

マンション管理適正化に向けた取り組み

神奈川県マンション管理士会



神奈川県マンション管理士会
会長 牧 博史



一般社団法人
神奈川県マンション管理士会

ご案内

名 称 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会

所在地 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階

設 立 2002年12月

目 的

•当会は、日管連、行政及び関係団体との連携、協力などを通じて会員の活動、並びにマンション管理組合に対するご支援等を行うことによりマンション管理士制度の健全な普及、周知を通じ、マンションの管理の適正化に資することを目的とする。

主な事業

1. 会員のマンション管理士としての知識、技能、品位の保持等の習得に関する研修、その他の支援
2. 会報の発行等当会の事業に関する当会内外への広報
3. 会員のマンション管理士としての業務の指導・支援及び就業機会増進
4. マンションの管理に関する情報収集及び調査研究並びにその成果の会員への提供
5. マンション管理組合からの相談対応及びその他の管理業務に対する会員紹介
6. 一般社団法人日本マンション管理士会連合会並びに行政及び関係団体との協力及び意見の具申
7. その他、マンション管理士制度の周知、普及に関する事業及び付帯する事業

会員数 231名(令和5年9月末現在)



マンション管理適性化 に向けた取組み

二極化する高経年マンション

「資産管理」から「自ら経営」へ

管理計画
認定

市場評価

マンション
管理計画
認定制度

マンション
管理士会

管理の
適正化

管理意識
の向上

魅力(管理計画認定)を発信すること
による好循環

「管理不全の予備群」

調査結果から築40年超の
マンションは総ストック数の
20%近く存在すると推定



劣化

住人減

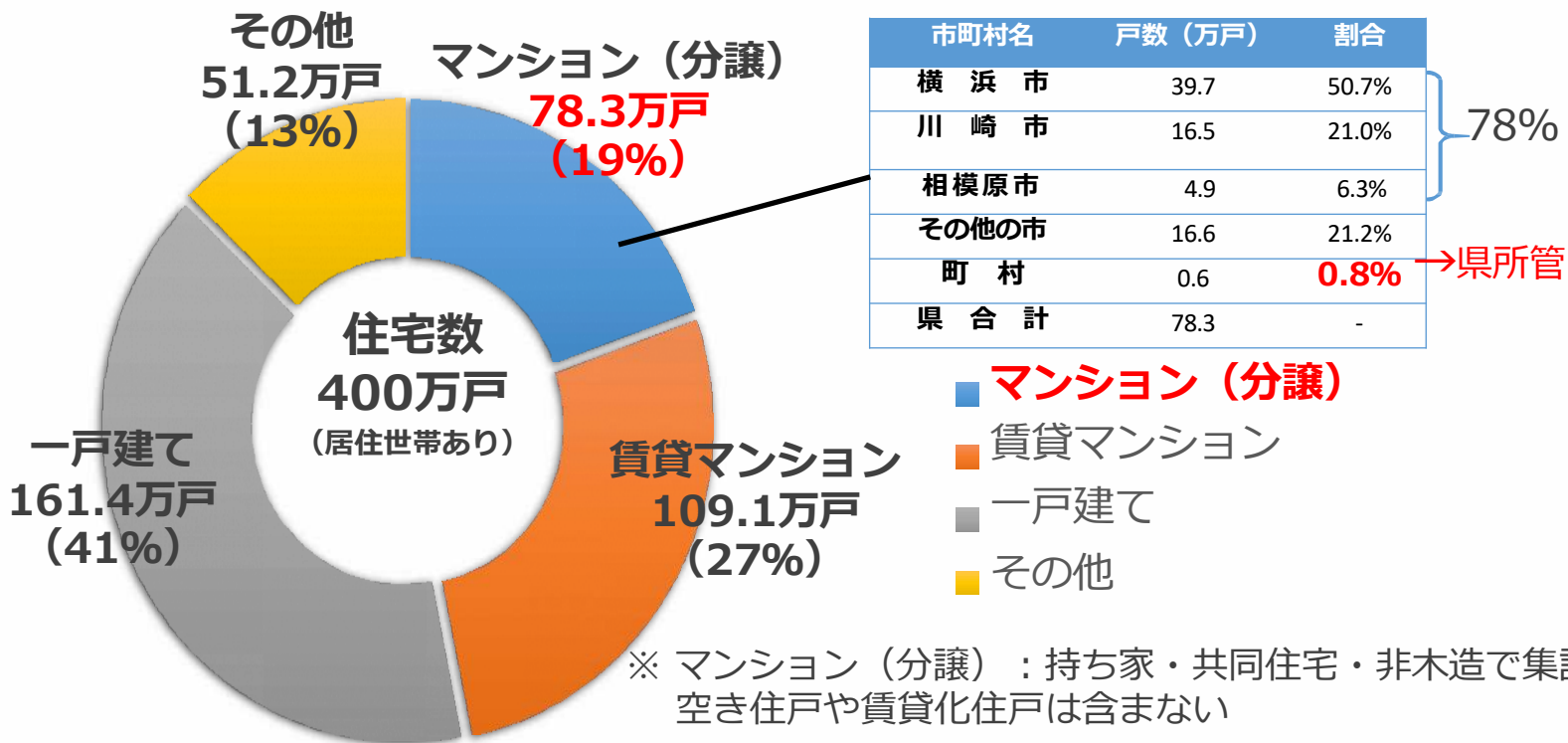
資金減



県内の建て方別の住宅数

- 県内には約78万戸のマンション（分譲）があり、住戸数（居住世帯あり）の2割を占め、県民の重要な居住形態の一つとなっている
- このうち約8割は、政令3市に集中している
- 県がマンション管理適正化法で所管する町村部は全体の**0.8%**

建て方別の住宅数（神奈川県）



<背景>

- 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)によると、県内には約78万戸のマンション(分譲)があり、住宅数(居住世帯あり)の約2割を占め、県民の重要な居住形態の一つとなっている。
- 県内のマンションは、老朽化した物件の建替えが進まない一方で、新築物件の建設が毎年約2万戸(直近20年平均)あり、平成10年から30年までの20年間で約2倍に増加している。
- また、昭和55年以前に建築された築40年以上の高経年マンションは約12万戸あり10年後には約28万戸(2.3倍)、20年後には約47万戸(3.9倍)と、大幅な増加が見込まれている。
