

愛知県マンション管理適正化推進計画

令和4年3月

愛知県

目次

1 本計画について	1
(1) 背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	3
(3) 対象区域	3
(4) 計画期間	4
2 町村区域の現状と課題	5
(1) 人口・世帯数・住宅の状況.....	5
(2) マンションストックの状況.....	7
(3) マンション管理の状況.....	9
(4) 課題	15
3 マンションの管理の適正化に関する目標	17
4 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	18
(1) 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.....	18
(2) 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.....	19
(3) 管理計画の認定制度の運用.....	21
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 ..	22
(1) 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.....	22
(2) 管理計画の認定の基準.....	22
6 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	24
別添 愛知県町村区域内マンション管理適正化指針	25

1 本計画について

(1) 背景と目的

我が国におけるマンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）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。

愛知県においても 1970 年代からマンション建設が盛んに行われ、新規供給戸数は 1994 年（平成 6 年）に 15,600 戸あまりとなったのをピークに、近年では年間 8,000 戸程度となっており（図表 1-1 参照）、現在では県民の 1 割超がマンションに居住していると推計されます。

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。

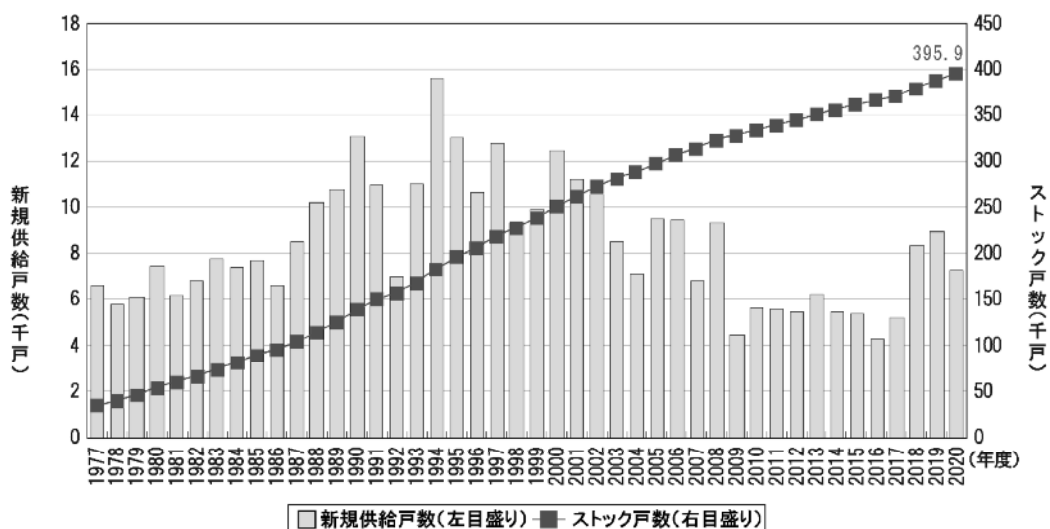
このような中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）が 2020 年（令和 2 年）6 月 24 日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました。

愛知県においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増加していくと見込まれ（図表 1-2 参照）、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、区分所有者自ら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です。

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、愛知県の町村の区域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、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。）を策定します。

本計画は、管理組合、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者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。

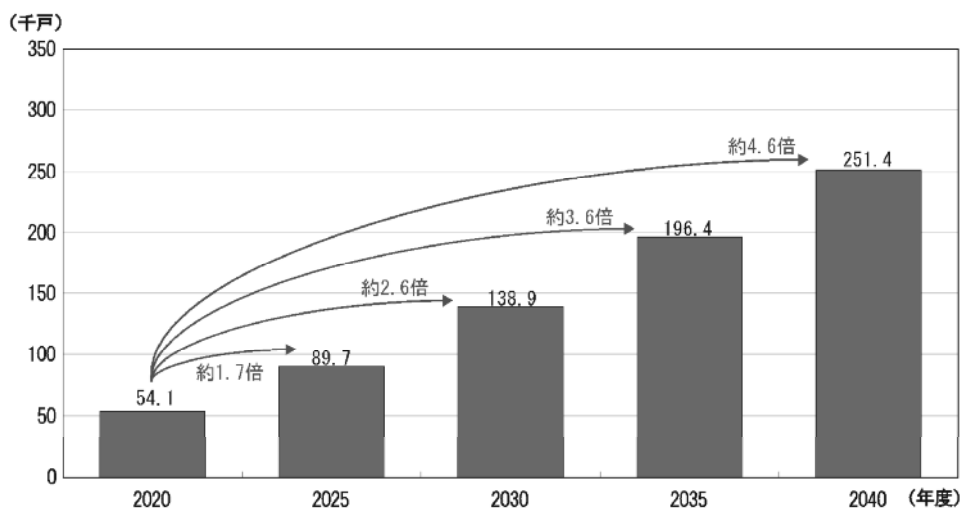
■ 図表 1-1 愛知県のマンションの新規供給戸数及びストック戸数の推移



注：1976年以前は住宅・土地統計調査によるストック戸数、1977年以降は建築統計年報による着工戸数（建築主が建築物を建築しようとする場合に都道府県知事に届け出る建築工事届を基に算出しているため、各年の供給戸数には竣工していないマンション等を含む。）

出典）平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）
建築統計年報（国土交通省総合政策局）

■ 図表 1-2 愛知県の築40年以上のマンションストックの見込み



出典）愛知県調べ（2021年3月31日時点）

(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、愛知県内の町村の区域における「マンション管理適正化推進計画」として愛知県が策定するものです。

また、住生活基本法（平成18年法律第61号。以下同じ。）第17条に基づく「愛知県住生活基本計画2030」と調和を保つ計画としています。

(3) 対象区域

マンション管理適正化法に基づき、市の区域は当該市、町村の区域は都道府県がそれぞれ所管することとなっていますので、本計画の対象区域は、愛知県内の以下の町村の区域です。

なお、市の区域については、各市がそれぞれ「マンション管理適正化推進計画」を策定することができます。

対象区域（14町2村）

尾張地域	東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村
知多地域	阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町
西三河地域	幸田町
東三河地域	設楽町、東栄町、豊根村

