

# 広島市マンション管理適正化推進計画

令和5年（2023年）3月

広島市

## はじめに

我が国における分譲マンション（以下「マンション」といいます。）は、都市化による土地利用の高度化に伴い、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ます。

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等の間で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ます。特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれますが、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、区分所有者等自らの居住環境の悪化のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体への危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の悪化を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうしたことから、国においては、マンションの資産価値を守り、区分所有者等の居住環境のみならず、快適な都市環境を確保することを目的として、平成12年12月に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律を制定しました。また、令和2年6月には、マンションの維持管理の適正化に向けた取組を強化するため、同法を改正し、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、マンション管理組合への助言、指導及び勧告、マンション管理計画認定制度等が新たに盛り込まれました。

本市においては、これまでマンション管理セミナーや管理運営講座等を開催し、マンション管理組合等に対し適正なマンション管理に向けた意識啓発・情報提供を行うなど取組を進めてきたところですが、マンションにおける建物の高経年化と管理組合構成員の高齢化という「2つの老い」の下においても、マンションが適正に管理され、市民にとって安全・安心な居住環境・都市環境が確保できるようにするマンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理を体系的に推進していくこととしたものです。

今後は、これまでの施策に加え、本計画に基づくマンション管理計画認定制度やマンション管理士派遣制度など新たな施策を強力的に推進してまいります。

# 目 次

## 第1章 計画の目的等

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・ 1
- 3 計画期間・・・・・・・・・・ 2
- 4 対象区域・・・・・・・・・・ 2
- 5 対象とするマンション・・・・ 2

## 第2章 マンション管理の現状と課題

- 1 現状
  - (1) マンションの供給状況・・・ 3
  - (2) マンションの築年数の状況・・・ 4
  - (3) マンションにおける居住状況  
・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
  - (4) マンションの管理状況・・・ 6
  - (5) 管理組合の運営状況・・・ 7
  - (6) 現状・・・・・・・・・・ 8
- 2 課題
  - (1) 建物の高経年化による  
管理の困難化・・・・・・・・ 9
  - (2) 居住者等区分所有者の高齢化  
による管理体制の脆弱化・・・ 9

## 第3章 施策の方針と数値目標

- 1 施策の方針
  - (1) 建物の管理の適正化への支援  
・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
  - (2) 管理組合の適切な運営への支援  
・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 2 数値目標・・・・・・・・・・ 11

## 第4章 施策

- 1 建物の管理の適正化への支援  
・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2 管理組合の適切な運営への支援  
・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

## 第5章 管理組合によるマンション 管理の適正化に関する指針

- 第1 管理組合によるマンション管理の  
基本的考え方
  - 1 管理組合によるマンション管理の  
適正化の基本的方向・・・・ 16
  - 2 マンション管理の適正化のために  
管理組合が留意すべき事項・・・ 16
  - 3 マンション管理の適正化のために  
マンションの区分所有者等が  
留意すべき事項・・・・ 19
  - 4 マンション管理の適正化のための  
管理委託に関する事項・・・・ 19
- 第2 本市が管理組合の管理者等に  
対して助言、指導等を行う際の  
判断基準の目安・・・・・・・・ 20
- 第3 管理組合が作成した管理計画を  
本市が認定する場合の基準・・・ 21

## 【資料編】

- マンションの管理の適正化の推進に  
関する法律(抜粋)・・・・・・・・ 1
- 建物の区分所有等に関する法律(抜粋)  
・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 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・・・・ 8
- 広島県マンション管理適正化推進  
指針(抜粋)・・・・・・・・ 16
- 第6次広島市基本計画(抜粋)・・・ 20
- 令和4年度広島市マンション管理  
実態調査結果・・・・・・・・ 21

# 第1章 計画の目的等

## 1 計画の目的

本計画は、適切に管理されていない老朽化したマンションによる周辺環境への被害の発生を防止するため、マンション管理の適正化に関する施策の方針、内容等を定め、マンション管理の適正化を推進することを目的とします。

## 2 計画の位置付け

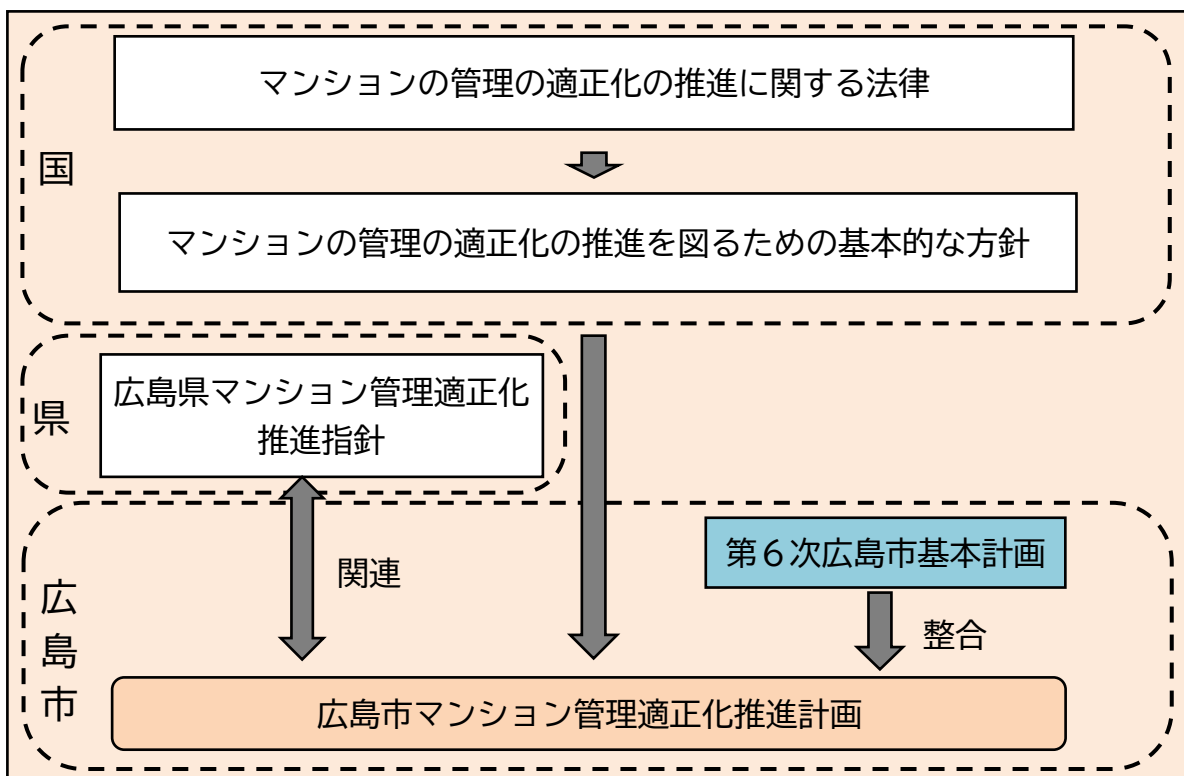
本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」といいます。）第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画として策定します。

また、本計画を「第6次広島市基本計画」を上位計画とするマンション管理適正化推進に関する部門計画として位置付けます。「第6次広島市基本計画」ではSDGs（持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals））を施策の目標として位置付けており、その部門計画である本計画の施策の推進により、関係するSDGsの達成に貢献します。

### 【本計画と関係するSDGs】



### 〈計画の位置付け〉





### 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。

### 4 対象区域

本計画の対象区域は、広島市全域とします。

### 5 対象とするマンション

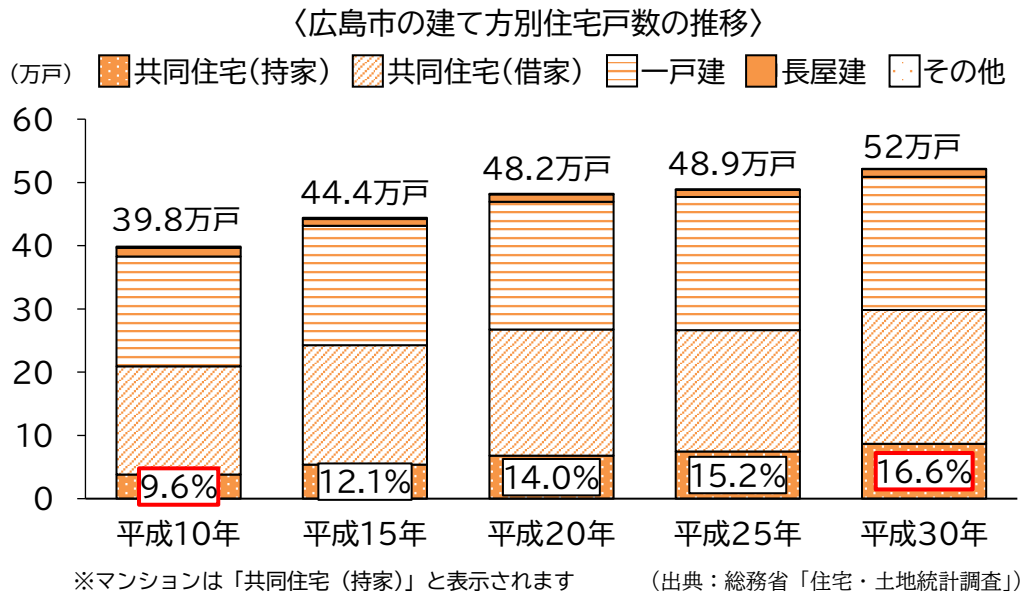
本計画の対象とするマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンション（分譲マンション）とします。

## 第2章 マンション管理の現状と課題

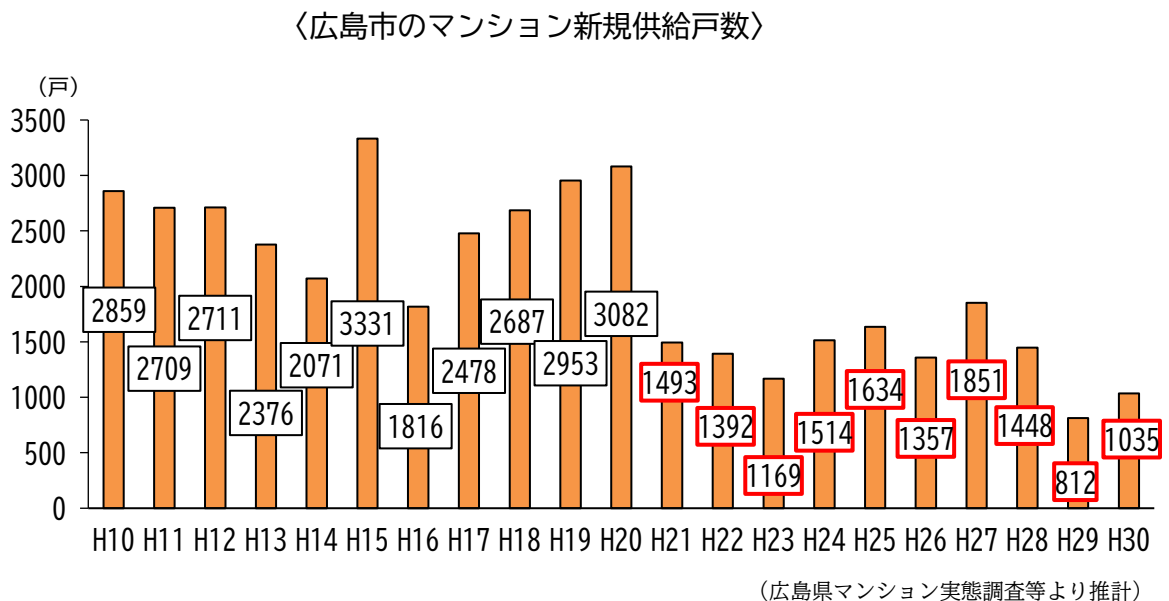
### 1 現状

#### (1) マンションの供給状況

広島市における全住宅に占めるマンションの割合は、平成30年時点で16.6%となっています。平成10年時点の割合である9.6%と比較すると、7ポイント上昇しており、マンションが近年の重要な居住形態となっていることが分かります。

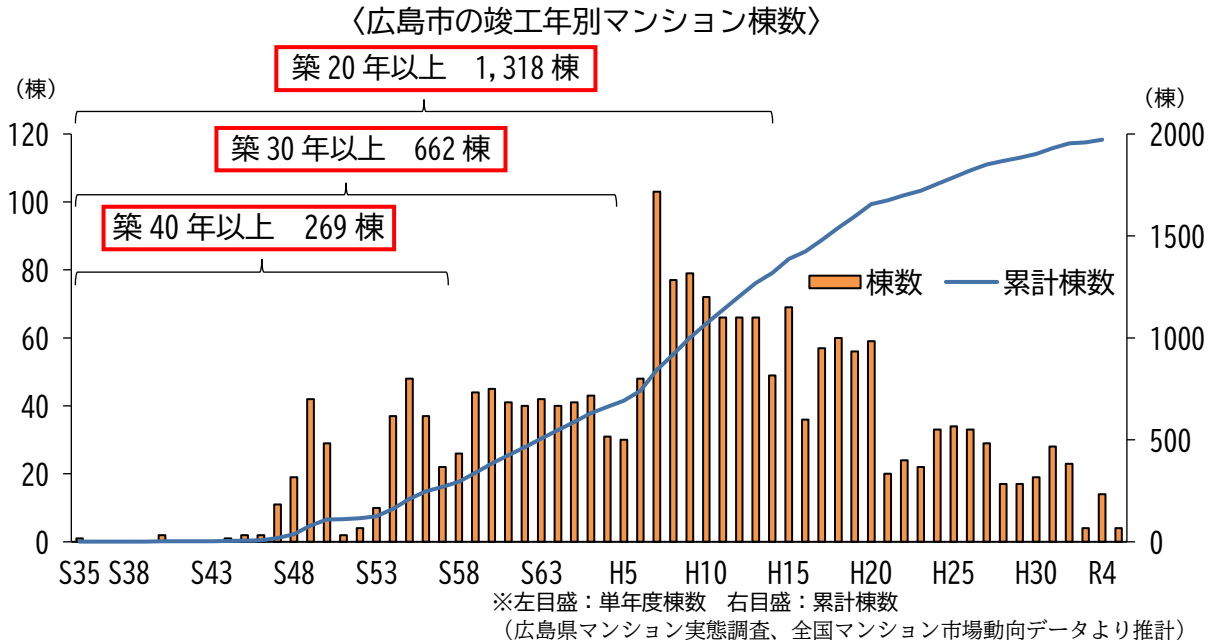


マンションの新規供給戸数は、近年減少傾向にあります。平成30年までの10年間でも毎年約800戸から約1800戸が供給されており、累計戸数は増加し続けています。



## (2) マンションの築年数の状況

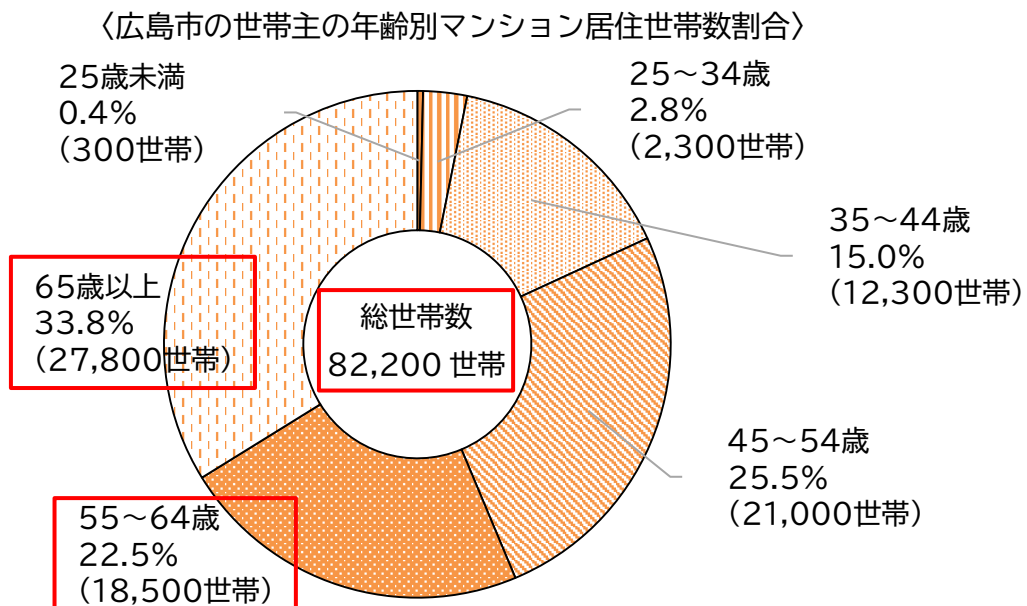
マンションの累計棟数については、令和4年度時点で2,041棟であり、そのうち築40年以上のマンションが269棟（13.2%）となっています。10年後には築40年以上のマンションは約2.5倍の662棟（32.4%）、20年後には約4.9倍の1,318棟（64.6%）と急増していくことになります。



## (3) マンションにおける居住状況

広島市における平成30年時点のマンション居住者の総世帯数は、8万2,200世帯であり、そのうち世帯主の年齢が65歳以上の世帯は、2万7,800世帯（33.8%）です。

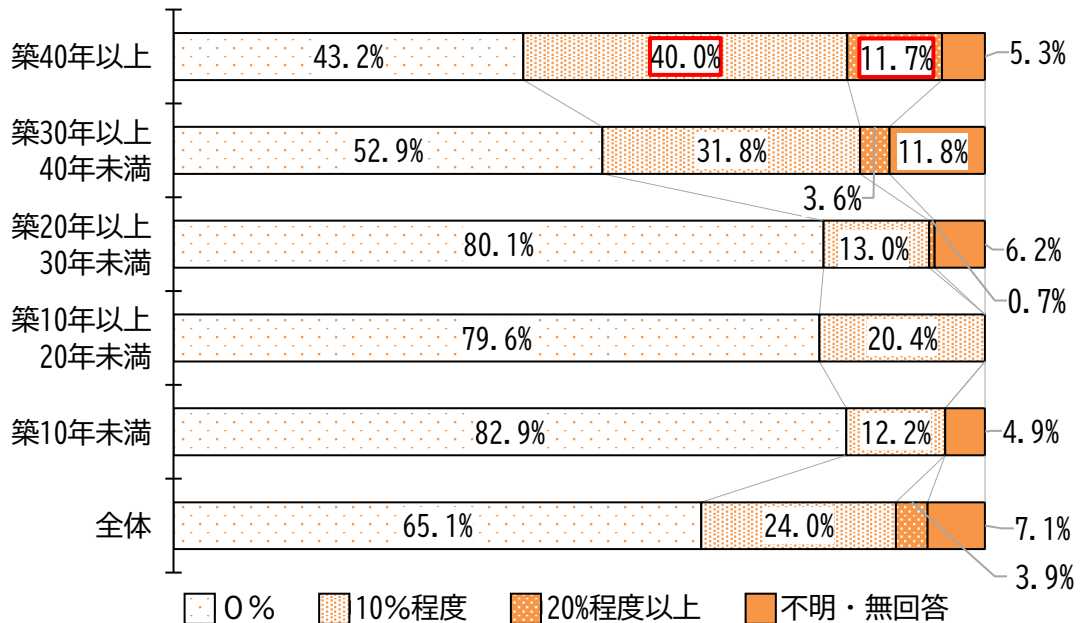
また、世帯主の年齢が55歳以上64歳以下の世帯は1万8,500世帯（22.5%）となっていることから、10年後には更に居住者の高齢化が進むことになります。



（出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」）

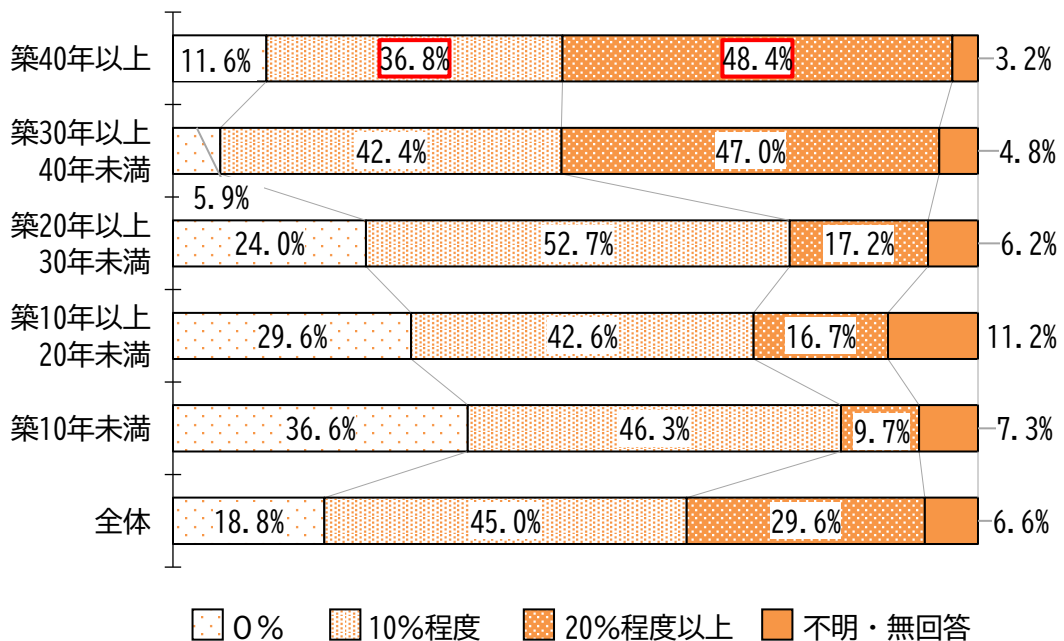
マンションにおける空住戸化と賃貸住戸化の割合をみると、築40年以上のマンションにおいては、空住戸割合が10%程度以上のものが5割を超え、また、賃貸住戸割合が10%程度以上のものが9割近くあるなど、築年数の古いマンションほど空住戸・賃貸住戸の割合が高くなっています。

〈広島市の築年数別マンション空住戸割合〉



(令和4年度広島市マンション管理実態調査)

