

藤沢市マンション管理適正化推進計画 (案)

※素案からの変更点は、二重線の赤枠で示しています。

年（令和 年） 月

藤 沢 市

目 次

第1章 計画の目的等

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の期間	3
4 対象とするマンション	3

第2章 藤沢市の現状と課題

1 藤沢市のマンションの現状	4
2 マンションに関するアンケート調査	6
3 課題の整理	14

第3章 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な考え方

1 施策展開の基本的な考え方	17
2 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 (藤沢市マンション管理適正化指針)	18
3 マンションの管理に関わる主体の役割	22

第4章 課題に対する取組の方針等

1 マンション管理の的確な実態把握	24
2 マンションの管理等に関する意識啓発や情報提供	25
3 マンション管理や管理組合運営の適正化の促進 (助言・指導等を行う判断基準の目安)	26
(管理計画の認定基準)	28
4 関係団体と連携した施策の推進	28

第5章 目標と進行管理

1 施策の目標	30
2 進行管理	30

第1章 計画の目的等

1 計画策定の背景と目的

我が国では、1950年（昭和20年）代以降、人口の増加やニーズに合わせて、多くのマンション建設が行われ、全国におけるマンションストック総数は2022年（令和4年）末時点で約694.3万戸にのぼり、国民の1割超が居住している推計となっており、国民にとって定着した居住形態となっています。

これらマンションのうち、築40年以上の高経年化しているマンションは、約125.7万戸であり、全体の約18%を占めており、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍の約445.0万戸と、今後、急激に増加することが見込まれています。

また、マンションの区分所有者等の高齢化も進んでおり、近年では、マンションの高経年化と区分所有者等の高齢化という「2つの老い」により、ソフト面では、管理組合の役員の担い手不足、ハード面では、修繕積立金等の資金不足により本来行うべき修繕工事が実施できないマンションの発生が懸念されるほか、区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）などの問題も生じてきております。

これらの問題により、適切な維持管理がされず、必要な修繕がされない状態で老朽化したマンションが放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下だけでなく、周辺の住環境や都市環境の低下を招き、最終的には居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じさせる可能性があります。

マンションの管理に関しては、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、「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」といいます。）が2001年（平成13年）に施行されていますが、このような状況を背景に、2020年（令和2年）「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の一部を改正する法律」が公布されました。

これにより、国と地方公共団体に、マンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていく責務が示された中で、国は、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（国土交通省告示1286号 以下「国の基本方針」といいます。）を策定し、地方公共団体は、この基本方針に基づき、区域内のマンションの管理状況等を踏まえた「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。

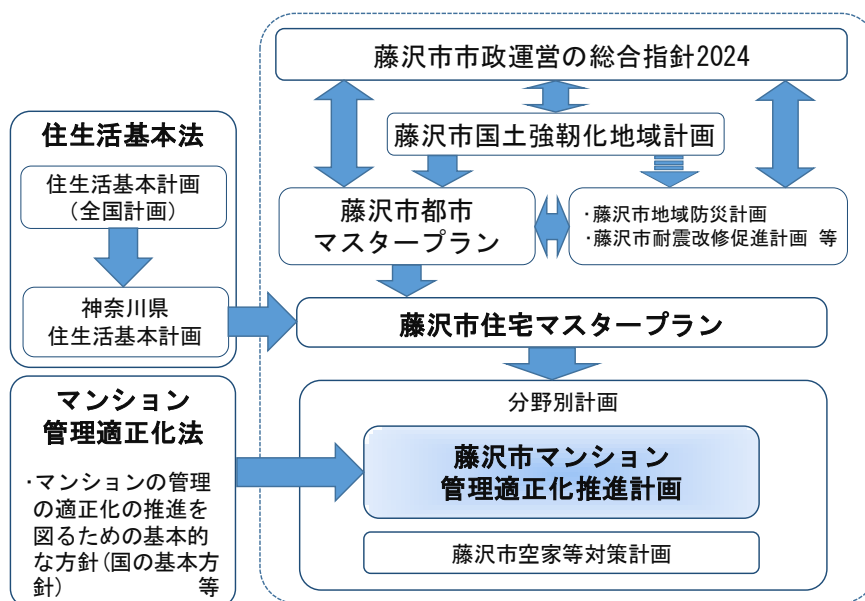
本市でも、これまでに湘南ライフタウンなどの基盤整備とともにマンションが建設され相当数のストックが存在しています。また、建設と合わせて多くの市民がこれらのマンションに定住したことによって、「2つの老い」が全国と同様に進行しています。

そのため、市内のマンションの管理水準及び資産価値の維持向上と、マンションの居住環境及び周辺の住環境の維持に向けて、本市が取り組むマンションの管理の適正化に向けた基本的な考え方を示すとともに、施策を計画的に推進するため、「藤沢市マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2及び国の基本方針に基づき定めるものです。

また、本市の住宅政策を総合的に推進するための基本計画である「藤沢市住宅マスタープラン」の内容を踏まえ、計画的にマンション管理の適正化を推進するため、このマスタープランの分野別計画として、基本的な考え方と施策等を定めます。



マンション管理適正化法第3条の2（抜粋）

都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であっ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っては当該町村。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

さらに、SDGs (Sustainable Development Goals)の17の目標の一つである「**11 住み続けられるまちづくりを**」を踏まえながら、本計画を推進します。

【参考】SDGsの17の目標



3 計画の期間

本計画の計画期間は、「藤沢市住宅マスタープラン」との整合を図るため、令和5年度から令和9年度までとします。

4 対象とするマンション

計画の対象となるマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定する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（第2条第1号）

- 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2条第2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2条第3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

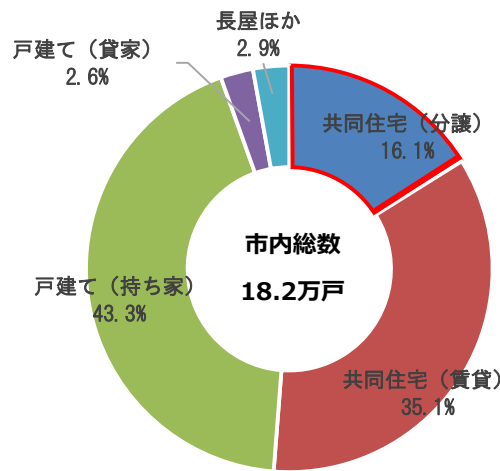
第2章 藤沢市の現状と課題

1 藤沢市のマンションの現状

(1) 市内の住宅の種別と割合

2018年（平成30年）時点で、市内の居住世帯のある住宅は、約18万戸となっています。マンション（共同住宅（分譲））はこのうちの約16%を占めており、本市においても市民にとって定着した居住形態の1つとなっています。

