

都市型居住の支援

マンションの良好な維持管理・建設



横浜市

■はじめに

横浜市のマンション（非木造分譲共同住宅）は、平成5年には約20万戸におよび、都市における居住形態として定着してきています。

しかし、日本におけるマンションの歴史は西欧と比べて浅いため、マンション管理のルールや建物の維持管理の方法が十分に確立、普及していないのが現状です。マンションは区分所有者が主体的に維持管理に努めていくことになっておりますが、現状では管理組合が十分に機能していないため問題をかかえているところもみられます。

マンションは建替えることが極めて難しいので、永く住み続けるためには維持管理を適切に行っていく必要がありますし、21世紀に向かって社会的資産の蓄積を図っていくうえでもマンションの適正な維持管理は重要であるといえます。そのため新しく供給されるマンションについても、ハード、ソフトの両面にわたって維持管理のしやすい仕組みを備えるよう誘導していく必要があります。

今回とりまとめた「マンション管理指針」は、居住者がマンションの適正な維持管理を行っていくために必要な管理組合の取り組みの内容と、それを支援する本市の施策の内容を明らかにしたものです。

本指針を広く市民の皆様理解していただき、マンションの適正な維持管理を促進していきたいと考えています。

平成7年4月

横浜市長 **高秀秀信**

■目次

現状と課題	2
基本理念と指針の構成	4
管理組合の取組み	6
施策の内容	12
施策の体系	20
参考資料	22

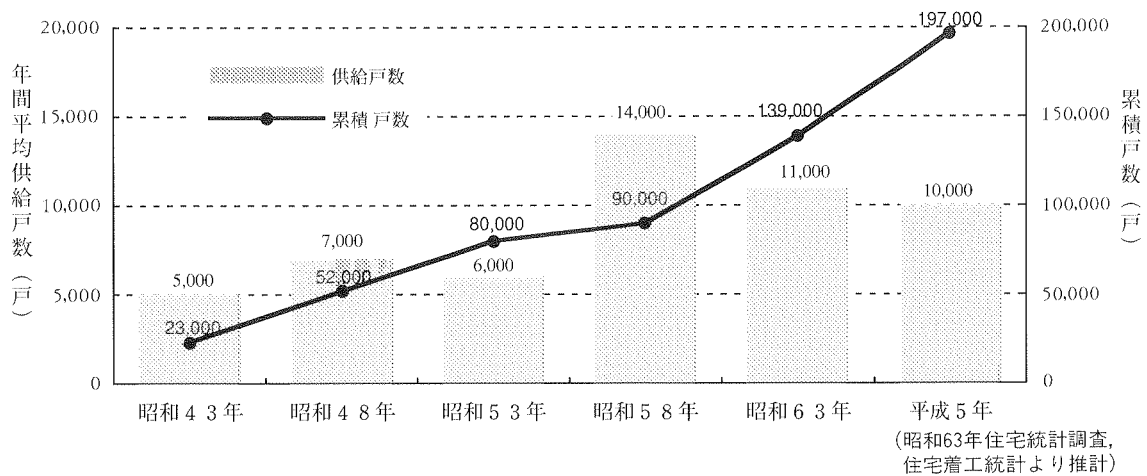
マンションの現状

横浜市のマンション戸数は年々増加し、持家の約3割を占めるなど都市型の居住形態として一般的なものになりつつあります。

しかし昭和40年代から急速に建設が始まったマンションも、近年老朽化が進行しつつあります。また、住まい方のルールをめぐる居住者間のトラブルや駐車場の不足などの問題も生じています。

マンションは、管理組合による適切な維持管理が必要ですが、特に小規模マンションにおいて管理体制や修繕計画の不十分なものが多いことが問題となっています。

横浜市のマンション供給と累積戸数



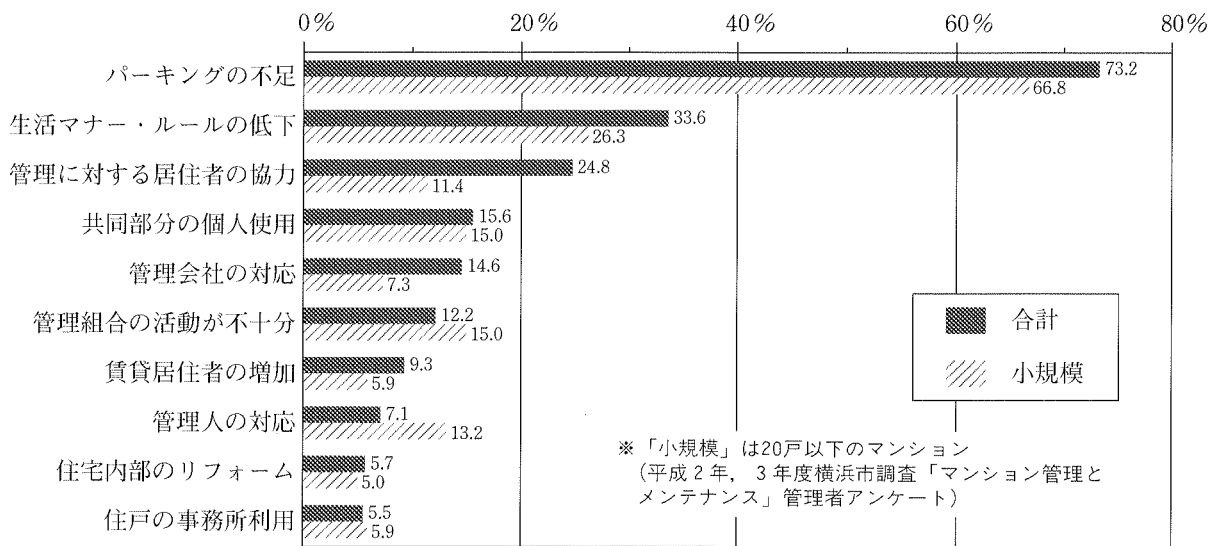
現 状

都市型居住として定着しているマンション	<ul style="list-style-type: none"> ●市内の住宅総数は平成5年で約120万戸あり、うち64万戸が共同住宅です。マンションは共同住宅の約3割、19万7千戸に達し、都市型居住として定着しています。(住宅統計調査及び住宅着工統計による推計)
老朽化の進行	<ul style="list-style-type: none"> ●鉄筋コンクリートなどで造られ一見頑丈に見えるマンションも、長い年月が経つにつれ外壁のひび割れ、給排水管の傷みなど老朽化が進み、対策を講じないとやがて居住に耐えられなくなります。そのため日常の点検、修理や定期的な大規模修繕の実施が必要です。
管理上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ●マンションの維持管理に対する区分所有者の意識はまだ十分でないのが現状です。住まい方のルールが確立されていないことによるトラブルの発生もみられます。また、賃借人が入ってくることによって、管理組合の運営が難しくなることもあります。 ●管理組合が実質的に機能していないところもあり、特に小規模マンションにおいて管理体制や管理計画が不十分なものが多いことが大きな問題となっています。
維持保全上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ●建設後、相当の年数が経過したマンションは新しいマンションと比較すると規模、性能、設備などの面で相対的に水準が低くなっています。このため改良の必要性が次第に高まっています。共同施設や駐車場の改善、高齢化への対策、防災性の向上などがあげられます。改良で間に合わない場合には建替や増築も考えられますが、容積率などの点で実施は困難です。

