

横浜市マンション管理適正化推進計画の策定について

令和2年6月に改正されたマンション管理適正化法により、マンション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、計画の策定を進めてまいりました。

このたび、本計画の素案を公表し、市民意見募集を実施しました。いただいたご意見を踏まえ計画を確定し、4月末に公表します。

1 意見募集の概要

- (1)意見募集の期間 : 令和4年1月21日(金)から令和4年2月21日(月)まで
(2)意見の提出方法 : 電子申請・届出システム、Eメール、郵便
(3)意見募集の周知方法 : 広報よこはま、市のホームページ、各区役所への配架等
(4)実施結果の概要 : 34名、93件のご意見をいただきました。

意見の分類

① 計画への賛同及びご意見の趣旨がすでに素案に含まれているもの	36件
② ご意見を踏まえ、計画に反映したもの	2件
③ 計画の施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの	42件
④ 本市の関連施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの	8件
⑤ その他	5件

2 市民意見を踏まえ、計画に反映したもの

築年数の浅いマンションに対する施策の明記の必要性についてのご意見を踏まえ、計画案P43「目標3 管理組合の主体的な維持管理への支援」の「現状と課題」と「施策の方向性」に築年数の浅いマンションも含めて支援に取り組む旨を追記しました。

3 その他修正点

- 「横浜市災害時における自助及び共助の推進に関する条例」の一部改正を踏まえ、目標3の取組内容のページ(P45)にコラムを追加しました。
- 本年4月末に関係団体との連携の拡充を予定しているため、「6 計画の推進に向けて」(P49)に、記載を追加しました。

4 今後のスケジュール(予定)

令和4年4月21日: 常任委員会にて報告(本日)
同月末: 計画の確定・公表

横浜市マンション管理適正化推進計画（案）

（2022（令和4）～2026（令和8）年度）

～2022年、マンション管理は新時代へ～



2022（令和4）年〇月

横浜市 建築局

～2022年、マンション管理は新時代へ～

横浜市においてマンションは、居住のある住戸の約4分の1を占めており、市民の主要な居住形態の一つとなっています。

本市では、昭和40年代以降に多くのマンションが建設されており、今後、築40年を超えるマンションが、現在の6.4万戸から、30年後には約5倍の34万戸になるなど、老朽化や管理組合の担い手不足等が顕在化する傾向のある高経年マンションが急増します。

こうした状況は他都市でも共通しており、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進するため、2022年4月にマンション管理適正化法を改正する法律が施行されました。

これに伴い、本市においても、国の基本方針に基づき、マンション管理の適正化に計画的に取り組むために「横浜市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

また、本市でも、今後、適正な管理を行っているマンションが評価されるよう「管理計画認定制度」の運用開始を予定するなど、マンション管理を取り巻く環境は新たな段階に進もうとしています。

マンションは、適正な管理を行うことにより、日々の暮らしが豊かになるとともに、マンション自体の「寿命」を延ばすことができます。

管理組合活動が活発なマンションではコミュニティとしての結束が強くなり、防災力・防犯力の向上など、さまざまなプラスの効果が表れることも期待できます。

また、マンションは都市や地域社会を形成する重要な要素であり、そうした観点からも適正な管理が必要です。

横浜市は、本計画に基づいて管理組合活動の支援などに取り組み、市内マンションの管理適正化を推進していきます。

管理組合の皆様におかれましては、本計画に定める「横浜市マンション管理適正化指針」もご参照いただきながら、適正な管理に取り組まれるよう、お願いいたします。

2022(令和4)年〇月

横浜市長 山中竹春

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
※助言・指導等の目安、管理計画認定の基準含む	
5. 施策の目標と具体的な展開等	33
5-1. 施策体系	33
5-2. 目標と具体的な施策展開	35
5-3. 主な施策の目標値	47
5-4. 普及啓発の推進	47

6. 計画の推進に向けて	49
6-1. 管理適正化に向けた環境づくり	49
6-2. 計画策定後の対応	51

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4分の1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

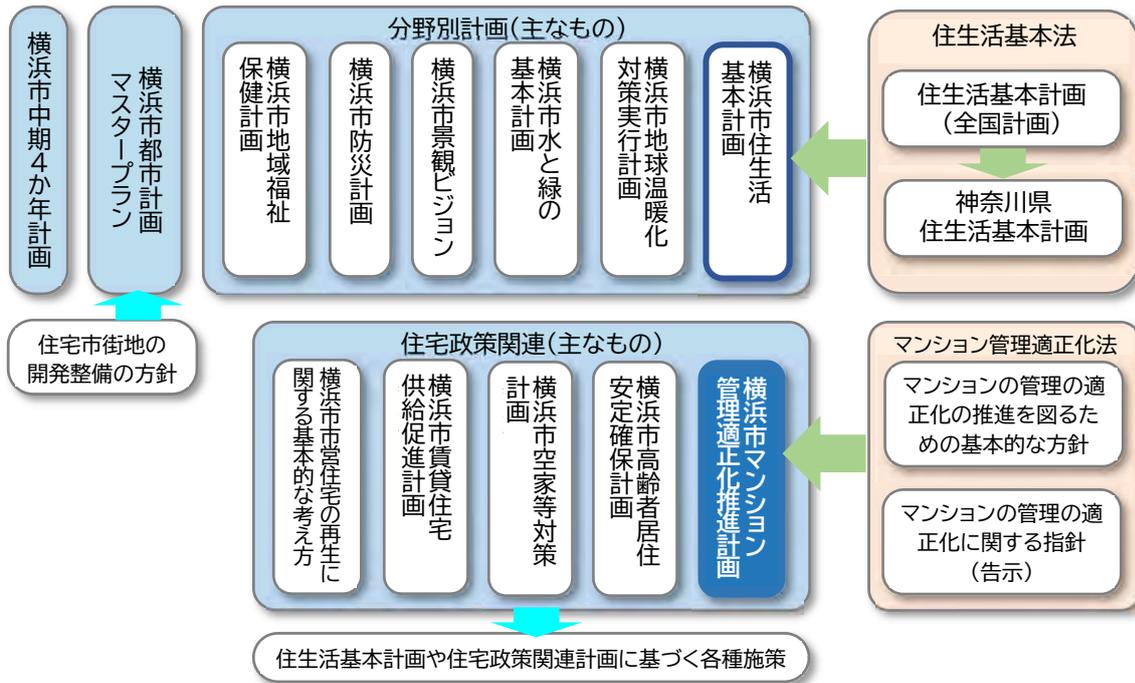
マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号。(以下「マンション管理適正化法」という。))が改正されました。この法改正により、国が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下「基本方針」という。)を策定し、それを基に、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成することが可能となりました。

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) マンションの管理に関わる法制度（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。

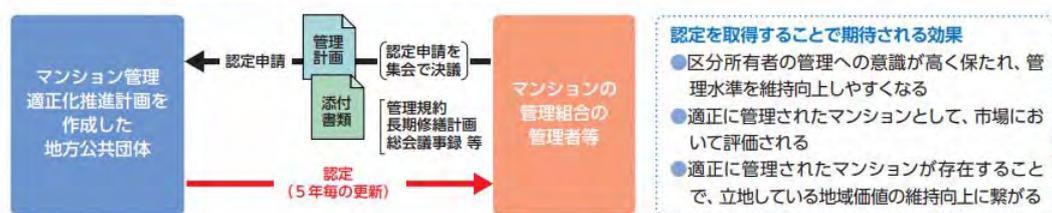
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

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。

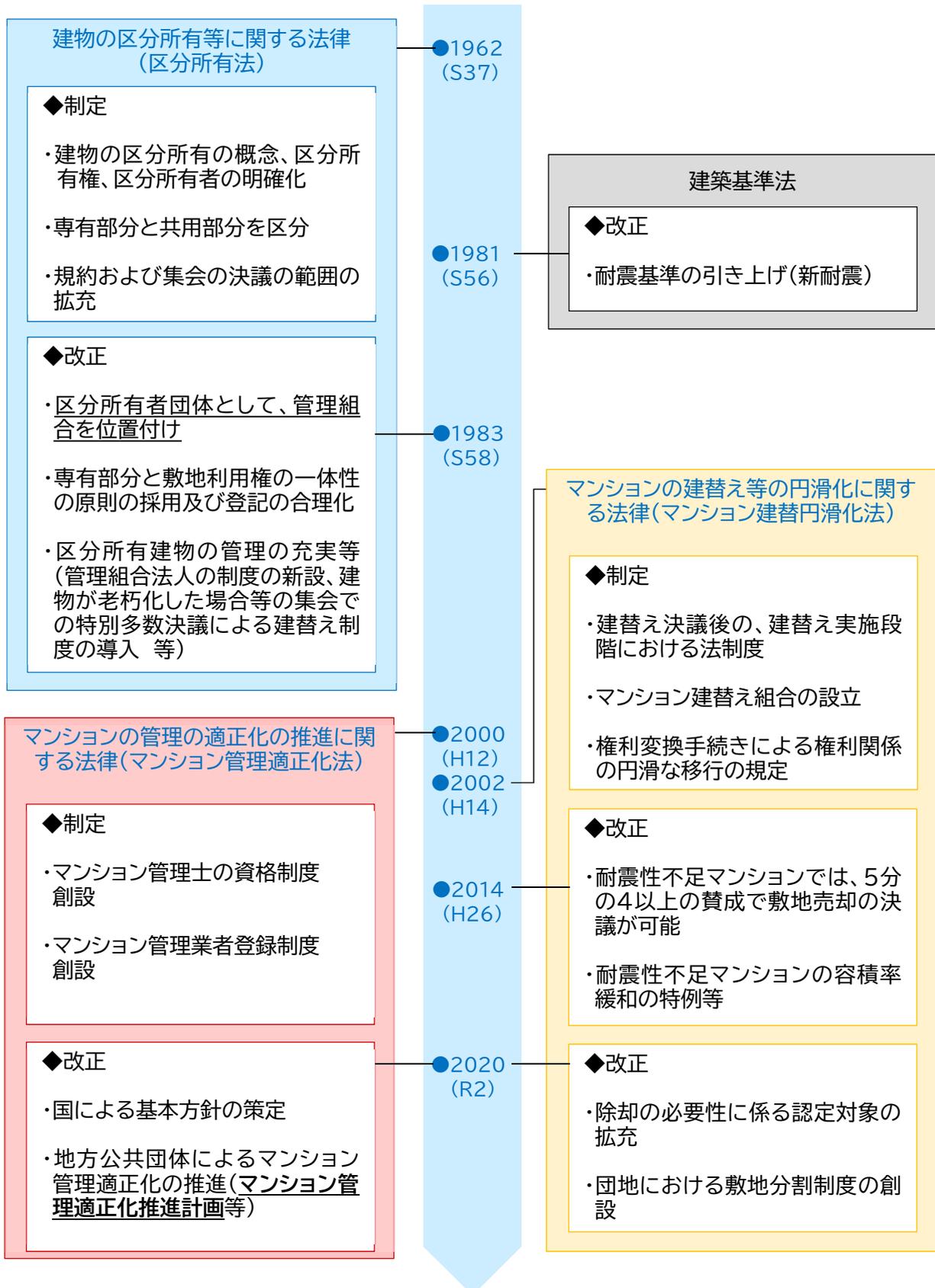


改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

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」

マンションの管理に関わる法制度の主な改正履歴

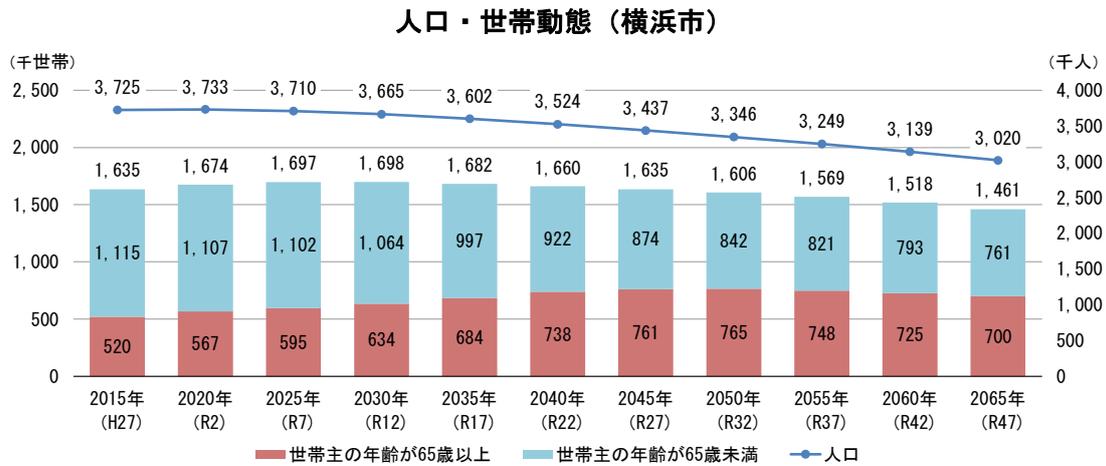


2-2. 本市のマンションストック等の状況

(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。

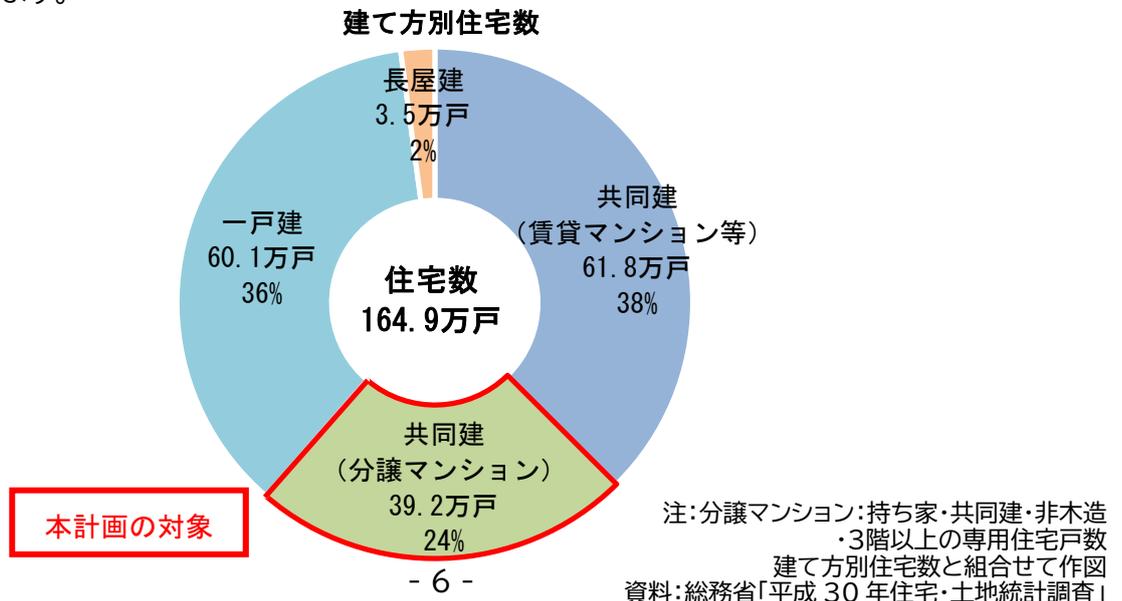


資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成29年12月)

(2) マンションストックの状況

① ストック数

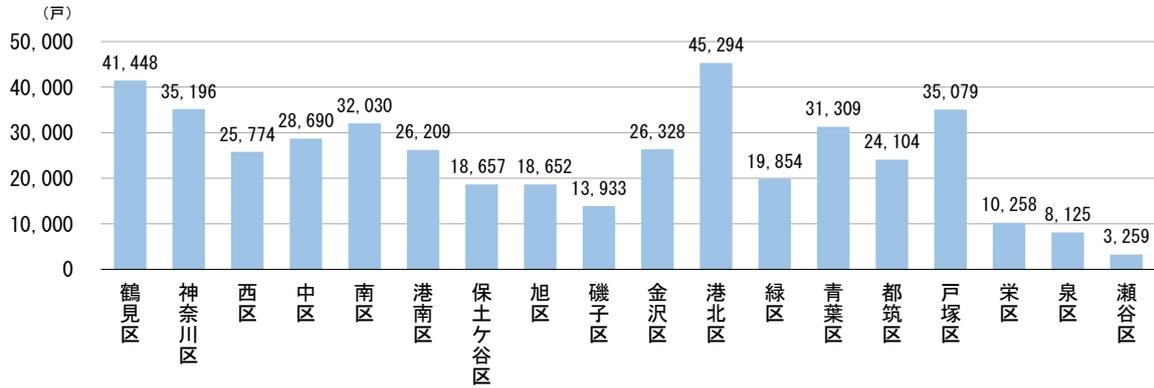
2018(平成30)年時点で本市の居住世帯のある住宅数は約165万戸となっています。このうち、分譲マンション(持ち家・共同建・非木造・3階以上)は39.2万戸で全体の約24%を占めており、本市において、分譲マンションは市民の主要な居住形態の一つとなっています。



②ストック数（区別）

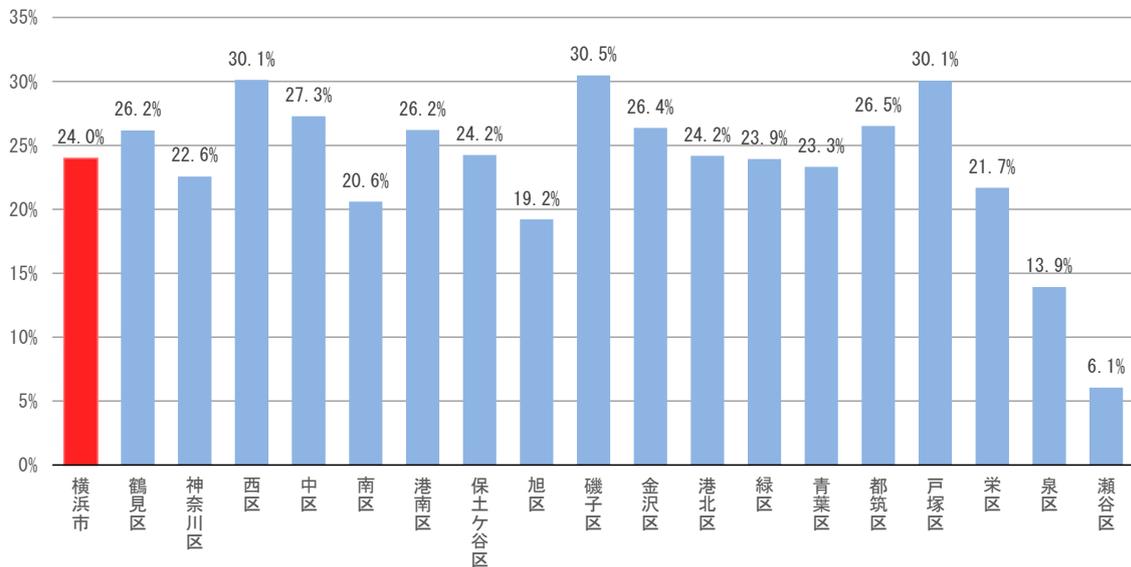
区別の状況を見ると、マンションの戸数は港北区、鶴見区、神奈川区などが多く、マンション居住率は磯子区、西区、戸塚区などが高い状況となっています。

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専用住宅総戸数で除して算出
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)

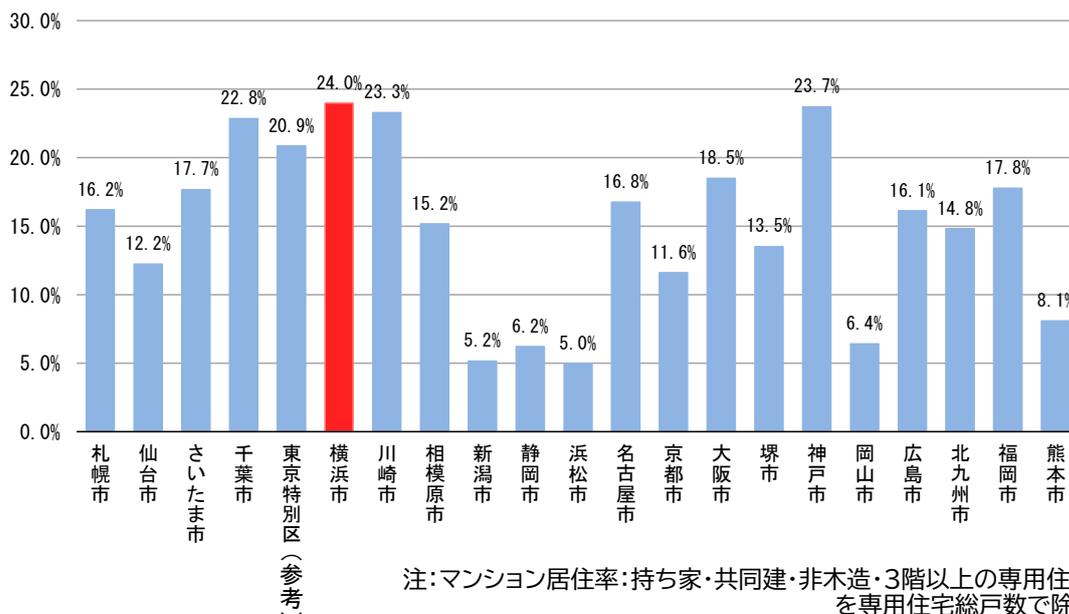


注:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数
資料:総務省「平成5年住宅統計調査」
「平成10・15・20・25・30年住宅・土地統計調査」

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

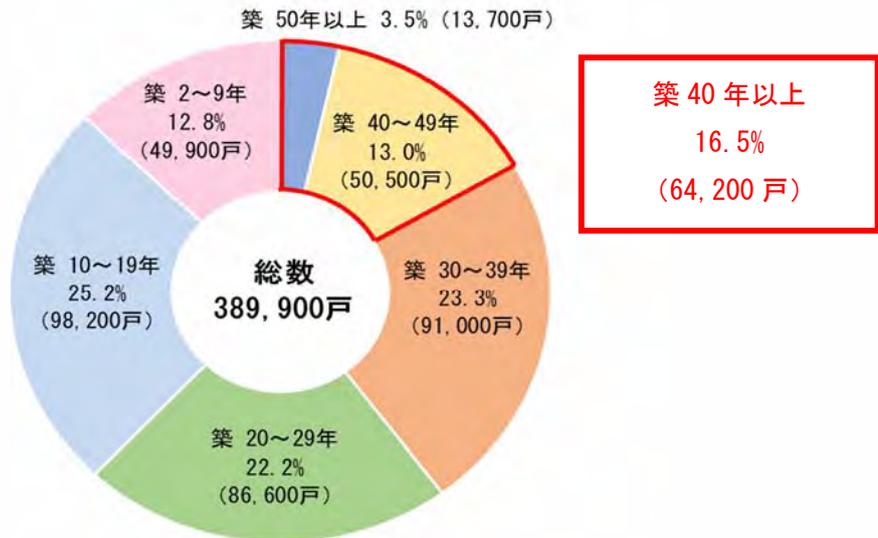


注:マンション居住率:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を専用住宅総戸数で除して算出
資料:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

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）



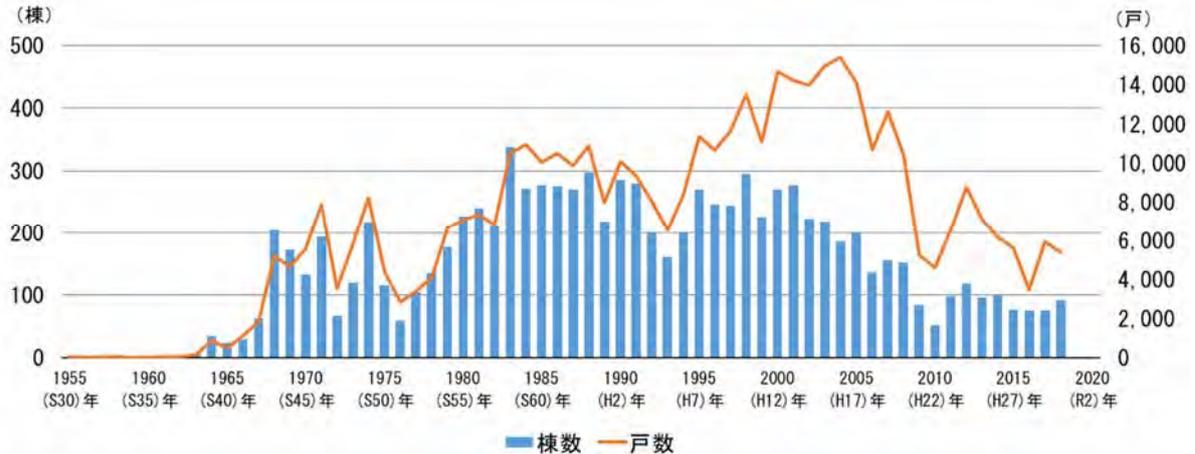
注:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数
資料:総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」を加工

(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）



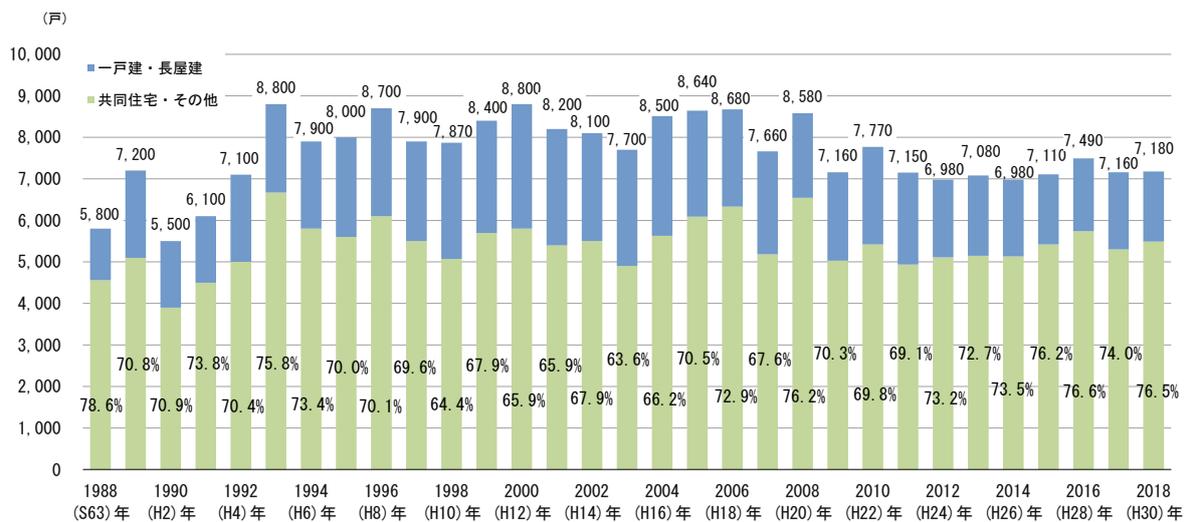
注：6戸以上・非木造のマンション

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）



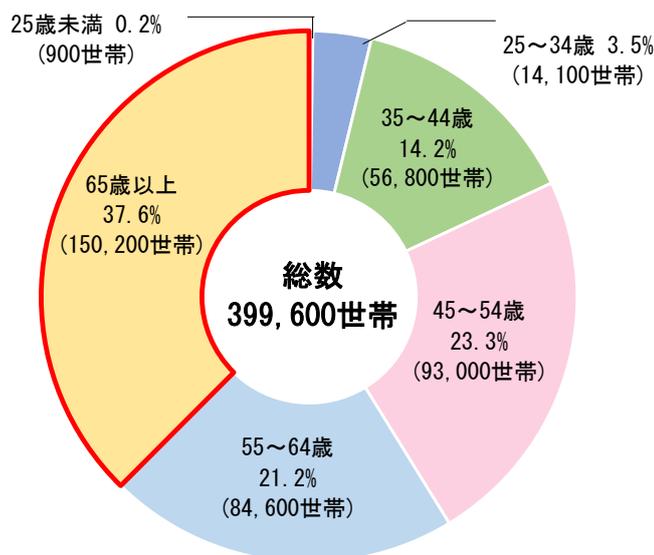
注：昭和63、平成5、10、15、20、25、30年は1～9月分の戸数を年間値に補正

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

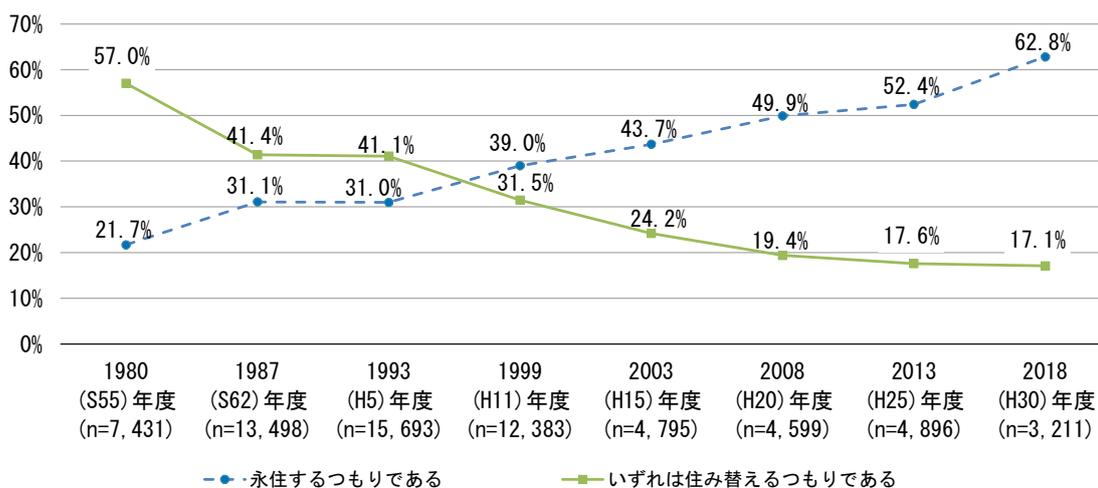
2018(平成30)年時点において、65歳以上の世帯主の割合が約38%となっています。(なお、同年9月末時点の横浜市の高齢化率(65歳以上の人口が総人口に占める割合)は24.2%です。) また、マンションの居住者の永住意識は上昇傾向にあります。

