
金沢市マンション管理適正化推進計画

令和6年8月

金 沢 市

目次

第1章 計画策定の背景と位置付け

- 1-1 計画の背景
- 1-2 計画の目的
- 1-3 計画の位置づけ
- 1-4 計画の対象
- 1-5 計画期間
- 1-6 用語の定義

第2章 金沢市におけるマンションの現状と管理上の問題点

- 2-1 統計調査に基づく現状
- 2-2 実態調査に基づく現状
- 2-3 問題点と解決に向けた課題

第3章 基本方針と取り組み体制

- 3-1 マンション管理適正化に向けた基本方針
- 3-2 取り組み体制と関係者の役割

第4章 適正化に向けた措置・施策

- 4-1 管理状況を把握するために講じる措置
- 4-2 管理適正化の推進を図るための施策
- 4-3 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

第5章 適正化に関する指針・基準

- 5-1 金沢市マンション管理適正化指針
- 5-2 助言、指導及び勧告を行う基準
- 5-3 管理計画の認定基準

第6章 計画の参考指標

第1章 計画策定の背景と位置付け

1-1 計画の背景

分譲マンションのストック数は、全国で約 694.3 万戸(2022 年末)に達し、国土交通省の資料では、人口の1割を超える約 1,500 万人が入居していると試算されている。

1960 年代から建設されるようになった分譲マンションは、1970 年代後半から、大都市を中心に都市型の居住形態として定着し、1980 年代後半からは地方都市やリゾート地においても建設されるようになった。

このため、大規模改修が必要となる築 40 年を超える分譲マンションは、2022 年末に全国で 125.7 万戸であるが、2032 年末でその 2.1 倍(260.8万戸)、2042 年末で 3.5 倍(445.0 万戸)と急激に増加する見込みである。

一方、分譲マンションでは一つの建物を多くの人が区分ごとに所有するため、区分所有者によって構成される「管理組合」が管理主体となるが、高経年の建物を中心に構成員(区分所有者)の高齢化、それに伴う役員の担い手不足、非居住化等、運営上の問題点が顕在化してきている。また、管理組合を対象に国が実施した調査では、「将来予定している工事に必要な資金の目途が立っている。」と回答した組合は、全体の 1/3 にとどまっている。

このような状況を受け、国は分譲マンション関連法として、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」)及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(以下、「マンション建替円滑化法」)の改正を令和 2 年 6 月に行った。

このうち「マンション管理適正化法」の改正では、国による「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下、「国の基本方針」)が定められたほか、地方自治体が分譲マンションの管理適正化にむけ主体的に関わる制度として、「マンション管理適正化推進計画」、「マンション管理計画の認定制度」、「マンション管理に係る助言・指導」等が制定された。

こうした状況を背景に、本市でも分譲マンションを対象に、その管理適正化に向けた考え方や方針、関係機関の役割を明確にし、施策として取り組むため「金沢市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

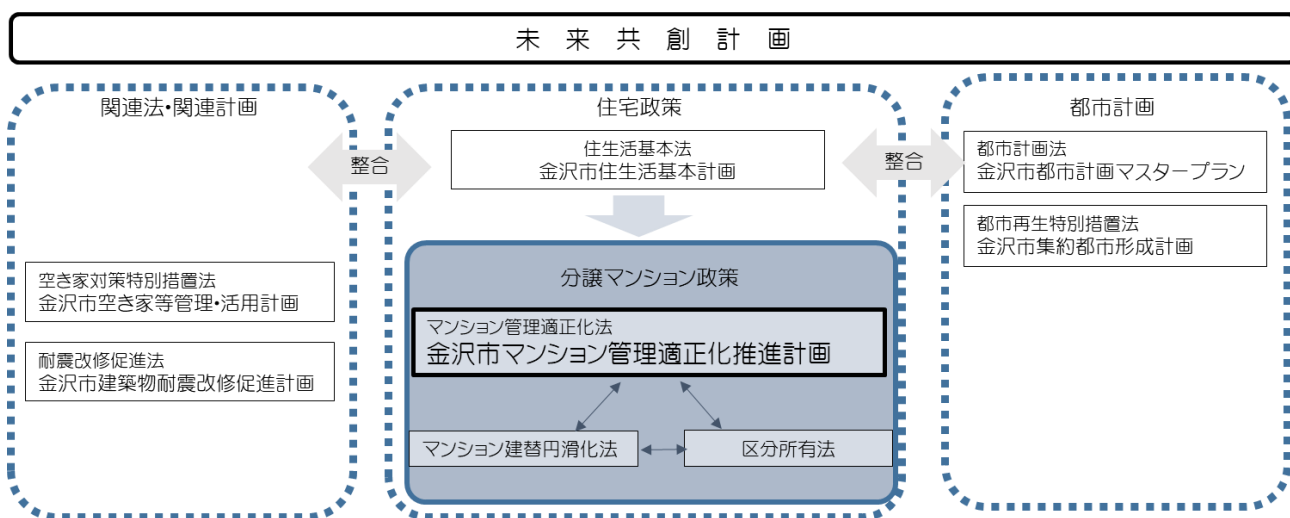
1-2 計画の目的

本計画は、市民の住宅の一つとして重要な役割を担っている分譲マンションについて、区分所有という所有形態の特性を考慮し、住民の他、行政や関係団体が協力して管理の適正化に取り組むことにより、良好な居住環境の確保を図り、安全で持続可能なまちづくりに寄与することを目的としている。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条1項の基本方針を踏まえ、同法第3条の2に基づき策定するものである。

あわせて、本市まちづくりの行動計画である「未来共創計画」基本方針に則し、関連法や関連計画との整合を図るとともに、「金沢市住生活基本計画」を上位計画とし、同じ分譲マンションを対象とした法律と連携して、管理の適正化に取り組むものとする。



1-4 計画の対象

本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条1号に定めるマンションとする。また、対象とする区域は市内全域とする。

1-5 計画期間

計画期間は令和6年8月から令和11年3月とする。

なお、本市の分譲マンション管理等の状況や社会情勢の変化、国の基本方針や関連計画の見直し等により、必要に応じて適宜見直すこととする。

1-6 用語の定義

○マンション

マンション管理適正化法第2条1号に掲げる次のものをいう。

イ 二以上の区分所有者(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。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並び

