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

2022 (令和4) 年○月

横浜市 建築局

目次

1. マンション管理適正化推進計画の目的等

- 1-1. 計画の背景・目的
- 1-2. 他の計画との連携
- 1-3. 計画期間

2. 現状と課題

- 2-1. マンションを巡る法制度の変遷
- 2-2. マンションストック等の状況
- 2-3. マンション管理の状況（実態把握調査）
- 2-4. これまでのマンション施策の取組
- 2-5. 本市のマンションを取り巻く課題

3. 施策展開の基本的な考え方

- 3-1. 施策展開にあたって考慮すべき事項
- 3-2. 重視すべき視点
- 3-3. マンションの管理に関わる主体の役割

4. 横浜市マンション管理適正化指針

5. マンション施策の目標と具体的な施策展開等

- 5-1. 施策体系
- 5-2. 目標と具体的な施策展開
- 5-3. 主な施策の目標値
- 5-4. 普及啓発の推進

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

6-2. 計画策定後の対応

参考資料

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、世帯のうち約1/4が住む、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、これらが適切に維持管理されないまま放置されると、居住環境の低下のみならず、老朽化に伴い、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、多様な価値観を持った区分所有者等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。特に区分所有者等の高齢化に伴い、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など、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) 計画の目的

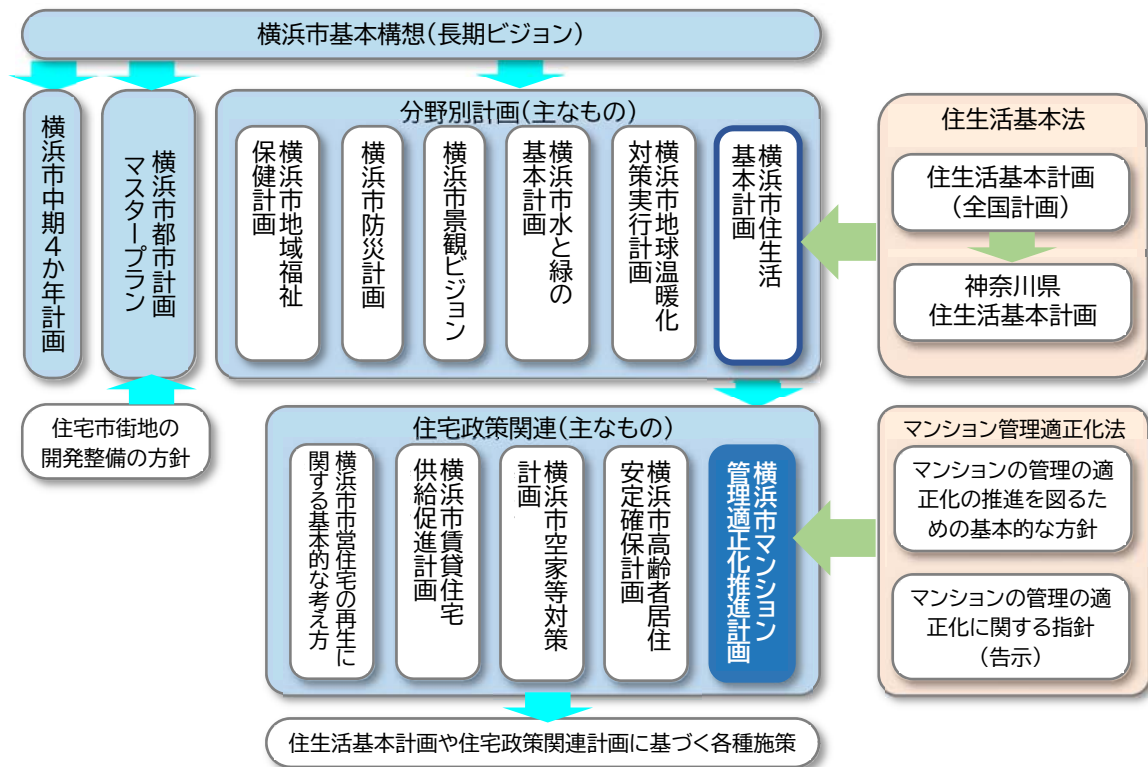
マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号。(以下「マンション管理適正化法」という。))が改正されました。この法改正により、国が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下「基本方針」という。)を策定し、それをもとにするとともに、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成することが可能となりました。

本市では、市民の主要な居住形態であるマンションの管理の適正化を推進するために、これまで多様な施策を展開しておりますが、今後見込まれている建設後相当の期間が経過したマンションの急増、居住者等の高齢化(いわゆる2つの老い)など、本市の実情を踏まえ、多様な主体との連携のもと、更なる施策の充実化を図るとともに、計画的に実行していくために、「横浜市マンション管理適正化推進計画」を作成します。

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」を上位計画と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。

| 2022 (令和4) | 2023 (令和5) | 2024 (令和6) | 2025 (令和7) | 2026 (令和8) | 2027 (令和9) | 2028 (令和10) | 2029 (令和11) | 2030 (令和12) | 2031 (令和13) | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| 横浜市住生活基本計画 | | | | | | | | | | |
| 横浜市マンション管理適正化推進計画 | | | | | 改定 | 次期計画 | | | | |

2 現状と課題

2-1. マンションを巡る法制度の変遷

(1) マンションの管理に関わる法制度（P5参照）

①建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）

・マンションのように、1棟に複数の所有者がいる建物を「区分所有建物」といい、その所有者を「区分所有者」といいます。区分所有法は、この区分所有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)、マンション建替円滑化法(2002(平成14)年制定)は、都市部を中心に老朽化したマンションが増加する見込みに備え、制定された法律です。

・マンション管理適正化法は、マンションの資産価値を守り、区分所有者の居住環境のみならず、快適な都市環境を確保することと目的に、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は、老朽化したマンション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

ア 高経年マンションの更なる急増

・今後、高経年マンションの更なる急増が見込まれています。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、適切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や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となります。

イ 管理組合による運営の課題

・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、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、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。

・区分所有法において、管理組合による運営のルールが確立する以前に建てられた高経年マンションでは、管理組合が未組織であったり、管理規約が現行の基準に準拠していないなど、管理運営を行うための体制が整っていない場合があります。

・特に高経年マンションにおいては、これまで以上に区分所有者の高齢化、賃貸化・空室化が進行しており、管理組合の役員の担い手の不足や、総会の運営や決議が困難になる、維持修繕に必要な修繕積立金を確保できない等の課題を抱えているものが、都市部を中心に増加しつつあります。

ウ マンション管理適正化法の改正（2020（令和2）年）

・アの通り、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、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。

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。

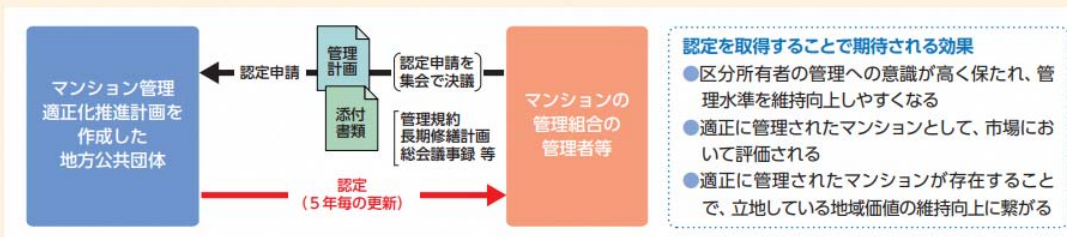
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

