

野洲市マンション管理適正化推進計画【概要版(案)】

第1章 計画の背景と目的

全国的に建築から相当の期間が経過した分譲マンションが急速に増加することが見込まれ、建物・設備の老朽化、区分所有者の高齢化による管理組合の担い手不足、空き室の増加などが懸念されています。

さらに、適切に建物の維持管理がなされない場合、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによって居住者や近隣住民に危害を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす恐れや、都市環境の低下を生じさせる可能性があります。特に本市はこの課題に直面し、管理組合の存在しない老朽化マンション（居住者なし）に対して、令和2年（2020年）に行政代執行により解体し、今もなお執行経費にかかる債権回収に苦慮しています。

こうした背景を踏まえ、令和5年度（2023年度）に実施した野洲市内の分譲マンション管理に関する実態調査の結果や本市における分譲マンションの現状を基に、分譲マンションの適正な管理に関する本市の基本的な方針を示し、マンション管理組合自らによる適正な取組を促すことを目的に、『野洲市マンション管理適正化推進計画』を策定します。

第2章 計画の位置づけと各主体の役割

1.計画の位置づけ

本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）に基づいて定められた国の基本方針に基づき、本市の分譲マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため作成するものです。

また、「住生活基本計画（全国計画）」、「滋賀県住生活基本計画」、「野洲市総合計画」、「野洲市都市計画マスタープラン」、「野洲市住生活基本計画」等の上位計画や関連計画と整合・連携を図ります。

2.各主体の役割

(1) 管理組合及び区分所有者の役割

- 分譲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す。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も得ながら、適切に管理を行うとともに、国や県及び市が講ずる施策に協力するよう努める必要があります。
- マンションの維持管理等に関する情報を受けるために、管理組合や管理会社の郵便ポスト等を設置し、行政等からの郵便物等を受け取ることができるよう努めることや、行政がこのマンション適正化推進計画に基づいて分譲マンションの管理状況を把握するために行う調査等に協力する必要があります。
- 分譲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) 国の役割

- 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るため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必要があります。

(3) 県の役割

- 市への情報提供その他の支援をおこなうほか、市がマンション管理適正化法に基づく助言・指導・勧告を行う際に、これらが円滑に行われるよう、情報提供その他の支援を行います。

(4) 市の役割

- 市内の分譲マンションの管理状況等を踏まえ、計画的に分譲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ます。
- 市内の分譲マンションの実態把握を進めるとともに、管理計画認定制度を適切に運用することで、分譲マンション

- 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ります。
- 特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めます。
- 分譲マンションに係る相談体制の充実を図り、管理組合等からの求めに応じて必要な情報提供等に努めます。
- 管理が適正に行われていない分譲マンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家の協力を得るなど能動的に関与していきます。

(5) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- マンション管理士及びマンション管理業者は、このマンション適正化推進計画に則って分譲マンションの管理を行うとともに、市からの求めに応じて協力をするよう努める必要があります。
- 分譲会社は、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。

3.計画期間

令和6年度（2024年度）～令和17年度（2035年度）までの12年間。（野洲市住生活基本計画に合致す）

第3章 市内分譲マンションストックの現状

本市に現存する分譲マンション23件のうち、14件は1990年代に建築されたものです。築40年以上の分譲マンションは令和5年（2023年）現在で4.3%ですが、10年後には43.5%に増加します。

第4章 市内分譲マンションの管理の現状と課題

1.市内分譲マンション管理に関する実態調査 / 2.市内分譲マンション管理の現状

令和5年（2023年）9月～11月に市内分譲マンションの管理組合等（23件）に対し、アンケート調査を実施しました。区分所有者が1名であった1件を除く22件中、15件から回答がありました（回収率68.2%）。

また、調査員が現地を調査し、遠景から不具合箇所の有無等について確認を行いました。一部の分譲マンションで外壁の汚れなどが見られたものの、大きな不具合は確認されませんでした。

