

令和5年度 第1回 海老名市住宅政策審議会

令和5年7月13日

議 題

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について

- ▶ 国のマンション政策の動向
- ▶ 市内分譲マンションの現状
- ▶ マンション管理適正化推進計画とは
- ▶ マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要

住宅政策審議会の概要、これまでの取り組み

- 住宅政策審議会の調査審議事項は以下の2点（海老名市住宅政策審議会条例より抜粋）
 - ①住宅政策に関すること ②市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること
- 審議内容 令和3年度：住宅マスタープラン（住宅・住環境に関する基本計画）
令和4年度：空き家等対策計画（空き家等対策に関する個別計画）
- 令和5年度：マンション管理適正化推進計画（案）について審議（予定）

審議会の経過、これまでの取り組み

海老名市 市営住宅運営審議会

市営住宅の整備・管理に関することを調査・審議

平成30年7月より審議事項に「住宅政策に関すること」を追加し、住宅政策審議会へ移行

海老名市 住宅政策審議会

- H30 定住促進施策（リフォーム事業）について審議
- R1 民法改正に伴う保証人の取扱いの報告（市営住宅）
- R2 住宅政策の現状と取り組みについて審議
- R3 住宅マスタープラン（案）の審議
- R4 空き家等対策計画（改定案）の審議

住宅政策に係る市の計画体系

総合計画

計画的に行政を運営するための最上位計画

えびな未来創造プラン2020

住宅関連計画

住宅・住環境に関する基本計画

住宅マスタープラン

個別
実行
計画

市営住宅等長寿命化計画

空き家等対策計画

耐震改修促進計画

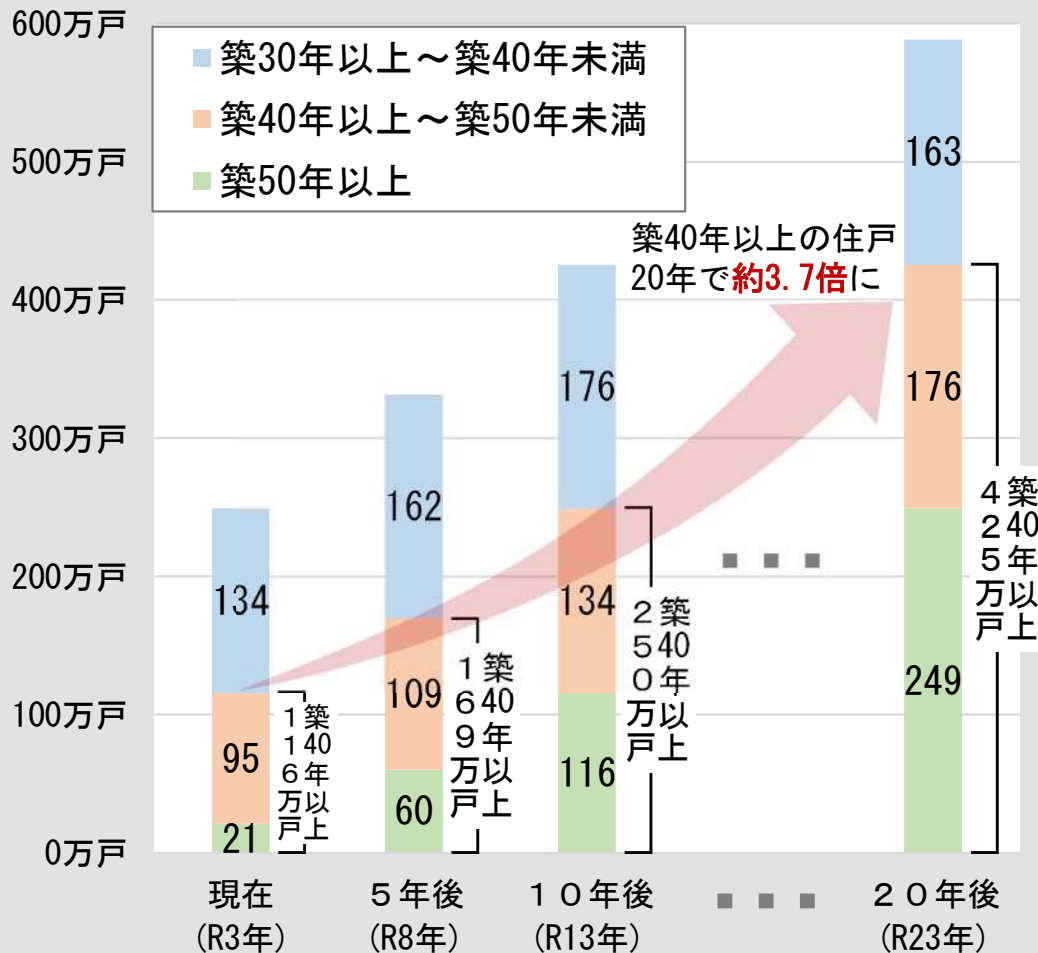
議 題

- (1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について … P. 4**
 - ▶ 国のマンション政策の動向 … P. 4
 - ▶ 市内分譲マンションの現状 … P. 9
 - ▶ マンション管理適正化推進計画とは … P. 16
 - ▶ マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 … P. 19
 - ▶ 計画策定までのスケジュール … P. 23

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 国のマンション政策の動向① ～全国の状況・分譲マンションの課題～

- 分譲マンションは増加傾向。築40年以上のマンションは20年後に約3.7倍に増加。
- 区分所有等の分譲マンションの特殊性もあり、様々な問題が懸念される。

築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数



国交省HP資料より抜粋（国交省が把握しているデータや建築着工統計等より推計）

分譲マンションの特殊性

- 意思決定に意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が必要
- 区分所有者の多くは、建物の維持管理に必要な専門的知識や経験を必ずしも有していない
- 適切な維持管理がなされない場合、戸建て住宅に比べ、周辺環境への影響が大きい

分譲マンションの現状・課題

- 高齢化、非居住化、管理組合の担い手不足
- マンション管理の専門化・複雑化
- マンション大規模化に伴う合意形成の困難化
- 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足 など

▶ マンションの管理の適正化の推進が必要 4

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 国のマンション政策の動向② ～マンション管理適正化法の改正～

- マンション管理適正化法の改正（令和2年6月に公布、令和4年4月に全面施行）
- 国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度を創設

1 助言・指導・勧告

- 管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる

管理・運営が不適切なマンションの例

- ・ 管理組合の実態がない
- ・ 管理規約が存在しない
- ・ 管理者等が定められていない
- ・ 総会が開催されていない など

2 マンション管理適正化推進計画制度（任意）

- 国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定することができる

マンション管理適正化推進計画の内容

- ・ 管理状況の実態把握方法
- ・ 管理適正化の推進施策
- ・ 管理計画認定制度の独自基準 など

3 管理計画認定制度

- 推進計画を策定した地方公共団体は、一定の基準を満たす分譲マンションの管理計画を認定することができる

管理計画の認定基準

- ・ 管理組合の運営状況（総会の開催頻度、管理者の設定）
- ・ 修繕その他の管理の方法
- ・ 修繕等の資金計画 など

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 国のマンション政策の動向③ ～管理計画認定制度の概要～

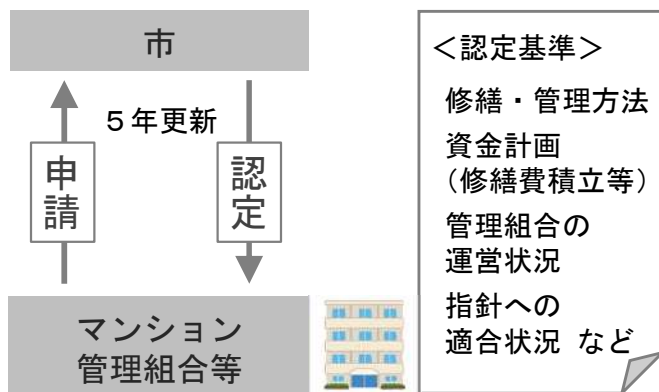
- 管理計画の認定を行うには、市がマンション管理適正化推進計画を策定する必要がある
- 管理計画の認定はマンションの適正管理を促すことから、マンションの区分所有者・居住者のみならず、近隣住民にもメリットとなる

管理計画認定制度の概要

- 国が作成する『マンション管理適正化指針』などの認定基準により、マンション管理組合等の管理計画を認定することが可能（市で独自基準を設定することも可能）

申請・認定の流れ

- 推進計画を作成した市に、管理計画等を添付して申請
- 基準を満たす計画を市が認定



管理計画の認定メリット

- 適正管理が行われるため区分所有者・居住者・近隣住民にもメリットとなる
- 融資などの金利のメリット等の金銭面での支援も存在

適正管理の好循環

管理の適正化により
認定されやすくなる

管理の適性化

意識向上により
更なる適正化

管理計画の認定



購入の目安
適正管理の証明

市場評価

市場評価の維持

その他のメリット

- フラット35の金利引き下げ
- 共用部のリフォーム融資の金利引き下げ
- マンションすまい・る債の利率上乘せ

New! マンション
長寿命化促進税制

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 国のマンション政策の動向④ ～マンション長寿命化促進税制～

- 条件を満たした分譲マンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税を減額する制度
- あくまで「管理不全やそれに近いマンション」が長寿命化工事を実施する際の固定資産税の減額措置であり、健全な管理・運営が行われているマンションは対象外

対象分譲マンションの条件

① 助言・指導を受けたマンション

- 助言・指導を受けて、長期修繕計画の見直し等を行い、修繕積立金の額が一定の基準以上まで引き上げを実施
(修繕積立金の額が当初から基準以上の場合には対象外)
- 築20年以上かつ総戸数が10戸以上
- 過去に長寿命化工事の実績あり



or

② 管理計画の認定を受けたマンション

- 管理計画の認定基準まで修繕積立金の額の引き上げを実施
(修繕積立金の額が当初から基準以上の場合には対象外)
- 築20年以上かつ総戸数が10戸以上である
- 過去に長寿命化工事の実績あり



工事の実施

工事期間

令和5年4月1日
↓
令和7年3月31日
上記期間中に
工事が完了

工事内容

- ① 外壁塗装等工事
 - ② 床防水工事
 - ③ 屋根防水工事
- 上記の工事
全て実施

税の減額措置

マンション 長寿命化促進税制

工事完了翌年度の
建物部分の
固定資産税額を減額

■ 減額割合
1/6～1/2の範囲
参酌基準は1/3

■ 減額対象
居住部分の専有部の
100㎡相当までの
固定資産税



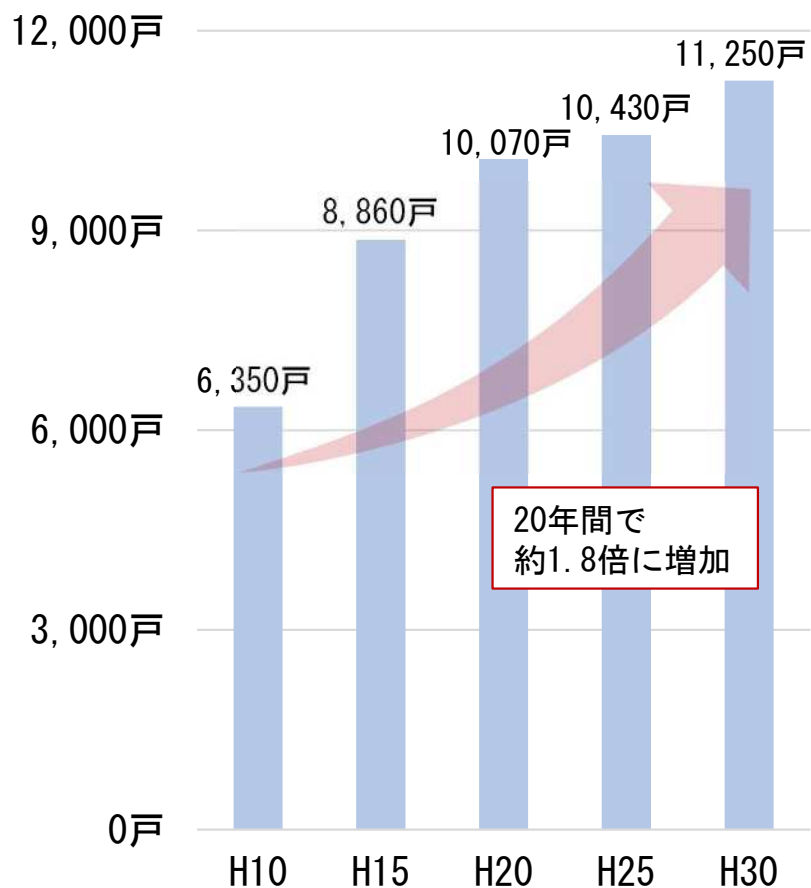
議 題

- (1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について … P. 4**
 - ▶ 国のマンション政策の動向 … P. 4
 - ▶ 市内分譲マンションの現状 … P. 9
 - ▶ マンション管理適正化推進計画とは … P. 16
 - ▶ マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 … P. 19
 - ▶ 計画策定までのスケジュール … P. 23

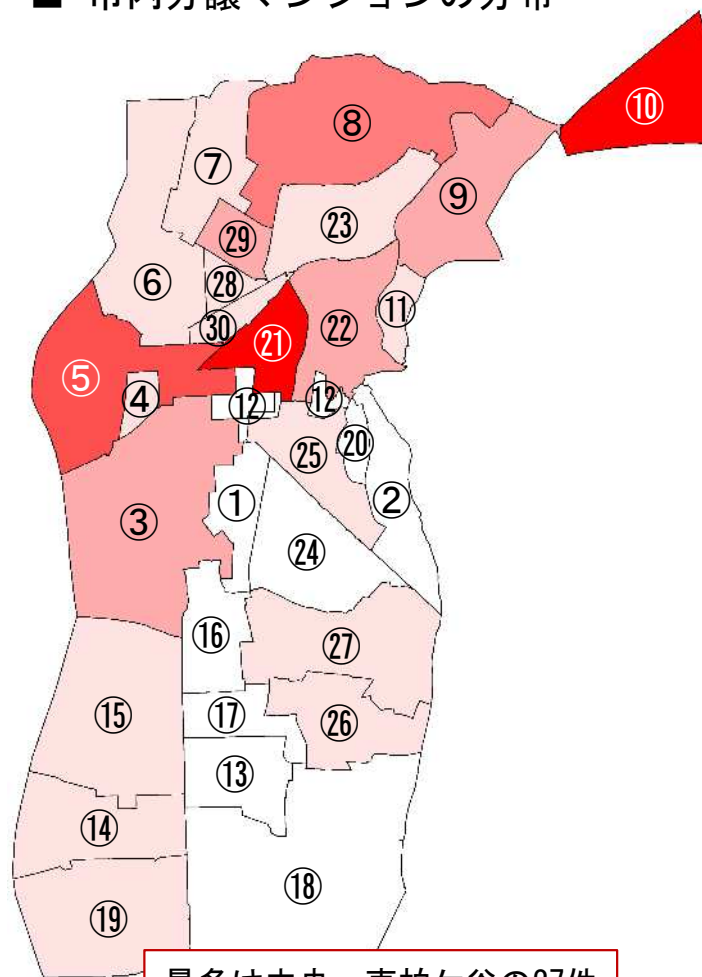
(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 市内分譲マンションの現状① ～戸数の推移・分布状況～

