

相模原市マンション管理適正化推進計画



令和5年3月

相模原市

目 次

第1章 計画の目的と位置付け -----	1
1．計画の背景と目的 -----	1
2．計画の位置付け -----	1
3．計画期間 -----	2
第2章 マンションを取り巻く現状と課題 -----	3
1．本市の現状 -----	3
2．マンションの管理状況（マンション実態把握調査） -----	6
3．マンションの管理についての課題 -----	12
第3章 マンションの管理の適正化に関する指針（相模原市マンション管理適正化指針） -----	13
1．マンションの管理の適正化に関する指針（相模原市マンション管理適正化指針）-----	13
2．助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安-----	14
3．管理計画の認定の基準 -----	14
第4章 マンションの管理の適正化に関する施策展開 -----	16
1．マンションの管理の適正化の推進を図るための施策-----	16
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 -----	17
第5章 マンションの管理の適正化の推進に向けて -----	18
1．計画の役割分担 -----	18
2．施策の目標 -----	19

第1章 計画の目的と位置付け

1. 計画の背景と目的

現在、全国で都市部を中心にマンションが持ち家として定着し、国民の約1割が居住する重要な居住形態となっています。一方で、持ち家としてのマンション（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設等をいう。以下同じ。）は、築40年を超えるものがマンションストックの約15%を占めており、今後も増加していくことが見込まれています。

これらのマンションにおいては、適切な維持管理がなされないまま放置されると、区分所有者等の居住環境や周辺の住環境の低下を生じさせるなどの深刻な問題を引き起こす可能性があります。

マンション管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合であり、区分所有者等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に認識し、その役割を適切に果たすよう努める必要がある一方、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションでは、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の合意形成の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物の構造上の技術的判断の難しさなど、多くの課題を有している状況にあります。

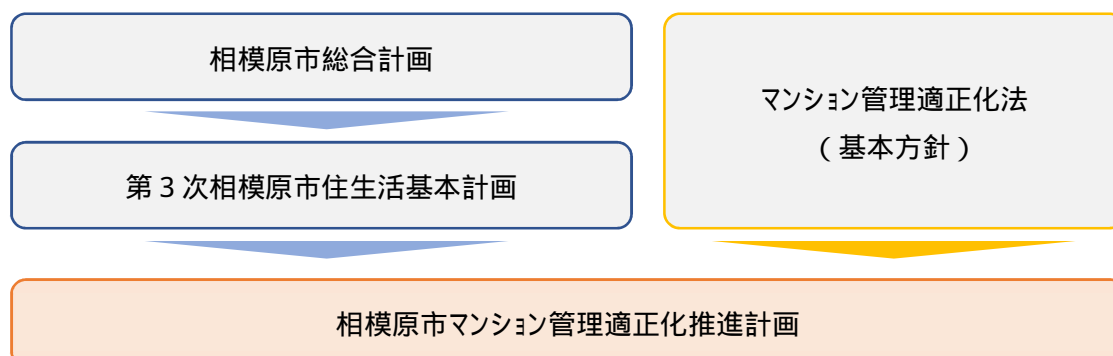
このような背景から、国は令和2年（2020年）6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）を改正し、令和3年9月に「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（以下「基本方針」という。）を策定しました。

本市においても、居住のある住宅のうち約16%がマンションであり、市民にとっての主要な居住形態となっている一方で、築40年を超えるマンションはマンション全体の約16%を占めており、管理組合の担い手不足や高齢化、大規模修繕や耐震改修の未実施、建替え等の再生に向けた検討といった様々な課題を抱えています。

今後もこのような高経年のマンションが急増することが見込まれるため、本市ではマンション管理適正化法の改正を踏まえ、マンション居住者の安全で快適な生活やマンションの適正な維持・管理を効果的に推進するために相模原市マンション管理適正化推進計画を策定するものです。

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の規定により、基本方針に基づき策定する計画であり、「相模原市総合計画」及び「第3次相模原市住生活基本計画」を上位計画とするものです。



3 . 計画期間

本計画の計画期間は、「第3次相模原市住生活基本計画」の計画期間に合わせて、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。