【図-1】建て方別の住宅数

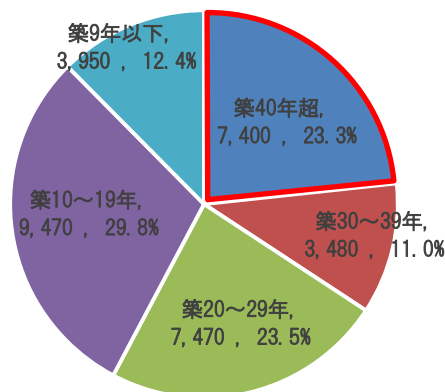


資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

(2) 建築時期別の状況

市内には、約3.2万戸のマンションストックがあります。このうち築40年を超えるマンション（以下「高経年マンション」といいます。）は約7.4千戸あり、全体の約1/4を占めています。本市では、**全国の割合（約18%）**よりも高い状況にあり、すでに高経年化が進んでいます。

【図-2】建築時期別のマンションストック数



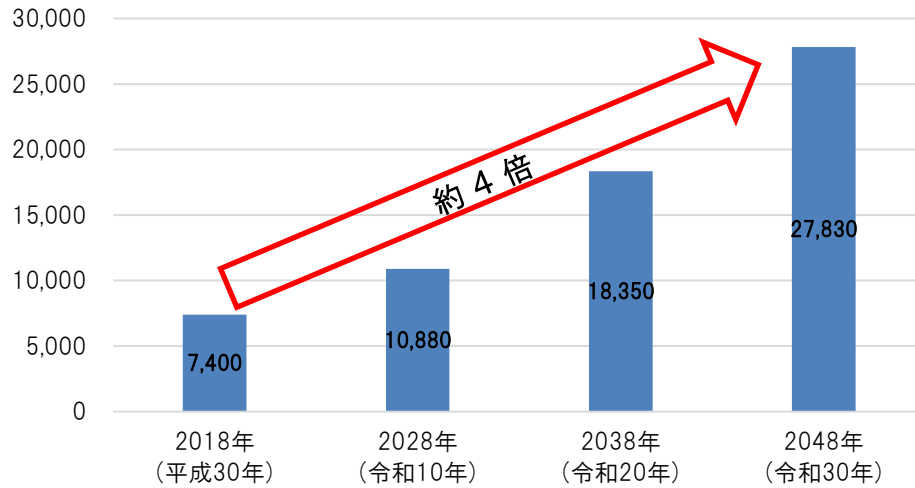
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※持ち家、非木造、共同住宅、3階建以上の戸数を基に「マンション管理推進計画 作成の手引き」の計算方法により算出

(3) 高経年マンションの推移

今後、高経年マンションは増加し、2018年（平成30年）時点に対して、10年後に約1.5倍、20年後には約2.5倍、30年後には約4倍に達する見込みとなっています。

【図-3】高経年マンションの戸数の推計



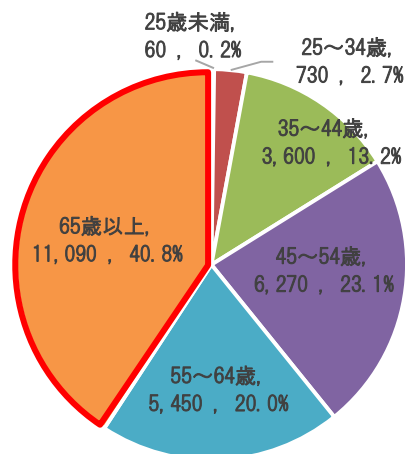
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※持ち家、非木造、共同住宅、3階建以上の戸数を基に「マンション管理推進計画 作成の手引き」の計算方法により算出

(4) 世帯主の年齢構成の状況

市内のマンションに居住する世帯主は、約4割が65歳以上となっています。また、55～64歳の割合も多く、市内の高齢者の人口は、今後も増加することが予想されていることから、本市でも「2つの老い」がさらに進行することが懸念されます。

【図-4】マンションの世帯主の年齢別割合



資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※「家計を主に支える者」を「世帯主」として算出

2 マンションに関するアンケート調査

本市では、市内にあるマンションの管理の実態を把握し整理するため、令和4年度に「藤沢市分譲マンションアンケート」を実施しました。アンケートの対象、主な項目及び実施方法は、次のとおりです。

今後は、アンケート調査だけではなく、外観の状況の把握なども含む実態調査を行います。

(1) アンケート調査の概要

① アンケート対象

3階以上又は1棟の住戸数が12戸以上のマンション

(ただし、団地型のマンションの場合は、個々の住棟が対象要件に該当しない場合でも調査対象に含めています。)

② アンケート数

784棟(586件)

③ 主なアンケート項目

基礎情報(建物に関すること)、管理組合の運営・建物管理に関すること、管理にかかる問題点等と希望する支援に関すること等

④ アンケート方法

郵送及び訪問による配布、郵送及びインターネット利用による回収

⑤ アンケート期間

2022年(令和4年)8月9日 ～ 同年9月30日

2022年(令和4年)10月19日 ～ 同年11月14日(再送付)

⑥ アンケート回答率

棟 : 59.9%(回答数 : 470棟)

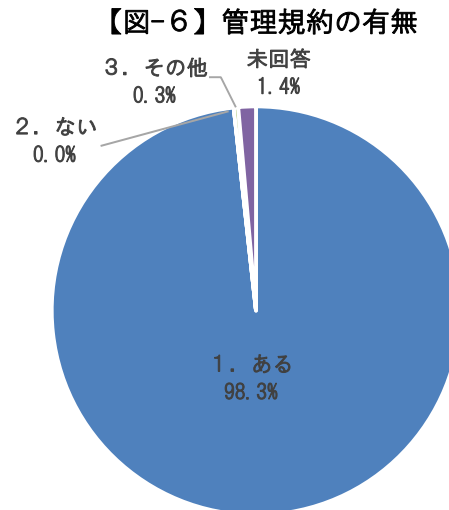
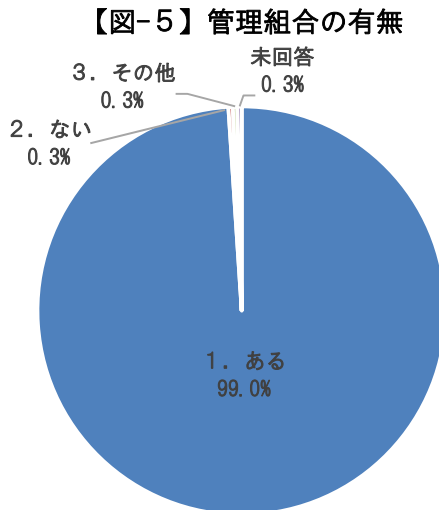
管理組合等 : 49.0%(回答数 : 287件)

