

第7章 マンション管理適正化推進計画

1 マンション管理適正化推進計画について

(1) 背景と目的

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、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、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。

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、**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うえで、多くの課題を有しています。**

このような中、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。）が2020年6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進が図られました。その後、2025年5月30日の改正では地方公共団体の取組の充実等が図られることとなりました。

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置された老朽化マンションは、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、ひいては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ることから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要となります。

こうした背景から、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、これまで「空き家等対策計画」に統合していた「マンション管理適正化推進計画（以下この章において「本計画」という。）」を個別に策定します。

本計画は、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、地方公共団体、その他の関係者が**目標や指針を共有し、連携して取り組む**ためのものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2の規定に基づき、策定するものです。

定義

1 マンション管理適正化法第2条第1号の規定によるマンションの定義

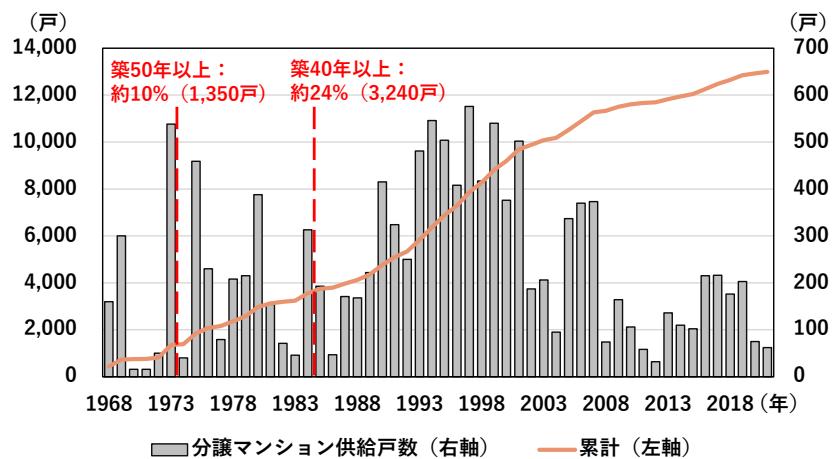
- (1) 二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- (2) 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある(1)に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 現状と課題

(1) マンション戸数

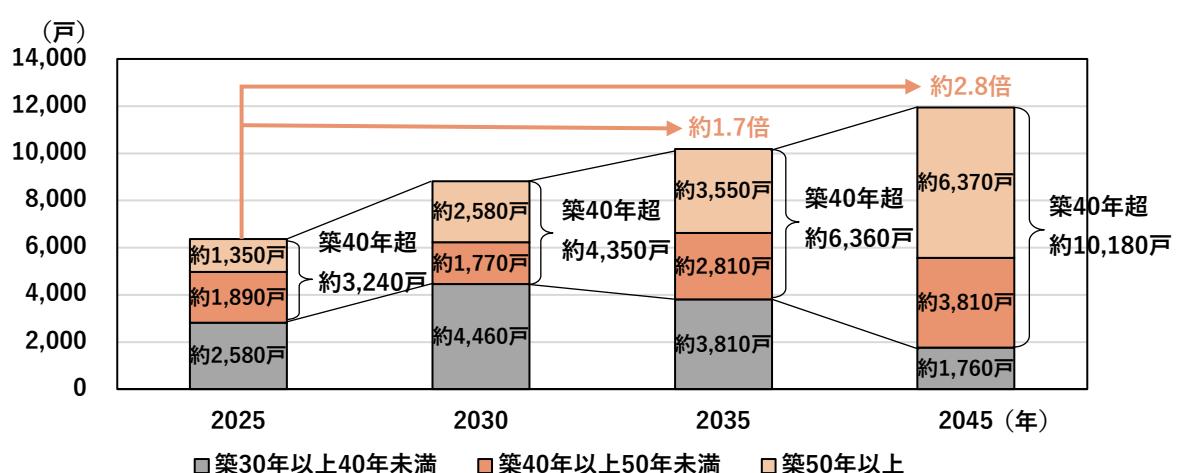
市内の分譲マンションは1960年代から供給され始め、2024年12月末時点で約13,000戸（約600棟）の分譲マンションがあり、そのうち築40年以上の分譲マンションが約3,200戸（約330棟）あります。今後、築40年以上の高経年マンションは10年後には約1.7倍、20年後には約2.8倍と増加することが予想されます。

■分譲マンションの供給戸数の推移



出典：住宅政策課調べ

■築40年以上の高経年マンションの将来推移

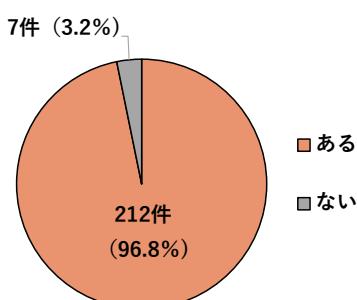


出典：住宅政策課調べ

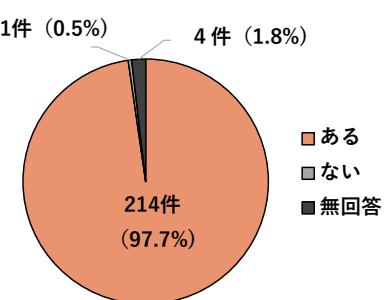
(2) マンション管理の状況

マンションの管理状況等を把握するため、2024年度までに市内すべての分譲マンションを対象に、管理実態調査を行い、219件の回答を得ました。その結果、約96%のマンションに管理組合が設置されています。また管理規約は約97%、長期修繕計画は約84%の組合で整備されています。

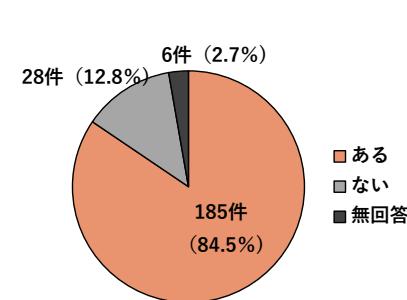
■管理組合の有無



■管理規約の有無



■長期修繕計画の有無



長期修繕計画のあるマンション管理組合のうち25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合は約43%です。

対象	回答	回答率
315	219	69%

出典：住宅政策課調べ

(3) 課題

ア マンション管理状況の把握

アンケートの回答があったマンションでは、約 96% のマンションに管理組合が設置されていることが分かりましたが、実施した管理実態調査では、未回答のマンションが 96 件あり、これらのマンションの管理状況を把握することができておらず、その実態は回答したマンションよりも状況がよくないことが考えられ、すべてのマンションの管理状況を把握する必要があります。

イ 適切な支援

25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合が低いなどの課題があります。そのため、適切なマンション管理を推進するためには、管理実態に応じた助言・指導やマンション管理の知識に関する情報提供等、適切な支援を行う必要があります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標

本市におけるマンションの実態や課題を踏まえ、老朽化マンションの増加や周辺環境への悪影響を防ぐため、下記の目標を設定します。

マンションの管理の適正化に関する目標	成果指針	
	現状値（2025 年度）	目標値（2035 年度）
25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	43%	75%

※愛知県マンション管理適正化推進計画（2022 年 3 月）の目標値と同じ

4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

適正な管理が行われていない高経年化したマンションは、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、将来的に周辺環境にも影響を及ぼす可能性が高いことから、その管理実態を適切に把握することが重要となります。そのため、2021 年度に愛知県が実施した「愛知県マンション管理実態調査」を基に、調査手法、調査項目等を見直しながら適宜、調査等を実施し、より正確な管理実態の把握に努め、本市が講ずる措置を検討します。

5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

本市におけるマンションの管理の適正化に関する指針は別添「春日井市マンション管理適正化指針」（以下、「指針」という。）のとおりとします。指針は、国の「マンション管理適正化指針」、「愛知県町村区域内マンション管理適正化指針」とともに、管理組合等によるマンションの適正化を推進するための基本的な考え方等を示すものです。なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じて本市の地域性に応じ、指針を改正することも検討します。

6 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) 管理計画認定制度の運用

マンションの管理組合等は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、地方公共団体から管理計画の認定を受けることが出来ます。管理計画認定制度を通じて、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが市場で評価されるなどの効果が期待されます。そのため、管理計画認定制度の積極的な利用を促進することによって、管理組合等の管理意識の向上を図り、主体的な取組による管理水準の維持・向上を図ります。

(2) 管理適正化のための助言等の実施

マンション管理適正化法では、管理組合がマンションを適正に管理するよう自ら努めるべき旨を定めています。管理が不十分な場合には、区分所有者等の居住環境の低下や、周辺の住環境等の低下など、深刻な問題を引き起こす懸念があります。こうしたマンションの管理の適正化を図る必要がある場合、マンション管理適正化法は、地方公共団体が助言及び指導等をすることができる旨を定めています。また、管理組合の運営が著しく不適切な場合には勧告等をするとされています。

本市では、管理組合等による維持管理が適正でないマンションに対して、法に基づいて助言及び指導等を行います。

(3) マンション管理状況の把握の推進

マンションの管理の適正化の推進のためにはマンションの管理状況を適切に把握し、課題を分析することが重要です。管理組合の活動の停滞等を速やかに察知し、適切な支援に繋げ、管理不全を防ぐため、より正確な管理状況の把握に努め、施策の見直しにつなげていきます。そのなかで、管理状況を把握していない築40年を経過した高経年マンションの実態把握調査を重点的に取り組み、管理状況の把握に努めます。

(4) 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

ア マンション管理推進協議会（※）の相談事業、セミナー、講座及び研修会開催事業等の取組を積極的に活用し、知識の普及に努めます。

※愛知県内の地方公共団体、マンションに関連する団体、建築士・弁護士の専門家の団体等が連携して設立した協議会

イ マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、管理計画の認定制度等、管理組合等に対して参考となる情報のダイレクトメールによる送付やウェブ等の活用により、マンション管理に関する知識の普及や管理の適正化に向けた啓発等に努めます。

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

国や県と連携し、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、県内の他の市町村との意見交換等により、マンション管理の適正化を推進していきます。