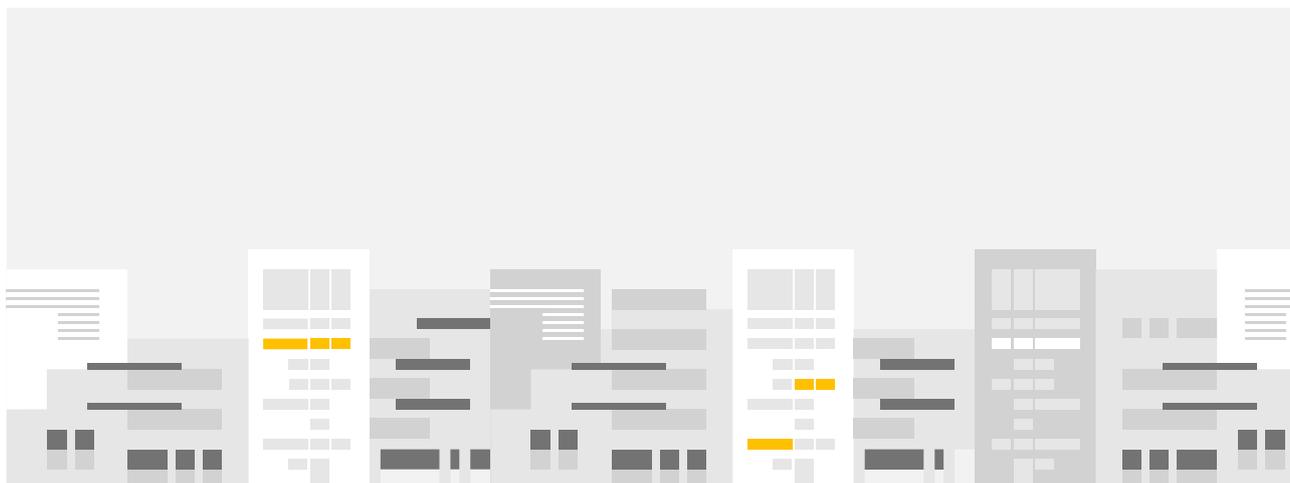

大津市マンション管理適正化推進計画



令和5年3月

大津市

目次

1. 計画の背景と目的	1
(1) 計画の背景	1
(2) 計画策定の目的	2
2. 計画の位置付けと各主体の役割	3
(1) 計画の位置付け	3
(2) 各主体の役割	4
① 管理組合及び区分所有者の役割.....	4
② 大津市の役割	4
③ マンション管理士及びマンション管理業者の役割.....	4
(3) 計画期間	6
3. 市内マンションのストックの現状	7
(1) 市内マンションのストック数.....	7
(2) 市内マンションの分布.....	8
4. 市内マンションの管理の現状と課題	9
(1) マンション管理に関する実態調査	9
① 令和3年度大津市マンション管理実態調査.....	9
② 未回答のマンションに対する補足調査.....	10
(2) 市内マンションの管理の現状.....	11
(3) 課題の整理	16
5. 大津市マンション管理適正化指針	17
大津市マンション管理適正化指針.....	17
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.....	17
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.....	17
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.....	20
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.....	20
6. マンションの管理の適正化の推進を図るための目標	21
マンションの管理の適正化の推進を図るための目標.....	21
7. 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	22
(1) 基本的な方向性と施策.....	22
(2) 管理計画の認定の基準.....	24
(3) 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安.....	27
資料編	
1. 大津市マンション管理適正化推進計画策定に関する意見聴取会委員名簿.....	28
2. 大津市マンション管理適正化推進計画策定のスケジュール	28
3. 用語解説	29

1. 計画の背景と目的

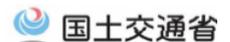
(1) 計画の背景

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ます。

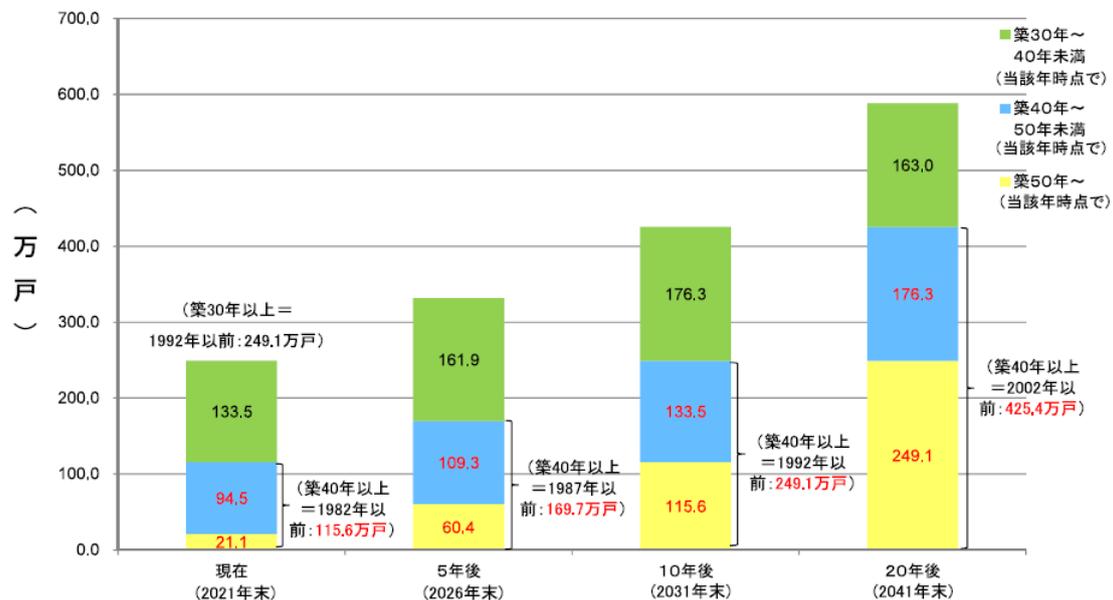
こうした中、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。)が改正され、国による基本方針の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度、管理組合への助言・指導等が新たに位置付けられました。

《参考》

築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数



- 築40年以上のマンションは現在115.6万戸(マンションストック総数の約17%)。
- 10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



〔出典〕(国土交通省)マンションに関する統計・データ等

(2) 計画策定の目的

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ることから、区分所有者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、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

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、管理組合を運営、または建物を維持修繕していく上で、多くの課題があります。

今後、これらのマンションが適切に修繕されずに放置され、老朽化が進行すると、戸建て住宅に比べ規模が大きいため、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、居住者及び近隣住民の安全や周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

