



一宮市マンション管理適正化推進計画（案）

令和5年3月

一宮市建築部住宅政策課

1 本計画について

(1) 背景と目的

我が国におけるマンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、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、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うえで、多くの課題を有しています。

このような中、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2020年（令和2年）6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました。

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置された老朽化マンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があることから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要です。

こうした背景から、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を策定します。

本計画は、管理組合、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者が目標や指針を共有し、連携して取り組むためのものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、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を対象として、同法第3条の2の規定に基づき、本市における「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

(3) 対象区域

マンション管理適正化法に基づき、本計画は、一宮市全域を対象とします。

(4) 計画期間

本計画の期間は、2023 年度（令和 5 年度）から 2031 年度（令和 13 年度）までとし、当該期間における目標と施策などについて定めます。

また、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとします。

	R4年 2022	5年 2023	6年 2024	7年 2025	8年 2026	9年 2027	10年 2028	11年 2029	12年 2030	13年 2031	14年 2032
本計画						検証	※				改定
							※愛知県マンション管理実態調査等を踏まえ本計画の見直し(予定)				
愛知県マンション 管理実態調査					実施					実施	
愛知県マンション 管理適正化計画					※					改定	
					※愛知県住生活基本計画の見直しを踏まえ計画の見直し(予定)						

2 本市におけるマンションの現状と課題

(1) マンション戸数

本市の区域内におけるマンション数は、1990 年代に建築のピークを迎え増加のペースは落ち着いているものの引き続き新規の着工が続き、2021 年 1 月時点で約 11,700 戸、築 40 年以上のマンションは約 2,200 戸であり、20 年後には約 3.7 倍、30 年後には約 4.8 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。

建築年別戸数

	1961～ 1970年	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2010年	2011年～ 2020年	合計
一宮市	21	2,244	1,484	4,587	2,452	898	11,686
愛知県※	6,068	50,399	72,381	110,345	75,260	41,201	355,654

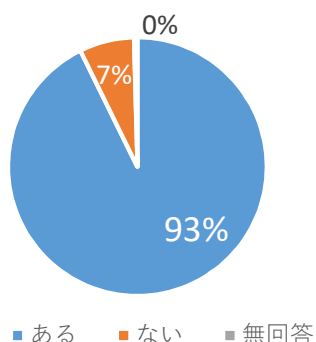
※一宮市を含む
出典)愛知県マンションリスト(基準時2021.1.1)



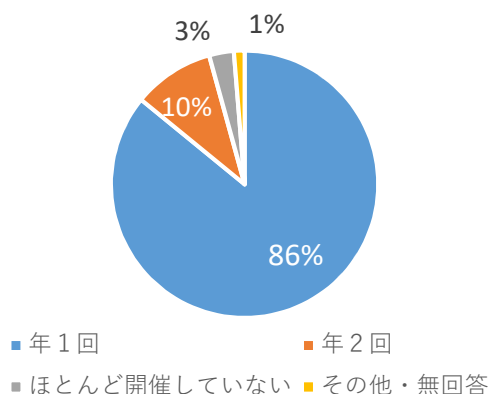
(2) マンション管理の状況

本市では、93%のマンションに管理組合が設置されています。また、年1回以上総会を開催している管理組合等*が96%を占めるなど、設置されているだけでなく運営も行われている管理組合等が多いことがわかりました。一方で、管理組合が未設置で、総会が開催されていないマンションは、管理不全に陥っているリスクが高いため、今後の対応を検討していく必要があると考えられます。（※理事会を含む）

管理組合



総会の開催頻度

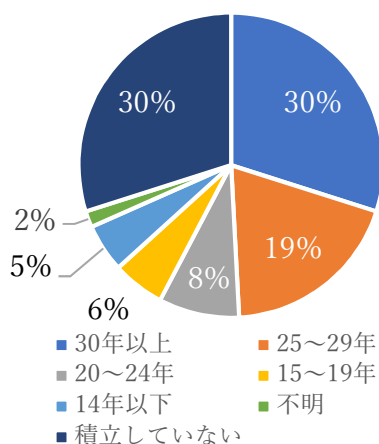


※愛知県マンション管理実態調査（2021.1.1基準）より

(3) 修繕積立金の状況

マンションの適切な維持管理を行っていく上では、管理組合において長期的な見通しに基づいて修繕積立金を徴収し、適切に管理していく必要があります。本市において25年以上の長期修繕計画に基づき積立金を徴収している管理組合の割合は49.1%と県内（名古屋市を除く）の平均40.0%よりは上回るものの、十分に長期的な見通しに立って修繕積立金が徴収されているとは言い難い状況です。長期的な修繕計画に基づく修繕積立金の徴収が課題と考えられます。

