
東海市マンション 管理適正化推進計画書

令和5年(2023年)3月
東海市

目次

| | | |
|-----|---------------------------------|----|
| 1 | 本計画について | 1 |
| (1) | 背景と目的 | 1 |
| (2) | 計画の位置づけ | 2 |
| (3) | 計画期間 | 2 |
| 2 | 現状と課題 | 2 |
| (1) | 人口・世帯数・住宅の状況 | 2 |
| (2) | マンションストックの状況 | 3 |
| (3) | マンション管理の状況 | 3 |
| (4) | 築30年以上マンションの建物等の現状 | 6 |
| (5) | 課題 | 9 |
| 3 | マンション管理の適正化に関する目標 | 10 |
| 4 | マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 | 10 |
| (1) | マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項 | 10 |
| (2) | 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 | 13 |
| (3) | 管理計画の認定制度の運用 | 14 |
| 5 | 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に関する事項 | 14 |
| (1) | 管理計画の認定の基準 | 14 |
| 6 | 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 | 15 |
| 7 | 別添 愛知県町村区域内マンション管理適正化指針 | 16 |

1 本計画について

(1) 背景と目的

我が国におけるマンション（いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）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、都市部を中心に持ち家として定着し、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、各区分所有者の共同生活による意識の相違、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うえで、多くの課題を有しています。

このような中、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」という。）が令和2年（2020年）6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました。

本市においては、1960年代からマンション建設が始まり、1990年代に最も多い1,493戸（31棟）が供給され、現在の本市のマンションの総戸数は4,360戸（129棟）となっています。今後、建築後相当の年数を経たマンションが増加していくと見込まれます。適切な修繕がなされないままに放置された老朽化マンションは、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とから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要になっていきます。

こうした背景から、マンション管理適正化法の改正にあわせ、県で実施した実態調査を基に、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、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。）を令和4年（2022年）4月に策定しました。

その後、令和4年度（2022年度）にはさらなる市内マンションの状況把握に努め、マンション管理実態調査及びマンション外観等現地調査を実施したことから、本計画を改定するものです。

なお、本計画は、管理組合、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が目標や指針を共有し、連携して取り組むためのものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、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を対象として、同法第3条の2の規定に基づき、本市における「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

(3) 計画期間

令和4年（2022年）4月から令和14年（2032年）3月までの10年間として、今後、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。
※本市で実施した実態調査等から市内のマンション管理状況が県内でも良い傾向にあることから、県計画と同様の10年計画とする。

