

# 萩市マンション管理適正化推進計画【概要版】

背景	背景	相関図															
<p>○全国的にマンションの老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる築40年超の高経年マンションが急増することが見込まれています。</p> <p>○こうした状況から、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課題となっています。</p> <p>○「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和4年に改正施行され、地方公共団体は、国の基本方針に基づき「マンション管理適正化推進計画」を定めることができることとなりました。</p> <p>○萩市においても、複数のマンションが存在するため、国の基本方針に基づき、マンションの管理の適正化を推進することが必要となります。</p> <p><b>⇒法改正により新たに創設された事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理適正化推進計画の策定</li> <li>・マンション管理計画認定制度</li> <li>・マンション管理組合等に対する助言、指導及び勧告の実施</li> </ul>	<p><b>築40年以上のマンションストック数の推移</b></p> <p>出典：国土交通省</p> <p>○ 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。</p> <table border="1"> <caption>築40年以上のマンションストック数の推移 (万戸)</caption> <thead> <tr> <th>時期</th> <th>ストック数 (万戸)</th> <th>倍率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10年前(2012年末) (1973年以前)</td> <td>29.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>現在(2022年末) (1983年以前)</td> <td>125.7</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>10年後(2032年末) (1993年以前)</td> <td>260.8</td> <td>2.1倍</td> </tr> <tr> <td>20年後(2042年末) (2003年以前)</td> <td>445.0</td> <td>3.5倍</td> </tr> </tbody> </table>	時期	ストック数 (万戸)	倍率	10年前(2012年末) (1973年以前)	29.3	-	現在(2022年末) (1983年以前)	125.7	-	10年後(2032年末) (1993年以前)	260.8	2.1倍	20年後(2042年末) (2003年以前)	445.0	3.5倍	<p><b>国</b> (マンションの管理の適正化の推進に関する法律)</p> <p>国の基本方針に基づき策定</p> <p><b>山口県</b> 山口県住宅マスタープラン (住生活基本法に基づき策定)</p> <p>連携</p> <p><b>萩市</b> (萩市基本ビジョン) 「生活基盤の充実した住みよいまちづくり」</p> <p><b>萩市マンション管理適正化推進計画 (法第3条の2)</b></p> <p><b>マンション管理組合</b></p> <p>助言、指導及び勧告</p> <p>マンション管理計画の認定</p> <p>マンション管理計画の認定申請</p>
時期	ストック数 (万戸)	倍率															
10年前(2012年末) (1973年以前)	29.3	-															
現在(2022年末) (1983年以前)	125.7	-															
10年後(2032年末) (1993年以前)	260.8	2.1倍															
20年後(2042年末) (2003年以前)	445.0	3.5倍															
<p><b>目的</b></p>	<p><b>計画期間</b></p>																
<p>○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。</p>	<p>○令和5年度 ~ 令和9年度まで</p>																

## 萩市の現状

### 【市内マンションの経年状況】

○萩市には、令和5年時点で4棟のマンションが存在しますが、築40年を超えるマンションはありません。しかし、10年後には半数が築40年を超える高経年マンションとなります。

経年状況	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
合計	4棟 119戸

### 【マンションの管理状況】

○管理状況を確認できたマンションのうち、集会の開催や長期修繕計画の策定がされていないマンションが一部でありました。



## 課題

### 【課題】

○マンションの高経年化、集会の開催や長期修繕計画が策定されていないマンションもあり、今後、以下のことが危惧されます。

#### 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。

#### ②管理運営の機能低下

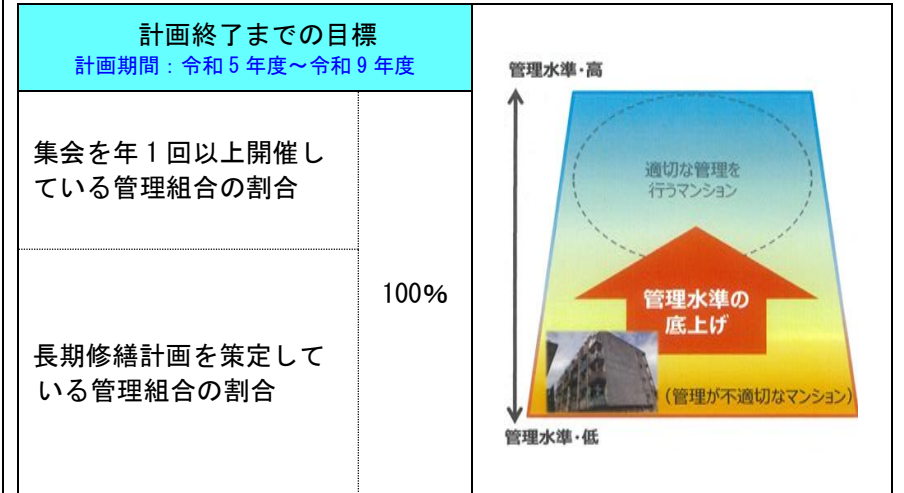
居住者等の区分所有の高齢化や所在不明、連絡先不通の住戸が増えることで、管理組合の活動の担い手が不足し、活動自体への参加者が少なくなるとともに管理費や修繕積立金が不足する事態が考えられます。



## 萩市の取り組み

### 【目標・基本方針】

○左記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、マンション管理の適正化に向けて、計画終了までの目標を次のとおり定めます。



○基本方針として、市内すべてのマンションが適正に管理されることを目指します。

### 【管理状況把握のための調査等の実施】

○マンションの立地や管理状況等を把握するため、実態調査を行っていきます。

### 【管理適正化指針の策定】

○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」に準じ、「萩市マンション管理適正化指針」を定めます（次ページ参照）。