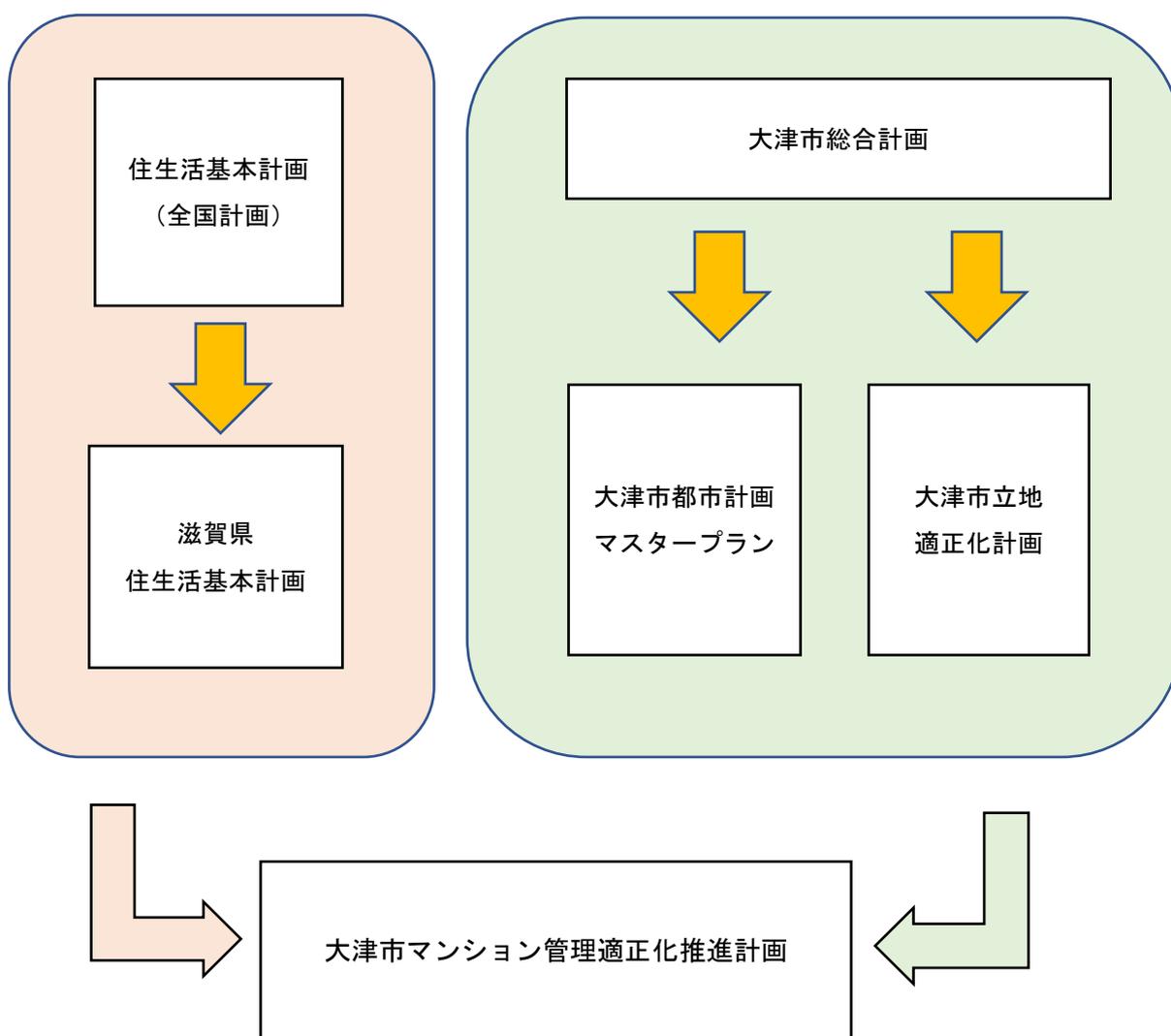
このことから、令和3年度に実施した大津市マンション管理実態調査の結果や本市におけるマンションの現状を踏まえ、マンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことを目的として、本計画を策定します。

2. 計画の位置付けと各主体の役割

(1) 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法に基づいて定められた国の基本方針に基づき、本市のマンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため作成するものです。

また、「住生活基本計画（全国計画）」、「滋賀県住生活基本計画」、「大津市総合計画」、「大津市都市計画マスタープラン」等の上位計画や関連計画と整合・連携を図るものです。



(2) 各主体の役割

管理組合及び区分所有者、大津市、マンション管理士及び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、相互に連携して取り組みを進める必要があります。

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、マンションの区分所有者等で構成される管理組合となります。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、大津市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ます。

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、適正に管理を行うとともに、国及び本市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

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ります。

② 大津市の役割

市内のマンションの管理状況の実態把握を進めるとともに、本計画及び国の基本方針等に基づき、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推進します。

また、管理計画認定制度を運用することで、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ります。

さらに、管理組合、(一社)滋賀県マンション管理士会、(一社)マンション管理業協会、滋賀県建築士会、滋賀弁護士会等の関係者と連携し、効果的な施策の実施や情報提供等に努めます。

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、大津市マンション管理適正化指針に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2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管理の適正化に関する支援に取り組みます。

③ マンション管理士及びマンション管理業者の役割

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ります。

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ります。

また、マンション管理士及びマンション管理業者は、本市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

分譲会社(デベロッパー)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ります。

マンションの管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合であることについて、マンション管理士やマンション管理業者、新規分譲時には分譲会社（デベロッパー）、中古マンション販売時には不動産仲介会社等から、区分所有者等に向けた啓発に努める必要があります。

(3) 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年間とします。

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すが、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、管理計画認定制度の進捗状況、施策の効果検証を踏まえ、適宜見直しを図ることとします。

	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										
	秋以降 管理計画認定制度 の実施			実態調査	中間見直し					

