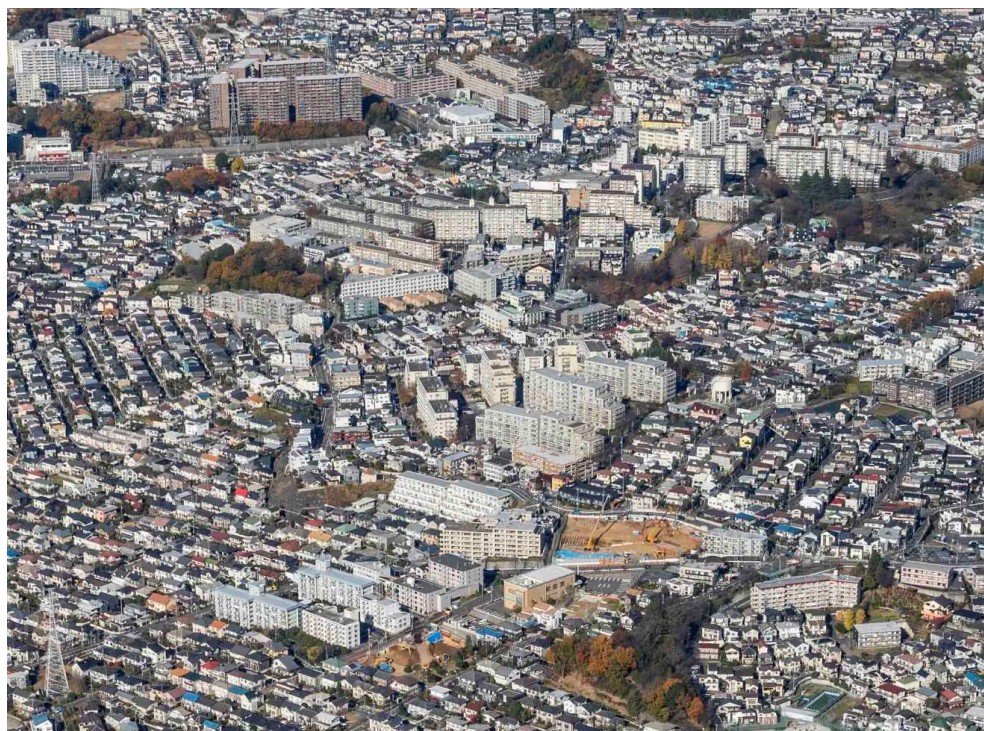


川崎市マンション管理適正化推進計画

【2023（令和5）年度～2027（令和9）年度】



令和5年3月

川 崎 市

目次

第1章 計画策定の目的等	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 計画の対象	2
5. 計画期間	2
第2章 川崎市のマンションの現状と課題	3
1. マンションストックの現状	3
2. 市内マンションの管理運営状況	9
3. 旧耐震マンションの建物等の状態や管理の状況	16
4. 市内マンションの課題	18
第3章 マンションの管理適正化の促進に向けた基本方針等	19
1. 施策の方向性	19
2. 施策を推進するにあたっての基本的な考え方	19
3. 基本方針	19
第4章 マンションの管理適正化を図るための施策の展開	20
1. 具体的な施策	20
2. 目標値	24
3. 施策の展開	25
第5章 川崎市マンション管理適正化指針	26
1. 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	26
2. 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	30
3. 管理計画認定の基準	31
第6章 マンションの管理適正化の推進に関し必要な事項	32
1. 管理計画認定制度の運用	32
2. 関係主体の役割	32
3. 計画の進行管理	32
巻末. 用語解説	33

第1章 計画策定の目的等

1. 計画策定の背景

本市では、1990年代をピークとして、1960年代以降に多くのマンションが供給されており、2018（平成30）年時点で、団地単位で約250件（以下、1団地を1件と数える）であった築40年を超えるマンションは、10年後の2028（令和10）年には約900件、20年後の2038（令和20）年には約1,900件と、今後、継続的に増加することが予想されます。

全国的にも、建築後相当の期間が経過した高経年マンションが増加していくことが見込まれておりますが、これらに対して適切な修繕がされないまま放置されると、居住者や近隣住民の安全や周辺環境に影響を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性もあります。こうした状況を踏まえ、2020（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「マンション管理適正化法」という）」が改正（令和4年4月施行）され、マンションの管理の適正化に向けた取組に関する地方公共団体の権限が強化されました。

マンション管理適正化法の改正概要

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。

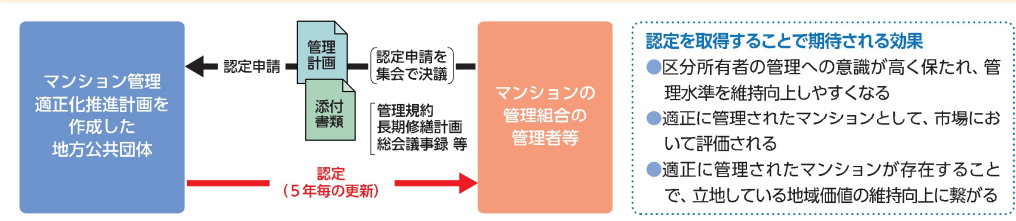
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

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。

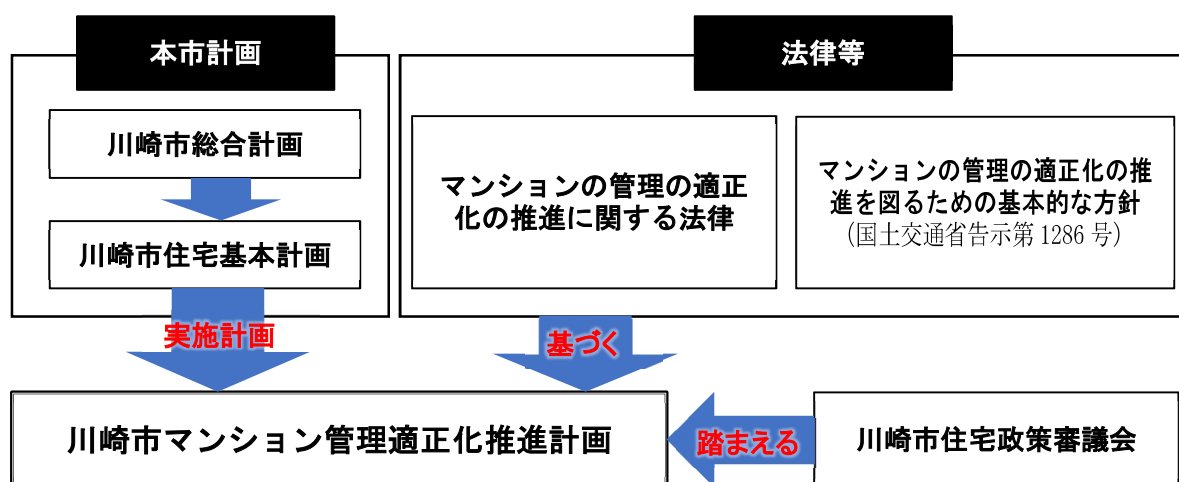
資料：マンション管理・再生は新時代へ（国土交通省作成）

2. 計画の目的

全国と同様に、本市においても、今後、マンションの高経年化が見込まれており、マンションの適正な維持・管理を促進し、管理不全を予防することで、マンションやその周辺地域における良好な住環境を維持することが重要なことから、改正されたマンション管理適正化法に基づき本計画を策定し、市内マンションの管理の適正化を計画的に推進します。

3. 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2及び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（国土交通省告示第1286号、以下「国の基本方針という」）に基づき策定するものです。また、本市住宅政策を総合的に推進するための基本計画である「川崎市住宅基本計画」の、マンションの管理の適正化に関する分野の実施計画であり、川崎市住宅政策審議会の意見を踏まえ策定しています。



4. 計画の対象

本計画の対象は、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（抜粋）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 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。）第二条第二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（区分所有法第二条第三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

5. 計画期間

本計画の計画期間は、2023（令和5）年度から2027（令和9）年度までの5年間とします。なお、計画期間中においても、社会情勢に変化等が生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを図ります。

第2章 川崎市のマンションの現状と課題

1. マンションストックの現状

本市では、2018（平成30）年度に「平成30年度川崎市分譲マンション実態調査」を行い、市内のマンションの供給件数の推移や分布状況等について整理しました。

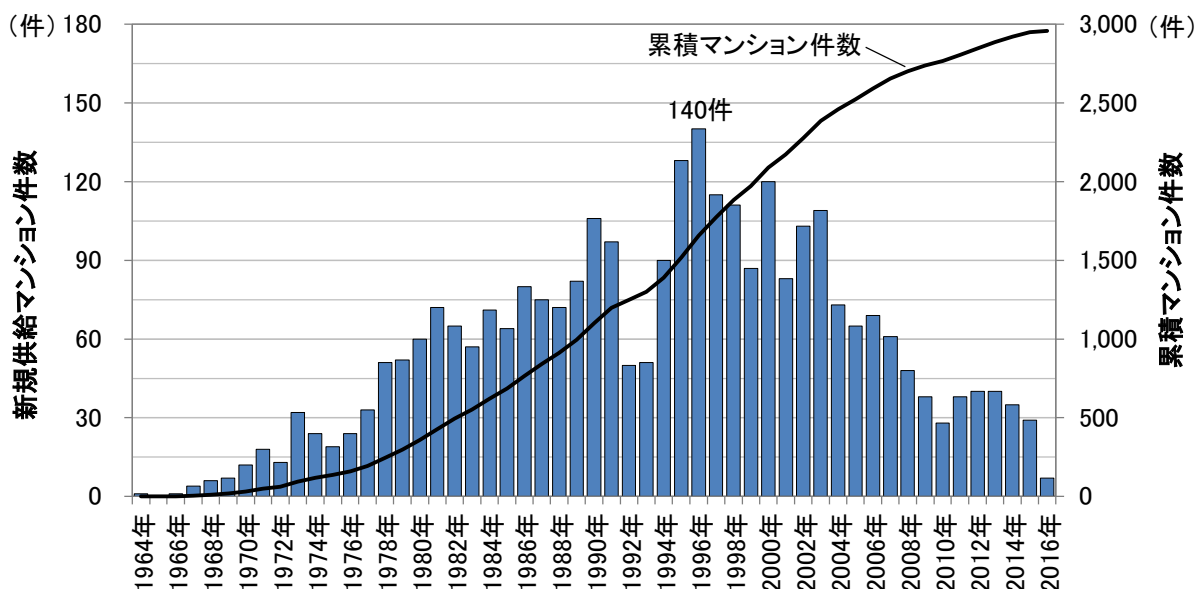
「平成30年度川崎市分譲マンション実態調査」におけるデータ整理の概要

目的	本市のマンション施策を検討するための基礎資料を得ること
内容	登記情報等を活用し、収集した本市既往調査データや本市が実施する「マンション管理組合登録・支援制度」へ登録のあるマンションのデータ、民間データサービス会社からの取得データ等、マンションの基礎データを統合し、供給件数の推移や分布状況等について整理

