

第1章 計画の目的等

1. 目的

一つの建物を多くの人が区分して所有するマンション※¹は、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しています。

今後は、全国的にも高経年のマンションの増加が見込まれますが、これらに対して適切な修繕がなされないまま放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等により近隣住民の生命・身体に危害を及ぼしたり、ひいては周辺の住環境の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中、本市においても市民生活の安定向上に寄与するため、マンションの管理の適正化の推進に取り組むことを目的として、本計画を策定します。

※1：本計画において「マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定する、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のあるもの並びにその敷地及び附属施設（いわゆる分譲マンション）をいう。

2. 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12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2に規定する計画として、国の基本的な方針に基づき、マンションの管理の適正化を総合的かつ計画的に推進するために策定します。

3. 計画期間

住生活基本計画（全国計画）や「長岡京市第4次総合計画」などと整合を図るため、本計画の期間は、令和6年度から令和12年度までの7年間とします。

なお、計画策定後3年程度で取組状況の確認を行うとともに、社会経済情勢の変化等に応じて、適宜内容の見直しを図るものとします。

第2章 マンション管理の現状と課題

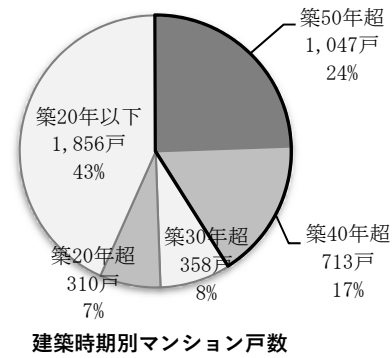
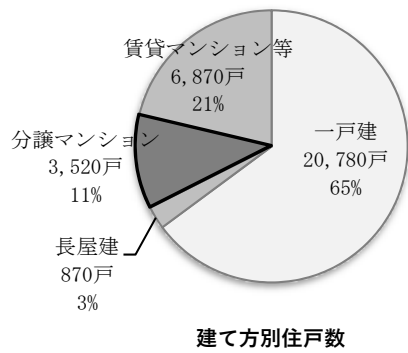
1. マンションストックの状況

本市の居住世帯のある住宅のうち11%をマンションが占めていますが、これは全国平均である10%とほぼ同じ割合となっています。※¹

また、令和4年度末時点における本市内のマンション総数は4,284戸（49件※²）ですが、そのうち高経年とされる築40年超のマンションは1,760戸（14件）と、戸数ベースで全体の4割を占めており、全国平均である2割弱と比較して、かなり高い割合となっています。

※1：平成30年住宅・土地統計調査による。

※2：複数棟からなる団地型については1団地を1件とした。



2. マンション管理の状況

本計画の策定にあたり、市内のマンションの管理状況や課題を把握するため、令和4年度に実態調査を実施しました。今後は、計画最終年度の前年を目安に、同様の調査を実施する予定です。

(1) 調査の概要

【調査期間】 令和4年7月～12月

【調査方法】 各管理組合宛に、郵送によるアンケート調査を実施。築40年超のマンションについては、職員の目視による外観調査も併せて行った。

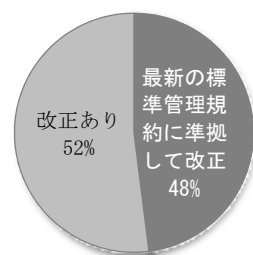
【回答率】 54% (48件のうち26件)

(2) 調査結果の概要

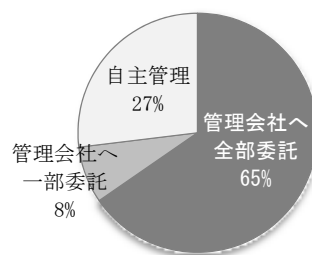
① 管理組合の運営及び長期修繕計画の作成状況について

回答のあったすべての管理組合で管理規約が定められ、そのうち半数は最新の標準管理規約に準拠して改正されています。建物の維持管理は管理会社へ委託している管理組合が多く、自主管理と回答したのは、すべて築40年超のマンションでした。

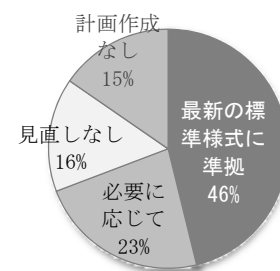
また、85%の管理組合が長期修繕計画を作成しており、そのうち半数以上が最新の長期修繕計画標準様式に準拠して見直しを行っています。



管理規約の改正 (N=25)



建物の維持管理方法 (N=26)