(2) アンケート結果からみたマンションの管理等の状況

① 管理組合の運営・日常的な維持管理に関する状況

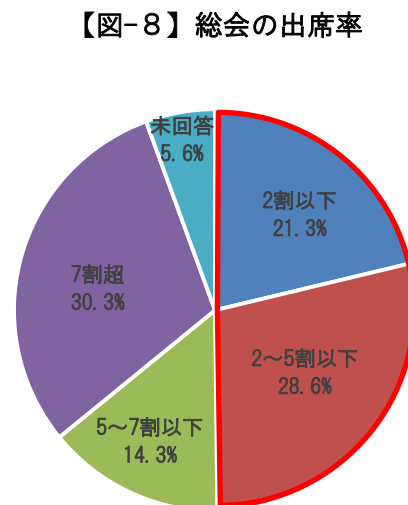
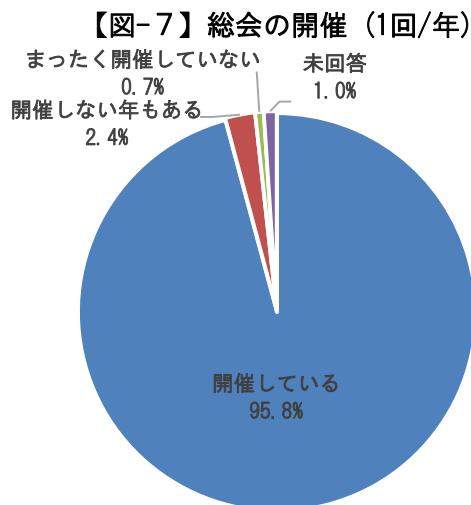
ア 管理組合の運営

アンケートで回答があったマンションでは、ほぼ管理組合が組織されており、管理規約も整備されています。一方で、アンケート未回答のマンションが約半数あったことから、これらのマンションも回答があったものと同様に管理組合が組織されているかなどについて今後把握していく必要があります。



イ 総会の開催状況

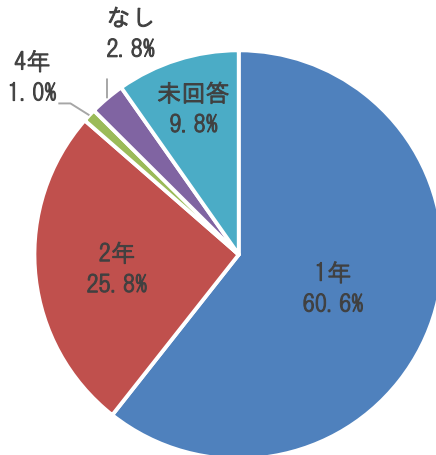
総会は、ほとんどのマンションで年に1回以上開催されています。しかし、出席率5割以下が約半数となっており、出席率が高い場合でも委任状によるものを含むとして回答しているところもみられ、管理組合の運営や所有するマンションへの意識が高くない状況にあります。



ウ 管理組合の役員任期

役員任期を1年としているマンションが60.6%を占めており、多くの区分所有者が役員を担うことができる状況にあります。一方で、少数ですが任期のないマンションもあります。役員就任の偏りや短期の任期による経験不足などが懸念されます。

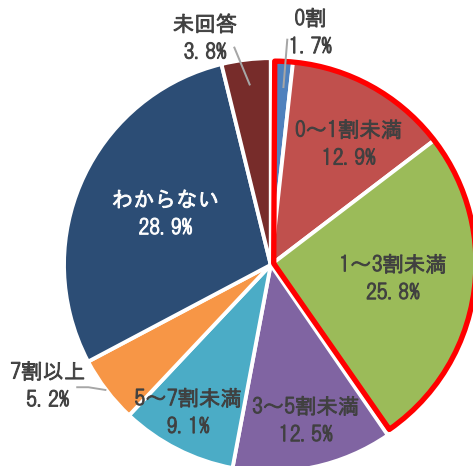
【図-9】 管理組合の役員任期



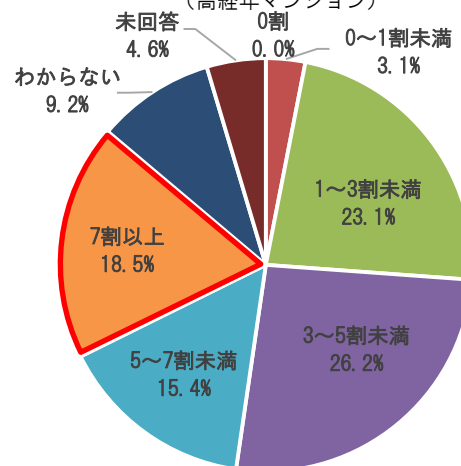
エ 居住者の高齢化

主に区分所有者である居住者の年齢について、アンケートの回答があったマンションでは、把握できていないところもありますが、高齢者のみの住戸が3割未満であるマンションが40.4%となっており、他の世代が比較的多い状況にあります。しかし、高経年マンションでは、7割以上が高齢者のみの住戸となるマンションが18.5%を占めており、マンションの高経年化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進んでいます。

【図-10】 高齢者のみの住戸割合



【図-11】 高齢者のみの住戸割合
(高経年マンション)

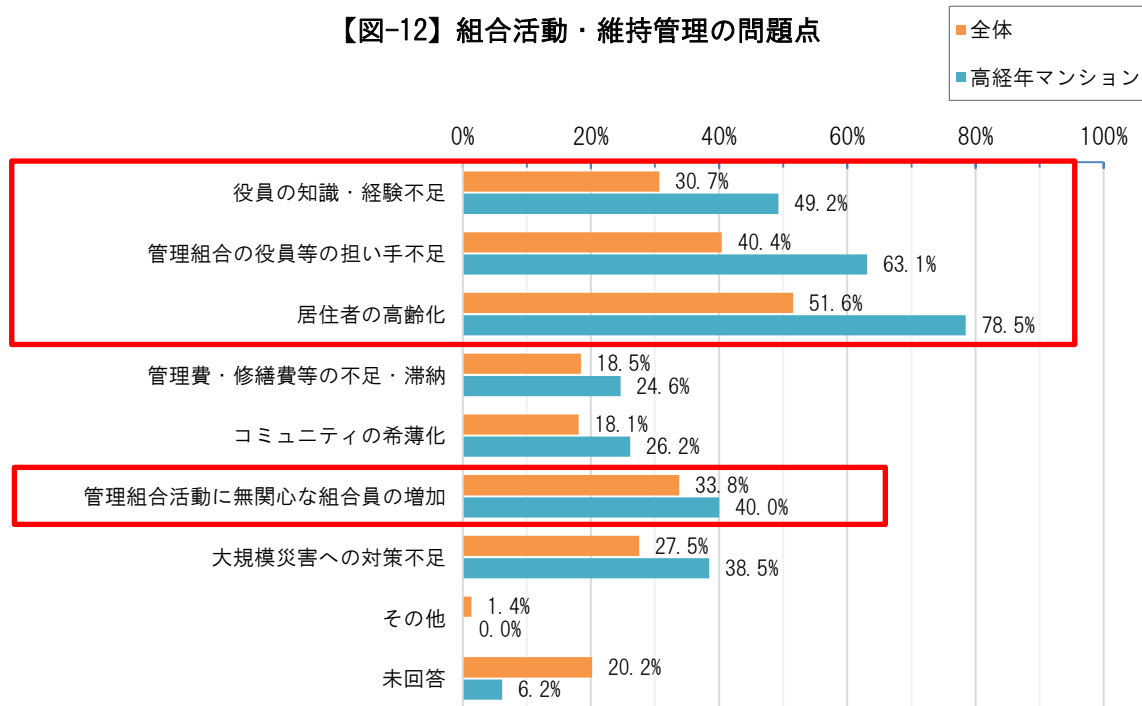


オ 管理組合の活動や日常的な維持管理の問題点

組合活動や日常的な維持管理への問題点として、「役員の知識・経験不足」、「役員等の担い手不足」、「居住者の高齢化」のほか「管理組合活動に無関心な組合員の増加」が多く挙げられています。