(1) マンション件数・戸数

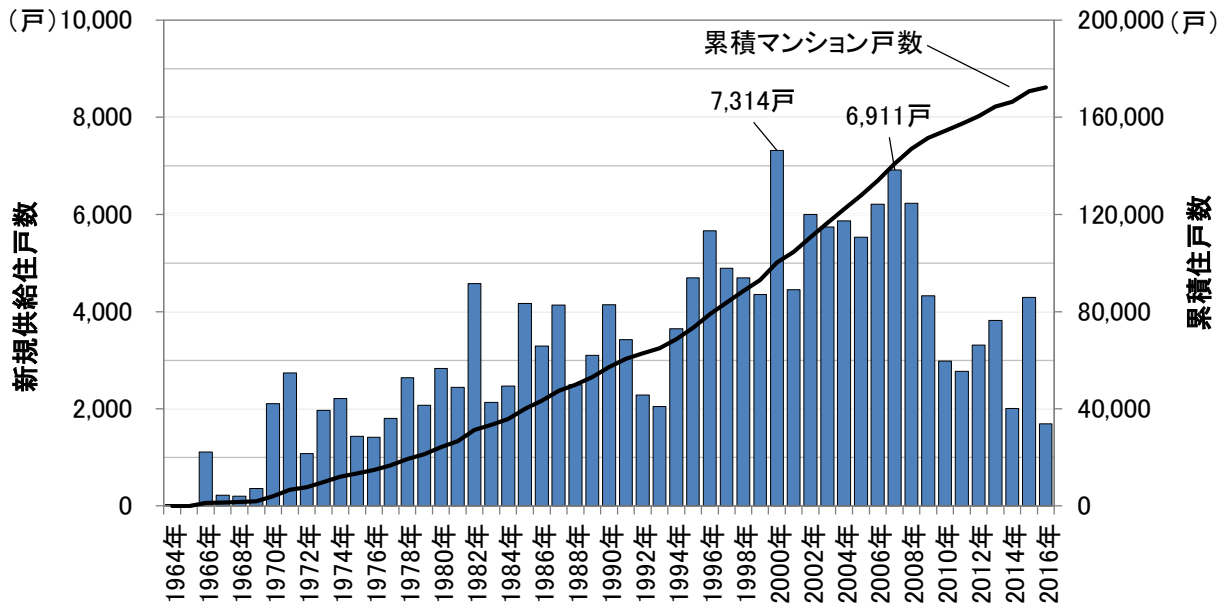
- ・2018（平成30）年時点で本市が把握する市内のマンション件数は約3千件、戸数は約17万戸となっています。
- ・また、平成30年住宅・土地統計調査では、本市においてマンションが占める割合が、市内全住戸で約1/4、持ち家で49.8%と約半数であり、持ち家に占める割合は、政令指定都市の中で最も高くなっています。

市内マンション件数の推移



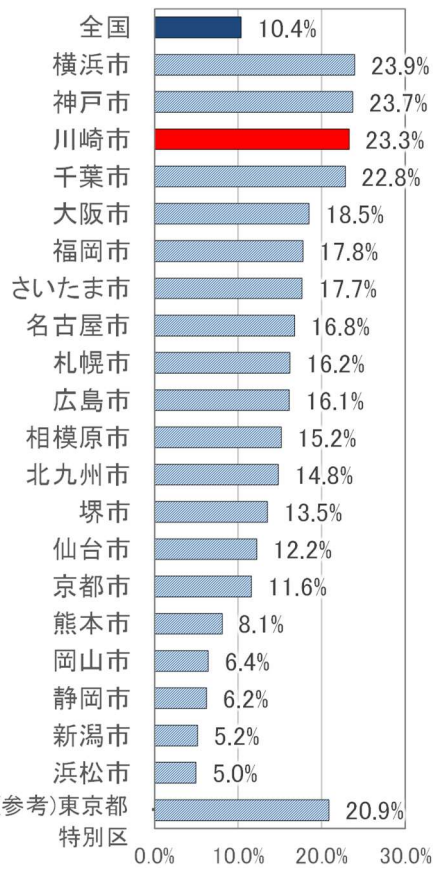
資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

市内マンション戸数の推移

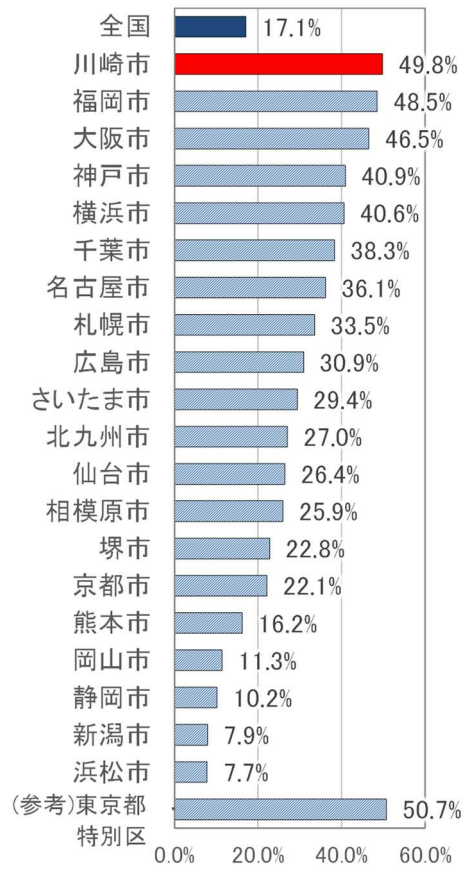


資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

総住戸に占めるマンション※戸数の割合 (政令指定都市等比較)



持ち家に占めるマンション※戸数の割合 (政令指定都市等比較)



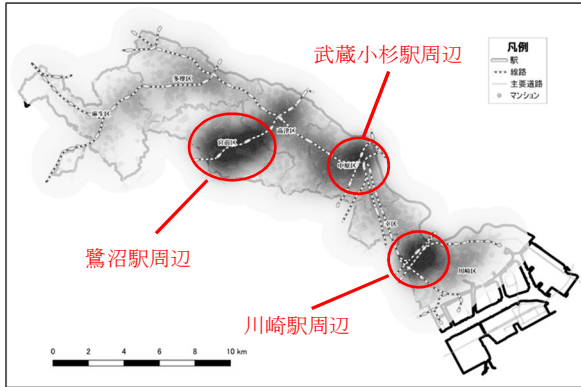
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※「持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅」の戸数

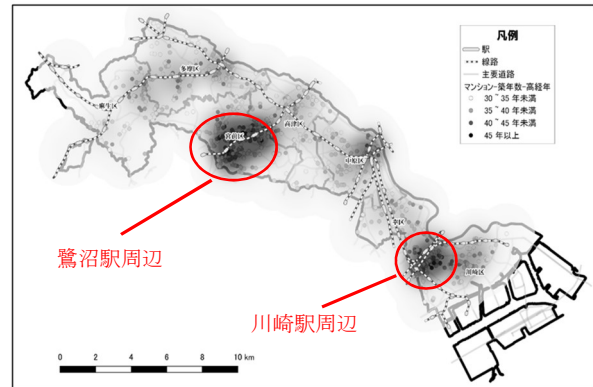
(2) マンションの立地

- ・マンションの立地は市内全域に広く分布していますが、宮前区の鷺沼駅周辺や、中原区の武蔵小杉駅周辺、川崎区の川崎駅周辺に特に多く分布しています。
- ・築30年以上のマンションは、宮前区の鷺沼駅周辺や川崎区の川崎駅周辺に特に多く分布しています。

マンションの密度分布



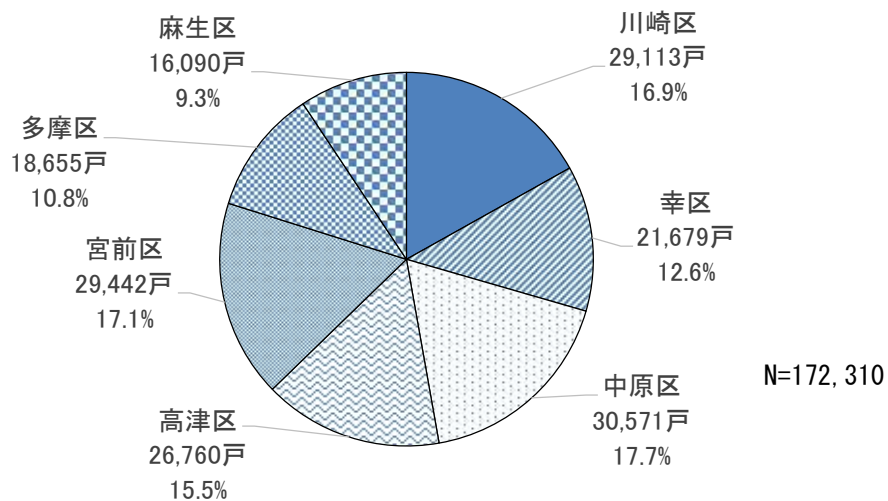
築30年以上のマンションの密度分布



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

- ・区別のマンション戸数は、「中原区」が30,571戸（17.7%）と最も多く、次いで「宮前区」が29,442戸（17.1%）、「川崎区」が29,113戸（16.9%）となっています。

