

徳島県マンション管理適正化推進計画

令和5年6月

徳島県

目 次

1. 本計画について	1
2. 現状について	2
3. マンションの管理の適正化に関する目標	4
4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策等	4
5. マンションの管理状況を把握するための措置	5
6. 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	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

別添 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 第3）

1. 本計画について

(1) 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、持家として重要な居住形態となっている。その一方、一つの建物を多くの人が区分所有するマンション（いわゆる「分譲マンション」）は、区分所有者等間の意思決定や建物構造上の技術的判断の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しており、適切な修繕がなされないまま経年していくと、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居住者や近隣住民の生命・身体への危害、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こすおそれがある。

県内においては、全国から少し遅れて昭和 50 年頃からマンション建設が始まり、令和 4 年 6 月時点で 194 棟 10,659 戸が存在している。うち築 40 年超のマンションは 10 棟 423 戸であるが、5 年後には 42 棟 1,715 戸（4.1 倍）、10 年後には 89 棟 4,589 戸（10.8 倍）と、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれている。

こうした中、国において、「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、「法」という。）」の改正（令和 2 年 6 月 24 日公布、令和 4 年 4 月 1 日施行）が行われ、地方公共団体の事務・権限として、所管する区域における「マンション管理適正化推進計画」の作成や、それぞれの管理組合が作成する「マンションの管理に関する計画（以下「マンション管理計画」という。）」の認定、管理組合への指導・助言等が可能となった。

本計画は、本県が、法第 3 条の 2 に基づいて定める「マンション管理適正化推進計画」であり、管理組合による自律的かつ適切なマンション管理の促進に向けた施策を講じることによって、**管理不全マンションによる周辺環境への悪影響を防止することを目的として策定するものである。**

(2) 計画の対象となる建築物

本計画の対象となる建築物は、「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」であり、一般的に「分譲マンション」と呼ばれるものが該当する。

(3) 計画の対象地域

本計画は、**県内の町村域を対象とする。**

(4) 計画の期間（法第3条の2第2項六号）

本計画の期間は、令和5年度から令和12年度までとする。なお、住生活基本計画の見直し等に併せて、必要に応じた見直しを行うものとする。

2. 現状について

県内のマンション管理状況の把握に先だち、各市町村に固定資産課税台帳からのデータ抽出を依頼して、マンションリストを作成した。それを基に、令和2年度及び令和3年度に実態調査を実施した。

調査実施主体等は以下のとおり。

- ・調査実施主体：公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会（令和2年度^{*1}）
一般社団法人日本マンション管理士会連合会・徳島県マンション管理士会（令和3年度^{*2}）
 - ※1 国土交通省補助事業「令和2年度マンション管理適正化・再生推進事業」の採択を受けて実施（本県が「連携自治体」として参加）
 - ※2 国土交通省補助事業「令和3年度マンション管理適正化・再生推進事業」の採択を受けて実施（アンケート調査区域の一部として本県とも連携）
- ・調査対象：県内に立地する区分所有建物である住宅
- ・主な調査項目：建築時期、階数・棟数、戸数、構造、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催状況 等）、会計の状況（修繕積立金の有無・積立方法、滞納状況 等）、管理委託の状況、長期修繕計画（計画の有無、計画期間 等）など
- ・調査方法：法務局から登記事項証明書を入手し、管理組合宛て調査票を郵送。令和3年度の実態調査にあつては、築年数が30年超の区分所有建物について現地調査を実施。
- ・調査期間：令和2年11月～令和3年2月（令和2年度）
令和3年6月～令和3年8月（令和3年度）
- ・アンケート調査（令和3年度）回答件数：
62件（アンケート調査対象管理組合数：183件）

○ 実態調査についての主な分析は次のとおり。

<立地の状況>

- ・ 2022年6月時点で、県内には「194棟 10,659戸」のマンションが立地している。そのうち、徳島市に162棟 8,750戸が立地しており、全体の約8割を占めている。
- ・ また、県が所管する町村域には「7棟 282戸」が立地しており、その内訳は、松茂町が1棟 35戸、北島町が2棟 88戸、藍住町が4棟 159戸となっている。

(市町村ごとのマンション棟数・戸数)

市町村	徳島市	鳴門市	小松島市	阿南市	松茂町	北島町	藍住町
棟数	162	20	2	3	1	2	4
戸数	8,750	1,329	135	163	35	88	159

<管理の状況>

- ・ 「長期修繕計画」を作成していると回答した管理組合の割合は61.3%であった。特に、管理業務を業者に委託しない「自主管理」を行っている管理組合ほど長期修繕計画を作成していない。
- ・ 長期修繕計画について、「5年ごとを目安に定期的に見直しを行っている」割合は71.1%。
- ・ 現在の長期修繕計画作成時に、国土交通省の様式を活用した割合は42.1%。
- ・ 修繕積立金は、ほぼ全ての組合で徴収されている。
- ・ 修繕積立金の徴収額決定の根拠について、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」割合は60.0%。
- ・ 修繕積立金の積立方式は、現在では「段階増額積立方式」の割合が51.7%で、「均等積立方式*」の40.0%を上回っている。

