

パブリック・コメント手続(意見募集)

横須賀市マンション管理適正化推進計画の
策定について

意見募集期間

令和6年(2024年)

1月11日(木)~1月31日(水)

お問い合わせ先：都市部まちなみ景観課

電話 046-822-8077(直通)

横 須 賀 市



パブリック・コメント手続について

市政の透明化・公正化をすすめ、市民の皆さんが市政へ参画しやすくするために、市の重要な政策の決定に当たって、次の手順で行う一連の手続をいいます。

- (1) 市の基本的な政策決定に当たり、その内容等を事前に公表します。
- (2) 公表したものに対する市民の皆さんからのご意見の提出を受け付けます。
- (3) お寄せいただいたご意見の概要とご意見に対する市の考え方、公表した内容等を変更した場合はその内容を公表します。

パブリック・コメント手続に当たって

令和4年4月に改正施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第3条の2に基づく法定計画として、横須賀市マンション管理適正化推進計画を策定します。

つきましては、計画案に対する意見を募集します。

【目次】

- ◆横須賀市マンション管理適正化推進計画の策定について2
- ◆意見の提出方法3

○ 横須賀市マンション管理適正化推進計画の策定について

1 マンション管理適正化推進計画について

「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2年法律第62号)」により、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部が改正されました。

この改正により、地方公共団体は「マンション管理適正化推進計画」を作成することができるようになりました。

この計画を作ることで市は、マンションの管理適正化の推進に関する方針や施策について定めると共に、管理計画認定制度(※)を行うことができるようになります。

こうした取り組みを通じて、市内のマンションの管理水準の維持・向上を図り、計画的にマンションの適正な管理を促すため、この計画を策定します。

※「管理計画認定制度」とは

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、マンション管理組合が作成する管理計画を適切と認めた場合、その計画を認定することができます。

認定を受けたマンションは、取得費や共用部分のリフォーム費用などの融資に対する金利の引き下げなどの優遇を受けることができるようになります。

2 計画の運用開始予定日

この計画は、パブリック・コメントで得られた意見を反映し、令和6年4月から運用開始する予定です。

意見の提出方法

1 提出期間 令和6年(2024年)1月11日(木)から
令和6年(2024年)1月31日(水)まで

2 宛 先 都市部まちなみ景観課住まい活用促進担当

3 提出方法

- (1) 書式は特に定めていませんが、住所及び氏名を明記してください。
(2) 市外在住者の方が提出する場合は、次の項目についても明記してください。

- ・(市内在勤の場合)勤務先名・所在地
- ・(市内在学の場合)学校名・所在地
- ・(本市に納税義務のある場合)納税義務があることを証する事項
- ・(本パブリック・コメント案件に利害関係を有する場合)
利害関係があることを証する事項

- (3) 次のいずれかの方法により提出してください。

ア 直接持ち込み

- ・都市部まちなみ景観課(横須賀市役所分館3階)
- ・市政情報コーナー(横須賀市役所本館2号館1階 34 番窓口)
- ・各行政センター

イ 郵送

〒238-8550 横須賀市小川町 11 番地
横須賀市役所 都市部まちなみ景観課

ウ ファクシミリ

046-826-0420

エ 電子メール

sumai-katsuyou@city.yokosuka.kanagawa.jp

個々の御意見等には直接回答はいたしませんので、あらかじめ御了承ください。
御提出いただいた御意見等とこれに対する考え方は、意見募集期間終了後、
速やかに公表いたします。

横須賀市マンション管理適正化推進計画
(案)

令和6年(2024年) 月

横 須 賀 市

目 次

第1章	計画の背景と位置付け	1
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2
1-4	対象とする地域	3
1-5	対象とするマンション	3
第2章	本市のマンションの現状	4
2-1	統計数値から見るマンションの状況	4
2-2	マンションに関する実態調査	6
2-3	マンション政策に関する課題	6
第3章	マンション政策の基本的な方針	9
3-1	基本理念	9
3-2	横須賀市マンション管理適正化指針	10
3-3	政策の方向性	14
第4章	具体的な施策	15
4-1	正しい知識の普及、啓発に関する取り組み	15
4-2	計画的な管理の促進に関する取り組み	15
4-3	安全性・居住性の向上に関する取り組み	17
4-4	マンションの実態把握に関する取り組み	17

第1章 計画の背景と位置づけ

1-1 計画策定の背景

全国に分譲マンションの数は694万戸を超え、居住者は1,500万人以上、実に国民の1割以上が生活する重要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。

