

## (仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画(素案)について

### 1 計画の背景

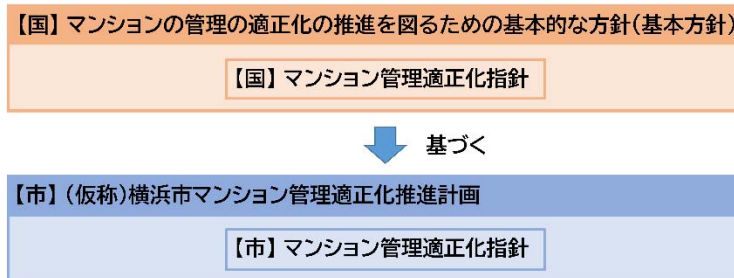
令和2年6月に改正され、令和4年4月に施行予定の「マンション管理適正化法」により、マンション(※)の管理の適正化の推進を目的として、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成できることとなりました。

※本計画におけるマンションとは分譲マンションを指します。

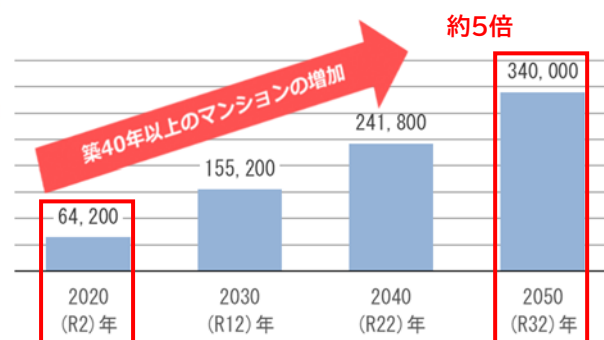
マンションは本市において主要な居住形態ですが、今後、高経年マンションが急増する見込みです。高経年マンションの中には管理規約や長期修繕計画の不備がみられるものもあり、管理組合が自ら問題を改善できない場合には管理不全となり、周辺にも悪影響を及ぼす可能性があります。

⇒このような状況を踏まえ、国が定める基本方針に基づき、「(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画」を策定します。(計画期間:令和4~8年度の5年間)

国の基本方針・指針と本市の計画・指針の関係



高経年マンション(築40年以上)の戸数の推計(横浜市)



資料:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

### 2 計画の概要

#### (1)横浜市マンション管理適正化指針

管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すものです。

○管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。

○区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。

○管理組合は、長期的な見通しを持ち、管理計画の認定基準(※)等に留意しながら適正な運営に努める。

※管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し 等

#### (2)本市が取り組む施策の目標と5年間の目標値

##### 目標1. マンションの管理状況の把握の推進

高経年マンションへの実態把握調査の実施 等

■目標値 マンション実態把握調査の回答率:75% (令和元年・2年度実績 64.4%)  
※外観調査等により全数の状況把握を目指します。

##### 目標2. 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援

働きかけによる専門家派遣(管理組合活動活性化支援)の実施 等

■目標値 働きかけにより管理の改善に至った管理組合数:15件

##### 目標3. 管理組合の主体的な維持管理への支援

適正な管理を行う管理組合の認定(管理計画認定制度)の実施 等

■目標値 管理計画認定制度の認定件数:150棟  
(管理計画認定制度は令和5年度開始を目途に実施体制等を構築します)

##### 目標1~3を下支えする普及啓発の推進

管理組合活動の必要性に対する意識の醸成や管理運営に必要な専門的情報の発信 等

⇒管理組合が横浜市マンション管理適正化指針に留意し、主体的に適正管理に取り組めるよう、マンション管理士をはじめとする専門家などの多様な主体と連携しながら本計画に基づき施策を進めていきます。

#### 【今後のスケジュール(予定)】

令和4年1~2月	市民意見募集の実施(愛称募集含む)
令和4年4月	市会常任委員会にて原案と市民意見募集の結果を報告
同月	(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画の策定

(案)

---

(仮称) 横浜市マンション管理適正化推進計画 素案  
(2022 (令和4) ~2026 (令和8) 年度)

---

2021 (令和3) 年 12 月

横浜市 建築局



## 目次

1. マンション管理適正化推進計画の目的等	1
1-1. 計画の背景・目的	1
1-2. 他の計画との連携	2
1-3. 計画期間	2
2. 現状と課題	3
2-1. マンションに関する法制度の変遷	3
2-2. 本市のマンションストック等の状況	6
2-3. マンションの管理状況（実態把握調査）	12
2-4. これまでのマンション施策の取組	18
2-5. 本市のマンションを取り巻く課題	19
3. 施策展開の基本的な考え方	21
3-1. 施策展開にあたっての考慮事項	21
3-2. 重視すべき視点	22
3-3. マンションの管理に関わる主体の役割	23
4. 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（横浜市マンション管理適正化指針）	25
5. 施策の目標と具体的な展開等	32
5-1. 施策体系	32
5-2. 目標と具体的な施策展開	34
5-3. 主な施策の目標値	46
5-4. 普及啓発の推進	46

6. 計画の推進に向けて .....	48
6-1. 管理適正化に向けた環境づくり .....	48
6-2. 計画策定後の対応 .....	50

# 1 マンション管理適正化推進計画の目的等

## 1-1. 計画の背景・目的

### (1) 計画の背景（マンションの管理の適正化の必要性）

本市において分譲マンション(以下「マンション」(※)という。)は、全住宅のうち約1/4の戸数が占める主要な居住形態の一つであるとともに、都市や地域社会の構成要素となっています。

今後、建設後相当の期間が経過した高経年マンションが急増していくものと見込まれており、これらが適正に維持管理されない場合、居住環境の低下のみならず、居住者や近隣住民の生命・身体への影響、さらにその規模ゆえに、都市や地域社会の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ります。

しかしながら、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や価値観の多様さなどによる区分所有者間の意思決定の難しさ、居住・賃貸・店舗など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ます。特に区分所有者の高齢化等に伴い、管理組合の運営が停滞し、マンションの管理に対する意思決定も滞ると、管理不全に陥る可能性があります。

このような状況の中で、管理組合がマンションを適正に管理することを基本としながら、本市は、マンションの管理の適正化の推進を図っていく必要があります。

※2以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設を指します。(マンション管理適正化法第二条一号イ)

### (2) 計画の目的

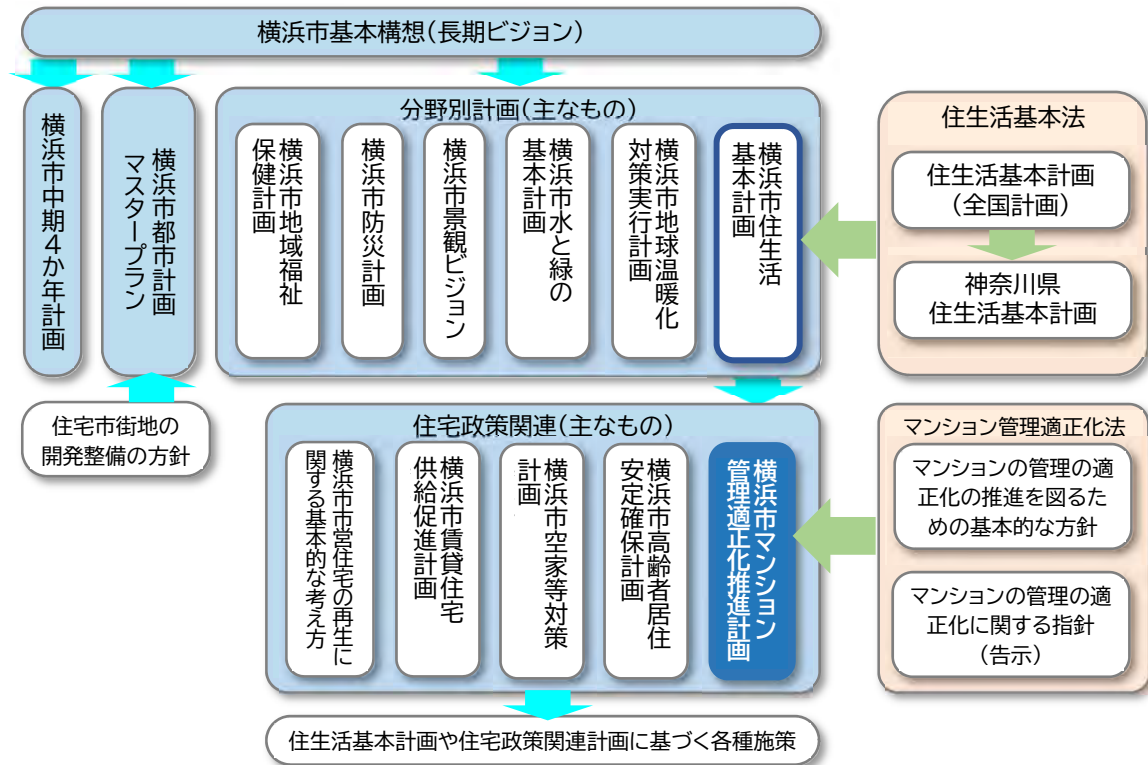
マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号。(以下「マンション管理適正化法」という。))が改正されました。この法改正により、国が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下「基本方針」という。)を策定し、それを基に、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成することが可能となりました。

本市では、これまでも様々な施策を展開していますが、今後見込まれている高経年マンションの急増と居住者等の高齢化(いわゆる「2つの古い」)などの実情を踏まえ、更なる施策の充実を図り、多様な関係主体との連携のもと、マンション管理の適正化に計画的に取り組んでいくために、「横浜市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

## 1-2. 他の計画との連携

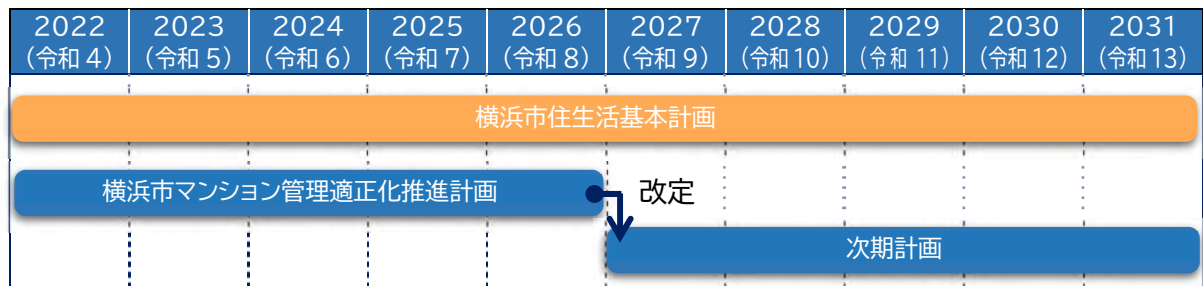
本計画は、住宅分野に関する市の基本計画である「横浜市住生活基本計画」を深度化するマンション管理施策に関する分野別計画です。

住宅政策関連計画をはじめ、関連する他の計画との整合、連携を図ります。



## 1-3. 計画期間

計画期間は、2022(令和4)年度から2026(令和8)年度までの5年間とします。必要に応じて改定を行います。



## 2 現状と課題

### 2-1. マンションに関する法制度の変遷

#### (1) マンションに関する法制度（P 5 参照）

マンションの建設は昭和 30 年代から始まりましたが、民法では1つの建物に1つの所有権しか認めていないため、1つの建物に複数の所有権が存在する例外的な建物の所有形態について、民法の特別法として「区分所有法」が制定され、分譲マンションでは区分所有法が民法に優先して適用されることになりました。

その後、マンションは主要な居住形態となり、マンション管理の重要性が増大していきます。そこで、区分所有者（管理組合）が主体的に管理するための支援体制を整備したのが、「マンション管理適正化法」です。

また、時間の経過とともに老朽化したマンションでは、建替えの検討も必要となりますが、建替え団体の法的な位置づけや運営ルール等の不明確さが足かせになっていました。そこで、建替え事業を円滑に進めるため、「マンション建替円滑法」が制定されました。

#### ①建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）

区分所有法は、建物に係る権利義務関係、区分所有者による団体、つまり管理組合による基本ルールを定めたものです。

区分所有法は、1962(昭和 37)年の制定以降、複数回改正されています。特に 1983(昭和 58)年改正において専有部分と敷地利用権の一体化及び管理運営のルールが定められました。この改正で、管理組合が位置づけられたということが管理適正化の推進における大きな1つの契機となりました。

#### ②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（以下「マンション管理適正化法」「マンション建替円滑化法」）

マンション管理適正化法(2000(平成 12)年制定)は、マンションの資産価値を守り、区分所有者等の居住環境のみならず、快適な都市環境を確保することを目的に、マンション管理の適正化を推進すべく、マンション管理業の適正化、マンション管理士の資格の創設等を規定しました。

マンション建替円滑化法(2002(平成 14)年制定)は、老朽化したマンションなどの再生が円滑に行われるように、建替え事業等における手続きやルールについて規定したものです。



## (2) マンション管理適正化法の改正について

### ①法改正の背景

今後、高経年マンションの更なる急増が見込まれており、建築基準法の新耐震基準の制定以降に建設され、耐震性が確保されたマンションであっても、適正な管理がなされないと、居住者や近隣住民等の生命・身体・財産に危険を及ぼすおそれが出てきます。

老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化が喫緊の課題となります。

### ②マンション管理適正化法の改正内容（2020（令和2）年）

①の通り、マンションの老朽化に伴う課題が顕在化する中で、区分所有者等から成る管理組合による管理のみでは一定の限界があることから、国及び地方公共団体において、より一層、マンションの管理の適正化に関する施策を推進すべく、2020(令和2)年にマンション管理適正化法が改正されました。

## マンション管理適正化法 改正概要

### 改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

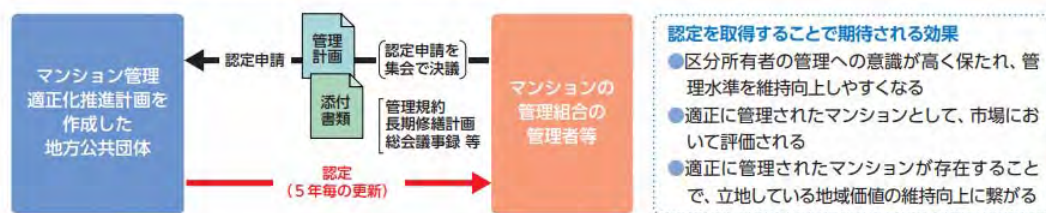
### 改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