- 一方で、平成30年度マンション総合調査(国土交通省)によると、マンションの世帯主は60歳以上が約半数を占め、また、昭和54年以前築のマンションでは60歳以上が約8割にのぼり、古いマンションほど高齢化が進むなど、建物の高経年化と居住者の高齢化といった「2つの老い」の課題が顕在化しつつある。
- こうした中、令和2年6月に「マンション管理適正化法」が改正され、マンションの管理の適正化に向け、国による基本方針の策定や地方公共団体(※)による管理適正化推進計画の策定のほか、管理組合が作成する管理計画を認定する制度等が新たに設けられた。(令和4年4月施行)

※事務主体は市、市以外(町村)は県

マンション管理の適正化の推進について(県全体の方向性②)

<課題等>

- マンション問題に対する認識や取組について、市町村間で大きな差がある。マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用できるようにするためには、各市において「マンション管理適正化推進計画」を策定する必要があるが、政令市を除き、策定予定の市は少ない。
- 県はこれまで、県全域（施策によっては政令市・中核市を除く）を対象に、アドバイザー派遣等を行ってきたが、マンション管理適正化法の改正により、市域については市が、町村の区域については県が、管理組合に対して助言・指導等できる旨、役割分担が明確化された。

【施策の方向性】(論点)

- マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用できるよう、「マンション政策行政実務者会議」の場などを活用して、各市の「マンション管理適正化推進計画」の早期策定を支援し、県内のマンション全体の管理水準の向上を図る。
- 県住生活基本計画におけるマンション関連の成果指標（25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合：今後設定）の目標達成に向け、県・市で施策連携して取り組む。（適正化推進計画の目標設定や管理組合指導等）
- アドバイザー派遣やマンション管理・再生セミナー等の取組については、引き続き、従来の区域を対象に実施することとし、特に管理が適切に行われていないマンションに対しては、市町村や県マンション管理士会など関係団体と連携して対策に取り組む。

マンション管理の適正化の推進について(県全体の方向性③)

<マンションの現状>

- 建て方別の住宅数
 - ・ 県内のマンション(分譲)は約78万戸、住宅数の約2割を占める
 - ・ このうち約8割は、政令3市に集中している。

- マンション戸数の推移
 - ・ 県内ではH10→30の20年間で39→78万戸、約2倍に増加(県のマンション化率は19%で、東京都と並んで最も高い)
 - ・ 町村部でもH15→30の15年間で4→7千戸、約1.8倍に増加
 - ・ 市部(除く政令市)は藤沢、町村部は湯河原が最も戸数が多い(藤沢市 約2万7千戸、湯河原町 約2千戸)

