

# 呉市マンション管理適正化推進計画



令和7年(2025年)3月  
呉市

## はじめに

### 計画策定の背景

我が国における分譲マンション（以下「マンション」といいます。）は、土地利用の高度化に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った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・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、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。

本市におけるマンション建設は、昭和40年代から進められ、令和4年7月に策定された「広島県マンション管理適正化推進指針」によると、令和2年度末時点で194棟9,114戸のマンションが整備されており、全世帯のうち約8.4%の世帯が居住していると考えられます。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうしたことから、国においては、マンションの資産価値を守り、区分所有者等の居住環境のみならず、快適な都市環境を確保することを目的として、平成12年12月に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律を制定しました。また、令和2年6月には、マンションの維持管理の適正化に向けた取組を強化するため、同法を改正し、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、マンション管理組合への助言、指導及び勧告、マンション管理計画認定制度等が新たに盛り込まれました。

本計画は、本市のマンションの現状と課題を分析し、本市が取り組むべき施策を明確にすることで、マンションにおける建物の高経年化と管理組合構成員の高齢化という「二つの老い」の下においても、マンションが適正に管理され、居住者のみならず、市民にとって安全・安心な居住環境が確保できるようにするマンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理を体系的に推進していくこととしたものです。

# 目 次

## 第1章 計画の目的等

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 4 対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5 対象とするマンション・・・・・・・・・・ 3

## 第2章 本市におけるマンション管理の現状と課題

### 1 現状

- (1) マンションストック数・・・・・・・・・・ 5
- (2) マンションの供給状況・・・・・・・・・・ 6
- (3) マンションの居住者状況・・・・・・・・・・ 8
- (4) マンションの管理状況・・・・・・・・・・ 10
- (5) マンションの防災状況・・・・・・・・・・ 12
- (6) その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

### 2 課題

- (1) 建物の老朽化・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (2) 居住者等区分所有者の管理意識の低下・・ 17
- (3) 防災対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (4) その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

## 第3章 施策の方針と数値目標

- 1 施策の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 2 数値目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

## 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・・・・・・・・ 20
- (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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- (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・・ 21

### 2 管理組合の適切な運営への支援

- (1) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及・・・・・・・・ 21
- (2) マンション共用部分リフォーム融資制度の周知・・・・・・・・・・ 21

- (3) 修繕積立金に関する支援制度の周知・・・ 2 1
- (4) 耐震性が不足するマンションへの対応・・・ 2 2

### 3 その他

- (1) 管理計画認定制度の運用・・・ 2 2
- (2) 管理認定の更新・・・ 2 2

## 第5章 本市におけるマンション管理適正化指針

- 1 管理組合によるマンション管理の基本的考え方・・・ 2 3
  - (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 3
  - (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・・・ 2 4
  - (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が  
留意すべき事項・・・ 2 6
- 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・・・ 2 7
- 3 管理計画を本市が認定する場合の基準・・・ 2 8

## 資料編

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律(抜粋)・・・ 資 1
- 建物の区分所有者等に関する法律(抜粋)・・・ 資 7
- 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・・・ 資 1 2
- 広島県マンション管理適正化推進指針(抜粋)・・・ 資 2 6
- 第 5 次呉市長期総合計画(抜粋)・・・ 資 3 2
- (参考)管理計画の認定基準・・・ 資 3 3
- 住宅金融支援機構 融資制度(参考)・・・ 資 3 4
- 令和6年度呉市マンション管理実態調査結果・・・ 資 3 5