

資料番号	9
------	---

令和4年6月9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素案について

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」（以下、「指針」という。）を策定することとし、素案を作成した。

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 素案の概要

(1) 取組期間

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 策定方針

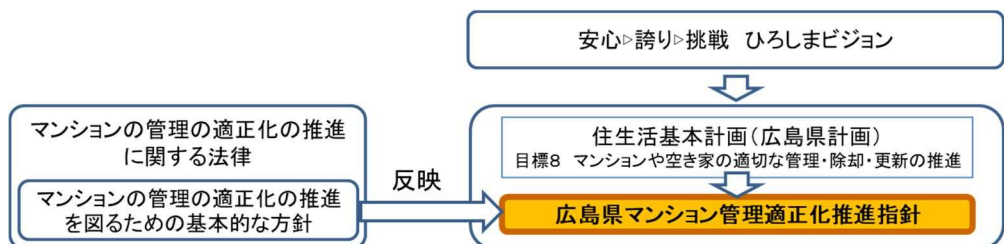
次の3つを基本的な考え方として、県及び市町が連携して取り組み、「広島県内のマンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られている。」ことを目指す。

【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

イ 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「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針」を反映する。



ウ 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（指針の施策体系）

ア 施策と取組

目指す姿の実現に向け、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。

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

なお、上記施策2の②及び③として、改正マンション管理適正化法に基づき県が行う助言・指導・勧告及びマンション管理計画認定について、次のとおり基準等を定める。（市には県全体の指針として示す。）

(ア) 助言・指導・勧告に係る判断基準の目安（参考1参照）

国が定める目安に、広島県マンション実態調査（平成24年度実施）等を踏まえ、次を追加する。

項目	追加する助言・指導・勧告に係る判断基準の目安
管理組合の運営	理事会が定期的開催されていない（理事会が設置されている場合に限る。）
長期修繕計画の作成及び見直し等	建物の劣化や損傷が発生した場合等に早急な対応が管理組合で検討されていない

(イ) マンション管理計画認定の基準（参考2参照）

国が定める基準に、南海トラフ巨大地震への備えや近年の土砂災害の頻発を踏まえ、次を追加する。

項目	追加するマンション管理計画認定の基準
耐震対策	耐震診断を行っていること。ただし、耐震診断の結果、耐震性が不足している場合は耐震改修工事の実施について管理組合の総会等で検討が行われていること（旧耐震基準で建築されたマンションに限る。）
土砂災害対策	土砂災害に対する擁壁の整備等の対策の実施について管理組合の総会等で検討が行われていること（土砂災害特別警戒区域の指定前に建築されたマンションに限る。）
防災対策	ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること 災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること 県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

イ 施策目標

取組期間中における，成果指標を次のとおり設定する。

項目	現状値	目標値
マンション管理適正化推進計画を策定した市町数 (県が策定主体の町を含む。)	0市町 (R2)	全市町 (R7) (マンションが存在する市町 (R3 : 15市町) に限る。) 【住生活基本計画 (広島県計画と整合)】
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 (県が策定 主体の町に限る。)	60% (R4)	85% (R12)

(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 6月定例会で手数料条例を改正し，マンション管理計画認定に係る手数料を新設
7月 指針策定

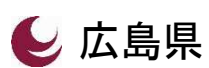
【参考1】広島県の助言・指導・勧告に係る判断基準の目安（下線部分は県独自の目安を示す。）

項目	助言・指導及び勧告を行う判断基準の目安
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない ・<u>管理規約に定められている職務に応じて、理事会が定期的に開催されていない（理事会が設置されている場合に限る。）</u>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない ・<u>建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急な点検及び修繕の必要性について、管理組合で検討するなどの対応がされていない</u>

【参考2】広島県のマンション管理計画認定の基準（下線部分は県独自の基準を示す。）

項目	管理計画認定の基準
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められていること ・集会（総会）が定期的に開催されていること
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていること ・管理規約にて次の事項について定めていること <ol style="list-style-type: none"> ①緊急時等における専有部分の立入り ②修繕等の履歴情報の保管 ③管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていること ・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 ・修繕積立金の滞納に適切に対処されていること
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されていること ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされていること ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること ・長期修繕計画において将来の一時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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられていること ・耐震診断を行っていること。ただし、耐震診断の結果、耐震性が不足している場合は耐震改修工事の実施について管理組合の総会等で検討が行われていること（旧耐震基準で建築されたマンションに限る。） ・土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討等が行われていること（土砂災害特別警戒区域の指定前に建築されたマンションに限る） ・ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること ・災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること ・県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

広島県マンション管理適正化推進指針（素案）



令和4年〇月

目 次

第1章 策定の趣旨	1
第2章 現状と課題	
1 マンションストックの状況	2
2 マンション管理の状況	3
3 マンション建替えの状況	4
4 マンション関連法の改正	4
第3章 策定方針と施策の方向性	
1 策定方針	7
2 位置付け	7
3 取組期間	8
4 マンション管理の適正化に向けた3つの考え方	8
5 県及び市町の役割	15
6 その他	16
第4章 施策及び取組	
施策1 マンションの適切な管理・維持修繕の促進	18
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	19
施策3 マンション建替事業等の円滑な施行の促進	21
第5章 成果指標	22
資料編	
(1) 町の区域内におけるマンション管理適正化推進計画	23
(2) マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針 (令和3年国土交通省告示第1286号)	28
(3) マンション標準管理規約, マニュアル, ガイドライン等	41
(4) 広島県内のマンション建替え事例	41
(5) 関係団体	42
(6) マンションの管理・建替え等に関する相談窓口等	43
(7) 支援制度等	44
(8) 広島県マンション実態調査 調査票 (例)	46

第1章 策定の趣旨

- ◇ 広島県内には約12万戸（推計）の分譲マンション（以下、「マンション」という。）があります。マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接の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、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心として重要な居住形態となっています。
- ◇ 一つの建物を多くの人が区分して所有するという性質により、その維持管理に関しては、マンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違や多様な価値観による意思決定の難しさ、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、建物を適正に維持管理していく上で多くの課題を有しています。
- ◇ 特に今後は、建設から相当の期間が経過したマンションが、急激に増加していくものと見込まれますが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、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低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては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。
- ◇ このため、令和2年6月に、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化を図るとして、「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」（令和2年法律第62号）が公布され、地方公共団体（市の区域は市、町村の区域は県）による、マンション管理適正化推進計画¹の策定や、管理者等への助言・指導及び勧告に実施、管理計画認定制度²等が新たに規定されました。
- ◇ この法改正と県内の状況を踏まえて、広島県マンション管理適正化推進指針を策定し、県内のマンションの適切な管理や更新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ります。
- ◇ なお、本指針には、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法第149号。以下、「マンション管理適正化法」という。）に基づく、町の区域内におけるマンション管理適正化推進計画を含みます。

¹ マンション管理適正化推進計画：マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法第149号）第3条の2第1項に基づき、地方自治体が所管区域内のマンション管理の適正化に関する目標やそれを踏まえた施策等について定めた計画。

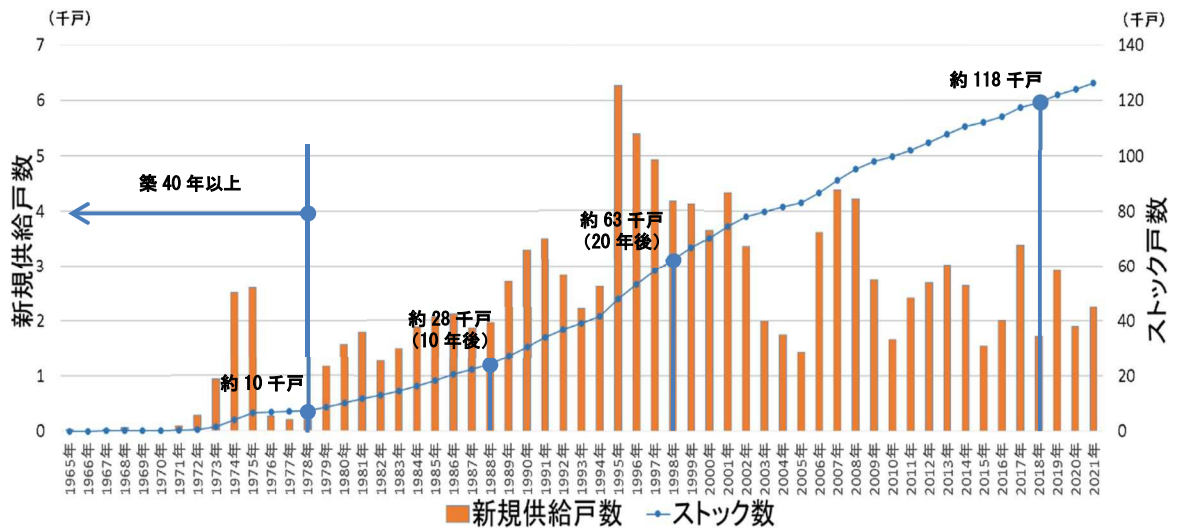
² 管理計画認定制度：マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体において、管理運営の状況等に関する一定の基準を満たすマンション管理計画を認定することができる制度。

第2章 現状と課題

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、平成30年10月時点では約118千戸のストックがあると考えられます。そのうち、築40年以上となる高経年マンションストックは約10千戸（約8.4%）ですが、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ます。

＜県内のマンションストックの新規供給戸数とストック戸数の推移＞



資料：広島県マンション実態調査等より推計

＜県内のしゅん工年代別マンションストックの状況＞

	総数	昭和45 (1970) 年以前	昭和46 (1971) と 昭和55 (1980) 年	昭和56 (1981) と 平成2 (1990) 年	平成3 (1991) と 平成12 (2000) 年	平成13 (2001) と 平成22 (2010) 年	平成22 (2011) と 平成30 (2018) 年
県全体	118,400	1,000	9,000	18,400	35,300	37,200	16,200
うち広島市	85,700	400	7,300	14,600	25,100	25,000	12,300

資料：平成30年度住宅土地統計調査（共同住宅で、階数3以上、非木造の持家をマンションとした。）

＜県内市町別のマンションストックの状況（令和2年度末時点）＞

市区町名		棟数	戸数
広島市	中区	581	20,590
	東区	218	10,345
	南区	263	13,729
	西区	380	17,599
	安佐南区	227	10,800
	安佐北区	43	2,271
	安芸区	43	2,796
	佐伯区	124	6,538
広島市合計		1,879	84,668
呉市	194	9,114	
竹原市	3	108	
三原市	28	1,513	
尾道市	42	1,746	
福山市	130	6,921	
府中市	4	146	
三次市	3	106	
大竹市	6	239	
東広島市	54	3,125	
廿日市市	68	3,851	
府中町	63	3,870	
海田町	37	2,073	
熊野町	1	61	
坂町	11	647	
合計		2,523	118,188

