

新潟市 マンション管理適正化推進計画



(素案)

新潟市
令和 5 年 3 月

目 次

第1章	計画策定の背景と目的.....	1
1-1	計画の背景.....	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画の対象.....	3
1-4	計画期間.....	3
第2章	新潟市における分譲マンションの現状・課題	5
2-1	統計調査に基づく新潟市及びマンションの実態.....	5
2-2	令和元年度新潟市マンション実態調査	9
2-3	令和3年度 追跡調査によるマンション実態	19
2-4	マンション管理の現状と課題	20
第3章	マンション管理適正化にむけた施策方針等	21
3-1	マンション管理に関する基本的な方針.....	21
3-2	各主体の役割.....	22
第4章	新潟市マンション管理適正化指針 等	24
4-1	新潟市マンション管理適正化指針	24
4-2	助言、指導等を行う際の判断の基準の目安.....	28
4-3	管理計画の認定の基準.....	28
第5章	マンション管理適正化に向けた施策	30
5-1	「管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上」に関するもの	31
5-2	「管理組合、関係団体、行政のネットワーク構築」に関するもの	34
5-3	「支援を必要とするマンションに対する施策の充実」に関するもの	36
第6章	計画目標と計画の見直し.....	38
6-1	計画の目標値.....	38
6-2	計画の検証と見直し.....	39

第1章 計画策定の背景と目的

1-1 計画の背景

分譲マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能が積極的に評価されてきているとともに、都市部を中心に持家として定着したことで、重要な居住形態となっています。

一方で、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、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切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、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中で、令和2年6月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」（以降、マンション管理適正化法）が改正され、令和4年4月に施行されました。

これにより、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」（以降、国の基本方針）が定められたほか、地方自治体による「マンション管理適正化推進計画」や「マンションの管理の適正化に関する指針」、「マンション管理計画の認定制度」、「管理不全なマンションへの指導・助言等」等が整備され、地方公共団体がマンション管理に積極的に関与していく必要性が示されました。

本市においても、昭和40年以降より分譲マンションの供給が始まり、現在ではおよそ400棟、22,000戸近くのマンションが立地しており、重要な居住形態の一つとなっています。今後は本市においても、マンションの適正な維持・管理を進めることは、重要な取り組みの一つとなってきます。

こうした背景より、分譲マンションの管理適正化に向けた考え方や方針、市民・関係団体・行政の役割、具体的な取り組み等を示し、マンション管理の適正化を図るため、「新潟市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

1-2 計画の位置付け

本計画はマンション管理適正化法により定められた、国の基本的な方針に基づいて定める計画です。

また、策定にあたっては、「にいがた未来ビジョン」(新潟市総合計画)を上位計画とし、住生活基本法に基づく「新潟市住生活基本計画」、並びに住宅政策分野の関連計画と連携・整合をとるものとします。

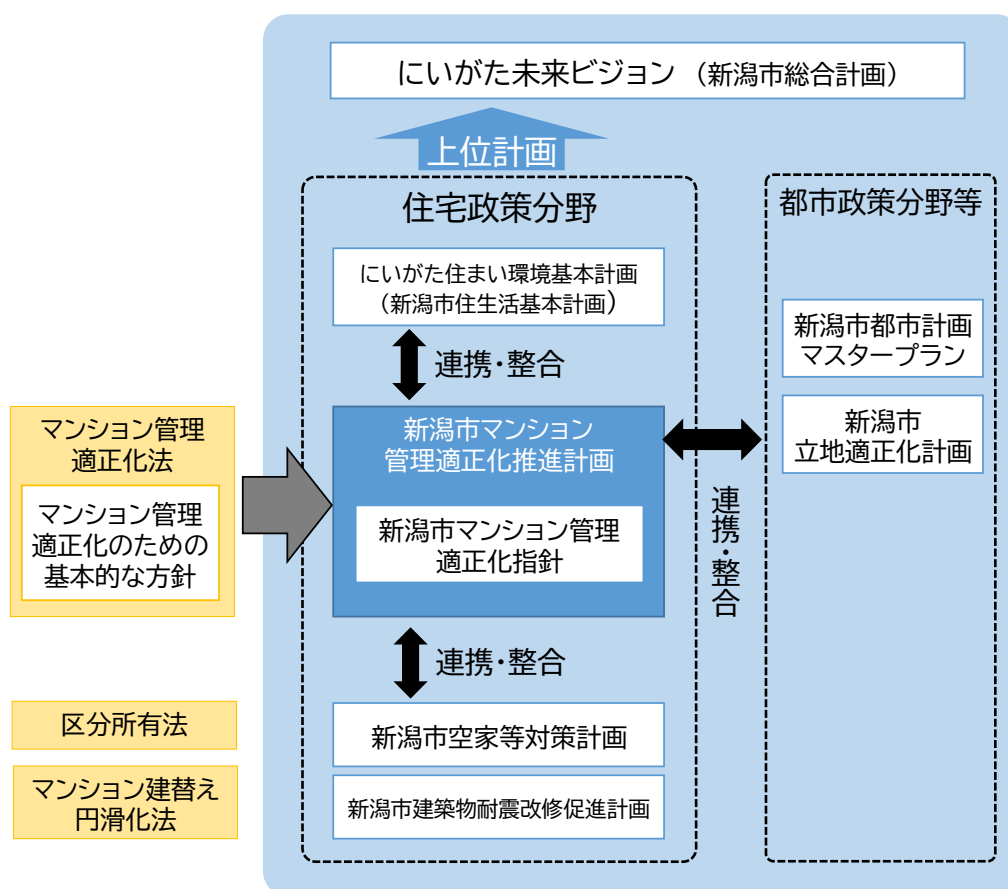


図 1-1 新潟市マンション管理適正化推進計画の位置付け

1-3 計画の対象

本計画において対象となるものは、二以上の区分所有者がいる建物で、居住の用途に供する専有部分のあるマンションとします。

また、本計画の対象区域は新潟市全域とします。

1-4 計画期間

※ マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第6号で定める事項

計画期間は令和5年4月から令和10年3月までの5年間とします。

なお、新潟市総合計画や新潟市住生活基本計画(にいがた住まい環境基本計画)の進捗や改定なども踏まえて、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

第2章 新潟市における分譲マンションの現状・課題

2-1 統計調査に基づく新潟市及びマンションの実態

国勢調査に基づく統計では、本市の人口は平成 17 年(2005 年)をピークに人口の減少傾向にあります(図 2-1)。また、高齢化率も上昇傾向にあり、令和 2 年度の国勢調査では人口の 30%が 65 歳以上の高齢者となっています。

また、世帯数については年々増加傾向にあるものの、核家族化、単身世帯化等の影響より、世帯人数は、減少傾向にあり、2.3人となっています(図 2-2)。

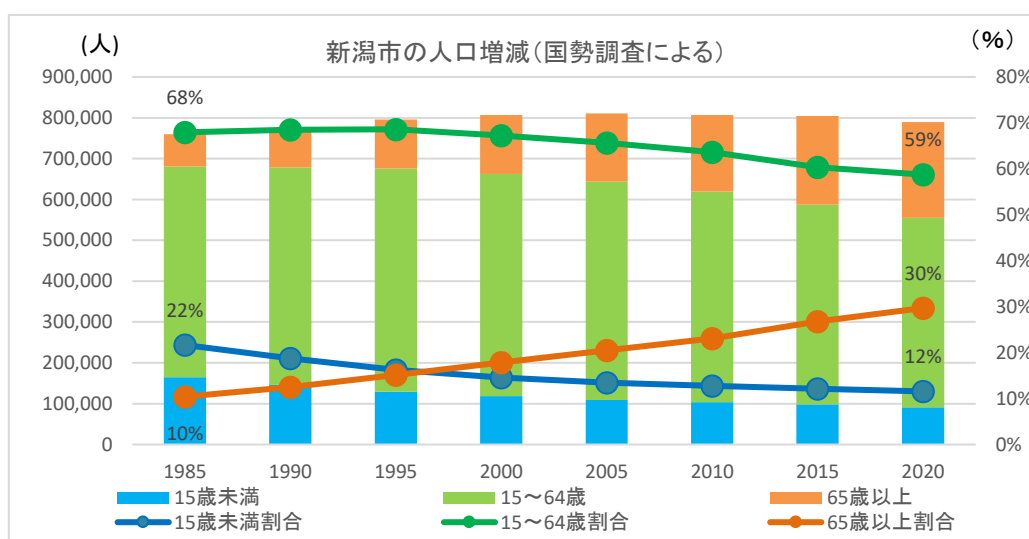


図 2-1 新潟市の人口増減(国勢調査より)

