

鎌倉市
マンション管理適正化推進計画

令和6年(2024 年)5月

鎌倉市

目次

第1章 マンション管理適正化推進計画の目的

1 計画の背景と目的	1
2 本計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
4 対象となるマンション	3

第2章 本市におけるマンションの現状と課題

1 本市内におけるマンションの現状	4
2 鎌倉市マンション管理実態調査(アンケート調査)	6
3 マンション管理実態調査の結果等	7

第3章 マンション管理適正化に関する基本的な考え方

1 鎌倉市マンション管理適正化指針	12
2 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	17
3 管理計画の認定の基準	17

第4章 具体的な施策展開

1 施策と普及・啓発	19
------------	----

第5章 マンションの適正な管理を進めるために

1 関係主体の役割	21
-----------	----

第6章 各施策の目標

1 各施策の目標	23
----------	----

第7章 計画の進行管理

1 計画の進行管理	24
2 施策の効果検証	24

資料編

1 マンション管理実態調査(アンケート調査)の詳細結果	26
2 鎌倉市内におけるマンションの立地状況	31

第1章 マンション管理適正化推進計画の目的

1 計画の背景と目的

全国のマンションの戸数は令和4年(2022年)末時点で約690万戸あり、マンションは国民の約1割超が居住する主要な居住形態となっています。一方で、築40年を超えるマンションは約125万戸あり、10年後には約260万戸、20年後には約445万戸と、建設後相当の期間が経過した高経年マンションが増加する見込みです。

近年では、区分所有者の高齢化も進行しており、管理組合等の機能不全、修繕積立金等の資金不足により、適切な維持管理が困難なマンションの増加が懸念されています。

適切な修繕がされない状態で老朽化したマンションが放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下だけでなく、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど、多くの問題を引き起こす可能性があります。

本市においても、マンションの戸数は約11,000戸※あり、築40年を超えるマンションは約2,200戸※あります。また、20年後には築40年を超えるマンションが約6,000戸※となり、同じように高経年マンションが増加する見込みです。

また、本市における高齢化率は30%を超えており、今後もマンション入居者の高齢化とマンションの高経年化が進行する見込みであることに鑑みると、適切な維持管理が困難なマンションの増加が懸念されます。

このような状況を背景に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)」が令和4年(2022年)4月1日に施行されました。これにより、国は、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。)を策定し、地方公共団体は、国の基本方針に基づき、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、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ることが求められています。

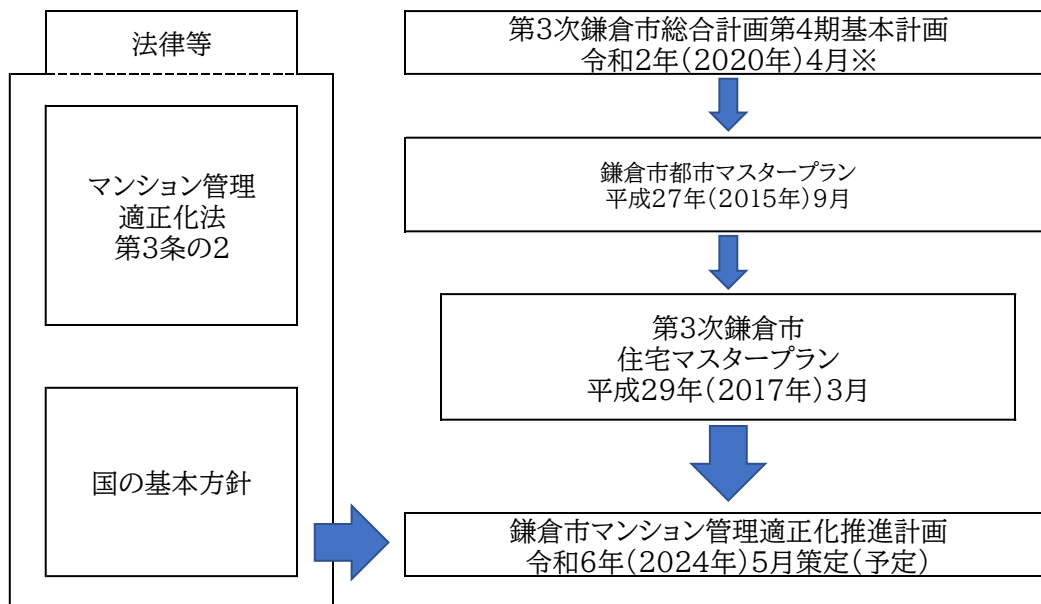
こうしたことから、マンションの管理水準向上と、マンション居住者の安全で快適な生活を確保するため、本市が取り組むマンション施策の基本的な考え方を示すとともに、マンションの管理の適正化を効果的に推進するため、本計画を策定します。

※総務省「平成30年住宅・土地統計調査」を基に「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」に記載された計算方法で推計

2 本計画の位置づけ

本計画は、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12月8日法律第149号)(以下「マンション管理適正化法」という。)及び国の基本方針に基づき策定するものです。

また、「第3次鎌倉市総合計画」「第3次鎌倉市住宅マスタープラン」等の上位関連計画との整合・連携を図るものとします。



※第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画の終期は令和7年度(2025年度)

また、SDGsの目標の一つである「11 住み続けられるまちづくりを」への貢献を目指しつつ本計画を推進します。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度(2024 年度)から令和 10 年度(2028 年度)までの 5 年間とします。

なお、計画期間中においても、必要に応じて計画の見直しを図ります。

4 対象となるマンション

計画の対象となるマンションは、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第 2 条第1号のマンションとは】

第2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。

1 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。)第2条第2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2条第3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

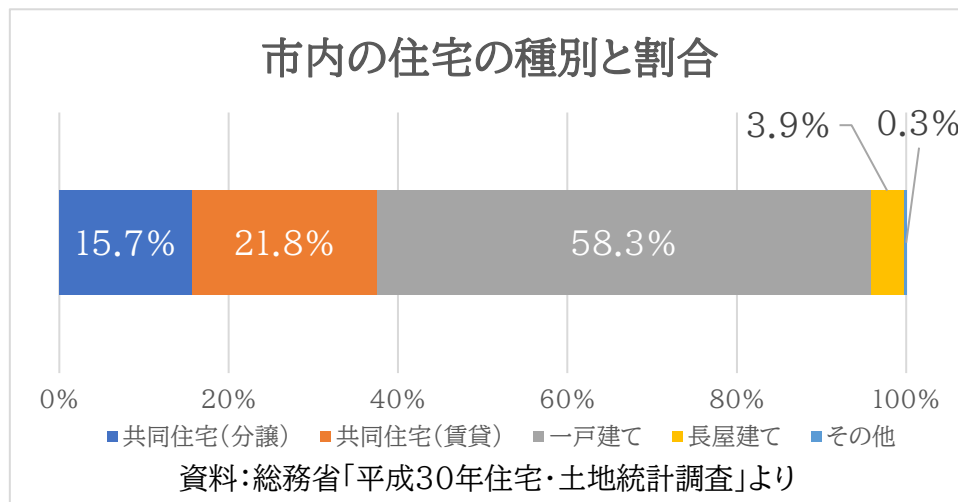
第2章 本市におけるマンションの現状と課題

1 本市内におけるマンションの現状

(1) 本市におけるマンションの状況

ア マンション数

本市におけるマンションの戸数は、11,106 戸※です。市内住宅全体の戸数が 70,960 戸※であり、そのうちの約 16%を占めることから、マンション(共同住宅(分譲))は主要な居住形態の一つであるといえます。



