

呉市マンション管理適正化推進計画（案）について

呉市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」といいます。）の案を作成しましたので、その内容について報告します。

計画策定の背景

我が国における分譲マンションは、土地利用の高度化とともに職住近接という利便性や住空間の有効活用が評価され、都市部での持家として定着しています。一方で、各区分所有者等の意識の違いや多様な価値観、権利関係の複雑さなど、維持管理に関する課題も多く存在しています。

本市では、昭和40年代からマンション建設が進み、令和2年度末時点で194棟、9,114戸が整備されており、全世帯のうち約8.4パーセントの世帯が居住していると考えられていますが、今後、老朽化したマンションが急増することが予想され、適切な修繕が行われない場合、自らの居住環境や周辺環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

本計画は、本市のマンションの現状と課題を分析し、建物の高経年化と管理組合構成員の高齢化に対応する施策を明確にすることで、マンションが適正に管理され、居住者だけでなく市民にとっても安全で安心な居住環境が確保されることを目指し、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。

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高経年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、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。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和11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、呉市全域とします。

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 本市におけるマンション管理の現状と課題

本市においては、令和6年8月に市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査「令和6年度呉市マンション実態調査」を実施しました。調査対象、調査方法、調査項目等は、次のとおりです。

調査対象	①	261棟	呉市内一円の分譲マンション（対象：2以上の区画数，非木造の建物）
到着	②	227棟	不着を除く調査対象
回答	③	105棟	回答率：46.26%（105棟/227棟）
分譲	④	98棟	実態調査の基本数値
賃貸	⑤	7棟	【調査対象外】
未回答	⑥（②－③）	122棟	計画策定後においても，継続して調査等が必要
不着	⑦（①－②）	34棟	
本計画の対象	⑧（①－⑤）	254棟	本計画における基本数値
調査方法	調査票を郵送し，書面又はオンラインで回答		
調査期間	令和6年8月1日から同年10月18日まで		
調査項目	1 マンションの概要について 2 マンションの居住者の状況について 3 管理組合の運営状況について 4 第三者管理について 5 防災について 6 会計管理について 7 修繕・建替え関係について 8 維持管理関係について 9 入居者のコミュニティ関係について 10 行政支援について		

1 現状

国が実施した令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の全住宅に占めるマンションの割合は11.8パーセントで、全国平均の11.4パーセントをわずかに上回っており、県内では広島市に次ぐ2番目の高さとなっています（図1）。

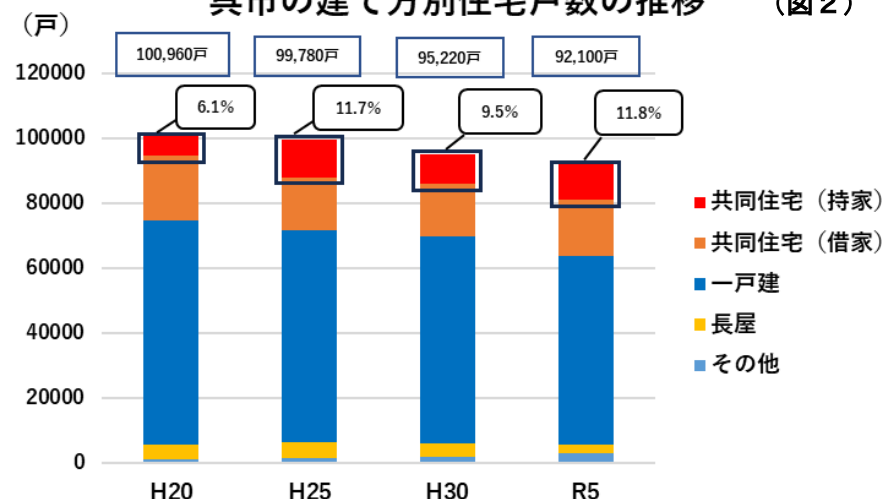
また、本市の全住宅に占めるマンションの割合は、平成20年の6.1パーセントと比較すると、15年間で5.7ポイント上昇しており、本市において、マンションが近年の重要な居住形態となっていると考えられます（図2）。