- 分譲マンションは増加傾向。平成10年から平成30年の20年間で約1.8倍に増加
- 北部にマンションが多い傾向、特に海老名駅・さがみ野駅・厚木駅周辺に多く分布

■ 市内分譲マンション戸数の推移



■ 市内分譲マンションの分布



地区一覧	
① 大谷	⑩ 今里
② 国分寺台	⑪ 上河内
③ 中新田	⑫ 本郷
④ さつき町	⑬ 門沢橋
⑤ 河原口	⑭ 浜田町
⑥ 上郷	⑮ 中央
⑦ 下今泉	⑯ 国分南
⑧ 上今泉	⑰ 国分北
⑨ 柏ヶ谷	⑱ 大谷南
⑩ 東柏ヶ谷	⑲ 大谷北
⑪ 望地	⑳ 杉久保南
⑫ 勝瀬	㉑ 杉久保北
⑬ 中河内	㉒ 扇町
⑭ 中野	㉓ 泉
⑮ 社家	㉔ めぐみ町

凡例（対象分譲マンション数）	
	対象なし
	1～5件
	6～10件
	11～15件
	16～20件
	21件以上

出典：住宅・土地統計調査（各年）
H10～H15：持ち家・共同住宅の住戸を計上
H20～H30：持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上

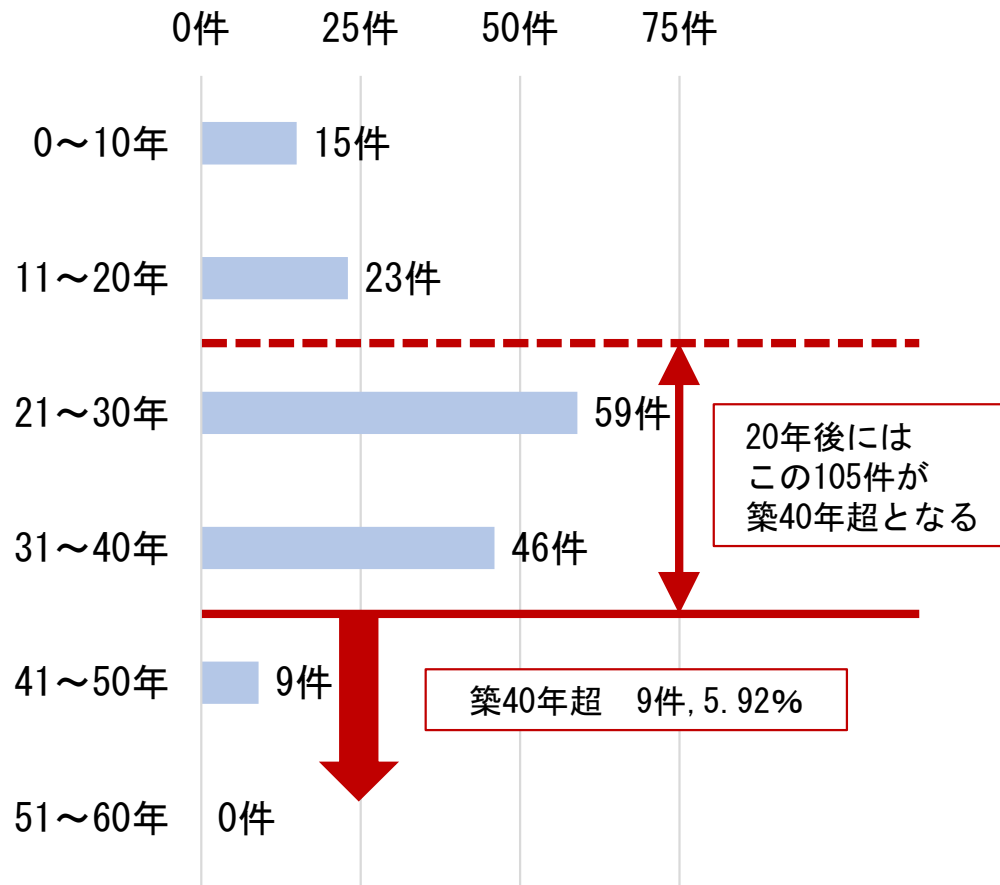
出典：住宅まちづくり課 調査（n=152）

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について

市内分譲マンションの現状② ～築年数・管理状況把握割合～

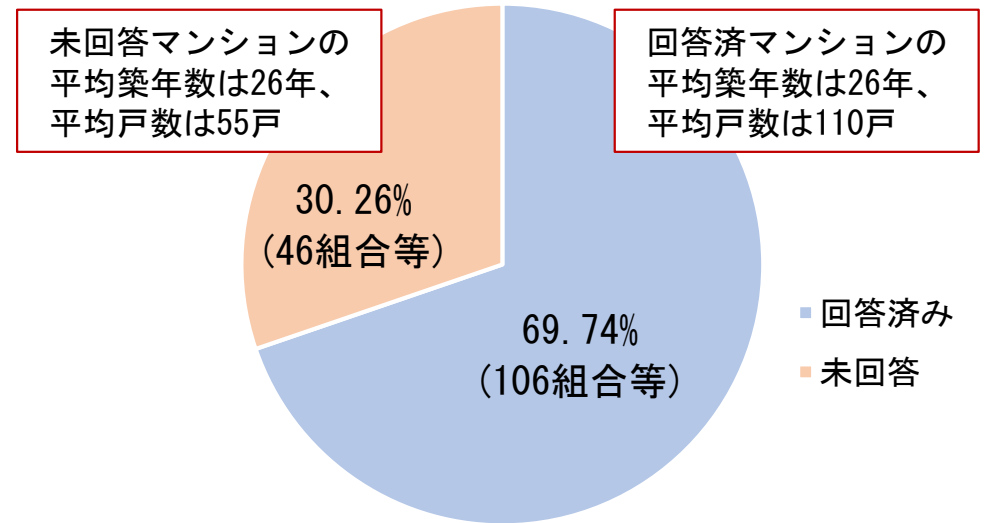
- 築40年超の高経年マンションは全体の6%弱。今後20年の間に急増する見込み
- 実態調査では全体の3割程度未回答で、戸数が少ない小規模なマンションが多い

■ 築年数別の管理組合数



出典：令和4年度分譲マンション実態把握調査結果 及び住宅まちづくり課 調査 (n=152)

■ 管理状況の把握割合（実態調査回答割合）



出典：令和4年度分譲マンション実態把握調査結果 (n=152)

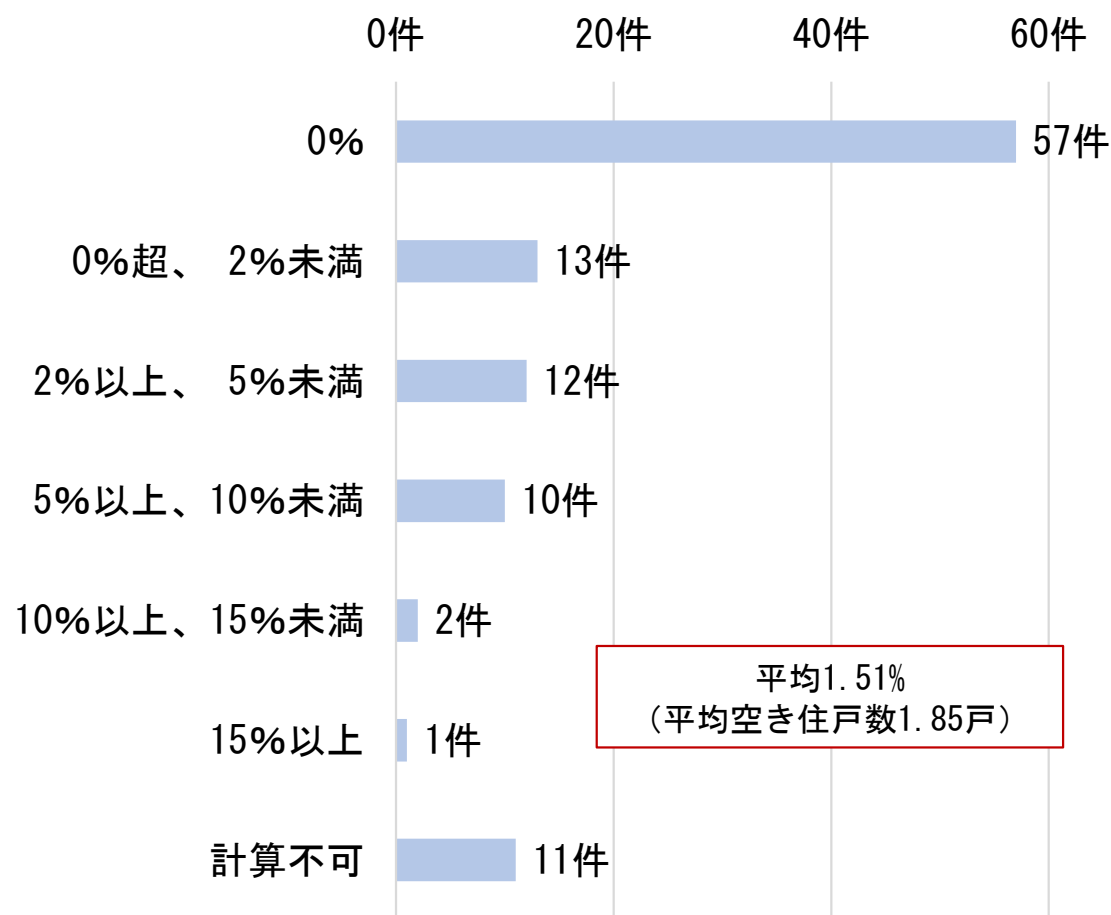
(参考) 令和4年度 分譲マンション実態把握調査 概要

目的	分譲マンションの管理などに関する実態を把握し、その結果を令和5年度に策定する予定である「マンションの管理に関する基本的な方針」の基礎資料として活用するため
対象	マンションの管理組合等 (152組合等：14,209戸)
調査項目	基本情報、管理組合の運営状況、管理費・修繕積立金の状況、長期修繕計画の運用状況、管理計画認定制度の利用意向
回答率	管理組合：106組合等／152組合等 (回答率：69.74%) 戸数：11,692戸／14,209戸 (回答率：82.29%)

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 市内分譲マンションの現状③ ～空き住戸率・組合理事等任命期間～

- 空き住戸率は平均で1.51%と非常に低く、全体の半数以上が空き住戸がない状態
- 管理組合の役員の任期が短く輪番制であるため、運営の継続性に問題が生じる可能性大

■ 管理組合毎の総戸数に対する空き住戸率



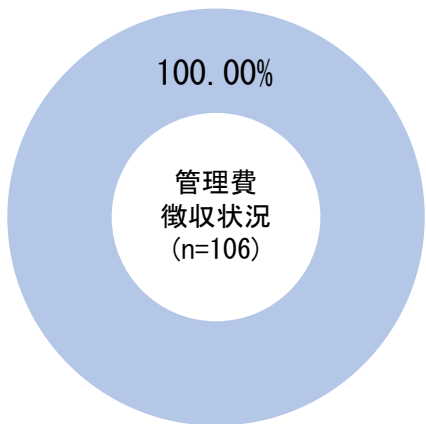
■ 管理組合の理事長 就任後経過年数



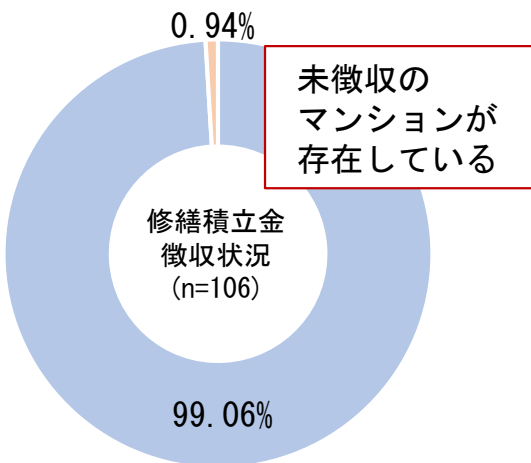
(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 市内分譲マンションの現状④ ～管理費・修繕積立金の状況～