にその敷地及び附属施設

- 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

○区分所有者及び区分所有者等

建物の区分所有等に関する法律第2条第2項に規定する者で、1棟の建物に構造上区分され独立した住居、店舗、事務所等の区分所有権を有する者を「区分所有者」という。また、マンション管理適正化法第2条第1号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地等の所有者を「区分所有者等」とする。

○管理組合

建物の区分所有等に関する法律第3条もしくは第65条に規定する団体、又は同法47条第1条(区分所有法第66条において準用する場合を含む)に規定する法人で、区分所有者により構成される組織をいう。

○管理者等

区分所有法第25条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む)の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む)の規定により置かれた理事をいう。

○長期修繕計画

分譲マンションを長期にわたって維持するために作成する修繕計画。居住環境及び資産価値を維持するためには、経年劣化に対して適時適切な修繕工事を行うことが重要であり、適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金により、資金を準備しておく必要がある。

○高経年マンション

建設後、相当の期間が経過したマンションを指す。平成30年に国土交通省が実施した調査では、建設後40年を経過したマンションにおいて外壁や給排水設等の深刻な老朽化が指摘されていることから、本計画では築40年を超えるマンションとする。

第2章 金沢市におけるマンションの現状と管理上の課題

2-1 統計調査に基づく現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、金沢市の持ち家118,010戸のうち戸建ての占める割合は91.8%と非常に高く、共同住宅(分譲マンションが該当)7.3%となっている。

この共同住宅の占める割合は、全国平均(17.4%)に比べると低いが、北陸においては、同じ中核市である富山市(3.7%)、福井市(4.8%)だけでなく、石川県平均(3.3%)に比べても高く、金沢市内では分譲マンションが持ち家として一定の役割を担っていると推測される。

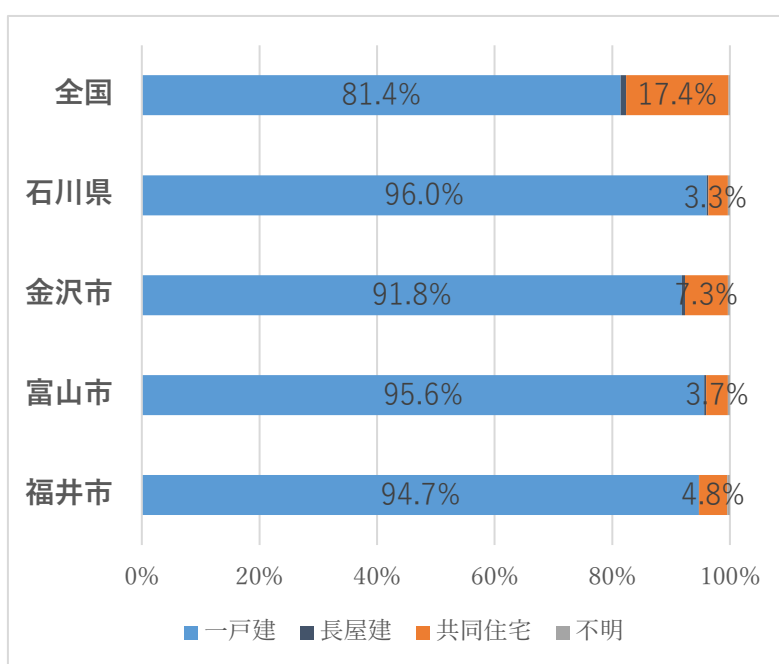


図2-1-1 北陸における居住世帯のある持ち家の建て方

表2-1-1 北陸における居住世帯のある持ち家の建て方

	一戸建	長屋建	共同住宅	不明
福井市	94.7%	0.0%	4.8%	0.5%
富山市	95.6%	0.3%	3.7%	0.3%
金沢市	91.8%	0.5%	7.3%	0.3%
石川県	96.0%	0.3%	3.3%	0.3%
全国	81.4%	0.9%	17.4%	0.3%

表 2-1-2 中核市(62市)における居住世帯のある持ち家の建て方

地域名	総数(戸)	一戸建(戸)	一戸建 順位	長屋建(戸)	長屋建 順位	共同住宅 (戸)	共同住宅 順位	一戸建率 (%)	一戸建率 順位
全国	32,801,500	26,713,600		296,500		5,705,200		81.4	
石川県	315,500	303,000		900		10,500		96.0	
函館市	70,160	61,720	46	1,910	6	6,220	42	88.0	30
旭川市	92,660	86,000	28	1,830	7	4,640	49	92.8	16
青森市	75,630	72,030	38	620	28	2,760	58	95.2	5
八戸市	57,180	55,690	52	210	49	820	62	97.4	1
盛岡市	70,110	60,170	47	630	27	9,110	34	85.8	34
秋田市	90,240	84,630	30	300	40	5,230	46	93.8	12
山形市	61,760	57,930	50	250	42	3,450	56	93.8	11
福島市	74,050	69,940	39	90	58	3,880	54	94.4	10
郡山市	85,480	78,450	34	190	53	6,760	41	91.8	20
いわき市	90,810	88,040	25	220	47	2,460	61	96.9	2
水戸市	68,580	62,410	44	120	56	5,970	43	91.0	26
宇都宮市	131,020	120,460	3	80	59	10,440	31	91.9	18
前橋市	94,350	89,400	20	220	47	4,630	50	94.8	7
高崎市	100,300	94,920	15	240	43	5,040	47	94.6	9
川越市	99,220	80,920	33	920	16	17,370	22	81.6	42
川口市	152,930	102,900	11	1,170	14	48,680	4	67.3	56
越谷市	94,610	72,410	37	180	54	21,950	16	76.5	48
船橋市	171,740	110,030	6	1,110	15	60,500	1	64.1	57
柏市	124,350	98,170	14	590	29	25,390	11	78.9	46
八王子市	148,860	106,090	10	1,990	4	40,640	5	71.3	54
横須賀市	117,920	89,870	19	1,200	13	26,570	8	76.2	49
富士市	115,690	110,650	5	380	35	4,290	52	95.6	4
金沢市	118,010	108,340	9	640	26	8,640	36	91.8	19
福井市	68,560	64,940	42	20	62	3,290	57	94.7	8
甲府市	48,530	45,290	60	240	43	2,620	59	93.3	14
長野市	95,970	87,460	26	580	30	5,590	44	91.1	23
松本市	57,080	52,210	55	200	51	4,600	51	91.5	22
岐阜市	109,510	99,740	12	330	39	8,450	37	91.1	25
豊橋市	91,100	85,240	29	380	35	5,480	45	93.6	13
岡崎市	95,860	84,200	31	480	33	10,880	30	87.8	31
一宮市	100,350	88,980	22	760	21	10,440	31	88.7	29
豊田市	102,170	89,170	21	520	32	12,330	26	87.3	33
大津市	101,380	82,330	32	660	25	18,320	19	81.2	45
豊中市	88,240	46,500	59	5,330	3	36,310	6	52.7	60
吹田市	96,610	40,070	61	740	22	55,700	2	41.5	62
高槻市	96,450	75,470	36	1,540	9	19,350	17	78.2	47
枚方市	114,850	87,250	27	1,250	12	26,310	9	76.0	50
八尾市	73,450	59,650	48	1,990	4	11,750	28	81.2	44
寝屋川市	64,100	47,540	56	1,490	10	14,970	25	74.2	53
東大阪市	130,750	99,090	13	7,380	2	24,250	12	75.8	52
姫路市	143,770	127,810	1	230	46	15,360	24	88.9	27
尼崎市	105,010	62,070	45	8,880	1	33,990	7	59.1	58
明石市	81,240	55,110	54	430	34	25,560	10	67.8	55
西宮市	119,080	64,620	43	1,800	8	52,470	3	54.3	59
奈良市	101,070	76,700	35	830	18	23,400	13	75.9	51
和歌山市	99,820	90,950	18	560	31	7,940	38	91.1	24
鳥取市	49,320	46,770	57	40	61	2,470	60	94.8	6
松江市	51,020	46,670	58	210	49	4,090	53	91.5	21
倉敷市	114,660	109,760	7	80	59	4,700	48	95.7	3
呉市	68,830	58,330	49	770	20	9,110	34	84.7	37
福山市	120,400	112,200	4	200	51	7,670	39	93.2	15
下関市	73,410	65,160	41	840	17	7,180	40	88.8	28
高松市	110,830	93,460	17	240	43	16,920	23	84.3	38
松山市	128,440	109,650	8	360	38	17,880	20	85.4	36
高知市	81,410	69,570	40	380	35	9,320	33	85.5	35
久留米市	70,330	57,550	51	120	56	12,290	27	81.8	41
長崎市	108,330	88,250	23	1,440	11	17,780	21	81.5	43
佐世保市	59,930	55,280	53	730	24	3,540	55	92.2	17
大分市	113,840	94,460	16	740	22	18,390	18	83.0	40
宮崎市	100,720	88,070	24	150	55	11,700	29	87.4	32
鹿児島市	148,800	123,780	2	800	19	22,810	15	83.2	39
那覇市	48,560	23,430	62	280	41	23,330	14	48.2	61

