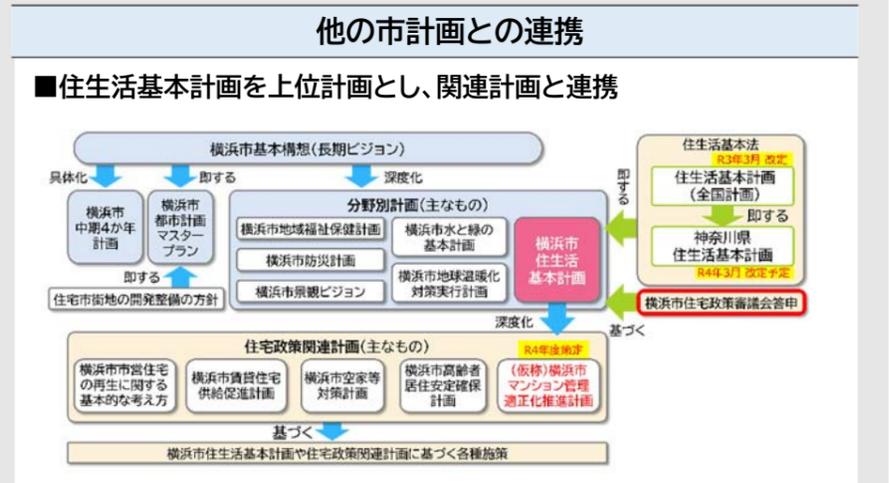


1. マンション管理適正化推進計画の目的等

背景と目的
<p>■高経年マンションの維持管理の適正化が急務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化や管理組合の担い手不足の高経年マンションの増加に伴い、維持管理の適正化に向けた取組を強化</li> <li>・マンションが住民の主要な居住形態、地域社会を構成する重要な要素であり、本市においては早急な対策が急務</li> </ul> <p>■法改正による「マンション管理適正化推進計画制度」の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理適正化法改正(令和2年)に伴い、地方公共団体が、管理適正化を効果的に推進するための法的枠組みを整備</li> <li>・本市においても、本市の実情に応じた管理適正化の施策を、多様な主体と連携し、計画的・効果的に実行するために計画を策定</li> </ul>

マンション管理適正化法の改正の概要等
<p>■地方公共団体によるマンション管理適正化の推進</p> <p>○マンション管理適正化推進計画の策定(任意)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－計画内容として、マンションの管理状況の実態把握方法、管理適正化の推進施策、普及啓発等を位置づけ</li> </ul> <p>○管理計画認定制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定</li> </ul> <p>○管理適正化のための助言・指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>－管理の適正化のために、必要に応じた管理組合に対する助言・指導等</li> </ul> <p>■本市の計画期間 2022(令和4)～2026(令和8)年度</p>