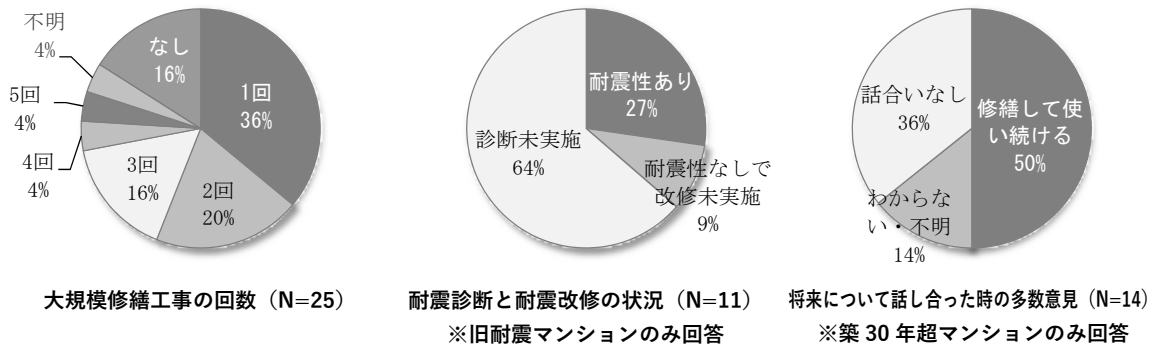


長期修繕計画の見直し (N=26)

② 建物について

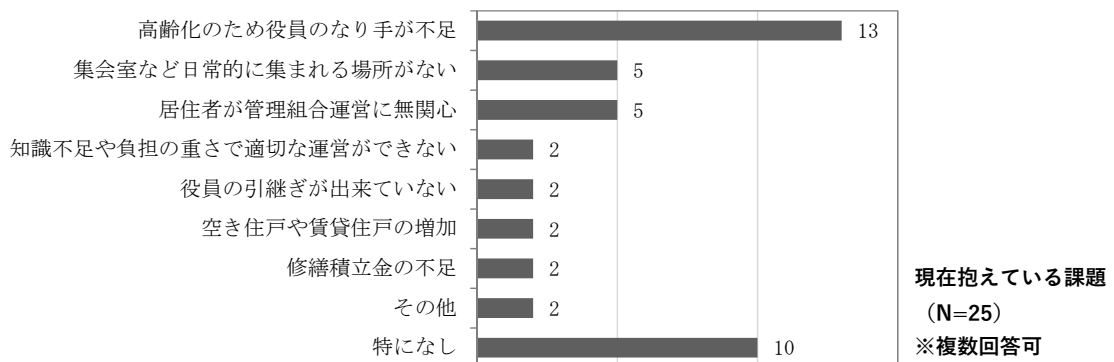
大規模修繕工事の実施回数は1回が最も多く、2回、3回までで7割を占めています。実施なしと回答したのは、すべて築10年以下のマンションでした。

旧耐震マンションのうち、耐震診断未実施、あるいは診断は実施したが改修は未実施との回答が合わせて7割を占めました。また、築30年超のマンションのうち64%が、将来について管理組合で話し合ったことがあると回答し、そのうち8割は、「修繕して使い続ける」という意見が一番多かったと回答しました。「建て替える」という意見が一番多かったと回答した管理組合はありませんでした。



③ 現在の課題等

現在抱えている課題としては、高齢化による役員のなり手不足が最も多く、課題は特にないと回答した管理組合が、それに次いで多くなりました。



3. マンション管理の課題

本市では、高経年とされる築40年超のマンションの占める割合が、全国的に見てもかなり高くなっています。外観調査からは、これらもおおむね良好に管理されていますが、一般的には築年数が経過するほど、屋根や外壁の修繕だけでなく、給排水管の更新等も必要となり、そのために多額の費用や法律・技術的な専門知識が必要とされます。

したがって、長期修繕計画を作成していない管理組合や修繕積立金が十分でない管理組合、専門知識が不足している管理組合等においては、そのような大規模修繕工事に際して、具体的な検討が進みにくくなります。

また、高経年マンションにおいては、区分所有者等の高齢化や賃貸住戸化も進んでいると考えられますが、築年数を問わず多くのマンションにおいて、大規模修繕工事等のコンセンサスを形成していく上で欠かせない、区分所有者等間のコミュニケーションも十分ではないと推測されます。

第3章 マンション管理適正化に関する基本方針と目標

1. 基本方針

マンションは私有財産の集合体であり、その管理は区分所有者等で構成される管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、マンションは戸建住宅に比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置された場合、自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等により近隣住民の生命・身体に危害を及ぼしたり、ひいては周辺の住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。