### 【管理の適正化の推進のための施策】

○法に基づき、マンション管理計画認定制度の実施及び必要に応じて管理組合等に対して「助言、指導及び勧告」を行います。

○マンション管理の適正化に向けて、マンション管理セミナー等を開催するなど、知識の普及及び啓発に努めます。

# 萩市マンション管理適正化指針

マンション管理の適正化を推進するため、管理組合や区分所有者等が留意すべき基本事項を示すと共に、市が実施する施策の基準等を示します。

## 管理組合・区分所有者等が留意すべき基本事項

### 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

- ・管理組合による適切な運営、区分所有者等の管理組合の運営への参加及び外部専門家を活用した際の適正な業務の監視等が重要です。

### 2. 管理組合が留意すべき事項

#### (1) 管理組合の運営

- ・情報開示や運営の透明化、必要な資料の整備、誠実な職務執行が必要です。

#### (2) 管理規約

- ・規約や使用細則等のルールを定め、周知することが重要です。

#### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

- ・専有部分と共用部分の区分等、各部分の範囲やこれに係る負担を明確化することが重要です。

#### (4) 管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金等の区分経理、帳票類の作成による透明性確保が必要です。

#### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・計画の作成と必要な修繕積立金の積立や周知が必要です。

#### (6) 発注等の適正化

- ・利益相反等への注意や発注等に係るルールが必要です。

#### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

- ・防災減災や防犯への取り組み、コミュニティ形成は重要です。ただし、自治会や町内会等は管理組合と異なることに留意することが重要です。

#### (8) その他配慮すべき事項

- ・個人情報の取扱いへの留意が必要です。

### 3. マンションの区分所有者等が留意すべき事項

- ・管理組合の一員として、進んで管理組合の運営に参加するとともに、管理規約や集会の決議等の遵守が必要です。また、マンション購入予定者へ、これらの情報の提供に配慮する必要があります。

### 4. 管理委託に関する事項

- ・管理事務を委託する場合は書面等により契約を締結することが重要です。委託先の選定にあたっては説明会等を通じて区分所有者等に対し、契約内容の周知等に努める必要があります。

## 市が実施する施策の基準等

### 管理計画の認定基準

#### 1. 管理組合の運営

- ・監事が専任されていること等

#### 2. 管理規約

- ・緊急時等の専有部の立入りや修繕等の履歴情報の管理等が定められていること等

#### 3. 管理組合の経理

- ・修繕積立会計から他の会計への充当がされていないこと等

#### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・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回以上含まれていること等

#### 5. その他

- ・組合員名簿等を備え、1年に1回以上内容の確認を行っていること等

### 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

#### 1. 管理組合の運営

- ・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

- ・修繕積立金を積み立てておくこと



## 萩市マンション管理適正化指針

マンション管理の適正化を推進するため、管理組合や区分所有者等が留意すべき基本的事項を示すと共に、市が実施する施策の基準等を示します。

### 管理組合・区分所有者等が留意すべきこと

### 市が実施する施策の基準

- 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**
  - ・管理組合による適切な運営、区分所有者等の管理組合の運営への参加及び外部専門家を活用した際の適正な業務の監視等が重要です。
- 2. 管理組合が留意すべき事項**
  - (1) 管理組合の運営
    - ・情報開示や運営の透明化、必要な資料の整備、誠実な職務執行が必要です。
  - (2) 管理規約
    - ・規約や使用細則等のルールを定め、周知することが重要です。
  - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
    - ・専有部分と共用部分の区分等、各部分の範囲やこれに係る負担を明確化することが重要です。
  - (4) 管理組合の経理
    - ・管理費と修繕積立金等の区分経理、帳票類の作成による透明性確保が必要です。
  - (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等
    - ・計画の作成と必要な修繕積立金の積立や周知が必要です。
  - (6) 発注等の適正化
    - ・利益相反等への注意や発注等に係るルールが必要です。
  - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
    - ・防災減災や防犯への取り組み、コミュニティ形成は重要です。ただし、自治会や町内会等は管理組合と異なることに留意することが重要です。
  - (8) その他配慮すべき事項
    - ・個人情報の取扱いへの留意が必要です。
- 3. マンションの区分所有者等が留意すべき事項**
  - ・管理組合の一員として、進んで管理組合の運営に参加するとともに、管理規約や集会の決議等の遵守が必要です。また、マンション購入予定者へ、これらの情報の提供に配慮する必要があります。
- 4. 管理委託に関する事項**
  - ・管理事務を委託する場合は書面等により契約を締結することが重要です。委託先の選定にあたっては説明会等を通じて区分所有者に対し、契約内容の周知等に努める必要があります。

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安(別添1)	管理計画の認定基準(別添2)
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. 管理組合の運営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等を定めること</li> <li>・集会を年1回以上開催すること</li> </ul> </li> <li><b>2. 管理規約</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約を作成し、必要に応じその改正を行うこと</li> </ul> </li> <li><b>3. 管理組合の経理</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> <li><b>4. 長期修繕計画の作成及び見直し等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金を積み立てておくこと</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. 管理組合の運営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・監事が専任されていること等</li> </ul> </li> <li><b>2. 管理規約</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等の専有部の立入りや修繕等の履歴情報の管理等が定められていること等</li> </ul> </li> <li><b>3. 管理組合の経理</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立会計から他の会計への充当がされていないこと等</li> </ul> </li> <li><b>4. 長期修繕計画の作成及び見直し等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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回以上含まれていること等</li> </ul> </li> <li><b>5. その他</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿等を備え、1年に1回以上内容の確認を行っていること等</li> </ul> </li> </ol>

