

マンション管理適正化推進計画（案）に対するパブリックコメント
の実施結果及び今後のスケジュールについて

建設部 住宅課

1. 意見募集の概要

- 意見募集期間 令和 6 年 7 月 9 日～令和 6 年 8 月 8 日
- 周知方法 広報りっとう、市ホームページ等
- 閲覧場所 市ホームページ、情報公開コーナー（庁舎 1 階）、住宅課、各学区コミュニティセンター
- 意見書の提出方法 持参、郵送、ファックス、E メール

2. 意見募集の結果

パブリックコメントを実施したところ、下記のとおり 3 件（1 名）のご意見をいただきました。意見と市の考え方は以下のとおりです。

意見 番号	意見内容	意見に対する市の考え方	計画への反映
1	計画策定前に実施したアンケートについて尋ねます。 管理組合理事長あてに回答を求めたとのことですが、一般的に輪番制で 1 年交替のボランティア理事長が大半と想像しますので回答が難しい項目が多いと感じました。 回答率を上げるためにどのような工夫をしたのか教えてください。また、今後も引き続きマンション管理組合の実態把握に努めるとありますが、アンケート回収率の低さを踏まえてどのような改善策を考えているのか教えてください。	マンションの管理をすべて管理会社に委託されている場合は、管理組合で回答することが難しく感じられた項目があるかもしれませんが、マンションの適正管理を行う上で管理組合としても把握していただきたい内容となっています。そのため、アンケートの作成においては、できるだけ分かりやすい表現になるよう努めました。 今後、P11「4.2 個別調査」にありますように職員が直接訪問する等により実態把握に努めます。	反映しない

2	新快速停車駅（＝電車の時間あたり本数が2倍）である草津市、守山市に挟まれた本市で独自のマンション管理適正化支援策を設けることは都市間競争におけるアピールポイントになると思います。 一番効果が大きいの固定資産税の継続的な減免などのインセンティブと思いますが、財源が厳しい折、国や県の支援なく市単独での実施は現実的ではありません。 まずは、マンション管理組合が困っている身近なことを支援することが大きなお金をかけずにできることではと思います。例えば、管理規約、使用細則などの更新が行わないまま、高経年・高齢化によるさまざまな問題に直面している管理組合は少なくないと思います。 マンション管理組合の横の連携を市が推進し、人材の交流やノウハウの共有を行っていくことは地味ではありますが、大きな効果が期待できると考えますので、もっと具体的な記載をお願いしたいです。	マンション管理組合に対する支援策として、個別の管理組合に対する専門家の派遣事業やマンション管理基礎セミナーにおける管理組合間の交流会の開催などを計画しておりますので、P12「（2）マンション管理の適正化を図るための助言・指導等」及び「（3）マンション管理に関するセミナーの開催」にそれぞれ追記します。	反映する
---	---	---	------

3	独自指針として管理組合が「自主防災組織」の役割を担うような記載がありました。が、法律で定められ、建物管理を目的とする管理組合がこれを担うのは無理と思います。そもそも、管理組合は区分所有者の集まりであり住民の集まりではありません。 また、分譲マンション住人のほとんどは区分所有者のため管理組合の加入が義務で、さらに自治会への加入も求められています。特に自治会は社会環境の変化（少子高齢化など）に追従できておらず、その結果組織率の低下からくる役員のなり手不足がさらなる負担を生んでいます。 自主防災は自治体や周辺コミュニティとの連携が重要であることから自治会が担うことが最適と思われますので、このような指針を打ち出されると目的が異なる管理組合と自治会の役割がぶれてしまい、さらなる混乱を生んでしまうことから削除していただきたいです。 もし、市がそこを推進するのであれば、マンションにおける管理組合と自治会の関係を栗東市独自で明確化するガイドラインを打ち出してもらえるといいかと思います。	マンションの適正管理において、マンションの良好な住環境を維持する観点から、防災や減災に取り組むことは重要であり、自主防災組織はそのための具体的な取組として考えています。 主体については、自治会組織を発足していないマンションもあるため、管理組合が留意すべき事項として記載していますが、P15「(7)良好な居住環境の維持及び向上」の文末にありますように、「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。」としておりますので、役割分担については各マンションの事情にあわせてご判断いただきたいと考えています。	反映しない
---	---	---	-------

