

座間市マンション管理適正化推進計画

【案】

令和6年3月（予定）

座間市

目次

第1章 計画の目的と位置付け

| | |
|--------------|---|
| 1 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 2 計画の位置付け | 2 |
| 3 対象とするマンション | 3 |

第2章 座間市の現状

| | |
|--------------------|---|
| 1 マンションのストック数と立地状況 | 4 |
|--------------------|---|

第3章 計画の内容

| | |
|---|----|
| 1 区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標 | 10 |
| 2 区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために座間市が講ずる措置に関する事項 | 10 |
| 3 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施策に関する事項 | 10 |
| 4 区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（座間市マンション管理適正化指針）に関する事項 | 10 |
| 5 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に関する事項 | 11 |
| 6 計画期間 | 11 |
| 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項 | 11 |

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画策定の背景と目的

国のマンションに関する統計・データ等によると、令和4年時点の全国のマンションストック総数は約694.3万戸で、国民の1割超が居住している推計となっています。

また、築40年以上のマンションは、約125.7万戸存在し、今後10年後には、約2.1倍の260.8万戸、20年後には、約3.5倍の445.0万戸に増加する見込みとなっています。

また、高経年マンションにおける区分所有者の高齢化、非居住化による管理組合の役員の担い手不足等の課題、マンションの大規模化等に伴い、マンション管理の専門家・複雑化による合意形成の困難さの増大、既存住宅流通量の増加、管理情報の不足、適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足等マンションの管理に関する現状と課題があり、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が必要となっています。

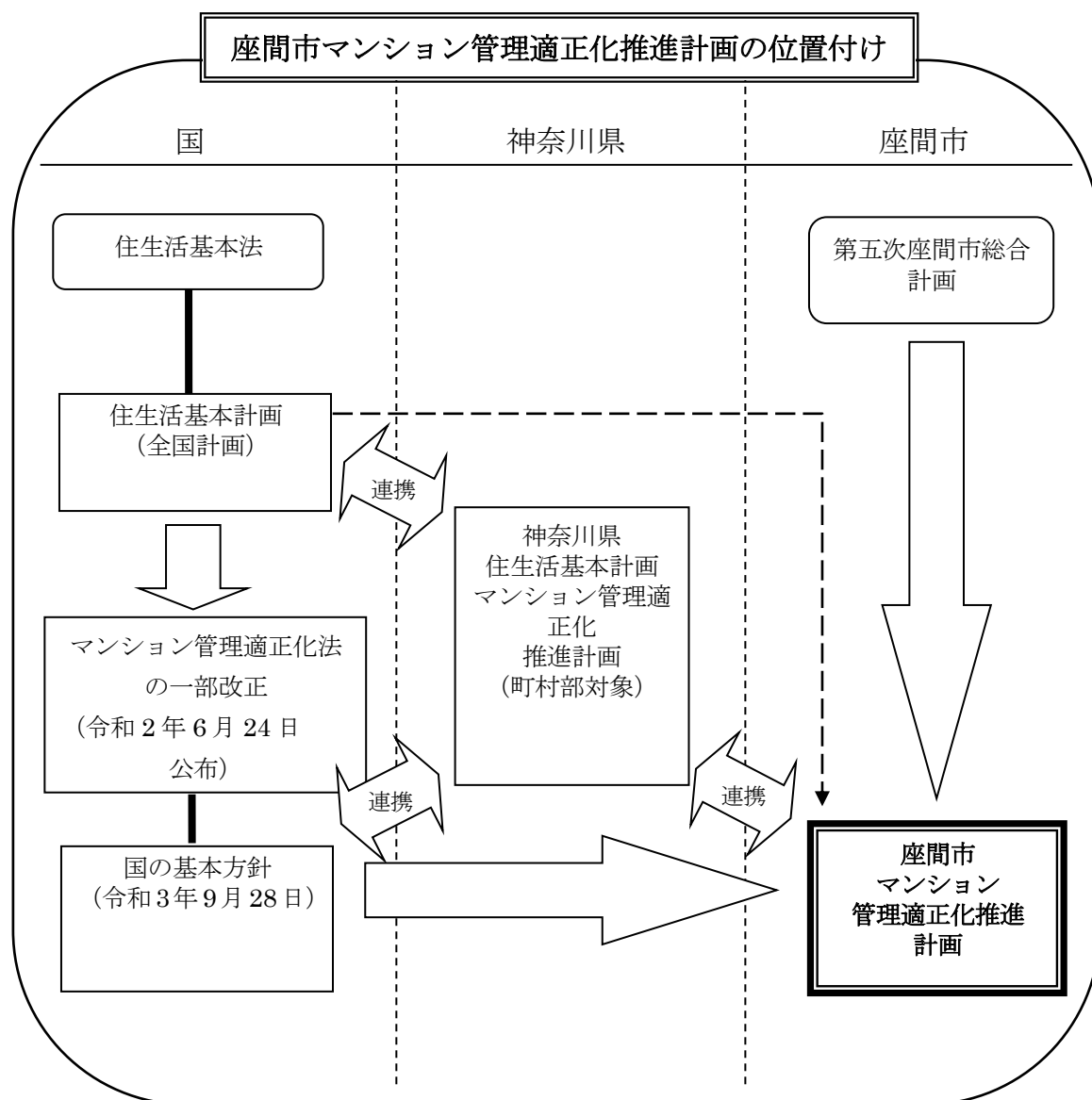
このような背景のもと、マンションの管理の適正化の推進のため、令和2年に公布された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正する法律」により、国はマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定し、地方公共団体は、国の基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を定めることができるようになりました。