一方で、築年数が40年以上の高経年マンションも125万戸を超え、修繕不足、管理不足が大きな社会課題となってきました。

さらに、区分所有者の高齢化、管理組合役員の担い手不足、総会決議の困難さ、施設の大規模化や設備の高度化など、マンション管理の専門化、複雑化は格段に増しています。

このような喫緊の多くの課題に対応するため、国においては「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」と「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を改正し、令和4年に施行されました。

これにより、国は、マンション管理の適正化の基本方針を策定し、この基本方針に基づき、地方公共団体は区域内のマンションの管理状況を踏まえた「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。

本市においては、分譲マンションのうち築40年を超えるマンションは44%を超えると推計され、さらに区分所有者の高齢化も進んでおり、「2つの古い」が全国と同様に進行しています。

上記のような状況を踏まえ、市内のマンションの管理水準の維持向上とマンションの居住環境と周辺の住環境の維持に向けて、本市が取り組むマンション施策の基本的な考え方を示すとともに、施策を効果的に推進するため、「横須賀市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

第三条の二 都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画(以下「マンション管理適正化推進計画」という。)を作成することができる。

(略)

1-2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第三条の二の規定に基づき、本市のマンション政策について、取り組みの方針や具体的な施策を定めるものです。

令和3年策定の「YOKOSUKA ビジョン 2030（基本構想・基本計画）」とも整合を図り、あわせて持続可能な開発目標（SDGs）の目標の一つである「11 住み続けられるまちづくりを」を踏まえながら運用するものとします。



1-3 計画期間

計画期間は、「YOKOSUKA ビジョン 2030（基本構想・基本計画）」と整合を図り、2024年度（令和6年度）から2029年度（令和11年度）の6年間とします。

なお、社会情勢や法令の改正などに伴い、必要に応じて適宜、見直しを行うこととします。

		2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)
総合計画	YOKOSUKA ビジョン2030 (基本構想・基本計画)	2022年度（令和4年度）～2029年度（令和11年度）							
	横須賀市実施計画	前期【4年間】				後期【4年間】			
横須賀市マンション 管理適正化推進計画				2024年度（令和6年度）～2029年度（令和11年度）					

1-4 対象とする地域

本計画の対象とする地域は、市内全域とします。

1-5 対象とするマンション

本計画の対象とするマンションは、マンション管理適正化法第二条第一号に規定する「マンション」とします。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第一項

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ ニ以上の区分所有者(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。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

第2章 本市のマンションの現状

2-1 統計数値から見るマンションの状況

(1) 「住宅・土地統計調査」および「マンション総合調査」による市内のマンションの状況

「住宅・土地統計調査」は、わが国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が実施する統計調査です。本調査は抽出調査で、調査結果は推計値です。

また、「マンション総合調査」は、マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、同じく国が5年ごとに実施しています。本調査も抽出調査で、アンケート調査によるものです。

それぞれの調査は直近では平成30年に行われ、それらの調査結果によれば、本市内の住宅総数は194,330戸で、マンションは30,347戸と推計されます。そのうち、昭和55年以前に建築されたマンションは6,619戸です。
(※建物棟数ではなく、住戸数です。)

なお、この推計値は、住宅・土地統計調査における非木造、3階建以上の、持ち家の共同住宅の戸数に、マンション総合調査による賃貸戸数割合、空室戸数割合を割り返した数値であり、本計画の対象である法第二条第一号に規定する「マンション」とは定義が異なります。

平成25年に行われた前回の同調査との比較増減を見ると、住宅戸数は1,970戸減少しており、マンション戸数も1,530戸減少しています。

また、昭和55年以前に建築されたマンションは326戸減少したことが分かります。

国や県、県内の自治体と本市のマンション比率を比較すると、総住宅に占めるマンションの割合15.6%は、国の平均10.4%を上回っているものの、県平均20.3%に対しては下回る数値となっています。

また、神奈川県内の他市（町村は除く）と比較すると、総住宅におけるマンション比率は、大和市、相模原市に次いで7番目に高い数値となっており、県内では横浜、川崎などの政令市や、県央地域のマンション比率が高いことが伺えます。