- マンションの高経年化
 - ・ S55以前築のマンションは、この20年間で殆ど除却等されず
 - ・ 県内の築40年以上の高経年マンションは約12万戸から、10年後に約28万戸、20年後に約47万戸と大幅増加の見込み

- 居住者の高齢化
 - ・ 世帯主の年齢(全国)は、60歳代以上が増加し約半数を占める
 - ・ 特にS54以前築のマンションでは60歳代以上が78%にのぼる

<これまでの主な取組>

1 アドバイザー派遣

県内マンションの管理組合を対象に、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣し、円滑な管理組合の運営や計画的な建物の修繕等ができるよう支援。

2 マンション管理・再生セミナー

マンション管理組合の役員や区分所有者等を対象として、マンション管理や組合運営、大規模修繕に関する各種制度等の情報を分かりやすく解説し、普及啓発を行うセミナーを開催。

3 マンション管理組合交流会

マンション管理や組合運営等における様々な問題について、専門家のアドバイスを受けながら、解決に向け、管理組合がお互いに意見交換を行い、情報共有・情報交換する場として、交流会を開催。

4 マンション支援団体登録制度

マンション管理組合の支援を目的として活動している団体を登録し、県と登録団体が連携して組合を支援（NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク、県マンション管理士会ほか5団体）

5 マンション政策行政実務者会議

広域的な連携体制等の整備やマンション政策に関する情報共有、知識習得等を図るため県及び市町村による「マンション政策行政実務者会議」を開催。

マンションアドバイザー派遣事業

マンション管理士・建築士等の資格を持つマンション管理等に関する専門家マンションアドバイザーを、政令市及び中核市を除く市町村のマンション管理組合等に無料で派遣し、管理運営等のアドバイスを行います。

