

小田原市マンション管理適正化推進計画 (案)



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	7
	・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

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65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（49%）であり、神奈川県が県内の町村区域内のマンションを対象に実施した実態調査により判明した、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%）と同様の水準となっています。

この結果及び神奈川県が設定する目標（65%）を踏まえ、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策定している管理組合の割合を神奈川県と同様に65%の水準に引き上げることが目標とします。

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、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) 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マンションに対して、市から働きかけ、必要に応じてマンション管理士を派遣するなど、管理組合の運営を支援します。

(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P D C A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。

(再掲)

(5) 交流会等の開催

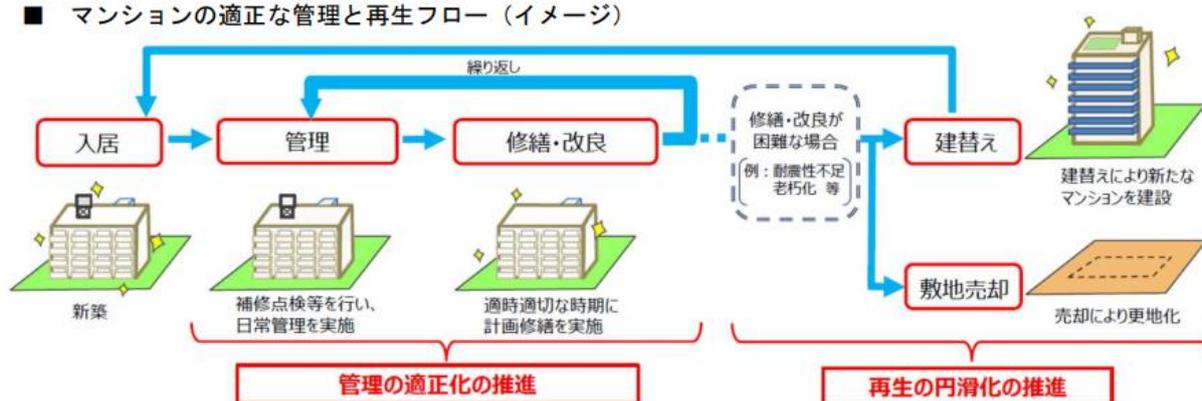
神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携し、管理組合の交流会や管理組合向けのマンション管理セミナーを開催します。(再掲)

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(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

