

太田市マンション管理適正化推進計画

令和6年4月

太田市

1 背景と目的

分譲マンション（以下「マンション」という。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、持ち家として定着し、重要な居住形態となっていますが、一方で一つの建物を多くの人が区分して所有する特殊な所有形態となっており、居住者間の意思決定の難しさ、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、全国的に建設後相当の期間を経過したマンションが急激に増大していくことが見込まれ、これらに対して適切な修繕がされずに放置され、老朽化が進行すると区分所有者（※1）の居住環境の低下のみならず、区分所有者等及び近隣住民の生命・身体への危害、周辺の住環境に深刻な影響を引き起こす可能性があります。

そのため、管理組合（※2）がマンションを適正に管理し、建物や設備の修繕を適切に行うとともに、行政においても、マンションの管理状況や区分所有者等の高齢化等の状況を踏まえながら、マンション管理の適正化に向けた施策を強化し、推進する必要があります。

こうした背景から令和2年6月「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」が公布され、管理・運営が不適切なマンションへの地方公共団体による助言、指導及び勧告、マンション管理適正化推進計画の策定など、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進することとなりました。

群馬県では、「群馬県マンション管理適正化推進計画」を令和4年4月に策定し、主に町村部の区域を対象として、マンションの管理の適正化の推進に取り組んでいます。

本市においても、市内のマンション管理の適正化を総合的・計画的に推進していくため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「法」という。）」第3条の2の規定に基づき、「太田市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

2 計画期間（法第3条の2第2項第6号）

本計画は令和6年度から令和15年度までの10か年計画とし、必要に応じて本計画の見直しを行います。

※1 区分所有者・・・建物の区分所有等に関する法（以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定される、区分所有者を有する者。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権という。

※2 管理組合・・・区分所有法第3条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。

3 マンション管理の課題

令和5年度に実施した「太田市内の分譲マンション管理組合アンケート」において、管理団体に係る課題を把握することができましたが、これらはマンションにおける共通の課題であることから、管理組合における適切なマンション管理が求められます。

(1) 管理組合活動の停滞

区分所有者の高齢化などを背景に、管理組合の役員のなり手がいない、役員が多忙で管理業務に十分対応できない、組合活動に非協力的（無関心）な区分所有者がいるなど、管理運営に係る問題が深刻化しています。

(2) 適切な長期修繕計画の不備

修繕積立金が計画どおりに積み立てられていないマンションがあります。適切な長期修繕計画が作成されていない状況では、適時適切な修繕工事ができず、建物や設備の老朽化による居住環境の低下等を招くことが危惧されます。管理組合においては定期的な長期修繕計画の見直し、計画に応じた金額の増額等を検討する必要があります。

(3) 集会（総会）への出席率の低下

集会（総会）への出席率（書面での議決権行使や委任状による代理人の出席含む）が低いマンションがあります。重要な意思決定の決議が円滑に行えるよう出席率が確保していく必要があります。

(4) 管理会社との連携

市内マンションのほとんどがマンション管理を管理会社に委託しています。管理会社は大きな役割を担っているため、マンション管理の適正化を図るため、市はマンション管理会社と連携し、適切な情報提供等を行う必要があります。

4 計画期間における目標 (法第3条の2第2項第1号)

国の基本方針や、太田市内のマンションの現状と課題を踏まえ、次の目標を定めます。

①長期修繕計画を作成している管理組合の割合を令和15年までに7割とします。

マンションを良好に維持管理していくためには、適切な長期修繕計画を作成し、計画的に修繕積立金を徴収し、大規模修繕工事を実施することが不可欠であることから、7割以上の管理組合が長期修繕計画を作成することを目標とします。

②年1回以上の集会(総会)を開催している管理組合の割合を令和15年までに7割とします。

活動が停滞している管理組合の適正化を図るため、7割以上の管理組合が年1回以上の集会を開催することを目標とします。

※マンションの管理実態調査の結果等を踏まえ、計画の中間見直しの際に、目標値の見直し等必要に応じて行います。

5 マンション管理の適正化に向けた取組み

本市におけるこれまでのマンション管理支援の取組みを基本としつつ、国の基本方針やマンション管理適正化法の改正の主旨等をふまえ、管理組合が抱える課題に応じて、マンション管理の適正化に向けた取組みを以下に示します。