■ 事業内容

受付期間：令和5年6月26日～令和6年2月28日

委託先：(一社)神奈川県マンション管理士会

予定件数：15件



■ 令和5年度実施状況（令和5年8月末時点）

派遣件数：3件

派遣内訳：大磯町1件、小田原市1件、藤沢市1件

マンション管理・再生セミナー事業

マンションの適正な維持管理や円滑な再生のための情報提供等の支援として、マンション管理組合等に対しセミナーを開催します。

- 令和5年度

12月以降に実施予定

- 令和4年度実施内容（オンラインにて開催）

第1回：令和5年1月29日～令和5年3月12日

テーマ1「管理規約をめぐる争われた裁判例の解説」

テーマ2「民事信託を活用した単身高齢者対応」

第2回：令和5年2月19日～令和5年3月31日

テーマ1「管理組合が共用部分と一体で行う

専有部分設備改修」

テーマ2「駐車場の空き問題と機械式撤去、平置き化」

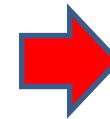




各都市との取組み 事例について

横浜市との取組み

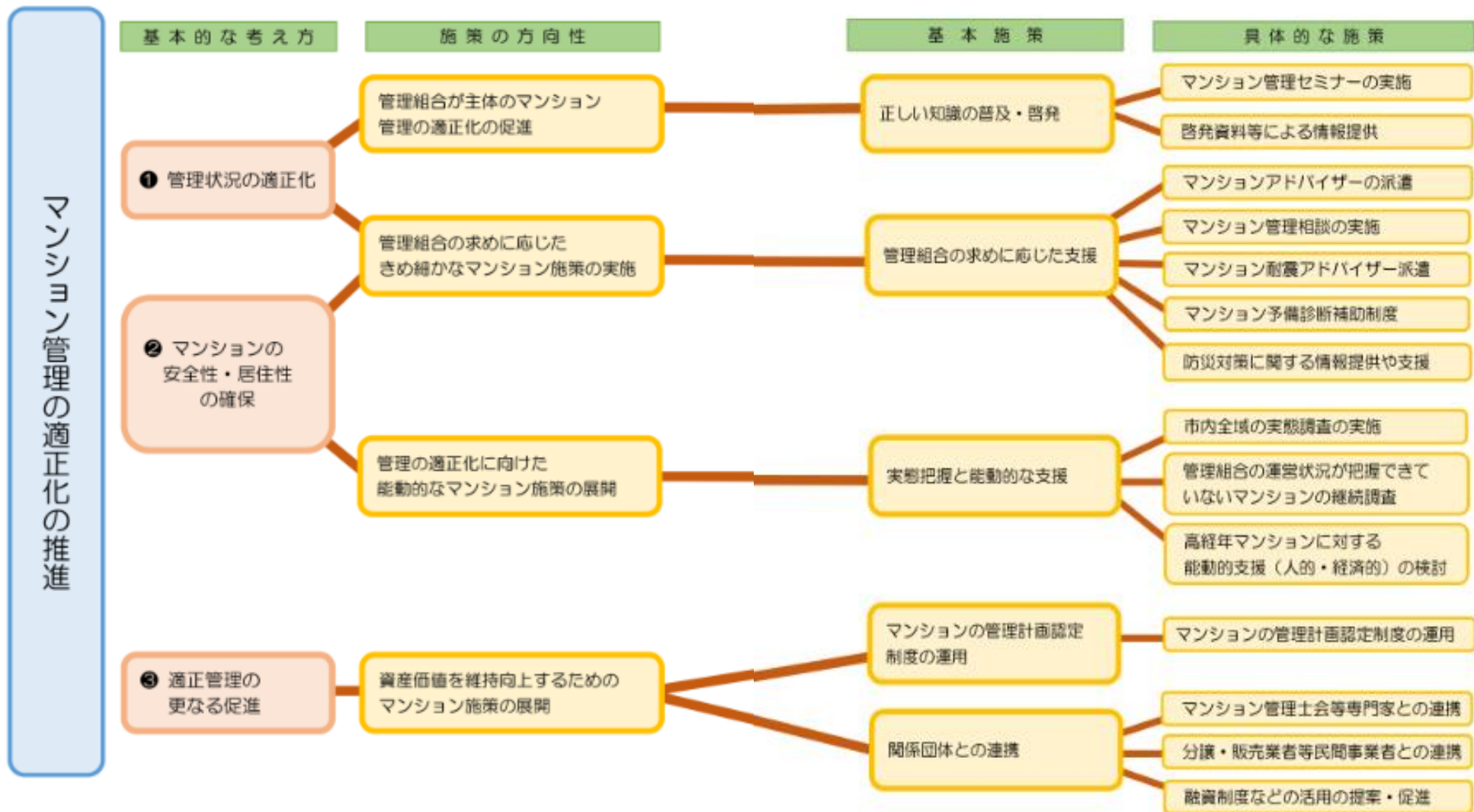
支援制度	支援内容	条件等
管理組合活動活性化支援	管理組合の組織化、総会の開催などの組合運営について、マンション専門家（建築士・マンション管理士・弁護士等）を派遣し相談に応じます	・一定の管理組合活動ができていない団体に原則1～2年目は年度当たり7回 ・支援に関する費用は無料
マンション管理相談	窓口にて、マンション全般に関する相談に応じます	・相談無料（予約制） ・原則、毎週土曜日13～17時
マンション登録制度	マンション情報を登録いただくことで、管理組合に役立つ情報提供を行います	・登録無料
マンション・アドバイザー派遣支援	マンション専門家（建築士・マンション管理士・弁護士等）を派遣し、相談に応じます	・初回のみ無料 ・2回目以降12,572円/回 ・年度当たり6回を限度
マンション管理組合サポートセンター事業	各区でマンション管理の専門家と管理組合同士の交流会を開催しています	・原則毎月第一日曜9時30分～ ・各区で同時開催 ・参加費無料
マンション・団地再生コーディネート支援事業	マンション・団地の将来検討（建物、住環境、コミュニティ形成等）を支援するコーディネーターを派遣します	・年度あたり5回、3年度を限度 ・支援に要する費用は無料



実績等	
実績 14件（内6件は終了） 2件検討中	
昨年度実績	23件
今年度	8件（5月現在）
継続	13件
新規	3件（6月現在）
昨年度実績	参加組合：693 参加者：806名 相談員：648名
2件継続中	

厚木市との取り組み

施策体系



- ・令和2年度の実態調査後、現地調査を実施。
- ・アドバイザー派遣事業＝要支援マンションに対し、令和3年より実施。（10件程/年）
- ・マンション管理セミナー、管理組合交流会に毎年参加、講師派遣。

川崎市との取り組み

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】

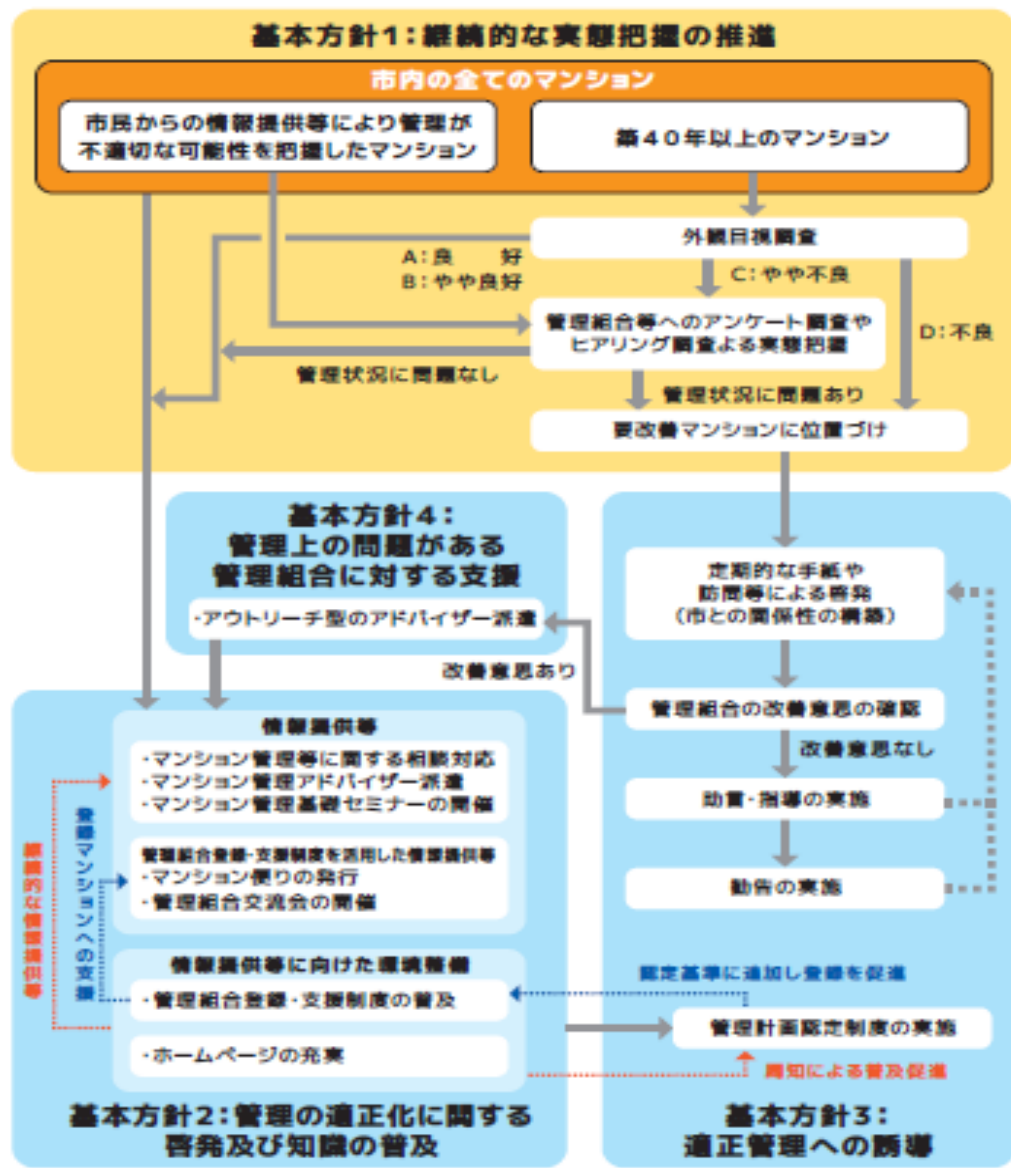


市民向けリーフレット

※「マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律で規定する、いわゆる「分譲マンション」をいいます。

全国的に、建設後相当の期間が経過したマンション（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」が改正されました。川崎市でも、今後、高経年マンションの増加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」を策定しました。

マンション管理適正化に向けた取組の全体像



- ・定期的に セミナー、交流会に参加。
- ・管理計画認定制度推進にあたり連携。



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会

ご 案

**神奈川県マンション管理士会は
今後も、管理組合の皆様に、
寄り添わせていただき、活動してま
いります。**

ご清聴いただきありがとうございました。