

參考資料

# 1 マンションの管理の適正化に関する指針(国土交通省告示第1288号)

我が国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、我が国における国民生活の安定向上と国民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(昭和三十七年法律第六十九号)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。

## 一 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国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。

5 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

## 二 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

管理組合の自主的な運営は、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ことが必要である。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。

## 三 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。

## 四 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。

## 五 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、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知見の活用を考慮することが重要である。

## 六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

マンションの管理の適正化を推進するためには、「マンション標準管理規約」をはじめ必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。

このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。

さらに、地方公共団体は、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、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よう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合の管理者等に対する積極的な情報・資料の提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

## 2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会委員名簿

(順不同 敬称略) 令和6年3月時点

区分	委員	所属・役職等
委員長	松本 暢子	大妻女子大学社会情報学部 教授
副委員長	加藤 仁美	元東海大学工学部建築学科 教授
委員	朝倉 哲男	まちぢから協議会連絡会 (浜須賀地区まちのちから協議会会長)
	宇佐見 祐樹	市民
	後藤 美由紀	市民
	若林 英俊	社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会 事務局長
	渡邊 泰克	一般社団法人茅ヶ崎建設業協会
	鈴木 修	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部
	青柳 雅之	茅ヶ崎市地域包括支援センター 管理責任者会
	竹内 陸男	シビックプランニング研究所 代表
	山本 忠	元株式会社不動産開発研究所 顧問
	野口 和雄	都市プランナー、法政大学大学院 講師
	久米 邦明	神奈川県県土整備局住宅計画課 課長
	入原 修一	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 事業課長

### 3 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会における検討の経過

回・開催日	主な検討項目
第1回 R5(2023)年 5/31(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの評価書(案)について(継続)</li> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について(諮問)</li> </ul>
第2回 7/10(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価について(継続)</li> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について(継続)</li> </ul>
第3回 8/21(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価について(答申)</li> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について(継続)</li> </ul>
第4回 10/19(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について(答申)</li> </ul>
パブリックコメント(R6(2024)年1月10日~2月8日)	
第5回 R6(2024)年 3/28(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメントの結果報告</li> <li>・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの報告</li> </ul>



## 4 用語集

用語	解説
あ行	
新たな日常	新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響を受けて変化した、人々の新しい生活様式や働き方などのことを指す言葉。従来は会社に通勤する働き方が一般的であったが、テレワークやオンライン会議が一般化・定着し、物流・交通・買い物など生活の多様な場面で省人化・自動化が進む。
か行	
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて合計を実質的にゼロにすること。
借上型市営住宅	民間賃貸住宅を借り上げる市営住宅。
居住支援協議会	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅などに円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体などが、必要な措置などについて協議する組織。神奈川県では平成 22（2010）年 11 月に、茅ヶ崎市では令和 4（2022）年 4 月に発足した。
居住支援法人	「住宅セーフティネット法」に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。
景観資源	建築物、工作物その他の物件、樹木若しくは樹林またはこれらのものが一体をなしてその価値を形成している区域等で、良好な景観の形成に重要な価値があると認められるものを、本市では、茅ヶ崎市景観条例第 15 条第 1 項に基づきちがさき景観資源として指定している。
建築協定	住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。
高経年マンション	建設後 40 年以上を経たマンション。国では、高経年マンションは、外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化など建物・設備に問題が生じ、所有者の高齢化等により管理組合による適切な修繕が困難なマンションが発生する可能性があるとしている。
コーディネーター派遣	国等の事業による外部専門家を活用して、総合的な見地から空き家や防災など地域の抱える問題の解決を目指す事業。

用語	解説
公的賃貸住宅	地方公共団体、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構などの公的機関が供給する賃貸住宅で、公営住宅、改良住宅、公社住宅、UR賃貸住宅（旧公団住宅）、特定公共賃貸住宅、また、民間事業者も公的資金を活用して供給する特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。
さ行	
住宅確保要配慮者	「住宅セーフティネット法」において、住宅の確保に特に配慮を要するとされる者。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレスなど、多様な属性の者が含まれる。
住宅ストック	ストック（Stock）とは、ある一時点において貯蔵されている量をいい、住宅ストックとは、ある一時点に存在している住宅（既存住宅）のこと。
住宅性能表示制度	構造耐力、遮音性、省エネルギー性などの住宅の性能を表示するための共通ルール（日本住宅性能表示基準など）により、住宅の性能を客観的に評価し相互比較をしやすくする制度。
市民意識調査	市民の方々の市政に対する満足度や重点を置くべき政策分野、市政やまちづくりに対する意見などを把握し、「茅ヶ崎市総合計画」の進行管理の基礎資料とすることを目的に実施するもの。
市民セクター	特定非営利活動法人、一般社団・財団法人、公益社団・財団法人、医療法人、特定公益増進法人（学校法人、社会福祉法人等）、協同組合、法人格を持たない地縁団体（自治会・町内会、婦人・老人・子供会、PTA、ボランティア団体等）等の民間非営利組織からなるセクター。
人口動態	二つの時点間の人口の変化のこと。人口の規模を変化させる出生・死亡・流出・流入と、人口の状態を変化させる結婚・離婚の数で把握する。ここでは結婚・離婚については割愛している。
住まい	建築物としての住宅と、そこで営まれる生活を含む概念。
住まい方	個々の価値観に基づき、主体的に選択される住まい形式。
セーフティネット住宅	「住宅セーフティネット法」に基づき、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県等に登録された賃貸住宅。
た行	
脱炭素社会	地球温暖化の原因となる二酸化炭素などの温室効果ガスの排出を実質ゼロにすること。なお、“実質”ゼロとは、排出される量と森林などに吸収される量が同じ量でバランスがとれている状態になることを指しており、この状態のことを「カーボンニュートラル」という。

用語	解説
地区計画制度	身近な街区や地区を対象に、都市レベルのマクロな計画との整合を図りながら、地区のみなさんで話し合い、建物の用途、高さ、形状、容積率、色彩などのルールや、地区道路、小公園の配置などについてきめ細かな計画を定め、良好な市街地環境を形成すること。
ま行	
マイホーム借上げ制度	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が行う事業で、空き家となっている住宅を借上げ、子育て世帯等に転貸する制度で、契約中は、空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証される。
まとまりのある生活圏	自治会や小学校区などを単位とした“身近な生活圏”があるとともに、市域全体としても市街地が比較的コンパクトで、生活環境や、海や里山の自然環境が充実していること。
ら行	
ライフスタイル	仕事への取組や住まい方など、主体的に選択される生活の様式、生き方。
ライフステージ	人生の一生において節目となる出来事（就職や結婚、育児、退職など）によって区分される生活環境の段階。
アルファベット	
DX（デジタル・トランスフォーメーション）	将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン

令和6年(2024年)3月発行 100部作成

発行 茅ヶ崎市

編集 都市部 都市政策課 住宅政策担当

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-81-7181(直通)

FAX 0467-57-8377

ホームページ <https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

メールアドレス [toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp](mailto:toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp)

携帯サイト  
QRコード

