

5) 住宅・都市研究グループ

5) - 3 地方自治体におけるマンション管理適正化指針に基づく助言・指導等の運用実態に関する調査研究【持続可能】

Study on the Initiatives to Improve Condominium Management in Local Governments

(研究開発期間 令和6～7年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

津留崎 聖斗
TSURUSAKI Masato

Following legislative revisions in 2020, local governments' involvement has been strengthened, including the formulation of plans for the proper management of condominiums. The purpose of this study is to develop guidance materials to support local governments in enhancing their capacity to administer condominium management. In particular, the study focuses on the actual practices regarding advice and guidance provided to condominiums with management deficiencies.

【研究開発の目的及び経過】

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、マン管法）第5条第1項において、区分所有者にて構成される管理組合には、マンションを適正に管理する努力義務が課されている。一方で、経年とともに管理組合の機能不全や資金不足等の課題が顕在化し、管理組合のみでは適正な管理を維持することが困難となるケースが増えている。こうした状況を踏まえ、令和2年のマン管法改正により、地方自治体はマンション管理の適正化を図るため、マンション管理適正化推進計画（以下、推進計画）の策定や、必要な助言および指導等（以下、助言・指導等）を法的な根拠をもって能動的に実施できるようになった。しかしながら、地方自治体における管理適正化に向けた取組の実態については、十分に把握されていないのが現状である。

本研究は、地方自治体における推進計画および助言・指導等の運用実態（図1赤枠部分中心）を明らかにし、他自治体が参考とできる資料として整理することを目的とする。ノウハウの横展開により、地方自治体における推進計画の円滑な運用に寄与し、その実効性が高まることで、将来発生し得る外部不経済の抑制につながるとともに、全国のマンション管理水準の底上げと良質なマンションストックの確保に資することが期待される。

【研究開発の内容】

- ①地方自治体における助言・指導等の運用実態の把握
 - 1) 助言・指導等を行う判断基準等の分析・整理
 - 2) 支援が必要なマンションの優先順位のつけ方の整理
- ②管理不全マンションにおける改善に向けたプロセスの把握
- ③助言、指導等の運用の支援に資する資料の作成

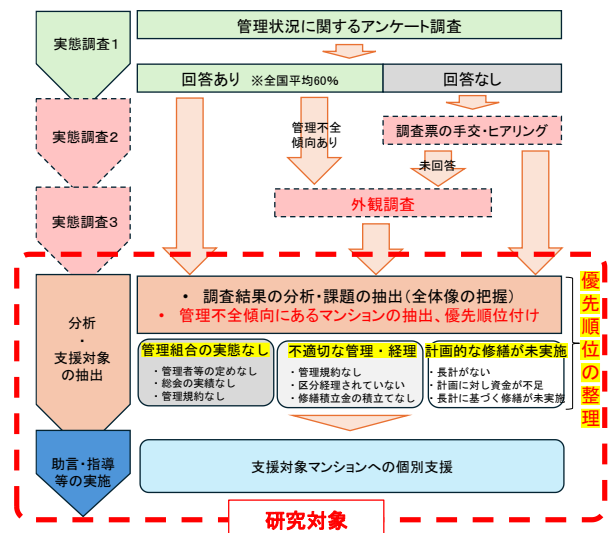


図1 実態調査から助言・指導等の実施までの流れ

【研究開発の結果】

①地方自治体における助言・指導等の運用実態の把握

1) 助言・指導等を行う判断基準等の分析・整理

国が実施した法施行に関する自治体アンケート調査のデータを分析・整理した。その結果、令和6年12月時点で管理適正化推進計画を定めている422自治体のうち、国の基準に加えて独自の項目を設けている自治体は45自治体であった（表1）。独自項目として多く見られたのは、「長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金」に関するもの、また「築年数に応じた修繕工事の実施状況（旧耐震建物の耐震補強を含む）」に関するものである。さらに、地域特性を反映した例として、宮城県および県内自治体では、東日本大震災の教訓を踏まえ、管理適正化に向けた課題の一つとして「防災」を重視している。その一環として、「区分所有者名簿の作成」を独自基準

として位置付けている。

表1 自治体が助言・指導等の基準に係る独自項目

独自項目の内容	該当自治体数
長期修繕計画の作成、見直し	33
大規模修繕工事の実施	10
損傷箇所の修繕	9
名簿の作成・保管	13
防災	3
理事会の開催	2
報告書の提出・調査への協力	2
連絡手段(ポスト設置、連絡先表示等)	3
耐震性確保の検討(旧耐震)	2
合計	45