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

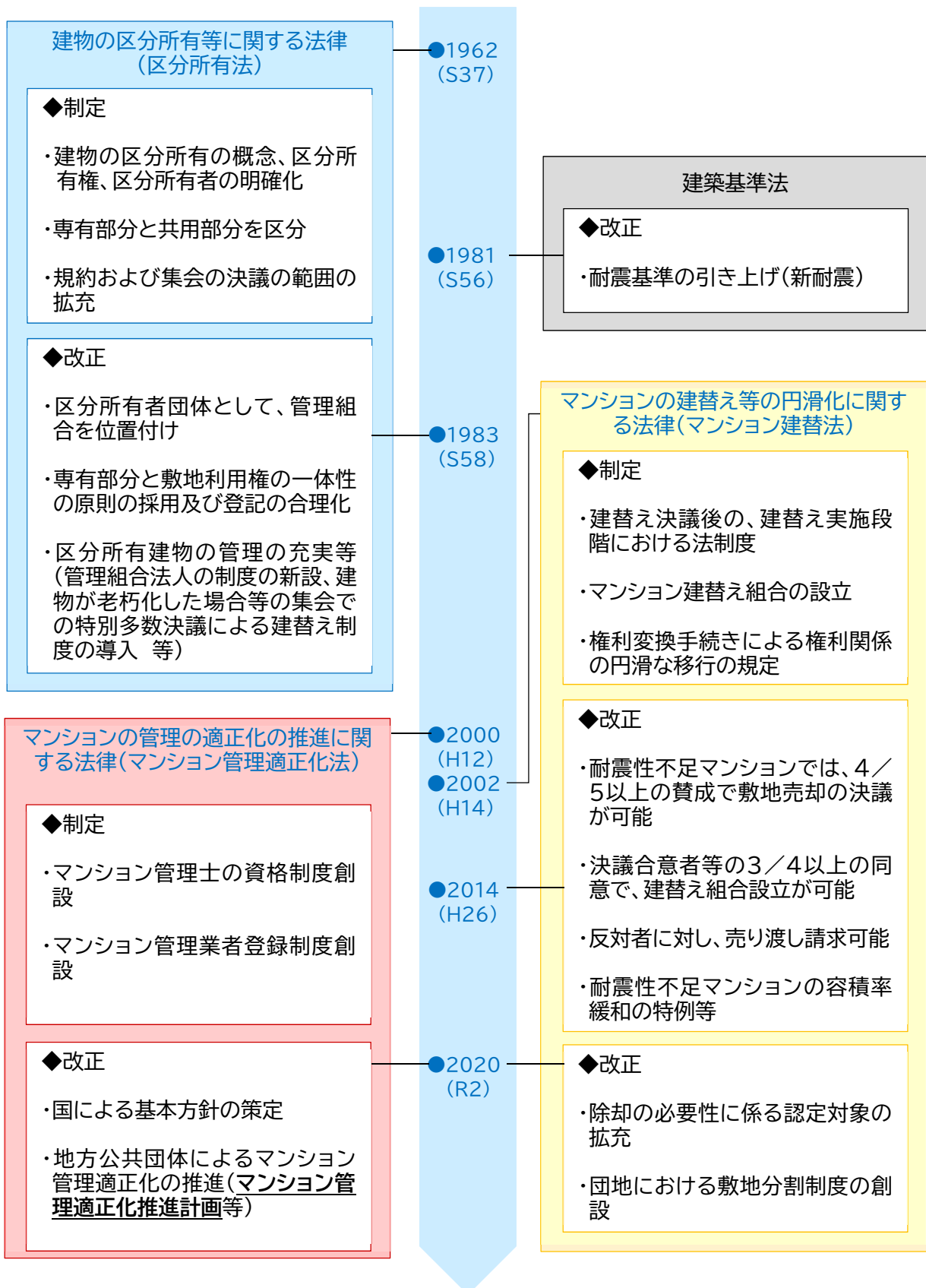
マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※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。



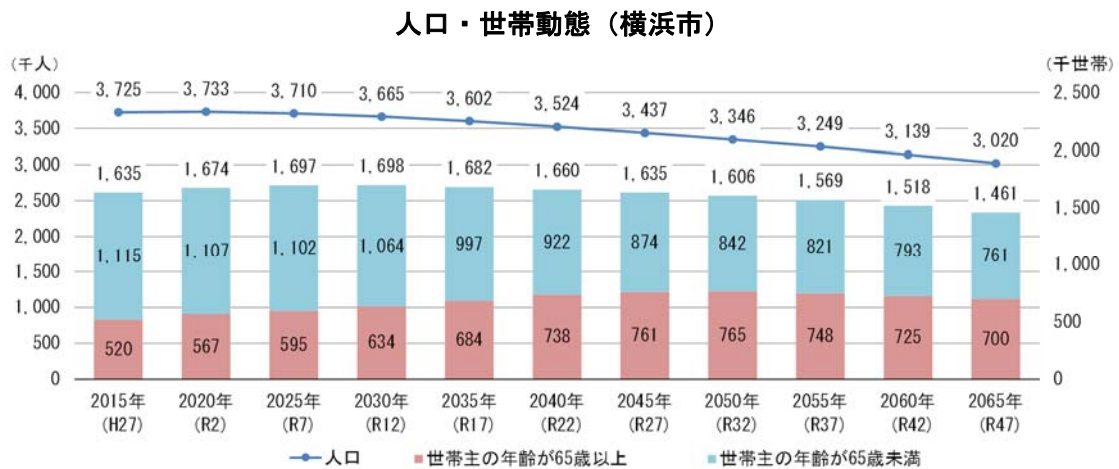
2-2. マンションストック等の状況

(1) (参考) 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高齢者世帯数が増加します。

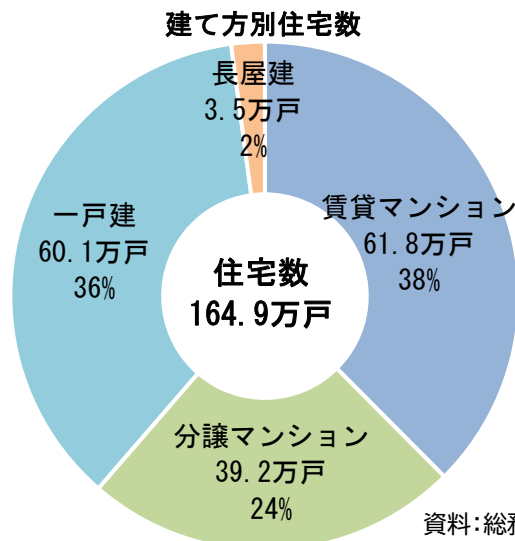


資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」(平成 29 年 12 月)

(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。

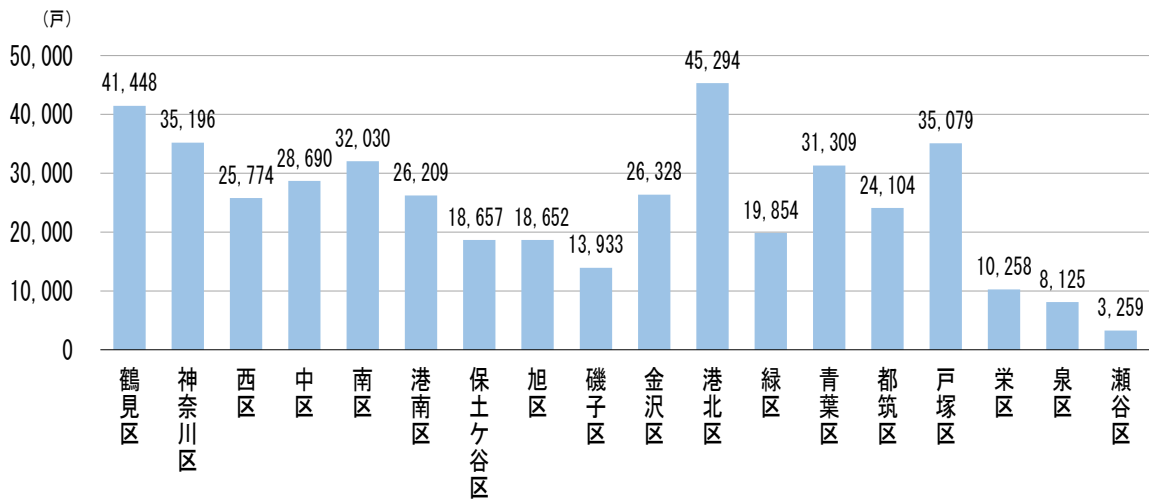


資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

②ストック数（区別）

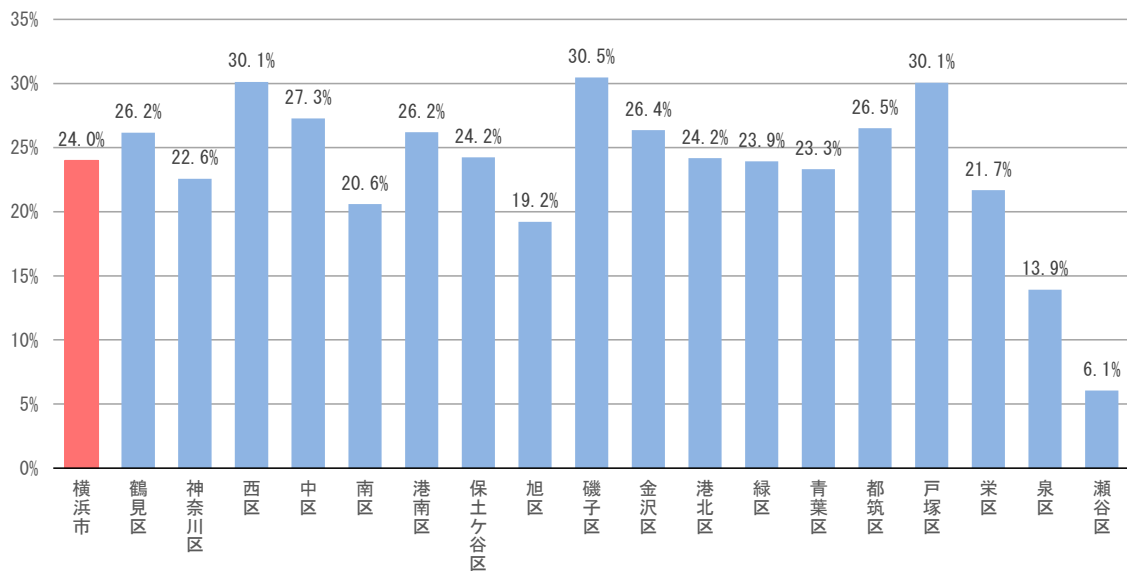
・区別の状況を見ると、マンションの戸数は港北区、鶴見区、神奈川区が多く、マンション居住率は磯子区、西区、戸塚区が高い状況となっています。

