

# 令和5年度 第2回 海老名市住宅政策審議会

令和5年11月6日

## 議 題

---

### (1) マンション管理適正化推進計画（案）について

- ▶ 計画策定の手法（住宅マスタープランの改定）
- ▶ 住宅マスタープランの改定箇所
- ▶ 今後のスケジュール

# 議 題

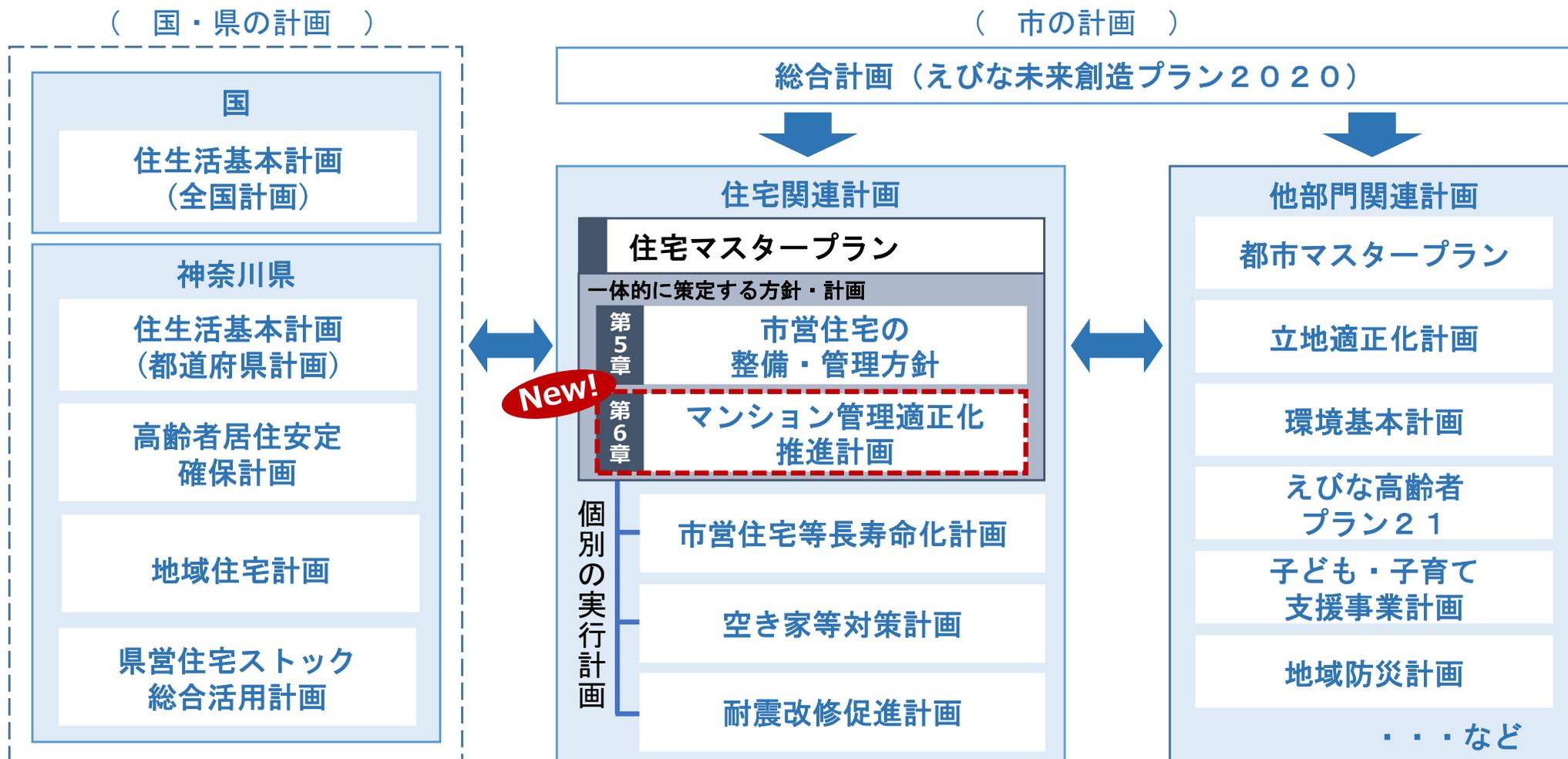
- (1) マンション管理適正化推進計画（案）について … P. 3**
  - ▶ 計画策定の手法（住宅マスタープランの改定） … P. 3
  - ▶ 住宅マスタープランの改定箇所 … P. 5
  - ▶ 今後のスケジュール … P. 16

# (1) マンション管理適正化推進計画 (案) について

## 計画策定の手法 (住宅マスタープランの改定)

- 「住宅マスタープラン」と一体的に「マンション管理適正化推進計画」を策定
- 第6章として「マンション管理適正化推進計画」を新たに追加し、マンションの管理の適正化に向けて計画的に施策を展開

### ■ 住宅関連の計画体系



# 議 題

- (1) マンション管理適正化推進計画（案）について … P. 3**
  - ▶ 計画策定の手法（住宅マスタープランの改定） … P. 3
  - ▶ 住宅マスタープランの改定箇所 … P. 5
  - ▶ 今後のスケジュール … P. 16

# (1) マンション管理適正化推進計画（案）について

## 住宅マスタープランの改定箇所① ～改定箇所・改定概要～

関連ページ  
資料2 P.2参照

- マンションに関する現状・課題については、住宅マスタープランの第2章に追記
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定される計画に盛り込む項目はわかりやすいように項目を統合等を行い、第6章のみで完結するように記載

