

岡崎市マンション管理適正化推進計画
案

2023年 月

岡 崎 市

目次

第1章 計画策定の背景と目的	1
1 計画策定の背景	1
2 計画策定の目的	1
3 計画期間	1
4 計画の対象	2
5 計画の位置づけ	2
6 改正法、上位関連計画等の整理	3
第2章 マンションをとりまく現状と課題	5
1 マンションストック等の状況	5
2 マンションの管理の状況	8
3 課題	18
第3章 マンションの管理の適正化に関する方針	20
第4章 マンション管理適正化指針	21
1 岡崎市マンション管理適正化指針	22
別紙1 助言、指導等を行う際の判断基準の目安	26
別紙2 管理計画の認定の基準	27
第5章 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	29
1 マンションの管理の状況の把握	29
2 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	30
3 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進	31
4 管理組合等への補助制度の周知	32
第6章 マンションの管理の適正化に関する目標	34
第7章 計画の推進に向けて	35
1 その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項	35
2 計画の推進体制	36
3 計画の検証と見直し	36

第1章 計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景

我が国における分譲マンション（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、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などを背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。

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、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等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上で、多くの課題があります。また、建設後相当の期間が経過したマンションが、今後急激に増大していくものと見込まれ、これらに対して適切な管理がなされないまま放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境のみならず、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可能性があります。

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「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（以下「基本方針」という。）」のもと、地方公共団体の関与により、マンションの管理の適正化の推進を図ることとされました。

岡崎市（以下「本市」という。）については、比較的一戸建ての持ち家の比率が高く、マンションに居住している割合は、愛知県の平均と比べると少ないものの、ストックにおいては県内でも多くの数を有しており、そのうち築20年～40年のマンションが半数以上を占めています。本市においても、今後高経年化したマンションが急激に増大していくものと見込まれ、様々な問題を引き起こすことが懸念されており、これらへの対策が求められます。

2 計画策定の目的

本計画は、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の管理の適正化を推進することを目的として、行政、管理組合、マンション管理士及びマンション管理業者などが目標や指針を共有し、連携してマンションの管理の適正化に取り組むため策定するものです。

3 計画期間

本計画の計画期間は、2021年度に策定した「岡崎市住生活基本計画」と計画終期の整合を図り、2023年度から2031年度までの9年間とします。

なお、本計画は、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて（5年程度を目安に）見直しを行うものとします。

4 計画の対象

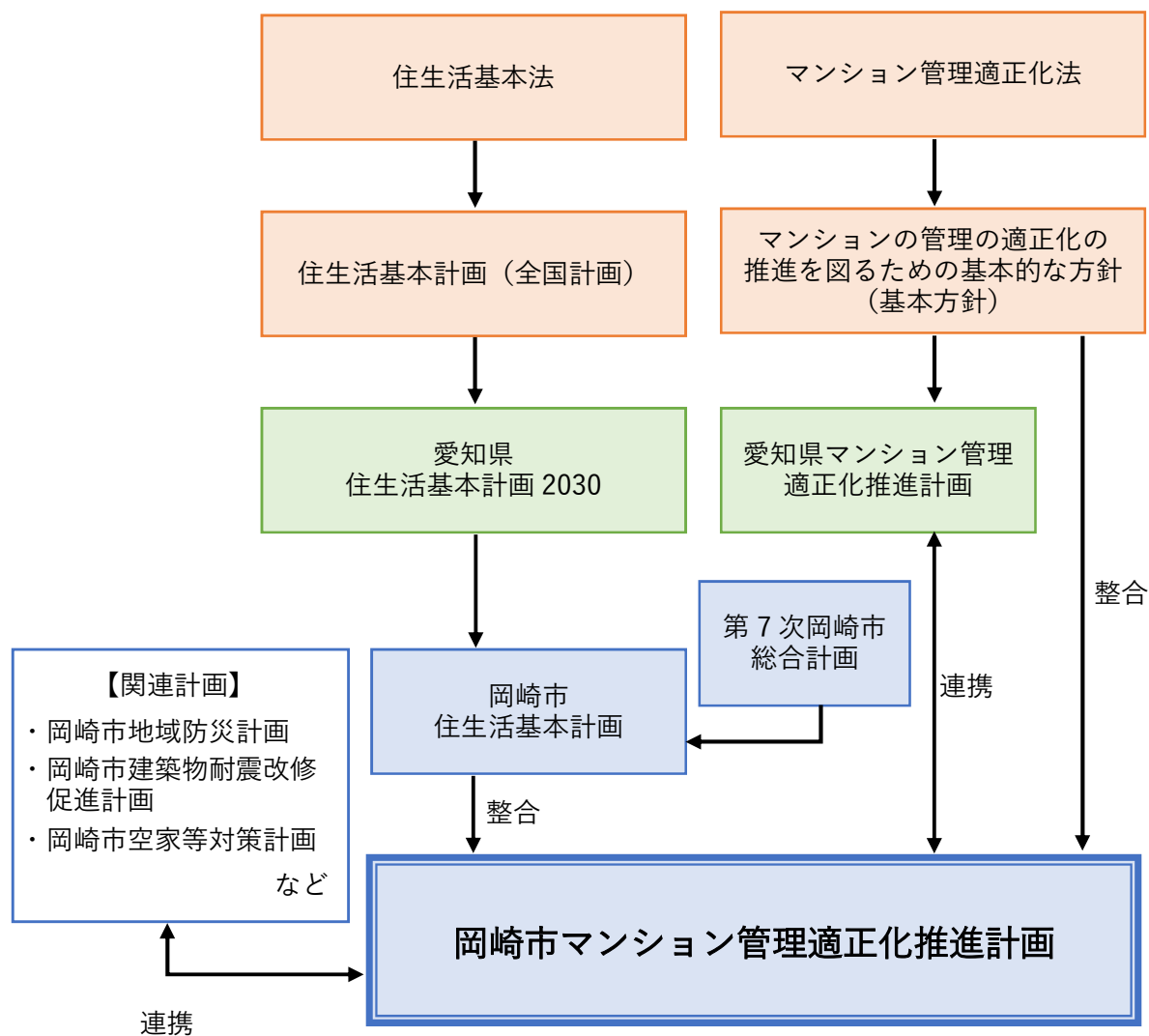
本計画の対象となるマンションは、本市に立地する2以上の区分所有者が存する建物で、居住の用に供する専有部分があるもの（いわゆる分譲マンション）とその敷地及び附属施設とします（団地の場合も分譲マンションが立地していれば同様。）。（マンション管理適正化法第2条第1項第1号）

5 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づいて策定される「住生活基本計画」、マンション管理適正化法に基づいて定められる「基本方針」に基づき、本市のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。

また、愛知県の定める「愛知県マンション管理適正化推進計画」及び本市の関連計画との連携を図るものとします。

<計画の位置づけ>

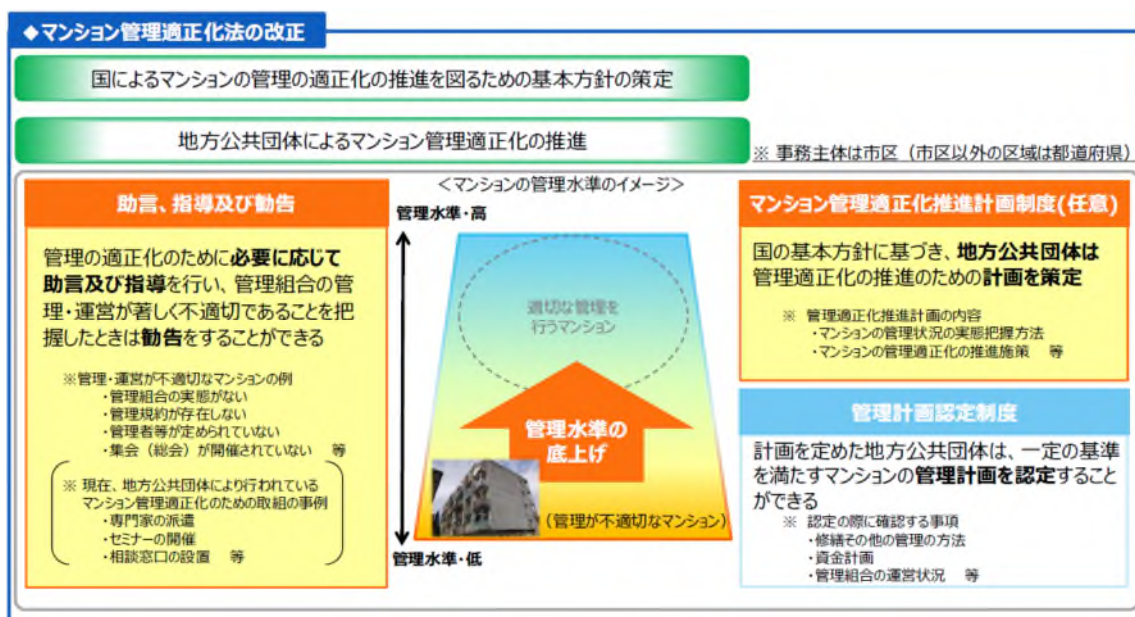


6 改正法、上位関連計画等の整理

(1) マンション管理適正化法の改正

マンション管理適正化法の改正により、国による「基本方針」が定められ、地方公共団体においては、「マンション管理適正化推進計画の策定」、「マンションの管理計画の認定」、「管理組合に対する助言、指導及び勧告」の措置が講じられ、マンションの管理の適正化の推進を図ることとされました。

図 マンション管理適正化法の改正概要



資料：国土交通省

(2) 岡崎市住生活基本計画

住生活基本法に基づき地方公共団体が策定する、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その方向性を示す基本的な計画です。

将来像「人を育み、新たな暮らしにちょうどいいを創るまち」

- 基本目標 1 多様な居住者のニーズに応える住まい・居住環境づくり
- 基本目標 2 安全安心で持続可能な魅力ある住まい・居住環境の形成
- **基本目標 3 多様で良質な住宅ストックの形成**
 - 基本方針 1 長期にわたり使い続けられる良質な住まいづくり
 - **基本方針 2 住宅ストックを活かした多様な住まい・居住環境づくり**
 - (1) 既存住宅のリフォームや流通が活発に行われていること
 - (2) 空き家を適切に管理し、多様に活用されていること
 - **(3) 分譲マンションが適切に管理されていること**

(3) 関連計画

① 岡崎市地域防災計画

防災に関して、本市及び関係機関が処理すべき事務並びに業務の大綱を中心として、災害予防、災害応急対策及び災害復旧等を定めた計画です。

防災協働社会の形成推進

自然災害からの安全・安心を得るためには、行政による公助はもとより、市民一人ひとりの自覚に根ざした自助、身近なコミュニティ等による共助が大切であり、社会の様々な主体が連携して災害被害の軽減に向けた防災活動を行う仕組みを構築していかなければならない。