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

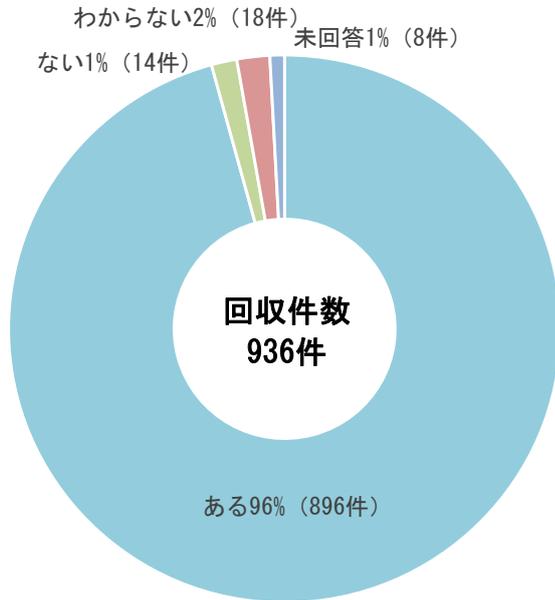
①管理規約や長期修繕計画の作成・見直し状況

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。

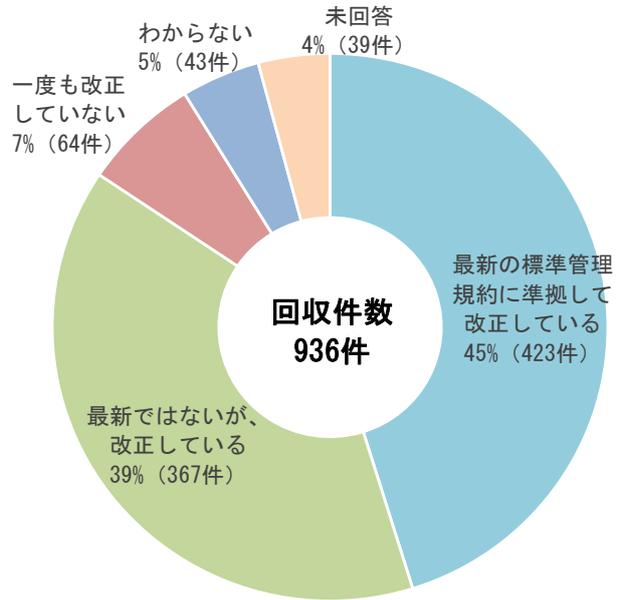
修繕積立金が全く積み立てられていない管理組合は少数ですが、長期修繕計画を作成・見直ししていない管理組合は19%あります。

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

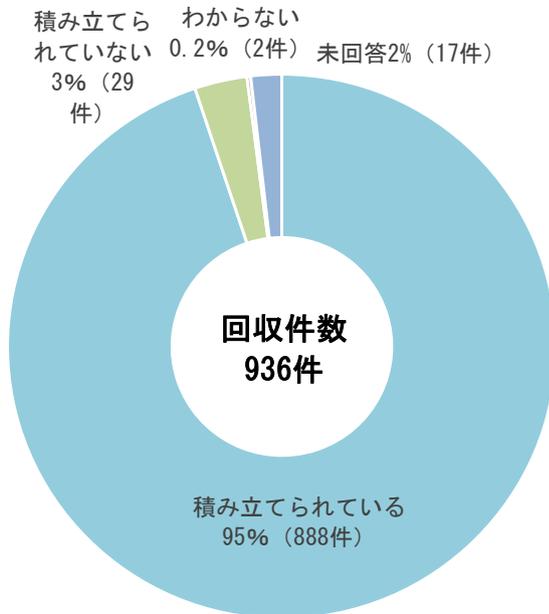


管理規約の改正状況

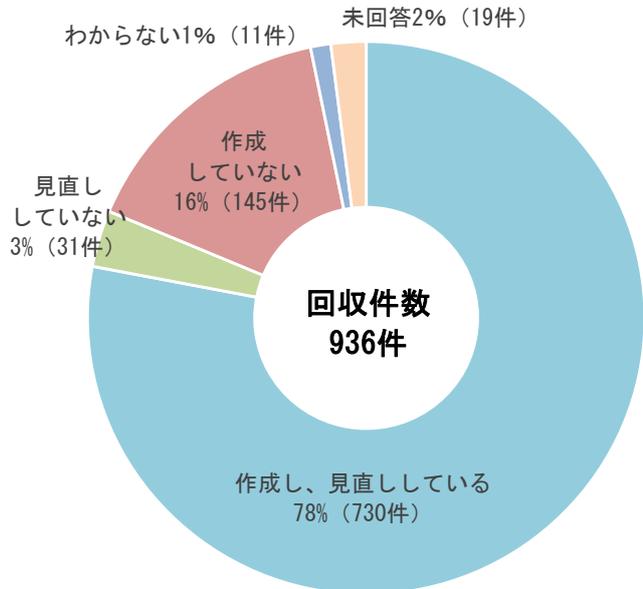


資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

修繕積立金の有無



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」

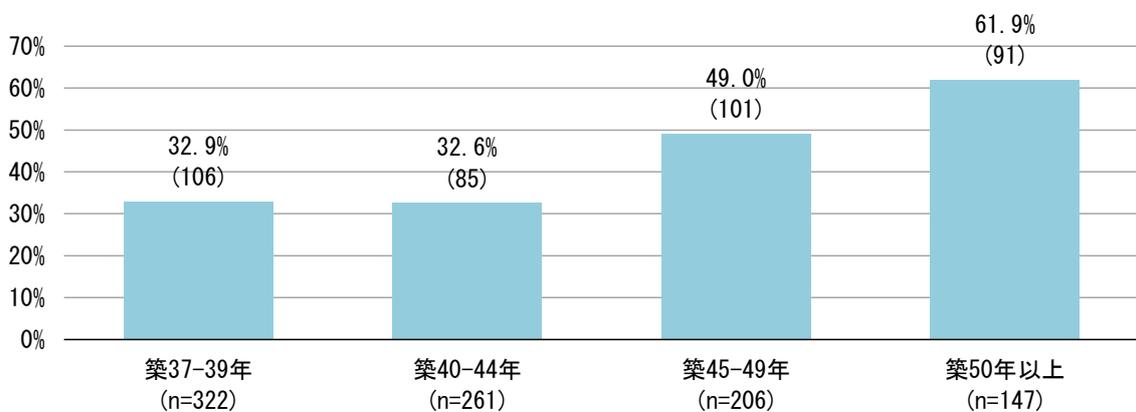
②賃貸化・空室化の状況

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。

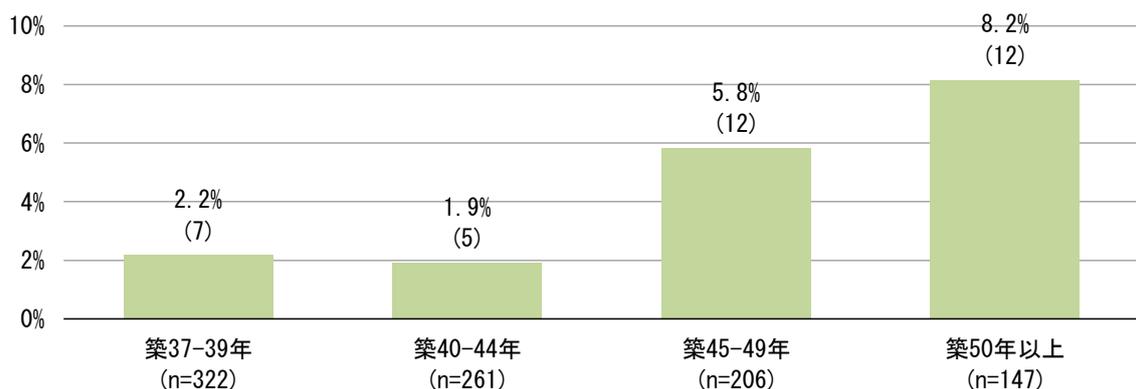
賃貸化・空室化について、それ自体は直ちにマイナス要素ではありませんが、居住しないことに伴う区分所有者等の関心減少等が、結果的にマンション管理の質に影響します。

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」

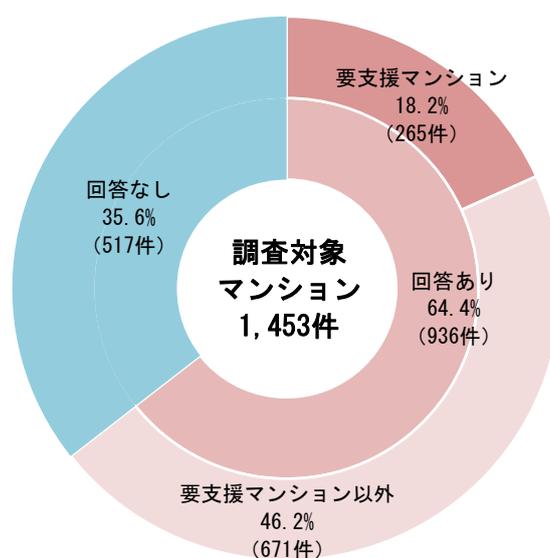
(3) 要支援マンションの抽出

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)
1 管理不全を判断する上での最重要項目	
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
2 適正な管理を行うために必要な項目	
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
いずれか一つでも「無い」と回答 (要支援マンション)	265

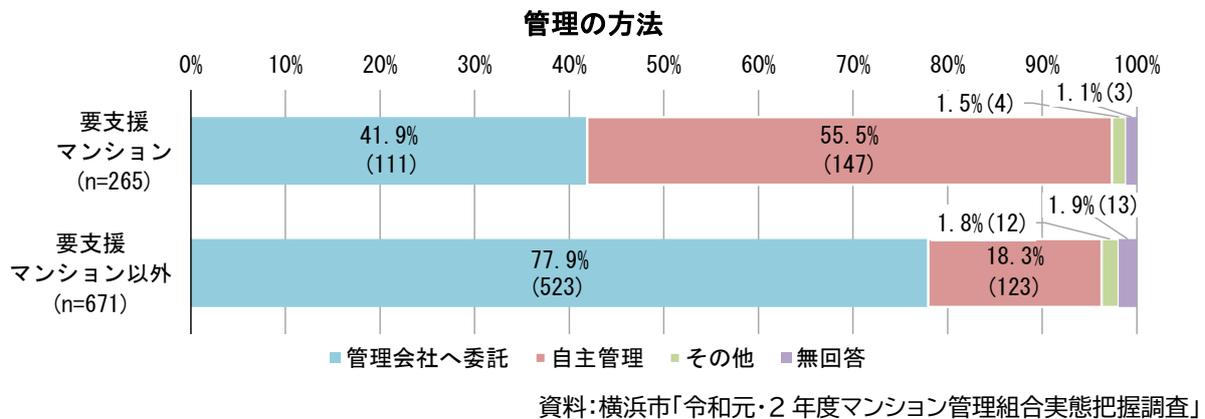
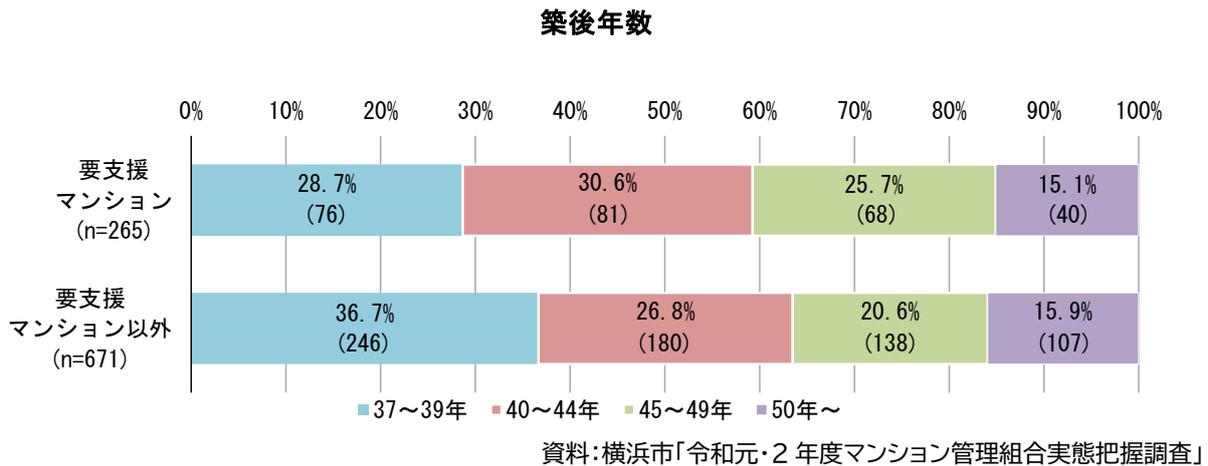
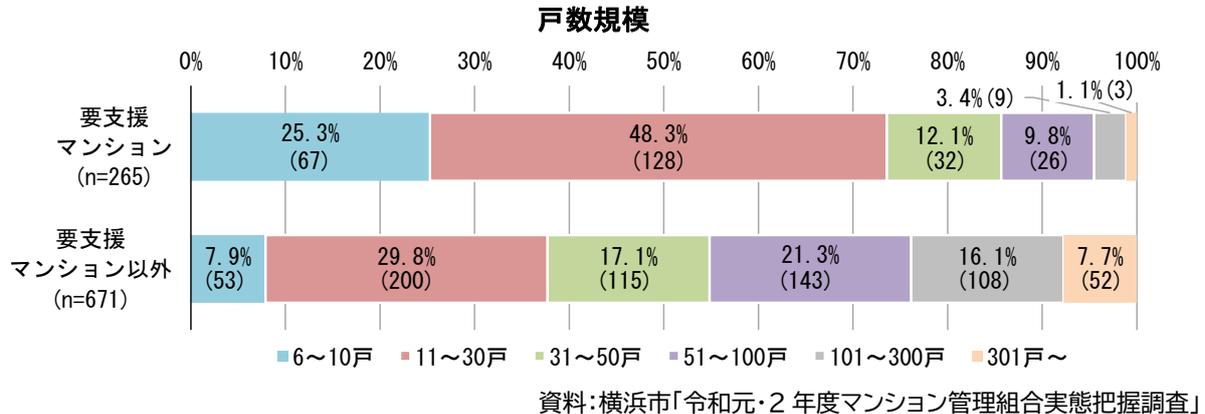
要支援マンションの割合



