

# 伊豆の国市マンション管理適正化推進計画

令和5年12月

伊豆の国市

## 計画策定の背景と目的

---

マンションは、各区分所有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。特に、今後は建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれ、適正な管理がなされずに放置された場合は、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・身体への危害、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなどの様々な問題を引き起こす可能性があります。

国においては、令和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「法」という。）を改正し、令和3年9月に総合的なマンション管理の方針である「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。）が策定されました。基本方針では、管理組合等、国、地方公共団体などの役割を明確化するとともに、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項が定められました。また、地方公共団体が地域の実情などに応じてマンションの管理の適正化を効果的に推進できるよう、地方公共団体が、基本方針に基づき、区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画であるマンション管理適正化推進計画を策定することができることとされました。

本市では、市内のマンションの管理状況などを把握し、マンション管理の適正化に計画的に取り組むため、国の基本方針に基づき「伊豆の国市管理適正化推進計画」（以下「推進計画」という。）を策定します。

※ マンションとは

2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの

## マンションの管理の適正化の基本的な方針と施策

---

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

本市には、令和5年12月現在、10棟673戸のマンションが立地しています。その多くは1990年代に建築されたリゾートマンションであり、建築年数が40年以上のマンションは1棟38戸（市内全体に占める割合は5.6%）と比較的低い割合となっています。（市内のマンションの立地状況は、参考資料のとおり）。

しかしながら、10年後には、建築年数が40年以上のマンションは、現在の約17.5倍となる9棟667戸になることが見込まれており、今後、老朽化が進み維持修繕等が困難となる高経年マンションが急増することが予想されます。

このことを踏まえ、市内各マンションの管理組合における長期修繕計画や資金計画（修繕積立金）などの適切な管理計画の策定を促進することを重点目標に掲げ、これに必要な取組みを推進することといたします。

## 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

市内にあるマンションの管理状況を把握するため、本計画に基づき、速やかに、下表のとおり実態調査を行います。また、必要に応じて定期的に建物の外観調査を含めた実態調査を行います。

| 調査対象    | 市内全マンション   |
|---------|--|
| 基礎調査    | 土地・家屋登記事項証明書をもとにデータベース化します   |
|         | 調査項目：所在地、建物名称、構造、階数、登記年月等  |
| アンケート調査 | 管理組合向けのアンケート調査を行います。なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や調査員による現地調査、ヒアリング調査を実施します。                           |
|         | 調査対象項目：戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理組合の運営状況、管理委託状況、管理規約の有無、長期修繕計画・修繕積立金に関する事項）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先 等 |

## 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

### (1) マンション管理計画認定制度の普及

マンションの管理水準の向上を図るため、管理計画認定制度を導入します。この管理計画認定制度を通じて、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進されることや、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されることなどのメリットが期待されます。

また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な住居環境の維持管理にも寄与するものと考えられます。管理計画認定制度の導入に当たっては、公益財団法人マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを利用することとし、認定審査事務の迅速かつ効率化を図ります。

### (2) マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等の実施

実態調査により本市が把握した、管理・運営が不適切なマンションについては、必要に応じて、管理組合等に対し、法第5条の2に基づく、助言・指導等を行います。

## 4 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針に関する事項

### (1) 伊豆の国市マンション管理適正化指針

伊豆の国市マンション管理適正化指針は、国の基本方針と同様の内容とし、市内におけるマンション管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。

### (2) 管理計画認定基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定基準は、下表の基準のいずれにも適合することとします。

|  |
|--|
| 1 管理組合の運営  |
| (1) 管理者等が定められていること。<br>(2) 監事が選任されていること。<br>(3) 集会在年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。<br>(2) 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。<br>(3) 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  |
| (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。<br>(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。<br>(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   |
| (1) 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。<br>(2) 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。<br>(3) 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、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。<br>(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。<br>(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。<br>(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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること |
| (2) 都道府県等マンション管理適正化方針に照らして適切なものであること   |

### (3) 市による助言、指導等を行う判断基準

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対し、助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、下表の事項が遵守されていない場合とします。

|  |
|--|
| 1 管理組合の運営  |
| (1) 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。<br>(2) 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。                        |

## 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

マンションの適正な管理の必要性を広く認識してもらうため、本計画を、市内のマンション管理組合及び住民に対し周知します。

また、マンションの管理における基本的な考え方として、伊豆の国市マンション管理適正化指針を周知し、活動の目安としてもらうことで、マンションの管理水準の維持向上に努めます。

## 6 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、本計画については定期的に進捗状況を把握して、施策効果の検証を行った上で、概ね5年後に見直しを図るものとします。

## 7 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) 静岡県及び関係機関等と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。
- (2) リゾートマンション特有の課題把握に努め、重点的に取り組みを進めます。

## ＜参考資料＞

### ○伊豆の国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、伊豆の国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はなく、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します。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有権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、十分な配慮は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。

#### 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

管理組合の自律的な運営は、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す。したがって、管理組合の管理者等、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。

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、その是正又は排除を求める措置をとることが重要です。

## (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（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、必要に応じその改正を行うことが重要です。

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。

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、その是正又は排除を求める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ことが重要です。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、必要な帳簿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積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の策定及び見直しに当たっては、「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望ましいです。

なお、建設後相当の年数を経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

マンションにおけるコミュニティ形成については、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ことが必要であります。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ながら、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。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いに当たっては、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 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す。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、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関する理解を深める必要があります。

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 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、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す。

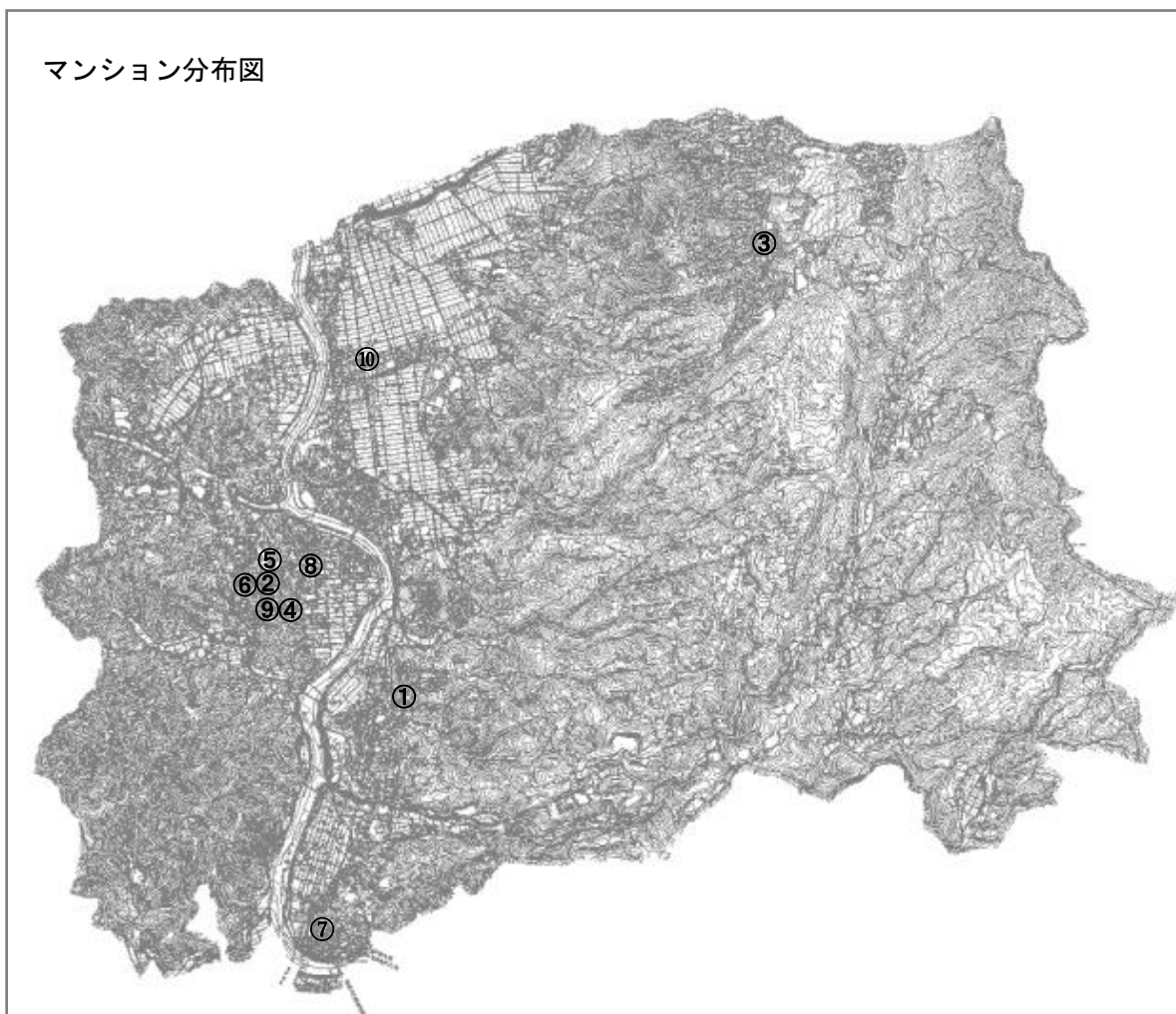
なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

また、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、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ことが必要です。

## ○市内マンション状況

マンション分布図



|    | マンション名称          | リゾ-ト | 竣工年  | 階層 | 戸数  |
|----|------------------|------|------|----|-----|
| 1  | 立花台リンデンハイム       | ○    | 1974 | 5  | 38  |
| 2  | ロイヤルマンション伊豆長岡第1期 | ○    | 1990 | 12 | 56  |
| 3  | 南箱根グラン・ビュー       | ○    | 1990 | 11 | 145 |
| 4  | ジェントル伊豆長岡        | ○    | 1991 | 13 | 118 |
| 5  | コンフォールタワー伊豆長岡    | ○    | 1991 | 11 | 42  |
| 6  | リシャル伊豆長岡         | ○    | 1991 | 10 | 100 |
| 7  | センシブル大仁          |      | 1992 | 9  | 36  |
| 8  | テルメール伊豆長岡        | ○    | 1992 | 12 | 62  |
| 9  | ロイヤルマンション伊豆長岡第2期 | ○    | 1992 | 10 | 70  |
| 10 | 四日町スカイコーポ        |      | 1995 | 3  | 6   |