
青森市マンション管理適正化推進計画

令和5年12月

青森市

目 次

第1章	計画の背景と目的	1
1-1	背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	1
1-3	計画の対象	2
1-4	計画期間	2
第2章	本市のマンションの現状と課題	2
2-1	マンションの現状	2
2-2	マンション適正化を進める上での課題	5
第3章	本市のマンション管理の適正化に関する目標	6
3-1	本市のマンション管理の適正化に関する目標	6
第4章	本市のマンション管理の適正化の推進を図るための施策	7
4-1	マンション管理の適正化に関する指針	7
4-2	本市のマンション管理の適正化の課題に対する主な施策	7
参考資料		
	青森市マンション管理適正化指針	10

青森市マンション管理適正化推進計画

第1章 計画の背景と目的

1-1 背景と目的

全国的に分譲マンション（以下「マンション」という）は、老朽化が顕著となっており、特に築40年以上の高経年マンションは、今後も急増する見込みとなっております。国においては「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。）を令和2年6月に改正し、行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進を図りました。

こうした状況を踏まえ、本市においても、市内にあるマンションの適正な管理の推進に向けた取り組みを計画的に実施することで、安全かつ快適な住まいづくり及び良好な居住環境の整備に資することを目的とし、「青森市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、本市の住宅施策を展開する指針である「第2期青森市住生活基本計画」と連携を図りながら取組を進めるものとし、

（図1参照）

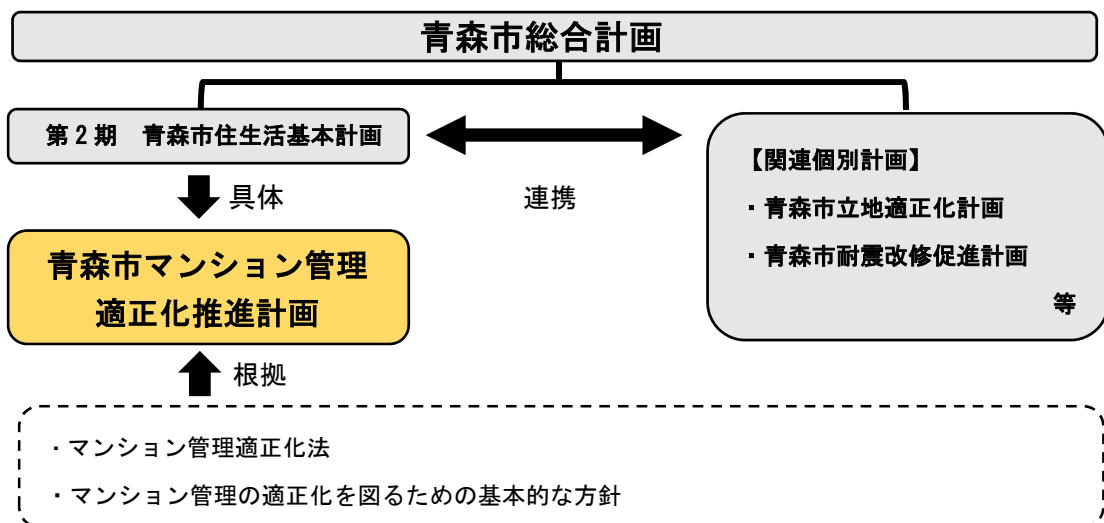


図1 計画の位置づけ

1-3 計画の対象

本計画の対象地域は青森市全域とし、対象となる「マンション」は、二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並びにその敷地及び附属施設とします。

1-4 計画期間

本計画の計画期間は、現在、策定作業中である「青森市総合計画」との整合を図るため、令和5年度から令和10年度までとします。

第2章 本市のマンションの現状と課題

2-1 マンションの現状

(1) 市の現状

総務省が行った平成30年の住宅・土地統計調査によれば、本市の住宅の総戸数のうち、マンションが占める割合は、全体の約2.0%と推計されています。

令和5年7月時点で本市が把握しているマンションは64棟(3,178戸)あり、このうち8棟(174戸)が築40年を超える高経年マンションとなっております。

今後、高経年マンションの棟数は、10年後には32棟(4.0倍)、20年後には45棟(5.6倍)となり、この増加率は表1に示す令和2年に国土交通省が調査した全国データ(10年後には2.2倍、20年後には3.7倍)を上回る速度となっております。

表1 青森市内の築後40年以上のマンション数の今後の増加見込み

	青森市内の築後 40年以上の マンション数	青森市内の築後 40年以上のマンション数 増加率	全国の築後40年 以上のマンション数増加率 (国土交通省より)
令和6年1月 (基準)	8棟	—	— (令和2年調査を基準)
令和16年1月 (10年後)	32棟	4.0倍	2.2倍 (令和12年)
令和26年1月 (20年後)	45棟	5.6倍	3.7倍 (令和22年)

(2) マンションの管理運営状況

令和5年7月に市内マンションの管理の状況把握を目的として、建設から1年以上経過しており、管理者を把握できたマンション59棟の管理組合を対象に「青森市分譲マンション管理状況アンケート」を実施し、43棟の管理組合から回答を得ました（回答率73%）。調査概要を表2に調査結果を表3に示します。

表2 調査概要

調査対象	青森市内の分譲マンション
主な調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の状況（管理者の有無、総会の開催状況等） ・管理規約の状況（管理規約有無、見直し状況等） ・長期修繕計画の作成状況（計画の有無、計画期間） ・修繕積立金の状況（積立金の有無、根拠、m²単価の徴収額等） ・大規模修繕工事の実施状況（実施年、回数）
調査方法	管理組合もしくは管理会社に対し調査票を郵送
調査期間	令和5年7月
調査対象	59棟
回答数	43棟（回答率：73%）※7月以降回答したものも含む

表3 調査結果

管理組合の状況	・管理組合の管理者がいる	100%（43棟）
	・総会を年に一度開催している	100%（43棟）
管理規約の状況	・管理規約を作成している	98%（42棟）
	・見直しをしたことがある	72%（31棟）
長期修繕計画の作成状況	・長期修繕計画作成している	95%（41棟）
	・見直しをしている	74%（32棟）
修繕積立金の状況	・修繕積立金を徴収している	100%（43棟）
	・計画期間が30年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を徴収している	33%（14棟）
	・マンションの修繕積立金に関するガイドラインの下限値を上回っている	16%（7棟）
大規模修繕工事の実施状況	・大規模修繕工事を実施したことがある	74%（32棟）
	・次回の予定がある	58%（25棟）
	・2回以上実施したことがある	14%（6棟）

回答が得られたすべてのマンションにおいて、管理組合の管理者がおり、年に一度は総会が開催されている状況です。

すべてのマンションにおいて修繕積立金の徴収がされている一方で、管理規約や長期修繕計画については、一部作成未了のマンションが確認されております。

修繕積立金は計画通りに修繕工事を実施するために必要な費用であり、この工事費に基づいた適正な月々の積立金額の設定が重要となります。国土交通省が示した「長期修繕計画作成のガイドライン」では、長期修繕計画の計画期間は「30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上」としております。回答を得たマンションで、計画期間が30年以上の長期修繕計画に基づき、修繕積立金を徴収しているマンションは33%（14棟）となっており、低いことが確認されました。

また、国土交通省が示した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、階数や延べ面積等による修繕積立金額の目安を定めています。表4にガイドラインの示す修繕積立金の目安を示します。

表4 ガイドラインの示す計画期間全体における修繕積立金の目安

地上階数／建築延べ面積		月額の特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 （「下限値」～「上限値」）	平均値
【20階未満】	5,000 m ² 未満	235円～430円/m ² ・月	335円/m ² ・月
	5,000 m ² ～ 10,000 m ² 未満	170円～320円/m ² ・月	252円/m ² ・月
	10,000 m ² ～ 20,000 m ² 未満	200円～330円/m ² ・月	271円/m ² ・月
	20,000 m ² 以上	190円～325円/m ² ・月	255円/m ² ・月
	【20階以上】	240円～410円/m ² ・月	338円/m ² ・月

回答を得たマンションの修繕積立金を表4の目安と比較した結果、「下限値」以上となっている管理組合の割合は表3に示すように16%（7棟）となっており、低いことが確認されました。

大規模修繕工事を実施していないマンション11棟のうち、8棟は築20年未満であり、また11棟のうち6棟は、今後大規模修繕工事の予定があるとの回答でした。

2-2 マンション管理適正化を進める上での課題

本市においても、今後、高経年マンションは増加傾向にあり、管理組合による適正な管理は重要になります。

アンケート調査の回答率は73%となっており、適切な支援のために、より多くのマンションの管理状況を把握する必要があります。

回答があったすべてのマンションに管理組合がありましたが、一部では管理規約や長期修繕計画を作成していないマンションも確認されております。

管理規約は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する上で重要な事項であり、長期修繕計画はマンションの快適な居住環境を維持し、劣化した部分を元の水準まで機能回復するための重要な事項となっています。

また、修繕積立金を徴収しているものの、計画期間が30年以上の長期修繕計画に基づいていないケースや、修繕積立金のガイドラインの基準に満たないケースが多数あることから、マンション管理に係る情報の周知・啓発をする必要があります。

第3章 本市のマンション管理の適正化に関する目標

3-1 本市のマンション管理の適正化に関する目標

本計画では表5に示す目標を設定し、マンション管理の適正化を推進します。

表5 マンション管理の適正化に関する目標

施策目標	令和5年（現状）	令和10年度（目標）
本市が管理状況を把握しているマンションの割合	73% (43棟/59棟)	100%
管理規約を作成しているマンションの割合	98% (42棟/43棟)	100%
長期修繕計画を作成しているマンションの割合	95% (41棟/43棟)	100%
30年 ^{※1} 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マンションの割合	33% (14棟/43棟)	71% ^{※2}

※1 国の住生活基本計画は令和3年3月に策定され、その時点の「長期修繕計画作成のガイドライン」と同様に計画期間25年で成果指標を設定していますが、同ガイドラインは令和3年9月に改訂されたため、本計画は改定後の同ガイドラインにおける計画期間30年を採用しています。

※2 国の住生活基本計画における成果指標である「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分譲マンションの管理組合の割合」の令和10年時点の目標値を参照しています。

第4章 本市のマンション管理の適正化の推進を図るための施策

4-1 マンション管理の適正化に関する指針

「青森市マンション管理適正化指針」は、市内のマンション管理組合が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あり、国が定めた「マンションの管理の適正化に関する指針」（別添1）と同様の内容とします。

4-2 本市の課題に対する主な施策

（1）実態調査

本市のマンションの管理状況をより把握するため、計画期間内に管理組合の実態調査を行います。また「青森市分譲マンション管理状況アンケート」にすでに御協力をいただいた管理組合に対しては、調査項目を厳選し、更なる管理状況の調査を行っていきます。

（2）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のため、マンション管理適正化法第5条の3に基づく「マンション管理計画認定制度」を運用するとともに、当該制度の普及に努めます。当該制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、市が管理計画の認定をすることができ、認定を受けたマンションは、管理の適正化に向けた自主的な取り組みが促進されることや、市場で評価されることが期待されます。

管理計画の認定基準は、表6に示す基準のいずれにも適合する必要があります。

表 6 管理計画の認定の基準

<p>1 管理組合の運営</p> <p>(1) 管理者等が定められていること。</p> <p>(2) 監事が選任されていること。</p> <p>(3) 集会在年 1 回以上開催されていること。</p>
<p>2 管理規約</p> <p>(1) 管理規約が作成されていること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>3 管理組合の経理</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <p>(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く策定された修繕積立金額について集会で決議されていること。</p> <p>(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。</p> <p>(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、かつ、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>5 その他</p> <p>(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。</p> <p>(2) 「青森市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※3</p>

※3 5の(2)の基準について、青森市のマンション管理適正化指針は、4-1のとおり、国の管理適正化指針と同様としていることから、1の(1)から5の(1)までの16項目に適合する場合、5の(2)の基準に対しても適合することとなります。

(3) 法に基づく助言・指導等の実施

本市が把握したマンションの管理状況に基づき、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、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、助言・指導及び勧告を実施します。

管理組合の管理者等に対する助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、表7に示す事項が遵守されていない場合とします。

表7 助言・指導等及び勧告を行う際の判断基準の目安

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ていること。 (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。

(4) マンション管理の適正化の普及・啓発

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、適正な管理の為に活用できる支援等について、市で相談窓口を開設し、適宜情報提供を図っていくことに加え、広報誌やホームページ等を通じて普及・啓発に努めます。

(5) その他

本計画はマンション管理適正化法の改正等、必要に応じて見直しを行うこととします。

別添 1

■青森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、青森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、個人情報取り扱いにあ

たつては、個人情報保護に関する法律（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。

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る。）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。