修繕積立金の計画期間



※愛知県マンション管理実態調査（2021.1.1基準）より

3 本市におけるマンションの管理の適正化に関する目標

本市の区域内におけるマンションの実態や課題を踏まえ、老朽化マンションの増加や周辺環境への悪影響を防ぐため、国及び県の方針に基づき下記の目標を設定します。

マンションの管理の適正化に関する目標	成果指標	
	現状値 (令和3年度)	目標値 (令和13年度)
25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を徴収している管理組合の割合	49.1%	75%

4 本市のマンション管理の適正化の推進を図るための施策

(1) マンション管理状況を把握するために講ずる措置

本市におけるマンションの管理状況を把握するため、愛知県が令和3年度に管理組合へ実施したアンケート結果を踏まえ、本市が講ずる措置を検討します。なお、5年に一度程度を目安に実施する愛知県のマンションの管理状況に関する実態調査を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

(2) 管理計画認定制度の運用

本市では、マンション管理適正化法に基づき、管理計画認定制度を以下のとおり運用します。

- ・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることが期待されますので、管理組合への認定制度の周知に努め、認定申請を促します。
- ・認定に当たっては、南海トラフ巨大地震の発生が危惧されていることを踏まえ、国の示す認定基準に加えて「防災に関する取組の実施」を独自の基準として追加します。これにより管理組合の防災意識の向上と共に、本取組を通じた管理組合活動の活性化を図り、より一層の管理適正化を促します。（追加基準については、「別紙二 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準」参照）
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることが期待できるため、マンション管理士による事前確認を受けた上で認定申請することを推奨します。
- ・マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じて、管理計画の認定を受けた者に管理の状況についての報告を求めます。また、認定期間中に認定した管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、同法第5条の9に基づき、管理計画の認定を受けた者に対して、必要に応じて改善命令を発出します。

(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

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、市窓口・広報誌やウェブサイト等を通じて、普及・啓発を進めます。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、管理組合へ助言・指導等を行います。

マンション管理推進協議会[※]の相談事業、セミナー・講座・研修会開催事業などの取組を積極的に活用し、管理組合への知識の普及に努めます。

※（「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の施行に伴って、愛知県内の地方公共団体、マンションに関連する団体、専門家の団体等が連携し平成 14 年に設立した協議会）

5 本市における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（一宮市マンション管理適正化指針）に関する事項

本市におけるマンション管理の適正化に関する指針は、国のマンション管理適正化指針及び愛知県町村区域内マンション管理適正化指針と同様の内容とし、別添「一宮市マンション管理適正化指針」のとおりとします。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、本市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。

6 その他マンションの管理の適正化の推進に関する必要な事項

国や愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手すると共に県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

一宮市マンション管理適正化指針

本指針は、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、一宮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一に、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

(※下線部は、国の「マンション管理適正化指針」に一宮市が追加した部分を示す。)

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、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) 定期的な理事会の開催

管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、管理組合の規模や管理形態に応じて、少なくとも3か月に1回以上を目安とし、定期的に理事会を開催することが重要である。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 自治会との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要である。

(10) 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。

別紙一 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

別紙二 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こととする。

(※下線部は、国の「管理計画の認定の基準」に一宮市が追加した部分を示す。)

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」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

- (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) 防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること
 - ア 自主防災組織を組織
 - イ 災害時の対応マニュアルを作成
 - ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄
 - エ 非常食や飲料水を備蓄
 - オ 防災用名簿を作成
 - カ 定期的に防災訓練を実施
 - キ その他管理組合として実施する防災に関する取組