

マンション管理適正化推進計画の策定について

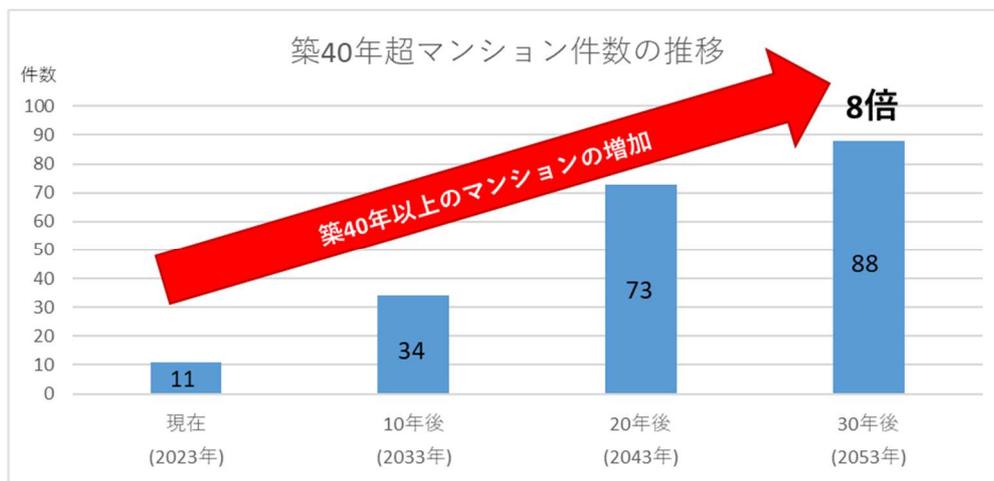
宇治市内の分譲マンション（以下「マンション」という）の管理適正化を推進するため、「宇治市マンション管理適正化推進計画」を年内策定に向け進めております。

このたび、計画策定にあたり現在の管理状況を把握するためにアンケート調査を実施します。

（１）背景

宇治市内のマンションは約90件あり、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ことが見込まれます。

マンションは区分所有者が多く、合意形成が困難になることも予想されるため、管理組合等による適正な管理（長期修繕計画・修繕積立金など）が重要です。



そうした中、国においては、「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（令和2年6月16日成立、令和4年4月1日施行）、総合的な管理の行政方針である「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」が策定され、地方公共団体が地域の実情に応じて管理適正化を効果的に推進するため、マンション管理適正化推進計画の作成（任意）、マンションの管理計画の認定、助言及び指導をすることが出来るようになりました。……[参考資料](#)

