

群馬県マンション管理適正化推進計画

令和4年4月

群馬県

群馬県マンション管理適正化推進計画【概要版】

I 計画の目的と背景

本編 P 1

1 計画策定の背景

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進することが可能になりました。

群馬県におけるマンションは一定のストックとして存在しており、中山間部においては、いわゆるリゾートマンションを多く有している地域もあります。建設後相当の期間が経過することによる管理不全マンションの増大が懸念されます。

2 計画の目的と位置付け

マンション管理の適正化に関する施策の方向性を明確にし、計画的に施策を実施していく指針として計画を策定します。本計画は、法に基づくマンション管理適正化推進計画とします。

3 計画期間

令和4年度から令和12年度までの9か年計画（必要に応じて見直しを実施）

II 群馬県におけるマンションの状況

本編 P 3

1 県内のマンションストックの状況



【マンション棟数戸数内訳表】

| 地域 | 棟数 | 戸数 | 市町村 |
|-----|-------|----------|--|
| 市部 | 268 棟 | 15,234 戸 | 前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、安中市 |
| 町村部 | 40 棟 | 7,703 戸 | 長野原町、嬭恋村、草津町、東吾妻町、みなかみ町、玉村町 |
| 計 | 308 棟 | 22,937 戸 | |

2 群馬県が所管するマンションの管理状況について

実態把握調査から群馬県が所管する町村部のマンションでは以下のような課題が見られました。

【マンション管理組合が抱える課題】

- ・ 管理者等が定められていないマンション
- ・ 集会の出席割合の低下や管理に非協力的な区分所有者
- ・ 低額な修繕積立金や滞納費の高騰による修繕費の不足
- ・ 居住者の高齢化・管理組合員のなり手不足など管理運営の課題
- ・ 管理適正化に向けた管理業者との連携等

Ⅲ マンションの管理の適正化に関する目標

本編P17

マンションの管理を行う主体である管理組合の活動が停滞していることは、マンションの適正管理の深刻な課題であると捉え、活動が停滞している管理組合を適正化することを目標とします。

■マンションの管理の適正化に関する目標

○活動が停滞している管理組合の適正化

Ⅳ マンションの管理の適正化に向けた取組

本編P21

1 施策の方針

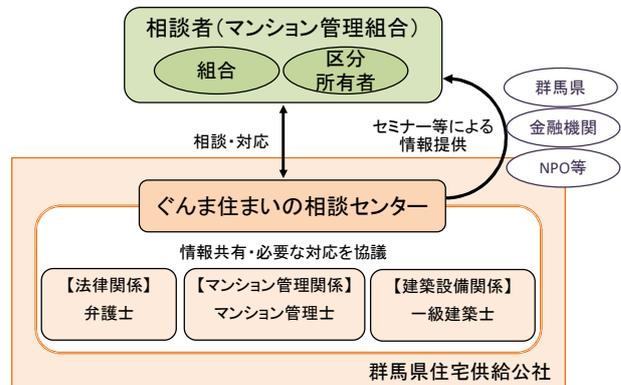
マンションの管理組合の状況によって、必要となる支援は異なるため、管理組合が抱える課題に応じて、対応する施策の方向性を以下に示します。

【管理状況別の施策の方向性】

| 管理組合の状況 | 主な課題 | 施策の方向性 |
|---------------|---|---|
| 活動が停滞している管理組合 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていないなど管理組合の実態がない ・集会（総会）が年1回以上開催されていない、修繕積立金が積み立てられていないなど活動が停滞している ・区分所有者名簿が作成されていないなど組合運営に課題がある | <ul style="list-style-type: none"> ■適切な組合運営に向けた支援 ■必要に応じた指導・助言・勧告 |
| 活動に課題がある管理組合 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画を策定していないなど計画的な管理に課題がある ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされているなど管理組合の経理が適正にされていない | <ul style="list-style-type: none"> ■管理組合及び区分所有者の啓発・情報提供 ■専門家に相談が可能な環境整備 |
| 適正な管理ができています | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定基準に適合した管理を継続的に実施する | <ul style="list-style-type: none"> ■管理状況が評価される環境整備 |

2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- ・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
- ・区域内マンションへの適切な指導・助言
- ・管理計画認定制度等による管理状況が評価される環境整備
- ・群馬県住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する業務の実施
- ・群馬県安心リフォーム事業者登録制度
- ・マンション管理に関する専門家の派遣制度等の働きかけ型支援制度の検討



〈マンション管理組合に対する情報提供・相談体制〉

3 群馬県マンション管理適正化指針に関する事項

【指針の概要及び特記事項】

本指針の内容としては、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を盛り込むとともに、マンションの管理組合の管理者等は、群馬県がマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置として実施する調査等について、遅滞なく回答を行うことを追加します。

4 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

マンション管理適正化に向けた市町村及び関係者との連携

— 目 次 —

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| I | 計画の目的と背景 | 1 |
| 1 | 計画策定の背景 | 2 |
| 2 | 計画の目的と位置付け | 2 |
| 3 | 計画期間 | 2 |
| II | 群馬県におけるマンションの状況 | 3 |
| 1 | 県内全域のマンションストックの状況 | 4 |
| 2 | 群馬県が所管するマンションストックの状況 | 5 |
| 3 | 群馬県が所管するマンションの管理状況について | 6 |
| III | マンションの管理の適正化に関する目標 | 17 |
| IV | マンションの管理の適正化に向けた取組 | 21 |
| 1 | 施策の方針 | 22 |
| 2 | マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 | 23 |
| 3 | 群馬県マンション管理適正化指針に関する事項 | 27 |
| 4 | 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 | 27 |
| | (別添資料) | |
| | ・群馬県マンション管理適正化指針 | 30 |
| | ・実態把握調査結果 | 37 |

I 計画の目的と背景

I 計画の目的と背景

1 計画策定の背景

マンション[※]は、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。その一方で、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、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、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれ、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、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等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深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした背景から「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）」が令和2年6月24日に公布され、管理・運営が不適切なマンションへの地方公共団体による助言、指導及び勧告、マンション管理適正化推進計画の策定など、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進することが可能になりました。

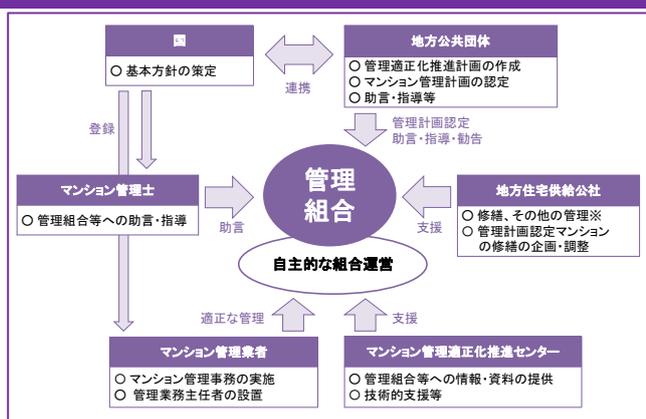
群馬県においては、一戸建て住宅に居住している世帯が多く、大都市圏として比較してマンションに居住する世帯の割合は少ない一方で、一定のストックとして存在しています。また、中山間部においては、観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有している地域もあります。本県においても、建設後相当の期間が経過することによる管理不全マンションの増大が懸念されます。

※マンション…マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第一号に係る規定で次に掲げるものをいう。
イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 計画の目的と位置付け

「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。）」において、各主体の役割が規定されており、地方公共団体は、区域内的のマンションの管理状況等を踏まえ、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ていくよう努める必要があるとされています。こうした役割を踏まえ、マンション管理の適正化に関する施策の方向性を明確にし、計画的に施策を実施していく指針として計画を策定します。

本計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「法」という。）」第三条の二第1項に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」（以下、「マンション管理適正化推進計画」という。）とします。また、群馬県住生活基本計画を上位計画として、基本方針に基づき策定します。



【マンションを巡る各主体の役割】

3 計画期間（法第三条の二第2項第六号）

上位計画である群馬県住生活基本計画 2021 と整合を図るため、本計画は令和4年度から令和12年度までの9か年計画とし、必要に応じて本計画の見直しを行います。

Ⅱ 群馬県におけるマンションの 状況

II 群馬県におけるマンションの状況

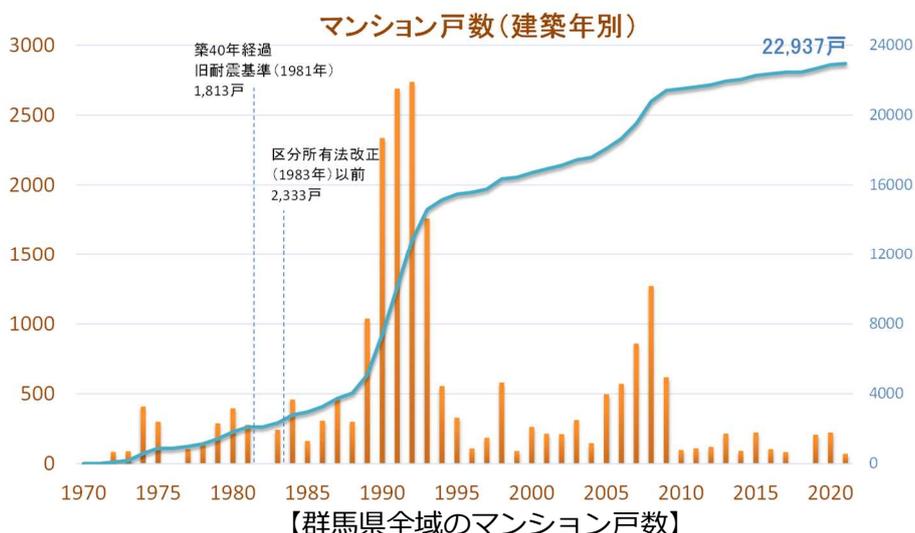
1 県内全域のマンションストックの状況

群馬県では県内市町村と連携し、県内全域のマンションストックの把握を実施しています。

2021年4月時点で、県内には308棟のマンションが立地しています。建設年別に見てみると、1980年後期から1990年初期に建設されたマンションが多く立地しています。また、令和3年（2021年）4月時点で築40年以上経過しているマンションは、40棟程度存在しています。近年の動向としては、2010年以降は毎年1棟程度建設されています。



群馬県全域のマンションの戸数は、令和3年（2021年）4月時点で22,937戸になっています。戸数についても建設年と同様に1980年後期から1990年初期に多く供給されています。



【マンション棟数戸数内訳表】

| 地域 | 棟数 | 戸数 | 市町村 |
|-----|-------|----------|--|
| 市部 | 268 棟 | 15,234 戸 | 前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、安中市 |
| 町村部 | 40 棟 | 7,703 戸 | 長野原町、嬭恋村、草津町、東吾妻町、みなかみ町、玉村町 |
| 計 | 308 棟 | 22,937 戸 | |