### 住宅マスタープラン 改定内容の概要

第1章 計画の目的・位置付け



マンション管理適正化計画を含む旨を追記

第2章 住宅・住環境の現状と課題



マンションに関する現状・課題を追記

第3章 基本理念・基本目標

第4章 施策の展開・成果指標



マンションに関する施策を追記

第5章 市営住宅の整備・管理方針

第6章 マンション管理適正化推進計画 … 章の追加、法定事項を記載

第7章 計画の実現に向けて



重点施策「マンションの適正管理の推進」を追加

資料編 用語解説など

### 法定事項（略して記載）

マン管法第3条の2第2項より抜粋  
6項目を統合・分割して第6章に記載

1 適正化に関する目標

2 管理状況を把握するための措置

3 適正化の推進を図るための施策

4 適正化に関する指針

5 適正化に関する啓発及び知識の普及

6 計画期間

# (1) マンション管理適正化推進計画 (案) について

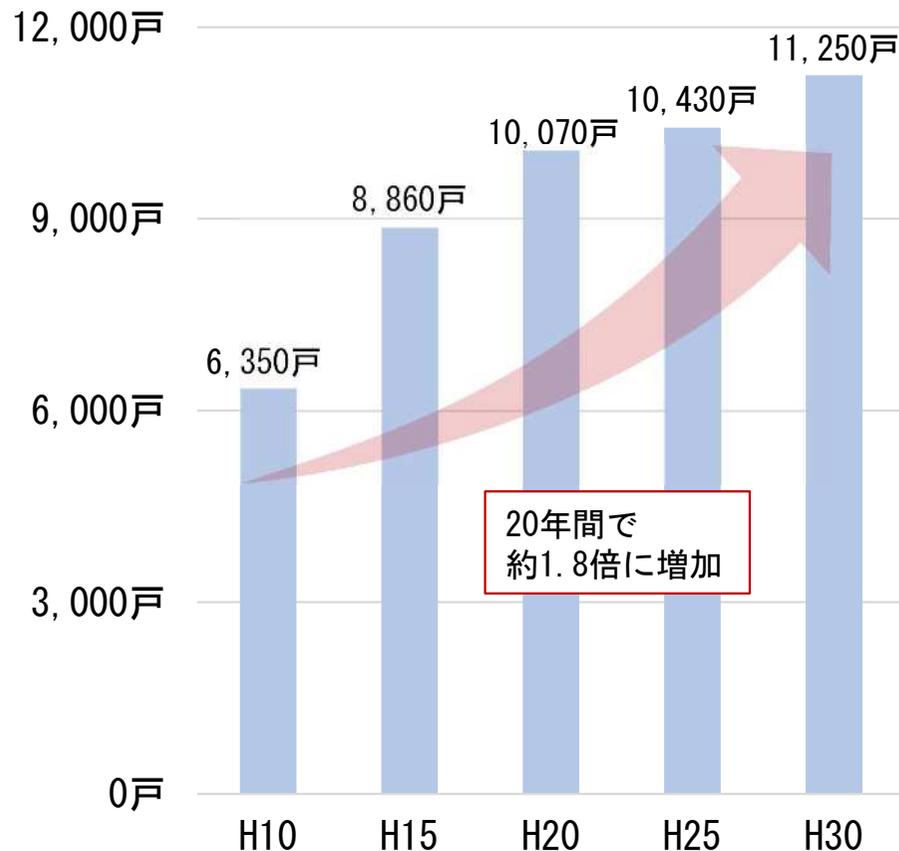
## 住宅マスタープランの改定箇所② ～第2章 住宅・住環境の現状と課題～

関連ページ  
資料2 P.6～11参照

### ■ 現状と課題は前回審議会で説明した内容を整理し、記載

- ・ 現状：分譲マンションは増加傾向。令和4年度の実態把握調査の結果も併せて記載。
- ・ 課題：現段階では高経年マンションは少ないが、今後、急増する見込み。

### ■ 市内分譲マンション戸数の推移

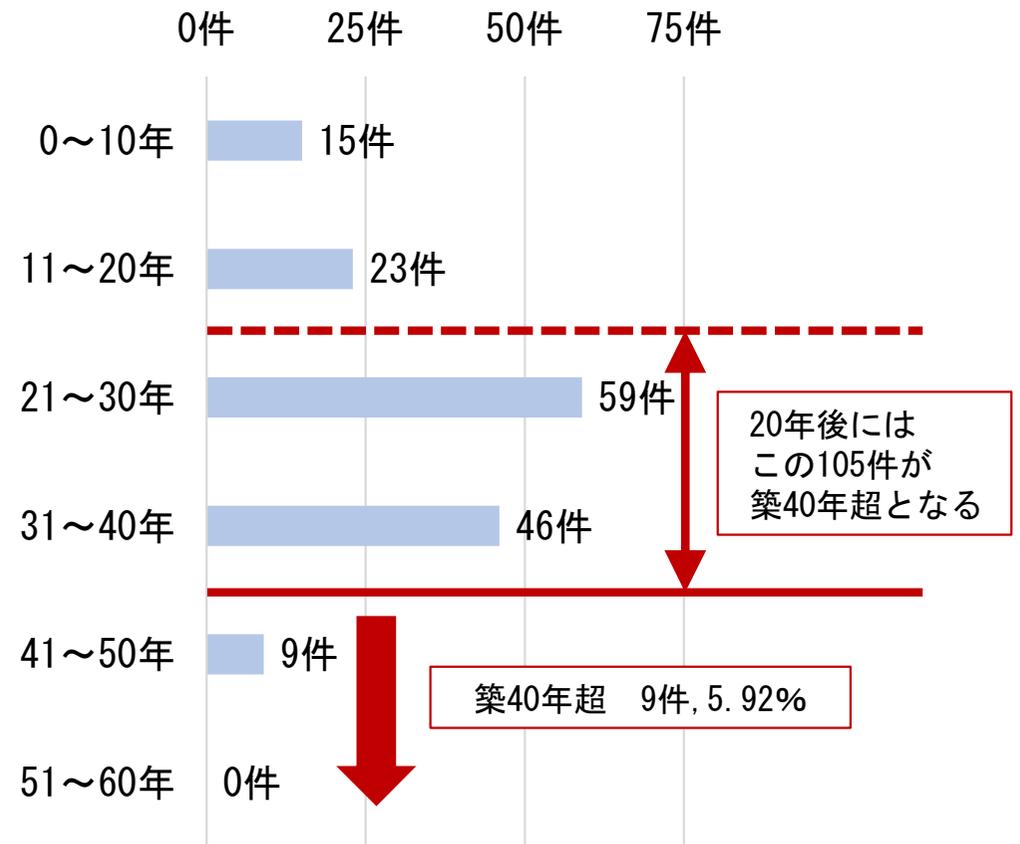


出典：住宅・土地統計調査（各年）

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

### ■ 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)

# (1) マンション管理適正化推進計画（案）について

住宅マスタープランの改定箇所③ ～第6章 マンション管理適正化推進計画～

関連ページ  
資料2 P.13参照

- 第6章は以下の5項目で構成
- 法定事項の6項目については整理して以下のとおり、各項目にて記載

## ■ 第6章 マンション管理適正化推進計画の構成

項 目		法定事項（マン管法第3条の2第2項）
1	計画の目的・位置付け	・ 第6号 計画期間
2	市マンションにおける現状・課題	—（法定事項なし）—
3	管理の適正化に関する基本的な指針・目標	・ 第1号 適正化に関する目標 ・ 第4号 適正化に関する指針 （管理計画認定制度の認定基準等を含む）
4	管理の適正化の推進を図るための施策	・ 第2号 管理状況を把握するための措置 ・ 第3号 適正化の推進を図るための施策 ・ 第5号 適正化に関する啓発及び知識の普及
5	管理の適正化に関する成果指標	・ 第1号 適正化に関する目標

# (1) マンション管理適正化推進計画（案）について

住宅マスタープランの改定箇所④ ～第6章 マンション管理適正化推進計画～

関連ページ  
資料2P.13, 14参照

## 1 計画の目的・位置付け

- 法に基づく計画であること、マスタープランと一体的に策定すること、計画期間はマスタープランに準じること、を記載

### 目的

- ・「高経年マンションの急増」と「居住者等の高齢化」の「2つの古い」等の実情を踏まえ、問題が顕在化する前に対策の実施、対応体制の整備を行う
- ・マンションの適正化に関する施策の方針、内容などを定め、総合的かつ計画的に取り組む

### 位置付け

- ・マン管法 第3条の2に基づく「マンション管理適正化推進計画」とする
- ・住宅マスタープランの個別実行計画の1つとして位置付け、当該計画と一体的に策定

### 計画期間

- ・住宅マスタープランに準じる  
(令和6年～令和13年：8年間)  
※見直し時期なども同様

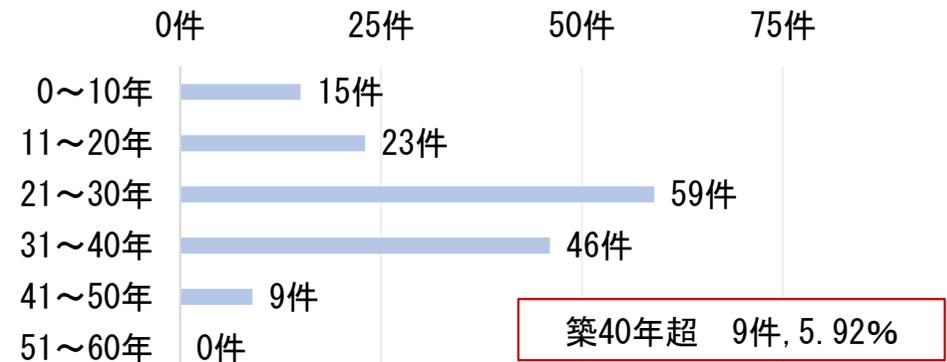
## 2 市内マンションにおける現状・課題

- 詳細は第2章を参照とするが、第6章のみで完結できるようにしたいため、現状・課題については重複となるが、概要を簡単に記載

分譲マンションは増加傾向であり、築40年超の高経年マンションは全体の6%程度で、マンションにおける問題はいまだ顕在化していない。

しかし、今後20年で築40年超となるマンションは多く存在し、適正な管理が行われなかった場合、様々な問題に発展する可能性がある。

### ■ 分譲マンションにおける建築数別の管理組合数（再掲）



出典：分譲マンション実態把握調査（令和4年）及び 住宅まちづくり課調査 8

### 3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標

- 管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、  
予防的な施策を計画的に実施することを施策の基本的な考え方としつつ、  
「海老名市マンション管理適正化指針」は国の適正化指針と同様の内容とする

#### マンション管理適正化指針

マン管法 第3条に基づき、国が定める  
「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」のこと

#### <内容>

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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に関する事項
- ・ …
- ・ 別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安
- ・ 別紙2 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化推進計画の中で地方公共団体における適正化指針を定めることとされており、  
管理計画の認定の基準等において地方公共団体で独自の基準を設ける場合、この中で規定することとされている 9

### 3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標 ～助言・指導等を行う際の判断基準の目安～

- 今後、実施する実態把握等において、以下の判断基準の目安を参考にしながら、管理組合の運営状況の判断等を実施する
- 各マンションの状況や取組状況の聞き取りを行うなどの現状を鑑みながら、法的措置については適時適切な対応を行っていく