2. 現状と課題

マンションストック・市場							
<p>現状</p> <p>□マンションは本市の主要な居住形態</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のうち、マンションが約1/4</li> <li>・マンション居住率は指定都市のトップ</li> </ul> <p>□堅調なマンション市場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古取引は5千戸/年と堅調</li> </ul> <p>□高経年マンションの急増</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・築40年以上のマンションが6.4万戸</li> <li>・30年後(2050年)には約34万戸に急増</li> </ul>	<p>課題</p> <p>□マンションの維持・管理が住環境に与える影響大</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションは市民の主要な居住形態、地域社会を構成する重要な要素</li> <li>・その規模から防災等の地域環境に与える影響大</li> <li>・中古マンションが市民の居住選択に果たす役割も大きい</li> <li>・住宅に求められる設備水準の高度化に伴う仕様の陳腐化 ⇒老朽化対策が急務</li> </ul>						
マンションの居住状況と管理実態							
<p>現状</p> <p>□居住者の高齢化(2つの老い)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯主が65歳以上が約4割</li> </ul> <p>□賃貸化・空き家化の進行</p> <p>□管理運営の課題が徐々に顕在化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・役員のなり手不足、居住者の管理運営の無関心等の顕在化</li> <li>・管理規約、長期修繕計画の不備、修繕積立金の不足などが散見</li> </ul>	<p>課題</p> <p>□居住状況の変化から、管理運営が停滞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・役員の担い手不足・固定化</li> <li>・管理運営やマンションの将来への関心の低下</li> <li>・そして、日常管理・維持保全・再生の合意困難に</li> </ul> <p>□築年数の経過に伴い、修繕・再生が困難に</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理修繕に係るコストの増大</li> <li>・区分所有者の意識・価値観・経済力の相違</li> </ul> <p>⇒マンションの管理不全化に伴う周辺環境への外部不経済</p>						
マンション施策の展開							
<p>□段階に応じた多様な施策展開</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常管理・維持保全・再生活動段階に応じて、相談・専門家派遣・事業費補助等の多様な形態による、管理組合の支援・サポートを実施</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>日常管理・維持保全</th> <th>再生計画検討</th> <th>再生段階</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンション登録制度(管理状況の把握、情報提供)</li> <li>管理組合活動活性化支援(働きかけによる専門家主導)</li> <li>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)</li> <li>サポートセンター事業(各区交流会、セミナー)</li> <li>マンション管理相談(相談窓口の設置)</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンション・団地再生コーディネート支援事業(まわりの専門家派遣)</li> <li>マンション再生支援事業(見積りや大規模改修、生成地整備等の検討に対する補助金)</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>耐震化事業(耐震支援、診断費用補助、設計・工事費用補助)</li> <li>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)</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>適正化に関する普及啓発(HP、メール配信、広報等)</p>	日常管理・維持保全	再生計画検討	再生段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション登録制度(管理状況の把握、情報提供)</li> <li>管理組合活動活性化支援(働きかけによる専門家主導)</li> <li>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)</li> <li>サポートセンター事業(各区交流会、セミナー)</li> <li>マンション管理相談(相談窓口の設置)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション・団地再生コーディネート支援事業(まわりの専門家派遣)</li> <li>マンション再生支援事業(見積りや大規模改修、生成地整備等の検討に対する補助金)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>耐震化事業(耐震支援、診断費用補助、設計・工事費用補助)</li> <li>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)</li> </ul>
日常管理・維持保全	再生計画検討	再生段階					
<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション登録制度(管理状況の把握、情報提供)</li> <li>管理組合活動活性化支援(働きかけによる専門家主導)</li> <li>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)</li> <li>サポートセンター事業(各区交流会、セミナー)</li> <li>マンション管理相談(相談窓口の設置)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション・団地再生コーディネート支援事業(まわりの専門家派遣)</li> <li>マンション再生支援事業(見積りや大規模改修、生成地整備等の検討に対する補助金)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>耐震化事業(耐震支援、診断費用補助、設計・工事費用補助)</li> <li>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)</li> </ul>					

3. 施策展開の基本的考え方

施策展開にあたって考慮すべき事項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション管理の主体である管理組合が自ら適切な維持管理・再生に取り組めるように支援することが必要</li> <li>○一方で築年数の経過したマンション、特に管理状況に課題を抱えるマンションに対して働きかけによる支援を行う</li> <li>○適切な支援を行うためには、マンションの管理状況の把握が必要</li> <li>○計画的かつ効果的に施策を実施することが必要</li> </ul>	
重視すべき視点	マンションの管理に関わる主体の役割
<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンションの管理状況の把握の推進</li> <li>○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</li> <li>○管理組合の主体的な維持管理への支援</li> <li>○普及啓発の推進</li> <li>○マンションの状況に応じた再生等の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○管理組合及び区分所有者</li> <li>○横浜市</li> <li>○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</li> <li>○管理適正化に取り組む公的団体等</li> </ul>

4. 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具体的な留意事項を、国の基本方針等をもとに各自治体が策定。  
※素案(案) P25 参照

管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的考え方(抜粋)

- 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、次に定める助言・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。

・「管理組合に対する助言・指導等の判断基準の目安」と「管理計画認定制度の認定基準」の項目  
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

## 5. マンション施策の目標と具体的な施策展開等

### 目標1. マンションの管理状況の把握の推進

- 効果的な支援を行う上では、管理状況の把握が必要
- 管理組合が組織化されていない等状況を把握できない高経年マンションが存在。また、役員交代や居住者移転など管理状況も刻々と変化

