

## マンション管理適正化推進計画の策定に向けたアンケート結果及び初案について

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のアンケート調査結果をとりまとめ、調査結果及び国が定める基本方針に基づき宇治市マンション管理適正化推進計画の初案を作成しましたので報告します。

### 1. アンケート調査

調査概要	■現在の管理状況 ・建物基礎情報（竣工年度・規模・階数・構造） ・管理組合、管理規約について ・長期修繕計画、修繕積立金、大規模修繕の実施について ・現在抱えている課題について ■外観調査（敷地外から目視）
調査対象	市内分譲マンション管理組合
調査期間	令和5年6月2日～7月31日
再依頼・外観調査期間	令和5年8月1日～8月25日
回答率	52件／88件 59%（令和5年9月7日現在）

### 2. アンケート調査の結果及び課題・方針について

#### ① 調査結果

・・・資料1

- ・修繕積立金が国の目安より低いマンションが見受けられる（Q8-2）
- ・高齢化のため役員のなり手が不足している（Q21）
- ・修繕積立金不足で計画したとおりの修繕ができない（Q21）
- ・居住者が管理組合に無関心（Q21）
- ・アンケートの回答が得られず管理状況が把握できないマンションがある
- ・管理計画認定制度の申請を予定されている管理組合がある（Q22）
- ・回答が得られたすべてのマンションで管理組合（Q1）、管理規約（Q2）、修繕積立金の設定（Q8）があり、ほとんどのマンションで長期修繕計画の作成（Q10）、大規模修繕工事を実施されている（Q12）
- ・著しい老朽化や外壁の剥落等外観上問題があるマンションはありません（外観調査）

## ② 課題

- ・今後高経年マンションの急増が見込まれること（30年後には約8倍）
- ・修繕積立金不足で計画したとおりの修繕ができないマンションがあること
- ・マンション居住者の高齢化により、管理組合の役員のなり手が不足していること
- ・管理状況が把握できないマンションがあること など