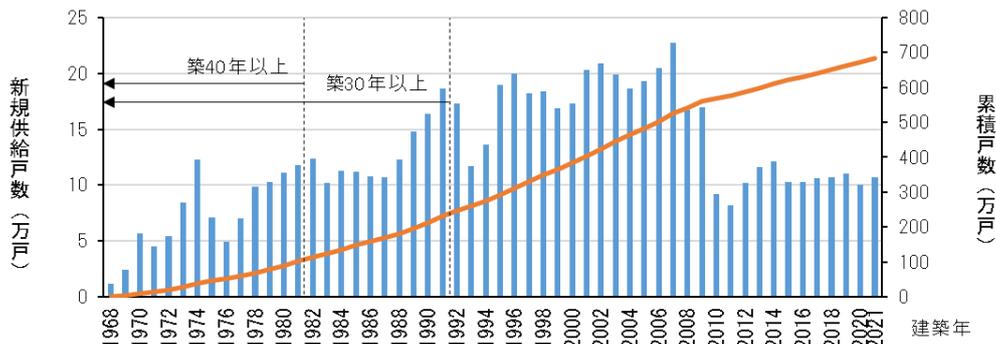
3. 市内マンションのストックの現状

(1) 市内マンションのストック数

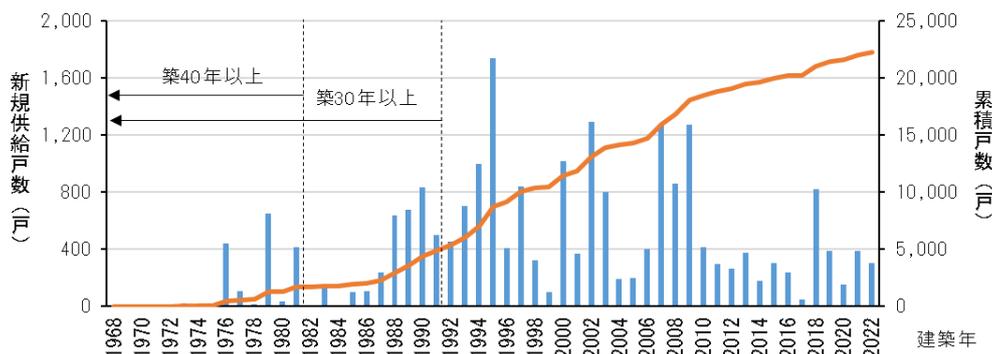
本市では分譲マンションのストック数は22,219戸（2022年3月末現在）あり、市民の居住形態として重要な位置を占めています。

建築年ごとのマンションのストック数の推移を見ると、国では、1970年代前半からマンションの建設が活発となり、2021年12月末現在で、築30年以上のストック数が全体の36.3%を占めています。

一方、本市では国よりもやや遅く1970年代からマンション建設が開始され、1980年代後半から本格的な増加傾向を呈しています。2022年3月末現在で、築30年以上のストック数は5,033戸、全体の22.7%を占めており、築年数の経過した住戸はまだ少ないものの、10年後には2.5倍の12,453戸と急増するため、さまざまな問題が顕在化することが想定されます。



〔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の抽出データ

図1 マンションの年別供給戸数(全国・大津市)

※1 2021年12月末現在

※2 大津市の2022年の件数は2022年3月末時点

(2) 市内マンションの分布

市内のマンションについて住戸規模別に見ると、50戸以下の小規模なマンションが37.8%、100戸以下の中規模なマンションが35.4%、100戸を超える大規模なマンションが26.8%、それぞれ立地しています。

地理的な分布では、中部に49.6%、中南部と東部にそれぞれ13.8%立地しています。

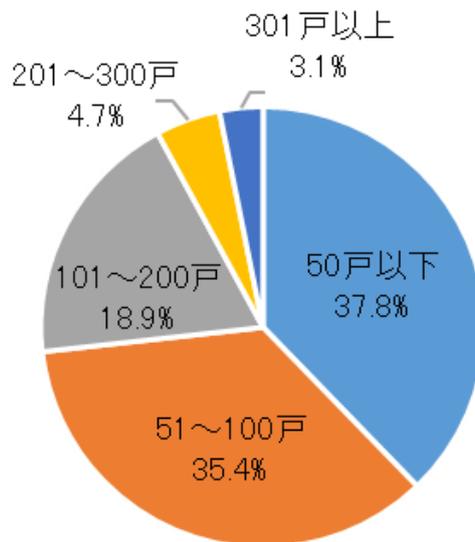
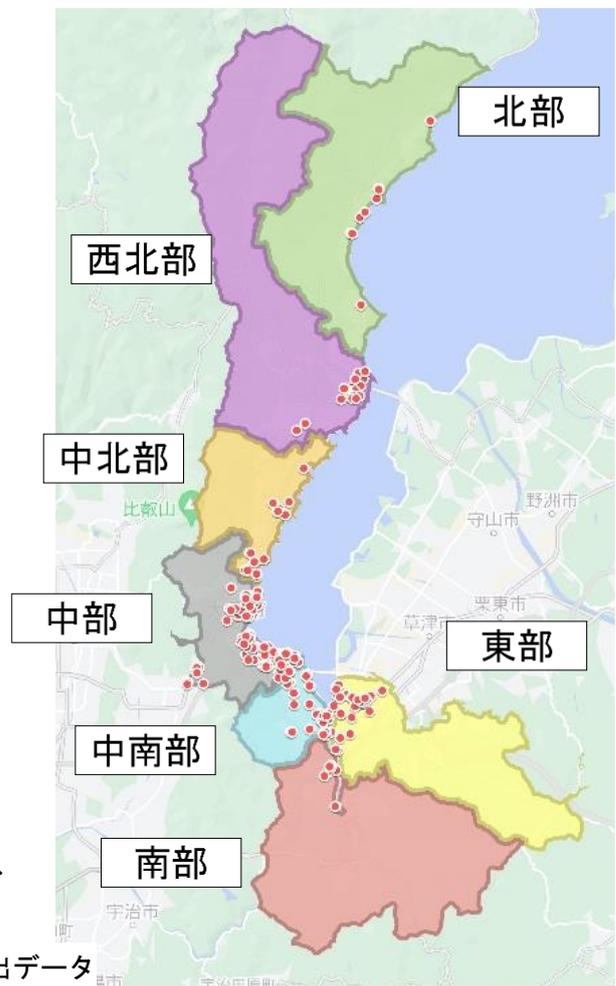
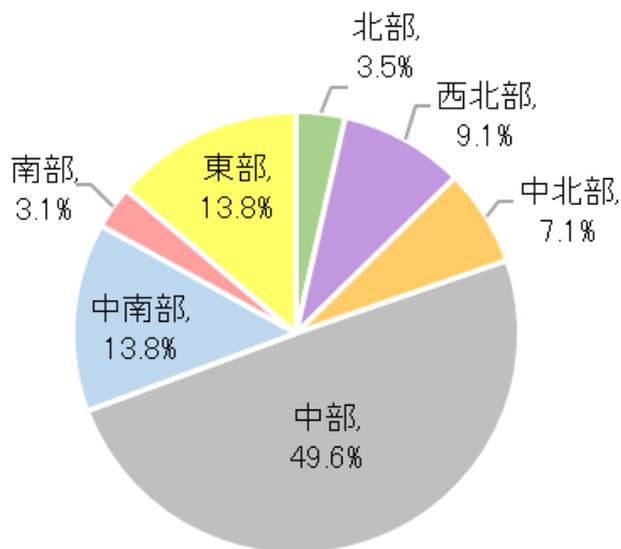


図 2 住戸規模別マンション



※グラフについては、四捨五入により表記しているため、合計が100%にならない場合があります。

〔資料〕令和4年度滋賀県マンション管理実態調査の抽出データ

図 3 本市の分譲マンションの分布状況

4. 市内マンションの管理の現状と課題

(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

令和3年3月末までに竣工した市内マンションに対して、アンケート調査を実施しました。
調査結果については、本市ホームページにて公開しております。

実施時期	令和3年8月～9月
調査対象	市内249の管理組合等
調査手法	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いました。
回収数	170件（回収率68.3%）
調査内容	<ul style="list-style-type: none">・マンション名、戸数、築年数、構造など・管理規約の有無及びその内容・管理組合の理事会及び総会の開催状況・理事、監事の選任の有無及びその人数・長期修繕計画の有無及びその内容・管理費及び修繕積立金の徴収の有無及びその金額・大規模修繕工事の実施状況・長期不在住戸の戸数・耐震性の有無及び耐震診断の実施予定・駐車場形式・管理組合活動の工夫 など