区別のマンション戸数

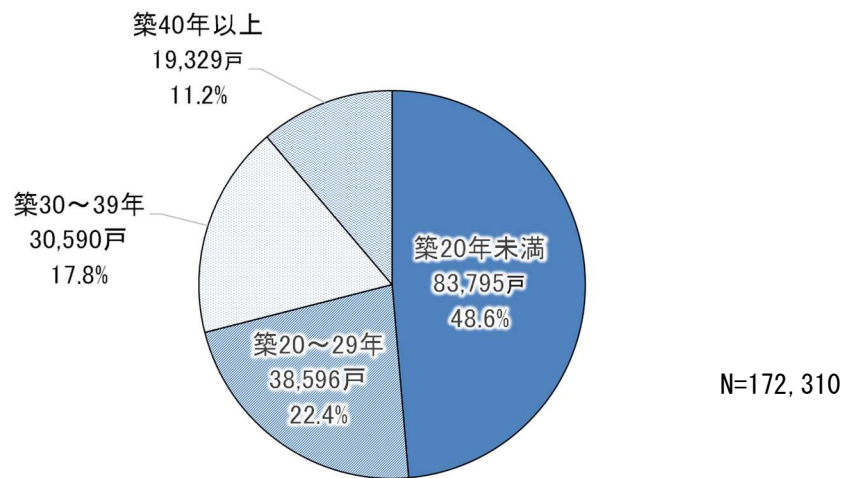


資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

(3) 建築時期

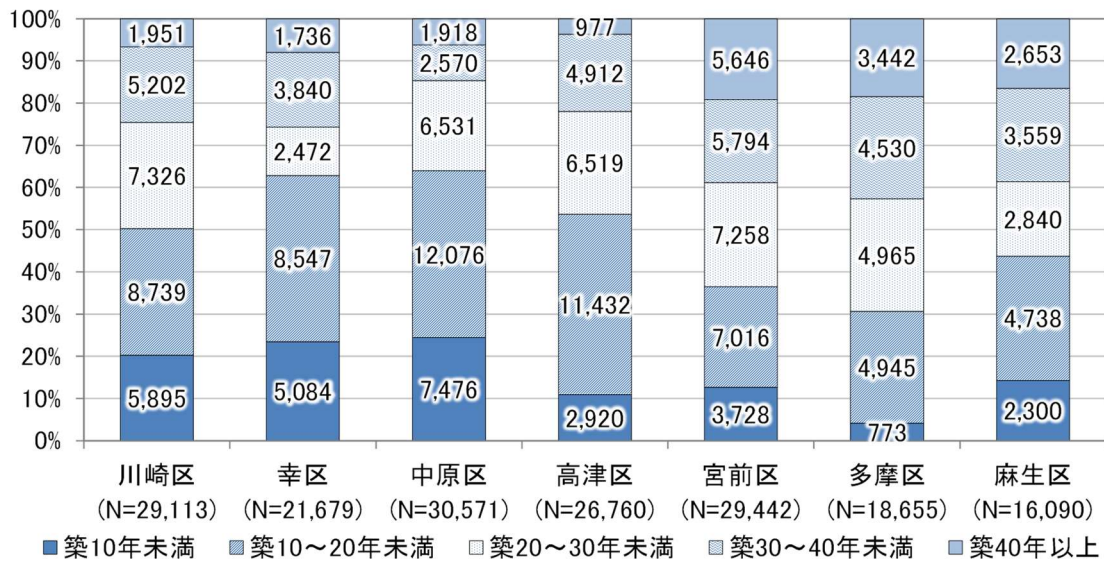
- ・築年数別のマンション戸数割合は、「築20年未満」が48.6%と最も高くなっています。また、「築30年以上」は29.0%、「築40年以上」は11.2%となっています。
- ・区ごとの築年数別戸数は、「宮前区」、「多摩区」、「麻生区」では「築40年以上」が全体の約2割を占めており、「幸区」や「中原区」では築20年未満が全体の6割を超えています。
- ・2001（平成13）年以降に建築（2018（平成30）年時点で築17年以下に相当）されたマンション戸数の全マンション戸数に占める割合は政令指定都市で2番目に高く、1990（平成2）年以前（2018（平成30）年時点で築28年以上に相当）は5番目に低くなっています。

築年数別マンション戸数の割合



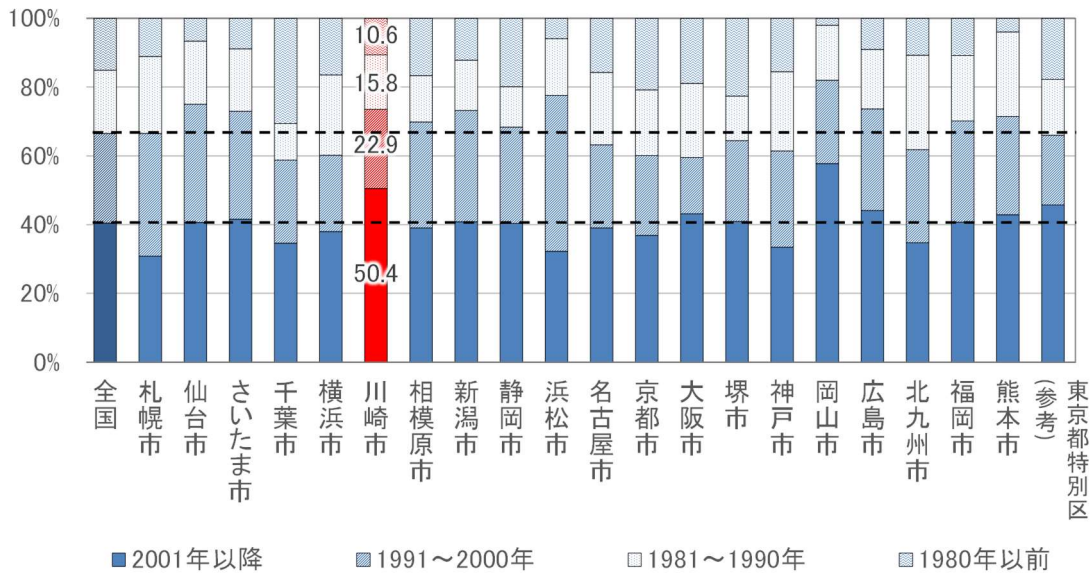
資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

区別、築年数別戸数



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

建築時期別マンション*戸数の割合（政令指定都市等比較）



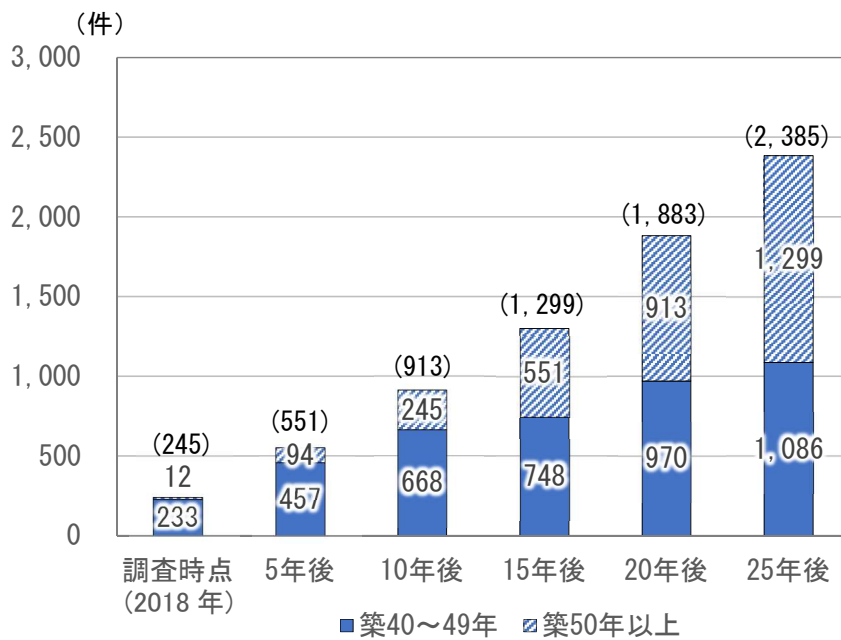
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

※「持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅」の戸数

（４）築 40 年以上経過したマンション件数の今後の推移

- ・竣工から 40 年以上経過したマンション件数は、2018（平成 30）年時点では約 250 件でしたが、10 年後の 2028（令和 10）年には約 900 件、20 年後の 2038（令和 20）年には約 1,900 件と、今後、継続的に増加することが見込まれます。

竣工から 40 年以上経過したマンション件数の推移

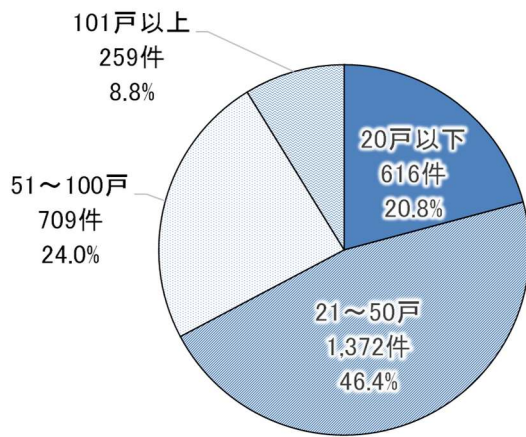


資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査から推計

(5) 戸数規模・建物階数

- ・戸数規模別のマンション件数割合は、「21～50戸」が46.4%と最も高く、次いで「51～100戸」が24.0%、「20戸以下」が20.8%となっています。なお、平成30年マンション総合調査（国土交通省）による全国平均と比べると、「20戸以下」の割合が高く、「101戸以上」の割合が低くなっています。
- ・階数別のマンション件数割合は、「6～10階」が42.1%と最も高く、次いで「4～5階」が39.0%、「11～19階」が10%となっています。なお、平成30年マンション総合調査（国土交通省）における全国平均と比べると、「11階以上」の割合が低くなっています。

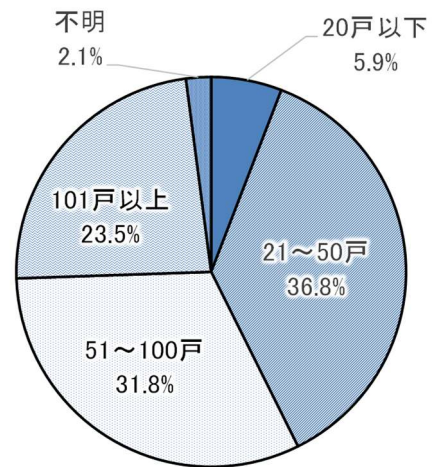
戸数規模別マンション件数



N=2,956

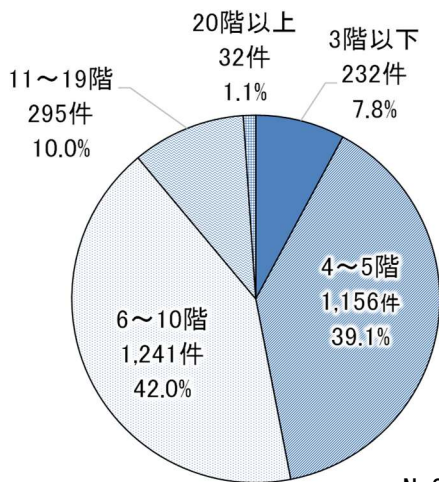
資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

(参考) 戸数規模別マンション件数割合(全国)



資料：平成30年マンション総合調査（国土交通省）

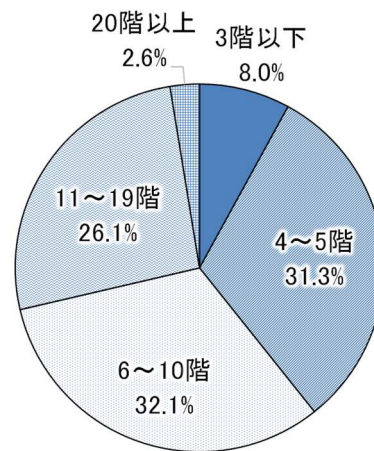
階数別マンション件数



N=2,956

資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

(参考) 階数別マンション件数割合(全国)