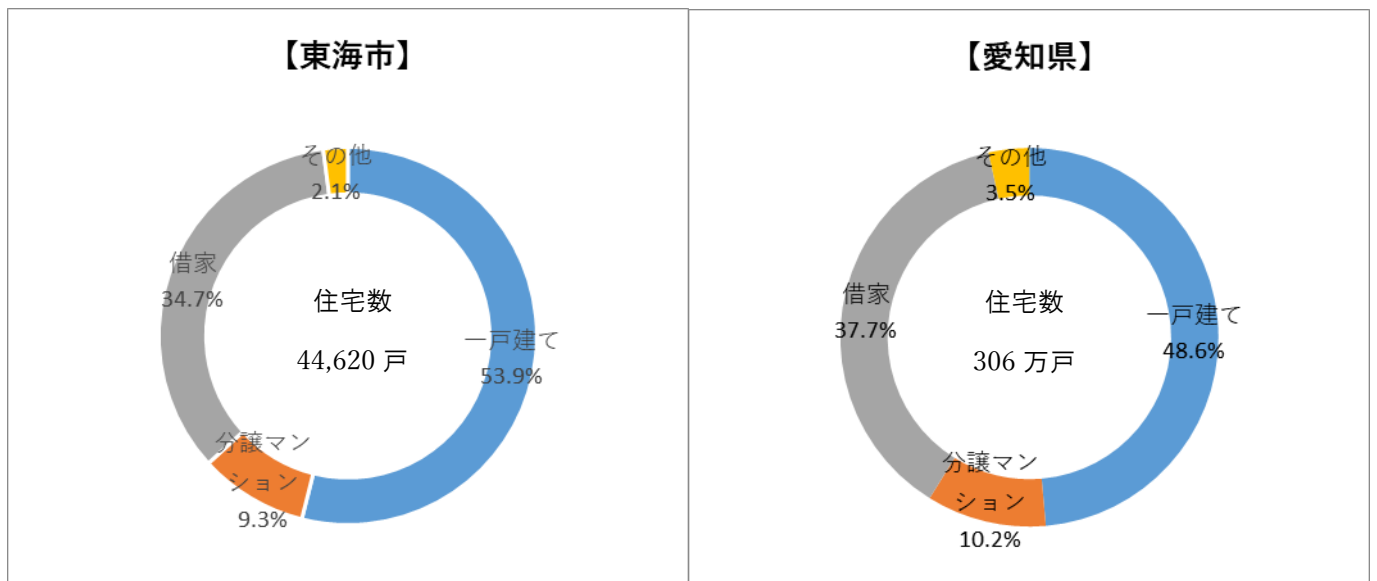
2 現状と課題

(1) 人口・世帯数・住宅の状況

国勢調査によると、令和2年（2020年）における本市の人口は約11.3万人、世帯数は約4.9万世帯で、平成27年（2015年）からの5年間で人口は1.65%、世帯数は5.84%増加しています。

住宅・土地統計調査による推計では、平成30年（2018年）時点での本市の住宅総数は44,620戸となっています。このうち、分譲マンションに住む世帯は4,150戸と推計され、全体の9.3%となり、県全体の10.2%より低くなっています。

図表 1-1 建て方別住宅数（平成30年（2018年）住宅土地統計調査）



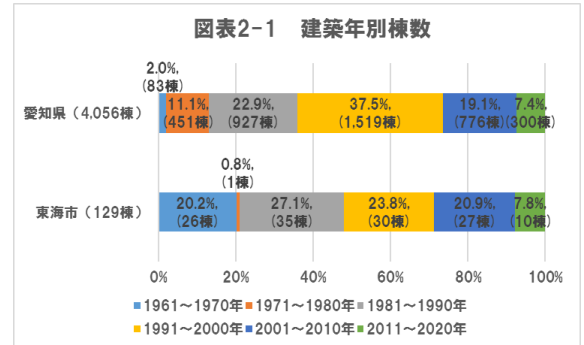
(2) マンションストックの状況

ア 建築年別棟数（図表 2-1）

愛知県マンションリスト^{※1}（令和 3 年（2021 年）1 月 1 日基準日、名古屋市を除く）による一般に高経年マンションと呼ばれる築 40 年以上のマンションをみると、本市内のマンション棟数 129 棟^{※2}のうち、27 棟と 21.0%を占め、県平均の 13.1%より高くなっています。

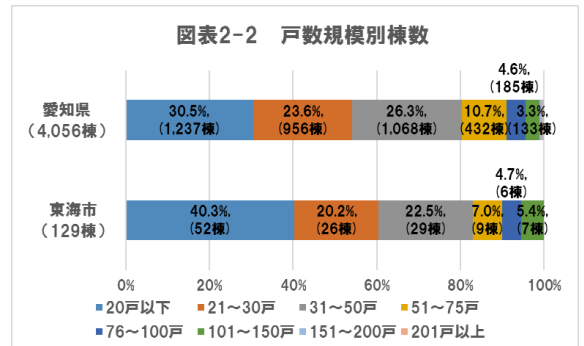
※1 出典：愛知県マンション管理実態調査報告書

※2※1 の本市内のマンション棟数 126 棟に未計上マンション 3 棟を追加



イ 戸数規模別棟数（図表 2-2）

戸数規模別にみると、マンション棟数 129 棟のうち、40.3%が 20 戸以下であり、県平均より小規模なマンションが多く立地しています。



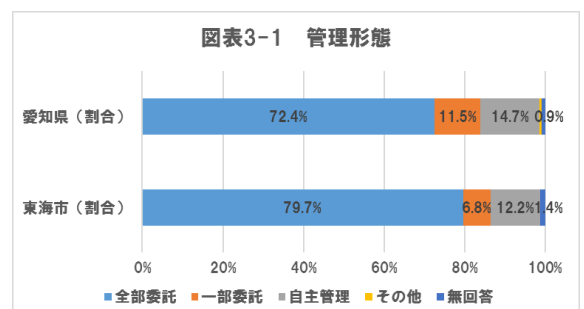
(3) マンション管理の状況

令和 3 年度（2021 年度）に県において「愛知県マンション管理実態調査」が実施されましたが、本市での回答率は 64.3%でした。そのため、未回答マンションを対象に、令和 4 年度（2022 年度）に「東海市マンション管理実態調査」を実施したところ、全体の回答率が 89.7%となりました。この結果を踏まえて、本市のマンションの管理の状況を整理したものが以下の図表 3-1 から 3-15 までとなっています。