注：計画作成時点でマンションの立地が確認されていない町村を含む。



(4) 計画期間

本計画の期間は、住生活基本法第 17 条に基づく「愛知県住生活基本計画 2030」の計画期間に合わせ、2021 年度（令和 3 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）までの 10 年間とし、当該期間における目標と施策などについて定めます。

また、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、愛知県住生活基本計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて（5 年程度を目安に）見直しを図るものとします。

2 町村区域の現状と課題

(1) 人口・世帯数・住宅の状況

① 人口・世帯数

2020年（令和2年）における愛知県の人口は約754万人、世帯数は約324万世帯で、そのうち約5%が本計画の対象とする町村の区域に居住しています。

■図表 2-1 人口・世帯数

	人口（人）		世帯数（世帯）	
	人口	割合	世帯数	割合
愛知県	7,542,415	100.0%	3,238,301	100.0%
名古屋市	2,332,176	30.9%	1,122,103	34.7%
市（名古屋市除く）	4,806,501	63.7%	1,955,929	60.4%
町村	403,738	5.4% (100%)	160,269	4.9% (100%)
東郷町	43,903	(10.9%)	16,823	(10.5%)
豊山町	15,613	(3.9%)	6,598	(4.1%)
大口町	24,305	(6.0%)	9,150	(5.7%)
扶桑町	34,133	(8.5%)	13,509	(8.4%)
大治町	32,399	(8.0%)	13,468	(8.4%)
蟹江町	37,338	(9.2%)	16,104	(10.0%)
飛島村	4,575	(1.1%)	1,506	(0.9%)
阿久比町	28,383	(7.0%)	10,134	(6.3%)
東浦町	49,596	(12.3%)	19,406	(12.1%)
南知多町	16,617	(4.1%)	6,533	(4.1%)
美浜町	22,496	(5.6%)	9,530	(5.9%)
武豊町	43,535	(10.8%)	18,122	(11.3%)
幸田町	42,449	(10.5%)	15,810	(9.9%)
設楽町	4,437	(1.1%)	1,845	(1.2%)
東栄町	2,942	(0.7%)	1,294	(0.8%)
豊根村	1,017	(0.3%)	437	(0.3%)

注：端数処理の都合上、割合の合計が一致しない場合がある。

出典）令和2年国勢調査結果（総務省統計局） 第1-1表

② 住宅戸数・マンション戸数

愛知県の住宅総数（空き家を含まない。）は約 307 万戸であり、そのうち約 1 割がマンションと推計されます。

本計画の対象とする町村の区域においてはマンションが占める戸数の割合は約 6 % と推計され、蟹江町、豊山町、東郷町でマンションの割合が高く県平均を上回っています。

■図表 2-2 住宅戸数・マンション戸数

	住宅総数 ¹⁾	マンション ²⁾ (持ち家・共同住宅)	
	(戸)	(戸)	(戸)
	A	B	B/A
愛知県	3,069,200	319,300	10.4%
名古屋市	1,070,000	178,100	16.6%
市(名古屋市除く)	1,848,480	132,220	7.2%
町村 ³⁾	150,720	8,980	6.0%
東郷町	16,500	1,810	11.0%
豊山町	7,040	990	14.1%
大口町	7,670	20	0.3%
扶桑町	12,850	300	2.3%
大治町	13,420	1,200	8.9%
蟹江町	14,790	2,270	15.3%
飛島村 ⁴⁾	(データ無し)		
阿久比町	9,640	290	3.0%
東浦町	17,640	1,250	7.1%
南知多町 ⁵⁾	6,390	—	—
美浜町	8,800	40	0.5%
武豊町	16,460	500	3.0%
幸田町	15,000	380	2.5%
設楽町 ⁴⁾	(データ無し)		
東栄町 ⁴⁾	(データ無し)		
豊根村 ⁴⁾	(データ無し)		

注：1) 居住世帯のある住宅の総数であり、空き家は含まない。

2) 空室や賃貸化した住戸は含まれないため、ストックとは一致しない。

3) 県合計と市合計の差から算出しており、各町の合計と一致しない。

4) 同調査でデータの無い4町村では2021年（令和3年）1月1日時点においてマンションは確認されていない。

5) 南知多町のマンション戸数は出典の調査で示されていない。

出典）平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局） 第11-2表

(2) マンションストックの状況

① 建築年別

本計画の対象とする町村の区域では、1991年（平成3年）から2000年（平成12年）までに建築されたマンションが全体の45.3%を占め最も多く、近年ではマンションの建築戸数は減少傾向です。

また、築40年以上の高経年マンションは全体の16.3%であり、県平均の15.9%に比べて高経年マンションの割合が高くなっています。

■図表 2-3 マンションストック（建築年別） [単位：戸]

	~1970 (築50年 以上)	1971~ 1980 (築40年 ~49年)	1981~ 1990 (築30年 ~39年)	1991~ 2000 (築20年 ~29年)	2001~ 2010 (築10年 ~19年)	2011~ 2020 (築10年 未満)	計
愛知県	6,068 (1.7%)	50,399 (14.2%)	72,381 (20.4%)	110,345 (31.0%)	75,260 (21.2%)	41,201 (11.6%)	355,654 (100.0%)
名古屋市	3,994 (2.0%)	36,754 (18.1%)	46,009 (22.6%)	49,004 (24.1%)	41,834 (20.6%)	25,678 (12.6%)	203,273 (100.0%)
市(名古屋市除く)	1,552 (1.1%)	12,564 (8.8%)	24,799 (17.4%)	56,902 (39.9%)	31,662 (22.2%)	15,108 (10.6%)	142,587 (100.0%)
町村	522 (5.3%)	1,081 (11.0%)	1,573 (16.1%)	4,439 (45.3%)	1,764 (18.0%)	415 (4.2%)	9,794 (100.0%)
東郷町	0	352	310	807	181	0	1,650
豊山町	0	174	0	238	153	0	565
大口町	0	0	0	0	68	0	68
扶桑町	0	0	49	200	0	0	249
大治町	0	66	157	684	190	0	1,097
蟹江町	0	462	482	632	727	102	2,405
飛島村	0	0	0	0	0	0	0
阿久比町	410	0	0	121	167	0	698
東浦町	112	17	34	848	144	126	1,281
南知多町	0	10	358	756	0	0	1,124
美浜町	0	0	24	16	0	0	40
武豊町	0	0	59	93	134	0	286
幸田町	0	0	100	44	0	187	331
設楽町	0	0	0	0	0	0	0
東栄町	0	0	0	0	0	0	0
豊根村	0	0	0	0	0	0	0