3.課題の整理

- アンケート調査の結果を分析したところ、以下の課題が把握されました。
- (1) 管理組合の運営に関する課題
 - ・理事会が定期的開催されていない管理組合がある。
 - (2) 管理規約に関する課題
 - ・管理計画改定が長期間行われていない管理組合がある。
 - ・使用細則のない管理組合がある。
 - (3) 管理組合の経理に関する課題
 - ・管理組合の経理が「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」に照らして適切ではない事例がみられる。
 - (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等に関する課題
 - ・長期修繕計画が策定されていない管理組合がみられる。
 - ・本市の管理組合では、専門家の活用が多くなされていない傾向にある。
 - (5) その他
 - ・区分所有者や居住者の名簿を備えているものの1年に1回以上の確認が行われていない管理組合がある。
 - ・マンションにおける良好なコミュニティの形成に取り組んでいる管理組合は半数以下である。

第5章 野洲市マンション管理適正化指針

野洲市マンション管理適正化指針は、管理組合による分譲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、地方公共団体が法第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（本概要版末尾参照）、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準（本概要版末尾参照）を示すものです。

第6章 マンションの管理の適正化を図るための基本的な方向性と施策

1. 管理計画認定制度を運用

- 市内分譲マンションの管理が自主的に適正になされるよう、野洲市マンション管理計画認定制度を運用します。
- 令和5年度（2023年度）に作成したマンションカルテについて、定期的に記載内容の更新を行います。
- 令和5年度（2023年度）に実施した市内分譲マンション管理に関する実態調査において回答が得られなかった管理組合への調査を実施していきます。

2. 普及啓発

- マンション管理適正化指針に基づき、管理組合等が留意すべき基本的事項に関することについて、周知を図ります。
- 居住者や管理組織に対して、適切なマンション管理についての啓発や知識の普及を図ります。
- 滋賀県などの実施するマンション管理に関するセミナーなどについて、管理組合への情報提供を行います。
- 分譲マンションの管理運営に関する相談窓口について、管理組合への情報提供を行います。
- マンション管理センターが提供している技術的支援（マンションみらいネット（マンション履歴システム）や長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等）についての周知を図ります。

3. 分譲マンションの管理運営に関するセミナーの開催

- 県や近隣市と連携して、マンション管理士や専門家による相談会や、分譲マンションの管理運営に関するセミナーを開催します。

4. 法に基づく助言・指導等

- 滋賀県とも連携し、分譲マンションの適正な管理運営が行われるよう、法に基づく助言・指導等を実施します。

5. 計画の改定時の対応

- 今後の実態調査等の結果を踏まえ、必要に応じ、本市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することも検討します。

6. そのほか

- 市内の分譲マンションの課題を把握するために、マンション管理士と情報共有を行います。
- 市内分譲マンションの管理組合間の交流の場づくりを進めます。

第7章 マンション管理の適正化の推進を図るための目標

表 マンション管理の適正化の推進を図るための指標、目標値

項目	指標	現状値	目標値
1. 管理計画認定制度の運用	・市内分譲マンションの管理状況の把握割合 （市のマンションカルテの定期的な更新を含む）	68.2%	100%
2. 普及啓発	・集会在年1回以上開催されている管理組合の割合	100%	現状維持
	・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない管理組合の割合	80.0%	100%
	・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管理組合の割合	66.7%	95% （100%を目指す）
3. セミナーの開催	・県や近隣市と連携した分譲マンションの管理運営に関するセミナーの開催回数	-	1回/年
4. 法に基づく助言・指導等	・指導や助言を行う回数	-	1件

（別紙一）助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第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、以下の事項が順守されていない場合とします。

表 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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 ・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）管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準の一部を以下に示します。

表 管理計画の認定基準（抜粋）

1. 管理組合の運営	・管理者等が定められていること、監事が選任されていること、集会在年一回以上開催されていること
2. 管理規約	・管理規約が作成されていること ・管理規約に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 など
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が行われていること ・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 など
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	・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 ・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 など
5. その他	・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 など