資料：平成30年マンション総合調査（国土交通省）

2. 市内マンションの管理運営状況

(1) 「平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査」におけるアンケート調査の結果

本市では、2018（平成 30）年度に、「平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査」において、市が把握する全てのマンションを対象にアンケート調査を実施しました。

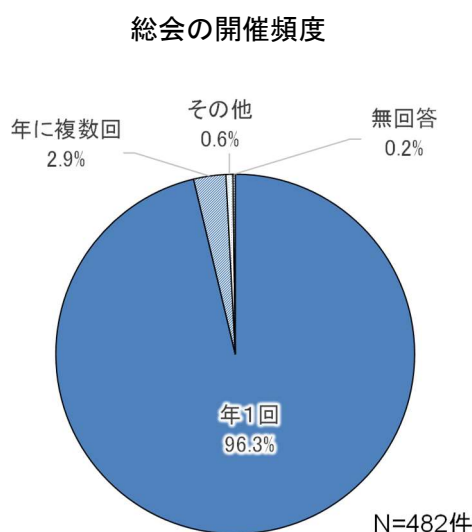
「平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査」におけるアンケート調査の概要

目 的	本市のマンション施策を検討するための基礎資料を得ること
調査対象	本市が把握する全ての市内マンション 2,956 件
調査方法	下記、調査項目等に関するアンケート調査票を郵送
主な調査項目	①マンションの概要について（マンション名、所在地、集会室の有無等） ②マンション管理について（管理規約の作成、総会の開催、専門家等への相談等） ③長期修繕計画・修繕工事について（長期修繕計画の作成、大規模修繕工事の実施等） ④耐震対策について（耐震診断・改修の実施等） ⑤建替えや敷地売却について（建替えの検討等） ⑥コミュニティ活動について（活動内容、町内会等への加入等） ⑦防災対策について（災害時の備え、防災訓練の実施等） ⑧市の支援制度の認知度等
回 収	490 件（不達を除く有効配布数 2,750 件、有効回収率 17.8%）

①マンションの管理運営

ア) 総会の開催

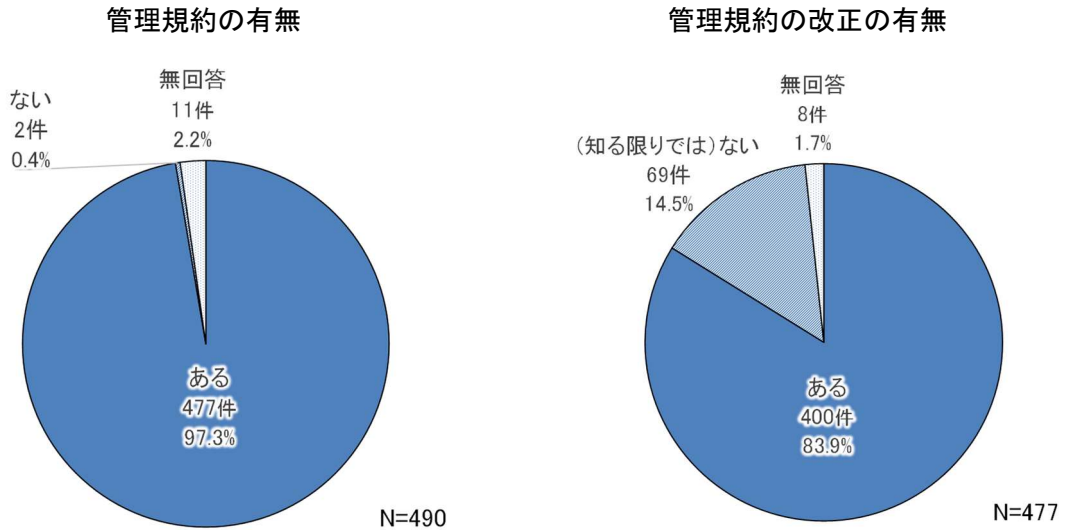
・管理組合が「ある」と回答した管理組合のうち、96.3%が総会の開催は「年 1 回」と回答しました。



資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査

イ) 管理規約

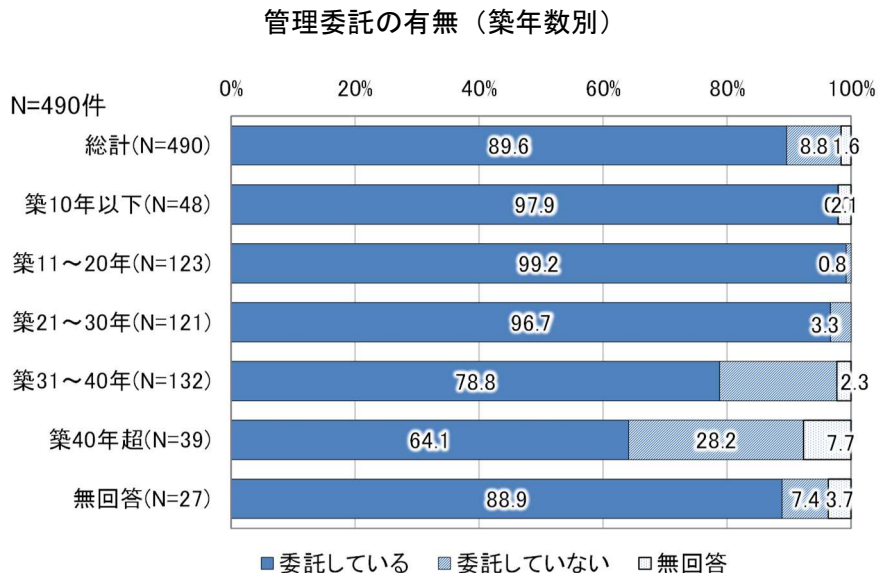
- 管理規約は97.3%が「ある」と回答しました。また、管理規約が「ある」と回答した管理組合のうち、83.9%が「改正したことがある」と回答しました。



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

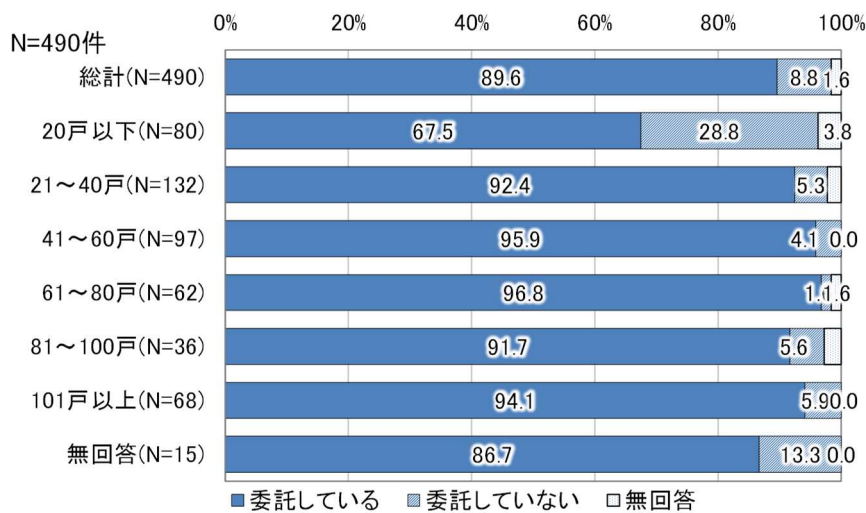
ウ) 管理体制

- 管理会社への委託を行っているマンションは、全体で89.6%となっている一方で、「築40年以上」または「20戸以下」では、自主管理を行っている割合が約3割と高くなっています。



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

管理委託の有無（戸数規模別）

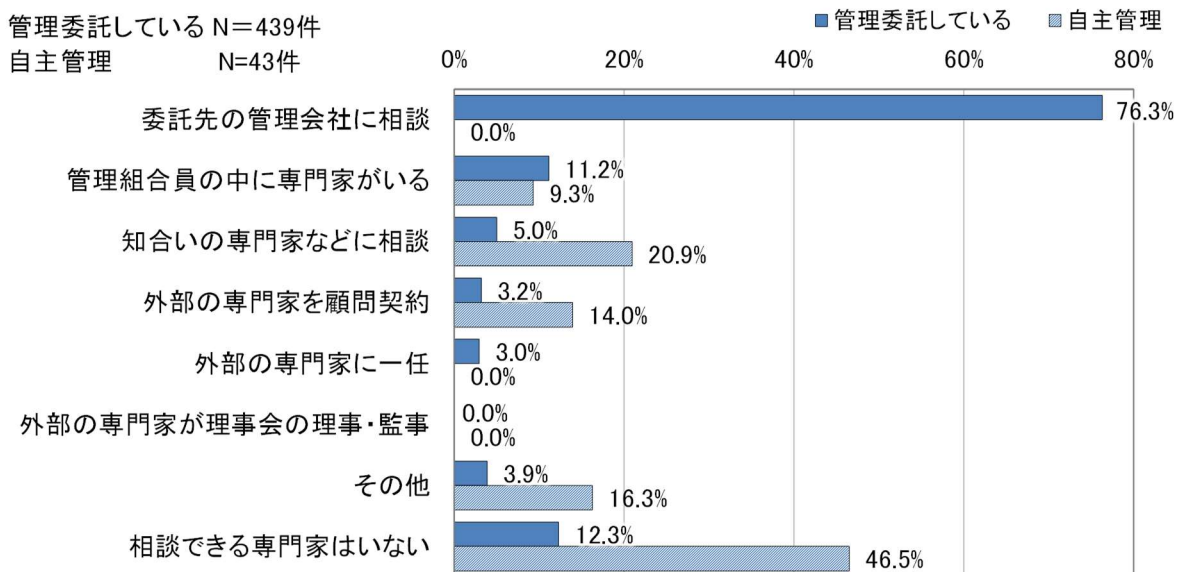


資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

エ) 相談先

- ・維持・管理等に関する相談先について、管理会社に管理委託をしているマンションでは「委託先の管理会社」が76.3%と最も高くなっています。一方、12.3%が「相談できる専門家はいない」と回答しています。
- ・自主管理を行っているマンションでは、「相談できる専門家はいない」が46.5%と最も高くなっています。