② 未回答のマンションに対する補足調査

令和3年度のアンケート調査に対して未回答のマンションへの補足調査を令和4年度に実施しました。

実施時期	令和4年7月～10月
調査対象	前年度の実態調査に未回答の79管理組合等
調査手法	調査員による現地訪問及び聞き取り 管理人室がないマンションについては、管理組合等のポストに調査票のポスティングを行いました。
回収数	51件（回収率64.6%）
調査内容	<ul style="list-style-type: none">・管理規約の有無・管理組合の総会の開催頻度・理事長・監事の選任の有無・長期修繕計画の有無及び計画期間・管理費及び修繕積立金の徴収の有無及びその金額・大規模修繕工事の実施状況・空き住戸や長期不在住戸の戸数

(2) 市内マンションの管理の現状

令和3年3月31日までに建設された市内の分譲マンション249の管理組合等を対象に実態調査（P9参照）及び補足調査（P10参照）を実施しました。

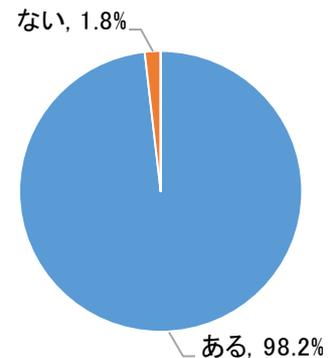
集計結果の概要を以下に示します。

○管理規約の有無、管理組合総会の開催頻度について

管理規約の有無	合計	割合
ある	217	98.2%
ない	4	1.8%
分からない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	221	100.0%

管理規約のあるマンションが98.2%、
ないマンションは1.8%となっている。

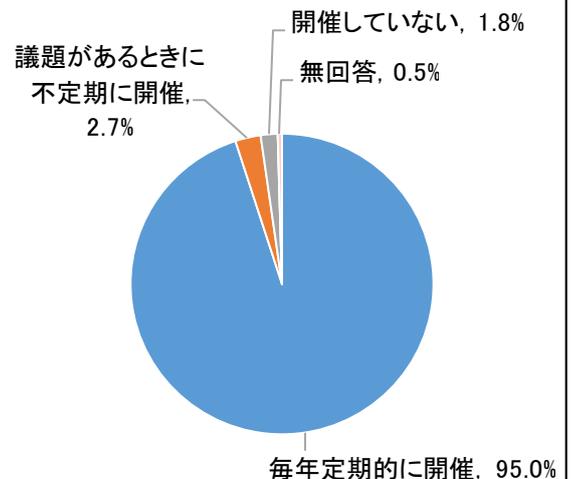
管理規約の有無



管理組合総会の開催頻度	合計	割合
毎年定期的開催	210	95.0%
議題があるときに不定期開催	6	2.7%
開催していない	4	1.8%
分からない	0	0.0%
無回答	1	0.5%
回答数	221	100.0%

毎年定期的開催が95.0%と最も多く、ついで
議題があるときに不定期開催が2.7%、開催し
ていないが1.8%となっている。

総会開催頻度

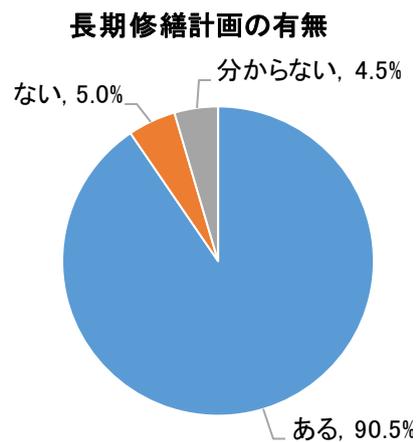


※回答数の割合は100%と表記していますが、それぞれの回答の割合（%）は四捨五入により表記しているため、合計が100%にならない場合があります。

○長期修繕計画の作成状況、計画期間について

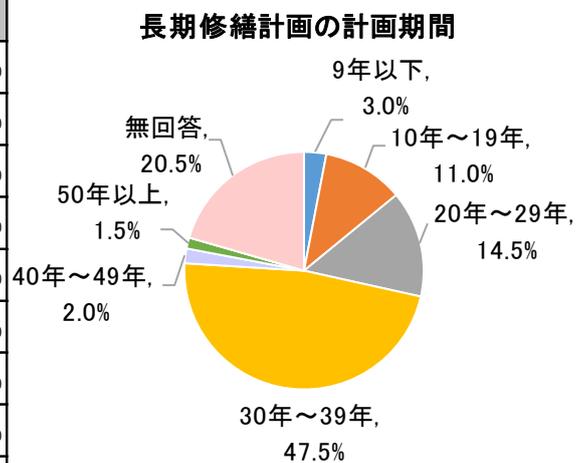
長期修繕計画の有無	合計	割合
ある	200	90.5%
ない	11	5.0%
分からない	10	4.5%
無回答	0	0.0%
回答数	221	100.0%

長期修繕計画があるマンションは90.5%、
ないマンションは5.0%となっている。



長期修繕計画の計画期間	合計	割合
9年以下	6	3.0%
10年～19年	22	11.0%
20年～29年	29	14.5%
30年～39年	95	47.5%
40年～49年	4	2.0%
50年以上	3	1.5%
分からない	0	0.0%
無回答	41	20.5%
回答数	200	100.0%

30年～39年が47.5%と最も多く、ついで20年～
29年が14.5%、10年～19年が11.0%となってい
る。

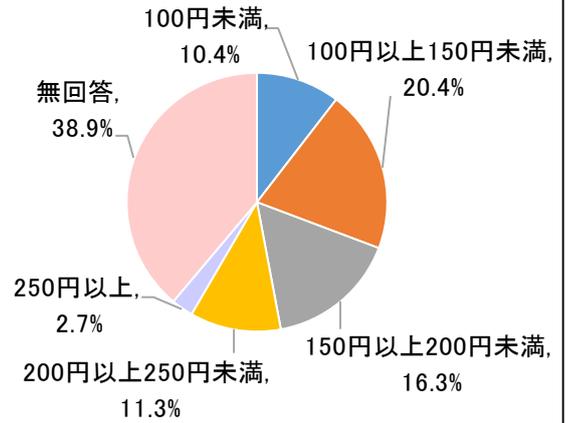


○修繕積立金について

修繕積立金㎡当たりの単価	合計	割合
100円未満	23	10.4%
100円以上150円未満	45	20.4%
150円以上200円未満	36	16.3%
200円以上250円未満	25	11.3%
250円以上	6	2.7%
無回答	86	38.9%
回答数	221	100.0%