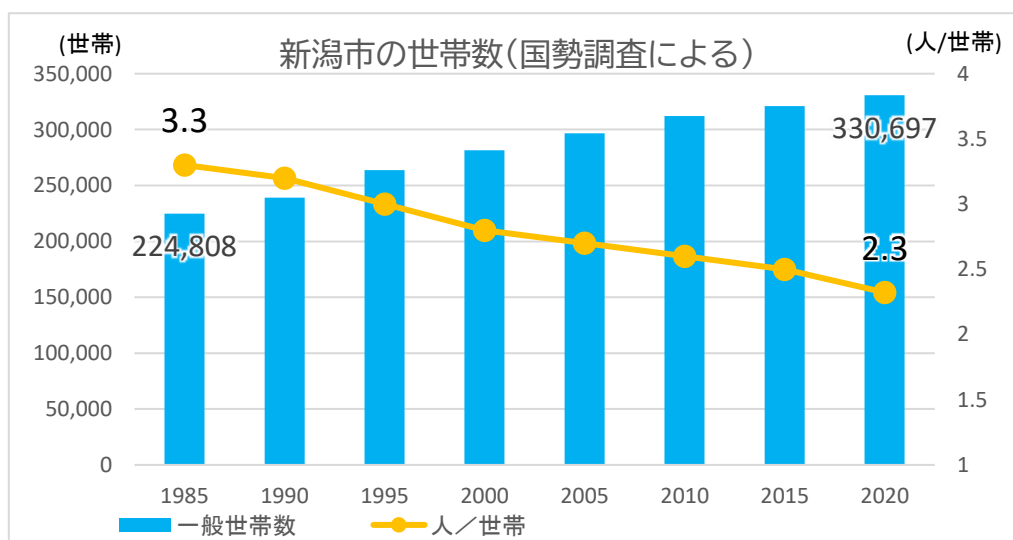


図 2-2 新潟市の世帯数(国勢調査より)

平成 30 年度住宅・土地統計調査報告(総務省)によると、新潟市内では「居住世帯のある」「持ち家」の全数 212,700 戸に対して、「居住世帯のある」「持ち家」「一戸建住宅」に該当するものが 194,600 戸となっており、一戸建ての比率が 9 割を超えています(表 2-1、図 2-3)。

これは全国の一戸建て率が 81.4%、半数以上の政令市が 7 割未満であることからすると、本市の一戸建ての比率が高く、共同住宅の比率が低いということがわかります。

また、共同住宅の戸数については、17,300 戸と政令市においては 2 番目に少ない数字となっています(表 2-1)。

表 2-1 政令市の居住世帯のある持ち家の建て方

居住世帯のある持ち家の建て方 (H30 住宅土地統計調査)								
	一戸建(戸)	順位	長屋建(戸)	順位	共同住宅(戸)	順位	一戸建率(%)	順位
全国	26,713,600		296,500		5,705,200		81.4	
新潟県	598,700		1,800		23,700		95.8	
札幌市	285,900	(4)	8,200	(5)	153,000	(6)	63.8	(13)
仙台市	172,600	(11)	500	(18)	63,800	(12)	72.8	(8)
さいたま市	227,300	(7)	1,800	(11)	98,600	(8)	69.1	(11)
千葉市	153,400	(17)	2,000	(10)	96,400	(9)	60.9	(15)
川崎市	156,100	(16)	3,500	(8)	168,500	(4)	47.4	(20)
横浜市	561,100	(1)	8,300	(3)	404,600	(1)	57.5	(16)
相模原市	132,300	(20)	1,400	(13)	49,600	(14)	72.0	(9)
新潟市	194,600	(8)	800	(15)	17,300	(19)	91.4	(2)
静岡市	157,500	(13)	400	(20)	17,800	(18)	89.5	(3)
浜松市	184,700	(10)	800	(15)	15,600	(20)	91.7	(1)
名古屋市	318,300	(2)	5,400	(6)	178,100	(3)	63.3	(14)
京都市	286,500	(3)	10,300	(2)	81,200	(11)	75.7	(6)
大阪市	282,400	(5)	22,800	(1)	251,400	(2)	50.5	(19)
堺市	156,800	(15)	4,300	(7)	46,800	(15)	75.3	(7)
神戸市	235,100	(6)	8,300	(3)	168,000	(5)	57.1	(17)
岡山市	157,000	(14)	600	(17)	20,500	(17)	88.1	(4)
広島市	192,300	(9)	1,800	(11)	86,900	(10)	68.3	(12)
北九州市	167,100	(12)	2,600	(9)	62,500	(13)	71.9	(10)
福岡市	148,200	(18)	1,300	(14)	141,600	(7)	50.8	(18)
熊本市	132,400	(19)	500	(18)	26,600	(16)	82.8	(5)

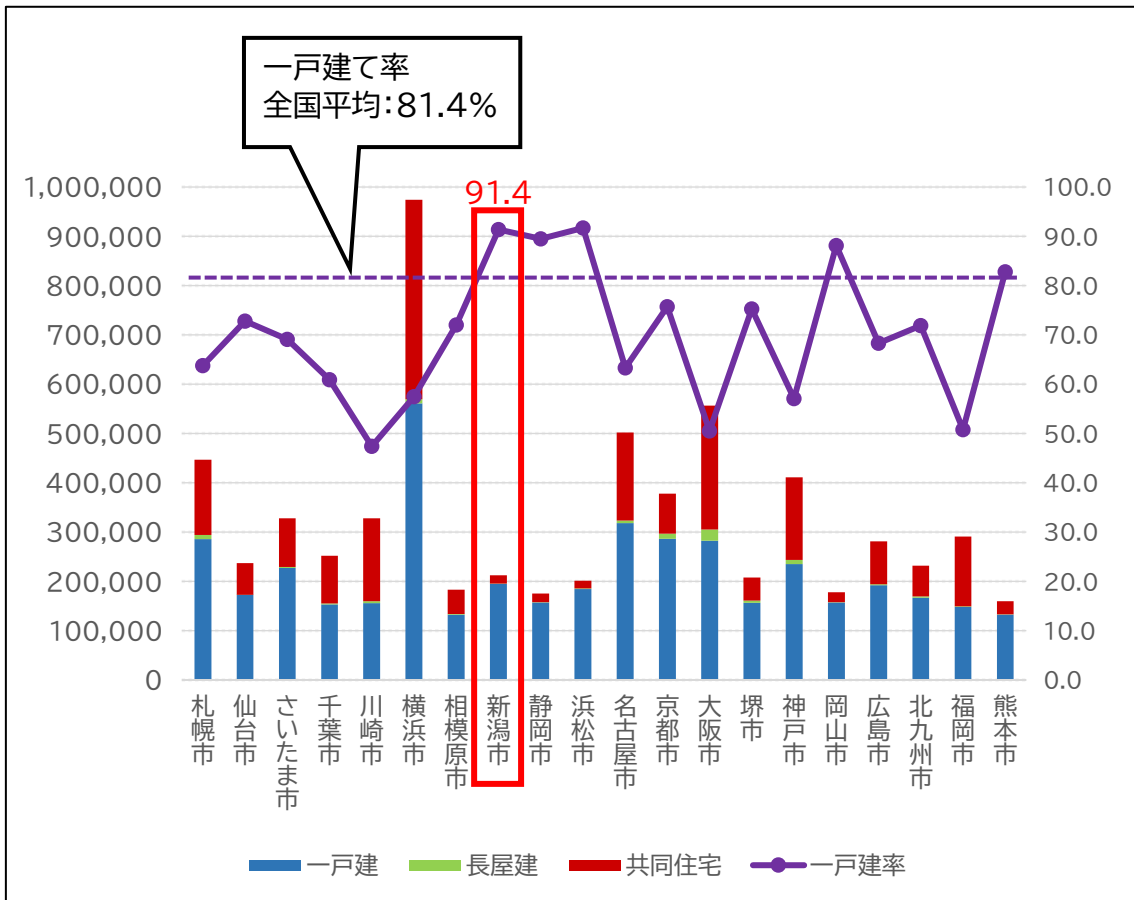


図 2-3 政令市における持ち家の一戸建て住宅の割合(H30 住宅土地統計調査より)

市内における区別の一戸建て率をみると、中央区(71.9%)が7割程度となっているものの、次ぐ西区(93.9%)、東区(94.5%)がそれぞれ9割を超える割合となっています(表 2-2、図 2-4)。

これにより、新潟市全体では分譲マンションの比率が低いものの、その大半が中央区に集中しているといえます。

表 2-2 居住のある持ち家の建て方(H30 住宅・土地統計調査より)

市区	一戸建て(戸)	長屋建て(戸)	共同住宅(戸)	一戸建て率(%)
新潟市	194,600	800	17,300	91.4
北区	20,430	0	50	99.6
東区	33,720	150	1,800	94.5
中央区	33,370	390	12,590	71.9
江南区	17,670	50	70	99.2
秋葉区	21,290	50	300	98.3
南区	11,750	10	10	99.7
西区	40,090	180	2,400	93.9
西蒲区	16,320	10	80	99.5