2-2 実態調査に基づく現状

(1) 年次別マンションの棟数、戸数

金沢市が保有する資料を整理した結果、市内の分譲マンションは 337 棟、14,314 戸であった。1988 年～1992 年の 5 年間は特に建設が集中しており、全体の約 1/4 がこの期間に建設されたものである。

また、1981 年以前の旧耐震基準で建設された住戸数の割合は 8.5%で、全国平均(14.8%)に比べ低い状況である。

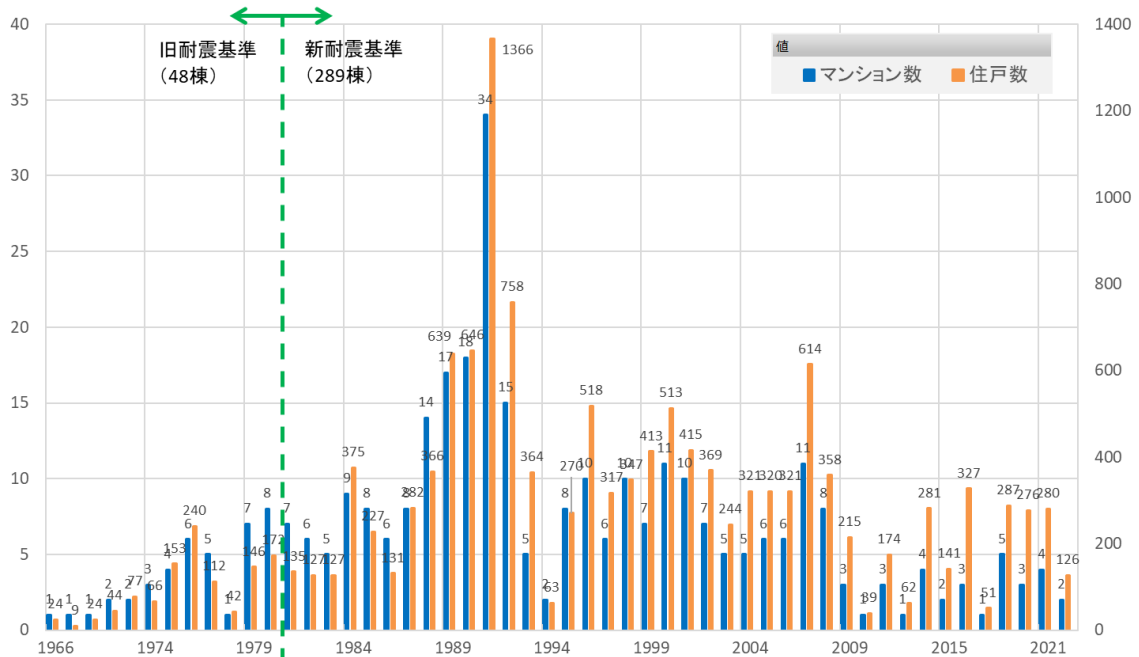


図 2-2-1 建築年別 分譲マンションの棟数、戸数分布

(2) マンションの立地

分譲マンションの建設地を見ると、住戸数の 43%が「まちなか区域」、45%が「居住誘導区域」であり、市内でも利便性の高い区域に集中していることがわかる。

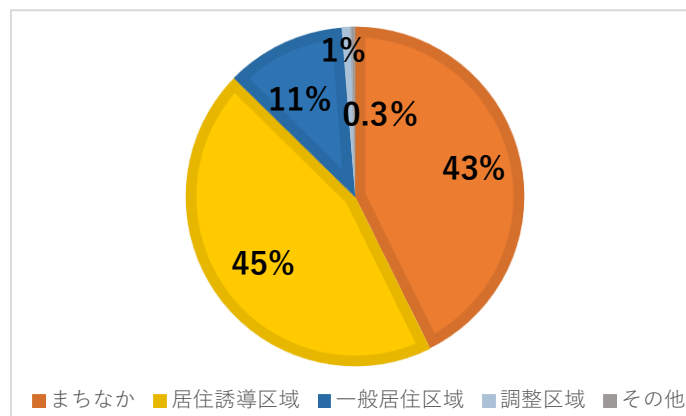


図 2-2-2 分譲マンションの立地 (住戸数)