また、高経年マンションでは、特に「居住者の高齢化」と「役員等の担い手不足」については、過半のマンションで問題視されています。

【図-12】 組合活動・維持管理の問題点



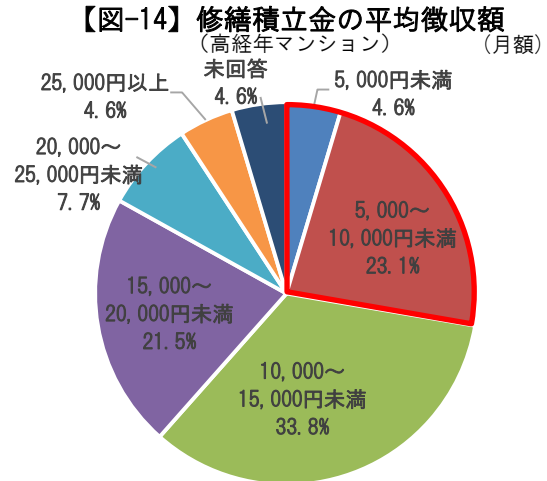
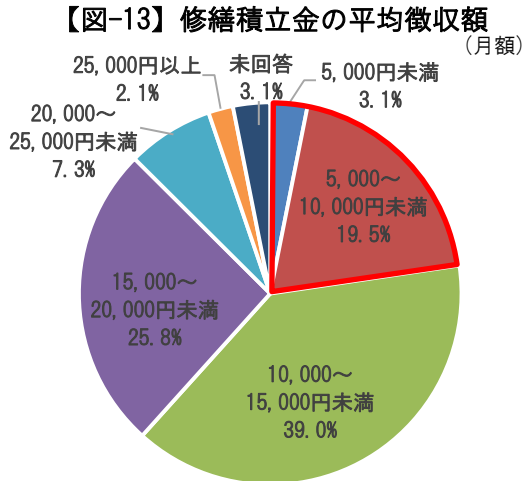
② 長期的な建物管理に関する状況

ア 修繕積立金の状況

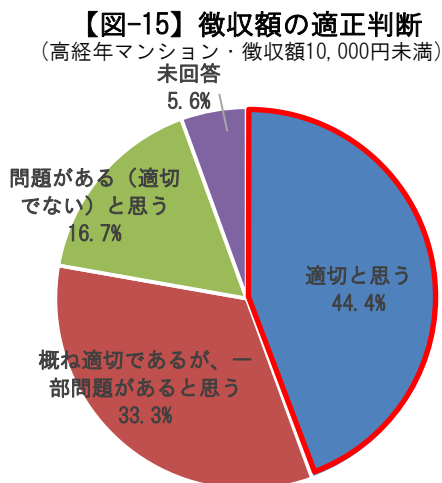
修繕積立金の毎月の徴収額について、全国平均額 11,243 円※よりも低く 10,000 円未満に設定しているところが 1/4 程度みられます。

高経年マンションでは、全国平均額より低く設定している割合がやや多くなっています。

※国土交通省『平成30年度マンション総合調査』より(駐車場使用料等からの充当額を除く)



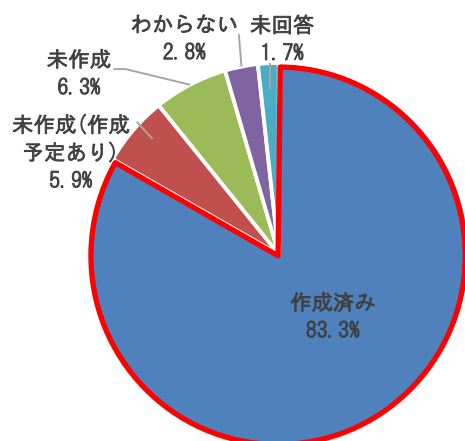
また、高経年マンションのうち、毎月の徴収額が 10,000 円未満のところでは、全国平均額よりも低いにもかかわらず、44.4%がその額が「適切と思う」と回答しています。



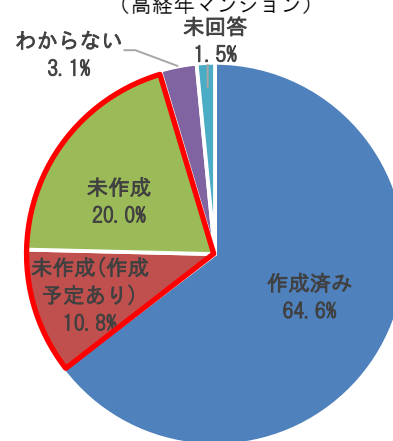
イ 長期修繕計画の作成状況

アンケートで回答があったマンションのうち、83.3%が長期修繕計画を作成していますが、一方で、策定していないマンションも12.2%存在しています。特に、高経年マンションでは30.8%が未だに作成していない状況にあります。

【図-16】 長期修繕計画の作成状況

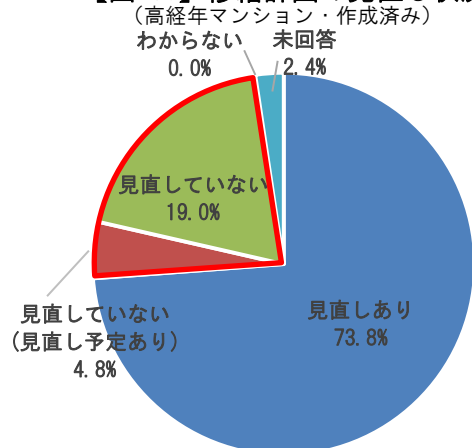


【図-17】 長期修繕計画の作成状況
(高経年マンション)



また、高経年マンションでは、長期修繕計画を作成していたとしても、これまでに見直しを1度も実施していないマンションが1/4程度ある状況となっています。

【図-18】 修繕計画の見直し状況
(高経年マンション・作成済み)



