

資料番号	11
------	----

令和4年4月19日
課名 土木建築局住宅課
担当者 課長 川島
内線 4163

## 広島県マンション管理適正化推進指針の骨子案について

### 1 要旨

広島県内の分譲マンション（以下、マンションという。）の適切な管理等に向けた取組を全県的に進め、安全性や質の維持向上を図るため、新たに広島県マンション管理適正化推進指針を策定することとし、この度、骨子案（別紙）を作成した。

### 2 現状・背景

- (1) 今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な築40年超の高経年マンションの急増が見込まれることを踏まえ、**マンション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。）が改正され、令和4年度から適正に管理されていないマンションへの助言・指導や適切な管理計画を有するマンションの認定等、地方公共団体\*の関与の強化が図られることとなった。  
※ 市の区域内のマンションは市が、町の区域内は原則として県が所管することとなっている。
- (2) 県内のマンションストックは約118千戸あり、そのうち高経年マンションは約10千戸であるが、10年後には約3倍、20年後には約6倍と急速な増加が見込まれるとともに、一部のマンションでは管理組合の組織や修繕積立金の積み立てがされていない。
- (3) 今後、建替えが必要な老朽マンションの増加が見込まれるが、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）による、**マンション建替組合の設立等の円滑な建替えを図るための制度**（以下、「法制度」という。）の実施事例は県内で1件に留まっている。

### 3 骨子案の概要

#### (1) 計画期間

令和3年7月～令和13年3月（令和12年度末）

#### (2) 策定にあたっての考え方

##### ア 課題

マンションの管理については、管理組合等が専門家の支援等を受けながら自律的な管理をすることを前提としながら、地方公共団体は法改正を踏まえた助言・指導等の適切な関与を行うとともに、将来の老朽マンションの建替えを見据えて法制度の普及を図る必要がある。

##### イ 策定方針

課題を踏まえ、次の3つを基本的な考え方として、県及び市町が連携して取り組み、「広島県内のマンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られている。」ことを目指す。

##### 【3つの基本的な考え方】

- 管理組合等による自律的で適切な管理の促進
- 地方公共団体による適切な助言・指導等の実施
- 維持修繕が困難な老朽マンション等の円滑な再生

## ウ 位置付け

本県の住宅施策の基本的な事項を定めた住生活基本計画（広島県計画）に基づくとともに、国の「マンション管理の適正化の推進を図るための基本方針」を反映する。



## エ 県及び市町の役割

主体	役割
県	県全体の目標や指針を示して市町と連携 町の区域内のマンション管理適正化の取組を実施
市	国や県の指針等を踏まえ、マンション管理適正化推進計画の策定等、市の区域内のマンション管理適正化の取組を実施
町	県と連携し、町の区域内のマンション管理の適正化の取組を実施

### (3) 取組の方向

目指す姿の実現に向け、基本的考え方を踏まえ、3つの施策と7つの取組を設定し、県及び市町が連携して取り組む。

基本的な考え方	施策	取組
管理組合等による自律的で適切な管理の促進	1 マンションの適切な管理、維持修繕の促進	① マンション管理士制度の普及
		② マンション管理に関する情報提供
地方公共団体による適切な助言・指導等の実施	2 改正マンション管理適正化法に基づくマンション管理の適正化の推進	① マンション実態調査の実施
		② 管理不全マンションへの助言・指導・勧告の実施
		③ マンション管理計画認定制度の運用
		④ 分譲時からの適切な維持管理の確保
維持修繕が困難な老朽マンション等の円滑な再生	3 マンション建替事業等の円滑な施行の促進	① マンションの建替え等に関する法制度の普及

### (4) 根拠法令

マンション管理適正化法第3条の2

## 4 スケジュール

令和4年6月 計画案について建設委員会で説明

7月 計画策定

1 指針策定の趣旨

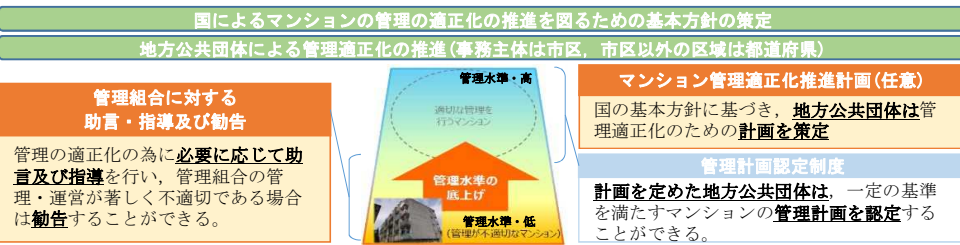
広島県内の分譲マンション（以下、マンションという。）の適切な管理等に向けた取組を全県的に進め、安全性や質の維持向上を図るため、新たに広島県マンション管理適正化推進指針を策定する。

2 マンション管理適正化法の改正

平成12年にマンション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」）が公布され、マンション管理士資格の制定やマンション管理業の登録制度等によりマンション管理の適正化の推進が図られてきた。

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な築40年超の高経年マンションが急増することを踏まえてマンション管理適正化法が改正され、令和4年度から地方公共団体（市の区域は市、町の区域は県がそれぞれ所管する。）は、適正に管理されていないマンションについて助言・指導及び勧告を行うこととなるとともに、マンション管理適正化推進計画の策定により、適切な管理計画を有するマンションを認定することが可能となった。

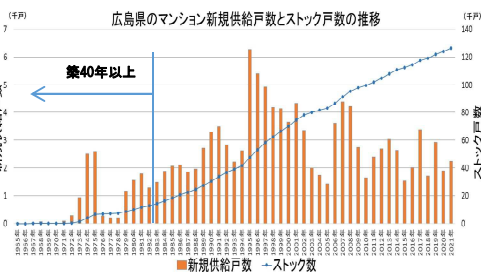
改正マンション法によるマンション管理適正化の体系



3 現況

(1) マンションストックの状況

県内のマンションは昭和40年頃から建設が始まり、**現在、約118千戸のストックがある**。そのうち、築40年以上の高経年マンションは約10千戸（約8.4%）であり、今後10年後には約3倍（約28千戸）、20年後には約6倍（約63千戸）と急速な増加が見込まれている。



（出典：広島県マンション実態調査等より推計）

(2) マンション管理の状況

平成24年度に実施したマンション実態調査では**4%のマンションで管理組合が組織されておらず**、3%が修繕積立金を積立できていなかった。また、区分所有者の中では「**マンションの管理に対して無関心な居住者が多い**」ことや「**役員のみ手がない**」等の状況がみられた。

(3) マンションの建替えの状況

建替えが必要な老朽マンションの増加が見込まれるが、マンションの建替えの円滑化を図る法律（平成14年法律第78号）による、マンション建替組合の設立等の**円滑な建替えを図るための制度（以下「法制度」）の実施事例は県内で1件に留まっている**。

4 課題

(1) 管理組合による適切な管理

多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさに加え、今後は居住者の高齢化等に伴うマンション空き家の増加等により管理組合の担い手が不足し、**適正な管理が困難な状況になると**、管理不全による共有部分の機能停止、設備の劣化や、**防災・治安・衛生面での課題が顕在化する**おそれがあり、マンション管理組合は区分所有法や管理規約に基づき、必要に応じてマンション管理士等の専門家の支援も得る等、**自律的に適切な管理を行う**必要がある。



（出典：国土交通省ホームページ「社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策委員会とりまとめ資料」）

(2) マンション管理実態の把握等

地方公共団体は管理不全マンションの顕在化を防止するため、**管理水準の低いマンションの管理実態の把握を行う**必要がある。

また、**マンションの管理状況を消費者が確認でき、市場評価される環境整備**を図り、適切な管理に向けた管理組合の自律的な取組を誘導する必要がある。

(3) 維持修繕が困難な老朽マンションの建替え

マンション建替組合の設立等によるマンション建替事業の施行や、容積率の緩和特例、敷地売却制度等、**法制度の普及を図る**必要がある。

5 骨子案の内容（期間：令和4年7月～令和13年3月）

マンション管理適正化法の改正及び県内のマンションの現況及び課題を踏まえ、次のとおり骨子案を整理した。

(1) 策定方針

3つの基本的な考え方（「**管理組合による自律的で適切な管理の促進**」「**地方公共団体による適切な助言・指導等の実施**」「**維持修繕が困難な老朽マンション等の円滑な再生**」）に基づき、県及び市町が連携して施策に取り組むことにより、「**広島県内のマンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られている**」ことを目指す。

【取組イメージ】

目指す姿 広島県内のマンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られている

【マンション管理の適正化に向けた3つの基本的な考え方】

管理組合等による自律的で適切な管理の促進

地方公共団体による適切な助言・指導等の実施

維持修繕が困難な老朽マンション等の円滑な再生

(2) 位置付け

本県の住宅施策の基本的な事項を定めた住生活基本計画（広島県計画）に基づくとともに、国の「マンション管理の適正化の推進を図るための基本方針」を反映する。



(3) 県及び市町の役割

主体	役割
県	広島県のマンション管理の適正化に向け、県全体の目標や指針を示して市町と連携するとともに、町の区域内のマンション管理の適正化に関する取組を実施する。
市	国や県の指針等を踏まえながら、マンション管理適正化推進計画の策定等、市の区域内のマンション管理の適正化に関する取組を実施する。
町	県と連携し、町の区域内のマンションの管理の適正化に関する取組を実施する。

(3) 施策及び取組

目指す姿の実現に向けた3つの基本的な考え方を踏まえ、3つの施策と7つの取組を設定し、県及び市町が連携して取り組む。

施策1 マンションの適切な管理・維持修繕の促進

取組	取組内容
マンション管理士制度の普及	・ 管理組合運営等の専門的な知識を要する問題について、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者の相談に応じ、助言・指導その他の援助を行う「マンション管理士」を管理組合等に周知
マンション管理に関する情報提供	・ 住宅関連イベント等で、マンションの適正な維持修繕や、マンション建替えの手続き等について周知

施策2 改正マンション管理適正化法に基づくマンション管理の適正化の推進

取組	取組内容
マンション実態調査の実施	・ 所管区域内のマンションについて、管理状況に関するアンケート調査を行い、調査結果から必要に応じて外観目視やヒアリングによる調査等を実施
管理不全マンションへの助言・指導・勧告の実施	・ 国及び地方公共団体のマンション管理適正化指針に基づく、管理組合への助言・指導・勧告を実施 ・ マンション管理士団体等のマンション管理に関する相談先の紹介
マンション管理計画認定制度の運用	・ 国等の指針における管理計画の認定基準を満たすマンションの管理計画を認定 ・ 県内市町と連携し、各自自治体窓口やホームページ、SNS、セミナー等を通じて制度を普及・啓発
分譲時点からの適切な管理の確保	・ 国がマンション管理適正化推進センターと連携して実施する、新築マンションを対象とした管理計画を予備認定する仕組みについて周知・啓発

施策3 マンション建替事業等の円滑な施行の促進

取組	取組内容
マンションの建替え等に関する法制度の普及	・ 容積率の緩和特例や敷地売却制度等を活用した円滑な建替え・改修等について、実施事例や制度内容の情報発信