

萩市マンション管理適正化推進計画

令和5年12月

萩市土木建築部建築課

目 次

第 1 章 はじめに		
1-1	背景と目的	P. 1
1-2	計画の位置づけ	P. 2
第 2 章 現状と課題		
2-1	全国のマンションの現状と課題	P. 3
2-2	本市の現状	P. 5
2-3	本市の課題	P. 6
第 3 章 管理の適正化に向けた取組		
3-1	管理の適正化に関する計画の期間と目標	P. 7
3-2	管理状況を把握するための調査等の実施	P. 7
3-3	管理組合による管理の適正化に関する指針	P. 7
3-4	管理の適正化の推進のための施策	P. 8
3-5	その他関連事項	P. 9
第 4 章 萩市マンション管理適正化指針		
4-1	管理組合によるマンションの管理の基本的方向	P. 10
4-2	管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	P. 11
4-3	管理の適正化のために区分所有者等が留意すべき事項	P. 13
4-4	管理の適正化のための管理委託に関する事項	P. 14
別紙		
1	法第 5 条の 2 に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の目安	P. 15
2	法第 5 条の 4 に基づく管理計画の認定の基準	P. 16

第1章 はじめに

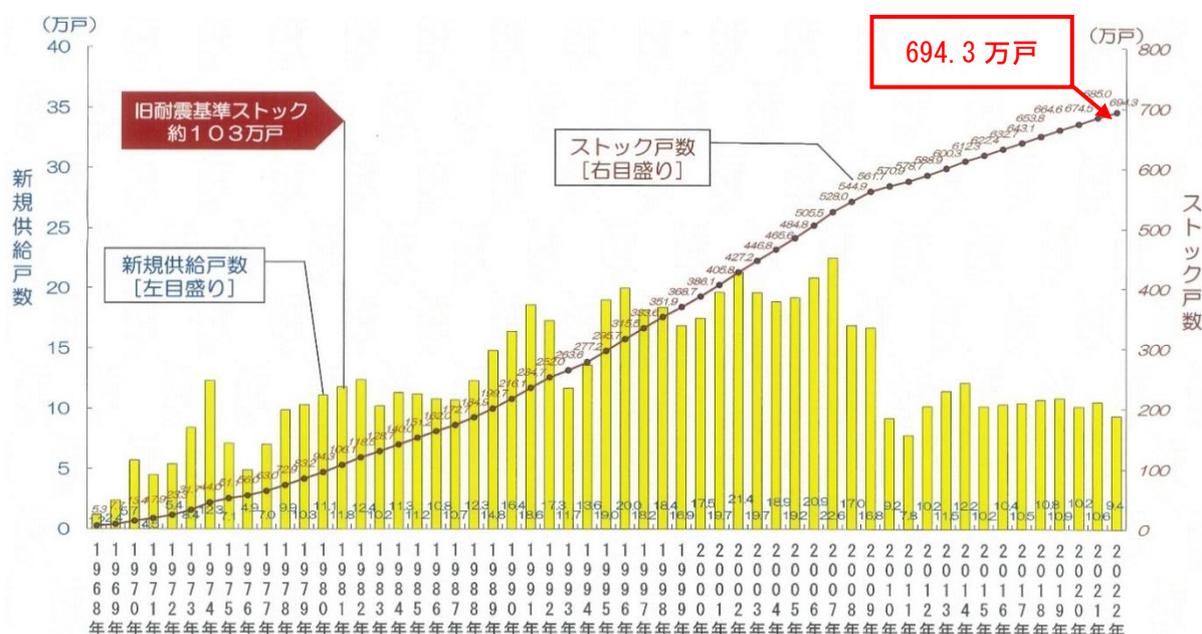
1-1 背景と目的

(1) 背景

- ・全国の分譲マンションストック数の推移は、国土交通省公表の統計によると令和4（2022）年末時点で、表1-1のとおり約694.3万戸あるとされています。このうち築40年以上のマンションは125.7万戸存在しており、今後、建物の老朽化や管理組合の担い手不足の顕著な高経年マンションが急増すると見込まれています。