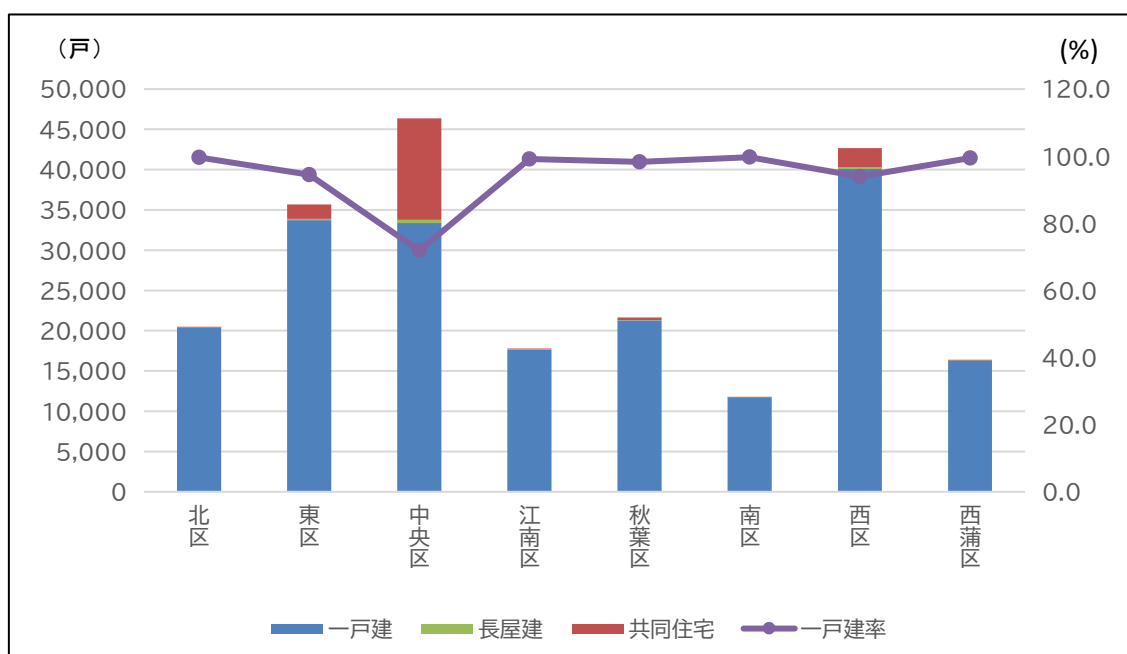


図 2-4 新潟市内の区別の持ち家の一戸建て住宅の割合(H30 住宅・土地統計調査より)

2-2 令和元年度新潟市マンション実態調査

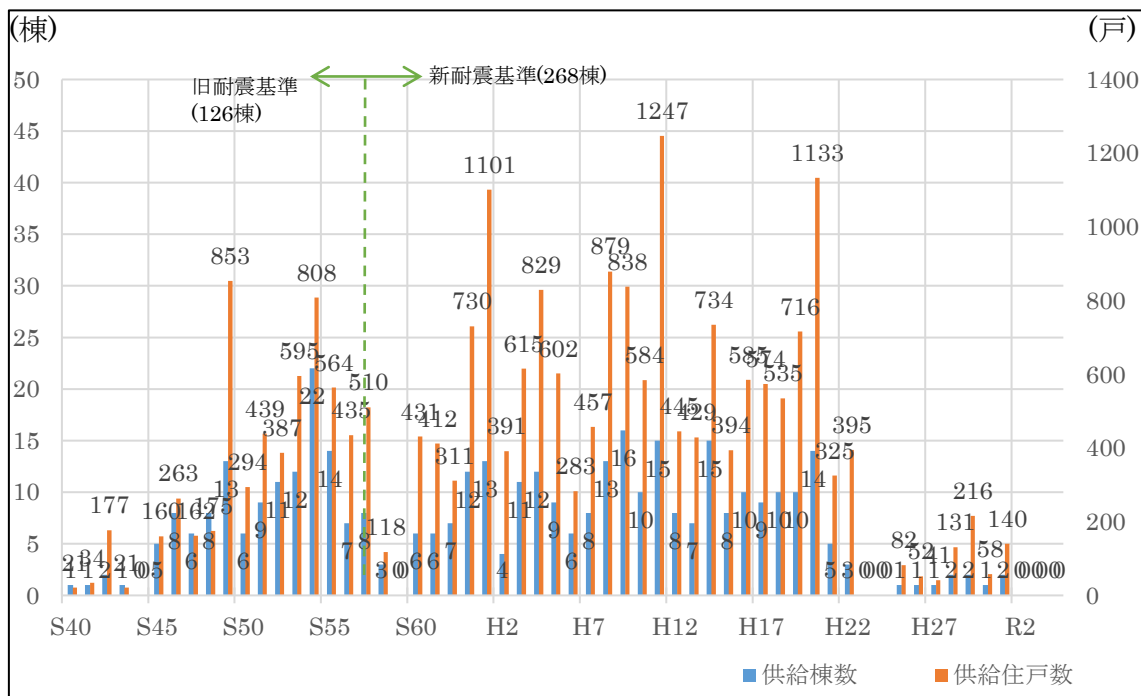
■ 年次別のマンション棟数、戸数

令和元年度、市内で確認された 394 棟、22711戸の分譲マンションを対象にアンケート形式による実態調査を実施しました(表 2-3)。

昭和40年以降に分譲マンションの建設が進み、昭和50年代以降に最初のピークを迎えています。なお、昭和56年に建築基準法の耐震基準が改正される前に建設されたマンションは126棟、5388 戸と全体の約 1/4 となっています。昭和60年代以降は、年間で平均10棟程度が供給されていますが、大規模化が進んでおり、供給棟数に対して、供給戸数が増加している傾向にあります。平成22年以降は、建設棟数は少なくなり、年に数棟程度となっています(図 2-5)。

表 2-3 令和元年度マンション実態調査の概要

調査期間	令和元年 11 月 20 日から令和 2 年 1 月 29 日まで
調査対象	新潟市内のマンション管理組合 377 件 ※複数等管理もあるため、マンション棟数としては 394 棟
調査方法	マンション管理組合に対してアンケートを郵送し、回答のあったものを集計
有効回答数・回答率	222 件・58.9%



■ 立地別のマンション棟数、戸数

区別に棟数、戸数を比較すると、中央区が最も多く、全体の 79.8%の棟数、81.6%の戸数を占めています。次いで西区が 11.1%の棟数、9.4%の戸数、東区が 5.7%の棟数、6.4%の戸数となっています。中央区、西区、東区の3区で市内の 96.6%の棟数、97.4%の戸数を占めています(表 2-4)。

表 2-4 区別の人口、世帯数、マンション棟数・戸数

	総計	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区
人口(人)	788,053	73,834	136,387	174,905	68,594	76,854	44,488	156,553	56,438
	100%	9.4%	17.3%	22.2%	8.7%	9.8%	5.6%	19.9%	7.2%
世帯数	340,856	29,329	61,317	87,164	27,281	30,182	16,167	68,854	20,562
	100%	8.6%	18.0%	25.6%	8.0%	8.9%	4.7%	20.2%	6.0%
マンション棟数 (A)	394	0	22	316	4	8	0	43	1
	100%	0.0%	5.7%	79.8%	1.0%	2.1%	0.0%	11.1%	0.3%
マンション戸数 (B)	22,711	0	1,415	18,649	194	266	0	2,075	112
	100%	0.0%	6.4%	81.6%	0.9%	1.2%	0.0%	9.4%	0.5%
割合(A / B)	6.7%	0.0%	2.3%	21.4%	0.7%	0.9%	0.0%	3.0%	0.5%

※人口、世帯数 出典:新潟市住民基本台帳(令和2年1月末現在)

■ 空家住戸数の割合

(空家住戸とは3ヶ月以上利用されていない住戸です)

