

# 藤枝市マンション管理適正化推進計画

令和5年3月



藤枝市

Fujieda City

## <目次>

1. 計画の目的と位置づけ	1
1-1. 目的	1
1-2. 計画の位置づけ	2
1-3. 計画期間	2
1-4. ローカルSDGsの推進	3
2. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	4
3. 本市の現状と特性	5
3-1. 人口・世帯数の推移	5
3-2. マンションの棟数・戸数	5
3-3. マンションの管理状況	7
4. 課題の整理と計画の視点	14
4-1. 管理組合の運営について	14
4-2. 建物の維持修繕について	15
4-3. 地域コミュニティについて	16
5. 基本理念等	17
6. 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	18
6-1. 自主的かつ適正な管理組合の運営促進	18
6-2. 計画的な維持修繕の促進	20
6-3. 良好な地域コミュニティ形成の促進	22
7. 藤枝市マンション管理適正化指針	23
7-1. 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	23
7-2. 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	23
7-3. 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	26
7-4. 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	26
別紙1. 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	27
別紙2. 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準	28
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	29
8-1. 市ホームページや窓口による情報提供	29
8-2. マンションの管理に関するアンケート調査を活用した知識の普及	29
8-3. 管理委託契約先への啓発及び知識の普及	29
9. 目標（指標値）	30
10. その他のマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	31
10-1. 推進体制	31
10-2. 進行管理	31

# 1. 計画の目的と位置づけ

## 1-1. 目的

我が国における分譲マンション（以下「マンション」という。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、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を背景に、都市部等においてはなくてはならない居住形態として定着しています。

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各区分所有者等における意思決定の難しさ、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。

全国的には、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ており、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、区分所有者等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。

このため、国では令和2年6月に、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化するため、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「法」という。）を改正し、令和4年4月から施行しています。

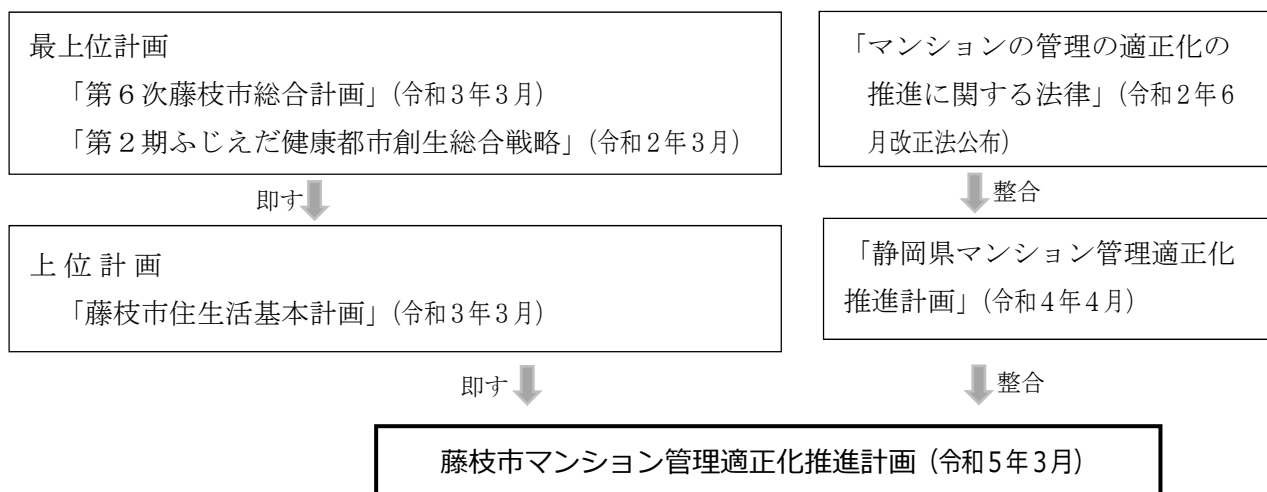
改正法では、地方公共団体による計画の策定や管理者等への助言、指導及び勧告、マンション管理組合等（以下「管理組合」という。）が策定する管理計画の認定などが新たに規定されました。

このような状況のなか、藤枝市（以下「本市」という。）では、令和4年4月時点で、35棟、約2,100戸のマンションが立地しています。

築40年以上のマンションでは、外壁等の剥落、鉄筋の露出、給排水管の老朽化により生命、身体、財産に影響する問題を抱えるものが多いとされていますが、本市のマンションは最も築年数が経過するマンションで築30年、平均築年数は約17年と、築40年を経過するマンションはありません。しかし、今後、相当の期間が経過したマンションが増加することが見込まれます。

このため、本市では、法や第6次藤枝市総合計画及び藤枝市住生活基本計画など上位計画に基づき、市内のマンションの適正な維持・管理の推進を図ることを目的に「藤枝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。

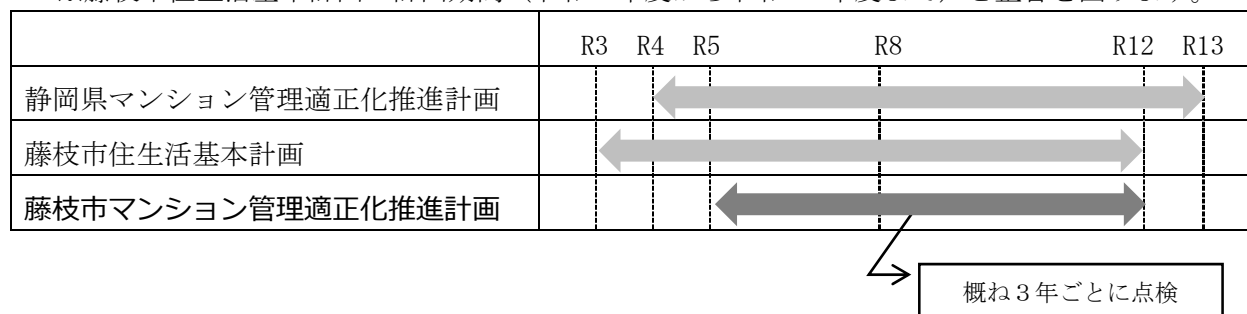
## 1-2. 計画の位置づけ



## 1-3. 計画期間

法第3条の2第2項第6号の規定に基づく本計画の計画期間は、令和5年度から令和12年度までの8年間とします。ただし、概ね3年ごとに点検を行います。

※藤枝市住生活基本計画の計画期間（令和3年度から令和12年度まで）と整合を図ります。



## 1-4. ローカルSDGsの推進

国際社会の共通目標であるSDGsの実現に寄与するため、本市として取り組むべき目標を、藤枝ローカルSDGs（本市独自の17の目標）として設定し、マンションの適正な維持・管理の推進とともに、その達成を目指します。

### 本計画に関するローカルSDGs

3. 誰もが健康で元気なまちをつくる

10. 多文化共生のまちをつくる

11. 災害に強く快適な居住環境をつくる

17. あらゆる主体が協働・協奏するまちをつくる

### 藤枝ローカルSDGs



Fujieda  
Local  
SDGs



## 2. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

法第3条の2第2項第2号の規定に基づきマンションの管理状況を把握するため、概ね3年に一度、管理組合を対象としたアンケート調査を実施します。

これまで、令和2年度及び令和4年度にアンケート調査を実施しています。

直近の令和4年度アンケート調査の概要は、下記のとおりです。

### マンションの管理に関するアンケート調査の実施

- ・マンションの管理の適正化を計画的に推進するため、管理組合を対象としたアンケート調査を実施し、管理状況の把握に取り組みます。
- ・アンケート調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンションについては、潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、追加調査や区分所有者等への連絡などを通じて、更なる実態の把握に努めます。