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。

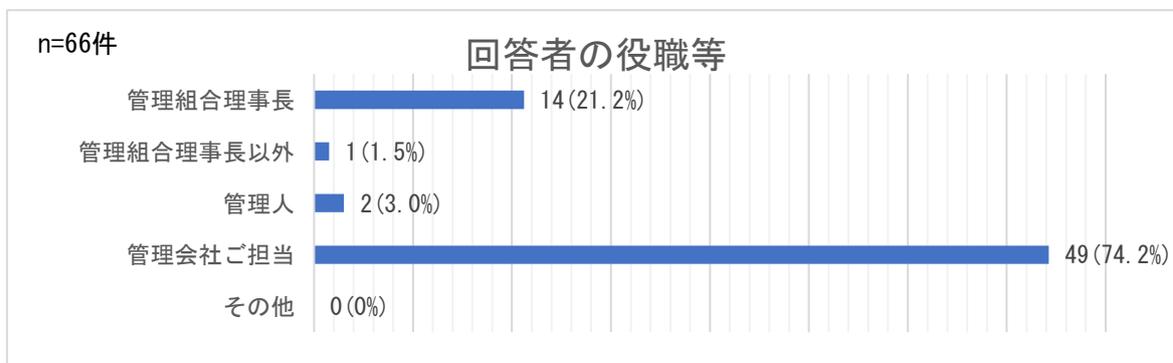
イ 郵送によるアンケート依頼

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。



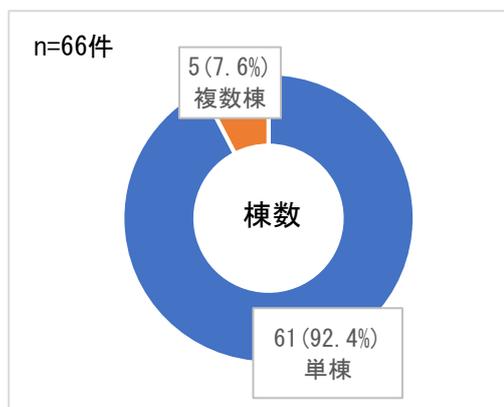
2 調査の結果

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

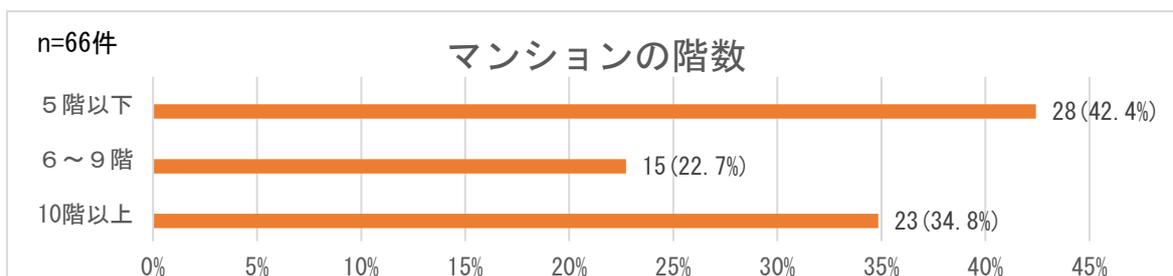
(1) 建物の棟数

・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。



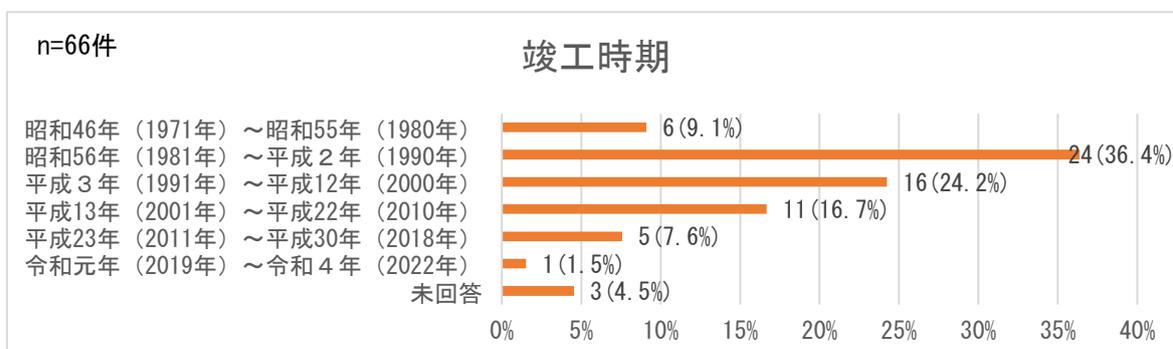
(2) 建物の階数

・「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。



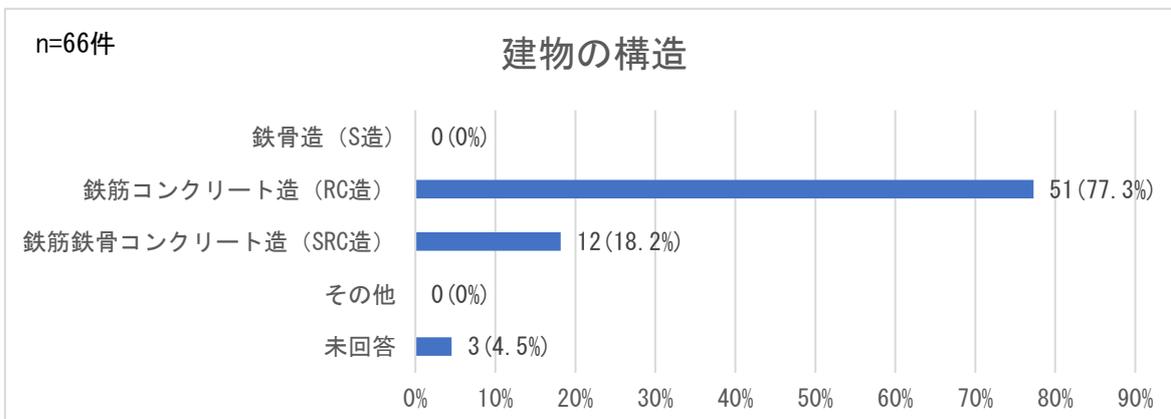
(3) 竣工年月

・「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。



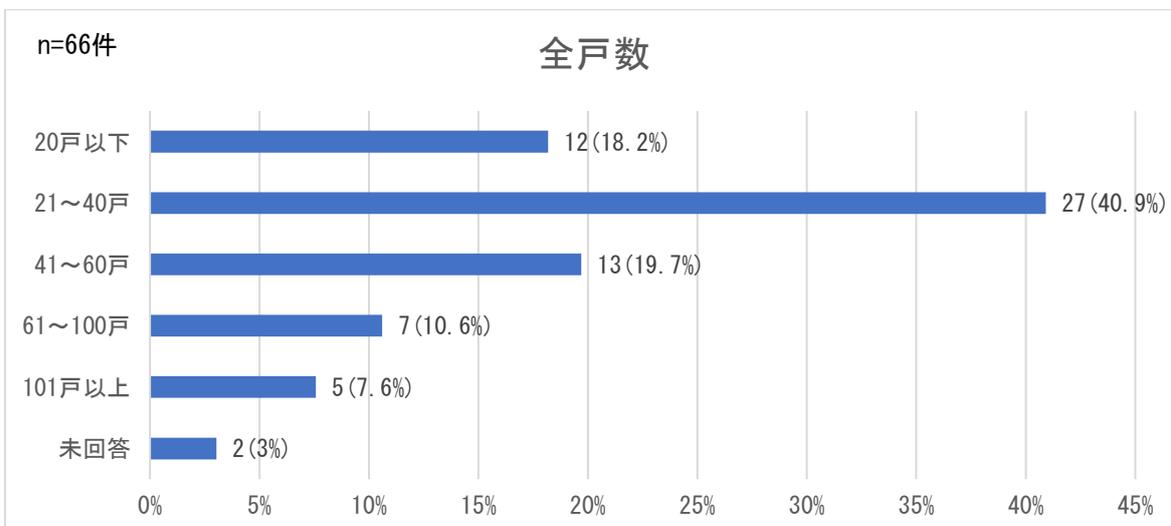
(4) 建物の構造

・「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

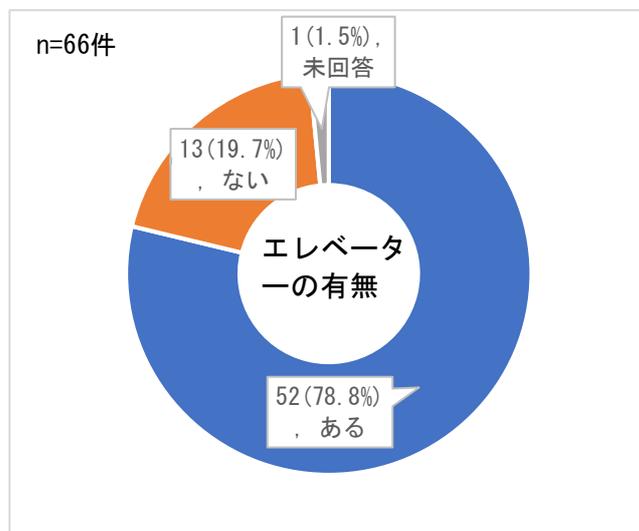
・「21~40戸」の 40.9%が最も多く、続いて「41~60戸」(19.7%)、「20戸以下」(18.2%) となっている。



【問2】マンションの施設・設備等について

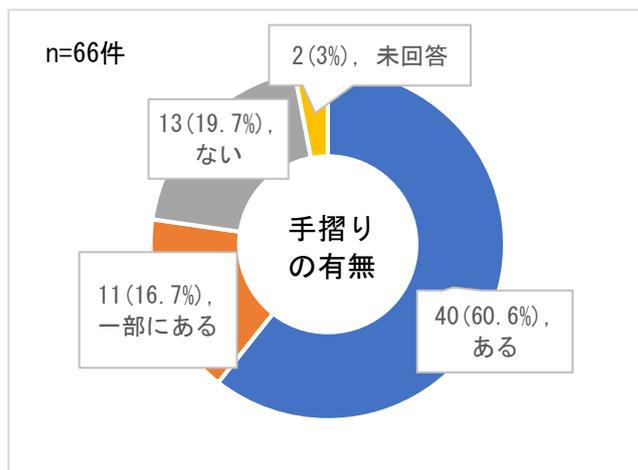
(1) エレベーターの有無

・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。



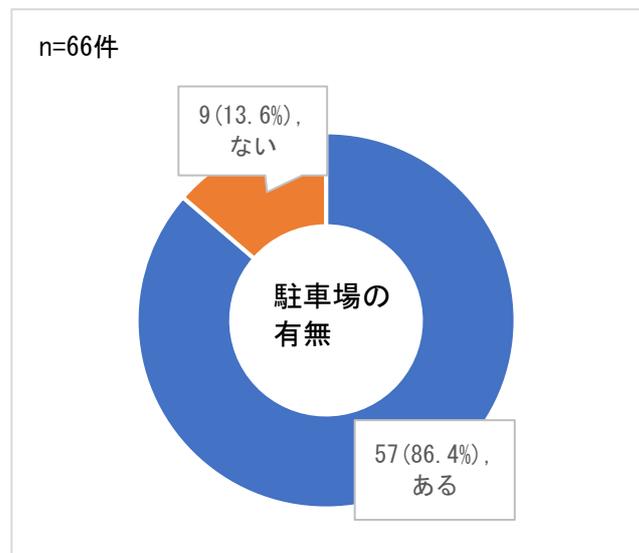
(2) 手摺りの有無

・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。

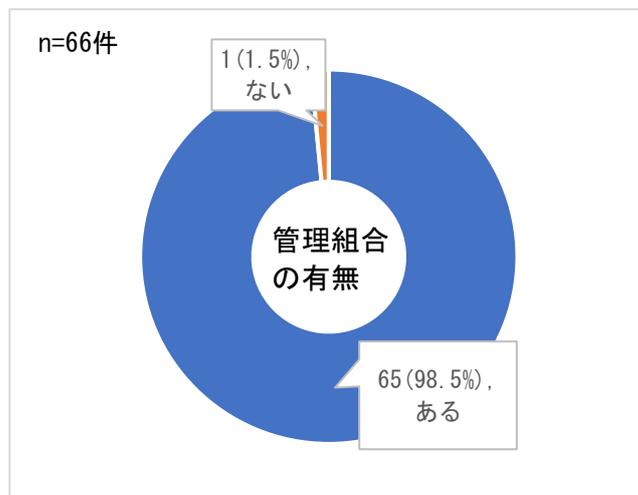


マンションの管理状況について

【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。

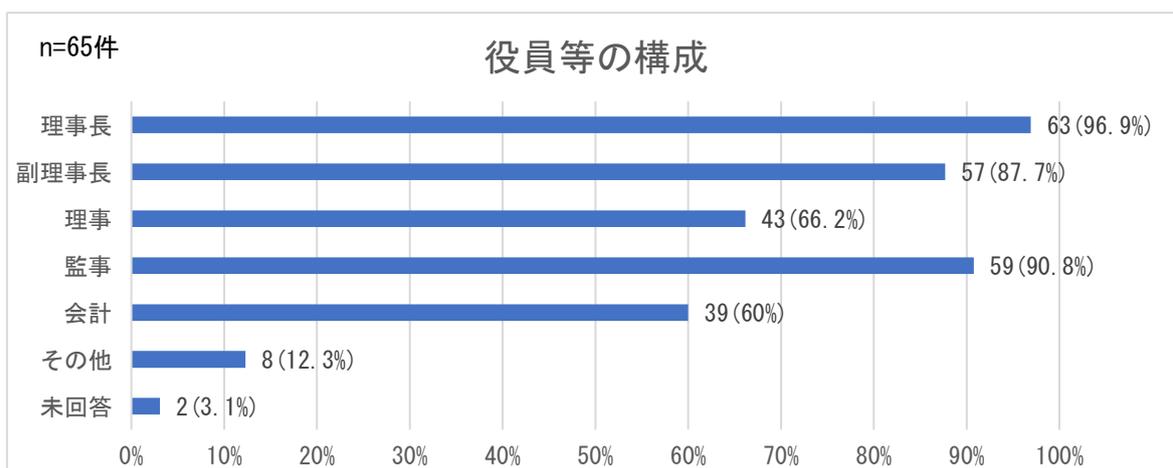


次項以降、特に記載しない限り、管理組合があると回答した 65 件を対象として集計する。

(2) 役員等の構成

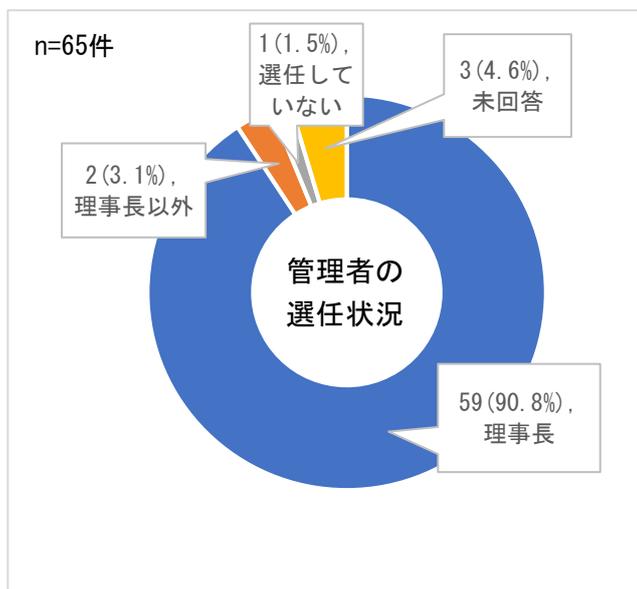
・「理事長」が 96.9%のマンションで設置されており、「副理事長」、「監事」もおおよそ 9 割設置されている。

・「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

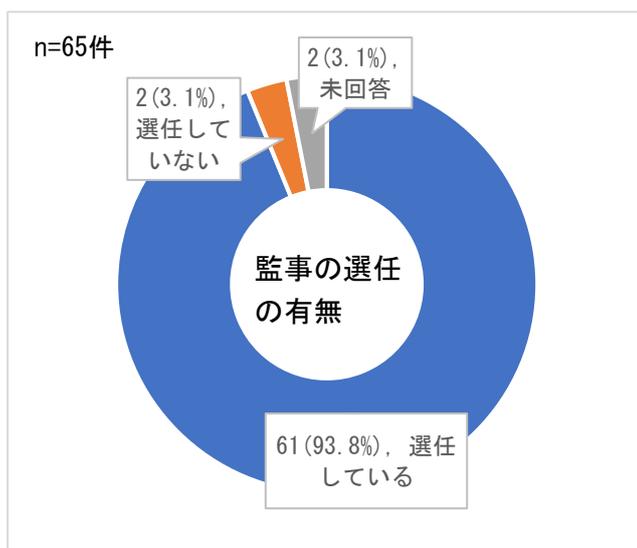
・管理者は、90.8%のマンションで「理事長」が務めている。「理事長以外」(3.1%)のほか、「選任していない」(1.5%)もある。