ウ 大規模修繕工事の実施状況

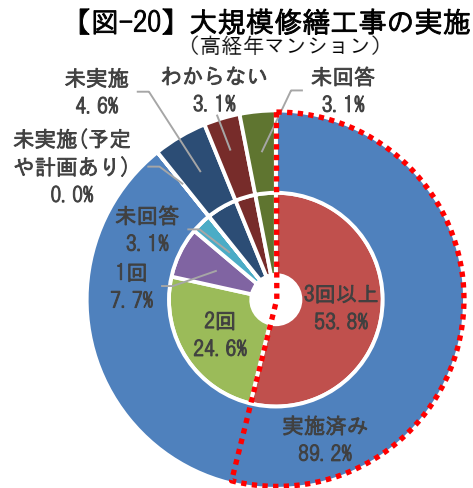
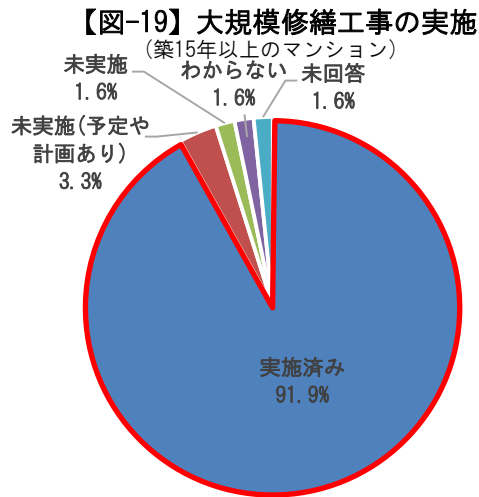
大規模修繕工事について、1回目の工事の周期を15年^{※1}とした場合に、築15年を超えるマンションでは、91.9%のマンションで実施されています。

一方で、高経年マンションでは、大規模修繕工事を1回以上実施している割合は同程度ですが、3回以上^{※2}実施しているところは53.8%となっており、適切な時期に実施されていない可能性があるものが一部みられます。

また、建設されてから40年以上が経過している中で、大規模修繕工事を実施していないところも存在しています。

※1 国土交通省『長期修繕計画作成ガイドラインコメント』より

※2 国土交通省『令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査』における大規模修繕工事回数が3回以上の築年数の中央値40年



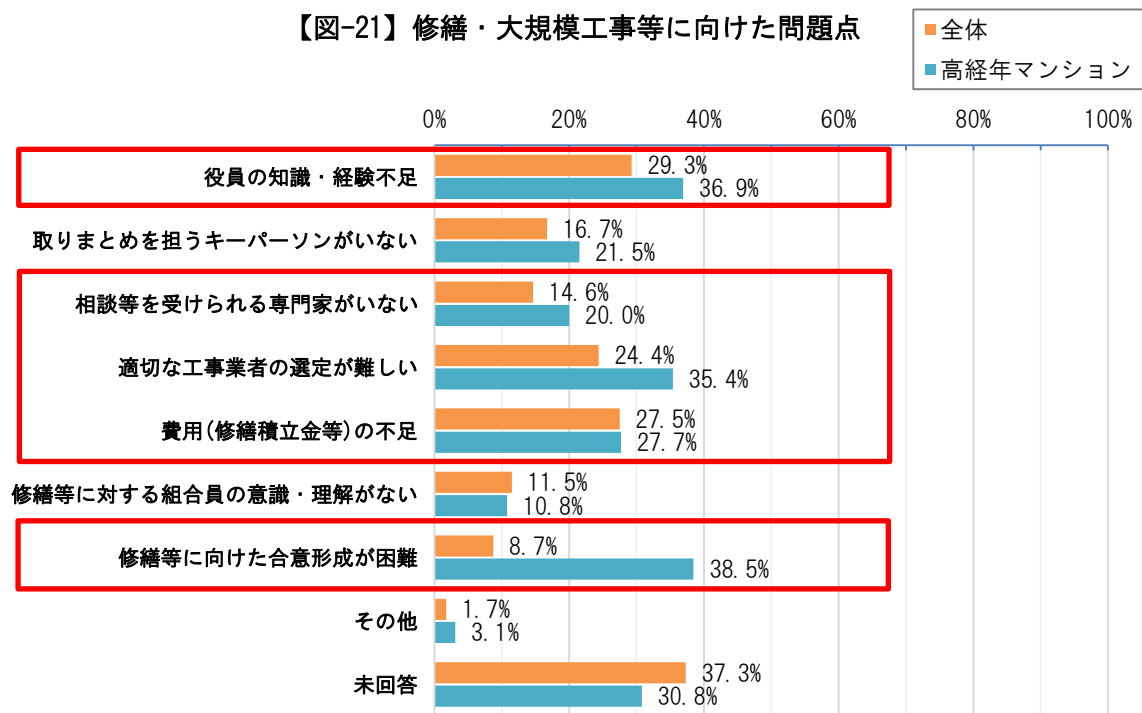
工 大規模修繕工事等に向けた問題点

大規模な修繕工事等に向けた問題点として、管理組合の運営や維持管理の問題点と同様に「役員の知識・経験不足」が多く挙げられているほか、「工事業者の選定の難しさ」や「修繕積立金等の不足」が挙げられています。

また、高経年マンションでは、これらに加えて、「相談等を受けてもらえる専門家がない」ことや「合意形成が困難である」ことが多く挙げられています。

マンションの経年化により、様々な問題や課題が生じ、管理組合で検討・決定するような事案が増えてくる中で、このような点が問題視されているものと考えられます。

【図-21】 修繕・大規模工事等に向けた問題点



3 課題の整理

「1 藤沢市のマンションの現状」、「2 マンションに関するアンケート調査」を踏まえ、本市のマンションの管理に関する課題を、次のとおり整理します。

(1) 管理組合の体制不備や機能不全

- ・ アンケートを実施した際には、管理組合用の郵便ポストが未設置のため、宛先不明で郵送物の送付ができずに戻ってきてしまうなど、外部からの通知や必要な情報等の受入れが難しい状況にあるマンションがあります。このようなマンションに対して、どのようにアプローチしていくのが課題となっています。
- ・ 管理組合が組織されていても、場当たりの運営や、短い役員任期に起因した問題の先延ばし、情報の共有や協議をするような体制が整えられていないなどの状況により、管理組合が適切に機能していないようなところもあります。そのため、マンションの管理等に関する課題や問題が生じていても改善に向かわないことが懸念されます。
- ・ 高経年マンションでは、アンケートの回答があったもののうち、約3割に空き住戸が発生しているほか、近年では、築浅のマンションにおいても投資用として賃貸化されている住戸もあり、区分所有者が実際に住んでいないことにより、協議の長期化や合意形成が図りにくいなどの課題があります。

- ・ 管理組合が、情報を適切な時期に入手し、その内容を区分所有者等で共有するほか、必要に応じて情報を発信するなど、外部とマンションの管理等に関する情報を相互に伝達・共有できる体制を整える必要があります。
- ・ 必要な情報を確実に伝達できるようにさまざまなアプローチの方法を検討する必要があります。
- ・ 今後のマンションの適正管理に加え、将来の建替えや敷地の売却なども踏まえ、円滑な合意形成が行える管理組合の体制の構築や適切な運営が求められます。

(2) 管理組合の担い手不足、役員等の知識不足

- ・ 高経年マンションでは、区分所有者等の高齢化が進んでおり、今後、管理組合の役員を担うことが難しい方が増えていくことが想定され、多くのマンションにおいて担い手不足を課題として捉えています。
- ・ 管理組合の役員の任期がなく一部の区分所有者だけに偏ることで、将来の後継者不足が懸念されるほか、他の区分所有者の経験不足が生じています。
- ・ 役員の任期が1年以内の管理組合では、多くの区分所有者が役員を経験する機会がありますが、短期のために知識やノウハウを習得することが難しく、特に大規模マンションでは、次の役員就任までの期間が長期化するため、経験を積む機会が少なく、また、前回の経験を活かさないことも考えられます。