#### 【マンションの管理に関する令和4年度アンケート調査 概要】

調査対象、主な調査項目及び調査方法は、以下のとおりです。

(調査期間)

令和4年6月～11月

(調査対象)

市内に所在するマンション35棟

(主な調査項目)

名称、戸数、用途、竣工時期、管理状況（管理組合の運営状況、管理委託状況、管理規約の有無、長期修繕計画・修繕積立金に関する事項）、連絡先（※）及び委託管理会社の名称及び連絡先 等 ※連絡先・・・管理組合の代表者（理事長 等）

(調査方法)

管理組合宛てにアンケート調査票を送付。回答がなかった管理組合について、現地訪問による追加調査等を実施。

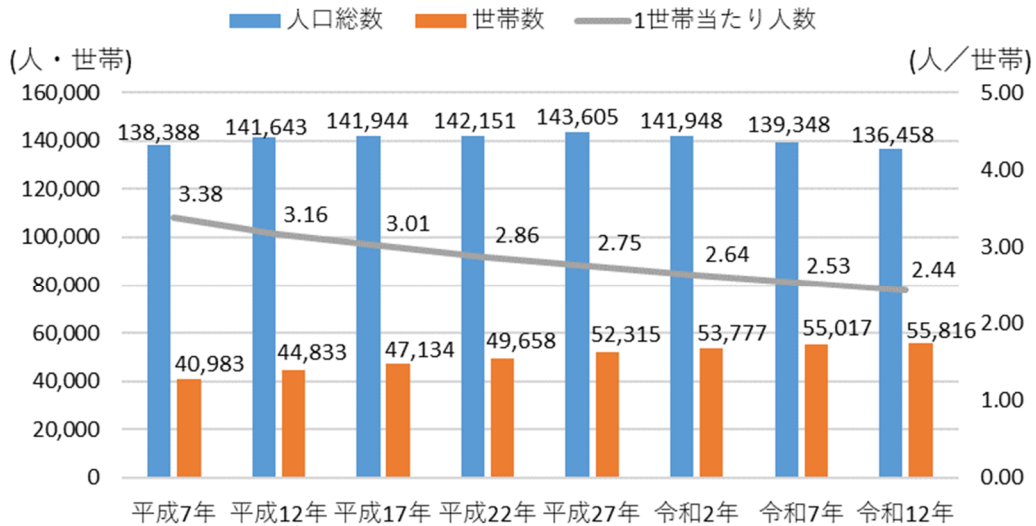
(回答状況)

回答数 21棟／全35棟（回答率60%）

### 3. 本市の現状と特性

#### 3-1. 人口・世帯数の推移

人口は、平成27年をピークに減少が進行しています。また、1世帯当たりの人数も減少を続けています。一方で、世帯数については増加しており、これは、核家族化の進行や単身世帯の増加によるものと推測されます。

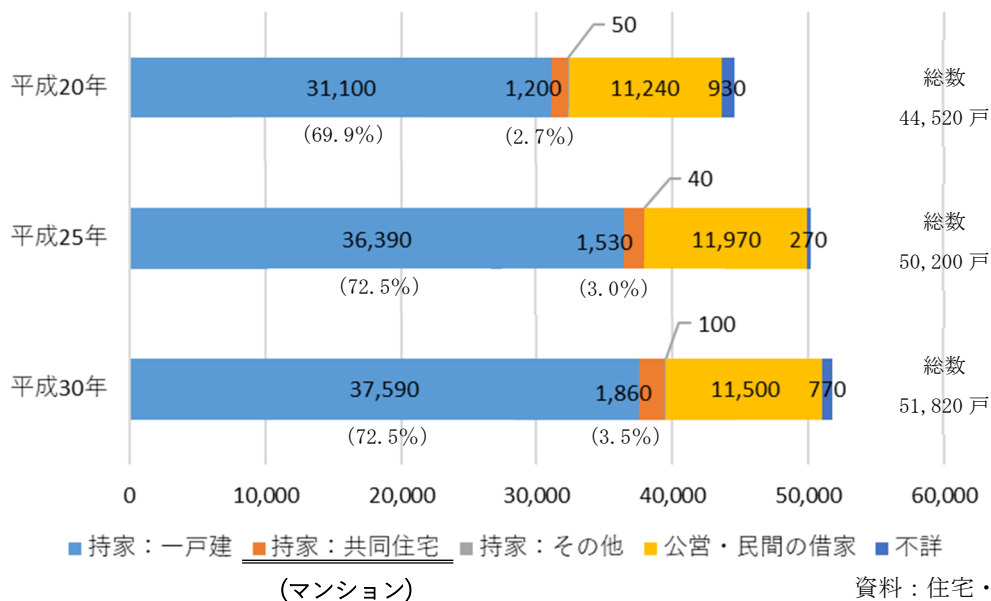


資料：第6次藤枝市総合計画

#### 3-2. マンションの棟数・戸数

##### (1) 住宅の建て方構成比及び戸数の推移

持家：一戸建の比率が全体の約70%を占め、持家：共同住宅（マンション）は、全体の約3%ほどですが、マンションの住宅総数に占める割合及び戸数とも調査毎に上昇しています。