10%未満が最も多く67.6%、次いで10~25%未満が27.3%となっています。完成年次の古いものほど空家住戸数の割合が大きくなる傾向が伺えます。

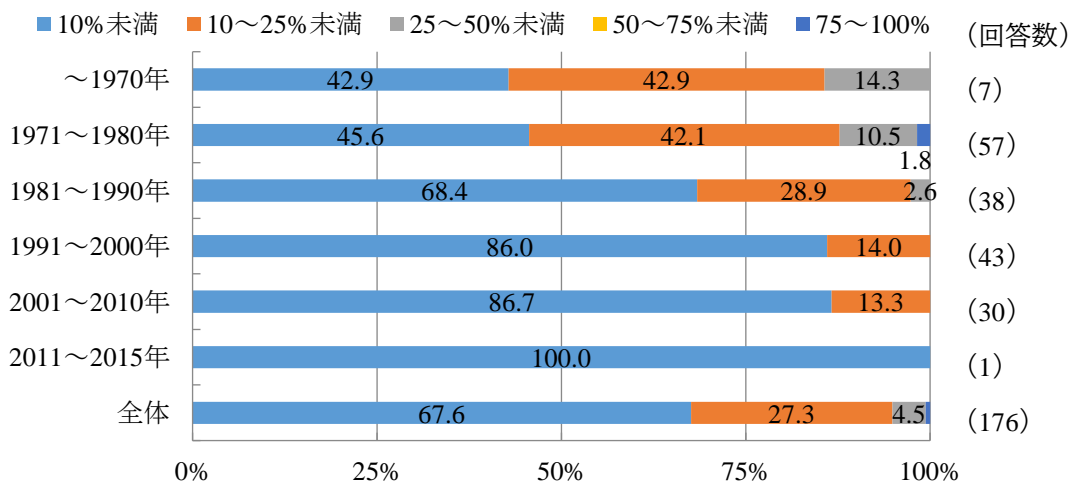


図 2-6 完成年次別の全住戸数に対する空家住戸数の割合

■ 賃貸化した住戸数の割合

10~25%未満が最も多く40.0%、次いで10%未満が25.0%となっています。また、全体の1割程度のマンションでは住戸の半数以上が賃貸となっています。

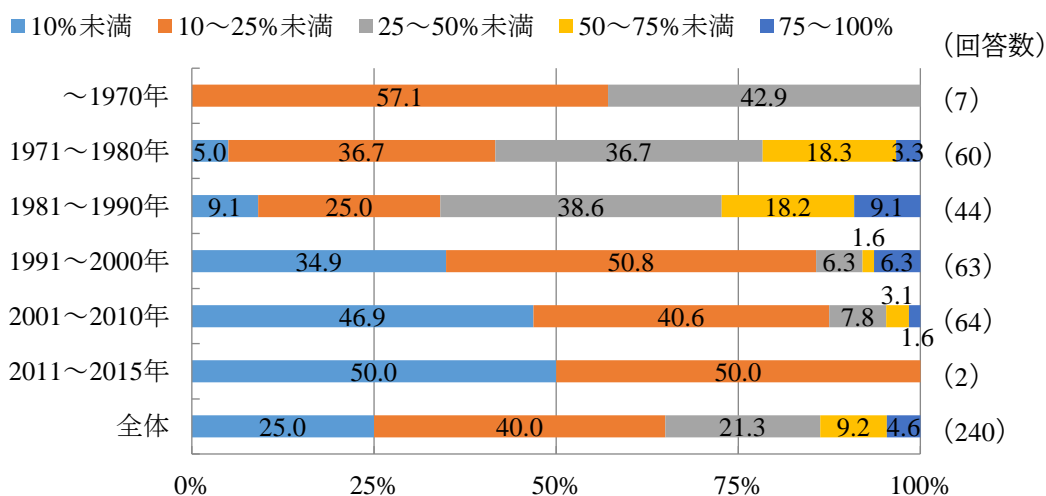


図 2-7 完成年次別の全住戸数に対する賃貸化した住戸数の割合

■ 高齢者の居住割合

(高齢者(65歳以上の方)が居住している住戸の割合です)

10～25%未満が最も多く39.6%、次いで25～50%未満が36.9%となっています。高齢者の居住世帯の割合が25%以上というマンションが全体の半数以上を占めています。

この割合についても、完成年次の古いものほど割合が大きくなる傾向が伺えます。

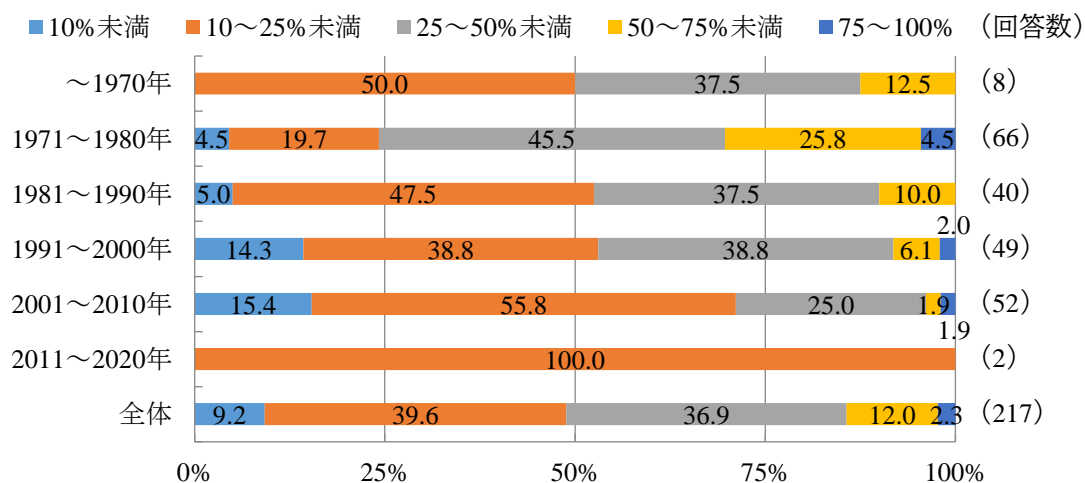


図 2-8 完成年次別の全住戸数に対する高齢者の居住割合

■ 管理組合の有無

管理組合の有無は「ある」が 100%となっており、実態調査で回答のあったすべてのマンションで管理組合があることが確認されました。そのうち管理組合の 13.0%で法人登記がされています。

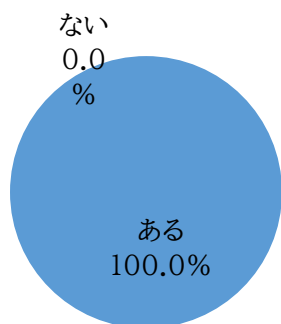


図 2-10 管理組合の有無
(回答数 219)

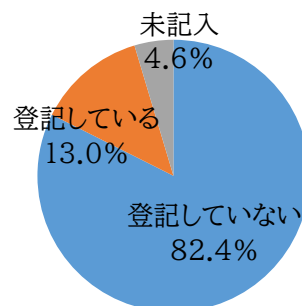


図 2-9 管理組合の法人登記
(回答数 219)

■ 総会の開催状況

総会の有無は「あり」が 99.5%、そのうち開催頻度は年に「1回」が 96.7%となっており、ほとんどのマンションで総会が開催されています。総会出席者の割合は「書面又は代理人出席」が 55.3%、「組合員本人の出席」が 31.7%となっており、「欠席」は 13.1%となっています。

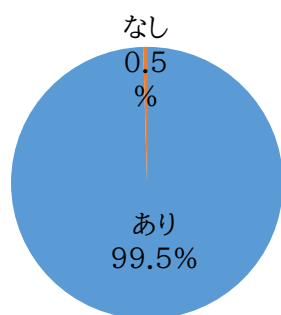


図 2-13
総会の有無
(回答数 211)

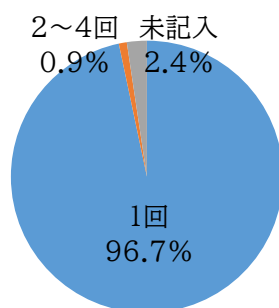


図 2-12
総会の開催頻度
(回答数 218)

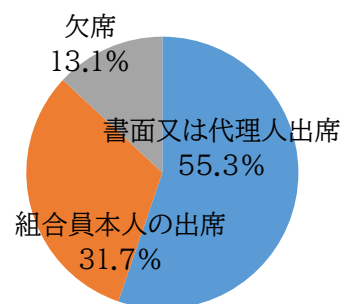


図 2-11
総会出席者の割合
(回答数 204)

■ 管理規約の作成状況

管理規約の有無は「ある」が 100%となっており、実態調査で回答のあったすべてのマンションで管理規約があることが確認されました。

また、標準管理規約に準拠「している」の割合は 81.2%となっています。

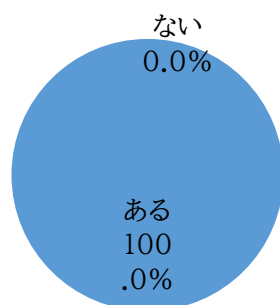


図 2-15
管理規約の有無
(回答数 218)

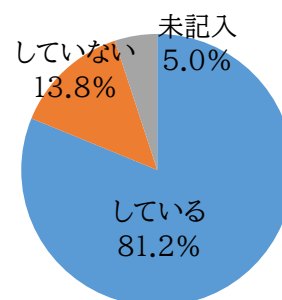


図 2-14
標準管理規約への準拠
(回答数 218)

■ 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画は、「計画を作成した」が 69.2%となっており、7 割近くのマンションが長期修繕計画を作成している一方で、3 割のマンションが長期修繕計画を作成していません。また、その割合については、築年数が古いほど割合が増加する傾向にあり、1980 年以前のマンションでは「計画を作成した」割合は 3 割程度にとどまっています(図 2-16)。

また、「計画を作成した」うち長期修繕計画の見直しの有無は「計画を見直した」が43.2%となっていますが、1 割程度のマンションでは見直しがされていない(検討もなされていない)ことがわかります。