県内自治体とのマンション比率の比較

自治体名	総住宅数 (戸)	マンション戸数 (戸)	総住宅に占める マンション比率
横浜市	1,835,800	464,145	25.3%
川崎市	777,800	192,525	24.8%
海老名市	59,800	13,320	22.3%
座間市	63,570	11,639	18.3%
大和市	119,720	21,123	17.6%
相模原市	349,700	55,887	16.0%
横須賀市	194,330	30,347	15.6%
藤沢市	205,850	31,898	15.5%
逗子市	29,300	4,310	14.7%
茅ヶ崎市	109,550	16,032	14.6%
鎌倉市	81,250	11,106	13.7%
平塚市	122,830	16,067	13.1%
厚木市	110,390	13,806	12.5%
秦野市	81,190	8,620	10.6%
三浦市	22,150	2,119	9.6%
伊勢原市	49,840	3,730	7.5%
綾瀬市	37,230	2,711	7.3%
小田原市	92,880	6,536	7.0%
南足柄市	17,640	95	0.5%

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2-2 マンションに関する実態調査

本市では、令和5年度に一般社団法人神奈川県マンション管理士会と連携して、市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。

調査対象、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

非木造かつ、1棟の居室数が6戸以上のマンション

(2) 主な調査項目

マンション名、所在地、戸数、階数、管理状況（管理運営組織、管理方法、総会の開催状況、管理規約の有無及び見直し状況、管理費の徴収状況、修繕積立金の積み立て状況、長期修繕計画の作成状況、大規模修繕工事の実施状況及び実施年）等

(3) 調査方法

建物の登記データをもとに、調査対象の条件に該当する建物を抽出し、市で過去に把握していたマンションの情報や不動産情報の検索等により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すると共に、現地調査を実施し、郵送未達のマンションには訪問により管理人等に調査票を手交しました。

(4) 調査期間

令和5年4月～令和5年11月

(5) アンケート回答

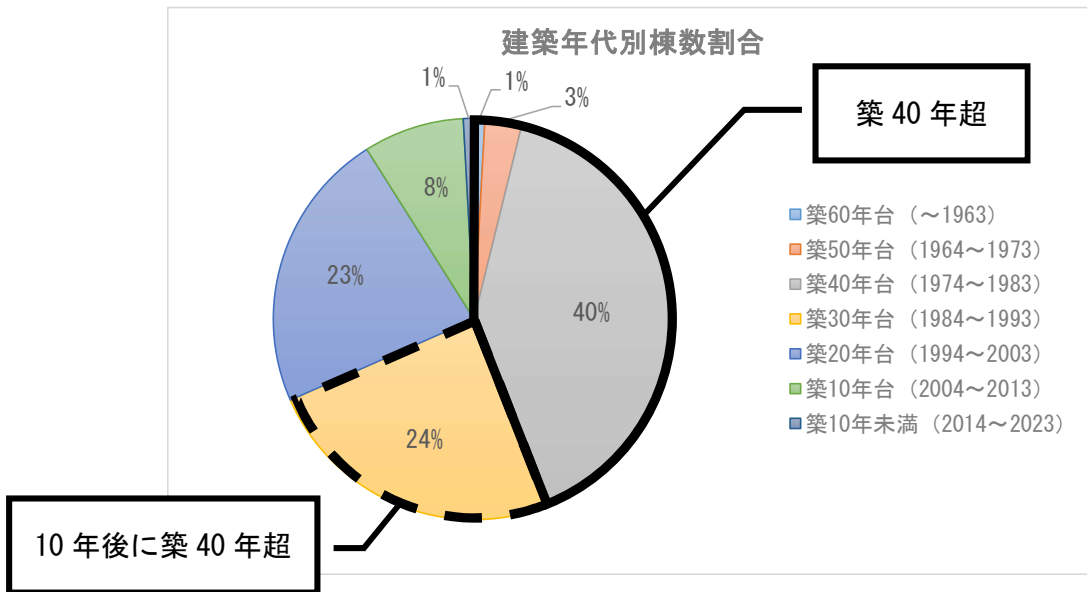
アンケート調査の対象としたマンション管理組合等458団体のうち、259団体（56.6%）から回答がありました。

2-3 マンション政策に関する課題

前述の実態調査の結果から、市内のマンションが抱える課題の分析を行いました。主な課題は以下のとおりです。

(1) マンションの高経年化

アンケート回答のあった259団体が管理する468棟のうち、築40年を超えるマンションは206棟（44.0%）ありました。今後取壊し等によりマンションの総棟数が変わらなかった場合、10年後には約1.5倍の320棟（68.4%）となり、さらに高経年化が顕著になることが想定されます。

