

# 広島市マンション管理適正化推進計画【概要版】

## 第1章 計画の目的等

### 1 計画の目的

本計画は、適切に管理されていない老朽化したマンションによる周辺環境への被害の発生を防止するため、マンション管理の適正化に関する施策の方針、内容等を定め、マンション管理の適正化を推進することを目的とします。

### 2 計画の位置付け

本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」といいます。）第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画として策定します。

また、本計画を「第6次広島市基本計画」を上位計画とするマンション管理適正化推進に関する部門計画として位置付けます。

### 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。

### 4 対象区域

本計画の対象区域は、広島市全域とします。

### 5 対象とするマンション

本計画の対象とするマンションは、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（分譲マンション）とします。

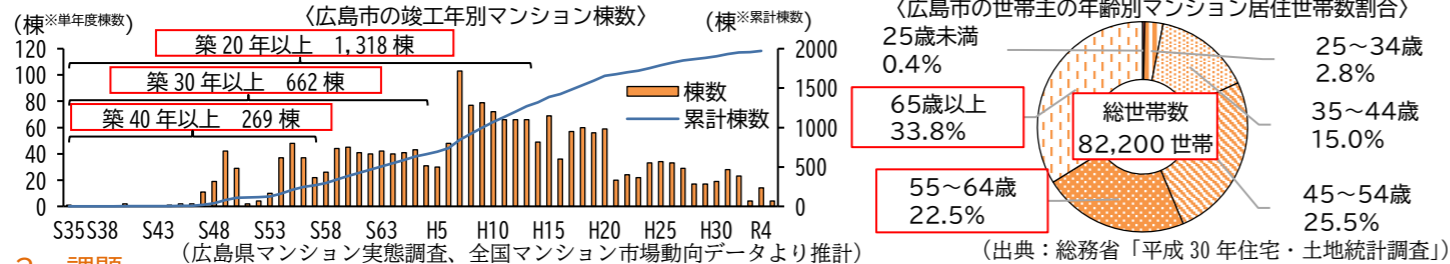
## 第2章 マンション管理の現状と課題

### 1 現状

広島市においてマンションは、平成30年時点における全世帯のうち16.6%の世帯が居住しているのものであるとともに、その割合は年々増加傾向にあり、重要な居住形態であるといえます。

マンション棟数を築年数別にみると、築40年以上のマンションは令和4年度時点で約270棟となっており全体の1割を超えています。また、その数は今後20年間で約4.9倍となり、マンションの高経年化が進んでいくこととなります。

また、マンションの居住者については、世帯主が65歳以上の世帯の割合は平成30年時点で3割を超え、今後、更に高齢者の割合が増加すると考えられます。居住者の高齢化により相続等による空住戸化や転居等による賃貸住戸化が進行するとともに、マンション管理組合（以下「管理組合」といいます。）の担い手不足などによる管理機能の低下が懸念されます。



### 2 課題

#### (1) 建物の高経年化による管理の困難化

広島市においても、築年数が40年以上の高経年マンションが増加しています。高経年マンションは、外壁の補修や、給排水設備の更新など大規模な修繕工事が必要となりますが、そのためには、多額の費用や技術的・法律的な専門知識が必要になります。

ところが管理組合の中には、大規模な修繕工事のための長期修繕計画が作成されていないものや修繕金の積立が十分に行われていないものなど経済的な理由等から検討が進まないものがあります。

また、技術的・法律的な専門知識を十分持っていないものも多く、具体的な検討が進みにくいという状況にもあります。

#### (2) 居住者等区分所有者の高齢化による管理体制の脆弱化

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、マンションを適正に管理し老朽化させないための要となります。

しかしながら、高経年マンションにおいては、居住者等の区分所有者の高齢化や、相続等による空住戸化、転居等による賃貸住戸化の進行に伴い、区分所有者の管理への関心の低下や管理組合の活動を行う担い手の不足が生じてきているものがあります。

また、大規模修繕等のコンセンサスを形成していく上で欠かせない居住者等の区分所有者間でのコミュニケーションについても十分でないものがあります。

このように、高経年マンションにおける管理体制の脆弱化が懸念されています。

## 第3章 施策の方針と数値目標

### 1 施策の方針

広島市におけるマンションの管理に関する課題として、建物の高経年化による管理の困難化と居住者等区分所有者の高齢化による管理体制の脆弱化が挙げられますが、この「2つの古い」による課題が解決されることなく推移した場合、管理不全の老朽化マンションが生じ、周辺環境に危害を及ぼすことが懸念されます。