3. 計画案の変更点

パブリックコメントの意見を踏まえ、3か所の文言修正を行いました。

変更箇所	修正前	修正後
P12	(2) マンション管理の適正化を図るための助言・指導等 (中略) マンションの管理の適正化を図るための啓発や追加調査等を行い、(略)	(2) マンション管理の適正化を図るための助言・指導等 (中略) マンションの管理の適正化を図るための啓発や追加調査等を行うとともに、<u>個別の管理組合に対して、専門家の派遣を実施します。また、(略)</u>
P12	(3) マンション管理に関するセミナーの開催 (中略) 管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知を図ります。	(3) マンション管理に関するセミナーの開催 (中略) 管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知するとともに、<u>マンション管理組合同士の交流を図ります。</u>
P19	同上	同上

4. 今後のスケジュール

- 9月 議会環境建設常任委員会その他報告及び議会説明会
- 10月 計画策定・公表
- 11月 管理計画認定制度運用開始

5. 計画の周知・推進について

計画策定後、市ホームページで周知するとともに、管理計画認定制度については広報りっとう1月号に掲載し、一層の周知を図る予定です。

栗東市マンション管理適正化推進計画 (案)

令和 6(2024)年 10 月
栗 東 市

目次

1. はじめに	1～2
1.1 背景と目的	1
1.2 計画期間.....	1
1.3 計画の位置づけ	2
2. アンケート調査	3～9
2.1 アンケート調査の結果概要.....	3～8
2.2 現状と課題の整理	9
3. マンション管理の適正化に関する目標.....	10
3.1 目標の設定	10
4. マンション管理の状況を把握するために講ずる措置.....	11
4.1 マンション実態調査	11
4.2 追跡調査.....	11
5. マンション管理の適正化の推進を図るための施策	12
5.1 マンション管理の適正化に向けた各種取組	12
6. マンション管理の適正化に関する指針.....	13～18
6.1 栗東市マンション管理適正化指針.....	13
6.2 管理計画認定基準	17
6.3 助言・指導等を行う際の判断基準の目安	18
7. マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	19
7.1 マンション管理の適正化に向けた啓発等の実施.....	19

1. はじめに

1.1 背景と目的

全国に分譲マンションのストック数は694.3万戸（令和4年末現在）存在し、そのうち築40年以上のストックは125.7万戸あり、10年後には倍以上となる260.8万戸になると見込まれており、今後、建物の高経年化に伴う修繕費の増加や区分所有者の高齢化による管理組合のなり手不足など、維持管理体制をめぐる課題の顕在化が懸念されています。

マンションが適正に管理されず、管理不全状態となった場合、区分所有者等の居住者自らの居住環境の低下にとどまらず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体への影響に加え周辺の住環境や都市環境の悪化など深刻な問題を引き起こす可能性があります。これらを未然に防ぐためには、管理組合の状況を把握し、管理が適正に行われていないマンションの管理組合に対する支援を行う等、マンション管理の適正化に向けた取り組みを実施する必要があります。

こうした状況を踏まえ、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、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策定や適切な管理計画を有するマンションの認定制度および管理組合への助言・指導等を行うことが可能となりました。

本市には、31棟のマンション※が存在しています。築20年を超えるマンションが23棟あり、今後も年数の経過とともに高経年マンション数の増加が見込まれます。

市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とし、本計画を策定します。

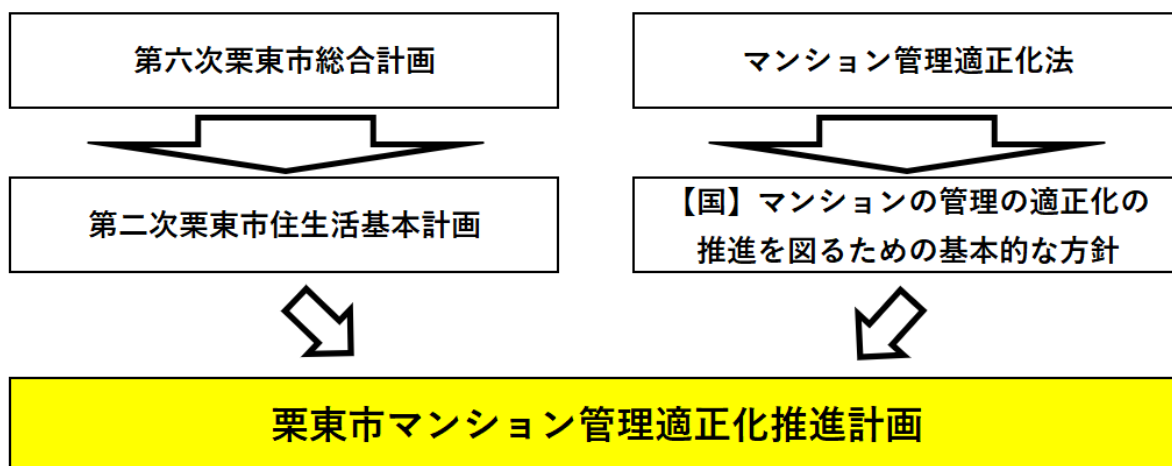
※ マンション：マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションをいう。