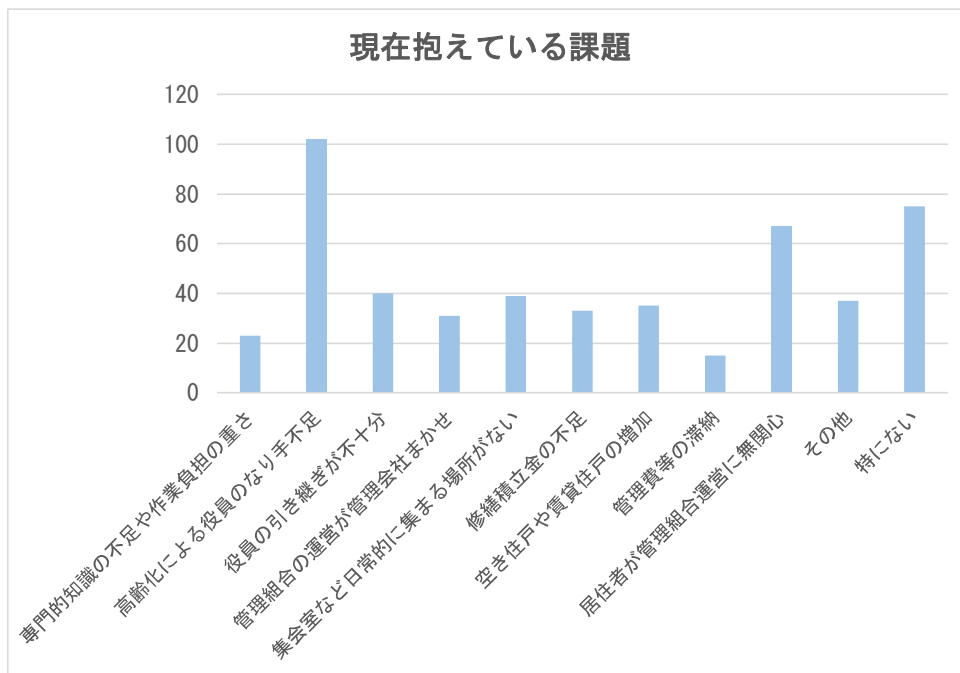


(2) 居住者の高齢化・役員の担い手不足

全住戸に対し65歳以上の高齢者のみが居住する世帯が30%以上あると回答した管理組合等は71団体(27.4%)ありました。

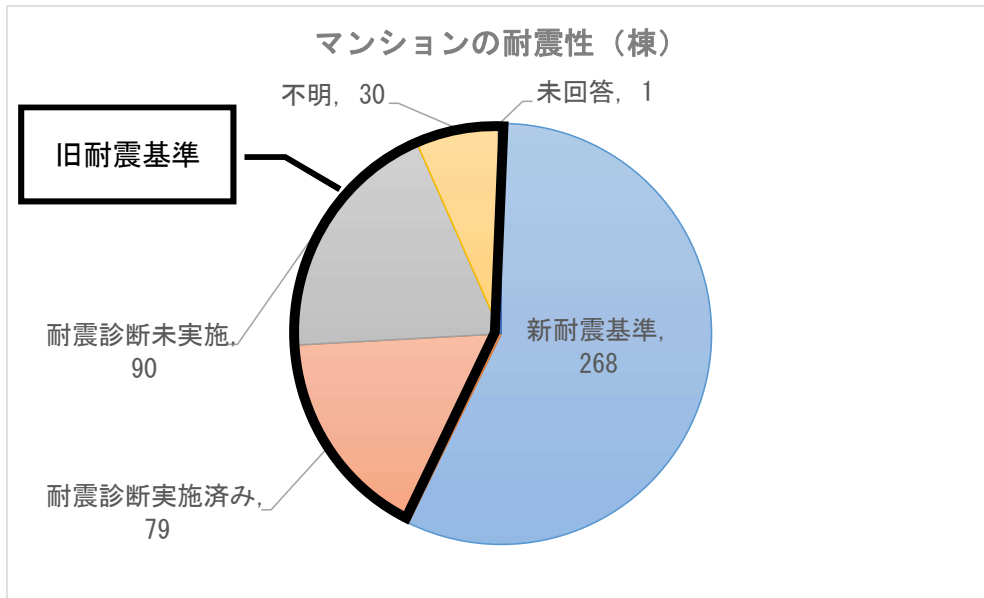
また、現在抱えている課題について質問したところ、「高齢化による管理組合役員のなり手不足」という回答が最も多く、102団体(39.4%)ありました。