2 群馬県が所管するマンションストックの状況

群馬県が所管する町村部に立地しているマンションは全 40 棟、住戸数 7,703 戸がストックとして存在しています。

(1) 建設年別のストック状況

建設年別では、町村部に立地しているマンションのすべてが 1996 年以前に建設された築 25 年以上が経過したマンションです。特に 1989 年から 1993 年にかけて多く建設されているため、10 年後には町村部のマンションの大部分が築 40 年を超えるいわゆる高経年マンションとなる見込みです。

【建設年別マンションストック数】

| 建設年 | 築 40 年超 (1981 年 以前) | 築 35 年超 (1986 年 以前) | 築 30 年超 (1991 年 以前) | 築 25 年超 (1996 年 以前) | 築 25 年未満 (1997 年 以降) |
|--------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 棟数(棟) | 5 | 6 | 18 | 11 | 0 |
| 住戸数(戸) | 591 | 887 | 3089 | 3136 | 0 |

(2) 階数別のストック状況

階数別に見ると、11 階建て以上のマンションが全体の半数を占めており、比較的高層のマンションの割合が高くなっています。

【階数別マンションストック数】

| 階数 | 3 階建 以下 | 4～5 階 建 | 6～10 階建 | 11 階建 以上 |
|--------|------------|------------|------------|-------------|
| 棟数(棟) | 4 | 2 | 13 | 21 |
| (割合) | (10.0%) | (5.0%) | (32.5%) | (55.0%) |
| (全国割合) | (8.0%) | (31.3%) | (32.1%) | (28.7%) |
| 住戸数(戸) | 113 | 172 | 1623 | 5795 |

※全国割合…平成 30 年度マンション総合調査

(3) 戸数別のストック状況

戸数別に見ると表のとおり、100 戸を超えるマンション棟数が比較的多いことから、町村部におけるマンションは多数の区分所有者が存在するマンションであることが想定されます。

【戸数別マンション棟数】

| 住戸数 | 100 戸 以下 | 101～ 200 戸 | 201～ 300 戸 | 301 戸 以上 |
|--------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| 棟数(棟) | 13 | 9 | 7 | 11 |
| (割合) | 32.5% | 22.5% | 17.5% | 27.5% |
| (全国割合) | 75.1% | 13.0% | 4.6% | 5.3% |

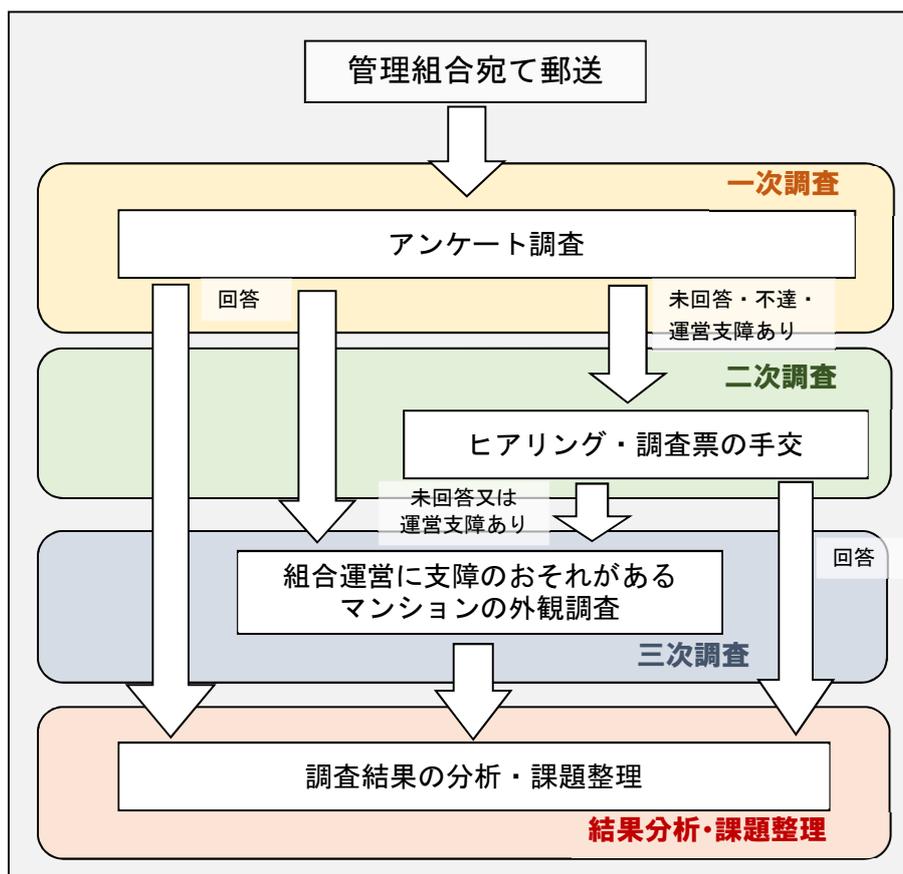
※全国割合…平成 30 年度マンション総合調査
住宅部分の戸数から不明を除いた割合

3 群馬県が所管するマンションの管理状況について

(1) マンションの管理状況を把握するための措置（法第三条の二第2項第二号）

群馬県では県所管マンションの管理状況を把握するために、群馬県住宅供給公社と連携し、令和3年度にマンション管理に関するアンケート調査による実態調査（以下、「マンション実態把握調査」という。）を以下のとおり実施しました。

- ・調査対象 : 群馬県町村の区域内に所在する居住用の区分所有建物
- ・主な調査項目 : 戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無、大規模修繕工事の実施状況等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
- ・調査方法 : マンションの管理組合宛てに調査票を郵送
(管理組合宛てに郵送できない場合や調査票未回答の場合には、直接当該建物訪問し、管理者等を探索の上、調査票を手交。組合運営に支障のおそれがあるマンションについては外観調査を実施)



【令和3年度調査実施フロー】

令和4年度以降、管理状況を把握するための措置として定期的なマンションの管理状況の報告を求める制度の実施や実態把握調査を法三条の二第6項に基づく管理組合や管理業者等への協力を求めながら実施し、各マンションの管理状況や管理に関する課題を把握します。

(2) マンションの管理状況

ア. 一次調査（アンケート調査）結果概要 回答割合 55.0% （22管理組合）

(ア) マンションの住戸の状況

各マンションの住戸の利用状況について調査を実施しました。回答があったマンションの多くが、「区分所有者自ら常時居住している住宅」の割合が低いマンションで、二次的な住居として利用される住戸が多いマンションになっています。県が所管する町村部のマンションは、草津町などの観光地に立地しているなどのことから、いわゆるリゾートマンションといわれるマンションが多くなっていることがわかります。

(イ) 管理の状況

区分所有者自ら常時居住している住宅の割合

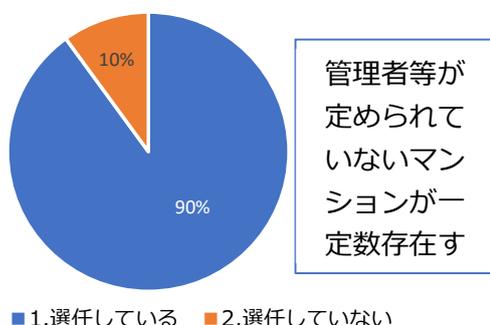


マンション管理の実質的な実務を行う管理者ですが、一部のマンション管理組合では管理者等[※]が定められていない結果となりました。また、90%以上のマンションで管理員（管理人）がいる結果となりました。

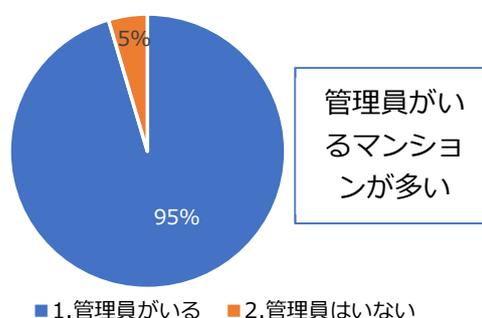
集会（総会）の開催については、年一回の開催が最も多い回答となりました。出席割合については、回答があったマンションの約30%は、書面または代理人による議決権行使を含む出席割合が50%未満であるという結果になっており、集会への区分所有者の出席に課題を抱えている結果となりました。区分所有者名簿については、作成がされていましたが、定期的な確認を行っているマンションは1割程度にとどまる結果となりました。

また、管理組合業務についてはほとんどのマンションで管理業者に委託されており、最も委託されている内容は、基幹事務[※]が委託されている結果となりました。

管理者等（理事・管理者）選任の有無

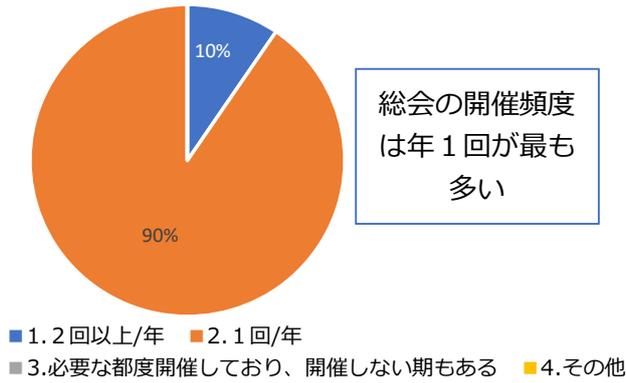


管理員（管理人）の有無

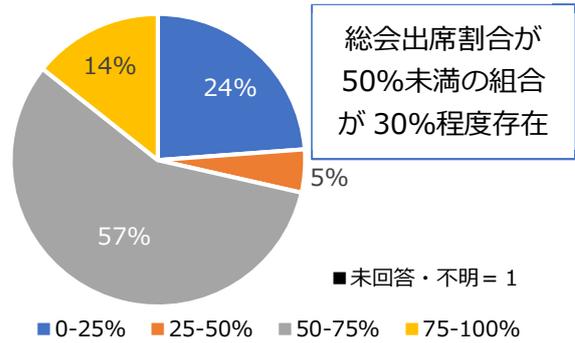


[※]管理者等…マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第四号に係る規定で建物の区分所有等に関する法律第25条第1項の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事
[※]基幹事務…マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第六号中の事務で管理組合の会計の収入及び支出の調停及び出納並びにマンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

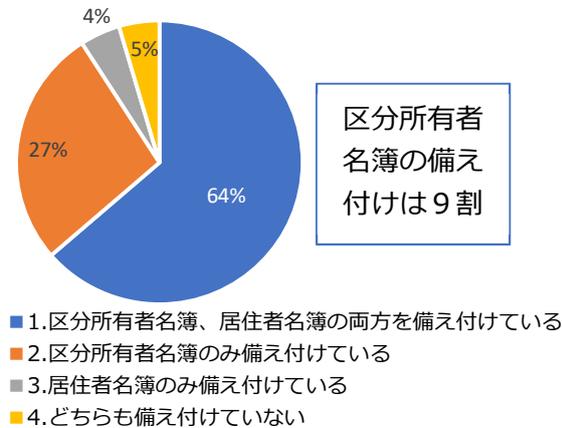
集会（総会）開催の頻度



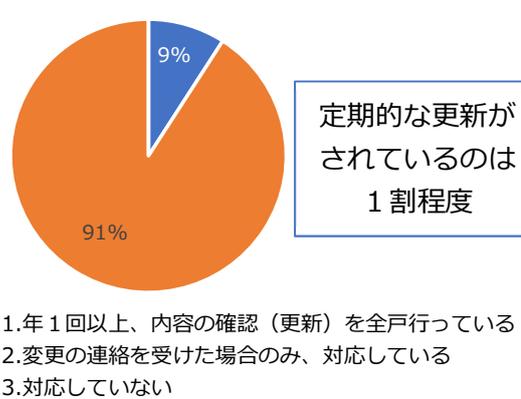
集会（総会）への出席割合
(書面又は代理人による行使を含む)



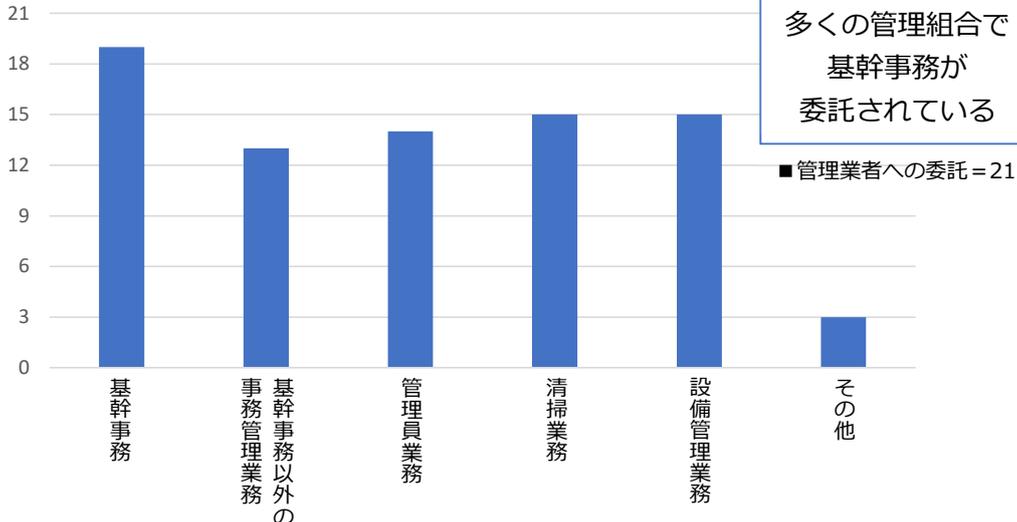
区分所有者名簿、居住者名簿の有無



名簿更新（確認）の有無



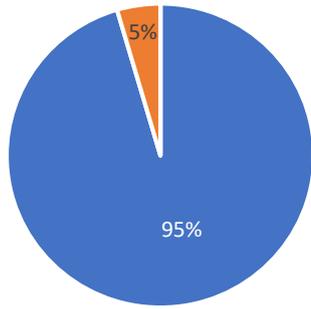
委託している業務



(ウ) 管理費・修繕積立金

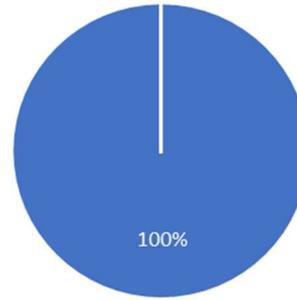
管理費については回答があった管理組合では徴収されており、修繕積立金については大部分の管理組合で徴収され、それぞれ区分して経理しているという結果になりました。一方で、計画と比較した修繕積立金の状況については、計画に比較して不足していると回答した管理組合は全体の40%程度になっています。また、修繕積立金の金額の設定については、長期修繕計画に基づく額が4割程度で、それ以外の設定方法は管理組合によってそれぞれ異なる傾向になりました。管理費・修繕積立金の金額については、全国的な割合に比較すると、修繕積立金の金額が低い傾向がある結果になりました。

管理費・修繕積立金の徴収の有無



- 1. 管理費・修繕積立金ともに徴収している
- 2. 管理費のみ徴収している
- 3. 修繕積立金のみ徴収している

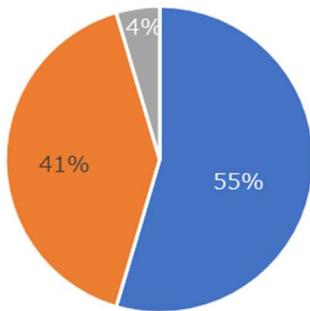
管理費・修繕積立金の区分



管理費・修繕積立金は区分されている

- 1. 区分して経理している
- 2. 区分していない

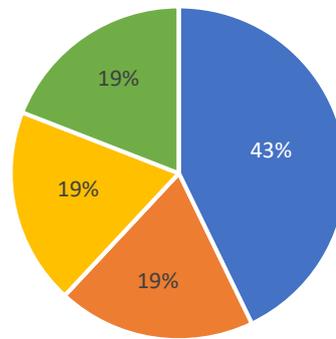
計画と比較した修繕積立金の積み立ての実施状況



約40%のマンションで修繕積立金が不足

- 1. 計画どおりに積み立てられている(余剰がある)
- 2. 計画に比較して不足している
- 3. その他

修繕積立金の金額の設定



計画に基づく金額設定は約4割。

- 1. 長期修繕計画で算出した必要額に基づいて金額を設定している
- 2. 管理費の一定割合としている
- 3. 近隣の他のマンションを参考に設定している
- 4. 分譲時の設定のままとなっている
- 5. その他
- 6. わからない

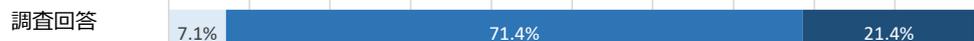
管理費・修繕積立金の割合

全国割合と比較し修繕積立金は低い傾向

管理費 (円/戸)

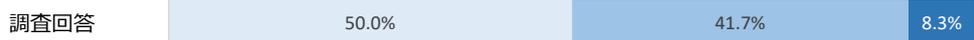
一カ月の合計額/住宅総戸数 (円)

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



修繕積立金 (円/戸)

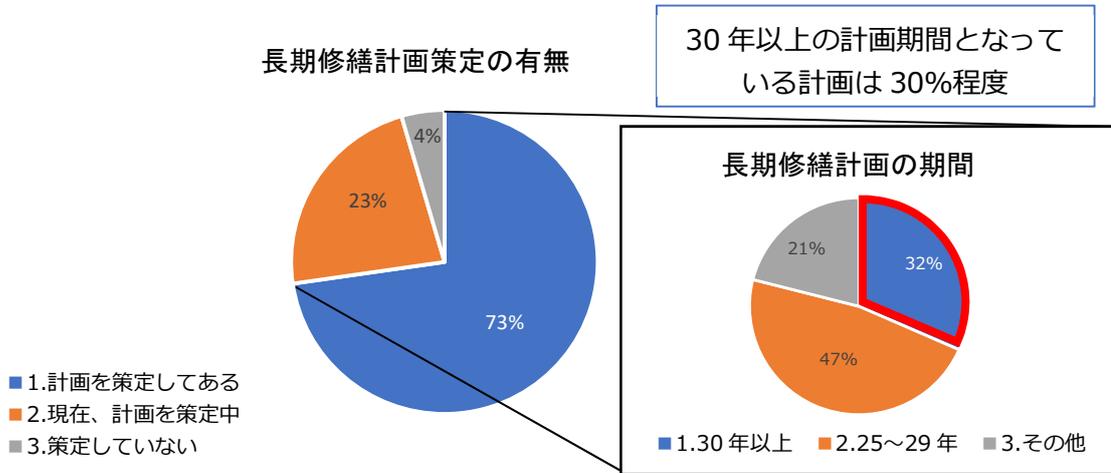
一カ月の合計額/住宅総戸数



- 5,000円未満
- 5,000円から10,000円未満
- 10,000円から20,000円未満
- 20,000円以上

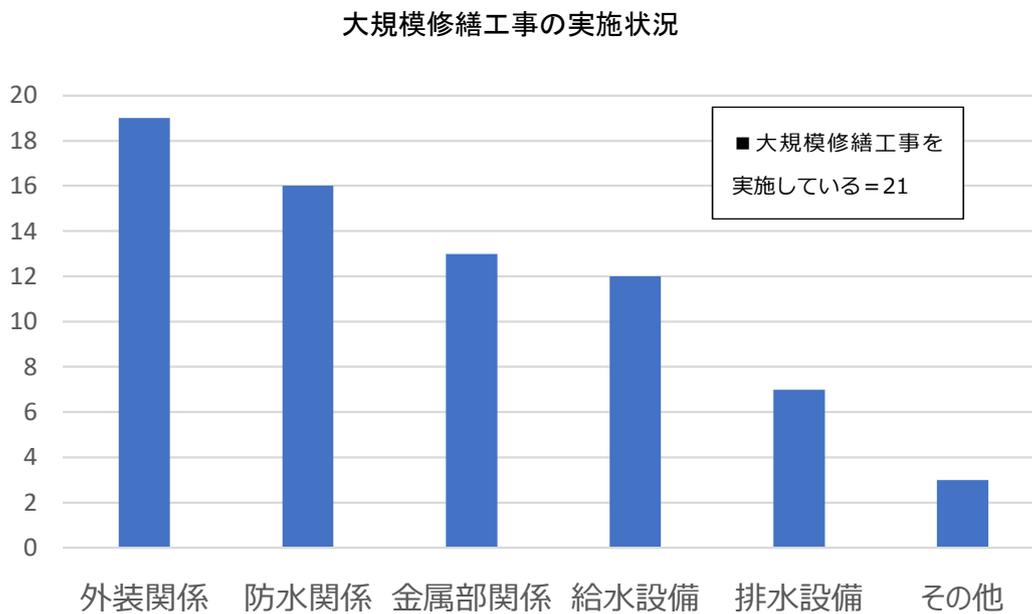
(工)長期修繕計画

長期修繕計画を策定している管理組合は、70%程度の結果になりました。また、計画の期間について、30年以上の計画期間となっている計画は策定されている計画のうち30%程度にとどまる結果となりました。



(オ)大規模修繕工事、建替え

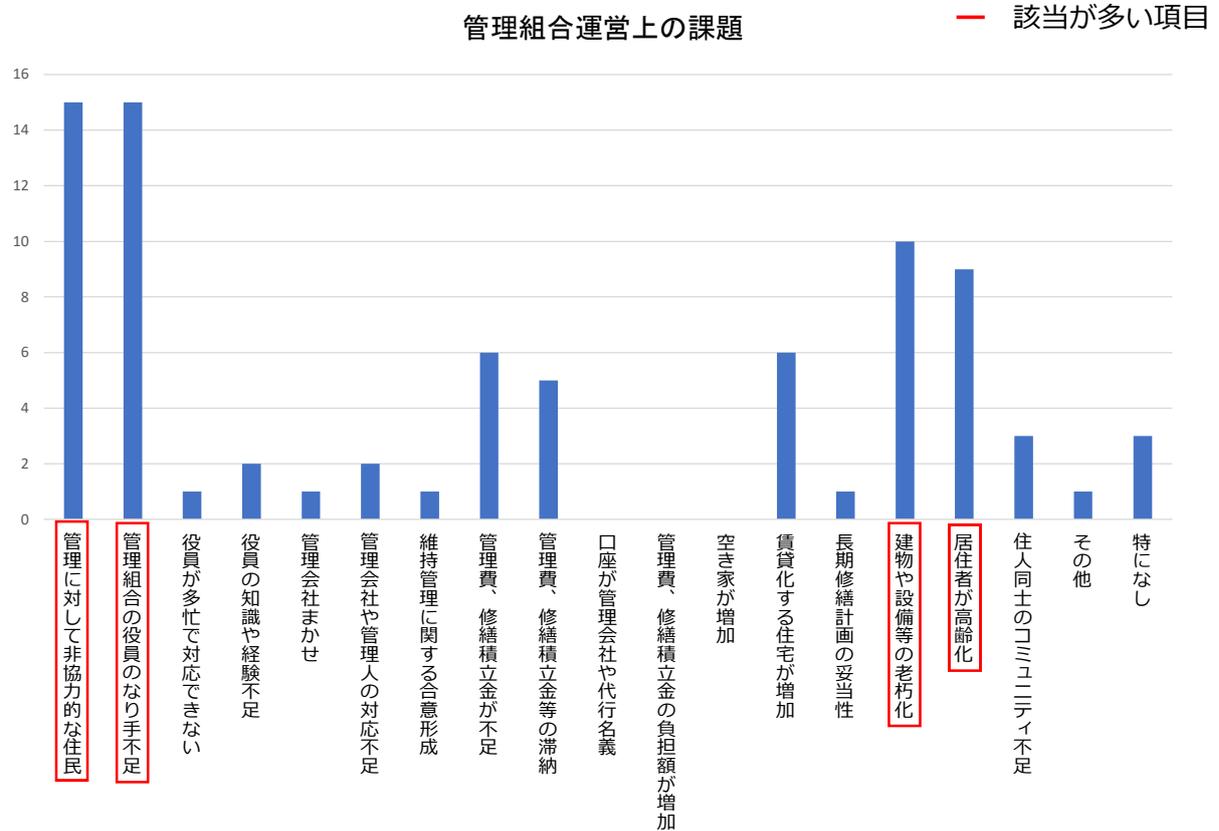
大規模修繕工事の実施内容は外装・防水関係の工事を実施している回答が多い結果となりました。



(カ) その他管理組合運営上の課題

管理組合が抱えている課題については、管理に対して非協力的な住民や管理組合の役員のなり手不足、建物や設備等の老朽化、居住者の高齢化という部分で回答が多くなっています。

また、管理費・修繕積立金が不足、賃貸化する住宅が増加といった部分に対する回答も多く見られました。



イ. 二次調査（ヒアリング調査）

一次調査において、組合運営に支障があるおそれがある一定の項目に該当する管理組合に対しては、ヒアリング調査を実施し具体的な課題の把握に努めました。

ヒアリング対象項目及び調査結果は以下のとおりです。

（ヒアリング対象項目）

- ・管理者が選任されていない
- ・管理規約が存在しない
- ・集会が開催されていない
- ・管理費を徴収していない（管理費と修繕積立金の両方とも徴収していない）
- ・管理費と修繕積立金が区分経理されていない
- ・直近の管理費及び修繕積立金の滞納合計額が 100 万円以上 等

（調査結果）

「管理者が選任されていない」に該当（該当組合数：2）

【管理者を選任していない理由】

（主な回答）

- ・分譲、売買、管理までを管理事業者が行っている（1 管理組合）
- ・区分所有者が少数で、管理組合の活動はなく管理会社が管理を行っている（1 管理組合）

「直近の管理費及び修繕積立金の滞納合計額が 100 万円以上」等に該当（該当組合数：7）

【督促等の対応について】

（主な回答）

- ・月に一回書面にて督促を行っている（4 管理組合）
- ・定期的に内容証明郵便を送付している（1 管理組合）
- ・管理会社に任せており、詳しいことはわからない（1 管理組合） ほか

【訴訟等による対応は検討しているか】

（主な回答）

- ・訴訟を実施している（2 管理組合）
- ・訴訟を検討（相談）している（3 管理組合）
- ・訴訟を実施し和解をしたが、その後又滞納者が出ている（1 管理組合）
- ・検討していない（1 管理組合）

【今後の対応方針】

（主な回答）

- ・連絡が取れずに困っている（1 管理組合）
- ・競売等を検討している（2 管理組合）
- ・引き続き訴訟を行っていく（1 管理組合） ほか

ウ. 三次調査（外観調査）

実際の現地の状況について、詳細を把握するために町村部のマンションについては、外観調査を実施し、建物状況等の把握に努めました。

（外観調査内容）

| | |
|---------|--|
| 立地 | 斜面に隣接、河川沿いに立地しているなど土砂災害等の危険性がない |
| 植栽 | 植栽や花壇が剪定・雑草が処理されている 空地や駐車場等の敷地に雑草が繁茂していない |
| 駐車場 | 区画線や区画番号が明確になっている 舗装部分に事故の原因となるような陥没やクラックがない |
| 自転車置き場 | 専用の駐輪場（駐輪スペース）が設けられている 駐輪場以外へ駐車されていない 不用自転車等が排除されている |
| ゴミ置き場 | ゴミステーションが設置されている ゴミ置き場や敷地内に、粗大ごみや処分できないゴミが放置されていない |
| 管理員室等 | 管理員室がある 管理員室が常駐時間や不在時の連絡先がわかるようになっている 破れたり、期限切れになっている掲示物が放置されていない |
| 共用部 | 規約の保管場所について掲示されている エレベーターの定期点検がきちんとなされている エレベーターは全て稼働している あふれている集合ポストがない 管理組合ポストが設けられている 共用部にゴミや放置物等がなく全体的に清掃されているか バルコニーを物置化、室内化して、避難に支障がある部屋がないか 店舗等テナントの入居がある 共用の温浴設備が利用できる状態になっている |
| 劣化、維持管理 | 建物の維持に支障を与えるような外壁の劣化がない （構造クラック等の有無） 建物の維持に支障を与えるような外壁の劣化がない （タイルの浮きや剥がれ） 鉄部の半分以上が錆びてしまっている（バルコニー手摺等） |

(三次調査結果)

| 分類 | 項目 | | はい | いいえ |
|---------|----|---|----|-----|
| 立地 | 1 | 斜面（がけ）に隣接している、河川沿いに立地しているなど土砂災害等の危険性がない | 27 | 5 |
| 植栽 | 2 | 植栽や花壇が剪定・雑草が処理されている | 32 | 1 |
| | 3 | 空地や駐車場等の敷地に雑草が繁茂していない | 32 | 1 |
| 駐車場 | 4 | 区画線や区画番号が明確になっている | 30 | 3 |
| | 5 | 舗装部分に事故の原因となるような陥没やクラックがない | 33 | 0 |
| | 6 | （機械式駐車場の場合）利用者が機械に挟まれないような措置がされているか | 0 | 0 |
| 自転車置き場 | 7 | 専用の駐輪場（駐輪スペース）が設けられている | 16 | 0 |
| | 8 | 駐輪場以外へ駐車されていない | 33 | 0 |
| | 9 | 不用自転車等が排除されている | 33 | 0 |
| ゴミ置き場 | 10 | ゴミステーションが設置されている | 34 | 0 |
| | 11 | ゴミ置き場や敷地内に、粗大ごみや処分できないゴミが放置されていない | 32 | 1 |
| 管理員室等 | 12 | 管理員室がある | 34 | 0 |
| | 13 | 管理員室がある場合、常駐時間や不在時の連絡先がわかるようになっている | 34 | 0 |
| | 14 | 破れたり、期限切れになっている掲示物が放置されていない | 32 | 0 |
| 共用部 | 15 | 規約の保管場所について掲示されている | 33 | 1 |
| | 16 | エレベーターの定期点検がきちんとされている | 31 | 0 |
| | 17 | エレベーターは全て稼働している | 31 | 1 |
| | 18 | あふれている集合ポストがない | 17 | 1 |
| | 19 | 管理組合ポストが設けられている | 7 | 26 |
| | 20 | 共用部にゴミや放置物等がなく全体的に清掃されているか | 32 | 1 |
| | 21 | バルコニーを物置化、室内化して、避難に支障がある部屋がないか ※目視可能範囲による | 32 | 1 |
| | 22 | （テナントスペースがある場合） 店舗等テナントの入居がある | 7 | 0 |
| | 23 | （該当施設がある場合） 共用の温浴設備が利用できる状態になっている | 28 | 0 |
| 劣化、維持管理 | 24 | 建物の維持に支障を与えるような外壁の劣化がない（構造クラック等の有無） | 32 | 1 |
| | 25 | 建物の維持に支障を与えるような外壁の劣化がない（タイルの浮きや剥がれ） | 32 | 1 |
| | 26 | 鉄部の半分以上が錆びてしまっているなど、美観に悪影響を及ぼす程度で放置されていない（バルコニー手摺等） | 29 | 4 |

※調査不可、不明及び該当なしについては、カウントせず。

(3) 調査結果によるマンションが抱える課題の整理

ア 管理者等が定められていないマンション

一次調査では、管理者等が定められていないと回答したマンションが一定数存在していました。こうしたマンションについて、二次調査のヒアリングを実施したところ、管理業者が実質的な管理者として建物を管理しているケースや、区分所有者がごく少数で、賃貸住宅のように管理業者が管理しているケースが見られました。その他、管理者等が定められていない場合は、詳細にヒアリング等を実施し、管理の実態把握を行う必要があります。また、管理者等が定められていないマンションはその実態の把握そのものが困難なことから、マンションの管理状況を報告する制度の実施やマンションの実態把握を引き続き行う必要があります。

イ 集会の出席割合の低下や管理に非協力的な区分所有者

一次調査では、集会の出席率が低いマンションが見られました。集会の出席率については、重要事項に関する意思決定が必要な場合に決議が円滑に行えるように、出席率の確保が望まれます。また、区分所有者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。

