

中津市マンション管理適正化推進計画 (案)

令和6年7月

中津市建設部建築指導課

目次

1. 計画の背景と目的	2
(1) 計画の背景と目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画の対象	
(4) 計画期間	
2. マンション管理に関する現状と課題	4
(1) マンションの現状	
(2) アンケート調査	
(3) マンション管理の課題	
3. マンション管理の適正化に関する目標	11
4. 施策	12
4-1. マンションの管理状況の把握に向けた取組	
(1) マンションリストの作成	
(2) アンケート調査等による管理状況の把握	
4-2. マンション管理の適正化の推進を図るための施策	
(1) 管理組合等による計画的なマンション管理の促進	
(2) 管理組合等に対する相談体制の充実	
(3) 関係団体との協働による管理組合の意識啓発や担い手育成	
(4) マンション管理士派遣による管理組合等支援	
(5) マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進	
(6) 計画的な維持管理、マンション再生に関する情報提供や啓発の実施	
(7) 管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施	
5. 中津市マンション管理適正化指針	15
(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	
(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	
(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	
(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	
6. その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項	20

1. 計画の背景と目的

(1) 計画の背景と目的

マンションは主に都市部を中心に普及し、国民の二割以上が居住していると推計され、重要な居住形態となっています。中津市においても、主に中心市街地などに建設が進んでいます。

マンションの管理主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合が主体的にマンションを適正に管理する必要があります。一方で、一つの建物を多くの人が区分所有することから、区分所有者間の意思決定の難しさ、区分所有者の高齢化や賃貸化による管理能力の低下、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、多くの課題を有しています。さらに、適切な修繕がされないまま老朽化すると、居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下など、大きな問題を引き起こす可能性が危惧されます。

このような背景から、マンションの管理の適正化を推進するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という。）が令和2年6月に改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が図られています。

中津市においても、将来的に高経年マンションが増加することが想定されることから、マンション管理の適正化を推進するため、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」に基づき、「中津市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づき、中津市内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。

(3) 計画の対象

本計画のマンションは、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とします。

※ 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
並びにその敷地及び附属施設など

(4) 計画期間

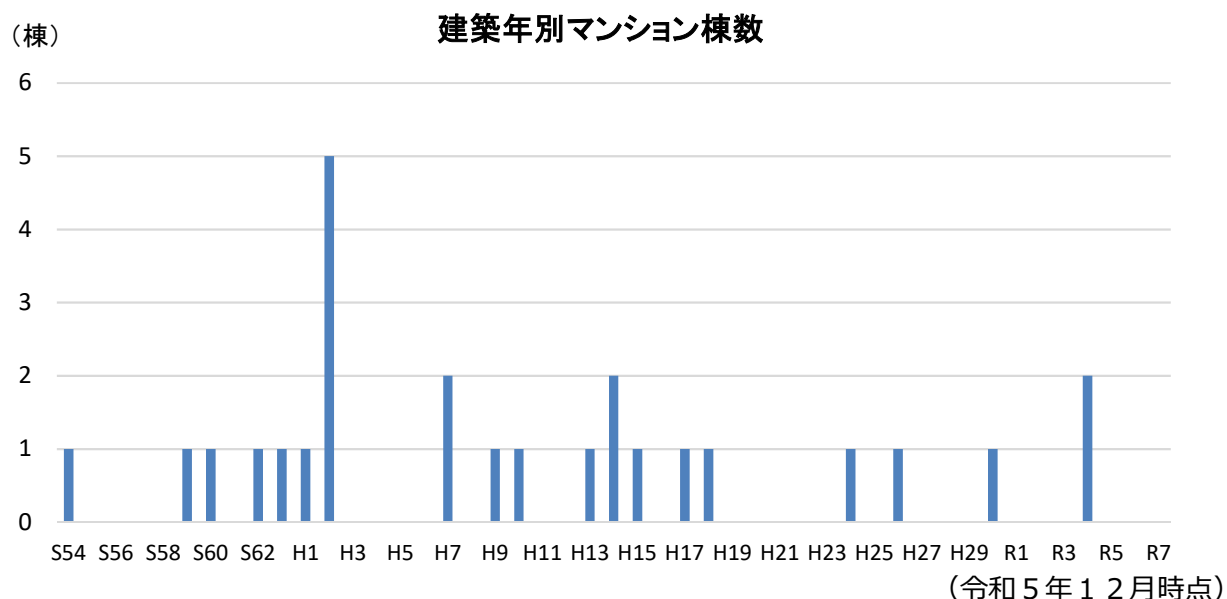
計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。なお、施策の進捗や社会経済状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