#### ■ 法に基づく助言・指導・勧告を行う際の判断基準の目安（国の基準に準拠）

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること</li><li>・ 集会を年に1回以上開催すること</li></ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと</li></ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること</li></ul>
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと</li><li>・ 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと</li></ul>



# (1) マンション管理適正化推進計画（案）について

住宅マスタープランの改定箇所⑦ ～第6章 マンション管理適正化推進計画～

関連ページ  
資料2 P.16参照

## 3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標 ～管理計画認定制度における認定基準～

■ 管理の適正化を推進するうえで、認定のハードルは上げず、国の指針と同様とする

### ■ 管理計画認定制度における認定基準（国の基準に準拠：紙面の関係上、一部省略して記載）

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理者等が定められていること</li><li>・ 集会が年1回以上開催されていること</li><li>・ 監事が選任されていること</li></ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 管理規約が作成されていること</li><li>・ 緊急時等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ていること</li><li>・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供について定められていること</li></ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li><li>・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</li><li>・ 修繕積立金の三ヶ月以上の滞納金が全体の1割以内であること</li></ul>
長期修繕計画の作成・見直し等	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li><li>・ 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</li><li>・ 計画期間が三十年以上で、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれていること</li><li>・ 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</li><li>・ 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</li><li>・ 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</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 平常時の連絡に加え、災害などの緊急時に迅速な対応を行うため、組合員、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</li></ul>

### 4 管理の適正化の推進を図るための施策

- 管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、3つの基本目標に基づき、施策を整理
- 「実態把握」⇒「啓発・情報提供」⇒「管理組合による適正管理」という流れを意識

#### ■ 施策一覧

	基本目標	具体的な施策
基本目標1	マンションの管理状況の的確な把握	① 定期的な実態調査の実施
		② 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	③ 適正管理に関する専門家への相談機会の創出
		④ 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	⑤ 管理計画認定制度の実施
		⑥ 管理組合への助言、指導、勧告の実施

### 5 管理の適正化の推進に関する成果指標

- 予防的な施策展開という観点から成果指標を設定
- 以下の指標を用いて、各施策の進捗状況や施策展開・見直しなどを行う

#### ■ 成果指標一覧

No	成果指標名	現状値	目標値	出典
1	マンションの管理状況の把握割合	69.74% (R4年度)	100% (R13年度)	実態把握調査結果・ 現地調査等
2	長期修繕計画の策定割合 対象：令和4年度分譲マンション実態把握調査にて 回答のあったマンション	89.62% (R4年度)	100% (R13年度)	実態把握調査結果

# (1) マンション管理適正化推進計画 (案) について

## 住宅マスタープランの改定箇所⑩ ～第7章 計画の実現に向けて～

関連ページ  
資料2 P.20参照

### 重点施策に「マンションの適正管理の推進」を追加

#### 重点施策4 『マンションの適正管理の推進』

関連する視点：「住宅」「地域」

- 実態把握を進め、各マンションの状況に応じて、支援情報等の情報発信を行うとともに関連団体と連携した取り組みを展開する
- 管理計画の認定制度をはじめ、マンションの適正管理を促進するための施策に取り組む

#### 支援情報等の情報発信

令和4年度 分譲マンション実態把握調査にて作成した市内分譲マンションのリストを活用し、情報発信を実施

<情報発信する内容の例>

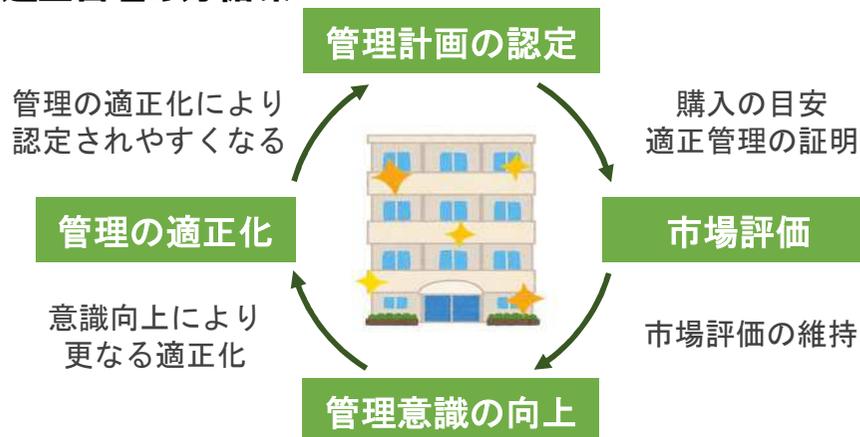
- マンション管理相談会
- 管理計画認定制度
- 県によるマンションアドバイザー派遣事業
- マンション長寿命化促進税制



#### 管理計画認定制度のメリット

- 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



#### 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
- マンション長寿命化促進税制

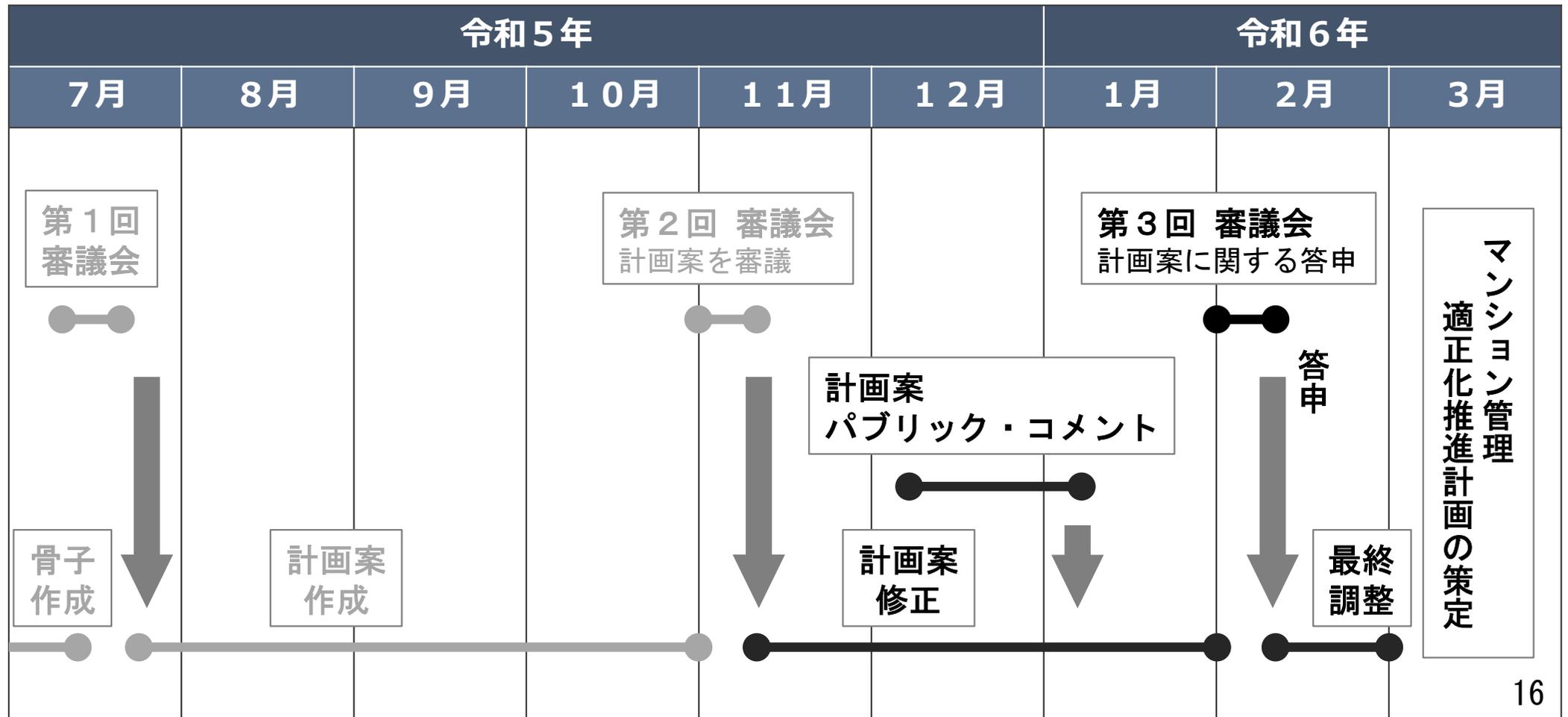
# 議 題

- (1) マンション管理適正化推進計画（案）について … P. 3**
  - ▶ 計画策定の手法（住宅マスタープランの改定） … P. 3
  - ▶ 住宅マスタープランの改定箇所 … P. 5
  - ▶ 今後のスケジュール … P. 16