表1-1 分譲マンションストック数の推移

（出典：国土交通省 マンションに関する統計・データ等）



- ・こうした状況から、国の大きな課題としてマンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化が問題となっていることから、「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「法」という。）」が改正（令和4年4月施行）され、マンションの管理の適正化を図ることとされました。

—マンション管理の適正化の推進として新たに創設された事項—

- ・マンション管理適正化推進計画の策定
- ・マンション管理計画認定制度の運用
- ・マンションの管理組合等に対する助言、指導及び勧告の実施

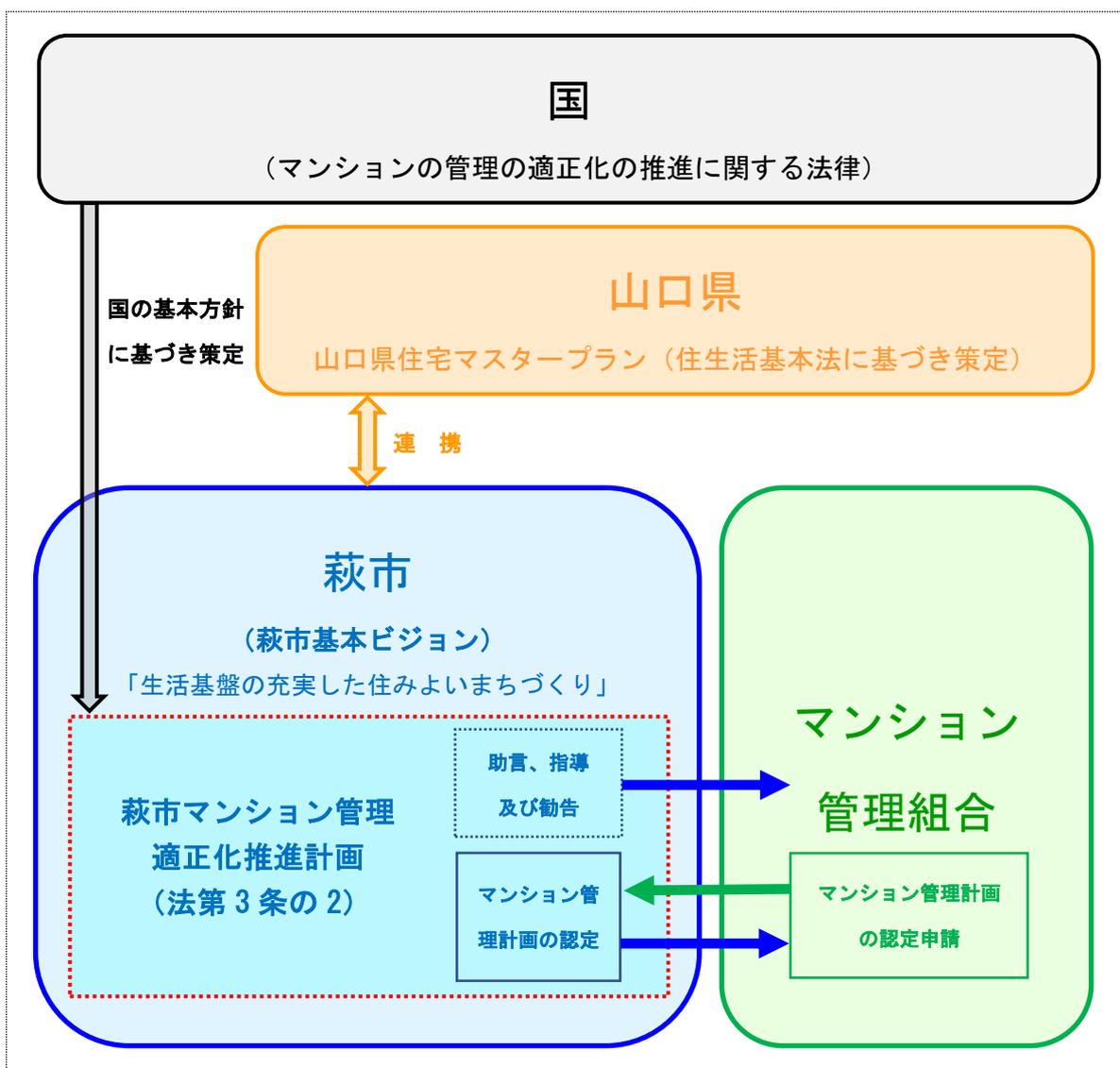
(2) 目的

- ・本市においても、複数のマンションが存在することから、法改正を踏まえ、マンションの区分所有者等の管理意識の向上を図るとともに、マンションの管理の適正化を効果的に推進するために「萩市マンション管理適正化推進計画」を策定します。
- ・本計画で対象となる「マンション」とは、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があるもの並びにその敷地及び附属施設としています。

1-2 計画の位置づけ

- ・本計画は、本市区域内におけるマンションを対象に法第3条の2の規定に基づき策定するもので、計画にかかる相関を図1-2に示します。

図1-2 マンション管理の適正化の推進に係る相関図



第2章 現状と課題

2-1 全国のマンションの現状と課題

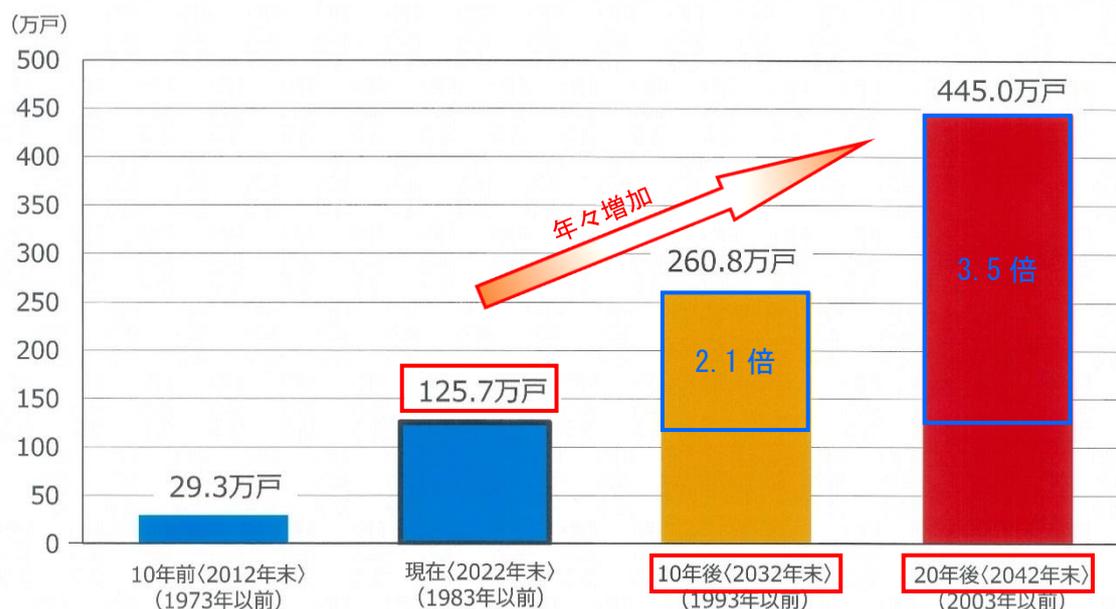
(1) 高経年マンション戸数の急増について

- ・国土交通省公表の統計によると表2-1のとおり、全国におけるマンションのうち、令和4年（2022年）末時点の築40年以上の戸数は、125.7万戸存在しており、10年後には約2.1倍の260.8万戸、20年後には約3.5倍の445.0万戸に急増すると見込まれています。
- ・維持管理が適切に行われなければ老朽化が進み、周辺への危害等が生じます。

表2-1 築40年以上のマンションストック数の推移

築40年以上のマンションストック数の推移

- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

(出典：国土交通省 マンションに関する統計・データ等)

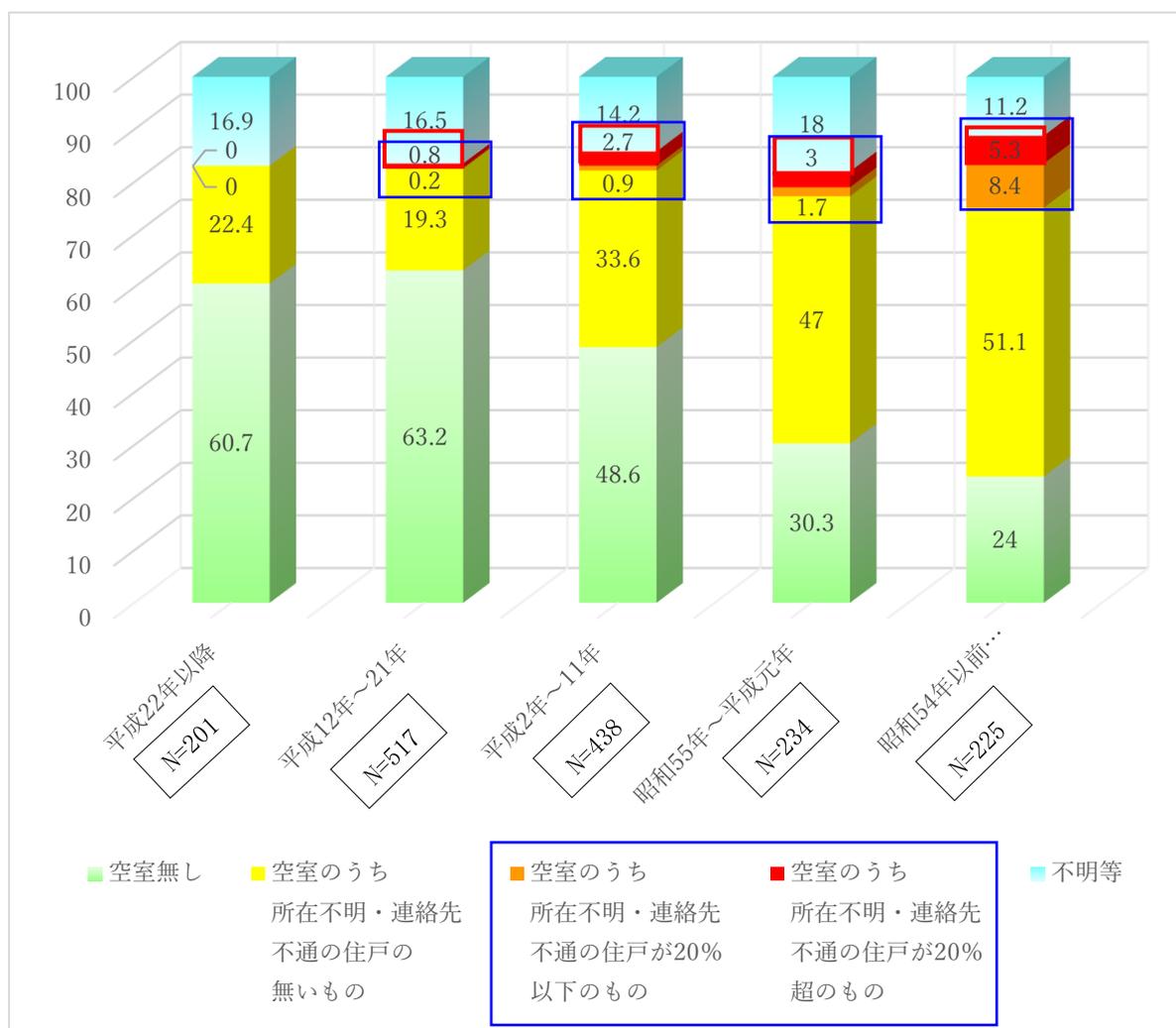
(2) 区分所有者等の所在不明、連絡先不通の戸数割合について

- ・表 2-2 のとおり、区分所有等の「所在不明・連絡先不通」の住戸が 20% を超えるマンションの割合は、昭和 54（1979）年以前のマンションで 5.3%、昭和 55（1980）年から平成元（1989）年で 3.0%、平成 2（1990）年から平成 11（1999）年で 2.7%、平成 12（2000）年から平成 21（2009）年で 0.8% と、完成年次が古いマンションほど高くなる傾向が見られています。
- ・所在不明等の住戸が存在するマンションでは、管理組合の運営に支障が生じることや管理費、修繕積立金が確保できないといった問題が発生する可能性が高くなります。

表 2-2 所在不明・連絡先不通の戸数割合

（出典：国土交通省 平成 30 年度マンション総合調査）

※Nはアンケート回答数



2-2 本市の現状

(1) マンションの経年状況について

- ・本市には、4棟のマンションが存在しており、その経年状況は、表2-3のとおりです。

表2-3 市内のマンションの経年状況（令和5年時点）

経年	計
築10年未満	—
築10年～20年未満	1棟
築20年～30年未満	1棟
築30年～40年未満	2棟
計	4棟
戸数	119戸

(2) マンションの棟別データについて

- ・本市が令和5年に実施したマンションに関する調査により管理状況が把握できた市内のマンションの管理状況の概要は次の表2-4のとおりです

表2-4 管理状況の概要

