

高知市マンション管理適正化推進計画

令和5年12月

高知市

目次

第1章 計画の目的等

- 1 計画の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 現状と課題

- 1 マンション管理適正化法の改正・・・・・・・・・・ 3
- 2 本市のマンション等の状況・・・・・・・・・・ 4
- 3 本市におけるマンション管理実態調査の結果・・ 8
- 4 本市のマンションに関する課題・・・・・・・・・・ 12

第3章 基本施策と目標

- 1 基本施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 2 各施策の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第4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 (高知市マンション管理適正化指針)

- 1 基本的方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 2 管理組合が留意すべき事項・・・・・・・・・・ 17
- 3 区分所有者等が留意すべき事項・・・・・・・・・・ 20
- 4 管理委託に関する事項・・・・・・・・・・ 20
- 別表1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安・・ 21
- 別表2 管理計画を認定する際の基準・・・・・・・・・・ 21

第5章 計画の推進に向けて

- 1 推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 2 各主体の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 3 計画の進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

第1章 計画の目的等

1 計画の背景と目的

本市において、分譲マンション（以下「マンション」という。）は中心市街地だけでなく郊外地にも数多く建設されており、土地の高度利用と居住機能の集積を図るなどの重要な役割を担っています。

本市のマンション戸数は、令和5年4月現在、1万2,000戸を超えており、重要な居住形態の一つとなっています。またマンションのうち、築40年を超える高経年マンションは、約900戸あり、今後の急増が見込まれています。

マンションの建物や設備の老朽化が進んでいく中で、適切に維持管理されない場合、区分所有者や居住者などの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の安全を脅かす等の深刻な事体を引き起こすことや、居住者の高齢化による管理組合の役員の担い手不足により運営が困難になるなどの問題も懸念されています。

このようなことから、国では、マンション管理の適正化推進を目的として、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」（平成12年法律第149号、以下「マンション管理適正化法」という。）を改正し、令和4年4月に施行しました。

この法改正により、地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」を策定できるようになるとともに、管理計画認定制度の導入や、管理組合への助言、指導及び勧告等が新たに規定されました。

以上を踏まえ、本市では、マンション管理水準の底上げや老朽化による様々な問題を未然に防止するなど、市内のマンション管理の適正化を促すため、「高知市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

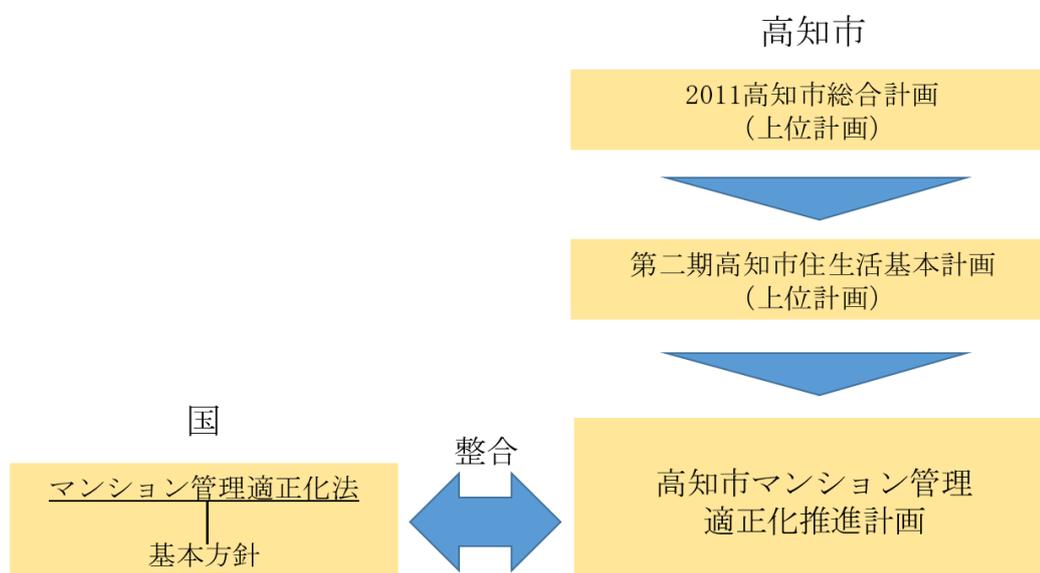


2 計画の位置付け

本計画は、本市における住宅施策のマスタープランである高知市住生活基本計画※を上位計画とし、マンション管理適正化法及び同法により定められた「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（以下「国の基本方針」という。）」に基づき、本市のマンションの管理適正化の推進を図ることを目的として策定するものです。

※第二期高知市住生活基本計画の基本方針2-2「長持ちで人や環境にやさしい良質な住宅ストックの形成」においてマンション管理適正化への対応を位置付けています。

図1 計画の位置付け



3 計画期間

計画期間は、令和5年度（2023年度）から14年度（2032年度）までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化、法制度改正及び計画の実施状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容を適宜見直します。

第2章 現状と課題

1 マンション管理適正化法の改正

マンションの管理運営・維持管理においては、区分所有者同士の合意形成が必要不可欠ですが、多様な価値観を持った区分所有者等の間での意思決定の難しさや、建物の規模が大きく構造が複雑であるため、工事等の内容を判断する際に非常に高度な専門知識を要することなど、多くの課題を有しています。

特に、今後、築40年以上の高経年マンションの急増が見込まれており、その中で高齢化による管理組合の担い手不足や修繕積立金の不足等により適切に管理されないマンションが増加すると、区分所有者等の住環境の低下だけではなく、安全面においても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、国は、令和2年6月にマンション管理適正化法を改正し、マンション管理の適正化推進を目的とした国の基本方針を策定するとともに、新たに地方公共団体の権限強化を図り、区分所有者等による主体的な管理が行えるように必要な施策を講ずることとなりました。

【改正法による地方公共団体の権限強化】

①マンション管理適正化推進計画制度

国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理の適正化推進のための計画を策定することができる（策定は任意）

②マンションの管理計画認定制度

①の計画を策定した地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画（管理組合の運営、長期修繕計画等）を認定することができる。

③助言、指導及び勧告

管理組合の運営や修繕積立金に関する事など、必要に応じて管理組合に対し助言・指導を行い、著しく不適切である場合は勧告することができる。

図2 改正マンション管理適正化法の概要



[国土交通省資料]

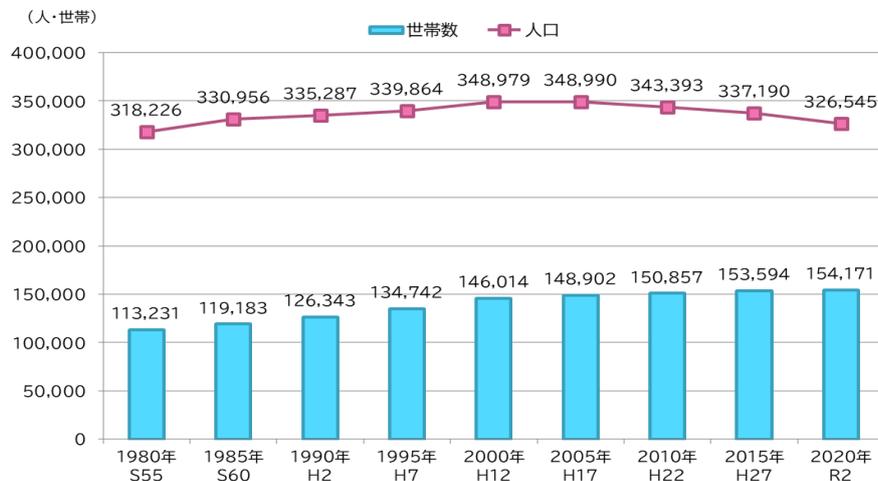
2 本市のマンション等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、2005（平成17）年までは増加傾向にありましたが、それ以降は減少を続けており、2020（令和2）年の国勢調査では326,545人となっています。

世帯数は、1世帯あたりの平均人員の減少により、増加が続いてきましたが、直近の国勢調査では、2015年（平成27年）から2020年（令和2年）にかけて577世帯の増にとどまり、増加のペースは鈍化してきています。

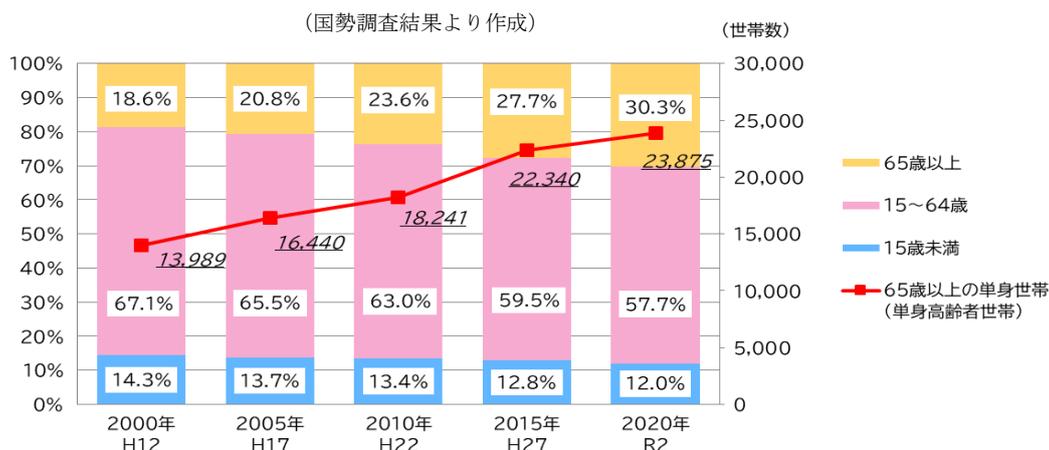
図3 高知市の人口・世帯数の推移（国勢調査結果より作成）



(2) 年齢別人口・単身高齢者世帯数の推移

年齢別人口では、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）の割合の減少が続く一方で、65歳以上の割合が増加の一途をたどり、少子高齢化の進行が顕著に表れています。また、単身高齢者世帯数は、20年で約1万世帯増加しており、高齢者の住まいや暮らしに対する配慮の必要性が高まっています。

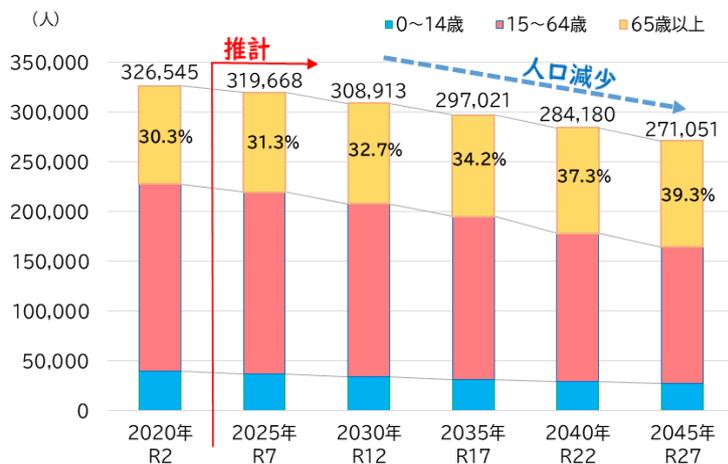
図4 高知市の年齢別人口と単身高齢者世帯数の推移



(3) 人口の将来推計【参考】

本市の人口の将来推計では、今後もさらに人口減少が進み、2045（令和27）年には27万人程度となる見込みです。また、65歳以上の高齢者の割合は2045年には39.3%まで上昇する見込みとなっており、さらなる少子高齢化の進行が予想されます。

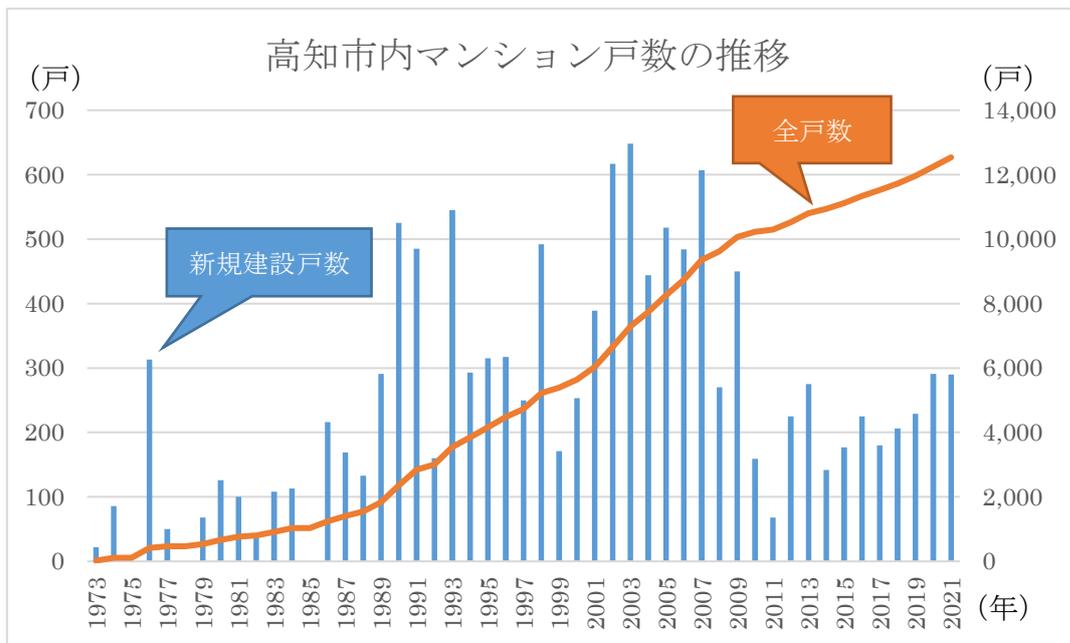
図5 高知市人口の将来推計 (高知市総合計画資料より作成)



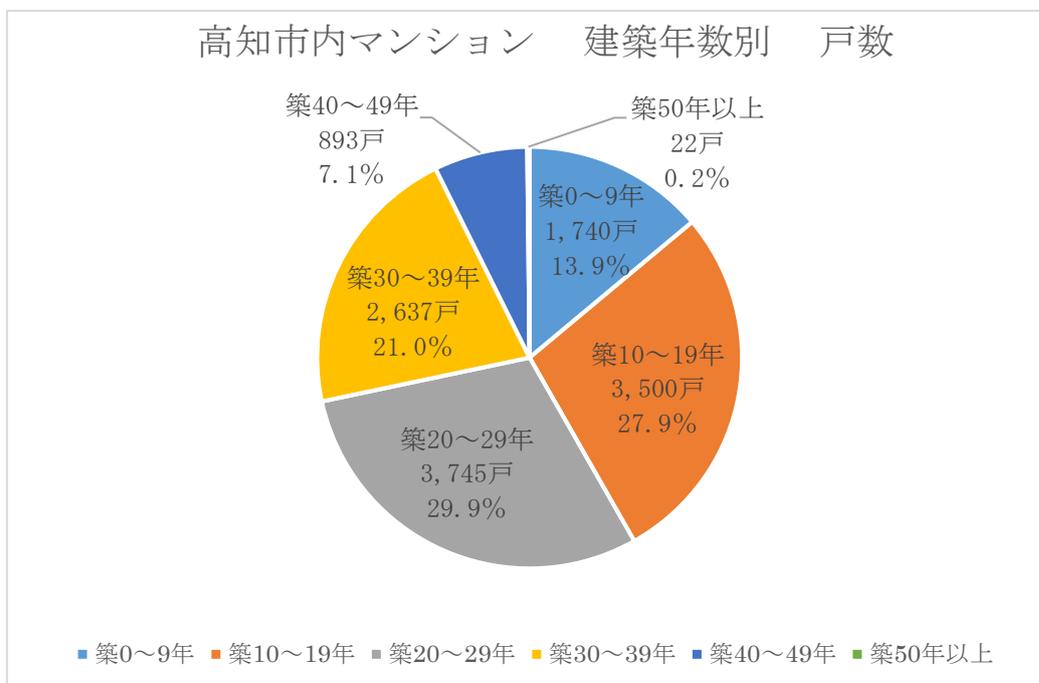
※2020(令和2)年は国勢調査結果
 ※2025(令和7)年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」

(4) 本市のマンションの状況

現在、本市のマンションは、225棟、12,537戸あります。ここ数年、ピーク時に比べると建設戸数は落ち着いていますが、今後、築40年を超える高経年マンションの増加が見込まれます。

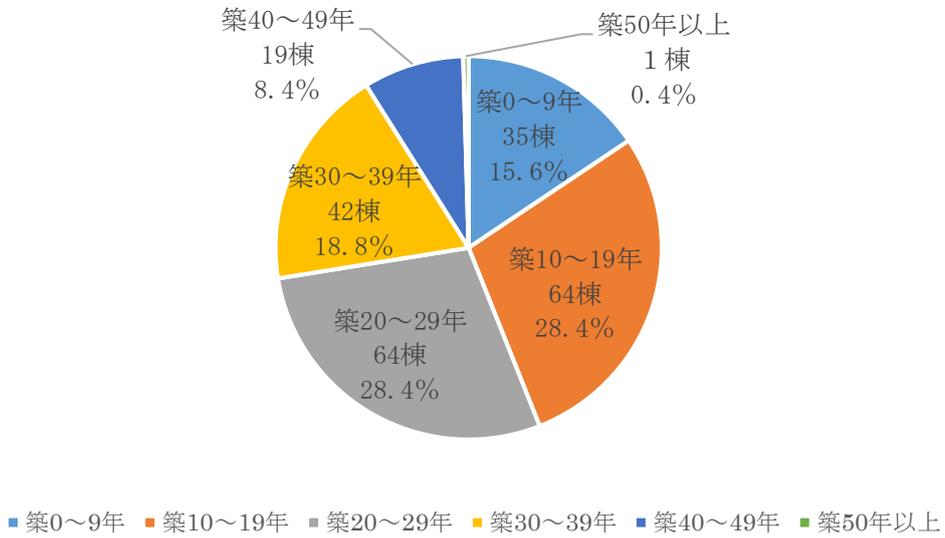


[高知市調査結果]



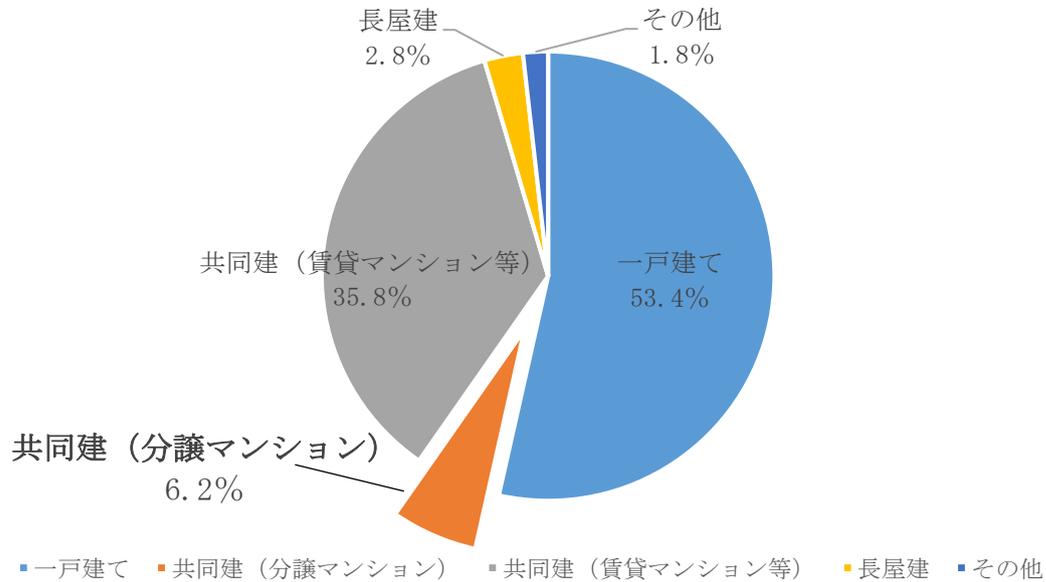
[高知市調査結果]

高知市内マンション 建築年数別 棟数



【高知市調査結果】

高知市内 建て方別 住宅戸数割合



【総務省「平成30年住宅・土地統計調査」より高知市分のみ抜粋】

3 本市におけるマンション管理実態調査の結果

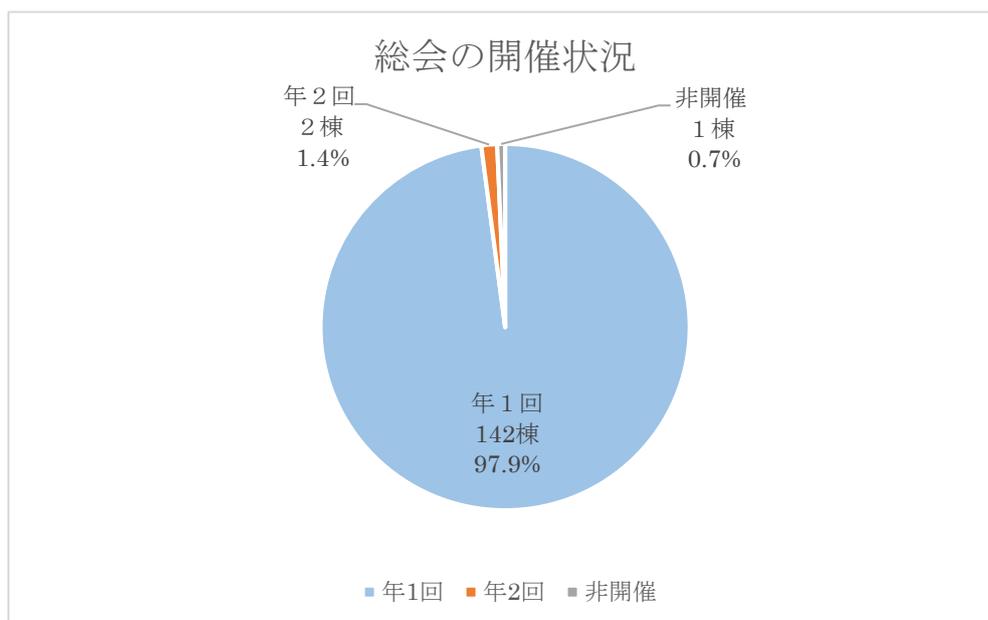
本市では、令和5年（2023年）2月から、市内のマンション225棟の管理組合に対し、管理運営状況等の把握を目的としたアンケートを実施しました。

● 調査概要

調査対象	高知市内に立地しており、2以上の区分所有者が存する建物かつ居住の用に供する専有部分のあるもの
調査方法	管理組合に対し、実態調査の回答用紙を郵送により配付し、郵送により回収
主な調査項目	総会の開催状況、修繕積立金の徴収や長期修繕計画の有無等
調査期間	令和5年（2023年）2月～4月
調査対象数	225棟
回答率	64.4%（145棟） ※回答者によっては未回答の項目もあり、以下のすべての質問事項の総回答数が145になるわけではありません。

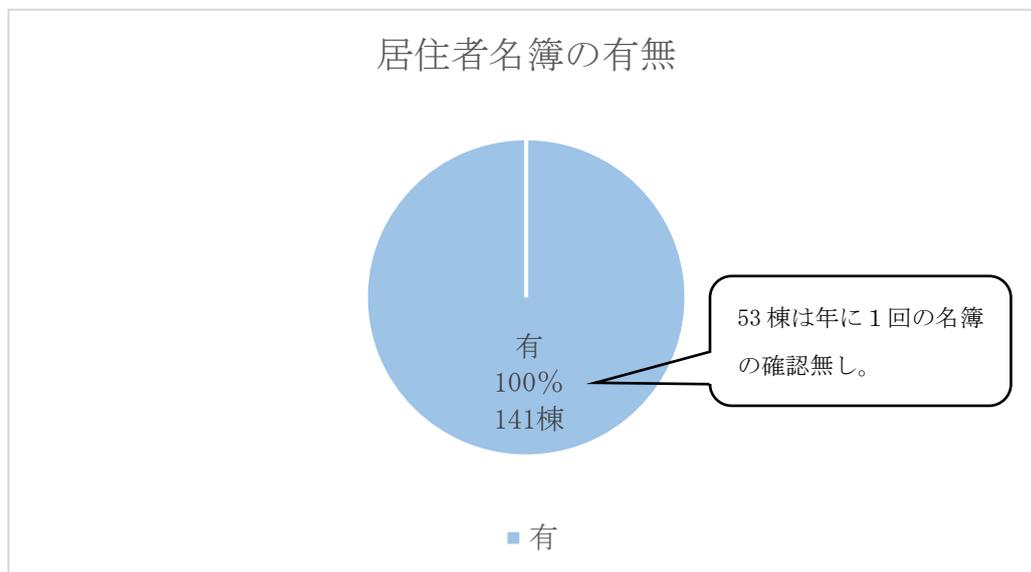
(1) 総会の開催状況

回答のあった大多数のマンションで年に1回以上の総会を開催していますが、1棟のみ総会を開催していませんでした。



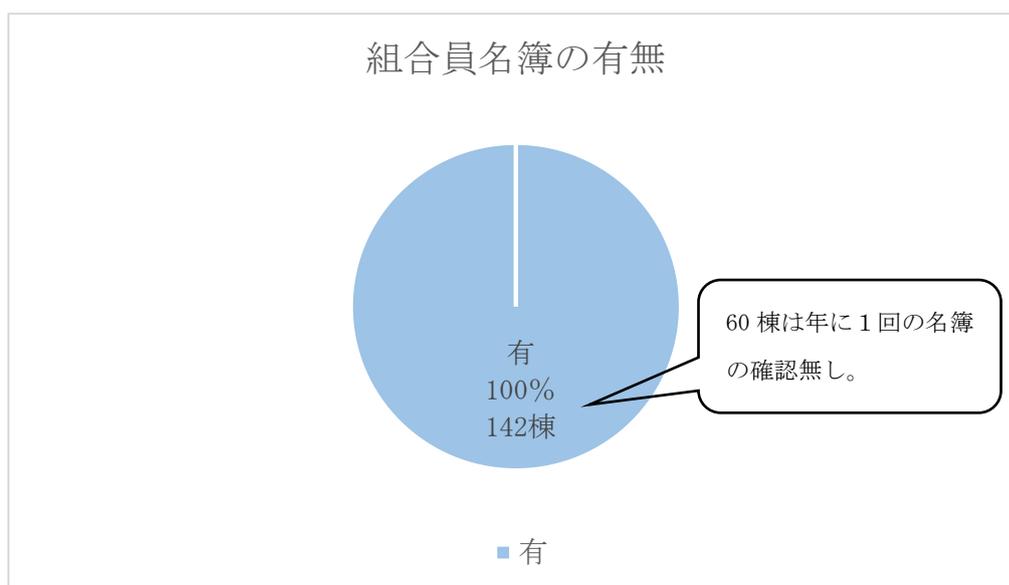
(2) 居住者名簿の有無

回答があったマンションのすべてが居住者名簿を所有していますが，そのうち 53 棟（37.6%）は，年に 1 回の名簿の確認を行っていませんでした。



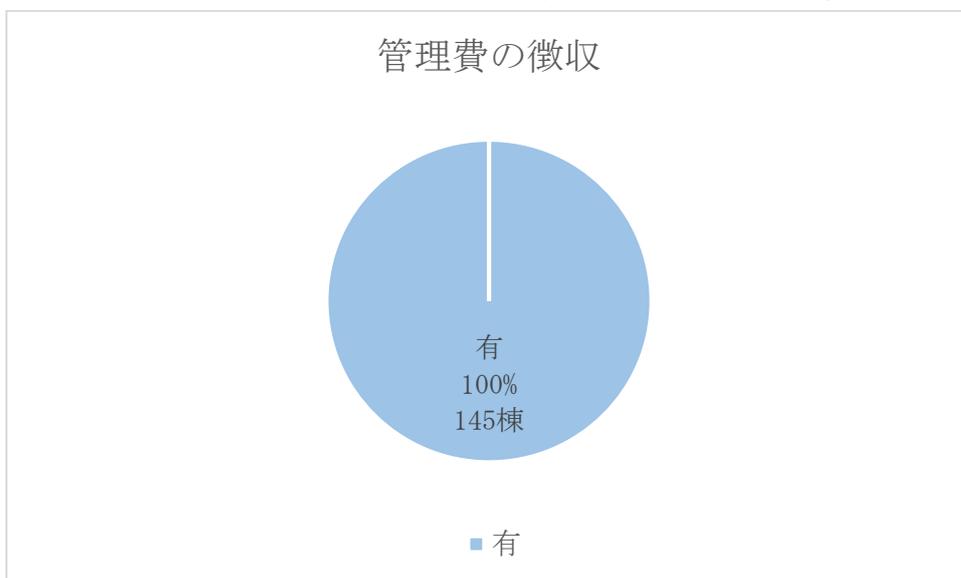
(3) 組合員名簿の有無

回答のあったマンションのすべてが組合員名簿を所有していますが，そのうち 60 棟（42.3%）が年に 1 回の名簿の確認を行っていませんでした。



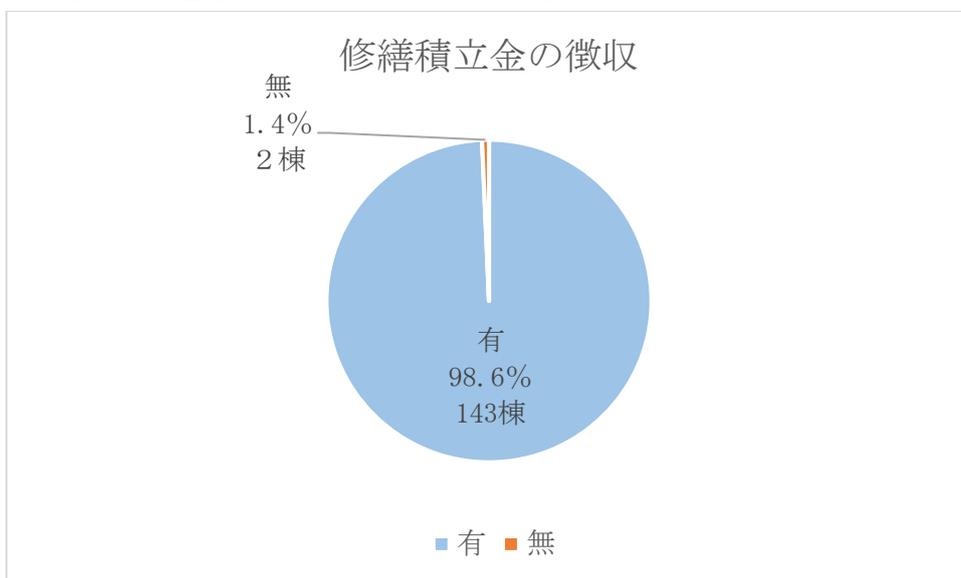
(4) 管理費の徴収

回答のあったマンションのすべてが管理費を徴収していました。



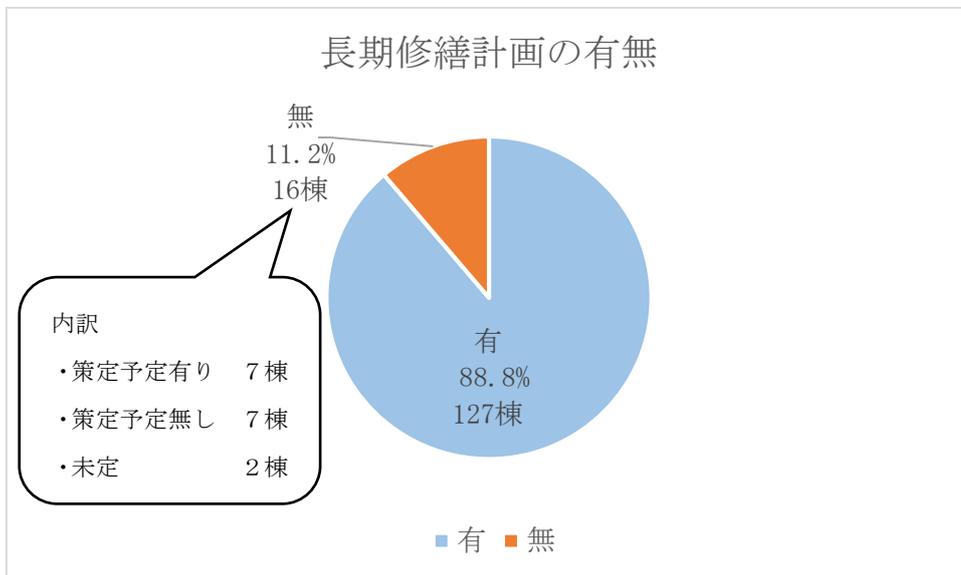
(5) 修繕積立金の徴収

回答のあったマンションのうち、大多数が修繕積立金を徴収していましたが、2棟が修繕積立金を徴収していませんでした。



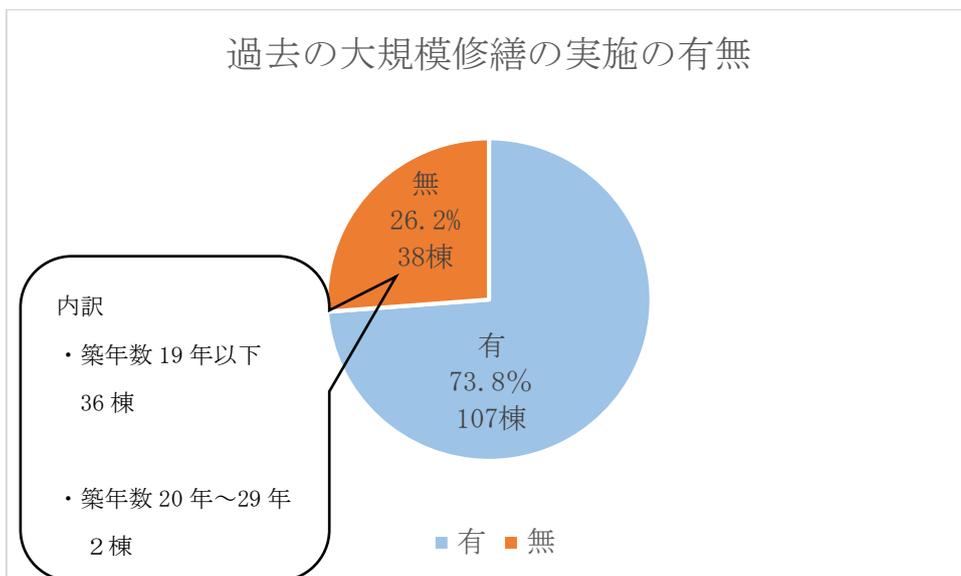
(6) 長期修繕計画の有無

回答があったマンションの大多数に長期修繕計画がありましたが、16棟（11.2%）にはありませんでした。計画無し（16棟）の内訳としては、今後策定予定有りが7棟（4.9%）、今後も策定予定無しが7棟（4.9%）、未定が2棟（1.4%）でした。



(7) 過去の大規模修繕の実施の有無（屋上防水, 屋根, 外壁, 共用部の設備改修等）

回答があったマンションのうち38棟が大規模修繕をしていませんでしたが、その内の36棟（24.8%）が築年数19年以下、2棟（1.4%）が築年数20年から29年のマンションであり、大規模修繕を実施していない高経年マンションはありませんでした。



(8) マンションの維持管理や管理運営における課題や不安な点（複数選択可）

築年数が浅いマンションは修繕積立金の不足，築年数が20年を超えると役員の担い手不足や居住者の高齢化，空住戸の増加といった課題が多く挙げられています。

選択項目	合計棟数	築年数～10年	築年数～20年	築年数～30年	築年数～40年	築年数41年以上
役員の担い手不足	57棟	①4棟	②17棟	②18棟	②8棟	②10棟
居住者の高齢化	57棟	③1棟	③14棟	①20棟	①10棟	①12棟
空住戸の増加	5棟	④0棟	④0棟	④0棟	④0棟	④5棟
修繕積立金の不足	46棟	①4棟	①18棟	③12棟	③5棟	③7棟

※表中の丸囲み数字は，築年数区分ごとの回答項目の順位

4 本市のマンションに関する課題

(1) マンション全体の管理実態の把握

本市のアンケート結果への回答率は64.4%（145棟）で，未回答は35.6%（80棟）でした。マンションの管理適正化に向け，適切な施策を行うためには，市内のマンション全体の管理実態を定期的かつ的確に把握する必要があります。

(2) 高経年マンションの増加

本市のマンションのうち，築40年を超える高経年マンションは，約900戸あり，10年後には4倍の約3,600戸，20年後には8.1倍の約7,300戸と予測されます。

今後，高経年マンションが適切に維持管理されない場合，様々な問題を引き起こすことが想定されます。

現在，市内のマンションには，管理不全に陥ったマンションはありませんが，将来的に，管理不全に陥るマンションを発生させないためにも，日頃からのマンション管理に対する住民の意識向上への取組や実態調査が必要です。

(3) マンションの適切な維持管理及び管理組合の運営

修繕積立金の不足や長期修繕計画の未策定等の課題に関しては，適切なマンションの維持管理に大きな支障を及ぼすものです。

また居住者や組合員の名簿の未更新，管理組合の役員の担い手不足，居住者の高齢化，空住戸の増加等の問題は，今後の管理組合の運営の停滞につながるおそれがあります。

こうした問題に適切に対応していくために，管理適正化のための啓発活動や支援等を行う必要があります。

第3章 基本施策と目標

1 基本施策

本市のマンションの現状と課題を踏まえ、次の基本施策によりマンションの管理適正化に関する取組を進めます。

施策1 管理状況の把握の推進

管理組合の運営状況や建物の管理実態等を把握して適切な施策につなげるため、定期的にマンション管理組合を対象に実態調査を行います。

[取組]

- 定期的な実態調査（アンケート等）の実施

施策2 管理適正化のための支援等

マンションの老朽化の抑制や管理不全を予防するためには、管理組合による主体的かつ適切な維持管理の促進・支援が必要であることから、管理計画認定制度の運用により、適切な管理組合の運営や長期修繕計画の策定を促すとともに、管理計画の認定を受けるなど一定の要件を満たすマンションが長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合の固定資産税の減額措置を講じます。

また、適切な管理運営が行われていない管理組合に対して、必要に応じて助言や指導等を行います。

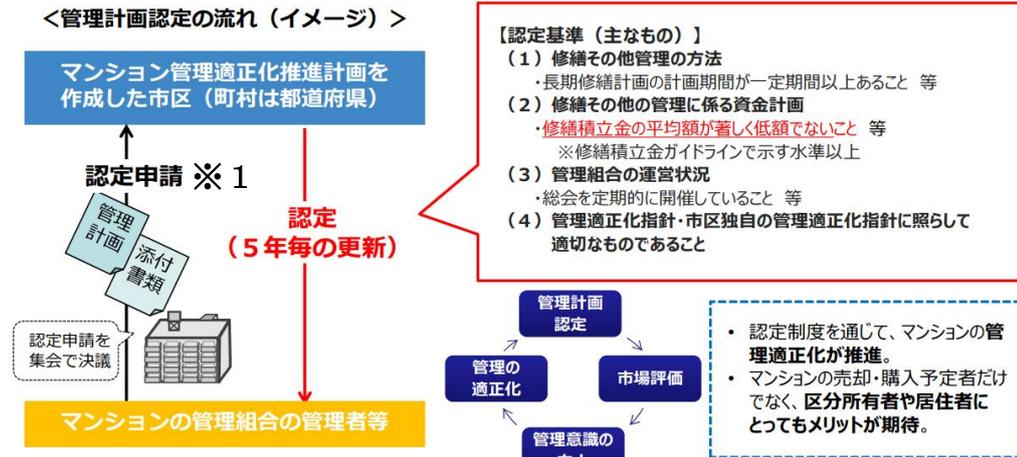
[取組]

- 管理計画認定制度の運用（図6参照）
 - ※認定基準は第4章別表2のとおり
 - ※認定申請にあたっては、(公財)マンション管理センターによる申請の事前確認を必要とします。
- 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税の減額措置（図7参照）
 - ※減額措置期間：令和5年4月1日～令和7年3月31日，減額割合：1/3
- 管理組合に対する助言・指導等
 - ※実施の判断基準の目安は第4章別表1のとおり

図 6

マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たす**マンションの管理計画の認定**が可能。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた**自主的な取り組みが推進**されるほか、**市場で高く評価される**などのメリットが期待される。
- 令和5年1月25日現在の認定実績は21件。
※国交省が把握しているもの



※1 認定申請にあたっては、(公財)マンション管理センターによる申請の事前確認を必要とします。

[国土交通省資料に一部加筆]

図 7

長寿化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設（固定資産税）

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により除却したマンション



・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
 - 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。
- (※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

- 築後20年以上が経過している10戸以上のマンション
- 長寿化工事を過去に1回以上適切に実施
- 長寿化工事の実施に必要な積立金を確保
積立金を一定以上に引き上げ、「管理計画の認定」を受けていること等(※2)

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

長寿化工事の実施

- マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。

結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

[国土交通省資料]

施策3 管理適正化に関する普及啓発

管理組合の運営や維持管理に必要な知識の不足などを解消するとともに、主体的な管理の意識向上を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構やマンション管理の知識・経験を有する専門家、関係団体と連携して、マンションの居住者や管理組合に対し、必要な情報を発信するなど、啓発及び知識の普及を図ります。

また、マンションのコミュニティの維持・活性化の観点から、必要に応じて地域活動、地域福祉、防災等に関する情報を提供します。

- マンションの管理適正化に関する情報提供、セミナーの案内又は開催の検討等
- 市からの情報提供

2 各施策の目標

施策1	実態調査（アンケート等）回答率 80%
施策2	管理計画の認定件数（累計）10件
施策3	年に1回以上の情報提供（セミナーの案内等を含む）

第4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

(高知市マンション管理適正化指針)

本マンション管理適正化指針は、国の指針に基づき、管理組合によるマンション管理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、本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代表者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別表1に、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表2に示すものです。

※本指針は国の基本方針において計画への記載事項とされているものです。

高知市マンション管理適正化指針

1 基本的方向

マンションは、本市において、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す。このようなマンションの重要性に鑑み、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必要があります。

(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、長期的な見直しをもって、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) 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 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、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関であり、年に1回以上開催する必要があります。管理組合の管理者等は、その意思決定に当たっては、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。また、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。その作成に当たっては、管理組合は、建物の区分所有者等に関する法律に則り、「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相互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

共用部分は区分所有者等の持ち物であり、管理組合で適切に管理する必要があります。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適正に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当たっては、国の「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ります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、住戸数、建物の状況に応じて修繕内容、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とともに、必要に応じて修繕積立金の見直しを検討することが必要です。

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、建て替え等を含む将来の方針についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討に当たっては、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、災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保、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が重要です。

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。

管理組合は、平常時における連絡に加え、災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿や居住者名簿、その他避難時に支援が必要となる居住者の名簿等、生活に必要な名簿を備えていることが重要です。

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多くなっています。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備することが求められます。

なお、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律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。

3 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、区分所有者相互間の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 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上で、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、国の「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る。）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。

別表1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2に基づく、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、下表のとおりです。

1 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が年1回以上開催されていない
2 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていない。又は、必要に応じた改正がされていない
3 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理、適切な管理がされていない
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない ・長期修繕計画が作成されていない、又は必要に応じた見直しがされていない

別表2 管理計画を認定する際の基準

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は、下表のとおりです。

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	(4)管理規約が作成されていること
	(5)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
	(6)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	(7)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
	(8)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
	(9)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	(10) 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
	(11) 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
	(12) 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
	(13) 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
	(14) 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
	(15) 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
	(16) 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
	(17) 高知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

第5章 計画の推進に向けて

1 推進体制

本計画の推進に向けて、国のマンション政策を踏まえるとともに、マンション管理に関係する独立行政法人住宅金融支援機構、公益財団法人マンション管理センター等と連携を図ります。また、必要に応じ庁内連携・調整を図りながら、計画を推進します。

2 各主体の役割

マンションの適切な管理の推進に向けて、本計画や国の基本方針に基づき、マンションの管理に関係する主体が相互に連携して取組を進めていく必要があることから、各主体が担う役割を以下に示します。

(1) 管理組合及び区分所有者等

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国の基本方針や高知市マンション管理適正化指針に留意し、国及び本市が講じる施策に協力するとともに、自らマンションを適切に管理するよう努めなければなりません。また、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及び修繕の必要性を十分認識し、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

(2) 専門家、マンション管理業者及び分譲会社等

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士等の専門家は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行う必要があります。マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。そして、マンションの管理適正化のための施策・取組の実施や管理組合に対する支援、情報提供などについて、本市と相互に連携することが期待されます。分譲会社においては、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して丁寧に説明し理解を得られるようにすることで、今後供給されるマンションの適切な管理の誘導を図ります。

(3) マンションの管理適正化に取り組む関係団体等

独立行政法人住宅金融支援機構などのマンション管理適正化に取り組む関係団体等は、マンション管理適正化法や国の基本方針の趣旨等を踏まえて、本市を含め相互に連携を図り、これまでの取組で培ってきた、それぞれの専門的知見やノウハウを生かし、マンションの管理適正化への取組を強化します。

(4) 高知市

本市は、市内のマンションの実態把握を進めながら、本計画に基づき、計画的に施策を推進します。また、管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。さらに、管理組合、専門家、関係団体等と連携し、効果的な施策の実施や情報提供等に努めます。

なお、管理が適切に行われていないマンションに対しては、高知市マンション管理適正化指針に則し、必要に応じて助言・指導等の対応を行っていきます。

3 計画の進行管理

本計画の推進にあたっては、施策の進捗管理を行い、その効果を検証しつつ、法制度改正や社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて計画を見直すものとします。なお、本計画の見直しにあたっては、軽微なものを除き、高知市住宅審議会の審議を経ることとします。

高知市マンション管理適正化推進計画

2023（令和5）年12月発行

編集・発行：高知市 都市建設部 住宅政策課

〒780-8571 高知市本町五丁目1番45号

電話 088-823-9463 FAX 088-823-9374

メールアドレス kc-171500@city.kochi.lg.jp