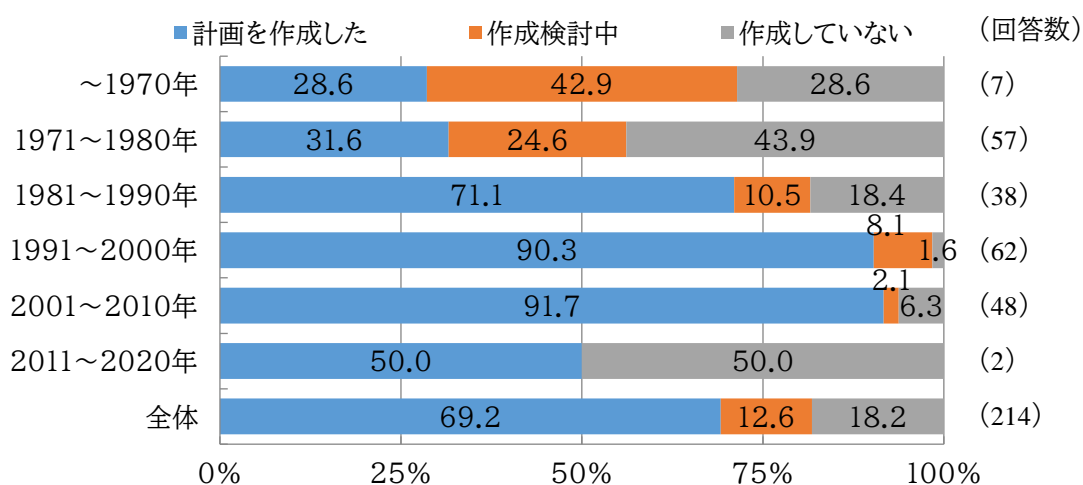


図 2-16 完成年次別の長期修繕計画の有無

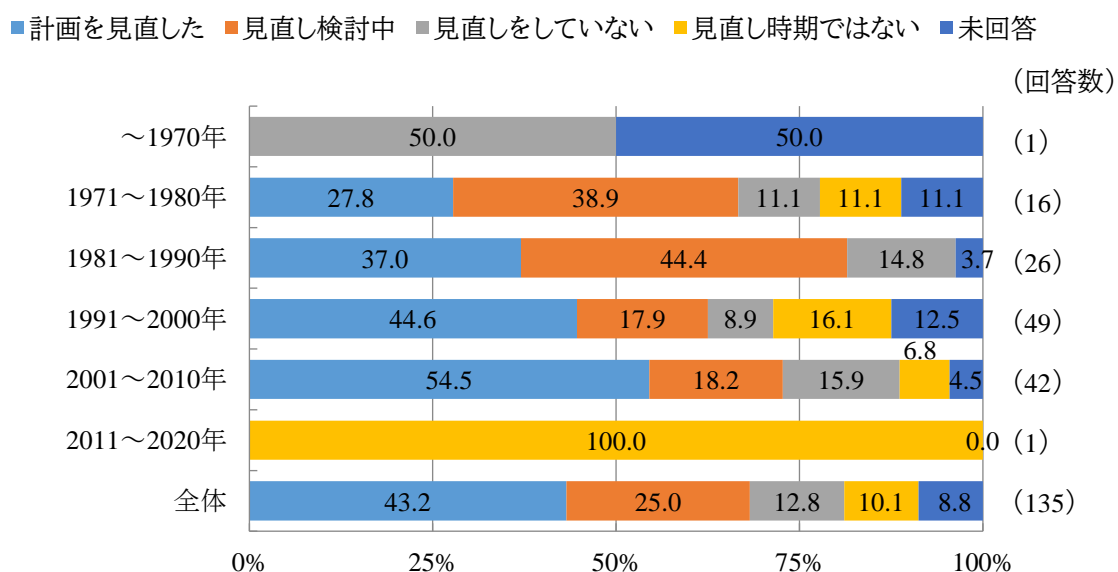


図 2-17 完成年次別の長期修繕計画の見直しの有無(未回答 13)

■ 大規模修繕工事の課題

大規模修繕を行った場合に苦勞した点、苦勞すると思われる点は「費用の調達」が最も多く、修繕工事の費用に関することを課題と捉えていることが分かります。

次いで「修繕を行うかどうかの判断」「組合員から修繕への同意を得ること」となっており、修繕工事の実施判断、管理組合内での合意形成等が課題に挙げられています。

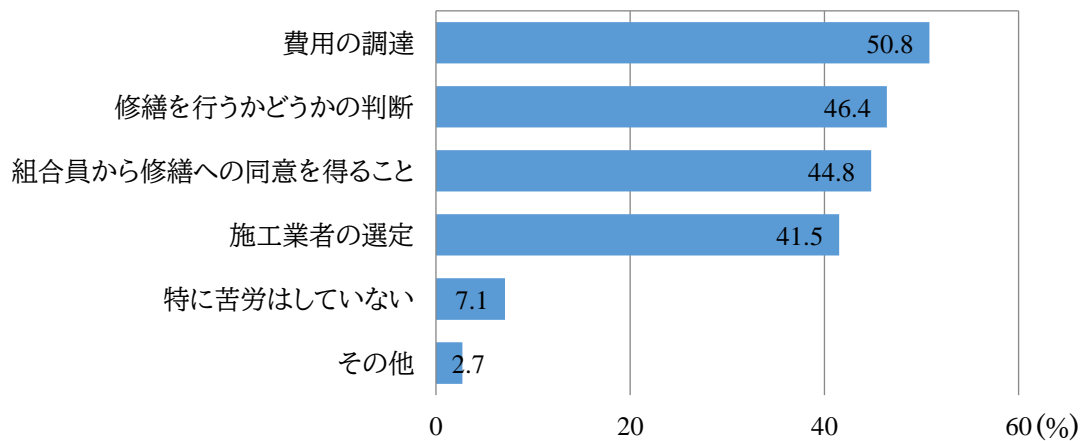


図 2-18 大規模修繕を行った場合に苦勞した点、苦勞すると思われる点
(複数回答・有効回答数 183)

■ 今後の管理組合の運営

管理組合の今後の運営において不安なことは、上位から「区分所有者の高齢化」(68.2%)、「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」(49.3%)、「役員(理事)のなり手不足」(47.4%)、「管理組合活動に無関心な組合員の増加」(34.6%)となっており、管理組合の成り手や運営に課題を感じている組合が多いことが分かります。

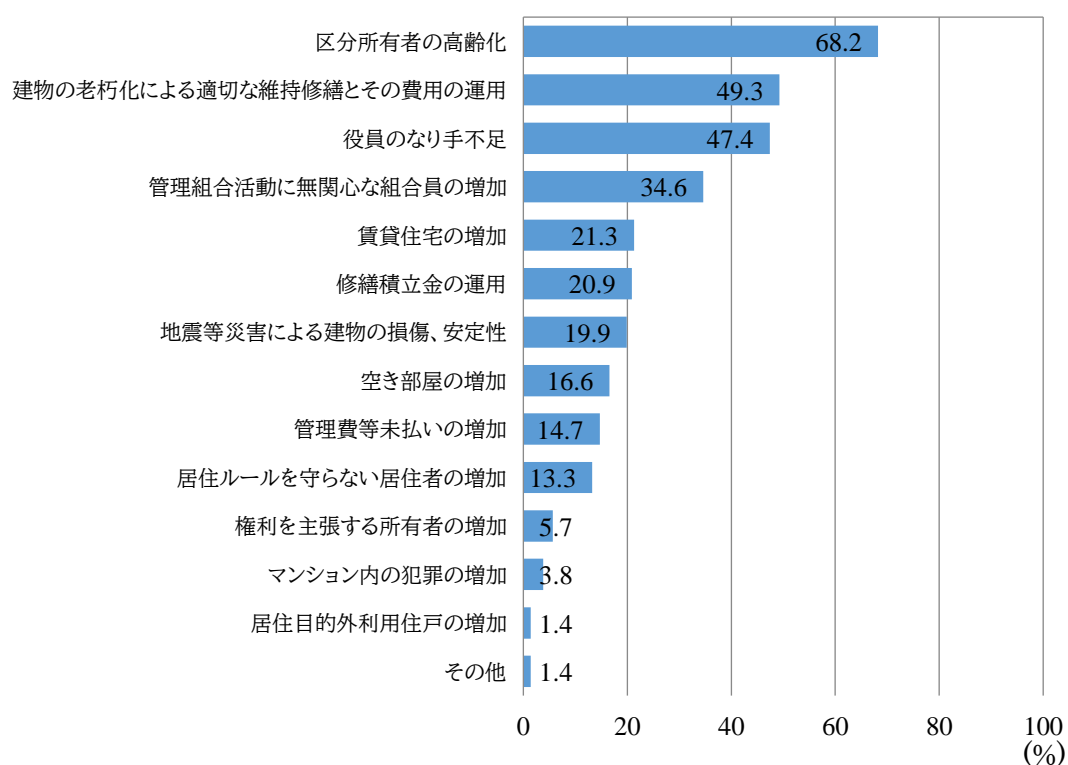


図 2-19 管理組合の今後の運営において不安なこと(%) (複数回答・回答者数 211)