なお、次いで多かったのは「居住者が管理組合運営に無関心」というもので67団体(25.9%)あり、区分所有者間でマンションの管理運営に対する意識に温度差があることがわかりました。



(3) 耐震化の状況

アンケート回答のあった468棟のうち、新耐震基準（昭和56年6月以降の耐震基準）で建築されたマンションは268棟（57.3%）ありました。一方で、旧耐震基準（昭和56年5月以前の耐震基準）で建築されたマンションは200棟（42.7%）あり、そのうち、耐震診断を行っていない、あるいはわからないと回答したマンションは120棟（60.0%）でした。



(4) 長期修繕計画の見直し、修繕積立金の積み立て

アンケート回答のあった259団体のうち、長期修繕計画を作成していないという管理組合等が32団体、作成しているが見直していないという管理組合等が16団体、わからないという管理組合等が6団体あり、約20%のマンションで適切な長期修繕計画の運用がされていないことがわかりました。

修繕積立金に関しては96.5%を占める250団体のマンションが積み立てられていると回答していますが、長期修繕計画の作成や見直しを行った際に適切な額が滞納なく積み立てられているかは定かではなく、長期修繕計画の作成・見直しに対する支援と共に、修繕積立金の設定や積み立て方式などに関するアドバイスが必要だと考えられます。

(5) アンケートの回答がなかったマンション

今回の実態調査では、458団体中199団体（43.4%）の管理組合等がアンケート未回答でした。そのため、アンケート結果以上に管理体制が脆弱なマンションがあることが予想されます。

第3章 マンション政策の基本的な方針

3-1 基本理念

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）では、建物等の管理を行う団体の構成、集会の開催、規約の策定や管理者の設置は義務ではなく、区分所有者全員によりできる任意の規定になっています。

一方で、令和2年6月に改正されたマンション管理適正化法第五条では、管理組合等は自らマンションを適正に管理し、国や地方公共団体の施策に協力するよう努力義務が課されており、また、管理組合の運営が不適切な場合は、同法第五条の二に基づき、行政から指導や勧告を受ける可能性があります。

それと同時に、同法第四条では国や地方公共団体の責務が定められており、最も地域に身近な存在である市は、管理組合および区分所有者が主体となってマンションの管理を行っていく上で必要な支援を行い、管理水準の維持向上を促進するための施策を、地域の実情に応じて効果的に展開していく必要があります。

本市のマンション政策の方針は、マンション管理体制やマンション管理状況を正確に把握することに努めたいうえで、分類を行い、それぞれの分類に応じた適切な施策や支援、指導を「正しい知識の普及、啓発」「安全性・居住性の確保」「計画的な管理の促進」の三つの考え方に基づき取り組みを進めます。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合においては、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。次条において同じ。）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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

管理状況等による分類

A 適正管理マンション	認定制度による認定を受けたマンションおよび、認定は受けていないものの概ねマンション管理適正化指針に基づく適正な管理がなされているマンション
B 要注視マンション	マンション管理適正化指針に示されている管理体制が構築されておらず、管理不全となるおそれがあるマンション
C 管理不全マンション	上記の状態に加え、建物の腐朽や破損など物理的な管理不全を生じているマンション

3-2 横須賀市マンション管理適正化指針

マンション管理適正化法第三条の二第二項第四号に規定されている「都道府県等の区域内における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」（横須賀市マンション管理適正化指針）は、国の基本方針の中で定められている「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」と同様の内容とします。

この指針は、マンションの管理適正化に向けてマンション管理組合に留意が求められる事項を示すものであり、市が管理組合等に対して助言及び指導等を実施する際の基準や、マンションの管理計画認定制度における認定基準の一つになります。

横須賀市マンション管理適正化指針

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。

(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、個人情報の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方法につき、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り。）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。

3-3 政策の方向性

(1) 正しい知識の普及、啓発に関する取り組み

マンション管理適正化法第四条第二項の規定に基づき、管理組合や区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めます。

また、相談会やセミナーなどの実施を通じて管理組合や区分所有者等のマンション管理に関する正しい知識の普及、啓発に努めます。

(2) 計画的な管理の促進に関する取り組み

マンション管理適正化法第三章の規定によるマンションの管理計画認定制度などの実施を通じて、管理組合による適正なマンションの管理が、より高い水準で計画的かつ継続的に行われるよう誘導し、地域価値の維持向上を促します。