1.2 計画期間

令和6(2024)年10月から令和13(2031)年度までとし、計画の進捗状況や社会情勢の変化など必要に応じて見直しを行うものとします。

1.3 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法に基づき、国が定める基本方針を踏まえ、「第六次栗東市総合計画」を上位計画とする「第二次栗東市住生活基本計画」の部門別計画として、本市におけるマンション管理の適正化の推進を図るための計画と位置づけます。



【参考】

マンション管理適正化法における「マンション」の定義（抜粋）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

(1) マンションは次に掲げるものをいう。

- イ 2以上の区分所有者（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。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2. アンケート調査

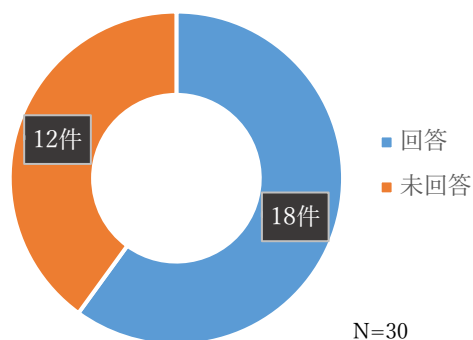
2.1 アンケート調査の結果概要

令和5年8月から10月にかけて、市内に立地するマンション31棟の管理組合理事長を対象にアンケート調査を実施しました。

この内、2棟については一つの管理組合によって管理されているものであったため、アンケートの母数は30件としています。

■ アンケート回収状況

当初締切までに回収	11件
宛先不明により返送	4件
再送後に回収	7件
総回収数	18件
回収率	60%

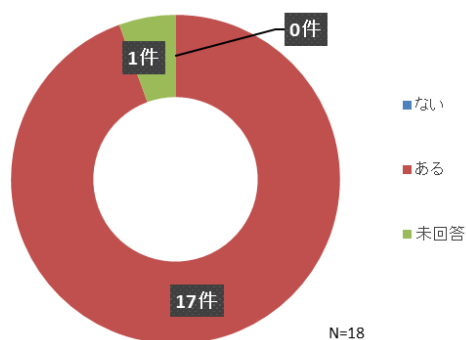


○ マンションの概要について（回答のあった18件について）

- ・全てのマンションが単棟となっています。ただし、2つのマンションで一つの管理組合となっているケースが1件ありました。
- ・敷地面積 3,000 m²未満が 11 件、3,000 m²～10,000 m²未満が 2 件、10,000 m²以上が 2 件、無回答が 3 件となっており、回答のあったマンションの平均は約 3,700 m²となっています。
- ・全ての住棟にエレベーターが付いています。
- ・機械式駐車場があるものが 12 件、平面屋根なし駐車場があるものが 10 件、平面屋根あり駐車場があるものが 5 件となっており、立体自走式の駐車場があるマンションはありませんでした。（重複回答可、無回答 2 件）
- ・マンションの主な構造は、鉄筋コンクリート造が 11 件、鉄骨鉄筋コンクリート造が 5 件、無回答が 2 件となっています。
- ・自転車及びバイク置き場、ごみ集積所、自動警報装置（火災・ガス）、宅配ボックス、消火器、消火栓については、全て（18 件）のマンションに設置されています。
- ・管理事務所（室）、集会所（室）、オートロックはほとんど（16～17 件）のマンションに設置されています。
- ・防災用備蓄倉庫の設置は 11 件、子どもの遊び場・共用広場の設置は 6 件に留まっています。
- ・3 カ月以上継続する空き住戸が有ると回答したマンションは 8 件、3 カ月未満も含めて空き住戸が無いと回答したマンションは 6 件となっています。