※ 将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」が望ましいとされている。(国土交通省作成の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より)

なお、県が所管する町村域については標本数が少なく、統計的な分析は難しいが、適切な維持修繕に必要な「長期修繕計画」の作成割合が低いなど、全県的にも見られる状況は確認されている。

3. マンションの管理の適正化に関する目標（法第3条の2第2項一号）

市を含む県内のマンションにおける長期修繕計画を作成している管理組合の割合は低い状況にあり、また、長期修繕計画を作成している管理組合でも、見直しを行っていないか、修繕積立金額の決定根拠を長期修繕計画から算出していない管理組合も存在している。

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（令和3年国土交通省告示第1286号）」別紙1において、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として、「以下の事項が遵守されていない場合」が示されている。

- 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

そこで、本計画では、県が所管する町村域において、全てのマンションで「長期修繕計画」が作成されることをはじめ、上記事項が遵守されていないマンションを解消することを目標とする。

4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策等（法第3条の2第2項三号及び五号）

それぞれのマンションの管理状況に応じて、法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行うことにより、管理の適正化を促進する。

その際、徳島県マンション管理士会や独立行政法人住宅金融支援機構等とも連携し、国土交通省等が作成したガイドライン等の資料や、マンション管理士等による相談窓口、長期修繕計画の作成支援サービス等の周知を行う。これにより、マンション管理士等の活用が進むことで、適切な長期修繕計画の作成及び見直しを図ることができる。

(参考) ガイドライン・支援サービス等の例

管理組合の運営や経理等に関するもの
○ マンション標準管理規約【国土交通省】 ○ 外部専門家の活用ガイドライン【国土交通省】 ○ マンション標準管理委託契約書【国土交通省】 ○ 管理、維持・修繕の相談【(公財)マンション管理センター】 ○ 管理に関する相談【(一社)マンション管理業協会】 ○ マンション管理サポートネット 等【(公財)マンション管理センター】
長期修繕計画の作成や大規模修繕の実施等に関するもの
○ 長期修繕計画作成ガイドライン【国土交通省】 ○ マンションの修繕積立金に関するガイドライン【国土交通省】 ○ マンション建替えか修繕かを判断するためのマニュアル【国土交通省】 ○ 大規模修繕の手引き【住宅金融支援機構】 ○ 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス 【(公財)マンション管理センター】 ○ マンションライフサイクルシミュレーション ～長期修繕ナビ～ 【住宅金融支援機構】 ○ マンション共用部分リフォーム融資【住宅金融支援機構】 ○ マンションすまい・る債【住宅金融支援機構】

また、維持管理水準等の向上につながる「マンション管理計画」の認定制度の周知・認定事務を行う。これにより、管理組合が、優遇金利での修繕費の借入れや税制優遇といった経済的メリットを受けることができ、長期修繕計画の実効性を高めることができる。

5. マンションの管理状況を把握するための措置（法第3条の2第2項二号）

前述のとおり、本計画の策定に先だって、県内のマンションリストの作成や、管理状況を把握するための実態調査を行ったところであるが、今後についても、住生活基本計画の見直しの機会等に併せて、市町村等とも連携しながら状況把握を行うこととする。

6. 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（法第3条の2第2項四号）（徳島県マンション管理適正化指針）

県マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針（別添）を準用する。本指針は、県内の町村域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あり、本指針の内容について十分留意の上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが求められる。

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（法第3条の2第2項七号）

県では、町村域を対象に、施策達成手段の一つとして、法に基づく「マンション管理計画」の認定制度を運用する。その留意点は次のとおり。

- ・ 認定は5年ごとの更新制であり、更新しなければ認定の効力は失われる。
- ・ 認定期間中に内容を変更する場合には、再度認定申請が必要であるが、その際の有効期間は延長されない。
- ・ 法第91条に基づき、「マンション管理適正化推進センター」として指定されている「公益財団法人マンション管理センター」による事前確認を推奨する。

また、管理不全マンションの老朽化が進行し、損壊により周辺に危害を生ずるおそれがあるなど、建替え等による対策が必要な場合においては、特定行政庁とも連携しながら、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく容積率特例や敷地売却事業等の活用を促進することで、良好な居住環境の形成に取り組む。

加えて、宅地建物取引業者をはじめとする、分譲マンションの流通に関わる者にも、管理計画認定制度を含め、管理適正化の重要性について理解を深めてもらえるよう周知活動に取り組む。

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 第3)

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を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（昭和三十七年法律第六十九号）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（平成十五年法律第五十七号）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。