

# 大和市マンション管理適正化推進計画

令和6年1月

大和市 街づくり施設部

「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。）第3条の2第1項に基づき、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）のもと、大和市マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。

## 1. 背景

### 1) 国・県の動き

全国的に高経年マンションが増加し、マンション自体の住環境・資産価値の低下、更には周辺住環境への悪影響が懸念される中、国は令和2年6月に「マンション管理適正化法」を改正し、地方公共団体により一定の基準を満たすマンションを認定する制度を創設。

これを受け、神奈川県は令和4年3月に「神奈川県住生活基本計画」を改定。この中でマンション管理適正化法に基づく県独自の「マンション管理適正化推進計画」を策定し、県内町村を対象にマンション管理に係る施策を開始。

### 2) 県内自治体の動き

県内においては、18市中6市がマンション管理適正化推進計画を策定済み、11市が策定予定、1市が策定予定なし。（令和5年9月1日時点 大和市を除く）

### 3) 大和市の状況

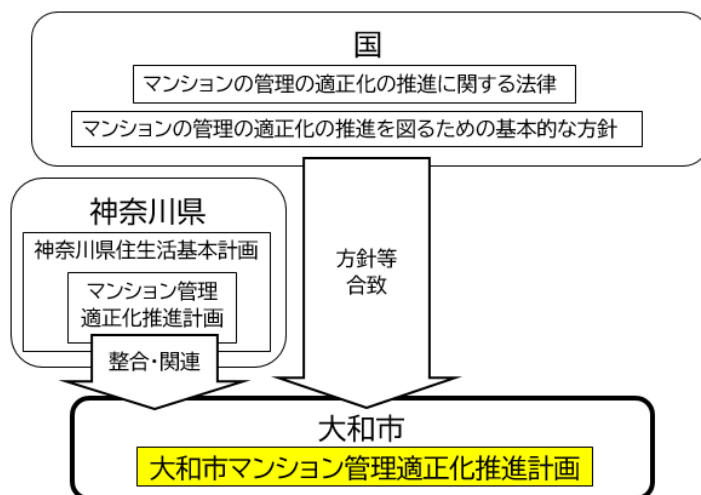
市内の分譲マンションは18,180戸あるが、そのうち33年以上経過しているものは24%となっており、築年数の古いマンションが一定数存在していることから、今後、管理不全に陥るマンションの増加が見込まれる。

（平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計より）

## 2. 目的

大和市マンション管理適正化推進計画は、マンション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じることにより、マンション及びその周辺における良好な住環境を確保することによって、安全で安心な街づくりの推進を目的とする。

【国の法令、県計画と市のマンション管理適正化推進計画の関係図】



### 3. 計画期間

令和6年度（2024年度）から令和10年度（2028年度）までの5年間とする。

### 4. マンション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に関する事項

当市におけるマンション管理適正化法第三条の二第2項第四号に規定するマンション管理適正化指針は、神奈川県と同じく、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、必要な事項を定めた国のマンション管理適正化指針と同様の内容とする。

### 5. マンションの管理の適正化を推進するための施策に関する事項

マンションの管理の適正化を推進するため、次の施策を実施する。

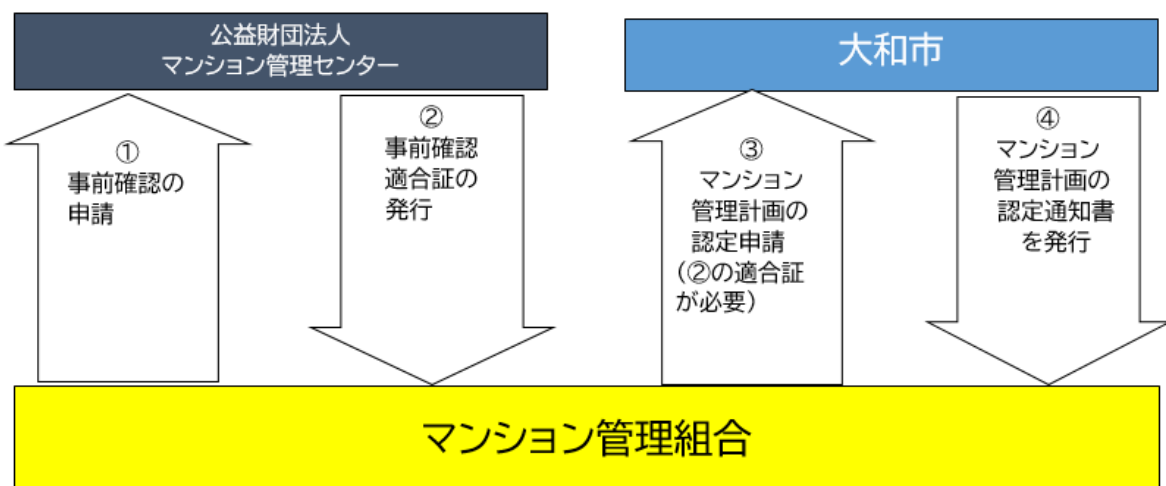
#### 1) 助言・指導

マンション管理適正化法第五条の二第1項に基づいて、関係部署と連携し、マンション管理組合等に対し、同法や関係法令に基づく適切な助言・指導等を行う。助言・指導を行う場合の判断の基準は、別紙1に基づき「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」の各項目によるものとする。

#### 2) 管理計画の認定

マンション管理適正化法第五条の四に基づき、マンション管理組合等によるマンション管理計画を認定する。認定する際の基準は、別紙2に基づき「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」「その他」の各項目によるものとする。

【マンション管理計画の認定フロー略図】



その他「神奈川県住生活基本計画」（2022（令和4）年3月）で示す目標を実現するために掲げた施策の方向性を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施する。

## 6. マンションの管理状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

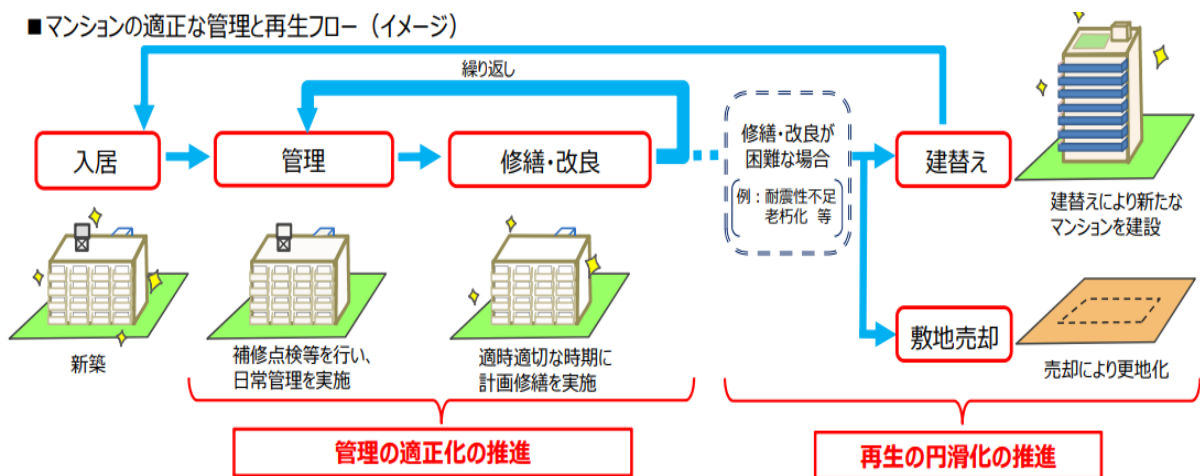
計画の目標を達成するため、登記簿等に基づき、構造や床面積等の詳細情報の収集に努める。また、実態が把握できていないマンション管理組合等に対しては、必要に応じて現地調査やアンケート調査等を計画期間内に実施する。

## 7. 各主体が担うべき役割分担

マンションの適正な管理を推進するためには、マンションに係る各主体がそれぞれの役割を理解し、連携して取り組んで行く必要がある。

主体	担うべき役割
マンション管理組合等	マンションのライフサイクルや国の法令・基本方針、大和市マンション管理適正化推進計画に留意し、マンションの適正な管理に努める。
マンション区分所有者	建物の区分所有等に関する法律で定められている管理組合の構成員としての役割を認識し、積極的にマンション管理組合活動に参加する。
大和市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係部署と連携し、マンション管理組合に対し、同法や関係法令に基づく適切な助言・指導等を行う。</li> <li>・マンション管理適正化推進計画を策定した上で、マンション管理計画認定制度を運用し、マンション管理組合等による適正なマンション管理計画を認定する。</li> <li>・神奈川県住生活基本計画の目標を達成するため、マンションの所在等の基本情報の収集の他、必要に応じてマンション管理組合に対して現地調査や、アンケート調査等を計画期間内に実施する。</li> </ul>

### ■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



【資料】国土交通省

別紙1 (5 「助言・指導」関係)

マンション管理適正化法第五条の二第1項に基づいて、関連部署と連携し、マンション管理組合に対し、同法や関係法令に基づく適切な助言・指導を行う場合の判断の基準

判断基準	
管理組合の運営	① 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない。
	② 集会を年に1回以上開催していない。
管理規約	③ 管理規約を作成していない。もしくは必要に応じた改正を行っていない。
管理組合の経理	④ 管理費及び修繕積立金について、明確に区分した適正な経理（管理）を行っていない。
長期修繕計画の作成及び見直し等	⑤ 適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金を積み立てていない。

別紙2 (5 「管理計画の認定」関係)

マンション管理適正化法第五条の四に基づき、マンション管理組合等によるマンション管理計画を認定する際の基準

認定基準	
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	④ 管理規約が作成されていること。
	⑤ 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時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。
	⑥ 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(又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	⑦ 管理費、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。
	⑧ 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。
	⑨ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
長期修繕計画の作成、見直し等	⑩ 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、集会在て決議されていること。
	⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが、7年以内に行われていること。
	⑫ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
	⑬ 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。
	⑭ 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。
	⑮ 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	⑯ 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。