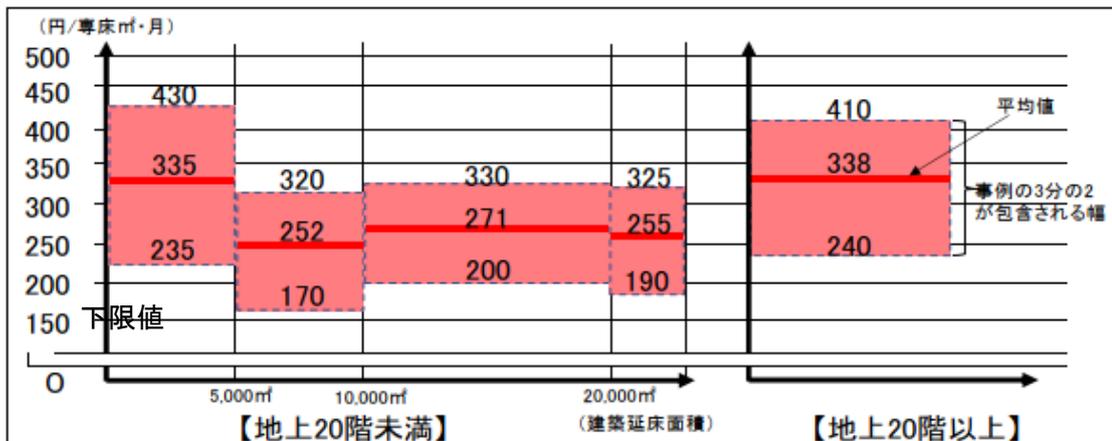
100円以上150円未満が20.4%と最も多く、ついで150円以上200円未満が16.3%、200円以上250円未満が11.3%となっている。

修繕積立金㎡当たりの単価



■修繕積立金額の国の目安について

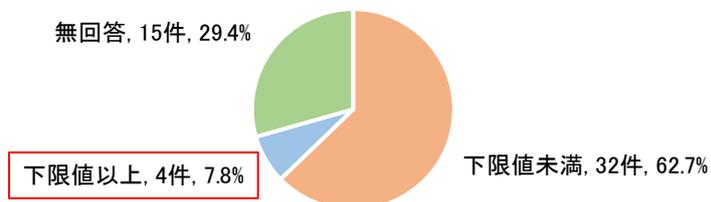
国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（令和3年9月改訂）に、修繕積立金の額の水準について、購入予定者及びマンションの区分所有者・管理組合が判断する際の参考になるよう、以下の「計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安」が示されています。



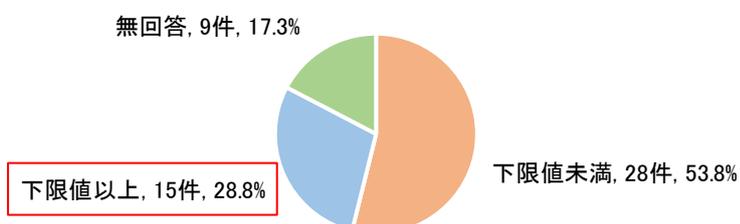
〔出典〕（国土交通省）マンションの修繕積立金に関するガイドライン

回答数221件のうち、20階未満の延床面積が明確な141件について、延床面積別の国の目安の下限値と比較した。

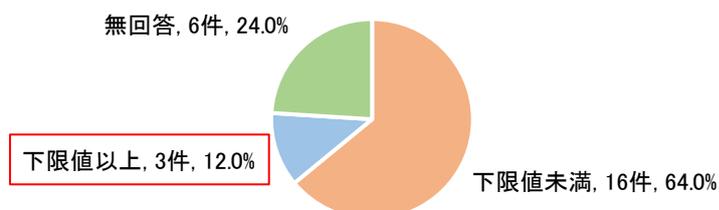
延床面積 5,000 m²未満の修繕積立金額と国の目安の下限値【235円/m²・月】との比較(N = 51)



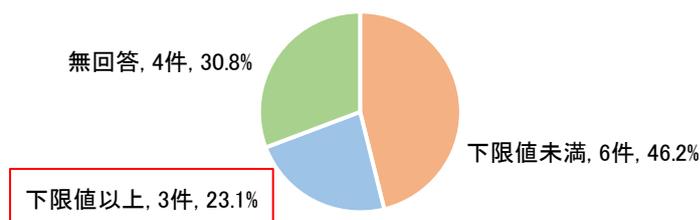
延床面積 5,000 m²以上 10,000 m²未満の修繕積立金額と国の目安の下限値【170円/m²・月】との比較(N = 52)



延床面積 10,000m²以上 20,000m²未満の修繕積立金額と国の目安の下限値【200円/m²・月】との比較(N = 25)



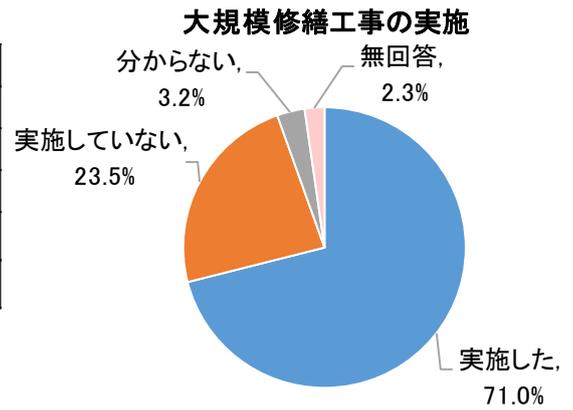
延床面積 20,000m²以上の修繕積立金額と国の目安の下限値【190円/m²・月】との比較(N = 13)



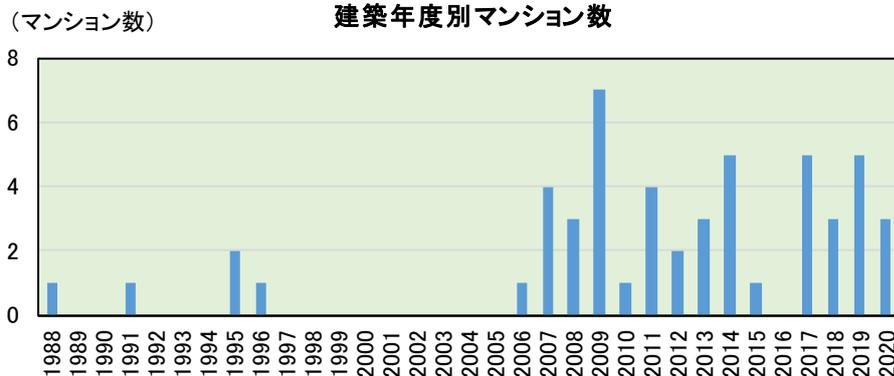
○大規模修繕工事の実施状況

大規模修繕工事の実施	合計	割合
実施した	157	71.0%
実施していない	52	23.5%
分からない	7	3.2%
無回答	5	2.3%
回答数	221	100.0%

