

三田市マンション管理適正化推進計画（案）

令和5年●月
三 田 市

【 目 次 】

第1章	目的と背景	・・・	P3
1	計画策定の目的		
2	計画策定の背景		
3	計画の位置づけ		
4	計画期間		
第2章	現状と目標		
1	マンションのストック状況	・・・	P4
2	マンションの管理の適正化に関する目標	・・・	P5
第3章	管理状況の把握と推進施策		
1	マンション管理の状況を把握するために講ずる措置	・・・	P5
	(1) 実態調査		
	(2) マンションリストの作成、更新		
2	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	・・・	P7
	(1) マンション管理実態の把握		
	(2) マンション管理計画の認定		
	(3) マンション管理の適正化を図るための助言・指導等		
	(4) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及		
3	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	・・・	P8
4	その他マンションの管理の適正化の推進に関する事項	・・・	P10
	三田市マンション管理適正化指針	・・・	P11

第1章 目的と背景

1 計画策定の目的

本市における分譲マンションは、令和5年（2023年）3月末現在で約8,800戸あり、市内世帯数の約2割が居住する主要な居住形態となっています。

現在、本市の築後35年以上が経過した高経年マンション（以下「高経年マンション」という。）は2棟（214戸）と少数ですが、今後、築年数が経過するとともに急激に増加していく見込みであり、建物や設備の老朽化や居住者の高齢化による管理組合の担い手不足などによる管理不全等の問題が懸念されます。

本計画は、市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とします。

2 計画策定の背景

全国の築40年以上のマンションは令和3年（2021年）末現在の115.6万戸から10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込みなど、今後、老朽化や管理の担い手不足が顕著にみられるマンションが急増する見込みです。

このような背景により「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「法」という。）」が令和2年（2020年）に改正、令和4年4月に施行されたことに伴い、法第3条の2において、地方公共団体は国で定める基本方針に基づき、マンションの適正な維持管理を行うために「マンション管理適正化推進計画」を策定することが可能となりました。

3 計画の位置づけ

本計画は、法において国が定める基本方針に基づき、マンション管理の適正化を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

4 計画期間

令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

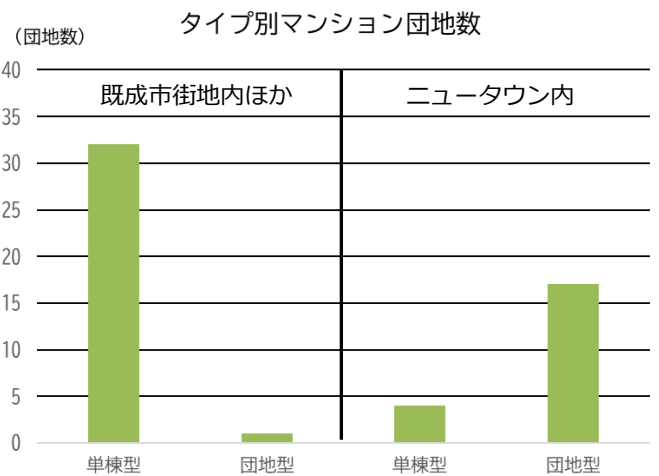
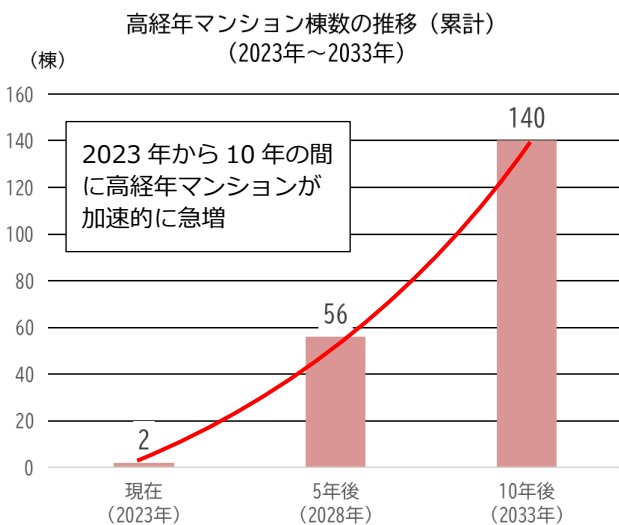
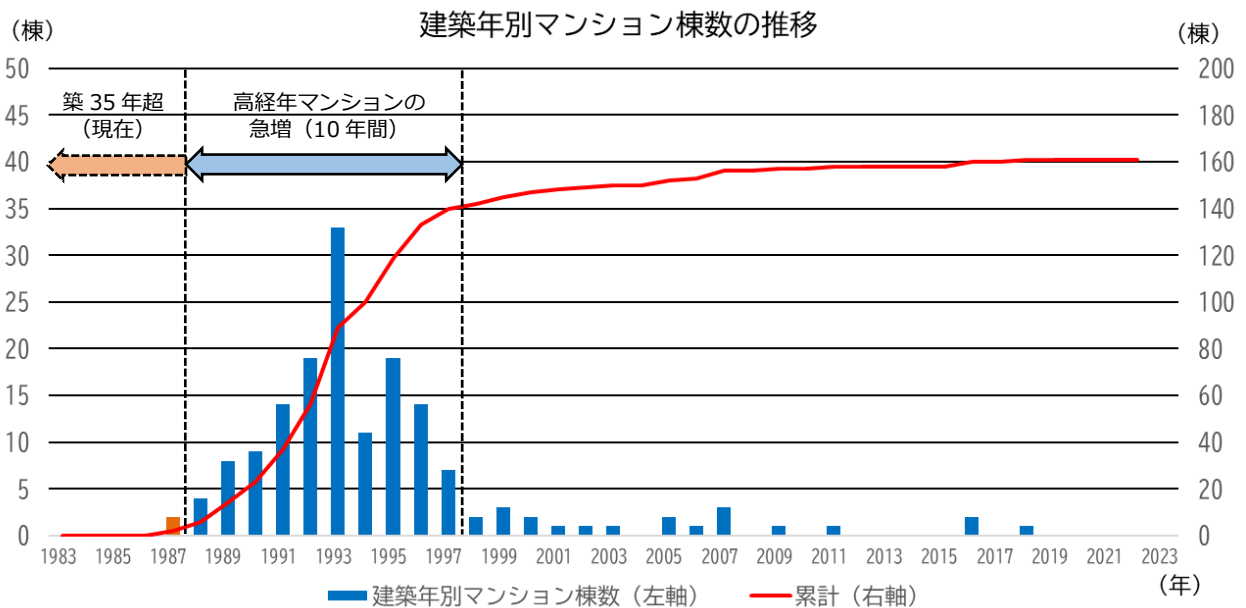


第2章 現状と目標

1 マンションのストック状況

本市におけるマンション戸数は、令和5年時点で161棟（8,782戸）であり、このマンションのうち高経年マンションは、現在の2棟（214戸）から5年後には56棟（3,435戸）、10年後には140棟（7,272戸）と、今後、10年間で急増することが予想されます。また、ニュータウンにおいて建設されたマンションの多くが複数棟により形成された団地型マンションとなっており、団地型マンションが市内の約8割を占めていることが本市の特徴です。団地型マンションの場合、複数のマンション棟や共用部（団地内通路や集会所等）といった管理組合が管理する施設が多い関係上、管理組合の運営維持や合意形成が複雑となることが懸念されます。

なお、これらのマンションは全て新耐震基準により建設されたものであり、一定の耐震性能を備えたマンションとなっています。



※ ニュータウン：フラワータウン、ウッディタウン、カルチャータウン

(資料) 三田市マンションストックリスト (令和4年4月時点)

2 マンションの管理の適正化に関する目標

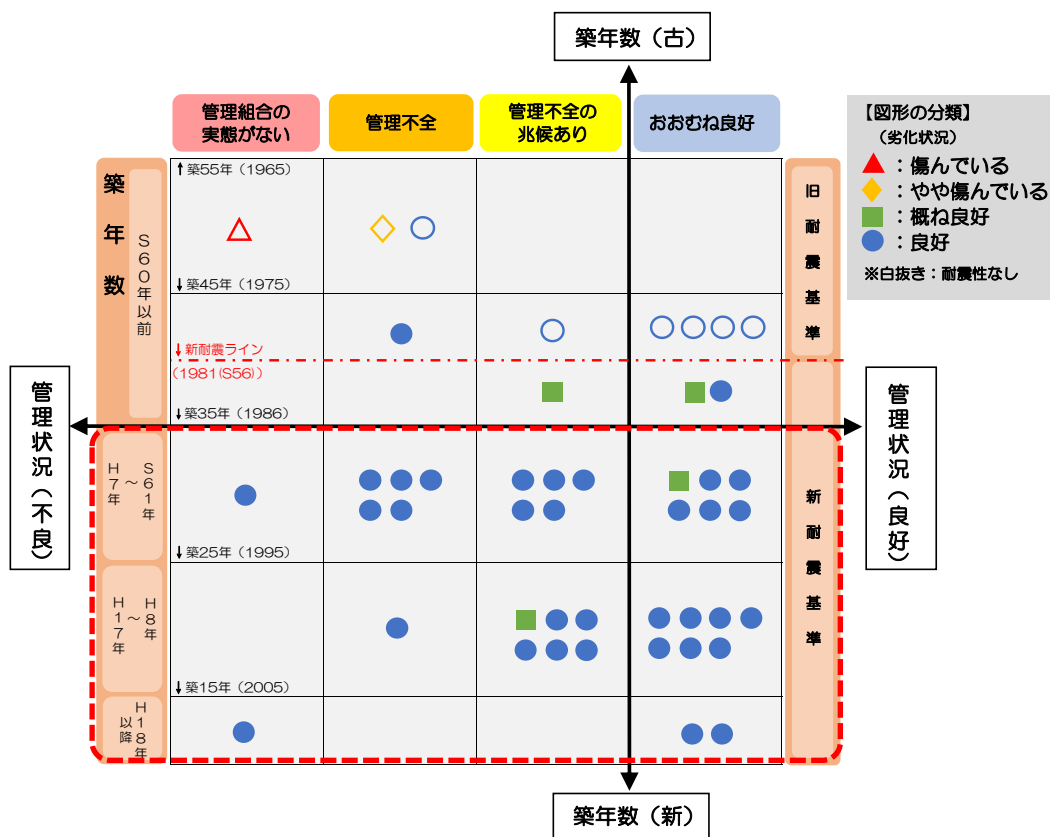
マンションの適正な管理は、管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、マンションは戸建住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置されると、自らの居住環境の低下のみだけではなく、外壁の剥落等による近隣住民等の生命・身体に危害を及ぼすなど、周辺の住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。そのため、マンション管理の適正化への取り組みを促すことは、公共性・公益性の観点からも重要であることから、管理組合による自主的な取り組みを重点においてマンション管理の適正化を推進します。

第3章 管理状況の把握と推進施策

1 マンション管理の状況を把握するために講ずる措置

(1) 三田市のマンションの状況について(兵庫県の実態調査からの予測)

兵庫県が「兵庫県マンション管理適正化推進計画」を策定する際に、令和2年に県内のマンション管理の状況を把握するための実態調査を実施した結果、マンション管理に関する実態は以下のとおりでした。



(参考) マンションの管理状況に関する判断基準

I 管理組合の実態がないマンション（すべてに該当）	
判断基準	<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・ 管理規約が存在しない
II 管理不全マンション（1つ以上に該当）	
判断基準	<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・ 管理規約が存在しない・ 管理費が修繕積立金の区分経理がされていない・ 修繕積立金が積み立てられていない
III 管理不全の兆候があるマンション（1つ以上に該当）	
判断基準	<ul style="list-style-type: none">・ 長期修繕計画が作成されていない・ 長期修繕計画の資金計画よりも修繕積立金が不足している・ 管理費等の滞納者に対して適切な対応がされていない
IV 管理がおおむね良好なマンション	
判断基準	上記 I～III に該当しないマンション

（出典）兵庫県マンション管理適正化推進計画

兵庫県の調査結果から、劣化状況が「傷んでいる」・「やや傷んでいる」となっているマンションは「築 45 年以上」かつ管理状況が「管理不全」や「管理組合の実態がない」となっているマンションでした。現状では、劣化していないマンションであっても、「管理不全」の状態が長期化することで、建物が劣化していく可能性が高いといえます。

本市におけるマンションは赤の点線内に分布し、兵庫県の調査結果と同様であると想定した場合、建物の劣化状況については、ほぼ全てのマンションで傷みはなく良好であると考えられます。しかし、管理状況について着目すると、約半数が「管理不全の兆候があるマンション」や「管理不全マンション」の状況であることが考えられます。

本市の現状が兵庫県の実態調査と同様の状態であるか調査するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することで、マンション管理状況の把握を行います。

(2) マンションリストの作成、更新

市内のマンション管理の状況を踏まえ、計画的にマンション管理の適正化を推進するため、所在地、建物名称、構造、建築時期、棟数、階数、住戸数等のほか、実態調査により把握した管理の状況に関する内容も含めたマンションリストの作成、更新を行います。

2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンションの管理水準の維持向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、管理組合による自主的な取り組みを誘導することが重要です。本市では、関係団体等との連携を図りながら、以下の施策に取り組みます。

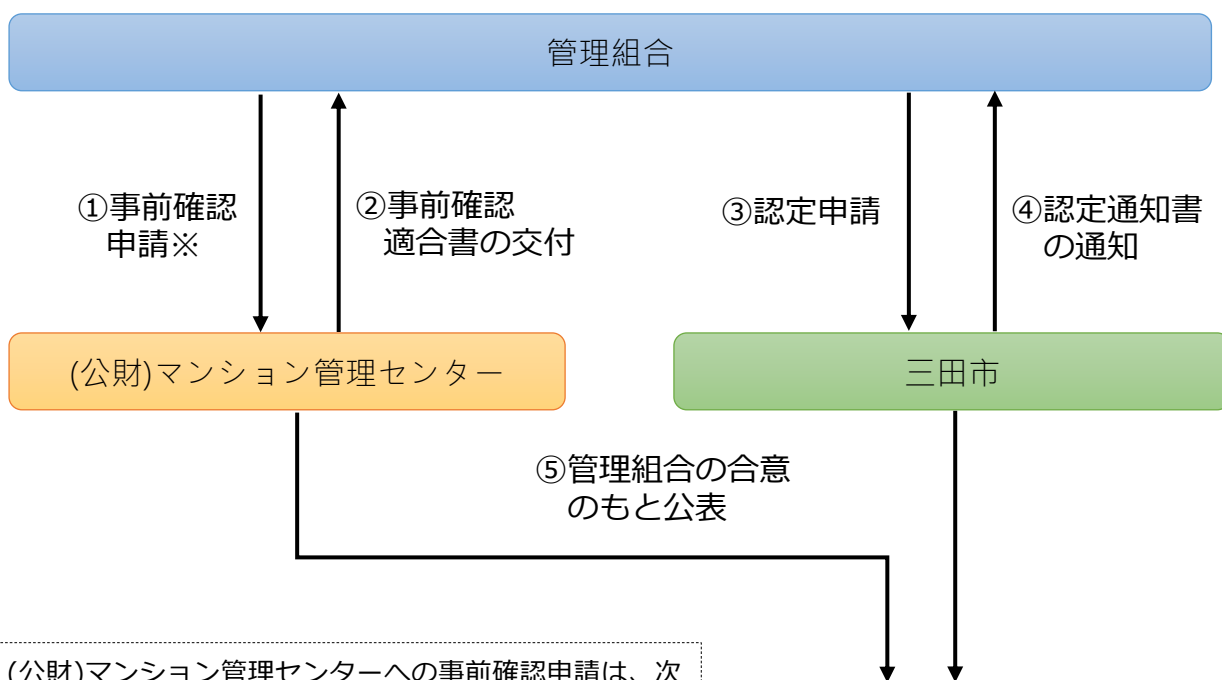
(1) マンション管理実態の把握

マンションの管理適正化の推進を図るためには、市内のマンション管理組合の活動やマンション管理の状況を把握することが重要です。そのため、アンケート調査等を実施し、管理組合の状況を含めた情報について蓄積するとともに、定期的にマンションの状況を把握するための調査を実施します。

(2) マンション管理計画の認定

管理計画認定制度の運用を図ることで、組合運営や長期修繕計画等における管理水準の維持向上が期待されます。それに伴って、認定マンションの市場評価の向上、また周辺の住環境の維持・向上にも寄与することも考えられます。なお、管理計画認定制度の運用にあたっては、認定審査事務を迅速かつ効率的に行うため、公益財団法人マンション管理センターが発行する「事前確認適合書」の提出を必須とします。

【参考】管理計画認定の申請フロー



※ (公財)マンション管理センターへの事前確認申請は、次の4パターンあります。

- ・マンション管理士に依頼
- ・マンション管理会社経由でマンション管理業協会に依頼
- ・日本マンション管理士連合会に依頼
- ・マンション管理センターに直接依頼



(3) マンション管理の適正化を図るための助言・指導等

管理組合に対して、マンション管理の適正化を図るための啓発や調査等を行い、管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、法第5条の2に基づき、マンション管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。

(4) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

① 市窓口・広報誌やホームページ等による普及・啓発

市窓口及びホームページ、広報誌等を活用して、マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知などを行い、マンションの管理適正化に関する普及・啓発を進めます。

② マンション管理セミナー等の開催

一般社団法人兵庫県マンション管理士会などと連携して、マンションを適正に管理するための管理組合の運営や維持管理の問題などの解消や興味、関心を高める機会となるマンション管理セミナーや無料相談会を開催します。

3 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

本市における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である「三田市マンション管理適正化指針」は、国のマンション管理適正化指針に準じた内容とします。本指針は、管理組合が自らマンションを適正に管理するために留意すべき事項として示すもので、参考資料に全文を掲載しています。

なお、管理不全マンションに対する助言、指導の判断基準やマンション管理計画の認定基準については下表のとおり定めます。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じて三田市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。

(1) 助言、指導等を行う際の判断基準の目安

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1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) 管理計画の認定基準

①管理組合の運営
<ul style="list-style-type: none">・ 管理者等が定められていること・ 監事が選任されていること・ 集会在年1回以上開催されていること
②管理規約
<ul style="list-style-type: none">・ 管理規約が作成されていること・ 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・ 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">・ 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・ 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・ 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
<ul style="list-style-type: none">・ 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・ 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・ 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・ 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・ 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定額でないこと・ 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">・ 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・ 三田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

4 その他マンションの管理の適正化の推進に関する事項

(1) 兵庫県及び近隣自治体との連携

マンションの適正管理にあたっては、兵庫県や近隣自治体と、適宜、情報共有や連携を図りながら、マンション管理の適正化に向けた施策を推進します。

(2) 予備認定の普及・啓発

マンションの適正な管理を推進するためには、既存マンションを対象とする管理計画認定制度に加えて、新築マンションの分譲時から適切な管理規約等が作成されることが重要となります。そのため、公益財団法人マンション管理センターにより、令和4年4月に新築分譲マンションの管理規約及び長期修繕計画の案の内容を予備的に認定する仕組み（予備認定）が創設されました。

今後、市内の新築分譲マンションにおいても適正な管理規約等の作成を推進するため、予備認定についての普及、啓発を行います。

三田市マンション管理適正化指針（案）

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となり、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、マンションの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必要と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推進のために管理組合が留意すべき基本事項

(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が肝要である。

また、管理費等の対応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ことが重要である。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) 長期修繕計画の策定及び見直し等

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。

長期修繕計画の策定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、建築後相当の期間を経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である。

(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ことが必要である。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関する理解を深める必要がある。

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重要である。

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基本的事項

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ことが必要である。