第2章 マンションを取り巻く現状と課題

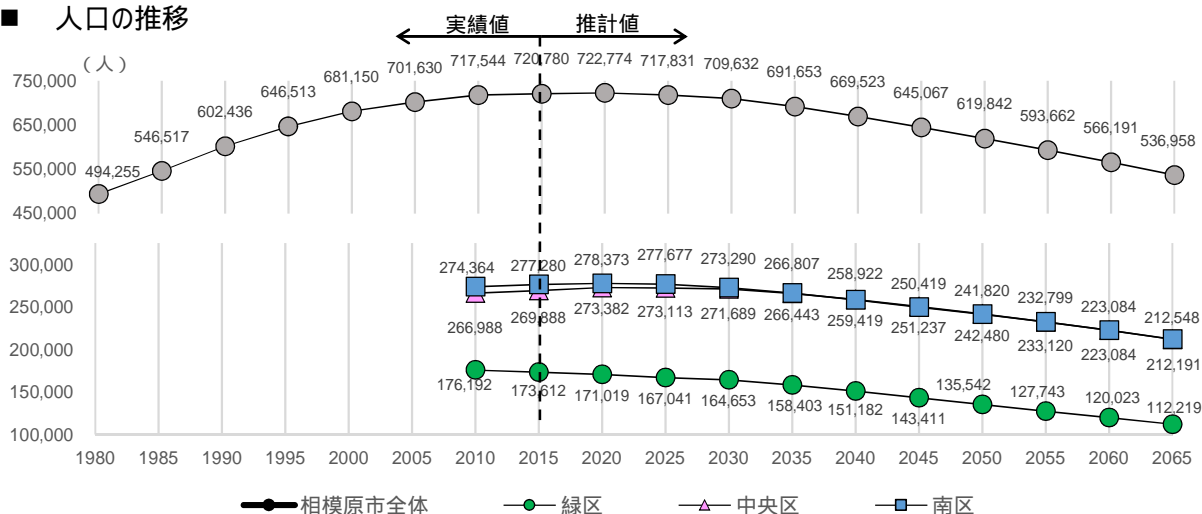
1. 本市の現状

(1) 人・世帯の状況

人口の推移

人口は、本市全体で増加傾向にありましたが、令和元年（2019年）の約72.3万人をピークに減少する見込みです。行政区別にみると、直近の5年間に於いて、南区、中央区では増加していますが、緑区では減少しています。

■ 人口の推移

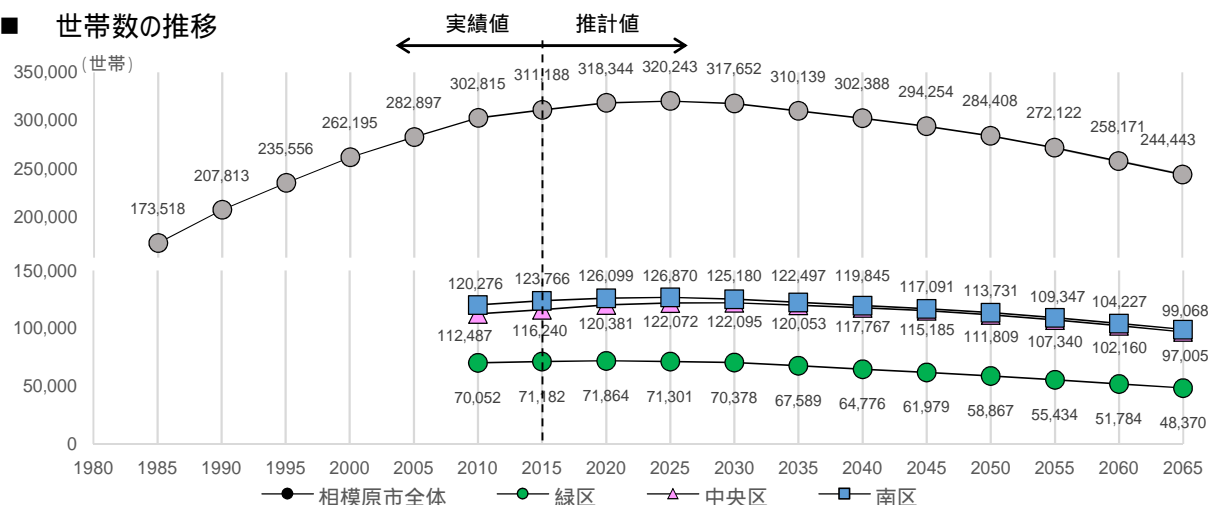


出典：1980年～2015年は国勢調査による実績値、2020年以降は2015年国勢調査を基準にした相模原市による推計結果

世帯数の推移

世帯数は、本市全体で増加傾向にありますが、令和7年（2025年）の約32万世帯をピークに減少する見込みです。行政区別にみると、直近の5年間に於いては3区とも増加しています。

