

盛岡市マンション管理適正化推進計画 (案)

令和4年3月

盛 岡 市

目 次

1	計画策定の趣旨	1
2	市内マンションの棟数等の現状と課題	1
3	市内マンションの管理の状況と課題	4
4	マンションの管理の適正化に関する目標	8
5	マンションの管理の状況を把握するために盛岡市が講ずる措置	10
6	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	10
7	マンションの管理の適正化に関する指針	11
8	管理計画認定制度の運用について	11
9	計画期間	11

盛岡市マンション管理適正化推進計画（案）

（計画期間：令和4年4月から令和9年3月）

令和4年 月 日

1 計画策定の趣旨

「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。）が令和2年に改正されたことに伴い、地方公共団体は国で定める基本方針に基づき、「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。また、「マンション管理適正化推進計画」を定めた地方公共団体は、管理計画認定制度の運用ができるようになります。

本市においても、市内にある全ての分譲マンション（以下「マンション*¹」という。）に対して老朽化を抑制し、管理不全による周辺への危害等を防止するために、適切な維持管理に向けた取組みを強化することは重要な施策であることから、「盛岡市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

2 市内マンションの棟数等の現状と課題

市内で新築されるマンションは、昭和48年以降多い年で10棟前後、少ない年で1～2棟前後で増加しています。令和3年3月において、市内には3階以上の階を有するマンションが181棟（11,200戸）存在し、このうち20棟（1,238戸）が築40年を超える高経年マンションであり、昭和56年以前に工事着工された旧耐震建築物であることが確認されています（【図-1】参照）。高経年マンションの棟数は、10年後に約3.5倍の69棟（4,248戸）、20年後には約6倍の116棟（7,209戸）となり、この増加率は令和2年に国土交通省が調査した全国データ（10年後の2.2倍、20年後の3.9倍）を上回る速度です（【図-2】参照）。高経年マンションの増加は、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足、不適切な管理による管理不全マンションの増加に繋がることが予測されます。

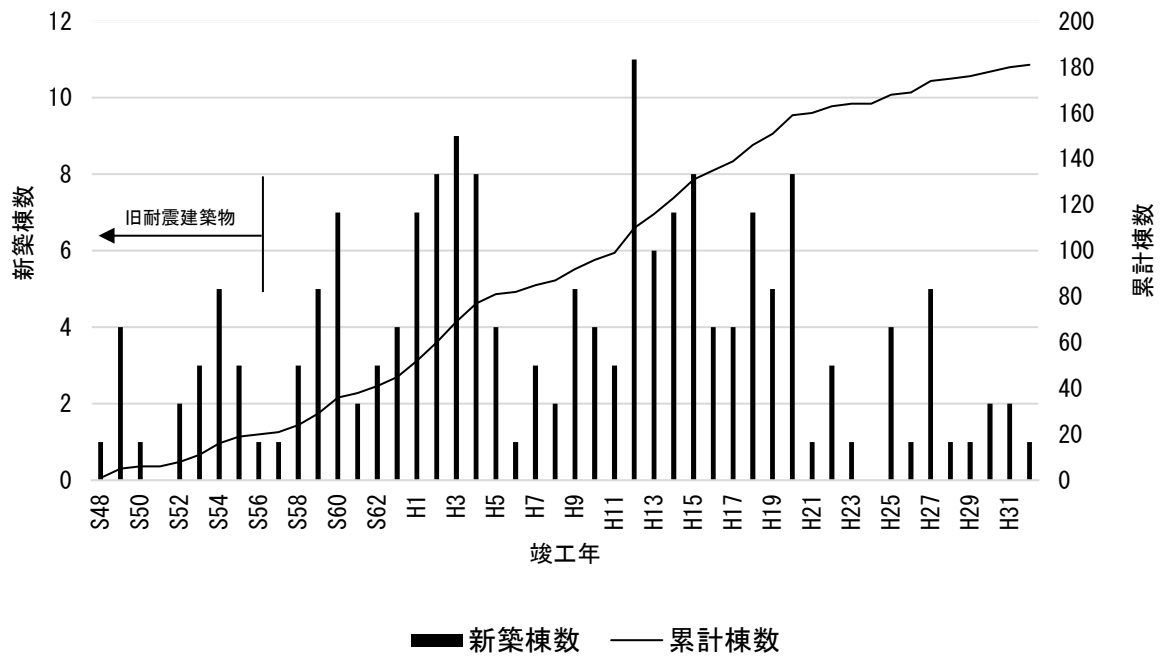
また、市内マンションは「【図-3】市内マンションの分布図」のとおり、中心市街地に古いものから新しいものまで幅広く建設されているほか、半数は10階建て以上のマンションであるため、管理不全による外壁の落下等が発生すると大きな被害が出ることが危惧されます。このことから、問題が顕在化する前にマンションの管理の適正化を早急に推進する必要があります。