※複数の独自項目を設定している自治体があるため、自治体数の合計とは一致しない。

2) 支援が必要なマンションの優先順位の付け方の整理
地方自治体における優先順位の付け方を確認した。多くの自治体では、判断基準のいずれか1項目に該当するマンションを管理不全の傾向があるマンションと位置付ける運用が一般的であった。一方で、区域内のマンションストックの特徴を踏まえ、管理運営に関する項目に加え建物劣化に関する項目も設定している自治体、該当項目数に応じて段階的にレベル分けする自治体、基準を横並びではなく該当する項目の内容、つまり管理運営の実態に応じて分類する自治体も見られ、運用方法には一定の幅があることが確認できた。
②管理不全マンションにおける改善に向けたプロセスの把握

管理不全からの改善に取り組んでいる管理組合や事業者等を対象にヒアリングを実施した。自治体より問題ありと判断された時点での管理状況(表2)及びその状況に至った経緯について確認するとともに、改善に向けた取り組みのプロセスについて、改善の段階と管理組合、行政、専門家等の関係主体が果たした役割の関係について詳細に把握した(表3)。管理不全に至る要因について、齋藤¹⁾より報告されているが、ヒアリングを実施したマンションはいずれも「分譲時の未整備」によるものであった。

地方自治体から要支援マンション等として位置付けられたマンションであっても、これまでの経緯や抱える課題の背景がそれぞれ異なるため、管理不全の状況や改善に向けたプロセスは多様であり、個性が高いことが確認された。不適切と判断された項目の改善は着実に進んでいるものの、長期間にわたり修繕積立金が適切な水準に設定されていなかった、また、必要な修繕工事を行っていなかった経緯もあり、大規模修繕の実施に必要な資金の確保や、将来を見据えた修繕積立金の資金計画の

再構築には一定の時間を要する状況であった。

表2 管理不全当時の状況と現在の改善状況

		マンションA	マンションB	マンションC
基本情報	竣工年	1975年	1979年	1983年
	住戸数	41戸	26戸	11戸
	階数	地上7階	地上6階/地下1階	地上7階
	管理方式	自主管理	自主管理→委託管理	自主管理→委託管理
※判断基準に含まれない項目				
管理者等	助言・指導等を行う判断基準の目安に対する状況			
	管理者の有無	有	無→有(マンション管理士)	有
総会・理事会	理事会の有無※	有	無	有
	総会の開催状況	1回/年	不定期	無→1回/年
管理規約	理事会の開催状況※	3回/年	無	無→6回/年
	管理規約の有無	有	無	有
管理費・修繕積立金	規約改正の実績の有無	有	—	無→有
	管理費の有無	有	有	有
長期修繕計画	修繕積立金の有無	有 (月額引き上げを実施)	有 (月額引き上げを実施)	有 (月額引き上げを実施)
	経理の区分の有無	有	無→有	無→有
大規模修繕工事	滞納の有無	無	有	(不明)
	長期修繕計画の有無	無→有	無	無→有
改善に向けた取組	大規模修繕工事の実績の有無	有 (2001年)	無	無→有(一部)
	改善に向けた取組	2023年～	2024年～	2015年～

※網掛けは判断基準に該当した項目、赤字は調査実施時点で改善された項目を表す。

表3 管理不全マンションにおける改善プロセスの例

		関係主体					改善した項目
		管理組合	管理会社	自治体	マン管士	建築士	
管理不全からの改善プロセス	管理不全の認識	危機感を認識	— ※自主管理	—	—	—	—
	初期改善	区分経理の改善に着手	—	—	—	—	③区分経理
	管理会社の導入	管理業務の委託決定	全部委託	—	—	—	—
	総会の開催	総会開催	組合支援	—	—	—	①定期的な総会
	自治体相談	自治体に相談	組合支援	専門家調整	—	—	—
	規約改正	合意形成	組合支援	—	改正案の作成	—	②規約の改正
	劣化診断実施	マン管士に依頼	組合支援	助成	劣化診断	—	—
	長期修繕計画作成	合意形成	組合支援	助成	長計作成	—	④長期修繕計画
	修繕積立金の見直し	積立金の値上げ	組合支援	—	収支計画・値上げの必要性	—	⑤修繕積立金
	大規模修繕の実施	合意形成	組合支援	—	工事内容の調整・設計	—	⑥大規模修繕※一部

※本事例では、建築士の資格をもつマンション管理士が支援を実施した。

③助言、指導等の運用の支援に資する資料の作成

地方自治体のマンション行政担当者との意見交換を通じて、マンション管理行政の実務上の課題やニーズを把握した。意見交換を踏まえ、自治体職員が実務で参照しやすいよう、章構成や事例の提示方法を再整理した。自治体における助言・指導等の運用を支援するノウハウ・事例集は、今後、建築研究所資料として公表予定である。

【参考文献】

1) 齋藤広子：管理不全マンションの実態と予防・解消のための施策の検討, 日本都市計画学会都市計画論文集 vol. 53 No. 3, pp1169-1175, 2018. 10