■ 世帯数の推移

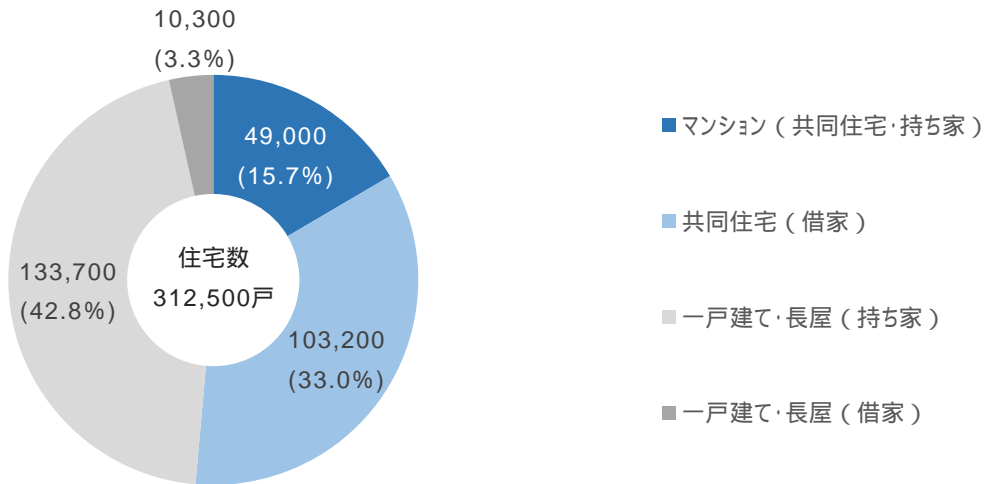


出典：1980年～2015年は国勢調査による実績値、2020年以降は2015年国勢調査を基準にした相模原市による推計結果

(2) マンションストックの状況

住宅に占めるマンションの割合

本市の居住のある住宅数は312,500戸となっています。そのうち、マンションは49,000戸で全体の15.7%を占めています。



マンション（共同住宅・持ち家）は鉄筋・鉄骨コンクリート造または鉄骨造の住戸を集計しています。

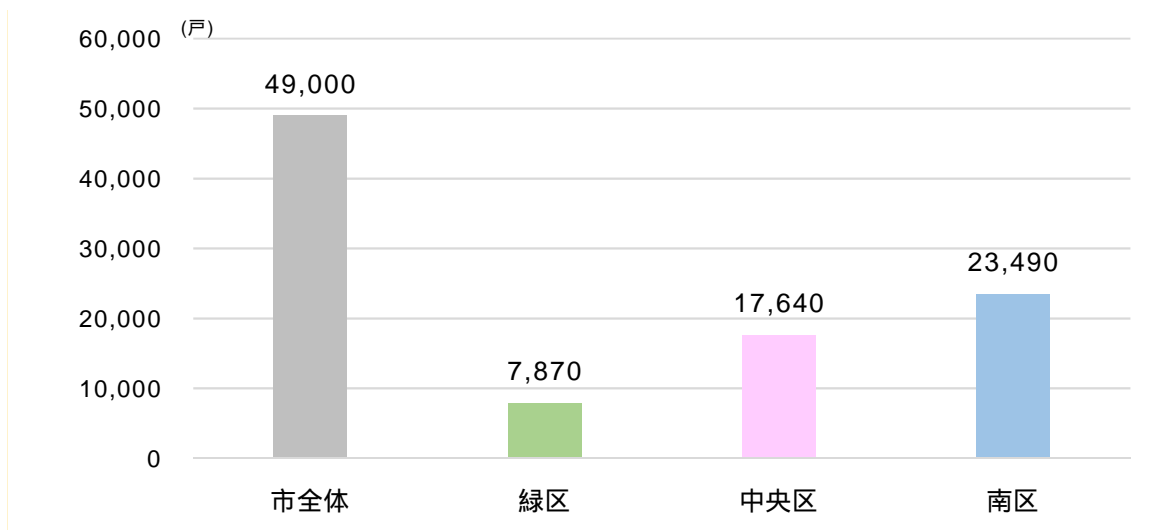
総住戸数（312,500戸）には、建て方または所有関係の不詳を含むため、合計は一致しません。

出典：平成30年住宅・土地統計調査

区別のマンションストック

区別のマンションストック数では、南区（23,490戸）が最も多く、次いで中央区（17,640戸）、緑区（7,870戸）となっています。

区別マンションストック数

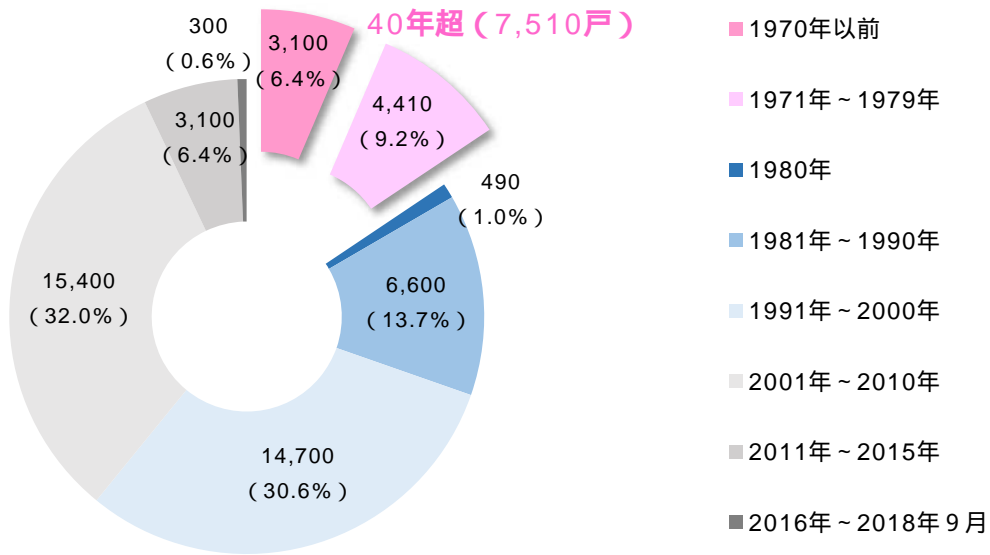


出典：平成30年住宅・土地統計調査

(3) マンションの建築時期別の状況

本市におけるマンションのうち、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%を占めており、今後も築40年以上のマンションは増え続けます。

マンションの建築時期別構成比



出典：平成30年住宅・土地統計調査

2 . マンションの管理状況（マンション実態把握調査）

住宅・土地統計調査により市内全域のマンションの立地状況等を把握するとともに、令和3年度（2021年度）には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の管理状況を把握するための実態調査が次のとおり実施されました。