資料：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

- ◇ マンションの快適な居住環境を維持するためには、適時・適切な修繕工事を行うことが必要ですが、一般的にマンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の修繕工事は、マンションの購入者（区分所有者）で構成した団体（管理組合）が行うこととなります。
- ◇ 共用部分の修繕工事は、15年、30年と長い周期で実施されるものが多く、多額の費用を要するため、マンションの建設当初から、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、概算の費用を盛り込んだ長期修繕計画を作成し、修繕工事に要する費用をあらかじめ長期間にわたり計画的に積み立てていく必要があります。
- ◇ 平成24年度に実施した「広島県マンション実態調査」によると、4%のマンションで管理組合が組織されておらず、3%が修繕積立金の積立を行っていませんでした。また、管理への問題意識として、「マンションの管理に対して無関心な居住者が多い」や「役員のなり手がいない」等が挙げられています。
- ◇ 多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、居住者の高齢化や賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等により管理組合のなり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ます。
- ◇ 立地条件等によっては建替えに向けた合意形成が困難な場合も予想されることから、長期に使用できるよう、適正な管理が今後重要となってくると考えられます。

<管理不全マンションが顕在化した事例>

○ 適切な維持管理が行われず、**居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンション**が発生し始めている



<外観>



<1階廊下天井>



<外観(妻側)>



<外観(平側)>

マンションの2階廊下部分が崩落した事例

外壁、手すりが崩落した事例



<外観>



<内観>

建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

資料：社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ参考資料（国土交通省）

3 マンション建替えの状況

- ◇ 今後は、築年数の経過に伴い、建替えが必要な老朽化したマンションが増加することが見込まれ、これらのマンションの円滑な建替え等を進める必要があります。
- ◇ 建替えにあたっては維持管理以上に区分所有者の合意形成が課題となります。「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。以下、「マンション建替円滑化法」という。）」において、マンション建替組合の設立により、多数決によるマンション建替事業の施行が可能となっていますが、県内の事例は1件に留まっており、制度の普及が課題です。

4 マンション関連法の改正

- ◇ このような状況を踏まえて、令和2年6月に「マンション管理適正化法」が改正され、令和4年度からマンションの管理の適正化のために、地方公共団体は必要に応じて管理組合に対し助言及び指導を行い、管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができるようになるとともに、マンション管理適正化推進計画の策定により、管理計画認定制度の実施が可能になりました。
- ◇ また、同時に改正されたマンション建替円滑化法により、要除却認定マンション³の認定対象が拡充されたことにより、マンション敷地売却事業⁴の対象及び建替時の容積率の緩和特例の対象が拡大されました。また、要除却認定マンションを含む団地においては、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度が創設され、更なる老朽マンションの建替えの円滑化が図られることとなりました。

³ 要除却認定マンション：耐震性や火災安全性の不足等があり、マンション建替円滑化法102条に基づき、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第35号に規定される特定行政庁によって除却の必要性に係る認定を受けたマンション

⁴ マンション敷地売却事業：マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、耐震性不足等の認定を受けたマンションについては区分所有者等の4/5以上の同意によりマンション及びその敷地の売却を行うことができる制度

- ◇ 地方公共団体においては、マンション管理の実態把握を進め、改正法に基づくマンションの適切な維持管理や更新に向けた取組を推進していく必要があります。

<マンション法改正の概要>

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

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、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
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

築後30、40、50年超の分譲マンション数

区分	30年超	40年超	50年超
全区分	124.6	154.4	172.7
分譲	81.7	93.6	103.3
賃貸	42.9	60.8	69.4

法律の概要 【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】
国土交通大臣は、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策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【令和4年4月1日施行】
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【令和3年12月20日施行】
除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

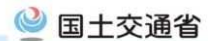
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設 【令和4年4月1日施行】
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

要除却認定マンション
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

法改正も踏まえた今後のマンション政策の方向性



- ・ **適正な管理・修繕の推進**を通じ、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）
- ・ 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による**再生の円滑化を推進**する

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策

新築

管理

管理組合の活動
(修繕計画見直しなど)

修繕・改良

適時適切な時期に
計画修繕を実施

修繕・改良が
困難な場合
耐震性不足
老朽化 等

建替え

建替えにより新たな
マンションを建設

敷地売却

売却により更地化

管理・修繕の適正化の推進

- ・地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
- ※新築段階の管理水準を確認する仕組みも導入予定
- ・地方公共団体による**勧告制度**
⇒管理不全マンションの管理水準引き上げ (R2年法改正事項)
- ・長期修繕計画ガイドライン
- ・修繕積立金ガイドラインの改訂
- ⇒**適正な修繕工事等の実施**に向けた環境を整備
- ※ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に運動

再生の円滑化の推進

- ・マンション敷地売却制度や容積率緩和制度の対象を**耐震性不足マンション以外にも拡充**
⇒老朽化マンション※の建替え等を円滑化
- ※新たに建替え等を円滑化するマンション
 - ・火災安全性不足
 - ・外壁等剥落危険性
 - ・配管設備腐食等
 - ・バリアフリー不適合
- ・団地における**敷地分割制度の創設**
⇒団地における建替え等を円滑化 (R2年法改正事項)

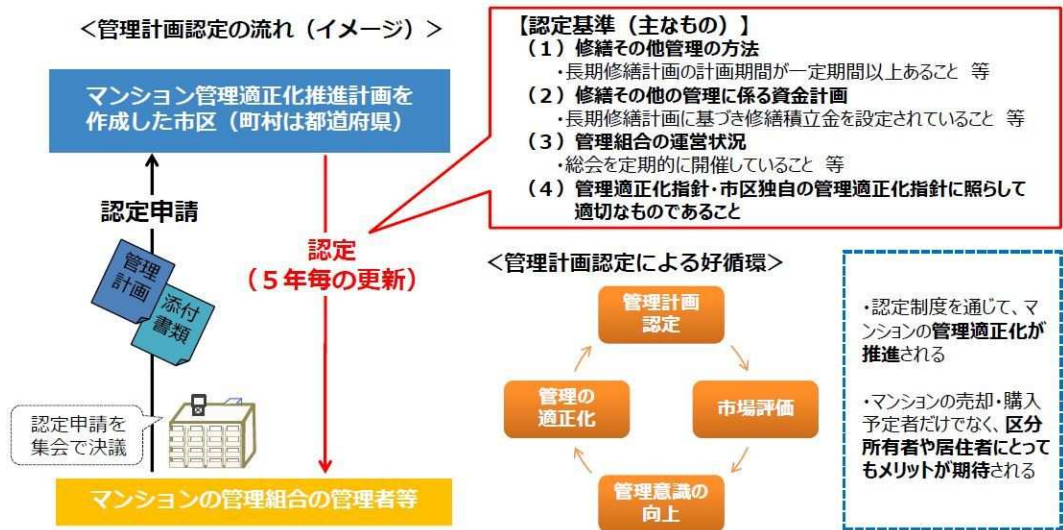
資料：国土交通省作成資料

＜マンション管理組合に地方公共団体が助言・指導等を行う場合の判断基準の目安＞

助言・指導項目	判断基準の目安
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない

資料：「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」（国土交通省）を基に作成

＜マンションの管理計画認定のイメージ図＞



資料：国土交通省作成資料

＜マンションの管理計画の認定基準＞

認定項目	認定基準
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められていること ・集会（総会）が定期的に開催されていること
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていること ・管理規約にて次の事項を定めていること <ol style="list-style-type: none"> ①緊急時等における専有部分の立入り ②修繕等の履歴情報の保管 ③管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていること ・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 ・修繕積立金の滞納に適切に対処されていること
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されていること ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされていること ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること ・長期修繕計画において将来の一時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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿，居住者名簿が適切に備えられていること ・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

資料：「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」（国土交通省）を基に作成

第3章 策定方針と施策の方向性

1 策定方針

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ます**

住生活基本計画（広島県計画）にいう『「適散・適集な地域づくり」に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現』を図るため、都市居住の場となるマンションの適切な維持管理や円滑な建替えを進める必要があります。このため、マンション管理の適正化に向けて、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安全性や質の向上を図ることを目指します。

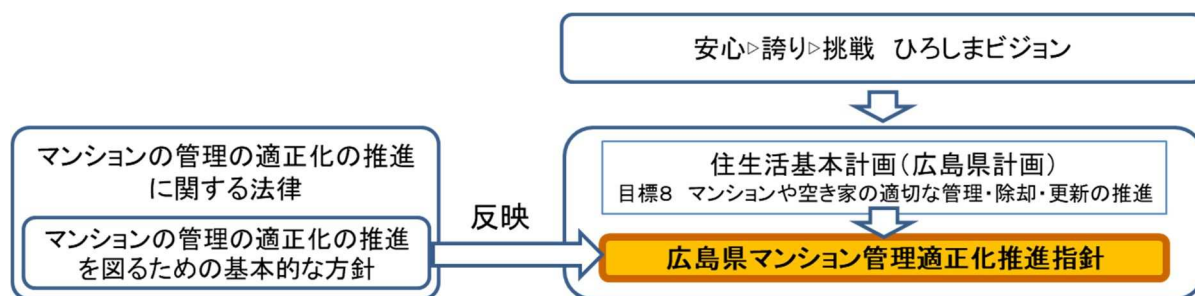
【マンション管理の適正化に向けた3つの基本的な考え方】

- 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

- ◇ 本県の総合計画「安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン」では、基本理念の「将来にわたって『広島に生まれ、育ち、住み、働いて良かった』と心から思える広島県の実現」を基に、「県民一人一人が「安心」の土台と「誇り」により、夢や希望に「挑戦」しています～仕事も暮らしも。里もまちも。それぞれの欲張りなライフスタイルの実現～」を目指す姿としています。
- ◇ また、将来にわたり発展し続けるため、本県の強みである「都市と自然の近接性」を最大限生かした、自然豊かで心身が癒される適切な分散と、イノベーションを創出する知の集積や集合をうまく組み合わせ、それらを思いのままに行き来できる適散・適集な地域づくりを進めることとしており、住生活基本計画（広島県計画）では、その実現に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現を図ることとしています。
- ◇ このため、都市居住において重要な居住形態であるマンションストックについては、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姿として掲げ、3つの基本的な考え方を踏まえながら、その実現に向けて取り組んでいきます。

2 位置付け

- ◇ この指針は、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、マンション管理適正化法第3条第1項に基づく国の「マンション管理の適正化の推進を図るため基本的な方針（以下、「国基本方針」という。）」を反映し、県内地方自治体が行うマンション管理の適正化に関する取組の指針となる事項等を定めるものとします。