管理規約の策定状況	策定している	3棟		
集会の開催状況	開催している	2棟		
管理組合の区分経理の状況	区分している	1棟		
長期修繕計画の策定状況	策定している	1棟	策定していない	2棟

- ・管理の状況が把握できた全てのマンションにおいて管理規約を策定していますが、管理費と修繕積立金を区分した経理を行っていないことや、長期修繕計画を策定していないマンションもあり、今後の維持管理の支障とならないか危惧されます。

2-3 本市の課題

- ・本市では、現在、築40年を超えるマンションはありませんが、今後、高経年化が進むと考えられ、以下のような課題が生じると想定されます。

(1) 建物の経年劣化

- ・高経年マンションは、外壁や屋上防水等に劣化が生じ、定期的に修繕を行わない場合には、居住者のみならず、第三者に危害を及ぼす危険性が高まります。そのため、管理組合の適切な運営により、大規模修繕工事を計画的に行う必要があります。

(2) 管理運営の機能低下

- ・居住者等の区分所有の高齢化や所在不明、連絡先不通の住戸が増えることで、管理組合の活動の担い手が不足し、活動自体への参加者が少なくなるとともに管理費や修繕積立金が不足する事態が考えられます。
- ・現在、適切に管理されているマンションにおいても、今後、高経年化が進むことで、管理の担い手不足等により、管理運営に支障が生じることも考えられます。

第3章 管理の適正化に向けた取組

3-1 管理の適正化に関する計画の期間と目標

- ・萩市におけるマンションストック戸数は、119戸（令和5（2023）年時点）で、築40年を超えるマンションありませんが、10年後には50戸、20年後には79戸と、高経年マンションの急増が見込まれることの課題に対応するため、建物の経年劣化に備えると共に、管理組合の運営が適切に行われるよう、マンションの管理の適正化に向けて、次のとおり計画期間と指標を定めます。