〈広島市の築年数別マンション賃貸住戸割合〉

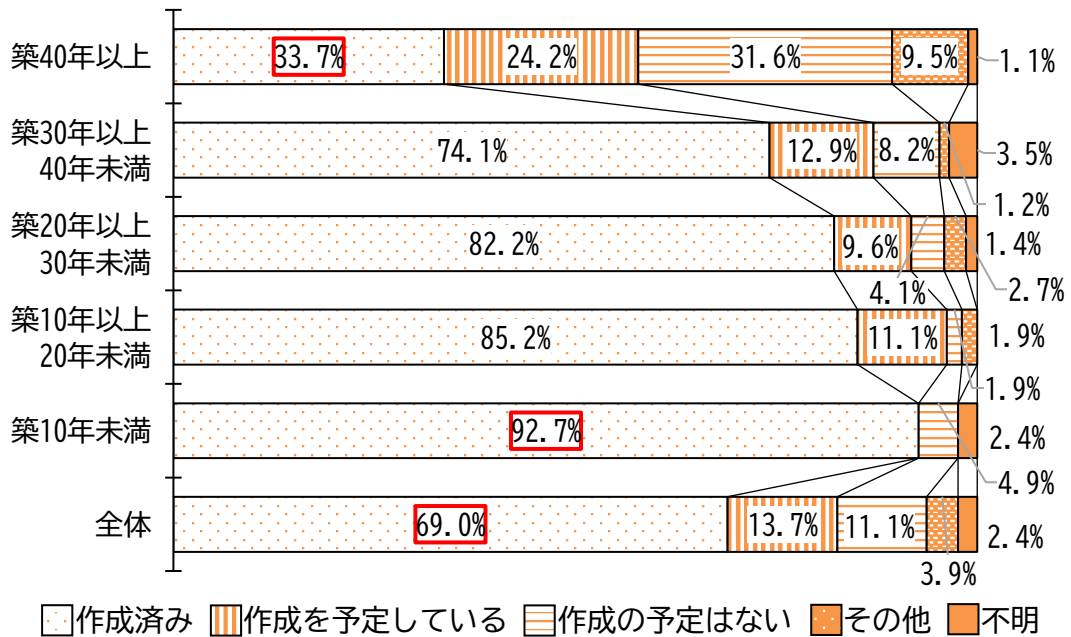


(令和4年度広島市マンション管理実態調査)

#### (4) マンションの管理状況

広島市におけるマンションのうち、長期修繕計画を作成しているものの割合は69.0%です。築40年以上のマンションにおける割合は33.7%です。これは、築10年未満のマンションにおける割合が92.7%であることと比較すると、大きな差となっています。

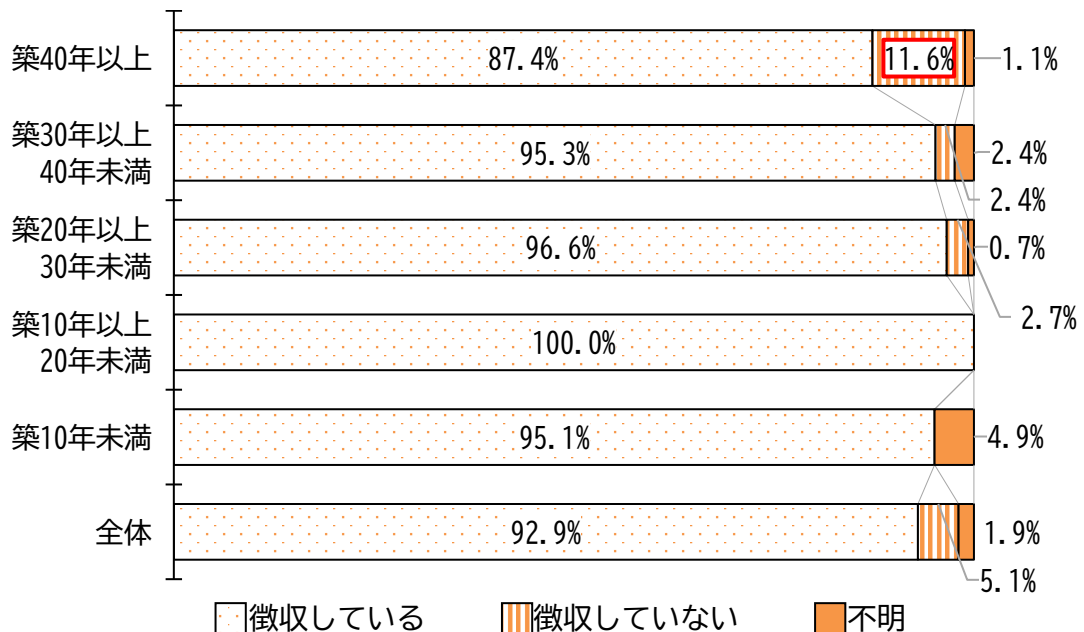
〈広島市のマンションにおける築年数別の長期修繕計画作成状況〉



(令和4年度広島市マンション管理実態調査)

また、築40年以上のマンションにおいて、11.6%が修繕積立金を徴収していませんでした。

〈広島市のマンションにおける築年数別の修繕積立金の徴収状況〉

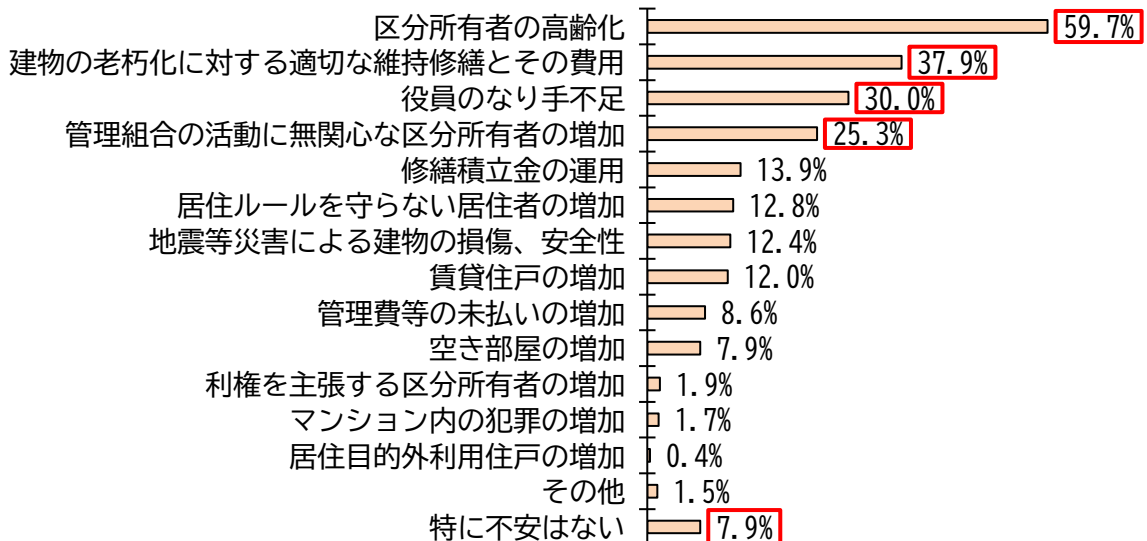


(令和4年度広島市マンション管理実態調査)

## (5) 管理組合の運営状況

広島市のマンションにおいて、マンション管理組合（以下「管理組合」といいます。）が将来の運営に不安を抱えているとするものは約9割以上と高い割合となっています。具体的には、「区分所有者の高齢化」や「建物の老朽化に対する適切な維持修繕とその費用」、「役員のなり手不足」、「管理組合の活動に無関心な区分所有者の増加」などが挙げられています。

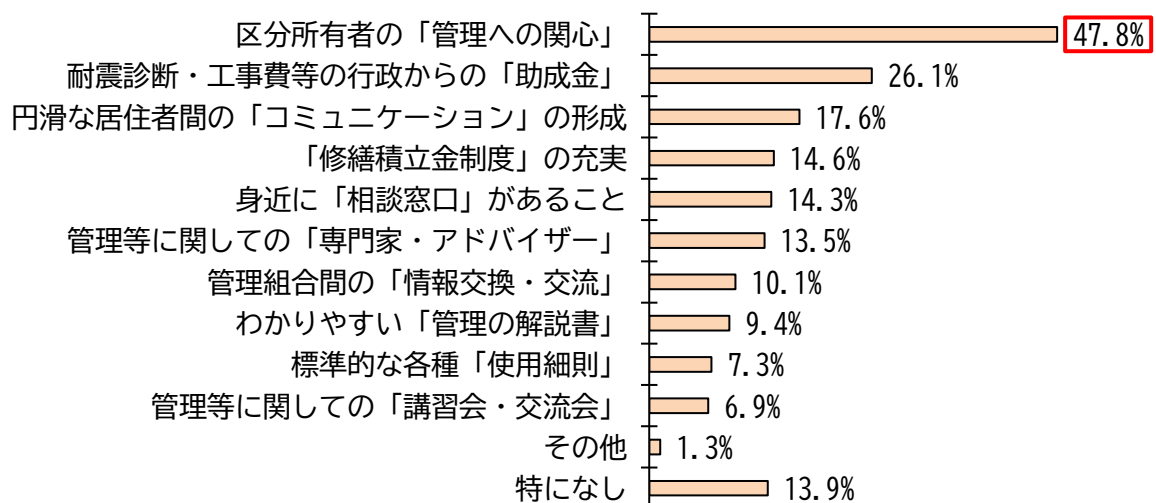
### 〈管理組合の運営において将来不安なこと〉



(令和4年度広島市マンション管理実態調査)

また、今後の管理組合運営において必要だと思うこととして、「区分所有者の管理への関心」が約半数の管理組合で挙げられています。

### 〈今後の管理組合運営において必要だと思うこと〉



(令和4年度広島市マンション管理実態調査)

## (6) 現状

広島市においてマンションは、平成 30 年時点における全世帯のうち 16.6%の世帯が居住しているものであるとともに、その割合は年々増加傾向にあり、重要な居住形態であるといえます。

マンション棟数を築年数別にみると、築 40 年以上のマンションは令和 4 年度時点で約 270 棟となっており全体の 1 割を超えています。また、その数は今後 20 年間で約 4.9 倍となり、マンションの高経年化が進んでいくこととなります。

また、マンションの居住者については、世帯主が 65 歳以上の世帯の割合は平成 30 年時点で 3 割を超え、今後、更に高齢者の割合が増加すると考えられます。居住者の高齢化により相続等による空住戸化や転居等による賃貸住戸化が進行するとともに、管理組合の担い手不足などによる管理機能の低下が懸念されます。

## 2 課題

### (1) 建物の高経年化による管理の困難化

広島市においても、築年数が40年以上の高経年マンションが増加しています。高経年マンションは、外壁の補修や、給排水設備の更新など大規模な修繕工事が必要となりますが、そのためには、多額の費用や技術的・法律的な専門知識が必要になります。

ところが管理組合の中には、大規模な修繕工事のための長期修繕計画が作成されていないものや修繕金の積立が十分に行われていないものなど経済的な理由等から検討が進まないものがあります。

また、技術的・法律的な専門知識を十分持っていないものも多く、具体的な検討が進みにくいという状況にもあります。

### (2) 居住者等区分所有者の高齢化による管理体制の脆弱化<sup>ぜい</sup>

マンションの管理主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、マンションを適正に管理し老朽化させないための要となります。

しかしながら、高経年マンションにおいては、居住者等の区分所有者の高齢化や、相続等による空住戸化、転居等による賃貸住戸化の進行に伴い、区分所有者の管理への関心の低下や管理組合の活動を行う担い手の不足が生じてきているものがあります。

また、大規模修繕等のコンセンサスを形成していく上で欠かせない居住者等の区分所有者間でのコミュニケーションについても十分でないものがあります。

このように、高経年マンションにおける管理体制の脆弱化が懸念されています。



## 第3章 施策の方針と数値目標

### 1 施策の方針

広島市におけるマンションの管理に関する課題として、建物の高経年化による管理の困難化と居住者等区分所有者の高齢化による管理体制の脆弱化が挙げられますが、この「2つの老い」による課題が解決されることなく推移した場合、管理不全の老朽化マンションが生じ、周辺環境に危害を及ぼすことが懸念されます。

広島市において、将来、管理不全の老朽化マンションが生じた場合には、周辺環境へ危害が及ばないように各種施策を講じていく必要があります、そのための施策についても、今後、具体的に検討していく必要がありますが、本計画においては、まずは、「2つの老い」の下においても、管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、次に掲げるとおり、予防的な施策を計画的に実施することを施策の方針とします。

#### (1) 建物の管理の適正化への支援

マンションは建築後年数が経つほど修繕等の管理に多額の経費がかかるようになるとともに、修繕の方法や手続においても技術的・法律的に専門的な知識が必要となってきます。

そこで、大規模修繕等に関し住宅金融支援機構が実施している融資等の経済的な支援について管理組合が活用できるよう周知するとともに、マンション管理士等の専門家と連携して、修繕等の管理に関する相談や現地を訪問しての継続的なアドバイスの実施など、建物を適正に管理し長く使い続けることができるよう、支援を行っていきます。

#### (2) 管理組合の適切な運営への支援

マンションが適正に管理されるためには、管理組合が十分に機能していることが必要ですが、意識、価値観、経済力等が異なる区分所有者で構成される管理組合は、その合意形成が難しい上に、構成員の高齢化により、その活動が停滞していくことが懸念されます。

そこで、管理組合の運営について、知識やノウハウを習得したり、情報を交換することができる場を設け、大規模な修繕などについても適時適切に意思決定できるように、マンション管理士等の専門家とも連携して、管理組合が自立的・継続的に運営できるための支援を行っていきます。

## 2 数値目標

マンションが適正に管理されるためには、管理組合において長期修繕計画が作成され、計画的に大規模修繕等が行われていく必要があるため、この長期修繕計画を作成している管理組合の割合を本計画における数値目標の指標とします。

数値目標の指標	現状 (令和4年7月末時点)	目標 (令和9年度末時点)
長期修繕計画を作成している 管理組合の割合	69%	75%

## 第4章 施策

### 1 建物の管理の適正化への支援

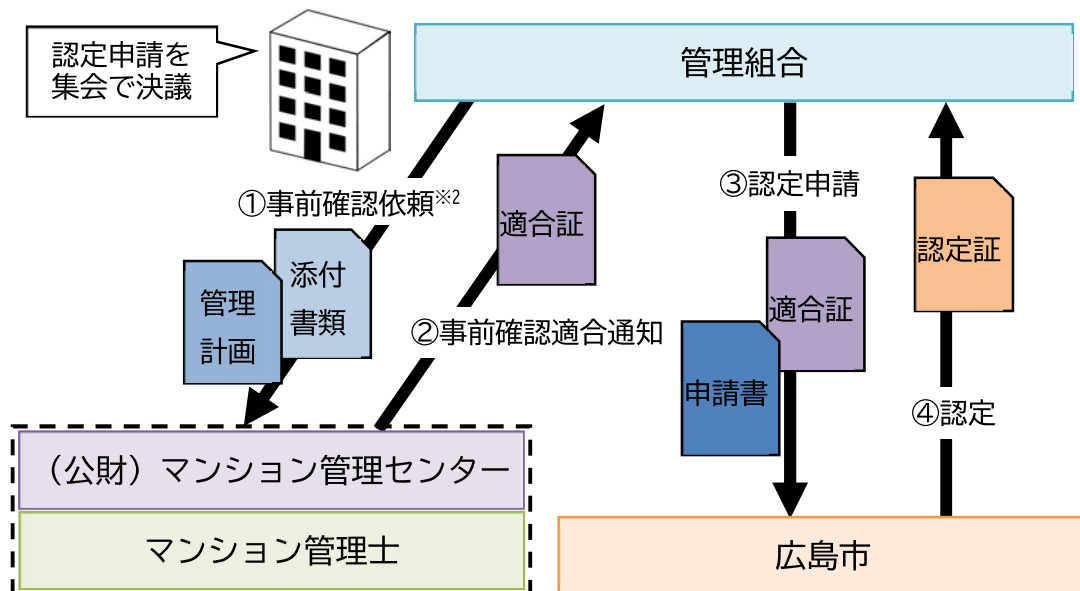
#### (1) 管理計画認定制度の施行・周知<sup>新</sup>

ア 管理計画認定制度（マンション管理適正化法第5条の3に基づき管理組合によるマンションの管理に関する計画を本市が認定する制度をいう。以下同じ。）について、本市の認定基準を第5章のとおり定め、これにより適正であると認められる管理計画を認定し、マンションの管理水準の向上を図ります。

（認定を取得したマンションについては、住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資の金利優遇措置などの適用があります。）

イ 管理計画認定制度を周知するため、チラシの配布や本市の広報紙、マンション管理サイト等への掲載等を行い、制度の普及を図ります。

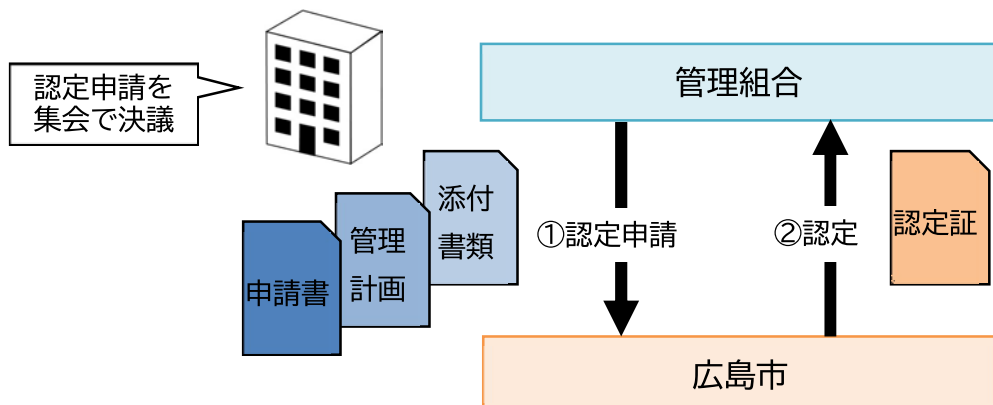
【管理計画認定制度の流れ（事前確認<sup>※1</sup>を利用する場合）】



※1 事前確認は（公財）マンション管理センターが実施している管理計画認定手続支援サービスです。

※2 ①事前確認依頼はマンション管理適正評価制度（（一社）マンション管理業協会）、マンション管理適正化診断サービス（（一社）日本マンション管理士会連合会）と併用できます。

【管理計画認定制度の流れ（事前確認を利用しない場合）】

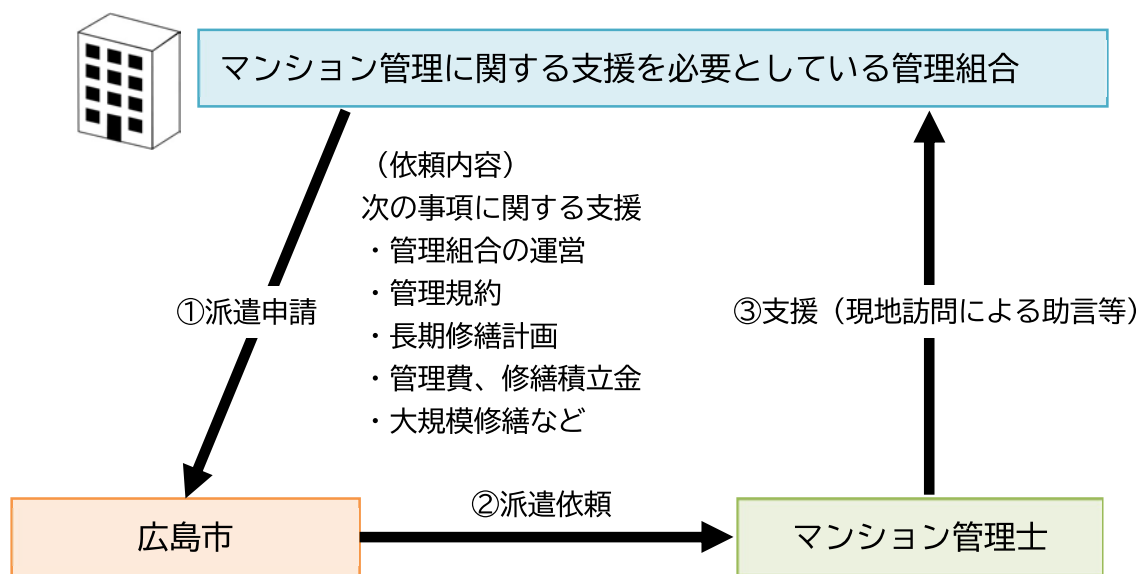


(2) **新築マンションを対象とした管理計画案認定制度（予備認定制度）の周知** **新**  
分譲事業者等が作成する新築マンションの管理計画案を公益財団法人マンション管理センターが認定する予備認定制度について、セミナー等を通じて周知します。

(3) **マンション管理適正化法に基づく助言、指導及び勧告の実施** **新**  
適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行い、課題の改善を促します。  
助言、指導及び勧告については、その判断基準の目安を第5章のとおり定め、これに基づき実施します。

(4) **マンション管理士の派遣制度の創設** **新**  
マンションの管理に関する支援を必要としている管理組合に対し、アドバイザーとして専門家であるマンション管理士を派遣する制度を創設します。

【マンション管理士の派遣制度（取組イメージ）】



(5) **マンション管理無料相談会の周知**

広島県マンション管理士会が管理組合による適正な管理を支援するため実施するマンション管理士による無料相談会について周知します。また、当該事業について、経費の補助を行います。

(6) **マンションの耐震診断経費の補助**

耐震性が不足するマンションを対象に、耐震診断経費の一部を補助します。

(7) **マンション共用部分のリフォーム融資制度の周知**

住宅金融支援機構がマンションの共用部分におけるリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用を無担保で融資する制度について、本市のマンション管理サイト等で周知します。

## (8) 修繕積立金に関する支援制度の周知<sup>拡</sup>

- ア 住宅金融支援機構が国の認可を受けて、管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てを支援するため発行している債券（マンションすまい・る債）の活用について、本市のマンション管理サイト等で周知します。
- イ 住宅金融支援機構が提供する、マンションの大規模修繕の工事内容に応じた平均的な費用や修繕積立金の負担額などを試算できるシステム（マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～）の活用について、本市のマンション管理サイト等で周知します。
- ウ 公益財団法人マンション管理センターが提供する、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の算出に係るサービスの活用について、本市のマンション管理サイト等で周知します。

## 2 管理組合の適切な運営への支援

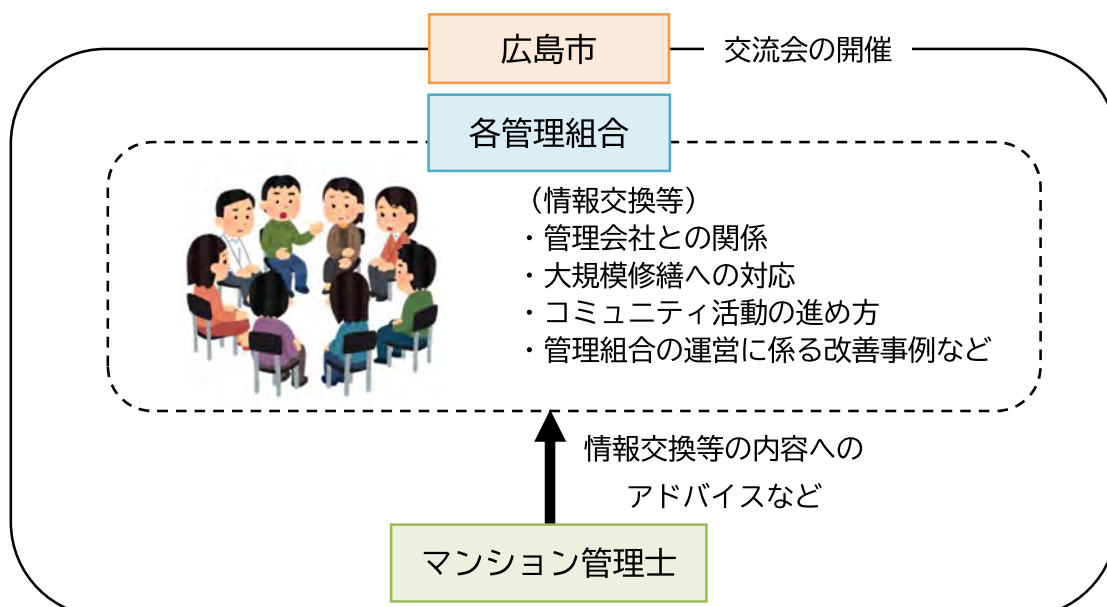
### (1) マンション管理セミナー・管理組合運営講座の開催

- ア マンションの管理に関し有益な情報の提供を行うため、マンション管理士や弁護士等によるマンションの管理や維持保全、トラブルの解決方法等をテーマとしたセミナーを開催します。
- イ 管理組合の運営について理解を深めるため、マンション管理士がグループディスカッション等も含めて分かりやすく説明する管理組合運営講座を開催します。