- ほぼすべてのマンションで管理費と修繕積立金を徴収している
- 全体の4割程度のマンションで滞納住戸が存在しているが、滞納戸数自体は少ない状態

■ 徴収状況

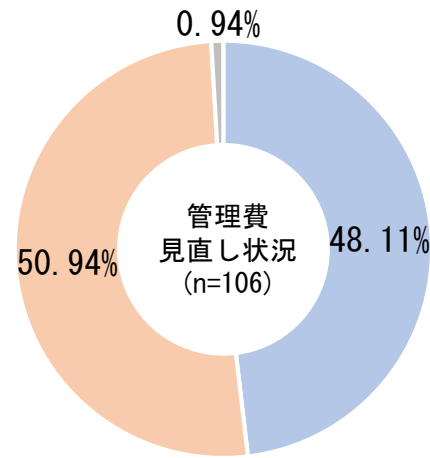


■ 徴収 ■ 未徴収

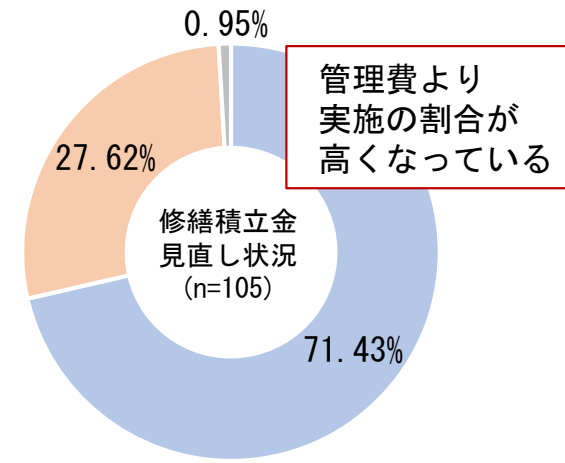


■ 徴収 ■ 未徴収

■ 金額の見直し状況

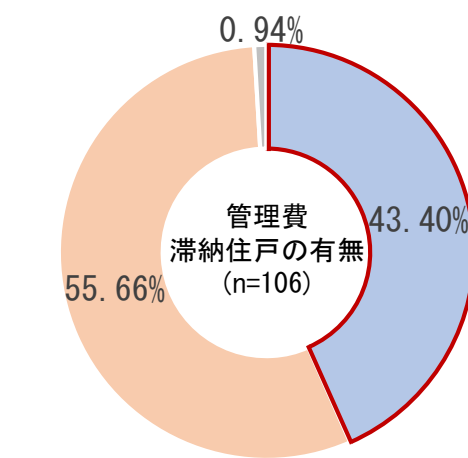


■ 実施 ■ 未実施 ■ 未記入

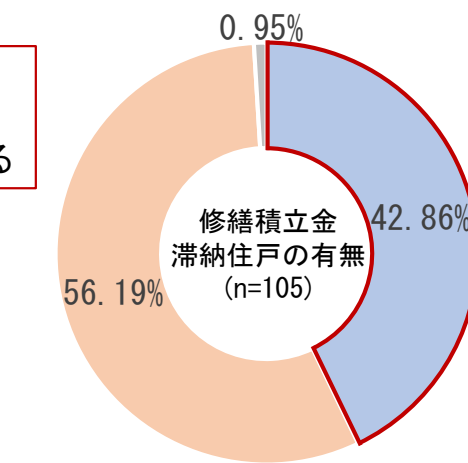


■ 実施 ■ 未実施 ■ 未記入

■ 滞納住戸の有無

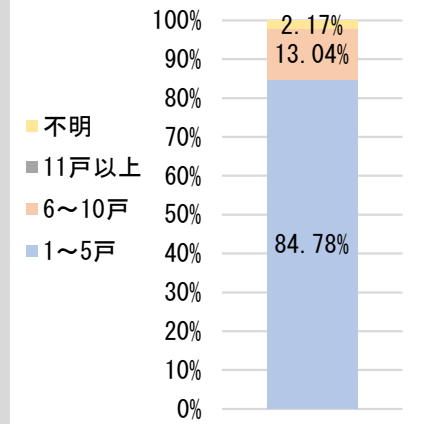


■ 滞納住戸あり ■ 滞納住戸なし ■ 未記入

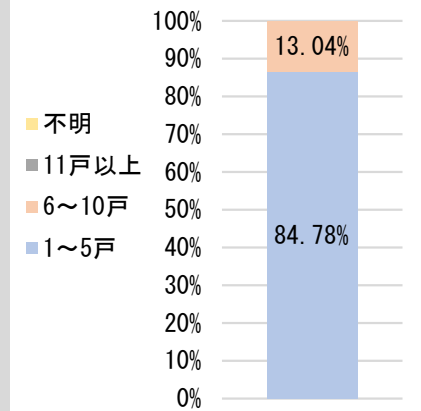


■ 滞納住戸あり ■ 滞納住戸なし ■ 未記入

滞納住戸数（ある場合のみ）



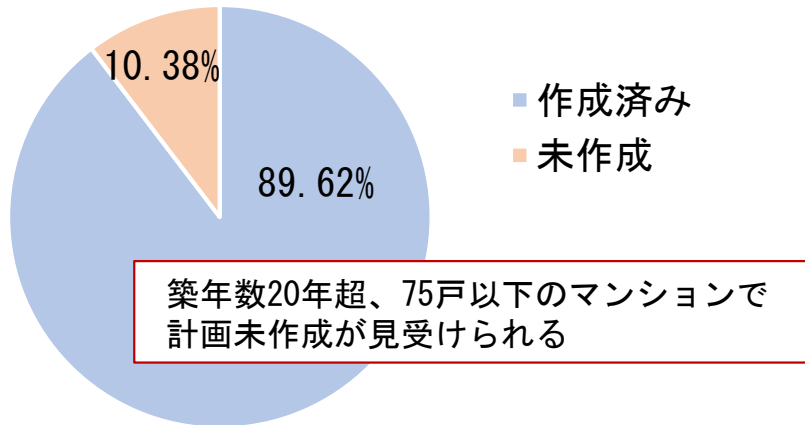
滞納住戸数（ある場合のみ）



(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 市内分譲マンションの現状⑤ ～長期修繕計画・行政に希望する支援～

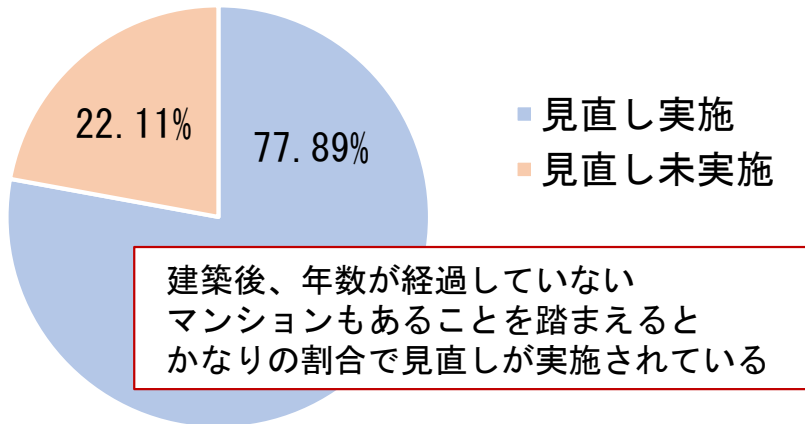
- 一部の小規模なマンションで長期修繕計画が未作成となっている
- 国の政策も活発化している中で、行政から管理組合等への情報提供が求められている

■ 長期修繕計画の作成状況



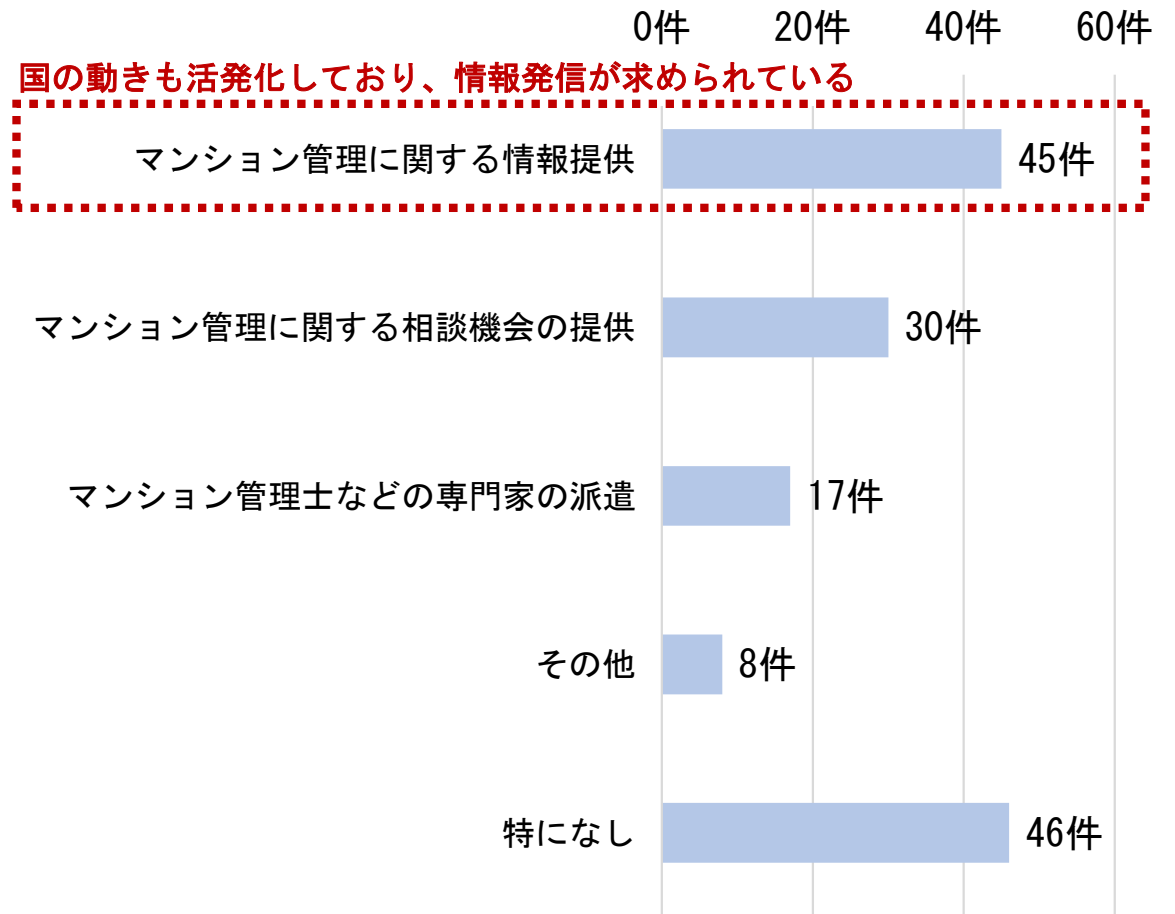
出典：令和4年度分譲マンション実態把握調査結果（n=106）

■ 長期修繕計画の見直し状況



出典：令和4年度分譲マンション実態把握調査結果（n=106）

■ 管理組合として行政に希望する支援

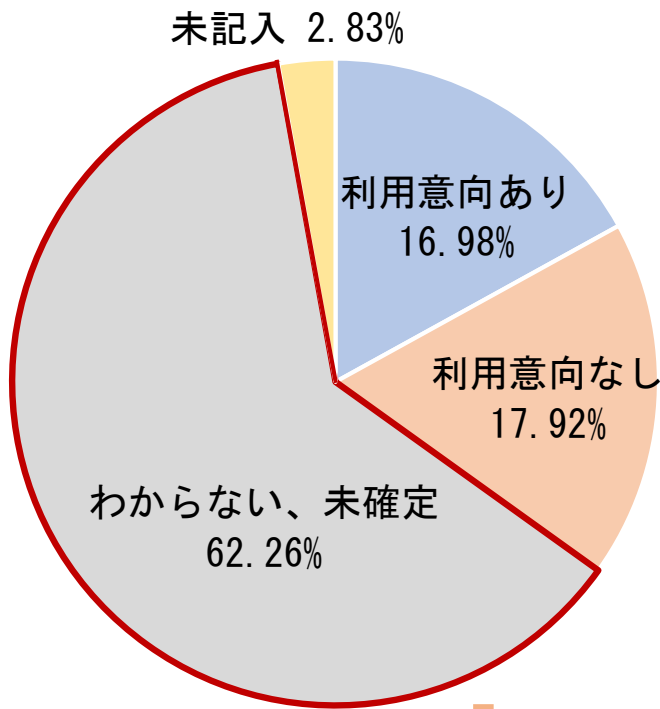


出典：令和4年度分譲マンション実態把握調査結果（複数回答可 n=106）

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 市内分譲マンションの現状⑥ ～認定制度の利用意向・期待すること～

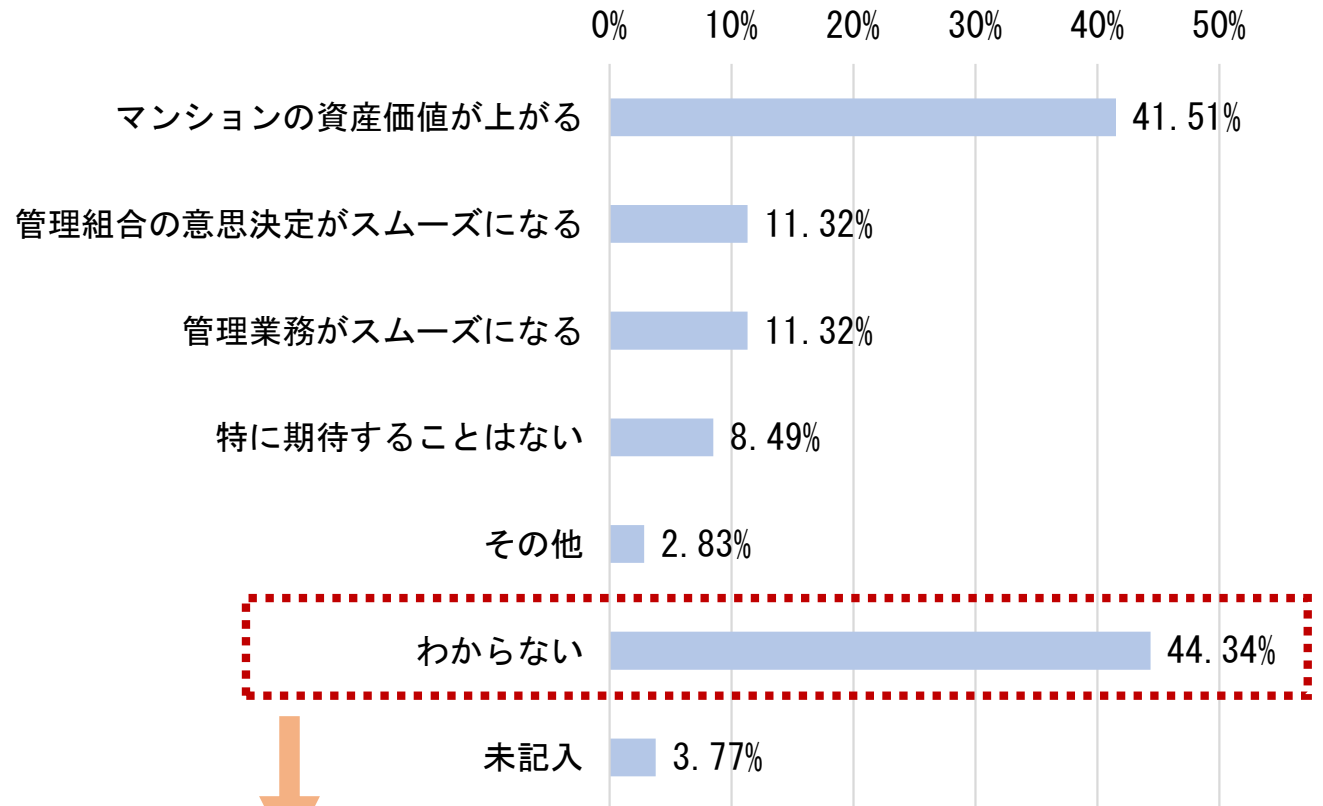
- 制度の利用意向や期待していることでは「わからない」といった回答が多い
- まずは制度の目的や内容を行政から周知していく必要がある

■ 管理計画認定制度の利用意向



出典：
令和4年度分譲マンション
実態把握調査結果（n=106）

■ 管理計画認定制度について期待していること



出典：令和4年度分譲マンション実態把握調査結果（複数回答可 n=106）

まずは管理計画認定制度について知ってもらうことが重要

議 題

- (1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について … P. 4**
 - ▶ 国のマンション政策の動向 … P. 4
 - ▶ 市内分譲マンションの現状 … P. 9
 - ▶ マンション管理適正化推進計画とは … P. 16
 - ▶ マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 … P. 19
 - ▶ 計画策定までのスケジュール … P. 23

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について マンション管理適正化推進計画とは ～法的な位置付け～

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第3条の2に規定され、国の基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るため、作成することができる計画
- 作成は任意となっているが、管理組合における管理計画の認定（管理計画認定制度）に取り組むには、自治体がマンション管理適正化推進計画を作成している必要がある

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マン管法）

マン管法第3条の2 第2項 マンション管理適正化推進計画に定める事項

- ・ 管理の適正化に関する目標
- ・ 管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- ・ 管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- ・ 管理組合による管理の適正化に関する指針に関する事項（マンション管理適正化指針：管理計画の認定基準）
- ・ 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- ・ 計画期間
- ・ その他、管理の適正化の推進に関し必要な事項

国の基本方針 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

- ・ 基本的な事項（役割・相互連携）
- ・ 目標設定
（地域の実情に合わせた目標設定）
- ・ マンション管理適正化指針
（助言・指導、認定の判断基準）
- ・ 建替え等の促進に関する事項
- ・ 啓発、知識の普及に関する事項
（関連団体とのネットワーク構築、
情報提供・相談体制の構築等）
- ・ マンション管理適正化
推進計画の策定に関する事項
（実情を踏まえ、関連団体と連携の上、
計画を作成することが望ましい）
- ・ その他

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について マンション管理適正化推進計画とは ～県 及び 県内他市 の状況～

- 人口の多い都市部では 計画策定済みの市が多い
- 町村部は県がとりまとめて作成することとされており、神奈川県では既に作成済み
- 市部では、策定予定としているところが多く、その中でも、令和5年度中が特に多い状況

