

佐賀市マンション管理適正化推進計画

令和5年4月

佐賀市

佐賀市マンション管理適正化推進計画 (計画期間：令和5年4月～令和10年3月)

令和5年4月1日

1 計画策定の背景と目的

佐賀市における分譲マンション(以下、「マンション」という。)は、市民の重要な居住形態の一つです。

一方で、マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有することから、区分所有者^{※1}等の共同生活に対する意識の相違、意思決定の難しさ、区分所有者の高齢化や賃貸化による管理能力の低下、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、マンションの管理には建築等の専門知識を要するものが多いことなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

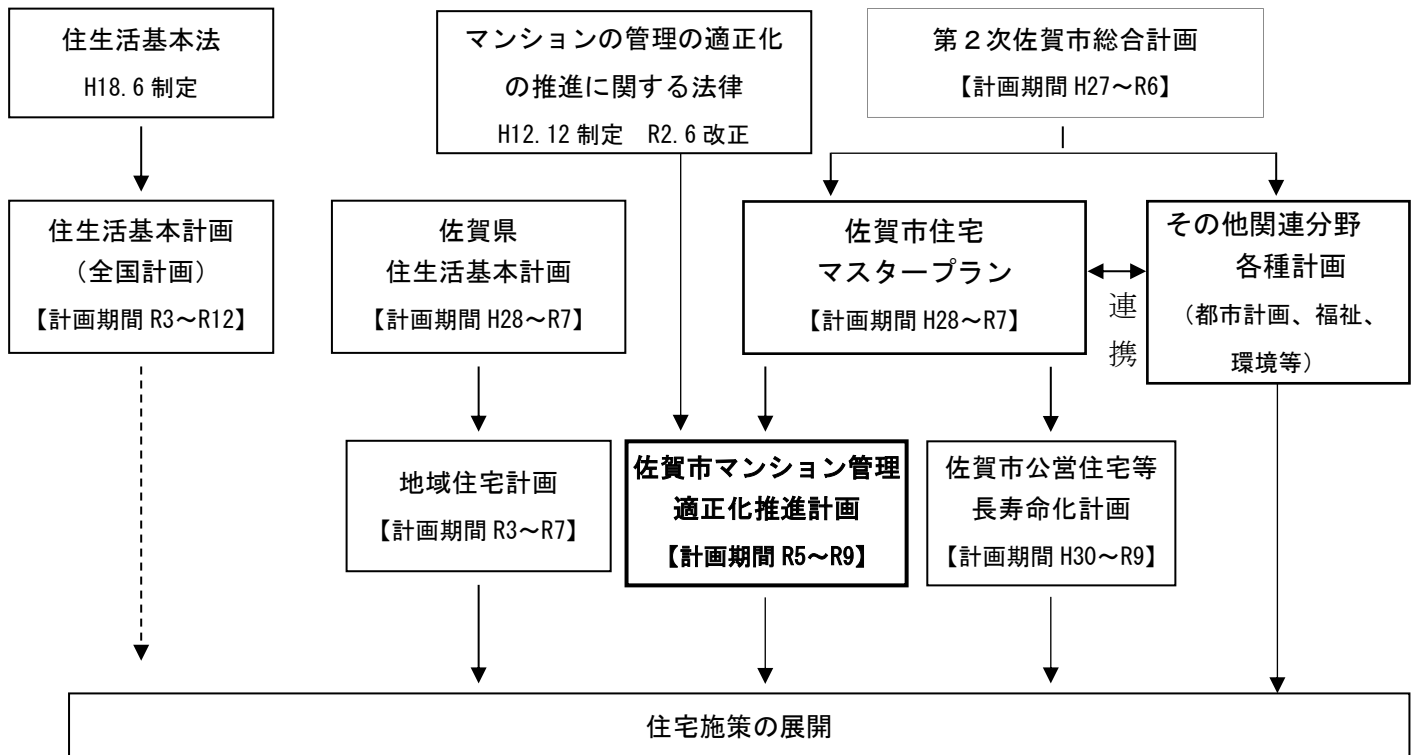
適切な修繕がなされないまま老朽化すると、居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、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」という。)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(任意)や、管理組合^{※2}への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度^{※3}等が新たに規定されました。

佐賀市においても、今後増加が見込まれる高経年マンションの管理不全の防止や、居住者の高齢化に伴う管理組合の役員不足・総会の運営や議決が困難になるといった課題等に対処するため、国が定める「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、「佐賀市マンション管理適正化推進計画」(以下、「本計画」という。)を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、国の法令に基づき策定し、第2次佐賀市総合計画を上位計画とし、佐賀市住宅マスタープランと連携・整合を図るよう位置づけます。



3 マンションの管理の現状

本計画の策定に先立ち、佐賀市内のマンションの管理状況や管理組合の運営状況などの現状を把握するためにアンケート調査を実施しました。

【調査期間】令和4年9月7日から令和4年9月30日まで

【調査対象】佐賀市内に立地する3階建て以上のマンション管理組合

【対象数・回答数】対象数：147件、回答数：39件、回収率：26.5%

調査結果の概要は次のとおりです。

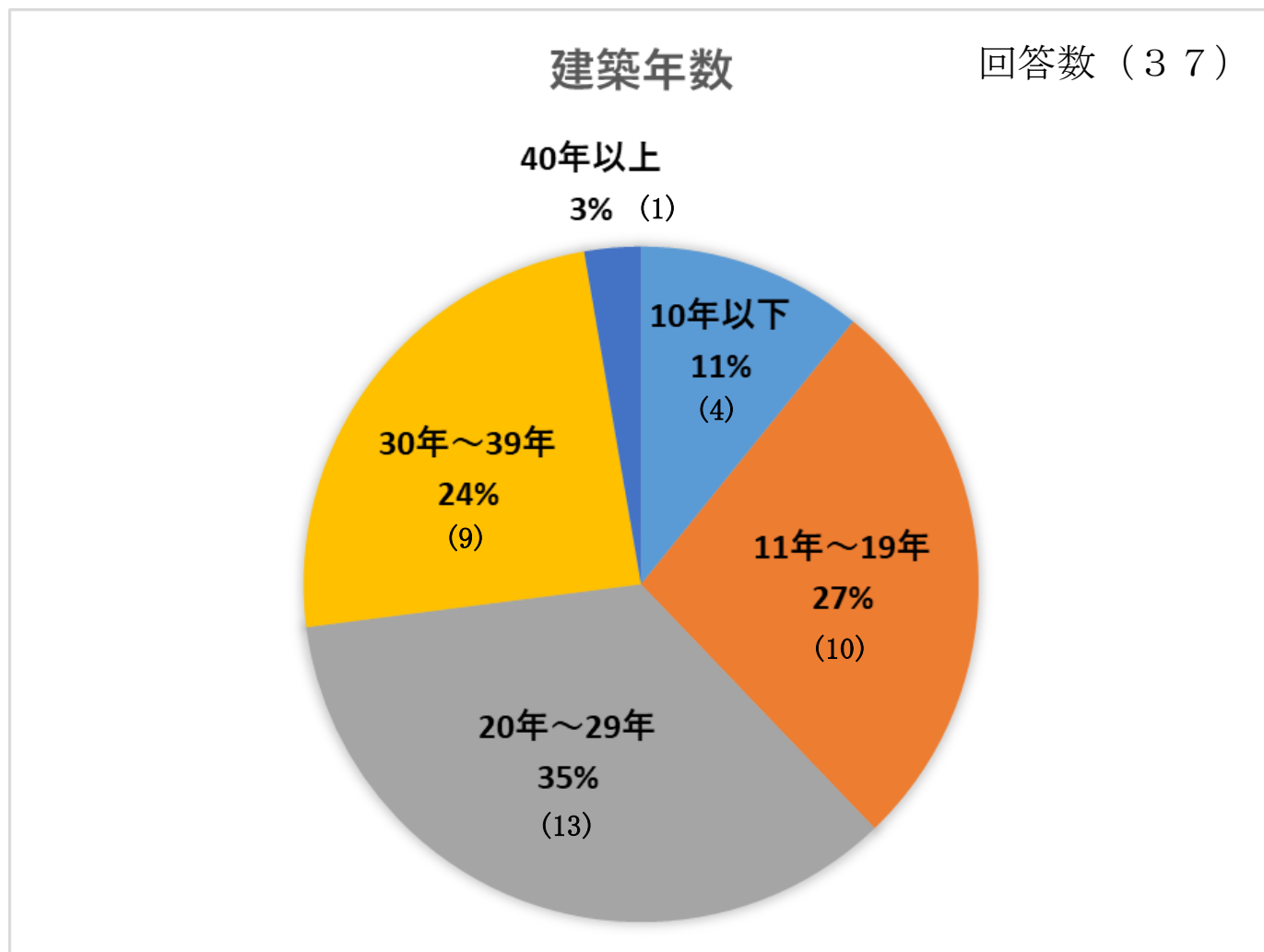
回答者のうち、殆どの管理組合は管理規約を作成しており、総会の出席率が概ね5割を超えている管理組合は9割近くを占めています。また、居住者名簿を1年に1回以上現況確認している割合は6割を占めており、管理組合専用ポストは8割以上が設置しています。