- ・ 管理組合の役員や区分所有者がマンション管理に関する情報を入手し、知識等の習得ができる機会が必要となります。
- ・ 専門性が高い内容については、専門家の支援を受けながら適正な組合運営を行えることが重要となります。

(3) 修繕積立金の不足

- ・ 約1/4のマンションでは、修繕積立金の徴収額が全国平均(11,243円/月)を明らかに下回っており、大規模修繕工事などにおいて必要な額が不足するおそれがあり、すでに修繕積立金の不足を問題点として捉えているマンションが現れています。
- ・ 高経年マンションの大規模修繕工事では、設備の更新なども必要になることから、より多くの費用がかかることが見込まれます。しかし、毎月の修繕積立金が1万円未満であっても、約4割の高経年マンションでは、適切な金額であると判断しており、認識と実際の適正額に差異が生じている可能性があります。
- ・ 築浅のマンションでも、段階増額積立方式としている場合には、徴収額が低めに設定されているものがあります。また、徴収額が平均額よりも高い場合にも、マンションの規模のほか、エレベーターや集会所などの設備や附属施設の有無等によっては、徴収額が不足しているおそれがあります。

- ・ 第三者による評価などにより、現在の修繕積立金の徴収額について客観的に適正さを再確認する必要があります。
- ・ 国が2021年(令和3年)9月に改定した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安は、改定前よりも上昇しています。マンションの階数や規模に加え、現在の積立額などを踏まえ、必要に応じて見直していくことが求められます。

(4) 計画的な管理の不備

- ・ 長期修繕計画を作成していないマンションが約 1 割あり、特に高経年マンションでは約 3 割と多く、必要な時期に修繕が行われず、管理不全に陥るおそれがあります。
- ・ 高経年マンションでは、長期修繕計画を作成していても、これまで見直しを行っていないものが約 2 割あり、計画と実態に乖離が生じていることが考えられます。

- ・ 住宅ストックの価値を維持するため、計画的に点検・調査を行い、適切な時期に必要な修繕等を行えるように、あらかじめ長期修繕計画を作成する必要があります。
- ・ 人件費や資材費の上昇により、コストが上がっている一方で、新たな材料や工法、技術の向上等により、大規模修繕工事の間隔を長くすることも可能となっていることから、改修履歴や現在の劣化状況のほか、ガイドラインの改定状況などを踏まえて、適宜、適切な見直しを行う必要があります。
- ・ 高経年マンションでは、長寿命化のほか、将来の建替えや敷地の売却などについても、今後の円滑な合意形成に向けて早い時期から検討を始める必要があります。

(5) 自らが所有するマンションの組合活動等への関心の低さ

- ・ 総会への参加者が少ないなど、所有するマンションへの意識が低く、約 1/3 のマンションにおいて組合活動に無関心な組合員の増加を不安要素として捉えています。
- ・ 関心が低い区分所有者は、管理組合の運営状況やマンションの管理状況などを把握していないおそれもあり、今後、管理組合の活動が停滞していくことが懸念されます。

- ・ 管理組合に求められることや区分所有者としての責務を認識するとともに、マンションの管理の必要性や合意形成の重要性などを理解して、主体的に取り組めるように意識の醸成を図る必要があります。

第3章 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な考え方

1 施策展開の基本的な考え方

マンションの管理の適正化に向けて、次に示す4つの基本的な考え方を基に、効果的かつ効率的に施策を展開していきます。

- ・ マンションの管理状況を正確に把握した上で、**管理組合が主体的に**適正な管理が行えるように施策を展開していきます。
- ・ マンションの**管理体制や管理状況など**による分類を行い、それぞれの**分類に応じた適切な施策や支援**を実施していきます。（下表による分類）
- ・ 管理体制が整えられていない、又は管理状況が適正でないマンションに対しては、**能動的なアプローチ**を行い支援していきます。
- ・ マンションの管理に関わる様々な主体の役割を整理するとともに、マンションに関する**専門家や団体などと連携**して、マンションの管理の適正化に向けた取組を進めていきます。

管理状況等による分類

A 適正管理マンション	認定制度 ^{※1} による認定を受けたマンション、予備認定 ^{※2} を受けたマンション
B 準適正管理マンション	認定等を受けてはいないが、概ね適正な管理がなされているマンション
C 管理状況注視マンション	長期的な管理に向けて一部改善が必要なマンション
D 要注意マンション	管理組合が組織されていない、又は管理組合が機能しておらず、情報共有や改善に向けた検討をできる体制が整えられていないマンション
E 管理不全マンション	上記の状況に加え、外観上、部材の剥落などにより、周囲へ危害が生じるおそれのあるマンション

要支援マンション

※1 マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4に規定される管理計画認定制度
 ※2 (公財)マンション管理センターが行う新築マンションを対象とした認定の仕組み

上記の分類における「B 準適正管理マンション」から「E 管理不全マンション」までを「要支援マンション」として、主にこれらに対する支援の検討・実施をしながら、市内マンションの管理の適正化を推進していきます。

2 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（藤沢市マンション管理適正化指針）

この指針は、市内のマンションについて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。

「藤沢市マンション管理適正化指針」については、国の基本方針の中で定められている、「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」と同様の内容とします。

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、必要な催告、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る。）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。

3 マンションの管理に関わる主体の役割

(1) 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国の基本方針や藤沢市マンション管理適正化指針等に留意して、マンションを適正に管理するように自ら努める必要があります。

また、マンションの高経年化が進む中、マンションストック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、管理組合の体制を整え、必要に応じて専門家の支援を受けながら、適正に管理するとともに、国や市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

区分所有者は、管理組合の一員としての役割及びマンションの適正な管理並びに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、積極的に管理組合の活動に参加する等、その役割を適切に果たすよう努めることが必要です。

(2) 藤沢市の役割

市は、市内のマンションの的確な実態把握に努め、管理状況等を踏まえながら、本計画に基づき各種施策を展開し、マンションの管理の適正化を推進していきます。また、施策を効果的かつ効率的に実施していくことによって、マンションの管理水準の向上を図っていくように努めます。

施策の展開にあたっては、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンション管理の関係団体等と連携を図り、相談体制の整備や必要な情報提供などを効果的に行うよう努めます。

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、藤沢市マンション管理適正化指針等に基づき、必要に応じて助言、指導を行うとともに、マンション管理士等の専門家と連携して能動的に関与していくように努めます。

(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の役割

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建築士等は、管理組合の運営、建物の修繕・改修・建替え等の検討及び実施に関して、管理組合又は区分所有者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、誠実にその業務を行う必要があります。

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、専門的知見から提案及び助言を行うことが期待されるとともに、誠実にその業務を行う必要があります。

マンション分譲事業者等は管理組合の立ち上げや円滑な運営のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画等について適切に定めるとともに、購入者に対しマンション管理の重要性と合わせてこれらの内容を説明し、理解を得られるよう努めることが期待されます。

また、各種専門家及びマンション管理業者等は、マンション管理の適正化に向けた施策の検討や実施にあたり、市と相互に協力・連携することが期待されます。

第4章 課題に対する取組の方針等

本市のマンションに関する課題に対し、次の4つの取組の方針を定めて、各種の施策を検討・実施していきます。

1 マンション管理の的確な実態把握

(1) 継続的な実態把握

市内のマンションにおける管理組合の運営や管理の状況等を把握するため、把握できていないマンションについては引き続きアンケート調査を行うほか、外観等の状況を確認する現地調査を行います。また、定期的な調査の実施により、正確な実態の把握に努めます。

管理体制の停滞や管理状況の悪化などの変化を把握し、藤沢市マンション管理適正化指針に即し、改善すべき事項があるなど、支援が必要であると判断されるマンションについては、管理組合に働きかけ、管理の適正化を図ります。

(2) データベースの整備

マンションごとに状況や課題が異なることから、マンションの規模などのほか、アンケート調査や実態調査の結果を基に、大規模修繕の実施等の管理経過や管理状況などの情報を蓄積・整理するデータベースを構築します。

データベースの情報を基に、それぞれのマンションの状況に応じて効率的、効果的な施策が展開できるようにします。

(3) 情報の共有体制の構築

郵便ポストがなく、管理組合として郵便物を受け取る仕組みがないなど、外部からの情報アクセスが困難なマンションについては、市からのアンケートのほか、通知などが確実に届けられるように、マンション側の情報共有体制の構築を促進します。

郵便のほか、ホームページや広報紙以外の方法による情報の発信・伝達方法についても模索し、よりよい双方向の情報共有方法を検討していきます。

2 マンションの管理等に関する意識啓発や情報提供

(1) マンション管理に関するセミナー等の開催

管理組合による管理の主体性を高めるとともに、マンション管理の重要性を認識してもらうため、関係団体等と協力し、管理組合や区分所有者等を対象にセミナーを開催し、マンション管理に関する正しい知識の普及や意識啓発を図ります。

また、管理組合同士の交流会等を開催し、マンション同士のつながりを持つ機会を設け、より効率的な管理組合の運営方法や維持管理の仕方、管理や修繕事業者の選定の仕方などについて成功事例やノウハウを共有することで、よりよい組合運営を行うとともに具体的に課題を解決するきっかけとなるよう支援します。

(2) マンションの管理等に関する情報提供

国や県、市のほか関係団体等が実施している各種制度や取組を、市窓口や広報紙、ホームページ等を通じて、分かりやすいかたちで管理組合や区分所有者等に情報提供し、支援制度等の活用を促進を図ります。

特に（独）住宅金融支援機構のホームページに公開されている「マンションライフサイクルシミュレーション」は、現状の修繕積立金の収支状況や今後40年間の収支計画等を無料で把握することができることから、管理組合等に対し、積極的に周知していきます。

また、マンション管理に関する内容のほか、マンション内のコミュニティの形成に関する事例や手法、耐震、省エネ、防災などのマンションに関連する有益な情報も合わせて提供します。

マンション分譲事業者等に対しては、（公財）マンション管理センターが実施している新築マンションの管理計画案を認定する仕組み（予備認定）の情報提供を行うほか、修繕積立金の積立方式について、将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点から望ましいとされる「均等積立方式」の採用や、「段階増額積立方式」を採用する場合でも適正な額の「修繕積立基金[※]」の設定を促すなど、販売前のマンションへの働きかけも行います。

※新築マンションの購入時にまとまった額の基金を一括で徴収する仕組みで「修繕積立準備金」や「修繕積立一時金」とも呼ばれます。

【参考】『マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～』

（独）住宅金融支援機構ホームページ

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html



※ホームページのアドレスが変更になる場合があります。

3 マンション管理や管理組合運営の適正化の促進

(1) マンションの管理計画認定制度の運用

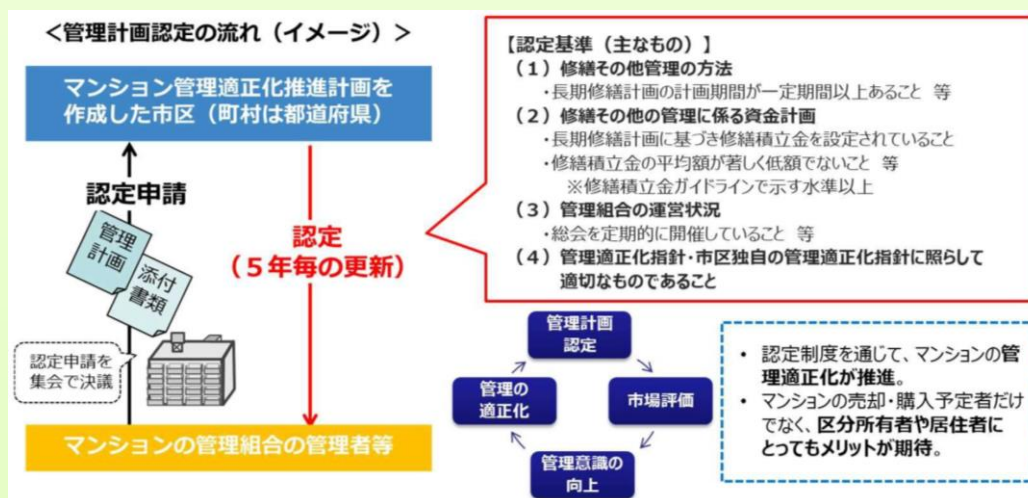
適正に管理されているマンションが市場で評価され、マンションの管理水準の維持向上につながることを期待できることから、マンション管理適正化法第5条の3及び第5条の4に規定される管理計画認定制度の運用を行います。

また、関係団体と連携しながら、多くのマンションが管理計画認定制度の活用に向けて取り組めるように、制度の普及や啓発を含む認定取得を促進する施策等についても検討します。

なお、管理計画の認定基準については、国の定めた基準と同様とします。

(認定基準は、28ページ参照)

マンションの管理計画認定制度の概要



資料：国土交通省『マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン』より

(2) マンション管理相談の実施

マンション管理士を相談員とする無料の市民相談を引き続き実施するとともに、管理組合や住民等を対象とした相談機会の充実を図るため、関係団体と連携した取組等を検討します。

(3) マンション管理等に関する専門家による支援

マンションの維持管理に関することのほか、管理組合の運営方法、管理規約・長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事の方法等について、建物の実態や管理組合の運営状況を把握した上で、専門的な知見を踏まえながら、課題の解決や管理の適正化の促進を図るため、マンション管理士等の専門家による支援方を検討します。

(4) マンションへの助言・指導等

マンションの実態調査等により把握した管理状況を踏まえ、必要に応じて、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、マンションの管理者等に対して助言・指導等を行い、管理の適正化を図ります。

