

建設消防委員会資料

豊橋市マンション管理適正化推進計画（案）

令和5年12月21日

建設部住宅課

目 次

第1章	はじめに	3
第2章	本市における現状と課題	6
第1節	本市の居住形態の現状	6
第2節	本市のマンションの現状	8
第3節	本市のマンションの課題	11
第3章	マンションの管理の適正化に関する目標と指標	12
第1節	目標の設定	12
第2節	指標の設定	12
第4章	マンションの管理の適正化を推進するための施策	13
第1節	マンションの管理状況を把握するための措置	13
第2節	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	13
第3節	管理計画の認定制度の運用	14
第5章	マンション管理適正化指針	15
	豊橋市マンション管理適正化指針	16
別紙1	助言、指導等を行う際の判断基準の目安	20
別紙2	管理計画の認定の基準	21
第6章	その他マンションの管理の適正化の推進に関する事項	22

<本計画における基本事項>

- ・本計画における「マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンションをいう。すなわち、賃貸ではない、いわゆる分譲マンションを指すものとする。
- ・統計データは端数処理の都合上、合計が100%にならない場合がある。
- ・第2章第2節の統計データは愛知県マンション管理実態調査報告書（令和4年3月）を基に作成している。当該調査は本市のマンション137件に対して実施し、94件の回答が得られた。

マンション管理適正化法

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（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。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

第1章 はじめに

(1) 計画の背景と目的

我が国におけるマンションは、人口が都市部に集中してきた社会構造に対応して、都市部において重要な居住形態として広く定着している。近年では、大都市のみならず地方都市においてもマンション開発が進んでおり、特に大都市圏への通勤通学に利便性が高い主要駅周辺のマンションは非常にニーズが高まっている。本市においては、2023（令和5）年9月現在で150棟を超えるマンションが建っている。

このように全国的に新たなマンション開発が進む一方で、建設から40年が経過した高経年マンションも散見される時期を迎えている。これらのマンションは適切な管理がなされないままに放置されると、居住者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど、一般の市民にも深刻な問題を引き起こす可能性がある。

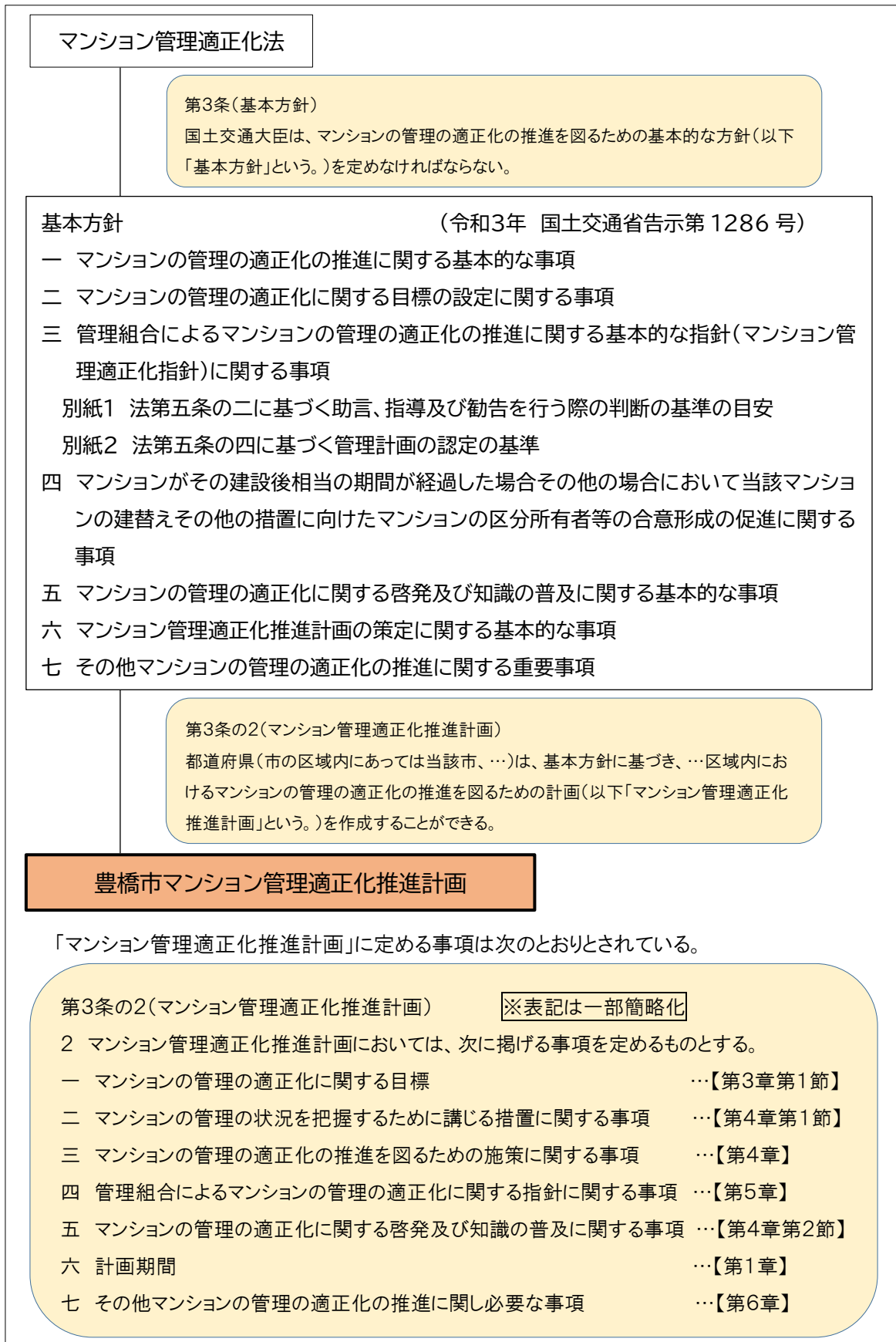
こうした問題に対応するため、2020（令和2）年6月にはマンション管理適正化法が改正され、地方公共団体が推進計画を策定したうえで、管理計画の認定や、管理組合への助言、指導等の制度が新たに設けられた。