イ 立地状況

マンションは JR 大船駅、鎌倉駅周辺及び腰越、由比ガ浜、材木座などの市内南部に多く分布しています。

※総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」を基に「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」に記載された計算方法で推計

ウ 建築時期別のマンション戸数

マンション総戸数…11,106 戸※

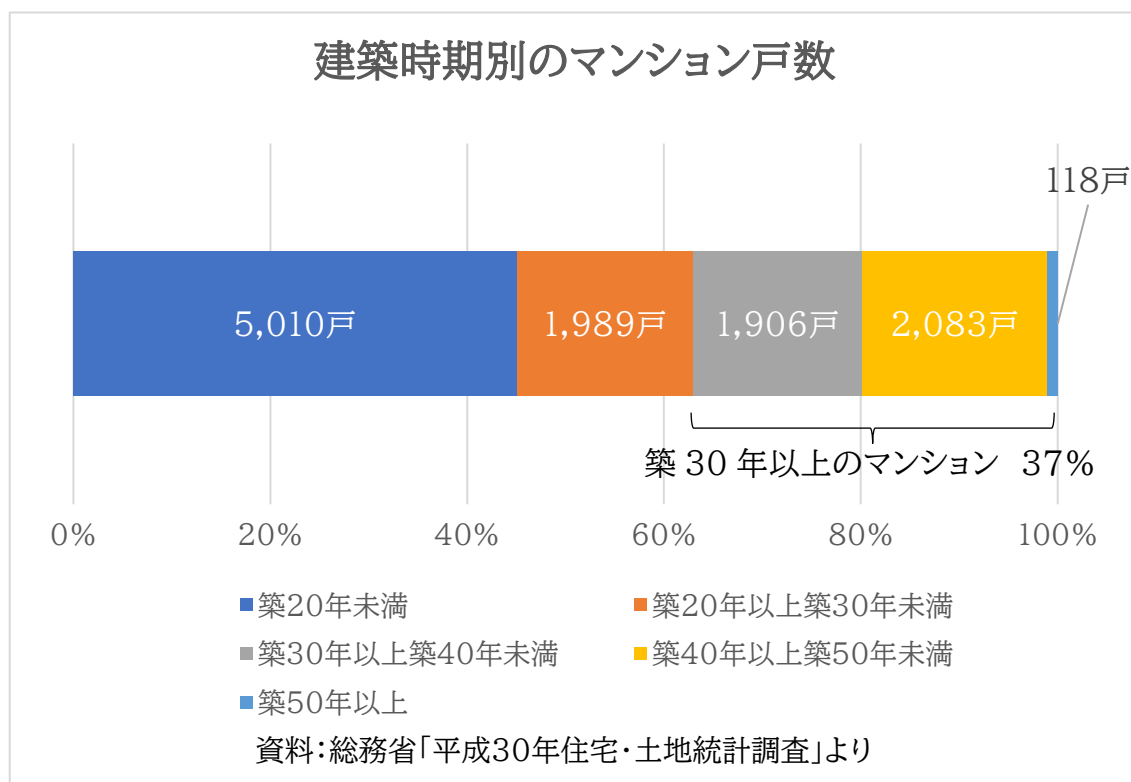
築 20 年超以上築 30 年未満…1,989 戸※

築 30 年超以上築 40 年未満…1,906 戸※

築 40 年超以上築 50 年未満…2,083 戸※

築 50 年以上…118 戸※

マンションのうち、築年数が 30 年以上経過しているマンションが 37% となっています。



※総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」を基に「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き」に記載された計算方法で推計

2 鎌倉市マンション管理実態調査(アンケート調査)

本市では、令和5年度(2023 年度)に市内のマンションを対象に、立地状況や管理の実態を把握及び整理するため、「マンション管理実態調査」を実施しました。調査対象、主な調査項目及び調査方法等は、次のとおりです。

No.	項目	内容
1	調査対象	市内に所在するマンション
2	アンケート送付先	231箇所
3	主な調査項目	<基礎調査> ・建物名称、管理組合名、所在地、建築年月、構造、戸数、エレベータの有無、駐車場の有無 <アンケート調査> ・管理組合の有無、総会等の運営状況 ・管理費、長期修繕計画・修繕積立金、維持管理の状況 ・耐震化や建て替えに関する状況 ・管理組合等の運営に関する課題等
4	調査方法	市内に所在するマンションの管理組合等宛てに郵送。 一部マンションについては、現地調査にて聞き取りを実施。
5	調査期間	令和5年(2023年)7月18日～7月31日、9月25日～10月31日
6	回答・回答率	回答件数134件 ・ 回答率58%

3 マンション管理実態調査の結果等

(1) マンション管理実態調査の結果

アンケートの回答があったマンションは全体で 58%であり、そのうち、管理組合があると回答したマンションは 91%で、管理規約があると回答したマンションは 98%でした。現在の管理費が適正であると回答したマンションは全体のうち 86%で、管理費や修繕積立金の滞納が3箇月以上ないと回答したマンションは全体のうち 87%でした。長期修繕計画が作成されていると回答したマンションは全体のうち 90%で、長期修繕計画に基づき大規模修繕を行っているという回答したマンションは全体のうち 85%でしたが、修繕積立金が適正であると回答したマンションは全体のうち 55%でした。

また、災害対応マニュアルを作成していると回答したマンションは全体のうち 37%、マンション独自の防災訓練を実施していると回答したマンションは全体のうち 57%で、災害時用の備蓄や装備をしていると回答したマンションは全体のうち 45%に留まりました。

管理上の課題として最も多く挙げられたのは、「役員のなり手不足」でしたが、「特に課題はない」との回答が同数となる結果でした。有効な課題解決の方法として最も多く挙げられたのは、「専門家による管理組合運営へのアドバイス」でした。