一方で、修繕積立金について適切に管理されている管理組合は3分の1ほどとなっており、管理に問題を抱えている管理組合が多く存在することがうかがえます。

次ページから18ページまでは、アンケートの回答結果を設問ごとに示したグラフとなっております。

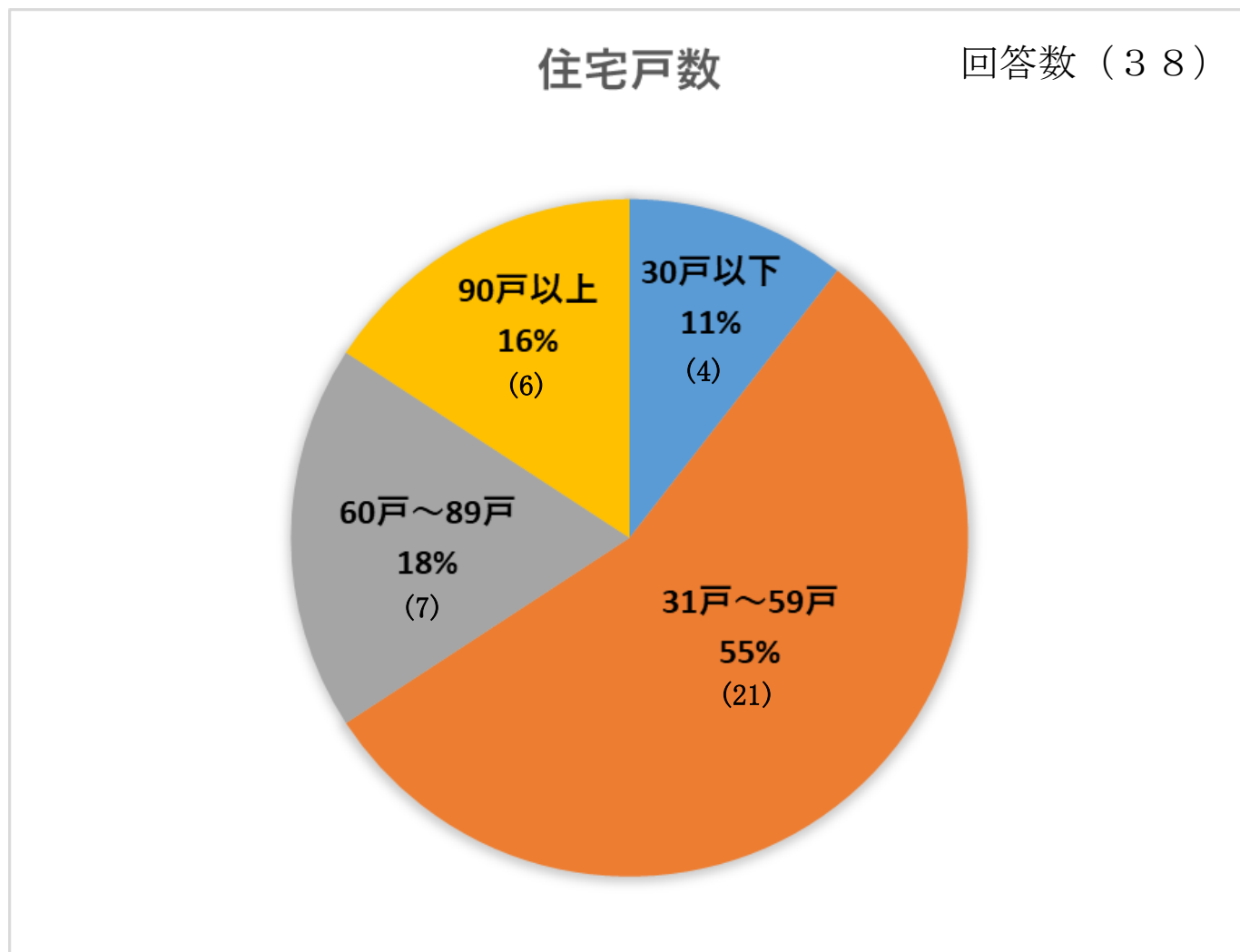
① 建築年数

建築年数が「29年以下」のマンションは73%となっている一方で、「30年以上」のマンションが27%となっており、今後、高経年マンションが増加していくことが予想されます。



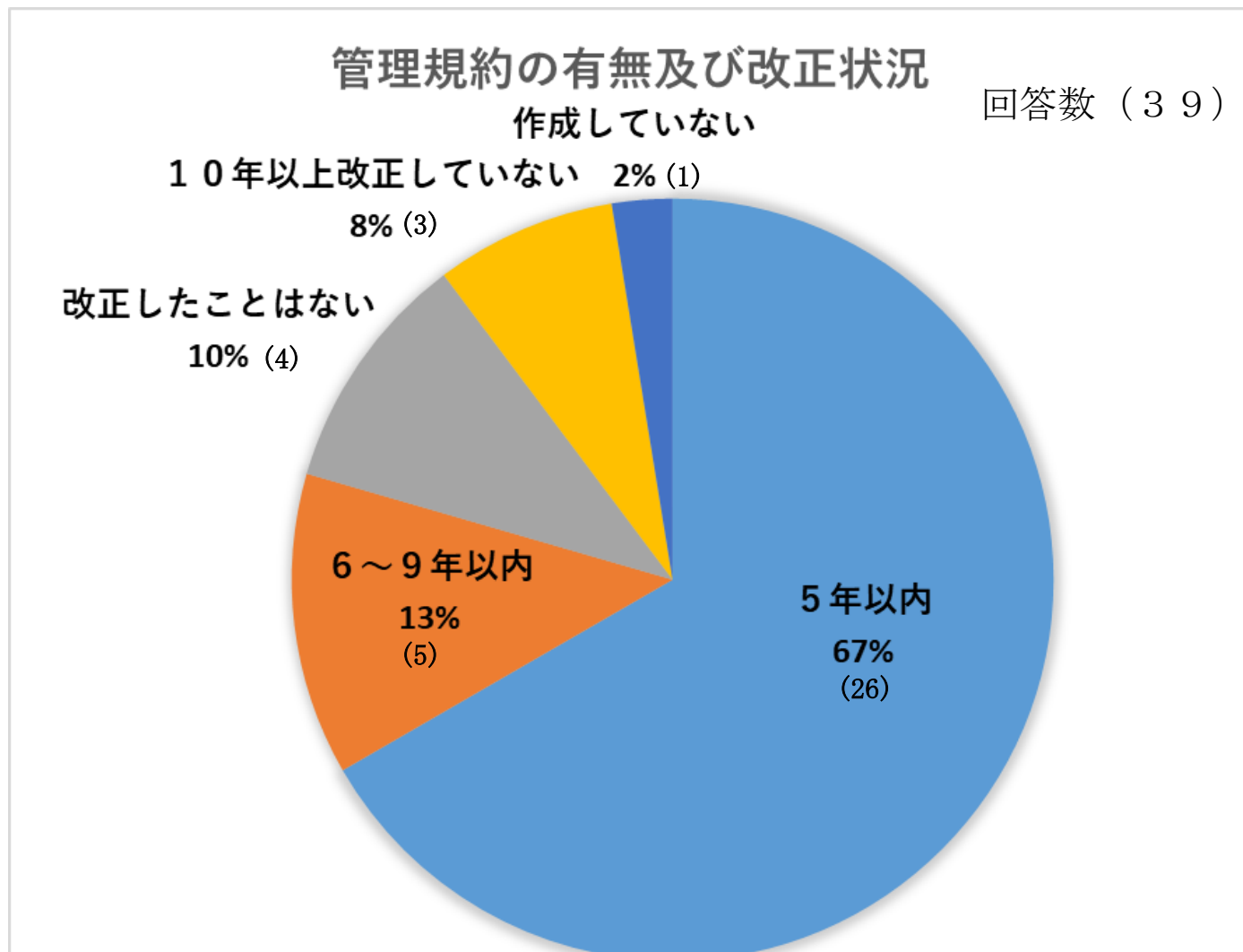
② 住宅戸数

住宅戸数が「59戸以下」のマンション管理組合が66%となっており、全国の平均戸数である61.92戸（一般社団法人 マンション管理業協会 平成28年度調査より）を下回る管理組合が半数以上を占めています。