### (2) 管理組合同士の情報交換等に係る交流会の開催<sup>新</sup>

自主的な管理を促進するため、管理組合が抱えている課題やその対応策等を共有し、課題解決のための情報交換等を行う「交流会」を開催します。

#### 【管理組合同士の情報交換等に係る交流会（取組イメージ）】



**(3) マンション管理サイトの開設による情報発信<sup>新</sup>**

管理組合及び区分所有者等によるマンション管理に係る自主的な取組を支援するため、本市においてマンションの管理等に役立つ情報を積極的に発信していくマンション管理サイトをインターネット上に開設し、本市の取組や管理の好事例等を紹介するなど、必要な情報が容易に入手できるよう環境整備に取り組みます。

**(4) マンション管理相談窓口の周知**

管理組合がマンション管理に関する相談を専門家等に容易に相談できるよう、本市のマンション管理サイトやパンフレット等において、住宅金融支援機構、マンション管理業協会、広島県マンション管理士会、広島県マンション管理組合連合会及び広島マンション管理支援機構などの相談窓口を周知します。

**(5) マンション管理に関するガイドライン等の周知<sup>拡</sup>**

管理組合が大規模修繕等を円滑に行えるよう、国の長期修繕計画作成ガイドラインや住宅金融支援機構の大規模修繕の手引などのマンション管理に関する各種ガイドライン等を本市のマンション管理サイト等で周知します。

**(6) マンションの居住者におけるコミュニティ形成に向けた取組の促進<sup>新</sup>**

管理組合がマンションの居住者における良好なコミュニティを形成することを促進するため、コミュニティ形成につながる取組や支援制度を本市のマンション管理サイト等で紹介します。

**(7) 管理組合に係るデータベースの拡充<sup>拡</sup>**

管理組合の状況に応じ適切な支援を行うことができるよう、管理組合に係るデータベースを拡充します。

(凡例：<sup>新</sup>…新規に取り組む施策      <sup>拡</sup>…拡充して取り組む施策)



## 第5章 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針

管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、国のマンション管理適正化指針に準じて、管理組合によるマンション管理の基本的な考え方並びに本市が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理組合作成の管理計画を認定する場合の基準を次のとおり定めます。

### 第1 管理組合によるマンション管理の基本的考え方

#### 1 管理組合によるマンション管理の適正化の基本的方向

マンションは、広島市における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必要があります。

- (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が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す。

#### 2 マンション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。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、必要に応じて、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



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が重要です。

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です。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る必要があります。

#### (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は重要です。

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、建物の区分所有等に関する法律に則り、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」といいます。）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、個人情報の取扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

### 3 マンション管理の適正化のためにマンション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に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です。

### 4 マンション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。

## 第2 本市が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2に基づき本市が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基準の目安は、次に掲げる事項が遵守されていない場合とします。

### 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

- (1) 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと
- (2) 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

### 第3 管理組合が作成した管理計画を本市が認定する場合の基準

マンション管理適正化法第5条の3に基づき本市が管理組合作成の管理計画を認定する管理計画認定制度を施行する場合の同法第5条の4第4号の基準は、次に掲げる事項のいずれにも適合することとします。

#### 1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (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どき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

#### 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 その他

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

# 広島市マンション管理適正化推進計画

—資料編—

広 島 市





# マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

## 第一章 総則

### （目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって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ことを目的とする。

### （定義）

第二条 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。

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。）第二条第二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（区分所有法第二条第三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

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

## 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

### （基本方針）

第三条 国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要となるときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）

五 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基本的な事項

六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

### （マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の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計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県等の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

二 当該都道府県等の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当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

三 当該都道府県等の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

四 当該都道府県等の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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

五 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

六 計画期間

七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限り、次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。

6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

（委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務）

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九号）第三条の三第一項」とする。

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

（助言、指導等）

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

（管理計画の認定）

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況



#### 四 その他国土交通省令で定める事項

##### (認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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。

##### (認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

##### (認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

##### (認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

- 2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

##### (報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

##### (改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

##### (管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

##### (委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九十九号）第五条の十一第一項」とする。

##### (指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作

成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するのは、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

# 建物の区分所有等に関する法律（抜粋）

## 第一章 建物の区分所有

### 第一節 総則

#### （建物の区分所有）

第一条 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

#### （定義）

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

#### （区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

#### （共用部分）

第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することができない。

#### （区分所有者の権利義務等）

第六条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

#### （建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定）

第九条 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

### 第二節 共用部分等

#### （共用部分の共有関係）

第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第七百七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

#### （一部共用部分の管理）

第十六条 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に係るもの又は第三十一条第二項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

#### （共用部分の管理）

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

#### （共用部分の負担及び利益収取）

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

#### （管理所有者の権限）

第二十条 第十一条第二項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員（一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者）のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。

2 前項の共用部分の所有者は、第十七条第一項に規定する共用部分の変更をすることができない。

#### 第四節 管理者

##### （選任及び解任）

第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

##### （権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

##### （区分所有者の責任等）

第二十九条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第十四条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

#### 第五節 規約及び集会

##### （規約事項）

第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

2 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

3 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

4 第一項及び第二項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

5 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）により、これを作成しなければならない。

##### （規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

##### （公正証書による規約の設定）

第三十二条 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第四条第二項、第五条第一項並びに第二十二條第一項ただし書及び第二項ただし書（これらの規定を同条第三項において準用する場合を含む。）の規約を設定することができる。

##### （集会の招集）

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

- 3 区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。
- 4 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内にその請求の日から四週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。
- 5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

(議事録)

第四十二条 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名しなければならない。
- 4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名に代わる措置を執らなければならない。
- 5 第三十三条の規定は、議事録について準用する。

(事務の報告)

第四十三条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

# 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

国土交通省告示第千二百八十六号

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号。以下「法」という。）第三条第一項の規定に基づき、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定めたので、同条第四項の規定に基づき、公表する。

令和三年九月二十八日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

## 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

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おり、国民の一割以上が居住していると推計される。

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等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、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、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、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる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、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

### 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、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る。

#### 1 管理組合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ある。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等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る。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、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

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る。

#### 2 国の役割

国は、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るため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ていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

#### 3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、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ていくよう努める必要がある。



このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二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法第三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っていくことが望ましい。

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（以下「NPO法人」という。）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ることが望ましい。

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る必要がある。

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、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、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ていくことが重要である。

#### 4 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る。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る。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。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る。

### 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

### 三 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）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、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、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

#### 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、我が国における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、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必要である。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を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、運営の透明化等を通じ、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、管理組合として管理規約を作成する必要がある。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（昭和三十七年法律第六十九号）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も重要である。

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重要である。

## (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、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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成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することが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過し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必要がある。

## (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、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り決め、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は重要である。



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ある。

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必要がある。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つつ、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。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。

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たっては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンション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に留意することが重要である。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る。

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ついての理解を深めることが重要である。

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必要である。

### 4 マンションの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、「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ある。

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。

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必要がある。

## 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合

意形成を図っておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

#### 五 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基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、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、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じて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、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催や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、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

#### 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

##### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

##### 2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

##### 3 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

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

##### 4 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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マ

ンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

#### 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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

#### 6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

#### 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

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

### 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

#### 1 マンション管理士制度の一層の普及促進

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、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より一層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。

#### 2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、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が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

#### 3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

#### 4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

#### 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する機会が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する

情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

## 6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

### 附 則

- 1 この告示は、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(令和二年法律第六十二号)の施行の日から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針(平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号)は廃止する。

#### 別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二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、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六四の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

##### 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)集会を年に一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

#### 別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四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)監事が選任されていること
- (3)集会が年一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三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること

##### 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または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2)都道府県等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



# 広島県マンション管理適正化推進指針（抜粋）

## 第3章 策定方針と施策の方向性

### 2 位置付け

- ◇ この指針は、本県の住宅施策の基本的な事項を定めた住生活基本計画（広島県計画）に基づくとともに、マンション管理適正化法第3条第1項に基づく国の「マンション管理の適正化の推進を図るため基本的な方針（以下、「国基本方針」という。）」を反映し、県内地方自治体が行うマンション管理の適正化に関する取組の指針となる事項等を定めるものとします。

### 4 マンション管理の適正化に向けた3つの基本的な考え方

#### (1) 管理組合等による自律的で適切な管理の促進

- ◇ マンションは私有財産であり、マンションの管理組合は区分所有法や管理規約等に基づき、自律的に適切な管理を行う必要があります。また、国のマンション標準管理規約において、理事会は業務執行の決定や理事の職務執行の監督等の職務を行うとされています。
- ◇ 管理組合が自律的で適切な管理を行うため、理事会が設置されている場合には、マンションの管理規約に定められている職務に応じて理事会を定期的開催するなど、適切に運営する必要があります。その一方で、マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多く、管理組合役員の輪番制が多いことや、多額の資金と調整等を要する大規模修繕工事を十数年に一回程度実施する等のマンション管理の実態を踏まえると、区分所有者のみで必要な対応をしていくことは担い手の確保や専門性の面で限界があります。こうした状況にある中、必要に応じてマンション管理士等の専門的知識を有する者に相談する、管理事務をマンション管理業者に委託する等、専門家の支援を受けることは、管理組合による主体性を持った適切な管理を持続的に行っていくうえで有効です。
- ◇ 地方公共団体においては、マンション管理組合によるマンションの自律的で適切な管理が行われるよう、マンション管理士制度の普及を図るとともに、マンション管理士等の専門的知識を有する者の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実や、管理組合等からの求めに応じた情報提供を適切に行う必要があります。

#### (2) 地方公共団体による適切な助言・指導等の実施

##### ア マンション実態調査の実施

- ◇ 地方公共団体がマンション管理適正化法に基づき、適正な管理が行われていないマンションに対し、適切な助言・指導を行い、マンション管理の適正化を図っていくためには、まず、管轄区域内のマンションの全数を把握したうえで、各マンションの管理状況の実態調査を行う必要があります。
- ◇ 県では、平成24年度に全県を対象にマンション管理実態調査を実施し、県内のマンションの台帳を作成しており、この台帳を参考に、地方公共団体は管轄区域内のマンションに対し、管理状況の実態調査を行うことが考えられます。
- ◇ 管理状況の実態調査については、第1段階として、管理組合等に対するアンケート調査によることが考えられます。アンケート調査を実施しても回答が得られない場合は、第2段階として、現地での外観目視調査や区分所有者へのヒアリング調査を実施する等の方法で調査を行い、区域内のマンションの全数の管理状況を把握に努める必要があります。
- ◇ なお、現地調査による実態把握にあたっては、マンション管理の専門家であるマンション管理士の団体と連携することで効率的な実施を図ることが期待できます。調査の財源として、国の支援制度（マンション管理適正化・再生推進事業（事業期間：令和4～6年度。以下同じ。））を活用することが可能です。
- ◇ 管轄区域内のマンション数が多く、一度に調査が難しい場合は、築年数・規模・地区ごとに実施年度を分けて調査する方法も考えられます。

##### イ 管理不全マンションへの対する助言・指導等の実施

- ◇ 管理組合が組織されていない、長期修繕計画に基づく修繕積立金が積み立てられていない等、管理が適切に行われていないマンションについては、管理計画認定制度の適切な運用や管理適正化に向けた情報提供だけでは改善を期待することができません。このため地方公共団体は、管理水準の低いマンションの把握及びマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導等を行う必要があります。
- ◇ 助言・指導等を行ううえでは、助言等に至る流れや管理組合に求める具体的な措置等について記載された「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（以下、「指導・助言ガイドライン」という。）」（令和3年11月）を参考にすることができます。
- ◇ なお、助言・指導等を行う際の判断の基準の目安については、国の目安に地方公共団体が独自基準を追加することができます。国の「指導・助言ガイドライン」にも記載があるように、ハード面の状況を理由とした助言・指導等はマンション管理適正化

法の趣旨ではありませんが、ハード面で適切な管理がされていない場合には、マンションの管理・運営等のソフト面においても適切な管理がなされていないことが考えられるため、助言・指導等の判断の目安として設定することが考えられます。

◇ このように、マンション管理適正化法に基づく助言・指導等は、主として管理水準が低いことが、建物の設備及び構造等のハード面に管理不全として顕在化することを防止する目的であることに留意しなければなりません。

◇ 国の目安には、管理組合の運営において理事会の開催に関する基準がありませんが、理事会は管理規約に基づき、業務執行の決定や理事の職務執行の監督等、区分所有者全員の代表的役割を担うものです。広島県が平成 24 年度に実施した「広島県マンション実態調査」では、「理事会をほとんど実施していない」との回答が約 4 パーセントありました。また、ハード面の管理不全が見られた場合には、周辺環境への影響等を考慮し、原因となる管理運営上の問題を特定することを待たず、早期に助言等を行う必要があるものと考えられます。これらのことを踏まえ、独自の判断基準の目安として次の事項を追加することが考えられます。

(管理組合の運営)

・ 管理規約に定められている職務に応じて、理事会が定期的開催されていない（理事会が設置されている場合に限る。）

(長期修繕計画の作成及び見直し等)

・ 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急な点検及び修繕の必要性について、管理組合で検討するなどの対応がされていない

◇ これらの助言・指導と合わせて実施する、修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための専門家派遣等の支援については、国のマンション管理適正化・再生推進事業が活用できます。

◇ なお、管理不全が顕在化したマンションがそのまま放置され、周辺環境に著しく危険を及ぼす、又は衛生上有害な状態となるおそれがあると認められる場合には、建築基準法に基づき、特定行政庁において強制力を伴う措置を検討することも考えられます。特定行政庁以外の市については、所管の県建設事務所と情報交換を行う等、連携をして対応していくことも必要です。

#### ウ マンション管理計画認定制度の運用

◇ 地方自治体は、マンション管理適正化推進計画を策定することにより、管轄区域内において、適正な管理が行われているマンションの管理計画を認定することが可能となります。県及び市は、この制度を適切に運用し、マンションの管理水準の維持向上を促進するとともに、管理状況が市場において評価される環境の整備を図り、適切な管理に向けた管理組合の自律的な取組の誘導を図る必要があります。

◇ 管理計画認定制度については、国の認定基準に地方公共団体が独自基準を追加することができます。本県においては、県全体に甚大な被害を及ぼすと想定される南海トラフ巨大地震への備えや、近年の土砂災害の頻発等を踏まえ、主として防災面から次の基準を追加することが考えられます。

(耐震対策)

・ 耐震診断を実施していること。ただし、その結果が建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 17 条第 3 項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していない場合は、耐震改修工事の実施等について、管理組合の総会等で検討が行われていること（いずれも昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工されたマンションに限る。）

(土砂災害対策)

・ 土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討等が行われていること（「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）」第 9 条第 1 項の規定による土砂災害特別警戒区域の指定前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工されたマンションに限る。）

(防災対策全般)

・ ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること  
・ 災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること  
・ 県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

◇ マンション管理適正化推進計画の策定にあたっては、参考として国の「マンション管理適正化推進計画作成の手引き」（令和 4 年 4 月）が示されている他、管理計画認定制度の運用にあたっては、国において、認定基準の確認方法を記載した「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（以下、「管理認定ガイドライン」という。）」（令和 3



年 11 月) が策定されています。

- ◇ マンション管理計画の認定にあたっては、令和 4 年 4 月から公益財団法人マンション管理センターが管理計画認定手続支援サービス(事前確認)を行っており、同センターが発行する事前確認適合証を活用することで、審査に係る事務的な負担を軽減することが可能です。ただし、変更認定申請については現時点では対応していないので、注意が必要です。(このサービスは、(公財)マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認し、認定基準を満たしていると考えられるものは同センターが事前確認適合証を発行するもの。)
- ◇ また、マンション管理計画の認定事務の一部を指定認定事務支援法人に委託することも可能です。
- ◇ 管理状況が市場において評価される環境の整備を図るための取組として、県や市は認定取得の有無について公表していくことが考えられます。
- ◇ 管理計画認定申請等に関して、マンション管理士等による管理組合等への相談体制の整備について、国のマンション管理適正化・再生推進事業が活用可能です。
- ◇ 管理計画認定を受けたマンションを取得等する場合において金利の引下げが受けられます。(住宅金融支援機構融資(フラット 35、マンション共用部リフォーム融資))

## エ 分譲時点からの適切な管理の確保

- ◇ マンションの分譲時点においては、管理組合の経験が浅いことから、管理のルール等が未制定であることや、適切な修繕積立金額が設定されていないなどの管理水準の不備等を認知することが困難であり、のちに管理不適正につながる可能性が懸念されます。
- ◇ 国基本方針では、「国においては、(中略)新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある」として、新築マンションを対象とした認定(予備認定)を運用しています。県及び市においても、この予備認定を管理計画認定制度と一体的に運用することで、全体としてマンションの適正な管理につなげていくことが可能となります。当該施策の周知啓発などの取組を実施し、分譲時点からの適切な管理を促進する必要があります。なお、予備認定を受けた新築マンションを取得する場合、住宅金融支援機構の【フラット 35】の金利が引き下げられることとなっています。
- ◇ また、長期的に適切な維持保全を推進するために、長期優良住宅の認定取得に向けた周知啓発などの取組を実施することも考えられます。

## 5 県及び市町の役割

市においては、国基本方針やこの指針を参考として、積極的にマンション管理適正化推進計画を策定するとともに、各種施策に取り組む等、市の区域内のマンション管理の適正化の取組を実施します。

## 第 4 章 施策及び取組

目指す姿の実現に向けた 3 つの基本的な考え方を踏まえ、3 つの施策と 7 つの取組を設定し、県及び市町が連携して取り組みます。

### 施策 1 マンションの適切な管理・維持修繕の促進

#### 取組 1 マンション管理士制度の普及

- ◇ 県内地方公共団体は、マンション管理組合の運営、建物構造の技術的問題等の管理に関して専門的な知識を持ち、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする「マンション管理士」制度について普及を進めることにより、マンションの適切な管理の促進を図ります。

#### 取組 2 マンション管理に関する情報提供

- ◇ 県内地方公共団体は、関係団体と連携し、マンションの管理等の課題に応じた相談窓口の紹介や相談会の情報提供等を行うとともに、住宅金融支援機構の大規模修繕費用等に関する融資制度の情報提供を行います。

### 施策 2 改正マンション管理適正化法に基づくマンション管理の適正化の推進

- ◇ 県内地方公共団体は、マンション管理適正化法に基づき、必要に応じて助言及び指導等を行うとともに、マンション管理適正化推進計画を策定し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する等、マンション管理の適正化を図ります。

#### 取組 1 マンション実態調査の実施

- ◇ 県内地方公共団体は、管轄区域内のマンションについて、全数を把握したうえで、マンションの管理状況に関するアンケート調査を実施し、必要に応じて現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施し、管理状況の実態把握に努めます。

#### 取組 2 管理不全マンションへの助言・指導・勧告の実施

◇ 県内地方公共団体は、実態調査の結果、管理組合が適切に運営されていない等、適切な管理が行われていないマンションを把握した場合は、管理組合等に対して注意喚起やマンションの管理運営に関する知識の普及啓発を行うとともに、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・指導及び勧告を行います。

◇ 県内地方公共団体は、管理組合向けセミナーの開催等、管理組合に対する支援情報を提供します。

#### 取組3 マンション管理計画認定制度の運用

◇ 県内地方公共団体は、マンション管理適正化法第3章の規定による管理計画認定制度を地域の特性に合わせて適切に運用し、マンションの管理水準の維持向上を促進します。

◇ また、関係団体等と連携し、各団体窓口やホームページ、SNS、セミナー等を通じて管理計画認定制度の普及・啓発を行います。

#### 取組4 分譲時からの適切な管理の確保

◇ 県内地方公共団体は、国がマンション管理適正化推進センター（（公財）マンション管理センター）と連携しながら実施する、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備認定する仕組みについて広く周知し、マンションの分譲時点の発足後間もない管理組合が、適切な管理を目指すよう意識醸成を図ります。

## 第6次広島市基本計画（抜粋）

### 第2部 まちづくりの展開

#### 第6章 安全で安心して生活でき、豊かな自然を将来に引き継ぐまちづくり

##### 第1節 安全・安心に暮らせる生活基盤の整備

##### 第3項 生活環境の維持・改善

###### 現状と課題

本市では、戦後、公的住宅の整備とともに、民間住宅の建設や住宅団地の開発が進んだことから、住宅供給が進み、生活機能面で利便性の高い中心部や、戸建てが多い郊外の住宅団地など、市民のライフステージに沿った居住環境が整っている。しかしながら、近年、人口の伸びの鈍化や高齢化の進展、核家族化などにより、空き家等の増加や地域コミュニティの活力低下などの問題が顕在化している。とりわけ、高度経済成長期に造成された多くの住宅団地では、高齢化や人口減少が一斉に進行し、その傾向が顕著に現れている。このため、今後とも、市民がそれぞれのライフステージ等に応じ、居住環境を選択できるとともに、全ての市民が安心して、また、地域への愛着を感じながら暮らすことができるよう、市民や企業等と連携し、安全・安心な居住環境の維持・改善を図る必要がある。

また、本市は、道路や公園、上下水道等の施設の計画的な整備に取り組んでおり、今後とも、市民生活の快適性や利便性の向上を図るため、その整備を進めていく必要がある。一方、これらの施設の多くは、高度経済成長期に整備したものであり、施設が経年劣化し、一部には老朽化による施設の破損事例が発生している。このため、予算執行の平準化とライフサイクルコストの縮減に着目しながら、施設の機能と市民の安全を確保することができるよう、各施設の特性に依り、計画的な老朽化対策に取り組む必要がある。

さらに、本市は、公共施設や公共交通等のバリアフリー化など、福祉のまちづくりを推進している。今後とも、高齢者や障害者を始め誰もが活動しやすく、安全で快適に生活できるよう、その推進を図る必要がある。