(2) 課題の整理

これらの調査の結果を踏まえ、本市におけるマンション管理の課題を次のとおり整理します。

ア 管理組合等の適正な運営

管理費が適正かつ滞納がない一方で、管理組合役員のなり手不足や、居住者の管理組合運営への無関心な状況が確認できました。原因として、管理に必要な知識不足、管理運営の必要性や重要性に対する認識不足等が考えられます。

このことから、今後、適切な管理運営ができなくなるマンションの増加が予想され、管理運営方法の強化をどのように行っていくかが課題となります。

イ 長期修繕計画に基づいた大規模修繕の実施

おおむね長期修繕計画に基づいて大規模修繕を行っているものの、一部で長期修繕計画が作成されていないことや修繕積立金が適正でないことが確認できました。原因として、計画を作成する担い手がないこと、金額の変更に係る合意形成が困難であること等が考えられます。

このことから、今後適正な時期に大規模修繕が行えなくなることが予想され、どのようにして長期修繕計画を作成し、その計画に沿って着実に大規模修繕を行うかが課題となります。

ウ 防災に関する対策

何らかの方法で防災訓練を実施している一方で、防災マニュアルの整備がされておらず、災害時の備蓄もないことが確認できました。原因として、防災に関する知識や対策を講じるためのノウハウ不足等が考えられます。

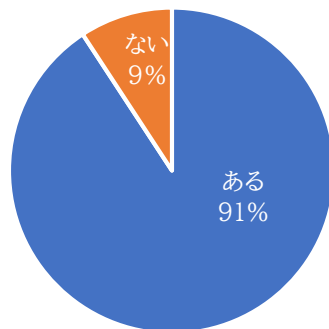
このことから、災害発生後に適切な対応が取れないことが予想され、どのように防災に対する意識を高め、防災の知識を得て具体的な対策を講じるかが課題となります。

