

# 川崎市マンション管理適正化推進計画の策定について

## 1. 計画策定の目的等

### <計画の背景と目的>

- 全国的に、高経年マンションの増加が見込まれる中、適切に修繕されないと、外壁等の剥落などにより近隣へ悪影響を及ぼす可能性があることから、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（以下「適正化法」という）が改正され、地方公共団体の権限が強化されました。

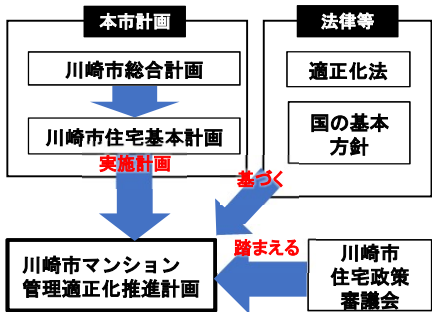
#### ◎適正化法の主な改正概要

- 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成
- 管理計画認定制度の創設
- 地方公共団体による助言・指導等

- 本市でも、1960年代以降、多くのマンションが供給されており、今後のマンションの高経年化が進むことが予想されることから、市内のマンションの管理の適正化を計画的に推進するため、「川崎市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という）」を策定します。

### <計画の位置づけ>

- 本計画は、本市住宅政策を総合的に推進するための「川崎市住宅基本計画」の実施計画です。
- マンションの老朽化への対応には計画的な「管理」と、将来的な建替えなどの「再生」がありますが、本計画は「管理」の適正化を推進する計画です。



### <計画期間>

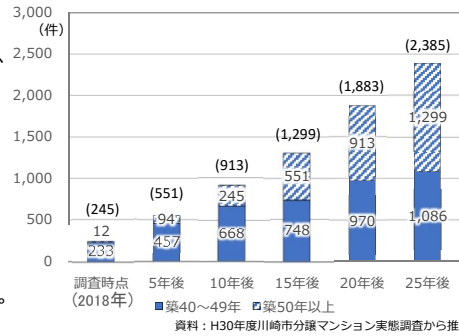
- 2023（令和5）年度から2027（令和9）年度の5年間

## 2. 川崎市のマンションの現状と課題

### <マンションストックの現状>

- 市内マンション数は約3千件（以下、1団地を1件と数える）、約17万戸あり、市内全住戸の約1/4、持ち家の約半分を占めており、持ち家に占めるマンション戸数の割合は政令指定都市中最も高くなっています。
- 築40年以上経過した高経年マンションは、2018年時点の約250件から、10年後には約900件、20年後には約1,900件と今後継続的に増加する見込みです。
- 戸数が20戸以下の小規模なマンションの割合は約2割と、全国値5.9%※より高い傾向がみられます。 ※H30マンション総合調査（国土交通省）

竣工から40年以上経過したマンション件数の推移予想

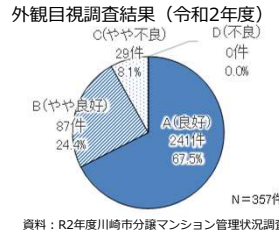


### <H30年度川崎市分譲マンション実態調査の結果>（※市内全約3,000件を対象 回答率17.8%）

- 「組合活動に無関心な組合員が多い」「役員のみ手がない」ことに課題を感じているという意見が多く、また、築年数が古いほど「役員のみ手不足」と感じている傾向がみられます。
- 長期修繕計画を作成していない管理組合や管理会社等へ管理委託していない管理組合の割合は、築年数が古いほど高く、また、20戸以下の小規模マンションで高い傾向がみられます。
- 公的機関からの定期的な各種情報提供や管理セミナーを求める意見が多くみられます。
- 自主管理の管理組合では、身近に相談できる専門家がいないとの意見が多くみられます。

### <令和2～3年度旧耐震の分譲マンション管理状況調査の状況>

- 旧耐震マンション357件を対象とした外観目視調査（令和2年度）でやや不良と判定された29件を対象にヒアリング調査等を実施しました（令和3年度）。
- このうち、8件は管理上の問題がなく、6件は長期修繕計画の作成や総会の開催が無いなど、管理上の問題があることが確認されました。また、残りの15件は、調査依頼への回答が得られなかったことなどにより、管理状況を確認できませんでした。