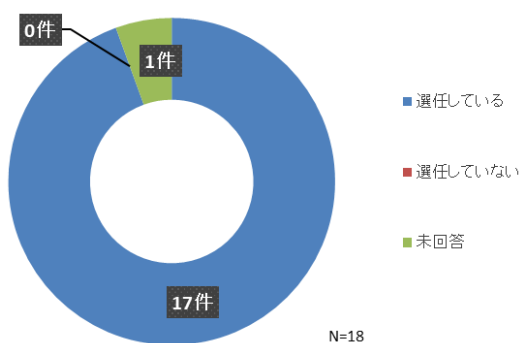
○管理組合の有無

未回答の1件以外は、全て「ある」となっています。



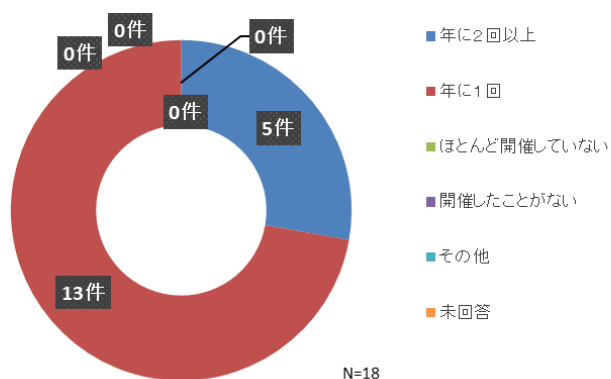
○管理者の選任

未回答の1件以外は、全て「選任している」となっています。



○集会（総会）の開催頻度

「年に1回」との回答が最も多く、7割強を占めています。

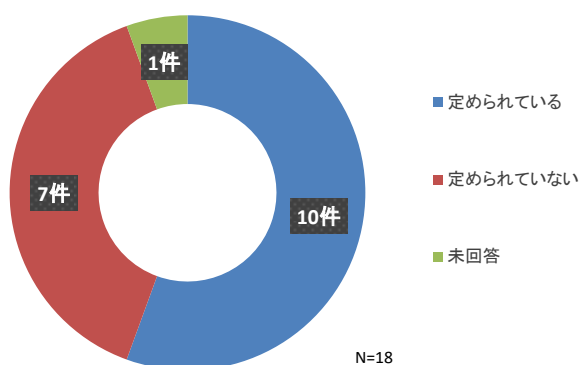


○管理規約の有無

回答の全てが「ある」となっています。

○修繕等の履歴情報の管理等

6割弱が「定められている」、4割弱が「定められていない」となっています。



○管理費

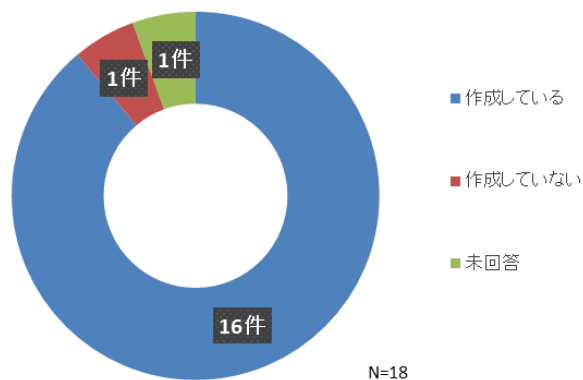
回答の全てが「徴収している」となっています。

○修繕積立金

回答の全てが「徴収している」となっています。

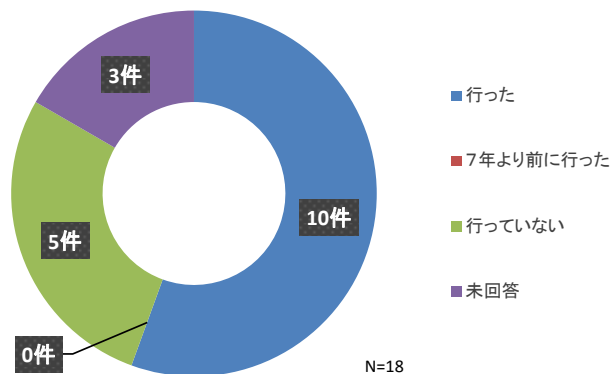
○ マンションの長期修繕計画の作成

「作成していない」「未回答」が1件ずつあり、その他は「作成している」となっています。