# (1) マンション管理適正化推進計画（案）について

## 今後のスケジュール

- 住宅政策審議会は、2月上旬に開催を予定
- 計画案に関するパブリック・コメントは12月上旬～1月上旬の約1か月間を予定
- 今年度中に住宅マスタープランを改定し、来年度以降、計画に基づき施策を展開する



# 海老名市

## 住宅マスタープラン

誰もが安心して暮らせる  
住みやすく住み続けられるまち えびな



令和4年3月  
海老名市

# 海老名市

改定案

## 住宅マスタープラン

誰もが安心して暮らせる  
住みやすく住み続けられるまち えびな



令和〇年〇月  
海老名市

目次

第1章 計画の目的・位置付け	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の構成と期間	3
4 住宅に関連する個別の実行計画	4
5 地域の区分	5
第2章 住宅・住環境の現状と課題	6
1 住宅・住環境を取り巻く現状	6
2 公的賃貸住宅の現状	13
3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果	19
4 住宅・住環境を取り巻く課題	31
第3章 基本理念・基本目標	39
1 基本理念	39
2 基本目標・基本方針	40
第4章 施策の展開・成果指標	43
海老名市住宅マスタープランの計画体系	43
視点1 人・世帯の視点	45
【基本目標1】誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備	45
基本方針(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現	45
基本方針(2) 高齢者が安心して暮らせる環境の実現	46
【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	47
基本方針(3) 市営住宅の安定した供給計画の推進	47
基本方針(4) 重層的な住宅セーフティネット機能の向上	48
視点2 住宅の視点	49
【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	49
基本方針(5) 良質な住宅供給	49
基本方針(6) 既存住宅の活用促進	50

目次

第1章 計画の目的・位置付け	1
1 計画策定の目的	1
追記あり	
2 計画の位置付け	2
3 計画の構成と期間	3
追記あり	
4 住宅に関連する個別の実行計画	4
5 地域の区分	5
第2章 住宅・住環境の現状と課題	6
追記あり	
1 住宅・住環境を取り巻く現状	6
2 公的賃貸住宅の現状	14
3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果	20
新規	
追記あり	
4 分譲マンション実態把握調査	32
5 住宅・住環境を取り巻く課題	35
第3章 基本理念・基本目標	45
1 基本理念	45
2 基本目標・基本方針	46
第4章 施策の展開・成果指標	49
海老名市住宅マスタープランの計画体系	49
視点1 人・世帯の視点	51
【基本目標1】誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備	51
基本方針(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現	51
基本方針(2) 高齢者が安心して暮らせる環境の実現	52
【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	53
基本方針(3) 市営住宅の安定した供給計画の推進	53
基本方針(4) 重層的な住宅セーフティネット機能の向上	54
視点2 住宅の視点	55
【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	55
追記あり	
基本方針(5) 良質な住宅供給	55
基本方針(6) 既存住宅の活用促進	56
【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進	57

【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進.....	5 1
基本方針（7） 空き家の適正管理の促進.....	5 1
基本方針（8） 空き家の利活用の促進.....	5 2
視点3 地域の視点.....	5 3
【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり.....	5 3
基本方針（9） 持続可能な住環境の実現.....	5 3
基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上.....	5 4
【基本目標6】大規模災害への備え.....	5 5
基本方針（11） 災害対策の促進.....	5 5
基本方針（12） 災害時の住宅確保.....	5 6
成果指標.....	5 7
第5章 市営住宅の整備・管理方針.....	5 8
1 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性.....	5 8
2 市営住宅の整備・管理に関する基本方針.....	5 9
3 整備・管理に関する取り組み内容.....	6 0
第6章 計画の実現に向けて.....	6 1
1 重点施策.....	6 1
2 計画の推進方策.....	6 5
3 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）.....	6 7
資料編.....	6 8
1 用語解説.....	6 8
2 海老名市住宅政策審議会.....	7 1
3 パブリック・コメントの実施.....	7 2

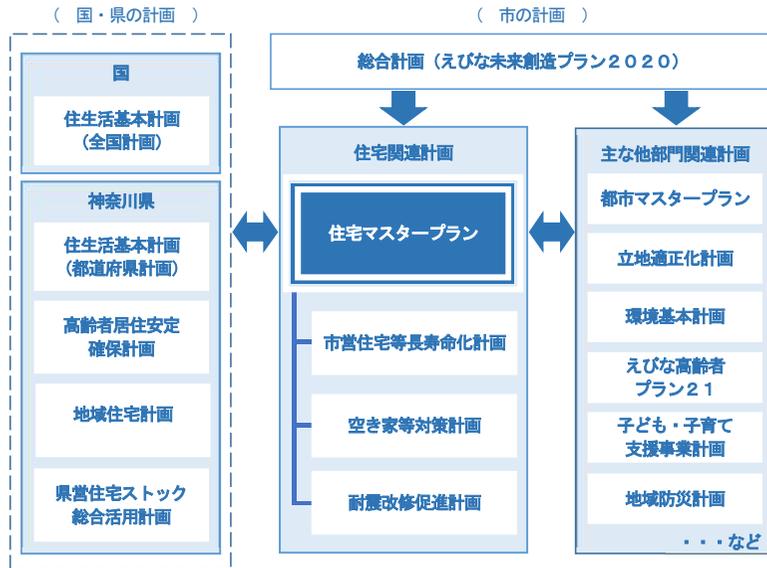
基本方針（7） 空き家の適正管理の促進.....	5 7
基本方針（8） 空き家の利活用の促進.....	5 8
視点3 地域の視点.....	5 9
【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり.....	5 9
基本方針（9） 持続可能な住環境の実現.....	5 9
基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上.....	6 0
【基本目標6】大規模災害への備え.....	6 1
基本方針（11） 災害対策の促進.....	6 1
基本方針（12） 災害時の住宅確保.....	6 2
成果指標.....	6 3
第5章 市営住宅の整備・管理方針.....	6 4
1 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性.....	6 4
2 市営住宅の整備・管理に関する基本方針.....	6 5
3 整備・管理に関する取り組み内容.....	6 6
<b>新規</b> 第6章 マンション管理適正化推進計画.....	6 7
1 計画の目的・位置付け.....	6 7
2 マンションにおける現状・課題.....	6 8
3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標.....	6 9
4 管理の適正化の推進を図るための施策.....	7 1
5 管理の適正化の推進に関する成果指標.....	7 3
第7章 計画の実現に向けて.....	7 4
1 重点施策.....	7 4
2 計画の推進方策.....	7 9
3 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）.....	8 1
資料編.....	8 2
1 用語解説.....	8 2
2 海老名市住宅政策審議会.....	8 5
3 パブリック・コメントの実施.....	8 6

## 2 計画の位置付け

本計画は市の総合計画である「えびな未来創造プラン2020」の個別計画の1つであり、本市の住宅・住環境に関する基本計画として位置付けます。

住宅・住環境にかかわる関連分野は都市計画や福祉、環境、防災部門など広範囲にわたります。本計画はこれらの関連する計画との整合・連携を図るとともに、住宅・住環境に関わる施策を展開するにあたっての総合的な方針となります。