助言・指導等を行う際の判断基準の目安を下表に示します。この基準の目安は国が示す内容のほかに、次の項目を本市の独自基準として追加します。

- ・長期修繕計画が策定されていること
- ・適切な時期に長期修繕計画の見直しが検討されていること
- ・適切な時期に大規模修繕工事の実施が検討されていること
- ・ハザードエリア等の情報を把握し、対応が図られていること

長期的視点を持ってマンションの管理を行い、将来、管理不全となるマンションを未然に防止するため、長期修繕計画や大規模修繕工事に関する項目を追加しています。

また、本市には、土砂災害や浸水など、様々なハザードエリアが市内に分布していることから、第3章に定める「藤沢市マンション管理適正化指針」における防災に関する視点を踏まえ、擁壁等の点検や浸水による影響を受けるおそれのある設備等の把握等を行うための項目を追加しています。これは、管理組合がハザードエリアの分布状況を正確に把握し、その対応を事前に検討する機会を設けることでマンションの防災力を高めていくことを期待するものです。

なお、長期修繕計画の作成や見直しなどについて、管理組合が主体的に改善に向けた取組を行えるようにそれぞれの状況に応じた各種施策の周知や検討を行います。

助言・指導等の判断基準の目安	
(1) 管理組合の運営	① 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 ② 集会（総会）を年に1回以上開催すること
(2) 管理規約	① 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
(3) 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を行い、適正に管理すること
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	① 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 ② 長期修繕計画が策定されていること ③ 適切な時期に長期修繕計画の見直しが検討されていること ④ 適切な時期に大規模修繕工事の実施が検討されていること
(5) その他	① ハザードエリア等の情報を把握し、対応が図られていること

【（１）マンションの管理計画認定制度の運用】に係る認定基準は、次のとおりです。

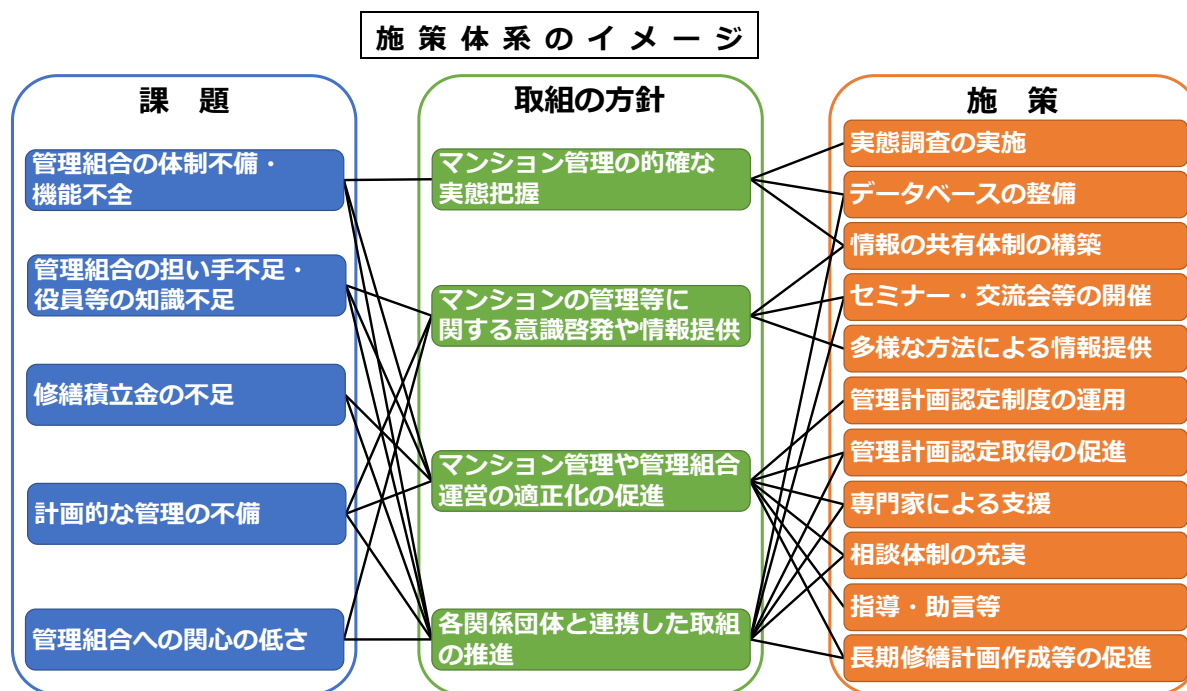
管理計画の認定基準	
(1) 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理者等が定められていること ② 監事が選任されていること ③ 集会（総会）が年1回以上開催されていること
(2) 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ① 管理規約が作成されていること ② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること ③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（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
(3) 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 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3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ① 長期修繕計画が国の「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（総会）にて決議されていること ② 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 ③ 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 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
(5) その他	<ul style="list-style-type: none"> 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること ② 藤沢市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

4 関係団体と連携した施策の推進

マンションの管理の適正化の推進を図るため、各関係団体の持つノウハウや技術など、それぞれの強みを活かしてより効果的に施策を実施できるよう協定の締結などを行い、連携して施策を展開します。

これまでに示した「本市におけるマンションの管理に関する課題」、「課題に対する取組の方針」、「施策」の関連性は次のようになります。

それぞれの課題に対し、取組の方針を踏まえながら、マンションの管理状況や管理組合の運営状況等に応じて、さまざまな施策の中から、適切な施策を組み合わせ活用し、市内マンションの管理の適正化を推進していきます。



マンション長寿命化促進税制について 【2023年（令和5年）9月条例改正】

必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的とした制度です。

本市では、主に次の要件を満たしたマンションについて、長寿命化工事を実施した翌年度の固定資産税が1/2減額※されます。

1. 新築された日から20年以上経過していること
2. 総住戸が10戸以上であること
3. 過去に長寿命化工事を実施し、2023年（令和5年）4月1日から2025年（令和7年）3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
4. 管理計画認定マンション又は助言若しくは指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションで、次の要件を満たしていること
 - (1) 管理計画認定マンション
2021年（令和3年）9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げていること
 - (2) 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション
長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

※ 1戸当たり100㎡の床面積相当分までの固定資産税（建物部分のみ）

第5章 目標と進行管理

1 施策の目標

マンションの管理の適正化を推進する施策の成果を把握し評価するため、次の成果指標とその目標値を設定します。

成果指標	目標値 (令和9年度)
実態把握調査の回答率	100%*
マンションの管理計画の認定棟数	40棟
長期修繕計画の新規作成・見直し件数	20件 〔高経年マンション〕 10件

※令和4年度アンケート回答率 49.0%

2 進行管理

本計画の効率的な運用を図るため、計画に位置付けた主な施策の効果について、定期的に検証を実施し、計画の進行管理を行います。

その結果を踏まえつつ、マンション管理に関する状況や社会情勢などの変化にも的確に対応し得るよう、「藤沢市住宅マスタープラン」の見直しなどに合わせて、必要に応じて適宜見直しを図ります。