

第8章 山梨県マンション管理適正化推進計画（町村部）

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区分所有者等間の意思決定の難しさ、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。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくことが見込まれ、適正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、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした中、本県では、マンション管理の適正化を推進していくため、マン管法第3条の2の規定に基づき「山梨県マンション管理適正化推進計画」を策定します。

なお、本計画の対象区域は、マン管法第3条の規定に基づき市を除く町村部としています。

1 計画期間

- ・本計画の計画期間は、令和4年度から令和12年度までの9年間とします。
- ・なお、社会経済情勢の変化及び住生活基本計画の見直しに合わせ、おおむね4年後に見直しを行います。

2 基本的な事項

- ・管理組合、山梨県と町村、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、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みを進める必要があります。

（1）管理組合及び区分所有者等の役割

- ・管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、自らマンションを適正に管理するよう努める必要があります。
- ・区分所有者等は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するよう努める必要があります。

（2）県及び町村の役割

- ・区域内のマンションの管理状況を把握し、計画的に施策を講じるよう努めます。
- ・管理計画認定制度の運用により、マンションの管理水準の維持向上に努めます。
- ・管理が不適切なマンションに対し、必要に応じて助言、指導等を行い、情報提供等に努めます。

(3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- ・マンション管理士は、管理組合からの相談に応じ、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は、管理組合から受託された管理業務を適切に行う必要があります。
- ・マンション分譲会社は、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を適切に定め、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。

3 マンションの管理の適正化に関する目標

マンション管理適正化の推進にあたり、次の目標を定めます。

【目標】 管理組合による自主的かつ主体的な管理の促進

【成果指標】

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マンション管理組合の割合
実績値 56% (令和3年度) ⇒ 目標値 75% (令和12年度)

4 目標を達成するために必要な事項

(1) マンションの管理の状況を把握するために講じる措置

- ・マンション管理組合等に対して、定期的にマンション管理実態調査を実施することにより、管理状況の把握に取り組みます。

(2) 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

- ・マンション管理実態の状況に応じ、管理組合等に対して必要な情報提供を行い、マンションの適切な維持管理に係る啓発及び知識の普及に取り組みます。

(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- ・管理計画認定制度の活用を推進し、適確に運用することにより、管理組合による主体的な管理の推進に取り組みます。

(4) 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

- ・町村と連携を図り、町村と連絡体制を確立し、密に連携を取っていきます。
- ・マンションに係る課題や対応について、他自治体の事例研究などを行います。

5 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

マンションの管理の適正化を推進するために、以下の点に留意し、マンションの管理を行うことを基本とします。

(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

- 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。
- 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 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あり、年に一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、建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、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から請求があった時は、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、建替等についても視野に入れて検討することが望ましく、建替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、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はありません。

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。

更に、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、一年に一回以上は内容の確認を行うこと及び、行政など関係者との連携を深め管理の適正化につなげるため、管理組合専用の郵便ポストの設置や公開メールアドレスの整備などを進めることも重要です。

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