(3) アンケート調査の詳細

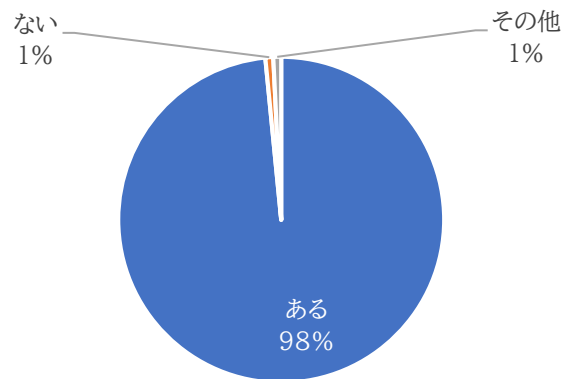
アンケート調査の詳細については、次のとおりです。

ア 管理組合の運営について

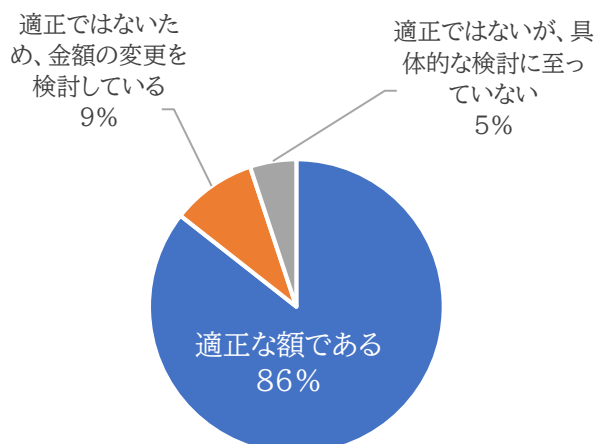
管理組合(法人含む)の有無



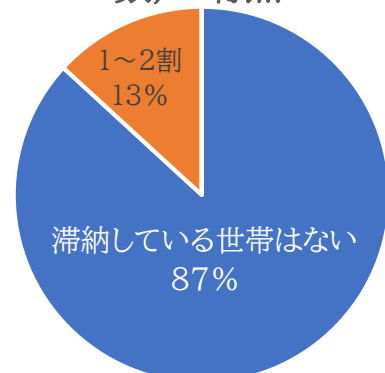
管理規約の有無



現在の管理費が適正か

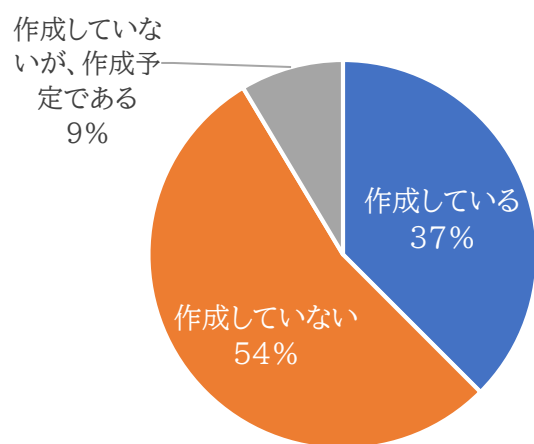


管理費・修繕積立金等を3か月以上滞納をしている世帯(戸数)の有無

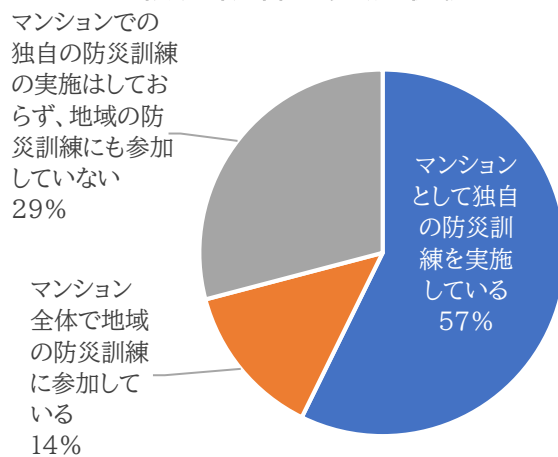


イ 防災に対する取組み状況

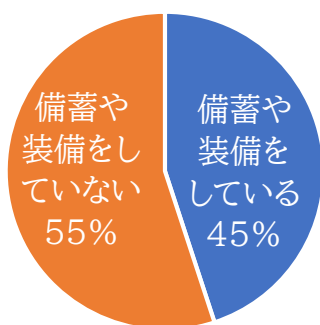
災害対応マニュアル等の作成



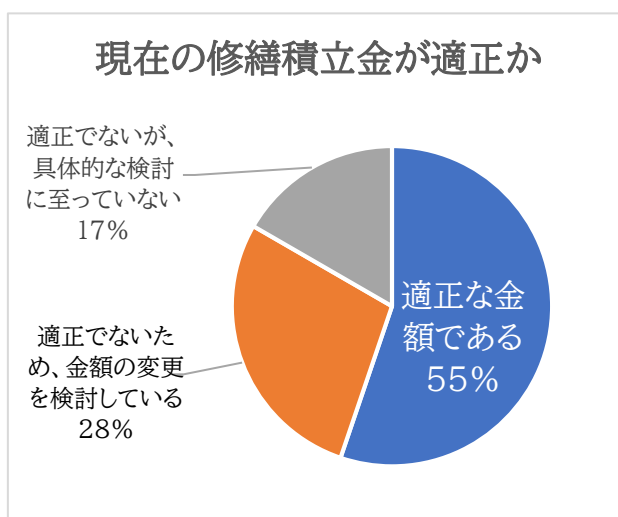
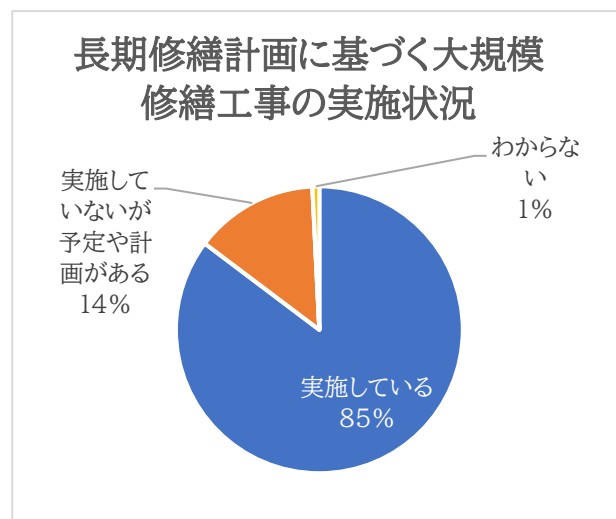
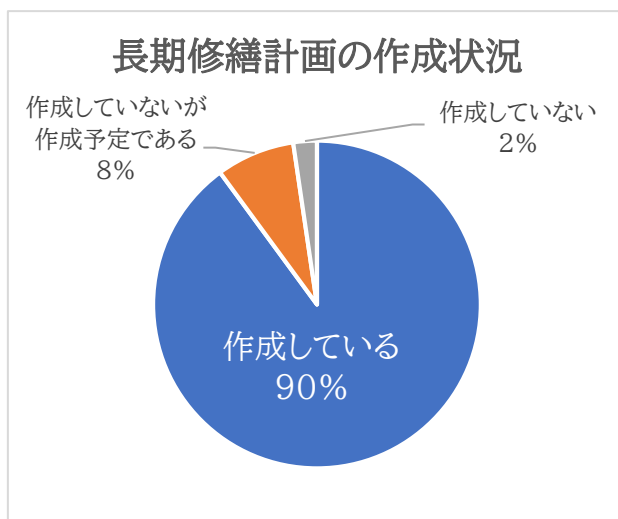
防災訓練の実施状況



災害時用の備蓄や 装備の有無



ウ 長期修繕計画、修繕積立金や大規模修繕の実施状況について



エ 管理上の課題(複数回答可)

現在抱えている課題	
高齢化のため役員のなり手が不足している	41
集会室など日常的に集まることのできる場所がない	16
修繕積立金不足から計画した通りの修繕ができない	15
居住者が管理組合運営に無関心である	15
専門的知識の不足や作業負担の重さから、適切な運営ができていない	9
役員の引継ぎが適切にできていない	7
空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている	6
管理組合の運営が管理会社任せである	5
管理費等の滞納が多く発生している	0
その他	10
特にない	41

今後、どのような支援があると課題の解決に向けて取組みが進むと思われますか	
専門家による管理組合運営へのアドバイス	30
日常的な修繕検討に関するアドバイス	21
長期修繕計画の策定のための支援	16
共用部分の改修や大規模修繕のための融資	13
管理規約策定のための支援	10
管理組合運営における研修・講習・意見交換会の場の提供	9
建替えの検討・実施のための支援	6
共用部分のバリアフリー化のための改修	6
管理組合運営におけるパソコン入力等の研修	5
会計管理に関する実務的な補助	3
外部専門家による管理組合役員への参画	1
その他	5
特にない	47

第3章 マンション管理適正化に関する基本的な考え方

1 鎌倉市マンション管理適正化指針

本市では国のマンション管理適正化指針と同様の内容を鎌倉市マンション管理適正化指針とし、管理組合等によるマンションの管理の適正化を推進するため、基本的な考え方を次のとおり示します。

また、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。

鎌倉市マンション管理適正化指針

本市におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各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間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、本市における市民生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。

この指針は、このような認識の下に、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、必要な事項を定めるものである。

また、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)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望ましい。

1 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や本市における重要な居住形態となり、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ある。

このようなマンションの重要性に鑑み、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するべきである。

- (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、マンションの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重要である。

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る。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る。

- (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る。
- (3) マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、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ある。
- (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るが、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じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

(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ある。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。

また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。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、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

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る。

(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、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に則り、「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、その改正を行うことが重要である。

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が肝要である。

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、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

(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ある。

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望ましい。

(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ことが重要である。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、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

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る。

(5) 長期修繕計画の策定及び見直し等

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ある。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策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「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る。

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ある。

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ある。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配慮することが望ましい。

なお、建築後相当の年数を経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しい。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ことが必要である。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や修繕工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、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ある。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、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、特に管理費の使途については、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ことが必要である。

なお、このように適切な区別や、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ない。

(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ながら、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ある。また、複合用途型マンションにあっては、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ある。

3 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

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必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、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、集会の決議等を遵守する必要がある。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関する理解を深める必要がある。

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重要である。

4 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

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、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

なお、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る。

また、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、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る。

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ことが必要である。

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。

No.	項目	内容
1	管理組合等の運営	管理組合等の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。 集会を年1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	管理組合等の経理	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	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及び鎌倉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。

No.	項目	内容
1	管理組合等の運営	(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)集会が年1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ど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、管理組合等の財務・管理に関する情報の書面の交付又は電磁的方法による提供について定められていること。

No.	項目	内容
3	管理組合等の経理	(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3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
4	長期修繕計画の作成及び見直し等	(1)長期修繕計画が「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。 (2)長期修繕計画の作成又は見直しが7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。 (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	防災への対策	(1)防災訓練の実施や、備蓄の有無など、防災に関する取り組みを行っていること。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 認定期間中に市から報告依頼や、改善命令を受ける場合があります。
- ・ 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 具体的な施策展開

1 施策と普及・啓発

マンションの管理の適正化の推進を図るため、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助言・指導等の施策を展開するとともに、管理組合等向けセミナー等の開催、管理計画認定制度及びアドバイザー派遣の周知、防災対策の情報提供等、マンションの適正管理に関する普及・啓発を行います。

