

松山市
空家等対策計画

松山市

平成 30 年 3 月
(令和 6 年 2 月 中間見直し)

目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 計画の趣旨	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 国・県・松山市の関連計画	3
第2章 人口と空き家の現状及び課題	6
1. 松山市の人口・世帯	6
(1) 人口の推移と見通し	6
(2) 世帯数の推移と見通し	7
2. 住宅・土地統計調査における空き家の現状	9
(1) 全国の空き家の状況	9
(2) 松山市の空き家の状況	11
3. 松山市空き家等実態調査	12
(1) 2015(平成27)年度調査	12
ア 建物総数と空き家棟数	12
イ 空き家の種別	14
ウ 空き家の不良度	15
(2) 2021(令和3)年度調査	16
ア 調査目的	16
イ 調査結果	17
4. 松山市建物所有者等意向調査	18
(1) 所有者意向調査の概要	18
(2) 所有者意向調査の結果	18
5. 空き家に関する課題	23
(1) 空き家の増加についての課題	23
(2) 空き家の発生要因についての課題	23
(3) 空き家の利活用についての課題	24
第3章 空き家対策における基本方針	26
1. 基本理念	26
2. 基本方針	26
(1) 対象地区	26
(2) 対象とする空き家の種類	26
(3) 計画期間	27
3. 空き家対策の取組方針	28
(1) 空き家の発生抑制	29

(2) 空き家の適切な管理.....	29
(3) 空き家の有効活用.....	30
(4) 管理不全な空き家への対策.....	30
(5) 実施体制の整備.....	31
第4章 空き家対策に係る具体的取組.....	32
1. 空き家の発生抑制.....	32
(1) 空き家の実態把握.....	32
(2) 所有者への意識啓発.....	32
(3) 建物の長寿命化の促進.....	33
2. 空き家の適切な管理.....	36
(1) 適切な管理への意識の醸成.....	36
(2) 地域との協働による空き家の維持管理.....	36
3. 空き家の有効活用.....	38
(1) 中古住宅としての流通促進.....	38
(2) 空き家の利活用.....	39
4. 管理不全な空き家への対策.....	40
(1) 特定空家等とは.....	40
(2) 松山市特定空家等の判断基準.....	40
(3) 特定空家等への措置の実施.....	40
(4) 松山市特定空家等審議会.....	43
(5) 緊急対応措置に関する庁内連携体制の強化.....	43
(6) 空き家の指導に関する関係法令.....	43
5. 実施体制の整備.....	45
(1) 空き家に関する市の相談体制.....	45
(2) 庁内推進体制の整備.....	45
(3) 関係団体・機関との連携.....	45
6. 計画の目標.....	47
(1) 危険な空き家の除却件数.....	47
(2) 助言・指導の文書送付の件数.....	47
第5章 マンション管理適正化推進計画.....	48
1. 計画策定の趣旨.....	48
2. マンション管理の現状と課題.....	48
3. マンションの管理の適正化の基本方針.....	49
(1) マンションの管理の適正化に関する目標.....	49
(2) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置.....	49
(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策.....	49

（４）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.....	50
（５）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	50
（６）計画期間.....	50
（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.....	50
資料編.....	52
1. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】	53
2. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】	54
3. 松山市特定空家等の判断基準	57
4. 松山市特定空家等審議会条例	61
5. 令和3年度 松山市のマンションの実態調査の結果.....	63
6. 国のマンション管理適正化指針.....	65

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の趣旨

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、地域における家族構成や社会的ニーズの変化、既存の住宅や建築物の老朽化等に伴い、全国的に空き家の数が年々増加しています。

空き家の中には、適切な管理が行われずに長期間放置された結果、防災・安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家（「特定空家等」）もあり、早急な対策の実施が求められています。今後、空き家の数が増加すれば、表面化する問題も増加することが推測されます。

国は、この問題の解決策として、2015（平成27）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を全面施行し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための法整備を行いました。

空き家が急増している状況は、本市においても例外ではありません。本市では、「松山市特定空家等審議会条例」を制定するとともに、特定空家等の判定を行うための基準を策定するなど特定空家等への対応を進めてきました。また、住宅課に相談があった空き家については、空き家の所有者を調査し、適切な管理をするよう指導を行っています。

これらの背景を踏まえ、本市は、空家等対策に関する基本姿勢を明示するとともに、誰もが安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進し、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空き家の有効活用を促進することを目的として、2018（平成30）年3月に「松山市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を定め、これまで本計画の方針に沿って空き家対策を進めてきました。

しかしながら、2021（令和3）年度に行った調査では、いまだに約1,800棟の危険な空き家があることが判明したことから、今回、主に危険な空き家への対策強化のため、本計画の中間見直しを行いました。また、2020（令和2）年6月に「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。）が改正され、令和4年4月から施行されました。これにより地方自治体によるマンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）の策定等が可能となりました。分譲マンションは、一たび管理不全化し特定空家等に該当することになると、その建物規模から周辺に及ぼす悪影響も大きいため、本計画の一部を推進計画として位置づけ、本市でもマンションの管理の適正化を推進していくことにしました。今後も、2023（令和5）年12月に施行された改正空家法による先進的な取組などを参考に、更なる空き家対策の推進に努めます。

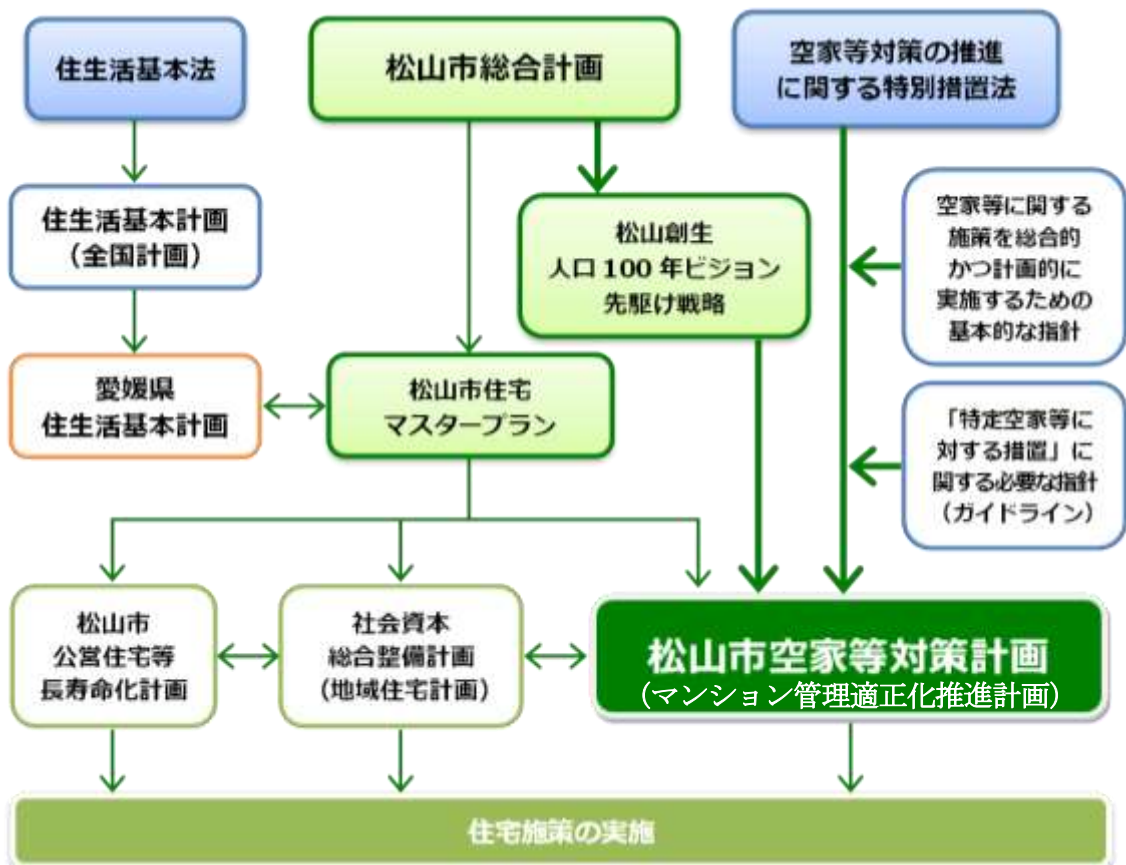
2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に則して、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために定めるものです。

また、本計画は、本市のまちづくりの指針となる「第6次松山市総合計画」を最上位計画とし、人口減少対策の基本計画を定めた「松山創生人口100年ビジョン先駆け戦略」、住宅施策に関する基本的な方針を定めた「松山市住宅マスタープラン」など、関連する計画と整合・連携を図ります。

なお、本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。

図表1：【計画の位置づけ】



3. 国・県・松山市の関連計画

① 住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本計画」は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、国が定めたものです。

<空き家に関する内容（抜粋）>

目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進

- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

(成果指標)

- 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）→ 20万物件（令和3～12年）
- 居住目的のない空き家数※
349万戸（平成30年）→ 400万戸程度におさえる（令和12年）
※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

② 松山市住宅マスタープラン

「松山市住宅マスタープラン」は、本市の住宅・住環境の目指す将来像と住宅施策に関する基本的な方針を定めたものです。

<空き家に関する内容（抜粋）>

施策 1-4 空家管理の徹底

- 適切な管理面での空き家対策
 - ・取壊しに対する助成についての検討
 - ・老朽家屋撤去後の土地の有効活用
- 予防・有効活用での空き家対策
 - ・空き家情報制度の構築
 - ・県（e移住ネット）との連携
 - ・不動産業者と連携した住み替え支援

③ 地域住宅計画（松山市地域）

「地域住宅計画」とは、地域における実情に応じた公的賃貸住宅や住環境の整備等について地方公共団体が定める計画で、この計画に基づき実施される事業に対して、国から社会資本整備総合交付金の交付を受けています。

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

現在、全国的な社会問題となっている空家問題では、平成30年度の「住宅・土地統計調査」によると入居者のいない賃貸住宅や二次的住宅（別荘等）を含めた松山市内の空家数は39,340戸で、住宅総数に占める割合は約15%と全国的に見ても高水準な状況にある。今後は、少子高齢化や過疎化による危険家屋の増加も見込まれることから早急な対策が求められている。

2. 課題

老朽化した空き家の増加が、良好な居住環境の阻害要因となっているため、早急な対策が求められている。

3. 計画の目標

『地域の住環境保全を図るための空家等対策の推進』

4. 目標を定量化する指標等

改善する空家戸数（市域内において、生活環境に影響を及ぼしている空家等の改善戸数）

0戸（令和2年度：基準年度） → 200戸（令和6年度）

5. 目標を達成するために必要な事業等

○空き家再生等推進事業

地域の良好な住環境を保持するため、空家等所有者を特定し、空家等の除却や有効活用などの対策事業を展開する（事業区域は市内一円）。

第2章 人口と空き家の現状及び課題

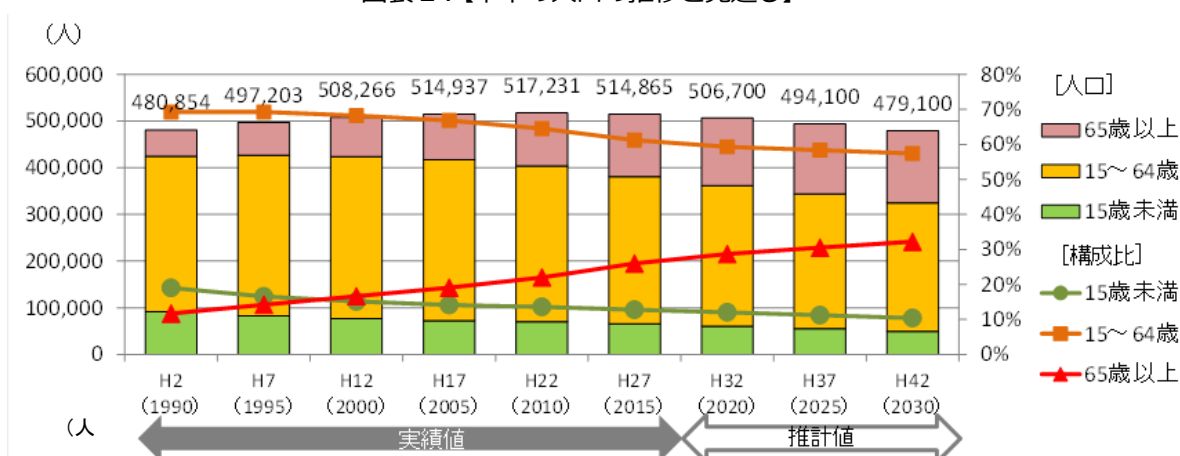
1. 松山市の人口・世帯

(1) 人口の推移と見通し

本市の総人口は、これまで緩やかに増加を続け、2000（平成12）年には50万人を超え、2010（平成22）年には517,231人となりました。

その後は減少に転じ、2025（平成37）年には約49.4万人、2030（平成42）年には47.9万人程度になると見込まれています。

図表2：【本市の人口の推移と見通し】



(注) 平成12(2000)年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。

資料：＜実績値＞総務省「国勢調査」、＜推計値＞松山市

また、年齢3区分別にみると、年少人口（0歳～14歳）、生産年齢人口（15歳～64歳）の割合がともに低下している一方で、老年人口（65歳以上）の割合は年々高まっています。2000（平成12）年には老年人口の割合が年少人口の割合を上回り、2010（平成22）年には老年人口の割合が20%を超えました。