■ マンション管理に関する情報の入手手段

マンション管理に関する情報の入手方法は「マンション管理業者から」が最も多く 74.0%、次いで「インターネット」が 34.1%となっています。

管理業者から情報を手に入れている管理組合が大多数ですが、次点がインターネットや新聞、雑誌等といったメディアとなっており、多くの管理組合にとって、情報入手の選択肢が限られている状況にあると言えます。

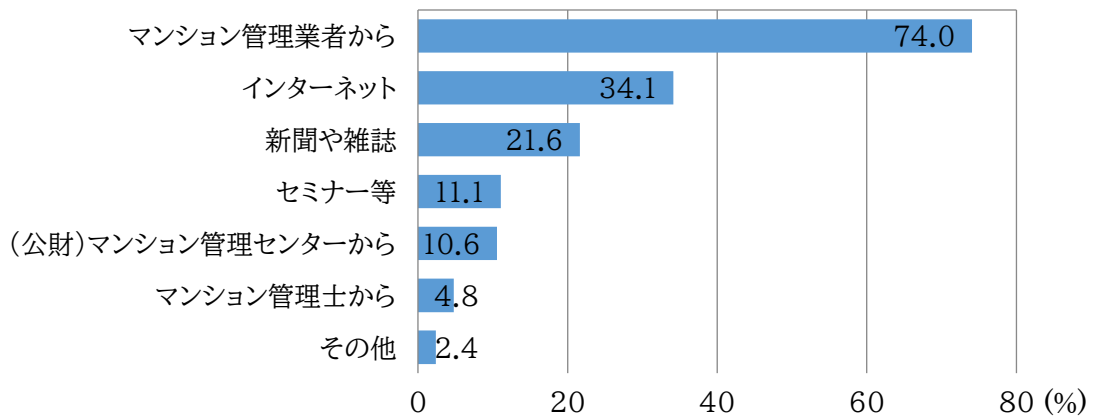


図 2-20 マンション管理に関する情報の入手方法(複数回答・回答者数 208)
%

2-3 令和3年度 追跡調査によるマンション実態

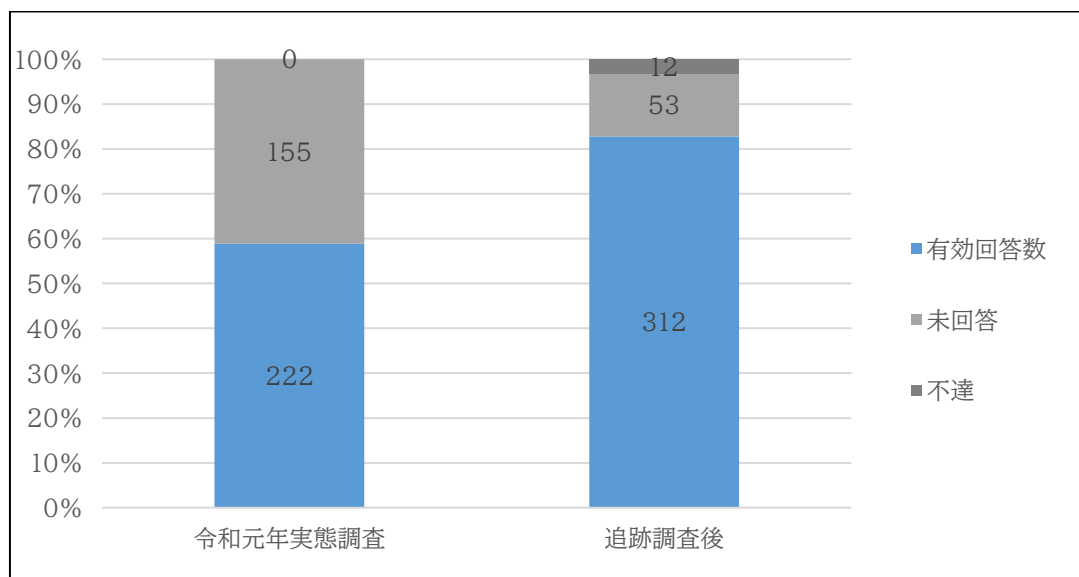
令和3年度に国土交通省補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」の採択を受け、令和元年度マンション実態調査の回答がなかったマンションに対して追跡調査を実施しました。

本調査によって、155件の調査対象に対して、90件の回答(有効回答率58%)を得られました。また、令和元年度に実施した実態調査と合わせて、377の管理組合に対して、312の回答を得ることができました。これによって、回答率は58.8%から82.7%となりました。

一方で、両調査でも回答を得ることができなかった組合は65あり、そのうち12の組合に対しては郵便物等による連絡手段も得られていません。

表 2-5 令和元年度実態調査と追跡調査による回答数の内訳

全対象マンション管理組合数	377件(追加分含む)
令和元年実態調査 回答数	→222件
令和元年実態調査 未回答数【追跡調査対象】	→155件
追跡調査 到達数	→143件
回答数	→90件
未回答数	→53件
追跡調査 不達数	→12件



※令和元年度実態調査時の不達差戻の数は不明のため未回答に計上

図 2-21 追跡調査による回収率の改善

2-4 マンション管理の現状と課題

本市における分譲マンションの現状を踏まえた課題を整理しました。

■建物の課題

- 分譲マンションは本市の市街地における、重要な居住形態の一つとなっている。
 - 市内には約 400 棟、22700 戸がある。
 - 市内の持ち家の約8%を分譲マンションが占めており、その約 8 割が中央区に立地。
- 高経年マンションが増加傾向にある。
 - 約 5,900 戸が築 40 年以上の高経年マンション。
 - 旧耐震マンションも一定数のストックがある。
- 高齢者居住、空き住戸、賃貸化への対策が必要。
- 長期修繕計画・修繕工事に課題。
 - 約 3 割の分譲マンションが長期修繕計画を作成していない。そのうち 1 割が長期修繕計画を見直していない。
 - 「費用調達」「修繕実施の判断」などを課題として認識している。

■管理組合等の課題

- 管理の実態を把握できていない分譲マンションが一定数ある。
- 必要とする支援策を提供できない。
 - 約 18%の管理組合と連絡を取る手段がない。
- 管理組合、関係団体、行政での役割分担・協働ができていない。
 - 全国に比べて、共同住宅の絶対数、割合が低い。
 - 管理組合連合会や関連団体の協働組織がない。
- 管理組合の管理意識、運営能力の低下
 - 「区分所有者の高齢化」「役員の成り手不足」「無関心な組合員の増加」
 - 主な情報手段が「管理業者」「インターネット」であり、情報源が限られている。
- 基礎的な管理機能を有していない管理組合がある。
 - 総会を開催していない管理組合がある。

