

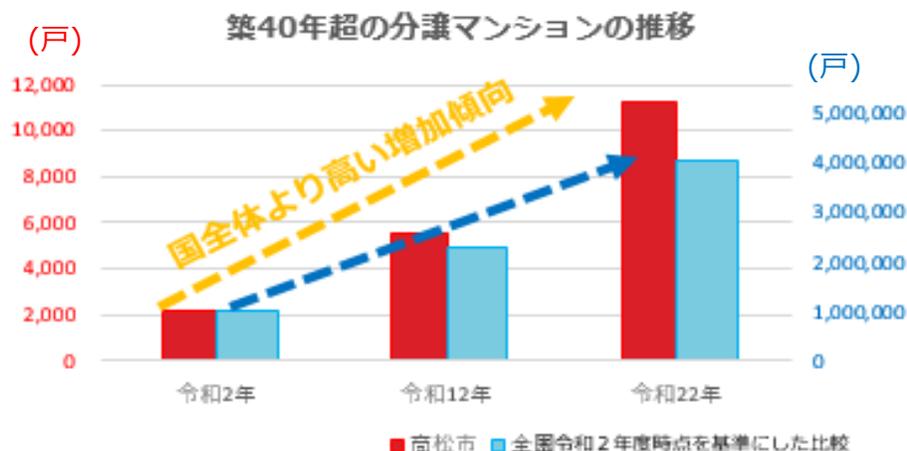
高松市マンション管理適正化推進計画策定の考え方について

高松市 都市計画課
住宅・まちづくり推進室

■ 高経年マンション

■ 築40年超のマンション

2,591戸（令和4年） → **6,999戸（10年後） 2.7倍**
 → **12,563戸（20年後） 4.8倍**



- ・ 高松市の人口に占めるマンション数は近隣都市より多く、高経年マンションの推移も国全体より高い傾向にある
- ・ 全体的に、マンションの管理状態（管理会社委託率、総会実施状況等）は悪くないが、大規模修繕の実施率は低い
- ・ 管理組合の困りごとは「住民の高齢化」、「役員のなり手不足」、「修繕積立金不足」が多く、国全体の状況と似通っている
- ・ 管理実態が把握できていないマンション多く（アンケート未回答）、管理不全が生じている可能性がある



マンションの経年変化に対応した維持管理の適正化を早期に促す必要がある

⇒ **高松市マンション管理適正化推進計画を策定し、認定制度の創設に向けて取り組む**

● 第1回懇談会で出された意見

- ① 人口減少下においても、今後もマンション建設が続く見込みであり、供給過剰なのではないか。
- ② 県外のマンション建設業者が、地価が安い高松市に進出して建設しているとのテレビ報道があったが適正な供給となるよう規制すべきではないか。



- 本市では、持続可能なまちづくりを目指し、集約型の「多核連携型コンパクト・エコシティ」を推進しています。
- 現在、市内中心部に多くのマンション建設が進められている状況は認識しているところではありますが、マンションは、利便性が高い場所を高度利用し、居住機能の集積を図っているものであり、本市が目指すまちづくりの理念に反していると、一概にいえるものではないと考えています。
- また、マンションに対する規制等を行うことについては、開発が郊外や市外ににじみ出すことも想定され、望むべき都市構造からかけ離れていく可能性もあることから、マンションの在り方については、慎重に検討を進めていくべき課題であると認識しております。
- しかしながら、高経年マンションが適正に維持管理されなかった場合においては、居住者の居住環境などに悪影響を及ぼす可能性があります。
- そのため、国はマンション管理適正化法を改正し、マンション管理組合や居住者の方々に、適正な維持管理を促すとともに、管理適正化の意識の向上を図ることを目的として、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成できるようにしました。
- このようなことから、本市では、この法の趣旨に則り、本市が抱える課題解決に向けた計画を策定することとします。

- 国が示す基本方針に即すとともに、本市の実情を踏まえた、課題解決に向けた計画とします。

国の基本方針

- ① 管理の適正化に関する目標
- ② 管理状況を把握するための措置
- ③ 管理適正化の推進施策
- ④ 管理組合による適正化指針
- ⑤ 啓発及び知識の普及
- ⑥ 計画期間
- ⑦ その他適正化に必要な事項



高松市マンション管理適正化推進計画

第1章 マンション管理適正化推進計画の目的等

計画の背景、目的、位置付け、計画期間 ⑥

第2章 現状と課題

適正化法改正の概要、マンションストック等の状況、実態調査、課題

第3章 目標と具体的な施策展開等

基本的な考え方、各目標と具体的な施策展開 ①②③⑤、施策の目標値

第4章 高松市マンション管理適正化指針

基本的方向、管理組合・区分所有者等が留意すべき事項 ④、管理委託

第5章 計画の推進に向けて

外部団体との多様な連携強化 ⑦、計画の進行管理

■ 計画の背景・目的

○ マンションは、市内の中心市街地や駅周辺等の利便性が高い場所を高度利用し、居住機能の集積を図っているものであるため、本市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの理念に反するものではありません。

○ その一方で、高経年マンションが適正に維持管理されず放置された場合、居住者の居住環境のみならず、市民生活に悪影響を及ぼす可能性があります。

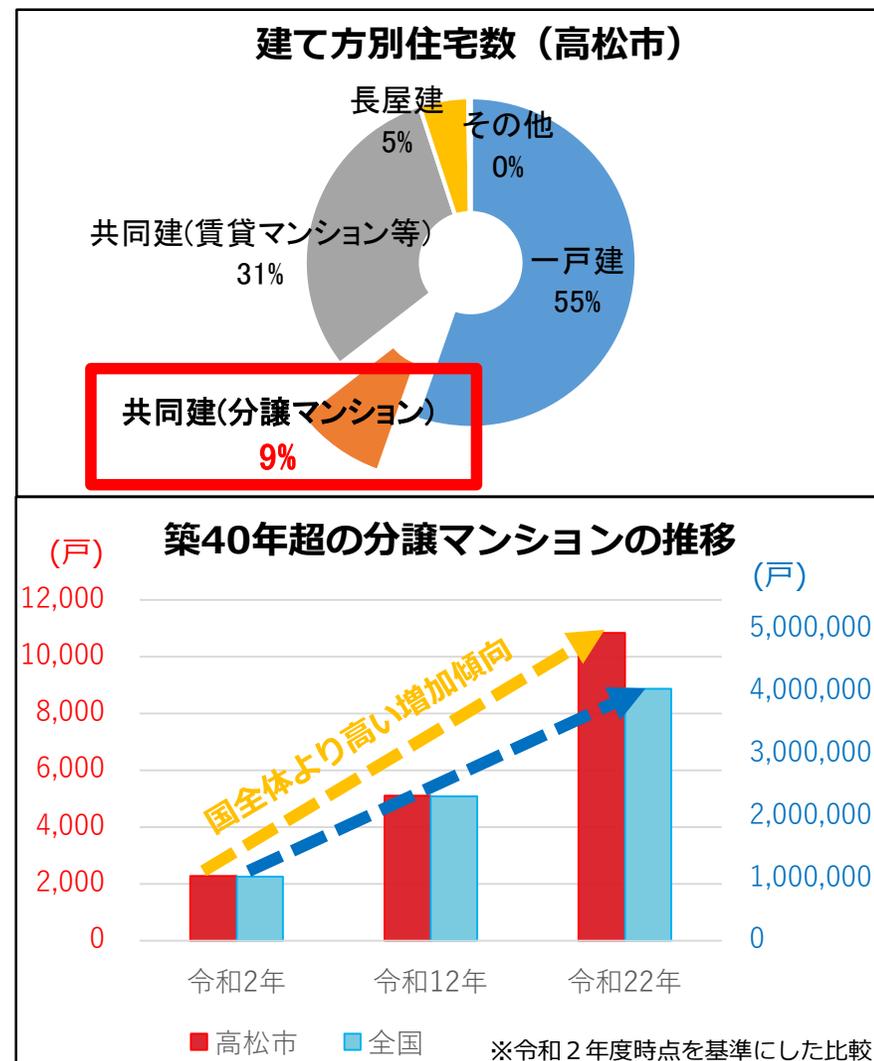
○ 全国的にこれらマンションをめぐる問題が顕在化しており、国では、令和2年6月に「マンション管理適正化法」を改正し、地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」を作成できることとなりました。

○ 本市においても、マンション管理組合が抱える課題の解決等に向け、効果的な施策を展開していくとともに、管理組合や居住者の方々に対し、適正な管理を促すとともに管理適正化の意識の向上を図っていくため、「高松市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

■ 計画期間

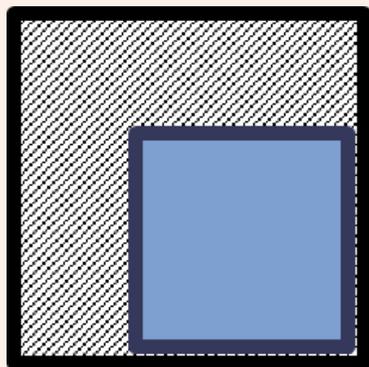
令和5(2023)年度～14(2032)年度の10年間とし、必要に応じて、適宜、見直しを行うこととします。

※ 住生活基本計画(令和4年～13年度)の見直しの際に対応できるように、開始時期を1年遅らせています。



現状(1)

市内のマンションの実態調査（アンケート結果）



— 実態未把握マンション：
196棟（47%）
⇒ 管理不全（予備軍）が潜んで
いる可能性がある

2次調査回答数：224棟（53%）

アンケート未回答の割合が高い

課題

- 管理実態の把握が不十分である
- 把握できていないマンションが、既に管理不全に陥っている可能性がある

管理実態が把握できなければ、適切な支援につなげられない

現状(2)

管理組合で困っていること（高松市）

築年数	第1位	第2位	第3位
～築10年	特に問題はない	居住者間トラブル（騒音、タバコ）	修繕積立金の不足
築11年～20年	特に問題はない	住民の高齢化	修繕積立金の不足
築21年～30年	住民の高齢化	特に問題はない	管理組合の役員のなり手不足
築31年～40年	住民の高齢化	管理組合の役員のなり手不足	修繕積立金の不足
築41年～	住民の高齢化	管理組合の役員のなり手不足	修繕積立金の不足

「管理組合の役員のなり手不足」が困りごとの上位にある

課題

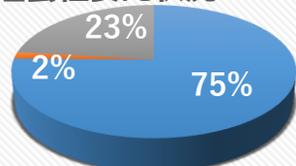
- 管理組合の運営や維持管理に対する関心が低い
- 管理組合の運営に必要な知識が不足している

管理運営などに対する関心が低く、必要な情報が得られていない管理組合が多い

現状(3)

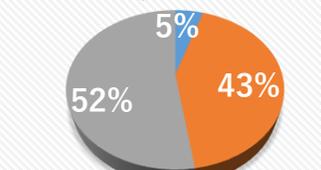
市内のマンションの実態調査（アンケート結果）から抜粋

管理会社委託状況



■ 管理会社に委託
■ 自主管理
■ 回答なし

総会の頻度



■ 年に数回 ■ 年に1回
■ 回答なし

修繕積立金の有無



■ あり ■ なし ■ 回答なし

管理会社に委託しているマンションの多くは管理状態が良好だと推測されるが、把握ができない。

課題

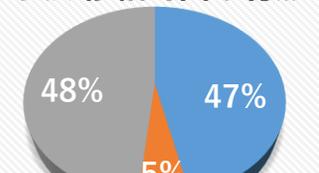
- 管理状態に関する情報が開示されていない
- 持続的なマンションの良好な維持管理が必要である

管理状態に関する情報が把握困難で、市場流通の妨げになっている可能性がある

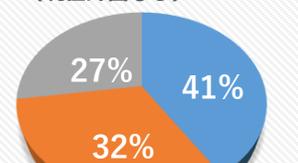
現状(4)

市内のマンションの実態調査（アンケート結果）から抜粋

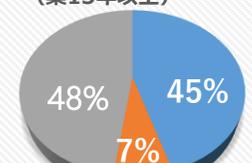
長期修繕計画の有無



■ あり ■ なし ■ 回答なし

長期修繕計画の作成予定
(現在計画なし)

■ 作成予定 ■ 予定なし ■ 回答なし

大規模修繕実施状況
(築15年以上)

■ 実施している
■ 実施していない

長期修繕計画が無く今後の作成予定も無いマンション、また、これまで大規模修繕を実施していないマンションがある

課題

- 適切な管理水準を満たしていないおそれのあるマンションが存在している
- マンション管理に必要な知識等が不足している

専門家の知見や経験による支援が必要である

- 現状と課題を踏まえ、4つの目標を定めて各施策を実施します。

目標（1）マンションの管理状況の把握の推進

管理組合の実態やニーズを把握して適切な支援をするため、定期的にマンション管理組合を対象に実態調査を行う
施策：アンケート及び実態把握調査の実施

目標（2）マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

マンション居住者や管理組合に対して、意識の醸成や管理運営に必要な専門的情報の発信を行う
施策：マンション管理相談会やセミナー等の実施

目標（3）既存マンションが市場で適正に評価されるための支援

管理状況が市場において評価され既存マンションの流通促進を図るため、適正な管理を行うマンションの管理計画を認定する
施策：マンション管理計画認定制度の運用

目標（4）管理不全を予防するための支援

管理組合の停滞の兆候が見られるなど、支援が必要なマンション管理組合に対して専門家の派遣を行う
施策：マンション管理専門家派遣の実施

- 本市が取り組む施策の指標と計画期間内（10年間）の目標値を設定します。

目 標	施 策	指 標	令和4年度 までの実績値	令和14年度 末の目標値
(1) マンションの管理状況の把握の推進	アンケート及び実態把握調査の実施	実態把握率	53% (令和3年度アンケート実績)	80% ※ 実績値+27%
(2) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	マンション管理相談会やセミナー等の実施	相談会等の実施回数	1回 (見込み)	10回 ※ 毎年1回以上実施
(3) 既存マンションが市場で適正に評価されるための支援	マンション管理計画認定制度の運用	マンション管理計画認定制度の認定件数(棟数)	- 件 ※ 高松市住生活基本計画の目標値と同値	140件(棟)
(4) 管理不全を予防するための支援	マンション管理専門家派遣の実施	専門家派遣制度の活用件数	- 件 ※ 高経年マンションの10% (10年後に築40年以上:122棟、そのうち、自主管理は約1割)	12件

- マンション管理に関係する主体が、相互に連携して取り組めるよう、各主体が担う役割を示します。

■ マンション管理に関わる主体の役割

管理組合・区分所有者

○ 管理組合

国の基本方針や高松市マンション管理適正化指針に留意し、国及び本市が講じる施策に協力するとともに、自らマンションを適正に管理するよう努めます。

○ 区分所有者

管理組合の一員としての役割を十分認識し、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努めます。

専門家・マンション管理業者・分譲会社等

○ 専門家や管理業者

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など、誠実にその業務を行うよう努めます。

○ 分譲会社

長期修繕計画や修繕積立金等の案を購入者に丁寧に説明し、理解を得るよう努めます。

相互に連携

マンションの管理適正化に取り組む関係団体等

○ 県マンション管理士会や住宅金融支援機構など

法や基本方針の趣旨等を踏まえて、相互に連携を図り、専門的知見やノウハウを活かした取組を強化します。

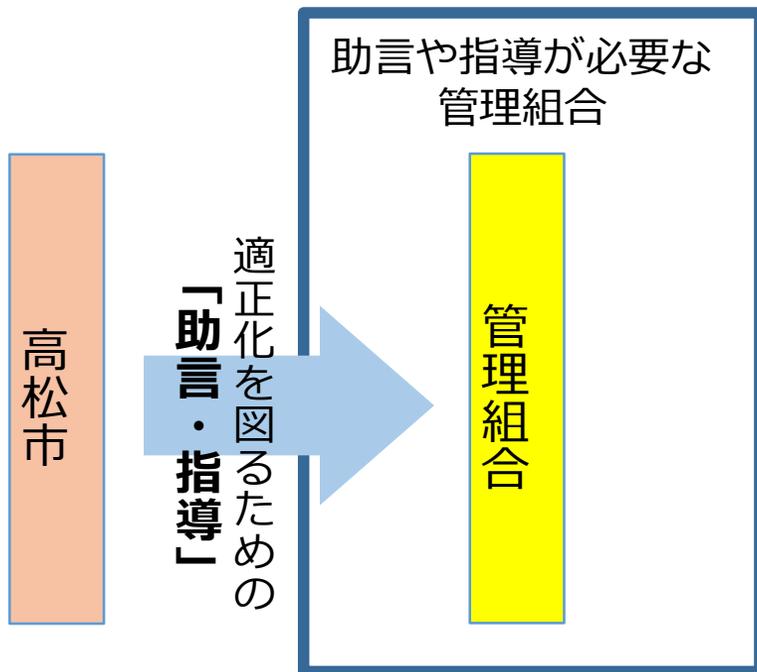
高松市

○ 高松市

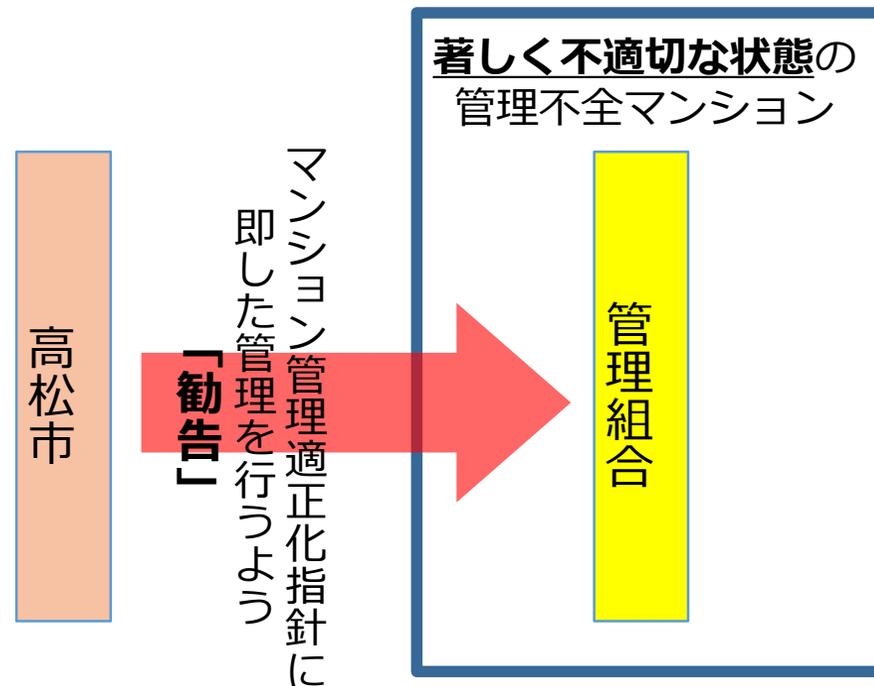
本計画及び国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。

- 本計画の策定により、管理組合に対して、「マンション管理適正化指針」に即した助言・指導・勧告を行うことが可能となります。

■ 助言・指導



■ 勧告



○ 助言・指導・勧告を行う本市の基準を次頁に示します。

- この指針は、管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すものです。

■ 基本的方向

- ・ マンションの区分所有者等で構成される管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう運営を行う
- ・ 管理組合は、長期的な見通しをもって、問題に応じ、専門家の支援も得ながら、適正な運営を行う など

- 本市における助言・指導等の判断基準は、国の基本方針に市独自基準を加えたものとします。

■ 本市が管理組合に対して行う助言・指導等の判断基準の目安（法第5条の2）

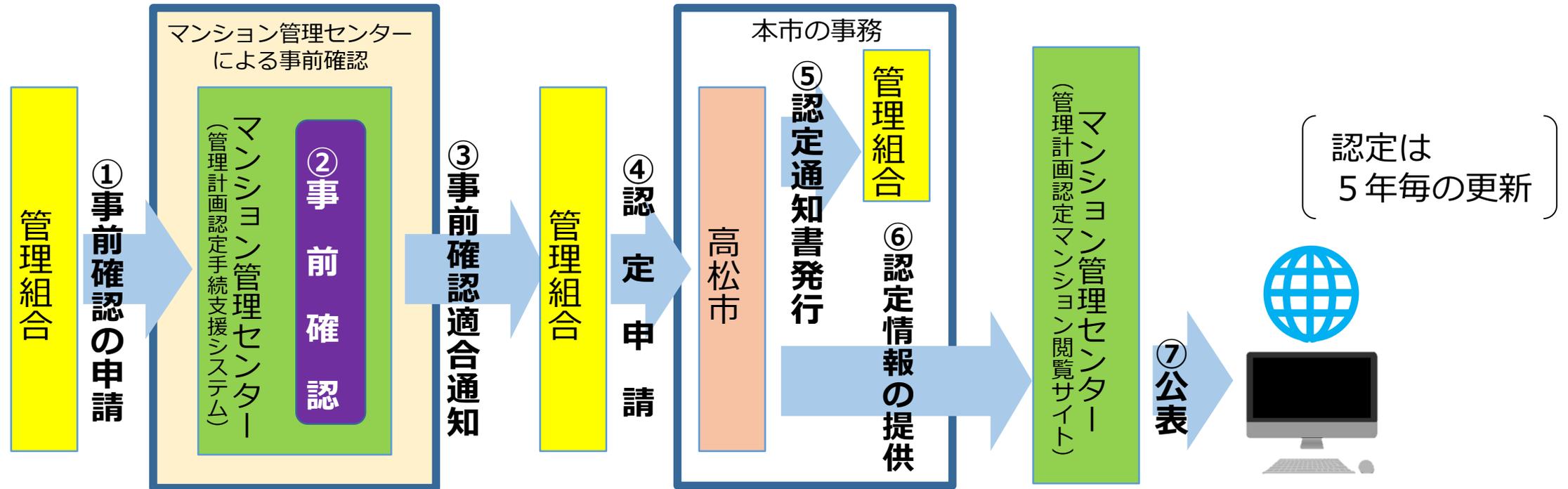
※ 赤字が高松市独自基準

1 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者等が定められていない ・ 集会（総会）が年1回以上開催されていない
2 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約が作成されていない、又は、必要に応じた改正がされていない
3 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理、適正な管理がされていない
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない ・ 長期修繕計画が作成されていない、又は必要に応じた見直しがされていない

※ アンケート結果から、修繕計画を作成しておらず、作成予定も無いマンションがあったことから、今後、これらのマンションについては、管理不全に陥る可能性があるため、本市の独自基準として追加

- 管理組合が管理計画の認定を受けるためには、以下のフローに沿って申請を行う必要があります。

■ 管理計画認定のフロー



○ 「マンション管理センター」が示す申請パターンでは、上記フローのほか、同センターを通さず、本市に直接申請するパターンがありますが、本市では、同センターによる事前確認があった計画のみの申請を受け付けることとします。

○ 制度の普及促進や管理組合の費用負担の軽減を図るため、本市への申請手数料は**無料**とします。

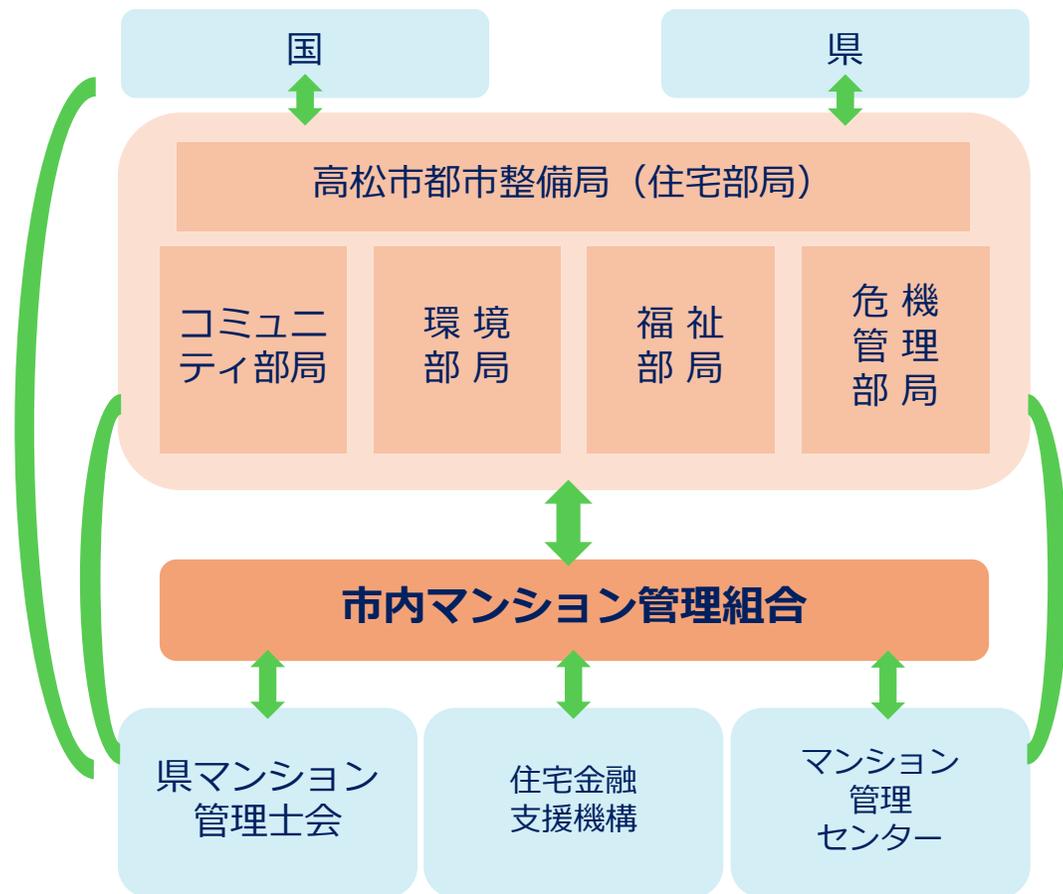
○ 管理計画認定の基準を次頁に示します。

- 本市では、国の基本方針で示されている17項目を認定基準とします。

■ 管理計画認定の基準（17項目）（法第5条の4）

<p>1 管理組合の運営</p> <p>(1) 管理者等が定められている (2) 監事が選任されている (3) 集会在年一回以上開催されている</p>		<p>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <p>(10) 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 (11) 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 (12) 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 (13) 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 (14) 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 (15) 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</p>
<p>2 管理規約</p> <p>(4) 管理規約が作成されている (5) 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 (6) 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</p>	<p>5 その他</p> <p>(16) 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、一年に一回以上は内容の確認を行っている (17) 高松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</p>	
<p>3 管理組合の経理</p> <p>(7) 管理費、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 (8) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない (9) 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</p>		

- マンション管理適正化計画の推進に向け、以下の推進体制とし、多様な連携との強化を図ります。



○ 国や県との連携

本計画を着実に実施していくため、国や県の政策を踏まえるとともに、補助・支援の有効活用や積極的な連携を図りながら、施策を推進します。

○ マンション管理に関する関連団体との連携

県マンション管理士会・住宅金融支援機構・マンション管理センターとの連携を図りながら、各団体が有するノウハウの更なる共有・活用により、マンション管理適正化の取組の拡充を検討します。

○ 他の政策分野との連携

コミュニティ部局・環境部局・福祉部局・危機管理部局等、本市の関連部署との連携を強化し、計画の推進を図ります。

○ 本計画の施策を計画的に実行するとともに、今後の社会状況等の変化を適切に捉えながら、施策効果について定期的に検証を実施し、コンパクト・エコシティ推進懇談会からの御意見も伺いながら、必要に応じて取組内容の見直しを行うこととします。

	R 4 年									R 5 年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月～
マンション管理適正化推進計画	→ 考え方作成			→ 案作成			→ 案修正					計画策定・運用準備 管理組合等への周知	→ 制度開始
マンション管理計画認定制度	→ 認定基準の設定									→ 関連団体等との調整			
コンパクト・エコシティ推進懇談会		● 制度説明			● 考え方			● 案			● 報告		
市議会								● 調査会				● 当初予算等議決	
パブリックコメント (推進計画)									→				