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

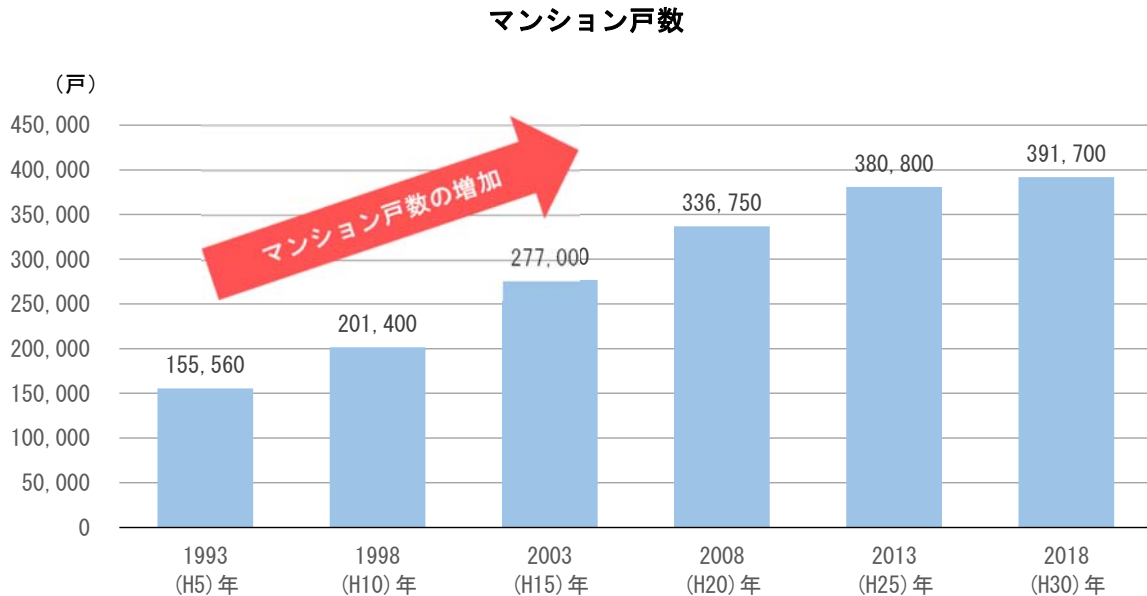


注：マンション居住率：住宅・土地統計調査における持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出

資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

③ストック数の推移

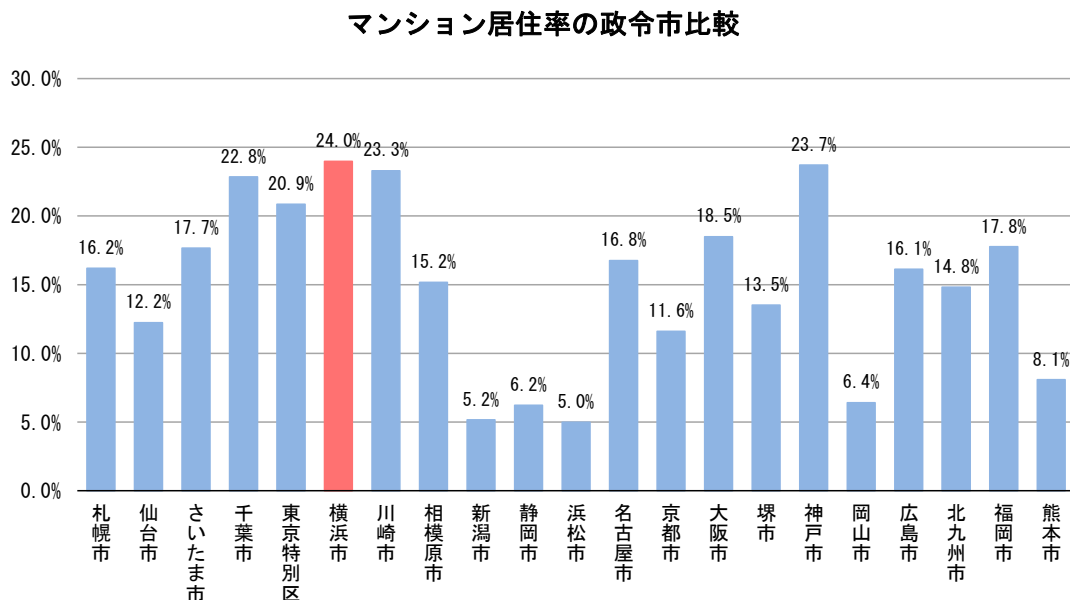
・市内のマンション戸数は1998(平成10)年時点で約20万戸でしたが、2018(平成30)年には、約39万戸まで増加しています。



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。

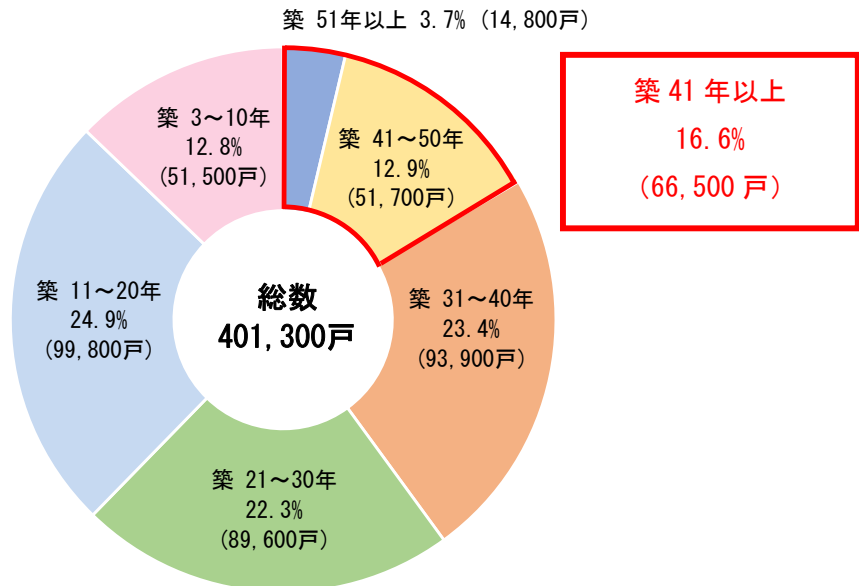


注:マンション居住率:住宅・土地統計調査における持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出
資料:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

⑤建築時期別の状況

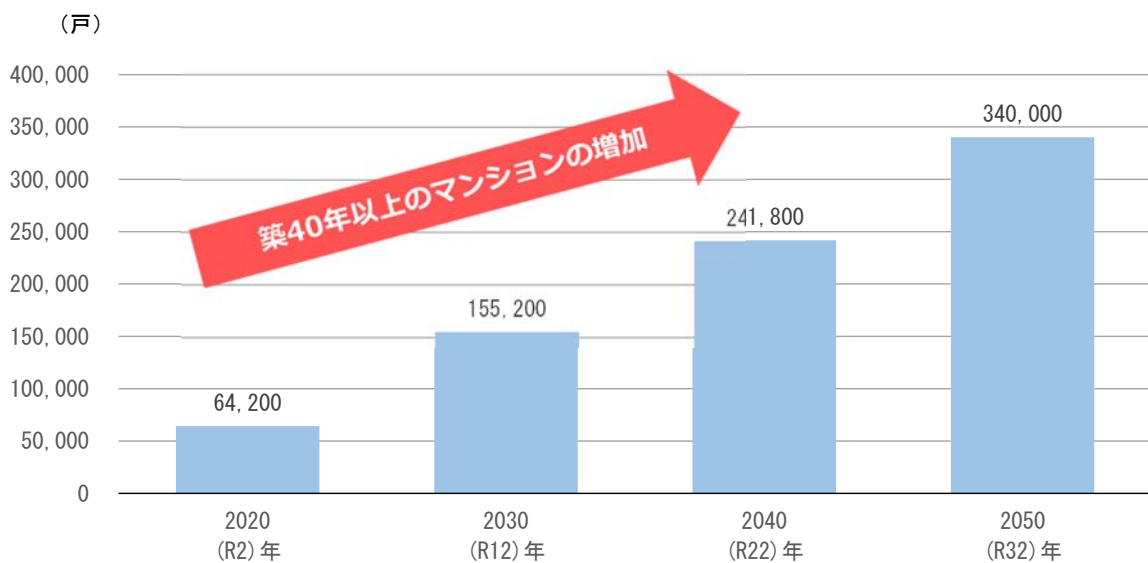
・2018(平成30)年時点で、築41年以上のマンション戸数は6万6千戸を超えています。築40年を超えるマンションは今後も増え続け、30年後には約34万戸と約5倍に増加する見込みです。

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・共同住宅総数のうち建築年不詳を除く401,300戸のうちの割合

築40年以上の戸数の推計（横浜市）



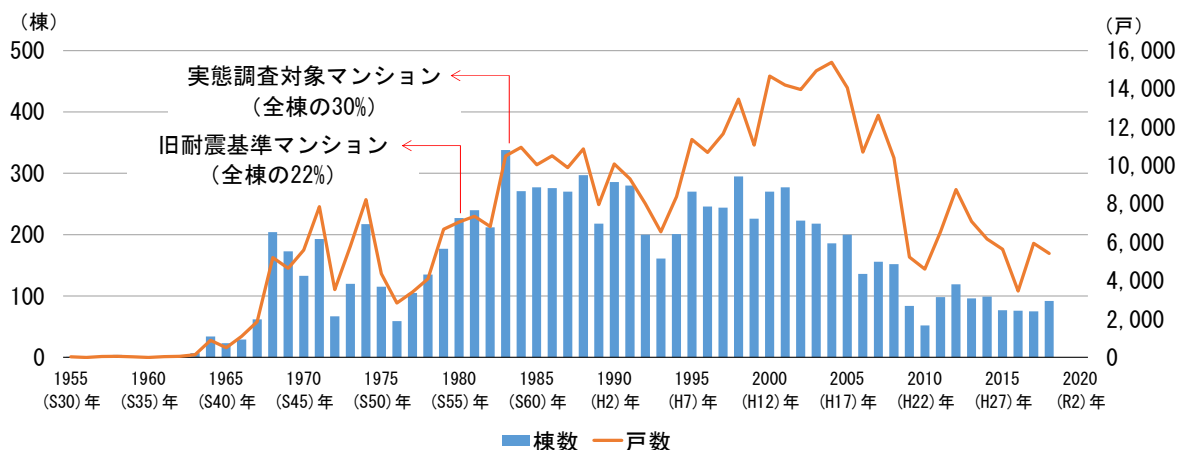
資料:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

(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）



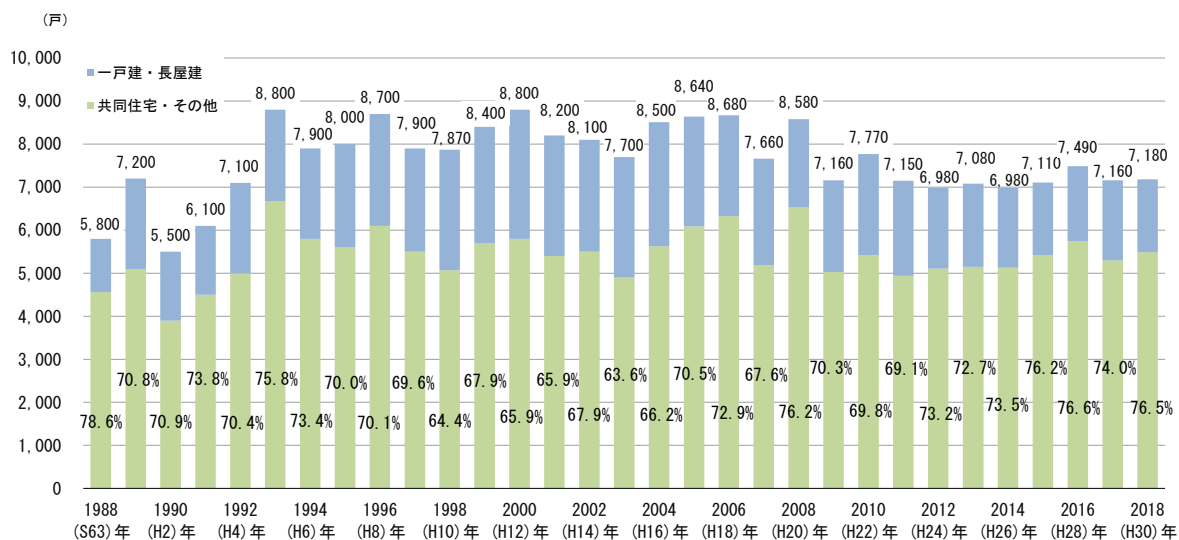
注：6戸以上・非木造のマンション

資料：横浜市「令和元年度マンション基礎調査」

②既存流通

・中古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。

中古住宅取得戸数推移（横浜市）



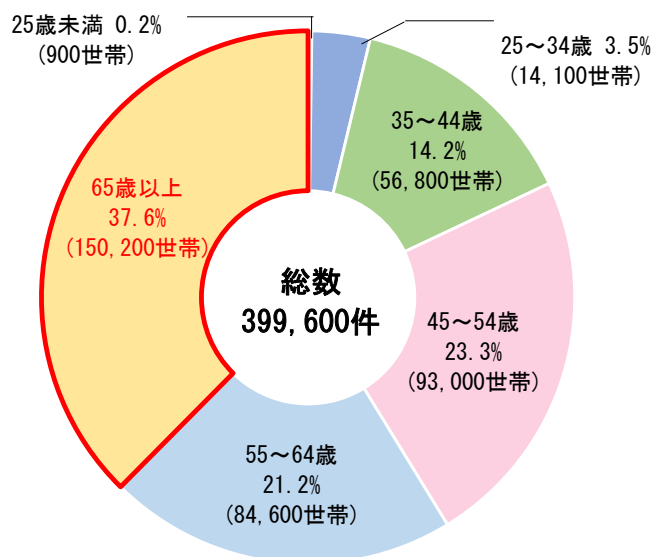
注：昭和63、平成5、10、15年、20年、25年、30年は1～9月分の戸数を年間値に補正

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。
- ・マンションの居住者の永住意識は上昇傾向にあることから、マンションの高経年化とともに居住者も高齢化する「2つの古い」が進行しつつあります。

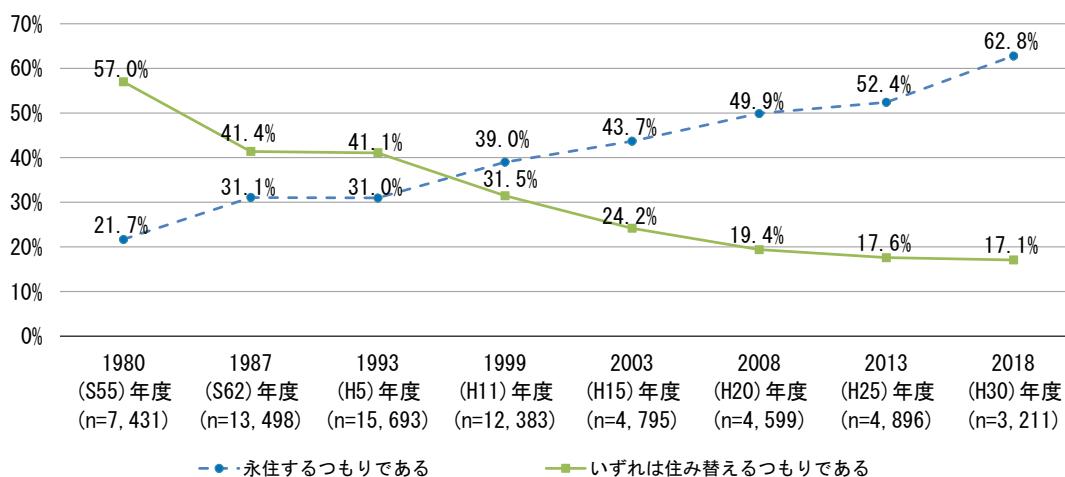
世帯主の年齢別割合（横浜市）



注：持ち家・共同住宅総数のうち世帯主年齢不詳を除く 399,600 世帯のうちの割合

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. マンション管理の状況（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 |

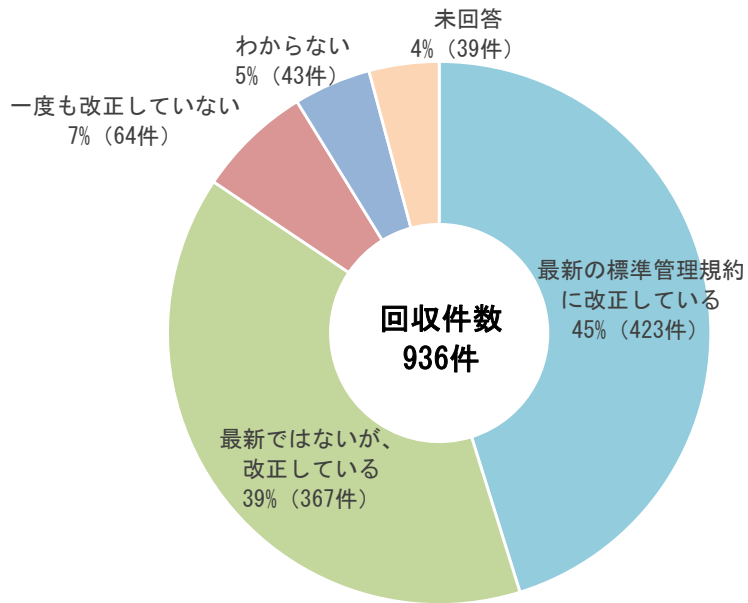
【参考】市内の非木造・6戸以上のマンション :9,585棟
うち、昭和58年以前に建築されたマンション :2,881棟
(固定資産税台帳を基に集計)

（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

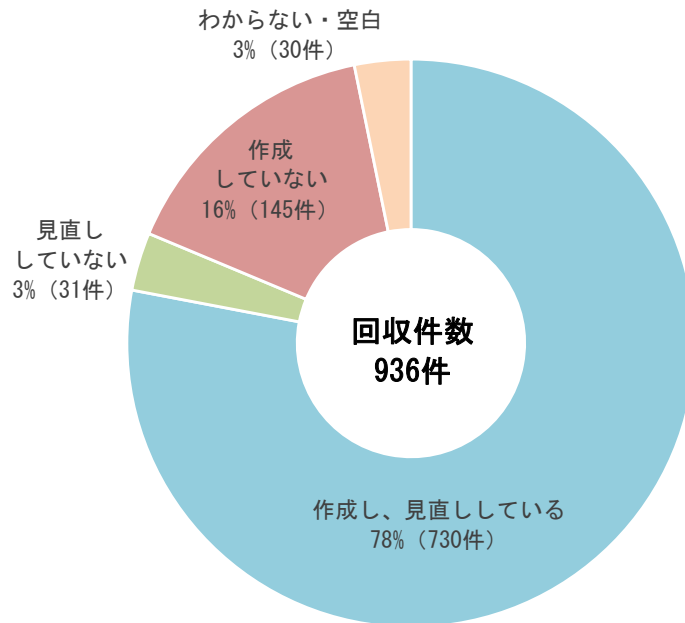
- ・ほとんどの管理組合が管理規約を作成していますが、最新の標準管理規約に準拠していない管理組合が46%あります。
- ・修繕積立金が全く積み立てられていない管理組合は少数ですが、長期修繕計画を作成していない管理組合は16%あります。
- ・役員のなり手不足、災害時対応、民泊などマンションを取り巻く様々な課題に対応するために、最新のマンション標準管理規約に準拠した検討・改正が必要です。また、建物が経年しているマンションでは、過去の大規模修繕を踏まえた長期修繕計画の見直しが必要です。これらの条件を整えることにより、日常管理だけでなく将来に向けた検討の基礎固めとなります。

管理規約の改正状況



資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

長期修繕計画の作成・見直し状況

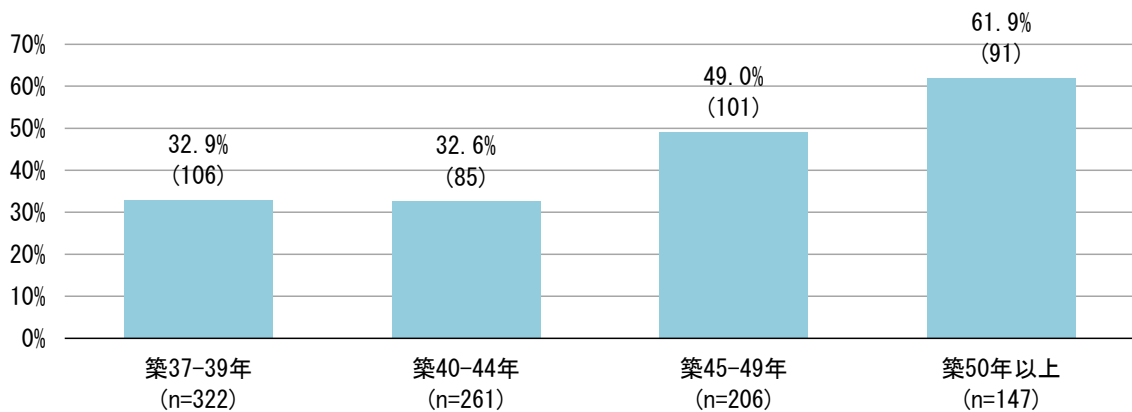


資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

②賃貸化・空室化の状況

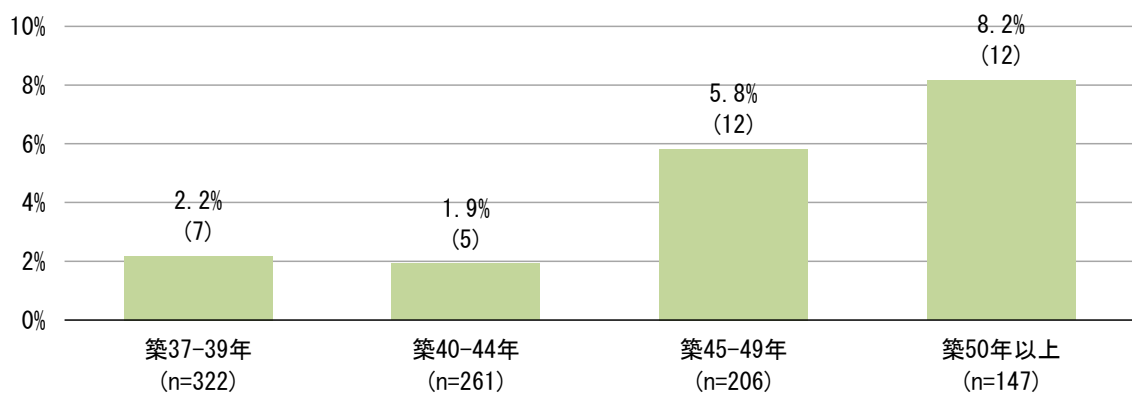
- ・築50年以上のマンションの約6割では、全戸数のうち10%以上が賃貸化されており、古いマンションほど賃貸戸数割合が高い傾向にあります。
- ・また、築50年以上のマンションの8.2%において、全戸数の10%以上が空室となっており、古いマンションほど空室戸数割合が高い傾向にあります。
- ・賃貸化・空室化について、それ自体は直ちにマイナス要素ではありませんが、居住しないことに伴う区分所有者等の関心減少等が、結果的にマンション管理の質に影響します。

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

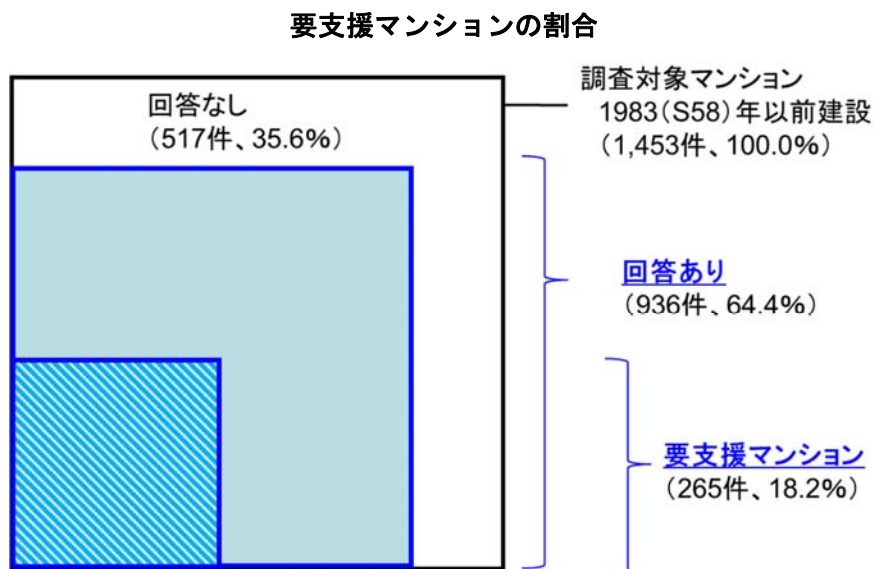


資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

(3) 要支援マンションの抽出

- ・調査項目のうち、以下の項目いずれか1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(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。

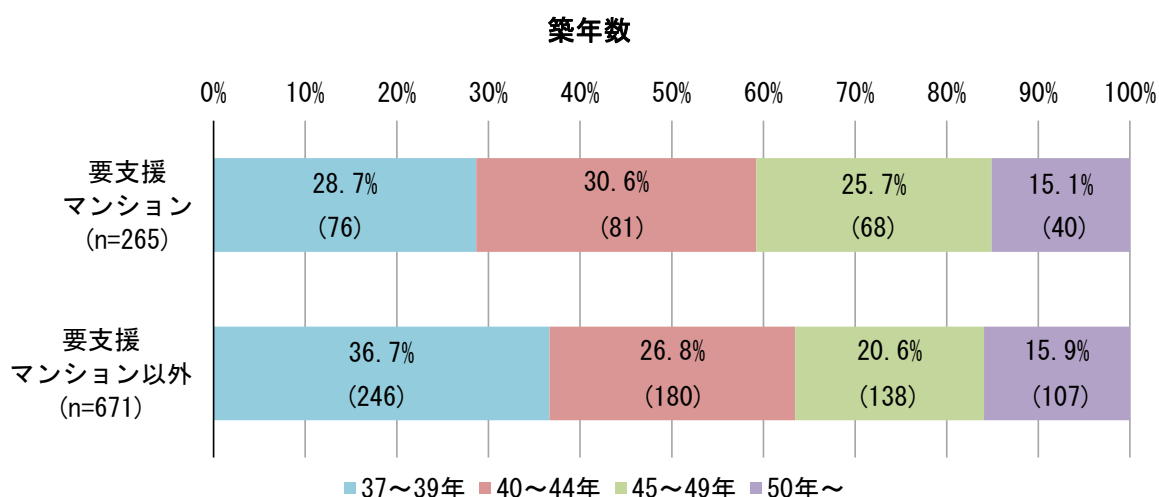
| 調査項目 | 合計 (全回答数 936 件) |
|-----------------------------------|--------------------|
| 1 管理不全を判断するうえでの最重要項目 | |
| ア 管理組合設立 | 66 |
| イ 総会の開催 | 19 |
| ウ 理事会の開催 | 125 |
| エ 管理規約の作成 | 32 |
| 2 適正な管理を行うために必要な項目 | |
| ア 修繕積立金の設定 | 31 |
| イ 長期修繕計画の策定、見直し | 187 |
| ウ 大規模修繕工事の実施 | 7 |
| いずれか一つでも「無い」と回答 (要支援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



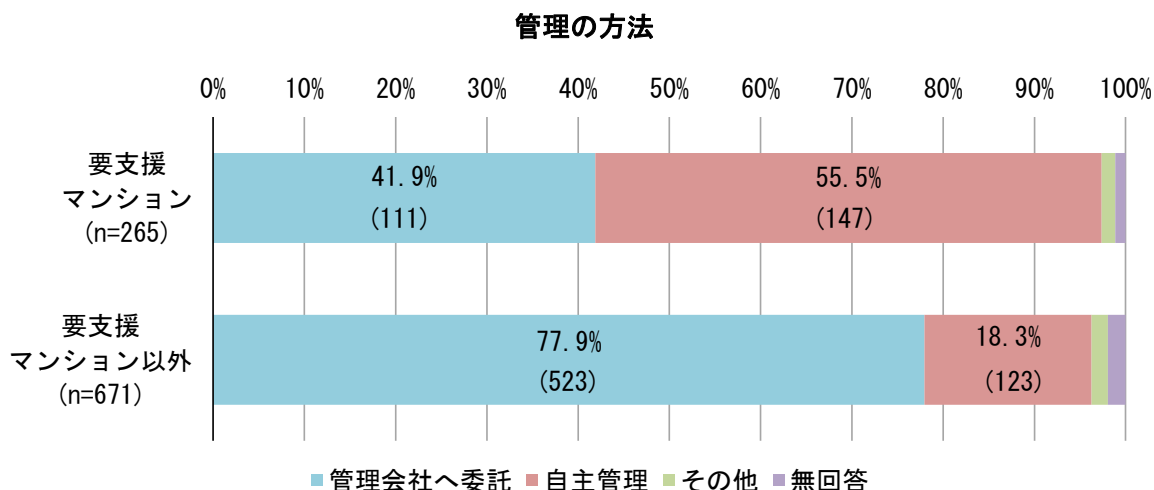
資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

(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。過半数が自主管理マンションです。
- ・要支援マンションの地理的分布を確認したところ、早期に市街化された環状2号線の内側に比較的多く、環状2号線内に155件、環状2号線外に110件に立地していました。また、駅から500m圏の利便性の高いところに比較的立地しています。



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」

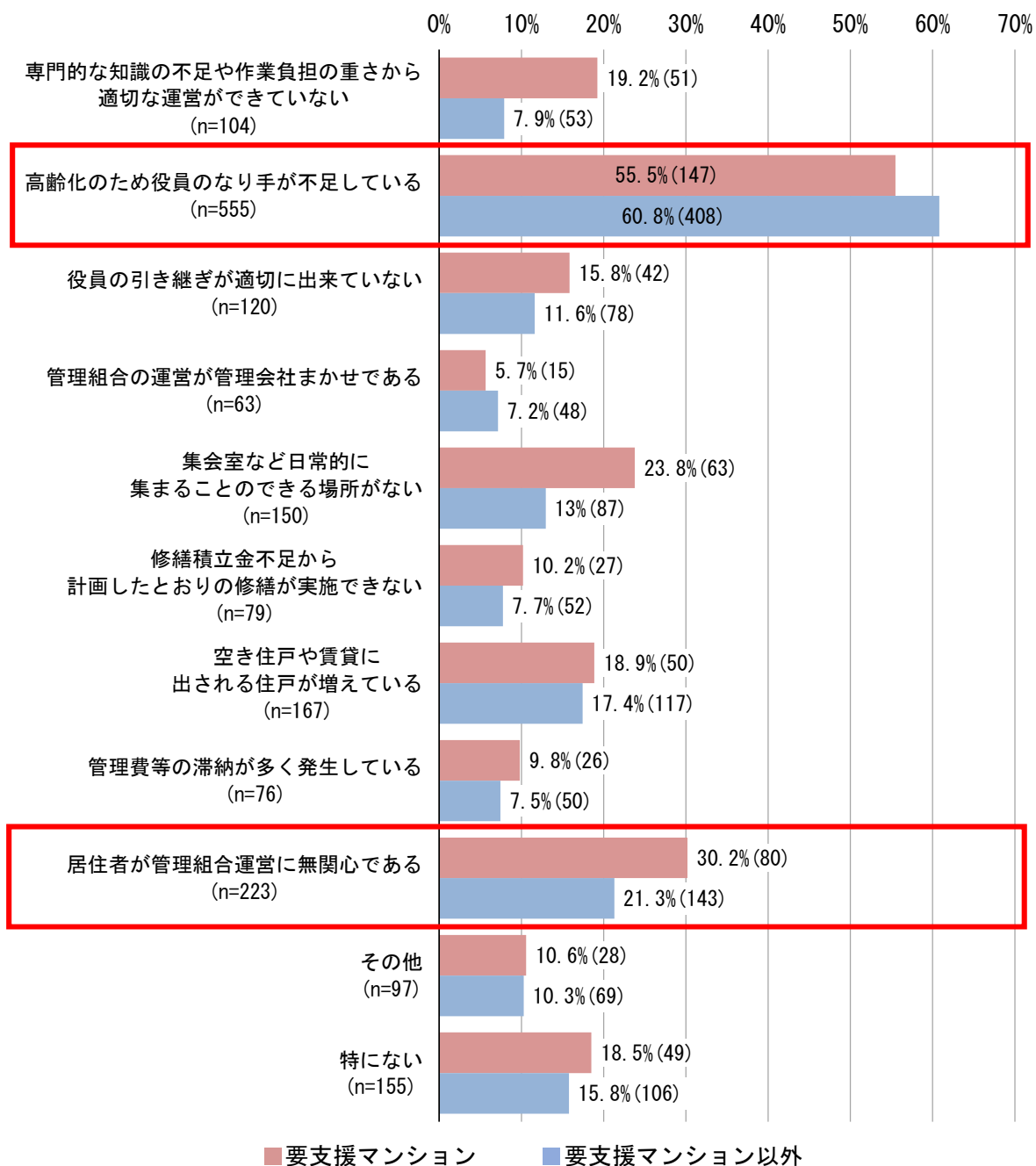


資料:横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

(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、役員の担い手不足に加え、管理組合の運営に無関心な居住者が多いことが大きな課題となっています。

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制度を実施しています。
- ・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 (昭和 58 年以前、6 戸以上) | 昭和 58 年以前建築のマンションの管理組合に対し、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、管理組合関係者とマンション管理士等の専門家が、セミナーや交流会を各区で開催。 |
| | マンション登録制度 (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・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。 |
| | 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。 |
| | 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) | 登録マンションの耐震診断(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。 |
| 再生 | | |

2-5. 本市のマンションを取り巻く課題

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

(1) 市民生活や地域環境に与える影響の大きさ

マンションは、本市の住宅戸数の1/4を占めており、市民の主要な居住形態となっています。新築の供給は徐々に鈍化していますが、中古市場は堅調であり、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、災害時の避難場所など、都市や地域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、区分所有者等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。

(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の難しさ、また、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、並びに対策を行うための区分所有者等の意思決定等には、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への懸念

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、居住者も高齢化する「2つの老い」の進行が懸念されます。さらに市内の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、管理組合の役員のなり手不足や固定化、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る懸念があり、実際に本市の高経年マンションの一部では、この兆候が顕在化しつつあります。

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、資金の不足や不透明な将来から、合意形成の難度はより増していくと言えます。

本市の高経年マンションにおいても、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、これら管理組居合に対し、計画的な維持保全を促すとともに、老朽化対策を行うことが急務です。

(4) 管理組合が自ら問題を改善できない恐れ

本市の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組合把握されています。調査に協力いただけていない管理組合も多く、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可能性が懸念されます。

3 施策展開の基本的な考え方

3-1. 施策展開にあたって考慮すべき事項

(1) 管理組合が自ら適切な維持管理・再生に取り組めるよう支援する

マンションは私有財産ですが、市民の主要な居住形態であり、都市や地域を形成する重要な要素だからこそ、その適切な維持管理・再生に取り組むことは、本市の重要な課題です。

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・再生の障壁となり、さらに建物・区分所有者等の「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、管理組合が自ら適切な維持管理・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ぬように、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、自ら適切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)に示すように、本市には、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が、今後の「2つの老い」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の力が必要です。

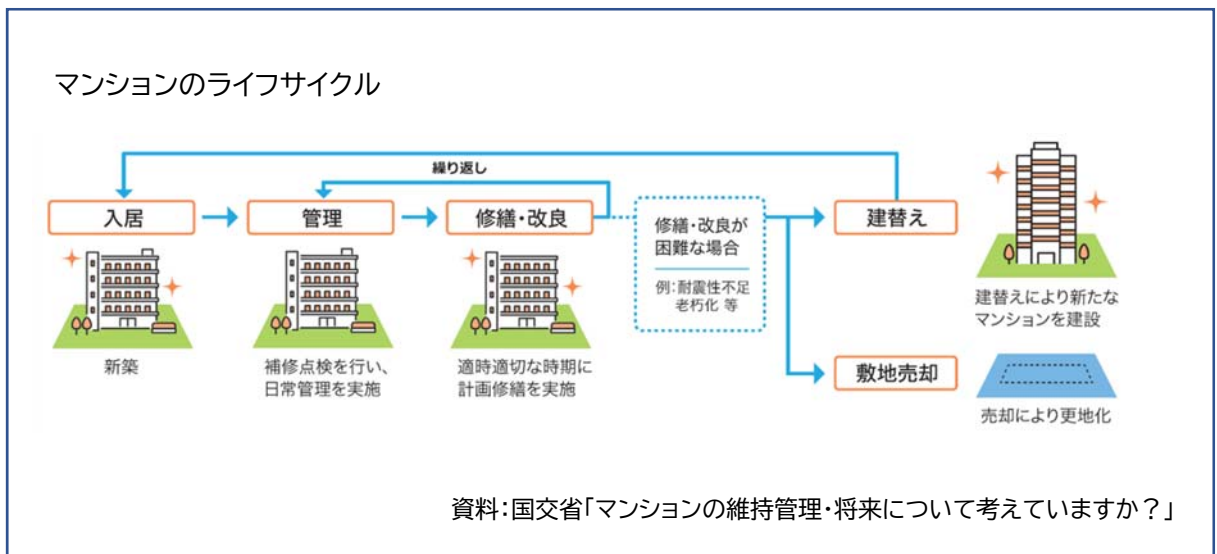
これまで以上に、専門家や関係団体との連携を強め、計画的かつ効果的な施策を実施していくことが重要となります。

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、区分所有者等による管理組合等に対し、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。



マンションの適正な管理

視点1
マンションの
管理状況の把握
の推進

視点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

視点3
管理組合の
主体的な維持
管理への支援

普及啓発の推進

マンション の再生

マンションの状
況に応じた再生
等の促進

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施策に向けて、マンションの管理に関わる主体が、各々の役割を認識し、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、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切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等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、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るとともに、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、施策の方向性等を明らかにするとともに、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、マンション管理士等専門的知識を有する者、関係団体の協力を得て、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者と連携し効果的な施策の実施に努めます。

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、必要に応じて維持管理に対して助言、指導等を行うとともに、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、横浜市からの求めに応じ、相互に連携し、マンション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、必要な協力をするよう努める必要があります。

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、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も強化します。

4 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。

管理組合が留意すべき事項と併せて、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

(横浜市管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針)

マンションは横浜市の住宅ストックの1/4を占め、市民の暮らしに欠かせない生活の基盤であるとともに、都市や地域を形成する上での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】

※赤字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 ・理事会が年1回以上開催されていない | <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 ・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 ・大規模修繕工事が実施されていない | <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 ・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 |

(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の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

(2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

① 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

② 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

④ 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

⑥ 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

⑦ 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

⑧ その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

(3) マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

(4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法(管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。)をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

5 マンション施策の目標と具体的な施策展開等

5-1. 施策体系

(1) 管理状況によるマンションの分類

横浜市マンション管理適正化指針による、管理組合への助言及び指導、管理計画認定の基準など、管理状況に応じ、マンションを分類します。

この管理状況の分類を念頭に置きながら、施策を展開します。

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

【管理水準】

↑

高

↓

低

(2) 施策体系

3-2で整理した3つの視点を踏まえ、目標及び施策を設定します。

●:重点対象 ○:対象

| 目 標 | 施 策 | マンションの 管理状況による分類 | | | |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 要 支 援 マ ン シ ョ ン | 一 部 課 題 が あ る マ ン シ ョ ン | 適 正 な 維 持 管 理 を 行 う マ ン シ ョ ン | よ う な る 住 環 境 向 上 に 取 り 組 む マ ン シ ョ ン |
| 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 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 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への専門家派遣 (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、区分所有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ため、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実施して 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図り、より多くのマンションに対し、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】

| 基本的な施策 | 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 | 拡充 |

基本的な施策

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」に位置付けるなど、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、令和元年・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（令和元年・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」に位置付け）

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】

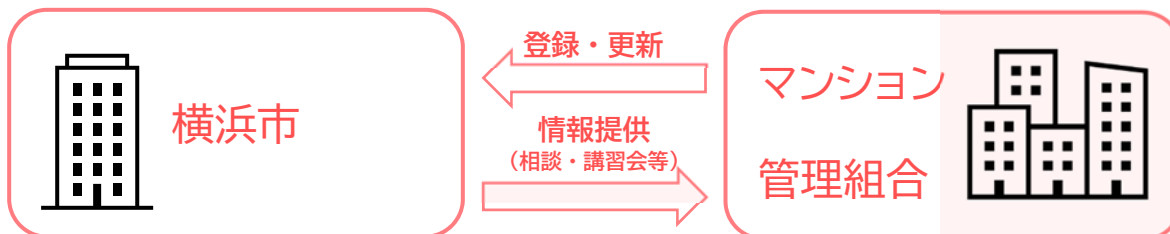
今後も引き続き、調査への未回答マンションに対する現地訪問等により、より多くのマンションの実態把握に取り組みます。

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やそ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、公的情報等を活用して、マンションの建築状況の定期的な把握を検討します。



【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 etc

【計画期間における今後の取組】

登録団体に対して様式等の情報提供を充実させるなど、登録したマンション管理組合の情報提供についても、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。

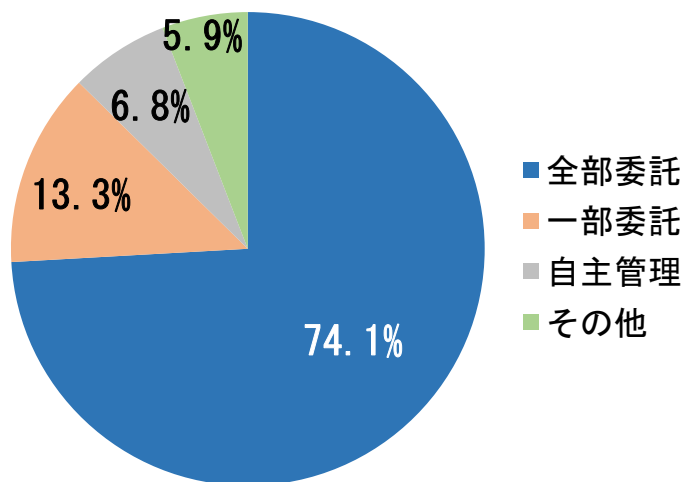
○管理形態は、大きく分けて、組合員が分担してすべての業務を行う「自主管理」、専門的な一部の業務を外部に委託する「一部委託」、管理業務の全てを管理業者に委託する「全部委託」の3つがあり、総会の議決により、それぞれのマンションに適した方法を選ぶことになります。

○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。

■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"> ・管理組合の主体性が保たれやすい一方、組合員の負担が軽減できる | <ul style="list-style-type: none"> ・自主管理に比べて経済的負担が大きい ・委託業務の選択や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（H30、全国）



資料:「マンション管理・再生の手引き」(2020(R2).2)

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、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、主体的に適切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、区分所有者、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。

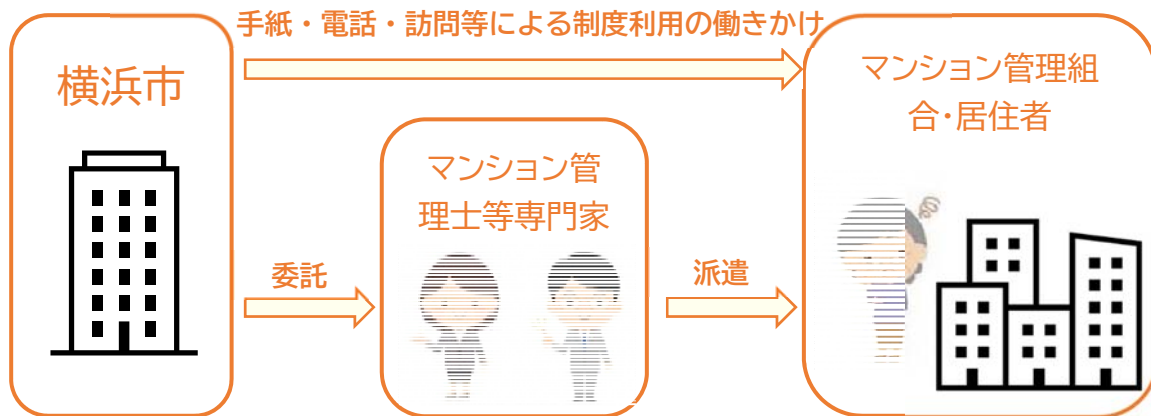
【施策体系】

| 基本的な施策 | 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 |

基本的な施策

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、維持管理が適切に行われるよう支援します。



マンション専門家

- 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
 - 一級建築士、建築設備士、一級管工事施工管理技士、第1種電気主任技術者
 - マンション管理士
 - 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。)
 - 弁護士、司法書士、公認会計士、税理士
- 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 30～2 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、建物の維持管理など活動をさらに進められるよう、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。

2-C. 管理適正化事例の蓄積と発信【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、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。

概要

立地:ターミナル駅徒歩10分 構造:3階建て(15戸)
 築年数:築43年 管理形態:自主管理
 居住状況:居住区分所有者4名(全員高齢者)、他は外部区分所有者
 管理状況:自治会として自主管理
 住民間のコミュニケーションは良く、ある程度手入れはされている
 管理組合なし、管理規約は分譲時のまま、図面等の管理が不十分
 支援経緯:市主催セミナーへの参加

支援内容

専門家を2名(マンション管理士)を継続的に派遣

1年目

- ・管理組合の設立
- ・総会・理事会の実施
- ・管理規約の作成
- ・管理費と修繕積立金の一括管理から区分経理への切替



2年目

- ・会計資料の作成指導
- ・長期修繕計画や建替え等の将来検討への理解促進

結果

以下について、取組が進んだ。

- ① 管理組合の自立運営 ② 適切な会計処理 ③ 将来を見据えた検討

課題

- ① 管理組合運営については、「点」での活動に限られている
 管理組合活動全般に対する理解を深めることが必要
- ② 居住者が高齢者のためPCが使えず、事務的作業ができない
 PC操作のサポートや様式等の提供が必要
- ③ 支援期間で管理運営の組織体制は確立できたが、長期修繕計画の策定までには至らない
 長期修繕計画の策定や劣化診断に対する支援の必要性

現在は

2年間の支援期間を終了した後、マンション・アドバイザー派遣支援により支援継続。修繕積立金の値上げや修繕工事の実施等を検討中。

目標3

管理組合の主体的な維持管理への支援

現状と課題

- マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合ですが、市内の高経年マンションに対する実態把握調査によると、管理組合の役員のなり手不足、区分所有者等の維持管理に対する関心の低さなどが課題となっています。
- 今後、高経年マンションが急増することにより、より多くのマンションがそれらの課題に直面し、管理運営の停滞を招く恐れがあります。

施策の方向性

- マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合が主体的に活動に取り組むことが重要となり、管理組合が必要に応じて支援制度を活用できるようにすることにより、主体的な活動を支援します。
- 管理計画認定制度の運用を開始し、管理状況が市場において評価される環境整備を図り、マンションの管理水準の維持向上につなげていきます。

【施策体系】

| 基本的な施策 | 新規/拡充 |
|---------------------------------------------|-------|
| 3-A. 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) | 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 | 拡充 |

基本的な施策

3-A. 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）【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】

マンション管理組合が抱えている課題の解決を図るため、NPO等のマンション関係団体と横浜市が協働して、マンションの管理組合関係者とマンション管理士等の専門家が、問題解決のために話し合う「交流会」を各区で開催しています。

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

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

3-C. 適正な管理を行う管理組合の認定（管理計画認定制度）【新規】

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

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

3-D. 住環境の向上への支援【拡充】

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

【現在の取組例】

関係部局との連携のもと、以下のような取組を行っています。

| 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 | ○管理組合の地元自治会町内会への参加等の支援、普及啓発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。 |
| ゼロカーボン | ○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。 |

【計画期間における今後の取組】

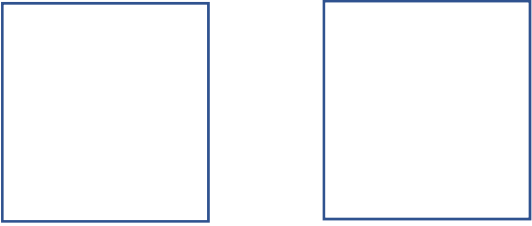
現在の取組を継続するとともに、関係部局との連携のもと、管理組合の活動が進むように取り組めます。


防災・地域コミュニティ形成の取組として、関係部局と連携し、防災対策を実施しているマンションを「(仮称)よこはま防災力向上マンション」として認定する新たな制度を創設します。

また、本市のマンションにおけるゼロカーボンに関する取組を強化していきます。

■(仮称)よこはま防災力向上マンション(2021(令和3)年度創設)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「(仮称)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(※検討中)等を行います。

| 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) | ハード認定 | ソフト認定 |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| | 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 |

| 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) | ハード+(プラス)認定 | ソフト+(プラス)認定 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| | ①地域の一時避難場所 ②地域の浸水対策 ③地域共用の防災倉庫等 ④地域交流施設 ■共用の防災倉庫  | 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【拡充】

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します。

5-3. 主な施策の目標値

| 目標1の目標値 | | |
|---------------------|-------------------|-----------------------|
| | 現在 2020(令和2)年度 | 本計画期間末 2026(令和8)年度 |
| 高経年マンションの実態把握調査の回答率 | 64.4% | 75% ※ |

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

| 目標2の目標値 | | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | 現在 2020(令和2)年度 | 本計画期間末 2026(令和8)年度 |
| 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の目標値 | | |
|---------------|-------------------|-----------------------|
| | 現在 2020(令和2)年度 | 本計画期間末 2026(令和8)年度 |
| 管理計画認定制度の認定件数 | — | 150棟 |

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。

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、活動の上で役立つ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施策について、区分所有者等や管理組合に対し、多様な方法を用いて、必要な情報提供を図ります。

(2) 主な取組について

①マンション管理適正化推進計画の周知

本計画を、市内のマンション管理組合、さらには市民向けに幅広く周知します。

特に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ることを目的に、横浜市マンション管理適正化指針による助言・指導等、管理計画の認定基準について、的確かつ積極的に周知します。

②適正な管理運営のための情報の発信

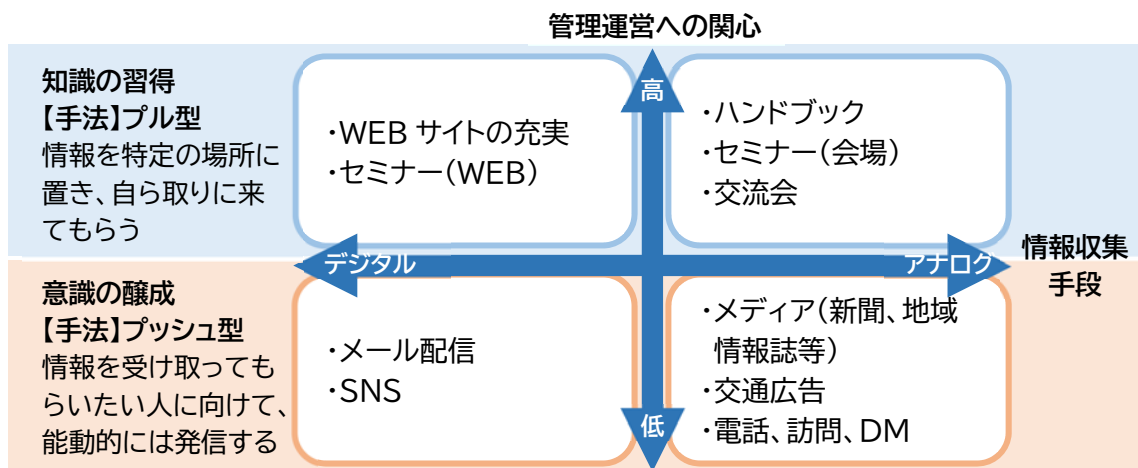
管理組合がマンションの管理運営に必要な専門的知識や情報を習得できるよう、各種支援制度や管理規約などの様式について、市のホームページや手引き等を活用し情報の発信を行います。

③行動経済学（ナッジ）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、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」という意味の英語。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、政府や自治体等への導入が進んでいます。

6 計画の推進に向けて

6-1. 管理適正化に向けた環境づくり

(1) マンションの管理に関わる関連団体の連携

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

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

■横浜市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)

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



⇒本計画の推進に向けて、体制や取組の拡充を検討

例. 管理組合からの相談事例の蓄積・共有

相談事例に対応する各団体の役割や、望ましい施策について検討

(2) 管理組合同士のつながりづくり

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

このように、管理組合による主体的な管理を促進するためにも、同事業をはじめ、管理組合が集まる、情報交換する機会を創出するなど、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専門家の支援が必要となります。今後、マンションの「2つの老い」が進む中で、管理組合を支援する専門家のニーズは益々高まることとなります。

専門家向けの情報提供や研修会等を通じたスキルの向上、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。

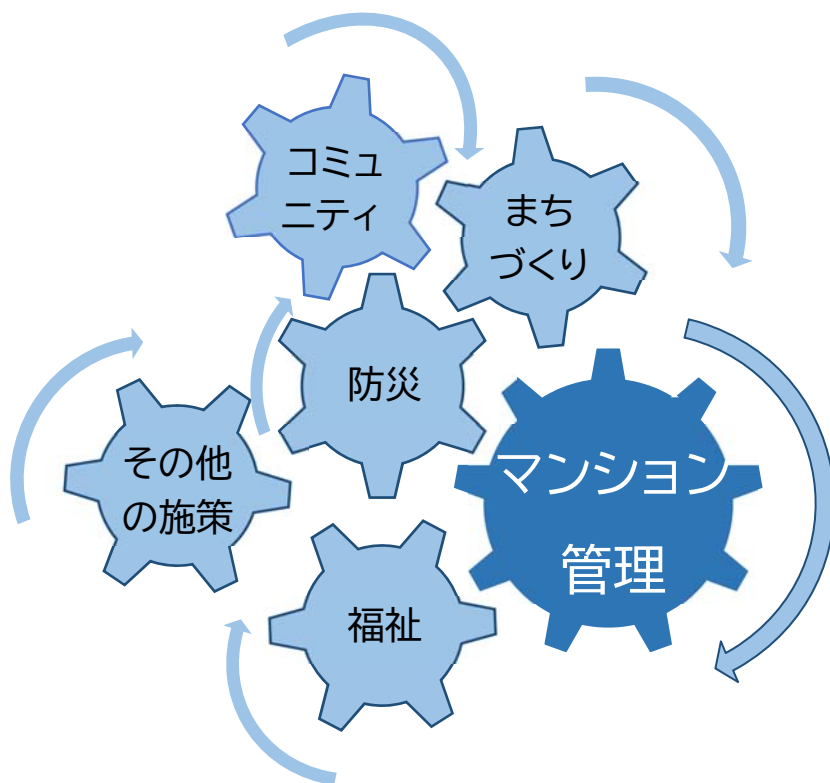
(4) 他の政策分野との連携等

本市においてマンションは、市民の主要な居住形態であるとともに、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、災害時の避難や緑地によるアメニティの向上など、都市や地域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、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、本市の関連部局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

マンションの規模や形態は、多様化しており、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、多様な共用施設を有するマンション、IoT等の最新技術を導入した設備を有するなど、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た進化を続けています。

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、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、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していきます。