ア 管理組合の運営状況

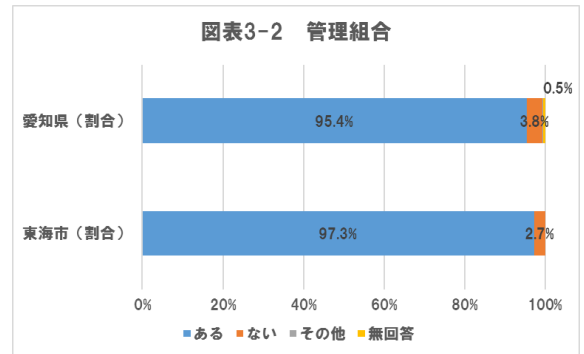
ア 管理形態（図表 3-1）

管理形態については、全部委託が 79.7%と県平均の 72.4%より高く、自主管理が 12.2%と県平均の 14.7%より低くなっています。



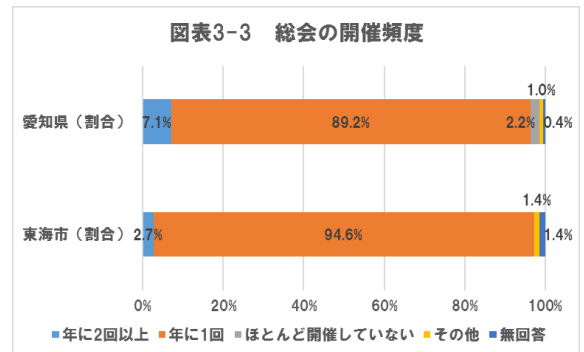
(イ) 管理組合（図表 3-2）

管理組合のあるマンションが全体の 97.3%を占め、県平均とほぼ同じ割合となっています。



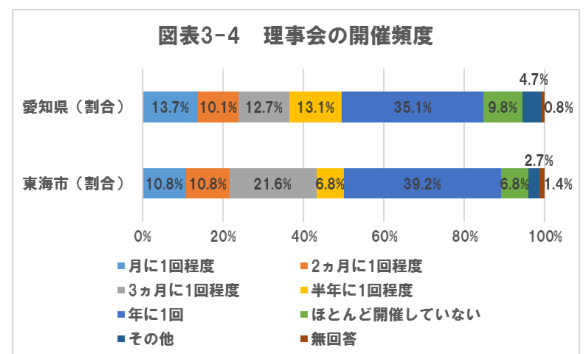
(ウ) 総会の開催頻度（図表 3-3）

総会を年一回以上開催しているマンションが 97.3%を占め、県平均とほぼ同じ割合となっています。



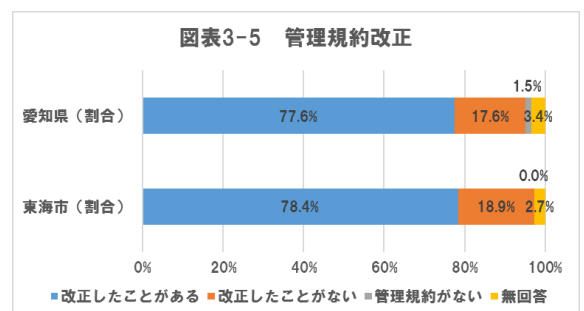
(エ) 理事会の開催頻度（図表 3-4）

理事会を 3 ヶ月に 1 回以上開催していると回答があったマンションが 43.2%と県平均の 36.5%より高くなっています。



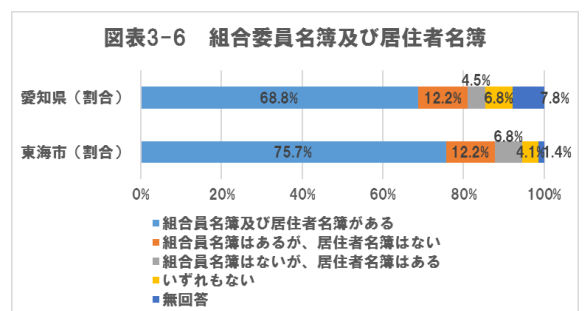
(オ) 管理規約改正の有無（図表 3-5）

管理規約のないマンションは 0%となっています。



(カ) 組合委員名簿及び居住者名簿（図表 3-6）

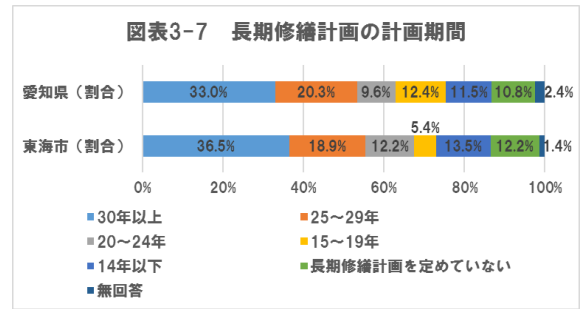
組合役員名簿及び居住者名簿について、どちらも備えているマンションは 75.7%と県平均の 68.8%より高くなっています。また、いずれもない割合は、4.1%と県平均の 6.8%より低くなっています。