ウ 低額な修繕積立金や滞納費の高騰による修繕費の不足

一次調査によると修繕積立金が全国割合と比較して、低い傾向が見られました。修繕積立金については、国が5年ごとに実施しているマンション総合調査結果でも平均の金額が増加している結果となっており、建設時のままの金額では、大規模修繕工事の実施時期に修繕積立金が不足することも想定されるため、定期的な長期修繕計画の見直し、計画に応じた金額の増額等を検討する必要があります。また、修繕積立金等の滞納については、滞納金額が高額になることで、修繕積立金の不足をはじめ、計画的な修繕に支障が出ることも懸念されます。

(参考) 【マンションの修繕積立金に関するガイドライン】

| ●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く） | | | |
|------------------------------------|-------------------------|------------------|----------|
| 地上階数/建築延床面積 | | 月額専有面積当たりの修繕積立金額 | |
| | | 事例の3分の2が包含される幅 | 平均値 |
| 【20階未満】 | 5,000㎡未満 | 235円～430円/㎡・月 | 335円/㎡・月 |
| | 5,000㎡以上～ 10,000㎡未満 | 170円～320円/㎡・月 | 252円/㎡・月 |
| | 10,000㎡以上～ 20,000㎡未満 | 200円～330円/㎡・月 | 271円/㎡・月 |
| | 20,000㎡以上 | 190円～325円/㎡・月 | 255円/㎡・月 |

エ 居住者の高齢化・管理組合員のなり手不足など管理運営の課題

管理組合員の役員については、特にリゾートマンションの特徴として特定の組合員が集中して役割を担っているケースがあり、なり手不足が深刻な問題となっているケースがあります。また、区分所有者の高齢化による経済的な負担の増大や相続放棄による所有者不明の課題などもますます増加することが懸念されます。

オ 管理適正化に向けた管理業者との連携等

マンションにおける適正管理については、管理業者への委託率の高さもあり、管理の具体的な実務については、管理業者は非常に大きな役割を担っています。管理組合だけに限らず、管理業者への適切な情報提供等や連携も管理適正化への効果が期待されます。一方で、管理業者との連携や実態について把握を行う必要があります。

Ⅲ マンションの管理の適正化に 関する目標

Ⅲ マンションの管理の適正化に関する目標

(法第三条の二第2項第一号)

群馬県が所管する町村の区域は、特にリゾート地において平成初期に多く供給されたマンションが立地しており、建物の老朽化とともに、区分所有者や管理組合の構成員の高齢化も進んでいます。マンションの管理を行う主体である管理組合の活動が停滞していることは、マンションの適正管理の深刻な課題であると捉え、令和12年度までの9年間において、活動が停滞している管理組合を適正化することを目標とします。

目標

活動が停滞している管理組合の適正化

「活動が停滞している管理組合」の基準は、実態把握調査における回答状況が法五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う基準に適合しないものとし、以下のとおりとします。

【活動が停滞している管理組合の判断基準】

| 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準 | |
|-------------------------------|--|
| 管理組合の運営 | 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 集会を年に一回以上開催すること |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

※ 表中の判断基準のほか、実態把握調査による回答が確認できていないマンションについては、活動が停滞しているおそれがあるとして、引き続き実態把握に努めます。

【対応する調査回答】

| 調査項目 | 回答 |
|------------------|------------------|
| ・管理者等選任の有無 | ・選任していないに該当する場合 |
| ・集会（総会）開催の有無 | ・開催していないに該当する場合 |
| ・集会（総会）開催の頻度 | ・開催が年1回未満の場合 |
| ・管理規約の有無 | ・管理規約はないに該当する場合 |
| ・管理費・修繕積立金の区分 | ・区分していないに該当する場合 |
| ・管理費・修繕積立金の徴収の有無 | ・修繕積立金を徴収していない場合 |

また、活動が停滞している管理組合のほかにも様々な課題を抱えた管理組合が存在するため、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準を満たすことを目標として、管理組合への適正管理を促します。

【組合運営及び管理に課題がある例】

| 項目 | | 対応する調査回答 | |
|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 管理組合の運営 | 監事が選任されていること | ・ 監事選任の有無 | ・ 選任していないに該当する場合 |
| | 集会（総会）の議事録を作成すること | ・ 集会（総会）の議事録の作成 | ・ 作成していないに該当する場合 |
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | 長期修繕計画を策定すること | ・ 長期修繕計画策定の有無 | ・ 計画を策定していない場合 |
| その他 | 区分所有者名簿を作成すること | ・ 区分所有者名簿、居住者名簿の有無 | ・ 区分所有者名簿を備えていない場合 |

【管理計画認定基準を満たす例】

| 項目 | | 対応する調査回答例 | |
|-----------------|---|------------------------------|---|
| 管理組合の経理 | 修繕積立金から他の会計に充当されていない | ・ 修繕積立金から管理費等他の会計への充当 | ・ 他の会計へ充当したことがないに該当する場合 |
| | 修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である | ・ 修繕積立金の滞納人数 | ・ 滞納人数が全体の1割未満の場合 |
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | 作成または見直しが7年以内に行われている | ・ 長期修繕計画の定期的な見直し ・ 見直しの期間 | ・ 定期的に見直している ・ 見直しの期間が7年以内 |
| | 計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている | ・ 長期修繕計画の期間 | ・ 計画期間が30年以上 |
| | 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 | ・ 修繕積立金の一カ月の合計額 | ・ 著しく低額でない場合 |
| その他 | 区分所有者名簿、居住者名簿の更新が年1回以上実施している | ・ 区分所有者名簿、居住者名簿の有無 | ・ 区分所有者名簿、居住者名簿のどちらも備えている ・ 更新を年1回以上実施している |

【管理組合が抱える課題の例】

| | 活動が停滞している管理組合 | 活動に課題がある管理組合 | 適正な管理ができている |
|-----------------|--|--|--|
| 管理組合の運営 | <p>管理者等が定められていない</p> <p>集会在年1回以上開催されていない</p> <p>適切に集会の招集が行われていない</p> <p>集会の議事が適切に議決されていない</p> <p>集会の議事録が作成されていない</p> | <p>監事が選任されていない</p> <p>集会で管理者等が適切に選任されていない</p> | |
| 管理規約 | <p>管理規約が作成されていない</p> <p>規約が保管されていない</p> | <p>設計図書が適切に管理されていない</p> <p>専有部分と共用部分の区分が定められていない</p> | <p>災害等の緊急時や管理上必要など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</p> <p>管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められている</p> |
| 管理組合の経理 | <p>管理費と修繕積立金の区分経理がされていない</p> | | <p>修繕積立金から他の会計に充当されていない</p> <p>修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である</p> |
| 長期修繕計画の作成及び見直し等 | <p>修繕積立金が積み立てられていない</p> | <p>長期修繕計画を策定していない</p> <p>長期修繕計画の作成・変更が決議を経していない</p> <p>劣化診断が適切に行われていない</p> | <p>「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</p> <p>作成または見直しが7年以内に行われている</p> <p>計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている</p> <p>将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない</p> <p>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</p> <p>計画最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること</p> |
| その他 | <p>区分所有者名簿が作成されていない</p> | <p>居住者名簿が作成されていない</p> | <p>区分所有者名簿、居住者名簿の更新が年1回以上実施している</p> |

:法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準
 :管理計画認定基準

IV マンションの管理の適正化に 向けた取組

IV マンションの管理の適正化に向けた取組

1 施策の方針

マンションの管理組合の状況によって、必要となる支援は異なるため、管理組合が抱える課題に応じて、対応する施策の方向性を以下に示します。

【管理状況別の施策の方向性】

| 管理組合の状況 | 主な課題 | 施策の方向性 |
|---------------|---|---|
| 活動が停滞している管理組合 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない、管理規約が作成されていないなど管理組合の実態がない ・集会（総会）が年1回以上開催されていない、修繕積立金が積み立てられていないなど活動が停滞している ・区分所有者名簿が作成されていないなど組合運営に課題がある | <ul style="list-style-type: none"> ■ 適切な組合運営に向けた支援 ■ 必要に応じた指導・助言・勧告 |
| 活動に課題がある管理組合 | <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画を策定していないなど計画的な管理に課題がある ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされているなど管理組合の経理が適正にされていない | <ul style="list-style-type: none"> ■ 管理組合及び区分所有者の啓発・情報提供 ■ 専門家に相談が可能な環境整備 |
| 適正な管理ができている | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定基準に適合した管理を継続的に実施する | <ul style="list-style-type: none"> ■ 管理状況が評価される環境整備 |

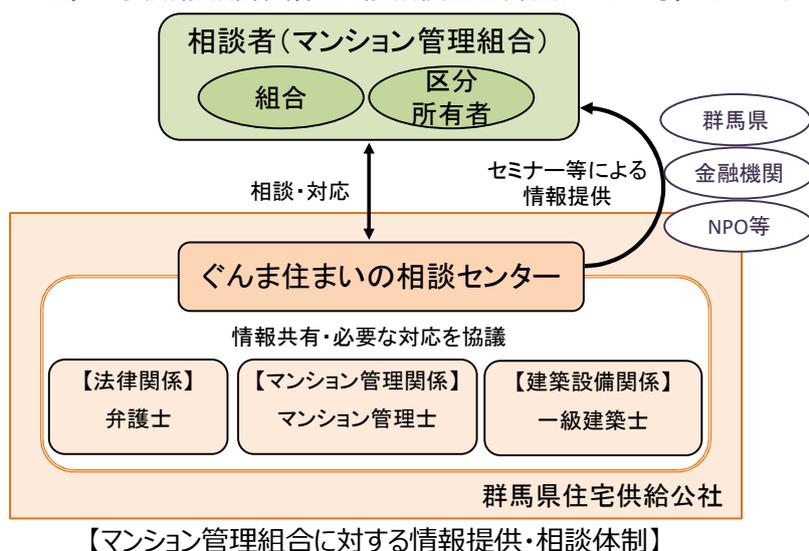
2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策（法第三条の二第2項第三号）

(1) 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（法第三条の二第2項第五号）

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、群馬県は、マンションの実態把握に努め、管理の主体となる管理組合や区分所有者への必要な情報提供等の充実を図ります。例えば、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの見直しがあった際には、その周知を行っていきます。

また、国やマンション管理適正化推進センター、専門家等の関係者と連携し、管理組合や区分所有者の相談に応じられる環境を整備することが重要であることから、住宅相談窓口である「ぐんま住まいの相談センター」による、ワンストップの相談体制を継続していきます。そのほか、マンションの適正管理の普及啓発に向け、マンション管理士等専門的知識を有する者や金融機関、NPO法人、マンション管理適正化推進センター等の協力を得て、群馬県住宅供給公社とマンション管理セミナーを実施します。これらのほか、これから区分所有者等として管理組合の一員となりマンションの管理に携わることとなるマンションの購入者に対しても、マンションの管理の重要性を認識できるように、管理計画認定制度の周知等を通じて管理の適正化に関する啓発等の取組を行います。

