

加古川市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

加古川市

【目次】

はじめに（計画策定の背景と目的、計画の位置付け）	1
1 マンションの管理の適正化に関する目標	3
2 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	3
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	3
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に関する事項 （加古川市マンション管理適正化指針に関する事項）	4
・助言・指導等を行う際の判断基準の目安	4
・加古川市管理計画認定基準	4
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	6
6 計画期間	6
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	6
加古川市マンション管理適正化指針	7

はじめに

計画策定の背景と目的

全国的に高経年の分譲マンションが急増する中、老朽化や区分所有者等で構成される団体（以下「管理組合」という。）の担い手不足等の問題が発生し、マンションの維持管理の適正化等に向けた取組の強化が、喫緊の課題となっています。

こうした中、国においては、令和2年6月の「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。）の改正（令和4年4月1日施行）を受け、「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」（令和3年国土交通省告示1286号。以下「基本方針」という。）を策定するとともに、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、

- ・マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）の策定
- ・推進計画を策定した地方公共団体によるマンションの管理計画の認定
- ・管理組合への助言、指導及び勧告の実施

を可能とする制度的枠組みが設けられました。

市内のマンションは、200棟を超え市民の主要な居住形態のひとつとして定着しています。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、多様な価値観による意思決定の難しさ、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、今後築35年以上を経過した高経年マンションは、急激に増加していくものと見込まれます。また、高経年マンションほどマンション内の借家の割合（※1）やマンション内の空き家の割合が高くなる傾向（※2）があり、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、マンションは老朽化し、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近隣住民等の生命・身体への危害を加えたり、周辺の住環境の低下を生じさせたりするなどの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で、行政として市民生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与するためにも、区分所有者等が積極的に管理組合の運営に参加し、管理組合が主体となってマンションを適正に管理するとともに、行政が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更なる施策を講じていく必要があることから、「加古川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、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きます。

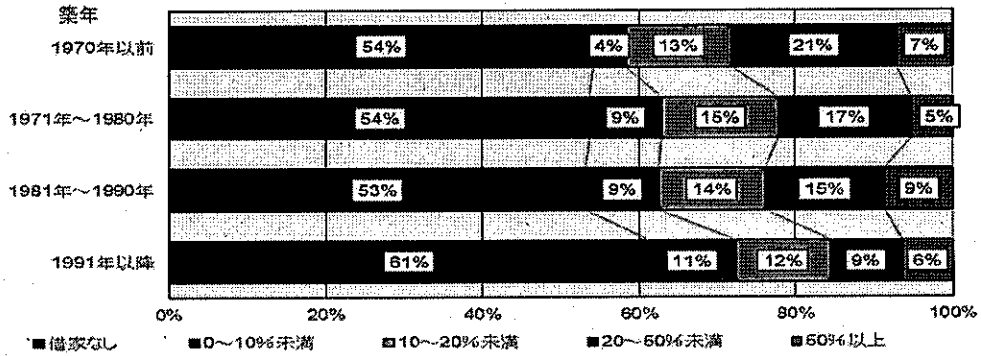
用語の定義

マンション 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（いわゆる分譲マンション）のこと。

区分所有者等 マンション管理適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者並びに一団地内の共有に属する土地及び付属施設の所有者のこと。

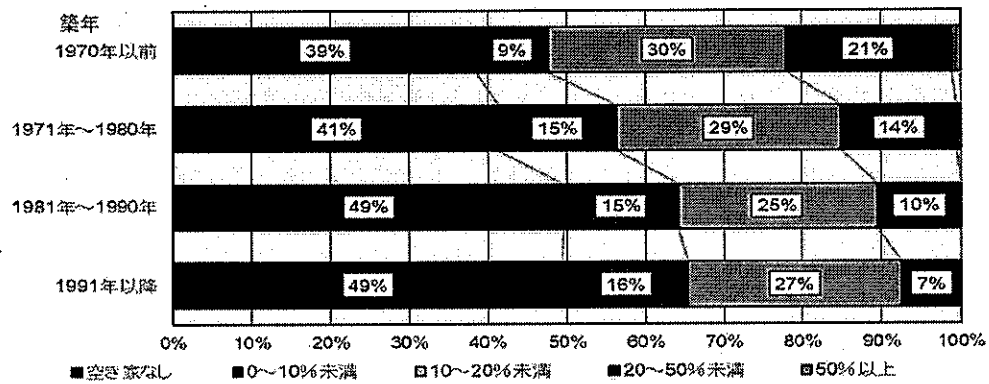
※1 マンション内の借家の割合－全国

(出典：平成30年度住宅・土地統計調査(総務省)より国土交通省が集計)