2. マンション管理に関する現状と課題

(1) マンションの現状

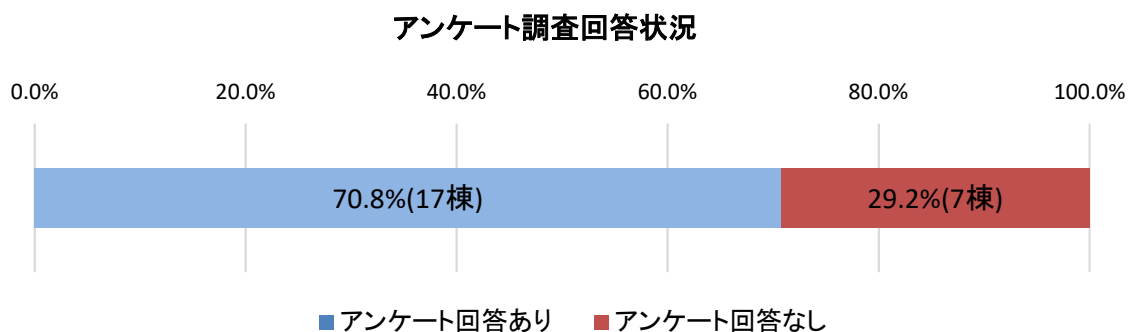
中津市内のマンションの総数は、令和5年12月時点で26棟、1,070戸となっており、大分市、別府市に次いで県内で3番目に多い状況です。

築30年を超えるマンションが現在11棟、412戸あり、今後高経年のマンションが増加することが予想されます。



(2) アンケート調査 ※令和4年アンケート時対象マンション24棟

令和4年に中津市内にある全24棟のマンションの管理組合に対し、アンケート調査を実施しました。回答率は70.8%(17棟)となっています。次項からは、回答のあった17棟についてのデータになります。



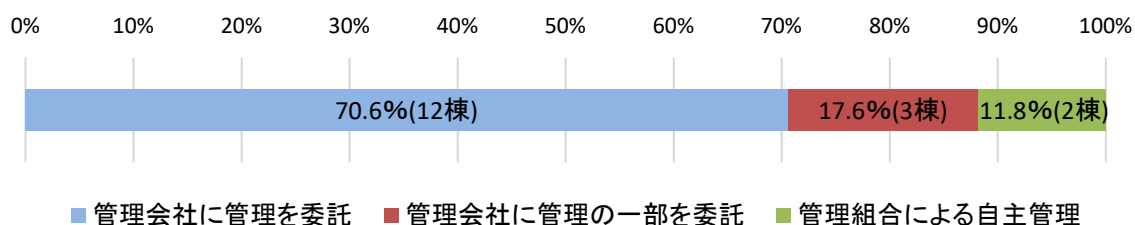
①管理組合の運営

マンションの管理形態については、全部または一部について「管理会社に委託する」管理組合が全体の約9割となっている一方、「管理組合による自主管理」が11.8%となっています。

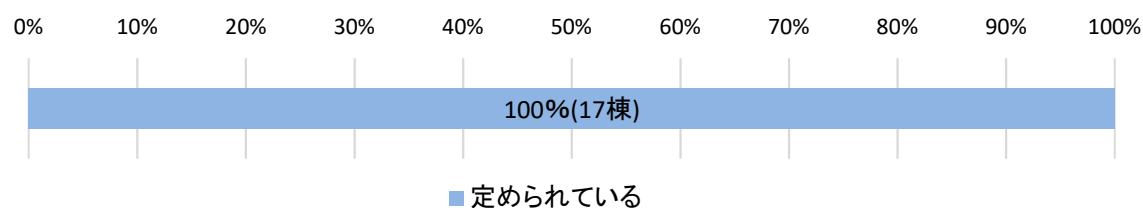
また、管理者等は全ての管理組合で定められ、監事は94.1%で選任されています。総会は全ての管理組合で年1回以上開催されています。

