

# 静岡市マンション管理適正化推進計画

令和4年4月1日

## 第1章 計画策定の背景と目的

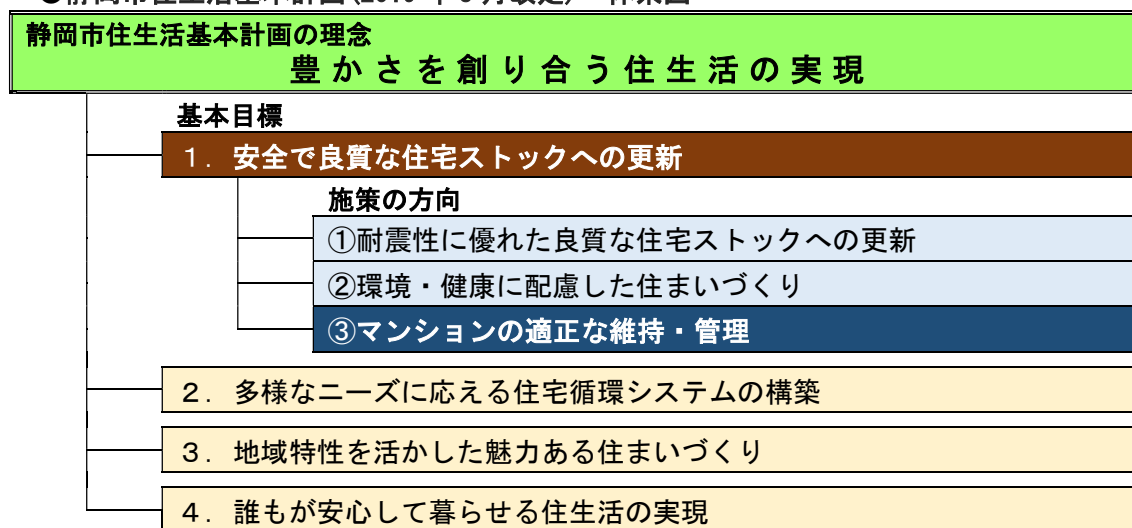
本市における分譲マンション(以下、「マンション」という。)は、市民の重要な居住形態となっています。その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、マンションの管理には建築等の専門知識を要するものが多いことなど、維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれています。これらに対して適切な修繕がなされないまま放置された管理不全のマンションとなった場合、マンションの老朽化が進行して、区分所有者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・身体への影響、ひいては周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中、令和2年6月に、マンションの管理の適正化の推進を目的に「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。)が改正され、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、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

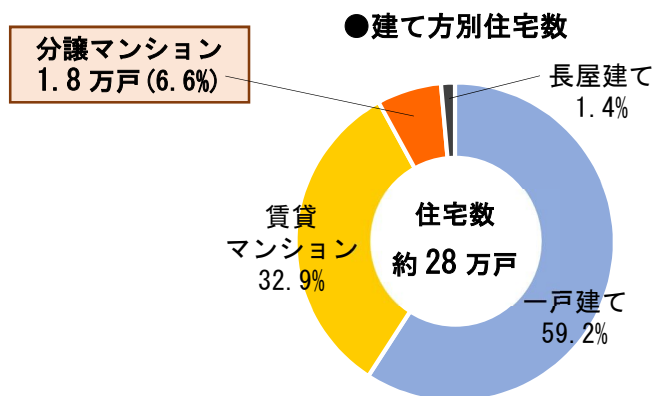
静岡市は、マンション管理適正化法の改正を踏まえ、また、静岡市住生活基本計画に則り、市内のマンションの適正な維持・管理を推進することを目的に、静岡市マンション管理適正化推進計画(以下、「本計画」という。)を策定します。