■ 神奈川県内 マンション管理適正化推進計画 策定状況・策定予定



凡例（計画策定状況・予定）	
	策定済み
	策定予定
	予定なし
	町・村

※町村は県でとりまとめて作成済み

出典：
計画策定状況・策定意向
神奈川県調査（令和5年4月1日時点）に
基づき、住宅まちづくり課作成

神奈川県内 マンション管理適正化推進計画 策定状況・策定予定

括弧内は人口 万人未満は切り捨て

策定済み		横浜市（377万人）、川崎市（154万人）、相模原市（72万人）、平塚市（25万人）、小田原市（18万人）、厚木市（22万人）
策定予定	令和5年度中	横須賀市（37万人）、鎌倉市（17万人）、藤沢市（44万人）、茅ヶ崎市（24万人）、秦野市（16万人）、 <u>海老名市（13万人）</u>
	令和6年度中	逗子市（5万人）
	令和7年度以降	大和市（24万人）、座間市（13万人）
予定なし		三浦市（4万人）、伊勢原市（10万人）、南足柄市（3万人）、綾瀬市（8万人）
町・村		県がとりまとめて対応することとされており、 <u>県住生活基本計画に組み込んで策定済み</u>

出典：計画策定状況・策定意向 神奈川県調査（令和5年4月1日時点）、各市の人口 神奈川県HP（神奈川県人口と世帯 令和5年5月1日時点 推計）

議 題

- (1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について … P. 4**
 - ▶ 国のマンション政策の動向 … P. 4
 - ▶ 市内分譲マンションの現状 … P. 9
 - ▶ マンション管理適正化推進計画とは … P. 16
 - ▶ マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 … P. 19
 - ▶ 計画策定までのスケジュール … P. 23

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 ～計画の構成～

- マン管法で規定されている項目を踏まえ、計画の骨子（資料2）を作成
- 「状況把握」「啓発及び知識の普及」「適正管理の推進」という観点から基本目標を設定

計画の構成（案）

	1	計画の目的
法定事項	2	計画の位置付け・計画期間
	3	マンションの現状・課題
法定事項	4	マンション管理の適正化に関する目標・成果指標
		…基本目標1 マンションの管理状況の的確な把握
		…基本目標2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
		…基本目標3 管理組合による適正管理の推進
法定事項	5	管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針
法定事項	6	マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置
法定事項	7	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
法定事項	8	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 ～施策の整理～

- 以下の内容で骨子を作成 詳細は今後検討を進め、計画案をとりまとめていく予定

2 計画の位置付け・計画期間

- 計画期間：令和6年度～令和13年度（8年間） ※住宅マスタープランと計画期間を揃える

4 マンションの管理の適正化に関する目標・成果指標

- 基本目標：3つ設定
- 成果指標：今後、検討予定

5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

- 国の指針を基本としつつ、市内の現状・課題を踏まえ、独自の指針を設定するかについて今後、検討予定

8 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

基本目標（1） マンションの 管理状況の的確な把握	<ul style="list-style-type: none">・ 定期的な実態調査の実施・ 実態調査未回答マンションへの対応の検討
基本目標（2） 管理の適正化に関する 啓発及び知識の普及	<ul style="list-style-type: none">・ 適正管理に関する専門家への相談機会の創出・ 適正管理に関する情報提供体制の構築
基本目標（3） 管理組合による 適正管理の推進	<ul style="list-style-type: none">・ 管理計画認定制度の実施・ 管理組合への助言、指導、勧告の実施

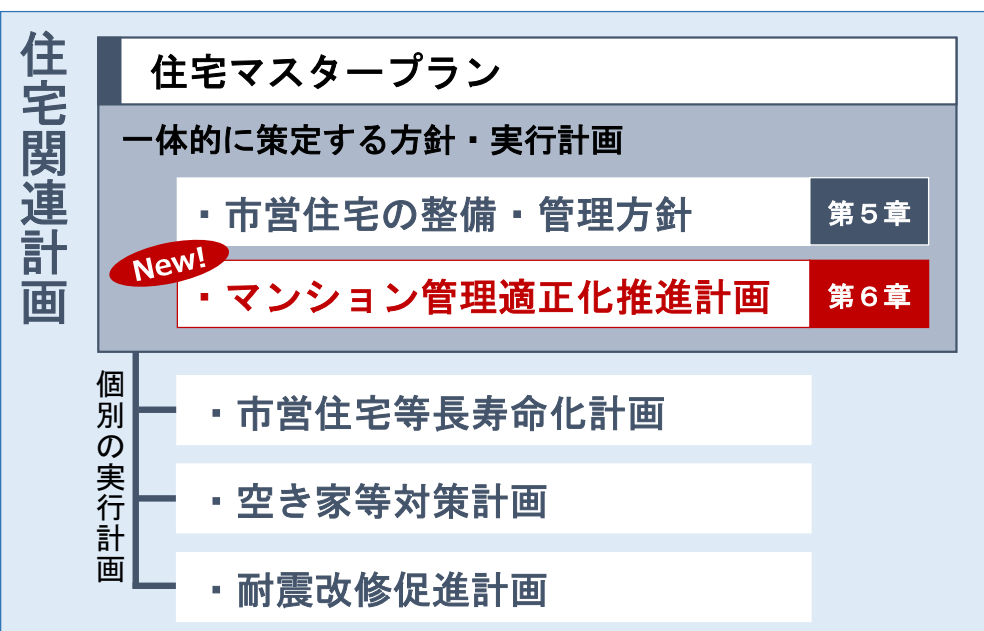
(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 ～策定の方向性～

- 住宅マスタープランにもマンションの現状・課題、マンション管理適正化推進計画の内容を反映しながら、本計画の策定を行いたい
- 計画を構成する法定事項である「状況を把握するために講ずる措置」と「啓発及び知識の普及」が「適正管理の推進を図るための施策」の内容と重複する

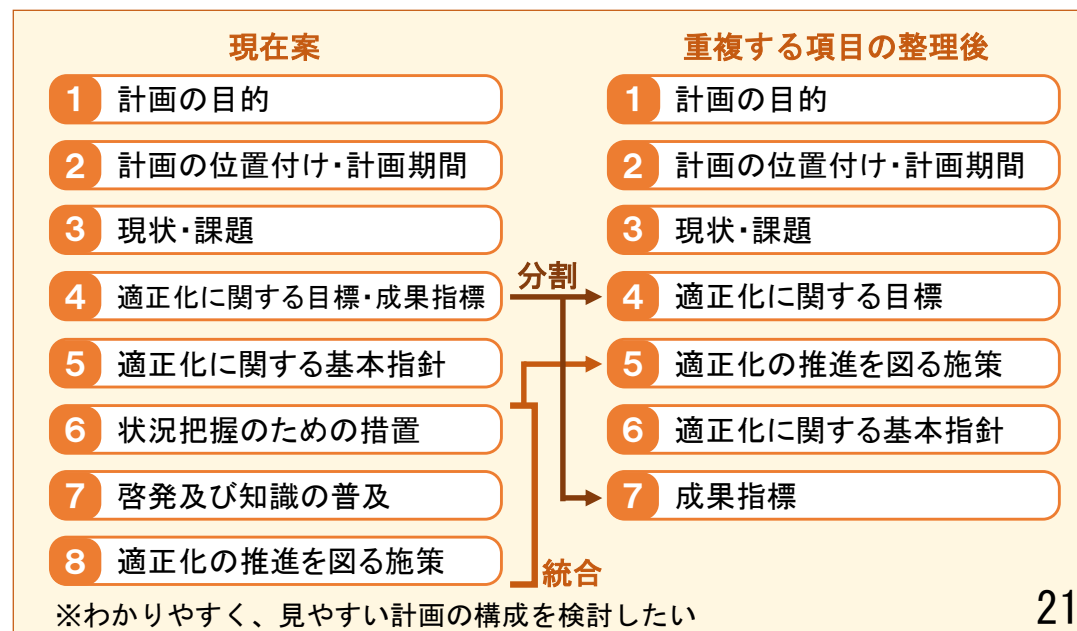


- ① 県と同様に住宅マスタープランに紐づく実行計画の1つとしてマスタープランと一体的にマンション管理適正化推進計画を定めることとしたい
- ② 法定事項で重複する部分はまとめて記載する等のわかりやすい方法を検討したい

■ 一体的な計画策定のイメージ



■ 重複する項目等 整理後のイメージ（紙面の関係上、略して記載）

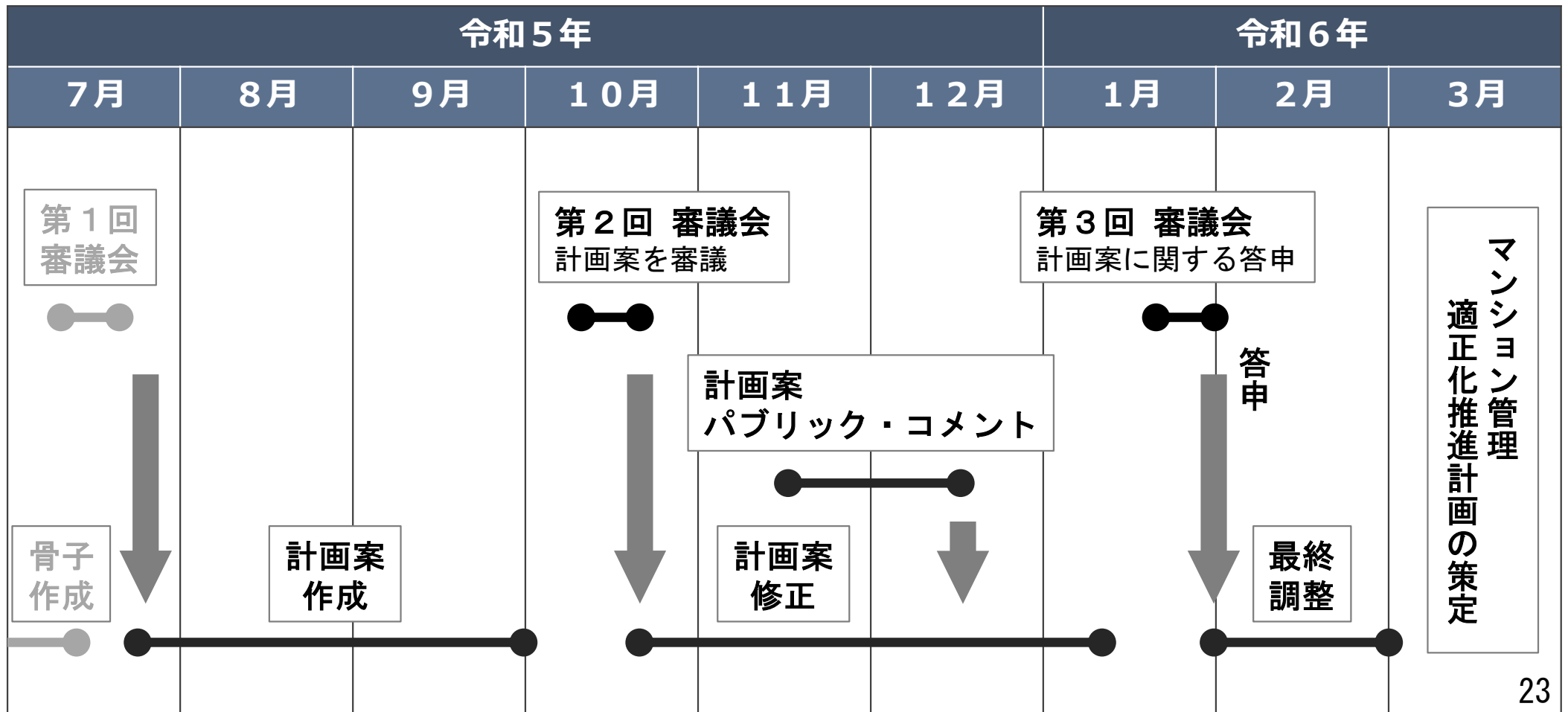


議 題

- (1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について … P. 4**
 - ▶ 国のマンション政策の動向 … P. 4
 - ▶ 市内分譲マンションの現状 … P. 9
 - ▶ マンション管理適正化推進計画とは … P. 16
 - ▶ マンション管理適正化推進計画（骨子）の概要 … P. 19
 - ▶ 計画策定までのスケジュール … P. 23

(1) マンション管理適正化推進計画（骨子）について 計画策定までのスケジュール

- 住宅政策審議会は、10月下旬、1月末に開催を予定
- 計画案に関するパブリック・コメントは11月中旬～12月中旬の約1か月間を予定
- 計画は今年度中に策定し、令和6年4月以降、計画に基づいて取組を実施していく





背景 - マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正 -

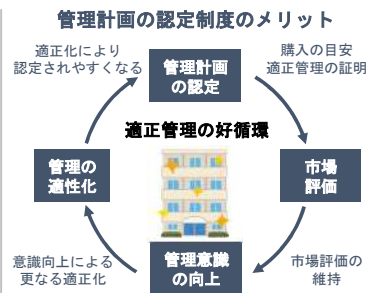
■ 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、適正管理を推進するための全国的な仕組みが構築されてきている

<法改正の目的>

- ・マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害を防止するための維持管理の促進
- ・維持修繕等が困難なマンションの再生に係る取組強化

<主な改正内容>

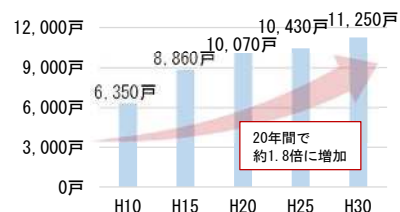
- ①管理適正化のための指導、助言等
- ②マンション管理適正化推進計画制度
- ③管理計画認定制度



マンションの現状・課題 - 令和4年度分譲マンション実態把握調査結果など -

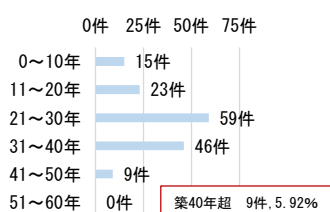
戸数は増加傾向。20年後、多くのマンションが築40年超。実態調査に未回答のマンションが存在。

■ 市内分譲マンション戸数 推移



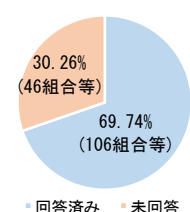
住宅・土地統計調査（各年）
H10～H15：持ち家・共同住宅の住戸を計上
H20～H30：持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上

■ 築年数別管理組合数



令和4年度分譲マンション実態把握調査結果 及び 住宅まちづくり課 独自調査結果 (n=152)

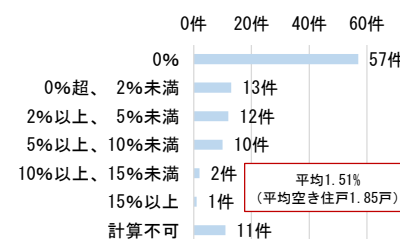
■ 実態調査回答率



令和4年度分譲マンション実態把握調査結果 (n=152)

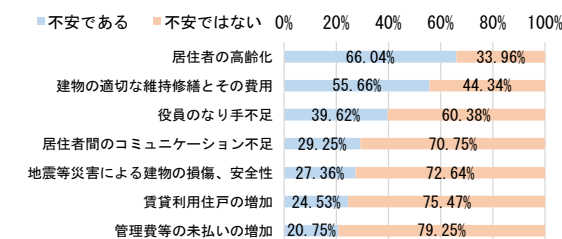
空き住戸率は平均1.51%と非常に低い。多くの管理組合で高齢化や維持費に不安を感じている。