本計画は国や県の住生活基本計画を踏まえながら、これらの計画に準ずるものとして位置付け、整合・連携を図ります。



第1章 計画の目的・位置付け

第2章 住宅・住環境を取り巻く現状

第3章 基本理念・基本目標

第4章 施策の展開・成果指標

第5章 市営住宅の整備・管理方針

第6章 計画の実現に向けて

資料編

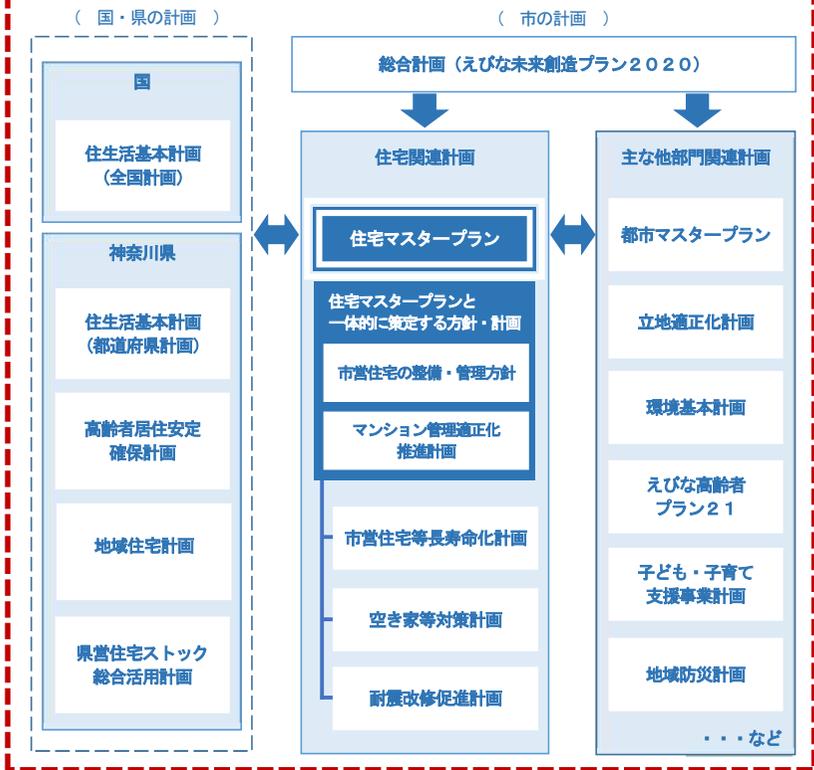
## 2 計画の位置付け

本計画は市の総合計画である「えびな未来創造プラン2020」の個別計画の1つであり、本市の住宅・住環境に関する基本計画として位置付けます。

住宅・住環境にかかわる関連分野は都市計画や福祉、環境、防災部門など広範囲にわたります。本計画はこれらの関連する計画との整合・連携を図るとともに、住宅・住環境に関わる施策を展開するにあたっての総合的な方針となります。

追記あり

本計画は国や県の住生活基本計画を踏まえながら、これらの計画に準ずるものとして位置付け、整合・連携を図ります。計画の第6章「マンション管理適正化推進計画」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2に基づく計画として、本計画と一体的に定めるものです。



#### 4 住宅に関連する個別の実行計画

本計画とも関連性が高い「海老名市市営住宅等長寿命化計画」、「海老名市空き家等対策計画」、「海老名市耐震改修促進計画」については、住宅マスタープランの個別実行計画として位置付けることとし、本市を取り巻く課題や社会経済情勢の変化に対して、個別計画ごとに柔軟に対応し、計画を推進します。

また、従前の「海老名市市営住宅管理計画」については、市営住宅の基本方針を示すものであることから、本計画第5章にて「市営住宅の整備・管理方針」として統合します。

##### 海老名市市営住宅等長寿命化計画

目的	長期スパンにおける修繕・改善計画による市営住宅のライフサイクルコストの縮減を推進し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る
計画期間	令和2年度～令和11年度（計10年間）
履 歴	平成22年3月（策定）、平成29年3月（改定）、令和2年3月（改定）

##### 海老名市空き家等対策計画

目的	空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく計画として位置付け、本市が取り組む空き家への基本的な考えを示し、様々な施策によって市民の生命・身体及び財産を保護することにより、まちづくり活動の活性化を図る
計画期間	平成30年度～令和4年度（計5年間） ※令和5年3月改定予定
履 歴	平成31年3月（策定）

##### 海老名市耐震改修促進計画

目的	建築基準法の新耐震基準が導入される以前（昭和56年5月31日以前に建築工事に着手）の既存建築物の耐震化を図ることにより、建築物の耐震に対する安全性の向上を計画的に促進する
計画期間	令和4年度～令和12年度（計9年間）
履 歴	平成21年4月（策定）、平成28年10月（改定）、令和3年4月（改定） 令和4年4月（改定）

第1章 計画の目的・位置付け

第2章 住宅・住環境を取り巻く現状

第3章 基本理念・基本目標

第4章 施策の展開・成果指標

第5章 市営住宅の整備・管理方針

第6章 計画の進捗に向けて

資料編



#### 4 住宅に関連する個別の実行計画

追記あり

本計画とも関連性が高い「海老名市市営住宅等長寿命化計画」、「海老名市空き家等対策計画」、「海老名市耐震改修促進計画」「海老名市マンション管理適正化推進計画」については、住宅マスタープランの個別実行計画として位置付けることとし、本市を取り巻く課題や社会経済情勢の変化に対して、個別計画ごとに柔軟に対応し、計画を推進します。

また、従前の「海老名市市営住宅管理計画」については、市営住宅の基本方針を示すものであることから、本計画第5章にて「市営住宅の整備・管理方針」として統合します。

##### 海老名市市営住宅等長寿命化計画

目的	長期スパンにおける修繕・改善計画による市営住宅のライフサイクルコストの縮減を推進し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る
計画期間	令和2年度～令和11年度（計10年間）
履 歴	平成22年3月（策定）、平成29年3月（改定）、令和2年3月（改定）

##### 海老名市空き家等対策計画

目的	空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく計画として位置付け、本市が取り組む空き家への基本的な考えを示し、様々な施策によって市民の生命・身体及び財産を保護することにより、まちづくり活動の活性化を図る
計画期間	平成5年度～令和14年度（計10年間）
履 歴	平成31年3月（策定）、令和5年3月（改定）

追加

##### 海老名市マンション管理適正化推進計画

目的	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく計画として位置付け、管理の適正化に関する施策の方針・内容などを定める
計画期間	令和6年度～令和13年度（計8年間）
履 歴	令和6年3月（策定）

##### 海老名市耐震改修促進計画

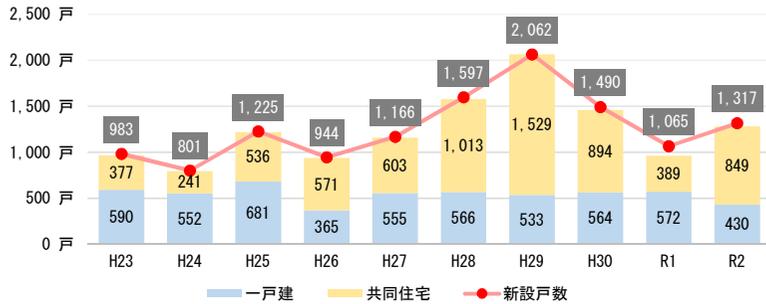
目的	建築基準法の新耐震基準が導入される以前（昭和56年5月31日以前に建築工事に着手）の既存建築物の耐震化を図ることにより、建築物の耐震に対する安全性の向上を計画的に促進する
計画期間	令和4年度～令和12年度（計9年間）
履 歴	平成21年4月（策定）、平成28年10月（改定）、令和3年4月（改定） 令和4年4月（改定）



建て方別の住宅着工戸数の推移

一戸建ての住宅は年間 500～600 戸程度着工されています。共同住宅の新設住戸は年度ごとで大きく変動しています。共同住宅は集中的な人口増加を見込むことができますが、築年数を重ねるごとにマンション管理や空き住戸などの問題が生じることから注視する必要があります。

■建て方別の住宅着工戸数の推移

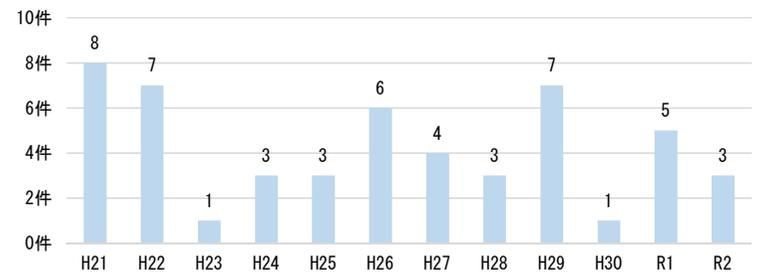


出典：建築着工統計調査（各年）

分譲マンション管理相談の状況

平成 21 年より市が実施しているマンション管理士によるマンションの管理相談会では、年間相談件数の平均は約 4 件となっており、急激な増加等は見受けられない状況です。相談内容については、管理会社との契約内容などの「管理委託に関する事」、駐車場の管理や修繕積立や管理委託料の妥当性などの「管理組合に関する事」が主となっています。