広島市において、将来、管理不全の老朽化マンションが生じた場合には、周辺環境へ危害が及ばないように各種施策を講じていく必要があります。そのため、今後の施策についても、今後、具体的に検討していく必要がありますが、本計画においては、まずは、「2つの古い」の下においても、管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、次に掲げるとおり、予防的な施策を計画的に実施することを施策の方針とします。

#### (1) 建物の管理の適正化への支援

マンションは建築後年数が経つほど修繕等の管理に多額の経費がかかるようになってくるとともに、修繕の方法や手続においても技術的・法律的に専門的な知識が必要となってきます。

そこで、大規模修繕等に関し住宅金融支援機構が実施している融資等の経済的な支援について管理組合が活用できるように周知するとともに、マンション管理士等の専門家と連携して、修繕等の管理に関する相談や現地を訪問しての継続的なアドバイスの実施など、建物を適正に管理し長く使い続けることができるよう、支援を行っていきます。

#### (2) 管理組合の適切な運営への支援

マンションが適正に管理されるためには、管理組合が十分に機能していることが必要ですが、意識、価値観、経済力等が異なる区分所有者で構成される管理組合は、その合意形成が難しい上に、構成員の高齢化により、その活動が停滞していくことが懸念されます。

そこで、管理組合の運営について、知識やノウハウを習得したり、情報を交換することができる場を設け、大規模な修繕などについても適時適切に意思決定できるように、マンション管理士等の専門家とも連携して、管理組合が自立的・継続的に運営できるための支援を行っていきます。

### 2 数値目標

マンションが適正に管理されるためには、管理組合において長期修繕計画が作成され、計画的に大規模修繕等が行われていく必要があるため、この長期修繕計画を作成している管理組合の割合を本計画における数値目標の指標とします。

数値目標の指標	現状 (令和4年7月末時点)	目標 (令和9年度末時点)
長期修繕計画を作成している管理組合の割合	69%*	75%

※令和4年度広島市マンション管理実態調査

## 第4章 施策

### 1 建物の管理の適正化への支援

#### (1) 管理計画認定制度の施行・周知<sup>新</sup>

ア 管理計画認定制度（マンション管理適正化法第5条の3に基づき管理組合によるマンションの管理に関する計画を本市が認定する制度をいう。以下同じ。）について、本市の認定基準を第5章のとおり定め、これにより適正であると認められる管理計画を認定し、マンションの管理水準の向上を図ります。

（認定を取得したマンションについては、住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資の金利優遇措置などの適用があります。）

イ 管理計画認定制度を周知するため、チラシの配布や本市の広報紙、マンション管理サイト等への掲載等を行い、制度の普及を図ります。

#### (2) 新築マンションを対象とした管理計画案認定制度（予備認定制度）の周知<sup>新</sup>

分譲事業者等が作成する新築マンションの管理計画案を公益財団法人マンション管理センターが認定する予備認定制度について、セミナー等を通じて周知します。

#### (3) マンション管理適正化法に基づく助言、指導及び勧告の実施<sup>新</sup>

適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行い、課題の改善を促します。

助言、指導及び勧告については、その判断基準の目安を第5章のとおり定め、これに基づき実施します。

#### (4) マンション管理士の派遣制度の創設<sup>新</sup>

マンションの管理に関する支援を必要としている管理組合に対し、アドバイザーとして専門家であるマンション管理士を派遣する制度を創設します。

#### (5) マンション管理無料相談会の周知

広島県マンション管理士会が管理組合による適正な管理を支援するため実施するマンション管理士による無料相談会について周知します。また、当該事業について、経費の補助を行います。

#### (6) マンションの耐震診断経費の補助

耐震性が不足するマンションを対象に、耐震診断経費の一部を補助します。

#### (7) マンション共用部分のリフォーム融資制度の周知

住宅金融支援機構がマンションの共用部分におけるリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用を無担保で融資する制度について、本市のマンション管理サイト等で周知します。