### 改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。

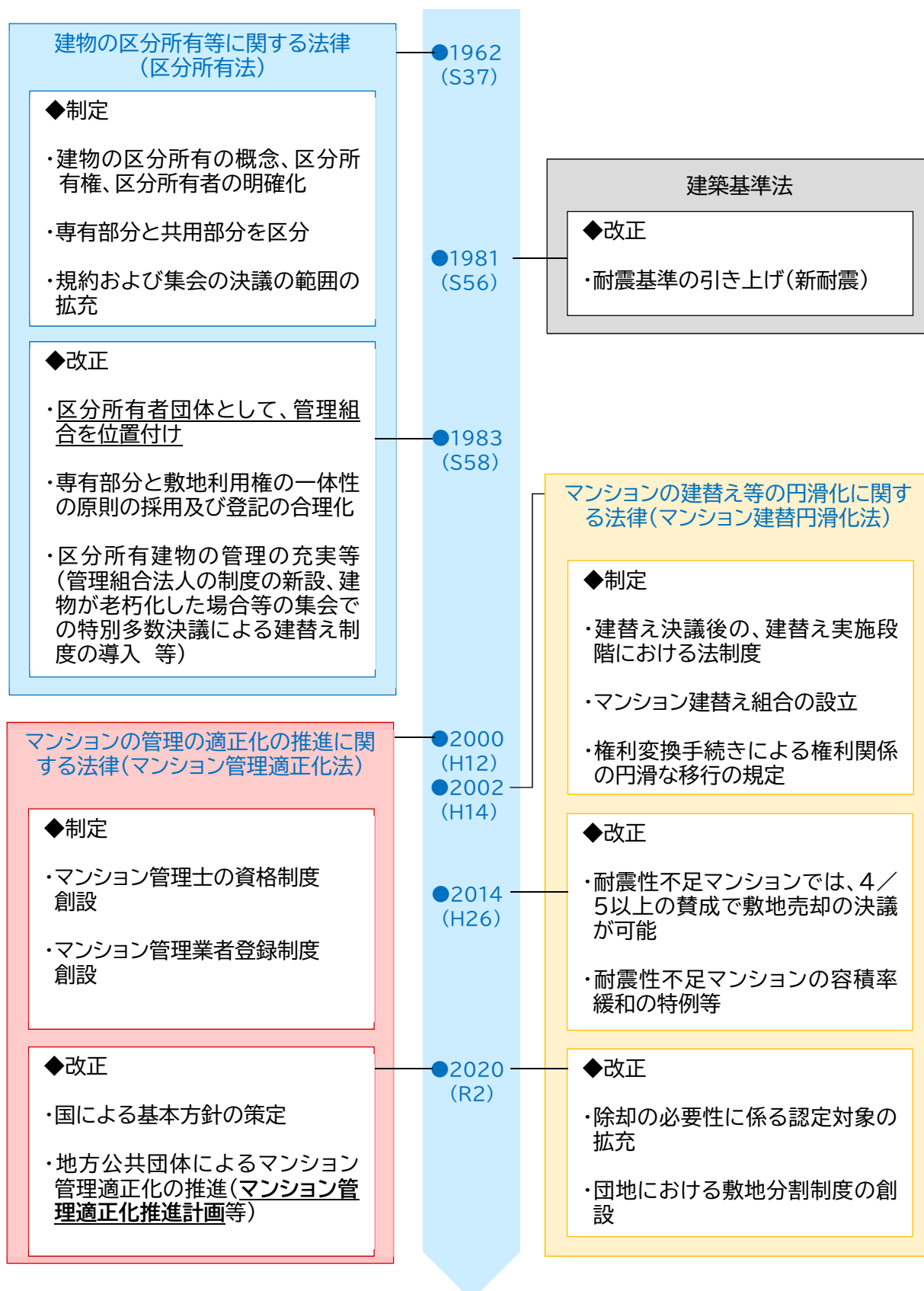


### 改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

資料：国土交通省「マンション管理・再生は新時代へ」

## マンションに関する法制度の主な制定・改正履歴

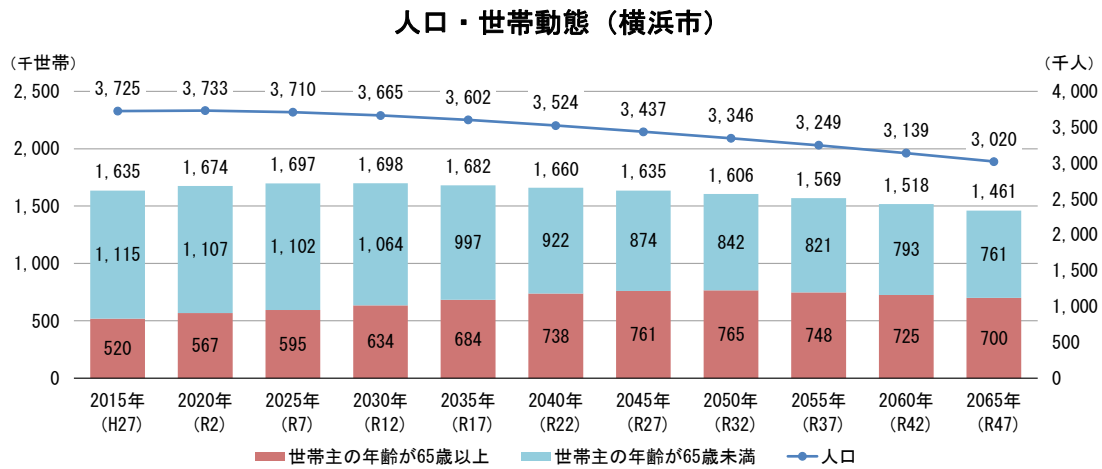


## 2-2. 本市のマンションストック等の状況

### (1) 人口・世帯の動向

本市の人口は2017(平成29)年時点の推計では、2019(令和元)年をピークに減少に転じ、2065(令和47)年にはピーク時から約70万人減少して302万人になると推計されています。

世帯数は2030(令和12)年の約170万世帯をピークに減少に転ずると推計されています。世帯主年齢別に推移をみると、今後30年程度は65歳以上が世帯主である世帯が増加します。

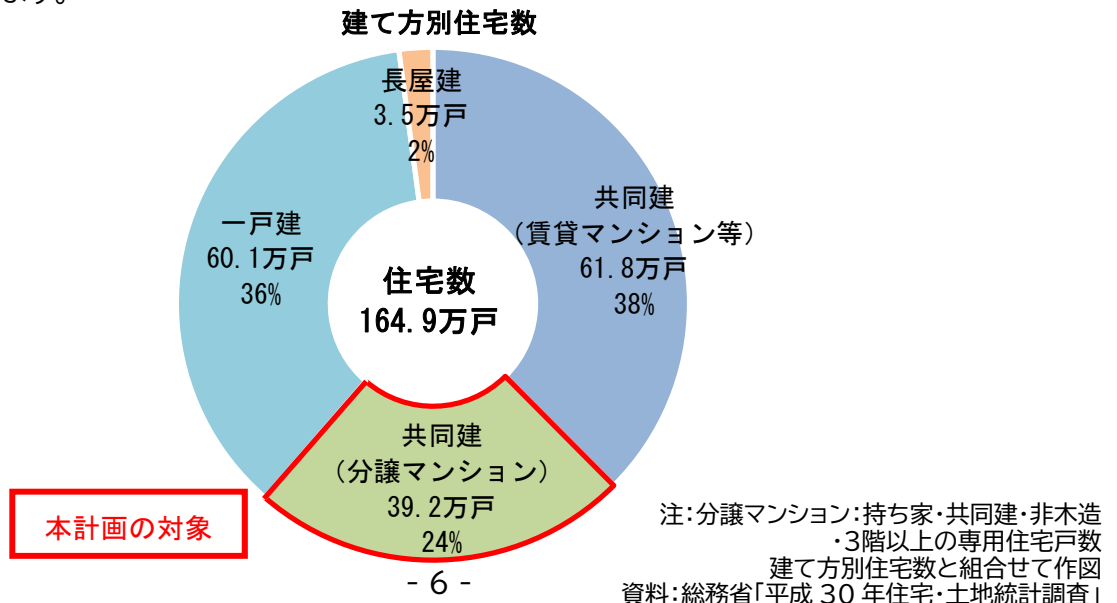


資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成29年12月)

### (2) マンションストックの状況

#### ① ストック数

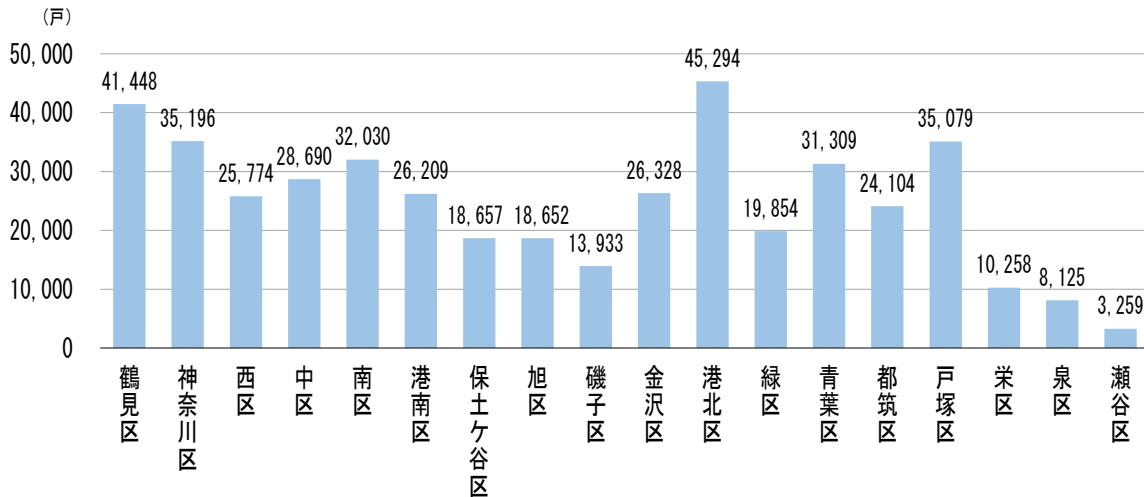
2018(平成30)年時点で本市の居住世帯のある住宅数は約165万戸となっています。このうち、分譲マンション(持ち家・共同建・非木造・3階以上)は39.2万戸で全体の約24%を占めており、本市において、分譲マンションは市民の主要な居住形態の一つとなっています。



## ②ストック数（区別）

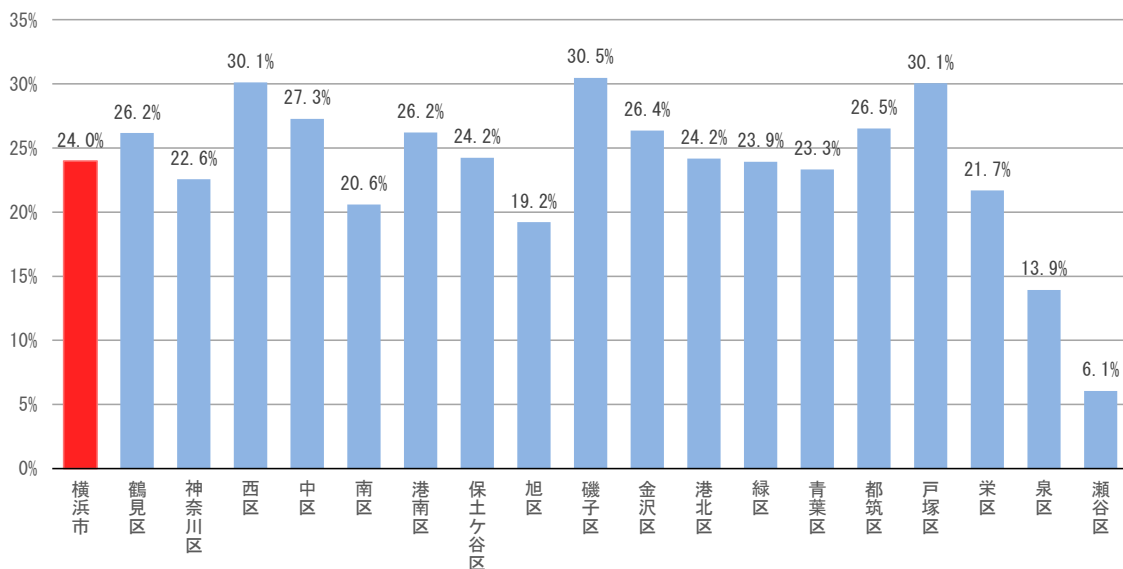
区別の状況を見ると、マンションの戸数は港北区、鶴見区、神奈川区などが多く、マンション居住率は磯子区、西区、戸塚区などが高い状況となっています。

### 区別マンション戸数



資料：横浜市「令和元年度マンション基礎調査」

### 区別マンション居住率



注：マンション居住率：持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出  
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

### ③ストック数の推移

市内のマンション戸数は1998(平成10)年時点で約20万戸でしたが、2018(平成30)年には、約39万戸まで増加しています。

マンション戸数(横浜市)

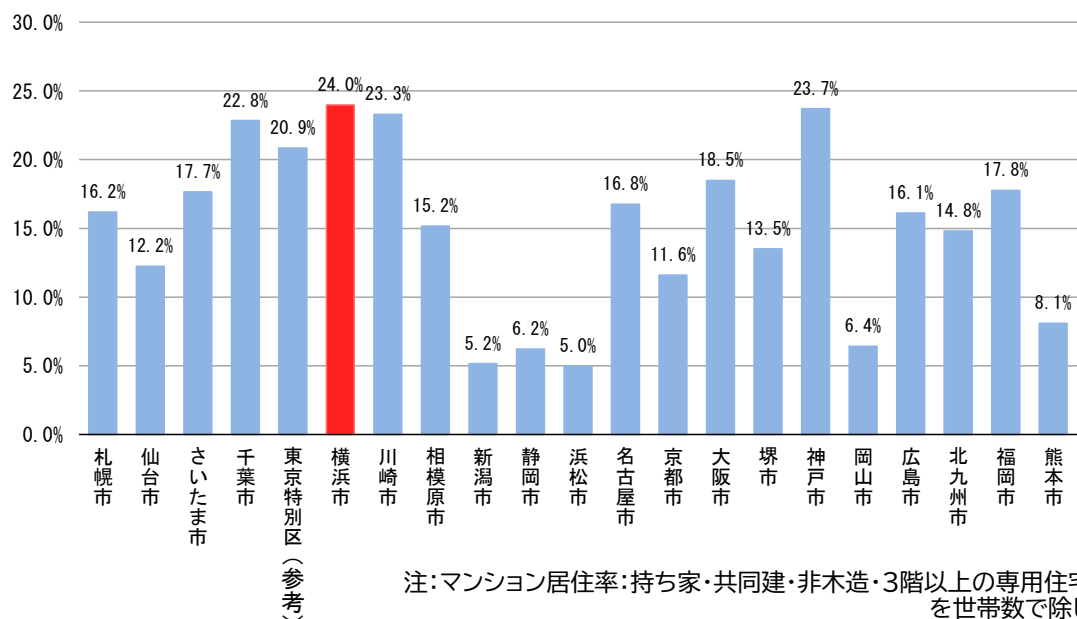


注:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数  
資料:総務省「平成5年住宅統計調査」  
「平成10・15・20・25・30年住宅・土地統計調査」