###### 基本方針

###### 1 居住環境の維持・改善

- (1) 良質な住宅を次世代に継承していけるよう、市民への意識啓発により、住宅の適切な維持管理を促すとともに、耐震化・バリアフリー化等のリフォームへの支援により、住宅性能の向上を図るなど、良質な住宅ストックの形成に取り組む。
- (2) 地域が主体的・継続的に行う街並みルールづくりの支援などにより、良好な居住環境の保全・形成に取り組む。
- (3) 空き家所有者等への意識啓発などにより、空き家の適切な管理や流通・活用を促進するとともに、空き家等が増加している住宅団地などにおいて、子育て世帯の住み替えや、地域が主体的・継続的に行う空き家等を活用した活動拠点の確保を支援するなど、空き家対策を推進する。

## 令和4年度広島市マンション管理実態調査結果

広島市では、令和4年度において、マンション管理の実態調査を行い、マンションの管理状態や大規模修繕等の具体的な実態について把握しました。

この結果については、以後も追加の実態調査等の情報により、必要な更新を行い、マンションの適切な管理の指導等において活用していきます。

### 1 調査の概要

#### (1) 調査目的

広島市の区域内におけるマンション管理の課題等を明らかにし、広島市マンション管理適正化推進計画の策定などマンション管理の適正化の推進に活用することを目的として、マンションの管理状況等に関するアンケート調査を実施しました。

#### (2) 調査内容

ア 調査対象	広島市の区域内のマンション管理組合	1,982 組合
イ 調査方法	郵送配布・郵送回収	
ウ 調査期間	令和4年6月2日～6月30日	
エ 有効回収数（率）	467 票	(23.6%)
オ 調査項目	<ul style="list-style-type: none"><li>・ マンションの概要について</li><li>・ マンション居住者の状況について</li><li>・ 施設・設備の概要について</li><li>・ 管理組合の運営状況について</li><li>・ 管理委託について</li><li>・ 会計関係について</li><li>・ 修繕・建替え関係について</li><li>・ 災害や事故への対応について</li><li>・ 維持管理関係について</li><li>・ 入居者のコミュニティ関係について</li><li>・ 行政支援について</li></ul>	

#### (3) 調査結果の見方

ア 比率は全て百分率で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しました。

そのため、百分率の合計が100%にならないことがあります。

イ 複数回答が可能な設問は、回答の合計は調査数を上回ることがあります。

ウ 図表中の選択肢表記は、語句を短縮・簡略化している場合があります。

エ 数表、図表、文中に示す n は、問に対する標本数を表しています。

## 2 調査結果

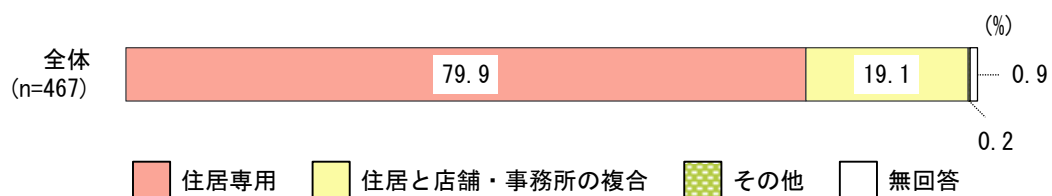
### (1) マンションの概要について

問1 管理しているマンションについて教えてください。

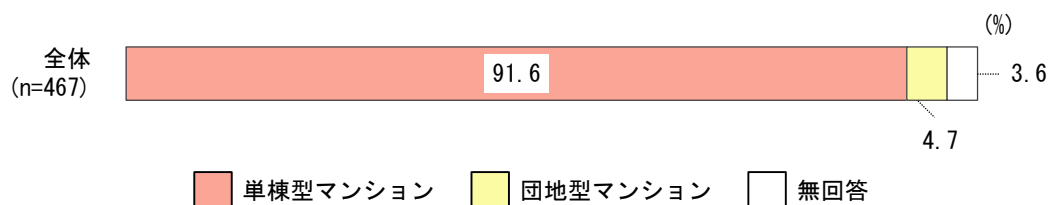
#### ①所在地



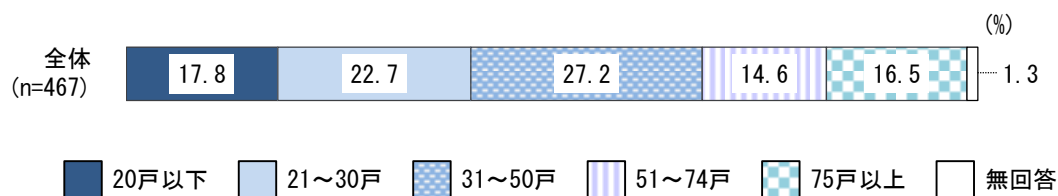
#### ②用途



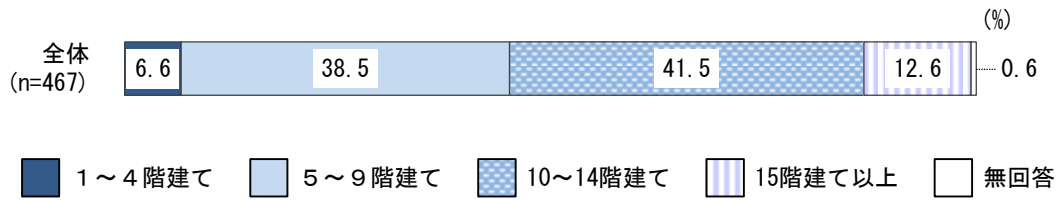
#### ③類型



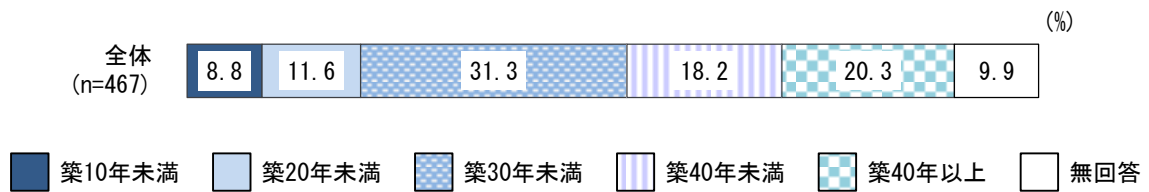
#### ④総戸数



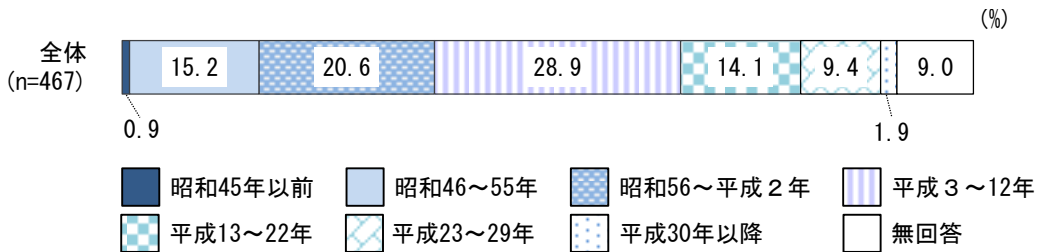
### ⑤階数



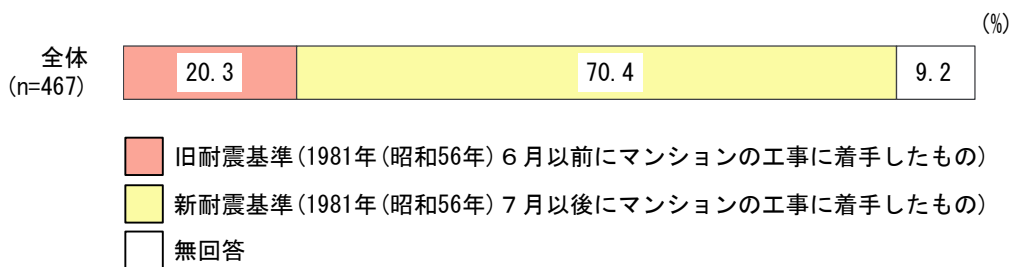
### ⑥築年数



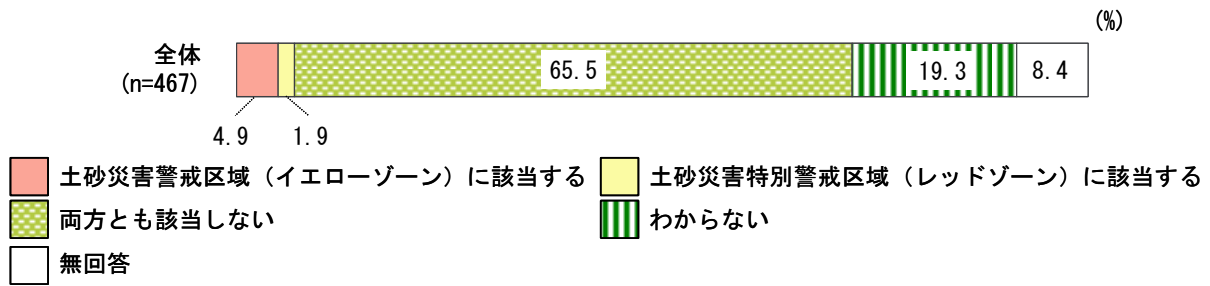
### ⑦竣工時期



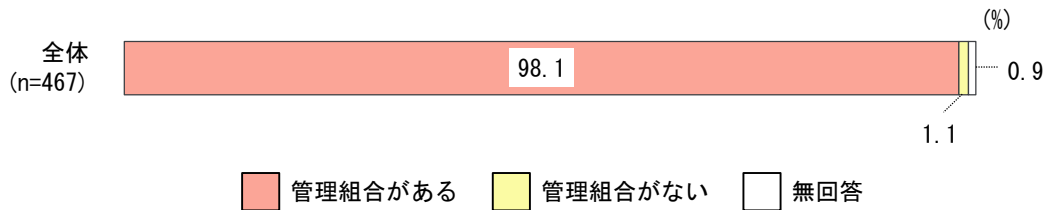
### ⑧適用されている耐震基準



### ⑨災害危険性

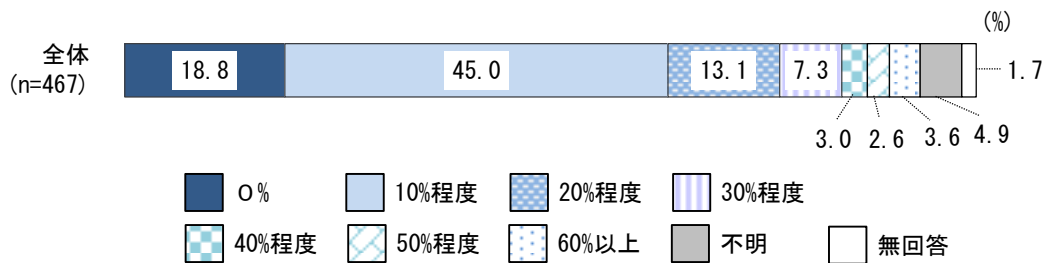


問2 管理組合の有無について教えてください。

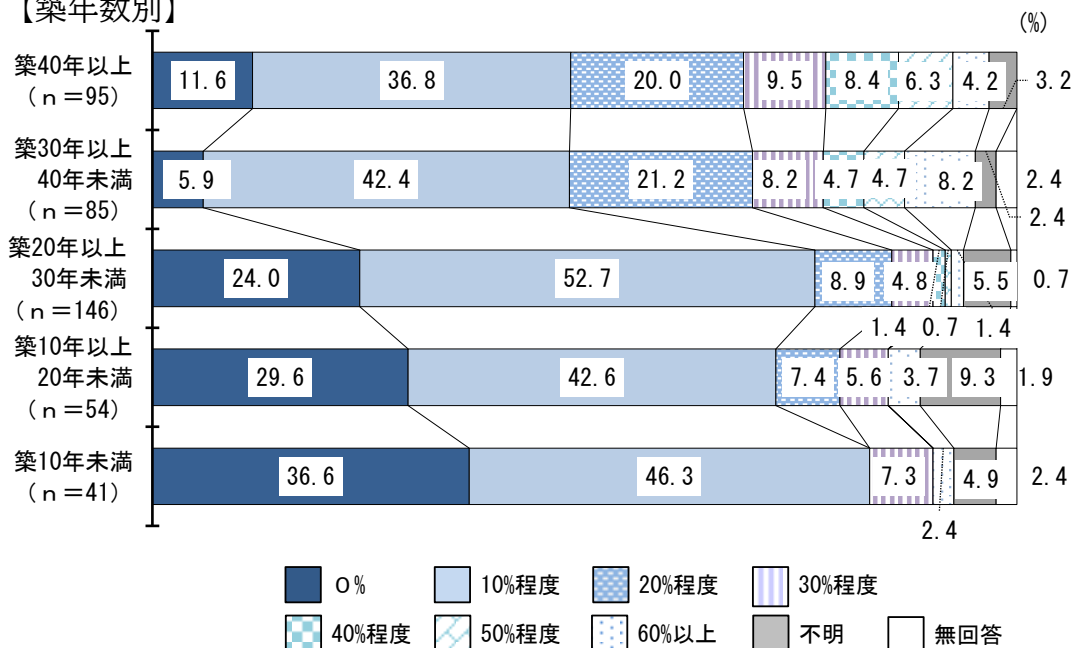


### (2) マンション居住者の状況について

問3 賃貸化している住戸（区分所有者自身で居住していない住戸）はどのくらいですか。

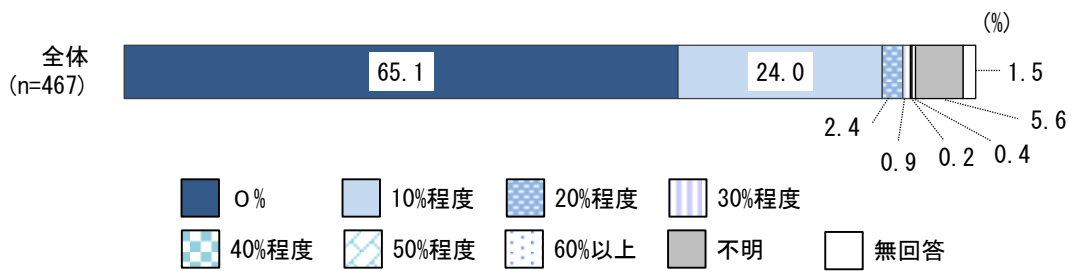


### 【築年数別】

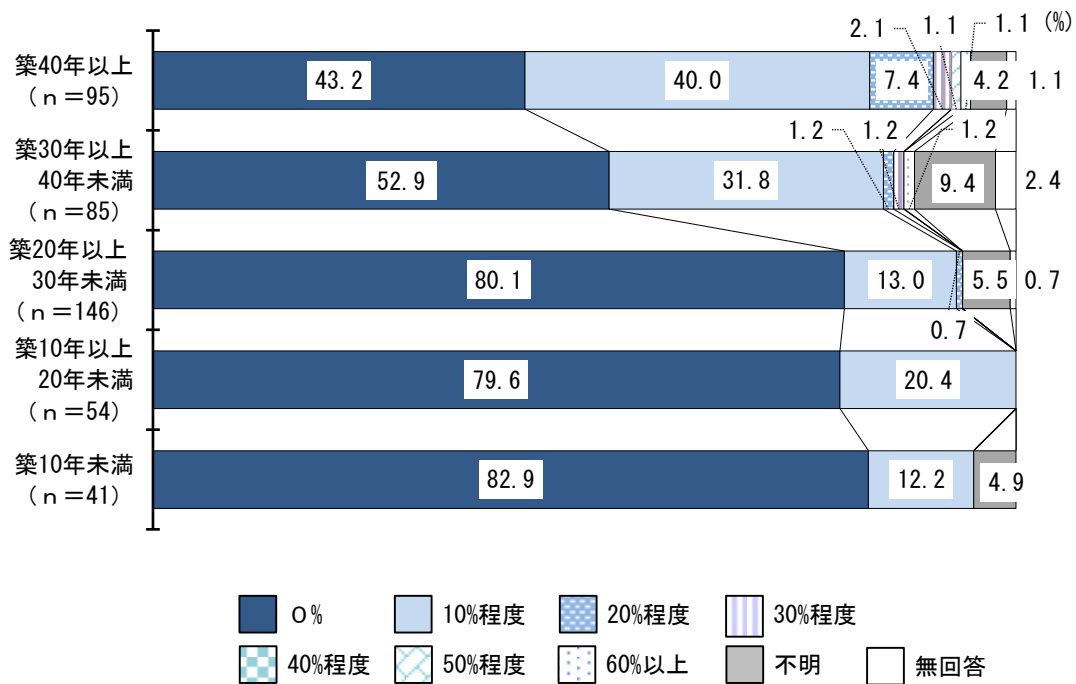




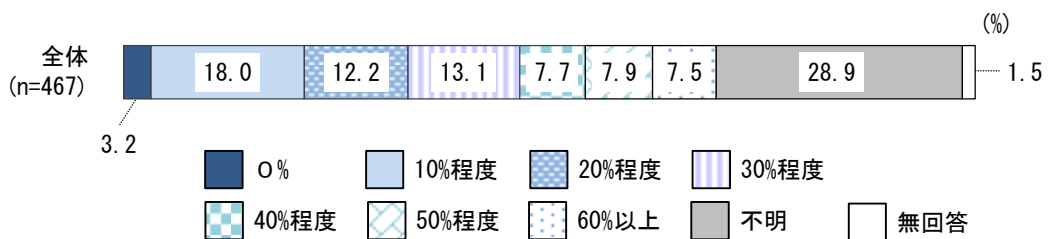
問4 空室の割合はどのくらいですか。



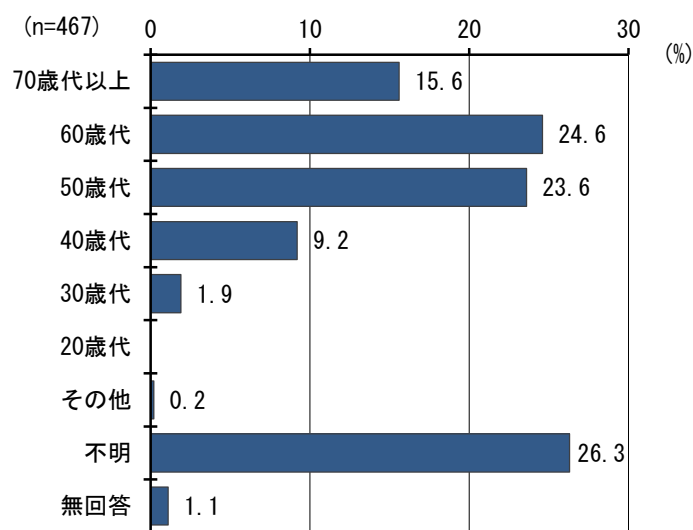
【築年数別】



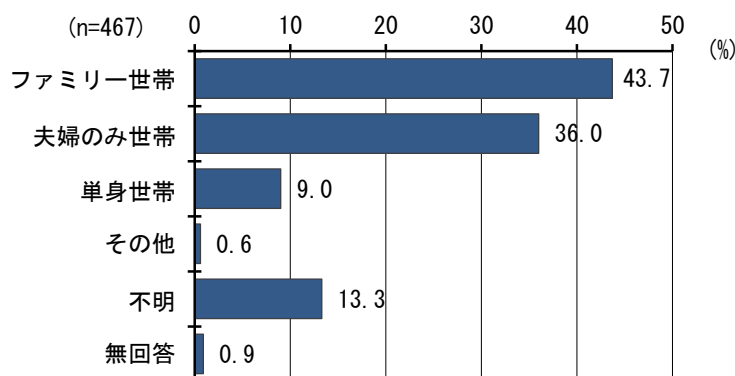
問5 高齢者（65歳以上）の方のみが居住している戸数はどのくらいですか。



問6 区分所有者はどの年齢層が最も多いですか。(複数回答可)



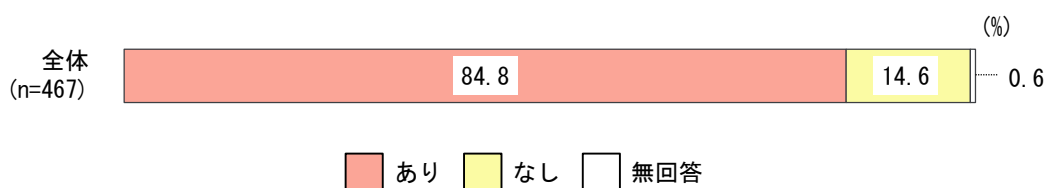
問7 区分所有者はどの世帯構成が最も多いですか。(複数回答可)