今後も市域内に所在するマンションの実態把握調査については、本計画の改定に合わせて取り組みます。

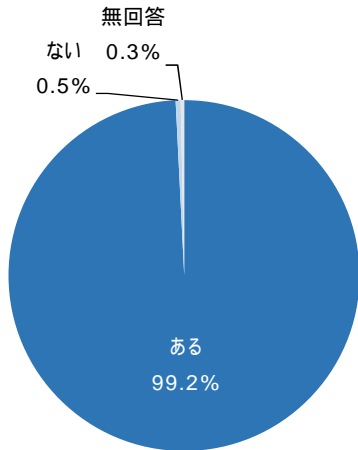
	項 目	内 容
1	調査対象	市内に所在するマンション
2	管理組合数	1,097組合
3	調査項目	住戸数、築年数、管理状況（管理者の選任、管理規約の有無及び改正状況、総会の開催状況、長期修繕計画の有無及び計画期間）、連絡窓口等
4	調査方法	市内に所在するマンションの管理組合理事長宛てに郵送。 回答期日までに回収できなかったマンションについては、調査員が現地に赴きアンケートを直接依頼
5	調査期間	令和3年6月～9月
6	回答・回答率	配布件数 1,097 回答件数 663 回答率 60.4%

(1) 管理規約の作成状況

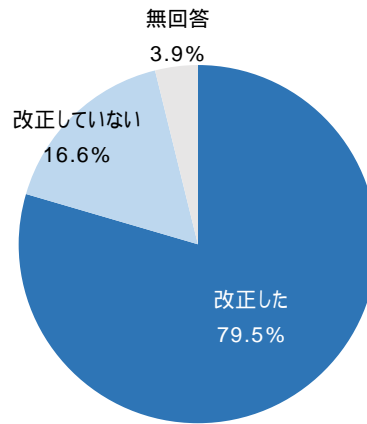
実態調査で回答があった管理組合のほぼ全てにおいて管理規約を作成していますが、ごく一部の管理組合では、管理規約が作成されていない状況にあります。

また、管理規約の改正状況は、79.5%の管理組合において改正している状況にあります。

管理規約の有無



管理規約の改正状況

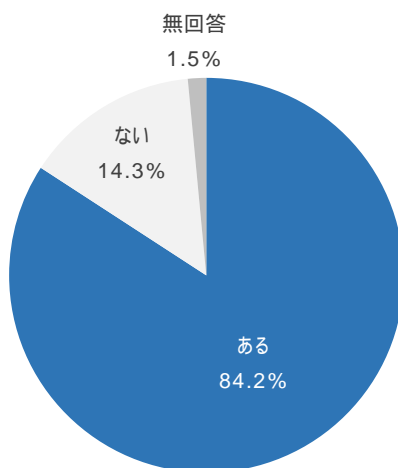


(2) 長期修繕計画の作成状況・計画期間・見直しの状況

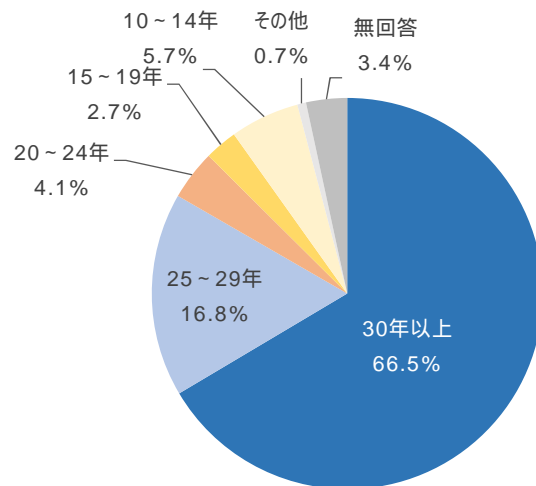
長期修繕計画の有無については、84.2%の管理組合で長期修繕計画を作成している状況にあります。14.3%の管理組合では長期修繕計画が作成されていない状況となっています。

また、長期修繕計画を作成している管理組合のうち、66.5%の管理組合で計画期間を30年以上としている一方、29.3%の管理組合では計画期間が30年に満たない長期修繕計画を作成している状況にあります。

長期修繕計画の有無

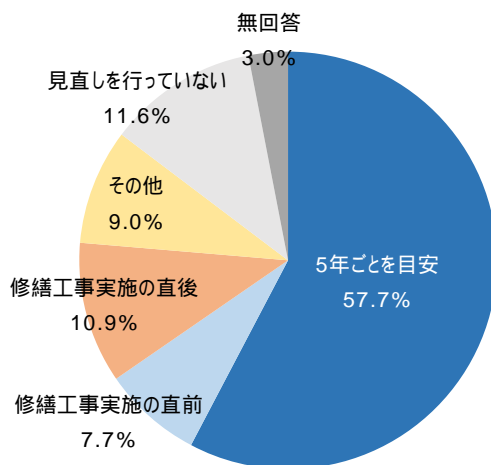


長期修繕計画の計画期間



長期修繕計画を作成している管理組合のうち、「5年ごとを目安に定期的な見直しをしている」と回答した管理組合は57.7%にとどまり、「長期修繕計画の見直しが修繕工事实施の直前直後」や「長期修繕計画の見直しを行っていない」と回答した30.2%の管理組合では、計画的な見直しが行われていない状況です。

長期修繕計画の見直し状況



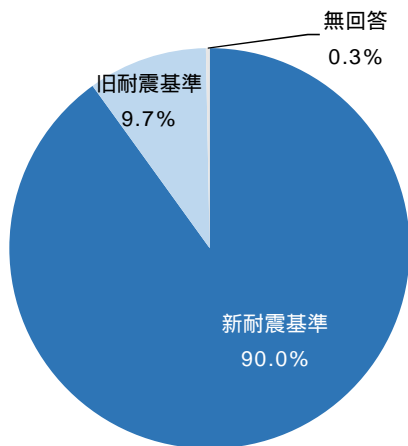
(3) マンションの耐震化の状況

多くのマンションが昭和56年の建築基準法（昭和25年法律第201号）改正における「新耐震基準」以降に建設されたマンションであるという回答ですが、約1割のマンションでは、昭和56年以前の旧耐震基準で建設されたマンションとなっている状況です。

