

## マンションを取り巻く状況

### 分譲マンションの概況

●草津市には 90 棟以上の分譲マンションがあります。そのほとんどが草津駅・南草津駅から徒歩 10 分圏内に立地しており、南草津駅と比べて草津駅は築年が古いマンション（1990 年以前など）がみられます。

### 草津市の課題（第 2 回審議会で提示）

今後、築 40 年超の分譲マンションが急増することに備えて、管理組合や区分所有者等の主体的なマンションの適正管理を定着させるとともに、管理水準を高めていく活動を支援することが求められます。

### 国の法制度等の動向

#### 【今後のマンション政策のあり方に関する検討会（国）】

・マンションの管理・修繕の適正化やマンションの建替え等の円滑化に向けた対応のあり方を検討

#### 【区分所有法制部会（国）】

・建て替え決議や共用部分の変更決議の要件緩和等を検討

#### 【長寿命化促進税制の創設（国）】

・「管理計画認定マンション」または「助言または指導を受けて長期修繕計画の作成または見直しを行ったマンション」で長寿命化工事が行われた場合に、翌年度に課される固定資産税額を減額する特例措置

（マンション管理計画認定取得の新たなメリット）

## 第 1 回・第 2 回審議会での委員の皆様からの御意見

- 民間の資産である既存住宅やマンション等への行政のかかわり方の検討が必要。（第 1 回）
- 認定の必要性、住民にとっての費用対効果・メリットなどの管理計画認定制度の情報発信が重要。（第 2 回）
- 災害時などに対応できるようにコミュニティ形成が重要。（第 2 回）
- 賃貸化が進むマンションへの対応が必要。（第 2 回）

## 計画の位置づけ

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正により新たに位置付けられたマンションの適正管理を推進するための計画です。
- ・計画を定めることにより、適正に管理が行われているマンションを市が認定できるようになります。

### 【計画に記載すべき事項】※

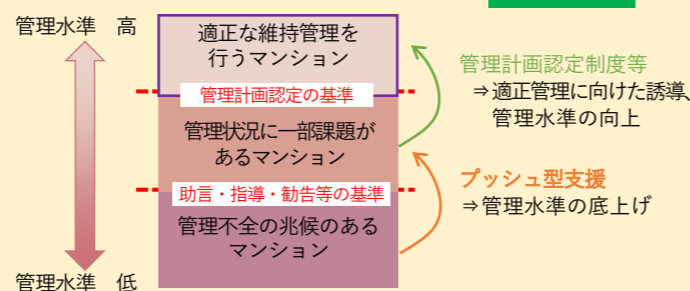
- ・マンションの管理の適正化に関する目標
- ・マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項（項目 1）
- ・マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項（項目 2）
- ・管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項
- ・マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項（項目 3）
- ・計画期間
- ・その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項（項目 4）

※ 法第 3 条の 2 第 2 項に規定

## 基本的な考え方

- ・市全体のマンションの管理水準を高めていくために、管理計画認定制度の活用等により管理水準の向上を図るとともに、管理水準が低いマンションに対してはプッシュ型支援により底上げを図ります。
- ・そのためには、マンション管理の主体である管理組合が主体的に考え、判断しながら進めていくことが必要です。
- ・また、管理会社やマンション管理士などの専門家との連携を強化しながら、管理組合を支えていくことも重要です。

- ①適正管理に向けた誘導、管理水準の向上（項目 2）
- ②管理水準が低い管理組合へのプッシュ型支援（項目 2）
- ③管理組合や区分所有者等による主体的なマンション管理の促進（項目 3）
- ④管理会社・専門家等との連携強化（項目 2・4）



## 管理の適正化の推進を図るための施策

赤字：新規・拡充

### 項目 1 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

・マンションの管理不全化を予防し、適正管理を進めるには、管理組合が抱える課題等を速やかに把握し、適切な支援に繋げる必要があるため、継続的にマンションの管理実態を把握・蓄積していきます。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・マンションの管理状況を把握する定期調査の実施（回答のないマンション（特に高経年マンション）は個別訪問等で対応）
- ・把握した管理状況等の蓄積・管理（データベース等）
- ・管理組合との連絡体制の構築（連絡先の把握、管理組合ポスト等設置の啓発等）