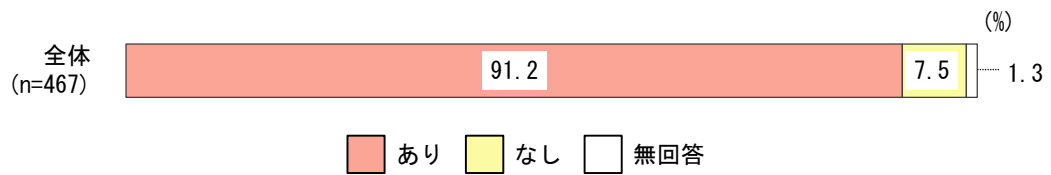
(3) 施設・設備の概要について

問8 マンションの施設・設備について教えてください。

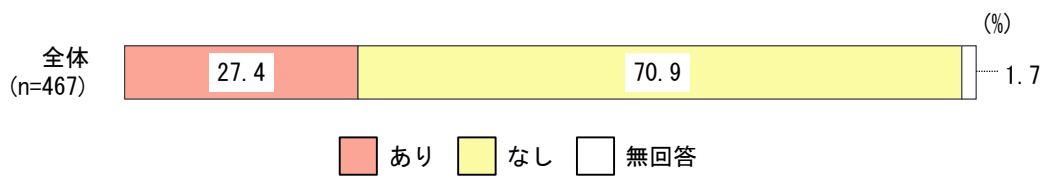
①管理室等



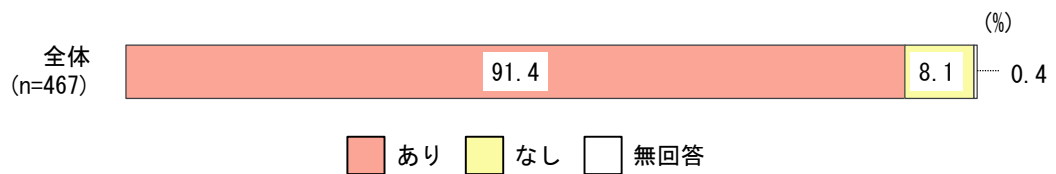
②管理組合ポスト



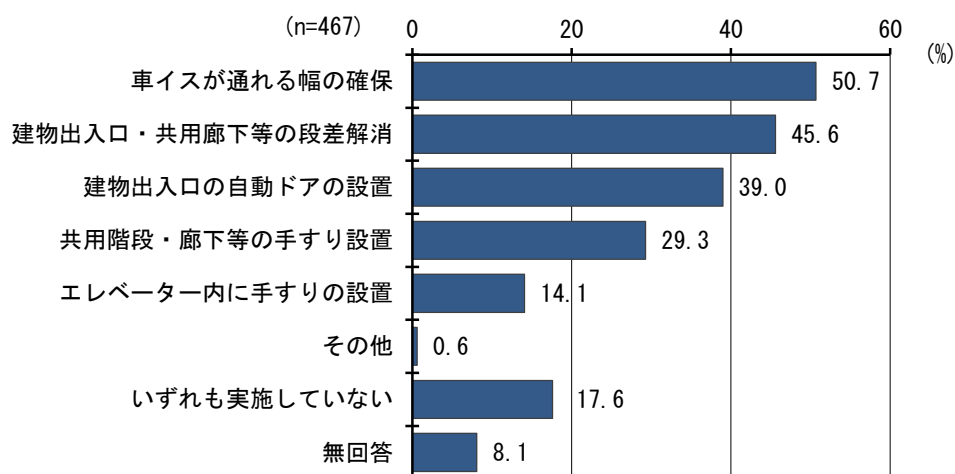
③集会室



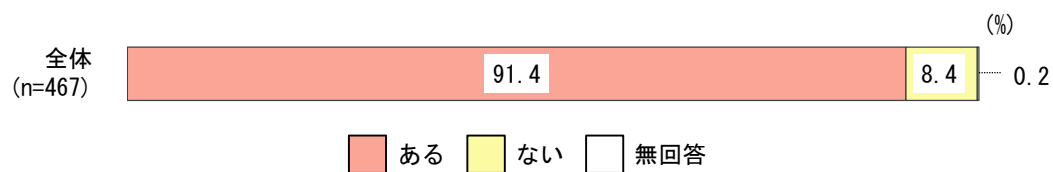
④エレベーター



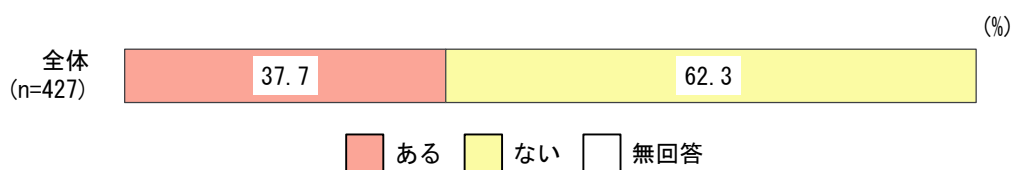
⑤バリアフリーの実施状況（複数回答可）



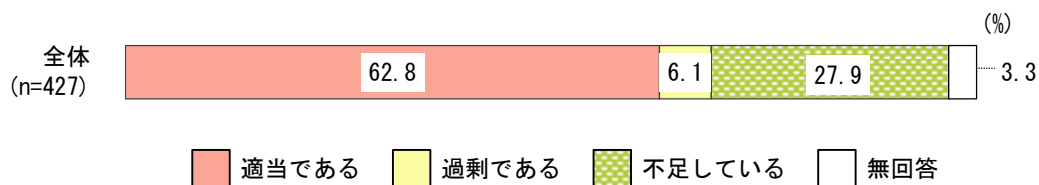
問9 マンションに駐車場はありますか。



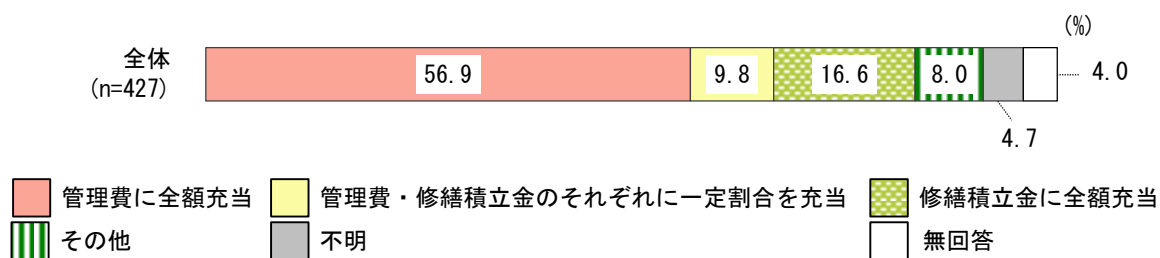
(問9-1) (駐車場がある場合) 機械式駐車場はありますか。



(問9-2) (駐車場がある場合) 駐車場の台数は適当だと思いますか。

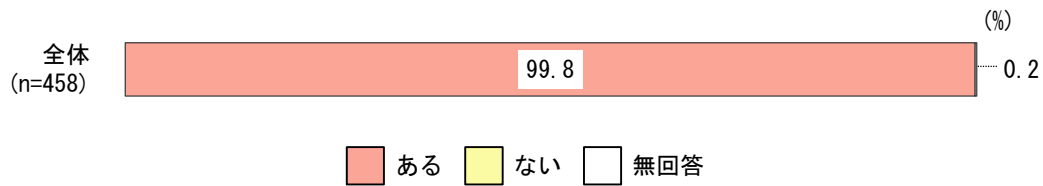


(問9-3) (駐車場がある場合) 駐車場収入の使用用途について教えてください。

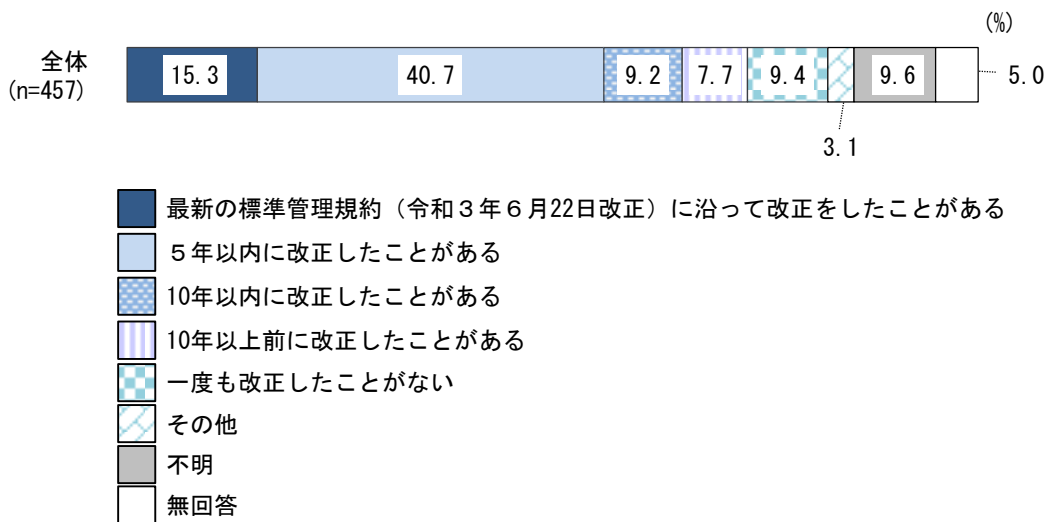


(4) 管理組合の運営状況について

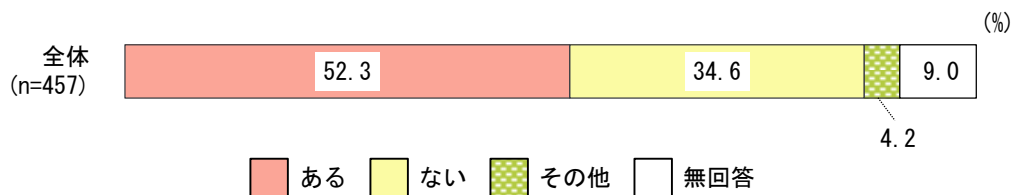
問 10 マンションに管理規約はありますか。



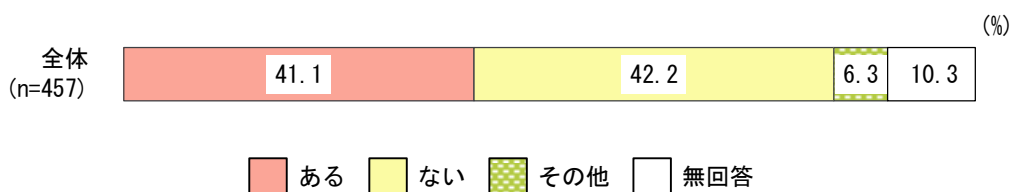
(問 10-1) (管理規約がある場合) 直近の管理規約の改正状況を教えてください。



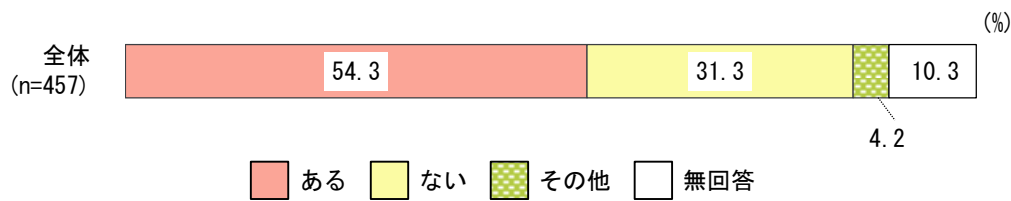
(問 10-2) (管理規約がある場合) 管理規約に、災害時の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りについての規定がありますか。



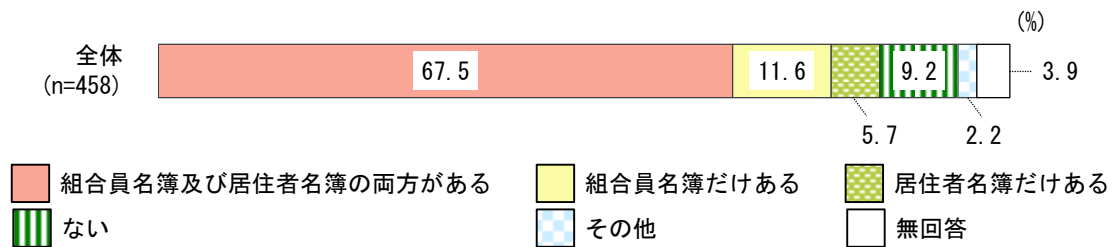
(問 10-3) (管理規約がある場合) 管理規約に、修繕等の履歴情報の管理等についての規定がありますか。



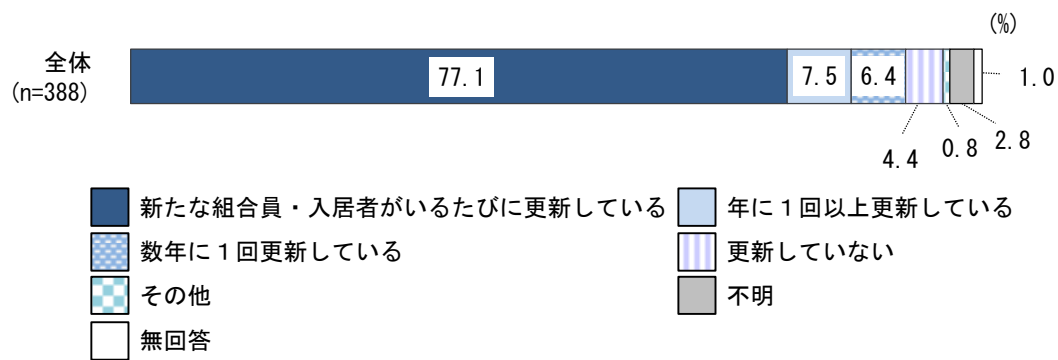
(問 10-4) (管理規約がある場合) 管理規約に、管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付(又は電磁的方法による提供)についての規定がありますか。



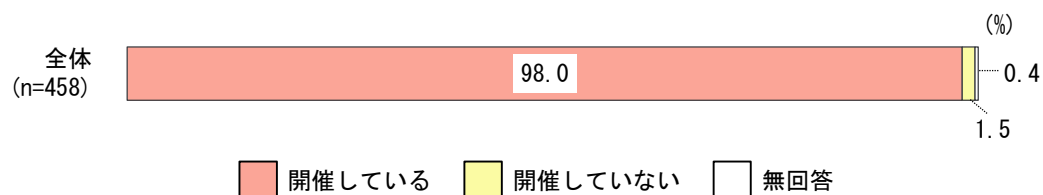
問 11 管理組合に組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿(賃借人を含む)はありますか。



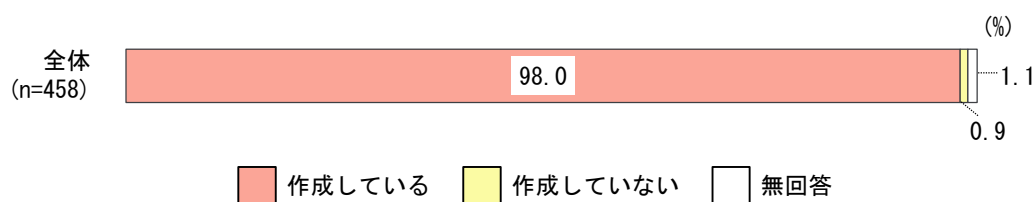
(問 11-1) (名簿がある場合) 名簿は更新していますか。



問 12 管理組合の総会(理事会を除く。)を毎年1回以上開催していますか。

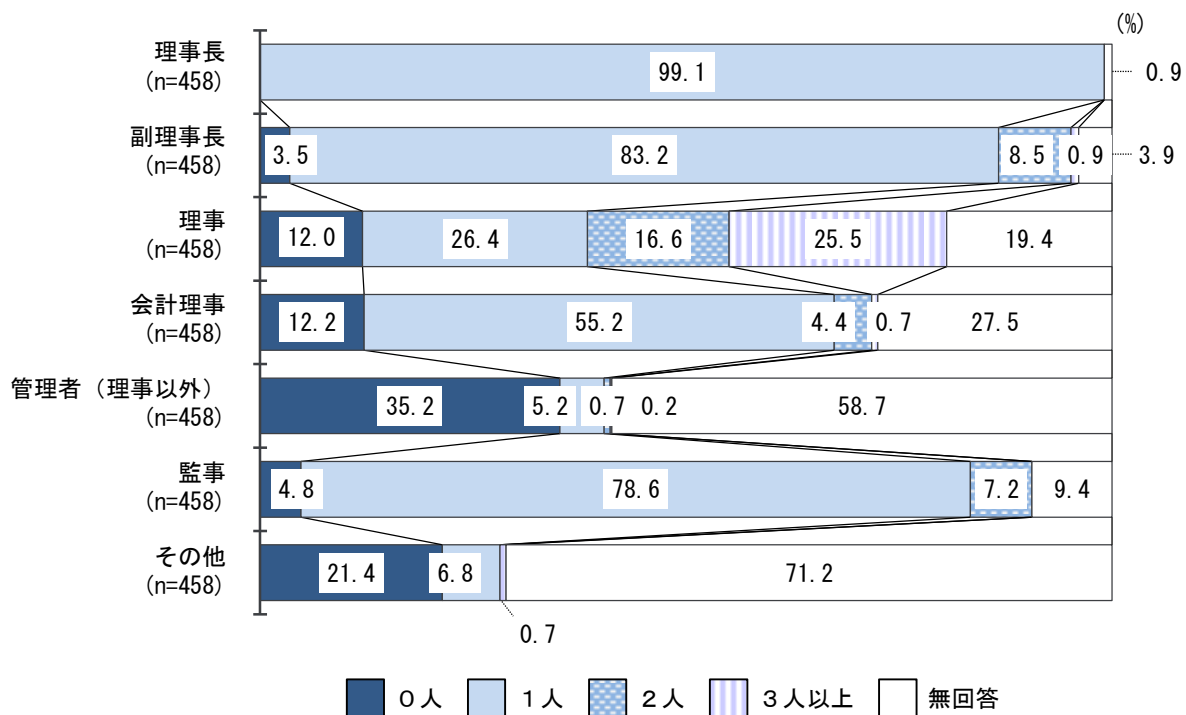


問 13 総会の議事録は作成していますか。

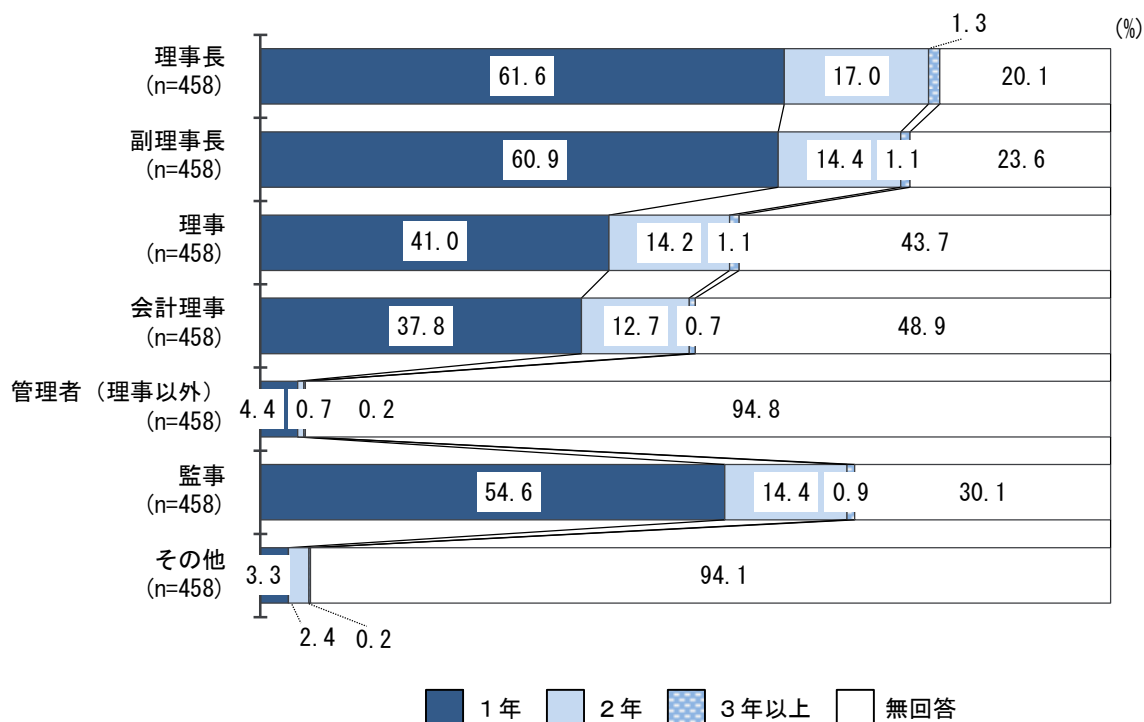


問 14 管理組合の役員等について教えてください。

① 役員の数

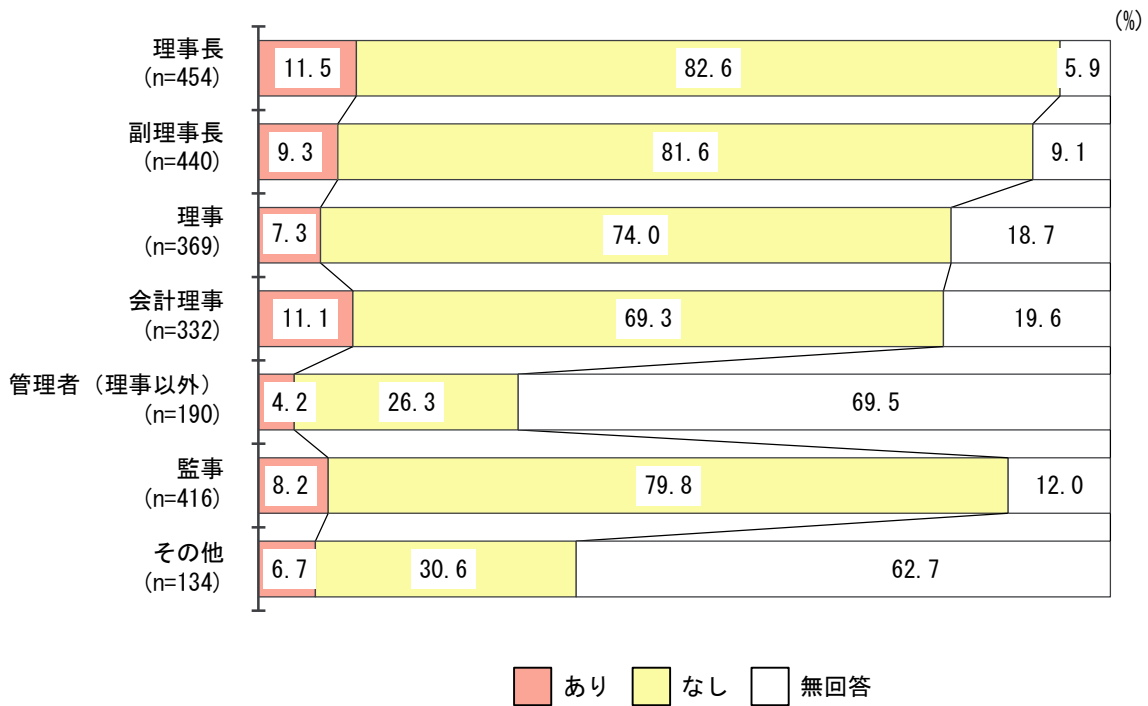


② 役員の数

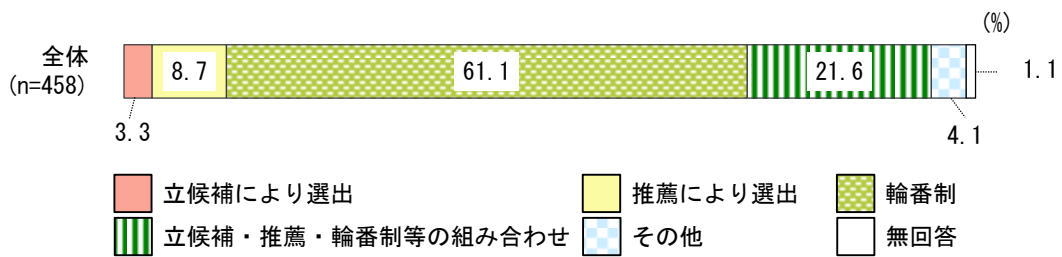




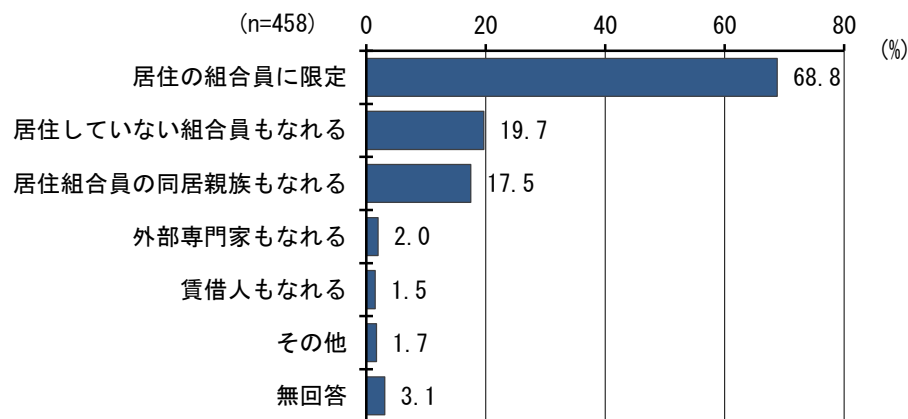
### ③役員報酬の有無



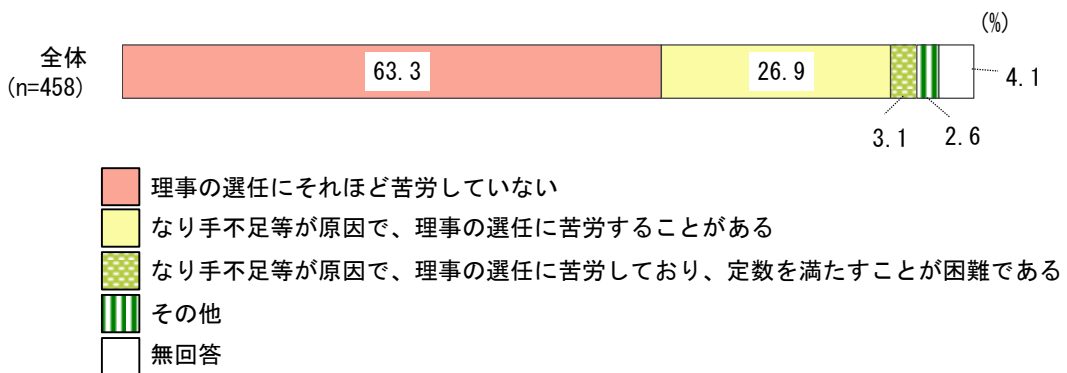
問 15 理事の選出方法について教えてください。



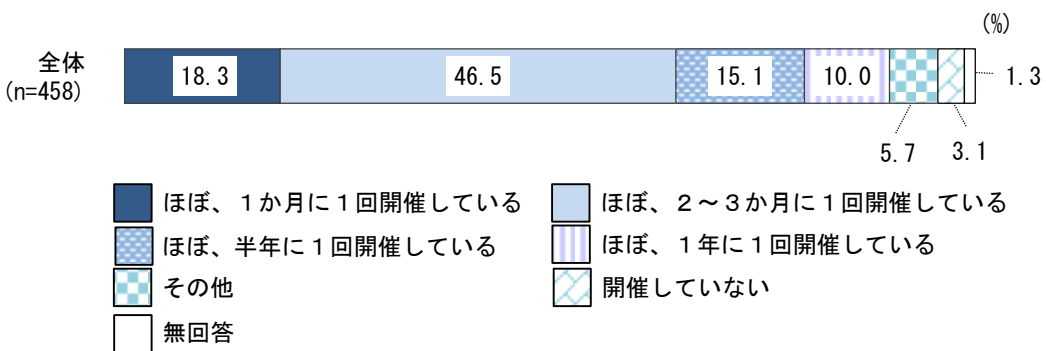
問 16 管理規約による理事の被選資格について教えてください。(複数回答可)



