

福井市 マンション管理適正化推進計画

令和6年度(2024) ◁ ▷ 令和14年度(2032)

- 1 計画の目的と位置づけ
 - 2 福井市マンション管理適正化推進計画
 - 3 分譲マンション管理実態調査
- 【参考】国のマンション管理適正化指針

令和6年3月
福井市

福井市マンション管理適正化推進計画

1 計画の目的と位置づけ

1) 背景と目的

現在、分譲マンションは、持ち家として重要な居住形態となっており多くの市民が居住しています。しかしながら、一つの建物を多くの人が区分所有しているため、共同生活に対する意識の相違、区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利関係の複雑さ、マンション管理に対する専門性など、維持管理をしていく上で多くの課題があります。

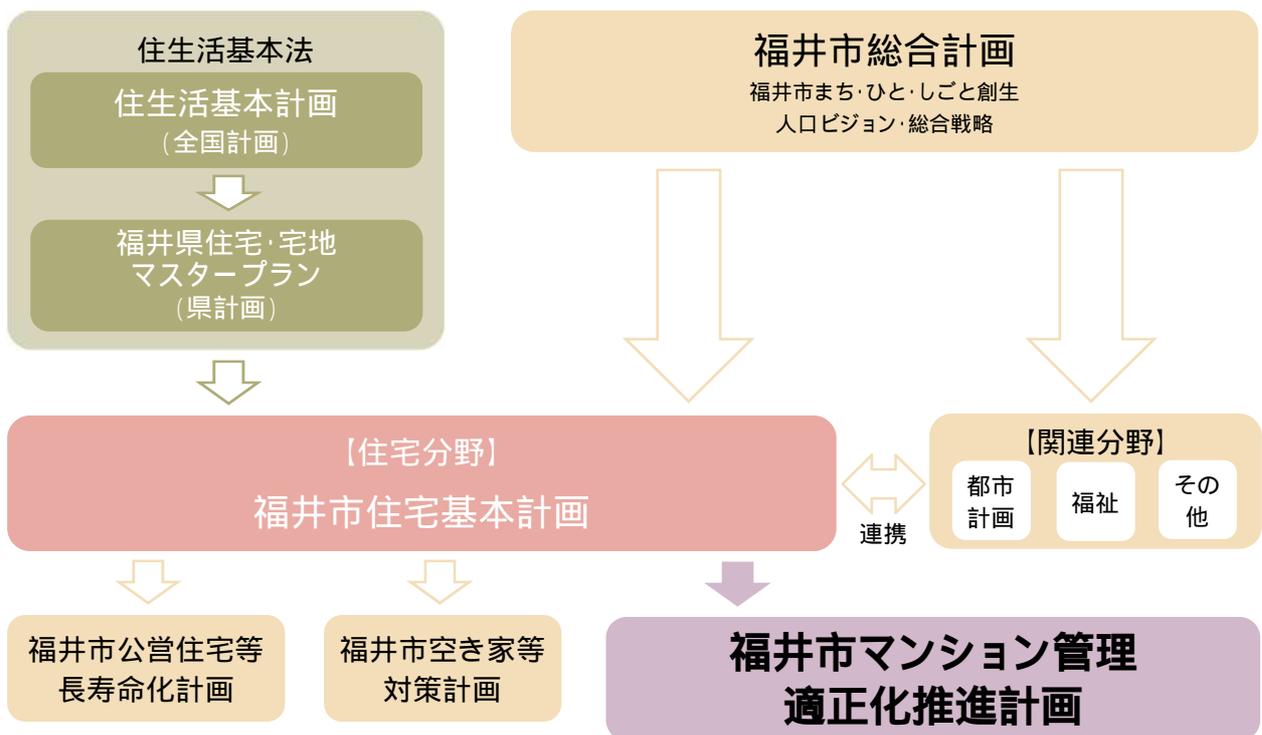
本市においても分譲マンション数は増加し続けており、今後、マンションの高経年化や区分所有者の高齢化などにより、管理の行き届かない分譲マンションが増加する恐れがあります。

こうした中で、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」)が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理組合の管理者等への助言・指導及び勧告、管理組合が作成した管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

これらを踏まえ、本市では分譲マンションの適正な管理の推進を図るため、「福井市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として、国の基本方針に即して作成し、「福井市住宅基本計画」のマンション政策に関する部門計画として位置づけます。



3) 計画期間

本計画は、福井市住宅基本計画の計画期間に合わせ、令和6年度から令和14年度までの9年間とします。なお、福井市住宅基本計画の見直し等に合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

4) 対象となるマンション

本計画の対象は、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とします。

【マンションの定義】

- イ 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 福井市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の規定のとおり、以下を定めます。