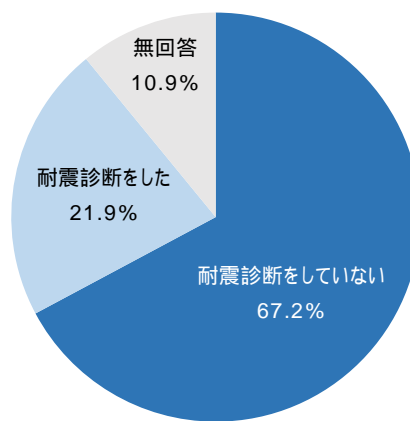
また、旧耐震基準と回答のあったマンションのうち、「耐震診断を実施した」と回答したマンションは21.9%にとどまり、67.2%のマンションで「耐震診断を実施していない」という状況でした。

耐震診断については、耐震性がないマンションで耐震改修を実施したと回答したマンションが16.7%、今後実施する予定と回答したマンションが16.7%ありましたが、66.7%のマンションで耐震改修工事を実施する予定はないと回答がありました。

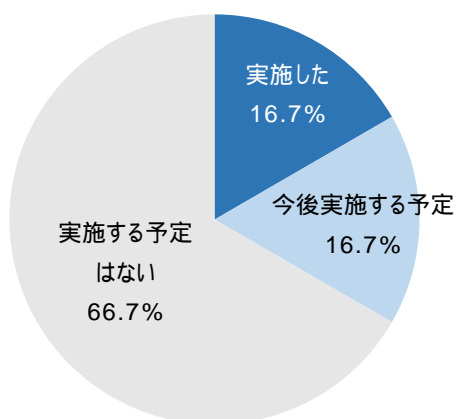
マンションの耐震基準



旧耐震基準マンションの耐震診断の実施状況

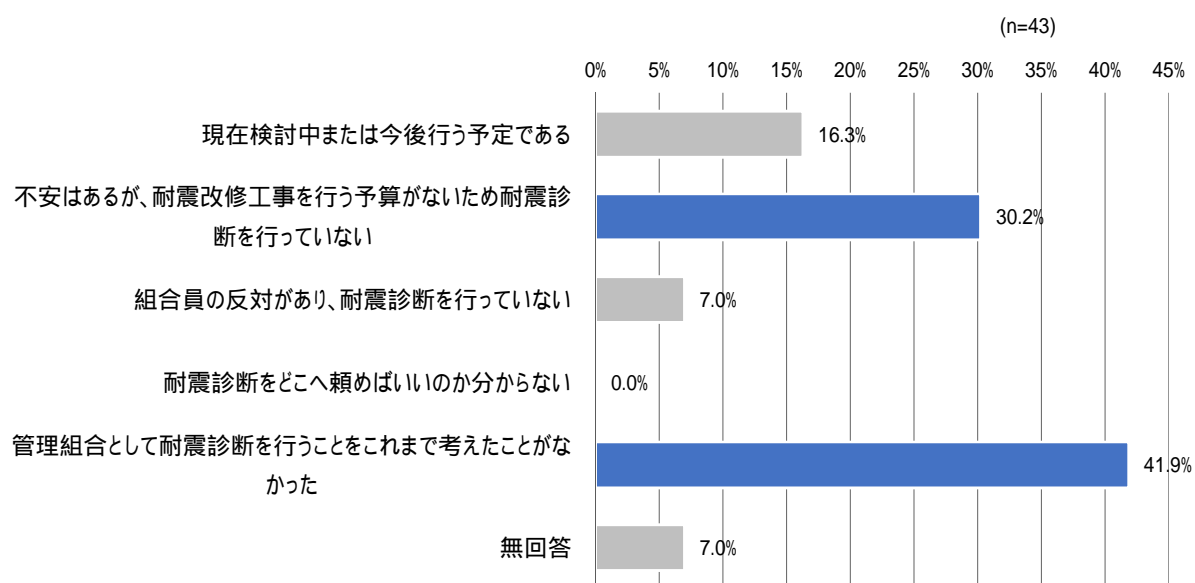


耐震性がないマンションの耐震改修工事实施状況



耐震診断を実施しない主な理由は「耐震診断の実施を考えたことがない」や「耐震改修工事の予算がなく耐震診断未実施」であり、このことから一部の管理組合においては、安全性への意識が低いことや、計画的な積立金が設定されていないということがうかがえます。