建築年次ごとに分譲マンションの建設地を見ると、2000年までは郊外を含め点在している状況であったが、2010年以降は金沢駅周辺に建設が集中する傾向にある。

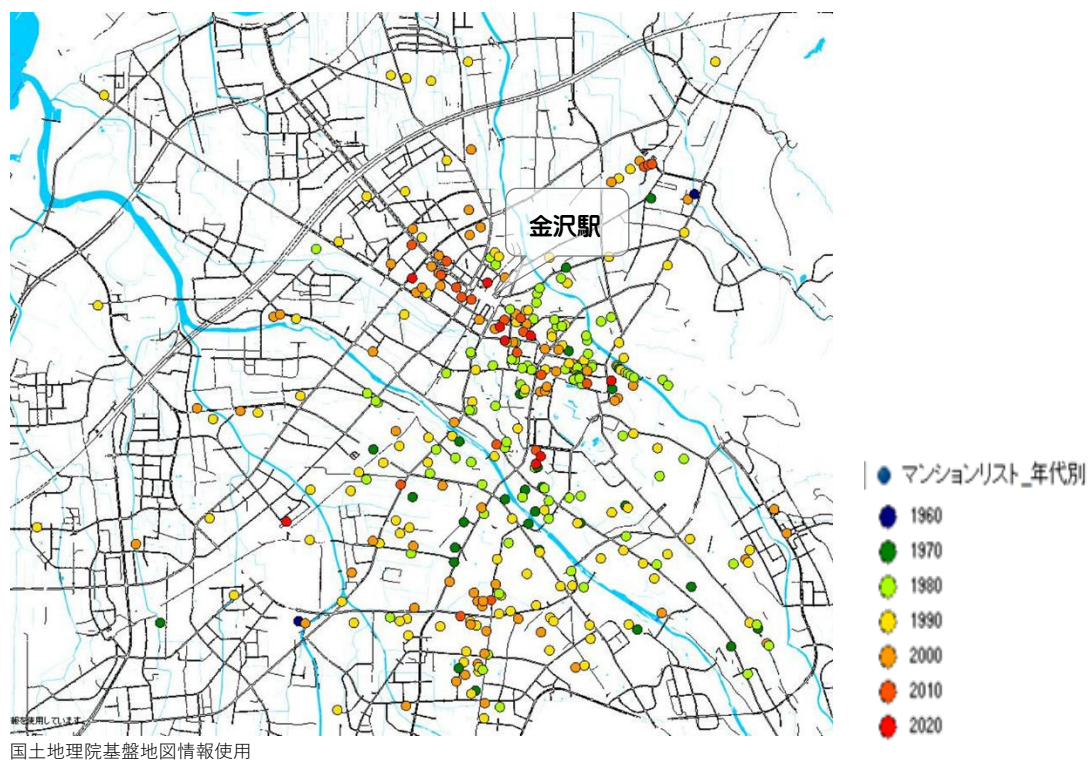


図 2-2-3 建築年次別 分譲マンションの立地

(3) マンション管理実態調査結果

表 2-2-1 マンション管理実態調査の概要

調査期間	令和2年度、令和4～5年度
調査方法	アンケート用紙の郵送又は電子申請
調査内容	調査①：共通項目 マンションの管理状況(大規模修繕の実績、長期修繕計画作成等) 調査②：追加項目(令和5年度のみ) 管理計画認定基準(国土交通省告示)のうち実際に基準を満たす項目
調査対象	令和2年度 調査①住宅取得支援制度を利用した分譲マンション(55棟) 令和4年度 調査①前年未回答及び調査対象外分譲マンション(300棟) 令和5年度 調査①過去調査で未回答だった分譲マンション(195棟) 調査②全分譲マンション(337棟)
回収率	調査① 56% 調査② 13.9%

◆ 管理規約の作成と総会の開催状況

管理規約が作成されていない分譲マンションは1棟(0.7%)のみであるが、3割近くが、作成後、見直しをしていない状況であった。

また、「総会を実施していない」と回答する分譲マンションが6棟(3.7%)あった。

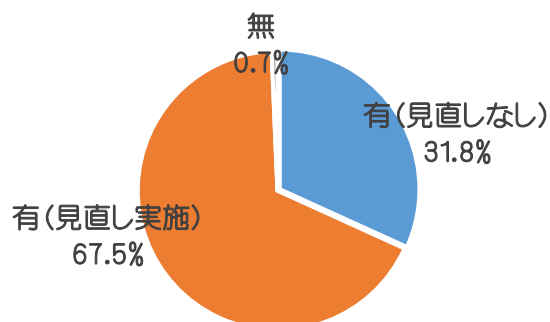


図 2-2-4 管理規約の作成状況
回答数(151/337 棟)

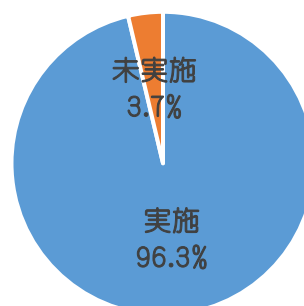


図 2-2-5 総会の開催状況
回答数(162/337 棟)

◆ 管理主体と長期修繕計画の作成状況

管理については、「全てを管理会社に委託」していると回答する分譲マンションが最も多く(72.5%)、次いで「一部を管理会社に委託している」(15.6%)となっている。自主管理の割合は、11.9%であった。

長期修繕計画の作成状況を見ると、73.3%が作成済みであったが、1/4 以上となる 26.7%が未作成の状況であった。

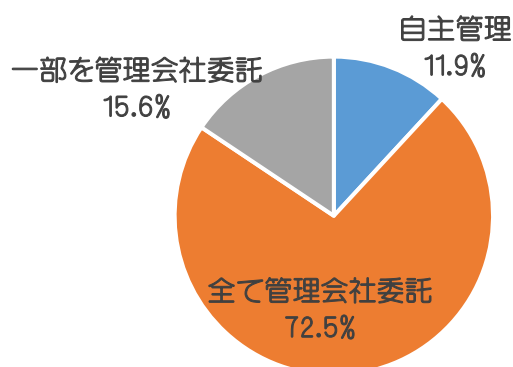


図 2-2-6 管理主体
回答数(160/337 棟)