## ③ 方針

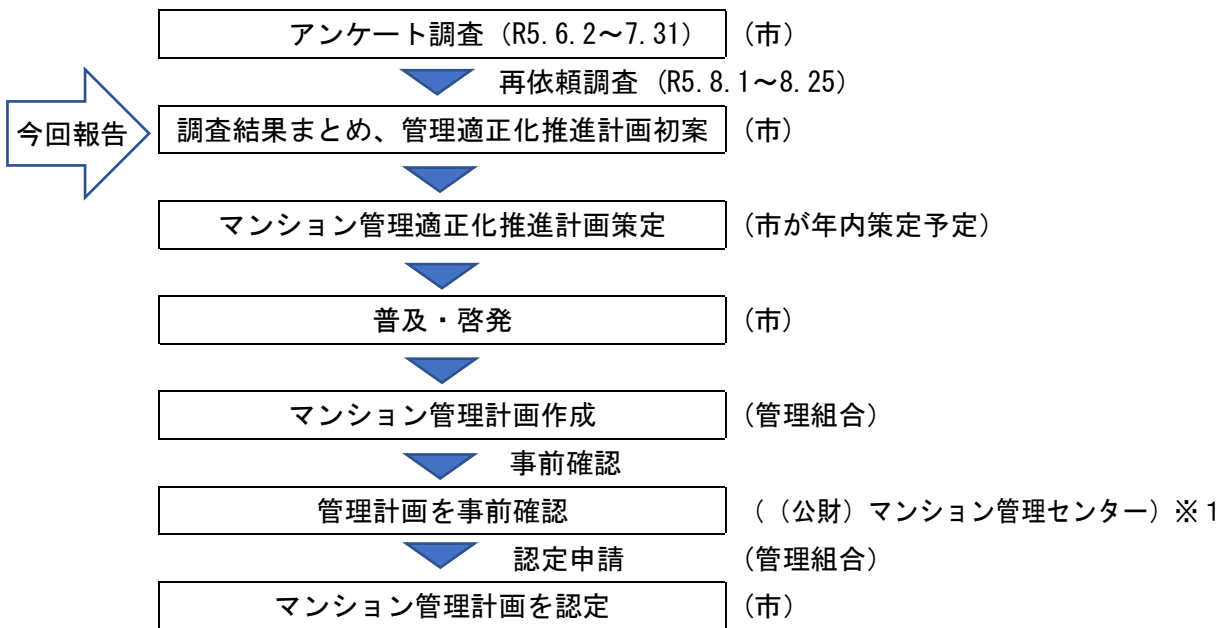
### 将来を見据えた対応

将来にわたり住民が安心して暮らし続けられるよう、市内のマンションが適切に維持されるための取組を推進していくために、マンション管理適正化推進計画を策定し管理水準・管理意識の向上を目指します。また、現在、課題を抱えている管理組合等には適正なマンション管理に関する助言・指導等を行います。

## 3. 宇治市マンション管理適正化推進計画（初案）について

・・・資料2

## 4. 今後の取組



※1 公益財団法人マンション管理センターは、管理組合や管理関係者を支援するため、国より指定を受けた公益財団法人です。マンションの管理計画認定制度の申請手続を円滑化するため、「管理計画認定手続支援サービス」を実施しています。

### ○認定のメリット

- ・住宅金融支援機構のフラット35の金利引き下げや、マンション共用部の融資金利引き下げ等
- ・長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が1/3減額（要件：築20年以上、10戸以上、修繕積立金引き上げ等）

### ○期待される認定の効果

- ・市場における評価、管理水準の向上、地域価値の向上、空き住戸の減少

## 〈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集計結果

対象数	88 件(管理組合)
回収数	52 件(管理組合)
回収率	59 %

◎ 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

1	100	%
2	0	%

(Q2)管理規約はありますか？

1. ある
2. ない

1	100	%
2	0	%

(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
3. 改正したことがない
4. わからない

1	25	%
2	56	%
3	11	%
4	8	%

(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
2. 必要な時だけ開催している
3. 開催していない

1	100	%
2	0	%
3	0	%

(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
4. 開催していない

1	44	%
2	46	%
3	8	%
4	2	%

(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

1	75	%
2	21	%
3	2	%
4	2	%

(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

1	4	%
2	49	%
3	47	%

(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

1	100	%
2	0	%

(Q8)修繕積立金を徴収していますか？

1. 徴収している	100	%
2. 徴収していない	0	%

(Q8-1)積立額を見直したことがありますか？

1. ある	87	%
2. ない	13	%
3. わからない	0	%

(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	52	%
2. 設定していない	48	%

(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	96	%
2. 区分していない	4	%

(Q10)長期修繕計画を作成していますか？

1. 作成している	96	%
2. 作成していない	4	%

(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	36	%
2. 必要に応じて見直しをしている	58	%
3. 見直しをしたことはない	6	%
4. わからない	0	%

(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	94	%
2. 一部が散逸している	6	%
3. 保管していない	0	%
4. わからない	0	%

(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	90	%
2. 実施していない	10	%

(Q12-1)現在までの実施回数は？

1. 1回	26	件
2. 2回	15	件
3. 3回以上	5	件

(Q13)消防設備や貯水槽の点検、排水管洗浄などを定期的実施していますか？

1. 実施している	100	%
2. 実施していない	0	%

(Q14)エレベーターはありますか？

1. ある	92	%
2. ない	8	%

(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	1	75	%
2. なんとか移動できる	2	13	%
3. 移動できない	3	12	%

(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	1	0	件
2. 実施していない	2	5	件

(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	1	0	件
2. 耐震性なしだったので、実施した	2	0	件
3. 耐震性なしだったが、実施していない	3	0	件

(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	1	58	%
2. ない	2	42	%

(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	1	57	%
2. 建て替える	2	0	%
3. その他( )	3	7	%
4. わからない	4	36	%

(Q18)組合員・居住者の名簿はありますか？

1. ある	1	96	%
2. ない	2	4	%

(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	1	59	%
2. 確認していない	2	41	%

(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	1	50	%
2. 住戸の10%未満	2	48	%
3. 住戸の10%以上 約( )%	3	0	%
4. わからない	4	2	%

(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	1	10	%
2. 住戸の10%未満	2	71	%
3. 住戸の10%以上 約( )%	3	17	%
4. わからない	4	2	%

(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	1	0	件
2. 高齢化のため役員のなり手が不足している	2	20	件
3. 役員の引継ぎが適切にできていない	3	5	件
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	4	2	件
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	5	4	件
6. 空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている	6	3	件
7. 修繕積立金不足で計画したとおりの修繕ができない	7	5	件
8. 管理費等の滞納が多く発生している	8	3	件
9. 居住者が管理組合運営に無関心	9	12	件
10. その他	10	4	件
11. 特になし	11	19	件

(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	1	34	%
2. 申請するつもりはない	2	4	%
3. わからない	3	62	%

(Q21)現在抱えている課題があれば教えてください。

10. その他 (複数回答有)

- ・町内会に属さない組合員が増えている
- ・災害時対応について
- ・賃貸物件の割合が増えたことによる理事会役員の担い手不足
- ・自主管理について
- ・資源ごみの持ち出し
- ・管理会社からの助言、支援について
- ・物価上昇の行方が定まらない為長期修繕計画の見直しの目途が立たない

---

## 宇治市マンション管理適正化推進計画（初案）

---



令和5年12月策定予定

宇治市

# 目 次

## 第1章 計画策定の背景と目的

1	背景と目的	2
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
4	対象となるマンション	2
5	各主体の基本的役割	2

## 第2章 宇治市の現状と課題

1	宇治市の現状	4
2	アンケート調査等結果	4
3	課題	5

## 第3章 マンション管理の適正化に関する目標と施策

1	目標	6
2	施策	6

## 第4章 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

	宇治市マンション管理適正化指針	8
--	-----------------	---

参考資料1	アンケート調査結果（概要版）	15
参考資料2	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）	18





## 第1章 計画策定の背景と目的

### 1 背景と目的

我が国におけるマンションストック総数は約685万戸を超えており、国民の約1割超が居住している推計となります。そのうち、築40年超のマンションは約100万戸超あり、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、「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「法」という。）が改正され（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」（以下「基本方針」という。）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、マンションの管理計画の認定、助言及び指導をすることとなりました。

これらを踏まえ、本市では市内のマンションの管理状況の適正な管理の推進を図るため、「宇治市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、宇治市内のマンションの管理適正化の推進を図るため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2に基づく計画と位置付けます。

### 3 計画期間

**計画期間：2023（令和5）年度から2032（令和14）年度までの10年間**

社会情勢の変化に的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

### 4 対象となるマンション

対象は、法第2条第1号に規定する「マンション(市内の分譲マンション)」とします。

「マンション」とは、2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があるもの並びにその敷地及び附属施設とします。

### 5 各主体の基本的役割

マンション管理の適正化の推進に向けて、国の基本方針に基づき、管理組合、宇治市、マンション管理士、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、相互に連携して取組を進める必要があります。



### (1) 管理組合・区分所有者等

管理組合は、マンションの管理主体と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を得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び宇治市が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

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) 宇治市

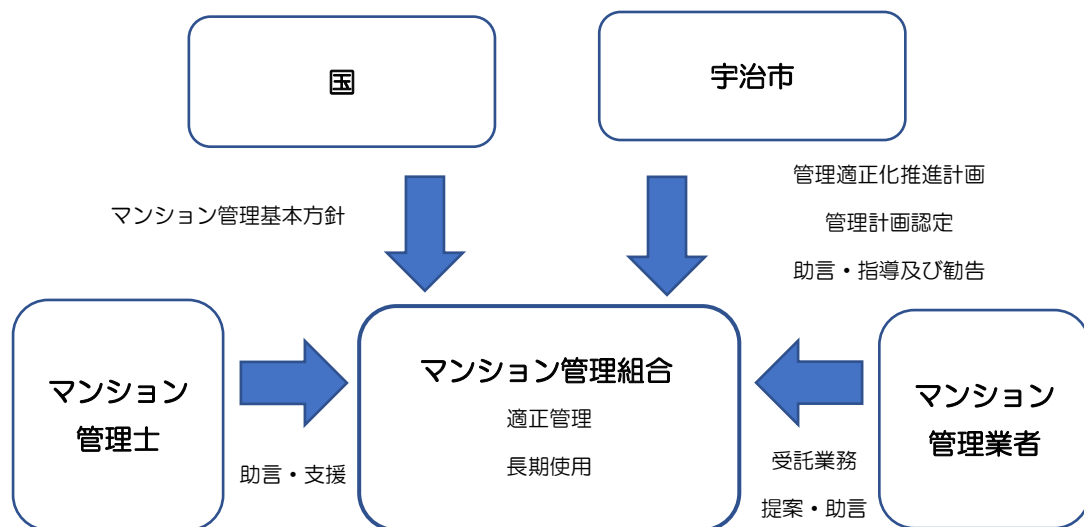
市内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努めるため、市内のマンションの実態把握を進めるとともに、本市の実態に応じたマンションの管理適正化推進計画を作成し、当計画に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていきます。

管理等が著しく不適切な管理組合に対しては、マンション管理適正化指針に即し、必要に応じて助言・指導等を行います。

### (3) マンション管理士及びマンション管理業者等

マンション管理士は、専門的知識を有する者として、マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の支援を適切に行う必要があります。

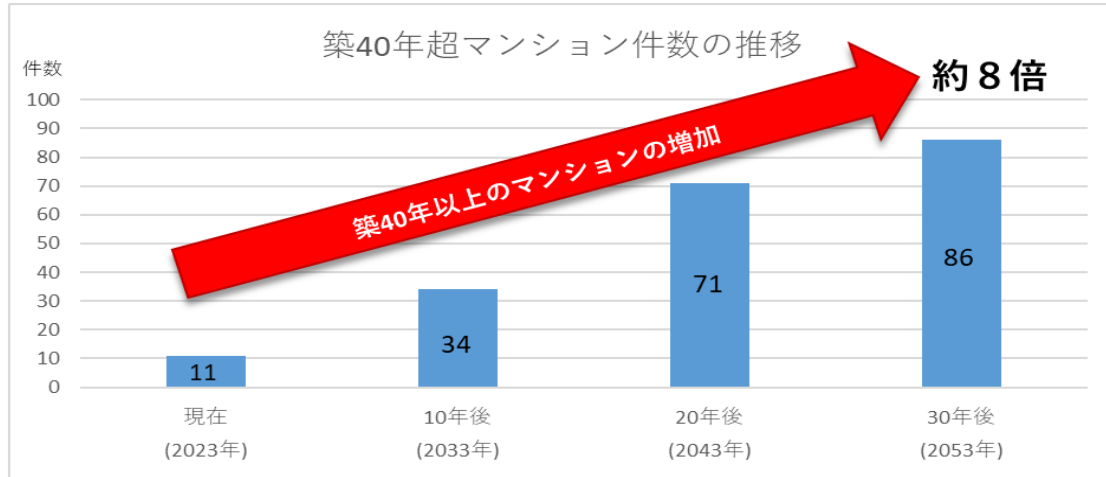
また、マンション管理業者等は、マンション管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的知見から提案または助言を行う必要があります。