マンション管理の課題

マンションを購入し住み続けるには、各住戸内の専有部分の手入れはもちろんのこと、共有財産である共用部分の維持管理を怠りなく進める必要があります。そのためには全員の協力が必要であり、区分所有法ではマンションを購入した区分所有者全員により管理組合を結成することを義務づけています。また、時代の変化に合わせて維持管理を向上していくためには、良好なコミュニティの形成が求められます。

居住者にとってのマンション管理の問題点



8つの課題

マンション管理のルール確立	<ul style="list-style-type: none"> ●自ら主体的に維持管理を進めていく必要があります。 ●管理規約、協定や細則を整備して、トラブルを未然に防ぎ、快適なコミュニティを形成する必要があります。
小規模マンションの管理向上	<ul style="list-style-type: none"> ●人材不足による管理組合の活動の衰退を未然に防ぐ必要があります。 ●小規模マンションの維持管理の向上を図る必要があります。
前向きな管理の実現	<ul style="list-style-type: none"> ●役員任期の検討や、重要プロジェクト実施のための組織が必要です。 ●専門家の活用や、管理組合相互の連携による情報収集等が必要です。
維持保全・リフォームの促進	<ul style="list-style-type: none"> ●長期的な修繕計画・資金計画をたて、確実に実施していく必要があります。 ●災害に強く、快適なマンションの環境をめざして、改良を考えていく必要があります。
建替や増築	<ul style="list-style-type: none"> ●建替や増築にあたっては一定の条件（容積率など）が必要です。 ●建替や増築を進めるには、居住者の合意形成や専門委員会による十分な検討が必要です。
駐車場整備	<ul style="list-style-type: none"> ●駐車場の増設には、居住者の合意を得る努力が求められます。 ●環境の保全と利便性、経済性に配慮した計画が必要です。
マンションの高齢化対策	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者にも住みやすい環境へ改善していく必要があります。 ●高齢者の安全・健康への配慮を自治会とともに進めていく必要があります。
優良マンションの推進	<ul style="list-style-type: none"> ●今後建設されるものも含めてマンションの性能や規模、維持管理水準の向上が必要です。

基本理念

マンション管理指針とは

●指針の性格 …… 横浜市の住宅政策のあり方については新しい総合計画「ゆめはま2010プラン」及び、これを上位計画とする住宅部門の基本計画「横浜市住宅基本計画」があります。「マンション管理指針」は分譲集合住宅という特殊性や、住宅政策における重要性を考慮して、マンションの管理組合の取組みと、「横浜市住宅基本計画」のうち行政が支援していく具体施策をとりまとめたものです。

基本理念

コミュニティの育成	健全なコミュニティがあってはじめて、良好な管理が行われます。 管理組合による主体的な管理により、居住者の相互協力が進み、健全なコミュニティが育成されます。
社会資産の維持管理	マンションは住宅地および都市景観を形成する大きな要素です。 管理を怠れば老朽化が早まり景観上のマイナスになるだけでなく、経済的、社会的な損失となります。社会資産としての維持保全という重要な役割を担っていく必要があります。
主体的管理と行政 業界の支援	マンション管理は区分所有者により組織される管理組合が主体的に進めることが、区分所有法にも規定されています。しかし専門的知識や人材の不足する管理組合に対しては行政、業界や専門家による支援を行っていく必要があります。
新築マンションに 対する誘導	適切なマンション管理が行われるためにはマンションの建設時が重要です。建築の性能や管理の仕組みが適正な水準となるよう誘導することが必要です。

基本目標

管理ルールの確立と居住者の協力によるコミュニティの形成、主体的管理の体制づくりをめざす。

社会資産としてのマンションの確実な維持管理の体制づくりをめざす。

新築マンションにおける性能や管理水準の向上を図り、良質な資産としての蓄積をめざす。

指針の構成

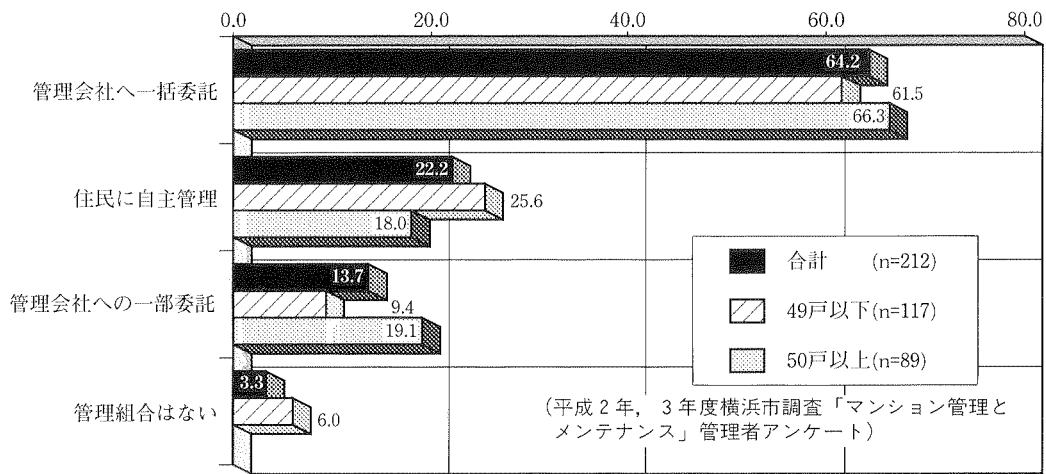
●指針の内容 ……「マンション管理指針」は、マンションの社会的役割をふまえた基本理念をもとに3つの基本目標を掲げました。基本方針として管理組合の2つの取組み、行政として4つの具体施策により構成されます。

	基本方針	取組みの内容と施策
管理組合の取組み	適正な管理の実行	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合活動の確立 ●積極的管理の推進
	維持保全とリフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的修繕と改善 ●建替や増築 ●駐車場の整備 ●高齢化への対応 ●維持管理水準の向上
施策の内容	コミュニティ育成と小規模マンション対策	<ul style="list-style-type: none"> ●管理ルールの整備 ●小規模マンションの管理向上
	修繕，建替，増築等への支援	<ul style="list-style-type: none"> ●維持保全・リフォーム支援体制の整備 ●駐車場整備と高齢化対策
	設計・維持管理水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> ●設計・維持管理指導指針 ●優良マンションの普及
	相談・情報提供体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ●相談，セミナー，見学会 ●専門家，ネットワーク

管理組合活動の確立

区分所有法はマンションに関する憲法です。これをもとに管理組合で管理規約や協定・細則などのルールを確立します。現状にそぐわない場合は改正も必要でしょう。これらのルールによって管理組合の組織を決め、一般的には区分所有者が交代で理事を務めます。管理会社に管理を委託する場合でも、管理の進め方は総会で決定し、理事会が把握します。「管理組合だより」によって管理の状況を定期的に居住者に知らせることも大切です。

管理形態



1

必ず管理組合が必要です

区分所有法によって区分所有者全員で管理組合を構成して管理を行うように規定されています。区分所有法の概要はP22を参照して下さい。

2

独自の管理規約、協定・細則を定めます

マンションの特性に応じて独自の管理規約を定めます。集会所や駐車場利用、各戸の模様替、ペット飼育などについて協定や細則を定めます。

3

理事会と総会を開催します

役員の選出と業務分担をします。理事長、総務、会計、営繕、植栽、駐車場などの分担をします。年に1回必ず総会を開き管理の報告をする義務があります。

4

管理委託契約と検査を実行します

管理会社へ管理委託する場合は内容を仕様書によって定めます。受水槽やエレベーター等の定期的な検査も必要です。検査は法律や条例で義務付けられているものもありますが、該当しない場合でも安全、衛生上実施することが必要です。