老年人口は今後も増加するとみられ、2030（平成42）年の老年人口の割合は32%程度になることが予想されています。

図表 3：【本市の年齢 3 区分別人口の推移と見通し】

年	区分	人口(人)			構成比			
		合計	15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上
実績値	H2 (1990)	480,854	91,339	333,101	56,414	19.0%	69.3%	11.7%
	H7 (1995)	497,203	82,541	344,162	70,500	16.6%	69.2%	14.2%
	H12 (2000)	508,266	76,877	346,741	84,648	15.1%	68.2%	16.7%
	H17 (2005)	514,937	72,635	343,989	98,313	14.1%	66.8%	19.1%
	H22 (2010)	517,231	70,204	333,461	113,566	13.6%	64.5%	22.0%
	H27 (2015)	514,865	65,879	315,018	133,968	12.8%	61.2%	26.0%
推計値	H30 (2018)	509,900	62,900	306,200	140,800	12.3%	60.1%	27.6%
	H32 (2020)	506,700	60,900	300,300	145,400	12.0%	59.3%	28.7%
	H34 (2022)	501,600	58,700	295,400	147,500	11.7%	58.9%	29.4%
	H37 (2025)	494,100	55,300	288,100	150,700	11.2%	58.3%	30.5%
	H42 (2030)	479,100	49,700	275,100	154,300	10.4%	57.4%	32.2%

(注1) 平成 12 (2000) 年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。

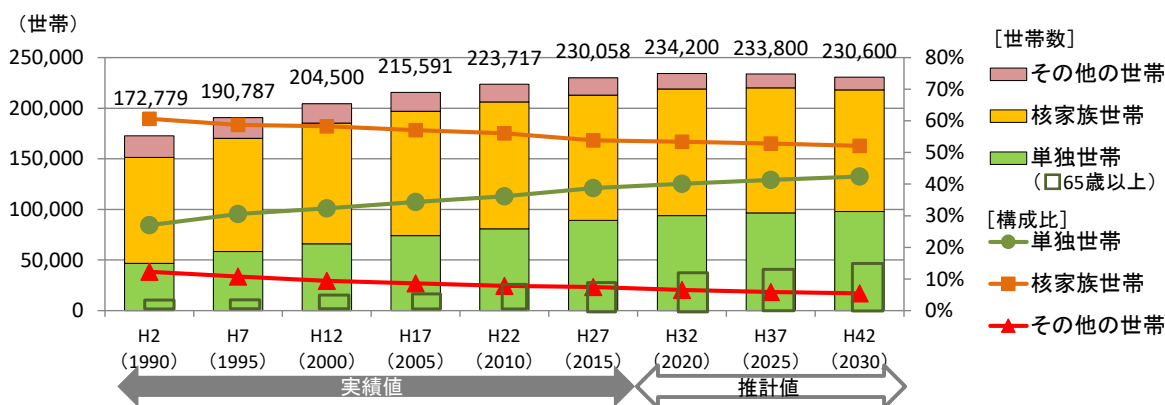
(注2) 四捨五入の関係で内訳と合計値が一致しない場合があります。

資料：＜実績値＞ 総務省「国勢調査」、＜推計値＞ 松山市

(2) 世帯数の推移と見通し

本市の世帯数は、これまで増加を続けてきましたが、今後横ばいから減少傾向に転じ、2025 (平成 37) 年には約 23.4 万世帯、2030 (平成 42) 年には 23.1 万世帯程度になると見込まれています。

図表 4：【本市の世帯数の推移と見通し】



(注) 平成 12 (2000) 年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。

資料：＜実績値＞ 総務省「国勢調査」、＜推計値＞ 松山市

世帯類型別にみると、単独世帯の割合は年々高まる一方、核家族世帯の割合が低下することが見込まれています。

今後は、特に65歳以上の高齢者の単独世帯の割合が高くなり、2030（平成42）年の世帯数全体に占める高齢者の単独世帯の割合は17.1%程度になると予想されています。

図表5：【本市の類型別世帯数の推移と見通し】

年	区分	世帯数(世帯)				構成比			一世帯当たり 人員
		合計	単独世帯 (65歳以上)	核家族世帯	その他の世帯	単独世帯 (65歳以上)	核家族世帯	その他の世帯	
実績値	H2 (1990)	172,779	46,575 (8,089)	104,935	21,269	27.0% (4.7%)	60.7%	12.3%	2.77
	H7 (1995)	190,787	58,311 (11,116)	112,002	20,474	30.6% (5.8%)	58.7%	10.7%	2.60
	H12 (2000)	204,500	66,084 (14,688)	119,172	19,244	32.3% (7.2%)	58.3%	9.4%	2.48
	H17 (2005)	215,591	74,103 (18,646)	122,994	18,494	34.4% (8.6%)	57.0%	8.6%	2.38
	H22 (2010)	223,717	80,863 (21,731)	125,437	17,417	36.1% (9.7%)	56.1%	7.8%	2.31
	H27 (2015)	230,058	89,157 (26,681)	123,806	17,095	38.8% (11.6%)	53.8%	7.4%	2.24
推計値	H30 (2018)	232,600	92,300 (31,800)	125,000	15,300	39.7% (13.7%)	53.8%	6.6%	2.19
	H32 (2020)	234,200	93,900 (35,000)	125,100	15,300	40.1% (14.9%)	53.4%	6.5%	2.16
	H34 (2022)	234,100	95,000 (35,900)	124,400	14,700	40.6% (15.3%)	53.2%	6.3%	2.14
	H37 (2025)	233,800	96,600 (37,300)	123,500	13,700	41.3% (15.9%)	52.8%	5.9%	2.11
	H42 (2030)	230,600	97,900 (39,400)	120,300	12,500	42.4% (17.1%)	52.1%	5.4%	2.08

(注1) 平成12(2000)年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。

(注2) 四捨五入の関係で内訳と合計値が一致しない場合があります。

資料：＜実績値＞総務省「国勢調査」、＜推計値＞松山市

2. 住宅・土地統計調査における空き家の現状

(1) 全国の空き家の状況

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行っている調査です。また、この調査は一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値になっています。

なお、住宅・土地統計調査における「空き家」は、空家法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます^{※1}。

※1 住宅・土地統計調査における用語の解説、「空き家」の種類

住宅・土地統計調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。そのうち「空き家」は、居住世帯のない住宅（＝ふだん人が住んでいない住宅）の1区分として次のとおり定義されています。

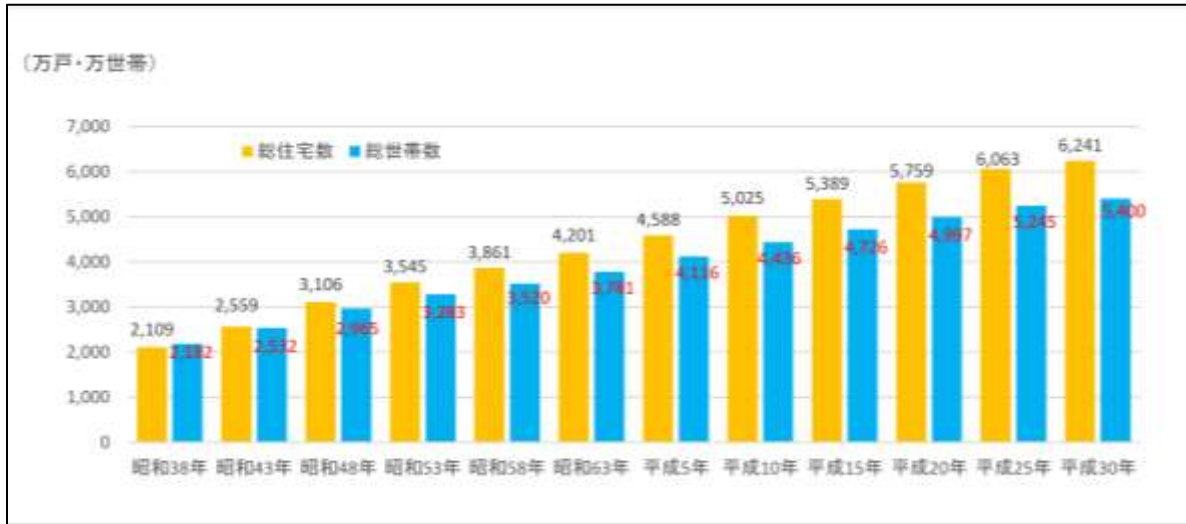
<住宅・土地統計調査における「空き家」の種類・定義>

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅			屋間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅	
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている住宅	
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅	
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅	
	その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯は長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分が困難な住宅を含む）	
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの	

わが国の住宅は、終戦直後における420万戸の住宅不足を背景に、戦後の住宅政策は、住宅の量的確保の推進に力点が置かれ、様々な施策が行われてきました。その結果、1965年（昭和40年）代前半には1世帯1住宅の目標を達成し、量的不足は解消されました。

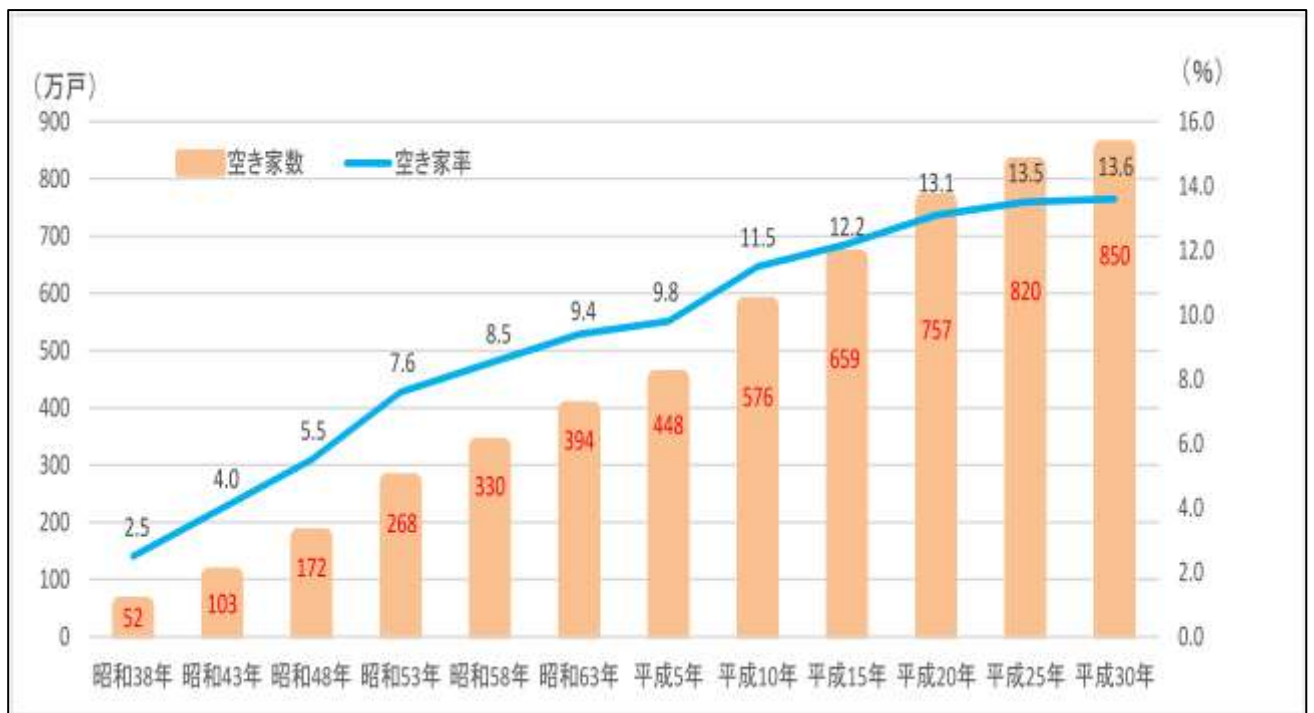
しかし、その後も、世帯数の増加より住宅数の増加が上回り、住宅数は世帯数を上回ることが常態となりました。その差分は空き家として認識され、その数は年々増加し、2018（平成30）年には、空き家数は849万戸、空き家率（総住宅数に占める割合）は13.6%と過去最高となりました。

図表 6：【全国の総住宅数と総世帯数の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」(※昭和38年、昭和43年は沖縄県を含まない)

図表 7：【全国の空き家数と空き家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」(※昭和38年、昭和43年は沖縄県を含まない)

(2) 松山市の空き家の状況

「住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家数は、1998（平成 10）年から2018（平成 30）年までの20年間で、24,060戸から39,340戸と約1.5万戸増加し、空き家率は11.4%から14.6%と3.2ポイント上昇しています。

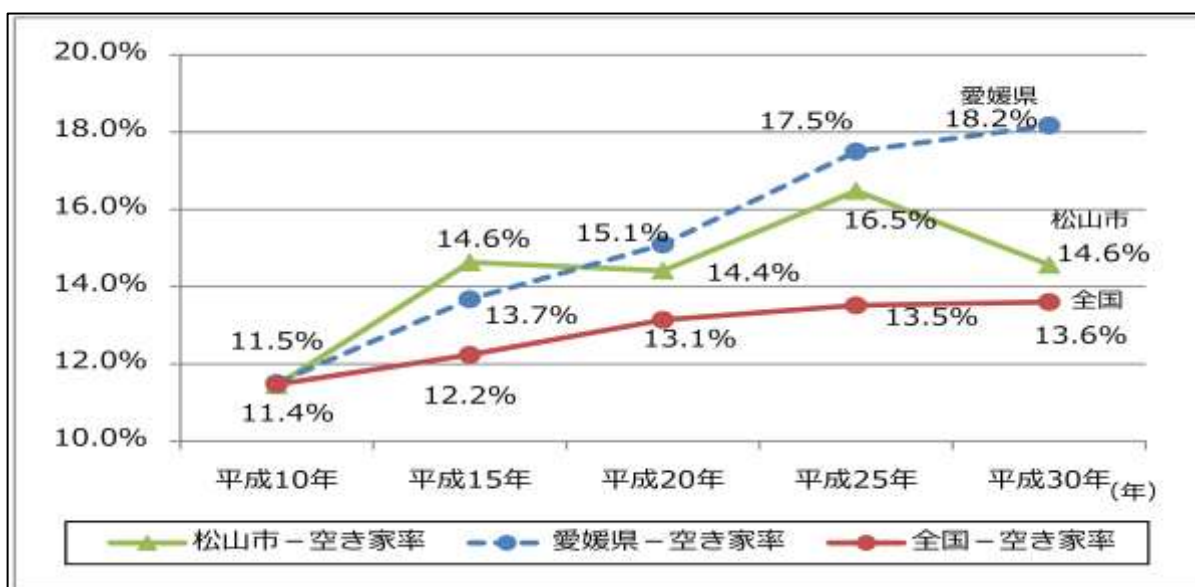
全国、愛媛県の空き家率と比較すると、1998（平成 10）年にはほぼ同水準でしたが、2018（平成 30）年には、愛媛県の空き家率は18.2%、本市は14.6%と全国平均を上回っています。過去20年間の上昇率も全国平均より高く、今後もさらに空き家率が高くなることが推測されます。

図表 8：【本市の空き家数と空き家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表 9：【全国・愛媛県・本市の空き家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

3. 松山市空き家等実態調査

本市は、総合的な空き家対策の基礎資料とするとともに、今後の空き家対策で有効活用するため、市内全域の空き家の実態調査を行いました。

(1) 2015(平成27)年度調査

ア 建物総数と空き家棟数

① 空き家等実態調査の概要

空き家実態調査において、松山市内全域の全ての専用住宅（別荘含む）・共同住宅・店舗・事務所・その他（工場・倉庫）^{※2}、239,371棟に対し、外観目視による現地調査を実施した結果、市内全域で空き家棟数は8,479棟^{※3}、建物総数（母数）239,371棟における空き家率は3.5%となりました。

※2 建物用途の説明

建物用途	説明
専用住宅	居住だけを目的にしている住宅、別荘、長屋 「長屋」…共同階段、廊下界壁がないと思われる共同住宅
共同住宅	共同階段、廊下があるマンション・アパート （※「住宅・土地統計調査」と異なり、全室空き部屋のみ空き家）
店舗・事務所	「店舗」…商品を並べて売するための建物（店舗兼住宅を含む） 「事務所」…事務を取り扱う所（店舗兼事務所を含む）
その他	工場、倉庫

※3 空き家の判断基準

- 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- 売り・貸し物件の表示がある
- 上記以外（電気メータが動いていない、取り外されている等）

② 地区別の空き家棟数と空き家率

地区別にみると、空き家棟数の多い地域は、都心（市内中心部）1,992 棟、南東部1,782 棟、島嶼部^{しよ}1,079 棟の順になっています。

また、都心と南東部は、建物総数が多いため相対的に空き家数が多くなっており、一方、島嶼部^{しよ}は、建物総数に対する空き家率も 10.5%と比較的高い状況になっています。

図表 10：【松山市 地区区分】



図表 11：【実態調査における建物総数と空き家数】

地区	空き家数		建物総数	空き家率
	棟数	割合		
都心	1,992	23.5%	51,545	3.9%
南東部	1,782	21.0%	66,436	2.7%
南西部	964	11.4%	35,019	2.8%
北西部	794	9.4%	13,932	5.7%
北部	682	8.0%	25,426	2.7%
北条	715	8.4%	19,776	3.6%
湯山	269	3.2%	9,346	2.9%
久谷	202	2.4%	7,605	2.7%
島嶼部	1,079	12.7%	10,286	10.5%
市全体	8,479	100.0%	239,371	3.5%

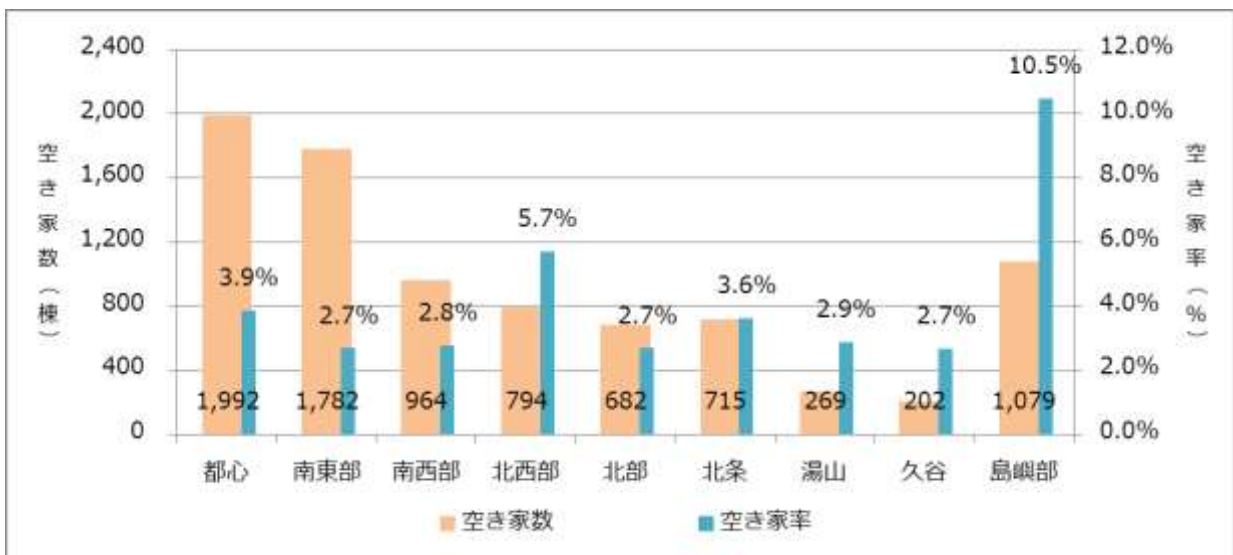
資料：「松山市空き家等実態調査報告書」（単位：棟）

図表 12：【地区別にみた空き家数】



資料：「松山市空き家等実態調査報告書」(単位：棟)

図表 13：【地区別にみた空き家数と空き家率】



資料：「松山市空き家等実態調査報告書」(単位：棟)

イ 空き家の種別

空き家の種別をみると、専用住宅が7割以上を占め、市全体では6,194棟に達しています。特に島嶼部では空き家の87.6%が専用住宅になっています。

また、都心では店舗・事務所の割合が15.9%と比較的高く、北西部では共同住宅が14.1%、店舗・事務所が15.1%と比較的高い割合となっています。

図表 14：【種別にみた空き家の状況】

地 区	専用住宅		共同住宅		店舗・事務所		その他		判定不可		空き家数
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	
都 心	1,298	65.2%	192	9.6%	316	15.9%	25	1.3%	161	8.1%	1,992
南東部	1,356	76.1%	148	8.3%	159	8.9%	36	2.0%	83	4.7%	1,782
南西部	706	73.2%	90	9.3%	104	10.8%	31	3.2%	33	3.4%	964
北西部	481	60.6%	112	14.1%	120	15.1%	27	3.4%	54	6.8%	794
北 部	519	76.1%	19	2.8%	86	12.6%	26	3.8%	32	4.7%	682
北 条	554	77.5%	12	1.7%	71	9.9%	27	3.8%	51	7.1%	715
湯 山	193	71.7%	12	4.5%	19	7.1%	15	5.6%	30	11.2%	269
久 谷	142	70.3%	1	0.5%	21	10.4%	10	5.0%	28	13.9%	202
島嶼部	945	87.6%	16	1.5%	45	4.2%	41	3.8%	32	3.0%	1,079
市全体	6,194	73.1%	602	7.1%	941	11.1%	238	2.8%	504	5.9%	8,479

資料：「松山市空き家等実態調査報告書」（単位：棟）

ウ 空き家の不良度

市内全域で把握された空き家数合計 8,479 棟に対し、敷地内立入不可等の理由で判定できなかった 504 棟を除く 7,975 棟については、以下の定義^{※4}に基づいて不良度（空き家の老朽危険度）判定を実施しました。

※4 空き家の不良度の説明

ランク	判定内容
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷がみられる
D	建物に損傷がみられ、修繕や解体などの必要性が高い
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急措置の必要性が高い

本市の空き家の不良度（老朽危険度）判定の結果、「D（建物に損傷がみられ、修繕や解体などの必要性が高い）」が 1,958 棟、「E（倒壊の危険性があり、解体などの緊急措置の必要性が高い）」が 772 棟で、修繕や解体などの対応が必要と判定された空き家は合計 2,730 棟に達し、本市の空き家全体の約 1/3 となっています。

図表 15：【空き家の不良度判定結果】

地 区	不良度ランク判定					空き家数 ^{※5}
	A	B	C	D	E	
都 心	140	390	838	394	69	1,831
南東部	202	429	691	332	45	1,699
南西部	157	202	342	187	43	931
北西部	40	100	271	208	121	740
北 部	68	160	184	150	88	650
北 条	55	96	172	230	111	664
湯 山	43	55	50	42	49	239
久 谷	11	34	60	43	26	174
島嶼部	59	147	249	372	220	1,047
市全体	775	1,613	2,857	1,958	772	7,975

資料：「松山市空き家等実態調査報告書」(単位：棟)

※5 ここでの「空き家数」は、市内全域で把握された空き家数合計 8,479 棟に対し、敷地内立入不可等の理由で判定できなかった 504 棟を除く 7,975 棟を対象にしています。

地区別では、島嶼部^{しよ}でランク D・E（修繕や解体などの対応が必要）と判定された空き家は 592 棟で、島嶼部^{しよ}の空き家数に対する割合は 56.5%となっており、次いで、北条が 341 棟で 51.6%、北西部が 329 棟で 44.5%と続き、この 3 地区だけで合計 1,262 棟あり、市全体の空き家数に対する D・E の数（2,730 棟）の割合では 46.2%を占め、おおよそ 2 棟に 1 棟は修繕や解体などの対応が必要であると判定されました。

一方、修繕の実施等により利活用が可能な A・B は、市全体で 2,388 棟あり、これらは、そのままの状態、または修繕の実施等により、第三者による利活用が可能な状態と考えられます。

(2) 2021(令和3)年度調査

ア 調査目的

本調査は 2015(平成 27)年度に実施した松山市空き家等実態調査で把握している空き家のうち、特に危険な空き家（D ランク及び E ランク）について再度、外観目視による不良度判定等を行うことにより本計画（平成 30 年 3 月）の中間見直しに係る基礎資料とすることを目的としています。

イ 調査結果

前回の調査で、不良度判定がDランク及びEランクとなった、建物2,731棟について追跡調査を行った結果、962棟は除却等され「空き家対象外」となっていました。なお、残りの1,769棟は、危険な空き家の状態のままです。(Dランク：1,136棟、Eランク：624棟、判定不可：9棟)

地区別の危険な空き家の棟数をみると、島嶼部が504棟と市内9地区の中でも一番多く、危険な空き家全体(1,769棟)の約3割を占めています。空き家対象外となった地区別の棟数をみると、都心地区が237棟と一番多くなっており、空き家の減少率は51.2%となっています。

図表16：【追跡調査の結果】

地域	前回調査 [平成27年度]				今回調査 [令和3年度]							
	不良度ランク		周囲に対する危険度ランク		不良度ランク			空き家 対象外数	周囲に対する危険度ランク			
	Dランク	Eランク	I	II	Dランク	Eランク	判定不可		I	II	判定不可	
都心	394	69	0	463	191	35	0	237	0	226	0	
南東部	332	45	0	377	173	21	0	183	0	194	0	
南西部	187	43	1	229	94	21	0	115	1	114	0	
北西部	208	121	1	328	121	84	3	121	0	205	3	
北部	150	88	0	238	83	57	0	98	0	140	0	
北条	231	111	2	340	146	100	2	94	2	244	2	
湯山	42	49	2	89	31	50	0	10	0	81	0	
久谷	43	26	0	69	31	22	0	16	0	53	0	
島嶼部	372	220	2	590	266	234	4	88	2	498	4	
御高島	78	62	1	139	58	51	1	30	1	108	1	
釣島	4	2	0	6	4	2	0	0	0	6	0	
二神島	15	4	0	19	12	5	0	2	0	17	0	
中島	150	90	1	239	104	94	0	42	1	197	0	
悠和島	25	10	0	35	17	8	3	7	0	25	3	
津和地島	34	14	0	48	29	19	0	0	0	48	0	
睦月島	38	30	0	68	25	36	0	7	0	61	0	
野苧那島	28	8	0	36	17	19	0	0	0	36	0	
松山市全体	1,959	772	8	2,723	1,136	624	9	962	5	1,755	9	

資料：「令和3年 松山市空き家等実態調査報告書」(単位：棟)

4. 松山市建物所有者等意向調査

(1) 所有者意向調査の概要

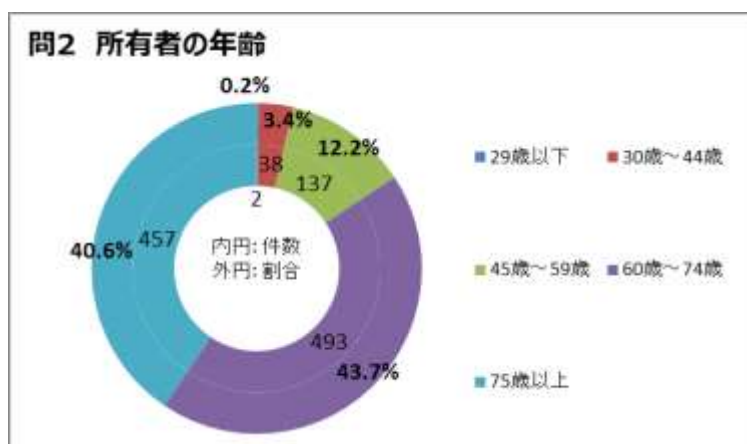
松山市建物所有者等意向調査（以下「所有者意向調査」という。）は、松山市空き家等実態調査(平成27年度実施)で把握した、空き家等と思われる建物8,479棟のうち4,000棟を対象に、アンケート方式による意向調査を2017（平成29）年度に実施し、1,429件が回収されました。

(2) 所有者意向調査の結果

① 所有者の年齢

所有者の年齢については、「60歳～74歳」が43.7%と最も多く、次いで「75歳以上」が40.6%、「45歳～59歳」が12.2%となっています。

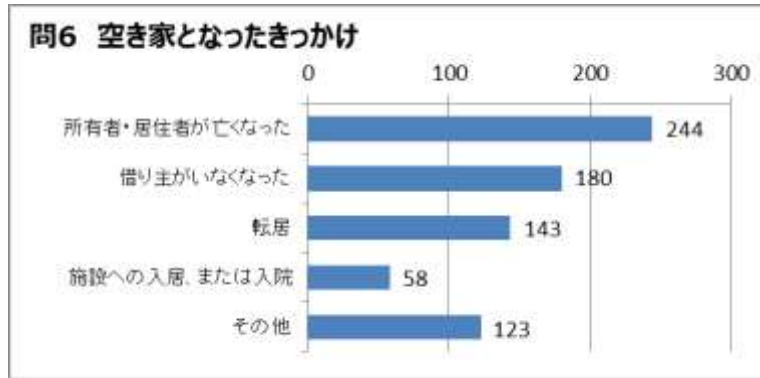
図表 17：【所有者意向調査：所有者の年齢】



② 空き家となったきっかけ

空き家となったきっかけについては、「所有者・居住者が亡くなった」が244件と最も多く、次いで「借り主がいなくなった」が180件、「転居」が143件となっています。

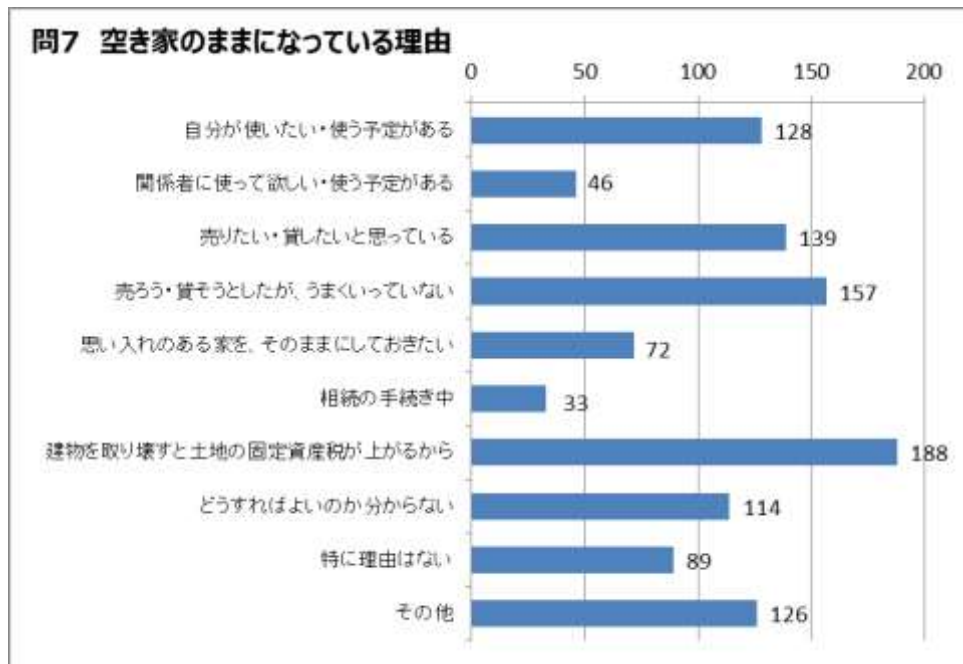
図表 18：【所有者意向調査：空き家となったきっかけ】



③ 空き家のままになっている理由

空き家のままになっている理由については、「建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がるから」が 17.2%と最も多く、次いで「売ろう・貸そうとしたが、うまくいっていない」が 14.4%、「売りたい・貸したいと思っている（準備中や依頼済のもの）」が 12.7%となっています。

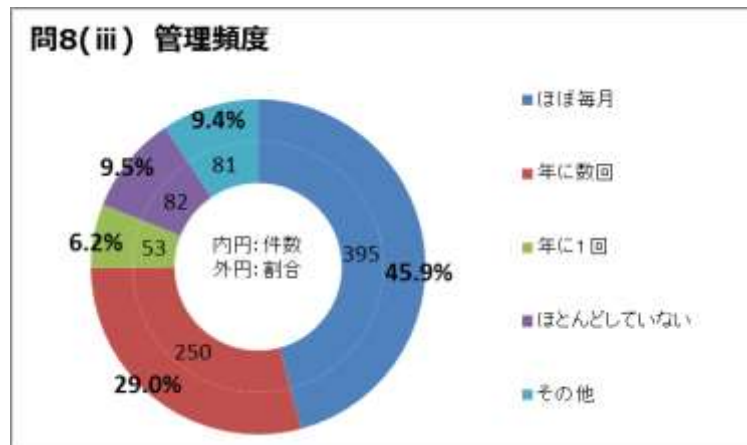
図表 19：【所有者意向調査：空き家のままになっている理由】



④ 現在の管理の頻度

現在の管理の頻度については、「ほぼ毎月」が45.9%と最も多く、次いで「年に数回」が29.0%となっています。

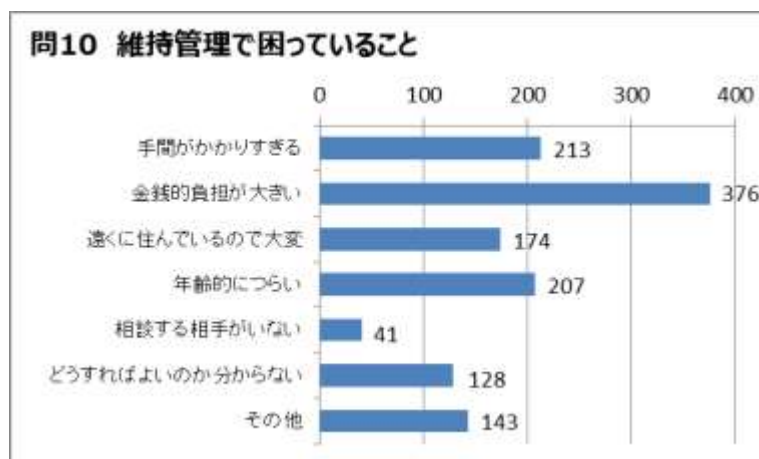
図表 20：【所有者意向調査：現在の管理の頻度】



⑤ 維持管理で困っていること

維持管理で困っていることについては、「金銭的負担が大きい」が29.3%と最も多く、次いで「手間がかかりすぎる」が16.6%、「年齢的につらい」が16.1%、「遠くに住んでいるので大変」が13.6%となっています。

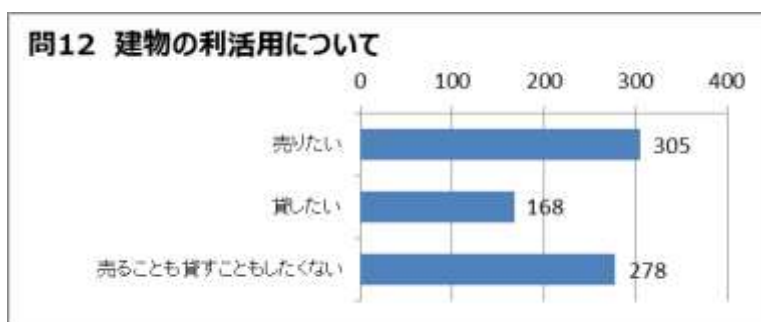
図表 21：【所有者意向調査：維持管理で困っていること】



⑥ 建物を売りたい、貸したいと思うか

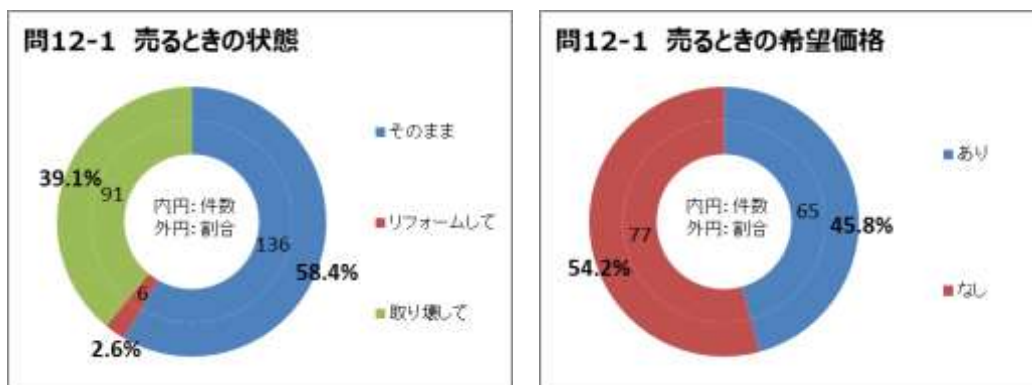
建物を売りたい、または貸したいと思うかについては、「売りたい」が 305 件、「売ること貸すこともしたくない」が 278 件、「貸したい」が 168 件となっています。

図表 22：【所有者意向調査：建物を売りたい、貸したいと思うか】



また、「売りたい」と答えた人について、売るときの状態は「そのまま」が 58.4%、「取り壊して」が 39.1%、希望価格については、「なし」が 54.2%、「あり」が 45.8%となっています。

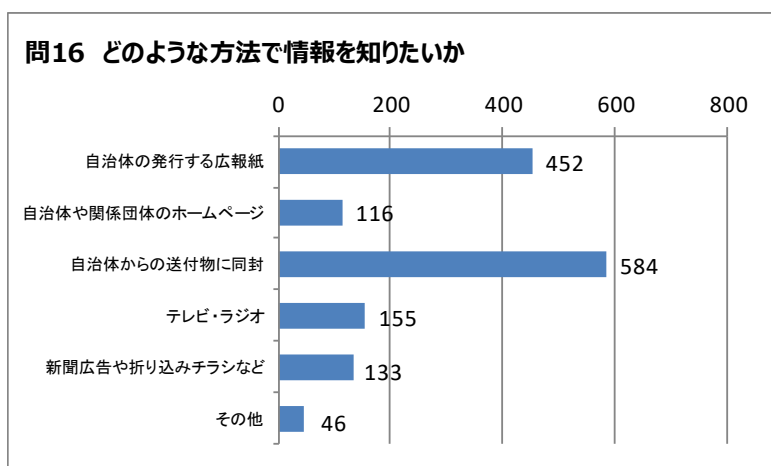
図表 23：【所有者意向調査：売るときの状態、希望価格】



⑦ 空き家の制度についてどのような方法で知りたいか

今後、空き家の制度についての情報をどのような方法で知りたいかについては、「自治体からの送付物に同封」が 584 件と最も高く、次いで「自治体の発行する広報紙」が 452 件、「テレビ・ラジオ」が 155 件、「新聞広告や折り込みチラシなど」が 133 件となっています。

図表 24：【所有者意向調査：空き家の制度についての情報】

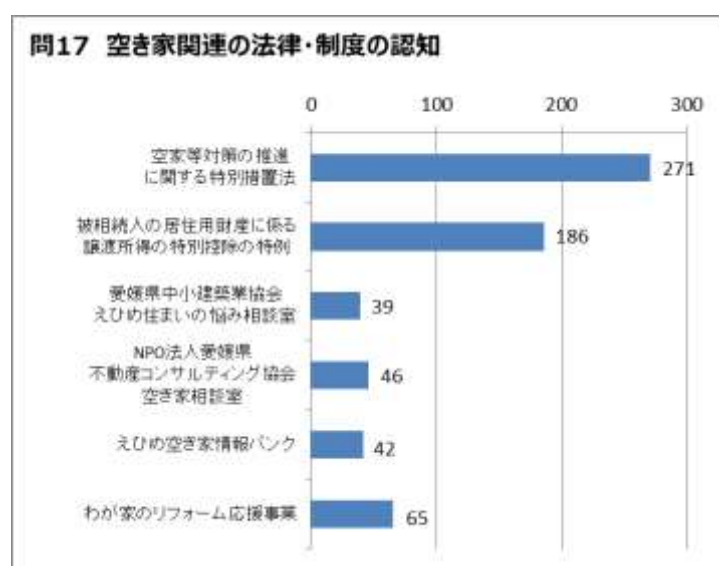


⑧ 空き家関連の法律・制度等で知っているもの

空き家関連の法律・制度等で知っているものについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が 271 件と最も高く、次いで「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例 (3,000 万円控除)」が 186 件となりました。

一方、「わが家のリフォーム応援事業」が 65 件、NPO法人愛媛県不動産コンサルティング協会「空き家相談室」が 46 件、「えひめ空き家情報バンク (e 移住ネット)」が 42 件、愛媛県中小建築業協会「えひめ住まいの悩み相談室」が 39 件となりました。

図表 25：【所有者意向調査：空き家等関連の法律・制度等の認知】



5. 空き家に関する課題

本市の空き家を取り巻く現状から、空き家対策を進めていく上での今後の課題について、以下のように整理します。

(1) 空き家の増加についての課題

① 本市の空き家数の状況

「住宅・土地統計調査」では、本市の空き家数は、1998（平成 10）年から 2018（平成 30）年までの 20 年間で約 1.5 万戸増加し、空き家率は 11.4%から 14.6%と 3.2 ポイント上昇しており、その上昇率も全国平均より高い水準で推移しています。このことから将来的に空き家率はさらに高くなり、それにしたがって空き家数もさらに増加することが推測されます。

また、高齢化の進行と並行して、65 歳以上の単身世帯も増えており、今後、所有者の死亡、子世代との同居のための転居、医療施設や福祉施設への入所などにより、空き家となる住宅が増加することが推察されます。

② 適切に管理されない空き家の増加

空き家の総数の増加とともに、所有者が高齢や病気であるなどの理由で十分に管理が行えなくなったり、遠方に居住しているため定期的な管理が困難である場合など、所有者だけでは維持管理が難しく、空き家が適切に管理されずに老朽化していくケースも増加すると考えられます。

「松山市空き家等実態調査（平成 27 年）」では、特に島嶼部（しよ）において、建物総数に対する空き家率が 10.5%と比較的高く、空き家の半数以上が何らかの対策を必要とする状態になっています。地理的条件が不利である離島では、地元で働く人や移住する人も限られてしまうので、適切な管理がされない空き家は他の地域と比べ多くなるおそれがあります。

(2) 空き家の発生要因についての課題

① 相続を契機とした空き家の増加に関する課題

「所有者意向調査」では、居住者や所有者が亡くなったことが原因で居住が中断されると、そのまま長期間にわたって放置され、建物が空き家となる現状が見て取れます。

これは、相続人が居住などの利用意向を持たない、あるいは、相続人が多数いて意思統一が図れない、権利関係の整理や対応方法が分からずに遺産分割ができないなど、相続の問題が空き家発生の大きな要因になっていると推察されます。

② 税制上の課題や住宅の流通の課題

「所有者意向調査」では、建物を取り壊すと土地の固定資産税における住宅用地特例の適用が除外されることを理由に空き家のままにしている所有者も多く、除却後の土地利用や売却の見込みがないと、空き家の改修や解体をしたくても費用の面で困難となる場合もあります。

また、中古住宅として賃貸や売却等を希望していても、需要がない等の理由から空き家の状態が続いてしまうケースも多く見られます。適切に管理していれば問題はありませんが、人の出入りが無い空き家は劣化が早くなる傾向があり、なるべく早い段階で空き家の利活用ができるような環境の整備が望まれます。

(3) 空き家の利活用についての課題

① 管理意識は高いが、維持管理の負担が大きい

「所有者意向調査」では、管理の頻度については、全体の約 75%が「ほぼ毎月」もしくは「年に数回」の管理を行っており、空き家への管理意識は高いと考えられます。

本来空き家の適切な管理は所有者が行うものですが、金銭的負担や、所有者が高齢である、遠方に住んでいるなどの理由で維持管理に困っている状況が見られます。所有者だけでは維持管理が難しい場合に、地域ぐるみの見守りや、民間の事業者等やNPO法人、ボランティア団体などの多様な主体と連携した体制づくりが必要であると考えられます。

② 利活用への意識を高める情報提供

「所有者意向調査」では、半数以上の所有者が売却の意向を示していますが、売却時の状態や希望価格については「そのまま」や「希望価格なし」が多く、実際に所有者が空き家を売買する上での情報やノウハウが乏しい状況にあると思われます。

また、小規模の修繕により再利用が可能な空き家は、今後の利活用促進や不

動産流通に乗せられるような誘導が必要であると考えられます。

したがって、空き家の流通を促進させるために、所有者に対し、関係団体や専門家等による相談体制を充実させることが重要であると考えられます。

③ 支援制度などについて一層の周知が必要

「所有者意向調査」では、空家法についてはある程度知っているものの、他の支援制度などの空き家関連情報についてまだ認知度が低く、今後は支援制度などについて、より一層の周知が必要と考えられます。

第3章 空き家対策における基本方針

1. 基本理念

空き家等の適切な管理は所有者の責務であることを前提とし、管理されていない空き家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、意識啓発、相談体制の充実等、実効性のある改善指導を行い、有効に活用することにより、地域活性の維持及び、増進を図ることができる資源であることを認識し、市、空き家等の所有者、関係団体等が、安全で良好な生活環境を目指し、協働して適切な管理、活用の促進に取り組むものとする。

2. 基本方針

本市が把握してきた空き家の数、種別、不良度の割合、分布状況や、本市がこれまで取り組んできた空き家対策を踏まえ、空き家対策の対象地区及び対象とする空き家の種別及び計画期間については、以下のとおりとします。

(1) 対象地区

本市の空き家は、市内一円に広く分布していることから、空き家に関する施策の対象とする地区は、松山市内全域とします。

ただし、空き家を取り巻く環境は、地区ごとに異なるため、対策を進める過程で、重点的に推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要な場合には、適宜その位置づけを行います。

(2) 対象とする空き家の種類

本計画において対象とする空き家は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(3) 計画期間

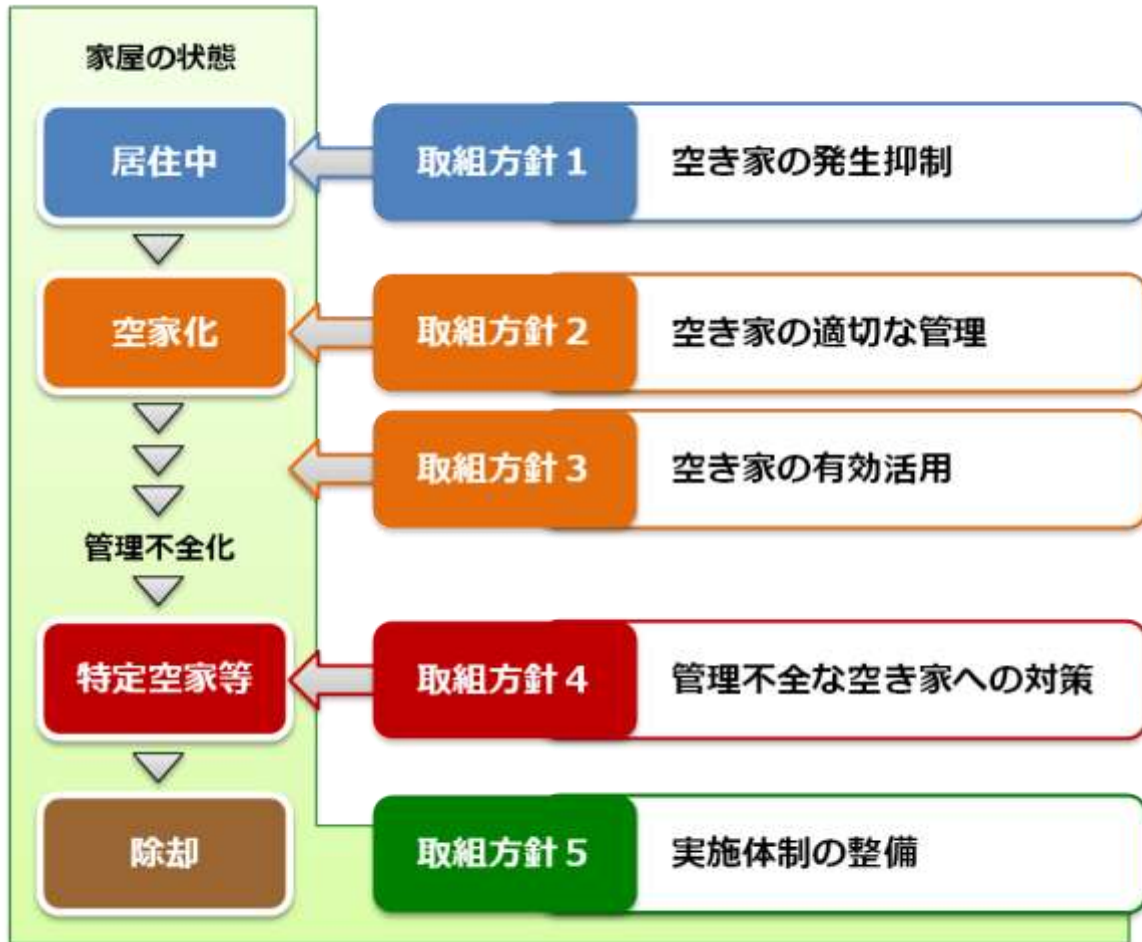
本計画の計画期間は、2018（平成30）年度を初年度として、2027（令和9）年度までの10年間とします。

また、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本市における空き家の状況等に応じて内容の見直しを行う場合があります。

3. 空き家対策の取組方針

本市の空き家対策における取組方針として、以下の5つの方針を定めます。

図表 26：【空き家対策の取組方針のイメージ】



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



(1) 空き家の発生抑制

空き家は、放置されて老朽化が進むと、周辺環境への危険が増し、市民の安全・安心な暮らしに様々な影響を及ぼします。また、空き家になってからの年数が経過するほど、所有者の把握が困難になります。空き家の問題の根源として、何より空き家を発生させない「発生抑制」が必要となります。

① 空き家の実態把握

空き家対策を効果的に実施していくため、市内の空き家の実態を把握し、データベースを整備します。これまで実施した実態調査や意向調査の結果を基にデータベースを構築し、市民からの相談、民生委員や自治会から寄せられた情報などを取り込み、適宜情報の更新を行います。

② 所有者への意識の啓発

新たな空き家の発生を抑制するには、居住又は使用中の段階から、将来の建物のあり方（使い方）を考え、相続や適切な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、それぞれの所有者の意識の醸成が必要になります。

とりわけ相続の問題は、空き家の発生の大きな要因であると広く知られており、将来の相続への備えを促すための啓発や、地域と連携して発生の兆候をできるだけ早く察知するための体制づくりを進めます。

③ 建物の長寿命化の促進

耐震診断や耐震改修、リフォーム等を行い、既存住宅の住環境を向上させることで、快適で長く住み続けることが可能になることから、これらの取り組みを後押しする支援を行います。

(2) 空き家の適切な管理

① 適切な管理への意識の醸成

適切な管理が行われている空き家であれば、空家法により、指導等を受けることはありません。まずは、所有者等に向けて、空き家の維持管理のポイントや、空き家を放置することによって生じる問題やリスクについての情報を広報紙などにより提供し、周知を図るとともに適切な維持管理が行われるように相談会やセミナーを開催することで意識の啓発、醸成を図ります。また、市外の

所有者等の維持管理の負担を軽減する方法を検討します。

② 様々な協働による空き家の維持管理に向けた体制づくり

行政、関係団体、民生委員、地域等が協働して、地域ごとに空き家の見守り体制を構築し、地域内の空き家に関する早期の情報収集等に取り組みます。また、所有者等が高齢などの理由で、適切な管理を行うことが困難な場合には、空き家の維持管理を代行するサービスが受けられるよう民間事業者等の開拓を進めます。

(3) 空き家の有効活用

① 空き家の利活用の推進

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空き家によって様々に異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くあります。

利活用が可能な空き家については、所有者等の意欲を喚起し、空き家を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として有効活用する等、空き家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

② 地域特性を踏まえた空き家の利活用

地理的条件が不利である地域では、地域の活性化やコミュニティの醸成につながる支援策など、地域の特性を踏まえた空き家対策の検討を行います。

(4) 管理不全な空き家への対策

周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家や、今後、何らかの悪影響を及ぼす可能性のある空き家については、市民の安心・安全な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

本市では、こうした問題のある空き家について、空家法に基づく「特定空家等」として判定を行うとともに所有者等へ適切な管理の働きかけを行うなど、問題解決のための対応を図ります。また、除却以外に解決方法がないケースについては、所有者自身による自発的な除却を促すために、国や県が実施している除却費用の助成制度等を活用した本市の助成制度を2018（平成30）年から行っています。今後は、崖地や島嶼部^{しよ}など通常想定される除却費と比較して高額となるため除却が進まない危険な空き家について、新たな助成制度を検討します。他にも、空き家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による

適切な管理が期待できない場合には、民法の管理不全土地・建物管理制度等の利害関係者への助言や、本市による申立てを検討します。

(5) 実施体制の整備

空き家の適切な管理や、利活用等、相続など空き家に関する市民からの相談や問い合わせに対応し、多岐にわたる問題の解決に取り組むため、ワンストップ相談窓口を都市整備部住宅課に設置するとともに、庁内の関係課、関係団体との連携を促進します。

第4章 空き家対策に係る具体的取組

1. 空き家の発生抑制

(1) 空き家の実態把握

空き家対策の前提条件として、本市における空き家の数や建物の状態、所有者による管理状況等、個々の空き家の実態を把握することが必要です。

本市では、これまでに「松山市空き家等実態調査」、「松山市所有者意向調査」を実施して、市内全域にわたる空き家の実態把握に努めてきました。これらの調査結果をデータベース化して、空き家対策を推進します。

今後は、地域住民や民生委員、自治会から寄せられた情報を基に適宜情報を更新するとともに、市内での連携体制の確立を目指します。

- ① 個々の空き家情報の統合
- ② 空き家情報の効果的活用方法の検討
- ③ 空き家情報の適切な収集と更新

(2) 所有者への意識啓発

- ① ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる市民への周知

空き家を放置することによって生じる問題や適切な管理のポイント、本市の取組などについて、市ホームページや広報紙に掲載するだけでなく、チラシやパンフレット等を固定資産税納税通知に同封するなど、様々な方法で情報発信を行います。また、あらゆる世代に対して、まちかど講座を開催します。

- ② 相談窓口の整備、専門家による相談会・セミナーの開催

空き家に関する管理や利活用などの課題に対応するため、本市では、空き家に関するワンストップ相談窓口を都市整備部住宅課に設置しています。

市福祉部局と連携し、高齢者や成年後見制度等の相談者へ、空き家対策に関する啓発チラシ等を配布します。さらに協定団体と連携して、空き家の売買や

相続等に関する総合的な相談会やセミナーなどを開催します。

③ 相続登記の重要性を周知する仕組みづくり

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、適切な管理がされずに放置される空き家の増加の一因にもなっています。これらの要因もあり、2024（令和6）年4月から相続登記が義務化されるため、土地・家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について所有者に助言・相談を行う体制を本市と法務局との連携により整備します。

④ 空き家等の発生を抑制するための特例措置の周知

2016（平成28）年度の税制改正により創設された「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、広く周知を行います。

（3）建物の長寿命化の促進

住宅を耐震改修やリフォームし、住環境の向上を図ることによって新たな空き家の発生を抑制するとともに、子育て世帯や本市への移住者を支援する制度等にすることも効果的であると考えられます。

① 松山市木造住宅耐震診断事業（令和5年度）

項目	内容
対象の木造住宅	1. 昭和56年5月31日以前に着工された一戸建ての木造住宅（枠組壁工法、丸太組構法、大臣等の特別な認定を得た工法のもの対象外）。 2. 階数が2階以下で、延べ面積が500平方メートル以下のもの。 3. 次の用途の住宅が該当します。 ○専用住宅 ※共同住宅及び長屋住宅は対象外 ○併用住宅 ※延べ面積の過半が住宅の用途に供されているもの
補助対象者	対象となる住宅の所有者（建物の登記簿謄本等添付）
派遣制度	1. 「愛媛県建築士会木造住宅耐震診断技術者派遣名簿」に登録された耐震診断技術者を派遣し、耐震診断を行います。 2. 自己負担額：評価手数料の3,000円または9,900円（評価機関ごとに金額が異なります。）

補助制度	<ol style="list-style-type: none"> 「愛媛県木造住宅耐震診断事務所」の登録を受けた建築士事務所が、「松山市木造住宅耐震診断事業補助金交付要綱」に基づき実施する「耐震診断」の費用の一部を補助します。 補助金の額：補助対象経費の3分の1+2万円、限度額4万円 ※補助対象経費の額以内 ※補助対象経費に消費税及び地方消費税の額を含めません。
------	--

② 松山市木造住宅耐震改修等補助事業（令和5年度）

項目	内容
対象の木造住宅	<ol style="list-style-type: none"> 昭和56年5月31日以前に着工された一戸建ての木造住宅（桝組壁工法、丸太組構法、大臣等の特別な認定を得た工法のものとは対象外）。 階数が2階以下で、延べ面積が500平方メートル以下のもの。 既存木造住宅の耐震診断を実施し、評価を受けた結果、補強が必要な住宅。 既存住宅に、明らかな法令違反がないこと。 次の用途の住宅が該当します。 ○専用住宅 ※共同住宅及び長屋住宅は対象外 ○併用住宅 ※延べ面積の過半が住宅の用途に供されているもの
補助対象者	<ol style="list-style-type: none"> 対象となる住宅の所有者（建物の登記簿謄本等添付） 市税等を滞納していない者（完納証明添付）
対象改修工事	<p>【耐震改修工事】</p> <ol style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満であり、地震に対して安全な構造となるように耐震改修工事（基礎含む）を実施し、上部構造評点が1.0以上となる工事。 「松山市木造住宅耐震改修等事業補助金交付要綱」に基づき実施する「耐震改修工事」 改修設計者及び工事監理者は「愛媛県木造住宅耐震診断事務所」の登録を受けた建築士事務所 耐震改修工事業者は、「愛媛県木造住宅耐震改修事業者」の登録を受け、リフォーム瑕疵保険に加入可能な市内に事務所を置く業者 <p>【耐風改修工事】</p> <ol style="list-style-type: none"> 耐風診断の結果、改修の実施が望ましいと判定された告示基準に適合しない瓦屋根を、基準に適合する屋根構造とするふき替え工事。 ※瓦から瓦以外へのふき替え工事も補助対象 上記の耐震改修工事と併せて行う工事。
補助金の額	<p>耐震改修工事費：補助対象経費の額の80%、限度額100万円 耐風改修工事費：補助対象経費の額の23%、限度額55.2万円 ※耐風改修工事の補助対象経費の限度額は、24,000円に屋根面積(平方メートル)を乗じた額または240万円のいずれか低い額 ※補助対象経費に消費税及び地方消費税の額を含めません。</p>

③ 松山市わが家のリフォーム応援事業（令和5年度）

項目	内容
対象の住宅	1. 松山市内にある個人自らが所有し、居住している、又は実績報告時までには居住する住宅。 2. 次の用途の住宅が該当。 ○専用住宅 ※分譲マンションは専用部分のみが対象 ○併用住宅 ※1/2以上が居住に使用、建物内部で行き来できるもの
補助対象者	対象となる住宅を自ら所有し、居住している方
対象となる工事	1. 基本工事（工事費が税抜50万円以上）※必須 ①長寿命タイプ（(1)(2)どちらかの工事） (1)外壁の塗装又は張替え(2)屋根の塗装又はふき替えなどの長寿命化工事 ②バリアフリータイプ 高齢者・障がい者が安心して生活するためのバリアフリー工事 ③高齢者応援タイプ 65歳以上の申請者が行う住環境向上工事 ④子育て応援タイプ 同居者に18歳未満または妊娠している者がいる世帯が行う住環境向上工事 2. 住環境向上工事（上記①②は住環境向上工事が追加できる） 基本工事に併せて行う一般的なリフォーム工事（屋根のふき替え、床等の張替え、浴槽の取替え等の外部・内部・設備工事や増改築工事等）。
補助額（加算額）	対象工事費（基本工事＋住環境向上工事）の10%、限度額30万円、以下の加算措置（それぞれ10万円）がある。 ○移住者利用加算 令和2年4月以降の転入者で、実績報告後3年以上居住する ○居住誘導区域加算 令和4年4月1日以降に新たに住宅の所有権を得て、居住誘導区域外から居住誘導区域内に転入する ○リノベーション加算 令和4年4月以降の中古住宅購入者で、実績報告までに居住する ○三世帯同居・多子世帯加算 ※新たに親子孫等が三世帯で同居となる世帯 ※三世帯が既に同居しており、引き続き同居する世帯 ※多子世帯とは、18歳未満の者が3人以上いる世帯 ○空き家バンク加算 空き家バンクに登録された中古住宅を、令和4年4月1日以降に購入する

2. 空き家の適切な管理

空き家が適切に管理されないまま放置され、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことを防ぐため、空き家の維持管理に関する問題を早期に発見し、問題の解消や、問題を深刻化させないための取組が求められます。

(1) 適切な管理への意識の醸成

様々な情報媒体を活用し、所有者等に対し、空き家を放置することによる周囲への影響や問題点、適切な管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、自主的な管理を促します。

① 市ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる市民への周知

市内だけでなく市外に住んでいる空き家の所有者にも、維持管理の啓発をするため、市ホームページ等に加え固定資産税納税通知にチラシ等を同封します。

② 相談会、セミナー等の開催

③ 空き家所有者への助言文書の送付（法第12条の助言等）

④ 各種窓口との連携強化

お悔み窓口等に空き家対策に関する啓発チラシ等を設置し、死亡届等を提出する親族等へ周知します。

(2) 地域との協働による空き家の維持管理

空き家の問題を解決するためには、地域の協力を得ることが重要であり、地域の住民に対して空き家の問題についての意識啓発を行い、地域ぐるみで空き家対策に取り組む機運を醸成していくことが大切です。

① 地域単位での官民協働の出前講座の開催やパンフレットの配布

市職員や関係団体が地域や団体等の会合に出向き、空き家に関して知りたい情報を直接説明する出前講座を開催します。また、パンフレットの配布などを通じ、地域ぐるみによる空き家の管理や見守りについて協力を求めます。

② 民間事業者やNPO法人、ボランティア団体と協働した空き家の維持管理

高齢などの理由で、所有者等が空き家を適切に管理できなくなった場合に利用できるよう空き家の維持管理を代行するサービス事業者の拡充に努めます。

具体的には、シルバー人材センターや民間事業者、NPO法人、ボランティアなど多様な主体と連携し、サービスに関する情報の整理や周知を行い、空き家の維持管理がしやすくなるよう努めます。

3. 空き家の有効活用

(1) 中古住宅としての流通促進

① 空き家バンクの活用

空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。本市は2021（令和3）年2月に、空き家等の流通促進による有効活用と地域の活性化を図るため、国土交通省が支援する「全国版空き家・空き地バンク」に参画しました。今後、空き家バンクの登録件数の増加や周知啓発を図ります。

② 民間事業者や関係団体と連携した相談体制の整備

空き家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者等からの相談に対応するため、不動産業者などの民間事業者や関係団体と連携して、専門的な知識やノウハウ等を詳しく紹介する相談会やセミナー等を開催します。

また、本市と協定を締結している松山市空家等対策協議会等の9団体と連携・協働して、空き家の発生抑制や適切な管理、有効活用を進めるための相談体制の充実を図ります。

③ 耐震診断や耐震改修、リフォームへの支援

旧耐震基準で建設された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修、リフォーム等に対する補助を行い、既存の住宅に長く住み続けられるようにするための支援を行います。

④ 中古住宅やリフォーム市場の活性化等に関する支援

国では、インスペクション制度（住宅診断制度）の推進、住宅リフォーム事業者団体登録制度等による中古住宅やリフォーム市場の活性化に向けた取組が進んでいます。

また、高齢者や低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として空き家を活用する住宅セーフティネット制度など、今後、国や民間で様々な空き家の利活用を促進する制度の創設が予想されます。

これらの施策を本市においてもスムーズに展開できるように、国等の状況を注視します。

(2) 空き家の利活用

① 既存ストックを活かした活用事例の紹介

既存ストックを活かした活用事例を市のホームページや広報紙などで紹介し、同時に空き家の利活用に関する説明会や相談会等の実施など、空き家活用に向けた情報発信を行い、空き家の利活用の創出につなげていきます。

② シティプロモーションと連携した移住定住促進に向けた利活用

本市のまちの魅力を活かしたシティプロモーションによる取組と連携して、空き家の利活用に向けた取組や積極的な情報発信を行います。

③ 地域資源として良好な空き家等の再生支援

地域交流や地域活性化、また、高齢者の介護、子育て支援などの地域課題を解決する事業と連携し、空き家の利活用を検討します。

④ 各種支援制度を活用した空き家等の利活用等支援

国では、活用可能な空き家等について利活用を推進するため各種制度を設けています。本市においても国の空き家等に対する支援制度を活用し、空き家等の利活用を支援します。

○主な国の空き家・空き室利活用等支援制度

空き家再生等推進事業（空き家等の活用・除却等）

空き家対策総合支援事業（空き家等の活用・除却等）

地域優良賃貸住宅制度（既存住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給）

民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度

スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）

暮らし・にぎわい再生事業（公益施設を含む建築物の整備等の支援）

4. 管理不全な空き家への対策

適切な管理が行われていない空き家等のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対しては、市民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を実施します。

(1) 特定空家等とは

空家法においては、適切な管理がされていないことにより、次のような状態にあると認められる空き家等を「特定空家等」と判断します。

- ① 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
- ② 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
- ③ 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
- ④ 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」

【空家法第2条第2項抜粋】

(2) 松山市特定空家等の判断基準

「特定空家等」の対応については、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の基準を定めることとされています。本市は2017（平成29）年2月に「松山市特定空家等の判断基準」を定めました（詳細は資料編「松山市特定空家等の判断基準」を参照）。

(3) 特定空家等への措置の実施

特定空家等に関する苦情や相談については、職員による現地確認を行った後、その空き家の所有者等を調査し、判明次第、所有者に対し適切な管理をするよう助言・指導や勧告等、空家法に規定された措置を実施します。

① 助言・指導

松山市長は、特定空家等の所有者等に対し、その特定空家等に関し、除却、

修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

② 勧告

松山市長は、空家法第 22 条第 1 項による助言又は指導をした場合において、なおその特定空家等の状態が改善されないときは、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる勧告を行います。

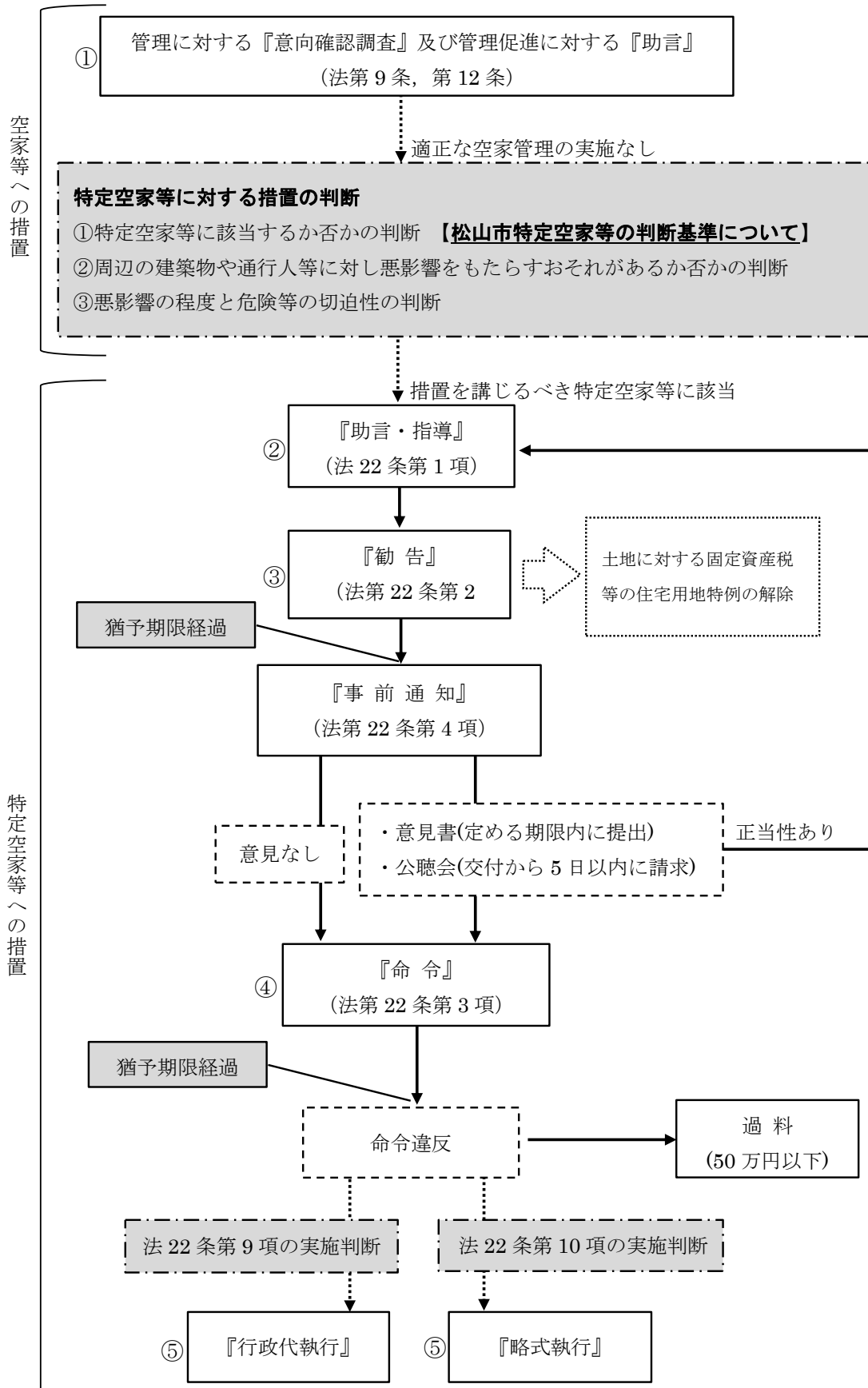
③ 命令

松山市長は、空家法第 22 条第 2 項による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

④ 行政代執行

松山市長は、空家法第 22 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でない又は履行しても命令に付された期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにしたがい、自ら義務者のなすべき行為を行い又は第三者にしてこれを行うことができます。

図表 27：【特定空家等への措置のフローチャート】



(4) 松山市特定空家等審議会

本市では、特定空家等の所有者への措置の妥当性を審議する機関として、2016（平成28）年11月に「松山市特定空家等審議会」を設置しました。松山市特定空家等審議会では、「特定空家等」に該当するかどうかの判定や特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置内容の妥当性について審議します。

<松山市特定空家等審議会>

松山市特定空家等審議会は、市長の諮問に応じ、次の事項について調査審議をします。

- 特定空家等に該当するかどうかの判定に関すること
- 特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置に関すること 等

審議会は委員10人以内で組織され、①学識経験のある者、②法律に関する専門的知識を有する者、③不動産に関する専門的知識を有する者、④建築に関する専門的知識を有する者、⑤市長が必要と認める者のうちから松山市長が委嘱します。

(5) 緊急対応措置に関する庁内連携体制の強化

地震や台風などの自然災害による被害や、長年放置され続けたために起こる空き家の倒壊など、危険な状態にある空き家は、周辺に対して被害を及ぼす可能性が高いことから、庁内の連携体制を強化します。

(6) 空き家の指導に関する関係法令

空家法に基づく対応が困難な場合には、関連する他の法令に基づく指導を検討します。

図表 28：【管理不全な空き家の指導に関する関係法令】

関係法令	適用条件	内容
建築基準法 (第 10 条)	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合	<p>特定行政庁は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。</p> <p>○「危険度の判定」は、平成 27 年 5 月 26 日付国住指第 792 号で示された「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」に基づき判断する。</p>
消防法 (第 3 条)	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 (第 44 条)	道路の沿道区域における土地や工作物が道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合	道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅 20m以内。）し、道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合に、道路管理者は、その損害又は危険防止のため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、必要な措置を講じることができる。
災害対策基本法 (第 64 条)	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。
廃棄物処理法 (第 19 条の 4)	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分等が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることができる。

5. 実施体制の整備

(1) 空き家に関する市の相談体制

空き家の維持管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空き家への対応等を効果的に進めていくためには、所有者や市民が相談しやすい体制を整えることが重要であると考えられます。

また、個々の課題に対応するためには、相談内容に応じて関係課が連携して対応することが大切です。

地域住民からの相談等に対しては、住宅課が総合窓口として受け付けし、相談の内容に合わせて関係課が連携して対応します。

<空き家全般の相談>

松山市役所 都市整備部 住宅課

受付時間	月曜日から金曜日まで（土日祝は休み） 午前 8 時 30 分から午後 5 時
電話番号	089-948-6787
F A X	089-934-8723
E-mail	juutaku@city.matsuyama.ehime.jp

(2) 庁内推進体制の整備

空き家対策は、問題が多岐にわたるため、関係課が連携して対策を推進することが必要です。

- ① 住宅課が中心となり庁内連携体制を構築し、関係課が連携して空き家問題に取り組めます。
- ② 庁内各課が抱える問題に、空き家を有効利用して解決できるよう協力します。

(3) 関係団体・機関との連携

空き家の所有者等への意識啓発、中古住宅としての流通の促進、空き家の利活用、空き家の適切な管理、除却後の跡地の活用など、多岐にわたる空き家対策を

総合的に推進するため、関係団体、NPO法人などの民間組織及び関係機関との連携を強化し、空き家が抱える複合的な問題の解決に取り組みます。そのため本市は、本計画の策定に参画していただいた松山市空き家等対策協議会等の9団体と、2020（令和2）年7月に空き家対策推進に向けた協定を締結しました。

図表 29：【協定団体】

関係団体等	連携及び協力
愛媛県司法書士会松山支部	相続に関する相談・調査、土地・建物の相続登記、成年後見制度等に関する事
愛媛県行政書士会	空き家等の適正管理・利活用に関する申請等
愛媛県建築士会松山支部	空き家等のホームインスペクション（住宅診断）、耐震判断、修繕などの技術的な対応等
松山宅建協会	空き家等（不動産）の売買や賃貸に関する事 空き家等所有者からの利活用相談、空き家バンクの充実等
全日本不動産協会愛媛県本部	
愛媛県土地家屋調査士会	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関する事
愛媛県不動産鑑定士協会	不動産（土地・建物）の評価に関する事
NPO法人愛媛県不動産コンサルティング協会	空き家の維持管理、利活用や解体等に関する事
公益社団法人 松山市シルバー人材センター	空き家の管理に関する事

6. 計画の目標

(1) 危険な空き家の除却件数

2015（平成27）年度の実態調査の不良度判定でDランク及びEランクとなった建物2,731棟を、2021（令和3）年度に追跡調査した結果、1,769棟がいまだに危険な空き家の状態のままです。そのため、除却の助成制度を活用し、今後5年間で、200件の危険な空き家の除却を目指します。

(2) 助言・指導の文書送付の件数

危険な空き家等の所有者等に対し、除却の助成制度などの支援や、適切な維持管理等の指導を行うため、今後5年間で、2,500件の助言・指導の文書送付等を目指します。

第5章 マンション管理適正化推進計画

1. 計画策定の趣旨

2020（令和2）年6月に「マンション管理適正化法」が改正されたことにより、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるように、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画の作成」や「マンションの管理計画の認定」、「管理組合への助言、指導及び勧告」が可能となりました。

本市では、市内にある全ての分譲マンションを対象に、管理の適正化に向けた取組を強化することを目的に、推進計画を策定するものです。

2. マンション管理の現状と課題

2021（令和3）年度に行ったマンション実態調査（※1）の結果、市内には343棟（18,592戸）の分譲マンション（以下「マンション」という。）があり、築40年以上の高経年マンションの数は20棟（1,381戸）、割合は全体の約5.8%（約7.4%）と、全国的に見ても低い値です。しかし、10年後は約3.6倍の4,932戸、20年後には約7.2倍の9,878戸に増加する見込で、建物及び設備の老朽化の抑制や居住者の高齢化に伴う管理組合の担い手不足等の解消が、今後の問題となる可能性があります。

また、「総会の出席状況」や「専有面積・月当たりの修繕積立金」、「長期修繕計画を作成している割合」が全国平均より低く、そのため維持管理や将来的な在り方への関心の低下を招き、管理組合の運営に支障をきたすことが懸念されます。

さらに、マンションの適正な管理をするためには、多様な区分所有者間での合意形成や管理情報などの専門的知識が必要になりますが、管理組合や区分所有者は、必ずしも専門的知識を有していないため、市からの支援等が必要になります。

※1：調査主体は、「一般社団法人 日本マンション管理士会連合会」

3. マンションの管理の適正化の基本方針

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

2021（令和3）年度に実施したマンション実態調査の結果、「長期修繕計画を作成している割合」が、国が2018（平成30）年度に実施したマンション総合調査結果の全国平均（90.9%）よりも低水準（85.4%）であったため、推進計画を進めることにより、2027（令和9）年度までに、現在よりも高い水準に引き上げることとします。また、マンション管理の維持向上と良好な管理状況が市場で評価されるために、管理計画認定制度を推進することとします。

（長期修繕計画を作成している割合）令和3年度：85.4% → 令和9年度：93%
（管理計画認定制度の認定件数）令和5年度：0件 → 令和9年度：20件

(2) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

2021（令和3）年度に市内のマンションの管理状況を把握するため、愛媛県マンション管理士会の協力の下、市内に所在する居住用の区分所有建物について実態調査を実施しました。今後も必要に応じて実態調査を実施し、市内のマンションの管理状況の把握に努めます。

【郵送アンケート調査】

所在地等が確認できるマンション（331棟の管理組合）に対し、マンションの概要や管理組合運営、長期修繕計画、マンション管理に関する支援策のニーズ等について、郵送でアンケート調査を実施しました。

【現地調査】

築20年以上のマンションと郵送アンケート調査が未回答であったマンションに対し、建物及び設備の劣化の程度などについて、現地で外観目視調査を実施（150棟）しました。

(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

本市は、管理組合等向けのマンション管理適正化に関する相談窓口の設置や管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

(4) 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

本市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。マンションの管理組合は、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

(5) 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

本市は、愛媛県マンション管理士会と連携し、毎年、管理組合向けのマンションの適正管理に関する無料相談会を実施しています。適正管理や管理計画の認定制度等に関する普及・啓発については、今後、市の窓口や広報誌、ホームページ等に加え、専門機関等と連携して行っていきます。

(6) 計画期間

推進計画の期間は、本計画の計画期間に合わせ、2024（令和6）年2月から2027（令和9）年度までとします。なお、本計画の見直しなどに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

(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

施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には、再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません。）。なお、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとして適正管理に努めることが求められます。

管理計画の認定制度の運用について、マンションの管理組合が、本市に認定申請する際には、公益財団法人マンション管理センター（※2）による事前確認を経ることを必須とします。

なお、マンションの管理の適正化の推進を図るために、本市はマンションの管理に関する専門的知識を有する「一般社団法人愛媛県マンション管理士会」と連携し、管理組合等への情報提供や技術的支援等に努めます。

※2：マンション管理適正化法第91条に基づいて、マンション管理適正化推進センターとして指定されている団体

資料編

1. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係当局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 - ・ 其他の空家等に関する基本的な方針
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - ・ 災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

2. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)【概要】

<div style="text-align: right; font-size: small; color: red;">P.16.30 改訂版</div> <h3 style="text-align: center;">「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】</h3>	
<p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。</p> <h4 style="text-align: center;">第1章 空家等に対する対応</h4> <p>1. 法に定義される空家等及び特定空家等 <small>・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。</small></p> <p>2. 具体的事業に対する措置の検討 (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 <small>・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置</small> (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定 (1) 所有者等の特定に係る調査方法等 (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等 (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置 (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項</p>	<p>市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。</p> <h4 style="text-align: center;">第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</h4> <p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1) 特定空家等の判断の参考となる基準 <small>・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。</small></p> <p>(2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準 ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか 否か <small>・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。</small> ② 悪影響の程度と危険等の切迫性 <small>・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。</small></p>
<h4 style="text-align: center;">第3章 特定空家等に対する措置</h4> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 <small>・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行いつつ立入調査をすることができない。 <small>・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。</small></small></p> <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <small>・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供</small></p> <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整 <small>・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</small></p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>	<p>(2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び提示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 <small>・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。</small></p> <p>(2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収</p> <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応 <small>・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家庭の敷地は、特例の適用対象となる。</small></p>

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の相傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなることのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している
 ・外壁の仕上材料が剥落等している ・看板、給湯設備等が転倒している 等
 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

3. 松山市特定空家等の判断基準

松山市特定空家等の判断基準

松山市公告第24号

平成29年2月1日

第1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項の特定空家等と認めるに当たっての基準は、次の①から④^{*}とします。（※個別の事案に応じて、これによらない場合もあります。）

①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際には、以下の1（1）若しくは（2）又は2に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かを判断の基準とする。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

調査の例		
箇所	イ 建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(イ)基礎及び土台 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 (ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

調査の例		
箇所	イ 屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
	ロ 外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出し

	<ul style="list-style-type: none"> ている。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
ハ 看板、 給湯設備、 屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
ニ 屋外階段又は バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
ホ 門又は塀	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

調査の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
------	---

②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1又は2に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かを判断の基準とする。

1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	--

2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	---

	る。
--	----

③「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の1又は2に掲げる状態に該当するか否かを判断の基準とする。

1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
------	---

2. その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
------	--

④「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の1、2又は3に掲げる状態に該当するか否かを判断の基準とする。

1. 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
------	--

2. 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に進入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
------	--

3. 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に進入できる状態で放置されている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。 ・灯油、カセットボンベ等が放置されている。 ・新聞、剪定枝等、容易に引火するものが屋外に放置されている。 ・乾電池、蛍光管、焼却灰等、土壌汚染や水質汚染をまねくおそれのあるものが放置されている。 ・著しく雑草が繁茂している。 ・ごみ、有価物等が無造作に堆積され、周囲に対して崩れ落ちるおそれがある。
------	---

第2 法第2条第1項の「使用がなされていないことが常態である状態」とは、以下の事項を基に判断します。

- ① 建築物等又はその敷地の所有者等による利用実績の報告
- ② 電気・ガス・水道の使用実績
- ③ 登記記録並びに所有者等の住民票の内容
- ④ 建築物等又はその敷地の管理状況
- ⑤ 建築物等への人の出入りの有無

付則

この判断基準は、平成29年2月1日から適用する。

4. 松山市特定空家等審議会条例

松山市特定空家等審議会条例

平成27年12月25日

条例第47号

(設置)

第1条 特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。次条において同じ。）に関する事項を調査審議するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、本市に松山市特定空家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次の事項について調査審議する。

- (1) 特定空家等に該当するかどうかの判定に関すること。
- (2) 特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、特定空家等に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 審議会は、委員10人以内で組織する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 法律に関する専門的知識を有する者
- (3) 不動産に関する専門的知識を有する者
- (4) 建築に関する専門的知識を有する者
- (5) 市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、必要に応じて会長が招集し、その議長となる。

2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取)

第7条 審議会は、必要に応じ、会議に関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

2 審議会は、関係者に対し、必要な資料の提出を求めることができる。

(規則への委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

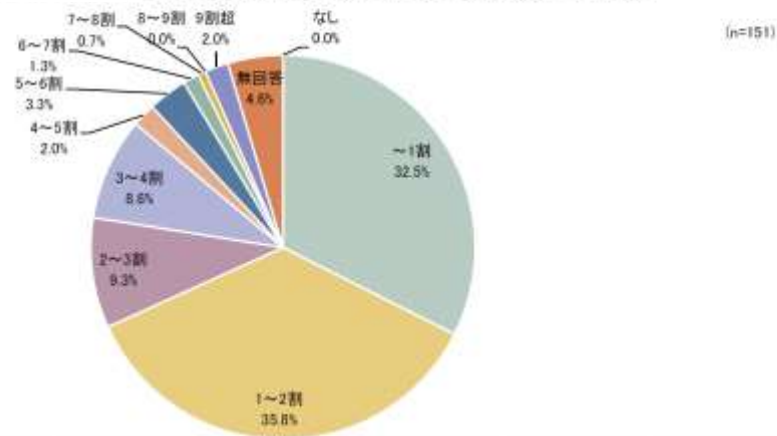
この条例は、平成28年4月1日から施行する。

5. 令和3年度 松山市のマンションの実態調査の結果

直近の通常総会の出席状況（当日の出席者のみについての出席率）

「1～2割」の割合が最も高く35.8%となっている。次いで、「～1割」が32.5%となっている。

当日の出席者のみについての出席率（NA）



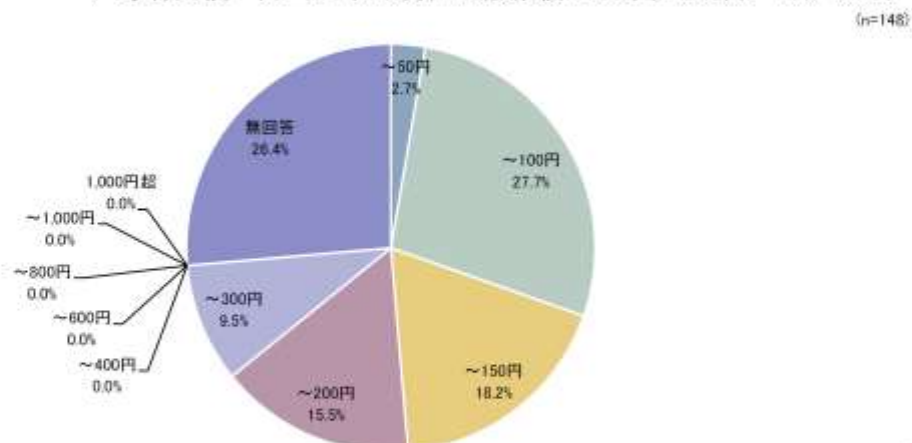
	合計	なし	～1割	1～2割	2～3割	3～4割
合計	151	0	49	54	14	13
	100.0	0.0	32.5	35.8	9.3	8.6

4～5割	5～6割	6～7割	7～8割	8～9割	9割超	無回答
3	5	2	1	0	3	7
2.0	3.3	1.3	0.7	0.0	2.0	4.6

専有面積・月当たりの現在の修繕積立金単価(円/月・㎡)

「～100円/月・㎡」の割合が最も高く27.7%となっている。次いで、「～150円/月・㎡」が18.2%となっている。

専有面積・月当たりの現在の修繕積立金単価(円/月・㎡)（NA）



	合計	～50円	～100円	～150円	～200円	～300円
合計	148	4	41	27	23	14
	100.0	2.7	27.7	18.2	15.5	9.5

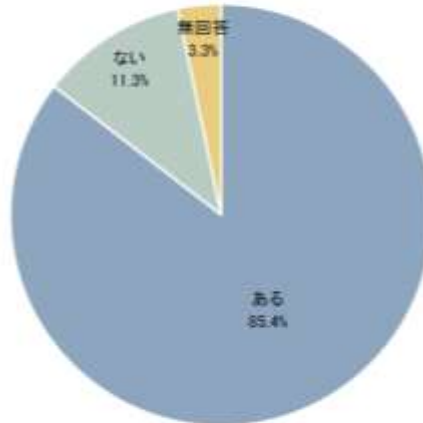
～400円	～600円	～800円	～1,000円	1,000円超	無回答
0	0	0	0	0	39
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26.4

マンションの長期修繕計画の有無

「ある」が85.4%、「ない」が11.3%となっている。

マンションの長期修繕計画の有無 (SA)

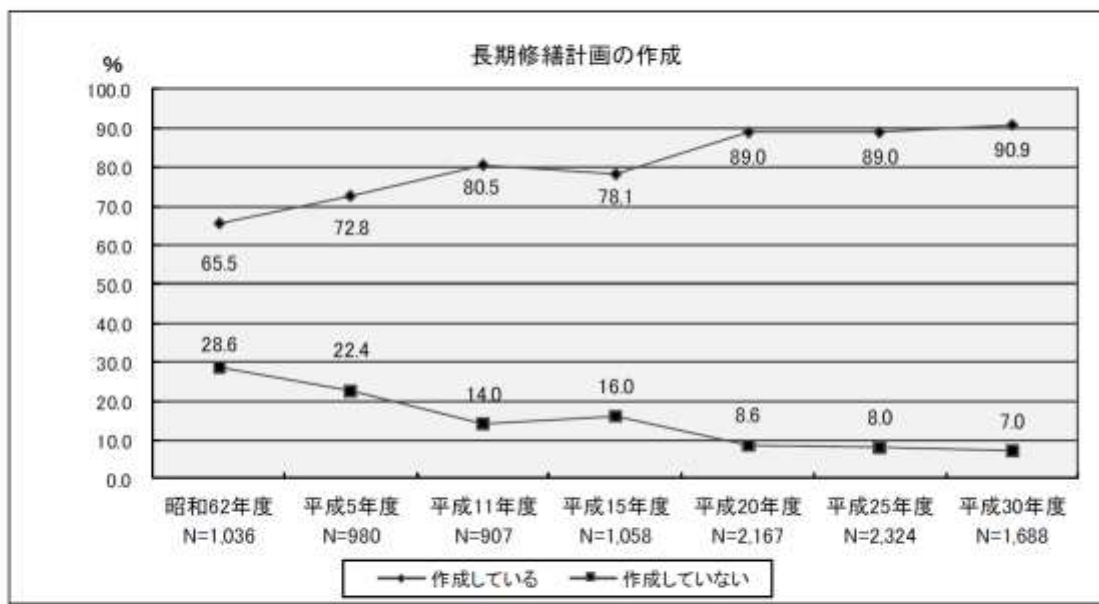
(n=151)



	合計	ある	ない	無回答
合計	151	129	17	5
	100.0	85.4	11.3	3.3

【参考】平成30年度 マンション総合調査 (国土交通省)

平成25年度と平成30年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加し、平成30年度は90.9%となっている。



6. 国のマンション管理適正化指針

国のマンション管理適正化指針

○国土交通省告示第千二百八十六号

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号。以下「法」という。）第三条第一項の規定に基づき、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を定めたので、同条第四項の規定に基づき、公表する。

令和三年九月二十八日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

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

我が国におけるマンションは、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、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっており、国民の一分以上が居住していると推計される。

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る。

特に、今後、建設後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るが、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・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る。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、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は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所

有者等で構成される管理組合である。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

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及び修繕の必要性を十分認識して、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。

2 国の役割

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理

組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五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目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

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）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、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、地方公共団体が法第五条の二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、法第五条の四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。

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) 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。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション

等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

五 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基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、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を多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

3 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

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4 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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5 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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期

間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることが考えられる。

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

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

1 マンション管理士制度の一層の普及促進

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、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、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知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となるおそれがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在するケースが多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化を図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二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。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六四の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

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) 集会を年に一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 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四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。

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三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること

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

附 則

- 1 この告示は、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（令和二年法律第六十二号）の施行の日から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。

松山市空家等対策計画

2018（平成 30）年 3 月 策定

2024（令和 6）年 2 月 中間見直し

発行 松山市 都市整備部 住宅課

〒790-8571 愛媛県松山市二番町四丁目 7-2

TEL : 089-948-6787 FAX : 089-934-8723

支援 一般財団法人 日本不動産研究所(2018年3月 策定時)