(4) 監事の選任の有無

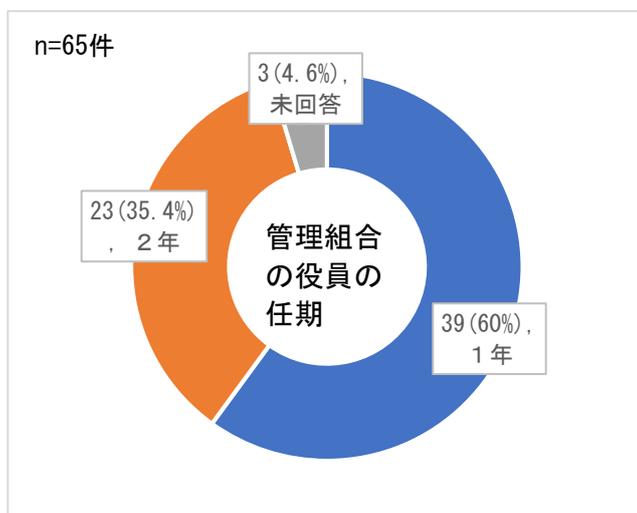
・監事を「選任している」マンションは93.8%を占めている一方、「選任していない」も3.1%あった。

・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。



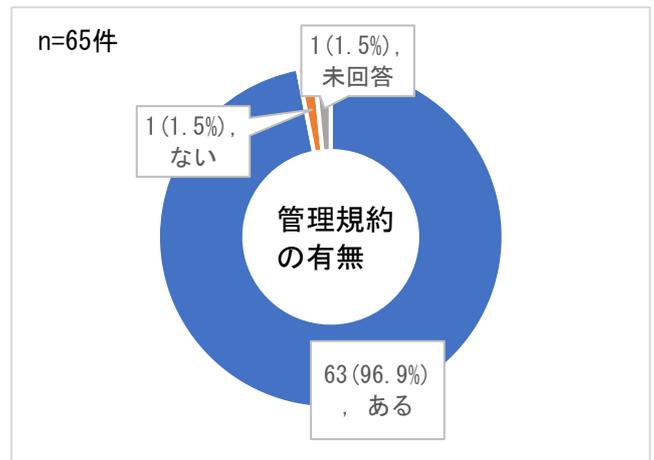
(5) 役員任期

・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。



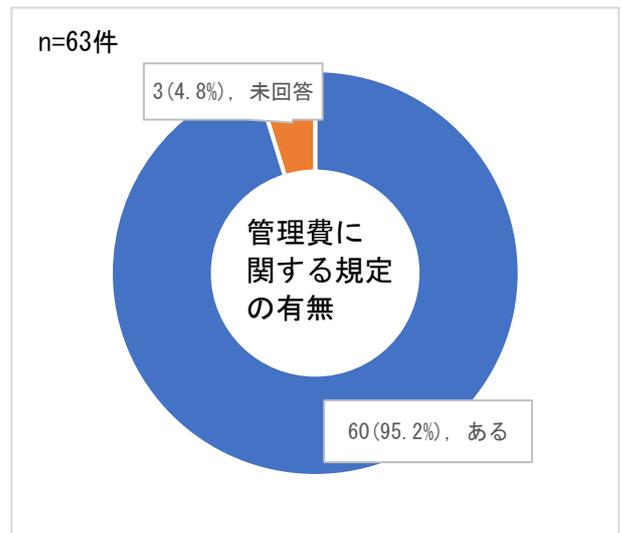
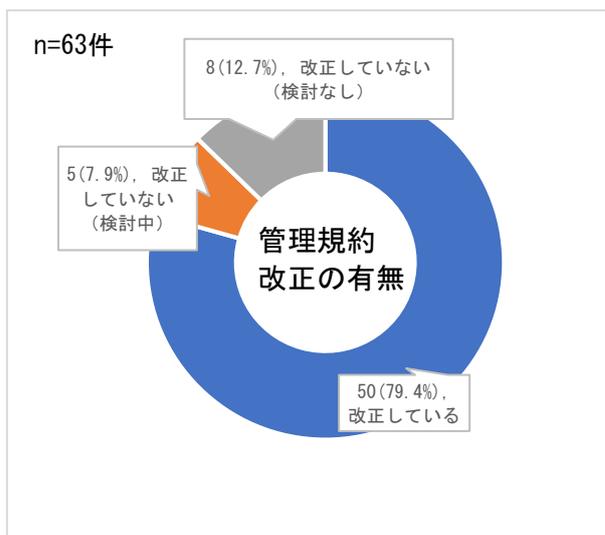
(6) 管理規約の有無

・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。



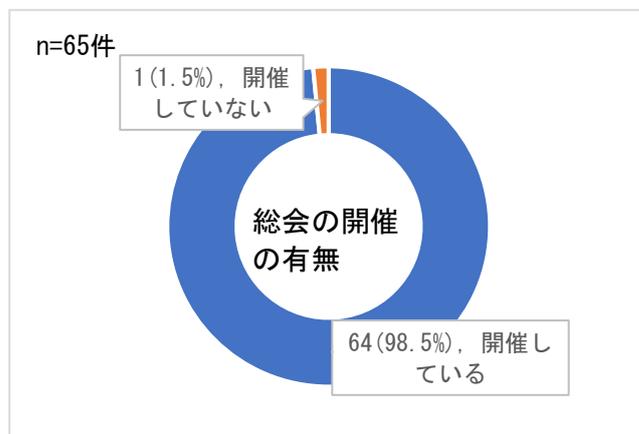
・管理規約が「ある」と回答した 63 件のうち、規約を「改正している」マンションは 79.4%であり、「改正していないが、現在検討中」(7.9%)、「改正しておらず、検討もしていない」(12.7%) を上回っている (左グラフ)。

・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)。



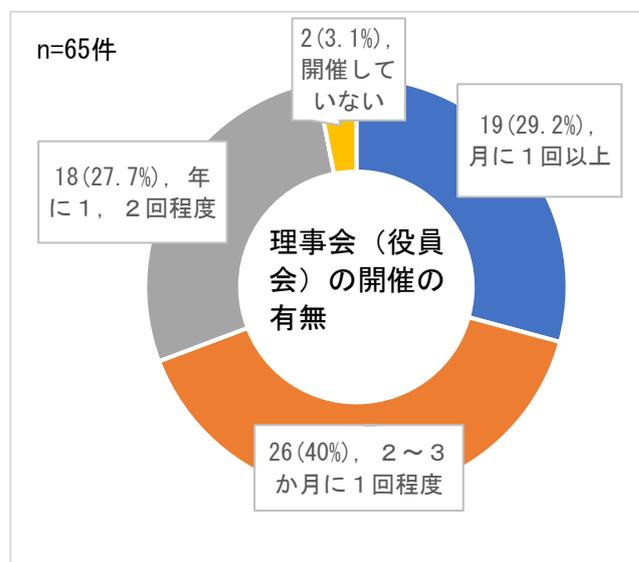
(7) 総会の開催の有無（毎年）

・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。



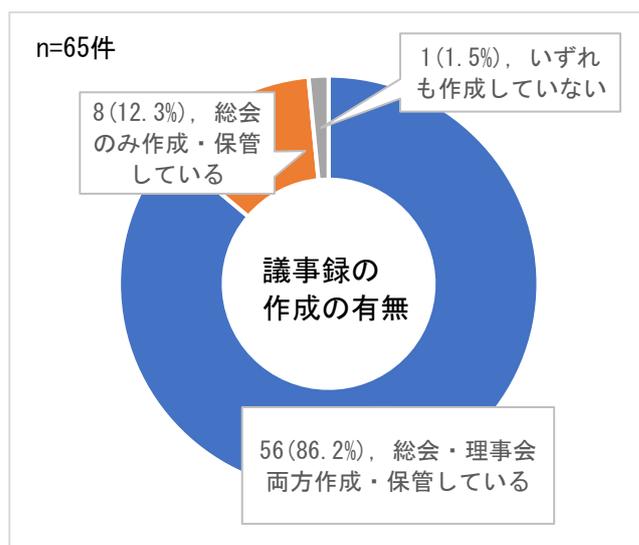
(8) 理事会（役員会）の開催の状況

・「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。



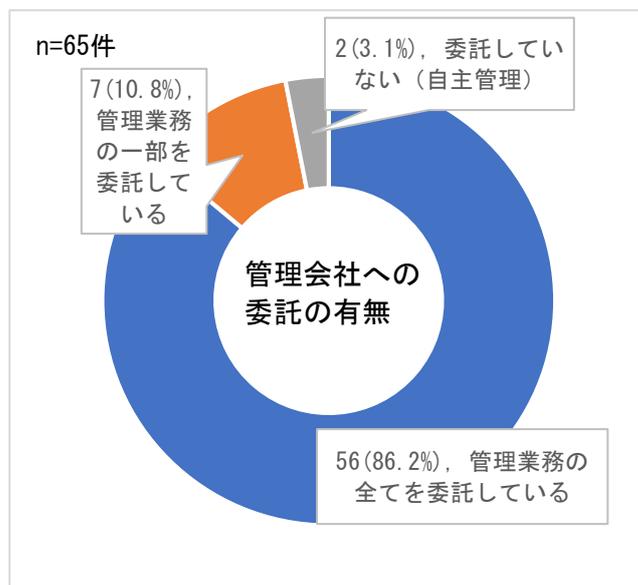
(9) 議事録の作成の有無

・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

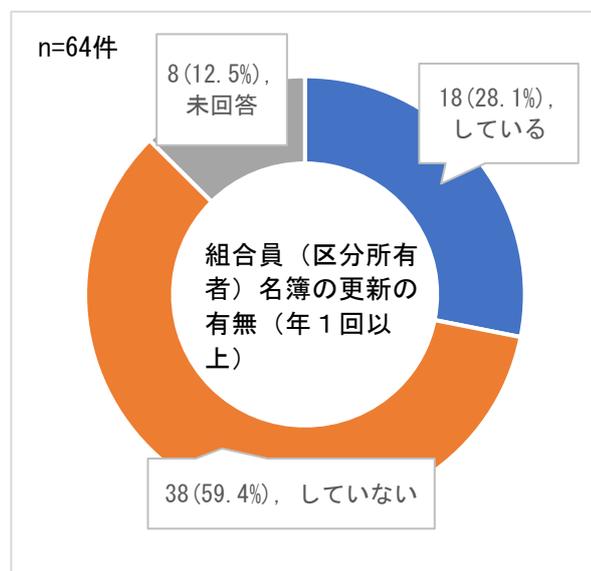
・「管理業務の全てを委託している」マンションが86.2%を占め、「管理業務の一部を委託している」(10.8%)を大きく上回っている。なお、「委託していない(自主管理)」マンションも3.1%みられた。