注：端数処理の都合上、割合の合計が一致しない場合がある。

出典) 愛知県マンションリスト（基準時 2021.1.1）※1

② 戸数規模別（棟単位の集計）

本計画の対象とする町村の区域では、県平均に比べて 101 戸以上の大規模なマンションの割合が高いものの、50 戸以下のマンションが 76.2% を占めており、小規模なマンションが多く立地しています。

■図表 2-4 マンションストック（戸数規模別） [単位：棟]

	~30 戸	31 戸~ 50 戸	51 戸~ 100 戸	101 戸以上	計
愛知県	5,637 (57.7%)	2,283 (23.4%)	1,438 (14.7%)	415 (4.2%)	9,773 (100.0%)
名古屋市	3,447 (60.3%)	1,215 (21.2%)	821 (14.4%)	237 (4.1%)	5,720 (100.0%)
市(名古屋市除く)	2,087 (54.5%)	1,001 (26.1%)	583 (15.2%)	159 (4.2%)	3,830 (100.0%)
町村	103 (46.2%)	67 (30.0%)	34 (15.2%)	19 (8.5%)	223 (100.0%)
東郷町	23	15	5	2	45
豊山町	6	4	0	2	12
大口町	0	0	1	0	1
扶桑町	2	2	0	1	5
大治町	3	4	7	2	16
蟹江町	13	15	10	6	44
飛島村	0	0	0	0	0
阿久比町	16	5	1	1	23
東浦町	15	11	3	3	32
南知多町	10	6	5	2	23
美浜町	2	0	0	0	2
武豊町	7	3	0	0	10
幸田町	6	2	2	0	10
設楽町	0	0	0	0	0
東栄町	0	0	0	0	0
豊根村	0	0	0	0	0

注：端数処理の都合上、割合の合計が一致しない場合がある。

複数棟の合計戸数のみ把握している場合、棟別戸数は按分して算出している。

出典) 愛知県マンションリスト（基準時 2021.1.1）※1

※1 「愛知県マンションリスト」

2021 年度（令和 3 年度）に愛知県が県内全市町村に照会して作成したもので、マンションの棟別に①マンションの名称、②所在、③建築年、④戸数を 2021 年（令和 3 年）1 月 1 日時点の情報で整理したもの。

なお、マンションの建築年を基準に整理しており、竣工していないマンション等は含まれていないため、着工戸数より算出したストック（P2 の図表 1-1）とは一致しない。

(3) マンション管理の状況

2021年度（令和3年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」※2において、町村の区域におけるマンション223棟のうち135棟（99管理組合）からいただいた回答を建築年別に管理組合単位で集計したものが以下の図表3-1から3-11までです。

一般に高経年マンションと呼ばれる築40年以上（建築年1980年以前）のほか、築30年以上40年未満（建築年1981年～1990年）、築20年以上30年未満（建築年1991～2000年）、築20年未満（建築年2001～2020年）の4区分で集計しています。

※2 「愛知県マンション管理実態調査」

2021年度（令和3年度）に愛知県内の全市町村（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く）に立地するマンションを対象として愛知県が実施した調査（本計画「4(1)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」参照）。

なお、本調査については、同年度に一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施した「豊田市マンション実態調査」の結果を含めて、名古屋市を除く愛知県内の市町村に立地するマンションを対象に集計・分析しています。

① 管理組合の運営状況

管理形態については、自主管理が全体の14%を占め、特に1980年以前に建築されたマンションでは、その割合が33%と、他の区分より高くなっています（図表3-1参照）。

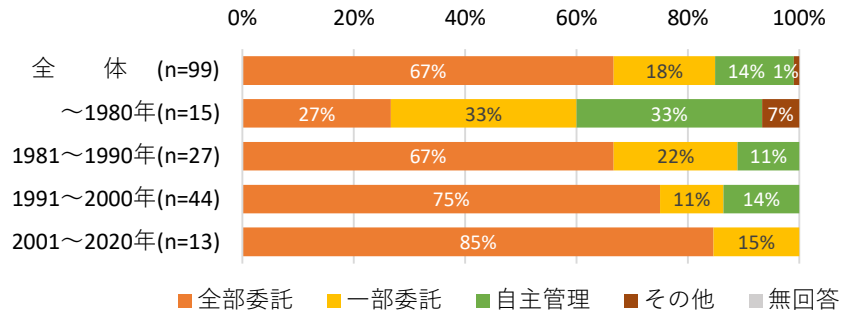
総会の開催頻度については、ほとんどのマンションで年1回以上開催しており、そのほとんどが年1回の開催です（図表3-2参照）。

理事会の開催頻度については、建築年の区分によって傾向にばらつきがあり、特に1980年以前に建築されたマンションでは、毎月開催が40%、年1回の開催が33%といずれも他の区分より高く、二極化しています（図表3-3参照）。