### ●静岡市住生活基本計画(2019年3月改定) 体系図



## 第2章 静岡市のマンションの状況

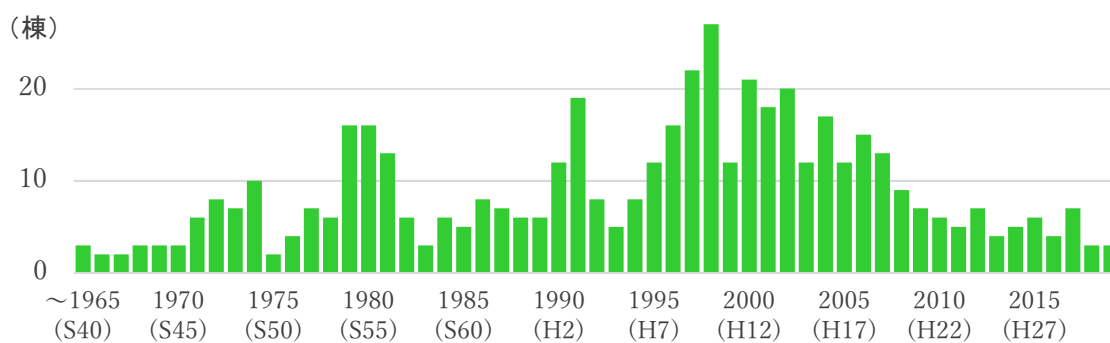
総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査による推計では、平成30年時点で静岡市の居住世帯のある住宅数は約28万戸となっています。このうち、マンションに住む世帯は約1.8万戸で全体の約6.6%となっています。



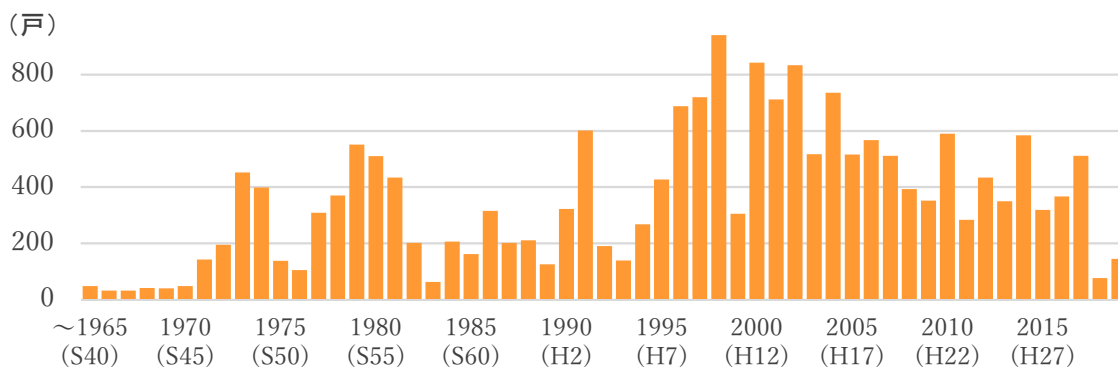
(資料：総務省統計局 平成30年 住宅・土地統計調査)

静岡市内の築40年超のマンションは現在の約3,400戸から20年後には約10,700戸となるなど、今後も建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれます。

### ●マンションストックの供給棟数の推移

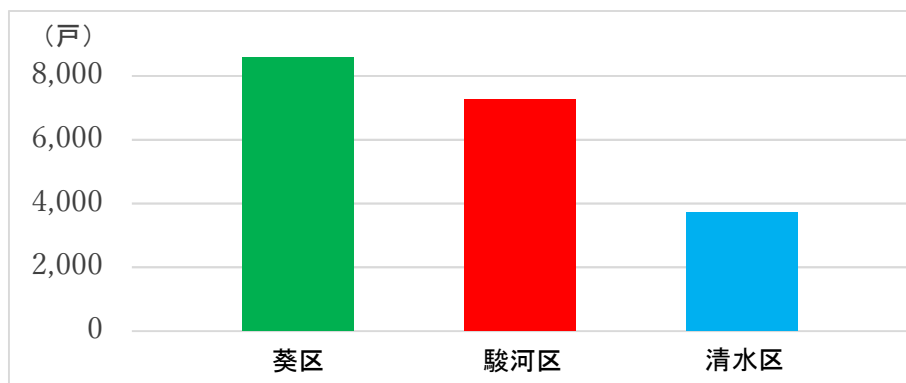


### ●マンションストックの供給戸数の推移



(資料：静岡市住宅政策課)

● 区別マンション戸数



(資料：静岡市住宅政策課調べ)

令和3年度の静岡市内のマンション管理実態調査では、「管理組合がない」「修繕積立金を徴収していない」と回答したマンションがありました。

また、長期修繕計画が作成されているマンションの割合は、国土交通省の平成30年度マンション総合調査に基づく全国平均である90.9%よりも著しく低水準となる81.0%でした。

調査内容	結果
管理組合があると回答した割合	95.5%
管理組合がありの場合、管理規約を作成している割合	100.0%
管理組合がありの場合、総会を年に一回以上開催している割合	98.2%
修繕積立金を徴収している割合	92.7%
修繕積立金を三ヶ月以上滞納している者がいない割合	79.3%
マンションの耐震基準が新耐震基準である割合	82.7%
実施した大規模な計画修繕費用をすべて修繕積立金でまかなった割合	77.3%
マンションの長期修繕計画を作成している割合	81.0%

(資料：令和3年度 マンション管理実態調査)

### 第3章 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 (静岡市マンション管理適正化指針)

静岡市マンション管理適正化指針（以下、「本指針」という。）は、静岡市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、本市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1（5ページ）に、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2（6ページ）に示します。

マンションの管理は、本指針の内容について十分ご留意の上、マンションの管理適正化に努めてください。

#### 静岡市マンション管理適正化指針

##### (管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針)

マンションは、静岡市における重要な居住形態であり、その適正な管理は、マンションの区分所有者だけでなく、社会的に要請されています。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、国のマンション管理適正化指針(令和3年 国土交通省告示第1286号)に即して、また特に以下の点に留意して、マンションの管理を行うことを基本とします。

- (1) 区分所有者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、進んで集会その他の管理組合活動に参加するとともに、管理規約、集会の決議等を遵守する。
- (2) 区分所有者で構成される管理組合は、マンションの管理の主体であり、区分所有者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、適正な運営を行う必要があります。特に、管理組合の経理は、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。
- (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、問題に応じて、専門家の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がける。

## 第4章 目標と計画期間

本計画では、「管理組合によるマンションの適正管理の推進」を目標に掲げ、各種施策を講じていきます。また、本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

## 第5章 静岡市のマンションの管理の適正化に関する取組み

### 目標 管理組合によるマンションの適正管理の推進

静岡県及び市町で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」において、マンション管理セミナー・個別相談会の開催、マンション管理士の派遣等を実施するほか、以下の施策についても取組みます。

### 施策1) 管理組合の管理者等に対する助言、指導等

静岡市は、マンション管理実態調査等により把握した各マンションの管理の状況に応じて、マンション管理適正化法に則り、管理組合の管理者等に対して、適切な管理を行うよう、助言、指導及び勧告を行うこととし、助言、指導及び勧告を行う判断基準の目安は次のとおりです。

#### 別紙1 静岡市が助言、指導及び勧告を行う判断基準の目安

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・修繕積立金

- (1) 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
- (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

## 施策 2) 管理計画認定制度

管理計画認定制度とは、管理組合の管理者等が、作成したマンションの管理計画を市長に認定申請することで、一定の認定基準を満たす場合には認定を受けることができる制度です。

管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価され、また、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなること等が期待されています。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制です。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です(認定の有効期間は延長されません)。また、認定期間中に本市が報告徴収、改善命令等の監督を行う場合があります。

本市における管理計画認定の基準は、次のとおりです。

### 別紙 2 静岡市の管理計画認定の基準

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、以下の基準のいずれにも適合すること。

#### 1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められている
- (2) 監事が選任されている
- (3) 集会在年一回以上開催されている

#### 2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されている
- (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
- (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

#### 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
- (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
- (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一割以内である

#### 4 長期修繕計画・修繕積立金

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されている
- (2) 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上

て決議されている

- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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

#### 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
- (2) 静岡市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

マンションの認定を進めることで、マンションの資産価値を向上させ、良質な管理が評価でき、マンションに安心して住める仕組みを構築していきます。そのために、認定のメリットを紹介するダイレクトメールを管理組合に送付して認定申請を促すとともに、ホームページ等で認定マンション名を公開することにより、認定数を増やし、制度の実効性を高めていきます。

### 施策3) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

静岡市は、管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報について、市窓口、広報紙やホームページ等を通じて、情報の発信を行います。

また、静岡県マンション管理適正化推進協議会を通して、管理組合の管理者等向けのマンション管理セミナー・個別相談会の開催、マンション管理に関する相談窓口の設置、マンション管理士の派遣等を実施し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組めます。

#### 施策4) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置 (マンション管理実態調査の実施)

令和3年度の静岡市内のマンション管理実態調査では、管理組合の40.3%から回答を得ました。しかし、回答を得られなかった約6割の管理組合のマンションについては、その管理状況を把握することができませんでした。管理状況の把握は、本市のマンション管理適正化を推進するための基礎的な資料となります。

本計画の計画期間である令和8年度までに、令和3年度の調査で回答を得られなかったマンションに対して、引き続き現地での外観目視調査実施の上、管理組合、区分所有者等への訪問調査を実施し、市内のマンションの管理状況の把握を進めていきます。

また、一般社団法人静岡県マンション管理士会等の関連団体と連携し、以下のマンション管理実態調査を本計画の期間内に再度実施します。

- |         |   |
|---------|---|
| ●調査対象   | 市内の全てのマンション   |
| ●調査方法   | 郵送による調査票の送付及び回収   |
| ●主な調査項目 | <ul style="list-style-type: none"><li>・マンションの概要(建築時期、戸数、用途(住居専用、複合用途)等)</li><li>・管理組合の状況(管理組合及び管理規約の有無、総会の開催状況等)</li><li>・修繕積立金の状況</li><li>・大規模な修繕の状況</li><li>・長期修繕計画の状況(作成状況、計画期間、見直しを行う時期等)</li></ul> |



## 成果指標

	現在 令和 3 年度	目標 令和 8 年度末
指標① 管理組合があると回答した割合	95.5%	100%
指標② 修繕積立金を徴収している割合	92.7%	100%
指標③ 長期修繕計画が策定されている割合	81.0%	91.0%
指標④ 管理計画認定制度の認定件数	—	10 棟

令和 3 年度マンション管理実態調査で、「管理組合がない」、「修繕積立金を徴収していない」と回答した管理組合がありましたが、これらは、管理組合によるマンションの適正な管理を判断する上で、特に重要な項目です。また、長期修繕計画が作成されているマンションの割合は、国土交通省の平成 30 年度マンション総合調査の結果に基づく全国平均である 90.9%よりも著しく低水準となる 81.0%でした。

管理計画の認定を取得したマンションは適正に管理されたマンションであることが市場において評価され、また管理水準を維持向上しやすくなること等が期待されます。

静岡市は、管理組合によるマンションの適正管理を推進する上で、これらの項目を成果指標とします。

なお、指標③について、静岡市は、市内の全マンションの管理組合に対して、長期修繕計画の策定を求めますが、本計画の計画期間では、全国平均の 91.0%の策定率を目標とします。

## 参考資料

国土交通省告示第 1286 号 令和 3 年 9 月 28 日(抜粋)

### 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 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 1 に、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 2 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) 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。

#### (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。

#### (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等の措置を講じる必要がある。