② 岡崎市建築物耐震改修促進計画

地震による建物の被害及びこれに起因する人命や財産の損失を未然に防止するため、住宅・建築物の耐震化を更に促進させることを目的とした計画です。

分譲マンションの管理組合への耐震化の意識啓発

- ・分譲マンションの管理組合に対して、個別訪問等で耐震化の必要性や補助制度を周知啓発
- ・分譲マンションの耐震化に関する相談先リストの作成
- ・マンション建替等の円滑化に関する法律に基づく「マンション敷地売却制度」や「容積率の緩和特例」等の周知

エレベーターの安全対策

- ・エレベーターの防災対策改修について周知
- ・地震時のエレベーターの運行方法や閉じこめられた場合の対処方法について所有者等への周知

③ 岡崎市空家等対策計画（改定案）

空家等対策を総合的かつ計画的に実施することにより、良好な生活環境を維持するとともに、まちが抱える課題を解消し、誰にとっても暮らしやすいまちづくりを実現することを目的とした計画です。

空家等の発生抑制に関する取組

建築物が使用されなくなった後、速やかに次の使用を開始するには、所有者が空家等となることへの問題意識を持ち、事前の対策を行うことが大切です。そこで、建築物の所有者に対し、空家等がもたらす問題を周知するとともに、建築物等の活用に関する情報を提供し、空家等となることへの問題意識の醸成を図ります。

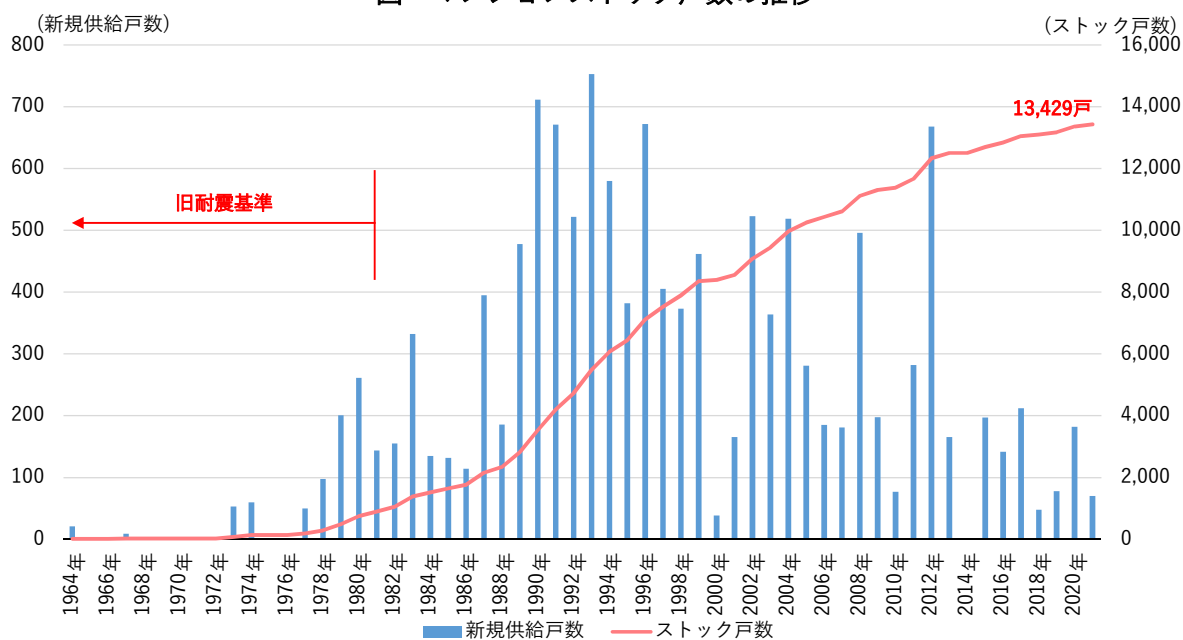
第2章 マンションをとりまく現状と課題

1 マンションストック等の状況

(1) マンションストック数の推移

本市のマンションは、1960年代に最初のマンションが供給され、1990年代には供給が盛んになっています。近年では新規供給戸数は減少傾向にあるものの、ストック数は年々増加しており、2021年末時点でのマンションストック総数は13,429戸（381棟）となっています。

図 マンションストック戸数の推移



※旧耐震基準：1981年（昭和56年）5月31日以前の耐震基準

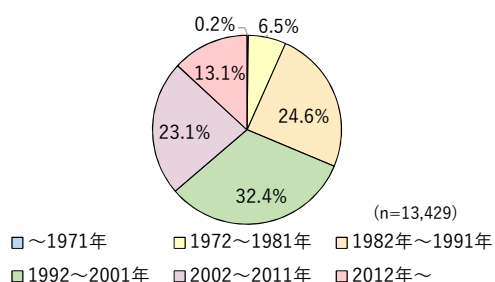
資料：岡崎市（2021年12月末時点）

(2) 建築時期別及び戸数規模別マンションストック数

建築時期別では、1992年から2001年に建築されたマンション（築20年以上30年未満）は全体の32.4%で、築20年以上のマンションが全体の63.7%を占めています。

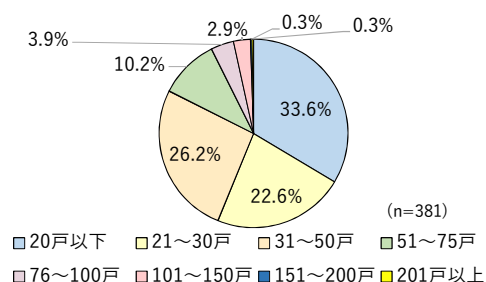
戸数規模別では、50戸以下のマンションが全体の82.4%を占めており、小規模マンションが多く立地しています。

図 建築時期別のマンションストック戸数



資料：岡崎市（2021年12月末時点）

図 戸数規模別のマンション棟数

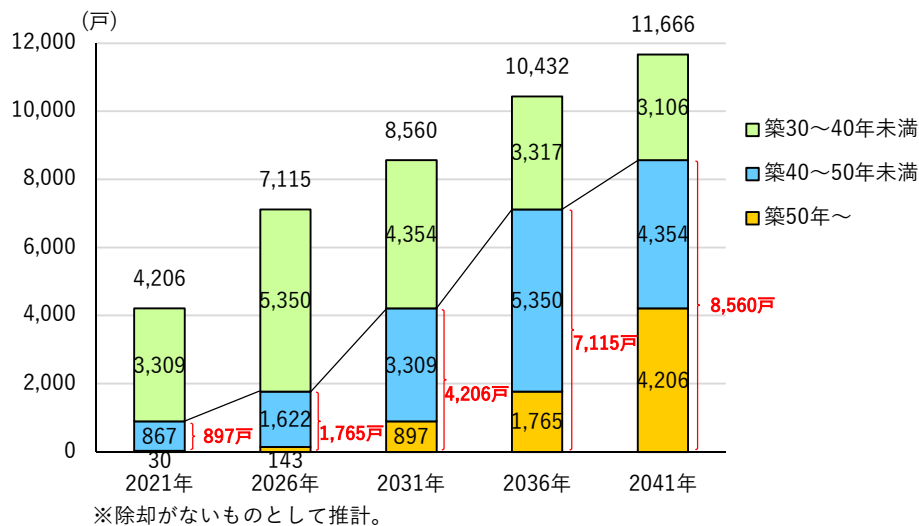


資料：岡崎市（2021年12月末時点）

(3) 高経年マンション戸数の将来予測

築40年以上の高経年マンションは、2021年時点では897戸ですが、10年後の2031年には約4.7倍の4,206戸、20年後の2041年には約9.5倍の8,560戸になると見込まれています。

図 高経年マンション戸数の将来予測

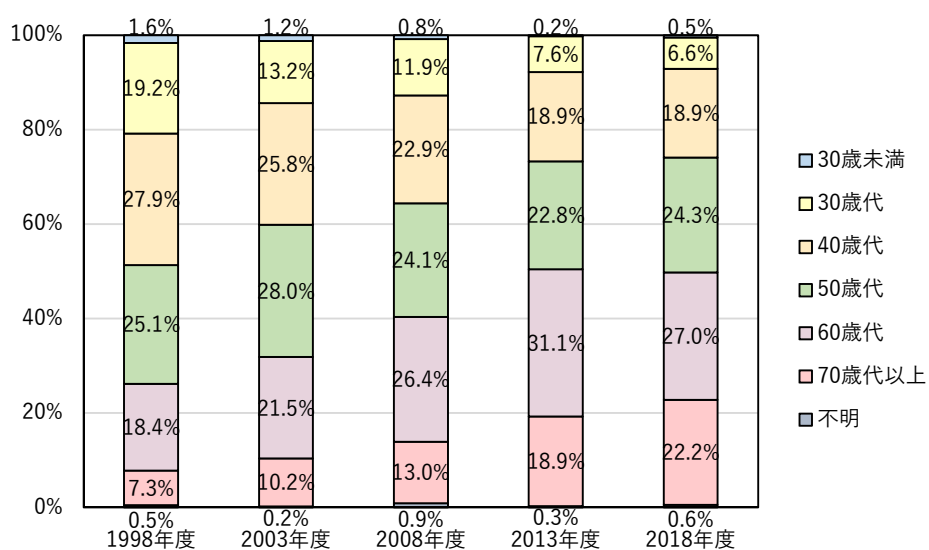


資料：岡崎市（2021年12月末時点）

(4) 世帯主年齢の推移（全国）

マンションに住む世帯の世帯主は、70歳以上の割合が年々増加する一方で、40歳代未満の割合は減少しており、高齢化の傾向にあります。

図 世帯主年齢の推移（全国）

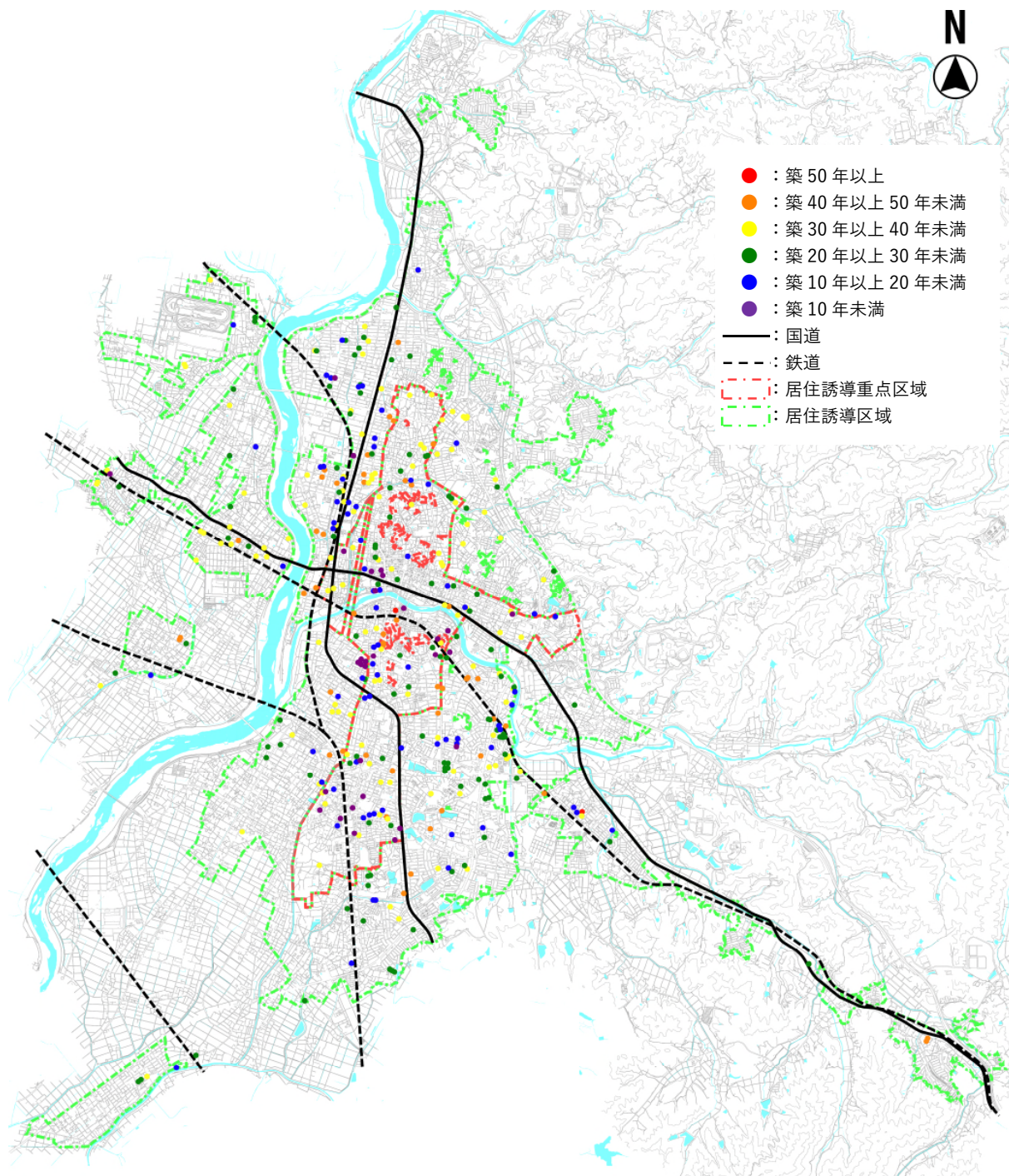


資料：マンション総合調査

(5) マンションの分布図

本市のマンションは市街地を中心に幅広く立地しており、鉄道や国道沿い付近に多く立地しています。また、ほとんどのマンションが岡崎市立地適正化計画に定める居住誘導区域に立地しているほか、2012年以降に建てられた築10年未満のマンションの多くが居住誘導重点区域に立地しています。

図 マンション分布図



資料：岡崎市（2021年12月末時点）

2 マンションの管理の状況

2021年度に「愛知県マンション管理実態調査」が実施され、本市においては、マンション380棟のうち296棟（281管理組合）からの回答がありました。ここでは、いただいた回答をもとに本市のマンション管理の状況を整理しています。なお、1980年以前建築の数値は、旧耐震基準のマンションの数値とほぼ重なることから、本項目においては、1980年以前建築の数値を旧耐震基準のマンションの数値として分析しています。（調査時（2021年度）の建築年で集計・分析しています。）

「愛知県マンション管理実態調査」

2021年度（令和3年度）に愛知県内の全市町村（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く）に立地するマンションを対象として愛知県が実施した調査（本計画「第5章 1 マンションの管理の状況の把握」参照）。なお、本調査については、同年度に一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施した「豊田市マンション実態調査」の結果を含めて、名古屋市を除く愛知県内の市町村に立地するマンションを対象に集計・分析しています。

（1）管理組合の運営状況

① 管理形態

マンションの管理形態は、管理業務の全部または一部を管理会社へ委託しているものが87.6%、自主管理のものが10.7%となっています。また、1980年以前（築40年以上）のマンションは38.7%が自主管理となっており、ほかの建築時期と比べるとかなり高くなっています。

図 管理形態

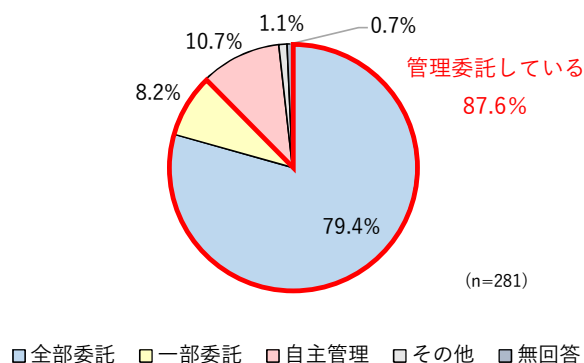
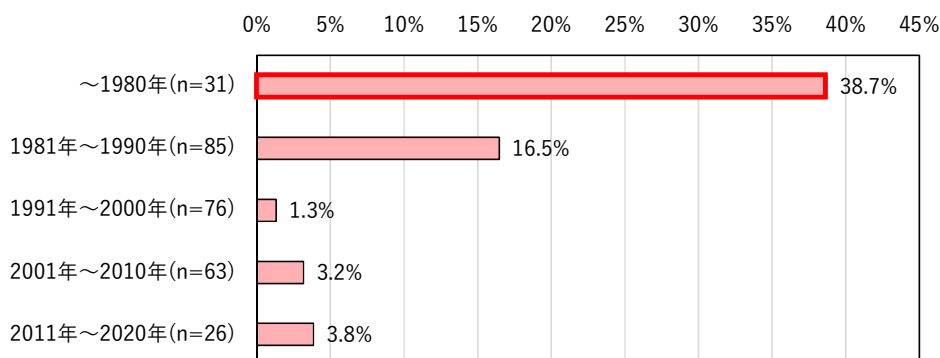


図 建築時期別自主管理率



② 総会の開催頻度

総会は、96.4%とほとんどのマンションで年1回以上開催しており、そのうち88.6%が年1回の開催となっています。総会をほとんど開催していないマンションは、1980年以前（築40年以上）で自主管理のものが多くなっています。

図 総会の開催頻度

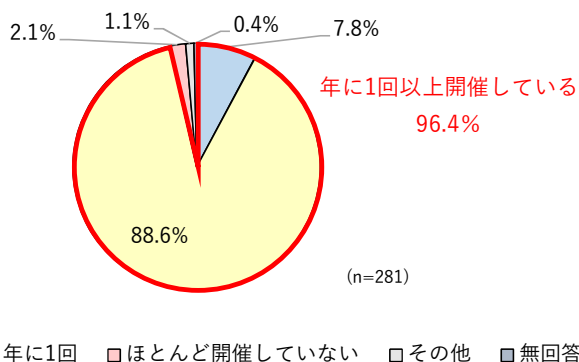


図 建築時期別の総会の開催頻度

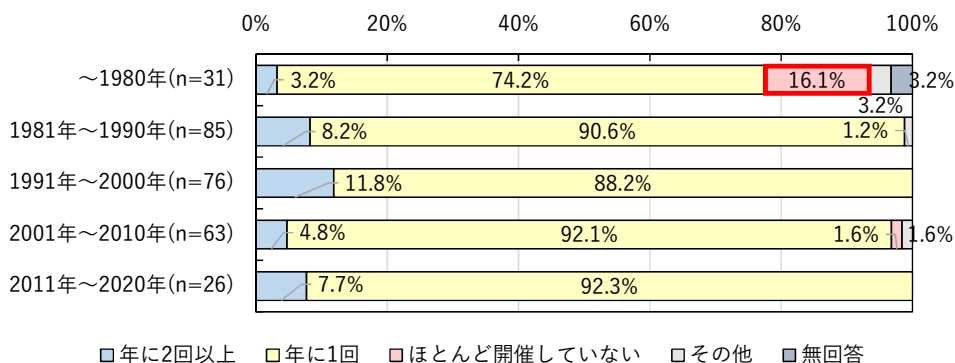
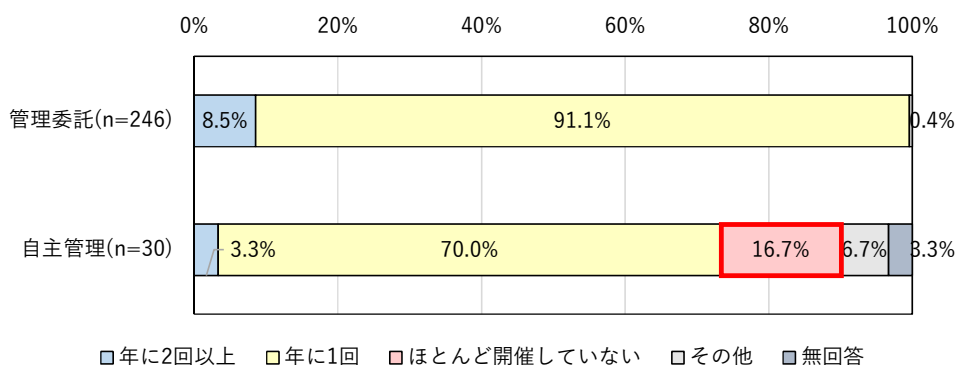


図 管理形態別の総会の開催頻度



③ 管理規約

96.8%のマンションで管理規約がある一方で、管理規約がないマンションは2.1%となっており、管理規約がないマンションは1980年以前（築40年以上）のものが多くなっています。また、自主管理のマンションでは、管理規約があるものの改正したことがない割合と管理規約がない割合が、管理委託しているマンションと比べるとかなり高くなっています。

図 管理規約

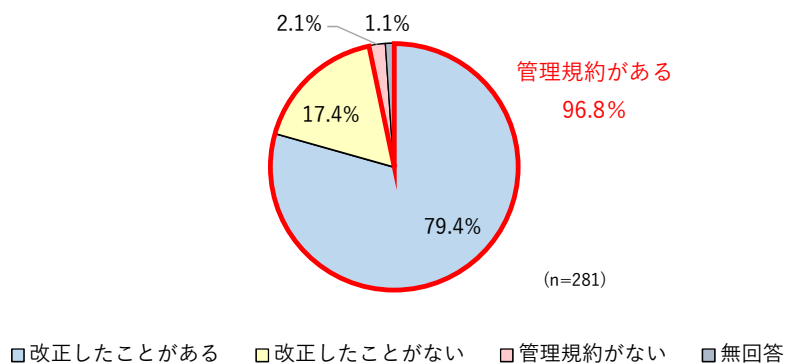
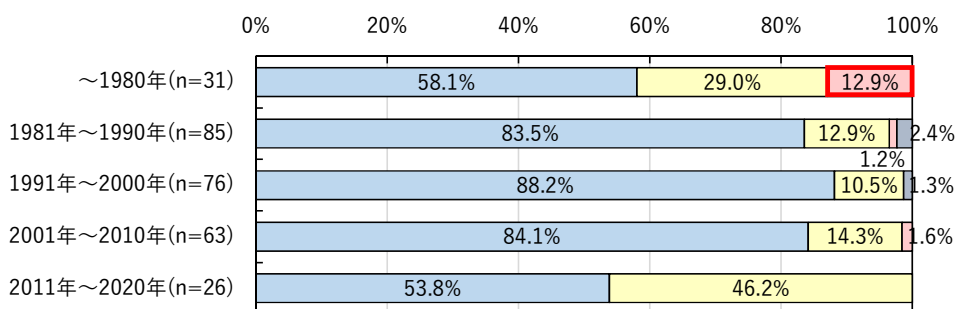
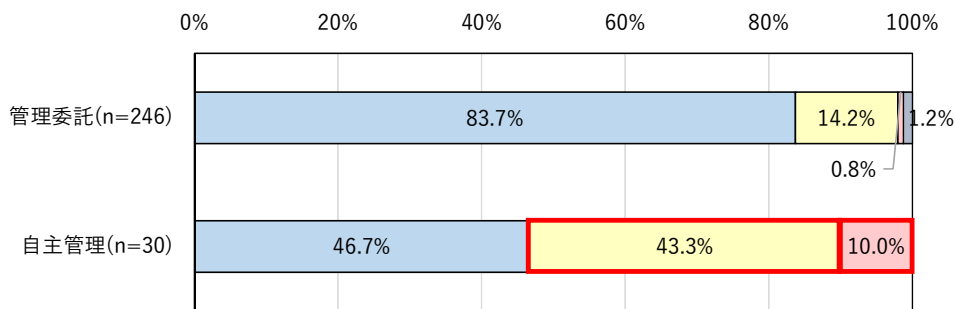


図 建築時期別の管理規約



※2011年～2020年のマンションについては、管理規約を作成して間もなく、改正時期にきていないものが多く含まれると思われるため、「改正したことがない」の割合が多くなっています。

図 管理形態別の管理規約



④ 組合員名簿及び居住者名簿

組合員名簿及び居住者名簿がともにあるマンションは75.8%、いずれもないマンションは6.4%となっています。いずれの名簿もないマンションは2011年～2020年（築10年未満）のものではなく、1980年以前（築40年以上）のものは16.1%と高くなっています。自主管理のマンションの組合員名簿及び居住者名簿がいずれもない割合は、管理委託しているマンションと比べるとかなり高くなっています。

図 組合員名簿及び居住者名簿

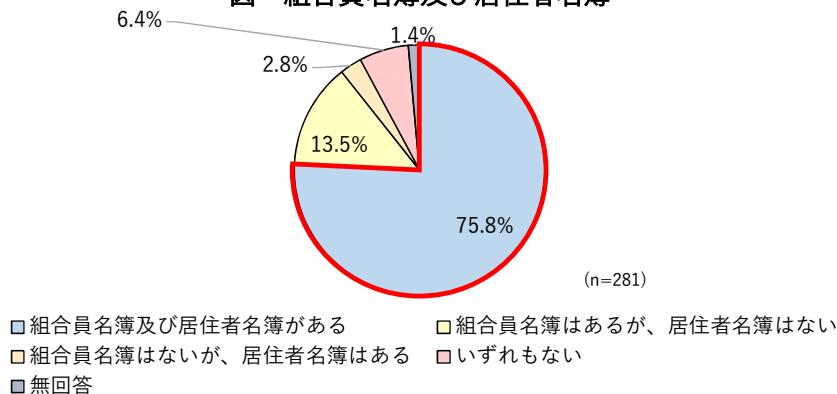


図 建築時期別の組合員名簿及び居住者名簿

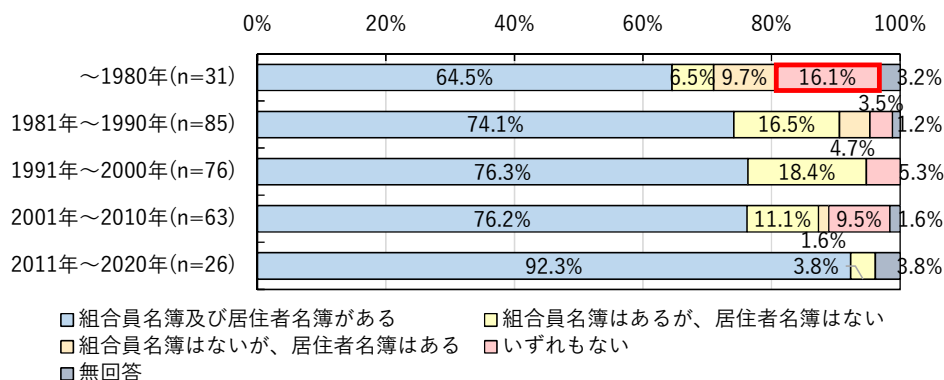
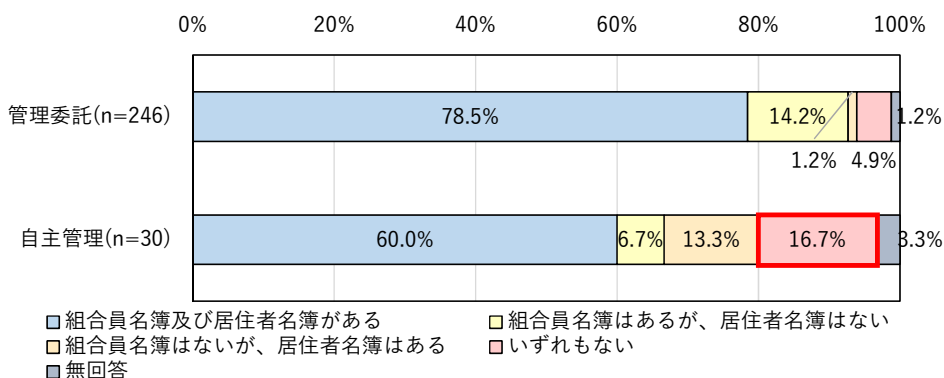


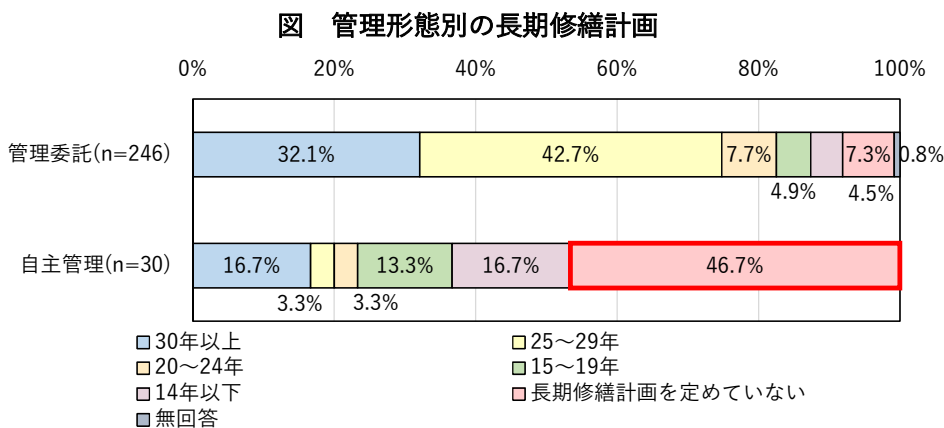
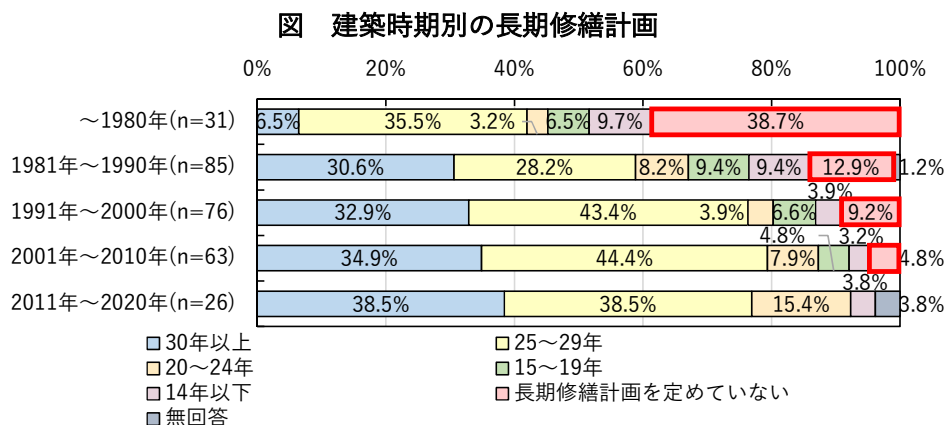
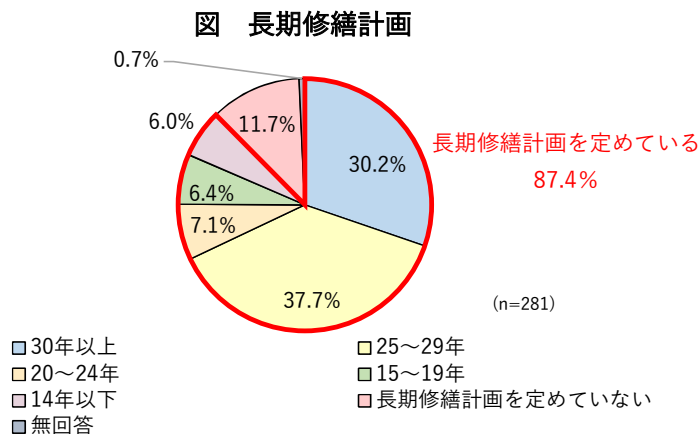
図 管理形態別の組合員名簿及び居住者名簿



(2) 修繕の状況

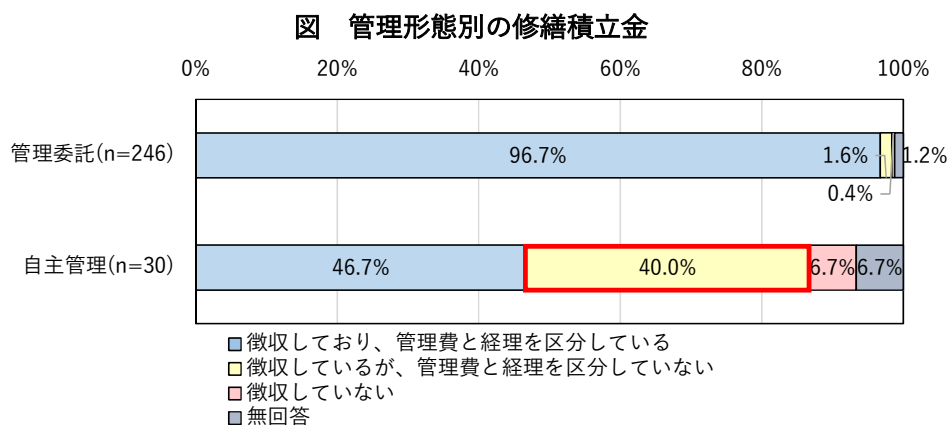
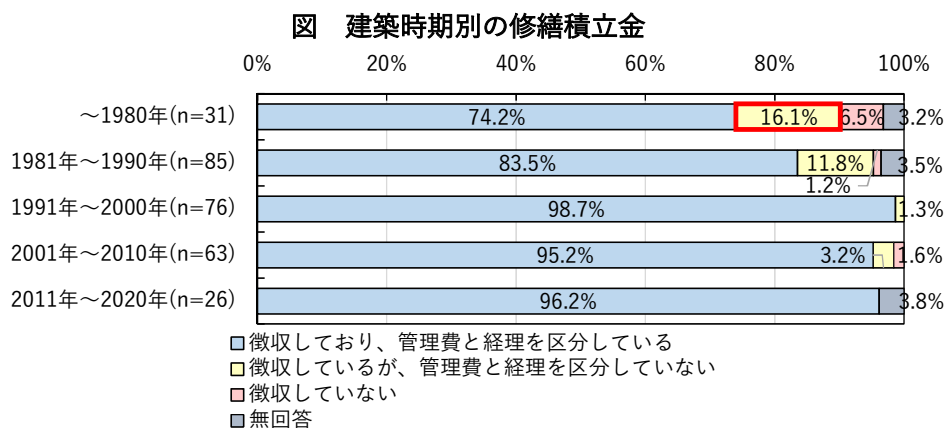
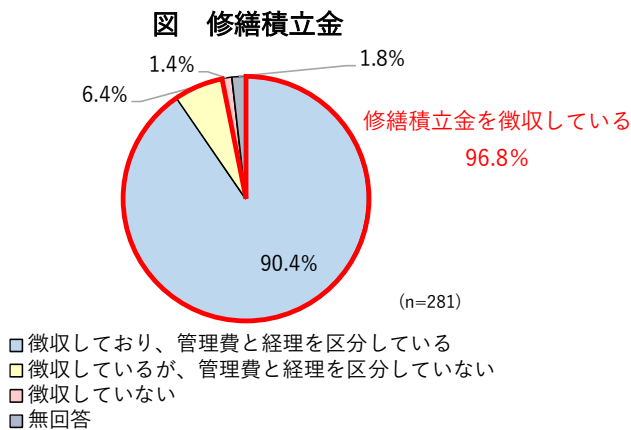
① 長期修繕計画

長期修繕計画を定めているマンションは、87.4%となっていますが、30年以上の計画の割合は30.2%にとどまっています。また、長期修繕計画を定めていないマンションは、建築時期が古くなるにつれて割合が高くなっています。また、自主管理のマンションは長期修繕計画を定めていない割合が半数近くとなっています。



② 修繕積立金

96.8%とほとんどのマンションで修繕積立金を徴収していますが、1980年以前（築40年以上）のマンションや自主管理のマンションにおいては、管理費と修繕費との経理を区分していない割合が多くなっています。



③ 修繕積立金の金額の根拠

修繕積立金を徴収しているマンションのうち、長期修繕計画で算出された必要額に基づいて決めた割合は57.4%にとどまっており、35.6%はその金額根拠が不確実なものとなっています。建築時期別でみると2000年以前に建てられたマンションは半数に満たない割合となっています。また、自主管理のマンションも半数に満たない割合となっており、管理委託しているマンションと比べてかなり低くなっています。

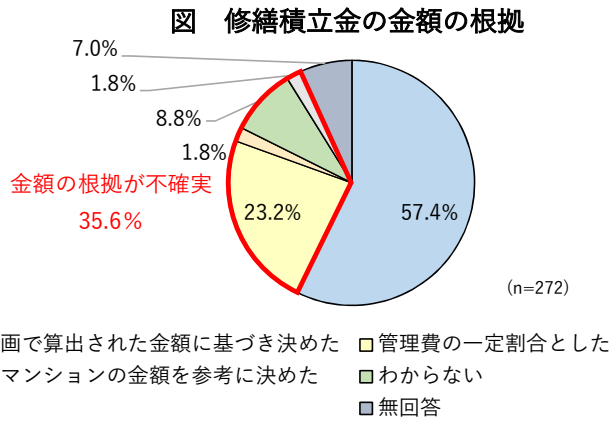


図 建築時期別の修繕積立金の金額の根拠

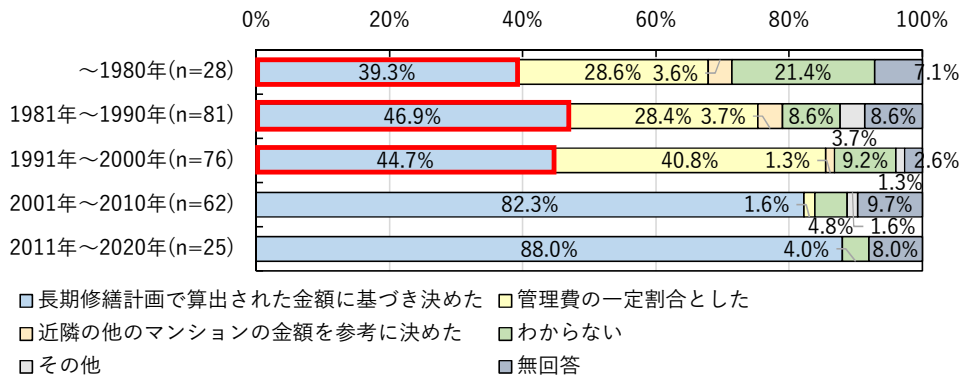
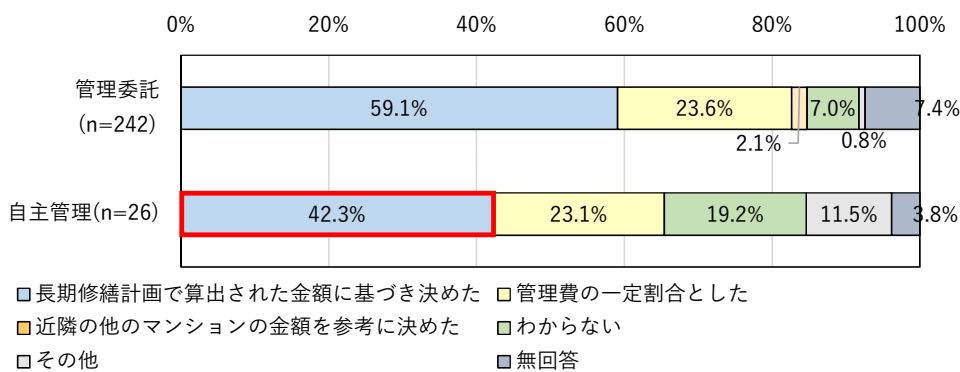


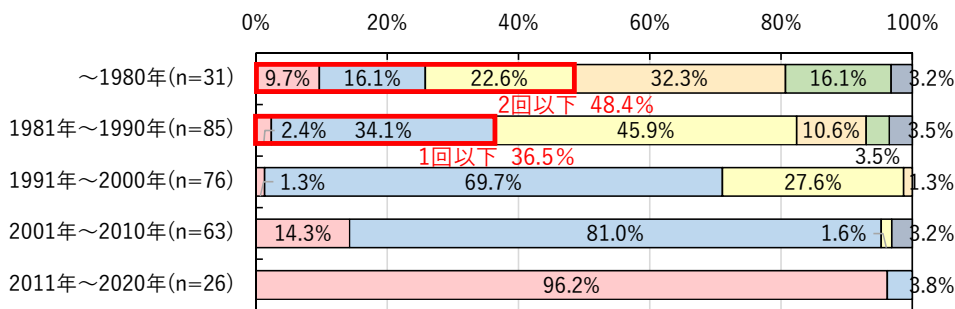
図 管理形態別の修繕積立金の金額の根拠



④ 大規模修繕工事の実施回数

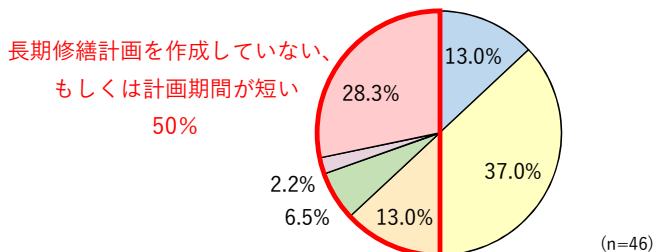
大規模修繕工事の実施回数については、1980 年以前（築 40 年以上）のマンションの 48.4%が 2 回以下、1981 年～1990 年（築 30 年以上 40 年未満）のマンションの 36.5%が 1 回以下と、十分な修繕が実施されていない可能性があるマンションが存在します。そのうち半数が長期修繕計画を作成していない、もしくは計画期間が短いものとなっています。

図 建築時期別の大規模修繕工事の実施回数



□まだ、実施したことはない □1回 □2回 □3回 □4回以上 □無回答
 ※2011年～2020年のマンションについては、大規模修繕工事の実施時期にきていないものが多いと思われるため、「まだ、実施したことはない」の割合が多くなっています。

図 十分な修繕が実施されていない可能性がある
マンションの長期修繕計画作成状況



□30年以上 □25～29年 □20～24年 □15～19年 □14年以下 □長期修繕計画を定めていない

【参考】大規模修繕工事
 国の「長期修繕計画作成ガイドライン」において、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事（全面的な外壁塗装等を伴う工事）のことをいい、大規模修繕工事の周期は、部材や工事の仕様等により異なりますが、一般的に 12～15 年程度とされています。

(3) その他

① 3か月以上空室の住戸

3か月以上空室である住戸の割合が10%以下であるマンションは、89.8%と比較的空室は少ないと言えます。一方、1980年以前（築40年以上）のマンションでは、29.1%が空室である住戸の割合が10%を超えるものとなっています。

図 3か月以上空室の住戸

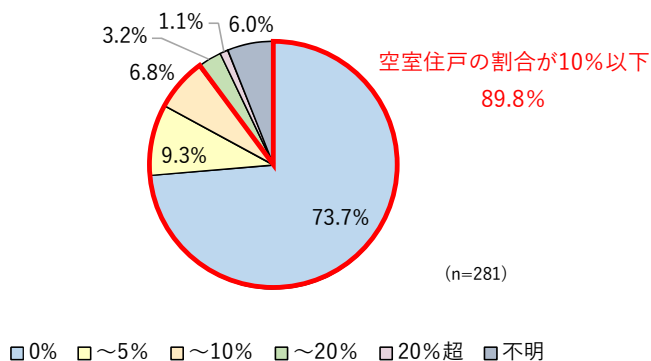
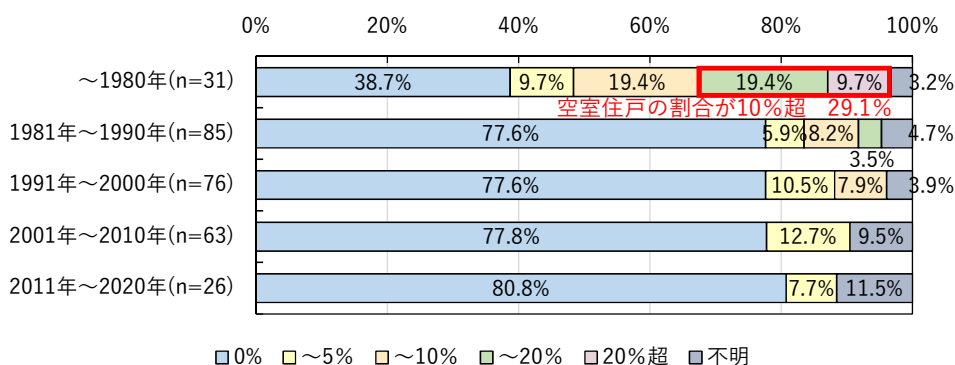


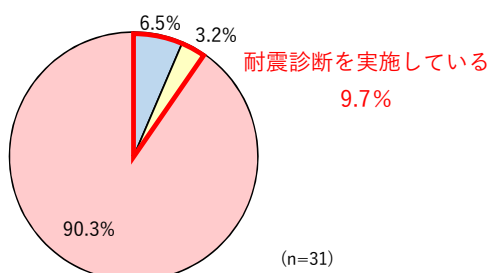
図 建築時期別の3か月以上空室の住戸



② 耐震診断の実施及びその結果

1980年以前（築40年以上）のマンションのうち、耐震診断を実施している割合は9.7%にとどまっており、旧耐震基準で建設されたマンションの多くでは、耐震診断を実施していません。

図 耐震診断の実施及びその結果



□実施し、耐震性ありと判定された □実施し、耐震性なしと判定された □実施していない

③ 防災に関して実施している取組

2011年以降（築10年未満）のマンションではほかの建築時期のもの比べると、防災に関して何らかの取組を実施している割合が高くなっています。一方で、防災に関する取組を特に何も行っていないマンションの割合も41.6%と一定程度高い割合となっています。

図 防災に関して実施している取組

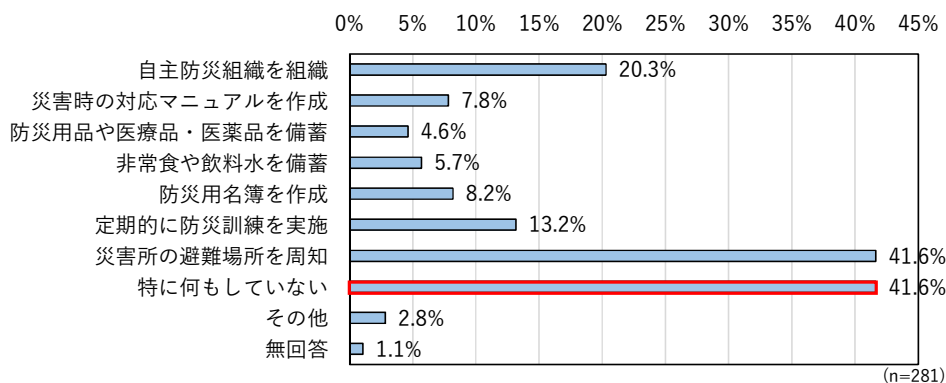
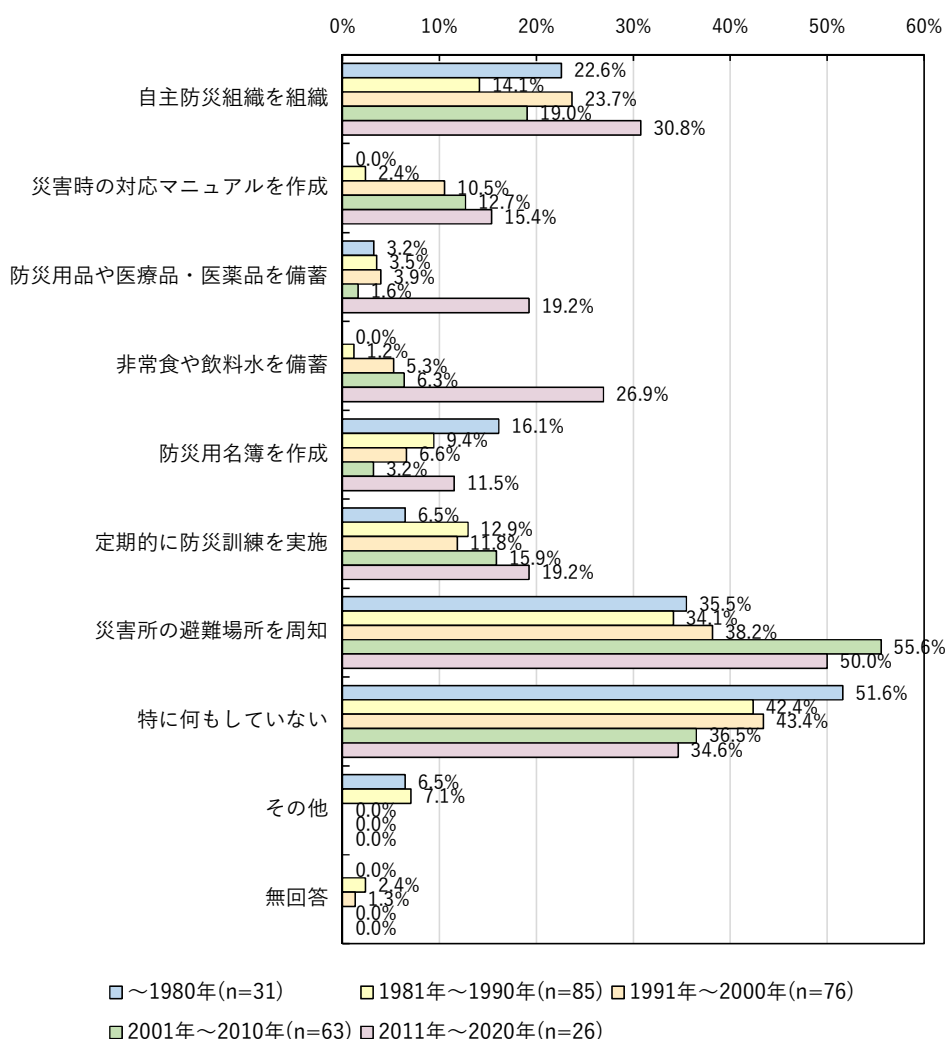


図 建築時期別の防災に関して実施している取組



3 課題

(1) 高経年マンションの安全性の確保

本市では、築40年以上の高経年マンションが10年後には約4.7倍、20年後には約9.5倍と急増することが見込まれ、マンションの老朽化が懸念されます。

また、築30年以上のマンションの約4割が十分な大規模修繕工事を実施できていない可能性があり、その半数が長期修繕計画を作成していない、若しくは計画期間が短くなっています。これらのマンションは外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化など、建物本体や住民の生活に支障をきたす恐れがあり、築年数が経過するほど、維持や修繕に要する費用が増加していきます。

さらに、築40年以上の高経年マンションのうち、約9割が耐震診断を実施しておらず、旧耐震基準のまま立地している可能性があり、これらのマンションは地震による被害の危険性が高くなります。

このように、老朽化したマンションがそのまま放置されると、自らの居住環境のみならず、周辺の住環境にも問題を引き起こす可能性があることから、高経年マンションの安全性の確保が求められます。

(2) 管理組合の機能低下の防止

築年数を経るにつれて適正に管理されていない割合や3か月以上空室の住戸の割合が増加する傾向にあり、特に築40年以上のマンションについては、「総会をほとんど開催していない」、「管理規約がない」などのマンションが散見しています。

また、管理形態別では自主管理のマンションにおいて、適正に管理されていない割合が高くなっています。

次ページ表のとおり、県平均（名古屋市を除く）^{※1}と比べると比較的管理水準は高くなっていますが、今後、急激なマンションの高経年化が見込まれていることに加え、区分所有者の高齢化も進むことが想定されることから、管理組合の担い手不足や維持管理の関心の低下など、管理組合の運営に支障をきたす恐れがあります。

防災に関する取組については、何らかの取組を実施している割合は県平均より高いものの、特に何も行っていないマンションの割合が4割以上あり、今後想定される大規模災害に備えて、防災対策の実施が求められます。

このように、管理組合の運営が適正になされないまま放置されると、マンションの管理不全につながる可能性があることから、管理組合の機能低下の防止が求められます。

表 実態調査結果の比較

項目	岡崎市	県平均※1
総会を年1回以上開催している	96.4%	96.5%
管理規約を定めている	96.8%	95.2%
組合員名簿及び居住者名簿がともにある※2	75.8%	73.3%
長期修繕計画を定めている	87.4%	86.8%
修繕積立金を徴収している	96.8%	97.4%
修繕積立金を経理区分している	90.4%	88.7%
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している	42.0%	40.0%
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している	22.4%	27.5%
3か月以上空室の住戸の割合が10%以下である	89.8%	85.8%
耐震診断を実施している（1980年以前建築）	9.7%	16.8%
防災に関する取組を実施している	57.3%	51.5%

資料：愛知県マンション管理実態調査（令和3年度）
豊田市マンション実態調査（令和3年度）

※1 名古屋市の「令和2年度分譲マンション管理実態調査」では、全マンション対象の郵送調査に加え、築30年以上を対象とする訪問調査を実施しており、回答に占める築30年以上のマンションの割合が高く、一概に比較できないため、名古屋市を除いたものを県平均としています。

※2 組合員名簿及び居住者名簿の有無は「豊田市マンション実態調査」では設問がないため、県平均の数値は豊田市を除いたものとしています。

第3章 マンションの管理の適正化に関する方針

マンションの管理の適正化を推進するためには、マンションの高経年化や管理組合の機能低下など、様々な課題への対応が求められます。

これらの課題に対応し、「岡崎市住生活基本計画」にて掲げられた基本目標である「多様で良質な住宅ストックの形成」を目指すために、本計画では以下の方針を定めます。

方針1：マンションの良好な維持管理の促進

高経年マンションの急増、修繕不足及び旧耐震マンションの立地により、マンションの居住環境だけでなく、周辺の住環境への影響や災害時の危険性の高まりなども懸念されます。

そのため、マンションの将来を見据えた計画的な維持管理を促進することで、良質な住宅ストックを形成するとともに、管理不全の予防及び管理の適正化を目指します。

方針2：管理組合の適切な運営の促進

居住者の高齢化や管理水準の低下により、管理組合の運営に支障をきたし、管理不全につながる恐れがあります。また、災害への備えとして、防災対策の実施も重要となります。

そのため、管理組合の管理能力の維持向上を促進することで、良質な住宅ストックを形成するとともに、管理不全の予防及び管理の適正化を目指します。

第4章 マンション管理適正化指針

マンション管理適正化指針は、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ものであり、国のマンション管理適正化指針において、管理組合や区分所有者等が留意すべき事項が定められており、本市指針においてもこれらの事項を定めません。

また、前章までに整理したとおり、マンションの耐震性や防災に関する取組についても大変重要であることから、本市指針にこれらの内容を加えるとともに、管理計画の認定の基準についても以下の基準を追加し、これらの考え方を基に定めた「岡崎市マンション管理適正化指針」を次ページ以降に記載します。

【管理計画の認定の追加基準】

- 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

- 1981年（昭和56年）5月31日以前に着工したマンションにおいては、耐震診断を実施しており、耐震性が不足する場合は、管理組合で耐震改修や建替え等に向けた検討を行っていること

1 岡崎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、本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1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、重要な居住形態の一つであり、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ず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、並びに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、耐震性が不足するマンションにおいては、耐震改修を視野に入れた

計画とするほか、エレベーター等の附属設備についても、他法律の基準に適合するよう点検や改修を視野に入れた計画とすることが望ましく、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。

また、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。なお、建替え等の検討にあたっては、建設当時の法改正等により、同規模での建替えができない場合があることに留意するほか、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、防災用品や非常食等の備蓄、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。さらに、収容人員に応じて、防火管理者の選任や消防訓練の実施・届出、消防用設備の点検などの防火管理業務を行うことも重要である。

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。

別紙1 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、以下の事項が順守されていない場合とする。

管理組合の運営	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
	集会を年に1回以上開催すること
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
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
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 管理計画の認定の基準

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する。

管理組合の運営	管理者等が定められていること
	監事が選任されていること
	集会が年1回以上開催されていること
管理規約	管理規約が作成されていること
	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
	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
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が行われていること
	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
	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
長期修繕計画の作成及び見直し等	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
	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
	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
	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
	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
	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
その他	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、年に1回以上は内容の確認を行っていること

(次ページへ続く)

	<p><u>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</u></p> <p><u>ア 自主防災組織を組織</u></p> <p><u>イ 災害時の対応マニュアルを作成</u></p> <p><u>ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄</u></p> <p><u>エ 非常食や飲料水を備蓄</u></p> <p><u>オ 防災用名簿を作成</u></p> <p><u>カ 定期的に防災訓練を実施</u></p> <p><u>キ その他管理組合として実施する防災に関する取組</u></p>
	<p><u>1981年（昭和56年）5月31日以前に着工したマンションにおいては、耐震診断を実施しており、耐震性が不足する場合は、管理組合で耐震改修や建替え等に向けた検討を行っていること</u></p>

下線部分：本市独自の基準

第5章 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

1 マンションの管理の状況の把握

(1) 実態調査

第2章において記載のとおり、2021年度（令和3年度）に、愛知県内のマンションの管理の状況を把握するため、愛知県により「愛知県マンション管理実態調査」が実施されました。

調査対象、主な調査項目、調査方法等は以下のとおりです。

【愛知県マンション管理実態調査 概要】

<調査対象>

愛知県の区域内（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く。）に所在するマンション

<主な調査項目>

- ・マンションの概要
- ・管理組合の運営状況
- ・修繕の状況
- ・防災の取組

<調査方法>

各市町村から報告を受けたマンションのリスト（名称、所在等を記載）に基づき、各マンションの管理組合宛てに調査票を郵送（管理組合宛てに郵送できない場合には、市町村職員が直接当該マンションを訪問し、調査票を手交又は投函）

<調査期間>

2021年（令和3年）9月～2021年（令和3年）10月

今後は、5年に一度程度を目安に、本市の区域を対象とするマンションの管理の状況に関する実態調査（管理実態調査）を継続的に実施するとともに、回答率向上のための施策などについて検討します。

(2) マンションリストの更新

市内のマンションの管理の状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、所在地、建物名称、構造、建築時期、棟数、階数、住戸数等のほか、実態調査により把握した管理の状況に関する内容も含めたマンションリストの作成、更新を行います。

2 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

(1) マンション管理推進協議会を通じた取組

本市は、公共団体、マンションに関連する団体及び専門家の団体等が連携し、管理組合、区分所有者及び居住者等に対しマンションの管理に関する情報及び資料の提供等を行うとともに、マンションの適正な管理を支援することを目的として、2002年（平成14年）に設立されたマンション管理推進協議会に参加しています。

マンション管理推進協議会では、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し、以下の取組を行っています。

【マンション管理推進協議会 主な取組】

< 専門家相談窓口の設置 >

マンション管理士等の専門家による相談窓口を設置

< マンション管理士の派遣 >

自主管理の管理組合が実施する学習会にマンション管理士を講師として派遣

< セミナー開催 >

管理組合の役員等に対して、マンションの管理に関する基礎的な知識や情報等を得ることができるセミナーを開催

< 啓発パンフレット作成 >

マンションの管理に関するパンフレットやガイドブックを作成・配布

< ウェブサイトでの情報発信 >

マンション管理推進協議会のウェブサイト、マンションに関する法令情報、協議会の各種事業案内、相談事例集等を掲載

今後も、関係団体と連携し、本市域のマンションを対象として、マンション管理推進協議会を通じた取組を継続し、拡充していきます。

(2) 本市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発

本市窓口、ホームページ及び市政だよりなどを活用して、マンション管理推進協議会が実施する窓口相談、セミナー等の情報提供や管理計画認定制度についての周知などを行い、知識や情報の普及啓発に取り組みます。

3 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進

(1) 助言、指導及び勧告の実施

適正な管理がなされていないマンションに対しては、必要に応じて岡崎市マンション管理適正化指針に即して助言、指導及び勧告を行います。

助言、指導等にあたっては、国のガイドラインを参考に、国で定めた判断基準の目安に基づき実施します。(判断基準の目安については、本計画「第4章 別紙1 助言、指導等を行う際の判断基準の目安」参照。)

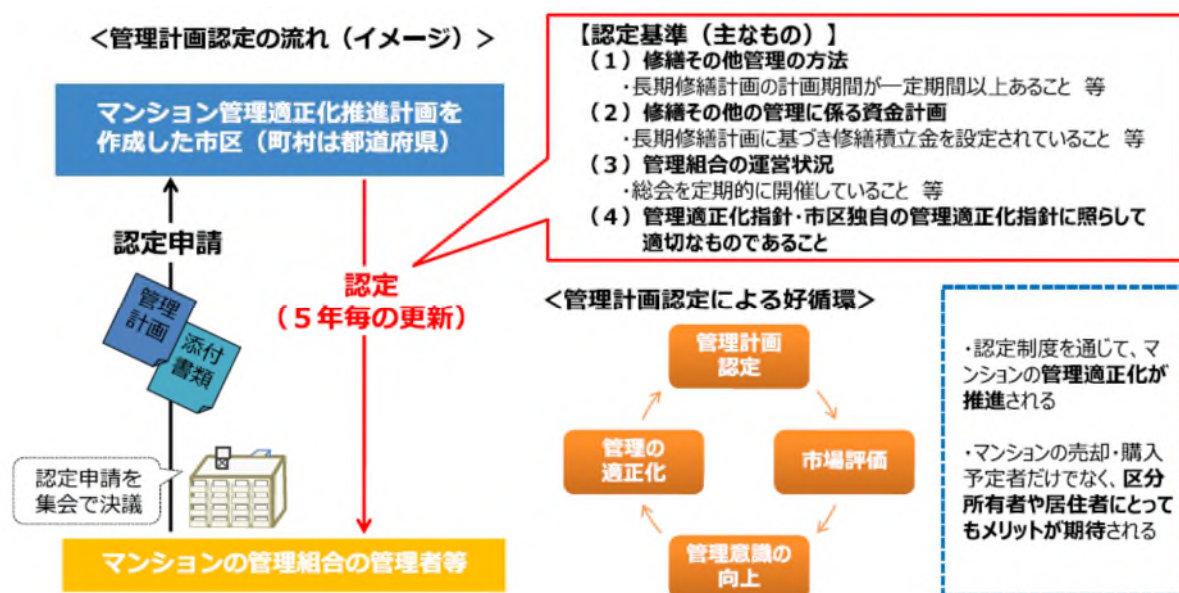
(2) 管理計画認定制度の運用

マンションの管理水準向上のため、管理計画認定制度を運用するとともに、制度についての周知を図ります。管理計画認定を受けたマンション(以下「認定マンション」という。)については、市場で高く評価されることや良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にもつながることが期待されます。

認定にあたっては、国で定めた認定基準に本市独自の基準を追加し、認定制度を運用します。(認定基準については、本計画「第4章 別紙2 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。

図 管理認定制度の概要



資料：国土交通省

4 管理組合等への補助制度の周知

(1) 耐震化の促進

本市では、住宅等の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震設計及び耐震改修に係る費用の一部の補助を行っており、耐震性が不足するマンションについて耐震化を促進するために制度の周知に取り組みます。

【共同住宅の耐震化補助制度】

< 補助の対象 >

- ・用途：非木造の共同住宅
- ・建築時期：昭和 56 年 5 月以前の着工

< 補助の内容 >

耐震診断費、改修設計費、改修工事費

(2) マンション管理センターの支援

マンション管理センターは、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化センター」として国から指定を受けた公益財団法人として、マンションの管理に関する情報提供や支援などを行っており、本市においては、これらについて適切な周知に取り組みます。

① マンションみらいネット

マンションの管理情報や修繕履歴等を登録することで、マンションの管理に関する情報を一元的に管理し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるシステムです。

② 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

マンション管理組合が、現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安として利用できるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

(3) 住宅金融支援機構の支援

住宅金融支援機構は、独立行政法人として、認定マンションを対象とした金利の引下げや管理組合による維持管理の取組をサポートしており、本市においては、これらについて適切な周知に取り組みます。

① フラット 35（維持保全型）

認定マンションは、住宅取得する際にフラット 35（維持保全型）の対象となり、一定期間金利の引下げを受けることができます。

② マンション共有部分リフォーム融資

管理組合が実施する共有部分の修繕工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる融資で、認定マンションやマンションすまい・る債の積立により、金利の引下げを受けることができます。

③ マンションすまい・る債

管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや保管・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券で、認定マンションの管理組合の場合、利率の上乗せを受けることができます。（令和5年度募集分より）

④ マンションライフサイクルシミュレーション

マンションの規模や築年数、予定されている工事の内容、修繕積立金の徴収額などにより、平均的な大規模修繕工事費用や今後40年間の修繕積立金の負担額などを無料で試算できるサービスです。

第6章 マンションの管理の適正化に関する目標

マンションの適正な管理を推進するための取組を評価するため、第3章で定めた方針ごとに指標と目標値を以下のとおり定めます。なお、設定にあたっては、愛知県が作成した「マンション管理適正化推進計画の作成に関するガイドライン」を参考に、「管理不全の予防」と「適正管理の推進」について、実態調査の結果から、愛知県または近隣自治体より低い水準のものを中心に設定しています。

「マンション管理適正化推進計画の作成に関するガイドライン」より引用

- 管理の機能不全を予防するための目標の設定
助言、指導等を行う際の判断基準の目安は管理の機能不全を予防するための最低限の基準といえる。
- 適正な管理を推進するための目標の設定
管理計画の認定の基準を満たすものが適正な管理が行われているマンションと認められる。

指標	現状値 ^{※1} (2022年)	目標値 ^{※2} (2031年)
----	------------------------------	------------------------------

方針1 マンションの良好な維持管理の促進			
管理不全 の予防	修繕積立金を徴収している管理組合の割合	96.8%	97.5% ^{※3}
適正管理 の推進	30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	22.4%	60% ^{※4}

方針2 管理組合の適切な運営の促進			
管理不全 の予防	集会を年1回以上開催している管理組合の割合	96.4%	96.5% ^{※3}
適正管理 の推進	組合員名簿及び居住者名簿を備えている管理組合の割合	75.8%	80% ^{※3}

※1 現状値は「愛知県マンション管理実態調査」の結果によるものです。

※2 目標値の達成状況は今後の実態調査などにより把握します。

※3 目標値は愛知県または近隣自治体の平均と同等以上に設定しています。

※4 目標値は国の掲げる目標(25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合)を参考にしつつ、本市の実情に応じて設定しています。

第7章 計画の推進に向けて

1 その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項

(1) 県内自治体との連携

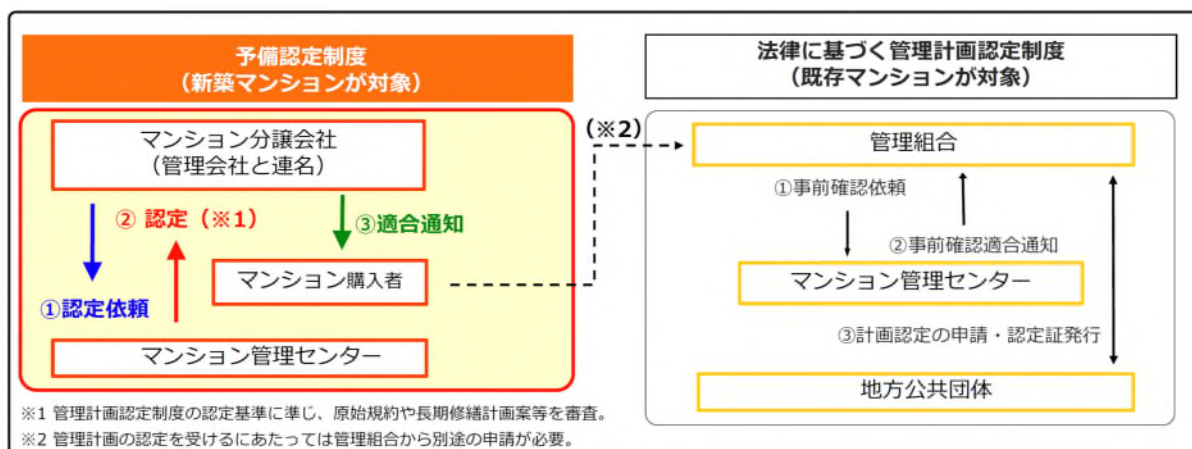
愛知県と連携し、マンションの管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と情報共有を行うなど、マンションの管理の適正化を推進します。

(2) 予備認定制度の周知

国は、マンションの管理の適正化を推進するためには、既存マンションを対象とした管理計画認定制度に加え、分譲時点から適正な管理がなされるマンションが供給されることが重要であることから、マンション管理センターによる新築マンションを対象とした予備認定制度を実施しています。

本市においては、予備認定制度を周知し、認定の取得を促進することで、マンションの管理の適正化を推進します。

図 予備認定制度のイメージ

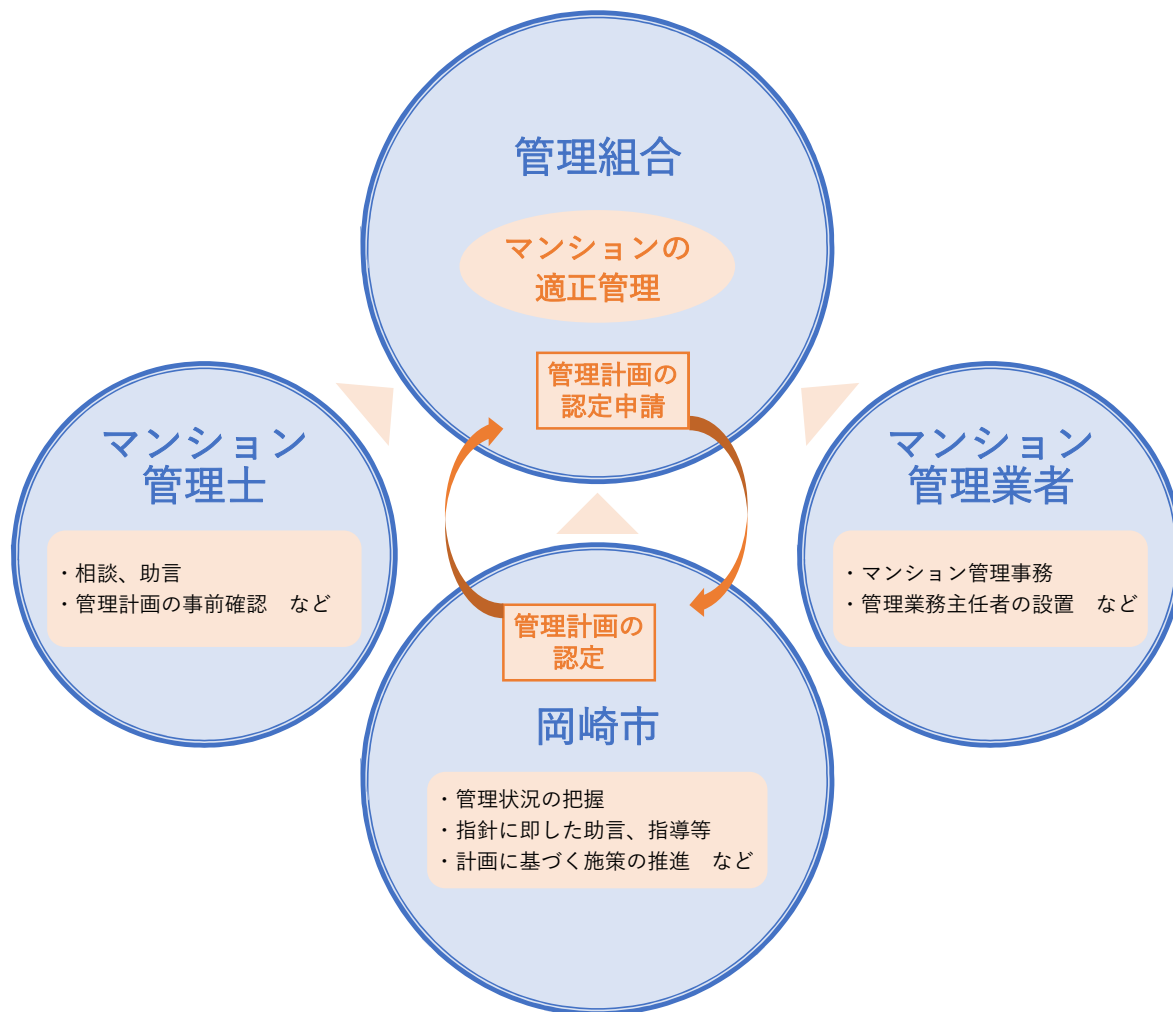


資料：国土交通省

2 計画の推進体制

マンションの管理の適正化を推進するために、管理組合、行政、マンション管理士及びマンション管理業者などが目標や指針を共有するとともに、各主体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携しながら取組を推進します。

<計画の推進体制>



3 計画の検証と見直し

本計画をより効果的に推進していくため、実態調査などにより把握した管理状況の内容から施策の効果検証及び新たな施策の検討を行うほか、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

岡崎市マンション管理適正化推進計画

2023年 月

発行 岡崎市

都市基盤部住宅計画課

〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

TEL：0564-23-6880 FAX：0564-23-6208

メール：jutaku@city.okazaki.lg.jp