### <市内マンションの課題>

- 本市調査結果などを踏まえ、以下のとおり課題を整理します。
- マンションの高経年化**  
マンションの高経年化に伴い「役員のみ手不足」による組合活動の停滞や「長期修繕計画を作成していない」ことにより適正管理の維持ができなくなることが懸念されます。
- 組合活動への関心の低さ**  
マンションの管理の主体は管理組合ですが、「組合活動に無関心な組合員が多い」と感じているマンションでは、組合活動の停滞に繋がる恐れがあります。
- 管理に関する知識の不足**  
マンションの管理には専門的な知識等が必要となりますが、公的機関からの情報提供を求める意見があることや、相談できる専門家が身近にいないマンションがあることから、管理組合の知識が不足していることが懸念されます。
- 管理上の問題があるマンション**  
管理上の問題があるマンションは、管理組合が機能しておらず管理が不適切な状況である可能性があることから、改善に向けた主体的な取組を期待できず、さらに問題が深刻化することが懸念されます。

## 3. マンションの管理適正化の促進に向けた基本方針等

### <施策の方向性>

- 将来に渡って市民が安心して暮らし続けていくために、管理組合等の適切な管理に向けた継続的な取り組みを推進し、管理不全化を未然に防ぎます。

### <施策を推進するにあたっての基本的な考え方>

- 効果的・効率的にマンションの管理不全化を予防するために、増加する高経年マンションの実態を継続的に把握し、管理状況に応じた施策を展開します。
- 管理組合（区分所有者）がマンションの維持管理に関する知識や特殊性への理解を深め、適正な管理を行えるよう、管理組合（区分所有者）に対して情報提供等を継続的に実施し啓発及び知識の普及を図ります。
- マンションの管理の主体は管理組合であることから、管理組合の主体的な取組を促し、適正な管理へと誘導します。

### <基本方針>

- 上記の「施策の方向性」や「施策を推進するにあたっての基本的な考え方」を踏まえ、施策の展開に向けた4つの基本方針を定めます。

管理状況の把握のための施策	基本方針1
管理適正化の推進を図るための施策	<b>継続的な実態把握の推進</b> 市内マンションの管理状況について把握するとともに、増加する高経年マンションについては、建物の劣化の状況等も踏まえ、管理の実態を把握します。
	<b>管理の適正化に関する啓発及び知識の普及</b> 管理組合等が主体的に管理に取り組むためには、計画的な修繕等を含めた管理に関する多様な知識等が必要となることから、管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組みます。
	<b>適正管理への誘導</b> 管理計画認定制度による認定や助言・指導等により、管理組合の主体的な取り組みを促し、適正管理へと誘導します。
	<b>管理上の問題がある管理組合に対する支援</b> 管理組合の活動の停滞などが懸念されるマンションに対しては、意識の醸成や適正な管理への誘導を市から働きかけます。

## 4. マンションの管理適正化を図るための施策の展開

### 基本方針1 継続的な実態把握の推進

#### 施策1-1 市内マンションの課題やニーズの把握【継続】

・計画期間中、市が把握する約3,000件を対象に管理等に関するアンケート調査を実施

#### 施策1-2 高経年マンションの管理状況の把握【継続】

ステップ①：計画期間中に築40年に達する約500件を対象に外観目視調査を実施  
 ステップ②：ステップ①で課題が確認されたマンションについては管理の実態が把握できるまで、ヒアリング調査等を継続して実施し、管理上の問題が確認されたマンションを「要改善マンション」へ位置づけ