### ④政令市比較

政令市で比較すると本市のマンション居住率は最も高くなっています。

マンション居住率の政令市比較

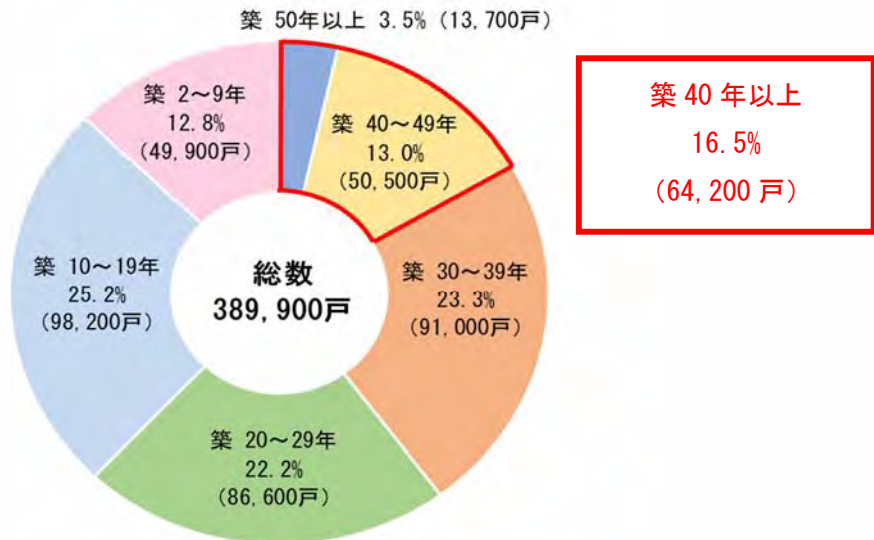


注:マンション居住率:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出  
資料:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

### ⑤建築時期別の状況

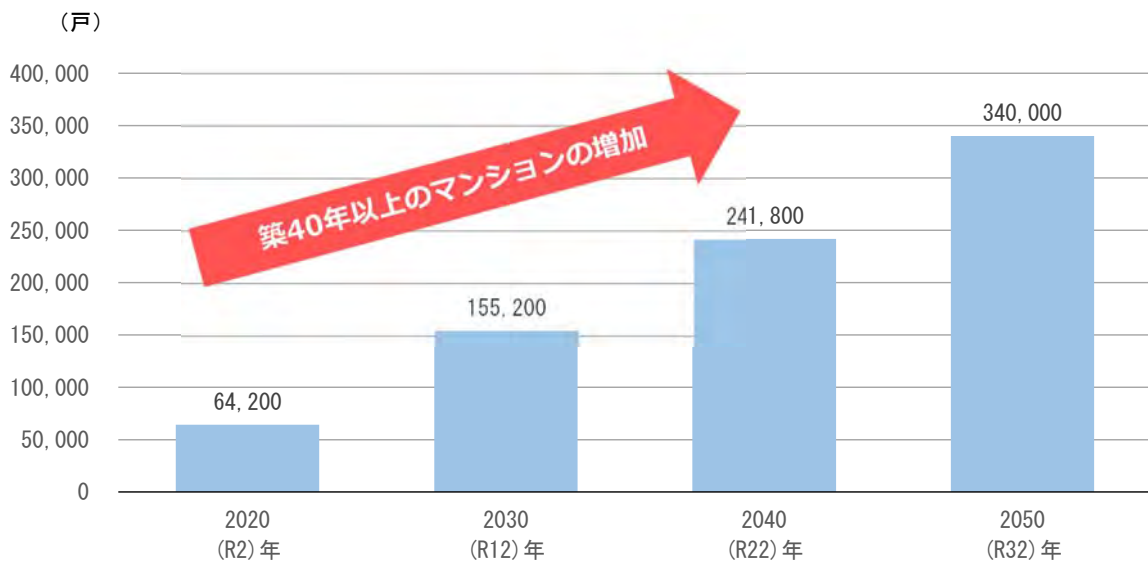
2020(令和2)年時点で、築40年以上のマンション戸数は6万4千戸を超えています。築40年を超えるマンションは今後も増え続け、30年後には約34万戸と約5倍に増加する見込みです。

建築時期別マンションストック戸数割合（横浜市）



注:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅 391,700 戸のうち、不詳を除く 389,900 戸の割合  
資料:総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

築40年以上の戸数の推計（横浜市）



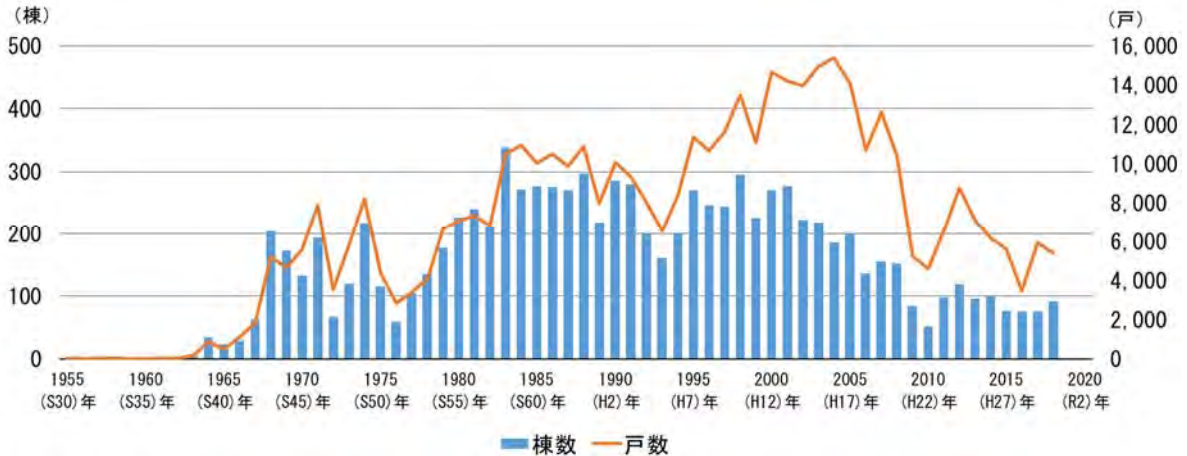
注:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数  
資料:総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」を加工

### (3) 市場動向

#### ①新規供給

マンション供給戸数は、1990年代後半～2000年代前半は年間1万戸を超えていましたが、近年は棟数・戸数とも鈍化が見られます。

建築年別マンション棟数・戸数（横浜市）



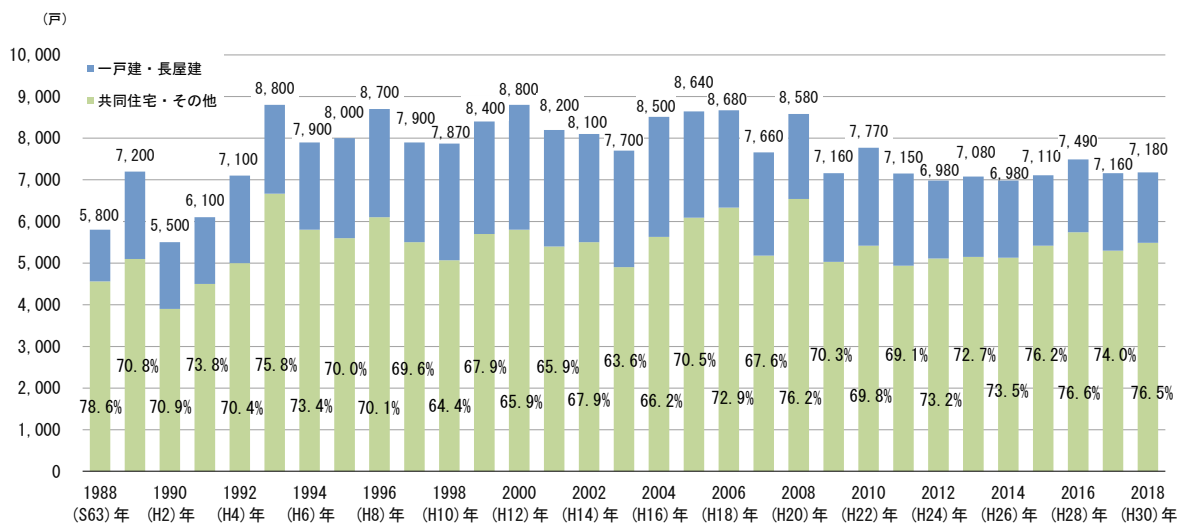
注：6戸以上・非木造のマンション

資料：横浜市「令和元年度マンション基礎調査」

#### ②既存流通

既存住宅取得戸数のうち共同住宅等の占める割合は、過去30年間に亘り7割前後で推移しており、既存住宅流通の主要な部分となっています。

既存住宅取得戸数推移（横浜市）



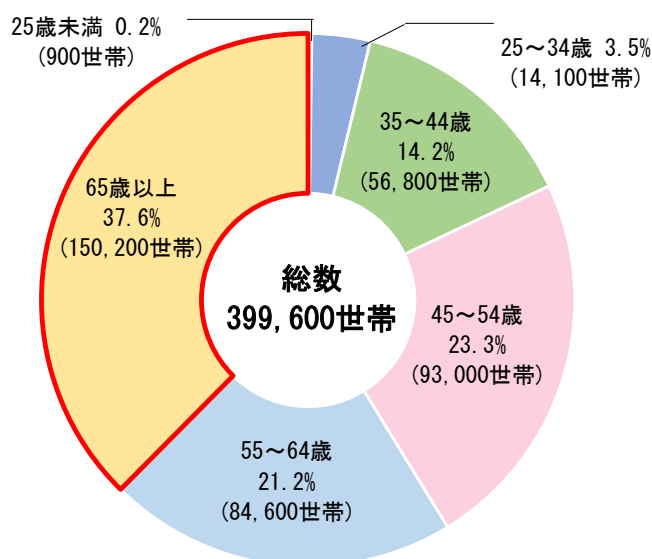
注：昭和63、平成5、10、15、20、25、30年は1～9月分の戸数を年間値に補正

資料：総務省「昭和63・平成5年住宅統計調査」「平成10・15・20・25・30年住宅・土地統計調査」

#### (4) 居住者の状況

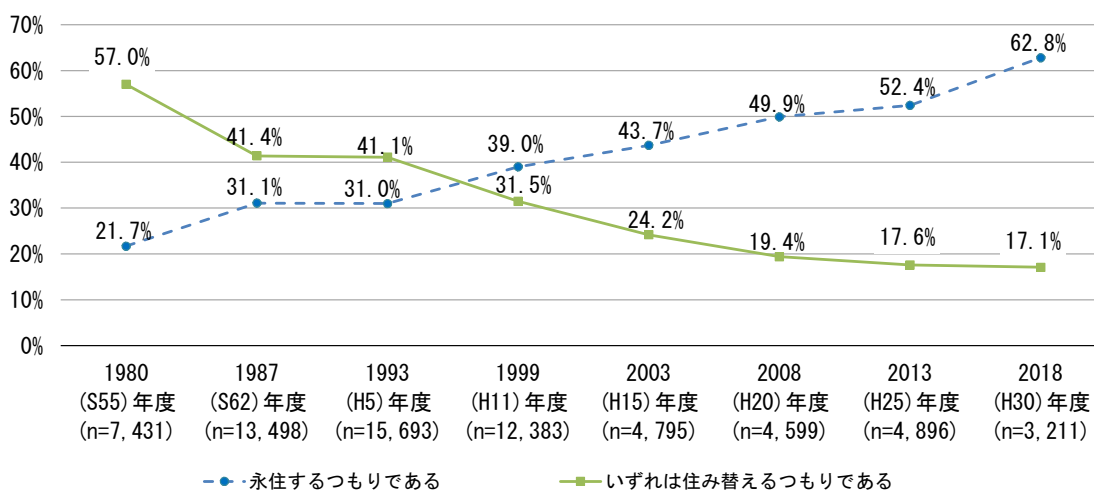
2018(平成30)年時点において、65歳以上の世帯主の割合が約38%となっています。(なお、同年9月末時点の横浜市の高齢化率(65歳以上の人口が総人口に占める割合)は24.2%です。) また、マンションの居住者の永住意識は上昇傾向にあります。

世帯主の年齢別割合 (横浜市)



注: 持ち家・共同住宅に住む 404,600 世帯のうち、世帯主年齢不詳を除く 399,600 世帯の割合  
資料: 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

永住意識 (全国)



資料: 国土交通省「平成30年度マンション総合調査」



## 2-3. マンションの管理状況（実態把握調査）

### （1）マンション管理組合実態把握調査の概要

2019～2020(令和元～2)年度にマンション管理組合実態把握調査を行いました。

アンケート未提出のマンションに繰り返し働きかけることなどにより、2020(令和2)年度末までに調査対象の64.4%の管理組合から回答を得ました。

2019・2020（令和元・2）年度マンション管理組合実態把握調査	
実施主体	横浜市建築局住宅部住宅再生課
目的	今後のマンション施策と管理組合に対する支援の充実に繋げるため
内容	管理組合の活動状況、課題認識 等 ※郵送アンケートによる調査
期間	2019（令和元）年11月～2020（令和2）年2月 2020（令和2）年9月～2021（令和3）年2月
対象	区分所有法改正の1983（昭和58）年以前に建築され、 かつ6戸以上・非木造の市内のマンション2,881棟の管理組合1,453件
回収	936件（回収率64.4%） 2019（令和元）年度 643件、2020（令和2）年度 293件

【参考】市内の非木造・6戸以上のマンション : 9,585棟（439,382戸）  
うち、昭和58年以前に建築されたマンション : 2,881棟  
（固定資産税台帳を基に集計）

### （2）実態把握調査結果の概略と課題

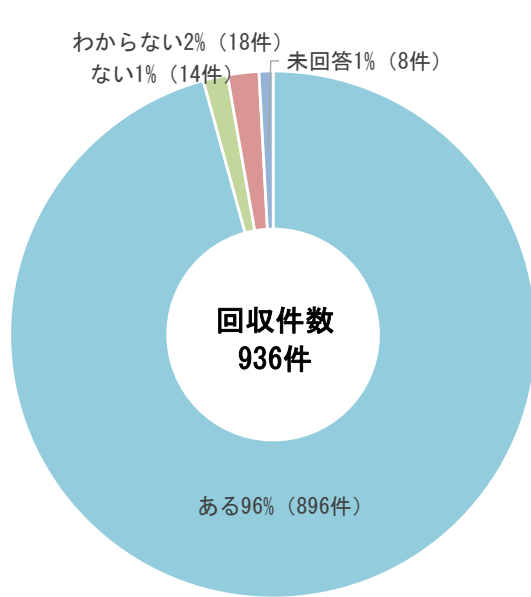
#### ①管理規約や長期修繕計画の作成・見直し状況

ほとんどの管理組合が管理規約を作成していますが、最新の標準管理規約に準拠していない管理組合が46%あります。

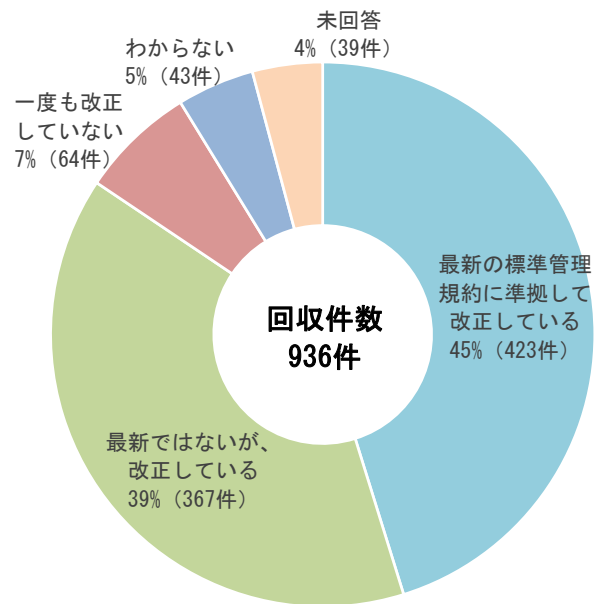
修繕積立金が全く積み立てられていない管理組合は少数ですが、長期修繕計画を作成・見直ししていない管理組合は19%あります。

役員の担い手不足、災害時対応、民泊などマンションを取り巻く様々な課題に対応するために、最新のマンション標準管理規約に準拠した検討・改正が必要です。また、建物が経年しているマンションでは、過去の大規模修繕を踏まえた長期修繕計画の見直しが必要です。これらの条件を整えることにより、日常管理だけでなく将来に向けた検討の基礎となります。

### 管理規約の有無

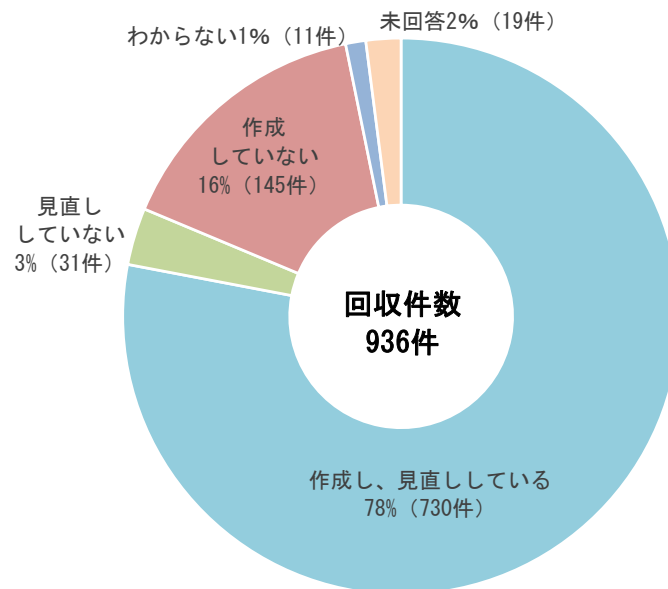


### 管理規約の改正状況



資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

### 長期修繕計画の作成・見直し状況



資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

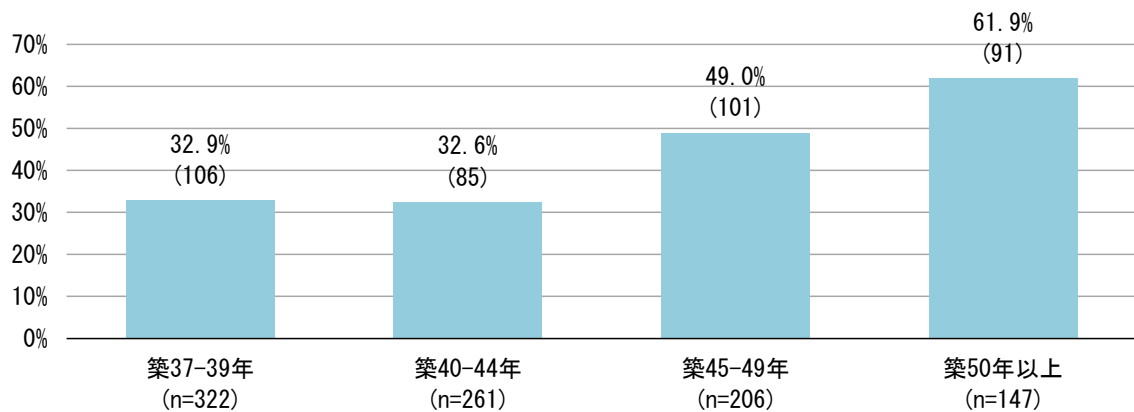
## ②賃貸化・空室化の状況

築50年以上のマンションの61.9%において、全戸数のうち10%以上が賃貸化されており、古いマンションほど賃貸戸数割合が高い傾向にあります。

また、築50年以上のマンションの8.2%において、全戸数の10%以上が空室となっており、古いマンションほど空室戸数割合が高い傾向にあります。

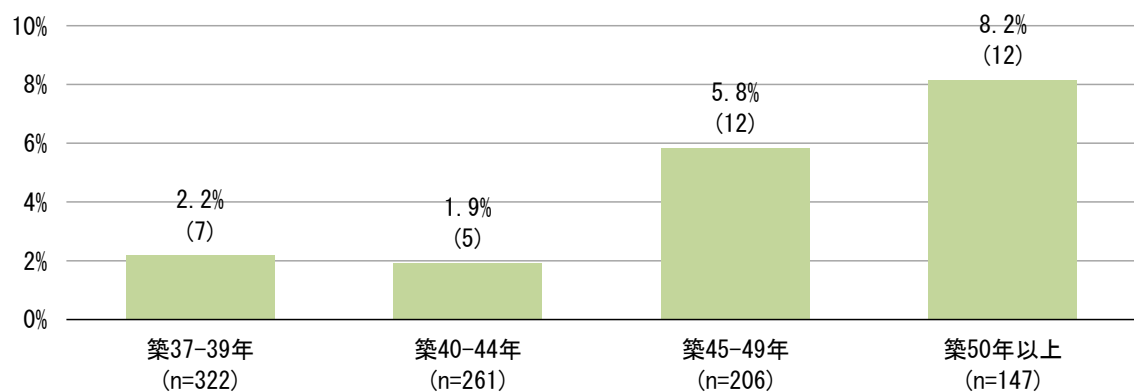
賃貸化・空室化について、それ自体は直ちにマイナス要素ではありませんが、居住しないことに伴う区分所有者等の関心減少等が、結果的にマンション管理の質に影響します。

### 賃貸戸数 10%以上のマンション割合



資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

### 空室戸数 10%以上のマンション割合



資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

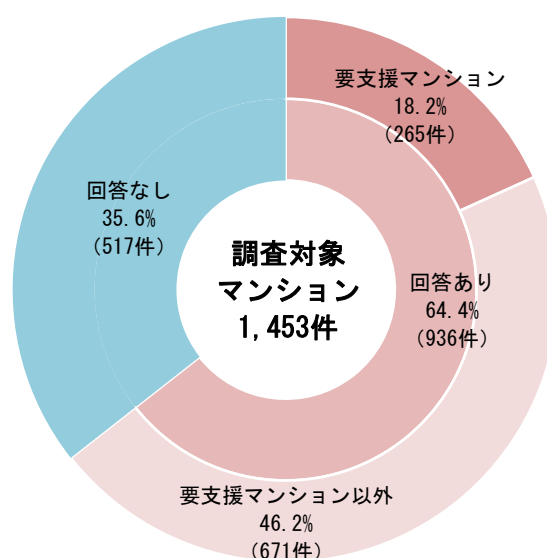
### (3) 要支援マンションの抽出

調査項目のうち、以下の項目のいずれか一つでも「無い」と回答した管理組合を「要支援マンション」と判定しました。

要支援マンションとして 265 件(管理組合)が抽出され、調査対象マンションの約 18% となりました。

調査項目	合計 (全回答数 936 件)
<b>1 管理不全を判断する上での最重要項目</b>	
ア 管理組合設立	66
イ 総会の開催	19
ウ 理事会の開催	125
エ 管理規約の作成	32
<b>2 適正な管理を行うために必要な項目</b>	
ア 修繕積立金の設定	31
イ 長期修繕計画の策定、見直し	187
ウ 大規模修繕工事の実施	7
<b>いずれか一つでも「無い」と回答 (要支援マンション)</b>	<b>265</b>

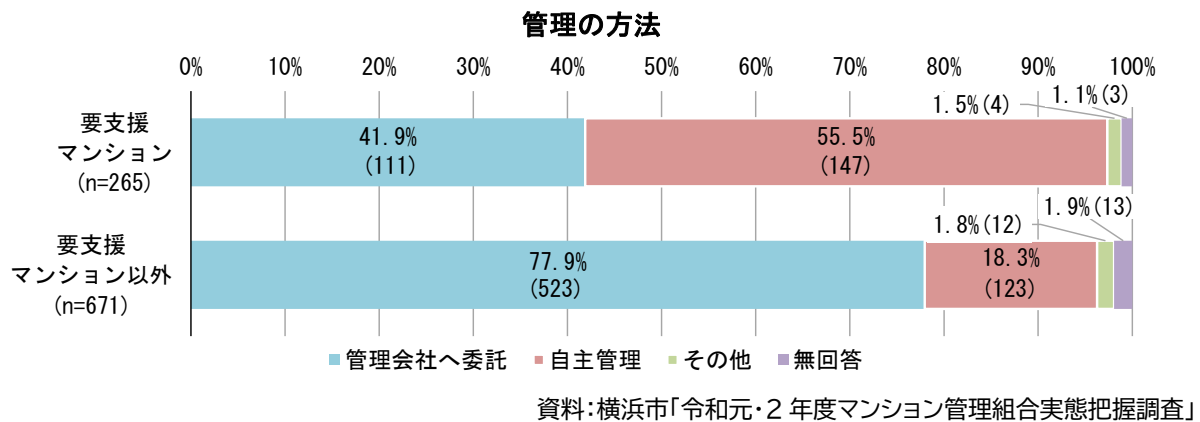
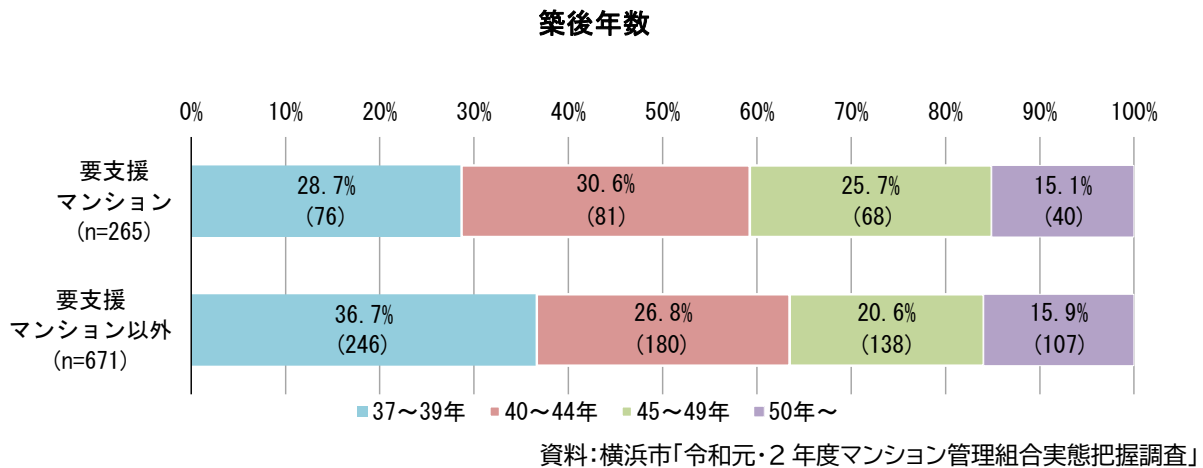
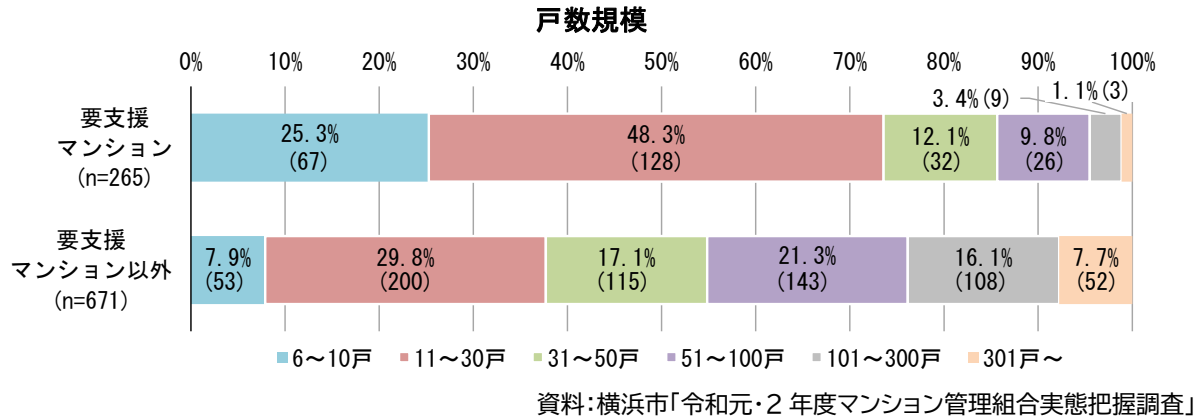
#### 要支援マンションの割合



注：調査対象マンション：1983(昭和 58)年以前に建築された 6 戸以上・非木造のマンション  
資料：横浜市「令和元・2 年度マンション管理組合実態把握調査」

(参考1) 要支援マンションの傾向

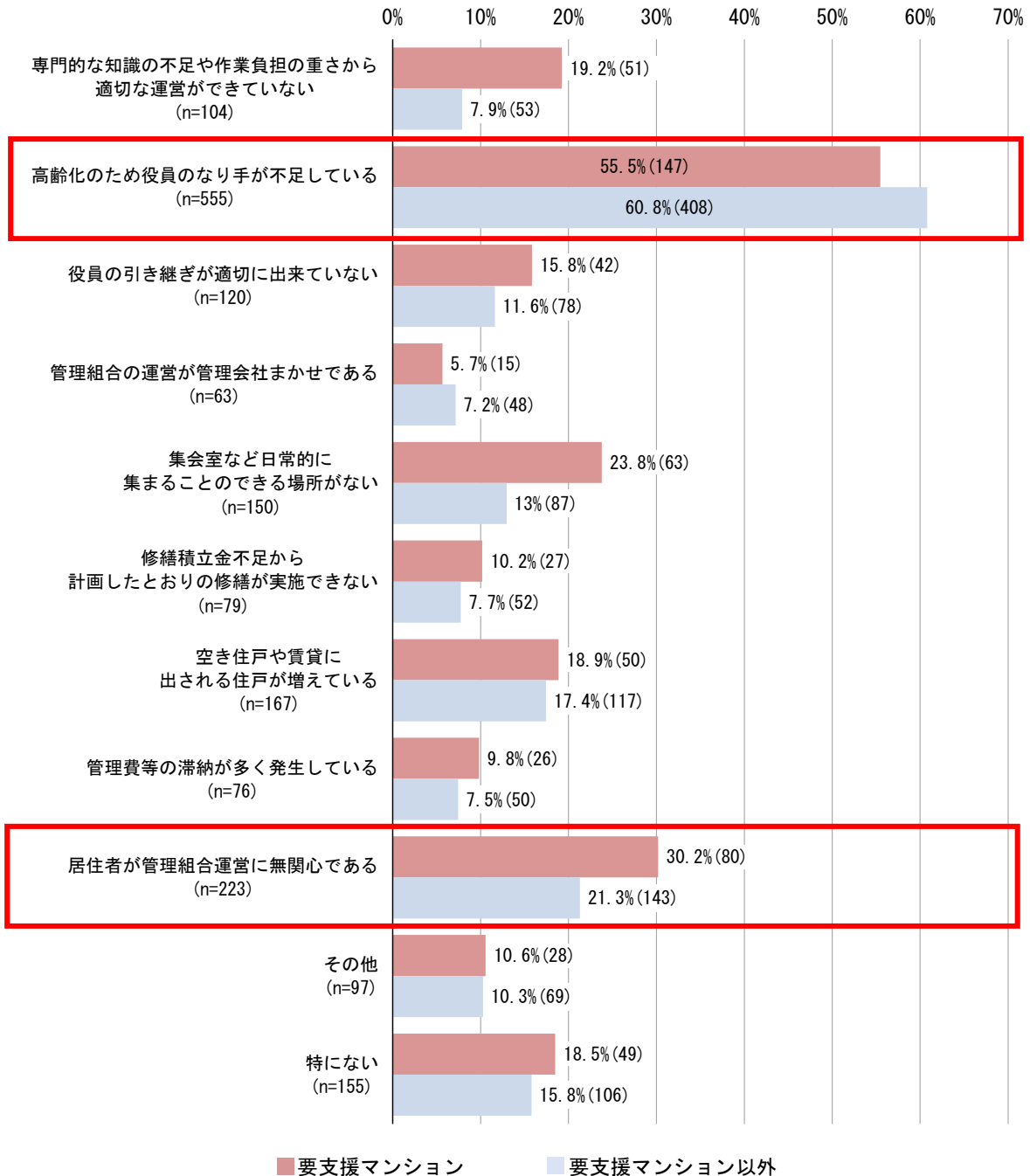
要支援マンションとそれ以外のマンションで比較すると、戸数規模は50戸以下が約86%と比較的小さく、築45年以上が約4割を占めています。また、マンションの管理を管理会社に委託せず、管理組合自身が行う「自主管理マンション」が過半数あります。



(参考2) 要支援マンションの管理運営に関する課題認識

要支援マンションは、役員の担い手不足を最も大きな課題としており、次いで、管理組合の運営に無関心な居住者が多いことを課題と認識しています。

マンションの管理運営に関する課題



資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

## 2-4. これまでのマンション施策の取組

本市では、マンションの日常管理・維持保全から再生まで活動段階に応じた様々な支援を実施しています。

各活動段階に応じて、相談窓口、専門家派遣、事業費補助、普及啓発など、多様な施策を展開しています。

日常管理・維持保全	マンション登録制度 (管理状況の登録、情報提供)	マンションの状況を横浜市に登録することにより、維持管理等の実態把握を行うとともに、管理組合に役立つ各種情報を提供。
	実態把握調査 (高経年マンションへの調査)	昭和 58 年以前建築・6戸以上のマンションに対し、令和元・2年度にアンケート調査を実施。未回収分の調査を継続。
	管理組合活動活性化支援 (働きかけによる専門家派遣)	活動が停滞している管理組合へ、専門家を通年的に派遣し、規約策定・総会開催等の支援を行う。
	マンション・アドバイザー 派遣支援 (管理組合への専門家派遣)	マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、専門知識や相談実績を持つアドバイザーを管理組合へ派遣。
	サポートセンター事業 (各区交流会、セミナー)	関係団体・NPO 等と本市が協働し、管理組合の問題解決に向けた各区交流会やセミナーを開催。
	マンション管理相談 (相談窓口の設置)	マンション関連の相談に応じる。
再生計画検討	マンション・団地再生 コーディネート支援事業 (まちづくりの専門家派遣)	マンション・団地の将来検討に関する自主的な活動に対し、コーディネーターを派遣し支援を行う。
	マンション再生支援事業 (建替えや大規模改修、住環境整備等の検討に対する補助金)	マンション再生に対する検討を行う管理組合の活動を支援するため、初動期の合意形成に向けた検討費用の一部を補助。
	建替促進事業 (建替えに関する設計費や 工事費に対する補助金) ※モデル的に実施	建替えに関する検討や建替えに係る設計・工事費用の一部をモデル的に補助。
再生	バリアフリー化等支援事業 (共用部分のバリアフリー化 工事費に対する補助金)	安全・円滑な移動をサポートするため、共用部分の手すり設置等のバリアフリー整備費用を一部補助。
	耐震化事業 (相談支援、診断費用補助、 設計・工事費用補助)	耐震診断(精密診断)費、耐震改修設計費、耐震改修工事費及び耐震改修工事に係る工事監理費を一部補助。

## 2-5. 本市のマンションを取り巻く課題

上述した現状や課題、これまでの施策の取組、さらにはマンションの所有形態や法制度などを踏まえ、本市のマンションを取り巻く課題を整理します。

### (1) 市民生活や地域環境に与える影響の大きさ

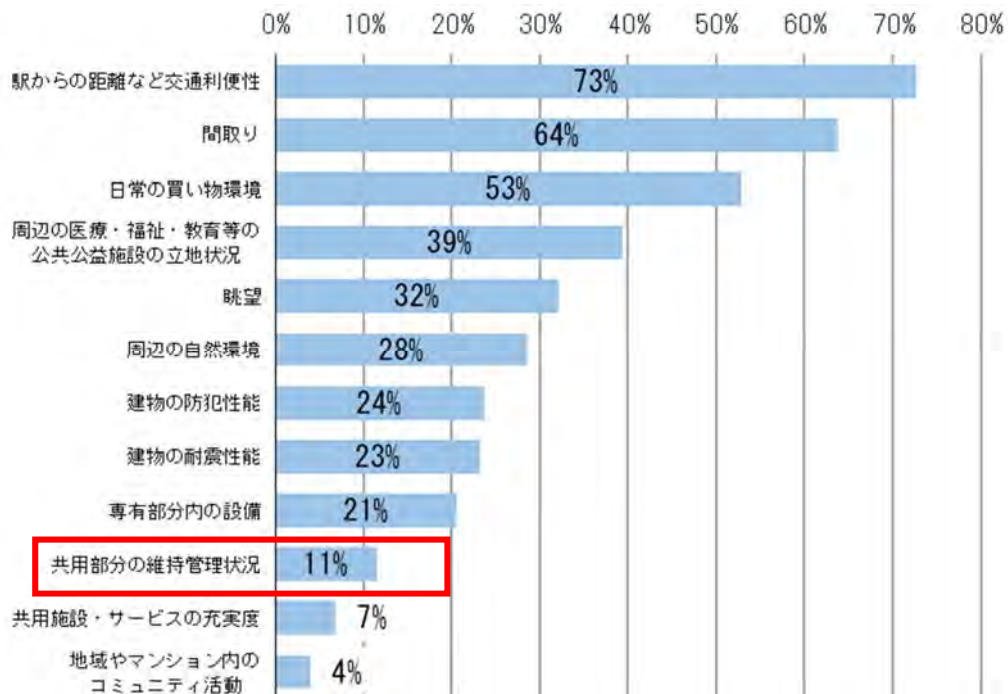
マンションは、本市の住宅戸数の1/4を占めており、市民の主要な居住形態となっています。新築の供給は徐々に鈍化していますが、既存物件の流通市場は堅調であり、今後も重要な居住の選択肢となります。さらにマンションは、都市景観や地域の街並み形成など、都市や地域社会を形成する重要な要素となっています。

それゆえに、マンションがひとたび管理不全に陥ると、居住者の居住環境の低下のみならず、地域住民の生活に悪影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 管理に対する社会的認知の低さ

マンション購入時は交通利便性、間取り、買い物環境が重視されるなど、共用部分の維持管理等の管理状況への関心は低く、区分所有者等の管理組合活動への関わりが広まらない原因の一つとなっています。

マンション購入の際に考慮した項目（全国）



資料：国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査」



### (3) 建物の高経年化・居住者の高齢化等の進行

#### ①高経年化に伴い、老朽化対策が急務

本市では、築40年以上のマンションが6.4万戸に上り、30年後には約34万戸へと急増する見込みです。

しかしながら、区分所有建物であるマンションでは、区分所有者等の合意形成や建物構造上の技術的判断の難しさなど、老朽化対策を行う上での多くの課題を有しています。そのため、老朽化対策の検討には、技術的知見を有する専門家やマンション管理会社等の支援が必要となります。

#### ②高齢化・賃貸化・空室化に伴う管理運営の停滞

本市のマンションの世帯主の4割弱が65歳以上となっています。一般に永住志向の高まりから、マンションの高経年化とともに、居住者等も高齢化する「2つの古い」の進行が今後も想定されます。さらに、築年数が経過したマンションほど賃貸化・空室化など、無居住化の傾向が高まっています。高齢化や区分所有者等の無居住化は、管理組合の役員の担い手不足や固定化、さらには日常の管理運営はもとより、マンションの再生など将来のあり方への関心の低下に繋がります。

管理運営の停滞や関心の低下は、マンションの管理運営に係る意思決定、さらには将来の建替え・改修等の再生への合意形成の難しさにも繋がります。

#### ③築年数の経過とともに、修繕・再生が困難に

マンションは築年数が経過するほど、必要な修繕等の維持管理に要するコストが増加していきます。管理組合は、マンションの将来を見据え、適切な資金計画のもと、計画的な維持保全を行うことが必要です。

しかしながら、区分所有者等の価値観は多様であり、経済力の相違からも、修繕や再生に対する合意形成は難しく、特に高齢化が進むほどに、資金の不足などから、合意形成はより難しくなります。

本市の高経年マンションにおいては、修繕積立金が全く積み立てられていないというのは少数ですが、長期修繕計画を作成していないマンションも存在しており、これらの管理組合に対し、計画的な維持保全を促すことが必要です。

### (4) 管理組合が自ら問題を改善できない恐れ

実態把握調査の結果、管理組合が未組織、管理規約が不備など、管理組合活動が停滞している高経年マンションが、2021(令和3)年3月末時点で265件把握されています。調査に未回答の管理組合も多く、その数はさらに多いものと推認されます。

このようなマンションにおいては、管理運営の関心が低い場合や、その必要性を感じていても自ら支援を求めないなど、管理組合が自ら維持管理に係る問題を改善できない恐れがあります。

## 3 施策展開の基本的な考え方

### 3-1. 施策展開にあたっての考慮事項

#### (1) 管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるよう支援する

マンションは市民の主要な居住形態であり、都市や地域社会を形成する重要な要素だからこそ、その適正な維持管理・再生の推進に取り組むことは、本市の重要な課題です。

私有財産であるマンション管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合です。区分所有者等の合意形成の困難さや専門的知識の不足が、維持管理・再生の支障となり、さらに建物・居住者等の「2つの老い」や賃貸化・空室化が、管理活動の停滞に繋がる可能性が懸念されます。

本市では、今後の「2つの老い」等の進行に備え、専門家や関係団体と連携を図り、管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるように支援していくことが重要となります。

#### (2) 管理状況に課題を抱えるマンションには、働きかけによる支援を行う

本市の実態把握調査の結果において、管理組合が未組織、管理規約が不備など、管理活動が停滞しているマンション(要支援マンション)が相当数存在しています。これらのマンションの老朽化等が市民生活や地域環境に深刻な問題を引き起こさないように、管理活動を改善し、老朽化対策や計画的な維持保全に取り組むことが急務です。

そこで、マンション管理の主体である管理組合が、自ら適正な維持管理に取り組める状態を整えることができるように、本市から、管理組合に働きかけるなど、能動的な支援を行うことが重要となります。

#### (3) 適切な支援を行うためにも、マンションの管理状況を的確に把握する

(2)の通り、本市には、管理組合活動が停滞しているマンション(要支援マンション)が相当数存在していますが、今後の「2つの老い」等の進行により、このようなマンションが増加することが懸念されます。

したがって、管理組合活動の停滞等を未然に防止するためにも、高経年マンションをはじめとした、市内のマンションの管理状況を、定期的に的確に把握し続けることが重要となります。

#### (4) 専門家や関係団体との連携のもと、計画的かつ効果的に施策を実施する

本市では、マンションの維持管理・再生に対する様々な支援制度を実施していますが、管理組合への働きかけによる支援、管理状況の把握などについて、更なる取組を進めていくためにも、専門的な知識や経験を有する専門家等との連携が必要です。

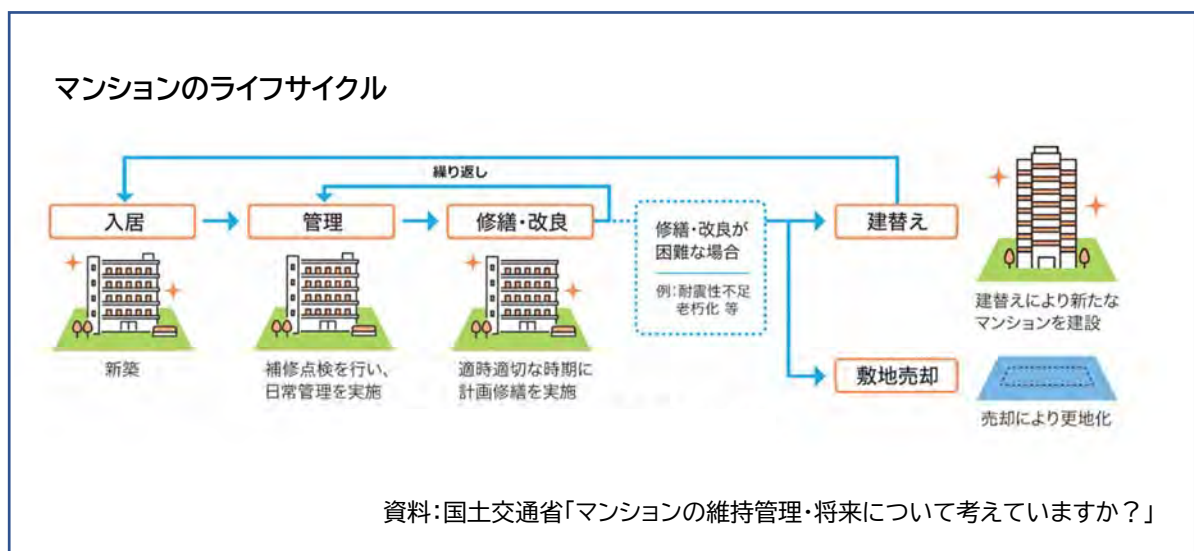
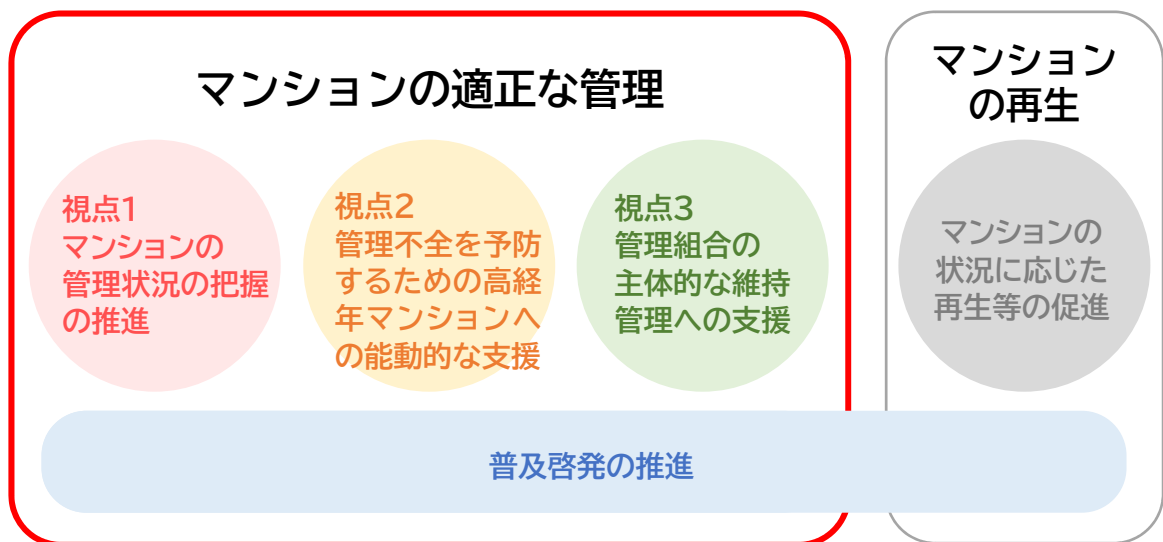
これまで以上に、専門家や関係団体との連携を強め、計画的かつ効果的な施策を実施していくことが必要です。

## 3-2. 重視すべき視点

「マンションの適正な管理」に向けて3つの視点を重視して取組を進めます。

さらに、区分所有者や管理組合等に対し、マンションの適正な管理の重要性や管理に必要な知識の「普及啓発」を推進することで、取組を下支えしていきます。

※なお、本計画は、「マンションの適正な管理」の推進を目的とする計画ですが、マンションの再生についても、管理組合が円滑に活動できるように取組を進めていきます。



### 3-3. マンションの管理に関わる主体の役割

マンションの適正な管理の推進に向けて、国の基本方針に基づき、マンションの管理に関わる主体が相互に連携して取組を進める必要があります。以下に各主体が担う役割を示します。

#### (1) 管理組合及び区分所有者

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す。管理組合は、国の基本方針等や横浜市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ます。

マンションストックの高経年化が進む中、管理組合は、自らの責務を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国及び本市が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

マンションの区分所有者は、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ります。

#### (2) 横浜市

本市は、市域内のマンションの実態把握を進めながら、横浜市マンション管理適正化推進計画(本計画)及び国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。また、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ります。

さらに、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、NPO 法人等の関係者と連携し、効果的な施策の実施や情報提供等に努めます。

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、横浜市マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて専門家を派遣するなど能動的に関与していきます。

#### (3) マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者等

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、マンション管理士や一級建築士などの専門家は、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ります。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ります。

さらに、マンションの管理適正化のための施策・取組の実施や管理組合に対する支援や情報提供などについて、本市とも相互に連携することが期待されます。

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丁寧に説明し理解を得るよう努めることで、今後供給されるマンションの適正な管理の誘導を図ります。

#### **(4) マンションの管理適正化に取り組む公的団体等**

横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、神奈川県マンション管理士会など、マンション管理適正化に取り組む公的団体等は、法や基本方針の趣旨等を踏まえて、本市を含め相互に連携を図り、これまでの取組で培ってきた、それぞれの専門的知見やノウハウを活かし、マンションの管理適正化への取組を強化します。

## 4

# 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（横浜市マンション管理適正化指針）

この指針は、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、管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すものです。

それらに併せて、本市がマンション管理適正化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や、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を示します。

## 横浜市マンション管理適正化指針

### （横浜市の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）

マンションは横浜市の住宅ストックの1/4を占め、市民の暮らしに欠かせない生活の基盤であるとともに、都市や地域社会を形成する重要な要素の一つでもある。

このような社会的意義も踏まえながら、マンションが適正に管理され、マンションにおける暮らしが長期にわたり安全で快適なものとなるよう、国のマンション管理適正化指針を基本としつつ、特に次の3点を管理において重要な事項と位置づける。

- 管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。
- 区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。
- 管理組合は、長期的な見通しを持ち、別表に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

## 【別表】

※下線部は横浜市独自の基準

助言・指導・勧告を行う 判断基準の目安	管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会(総会)が年1回以上開催されていない</li> <li>・<u>理事会が年1回以上開催されていない</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会(総会)が年1回以上開催されている</li> </ul>
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている               <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 緊急時等における専有部分の立ち入り</li> <li>－ 修繕等の履歴情報の保管</li> <li>－ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・直前の事業年度の終了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</li> </ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li> <li>・<u>長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</u></li> <li>・<u>大規模修繕工事が実施されていない</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている</li> <li>・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている</li> <li>・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている</li> </ul>
○その他	
—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている</li> <li>・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</li> </ul>

## (参考) 国のマンション管理適正化指針 (令和3年9月28日策定)

### 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を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37年法律第69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、特に管理費の使途については、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15年法律第57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。

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等の措置を講じる必要がある。

#### (参考)国の基本方針・指針と本市の計画・指針の関係

【国】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(基本方針)

【国】マンション管理適正化指針



基づく

【市】(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画

【市】マンション管理適正化指針

## 5 施策の目標と具体的な展開等

### 5-1. 施策体系

#### (1) 管理状況によるマンションの分類

横浜市マンション管理適正化指針において定める、管理組合への助言及び指導、管理計画認定の基準などを参考に、管理状況に応じてマンションを分類します。

この管理状況の分類を念頭に置きながら、施策を展開します。

	管理状況による分類	管理状況
【管理水準】 ↑ 高 ↓ 低	さらなる住環境向上に取り組むマンション	(仮称) よこはま防災力向上マンション認定制度による認定マンション (P45 参照) など
	適正な管理を行っているマンション	本市の管理計画認定の基準 (P26 参照) を満たしているマンション
	管理運営に一部課題があるマンション	本市の管理計画認定の基準 (P26 参照) を満たしていないマンション
	要支援マンション ※	管理運営を行うために、必要な体制や計画が整っていないマンション (マンションの助言・指導等を行う判断基準の目安に該当 (P26 参照))

#### ※要支援マンションの定義

これまでは実態把握調査における7つの判定項目 (P15 参照) に基づき、要支援マンションを抽出しましたが、本計画策定後は、助言・指導等を行う判断基準の目安に該当するマンションを要支援マンションとします。

## (2) 施策体系

P22 で整理した3つの視点を踏まえ、目標及び取組を設定します。

●:重点の対象 ○:対象

目 標	取 組	マンションの 管理状況による分類			
		要 支 援	一 部 課 題 あ り	適 正 な 管 理 を 行 っ て い る	さ ら な る 住 環 境 向 上 に 取 り 組 む
目標1 マンションの管理状況 の把握の推進	1-A. 高経年マンションの管理状況の把握 (実態把握調査)	○	○	○	○
	1-B. マンション登録制度の充実及び建築状況 の把握	○	○	○	○
目標2 管理不全を予防する ための高経年マンシ ョンへの能動的な支 援	2-A. 働きかけによる専門家派遣 (管理組合活動活性化支援)	●			
	2-B. 管理適正化に必要な取組に対する 支援の検討	●			
	2-C. 管理適正化事例・ノウハウの蓄積と発信	●	○		
目標3 管理組合の主体的な 維持管理への支援	3-A. 管理組合からの相談に応じた専門家派遣 (マンション・アドバイザー派遣支援)	○	●	○	○
	3-B. 管理組合同士の交流会やセミナーの実施 (サポートセンター事業)	○	●	●	○
	3-C. 適正な管理を行う管理組合の認定 (管理計画認定制度)		●	●	●
	3-D. 住環境の向上への支援	○	○	○	●
	3-E. 将来検討に向けた支援	○	○	○	○

## 5-2. 目標と具体的な施策展開

### 目標 1

### マンションの管理状況の把握の推進

#### 現状と課題

- 本市の築40年以上のマンションは現在の6.4万戸から、30年後には約34万戸に増加する見込みです。高経年化したマンションでは、世帯主をはじめ、居住者等の高齢化も進み、このような「2つの老い」が進んだマンションは、管理組合によるマンションの管理組合の活動が停滞する可能性が高まっています。
- これらの状況に的確に対応していくためにも、マンションの管理状況の把握が必要であることから、令和元・2年度に市内の高経年マンションの管理組合に対し、アンケートなどによる実態把握調査を行い64.4%の回答を得ていますが、未回答分についても管理不全の可能性があるので、管理状況の把握が必要です。

#### 施策の方向性

- マンションの管理適正化に取り組む前提として、マンションの管理状況や管理組合の抱える課題等を適切に把握する必要があります。
- 管理組合の活動の停滞を速やかに察知し、適切な支援に繋げ、管理不全を未然に防ぐため、高経年マンションの実態把握調査に継続的に取り組み、的確な状況把握に努めます。
- さらに、提供情報の充実による登録制度の活用促進や建築状況を定期的に把握する手法の検討などを行い、より多くのマンションについて管理状況の把握を行える体制づくりを目指します。

#### 【施策体系】

取組内容	新規/拡充
1-A. 高経年マンションの管理状況の把握 (実態把握調査)	継続
1-B. マンション登録制度の充実及び建築状況の把握	拡充

## 取組内容

### 1-A. 高経年マンションの管理状況の把握（実態把握調査）【継続】

市内の高経年マンションの管理組合に対し、管理状況や管理状況に対する課題認識などを把握するための実態調査を行います。

調査結果から、管理組合の活動の停滞の兆候が見られるマンションを「要支援マンション」に位置づけるなど、支援の必要がある管理組合を把握し、能動的な支援につなげます。

#### 【現在の取組状況（令和元～3年度）】

市内の高経年マンション（＝昭和58年以前に建築され、かつ6戸以上の市内の分譲マンション）を対象に、令和元・2年度に管理組合を対象とした郵送によるアンケート形式の調査を行っています。

また、令和3年度は、未回答のマンション管理組合に対して、訪問等による追加調査を行っています。

#### ■調査状況（令和元・2年度）

調査対象数 1,453組合    回答数 936組合    （回答率 64.4%）

#### ■主な調査項目（いずれか一つでも「無い」と回答したものを「要支援マンション」に位置づけ）

管理組合設立、総会の開催、理事会の開催、管理規約の作成  
修繕積立金の設定、長期修繕計画の策定・見直し、大規模修繕工事の実施

#### ■要支援マンション数(令和2年度末時点)

265組合

#### 【計画期間における今後の取組】

今後も引き続き、調査への未回答マンションに対する現地訪問等により、より多くのマンションの実態把握に取り組みます。

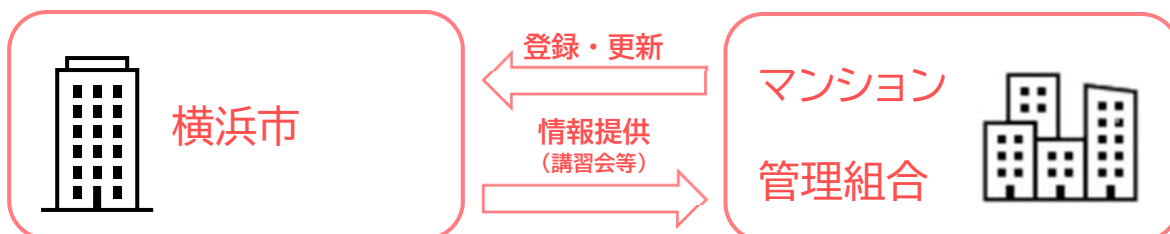
今後も高経年マンションが増加し続けることから、新たに状況把握すべきマンションの範囲や管理状況の把握方法の検討を行います。