### 項目 2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

（適正管理マンションの管理水準の向上）

- ・管理計画認定制度の活用等により管理状況が市場価値に反映される環境づくりを進めます。
- ・そのために、認定の意義やメリットを管理組合にわかりやすく情報提供し認定取得を促進します。
- ・さらに、良質なマンションのあるイメージ構築に向けて、マンション管理のモデルとなるような一歩進んだ+αの取組（例：防災・コミュニティ・省エネ）を誘導していくことを検討します。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・管理計画認定制度の運用、認定の意義・メリットなどの認定取得の機運を高めるための情報発信
- ・+αの取組を行う優良マンションの独自認定の検討
- ・予備認定マンションの管理計画認定取得に向けた誘導

（管理不全マンションの発生予防）

- ・築 40 年超マンションの急増に備え、管理水準が低いマンションに対する能動的な介入・支援により管理水準の底上げを進めます。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・マンションへの専門家派遣の検討
- ・滋賀県マンション管理士会が実施する相談窓口や管理状況診断サービスなどの情報提供
- ・助言・指導の実施

### 項目 3 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

- ・管理組合や区分所有者がマンション管理を自ら考え判断できるように、管理に対する意識を高めるとともに、管理運営に関する正しい知識の普及を進めます。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・マンション管理基礎セミナーの開催
- ・近隣市・管理組合同士の相談・情報交流の場のあり方の検討（防災など工夫している組合活動の共有など）

### 項目 4 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

- ・マンション管理を支える管理会社やマンション管理士などの専門家との関係づくりを進めます。

#### 【主な取組・事業（案）】

- ・管理会社等との交流促進（管理の実態や必要な支援等についての意見交換など）

## マンションの管理の適正化に関する指針

### 草津市マンション管理適正化指針（案）

- ・国の適正化指針を基本に、防災対策やコミュニティ、省エネ対策について加筆等したものとします。（次項）

#### 参考：県内のマンション管理適正化指針

- 滋賀県 国の適正化指針に準じる
- 守山市 国の適正化指針に準じる

#### 大津市 国の適正化指針を基本に次の内容を追記

- ・ハザードマップに基づいた適切な防災対策
- ・高齢の組合員等の緊急連絡先の整備や民生委員等との連携・協力
- ・管理組合専用のポストや連絡先の整備

# 草津市マンション管理適正化指針（案） 赤字：国の適正化指針から加筆・充実した内容

## 草津市マンション管理適正化指針

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、草津市（以下「市」という。）がマンション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「法」という。）第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2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または役員に就任**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また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およびマンションの**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、管理費等の滞納等管理規約また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また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、**共用部分の範囲およ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およ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、各部分の範囲およ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、**管理費およ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およ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等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または役員に就任する場合には、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、町内会および自治会等（以下「町内会」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町内会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と町内会費の徴収、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、町内会費の徴収を代行することや、防災や美化等のマンションの管理業務を町内会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

**さらに、災害等の緊急時だけでなく日常的なコミュニティ構築に向けても、周辺町内会との連携は重要であり、必要な連絡をとれる体制を構築することが望ましい。**

### (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っては、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。

さらに、管理組合は、**平常時の連絡に加え、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うことが重要である。**そのなかで、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いにあたって、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。

また、**管理の適正化に向けて、情報提供や実態把握等の行政等との連携を深めるため、管理組合専用のポストや連絡先を整備することが求められる。**

加えて、市がゼロカーボンシティくさつを推進する中で、ライフサイクルが長く複数世帯が居住するマンションは、エネルギー消費・CO<sub>2</sub>排出の面で影響が大きいことから、**共用部分の照明のLED化や共用部設備の省エネルギー改修など、マンションのゼロカーボンに向けた取組・検討を行うことが望ましい。**

### 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、**管理組合およ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、建物また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また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、管理事務の全部また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、書面または電磁的方法（管理組合の管理者等また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。

万が一、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。

### 別紙1・別紙2（管理計画認定基準等）

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙1)	管理計画認定の基準 (基本方針 別紙2、マンション管理適正化法第5条の4、 同法施行規則第1条の4及び第1条の5)
○ <b>管理組合の運営</b> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない	・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○ <b>管理規約</b> ・管理規約が存在しない	・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
○ <b>管理組合の経理</b> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	・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 ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○ <b>長期修繕計画の作成及び見直し等</b> ・修繕積立金が積み立てられていない	・ <u>長期修繕計画（標準様式準拠）</u> の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・ <u>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</u> ・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 ・ <u>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</u> ・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
○ <b>その他</b>	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・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