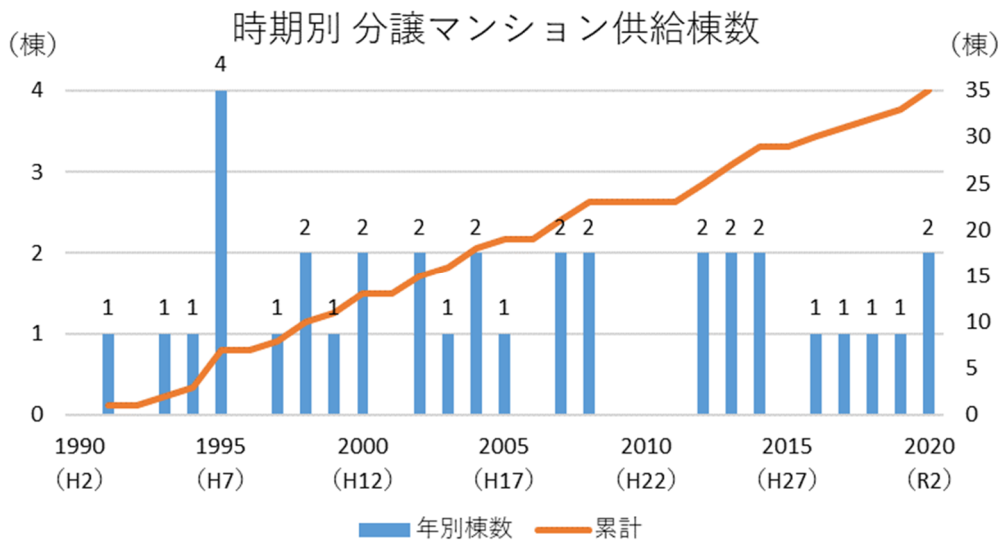
資料：住宅・土地統計調査

(2) 棟数・戸数の推移

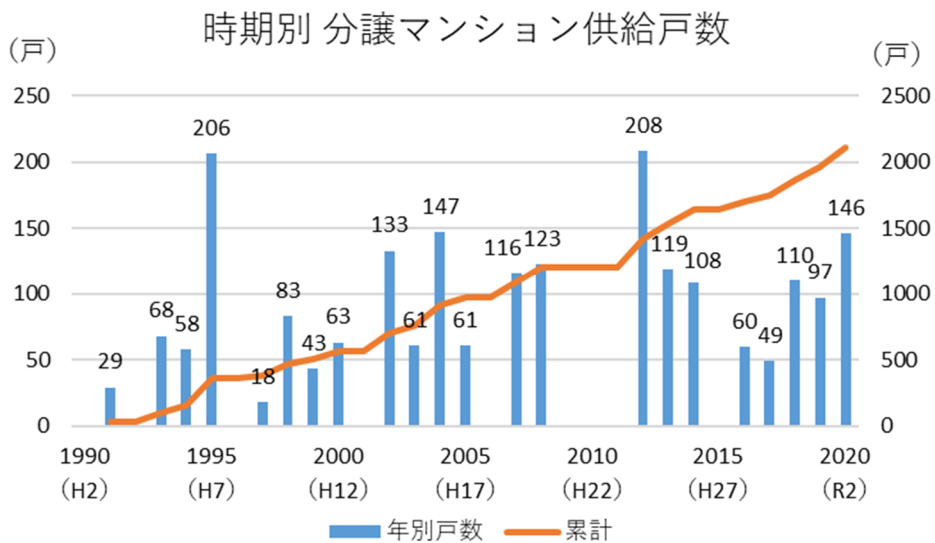
平成3年に本市1棟目となるマンションが建設され、その後、ほぼ毎年1棟から2棟のペースで建設されており、令和4年4月時点で、35棟、2,106戸のマンションが立地しています。今後も、駅周辺の市街地再開発事業等によりマンションは増加していくと推測されます。

最も築年数が経過するマンションで築30年、平均築年数は約17年です。生命、身体又は財産に影響する問題を抱えると言われる築40年は経過していませんが、今後、相当の期間が経過したマンションが増加することが見込まれます。

なお、本市において旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築に着手した際の耐震基準）のマンションはありません。



資料：市建築住宅課調べ



資料：市建築住宅課調べ

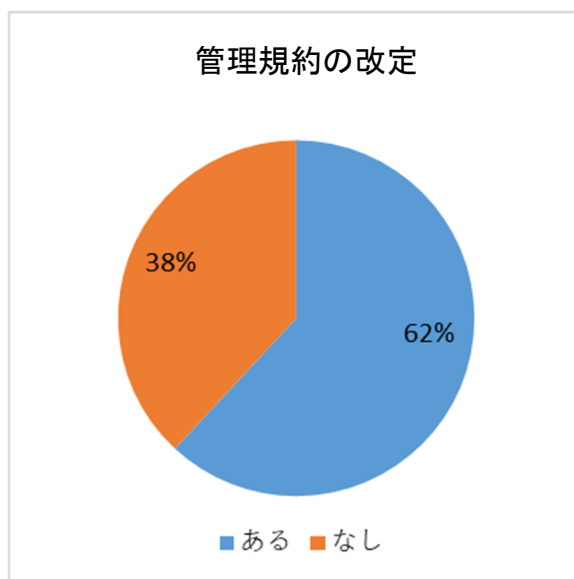


### 3-3. マンションの管理状況

#### (1) 管理組規約の策定及び改定

全ての管理組合で管理規約は定められています。そのうち62%の管理組合が管理規約の改定を実施している状況です。

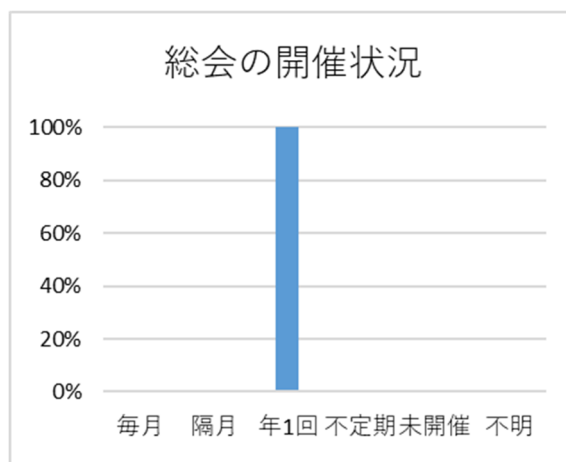
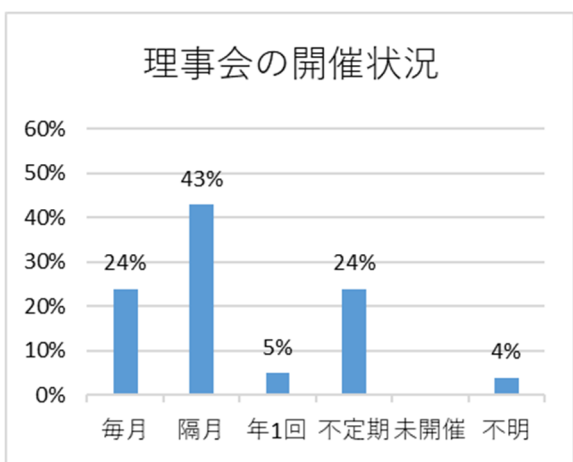
管理業務については、全ての管理組合が管理会社へ委託しています。



資料：マンション管理組合アンケート

#### (2) 理事会又は総会の開催状況

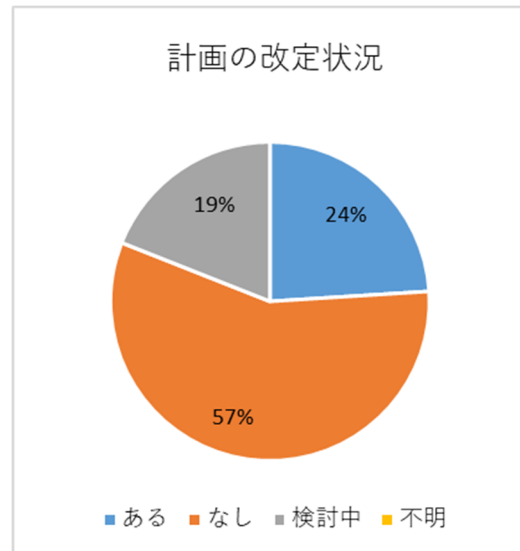
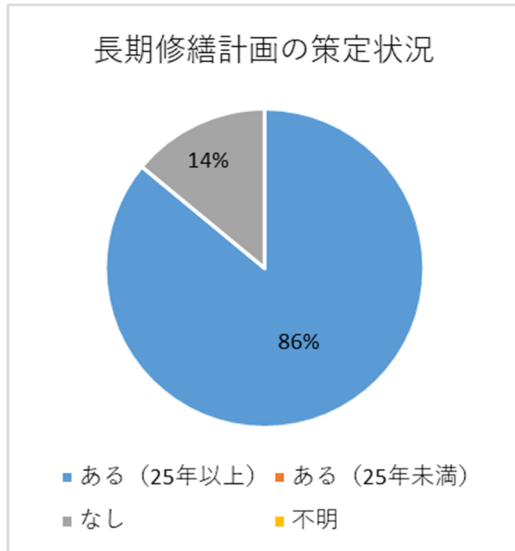
マンションの適正な維持管理には、定期的な理事会、総会の開催が重要となります。全ての管理組合で、年1回以上の理事会又は総会が開催されています。



資料：マンション管理組合アンケート

### (3) 長期修繕計画の策定又は改定状況

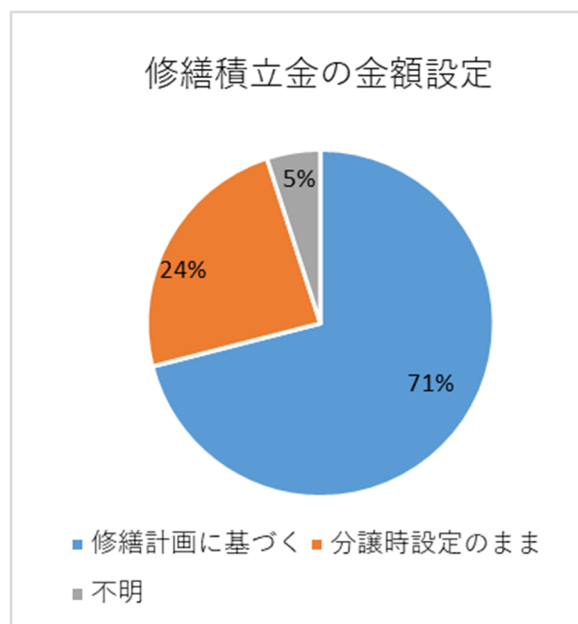
86%の管理組合で長期修繕計画が策定されています。一方で、本市のマンションは比較的築年数が新しいため、計画の改定を行った管理組合は少ない状況です。



資料：マンション管理組合アンケート

### (4) 修繕積立金の金額設定

全ての管理組合が修繕積立金を徴収しています。そのうち71%の管理組合が、長期修繕計画に基づく修繕積立金の金額設定を行い、24%が分譲時からそのままの金額設定となっています。

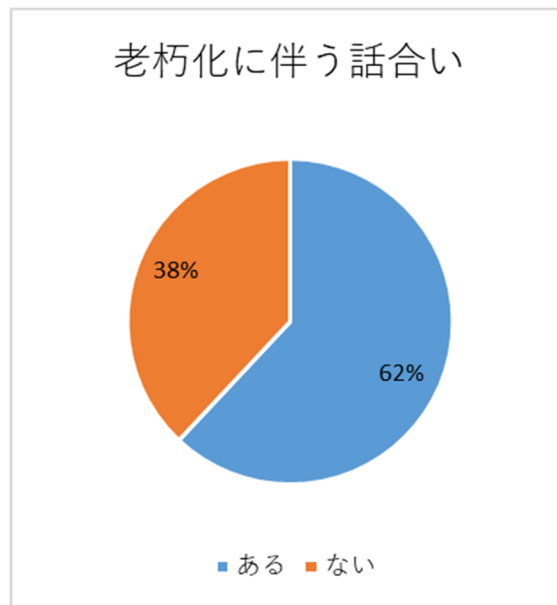


資料：マンション管理組合アンケート

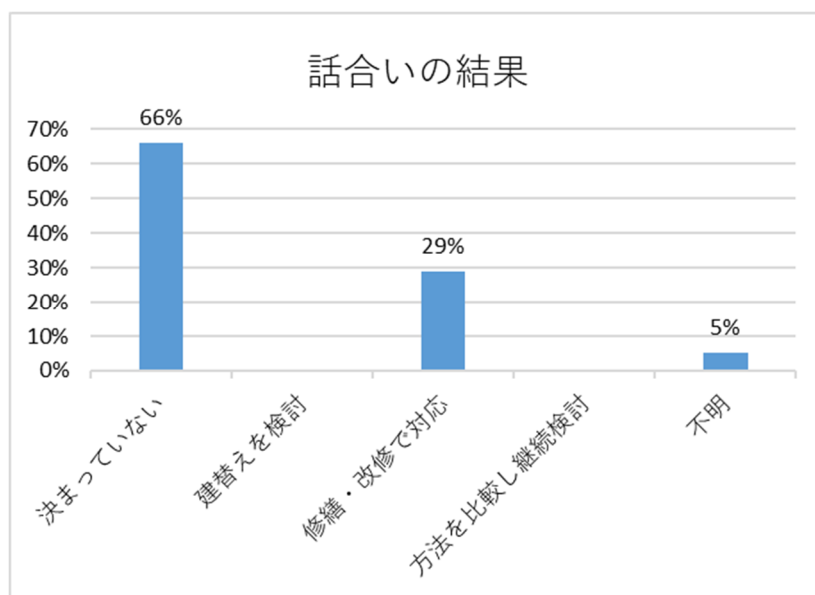
(5) 老朽化に伴う管理組合での話し合い及び対応状況

38%の管理組合が、建物の老朽化に伴う話し合いをしていない状況です。これは、本市のマンションは比較的築年数が新しいからだと推測されます。築年数の経過に伴い今後は、話し合いを行っていく管理組合が増加していくと推測されます。

話し合いを行った管理組合の中で、「今のところ、どうするか決まっていない」の回答が66%と最も高く、次いで「建替えよりも修繕・改修等に対応し、今の建物をできるだけ長く使う」となっています。「建替えを検討する」と回答した管理組合はなく「修繕・改修等によるマンションの長寿命化」に対する意識が高い状況となっています。