なお、市内マンションの住戸数11,200戸は市内の全住宅戸数の約1割に相当するものであり、東北主要都市の中では仙台市の63,800戸*²に次ぐ住戸数となっています。

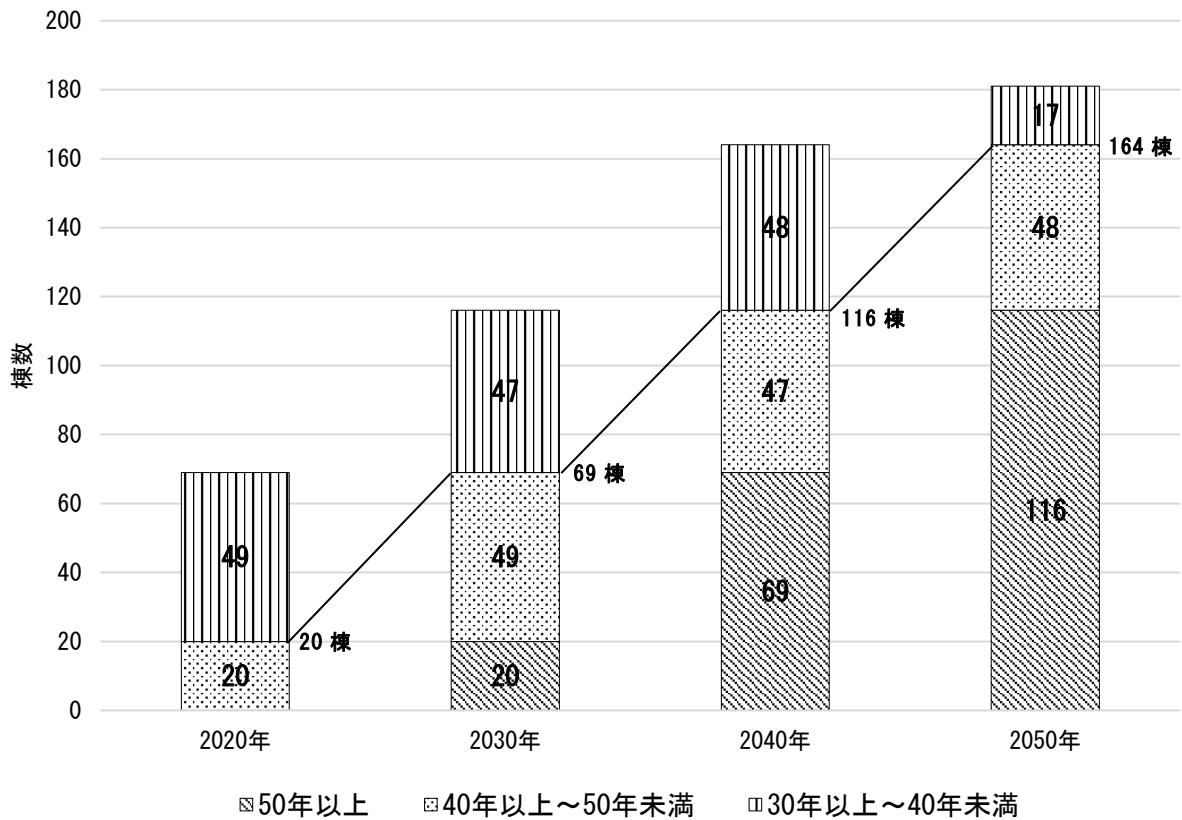
*¹ 本計画において「マンション」とは、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のある階数3以上の分譲型のもの並びにその敷地及び付属施設とします。（ただし「管理計画の認定」においては階数の制限はしない。）