■マンション管理相談会の相談実績の推移



出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）

第1章 計画の目的・位置付け

第2章 住宅・住環境を取り巻く現状

第3章 基本理念・基本目標

第4章 施策の展開・成果指標

第5章 市営住宅の整備・管理方針

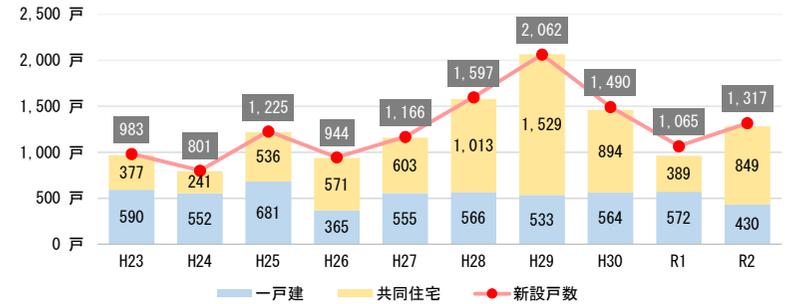
第6章 計画の実現に向けて

資料編

建て方別の住宅着工戸数の推移

一戸建ての住宅は年間 500～600 戸程度着工されています。共同住宅の新設住戸は年度ごとで大きく変動しています。共同住宅は集中的な人口増加を見込むことができますが、築年数を重ねるごとにマンション管理や空き住戸などの問題が生じることから注視する必要があります。

■建て方別の住宅着工戸数の推移



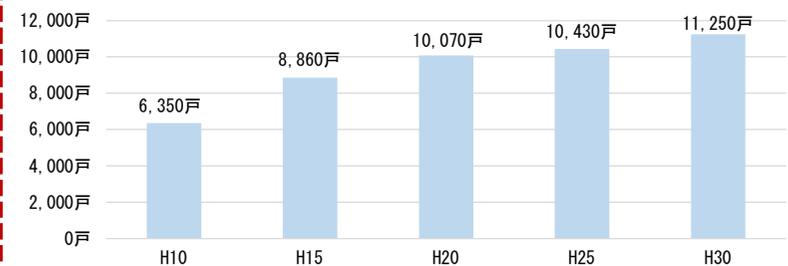
出典：建築着工統計調査（各年）

追加

分譲マンションの戸数の推移

分譲マンションは増加傾向となっています。平成 10 年時点で 6,350 戸だったものが、平成 30 年時点で 11,250 戸に増加しており、20 年間で約 1.8 倍となっています。

■分譲マンションの戸数の推移



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

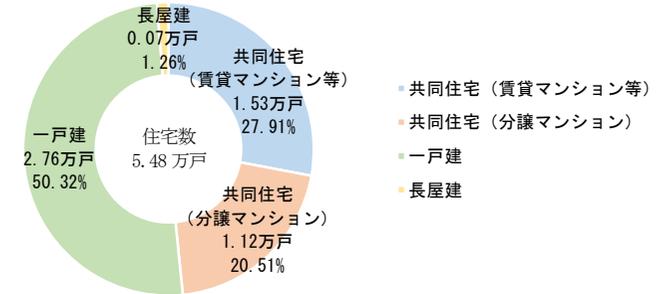
グラフ追加に伴うページずれのため  
旧ページなし（前ページから連続）

追加

分譲マンションのストック数

平成30年時点で本市の居住世帯のある住宅数は約5.48万戸となっています。このうち、分譲マンション（持ち家・共同住宅・非木造・3階以上）は1.12万戸で全体の約20%を占めている。

■分譲マンションのストック数



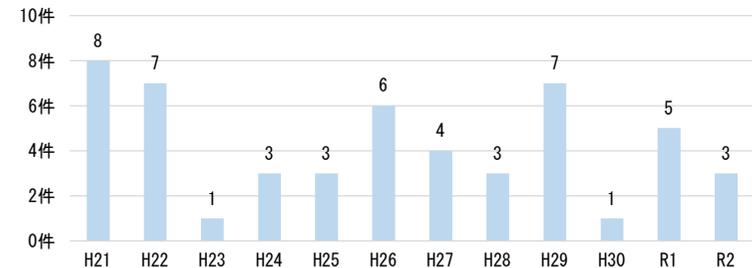
出典：住宅・土地統計調査（各年）  
持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上

分譲マンション管理相談の状況

平成21年より市が実施しているマンション管理士によるマンションの管理相談会では、年間相談件数の平均は約4件となっており、急激な増加等は見受けられない状況です。

相談内容については、管理会社との契約内容などの「管理委託に関する事」、駐車場の管理や修繕積立や管理委託料の妥当性などの「管理組合に関する事」が主となっています。

■マンション管理相談会の相談実績の推移



出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）



新規追加のため旧ページなし

**追加 4 分譲マンション実態把握調査**

第6章のマンション管理適正化推進計画の策定にあたり、市内分譲マンションを対象に実態把握調査を実施しました。

**調査概要**

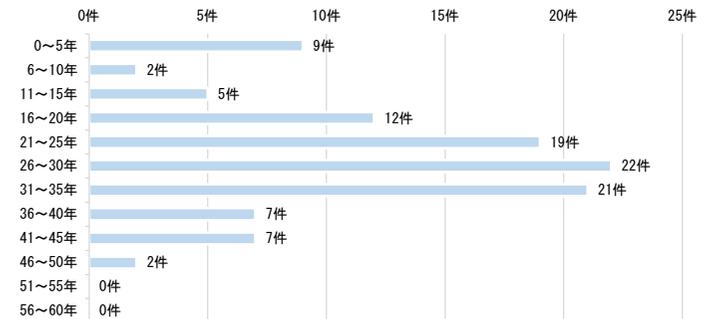
目的	分譲マンションの管理などに関する実態を把握し、その結果をマンションの管理に関する基本的な方針の策定に係る基礎資料とするため
実施期間	令和4年10月6日～11月15日
調査対象	市内分譲マンションの管理組合等 (152管理組合等：14,209戸分)
回答状況	<管理組合等ベース> 106管理組合等/152管理組合等(回答率69.74%) <戸数ベース> 11,692戸/14,209戸(回答率82.29%)

**調査結果の概要**

**① 築年数**

築40年超の高経年マンションは9件(8.49%)に留まっています。一方、今後20年で築40年超となるマンション(築21年～築40年のマンション)は69件(65.09%)と多く存在しています。

■ 築年数 (回答数106件)



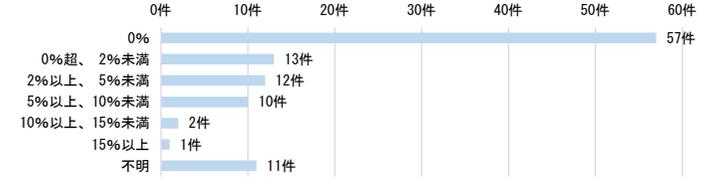
新規追加のため旧ページなし

追加

② 総戸数に対する空き住戸率

57件（53.77%）の管理組合等において、空き住戸なしとの回答となっており、総戸数に対する空き住戸率の平均値は1.5%と低い状態となっています。

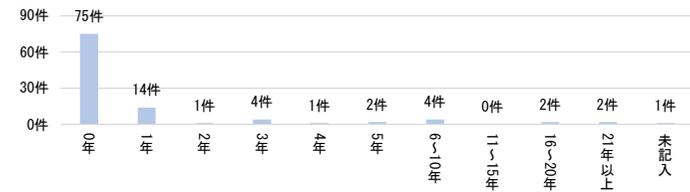
■ 総戸数に対する空き住戸率（回答数 106 件）



③ 管理組合理事長の任命後の経過年数

管理組合理事長等の役員の任期は1年程度の管理組合が多く、輪番制での役員を回している状況が見受けられます。

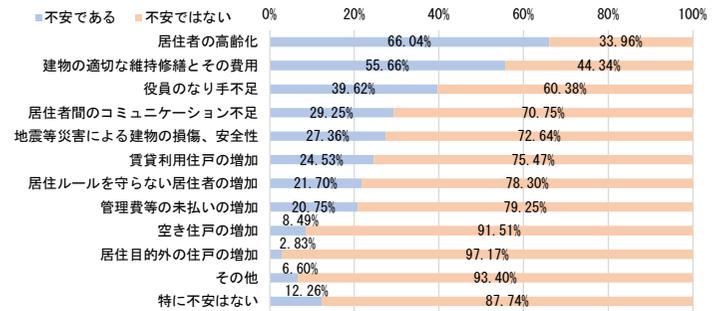
■ 管理組合理事長の任命後の経過年数（回答数 106 件）



④ 管理組合の運営において将来不安なこと

「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等が全体の半数以上を占めています。

■ 管理組合の運営において将来不安なこと（回答数 106 件）



新規追加のため旧ページなし

追加

⑤ 長期修繕計画の作成状況

9割弱にて長期修繕計画が作成されています。そのうちの8割弱で計画の見直しを実施した実績があり、社会情勢等の変化を踏まえた対応がなされているものと思われます。



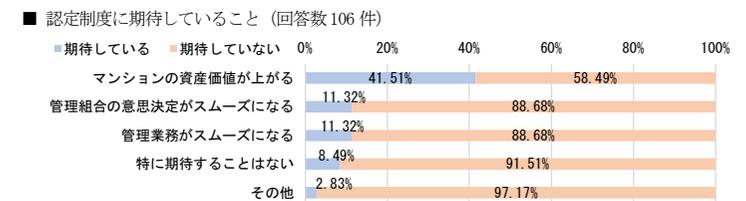
⑥ 管理組合として行政に希望する支援

「管理に関する情報提供」「マンション管理に関する相談機会の提供」を希望している管理組合等が多く存在しています。



⑦ 管理計画認定制度

調査時点で認定制度の利用意向があるマンションは18件(16.98%)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ます。認定制度に期待していることでは、「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ます。