■ 管理組合毎の総戸数に対する空き家率



令和4年度分譲マンション実態把握調査結果 (n=106件)

■ 管理組合の運営において将来不安なこと



令和4年度分譲マンション実態把握調査結果 (n=106件)

課題

- 管理不全などの問題はまだ顕在化していないが、今後、高経年マンションが急増する見込み
- 管理状況を確認できていないマンションが一定数存在する
- 居住者の高齢化や建物の維持修繕に関して不安に思っている管理組合等が多い

海老名市マンション管理適正化推進計画（骨子）

1 計画の目的

- 現状、管理不全などの問題は顕在化していない一方で、今後10年、20年で築40年超となるマンションが多く存在している。本計画では、将来を見据え、現段階から管理の適正化を促進し、良好な住環境の維持を図ることを目的とする。

2 計画の位置付け・計画期間

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第3条の2に規定される計画
- 計画期間 令和6年度～令和13年度（上位計画の住宅マスタープランと同様の期間）

3 マンションの現状・課題

- 左記内容を踏まえ、現状・課題を整理

4 マンション管理の適正化に関する目標・成果指標

- 以下の3つの基本目標を定める

- 基本目標1 マンションの管理状況の的確な把握
- 基本目標2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
- 基本目標3 管理組合による適正管理の推進

- 指標については、上記施策を踏まえて今後検討

5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

- 国の指針を基本としつつ、市内の現状・課題を踏まえ、独自の指針を設定するか今後検討（管理計画認定制度における認定の基準）

6 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

- 定期的な実態把握調査を実施

7 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- 専門家等への相談機会の創出や適正管理に関する情報提供体制を構築

8 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

基本目標1 マンションの管理状況の的確な把握

- ・ 定期的な実態把握調査の実施
- ・ 実態調査未回答マンションへの対応の検討

基本目標2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- ・ 適正管理に関する専門家への相談機会の創出
- ・ 適正管理に関する情報提供体制の構築

基本目標3 管理組合による適正管理の推進

- ・ 管理計画認定制度の実施
- ・ 管理組合への助言、指導、勧告の実施

令和5年度 第1回 海老名市住宅政策審議会

令和5年7月13日

報 告

(1) 住宅政策に関する取組状況について

- ▶ 令和5年度 新たな取組内容
- ▶ 住宅マスタープラン成果指標 時点報告

(1) 住宅政策に関する取組状況について

令和5年度 新たな取組内容 ～海老名市住宅改修支援事業補助金～

R5新規取組①

海老名市住宅改修支援事業補助金のスタート

■ 住宅リフォーム支援事業として、住宅改修支援事業補助金をスタート



海老名市住宅改修支援事業補助金の概要



補助金の種類	①一般住宅改修支援	②多世代同居住宅改修支援
対象	現在居住している住宅のリフォーム	
補助額	上限20万円 工事費の1/5	上限30万円 工事費の1/5
主な要件	—	・三世代以上で同居している またはこれから同居する方
	・住宅所有者かつ工事契約者が申請すること ・対象の住宅に申請時点で1年以上継続して居住していること ・市に届出をしている業者 または 商工会議所の会員 ・着工前の工事で、工事費用が10万円以上	
募集期間	第1期 令和5年 6月15日～令和5年 9月15日 第2期 令和5年10月 2日～令和5年12月28日	

対象工事（例）

- ・屋根、外壁の塗装工事
- ・水回りの改修工事
- ・機械設備工事
- ・床、内壁、天井の張り替え、塗装工事
- ・建具等の取替え、新設
- ・断熱改修工事
- ・バリアフリー工事
- ・増築工事



(1) 住宅政策に関する取組状況について

令和5年度 新たな取組内容 ～海老名市空家等対策協議会～

R5新規取組②

海老名市空家等対策協議会の発足

空き家等対策審議会の空家等対策協議会（空家法に基づく協議会）への移行について

- 令和5年7月1日付けで設置条例を施行し、協議会を発足済み
- 今年度、空家等対策協議会で「特定空家等の判断基準」を協議していく予定

審議会から協議会への移行（令和5年7月1日付け 空家等対策協議会発足済み）

空き家等対策審議会		空家等対策協議会	
根拠法	<ul style="list-style-type: none">・ 地方自治法第138条の4第3項・ 海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例第11条第1項	根拠法	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条・ 海老名市空家等対策協議会条例第1条
対象	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家等…「空き家」及び「空き地」	対象	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等・ 特定空家等・ 既存の市条例における空き地
審議事項	<ul style="list-style-type: none">・ 管理不全となった空き家等に対する措置に関する事項・ 空き家等の適正な管理の確保に関する事項	審議事項	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項・ 特定空家等の認定・措置に関する事項・ 空き地の適正な管理の確保に関する事項

移行

(1) 住宅政策に関する取組状況について 住宅マスタープラン成果指標 時点報告

- 以下の6つの指標（更新頻度：1年）を更新
- 指標の詳細な分析等は住宅マスタープランの中間見直し時（令和9年度）に実施予定

■ 住宅マスタープラン 成果指標（更新値のみ抜粋）

No		成果指標名	当初値	現状値	目標値	更新頻度
基本目標（2） 住宅確保要配慮者の 安定した住宅の確保	4	セーフティネット住宅の 登録戸数	904戸 (R3)	<u>1,021戸</u> (R4)	増加 (R13)	1年
基本目標（3） 多世代にわたり住める 住宅ストックの形成	6	新築住宅における 長期優良住宅の認定割合	7.7% (R2)	—	12.0% (R13)	1年
基本目標（4） 空き家の適性管理 及び利活用の促進	8	空き家数	1,055戸 (R3)	<u>1,116戸</u> (R4)	1,580戸以下 (R13)	1年
	9	空き家バンク登録件数	0戸 (R3)	<u>0戸</u> (R4)	20戸 (R13)	1年
基本目標（6） 大規模災害への備え	12	住宅の耐震化の達成度	94.07% (R2)	<u>94.56%</u> (R4)	概ね達成 (R12)	1年
	13	応急危険度判定士・被災 宅地危険度判定士の登録数	200名 (R2)	<u>197名</u> (R4)	現状維持 (R13)	1年

平成十二年法律第四百九号

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

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

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

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

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の

維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(基本方針)

第三条 国土交通大臣は、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。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(以下「マンション管理適正化指針」という。)に関する事項

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項(前号に掲げる事項を除く。)

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

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

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

- 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
 - 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 六 計画期間
 - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
 - 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
 - 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
 - 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

（委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務）

- 第三条の三** 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。
- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第三条の三第一項」とする。

（国及び地方公共団体の責務）

- 第四条** 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の

措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

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

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

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

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

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

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

(認定基準)

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

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。

三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県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こと。

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。

- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
 - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
 - 二 その他国土交通省令で定める事務
- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしではならない。
- 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること
	(2) 監事が選任されていること
	(3) 集会在年1回以上開催されていること
管理規約	(1) 管理規約が作成されていること
	(2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
	(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
	(2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
	(3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納金が全体の一割以内であること
長期修繕計画の作成・見直し等	(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
	(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
	(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
	(4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
	(5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
	(6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
その他	(1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
	(2) 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こと



神奈川県

県土整備局建築住宅部住宅計画課



私たち一人ひとりの行動が、
未来につながる。

SDGs 未来都市 神奈川県

神奈川県住生活基本計画

— いのち輝く住まいまちづくり —

2022（令和4）年3月

目 次

はじめに	1
第1章 計画の位置づけ等	2
1 計画のねらい	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
4 SDGsとの関係	4
第2章 神奈川県における住生活の現状及び課題	5
1 住生活をめぐる現状	5
2 住生活をめぐる課題	17
第3章 基本目標と施策の展開	18
1 基本目標	18
2 「4つの視点」と「9つの目標」	18
3 施策	18
県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係について	19
施策体系	20
「社会環境の変化」からの視点	22
目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現	22
目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まい まちづくり	24
「人・暮らし」からの視点	30
目標3 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現	30
目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現	33
目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	37
「住まい・まちづくり」からの視点	42
目標6 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成と マンションの管理適正化等の推進	42
目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進	51
目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化	54
「神奈川らしい住生活」からの視点	56
目標9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川らしい住生活の実現	56

第4章	賃貸住宅供給促進計画	62
1	計画の目的	62
2	計画の位置づけ	62
3	重層的な住宅セーフティネット制度の構築	62
4	住宅確保要配慮者の範囲	64
5	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	65
6	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	66
7	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	68
8	住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	71
第5章	マンション管理適正化推進計画	72
1	計画の目的	72
2	計画の位置づけ	72
3	マンションの管理の適正化に関する目標	72
4	マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	73
5	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	74
6	管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針 (神奈川県マンション管理適正化指針)	74
7	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	75
8	マンションの管理計画の認定制度	75
第6章	計画の実現に向けて	76
1	計画の役割分担	76
2	推進体制	77
3	成果指標	78
第7章	住宅の供給目標及び考え方	81
1	公営住宅の供給目標及び考え方	81
2	住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域 重点供給地域一覧表	82 83
参考資料		87
1	神奈川県住生活基本計画の変遷	88
2	かながわの住宅計画を構成する各計画の概要	89
3	神奈川県住宅政策懇話会	92
4	基本目標等に係る住宅政策懇話会での検討概要	94

第5章 マンション管理適正化推進計画

1 計画の目的

2018（平成30）年の住宅・土地統計調査によると、県内には、約78万戸のマンションがあり、居住世帯のある住宅総数の約2割を占め、県民にとって重要な居住形態の一つとなっています。

その一方で、建築後40年を超えるマンションは約12万戸あり、今後、こうした高経年化したマンションの急速な増加が見込まれており、これらのマンションが適切に修繕されないままに放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。

こうした中、2020（令和2）年6月にマンション管理適正化法が改正され、国からマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針が示されるとともに、マンションの管理組合が作成した管理計画を、地方公共団体が認定する制度などが新たに創設されました。

「マンション管理適正化推進計画」は、管理組合等によるマンションの適切な管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心な住まいまちづくりを推進することを目的としています。

2 計画の位置づけ

第5章は、マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として定めます。

この計画の対象区域は、同法同条に基づき、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町及び清川村の14町村となります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標

2020（令和2）年度に実施した県のマンション実態調査によると、町村部のマンションは、その半数以上が、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションという大きな特徴があり、特に25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合（47%）が、国が実施した「平成30年度マンション総合調査」に基づく全国平均（54%）を下回っています。

そのため県は、この計画に基づく施策を推進することにより、2030（令和12）年度までに、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を65%の水準に引き上げることを目標とします。

【目標】

25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合
⇒ 2030（令和12）年度までに65%以上

4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

県は、住宅・土地統計調査により県内全域のマンションの立地状況等を把握するとともに、2020（令和2）年度に、町村の区域内に所在するマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しました。

今後も計画の見直しなどに合わせ、必要に応じて実態調査などを行い、状況を把握することとします。

なお、2020（令和2）年度の調査の対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

(1) 調査対象

葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町及び清川村に所在する全てのマンション

(2) 主な調査項目

戸数、階数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無及び見直し状況、長期修繕計画の有無及び計画期間、修繕積立金の有無及び金額、大規模修繕工事の実施年等）、連絡窓口及び委託管理会社の名称及び連絡先等

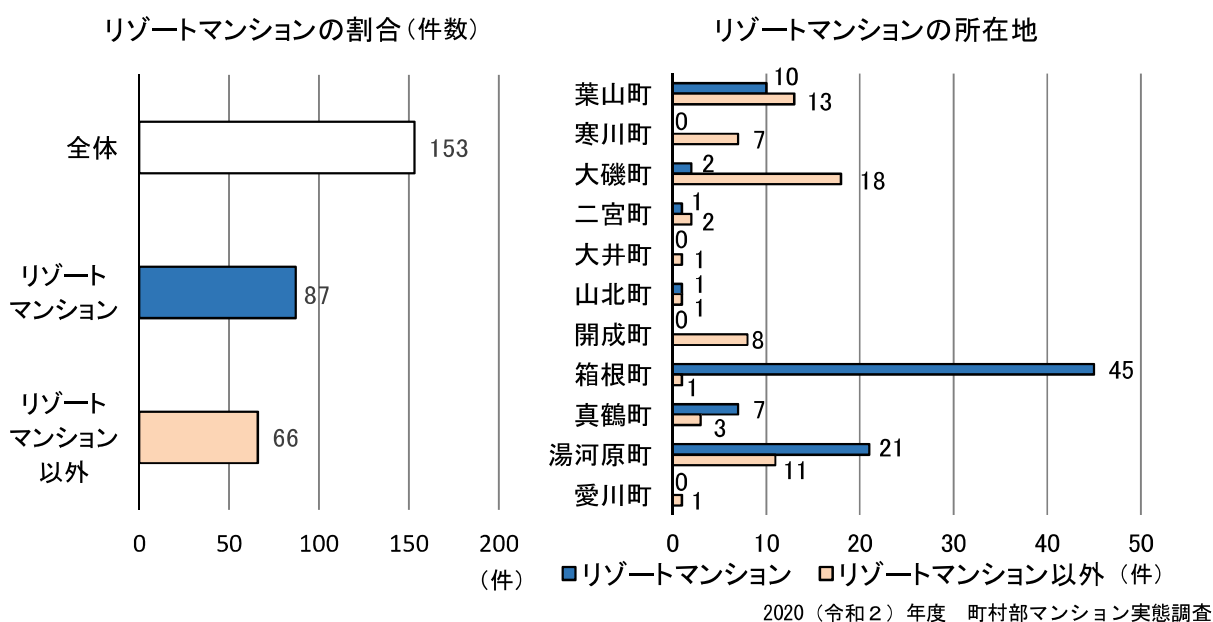
(3) 調査方法

2009、2010（平成21、22）年度に行ったマンション実態調査のデータをもとに、建築計画概要書の情報や不動産情報の検索等から調査対象マンションのリストを作成し、当該マンションの管理組合あてに調査票を郵送しました。管理組合あてに郵送できない場合には、調査員が直接当該マンションを訪問し、管理組合役員等に調査票を手交しました。

(4) 調査期間

2020（令和2）年10月～2021（令和3）年2月

■ 町村部のマンションの特徴



※この章におけるリゾートマンションとは、町村部マンション実態調査において、「建築時に、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションか」という質問に対し「はい」と回答したマンションをいう。

5 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(1) 管理計画の認定

県は、マンション管理適正化法に基づき、町村の区域を対象として、マンションの管理組合が作成した管理計画の認定を行います。認定を受けたマンションについては、優良なマンションとして、県ホームページ等により周知します。

(2) 助言指導

「神奈川県マンション管理適正化指針」に即し、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、町や関係団体等と連携し、助言・指導を行います。

(3) アドバイザーの派遣

マンションの修繕や組合運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対して、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。（対象：政令市・中核市を除いた市町村の区域）

(4) セミナー等の開催

神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携して、管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会を開催します。

（参考）最近の主な開催テーマ

- ・最近の管理組合のトラブル相談、管理組合が主体の専有部分の配管改修
- ・最新判例と管理組合運営、2・3回目の大規模修繕工事と資金計画
- ・管理費等の滞納問題に対する措置、最近の判例から考える管理実務
- ・給排水管等の設備改修、大規模修繕工事の見積書の読み方

(5) 関係団体との連携

管理組合の活動を支援する団体を登録する「マンション支援団体登録制度」により、マンション管理士会やマンション管理組合ネットワーク等との連携体制を構築します。

また、マンション管理センターやマンション管理業協会、住宅金融支援機構、県住宅供給公社など、マンションの管理に関わりのある様々な公的団体等と連携することにより、マンション管理適正化に向けた取組を推進します。

6 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」（神奈川県マンション管理適正化指針）は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、町村の区域のマンション管理組合等に向け、マンションの管理適正化に向けて、留意が求められる事項を示すとともに、県が管理組合等に対して、助言及び指導等を行う基準となります。また、本指針は、「マンション管理計画認定制度」における認定基準の一つとなります。

7 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(1) 管理計画認定制度の普及啓発

「マンション管理計画認定制度」による管理計画の認定を促進するため、セミナーや県ホームページ等を通じて、制度の普及・啓発を進めます。

(2) マンションの管理に関する情報の共有

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題等について広く周知し、マンションに関わる方々と問題意識の共有に努めます。

(3) 市町村における取組の推進

県内の市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、マンション政策行政実務者会議を定期的を開催し、市町村に対して必要な情報提供や意見交換、知識習得の取組等を、引き続き行っていきます。

(4) アドバイザーの派遣

マンションの修繕や組合運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対して、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。（再掲）

(5) セミナー等の開催

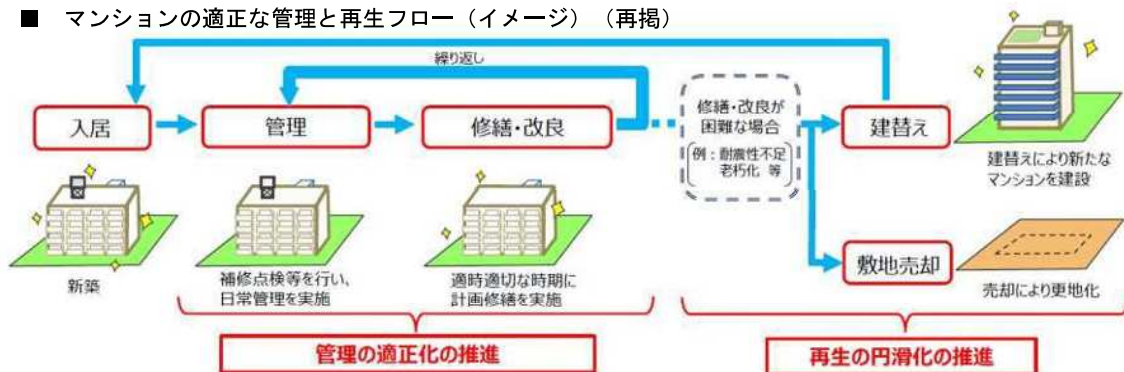
神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携して、管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会を開催します。（再掲）

8 マンションの管理計画の認定制度

県の所管である町村の区域では、2022（令和4）年4月からマンション管理認定制度の運用を開始します。管理計画の認定基準は、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（別紙二）」によります。認定を取得したマンションは、管理計画に基づき、適正管理に努めることが求められます。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中に管理計画を変更した場合には、再度認定申請を行うことが必要です（有効期間は延長されません）。

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）（再掲）

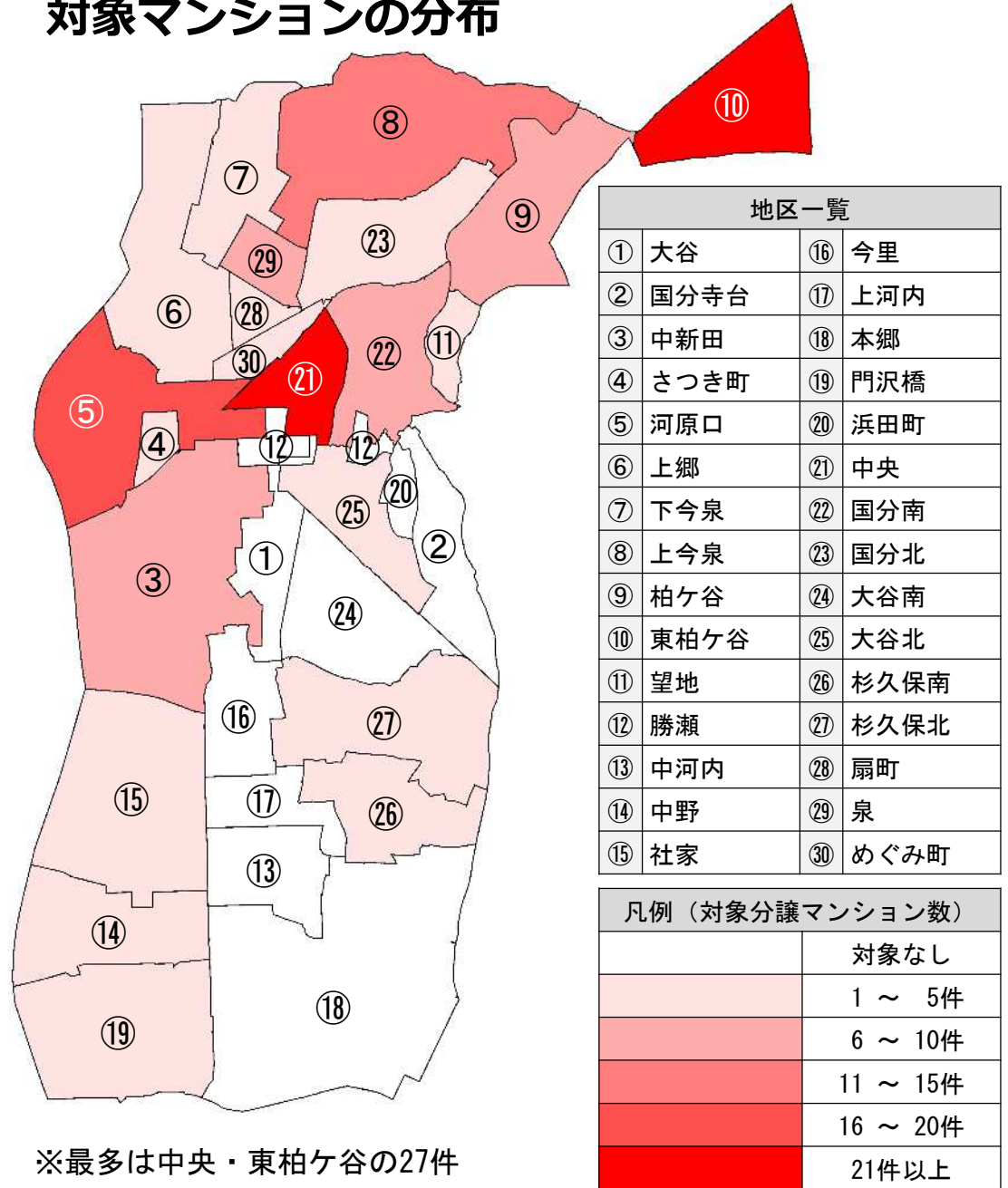


出典：国土交通省ホームページ

調査概要

目的	分譲マンションの管理などに関する実態を把握し、その結果を令和5年度に策定する予定である「マンションの管理に関する基本的な方針」の基礎資料として活用するため
対象	市内分譲マンションの管理組合等 (152組合等：14,209戸分)
期間	発送日 令和4年10月6日 回答期限 令和4年11月15日 (令和4年11月22日 未回答組合等に対し、再送)
調査項目	基本情報 (建築時期、構造、階数、戸数等) 管理組合の運営状況 (役員、将来不安なこと等) 管理費、修繕積立金の状況 (徴収状況、滞納状況等) 長期修繕計画の運用状況 (計画有無等) 管理計画認定制度の利用意向
回答状況	<管理組合> 106組合等／152組合等 (回答率：69.74%) <戸数> 11,692戸／14,209戸 (回答率：82.29%)

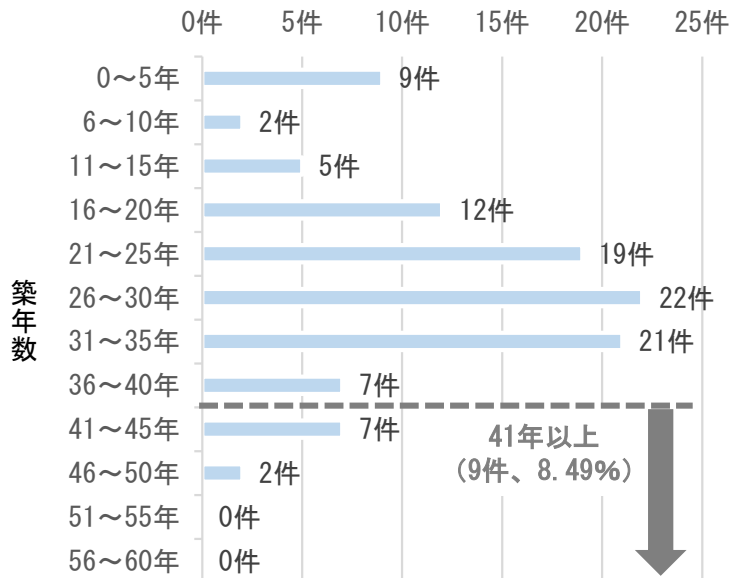
対象マンションの分布



- 築40年超のマンションは全体の8.49%（9件）に留まっている
- 100戸以下のマンションが多く全体の68.87%（73件）となっている
- 半数以上が空き住戸なし（53.77%：57件） 総戸数に対する空き住戸率の平均値は1.5%と低い状態

築年数 (n=106)

件数

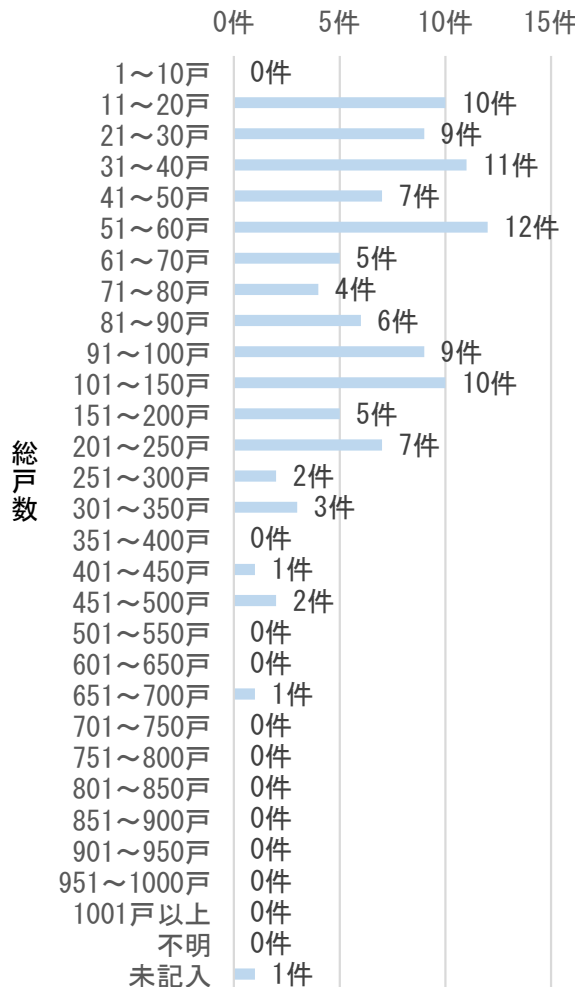


構造の種別件数 (n=106)

構造	件数	割合
RC造	84件	79.25%
SRC造	18件	16.98%
S造	3件	2.83%
HPC造	1件	0.94%
合計	106件	100.00%

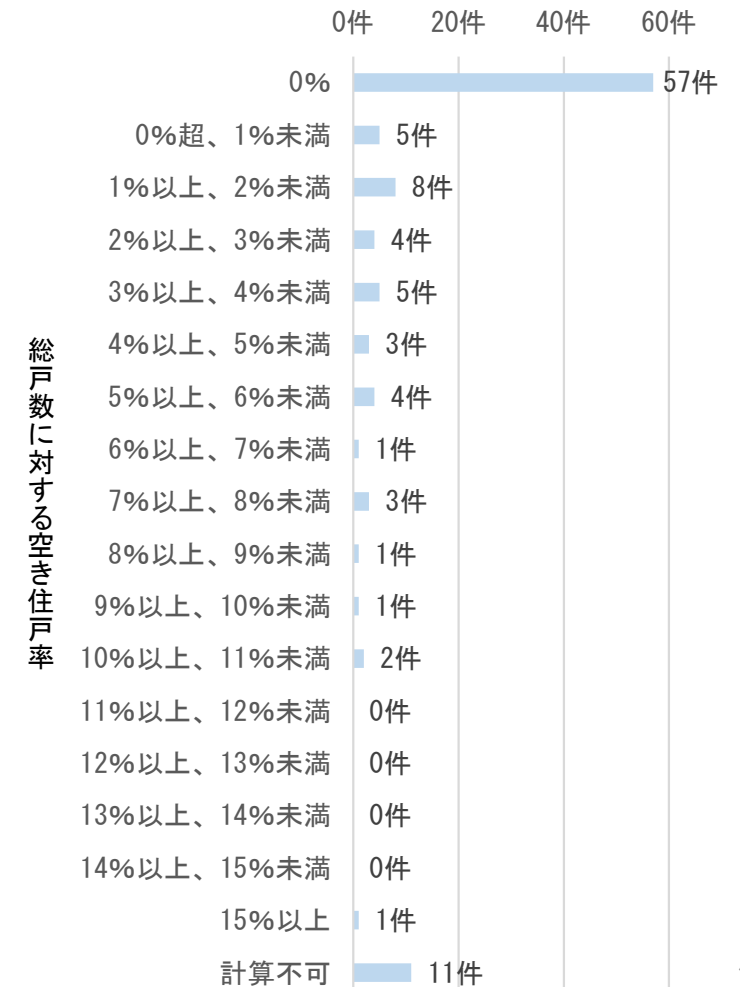
総戸数 (n=106, 平均: 111.2戸)

件数



総戸数に対する空き住戸率 (n=106, 平均1.51%)