## 第2章 宇治市の現状と課題

### 1 宇治市の現状

宇治市内には、マンションが88件（管理組合）あり、築40年以上経過しているマンションは現在11件あり、10年後には約3倍、30年後には約8倍と今後急増します。



### 2 アンケート調査等結果

本計画の策定にあたり、市内のマンションにおける管理運営の状況や課題などを把握するため、「現在の管理状況を把握するためのアンケート」を実施しました。

調査概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>■現在の管理状況               <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物基礎情報（竣工年度・規模・階数・構造）</li> <li>・管理組合、管理規約について</li> <li>・長期修繕計画、修繕積立金、大規模修繕の実施について</li> <li>・現在抱えている課題について</li> </ul> </li> <li>■外観調査（敷地外から目視）</li> </ul>
調査対象	市内分譲マンション管理組合
調査期間	令和5年6月2日～7月31日
再依頼・外観調査期間	令和5年8月1日～8月25日
回答率	52件／88件 59%
アンケート調査結果（概要） <ul style="list-style-type: none"> <li>・回答が得られた全てにおいて管理組合があり、管理規約を作成している。</li> <li>・修繕積立金が国の示す目安より低いマンションがある。（48%）</li> <li>・長期修繕計画の見直しをしていない。（6%）</li> <li>・大規模修繕工事を実施していない。（10%）</li> <li>・高齢化のため役員のなり手不足（38%）</li> <li>・修繕積立金不足で計画した通りの修繕ができない（10%）</li> <li>・居住者が管理組合に無関心（23%）</li> <li>・特に問題はない（37%）</li> </ul>	



### 3 課題

現状やアンケート調査等の結果、下記の課題がみえてきました。

- ① 今後高経年マンションの急増が見込まれること
- ② 経年劣化等の改修で必要となる修繕積立金が国の目安より低いマンションがあること
- ③ 修繕積立金不足で計画したとおりの修繕ができないマンションがあること
- ④ マンション居住者の高齢化により、管理組合の役員のなり手が不足していること
- ⑤ マンション居住者が管理組合に無関心であること
- ⑥ 管理状況が把握できていないマンションがあること



このため、社会情勢を踏まえた上での適正な修繕積立金の設定や、区分所有者等は管理組合の一員であるという認識を持ち、マンション管理に関する意識の向上が必要です。



### 第3章 マンション管理の適正化に関する目標と施策

#### 1 目標

##### 目標：管理水準・管理意識の向上

アンケート結果により、「修繕積立金が国の目安より低い」、「高齢化のため役員のなり手が不足している」、「修繕積立金不足で計画したとおりの修繕ができない」、「居住者が管理組合に無関心」等の課題が見えてきました。

このような状況をふまえ、住民が将来にわたり安心して暮らし続けられるよう、市内のマンションが適切に維持されるための取組を推進していく必要があります。マンション管理計画の作成の促進、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及、管理組合による自主的な適正管理への支援施策の実施や関係団体との連携により、管理水準・管理意識の向上を目指します。