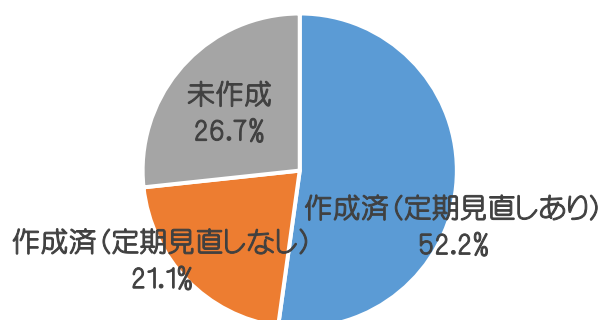


図 2-2-7 長期修繕計画の作成状況
回答数(161/337 棟)

長期修繕計画の作成状況別に管理主体をみると、未作成の分譲マンションでは自主管理の割合が34.9%と、策定済みに比べ高い傾向にあった。

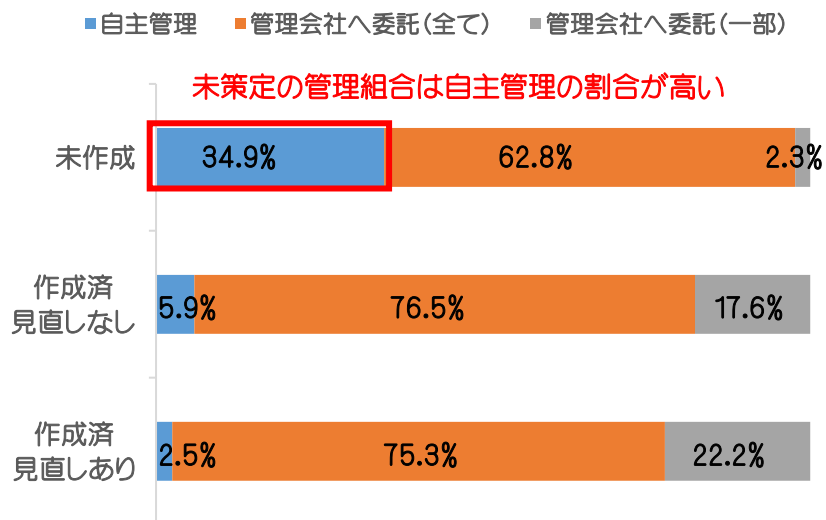


図 2-2-8 長期修繕計画の作成状況別 管理主体
回答数(158/337 棟)

建築年次別に長期修繕計画の作成状況を見ると、建築年次の古い建物ほど、長期修繕計画を作成していない割合が高くなる傾向にあった。

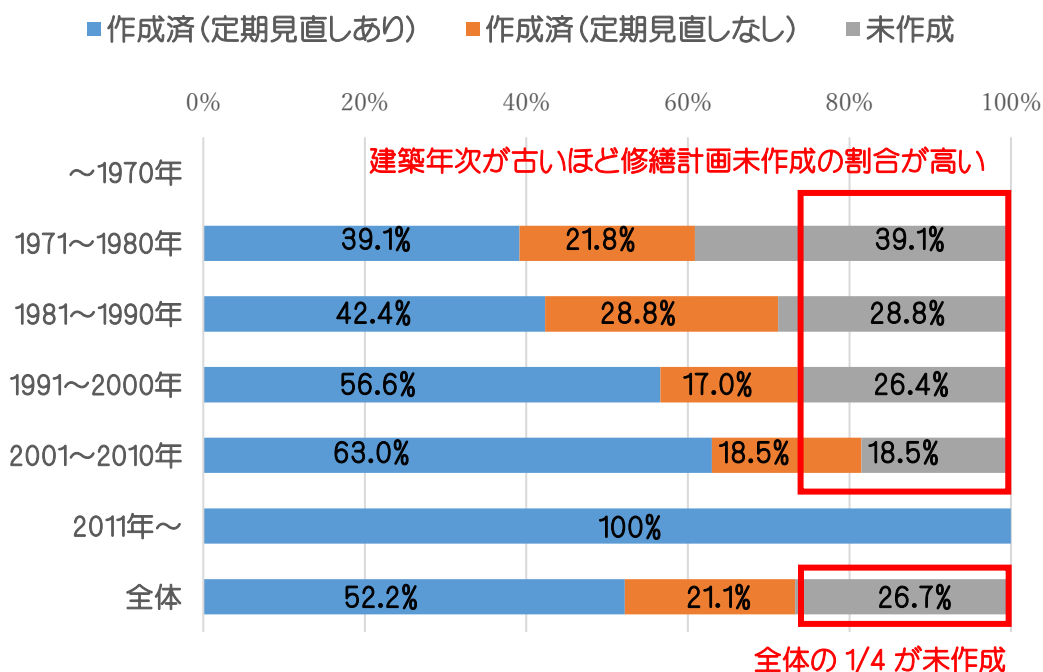


図 2-2-9 建築年次別 長期修繕計画の作成状況
回答数(161/337 棟)

◆ 修繕積立金及び大規模改修の実施状況

今後、予定される大規模改修にむけて「積立金のみで工事資金が確保できる」と回答する割合は 44.3% (62 棟) のとどまり、約半数にあたる 47.9% (67 棟) が「資金が不足する」と回答している。

