

大分市マンション管理適正化推進計画

令和 5 年3月

大分市

1. 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景と目的

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、本市においても主に中心部に定着した重要な居住形態となっています。

マンションの管理主体はマンションの区分所有者で構成される管理組合であることから、区分所有者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、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

しかし、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、多様な価値観を持った区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、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、管理組合を運営、または建物を維持修繕していくうえで、多くの課題を抱えています。

今後、本市においても建設から相当の期間が経過したマンションが増加していくことが見込まれており、空き戸の増加等に伴う所有者不明住戸の発生や区分所有者の高齢化による管理組合の管理能力の低下等により、適正な管理がされないまま放置され、建物の老朽化が進行すると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等により近隣住民の生命・身体に危険が生じたり、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせたりするなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、地方公共団体の役割の強化によってマンションの管理の適正化の推進を図るとともに、維持修繕が困難であり建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化を図ることを目的として「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」が令和2年6月に公布されました。

本市においても、将来的に高経年化等に伴う管理不全マンションが増加することが想定されることから、本市のマンション管理の適正化を推進していくことを目的とし、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき「大分市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

(2) 計画の対象

本計画のマンションとは、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」という。）第2条第1号（※）に定めるマンションとします。

※2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの等

(3) 計画期間

概ね5年程度（令和5年度～9年度）とします。

2. マンション管理に関する現状と課題

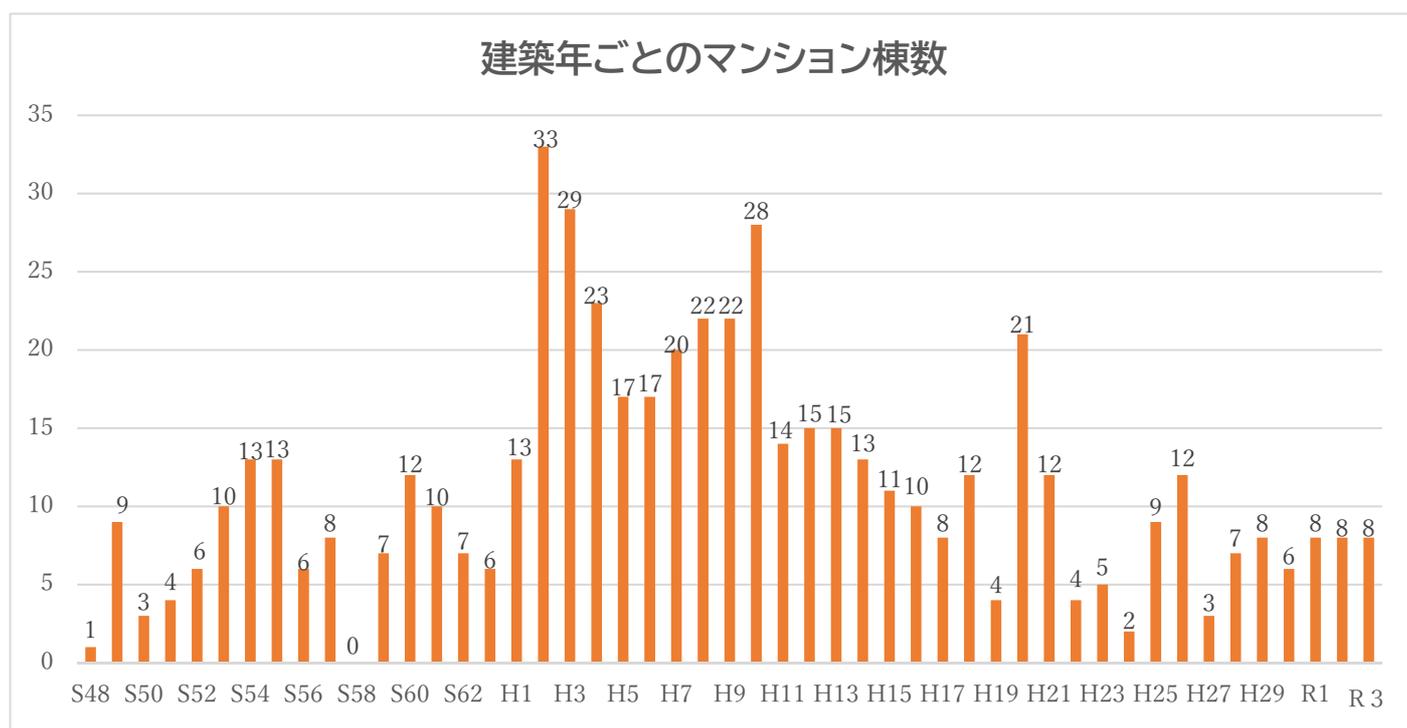
(1) マンションストックの状況について

本市のマンションストックの状況

554棟 25,359戸(令和4年1月1日時点)

うち、旧耐震基準のもの

68棟 2,423戸(令和4年1月1日時点)



(2) アンケート調査について

令和3年8月に市内全マンションを対象に郵送によるアンケート調査を実施しました。

発送数:540 → 回答したマンション数:82(15.2%)、未到達のマンション数:120(22.2%)

(3) 本市のマンションに関する課題

- ・築40年を超える高経年のマンションが徐々に増加していく。
- ・アンケート調査で未回答のマンションや未到達のマンションに対する実態把握が必要。

3. マンション管理の適正化に関する目標

大分市マンション管理適正化推進計画では、本市のマンションに関する課題及び国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、次の2点を目標とします。