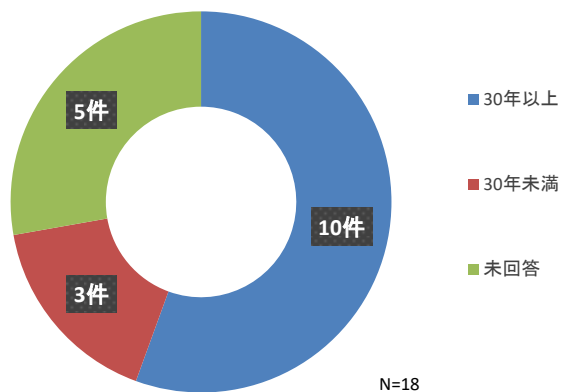
○長期修繕計画の見直しを7年以内に行ったか

6割弱が「行った」となっています。



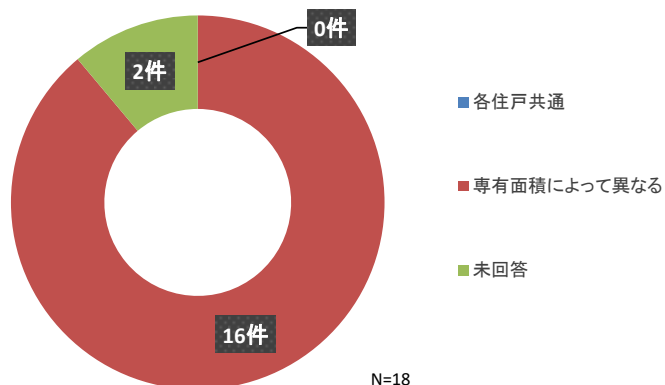
○長期修繕計画の計画期間

6割弱が「30年以上」となっています。

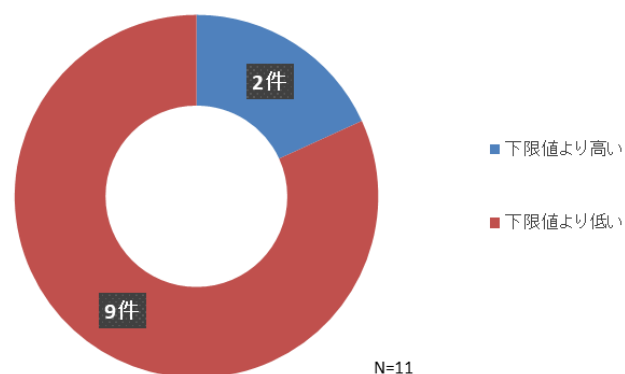


○修繕積立金の設定

未回答 2 件を除く全てが「専有面積によって異なる」となっています。

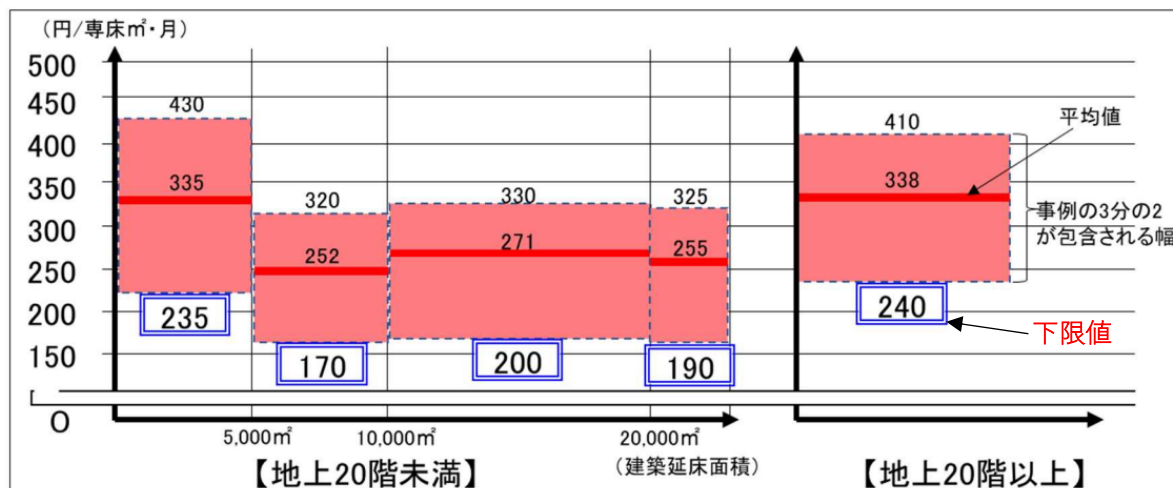


多くのマンションの修繕積立金額は、国が示す下限値よりも低額となっています。



【参考】国が示す修繕積立金の水準

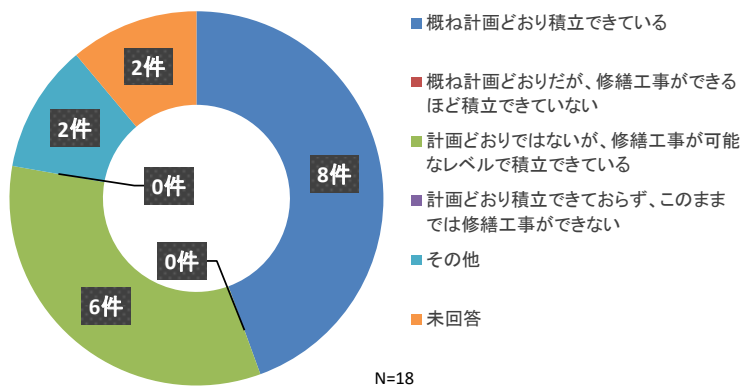
下図の二重枠線内の数値がマンションの規模に応じた修繕積立金の下限値



出典：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3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和5年4月【追補版】、国土交通省）