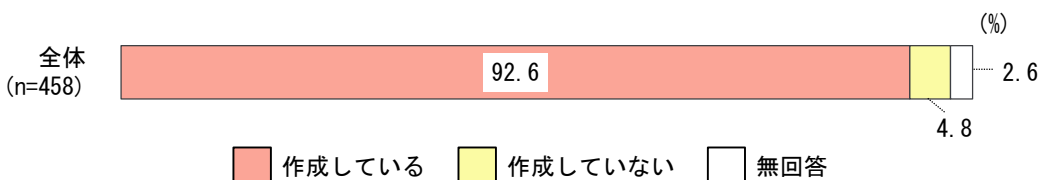
問 17 理事の選任についてあてはまるものはどれですか。



問 18 理事会を開催していますか。

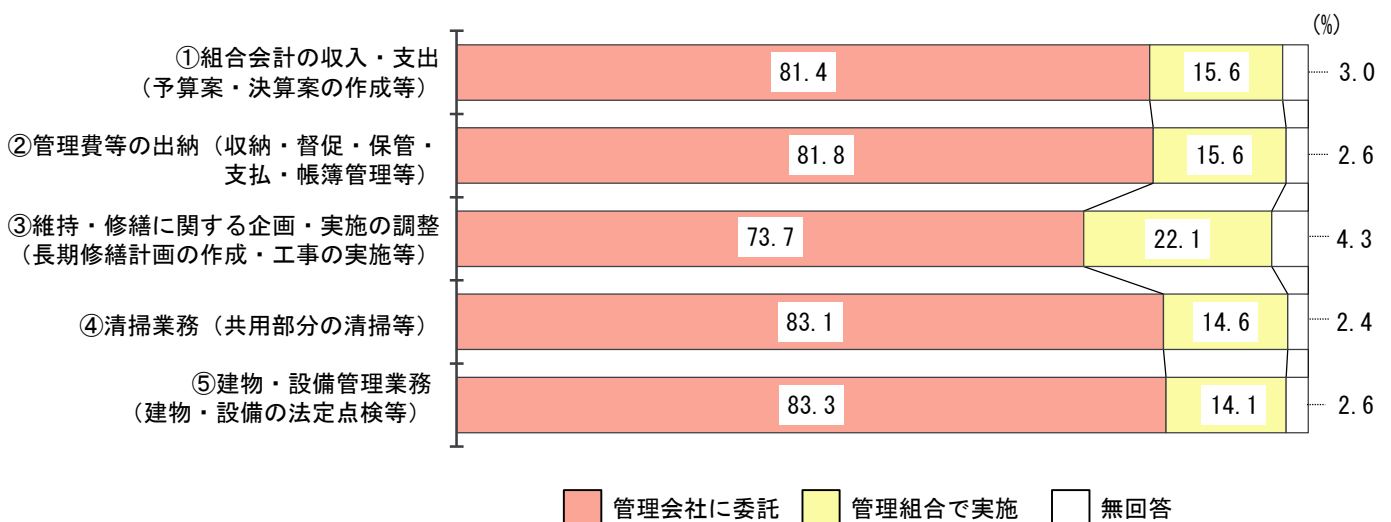


問 19 理事会の議事録は作成していますか。



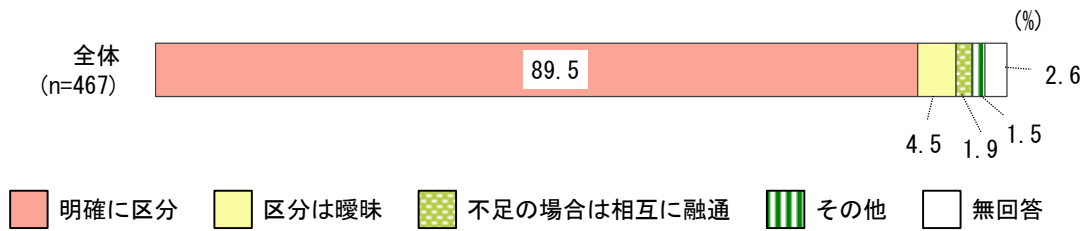
(5) 管理委託について

問 20 以下の業務はどのように実施していますか。



(6) 会計関係について

問 21 管理費と修繕積立金は会計上、区分して管理を行っていますか。

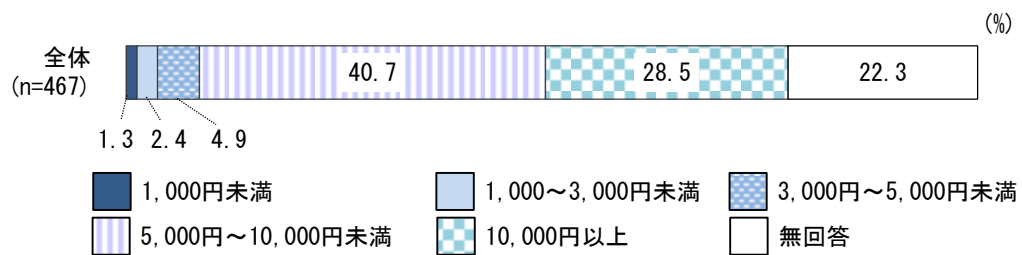


問 22 管理費の負担額の決定方法について教えてください。

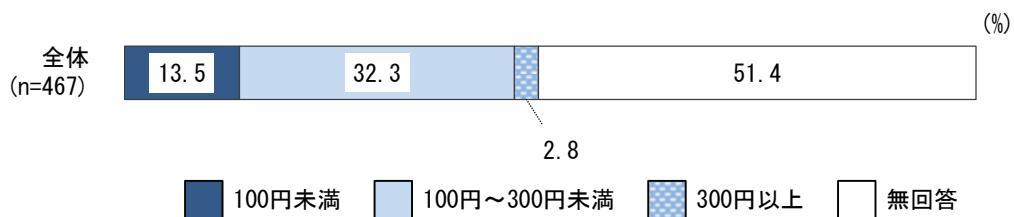


問 23 一戸当たりの管理費は月額いくらですか。また1㎡当たりの額を教えてください。

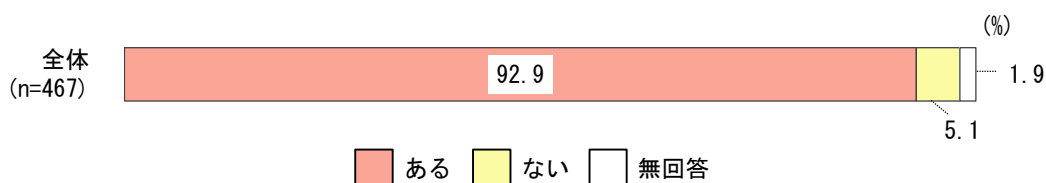
①一戸当たりの管理費（月額）



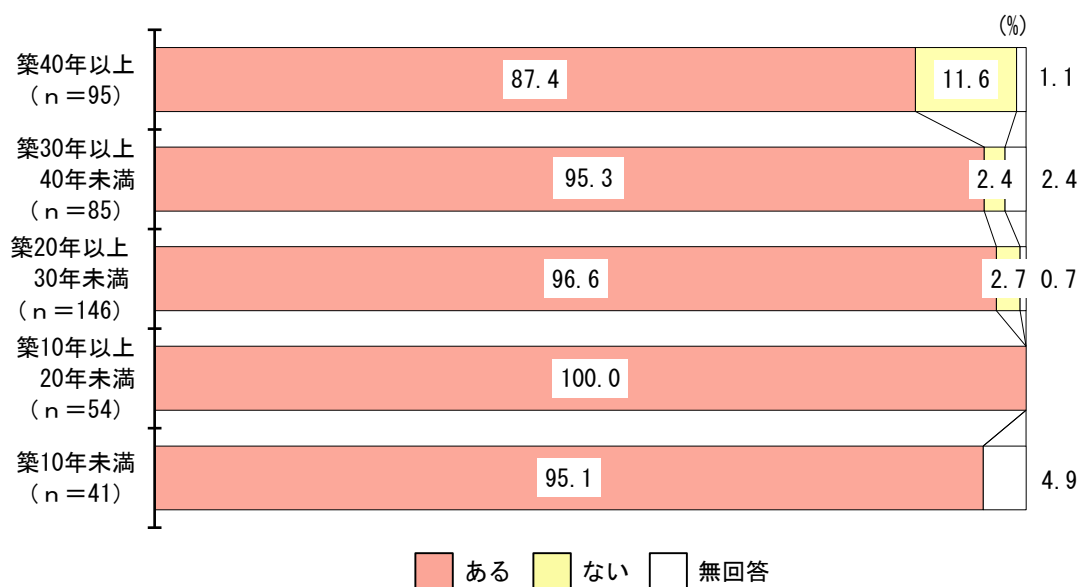
②1㎡当たりの管理費（月額）



問 24 修繕積立金の徴収はありますか。

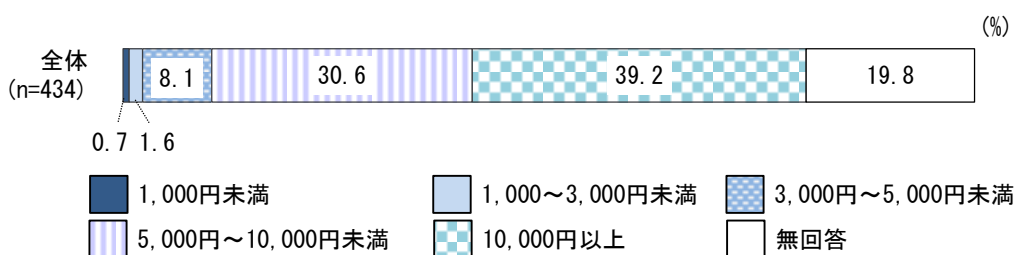


【築年数別】

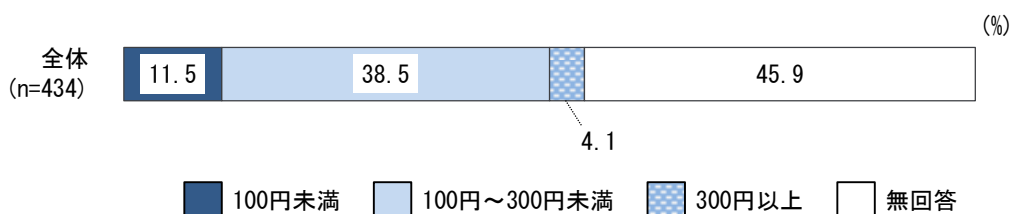


(問 24-1) (修繕積立金の徴収がある場合) 一戸当たりの修繕積立金は月額いくらですか。また1㎡当たりの額を教えてください。

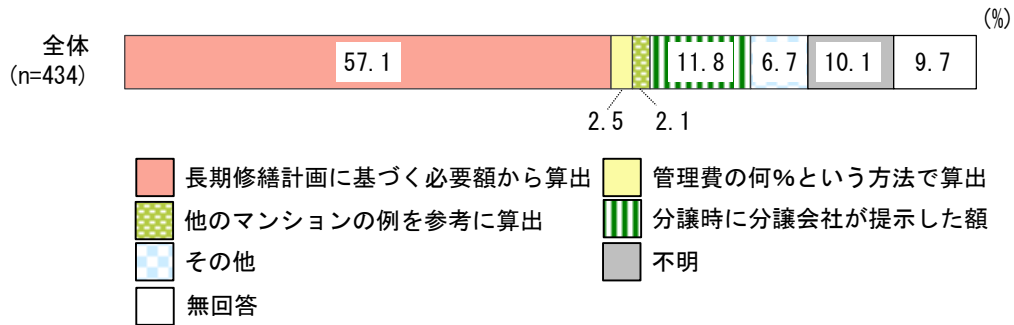
①一戸当たりの修繕積立金 (月額)



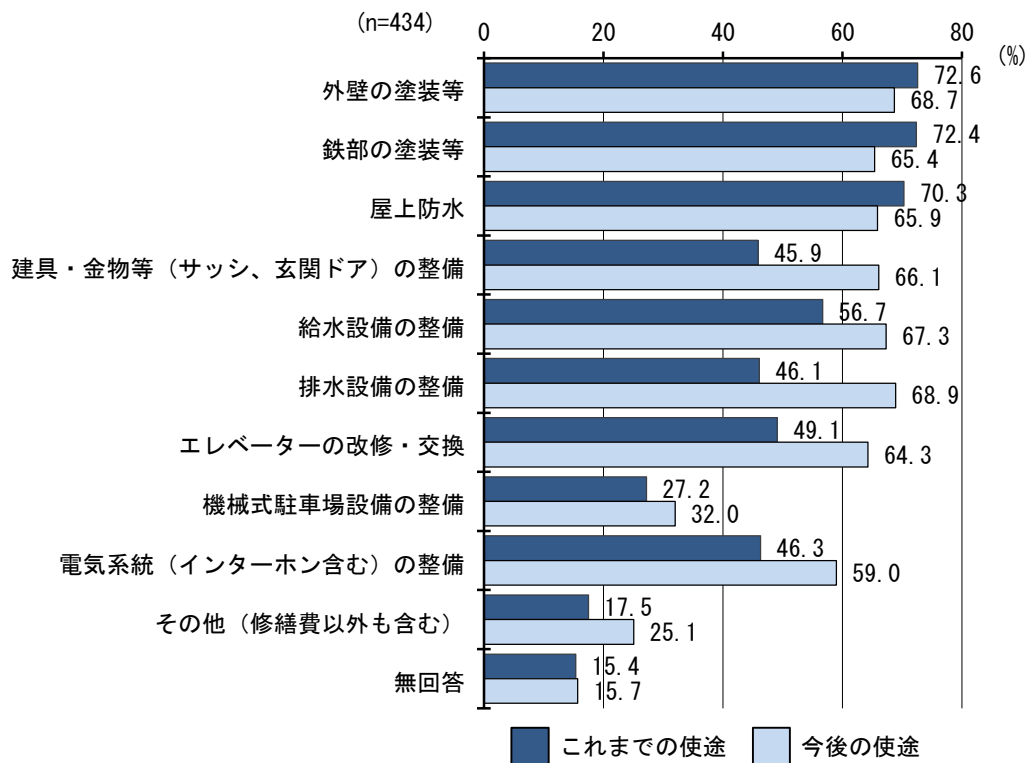
②1㎡当たりの修繕積立金 (月額)



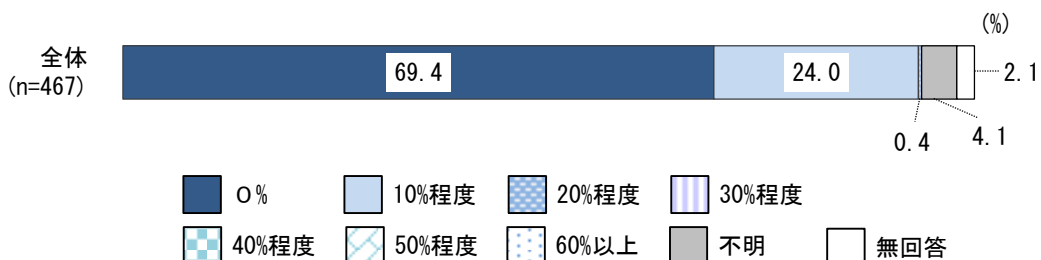
(問 24-2) (修繕積立金の徴収がある場合) 修繕積立金の額の決定方法について教えてください。



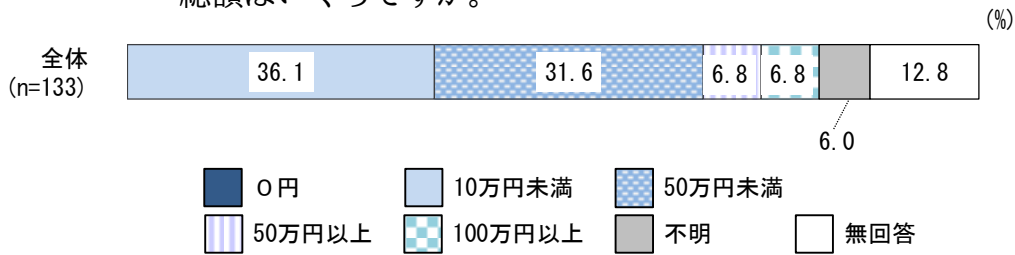
(問 24-3) (修繕積立金の徴収がある場合) 修繕積立金について、「これまでの使途」と「今後の使途」を教えてください。(複数回答可)



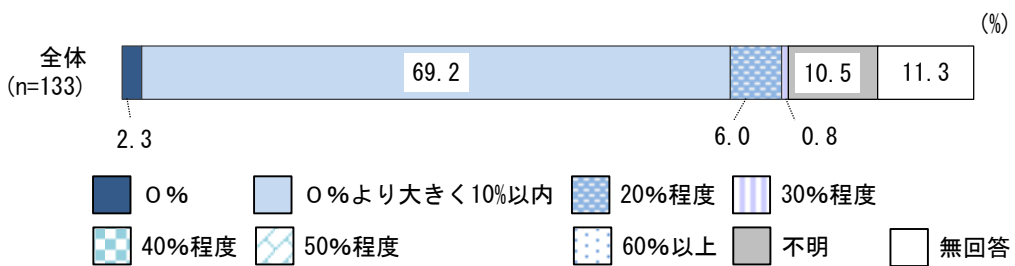
問 25 区分所有者のうち管理費・修繕積立金を滞納している住戸はどのくらいですか。



(問 25-1) (滞納している住戸がある場合) 管理費・修繕積立金等の滞納額の総額はいくらですか。

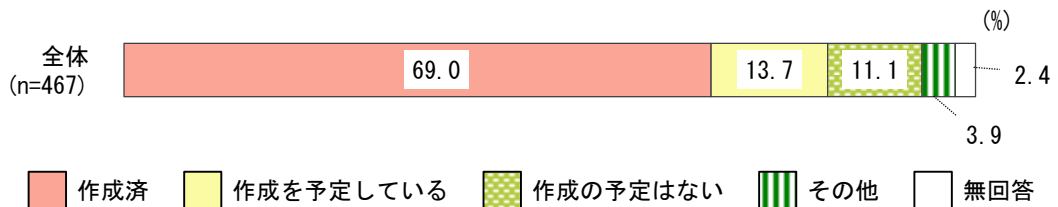


(問 25-2) (滞納している住戸がある場合) 修繕積立金の滞納額(直近の事業年度の終了の日時点における3か月以上の滞納額)は年間で徴収予定の修繕積立金のどれくらいの割合ですか。

