

静岡県マンション管理適正化推進計画

目次

静岡県全域におけるマンション管理適正化に向けた取組み

1 背景と目的	1
2 静岡県内のマンションの現状と課題	2
3 マンション管理適正化推進のための施策	5

町域における静岡県マンション管理適正化推進計画

1 町域における静岡県マンション管理適正化推進計画の計画期間	6
2 町域の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（静岡県マンション管理適正化指針）に関する事項.....	6
3 町域のマンションの管理の状況を把握するために県が講ずる措置に関する事項	8
4 町域のマンションの管理の適正化に関する目標	8
5 町域の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	9
6 町域における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	9
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	10

2022年4月
静岡県

静岡県全域におけるマンション管理適正化に向けた取組み

1 背景と目的

静岡県内には、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（2000年（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。）第2条1号に規定するもの）が2021年（令和3年）11月30日時点で、約1,900棟、約92,000戸あります。

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上で、多くの課題を有しています。

特に、今後、建設後に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ますが、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、老朽化したマンションは、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や身体に危害、ひいては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。

2020年（令和2年）6月に、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みを強化するため、「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（2020年（令和2年）法律第62号）（以下「改正法」という。）」が公布され、2022年（令和4年）4月1日に施行されました。改正法では地方公共団体（市域は市、町村域は都道府県）による計画の策定や管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

改正法を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するため、市の区域内においては当該市が、町の区域内においては県が、マンション管理適正化法及び国が定める「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（基本方針）」に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定します。

また、静岡県マンション管理適正化推進計画は、「住生活基本法」に基づく「静岡県住生活基本計画」との整合を図っています。

【参考】静岡県住生活基本計画

本計画は、住生活基本法に基づく計画であり、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定しています。

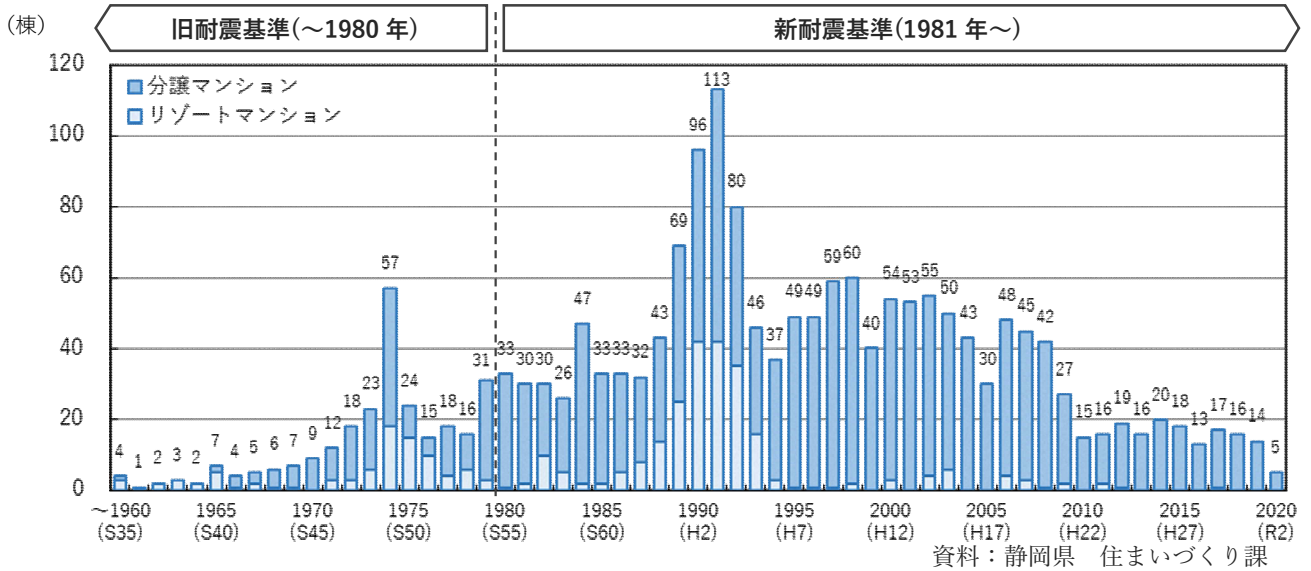
計画期間は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10か年とし、5年経過した時点で見直しを行っています。

2 静岡県内のマンションの現状と課題

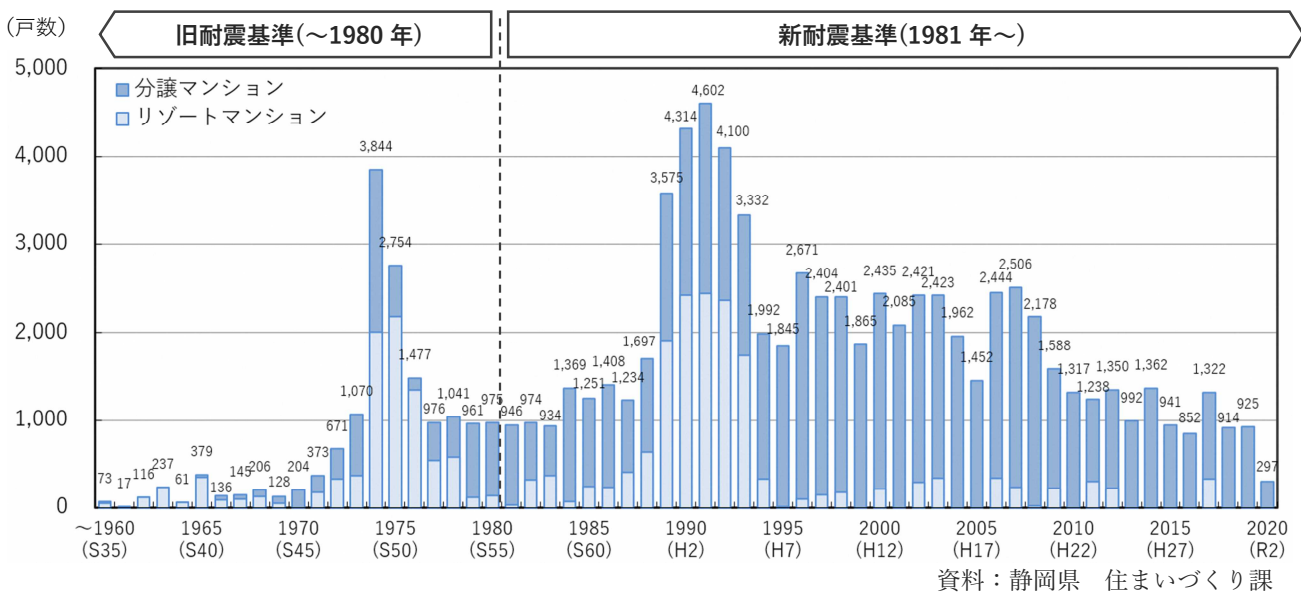
(1) マンションストックの現状

マンションの供給量は、棟数、戸数ともに1974年（昭和49年）と1991年（平成3年）の前後が突出しており、リゾートマンションが半数以上を占めています。1970年代のマンションは旧耐震基準かつ建設後50年近くが経過し、1990年代のマンションも建設後30年近くが経過しています。

●分譲マンションストックの供給棟数の推移（静岡県）

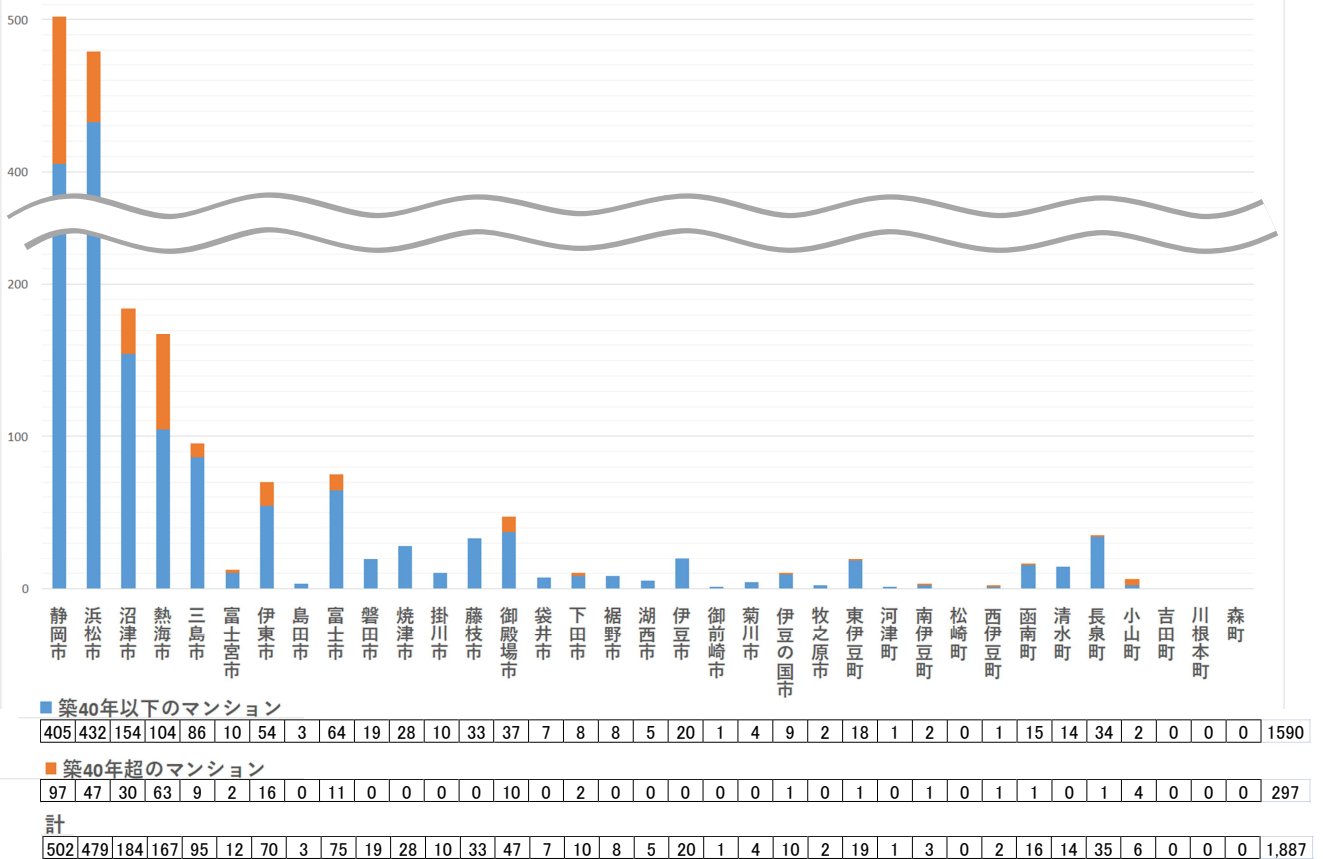


●分譲マンションストックの供給戸数の推移（静岡県）



また2021年（令和3年）11月30日時点での静岡県内のマンションは約1,900棟、約92,000戸あり、その内約300棟、約16,000戸が築後40年を超える状況であり、今後も高経年マンションが増え続けていくと考えられます。

●市町別マンション棟数



資料：静岡県 住まいづくり課

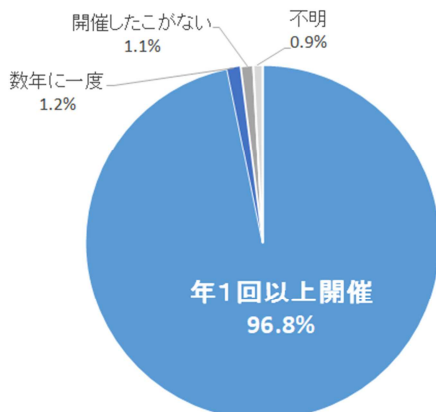
(2) マンションの管理の現状

2019年度（令和元年度）から2021年度（令和3年度）にかけて行った県内全マンションを対象としたアンケート調査において、「管理組合の総会を開催している」、「管理規約がある」と回答したマンションは95%以上、「長期修繕計画がある」と回答したのも約90%でした。

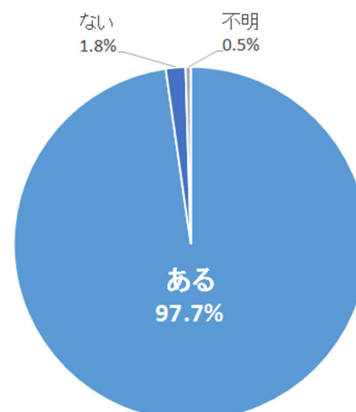
一方、対象を旧耐震基準（1981年（昭和56年））時以前に建設されたマンションを対象に絞ると、長期修繕計画を策定しているのは約50%まで下がりました。

また、国の調査によると1980年（昭和55年）以前のマンションに住む方の約50%が60歳以上のみの世帯であり、今後もその割合は増えていくことが予想されています。

●総会の開催状況

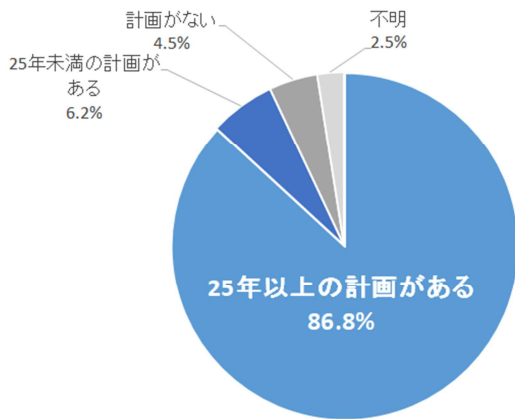


●管理規約の有無

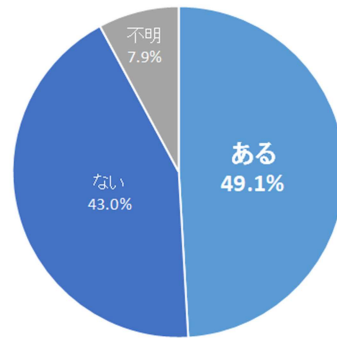


資料：静岡県 住まいづくり課

●長期修繕計画の保有について

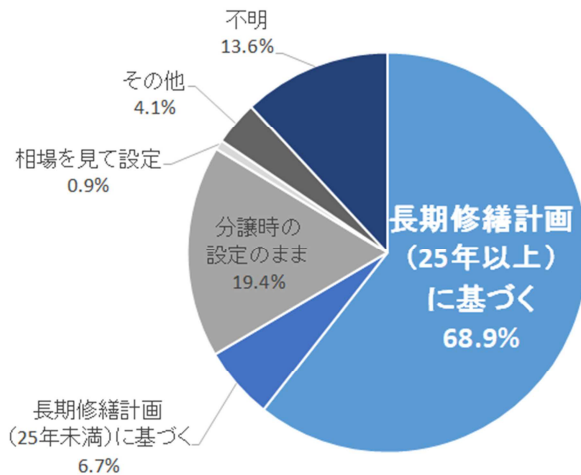


●1981年(昭和56年)以前に建設されたマンションの長期修繕計画の保有について



資料：静岡県 住まいづくり課

●修繕積立金の金額設定の根拠



注：いずれも2019年度(令和元年度)から2021年度(令和3年度)の調査で回答のあったマンション

資料：静岡県 住まいづくり課

(3) 課題

全国的には、周辺に悪影響を及ぼすマンションが発生し始めており、築40年以上の分譲マンションでは、外壁等の剥落、鉄筋の露出、給排水管の老朽化といった生命、身体、財産に影響する問題を抱えるものが多いことが、国における社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ(2020年(令和2)年2月)において指摘されています。さらに区分所有者の高齢化や非居住化に伴い、管理組合の役員の担い手不足や所在不明住戸の増加が懸念されます。特に高経年マンションの中には居住実態が無いマンション(いわゆる、廃マンション)も見られ、放置されたままだと倒壊等の恐れがあり、周辺への大きな影響が予想されます。

また、静岡県のアンケート調査では、旧耐震基準時に以前に建設されたマンションのうち、長期修繕計画を策定しているのは約5割であることから、高経年マンションを適正な管理に誘導していく必要があります。

静岡県は都市近郊の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も多く有する地域があり、これらのマンションの空き住戸の発生による修繕積立金の不足や、先に述べた区分所有者の高齢化や非居住化に伴い、管理組合の役員の担い手不足や所有者不明住戸の増加が他の地域に比べより一層進むと予想されます。

3 マンション管理適正化推進のための施策

県ではこれまで、市町や静岡県マンション管理士会と連携し、マンション管理セミナーや個別相談会の開催、マンション管理士のアドバイザー派遣などを実施して、マンション管理士制度の普及促進を図るとともに、マンション管理組合等に対する相談体制の充実を図ることによって、県内のマンション管理適正化を推進してきました。

今後は、県及び市町で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、県及び市町が一体となって認定制度の普及やマンションの管理レベルの向上を図る体制を整備し、マンション管理の適正化を推進していくとともに、これまでの取組みに加え、以下についても取組みます。

- (1) 改正法で新たに規定された管理計画の認定制度により、管理が適正であるマンションの認定をすることで、マンションの資産価値を向上させ、良質な管理が評価でき、マンションに安心して住める仕組みを県内全域で構築していきます。そのためにも、県と市町が連携して、認定のメリットを紹介するダイレクトメールを管理組合に送付して認定を促すとともに、ホームページ等で認定マンション名を公開することにより、認定数を増やし制度の実効性を高めていきます。
- (2) 県内のマンションの管理状況を把握するため、概ね5年ごとに市町や関連団体と連携して、アンケート調査を実施し、アンケートの回答のないマンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施します。
- (3) 2(3)の課題で挙げた管理が適正でない高経年マンションやリゾートマンションについては、県及び市町の担当者が的確な助言・指導等を行えるようマニュアル等を整備するなど、マンションの管理レベルの向上に努めます。
- (4) 居住実態のない廃マンションについては、市町の空き家対策部署などの関連機関と連携して、除却等による解消を目指します。

町域における静岡県マンション管理適正化推進計画

1 町域における静岡県マンション管理適正化推進計画の計画期間

2022年度（令和4年度）から2031年度（令和13年度）までとします。

また、施策の進捗状況を把握し、施策効果の検証を行った上で、概ね5年後に計画を見直します。

2 町域の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（静岡県マンション管理適正化指針）に関する事項

国が定める「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（以下、「マンション管理適正化指針」という。）」に加え、以下のとおりとします。

- (1) マンション管理適正化法第5条の2の規定により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、国が定める判断基準の目安に加え、次の事項に該当している場合とします。

(ア) 旧耐震基準で建設されたマンション※の場合、耐震性の確保について管理組合で検討されていない

(イ) 周辺の被害が見込まれるような建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合に、早急な点検及び修繕を検討していない

※旧耐震基準で建設されたマンション：昭和56年5月31日以前に建築に着手したマンション

(参考：国が定める助言・指導・勧告を行う判断基準の目安)

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安
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が定められていない (2) 集会在年に一回以上開催されていない
2 管理規約 管理規約を作成していない、又は必要に応じ、その改正を行っていない
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っていない、又は適正に管理されていない
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の修繕積立金が積み立てられていない

- (2) マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国が定める管理計画の認定の基準の目安に加え、次の事項に該当している場合とします。

(ア) 旧耐震基準で建設されたマンションの場合、耐震性の確保について管理組合で検討されている

(参考：国が定める管理計画の認定の基準)

管理計画認定の基準（全てに適合すること）
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) 集会在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一分割以内であること
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在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

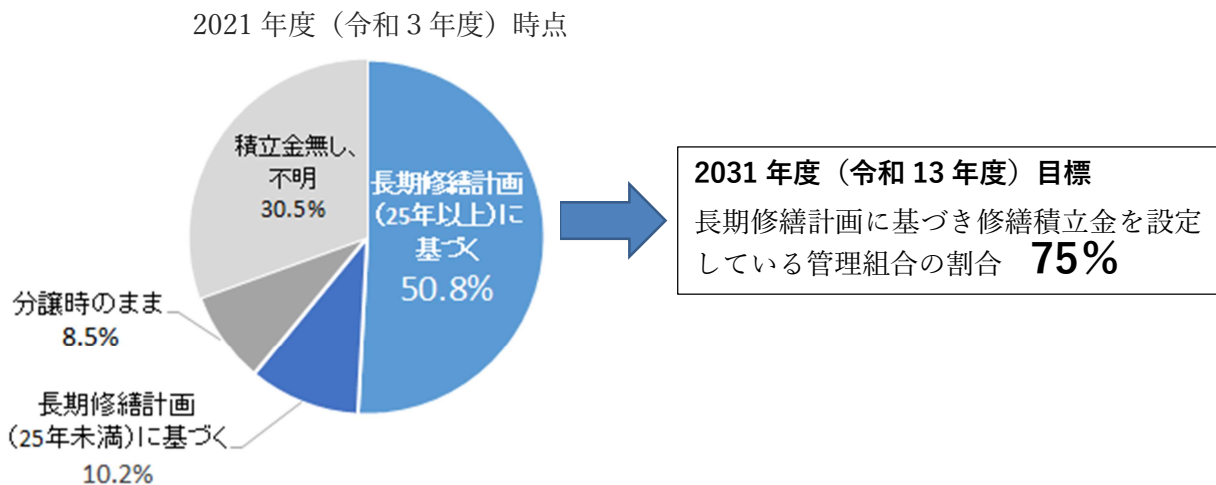
3 町域のマンションの管理の状況を把握するために県が講ずる措置に関する事項

町域におけるマンションの管理状況を把握するため、概ね5年ごとに町や関連団体と連携してアンケート調査を実施し、アンケートの回答のないマンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施します。

4 町域のマンションの管理の適正化に関する目標

適切なマンション管理のためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要であり、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ります。そのため、静岡県内の町域においては、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を2021年度（令和3年度）時点で50.8%のところを2031年度（令和13年度）までに75%まで引き上げます。

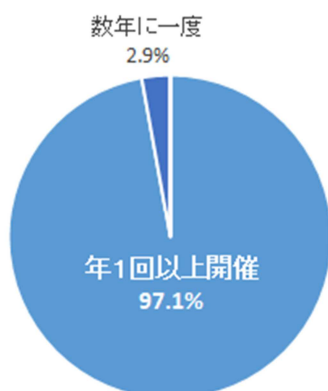
●長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合(町域)



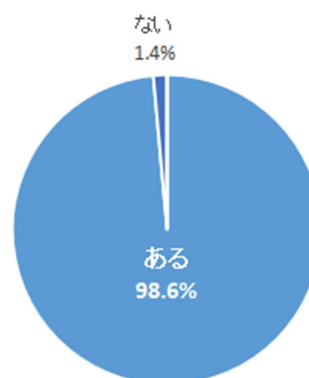
資料：静岡県 住まいづくり課

【参考：町域におけるマンション管理の実態】

●総会の開催状況

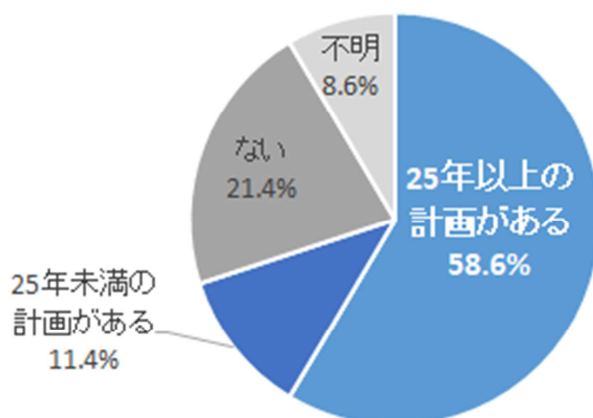


●管理規約の有無



資料：静岡県 住まいづくり課

●長期修繕計画の保有について



注：いずれも 2019 年度（令和元年度）から 2021 年度（令和 3 年度）の調査で回答のあったマンション

資料：静岡県 住まいづくり課

5 町域の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

必要に応じて、マンション管理適正化法第 5 条の 2 の規定により助言、指導等を行うとともに、マンション管理適正化法第 5 条の 4 の規定による管理計画の認定事務を実施します。管理が適正であるマンションの認定を進めることで、マンションの資産価値を向上させ、良質な管理が評価でき、マンションに安心して住める仕組みを構築していきます。そのためにも、認定のメリットを紹介するダイレクトメールを管理組合に送付して認定を促すとともに、ホームページ等で認定マンション名を公開することにより、認定数を増やし、制度の実効性を高めていきます。

また、県及び市町で構成される「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、マンション管理セミナーや個別相談会、マンション管理士のアドバイザー派遣等の施策を、県及び町が一体となって実施します。

6 町域における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

県及び町の窓口や広報誌、ホームページ、マンション管理セミナー等を通じて、一般社団法人静岡県マンション管理士会や一般社団法人マンション管理業協会と連携しながら、マンション管理の重要性や管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報を周知し、マンション管理の適正化に関する知識及び啓発の普及を進めます。

また、適正な管理が行われるよう、標準管理規約や標準管理委託契約書、長期修繕計画標準様式等の利用の促進を図ります。

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

- (1) 町は、地域の詳細な実情を把握していることが想定されることから、必要に応じて、当該町の分譲マンションに関する情報交換を実施するなど、県と町が連携しながら施策を実施します。
- (2) リゾートマンションを多く有する地域については、リゾートマンション特有の課題把握に努め、課題に応じた取組を進めます。
- (3) 居住実態のない廃マンションについては、町の空き家対策部署などの関連機関と連携して、除却等による解消を目指します。
- (4) 「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、市や関連団体とも連携し、県全体でマンション管理の適正化を推進していきます。
- (5) 管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、事前確認制度を利用することを推奨しており、当該事前確認を経て行われた認定申請については、申請手数料を一定程度減額することとします。

●町域のマンション棟数

町	町内棟数 (棟)
東伊豆町	19
河津町	1
南伊豆町	3
松崎町	0
西伊豆町	2
函南町	16
清水町	14
長泉町	35
小山町	6
吉田町	0
川根本町	0
森町	0
計	96