計画の期間	計画終了までの目標
令和5年度～令和9年度	<ul style="list-style-type: none">・集会を年1回以上開催している管理組合の割合・長期修繕計画を策定している管理組合の割合 100%

- ・また、計画期間内においても社会情勢の変化等に応じ、適宜見直しを行います。

3-2 管理状況を把握するための調査等の実施

- ・市内のマンションの立地や管理状況等を把握するため、本計画に基づき、中間年度と最終年度に実態調査を行っていきます。また、必要に応じて、ヒアリングや現地調査等を行います。

- ①マンションデータベースの作成
- ②管理組合に対するアンケート調査等

3-3 管理組合による管理の適正化に関する指針

（萩市マンション管理適正化指針）

- ・本市では、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（管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）」に準じた、『萩市マンション管理適正化指針』を定めます。
- ・本指針は、市内におけるマンション管理組合、区分所有者が留意すべき事項や市が助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安及び管理計画を認定する際の基準等を示します。

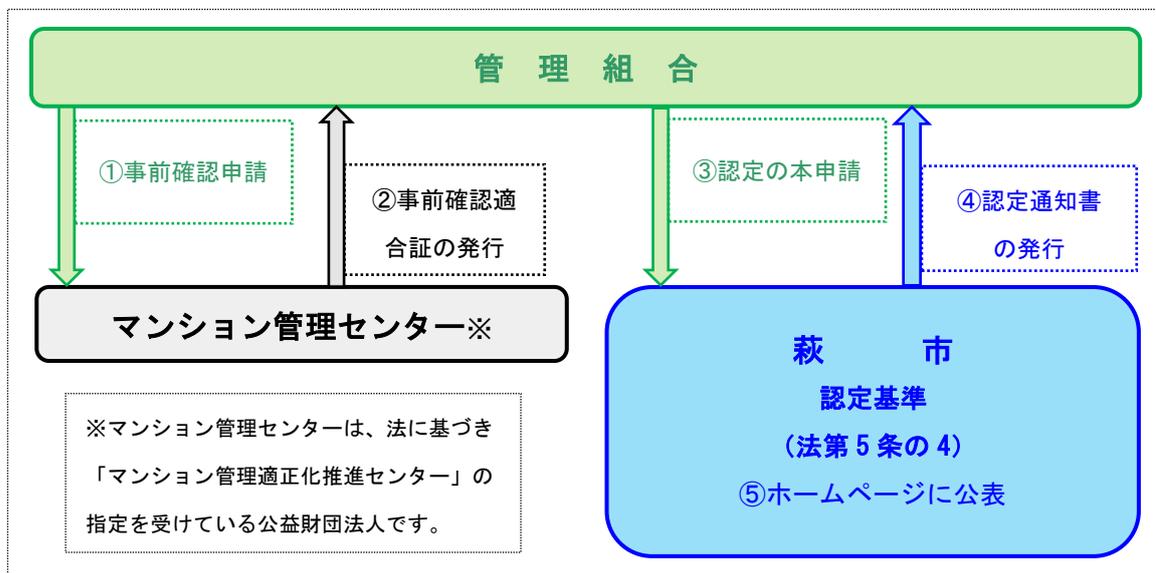
3-4 管理の適正化の推進のための施策

- ・法に基づき、管理計画の認定制度を実施します。また、必要に応じて、管理組合等に対して、マンション管理適正化指針に即した助言、指導及び勧告を行います。併せて管理の適正化に向けた知識の普及及び啓発に努めます。

- マンション管理計画認定制度の実施（図3-1）
- マンション管理組合等に対する助言、指導及び勧告（図3-2）
- マンション管理士や住宅金融支援機構等を講師としたセミナー等の開催