その他、組合員名簿がある管理組合は94.1%、居住者名簿がある管理組合は88.2%となっています。

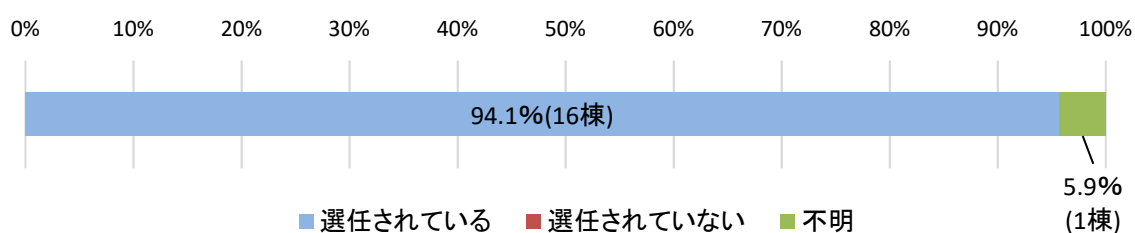
■マンションの管理形態について



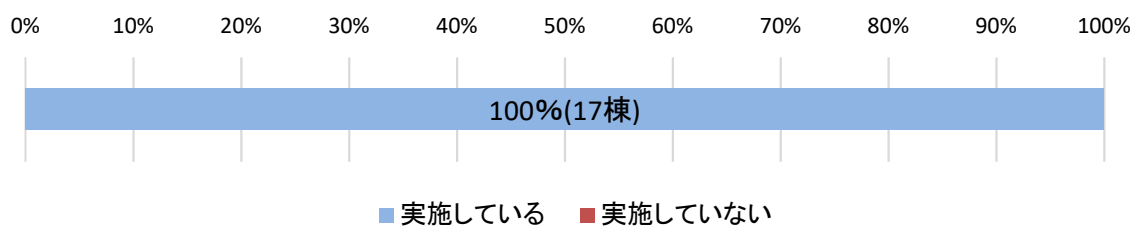
■管理者等が定められていますか



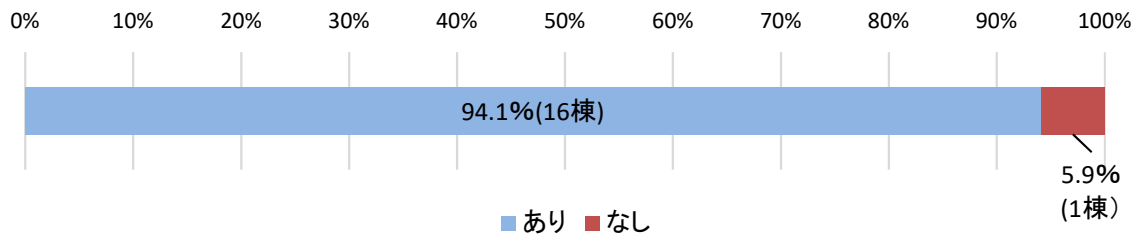
■監事が選任されていますか



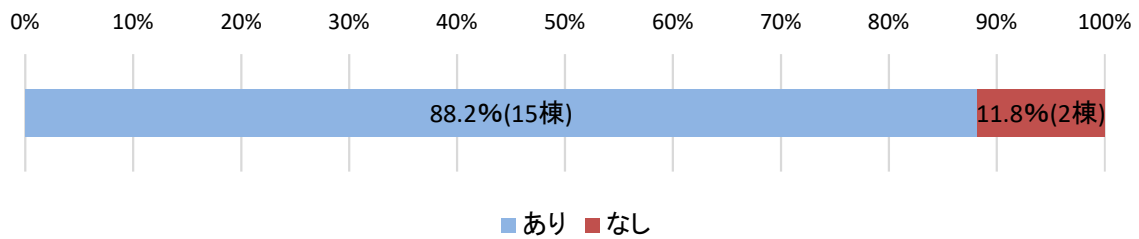
■集会(総会)が年1回以上開催されていますか



■組合員名簿を備えていますか



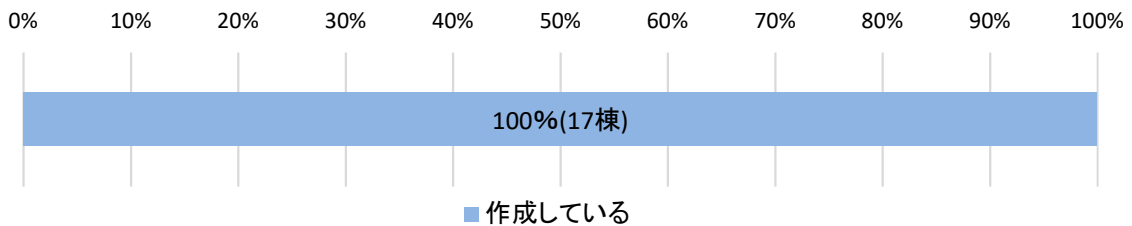
■居住者名簿を備えていますか



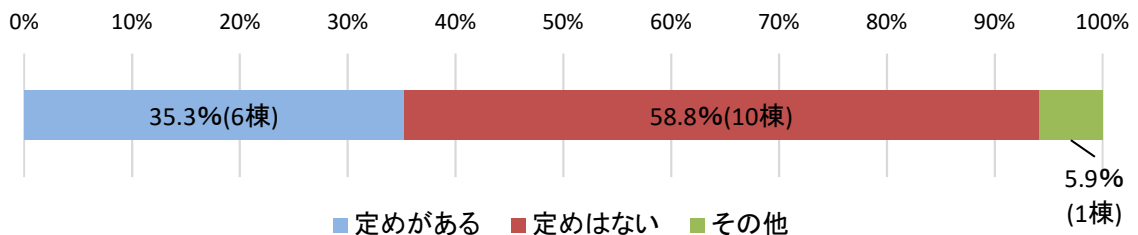
②管理規約