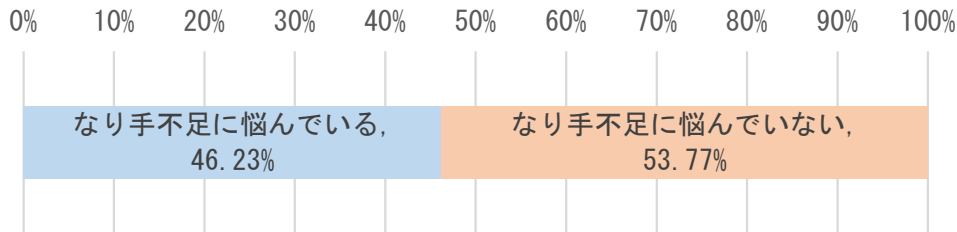
件数



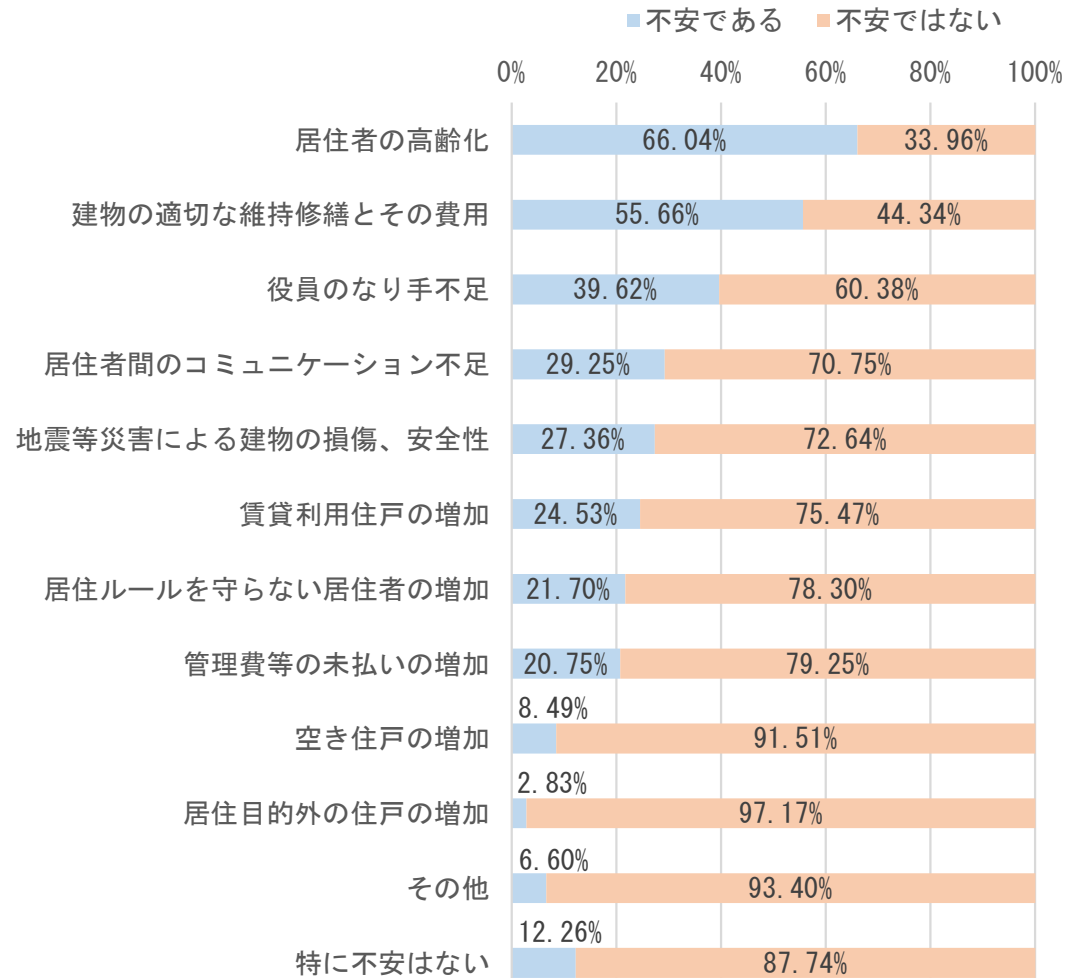
※HPC構造…鉄骨とプレキャストコンクリートを組み合わせた建築構造

- 全体の半数程度（46.23%：49件）役員のなり手不足に悩んでいる
- 管理組合の理事長等の任期は1年程度のマンションが多く、輪番制での対応が見受けられる
- 全体の半数以上が「居住者の高齢化」「建物の適切な維持修繕とその費用」について不安を感じている

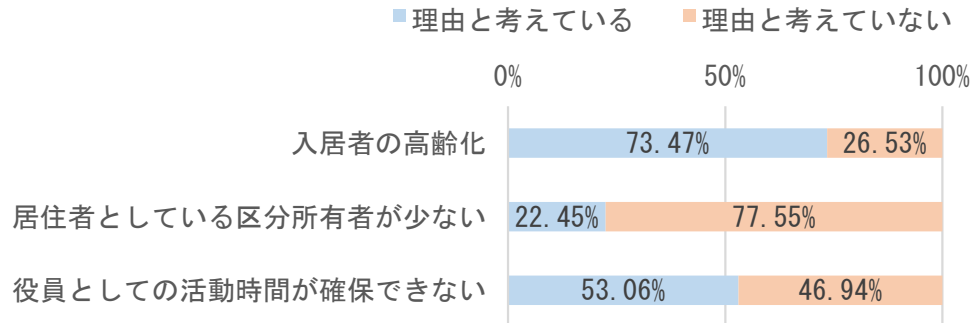
管理組合役員のなり手の状況 (n=106)



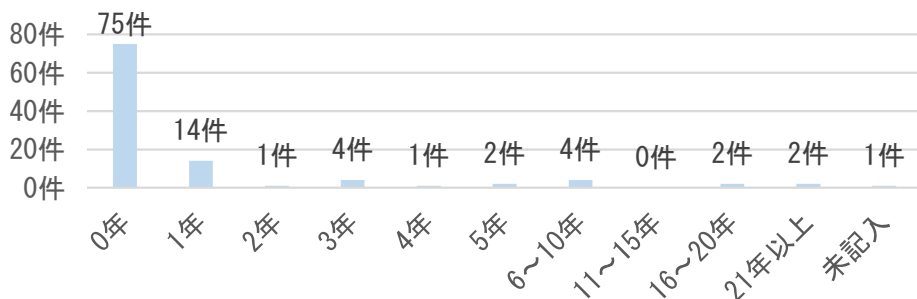
管理組合の運営において将来不安なこと (n=106)



管理組合役員のなり手不足の理由 (複数回答可 n=49)



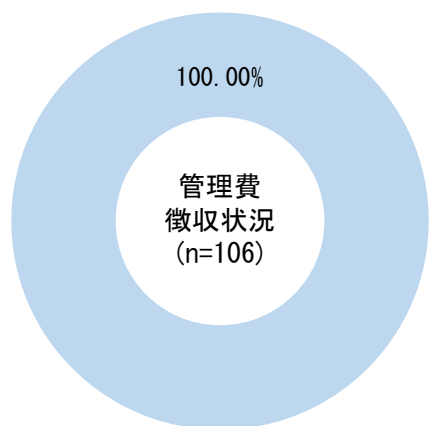
【管理組合の理事長】 任命後の経過年数 (n=106)



令和4年度 分譲マンション実態把握調査 管理費・修繕積立金の状況

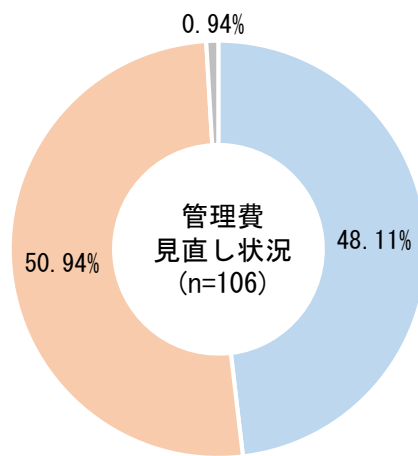
- ほぼ全てのマンションにおいて管理費・修繕積立金を徴収している
- 管理費の見直しは半数程度が実施、修繕積立金の見直しは7割程度が実施している
- 全体の半数のマンションにて滞納住戸が存在するが、戸数はどこも少なく大多数が1～5戸程度となっている

徴収状況



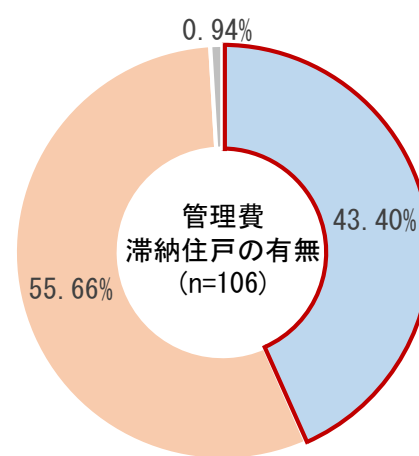
■ 徴収 ■ 未徴収

金額の見直し状況



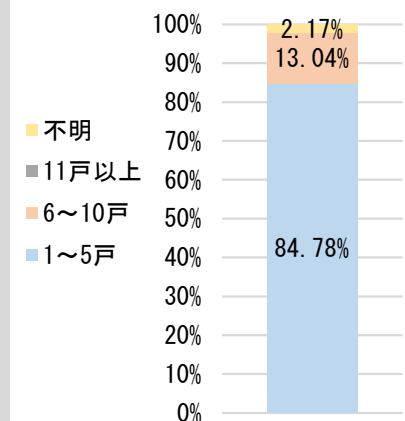
■ 実施 ■ 未実施 ■ 未記入

滞納住戸の有無

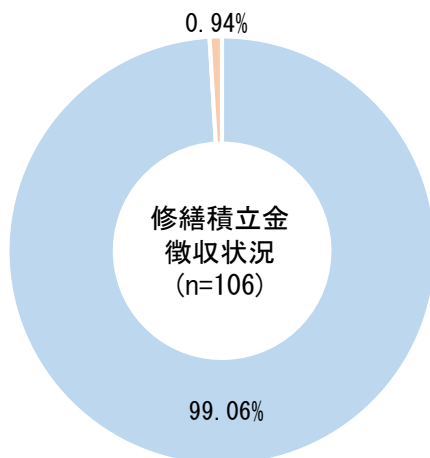


■ 滞納住戸あり ■ 滞納住戸なし ■ 未記入

滞納住戸数（ある場合のみ）

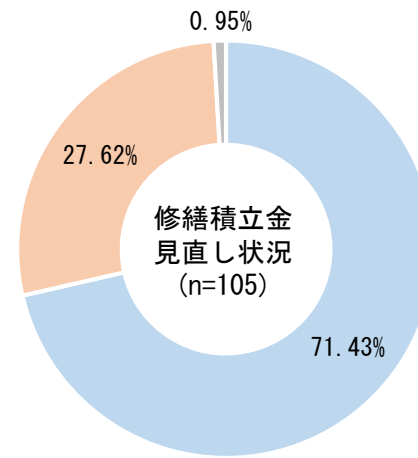


徴収状況



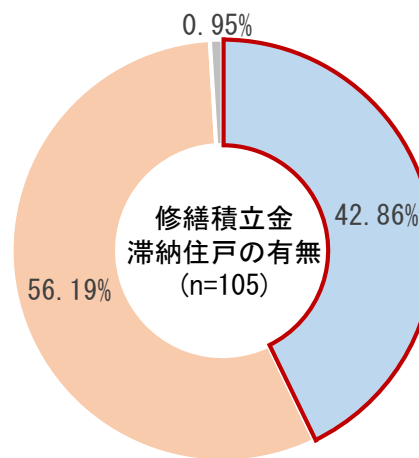
■ 徴収 ■ 未徴収

金額の見直し状況



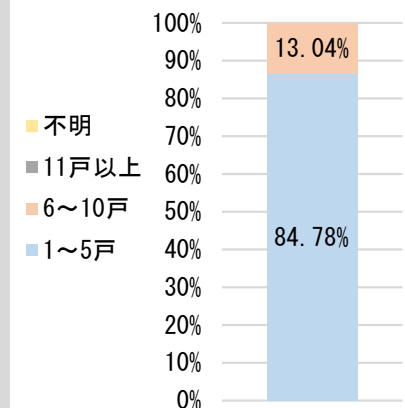
■ 実施 ■ 未実施 ■ 未記入

滞納住戸の有無



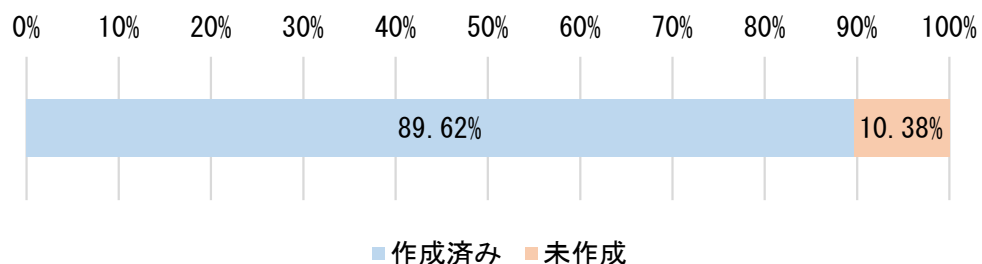
■ 滞納住戸あり ■ 滞納住戸なし ■ 未記入

滞納住戸数（ある場合のみ）

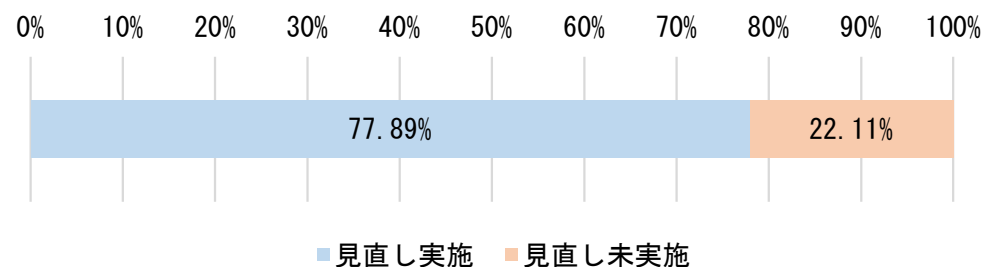


- 大多数のマンションにおいて長期修繕計画を作成されており、そのうち8割弱は計画の見直し実績がある
- 長期修繕計画の計画期間は「30年以上40年未満」が最も多く、長期視野で修繕を考えているマンションが多い
- 高経年マンションが少ないこともあり、建替えの検討をしたことがあるのは3件（2.83%）に留まっている

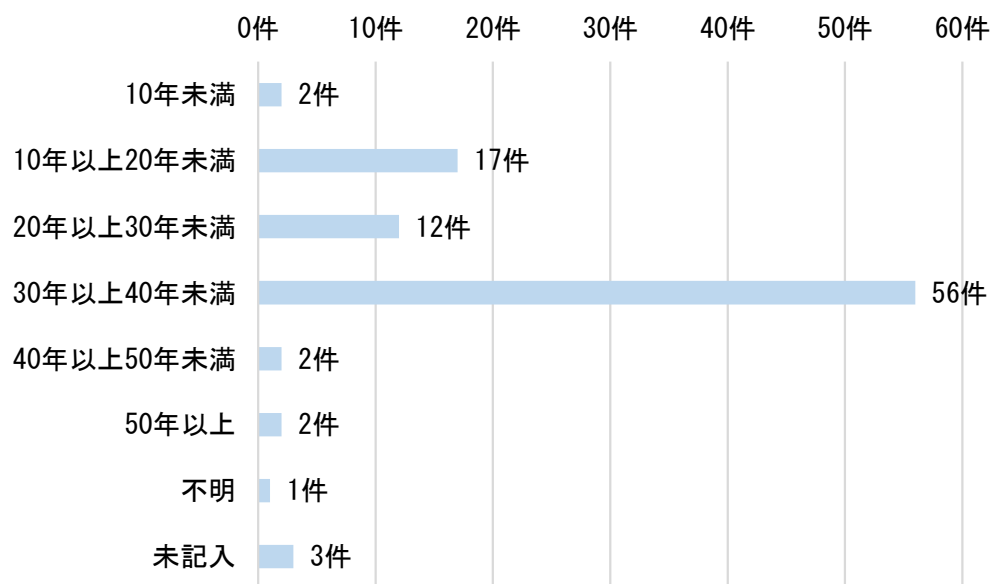
長期修繕計画の作成状況 (n=106)



長期修繕計画の見直し状況 (n=95)



長期修繕計画の計画期間 (n=95)