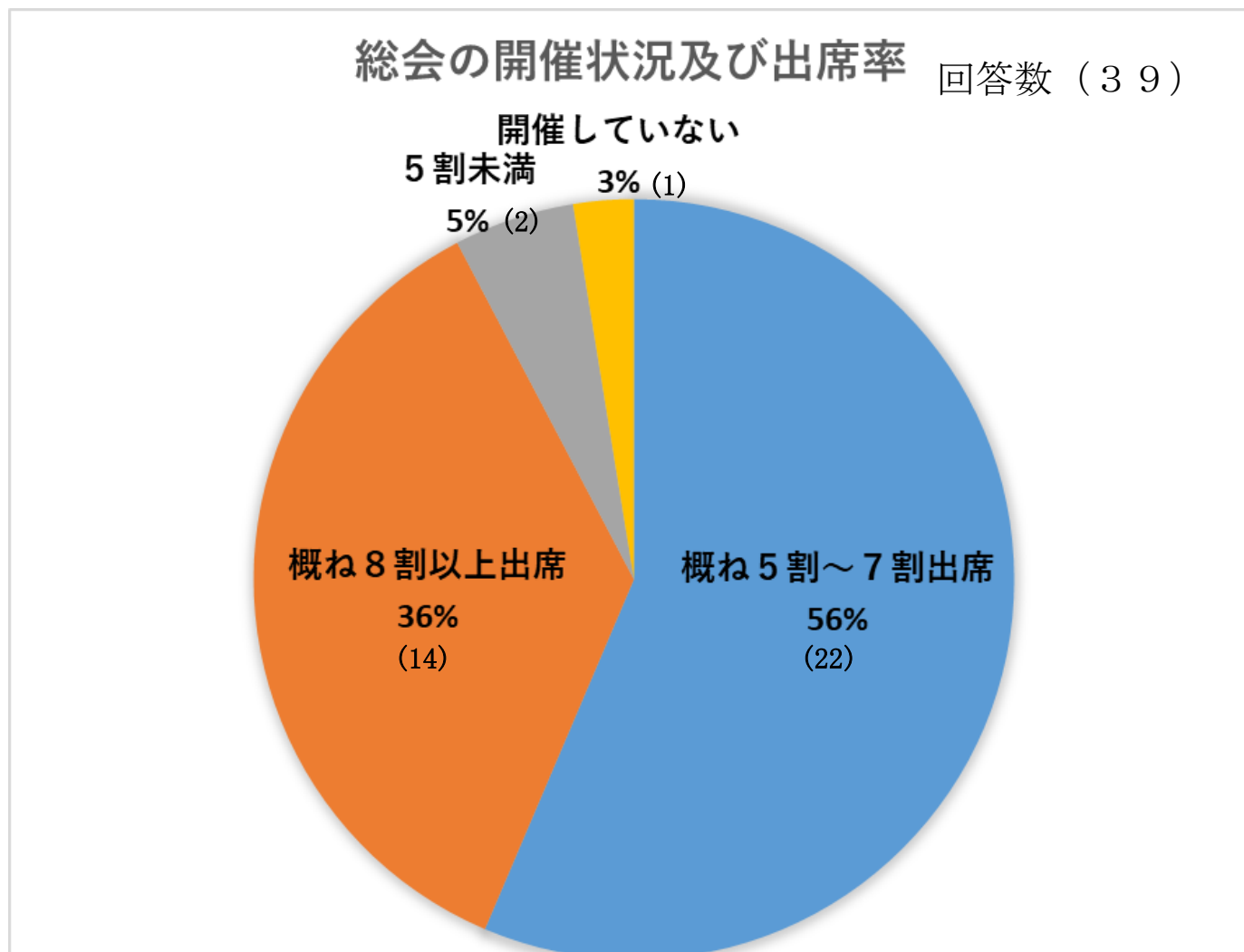
③ 管理規約の有無及び改正状況

管理規約がある管理組合は98%、管理規約がない管理組合は2%となっています。管理規約の改正については、「5年以内」に管理規約を改正している管理組合が67%と約3分の2を占めています。