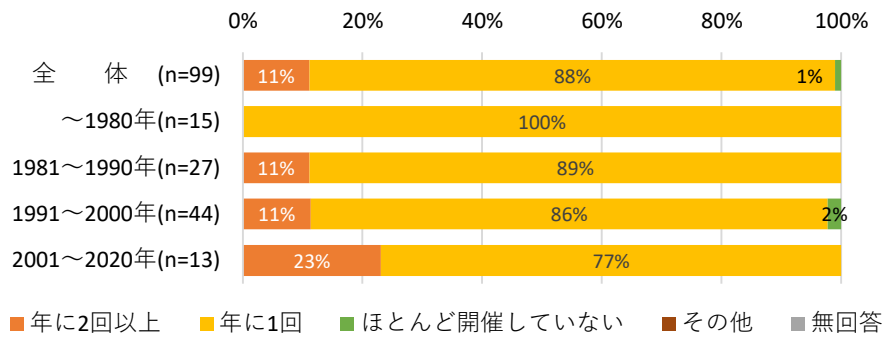
管理規約については、制定していないマンションは極少数で、ほとんどのマンションで制定されていますが、改正したことのない割合が全体の13%を占め、特に築年数が経過しているにも関わらず一度も改正したことのないマンションが一定数存在します（図表3-4参照）。

組合員名簿及び居住者名簿について、いずれの名簿も備えていない割合は全体の7%ですが、2001年以降に建築されたマンションでは、その割合が15%と、他の区分より高くなっています（図表3-5参照）。

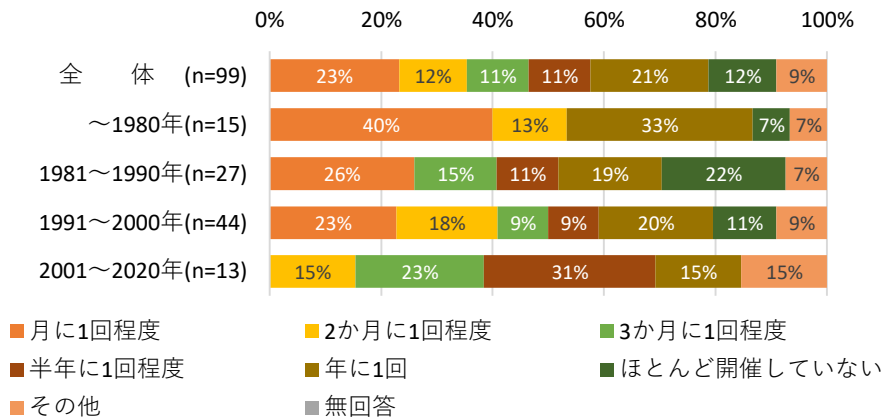
■ 図表 3-1 管理形態（町村区域）



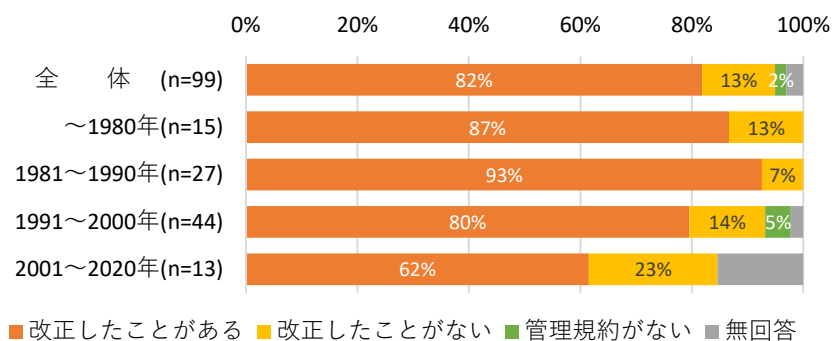
■ 図表 3-2 総会の開催頻度（町村区域）



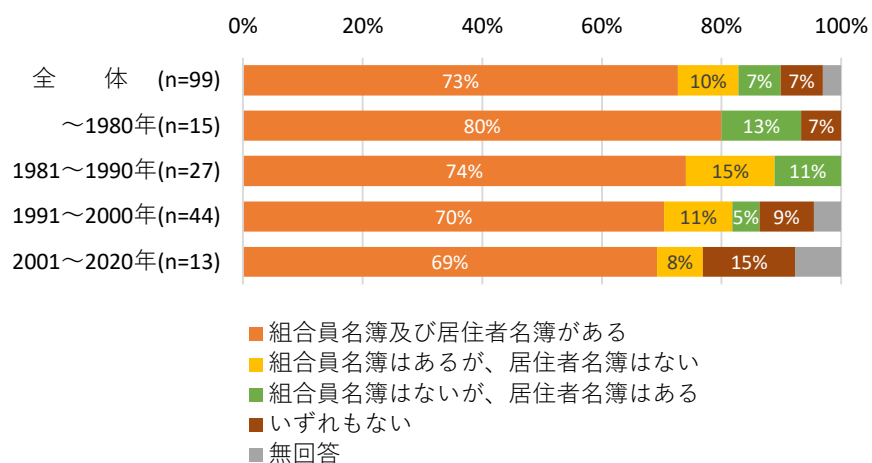
■ 図表 3-3 理事会の開催頻度（町村区域）



■ 図表 3-4 管理規約（町村区域）



■ 図表 3-5 組合員名簿及び居住者名簿（町村区域）



② 修繕の状況

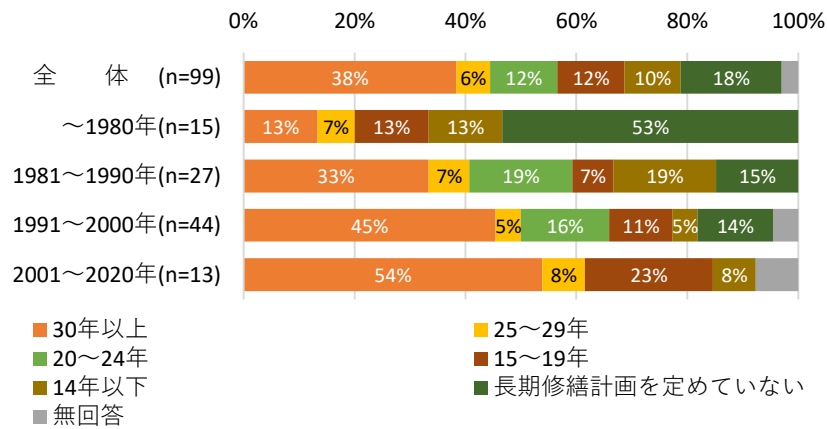
長期修繕計画については、全体の18%が定めておらず、特に1980年以前に建築されたマンションでは、その半分以上が定めていません（図表3-6参照）。

修繕積立金については、ほとんどのマンションで徴収していますが、全体の13%では管理費と区分経理されていません（図表3-7参照）。

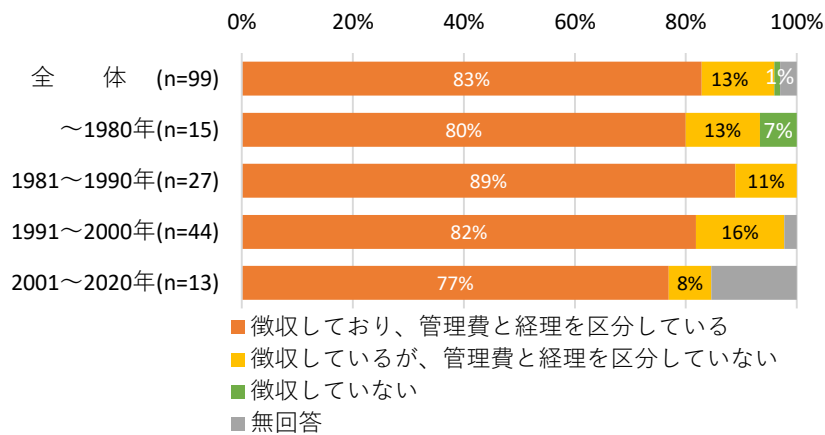
修繕積立金の金額の根拠については、全体の59%が長期修繕計画で算出された必要額ですが、1980年以前に建築されたマンションでは、その割合が29%と低く、半数が根拠不明となっています（図表3-8参照）。

大規模修繕工事の実施回数については、築40年以上（建築年1980年以前）のマンションの40%が2回以下、築30年以上40年未満（建築年1981年～1990年）のマンションの33%が1回以下と、十分な修繕が実施されていないと思われるマンションが存在します（図表3-9参照）。

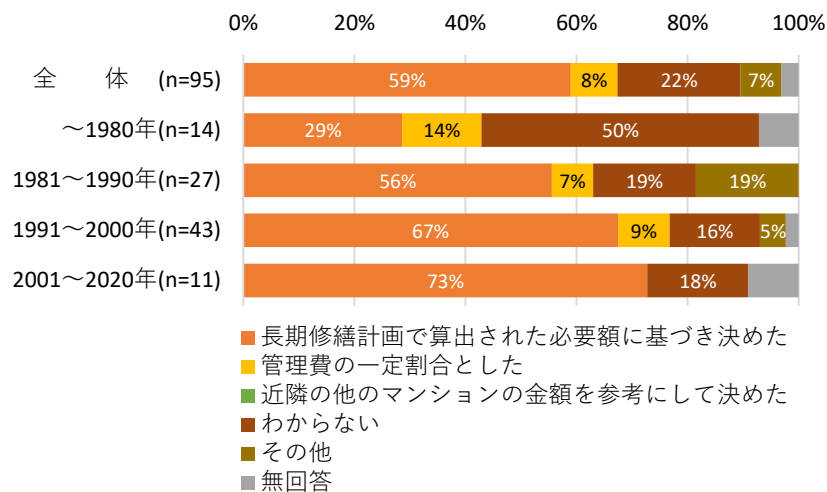
■図表 3-6 長期修繕計画の計画期間（町村区域）



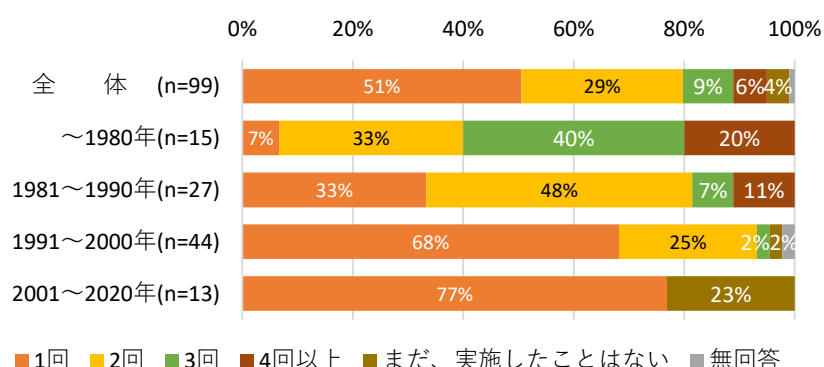
■図表 3-7 修繕積立金（町村区域）



■図表 3-8 修繕積立金の金額の根拠（町村区域）



■ 図表 3-9 大規模修繕工事の実施回数（町村区域）

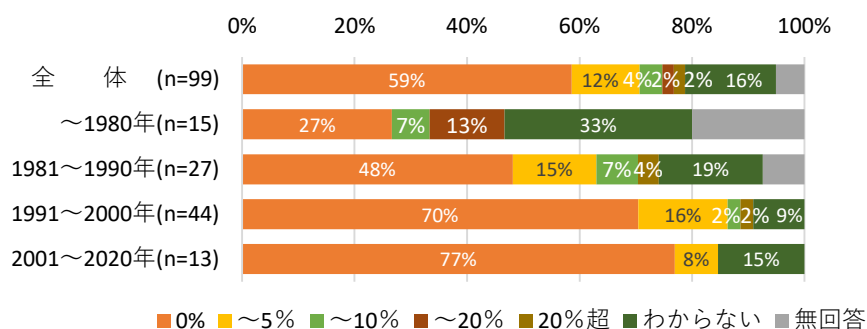


③ その他

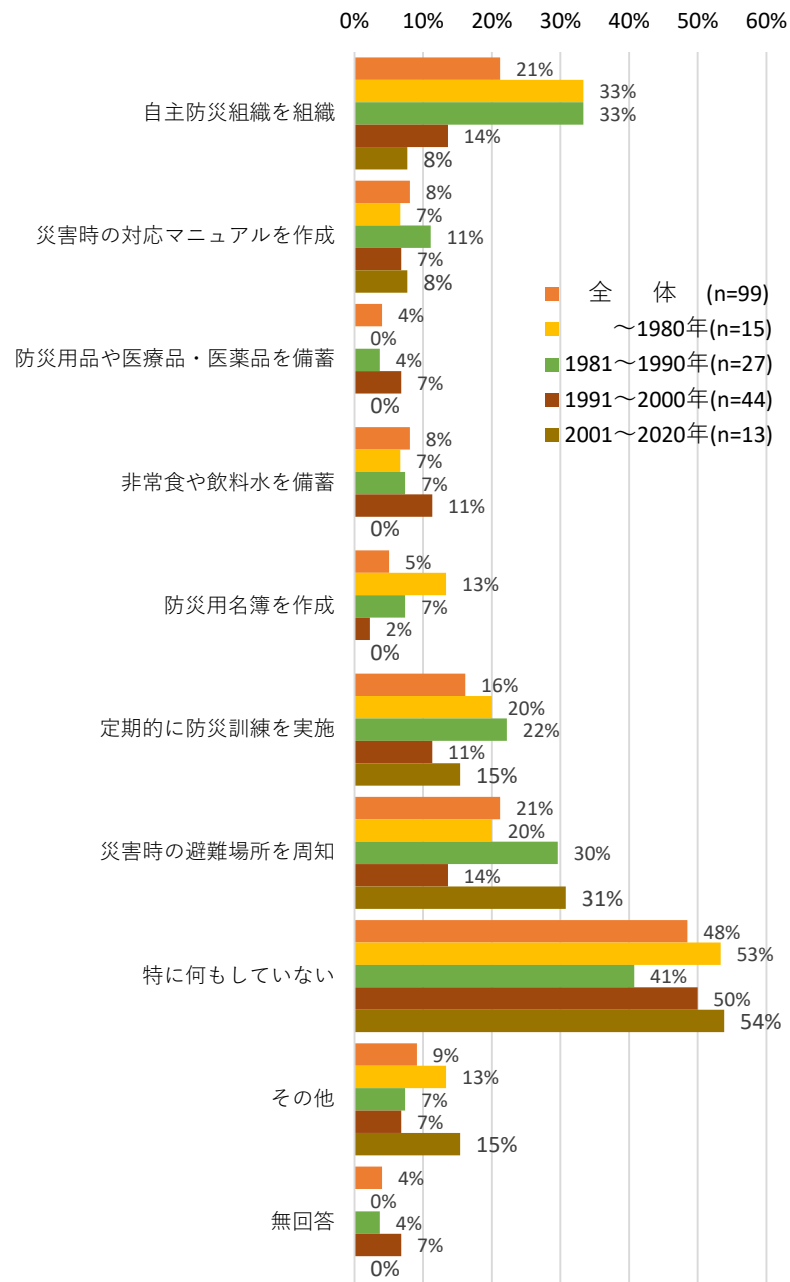
3か月以上空室の住戸については、築年数を経るにつれて増える傾向にあり、特に築40年以上（建築年1980年以前）のマンションでは、3か月以上空室の住戸の割合が10%を超えるマンションが全体の13%に上りますが、半数以上のマンションにおいて空室の住戸数は不明であることから、その割合は更に高いと推測されます（図表3-10参照）。

防災に関して実施している取組については、1990年以前に建築されたマンションの管理組合では、その33%が自主防災組織を組織しており、他の区分に比べて高くなっています。また、全体の約半数の管理組合が、防災に関する取組を特に何もしていません（図表3-11参照）。

■ 図表 3-10 3か月以上空室の住戸（町村区域）



■図表 3-11 防災に関して実施している取組（町村区域）



(4) 課題

愛知県の町村の区域内では、2021 年度（令和 3 年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」の結果、全県（名古屋市を除く^{※3}）の状況と比較すると、以下の課題があることがわかりました。

※3 名古屋市の「令和 2 年度 分譲マンション管理実態調査」では、全マンション対象の郵送調査に加え、築 30 年以上を対象とする訪問調査を実施しており、回答に占める築 30 年以上のマンションの割合が高く、一概に比較できないため、比較対象から除外しています。

- ・ほとんどの管理組合において総会を年 1 回以上開催しているが、理事会を 3 か月に 1 回以上開催している管理組合の割合は半分に満たない。
- ・管理規約や長期修繕計画を定めている管理組合の割合が低い。ただし、定めていない管理組合数は少数。
- ・修繕積立金を区分経理して徴収している割合が低い。
- ・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。
- ・3 か月以上空室である住戸の割合が 10% 以下である管理組合の割合が低い。
- ・約半数の管理組合において防災に関する取組を実施していない。

■図表 4-1 調査結果の比較

項目	全県 (名古屋市を除く) (n=2, 125)	市 (名古屋市を除く) (n=2, 026)	町 (n=99)
平均戸数	44.7 戸	44.0 戸	57.1 戸
総会を年 1 回以上開催している	96.5%	96.3%	99.0%
理事会を 3 か月に 1 回以上開催している	36.5%	36.0%	46.5%
管理規約を定めている	95.2%	95.2%	94.9%
長期修繕計画を定めている	86.8%	87.2%	78.8%
修繕積立金を徴収している	97.4%	97.5%	96.0%
修繕積立金を区分経理して徴収している	88.7%	88.9%	82.8%
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	40.0%	40.4%	33.3%
3 か月以上空室である住戸の割合が 10% 以下である	85.8%	86.3%	74.7%
防災に関する取組を実施している	51.5%	51.7%	47.5%

出典) 愛知県マンション管理実態調査 (令和 3 年度)
豊田市マンション実態調査 (令和 3 年度)

また、国の「平成 30 年度マンション総合調査」の結果と比較しても、単純な対比とはなりません^{※4}、理事会を 3 か月に 1 回以上開催している割合、長期修繕計画を定めている割合、防災に関する取組を実施している割合が低いこと等がわかります。

※4 「平成 30 年度マンション総合調査」は、平均戸数が 96.7 戸と大規模な管理組合が多く回答していること、調査項目が多く回答が容易でなかったことなどから、比較的 management 状況の良好なマンションの回答が多かったと推測されます。

■図表 4-2 平成 30 年度マンション総合調査結果との比較（参考）

項目	国調査結果		町 (n=99)
	全国 (n=1,688)	愛知県 (n=78)	
平均戸数	96.7 戸	90.3 戸	57.1 戸
総会を年 1 回以上開催している	98.0%	100.0%	99.0%
理事会を 3 か月に 1 回以上開催している	85.2%	79.5%	46.5%
管理規約を定めている	98.3%	97.4%	94.9%
長期修繕計画を定めている	90.9%	89.7%	78.8%
修繕積立金を徴収している	98.5%	98.7%	96.0%
修繕積立金を区分経理して徴収している	86.7%	—	82.8%
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	53.6%	47.4%	33.3%
3 か月以上空室である住戸の割合が 10% 以下である	80.3%	84.6%	74.7%
防災に関する取組を実施している	72.2%	65.4%	47.5%

出典) 全国、愛知県：平成 30 年度マンション総合調査（国土交通省住宅局）
町：愛知県マンション管理実態調査（令和 3 年度）

3 マンションの管理の適正化に関する目標

マンションの適正な管理には、長期的な計画に基づく修繕を行うことが重要であるため、住生活基本法第15条に基づく国の「全国計画」及び同法第17条に基づく「愛知県住生活基本計画 2030」でそれぞれ定めるマンション関係の目標並びに2021年度（令和3年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」の結果を踏まえ、町村の区域内に所在するマンションの管理の適正化に関する目標を以下のとおりとします。

指 標	現状値	目標値
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	33.3% (2021年)	75% (2030年)

なお、長期修繕計画の新規作成や改正をする場合は、国土交通省が公表している「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」に基づき、30年以上の計画期間とすることが望ましいと考えられます。

(参考) 愛知県住生活基本計画 2030 の成果指標

指 標	現状値	目標値
マンション管理の適正化 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管理組合の割合	47.4% (2018年)	75% (2030年)

4 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

愛知県が実施するマンションの管理の適正化の推進を図るための施策として、以下の(1)から(3)までの施策を実施します。なお、本項では、「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」及び「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」も合わせて記載します。

施策の具体的な実施方法については、まず、(1)により定期的（5年程度ごと）にマンションの管理実態を把握し、(2)によりマンションの管理水準の底上げを図るとともに、(3)により適正なマンションの管理計画を認定する制度を運用することとします。

また、定期的なマンションの管理実態調査の結果等を踏まえて、本計画の改正の際に、必要に応じて既存施策の見直し、新規施策の検討を実施することとします。

(1) 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

ア これまでに実施した措置

愛知県は、2021年度（令和3年度）に、愛知県内のマンションの管理状況を把握するために「愛知県マンション管理実態調査」を実施しました。調査対象、主な調査項目、調査方法等は以下のとおりです。

<調査対象>

愛知県の区域内（別途同様の調査を行った名古屋市及び豊田市を除く。）に所在するマンション

<主な調査項目>

- ・マンションの概要
（棟数、戸数、3か月以上空室の住戸数、エレベーターの有無）
- ・管理組合の運営状況
（管理形態、管理組合の有無、総会及び理事会の開催頻度、管理規約改正の有無、組合員名簿等の有無）
- ・修繕の状況
（長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の有無及び根拠、大規模修繕工事の実施回数）
- ・防災の取組
（実施している取組、耐震診断の実施状況、耐震改修の実施状況）

<調査方法>

各市町村からそれぞれの市町村に所在するマンションのリスト（名

称、所在等を記載)を入手し、各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には、市町村職員が直接当該マンションを訪問し、調査票を手交又は投函)

<調査期間>

2021年(令和3年)9月~2021年(令和3年)10月

<調査結果>

愛知県建築局公共建築部住宅計画課のウェブサイトで公表(調査結果では、同年度に豊田市を対象として一般社団法人日本マンション管理士会連合会が実施した「豊田市マンション実態調査」の調査結果を含めて集計・分析しています。)

イ 今後実施する措置

今後は5年に一度程度を目安に、町村と連携し、町村の区域を対象とするマンションの管理状況に関する実態調査(管理実態調査)を継続的に実施します。

また、2021年度(令和3年度)に実施した「愛知県マンション管理実態調査」で回答のない町村の区域のマンションについては、町村と連携し、現地調査等により管理実態の把握に努めます。

(2) 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

① マンション管理推進協議会を通じた取組

ア これまでに実施した措置

愛知県は、公共団体、マンションに関連する団体、専門家の団体等が連携し、管理組合、区分所有者、居住者等に対しマンションの管理に関する情報及び資料の提供等を行い、マンションの適正な管理を支援することを目的として、2002年(平成14年)にマンション管理推進協議会を設立しました。

マンション管理推進協議会では、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し、以下の取組を行っております。

<専門家相談窓口の設置>

マンション管理士等の専門家による相談窓口を設置

<マンション管理士の派遣>

自主管理の管理組合が実施する学習会にマンション管理士を講師として派遣

<セミナー開催>

管理組合の役員等に対して、マンション管理に関する基礎的な知識や情報等を取得できるセミナーを開催

<啓発パンフレット作成>

マンション管理に関するパンフレットやガイドブックを作成・配布

<ウェブサイトでの情報発信>

マンション管理推進協議会のウェブサイトに、マンションに関する法令情報、協議会の各種事業案内、相談事例集等を掲載

イ 今後実施する措置

今後も、関係団体と連携し、町村の区域を含む愛知県全域のマンションを対象として、マンション管理推進協議会を通じた取組を継続し、拡充していきます。

また、マンションが所在する全ての市町村に対して、マンション管理推進協議会への参加を働きかけ、県全体でマンション管理の適正化を推進していきます。

② 管理組合への情報提供

マンション管理推進協議会の取組のほか、愛知県の所管する町村の区域に所在するマンションの管理組合に対して、以下のとおり、管理状況や地域特性に応じた効果的な情報提供の充実を図ります。

- ・2021年度（令和3年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」で回答のあったマンションについては、回答内容から管理実態を把握します。同調査で回答のないマンションについては、町村と連携し、現地調査等により管理実態の把握に努めます。
- ・管理実態の把握に努めた上で、それぞれの管理の状況に応じた効果的な情報提供を実施します。特に、管理組合が無い、総会を開催していない、管理規約を定めていない、長期修繕計画を定めていない等の基本的な事項を満たしていないマンションや、空室の割合が高いマンションに対しては、現地調査等によりさらなる管理実態の把握に努めながら、積極的かつ継続的に情報提供を実施します。
- ・また、2021年度（令和3年度）に実施した「愛知県マンション管理実態調査」の町村別の結果や、沿岸部におけるリゾートマンションの立地といった地理的特性を踏まえ、各町村の地域特性に応じて必要となる情報提供を実施します。

- ・特に、情報提供に当たっては、本計画の目標の達成に向け、住宅金融支援機構東海支店と連携し、住宅金融支援機構の提供する「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～」の周知と活用促進を図ることなどにより、適切な長期修繕計画の作成がされるよう支援します。

③ 助言・指導等の実施

②の取組を行った上で、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、必要に応じて、愛知県町村区域内マンション管理適正化指針（本計画「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」参照）に即した助言・指導等を行います。

(3) 管理計画の認定制度の運用

愛知県では、本計画に基づき、町村の区域についてマンション管理の適正化を推進していくこととしており、その施策の一つとして、町村の区域を対象に、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を以下のとおり運用します。

- ・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることが期待されますので、管理組合への認定制度の周知に努め、認定申請を促します。
- ・認定に当たっては、愛知県において南海トラフ巨大地震の発生が危惧されていることを踏まえ、国の示す認定基準に加えて「防災に関する取組の実施」を愛知県の独自基準として追加します。これにより、管理組合の防災意識の向上と共に、本取組を通じた管理組合活動の活性化を図り、より一層の管理適正化を促します（追加基準については、本計画「5 (1) 管理計画の認定の基準」参照）。
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることが期待できるため、マンション管理士による事前確認を受けた上で認定申請することを推奨します。
- ・マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じて、管理計画の認定を受けた者に管理の状況についての報告を求めます。また、認定期間中に認定した管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、同法第5条の9に基づき、管理計画の認定を受けた者に対して、必要に応じて改善命令を発出します。

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

「愛知県の町村の区域内における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（愛知県町村区域内マンション管理適正化指針）」については、国の「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（令和3年国土交通省告示第1286号）」の第三「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）」と同様の内容を定めると共に、以下の(1)及び(2)の事項を追加したものとします（別添「愛知県町村区域内マンション管理適正化指針」参照）。

本指針は、愛知県の町村の区域内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、同時に、本指針は、愛知県による町村の区域内の管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の実施における判断の基準の目安になると共に、マンションの管理計画認定制度における認定の基準になりますので、本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めることが必要です。

(1) 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

愛知県の町村の区域において、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は、国の「マンション管理適正化指針」に定める事項に加え、次の①及び②の事項にも留意することとします。なお、当該留意すべき事項は、管理計画の認定の基準ではありません。

① 定期的な理事会の開催

管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、管理組合の規模や管理形態に応じて、少なくとも3か月に1回以上を目安とし、定期的に理事会を開催することが重要である。

② 地域の自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要である。

(2) 管理計画の認定の基準

愛知県の町村の区域において、マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、国の「マンション管理適正化指針」に定める管理

計画の認定の基準に加え、次の基準にも適合することとします。

- 防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。
 - ア 自主防災組織を組織
 - イ 災害時の対応マニュアルを作成
 - ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄
 - エ 非常食や飲料水を備蓄
 - オ 防災用名簿を作成
 - カ 定期的に防災訓練を実施
 - キ その他管理組合として実施する防災に関する取組

6 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

マンションの管理の適正化の推進のためには、地域ごとの実情に応じてより具体的な施策を展開していくことが重要であり、本計画の対象区域外となる各市においても管理計画認定制度の運用などにより、全県的なマンション管理の水準の向上を図ることが必要です。このため、愛知県は以下のとおり全県的な取組も実施します。

- ・愛知県は、各市におけるマンション管理適正化推進計画の策定に当たり、管理計画認定制度の運用等に係るガイドラインを策定するとともに、必要な情報提供および技術的助言等を行うなど、各市町村の取組を支援します。
- ・市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、愛知県は市町村を対象とする担当者会議を定期的に行い、必要な情報提供や意見交換を行います。
- ・愛知県は、関係団体と連携し、マンション管理推進協議会を通じた愛知県全域のマンションを対象とする取組を継続・拡充するとともに、マンションが所在する全ての市町村に対して、マンション管理推進協議会への参加を働きかけ、全県的なマンション管理の適正化を推進していきます。

愛知県町村区域内マンション管理適正化指針

本指針は、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、愛知県がマンション管理適正化法第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を別紙一に、マンション管理適正化法第5条の4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。

(※下線部は、国の「マンション管理適正化指針」に愛知県が追加した部分を示す。)

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) 定期的な理事会の開催

管理組合を自立的かつ円滑に運営するため、管理組合の規模や管理形態に応じて、少なくとも3か月に1回以上を目安とし、定期的に理事会を開催することが重要である。

(3) 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37年法律第69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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 自治会との連携

マンションの所在する地域の自治会との連携は、防災、防犯などの観点から重要であり、ひいてはマンションの資産価値や良好な居住環境の維持に資することが期待されるため、管理組合の規模や当該地域の自治会の活動状況に応じて自治会と連携することが重要である。

(10) 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たっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57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、管理事務の適正化を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5条の2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。

- 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5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4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。

(※下線部は、国の「管理計画の認定の基準」に愛知県が追加した部分を示す。)

- 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) 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3か月以上の滞納額が全体の一割以内であること

- 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7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
 - (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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。
 - ア 自主防災組織を組織
 - イ 災害時の対応マニュアルを作成
 - ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄
 - エ 非常食や飲料水を備蓄
 - オ 防災用名簿を作成
 - カ 定期的に防災訓練を実施
 - キ その他管理組合として実施する防災に関する取組