

防府市マンション管理適正化推進計画

令和6年2月

防 府 市

目 次

第1章 計画の基本事項

- 1-1 計画策定の背景と目的 1
- 1-2 計画の対象 1
- 1-3 計画の期間 1

第2章 現状と課題

- 2-1 全国のマンションの現状と課題 2～3
- 2-2 本市のマンションの現状と課題 4

第3章 管理の適正化に向けた目標と取組

- 3-1 マンションの管理の適正化に関する目標 5
- 3-2 マンションの管理状況を把握するための調査等の実施 5
- 3-3 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 5
- 3-4 マンションの管理の適正化の推進のための施策 6

第4章 防府市マンション管理適正化指針 7～11

別添

- 1 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 12
- 2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準 13～14

第 1 章 計画の基本事項

1-1 計画策定の背景と目的

マンションの住宅ストック総数は、全国で約 694.3 万戸（令和 4（2022）年末時点）、約 1,500 万人が居住する重要な居住形態となっています。そのうち高度経済成長期の前後に建築された築 40 年を超える高経年のマンションが 125.7 万戸を占めており、さらに 10 年後には 260.8 万戸、20 年後には 445.0 万戸と急増することが予測され、施設の老朽化や、管理組合の担い手不足等の問題の顕在化が懸念されています。

このため、国においては、「マンション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「法」という。）」を改正（令和 4 年 4 月 1 日施行）し、マンション管理の適正化に向けた取組みの強化を図るとしています。

こうした中、本市においても、近年、マンションが多く建築されており、今後も増加することが見込まれることから、適正な管理を推進するため、国の基本方針に基づき「防府市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

1-2 計画の対象

本計画の対象区域は防府市全域とし、対象となるマンションは、法第 2 条第 1 号に規定されている、二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並びにその敷地及び附属施設とします。

1-3 計画の期間

本計画の期間は、令和 6（2024）年度から令和 10（2028）年度までの 5 年間とします。

なお、社会情勢の変化等に応じて、適宜見直すものとします。

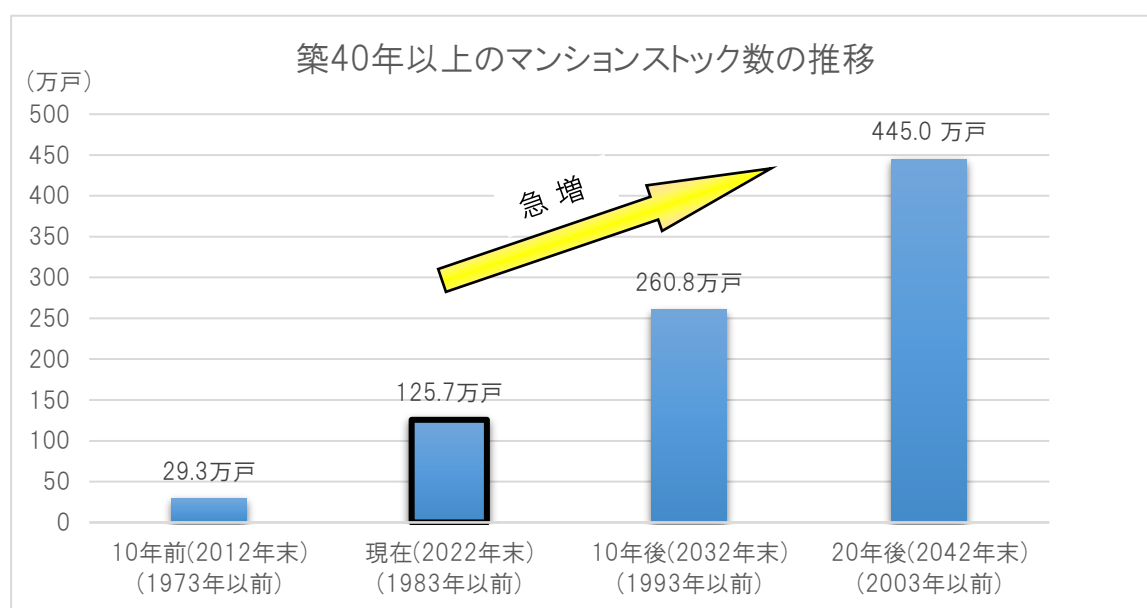
第2章 現状と課題

2-1 全国のマンションの現状と課題

全国のマンションの現状と課題については、次のとおりです。

(1) 高経年マンションの急増について

全国におけるマンションのうち、令和4(2022)年末時点で築40年以上の戸数は125.7万戸(全体の約18%)であり、さらに10年後の令和14(2032)年には260.8万戸に、20年後の令和24(2042)年には445.0万戸になると推測されています。今後、築40年以上の高経年マンションの急増が見込まれます。



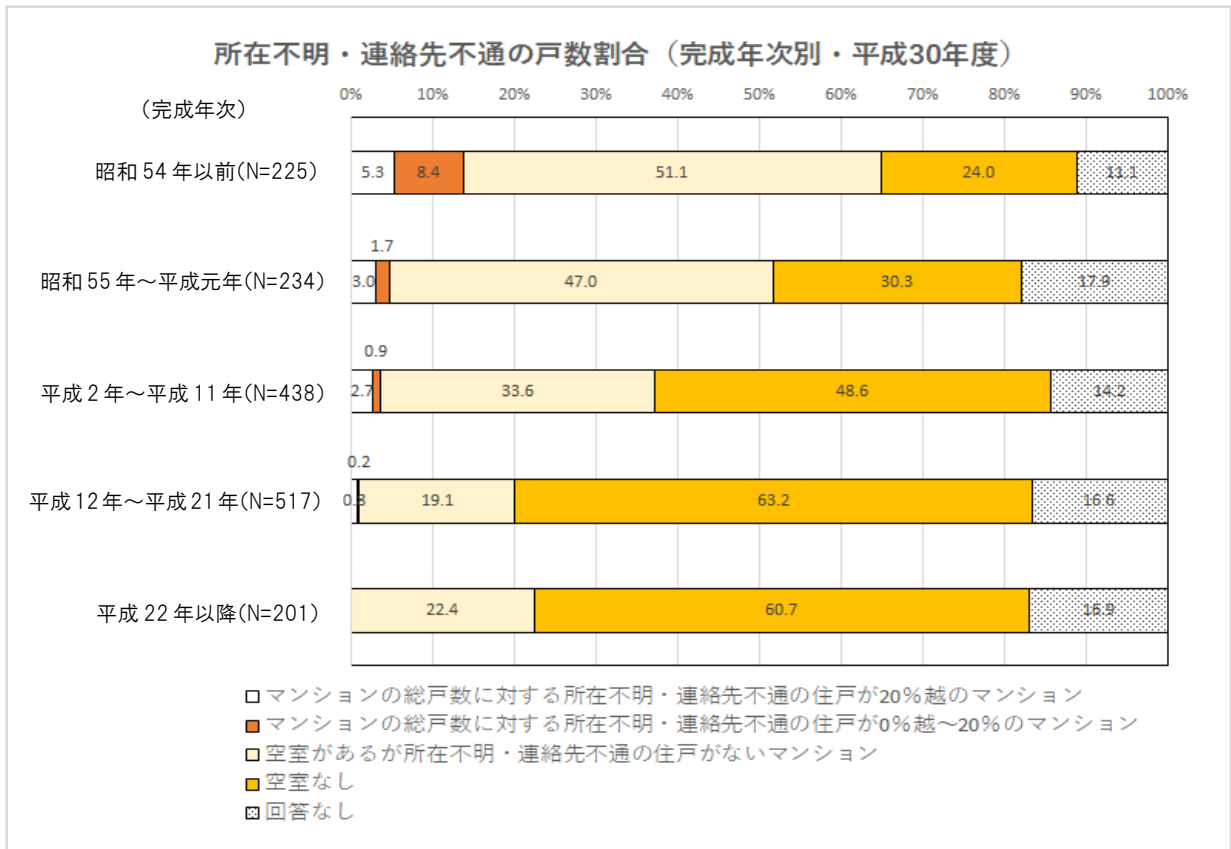
※() 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

(出典) 国土交通省 マンションに関する統計・データ等

(2) 区分所有者等の所在・連絡先不明の住戸の発生について

区分所有者等の所在・連絡先不明の住戸が20%を超えるマンションの割合は、昭和54(1979)年以前のマンションで5.3%、昭和55(1980)年から平成元(1989)年で3.0%、平成2(1990)年から平成11(1999)年で2.7%、平成12(2000)年から平成21(2009)年で0.8%と、完成年次が古いマンションほど高くなる傾向が見られます。