県内自治体とのマンション比率 (図1)

自治体名	総住宅数 (戸)	マンション 戸数 (戸) 【持家の共同住宅】	総住宅に占める マンション比率
広島市	553,000	93,300	16.8%
呉市	92,100	10,930	11.8%
竹原市	9,620	40	0.4%
三原市	37,360	1,800	4.8%
尾道市	54,110	1,510	2.7%
福山市	192,340	8,990	4.6%
府中市	13,860	70	0.5%
三次市	20,050	30	0.1%
庄原市	13,110	70	0.5%
大竹市	11,320	300	2.6%
東広島市	92,580	4,380	4.7%
廿日市市	46,470	3,500	7.5%
安芸高田市	10,440	10	0.1%
江田島市	9,240	-	-
全国	55,665,000	6,351,100	11.4%
広島県	1,228,400	133,900	10.9%

(出典：総務省統計局 令和5年住宅・土地統計調査)

呉市の建て方別住宅戸数の推移 (図2)

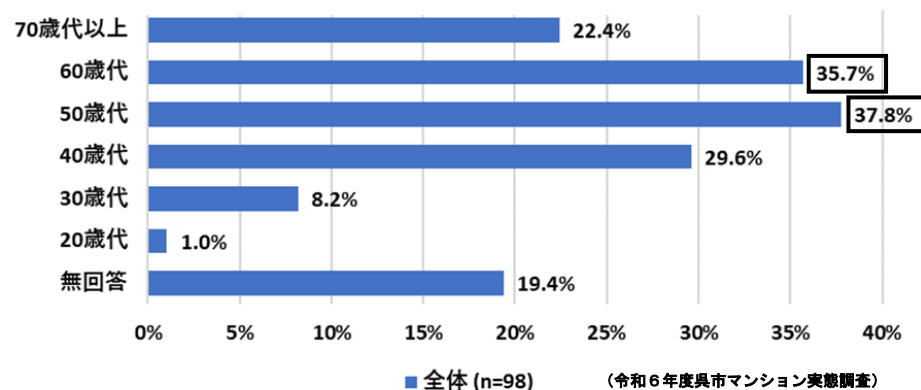


	H20		H25		H30		R5	
	戸数 (戸)	比率	戸数 (戸)	比率	戸数 (戸)	比率	戸数 (戸)	比率
共同住宅 (持家)	6,210	6.1%	11,720	11.7%	9,110	9.5%	10,930	11.8%
共同住宅 (借家)	20,220	20.0%	16,500	16.5%	16,450	17.2%	17,340	18.8%
一戸建	69,050	68.3%	65,350	65.4%	63,850	67.0%	58,140	63.1%
長屋	4,520	4.4%	4,820	4.8%	3,920	4.1%	2,920	3.1%
その他	960	0.9%	1,390	1.3%	1,890	1.9%	2,770	3.0%
計	100,960	—	99,780	—	95,220	—	92,100	—

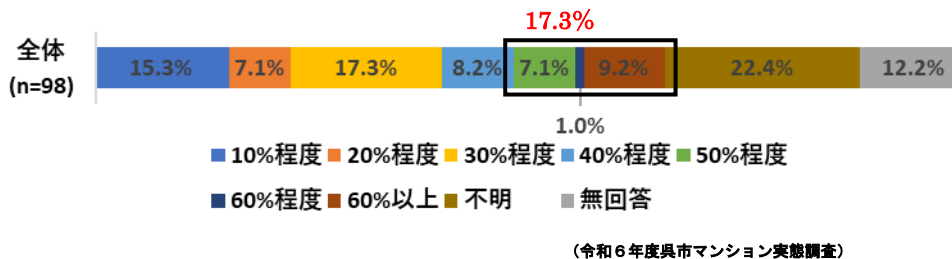
※マンションは「共同住宅（持家）」と表示されます。 (出典：総務省統計局 住宅課・土地統計調査)

令和6年度呉市マンション実態調査によると、マンション居住者の状況を年代別にみると、50歳代と60歳代が多く、また、高齢者（65歳以上）の方のみが居住している戸数の割合が50パーセント程度以上のマンションが、全体の17.3パーセント（98棟中17棟）となっています（図3・図4）。

区分所有者はどの年齢層が最も多いですか。（複数回答可）（図3）

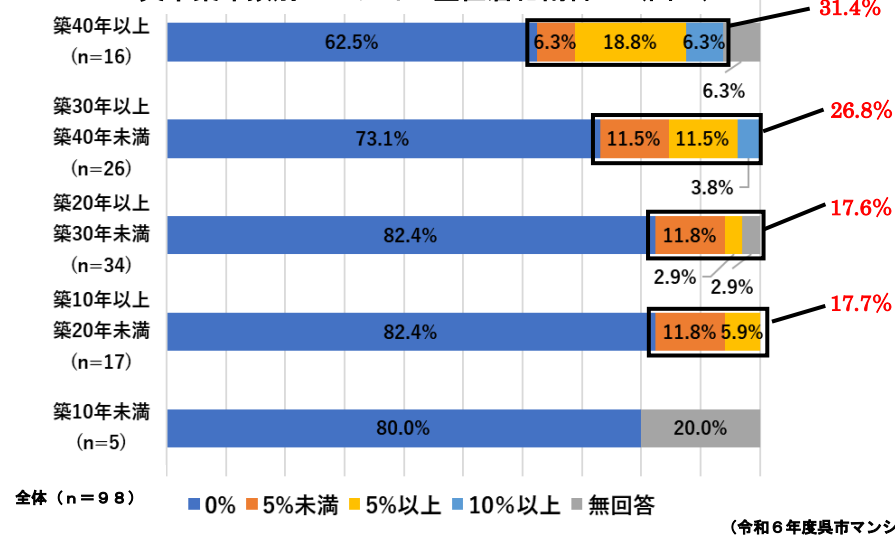


高齢者（65歳以上）の方のみが居住している戸数はどのくらいですか。（図4）

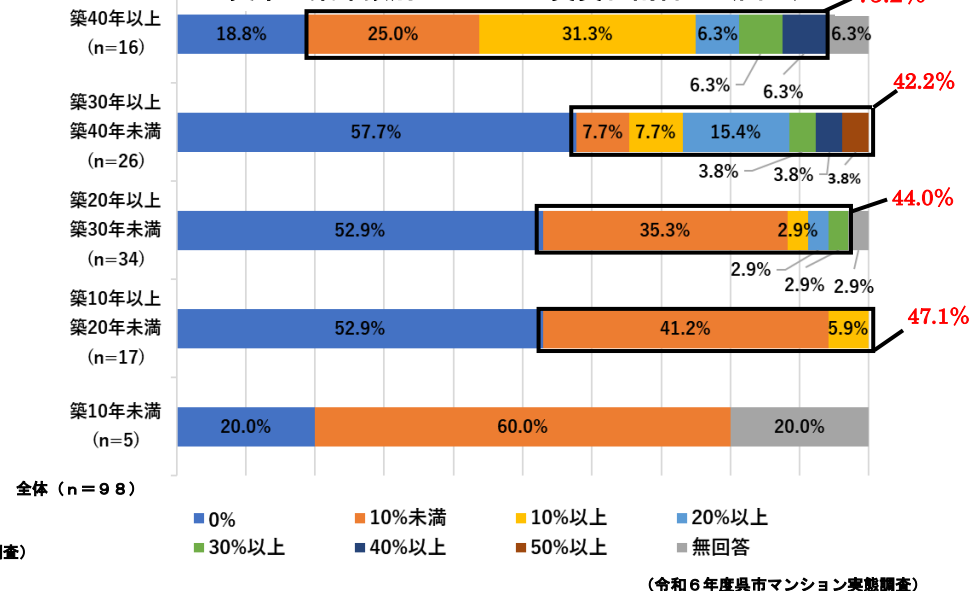


また、マンションにおける空住居化と賃貸化の割合をみると、築年数が古いマンションほど、空住居化・賃貸化の割合が高くなっています（図5・図6）。

呉市築年数別マンション空住居化割合（図5）



呉市の築年数別マンション賃貸化割合（図6）



その他、管理組合が存在しないマンションは、3.1パーセント（98棟中3棟（無回答を含む。））で、管理組合が存在するマンションのうち、管理組合の総会を毎年1回以上開催していないマンションは、3.2パーセント（95棟中3棟）となっています。

マンションの防災状況については、防災体制や備蓄品等の管理が十分ではないマンションが多数見受けられます。

また、管理組合の運営において、将来的に不安に感じていることとして、「区分所有者の高齢化」や「建物の老朽化に対する適切な維持修繕とその費用」が高い割合となっており、今後の管理組合運営において必要だと思うこととしては、「区分所有者の「管理への関心」」や「居住者間のコミュニケーション」が高い割合となっています。

2 課題

(1) 建物の老朽化

呉市において、築年数が40年以上の高経年マンションは58棟あり、全体の2割を超えています。また、その数は今後20年間で約3.5倍となり、マンションの高経年化が進行し、建物や設備等の老朽化に対する適切な維持・修繕が必要になります。

大規模修繕工事が必要な場合において、修繕積立金の未徴収や積立金の不足、また、技術的・法律的な専門知識を十分に持っていないことにより、具体的な検討が進みにくいという状況にもあります。特に、修繕積立金については、将来的な積立金不足による段階的な値上げや、値上げが困難であることに対する不安を抱えている管理組合も多く、修繕積立金に関する支援制度の周知が必要だと考えられます。

(2) 居住者等区分所有者の管理意識の低下

居住者の高齢化により、相続等による空住居化や管理組合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。

また、居住者間のコミュニケーション不足や管理への関心についても十分でないものがあります。

このような管理組合に対して、管理意識の向上を図り、管理組合の機能改善につなげ、建物の維持・管理を適切に行う必要があります。

(3) 防災対策

近年多発する自然災害に対して、被害を最小限とするために防災体制の整備が必要となります。しかしながら、今回の実態調査において、防災対策を問題・課題と認識しているマンションは、10.2パーセント（98棟中10棟）と低く、防災への意識の醸成が必要だと考えられます。

(4) その他

マンションの管理の適正化の推進のために効果的、効率的な施策を検討していくには、マンションの管理状況を適切に把握し、課題を分析することが重要です。

今回の調査で回答を得られなかったマンションについては、再送付や個別訪問をする等の方法により、市内全てのマンションの実態を把握するよう努めます。

また、管理組合の状況に応じ、市がマンション管理士会、マンション管理業協会、住宅金融支援機構等の関係機関と連携し、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構築します。

第3章 施策の方針と数値目標

1 施策の方針

呉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ぜい弱化が挙げられます。この「二つの老い」による課題が改善され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。

本計画においては、この「二つの老い」に対して、管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、予防的な施策を計画的に実施する方針とします。

また、第5次呉市長期総合計画でも示しているとおり、大規模災害に備えた防災対策を講じ、誰もが安心して暮らすことができる質の高い住環境の整備を推進することも含めて施策の方針とします。

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ります。長期修繕計画の策定を促し、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6年6月末時点)	目標 (令和11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	27.6%	55.0%

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

管理計画認定制度（マンション管理適正化法第5条の3の規定に基づき、管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」といいます。）を本市が認定する制度をいいます。以下同じ。）について、本市の認定基準を次章のとおり定め、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。また、当該認定を受けたマンションの情報を公開（公開は申請者の任意）することで、そのマンションの市場価値が高まることが期待されます（当該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。）。

なお、本市では、公益財団法人マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスにおいて、事前確認適合証が発行された場合のみ申請を受け付けます。

また、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誌、ホームページ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

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本市のホームページ等で周知します。

(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

適正な管理がなされていないマンションに対して、マンション管理適正化法第5条の2の規定に基づき、必要に応じて助言、指導及び勧告（以下「助言、指導等」といいます。）を行い、課題の改善を促します。

助言、指導等については、その判断基準の目安を次章のとおり定め、これに基づき実施します。

2 管理組合の適切な運営への支援

(1) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

管理組合や区分所有者等に対し、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めます。

また、相談会やセミナーなどの実施を通じて管理組合や区分所有者等へマンション管理の適正化に関する正しい知識の普及・啓発に努めます。

さらに、管理組合を組織していないマンションや、実態が把握できていないマンションに対し、管理組合の必要性や重要性についての啓発に努めるとともに、実態把握できたもののうち、機能不全が見受けられるマンションに対して、助言、指導等の措置を行います。

(2) マンション共用部分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融資する制度について、本市のホームページ等で周知します。

(3) 修繕積立金に関する支援制度の周知

住宅金融支援機構が国の許可を受けて、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）の活用や、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、さらには、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、本市のホームページ等で周知します。

(4) 耐震性が不足するマンションへの対応

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する制度について検討します。

3 その他

(1) 管理計画認定制度の運用

本市において、管理計画の認定制度の運用に当たっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条の規定に基づいて国土交通大臣が指定するマンション管理適正化推進センター（以下「センター」といいます。）による事前確認を経て、センターが発行する事前確認適合証を取得していることとします。

なお、本市への認定申請に係る手数料は徴収しません。

(2) 管理認定の更新

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。）。

第5章 本市におけるマンション管理適正化指針

国は、管理組合によるマンション管理の適正化の推進を図るための、「マンション管理適正化指針」を定めています。本市では、この指針に準拠して、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。

1 管理組合によるマンション管理の基本的考え方

- (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
 - ア 管理組合の運営
 - イ 管理規約
 - ウ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - エ 管理組合の経理
 - オ 長期修繕計画の作成、見直し等
 - カ 発注等の適正化
 - キ 良好な居住環境の維持及び向上
 - ク 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

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

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
 - ア 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。
 - イ 総会を年に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、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、見直し等

ア 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。

イ 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。

3 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の規定に基づき、本市が管理計画を認定する場合におけるマンション管理適正化法第5条の4第4号に規定する基準は、次に掲げる事項のいずれにも適合する場合とします。

(1) 管理組合の運営

ア 管理者等が定められていること。

イ 監事が選任されていること。

ウ 総会が年1回以上開催されていること。

(2) 管理規約

ア 管理規約が作成されていること。

イ 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。

ウ 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

ア 管理費、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。

イ 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。

ウ 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、見直し等

ア 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、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総会にて決議されていること。

イ 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。

ウ 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。

- エ 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。
- オ 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。
- カ 長期修繕計画の計画期間が最終年度において、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

- ア 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、組合員名簿又は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。
- イ 昭和56年5月以前に建築確認がされたマンションは、耐震診断を行い、耐震性に不足が生じている場合は耐震補強の検討（施工）をしていること。
- ウ 土砂災害特別警戒区域内に立地するマンションは、土砂災害に対する擁壁の整備等の対策を講じていること。
- エ 管理組合として次の(ア) から (カ) までの防災に関する取組を一つ以上行っていること。
 - (ア) 自主防災組織の組織
 - (イ) 災害時の対応マニュアルの作成
 - (ウ) 防災用品や医療品・医薬品の備蓄
 - (エ) 防災用名簿の作成
 - (オ) 年に1回以上の防災訓練の実施
 - (カ) ハザードマップ等によるマンションが立地している場所の災害リスク（洪水、土砂災害リスク等）の周知