1) マンションの管理の適正化に関する目標

本市における分譲マンション数は、令和5年に実施したマンション実態調査の結果、107棟4,370戸あり、そのうち築40年以上のマンションは3棟110戸あります。10年後には、築40年以上のマンション戸数は約10倍の26棟1,085戸になり、20年後では約30倍の77棟2,934戸となります。今後、高経年のマンションが急増することを踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図ることに重点を置いて、分譲マンションの管理適正化を進めます。

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

本市においては、令和5年にマンションの管理状況を把握するための実態調査（以下、「福井市マンション管理実態調査」）を実施しました。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。今後も5年に1度程度を目安に、実態調査を行います。

- ・調査対象 : 福井市に所在する分譲マンション
- ・主な調査項目 : 基本情報（戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理組合及び管理業者の氏名・名称及び連絡先等）
管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等）
- ・調査方法 : 管理組合、管理業者あてに調査票を郵送
- ・調査期間 : 令和5年6月～9月

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

法律に基づき、マンション管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。なお、マンションの管理状況等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

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（福井市マンション管理適正化指針）に関する事項

福井市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、本市における分譲マンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

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

分譲マンションが適正に管理されないことによる様々な課題やマンション管理計画の認定制度等について、広報誌やホームページ等を通じて普及・啓発に努めます。

6) 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

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用します。

マンション管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。

認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受けますので、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

3 分譲マンション管理実態調査

1) 令和5年度実態調査の概要

調査の目的

国が示した「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」に基づきマンションの管理の適正化を図るため、市内のマンション管理の実態を把握し、本市のマンション政策の推進を図る必要があります。

そこで、市内のマンション管理組合の運営状況や建物などの管理状況を把握し、今後のマンション政策の基礎資料とすることを目的に、マンション管理について実態調査を実施しました。調査は、マンション管理組合とマンション管理業者へのアンケート調査により実施しています。

調査項目

- ・基本情報
- ・総会、理事会（役員会）の開催の頻度について
- ・管理規約の有無について
- ・管理費の徴収について
- ・修繕積立金の徴収について
- ・長期修繕計画の作成について
- ・大規模修繕工事の実施について
- ・その他（自由回答）

調査対象と調査期間

アンケート調査（マンション管理組合宛て）

- ・対象：109件
- ・時期：令和5年6月配布、令和5年7月31日 回答締切り
- ・方法：郵送により配布し、インターネット回答又はメール回答、郵送回答により回収
- ・回収状況：回収36件（回収率33.0%）未回答73件

現地調査

- ・対象：アンケート未回答の73件
- ・時期：令和5年8月上旬
- ・方法：現地訪問にてマンション管理業者を確認
- ・結果：マンション管理業者確認数68件 不明5件（うち2件は長屋）

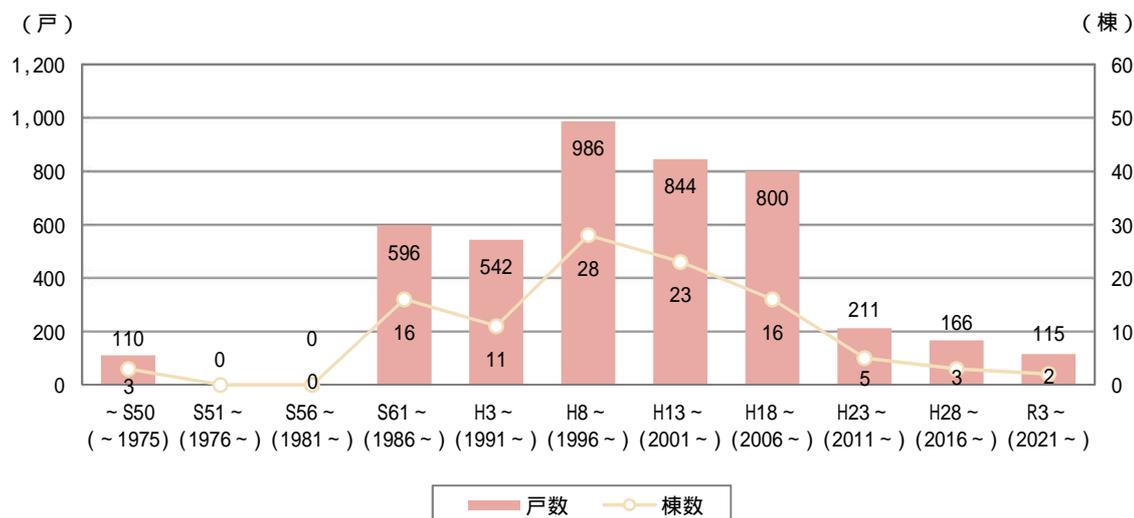
アンケート調査（マンション管理業者宛て）

- ・対象：長屋2件を除いた71件（不明3件は再度マンション管理組合宛て）
- ・時期：令和5年8月配布、令和5年9月15日 回答締切り
- ・方法：郵送により配布し、インターネット回答又はメール回答、郵送回答により回収
- ・回収状況：回収16件（回収率22.5%）
+ 回収状況：回収52件（回収率47.7%）