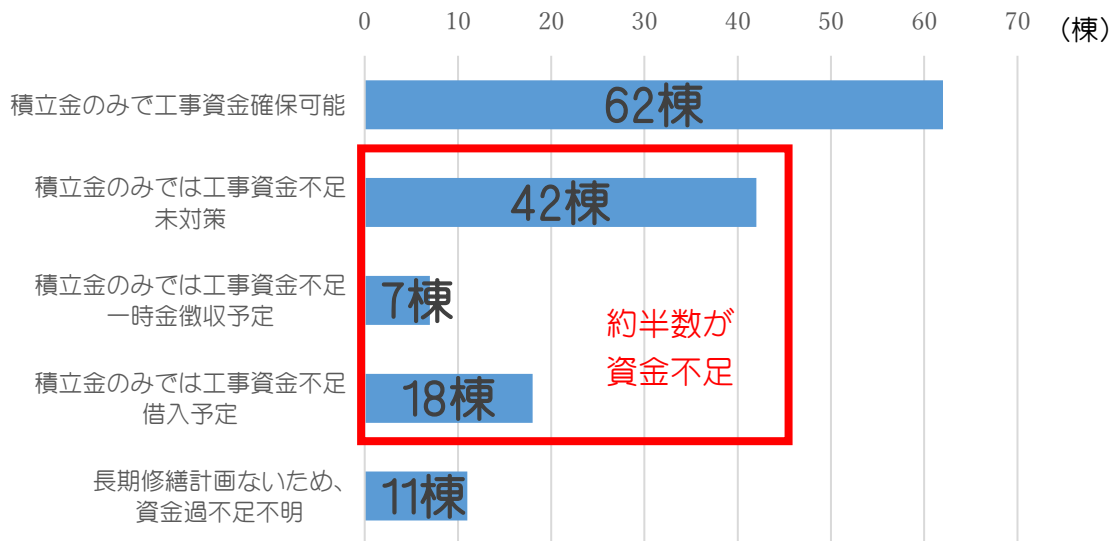


図 2-2-10 修繕積立金の状況
回答数(140/337 棟)

大規模改修の実施状況については 90.8% が「実施済み」と回答しており、実際に施工した工事内容(複数回答)を見ると、「外壁修繕」が最も多く、次いで「屋上防水」、「バルコニー(床)防水」となっている。

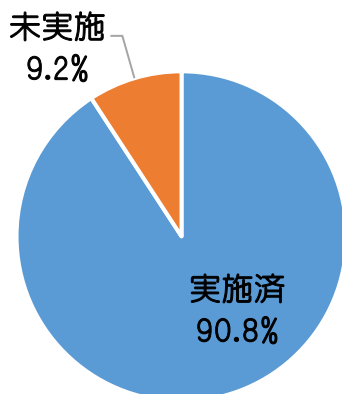


図 2-2-11 大規模改修の実施状況
回答数(152/337 棟)

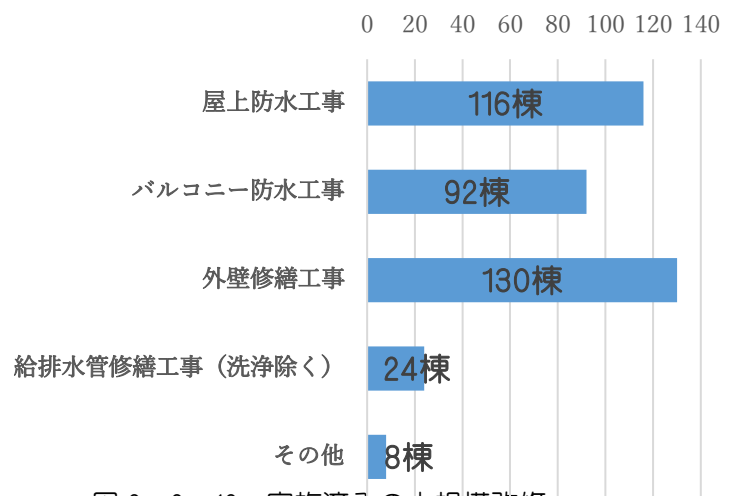


図 2-2-12 実施済みの大規模改修
複数回答

◆ 国土交通省告示1286号(令和3年9月28日)別紙二に定める基準の該当状況

回答のあった分譲マンションでは、14.8%が告示の基準を満たしている状況であった。項目別の状況を見ると、組合運営や組合経理については国の基準を満たしている割合が高い傾向にあるが、長期修繕計画については低い傾向にあり、特に修繕積立金については、回答のあった分譲マンションの内、半数以上が基準以下と回答している。

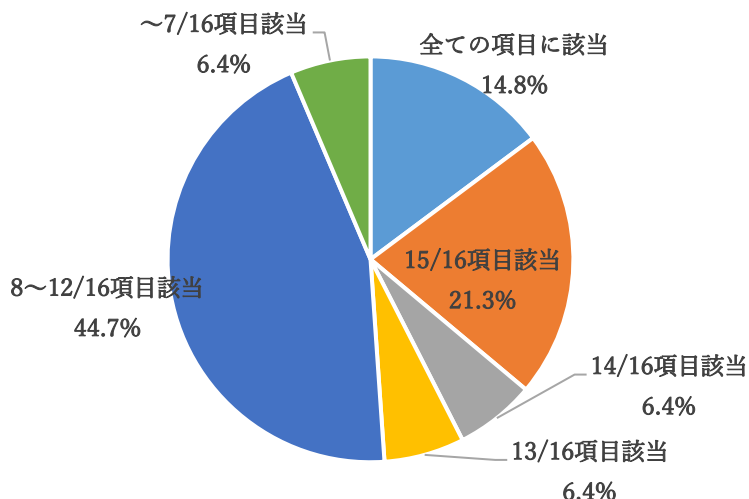


図 2-2-12 該当している(基準を満たしている)項目数
回答数(47/337 棟)