#### 2 施策

##### 施策1 マンション管理計画の認定

管理水準向上 新規

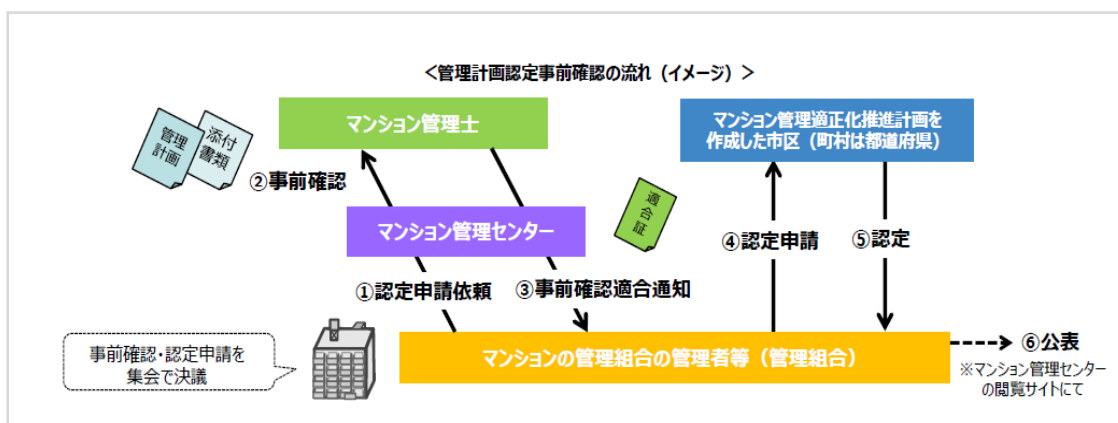
マンション管理計画の作成を促し、管理計画認定制度の創設により、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価される等のメリットが期待されます。

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、周辺地域の良好な居住環境の維持向上への寄与も期待されます。

なお、認定審査事務を迅速かつ効率的に行うため、公益財団法人マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを利用することとします。

管理計画の認定は5年ごとの更新制で、更新をしなければ認定の効力は失われます。

また、認定期間中の管理計画変更時には、再度認定申請が必要となります。（有効期間は延長されません。）



出典：国土交通省



## 施策2 マンション管理の適正化を図るための助言・指導等

管理水準向上

新規

管理等が著しく不適切な管理組合に対しては、マンション管理適正化指針に即し、必要に応じて助言・指導等を行い、将来的に区分所有者や周辺住民の住環境に悪影響を与える可能性を回避します。

## 施策3 マンション耐震化に関する支援

管理水準向上

継続

昭和56(1981)年5月31日以前に建築確認を受けた旧耐震基準のマンションで、耐震診断未実施のマンションについて、早急に耐震診断を実施できるよう、耐震診断の補助制度を周知します。

## 施策4 マンション長寿命化促進に向けた対応

管理水準向上

新規

管理計画認定を取得したマンション等が一定の要件を満たし、長寿命化に資する大規模改修工事を行った場合、工事が終了した翌年度分の固定資産税を減額します。

## 施策5 啓発及び知識の普及

管理意識向上

拡充

マンション管理の適正化を推進するには管理組合や区分所有者の意識向上が重要であり、マンションが適正に管理されていないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、管理組合へ周知すると共に、市窓口やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

## 施策6 マンション管理状況の把握

管理意識向上

継続

宇治市内のマンションの管理状況を把握するため、管理組合へのアンケート調査を実施し、一定の管理状況等を把握することができました。

今後もヒアリングや外観調査を行う等により管理状況の把握に努めます。

引き続き施策の進捗状況を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。



## 第4章 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

### 宇治市マンション管理適正化指針

宇治市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針に準ずることとし、本市における管理組合がマンションを適正に管理していく上での留意事項となるものです。

また、本市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、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二に示します。

#### 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、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、以下の点をふまえつつ、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。

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（(昭和三十七年法律第六十九号)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ふまえ、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、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たっては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）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。



#### 別紙一 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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、下記のとおりです。

- 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 長期修繕計画の作成及び見直し等  
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

#### 別紙二 管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準は、下記のとおりです。

- 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) 集会が年一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ど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) 管理費及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三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
  - (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及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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

(2) 宇治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



---

# 宇治市マンション管理適正化推進計画

## (参考資料)

---

参考資料 1	15
■〈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調査結果（概要版）	
参考資料 2	18
■マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）	

〈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調査結果（概要版）

対象数 88件（管理組合）  
 回答数 52件  
 回答率 59%

（1）管理組合の有無

回答が得られた全てにおいて、管理組合があり、管理規約を作成されています。

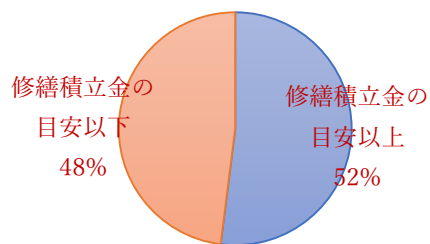
（2）修繕積立金について

回答が得られた全てのマンションにおいて、修繕積立金を徴収されておりますが、国が示す修繕積立金の目安より低いマンションが48%見受けられました。



長期修繕計画に基づいた適正な修繕積立金の設定が必要。

国が示す修繕積立金の目安の金額を設定しているか



（3）長期修繕計画の作成について

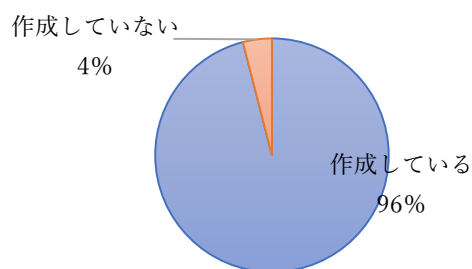
長期修繕計画を作成している管理組合は96%でした。



マンションの劣化は、居住者だけでなく周辺環境にも影響があります。

長期修繕計画を作成していない管理組合に対して助言・指導等が必要。

長期修繕計画を作成しているか

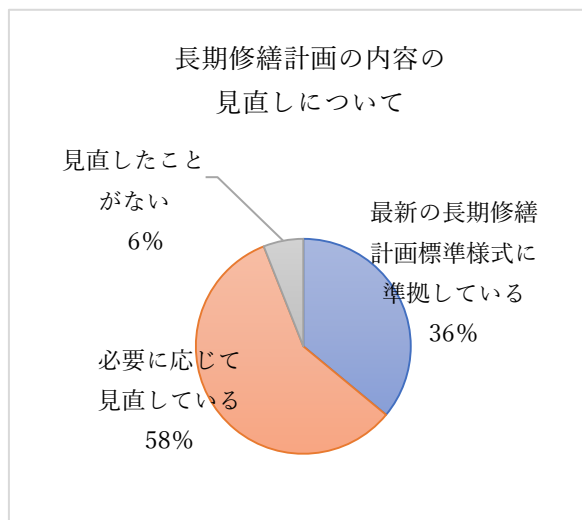


#### (4) 長期修繕計画の見直しについて

長期修繕計画を作成しているマンションのうち、計画の見直しをしているマンションが94%でしたが、6%のマンションが見直されていませんでした。



マンションの劣化状況、社会的環境や生活様式の変化、修繕に係る周期・単価の変動及び修繕積立金の運用益等の変動に応じ定期的な見直しを継続することが必要。

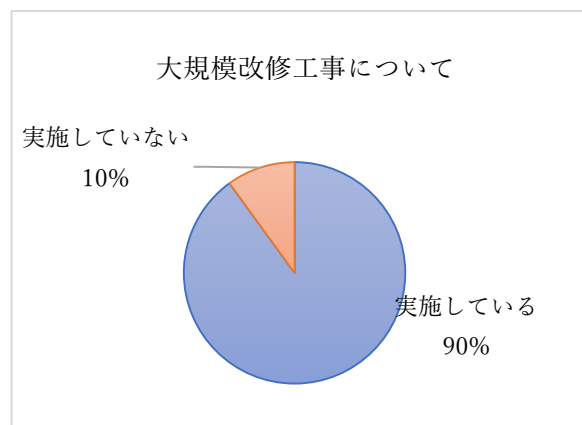


#### (5) 大規模修繕（外壁・屋上防水・給排水配管）工事について

大規模修繕工事については、90%のマンションで実施しています。実施していない10%のマンションは築20年未満です。



長期修繕計画に基づき定期的な修繕を継続することが必要。



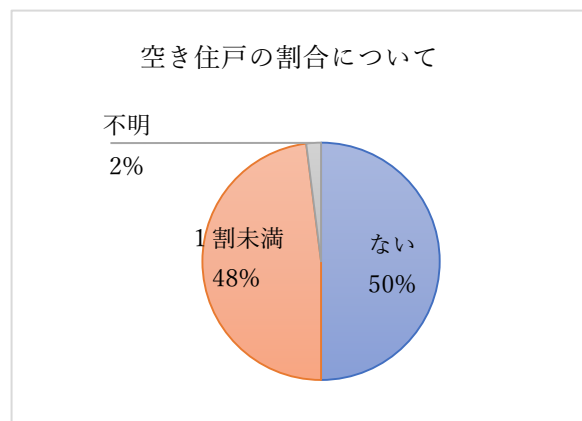
#### (6) 空き住戸（3か月以上）について

空き住戸の割合が1割未満のマンションが98%あり、不明のマンションが2%でした。

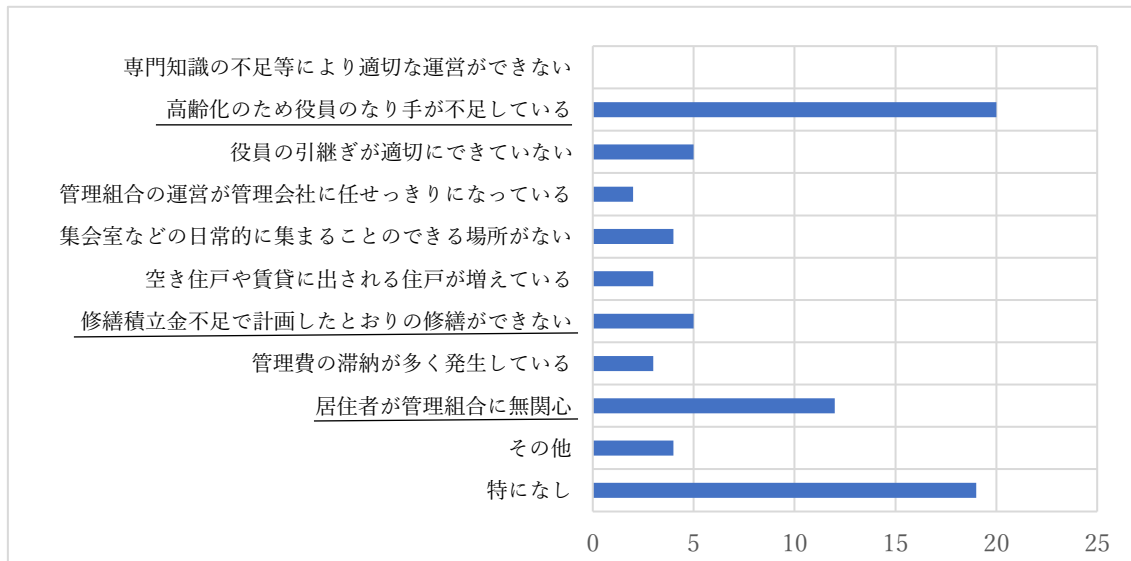


今後、少子高齢化による社会構造の変化により、空き住戸が増えることが予想されます。

居住者の減少に応じ修繕積立金額を見直す等対応することが必要。



(7) 現在抱えている課題について





## マンションの管理の適正化の推進に関する法律(抜粋)

(令和4年4月1日施行)

(定義)

**第二条** この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二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（区分所有法第二条第三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 一団地内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建物の所有者（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

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他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（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

(マンション管理適正化推進計画)

**第三条の二** 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
  - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
  - 三 当該都道府県等の区域内における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
  - 四 当該都道府県等の区域内における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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
  - 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事項
  - 六 計画期間
  - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(助言、指導等)

**第五条の二** 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

(認定基準)

**第五条の四** 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。

三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 その他マンション管理適正化指針及び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こと。