### 1-B. マンション登録制度の充実及び建築状況の把握【拡充】

市内のマンションの管理組合に対し、マンションの基礎的データや管理状況などの登録を求めることにより、管理状況等を把握するとともに、登録したマンションの管理組合に対し、マンションに関連する講習会の案内や、支援制度に係る情報提供を行います。

また、マンションの建築状況の定期的な把握方法を検討します。



#### 【現在の取組状況（平成16年度～）】

987組合が登録されています。(令和2年度末時点)

##### ■登録内容

建築・設備の概要、管理状況、危機管理(防災)への取組状況、  
地域コミュニティの形成等の取組状況(自治会町内会への加入)

##### ■登録したマンションへの情報提供

マンションに関連する講習会の案内、支援制度等の案内、管理に関わる法改正 等

#### 【計画期間における今後の取組】

登録したマンション管理組合への情報提供について、管理組合のニーズに応じて内容の充実を図るなど、更なる登録を推進します。

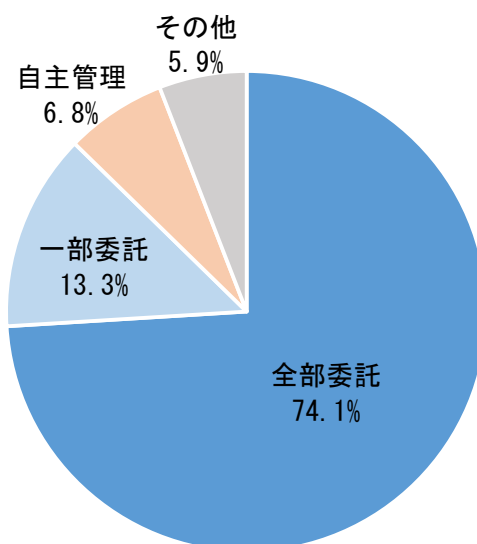
## ■コラム マンションの管理形態による違い

- マンションの管理形態は、大きく分けて、組合員が分担して業務を行う「自主管理」、専門的な一部の業務を外部に委託する「一部委託」、管理業務の全てを管理業者に委託する「全部委託」の3つがあり、総会の議決により、それぞれのマンションに適した方法を選ぶことになります。
- 多くの管理組合では、業務の一部または全部を管理業者に委託しています。
- 近年では、管理会社の人材の採用難や人件費の高騰などによる管理委託費の値上げに管理組合が応じられず、管理委託契約の更新を断られるケースが増えているようです。
- お住まいのマンションの状況に応じた管理形態を検討・選択することが重要です。

## ○管理形態によるメリット・デメリット

管理形態	メリット	デメリット
自主管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理に対する組合員の意識向上</li> <li>・経済的な負担が軽い</li> <li>・組合員のコミュニティの形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員をはじめ、組合員の負担が大きい</li> <li>・設備管理などの専門的な知識が必要</li> </ul>
一部委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員の負担が軽減できる一方、管理組合の主体性も保たれやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自主管理に比べて経済的負担が大きい</li> <li>・管理監督の業務が増える</li> <li>・管理員を雇用する場合には、労務対策が必要</li> </ul>
全部委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員の負担が少ない</li> <li>・管理業者の知識・経験等、総合的なサービスが受けられる</li> <li>・設備の故障等の事故に対して、迅速な対応ができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部委託に比べて経済的負担が大きい</li> <li>・管理に対する組合員の意識やモラルの低下</li> <li>・管理組合の主体性が薄れる</li> </ul>

## ○管理形態別の割合（平成30年、全国）



資料：「マンション管理・再生の手引き」（2020（令和2）年2月）

## 目標2

# 管理不全を予防するための 高経年マンションへの能動的な支援

### 現状と課題

- 高経年マンションに対する実態把握調査において把握された要支援マンション(P15 参照)の中には、管理組合が組織されていないなど、管理運営が滞っているマンションがあり、その状況を放置しておくと、建物の維持管理ができず、管理不全となることが危惧されます。
- 修繕積立金の不足や長期修繕計画の未策定等、将来的な維持管理に不安を抱えるマンションも少なからずあります。修繕箇所の把握等の管理組合の活動は専門性が高いため、管理組合だけでは活動が進まないことも想定されます。
- 要支援マンションの管理組合及び区分所有者は、維持管理への関心が低く、問題を認識しないことや、その必要性を感じていても、支援を求める声を挙げない場合も想定され、建物の状況が悪化しても、状況改善の取組が進まない可能性があります。

### 施策の方向性

- マンションは、私有財産の集合体であるため、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り、主体的に適正な維持管理に努める必要があります。
- しかしながら、要支援マンションでは、管理組合が自ら維持管理の問題を改善できない可能性があることから、市からの働きかけにより専門家を派遣するなど、能動的な支援に取り組んでいきます。

#### 【施策体系】

取組内容	新規/拡充
2-A. 働きかけによる専門家派遣 (管理組合活動活性化支援)	継続
2-B. 管理適正化に必要な取組に対する支援の検討	新規
2-C. 管理適正化事例・ノウハウの蓄積と発信	新規

## 取組内容

### 2-A. 働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）【継続】

管理組合の活動の停滞の兆候が見られるマンション(要支援マンション)に対して、本市から管理組合に働きかけを行い、マンション管理士等の専門家を派遣することで、維持管理が適正に行われるよう支援します。



マンション専門家 ※1と2の両方満たす者	具体的な支援例
<p>1 次に掲げるうちいずれか1つの資格を有する者で、マンションに関連する実務経験を5年以上有する者</p> <p>(1) 一級建築士、建築設備士、一級管工事施工管理技師、第1種電気主任技術者</p> <p>(2) マンション管理士</p> <p>(3) 管理業務主任者(管理業者として勤務していない場合に限る。)</p> <p>(4) 弁護士、司法書士、公認会計士、税理士</p> <p>2 市内に在住の者、市内に在勤の者、又は市内で活動実績のある者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理組合活動に対する意見の整理及びアドバイス</li> <li>● 各種議事録及び対応策等の資料作成</li> <li>● 関係資料の収集及び提供</li> <li>● 管理組合の総会及び理事会に係る開催支援</li> </ul>

#### 【現在の取組状況（平成30～令和3年度）】

要支援マンションの中でも、管理組合が組織されていない、管理規約が不備、又は更新されていないマンションについて、管理組合の設立、管理規約の改正などについて、管理組合の基本的な活動が進むよう支援しています。

#### 【計画期間における今後の取組】

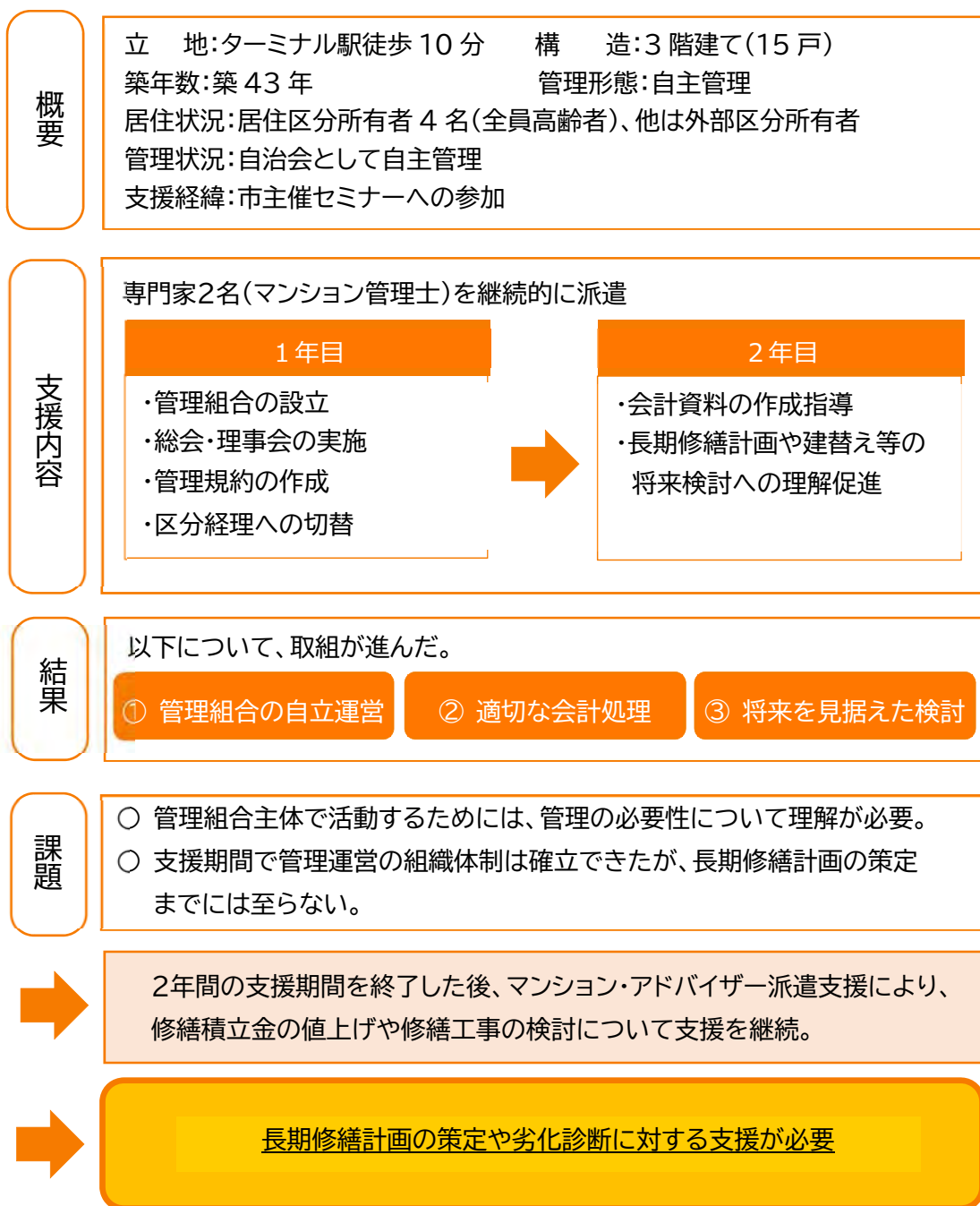
これまでの取組を継続し、管理組合や管理規約が無いなどの要支援マンションに対し、本市から働きかけを行い、マンション管理士等の専門家を派遣します。

## 2-B. 管理適正化に必要な取組に対する支援の検討【新規】

管理の適正化をさらに効果的に進めるため、マンションの管理組合に対する新たな支援を検討します。

働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）によって管理運営の体制が整った管理組合が、計画的かつ適正に建物の維持管理に取り組めるよう、長期修繕計画策定に向けた劣化診断に対する支援等を随時検討します。

### 管理適正化に向けた高経年マンションへの支援の流れ（支援の実例）



## 2-C. 管理適正化事例・ノウハウの蓄積と発信【新規】

働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）の支援で、管理状況の改善に至った事例を分析してそのノウハウの蓄積を図り関係団体と共有するとともに、管理組合等に発信することで、他のマンションの管理状況の改善を促します。

## 目標3

## 管理組合の主体的な維持管理への支援

### 現状と課題

○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すが、市内の高経年マンションに対する実態把握調査によると、管理組合の役員のなり手不足、区分所有者等の維持管理に対する関心の低さなどが課題となっています。

○今後、こういった高経年マンションが急増することにより、より多くのマンションがそれらの課題に直面し、管理運営の停滞を招く恐れがあります。

### 施策の方向性

○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ことや、区分所有者等の合意形成が難しいことなどから、管理組合の主体的な活動が進むよう、管理組合活動の状況に応じて様々な支援制度を活用できるように充実を図ります。

○管理計画認定制度の運用を開始し、管理状況が市場において評価される環境整備を図り、マンションの管理水準の維持向上につなげていきます。

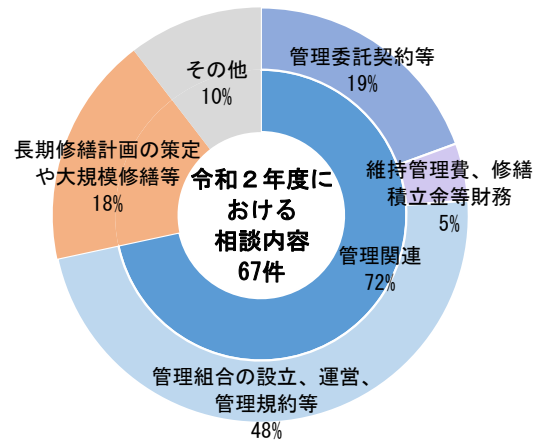
### 【施策体系】

取組内容	新規/拡充
3-A. 管理組合からの相談に応じた専門家派遣 (マンション・アドバイザー派遣支援)	継続
3-B. 管理組合同士の交流会やセミナーの実施 (サポートセンター事業)	継続
3-C. 適正な管理を行う管理組合の認定 (管理計画認定制度)	新規
3-D. 住環境の向上への支援	拡充
3-E. 将来検討に向けた支援	継続

## 取組内容

### 3-A. 管理組合からの相談に応じた専門家派遣（マンション・アドバイザー派遣支援）【継続】

マンションに関する専門知識や相談実績を有する専門家をアドバイザーとして派遣し、管理組合からの「マンションの適正な維持・管理」に関する相談や「マンションの改修・建替え」に関する相談など幅広い相談に対応しています。



### 3-B. 管理組合同士の交流会やセミナーの実施（サポートセンター事業）【継続】

マンションの管理組合が抱えている課題の解決を図るため、NPO法人等のマンション関係団体と横浜市が協働して、マンション管理組合同士の情報交換やマンション管理士等の専門家による相談・アドバイスなどを目的とした「交流会」を各区で開催しています。