外壁塗装や屋上防水などの大規模修繕工事を実施したマンションは71.0%、していないマンションは23.5%となっている。



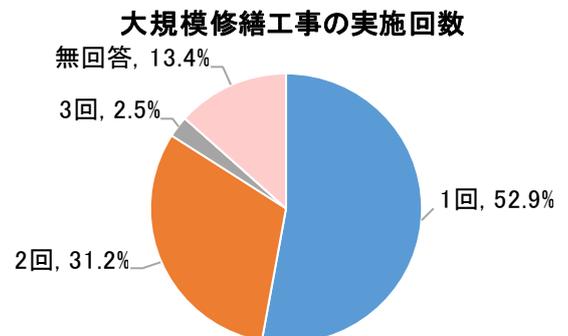
大規模修繕工事を実施していないマンションの 建築年度別マンション数



大規模工事を実施していないと回答があったマンションを建築年度別に見ると、2006年以降に集中しており、比較的新しいマンションとなっている。

大規模修繕工事の実施回数	合計	割合
1回	83	52.9%
2回	49	31.2%
3回	4	2.5%
4回以上	0	0.0%
無回答	21	13.4%
回答数	157	100.0%

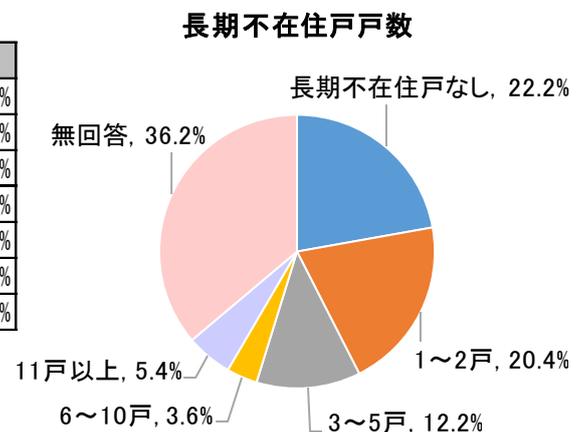
1回が52.9%と最も多く、ついで2回が31.2%、3回が2.5%となっている。



○長期不在住戸

長期不在住戸数	合計	割合
長期不在住戸なし	49	22.2%
1~2戸	45	20.4%
3~5戸	27	12.2%
6~10戸	8	3.6%
11戸以上	12	5.4%
無回答	80	36.2%
回答数	221	100.0%

長期不在住戸11戸以上が5.4%、6~10戸が3.6%、3~5戸が12.2%、1~2戸が20.4%となっている。



(3) 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、本市におけるマンションの管理の適正化の課題は、区分所有者のマンションの管理に対する知識不足や関心の低さ、建築資材の高騰や工事単価の上昇に伴う修繕積立金の不足により適切な住環境の整備ができないこと、管理状況の把握ができていないことが挙げられます。

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

管理組合のルールである管理規約がない、総会を開催していないと回答した管理組合が存在します。また、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と回答している、もしくは無回答の管理組合が存在しています。

このことから、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ます。

② 修繕積立金の不足

長期修繕計画を作成していない、もしくは作成しているのか分からないと回答している管理組合が9.5%あります。修繕積立金額については、国が示す目安と比較した結果、延べ床面積が明確に判明しているマンションにおいて、「下限値」以上となっている管理組合の割合は、17.7%と低いことが分かりました。マンションの適切な住環境の整備を進める上で、非常に重要であるのが長期修繕計画です。適切な周期で必要な大規模修繕工事を行うためには、修繕積立金を積み立てていくことが必須であり、修繕積立金が低額であると、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ります。

今後、建築資材の高騰や工事単価が上昇する中、適正な修繕積立金を積み立てていないと、大規模修繕工事を実施できないことから、マンションはもとより周囲の住環境の低下を招くことになり、外壁の剥離など周辺住民に危害を及ぼすことになります。

③ 管理が不適切なマンション

本市において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の割合を占めています。

また、長期不在住戸があると回答した管理組合は41.6%となっており、このことから、管理組合役員の担い手不足や総会での議決が困難になるなど、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、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になります。

5. 大津市マンション管理適正化指針

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です。
- ・マンションの管理は管理組合が自ら適正に行うことが原則です。管理組合は、マンションの資産価値の向上や良質な管理水準を維持するために、管理計画認定制度を活用するとともに、助言・指導等の目安に留意し、適正な管理・運営に努める必要があります。

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、全国的に重要な居住形態になっており、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す。

このようなマンションの重要性に鑑み、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ことが必要です。

- (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す。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ります。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ります。
- (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ります。
- (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、マンション管理士や建築士、弁護士など専門的知識を有する方の支援を得ながら、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す。
- (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ますが、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す。

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

とにより成り立ちます。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、総会は、管理組合の最高意思決定機関です。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、総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ります。

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ります。

(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ります。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。以下「区分所有法」という。）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とともに、これらを十分周知することが重要です。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す。

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、必要な催告、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す。

(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す。

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す。

(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ります。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ります。

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ります。

(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す。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。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、国の「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ります。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することが必要です。

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す。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す。

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れます。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ります。

(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りますが、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す。

(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す。

特に本市においては、琵琶湖や河川に沿って、マンションが建設されている実情があることから、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です。

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す。

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ります。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ありません。

(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す。

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す。

管理組合は、平常時における連絡に加え、災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名

簿や居住者名簿を備えていることが重要です。特に高齢の組合員等については、非同居の親族の緊急連絡先を備えることが望ましいです。併せて、見守り等の支援が必要な組合員等については、地域の民生委員児童委員等と連携及び協力していくことが望ましいです。

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多くなっています。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備し、必要に応じた更新が求められます。

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たっては、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ります。

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方は、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す。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方に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

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、総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、総会の決議等を遵守する必要があります。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す。

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総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す。

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す。

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ります。

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ります。

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ります。

※下線部は本市の独自指針。

6. マンションの管理の適正化の推進を図るための目標

マンションの管理の適正化の推進を図るための目標

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、管理組合が長期的な見通しを持った修繕計画を作成し、必要な修繕積立金額を設定することが重要です。

このため、本市では国及び滋賀県住生活基本計画の目標を踏まえて、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管理組合の割合を令和14年度までに75%とすることとします。

なお、本市では管理計画認定制度を実施することから、認定制度を管理組合に広めるとともに、認定マンションについて、同意を得た場合には、その情報を一部開示し、他の管理組合にとっての参考とすることで、適切な管理に向けた管理組合の自主的な取組みを誘導するとともに、認定マンションの件数の増加を図り、令和14年度までに30件の認定件数を目指します。

また、管理状況の把握が、管理不全マンション並びに管理不全の兆候が見られるマンションの把握及び予防に繋がることから、その把握割合について、令和14年度までに概ね100%を目指すとともに、管理状況をデータベース化し、必要に応じて更新していきます。

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%

7. 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

(1) 基本的な方向性と施策

本市では、国の基本方針やマンション管理適正化法の改正の趣旨等を踏まえ、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みます。

また、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、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基準の目安は以下のとおりとします。

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

マンションの自主的で適切な管理のためには、区分所有者の1人1人が管理組合の一員としての役割を認識するとともに、建物や設備の計画的な修繕の必要性について正しく理解する必要があります。

したがって、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（一社）滋賀県マンション管理士会と連携したセミナーを実施します。セミナーにおいては、区分所有者に対して、マンションの管理に関する基礎知識や長期修繕計画の見直しなどの知識を取得する機会を提供します。

また、動画配信によるセミナーは、常時、本市ホームページで公開し、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ります。

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

本市が本計画を作成することに伴い、市域の管理組合は管理計画の認定を申請することが可能になります。管理計画認定制度を運用し、マンション管理計画の整備による管理適正化の促進を図ります。

●情報発信及び啓発用リーフレットの配布

管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価されることに加え、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるため、認定制度の情報や認定マンションについて同意を得た場合には、管理規約、修繕積立金の積立方式、長期修繕計画の期間など一部の情報を本市ホームページにて積極的に公開します。

また、認定制度に関する啓発用リーフレットを作成し、各管理組合に配布することで、認定制度の普及及び促進を図ります。

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

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、基本的には管理組合が自主的に解決すべき課題ではありますが、解決が困難な場合には、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、問題解決を図ります。

● 助言、指導等の実施

管理不全の兆候があると判断したマンションに対して、上記の派遣事業の実施や必要に応じた助言、指導等を行います。

④ 管理状況の把握の推進

● マンション管理の実態調査

令和3年度に実態調査を行いました。規約の改正、長期修繕計画の見直し、修繕積立金の改定など管理の状況は流動的であることから、定期的に市内のマンションの管理状況を把握するため、管理組合を対象とした実態調査を5年ごとに実施します。

また、実態調査によって管理状況が把握できない管理組合について、潜在的なマンション管理の課題を抱えている可能性があることから、(一社)滋賀県マンション管理士会や(一社)マンション管理業協会と連携し、継続的に補足調査を行い、更なる実態の把握に取り組みます。

⑤ 管理組合同士の情報交換、相談会の開催

● 管理組合同士の交流会

今後、(一社)滋賀県マンション管理士会、滋賀県、近隣市と連携し、管理組合同士の情報交換の場として、交流会の実施を検討します。

(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の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

なお、本市の管理計画の認定の基準については、国の基準と同様とします。

■管理計画の認定の基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 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総会が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ④管理規約が作成されていること ⑤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 ⑥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	<ul style="list-style-type: none"> ⑦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おこなわれていること ⑧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 ⑨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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ⑩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総会にて決議されていること ⑪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 ⑫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 ⑬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 ⑭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 ⑮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	<ul style="list-style-type: none"> ⑯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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること ⑰大津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

《解説》

管理計画認定制度について

(1) 概要

管理組合が作成したマンションの管理計画が認定基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体が認定することができる制度で、この制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の居住環境の維持向上の寄与も期待されます。

(2) 申請主体

管理計画の認定の申請主体はマンション管理組合の管理者等

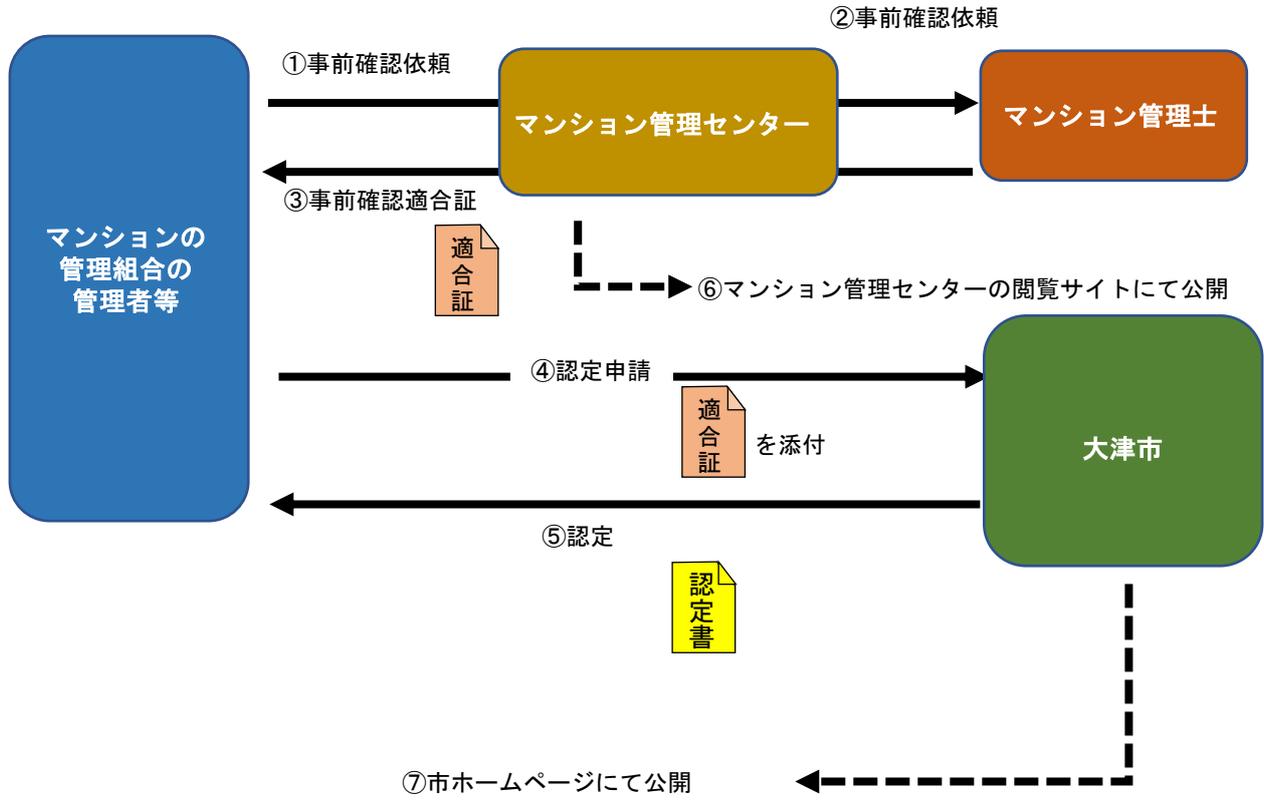
(3) 認定までの流れ

- ① 管理者等は、(公財)マンション管理センターに管理計画の事前確認を依頼します。(（一社）日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」や（一社）マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せての申請も可能です。)
- ② (公財)マンション管理センターは、管理計画認定制度に係る講習を受けたマンション管理士に事前確認を依頼し、依頼を受けたマンション管理士は、管理計画が認定基準に適合することを確認し、(公財)マンション管理センターに確認結果を報告します。
- ③ 管理計画が認定基準に適合する場合は、(公財)マンション管理センターが管理者等に事前確認適合証を発行します。
- ④ 管理者等は、認定申請書に事前確認適合証を添えて、大津市に提出します。
- ⑤ 大津市は、認定申請書について、事前確認の審査結果に基づき認定し、管理者等に通知を行います。
- ⑥ (公財)マンション管理センターは、公表することについて同意を得た場合、マンションの名称、マンションの所在地等を閲覧サイトにおいて一般公開します。
- ⑦ 大津市では、公表することについて同意を得た場合、⑥の情報に加え、管理規約、修繕積立金の積立方式、長期修繕計画の期間など一部の情報を市ホームページにて公開します。