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

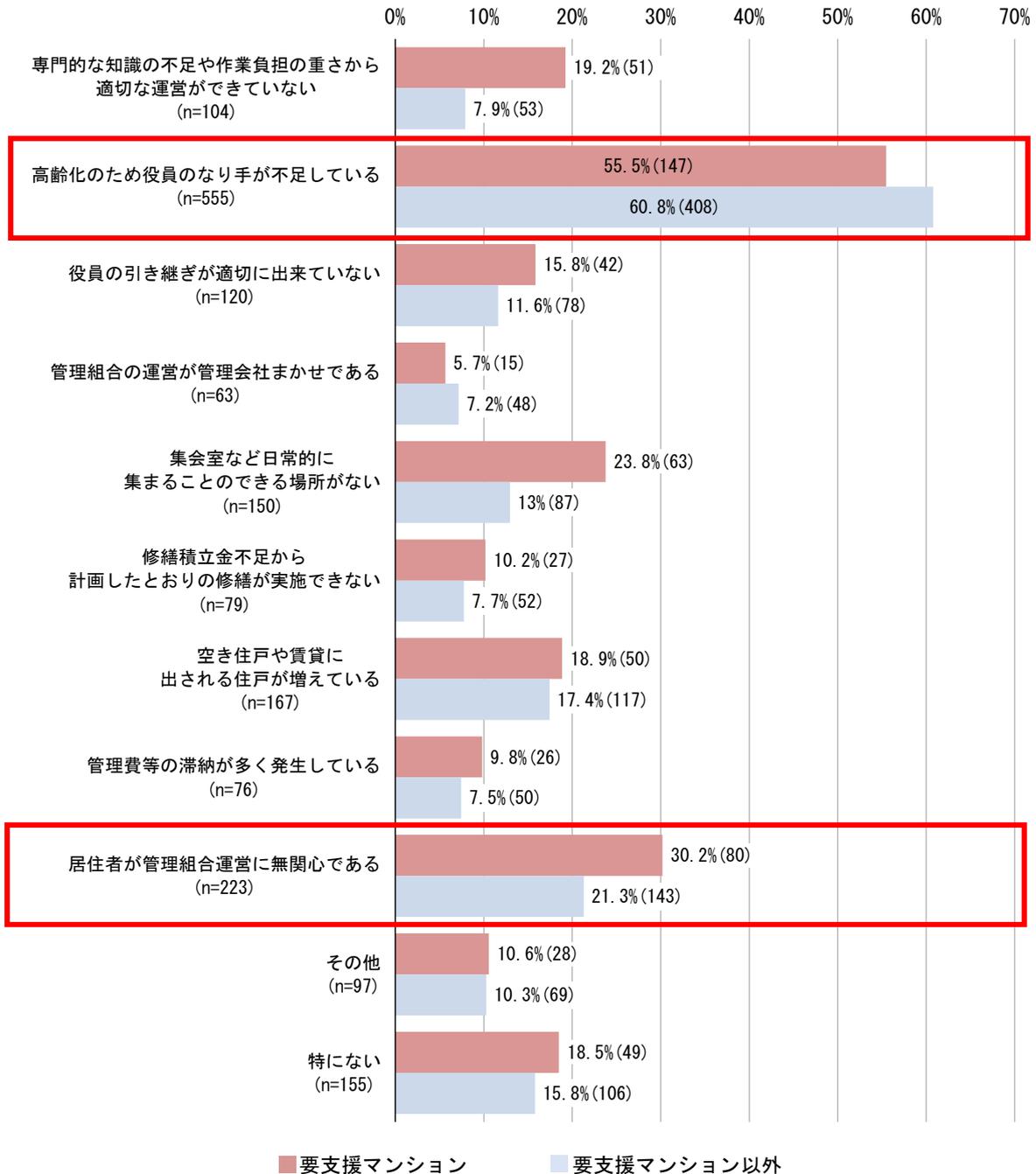
要支援マンションとそれ以外のマンションで比較すると、戸数規模は50戸以下が約86%と比較的小さく、築45年以上が約4割を占めています。また、マンションの管理を管理会社に委託せず、管理組合自身が行う「自主管理マンション」が過半数あります。



(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

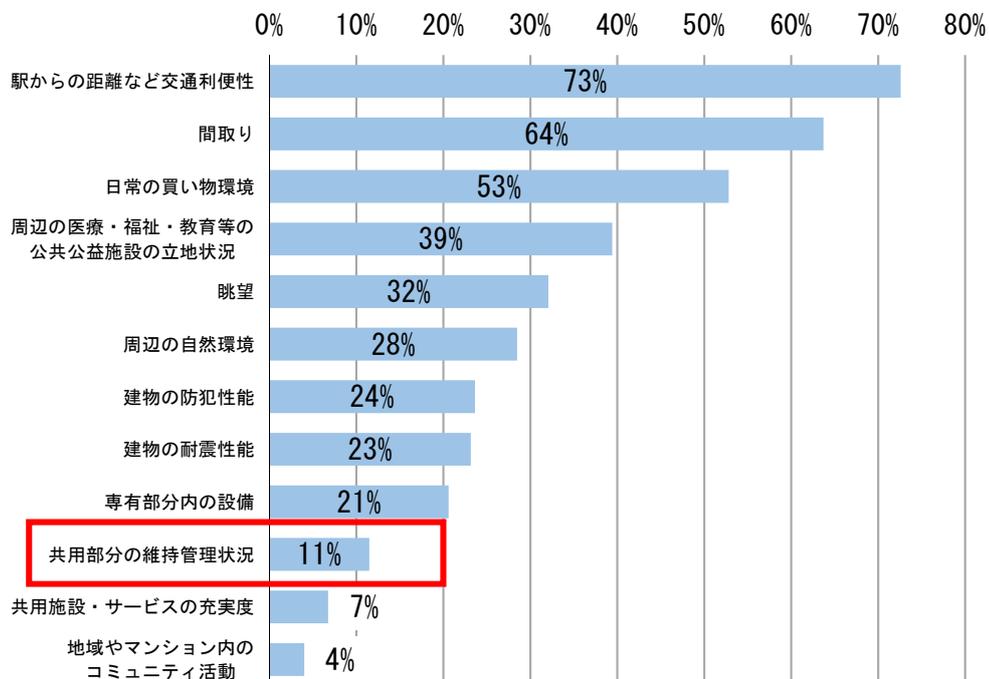
マンションは、本市の住宅戸数の4分の1を占めており、市民の主要な居住形態となっています。新築の供給は徐々に鈍化していますが、既存物件の流通市場は堅調であり、今後も重要な居住の選択肢となります。さらにマンションは、都市景観や地域の街並み形成など、都市や地域社会を形成する重要な要素となっています。

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つの老い」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。

このような要支援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。

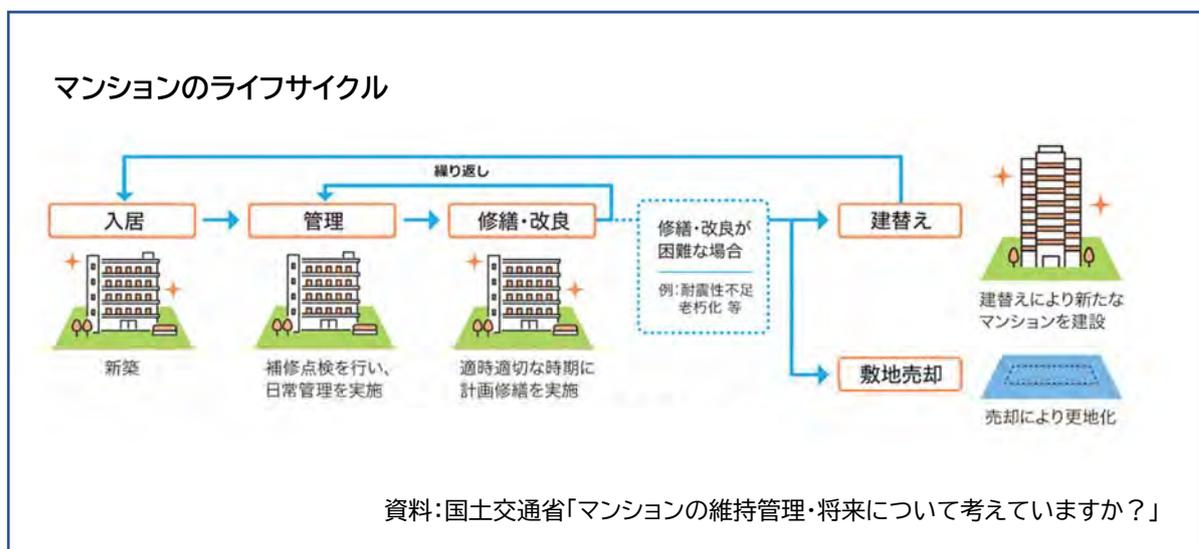
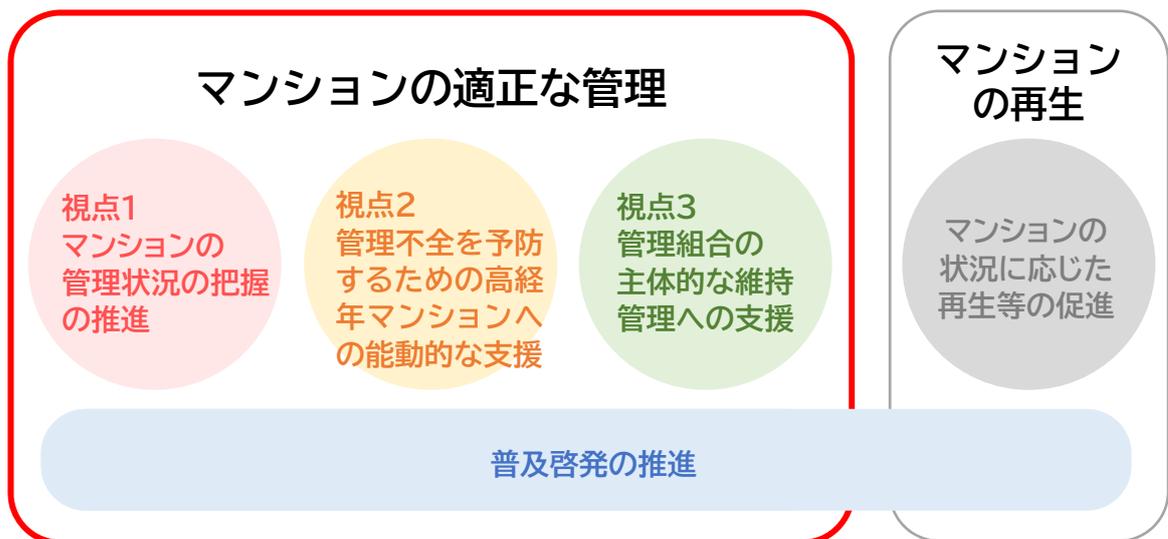
これまで以上に、専門家や関係団体との連携を強め、計画的かつ効果的な施策を実施していくことが必要です。

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、管理組合が切れ目なく活動できるように一体的に取り組んでいきます。



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4分の1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"> ・管理者等が定められていない ・集会(総会)が年1回以上開催されていない ・<u>理事会が年1回以上開催されていない</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会(総会)が年1回以上開催されている
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> － 緊急時等における専有部分の立ち入り － 修繕等の履歴情報の保管 － 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・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
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・<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> ・<u>大規模修繕工事が実施されていない</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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
○その他	
—	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・横浜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

(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ず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。

(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



【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

(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。

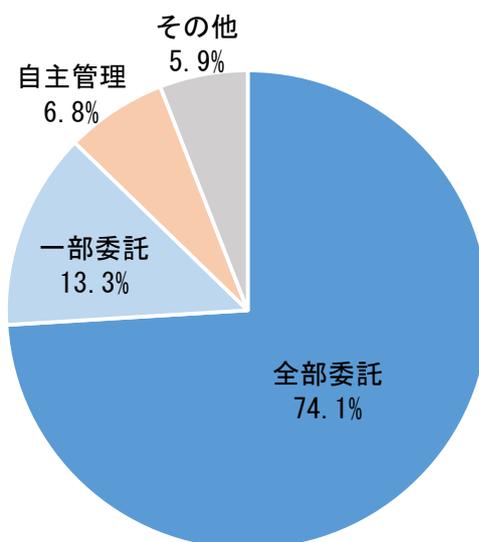
■コラム マンションの管理形態による違い

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

○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

- 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
 - (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
 - (2) マンション管理士
 - (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。)
 - (4) 弁護士、司法書士、公認会計士、税理士
- 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

具体的な支援例

- 管理組合活動に対する意見の整理及びアドバイス
- 各種議事録及び対応策等の資料作成
- 関係資料の収集及び提供
- 管理組合の総会及び理事会に係る開催支援

【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】

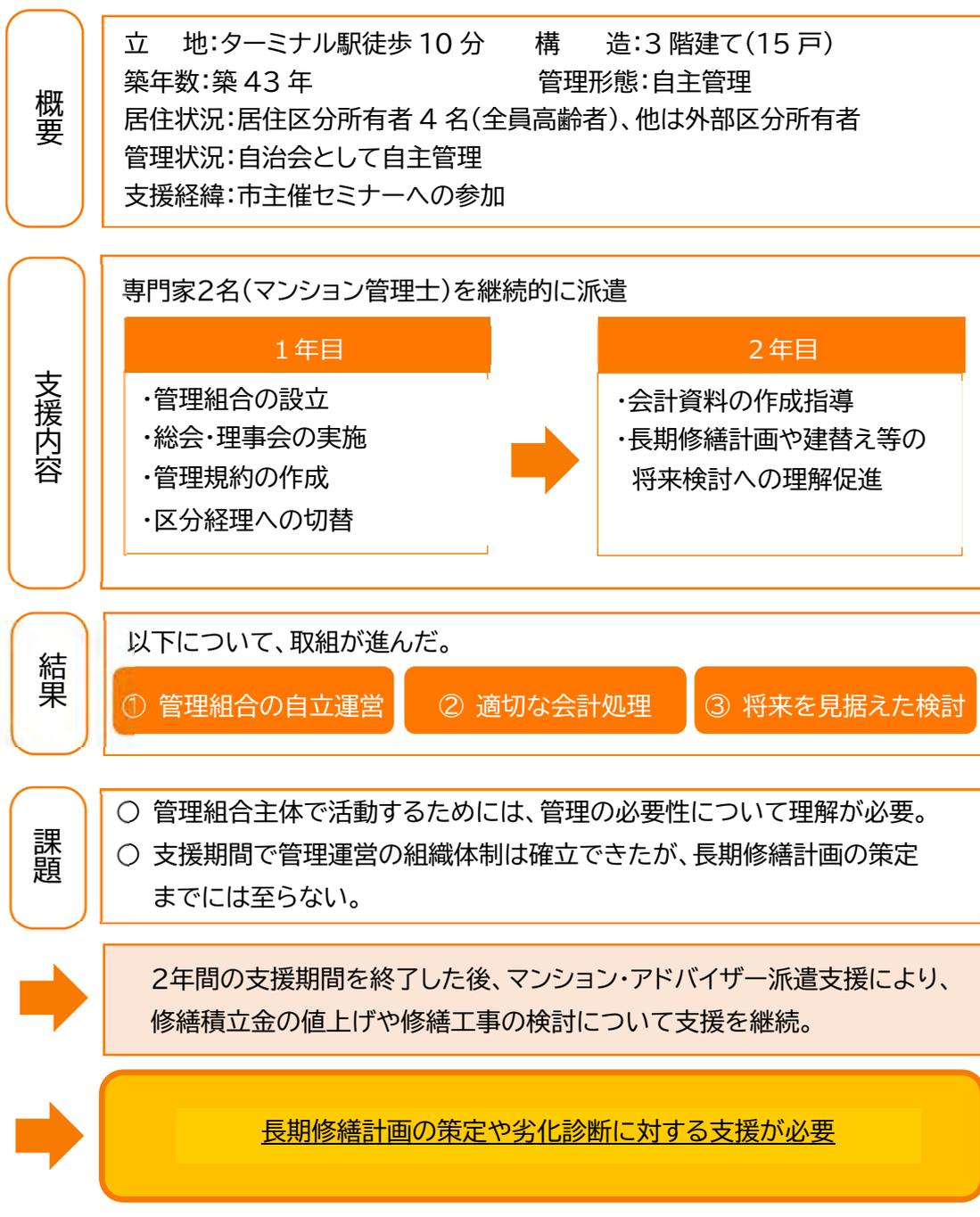
これまでの取組を継続し、管理組合や管理規約が無いなどの要支援マンションに対し、本市から働きかけを行い、マンション管理士等の専門家を派遣します。