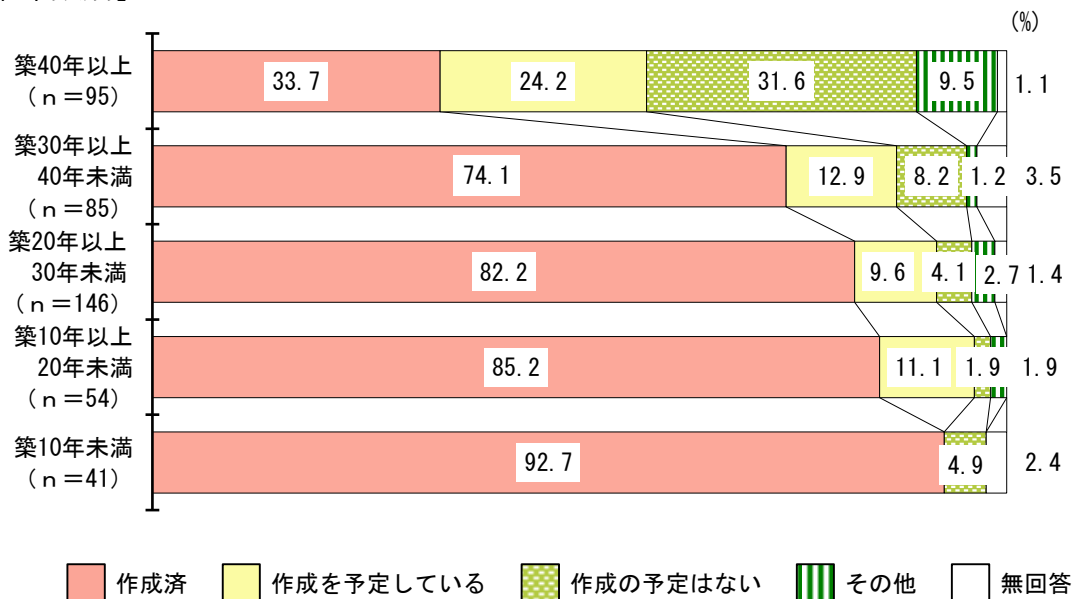


(7) 修繕・建替え関係について

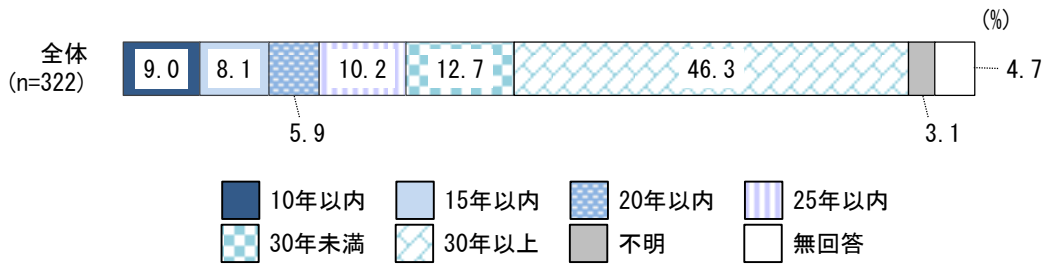
問 26 長期修繕計画の作成状況について教えてください。



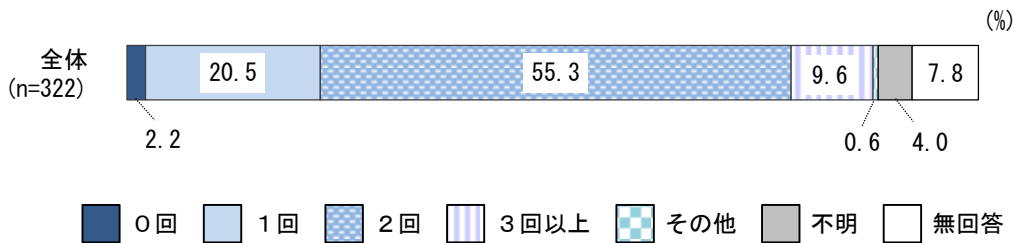
【築年数別】



(問 26-1) (長期修繕計画を作成済みの場合) 長期修繕計画は何年後までの計画となっていますか。



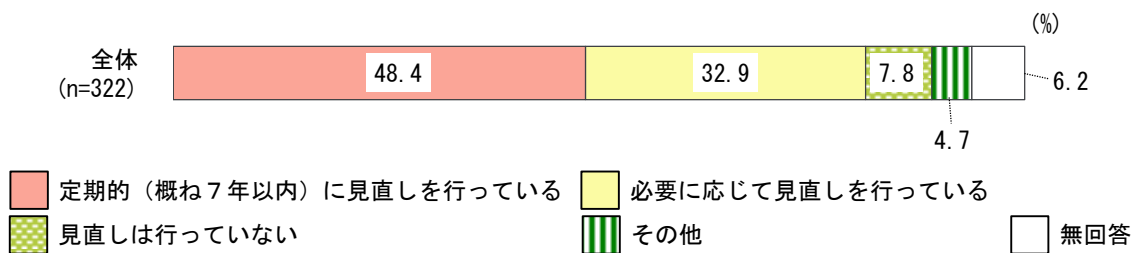
(問 26-2) (長期修繕計画を作成済みの場合) 残りの計画期間内に大規模修繕工事は何回予定されていますか。



(問 26-3) (長期修繕計画を作成済みの場合) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において借入金残高のない計画となっていますか。

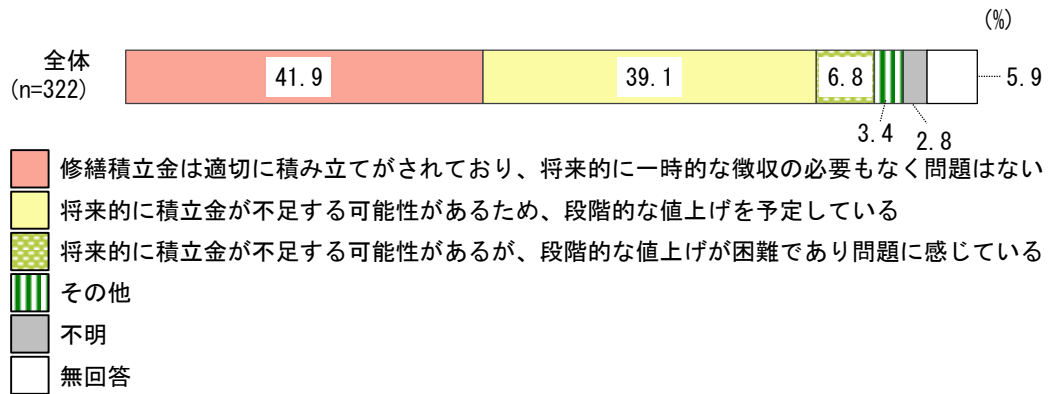


(問 26-4) (長期修繕計画を作成済みの場合) 長期修繕計画の見直し状況について教えてください。





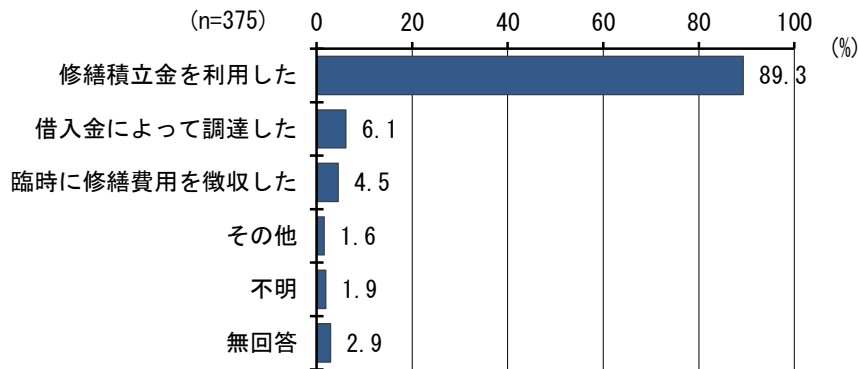
(問 26-5) (長期修繕計画を作成済みの場合) 長期修繕計画を実行するための修繕積立金が、適切に積み立てられていますか。



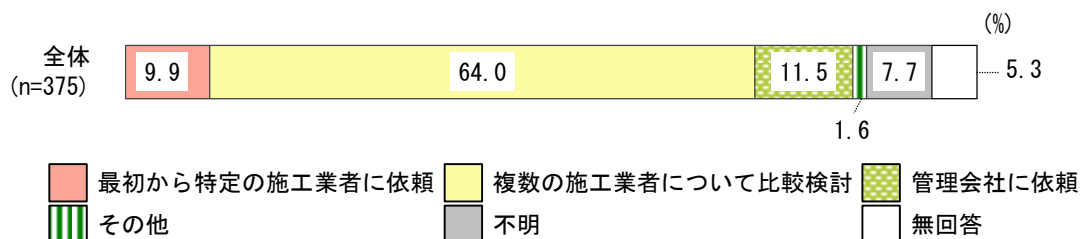
問 27 今までに大規模修繕を行ったことがありますか。



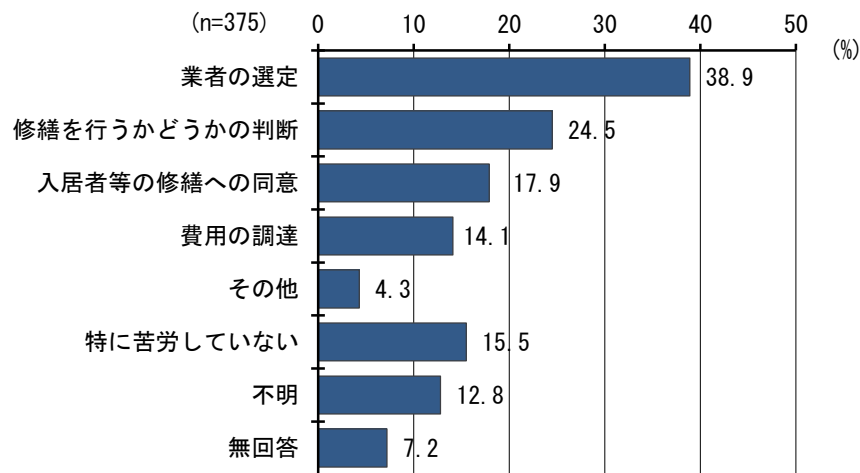
(問 27-1) (大規模修繕を行ったことがある場合) 大規模修繕にかかる費用の調達はどのようにされましたか。(複数回答可)



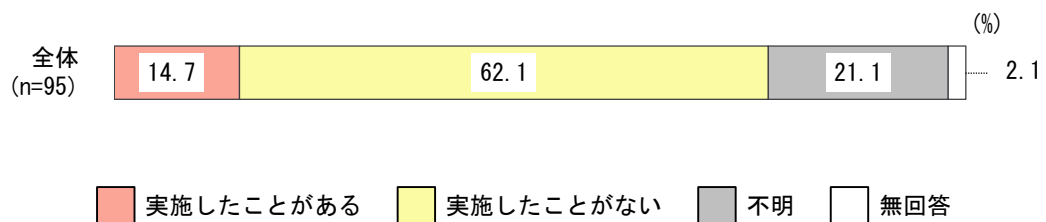
(問 27-2) (大規模修繕を行ったことがある場合) 大規模修繕時、どのように施工業者を決めましたか。



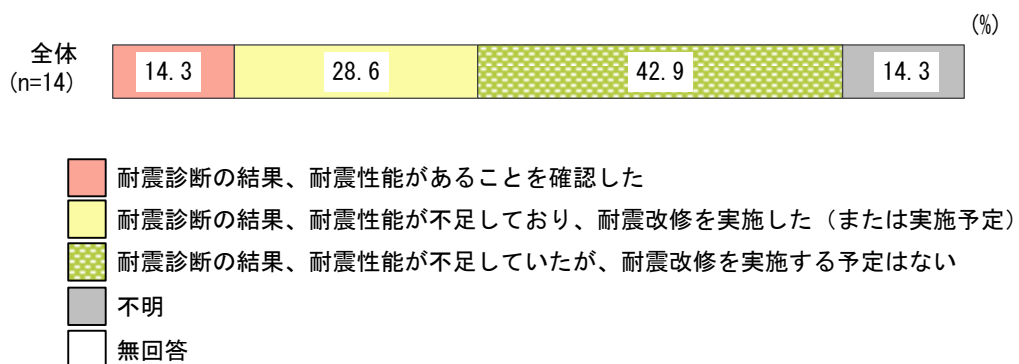
(問 27-3) (大規模修繕を行ったことがある場合) 大規模修繕の際に苦労した点は何ですか。(複数回答可)



問 28 旧耐震基準マンションの場合、耐震診断の実施状況について教えてください。



(問 28-1) (耐震診断を実施したことがある場合) 耐震診断を受けた後の対応について教えてください。



問 29 土砂災害特別警戒区域のマンションの場合、土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策について教えてください。



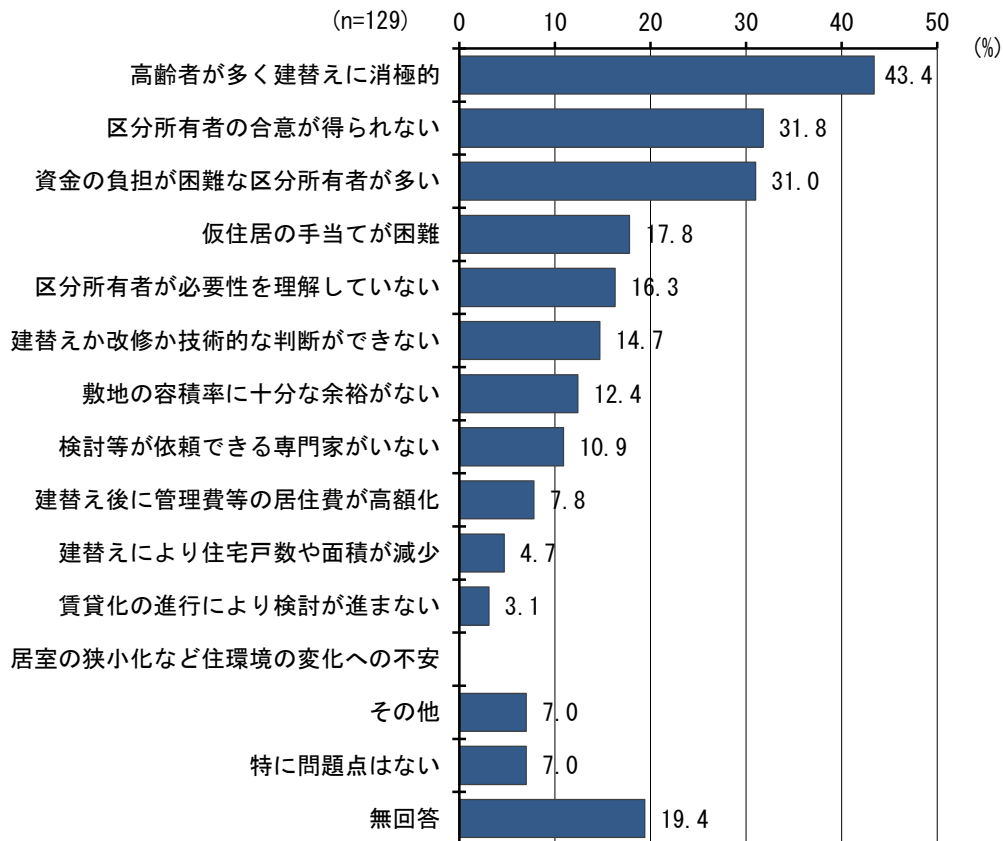
(問 29-1) (土砂災害対策を実施又は検討中の場合) 対策方法について教えてください。



問 30 建替えについてどのように考えていますか。

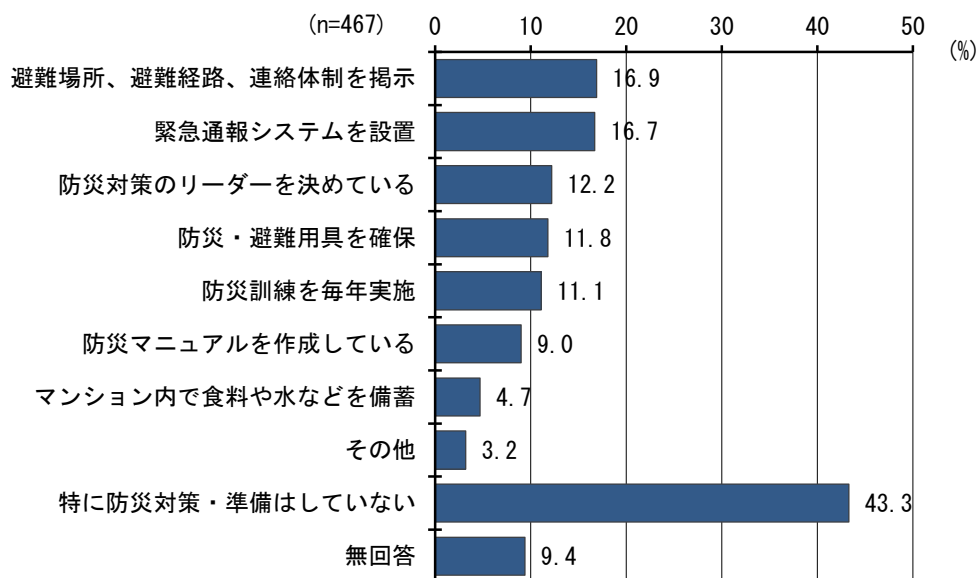


(問 30-1) (建替えを検討又は改修工事で対応の場合) 建替えに当たっての問題点として主なものを3つまで選んでください。

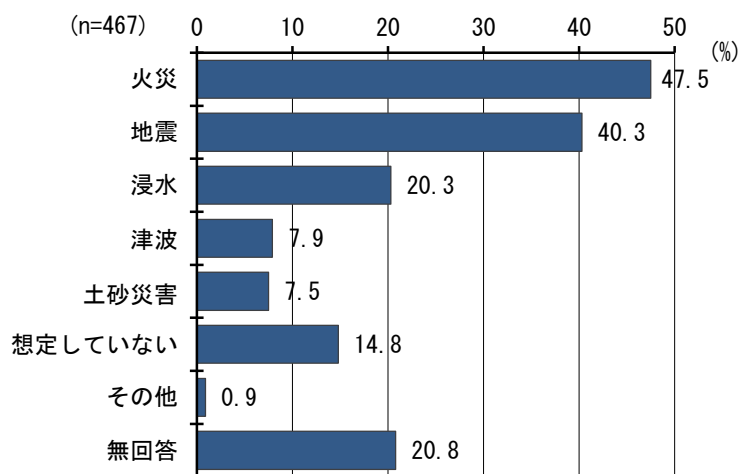


(8) 災害や事故への対応について

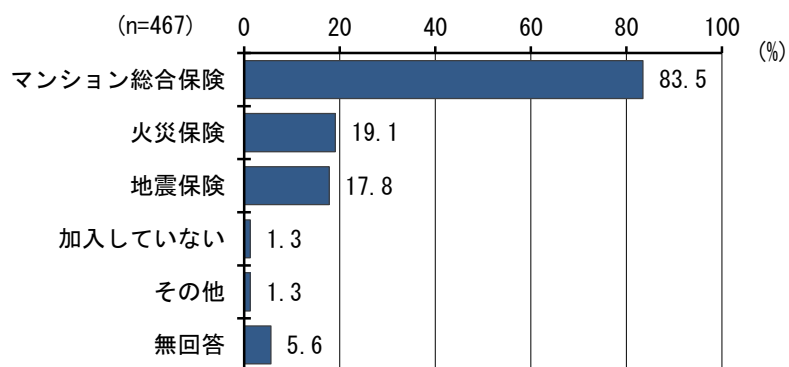
問 31 災害時に向けた対策について教えてください。(複数回答可)



問 32 どのような災害を想定して対策をしていますか。(複数回答可)

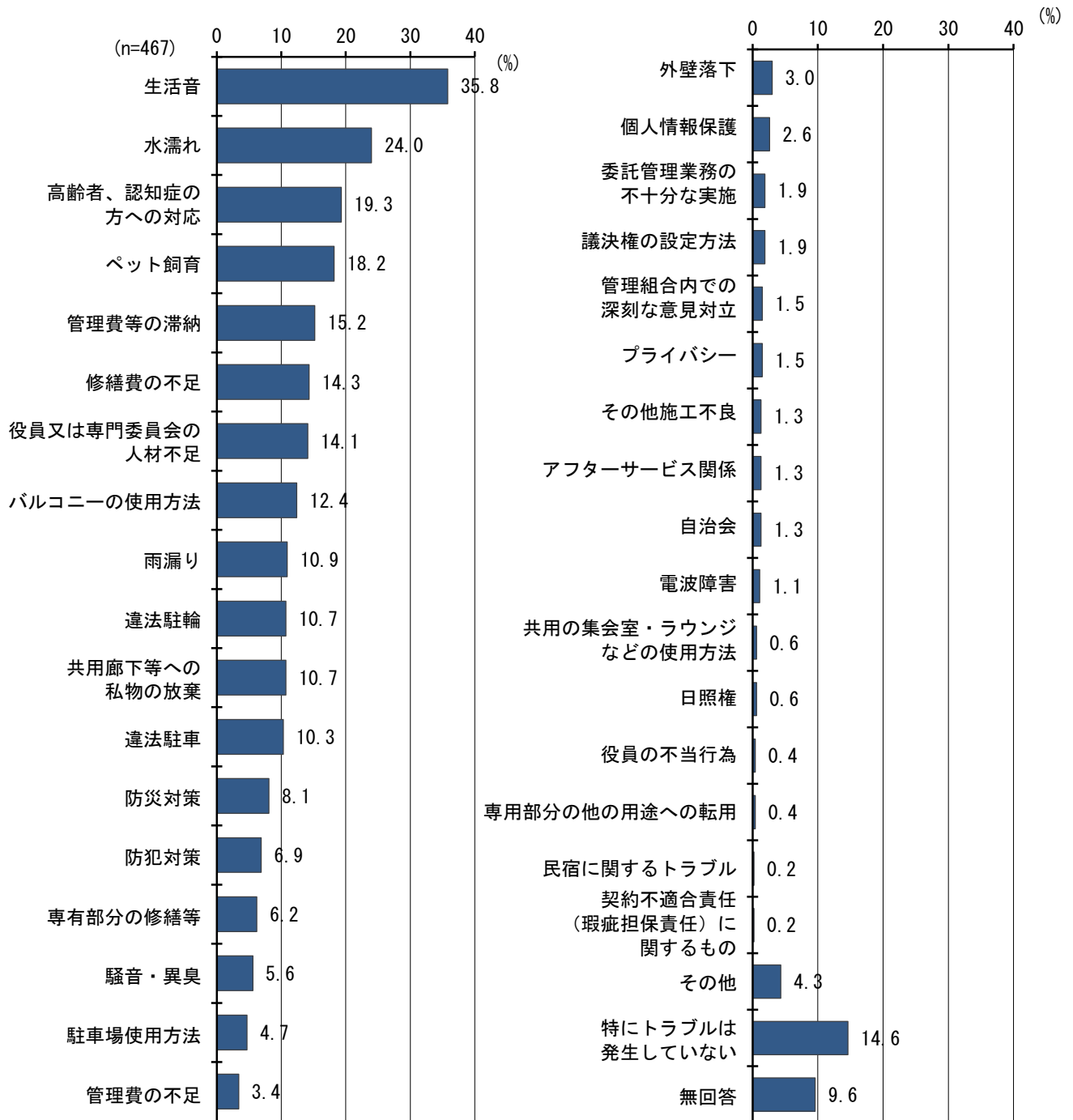


問 33 共用部分の保険に加入していますか。(複数回答可)

