

(仮称) 秋田市マンション管理適正化推進計画  
(素案)

令和5年9月

秋 田 市

## 目 次

1	計画策定の背景・目的	1
2	本計画の位置づけ	1
3	市内マンションの棟数の状況と課題	2
4	市内マンションの管理の状況と課題	3
5	マンションの管理の適正化の推進に関する目標	9
6	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	9
7	市内マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置	10
8	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	10
9	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ついて	11
10	計画期間	11
11	その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	12
	(別紙) 秋田市マンション管理適正化指針	14

## 1 計画策定の背景・目的

マンションは、土地の有効活用や効率的な居住空間の確保の方策として、昭和40年代後半から首都圏を中心に建設がはじまり、本市内においても、同時期からマンション建設が開始されました。初期に建設された建物は、すでに築40年超の高経年期に差し掛かり、これらの高経年マンションの劣化や管理不全が、周辺住民への悪影響に繋がる事例が全国的に社会問題化しています。

マンションを含めすべての不動産は、所有者の責任により適正に管理されるべきである一方で、住民間のつながりが希薄化する現代においては、共同生活に対する意識の相違や多様な価値観を持った区分所有者同士による合意形成の難航、建物構造等に関する技術的判断や専門知識の欠如等を背景に、管理組合等の関係当事者による、適正な管理が実現していないマンションが市内にも存在しているのが現状です。

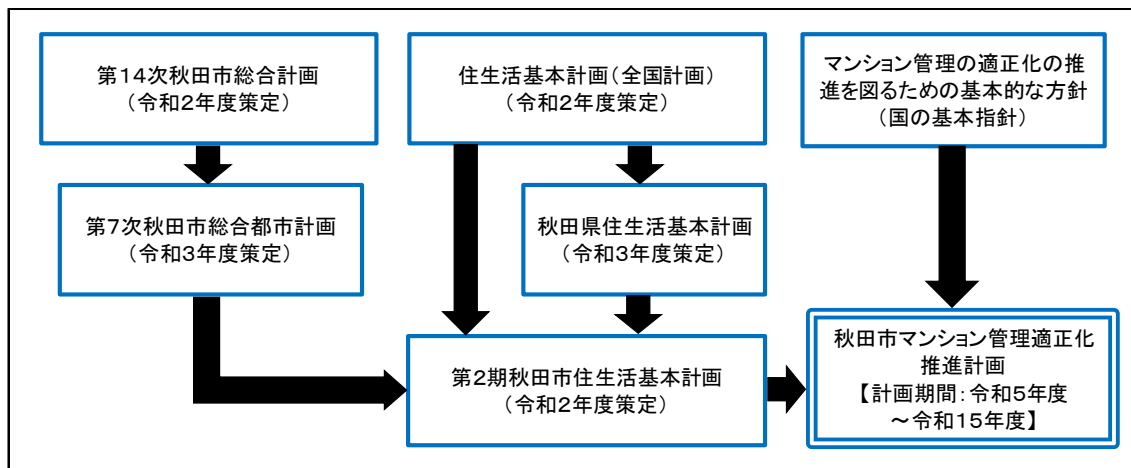
こうした状況から、地方公共団体には、各管理組合によるマンションの管理の適正化を推進する取組みが求められており、その一環として、今般、居住者や周辺住民が安全に居住できる環境を整備する観点から、本計画を策定し、市内マンションの管理の適正化の推進に努めてまいります。

## 2 本計画の位置づけ

「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。)の改正法が令和4年4月に施行され、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」の策定が可能になりました。

本市においても、市内にあるマンション(マンションの定義は、3「市内マンションの棟数の状況」に記載のとおり。)を対象に、「秋田市マンション管理適正化推進計画」を策定し、市内マンションの管理の適正化の推進に努めてまいります。なお、本計画の位置づけは(図1)のとおりです。