第3章 マンション管理適正化にむけた施策方針等

3-1 マンション管理に関する基本的な方針

マンション管理適正化を進めるにあたり、下記の通り施策の方針を定めます。

1.管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上

管理の主体は管理組合であり、管理組合・区分所有者の意識向上、管理能力の向上が必要であることから、それらの向上を促進します。

2.管理組合、関係団体(マンション管理士、管理業者)、行政のネットワーク構築

マンション管理の状況把握、必要な情報提供、支援策の提供、組合相互連携による管理能力の向上のために、市内のマンション管理に関するネットワーク構築を進めます。

3.支援を必要とするマンションに対する施策の充実

構築されたネットワークをもとに適切にマンション管理状況の把握に努め、それぞれの状況に応じた支援策を講じます。

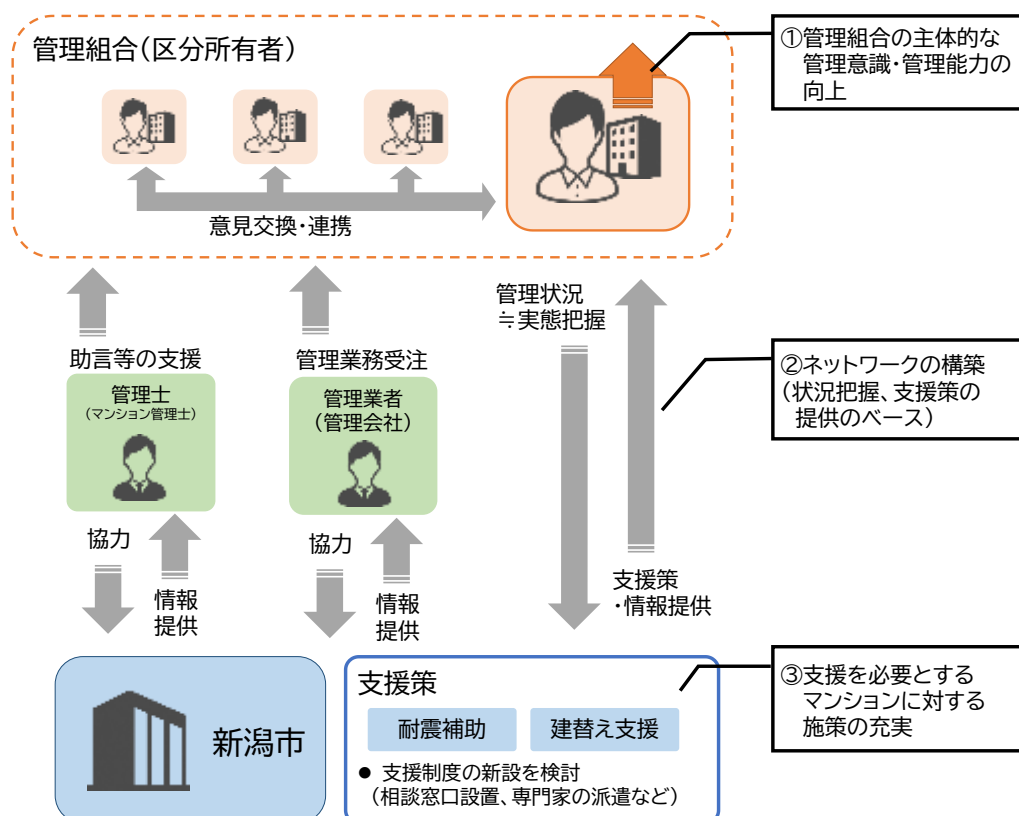


図 3-1 マンション管理の基本的な方針イメージ

3-2 各主体の役割

マンションの適正な管理の推進に向けて、国の基本的な方針に基づき、マンション管理に関わる各主体の役割を以下に示します。

市民(管理組合、区分所有者)



- マンション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、自らの責任を自覚するとともに、必要に応じて専門家の支援を受けながら、適切な管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要があります。
- 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及び修繕の必要性を十分認識して、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。

関係団体 (マンション管理士、マンション管理業者)



- マンション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い、誠実にその業務を行う必要があります。
- マンション管理業者は、管理組合からの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。
- マンション管理士及びマンション管理業者は市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。
- 分譲会社は、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説明し理解を得るように努める必要があります。

新潟市



- 市内のマンションの管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じるものとします。
- 区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化計画を作成により、施策の方向性を明らかにします。
- 管理計画認定制度を適切に運用することで、マンション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。
- 特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人等の協力を求めることも検討し、連携を取りながら、効果的に施策を進めます。
- 関係者の協力を得て、相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供や啓発に取り組みます。
- 適切に管理されていないマンションに対しては、適正化指針に即して、必要に応じて、助言・指導を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していきます。

第4章 新潟市マンション管理適正化指針 等

※ マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第4号で定める事項

この指針は管理組合によるマンション管理の適正化を推進するために、基本的な考え方を示すものです。

また、本市が法第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対して、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安と、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を示します。

4-1 新潟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、新潟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、適正な管理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りを十分認識して、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掛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。

(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補完するとともに、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、設計に関する図書などを補完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、建替え等についても視野に入れて検討してください。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ります。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注などについては、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用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、各棟固有の事業を踏まえつつ、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、費用負担などについては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、個人情報への取扱いにあつ

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を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、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追う義務と同一の義務をおうことに十分留意する必要があります。

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ずる必要があります。

4-2 助言、指導等を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対して、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安です。新潟市の独自の上乗せ基準はありません。

- 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。
- 3 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。
- 4 管理費と修繕積立金の区分経理がされており、適正に管理されている。
- 5 修繕積立金が積み立てられていない。

4-3 管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を示します。新潟市の独自の上乗せ基準はありません。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理者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

4 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

5 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、これに基づいて算定された修繕積立金が集会(総会)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採取年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

6 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を加え、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おこなっていること
- (2) 新潟市マンション管理適正化指針に合致していること

第5章 マンション管理適正化に向けた施策

- ※ マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第2号 で定める事項
- ※ マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第3号 で定める事項
- ※ マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第5号 で定める事項

マンション管理の適正化を推進するため、前述の基本的な方針に則って、各種の施策を展開します。

また、施策をより効果的に進めるため、表 5-1 に掲げるとおり、管理不全となるマンションの管理水準を定め、これらのいずれかに該当するマンションを「要支援マンション」として、重点的な支援を行っていくこととします。

表 5-1 要支援マンションの基準と確認数

基準項目	R1実態調査で 該当することが確認された数
管理組合がない。管理者等が定められていない。	0件(未把握)
集会(総会)が年1回以上開催されていない。	1件
管理規約を作成していない、または、必要に応じた改正を行っていない。	0件 (規約の作成の有無のみ)
管理費及び修繕積立金が明確に区分して経理を行っていない。	0件(未把握)
修繕積立金が積み立てられていない。	0件(未把握)

5-1 「管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上」に関するもの

■ 管理組合に向けたセミナー等による周知・啓発

「新潟市マンション管理セミナー」を開催し、マンション管理に関する法律や制度、管理に必要な基礎的な知識等について、普及・啓発を行います。

【新潟市マンション管理セミナー】

年に一度、マンション管理組合、管理士、管理業者等、マンションの管理に関する法律、基礎的な知識等の普及に向けて、マンション管理セミナーを開催しています。



■ 専門家派遣・相談窓口の設置検討

要支援マンションを中心として、管理組合等による適正管理を支援するため、マンション管理士をはじめとした専門家の派遣制度を検討します。

また、課題を持った管理組合等の受け皿となる、相談会、相談窓口の設置等を検討します。

■ 管理計画認定制度の普及・促進

マンション管理適正化推進計画が策定されることにより、マンション管理組合は本市に対して申請を行い、マンションの管理計画の認定を受けることができます。

適正管理が市場評価をうける環境整備に向けて、関係団体と連携し、管理計画認定制度の周知を進めます。

○ 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。

※ 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、**金利の引下げ措置**を講じることを予定。【住宅金融支援機構融資（フラット35、マンション共用部分リフォーム融資）】

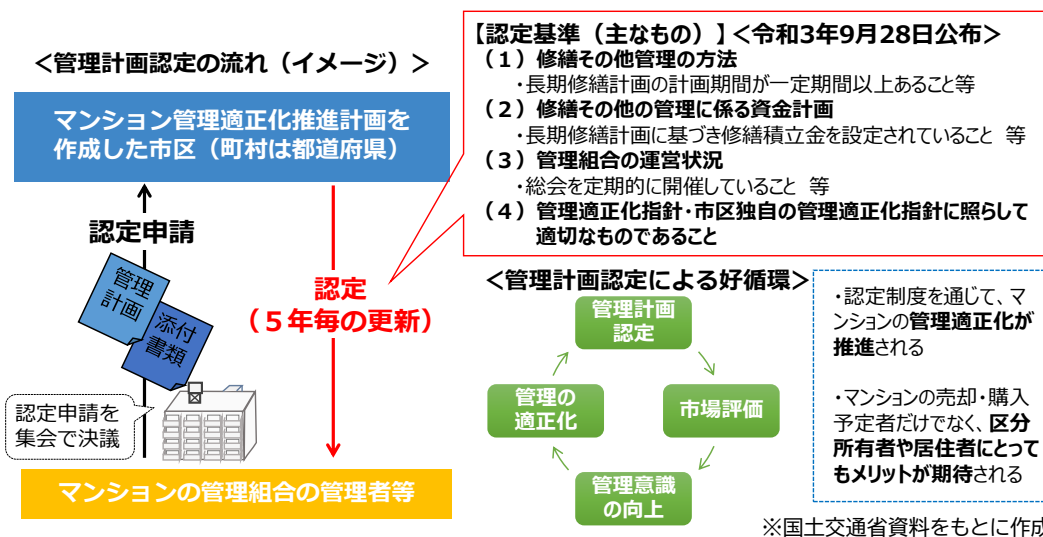


図 5-1 マンション管理計画認定制度の概要

■ 要支援マンションの管理組合等への個別訪問

要支援マンションについては、管理者が定められていない、区分所有者の管理に対する意識が醸成されていない等、自発的に適正管理に向けて取り組んでいくことが困難であると想定されることから、個別訪問、ヒアリング等、本市から能動的に関与していき、詳細な管理状況を把握していきます。

■ 管理不全の管理組合への助言・指導

マンション管理組合の管理状況を把握したうえで、新潟市マンション管理適正化指針に示した助言、指導等を行う際の判断基準と照らし合わせ、必要に応じて、管理組合等に対して、助言・指導等を行います。また、助言・指導等とあわせて、具体的な管理状況の改善につながるよう相談窓口の設置や専門家の派遣等の支援制度を検討します。

なお、マンションの管理が適切に行われておらず、部材の飛散、落下等、周囲の環境に著しく危険を及ぼす可能性がある場合には、「建築基準法」「新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例」「空家等の対策の推進に関する特別措置法」等、建築物の適正管理に関する法令をもとに、所管部署と連携し、対応を進めていきます。

