

高松市マンション管理適正化推進計画

令和 5 年 3 月
高松市 都市計画課
住宅・まちづくり推進室

目 次

第1章 マンション管理適正化推進計画の目的等.....	1
1-1 計画の背景	1
1-2 計画の目的	2
1-3 計画の位置付け	2
1-4 計画期間	3
第2章 現状と課題	4
2-1 マンション管理適正化法改正の概要	4
2-2 本市のマンションストック等の状況	5
2-3 マンションストックの実態調査	10
2-4 本市のマンションを取り巻く課題	15
第3章 目標と具体的な施策展開等	17
3-1 目標の設定と基本的な考え方	17
3-2 各目標の具体的な施策展開	18
3-3 各施策の目標値	18
3-4 主体の役割	19
第4章 マンション管理組合等が留意すべき事項	20
4-1 基本的方向	20
4-2 管理組合が留意すべき事項	21
4-3 区分所有者等が留意すべき事項	24
4-4 管理委託に関する事項	24
第5章 計画の推進に向けて	27
5-1 外部団体との多様な連携強化	27
5-2 計画の進行管理	28

第1章 マンション管理適正化推進計画の目的等

1-1 計画の背景

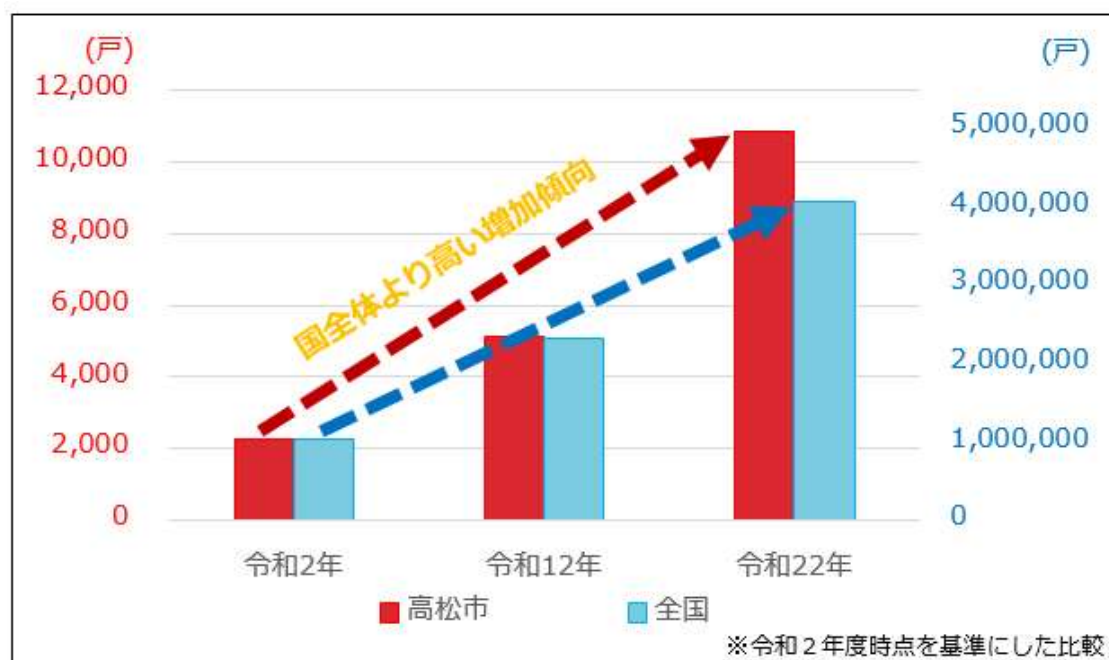
本市における分譲マンション（以下「マンション」という。）は、令和4年4月現在、2万1,000戸を超えており、市民の約1割が居住する主要な居住形態となっています。そして、現在もマンション建設が続いており、この傾向はしばらく続く見込みです。

本市に建設されているマンションのうち、築40年を超える高経年マンションは、約2,700戸あり、10年後には2.3倍の約6,300戸、20年後には4.4倍の約1万1,900戸と予測されています。この増加率は全国よりも高い傾向を示しており、建物や設備の老朽化のほか、居住者の高齢化による管理組合の役員のなり手不足や総会の運営が困難になるなどの問題が懸念されています。

このようなことから、国では、マンションの管理の適正化の推進を目的に、2年6月に「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「マンション管理適正化法」という。））を改正し、4年4月に施行しました。この法改正により、国が策定した「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」（以下「基本方針」という。）を基に、地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」を策定できるようになり、管理者等への助言、指導及び勧告や管理計画の認定制度等が、新たに規定されました。

この法改正を受け、本市では、4年3月に策定した「高松市住生活基本計画」の基本施策に、良質な住宅ストックの形成や既存住宅の適正管理・流通の促進を掲げており、マンション管理の適正化を促すため、「マンション管理適正化推進計画」を策定することとします。

【築40年超の分譲マンションの推移】



1-2 計画の目的

本市において、マンションは、中心市街地や駅周辺等の利便性が高い場所に立地しており、高度利用と居住機能の集積を図るなど、重要な役割を担っています。

マンションの建設により、まちなかに高度利用が図られた良質な住環境が整うことは、本市が目指す住宅施策や中心市街地の活性化、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの理念に合致するものです。

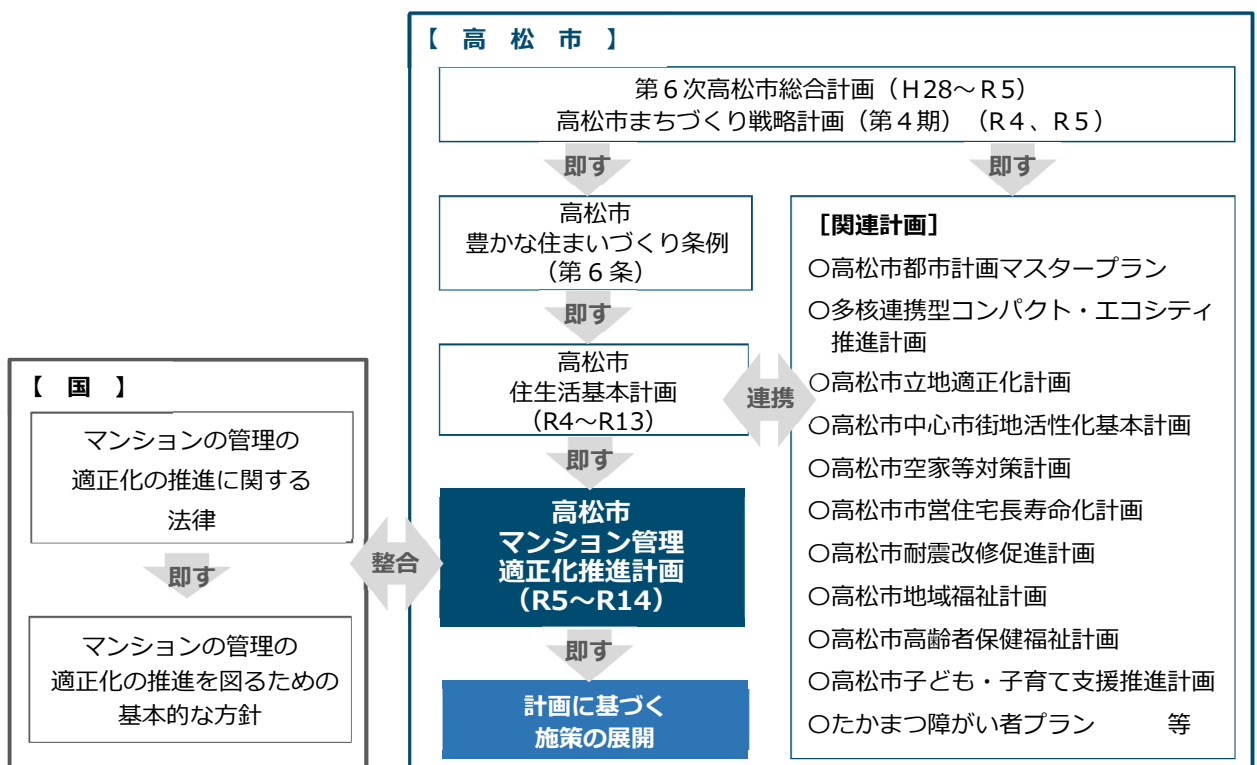
その一方で、マンションが適切に維持管理されない場合、居住環境の低下のみならず、居住者や近隣住民の生命・身体への影響、さらにその規模からも、周辺的生活環境を低下させてしまうなど、深刻な問題を引き起こす場合もあります。

このようなことから、本市では、マンション管理組合が抱える課題の解決に向けた、効果的な施策等を展開していくことにより、既存マンションの適切な管理や流通の促進を図るとともに、マンション管理組合や居住者の方々に対し、管理の適正化意識の醸成を促すため、「高松市マンション管理適正化推進計画」を策定し、良質なマンションが市場で評価され、流通価値に反映されるよう「マンション管理計画認定制度」（以下、管理計画認制度という。）の運用を始めることとします。

1-3 計画の位置付け

本計画は、本市における住宅施策のマスタープランである高松市住生活基本計画に基づき、マンションにおける現状と課題を踏まえ、マンション管理の目標と具体的な施策を明確にするとともに、本市のマンション管理適正化指針に基づく管理計画認定制度を運用することにより、市内のマンションの管理の適正化を推進するものです。

本計画の策定に当たっては、マンション管理適正化法や基本方針との整合を図りながら、施策の展開も視野にとりまとめを行います。



1-4 計画期間

計画期間は、高松市住生活基本計画（令和４年度～１３年度）に即したものであることから、令和５年度（２０２３年度）から１４年度（２０３２年度）までの１０年間とします。

なお、社会情勢の変化に柔軟に対応していくため、見直し等の必要が生じた場合には、計画期間中であっても適宜見直しを行うこととします。

第2章 現状と課題

2-1 マンション管理適正化法改正の概要

近年、我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、職住近接といった利便性や住空間の有効活用といった機能性に対する積極的な評価等を背景に、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。

一つの建物を複数の人が区分して所有するマンションには、管理運営に合意形成が必要であること、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違があること、多様な価値観を持った区分所有者等の中で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、建物の規模が大きく複雑な構造であるため、工事の内容等を判断する際に高度な専門知識を要することなど、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。

そこで、国は、令和2年6月にマンション管理適正化法を改正し、区分所有者等が主体的な管理が行えるよう、支援内容を整えました。

マンション管理適正化法の改正概要（公布後2年以内施行）

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

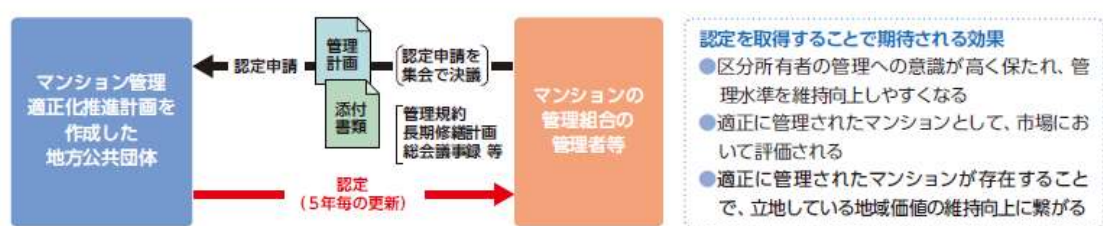
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

出典：公益財団法人 マンション管理センター「マンション管理・再生は新時代へ」

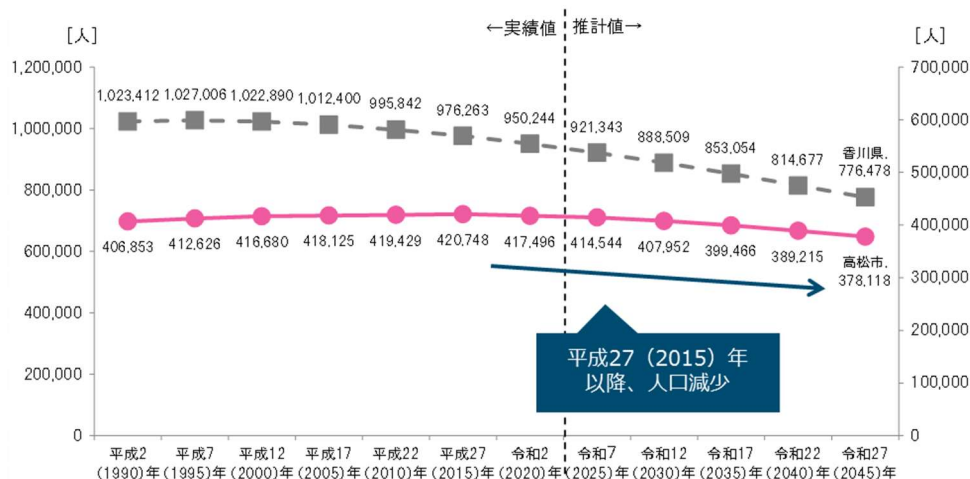
2-2 本市のマニションストック等の状況

1 人口・世帯の動向

■人口推移

本市の人口は、令和2年国勢調査で約41万7千人となり、県人口の約4割を占めています。県人口は、平成7（1995）年をピークに減少し、本市人口は27（2015）年をピークに減少しています。

【総人口の推移】

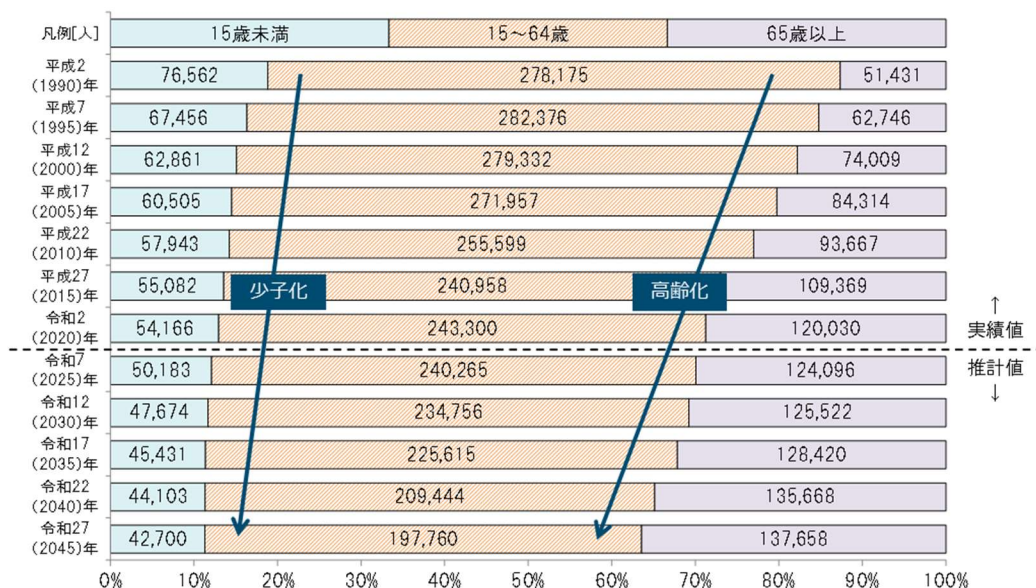


資料：平成2（1990）年－令和2（2020）年は国勢調査
令和7（2025）年－27（2045）年は国立社会保障・人口問題研究所

■年齢別人口の状況

少子高齢化が続いており、今後も同様な傾向が続くことが推計されています。高齢化率は令和2年国勢調査時点で、28.8%となっており、超高齢社会となっています。

【年齢3区分別人口】



注1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している。

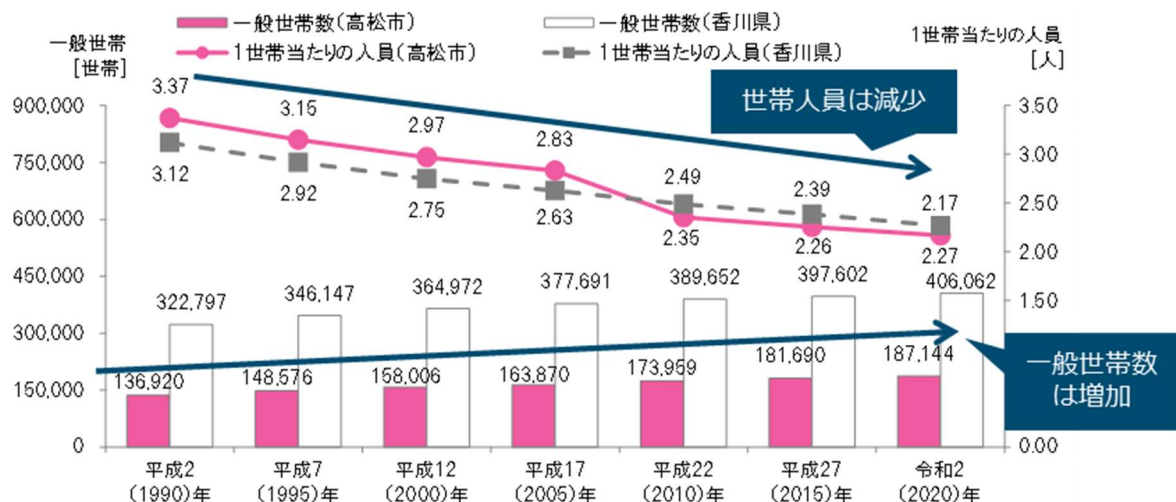
注2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある。

資料：平成2（1990）年－令和2（2020）年は国勢調査
令和7（2025）年－27（2045）年は国立社会保障・人口問題研究所

■一般世帯数・世帯人員の推移

近年、世帯数は、県、本市とも増加傾向にあります。一方、1世帯当たりの人員（世帯人員）は減少しており、単独世帯などが増加しています。

【世帯状況の推移】

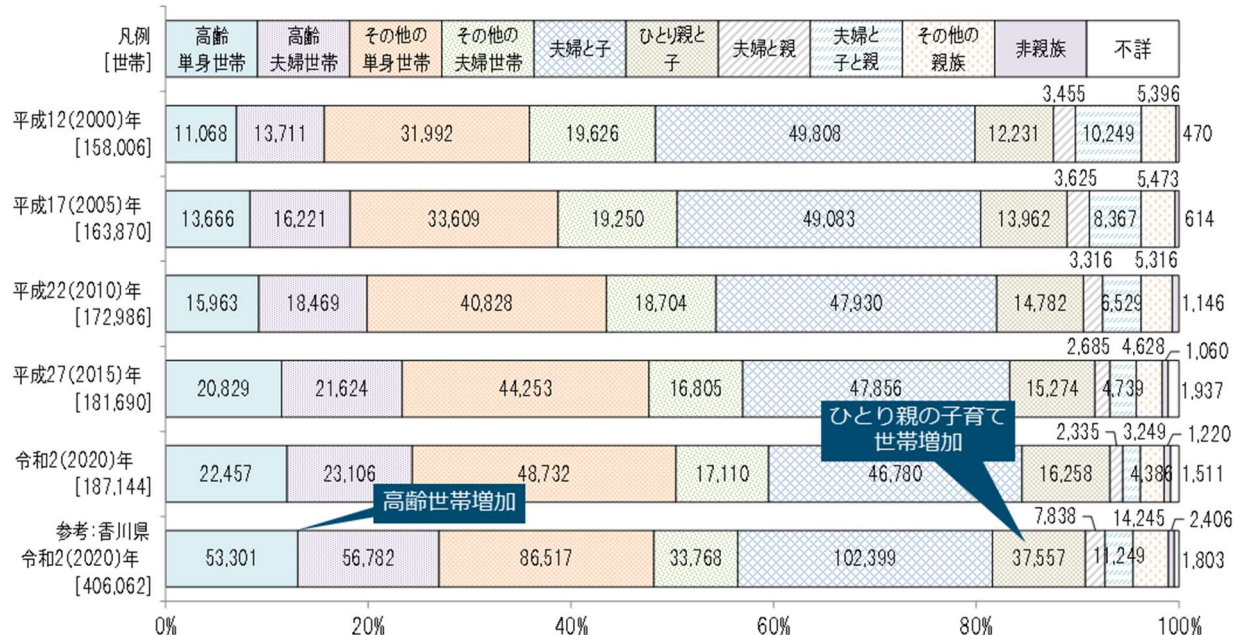


資料：国勢調査

■世帯類型

世帯類型の内訳としては、高齢世帯や、ひとり親の子育て世帯などが増加しています。

【世帯類型の推移】



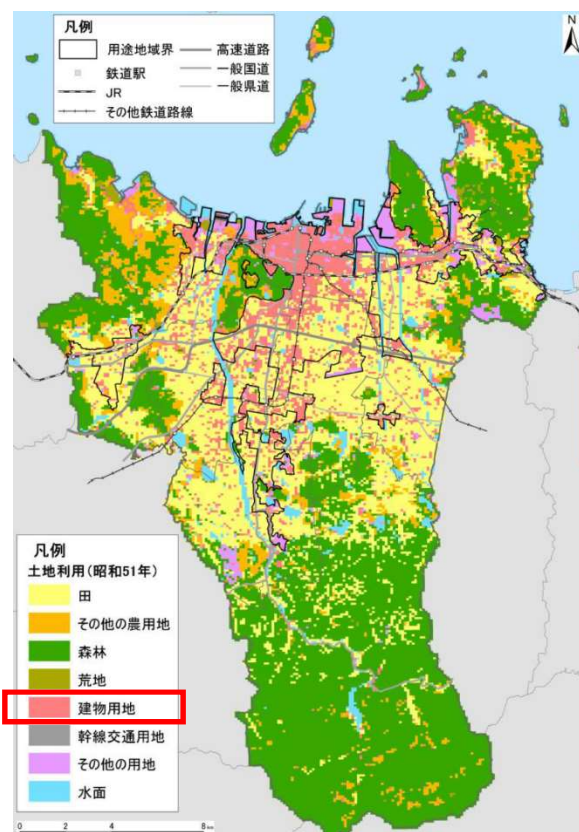
資料：国勢調査

2 土地利用の状況

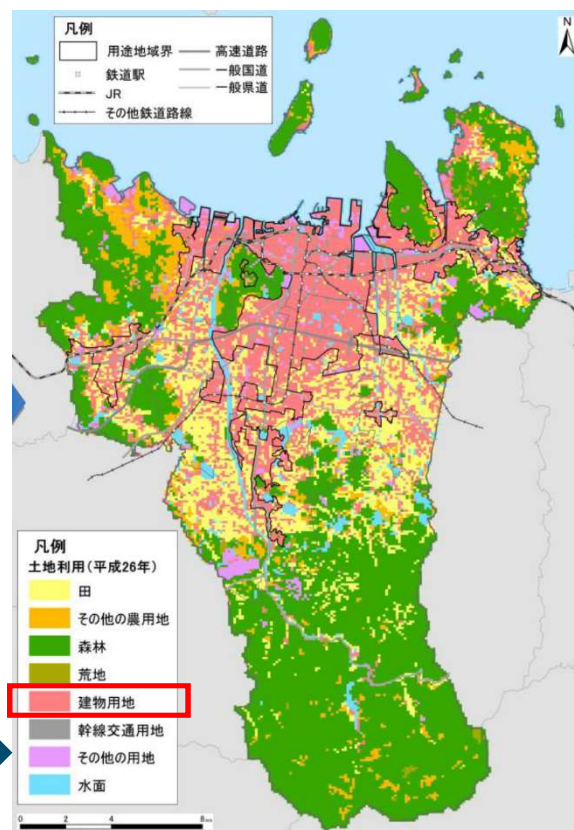
本市では、これまで、太田第2土地区画整理事業など、市街地整備を実施してきており、人口の増加に伴って、用途地域内において建物用地化が進行していることから、市街地が拡大しています。

平成16（2004）年5月、市街化区域と市街化調整区域の区分を廃止しており、一部、用途地域外においても、宅地化が進行しています。

【昭和51（1976）年の土地利用状況】



【土地利用の状況（平成26（2014）年）】



農用地から建物用地に大幅転換
また、用途地域外においても
建物用地化が進行

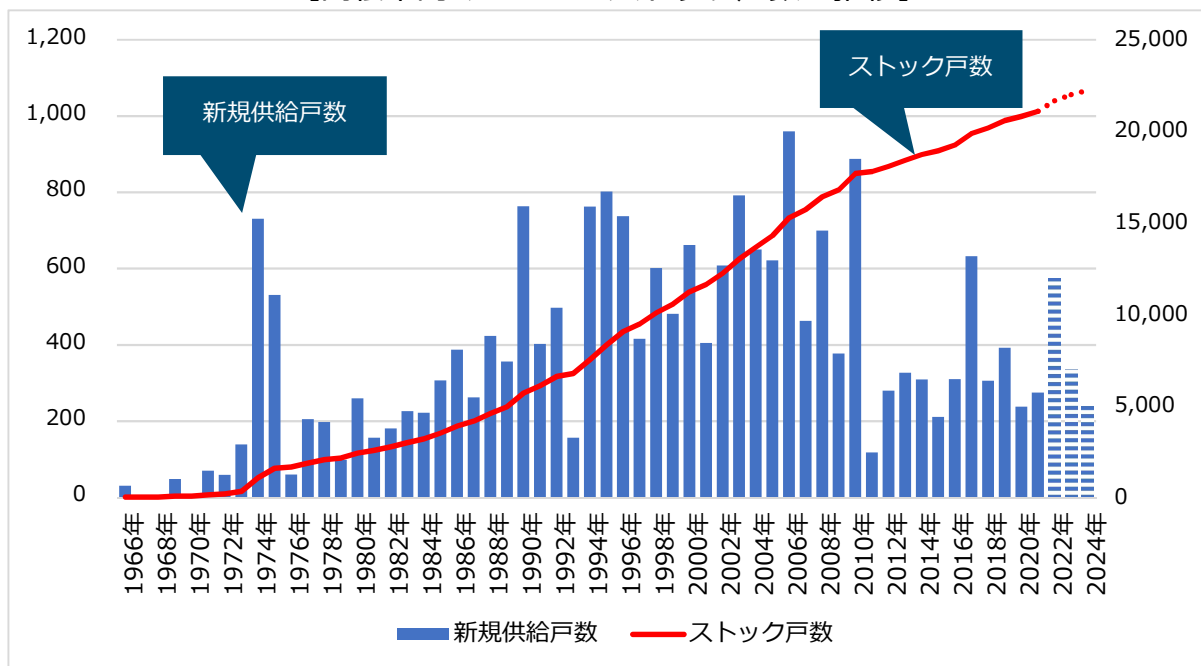
資料：高松市立地適正化計画

3 マンションストックの状況

■ 築年別のマンションストック数の状況

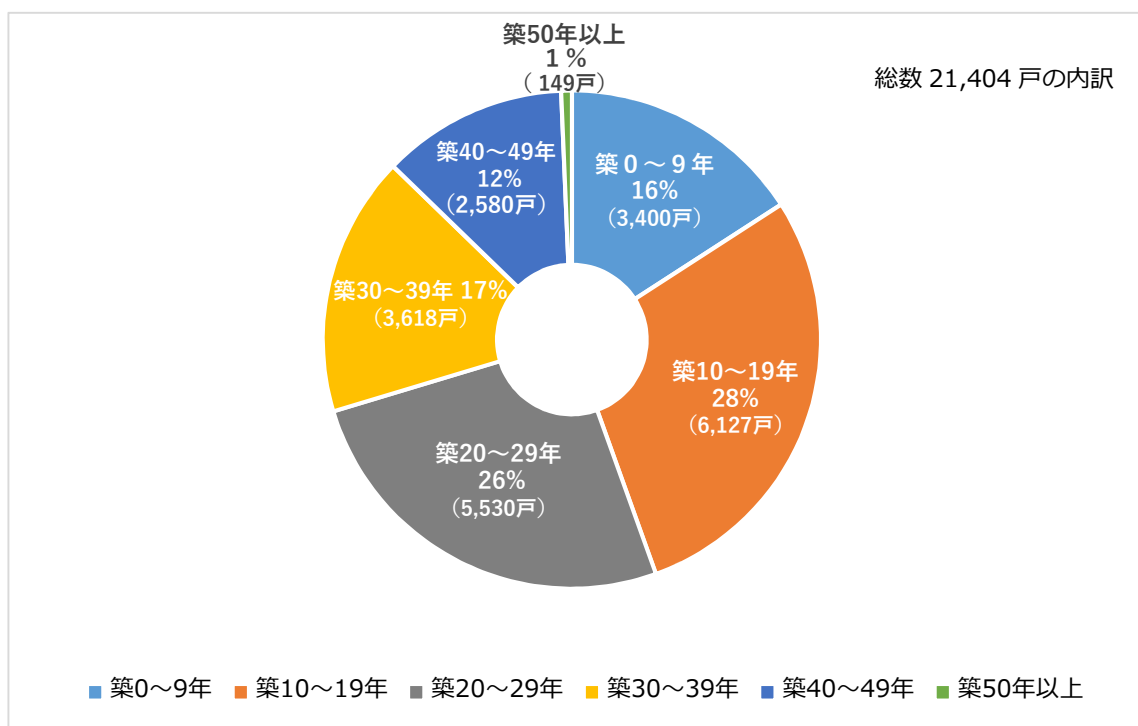
本市には、令和4年4月時点で約420棟、約2万1,000戸あり、主に中心市街地やその周辺地域などの利便性の高い場所に立地しています。今後においても、新築マンションの建設は続く見込みです。

【高松市内マンションストック戸数の推移】



注：2022年以降（点線部）は令和4年4月時点把握戸数のみ記載

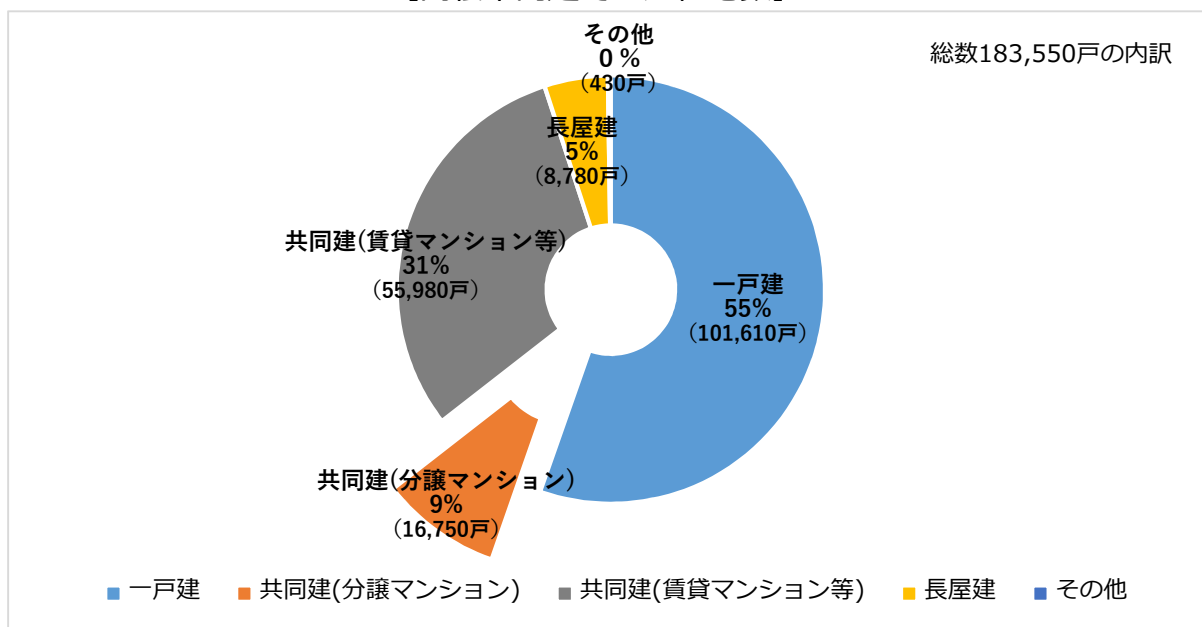
【高松市内マンションストック建築年数別戸数】



■ マンション居住率の状況

本市における全住宅に対するマンション居住の割合は、平成30年度時点で約9%となっています。これは、同等都市（全国の県庁所在地の中核市）と比較すると、全27市のうち4番目に高い結果となっており、本市のマンション居住率は高い水準にあります。

【高松市内建て方別住宅数】

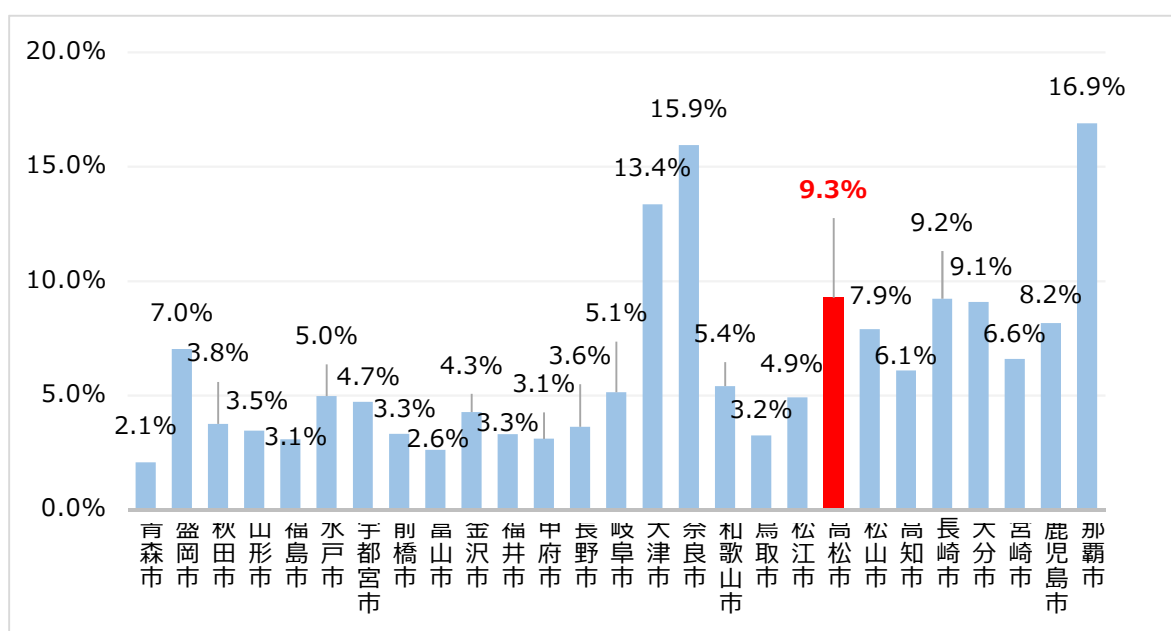


注：持ち家・共同建・非木造の専用住宅の戸数

建て方別住宅数と組み合わせて作図

資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」（高松市分抜粋）

【 マンション居住率の比較（県庁所在地の中核市） 】



注：マンション居住率：持ち家・共同建・非木造の専用住宅の戸数を専用住宅総戸数で除して算出

資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

2-3 マンションストックの実態調査

本市では、令和3年（2021年）10月から、市内のマンション420棟に対し、管理運営状況等の把握を目的としたアンケートを実施しました。

1 調査概要

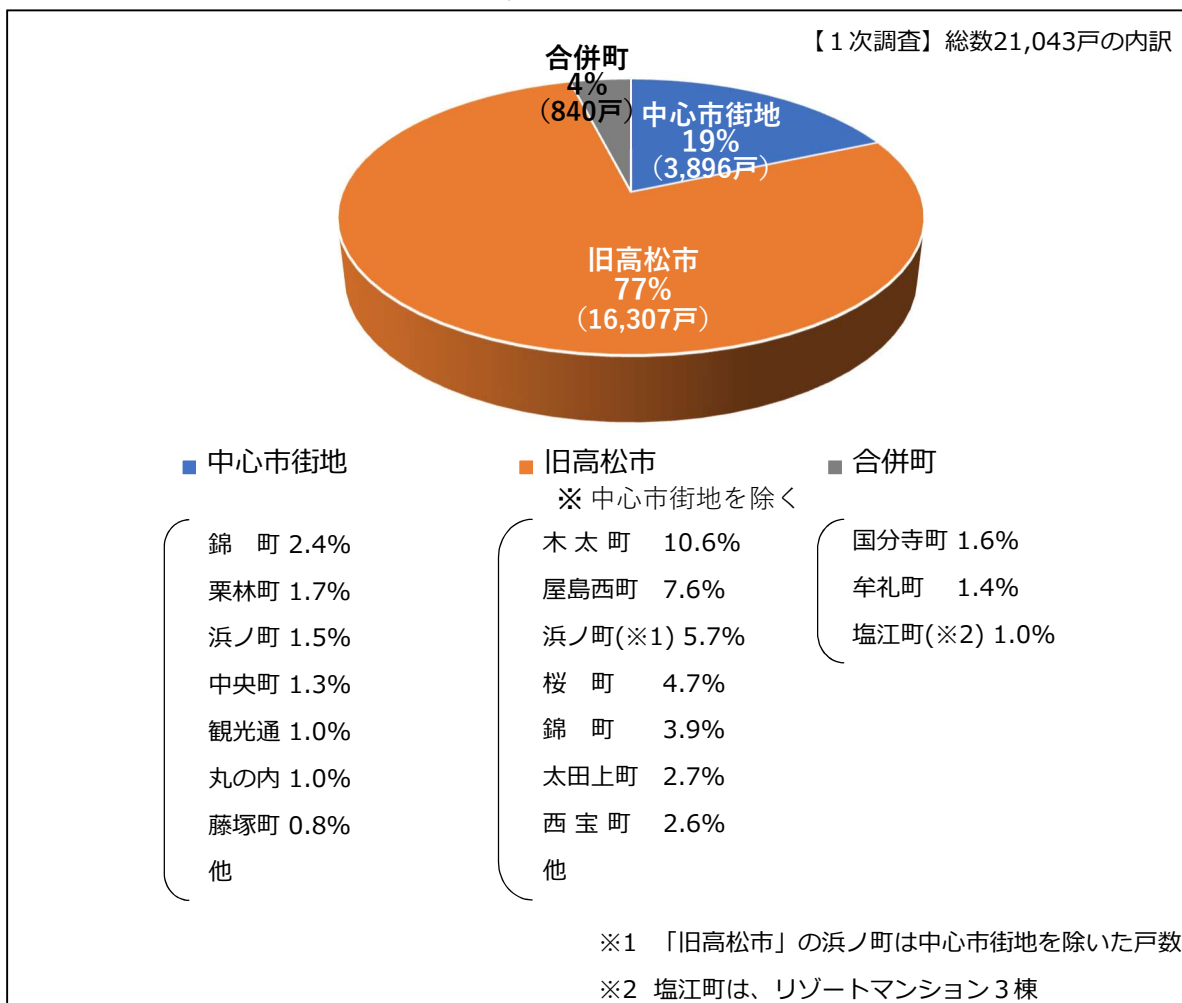
調査対象	高松市内に立地しており、2以上の区分所有者が存する建物かつ居住の用に供する専有部分のあるもの（リゾートマンションを除く。）
調査方法	管理組合に対し、実態調査の回答用紙を郵送により配付し、郵送又はインターネット利用により回収
主な調査項目	① 1次調査（概要調査） 住戸数や竣工年などの建物の概要や、管理会社への委託状況等 ② 2次調査（実態調査） 居住者の状況や総会の開催状況、長期修繕計画の有無等
調査期間	令和3年（2021年）10月～4年（2022年）3月
調査対象数	420棟
回答率	① 1次調査 323棟（回答率77%） ② 2次調査 224棟（回答率53%） 420棟（100%） 調査対象マンション：420棟 1次調査 （建物・設備等の概要調査） 回答数：323棟（回答率77%） 2次調査 （管理組合・修繕計画等の実態調査） 回答数：224棟（回答率53%）

2 調査結果概要

(1) 戸数分布

中心市街地である都心部や、その周辺の地域に多く分布しています。

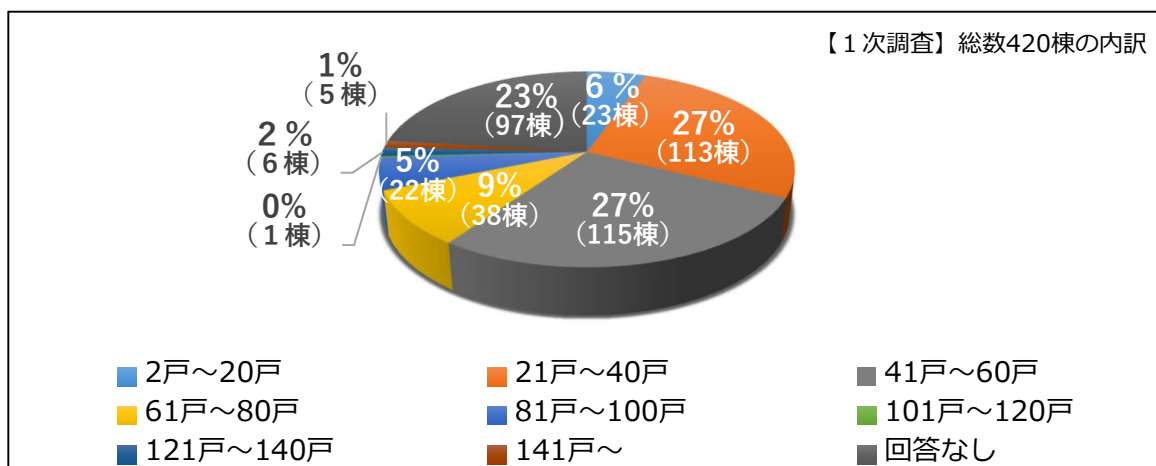
【 戸数分布 】



(2) マンションの規模

マンションの規模は、「21戸～40戸」及び「41戸～60戸」の合計が約半数を占めています。

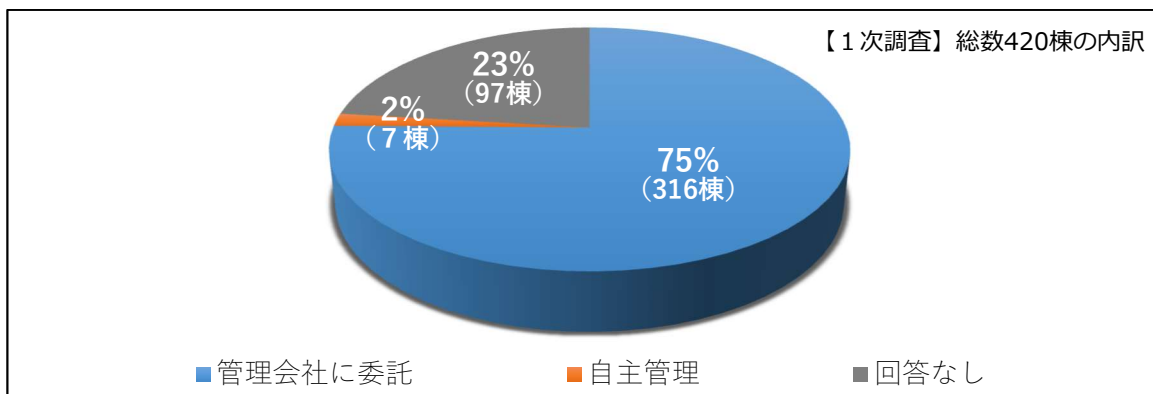
【 マンションの規模 】



(3) 管理会社委託状況

管理会社に委託しているマンションは全体の約75%を占めており、管理会社に委託していない「自主管理」マンションは約2%となっています。

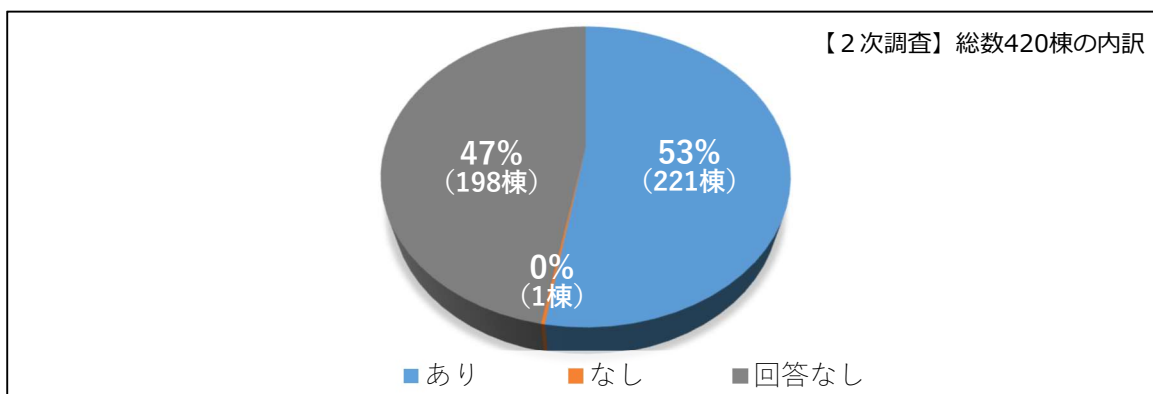
【 管理会社委託状況 】



(4) 管理規約の有無

回答があったマンションのうち、1棟を除いて、管理規約があります。

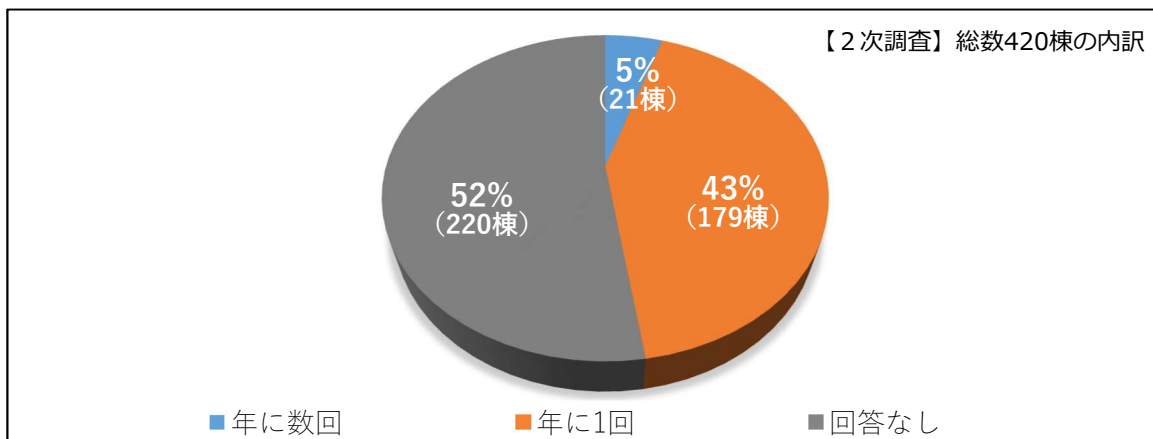
【 管理規約の有無 】



(5) 総会の頻度

回答があった約48%のマンションでは、年に1回以上総会を開いています。

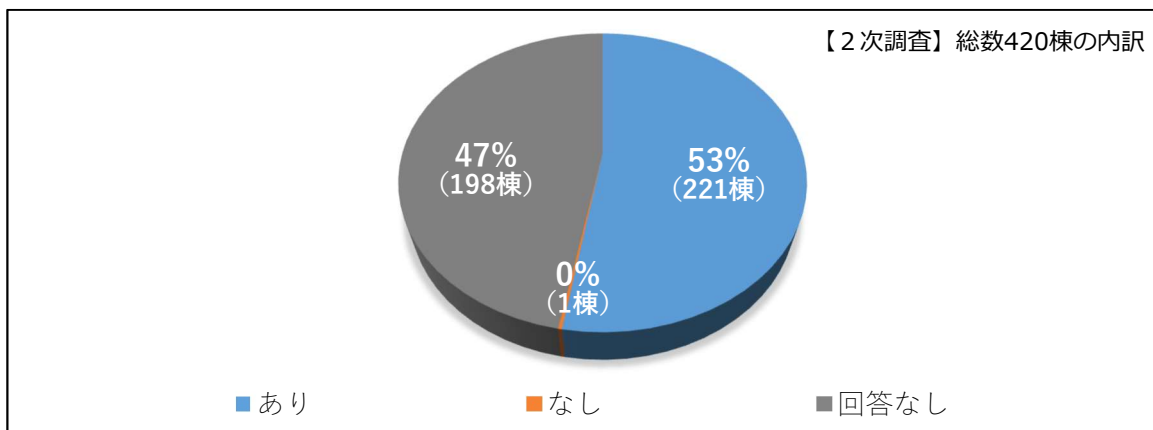
【 総会の頻度 】



(6) 修繕積立金の有無

回答があったマンションのうち、1棟を除いて、修繕積立金があります。

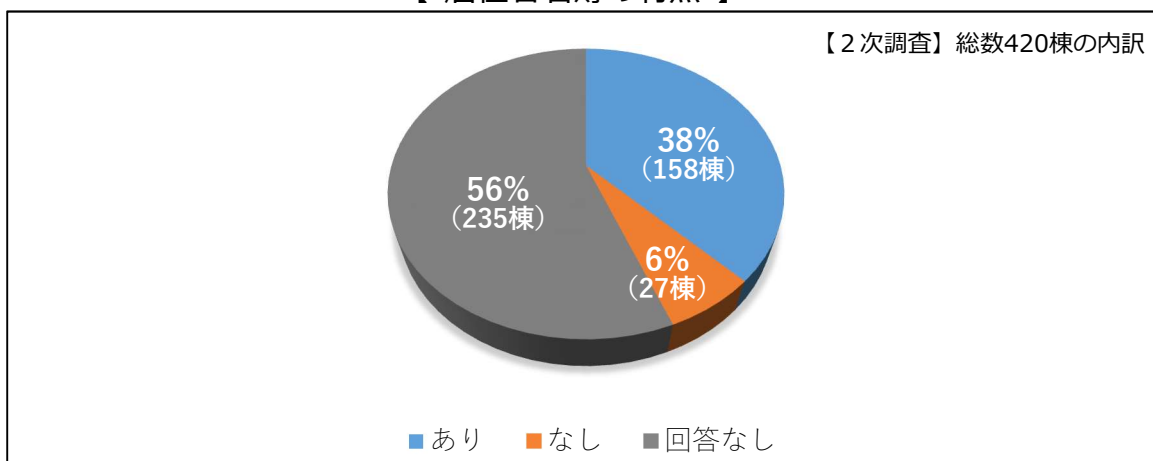
【 修繕積立金の有無 】



(7) 居住者名簿の有無

回答があったマンションのうち27棟は、居住者名簿がありません。

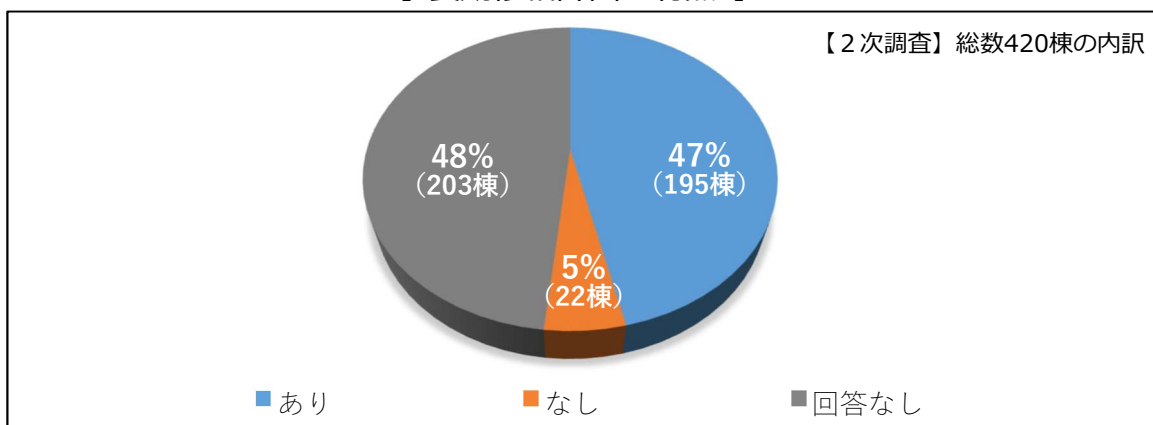
【 居住者名簿の有無 】



(8) 長期修繕計画の有無

回答があったマンションのうち22棟は、長期修繕計画がありません。

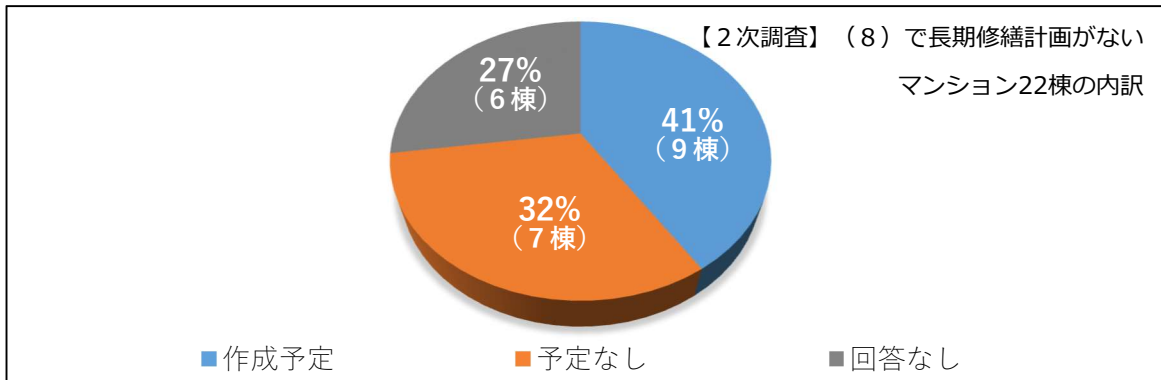
【 長期修繕計画の有無 】



(9) 長期修繕計画の作成予定（現在、計画が無いマンションが対象）

長期修繕計画が無いマンションのうち、約41%が「作成予定である」と回答したのに対し、残り59%は「作成予定なし」あるいは「回答なし」となっています。

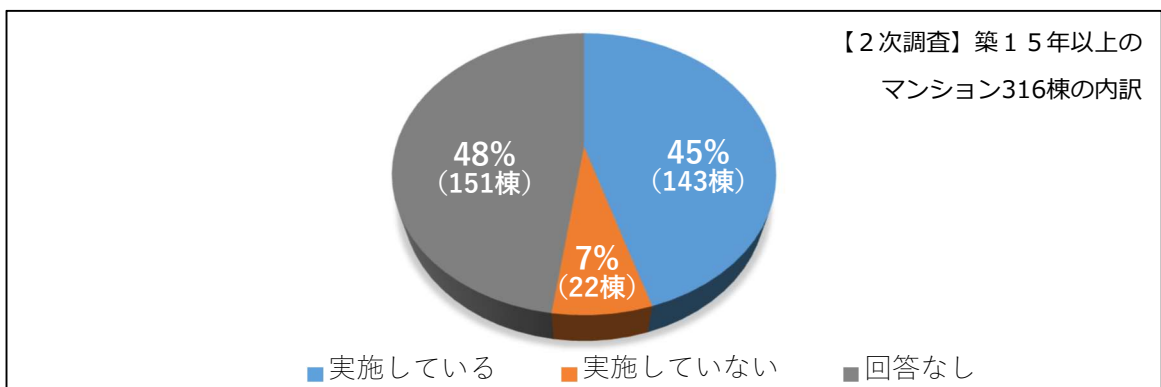
【長期修繕計画の作成予定】



(10) 大規模修繕実施状況（築15年以上のマンションが対象）

約45%が大規模修繕を行っており、約7%が実施していません。

【大規模修繕実施状況】



(11) 管理組合で困っていること

築年数の経過したマンションほど、「住民の高齢化」、「管理組合の役員のなり手不足」が困りごとの上位となっています。

【管理組合で困っていること】

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

2-4 本市のマンションを取り巻く課題

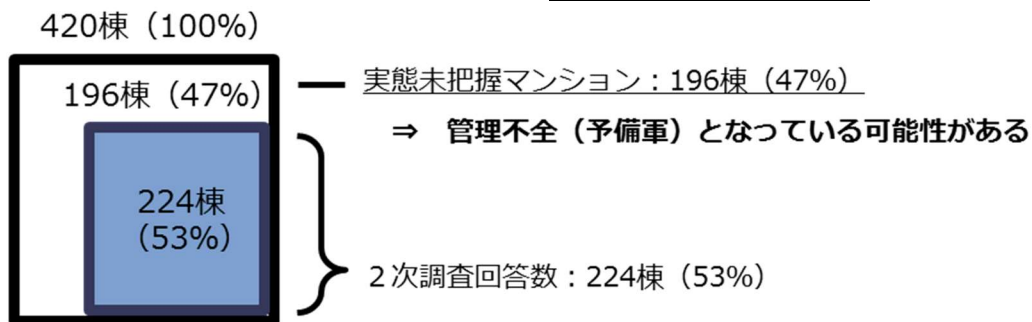
課題1 管理実態が把握できなければ適切な支援につなげられない

① 管理実態の把握が不十分である

本市のアンケート結果から、2次調査の回答率は53%に留まっており、残りの管理組合は未回答でした。本計画における施策は、マンションごとの管理実態の情報を基にして内容を検討することとしており、適切な支援を行うためには、マンションの管理状況を定期的かつ的確に把握する必要があります。

② 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ていないマンションは、既に管理組合が機能しておらず、管理不全に陥っている、あるいはその予備軍となっている可能性があります。適切かつ早期に対策を行っていくためには、まず、実態の把握を推進する必要があります。



課題2 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

① 管理組合の運営や維持管理に対する関心が低い

本市のアンケートの回答率から、マンション管理組合全体としては、管理に対する意識は高い状態ではないと考えられます。また、本市のアンケート結果（11）「管理組合で困っていること」において、築年数が高いほど「管理組合の役員のなり手不足」が上位に挙がっており、管理組合の運営や維持管理に対する関心が低くなる傾向がうかがえます。

管理意識の低下は、適正な管理組合運営の停滞を招くおそれがあることから、管理組合や区分所有者等に対して、マンション管理に対する意識を向上させていく取組を行う必要があります。

② 管理組合の運営に必要な知識が不足している

管理組合が適正な管理運営を行うためには、区分所有者等が積極的に組合活動に関わる必要があるとともに、組合運営や維持管理に関する情報や知識を得ていることも必要となりますが、全ての管理組合が、適切にその情報が得られているかどうかは定かではありません。

マンションの管理不全を予防するためには、情報が不足している管理組合に対し、マンション管理の適正化に関する啓発や知識の普及を図る必要があります。

課題3

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

① 管理状態に関する情報が開示されていない

本市のアンケート結果（３）「管理会社委託状況」、（４）「管理規約の有無」、（５）「総会の頻度」等から、回答のあったマンションのほとんどが管理会社に管理を委託しており、年１回以上総会を実施し、修繕積立金を積み立てているなど、管理状態が比較的良好であると推測されます。

その一方、中古マンション市場で管理状態に関する情報は、購入希望者側での把握が難しく、購入後のトラブル等もあり、市場流通の妨げの一因となっている可能性があります。

このようなことから、「管理計画認定制度」を運用することにより、第三者的な視点から、優良な既存マンションが市場で適正に評価され、流通促進が図られるようにすることが必要です。

② 持続的なマンションの良好な維持管理が必要である

マンションが持続的に適正管理されていくためには、管理組合の適正管理に関する意識が醸成され、良好な維持管理が継続されることが重要です。そのため、「管理計画認定制度」の運用を通して、マンション管理に対する意識の醸成を促すとともに、管理組合や購入希望者側にインセンティブが付与される仕組みの検討を行っていく必要があります。



課題4

専門家の知見や経験による支援が必要である

① 適正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

本市のアンケート結果（８）「長期修繕計画の有無」、（９）「長期修繕計画の作成予定」において、現時点で長期修繕計画が無く、また、今後の作成予定も無いマンションが一定数あります。また、（１０）「大規模修繕実施状況」から、一般的に必要とされている時期に大規模修繕が実施されていないマンションもあります。

このような状態は、管理組合の機能が停滞している兆候であることから、将来的に管理不全状態にならないよう、管理不全を予防するための支援体制を充実させる必要があります。

② マンション管理に必要な知識等が不足している

管理組合によって抱える問題は様々であり、解決方法はそれぞれ異なっているため、状況によっては専門的知識が必要な場合もあることから、適切に対応することができていない管理組合に対し、専門的な知識を有する専門家による支援をすることが必要です。

第3章 目標と具体的な施策展開等

3-1 目標の設定と基本的な考え方

本市のマンションを取り巻く課題を解決していくため、次の4つの目標を設定し、基本的な考え方を示します。

目標（1） マンションの管理状況の把握の推進

マンションの管理適正化に取り組む前提として、マンションの管理状況や管理組合の抱える課題等を適切に把握する必要があります。

管理組合の実態やニーズを把握して適切な支援を行うため、市内のマンションの管理状況を定期的かつ的確に把握することを推進します。

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

管理組合の運営や維持管理に必要な知識の不足などの問題を解消し、管理組合への支援、管理状況の把握などの取組を進めていくためには、一般社団法人香川県マンション管理士会や独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理の知識や経験を有する専門家や関係団体との連携が必要となります。

これらの専門家等と連携して、マンションの居住者や管理組合に対し、管理組合の適正な運営に関する意識の醸成を図り、管理運営に必要な情報を発信するなど、啓発及び知識の普及を図ります。

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

管理組合が自らのマンションの管理計画を地方公共団体に提出し、管理組合の運営や長期修繕計画等について一定の基準を満たす場合に認定を受けることができる「管理計画認定制度」について、積極的な周知を図ることが必要です。

この認定制度を適正かつ効果的に運用することにより、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ります。

目標（4） 管理不全を予防するための支援

アンケート結果や実態調査などにより、修繕積立金の不足や、長期修繕計画が未策定であるなど、管理組合の機能が停滞している兆候があるマンションを把握した場合は、専門家とともに本市から積極的に管理組合に働きかけを行い、それぞれのマンションが抱える課題の解決を図る必要があります。

一般社団法人香川県マンション管理士会などを通じて専門家を派遣する制度を設けることにより、管理組合の主体的な活動が進むよう支援体制を充実させることで、管理不全の予防を促進します。

3-2 各目標の具体的な施策展開

4つの目標の達成に向け、本市が取り組む具体的な施策を示します。

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、適切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

3-3 各施策の目標値

4つの施策について、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 (令和4年8月)	10回以上 ※ 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	マンション管理 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

3-4 主体の役割

マンションの適切な管理の推進に向けて、基本方針に基づき、マンションの管理に関する主体が相互に連携して取組を進めていく必要があることから、各主体が担う役割を以下に示します。

1 管理組合及び区分所有者等

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、区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、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切に管理するよう努めます。

また、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、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る必要があります。

2 専門家、マンション管理業者及び分譲会社等

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、マンション管理士等の専門家は、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必要があります。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。

そして、マンションの管理適正化のための施策・取組の実施や管理組合に対する支援、情報提供などについて、本市と相互に連携することが期待されます。

分譲会社においては、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丁寧に説明し理解を得られるようにすることで、今後供給されるマンションの適切な管理の誘導を図ります。

3 マンションの管理適正化に取り組む関係団体等

一般社団法人香川県マンション管理士会や独立行政法人住宅金融支援機構など、マンション管理適正化に取り組む関係団体等は、マンション管理適正化法や基本方針の趣旨等を踏まえて、本市を含め相互に連携を図り、これまでの取組で培ってきた、それぞれの専門的知見やノウハウを生かし、マンションの管理適正化への取組を強化します。

4 高松市

本市は、市内のマンションの実態把握を進めながら、本計画に基づき、計画的に施策を推進します。また、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ります。

さらに、管理組合、専門家、関係団体等と連携し、効果的な施策の実施や情報提供等に努めます。

なお、管理が適切に行われていないマンションに対しては、高松市マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて専門家を派遣するなど積極的に関与していきます。



第4章 マンション管理組合等が留意すべき事項

マンション管理組合や区分所有者等がマンションの管理適正化に向けて留意すべき事項として、「高松市マンション管理適正化指針」を定めます。

本指針は、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の基本的な考え方などを示すものです。

また、本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づく、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、同法第5条の4に基づく、管理計画を認定する際の基準を別紙2に示します。

～ 高松市マンション管理適正化指針 ～

4-1 基本的方向

マンションは、本市において、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す。

このようなマンションの重要性に鑑み、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必要があります。

- 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、長期的な見通しをもって、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。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 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。

4-2 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、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1回以上開催する必要があります。

管理組合の管理者等は、その意思決定に当たっては、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。また、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。その作成に当たっては、管理組合は、建物の区分所有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相互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

共用部分は区分所有者等の持ち物であり、管理組合で適切に管理する必要があります。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適正に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当たっては、国の「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、住戸数、建物の状況に応じて修繕内容、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とともに、必要に応じて修繕積立金の見直しを検討することが必要です。

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、建替え等を含む将来の方針についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討に当たっては、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おいては、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、災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保、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が重要です。

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、このように適切な区別や、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っては、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。

管理組合は、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、組合員名簿や居住者名簿、その他避難時に支援が必要となる居住者の名簿等、生活に必要な名簿を備えていることが重要です。

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多くなっています。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備することが求められます。

なお、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当たっては、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ります。

4-3 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要があります。

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、区分所有者相互間の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ります。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す。

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す。

4-4 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上で、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、国の「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す。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ります。

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ります。

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ります。

別紙 1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2に基づく、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は、下表のとおりです。

1 管理組合の運営	・ 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	・ 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	・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理、適切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	・ 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 ・ <u>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</u> ※ 高松市独自基準

別紙２ 管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第５条の４に基づく、管理計画を認定する際の基準は、下表のとおりです。

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) 集会が年１回以上開催されていること
2 管理規約	(4) 管理規約が作成されていること
	(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こと
	(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こと
3 管理組合の経理	(7) 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
	(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こと
	(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割以内であること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	(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こと
	(11) 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
	(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こと
	(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こと
	(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こと
	(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こと
5 その他	(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、１年に１回以上は内容の確認を行っていること
	(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こと

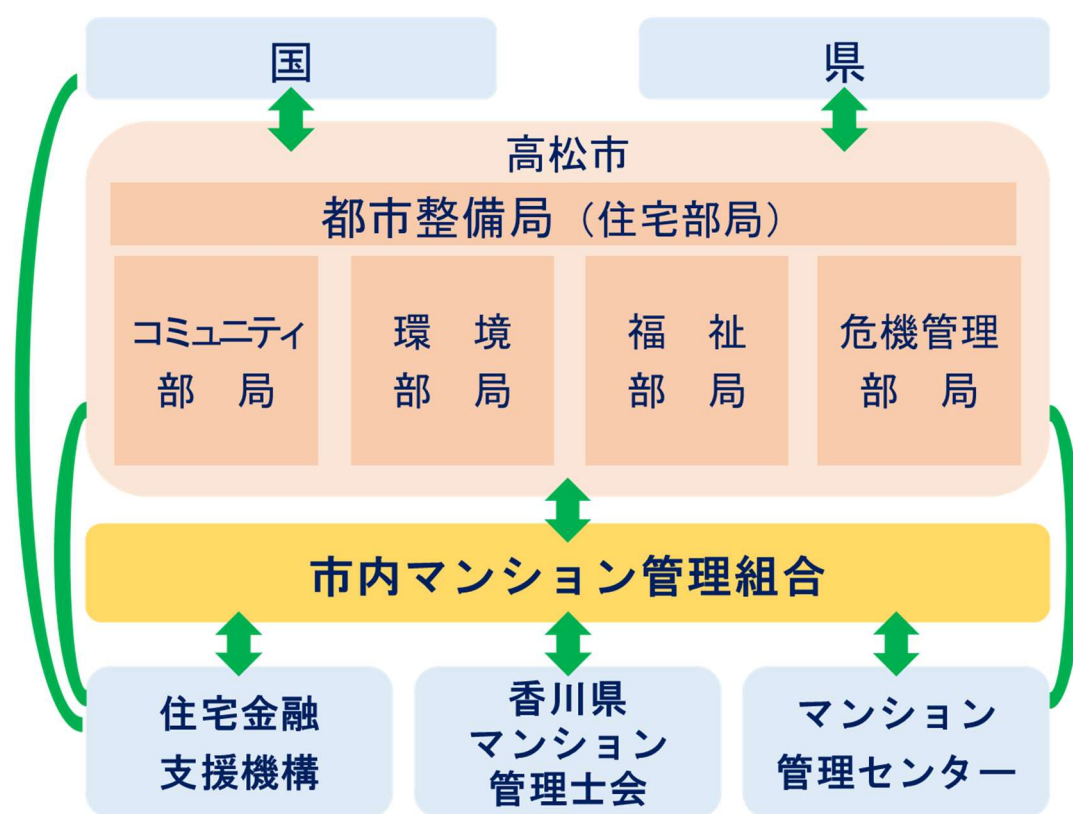
第5章 計画の推進に向けて

5-1 外部団体との多様な連携強化

本計画を着実に実行していくために、国や香川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。

また、マンション管理に関係する一般社団法人香川県マンション管理士会、独立行政法人住宅金融支援機構、公益財団法人マンション管理センターと連携を図るとともに、各団体が有するノウハウを更なる共有・活用することにより、マンション管理適正化の取組の拡充を検討します。

さらに、マンションの建物の老朽化に加え、居住者の高齢化や、それに伴う管理組合の機能の停滞は、地域のコミュニティ形成の阻害や活力低下などの影響が懸念されることから、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。



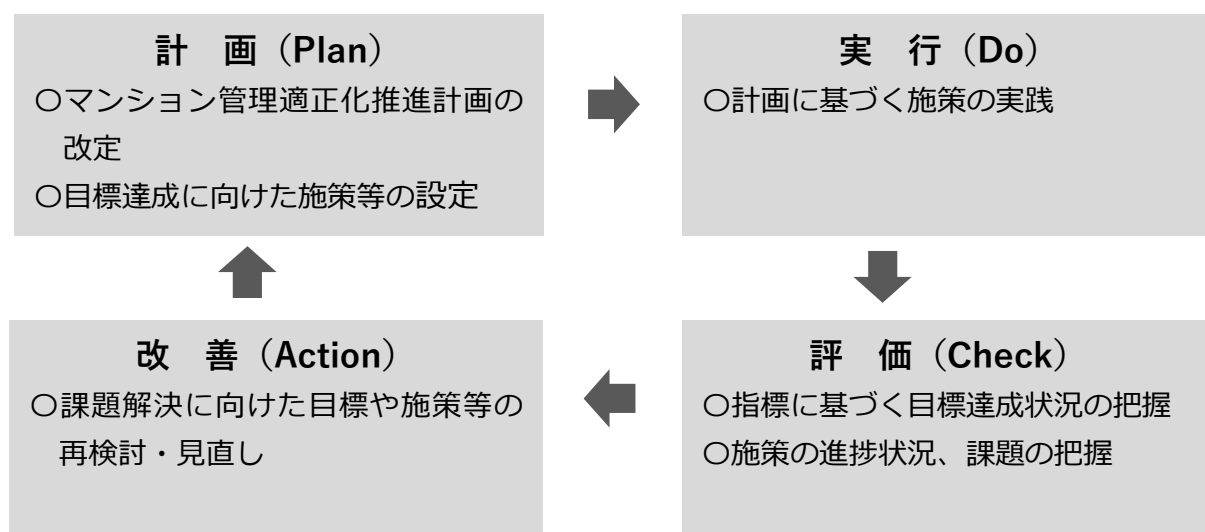
5-2 計画の進行管理

近年、社会情勢の変化や技術の進展等を背景に居住者のニーズに応じてマンションの規模や形態は多様化しています。それに伴い、従来の管理組合の活動では捉えられていなかった課題や、技術的な問題等が発生する可能性もあります。

本市では、これらの社会情勢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、必要に応じて取組内容の見直しを行うこととします。

見直しに当たっては、目標の実現に向けて設定した指標について、その推移と達成状況を把握し、施策の進捗や検討事項の実施状況を確認するとともに、社会情勢の変化や市民ニーズ等を踏まえ、必要に応じて既存施策の見直しや新たな施策の立案を行います。

また、本計画の管理については、実効性のあるものとして推進するため、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その結果・成果を評価し（Check）、改善し（Action）、次の計画（Plan）へとつなげていく、PDCAサイクルを活用し、取組を段階的に発展させながら展開していきます。



高松市マンション管理適正化推進計画

発行日：令和 5（2023）年 3 月

発行者：高松市 都市整備局 都市計画課 住宅・まちづくり推進室

連絡先：〒760-8571 香川県高松市番町一丁目 8 番 15 号

TEL：087-839-2136 FAX：087-839-2452



高松市マンション
管理適正化推進計画