イ 修繕の状況

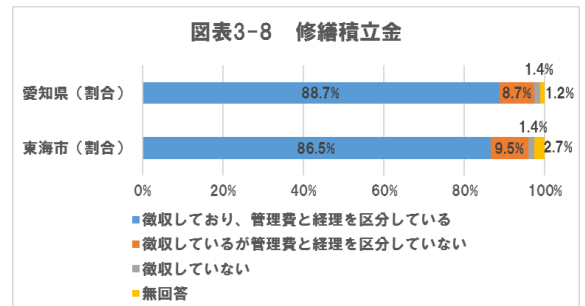
(ア) 長期修繕計画の計画期間（図表 3-7）

長期修繕計画については、36.5%が計画年数を30年以上としており、県平均の33.0%より高くなっています。また、12.2%が長期修繕計画を定めておらず、県平均の10.8%より高くなっています。



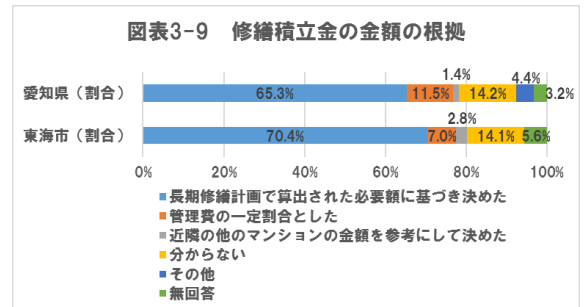
(イ) 修繕積立金（図表 3-8）

修繕積立金については、96.0%のマンションで徴収しており、県平均とほぼ同じ割合となっています。



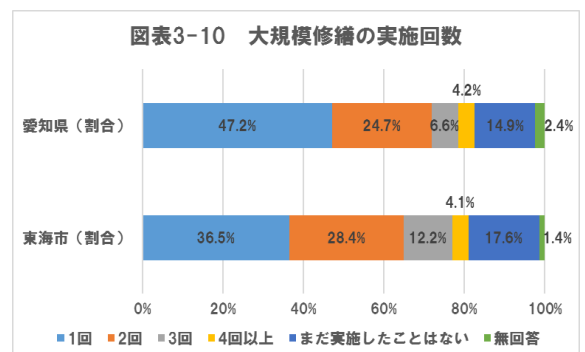
(ウ) 修繕積立金の金額の根拠（図表 3-9）

修繕積立金の金額の根拠については、70.4%が長期修繕計画で算出された必要額に基づいており、県平均の65.3%より高くなっています。



(エ) 大規模修繕の実施回数（図表 3-10）

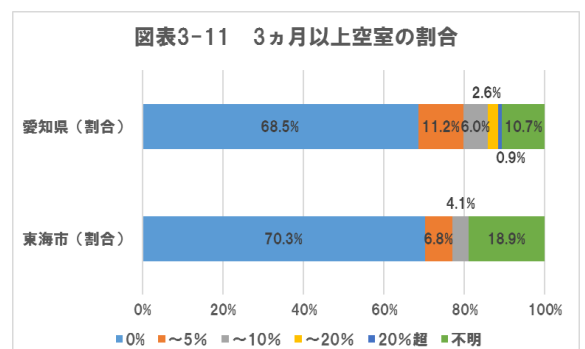
大規模修繕の実施については、17.6%で実施されておらず、県平均の14.9%より高くなっています。



ウ その他

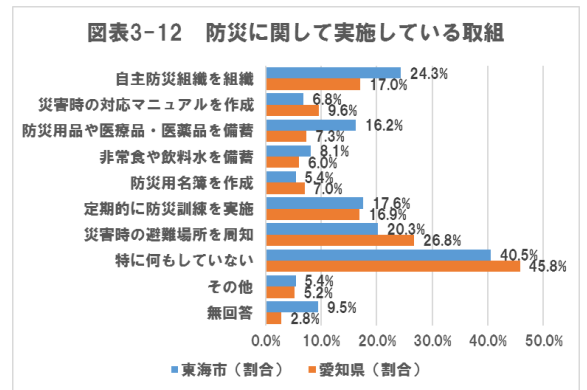
(ア) 3ヵ月以上空室の割合（図表 3-11）

3ヵ月以上空室の割合は、不明が一定数あるものの、0%の区分が70.3%を占めており、県平均の68.5%より高くなっています。



(イ) 防災に関して実施している取組み

防災に関して実施している取組みについては、24.3%で自主防災組織が組織され、県平均の17.0%より高くなっています。また、40.5%で何も実施されていませんが、県平均の45.8%よりは低くなっています。



