

相模原市マンション管理適正化推進計画（概要版）

第1章 計画の目的と位置付け

計画の目的と位置付け、計画期間

- ・高経年マンションの増加、管理組合の担い手不足や高齢化など、マンションを取り巻く状況に対応するため、マンションの適正な維持・管理を効果的に推進することを目的として策定
- ・「相模原市総合計画」及び「第3次相模原市住生活基本計画」を上位計画とし、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)を踏まえた計画
- ・計画期間は令和5年度(2023年度)～令和9年度(2027年度)までの5年間

第2章 マンションを取り巻く現状と課題

本市の現状

- ・本市の居住のある住宅数は312,500戸あり、そのうち49,000戸がマンションとなっています。
- ・マンションのうち、築40年以上のマンション戸数は7,510戸あり、マンション全体の約16%を占めています。

マンションの管理状況（マンション実態把握調査）

令和3年度に国の補助事業において（一社）日本マンション管理士会連合会により、市域内に所在するマンション（1,097管理組合）の管理状況を把握するための実態調査を実施(回答率60.4%)

課題の整理

多くの管理組合で長期修繕計画を作成していますが、そのうち約30%のマンション管理組合において、国が示す長期修繕計画作成ガイドラインの計画期間30年に満たない状況です。また、長期修繕計画の見直しや修繕工事実施の直前直後に行われていることや、計画策定後、計画の見直しを行っていないなど計画的な進捗管理が実施されていない状況

マンションは、適切な維持修繕がなされることによって老朽化を未然に防ぐことができるため、良質なマンションの維持が促進できるよう、マンションの維持修繕の状況に応じた取組が求められます。

一部のマンションは、旧耐震基準で建設されたマンションであり、その多くが耐震診断を実施していないことから、旧耐震基準のマンションの区分所有者等の多くは自らのマンションが耐震性を有しているか不明なまま居住している状況

大規模地震による人的・経済的被害を軽減するためには、建物の耐震化を進める必要があります。特に旧耐震基準のマンションにおける耐震性の確認や、耐震性がないマンションの耐震化が重要であり、耐震診断、耐震改修の実施による、大規模地震への安全性の確保に向けた取組が求められます。

大規模災害の事前対策について、一部の管理組合では定期的な防災訓練の実施や防災マニュアルの作成等を行っている一方、事前対策を何もしていない管理組合が半数近くを占める状況

頻発する大規模災害の事前対策として、管理組合が自主的に防災計画を作成することや、作成した防災計画を区分所有者等に周知するといった防災力の向上が必要とされることから、防災対策の実施の促進や、防災・減災に向けた知識の普及、防災意識の啓発が求められます。

管理組合の運営について、区分所有者の高齢化や管理組合理事の選任が困難といったソフト面の課題や、修繕積立金の不足、大規模修繕工事の実施などの「建物」に関するハード面の課題など多岐にわたる課題が存在する状況

各マンションの管理組合によって様々な課題があり、その内容も多岐にわたります。課題を解消し、自主的かつ適正な管理を促進するため、管理組合の運営状態に応じた取組が求められます。

第3章 マンションの管理の適正化に関する指針

1. 相模原市マンション管理適正化指針

相模原市マンション管理適正化指針は、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、基本的な考え方を示すとともに、マンション管理適正化法第5条の2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、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を示します。

- 管理組合は、マンション管理の主体として適切な管理運営に取り組むこと。
- 管理組合が作成した長期修繕計画は、将来にわたり、安全で安心して暮らせる環境の形成に重大な影響を及ぼすことから、国が示すガイドラインに基づき適正な時期に見直すこと。
- 本市独自の取組として、管理組合は、必要に応じて専門団体等を活用し、防災計画の作成や防災訓練等の防災に関する取組を行うこと。
- 管理組合は、別に定める市が管理組合に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定の基準に留意し、適正な運営に努めること。

2. 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

管理組合の運営	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。 少なくとも集会を年1回以上開催すること。
管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。
管理組合の経理	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。
長期修繕計画の作成及び見直し等	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。

3. 管理計画の認定の基準

管理組合の運営	管理者等が定められていること。 監事が選任されていること。 集会が年1回以上開催されていること。
管理規約	管理規約が作成されていること。 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どの専有部の立入り、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。 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。
管理組合の経理	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。 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。 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。
長期修繕計画の作成及び見直し等	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。 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること。 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。 長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。 長期修繕計画の計画期間全体の修繕積立金の総額から算定された修繕積立金平均額が著しく低額でないこと。 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	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、年1回以上は内容の確認を行っていること。 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること。 相模原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。

第4章 マンションの管理の適正化に関する施策展開

1. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- 管理計画の認定
- 助言・指導等の実施
- 管理等に関する相談窓口や管理セミナーの充実
- マンション管理組合登録制度
- 団地再生コーディネーター事業の検討
- 耐震相談の充実
- 耐震診断・改修工事等の推進

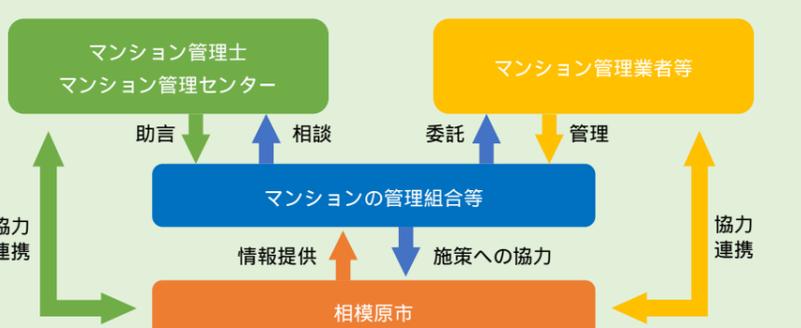
2. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- 管理等に関する相談窓口や管理セミナーの充実（再掲）
- マンション管理組合登録制度（再掲）
- 団地再生コーディネーター事業の検討（再掲）
- 耐震相談の充実（再掲）
- マンションの防災対策の促進
- 地域コミュニティの形成の促進
- 関係団体との連携

第5章 マンションの管理の適正化の推進に向けて

1. 計画の役割分担

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他関係団体は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要があります。



2. 施策の目標

	成果指標名	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和9年度)	出典
1	管理計画認定制度において認定を受けたマンション数	-	20棟	市調査
2	マンション管理セミナーへの出席者数(累計)	1,281人	2,000人	市調査