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、管理組合の役員のみ手不足、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。

○築年数が浅いマンションでも、区分所有者等の維持管理に対する関心の低さなどにより、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。

○マンションの築年数に関わらず、管理組合活動の停滞を未然に防ぎ、適正な維持管理がなされるよう、取組を進めていきます。

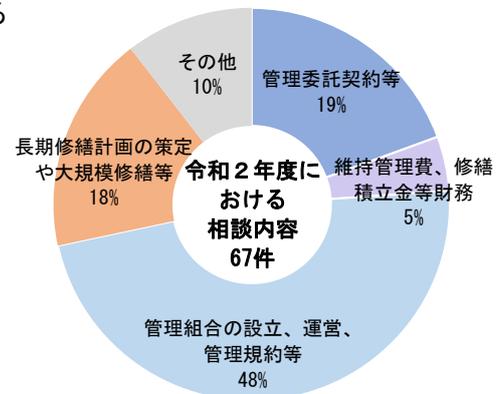
【施策体系】

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】

(2022(令和4)年11月頃開始予定)

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結成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 「横浜市災害時における自助及び共助の推進に関する条例」の一部改正

市民・事業者の自発的な防災活動の促進を図り、減災社会の実現に寄与する事を目的とする本条例が令和4年3月に改正され、「町の防災組織」の一つとして、マンションの管理組合が明記されました。管理組合についても、地域を守る共助の中核としての役割が期待されています。

■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「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。

よこはま防災力向上マンション認定制度(2022(令和4)年2月創設)の概要

○災害に強いマンションの形成と、地域住民を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として認定します。

○認定を取得したマンションには、認定証の交付や、防災アドバイザー派遣、市街地環境設計制度等を活用した容積率等の緩和等を行います。

	ハード認定	ソフト認定
防災対策を実施しているマンション (右の項目をすべて満たすこと)	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 ■止水版 ■マンホールトイレ 	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 ■防災訓練 

	ハード+(プラス)認定	ソフト+(プラス)認定
マンションと地域との連携が図られているマンション (右の項目をひとつでも満たすこと)	①地域の一時避難場所 ■共用の防災倉庫 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 	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

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	項目	2020(令和2)年度 までの実績	本計画期間末 2026(令和8)年度 目標値
目標1 マンションの管理状況の 把握の推進	高経年マンションの 実態把握調査の 回答率	64.4%	75% ※
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
目標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

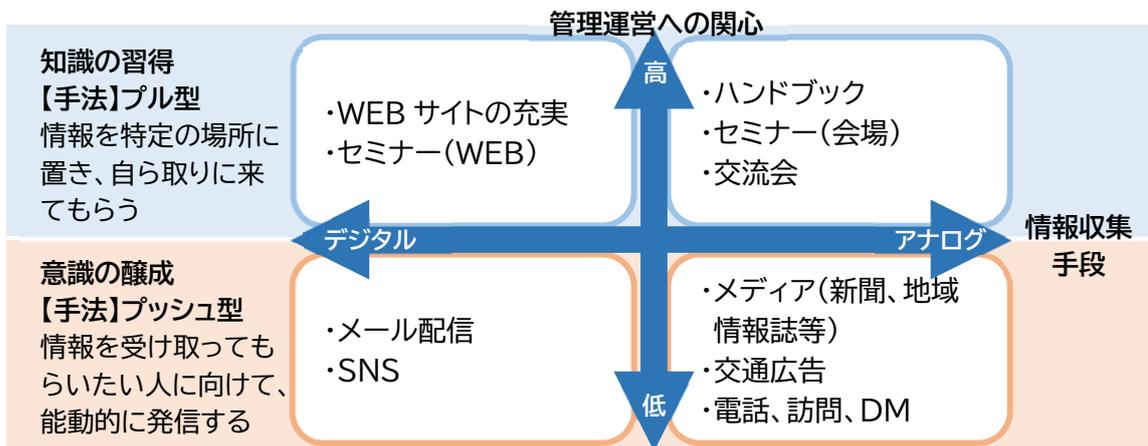
管理組合がマンションの管理運営に必要な専門的知識や情報を習得できるよう、各種支援制度や管理規約などの様式について、市のホームページや手引き等を活用し情報の発信を行います。

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

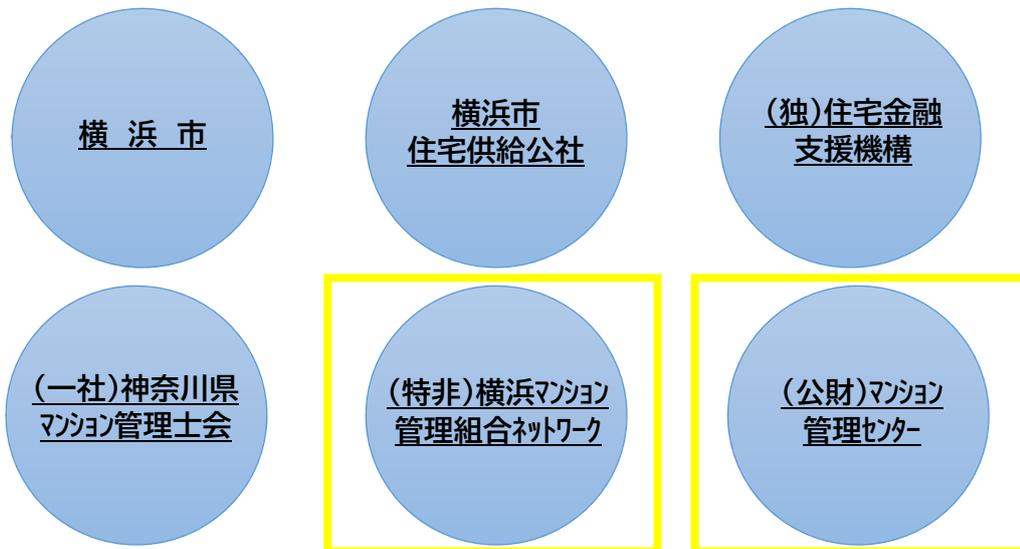
(1) マンションの管理に関わる関連団体の連携

本市では、マンションの管理に関わる公的団体等が連携し、それぞれのノウハウを生かして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むため、2018(平成30)年に、横浜市、横浜市住宅供給公社、(独)住宅金融支援機構、神奈川県マンション管理士会の4者による協定を締結しました。

本計画の推進のため、新たに横浜マンション管理組合ネットワーク、マンション管理センターを加えた6者による協定を締結し、各団体が有するノウハウの更なる共有・活用により、管理適正化の取組の拡充を検討します。

■横浜市におけるマンション管理適正化の推進に関する協定書

(2022(令和4)年4月締結予定)



(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つの古い」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向上、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。

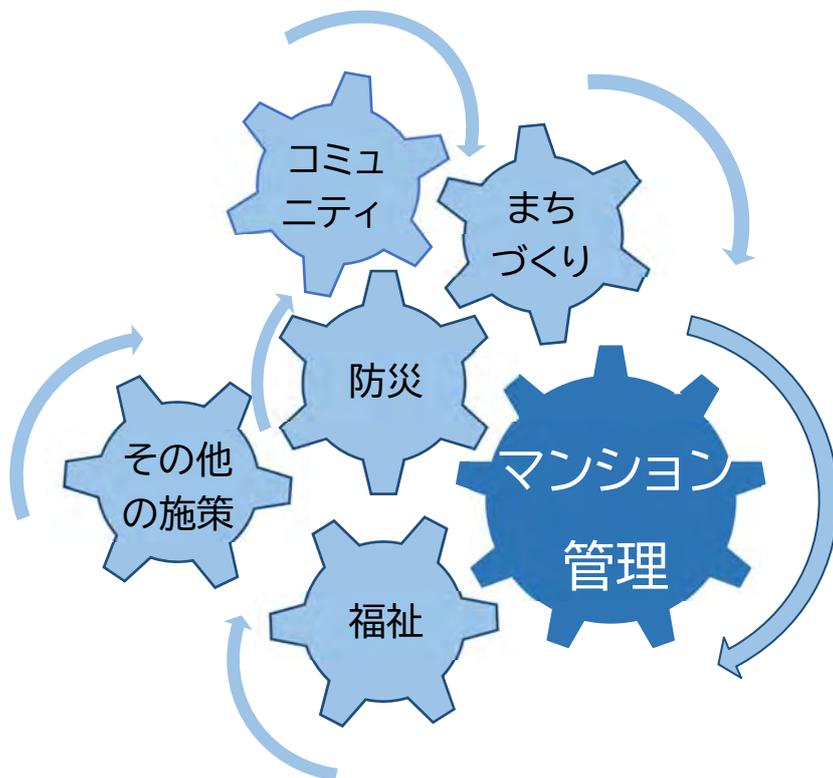
(4) 他の政策分野との連携等

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。



2022（令和4）年〇月発行

編集・発行

横浜市建築局住宅部住宅再生課

〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10

電話：045-671-2954 FAX：045-641-2756

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



横浜市マンション管理適正化推進計画（素案）に対するご意見と本市の考え方について

ご意見については、個人や団体の特定につながる部分は一部削除しています。
また、同一の文章のご意見については、意見を一つにまとめて掲載しています。

① 計画への賛同及びご意見の趣旨がすでに素案に含まれているもの

No	ご意見	本市の考え方
1 ・ 2	「理事会が年に1回以上開催されていない。」 は、標準管理規約上、理事会の決議事項において、総会への提出議案は「理事会の議決事項」になるため、規約に特段の定めがない限り、不適切な管理組合の運営に該当するため市の独自基準として不必要である（つまり、規約に特段の定めがない限り理事会が開催されないと通常総会の議案が総会へ上程できない。）。	計画 P15 の通り令和元年・2年度の実態把握調査において、理事会を開催せずに総会が開かれている事例があり、適正な管理の上では支援の必要性があるものと考えています。 なお、標準管理規約は管理規約の「ひな形」であり、実際には管理組合ごとに独自の管理規約を策定します。
3 ・ 4	防災力向上マンション認定制度を管理認定計画の認定物件の上位に位置される考え方が不適切である。防災もマンション管理の1つであるが、本件の課題は、管理組合の管理不全からくる建物修繕への影響を主として計画の項目が選定されているため別に考えるべきである。市の防災認定を受けていても本計画の認定物件には、認定されないケースもある。	計画 P33 の管理状況によるマンションの分類は大まかな考え方を示したもので、よこはま防災力向上マンション認定制度と管理計画認定制度の認定基準について上位・下位といった位置づけはありません。
5 ・ 6	今後市内に建築される全ての新築分譲マンションに対して修繕積立金の均等化を必須とし、均等化に応じない業者に対しては、市からの指導を行い、再検討に応じない場合は、分譲会社名及びマンション名を公表する必要がある（国交省の調査では、新築マンション分譲時の修繕積立金の積立方法が、平成22年以降の新築マンションの67.8%が段階増額積立方式であること及び均等割に移行するマンションは、調査対象管理組合の年に全体の1%程度であるため、分譲後に発足する管理組合で均等積立方式に変更するには大きな支障がある。）。	計画 P23 「マンションの管理に関わる主体の役割」に、分譲会社の役割として「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」ことを記載しています。 管理適正化が進むよう、広く計画の周知を行っていきます。
7 ・ 8	市が、市内のマンション管理組合の財務状況（管理費及び修繕積立金の設定金額を含む。）を把握したデータを保有していないのに認定件数の目標値を150（年間約30件）は、数字	管理計画の認定については、国の考え方や他都市事例を参考にしながら、本計画期間については、制度普及に向けた先行事例を作っていくという考えから計画 P47 の通り目標値を

	のみが先行していると考える。このままの目標値で制定するならば、目標を制定した根拠を明示する（国のマンション総合調査の結果からの引用であった場合は、横浜市所在の管理組合が調査に回答した数値を使用したのかを含めて）。	設定しています。
9 10	管理計画認定の基準を満たしているマンションの管理組合に対して、市長の名前が入った認定証を授与する（理事会が困難な目標を達成していることを区分所有者（マンション居住者）に対して広報（PR）ができるようにする。）。	管理計画認定制度の認定マンションについては、本市より市長名を記載した認定通知書を発行する予定です。
11 12	定期的な見直しの時期が明記されていない。少なくとも3年後には、中間検討会を開催し問題点を洗い出す必要がある。	計画 P51 の「施策の効果検証」については、毎年度、関連団体と意見交換の上で取組の効果検証を行うとともに、必要に応じて取組の見直しを行っていきます。
13 14	本件は、横浜市から管理組合に対する任意な取組みであるにかかわらず、横浜市は、過去のマンション施策の結果から得た経験を反映していない。市は、管理組合が自主的に取組ができるような仕組みを構築することが MUST であるのに管理組合が自主的に取組めることを前提に計画及び目標が設定されていることが問題である。	管理状況把握のための調査を引き続き実施し、管理組合活動の停滞が確認されたマンションについては計画 P40 の通り本市からの働きかけにより専門家を派遣し、支援を行います。その上で、管理組合の主体的な活動が進むよう、目標3として、「管理組合の主体的な維持管理の支援」を設定し、状況に応じた様々な支援制度を活用できるように充実を図っていきます。
15	計画素案は横浜市独自の対応も盛り込まれており大筋賛同し得るものです。	ご意見をいただきありがとうございます。
16	高経年（築40年以上）マンションの増加については、現状分析をより細かく進めておく事が肝要と存じます。即ち自主管理・借地権問題・福祉施設的要素を持った建屋は現在多数あること。その実態調査は、現状管理不全ではないが解決に窮する難問は早晚管理不全を招き兼ねない事の警告であるべきです。宜しく願いいたします。	要支援マンションに該当しない場合であっても、管理不全を未然に防ぐため、管理組合による主体的な管理が進むよう、計画 P43 や P47 の通り支援や普及啓発に取り組みます。なお、実態把握調査の詳細については市ホームページに報告書を掲載していますので、ご参照ください。
17	基本的な考え方には賛成します。	ご意見をいただきありがとうございます。
18	ご質問ですが、管理組合がマンション標準管理規約別添1の3.外部管理者総会監督型(管理	計画 P26 の「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」については、本市が管理組合の管