このことを受け、座間市のマンションの管理の適正化を推進するため、本計画を策定します。

2 計画の位置付け

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（以下「マンション管理適正化法」という。）に基づく計画として、計画的にマンション管理の適正化を推進するため、目標と施策等を定めるものです。

また、国の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勘案するとともに、「第五次座間市総合計画」「住生活基本計画（全国計画）」「神奈川県住生活基本計画」等の上位関連計画との整合・連携を図るものとします。



3 対象とするマンション

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。(分譲マンション)

マンション管理適正化法でいうマンションの「定義」(第2条第1号)

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 座間市の現状

1 マンションのストック数と立地状況

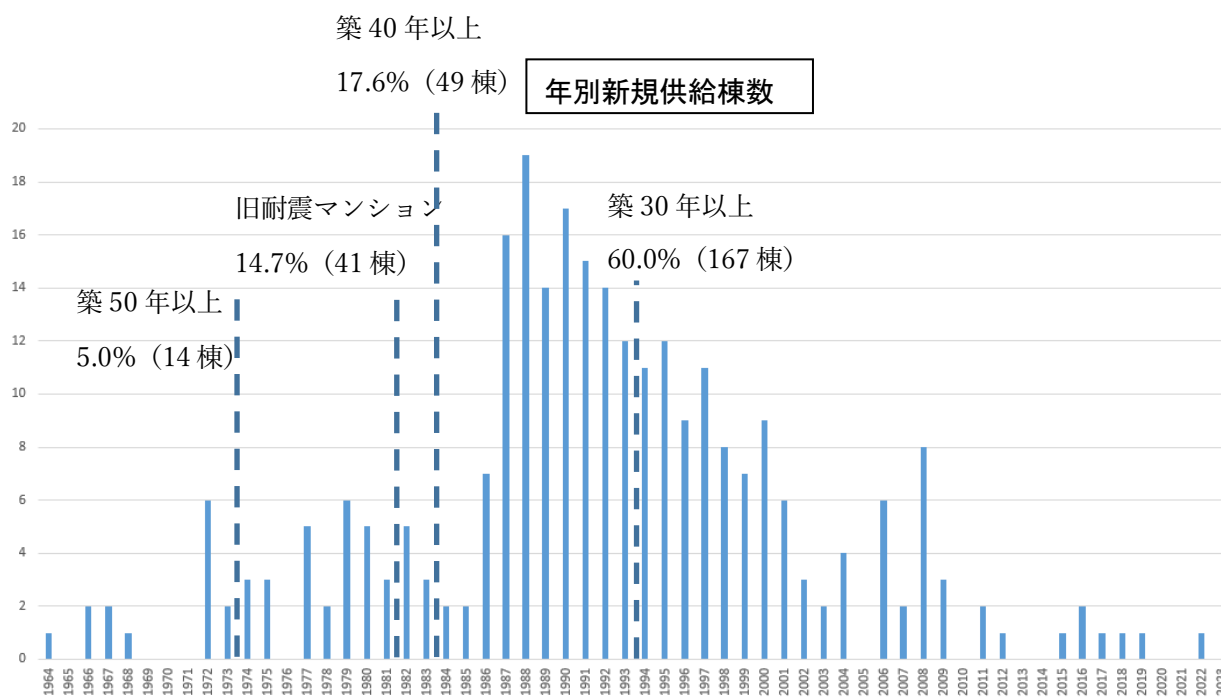
(1) マンションストック数¹

本市におけるマンションストック数は、278 棟、13,462 戸であり、居住世帯のある住宅 56,160 戸（平成 30 年住宅・土地統計調査）のうち、持ち家のマンションの住戸数は全体の約 24%を占めています。