目標1:本市区域内のマンションの実態把握

目標2:管理組合の管理能力の維持・向上に向けた取組の実施

4. 施策に関する事項

(1)マンションリストの更新

マンションの管理状況を把握するためには、市内のマンションリストが不可欠です。そのため、既存のマンションリストの更新を毎年度実施します。

(2)現地調査やアンケート調査による管理状況等の把握

現状、管理組合宛ての文書が届かないマンションや、アンケート調査で回答が無かったマンションの実態の把握ができていません。そのようなマンションの中には、管理運営や施設の老朽化等の課題を抱えているマンションがあることも予想されます。

そのため、県との連携や専門家等の活用も検討しながら、現地調査やアンケート調査を実施し管理状況等の把握に努めます。

(3)管理組合等による計画的なマンション管理の促進

マンションは、区分所有者等で構成される管理組合が主体的に管理することが原則です。大分市マンション管理適正化指針に基づき、適正な管理に向けた情報提供や啓発、大分県や住宅金融支援機構等の関係機関と連携してセミナーを実施するなどにより、管理組合による主体的な管理を促進します。

(4)管理組合等に対する相談体制の充実

マンション管理においては、建物の維持修繕、管理費及び修繕積立金の徴収、管理規約や長期修繕計画の更新等を行うため、適切に管理組合を運営することが求められます。

管理組合の運営における問題を解決し、適切に管理できるように、相談体制の充実を図ります。

(5)マンション管理士等の派遣による管理組合等の支援

マンションは、複数の区分所有者による意思決定が必要であることや、建物構造上の技術的判断の難しさなど、戸建住宅と異なり、維持管理する上で多くの課題を抱えています。そこで、マンション管理の専門家であるマンション管理士等の派遣を通じて、管理運営等に関する相談や、課題解決のための支援等に取り組みます。

(6)マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進

市内のマンションの管理水準の維持向上を目的として、マンション管理計画認定制度を適切に運用するとともに、より多くのマンションで主体的に管理水準を向上することができるよう、制度の周知と普及に取り組みます。

また、管理状況が市場において適切に評価され、管理水準をより一層向上するように、不動産関連団体と連携し、制度により認定されたマンションの情報が取得しやすい環境整備に取り組みます。

(7)計画的な維持管理、マンション再生に関する情報提供等の実施

管理不全マンションとならないようにするためには、維持修繕を計画的に実施することが重要です。そのため、住宅金融支援機構と連携し、修繕積立金の負担額等を試算することができる「マンションライフサイクルシミュレーション」、大規模修繕等をサポートする「マンションすまい・る債」、「マンション共用部リフォーム融資」等の普及と活用促進に取り組みます。

また、耐震性等が不足している等維持管理が困難なマンションについては、関係機関と連携し建替え等も含めたマンション再生に関する支援を実施します。

(8)管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施

適切な管理・修繕がされていない管理不全マンションは、居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下を招くなど、大きな問題を引き起こす恐れがあります。管理不全により居住者や近隣住民の住環境の低下を招いているマンション等について、適切な管理や修繕がなされるよう、マンション管理適正化法に基づき、助言、指導、勧告を行います。

(9)関係団体との連携強化

大分県マンション管理士会やNPO法人マンション管理組合ネットワーク大分などのマンション関連団体や住宅金融支援機構等との連携を強化し、セミナー等を通じて大分市内の管理組合の管理能力の向上に向けた取組を行います。

(10)施策の検討

現地調査やアンケート調査により実態を把握し、課題を整理したうえで、他市等の状況を踏まえ管理状況の届出等について、必要な施策の検討を行います。

5. 大分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を推進するため、その基本的な考え方である「大分市マンション管理適正化指針」を次のとおり定めます。

大分市マンション管理適正化指針

(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ます。

そのため、マンションを社会的資産として、そ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します。

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ります。

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。以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、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、共用部分の使用方法やペット飼育のルールといった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することが必要です。

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、修繕履歴に関する情報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れます。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す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り決め、防災用品備蓄、災害時の避難場所周知、緊急連絡先の把握、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・減災や防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。

なお、このように適切な区別や、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。

円滑な組合運営のため、組合員名簿、居住者名簿を整備するとともに、常に最新のものに更新することが重要です。また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

また、行政や事業者からの情報提供を確実に受け取ることができるよう、管理組合専用の郵便受けやメールアドレス等の連絡先を確保することが求められます。

(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、長期修繕計画等の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住宅とは異なり、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、マンション管理適正化法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、マンシ

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。

6. その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

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、第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準は、国の「マンション管理適正化指針」に示されたものを準用します。詳細は次のとおりです。また、助言、指導等の実施や、管理計画認定にあたっては、国が示すガイドラインに沿って適切に運用します。

助言、指導等を行う場合の判断基準の目安

| | |
|--------------------|--|
| 1. 管理組合の運営 | ・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 ・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 |

管理計画を認定する際の基準

| | |
|--------------------|--|
| 1. 管理組合の運営 | <ul style="list-style-type: none"> (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 | <ul style="list-style-type: none"> (1)管理規約が作成されていること (2)マンションの適正な管理のため、管理規約において緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、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 | <ul style="list-style-type: none"> (1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること |
| 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等 | <ul style="list-style-type: none"> (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7年以内に行われていること (3)長期修繕計画の実行性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること (4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (6)長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること |
| 5. その他 | <ul style="list-style-type: none"> (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)大分市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること |