

# 沼津市マンション管理適正化推進計画

2023－2033

## 【目 次】

<b>第1章 計画の目的と本市の現状</b> . . . . .	<b>1</b>
1 計画の目的 . . . . .	1
2 計画の位置づけ . . . . .	1
3 計画の対象物 . . . . .	2
4 現状 . . . . .	2
<b>第2章 計画の内容</b> . . . . .	<b>6</b>
1 マンションの管理の適正化に関する目標 . . . . .	6
2 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項 . . . . .	6
3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項 . . . . .	6
4 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に関する事項 . . . . .	7
5 マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項 . . . . .	7
6 計画期間・推進体制 . . . . .	7
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 . . . . .	7
<b>別紙 沼津市マンション管理適正化指針</b> . . . . .	<b>9</b>

## 第1章 計画の目的と本市の現状

### 1 計画の目的

全国のマンション戸数は、令和3年末時点で約686万戸（出典国土交通省資料）に達し、国民の1割超が居住する重要な住居形態として定着しています。

一方で、ひとつの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさ、経年に伴う住人の高齢化等による管理組合役員の担い手不足、建築技術の高度化により専門的判断の必要性等、様々な問題に直面しています。

マンション管理の適正化を推進し、その居住環境や資産価値を維持するためには、区分所有者自らが（マンションの区分所有者等で構成される管理組合が）適正な維持管理を実施し、経年による老朽化に対しては必要な修繕・改修を行い、最終的には建替え等により再生を図ることが必要であり、さらに、国、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それぞれの役割を認識し、ともに連携して取組を進めることが必要です。

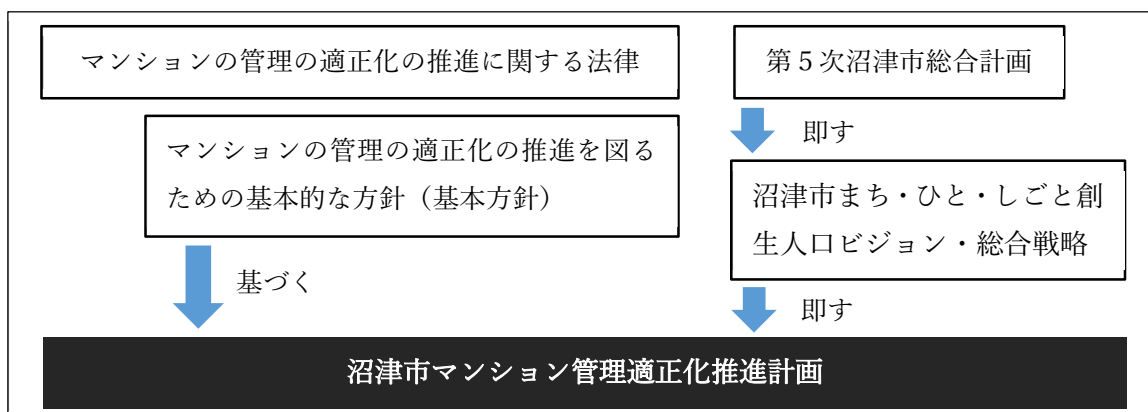
本市においても、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、建物・設備の老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための措置として、維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンション再生に向けた取組の強化が課題です。

本計画は、本市におけるマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンション管理適正化に関する施策を講じていくことを目的としています。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、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「適正化法」という。）第3条の2の規定に基づき作成するものです。

また、本計画は、適正化法第3条の国土交通大臣が定める基本方針に基づくほか、第5次沼津市総合計画や各種関連計画との連携・整合を図り、「持続可能な開発目標（SDGs）」の理念を踏まえるものとします。



### 3 計画の対象物

本計画は、適正化法第2条第1号に定義されている「マンション」を対象とします。

#### 「マンション」とは

- ① 2以上の区分所有者が存在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（適正化法第2条第1号イ）
- ② 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある数棟の建物の所有者の共有に属する場合におけるその土地及び附属施設（適正化法第2条第1号ロ）

### 4 現状

本市におけるマンション数は、令和3年度時点で184棟7,746戸あり、築年数別にみると、築30年以上40年未満が多くなっています。また、2012年までに建築されたマンションが多く、それ以降建築されたマンションは減少しています。

築40年以上のマンションは、現在35棟972戸ですが、10年後には約3.2倍の3,136戸、20年後には約5.5倍の5,390戸と、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。

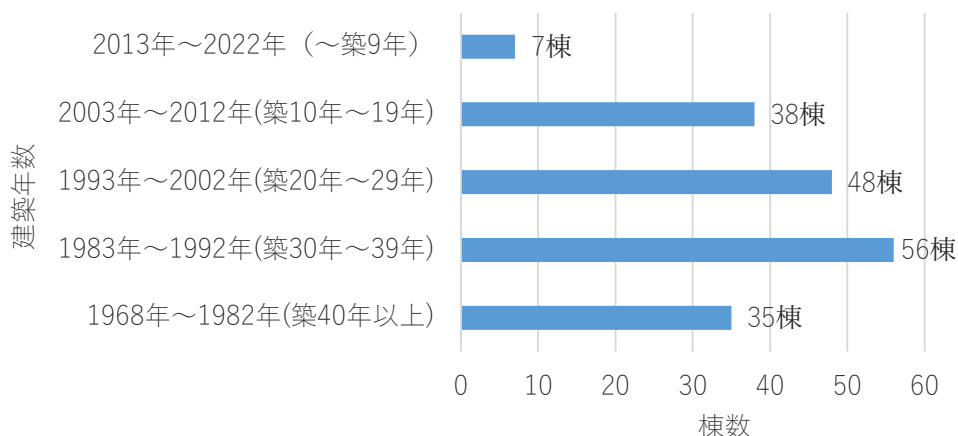


図 1-1 マンションの築年数

そこで、本市におけるマンション管理の実態を把握するため、マンションの管理組合に対し管理状況についての実態調査をしました。

### (1) 調査概要

実態調査は、令和元年度から令和3年度にかけて市内マンションの管理組合を対象に、管理組合の運営や管理の課題などについて、アンケート形式により行いました。

- ・調査対象 市内マンション 184 棟
- ・調査内容 管理運営・建物修繕計画・防災上の取組等
- ・回答数 132 棟 (回答率：71.7%)