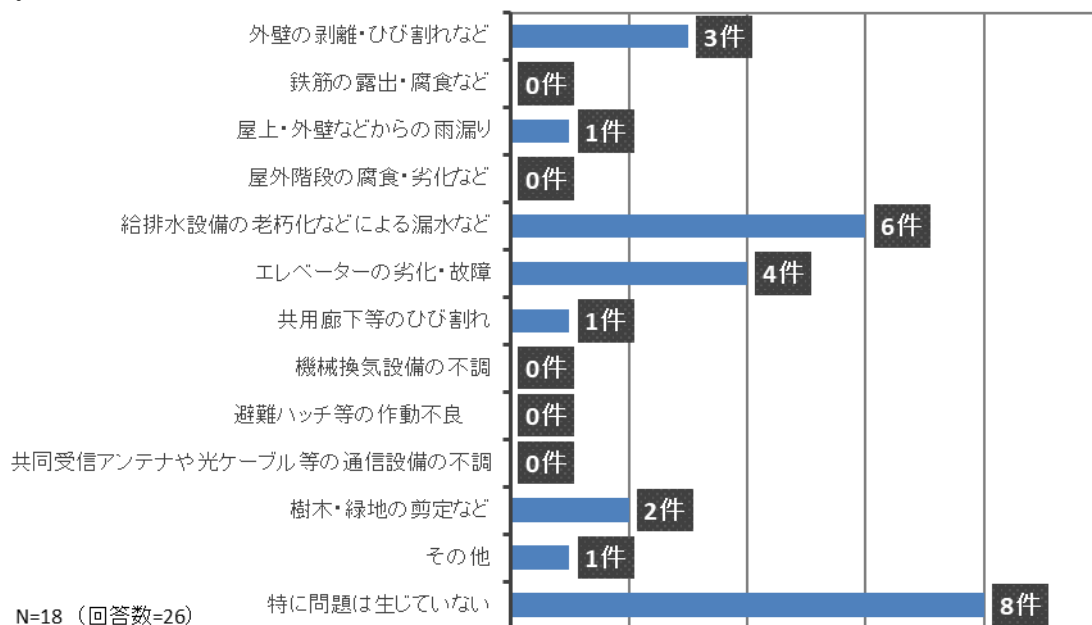
○修繕積立金の現在の状況

「概ね計画どおり積立できている」が最も多く、次いで「計画どおりではないが、修繕工事が可能なレベルで積立できている」となっています。



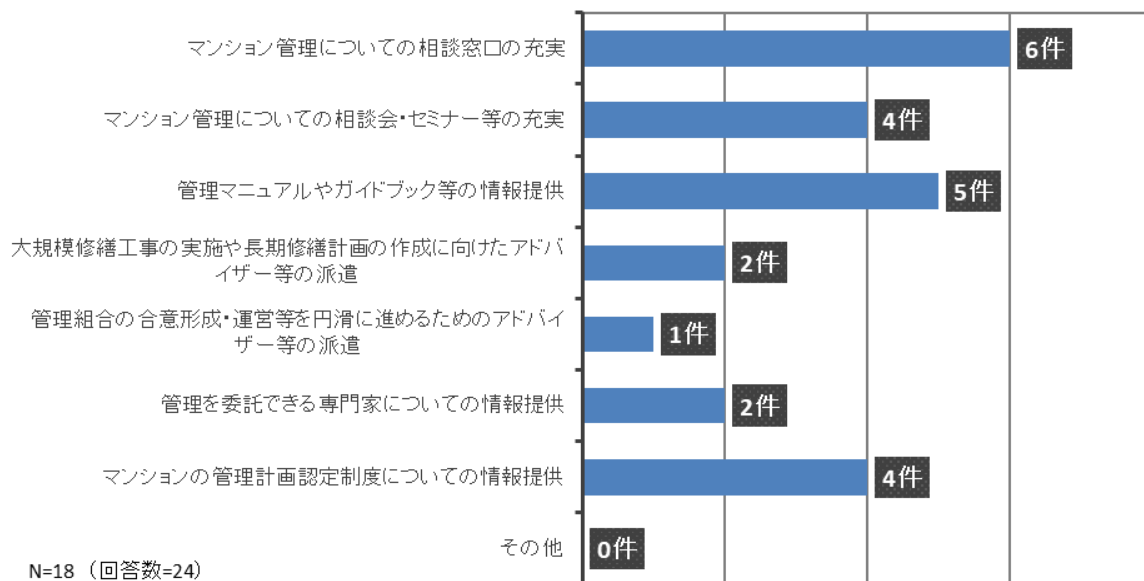
○現在、建物や設備に生じている問題やトラブル

「特に問題は生じていない」が最も多く、次いで「給排水設備の老朽化などによる漏水など」となっています。



○管理を進めていくうえで必要と思われる支援

「マンション管理についての相談窓口の充実」が最も多く、次いで「管理マニュアルやガイドブック等の情報提供」となっています。



2.2 現状と課題の整理

(1) 管理状況に関して

- ・40%のマンションがアンケート未回答となっており、管理状況が把握できていません。管理に課題がある可能性があることから、引き続き実態の把握が必要です。
- ・アンケートに回答いただいたマンションの多くが、「管理組合がある」「管理者を選任している」「管理規約がある」「年1回以上総会を開催している」「管理費・修繕積立金を徴収している」「長期修繕計画を作成している」状況であり、適正な管理運営がなされている状況であると言えます。
- ・建物や設備の維持管理については、問題がないと答えているマンションが多い一方で、老朽化による設備の劣化や故障などがあると答えたマンションもあります。修繕工事が可能なレベルで積立できていると答えた管理組合がほとんどであることから、現時点においては問題が顕在化していないものと考えられます。

(2) マンション管理計画認定制度の推進に関して

- ・マンション管理計画認定制度の認定基準と照らし合わせると、多くのマンションにおいて修繕積立金が国の示す水準の下限値を下回っている状況があり、認定を推進していく上で、管理組合による積立金の額の引き上げが課題となると考えられます。その他では、「修繕等の履歴情報の管理等についての管理規約への定め」「7年以内の長期修繕計画の見直し」「長期修繕計画の計画期間」について、認定基準を満たしている割合が低く（6割未満）なっています。