(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。

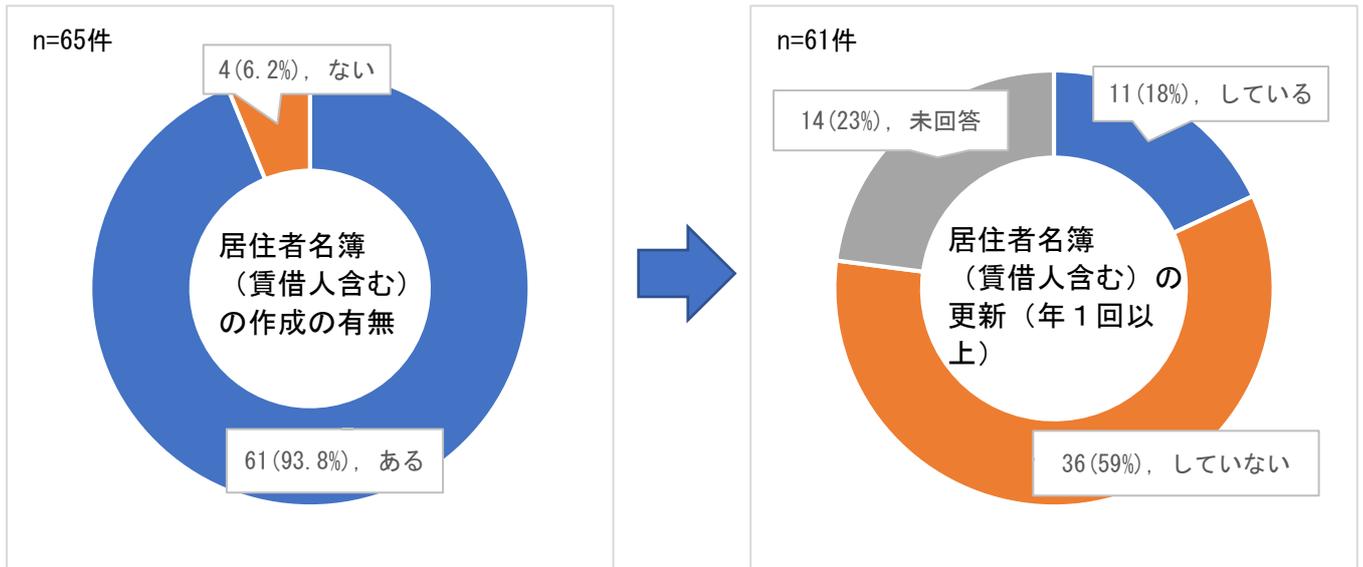
・組合員(区分所有者)の名簿が「ある」と回答した64件のうち、年に1回以上更新を「している」マンションは28.1%で、「していない」(59.4%)の方が多くなっている。



(12) 居住者名簿（賃借人含む）の作成の有無

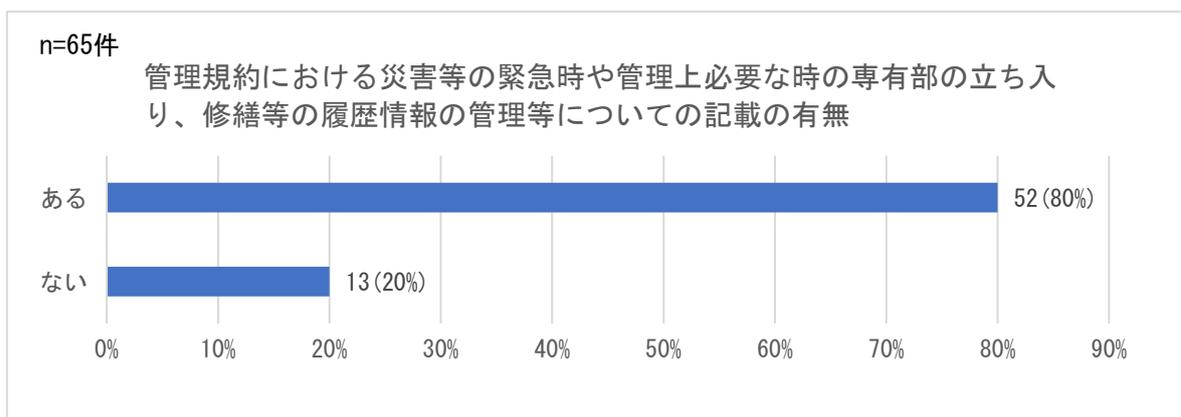
・居住者名簿（賃借人含む）の名簿が「ある」マンションが93.8%を占める一方で、「ない」マンションが6.2%みられる。

・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。



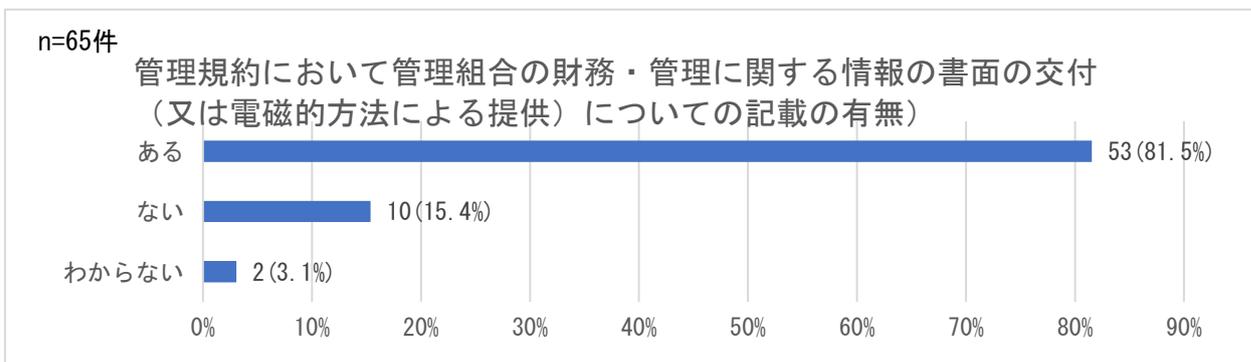
(13) 管理規約に災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についての記載の有無

・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

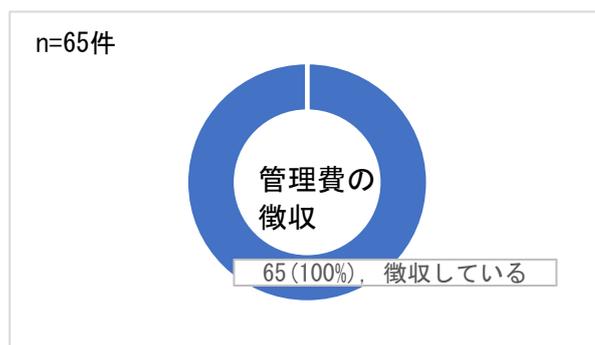
・管理規約において管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）についての記載が「ある」マンションが 81.5%となっており、「ない」マンション（15.4%）を大きく上回っている。「わからない」（3.1%）と回答したマンションもあった。



【問 4】 管理組合の経理について

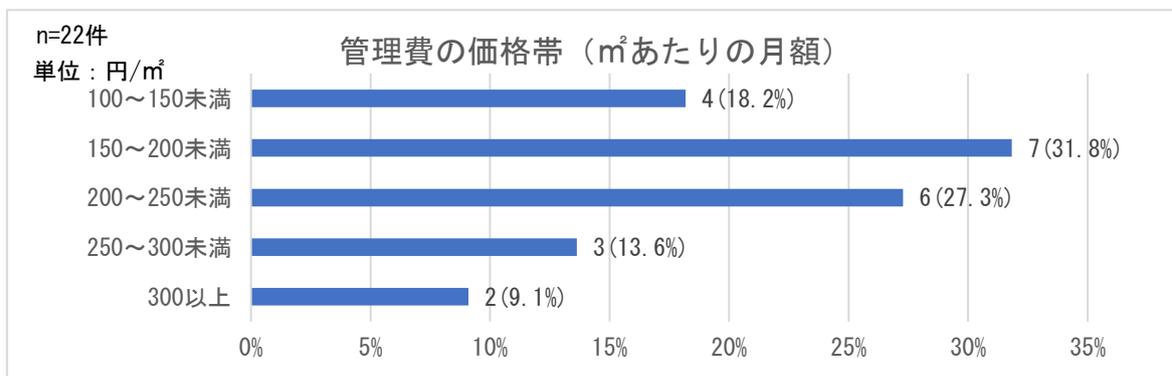
(1) 管理費の徴収有無

・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。



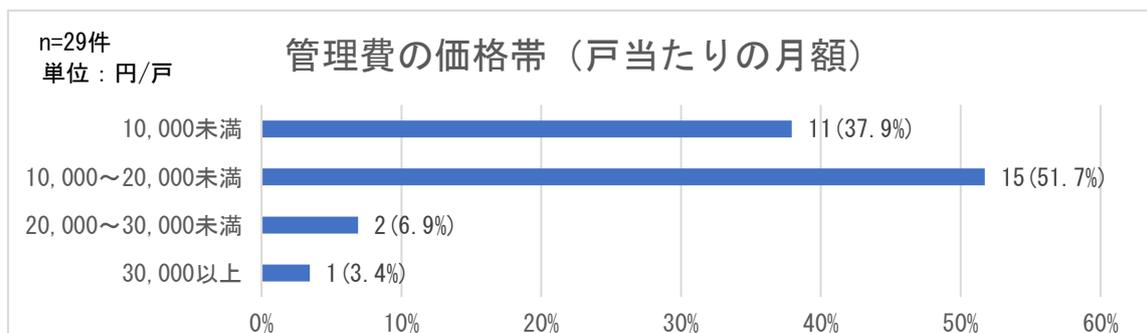
・管理費の価格帯（㎡あたりの月額）について回答があった 22 件のうち、「150～200 未満」が 31.8%を占めて最も多く、「200～250 未満」が 27.3%、「100～150 未満」が 18.2%と続いている。

・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。

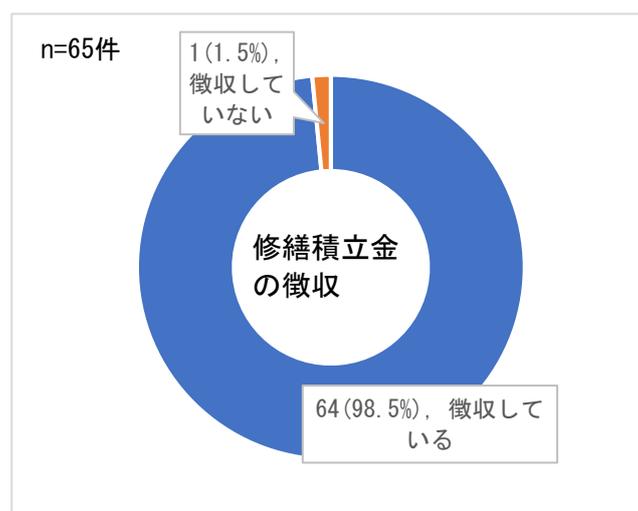
・なお、「20,000円」と回答したマンション1件については、修繕積立金も含まれているとの回答があったため、本集計から除外している。



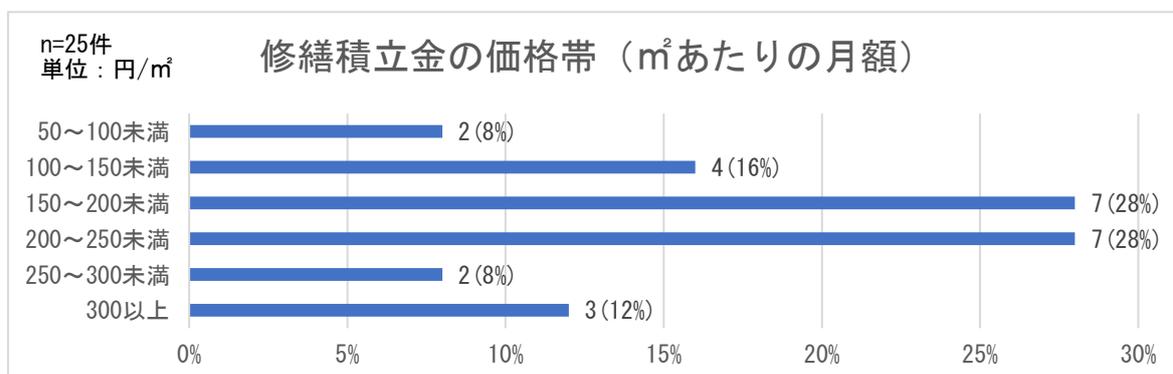
(2) 修繕積立金の徴収有無

・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。

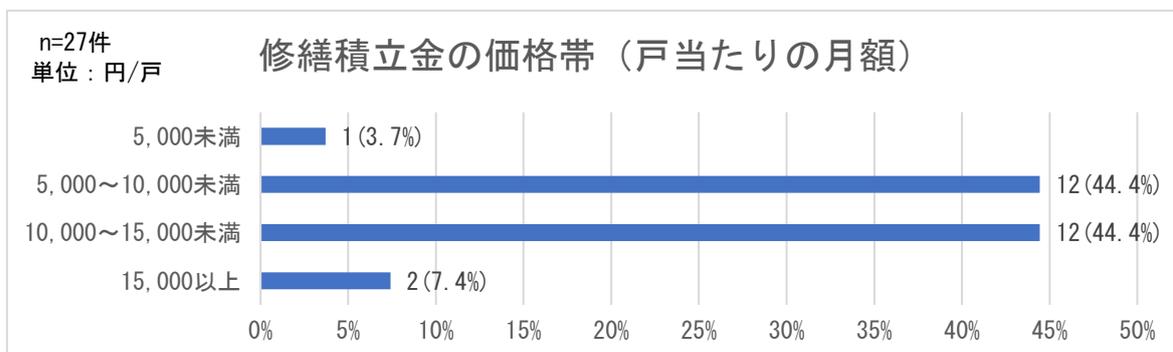
・「徴収していない」と回答した1.5%（1件）については、後述の(3)において「区分せず、一つの会計としている」と回答のあった1件であるため、全ての回答マンションにおいて修繕積立金が徴収されている。



・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。

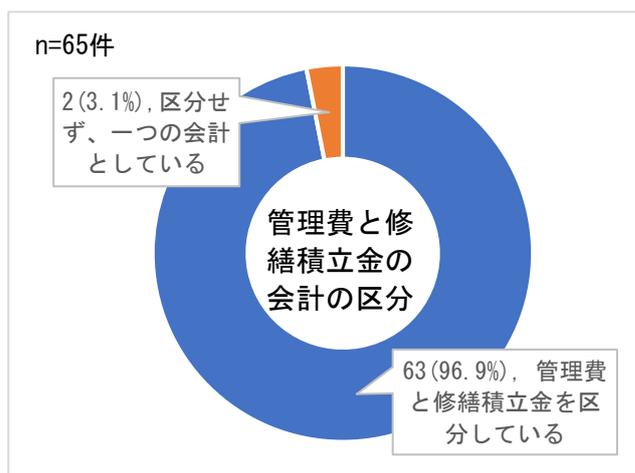


- ・修繕積立金の価格帯（戸当たりの月額）について回答があった 27 件のうち、「5,000～10,000 未満」、「10,000～15,000 未満」がそれぞれ 44.4%となっており、最も多くなっている。次いで「15,000 以上」が 7.4%、「5,000 未満」が 3.7%と続いている。
- ・なお、修繕積立金を管理費に含むと回答した 1 件は本集計から除外している。



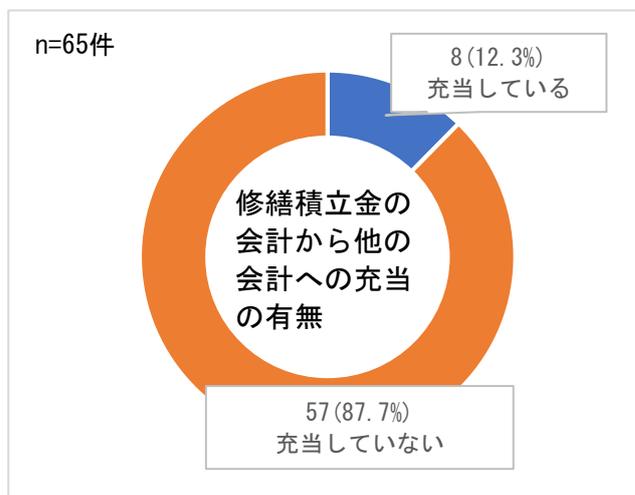
(3) 管理費と修繕積立金の会計の区分

- ・「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。



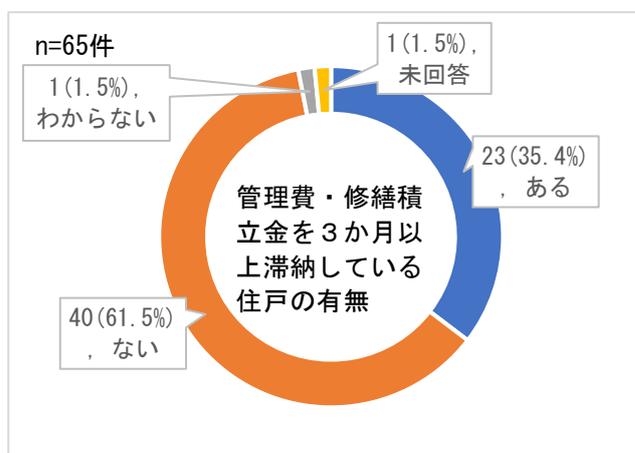
(4) 修繕積立金の会計から他の会計への充当の有無

- ・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。

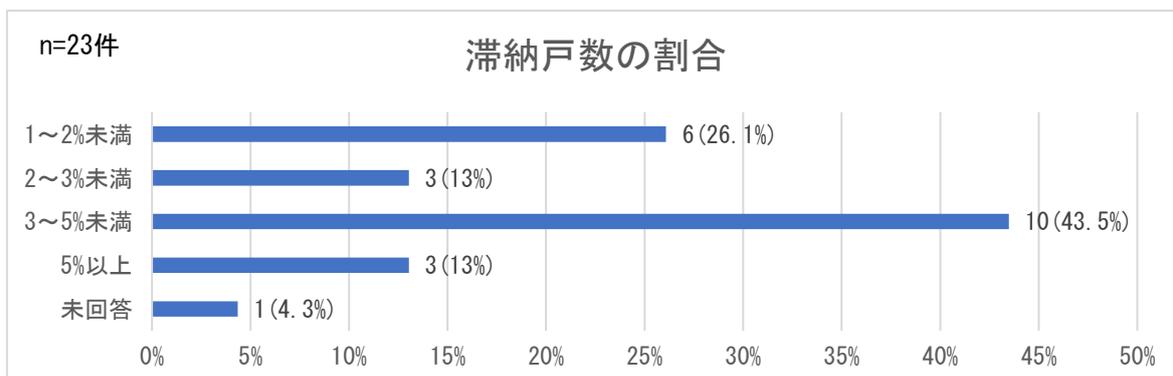


(5) 管理費・修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の有無

・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。



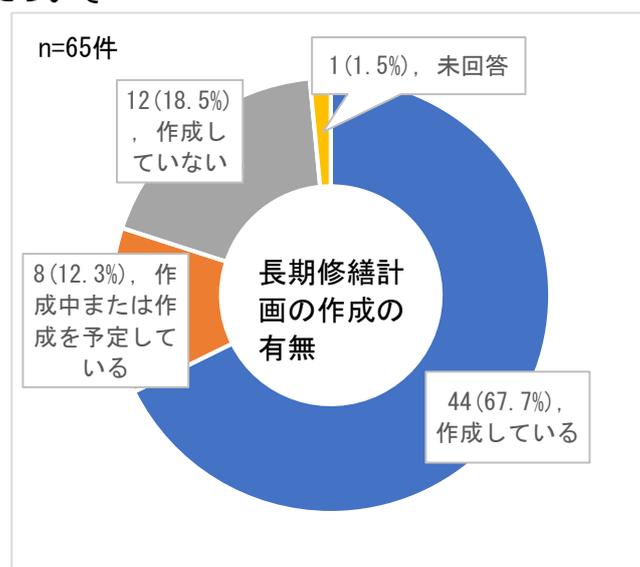
・滞納のある23件における滞納住戸の割合は、「3～5%未満」が43.5%で最も多く、「1～2%未満」の26.1%、「2～3%未満」、「5%以上」の13%が続いている。