### (2) 主な調査結果

#### ① 管理組合の有無

アンケートに回答したマンションのほとんどは、区分所有者等で構成される管理組合があります。

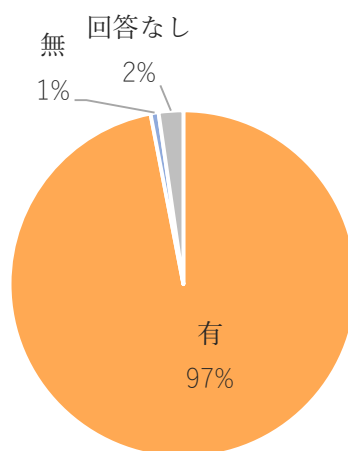


図 1-2 管理組合の有無

#### ② 総会の開催

アンケートに回答したマンションのほとんどは、管理組合の意思決定機関である総会を年に1回以上開催しています。

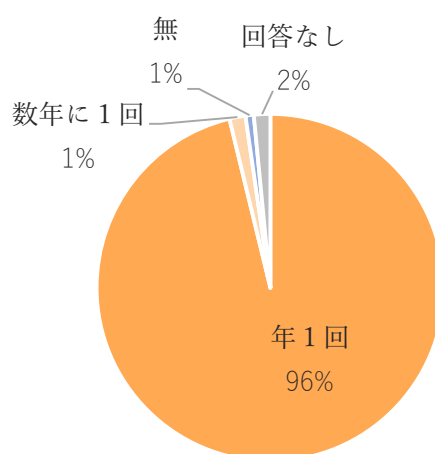


図 1-3 総会の開催状況

### ③ 建物の老朽化について管理組合で話し合い

アンケートに回答したマンションの76%は、建物の老朽化・劣化について管理組合で話し合いをしたことがあります。

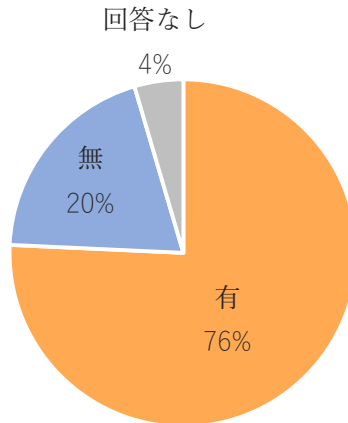


図 1-4 建物の老朽化についての話し合い

### ④ 管理規約の有無

アンケートに回答したマンションのほとんどは、マンションごとのルールである管理規約があり、77%のマンションは管理規約を改正したことがあります。

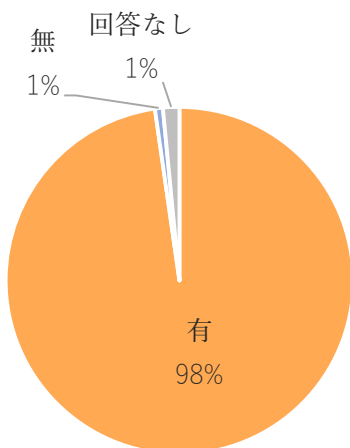


図 1-5 管理規約の有無

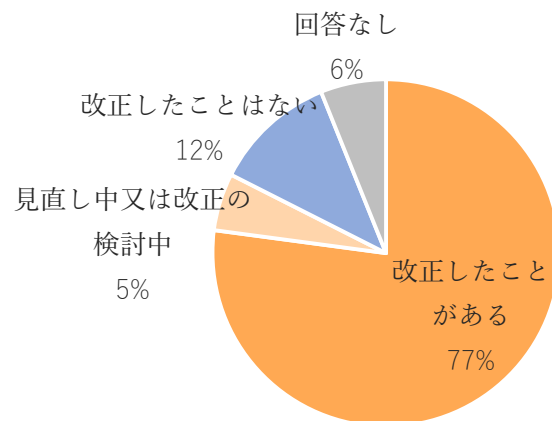


図 1-6 管理規約の改正状況

### ⑤ 修繕計画

アンケートに回答したマンションの66%は、25年以上の長期修繕計画（将来想定される改修工事費を推定し、必要額を算出した計画）を作成しており、80%のマンションで、大規模修繕工事（長期修繕計画に基づく計画修繕工事やグレードアップのための改修工事）を実施しています。

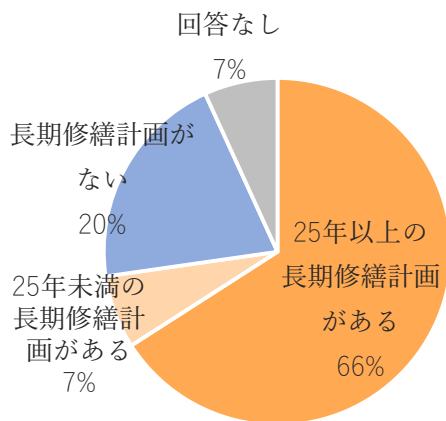


図 1-7 長期修繕計画の有無

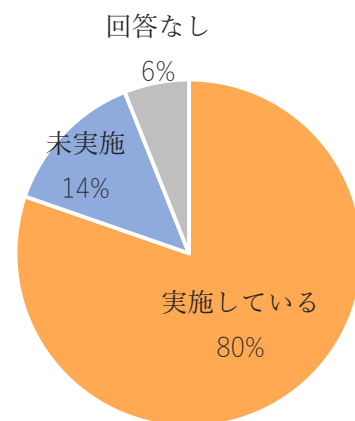


図 1-8 大規模修繕工事の実施

### ⑥ 管理運営上の問題（複数回答）

管理運営上困っていることについては、「住人の高齢化」とともに「役員の選任」に悩んでいるマンションが多くありました。

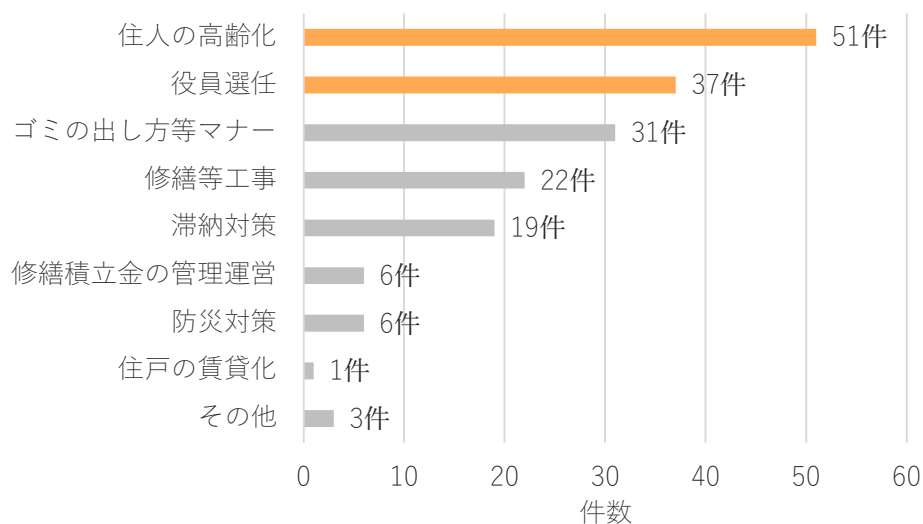


図 1-9 管理運営上の問題点

## 第2章 計画の内容

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

令和元年度から令和3年度にかけて行った実態調査（以下「実態調査」という。）により、各マンションが管理の状況、運営方法などの様々な問題を抱えていることがわかりました。特に、管理組合が「マンションの老朽化」と「住人の高齢化」という2つの老いに直面し、管理組合の役員の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、災害時における対応の明確化などの課題を抱え、時勢に合った情報の把握、専門的見地からの的確な情報や助言を必要としていることがわかります。