マンションは 1980 年代後半から 1990 年代後半にかけて急激に増加し、年間 7～19 棟程度建築されてきました。その後、2001 年から 2010 年頃には年間 2～8 件棟程度に落ち着き、その後は減少傾向となっています。

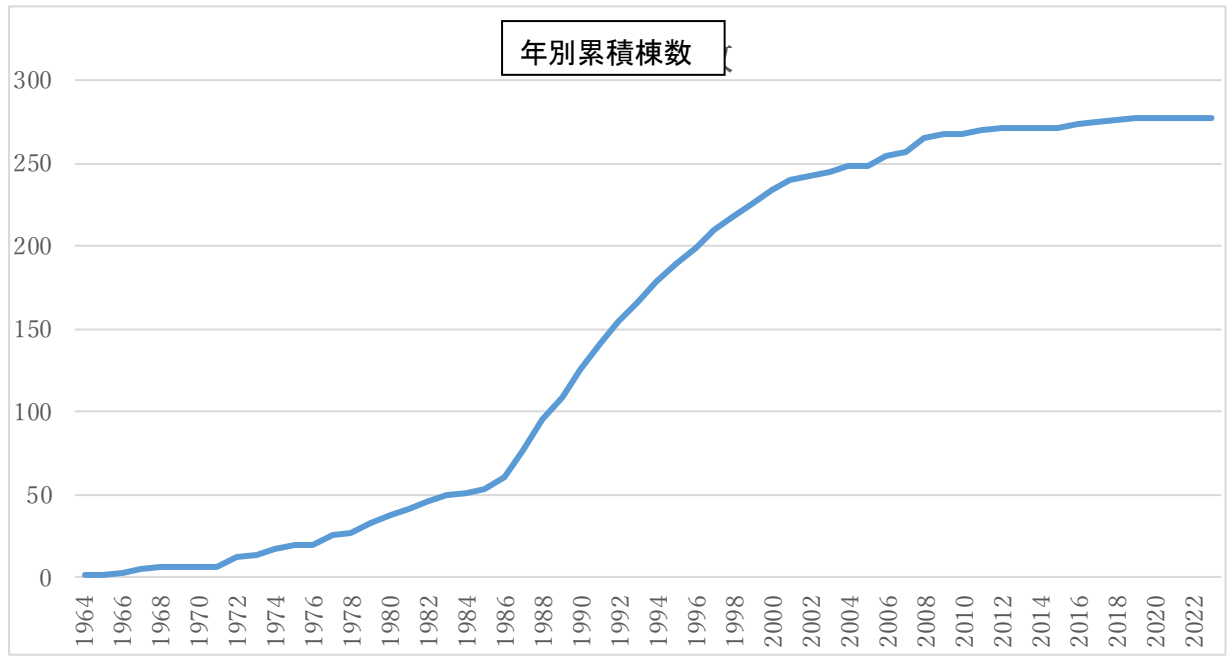
築年数で見ると、築 50 年以上のマンションは 14 棟、築 40 年以上は 49 棟、築 30 年以上は 167 棟となっており、築 30 年以上の高経年マンションが全体の 60%を占めています。