マンションの維持・管理等に関する相談先（管理委託有無別）

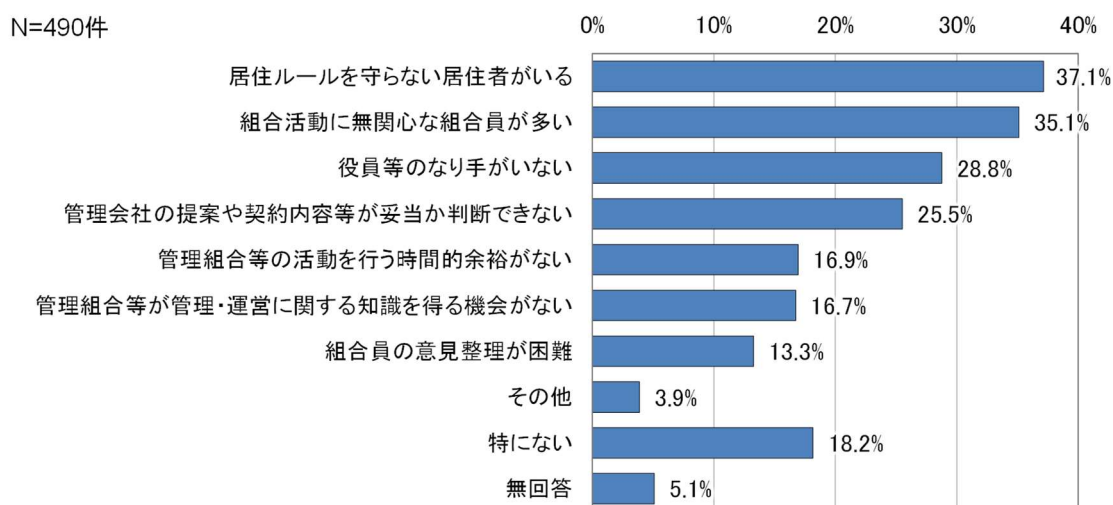


資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

オ) 管理・運営上問題と感じていること

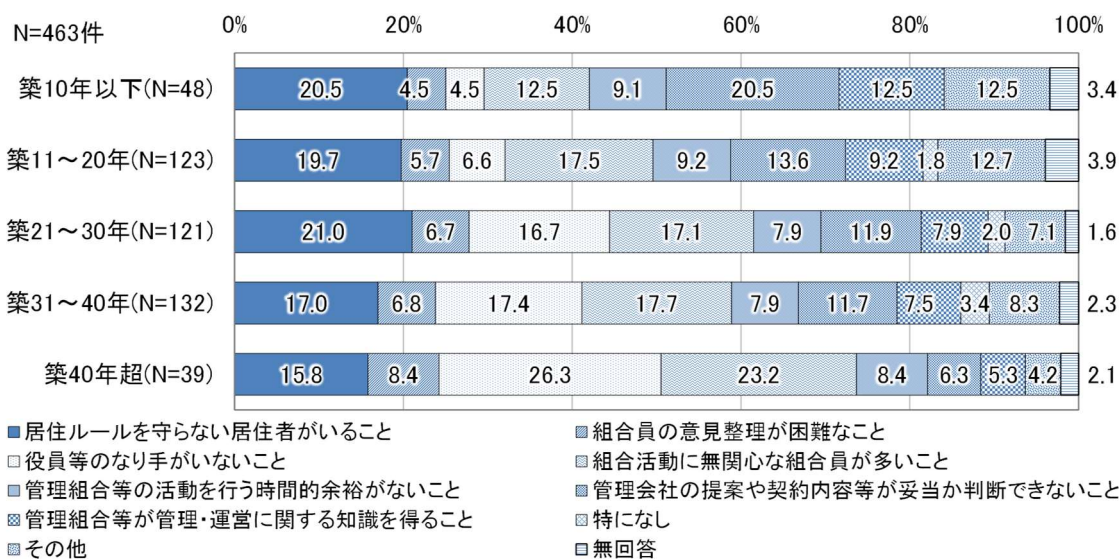
- ・管理組合が管理・運営上問題と感じていることは、「居住ルールを守らない居住者がいること」が 37.1%と最も高く、「組合活動に無関心な組合員が多いこと」が 35.1%、「役員等のなり手がいないこと」が 28.8%でこれに続きます。
- ・高経年になるほど、「役員等のなり手がいないこと」、「組合活動に無関心な組合員が多いこと」を問題と感じている割合が高い傾向がみられます。また、築年数が浅いほど、「管理会社の提案や契約内容等が妥当か判断できない」と感じている割合が高い傾向がみられます。

管理・運営上問題と感じていること



資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査

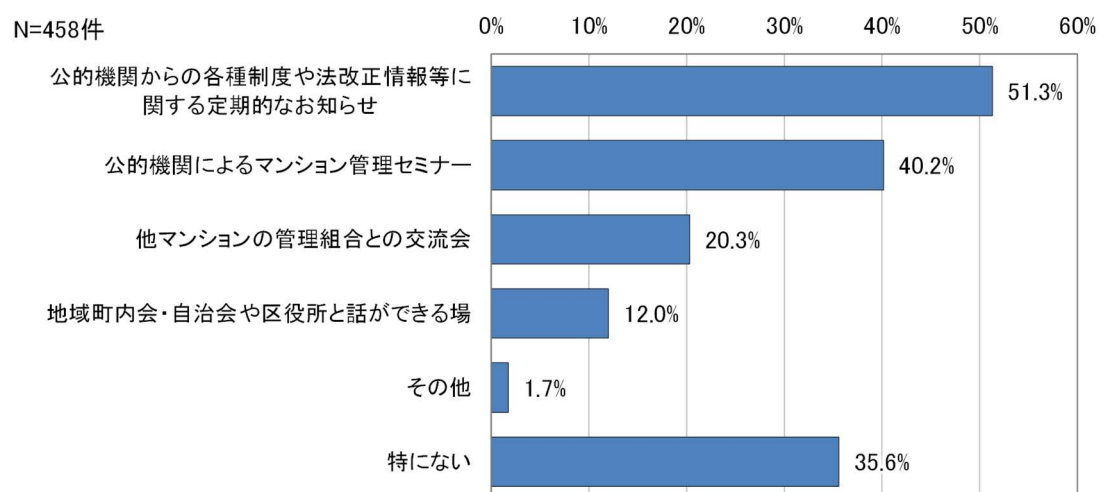
管理・運営上問題と感じていること（築年数別）



資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査

カ) あれば利用したい情報収集機会

- ・マンションの管理運営等に関して、あれば利用したい情報収集機会は、「公的機関からの各種制度や法改正情報等に関する定期的なお知らせ」が51.3%と最も高く、「公的機関によるマンション管理セミナー」が40.2%でこれに続きます。



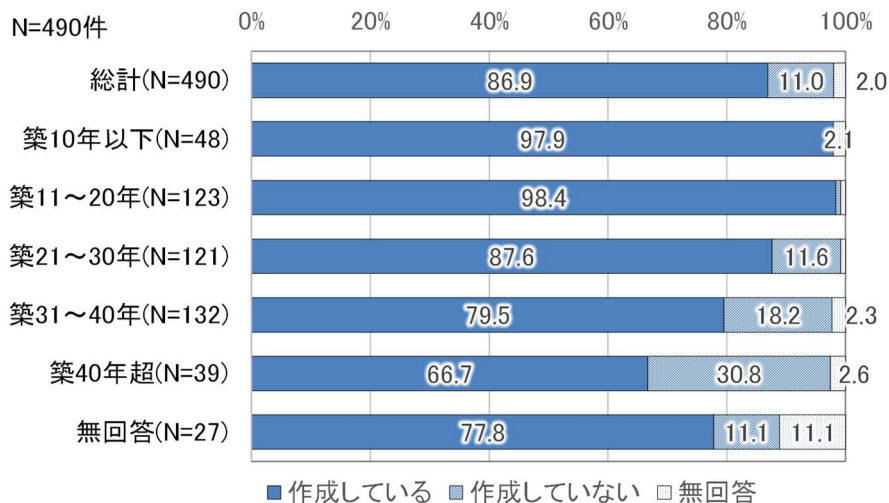
資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

②長期修繕計画・修繕積立金

ア) 長期修繕計画の作成状況

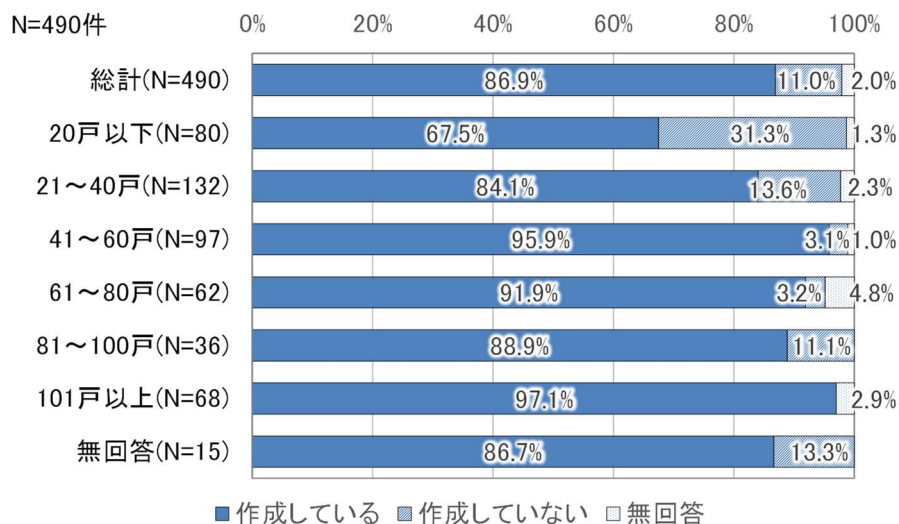
- ・「長期修繕計画を作成している」と回答した割合は86.9%となっています。
- ・高経年になるほど、長期修繕計画を作成していない割合が高くなる傾向がみられます。
- ・戸数規模が20戸以下では、「長期修繕計画を作成していない」と回答した割合が3割を超えています。