	<p>者・監事は定めているが、理事会は設置していないケース)で運用している場合、理事会を設けません。</p> <p>横浜市が助言・指導・勧告を行う目安として、「理事会を年1回以上開催していない」こととされていますが、その他の基準は満たしているが、理事会を開催していないということで助言・指導・勧告を受ける恐れがある、並びに、管理計画認定制度の認定を受けることができないということになりますでしょうか。</p>	<p>理者に対して管理適正化の観点から必要な場合に実施する行政指導の基準を示すものであり、理事会の非開催ということだけで直ちに助言等を行うものではありません。</p> <p>また、管理計画の認定基準には理事会の開催に関する項目はありません。</p>
19	<p>マンション管理の適正化を実施するためには、区分所有者の啓蒙が必要であると考えます。公費によるマンション管理士による派遣制度を拡充し、年間6回まで無料で理事会の支援等を行なっていただければと思います。</p>	<p>計画P40の活動の停滞の兆候が見られるマンションに対する働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）については、年度あたり7回まで無料で支援を実施しています。</p>
20	<p>販売時に管理適正化の規制強化を感じています。</p> <p>販売会社・建設会社は完売を優先して、費用面で無理な計画や修繕費を低く見積もって将来的に破綻する計画で販売しているケースが多く見受けられます。</p> <p>購入者は素人のため、将来的に破綻するような管理計画であっても気がつきません。</p> <p>販売当初は販売時の販売計画が優先され居住者に魅力的なサービスのパンフレットが作成され、その結果、費用的に無理があり、経年とともにサービスの低下を管理組合が受け入れざるを得ないケースがあります。</p> <p>コンシェルジュサービスの廃止、管理員の勤務時間の削減、清掃作業の削減などです。販売時の長期修繕計画では、計画自体が将来的に破綻するような無理な計画で作成されており、殆どの管理組合で入居後に修繕費の増加を余儀なくされています。</p> <p>販売会社は建替えまでの責任を課すべきではないでしょうか。</p>	<p>計画P23「マンションの管理に関わる主体の役割」に、分譲会社の役割として「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」ことを記載しています。</p> <p>管理適正化が進むよう、広く計画の周知を行っていきます。</p>
21	<p>設置費用への補助を検討願いたい。 (バリアフリー実現の一手段として)</p>	<p>本市では、計画P18のバリアフリー化等支援事業により、エレベーターをはじめとしたマ</p>

	<p><要望事項実現時の効果></p> <ul style="list-style-type: none"> ・上階に居住する高齢者の行動範囲が拡大し、健康寿命の延伸に寄与することで、市の財政負担の軽減が図れます。 ・高齢者が、管理組合活動をはじめ、地域の活動に参加しやすくなり、マンションの管理状態の改善や、地域の活性化に貢献出来ます。 ・築年数が経過しても適切な管理がなされているマンションとして認知されることで、新規入居を呼びやすくなり、マンションの寿命が延びます。 	<p>ンション共用部のバリアフリー化等工事に対する補助を実施しています。</p>
22	<p>資産価値（売買時の不動産価値）を高めたいマンションのための制度だけにならないように。区分所有者に目を覚まさせる、水をやる、肥料をやる、腐った部分を切り離して生かせる部分を残す、お金をかけずにチャレンジできる知恵を与えられるような草の根運動、ローラー作戦から堅実に復活できるサポートを期待します。活性化させたいマンションの空き住戸に賃貸して管理組合の役に立てれば数年間家賃補助し、管理計画に関して活動報告させることもあると思います。空き住戸を事務所や仕事部屋に賃貸できればより管理組合の仕事を引き受けられる元気な方が集まりやすいとも思います。年間の1/3は住んでいることが条件などとして。それぞれの管理組合の要望に応える仕事をしていただく。たとえば清掃業務一部委任、資格ある方、経験者に理事会・総会サポーター役など。契約期間が過ぎたら購入して住み続ければ成功です。</p>	<p>管理組合による主体的な維持管理が進むように、計画 P43 の通り様々な支援を行います。また、計画 P42 の通り、管理状況の改善事例を分析し、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、ほかのマンションの管理状況の改善を促します。</p>
23	<p>この計画を、自分たちのマンションを管理していくにあたってのバイブルとして使っていきたいと思っています。特に管理の認定制度は管理組合の目標や誇りにもなり、モチベーションの維持や関係者の合意を得ていくためにも有効だと思うので、ぜひ推進してもらいたいです。</p>	<p>ご意見をいただきありがとうございます。管理計画認定制度についても普及促進策を検討していきます。</p>
24	<p>マンション管理の全体だけでなく、駐車場アスファルトの改修、車幅の拡張線引き</p>	<p>本市では、専門家派遣などにより、分譲マンションの適正な維持管理や改修、建替えに関</p>

	<p>とかで揉めており、また専有部の床下配水管の統一改修などについても、アドバイスや援助施策がほしいと思います。</p> <p>そういうことの積み重ねが、マンション管理の適正化につながるのではと思います。</p>	<p>する検討などを支援しています。</p>
25	<p>供用部分は集会所等に限定されてきたが、近年は自治会等と関わりながらコミュニティカフェや生活困難な子どもの学習支援や生活支援を図るスペースの確保などが重要になっている。管理組合は従来自治会との関係があまりよくないところが多かったが、今後は合意形成や公的な施設設置や運営等では自治会等との関わりを強化していく必要があることを明記する必要があるのではないか。</p>	<p>マンションにおけるコミュニティ形成については、良好な居住環境の維持及び向上において重要であるため、計画 P44 の通り関連部署との連携を強めていきます。</p>
26	<p>管理組合が積極的に維持・管理に取り組めるような情報提供が望ましい（選ばれるマンション、価値が下がりにくいマンション等）</p>	<p>計画 P19 の通り管理に対する社会的認知は十分でないと考えており、P47 の通り計画的な維持管理の重要性などについて普及啓発に努めていきます。</p>
27	<p>計画と施策について 計画の対象が築 40 年以上の高経年マンション 64,000 戸(2020 年)ですか？</p>	<p>計画は高経年マンションだけではなく、市内の分譲マンション全てを対象としたものです。</p>
28	<p>分譲マンションは税金が一軒家よりも高く、管理費、修繕積立金もかかり、借家よりも出費が多くなってしまいます。出費を抑える為に、安い管理会社に変えたり、或いは管理会社自体が無くなってしまいう場合もある。安全で無理の無い管理をするためにはどうすれば良いか。 また、管理人がいない時間帯での緊急事態対応を近所のマンション間で協力し合う。</p>	<p>計画 P29 の通り、適時適切な維持修繕を行うには、予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ります。 計画 P47 の通り、計画的な維持管理等について、普及啓発に取り組みます。 また、サポートセンター事業などを通じて管理組合同士のつながりづくりも支援していきます。</p>
29	<p>マンション自主管理への支援に自治会結成を記載されておりますが、従来の自治会だけでなくマンション単体で実施した場合にも実態に応じた条件を検討いただければと思います。</p>	<p>マンション単体での管理適正化に向けた取組に対し、専門家派遣等で支援を行っています。</p>
30	<p>管理組合の強化には理事のレベルアップが欠かせないので、新任理事への基礎的教育ツール（web ビデオ、web 上のテストなど）が提供されると良いと思います。</p>	<p>現在、本市では関連団体との協働事業である「サポートセンター事業」（計画 P44 記載）の取組の一環として、年 2 回新任役員向けのオンラインセミナーを実施し、一部の動画はホームページに掲載しています。</p>

31	<p>建てて間もないマンションに入居いたしました が、管理費が毎月かかっているにも関わらず、 清掃頻度が少ないことが原因でマンション入り 口からロビーにかけてゴミや枯れ葉が落ちてお り不満を抱えています。</p> <p>同じような声は友人や同僚からよく聞くので、 是非マンション管理適正化推進計画を策定し住 人、管理業者、地主、大家が双方 Win-Win とな る良い計画となる事を望みます。よろしくお願 いいたします。</p>	<p>ご意見をいただきありがとうございます。 いただいたご意見を今後の取組の参考にいた します。</p>
32	<p>マンションの大規模修繕には大金が動きます。 管理組合規約のなかに監査機能が盛り込まれる ことを期待します。</p>	<p>管理組合の運営が適正になされるよう、計画 P43 や P48 の通り専門家派遣による支援や普 及啓発等に取り組みます。なお、マンション 標準管理規約第 41 条に「監事」の規定があ ります。</p>
33	<p>非常に良い施策と思います。</p> <p>私の居住する築 20 年のマンションでも</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の高齢化による管理組合役員の辞退。 ・投機目的で購入している分譲賃貸で、実際に 居住しているのは賃借人でオーナーは管理組合 の役員資格を持つが理事会には不参加。 <p>といった問題が起きており、意見募集の「2. 現状と課題」にもあるような</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理状態の関心が低い ・役員の担い手不足 <p>という状態が年々進んでおります。</p> <p>議決権を持つ多くの人は 1 年を通じた理事会の 議論には参加せず、限られたメンバーで検討さ れた内容を上程する総会では、当面の費用対効 果のみで可否を判断する傾向があり、長期的な あるべきマンション管理から遠のいている問題 があると思います。</p>	<p>ご意見をいただきありがとうございます。 いただいたご意見を今後の取組の参考にいた します。</p>
34	<p>今回の、5、施策の目標と具体的な展開等 目 標 2 「働きかけによる専門家派遣について」に ついては大いに期待します。</p> <p>日常の管理委託や理事会の進行を委託している 管理会社とあわせ、市から派遣される専門家には、 また違ったセカンドオピニオン的なアドバ</p>	<p>計画 P40 に記載の派遣専門家は、マンション の適正な維持管理のためにマンション管理組 合等が自発的に行う活動に対し、専門家とし て、管理会社と異なる立場から助言等を行 います。</p>

	イスをいただければ組合の闊達な議論に繋がると思います。	
35	横浜市は従来より、相談内容・段階に応じたマンション向け支援制度が充実しており、行政としてシームレスな支援体制が構築できていると考えます。今回の計画も、社会動向・国の方針・市の地域特性が十分に加味された過不足ない内容と考えます。強いて挙げるとすれば、昨今の管理費高騰（人手不足＋コロナの影響による人件費高騰）の影響により、管理費の値上げを組合内で合意形成できないケースや管理会社から契約を断られるケースなど、組合が自ら問題を解決・改善することが困難なマンションが出始めると思います。そのため、管理組合の主体的な維持管理を大前提とした、「組合の合意形成に関連した支援（専門家派遣・普及啓発含む）」「管理状況の見える化（管理計画認定制度の有効活用）」が重要になると考えます。	ご意見をいただきありがとうございます。いただいたご意見を専門家派遣など今後の取組の参考にいたします。
36	具体的な案が出せず申し訳ありませんが、管理費・修繕費の高騰に向けた「行政が出来る施策」も計画に盛り込めたら更に良いと思います。	計画 P29 の通り、適時適切な維持修繕を行うには、予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ります。計画 P47 の通り、計画的な維持管理等について、普及啓発に取り組みます。

② ご意見を踏まえ、計画に反映したもの

No	ご意見	本市の考え方
1 2	マンション管理組合の運営上の問題が顕在化するのとは築10年以降のため、新築マンションに対する築浅時期における市から管理組合に対する施策を明記する必要がある（管理不全マンションへの予防対策）。	計画 P43 「目標と具体的な施策展開」の「目標3 管理組合の主体的な維持管理の支援」は築年数に関わらず実施する取組であるため、その旨を計画に追記しました。

③ 計画の施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの

No	ご意見	本市の考え方
1	実態調査を行う中で、管理不全の兆候は増えてくるのかと思います。既に、十分な管理がされているマンションについては、あえて指導ということにはならないかと思いますが、	現時点で要支援に区分されていないマンションでも、区分所有者等の維持管理に対する関心の低さなどにより、管理運営の停滞を招く恐れがあります。

	<p>それでも、維持していくことは必要かと考えます。制度登録には、一定数の数も必要になると思いますし、中古市場の活性化とかという意味合いでは、良好なマンションの登録も、それなりの効果があるとも思います。</p> <p>問題は、不全予備軍といますか、実際に現場を見ると危ういところが結構あるように思います。</p> <p>これらを早急に、適正な状態にしていくか、維持させていくか、ということかと思っています。すでに手遅れのところはそんなにかとも思いますので、いかに要支援予備マンションを、適正化していくことが肝要と考えております。</p>	<p>そのため、計画 P43 の通り、管理組合活動の停滞を未然に防ぎ、適正な維持管理がなされるよう取組を進めていきます。</p>
<p>2</p> <p>・</p> <p>3</p>	<p>管理組合活動活性化支援の成果と実績が明記されていない</p> <p>特に市内の管理組合の数と制度を利用した管理組合の数が明記されていない（これまで投入した税金に比して、区分所有者への理解が進まなかった原因を記述すべき）。</p>	<p>市内の全管理組合数については統計が存在しませんが、昭和 58 年以前に建築されたマンションに対して実施した実態把握調査で把握した管理組合の活動の停滞の兆候が見られる 265 管理組合あります。</p> <p>管理組合活動活性化支援は平成 30 年度に開始し、令和 2 年度までに 7 件支援を行い、うち 6 件について、管理組合の設立や管理規約の改正など一定の改善が見られています。</p> <p>今後、計画 P42 の通り、管理状況の改善事例を分析し、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。</p>
<p>4</p> <p>・</p> <p>5</p>	<p>横浜市が実施している登録マンション制度への理解が進まなかった理由が記述されていない。分譲マンション戸数（約 39 万戸）に対して 987 の管理組合しか登録がされていないことへの分析がない。</p>	<p>マンション登録制度については令和 2 年度末時点で 987 管理組合が登録しています。</p> <p>管理組合向けの情報発信を強化するなど、効果的な手法を検討しながら登録の促進に取り組めます。</p>
<p>6</p> <p>・</p> <p>7</p>	<p>横浜市に所在するマンション管理組合が市の「マンション登録制度」へ登録が進む仕組みを構築（市内に所在する管理会社に要請）する（マンション管理組合は、要支援の有無に関わらず管理会社と契約を受けている管理組合が多いため管理会社と市は連携をとる必要が</p>	<p>いただいたご意見を参考にしながら、マンション登録制度の登録促進を図っていきます。</p>