本計画は、本市のマンションの現状と課題を分析し、本市が取り組むべき施策を明確にすることで、マンションの居住者のみならず、市民の住環境、都市環境の向上を目的として策定するものである。

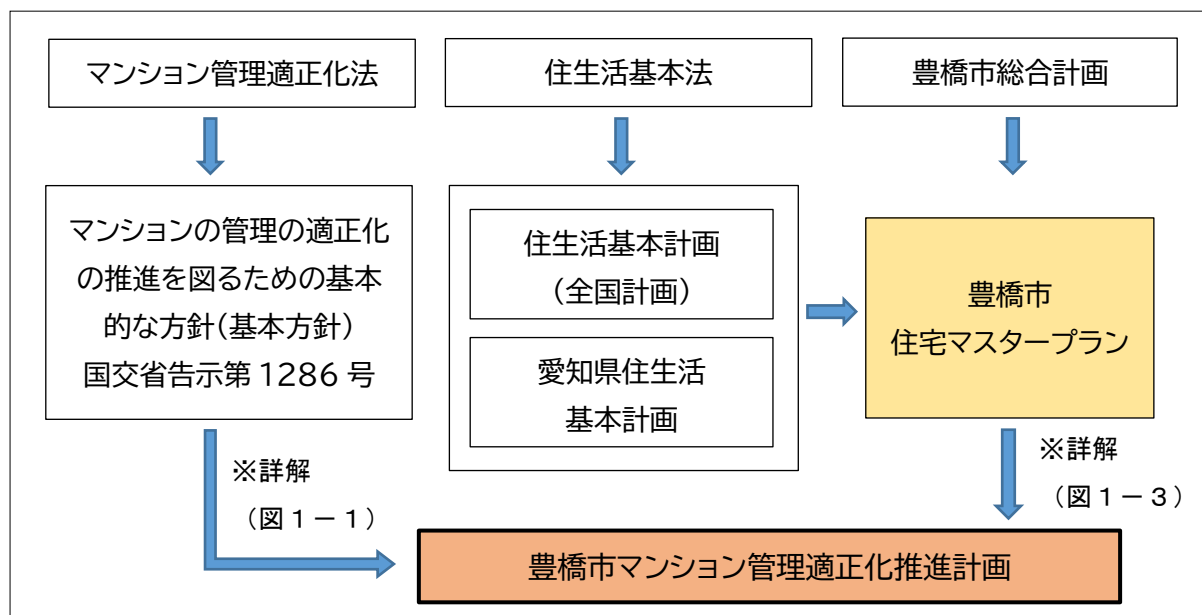
(2) 計画の位置づけ

本計画は、次ページ【図1-1】のとおり、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づき、本市が策定するものである。また、関係法令、関連計画との関係は、【図1-2】のとおり住宅マスタープランの下位計画として位置づけられ、住宅マスタープランにおける施策との関係は、【図1-3】のとおりである。

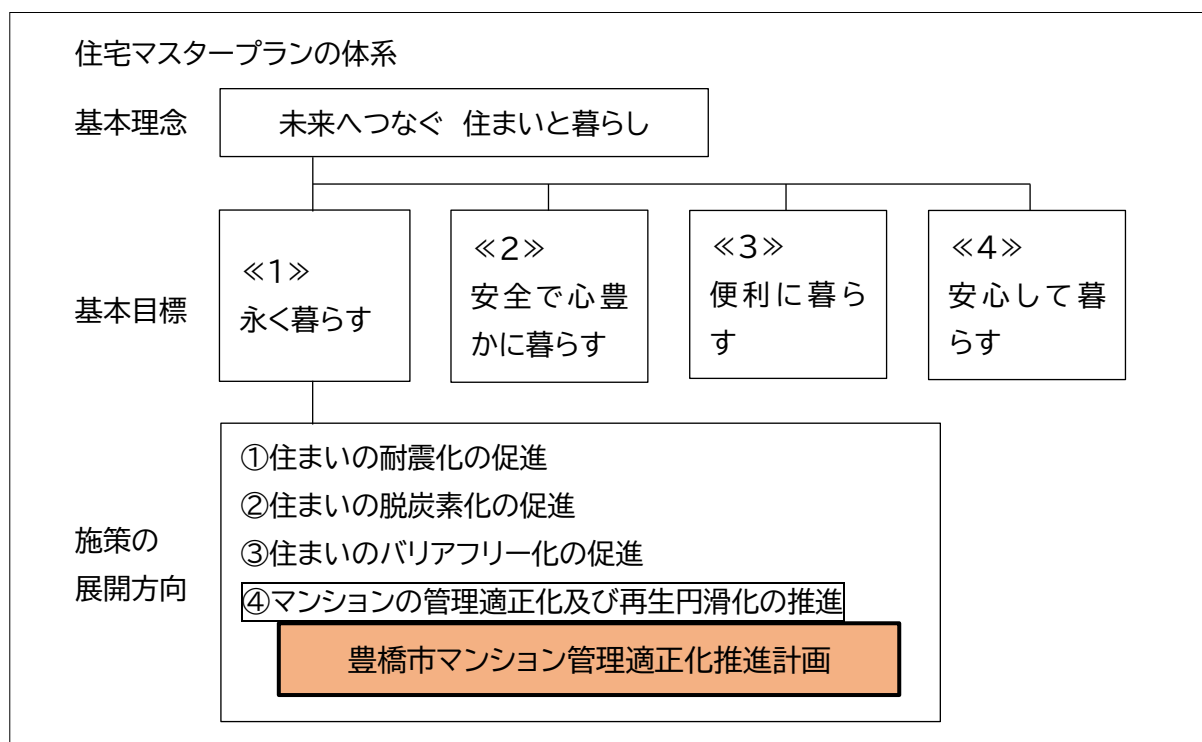
【図1-1】本計画とマンション管理適正化法の関係



【図1-2】関係法令、関連計画との関係



【図1-3】住宅マスタープランにおける本計画の位置づけ



(3) 計画期間

本計画の期間は、住宅マスタープランとの整合性を図るため、2023(令和5)年度から2032(令和14)年度までの10年間とする。

なお、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとする。

第2章 本市における現状と課題

本市のマンションに係る計画の策定にあたって、本章第1節にて本市の居住形態を、平成30年住宅・土地統計調査を用いて、全国・県内各地域と比較する。

次に第2節において、本市におけるマンションの現状を、愛知県マンション管理実態調査報告書及び本市住宅課作成のマンションリストを用いて整理する。

第3節では、本市のマンションにおける課題を整理する。

なお、本章の集計において、尾張地区は名古屋市を除くこととし、名古屋市は別途集計としている。

第1節 本市の居住形態の現状

(1) 居住形態の分類

本市の居住形態を、住宅の所有区分（持ち家・賃貸）と建物の建て方（一戸建ほか・共同住宅）で大別し、これを組み合わせ、【表2-1】のように4区分に分類する。

なお、「一戸建ほか」とは、住宅・土地統計調査における住宅の建て方の区分のうち、一戸建、長屋建、その他を合算したものを表す。

【表2-1】居住形態の分類

区分	1	2	3	4
所有	持ち家	持ち家	賃貸	賃貸
建て方	一戸建ほか	共同住宅	一戸建ほか	共同住宅

(2) 全国・県内各地域と本市の比較

本市の住宅の所有・建て方の区分を、県内各地域（名古屋市、尾張、海部、知多、西三河、東三河）、全国及び東京都のデータと比較したものが【表2-2】である。

【表2-2】所有・建て方の区分割合(戸数ベース)

所有 建て方	持ち家		賃貸	
	一戸建ほか	共同住宅	一戸建ほか	共同住宅
豊橋市	61%	4%	7%	28%
愛知県全体	50%	11%	4%	35%
名古屋市	30%	17%	2%	50%
尾張	59%	9%	5%	28%
海部	67%	7%	5%	21%
知多	64%	7%	4%	25%
西三河	57%	8%	4%	32%
東三河	65%	3%	6%	26%
全国	52%	11%	5%	33%
東京都	26%	22%	2%	51%

資料：平成30年住宅・土地統計調査（表9-4）から作成

愛知県全体の4区分の割合は全国とほぼ同じ状態になっているが、そのなかで県内の各地域のデータには地域の特色が表れている。

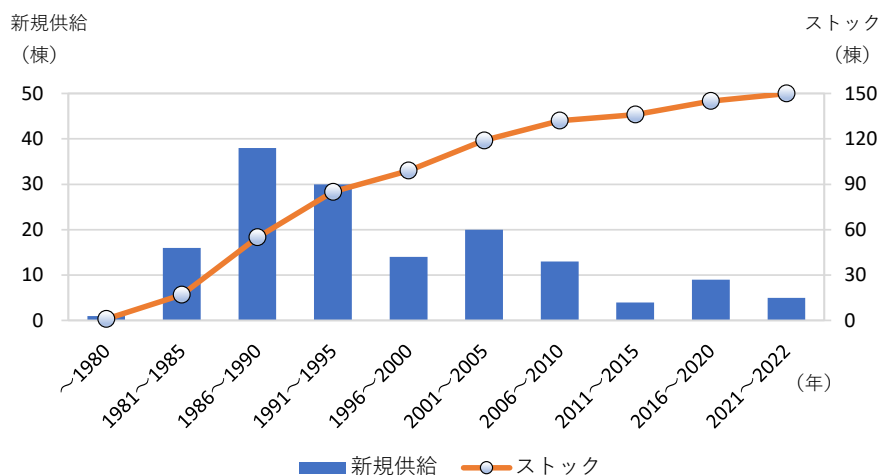
本市を含む東三河地域では、海部地域、知多地域と同様に持ち家の一戸建の割合が高くなっているが、本計画の対象である持ち家の共同住宅の割合は県内他地域と比較して最も低くなっている。

第2節 本市のマンションの現状

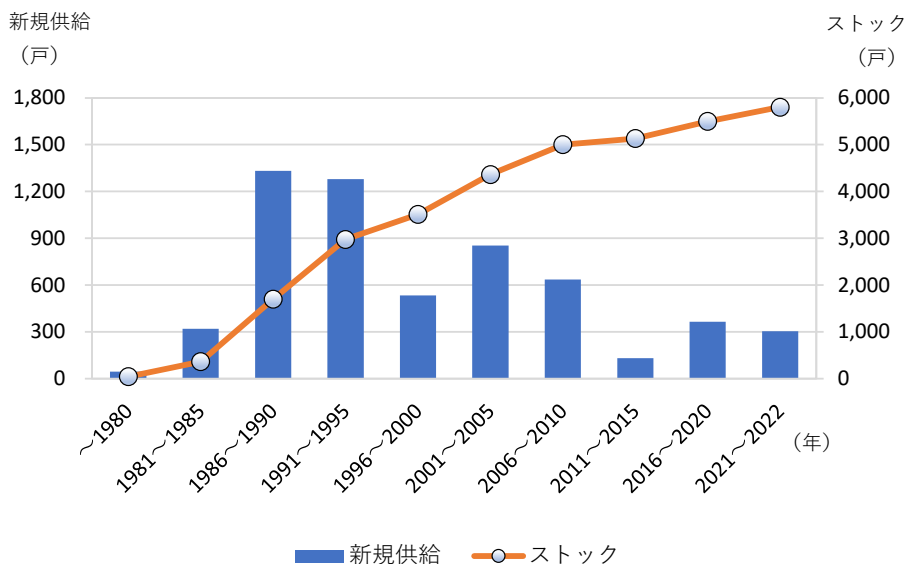
(1) マンション新規供給数とストック数

本市のマンションの棟数、戸数別の新規供給数とストック数は【図2-1】【図2-2】のとおりである。

【図2-1】新規供給棟数とストック棟数の推移



【図2-2】新規供給戸数とストック戸数の推移



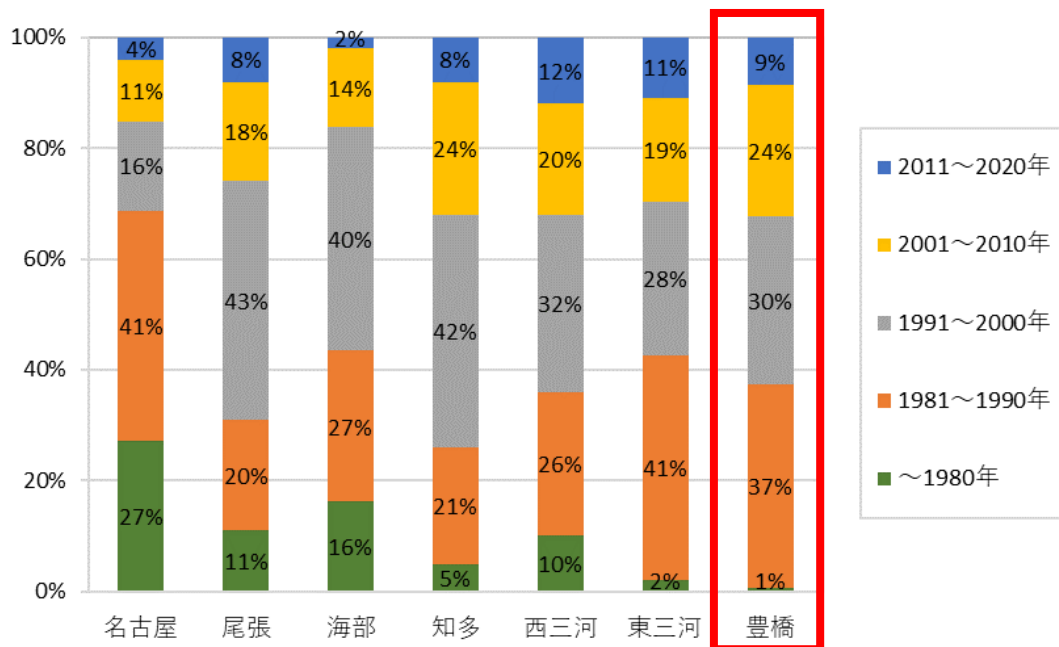
資料：豊橋市住宅課

本市では1990年前後に多くのマンション建設が進められ、ストック数も急増するに至った。今後10年程度が経過すると、これらのマンション群が築40年を迎えることとなる。

(2) マンションの建設時期

愛知県内のマンション建設時期を地域別で比較したものが【図2-3】である。

【図2-3】建設時期の地域別割合



資料：愛知県マンション管理実態調査報告書、豊橋市住宅課

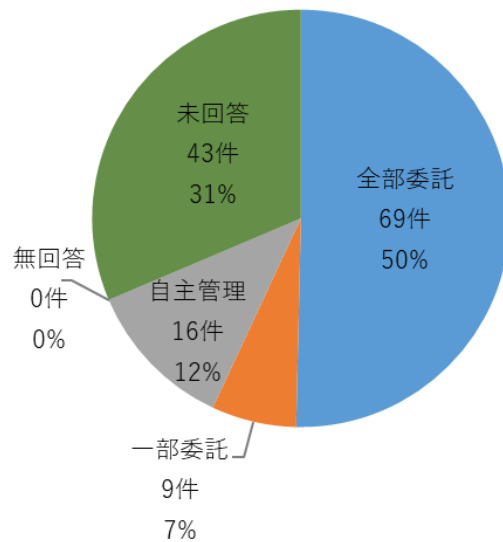
1980年以前に建設されたマンションは、東三河地域にはほとんど存在しない。

尾張、海部、西三河地域では名古屋市ベッドタウンとしてマンション需要が高かったのに対して、東三河地域ではそのような需要が少なかったことが原因と考えられる。

(3) マンションの管理形態

マンションの管理形態は、「全部委託」、「一部委託」、「自主管理」に大別される。本市のマンションの管理形態を表したものが【図2-4】である。

【図2-4】管理形態の割合



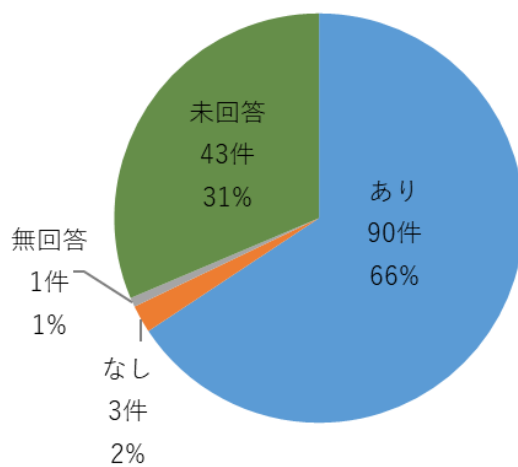
資料：豊橋市住宅課

回答があったマンションのうち、自主管理のマンションが16件存在している。

(4) マンションの管理組合の有無

マンションの適切な管理には、管理組合が存在することが重要である。本市のマンションの管理組合の有無を表したものが【図2-5】である。

【図2-5】管理組合の有無



資料：豊橋市住宅課

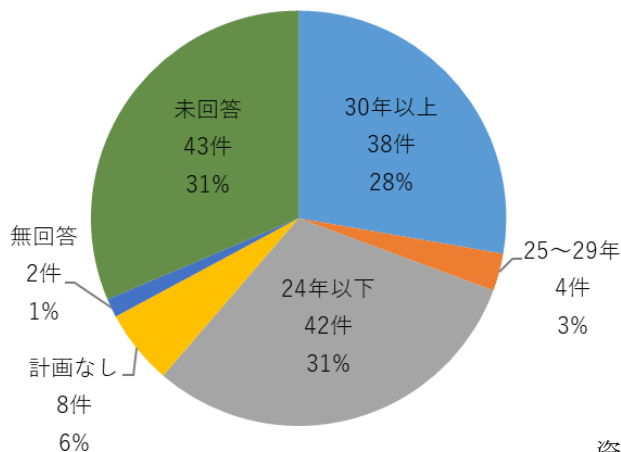
回答があったマンションのうち、管理組合がないマンションが3件存在している。

(5) マンションの長期修繕計画の有無及び計画期間の割合

マンションを長期的に使用し、資産価値の維持を図るには、あらかじめ長期修繕計画を作成したうえで適時適切な維持修繕を行うことが重要である。

本市のマンションの長期修繕計画の有無及び計画期間を表したものが【図2-6】である。

【図2-6】長期修繕計画の有無及び計画期間の割合



資料：豊橋市住宅課

回答があったマンションのうち、長期修繕計画を作成していないマンションが8件存在している。

第3節 本市のマンションの課題

前節を踏まえ、本市のマンション管理における課題を以下のとおり挙げる。

(1) マンションの管理状況の把握

前節(3)～(5)のデータのとおり、愛知県マンション管理実態調査は本市のマンション137件に対して郵送調査を実施したが、回答があったのは94件で、43件については未回答につき実態が把握できていない。マンションの適切な管理のために、市は各マンションの状況に応じて助言・指導を行う必要があることから、マンションの管理状況を把握することが重要である。

(2) マンションの安全性の確保

前節(5)のデータのとおり、長期修繕計画を作成していないマンションが存在する。また、未回答の43件の中にも、同様のマンションが存在する可能性がある。今後、本市においては建設から40年が経過した高経年マンションが増える見込みであるが、適時適切な修繕が行われないと、老朽化による外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食の発生などが、区分所有者や近隣住民へ危害を及ぼす可能性がある。マンションの長期的な使用には、近隣への影響を含めた安全性の確保が求められ、そのために必要となる修繕を行う上では、各管理組合があらかじめ長期修繕計画を作成することが重要である。

第3章 マンションの管理の適正化に関する目標と指標

第1節 目標の設定

第1章で述べたように、本計画の目的は「市民の住環境、都市環境の向上」であり、これを達成するための目標を次のとおり設定する。

目標 マンションの適切な管理の促進

第2節 指標の設定

目標の実現に向けて、客観的に評価できる指標と目標値を次のとおり設定する。

() 内は年度

指標	現状値 (2021)	目標値 (2032)
①管理状況を把握しているマンションの割合	68.6%	100.0%
②長期修繕計画を作成しているマンションの割合	61.3%	90.0%

- ・現状値は、調査対象となった137件のうち、未回答のマンションへの調査票の再送や個別訪問、管理会社への協力依頼などにより回答率の向上を図った結果、指標①については94件の回答が得られ、そのうち指標②については84件で計画を作成していることから算出している。(指標①：94/137、指標②：84/137)
- ・目標値は、未回答のマンション43件に対して次章の施策を講じることによる増加とあわせて、新規マンションへの実態調査による増加も見込んで算出している。

第4章 マンションの管理の適正化を推進するための施策

本章では、マンションの管理の適正化を推進するため、今後本市が取り組む施策を述べる。

第1節 マンションの管理状況を把握するための措置

本節の施策は、第2章第3節（1）の課題の解決に向けた施策である。

（1）マンションリストの整備

本市住宅課が作成しているマンションリストは、本市の税部門、建築部門などのデータから集計したものである。マンションの管理状況を適切に把握するためには、新たに建設されたマンションについて順次更新していくとともに、既存のマンションについても、随時最新の情報に更新していく必要がある。

そのため、愛知県の「現地調査票」、「マンションカルテ」を活用したマンションリストの整備を行う。

（2）マンションリスト整備の優先度

（1）で作成するマンションリストについては、【表4-1】のとおり優先度を分類する。

【表4-1】マンションリスト整備の優先度

建設年	愛知県マンション管理実態調査への回答	
	なし	あり
1990年以前	優先度①	優先度②
1991年～2000年		優先度③
2001年以降		優先度④

整備の優先度は、①→②→③→④の順とする。

第2節 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

本節の施策は、第2章第3節（2）の課題の解決に向けた施策である。

（1）管理組合等への普及啓発の実施

マンション管理推進協議会（※）と共同で、マンションに関する相談会・講座等を開催する。必要な情報は、状況によりダイレクトメールや広報とよはし、ホームページで随時発信する。

※愛知県、名古屋市などの行政機関、不動産やマンション管理等の関係団体や建築士・弁護士の専門家の団体が連携して設立した協議会のこと。

(2) 管理組合への助言・指導等の実施

適正な管理が行われていないと推定されるマンションに、次章別紙1の基準及び前節(2)で定めた優先順位をもとに、必要に応じて助言・指導等を行う。

第3節 管理計画の認定制度の運用

管理計画認定制度は、マンション管理組合等が作成したマンション管理計画を地方公共団体が認定する制度である。この認定を受けることで、マンションの市場価値が高まるとともに、区分所有者のマンション管理への意識が高まることが期待される。

なお、認定を受けたマンションで、長寿命化工事の実施などの一定の要件を満たしたものは、固定資産税について減額申請できる場合がある。

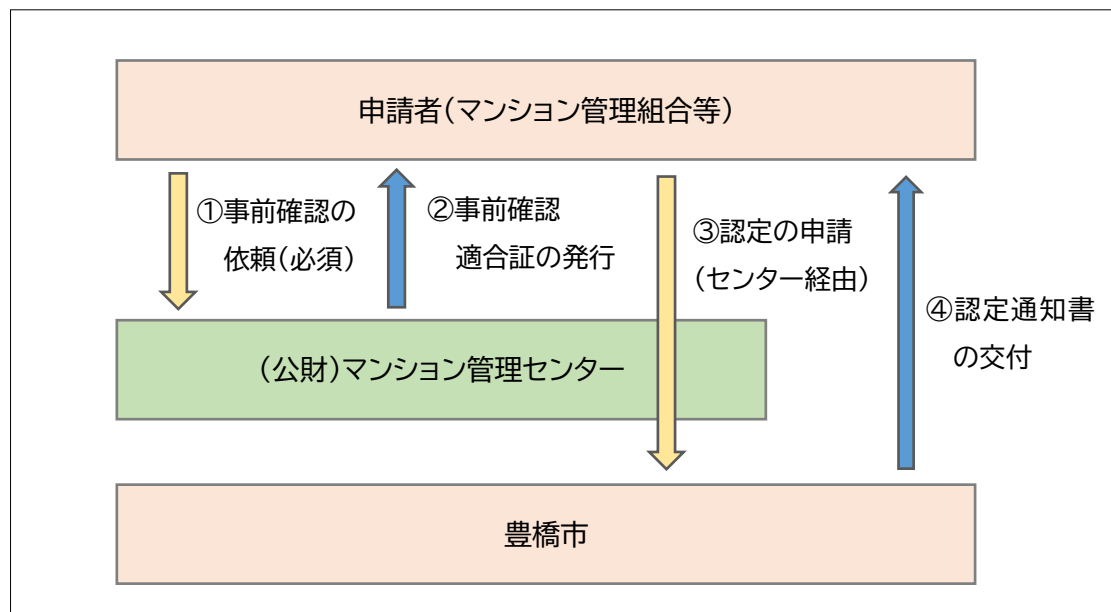
(1) 認定申請の方法

申請者から本市への認定申請は、公益財団法人マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」を経由した電子申請のみとする。

(2) 認定申請の流れ

申請者(マンション管理組合等)から公益財団法人マンション管理センターへの事前確認の依頼を必須とし、事前確認に適合した計画のみ、本市あて認定申請を出すことができるものとする。

【図4-1】認定申請の流れ



(3) 認定の更新

管理計画の認定は5年ごとの更新が必要となる。

第5章 マンション管理適正化指針

「豊橋市マンション管理適正化指針」については、本市において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ものであり、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、本市が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を別紙1に定め、本市が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をする際の基準を別紙2に定める。

その内容は国の「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、別紙2の管理計画の認定の基準は、国の定める管理計画の認定の基準に加え、「防災に関する取組」を追加基準として設定している。

豊橋市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、本市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、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安を別紙1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2に示すものである。

なお、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、「防災に関する取組」を追加基準として設定している。

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、重要な居住形態の一つであり、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に認識して、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。

(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、個人情報の取り扱いにあつては、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。

別紙1 助言、指導等を行う際の判断基準の目安

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。

管理組合の運営	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
	集会を年に1回以上開催すること
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
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
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2 管理計画の認定の基準

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は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

管理組合の運営	管理者等が定められていること
	監事が選任されていること
	集会在年1回以上開催されていること
管理規約	管理規約が作成されていること
	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
	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
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が行われていること
	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
	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
長期修繕計画の作成及び見直し等	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
	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
	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
	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
	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
	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
その他	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、年に1回以上は内容の確認を行っていること
	豊橋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
	防災に関する以下の取組のうち1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

第6章 その他マンションの管理の適正化の推進に関する事項

本市はマンション管理推進協議会に加入している。同協議会を通じて国および他自治体のマンション施策の情報収集に努めるとともに、他自治体との意見交換を経て本市の施策に反映させる。

豊橋市マンション管理適正化推進計画

2023（令和5）年12月 策定

発行 豊橋市

編集 豊橋市建設部住宅課

〒440-8501 豊橋市今橋町1番地

電話（0532）51-2602