長期修繕計画の有無（築年数別）



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

長期修繕計画の有無（戸数規模別）

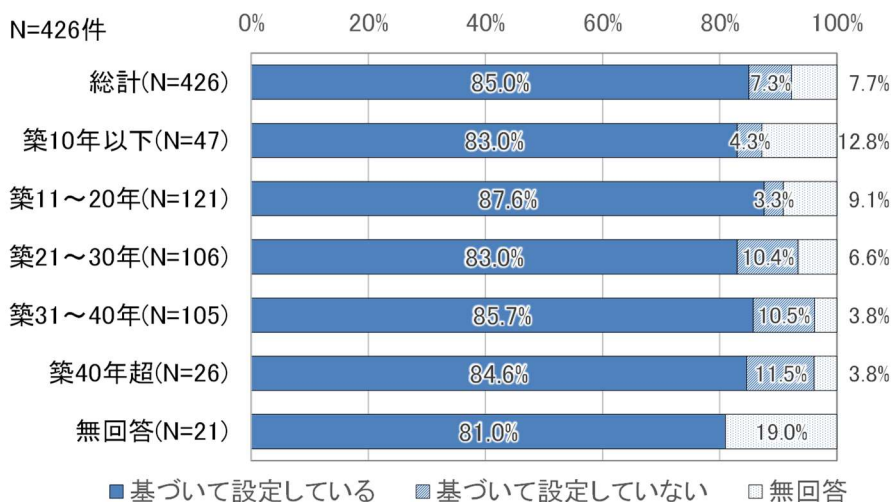


資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

イ) 長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定状況

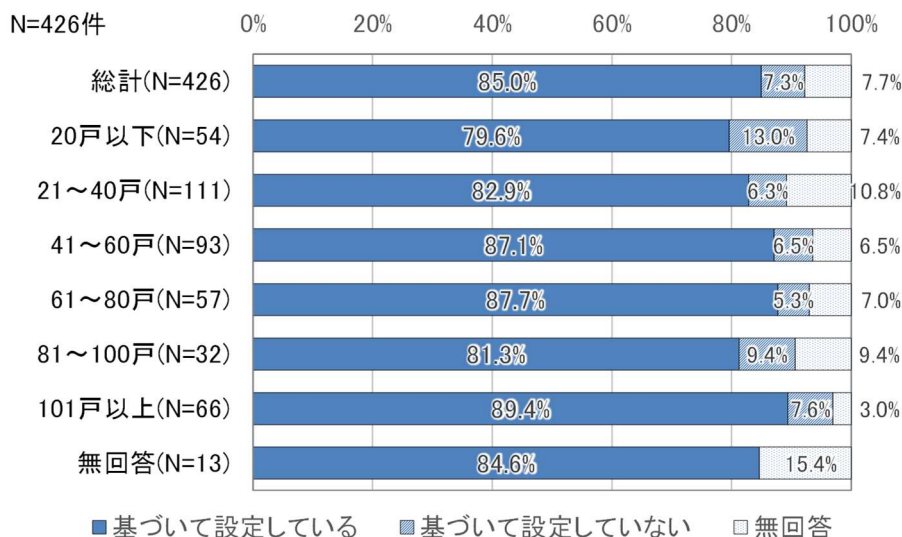
- ・「長期修繕計画を作成している」と回答した管理組合のうち、「修繕積立金を長期修繕計画に基づき設定している」と回答した割合は85.0%となっています。
- ・「修繕積立金は長期修繕計画に基づいていない」と回答した割合は築21年以上でやや高く、1割を超えています。
- ・戸数規模別では、特に傾向はみられませんでした。

長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定状況（築年数別）



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定状況（戸数規模別）



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

3. 旧耐震マンションの建物等の状態や管理の状況

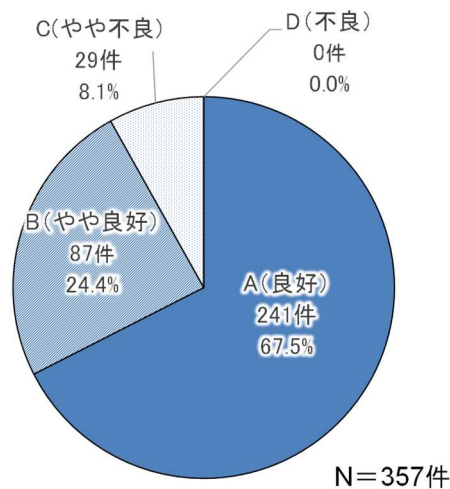
(1) 「令和2年度川崎市分譲マンション管理状況調査」の状況

本市では、2020（令和2）年度に、旧耐震基準で建築されたマンション357件に対して外観目視調査を実施しました。その結果、「良好」が241件（67.5%）、「やや良好」が87件（24.4%）、「やや不良」が29件（8.1%）、「不良」が0件でした。

「令和2年度川崎市分譲マンション管理状況調査」の概要

目的	外観目視により建物等の状況を調査し、劣化状況等を把握すること
調査対象	本市で把握している旧耐震基準の分譲マンション357件
調査方法	・下記、チェック項目等について、現地で外観目視により状況を確認 ・建物等の状況に応じて、A：良好、B：やや良好、C：やや不良、D：不良の4つに分類分け
主なチェック項目	エントランスの清掃状況、掲示板の有無、外壁の汚れ、外壁の塗装のはがれ、外壁のひび割れ、鉄部のさび、敷地の植栽状況、敷地の清掃状況、保安上の危険、衛生上の問題、景観上の問題、生活環境保全上の問題等

外観目視調査による分類結果



資料：令和2年度川崎市分譲マンション管理状況調査

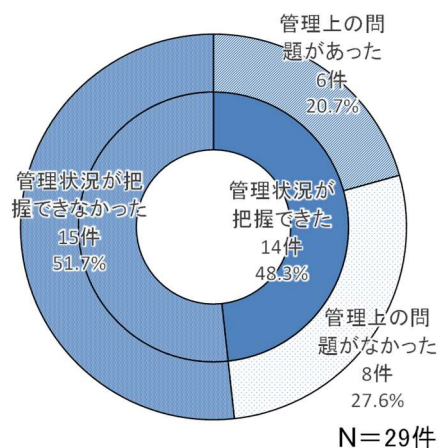
(2) 「令和3年度川崎市分譲マンション管理状況ヒアリング調査」の状況

「令和2年度川崎市分譲マンション管理状況調査」において、「やや不良」と判定された29件を対象に、2021（令和3）年度にアンケート調査及びヒアリング調査を実施しました。その結果、8件については管理上の問題がなく、6件については、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件については、調査依頼に対する返答が得られなかったことなどにより、ヒアリング調査等を実施出来ず、管理状況を確認することができませんでした。

「令和3年度川崎市分譲マンション管理状況ヒアリング調査」の概要

目的	建物等に物理的な劣化等がみられたマンションにおける管理状況を把握すること
調査対象	「令和2年度川崎市分譲マンション管理状況調査」において、「やや不良」と判定された29件
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ・下記、「主な調査項目」等についてのアンケート調査票と併せてヒアリング調査依頼書を郵送 ・ヒアリング調査協力が得られたマンションへは、管理に関する取組の詳細や管理組合が抱える課題などについてヒアリング調査を実施 ・アンケートへの回答が無かったマンションへは、現地訪問し、アンケート調査依頼を管理組合ポスト等に直接投函するとともに、可能な場合は管理人や住人等へのヒアリングを実施（アンケートの回答が得られるまで、数回繰り返す）
主な調査項目	管理組合（管理者）の有無、組合員名簿・居住者名簿の有無、管理規約の有無（改正状況）、総会開催の有無、理事会の開催頻度、長期修繕計画の有無（見直し状況）、管理費・修繕積立金の徴収、大規模修繕工事の実施、管理会社への管理委託等

建物等に物理的な劣化等がみられたマンションへのヒアリング等の実施結果



資料：令和3年度川崎市分譲マンション管理状況ヒアリング調査

4. 市内マンションの課題

本市においてマンションは、市内全住戸の約 1/4 を占めています。また、持ち家に占める戸数割合は約半分を占め、政令指定都市の中で最も高くなっています。このように本市の主要な居住形態の一つとなっているマンションが、適切な修繕がされないまま放置され老朽化した場合、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されるため、管理組合には、継続的に適切な管理が求められます。

そこで、本市におけるマンションの管理の適正化に向けた施策の検討にあたり、本市マンションの現状を踏まえて、以下のとおり、課題を整理しました。

(1) マンションの高経年化

- ・今後、築 40 年以上経過したマンションの件数は、継続的に増加していくことが見込まれており、ストックの高経年化とともに、区分所有者の高齢化が進むことが想定されます。
- ・築年数が古いマンションほど、役員のなり手が不足していると感じている傾向や、長期修繕計画を作成していない割合が高くなる傾向がみられており、今後、マンションの高経年化に伴い、組合活動の停滞や適正管理の維持ができなくなるなど危惧されます。

(2) 組合活動への関心の低さ

- ・マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者で構成される管理組合です。このため、マンションの区分所有者は、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つことが重要ですが、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、今後、組合活動の停滞に繋がる恐れがあります。

(3) 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を必要とすることが多いものの、相談できる専門家が身近にいないと考えているマンションがあることや、公的機関からの情報提供を求める意見があることなどから、管理組合の知識やノウハウが不足していることが憂慮されます。

(4) 管理上の問題があるマンション

- ・総会の開催や管理規約がないなど、管理上の問題があるマンションでは、管理組合が適切に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、管理組合が主体的に改善に向けた取組を実施することが期待できず、さらに問題が深刻化することが懸念されます。

第3章 マンションの管理適正化の促進に向けた基本方針等

1. 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。

2. 施策を推進するにあたっての基本的な考え方

マンションの管理不全化を効果的かつ効率的に予防するには、増加する高経年マンションについては、実態を継続的に把握し、管理状況に応じた施策を展開することが重要です。

また、マンションの管理運営には、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要になるという特殊性があります。さらに、管理組合（区分所有者）の多くは建物等の維持管理等に必要な専門的知識や経験を必ずしも有しているとは限りません。そこで、マンションの特殊性への理解や維持管理等に関する知識を深め、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による啓発や知識の普及を継続的に実施することが必要です。

さらに、マンションは私有財産であり、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、適正管理へと誘導していくことが必要です。

3. 基本方針

上記の「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。

<p>管理状況の把握のための施策</p>	<p>基本方針 ①</p>	<p>継続的な実態把握の推進</p> <p>市内マンションの管理状況の傾向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。</p>
<p>管理適正化の推進を図るための施策</p>	<p>基本方針 ②</p>	<p>管理の適正化に関する啓発及び知識の普及</p> <p>管理組合等が主体的に管理に取り組むためには、計画的な大規模修繕等の管理に関する多様な知識等が必要となることから、管理組合（区分所有者）に対して、管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組めます。</p>
	<p>基本方針 ③</p>	<p>適正管理への誘導</p> <p>管理計画認定制度による認定や助言・指導等を適切に運用することにより、管理組合の主体的な取組を促し、適正管理へと誘導します。</p>
	<p>基本方針 ④</p>	<p>管理上の問題がある管理組合に対する支援</p> <p>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等に向けて管理組合に対して市から能動的・継続的に支援を行います。</p>

第4章 マンションの管理適正化を図るための施策の展開

1. 具体的な施策

市内マンションの管理の適正化を推進するため、基本方針ごとに具体施策を位置付け、各施策を推進します。

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】

本市マンション施策を適切に推進するため、計画期間中に、市が把握する全てのマンション管理組合（約 3,000 件）を対象に、管理組合の運営や経理、修繕工事の実施など、管理状況に関するアンケート調査を実施します。

施策 1-2 高経年マンションの管理状況の把握【継続】

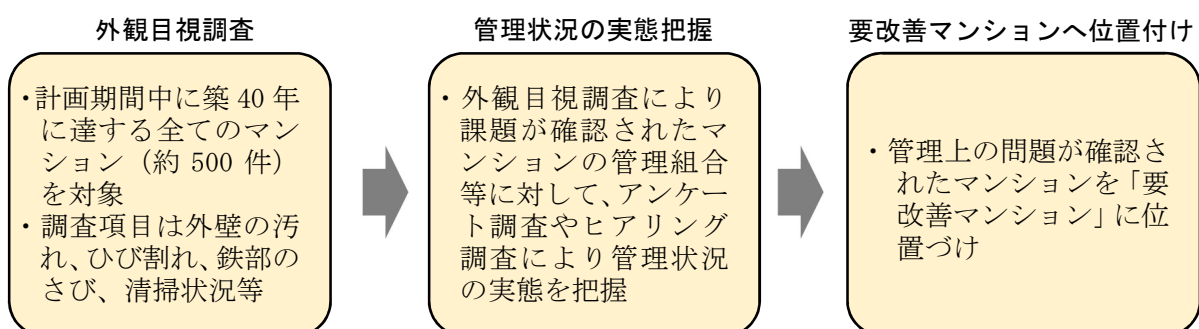
ステップ① 計画期間中に築 40 年に達する全てのマンションを対象とした外観目視調査

管理が不適切なマンションでは、適切な維持・修繕がされず、外壁の汚れや塗装のはがれ、ごみなどが放置されたままになっているなど、その影響は外観に現れてくると考えられます。特に高経年マンションでは管理不全化の懸念が大きいことから、計画期間中に築 40 年に達する全てのマンション（約 500 件）を対象に外観目視調査を実施し、建物の状況等について把握します。

ステップ② 外観目視調査で課題が確認されたマンションの管理状況の実態把握

外観目視調査により課題が確認されたマンションについては、継続的に管理組合等に対してアンケート調査やヒアリング調査により管理の実態の把握に努め、管理上の問題が確認されたマンション（本計画の第 5 章に示す「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当するマンション）については、「要改善マンション」として位置付け、改善に向けた働きかけを重点的に行います（施策 4-1）。

高経年マンションの管理状況の把握に関する実施フロー



施策 1-3 市内マンションの情報の管理【拡充】

本市マンション施策を効果的・効率的に推進するため、把握した高経年マンションの管理状況や要改善マンションへの支援、助言・指導等の実施状況などの情報についても、データベースで適切に管理します。また、新規に供給されたマンションについては、建築確認申請時に提出される建築計画概要書などの情報を活用し、定期的にデータベースを更新します。

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】

・マンション管理等に関する相談対応【平成 12 年度～】

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」において、マンション管理士や建築士等の専門の相談員により、管理組合の運営、管理規約、長期修繕計画、修繕積立金、耐震等のマンションの維持管理に関する相談対応を実施します。

・マンション管理アドバイザー派遣【平成 23 年度～】

管理組合（区分所有者）が、「ハウジングサロン」相談窓口で相談した上で、アドバイザーの派遣を希望し、派遣することに妥当性がある場合は、マンション管理士、建築士等の専門の相談員を派遣し、建物等の状況を踏まえた維持管理に向けたアドバイスや管理規約の改正・長期修繕計画の見直しなどに関する理事会や修繕委員会などへのアドバイス等、現地における相談対応や情報提供を実施します。

・マンション管理基礎セミナーの開催【平成 6 年度～】

市内の管理組合等を対象として、「大規模修繕工事の進め方」や「マンション標準管理規約の改正のポイント」など、マンションを適正に管理する上で必要となる基本的な知識の習得を目的としたセミナーを定期的に開催します。

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】

川崎市マンション管理組合登録・支援制度（以下、「管理組合登録・支援制度」という）は、マンション管理に関する必要な情報等を提供し、適正管理を図ることを目的に、市内に所在するマンションであれば条件なく無料で登録ができる制度として 2006（平成 18）年度に創設し、令和 3 年度末時点で、608 件の管理組合が登録しております。なお、2019（平成 31）年度に支援内容を見直しており、登録マンションに対しては、引き続き以下の情報提供等を実施するとともに、管理計画認定制度について周知を図ります。

・マンション便りの発行【平成 31 年度～】

マンションに関係する各種支援制度の案内や他マンションにおける好事例の取組、法改正等のマンションを取り巻く最新の動向などについて取りまとめた「マンション便り」を定期的に発行します。

・管理組合交流会の開催【令和 2 年度～】

他のマンション管理組合と、各々が抱える課題や維持管理に関する取組等について情報交換し、課題解決の一助とすることを目的に、マンションの築年数や規模を踏まえ、テーマを

設定し、管理組合同士が意見交換等を実施する交流会を定期的を開催します。

施策 2-3 管理組合登録・支援制度の普及【継続】

管理組合への継続的な情報提供に向けて、「管理組合登録・支援制度」の活用を促進するため、本制度について、セミナーやアンケート調査等の機会をとらえて制度の周知を図るとともに、登録の申請においては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、登録数の増加を図ります。

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】

管理組合（区分所有者）が、マンションに関する各種支援や維持・管理などに関する情報を検索しやすいよう、これらの情報を集約するなど、ホームページの充実を図ります。

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】

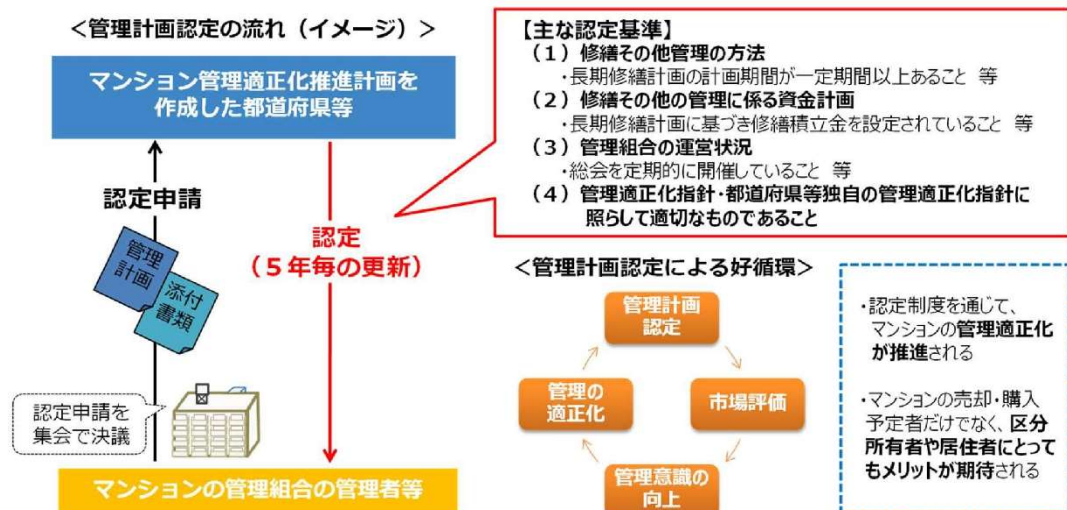
適正に管理されているマンションについては、認定を取得することで、市場で高く評価されることや、そのことにより管理組合（区分所有者）の意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる効果などが期待できることから、マンション管理適正化法第5条の3に規定される管理計画の認定について、「川崎市マンション管理適正化指針（本計画の第5章）」で示す「管理計画認定の基準」に基づき実施します。

マンション管理適正化法(抜粋)

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

マンションの管理計画認定制度の概要



資料：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(令和3年11月、国土交通省)

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】

「要改善マンション」については、適正な管理に向けて、管理組合を適切に誘導してまいります。改善がなされない場合には、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、助言・指導及び勧告を必要に応じて実施します。

なお、マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び勧告は、マンションの管理・運営といったいわゆるソフト面に着目して行われるものであり、建物の設備及び構造の老朽化による外壁の剥落といったいわゆるハード面の状況を理由とした助言・指導及び勧告は適用外であるため、周辺へ影響を及ぼすようなマンションについては、他の法令に基づく指導等の実施について、関係部局と連携して対応します。

マンション管理適正化法(抜粋)

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等(管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。)に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

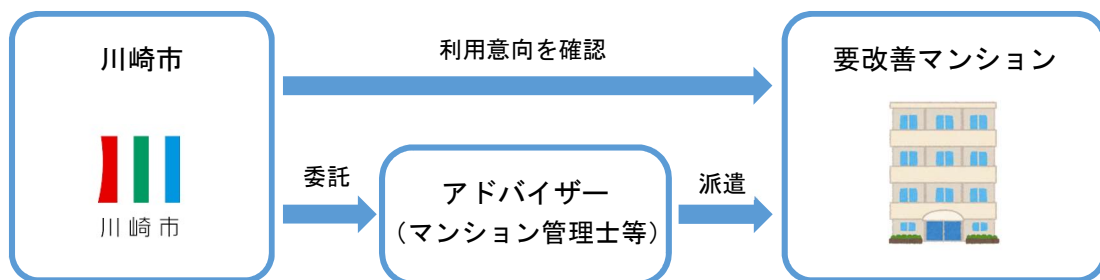
2 都道府県知事(市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。)は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

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

要改善マンションに対しては、積極的に改善を促す必要があることから、市側から管理組合に働きかけを行い、マンション管理士、建築士等の専門の相談員を現地に派遣する「アウトリーチ型のアドバイザー派遣」により、管理組合の管理状況に応じて管理の適正化に向けた支援を実施します。

アウトリーチ型のアドバイザー派遣のイメージ



2. 目標値

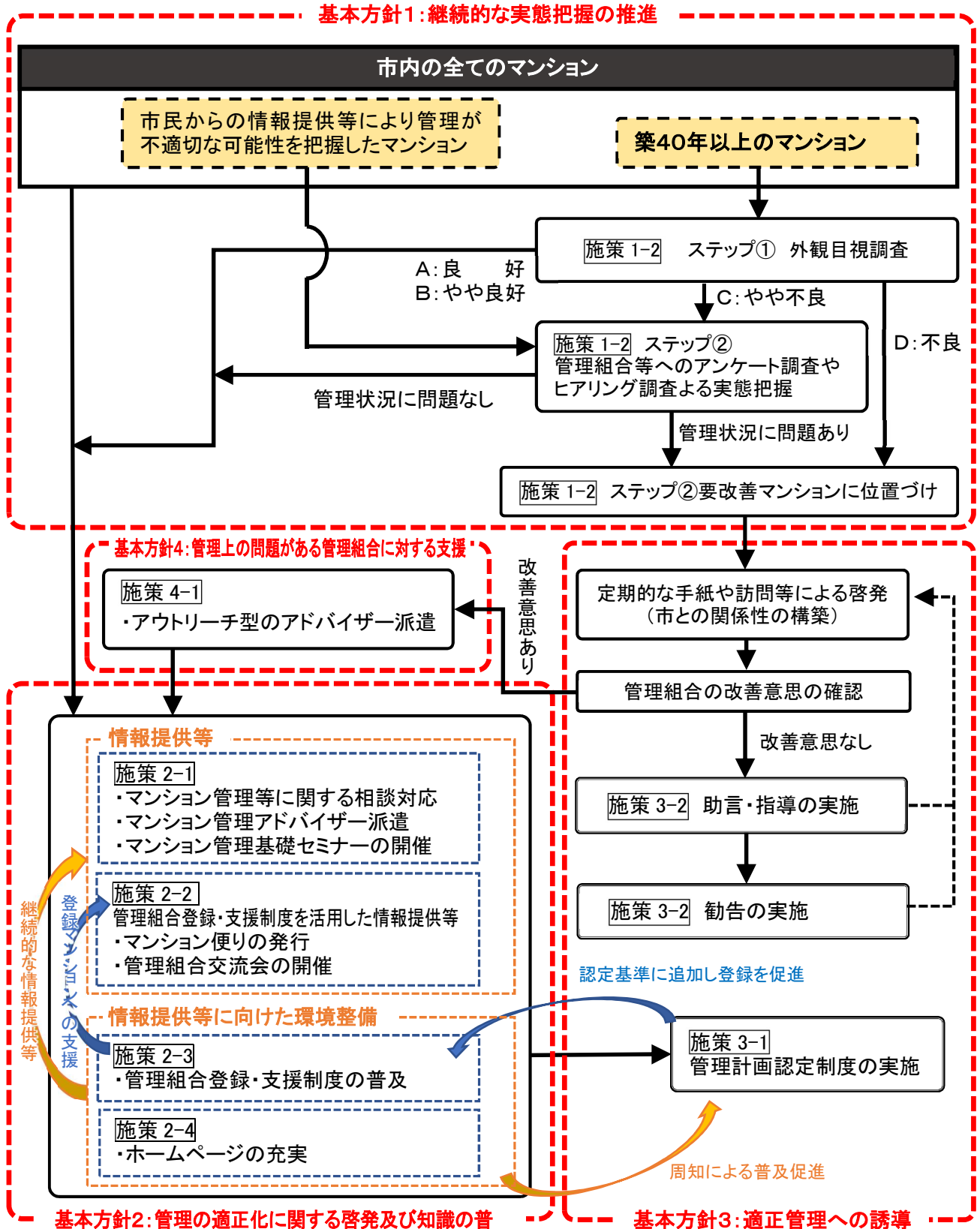
マンションの管理適正化を図るための施策を効果的に推進するため、基本方針ごとに目標値を設定します。

基本方針		目標値	目標値の考え方
管理状況の把握のための施策	基本方針 1 継続的な実態把握の推進	● 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 】	要改善マンションの把握に向け、計画期間に築 40 年に達する全てのマンションを調査することを目標とする。
管理適正化の推進を図るための施策	基本方針 2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	● 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 】 ※住宅基本計画の改定時に、本目標値との整合を図ります。	登録制度を開始した 2006(H18) 年度から 2021(R3)年度末現在までの増加の伸びを上回することを目標とする。
	基本方針 3 適正管理への誘導	● 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 】	新築マンション数※の 30%(想定数 50 件)以上の認定取得を目指すとともに、既存マンションも新築と同数以上の認定取得を目指す。 ※近年の市内マンション新築件数の動向を踏まえ、計画期間中の新規供給件数を 160 件程度と推定。
	基本方針 4 管理上の問題がある管理組合に対する支援	● 「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 】 ※「働きかけ」とは「書面による照会や訪問などにより市からマンション管理組合へアプローチし、管理の改善に向けた啓発や助言などを実施すること」をいいます。	全ての要改善マンションに対して「働きかけ」の実施を目指す。

3. 施策の展開

基本方針に位置付けた各施策については、一連で取組みを推進します。

施策の展開イメージ



第5章 川崎市マンション管理適正化指針

本指針は、本市内の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、その基本的な考え方を示すとともに、本市が法第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・勧告を行う判断基準の目安と、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。

1. 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

本市における、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は、国のマンション管理適正化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、全国と同様に川崎市においても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す。

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します。

- 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す。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ります。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ります。
- 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ります。
- 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す。
- 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ますが、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ずることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

(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す。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ります。また、集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関です。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（総会）において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

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ります。

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ります。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（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、国の「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す。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す。

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す。

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す。

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す。

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ります。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ります。

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ります。

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す。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ります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、国の「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ります。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す。

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す。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す。

なお、建築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れます。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ります。

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りますが、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す。

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す。

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す。

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ります。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ありません。

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す。

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す。

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（平成十五年法律第五十七号）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ります。

（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す。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ります。

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（総会）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（総会）の決議等を遵守する必要があります。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す。

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（総会）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す。

（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、国の「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す。

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ります。

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ります。

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ります。

2. 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

法第5条の2に基づき、本市が助言・指導・勧告を行う際の判断基準の目安を下表に示します。

なお、本基準は国の基準と同様の内容としますが、下記基準の「(4) 長期修繕計画の作成及び見直し」の①に示す「適時適切な維持修繕を行うために必要な積立金の額」については、修繕に関する計画を踏まえ設定されることが重要なため、②に「修繕に関する計画があり、適切に見直しがされていること」を川崎市の独自基準として追加します。

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安は以下の事項が遵守されていない場合とします。

(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）を年に一回以上開催すること

(2) 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

(3) 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

(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 修繕に関する計画があり、適切に見直しがされていること（川崎市追加基準）

3. 管理計画認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、下表の基準のいずれにも適合することとします。

なお、本基準は国の基準と同様の内容としますが、本市では、施策2-3により、管理組合への継続的な情報提供に向けて、「管理組合登録・支援制度」の活用を促進することとしているため、本市独自基準として、(5)③に、「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こと」を追加します。

(1) 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（総会）が年一回以上開催されていること

(2) 管理規約

- 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（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

(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三ヶ月以上の滞納額が全体の一分以内であること

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- 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または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、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

- 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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- ② 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こと
- ③ 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こと（川崎市追加基準）

第6章 マンションの管理適正化の推進に関し必要な事項

1. 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、マンション管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づきマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益社団法人マンション管理センターが、本市独自追加基準以外の認定基準に関して実施する事前確認を経て発行する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。なお、認定を受けた旨の公表について申請者の同意があったマンションの名称、所在地等については、同センターが運営する認定マンション閲覧サイトにおいて一般公開します。

2. 関係主体の役割

マンションの管理適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図るためには、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の関係者が、それぞれの役割を認識するとともに、相互に連携して取組を進めます。

①川崎市

- ・国の基本方針に基づき、本計画により、マンション管理適正化を図るための施策に取り組むとともに、各主体が役割を果たすよう必要に応じて働きかけます。

②管理組合・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、区分所有者等で構成される管理組合です。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、国や市が講じる施策に協力するよう努めることが必要です。
- ・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、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、役割を適切に果たすよう努める必要があります。

③専門家・住宅関連事業者

- ・マンションの管理には専門的な知識を要することが多くあるため、専門家及び事業者がその役割を適切に果たすことが重要です。
- ・マンション管理士には、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期待されます。
- ・マンション管理業者には、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、管理組合に対して専門的見地から提案又は助言を行うよう努めることが期待されます。
- ・分譲会社には、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、購入者に対して内容を説明し、理解を得るよう努めることが期待されます。

3. 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、計画見直し時においては、取組結果や経過について検証を行います。

用語解説

(区分所有法関係)

区分所有者	建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という）第2条第2項に規定される、区分所有権を有する者。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権をいう。
管理組合	区分所有法第3条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。
管理者等	区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。一般的に「理事長」を管理者とすることが多い。

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係)

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」という）	多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることを受けて、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として、平成12年に制定された法律。令和2年の法改正では、国に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を策定することを義務付けている。都道府県等へはその基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成して、適切な管理計画を有するマンションを認定することや、必要に応じて、管理組合の管理者等に対して指導・助言等を行うことができることを定めている。
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	マンション管理適正化法第3条第1項の規定に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項を国が定めた基本方針。マンションの管理の適正化の推進に関して、管理組合や国、地方公共団体等の役割をはじめ、マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項や、管理組合等が留意すべき事項等を示したマンション管理適正化指針等が定められている。
マンション管理適正化推進計画	マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定される、地方公共団体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。国の基本方針に基づき、地方公共団体が作成する計画であり、適正化に関する目標や普及啓発、施策等にくわえ、区域内の管理組合が留意すべき事項等を示した都道府県等マンション管理適正化指針を定めるもの。

マンション管理適正化指針	国が定めたマンション管理適正化指針と、その指針をもとに地方公共団体が作成する都道府県等マンション管理適正化指針がある。国の指針は、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化に関して定められたもの。管理組合や区分所有者等が留意すべき事項等を示すとともに、地方公共団体が管理組合の管理者に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を規定している。都道府県等はマンション管理適正化計画を作成し、その計画において、国のマンション管理適正化指針をもとに、区域内を対象とした都道府県等マンション管理適正化指針を定め、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を追加することができる。
マンション管理適正化推進センター	マンション管理適正化法第91条に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であって、全国に一を限って国土交通大臣の指定を受けたもの。管理組合に対する情報提供やセミナーの開催、調査・研究等を行う。

(調査関係)

住宅・土地統計調査	国土交通省により、5年ごとに全国的に行われている統計調査（抽出調査）。本計画では主に他都市との比較を行うために活用。
マンション総合調査	国土交通省により、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するために5年ごとにされている調査（抽出調査）。本計画では主に全国値との比較を行うために活用。

(その他)

管理不全	本計画では、管理運営が適切に行われていないなどの理由により、建物が健全な状態で維持されておらず、周辺住民の生命、財産に悪影響を及ぼす恐れがある、またはすでに及ぼしている状態にあることを想定。
高経年	建築後相当の期間が経過すること。建築後の期間に明確な定義はないが、本計画では築40年以上程度を想定。
旧耐震マンション	建築基準法及び建築基準法施行令が改正される昭和56年5月31日以前の設計基準で建築されたマンション。
アウトリーチ	援助が必要であるにもかかわらず、自発的に申し出をしない人々等に対して、公共機関等が積極的に働きかけて支援の実現をめざすこと。



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

川崎市マンション管理適正化推進計画
2023（令和5）年3月

編集・発行

川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
〒210-8577

川崎市川崎区宮本町1番地

TEL : 044-200-2996 FAX : 044-200-3970

E-mail : 50zyusei@city.kawasaki.jp