2) 実態調査の結果

市内分譲マンション棟数の推移

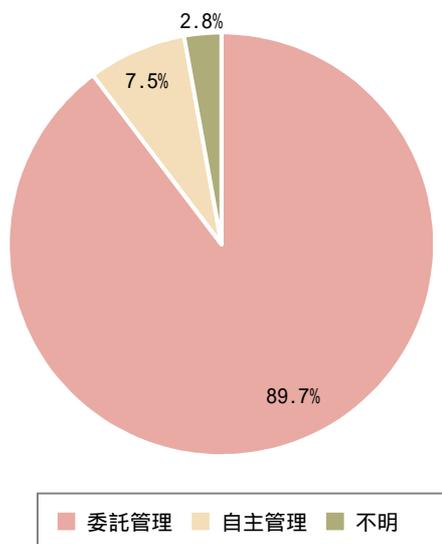
- ・本調査により特定された市内分譲マンション総棟数は107棟4,370戸
- ・築40年以上（昭和58年以前）の高経年マンションは全体の2.8%（3棟110戸）
- ・旧耐震（昭和56年以前）マンションは全体の2.8%（3棟110戸）



管理形態について

- ・委託管理が89.7%、自主管理が7.5%

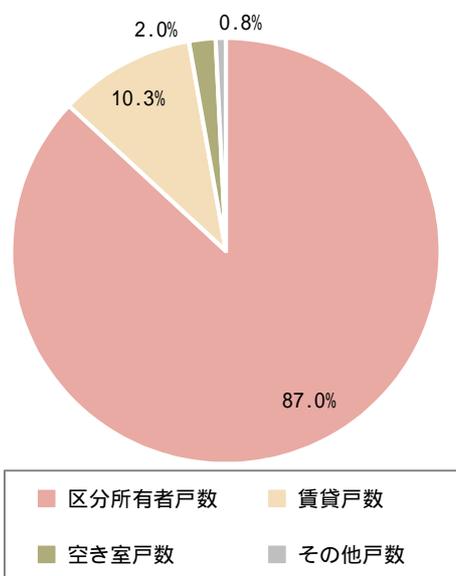
	委託管理	自主管理	不明	合計
回答数	96棟	8棟	3棟	107棟
回答率	89.7%	7.5%	2.8%	100%



居住世帯について

- ・区分所有者戸数が 87.0%、賃貸戸数が 10.3%

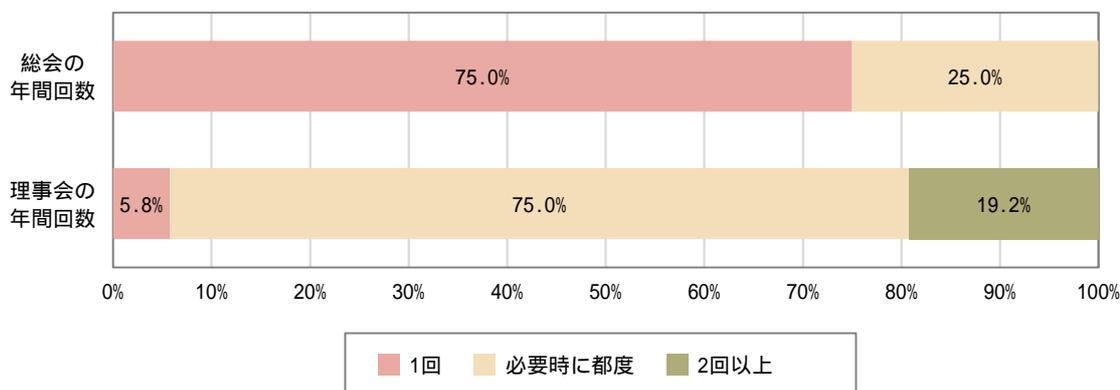
	区分所有者戸数	賃貸戸数	空き室戸数	その他戸数	合計
回答数	1,799 戸	213 戸	41 戸	16 戸	2,069 戸
回答率	87.0%	10.3%	2.0%	0.8%	100%