市は、マンション管理の主体である管理組合が区分所有者等の意見を十分に反映しつつ、長期的な見通しを持って適正な運営を行うことを支援していきます。そのため、市主催のマンション管理セミナー、マンション管理に関する相談会の開催等により適正管理に資する情報提供を行うとともに、電話等の相談では相談事に応じた適切な機関の紹介など必要な情報提供を行うなどの対応に重点を置いて、本市におけるマンションの管理適正化を進めることとします。

#### ○活動目標

マンション管理セミナー・マンション管理に関する相談会に参加する

マンション棟数

計画期間内に延べ120棟

#### ○成果目標

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合

令和3年 41% → 令和14年 75%

（参考・住生活基本計画：54%（平成30年）→75%（令和12年））

※年度末の実績とする

### 2 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

今回の実態調査は、回答率が70%程度に留まったため、回答が得られなかったマンション管理組合に対して再調査等を実施し、併せて、市主催のマンション管理セミナー等の機会を捉えてヒアリングするなど、市内のマンションの状況や管理の実態把握に努めます。

### 3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

市では、毎年、静岡県・静岡県マンション管理士会と連携してマンション管理セミナーを開催し、マンション管理に関する情報提供や専門家へ直接相談する機会を設けてい



ます。今後、管理状況の調査等による実態把握を踏まえ、必要な施策について検討します。

令和5年10月からは、適正化法第5条の4の管理計画の認定事務を実施します。管理計画の認定事務の運用にあたっては、公益財団法人マンション管理センターの管理計画認定手続き支援サービスを利用し、市に提出する認定申請書に適合確認証の添付を必須とすることで、申請手数料を無料にすることとします。

また、適正化法第5条の2の規定に基づき、必要に応じて第2章4の沼津市マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

#### **4 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（以下「沼津市マンション管理適正化指針」という。）に関する事項**

沼津市マンション管理適正化指針は、本市におけるマンションの管理の適正化に向けて、マンション管理組合が留意すべき事項を示すものです。

沼津市マンション管理適正化指針は、基本方針内で示されている国のマンション管理適正化指針と同様の内容として、別紙に示すとおりとします。

#### **5 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する事項**

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、マンション管理セミナー等の開催、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

#### **6 計画期間・推進体制**

本計画の計画期間は、令和5年10月から令和15年9月までの10年間とします。

なお、社会情勢や本市におけるマンション管理の状況の変化、関連計画などに合わせ必要に応じて見直しを図るものとします。

また、推進体制については、市内のマンションの実態把握を踏まえ、管理組合、静岡県、静岡県マンション管理士会、令和4年度に発足した静岡県マンション管理適正化推進協議会など、マンション管理の関連団体と連携・調整を図りながら計画の実現を図る体制を検討していきます。

#### **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**

市は、本計画を作成し、重点的に市内のマンションの管理の適正化を推進していくための施策達成手段の一つとして、適正化法に基づく管理計画認定制度を運用します。

まずは、適正化法改正の趣旨と改正点、管理計画認定制度についての説明、周知等を進め、管理計画を作成することにより管理組合が自主的にマンション管理の適正化の手立てを考え、取り組んでいくよう支援していきます。

このほか、市は、適正化法の規定に基づき、認定を取得したマンションに対し管理の状況について報告を求めることや、認定を受けたにもかかわらず管理計画に従って管理を行っていないマンションに改善命令を行うことなど、必要な対応を行っていきます。

## 別紙

### 沼津市マンション管理適正化指針

沼津市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とともに、市が適正化法第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「添付1 適正化法第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」に、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「添付2 適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準」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、建物の区分所有者等に関する法律（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。

### (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。

#### 添付 1

##### 適正化法第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

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) 集会を年に一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

## 添付2

### 適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

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。

#### 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) 集会在年一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在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) 都道府県等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

## 沼津市マンション管理適正化推進計画

令和5年10月策定

編集・発行：沼津市都市計画部まちづくり指導課

〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16-1

TEL：055-934-4885 FAX：055-933-1412

mail：mati-sido@city.numazu.lg.jp