管理規約は全ての組合で作成されています。また、管理規約における修繕履歴の管理規定について、管理規定があるマンションが全体の35.3%に対し、管理規定がない又は不明というマンションが合わせて64.7%となっています。

■管理規約は作成されていますか



■修繕履歴の管理について定めはありますか



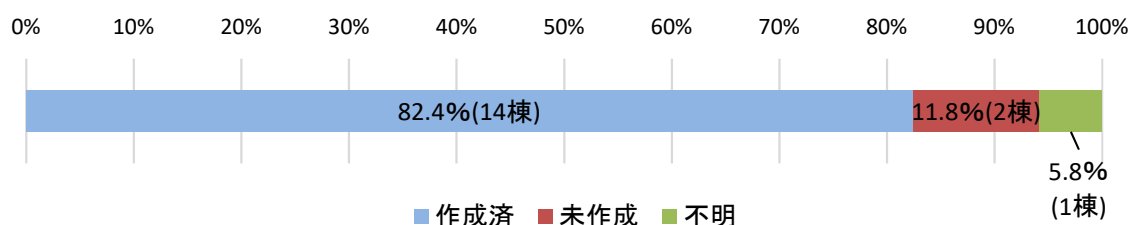
③長期修繕計画と修繕積立金

長期修繕計画を作成済みの管理組合は全体の82.4%となっています。また、長期修繕計画の計画期間を30年以上としているマンションは全体の41.2%で、約半数以上が30年未満の修繕計画となっています。

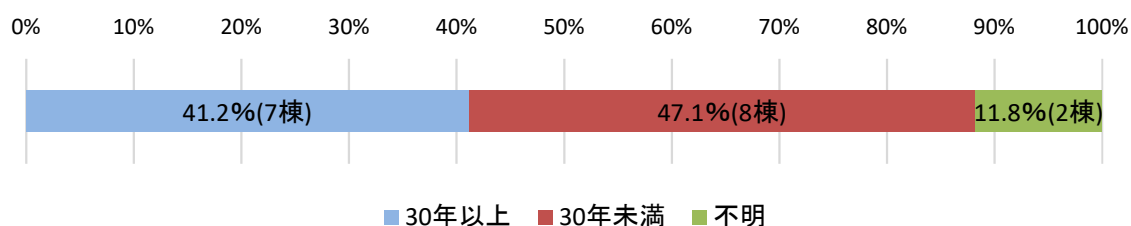
修繕積立金を長期修繕計画に基づいて作成している管理組合は全体の64.7%で、計画に基づいていない管理組合は35.3%となっています。

管理費と修繕積立金の区分経理は全ての管理組合で行っています。

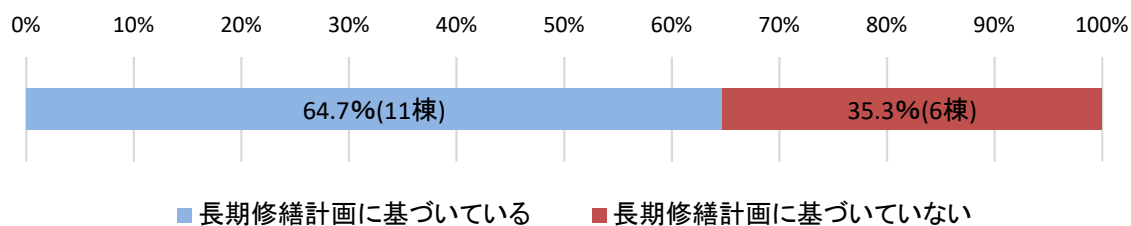
■長期修繕計画の作成されていますか



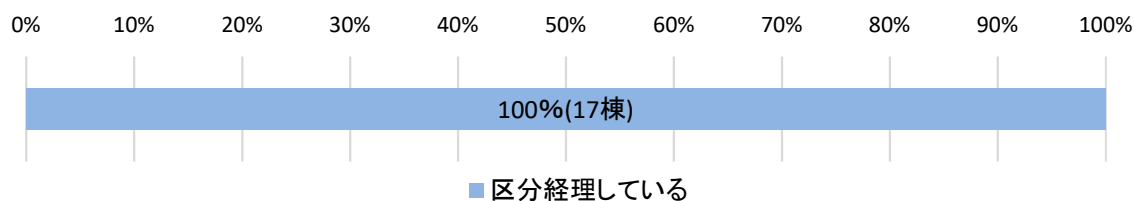
■長期修繕計画の計画期間は30年以上ですか



■修繕積立金は長期修繕計画に基づいていますか



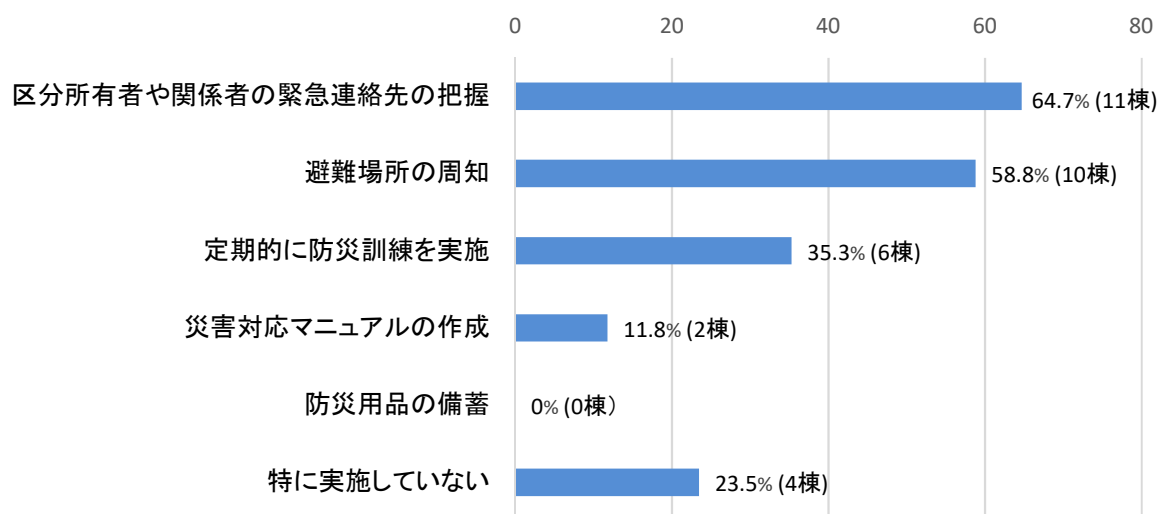
■管理費と修繕積立金は区分経理されていますか



④災害対応

災害に備えた対応として、最も多いのは「区分所有者や関係者の緊急連絡先の把握」であり、64.7%の管理組合が実施しています。そのほか、「避難場所の周知」が58.8%、「定期的に防災訓練を実施」が35.3%、「災害対応マニュアルの作成」が11.8%となっています。一方で、「特に実施していない」管理組合が23.5%あります。

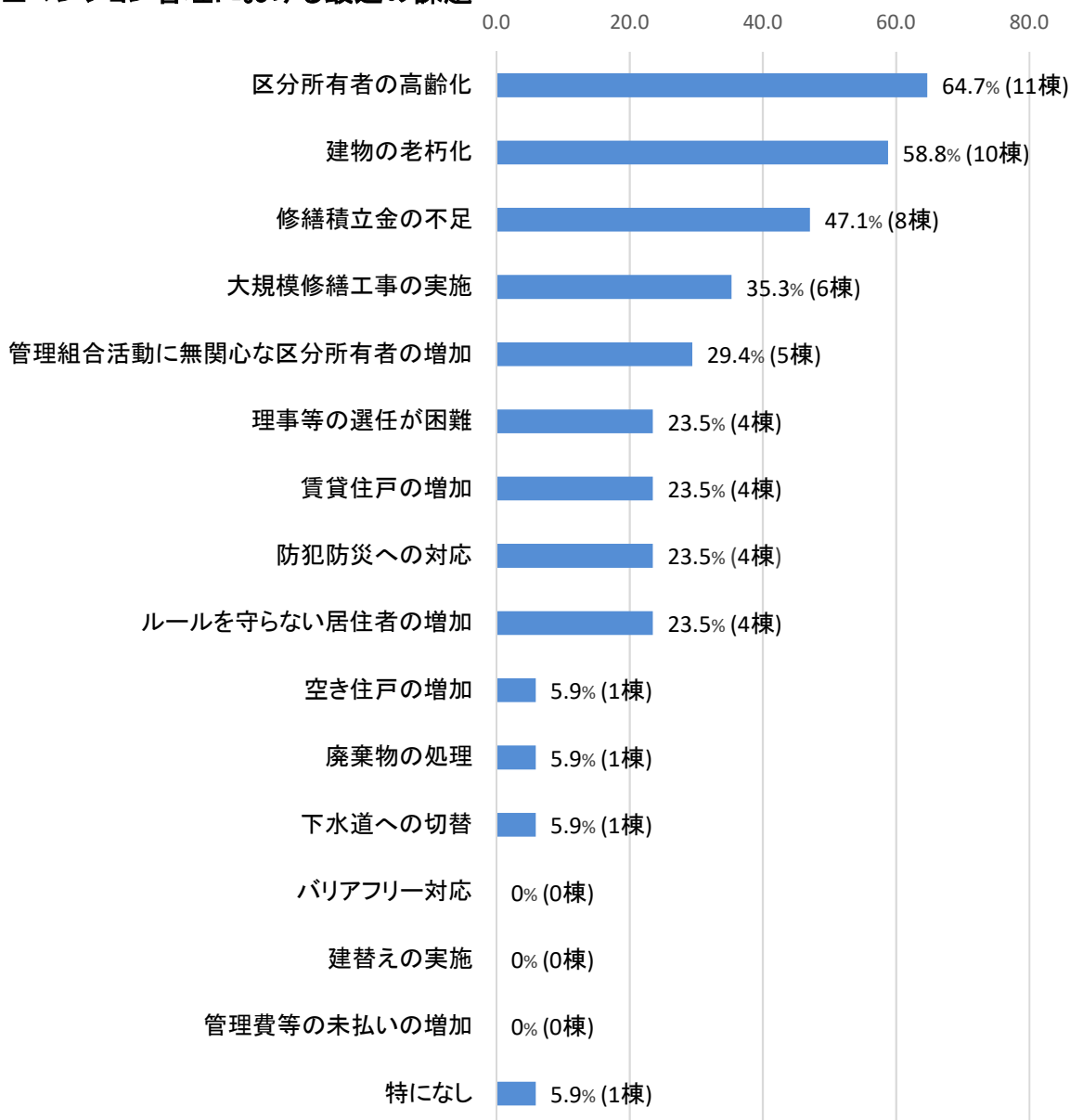
■管理組合の災害への対応状況



⑤マンション管理の課題

マンションを管理する上で最も多い課題は、「区分所有者の高齢化」であり、全体の64.7%となっています。次いで「建物の老朽化」が58.8%、「修繕積立金の不足」が47.1%、「大規模修繕工事の実施」が35.5%、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が29.4%となっています。

■マンション管理における最近の課題



(3) マンション管理の課題

マンションの現状と管理組合へのアンケート調査の結果より、中津市のマンションについて以下の課題があると考えられます。

- ・築40年を超えるマンションの増加
- ・区分所有者の高齢化
- ・長期修繕計画に基づく計画的な維持修繕

3. マンション管理の適正化に関する目標

本計画では、「2. マンション管理に関する現状と課題」及び国の「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」を踏まえ、以下の目標を定めます。

目標1 管理組合の管理能力の維持・向上

管理組合の高齢化や住戸の賃貸化、管理意識の希薄化等により、管理組合の運営が停滞すると、維持・修繕等の必要な対応が実施されず、管理不全となる恐れがあります。

そのため、新築時に設立した管理組合の管理能力を適切に維持するとともに、管理組合の運営が停滞したマンション管理組合における管理能力の向上を目指します。

目標2 適切な修繕・再生による住環境の維持・向上

管理組合の運営の停滞や修繕積立金の不足等により、マンションの老朽化が放置されると、マンション居住者の住環境が阻害されるだけでなく、マンション周辺の住環境への影響も懸念されます。

そのため、老朽化に対応できるよう計画的な修繕を促進するとともに、必要に応じたマンション再生の啓発等より、マンションにおける住環境の維持・向上を目指します。

4. 施策

4-1. マンションの管理状況の把握に向けた取組

