

令和5年6月通常会議

施設常任委員会報告事項

大津市マンション管理適正化推進計画 の実施について

令和5年6月27日
都市計画部 住宅政策課

1. 計画の背景及び目的

(1) 本計画の背景

令和3年末現在、全国のマンションストック総数は約685.9万戸存在し、そのうち築30年以上のストックは約249.1万戸あり、10年後には1.7倍の約425.4万戸になることから、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増すると見込まれている。

こうした中、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が改正され、国による基本方針の策定や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、適切な管理計画を有するマンションの認定制度、管理組合への助言・指導等が新たに位置付けられた。

1. 計画の背景及び目的

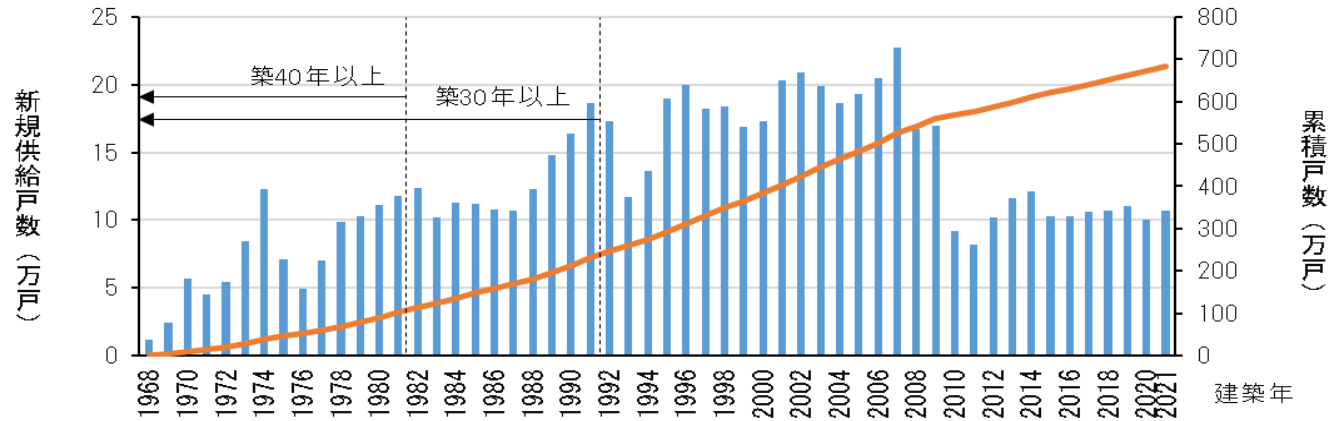
(2) 本計画の目的

全国的にマンションの高経年化が進む中、本市においての高経年マンションのストック数はまだ少ないものの、今後、急増することから、近隣住民等への危害、周辺の住環境の低下を引き起こす可能性がある。

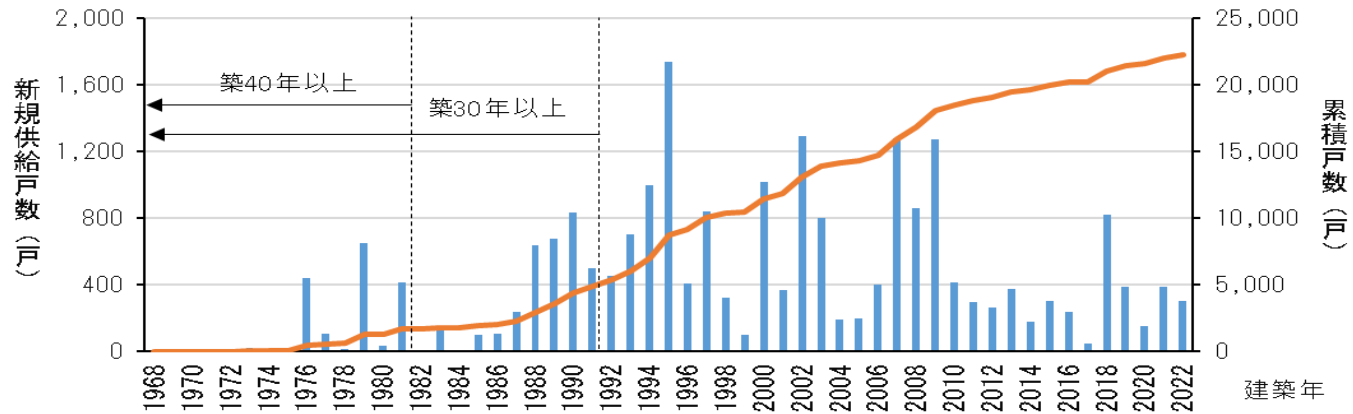
令和3年度に実施した大津市マンション管理実態調査の結果や本市におけるマンションの現状を踏まえ、マンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことを目的として本計画を策定した。