#### (8) 修繕積立金に関する支援制度の周知<sup>㊦</sup>

ア 住宅金融支援機構が国の認可を受けて、管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てを支援するため発行している債券（マンションすまい・る債）の活用について、本市のマンション管理サイト等で周知します。

イ 住宅金融支援機構が提供する、マンションの大規模修繕の工事内容に応じた平均的な費用や修繕積立金の負担額などを試算できるシステム（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～）の活用について、本市のマンション管理サイト等で周知します。

ウ 公益財団法人マンション管理センターが提供する、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の算出に係るサービスの活用について、本市のマンション管理サイト等で周知します。

### 2 管理組合の適切な運営への支援

#### (1) マンション管理セミナー・管理組合運営講座の開催

ア マンションの管理に関し有益な情報の提供を行うため、マンション管理士や弁護士等によるマンションの管理や維持保全、トラブルの解決方法等をテーマとしたセミナーを開催します。

イ 管理組合の運営について理解を深めるため、マンション管理士がグループディスカッション等も含めて分かりやすく説明する管理組合運営講座を開催します。

#### (2) 管理組合同士の情報交換等に係る交流会の開催<sup>㊦</sup>

自立的な管理を促進するため、管理組合が抱えている課題やその対応策等を共有し、課題解決のための情報交換等を行う「交流会」を開催します。

#### (3) マンション管理サイトの開設による情報発信<sup>㊦</sup>

管理組合及び区分所有者等によるマンション管理に係る自主的な取組を支援するため、本市においてマンションの管理等に役立つ情報を積極的に発信していくマンション管理サイトをインターネット上に開設し、本市の取組や管理の好事例等を紹介するなど、必要な情報が容易に入手できるよう環境整備に取り組みます。

#### (4) マンション管理相談窓口の周知

管理組合がマンション管理に関する相談を専門家等に容易に相談できるよう、本市のマンション管理サイトやパンフレット等において、住宅金融支援機構、マンション管理業協会、広島県マンション管理士会、広島県マンション管理組合連合会及び広島マンション管理支援機構などの相談窓口を周知します。

#### (5) マンション管理に関するガイドライン等の周知<sup>㊦</sup>

管理組合が大規模修繕等を円滑に行えるよう、国の長期修繕計画作成ガイドラインや住宅金融支援機構の大規模修繕の手引などのマンション管理に関する各種ガイドライン等を本市のマンション管理サイト等で周知します。

#### (6) マンションの居住者におけるコミュニティ形成に向けた取組の促進<sup>㊦</sup>

管理組合がマンションの居住者における良好なコミュニティを形成することを促進するため、コミュニティ形成につながる取組や支援制度を本市のマンション管理サイト等で紹介します。

#### (7) 管理組合に係るデータベースの拡充<sup>㊦</sup>

管理組合の状況に応じ適切な支援を行うことができるよう、管理組合に係るデータベースを拡充します。

（凡例：<sup>㊦</sup>…新規に取り組み施策 <sup>㊦</sup>…拡充して取り組み施策）

## 第5章 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針

管理組合によるマンション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準じて、管理組合によるマンション管理の基本的な考え方並びに本市が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理組合作成の管理計画を認定する場合の基準を次のとおり定めます。

### 第1 管理組合によるマンション管理の基本的考え方※項目のみ記載、詳細は素案参照

#### 1 管理組合によるマンション管理の適正化の基本的方向

#### 2 マンション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
- (2) 管理規約

#### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

#### (4) 管理組合の経理

#### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

#### (6) 発注等の適正化

#### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

#### (8) その他配慮すべき事項

### 3 マンション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 マンション管理の適正化のための管理委託に関する事項

### 第2 本市が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2に基づき本市が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基準の目安は、次に掲げる事項が遵守されていない場合とします。

#### 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1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

- (1) 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと
- (2) 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

### 第3 管理組合が作成した管理計画を本市が認定する場合の基準

マンション管理適正化法第5条の3に基づき本市が管理組合作成の管理計画を認定する管理計画認定制度を施行する場合の同法第5条の4第4号の基準は、次に掲げる事項のいずれにも適合することとします。

#### 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1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ど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又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3か月以上の滞納額が全体の1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又は見直しが7年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、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

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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること