
主要施策

2-2-1 適正な分譲マンション管理への支援【水戸市マンション管理適正化推進計画】

国の「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」において、地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があるとされています。

これを踏まえ、本市におけるマンションの管理の適正化に関する施策の方向性を明確にし、計画的に施策を推進していくための指針として本計画を策定いたしました。

なお、以下の計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「法」という。）第3条の2第1項に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」（計画期間：2024（令和6）年度～2028（令和10）年度）と位置付けます。

＜対象区域＞

本計画の対象区域は、水戸市全域とします。

＜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、法第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）とします。

1 本市内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

本市内におけるマンション数は令和5年4月1日時点で約7,300戸（148棟）と推計されています。このうち、築40年以上のマンションは約710戸（26棟）と推計され、10年後には戸数ベースで約2.5倍、20年後には約5倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。

そのため、管理組合における長期修繕計画及び修繕積立金の資金計画に重点をおいてマンションの管理の適正化を進めることとします。

2 本市内におけるマンションの管理の状況を把握するために本市が講ずる措置に関する事項

本市内のマンションの管理の適正化を推進するため、本計画に基づき、以下のとおり実態調査を行います。

(1) 市内マンションデータベースの更新

本計画の対象とするマンションの所在地、建物名称、構造、階数、建築年月日等を取りまとめたデータベースを定期的に更新します。

(2) 管理組合に対するアンケート調査等

管理組合へのアンケート調査等を定期的 to 実施します。なお、アンケートの回答がないマンションについては、現地調査等を行います。

＜参考＞実態調査の実施状況

調査対象：本市内に所在する法第2条第1号に規定するマンション

主な調査項目：戸数、築年数、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、大規模修繕工事の実施状況等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

調査方法：マンションの管理組合宛に調査票を郵送

調査期間：令和5年12月

3 本市内における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、国のマンション管理適正化指針及び水戸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。

4 本市内における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（水戸市マンション管理適正化指針）に関する事項

水戸市マンション管理適正化指針については、以下のとおりです。

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とともに、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及び法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を示すものです。

(1) 管理組合によるマンション管理の基本的な考え方

ア 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、わ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す。

このようなマンションの重要性を考慮し、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。

(ア) 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。

(イ) 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、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たす必要があります。

(ロ) 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ことが重要です。

(ハ) 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。

イ 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

(ア) 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。

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。

(イ) 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、「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、「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、法令等に基づき、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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(ニ) 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当たっては、「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。

(カ) 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。

(キ) 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等の観点からも、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、区分所有法に基づき、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、特に管理費の使途については、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、防災や美化等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。

(ク) 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。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法など、個人情報の取り扱いに当たっては、「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。

ウ 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。

エ 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、「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業界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。

(2) 法第5条の2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。

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、国のマンション管理適正化指針及び水戸市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ができるものとします。

ア 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) 集会を年に1回以上開催すること。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

(3) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4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。

ア 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) 集会が年1回以上開催されていること。

イ 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。
- (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。

ウ 管理組合の経理

- (ア) 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。
- (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。

エ 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (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。
- (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。

オ その他

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。

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

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等について、市窓口、広報紙及びホームページ等を通じて普及・啓発を進めます。

また、一般社団法人茨城県マンション管理士会と連携して、マンション管理相談会の実施に対する支援やマンション管理士等派遣事業の実施を検討するなど、マンションの維持管理に関する意識啓発を行うほか、独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理に関わりのある団体と連携し、マンション管理適正化に資する情報の提供を行います。

主な取組
・マンション管理計画の認定 ・マンション管理士等による相談会の実施等