新規追加のため旧ページなし

追加 課題5 高経年の分譲マンションの増加

現在市内では、築40年超の高経年分譲マンションは少ない状況ですが、今後20年で築40年を超える分譲マンションは急増する見込みとなります。老朽化が進行する前から管理組合等による適正管理を促していく必要があると考えられます。

また、分譲マンションは1つの建物に対して住戸ごとに独立した所有権を設定する、いわゆる区分所有となっています。維持管理等に関しては、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間で意思決定を図る必要がある等の区分所有特有の問題もあります。

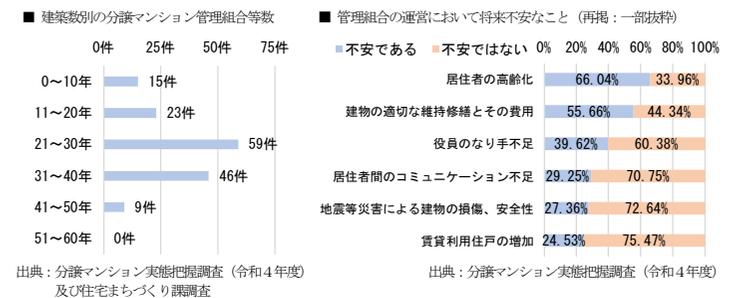
市で開催しているマンション管理相談会では管理委託、管理組合に関する相談が主であり、喫緊の問題にはなっておりませんが、将来を見据えた対策の実施が必要となります。

○ 高経年の分譲マンションの増加

- ・築40年超の高経年分譲マンションは全体の6%程度で、マンションの老朽化などの問題は、いまだ顕在化していません。しかし今後20年で築40年超となるマンションは100件を超え、それらが適正な管理が行われなかった場合、様々な問題に発展する可能性があります。
- ・「高経年マンションの急増」と「居住者等の高齢化」の「2つの老い」が進む中、マンションの適正管理を推進するためには、問題が顕在化する前に対策を講じるような予防的な施策展開が効果的と考えられます。

○ 分譲マンションにおける特殊性

- ・分譲マンションは1つの建物を複数の所有者が存在する区分所有となります。区分所有の建物においては、「維持管理などの意思決定に意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が必要である点」「区分所有者の多くは建物の維持管理に必要な専門的な知識等を有していない場合が多い点」「適切な管理が行われなかった場合、戸建て住宅に比べ、周辺環境への影響が大きい点」等の特殊性があり、これが適正管理を更に難しくしていると考えられます。



視点2 住宅の視点

【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

現状・課題

- 市内においては築年数の古い住宅が増加する傾向にあります。環境にやさしく持続可能で、長期にわたり継続して居住することができる安全で良質な住宅を普及させるため、新築住宅に対しては長期優良住宅の整備促進、既存住宅に対しては適正な維持管理、建て替え・リフォームなど住宅の機能性の向上に取り組む必要があります。
- マンション管理相談会では管理委託、管理組合に関する相談が主であり、喫緊の問題にはなっておりませんが、今後はマンションの老朽化への対応も必要となります。

基本方針（5） 良質な住宅供給

取り組みの方向性

- 持続可能な環境に配慮した住宅の普及を促進するため、再生可能エネルギーの利用や省エネルギー設備の導入を促進します。
- 長期にわたり居住できる優良な住宅の供給、流通を促進します。
- マンションの適正な維持管理を促進するため、専門家との相談体制の構築・耐震診断の支援を行います。

取り組み内容

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取り組み概要
⑨ 環境に配慮した住宅の普及	
○長期優良住宅の普及促進	・長期優良住宅の優遇措置や補助金などの制度について、情報提供を行い、普及を促進します。
○省エネルギー設備の導入・改修促進	・住宅のZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）化の普及、既存住宅の省エネルギー化の改修を推進します。
○太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入の促進	・太陽光発電施設などの再生可能エネルギーの住宅への導入を推進します。
⑩ マンションの管理・運営支援	
○マンション管理相談の実施	・マンションの適正管理を促進するため、専門家との相談機会を提供します。
○マンションの耐震診断費用の助成	・マンションの耐震化を促進するため、マンションの耐震診断費用を支援します。

視点2 住宅の視点

【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

現状・課題

- 市内においては築年数の古い住宅が増加する傾向にあります。環境にやさしく持続可能で、長期にわたり継続して居住することができる安全で良質な住宅を普及させるため、新築住宅に対しては長期優良住宅の整備促進、既存住宅に対しては適正な維持管理、建て替え・リフォームなど住宅の機能性の向上に取り組む必要があります。
- マンション管理相談会では管理委託、管理組合に関する相談が主であり、喫緊の問題にはなっておりませんが、今後はマンションの老朽化への対応も必要となります。

基本方針（5） 良質な住宅供給

取り組みの方向性

- 持続可能な環境に配慮した住宅の普及を促進するため、再生可能エネルギーの利用や省エネルギー設備の導入を促進します。
- 長期にわたり居住できる優良な住宅の供給、流通を促進します。
- マンションの適正な維持管理を促進するため、専門家との相談体制の構築・耐震診断の支援等を行います。

取り組み内容

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取り組み概要
⑨ 環境に配慮した住宅の普及	
○長期優良住宅の普及促進	・長期優良住宅の優遇措置や補助金などの制度について、情報提供を行い、普及を促進します。
○省エネルギー設備の導入・改修促進	・住宅のZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）化の普及、既存住宅の省エネルギー化の改修を推進します。
○太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入の促進	・太陽光発電施設などの再生可能エネルギーの住宅への導入を推進します。
⑩ マンションの管理・運営支援	
○マンション管理相談の実施	・マンションの適正管理を促進するため、専門家との相談機会を提供します。
○マンションの耐震診断費用の助成	・マンションの耐震化を促進するため、マンションの耐震診断費用を支援します。
○マンション管理計画認定制度の実施	・マンションの適正管理を促進するため、マンション管理適正化法に基づく、管理計画の認定制度に取り組みます。

追加

新規追加のため旧ページなし

追加

## 第6章 マンション管理適正化推進計画

### 1 計画の目的・位置付け

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」の「2つの老い」などの実情を踏まえ、マンションの適正化に関する施策の方針・内容などを定め、問題が顕在化する前に計画的に対策などに取り組んでいくことをマンション管理適正化推進計画の目的としています。

この計画はマンション管理適正化法第3条の2に基づく「マンション管理適正化推進計画」として策定するもので、本市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示す「海老名市住宅マスタープラン」の個別実行計画の1つとして当該マスタープランの1つの章として一体的に策定します。

また、計画期間は海老名市住宅マスタープランに準じるものとし、令和6年度から令和13年度の8年間とします。なお、見直しの時期なども同様とします。

この計画で対象とするマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定されるマンション（いわゆる、分譲マンション）とします。

マンション管理適正化法におけるマンションの定義（以下、法律の抜粋）

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



新規追加のため旧ページなし

追加

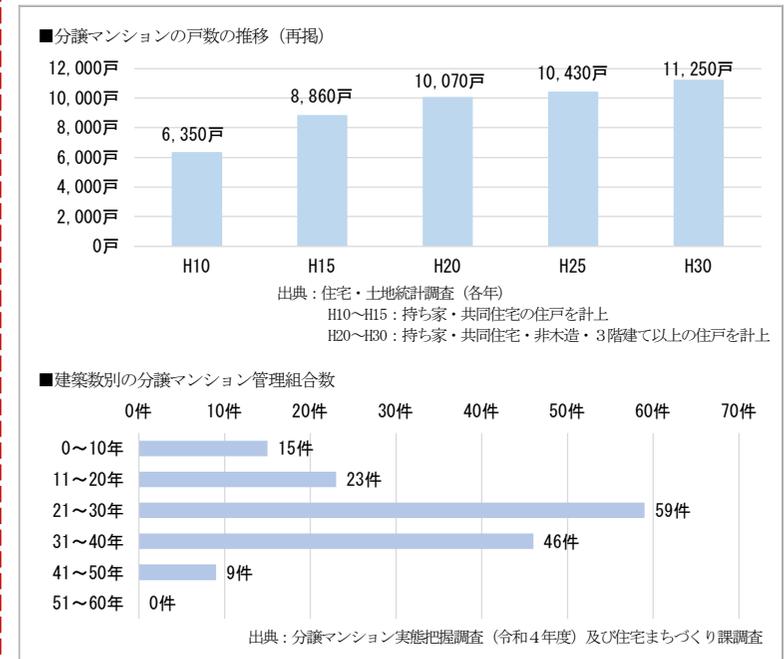
## 2 マンションにおける現状・課題

本市においてマンションは増加の傾向となっています。平成10年から平成30年の20年間で約1.8倍に増加している推計となっており、平成30年以降も駅周辺の開発に伴って増加が想定されます。また、市内の住宅戸数のうち、分譲により整備されたマンションは2割超となっており、本市における重要な居住形態の1つとなっています。

築40年超の高経年マンションは市内にはまだ少ない状態ですが、一方、今後20年で築40年超となるマンションは多く存在し、老朽化等の問題が顕在化する以前から対策を講じることが効果的と考えられます。

また、分譲マンションは建物を複数の所有者で区分して所有する形態をとっており、意識・価値観・経済力が異なる所有者間で意思決定を図り、維持管理をしていく必要がある等の区分所有特有の問題もあるところです。

なお、マンションにおける現状・課題（令和4年度に実施した実態把握調査の結果を含む）については、第2章にてグラフ等を用いて説明等を記載していますので、ご参照ください。



新規追加のため旧ページなし

追加

### 3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標

「長期的な視野での修繕が計画・実施されていない」「意思決定を図るための管理組合等が存在しない」等の管理に関する課題が解決することなく、そのまま推移した場合、管理不全の老朽化マンションが発生し、当該マンションだけではなく、周辺の住環境にも悪影響を与えることが懸念されます。

このことから、本市においては管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、以下の3つの基本目標の達成に向けて、管理組合等による適正な管理を推進する予防的な施策を展開することを基本的な指針・目標とします。

また、本市では国のマンション管理適正化指針と同様の内容を「海老名市マンション管理適正化指針」とします。本指針は、海老名市の区域内におけるマンションの管理組合等に対し、マンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、市が管理組合等に対して「助言・指導・勧告の実施」や「マンションの管理計画認定制度における認定基準」の1つになります。

#### 基本目標

- 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



新規追加のため旧ページなし

追加

助言・指導・勧告を行う際の判断基準の目安

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること</li> <li>集会を年に1回以上開催すること</li> </ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと</li> </ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること</li> </ul>
長期修繕計画の作成及び見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと</li> <li>適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと</li> </ul>

管理計画認定制度における認定基準

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者等が定められていること</li> <li>監事が選任されていること</li> <li>集会が年1回以上開催されていること</li> </ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理規約が作成されていること</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</li> <li>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額が全体の1割以内であること</li> </ul>
長期修繕計画の作成・見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</li> <li>長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</li> <li>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</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>

新規追加のため旧ページなし

追加

#### 4 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

###### 取り組みの方向性

- 施策の検討・展開を行っていくにあたり、マンションの現状を把握する必要があることから管理状況の把握を行います。
- 定期的なアンケート調査による実態把握を基本としますが、マンションの適正管理を推進するうえで、回答のあったマンションのみではなく、未回答のマンションへの対応も必要と考えられることから、対応について検討を行います。

###### 取り組み内容

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取り組み概要
○定期的な実態調査の実施	・市内の全マンションを対象に管理状況等を確認するため、アンケート調査を定期的実施します。
◎実態調査未回答マンションへの対応の検討	・実態調査に未回答であったマンションを対象に現地調査や聞き取り調査等による建物の劣化状況や管理状況の把握について検討します。

##### 基本目標2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

###### 取り組みの方向性

- マンション特有の問題もあり、管理組合等だけでは解決が困難な場合も想定されることから、専門家等への相談機会を提供します。
- マンションの適正管理を推進するため、管理組合等の意識啓発や行政による取組等の情報提供を図っていくことも効果的と考えられることから、そのための体制を構築します。

###### 取り組み内容

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取り組み概要
○適正管理に関する専門家への相談機会の創出	・管理組合等が抱える問題を解決するため、関連団体と連携し、専門家への相談機会を創出します。
◎適正管理に関する情報提供体制の構築	・管理組合等への意識啓発、情報提供を行うため、市ホームページの作成やチラシ等の配布を行います。



新規追加のため旧ページなし

追加

基本目標3 管理組合による適正管理の推進

取り組みの方向性

- マンション管理の主体は、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等となります。自主的な適正管理を促進するため、本市では管理意識の向上につながる管理計画の認定制度に取り組みます。
- マンション管理適正化法では、適正な管理がなされていない管理組合に対して、助言・指導・勧告を行うことができます。実態把握調査等においてそのような状況が確認できた場合には、必要に応じて助言等を行いながら適正管理を促していきます。

取り組み内容

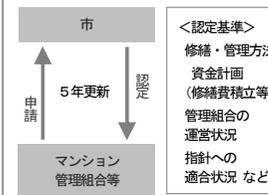
具体的な取り組み	取り組み概要
○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	
◎管理計画認定制度の実施	・認定基準を満たす管理計画を認定し、マンションの管理水準の向上を図ります。
◎管理組合への助言・指導・勧告の実施	・適正な管理がなされていないマンションに対して、適時適切なタイミングで助言、指導、勧告を行い、問題の改善を促します。

マンション 管理計画認定制度

- 認定基準を満たす管理計画（管理組合等）を市が認定する制度
- 認定による「市場価値の向上」や「管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される」等のメリットが期待される

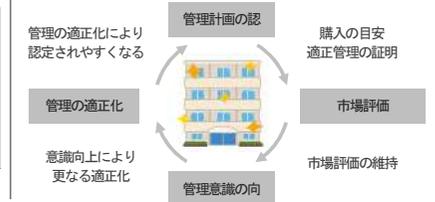
申請・認定の流れ

- 管理計画等の必要書類を添付して申請
- 基準を満たす計画を市が認定



管理計画の認定メリット

- マンションの売却・購入の際だけでなく、適正管理も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



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
- マンション長寿命化促進税制

新規追加のため旧ページなし

追加

5 管理の適正化の推進に関する成果指標

計画の進捗を確認するため以下の2つの成果指標を設定します。

No	成果指標名	現状値	目標値	更新頻度	出典
1	マンションの 管理状況の把握割合	69.74% (R4)	100% (R13)	5年	実態把握調査結果・ 現地調査等
	長期修繕計画の 策定割合	89.62% (R4)	100% (R13)		

※指標2の対象：令和4年度分譲マンション実態把握調査にて回答のあったマンション



新規追加のため旧ページなし

追加

**重点施策4 『マンションの適正管理の推進』** 関連する視点：「住宅」「地域」

築40年超となる高経年マンションは市内にはまだ少ない状況ですが、一方、今後20年で築40年超となるマンションが多く存在している状況で、老朽化等の問題が顕在化する前から管理組合等による適正管理を促していくことが効果的と考えられます。

令和4年度に実施した実態把握調査の回答率は7割弱であり、今後は残りの3割の実態把握を行いながら、各マンションの状況を踏まえ、必要に応じて適正管理を促していく必要があります。

その他のマンションにおいても、国・県・市による支援情報や関連団体の取組等の情報発信を行うとともに関連団体と連携し、専門家への相談機会の創出等の取組を行い、管理組合等による適正管理を推進します。

また、マンション管理適正化法に基づく、管理計画の認定制度を本市においても実施し、「管理水準の向上」や「マンションとしての資産価値の向上」を図りながら、自主的な適正管理を促していきます。

■ マンションの管理計画認定制度による適正管理の好循環



## 平成十二年法律第四百十九号

## 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つては、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つては、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。

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

任期：令和4年7月1日～令和6年6月30日