

# 広島県マンション管理適正化推進指針の概要

## 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<sup>※</sup>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4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

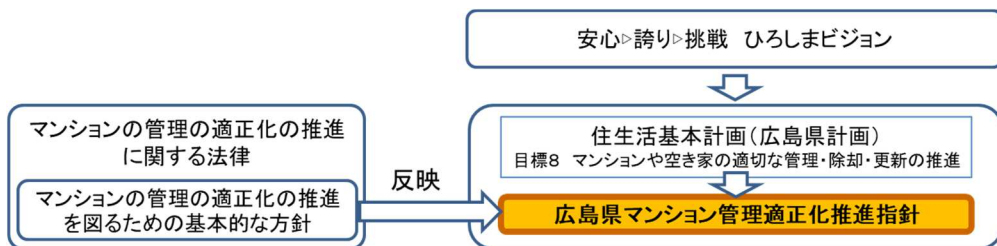
次の3つを基本的な考え方として、県及び市町が連携して取り組み、「広島県内のマンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られている。」ことを目指す。

#### 【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	理事会が定期的には開催されていない（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

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

【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"> <li>・管理者等及び監事が定められていること</li> <li>・集会（総会）が定期的に開催されていること</li> </ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されていること</li> <li>・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"> <li>①緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>②修繕等の履歴情報の保管</li> <li>③管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ol> </li> </ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされていること</li> <li>・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</li> <li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されていること</li> </ul>
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられていること</li> <li>・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。）</li> <li>・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）</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>