3 取組期間

- ◇ 取組期間は、令和4年7月から令和13年3月（令和12年度末）までとします。
- ◇ なお、概ね5年ごとに住生活基本計画（広島県計画）の変更等、本県における社会経済情勢の変化や住宅事情を踏まえて必要な変更を行います。

4 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

(1) 管理組合等による自律的で適切な管理の促進

- ◇ マンションは私有財産であり、マンションの管理組合は区分所有法や管理規約等に基づき、自律的に適切な管理を行う必要があります。また、国のマンション標準管理規約において、理事会は業務執行の決定や理事の職務執行の監督等の職務を行うとされています。
- ◇ 管理組合が自律的で適切な管理を行うため、理事会が設置されている場合には、マンションの管理規約に定められている職務に応じて理事会を定期的を開催するなど、適切に運営する必要があります。その一方で、マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多く、管理組合役員の輪番制が多いことや、多額の資金と調整等を要する大規模修繕工事を十数年に一回程度実施する等のマンション管理の実態を踏まえると、区分所有者のみで必要な対応をしていくことは担い手の確保や専門性の面で限界があります。こうした状況にある中、必要に応じてマンション管理士等の専門的知識を有する者に相談する、管理事務をマンション管理業者に委託する等、専門家の支援を受けることは、管理組合による主体性を持った適切な管理を持続的に行っていくうえで有効です。
- ◇ 地方公共団体においては、マンション管理組合によるマンションの自律的で適切な管理が行われるよう、マンション管理士制度の普及を図るとともに、マンション管理士等の専門的知識を有する者の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実や、管理組合等からの求めに応じた情報提供を適切に行う必要があります。

(2) 地方公共団体による適切な助言・指導等の実施

ア マンション実態調査の実施

- ◇ 地方公共団体がマンション管理適正化法に基づき、適正な管理が行われていないマンションに対し、適切な助言・指導を行い、マンション管理の適正化を図っていくためには、まず、管轄区域内のマンションの全数を把握したうえで、各マンションの管理状況の実態調査を行う必要があります。
- ◇ 県では、平成24年度に全県を対象にマンション管理実態調査を実施し、県内のマンションの台帳を作成しており、この台帳を参考に、地方公共団体は

管轄区域内のマンションに対し、管理状況の実態調査を行うことが考えられます。

- ◇ 管理状況の実態調査については、第1段階として、管理組合等に対するアンケート調査によることが考えられます。アンケート調査を実施しても回答が得られない場合は、第2段階として、現地での外観目視調査や区分所有者へのヒアリング調査を実施する等の方法で調査を行い、区域内のマンションの全数の管理状況を把握に努める必要があります。
- ◇ なお、現地調査による実態把握にあたっては、マンション管理の専門家であるマンション管理士の団体と連携することで効率的な実施を図ることが期待できます。調査の財源として、国の支援制度（マンション管理適正化・再生推進事業（事業期間：令和4～6年度。以下同じ。））を活用することが可能です。
- ◇ 管轄区域内のマンション数が多く、一度に調査が難しい場合は、築年数・規模・地区ごとに実施年度を分けて調査する方法も考えられます。

イ 管理不全マンションへの対する助言・指導等の実施

- ◇ 管理組合が組織されていない、長期修繕計画に基づく修繕積立金が積み立てられていない等、管理が適切に行われていないマンションについては、管理計画認定制度の適切な運用や管理適正化に向けた情報提供だけでは改善を期待することができません。このため地方公共団体は、管理水準の低いマンションの把握及びマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導等を行う必要があります。
- ◇ 助言・指導等を行ううえでは、助言等に至る流れや管理組合に求める具体的な措置等について記載された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（以下、「指導・助言ガイドライン」という。）」（令和3年11月）を参考にすることができます。
- ◇ なお、助言・指導等を行う際の判断の基準の目安については、国の目安に地方公共団体が独自基準を追加することができます。国の「指導・助言ガイドライン」にも記載があるように、ハード面の状況を理由とした助言・指導等はマンション管理適正化法の趣旨ではありませんが、ハード面で適切な管理がされていない場合には、マンションの管理・運営等のソフト面においても適切な管理がなされていないことが考えられるため、助言・指導等の判断の目安として設定することが考えられます。
- ◇ このように、マンション管理適正化法に基づく助言・指導等は、主として管理水準が低いことが、建物の設備及び構造等のハード面に管理不全として顕在化することを防止する目的であることに留意しなければなりません。
- ◇ 国の目安には、管理組合の運営において理事会の開催に関する基準がありませんが、理事会は管理規約に基づき、業務執行の決定や理事の職務執行の監督等、区分所有者全員の代表的役割を担うものです。広島県が平成24年度に実施した「広島県マンション実態調査」では、「理事会をほとんど実施していない」との回答が約4パーセントありました。また、ハード面の管理不全

が見られた場合には、周辺環境への影響等を考慮し、原因となる管理運営上の問題を特定することを待たず、早期に助言等を行う必要があるものと考えられます。これらのことを踏まえ、独自の判断基準の目安として次の事項を追加することが考えられます。

(管理組合の運営)

- ・ 管理規約に定められている職務に応じて、理事会が定期的開催されていない（理事会が設置されている場合に限る。）

(長期修繕計画の作成及び見直し等)

- ・ 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急な点検及び修繕の必要性について、管理組合で検討するなどの対応がされていない

- ◇ これらの助言・指導と合わせて実施する、修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための専門家派遣等の支援については、国のマンション管理適正化・再生推進事業が活用できます。
- ◇ なお、管理不全が顕在化したマンションがそのまま放置され、周辺環境に著しく危険を及ぼす、又は衛生上有害な状態となるおそれがあると認められる場合には、建築基準法に基づき、特定行政庁において強制力を伴う措置を検討することも考えられます。特定行政庁以外の市については、所管の県建設事務所と情報交換を行う等、連携をして対応していくことも必要です。

ウ マンション管理計画認定制度の運用

- ◇ 地方自治体は、マンション管理適正化推進計画を策定することにより、管轄区域内において、適正な管理が行われているマンションの管理計画を認定することが可能となります。県及び市は、この制度を適切に運用し、マンションの管理水準の維持向上を促進するとともに、管理状況が市場において評価される環境の整備を図り、適切な管理に向けた管理組合の自律的な取組の誘導を図る必要があります。
- ◇ 管理計画認定制度については、国の認定基準に地方公共団体が独自基準を追加することができます。本県においては、県全体に甚大な被害を及ぼすと想定される南海トラフ巨大地震への備えや、近年の土砂災害の頻発等を踏まえ、主として防災面から次の基準を追加することが考えられます。

(耐震対策)

- ・ 耐震診断を実施していること。ただし、その結果が建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していない場合は、耐震改修工事の実施等について、管理組合の総会等で検討が行われていること（いずれも昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工されたマンションに限る。）

(土砂災害対策)

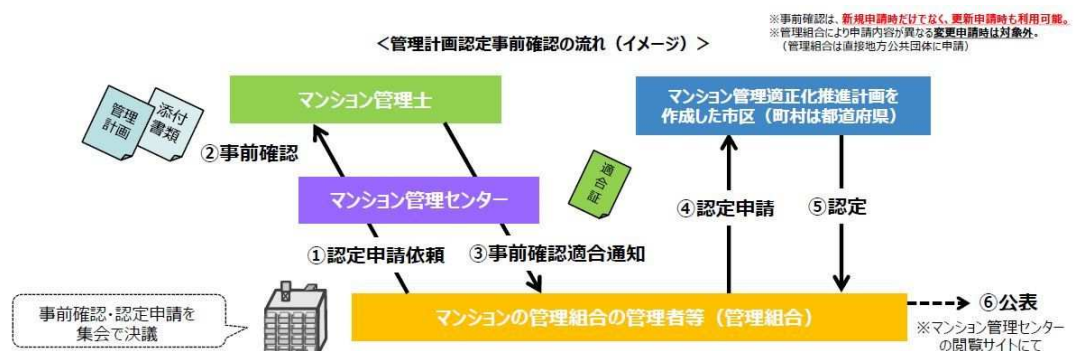
- ・ 土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討等が行われていること（「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）」第9条第1項の規定による土砂災害特別警戒区域の指定前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工されたマンションに限る。）

（防災対策全般）

- ・ ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること
- ・ 災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること
- ・ 県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

- ◇ マンション管理適正化推進計画の策定にあたっては、参考として国の「マンション管理適正化推進計画作成の手引き」（令和4年4月）が示されている他、管理計画認定制度の運用にあたっては、国において、認定基準の確認方法等を記載した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（以下、「管理認定ガイドライン」という。）」（令和3年11月）が策定されています。
- ◇ マンション管理計画の認定にあたっては、令和4年4月から公益財団法人マンション管理センターが管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を行っており、同センターが発行する事前確認適合証を活用することで、審査に係る事務的な負担を軽減することが可能です。ただし、変更認定申請については現時点では対応していないので、注意が必要です。（このサービスは、（公財）マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認し、認定基準を満たしていると考えられるものは同センターが事前確認適合証を発行するもの。）

<事前確認を活用した管理計画認定制度の流れ>



資料：国土交通省作成資料

- ◇ また、マンション管理計画の認定事務の一部を指定認定事務支援法人⁵に委託することも可能です。

⁵ 指定認定事務支援法人：マンション管理適正化法第5条の13に規定される、管理組合の管理者等から管理計画認定申請を受けた地方公共団体が、管理計画認定に関する事務の一部を委託することができる法人。

- ◇ 管理状況が市場において評価される環境の整備を図るための取組として、県や市は認定取得の有無について公表していくことが考えられます。
- ◇ 管理計画認定申請等に関して、マンション管理士等による管理組合等への相談体制の整備について、国のマンション管理適正化・再生推進事業が活用可能です。
- ◇ 管理計画認定を受けたマンションを取得等する場合において金利の引下げが受けられます。(住宅金融支援機構融資(フラット35, マンション共用部リフォーム融資))

エ 分譲時点からの適切な管理の確保

- ◇ マンションの分譲時点においては、管理組合の経験が浅いことから、管理のルール等が未制定であることや、適切な修繕積立金額が設定されていないなどの管理水準の不備等を認知することが困難であり、のちに管理不適正につながる可能性が懸念されます。
- ◇ 国基本方針では、「国においては、(中略)新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある」として、新築マンションを対象とした認定(予備認定)を運用しています。県及び市においても、この予備認定を管理計画認定制度と一体的に運用することで、全体としてマンションの適正な管理につなげていくことが可能となります。当該施策の周知啓発などの取組を実施し、分譲時点からの適切な管理を促進する必要があります。なお、予備認定を受けた新築マンションを取得する場合、住宅金融支援機構の【フラット35】の金利が引き下げられることとなっています。
- ◇ また、長期的に適切な維持保全を推進するために、長期優良住宅の認定取得に向けた周知啓発などの取組を実施することも考えられます。

(3) 維持修繕が困難な老朽マンション等の円滑な再生

- ◇ 維持修繕等が見込めない場合や、地震に対する安全性の向上等を実現するためにはマンションの建替えが必要となることがあります。マンションの建替えにあたっては、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などの課題を有することから、マンション建替円滑化法による、マンション建替組合の設立等、円滑な建替えを図るための制度について、区分所有者への周知等の中長期的に進める必要があります。

<マンション建替え円滑化法の概要等>

マンション建替円滑化法の概要

目的 (平成14年6月成立、同年12月施行、令和2年6月改正法成立・公布※)
 ※令和4年4月1日施行 (一部令和3年年12月20日施行)

マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

概要

マンション建替事業

区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により建替えを実施。
 ・事業者等が区分所有者等の同意を得たうえで、個人施行とすることも可能
 ・要除却認定を受けてマンション建替事業を実施することで、特定行政庁の許可により容積率緩和特例を受けることも可能

<除却する必要のあるマンションに係る特別の措置>

- 要除却認定 (耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー基準不適合による認定 ※1)
 国土交通大臣が定める基準に適合しないと認められるとき“除却が必要なマンション”として特定行政庁が認定
- 建替時の容積率緩和特例
 要除却認定を受けたマンションについて、建替え後に建設されるマンションにおける公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、特定行政庁の許可を受けて容積率を緩和

特定要除却認定 (耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性による認定 ※1) を受けたマンションの建替え等のための事業制度

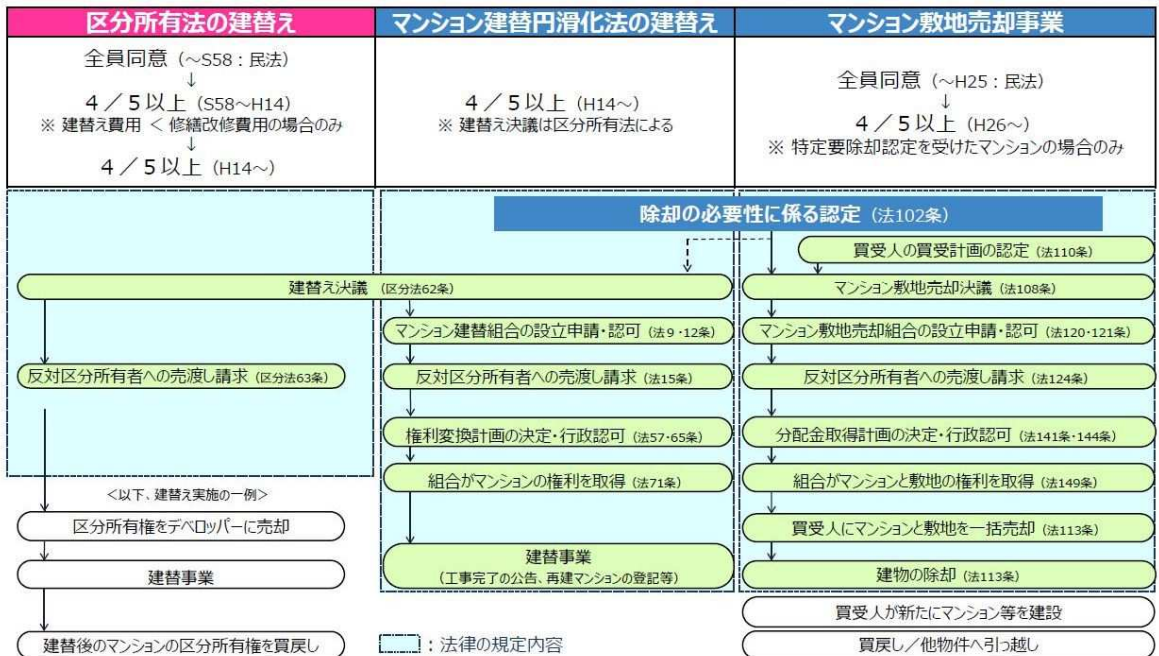
マンション敷地売却事業 …… マンションと敷地を一括でデベロッパーに売却。
 マンションの除却や代替建築物の提供等は買い受けたデベロッパーが実施。

敷地分割事業 ※2 …… 団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。
 分割後はマンション建替事業やマンション敷地売却事業等を実施。

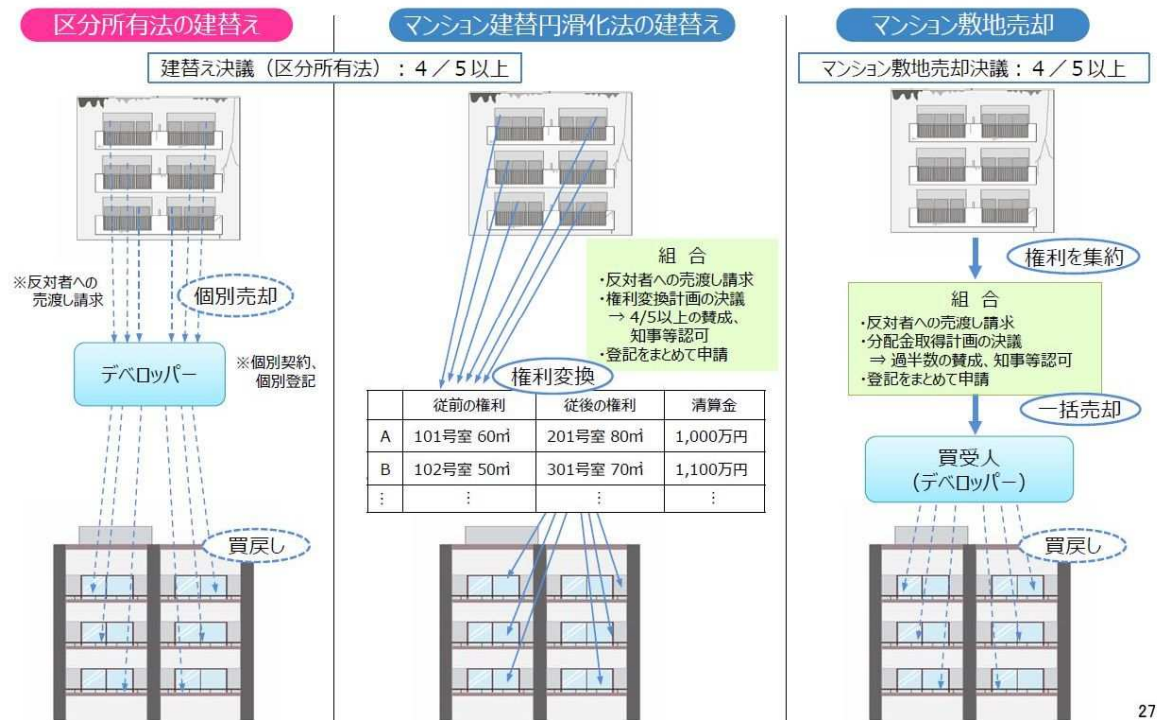
※1 現行は耐震性のみ。他の項目はR 3.12.20施行 ※2 R4.4.1施行

マンション建替円滑化法による制度概要

平成14年6月成立、同年12月施行 ※ マンション敷地売却事業は平成26年6月改正法成立、平成26年12月施行
 ※ 要除却認定基準の拡充、団地型マンションの敷地分割事業は令和2年6月改正法成立



※ 要除却認定を受けたマンションの建替え又はマンション敷地売却後にマンションを建設した場合には、容積率緩和の特例あり。



27

マンション再生手法の決議要件（法改正後）

態様	単棟マンション		団地型マンション	
	-		全棟	一部棟
改修	対象棟の 3/4 【区分所有法】 ただし、形状又は効用の著しい変更を伴わない場合 【区分所有法】 又は 耐震改修の必要性の認定を受けた耐震改修工事の場合 【耐震改修促進法】 過半数			
建替え	4/5 【区分所有法】	全体の 4/5 かつ各棟の 2/3 【区分所有法】	対象棟の 4/5 かつ全体の 3/4 【区分所有法】	
マンション敷地売却	全員同意【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 4/5【マン建法】	全員同意【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の 4/5【マン建法】	-	
団地における敷地分割	-	全員同意【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた棟の除却のための場合 全体の 4/5【マン建法】	-	

※ 特定要除却認定：耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落による除却の必要性の認定【マン建法102条2項1～3号】

32

資料：国土交通省作成資料

- ◇ さらに、地方公共団体は、マンション建替え円滑化法に基づく要除却認定制度により、容積率の緩和特例やマンションの敷地売却事業などを適切に運用し、再生円滑化を促進することが必要です。マンション建替円滑化法に基づく要除却認定制度の運用については、国の「要除却認定実務マニュアル」（令和3年12月策定）を参考とすることができます。

- ◇ また、国においてマンション建替え等に係る一般的と考えられる手順、合意形成の進め方、法律上の手続き等に関する基本的な指針として、各種マニュアル等が作成・公表されており、管理組合における具体的な検討に活用できます。

(国作成の各種マニュアル)

- ・ マンション建替えか修繕を判断するためのマニュアル
- ・ マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- ・ 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- ・ マンション建替え実務マニュアル
- ・ マンション耐震化マニュアル
- ・ 団地型マンション再生マニュアル
- ・ 耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン
- ・ 団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン



- ◇ 個別のマンション建替えについては、国や関係団体とも連携しながら、マンション管理組合にニーズに合った相談窓口の紹介等を行う必要があります。

<マンションの再生に関する相談窓口の例>

マンションの再生に関する相談窓口	
	<p>(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)</p> <p>一級建築士による電話相談後、建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談をご希望の方は、各都道府県にある弁護士会で、弁護士と建築士等による無料の対面相談(専門家相談)を受けることができます(体制が整った弁護士会から順次実施)。 ※事業者の方はご利用いただけません。</p>
<p>0570-016-100 / 03-3556-5147 電話受付 10:00~17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)</p>	
<p>独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構)</p>	<p>賃貸住宅の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートを委託(有償)することができます。問い合わせ先はUR都市機構のHPよりご確認ください。(https://www.ur-net.go.jp/produce/inquiry/index.html 内の「マンションの建替え・除却等に係るご相談窓口」をご参照ください。)</p>

資料：「マンションの再生はどのように進めるのか」(国土交通省作成パンフレット)

- ◇ マンション建替えに要する経費への支援については、法改正により拡充された要除却認定基準に適合する老朽化マンションが優良建築物等整備事業に追加(マンション建替えタイプ)されています。なお、この制度の活用にあたっては、各マンションが立地する自治体での補助制度創設が必要です。

5 県及び市町の役割

- ◇ 本県においては、マンション管理の適正化に向けた県全体の目標や指針を示し、広域自治体として、民間団体が実施する管理状況を評価する制度や地方公共団体が実施する管理計画認定制度のとの連携など、県全域に関する調整や、マンションの管理適正化や再生円滑化の先進的な事例収集や研究動向の把握及び市町と連携した普及啓発、市場の環境整備等に取り組みます。また、町が地域の詳細な実情を把握していることも想定されるため、必要に応じて県が所管する町域内のマンションに関する情報交換を実施するなど、県と町が連携しながらマンションの管理適正化の取組を実施します。

- ◇ 市においては、国基本方針やこの指針を参考として、積極的にマンション管理適正化推進計画を策定するとともに、各種施策に取り組む等、市の区域内のマンション管理の適正化の取組を実施します。
- ◇ 町においては、県が町域のマンションに対しての取組を実施する際に、必要に応じて、保有している当該町域内のマンションの情報を共有するなど、県と連携して当該町域内のマンションの管理の適正化の取組を実施します。

6 その他

- ◇ 国土交通省において、「マンション管理・再生ポータルサイト」(次ページ参照)が開設されており、マンション管理及び再生に関する制度の分かり易い説明や、各種リーフレット・資料、動画、リンク先等が掲載されています。
- ◇ 地方公共団体における施策の推進に係る基礎資料として参照できる他、マンション管理組合への制度の周知等にも活用することが可能です。

<マンション管理・再生ポータルサイト>



ライブラリー
Q&A
お役立ち情報
リンク集

マンション管理・再生ポータルサイト

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕、これらを実行する管理組合の運営が必要不可欠です。



更新履歴：2022.03.07 ライブラリーを更新しました。
「マンションの再生はどのように進めるの？」を掲載しました。

2022.03.03 ライブラリーを更新しました。
「マンション管理適正化法の改正概要」の動画を掲載しました。



マンション管理・再生は新時代へ

About

知っていますか？

2020年6月、マンションの管理・再生についての法律が改正されました！

- ★マンション管理に関する認定制度がスタート！
- ★マンションの再生手法が拡充！



お役立ち情報

INFORMATION

マンション管理に関するお役立ち情報

マンションの管理について、国土交通省では、各種ガイドライン等を作成・公開しています。ガイドライン等を参考に購入予定のマンションやお住まいのマンションの管理状況を確認してみましょう！※リンククリックでPDFが開きます。

- お住まいのマンションの管理規約の作成又は見直しをしたい
▼
- お住まいのマンションの長期修繕計画の作成又は見直しをしたい
▼
- 修繕積立金に関する知識を深めたい
▼
- 管理運営に外部専門家を活用したい（外部専門家である役員の適正な業務運営を担保するための措置の具体例を確認したい）
▼

マンション再生に関するお役立ち情報

- マンションの再生手法
▼
- マンションの建替え
▼
- マンションの敷地売却
▼
- マンションの再生手法の決議要件
▼
- マンションの再生に関するガイドライン
▼



第4章 施策及び取組

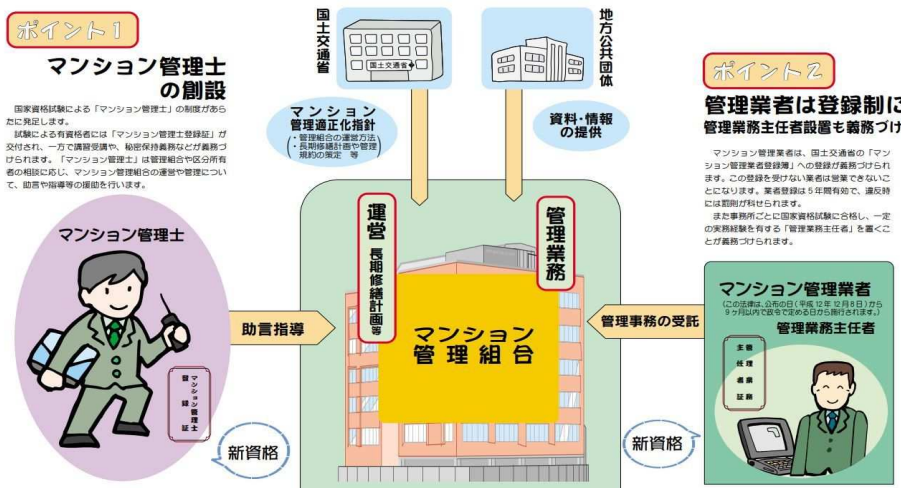
目指す姿の実現に向けた3つの基本的な考え方を踏まえ、3つの施策と7つの取組を設定し、県及び市町が連携して取り組みます。

施策1 マンションの適切な管理・維持修繕の促進

取組1 マンション管理士制度の普及

- ◇ 県内地方公共団体は、マンション管理組合の運営、建物構造の技術的問題等の管理に関して専門的な知識を持ち、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ことを業務とする「マンション管理士」制度について普及を進めることにより、マンションの適切な管理の促進を図ります。

<マンション管理士等、マンション管理適正化法に基づく専門家の位置付け>



(資料：国土交通省作成資料 (※平成12年のマンション管理適正化法の公布時のもの))

取組2 マンション管理に関する情報提供

- ◇ ひろしま住まいづくり支援ネットワーク⁶による住宅相談会や出前講座により、マンションの適正な維持修繕の必要性や、マンションを建替えるために必要な手続き等について、県民に周知します。

<ひろしま住まいづくり支援ネットワーク>

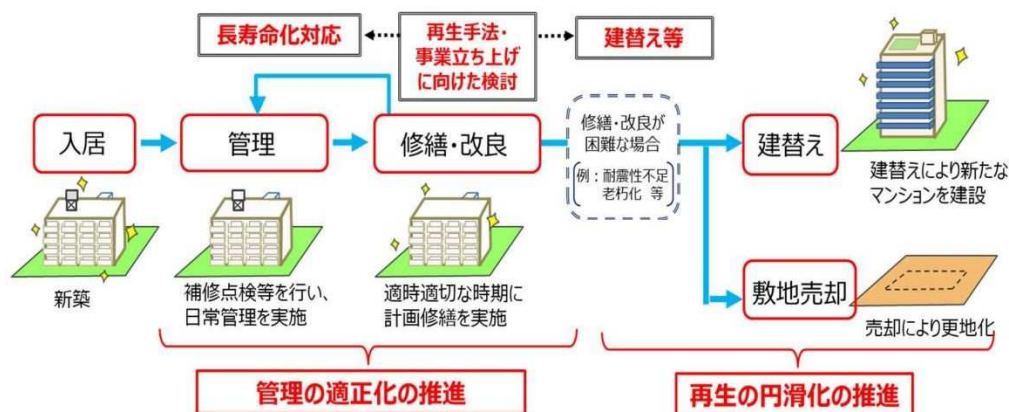
安心・安全の住まいづくりをめざして



⁶ ひろしま住まいづくり支援ネットワーク：※広島県等の県内自治体や関係団体により、住宅相談会（年1回）や出前講座（随時）を実施している（いずれも無料）。

- ◇ 県内地方公共団体は、関係団体と連携し、マンションの管理等の課題に応じた相談窓口の紹介や相談会の情報提供等を行うとともに、住宅金融支援機構の大規模修繕費用等に関する融資制度の情報提供を行います。

<マンションの適正な管理と再生のフローイメージ図>



資料：令和4年度住宅局予算概算要求概要（国土交通省）

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

- ◇ 県内地方公共団体は、マンション管理適正化法に基づき、必要に応じて助言及び指導等を行うとともに、マンション管理適正化推進計画を策定し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する等、マンション管理の適正化を図ります。

取組1 マンション実態調査の実施

- ◇ 県内地方公共団体は、管轄区域内のマンションについて、全数を把握したうえで、マンションの管理状況に関するアンケート調査を実施し、必要に応じて現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施し、管理状況の実態把握に努めます。
- ◇ 町は、町の区域で県が行うマンション実態調査に必要な協力を行います。

取組2 管理不全マンションへの助言・指導・勧告の実施

- ◇ 県内地方公共団体は、実態調査の結果、管理組合が適切に運営されていない等、適切な管理が行われていないマンションを把握した場合は、管理組合等に対して注意喚起やマンションの管理運営に関する知識の普及啓発を行うとともに、必要に応じて、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告を行います。
- ◇ 県内地方公共団体は、管理組合向けセミナーの開催等、管理組合に対する支援情報を提供します。
- ◇ 県の所管区域においては、助言・指導・勧告を行うにあたり、国基本方針別紙1に示された目安に加え、次の事項（下線部分）を判断基準の目安とします。（判断基準の目安の具体的内容は資料編（1）別紙1参照）

項目	助言・指導及び勧告を行う判断基準の目安
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない ・管理規約に定められている職務に応じて、理事会が定期的に開催されていない（理事会が設置されている場合に限る。）
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない ・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急な点検及び修繕の必要性について、管理組合で検討するなどの対応がされていない

取組3 マンション管理計画認定制度の運用

- ◇ 県内地方公共団体は、マンション管理適正化法第3章の規定による管理計画認定制度を地域の特性に合わせて適切に運用し、マンションの管理水準の維持向上を促進します。
- ◇ また、関係団体等と連携し、各団体窓口やホームページ、SNS、セミナー等を通じて管理計画認定制度の普及・啓発を行います。
- ◇ 県の所管区域においては、管理計画の認定を行うにあたり、国基本方針別紙2に示された認定基準に、次の事項（下線部分）を追加します。（認定基準の具体的内容は資料編（1）別紙2参照）

項目	管理計画認定の基準
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められていること ・集会（総会）が定期的に開催されていること
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていること ・管理規約にて次の事項について定めていること <ul style="list-style-type: none"> ①緊急時等における専有部分の立入り ②修繕等の履歴情報の保管 ③管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていること ・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 ・修繕積立金の滞納に適切に対処されていること
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されていること ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされていること ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること ・長期修繕計画において将来の一時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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること

項目	管理計画認定の基準
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿，居住者名簿が適切に備えられていること ・耐震診断を行っていること。ただし，耐震診断の結果，耐震性が不足している場合は耐震改修工事の実施について管理組合の総会等で検討が行われていること（旧耐震基準で建築されたマンションに限る。） ・土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について，管理組合の総会等において検討が行われていること（土砂災害特別警戒区域内に立地するマンションに限る） ・ハザードマップ等により，マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること ・災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること ・県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

取組 4 分譲時からの適切な管理の確保

- ◇ 県内地方公共団体は，国がマンション管理適正化推進センター（（公財）マンション管理センター）と連携しながら実施する，新築分譲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広く周知し，マンションの分譲時点の発足後間もない管理組合が，適切な管理を目指すよう意識醸成を図ります。

施策 3 マンション建替事業等の円滑な施行の促進

取組 1 マンションの建替え等に関する法制度の普及

- ◇ 県内地方公共団体は，マンション敷地売却事業等を活用した円滑な建替え・改修や再開発事業⁷による住宅団地の再生等，実施事例や制度内容の情報発信を行うことにより，制度の普及を図ります。
- ◇ 県内地方公共団体は，関係団体と連携し，マンションの改修，建替等の課題に応じた相談窓口の紹介等を行うとともに，住宅金融支援機構の融資制度の情報提供等を行います。

⁷ 再開発事業：都市再開発法第2条で定義される市街地再開発事業。

第5章 成果指標

計画期間中における、県の施策成果指標を次のとおり設定します。

項目	現状値	目標値
マンション管理適正化推進計画を策定した市町数（県が策定主体の町を含む。）	0市町（R2）	全市町（R7） （マンションが存在する市町（R3：15市町）に限る。）
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（県が策定主体の町に限る。）	60.0%（R4）	85.0%（R12）

(1) 町の区域内におけるマンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法第3条の2の規定による、町の区域を対象とした都道府県マンション管理適正化推進計画に該当する部分について、本指針の第1章から第4章までの記載の抜粋により示します。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

県が実施した、管轄区域内のマンション実態アンケートの結果より、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の現状値は60%であり、これを令和12年度には85%とすることを目指します。

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

県は、管轄区域内のマンションについて、全数を把握したうえで、マンションの管理状況に関するアンケート調査を実施し、必要に応じて現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施します。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

実態調査の結果、管理組合が適切に運営されていない等、適切な管理が行われていないマンションを把握した場合は、管理組合等に対して注意喚起や普及啓発を行うとともに、必要に応じて、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告を行います。

マンション管理適正化法第3章の規定による管理計画認定制度を広島県の地域特性に合わせて適切に運用し、マンションの管理水準の維持向上を促進します。

また、管理組合向けのセミナーの開催などの各種情報提供を行うなど、管理組合への支援を実施します。

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に関する事項

広島県の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、国のマンション管理適正化指針に基づくとともに、広島県の管轄区域内において広島県が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示します。

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

- ◇ マンション管理組合の運営、建物構造の技術的問題等の管理に関して専門的な知識を持ち、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ことを業務とする「マンション管理士」制度について普及を進めることにより、マンションの適切な管理の促進を図ります。

- ◇ ひろしま住まいづくり支援ネットワークによる住宅相談会や出前講座により、マンションの適正な維持修繕の必要性や、マンションを建替えるための手続き等について、県民に周知します。

6 計画期間

- ◇ 計画期間は、令和4年7月から令和13年3月までとします。
- ◇ なお、概ね5年ごとに住生活基本計画（広島県計画）の変更等、本県における社会経済情勢の変化や住宅事情を踏まえて必要な変更を行います。

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

◇ 町との連携

各町においては、地域の詳細な実情を把握していることも想定されるため、必要に応じて当該町域内のマンションに関する情報交換を実施するなど、広島県と町が連携しながらマンションの管理適正化の取組を実施します。

◇ 管理不全マンションの予防

マンションの分譲時点においては、管理組合の経験が浅いことから、管理のルール等が未制定であることや、適切な修繕積立金額が設定されていないなどの管理水準の不備等を認知することが困難であり、のちに管理不適正につながる可能性が懸念されます。

このため、国がマンション管理適正化推進センター（（公財）マンション管理センター）と連携しながら実施する、新築分譲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を実施し、マンションの分譲時点の発足後間もない管理組合が、適切な管理を目指すよう意識醸成を図ります。

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基準の目安

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基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。（下線部分は広島県が追加する基準を示します。）

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
- (3) 理事会が設置されている場合に、管理規約に定められている職務に応じて、理事会が定期的開催されていること

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

- (1) 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
- (2) 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急な点検及び修繕の必要性について、管理組合で検討されていること

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。（下線部分は広島県が追加する基準を示します。）

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
- (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三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

- (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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 耐震診断を実施していること。ただし、その結果が「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）」第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していない場合は、耐震改修工事の実施等について、管理

組合の総会等で検討が行われていること（いずれも昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工されたマンションに限る。）

- (3) 土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討が行われていること（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定による土砂災害特別警戒区域の指定前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工されたマンションに限る。）
- (4) ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること
- (5) 災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること
- (6) 県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

(2) マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）

国土交通省告示第千二百八十六号

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号。以下「法」という。）第三条第一項の規定に基づき、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定めたので、同条第四項の規定に基づき、公表する。

令和三年九月二十八日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

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

我が国におけるマンションは、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、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、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おり、国民の割以上が居住していると推計される。

その一方で、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、各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、多くの課題を有している。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、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低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては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る。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、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は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定め

るところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

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及び修繕の必要性を十分認識して、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。

2 国の役割

国は、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図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、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図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本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、地方公共団体が法第五条の二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一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

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（昭和三十七年法律第六十九号）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、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）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

PO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、

大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五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管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

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

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

1 マンション管理士制度の一層の普及促進

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、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、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知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、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が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在するケースが多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通

じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

附則

- 1 この告示は、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（令和二年法律第六十二号）の施行の日から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。

別紙一 法第五条の二に基づく助言，指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二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。

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，基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六 4 の都道府県等マンション管理適正化指針に即し，必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

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

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四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
- (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三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること

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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一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

(3) マンション標準管理規約, マニュアル, ガイドライン等

国土交通省のマンション政策全般に関するホームページにおいて、法改正情報の他、マンション管理やマンション建替えに係る各種マニュアル, ガイドライン, 支援制度, 統計データ等の多様な情報が掲載されている。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html



(掲載されているマニュアル, ガイドライン等の例)

- マンション標準管理規約
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
- 外部専門家の活用ガイドライン
- マンション建替えか修繕を判断するためのマニュアル
- マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- マンション建替え実務マニュアル
- マンション耐震化マニュアル
- 団地型マンション再生マニュアル
- 要除却認定実務マニュアル
- 団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン

(4) 広島県内におけるマンションの建替え事例

■ 事例概要

従前マンション名 (供給元)	井口鈴が台回地 K棟・L棟・M棟・N棟 (広島県住宅供給公社)	
所在地	広島県広島市西区井口鈴が台	
	建替え前	建替え後
建物建築時期	昭和45年(1970年)竣工	平成21年(2009年)竣工
敷地面積	8,307.82㎡	8,923.59㎡ (購地の一部購入)
延床面積	5,412.262㎡	18,129.27㎡
建物形状	階数・棟数	地上4階建 4棟
	構造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	K棟24戸・L棟24戸・M棟16戸・N棟16戸、計80戸
	間取り	3LDK
	各戸専有面積	約70㎡
建替え決議等	区分所有法第70条に基づく団地内建物の一括建替え決議	
事業手法	マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替事業 (組合施行)	
仮住居の確保方法	一律の補償費により各自の責任で確保 組合も斡旋協力 住宅供給公社の賃貸住宅も利用	
補助制度等の利用状況	住宅金融支援機構高齢者返済特別融資利用 事業推進資金用には全国市街地再開発協会の債務保証による民間借入	
建替えを必要とした理由	(1) 築後36年が経過し、経年に伴う物理的な老朽化のより、修繕費の負担が多くなっており、今後さらに修繕費用が嵩むことが予想されること。 (2) エレベータ設置、段差解消などのバリアフリー化と、住戸面積の拡充、電気容量のアップ、防犯性の向上などの陳腐化している次居住性能の改善のニーズが高い状況にあること。 (3) 修繕改修を実施していくよりも建替えの方が効率的に住環境の改善を実施することができるため。	

特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広島市のベッタタウンとして昭和45年に開発され、戸建住宅と共同住宅が計画整備された瀬戸内海が見渡せる南向き斜面の閑静な住宅地 ・ 分譲から27年目の回地管理組合設立以降、自主管理を行ってきた 																																	
建替えの経緯	<table> <tr> <td>平成9年</td> <td></td> <td>管理組合を設立</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td></td> <td>建替委員会設立</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>2月</td> <td>建替え推進決議可決</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>5月</td> <td>建替え計画委員会設立</td> </tr> <tr> <td>平成17年</td> <td></td> <td>コンサルタント、事業協力者選定</td> </tr> <tr> <td>平成18年</td> <td>8月</td> <td>建替え決議可決</td> </tr> <tr> <td>平成18年</td> <td>12月</td> <td>建替組合設立</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>3月</td> <td>建替組合設立認可</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>7月</td> <td>権利変換計画認可</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>8月</td> <td>解体・着工</td> </tr> <tr> <td>平成21年</td> <td>3月</td> <td>竣工</td> </tr> </table>	平成9年		管理組合を設立	平成14年		建替委員会設立	平成16年	2月	建替え推進決議可決	平成16年	5月	建替え計画委員会設立	平成17年		コンサルタント、事業協力者選定	平成18年	8月	建替え決議可決	平成18年	12月	建替組合設立	平成19年	3月	建替組合設立認可	平成19年	7月	権利変換計画認可	平成19年	8月	解体・着工	平成21年	3月	竣工
平成9年		管理組合を設立																																
平成14年		建替委員会設立																																
平成16年	2月	建替え推進決議可決																																
平成16年	5月	建替え計画委員会設立																																
平成17年		コンサルタント、事業協力者選定																																
平成18年	8月	建替え決議可決																																
平成18年	12月	建替組合設立																																
平成19年	3月	建替組合設立認可																																
平成19年	7月	権利変換計画認可																																
平成19年	8月	解体・着工																																
平成21年	3月	竣工																																
コンサルタント・事業協力者等	コンサルタント (株)都市生活研究所 事業協力 三菱地所(株)																																	

(マンション建替え協議会ホームページ内, 建替法による建替え事例より)

■ その他県外事例 (マンション再生協議会ホームページ内)



(5) 関係団体

ア 一般社団法人広島県マンション管理士会

広島県広島市中区橋本町3-23 第2浦田ビル404

TEL: 082-228-6581

<http://hiroshima-mankan.com/>



イ 一般社団法人マンション管理業協会 (中国四国支部)

広島県広島市中区中町9-12 中町三井ビルディング6F

TEL: 082-247-1830

http://www.kanrikyo.or.jp/outline/map_chuugoku_sikoku.html



ウ 公益財団法人マンション管理センター

東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL: 03-3222-1516 (代表番号)

<https://www.mankan.or.jp/>



エ マンション再生協議会

東京都千代田区三番町1番地5 石油健保ビル2階

((公社) 全国市街地再開発協会内)

TEL: 03-6265-6617

<http://m-saisei.info/>



(6) マンションの管理・建替え等に関する相談窓口等

ア 管理組合の運営，管理規約の内容、修繕計画について

公益財団法人マンション管理センター

TEL：03-3222-1516（代表）

<https://www.mankan.or.jp/about/access.html>

※ マンション管理適正化法におけるマンション管理適正化推進センター



イ マンション管理計画認定制度 相談ダイヤルについて

日本マンション管理士会連合会

TEL：03-5801-0858

<https://www.nikkanren.org/info/220418>

※ 原則として、相談者の地元の都道府県マンション管理士の相談員が対応。



ウ マンションの建替え，マンション敷地売却について

住まいのダイヤル（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

TEL：0570-016-100

<https://www.chord.or.jp/consult/mansion/index.html>

※ 住宅品質確保法における住宅紛争処理支援センター

※ 一級建築士による電話相談や、専門的な相談が必要な場合には弁護士・建築士による無料の対面相談も実施



エ マンションの建替え・除却等に係る相談について

独立行政法人都市再生機構

<https://www.ur-net.go.jp/produce/inquiry/index.html>

⇒上記ページ内の「マンションの建替え・除却等に係るご相談窓口」を参照。

※ 除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートを委託（有償）することが可能



オ 広島県マンション管理士の無料相談会について

一般社団法人広島県マンション管理士会

<http://www.hiroshima-mankan.com/service24502.html>

※ 広島県等が後援し、県内各所で定期的に無料相談会を実施している。



カ ひろしま住まいづくり支援ネットワークの住宅相談会，出前講座について

ひろしま住まいづくり支援ネットワーク（事務局：広島県住宅課）

TEL：082-513-4164

<http://www.hiroshima-sumai.com/>

※ 広島県等の県内自治体や関係団体により、住宅相談会（年1回）や出前講座（随時）を実施している（いずれも無料）。



キ ひろしま住生活月間実行委員会のマンション管理セミナーについて

ひろしま住生活月間実行委員会（事務局：広島県住宅課）

<https://www.city.hiroshima.lg.jp/soshiki/144/6288.html>



※ 広島県等の県内自治体や関係団体により、住生活月間に合わせて年1回セミナーを実施している（無料）。

(7) 支援制度等

ア マンション法改正に関する令和4年度予算要求等の概要

法改正の内容 【令和2年6月24日公布、2年以内施行】		令和4年度予算要求等
マンション管理適正化法	マンション管理適正化推進計画制度 地方公共団体(市・区等)は、国の基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成(任意)	◆ 推進計画作成のための地方自治体が行う マンション管理の実態調査を支援 【マンション管理適正化・再生推進事業】
	マンション管理計画認定制度 マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、適切な管理計画を有するマンションを認定	◆ 管理計画認定申請等に関して、 マンション管理士等による管理組合等への相談体制の整備を新たに支援 【マンション管理適正化・再生推進事業】 ◆ 管理計画認定を取得したマンションの取得等に対する 金利を引下げ 【住宅金融支援機構融資(フラット35、マンション共用部分リフォーム融資)】
	地方公共団体による指導・助言等 管理の適正化のために、地方公共団体は必要に応じて、管理組合に対し指導・助言等を実施可能	◆ 助言・指導等と合わせて実施する、 修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための専門家派遣等を支援 【マンション管理適正化・再生推進事業】
マンション建替円滑化法	要除却認定基準の拡充 除却の必要性に係る認定対象に、火災に対する安全性が不足するものや外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれがあるものを追加	◆ 建築士、弁護士等による マンション建替え・マンション敷地売却・敷地分割等の相談体制の整備を支援 ◆ 地方公共団体等が行う、 団地型マンション等の再生に向けた合意形成への取組を支援 【マンション管理適正化・再生推進事業】
	敷地分割制度の創設 要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設	<参考> ※令和3年度予算での対応 ◆ マンション建替えに要する経費への支援について、法改正により拡充された要除却認定基準に適合する老朽化マンションを対象に追加 【優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)】

※上記のほか、分譲時点で適切な管理計画が作成されているマンションの認定制度の創設、フラット35の金利引下げについて検討中。

資料：国土交通省資料

イ マンション法改正に関する令和4年度予算要求等の概要

○マンション管理適正化・再生推進事業<延長・拡充>

令和4年度概算要求額：270,000千円(1.34倍)
【事業期間】令和4年度～令和6年度

○本事業の事業期間は令和3年度までとされている。一方、令和4年4月には改正マンション法の全面施行が予定されており、改正法により創設・拡充された管理計画認定制度等を定着させていく必要がある。また、マンションへのEV充電器設置円滑化など、新たに生じている課題への対応も必要。このため、**事業期間を3年間延長するとともに、一部事業内容を拡充**する。



資料：国土交通省資料

2

ウ 住宅金融支援機構の融資制度等（マンション管理組合向け）

大規模修繕費用の積立や高経年マンションの建替費用の融資等

マンションすまい・る債

<https://www.jhf.go.jp/files/400352621.pdf>



マンション共用部分リフォーム融資

<https://www.jhf.go.jp/files/100011980.pdf>



マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html



(8) 広島県マンション実態調査 調査票 (例)

広島県 マンション実態調査 調査票

- ※ マンションの代表者の方（管理組合理事長）など、マンション全体について把握されている方がお答え下さい。（管理組合がない場合などは、管理会社の方がご回答下さい。）
- ※ 各設問では、特に指定がない場合は、該当する選択肢1つを選び、その番号部分に○をつけてください。「その他」に○をつけた場合は、（ ）内にその内容を具体的にご記入下さい。また、わからない場合は、空欄のまま、次の設問にお進み下さい。
- ※ ご回答頂いた内容について、ご回答者にお問い合わせ等をさせて頂く場合もございますので、その際はご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。
- ※ ご回答頂いた内容は、マンションの適切な管理・維持修繕に関する取組み等の基礎資料として活用し、行政目的以外に使用することは一切ございません。
- ※ ご回答頂いた調査票は、同封の返信封筒に入れ、令和●年●月●日（●）までにポストにご投函下さい。（切手は不要です）
〔理事会等での確認などにより、調査の回答に時間を要する場合は、上記投函日を過ぎてのご投函で構いませんので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。〕

【お問い合わせ先】

- この調査についてご質問等がありましたら、次の連絡先までお問い合わせ下さい。

広島県 土木建築局住宅課

- 〈担 当〉 住宅企画グループ
- 〈電 話〉 082-513-4164（ダイヤルイン）
- 〈担 当〉 ●●（フリガナ）
- 〈時 間〉 8：30～17：15（閉庁日を除く）

マンション名 (正式名称)			
所在地	〒 - 広島県		
管理組合名	※管理組合がない場合は管理会社又は代表者名をご記入下さい。		
T E L	- -	F A X	- -
E - mail			
回答者氏名			
回答者の 役職等	1. 管理組合理事長 2. 管理組合役員等 3. 管理会社社員 4. その他（ ）		

I. マンションの管理体制についてお尋ねします

問1 管理組合の有無についてお尋ねします。

- 1. 管理組合がある
- 2. 管理組合がない

※「2. (組合がない)」とお答えの方は
問3 (P.2) にお進み下さい。

※「1. (組合がある)」とお答えの方のみ、問2をご回答下さい。

問2 管理組合の活動についてお尋ねします。

(1) 管理者等及び監事を選任していますか。

- 1. どちらも選任している
- 2. 選任していない (管理者 ・ 監事) ※選任していない役職に○をつけてください

(2) 管理組合では、マンションに居住する方の名簿をお持ちですか。

- 1. 居住者すべての名簿がある
- 2. 賃借人以外の名簿がある
- 3. 把握していない (持っていない)

※1, 2とお答えの方のみ、(3)をご回答ください。

(3) お持ちの名簿は年1回以上の更新を行っていますか。

- 1. 年1回以上の更新を実施している。
- 2. その他 ()

(4) 管理組合の総会 (役員会・理事会等を除く) の開催状況はどうですか。

- 1. 年に数回は開催している
- 2. 年に1回は開催している
- 3. 数年に1回は開催している
- 4. 開催したことがない
- 5. その他 ()

(5) 役員会・理事会等の開催状況はどうですか。

- 1. 月に1回程度は開催している
- 2. 2ヶ月に1回程度は開催している
- 3. 数ヶ月に1回程度は開催している
- 4. 年に1回は開催している
- 5. ほとんど開催していない
- 6. 役員会・理事会等の組織がない

問3 管理規約についてお尋ねします。

(1) 管理規約はありますか。

- 1. ある
- 2. ない

→ ※「2 (ない)」とお答えの方は
問4 (P.3) にお進み下さい。

※「1 (ある)」とお答えの方のみ、(2)、(3) をご回答下さい。

→(2) 管理規約を改正したことがありますか。

- 1. 改正したことがある (直近の改正は、昭和・平成・令和_____年に行った)
- 2. 改正したことがない
- 3. 現在、改正を検討している

→(3) 管理規約で定める内容に、以下のことは含まれていますか。(複数選択可)

- 1. 緊急時における専有部分の立入りについて
- 2. 修繕等の履歴情報の保管について
- 3. 管理組合の財務・管理に関する情報の提供について

問4 マンションの管理費，修繕積立金についてお尋ねします。(わからない場合は，空欄のまま，次の設問にお進み下さい。)

(1) 管理費及び修繕積立金がありますか。

①管理費	1. ある 2. ない
②修繕積立金	1. ある 2. ない → 修繕積立金がない場合は 問5 (P.4) へお進みください。

(2) 管理費と修繕積立金は区分経理されていますか。

1. している 2. していない

(3) 修繕積立金の会計から他の会計へ充当されたことがありますか。

1. ある 2. ない

(4) 修繕積立金を滞納（3ヶ月以上）している住戸がありますか。

1. ある 2. ない

※「2 (ない)」とお答えの方は
問5 (P.4) にお進み下さい。

※「1 (ある)」とお答えの方のみ，(5) をご回答下さい。

(5) 直近の事業年度終了時点で，3か月以上の滞納額は年間で徴収予定の修繕積立金の1割以内ですか。

1. 1割以内である 2. 1割を超えている

(6) 管理費若しくは修繕積立金が滞納されていることで，マンションの管理に支障を生じていますか。

1. 特に支障は生じていない 2. 当面，支障は生じていないが，将来的に大きな問題となりそうである 3. 既に，管理に支障を生じている

Ⅱ. 日常のマンション管理についてお尋ねします

問5 日常のマンションの管理についてお尋ねします。

(1) 管理業務（事務・清掃など）はどのように行われていますか。

1. 全ての管理業務を管理会社に委託している
2. 一部の管理業務を管理会社に委託している
3. 管理組合が管理人を雇用して管理業務を行っている
4. ほとんど全ての管理業務を管理組合（居住者）自身が行っている

※「2（一部を委託）」とお答えの方のみ、(2)をご回答下さい。

それ以外の方は、問6（P.5）にお進み下さい。

(2) 管理会社に一部委託している業務内容について、あてはまるものすべてに○をつけて下さい。

1. 事務管理業務（管理費等の集金，予算決算案の作成，理事会等の運営支援等）
2. 管理員業務（外来者の受付，建物の簡易な点検等）
3. 清掃業務（共用部分の清掃，ごみ処理等）
4. 設備管理業務（エレベーター，電気，給排水衛生設備等の点検等）
5. その他（具体的にご記入下さい）

{

問6 あなたがお住まいのマンションの管理に関して、抱えている問題についてお尋ねします。

(1) 管理の問題について、あてはまるものすべてに○をつけてください。

<ol style="list-style-type: none">1. マンションの管理に対して無関心な居住者が多い2. 管理組合が機能していない3. 役員のなり手がいない4. 役員への負担が増大している5. 管理規約の細則等にマンションでの生活ルール（ペットの飼い方，楽器が演奏できる時間など）等が含まれていないなど，その内容が不十分である（または見直しが必要である）6. 長期修繕計画が整備されていないため，計画的な修繕が行われていない7. 修繕積立金が少なく大規模修繕の実施が出来るかどうか不安である8. 管理費が適切でないため，管理が十分に行えない9. 管理会社が契約どおり業務を履行しない10. 管理会社への委託内容が不明瞭である11. 管理費・修繕積立金の滞納者への対応が十分に行われていない12. 不特定の人が入りがあり，防犯面に不安がある13. 防災マニュアルが整備されていないなど，地震災害時などの防災面に不安がある14. 居住者に高齢者が増加し，スロープの設置などバリアフリーに向けた対応が必要になってきている15. 賃貸の住戸が増え，組合員ではない居住者が増加したため，マンション内の秩序が保たれていない16. その他 〔 〕

(2) 居住者間（コミュニティ）等の問題について、あてはまるものすべてに○をつけてください。

<ol style="list-style-type: none">1. ごみ出しやペットの問題など，生活ルールを守らない人がいる2. 居住者間のトラブル（騒音，ペット等）がある3. 居住者に高齢者が増加し，高齢者特有の問題（孤独死に対する不安など）が増えてきている4. 隣近所の居住者同士の付き合いが希薄で，マンション内のコミュニティが形成できていない5. 祭りなど地域イベントへの参加・協力等，地域住民との付き合いが希薄で，地域とのコミュニティが形成できていない6. その他 〔 〕

Ⅲ. 大規模修繕の取り組みについてお尋ねします

問7 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。作成している場合はその計画年数をご記入ください。

1. 作成している
(計画年数 _____ 年)
2. 今後作成する予定がある
3. 作成していない
4. わからない

※1. 作成しているを選択された場合のみ、問8～10にお答えください。それ以外の場合は問11 (P.7) へお進みください。

問8 長期修繕計画は、国土交通省作成の「長期修繕計画作成ガイドライン」に定められている「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていますか。

1. 準拠して作成している。
2. 準拠していない、わからない。

国土交通省 HP (長期修繕計画作成ガイドライン掲載ページ) →



問9 長期修繕計画の内容及びこれに基づく修繕積立金額について、総会等において決議されていますか。

1. 計画内容及び修繕積立金額について決議している。
2. 総会等で決議していない。

問10 長期修繕計画の見直しは7年以内に行われていますか。

1. 7年以内に行われている。(予定含む)
2. 7年以内ではないが見直している。
3. 計画作成後に見直しを行ったことはない。

問 11 大規模修繕工事の実施状況についてお尋ねします。(わからない場合は、空欄のまま、次の設問にお進み下さい。)

(1) これまでに大規模修繕工事を行いましたか。工事を行っている場合は、これまでに実施した工事の回数についてもご記入下さい。

(注) 大規模修繕工事とは、外壁、屋上、給排水設備などの共用部分の大規模な修繕・改修工事をいいます。

1. ある (これまでに_____回実施) 2. ない

※「2 (ない)」とお答えの方は
問 12 (P.8) にお進み下さい。

※「1 (ある)」とお答えの方のみ、(2) をご回答下さい。

(2) これまでに実施した大規模修繕工事のうち、直近の工事について実施年と工事種別をご記入下さい。

①工事实施年	昭和・平成・令和_____年										
②工事種別 (あてはまるもの全てに○)	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">1. 外壁の修繕工事</td> <td style="width: 50%; border: none;">6. 排水管の修繕</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">2. 鉄部塗り替え工事</td> <td style="border: none;">7. 電気・ガス設備の修繕</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">3. 屋上・屋根の防水・塗装</td> <td style="border: none;">8. エレベーターの修繕</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">4. 廊下・ベランダの防水</td> <td style="border: none;">9. 消防用設備の修繕</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">5. 給水管の修繕</td> <td style="border: none;">10. その他</td> </tr> </table>	1. 外壁の修繕工事	6. 排水管の修繕	2. 鉄部塗り替え工事	7. 電気・ガス設備の修繕	3. 屋上・屋根の防水・塗装	8. エレベーターの修繕	4. 廊下・ベランダの防水	9. 消防用設備の修繕	5. 給水管の修繕	10. その他
1. 外壁の修繕工事	6. 排水管の修繕										
2. 鉄部塗り替え工事	7. 電気・ガス設備の修繕										
3. 屋上・屋根の防水・塗装	8. エレベーターの修繕										
4. 廊下・ベランダの防水	9. 消防用設備の修繕										
5. 給水管の修繕	10. その他										

IV. マンションの防災・安全についてお尋ねします

問 12 消防用設備等の点検を実施していますか。

1. 実施している。
2. 実施していない。

問 13 災害時の避難場所を周知していますか。

1. 周知している。
2. 周知していない。

問 14 災害対応のマニュアルを作成・配布していますか

1. している。
2. していない。

問 15 ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていますか。

1. している。
2. していない。

問 16 年 1 回程度、定期的な防災訓練を実施していますか。

1. 実施している。
2. 実施していない。

問 17 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていますか。

(消防法第 8 条により防火管理者を定めなければならない場合 (= 居住者が 50 名以上の場合) に限る。)

1. している。
2. していない。

問 18 マンションの耐震性について、以下のうち当てはまるものを選択してください。

1. 昭和 56 年 6 月以降の建築基準法に基づく確認済証が交付されている。(新耐震基準に適合している。)
2. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に確認済証が交付されたが、耐震診断や耐震改修により地震に対する安全性を確認し、それを証する書類を保管している。(耐震診断基準に適合している。)
3. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に確認済証が交付され、耐震診断を行ったが、地震に対する安全性が確認できなかった。
4. 上記のいずれでもない。(昭和 56 年 5 月 31 日以前に確認済証が交付され、地震に対する安全性が確認されていない。)

問 19 マンションが自然災害に関する以下の区域内に立地していますか。(該当するものすべてに○をしてください。)

- 1. 土砂災害特別警戒区域 (通称：レッド区域)
 - 2. 土砂災害警戒区域 (通称：イエロー区域)
 - 3. その他 ()
- ※その他が複数ある場合は、お分かりの範囲ですべてご記入ください。

※「1」に該当された場合のみ
問 20 にお答えください。

問 20 以下のうち、該当するものはどれですか

- 1. 土砂災害特別警戒区域指定の原因となる土砂災害に対し、コンクリート製の壁などの防護措置を講じている (講じる予定を含む)。
- 2. 砂防ダム等が建設中で、土砂災害特別警戒区域の指定が解除される予定。
- 3. 上記以外。

V. マンションの概要等についてお尋ねします

問 21 マンションの建物概要についてご記入下さい。(わからない場合は、空欄のまま、次の質問にお進み下さい。)

① 竣工年月	昭和・平成・令和____年____月～昭和・平成・令和____年____月 (複数棟ある場合は最初と最後の棟の竣工年月)
②棟数	_____棟
③階数	地上_____階、地下_____階～地上_____階、地下階 (複数棟ある場合は最も高い階と最も低い階)
④構造 (あてはまるものすべてに○)	1. 鉄筋コンクリート造 (RC 造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) 3. 鉄骨造 (S 造) 4. その他 ()
⑤共用施設等 (あてはまるものすべてに○)	1. 駐車場 (_____台 (うち、機械式_____台)) 2. エレベーター 3. 管理室・管理事務所 4. 集会室・集会所 5. ピロティ

問 22 建物の用途、戸数（複数棟ある場合は合計）及び利用状況をお尋ねします。

(1) 建物の用途は次のどれですか。

1. 住居専用
2. 住居・商業併用（主に店舗・事務所等を併用）
3. 住居・工場等併用（主に工場・作業所・倉庫等を併用）

(2) 建物の全戸数（複数棟ある場合は合計）及びその内、分譲住宅等の戸数はいくつですか。

《建物の全戸数等について》

建物の全戸数（=①+②）	_____戸
住宅の戸数（①）	_____戸
住宅以外の戸数（店舗、事務所等）（②）	_____戸

《住宅のうち、賃貸されている住宅や空き家の戸数について》

住宅のうち、賃貸されている住宅の戸数（賃借人が居住）	_____戸
住宅のうち、空き家の戸数	_____戸

問 23 マンションの管理計画認定制度をご存じですか。（同封のチラシを参照してください）

1. 大まかな内容まで知っている
2. 聞いたことがある程度
3. 全く知らない

問 24 管理計画認定制度について、認定申請のご意向はありますか。

1. 認定申請したい
2. 知識や情報不足で判断しかねている
3. 申請するつもりはない（理由 _____）

質問は以上です。ご協力いただき、誠にありがとうございました。

※ 本調査票を返信用封筒にいれ、ポストにご投函下さい。（切手は不要です）

※ ご回答頂いた内容について、ご回答者にお問い合わせ等をさせて頂く場合もございますので、その際にご協力のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

広島県マンション管理適正化推進指針

令和4年●月（策定）

広島県（土木建築局住宅課）

〒730-8511 広島市中区基町10-52

TEL 082-513-4164（ダイヤルイン）

FAX 082-223-3551

E-mail dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp