

第6章 重点施策

前章の施策（主な取組・事業）のうち、課題への対応の重要度・緊急度が高いもの、複数の目標の実現に効果的につながるものを「重点施策」として位置付けます。

基本目標・基本方針と重点施策の関係

基本目標	基本方針	重点施策 1	重点施策 2	重点施策 3	重点施策 4
		健幸に暮らせる環境に優しい住宅・住宅地づくり	官民連携で進める居住の安定の確保	発生抑制に重点を置いた空き家対策	市全体の管理水準を高める分譲マンション対策
目標 1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保	安心して子育てができる暮らしの実現				
	住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保				
	誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実				
目標 2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成	次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成				
	空き家の状況に応じた対策の推進				
	分譲マンションの管理適正化の推進				
目標 3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築	自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進				
	多彩な魅力を活かした「暮らし方」ができる住環境の形成				
	まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築				

：特に関連が強い基本方針

：関連のある（目標の実現につながる）基本方針

重点施策1 健幸に暮らせる環境に優しい住宅・住宅地づくり

「健幸都市」の実現を目指す本市では、住まいから「健幸」を実現するための取組の重要性が高くなっています。

そのため、省エネ・再エネなどゼロカーボンシティ施策の展開を図りつつ、健康に暮らせる住まいづくりの普及や、住まいを起点とした市民一人ひとりが主体的に地域とつながり、生きがいを持って暮らせる地域コミュニティづくりなどを進めます。

更に、高齢者や障害者等が住みよい住まいづくりを進めるとともに、多彩な暮らしができる魅力を発信しながら、市民一人ひとりが生き生きと健幸に暮らすための支援を進めます。

【関連する主な取組・事業（例）】

◆：特に関連が強い基本方針 ◇：関連のある（目標の実現につながる）基本方針

- ◆ ゼロカーボンシティくさつ推進（基本目標2方針4）
- ◆ 省エネ・再エネに関する住教育の普及促進（基本目標2方針4）
- ◆ 住まいを起点とした地域コミュニティづくりの推進（基本目標3方針9）
- ◇ 住宅の高齢者・障害者等対応（バリアフリー化）支援（基本目標1方針2）
- ◇ 空き家の地域拠点としての利活用の推進（基本目標2方針5）
- ◇ 多彩な暮らし方の実現に向けた情報発信（基本目標3方針8）

住宅の断熱化による健康への影響（例）

健康診断結果

室温(18℃以上、18℃未満、12℃未満)で比較
健康診断結果にも差が

室温が18℃未満、12℃未満の住宅に住む人は、18℃以上の住宅に住む人に比べて、

- 心電図の異常所見のある人が1.8倍、2.2倍
- 総コレステロール値が基準範囲を超える人が1.8倍、1.9倍

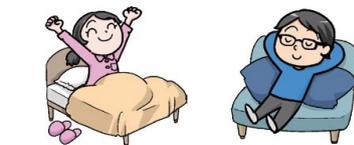


<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34641787/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

生活の質との関係

温暖な住環境等で
心身が満たされた生活に

温度、騒音、照度、衛生、安全、防犯に問題がない住環境の人々はQOL(生活の質)が高いことがわかっています。



<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/33739475/>

子供の疾病との関係

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では
喘息の子供が半分

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では16.1℃未満の住宅に比べて喘息の子供が0.5倍



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

※いずれも令和4年11月時点の情報
資料：国土交通省「待つて！家選びの基準変わります」（令和4年12月発行）

重点施策2 官民連携で進める居住の安定の確保

将来も増加が見込まれる高齢者に加え、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者への住まいの対応がこれまで以上に求められます。

そのため、官民連携による居住に係る相談体制の整備や、住宅セーフティネットの根幹となる公営住宅の効果的・効率的な整備・供給などを進めます。

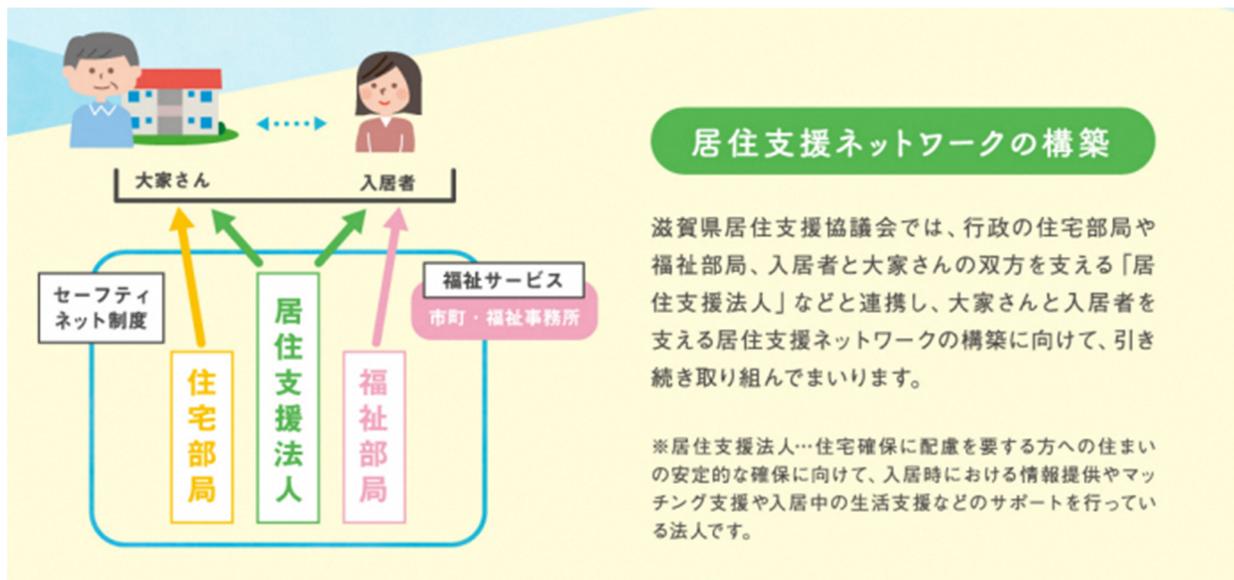
更に公営住宅だけでなく、民間の空き家の利活用を通じた住宅確保要配慮者の住まいの確保に資する取組も進めます。

【関連する主な取組・事業（例）】

▲：特に関連が強い基本方針 ▲：関連のある（目標の実現につながる）基本方針

- ▲ 官民連携による居住に係る相談体制の整備（基本目標1方針3）
- ▲ 公営住宅供給促進事業（基本目標1方針3）
- ▲ 公営住宅長寿命化・建替促進事業（基本目標1方針3）
- △ 自立支援給付に係る事業（基本目標1方針2）
- △ 地域包括ケアの推進（基本目標1方針2）
- △ 空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）（基本目標2方針5）

滋賀県が目指す官民連携の居住支援ネットワーク



重点施策3 発生抑制に重点を置いた空き家対策【草津市空き家等対策計画】

1 計画の概要 *第1号

1-1 計画の位置づけ

本計画は、「第6次草津市総合計画」「草津市住生活基本計画」を上位計画として、それらの計画との整合を図ります。

1-2 対象とする空き家等の種類・エリア

本計画では、空家特措法に規定する「空家等」（戸建空家等）に加え、本市では周辺都市と比較して、住宅ストックに占める民営借家（賃貸共同住宅）の割合が多いことを踏まえ、空家特措法の対象ではない「賃貸共同住宅の空き住戸」も計画の対象とします。

また、対象エリアは本市全域とします。

なお、令和4年に実施した戸建空家等の実態調査結果では、戸建空家等が著しく集中するエリアがないことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

1-3 計画期間 *第2号

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や、上位関連計画・政策との整合性などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 空き家をとりにまく状況 *第3号

戸建空家等の状況（令和4年空家等実態調査結果） 詳細は P43-46

- 現地調査で確認された空き家は665戸で前回（平成28年度）より241戸増加しています。中でも老朽化が進んでいる空き家（B判定）が増加しています。
- 旧東海道沿線や昭和40～50年代の開発団地、市街化調整区域に空き家が多く立地しています。

空き家所有者の実態・意向（令和4年空き家所有者アンケート調査結果） 詳細は P47-53

- 空き家になってから3年未満では、維持管理の頻度が高く、賃貸・売却の意向も高くなっています。
- 賃貸・売却意向がある所有者の中には、どこに相談したらいいかわからず、家族に相談してなかったり、不動産事業者などへの相談に至っていないものもみられ、「不動産事業者の情報」や「公的な相談窓口」が求められています。
- 「道路が狭い」などの立地面から賃貸・売却が困難な空き家もみられ、エリア特性に応じた支援が求められています。
- 当面自己管理予定でも条件付きで賃貸可能であったり、賃貸・売却先に「こだわらない」意見も多いなど、多様な利活用の可能性がみられています。

戸建空家等の課題

- 今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念される中で、居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

* 空家特措法第7条2項の該当条文

3 基本的な方針 *第1号

今後、空き家の更なる増加が懸念されるため、居住段階からの予防を含めた、空き家の発生抑制がこれまで以上に重要です。

また、開発団地や市街化調整区域などで増加傾向にある、地域活力の低下につながるおそれがある空き家の解消に向けた取組を進めていく必要があります。

加えて、本市では、空き家を地域資源と捉えていることから、空き家や跡地の利活用により地域の活性化や魅力向上につなげていくことも重要です。

基本方針1 戸建空家等の発生の抑制

⇒強化すべき視点①戸建空家等の発生抑制の更なる強化

基本方針2 戸建空家等の適切な管理の促進

⇒強化すべき視点②管理不全空家等の解消に向けた対策の強化

基本方針3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進

⇒強化すべき視点③地域資源としての空き家活用の強化

なお、所有者には空き家の適切な管理を行う責務がある（空家特措法第5条）ことから、まずは所有者が自らの責任で適切に対応することを空き家対策の原則としたうえで、行政としての所有者への働きかけや必要な支援を行っていきます。

4 戸建空家等対策のための基本的施策

4-1 戸建空家等の発生の抑制 *第4号

これまでのセミナー開催や広報などによる幅広い啓発などの取組に加え、空き家対策に関心はあるものの家族との話し合いなどの実際に行動に移せていない所有者や高齢者世帯などに対して、住宅の将来に向き合い、考えてもらうための啓発・働きかけを強化します。

また、子どもから大人まで住宅を適切に管理することの重要性や空き家対策に関する意識の向上につながる住教育の普及促進を行います。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- 空き家の発生予防に係る啓発（住宅の相続セミナーなど）
- ★ 高齢者世帯の状況把握・働きかけ（将来の活用意向や連絡先の把握など）に関する取組（検討）
- ★ 住宅の維持管理や空き家対策に関する住教育の普及促進

4-2 戸建空家等の適切な管理の促進 *第4号、第6号

引き続き、適切な管理がされていない空き家の所有者に対する指導（文書送付、電話連絡や直接訪問など）を行います。

空家特措法の改正を踏まえ、特定空家等となるおそれのある管理不全空家等について、固定資産税の住宅用地特例の解除等を含めた助言・指導・勧告のあり方などを検討します。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

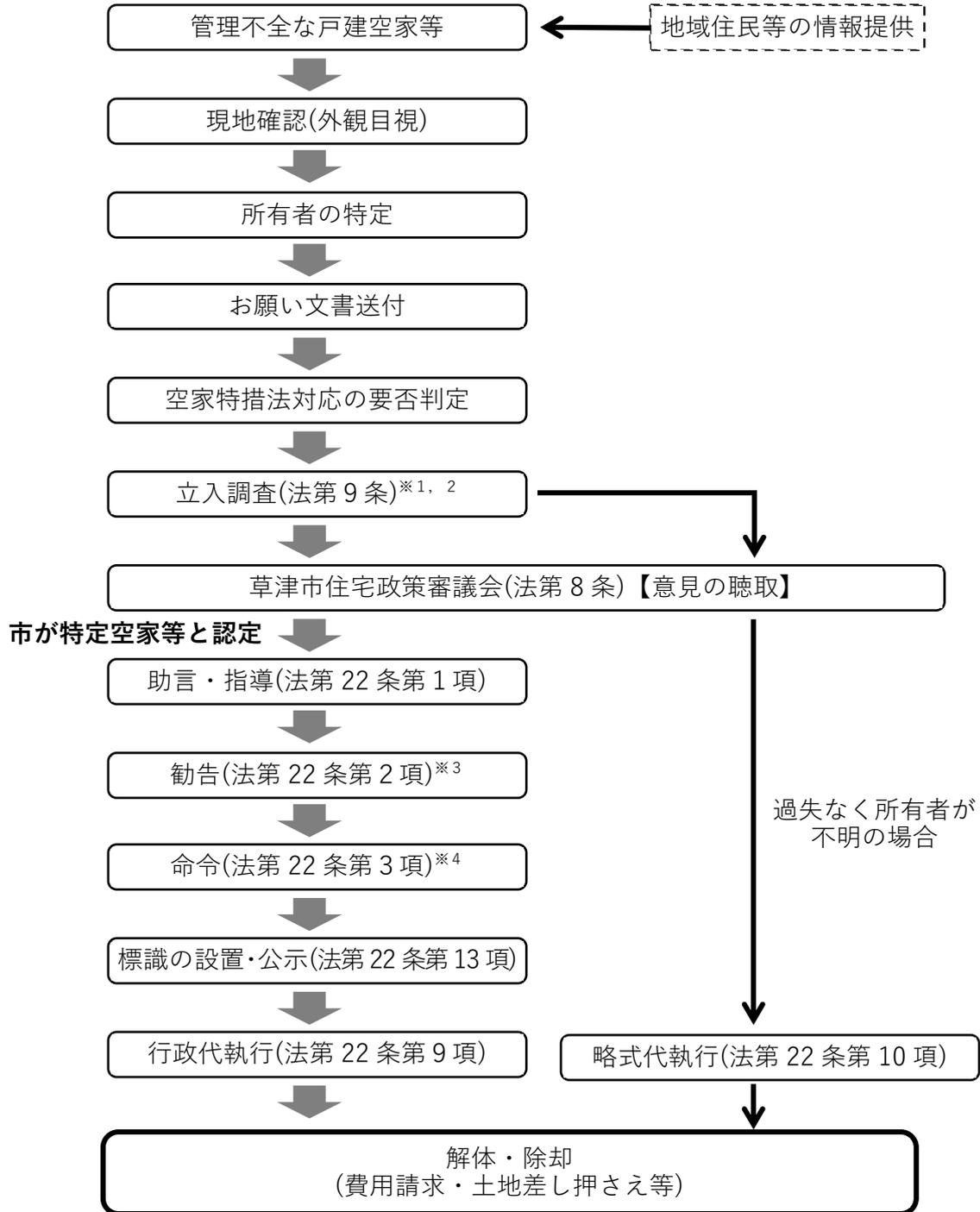
- 適正管理に係る所有者への助言・指導

* 空家特措法第7条2項の該当条文

- ★ 管理不全空家等の判断基準、行政手続き等（空家特措法改正への対応）
- 特定空家等に対する指導・勧告

【特定空家等の行政手続き・手順】

戸建空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の内容とします。



※1 所有者が確知できない場合は、第9条第3項の規定に基づき、立入調査を行う。
 ※2 当該空家等に関して報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避したものは、20万円以下の過料に処する。(法第30条第2項)
 ※3 勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する。
 ※4 命令に違反したものは、50万円以下の過料に処する。(法第30条第1項)

4－3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進 *第5号

売買、賃貸など利活用できる空き家は、これまでの空き家情報バンクの取組に加え、空き家の所有者が抱える問題の複雑化などに対応できるように、行政・団体（不動産事業者）・所有者が相互に連携しながら空き家の利活用等を進める体制を構築します。

利活用が困難な空き家（老朽・無接道地等）については、除却・更新を進め、跡地を新たな居住者の住宅用地やまちづくりの観点から有効活用するなど、地域の活性化や魅力向上につなげることを検討します。

更に関係部署と連携し、子育て・高齢者等の支援、コミュニティ形成、まちなみ・景観保全など、地域が抱える課題に対応するための空き家の地域拠点としての利活用を進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）
- ★ 市内外の地域等による空き家対策の取組事例の情報発信
- ★ 空き家の除却等促進に係る補助（検討）
- ★ 空き家の地域拠点としての利活用の推進
- ★ 空き家の利活用促進に係る補助（検討）