*² 「仙台市における住宅事情等に関する現状分析（令和2年7月仙台市都市整備局住宅政策課）」より

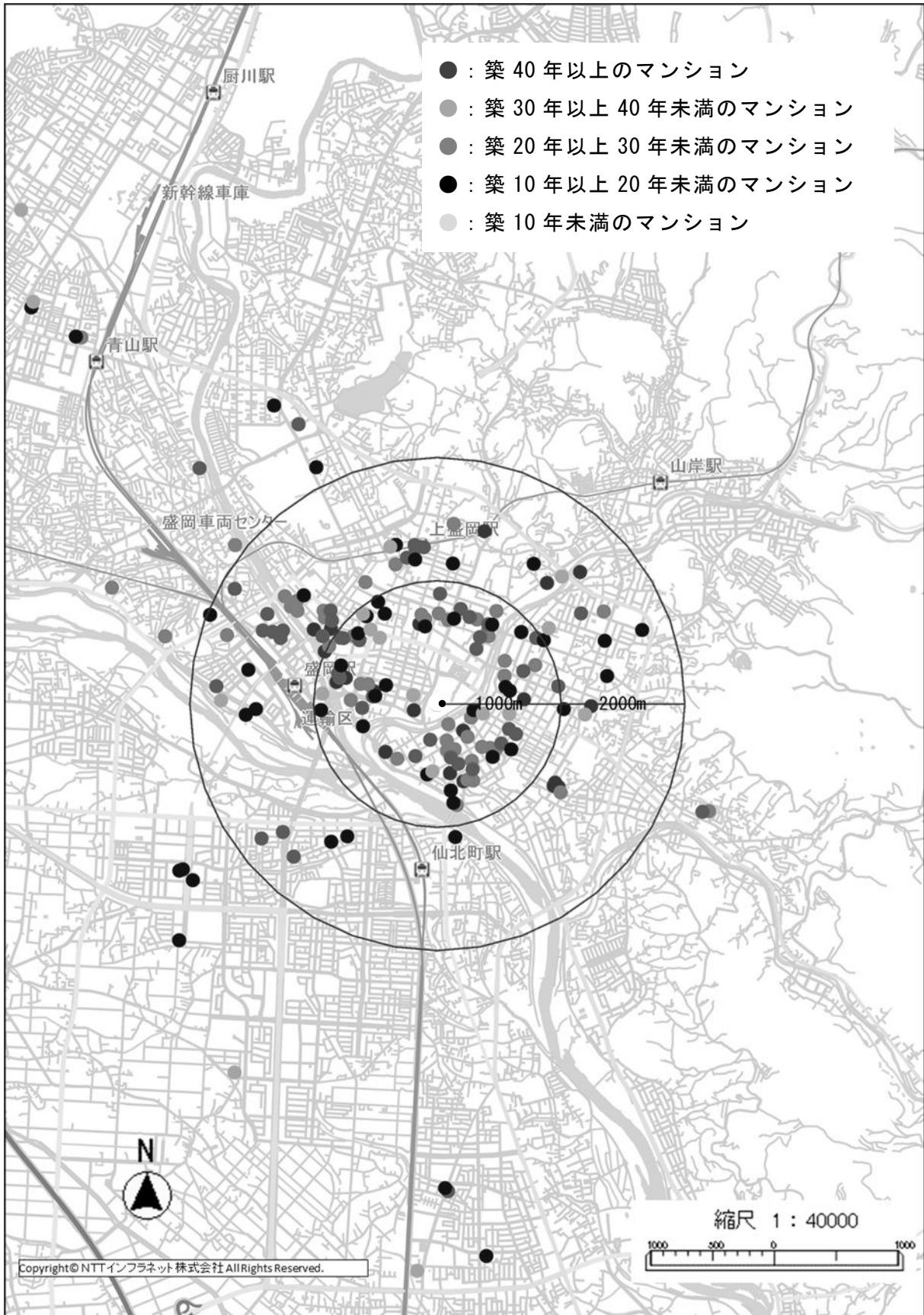
【図-1】 市内マンション棟数の推移



【図-2】 築年数によるマンション棟数の推移



【図-3】 市内マンションの分布図（盛岡城跡公園から半径2 kmの区域を示す）



3 市内マンションの管理の状況と課題

本市では、令和3年度に市内マンションの管理の状況把握を目的として3階以上のマンション181棟の管理組合を対象に「盛岡市分譲マンション管理状況アンケート」（以下「実態調査」という。）を実施し、146棟の管理組合から回答を得ました（回答率80.7%）。実態調査の中で、管理規約を定めていない管理組合や修繕積立金を徴収していない管理組合が数棟あることが確認されています。

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ルールであり、適切な維持管理のために留意すべき大切な事項です。

修繕積立金は将来予想される修繕工事を盛り込んだ「長期修繕計画」において、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。国土交通省では「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の中で、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。この目安では、実際に作成された長期修繕計画を幅広く収集し、事例の3分の2が包含される幅（「下限値」～「上限値」）と「平均値」を示しています（【表-1】参照）。

回答を得た市内20階未満のマンション144棟の修繕積立金額を国が定める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、5,000㎡未満で13.4%（82棟中11棟）、5,000㎡以上10,000㎡未満で18.9%（53棟中10棟）、10,000㎡以上20,000㎡未満で0%（9棟中該当なし）と低いことが確認されました（【図-4】参照）。

【表-1】 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

（機械式駐車場を除く）

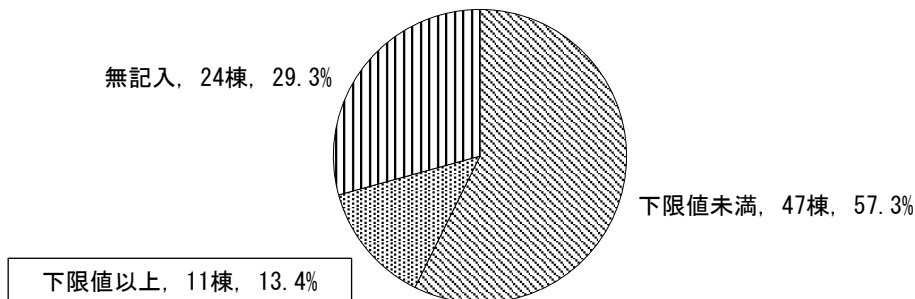
地上階数/建築延べ面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅 （「下限値」～「上限値」）	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）」より

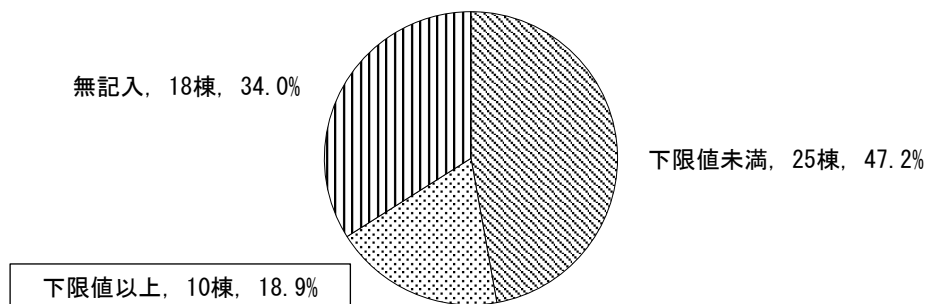
* 長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で積み立てる場合の専有面積（㎡）あたりの月額単価

【図-4】 規模別修繕積立金額と国の目安の下限値との比較

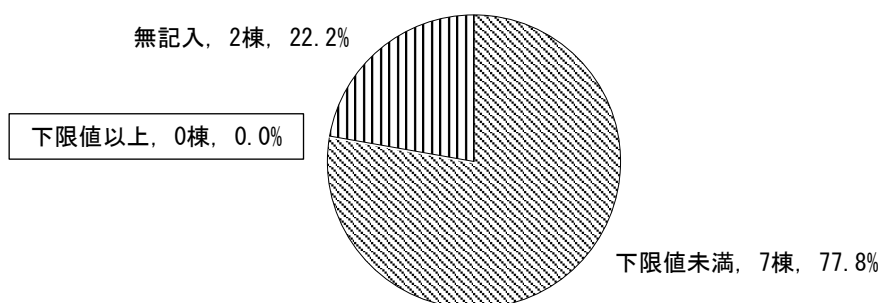
延べ面積5,000㎡未満の修繕積立金額と国の目安の
下限値【235円/㎡・月】との比較 (N=82)



延床面積5,000㎡～10,000㎡未満の修繕積立金額と国の目安の
下限値【170円/㎡・月】との比較 (N=53)



延べ面積10,000㎡～20,000㎡未満の修繕積立金額と国の目安の
下限値【200円/㎡・月】との比較 (N=9)

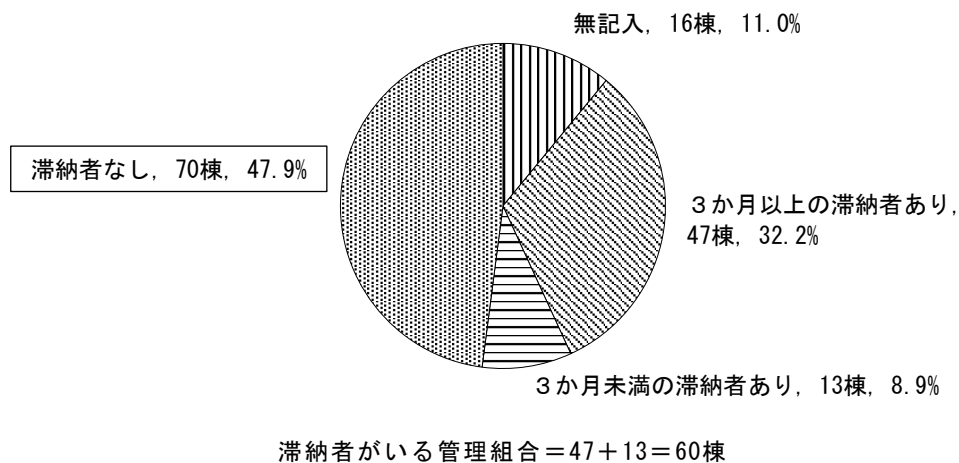


また、多くの管理組合で「修繕積立金の不足」や「居住者の高齢化」、「役員のなり手不足」が課題となっていることが確認されたほか、実態調査について国土交通省が実施した「平成30年度マンション総合調査」（以下「総合調査」という。）との比較により、以下の（１）～（４）に示す項目について全国平均以下であることが分かりました。

(1) 管理費等の滞納者がいない割合：47.9%（全国平均62.7%）

管理費の滞納者については、滞納者がいない管理組合が70棟、滞納者がいる管理組合が60棟確認されました（【図-5】参照）。管理費は、共用部分の清掃や管理人の person 費など日常の管理に要する資金であり、適切に徴収することが求められます。

【図-5】 管理費の滞納者について（N=146）



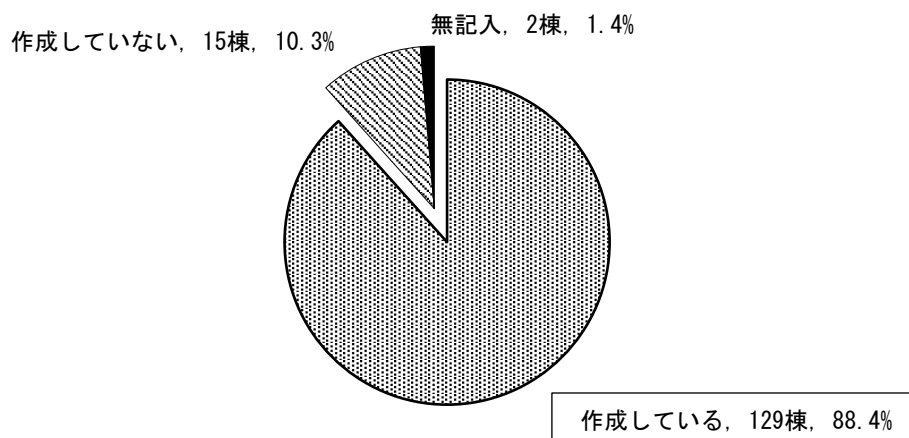
(2) 長期修繕計画を5年毎に見直している割合：34.9%（全国平均56.3%）

長期修繕計画を作成している管理組合129棟（【図-6】参照）の中で、5年以内に見直していた管理組合は51棟であり、見直し時期が不明の管理組合や見直しを行っていない管理組合も多く確認されました（【図-7】参照）。

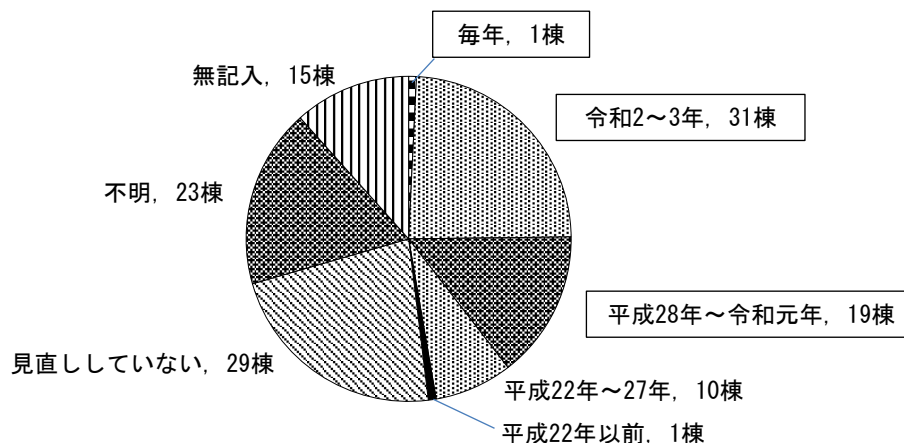
計画の見直しを行っている管理組合が少ない理由としては、長期修繕計画の見直しの必要性について管理組合の認識が不足していることが考えられます。

長期修繕計画は、建物や設備の劣化状況及び社会経済状況の変化等に応じ、積立金額の妥当性や修繕の時期等について定期的に見直しを行うことが求められます。

【図-6】 長期修繕計画について（N=146）



【図-7】 長期修繕計画の見直し時期について (N=129)



: 長期修繕計画を5年以内に見直している棟数 = 1 + 31 + 19 = 51棟
 長期修繕計画を5年以内に見直している割合 = $51/146 \times 100 = 34.9\%$

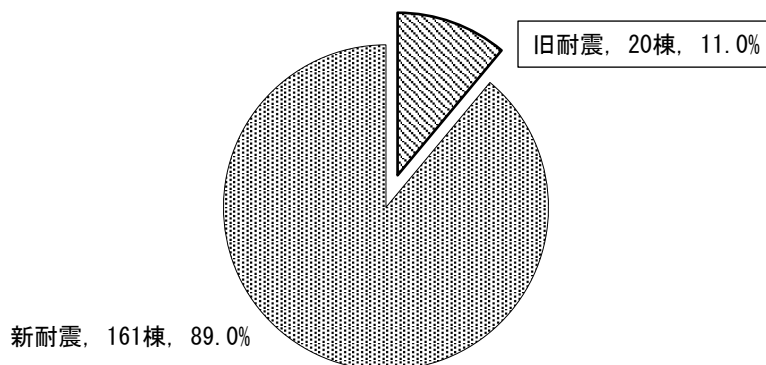
(3) 旧耐震マンションで、耐震診断を実施している割合: 10.0% (全国平均 34.0%)

旧耐震マンション 20 棟 (【図-8】参照) のうち、耐震診断を実施済のものは 2 棟であり、該当建物のほとんどは未実施であることが確認されました (【図-9】参照)。

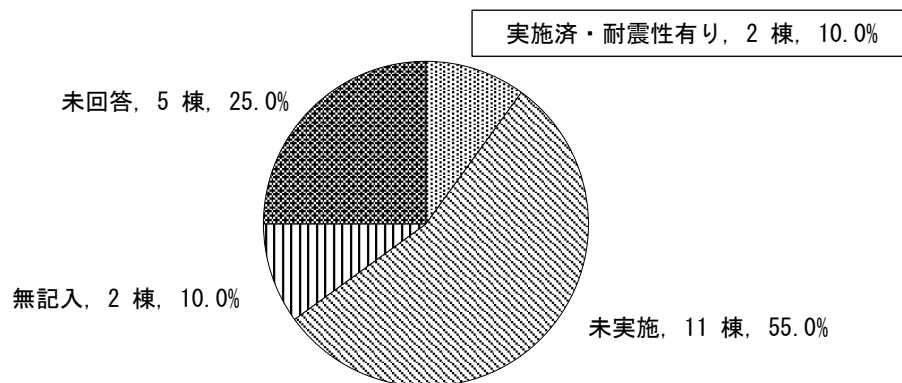
耐震診断を実施したマンションが少ない理由としては、市内の旧耐震マンションの多くで居住者の高齢化が進んでいることや、本市のマンションにおいて地震被害が顕著になっていないことから、大地震対策について十分な検討がされていないこと等が考えられます。

旧耐震マンションは震度 6 以上の地震で倒壊する恐れがあることから、住民の安全を確保する為に、耐震診断を実施し、建物の耐震性を理解するとともに、必要に応じて耐震改修を行うことが求められます。

【図-8】 旧耐震・新耐震建物の割合 (N=181)



【図-9】 旧耐震マンション耐震診断実施状況 (N=20)

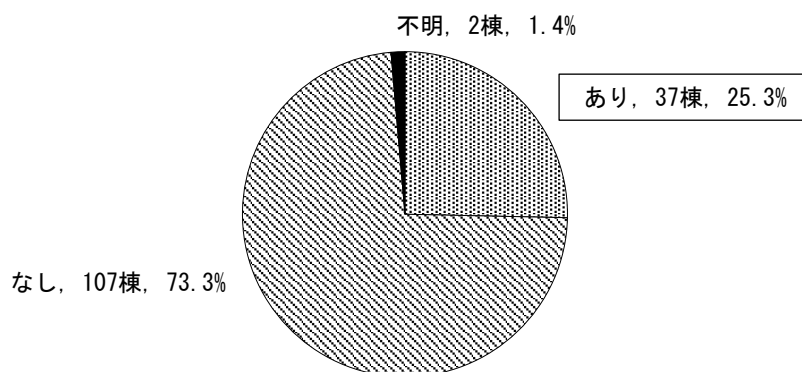


(4) 管理について専門家に相談したことがある割合：25.3% (全国平均 41.8%)

専門家に対する相談については、相談したことがある管理組合は 37 棟であり、多くの管理組合は相談したことがないことが確認されました（【図-10】参照）。

管理組合が建物や設備の経年劣化による不具合や修繕積立金の不足等について、相談できる環境づくりが求められます。

【図-10】 専門家への相談 (N=146)



4 マンションの管理の適正化に関する目標

本計画を推進するにあたり、令和8年度までの5年間において、管理規約を定めている管理組合と修繕積立金を徴収している管理組合の割合を100%とするほか、「階数20階未満の管理組合」の修繕積立金額に関し、全ての面積区分において「国が定める目安（下限値）」を上回る割合を30%以上とすることを目標とします（【表-2】参照）。

また、「3 市内マンションの管理の状況と課題」において全国平均を下回る4項目（以下「要検討項目」という。）について、総合調査の水準以上まで引き上げることを目標とします（【表-3】参照）。

【表-2】 管理規約及び修繕積立金に関する目標

項目	令和3年度（現状）	令和8年度目標
・管理規約を定めている。(N=146)	98.6% (144棟)	100% (146棟)
・修繕積立金を徴収している。(N=146)	99.3% (145棟)	100% (146棟)
・「延べ面積5,000㎡未満の管理組合」の修繕積立金額が、下限値以上である。(N=82)	13.4% (11棟)	30.0% (25棟)
・「延べ面積5,000㎡以上10,000㎡未満の管理組合」の修繕積立金額が、下限値以上である。(N=53)	18.9% (10棟)	30.0% (16棟)
・「延べ面積10,000㎡以上20,000㎡未満の管理組合」の修繕積立金額が下限値以上である。(N=9)	0.0% (0棟)	30.0% (3棟)

修繕積立金に関する目標値の根拠：アンケート結果より、20階未満の全棟において国が定める目安（下限値）を上回っている割合は14.6%（144棟中21棟）となっています。修繕積立金はそれぞれのマンション毎に将来想定される修繕工事の内容を踏まえ決定するものであり、目安（下限値）を下回っていたとしても一概に不適切であるとは言い切れないことを考慮し、本計画の目標値は現状の概ね2倍となる30%とします。

【表-3】 マンションの管理に関する目標

項目	全国平均	令和3年度（現状）	令和8年度目標
(1) 管理費等の滞納者がいない。(N=146)	62.7%	47.9% (70棟)	73.0% (107棟)
(2) 長期修繕計画を5年毎に見直している。(N=146)	56.3%	34.9% (51棟)	62.0% (91棟)
(3) 旧耐震マンションで、耐震診断を実施している。(N=20)	34.0%	10.0% (2棟)	40.0% (8棟)
(4) 管理について専門家に相談したことがある。(N=146)	41.8%	25.3% (37棟)	63.0% (92棟)

要検討項目に関する目標値の根拠：(1)の目標値については、現状の「滞納者なし」70棟を維持し、「3か月未満の滞納者あり」13棟と、「3か月以上の滞納者あり」47棟のうち半数の24棟以上を「滞納者なし」にすることで73.0%とします。

(2)の目標値については、現状の「5年毎に見直している」51棟を維持し、長期

修繕計画の見直時期が「平成22年～27年」としている10棟、「平成22年以前」としている1棟、長期修繕計画を見直していない29棟を「5年毎に見直している」にすることで62%とします。

(3)の目標値については、耐震診断未実施の11棟のうち半数の6棟以上を「実施済」にすることで40%とします。

(4)の目標値については、専門家に相談を行ったことがない107棟のうち半数の55棟以上を「相談あり」とすることで63%とします。

5 マンションの管理の状況を把握するために盛岡市が講ずる措置

本市では今後も市内マンションの管理の状況を把握するため、当該計画の期間内に実態調査を行うこととします。

- ・調査対象 : 盛岡市内の3階建以上のマンション
- ・主要調査項目 : 管理規約の有無, 理事会の開催状況, 長期修繕計画の有無, 修繕積立金の徴収状況, 大規模修繕の実施状況, 老朽化対策等
- ・調査方法 : 対象物件の管理組合あてのアンケート調査

6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

本市ではマンション管理士会と連携し、マンションの管理の適正化の推進を図るため、次に掲げる取組みを実施します。

【1】相談窓口の開設

管理組合や区分所有者が抱える管理上の課題を把握し、適切な支援を行うことを目的として、マンション管理士による相談会を定期的で開催します。

当該事業を通して、「要検討項目」の(1)管理費等の滞納者, (2)長期修繕計画の見直し, 及び(4)専門家への相談, について改善を図ることとします。

【2】マンション管理士の派遣

管理上重要となる長期修繕計画と修繕積立金は、各マンションの実態に合わせて設定することが必要であることから、各管理組合の理解度の向上を目的として、マンション管理士を派遣し、管理組合等を対象とした勉強会を開催します。

当該事業を通して、「要検討項目」の(2)長期修繕計画の見直し, について改善を図ることとします。

【3】耐震診断の啓発

マンションの耐震診断には、区分所有者間の合意形成が不可欠であることから、耐震診断の重要性についての理解度の向上を目的として、耐震診断未実施の旧耐震マンションを対象に、啓発文書の送付や個別訪問による啓発を行います。

当該事業を通して「要検討項目」の(3)旧耐震マンションの耐震診断, について

改善を図ることとします。

上記の取組みについては、市の窓口や広報誌及びホームページ等に掲載するとともに、【1】及び【2】については市内の全マンション管理組合あてに案内文書を送付することで、周知を図ります。

また、管理規約を定めていない管理組合や修繕積立金を徴収していない管理組合に対しては、個別訪問による啓発活動を実施します。

7 マンションの管理の適正化に関する指針

本市では、市内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として、国土交通省で定めた「マンションの管理の適正化に関する指針」を本計画の指針とします。

8 管理計画認定制度の運用について

マンション管理適正化法の改正により「マンション管理適正化推進計画」を定めた地方公共団体は、管理計画認定制度の運用ができるようになります。

管理計画認定制度とは、マンション管理組合が自らのマンションに関する管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たす場合は認定を受けることが可能となるもので、認定されたマンションは（公財）マンション管理センターの閲覧サイトにて公表されます。なお、新たに認定を受けた場合、その認定の有効期間は認定を受けた日から5年間となり、5年ごとに認定の更新手続きが必要となります。

主な認定基準は

- ① 管理組合の運営
- ② 管理規約
- ③ 管理組合の経理
- ④ 長期修繕計画の作成及び見直し等

に関する17項目となります。

認定されたマンションは管理水準の向上が図られるほか、公表されることで市場における評価の向上に繋がることが期待されます。

本市では当推進計画の作成に伴い管理計画認定制度を運用し、国土交通省で定めた認定基準に則り、認定業務を行います。

9 計画期間

本計画は、令和4年4月から令和9年3月までの5年間とします

なお、社会状況の変化にも的確に対応し得るように、必要に応じて見直しを図るものとします。

盛岡市マンション管理適正化推進計画

・

令和4年3月

・

盛岡市都市整備部建築指導課

〒020-8532 盛岡市津志田14地割37-2

TEL 019 (651) 4111