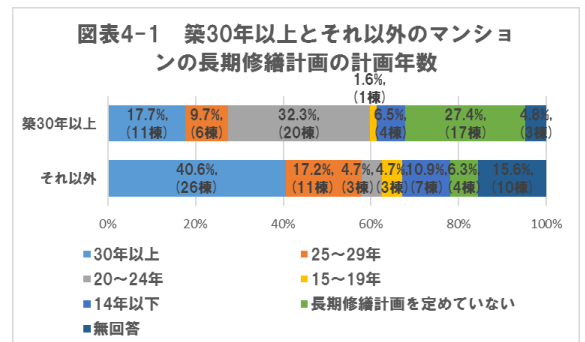
(4) 築30年以上マンションの建物等の現状

本市では、県平均と比べ高経年マンションが多いため、令和4年度に築30年以上のマンションを現地調査するとともに、管理の状況を整理しました。

ア 築30年以上のマンションの管理状況

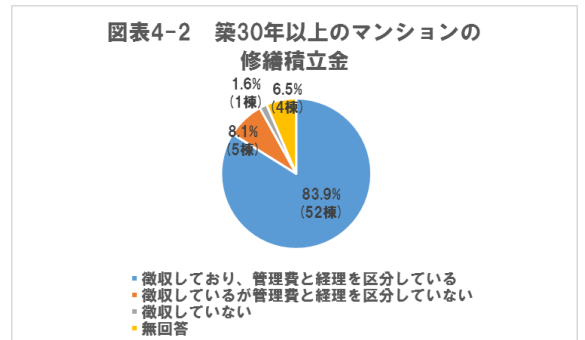
(ア) 長期修繕計画の計画期間 (図表4-1)

築30年以上のマンションは、計画期間が30年以上の区分で17.7%を占めていますが、それ以外のマンションでは40.6%を占めており、新しいマンションになる程、長期修繕計画の期間が長くなっています。



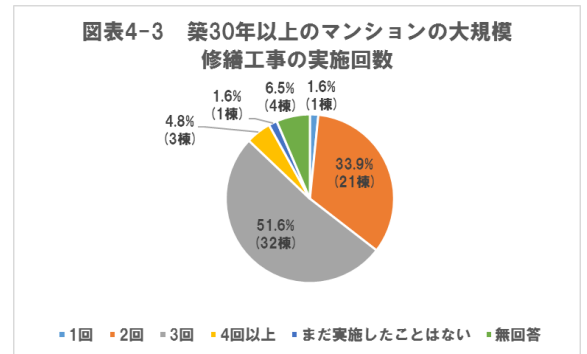
(イ) 修繕積立金 (図表4-2)

築30年以上のマンションの修繕積立金としては、83.9%で管理費と経理を区別して徴収しています。



(ウ) 大規模修繕の実施回数 (図表 4-3)

築 30 年以上のマンションの大規模修繕の実施回数については、3 回が 51.6%、2 回が 33.9%と大半を占めており、多くのマンションで複数回の大規模修繕が実施されています。



イ 築 30 年以上のマンションの現地調査の現状

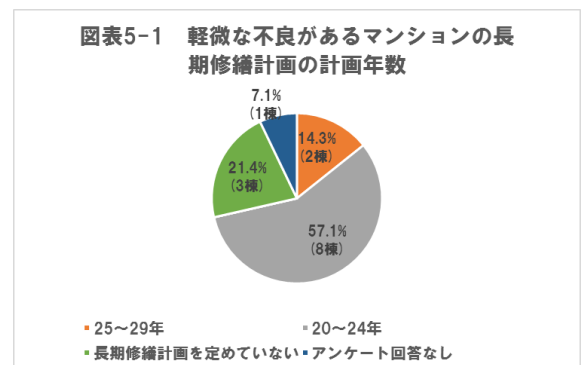
(ア) 建物の損傷等状況

| 対象棟数 | 大きな破損 (剥がれ・露筋) | 軽微な不良 (ひび・雨漏れ跡) | 不良箇所無し |
|-------------|-------------------|--------------------|------------|
| 56 棟 (100%) | 0 棟 (0%) | 14 棟 (25%) | 42 棟 (75%) |