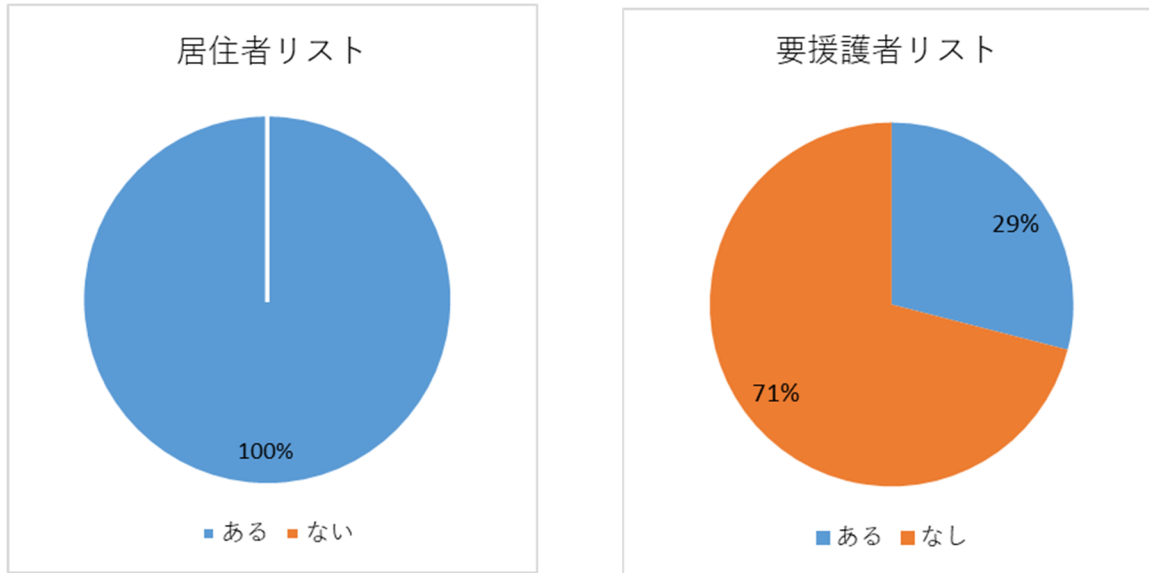
資料：マンション管理組合アンケート



資料：マンション管理組合アンケート

(6) マンション居住者（以下「居住者」という。）情報

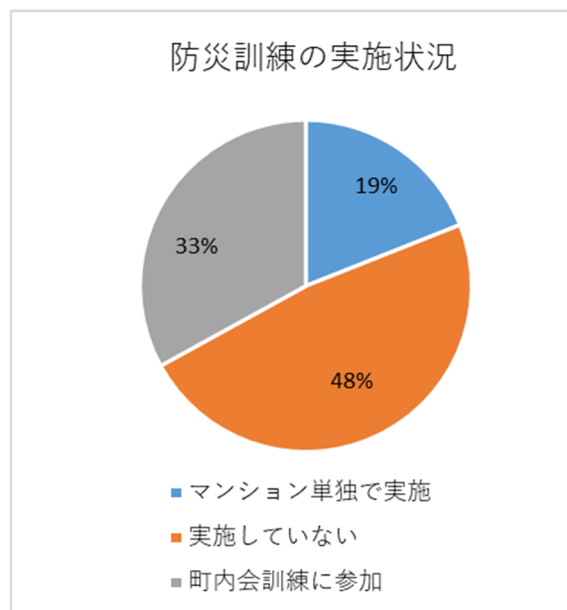
管理組合で管理している居住者の情報について、一般的な各戸ごとの居住者リストは 100% 完備されていますが、高齢単身者など災害時等に手をさしのべる必要がある要援護者リストが作成されている管理組合は 29% となっています。



資料：マンション管理組合アンケート

(7) 防災訓練など災害対策の実施状況

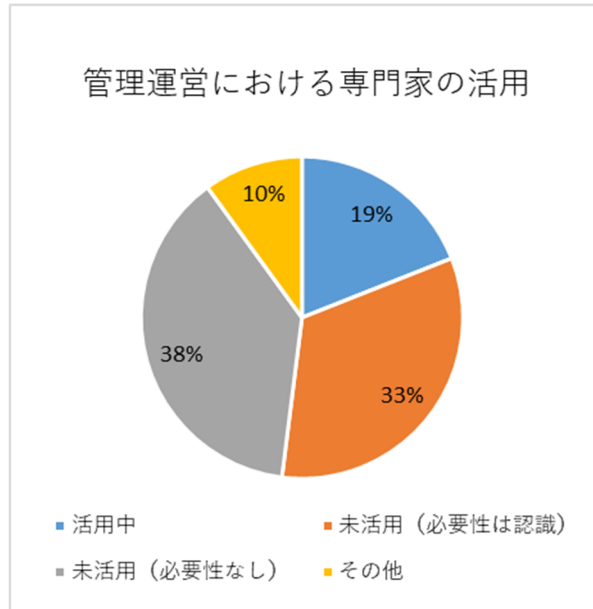
「未実施」が 48% と最も高く、次いで「自治会及び町内会等（以下「町内会等」という。）の訓練に参加」が 33% となっています。本市の 10 階建て以上の高層マンションは 22 棟（63%）と多く、平時における防災訓練等は重要となります。



資料：マンション管理組合アンケート

#### (8) 管理運営における専門家の活用又は必要性

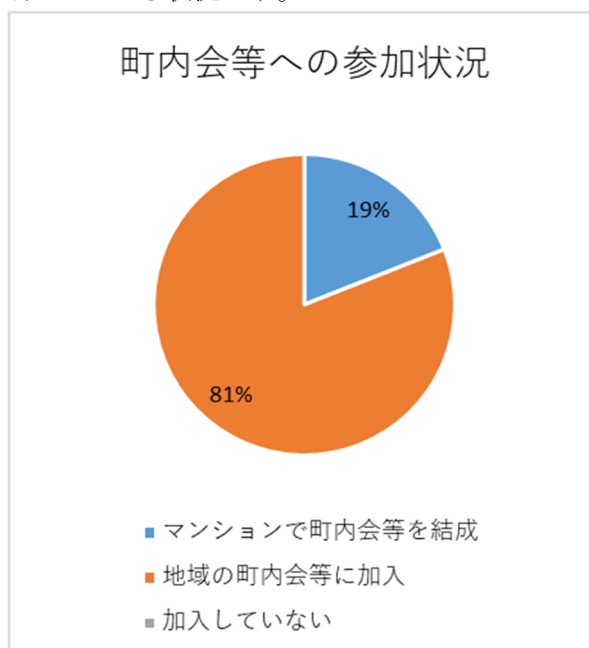
専門知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、助言、援助を行うマンション管理士等の専門家を活用している管理組合は19%と低い状況です。また、専門家による助言、援助の必要性を認識している管理組合は33%となっています。



資料：マンション管理組合アンケート

#### (9) 町内会等への加入状況

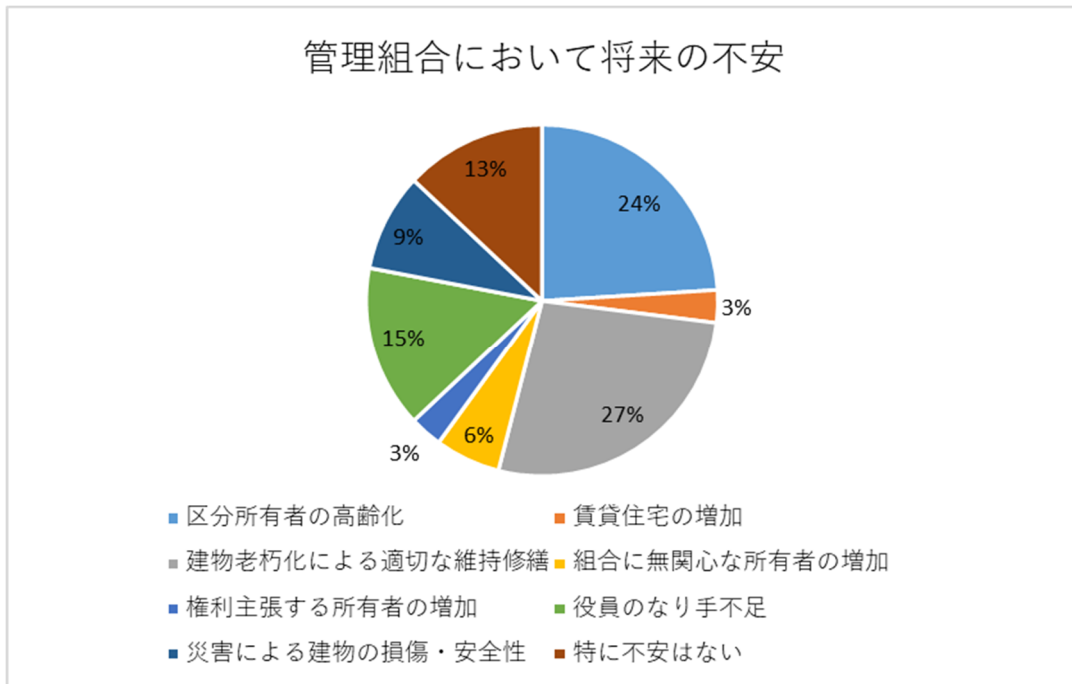
19%がマンションで町内会等を結成、81%が地域の町内会等に参加しており、全てのマンション居住者が町内会等へ加入している状況です。



