

【大津市マンション管理適正化推進計画【概要版】】

計画の背景と目的

- 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。
- 本市のマンションストック数は22,219戸（令和4年3月末現在）で、国よりもやや遅く建設が開始されたことから、築30年以上は5,033戸とまだ少ないものの、10年後には2.5倍の12,453戸と急増する。このことから、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市内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。

マンション管理適正化推進計画

マンションの適正な維持・管理を推進するため、マンション管理適正化推進計画を作成する。

管理計画認定制度

管理組合からの申請に基づき、基準を満たす管理計画を認定する。

助言・指導及び勧告

基準を満たさないマンションの管理組合に対して、適切な管理を行うよう助言・指導等を行う。

マンション管理の実態調査と課題の整理

《大津市マンション管理実態調査》

- 令和3年度（令和3年8月～9月）
市内249のマンションに対して実施
調査手法：郵送配布・郵送回収
⇒回収率：68.3%（170/249）
- 令和4年度（令和4年7月～10月）
上記調査に未回答のマンションへ実施
調査手法：現地訪問及び聞き取り
⇒回収率：64.6%（51/79）

合計回答率 89.5%（221/247）
※調査結果により対象数の変更あり。

《課題の整理》

① 区分所有者のマンションの管理に関する知識不足や関心の低さ

長期修繕計画の作成状況やその計画期間、大規模修繕工事の実施状況に対して分からない・無回答のマンションが存在することから、区分所有者の合意形成や維持管理等に対する知識不足、管理組合の運営に対する関心の低さが見受けられる。

② 修繕積立金の不足

修繕積立金額については、国が示す目安と比較した結果、その目安を満たす管理組合の割合は、17.7%と低い。適切な周期で必要な大規模修繕工事を行うためには、適正な修繕積立金を積み立てていくことが必須であり、管理組合の合意を得ない限り、修繕積立金を増額出来なくなる。

③ 管理が不適切なマンション

本市における高経年マンションは比較的少ないものの、適切な周期で大規模修繕工事が実施できていないマンションが一定割合を占めている。さらにアンケート調査が未回答のマンションについては、その管理状況を把握できないため、適切か不適切かの判断が困難である。

計画期間及び目標

《計画期間》

令和5年度から令和14年度まで

《目標》

指標	現状値 (令和4年度)	目標値 (令和14年度)
30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分譲マンションの管理組合の割合	44.7%	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%

大津市マンション管理適正化指針

本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、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)

(指針より一部抜粋)

マンションの管理の適正化を図るための基本的な方向性と施策

本市では、主に以下の基本的な方向性に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に取り組む。

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

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
- 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

④ 管理状況の把握の推進

- マンション管理の実態調査、追跡調査

管理計画認定基準

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4に基づく管理計画の認定の基準
(国の基準と同様)

(詳細は計画本編参照)

助言・指導及び勧告 の判断基準

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言、指導等の判断基準
(国の基準と同様)

(詳細は計画本編参照)