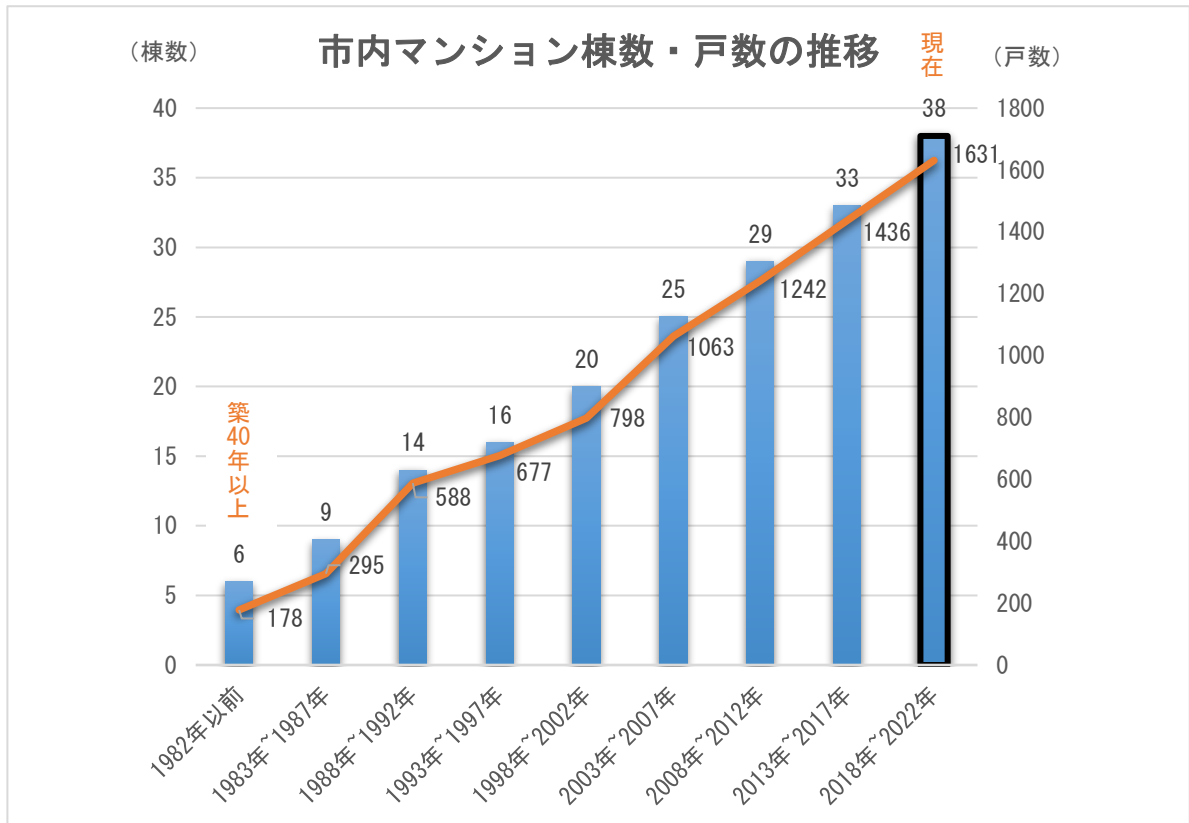
所在不明等の住戸が存在するマンションでは、管理組合の運営に支障が生じることや管理費・修繕積立金が確保できないといった問題が発生する可能性が高くなります。



(出典) 国土交通省 平成30年度マンション総合調査

2-2 本市のマンションの現状と課題

本市には、令和4（2022）年末時点で38棟、1,631戸のマンションが建築されており、そのうち築40年以上の戸数は178戸（全体の約11%）となっています。



本市においても、近年、マンションが多く建築されており、今後も増加することが見込まれることから、建物の経年劣化による外壁落下等のおそれ、高齢化による管理組合の担い手不足や所在不明等により管理費や修繕積立金が確保できないなど、管理運営に支障が生じるリスクが予想されます。

このようなリスクを回避するためには、市内マンションの管理状況を把握し、区分所有者のマンション管理に対する意識の向上と管理組合による自律的な維持管理の促進に向けた取組みが必要です。

第3章 管理の適正化に向けた目標と取組

3-1 マンションの管理の適正化に関する目標

本市におけるマンション戸数は、1,631戸（令和4（2022）年末時点）、築40年以上のマンションは178戸となっており、現在もマンションが多く建築され、今後増加することが見込まれることから、本市のすべてのマンションが、管理組合による長期修繕計画に基づき適切に管理されることを目指します。

3-2 マンションの管理状況を把握するための調査等の実施

本市のマンションの立地や管理状況を把握するため、以下の実態調査を実施します。また、必要に応じて、管理組合に対するヒアリングや現地調査等を実施します。

- ①管理組合に対するアンケート調査等
- ②市内マンションデータベースの作成

3-3 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

本市では、国の「マンションの管理の適正化に関する指針」に準じた「防府市マンション管理適正化指針」を定めます。

本指針は、市内におけるマンション管理組合、区分所有者がマンションの管理適正化に向けて留意すべき事項や、市が助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画を認定する際の基準等を示しています。