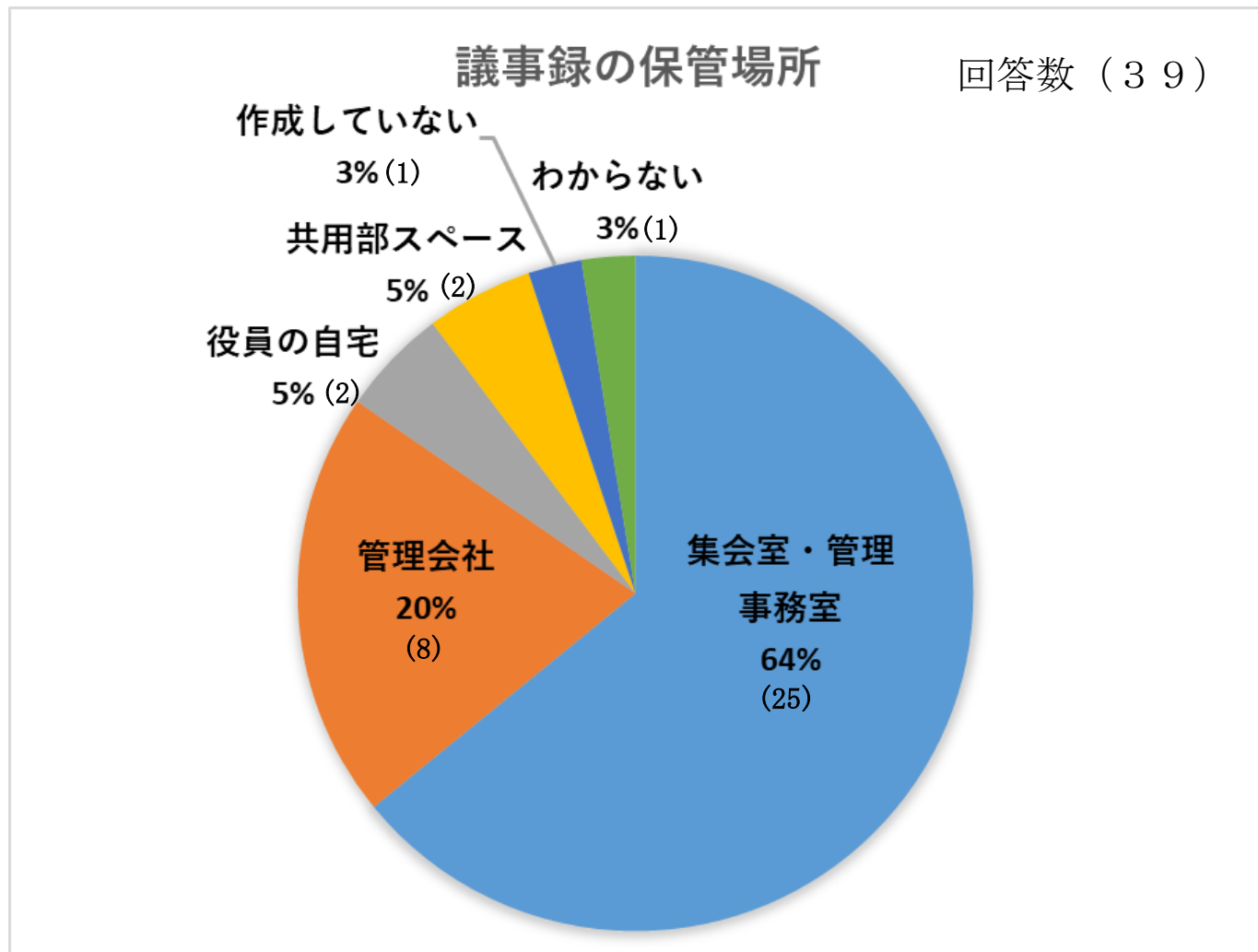
④ 総会の開催状況及び出席率

総会を開催している管理組合は97%、開催していない管理組合は3%となっています。
総会の出席率については、概ね5割以上出席している管理組合が9割を超えています。



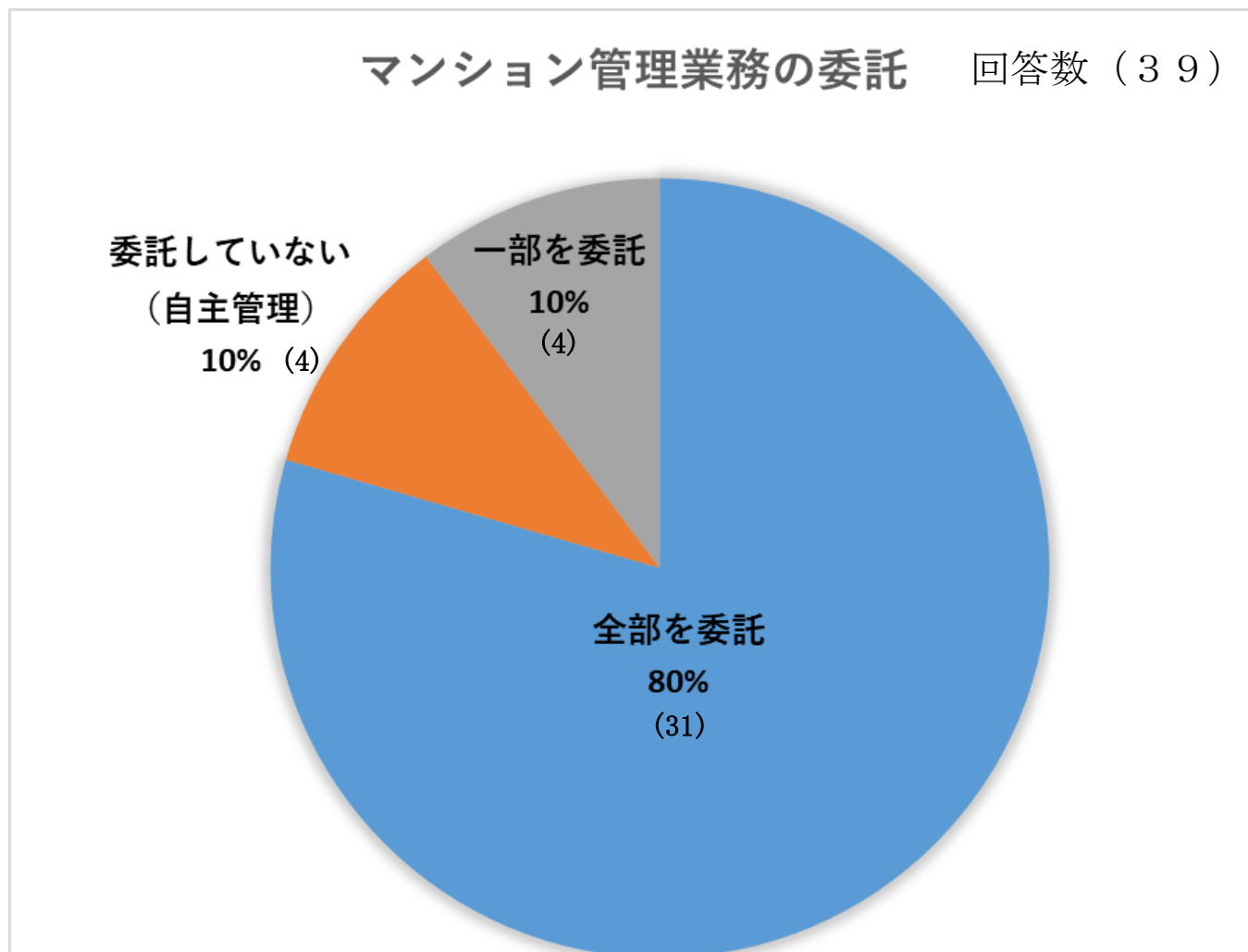
⑤ 議事録の保管場所

議事録の保管場所については、「集会室・管理事務室」が64%、「管理会社」が20%、「役員の自宅」及び「共用部スペース」が5%となっています。



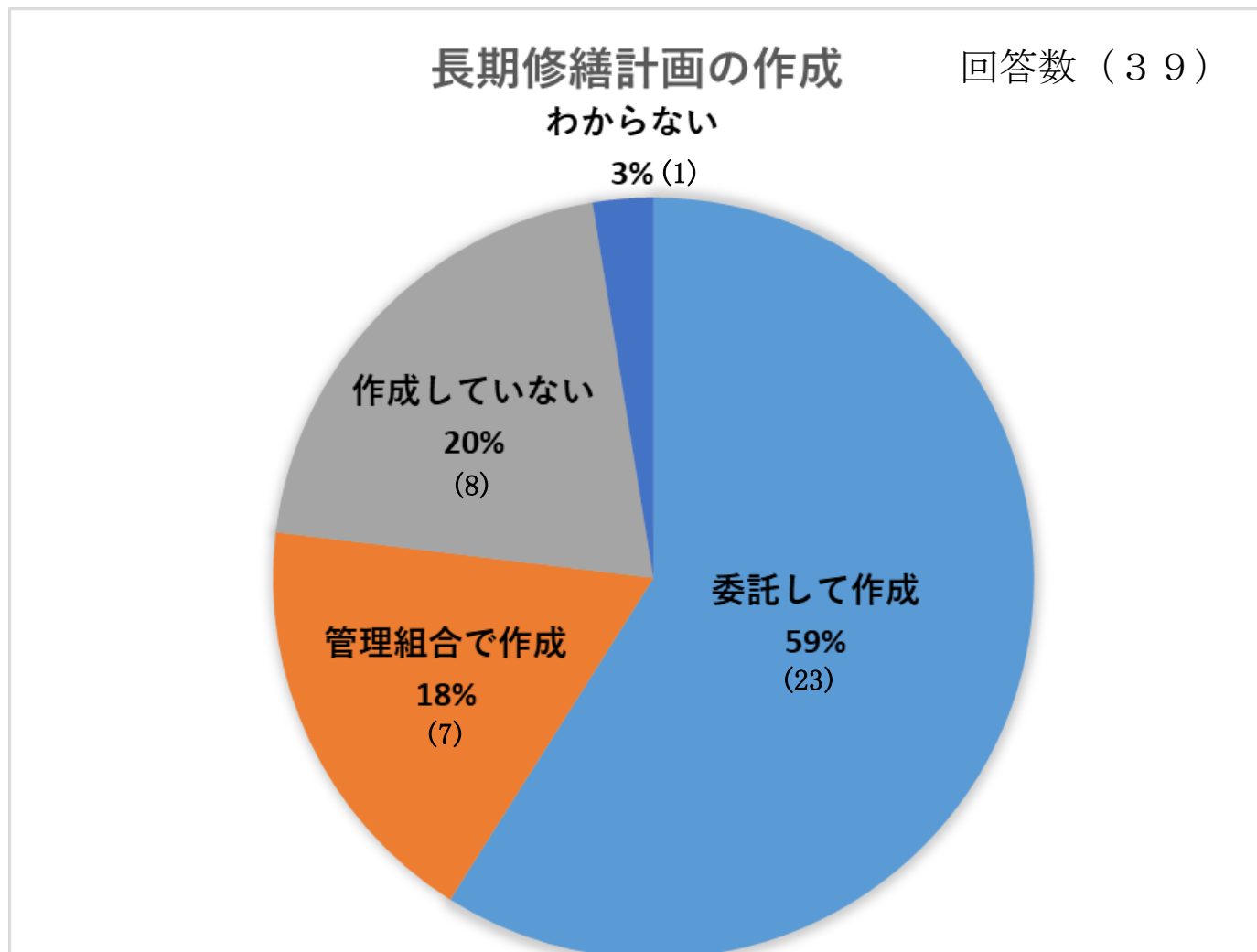
⑥ マンション管理業務の委託

マンション管理業務の委託については、「全部を委託」が80%、「一部を委託」が10%と、大半の管理組合がマンション管理業務を委託しています。