5 取組等の推進にあたって *第7号、第8号

5－1 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

空き家対策を推進するためには、所有者だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の協働による対応が不可欠であることから、これまで以上に各主体と連携、協働し、それぞれの取組等を推進します。

（1）所有者等の役割

- ・戸建空家等にしない（居住段階からの空き家化に備えた事前準備）
- ・戸建空家等の適正管理
- ・早期の利活用の推進

（2）行政の役割

- ・草津市空き家等対策計画の策定および見直し
- ・戸建空家等の適正管理の啓発・指導
- ・戸建空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ・所有者と団体・事業者をつなぐ窓口（空き家サポート事業）

（3）地域の役割

- ・戸建空家等の適正管理、利活用への努力
- ・行政との情報共有を図り、良好な住環境の維持

（4）団体・事業者等の役割

- ・戸建空家等の適正管理・利活用への協力
- ・所有者等への市場環境の情報提供
- ・行政との協働による空き家相談対応やセミナー等の開催

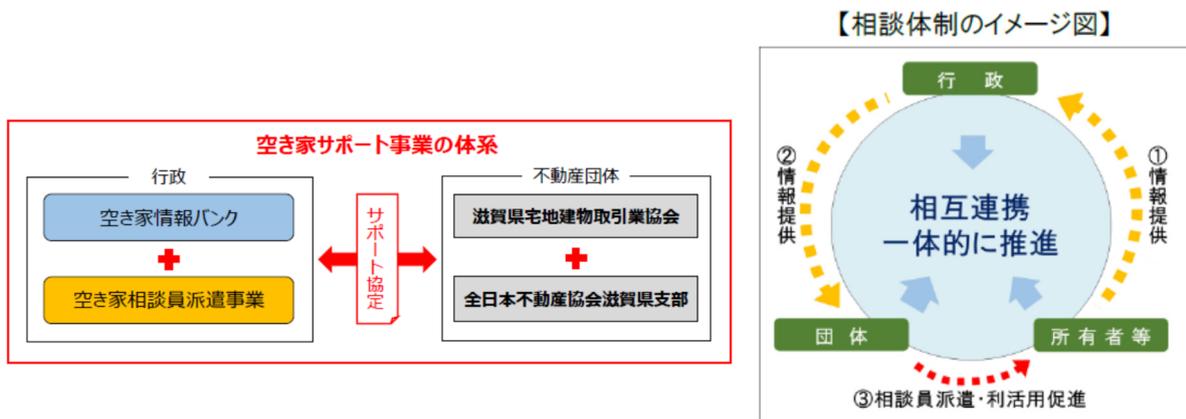
* 空家特措法第7条2項の該当条文

5-2 団体・事業者との協働による相談体制（空き家サポート事業）

空き家の適切な管理や活用を図るため、本市は公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会滋賀県本部と「草津市空き家サポート事業連携協定」を締結し、現在の空き家情報バンクの取組に相談員派遣事業を加え、所有者に対する相談体制を強化し、所有者・行政・団体が相互連携の上、官民協働によるサポート体制を一体的に推進する「空き家サポート事業」を展開しています。

「草津市空き家サポート事業連携協定」に基づく主な事業

- 草津市空き家情報バンク
 - ・空き家の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を公開し、市内への定住または定期的な滞在を目的として空き家の利用を希望する者に対して情報提供を行うマッチング支援事業
- 草津市空き家相談員派遣事業
 - ・空き家の増加、問題の複雑化に対して、空き家所有者からの相談申込に基づき、専門的知識を有する相談員を派遣し、所有者の適切な管理や活用を促進する事業



5-3 行政の実施体制

(1) 草津市住宅政策審議会（庁外組織）

市の住宅関連施策の効果的な推進に向けて、空き家対策だけでなく、住宅政策全体の推進について調査審議するために設置された審議会で、草津市空き家等対策計画の作成および見直し、その他空き家対策の検討を行います。

(2) 草津市住生活基本計画検討委員会（庁内組織）

空き家を含む本市の住宅関連施策全般の課題に対して、庁内横断的な連携を図るために設置しています。当検討委員会を通じて、空き家等対策を効率的かつ効果的に進めていきます。