5

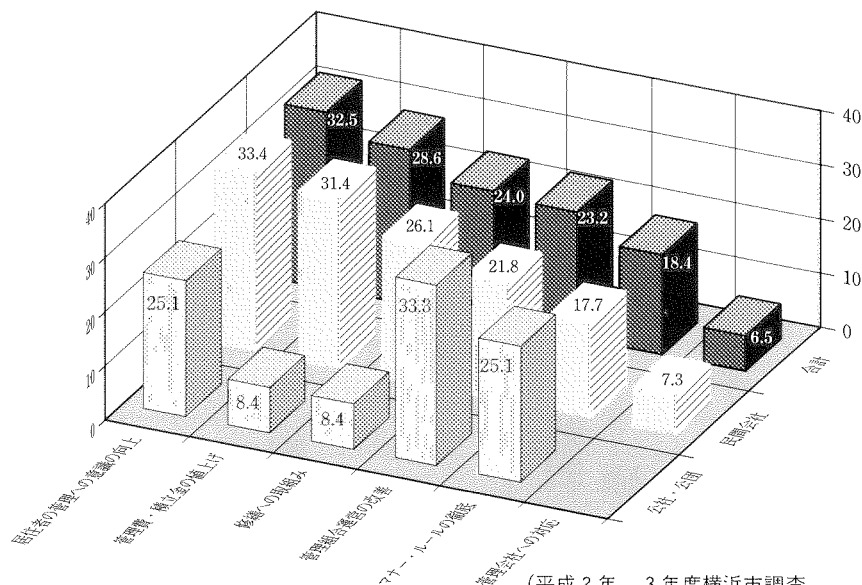
自主的な管理体制を確立します

管理を委託する場合でも、理事会は管理会社に任せきりにせず、会計を把握し、管理を主体的にすすめます。「管理組合だより」を発行して管理の状況を居住者に知らせ、協力を求めます。

積極的管理の推進

管理のルールや組織が整備されると、日常の管理はスムーズに行われるようになります。しかしよりよいマンションの環境に改善していくためには、居住者の協力・専門家の活用、専門委員会の組織化、自治会との連携、他の管理組合との情報ネットワークづくりなどの積極的な工夫が求められます。

管理上で今後の改善したい点



(平成2年、3年度横浜市調査
「マンション管理とメンテナンス」管理者アンケート)

1

居住者の意識向上と協力を要請する

居住者の管理についての意識を常に高めておくことが大切です。マンションの環境を居住者自らが守り、向上できるよう体制を整えます。

2

専門家へ相談をします

管理や維持保全、改善上の悩みやトラブルは公的相談所などを通じて専門家に相談します。

3

必要に応じて専門委員会を作ります

大規模修繕や駐車場増設などの重要プロジェクトについては専門委員会で専門的に検討します。

4

情報のネットワークを作ります

管理組合相互が管理、維持保全、改善の上手な進め方など、身近な情報の交換を進めるためにネットワークを作ります。また、快適なコミュニティづくりには管理組合と自治会・町内会の連携が必要です。



●ネットワークの単位

個々の管理組合を単位とするほか、近隣地区で複数の管理組合がまとまりをもつ場合や、同一分譲会社のマンションを地区でまとめて単位とすることも想定されます。

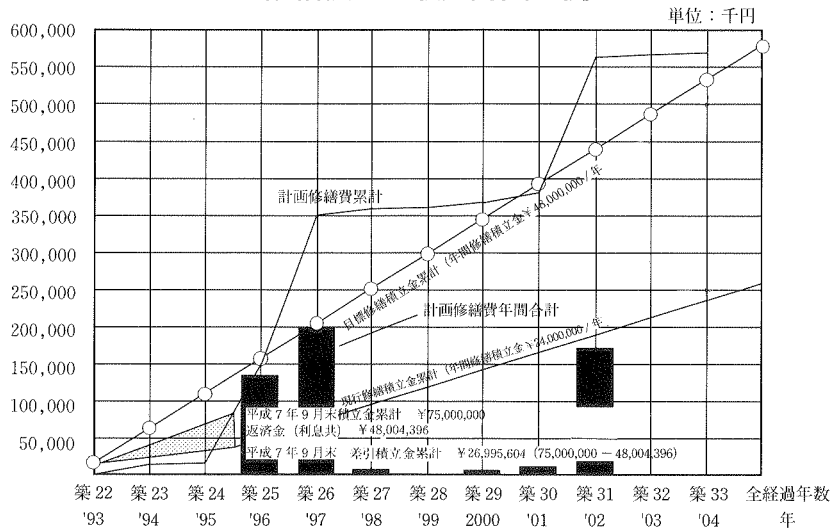
●ネットワークの活動内容

情報交流、情報収集、研究助言、外部との連携・調整、広報、事業などがあげられます。

計画的修繕と改善

建物の躯体、外壁、防水、設備などの共用部分の維持保全やリフォームは、管理組合の主要な活動目的です。マンションの価値や防災性を確保し、耐久年数を伸ばすうえで重要になります。このためには早い時期に長期修繕計画を作成して計画的に取り組むことが求められます。これをもとに資金計画をたて、修繕積立金を見直すことも必要です。また、時代の変化、居住者の要望に合わせて集会所や駐車場の改善を進めることも大切です。

修繕積立金収支計画の例



日常の点検・補修

日常の点検により小規模の故障、不具合、破損などは早急に修理、修繕します。

計画的修繕

- 長期修繕計画の作成 専門委員会を設置し、外壁、防水、設備など部位ごとの修繕周期に応じた長期修繕計画を作成します。これをもとに資金計画をたてます。マンションの老朽化、耐久性の低下を防ぎ、長持ちさせるためには計画的修繕が不可欠です。
- 劣化診断の実施 大規模修繕の時期が近づいたら、どの程度劣化が進んでいるか調査します。
- 総会の決議 長期修繕計画、修繕積立金の改定、劣化診断の実施、大規模修繕工事の実施については総会の決議により進めます。

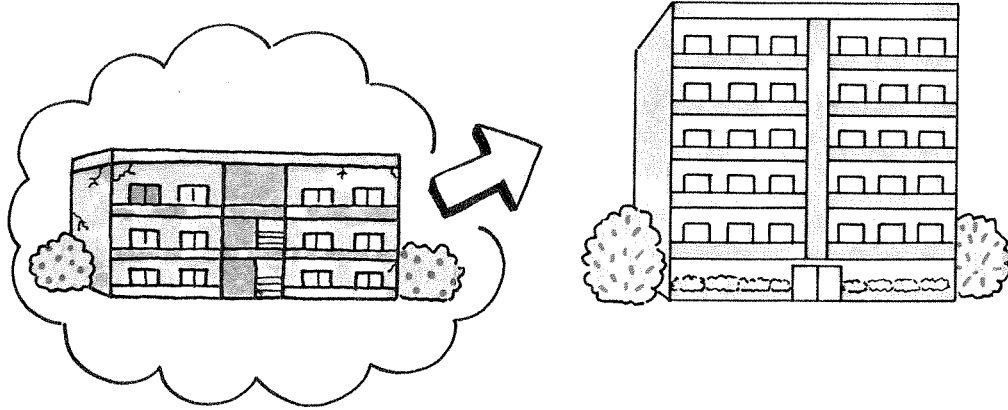
改善

- ニーズの把握 共用部分の改善要望をアンケートなどでの的確に把握します。
- 改善の項目 集会所、駐車場、廊下・階段・エレベーター、植栽などの改善が考えられます。
- 改善計画の立案と総会の決議 居住者の要望に基づいた計画を作り、総会で決定します。