	ある。)。自主管理組合へは、横浜市が広報よこはま等を通じて何らかの手立てを講じる必要がある。	
8 9	マンションの適正な管理の普及啓発の推進をおこなうため、管理計画認定の基準を満たしているマンションとその受託している管理会社名を「広報よこはま」及び市ホームページ「住まい・暮らし」で公開する。	管理計画認定制度で認定を受けたマンションについては、国の指定機関である（公財）マンション管理センターのホームページで公表されるとともに、本市ホームページからもリンクを貼る予定です。
10 11	行動経済学（ナッジ）ではなく今回の管理認定計画は、管理組合を運営する区分所有者に対しては理解が進まない。国及び市は、区分所有者へ達成困難な課題を与え、達成後の報酬（ご褒美）がない。管理組合の合意形成が困難なことは国及び市が指摘しているにもかかわらず、管理計画認定の基準を満たしているマンションの区分所有者へ固定資産税を減免する等のインセンティブを付与することが本計画の推進に大きく貢献する（要支援マンションにつき込む税金があるくらいなら積極的に管理を実施する管理組合（横浜市に迷惑を掛けない）の区分所有者にインセンティブを付与する。）。	管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。 その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。
12 13	横浜市に所在するマンション管理組合が市の「マンション登録制度」に登録が進む仕組みを構築（市内に所在する管理会社に要請）し、本計画を周知させる。	マンション登録制度については、管理組合向けの情報発信を強化するなど、登録の促進に取り組みます。 また、本計画についても登録マンションに対して周知を行っていきます。
14	今回の管理計画認定は各マンション組合からの申請が起点になりますが、管理組合が受けるメリットが大きくないと申請が発生しないと思われますので、申請し管理計画認定を受けた事により、固定資産税を、ある程度（5%程度）減額するメリットを付与される事を提案します。更に、固定資産が軽減される事を大きく宣言し、管理計画認定のニーズを増やす対応を実施される事を提案します。	管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。 その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。
15	認定マンションへのメリットの明確化があるとなお良いと思います。	管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ロー

		<p>ン「フラット 35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。</p> <p>その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。</p>
16	<p>横浜市マンション管理適正化推進計画の目的に記載されています通り、建物・設備の老朽化を防ぐためにも改修工事を実施する前に、診断調査が必要となります。</p> <p>東京都の一部の地方公共団体(江東区・港区・文京区など)では、マンション計画修繕調査支援事業として、調査診断に対しても助成金を付与されています。</p> <p>計画通りに改修工事を進めること、また、管理計画認定制度の普及の促進を目的とし、管理計画認定制度の基準を満たすことで、調査診断にかかる費用の一部を横浜市が助成することを検討いただきたいと思います。</p>	<p>管理組合における計画修繕が進むよう、引き続き専門家派遣などにより支援するとともに、いただいたご意見を参考に支援策の検討を行っていきます。</p> <p>なお、管理計画認定制度については、より多くの管理組合に利用していただけるよう普及促進策を検討していきます。</p>
17	<p>管理組合メンバーは一年の持ち回りなので建物の修繕、手直し、コストの見積などには長けて居ない人が多いので、都度手助け役をして居ます。資料には外部専門家の意見とありますが、無論有益ではあります総論的になりがち、やはり住んでみての日常からの意見は的確です。</p> <p>ぜひこのようなメンバーを招集してより適正化推進を目指してください。</p>	<p>交流会やセミナーの開催などの際に、いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。</p>
18	<p>住み慣れたことで「心の故郷」になりつつあるマンションは私有財産である一方管理状況次第では社会全体に重大な影響を及ぼす「公共財」に近く防災・防犯対策の役割をも担っています。</p> <p>終の住処として分譲マンションを選び、居住しているなら区分所有者に建物・設備の状態や管理組合の運営について、また社会資産としての価値なども客観的に把握させる継続的</p>	<p>本市としては管理組合による自主的な取組が行われるよう支援を行うとともに、実態把握調査を通じて把握した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、働きかけによる専門家派遣などの支援に取り組んでいます。</p> <p>いただいたご意見にあるマンション特有の課題等を念頭に置きながら、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>

な行政指導が必要です。

年齢やライフスタイルの異なる大勢の人たちが住むマンション。2001年にマンション関連三法案が整備されたことや、住民はお互いに気持ちよく暮らしていくには村意識のルールを守ることが大切であることも、そのルールをもとにマンションを適正に管理していくのが管理組合であることも、建物や設備の維持・管理とそれを支える資金面の管理に加え住民同士の生活面でのサポートやネットワークづくりなども承知している。

しかし住民も建物も老いて衰えて行くのは自然の摂理である。政府や自治体はマンションのストック数が年々増加し居住者の高齢化にこれまでの画一的なマンション管理に危機感を抱き適正に管理・維持をしてもらうために地方公共団体の関与が強化できるような政策や法律を随時見直している。2020年2月28日政府は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」を閣議決定がなされ問題があれば、区分所有者や組合の求めが無くても行政が指導や助言をできるようになったし、その目的は20年後には建物の老朽化や居住者の高齢化による管理組合の担い手不足により管理・運営が深刻化しつつある高経年マンションの急増が見込まれるので2022年には新たな「マンション管理計画認定制度」も始まる予定です。

新たな認定制度は管理・運営に必要な応じた指導・助言等が骨子で長期修繕計画の有無・修繕積立金の積立状況・管理組合の活動状況等が点検項目として見込まれ、そのために国や自治体によるさまざまな助成や支援制度も拡充されてますが総花的でその実行性は極めて薄い。確かに、そうした制度を管理組合が活用しやすくすることで、居住するマンションは住宅市場での優位性にも繋がり、市場価

値を高めることも可能です。

マンションは木造住宅に比べて耐久性の高い建物ですがライフサイクルに伴い老朽化は避けられません。年数の経過に応じてコンクリート部や鉄部及び設備は劣化していきますので、安全かつ快適に暮らしていくには築年数に伴う具体的な「計画管理」の作成を義務付ける法案が必要です。

例えば築 40 年超を迎える団地は「建物も住民も老いて管理費の値上げは限界」とされ、外形的にも高齢者に管理組合活動を維持させるには至難の技で、行政が積極的に関与し建替か？敷地権の一括売却かを指導する法的な権限を持つべきである。

又築 30 年マンションは築 40 年を迎えるに備えて建替か？敷地権の一括売却か？又は耐震診断を実施して住宅市場に繋がるために修繕や改修をもって生活インフラを守る給排水管や電気系統・ガスの配管などの設備の更新をするのかの今後の方針を専門家を交えての検討を義務づけるべきです。

特に築 30~40 年の団地は限界団地にさせないためにもマンションには重要な時期で次の修繕までの長期的プラン策定前に現状を精査させて将来は建替か？修繕・改修で延命するか？は管理組合で十分な話し合いが必要です。現在、団地の場合は敷地を分割して一部を売却し、建替しやすい制度の創設が予定されますし、外壁の剥落やバリアフリー性能が確保されていないマンションは、容積率の特例も受けられますが、建物の長寿命化をはかる修繕に加えて住民の生活面での不便さを解消し資産価値を高めるためのバリューアップ工事等プラス α の工事も必要となりますのでこの段階で行政はより細かに支援制度を作るべきです。

築 20~30 年の団地には外壁・鉄部の塗装などで外観を保ち専有部もリフォーム・更新時期

	<p>になり検討が必要ですが、この時期に管理組合で大規模修繕工事の周期の見直しと修繕積立金の徴収方法を検討させる必要があります。</p> <p>築10~20年の団地は2000年「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行されさらに住宅性能表示制度も設けられて、次世代省エネ基準によりマンションの断熱性・機密性はアップした高品質で最新設備のマンションが一般的に普及していますが、マンションを長期間にわたって維持管理していくためにはマンションが抱える宿命を前提での「長期的な計画管理」が大切です。その計画に合わせて区分所有者から修繕積立金を徴収する必要がありますが、そのためにも専門家を活用した「計画管理」を立てて計画的な大規模修繕工事を進める必要があります。</p>	
19	<p>マンション管理が適正に行われていることが自己資産の評価にどれほど影響するか数値化（数値化できなくても定性的で直感的なもの）できれば管理組合の活動活性化への動機づけになり、管理適正化に資するのではと思います。</p> <p>管理組合活性化に向けての提案</p> <p>区分所有者の誰でもが等しく持っているのは所有するマンションの資産価値と言える。</p> <p>空き部屋を宅建業者がいくらで売り出すか大きな関心を持っている。マンションの価格が築年数や構造、立地、交通、周辺の社会的施設の所在などの外にマンションの管理状態及び組合活動やコミュニティ活動が反映されていること、またどの程度反映されているかを販売会社にアンケートする。</p> <p>アンケートは</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 先ずは組合活動の様相を価格に反映させているか、考慮しているか。 2. その際公的機関の評価を広告等に表示し価格に反映するか。評価に当たって独自にヒ 	<p>計画P19の通り管理に対する社会的認知は十分でないと考えており、計画的な維持管理の重要性などについて普及啓発に努めていきます。</p> <p>適正な管理を行うマンションについて認定を行う管理計画認定制度で認定を受けたマンションについては、国の指定機関である（公財）マンション管理センターのホームページで公表されるとともに、本市ホームページからもリンクを貼る予定です。</p>

	<p>アリングなどにより調査することがあるか。 アンケート結果にもよるが管理が適正に行われて、組合活動が良好であることが資産価値に影響することが把握できれば、組合活動に積極的になる動機づけになるのではと思う。 理屈だけでは人は動かない。 このほか中古マンションを購入し新たに区分所有者になった人の購入する理由がマンション管理状態や組合活動、コミュニティ活動を考慮したかもアンケートすることもいいかもしれない。マンションを取り巻く現状把握として意味があるかと思います。</p>	
20	<p>今の状況ではマンションの建て替えまでもっていくのは困難であり、適正管理による建物価値向上や長寿命化が重要であることをもっと強調する必要があるのではないか。</p>	<p>計画 P21 の通り、管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるよう支援することを施策展開の基本的な考え方としています。 そのため、日常管理の適正化に関する支援とともに、建替えや長寿命化に向けた改修等に関する検討に対しても専門家派遣による支援などを行っていきます。</p>
21	<p>横浜市のマンションは、海の近く、斜面地、駅周辺、郊外など、様々な場所に立地しており、これらに応じた施策、管理上の注意、普及啓発が望ましい</p>	<p>いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。</p>
22	<p>横浜市の都市政策と連携し、都心や駅周辺などの機能や空間特性を生かした、メリハリのある施策展開が望ましい</p>	<p>いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。</p>
23	<p>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 ■取組内容 管理組合活動の停滞の兆候が見られる要支援マンションに対する 働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）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 →5 年で 15 件はあまりに少なく、横浜市の規模からいっても改善には程遠い目標数字です。資料にあるように「築 40 年以上が 30 年後には 34 万戸と約 5 倍に増加する」ひっ迫感を考えれば 5 年 15 件 = 30 年で 90 件？</p>	<p>活性化支援については管理組合側での取組意向が必要となるため、これまでの実績を踏まえながら拡充した目標値として 15 件としています。 今後、計画 P42 の通り、改善に至った事例の検証を行い、モデルとして管理組合に対して情報発信するなどにより、管理の適正化の取組を広げていきます。</p>

	<p>で事足りるのでしょうか。せめて倍の「5年30件」程度ではどうかと思います。</p> <p>初年度は、身近に感じる具体事例を集めて、改善したマンションの協力や専門家を派遣、築年数の高いマンションに積極的に示していくことで無理な数字ではないかと思います。</p>	
24	<p>目標3. 管理組合の主体的な維持管理への支援</p> <p>■取組内容 管理状況が市場において評価される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）等</p> <p>■目標値 管理計画認定制度の認定件数：150棟</p> <p>※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。</p> <p>国の適正化法の方針に基づいた認定制度ですが、横浜市らしさは出せないでしょうか。国の基準だけですと管理価値の向上にはならず、甘々に思います。</p> <p>例えば独自の評価基準で2段階制にするなどです。ワンランクだけですと「一定水準でどれも同じ」になりやすく向上心も維持できません。※国は平均化で十分と考えそうなことですが、実施するのは人間です。</p> <p>特別枠と一般枠で基準が異なれば特別感がありますし、特別枠の認定から外れないように維持に努めるでしょう。</p> <p>特別枠の基準としてたとえば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ●常設の修繕委員会がある。 ●自主点検を実施している。 ●国や市の情報を収集し、区分所有者向けお知らせ等広報紙を年1回以上配布している。 <p>などで十分だと思われます。</p> <p>特別枠には活動助成金を支給、または各種補助金の優先枠。売買の際に「横浜市認定」広報ができること。市の事業、適正化推進の普及と広報に協力すること。</p>	<p>「管理計画認定制度」については、制度の普及に向けて、より多くのマンションが申請しやすくなることを優先し、計画P26の通り国の基準に追加はしていません。</p>

	<p>補助金報告で活動が実施されていない場合は一般枠への降格とすれば役員も意識して前向きに取り組むと思います。</p> <p>国に、「だめか？」と聞くくらいはできるでしょう</p>	
25	<p>適正化が認められるマンションに対し、僅かでも結構ですので、ぜひ固定資産税・都市計画税割引等のインセンティブ導入をご検討いただきたいです。適切にマンションを管理すれば資産としての劣化を防ぐことができ、暮らしが守られる（自分が参加しなくても誰かがやってくれると思っているひとが大部分なのではと思われませんが）、それだけでなく個人の税金も安くなるなら、さすがに無関心層の意識も変わっていくと思います。</p> <p>がんばっているマンションにはぜひ税金面での何がしかの優遇のご検討を、どうぞよろしくお願いいたします。（マンション管理の主体は管理組合とはいえ、管理費等の値上げは反対、各種協力はスルー、高齢者が増えてIT化も困難では、修繕と経費削減に奔走する一部の役員の負担だけがとてつもなく重く、持続困難です）</p>	<p>適正な管理を行うマンションについて認定を行う管理計画認定制度に関するインセンティブとして、住宅金融支援機構における、住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。</p> <p>その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。</p>
26	<p>5年計画を策定するならば、築30年以上のマンションも対象にする必要があります。市の調査から2年近く経過しているため、40年以上の高経年マンションも増え続け、2030年（8年後）155,200戸（2.4倍）に急増します。</p> <p>→経年化対策をするには、築30年以上の高経年マンションの実態を把握するため、アンケートや聞き取り調査を約15万戸のマンション棟数又は管理組合数を対象にする必要があります。</p> <p>市の前回の調査（2020年）では、築40年以上の2881棟を抽出し、1453管理組合を対象に調査を行った結果、643組合（44.3%）の回答があり、その中で116組合（回答数の内18%）が「十分な管理が行われていない可能性があ</p>	<p>令和元年度から実施している実態把握調査は、管理組合が管理上の課題を抱える可能性が高いと推測される、管理組合が区分所有法改正により法的な位置づけが明確化された1983年（昭和58年）以前に建築されたマンションを対象としています。</p> <p>上記以外のマンションの実態把握については今後検討していきます。</p>