5-2 「管理組合、関係団体、行政のネットワーク構築」に関するもの

■ 関係団体への連携の呼びかけ、情報共有、役割分担の明確化

関係団体との役割分担を明確にし、情報共有、連携を進めます。

また、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ことから、専門家の活用を進めます。

■ 管理組合間での交流促進・意見交換

管理組合は情報の取得方法が限られており、市内の他のマンションがどのように取り組んでいるか参考するための情報を入手する手段がありません(管理業者は守秘義務等で他の管理組合の情報を提供できない)。

また、他都市で見られる管理組合連合会等の組織も構築されていません。

そのため、意見交換会の開催等により、管理組合同士での情報交換、ネットワーク構築、あわせて、行政と管理組合での意見交換・ネットワーク構築を促進します。



図 5-2 全国マンション管理組合連合会 HP (HP より掲載)

【管理組合意見交換会】

「他の管理組合のことが知りたい」「管理組合同士が意見交換を行う場がほしい」といった要望をうけ、令和4年度に管理組合同士の意見交換会を実施しました。

24 の管理組合から参加いただき、定期的な開催等の要望もありました。



- 実態調査による連絡先・管理状況の把握
- 個別訪問等によるネットワーク構築
- 要支援マンション群の把握

本市では、平成16年よりマンション実態調査(アンケート形式等)を定期的を実施することで、市内のマンションの実態把握を行ってきました。引き続き、定期的な実態調査を実施することで、マンションの管理状況の把握を進めます。

また、実態調査の回答のなかったマンション、連絡不達のマンションについては、適切な管理が行われていない「要支援マンション」であることも想定されることから、個別訪問等のフォローアップを行うことで、さらなる実態の把握を進めます。

これらの調査等により、管理状況整っていないマンションを「要支援マンション」として把握し、重点的な支援を検討します。

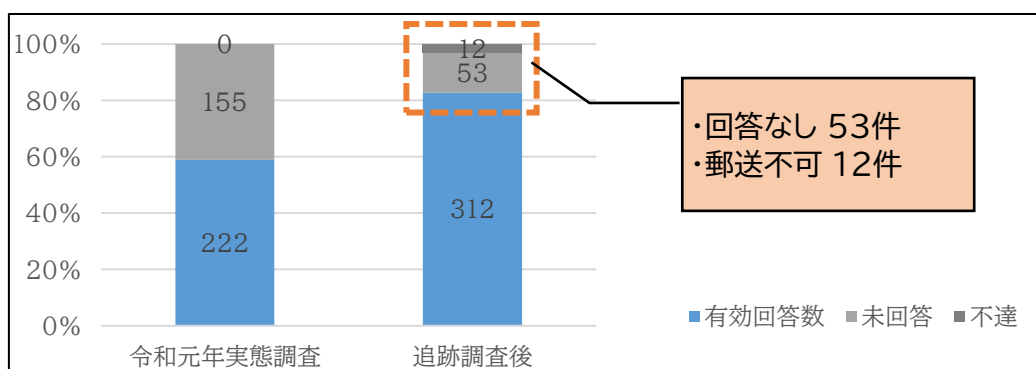


図 5-3 マンション実態調査等による把握状況

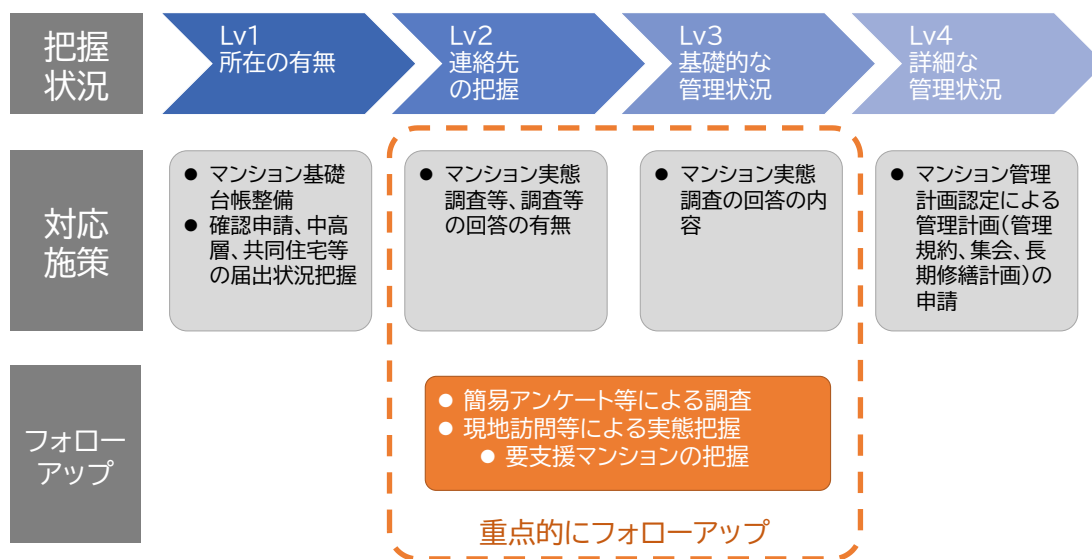


図 5-4 マンションの管理状況把握に関する施策とフォローアップ

5-3 「支援を必要とするマンションに対する施策の充実」に関するもの

■ (公財)マンション管理センター・住宅金融支援機構等の関係団体の支援制度の周知

公益財団法人マンション管理センターは、マンションの管理の適正化を推進するために設立され、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化推進センター」に指定されています。同センターより提供されている「相談窓口の設置」「マンション管理サポートネット」「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」「管理計画認定手続支援サービス」等、管理組合の運営の支援につながる制度の周知に取り組みます。

また、住宅金融支援機構においては、「共用部リフォーム融資」や「マンションすまい・る債」「マンションライフサイクルシミュレーション」等、管理組合が利用可能な制度が提供されていることから、これらの制度を周知に取り組みます。



(左)図 5-5 マンション管理センターの概要



(右)図 5-6 住宅金融支援機構によるマンション管理組合への支援制度

■ マンションの修繕・改修に対する支援制度の検討

管理運営の体制が整っている管理組合に対して、計画的に建物の維持管理を行うよう、長期修繕計画の作成や診断等に対する支援制度を検討します。

■ 耐震改修・建替えに関する支援制度の周知

旧耐震マンション、高経年による建替えを検討しているマンションについては、関係する支援制度の周知を行います。

【新潟市マンション耐震改修等促進事業】

一定の規模以上の旧耐震マンションに対して、耐震診断、耐震設計、耐震改修工事の費用の一部を助成しています。

【新潟市まちづくり推進助成事業】

市民が主体となったまちづくりを推進するために、必要な専門的・技術的な支援(アドバイザー派遣)と、市街地の整備を推進する団体等の活動経費の助成を行っています。

【新潟市まちなか再生建築物等整備事業】

一定の規模以上の旧耐震マンションに対して、耐震診断、耐震設計、耐震改修工事の費用の一部を助成しています。

■ 要支援マンションに対する支援制度の検討

要支援マンションに対して、具体的な管理状況の改善につながるよう相談窓口の設置や専門家の派遣等の支援制度を検討します。

要支援マンションの中でも、管理組合が設立されていないマンションについては、管理規約がないため意思決定の手法が確立されていない、区分所有者との連絡が確立されていない等、関連した課題も多数あるものと想定されます。

これに対して、区分所有者への訪問、ヒアリング等を通じて、管理組合の立ち上げや、規約の作成といった初動段階においての課題を整理するとともに、必要な支援策を検討します。

第6章 計画目標と計画の見直し

6-1 計画の目標値

※ マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第1号 で定める事項

計画の達成度を測定するための指標として、次の二つを目標値として定めます。

表 6-1 計画目標

指 標	現状値	目標値
長期修繕計画が25年以上の 管理組合の割合 (実態調査等で回答があった管理組合に 対して長期修繕計画が 25 年以上である 管理組合の割合)	64.2%	70.0%
マンション管理実態調査等により 把握できている管理組合の割合 (分譲マンション総数に対して、R1実態調査、 R3追跡調査で把握できた管理組合の割合)	82.5%	85.0%

また、施策の方向性策定のため、次の指標を参考指標として、市内のマンション管理の実態を把握、していきます。

表 6-2 参考指標

指 標	現状値
築40年高経年マンションの棟数、戸数	134 棟、5898 戸 (令和5年3月時点)
旧耐震マンションの棟数 (耐震改修済みのものを除く)	126 棟 (令和5年3月時点)
要支援マンションの把握棟数	1棟 (R 元年実態調査)
管理計画認定の件数	0件 (認定制度開始前)

6-2 計画の検証と見直し

本計画は、住宅・土地統計調査等の統計調査の結果や、取り組み状況、実績などの検証・評価を実施し、状況等の変化により、計画見直しの必要性がある場合は、適宜見直しを行います。

(素案)

新潟市マンション管理適正化推進計画

令和5年3月

新潟市 建築部 住環境政策課

025-226-2815