（２）マンション管理適正化推進計画について

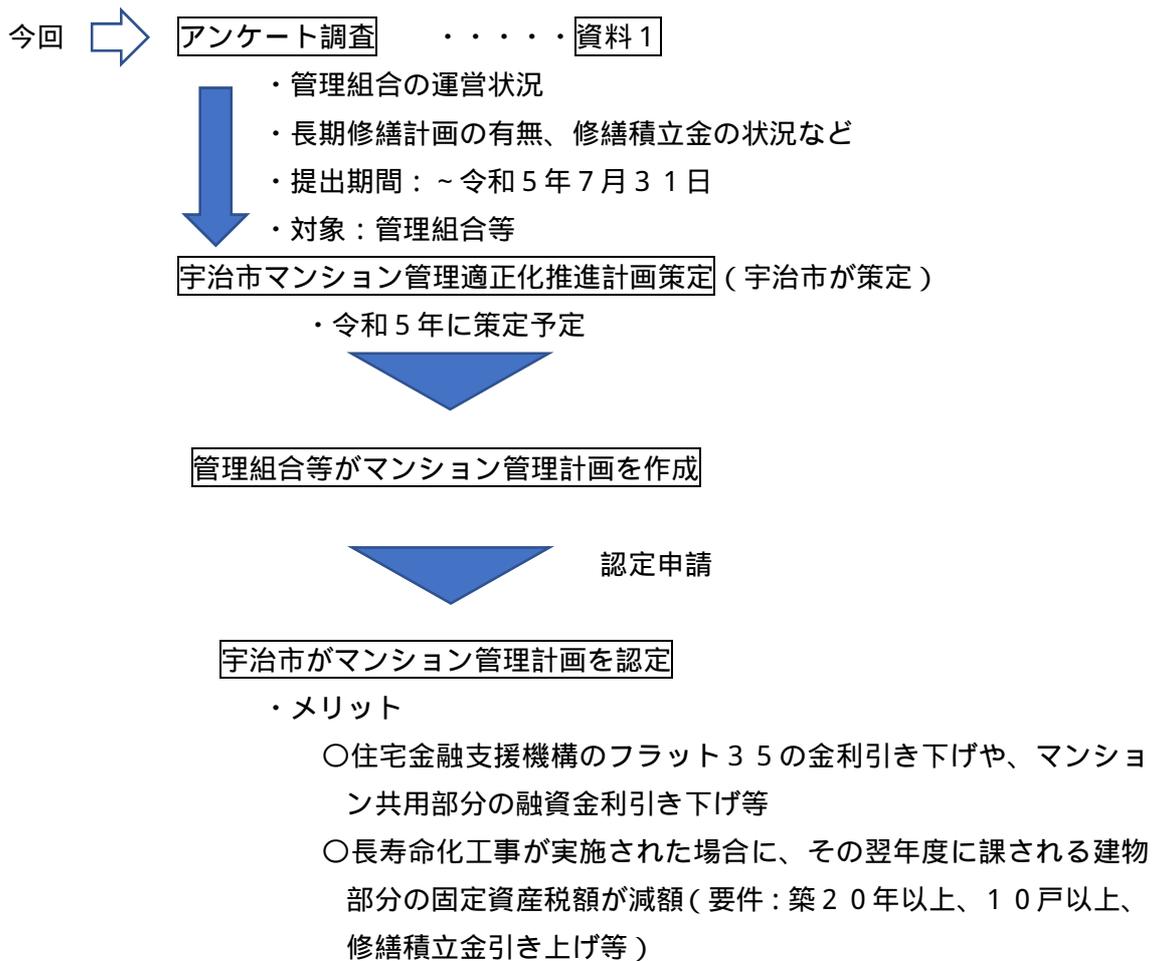
【目的】

- 認定制度を通じて、マンションの管理適正化を推進
- 市場評価が高くなり、マンションの資産価値向上

【内容】

- 推進計画は、国土交通大臣が定める基本方針に基づき、以下に掲げる事項を記載
 - 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当該地方公共団体が講ずる措置に関する事項
 - 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
 - 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
 - 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

(3) 今後の取組



○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

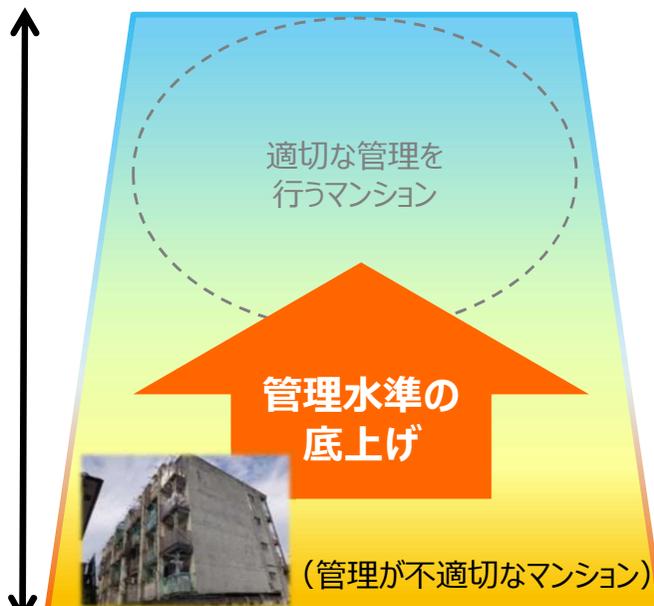
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・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 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

概要

前文 マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準をそれぞれ別紙1及び別紙2に記載。

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

五 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基本的な事項

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

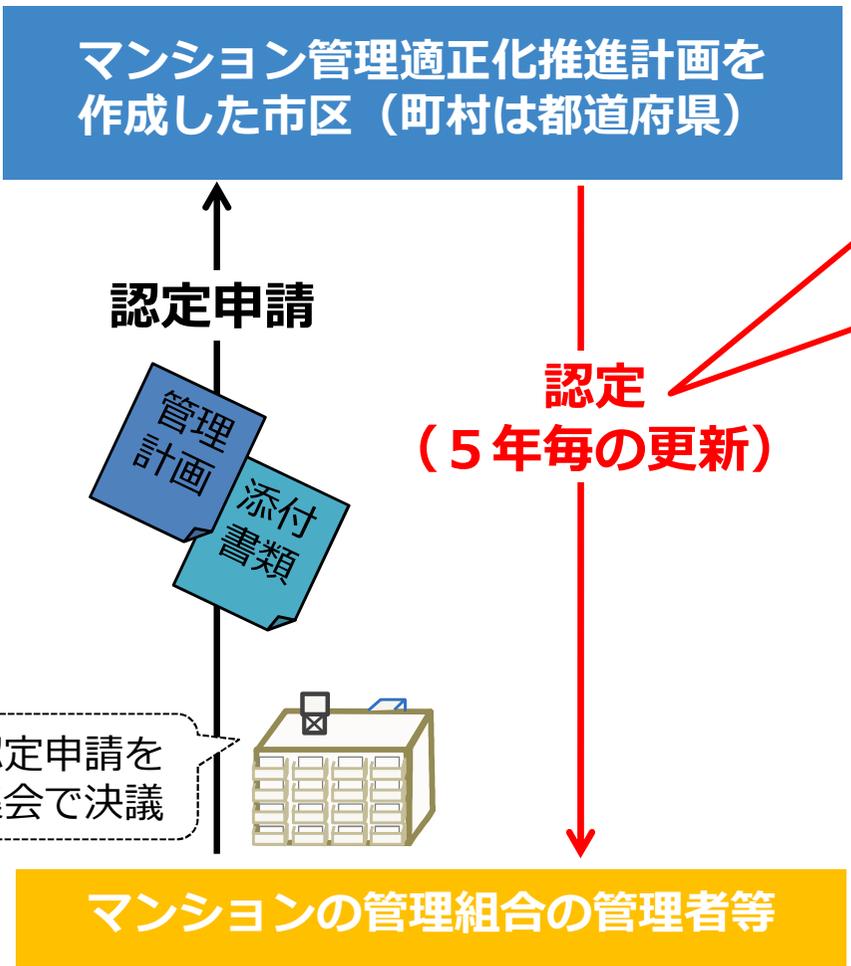
その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

マンションの管理計画認定制度の概要

【令和2年6月16日成立、同年6月24日公布、令和4年4月1日施行】

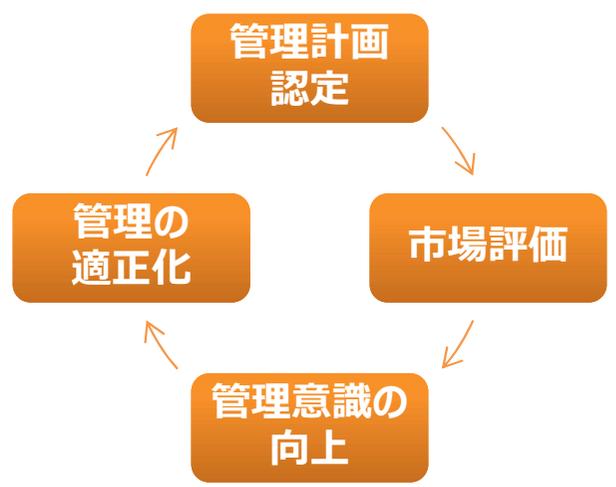
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。
- ※ 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、金利の引下げ措置を講じることを予定。
【住宅金融支援機構融資（フラット35、マンション共用部分リフォーム融資）】

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



- ### 【認定基準（主なもの）】<令和3年9月28日公布>
- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
 - (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
 - (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的に行っていること 等
 - (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者**にとってもメリットが期待される

(案)

**< 宇治市マンション管理適正化推進計画 >
の策定に係る
“ 現在の管理状況を把握するためのアンケート ”**

～ マンションを管理されている皆様へ ～

このたび、市内マンションの実情に応じて管理の適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の策定をすすめております。

つきましては、現在の管理状況を把握するためのアンケート調査にご協力ください。

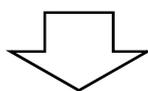
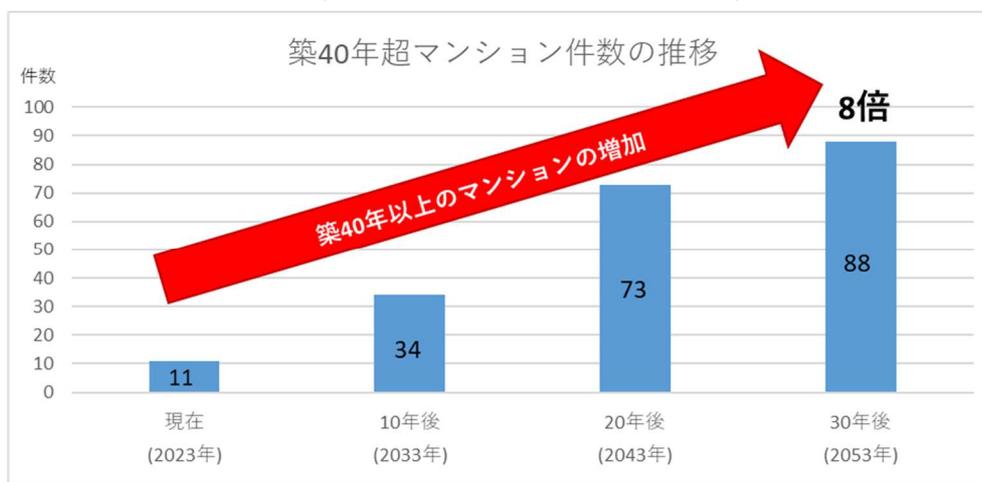
宇治市 都市整備部 建築指導課

マンション管理適正化推進計画の目的について

(1)【計画の背景】

宇治市内の分譲マンションは約90件あり、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ことが見込まれます。

マンションは区分所有者が多く、合意形成が困難になることも予想されるため、管理組合等による適正な管理（長期修繕計画・修繕積立金など）が重要です。



国においては、マンション管理適正化の推進を目的に「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、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画の作成ができるようになりました。

本市においても、マンション管理の適正化に計画的に取り組んでいくため本計画を策定することとしました。

つきましては、計画策定にあたり、現状の管理状況を把握するためアンケートを実施することといたしました。

皆様には、お忙しい中お手数をお掛けいたしますが、調査の目的をご理解いただき、ご協力いただきますようお願いいたします。

なお、アンケートの集計結果についてはマンション名や個別の情報を公表することはいたしません。

マンション管理アンケート 管理組合用

- * 該当する部分に 印又は記入をお願いします。
- * 記入は代表者又は役員の方をお願いします。

管理されている建物についてお聞きします。

マンション名:
代表者(理事長)連絡先
氏名:
電話番号:
アンケートについての連絡先
氏名:
電話番号:

マンションの建設時期は？
昭和・平成・令和 _____年度竣工

マンションの規模は？
敷地面積 _____ m²
建築面積 _____ m²
延べ面積 _____ m²

マンションの階数は？
_____階建て

マンションの構造は？
1. 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)
2. 鉄筋コンクリート造(RC造)
3. 鉄骨造(S造)
4. その他 (_____ 造)

マンションの管理状況についてお尋ねします。

(Q1)管理組合はありますか？
1. ある
2. ない

(Q2)管理規約はありますか？
1. ある
2. ない

(Q2-1)管理規約を改正したことがありますか？
1. 最新の標準管理規約に準拠して改正している
2. 改正したことがある (最新の改正時期 _____年)
3. 改正したことがない
4. わからない

(Q3)総会(集会)は開催されていますか？
1. 年1回以上定期的に開催している (毎年 _____月ごろ)
2. 必要な時だけ開催している
3. 開催していない

(Q4)理事会(役員会)は開催されていますか。

1. 毎月開催している
2. 定期的に開催している
3. 必要な時だけ開催している
3. 開催していない

(Q5)建物の維持管理はどうしていますか？

1. 管理会社へ全部委託している
2. 管理会社へ一部委託している
3. 自主管理
4. その他

(Q6)外部の専門家(建築士・マンション管理士等)を活用していますか？

1. 常に活用している
2. 必要な時だけ活用している
3. 活用していない

(Q7)管理費を徴収していますか？

1. 徴収している
2. 徴収していない

(Q8)修繕積立金を徴収していますか？

1. 徴収している
2. 徴収していない

(Q8-1)積立額を見直したことがありますか？

1. ある
2. ない
3. わからない

(Q8-2)適正な修繕積立金の額を設定されていますか？(ガイドラインP7)