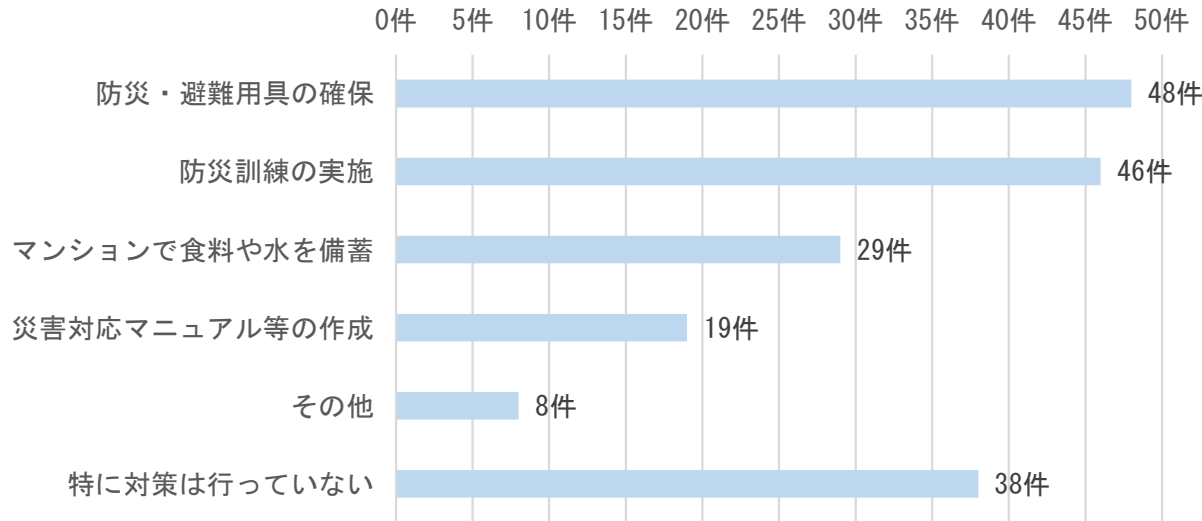


建替えの検討状況 (n=106)

項目	件数	割合
業者委託にて検討したことがある	3件	2.83%
今後、業者へ委託して検討予定	3件	2.83%
検討したことはない	100件	94.34%
合計	106件	100.00%

- 災害への取組内容で多いものは「防災・避難用具の確保」「防災訓練の実施」となっている一方で、「特に対策は行っていない」が38件（35.85%）に上っている
- 行政に希望する支援としては、「管理に関する情報提供」「管理に関する相談機会の提供」が多い

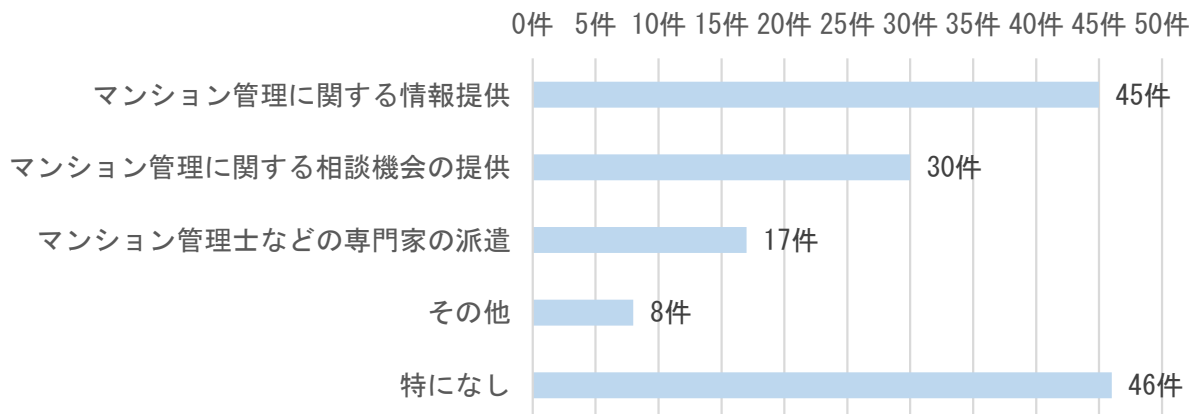
災害への取組状況(複数回答可 n=106)



<その他内容>

- ・簡易トイレを共同購入
- ・震災に備えた備品も確保
- ・自治会が主体的に計画立案、訓練等の施を担当
- ・ポータブル電源の確保
- ・エレベータ内に紙トイレなど設置
- ・消防計画、自衛消防(防災)、隊名簿
- ・防災井戸の設置
- ・受水槽の改修(非常用給水栓)

管理組合として行政に希望する支援(複数回答可 n=106)

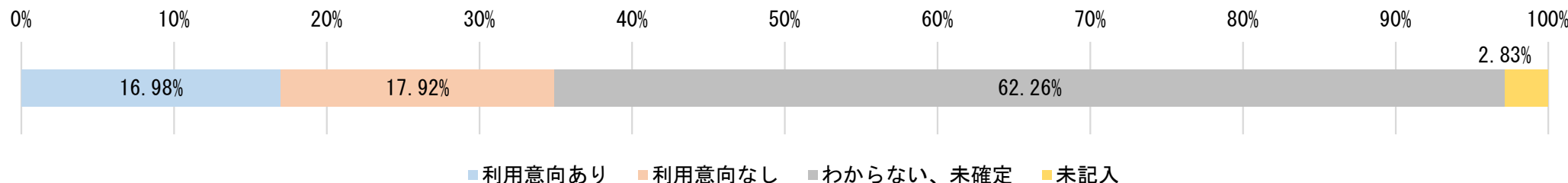


<その他内容>

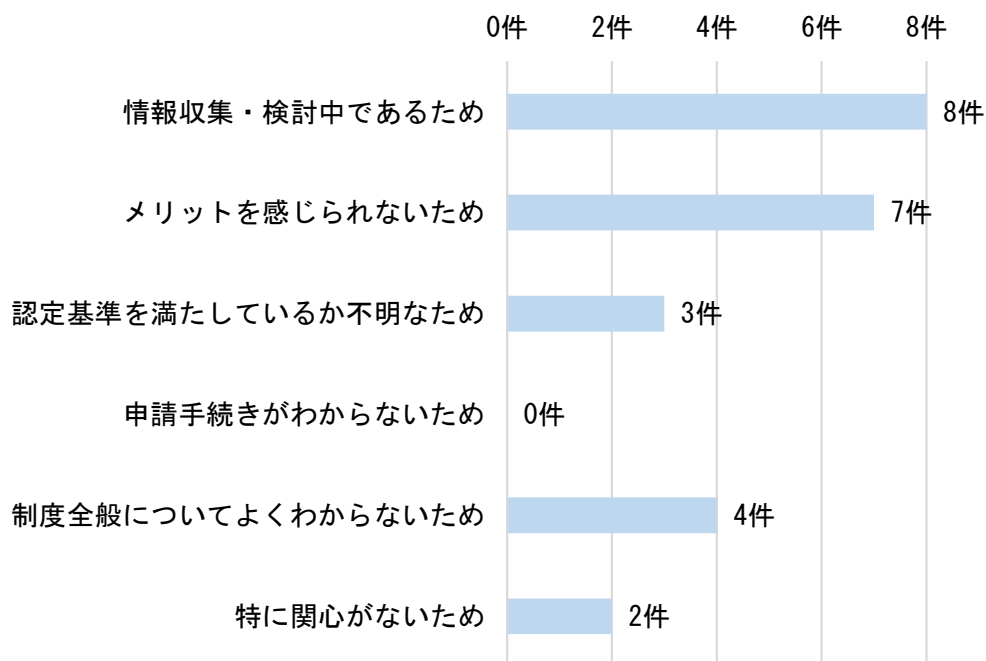
- ・ゴミ出しルールを教えに来てください
- ・災害対応マニュアル作成の指導
- ・管理組合の理事長と行政機関の懇談会の創設
- ・耐震工事を実施する場合の補助金
- ・補助金制度に関する情報提供
- ・防災情報、対策等
- ・わからない
- ・未記入

- 現時点で認定制度の利用意向があるマンションは全体の16.98%（18件）に留まっている一方で、「わからない、未確定」の回答が過半数を超えており、制度の周知が必要と考えられる
- 認定制度に期待することでは「わからない」を除くと、「マンションの資産価値が上がる」が最も多くなっている

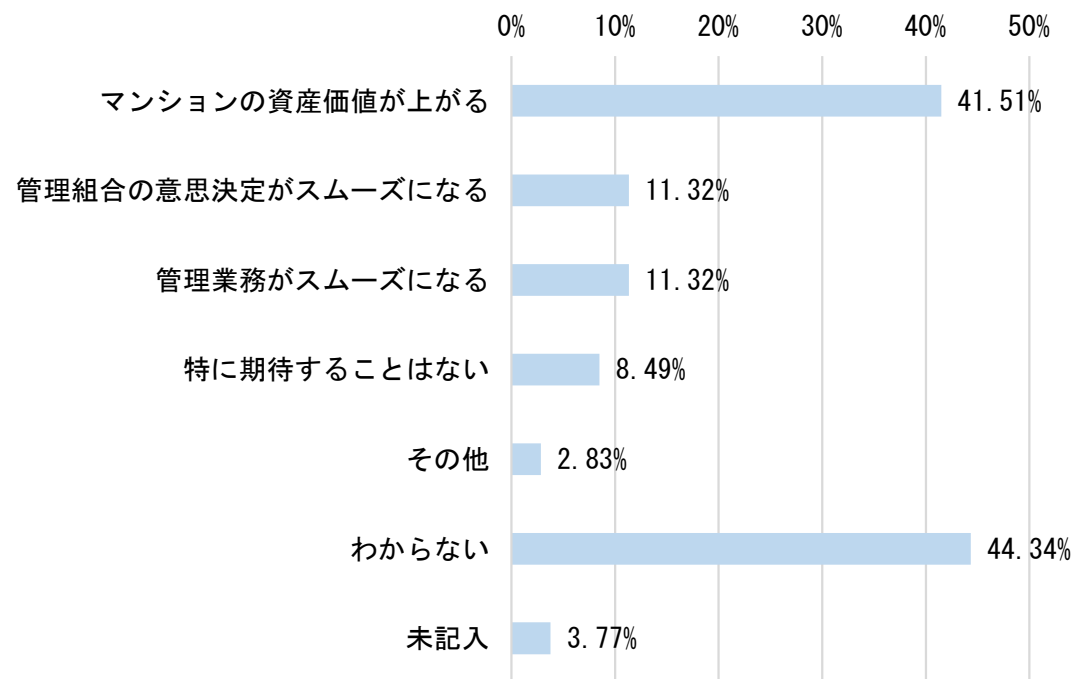
管理計画の認定制度の利用意向 (n=106)



認定制度を利用しない理由 (複数回答可 n=19)



認定制度について期待していること (複数回答可 n=106)



成果指標

本計画の推進にあたり、各施策の成果を把握・評価する成果指標を次のとおり定め、目標値を設定します。この指標を用いて、各施策の進捗確認や施策展開・見直しを行います。

No	成果指標名	現状値	目標値	更新頻度	出典
総括指標	1 定住意向のある市民の割合	93.9% (R3)	現状維持 (R13)	2年	市政 アンケート
	基本目標(1) 誰もが安心して 快適に暮らせる 環境の整備	2 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	41.1% (H30)	50.0% (R10)	5年
3 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率		38.6% (H30)	現状維持 (R10)	5年	住宅・土地 統計調査
基本目標(2) 住宅確保要配慮者の 安定した居住 の確保	4 セーフティネット住宅の登録戸数	904戸 (R3)	増加 (R13)	1年	市独自調査
	5 最低居住面積水準の達成度	95.1% (H30)	概ね達成 (R10)	5年	住宅・土地 統計調査
基本目標(3) 多世代にわたり 暮らせる住宅 ストックの形成	6 新築住宅における長期優良住宅の認定割合	7.7% (R2)	12.0% (R13)	1年	市独自調査
	7 持ち家における中古住宅の流通シェア率	15.9% (H30)	17.5% (R10)	5年	住宅・土地 統計調査
基本目標(4) 空き家の 適正管理及び 利活用促進	8 空き家数	1,055戸 (R3)	1,580戸以下 (R13)	1年	市独自調査
	9 空き家バンク登録件数	0戸 (R3)	20戸 (R13)	1年	市独自調査
基本目標(5) 地域の 暮らしを支える まちづくり	10 居住誘導区域内の人口密度	96.7人/ha (H27)	99.8人/ha (R7)	10年	海老名市 立地適正化計画
	11 まちなみ・景観の満足度	71.1% (R3)	増加 (R13)	5年	住宅施策 市民アンケート
基本目標(6) 大規模災害 への備え	12 住宅の耐震化の達成度	94.07% (R2)	概ね達成 (R12)	1年	市独自調査
	13 応急危険度判定士・被災宅地危険度判定士の登録数	200名 (R2)	現状維持 (R13)	1年	市独自調査

○海老名市住宅政策審議会条例

平成30年 6 月19日
条例第34号

海老名市住宅政策審議会条例

(趣旨)

第1条 この条例は、海老名市住宅政策審議会の設置、組織、運営等に関し、必要な事項を定める。

(設置)

第2条 市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するため、海老名市住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- (1) 住宅政策に関すること。
- (2) 市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること。

(委員)

第3条 審議会の委員は、10名以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 弁護士
- (3) 司法書士
- (4) 市民
- (5) 前各号のほか市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することができる。

3 委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、会長は会議の議長となる。

2 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第6条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年7月1日から施行する。

(海老名市市営住宅運営審議会条例の廃止)

2 海老名市市営住宅運営審議会条例（平成9年条例第25号）は、廃止する。

(海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第40号）の一部を次のように改正する。

別表第2市営住宅運営審議会委員の項中「市営住宅運営審議会委員」を「住宅政策審議会委員」に改める。

(海老名市市営住宅条例の一部改正)

4 海老名市市営住宅条例（平成9年条例第24号）の一部を次のように改正する。

第2条第6号を次のように改める。

(6) 住宅政策審議会 海老名市住宅政策審議会条例（平成30年条例第34号）の規定により設置された審議会をいう。

第9条第3項中「市営住宅運営審議会」を「住宅政策審議会」に改める。

海老名市住宅政策審議会委員名簿

	役 職	委 員 氏 名
<p>会長</p> <p>副会長</p>	1 【学識経験者】 海老名市社会福祉協議会会長	前田 洋子 マエダ ヨウコ
	2 【学識経験者】 神奈川県建築士事務所協会	小池 正宏 コイケ マサヒロ
	3 【学識経験者】 宅建協会 県央東支部支部長	下郡山 永一 シモコオリヤマ エイチ
	4 【学識経験者】 元市議会議員	氏家 康太 ウジケ ヤスタ
	5 【学識経験者】 大学特任准教授	後藤 純 ゴトウ ジュン
	6 【学識経験者】 神奈川県マンション管理士会	岡本 恭信 オカモト ヤスノブ
	7 【学識経験者】 神奈川県行政書士会 海老名・座間支部	石黒 祐功 イシグロ ユウコウ
	8 【弁護士】 市顧問弁護士	橋田 健次郎 ハシダ ケンジロウ
	9 【司法書士】 神奈川県司法書士会	鴨志田 勝則 カモシダ カツノリ
	10 【市民】 市民公募委員	遠藤 治夫 エンドウ ハルオ

任期：令和4年7月1日～令和6年6月30日