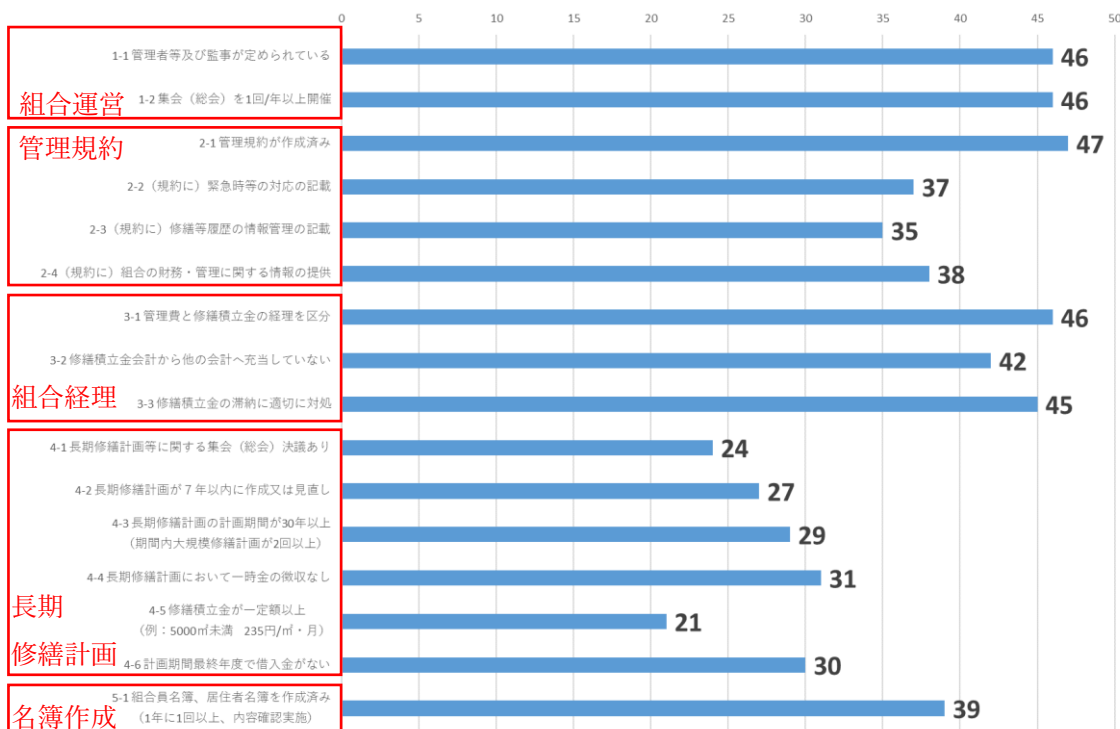


図 2-2-13 各項目の該当(基準を満たしている)状況
回答数(47/337 棟)

2-3 問題点と解決に向けた課題

◆ 管理上の問題点

問題点1：長期修繕計画が未作成

分譲マンションを長期にわたり管理していく上で必要となる長期修繕計画について、1/4以上が未作成であり、その割合は、建築年次が古くなるほど高くなるため、古い分譲マンションでは計画的な修繕工事が実施されていない可能性が高い。

問題点2：修繕積立金の不足

約半数の分譲マンションが今後予定している工事に際し、修繕積立金だけでは資金が不足する。

◆ 問題点を解決する上での課題

課題1：大規模修繕が必要な分譲マンションの急増

ピーク時(1988年～1992年)に建設された分譲マンションが今後10年間で築40年を超えることから、大規模修繕が必要な建物が急増する。

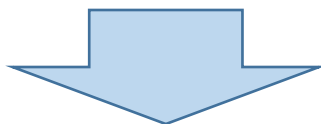
この時期を含む1981年～2000年に建設された分譲マンションでも、約3割が長期修繕計画を作成しておらず、必要な資金を把握するためにも、大規模修繕に先駆け長期修繕計画を作成する必要がある

課題2：自主管理分譲マンションにおける知識不足

長期修繕計画を作成していない分譲マンションでは約4割が自主管理であり、長期修繕計画の必要性を理解していない等、マンション管理に必要な知識が不足している可能性が高い。

課題3：工事資金調達にむけた同意形成

修繕積立金が不足する場合、積立金額の見直し、又は一時的な集金や借り入れによる資金調達が必要となるが、いずれの場合も管理組合を構成する区分所有者の同意が必要となる。



課題解決に向けたポイント

- ①経年劣化が進行し管理不全が顕在化する前に取組む。
- ②知識を有する専門家と連携する。
- ③修繕計画の見直しにより、区分所有者の負担を長期で平準化させる。

◆ 解決にむけた取り組み

取組み 1 :管理活動の支援

行政が専門家と連携した情報提供・啓発活動に取り組むことで、管理組合の活動をサポートする。

取組み 2 :管理計画認定制度の運用

マンション管理適正化法に基づく「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向上を図る。

第3章 基本方針と取り組み体制

3-1 マンション管理適正化に向けた基本方針

(1) 区分所有者及び管理組合の管理意識向上

区分所有である分譲マンションは、個人の大切な財産の集合体であり、その管理主体は区分所有者等によって構成される管理組合である。

このため、管理組合及び区分所有者等が管理の重要性を認識し、自らの責任を自覚して適切に管理する。

(2) 金沢市と関係団体(マンション管理士会等)とが連携し管理適正化を推進

分譲マンションは市民の居住形態の一つとして重要な役割を担っているが、区分所有、組合管理という特殊性から、専門的な知識を要することが多い。

このため、金沢市と専門知識を有する資格者、金融機関等が協力し、管理組合の活動をサポートし、より効果的に施策に取り組んでいく体制を整える。

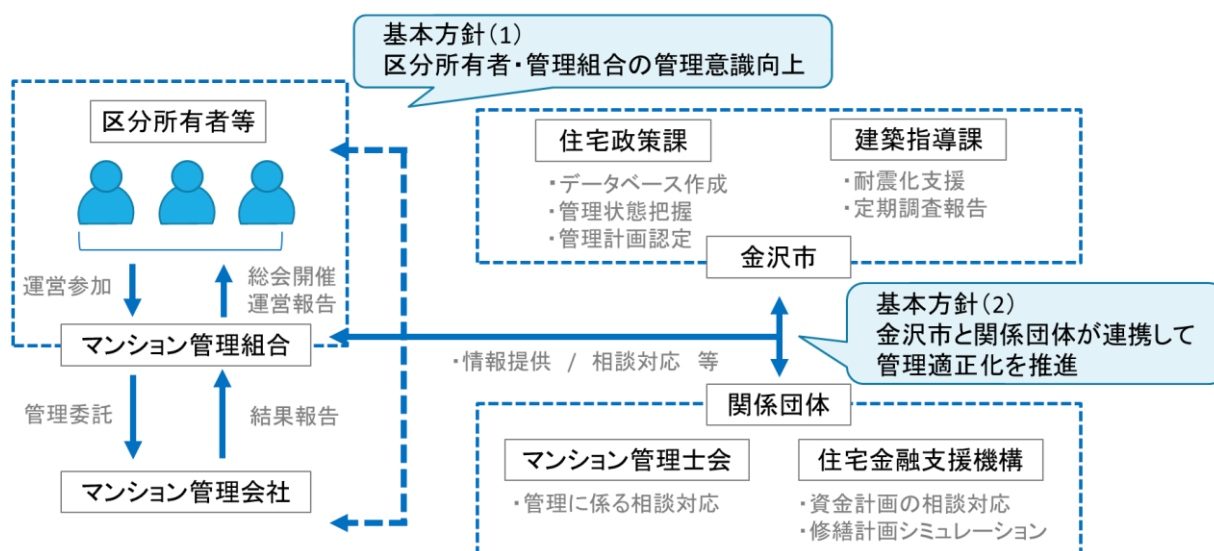


図3-1-1 取り組み体制と関係者の役割

3-2 取り組み体制と関係者の役割

(1) 区分所有者等

区分所有者等は、分譲マンションが自らの大切な財産であることを認識し、管理組合の運営に関心を持ち積極的に参加する等、役割を果たすよう努める。

(2) 管理組合

区分所有者等によって構成される管理組合は、管理主体として自らの責任を自覚し、適切に管理を行うとともに、総会等を通じその管理状況を報告等、構成員である区分所有者等が管理状況を把握できるように努める。

