

姫路市マンション管理適正化推進計画

姫 路 市

【目 次】

はじめに	1
1 計画の目的と位置づけ	2
(1) 背景と目的	2
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画期間	2
2 姫路市におけるマンションの状況	3
(1) 調査の概要と実施状況	3
(2) 全数調査について	3
(3) アンケート調査について	8
(4) 姫路市におけるマンションに係る課題	17
3 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	18
(1) マンションの管理の適正化に関する目標	18
(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	19
(3) 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	19
(4) 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に関する事項	21
(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	23
(6) 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	23
4 各主体の主な役割	24
姫路市マンション管理適正化指針	26

はじめに

近年、わが国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。一方で、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさや利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さがあることなどから、建物を管理していく上で多くの課題を有しています。

全国の築40年超えマンションの総戸数は、現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションの急増が懸念されております。老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題となっています。

このような状況を踏まえ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、本計画において「法」という）が改正され、令和4年4月に施行されました。国においては「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指針」が策定され、地方公共団体においてマンション管理適正化推進計画の作成や、マンション管理計画の認定制度の開始（計画を作成した地方公共団体のみが対象）が求められるなど、行政の役割の強化を通してマンション管理の適正化の推進を図ることとされました。

本市におきましても、現在、多数のマンションが存在し、地域社会や都市空間を構成する重要な位置を占めてきております。本市のまちづくりを進めていく上で、マンション管理の主体である管理組合の運営を適正化し、マンションを良好な状態に保全するとともに、マンションにおける快適な住環境の形成を推進していくことは重要な取り組みの一つとなってきています。

このような認識のもと、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るため「姫路市マンション管理適正化推進計画」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、市民の皆さまのご理解、ご協力をいただきながら、関係団体と連携してマンションの管理の適正化を推進してまいります。

最後になりましたが、計画策定に当たり貴重なご意見やご提案をいただきました市民の皆さま並びに関係者の皆さまに心から感謝申し上げます。

令和5年(2023年)4月

姫路市長

清元秀泰

1 計画の目的と位置づけ

(1) 背景と目的

本市内のマンション※¹ は、住宅総数に占める割合も比較的多く、市民の主要な居住形態として定着しています。一方で、マンションは、多様な価値観を持つ区分所有者間の合意形成や意思決定の困難さがあるとともに、今後高経年マンション※² の急増が予測されています。

このような中、マンションを計画的、かつ、適正に維持管理を行うため、区分所有者で構成される団体（以下「管理組合」という。）は、更なる適正管理への意識向上とそれに向けた取り組みを進めるとともに、本市も管理適正化への取り組みの更なる強化を図ります。

本計画では、マンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことで、マンションの管理適正化を推進することを目的とします。

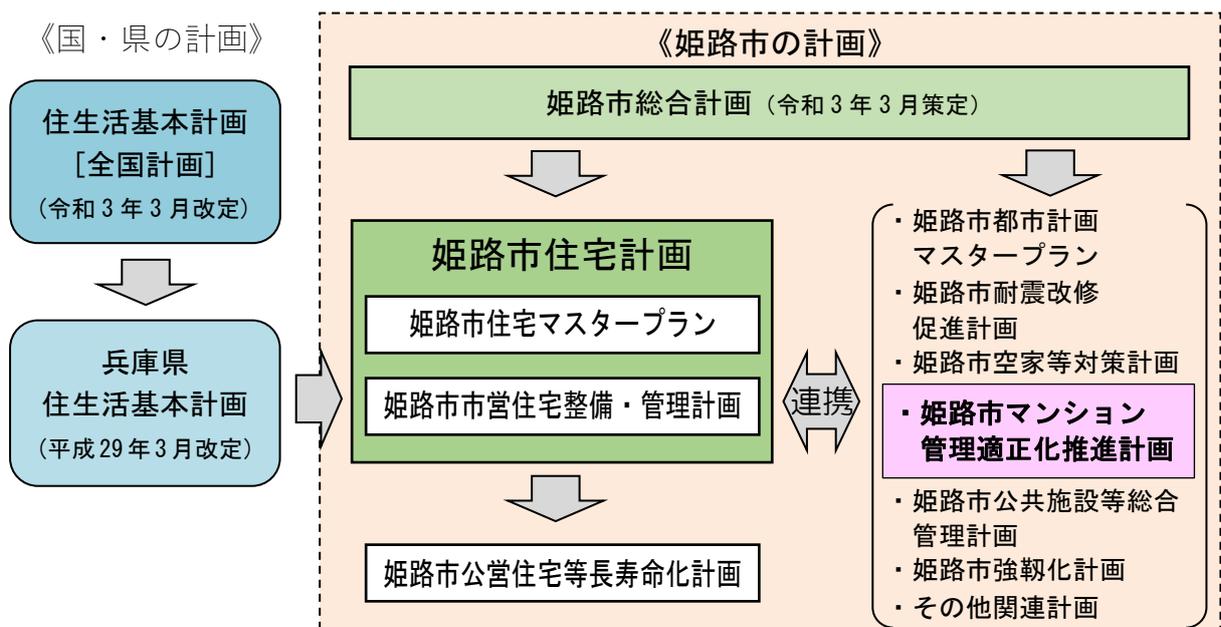
※¹ マンション：2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同条第3項に規定する専有部分をいう。）のあるもの

※² 高経年マンション：建築後35年以上を経過したマンションを指す

(2) 計画の位置づけ

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）における国の基本的な方針に基づき、マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため策定するものです。

また、計画の策定にあたっては、本市の上位計画である「姫路市総合計画」、また「姫路市住宅計画」等関連計画との連携を図りながら計画を策定します。



(3) 計画期間

令和5年度から令和10年度末まで

（取組状況や社会経済情勢の変化等に応じて、適宜見直すものとします。）

2 姫路市におけるマンションの状況

(1) 調査の概要と実施状況

本市では、近年マンション建設が進むとともに、高経年マンションも増加しており、建替えや大規模修繕等の対応に苦慮する物件も見受けられ、今後も増加していくことが予測される。そこで、分譲マンションに関する施策を検討するための基礎的資料となる分譲マンションの全数調査を行った。併せて、市内の分譲マンションの管理状況に関するアンケート調査を実施した。

今回調査は、国のマンション管理適正化・再生事業を活用して実施した。兵庫県も同事業を活用して調査を実施したため、アンケート調査については、兵庫県と分担して実施した。兵庫県は、高経年分譲マンション（築 35 年以上（完成年が昭和 59 年まで））を調査対象とし、本市は、それ以外の分譲マンションを調査対象とした。