そのほか、マンション管理適正化推進センターが提供している相談窓口や技術的支援（マンションみらいネット（マンション履歴システム）や長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等）についての周知を図ります。



【マンション管理セミナー】

講師：マンション管理士、弁護士、一級建築士、金融機関 等

【過去のセミナーの内容】

| |
|----------------------------------|
| マンション管理をめぐる法改正 |
| マンション管理組合の役員の業務について |
| 自主管理と管理業者委託管理 |
| 管理費や修繕費の滞納への対処 |
| 大規模修繕の流れとポイント |
| マンションライフサイクルシミュレーション（長期修繕ナビ）について |

【マンション管理セミナーによる適正管理の普及啓発】

(2) 群馬県が所管する区域内のマンションへの適切な指導・助言

基本方針の別紙一に示されている判断の基準及び群馬県マンション管理適正化指針に照らし、適正な管理がされていないと判断されるマンション管理組合に対しては、法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を適切に行うことで、適正な管理を促します。

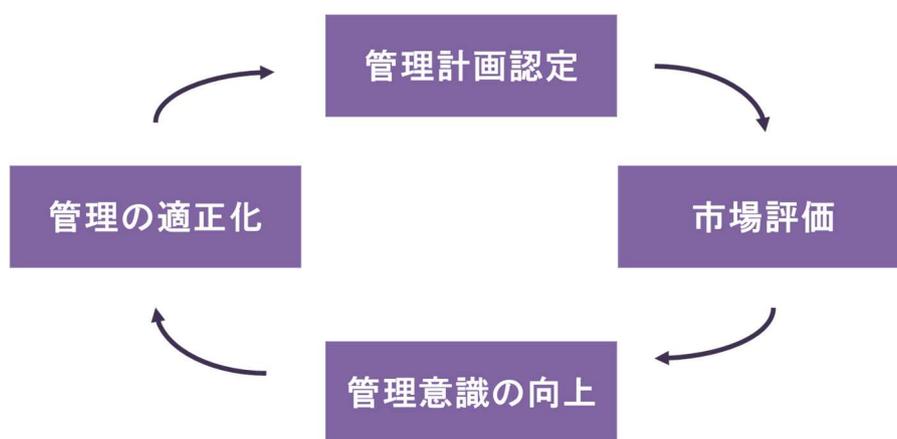
管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言等を繰り返し行っても修繕等が適切に行われず、老朽化したマンションがそのまま放置され著しく保安上危険となる又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）に基づく改善の命令等の強制力を伴う措置を講じるなど、建築基準法所管部局等との連携や情報交換を行い、適切な指導・助言を行います。

(3) 管理計画認定制度等による管理状況が評価される環境整備

群馬県では、本計画を作成し、重点的に群馬県が所管する区域内のマンションの管理の適正化を推進していくこととしており、その施策達成手段の一つとして、町村の区域を対象に、法五条の四に基づく管理の認定を行い、各マンションの管理水準や管理状況が市場等で評価される環境整備を図ります。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われ、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です。また、認定期間中に県から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

本制度の運用にあたっては、制度の積極的な周知を図り、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目指すなど適切に運用していきます。



【管理計画認定による好循環】

(4) 群馬県住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する業務の実施

高経年マンションでは、区分所有者の高齢化や非居住化が進み、管理組合の機能不全や修繕積立金の不足等により、適時適切な修繕等の適切な管理が期待できない場合があること、また、認定を受けたマンションの管理計画の実行に当たっては、区分所有者の世帯構成、経済状況、価値観等の変化に応じながら、中長期的に適時適切な修繕を行うなどの高度な管理水準を維持していく困難さが求められます。

群馬県住宅供給公社は、県内2万戸もの賃貸住宅の管理を業務とし、マンション管理士や管理業務主任者の資格を有する職員も複数在籍しています。また、既に一部の民間マンションの管理等の業務を行うなど、マンションの管理のノウハウ等を有しているほか、公的機関としての信頼性を有していることから、建設後一定程度年数が経過したマンションや、管理計画が認定されたマンションを支援することについて、大きな役割を果たすことが期待されます。

(5) 群馬県安心リフォーム事業者登録制度

県民が安心して自らのニーズに合ったリフォームを実施できるようにするため、群馬安心リフォーム事業者登録制度により、安心してリフォーム事業者を選択できる環境づくりを推進します。

(6) マンション管理に関する専門家の派遣制度等の働きかけ型支援制度の検討

管理組合の活動の実態がないなどの「活動が停滞している管理組合」については、マンション管理に関する専門家の派遣制度といった管理組合又は区分所有者に向けた働きかけ型の支援が必要になるため、群馬県住宅供給公社や関係団体と連携した制度創設を検討します。

【管理組合の状況に対応した各種施策】

| 管理組合の状況 | 施策の方向性 | (1)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 | (2)区域内マンションへの適切な指導・助言 | (3)管理計画認定制度等による管理状況が評価される環境整備 | (4)群馬県住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する業務の実施 | (5)群馬県安心リフォーム事業者登録制度 | (6)マンション管理に関する専門家の派遣制度等の働きかけ型支援制度の検討 |
|---------------|---|------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--|---------------------------|--------------------------------------|
| 活動が停滞している管理組合 | <ul style="list-style-type: none"> ■適切な組合運営に向けた支援 ■必要に応じた指導・助言・勧告 | | 区域内マンションへの適切な指導助言 | 管理計画認定制度の普及・啓発 | | | 専門家の派遣制度 |
| 活動に課題がある管理組合 | <ul style="list-style-type: none"> ■管理組合及び区分所有者の啓発・情報提供 ■専門家に相談が可能な環境整備 | マンションの適正管理に向けた情報発信 | マンションの維持管理に係る相談体制の整備 | | 公社によるマンションの修繕その他の管理の業務 | 群馬県安心リフォーム事業者登録制度 | |
| 適正な管理ができています | <ul style="list-style-type: none"> ■管理状況が評価される環境整備 | | | 適正管理計画の認定 | 管理状況等の情報の公開 | 公社による認定マンションの修繕に関する企画又は調整 | |

: 普及啓発
 : 環境整備

3 群馬県マンション管理適正化指針に関する事項（法第三条の二第2項第四号）

群馬県における都道府県等マンション管理適正化指針（以下、「群馬県マンション管理適正化指針」という。）は、群馬県の区域内（市の区域を除く）におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。また本指針は、群馬県が所管する区域内のマンションの管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つになります。群馬県マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

【指針の概要及び特記事項】

本指針の内容としては、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を盛り込むとともに、群馬県が所管する区域内のマンションの管理組合の管理者等は、群馬県がマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置として実施する調査等について、遅滞なく回答を行うことを追加します。

4 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（法第三条の二第2項第七号）

（1）マンション管理適正化に向けた市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされていますが、市町村と連携を図り、特にマンションの立地が極めて少ない等の市においては、市の施策の支援を行います。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、町村との連絡体制を確立し、連携を図ります。

一方で、市の区域については市がマンション管理の適正化の推進を図るために必要な施策を講じる必要があります。マンションの立地が多い市に対しては、マンション管理適正化推進計画の策定を促すなど、県内全域のマンション管理適正化に努めます。

（2）マンション管理適正化に向けた関係者との連携

管理の適正化においては、管理組合が主体となり実施していくこととなりますが、実態としては管理の実務を管理業者が担っている管理組合が多くなっています。このため、管理業者や管理業の団体と意見交換を行い連携を図るなど、管理適正化の促進に取り組みます。

また、その他管理組合による団体や専門家団体とも連携し、県内のマンション管理の適正化に向けた体制の構築を目指します。

別添資料

群馬県マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、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、その基本的な考え方を示すとともに、群馬県が法第五条の二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を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

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、我が国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なく、社会的にも要請されているところである。

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べきである。

- (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、適正な運営を行うことが必要である。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る。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る。
- (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る。
- (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ある。
- (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るが、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ずることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

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ある。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る。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。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る。

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る。

(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る。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六

十九号)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ある。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ある。

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ある。

(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ある。

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ある。

(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る。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る。

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る。

(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ある。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る。

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る。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ある。

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ある。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ある。

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することが望ましい。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る。

(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るが、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ある。

(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、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ある。

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ある。

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る。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ない。

(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ある。

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ある。

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あつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）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る。

(9) 群馬県の区域内（市の区域を除く）におけるマンション管理に求められる観点

群馬県の区域内（市の区域を除く）のマンションの管理組合の管理者等は、群馬県がマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置として実施する調査等について、遅滞なく回答を行うこと。

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ある。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る。

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る。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ある。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ある。

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、管理事務の全部又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り。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

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る。

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る。

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る。

(別紙一) 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二に基づき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の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や群馬県マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行う。

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
- (2) 集会を年に一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

(別紙二) 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

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) 集会が年一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) 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
- (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（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。

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
- (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二割以内であること

4. 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
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれ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、一年に一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指針に照らして適切なものであること

実態把握調査結果

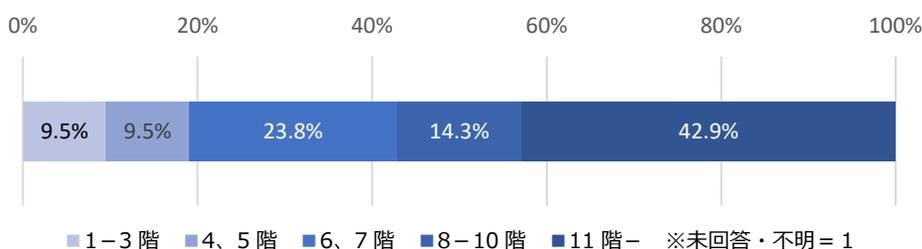
群馬県では県所管マンションの管理状況を把握するために、群馬県住宅供給公社と連携し、マンション管理に関するアンケート調査を以下のとおり実施しました。

- ・調査対象 : 群馬県町村の区域内に所在する居住用の区分所有建物
- ・主な調査項目 : 戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無、大規模修繕工事の実施状況等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
- ・調査方法 : 町村と連携し区域内の区分所有建物（マンション）の立地に関する調査を実施し、当該マンションの管理組合あてに調査票を郵送（管理組合あてに郵送できない場合や調査票未回答の場合には、直接当該建物訪問し、管理者を探索の上、調査票を手交。組合運営に支障のおそれがあるマンションについては外観調査を実施する）。