(1) マンションリストの作成

マンションの管理状況を把握するためには、既存のマンションや新たに建設されたマンションについて、その管理の実態に関する情報を把握することが必要です。そのため、登記情報等に基づくマンションリストを作成するとともに、継続的に管理状況を把握できるよう、定期的にリストの更新を行います。

(2) アンケート調査等による管理状況の把握

マンションの管理状況を把握し、管理組合による適正な管理を促進することができるよう、全てのマンションを対象に、定期的に管理組合に対しアンケート調査を実施します。また、必要に応じ現地調査に基づく管理状況の把握を行います。

管理規約や長期修繕計画の策定状況といったマンション管理において重要な事項のほか、管理組合の運営における課題などを調査し、今後のマンション管理の適正化に向けた施策検討に活用します。

管理組合へのアンケートや現地調査により、管理運営や老朽化等の課題が確認された組合については、必要に応じて、マンション管理や行政の支援制度などの情報提供を行います。

4－2. マンション管理の適正化の推進を図るための施策

(1) 管理組合等による計画的なマンション管理の促進

マンションは、区分所有者等で構成される管理組合が主体的に管理することが原則です。中津市マンション管理適正化指針により、適正な管理の重要性を周知するなど、管理組合による主体的な管理を促進します。

(2) 管理組合等に対する相談体制の充実

マンション管理においては、建物の維持修繕、管理費及び修繕積立金等の徴収、管理規約や長期修繕計画の更新等を行うため、適切に管理組合を運営することが求められます。

管理組合の運営における問題を解決し、適切に管理できるように、マンション管理組合等に対するマンション管理士会や関係機関と連携した相談体制の充実を図ります。

(3) 関係団体との協働による管理組合の意識啓発や担い手育成

大分県、大分県マンション管理士会、住宅金融支援機構やNPO団体などマンション管理に関する支援団体と連携したセミナーの開催等を通じて、管理組合の意識啓発や担い手育成に取り組みます。