(2) 全数調査について

調査対象	3 階建以上の分譲マンション
調査方法	現地調査
調査内容	件数把握、外観調査（基本情報（マンション名、所在地、築年、階数、戸数）の確認）、外観写真撮影、マンション位置の地図表示
調査期間	令和元年 9 月 2 日（月）～令和 2 年 1 月 5 日（日）

i) 件数

住宅課把握数 (a)	賃貸物件等 件数 (b)	追加 件数 (c)	把握数 (a)-(b)+(c)
437 件	23 件	22 件	436 件

※「住宅課把握数」は、全数調査前に住宅課で把握していた件数。

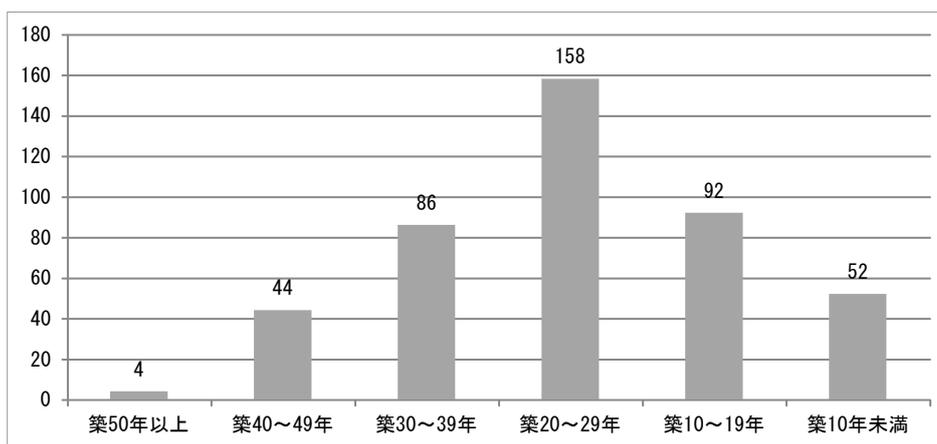
「賃貸物件等件数」は、賃貸物件の件数、重複していた件数及び投資物件の件数を合計した件数。

ii) 全数調査結果のまとめ

① 建築時期別件数

建築時期別の件数をみると、建築後30年以上経過しているマンションは134件(30.7%)となっている。

建築時期	件数	割合 (%)
築50年以上 (~S44まで)	4	0.9
築40~49年 (S45~S54)	44	10.1
築30~39年 (S55~H元)	86	19.7
築20~29年 (H2~H11)	158	36.2
築10~19年 (H12~H21)	92	21.1
築10年未満 (H22~)	52	11.9
合計	436	100

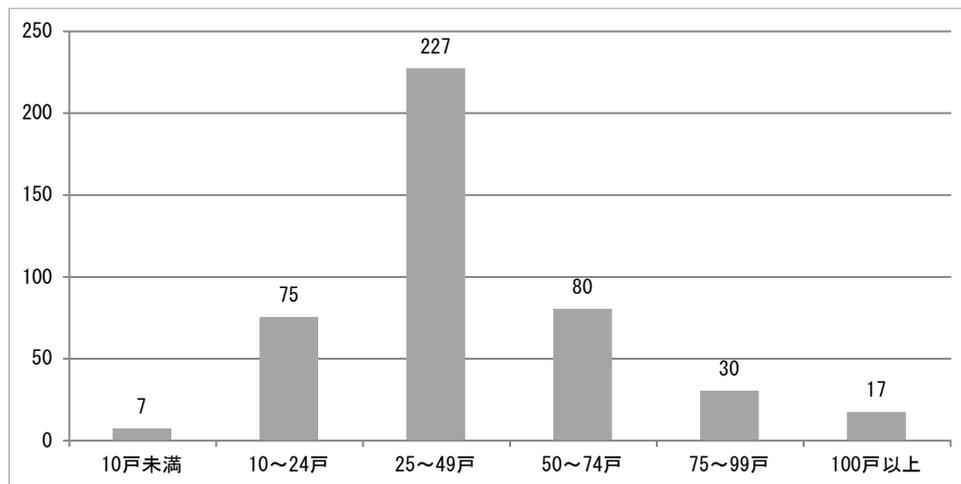


② 戸数規模別件数

戸数規模別の件数をみると、「25～49戸」が227件（52.1%）と最も多くなっている。「25戸未満」の小規模なマンションは82件（18.8%）となっている。

最も戸数が多かったマンションは235戸で、平均戸数は44.7戸となっている。

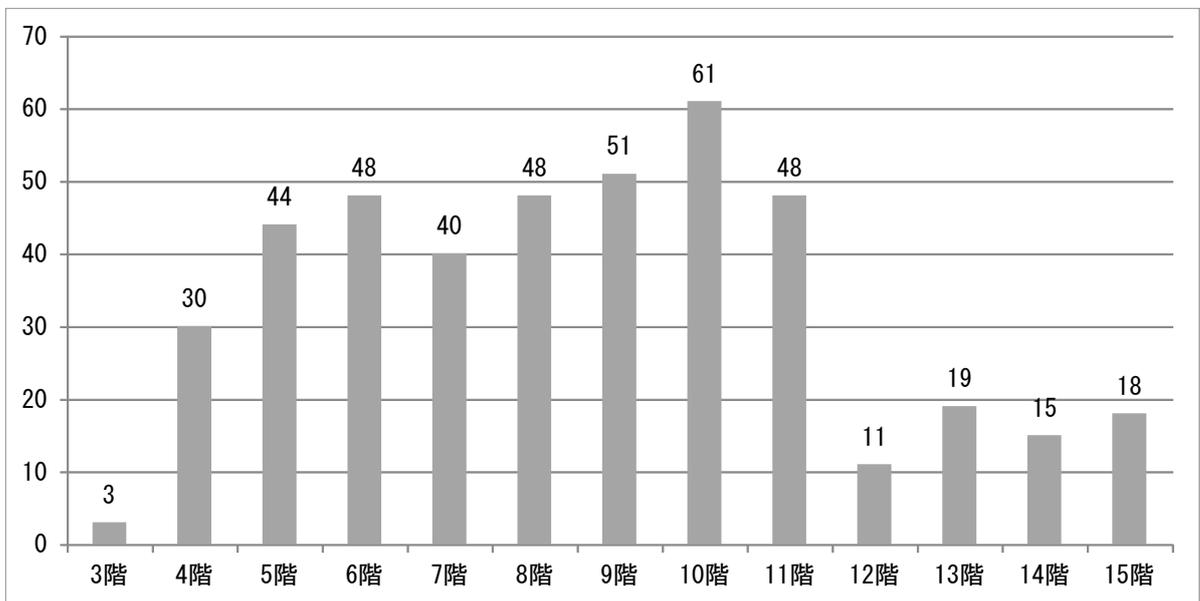
建築時期	件数	割合 (%)
10戸未満 (0～9戸)	7	1.6
10戸～24戸	75	17.2
25戸～49戸	227	52.1
50戸～74戸	80	18.3
75戸～99戸	30	6.9
100戸以上	17	3.9
合計	436	100



③ 階数別件数

階数別の件数をみると、「10階建」が61件（14.0%）で最も多くなっている。

階数	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)
3階	3	0.7	77	17.7
4階	30	6.9		
5階	44	10.1		
6階	48	11.0	187	42.9
7階	40	9.2		
8階	48	11.0		
9階	51	11.7		
10階	61	14.0	172	39.4
11階	48	11.0		
12階	11	2.5		
13階	19	4.4		
14階	15	3.4		
15階	18	4.1		
合計	436	100	436	100



④ 建築時期別戸数規模別件数

		25戸 未満	25～49 戸	50～74 戸	75戸 以上	合 計	
						件数	割合(%)
築 50 年以上		2	2	0	0	4	0.9
築 40～49 年		25	12	3	4	44	10.1
築 30～39 年		20	38	17	11	86	19.7
築 20～29 年		22	81	34	21	158	36.3
築 10～19 年		13	67	10	2	92	21.1
築 10 年未満		0	27	16	9	52	11.9
合 計	件数	82	227	80	47	436	100
	割合(%)	18.8	52.1	18.3	10.8	100	