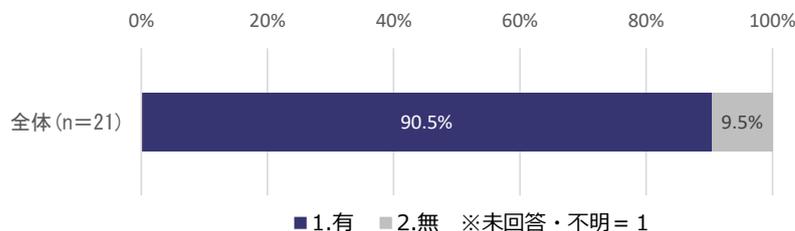
本調査の結果の概要は以下のとおりである。

ア マンションの基礎情報

階数別マンション回答割合

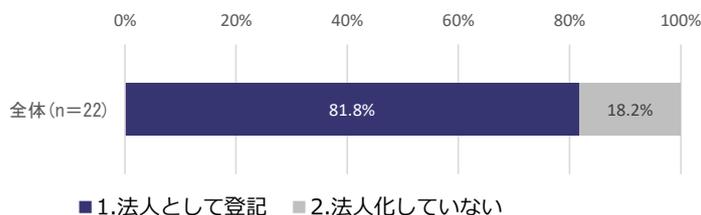


EVの有無

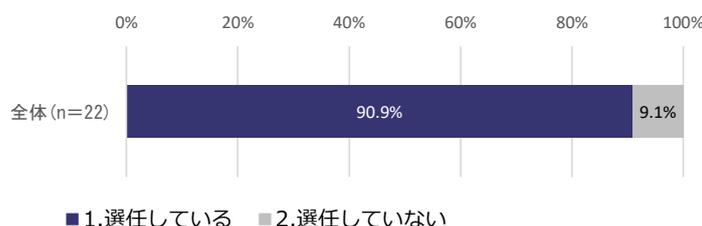


イ 管理の状況

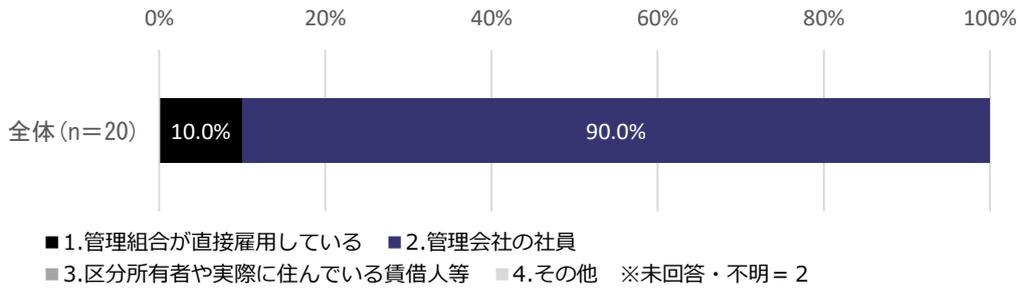
管理組合の法人化



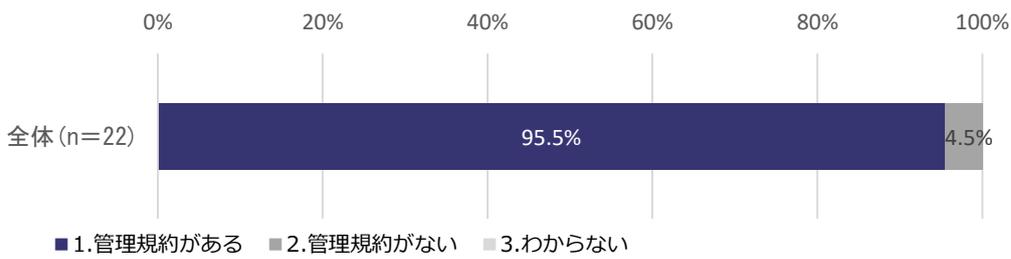
監事選任の有無



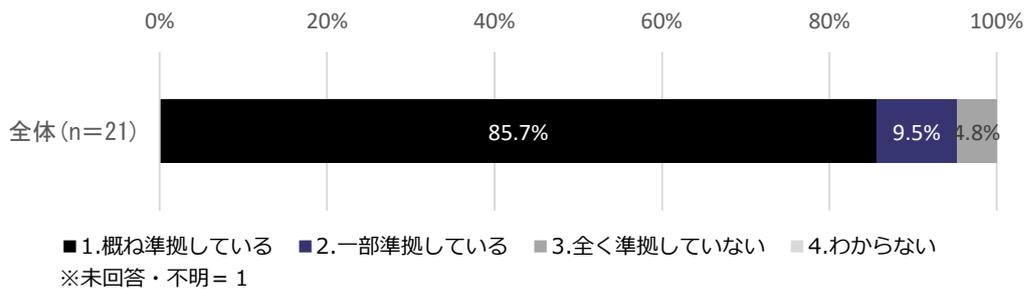
管理員（管理人）の属性



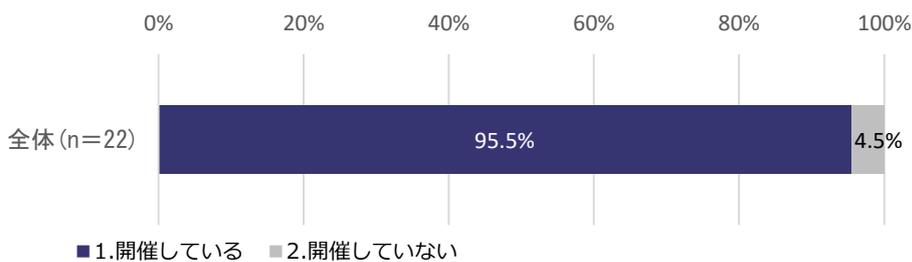
管理規約の有無



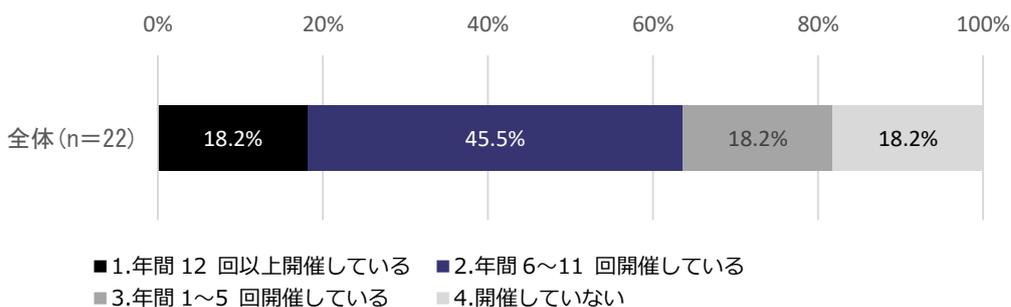
管理規約の内容



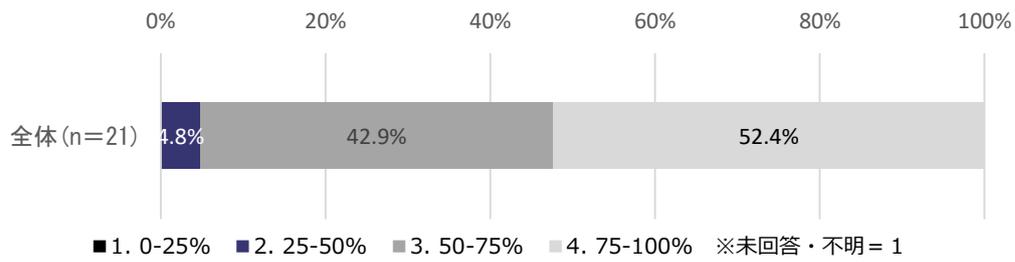
集会（総会）開催の有無



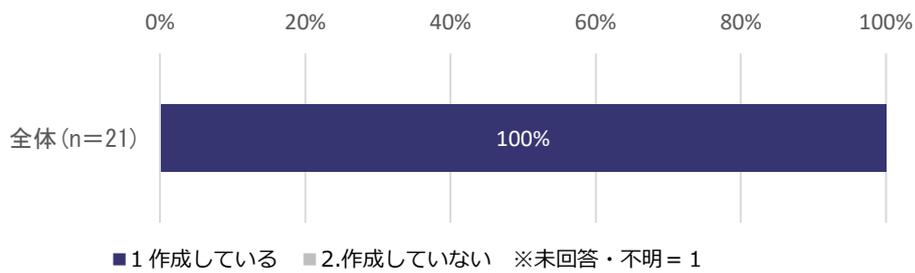
理事会開催の有無



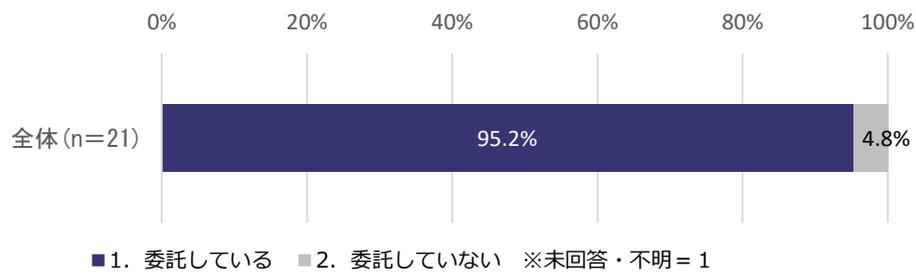
集会（総会）の書面による議決権行使や委任状の割合



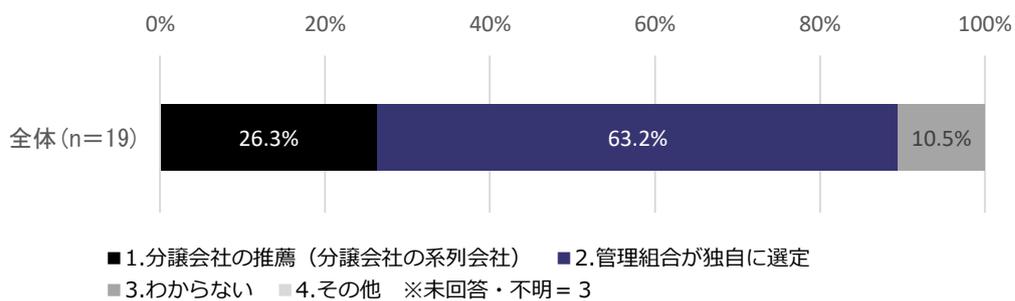
集会（総会）の議事録の作成



管理組合業務の委託の有無

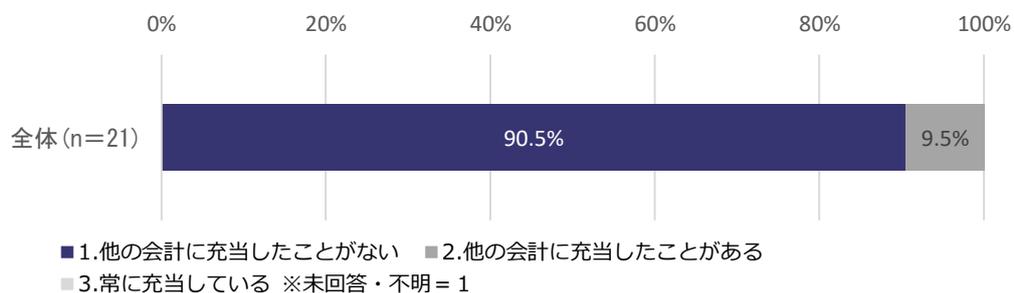


管理会社選定方法

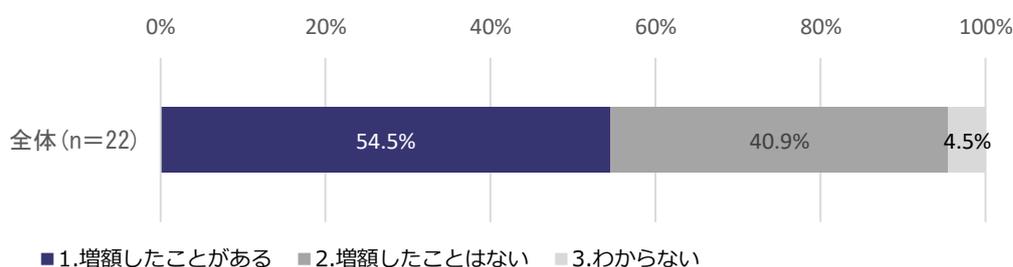


ウ 管理費・修繕積立金

修繕積立金から管理費等他の会計への充当



修繕積立金の増額の有無



管理費と修繕積立金について

| | ①一カ月分の合計額 | ②一番安い住宅の月額 | ③一番高い住宅の月額 |
|-------|------------|------------|------------|
| 管理費 | ¥2,783,896 | ¥11,656 | ¥30,927 |
| 修繕積立金 | ¥720,810 | ¥3,811 | ¥9,647 |

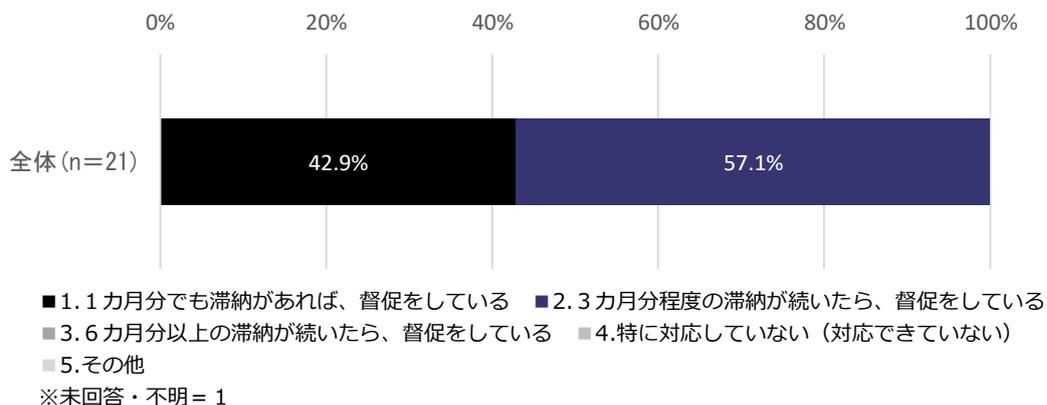
※未回答・不明は含まず

滞納状況について

| | ①人数 | ②何カ月分滞納か | ③金額 |
|-------|-----|----------|------------|
| 管理費 | 6.8 | 54.5 | ¥1,436,727 |
| 修繕積立金 | 7.3 | 65.4 | ¥696,012 |

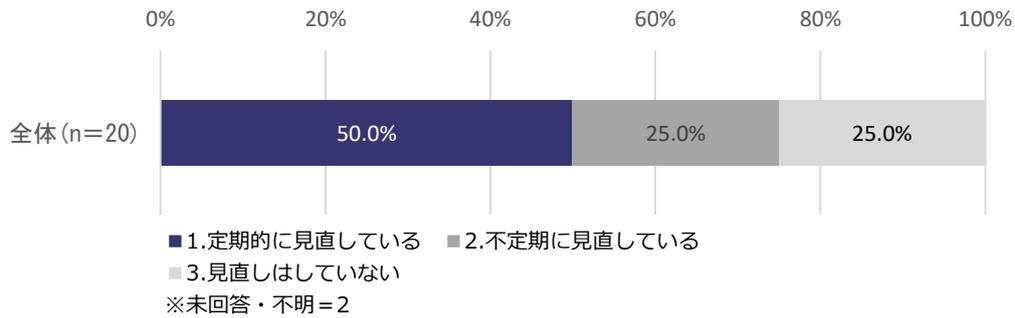
※滞納なし及び未回答・不明は含まず

管理費等の滞納への対応

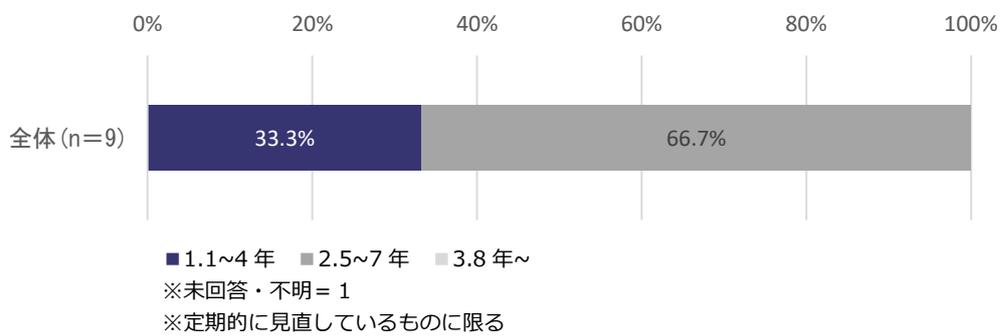


工 長期修繕計画

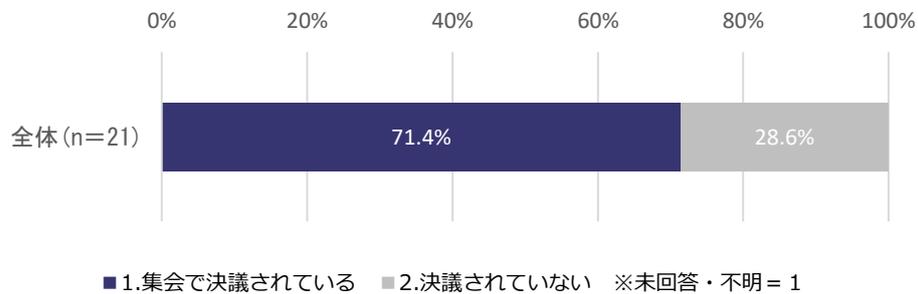
定期的な見直しの有無



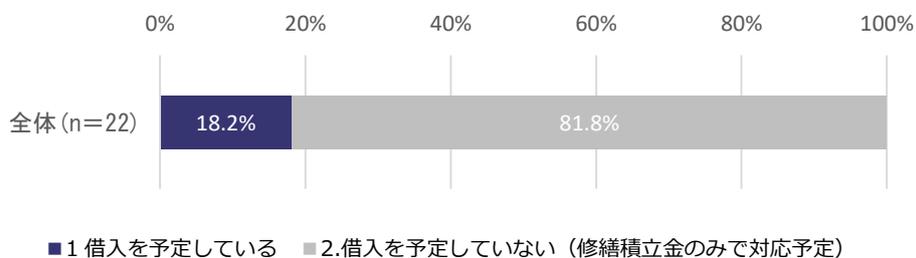
見直しの期間（年ごと）



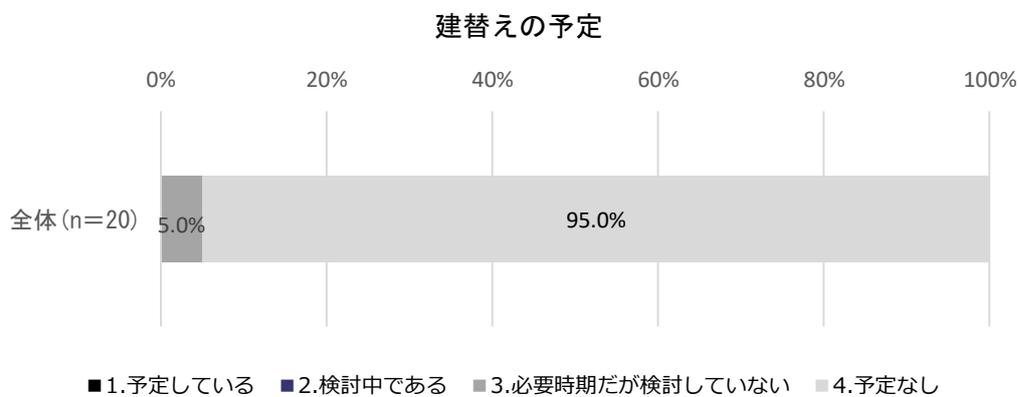
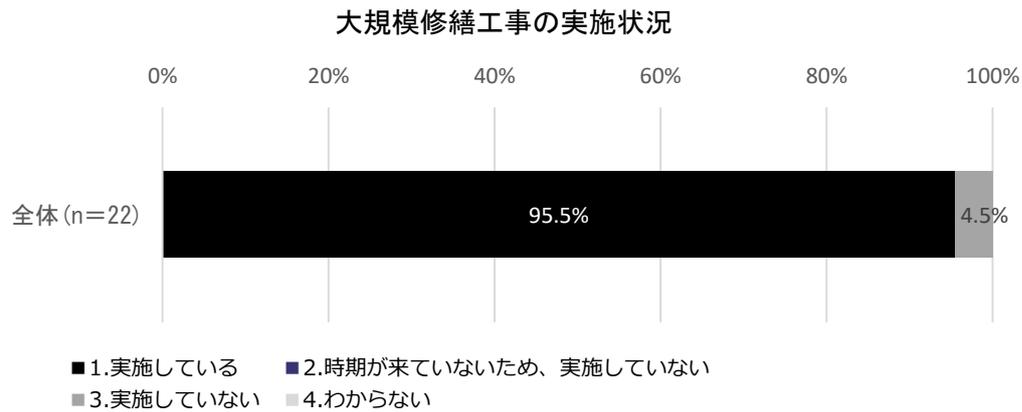
集会（総会）での決議の有無



計画期間内の金融機関等からの借入予定の有無



オ 大規模修繕工事、建替え



カ 管理組合運営上の課題

【自由記述（内容の抜粋）】

- ・ 町内会との関係（町内会費の値上げ など）
- ・ 居住者の高齢化、修繕費の値上げ
- ・ 管理人の不足
- ・ リゾートマンションゆえ、居住者が少なく高齢化
- ・ 組合役員のなり手がいない、リゾートゆえに輪番制がとりにくい
- ・ 所有者が閉鎖法人で行方不明

群馬県マンション管理適正化推進計画

編集・発行／令和4年4月

群馬県 県土整備部 住宅政策課

〒371-8570

群馬県前橋市大手町1-1-1

TEL：027-897-2889

FAX：027-221-4171