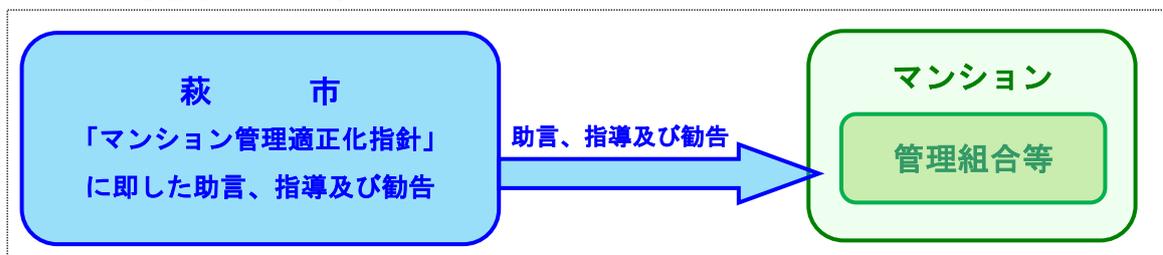
- ・マンションの管理が適正に行われなかったことによる様々な問題や、管理計画の認定制度等について、市窓口や広報誌、ホームページ等を通じて周知を行います。

図3-1 マンション管理計画認定制度のイメージ



※管理計画の認定を受けたマンションは、大規模修繕等に際して有利な利率で融資を受けられる等のメリットがあります。

図3-2 管理組合等への助言、指導及び勧告のイメージ



3-5 その他関連事項

- ・本計画の施策達成手段の一つとして、法に基づく管理計画の認定制度を運用します。管理計画の認定は5年ごとの更新制ですので、更新をしなければ認定効力は失われます。また、認定期間中の管理計画の変更を行う際には再度認定申請が必要となります。
- ・管理計画の認定を受けたマンションにおいて、市等から報告の徴収や改善命令等を受けた場合には、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正な管理に努めることが求められます。

第4章 萩市マンション管理適正化指針

萩市マンション管理適正化指針は、市内のマンションの管理の適正化を推進するため、「国のマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針」に準じ、管理組合、区分所有者等が留意すべき基本的事項を示すと共に、市が行う助言、指導及び勧告の判断の目安を別紙1に、管理計画の認定基準を別紙2に示すものです。

4-1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、重要な居住形態であり、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す。

このような住居としての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、マンションの管理を行うことを基本することが重要です。

- (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、区分所有者等の意見が十分に反映できるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。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ります。また、第三者に管理事務を委託する場合には、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (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ります。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、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掛けることが重要です。
- (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ますが、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切に行うとともに、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す。

4-2 管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

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

また、集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定に当たっては、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ります。

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ります。

(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、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成に当たっては、管理組合は、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、「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、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。更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も重要です。

また、管理費等の滞納など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、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

(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す。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重要です。

(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必要があります。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、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

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には、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ります。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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す。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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、「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ります。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す。

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す。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することも重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいて、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く、建替え等の検討に当たっては、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ていく必要があります。

(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、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、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は、マンションの区分所有者等から信頼されるよう発注等に係るルールの整備が必要となります。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことが重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、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必要があります。

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ありません。

(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つつ、全棟の連携を取って、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す。

複合用途型マンションにあつては、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す。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことを十分に留意する必要があります。

4-3 管理の適正化のための区分所有者等が留意すべき事項

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留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、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ります。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ついての理解を深めることが重要です。

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（総会）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必要となります。

4-4 管理の適正化のための管理委託に関する事項

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上で、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、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

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ります。

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、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、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ります。

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必要があります。

法第 5 条の 2 に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

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目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

1. 管理組合の運営

- (1) 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
- (2) 集会を年に 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

法第 5 条の 4 に基づく管理計画の認定の基準

法第 5 条の 4 に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が専任されていること
- (3) 集会在年 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
- (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

3. 管理組合の経理

- (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 ヶ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（国土交通省公表資料）に準拠し作成され、長期修繕計画に内容、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または見直しが 7 年以内に行われていること

- (3) 長期修繕計画の実行性を確保するため、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. その他

- (1) 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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 萩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