(3) アンケート調査について

調査対象	363 管理組合 ※全数調査で把握した分譲マンションのうち、兵庫県が調査を実施する高経年の分譲マンション（築 35 年以上（完成年が昭和 59 年まで））を除いた管理組合
調査方法	管理組合への郵送配布・郵送回収 ※調査期間中にセミナー案内と同時に再送付を実施
調査期間	令和元年 12 月 1 日（日）～令和 2 年 1 月 31 日（金）
調査内容	建物・設備の状況、入居者等の状況、管理組合（理事会・総会）の状況、管理方法や管理委託の状況、管理規約や管理費等の状況、長期修繕計画や大規模修繕工事や建替え検討の状況、現在抱えている課題

i) 回収結果

- ・ 回収数は 57 件で、回収率は 15.7%となった。
- ・ 無効回答はなかったため、有効回答数は回収数と同様の 57 件、有効回答率は 15.7%となった。

調査票配布 件数	不達件数	実配布件数	回収数 (回収率)	有効回答数 (有効回答率)
363 件	0 件	363 件	57 件 (15.7%)	57 件 (15.7%)

- ※「不達件数」は、対象者の宛所不明により郵送配布ができなかった件数。
「回収率」は、「実配布件数」に対する「回収数」の比率。
「有効回答数」は、「回収数」から白票や回答不備の調査票を除外した件数。
「有効回答率」は、「実配布件数」に対する「有効回答数」の比率。

兵庫県実施分（築 35 年以上の高経年マンション）アンケート調査回収結果（参考）

- ・ 姫路市実施分と一部の対象物件が重複している可能性がある。

調査票配布 件数	不達件数	実配布件数	回収数 (回収率)	有効回答数 (有効回答率)
76 件	7 件	69 件	13 件 (18.8%)	13 件 (18.8%)

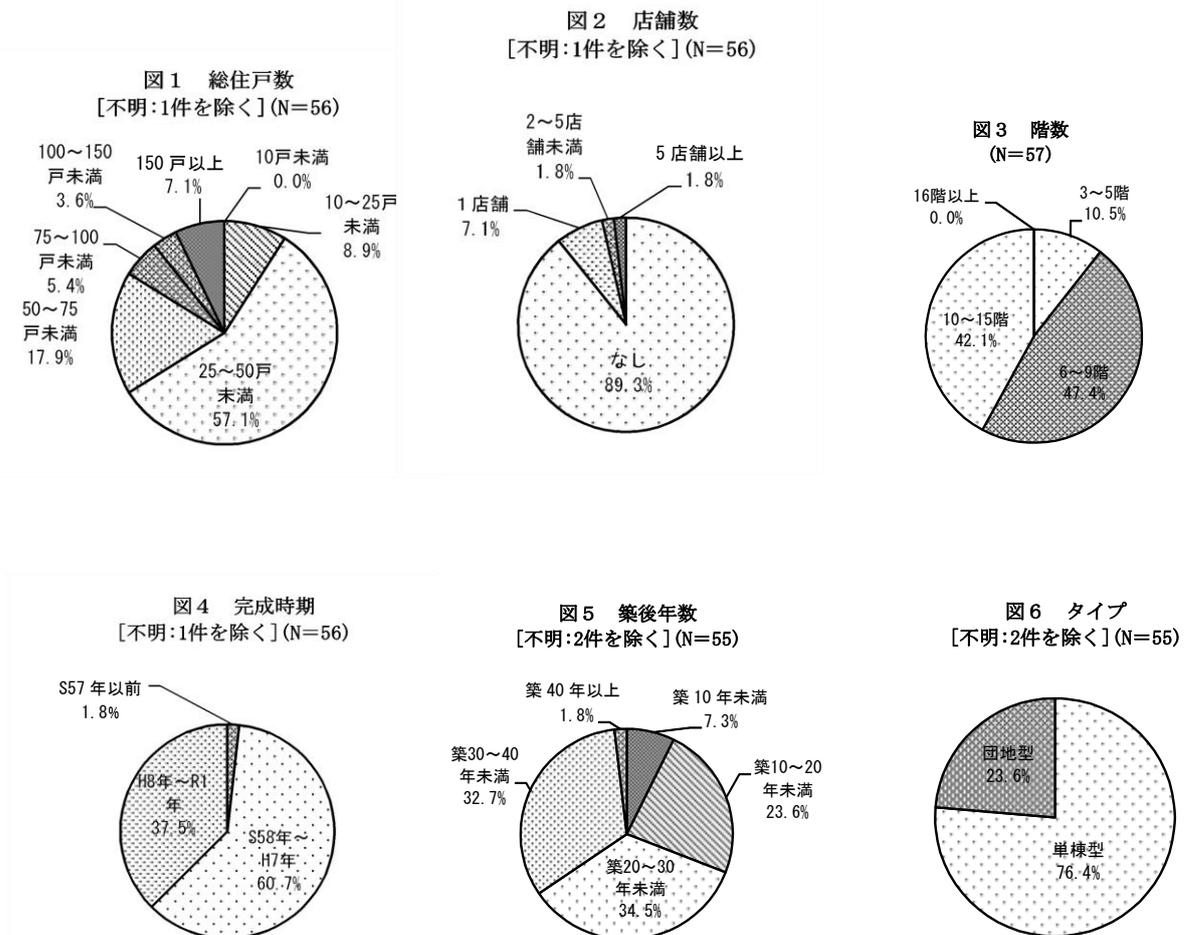
ii) 集計結果のまとめ

① 建物・設備の状況について

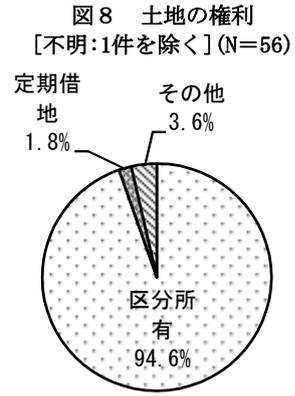
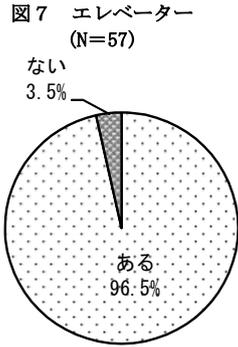
【概要】

- ・ 住宅の戸数は、10戸未満の極端に小規模なマンションは少ないが、10～25戸未満のやや小規模なマンションが約9%見られ、空室や賃貸住戸等不在所有者あるいは高齢者が増加すると、居住所有者の管理負担が高くなる可能性がある(図1)。
- ・ 店舗が併設されているマンションが10.7%で、残りの89.3%は住戸のみである(図2)。
- ・ 階数は、3～5階の中層が10.5%で、89.5%は6階以上の高層であるが、超高層は見られないことから、管理は比較的行いやすいと考えられる(図3)。
- ・ 築後30年以上経つマンションが34.5%見られ、高経年マンションが増加しつつある(図4、図5)。なお、今回の調査では、S59年以前(築36年以上)のマンションは県が調査を行うため、市の調査には含まれない。
- ・ 形態として単棟型が76.4%、団地型が23.6%となっている。(図6)
- ・ エレベーターがない住宅が3.5%(2件)あり、高齢者等にとって住みづらい住環境となっていることが予想される(図7)。
- ・ 土地の権利は、区分所有が94.6%となっている(図8)。

【図】



【図】

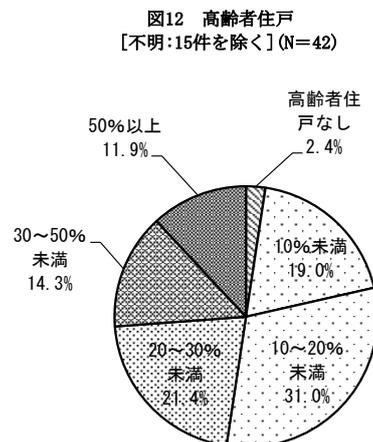
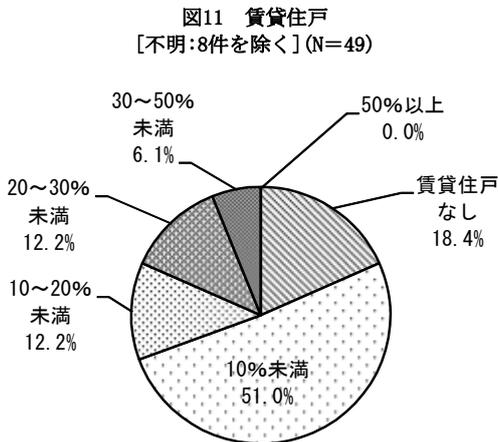
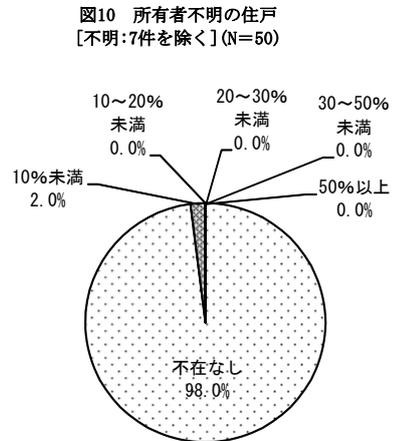
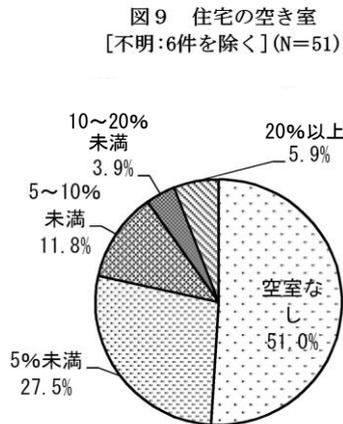


② 入居者等の状況について

【概要】

- ・ 全戸数に対する空室の比率は、0～10%未満が全体の90.2%となっており、それほど空室が高くないマンションが多い（図9）。
- ・ 所有者不明の住戸は1棟の1戸のみで、他の49棟は所有者不在の住戸は無かった（図10）。
- ・ 賃貸住戸の比率は、賃貸住戸なしは18.4%となっており、10%未満では51.0%、10～50%では30.6%となっており、賃貸住戸の比率が増えている。（図11）。
- ・ 高齢者住戸の比率は、住戸無しは2.4%しかなく30%未満では71.4%、50%以上も11.9%あり、高齢化が進んでいる傾向にある（図12）。

【図】



③ 管理組合について

【概要】

- 管理組合の運営・活動は、全てのマンションでされており（図13、図14、図15、図16）、理事会（役員会）や総会の開催状況についても、多くの管理組合が標準的な運営・開催状況であった（図17、図18、図19）。

【図】

図13 管理組合はありますか
[不明:3件を除く] (N=54)

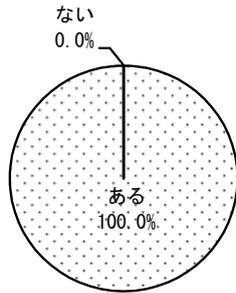


図14 役員人数
[不明:1件を除く] (N=53)

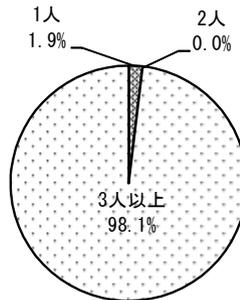


図15 役員任期
[不明:2件を除く] (N=52)

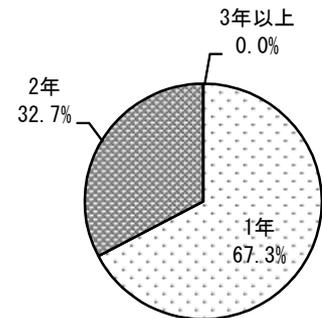


図16 役員の選出方法
(N=54)

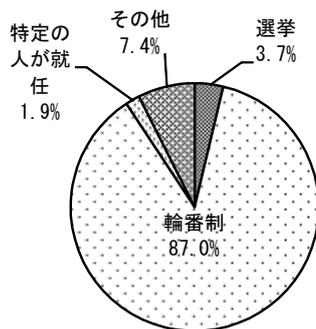


図17 理事会の開催状況
(N=54)

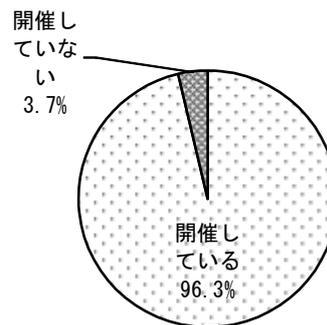


図18 総会の開催状況
(N=54)

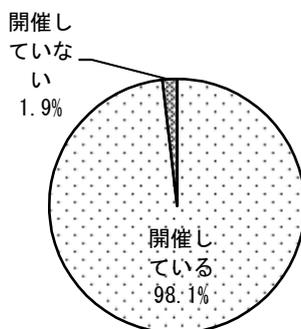
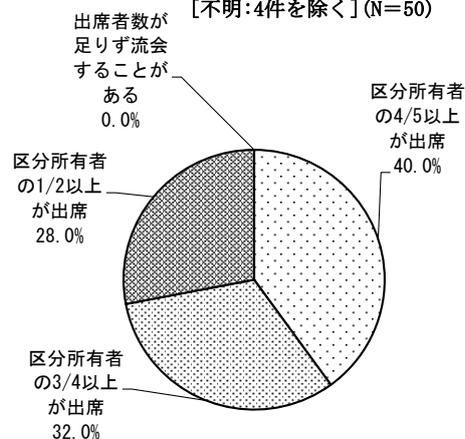


図19 総会の出席状況
[不明:4件を除く] (N=50)



④ 管理方式について

【概要】

- ・ 管理方式では、「管理業者に委託」が全体の 85.2%、残りの 14.8%は「自主管理」である（図 20）。
- ・ 入居者の把握・会計・理事会や総会の運営・廊下等の清掃・植栽や花壇の維持管理・建物・設備の定期点検や小修繕・居住者の相談対応や通知事項掲示・大規模修繕の企画や実施については 80%以上が管理会社等に委託されている（図 21、図 22、図 23、図 24、図 25、図 26、図 27、図 28）。

【図】

図20 マンション管理をマンション
管理業者へ委託されていますか
[不明:3件を除く](N=54)

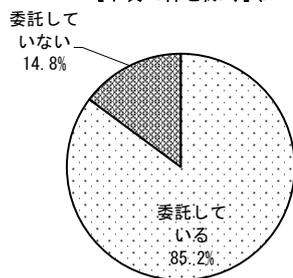


図21 入居者の把握
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)

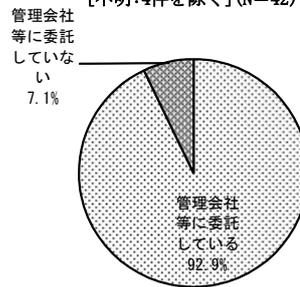


図22 会計
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)

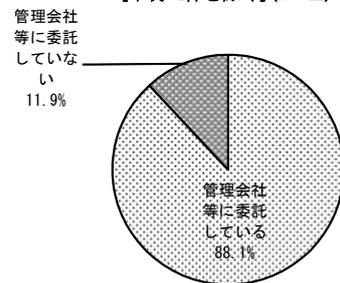


図23 理事会や総会の運営
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)

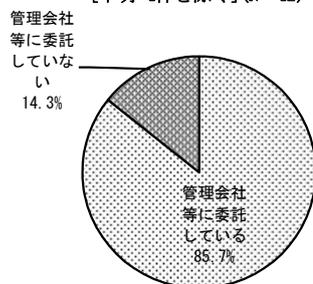


図24 廊下等や屋外の清掃
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)

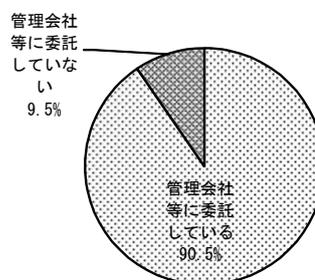


図25 植栽・花壇の維持管理
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)

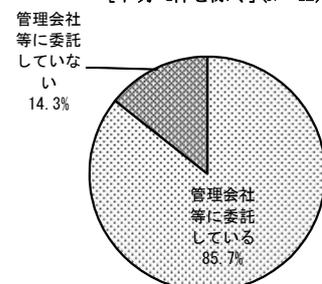


図26 建物等の定期点検・小修繕
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)

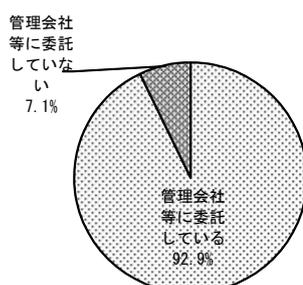


図27 相談対応や連絡事項掲示
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)

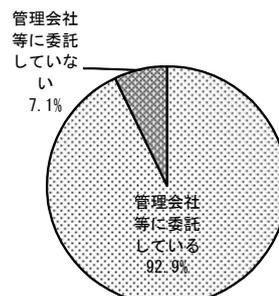
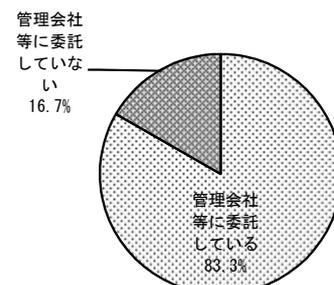


図28 大規模修繕等の企画・実施
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く](N=42)



⑤ 管理規約／管理費・修繕積立金について

【概要】

- ・ 管理規約は全マンションにあり（図 29）、最新の規約について把握しているが 82.4%で、規約の見直しも定期的ではないが数年毎に見直されている（図 30、図 31、図 32）。
- ・ 管理費・修繕積立金は全マンションで徴収されていますが、滞納が 30～40%あり、高齢化が進み、空室率も上がってくると将来的な修繕積立金の不足が憂慮される（図 33、図 34、図 35、図 36）。

【図】

図29 管理規約の有無
[不明:3件を除く] (N=54)

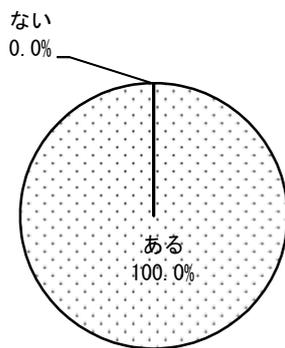


図30 最新の規約
[不明:3件を除く] (N=51)

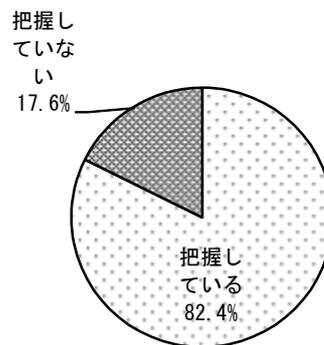


図31 直近の見直し
[不明:28件を除く] (N=26)

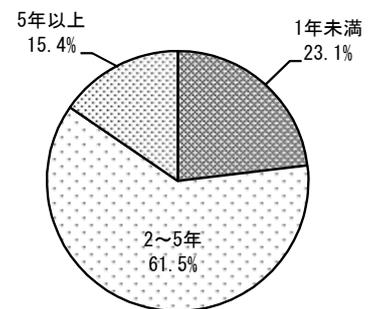


図32 見直し周期
[不明:8件を除く] (N=46)

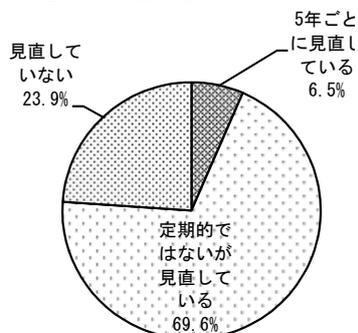


図33 管理費等を徴収の有無
[不明:3件を除く] (N=54)

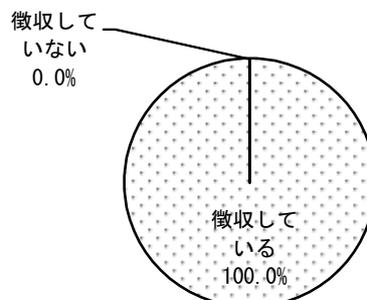


図34 管理費と修繕積立金を分けて徴収や会計をしているか
[不明:5件を除く] (N=52)

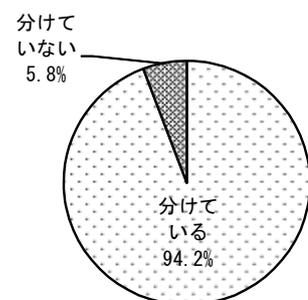


図35 管理費を滞納している住戸
[不明:4件を除く] (N=53)

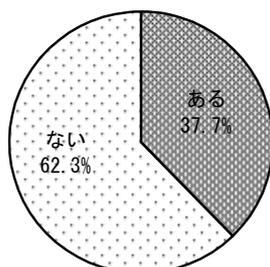
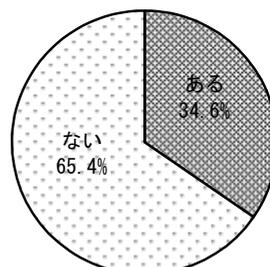


図36 修繕積立金を滞納している住戸
[不明:5件を除く] (N=52)



⑥ 長期修繕計画／大規模修繕工事の実施状況／建替えの検討について

【概要】

- ・ 長期修繕計画がないマンションが 25.5%あった (図 37、図 38)。
- ・ 大規模修繕工事の実施については、築 20 年以上のマンションでは 84% 実施したことがあるが、実施していないマンションも 16%あった (図 39)。
- ・ 大規模修繕工事の内容としては、「外壁・防水」「給排水設備」「建具」「エレベーター設備」を 1 回実施したが多かった (図 40、図 41)。
- ・ 建替えについて、検討中は 1 棟のみで、98%が検討していない (図 42)。

【図】

図37 長期修繕計画の有無
[不明:6件を除く] (N=51)

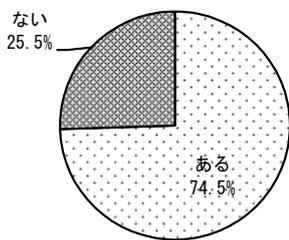


図38 長期修繕計画の見直し
(N=38)

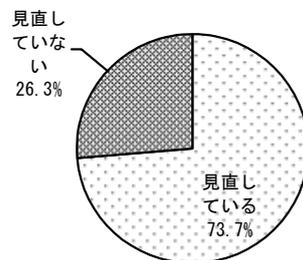


図39 大規模修繕工事の実施
[不明:3件を除く] (N=54)

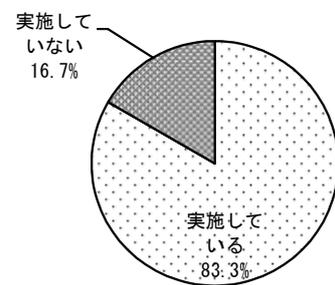


図40 大規模修繕工事した内容と回数 [非該当:12件除く] (N=45)

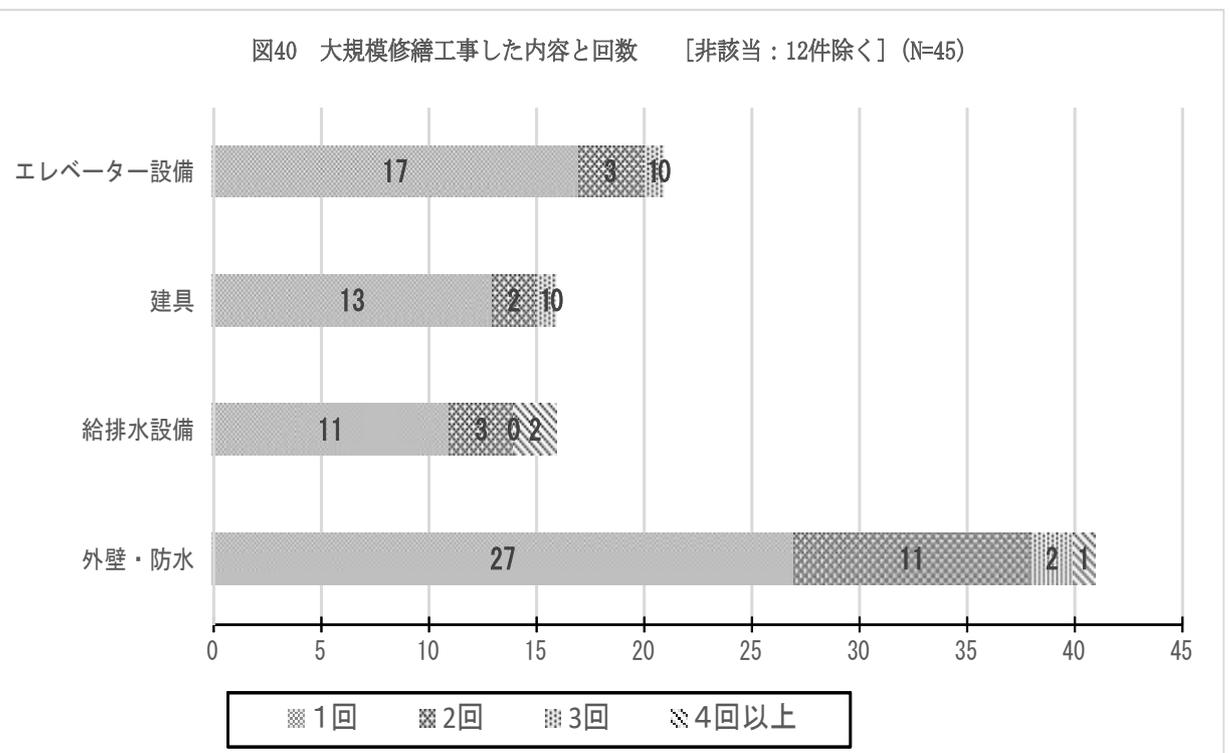


図41 大規模修繕の内容 [非該当：12件除く] (N=45)

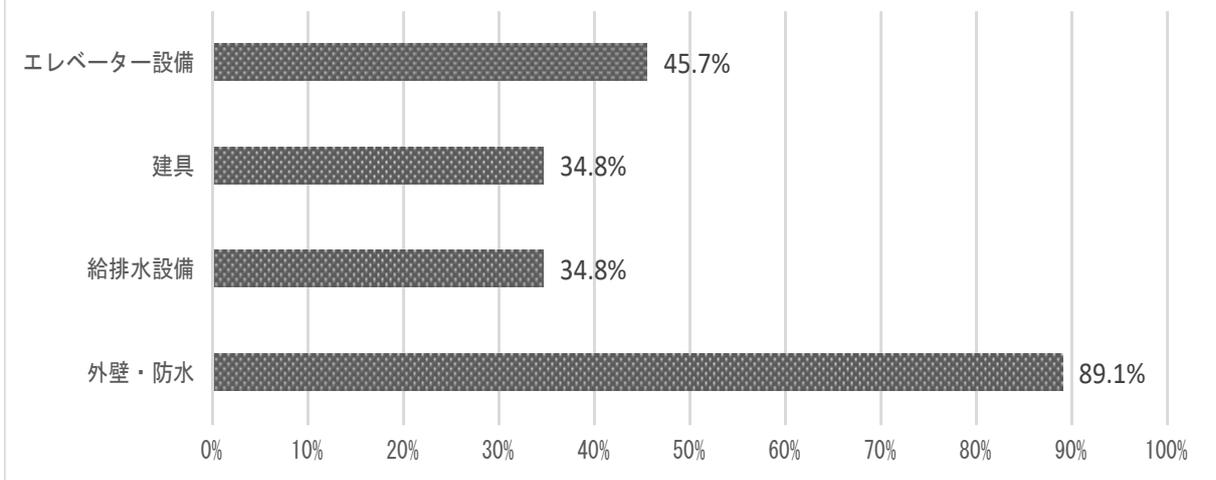
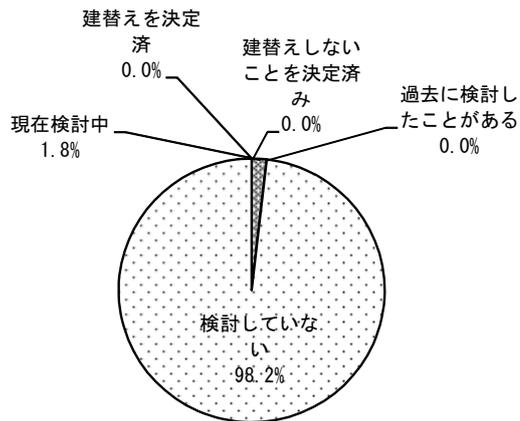


図42 建て替えについて検討されていますか
[不明:2件を除く] (N=55)

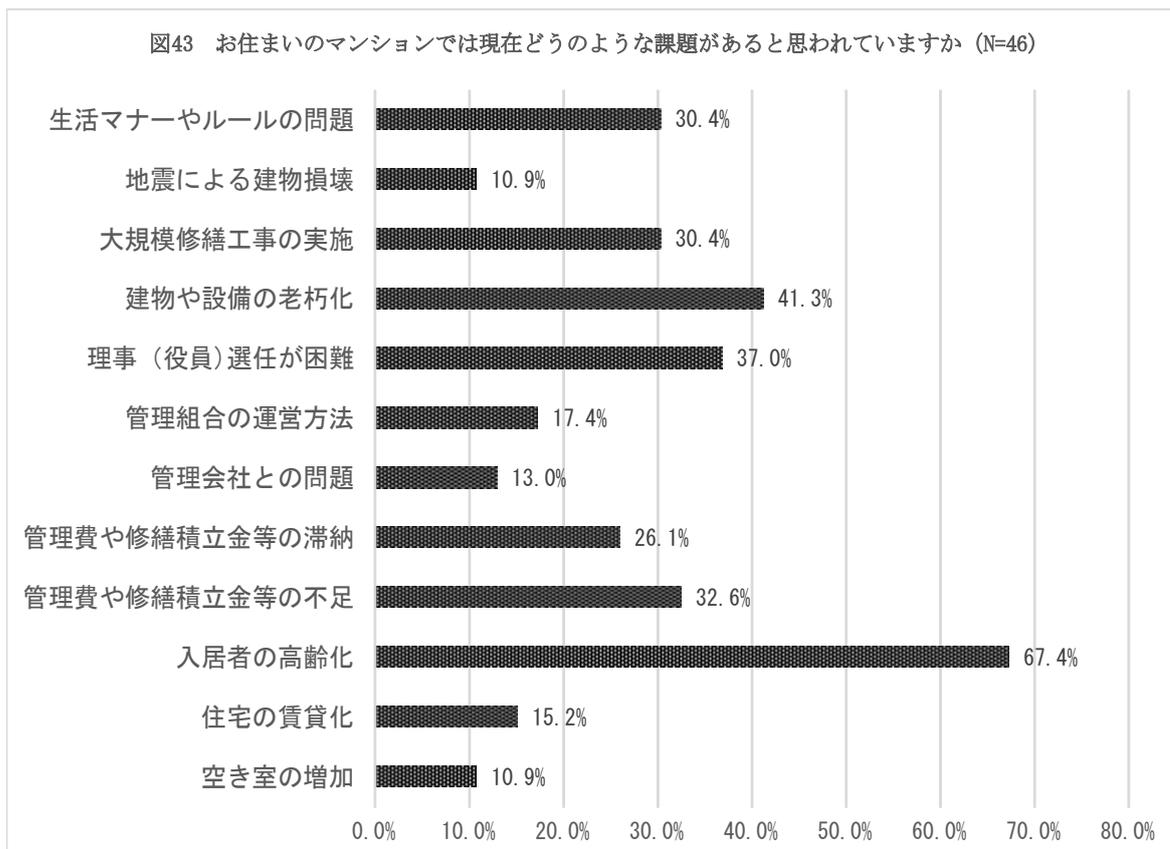


⑦ マンションの抱えている課題について

【概要】

- ・ マンションの課題として、回答が最も多かったのは「入居者の高齢化」（約67.4%）である。
- ・ 次に、回答が多かったのは、順番に「建物や設備の老朽化」（41.3%）、「理事（役員）のなり手がなく、選任が困難」（37.0%）、「管理費や修繕積立金の不足」（32.6%）、「生活マナーやルールの問題」（30.4%）、「大規模修繕工事の実施」（30.4%）、「管理費や修繕積立金の滞納」（26.1%）であった。（図43）。

【図】



⑧まとめ

- ・ アンケートの回収率が約15%と低く、姫路市内にある分譲マンション全体の情報が把握しきれていない。
- ・ また、真に管理不全に陥っているマンションからは、アンケートへの回答が得られない可能性が高いことから、今回も無回答のマンションの中に管理不全となっているマンションが含まれている可能性がある。
- ・ 現時点では管理不全に陥っているマンションや非常に深刻な問題を抱えているマンションは少ないと見られるが、一部かなり高経年化したマンションがある。
- ・ さらに、賃貸化されている、空き住戸となっているなど、所有者不在住戸率が高いマンションが一部あり、入居者の高齢化が進んでいるマンションもアンケートが回収できたうちの半数で見られるなど、理事のなり手が

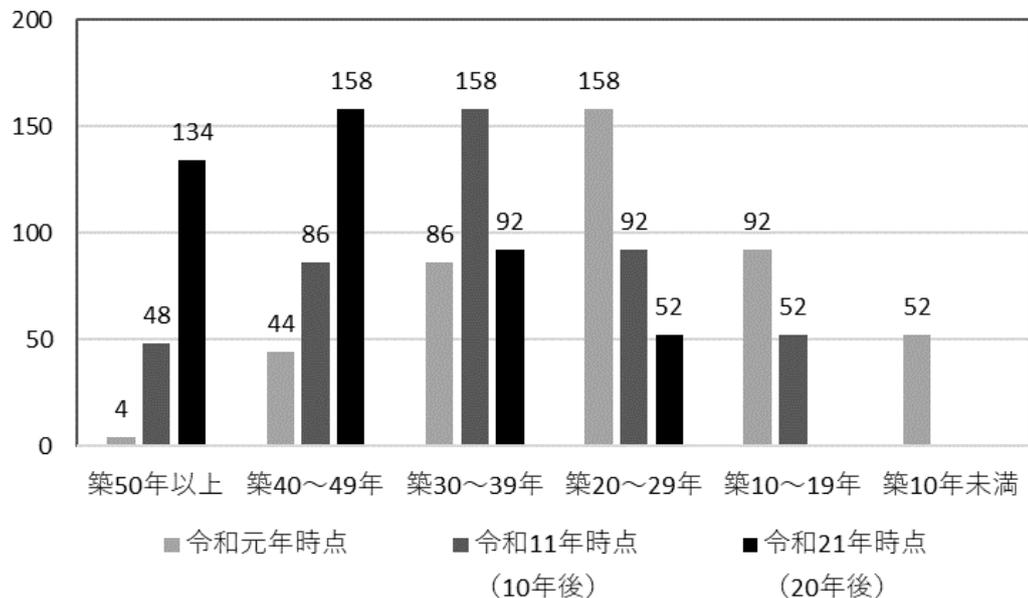
不足しているマンションが増加しているものと考えられ、今後、管理不全の進行が懸念される。

(4) 姫路市におけるマンションに係る課題

- 本市ではマンションの供給が続いており、姫路駅北東の再開発に伴い新しいマンションが年々増加している。新しい住まい方であるマンションにおける管理運営の適正化を推進するため、比較的新しいマンションの入居者や管理組合役員を対象とする情報発信や意識啓発等、管理不全等の問題発生の予防に向けた取組が必要である。
- 築後年数が高いマンションほど自主管理の割合が高くなっているという本市の調査結果をみると、今回は兵庫県が調査を実施した築35年以上の高経年マンションについても同様のことがいえるのではないかと推察される。所有者の高齢化も進んでいることも予想され、所有者による管理運営が立ちゆかなくなるなどして既に管理不全に陥っている可能性のあるマンションについては、より緊急的かつ個別的な対応を図る必要がある。

【全数調査（令和元年度実施）に基づく本市マンションの今後の動向】

建築時期	令和元年時点	令和11年時点 (10年後)	令和21年時点 (20年後)
築50年以上	4	48	134
築40～49年	44	86	158
築30～39年	86	158	92
築20～29年	158	92	52
築10～19年	92	52	
築10年未満	52		



3 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

マンションの適正な管理は、管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、マンションは戸建住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置されると、自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等により近隣住民等の生命・身体に危害を及ぼすなど、周辺住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。

そのため、マンションの管理の適正化への取り組みを促すことは、公共性・公益性の観点からも重要であり、本市は、管理組合による自主的な適正管理への取り組みを支援します。

「管理状況の良好なマンションに対しては、適正な維持管理の継続と継承の支援」を、「管理状況に課題を抱えるマンションに対しては、適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」を行う観点で、それぞれの管理状況に応じた効果的な施策を検討・展開します。

市の施策や支援等の情報を広く普及させ、管理組合がそれぞれの管理状況に応じて必要な相談や支援等を利用できる環境を目指します。

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

目標 1：分譲マンションの適切な維持・修繕の推進

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、管理組合が長期的な見通しを持った修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を設定することが重要です。

そのため、管理組合や区分所有者等に対してセミナー及び更なる実態把握を通じて会計に関する正しい知識を周知し、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の増加を目指します。

本市では、国と同様に、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合を令和10年度までに75%とすることを目標とします。

指標	現状	目標値
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンションの管理組合の割合※1	—※2 (R1)	75% (R10)

※1 長期修繕計画標準様式に基づいて長期修繕計画を作成している分譲マンション管理組合の割合

※2 令和元年度の実態調査では、指標に関する調査項目がなかったため数値なしとしています

目標 2：管理計画認定制度の活用による管理水準の向上

令和4年度(2022年度)から都道府県等は分譲マンションの管理組合が作成した管理計画に対する認定を行うことができるようになりました。

管理計画認定制度の運用により、分譲マンションの管理水準の維持向上を促進するとともに、適切な管理に向けた管理組合の自主的な取組を誘導することが期待できます。そのため、管理組合に対して情報提供等を実施し、管理計画の認定の申請件数の増加を目指します。

令和元年度に実施した全数調査で 436 件の分譲マンションを確認できたことから、本市の分譲マンションの1割以上の数値を目標値に設定しています。

指標	現状	目標値
管理計画認定件数	—	50 件

(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

① 市内マンションデータベースの作成

所在地、建物名称、構造、階数、位置情報等の情報をデータベース化します。

② マンションの実態調査

定期的な現地調査などを通じて、課題を抱えているおそれのあるマンションの管理状況の実態や経過の把握に努めます。

また、課題を抱えていることが判明したマンションに対しては、マンション管理に対する情報提供や、分譲マンション管理アドバイザー派遣制度の紹介を行うなど、管理適正化に向けた取り組みを働きかけます。

(3) 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

マンションの管理水準の維持向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、管理組合による自主的な取組を誘導することが重要です。

本市では、関係団体等との連携を図りながら、以下の施策に取り組みます。

① マンションの管理計画の認定

マンション管理適正化法では、マンション管理適正化推進計画を定めた市において、管理組合が作成したマンションの管理計画の内容を審査し、認定することが可能とされています。

また、国の基本方針では、「既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。」とされています。

これらの制度は、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、認定を受けたマンションが市場で高く評価されるメリットが期待されることから、管理組合や分譲会社にこれらの制度を周知し、認定の促進に努めます。

② マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等

適正な管理がなされないまま老朽化したマンションは、将来的に区分所有者や周辺の住環境に悪影響を与える可能性があります。

マンション管理適正化法では、管理組合は、自らマンションの適正な管理に努めるべきものとされており、管理組合に対して、マンションの管理の適正化を図るための啓発や追加調査等を行い、管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。

③ マンション管理基礎セミナーの開催

一般社団法人兵庫県マンション管理士会と連携してマンションの管理に関するセミナーを開催し、管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知を図ります。

④ マンション管理相談会の開催

近年、複雑化かつ多岐にわたるマンション管理相談に対して、総合的かつ柔軟に対応・アドバイスができるようマンション管理相談会（無料）を開催しています。

⑤ 分譲マンション管理アドバイザー派遣

一般社団法人兵庫県マンション管理士会と連携してマンションの適正な維持管理や建替え、改修等を行う管理組合の理事会等に対して、マンション管理士等の専門家を派遣する事業を随時実施しています。

(4) 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に関する事項

「姫路市マンション管理適正化指針」は、本市における管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針となるものであり、国のマンション管理適正化指針と同じ内容とし、姫路市マンション管理適正化指針の全文については巻末に掲載しています。

なお、法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定基準については以下のとおりです。

①助言・指導等を行う際の判断基準の目安

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

②管理計画の認定基準

1. 管理組合の運営	・管理者等が定められていること ・監事が選任されていること ・集会が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	・管理規約が作成されていること ・マンションの適切な管理のため、管理規約において災害時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 ・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（また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	・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 ・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 ・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か月以上の滞納金が全体の1割以内であること

<p>4. 長期修繕計画の作成及び見直し等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること ・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 ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立の徴収を予定していないこと ・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 ・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
<p>5. その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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、災害時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 ・姫路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

(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

① 市窓口・広報誌やホームページ等を通じたの普及・啓発

市窓口及びホームページ、広報誌等を活用して、マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知などを行い、マンションの管理適正化に関する普及・啓発を進めます。

② マンション管理基礎セミナーの開催

一般社団法人兵庫県マンション管理士会と連携してマンションの管理に関するセミナーを開催し、管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知を図ります。

③ マンション管理相談会の開催

近年、複雑化かつ多岐にわたるマンション管理相談に対して、総合的かつ柔軟に対応・アドバイスができるようマンション管理相談会（無料）を開催しています。

④ 分譲マンション管理アドバイザー派遣

一般社団法人兵庫県マンション管理士会と連携してマンションの適正な維持管理や建替え、改修等を行う管理組合の理事会等に対して、マンション管理士等の専門家を派遣する事業を随時実施しています。

(6) 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 兵庫県や近隣自治体との連携

マンションの適正管理にあたっては、兵庫県や近隣自治体と、適宜、情報共有を図りながら、マンションの管理適正化に向けた施策を実施します。

② 予備認定の普及・啓発

マンションの適切な管理を推進するためには、既存マンションを対象とした管理計画認定制度に加え、分譲時点から適切な管理を確保することが必要です。

そのため、(公財)マンション管理センターによる新築分譲マンションを対象に予備的な管理計画を認定する仕組みについての普及・啓発を進め、分譲時点から管理規約及び長期修繕計画案などの水準の向上を図ります。

4 各主体の主な役割

国、地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者その他関係機関は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要があります。

(1) 国の役割

国は、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るため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ります。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、「マンション標準管理規約」等の適時適切な見直しとその周知や財政上の措置等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要があります。

(2) 地方公共団体の役割

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ります。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして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っていく必要があります。

(3) 管理組合及び区分所有者の役割

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で構成される管理組合です。マンションの高経年化が進む中、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正にマンションの管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講ずる施策に協力するよう努める必要があります。

また、マンションの区分所有者は、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。

(4) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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ことが求められ、誠実にその業務を行う必要があります。また、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。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

また、分譲会社は、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説明し理解を得るよう努める必要があります。

(5) その他関係機関の役割

一般社団法人兵庫県マンション管理士会などの公的団体は、管理組合等に対する情報提供や相談業務、アドバイザーの派遣など、市及び関係団体と連携・協力して施策を推進していくことが期待されます。

その他、NPO 法人、自治会及び大学等の非営利団体は、地域に密着し専門性を活かした柔軟なサービスを提供することや、豊富な人材や専門的知見を活かし、地域の課題解決に向けた活動・研究に取り組むことが期待されます。

姫路市マンション管理適正化指針

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、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、建物の区分所有者等に関する法律（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、建築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、個人情報取り扱いにあつては、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り。）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、管理事務の適正化を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。