資料：マンション管理組合アンケート

(10) 管理組合において将来不安だと思うこと

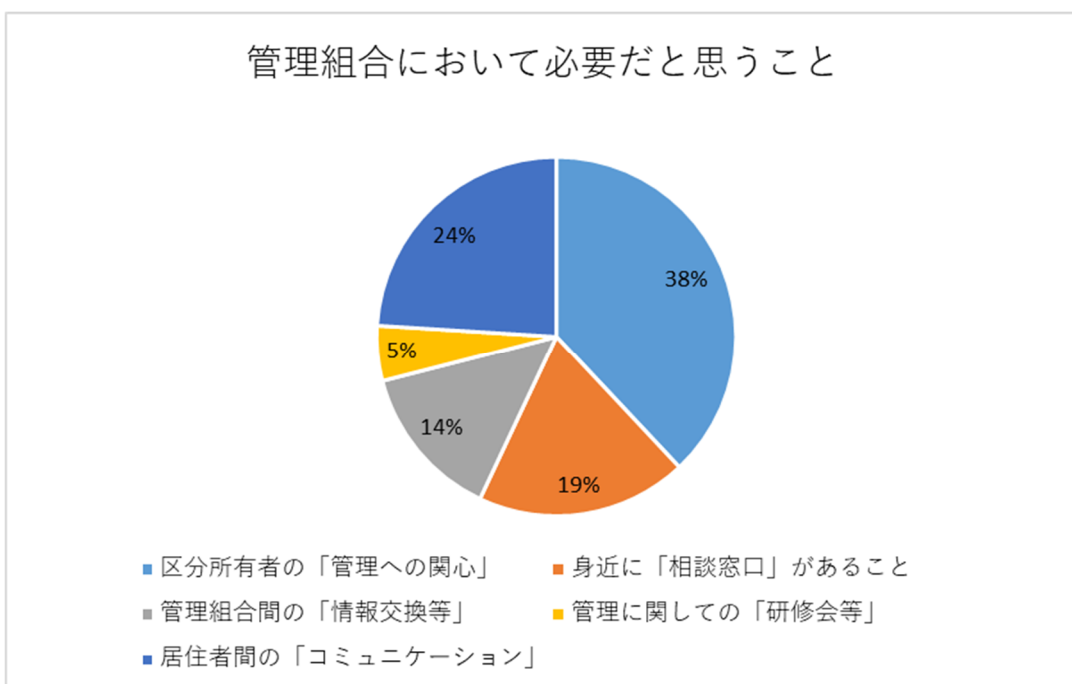
管理組合における将来の不安は、「建物の老朽化による適切な維持修繕」が最も多く、次いで「区分所有者等の高齢化」となっています。



資料：マンション管理組合アンケート

(11) 管理組合において必要だと思うこと

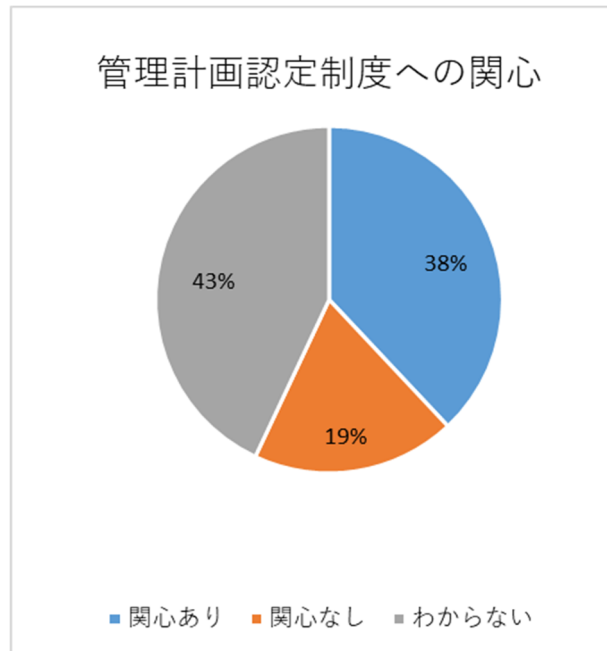
管理組合において最も必要と思われることは、「区分所有者等の管理への関心」となっています。



資料：マンション管理組合アンケート

(12) 管理計画認定制度への関心について

管理計画認定制度に対し、「関心あり」が38%で、「わからない」が43%を占めており、制度がまだまだ周知されていない状況です。



資料：マンション管理組合アンケート

## 4. 課題の整理と計画の視点

### 4-1. 管理組合の運営について

マンション管理の主体は、二以上の区分所有者等により構成される管理組合であり、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で、管理組合の自立的な運営が成り立ちます。

このため、マンションの管理に関する事項等については、理事会や総会の定期的な開催による議論が必要です。また解決にあたっては、マンションの築年数や居住者の年齢層など各管理組合の状況に応じた対応が重要です。

これら管理運営にあたり、マンション管理士など専門家や各種マンション管理団体など専門的知識の有する者の支援を得ることも重要です。

#### (課題等)

- ・意思決定の難しいマンションの区分所有者に対し、管理組合の運営について現在の状況や課題など、関心や理解を深めてもらうことが必要です。
- ・理事会又は総会は、定期的開催されています。今後も引き続き定期的な開催及び話し合いが重要です。
- ・すべての管理組合で管理規約を定めていますが、規約の改定を行った管理組合は少ない状況です。時代と共に生活様式は変化し、また居住者の年齢層も変化するため、必要に応じ規約の改定が必要です。
- ・マンション管理士等の専門家活用の必要性に高い関心はあるものの、実際活用している管理組合は19%と低い状況です。法改正による新たな制度についても、43%の管理組合が「わからない」としています。「専門家による支援制度」や「管理計画認定制度」などの制度について、普及啓発や情報提供に取り組むことが必要です。
- ・マンションによって管理組合の運営状況は異なります。適正な運営がなされていない管理組合については、抱えている問題を解消するための取組の実施を促すなど、それぞれの管理組合の運営状況に応じた助言、指導等の実施が求められます。



## 4-2. 建物の維持修繕について

マンションの資産価値向上や良好な居住環境の維持保全の観点から、維持修繕が重要です。維持修繕は、居住者の安全性確保はもちろんのこと、周辺の地域住民に対する安全性を確保する点においても必要です。

維持修繕を計画的に実施するためには、長期修繕計画（25年以上）の策定又は改定、修繕積立金の見直しなどが重要です。

老朽マンションは良好な都市景観を阻害する要因の一つにもなります。

(課題等)

- ・今後も世帯数が増加するなか、既存マンションなど既存住宅ストックの需要が高まることが推測されることから、計画的な維持修繕が必要です。
- ・旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築に着手した際の耐震基準）のマンションはありません。
- ・最も築年数が経過するマンションは築30年（平均築年数は約17年）で、10年後には生命、身体又は財産に影響する問題を抱えると言われる築40年を経過します。このため、維持修繕により安全・安心な住環境を確保することが重要です。
- ・ほぼ全ての管理組合で長期修繕計画が策定されていますが、改定を行った管理組合は24%と低い状況です。長期修繕計画については必要に応じ改定が必要です。
- ・修繕積立金について、24%の管理組合は長期修繕計画に基づく金額設定としておらず、分譲時のままとなっています。建物の経年劣化等による老朽化の進行などに併せ、実情に応じた修繕積立金の設定が重要です。
- ・老朽マンションは、居住者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市景観の低下を生じさせる等深刻な問題を引き起こします。

### 4-3. 地域コミュニティについて

町内会等は、管理組合と異なり、各居住者が自発的に加入するものですが、地域コミュニティを促進する重要な団体及び活動となります。

居住者は地域社会の一員であることを認識し、地域で安心して快適に暮らすために、町内会等が重要な役割を担っていることを理解することが必要です。

また、防災に係る計画の作成や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取決め、災害時の要援護者リストや緊急連絡体制の整備等、管理組合として各居住者が協力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必要です。

#### (課題等)

- ・現在、全てのマンションが、マンション単位での町内会等結成若しくは地域の町内会等へ加入しています。良好な地域コミュニティ形成の観点から、引き続き居住者の自発的な町内会等への加入及び地域活動への参加促進に取り組むことが必要です。
- ・48%の管理組合が防災訓練等を実施していない状況です。10階建て以上の高層マンションは22棟（63%）と多く、避難経路の確認など平時における訓練が重要です。訓練を通じ居住者間及び地域住民との地域コミュニティの形成が重要です。
- ・居住者リストは100%完備されていますが、要援護者リストは作成されていない状況です。地域コミュニティの充実による自助共助が重要です。

## 5. 基本理念等

基本理念・基本目標は、上位計画である藤枝市住生活基本計画に基づきます。

基本理念

**「みなが元気で、豊かに暮らせる 住まいづくり」**



基本目標

**「みなが生活の質を実感できる快適で良質な住まい・まちづくり」**

方針（1）

**「良質なマンションストックの形成」**

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

- ➡ 自主的かつ適正な管理組合の運営促進
- ➡ 計画的な維持修繕の促進
- ➡ 良好な地域コミュニティ形成の促進

方針（2）

**「管理組合等による適正なマンション管理」**

マンション管理適正化指針

- ➡ 管理組合等が留意すべき事項
- ➡ 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準
- ➡ 管理計画の認定基準

## 6. 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

法第3条の2第2項第3号の規定に基づき、本市のマンションに関する方向性及び取組を示します。

### 6-1. 自主的かつ適正な管理組合の運営促進

マンションは、管理組合が自主的に管理することが基本であり、管理・運営の基本的な考え方を示した本指針に基づく管理組合への支援を実施するとともに周知・啓発に取り組みます。

また、法に基づく助言、指導等を行い、管理不全の未然防止に取り組みます。

#### ■取組内容

##### (1) 管理組合の支援及び指針の周知・啓発

本指針に基づいて、管理組合の支援に取り組むとともに、国や県、各種マンション管理団体が発行するパンフレットの配布や県と連携したマンション管理セミナー等の機会を通じて、適正な管理の周知と啓発に取り組みます。

##### (2) 「マンション管理に関する冊子」等の発行

適正なマンション管理のために必要な知識を身に着けるきっかけとするため、本市独自の「マンション管理に関する冊子」等を発行し、マンションの区分所有者等や管理組合などへ配布し、適正な管理の周知と啓発に取り組みます。

##### (3) 管理計画認定制度<sup>※</sup>の運用

マンションの管理水準の向上のため、管理計画認定制度の運用を行うとともに、制度について周知と啓発に取り組みます。

運用にあたっては、「法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準」に基づき、適正であると認められる管理組合の管理計画に対し認定を行います。

また、認定取得の公表を可とするマンション管理組合については、第三者にも認定を取得したことが確認できるよう市ホームページ等でマンション名を公表します。

#### ※管理計画認定制度（法第5条の3）

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定する制度です。

認定されることで、市場におけるマンションの資産価値や区分所有者の管理への意識が高く保たれることによる管理水準の維持向上などが期待されます。

#### **(4) 管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の創設**

管理計画の認定にあたり、管理計画を作成する管理組合へ申請書の作成等に対する支援を行います。

#### **(5) 法に基づく助言、指導及び勧告の実施**

「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」に基づき、適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行います。

#### **(6) 県及び各種マンション管理団体との連携**

「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、県と連携しマンション管理セミナーや個別相談会の開催、マンション管理士のアドバイザー派遣等に取り組みます。

また、一般社団法人静岡県マンション管理士会や一般社団法人マンション管理業協会と連携し、維持修繕などのマンション管理の重要性について周知・啓発を図ります。

#### **(7) 管理組合運営の実態把握及び課題解決**

管理組合の運営実態を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的実施します。調査に基づき、それぞれのマンションの管理状況に応じた課題の把握、解決に取り組みます。

## 6-2. 計画的な維持修繕の促進

計画的な維持修繕の促進を図るため、建物の維持修繕の状況に応じて、管理組合等への助言などにより、良好な居住環境の維持向上、地震に対する安全性の向上、ユニバーサルデザインや省エネルギー対策の普及促進に向けた取組を実施します。

その他、セミナーの開催等によるマンションの維持修繕に関する情報提供・啓発や、専門家による支援体制の充実に取り組むとともに、県や関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進等に取り組めます。

### ■取組内容

#### (1) 長期修繕計画（25年以上）の策定又は改定の促進

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。そのためには、あらかじめ長期修繕計画を策定し、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。

「長期修繕計画作成ガイドライン※」などを活用し、管理組合における長期修繕計画の策定又は改定に向けた取組を行います。

##### ※長期修繕計画作成ガイドライン

管理組合が適時適切な修繕工事等を行っていくために必要な長期修繕計画を作成するにあたって、必要又は留意事項を示した国のガイドラインです。

#### (2) 長寿命化等の促進

長期にわたり、マンションを良質な状態で使用し続けることは、区分所有者自らの居住環境の維持向上のみならず、周辺の住環境や都市環境の維持向上においても重要です。

長期修繕計画に基づく、外壁や屋上の長寿命化改修の実施に向けた取組を行います。

#### (3) ユニバーサルデザインの導入促進

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）に基づく「建築物移動等円滑化基準」や静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）に基づく「整備基準」などを活用し、ユニバーサルデザインやバリアフリーの導入促進に向け、管理組合への普及・啓発に取り組めます。

#### (4) 環境負荷の軽減に向けた取組の促進

省エネルギー対策に向けた取組として、国が実施している「断熱改修補助制度」の周知や、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）の普及促進に取り組めます。

#### **(5) マンションの維持修繕・再生に向けた支援**

マンションの老朽化が進行し、改修等の検討を行おうとする管理組合に対して、事前調査や合意形成等について相談に応じ、再生に向けた支援に取り組みます。

#### **(6) 県及び各種団体との連携【再掲】**

「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、県と連携しマンション管理セミナーや個別相談会の開催、マンション管理士のアドバイザー派遣等に取り組みます。

また、一般社団法人静岡県マンション管理士会や一般社団法人マンション管理業協会と連携し、維持修繕などのマンション管理の重要性について周知・啓発を図ります。

#### **(7) 管理組合運営の実態把握及び課題解決【再掲】**

マンション管理組合の運営実態を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的実施します。調査に基づき、それぞれのマンションの管理状況に応じた課題の把握、解決に取り組みます。

## 6-3. 良好な地域コミュニティ形成の促進

マンションの管理は管理組合が主体となって行うものであり、円滑な管理を促進するため、区分所有者等や居住者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組を促進します。

また、平時における住民同士の支え合いや、災害時などのいざという時の助け合いは、居住するマンション以外の住民とも、地域活動などを通じて日頃から良好な関係が維持されてこそ効果が期待できます。そのため、良好な地域コミュニティ形成の観点から、居住者への町内会等が実施する地域活動への参加促進に取り組みます。

### ■取組内容

#### (1) 町内会等への加入促進

本市は、市内への転居者に対し町内会等の活動内容を案内するなど、自発的な加入及び主体的な参加を促します。

町内会等は管理組合に対し、また管理組合は、居住者に対し、自発的な町内会等への加入と主体的な参加の働きかけを行います。

また、居住者は、地域の一員であることを認識し、地域で安心して快適に暮らすために、町内会等が重要な役割を担っていることを理解し加入及びその活動への積極的かつ主体的な参加に努めるものとします。

#### (2) 防災力の向上

高層マンションなどは、災害時における避難経路の事前確認など、平時における防災訓練等の実施が重要となります。訓練等の実施を促進し防災力の向上を図ります。

また、要援護者リスト作成など避難弱者の事前把握により、自助共助による避難行動を円滑化します。更に、浸水ハザードマップの普及啓発を促進します。

#### (3) 良好な景観形成

マンションは、良好な都市景観を形成する重要な要素の一つです。藤枝市景観計画及び藤枝市景観条例に基づき届出対象となるマンション※について、外観の1/2以上の色彩変更などの行為をする際には、景観形成基準に基づく指導助言を行います。

※届出対象となるマンション

高さ15m又は延べ床面積の合計が1,000㎡を超えるマンションが届出対象となります。

#### (4) 管理組合運営の実態把握【再掲】

管理組合の運営実態を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的実施します。それぞれのマンションの管理状況に応じた課題を把握し、解決に取り組みます。



## 7. 藤枝市マンション管理適正化指針

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、法第3条の2第2項第4号の規定に基づき「藤枝市マンション管理適正化指針（以下「本指針」という。）」を定めます。

本指針は、国が定める「マンション管理適正化指針」に即すものです。

また、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本市の判断基準の目安を別紙1（P.27）に、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（P.28）のとおり定めます。

### 7-1. 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居住形態の重要性にかんがみ、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、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) 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。

### 7-2. 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しいです。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おいては、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、町内会等は、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町内会等活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と町内会等の会費の徴収、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、町内会等の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町内会等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。

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。

### 7-3. 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。

### 7-4. 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。

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) 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

- (1) 長期修繕計画を作成し必要に応じ見直しを行うこと。
- (2) 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。

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。

#### 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

- (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。
- (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

- (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に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) 防災計画の作成や訓練の実施など、防災に関する取組を実施していること。

## 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

法第3条の2第2項第5号の規定に基づき、管理組合の適正な運営を促進するため、管理の適正化に関する情報提供、知識の普及に取り組みます。

### 8-1. 市ホームページや窓口による情報提供

適正なマンション管理のために必要な知識を身に着けるきっかけとするため、「藤枝市マンション管理適正化推進計画」を市ホームページへ掲載します。

国や県、各種マンション管理団体が発行するパンフレットに加え、本市独自の「マンション管理に関する冊子」等を作成し、マンションの区分所有者等や管理組合へ送付、建築住宅課窓口で配布し、管理の適正化に向けた情報提供に取り組みます。

### 8-2. マンションの管理に関するアンケート調査を活用した知識の普及

概ね3年に一度、管理組合を対象としたアンケート調査を実施します。定期的にアンケートを実施していくことで、各管理組合の状況や課題がより具体化されていきます。

アンケート調査時には、アンケート用紙のみの配布ではなく、各管理組合の実情に応じ、マンションの管理に関するガイドラインやパンフレットなどを同封し、管理組合が必要とする情報提供を実施することで、マンションの区分所有者等や管理組合の知識の普及に取り組みます。

### 8-3. 管理委託契約先への啓発及び知識の普及

ほぼ全ての管理組合が、マンション管理業者への管理委託契約を締結しています。マンションの管理の主体は管理組合自身ですが、マンション管理業者が委託により管理の一部を実施しています。

このため、管理の適正化に関する啓発及び知識の普及については、マンション管理業者も含め取り組みます。

## 9. 目標（指標値）

マンションの管理の適正化を計画的に推進し、その進捗状況を管理、評価するため、法第3条の2第2項第1号の規定に基づき本計画の目標（指標値）を定めます。

### ■指標

指 標	現状値 (R4)	中間値 (R8)	目標値 (R12)	備考
(1) 管理計画の認定件数【累計】	0件	5件	10件	
(2) 長期修繕計画（25年以上）を策定している管理組合の割合	86%	93%	100%	現状値は令和4年度アンケート調査による
(3) 災害対策を実施している管理組合※の割合	52%	75%	100%	現状値は令和4年度アンケート調査による

※災害対策を実施している管理組合とは、「防災計画の作成」、「防災訓練の実施」又は「要援護者リストの作成」のうち、どれか1つ以上実施している管理組合



## 10. その他のマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

法第3条の2第2項第7号の規定に基づきその他必要な事項を定めます。

### 10-1. 推進体制

本計画の目標を達成するため、市民、事業者及び行政がそれぞれの役割を認識し、連携・協働して取り組むことができる体制づくりを進めます。

市民、事業者及び行政の協働にあたっては、居住者、周辺地域住民又は住宅関連事業者（本市において住宅の建築、販売、賃貸又は管理を業として行う者）等、様々な意見交換の機会を活用しながら、それぞれの意向を反映し、マンションの適正な維持・管理の推進を図っていきます。

### 10-2. 進行管理

今後、本計画に基づきマンションの管理の適正化を効率的に推進していくためには、本計画の継続的な進行管理が必要となり、PLAN（計画）、DO（実践）、CHECK（点検・評価）、ACT（見直し）を繰り返すPDCAサイクルによって進行管理を行い、既存施策の見直し又は新たな施策の構築に活かしていきます。

具体的には、本計画の目標（指標値）を活用し、概ね3年に一度実施する管理組合を対象としたアンケート調査の結果をもとに、事業の手法・効果を検証・評価します。

また、マンション管理士や各種マンション管理団体との連携で、専門家からの意見・提案を反映していきます。

進行管理の結果や、マンションを取り巻く社会情勢や地域ニーズの変化等をふまえ、施策を見直す必要がある場合は、必要性・効率性を検討して判断を行います。

なお、上位計画の見直しや法制度の変化等により必要に応じ、計画の改定を行います。

---

藤枝市マンション管理適正化推進計画

令和5年3月

藤枝市 都市建設部 建築住宅課

〒426-8722 静岡県藤枝市岡出山 1-11-1

TEL:054-643-3111 FAX:054-643-3280

HP:<https://www.city.fujieda.shizuoka.jp/>

---