事前確認・認定申請を
総会で決議



- ・管理規約
- ・長期修繕計画
- ・総会議事録 等



〔出典〕国土交通省ホームページ

(3) 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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します。

なお、本市の助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安については、国の基準と同様とします。

■ 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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を定めること ②総会を年1回以上開催すること
2. 管理規約	③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	④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	⑤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

資料編

1. 大津市マンション管理適正化推進計画策定に関する意見聴取会委員名簿
2. 大津市マンション管理適正化推進計画策定のスケジュール
3. 用語解説

1. 大津市マンション管理適正化推進計画策定に関する意見聴取会委員名簿

(令和5年3月現在、敬称略)

氏名	経歴・推薦団体等	備考
阿部 大輔	龍谷大学政策学部教授	座長
北谷 共衛	滋賀弁護士会	副座長
久木野 利一	(公社) 滋賀県建築士会	
森 治幸	(一社) 滋賀県マンション管理士会 会長	
藤岡 亨	(一社) マンション管理業協会 関西支部 事務局長	
柴田 礼輔	ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人理事長	

2. 大津市マンション管理適正化推進計画策定のスケジュール

年月日	内容
令和3年8月～9月	<ul style="list-style-type: none"> ■ マンション管理実態調査の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査対象：249件 (令和3年3月31日までに建設された市内の分譲マンション管理組合等) ・ 回収数：170件 (回収率 68.3%)
令和4年7月～10月	<ul style="list-style-type: none"> ■ 未回答のマンションに対する補足調査 <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査対象：79件 ・ 回収数：51件 (回収率 64.6%)
令和4年8月31日	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第1回マンション管理適正化推進計画策定に関する意見聴取会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大津市マンション管理実態調査の報告について ・ 大津市マンション管理適正化推進計画の検討項目について
令和4年11月7日	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第2回マンション管理適正化推進計画策定に関する意見聴取会 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大津市マンション管理適正化推進計画(素案)の検討について ・ 他都市の施策事例について
令和5年1月4日～ 1月24日	パブリックコメントの実施
令和5年2月9日	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第3回マンション管理適正化推進計画策定に関する意見聴取会 <ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメントの結果について ・ 大津市マンション管理適正化推進計画について ・ 今後のスケジュールについて

3. 用語解説

【か行】	
管理規約	区分所有法第30条第1項に規定する建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定める、マンション管理の最高自治規範のこと。
管理組合	マンションにおいて、建物、敷地及び附属施設の管理を行うため、区分所有者が全員で組織する団体のこと。
管理計画認定制度	マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（市区及び都道府県）が、修繕や管理方法、資金計画、管理組合の運営状況などの一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する仕組みのこと。
管理者等	マンション管理適正化法第2条第4号に規定する管理者又は管理組合法人に置かれた理事のこと。
区分所有者	区分所有法第2条第2項に規定される、区分所有権を有する者。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権のこと。
【さ行】	
集会（総会）	区分所有法第3条に規定する集会で、管理組合の最高意思決定機関のこと。
住生活基本計画	「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して策定された基本的な計画。
修繕積立金	将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていく積立金のこと。
総合計画	地方自治体における総合的かつ計画的な行政の運営を図るため、最上位に位置づけられる計画であり、指針。大津市総合計画は、大津市のまちづくりの最も基本となる計画であり、将来のあるべき姿を示すもの。12年間のまちづくりの基本的な方向を示した「基本構想」と、4年ごとの「実行計画」の2つの階層で構成されている。
【た行】	
大規模修繕	一定周期で行われるマンションの外壁塗装や屋上防水などの計画修繕又は改修を含むような大規模工事のこと。
耐震診断	既存建築物の地震に対する安全性を評価すること。
建替え等	建替え又は敷地売却もしくは敷地分割のこと。敷地分割は、団地型のマンションにおいて、一部の住棟を残しながら、その他の棟の建替えや敷地を売却することを目的として行うもの。
長期修繕計画	将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成する計画のこと。
都市計画マスタープラン	「都市計画法」に基づき、都市計画区域マスタープラン等に即して定める、市町村の都市計画の基本的な方針のこと。

【は行】	
ハザードマップ	洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域及び避難地・避難路等が記載されている地図のこと。大津市では土砂災害や琵琶湖洪水などのハザードマップを作成している。
【ま行】	
マンション管理士	マンション管理組合の運営やマンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする専門家のこと。
マンション管理センター	マンション管理適正化法第91条に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であって、全国で一を限って国土交通大臣の指定を受けたもの。管理組合に対する情報提供やセミナーの開催、調査・研究等を行う。 ※平成25年4月に公益財団法人に移行。
マンション管理適正化指針	国が定めたマンション管理適正化指針と、その指針をもとに都道府県等が作成する都道府県等マンション管理適正化指針がある。 国の指針は、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化に関して定められたもの。管理組合や区分所有者等が留意すべき事項等を示すとともに、地方公共団体が管理組合の管理者に対して、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を規定している。 都道府県等はマンション管理適正化計画を作成し、その計画において、国のマンション管理適正化指針をもとに、区域内を対象とした都道府県等マンション管理適正化指針を定め、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を追加することができる。
マンション管理適正化法	多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることを受けて、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として、平成12年に制定された法律。 令和2年の法改正では、国はマンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定することを義務付けられた。都道府県（町村部分に限る）や市区はその基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画（マンション管理適正化推進計画）を作成して、適切な管理計画を有するマンションを認定（管理計画認定制度）することや、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を行うことができる。
【ら行】	
利益相反	役員が、管理組合の利益を犠牲にして自己の利益を図る取引を管理組合と行うなど、利益が相反すること。
理事	管理組合において、管理規約に基づいて区分所有者の中から選任される役員。理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

大津市マンション管理適正化推進計画

編集： 大津市 都市計画部 住宅課

〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3番1号

電話：077-528-2786 E-mail：otsu1810@city.otsu.lg.jp