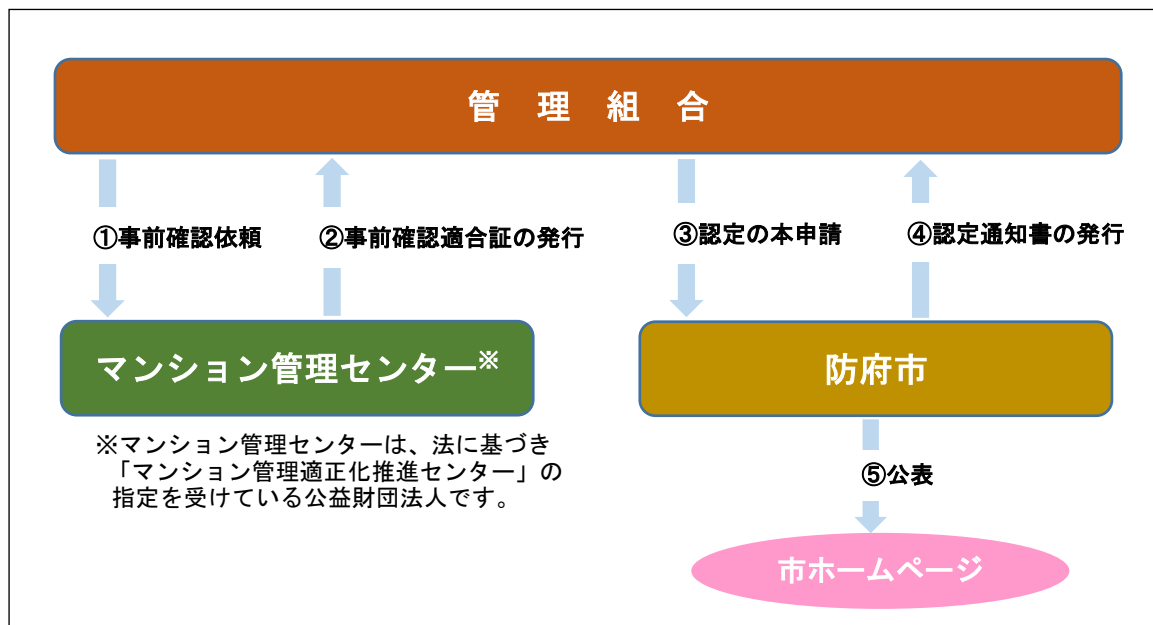
3-4 マンションの管理の適正化の推進のための施策

法に基づき、マンション管理計画認定制度を実施します。

また、必要に応じて、管理組合等に対して、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。

併せて、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、管理計画の認定制度等について、市の窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発に努めます。

マンション管理計画認定制度（イメージ）



◆管理計画の認定を受けたマンションは、大規模修繕等に際して有利な利率で融資を受けることができるとともに、市場で高く評価される等のメリットが期待されます。

・マンションの適切な管理を担保するため、管理計画の認定は5年ごとの更新制とします。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となります（有効期間は延長されません。）。

・管理計画の認定を受けたマンションの管理者等においては、市等から報告の徴収や改善命令等を受ける場合があるため、認定を取得したマンションとしての適正な管理に努めることが求められます。

第4章 防府市マンション管理適正化指針

防府市マンション管理適正化指針は、本市のマンションの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、管理組合、区分所有者等が留意すべき事項や、市が実施する施策の基準等を示すものです。

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、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ことが重要です。

- (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、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しをもって、適正な運営を行うことが重要です。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切に行うとともに、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 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（総会）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。

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（国土交通省公表資料）」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、また、これらを十分に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、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も重要です。

(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ことが重要です。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、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適切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実施することが重要です。このため、特に、経年による劣化に対応するよう、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（国土交通省公表資料）」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実施し、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配慮することも重要です。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいて長期修繕計画の検討をする際には、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く、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ていく必要があります。

(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、事業者選定に係る意思決定の透明性の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。特に、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、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が重要です。

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、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されるのであれば、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の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たっては、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を十分に留意する必要があります。

3 管理の適正化のために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、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、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関する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いて、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必要があります。

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、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。

なお、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が開催する説明会を活用し、適正な選定に努める必要があります。

また、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。

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、その改正をすること。
- 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。

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ものとする。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理者等が定められていること。
 - (2) 監事が選定されていること。
 - (3) 集会が年1回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（国土交通省公表資料）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) 長期修繕計画が7年以内に作成または見直しされていること。
 - (3) 長期修繕計画が計画期間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) 長期修繕計画において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、災害時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回以上は内容を確認していること。
- (2) 管理計画が防府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。

防府市マンション管理適正化推進計画

令和6年2月

編集発行：防府市土木都市建設部開発建築指導課建築指導室