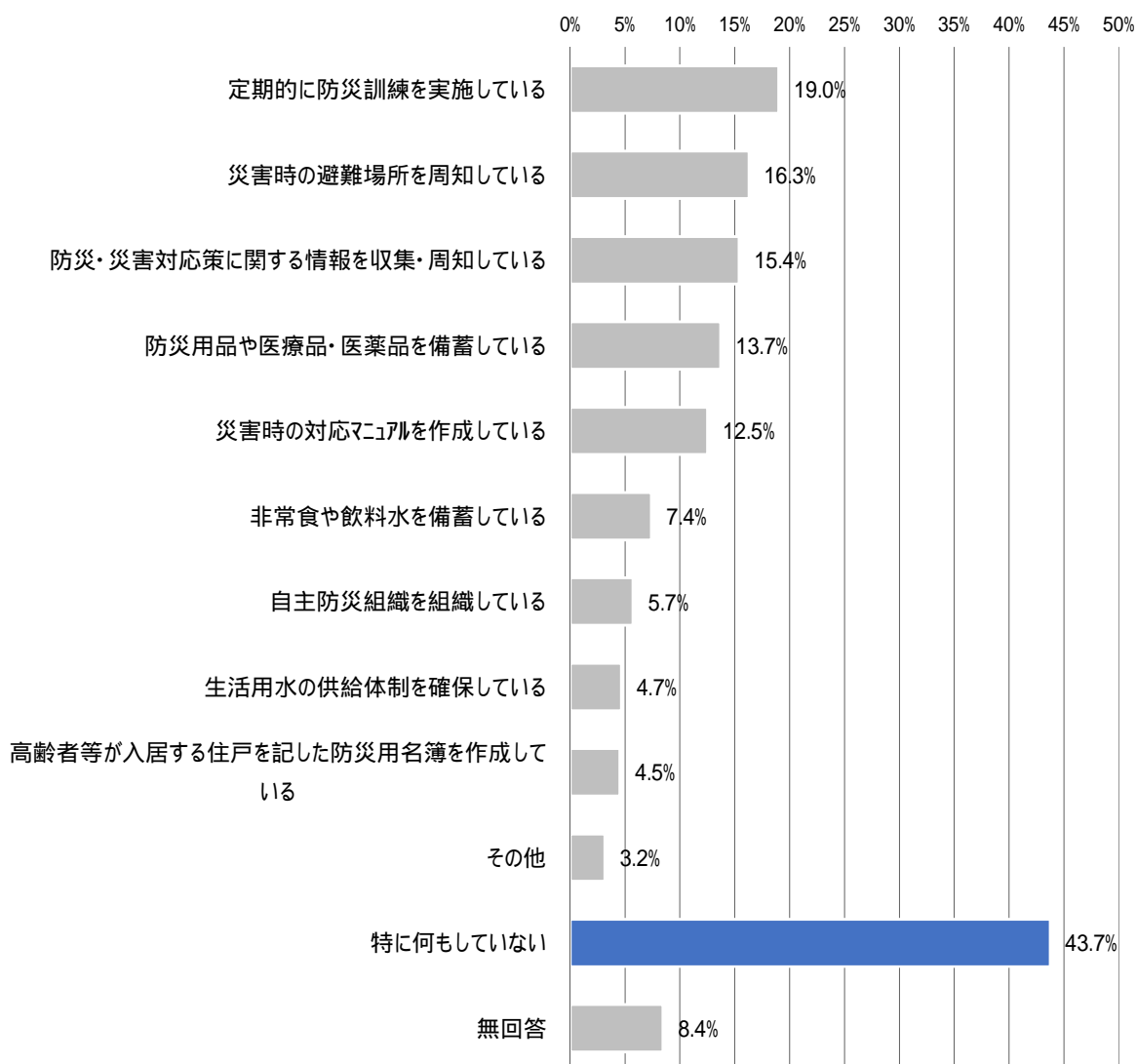
耐震診断を行っていない理由



(4) 大規模災害への事前対策

大規模災害への事前対策に対して、「特に何もしていない」と回答した割合は43.7%となっています。また「定期的に防災訓練を実施している」や「災害時の対応マニュアルを作成している」と回答した管理組合はそれぞれ20%に満たない状況となっています。