1. 設定している
2. 設定していない

(Q9)管理費と修繕積立金の会計を区分していますか？

1. 区分している
2. 区分していない

(Q10)長期修繕計画を作成していますか？

1. 作成している
2. 作成していない

(Q10-1)内容の見直しをしていますか？

1. 最新の長期修繕計画標準様式に準拠して見直している
2. 必要に応じて見直しをしている
3. 見直しをしたことはない
4. わからない

(Q11)竣工図面、総会議事録、工事履歴等を保管していますか？

1. 保管している
2. 一部が散逸している
3. 保管していない
4. わからない

(Q12)大規模修繕(外壁・屋上防水・給排水配管)工事は実施していますか？

1. 実施している
2. 実施していない

(Q12-1)現在までの実施回数は？

1. 1回
2. 2回
3. 3回以上

1. 外壁改修工事(回)
2. 屋上防水工事(回)
3. 給水改修工事(回)
4. その他(工事)(回)

(Q13)消防設備や貯水槽の点検、排水管洗浄などを定期的に行っていますか？

1. 実施している
2. 実施していない

(Q14)エレベーターはありますか？

1. ある
2. ない

(Q15)道路からのすべての住戸の玄関まで車いすやベビーカーで移動できますか？

1. スムーズに移動できる
2. なんとか移動できる
3. 移動できない

(Q16)耐震診断は実施していますか？

昭和56(1981)年5月以前に建築確認を受けた旧耐震マンションの方のみ回答してください。

1. 実施済み
2. 実施していない

(Q16-1)耐震改修工事を実施しましたか？

1. 耐震性ありだったので、実施していない
2. 耐震性なしだったので、実施した
3. 耐震性なしだったが、実施していない

(Q17)マンションの将来について管理組合で話し合ったことがありますか？

平成5年(1993)年以前に竣工したマンションの方のみ回答してください。

1. ある
2. ない

(Q17-1)話し合いの時一番多かった意見はどれですか？

1. 修繕して使い続ける
2. 建て替える
3. その他()
4. わからない

(Q18)組合員・居住者の名簿はありますか？

1. ある
2. ない

(Q18-1)年1回以上、内容を確認していますか？

1. 確認している
2. 確認していない

(Q19)空き住戸(3か月以上)の割合はどれくらいですか？

1. ない
2. 住戸の10%未満
3. 住戸の10%以上 約()%
4. わからない

(Q20)賃貸に出されている住戸の割合はどれくらいですか？

1. ない
2. 住戸の10%未満
3. 住戸の10%以上 約()%
4. わからない

(Q21)現在抱えている課題があれば教えてください。(複数回答可)

1. 専門知識の不足や作業負担の重さから適切な運営ができない
2. 高齢化のため役員のなり手が不足している
3. 役員の引継ぎが適切にできていない
4. 管理組合の運営が管理会社に任せっきりになっている
5. 集会室などの日常的に集まることのできる場所がない
6. 空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている
7. 修繕積立金不足で計画したとおりの修繕ができない
8. 管理費等の滞納が多く発生している
9. 居住者が管理組合運営に無関心
10. その他

11. 特になし

(Q22)宇治市で「管理計画認定制度」が開始されたら、申請しようと思いますか？

1. 申請したい
2. 申請するつもりはない
3. わからない

以下、ご自由に意見をお書きください。

ご協力ありがとうございました。

アンケートの回答について

アンケート用紙にマンション名及び連絡先をご記入し、
アンケートにご回答願います。

提出先

郵便：〒611-8501（住所省略可）宇治市建築指導課 宛
持参：建築指導課（市役所4階）

提出期間

令和5年7月31日（月）まで

お問い合わせ先

電話番号：(0774)20-8794 （宇治市建築指導課）

担当：中路、佐々木

ご不明な内容についてお問い合わせいただければ説明に
参ります。