(3) 金沢市

金沢市は、分譲マンションが市民の居住形態の一つとして重要な役割を担っている状況を踏まえ、市内の分譲マンションの管理状況を把握し、計画的にマンション管理の適正化を推進する施策を講じていく。

(4) マンション管理士及びマンション管理業者(マンション管理会社)

分譲マンションの管理には専門的な知識を要することが多いことから、専門家である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。同様に、マンション管理業者は、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い、結果を報告する。

併せて、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て、必要な協力をするよう努める。

第4章 適正化に向けた措置・施策

4-1 管理状況を把握するために講じる措置

(1) 建物概要、管理状況(調査結果)、相談記録等のデータベース化

建物概要とこれまでに実施した管理実態調査の結果、相談記録を一元的に管理する。

これにより、管理組合役員の交代や担当職員の異動に関わらず、継続した管理状況把握、相談対応、指導の実施につなげる。

(2) 調査未回答管理組合を対象とした追跡調査

これまでに実施した調査において未回答だった管理組合は、組合機能や管理意識の低下等、管理上の問題を抱えている可能性があることから、引き続き調査を行い、管理状況の把握に努める。

4-2 管理適正化の推進を図るための施策

(1) 管理計画認定制度の運用による管理水準の向上

マンション管理適正化法第5条の3により、良好な管理状態にある分譲マンションの管理計画を認定する。

あわせて、同意の得られた分譲マンションについては、金沢市のホームページ等で認定結果を公表することにより、管理状態の情報提供につなげるとともに、認定制度の普及啓発に取り組む。

(2) 関係団体と連携した長期修繕計画の作成指導

かがやき発信講座や本計画に係る説明会の開催において、マンション管理士会や金融機関と連携し、長期修繕計画の概要説明やシミュレーションによる修繕積立金の算定を行うことにより、作成に向けた動機づけを行う。

4-3 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

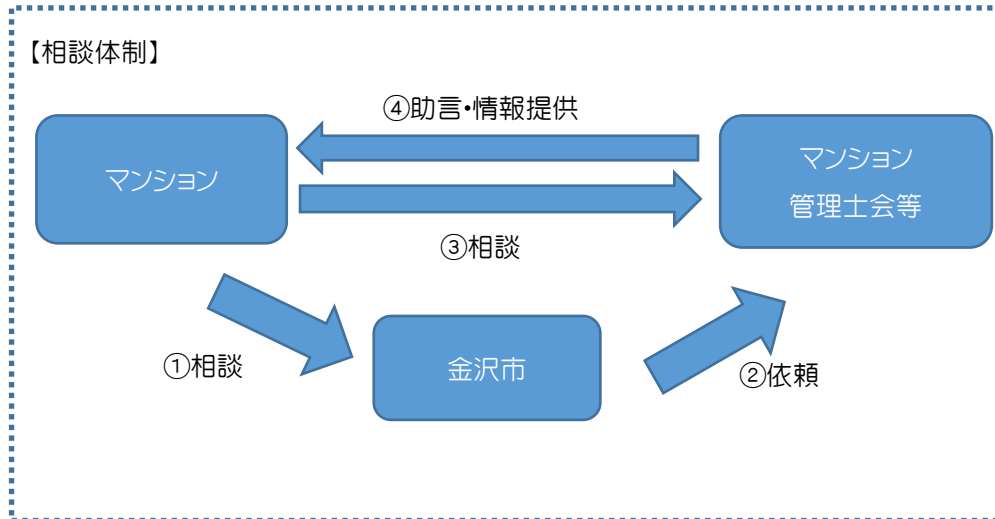
(1) マンション管理に係る情報を集約したホームページ作成とその周知

分譲マンションの管理に関しては、マンション管理適正化法による管理計画認定制度の他、長寿命化工事を実施した分譲マンションを対象とした減税制度や、マンション管理適正化推進センターによる相談受付など、様々な取り組みがスタートしている。

そこで、これらの取り組みを集約し、分譲マンションの管理に係る総合ホームページを作成することで、各取り組みの啓発と区分所有者や管理組合への知識の普及に努める。

(2) 関係団体と連携した相談体制の構築

管理組合からの要望に応じ、マンション管理士等の専門家を派遣することで、管理や組合運営に不安を感じる管理組合やその役員の負担を軽減するとともに、管理の適正化や管理水準の向上につなげる。



第5章 適正化に関する指針・基準

5-1 金沢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、金沢市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な資産として、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。

- 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 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など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。

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、マンション管理士など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用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

マンションの資産的な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、区分所有者法に則り、良好なコミュニティ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、個人情報の取扱いにあつては、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を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留意する必要がある。

(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、管理事務の全部また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、説明会など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に努める必要がある。

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ずる必要がある。

5-2 助言、指導及び勧告を行う基準

(1) 管理組合の運営

- ①管理者等が定められていない。
- ②集会（総会）が年に1回以上、開催されていない。

(2) 管理規約

管理規約が作成されていない。また、必要に応じて改正がされていない。

(3) 管理組合の経理

管理費と修繕積立金について、明確に区分し経理がされていない。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

修繕積立金が積み立てられていない。

5-3 管理計画の認定基準

(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（総会）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管理規約において災害などの緊急時や管理上必要なときの専有部の立入、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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

(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」に準拠して作成され、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を受けている

②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

③長期修繕計画の実行性を確保するため、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回以上含まれてい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、一年に1回以上は内容の確認を行っていること

②金沢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

第6章 計画の参考指標

本計画の進捗管理や見直しに際して、マンション管理の施策の検討等に資する指標として定めます。

項目	現状	令和10年
管理計画の認定件数	0件	10件
出前講座(かがやき発信講座等)	0件	15件
マンション管理士等専門家の派遣件数	0件	45件

金沢市マンション管理適正化推進計画

発行 令和6年8月
金沢市 都市整備局 住宅政策課
〒920-8577 金沢市広坂1丁目1番1号
TEL 076-220-2333
FAX 076-261-3366
E-mail jyutaku@city.kanazawa.lg.jp