 現在検討中である <input type="checkbox"/> 今後検討する予定 <input type="checkbox"/> 検討したがその後進展していない <input type="checkbox"/> 建替えではなく修繕・改修により長寿命化を予定 <input type="checkbox"/> 検討していない

問7 管理運営に関する課題についてご回答ください。

(1) 管理組合の運営等における課題・問題点 ※あてはまるもの全てお答えください。	<input type="checkbox"/> 高齢化のため役員のなり手が不足している <input type="checkbox"/> 居住者が管理組合運営に無関心である <input type="checkbox"/> 集会室など日常的に集まることのできる場所がない <input type="checkbox"/> 役員の引継ぎが適切に出来ていない <input type="checkbox"/> 修繕積立金不足から計画したとおりの修繕ができない <input type="checkbox"/> 管理組合の運営が管理会社まかせである <input type="checkbox"/> 空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている <input type="checkbox"/> 管理費等の滞納が多く発生している <input type="checkbox"/> 専門的知識の不足や作業負担の重さから適切な運営ができていない <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> 特にない
(2) (1)の課題等に対して必要な支援策 ※あてはまるもの全てお答えください。	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の策定のための支援 <input type="checkbox"/> 建替えの検討・実施のための支援 <input type="checkbox"/> 専門家による管理組合運営へのアドバイス <input type="checkbox"/> 共用部分のバリアフリー化のための改修 <input type="checkbox"/> 共用部分の改修や大規模修繕のための融資 <input type="checkbox"/> 会計管理に関する実務的な補助 <input type="checkbox"/> 日常的な修繕検討に関するアドバイス <input type="checkbox"/> 研修・講習・意見交換の場の提供 <input type="checkbox"/> 管理規約の策定のための支援 <input type="checkbox"/> 外部専門家の管理組合の参画 <input type="checkbox"/> パソコン入力等の研修 <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> 特にない

問8 マンションの管理計画認定制度についてご回答ください。

(補足)

マンションの管理の適正化の推進のため適切な管理運営行われているマンションの管理計画を自治体が認定する制度が始まり、小田原市では令和5年6月から開始しております。

【認定によるメリット】

- ・区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる。
- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。
- ・適正に管理されたマンションが存在することで、立地している周辺環境や地域価値の向上に繋がる。
- ・住宅金融支援機構の「フラット 35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引き下げ対象となる。

(1) マンション管理計画認定制度の存在	<input type="checkbox"/> 知っている <input type="checkbox"/> 知らなかった
(2) マンション管理計画認定制度への申請の意向	<input type="checkbox"/> 申請を行う予定 <input type="checkbox"/> 申請を行うことを検討している <input type="checkbox"/> 申請の予定はない

3 さいごに

その他、ご意見等ございましたらご自由にご記入ください。

アンケートにご協力いただき誠にありがとうございました。

回答用紙は同封の返信用封筒に入れ、令和5年8月21日(月)までにご返信いただきますようお願い申し上げます。

なお、アンケート結果に基づき、小田原市からご連絡させていただく場合がございますのでご了承ください。

小田原市マンション管理適正化推進計画
令和6年8月

発行 小田原市