【問5】長期修繕計画の作成及び見直しの状況について

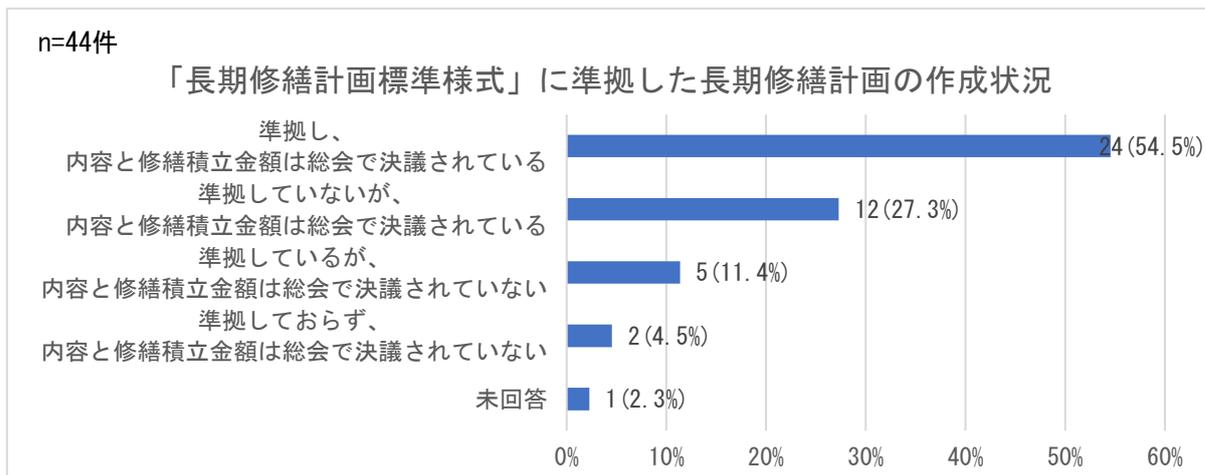
(1) 長期修繕計画の作成の有無

・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。



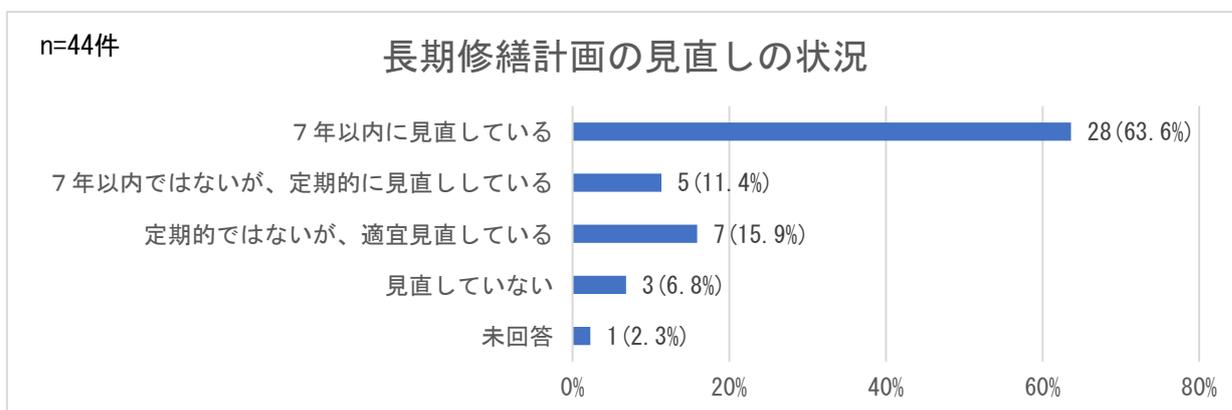
(2) 「長期修繕計画標準様式」に準拠した長期修繕計画の作成状況

・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。



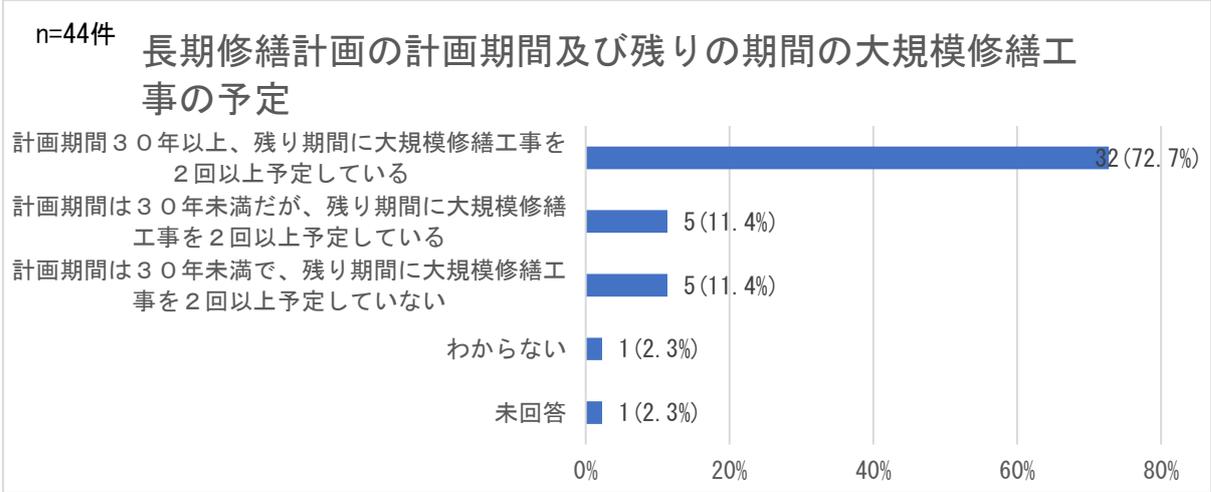
(3) 長期修繕計画の見直しの状況

・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。



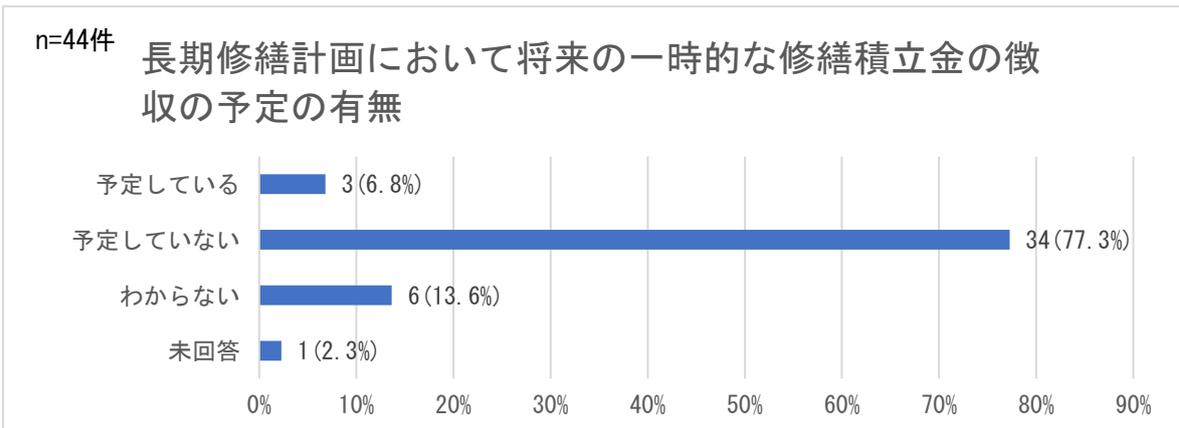
(4) 長期修繕計画の計画期間及び残りの期間の大規模修繕工事の予定

・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。



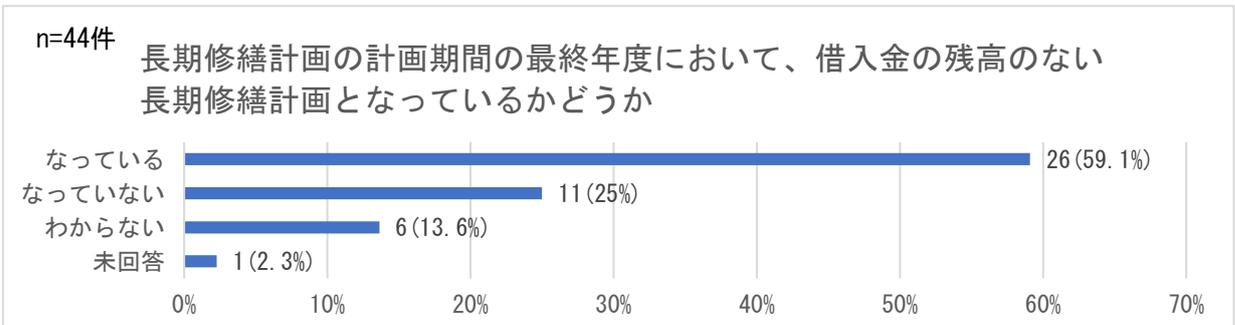
(5) 一時的な修繕積立金の徴収の予定の有無

・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

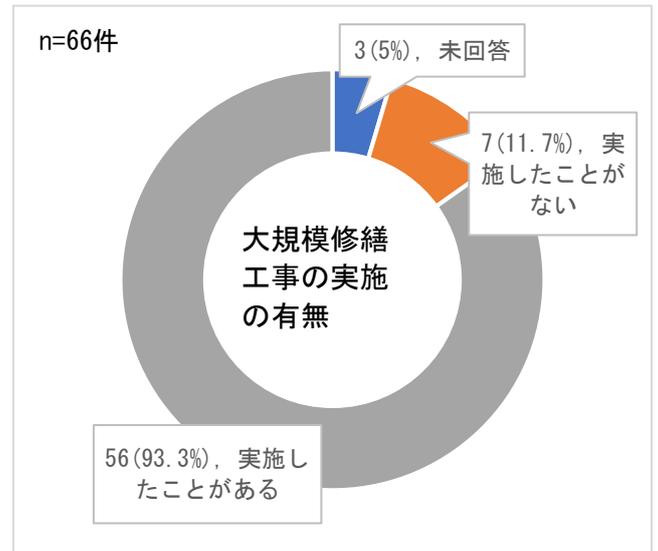
・長期修繕計画を作成している44件のうち、最終年度に借入金の残高のない長期修繕計画と「なっている」が59.1%で一番多くなっているが、「なっていない」も25%あった。



(7) 大規模修繕工事の実施の有無

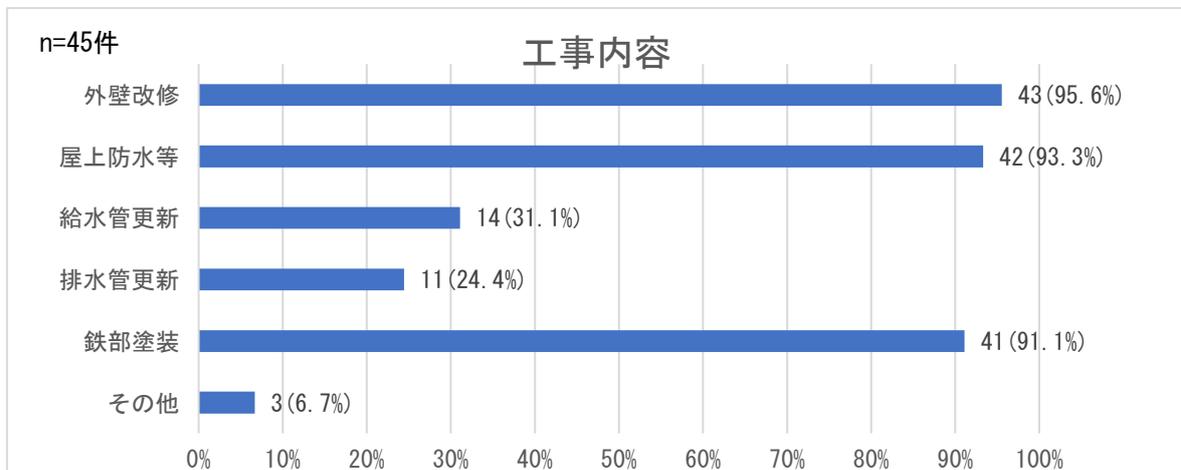
・アンケート回答があった全マンション 66 件のうち、大規模修繕工事を「実施したことがある」マンションが 93.3%を占めており、「実施したことがない」も 11.7%あった。

・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。

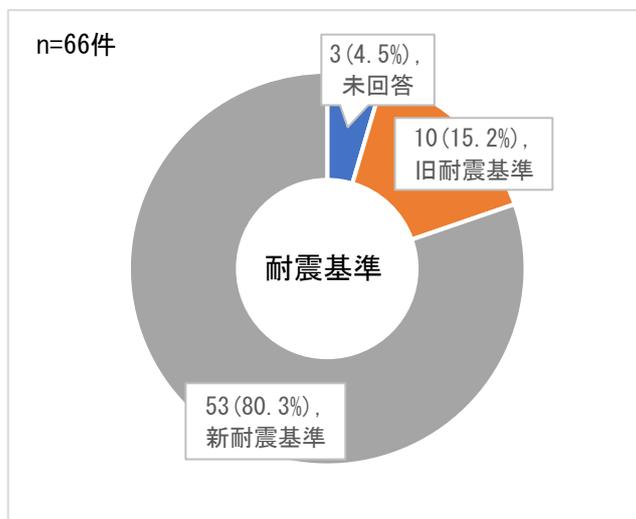
・また、「その他」(6.7%)では、「電気・電灯設備、付属施設、外構」などの回答が見られた。



【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

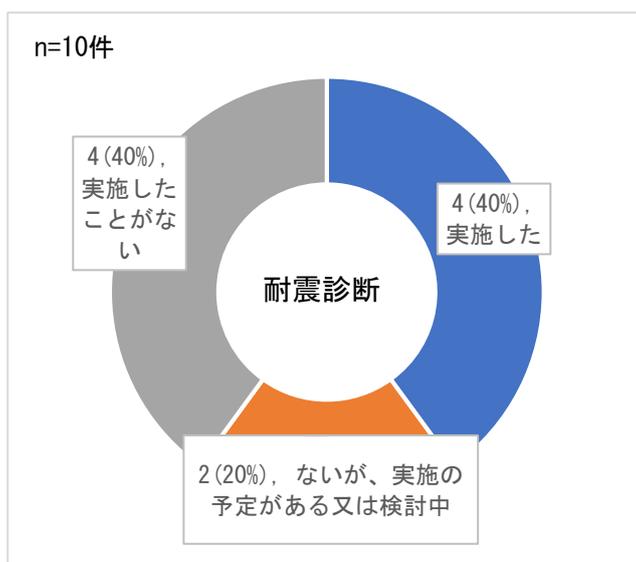
・アンケート回答があったマンションのうち、「新耐震基準」が80.3%を占めている。「旧耐震基準」も15.2%見られた。



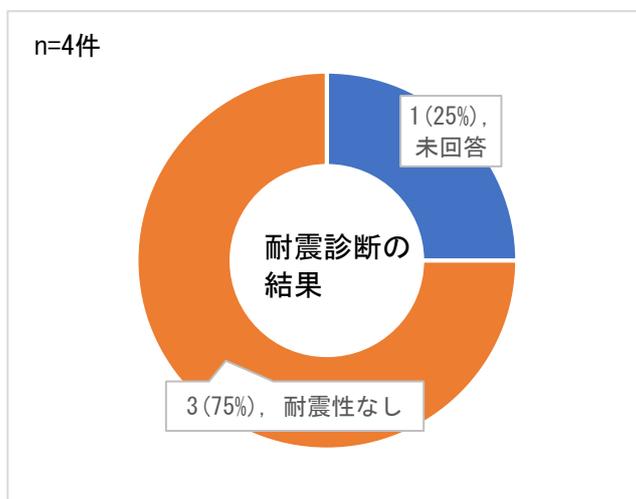
(2) 耐震診断の実施有無

・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。

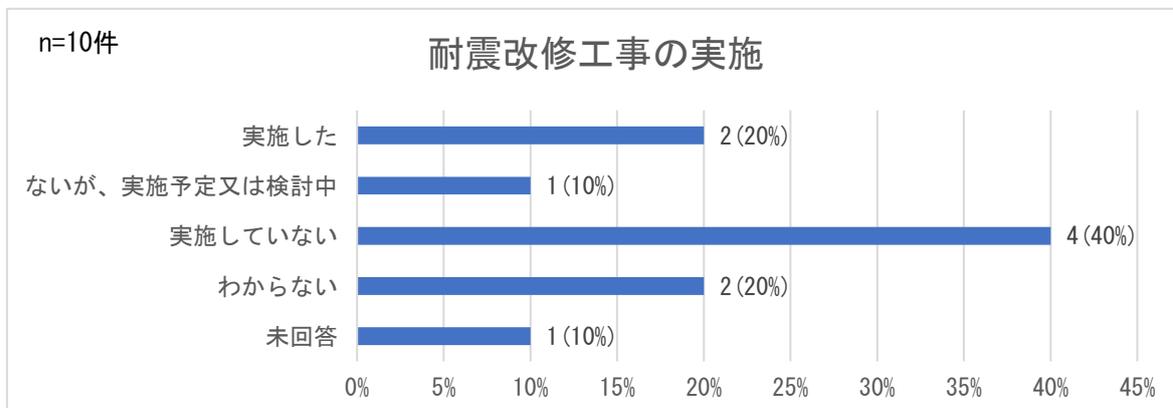


・耐震診断を「実施した」4件のうち、「耐震性なし」が3件(75%)を占めており、残りの1件は「未回答」だった。



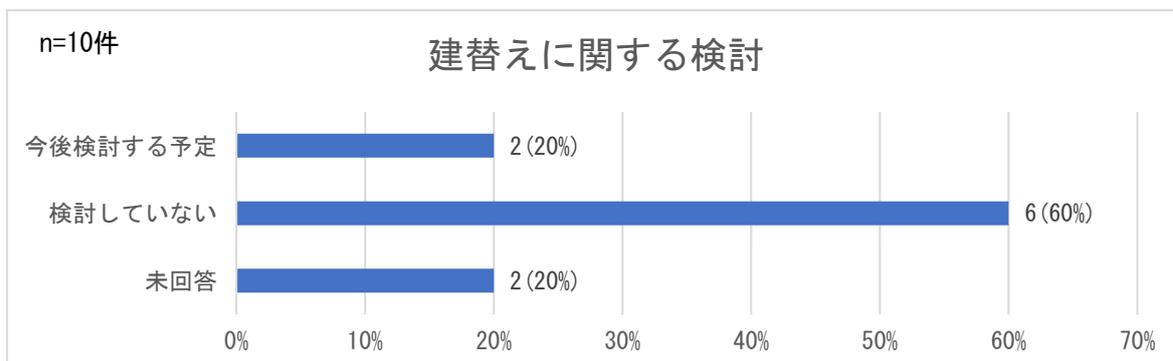
(3) 耐震改修工事の実施有無

・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。

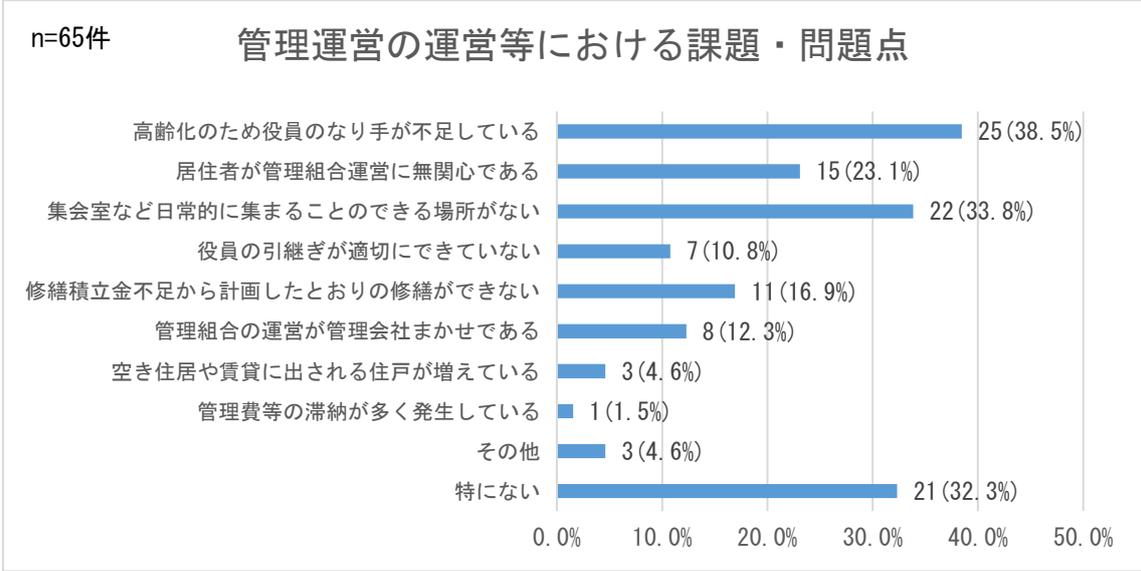


【問7】管理運営に関する課題について

(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。

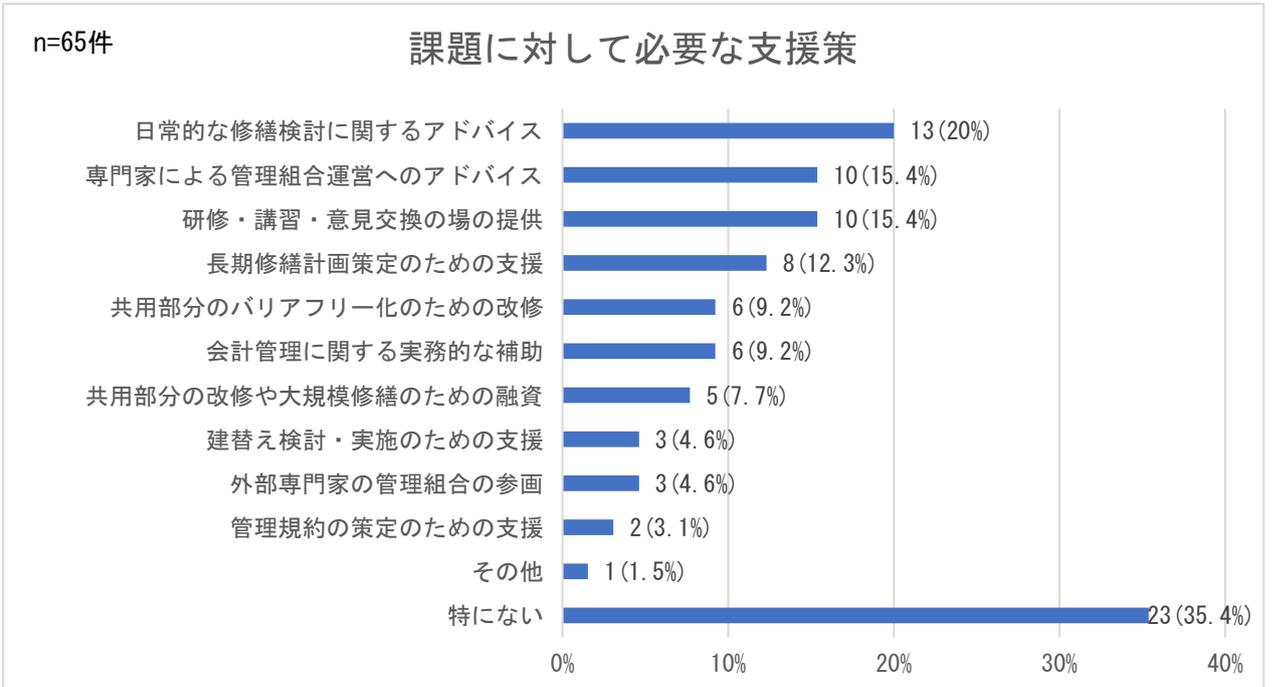
・「その他」の 3 件では、「諸物価高により管理費の会計収支の黒字化が困難」、「長期的視野に立って、マンションの居住価値を維持し向上させつづけるための課題と解決策を継続的に調査・計画・設計・実行するための組織の維持が困難」、「組合員の高齢化により今まで自分達でできていた作業等が難しくなってきた」などの回答が見られた。



(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。

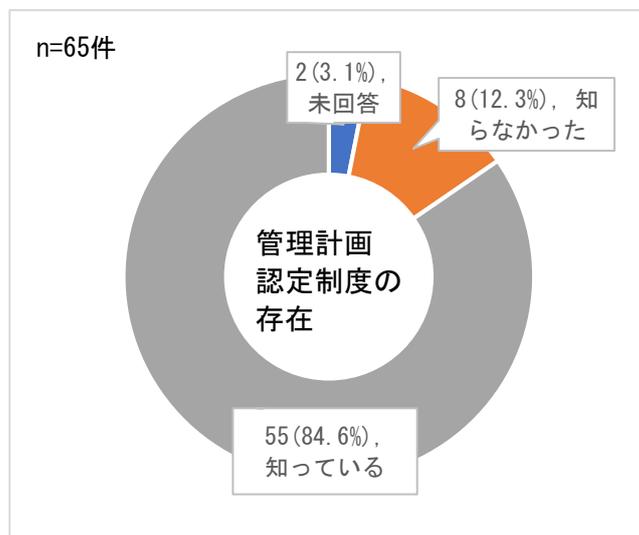
・「その他」の1件では、「次回（2回目）大規模修繕工事に向けた助言・指導等」との回答が見られた。



【問8】マンションの管理計画認定制度について

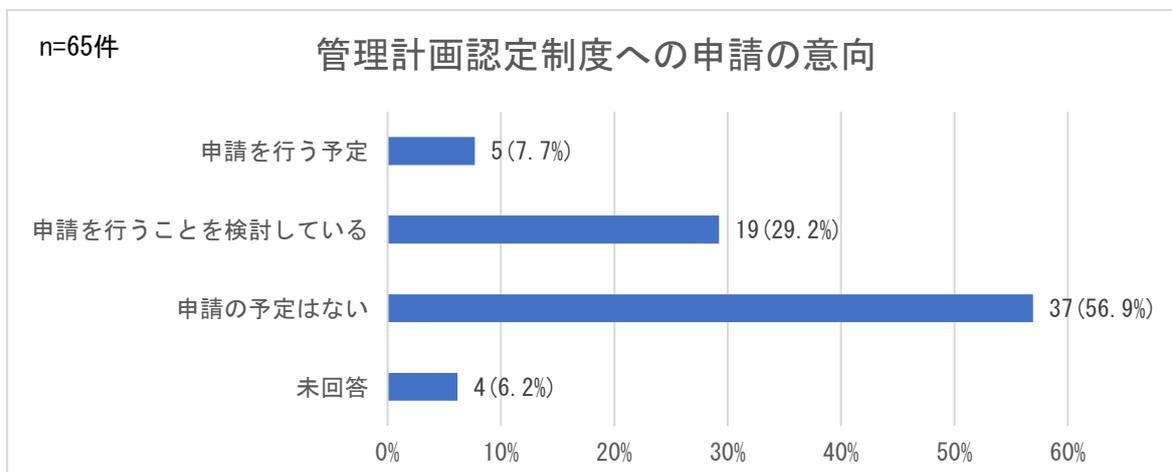
(1) マンション管理計画認定制度の存在

・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>

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

問7 管理運営に関する課題についてご回答ください。

<p>(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。</p>	<p><input type="checkbox"/>高齢化のため役員のなり手が不足している</p> <p><input type="checkbox"/>居住者が管理組合運営に無関心である</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/>役員の引継ぎが適切に出来ていない</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/>管理組合の運営が管理会社まかせである</p> <p><input type="checkbox"/>空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている</p> <p><input type="checkbox"/>管理費等の滞納が多く発生している</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/>その他 ()</p> <p><input type="checkbox"/>特にない</p>
<p>(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。</p>	<p><input type="checkbox"/>長期修繕計画の策定のための支援</p> <p><input type="checkbox"/>建替えの検討・実施のための支援</p> <p><input type="checkbox"/>専門家による管理組合運営へのアドバイス</p> <p><input type="checkbox"/>共用部分のバリアフリー化のための改修</p> <p><input type="checkbox"/>共用部分の改修や大規模修繕のための融資</p> <p><input type="checkbox"/>会計管理に関する実務的な補助</p> <p><input type="checkbox"/>日常的な修繕検討に関するアドバイス</p> <p><input type="checkbox"/>研修・講習・意見交換の場の提供</p> <p><input type="checkbox"/>管理規約の策定のための支援</p> <p><input type="checkbox"/>外部専門家の管理組合の参画</p> <p><input type="checkbox"/>パソコン入力等の研修</p> <p><input type="checkbox"/>その他 ()</p> <p><input type="checkbox"/>特にない</p>

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 年 月

発行 小田原市