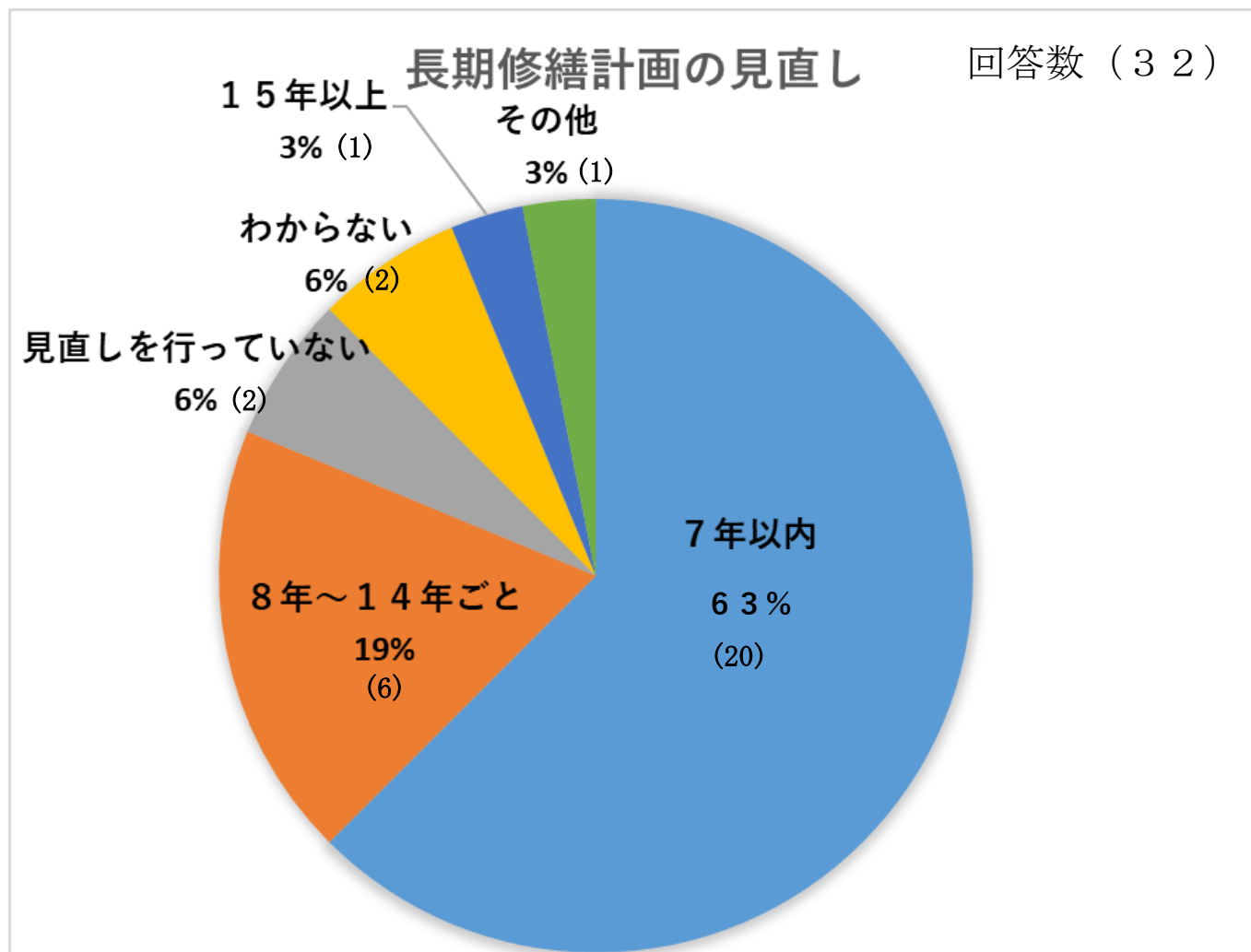
⑦ 長期修繕計画の作成

長期修繕計画を作成している管理組合は77%、作成していない管理組合は20%となっており、作成の方法については「委託して作成」が59%、「管理組合で作成」が18%となっています。



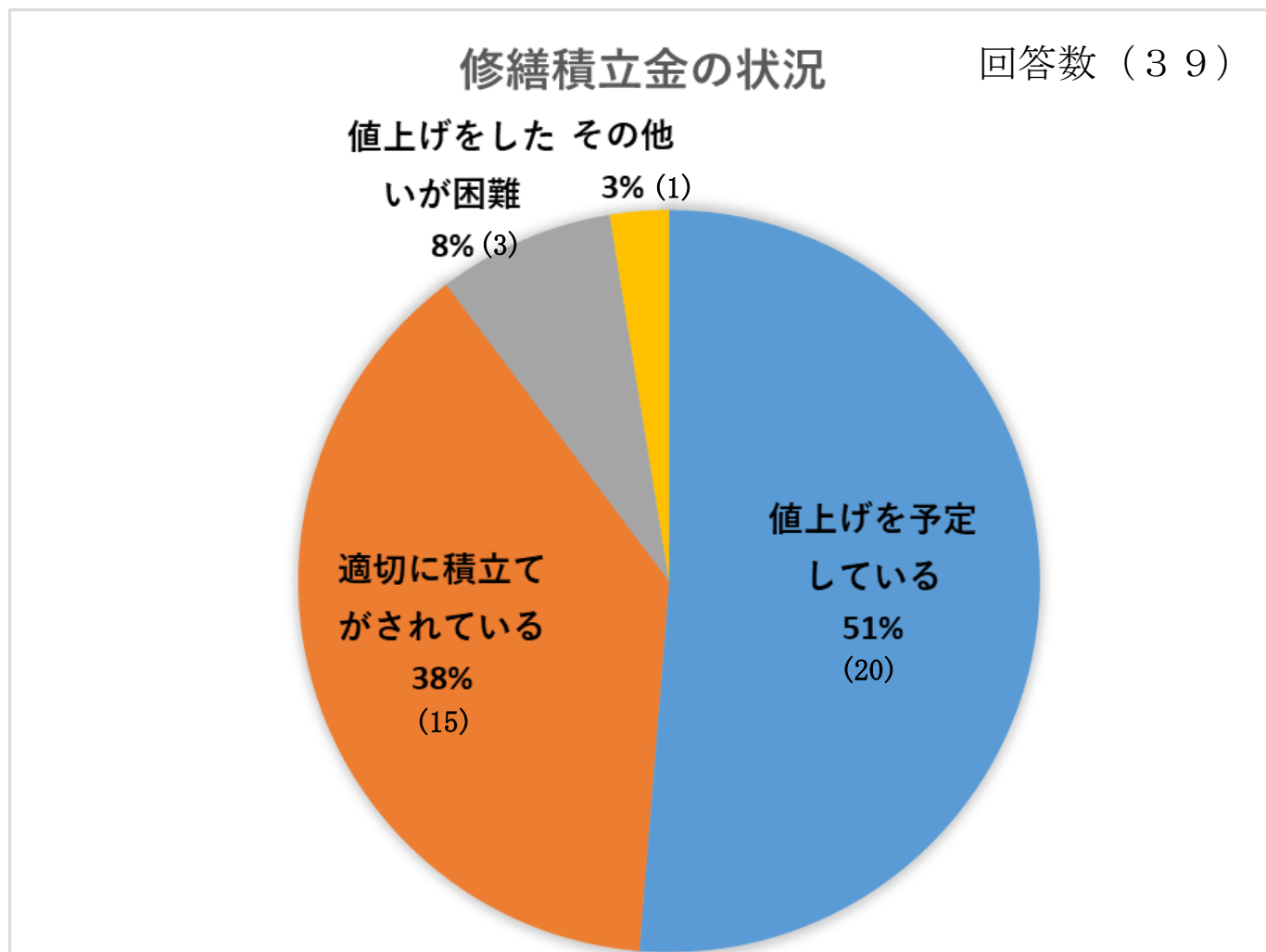
⑧ 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画の見直しについては、「7年以内」に見直しを行っている管理組合が63%と半数以上を占めています。一方で、「見直しを行っていない」、「わからない」管理組合はあわせて12%となっています。



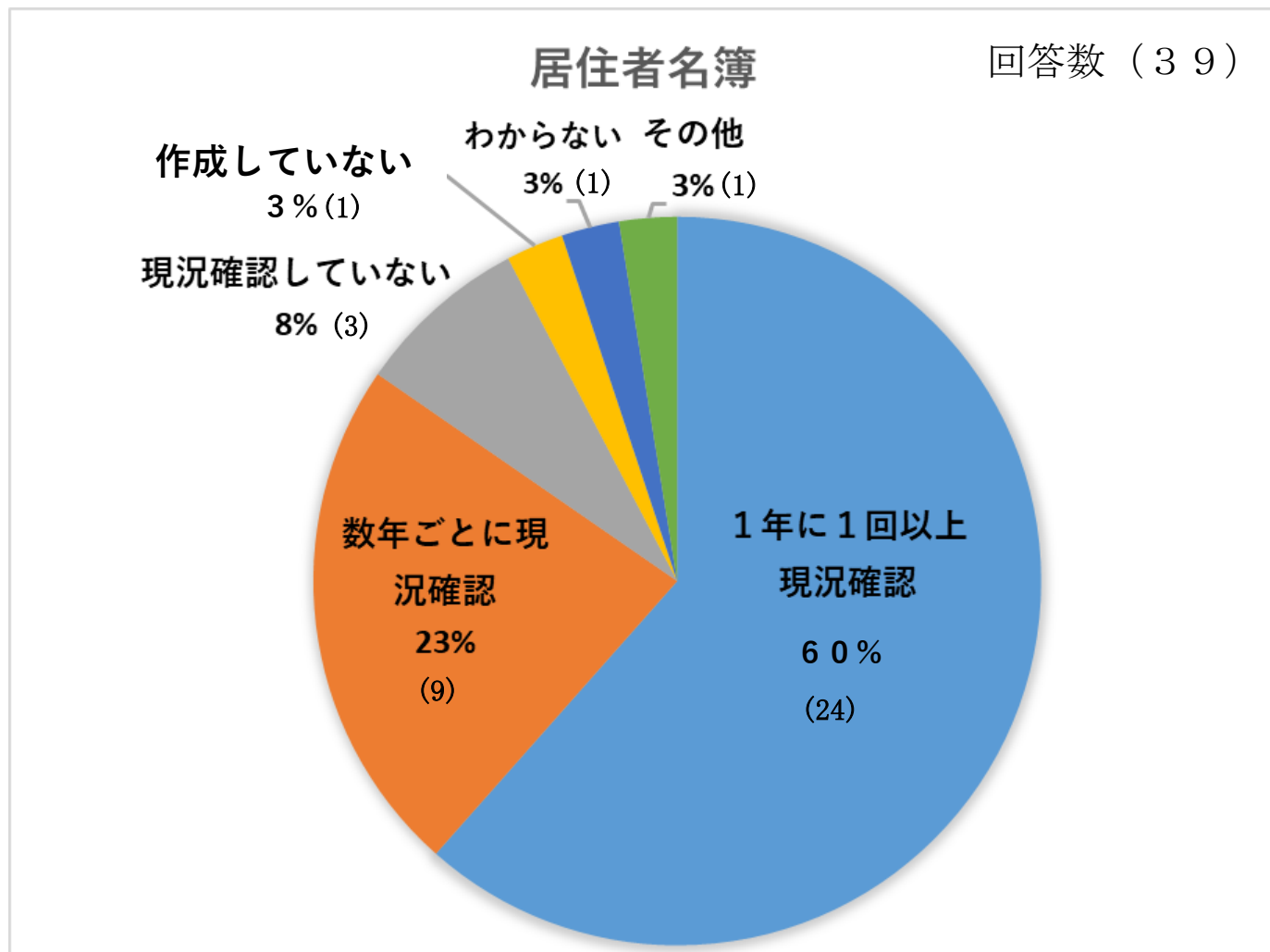
⑨ 修繕積立金の状況

修繕積立金の状況については、「値上げを予定している」が51%と最も多く、次いで「適切に積立てがされている」が38%、「値上げをしたいが困難」が8%となっています。



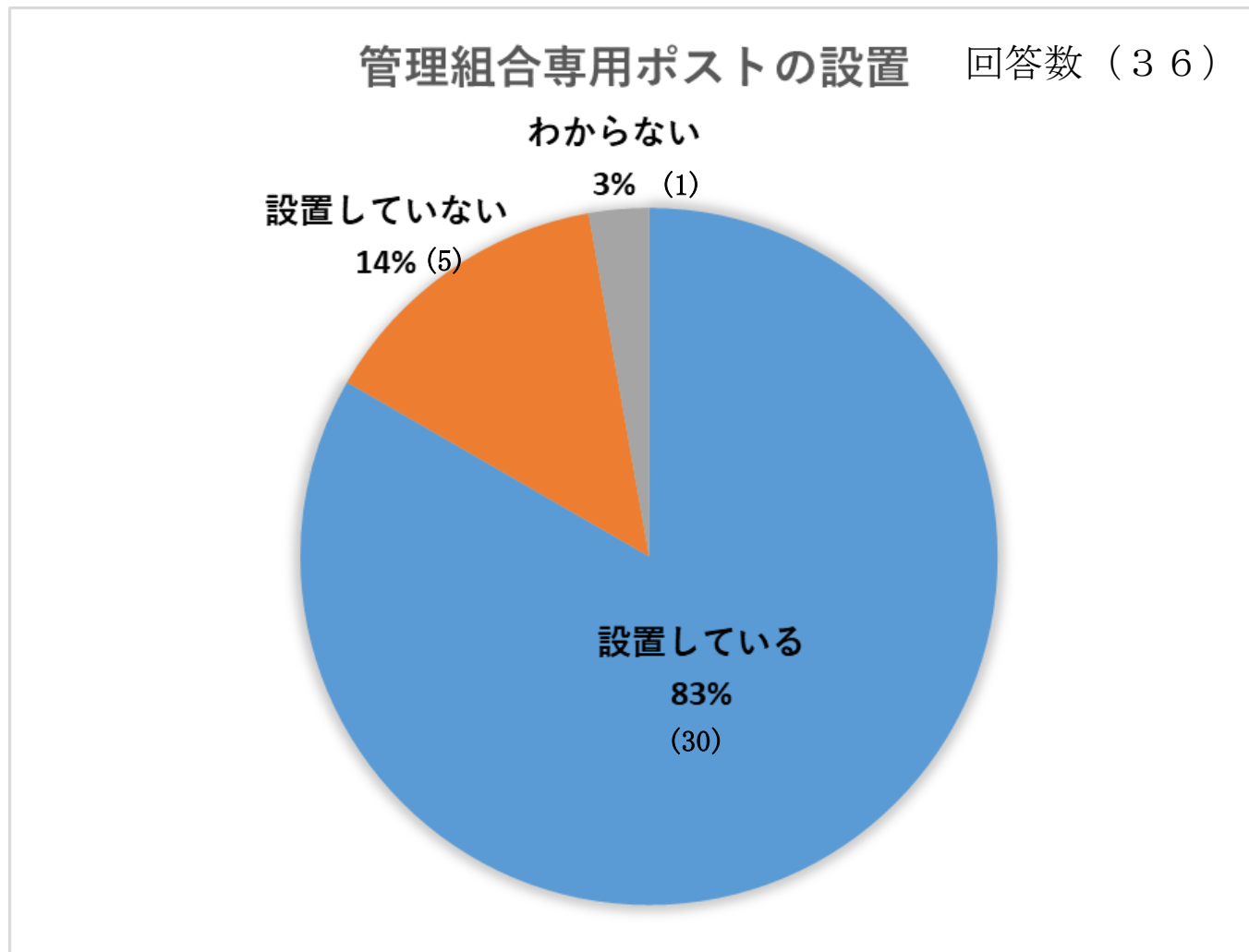
⑩ 居住者名簿

居住者名簿がある管理組合は91%、居住者名簿がない管理組合は3%となっています。そのうち、居住者名簿を「1年に1回以上現況確認している」管理組合が60%と半数以上を占めており、多くの管理組合が適切に現況確認を行っています。



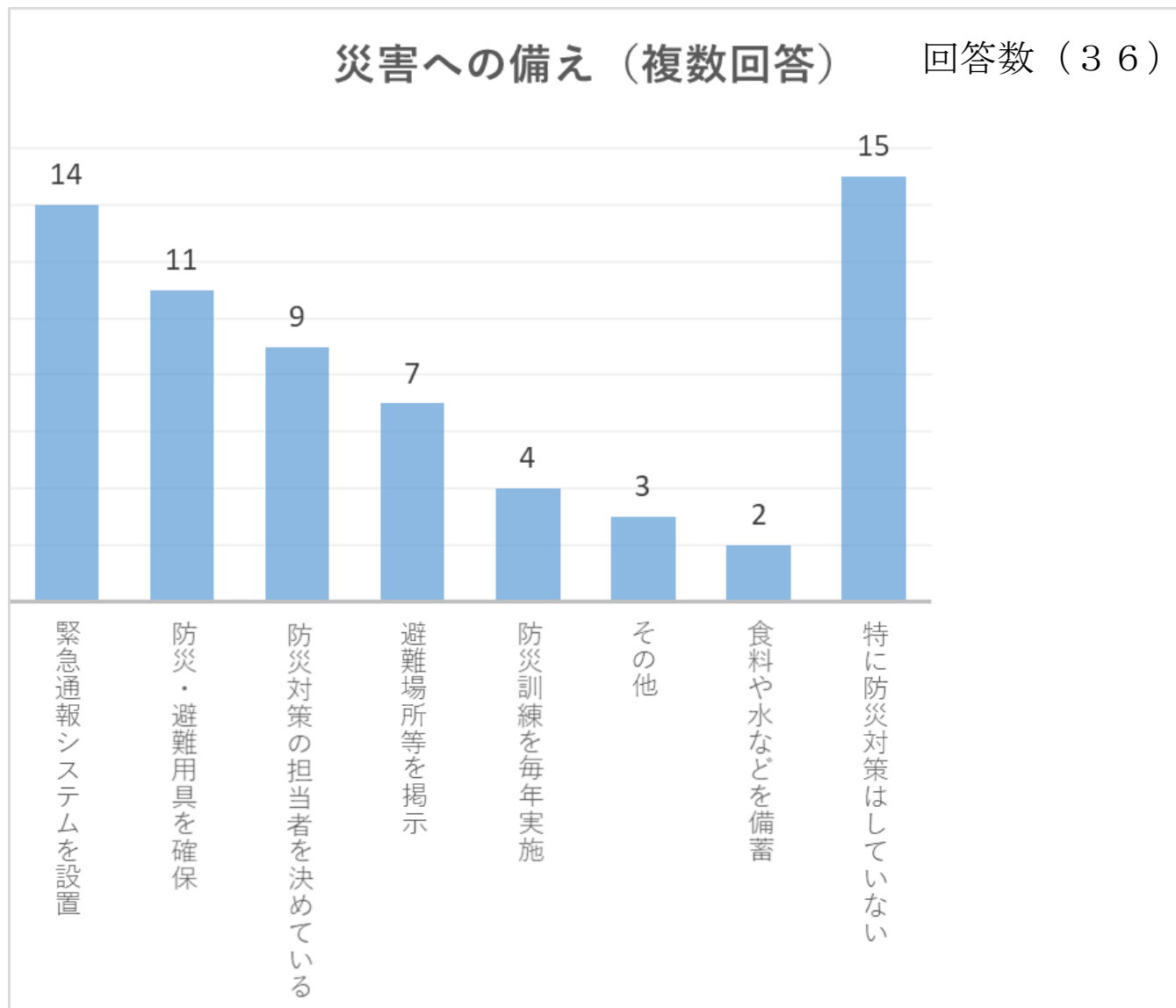
⑪ 管理組合専用ポストの設置

管理組合専用ポストの設置については、「設置している」が83%となっており、大半を占めています。



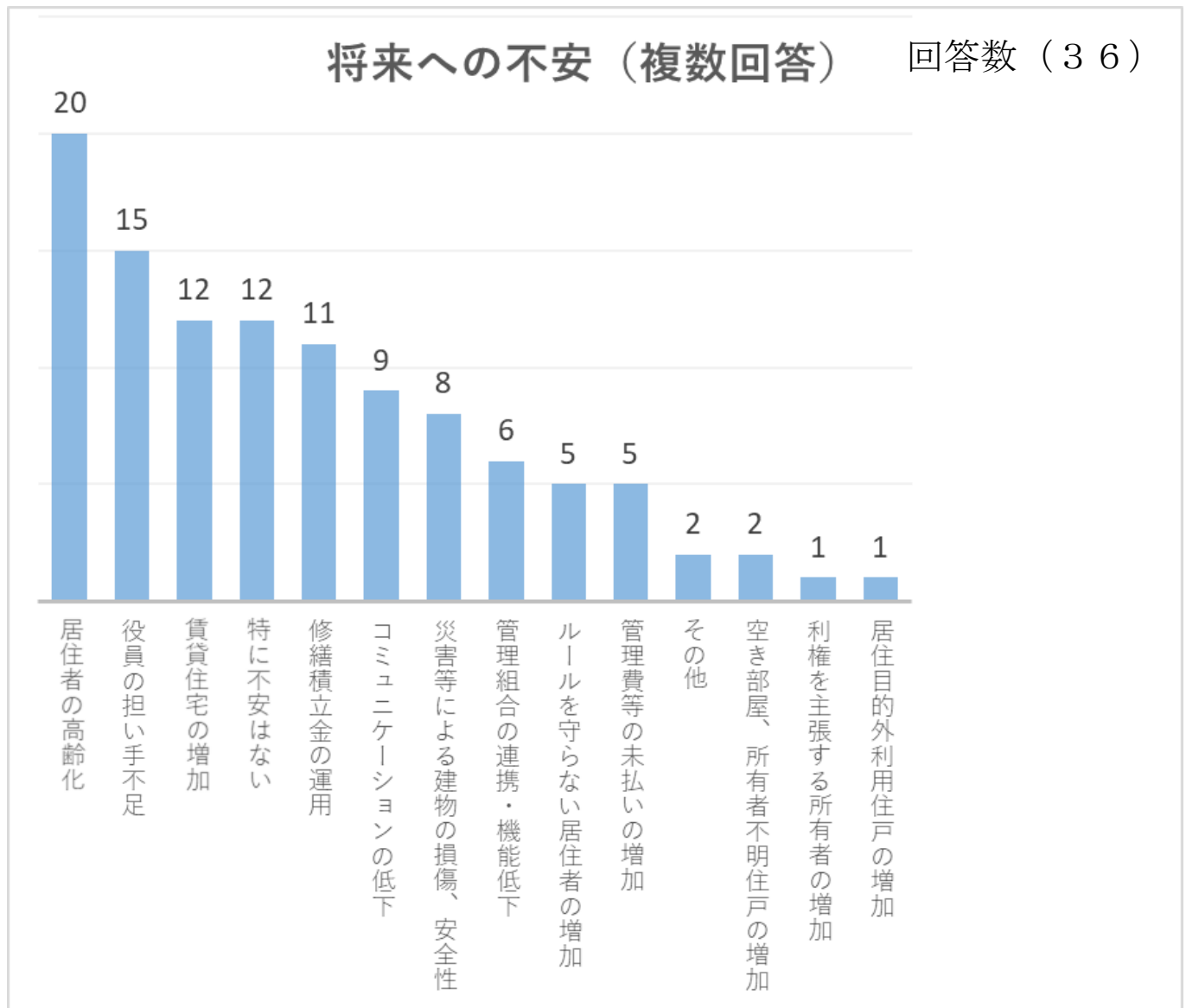
⑫ 災害への備え

災害への備えをしている管理組合のうち、最も多いのが「緊急通報システムを設置」で14組合、次いで「防災・避難用具を確保」が11組合となっている一方で、「特に防災対策はしていない」は15組合となっています。



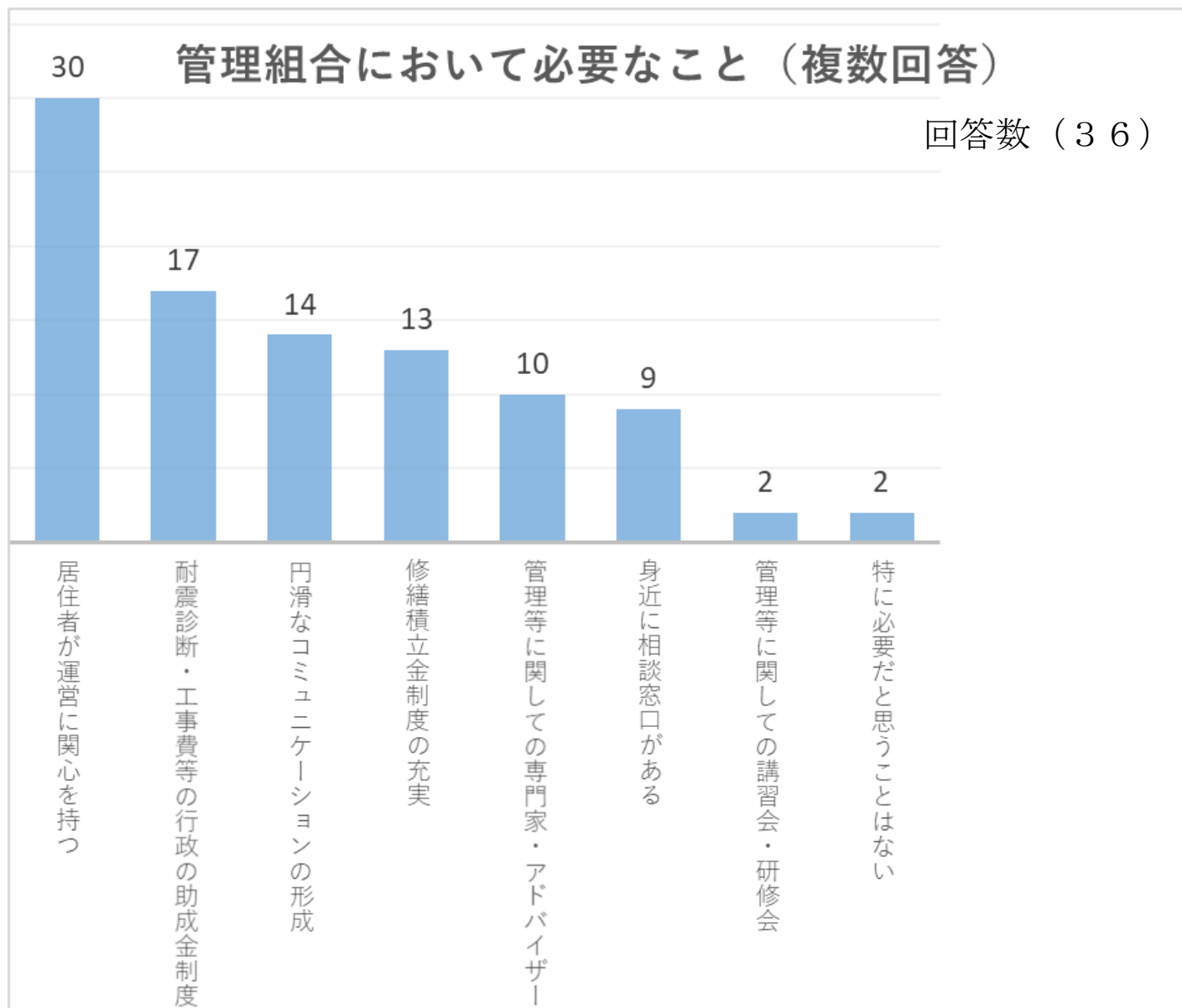
⑬ 将来への不安

将来への不安のうち、「居住者の高齢化」が20組合と最も多く、次いで「役員の担い手不足」が15組合、「賃貸住宅の増加」が12組合となっている一方で、「特に不安はない」は12組合となっています。