具体的な施策は次のとおりです。

No.	項目	概要	施策	普及 啓発
1	助言・指導等の実施	本市が定める助言・指導及び勧告の目安に該当するマンションの管理組合等に対し適切な管理を行うよう助言・指導及び勧告を行います。	○	
2	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。	○	○
3	管理組合等向けセミナー等の開催	管理組合等が適正に運営できるよう、マンション管理セミナーを開催し、情報提供を行います。	○	○
4	専門家による マンション管理相談	マンションの修繕や管理規約の改正など、管理に係る相談事業を行い、マンションの課題解決への支援を行います。	○	
5	定期的な実態調査	マンションの管理状況把握のため、定期的にアンケート等により実態調査を行います。	○	
6	外部専門家の派遣	神奈川県が実施しているマンションアドバイザー派遣事業の周知を行います。	○	○

No.	項目	概要	施策	普及啓発
7	マンション管理 関連団体との連携	マンション管理関連団体と連携し、マンション管理に係る支援策の充実を図ります。	○	○
8	耐震診断の促進	耐震改修アドバイザーの派遣やマンション耐震診断補助金制度などにより、耐震診断を促進します。	○	○
9	防災に関する 情報共有	ハザードマップや防災・安全情報メール配信サービスにより防災に関する情報提供を行います。 また、マンション管理関連団体が提供している防災に関する取り組み事例等を紹介します。	○	○

第5章 マンションの適正な管理を進めるために

1 関係主体の役割

管理組合、国、地方公共団体(本市)、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、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) 管理組合等及び区分所有者の役割

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、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。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、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が重要であり、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、適切に管理を行うとともに、国及び本市が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

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) 本市の役割

本市は、市内のマンションの管理状況等を踏まえ、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る必要があります。そのため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして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図ります。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、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人等の関係者に対し、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専門的知識を有する者や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、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努めます。

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、マンション管理適正化指針等に即し、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関与します。

(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、本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。

第6章 各施策の目標

1 各施策の目標

本市におけるマンション管理の適正化に関する目標は、次のとおりとします。

(1) 施策目標

ア 管理状況の適正化

入居者が管理運営に主体的に参加し、適正な管理運営をするための支援を行います。

イ 将来を見据えた適正管理の促進

長期修繕計画が作成され、その計画に基づいた大規模修繕が実施されるよう支援を行います。

第7章 計画の進捗管理

1 計画の進捗管理

本計画に位置付けた取組みを確実に推進していくために、計画の進捗を継続的に確認し、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。

2 施策の効果検証

本計画の推進にあたり、施策の効果を図るため、アンケート調査における特定の項目の回答内容等を指標として用い、進捗度を計ります。

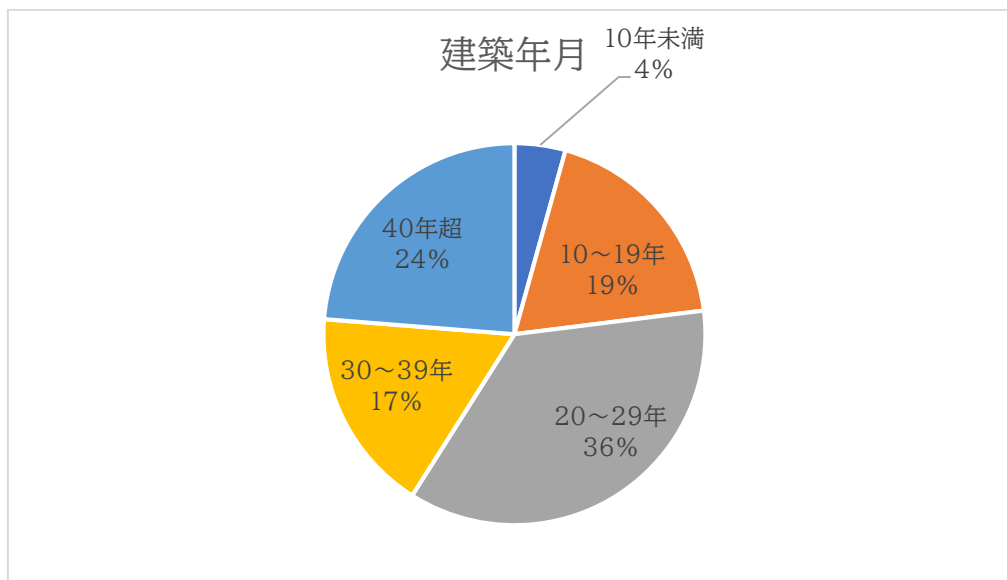
No.	施策目標	主なアンケート内容	令和5年(2023年) 実績値	令和10年(2028年) 目標値
1	管理状況の 適正化	管理費 修繕積立金の 滞納状況	「滞納はない」と 回答した管理組合等 87%	「滞納はない」と 回答した管理組合等 92%
		管理費の適正化	管理費が適正である と回答した管理組合等 86%	管理費が適正であると 回答した管理組合等 91%
2	将来を見据えた 適正管理の促進	長期修繕計画の 作成状況	「作成している」 と回答した割合 90%	「作成している」 と回答した割合 95%

資料編

- 1 マンション管理実態調査(アンケート調査)の詳細結果
- 2 鎌倉市内におけるマンションの立地状況

1. マンション管理実態調査(アンケート調査)の詳細結果

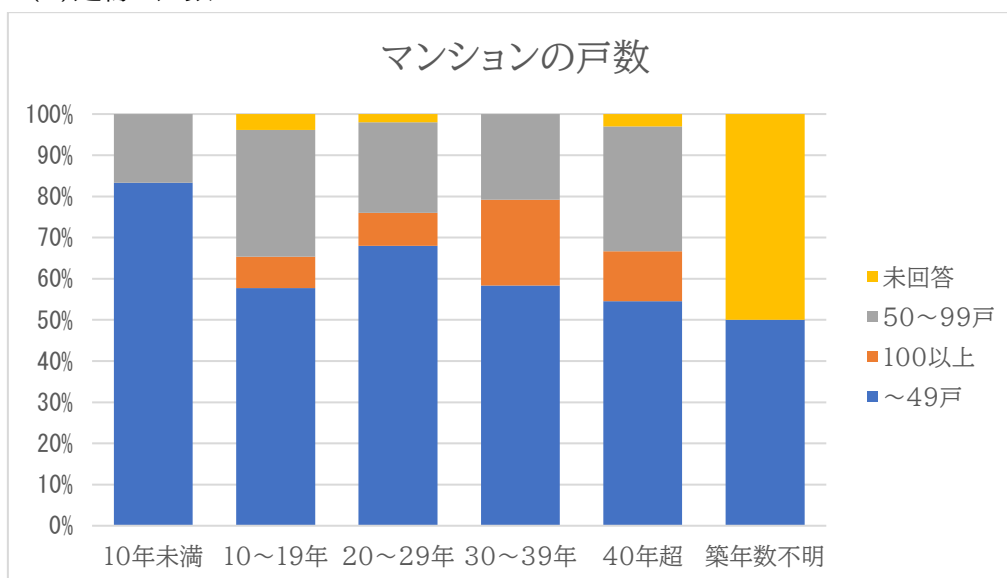
(1) 建物の建築年月



本市のマンションは築年数について、約 40%は今後 10 年 20 年で高経年と呼ばれるマンションという結果となりました。

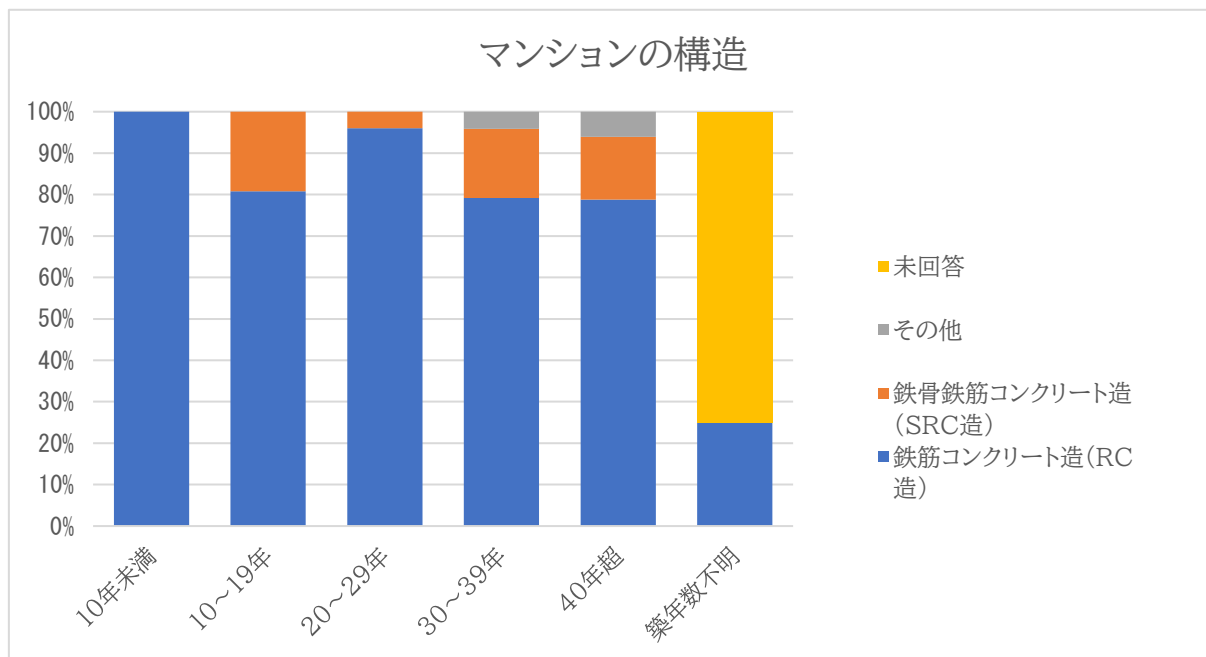
本市で1番古いマンションは昭和 37 年(1962 年)建築、新しいマンションは令和元年(2019 年)建築となります。

(2) 建物の戸数



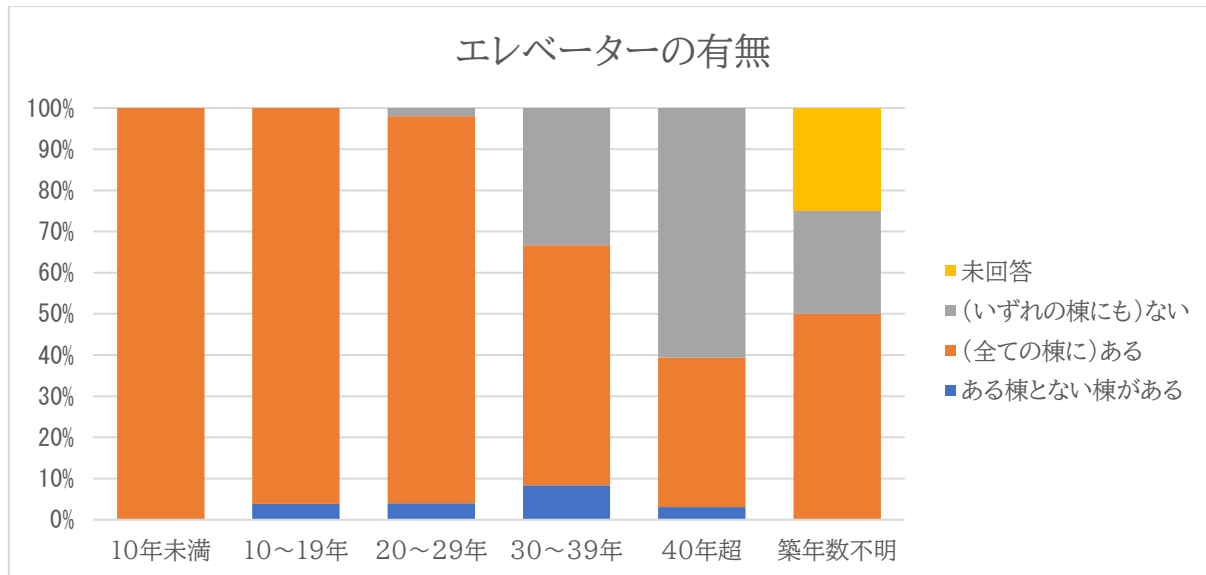
築年数と本市のマンションの戸数について、築 30 年以上のマンションは戸数が多い大規模マンションと呼ばれるマンションが多い傾向にありました。

(3)建物の構造



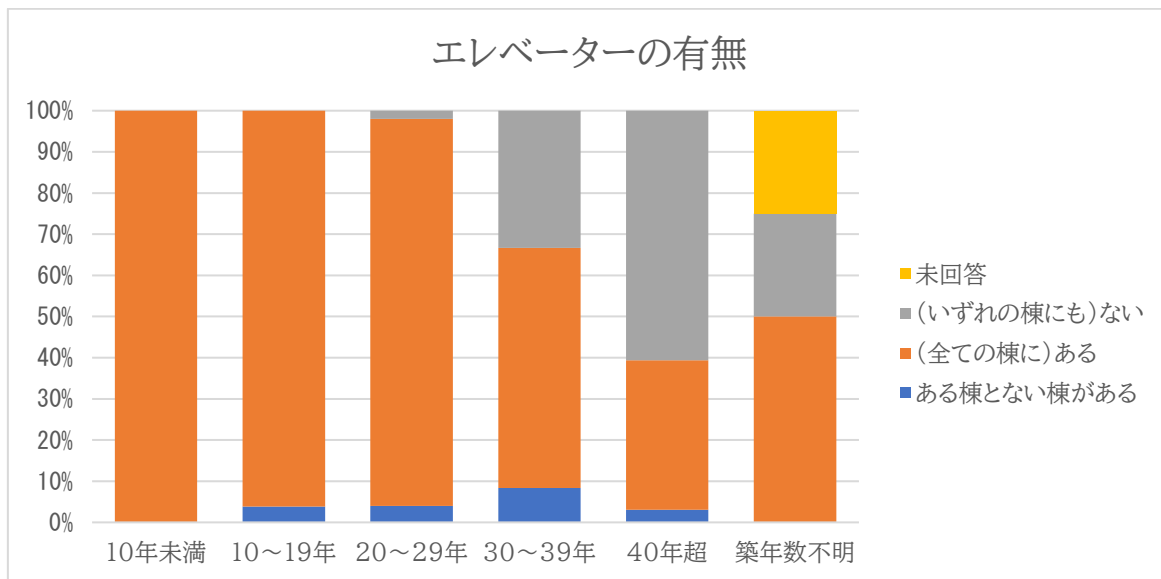
マンションの構造については、多くが鉄筋コンクリート造で建てられています。

(4)高齢者のみが居住している世帯の割合

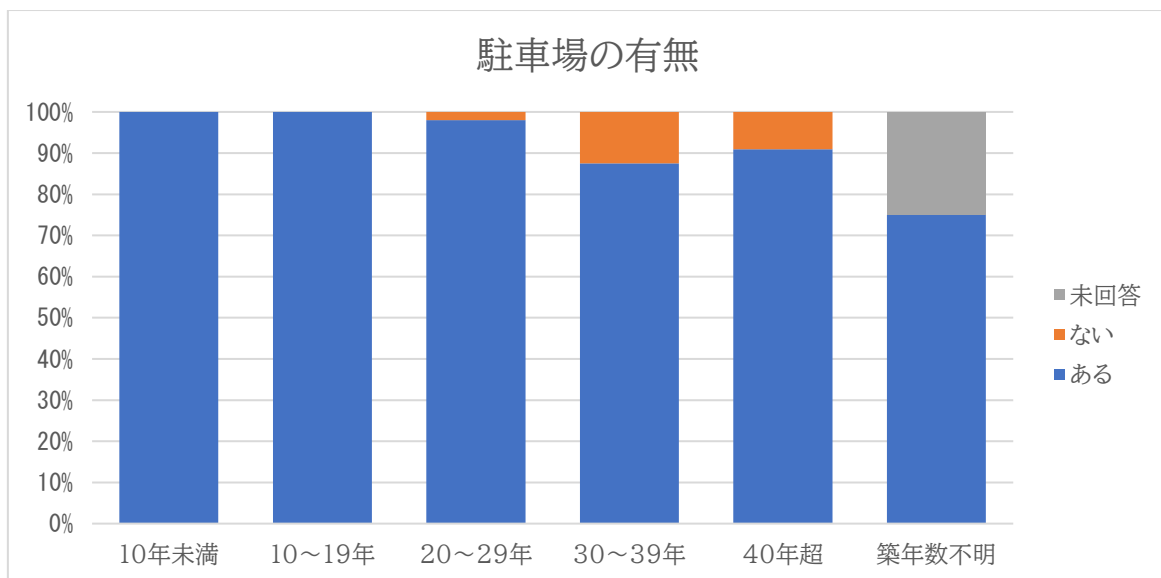


本計画でも述べられておりますが、本市においてマンション入居者の高齢化とマンションの高経年化が進行する見込みのとおり、現在も築年数が30年以上のマンションは高齢者のみが居住している世帯が多い傾向にあります。

(5)エレベーター・駐車場の有無

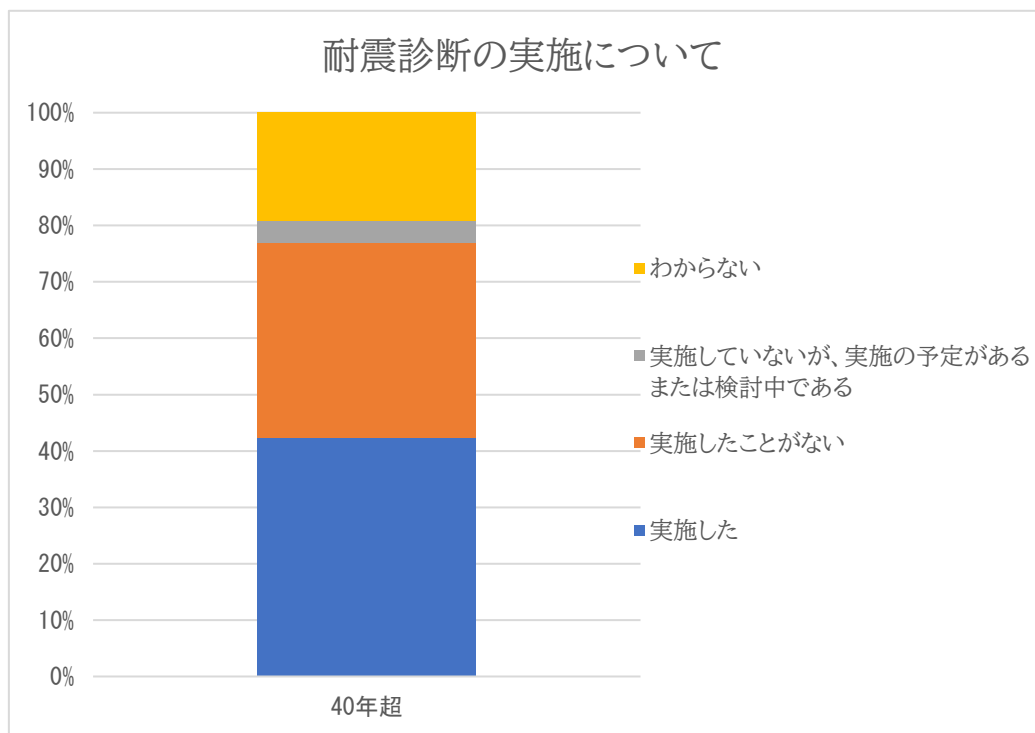


築年数が 30 年以上のマンションは、エレベーターがないマンションが多い傾向にあります。



築年数に関わらず、どのマンションも駐車場はある傾向にあります。

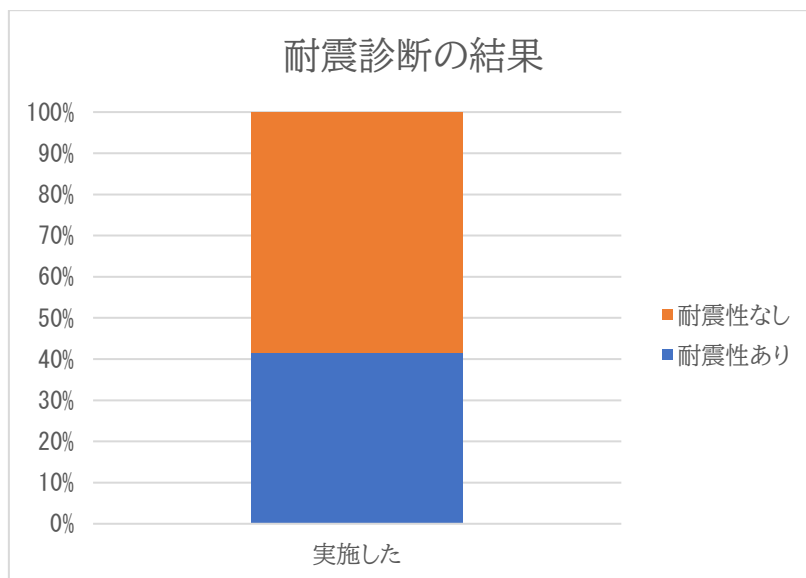
(6)耐震化や建て替えに関して



マンション管理実態調査において、耐震診断の有無の回答は旧耐震基準による建物(昭和 56 年(1981 年)5月末までに建築確認申請が受理された建物)を対象としているため、築 40 年超のマンションを掲載しています。

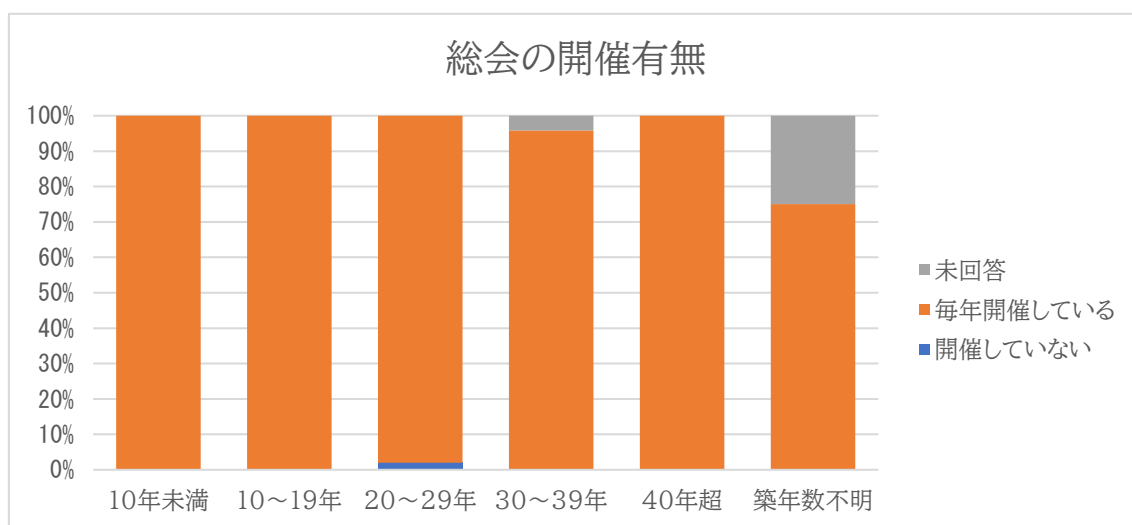
築 40 年超のマンションは半数以下が耐震診断を実施しています。

実施結果については、以下のとおりです。



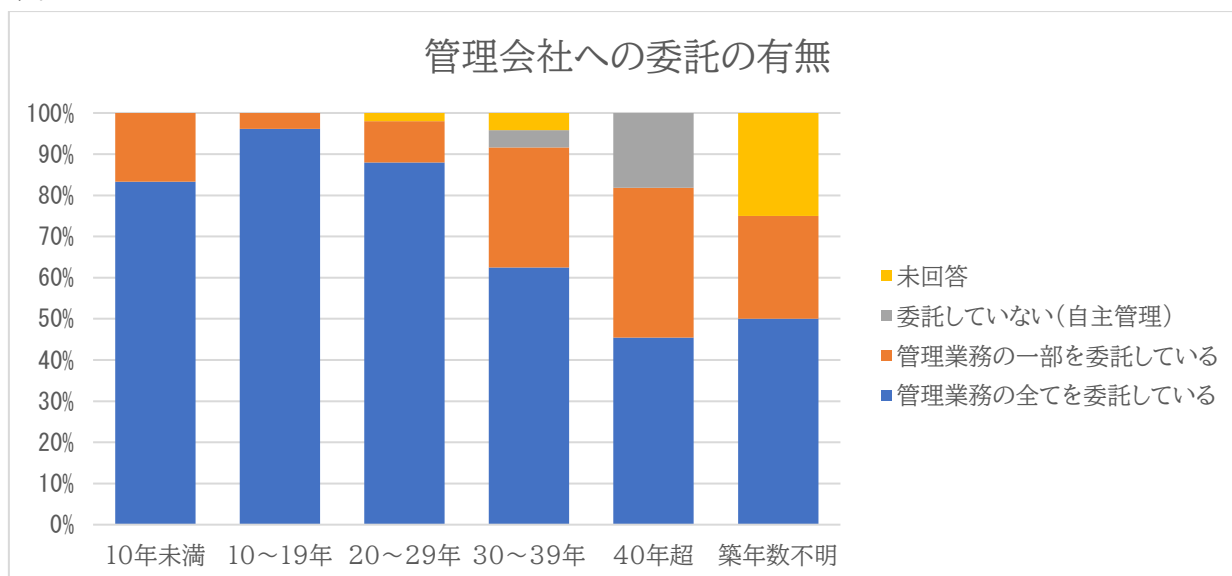
耐震診断の結果、築 40 年超のマンションは半数以上が耐震性なしと診断されたマンションが多い傾向にあります。

(7) 総会等の運営状況



どの築年数のマンションも、本計画に記載のある管理規約の有無同様、総会の開催を毎年しているマンションが多い傾向にあります。

また、マンションの管理について管理会社の委託の有無を調査した結果は以下のとおりとなります。



マンションの多くは、管理会社へ管理業務の全てを委託しておりますが、築 30 年以上のマンションは自主管理のマンションもあります。

2.鎌倉市内におけるマンションの立地状況