	<p>る」と位置付けている。</p> <p>また、回答をしていない910管理組合の多くも、耐震調査や、マンション管理に多くの問題を抱えていると推測されます。</p>	
27	<p>具体的施策について</p> <p>①築40年以上の高経年マンションは、旧耐震基準（1981年以前）で、耐震調査、耐震補強が必要とされているため、具体的支援が必要となります。</p> <p>②マンションの「二つの古い」の居住者の高齢化に対する調査と具体的支援の施策が必要となります。マンションでの生活に不自由がないのか、階段の手すり、段差解消、エレベーター設置など具体的に調査し対策が必要となります。</p> <p>また、一人暮らしの老人の孤独死も増えているので、居住者のコミュニケーションが必要となります。</p> <p>③高経年マンションの管理組合は、長期修繕計画の見直しが行われずに、将来どうするのか、建て替えや再生が検討される時期となります。築50年、60年先には建て替えを検討するのか、更生（更なる延命）を図るのかを検討する必要に迫られているので、具体的支援が必要となります。</p> <p>④市の推進計画が十分に機能しないと、「二つの古い」の行き着く先は、マンションの管理不全で、社会的な問題になっていきます。</p>	<p>旧耐震基準のマンションへの耐震支援やバリアフリー改修の補助、建替や長寿命化に向けた改修等に関する検討への専門家派遣といった既存の支援制度などを活用しながら、本計画の推進に努めてまいります。</p>
28	<p>「横浜市マンション管理適正化計画素案」の説明会を行政区ごとに開催し、推進計画の内容を広く説明し、市のマンション対策の姿勢を示すこと。</p>	<p>本計画については、市が開催するセミナー等での説明、区役所へのチラシの配架、登録マンションへのメール配信、関連団体を通じた情報発信等により、広く周知に取り組みます。</p>
29	<p>目標1. マンションの現状把握の推進</p> <p>・高経年マンションの対象は、5年計画の築35年以上とすること。</p>	<p>令和元年度から実施している実態把握調査は、管理組合が管理上の課題を抱える可能性が高いと推測される、管理組合が区分所有法改正により法的な位置づけが明確化された1983年（昭和58年）以前に建築されたマンシ</p>

		<p>ョンを対象としています。</p> <p>上記以外のマンションの実態把握については今後検討していきます。</p>
30	<p>目標 2. 管理不全を予防するため高経年マンションへの能動的な支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理不全を予防、改善するために重要な役割を果たすのが、区分所有者全員で構成する管理組合の役割がますます重要になっています。 ・「管理不全」が想定される 300 以上（推定）の管理組合のうち、改善された組合の目標は 15 件とは法改正の重要性からしてもあまりにも少ない。市の取り組む姿勢が問われます。支援者を増やして集中的に取り組むこと。 	<p>活性化支援については管理組合側での取組意向が必要となるため、これまでの実績を踏まえながら拡充した目標値として 15 件としています。</p> <p>今後、計画 P42 の通り、改善に至った事例の検証を行い、モデルとして管理組合に対して情報発信するなどにより、管理の適正化の取組を広げていきます。</p>
31	<p>目標 3. 管理組合の主体的な維持管理への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理適正化指針（国土交通省）に沿って、管理組合と区分所有者の役割を分かりやすくしたパンフ（チラシ）を作成し、広く広報すること。 ・管理計画認定制度は、管理が行き届いているマンションが対象となりますので、市としての特別な支援を要しないと推測される。 	<p>本計画については、市が開催するセミナー等での説明、区役所へのチラシの配架、登録マンションへのメール配信、関連団体を通じた情報発信等により、広く周知に取り組みます。</p> <p>なお、管理計画認定制度は、管理状況の市場における評価につなげることも目的としています。</p>
32	<p>目標 1～3 を下支えする普及啓発の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画にある「専門的情報の発信」に加え、下記の項目を追加 ・「横浜市マンション管理適正化推進計画」ニュースの発行（タイトルは柔らかく） ・管理組合への支援内容・補助金対象工事などの情報発信 ・行政区で管理組合交流会・学習会の開催 	<p>行政区ごとの管理組合交流会・学習会の開催については、平成 17 年度より、関連団体との協働事業として「マンション管理組合サポートセンター事業」を実施しています。</p> <p>また、情報発信についての他のご意見については、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>
33	<p>マンションの「二つの老い」に管理組合がどう対応しているかを調査項目に加えて下さい（提言）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの震災、防災対策、居住者のコミュニティ形成、マンション管理組合の役割 ・耐震診断と補強工事、バリアフリー対策（段差解消、手すり設置、エレベーター設 	<p>いただいたご意見を今後の実態把握等の取組の参考にいたします。</p>

	置)、給水管、排水管等の改修または取り替え(専有部の配管も)漏水対策 ・日常的修繕と計画的修繕(予防)、長期修繕計画の作成と見直しと資金計画など	
34	この評価に参加および継続していくためのマンション管理組合にインセンティブのある取り組みにするとマンション内の合意形成も得られやすくなると思います。 (税制/容積率など)	管理計画認定制度に関するインセンティブとしては、認定されたマンションが住宅金融支援機構における住宅ローン「フラット35」の金利優遇が受けられる他、マンション共用部分リフォーム融資、マンション・すまいる債の金利優遇の実施が予定されています。その他のインセンティブの創設について国に要望するとともに、本市においても普及促進策を検討していきます。
35	省エネルギーはマンション改修など使用料を抑制する以外に規模の大きいマンションでは自分たちで電気を作る・蓄えるという選択肢もあると思います。 横浜市でも積極的に取り組んでいるSDGSと親和性がある取り組みだと思っているのでその観点も取り入れてみてはいかがでしょうか。	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
36	各項目の件数目標が低いと感じます。	計画P47「主な施策の目標値」について、目標1の目標値は、実態把握調査のアンケート回答率75%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。 目標2の目標値は、管理組合側での取組意向が必要であり、かつ、改善に至るまで時間を要します。しかしながら、これまでの支援実績(平成30年度から令和2年度までの3年間)の改善実績6件から、さらに拡充して目標値15件としています。 目標3の目標値は、認定が市場評価に反映されるには、多くのマンションが認定を受け、制度が普及することがまず必要であるため、本計画期を、制度普及促進のために先行事例を作っていく時期と考え、150棟としています。

		次の計画期間での取組も見据えながら、今回計画に掲げた目標に向け、着実に取り組んでいきます。
37	管理不全の場合、「まだ間に合う」のか「かなり難しい」のかの線引きを早く行い、分類を分け、人的支援は「まだ間に合う」を優先してほしい。	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
38	要支援マンションは往々にして安いとため、資金に余裕がない方が買い、そのことが修繕資金を集めることを一層難しくすると考えられるので、例えば融資の与信判断を厳しくするなど金融機関が判断できる分類を作ることが有効ではないか。買い手が減り、価格が下がれば、また併せて要除却認定が積極的になされれば、再生事業者による買取・再生の採算性が上がり、良質な建物への転換が期待できるように思う。	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
39	標準管理規約の「区分所有者が占有部分を第三者に譲渡または貸与した場合に駐車場使用契約は効力を失う」という主旨の内容は、基本的に緩和したほうが良いと思う。 もちろん、一定以上の件数を貸与する者による課税（法人税・地方税）逃れを念頭に置いて、それに対処することは必要であろう。一方、多くの生活者や管理組合にとって不合理な規制であるため、地方でできる事から始めてみて、国にも改善の提言をすべきと思う。	いただいたご意見を今後の取組の参考にいたします。
40	管理業務の全部委託へ向けての支援強化を。自主管理マンションには要支援マンションが多い（素案16ページ、最下段のグラフ）全部委託に向けて、支援コンサルティングや委託費用の補填など、管理組合の支援をお願いしたい。	管理形態については、各管理組合が決定する事項であることから、本市として、特定の管理形態の推奨は行いませんが、管理組合における管理形態の検討などが円滑に進むよう、計画P44の通り専門家派遣等により支援していきます。
41	修繕計画立案支援だけでなく、劣化診断費用の補助、劣化した配管設備等の回復、長寿命化の費用補填を望む。	いただいたご意見を参考に、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、劣化診断に対する支援等の長期修繕計

		画の策定に向けた取組を検討します。
42	<p>組合員名簿は管理費等の支払い者の変動などでみなし確認するとして、居住者名簿の年一回以上の確認は無理がある。</p> <p>約 1000 人の居住者の生死や子息独立や居住者異動で個人監視、戦前の隣組と誤解され、組合の協力を得られない。</p> <p>高齢者に対象を絞った、民生委員や防災活動の仕事で、この数カ月で独居老人の孤独死が数件発生する状況で、共有部管理に加え、居住者管理せよとは管理組合責任を超えます。</p>	<p>いただいたご意見は今後の取組の参考にさせていただきます。</p> <p>なお、ご意見をいただきました管理計画認定の基準の該当箇所は、国のマンション管理適正化指針にて規定された項目であり、本市が独自に変更することはできません。</p>

④ 本市の関連施策に関するご意見で、今後の参考とさせていただくもの

No	ご意見	本市の考え方
1	<p>(仮称) よこはま防災力向上マンションは、パブコメにも入力しましたが、様々な形態のマンションがあり、そのまま当てはめることが困難な項目があります。そういった項目の見直しがあれば良いと思います。</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有しました。</p> <p>なお、「よこはま防災力向上マンション認定制度」については、市民意見募集でいただいたご意見に対する横浜市の考え方を本市のホームページでお示ししていますのでご参考ください。</p>
2	<p>マンションの戸数規模により、駐車場の設置台数が横浜市より決められているが、高齢化社会になり車の保有台数が少なくなり又、鉄道、バス等の公共交通機関の発達により車使用、保有も少ない事から、マンション戸数による駐車場の設置台数の規定の緩和(変更)を時代に合せるべきである。機械式駐車場の管理(保守、修繕補修、更新工事)費用支出が困難になってきている。</p>	<p>共同住宅の附置義務駐車場の規定につきましては、社会情勢の変化を捉えて、現在、所管部署において見直しに向けた作業を進めています。</p> <p>なお、竣工から概ね 10 年を経過した既存の共同住宅につきましては、利用実態に合わせて特例的に認める規定を設けています。</p>
3	<p>防災準備品等の横浜市の支援費用(助成)を自治体(自治会町内会)だけでなく、今後の東海地震、関東震災に備え自治会未入会の各マンションでも準備出来るように支援費用(助成)範囲を各マンション管理組合まで支援(助成)を広げるべきである。</p>	<p>防災資機材の購入等に活用できる「町の防災組織活動補助金」は、マンション管理組合も対象としています。</p>
4	<p><顕在化している問題> 「上階居住の高齢者の、階段利用の難しさに</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>

	<p>よる引きこもりの発生」があります。</p> <p>過去、管理組合の理事として活躍された方が高齢化によって足腰が弱ったり、脳梗塞などの病気の発症によって、上階の自宅から出にくい状況が生じております。</p> <p><問題への対処状況></p> <p>EV 増設は建ぺい率基準越えならびに、上階に共通廊下が無く EV が 3 基設置となって、コスト負担が重くなりすぎることから、階段昇降機を検討しました。</p> <p>しかし、階段が狭く、建築基準法の緩和基準を満たせないため、設置検討は止まったままです。また、施工できたとしても、1 階の居住者へは、直接的なメリットがないのに、費用負担を居住面積で均等割りとする事で、理解が得られるのかも不安材料です。</p> <p><意見（要望事項）></p> <p>小規模マンションにおける、EV や階段昇降機の追加設置について、現在より踏み込んだ以下の施策をご検討願います。</p> <p>建築基準法の緩和基準をさらに緩めた特例基準（※）を設定頂きたい。</p> <p>（※もしくは、個別案件毎の認許判断）</p>	
5	<p>そもそも管理しやすく、今後の住宅に求められる性能（100 年住宅、断熱性、自然災害への対応等）を有した新規供給を促す仕組みや企業との連携を図ることが望ましい</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>
6	<p>旧耐震マンションの実態は、周辺地域にも影響があるので、全棟数調査すること。</p>	<p>旧耐震のマンションは実態把握調査の対象となっています。</p> <p>なお、耐震化の状況の調査に関しては、所管部署において、別途調査を行っています。</p>
7	<p>非常ベル（我が家では廊下では鳴るが、室内にいと聞こえない）の義務化や共用部分のスプリンクラーの義務付け（当然、誤作動した場合の補償も考慮して）等の助成金。</p> <p>地震等が起きた場合、マンションは生活自体出来なくなるので、給水、電源など確保の援</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>

	<p>助も考えて欲しい。(横浜市の給水車は絶対数足りない)</p>	
8	<p>2020年に起こった逗子市のマンション敷地斜面崩落事件は、自治体、管理組合・区分所有者、専門家のそれぞれの自覚を促すために「マンション管理適正化推進計画」づくりを推進しようとのことだと推察され(違つてたらずみません)、非常に評価できる取組みだと思ひます。</p> <p>一点だけ、これはこの「マンション管理適正化推進計画」での意見としては少し外れるかも知れませんが、土質工学的観点からの意見です。斜面地にマンションを建設する場合、建物の廻りに埋め戻した部分について、あらたな崖を生じることなく地盤を現状に復旧するだけならば、許可不要の扱ひをしていると思ひます。この事こそが、崩落の危険を見逃すことになる可能性があり、斜面の安定計算などで許可や確認の審査の中で、慎重にチェックするシステムを是非とも構築するべきと考えます。</p> <p>今回求められているものとは若干外れるかも知れませんが、その他の意見として整理されることを切に願ひます。よろしく願ひします。</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有し、今後の取組の参考にさせていただきます。</p>

⑤ その他

No	ご意見	本市の考え方
1 ・ 2	<p>パブリックコメントの募集開始時点(1月21日)で、住宅政策審議会の議事録が作成中(令和3年8月31日、令和3年10月27日、令和3年12月23日開催分)である。速やかに議事録を公開して意思の決定の経過を公表する必要がある。</p>	<p>いただいたご意見は所管部署と共有しました。なお、ご指摘いただいた回の議事録については現在公表されています。</p>
3	<p>築50年で、50年前の住生活価値観の変化、100年団地(現在の価値観に基づいて、これからの50年間を見据えた団地再生実行にあたり資金的支援を希望する。</p>	<p>本計画は管理組合によるマンションの適正な管理を推進することを主な目的としています。そのため、本計画の施策として、区分所有者が管理する専有部分に対しての助成は想定してい</p>

	具体的には、ユニットバス化、洗濯機排水設備設置（屋外露出配管工事）費用の補填などを期待している。切実な問題です。	ません。
4	愛称応募のみ	—
5	愛称応募のみ	—

(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

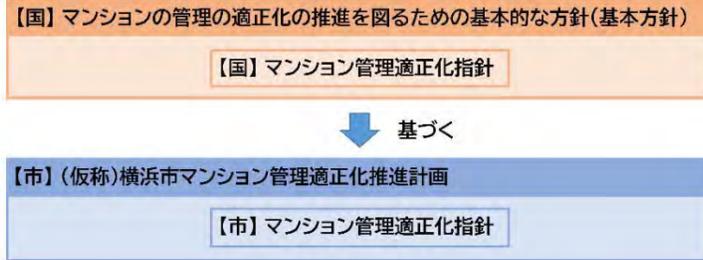
・令和2年6月に改正され、令和4年4月に施行予定の「マンション管理適正化法」により、マンション(※)の管理の適正化の推進を目的として、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成できることとなりました。

※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