⇒実態把握の推進、定期的な状況把握・更新の方法を構築

#### ■施策例

- ・高経年マンションの管理状況の把握(実態把握調査)
- ・マンション登録制度の充実【拡充】

#### ■目標値

- ・マンション実態把握調査の回答率:75%  
※外観調査等により全数の状況把握を目指します。  
【参考】令和元・2年度実績 回答率:64.4% (回答数:936件)

### 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

- 管理組合の活動が停滞している高経年マンションが存在し、このようなマンションでは、維持管理に関心が低い場合、必要性を感じていても自ら支援を求めない場合など、管理組合が自ら問題を改善できない可能性もある

⇒管理組合に対して、管理の改善を強く働きかけ、能動的な支援を実施

#### ■施策例

- ・働きかけによる専門家派遣(管理組合活動活性化支援)
- ・管理適正化に必要な取組に対する支援の検討【新規】  
→管理組合による長期修繕計画の作成・劣化診断等に対する支援の実施を検討
- ・管理適正化事例の蓄積と発信

#### ■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  
【参考】改善実績(平成30~令和2年度):6件

### 目標3. 管理組合の主体的な維持管理への支援

- 管理組合の主体的な維持管理の促進が必要
- 高経年マンションだけでなく、築浅のマンションも含めて、日常的な管理運営や計画修繕の重要性の理解を深めることが必要

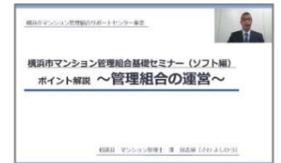
⇒管理組合の維持管理への支援の充実化、管理状況を評価する仕組みの構築

#### ■施策例

- ・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)
- ・管理組合からの相談への専門家派遣(マンション・アドバイザー派遣支援)
- ・適正な管理を行う管理組合の認定(管理計画認定制度)【新規】
- ・住環境の向上(防災・コミュニティ・耐震・バリアフリー・環境性能)への支援
- ・将来検討に向けた支援

#### ■目標値

- ・管理計画認定制度の認定件数:150棟



Webセミナーのイメージ

目標1~3の下支え

### 普及啓発の推進

- 一般的にマンション管理の必要性が十分に認識されていない
- 築年数が浅いマンションや新築のマンションなど課題が顕在化していないマンションも、将来を見据えた意識向上に取り組む必要がある
- 管理組合活動に必要な知識が不足している

⇒関係団体と連携しながら、対象に応じた様々な手法による効果的な普及啓発

#### ■施策例

- ・マンション管理適正化推進計画の周知
- ・適正な管理運営のための情報の発信
- ・対象に応じた様々な手法による普及啓発
- 【取組例】  
セミナー(Web開催含め)の開催、SNS等を活用した広報の実施  
電話・訪問等による啓発の実施、手引きやHP等の発信情報の見直し
- ・行動経済学(ナッジ)の手法を活用する等の効果的な情報発信

## 6. 計画の推進に向けて

### 管理適正化に向けた環境づくり

市内の管理組合活動を支える仕組みをつくるため、以下の取組を実施

#### ■関係主体による連携

「横浜市内におけるマンション再生の推進に関する協定書(平成30年12月締結)」(横浜市、市住宅供給公社、住宅金融支援機構、県マンション管理士会)に基づき拡充を検討

#### 【取組例】

- ・各主体の取組を補完するための相互連携  
⇒管理組合の事例の集約・課題共有  
⇒課題に対応する取組の検討・実施(普及啓発等)

#### ■管理組合同士のつながりづくり

- ・交流会による管理組合同士の意見・情報交換のつながりづくり

#### ■専門的人材の確保

- ・市の事業を通じた専門家の人材確保

#### ■庁内の関係部局との連携

- ・まちづくり・防災・福祉やコミュニティなどの視点での区局連携・情報発信の推進

### 計画策定後の対応

#### ■社会状況等の変化に伴う対応

- ・社会状況の変化に伴い、マンションの維持管理に関連する新たな課題が顕在化した場合は適宜対応。

#### ■施策の効果検証

- ・本計画による施策効果について、定期的に検証を実施し、必要に応じて取組を見直す。  
【例】管理状況の届出制の条例化・・・現在の把握状況等を踏まえると、必ずしも条例化の必要性はないと考えるが、今後、実態把握調査の回答状況や他都市の届出状況などを踏まえながら、マンション管理適正化推進計画の効果検証を行った上で、条例化の必要性を検討。