【図 1】



【図 1】 年別新規供給棟数

¹ マンションのストック数：1 棟の居室数が 6 戸以上の分譲マンション（団地型マンションにおいて一部の住棟が 5 戸以下である場合、棟数に含めています。）

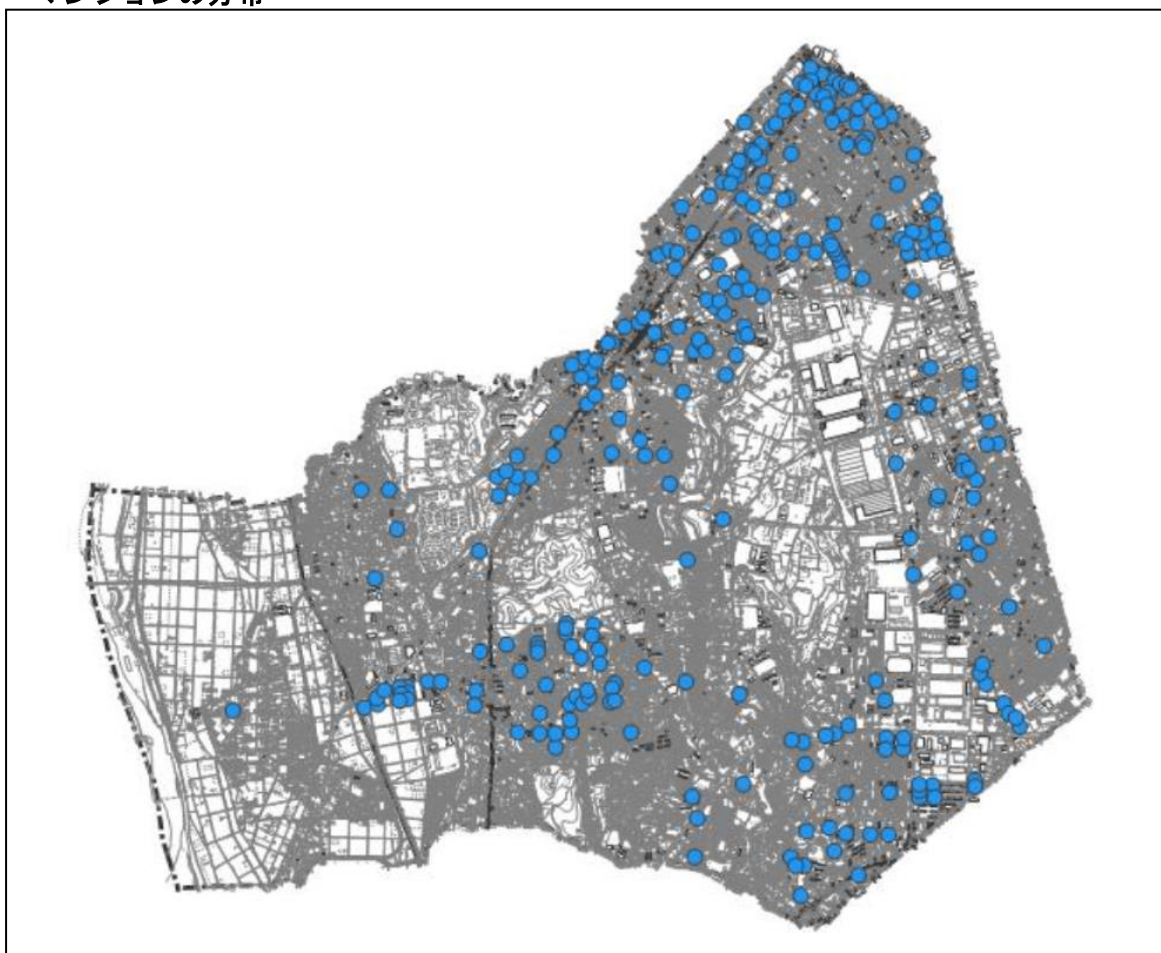


【図 2】年別累積棟数

(2) 立地分布

マンションの立地状況を地区別にみると、「相模が丘地区」が 81 棟で最も多く、主要駅（小田急相模原駅、相武台前駅、座間駅、さがみ野駅）周辺と東部地区（「小松原地区」、「ひばりが丘地区」）に単棟型、高層型のマンションが立地しており、団地型マンションは主要駅から比較的離れた地区に多く立地しています。【図3】【図4】

マンションの分布



【図3】 マンションの分布

団地型マンションの分布



【図4】 団地型マンションの分布

(3) 建築時期別でみたマンションの立地状況

建築時期別にマンションの立地状況をみると、1973年以前は「相模が丘地区」、「相武台地区」で建築されており、その後1983年以前までの間は「相模が丘地区」、「入谷東地区」で多く建築されています。さらに、2003年以前までは、主要駅周辺地区と東部地区（「小松原地区」、「ひばりが丘地区」）で多く建築されており、時期を追うにつれて再び「相模が丘地区」、「相武台地区」の供給割合が高くなっています。【図5】