また、管理の行き届かないマンションに対しては、マンション管理適正化法第五条の二に基づき、管理者等に対して助言、指導等を行い、管理の適正化を図ります。

(3) 安全性・居住性の向上に関する取り組み

マンションに居住する方や周辺住民が安全・快適に暮らすことができるよう、耐震性の確保などを支援する取り組みを推進します。

(4) マンションの実態把握に関する取り組み

市内マンションの管理状況などの把握に努めます。

第4章 具体的な施策

4-1 正しい知識の普及、啓発に関する取り組み

(1) マンション相談会の開催

マンション管理組合、区分所有者、居住者等を対象とした相談会を開催し、管理組合の運営や建物の修繕、維持管理などについて、マンション管理士や建築士などの専門家からアドバイスが受けられる機会を設けます。

(2) マンション管理組合新任役員向け研修会（セミナー）の開催

新たにマンション管理組合の役員に着任した区分所有者向けに、マンション管理の基礎や課題解決に役立つ情報を得られる機会を設けます。

(3) まちづくりアドバイザー（マンション建替え）の派遣

マンション管理組合が行うマンション建替え等の検討を支援するため、マンション管理士や建築士などの専門家を派遣し、建替え手法や合意形成に関すること、マンションの改修や耐震性の向上に関することについてのアドバイスをを行います。

(4) 管理組合や区分所有者等の求めに応じた対応

その他、マンション管理組合や区分所有者のニーズを踏まえ、求めに応じた対応を検討します。

4-2 計画的な管理の促進に関する取り組み

(1) マンション管理計画認定制度の運用

マンション管理適正化法第三章の規定によるマンションの管理計画認定制度を運用し、適正に管理されているマンションが市場で評価されるよう体制を整えます。

管理計画の認定基準については、国の定めた基準と同様とします。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

（管理計画の認定）

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県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。

（2）マンションの管理者等に対する助言・指導等

マンションの実態調査等により把握した管理状況を踏まえ、必要に応じて、マンション管理適正化法第五条の二に基づき、マンションの管理者等に対して助言・指導等を行い、管理の適正化を図ります。

助言・指導等を行う際の判断基準は、国の指針と同様とします。

（3）マンション相談会の開催（再掲）

マンション管理組合、区分所有者、居住者等を対象とした相談会を開催し、管理組合の運営や建物の修繕、維持管理などについて、マンション管理士や建築士などの専門家からアドバイスが受けられる機会を設けます。

（4）マンション管理組合新任役員向け研修会（セミナー）の開催（再掲）

新たにマンション管理組合の役員に着任した区分所有者向けに、マンション管理の基礎や課題解決に役立つ情報を得られる機会を設けます。

4-3 安全性・居住性の向上に関する取り組み

(1) マンション耐震診断補助金

昭和56年5月末日以前に建築確認を得て着工した分譲マンションに対して、予備診断*1及び耐震診断*2費用の一部を補助します。

マンションの耐震性が把握できることにより、管理の適正化の推進につなげていきます。

*1：予備診断とは、現地での目視調査と設計図や構造計算書により、壁率や柱率を計算して、簡易評価を行うものです。

*2：耐震診断とは、予備診断より詳細に行う診断で、診断内容の適否について、日本建築防災会議に登録された「耐震判定委員会」により評価を行うものです。

(2) 電気自動車（EV）用充電器等の設置費補助金

分譲マンションを含む共同住宅等に対して、電気自動車（EV）用の充電器を設置する費用の一部を補助します。

電気自動車に蓄えた電気を住宅等へ供給できる充電器（V2H）の場合は、災害時等の停電時に電気自動車を蓄電池として活用することもできます。

4-4 マンションの実態把握に関する取り組み

(1) 継続的な実態把握

令和5年度に実施した実態調査においてアンケート回答がなかったマンションも含めて公平に支援を行うため、継続的になるべく最新の管理状況を把握するように努めます。

(2) データベースの構築

実態把握等により把握した市内のマンションの規模や管理状況などに関する情報は、データベースとして蓄積・整理し、それぞれのマンションに対してより効率的、効果的な施策を展開するための基礎資料とします。

(3) 各マンションに対する情報伝達手法の検討

郵便ポストがなく、管理組合として郵便物を受け取る仕組みがないなど、外部からの情報アクセスが困難なマンションの区分所有者等に対しても必要な情報を届けられるよう、郵便のほか、ホームページや広報紙、SNS等を活用した情報の発信・伝達方法について検討します。

(参考) 管理計画の認定基準および助言・指導の判断基準

(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	集会在年1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（又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3か月以上の滞納額が全体の1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又は見直しが7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30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
②	横須賀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こと