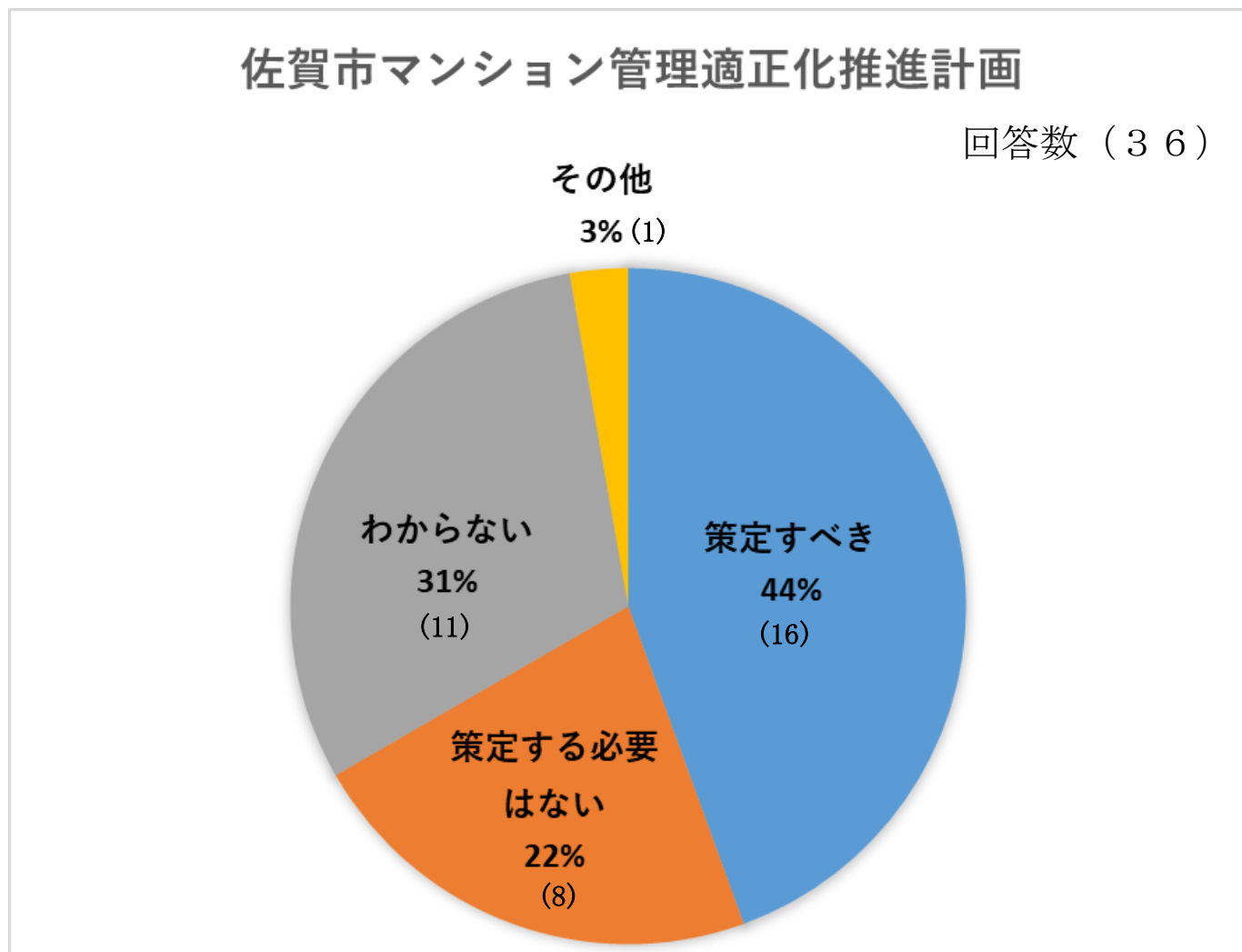
⑭ 管理組合において必要なこと

管理組合において必要なことのうち、「居住者が運営に関心を持つ」が30組合と最も多く、次いで「耐震診断・工事費等の行政の助成金制度」が17組合、「円滑なコミュニケーションの形成」が14組合、「修繕積立金制度の充実」が13組合となっています。



⑮ 佐賀市マンション管理適正化推進計画

「策定すべき」が44%、「策定する必要はない」が22%、「わからない」が31%と策定すべきという意見が多くなっています。



4 マンションの管理の適正化に関する目標

佐賀市内におけるマンションの戸数は、平成30年住宅・土地統計調査結果では約5,500戸、築30年を超えるマンション数は約1,400戸と推計され、10年後には約2.4倍、20年後には約3.4倍と、今後高経年のマンションの急増が予想されることを踏まえ、マンション管理の適正化を推進するために、相談会・セミナー等の継続や管理計画認定制度の運用に取り組めます。

5 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。また、定期的に進捗状況を把握して施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも対応し得るよう、5年後に見直しを図るものとします。

6 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

佐賀市内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施します。

7 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、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、佐賀市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の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることを検討します。

8 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

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度、長期的な維持管理に必要な収支計画のシミュレーションや住宅金融支援機構の融資制度（「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」、「マンションすまい・る債」等）について、マンション管理相談会やセミナーの開催などを通じて、啓発・普及を進めます。実施にあたっては、佐賀県マンション管理士会、住宅金融支援機構等と連携して取り組みます。

9 管理計画の認定制度の運用

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することとしています。

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。）。また、認定期間中に佐賀市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合もあるため、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。

10 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 (佐賀市マンション管理適正化指針)に関する事項

佐賀市マンション管理適正化指針(以下、「本指針」という。)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、佐賀市内における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御理解の上、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、佐賀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。

本指針の具体的内容については、次ページから27ページまでのとおりです。

佐賀市マンション管理適正化指針

本指針は、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ものです。また、佐賀市がマンション管理適正化法第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に示します。更に、マンション管理適正化法第5条の4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。

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ます。

そのため、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します。

- (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す。
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ります。
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ります。
- (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ります。
- (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す。
- (4) 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^{※2}等又は役員に就任することも考えられますが、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す。

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す。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ります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。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ります。

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ります。

(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ります。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す。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す。

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す。

(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す。

特に、専有部分^{※4}と共用部分^{※5}の区分、専用使用部分^{※6}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す。

(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ります。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ります。

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ります。

(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す。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ります。

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^{※7}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ります。

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す。

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す。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す。

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れます。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ります。

(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りますが、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す。

(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す。

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す。

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ります。

なお、このように適切な区別や、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ありません。

(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す。

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す。

円滑な組合運営のため、組合員名簿、居住者名簿を整備するとともに、常に最新のもの

に更新することも重要です。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ります。

加えて、行政や事業者からの情報提供を確実に受け取ることができるよう、管理組合専用の郵便受けやメールアドレス等の連絡先を確保することが求められます。

更に、マンションの管理組合の管理者等は、佐賀市がマンションの管理の状況を把握するために実施する調査等について、遅滞なく回答を行う必要があります。

また、防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みに努めることも重要です。

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す。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ります。

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ります。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す。

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す。

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す。

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ります。

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ります。

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ります。

(別紙1) 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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。

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) 少なくとも集会を年に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

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2) 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4及び佐賀市マンション管理適正化指針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) 集会在年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ときの専有部分の立ち入り、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ヶ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以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

- (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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 佐賀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

用語の説明

※1 【区分所有者】

建物の区分所有等に関する法第2条に規定される、区分所有権を有する者のことを指します。区分所有権とは、1棟の建物に構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居その他建物としての用途に供することができるものがあるとき、その建物の各部分を目的とする所有権のことを指します。

(例) 101号室、102号室、103号室がある分譲マンションの場合、各戸の所有者が区分所有者となります。

※2 【管理組合・管理者】

管理組合とは、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体のことを指します。また、通常、管理組合の理事長を管理者と呼びます。

※3 【管理計画の認定制度】

マンション管理適正化法第5条の3に規定される、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合からの申請に基づき地方公共団体が認定する制度のことを指します。管理計画には、管理組合の運営や経理、長期修繕計画等に関する事項を記載する必要があります。

※4 【専有部分】

区分所有者が自由に使うことができ、維持管理も行う部分を指します。

※5 【共用部分】

エントランス、エレベーターや階段などの専有部分以外のことを指し、維持管理は管理組合が行います。

※6 【専用使用部分】

各住戸の玄関ドアや駐車場などの、共用部分でありながら特定の区分所有者だけが使うことができ、その他の者は使うことができない部分を指します。

※7 【建物診断】

建物の状況を確認することを指します。建物診断を実施することで、長期修繕計画を策定でき、大規模修繕実施の時期を検討できる、建物や設備の状況を把握し維持することで資産価値を長く保つことができるなどといったメリットがあります。