(3) 消防・警察との連携

地域における戸建空家等の問題の1つとして、放火や不審火による火災発生のおそれがあります。また、適切に管理されていない戸建空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対し、消防・警察と連携を図り、安全・安心なまちづくりに取り組みます。

5-4 データベースによる情報の管理・共有

実態調査により把握した戸建空家等の情報は、戸建空家等管理データベースとして、情報の一元管理を図ります。データベースには、戸建空家等に対する措置内容や空き家サポート事業の活用状況を反映するなど、関係課と連携した戸建空家等対策に活用していきます。

また、新たに住民等から寄せられた情報や、継続的な実態調査により把握した空き家については随時データを更新します。

6 賃貸共同住宅の空き住戸対策

6-1 賃貸共同住宅の課題

賃貸共同住宅は、大阪、京都のベッドタウンとして発展してきた本市の人口増加を下支えしてきた重要なストックです。また、立命館大学びわこ・くさつキャンパスの開学に伴い、南草津駅周辺で多くの学生アパート、マンションが建設されました。

一方で、平成27年4月の立命館大学のキャンパス再編・一部学部移転に伴い、市内居住の約1,500～2,000名の学生が減少しました。令和6年度にも情報理工学部・研究科が移転する予定で、学生向けのワンルームのアパート、マンションにおいて空き住戸の発生が見込まれます。

賃貸共同住宅については、当面、ワンルームを中心に動向に注視していきます。

6-2 賃貸共同住宅の空き住戸対策

今後、賃貸共同住宅の空き住戸について実態の把握に努めます。更に、一般的な賃貸住宅としての活用に加え、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅や下表のような住宅以外としての転用も含めた利活用の方策等を検討します。

賃貸共同住宅の住宅以外の転用例

棟まるごと利活用	空き住戸 (ワンルーム)	空き住戸 (ワンルーム以外)
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビル ・ 宿泊施設 ・ 社会福祉施設 (児童・高齢者・障害者等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サテライトオフィス ・ 宿泊施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サテライトオフィス ・ 宿泊施設 ・ 小規模保育施設

※住宅以外に転用する場合は、建築基準法、消防法等用途に応じた設備対策が必要

7 空き家等対策に関する目標

草津市住生活基本計画における成果指標である次の項目を、草津市空き家等対策計画における目標として設定します。

成果指標	現状		目標	
戸建空家等戸数（空家実態調査結果）	665戸	R4	750戸 程度に抑制	R15
空き家所有者等の空き家サポート事業 （空き家情報バンク・空き家相談員派遣事業） 利用人数	0件	R4	延べ50件	R6～R15

重点施策4 市全体の管理水準を高める分譲マンション対策 【草津市マンション管理適正化推進計画】

1 計画の概要 *第6号

1-1 計画の位置づけ

本計画は、「第6次草津市総合計画」「草津市住生活基本計画」を上位計画として、それらの計画との整合を図ります。

1-2 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や、上位関連計画・政策との整合性を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 マンションをとりまく状況

マンションの概況（草津市建築政策課データ） 詳細は P25-26

- 本市には、令和5年時点で101棟の分譲マンションがあり、現在も供給が進んでいます。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、南草津駅付近と比べて、草津駅付近では築年が古いマンション（平成2年以前など）がみられます。
- 築40年超の分譲マンションは、20年後には5,291戸と現在の約13倍になると推計されます。

マンション管理の実態・意向

（令和4年草津市のマンション管理に関するアンケート調査および草津市のマンション管理会社ヒアリング調査結果） 詳細は P54-63

- 駅近立地が多いため入居率が高く、高齢化も進んでいないことから、現時点では大きな問題は顕在化していませんが、老朽化・高齢化・賃貸化による将来の問題発生が懸念されています。
- 管理組合や区分所有者が主体的に管理に関われるように管理への関心を高めていくことが求められています。
- 管理計画認定取得への関心度は高いですが、認定取得を進めるには認定の意義を分かりやすく伝えるとともに申請手間や基準のハードルを超えるメリットを与えることが求められます。
- 周辺地域と連携した防災やゼロカーボンなど一歩進んだ取組への関心度も高くなっています。
- 管理会社と公的機関との連携や管理会社同士の連携・意見交換などマンションを支えるネットワークが求められています。

マンションの課題

- 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などを支援することが求められます。

* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

3 基本的な考え方

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、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必要があります。

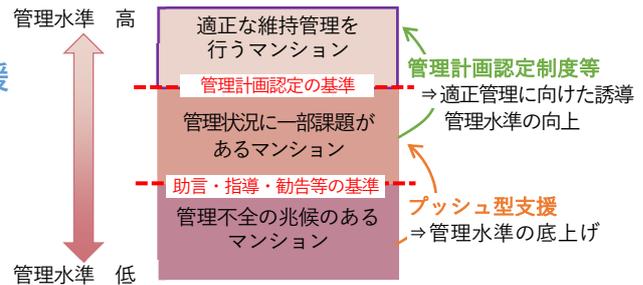
また、管理会社やマンション管理士などの専門家との連携を強化しながら、管理組合を支えていくことも重要です。

①適正管理に向けた誘導、管理水準の向上

②管理水準が低い管理組合へのプッシュ型支援

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

④管理会社・専門家等との連携強化



4 管理の適正化の推進を図るための施策

4-1 マンションの管理の状況の把握 *第2号

マンションの管理不全化を予防し、適正管理を進めるためには、管理組合が抱える課題等を速やかに把握し、適切な支援につな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】 ★：新規・拡充 ○：継続

- 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）

4-2 マンションの管理の適正化の推進 *第3号

(1) 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。

更に、良質なマンションがあるイメージの構築に向けて、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】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 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実施（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
- ★ 市独自での管理計画認定マンションのPR

* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

(2) 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】 ★：新規・拡充 ○：継続

★ マンションへの専門家派遣（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

4-3 マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及*第5号

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】 ★：新規・拡充 ○：継続

○ 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・情報交流会（防災など工夫している組合活動の共有など）の開催（検討）

4-4 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な施策*第7号

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】 ★：新規・拡充 ○：継続

★ 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）

5 マンションの管理の適正化に関する指針 *第4号

国のマンション管理適正化指針を基本としつつ、本市の実情を鑑み、防災・コミュニティ・省エネについて独自の内容を加えたものを草津市マンションの管理の適正化に関する指針として定めます。

マンションの管理の適正化のために管理組合や区分所有者が留意すべき事項などを示すとともに、本市が管理計画を認定する際の認定基準や管理者などに対して助言、指導および勧告を行う際の判断基準を示すものです。なお、認定基準および判断基準は、いずれも国の基準と同じとします。

6 マンション管理の適正化に関する目標 *第1号

草津市住生活基本計画における成果指標である次の項目を、草津市マンション管理適正化推進計画における目標として設定します。

成果指標	現状		目標	
管理状況を把握している分譲マンション管理組合の割合(アンケート調査票の回収率)	53.8%	R4	概ね100%	R15
管理状況を把握している分譲マンションのうち、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管理組合の割合	69.4%	R4	75%	R15

* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

7 取組等の推進にあたって

7-1 市と管理組合との継続的な接点づくり

管理組合の継続的な実態把握や管理実態に応じた的確な情報提供や指導を行ううえで、市と管理組合との関係構築は不可欠です。

管理組合の連絡先の把握・管理組合ポスト等設置の啓発などを通じて、管理組合への連絡体制を確保することで継続的な接点づくりを進めます。

7-2 マンション管理の関連団体・専門家との連携

マンション管理は専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合が抱える課題に応じて、マンション管理士などの専門家によるアドバイスや支援を行える環境整備が重要です。

特に築40年超のマンションが今後急増すると見込まれている中では、高経年マンションにおける建物の老朽化や高齢化・担い手不足など複合的な問題発生リスクも高く、その重要性が高まっています。

専門家の派遣や関連団体による相談対応など、市と関連団体・専門家との連携を強化していきます。

また、市内マンションのほとんどがマンション管理を管理会社に委託していることを鑑み、管理会社との関係づくりも図ります。

下線：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)共用部分の範囲およ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および見直し等

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および向上

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。

加えて、洪水・内水ハザードマップを確認し、浸水リスクに応じた適切な防災対策も重要となる。

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、周辺地域も含めた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。その中で、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・CO₂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 法第5条の2に基づく助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3(2021)年9月28日国土交通省告示第1286号)より抜粋)

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、指導およ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する。

- 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) 集会を年に1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

管理費およ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および見直し等

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

別紙2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3(2021)年9月28日国土交通省告示第1286号)より抜粋)

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する。

- 1 管理組合の運営
 - (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) 集会が年1回以上開催されていること
- 2 管理規約
 - (1) 管理規約が作成されていること
 - (2) 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
 - (3) 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
 - (1) 管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
 - (2) 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
 - (3) 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および見直し等
 - (1) 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およびこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
 - (2) 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
 - (3) 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
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 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
 - (1) 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
 - (2) 草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

第7章 推進方策

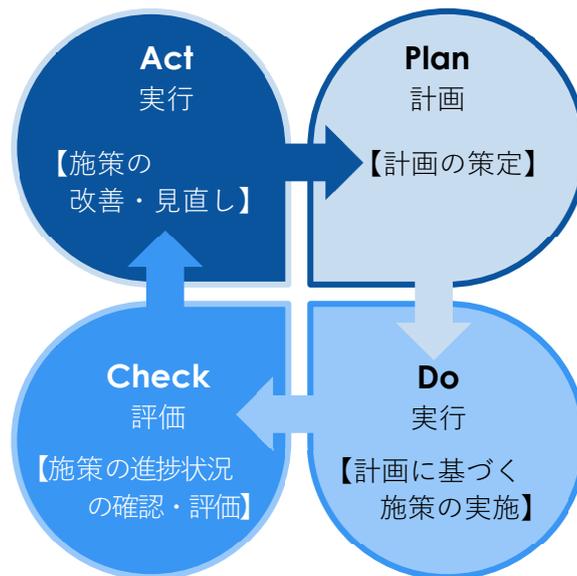
1 計画の評価と進行管理

基本理念と3つの基本目標を着実に達成するために、基本目標ごとに施策の実績値や割合などを成果指標として設定し、毎年、施策効果を定量的に把握・評価します。

このような成果指標に加え、例えば、断熱性能の向上がもたらす室温の上昇効果や光熱費削減効果など、施策がどのように“住みよさ”の向上や、本市が掲げる「健幸都市づくりの推進」、「ゼロカーボンシティくさつの推進」などに寄与するかについて、定量的なエビデンスなどにより効果検証が行えるよう、施策効果のフォローアップ体制や指標設定など、効果的に施策を推進する方策を検討していきます。

上記に加え、PDCAサイクルの考え方をを用いて、庁内関係部局との連携を図り、施策の進捗状況を定期的に確認・評価し、計画の見直しを行うとともに、随時施策の内容や方法の改善・充実を図ります。

PDCAサイクルを用いた進行管理のイメージ



2 計画の推進体制

住まい・住環境は市民の生活の基盤となるものであり、市民は“住みよさ”を高めていく主体です。

本計画に位置付けられている施策も、行政が中心となり推進するものだけでなく、不動産団体と連携した空き家活用の支援や、住宅情報の提供・相談や生活支援などを行う事業者・団体による居住支援など、行政ではきめ細かな対応が難しい取組を事業者・団体と連携して進めていくとともに、住宅・空き家を活用して市民や事業者・団体等の様々な活動の場をつくるなど、民間主体の取組・事業を支援していきます。

市民 の役割

- 住まいに対する意識を高め、適切に管理し、次世代に引き継げるようにします。
- 地域の一員として、住環境の向上や地域課題の解決に取り組みます。
- 本市の多彩な魅力を活かして暮らす・活動するなど本市に住むことを楽しみます。

事業者 ・ 団体の 役割

- 良質な新築住宅の供給や既存住宅・空き家の活用・リフォームなどを通じて、良質な住宅ストックの形成につなげます。
- そのために、市民等に対して適切でわかりやすい情報提供や支援を行います。
- 市の施策に積極的に参画・協力し、連携・協働を進めます。

行政 の役割

- 良質な新築住宅の供給や既存住宅・空き家の活用・リフォームなどを通じて、良質な住宅ストックの形成につなげます。
- そのために、市民等に対して適切でわかりやすい情報提供や支援を行います。
- 本計画の進行管理を行い、必要に応じて計画の見直しや施策の充実・改善を図ります。