また、新任の役員を中心に、管理組合向けに、マンションの維持管理に関するセミナーの開催に取り組んでいます。

これからも交流会やセミナーなどの取組を継続するとともに、関係団体との連携のもと、管理組合のニーズに応じた情報提供のあり方を検討していきます。



### 3-C. 適正な管理を行う管理組合の認定（管理計画認定制度）【新規】

管理状況が市場において評価され、マンションの管理水準の維持向上につながるよう、適正な管理を行う管理組合の認定（管理計画認定制度）を開始します。

管理計画認定制度の普及を図るために、関係団体と連携し、同制度の積極的な周知を行います。

### 3-D. 住環境の向上への支援【拡充】

マンションの適正な維持管理のみならず、管理組合がマンションの防災・減災や防犯、省エネ、コミュニティに関連した活動に取り組むことで良好な住環境の維持、向上が図れるよう、関係部署との連携等により、必要な支援に取り組みます。



### 【現在の取組例】

カテゴリー	取組
防災	○管理組合による自主防災組織への設立、参加等の支援、普及啓発に取り組んでいます。 ○マンションの防災講座を実施するなど、防災についての普及啓発に取り組んでいます。
地域コミュニティ	○集合住宅に対して、地元自治会町内会への参加や設立に関する普及啓発等に取り組んでいます。
耐震診断・改修	○耐震化事業として、マンション登録制度に登録しているマンションの耐震診断(精密診断)に係る費用の一部を補助しています。その結果、耐震改修が必要と判断された場合、耐震改修に係る設計費・工事費等を補助しています。
省エネルギー	○住まいのエコリノベーション(省エネ改修)補助制度により、マンションの集会所等の開口部の断熱改修に係る費用を補助しています。

#### ■コラム マンションの省エネルギー改修

お住まいのマンションの住環境をより良くする方法の一つとして、窓や壁、ドアなどの断熱化といった省エネルギー改修があります。

##### 【事例】

Aマンションでは、大規模修繕工事を行う際に、本市の「マンション・アドバイザー派遣支援制度」を活用して専門家の意見を聞きながら、居住者アンケートで希望が多かった窓サッシや玄関ドアの改修を併せて実施しました。

改修にあたり、複層ガラスを使用し、気密性の高い窓サッシなどに交換したことで、断熱性や防音性が向上し、居住者からは「寒さが和らいだ」「外からの騒音が静かになった」といった声がありました。



本市は、「2050 までの温室効果ガス実質排出ゼロ(脱炭素化)」を温暖化対策の目指す姿(ゴール)とし、それを表す言葉として「Zero Carbon Yokohama」を用いています。マンションにおいてもゼロカーボンの取組が進むよう支援していきます。

**【計画期間における今後の取組】**

現在の取組を継続するとともに、関係部署との連携のもと、住環境の維持・向上に向けた様々な管理組合の活動がより一層進むように取り組みます。

防災・地域コミュニティ形成の取組として、防災対策を実施しているマンションを「(仮称)よこはま防災力向上マンション」として認定する新たな制度の創設や、建物の耐震診断・改修に係る費用補助等を行っていきます。

		ハード認定		ソフト認定	
<p><b>防災対策を実施しているマンション</b></p> <p>(右の項目をすべて満たすこと)</p>	<p>①耐震性 ②浸水対策 ③防災倉庫 ④防災設備 ⑤マンホールトイレ等</p> <p>■止水版</p>  <p>■マンホールトイレ</p> 	<p>①防災組織・体制 ②防災マニュアル ③防災訓練 ④飲料水等の備蓄</p> <p>■防災訓練</p> 			
	<p><b>マンションと地域との連携が図られているマンション</b></p> <p>(右の項目をひとつでも満たすこと)</p>	<p>①地域の一時避難場所 ②地域の浸水対策 ③地域共用の防災倉庫等 ④地域交流施設</p> <p>■共用の防災倉庫</p> 	<p>①地域との協力体制 ②地域との防災訓練 ③地域交流活動</p>		

**3-E. 将来検討に向けた支援【継続】**

将来検討に向けた準備として、専門家の派遣などにより、マンションの改修・建替えに関する相談に対応するとともに、早期からの将来検討の必要性に対する普及啓発に取り組みます。

### 5-3. 主な施策の目標値

目標値	項目	2020(令和2)年度	本計画期間末 2026(令和8)年度
1. マンションの管理状況の把握の推進	高経年マンションの実態把握調査の回答率	64.4%	75% ※
2. 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援	働きかけにより管理の改善に至った管理組合数	6件 (平成30～令和2年度)	15件
3. 管理組合の主体的な維持管理への支援	管理計画認定制度の認定件数	—	150棟

※アンケートの回答率は75%を目標としますが、外観調査等により全数の状況把握を目指します。

### 5-4. 普及啓発の推進

#### (1) 取組の方向性

マンションの管理組合の活動の必要性、計画的な維持管理の重要性、求められる管理水準等について、区分所有者等や管理組合に普及啓発を行い、管理に対する意識の醸成に努めます。

高経年マンションばかりでなく、築年数の浅いマンションにおいても、将来の管理組合の活動の停滞に繋がる課題が生じている可能性もあります。幅広くマンションの区分所有者等や管理組合に対して、マンションの維持管理の重要性について、普及啓発を進めます。

また、マンションの管理には、管理規約、資金計画(管理費と修繕積立金)、計画的な修繕、区分所有ゆえの合意形成の必要性など、専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合の知識習得に向けた情報提供を積極的に行います。

本市が実施するマンションの管理状況やニーズに応じた支援制度についても、区分所有者等や管理組合に対する周知に取り組みます。

## (2) 主な取組について

### ①マンション管理適正化推進計画及びマンション管理適正化指針の周知

マンションの適正な管理の必要性を広く認識してもらうため、本計画を、市内のマンション管理組合、さらには市民に幅広く周知します。

また、マンションの管理における基本的な考え方として、横浜市マンション管理適正化指針を周知し、活動の目安としてもらうことで、マンションの管理水準の維持向上に努めます。

### ②適正な管理運営のための情報の発信

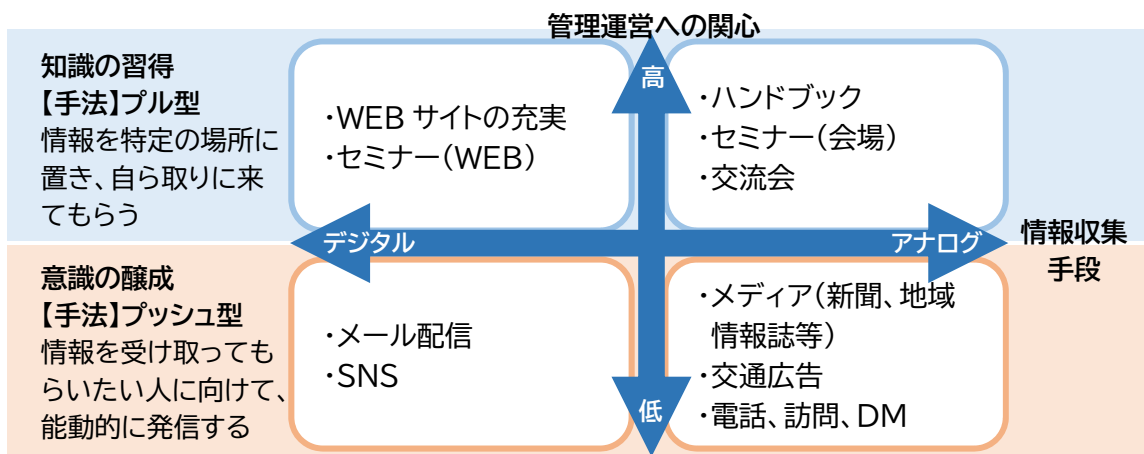
管理組合がマンションの管理運営に必要な専門的知識や情報を習得できるよう、各種支援制度や管理規約などの様式について、市のホームページや手引き等を活用し情報の発信を行います。

### ③行動経済学（ナッジ）の活用をはじめとした様々な手法による普及啓発

マンションの維持管理に対する意識醸成を図るため、管理組合の活動状況に応じ、様々な手法を用いて、管理組合への普及啓発を図ります。

特に、マンションの維持管理への関心が低い管理組合などへのアプローチとして、行動経済学(ナッジ)の手法を活用するなどにより、効果的な普及啓発に取り組みます。

既に、高経年マンションへのアンケートによる実態把握調査において、ナッジの手法を活用し、回答率の向上を図っており、今後も管理組合へのアプローチにおいて、積極的な活用を検討していきます。



#### ■ナッジの考え方

ナッジは「そっと後押しする」という意味の言葉です。人の心理特性に着目し、強制力を伴わずに人々が望ましい行動をとるよう環境を変えることで、政策目的を達成する手法です。

大きな財政負担を伴うことなく、施策効果を高めることができるので、政府や自治体等による導入が進んでいます。

## 6 計画の推進に向けて

### 6-1. 管理適正化に向けた環境づくり

#### (1) マンションの管理に関わる関連団体の連携

本市では、マンションの管理に関わる公的団体等が協定を締結することにより、各団体が連携し、それぞれのノウハウを生かし、マンションの管理組合が抱える様々な課題の解決に取り組んできました。

本計画の策定に伴い、この協定による体制や取組の拡充を検討し、各団体が有するノウハウの更なる共有・活用により、マンションの管理の適正化に取り組めます。

#### ■横浜市内におけるマンション再生の推進に関する協定書(2018(平成30)年12月締結)

○4者が連携し、マンションの管理状況把握、専門家派遣、普及啓発などを実施する。



#### ⇒本計画の推進に向けて、体制や取組の拡充を検討

例. 管理組合からの相談事例の蓄積・共有

相談事例に対応する各団体の役割や、望ましい施策について検討

#### (2) 管理組合同士のつながりづくり

本市では、サポートセンター事業として、マンション管理組合同士の交流会を開催し、管理組合同士のつながりづくりを支援しています。管理組合の情報交換により、管理組合の活動に関する様々な問題やその解決策などを共有することが期待できます。

このように、管理組合による主体的な管理を促進するためにも、管理組合が集まり、情報交換する機会を創出することにより、管理組合のつながりづくりを進めていきます。

### (3) 専門家の確保

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、管理組合の抱える問題に応じた、マンション管理士等の専門家の支援が必要となります。今後、マンションの「2つの老い」が進む中で、管理組合を支援する専門家のニーズは益々高まることとなります。

専門家向けの情報提供や研修会等を通じたスキルの上昇、マンション・アドバイザー派遣支援などの本市施策を通じた実務経験の蓄積やノウハウの共有など、本市と専門家の団体等が連携し、必要な人材の確保に取り組みます。

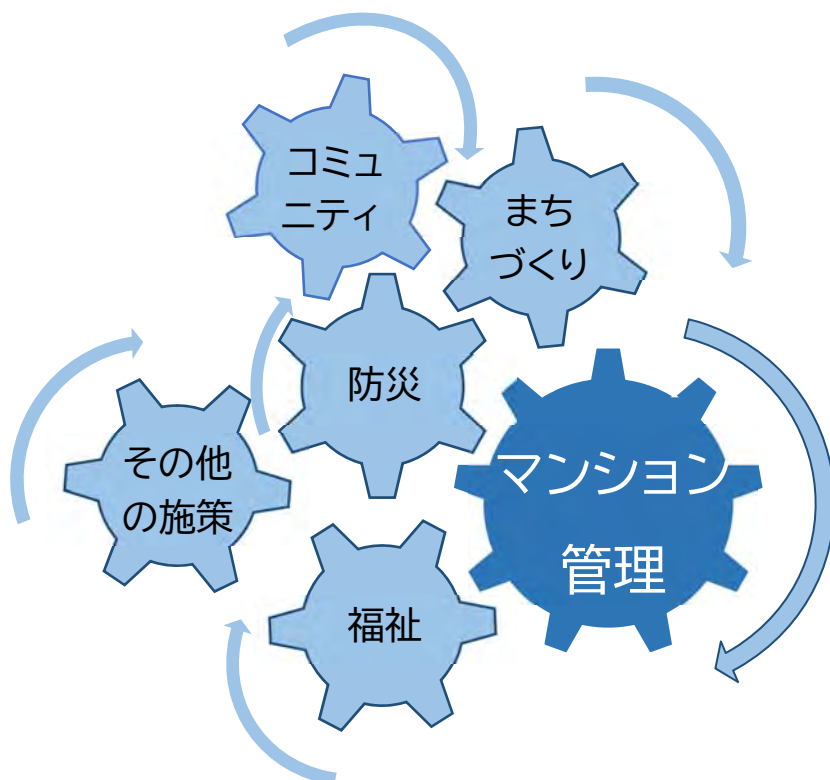
### (4) 他の政策分野との連携等

本市においてマンションは、市民の主要な居住形態であり、都市景観や地域の街並み形成に寄与するとともに、団地など一定規模以上のマンションは、緑地によるアメニティの向上など、都市や地域社会を形成する重要な要素となっています。

また、マンションの居住者が多数を占める地域などでは、居住者の高齢化や、それに伴う管理組合の活動の停滞が、地域のコミュニティ形成や活力向上に大きな影響を与えることとなります。

したがって、マンションの適正な管理の推進にあたっては、まちづくり・防災・福祉・コミュニティなどの視点から、本市の関連部署と連携を強化します。

#### マンション管理と他分野との関係イメージ



## 6-2. 計画策定後の対応

### (1) 今後の社会状況等の変化に伴う対応

近年は超高層マンションなどによる大規模開発も増加しています。また、高齢者向けの分譲マンションや、多様な共用施設やIoT等の最新技術を導入した設備を有するマンションなど、社会状況の変化や技術の進展等を背景に、居住者のニーズに応じて、マンションの規模や形態は多様化しています。

それに伴い、従来の管理組合の活動では捉えていなかった課題や、技術的な問題等が発生する可能性もあります。

本市では、これらの変化等を適切に捉え、適時に必要な施策の追加・改善を図るなど、柔軟に対応します。

### (2) 施策の効果検証

本計画の施策を計画的に実行するとともに、その施策効果について定期的に検証を実施し、必要に応じて取組を見直します。

#### 【例. 管理状況の届出制の条例化】

現在の実態把握調査の回答状況等を踏まえると、現時点では必ずしも条例化の必要性はないと考えています。

しかしながら、今後、実態把握調査の回答状況や、他都市における届出制の運用状況などを踏まえながら、本計画の効果検証を行った上で、条例化の必要性を検討していきます。