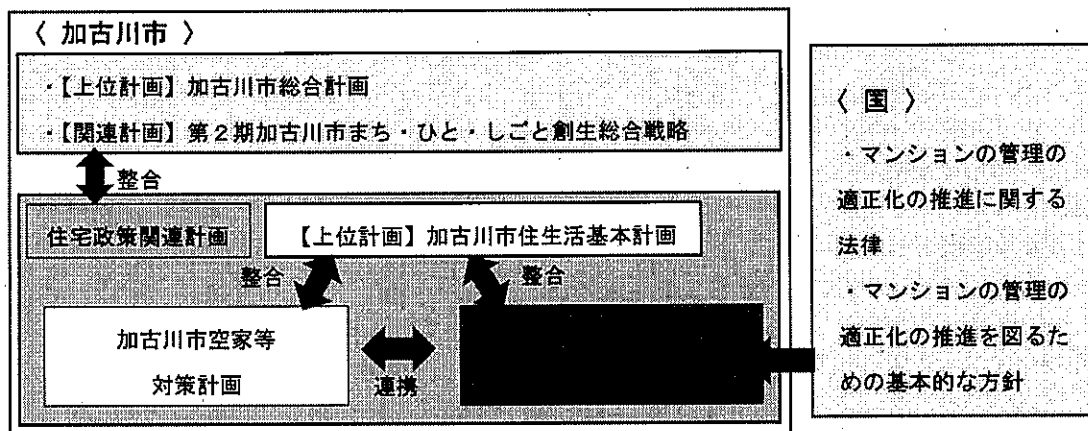
※2 マンション内の空き家の割合－全国

(出典：平成30年度住宅・土地統計調査(総務省)より国土交通省が集計)



計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定された推進計画として策定するもので同法及び基本方針に基づき、「加古川市住生活基本計画」と整合を図り定めるものです。



1 マンションの管理の適正化に関する目標

市内におけるマンション数は、登記情報（区分所有建物）等によると、令和3年末時点で209棟、築35年以上の高経年マンションは75棟と推計され、5年後には1.5倍、10年後には2倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。本計画ではマンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことで、マンションの管理適正化を進め、管理状況が良好なマンションの割合を増加させることを目標とします。

2 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

市内のマンションの管理状況について把握するため、本計画に基づき、以下のとおり実態調査を行います。

(1) 市内のマンションデータベースの作成

区分所有建物の登記事項証明書等を利用し、市内のマンションの所在地、建物名称、構造、階数、建築年等をデータベースにします。

(2) 管理組合に対するアンケート調査等

市内のマンションに対して、管理組合向けのアンケート調査を行います。

調査対象：市内の区域内に所在する3階以上の居住用の区分所有建物

調査項目例：戸数、築年数、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等）、管理者等の連絡先等

なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や現地調査、ヒアリング調査を実施します。

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

マンションの管理水準の維持向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、管理組合による自主的な取組を誘導することが重要です。

本市では、以下の施策に取り組みます。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

(1) マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等

適正な管理がなされないまま老朽化したマンションは、将来的に区分所有者や周辺の住環境に悪影響を与える可能性があります。

マンション管理適正化法では、管理組合は、自らマンションの適正な管理に努めるべきものとされており、管理組合に対して、マンションの管理の適正化を図るための啓発や追加調査等を行い、管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。

(2) マンションの管理計画の認定

マンション管理適正化法では、推進計画を定めた市において、管理組合が作成したマンションの管理計画の内容を審査し、認定することが可能とされています。

この制度は、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、認定を受けたマンションが市場で高く評価されるメリットが期待されることから、管理組合や分譲会社にこれらの制度を周知し、認定の促進に努めます。

(3) 各主体の連携

本計画の円滑な推進を図るため、国、市、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者その他関係機関は、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ります。

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に関する事項

(加古川市マンション管理適正化指針に関する事項)

本市では、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に基づく国のマンション管理適正化指針と同様の内容を加古川市マンション管理適正化指針（以下「本指針」という。）とし、全文については本計画の最後に掲載しています。

また、同法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安及び同法第5条の4に基づく管理計画認定基準については次のとおりです。

【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します。

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、本指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えないものとします。

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

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

【加古川市管理計画認定基準】

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とします。

なお、管理組合の管理者等が同法第5条の3第1項（第5条の6第1項の規定による認定の更新を含む。）の規定による認定の申請をしようとするときは、申請を行う前に、下記の基準に適合することについて、同法第91条に規定するマンション管理適正化推進センター（公益財団法人マンション管理センター）の確認を受け、事前確認適合証の交付を受けてください。

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

- (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) 本指針に照らして適切なものであること

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

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画認定制度について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。また、ひょうご住まいサポートセンターや兵庫県マンション管理士会等が実施する管理組合へのアドバイザー派遣や相談会等について、パンフレット等で啓発を行います。

6 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和9年度までの4年間とします。

なお、各種施策の実施による効果や実態調査、社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ることとします。

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

本市では、本計画を作成し、重点的に市内のマンションの管理の適正化を推進していくこととしており、その施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとしています。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。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。(有効期間は延長せず)。また、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

加古川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、建築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。

加古川市マンション管理適正化推進計画

発行年：令和6年（2024年）3月

発行：加古川市

編集：都市計画部 住宅政策課

住所：〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000

電話：079-421-2000（代表） FAX：079-441-7101