(図1) 本計画の位置づけ



### 3 市内マンションの棟数の状況と課題

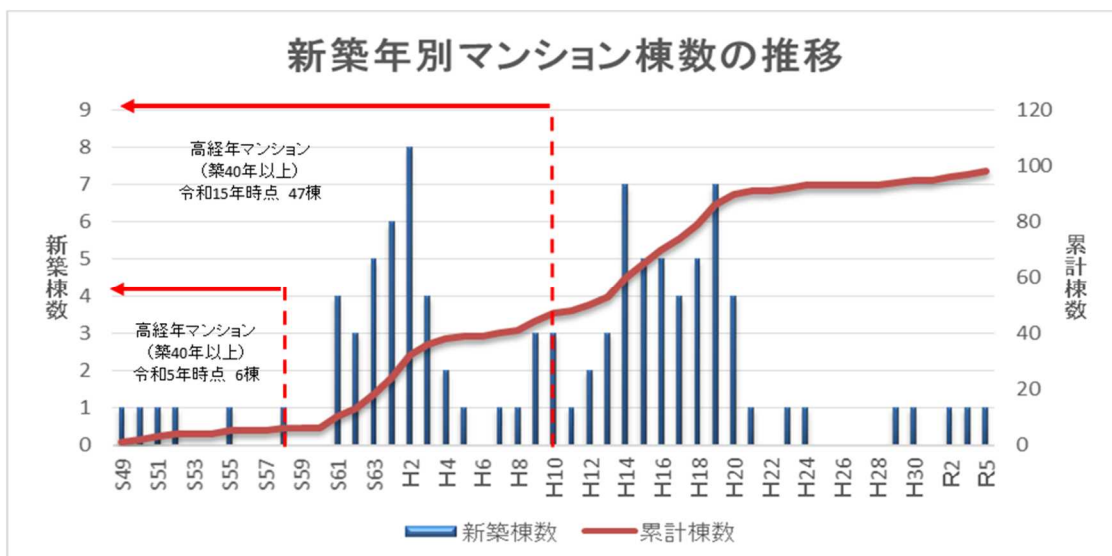
本市では、マンションを「2以上の区分所有者が存し、人の居住に供する専有部分を有する3階建て以上の建物」と定義し、市内のマンション棟数について独自に調査を行いました。

その結果、令和5年6月時点で、市内全域に98棟のマンション（建設中のものを除く）が確認されました。

なお、新築年別で見ると、昭和60年代から平成初期までが新築の最盛期となっており、この時期に新築されたマンションが高経年期（築40年以上）を迎える、令和15年（10年後）には、現在6棟ある市内の高経年マンションが、約8倍の47棟まで増加し、現存する市内マンションの約半数を高経年マンションが占める見通しです。

今後は、高経年化による建物設備等の劣化のほか、居住者の高齢化や居住率の低下に伴うマンション管理の担い手不足、当事者意識の希薄化などが懸念され、今から、それらの諸課題の発生を未然に防ぐ取り組みが必要とされています。

（図2）市内マンションの新築年別分布（市独自調査結果をもとに作成）



## 4 市内マンションの管理の状況と課題

本市では、市内マンションの管理の状況について把握するため、独自調査で確認された全 98 棟のマンションを対象に、各管理組合に対し、次のとおり、アンケート調査を行いました。

### (1) アンケート調査について

調査名：「秋田市分譲マンション実態調査」

実施時期：令和 5 年 7 月 3 日から令和 5 年 8 月 4 日まで

実施方法：調査票を各マンション管理組合あてに郵送

対象棟数：98 棟

### (2) アンケート調査の結果

回答数：72 棟

回答率：73.4%

### (3) 主要な調査結果

アンケート調査への回答があった 72 棟の回答を集計した結果と国土交通省が平成 30 年に実施した「マンション総合調査」の結果を併記したものが次の（表 1）です。