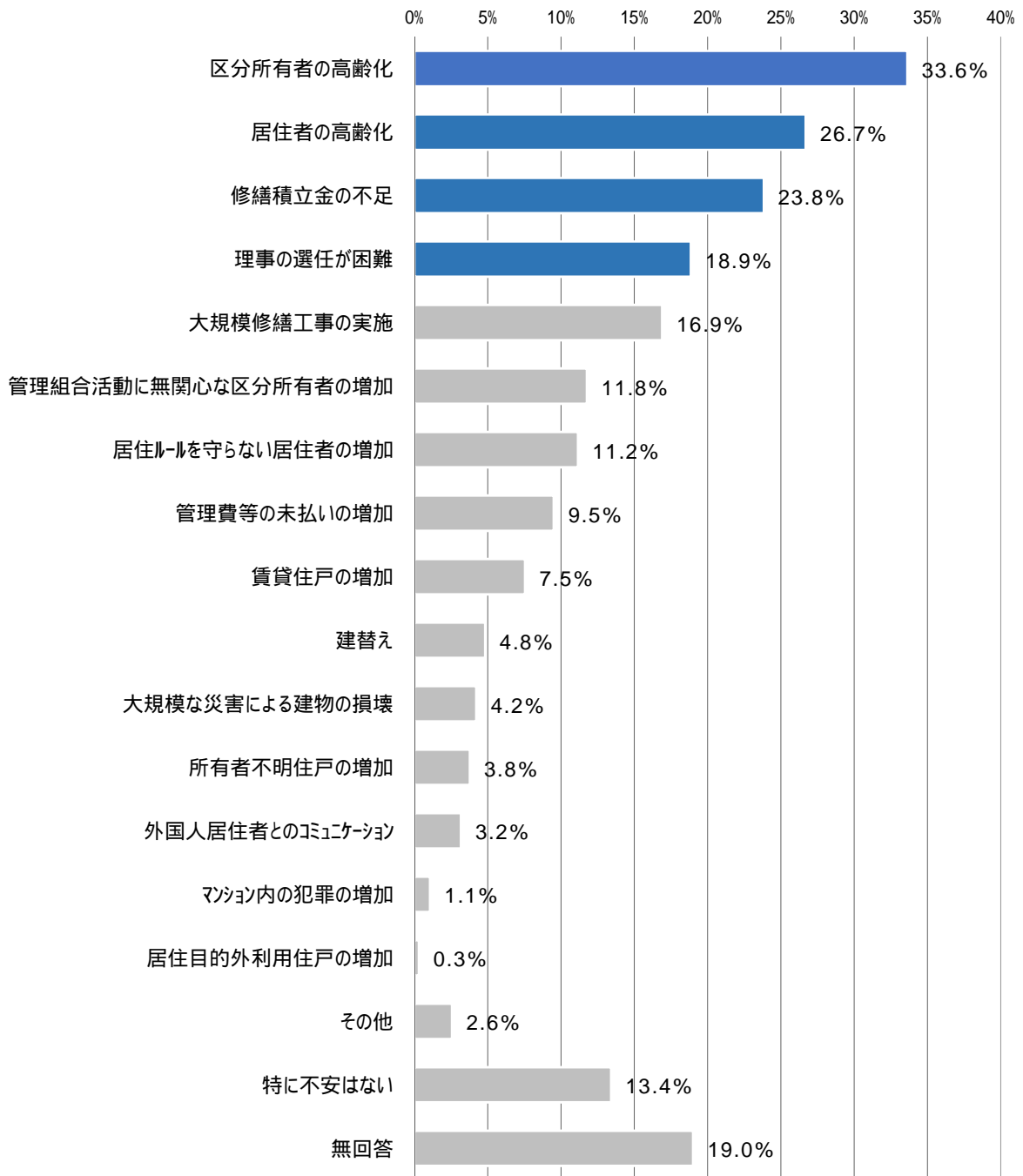
大規模災害への備えや事前対策



(5) 管理組合運営の課題

管理組合の運営について、「区分所有者の高齢化」や「居住者の高齢化」に対する不安が多くを占めている状況となっています。次いで「修繕積立金の不足」や「理事の選任が困難」といった管理組合活動に対する不安が多く見受けられる状況にあります。

管理組合運営への不安



3. マンションの管理についての課題

「2. マンション管理状況（マンション実態把握調査）」から本市のマンションを取り巻く課題について、次のとおり整理します。

（1）長期修繕計画の計画期間や見直しについて

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が修繕工事实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です。

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。

（2）マンションの耐震化の状況について

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です。

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。

（3）大規模災害への備えや事前対策について

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です。

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。

（4）管理組合の運営について

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です。

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（相模原市マンション管理適正化指針）

1. マンションの管理の適正化に関する指針（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。

相模原市マンション管理適正化指針

マンションは本市市民の主要な居住形態となっており、生活の大切な基盤となっている。

多くの所有者が自ら居住する、あるいは所有するマンションにとって、管理組合による適正な維持管理はこれからも充実した生活を送る上で必要不可欠なものである。

このようなことから、国のマンション管理適正化指針を基本とし、本市のマンション管理の適正化を推進する上で特に重要とする事項は以下のとおりとする。

- 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

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、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、次の事項が順守されていない場合とします。

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

マンション管理適正化法第 5 条の 4 及び相模原市マンション管理適正化指針に基づく、管理計画の認定の基準は、次の基準のいずれにも適合することとします。

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ときの専有部の立入り、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時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で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。 【独自基準】
	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。

- 1 管理計画の認定は5年ごとの更新制になります。更新をしなければ認定の効力は失われます。
- 2 認定後、認定内容に変更が生じた場合は変更事項に係る変更認定申請が必要となります。なお、その場合認定の有効期間は延長されません。
- 3 認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があります。
- 4 認定の基準の詳細については、本市独自基準を除き、国が定める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に基づくものとします。

第4章 マンションの管理の適正化に関する施策展開

マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理計画の認定事務の実施や耐震診断・耐震改修への技術的支援のほか、管理組合等に対し、マンションの適正な維持管理のための情報提供を行うとともに、マンション管理士による無料相談やアドバイザー派遣、防災対策の情報提供など、マンションの適正管理に関する普及・啓発を行います。

1. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

推進施策	概要
管理計画の認定	マンション管理適正化法に基づいた管理計画の認定事務を行います。
助言・指導等の実施	マンション実態把握調査において把握した各マンションの管理状況に応じて、マンション管理適正化法に基づき、管理組合の管理者等に対して適切な管理を行うよう助言・指導等を行います。
管理等に関する相談窓口や管理セミナーの充実	管理組合が適正に運営できるよう、無料相談窓口や分譲マンションアドバイザー派遣制度を実施することで、管理組合への支援を行います。 マンション管理セミナーの開催により管理組合に対し、適正な維持管理のための情報提供を行います。
マンション管理組合登録制度	管理組合をサポートするため、マンションの管理組合の連絡先及び建物や土地の概要・管理状況等の情報の登録により、上記支援制度やセミナーの案内のほか、法改正などの情報提供を行う管理組合登録制度を創設します。
団地再生コーディネート事業の検討	団地型マンションにおいて、ハード・ソフト両面の再生に係る活動に対し、専門家と連携し、その取組内容に応じた支援を行う団地再生コーディネート事業について検討します。
耐震相談の充実	旧耐震基準のマンションの耐震性等について、建築士等の専門技術者が現況建物の状況や図面、構造計算書等に基づき相談に応じます。
耐震診断・改修工事等の推進	大規模地震等への安全性の確保に向け、マンションの耐震診断や改修工事等に対する費用の一部を補助し、マンションの耐震化を推進します。

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

普及・啓発	概要
管理等に関する相談窓口や管理セミナーの充実（再掲）	<p>管理組合が適正に運営できるよう、無料相談窓口や分譲マンションアドバイザー派遣制度を実施することで、マンションの管理組合への支援を行います。</p> <p>マンション管理セミナーの開催により管理組合に対し、適正な維持管理のための情報提供を行います。</p>
マンション管理組合登録制度（再掲）	<p>管理組合をサポートするため、マンションの管理組合の連絡先及び建物や土地の概要・管理状況等の情報の登録により、上記支援制度やセミナーの案内のほか、法改正などの情報提供を行う管理組合登録制度を創設します。</p>
団地再生コーディネート事業の検討（再掲）	<p>団地型マンションにおいて、ハード・ソフト両面の再生に係る活動に対し、専門家と連携し、その取組内容に応じた支援を行う団地再生コーディネート事業について検討します。</p>
耐震相談の充実（再掲）	<p>旧耐震基準のマンションの耐震性等について、建築士等の専門技術者が現況建物の状況や図面、構造計算書等に基づき相談に応じます。</p>
マンションの防災対策の促進	<p>大規模災害の事前対策や防災意識の向上に向けた取組として、防災に関する準備や知識を深めることで災害時に安全に身を守ることを目的として、管理組合が自主的に実施する防災訓練などで「高層ビル・マンションの防災対策」やその事例について情報提供を行います。</p>
地域コミュニティの形成の促進	<p>マンション周辺の地域住民や自治会との交流を促進し、マンション住民だけでなく、周辺地域と一体となったコミュニティの形成を図ります。</p>
関係団体との連携	<p>管理組合の運営状況に応じて、マンション管理センター、マンション管理士会、住宅金融支援機構等と連携して、マンションのハード・ソフト両面での維持管理や再生に係る相談に応じ管理の適正化を図ります。</p>

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。

(1) 管理組合及び区分所有者

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、マンションの区分所有者等で構成される管理組合となります。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、相模原市マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることも重要です。

管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国及び市が講じる施策の協力を求めることが求められます。

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。

(2) 市

市内のマンションの管理状況を踏まえ、計画的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よう努める必要があります。市内のマンションの実態把握を進めるとともに、本計画において、施策の方向性等を明らかにし、マンション管理適正化法第3章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を促進します。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者との連携を図りながら、効果的に施策を進めます。

さらにマンション管理士等の専門的な知識を有する者や関係団体、経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供や啓発等に取り組みます。

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、相模原市マンション管理適正化指針に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に管理の適正化に関する支援に取り組みます。

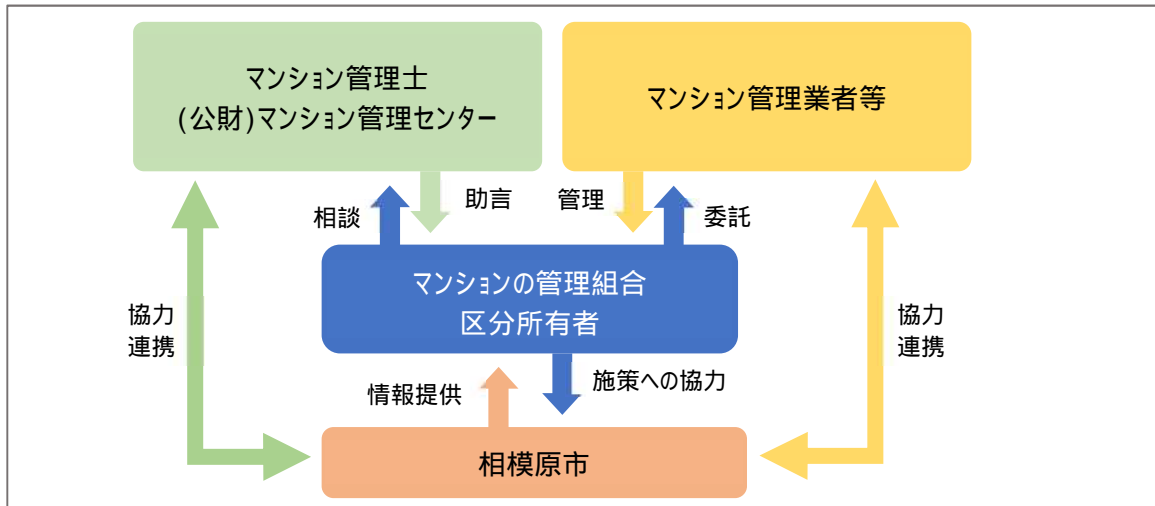
(3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、相模原市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、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、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。



2. 施策の目標

本計画の推進に当たっては、施策の成果を把握・評価するため次の成果指標とその目標値を設定します。

成果指標一覧

	成果指標	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 (R3年度)	2,000人	市調査



令和5年3月発行

発行 相模原市

編集 相模原市 都市建設局

まちづくり推進部 建築・住まい政策課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話 042-769-9817 (直通)

FAX 042-757-6859