大きな破損となる剥がれ・露筋は確認されませんでした。

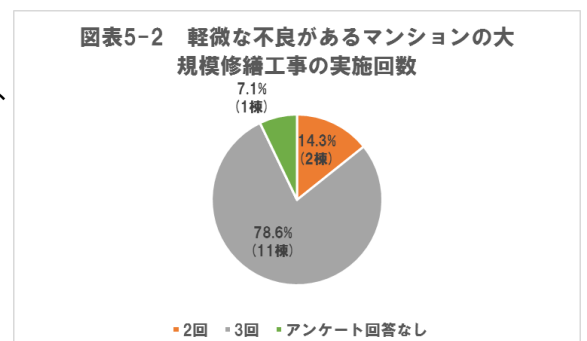
(a) 長期修繕計画の計画年数 (図表 5-1)

軽微な不良があったマンションのうち、21.4%で長期修繕計画を定めておりません。



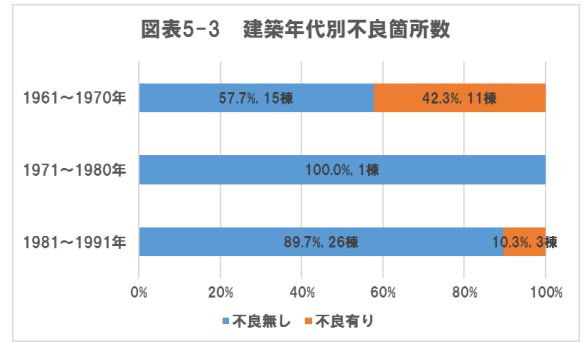
(b) 大規模修繕の実施回数 (図表 5-2)

アンケートの回答があった軽微な不良があったマンションの全てにおいて、複数回の大規模修繕が実施されています。



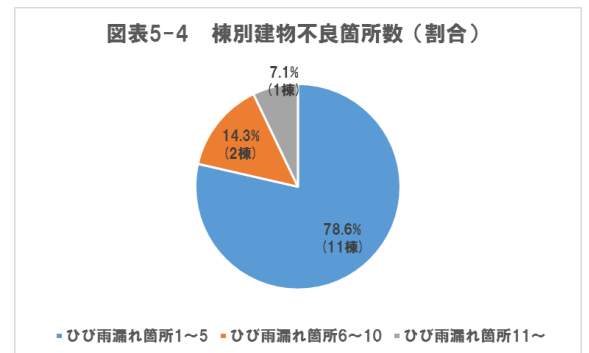
(c) 建築年代別不良箇所棟数（図表 5-3）

軽微な不良があったマンションの建築年代別の棟数を見ると、11 棟が 1961 年～1970 年となり、当区分の 42.3%を占めています。また、3 棟が 1981 年～1990 年となり、当区分の 15.8%を占めています。



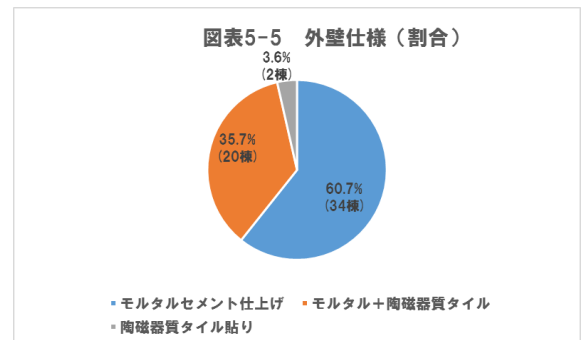
(d) 棟別建物不良箇所数（割合）（図表 5-4）

軽微な不良箇所があったマンションのうち、1～5 箇所の不良箇所区分で 78.6%を占めています。また、11 箇所以上の区分では 1 棟に確認されていません。



(イ) 外壁仕様（割合）（図表 5-5）

外壁の仕様については、60.7%がセメントモルタル塗りで、次にモルタル＋陶磁器質タイル張りの併用が 35.7%となっています。



ウ 共用部分（駐車場・花壇・共用廊下等）の管理状況

| 対象棟数 | 共用部分等の管理状況が良い | 共用部分の管理状況が悪い |
|-------------|---------------|--------------|
| 56 棟 (100%) | 56 棟 (100%) | 0 棟 (0%) |

管理状況が悪い共同部分は確認されませんでした。

(5) 課題

令和3年(2021年)1月1日を基準日とした本市の築年数40年以上の高経年マンション棟数は、27棟(21.0%)存在しており、10年後には59棟(45.8%)、20年後には92棟(71.4%)と、高経年マンションが今後増加する傾向にあります。

アンケート結果や現地調査結果をみると高経年マンションでも管理組合の設置や修繕積立金の徴収、大規模修繕が実施されており、現状でも大きな破損はなく、適正な管理がされていると考えられます。その一方、長期修繕計画を定めていないマンションの割合が比較的高い傾向にあります。そのため、今後、増加していく高経年マンションにおいて適正な管理がされるよう、長期修繕計画が作成されていないマンションに対して、長期修繕計画を作成し、必要な費用をあらかじめ計画的に積み上げていくよう促していく必要があります。

3 マンション管理の適正化に関する目標

本市におけるマンションの現状と課題を踏まえ、管理組合による長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定に重点をおいてマンションの適正管理化を進めることとします。

4 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

本市が実施するマンションの管理の適正化の推進を図るための施策として、以下の(1)から(3)までの施策を実施します。

また、定期的なマンションの管理実態調査の結果等を踏まえて、本計画の改正の際に、必要に応じて既存施策の見直し、新規施策の検討を実施することとします。

(1) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

ア これまでに実施した措置

イ 愛知県マンション管理実態調査

県は、令和3年度（2021年度）に、本市を含む県内のマンションの管理状況を把握するために「愛知県マンション管理実態調査」を実施しました。

調査対象、主な調査項目、調査方法等は以下のとおりです。

<調査対象>

県の区域内（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く。）に所在するマンション

<主な調査項目>

・マンションの概要

（棟数、戸数、3か月以上空室の住戸数、エレベーターの有無）

・管理組合の運営状況

（管理形態、管理組合の有無、総会及び理事会の開催頻度、管理規約改正の有無、組合員名簿等の有無）

・修繕の状況

（長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の有無及び根拠、大規模修繕工事の実施回数）

・防災の取組

（実施している取組、耐震診断の実施状況、耐震改修の実施状況）

<調査方法>

県が各市町村からそれぞれの市町村に所在するマンションのリスト（名称、所在等を記載）を入手し、各マンションの管理組合宛てに調査票を郵送

(本市分で管理組合宛てに郵送できない場合には、市職員が直接当該マンションを訪問し、調査票を手交又は投函)

<調査期間>

令和3年(2021年)9月~10月

<調査結果>

県が「愛知県マンション管理実態調査報告書」として取りまとめ、建築局公共建築部住宅計画課のウェブサイトで公表(愛知県全体の調査結果では、同年度に豊田市を対象として一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施した「豊田市マンション実態調査」の調査結果を含めて集計・分析しています。)

(イ) 東海市マンション管理実態調査

令和3年度(2021年度)に実施された「愛知県マンション管理実態調査」における本市のマンションの回答率が64.3%であり、より多くのマンションの管理状況を把握するため令和4年度に未回答マンションを対象に「東海市マンション管理実態調査」を実施しました。

<調査対象>

- ・本市内に所在する6戸以上^{※1}のマンション
 - ・「愛知県マンション管理実態調査」に未回答だったマンション
- 計43棟

※1 一定規模以上のマンションが管理不全な状況になった際、周辺的生活環境への影響が大きいと考えられるため。

<主な調査項目>

- ・「愛知県マンション管理実態調査」と同内容

<調査方法>

「愛知県マンション管理実態調査」に未回答だった各マンションの管理組合宛てに調査票を郵送もしくは市職員が直接当該マンションを訪問し、調査票を投函

<調査期間>

令和4年(2022年)9月~10月

<回答率>

| | 対象棟数 | 回答棟数 | 回答率 |
|--------------------------|--------|-------|-------|
| 「東海市マンション管理実態調査」の回答率 | 43 棟 | 30 棟 | 69.8% |
| 「愛知県マンション管理実態調査」と合わせた回答率 | 126 棟※ | 113 棟 | 89.7% |

※6戸以下のマンションである3棟を除いたもの。

(ウ) 東海市マンション現地調査

「愛知県マンション管理実態調査」及び「東海市マンション管理実態調査」により、マンションの管理状況を把握しましたが、アンケートでは確認できないマンションの外観状況等を確認するため、令和4年度にマンション現地調査を実施しました。

<調査対象>

本市内に所在する建築年数が30年以上のマンション※で戸数が6戸以上のマンション 56棟

※築30年以上の理由：今後10年以内に築40年以上の高経年マンションとなるため。

<主な調査項目>

・建物の管理状況

外観目視で確認できる外壁の仕様及び外壁・上裏等の不良箇所について状況を確認。

・共用部分等の管理状況

マンションの敷地内や共用部の管理状況について目視で確認。

<調査方法>

調査対象マンションへ事前に現地調査を行うことを通知し、外観目視で現地調査を行った。

<調査期間>

令和4年(2022年)9月

<調査結果>

P7(4)築30年以上のマンションの現地調査の現状のとおり

イ 今後実施する措置

今後は5年に一度程度を目安に、マンションの管理状況に関する実態調査(管理実態調査)を継続的に実施します。

(2) 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

① マンション管理推進協議会を通じた取組

ア これまでに実施した措置

本市は、公共団体、マンションに関連する団体、専門家の団体等が連携し、管理組合、区分所有者、居住者等に対しマンションの管理に関する情報及び資料の提供等を行い、マンションの適正な管理を支援することを目的として、令和4年（2022年）4月よりマンション管理推進協議会に参加しています。

マンション管理推進協議会では、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し、以下の取組を行っております。

<専門家相談窓口の設置>

マンション管理士等の専門家による相談窓口を設置

<マンション管理士の派遣>

自主管理の管理組合が実施する学習会にマンション管理士を講師として派遣

<セミナー開催>

管理組合の役員等に対して、マンション管理に関する基礎的な知識や情報等を取得できるセミナーを開催

<啓発パンフレット作成>

マンション管理に関するパンフレットやガイドブックを作成・配布

<ウェブサイトでの情報発信>

マンション管理推進協議会のウェブサイトに、マンションに関する法令情報、協議会の各種事業案内、相談事例集等を掲載

イ 今後実施する措置

今後も、関係団体と連携し、本市内のマンションを対象として、マンション管理推進協議会を通じた取組を継続し、拡充していきます。

② 管理組合への情報提供

マンション管理推進協議会の取組のほか、市内のマンションの管理組合に対して、以下のとおり、管理状況や地域特性に応じた効果的な情報提供の充実を図ります。

・「愛知県マンション管理実態調査」及び「東海市マンション管理実態調査」で回答のあったマンションについては、回答内容から管理実態を把握し、それぞれの管理の状況に応じた効果的な情報提供を実施します。

③ 助言・指導等の実施

②の取組を行った上で、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、必要に応じて、東海市マンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行います。

(3) 管理計画の認定制度の運用

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を以下のとおり運用します。

・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることが期待されますので、管理組合への認定制度の周知に努め、認定申請を促します。

・認定に当たっては、本市において南海トラフ巨大地震の発生が危惧されていることを踏まえ、国の示す認定基準に加えて愛知県と同様に「防災に関する取組の実施」を独自基準とします。これにより、管理組合の防災意識の向上と共に、本取組を通じた管理組合活動の活性化を図り、より一層の管理適正化を促します。

・管理計画認定制度の運用にあたっては、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることが期待できるため、マンション管理士による事前確認を受けた上で認定申請することを推奨します。

・マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じて、管理計画の認定を受けた者に管理の状況についての報告を求めます。また、認定期間中に認定した管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、同法第5条の9に基づき、管理計画の認定を受けた者に対して、必要に応じて改善命令を発出します。

5 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に関する事項

東海市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針及び愛知県町村区域内マンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。また、同時に、本指針は、本市による市の区域内の管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の実施における判断の基準の目安になると共に、マンションの管理計画認定制度における認定の基準になりますので、本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めることが必要です。

(1) 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、国のマンション管理適正化指針に定める管理計画の認定の基準に加え、愛知県町村区域

内マンション管理適正化指針と同様に次の基準にも適合することとします。

○ 防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。

- ア 自主防災組織を組織
- イ 災害時の対応マニュアルを作成
- ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄
- エ 非常食や飲料水を備蓄
- オ 防災用名簿を作成
- カ 定期的に防災訓練を実施
- キ その他管理組合として実施する防災に関する取組

6 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

愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

7 別添 愛知県町村区域内マンション管理適正化指針

本指針は、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、愛知県がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、マンション管理適正化法第5条の4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。

(※下線部は、国の「マンション管理適正化指針」に愛知県が追加した部分を示す。)

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。

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) 定期的な理事会の開催

管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、管理組合の規模や管理形態に応じて、少なくとも3か月に1回以上を目安とし、定期的に理事会を開催することが重要である。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 自治会との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要である。

(10) 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る。）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。

別紙一 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。

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

別紙二 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。

(※下線部は、国の「管理計画の認定の基準」に愛知県が追加した部分を示す。)

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3か月以上の滞納額が全体の一割以内であること

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會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

- (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) 防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。
 - ア 自主防災組織を組織
 - イ 災害時の対応マニュアルを作成
 - ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄
 - エ 非常食や飲料水を備蓄
 - オ 防災用名簿を作成
 - カ 定期的に防災訓練を実施
 - キ その他管理組合として実施する防災に関する取組

東海市マンション管理適正化推進計画書
令和5年(2023年)3月(改定)
(令和4年(2022年)4月 策定)

発行：東海市
編集：東海市都市建設部建築住宅課
〒476-8601 東海市中央町一丁目1番地
電話 052-603-2211・0562-33-1111
FAX 052-601-2707
E-mail kenchiku@city.tokai.lg.jp