(1) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(法第3条の2第2項第3号)

①管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(法第3条の2第2項第5号)

- ・管理組合や区分所有者へ必要な情報提供を図ります。
- ・マンション管理士等専門知識を有する者や金融機関、NPO法人、マンション管理適正化推進センター等の協力を得て、群馬県住宅供給公社とマンションセミナーを実施します。
- ・マンション購入者に管理計画認定制度の周知を通じて、管理の適正化に関する啓発等の取組みを行います。
- ・マンション管理センターやぐんま住まいの相談センターが提供している相談窓口や技術的支援（マンション管理センターや群馬県住宅供給公社の長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等）について周知します。

②マンションへの適切な指導・助言

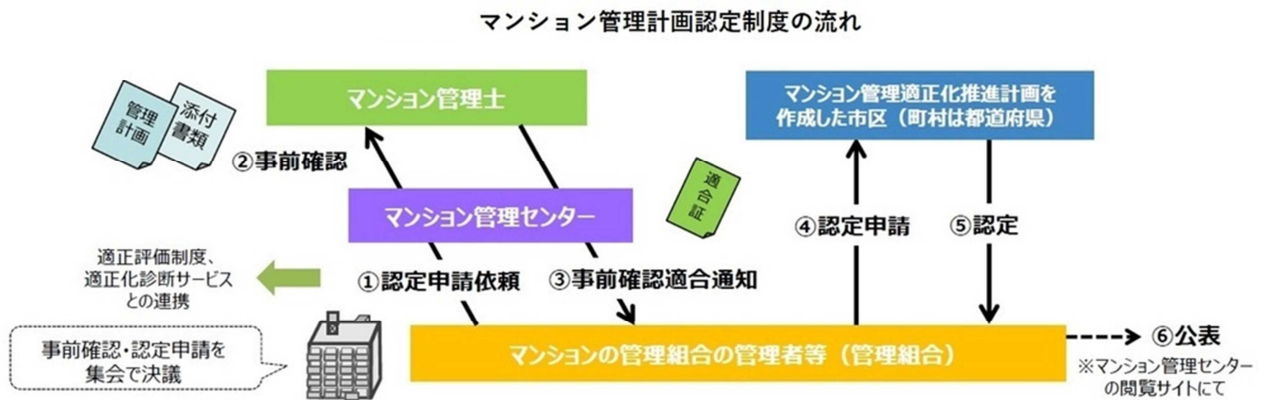
- ・国土交通省が示している「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的方針」の基準及び群馬県マンション管理適正化指針に照らし、適正な管理がされていないと判断される管理組合に対しては、法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を適切に行います。
- ・管理者等に対し必要な指導等を継続的に行っても、修繕等が適切に行われず、老朽化したマンションがそのまま放置され、保安上危険な状態となるおそれがある場合は、関係部局との情報共有や連携を行い、必要な措置を検討します。

③管理計画認定制度の推進

- ・管理組合が自らマンションの管理計画を地方公共団体に提出し、管理組合運営や長期修繕計画等について一定の基準を満たす場合に認定を受けることができる管理計画認定制度について、積極的な周知を図り、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目指します。

④ マンション管理の状況把握

- 群馬県住宅供給公社と連携し、アンケート調査や外観調査等を実施し、管理組合の運営状況や大規模修繕工事の実施状況など、マンション管理の実態を定期的に把握します。



(2) マンションの管理の適正化指針に関する事項

(法第3条の2第2項第4号)

- マンション管理の適正化を図るため、太田市マンション管理適正化指針を策定し、市内のマンション管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等を実施します。
- 本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、本市におけるマンション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す。
- 必要に応じて、指針を見直すことも検討します。

(3) その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項

(法第3条の2第2項第7号)

- マンション管理の主体は、マンションの居住者で構成される管理組合ですが、実態としては管理の実務を管理業者に担っていることがあります。このため、管理業者や管理業の団体と意見交換を行い、管理適正化の推進に取り組みます。
- その他管理組合による団体や専門家団体とも連携をし、マンション管理の適正化に向けた体制を構築します。

太田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、太田市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断の目安を別紙1に、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2に示すものである。

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「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、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。

(別紙 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目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

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、必要な助言及び指導を行うことができる。

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2) 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。

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) 集会が年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

- (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) 太田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