そのため、マンションの管理の適正化への取り組みを促すことは、公共・公益性の観点からも重要であり、本市は、管理組合による自主的な適正管理への取り組みを支援します。また、市内の実態を踏まえた上で施策を展開することで、各管理組合がそれぞれの管理状況に応じて、自立的、継続的に運営できるよう支援します。

そして、これらマンションの管理の適正化への取り組みにより、市内のマンションの管理水準の向上、資産価値の向上、ひいては周辺の住環境の向上を目指します。

2. 目標

マンションの管理の適正化に向けて以下の3つの目標を定め、それぞれに成果指標を設定します。

目標1 マンション管理の実態把握の推進		
実態調査における回答率	54% (R4)	75% (R11)
目標2 マンションの管理水準の維持向上		
長期修繕計画を作成している管理組合の割合	85% (R4)	95% (R12)
目標3 マンションの資産価値の向上		
管理計画認定制度による認定マンション数	— (R4)	5件 (R12)

第4章 マンション管理適正化の推進を図るための施策

1. マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定等

マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理計画の認定事務^{※1}を行います。

また、適正な管理がなされていないマンションについては、必要に応じて、マンション管理適正化法に基づき助言、指導及び勧告を行います。

※1：認定事務にあたっては、事務の迅速・効率化をはかるため、公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を経ることとする。

2. 専門家派遣、セミナーの開催等

管理組合に対して、法律・技術的な専門知識や情報を提供できるよう、マンション管理士等の専門家を派遣する制度を創設します。また、必要に応じてセミナー等を開催するなど、マンション管理に関する知識やノウハウの習得、情報交換ができる場を設けるよう努めます。

3. マンション耐震診断費用等の補助

旧耐震マンションについては、長岡京市マンション耐震診断費補助要綱に基づき、耐震診断費用の一部を補助します。※2

また、自主防災会（マンション防災組織）を結成したマンションについては、長岡京市自主防災組織等育成補助金交付規則に基づき、防災資機材購入等の費用の一部を補助します。

※2：PC工法（壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造）、壁式工法（壁式鉄筋コンクリート造）のものは対象外。

4. マンション管理適正化に関する啓発と知識の普及

チラシの配布や広報紙、ホームページへの掲載等による情報発信を行い、管理計画認定制度の普及を図ります。

また、マンション共用部分におけるリフォームや耐震改修などの工事費用を、住宅金融支援機構が無担保で融資する制度等について、管理計画認定制度と併せて周知します。

第5章 マンション管理適正化指針

本市では、国のマンション管理適正化指針に以下の内容を加えたものを「長岡京市マンション管理適正化指針」とします。

【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】

- ・昭和56年5月31日以前に着工されたマンション（いわゆる旧耐震マンション）においては、積極的に耐震診断を実施し、もし耐震性が不足していることが判明した場合は、耐震改修や建替え等について管理組合で検討することが望ましい。
- ・本市防災ハザードマップで3m以上の浸水が想定される区域内のマンションにおいては、水害時を想定した防災対策（防災計画の作成や防災訓練の実施等）を講じるとともに、水害時における緊急一時避難場所としての使用に関する協定を市と締結することを推奨する。
- ・長岡京市助け合いとつながりのまちづくり条例の趣旨に基づき、状況に応じてマンションの所在する地域の自治会及び町内会等と連携することも重要である。

長岡京市マンション管理適正化指針（全文）

※下線部は国の指針に市が追加した部分。

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に認識して、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37年法律第69号）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。

昭和56年5月31日以前に着工されたマンション(いわゆる旧耐震マンション)においては、積極的に耐震診断を実施し、もし耐震性が不足していることが判明した場合は、耐震改修や建替え等について管理組合で検討することが望ましい。

(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。

そのため、本市防災ハザードマップで3m以上の浸水が想定される区域内のマンションにおいては、水害時を想定した防災対策(防災計画の作成や防災訓練の実施等)を講じるとともに、水害時における緊急一時避難場所としての使用に関する協定を市と締結することを推奨する。

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。

加えて、長岡京市助け合いとつながりのまちづくり条例の趣旨に基づき、状況に応じてマンションの所在する地域の自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)と連携することも重要である。

一方、自治会は、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、特に管理費の使途については、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、全棟の連携をとつ

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。

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。

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り。）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1 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、以下の事項が遵守されていない場合とする。

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2 管理計画の認定の基準

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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1回以上開催されていること
2 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていること ・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 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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ヶ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及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・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7年以内に行われていること ・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 ・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 ・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 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・長岡京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