- ・マンション管理計画認定制度がそれぞれのマンション管理組合にとって、現状のマンションの管理体制や建物維持管理の計画を見直すきっかけとなるように、情報発信や啓発活動を実施していく必要があります。

(3) マンション管理適正化に向けた施策へのニーズについて

- ・「マンション管理についての相談窓口の充実」が最も多く、次いで「管理マニュアルやガイドブック等の情報提供」「マンション管理についての相談会・セミナー等の充実」「マンションの管理計画認定制度についての情報提供」の順となっています。
- ・上記のニーズに対し、マンション管理士などの専門家や滋賀県、近隣自治体と連携しながら、管理適正化に向けた相談体制の確立と充実を図っていくことが望まれています。

3. マンション管理の適正化に関する目標

3.1 目標の設定

マンションの適正な管理は、管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、マンションは戸建住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置されると、自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等により近隣住民等の生命・身体に危害を及ぼすなど、周辺住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。

マンションの快適な居住環境を確保し、周辺の良い住環境を維持するためには、未然に管理不全マンションの発生を防止することが重要です。

適正管理を進めるためには、現状を確実に把握することが必要不可欠となります。市内のマンションのうち、現状を十分に把握することができていないマンションや新規に建設されるマンションについて、現状の把握に努めます。

また、長期的な視点でマンションが適正に管理されるように、積極的にマンション管理組合に対して情報発信や啓発活動を行い、適正管理への理解を深めます。

指 標	現 状 値 (令和 5 年度)	目 標 値 (令和 13 年度)
管理状況を把握しているマンションの割合 (アンケート調査、聞き取り調査による)	60%	100%
マンション管理に関するセミナーを受講したマンションの割合 (市内マンションの管理組合単位)	7%	100%