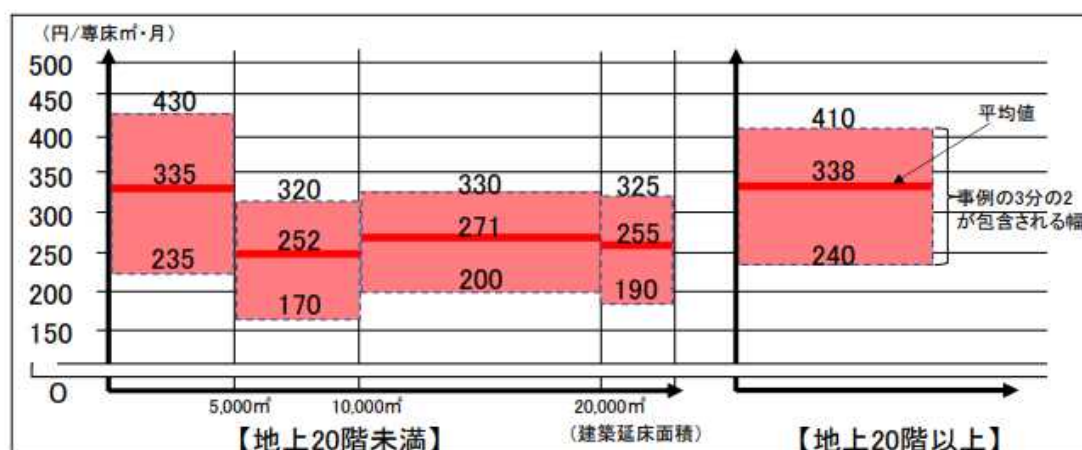
（表 1）【調査結果】主要な調査項目

項目	令和5年度 秋田市調査	比較	平成30年度 全国調査
①管理規約を作成している	100% (72/72)	>	98.3%
②区分所有者名簿を作成している	98.6% (71/72)	>	85.1%
③総会を年1回以上開催している	100% (72/72)	>	98.0%
④総会への出席率について (出席率30%以上と回答した管理組合の割合)	9.7% (7/72)	<	37.5%
⑤修繕積立金を徴収している	100% (72/72)	>	98.5%
⑥修繕積立金をガイドライン目安額（下限額） 以上徴収している（※図2、図3参照）	19.4% (14/72)	—	— (調査項目なし)
⑦管理費・修繕積立金の滞納（3か月以上）がない	52.8% (38/72)	<	62.7%
⑧管理費・修繕積立金を区分経理している	98.6% (71/72)	>	92.4%
⑨長期修繕計画を作成している	77.8% (56/72)	<	90.9%
⑩長期修繕計画の見直しを行ったことがある (行う予定がある)	46.4% (26/56)	<	88.3%
⑪大規模改修工事を行ったことがある (平成21年以前に新築されたマンションが対象)	81.2% (56/69)	<	81.4%
⑫大規模改修工事の際に工事費を修繕積立金のみで 調達した（一時徴収金や借入金など）	67.9% (38/56)	<	87.9%

※平成30年度マンション総合調査（国土交通省）から引用

(表2) ガイドラインが示す計画期間全体における修繕積立金の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (機械式駐車場を除く)			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

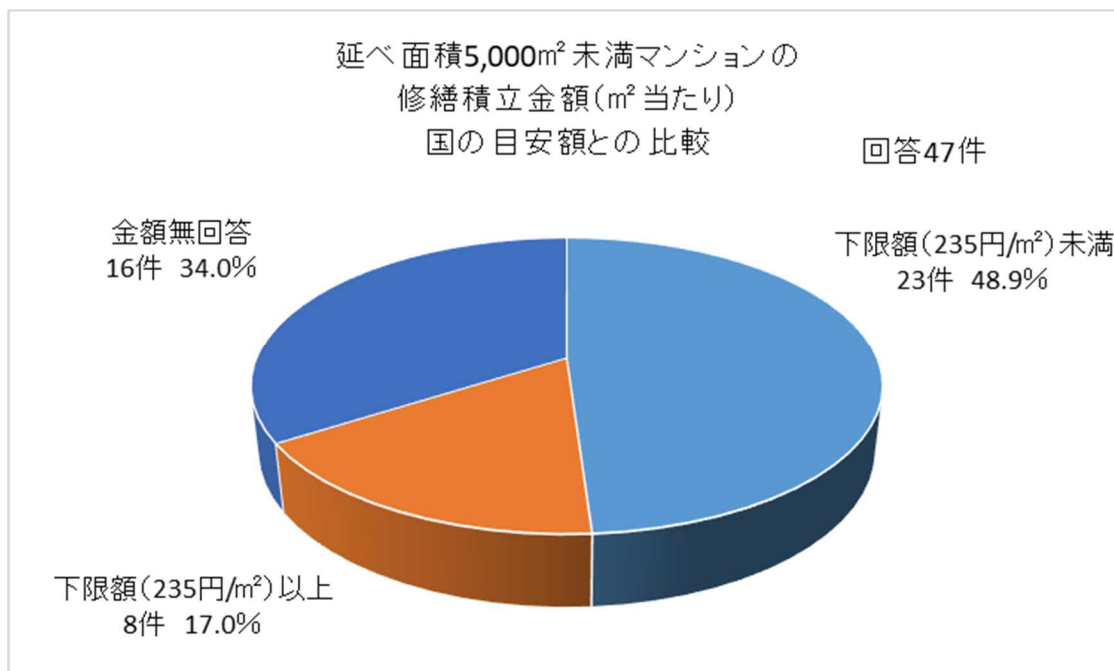


注)・事例にはばらつきが大きいので、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示しています。なお、平均値とあわせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅(事例の上下6分の1を除外した幅)としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。

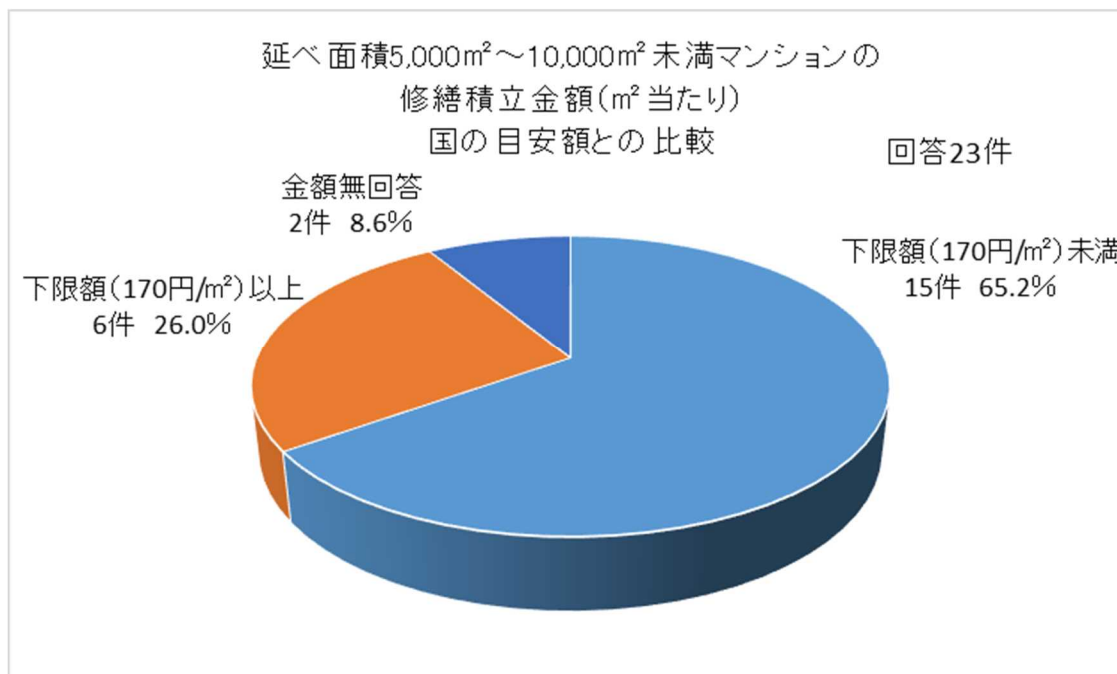
- ・超高層マンション(一般に地上20階以上)は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【地上20階以上】の目安を分けて示しています。また、【地上20階未満】のマンションについては、建築延床面積の規模に応じて修繕工事費の水準が異なる傾向が見られることから、5,000㎡、10,000㎡、及び20,000㎡で区分した上で、目安を示しています。

※「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)」から引用

(図3) 【調査結果】 延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>未満マンションの修繕積立金 (m<sup>2</sup>当たり/月)



(図4) 【調査結果】 延べ面積 5,000~10,000 m<sup>2</sup>未満マンションの修繕積立金 (m<sup>2</sup>当たり/月)



#### (4) 結果の分析について

##### ①管理規約を作成している

**秋田市調査結果：100%（平成30年度全国調査98.3%）**

今回調査回答があった全72管理組合において、管理規約が作成されており、全国調査の結果を上回る良好な状況が確認されました。

##### ②区分所有者名簿を作成している

**秋田市調査結果：98.6%（全国調査85.1%）**

全72管理組合のうち、71の管理組合で区分所有者名簿が作成されており、全国調査の結果を上回る良好な状況が確認されました。

##### ③総会を年1回以上開催している

**秋田市調査結果：100%（全国調査98.0%）**

##### ④総会への出席率（出席率30%以上と回答した管理組合の割合）

**秋田市調査結果：9.7%（全国調査37.5%）**

全72管理組合において、総会を年1回以上の頻度で開催されており、全国調査の結果を上回る良好な状況が確認されました。

一方で、出席率30%以上と回答したのは7管理組合に留まり、マンション管理に関する区分所有者の当事者意識の低さが反映されたものと考えられます。

##### ⑤修繕積立金を徴収している

**秋田市調査結果：100%（全国調査98.5%）**

##### ⑥修繕積立金をガイドライン目安額（下限額）以上徴収している

**秋田市調査結果：19.4%（全国調査データなし）**

全72管理組合において、修繕積立金の徴収制度が整備されており、全国調査の結果を上回る良好な状況が確認されました。

一方で、修繕積立金額については、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）」内で示されている目安額（下限額）以上の適切な水準で徴収されている割合が、延べ面積5,000㎡未満のマンションで17.0%（図3参照）、延べ面積5,000～10,000㎡未満のマンションで26.0%（図4参照）、これに10,000㎡以上のマンション2棟を加えた全体で19.4%と低い水準に留まっています。



**⑦管理費・修繕積立金の滞納（3か月以上）がない**

**秋田市調査結果：52.8%（全国調査62.7%）**

管理費・修繕積立金の滞納（3か月以上）がないと回答したのは38の管理組合（52.8%）と全国平均（62.7%）を下回る状況が確認されたほか、各管理組合が抱える課題をたずねる項目では、悪質な高額滞納者への対応で苦慮している事例が確認されました。

**⑧管理費・修繕積立金を区分経理している**

**秋田市調査結果：98.6%（全国調査92.4%）**

全72管理組合のうち、71の管理組合で管理費と修繕積立金の区分経理が実施されており、全国調査の結果を上回る良好な状況が確認されました。

**⑨長期修繕計画を作成している**

**秋田市調査結果：77.8%（全国調査90.9%）**

**⑩長期修繕計画の見直しを行ったことがある（行う予定がある）**

**秋田市調査結果：46.4%（全国調査88.3%）**

全72管理組合のうち、56の管理組合（77.8%）が長期修繕計画を作成済みと回答しており、全国調査（90.9%）を下回る状況が確認されました。

一方で、そのうち34の管理組合（60.7%）においては、平成25年以降に新規で計画を作成しており、長期修繕計画作成の動きは今後、拡大していく可能性があります。

計画を作成していると回答した56の管理組合のうち、作成後の長期修繕計画の見直しをしたことがある（又はする予定がある）と回答したのは、26の管理組合（46.4%）と全国調査（88.3%）を下回りました。計画については、建設技術の進歩や部材・設備等における耐久性の向上、労務費単価の変動など、大規模改修費用に影響する各種要因を反映した内容とするべきであり、時流に即した見直しが求められます。

**⑪大規模改修工事を行ったことがある（平成21年以前に新築されたマンションが対象）**

**秋田市調査結果：81.2%（全国調査81.4%）**

平成21年以降に新築された全69マンションの管理組合のうち、56の管理組合（81.2%）で、大規模改修工事を実施したことがあると回答しており、全国調査（81.4%）と同程度の状況が確認されました。

**⑫大規模改修工事の際に工事費を修繕積立金のみで調達した  
秋田市調査結果：67.9%（全国調査 87.9%）**

過去に大規模改修工事を行ったことがあると回答した 56 の管理組合のうち、改修工事費全額を修繕積立金のみで調達したと回答したのは 38 の管理組合（67.9%）で、全国調査（87.9%）を下回る状況が確認されました。

前述した修繕積立金の項目では、毎月徴収する修繕積立金がガイドラインの水準を下回る状況が確認されており、修繕積立金の不足が、一時徴収金や借入金に依存した工事費の調達に繋がっているものと推測されます。

工事費に一時徴収金や借入金を充当することが一概に悪いとは言えないものの、区分所有者のライフプランへの配慮や長期間安定的な居住環境の維持の観点から、費用負担をなるべく平準化した長期修繕計画とすることが重要です。

**(5) 今後の課題について**

(4)の結果の分析を受けて、本市では次の課題を認識しました。

**①区分所有者の当事者意識の不足**

判断指標：調査結果④総会への出席率について（出席率 30%以上の割合）

**②修繕積立金の不足**

判断指標：調査結果⑥修繕積立金をガイドライン目安額（下限額）以上徴収している割合

**③管理費・修繕積立金の滞納状況**

判断指標：調査結果⑦管理費・修繕積立金の滞納（3か月以上）がない割合

**④長期修繕計画の作成状況**

判断指標：調査結果⑨長期修繕計画を作成している割合

**⑤長期修繕計画の見直しの有無**

判断指標：調査結果⑩長期修繕計画の見直しを行ったことがある（行う予定がある）割合

## 5 マンションの管理の適正化の推進に関する目標

「4 市内マンションの管理の状況と課題」で挙げた課題のうち、特に本市が重要と判断した項目に、管理計画認定制度の推進に関する項目を加え、計画終了時点での、マンション管理の適正化の推進に関する目標を次のとおり設定します。

(表3) 令和15年度時点でのマンション管理に関する目標

項目	令和5年度結果	令和15年度目標
①修繕積立金をガイドライン目安額（下限額）以上徴収している	19.4% (14/72)	検討中
②管理費・修繕積立金の滞納（3か月以上）がない	52.8% (38/72)	〃
③長期修繕計画を策定している	77.8% (56/72)	〃
④長期修繕計画の見直しを行ったことがある（行う予定がある）	46.4% (26/56)	〃
⑤管理計画認定制度の利用件数	—	〃

## 6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

### (1) 管理計画認定制度の周知

法第5条の3に規定される「管理計画認定制度」について、認定の基準や認定を受けるメリット、認定を受けることで期待される効果などについてホームページ等で周知を図り、管理組合による管理計画の作成に向けた機運を高めてまいります。

### (2) 相談窓口の設置

先に実施した「マンション管理実態調査」では、マンション管理に関する諸問題について、各管理組合だけでは解決できず、また、相談先すらわからない状況にあると回答した管理組合もあったことから、管理組合による管理適正化の推進のため、マンション管理士会等と連携し、無料相談会の開催等による相談受付体制の整備について検討してまいります。

### (3) 専門家の派遣

マンション管理に関する課題は、居住する区分所有者全体の課題である一方で、当事者意識の希薄化により、多くの区分所有者がそれらの課題を適切に把握していない状況です。

マンション管理に関する区分所有者の当事者意識の醸成や、各管理組合が抱える個別の課題解決を目的に、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を派遣する施策の実施を検討します。

## 7 市内マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置

本市では、市内マンションの管理の状況を把握するため、計画期間内（令和10年頃を目処）に再度、「マンション管理実態調査」を行い、その回答内容を分析し、マンションの管理の状況の把握に努めるものとします。

○マンション管理実態調査について

調査対象：「3 市内マンションの棟数の状況と課題」で定義した市内マンション

調査項目：管理規約に関すること、総会の開催状況に関すること、修繕積立金に関すること、長期修繕計画に関すること、大規模改修工事の実施に関すること等

調査方法：管理組合に対し調査票を郵送

## 8 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

### (1) 秋田市マンション管理適正化指針

本市では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を秋田市マンション管理適正化指針とします。指針については（別紙）へ記載しております。

本指針は、市内マンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

### (2) 助言、指導及び勧告を行う際の判断の目安

本市が、法第5条の2の規定に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の判断基準（表4）に基づくものとします。

（表4）助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安

1 管理組合の運営	・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 ・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および見直し等	・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

## 9 マンション管理の適正化に関する啓発および知識の普及について

### (1) 相談窓口の設置（再掲）

先に実施した「マンション管理実態調査」では、マンション管理に関する諸問題について、各管理組合だけでは解決できず、また、相談先すらわからない状況にあると回答した管理組合もあったことから、管理組合による管理適正化の推進のため、マンション管理士会等と連携し、無料相談会の開催等による相談受付体制の整備について検討してまいります。

### (2) 専門家の派遣（再掲）

マンション管理に関する課題は、居住する区分所有者全体の課題である一方で、当事者意識の希薄化により、多くの区分所有者がそれらの課題を適切に把握していない状況です。

マンション管理に関する区分所有者の当事者意識の醸成や、各管理組合が抱える個別の課題解決を目的に、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を派遣する施策の実施を検討します。

### (3) ホームページ等での情報発信

マンション管理の適正化の推進に関する情報や管理計画の認定制度、その他法改正等の情報について、市窓口や広報誌、ホームページ等を通じて、情報を発信し、啓発および知識の普及に努めます。

## 10 計画期間

計画期間は、令和6年1月から令和16年3月までとします。  
なお、今後の社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

## 1 1 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

### (1) 管理計画認定制度について

法第5条の3の規定に基づき、マンション管理組合により作成された管理計画を、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が認定する制度です。本計画作成後に、本市でも本制度を開始する予定です。

#### ①認定基準

法第5条の4に規定される認定基準は、次の（表5）のとおりです。

（表5）管理計画を認定する際の基準

1 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていること</li> <li>・監事が選任されていること</li> <li>・集会在年1回以上開催されていること</li> </ul>
2 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されていること</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
3 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること</li> </ul>
4 長期修繕計画の作成および見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
5 その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・秋田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</li> </ul>

## ②認定を受けるメリット

管理計画の認定を受けた管理組合は次の優遇等を受けることができます。

(表6) 管理計画の認定を受けた場合の優遇措置

優遇項目	優遇の内容
1 マンションの市場価値向上	適正に管理されていることが証明されるため、市場価値が向上することが期待される
2 フラット35の金利引下げ	認定を受けたマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構のフラット35およびマンション共用部分リフォーム融資の借入金利が引下げされる
3 マンションすまい・る債の金利上乘せ	住宅金融支援機構が修繕積立金の保管・運用サポートの一環で発行する「マンションすまい・る債」の利率が上乘せされる
4 固定資産税の減額	大規模修繕工事を行った場合、翌年度の固定資産税が減額される

## (2) 秋田市マンション管理組合登録制度

市内マンション管理組合からの申請に基づき、マンションの管理や設備等に関する情報を本市が管理するデータベースへ登録し、登録されている管理組合に対し、マンション管理に関する情報発信や今後予定する各種施策の提供を図る制度です。

## (別紙) 秋田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、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ものです。

### 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

マンションは、我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ある。このようなマンション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、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (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ある。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る。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る。
- (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る。
- (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ある。
- (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るが、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ある。

### 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ある。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る。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。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る。

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る。

(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る。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（昭和三十七年法律第六十九号）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ある。

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ある。

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ある。

(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ある。

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ある。

(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る。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る。

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る。

(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ある。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る。

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る。

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ある。

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ある。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ある。

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。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る。

#### (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るが、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ある。

#### (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ある。

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ある。

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る。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ない。

#### (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ある。

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ある。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）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る。

### 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ある。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る。

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る。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ある。

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ある。

### 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ある。

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る。

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る。

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る。

(仮称)秋田市マンション管理適正化推進計画  
(素案)

令和5年9月

秋田市都市整備部住宅整備課  
〒010-8560 秋田市山王一丁目1番1号  
TEL 018-888-5770  
FAX 018-888-5771