1. 計画の背景及び目的

(3) 市内及び全国のマンションストック数



〔出典〕(国土交通省)マンションに関する統計・データ等



〔資料〕令和4年度滋賀県マンション管理実態調査

2. マンション管理の実態調査と課題の整理

(1) マンション管理に関する実態調査

① 令和3年度 大津市マンション管理実態調査

実施時期	令和3年8月～9月
調査対象 手法	市内に存在する249の管理組合等 郵送配布・郵送回収 ※調査票が届かなかった管理組合及び管理組合がないことが判明したマンションには、 直接ポスティングを行った
回収数	170件(回収率68.3%)

② 令和4年度 未回答のマンションに対する補足調査

実施時期	令和4年7月～10月
調査対象 及び手法	令和3年度に実施したアンケート調査に対して未回答であった79の管理組合 ・調査員による訪問調査 ・現地での聞き取り調査や調査票のポスティングを行った
回収数	51件(回収率64.6%)

2. マンション管理の実態調査と課題の整理

(2) 課題の整理

令和3年度に実施した実態調査及び令和4年度に実施した補足調査の結果を踏まえ、大津市におけるマンションの管理の適正化の課題は、以下のとおり。

マンション管理の適正化の課題

課題①

区分所有者のマンション管理に関する知識不足や関心の低さ

課題②

修繕積立金の不足

課題③

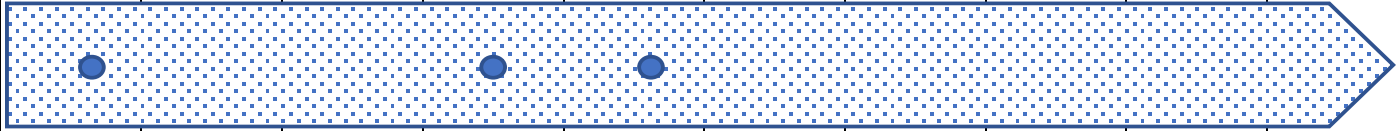
管理が不適切なマンション

3. 計画期間及び目標

(1) 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

なお、本計画については、概ね5年ごとの見直しを行う予定であるが、令和8年度実施予定の実態調査や継続的に行う補足調査の結果、認定制度の進捗状況、施策の効果検証を踏まえ、適宜見直しを図る。

	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
大津市マンション 管理適正化推進計画										
	令和5年10月 認定制度の実施			実態調査	中間見直し					

3. 計画期間及び目標

(2) マンション管理の適正化に関する目標

成果指標	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和14年度)
30(25)年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンションの割合	44.7% (50%)	75% (75%)
管理計画の認定件数	—	30件 (管理組合数)
市内マンションのうち管理状況を把握している割合 (アンケート調査票の回収率)	89.5%	概ね100%

※()内は滋賀県の数値(滋賀県住生活基本計画より抜粋)

4. 大津市マンション管理適正化指針

本市の区域内におけるマンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意することが求められる事項を示すもの。

- マンション管理の主体は、管理組合であり、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しを持って、適正な運営を行い、健全な会計を確保するよう十分な配慮がされる必要があること
- 区分所有者等は、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こと
- マンション管理には専門的知識を要することから、管理組合は問題に応じ、専門的知識を有する方の支援を得ながら適切な対応を心がけること
- 本市の『土砂・洪水ハザードマップ』『水害ハザードマップ』において0.5m以上の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が重要（大津市独自指針）

5. マンション管理の基本的な方向性と施策

① 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- マンション管理基礎セミナーの開催（11ページ参照）

② 管理計画認定制度の普及及び促進

- 管理計画認定制度の実施（12～13ページ参照）
- 情報発信及び啓発用リーフレットの配布

③ 自主的で適切な管理に関する支援

- マンション管理士等の派遣（14ページ参照）
- 助言、指導等の実施

④ 管理状況の把握の推進

- マンション管理の実態調査

⑤ 管理組合同士の情報交換、相談会の開催の検討

5-①. マンション管理基礎セミナーの開催

管理組合による適正なマンション管理を推進するため、滋賀県および滋賀県マンション管理士会と連携したセミナーを実施する。

また、セミナーの動画配信を、常時、本市ホームページを通じて公開することで、より多くの区分所有者にマンション管理に関する知識の啓発を図る。

なお、令和3年度より新型コロナウイルス感染症対策のため、オンラインのみで開催していたが、令和5年度よりオフライン（対面）開催（年2回予定）。

【参考】令和4年度 開催内容

第1部「マンションに住むにあたっての基礎知識」

新たにマンションの購入を考えている方、購入して間もない方を主な対象に、所有者として知っておくべきマンションの管理に関する基礎的な知識について紹介する。

第2部「マンション管理費等の回収について」

未払管理費等の回収実現方法、未払発生を防止する方法など、弁護士による法的観点からの対応を紹介する。

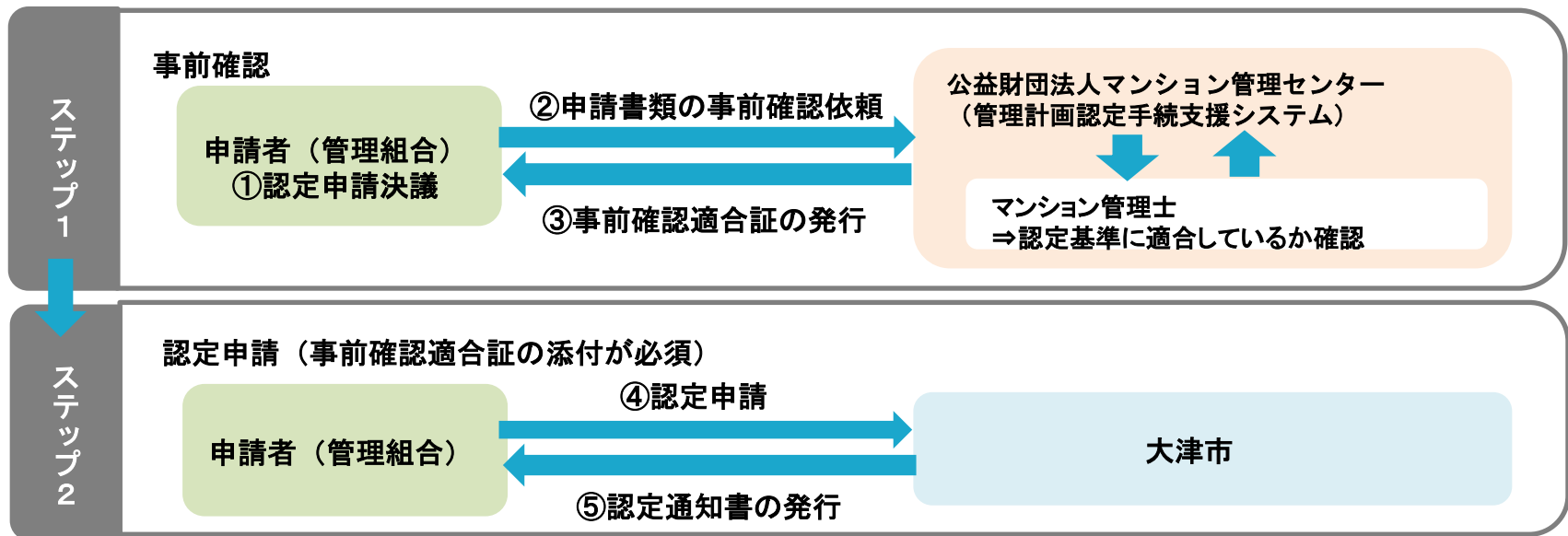
※上記動画は本市ホームページのリンク先にて公開中。

5-②. 管理計画認定制度の実施

本計画の策定により、管理組合が作成した管理計画が一定基準を満たす場合に、本市が適切な管理計画を持つマンションとして認定をすることができる。

認定されたマンションは、市場で高く評価されることに加え、管理組合が自ら適切な管理に取り組むことにより、管理水準の向上を図ることができる。

なお、本市の認定基準（13ページ参照）については、国の基準と同様となる。



5-②. 管理計画認定制度の実施

認定基準一覧(国の基準と同様)

管理組合の運営

- 管理者等及び監事が定められている
- 総会が年1回以上開催されている

管理規約

- 管理規約が作成されている
- 管理規約にて下記について定めている
 - ・ 緊急時等における専有部分の立入り
 - ・ 修繕等の履歴情報の保管
 - ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

管理組合の経理

- 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である

長期修繕計画の作成及び見直し等

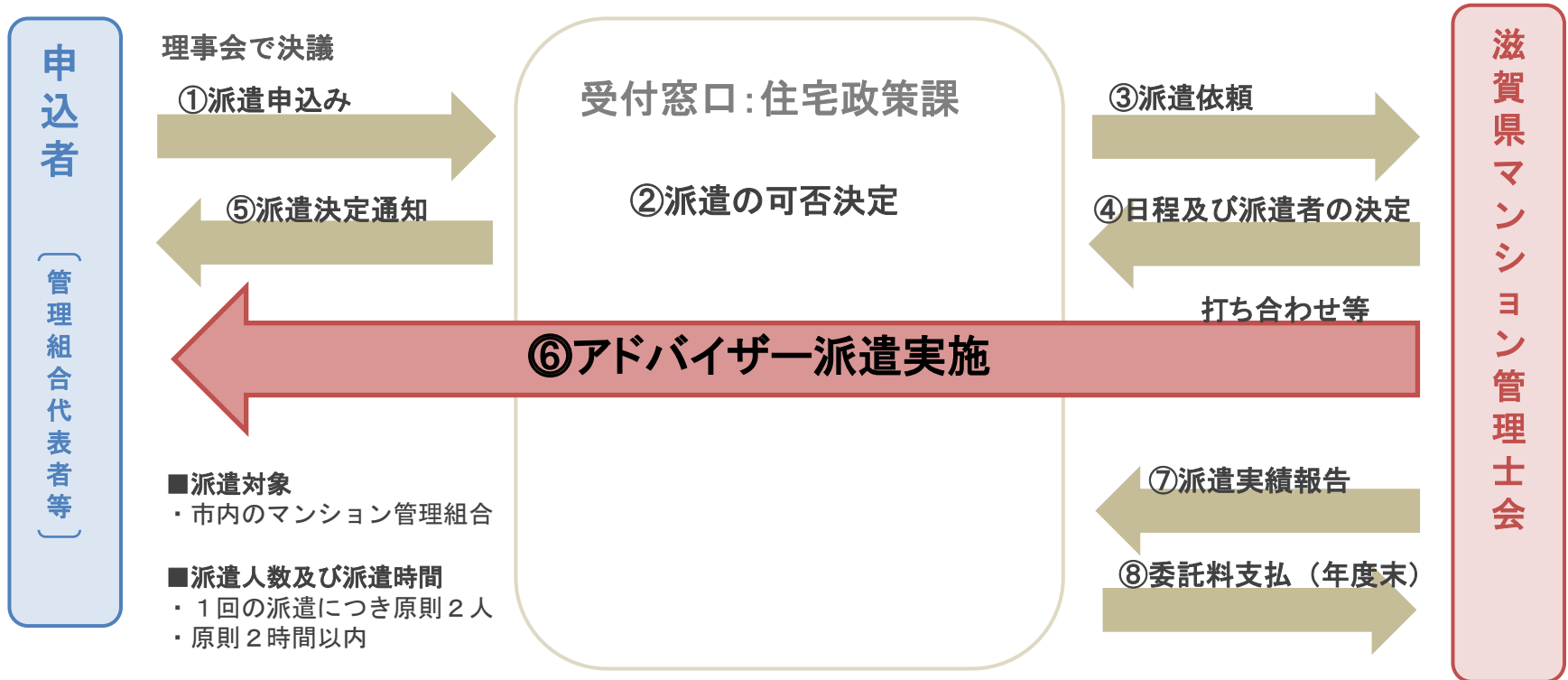
- 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が総会で決議されている
- 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている
- 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

その他

- 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている

5-③. アドバイザー派遣

管理組合が抱える悩みや問題などは、マンションによって多種多様であり、管理組合の求めに応じ、専門的知識を持つマンション管理士等を管理組合に派遣することで、問題解決を図る。



6. 今後の予定

令和5年4月	大津市マンション管理適正化推進計画の実施
令和5年6月中	アドバイザー派遣の実施 啓発用リーフレットの配布
令和5年10月～	管理計画認定制度の実施
令和5年11月～	マンション管理基礎セミナーの開催