建替や増築

建物の老朽化が激しく、維持に莫大な費用がかかる理由により建替を行う場合には、区分所有法で区分所有者及び議決権の各4/5以上の賛成による実施が可能です。従来の建替事例はこれに相当せず、容積の余裕があり建替による増加分を分譲することで資金を生み出して実行したものが大部分です。しかし、容積に余裕のあるマンションはほんの一部であり、法定容積率を超えているマンション（いわゆる既存不適格建築物）も多いため、維持保全を適切に進めて耐用年数を延ばすことがむしろ必要でしょう。

増築も容積の余裕が必要です。団地型のマンションでは棟毎の全員賛成で実行する場合でも管理規約で定める必要があります。



建替推進上の 課題整理

建替を行うには多くの困難な課題があり、まずこれを整理することから始めます。容積の余裕、区分所有法や管理規約の規定、資金計画、仮住居、居住者の合意などの問題を整理します。
管理組合で専門委員会を結成して検討を進めます。

建替の検討

建替の可能性が確かめられたら、建替計画を検討します。
計画立案には専門家の協力も必要でしょう。区分所有者にはアンケートや説明会により十分な情報提供、意思の確認、合意の形成を進めることが求められます。

建替の実施

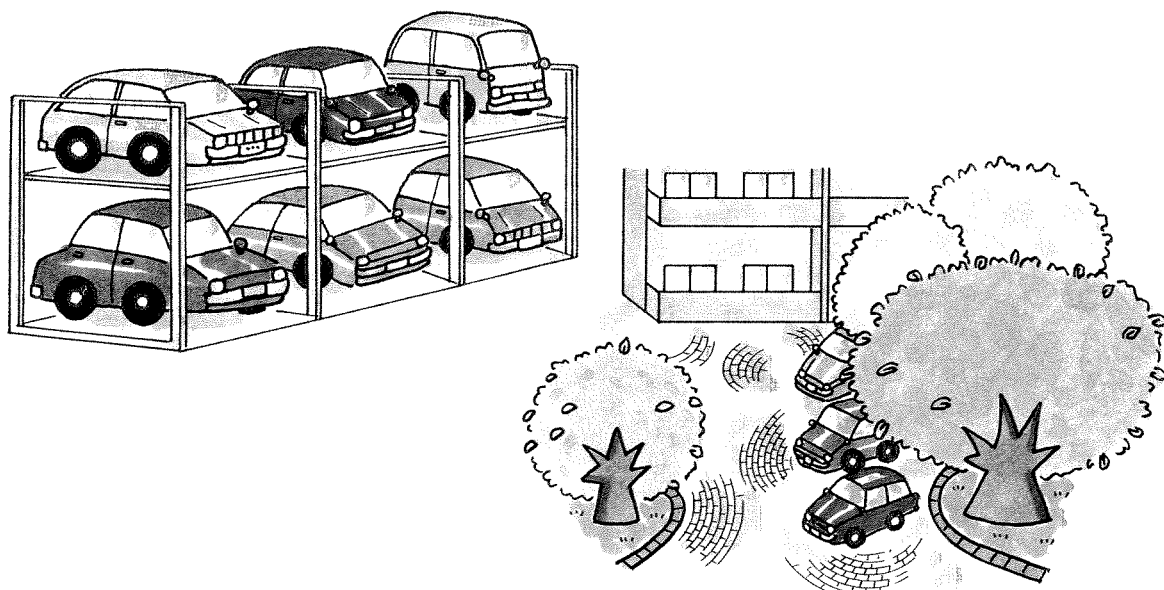
合意形成が進んだら区分所有法や管理規約に従って建替計画を総会で決議し、建替の実施を進めます。

増築について

課題の整理や検討の進め方は建替と同様です。ただし増築は区分所有法には定義されていないため、管理規約での対応の検討や、理事会、総会での十分な検討が求められます。

駐車場の整備

自家用車の保有率は年々増加し、駐車場の不足による不法駐車が安全、環境上の問題を引き起こしています。居住者の要望が高まれば管理組合が専門委員会を作り、駐車場増設について専門的に検討を進めます。検討を進める上では利便性と環境保全のバランスを考える必要があります。居住者にも多様な考えがあり、総論賛成・各論反対になりがちです。多数が納得できる増設案の検討と合意形成を進めるよう時間をかけて進めることが大切です。



駐車場整備 専門委員会の設立

専門委員会を作り、ニーズの把握・整備案の検討、合意形成を進めます。専門家の協力も必要となります。

駐車場 整備案の決定

居住者ニーズの把握

駐車場の増設に当たり、居住者の考え方をよく調査します。

駐車場整備案の作成

具体的な整備計画、資金計画を作成します。

合意の形成

具体的計画案をもとに説明会やアンケートを行い、計画案をまとめます。

総会の決議

総会にかけて決議をします。

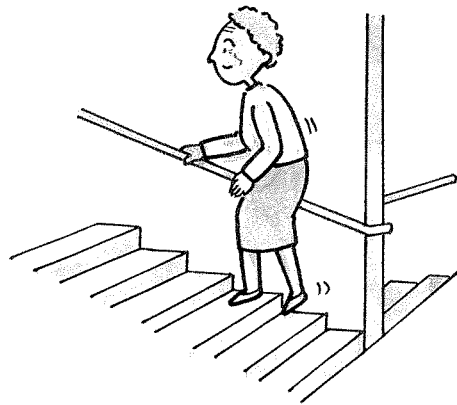
敷地外の 駐車場確保

敷地に余裕のない場合は、管理組合がマンション周辺の駐車場を一括して借上げるなどの対応が必要です。このとき管理組合は、敷地内外の駐車料金の調整を行いこれらを一体として扱っていくことが求められます。

高齢化への対応，維持管理水準の向上

今後はマンション居住者の高齢化が進んでいきます。高齢者にとって暮らしやすいマンションに改善していくことが求められます。段差解消や手すりの設置などバリアフリーへの配慮も必要となります。

適切な維持保全とリフォーム，高齢化への対応を進めるためには，管理組合による維持管理水準の向上が求められます。



高齢化への対応

共用部分と専有部分において，それぞれ高齢化対応のリフォームを進める必要があります。また高齢者とのコミュニケーションを進めることも大切です。

■共用部分の高齢化対応リフォーム

●ニーズ把握

廊下・階段・エレベーターなどの共用部分を高齢者が使いやすいようにリフォームする要望を把握します。

●計画立案

段差解消・手すり設置・集会所の充実，照明の改善などの計画・立案をします。

●リフォームの実施

大規模修繕工事と同時期に工事することも一つの方法です。

■専有部分の高齢化対応リフォーム

住戸内の専有部分についても，各戸で段差解消，手すり設置などのリフォームを行うよう管理組合で誘導します。

■高齢居住者とのコミュニケーション

孤立しがちな高齢者の安全・健康に配慮し，自治会とも協力してコミュニケーションを進めます。

■高齢化に即した管理運営手法の検討

経験豊かな高齢者の活用も管理運営手法の一つです。

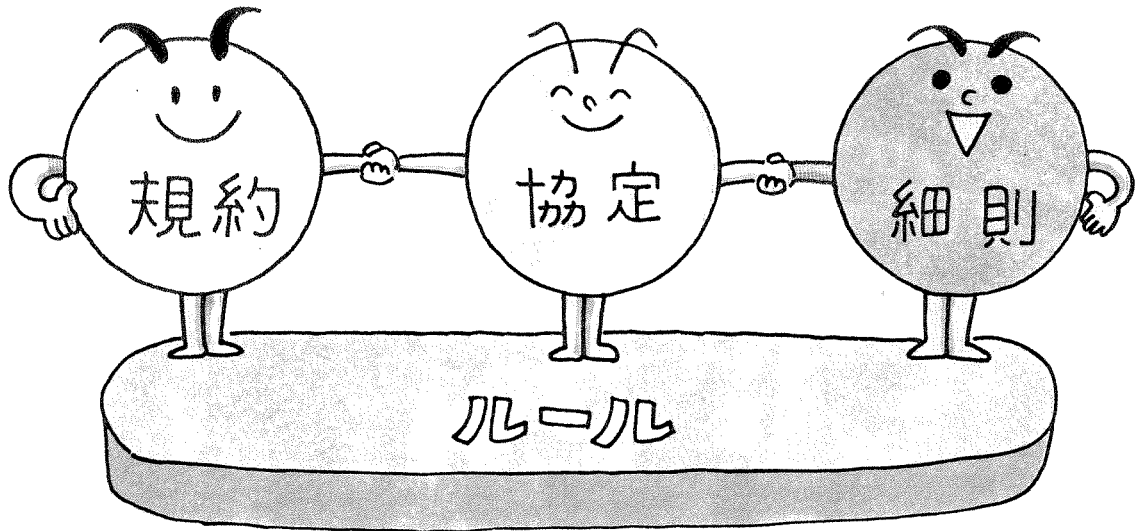
維持管理水準の向上

維持保全，リフォーム，高齢化への対応を進めるためには管理組合の維持管理の水準の向上が必要です。管理費，修繕積立金の見直しや管理会社に対する委託仕様などの適正化，設計図書，長期修繕計画，管理規約などの整備が求められます。

管理ルールを整備

健全で快適なコミュニティは、ルールの確立、遵守から始まります。また維持管理をスムーズに進める上でも管理規約や協定・細則の役割は大きいものがあります。より積極的に管理運営が進められ、小規模マンションの管理組合にも適用できるような横浜独自の管理規約、協定・細則を整備し、住まいのルール確立のための検討材料として提供します。

施策の内容



標準管理規約

横浜市としても独自に、積極的な管理、運営を盛り込んだ標準管理規約を整備します。主な要点は次のようなものです。

モデル協定・モデル細則

管理規約の基本的な考え方を基礎に、より具体的なルールとしてモデル的な協定・細則を定めます。主な項目は次のようなものです。

理事・理事長の任命

役員の任期 2年任期で半数交代制とし、管理業務の継続性を確保する。

小規模マンションでは人材不足のおそれがあるため区分所有者に加えて、配偶者や賃借人からも選出できるよう枠を広げる。

専門委員会の設置

大規模修繕や駐車場整備などに対する専門委員会設置のルール化をはかる。外部専門家の活用もルール化しておく。

長期修繕計画の作成

管理組合設立後、早期に長期修繕計画を作成し、一定周期で見直す。

ペット飼育

マンションの環境、居住者の意見調査による許可・不許可の取り決め
飼育を許可する場合での条件設定

共用部分の使用法

集会所、駐車場、バルコニーの使用法などのルール化

専有部分のリフォーム

共用部分の加工禁止、フローリングの規制、届出制

区分所有者

悪質な義務違反者に対する措置
長期不在時の申請方法

小規模マンションの管理向上

小規模マンションでは、区分所有者が少ないために管理・維持保全費用の負担割合が多いことや、管理を進める人材が不足しているなどの問題が多い状況です。このため小規模マンションの管理運営，維持保全を工夫して進められるようマニュアルの整備，専門家による支援，管理組合相互の情報ネットワークへの支援，検査体制の拡充を行います。

マンション管理 マニュアル

一般的なマンション管理の進め方に加えて小規模マンションに適した管理組織，管理体制，管理業務委託方式などをマニュアルとして整備します。その内容の一例を次に示します。

役員

配偶者や賃借人など区分所有者本人以外でも就任できるよう枠を広げたり，外部の専門家を顧問として招へいできるような管理組織の改善

管理委託

小規模マンションに適した管理委託内容
複数の小規模マンションの一括管理委託による委託費の低減

計画修繕 マニュアル

一般的なマンションの大規模修繕工事の進め方に加えて小規模マンションに適した大規模修繕工事の進め方を示します。その内容の一例を次に示します。

劣化診断

簡便で経済的な実施方法など

工事発注

共同発注方法など

専門家による支援

マンションの管理組合に対して，建築や管理の専門家による支援体制づくりを進めます。

ネットワークへの 支援

管理組合相互が自主的に情報ネットワークにより結びつくことは小規模マンションに対しても効果が期待されます。ネットワークを支援することにより，小規模マンションの管理向上を進めます。

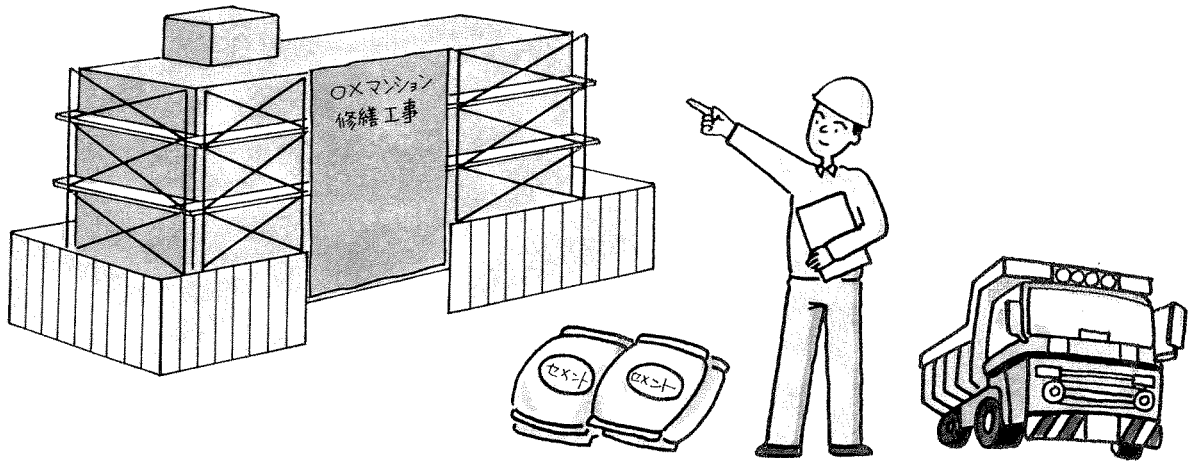
検査報告体制の 拡充

横浜市建築基準法施行細則では，マンションは定期報告の対象となっておりません。対象に加えるよう検討を進めます。
受水槽は8 tを超えるものは定期点検が義務付けられています。8 t以下のマンションでも定期点検をよびかけます。

維持保全・リフォーム支援体制の整備

マンションの適正な維持保全・リフォームを進めるためには、計画的な修繕、建替や増築の検討、駐車場の整備、高齢化に対応したリフォームなどを行う必要があります。このため、これらに関するマニュアルなどを整備するとともに、情報提供・相談、専門家による支援、融資制度の拡充などを図ります。

施
策
の
内
容



計画的修繕

管理組合がマンションの計画的な修繕を進めるためのマニュアルを整備します。マニュアルは、長期修繕計画・資金計画の作成、建物劣化診断、大規模修繕工事実施などに分けた整理を行います。また専門家による情報提供・相談や融資制度の拡充などによる支援を行います。

計画的修繕 マニュアル

長期修繕計画の作成

- 作成時期、計画対象年数、作成の手順
- 作成の依頼先、費用、専門家の活用
- 修繕の項目と標準修繕周期
- 資金計画の立て方、修繕積立金の決め方

共用部分改善の進め方

- ニーズ把握、コスト検討、計画案の作成
- 合意の形成、工事契約

工事の進め方

- 劣化診断の進め方
- 工事仕様書の作成
- 施工業者の選定
- 工事契約

建替や増築

マンションは長期にわたりメンテナンスしながら活用することが原則ですが、長期的には建替や増築も検討し、将来に備える必要があります。このため、公的マンションにおけるモデル的検討、建替・増築に関するマニュアルの作成、専門家による支援、融資の充実などの支援策を検討していきます。

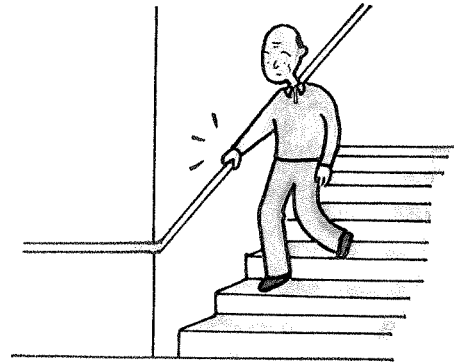
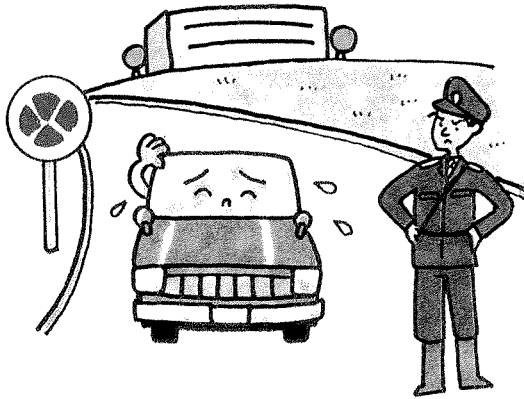
モデル検討

住宅供給公社などの公的分譲マンションを対象としてケーススタディを行います。

マニュアルの作成

事業可能性の検討、ニーズ把握、現状分析、コスト検討、建替や増築手法、合意形成方法、建築基準法との整合などを示します。

駐車場整備と高齢化対策



駐車場整備

環境にも配慮し居住環境を低下させない整備手法や居住者の合意形成手法を整理したマニュアルを作成するとともに、相談・情報提供や融資などの充実による支援を図ります。また、新築当初から適正な整備が行われるよう駐車場設置基準の見直しを検討します。

駐車場整備マニュアル

- 駐車場の増設手法
平面駐車、機械駐車、立体駐車等の様々な増設方法の解説と特長を示し、当該マンションにふさわしい手法が選択できる手引きとします。
- 合意形成の方法
様々な考え方を持つ居住者に対して駐車場の必要性、環境の保全をどのように説明し、説明会などをどの様に進めたらよいかを解説します。アンケートによる意見のとりまとめ方も示します。
- 採算計画・計画書の作成、専門家の活用
専門家を活用しながら、計画書をどの様に作成するかを解説します。またコストと収入について採算計画の立案方法を解説します。
- 総会の決議、見積依頼、発注
具体的に増設を実施する場合の手順を説明します。一定の仕様を定め複数の業者の見積りをとります。見積額のみでなく実績や信頼性も併せて業者を選択し、総会の決議を経て、工事発注します。

高齢化対策

高齢化に対応したマンションの供給やリフォームを促進するため、高齢化対応水準を設定するとともに、リフォームマニュアルを整備します。また、相談・情報提供や融資などの充実による支援を図ります。

● 高齢化対応水準の設定

マンションの新築、リフォームに際しての高齢化対応の計画、設計の水準を定めます。高齢者の日常生活での障害を取り除くバリアフリー化の項目と、より快適に住むために必要な項目について定めます。

● 高齢化対応リフォームマニュアル

高齢化対応水準に基づいて、管理組合や居住者向けにマンションの専有部分、共用部分のリフォームを進めるための手引とします。

● 高齢化対応モデルの建設

住宅供給公社などにおいて、高齢化に配慮したモデル的マンションを建設します。

設計・維持管理指導指針

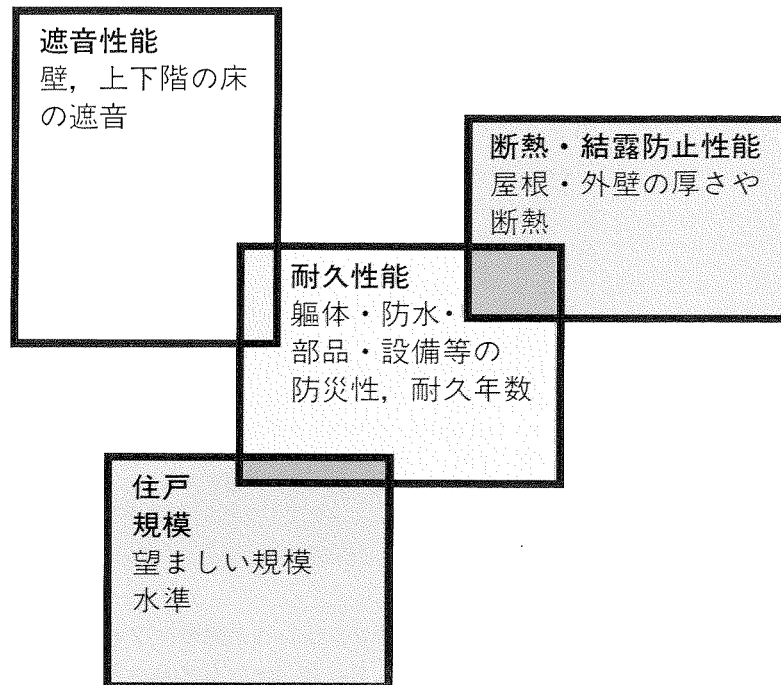
新規に供給されるマンションの規模や性能水準を定めた設計指導指針，維持管理に必要な資料の整備や管理の仕組みを示した維持管理指導指針を策定します。

これにより良質なマンションストックの形成を促すとともに，区分所有者による適正な管理の実行を誘導・支援します。

施
策
の
内
容

マンション 設計指導指針の 策定・普及

新規供給マンションの規模や性能水準をレベルアップして維持管理がしやすく，長期の居住に耐え得る良質なマンションストックの形成を図るため，設計指導指針を整備します。指針の項目としては次のようなものがあげられます。



マンション 維持管理指導 指針の策定・普及

管理組合が適正な水準で管理を実行できるよう，維持管理指導指針を策定します。指針には設計図書の保管や長期修繕計画書などの資料の整備及び管理委託や理事会などの管理の仕組みを示します。指針の項目としては次のようなものがあげられます。

資料の整備

- 管理規約，
協定・細則
- 設計図書
- 長期修繕計画書，
資金計画書

管理組合の仕組みの整備

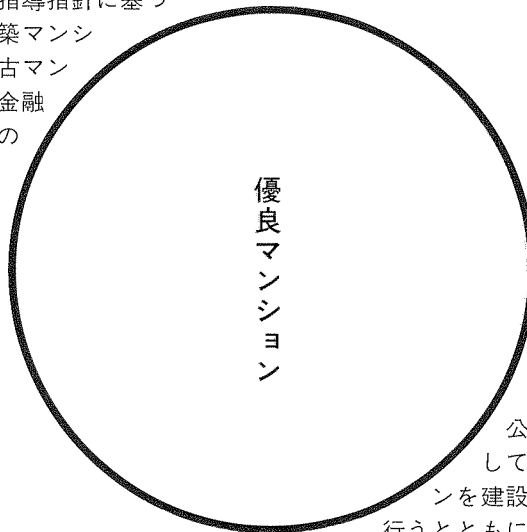
- 総会・理事会の定期開催
- 管理会社との委託取決め
- 管理費，修繕積立金の設定
- 大規模修繕の実施
- 定期点検の実施
- 組合便りの発行

優良マンションの普及

高い居住性能を有し、適切な維持管理の行われる優良マンションを誘導・促進するため、融資の優遇措置などを行います。

優良マンションの普及

設計指導指針、維持管理指導指針に基づいて建設・管理される新築マンション及びこれに準じた中古マンションに対して、購入資金融資やリフォーム資金融資の優遇措置などを行い、優れたマンションの供給と適切なマンション管理を誘導・促進します。既存の制度に住宅金融公庫の優良中古マンション融資があります。



モデル建設

公的な分譲マンションをモデルとして高い居住性能を有するマンションを建設し、良質なマンションの供給を行うとともに、民間マンションへの設計指導指針・維持管理指導指針の普及を促進します。

優良中古マンション融資制度

住宅金融公庫が中古マンション購入者に対して行う融資制度です。適切な維持管理体制が整備され、それが的確に実施されている優良中古マンションに対し経過年数要件の緩和、償還期間の延長を行います。このうち高い居住性能を有しているものは融資額の加算が行われます。

優良中古マンション評価基準	維持管理評価基準	
	維持管理体制	維持管理状況
	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理規約の内容 ● 管理委託契約の内容 ● 設計図書の保管 ● 長期修繕計画の内容 	<ul style="list-style-type: none"> ● 法定点検の実施 ● 修繕積立金の額等 ● 大規模修繕の実施 ● 共用、専有部分の管理状況
居住性能評価基準（Aレベル、Bレベルに分かれる）		
<ul style="list-style-type: none"> ● 断熱、遮音性能 ● 火災警報設備 ● 給排水管の更新性 ● 住宅の規模 	<ul style="list-style-type: none"> ● 給湯設備 ● 駐車施設 ● 天井高さ、バルコニーの幅員 ● 高齢化対応 	

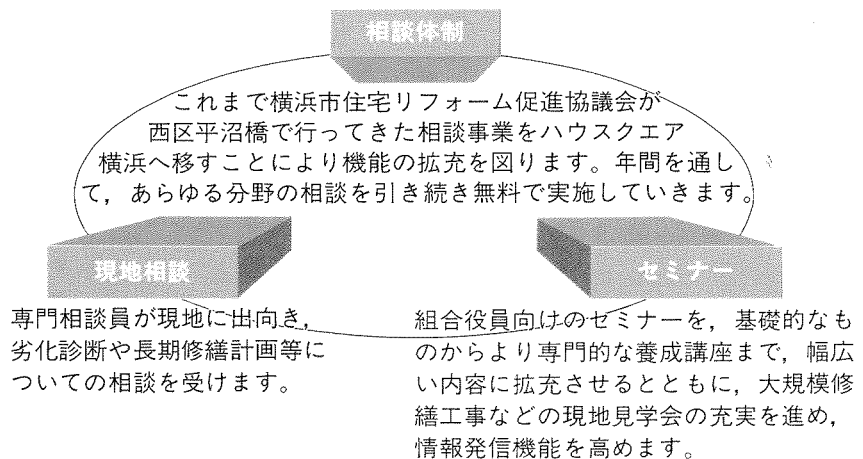
相談, セミナー, 見学会

マンションの維持保全や管理組合運営を進めていくうえで、様々な問題やトラブルが発生します。相談・情報提供体制の充実、専門家の育成等を図ることにより、マンションの適正な維持管理を支援します。



相談・情報提供体制の充実

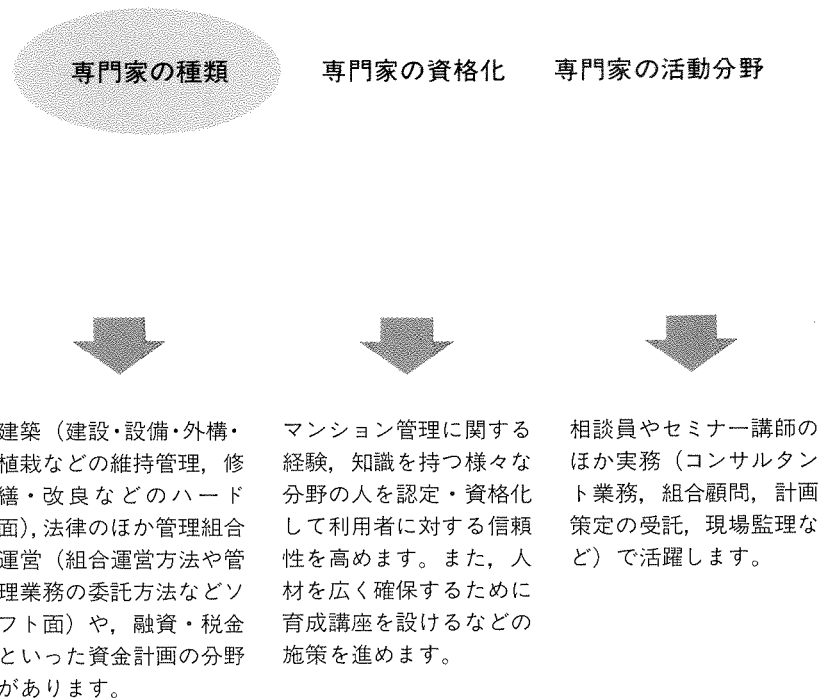
従来各種団体や部門で分散実施されていた相談事業や各種セミナー、見学会などの情報提供体制を都筑区中川のハウスクエア横浜を活用し、一元化します。また、人材確保、情報の集約化、情報発信機能の強化などを行い、それぞれの事業をより利用しやすい、充実したものにします。



専門家，ネットワーク

専門家による支援

管理組合の活動を支援するため，様々な分野の専門家を育成し，相談・指導や情報提供の担い手とします。



管理組合相互のネットワークへの支援

管理組合の自主的なネットワークの形成を支援し，身近な情報の充実や行政からの情報流通の円滑化を図ります。

ハウスクエア横浜

ハウスクエア横浜は港北ニュータウン中川駅前に(株)日本住情報交流センター（IRIC）が整備する施設で，次の事業を行います。（平成7年3月オープン）
住まいづくり及び住生活に関する情報サービスの提供，総合的相談，コンサルティング業務／モデル住宅，住宅改善，住宅部材等の展示／住まいづくり及び住生活に関するイベント，シンポジウム，セミナーの開催／建築家，インテリアデザイナーなどの専門家の業務サポート

(株)日本住情報交流センター（IRIC）は，建設省の「住情報交流拠点建設促進事業」に基づき，横浜市・公益企業・民間企業が出資して設立した第3セクターです。

施策体系一覽

基本方針

推進施策

1. コミュニティ育成と小規模マンション対策	(1)管理ルールの整備	①標準管理規約 ②モデル協定・モデル細則
	(2)小規模マンションの管理向上	①マンション管理マニュアル ②計画修繕マニュアル ③専門家による支援 ④ネットワークへの支援 ⑤検査報告体制の拡充
2. 修繕・建替・増築への支援	(1)維持保全・リフォーム支援体制の整備	①計画的修繕 ●計画修繕マニュアル ②建替や増築 ●モデル検討 ●建替・増築マニュアル ③駐車場整備 ●駐車場整備マニュアル ●設置基準の見直し ④高齢化対策 ●高齢化対応水準の設定 ●高齢化対応リフォームマニュアル ●高齢化対応モデルの建設
3. 設計・維持管理水準の向上	(1)設計・維持管理指導指針	①マンション設計指導指針の策定・普及 ②マンション維持管理指導指針の策定・普及
	(2)優良マンションの普及	①優良マンションの普及 ②モデル建設
4. 相談・情報提供体制の充実	(1)相談，セミナー，見学会	①相談・情報提供体制の充実 ●相談体制 ●現地相談 ●セミナー・見学会
	(2)専門家，ネットワーク	①専門家による支援 ②管理組合相互のネットワークへの支援

融資制度のご案内

●住戸専有部分 — 個人向け融資

住宅購入資金	横浜市建築助成公社 住宅金融公庫	新築マンション購入資金融資 中古マンション購入資金融資 優良分譲住宅購入資金融資 マンション購入資金融資 優良中古マンション融資 中古マンション購入資金融資
リフォーム資金	横浜市建築助成公社 住宅金融公庫	住宅改良工事資金融資 高齢者・障害者住宅改良工事資金融資 住宅改良資金融資

●共用部分 — 管理組合向け融資

リフォーム資金	横浜市建築助成公社 住宅金融公庫	マンション共用部分リフォーム融資 マンション共用部分リフォームローン
駐車場整備資金	横浜市建築助成公社 住宅金融公庫	マンション駐車場整備資金融資 マンション共用部分リフォームローン

●マンション建設 — 事業者向け融資

マンション建設資金	住宅金融公庫	優良分譲住宅建設資金融資
駐車場整備資金	横浜市建築助成公社	共同住宅駐車場建設資金融資

区分所有法の解説

区分所有法の概要

- 正式には「建物の区分所有等に関する法律」といいます。
- 昭和37年に制定され、昭和59年に改正されました。

建物の区分所有

- (定義)
建物は専有部分（区分所有権の対象となる建物の部分）と共用部分（専有部分以外の建物の部分）に分けられます。 (第2条)

- (区分所有者の団体)
区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体（管理組合）を構成します。更に、この法律の定まるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者（一般的には理事長と呼んでいる）を置くことができると規定されています。 (第3条)

区分所有者は、1棟の建物を区分して所有するものである以上、必然的に建物やその敷地等を共同して管理しなければなりません。一つの団体（管理組合）を構成して、区分所有法に従って共同管理をしていくことになります。

共用部分等

- (共用部分の持分の割合)
共用部分に対する区分所有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によります。 (第4条)

- (共用部分の変更)
共用部分の変更は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議で決めます。但し、規約の定めにより区分所有者の定数は過半数まで減ずることができます。 (第17条)
また改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないもの（軽微変更）は原則として区分所有者及び議決権の各過半数の賛成で決議します。 (第18条)

敷地利用権

- (分離処分の禁止)
区分所有者は、その有する専有部分とそれに係る敷地利用権とを分離して処分することはできません。 (第22条)

区分所有法の解説

管理者（理事長）

- （権限）
管理者は、共用部分の保存の権限を有します。（第26条）
- 共用部分の管理は、規約により理事会で決するものと定めることもできます。（第18条）
- 管理者は共用部分についての損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する権限を有します。（第26条）
- 管理者は、規約または原則として区分所有者及び議決権の各過半数の賛成による決議により、その職務に関し区分所有者のために、原告又は被告となることができます。（第26条）

規約及び集会

- （規約の設定，変更又は廃止）
規約設定，変更及び廃止は，区分所有者及び議決権の各 $3/4$ 以上の多数による集会の決議によります。（第31条）
- 管理者は少なくとも毎年1回集会を招集しなければなりません。（第34条）
- （事務の報告）
管理者は，毎年1回一定の時期に，集会において事務に関する報告をしなければなりません。（第43条）

管理組合法人

- （成立等）
30人以上の区分所有者があれば，法人化が可能です。（第47条）

義務違反者に対する措置

- （共同の利益に反する行為の停止等の請求）
悪質な行為をする違反者に対しては行為の停止，使用禁止，引渡し，区分所有者競売の請求ができます。（第57条）

復旧及び建替え

- （建替え決議）
建物としての効用を維持，回復するのに費用がかかりすぎるようになった場合には，定められたいくつかの条件のもと，区分所有者及び議決権の各 $4/5$ 以上の多数による集会の決議で建替を行うことができます。（第62条）

団地

- （団地建物所有者の団体）
団地内の複数の区分所有建物等の管理を団地全体で行うことができます。（第65条）

マンションに関する機関

● 横浜市関連組織 ●

横浜市建築局住宅部 住宅政策課民間住宅担当	045-671-2943	横浜市の行政としてマンションの管理やリフォームを担当する
横浜市住宅リフォーム促進協議会	045-912-7482	住宅リフォームに関わる団体と横浜市が組織し、住宅リフォームの促進のため市民相談、情報提供等を行う
(株)日本住情報交流センター	045-912-4110	市民と住宅関連企業に対し、住宅に関する幅広い情報の提供と交流を行う
(財)横浜市建築助成公社	045-461-3800	建築に関わる各種の融資を行う
横浜市住宅供給公社	045-651-1463	良質な住宅及び住宅地の整備を企画し、供給する

● 全国関連組織 ●

住宅金融公庫	03-3812-1111	住宅に関する資金の融資
(財)日本住宅リフォームセンター	03-3261-4567	住宅リフォームを推進するための技術の開発・普及、実施体制の整備・普及、情報提供を行う
(財)マンション管理センター	03-3269-4901	マンションの管理組合に対して、管理についての指導・相談を行う。大規模修繕資金の調達、情報提供を行う
(社)高層住宅管理業協会	03-3572-6391	高層住宅の管理に関する調査・研究、管理が務の適正化のための諸方策の推進、診断能力の開発・研究を行う
(財)駐車場整備推進機構	03-5276-5771	駐車場の整備推進を目的に、技術の開発・普及、整備に対する支持・協力、情報提供を行う

● マンションに関する資格 ●

マンションリフォーム マネージャー	マンションの専有部分のリフォームについて、ユーザーのニーズ把握、現状調査、企画提案、工事に際しての関係者の調整、指導、助言を行う。(日本住宅リフォームセンターの認定資格)
----------------------	---

あとがき

マンションで生活していくためには、管理組合の運営や日常の点検・修繕から大規模修繕まで、さまざまな管理業務を行わなければなりません。横浜市では、マンションにお住まいの皆さんがマンションの適正な維持管理を進めていくための支援・誘導策について検討を始めたところです。

このパンフレットは、今後横浜市で行っていくマンション管理に関する施策を紹介するものとして作成したもので、快適なマンション生活を送るために自分達の住まいを自分達で適正な維持管理をしていく時の手引きとして役立てていただければ幸いです。

パンフレットの作成にあたり、横浜市住宅政策懇談会マンション管理部会の委員の方々をはじめ関係各方面のご指導・助言をいただきました。この場をかりて厚くお礼申し上げます。

平成7年4月

横浜市建築局長 藤田 武

編集・発行 = 横浜市建築局住宅部住宅政策課

〒231-80 横浜市中区港町1丁目1番地

TEL.045-671-2943

編集協力 = (株)市浦都市開発建築コンサルタンツ

印刷 = (株)ガリバー

発行年月 = 平成7年4月

横浜市広報印刷物登録番号第060619号 類別・分類 B-IE015