※「要改善マンション」とは、市の助言・指導等を行う判断基準の目安に該当するマンション

#### 施策1-3 市内マンションの情報の管理【拡充】

・アンケートや外観目視調査、登記情報の収集等の機会をとらえ、データベースを更新

目標値	築40年以上のマンションの外観目視調査実施率 100%【2027（令和9）年度】
-----	---

### 基本方針2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

#### 施策2-1 相談窓口やセミナー等による情報提供等【継続】

・マンション管理組合（区分所有者）向けの相談窓口「ハウジングサロン」による相談対応  
 ・管理組合からの申請に基づくマンション管理アドバイザーを派遣  
 ・マンション管理の基礎的な知識の習得に向けたマンション管理基礎セミナーの開催

#### 施策2-2 「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」を活用した情報提供等【継続】

・他のマンションの好事例の取組や法改正の概要等を紹介する「マンション便り」の発行  
 ・他のマンション管理組合と意見交換等を実施する管理組合交流会を開催

#### 施策2-3 「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」の普及【継続】

・セミナーやアンケート調査等の機会を捉えて制度の周知を図るとともに電子申請ツールを活用するなど登録しやすい環境を整備し、登録数の増加を図る

#### 施策2-4 マンション施策等に関するホームページの充実【継続】

・ホームページを充実し、管理組合等が管理などに関する情報を検索しやすいよう整備

目標値	管理組合登録・支援制度への登録数 608件【2021（令和3）年度実績】⇒830件以上【2027（令和9）年度】
-----	---

### 基本方針3 適正管理への誘導

#### 施策3-1 管理計画認定制度の実施【新規】

・適正化法に基づき、認定基準を満たすマンションの管理計画を認定

#### 施策3-2 マンションの管理の適正化のための助言・指導・勧告【新規】

・適正化法に基づき、「要改善マンション」に対しては必要に応じて助言・指導・勧告を実施

目標値	管理計画認定制度による認定件数 100件以上【2027（令和9）年度】
-----	--

### 基本方針4 管理上の問題がある管理組合に対する支援

#### 施策4-1 「要改善マンション」に対するアウトリーチ型の支援【新規】

・「要改善マンション」に対しては、各管理組合の管理状況に応じた改善を促す必要があることから、市から働きかけるアドバイザー派遣を実施

目標値	「要改善マンション」に対する改善に向けた「働きかけ」の実施率 100%【2027（令和9）年度】
-----	---

## 5. 川崎市マンション管理適正化指針

・本指針は、市内マンションの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の基本的な考え方を示します。

- 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
- 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
- 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
- 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

・併せて、助言・指導・勧告を行う判断基準の目安(表左)と認定制度における管理計画認定の基準（表右）を示します。

【施策3-2】助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (下記が遵守されていない場合)	【施策3-1】管理計画認定の基準
1 管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等を定める</li> <li>・集会（総会）を年に一回以上開催する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められている、監事が選任されている</li> <li>・集会（総会）が年一回以上開催されている</li> </ul>
2 管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約に「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」「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」が定められている</li> </ul>
3 管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費及び修繕積立金等を明確に区分して経理が行われている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞り額が全体の二割以内</li> </ul>
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・修繕に関する計画があり、適切に見直しがされている（本市追加基準）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、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</li> <li>・長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われている</li> <li>・長期修繕計画の計画期間が三十年以上かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
5 その他	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿を備え、年一回以上は内容確認を行っている</li> <li>・川崎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</li> <li>・川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録されている（本市追加基準）</li> </ul>

## 6. マンションの管理適正化の推進に関し必要な事項

### <管理計画認定制度の運用>

・管理計画認定制度の運用においては、（公財）マンション管理センターによる事前確認を経て発行された事前確認適合証を添付し市に認定申請を行い、市は認定・不認定を決定します。認定されたマンションは、同センターのサイトにて公表されます。（本市では申請手数料を徴収しません）

### <計画の進行管理>

・本計画に位置付けた取組を確実に推進していくために、計画の進捗を継続的にフォローアップし、次期計画の見直し時において、計画全体の取組結果について検証を行います。

## 7. 今後のスケジュール

- 令和5年3月  
「川崎市マンション管理適正化推進計画」策定
- 令和5年3月  
まちづくり委員会（バブコメの結果報告）
- 令和5年4月～  
「川崎市マンション管理適正化推進計画」に基づく施策の推進