(4) マンション管理士派遣による管理組合等支援

マンションは、複数の区分所有者間による意思決定が必要であることや、建物構造上の技術的判断の難しさなど、戸建住宅とは異なり、維持管理する上での多くの課題を抱えています。マンション管理の専門家であるマンション管理士の派遣を通じて、維持管理の困りごとに関する相談や、課題解決のための支援等に取り組みます。

(5) マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進

中津市内のマンションの管理水準の維持向上を目的として、マンション管理計画認定制度を適切に運用するとともに、より多くのマンションで主体的に管理水準を向上することができるよう、制度の周知と普及に取り組みます。

また、管理状況が市場において適切に評価され、管理水準がより一層の向上するよう、関係団体等と連携し、制度により認定されたマンションの情報が取得しやすい環境整備に取り組みます。

(6) 計画的な維持管理、マンション再生に関する情報提供や啓発の実施

管理不全マンションとならないようにするためには、維持修繕を計画的に実施するとともに、耐震性が不足しているマンションや維持管理が困難なマンションについては、建替えによる再生も含めた将来の活用方針を検討することが重要です。また、マンションは複数の区分所有者で共有する建物であるため、修繕と建替えの事業性の比較や、建替えを含む将来の活用方針の意思決定等において、複雑な検討が求められます。

マンション管理組合におけるマンション再生に向けた検討を促進するため、マンション管理士会等と連携したマンション再生に関する情報提供や啓発に取り組みます。

また、長期的な維持管理に必要な収支計画のシミュレーションや、住宅金融支援機構と連携した大規模修繕等をサポートする「マンションすまい・る債」、「マンション共用部分リフォーム融資」等の普及と活用促進に取り組みます。

(7) 管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施

適切な管理・修繕がされていない管理不全マンションは、居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下など、大きな問題を引き起こす恐れがあり、できるだけ速やかに改善されるよう、積極的な働きかけが求められます。

管理不全により居住者や近隣住民の住環境の低下を招いているマンションや、管理運営機能の低下により将来的な管理不全が懸念されるマンションについて、適切な修繕、管理がなされるよう、マンション管理適正化法に基づき、助言、指導、勧告を行います。

5. 中津市マンション管理適正化指針

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である「中津市マンション管理適正化指針」を以下のように定めます。

(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ます。

そのため、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します。

- 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す。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ります。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ります。
- 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ります。
- 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す。
- 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ますが、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す。

(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す。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ります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。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ります。

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ります。

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ります。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す。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、共用部分の使用方法やペット飼育のルールといった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す。

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す。

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す。

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す。

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ります。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ります。

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ります。

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す。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ります。

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ります。長期修繕計画の実行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す。

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、修繕履歴に関する情報等を保管することが重要です。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す。

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れます。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ります。

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、事業者の選定に係わ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りますが、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す。

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、防災用品備蓄、災害時の避難場所周知、緊急連絡先の把握、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す。

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す。

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、特に管理費の使途については、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ります。なお、このように適切な区分や、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ありません。

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す。

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す。

円滑な組合運営のため、組合員名簿、居住者名簿を整備するとともに、常に最新のものに更新することが重要です。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ります。

行政や事業者からの情報提供を確実に受け取ることができるよう、管理組合専用の郵便受けやメールアドレス等の連絡先を確保することが求められます。

6. その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

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、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は、国の「マンション管理適正化指針」に示されたものを準用します。詳細は以下の通りです。また、助言、指導等の実施や、管理計画認定にあたっては、国が示すガイドラインに沿って適切に運用します。

助言、指導等を行う場合の判断基準の目安

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none">・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・集会を年に一回以上開催すること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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

管理計画を認定する際の基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> (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) 集会が年一回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理規約が作成されていること (2) マンションの適正な管理のため、管理規約において緊急時や管理上必要など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	<ul style="list-style-type: none"> (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一割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> (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) 長期修繕計画の実行性を確保するため、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	<ul style="list-style-type: none"> (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、一年に1回以上は内容の確認を行っていること (2) 中津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

中津市マンション管理適正化推進計画