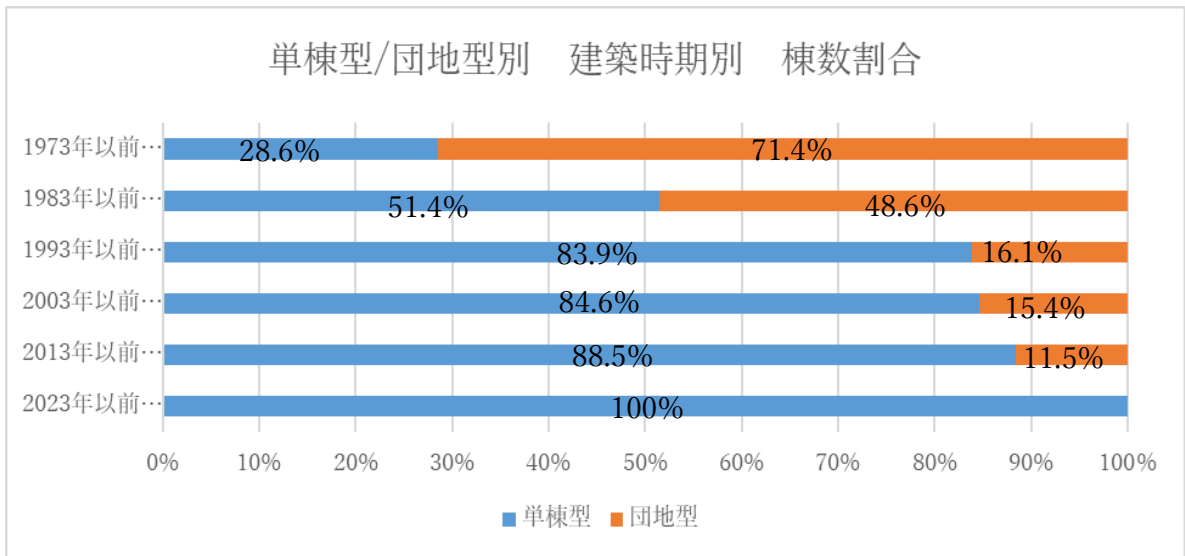
さらに、単棟型及び団地型の住棟の割合を建築時期別にみると、1983年までは団地型マンションが大半を占めていたものの、徐々に減少し、2014年以降は建築されておらず、単棟型が主流となっています。【図6】

■ 建築時期・地区別マンション建築数【図5】

| 建築時期 | さがみ野 | ひばりが丘 | 栗原 | 栗原中央 | 広野台 | 座間 | 小松原 | 新田宿 | 西栗原 | 4相武台 | 相模が丘 | 東原 | 南栗原 | 入谷西 | 入谷東 | 立野台 | 緑ヶ丘 | 計 |
|---------------------|------|-------|----|------|-----|----|-----|-----|-----|------|------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1973年以前 (築50年以上) | | | | | | | | | | 5 | 8 | | | | | | 1 | 14 |
| 1983年以前 (築40年以上) | | 2 | | 1 | 1 | 1 | 2 | | | 1 | 11 | | 1 | | 12 | | 3 | 35 |
| 1993年以前 (築30年以上) | 3 | 8 | 1 | 2 | 3 | | 8 | 1 | | 16 | 26 | 11 | 5 | 18 | 9 | 2 | 5 | 118 |
| 2003年以前 (築20年以上) | 1 | 10 | 2 | 1 | 2 | 2 | 3 | | 1 | 14 | 24 | 1 | 5 | 2 | 9 | | 1 | 78 |
| 2013年以前 (築10年以上) | 1 | 1 | | | 2 | | | | | 2 | 8 | 3 | 3 | 3 | 1 | | 2 | 26 |
| 2023年以前 (築10年未満) | | | | | | | | | | 2 | 4 | 1 | | | | | | 7 |
| 総計 | 5 | 21 | 3 | 4 | 8 | 3 | 13 | 1 | 1 | 40 | 81 | 16 | 14 | 23 | 31 | 2 | 12 | 278 |

※四ツ谷地区：マンションなし

■ 単棟型/団地型別 建築時期別 棟数割合【図6】



第3章 計画の内容

1 区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

座間市の区域内におけるマンション数は、令和5年時点278棟、築40年以上のマンションは49棟で、10年後には3.4倍、20年後には5.0倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、管理組合の適正な運営と維持管理に重点を置いてマンションの管理適正化を進めることとします。

2 区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために座間市が講ずる措置に関する事項

座間市の区域内のマンション戸数は、令和5年時点で約13,000戸となっています。市内のマンションの管理状況について把握するため、本計画に基づき、以下の通り実態調査を行っていきます。

- ・管理組合に対するアンケート調査等

市で把握しているデータをもとに、管理組合向けのアンケート調査を行います。

- ・調査項目：戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や調査員による現地調査、ヒアリング調査を実施します。

3 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施策に関する事項

法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、マンションアドバイザー派遣事業（神奈川県）やマンション管理・再生セミナー事業（神奈川県）について、広報等で周知を行うほか、相談窓口を設置しています。

なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、必要に応じ施策の充実を図ることについて検討します。

4 区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（座間市マンション管理適正化指針）に関する事項

座間市では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を座間市マンション管理適正化指針としています。

5 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に関する事項

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度、マンションアドバイザー派遣事業（神奈川県）、マンション管理・再生セミナー事業（神奈川県）や相談窓口等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

6 計画期間

令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。また、認定期間中に市等から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの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条に基づいて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財団法人マンション管理センターによる事前確認を行うこととします。