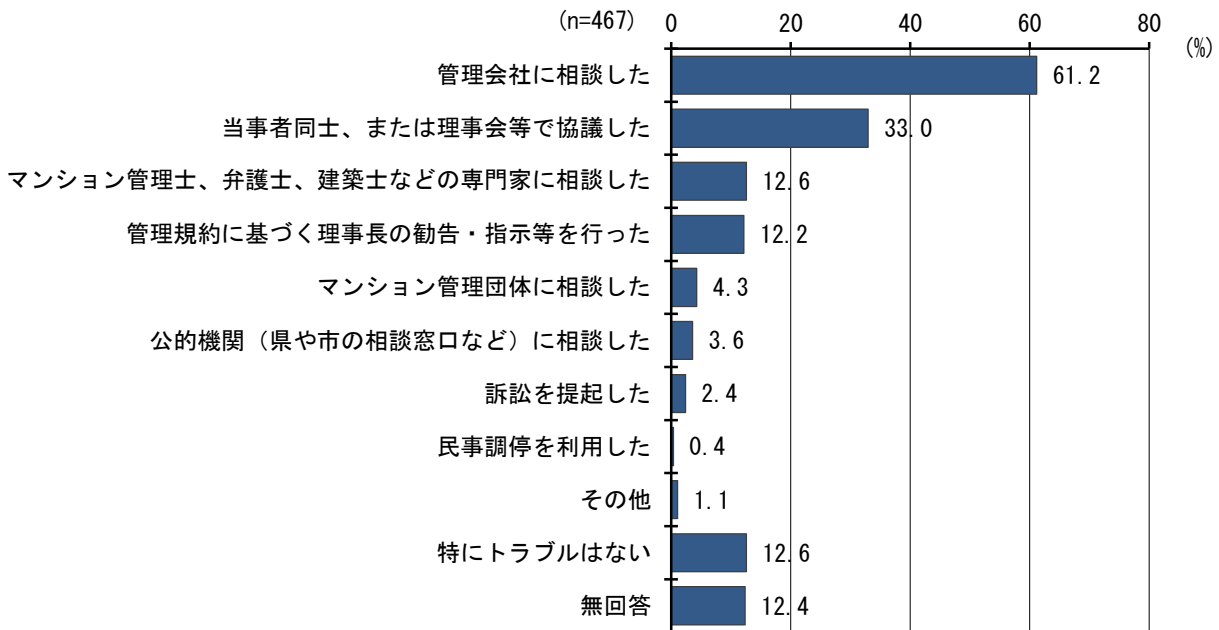


(9) 維持管理関係について

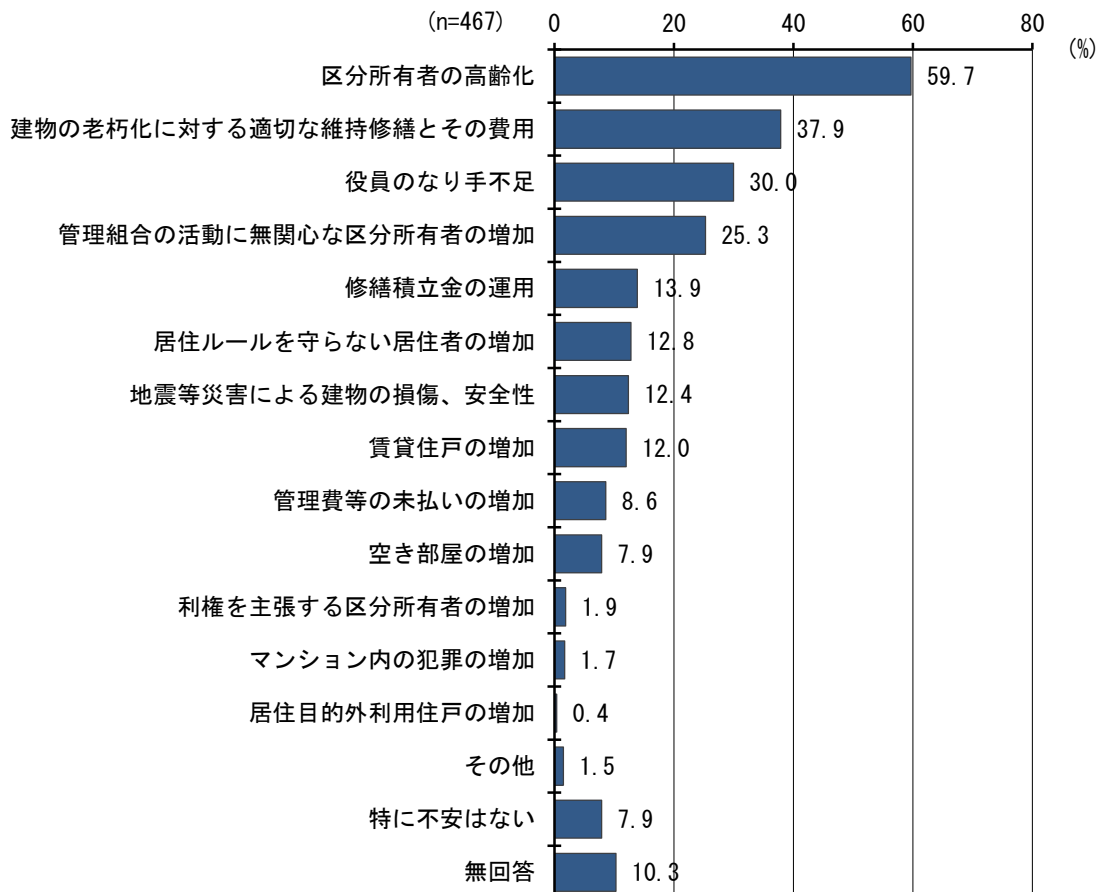
問 34 マンションではどのような問題・課題がありますか。(複数回答可)



問 35 問題・課題を解決するために理事会等でとった方法を教えてください。(複数回答可)

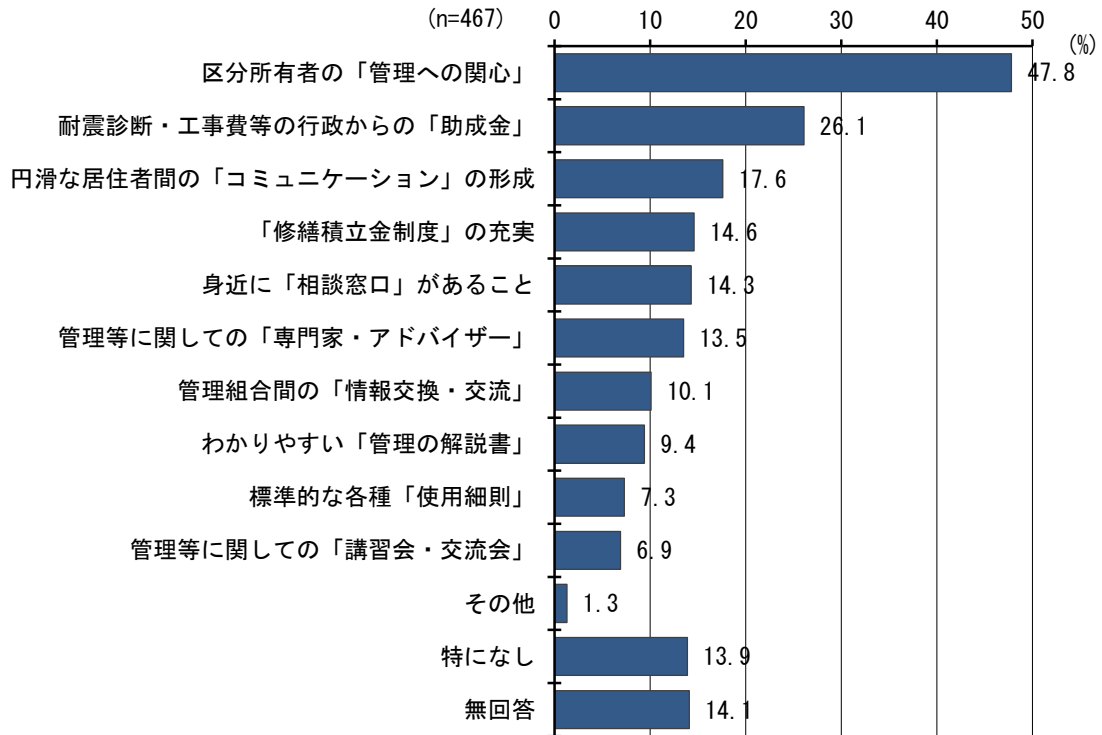


問 36 管理組合運営において将来不安なことについて教えてください。(複数回答可)



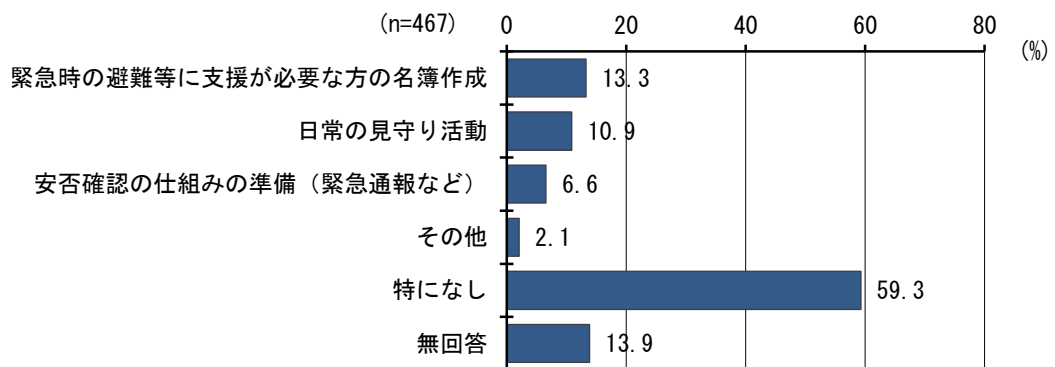


問 37 今後の管理組合運営において必要だと思うことについて教えてください。  
(複数回答可)

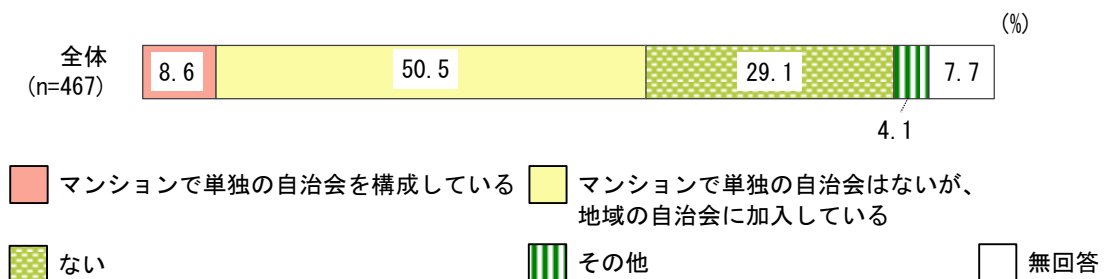


(10) 入居者のコミュニティ関係について

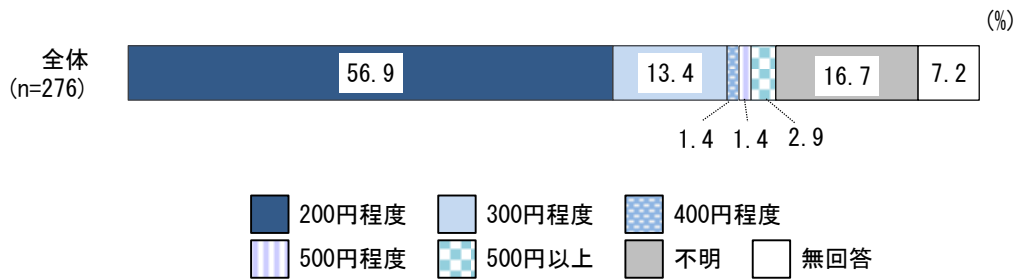
問 38 管理組合で実施している高齢者等への支援・対応について教えてください。  
(複数回答可)



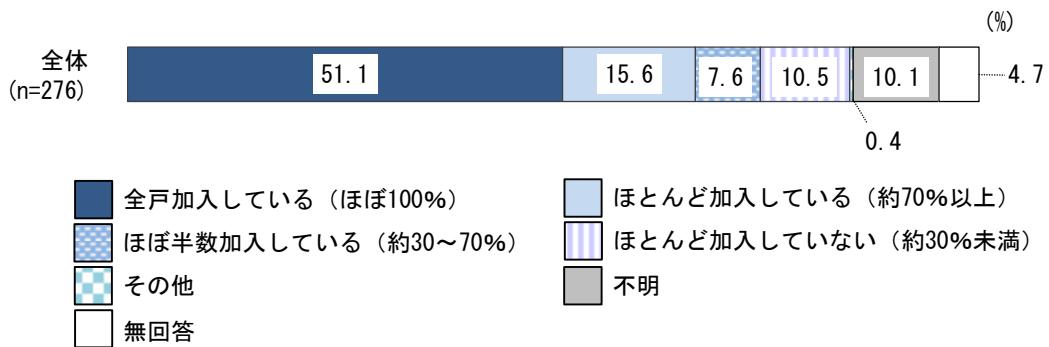
問 39 マンションには自治会（町内会）がありますか。



(問 39-1) (自治会を構成又は加入している場合) 一世帯当たりの1か月の自治会(町内会)費はいくらですか。

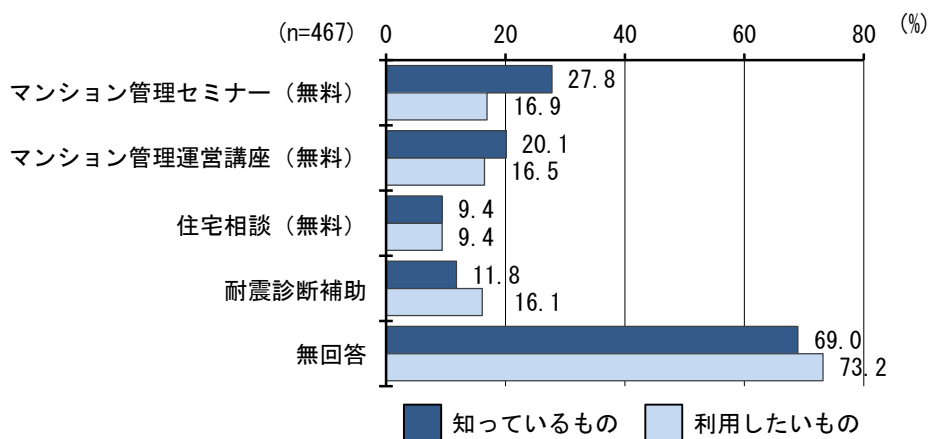


(問 39-2) (自治会を構成又は加入している場合) マンション入居者の自治会(町内会)の加入状況について教えてください。

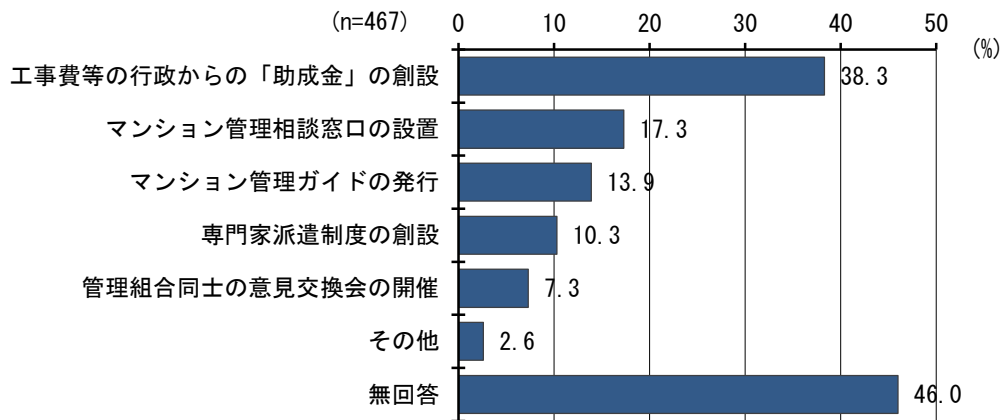


(11) 行政支援について

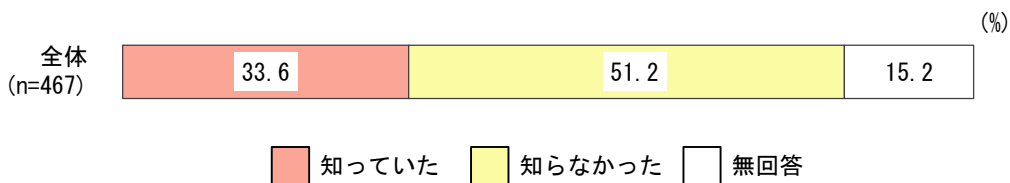
問 40 広島市が実施している以下の支援策において、「知っているもの」「利用したいもの」について、教えてください。(複数回答可)



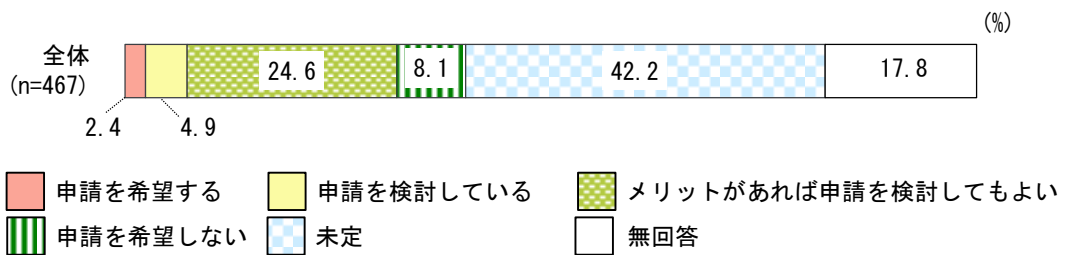
問 41 マンションの管理に関する支援策について行政への要望等ありましたら教えてください。(複数回答可)



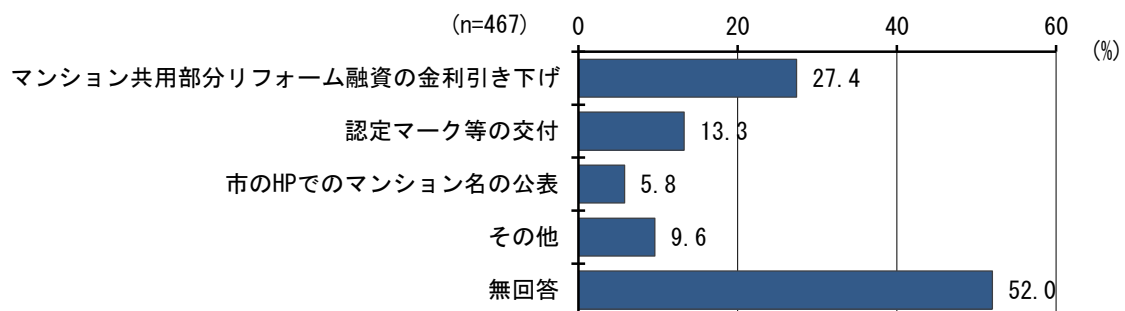
問 42 マンション管理計画認定制度をご存じでしたか。



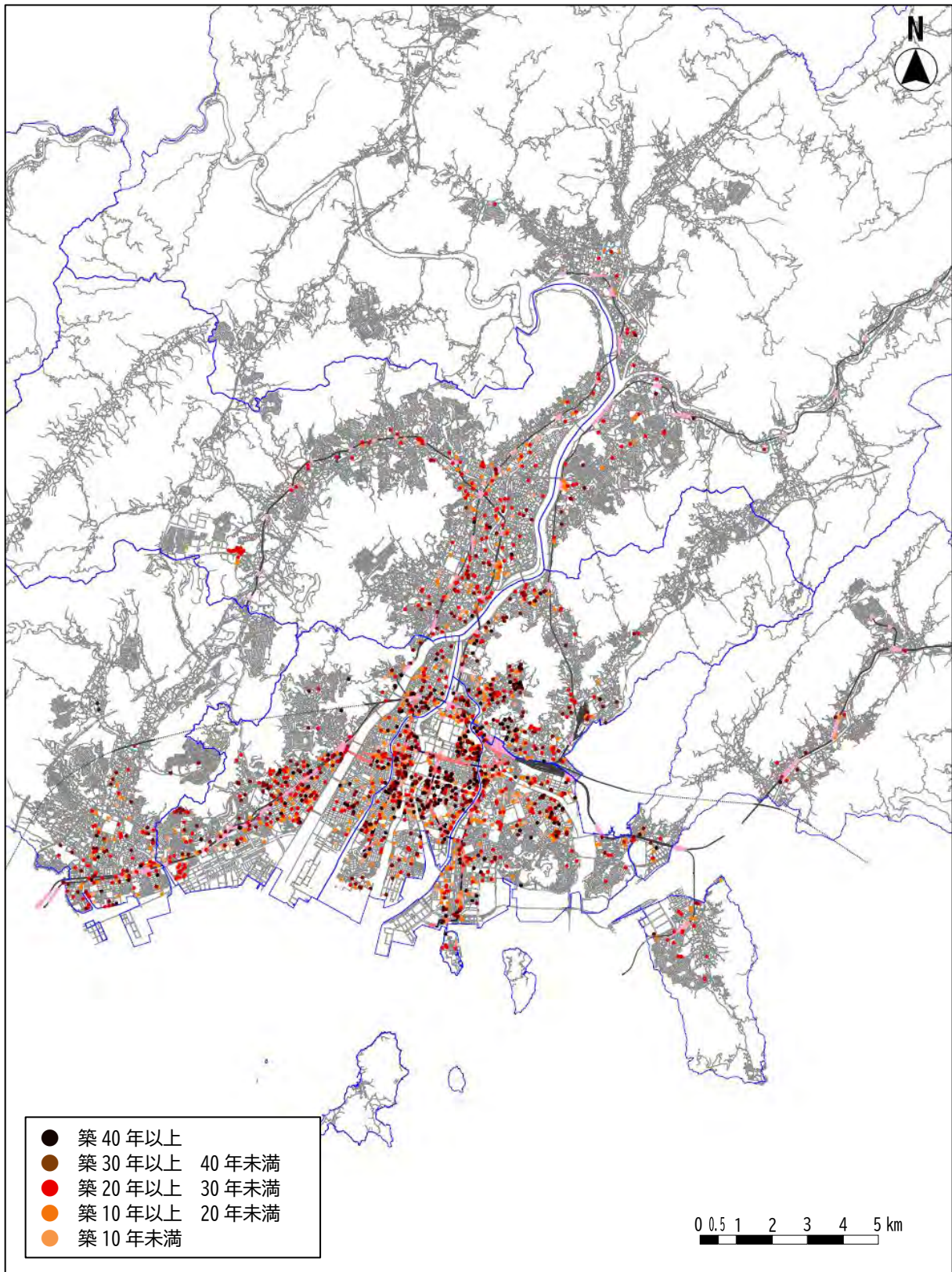
問 43 マンション管理計画認定の意向について教えてください。



問 44 マンション管理計画認定について、どのようなメリットがあれば申請を希望するか教えてください。(複数回答可)



○参考 築年数別マンション分布図



登録番号	広 K7-2022-446
名称	広島市マンション管理適正化推進計画
主管課 所在地	広島市 都市整備局 住宅部 住宅政策課 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号 (〒730-8586) TEL 082-504-2291
発行年月	令和5年(2023年)3月