総会、理事会の開催頻度について

- ・総会は年 1 回、理事会は必要時に都度が多い

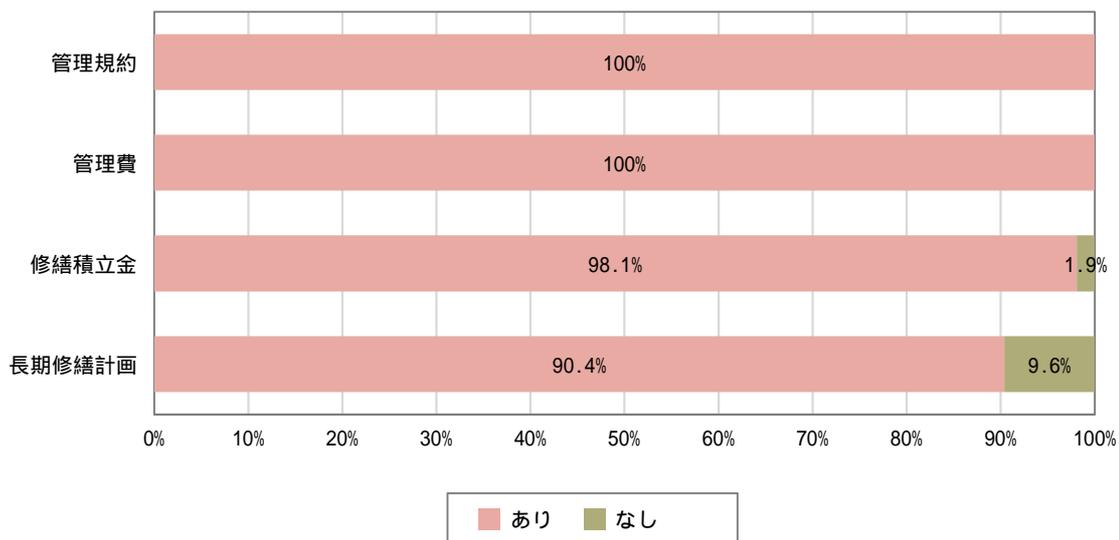
		年 1 回開催	必要時に都度	年 2 回以上開催	合計
総会	回答数	39 棟	13 棟	0 棟	52 棟
	回答率	75.0%	25.0%	0%	100%
理事会	回答数	3 棟	39 棟	10 棟	52 棟
	回答率	5.8%	75.0%	19.2%	100%



管理規約、管理費の徴収、修繕積立金の徴収、長期修繕計画の作成について

- ・管理規約、管理費の徴収は 100%あり
- ・修繕積立金の徴収は 98.1%、長期修繕計画の作成は 90.4%

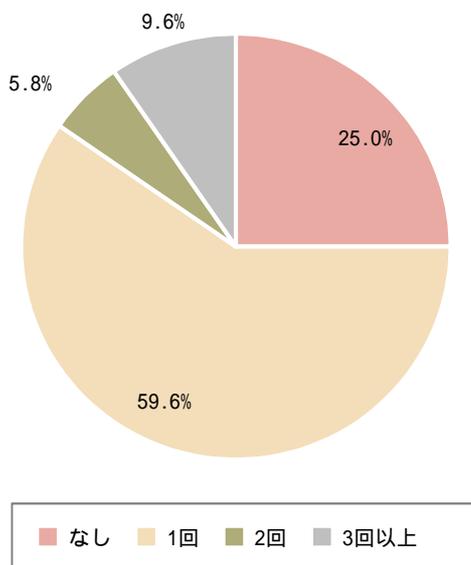
		あり	なし	合計
管理規約	回答数	52 棟	0 棟	52 棟
	回答率	100%	0%	100%
管理費の徴収	回答数	52 棟	0 棟	52 棟
	回答率	100%	0%	100%
修繕積立金の徴収	回答数	51 棟	1 棟	52 棟
	回答率	98.1%	1.9%	100%
長期修繕計画の作成	回答数	47 棟	5 棟	52 棟
	回答率	90.4%	9.6%	100%



大規模修繕工事の実施について

- ・大規模修繕工事の実施は1回が59.6%

	なし	1回	2回	3回以上	合計
回答数	13棟	31棟	3棟	5棟	52棟
回答率	25.0%	59.6%	5.8%	9.6%	100%



自由回答について

- ・管理組合長や会計を引き受けてくれる人がなかなか見つからない。
- ・住民の高齢化が問題となっている。
- ・電気代高騰や修繕費で管理費が増加し赤字になっており、管理費の増額が必要となってきている。
- ・修繕積立金などで管理会社とのトラブルが問題となっている。
- ・マンション維持管理について、大規模修繕工事や長寿命化工事などで助成金があると取り組みやすい。
- ・マンション管理の専門的知見がなく、相談先も分からない。
- ・専門家への相談（無料の相談会、専門家あっせんなど）や、他のマンション役員との情報交換会等を実施してほしい。

【参考】国のマンション管理適正化指針

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おいては、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、特に管理費の用途については、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っては、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、個人情報の取り扱いにあたっては、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り。）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必要がある。

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

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一分割以内であること
- 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