4. マンション管理の状況を把握するために講ずる措置

4.1 マンション実態調査

「2. マンションの現状」で示したとおり、本計画の策定に先立ち「マンション実態調査」を実施しています。今後も、本計画の見直し時期を目安に、マンション実態調査を実施し、継続して実態の把握に努めます。

4.2 個別調査

アンケートの回答がないなど管理実態の把握が困難なマンションと調査によって実態を把握できたマンションを比べた場合、実態把握が困難なマンションのほうが将来的に管理を十分にできなくなるおそれが高いと言えます。実態を把握できていないマンションについて、職員が繰り返し訪問する等の方法により実態把握を行い、市内マンション全ての実態を把握するよう努めます。

5. マンション管理の適正化の推進を図るための施策

5.1 マンション管理の適正化に向けた各種取組

(1) 管理計画の認定及び公表

管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取組が推進される、認定を受けたマンションが市場で高く評価される等のメリットが期待されることから、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定及び公表を行います。

管理計画の認定に係る基準は、マンション管理適正化法第5条の4に定める基準と同様とします。また、国の定める「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3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を参考に認定に係る審査を行います。

なお、認定に係る審査事務の円滑化を図るため、認定に際して国の定める添付書類に加え、公益社団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証の提出を求めます。

(2) マンション管理の適正化を図るための助言・指導等

適正な管理がなされないまま老朽化したマンションは、将来的に区分所有者や周辺の住環境に悪影響を与える可能性があります。マンション管理適正化法では、管理組合は、自らマンションの適正な管理に努めるべきものとされており、管理組合に対して、マンションの管理の適正化を図るための啓発や追加調査等を行うとともに、個別の管理組合に対して、専門家の派遣を実施します。また、管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。

(3) マンション管理に関するセミナーの開催

一般社団法人滋賀県マンション管理士会や滋賀県、近隣自治体と連携して、マンション管理基礎セミナーを実施するなど、管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知するとともに、マンション管理組合同士の交流を図ります。

6. マンション管理の適正化に関する指針

6.1 栗東市マンション管理適正化指針

本市における管理適正化指針は、管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市がマンション管理適正化法に基づき管理組合の管理者等に対して管理計画を認定する際の基準、助言・指導等を行う場合の判断基準の目安を示すものです。

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、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な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。

ある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2)管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4)管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5)長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築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。

特に、緊急時に迅速な対応を行うため、自主防災組織の役割が重要であり、自主防災組織の規約が整理されており、自主的な訓練の実施、市等の訓練に積極的に参加するとともに定期的に研修会等を開催することが望ましい。

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、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

※下線部分は本市独自指針

6.2 管理計画認定基準

本市におけるマンションの管理計画認定制度の認定（マンション管理適正化法第5条の3）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。

認 定 基 準	
管理組合の運営	① 管理者等及び監事が定められている
	② 集会（総会）が年1回以上開催されている
管理規約	③ 管理規約が作成されている
	④ 緊急時等における専有部分の立ち入り
	⑤ 修繕等の履歴情報の保管
	⑥ 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）についての定めがある
管理組合の経理	⑦ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
	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
	⑨ 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヵ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	⑩ 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額が集会（総会）で決議されている
	⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
	⑫ 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
	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
長期修繕計画の作成及び見直し等	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
	⑮ 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	⑯ 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
	⑰ 栗東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

6.3 助言・指導等を行う際の判断基準の目安

本市におけるマンション管理適正化法第5条の2第1項の助言・指導及び第2項の勧告を行う際の判断基準は、次に掲げるものとします。

- ① 管理組合の運営
 - ・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
 - ・少なくとも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 長期修繕計画の策定及び見直し等
 - ・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

7. マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

7.1 マンション管理の適正化に向けた啓発等の実施

(1) 市窓口・広報誌やホームページ等を通じたの普及・啓発

市窓口やホームページ、広報誌等を活用し、マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知などを行い、マンションの管理適正化に関する普及・啓発を図ります。

(2) マンション管理に関するセミナーの開催 【再掲】

一般社団法人滋賀県マンション管理士会や滋賀県、近隣自治体と連携して、マンション管理基礎セミナーを実施するなど、管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知するとともに、マンション管理組合同士の交流を図ります。

栗東市マンション管理適正化推進計画

発 行 令和 6 年 10 月

発行者 滋賀県 栗東市 建設部 住宅課

〒520-3088 滋賀県栗東市安養寺一丁目 13 番 33 号

電話番号 077-551-0347

FAX 番号 077-551-7000

e - m a i l jyutaku@city.ritto.lg.jp