

向日市マンション管理適正化推進計画

令和7年8月策定

向日市

目次

第1章 基本事項.....	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
4 対象とするマンション	1
第2章 現状と課題	2
1 マンションストックの現状	2
2 管理運営状況	2
第3章 マンション管理の適正化の基本的な方針と施策.....	3
1 マンション管理の適正化に関する目標.....	3
2 マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	3
3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	3
4 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針に関する事項.....	4
5 マンション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.....	6
参考資料	7
向日市マンション管理適正化指針.....	7
マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）	11

第1章 基本事項

1 計画策定の背景と目的

一つの建物を複数の者で区分所有する分譲マンション（以下「マンション」という。）は、昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。

一方、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観や考え方を持った所有者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適正に維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

今後、マンションの建築後、相当の期間が経過し、適正な管理がされず、放置された場合は、区分所有者等自身の居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体への危害が生じたり、周辺の住環境や都市環境の悪化に繋がったりする可能性があります。

このような背景から、令和2年6月に「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月より、計画を策定した地方公共団体において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始されました。

さらには、管理組合への助言・指導及び勧告の実施を可能とする制度的枠組が創設されたところです。

これらを踏まえ、本市では市内のマンションの適正な管理の推進を図るため、「向日市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第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

本計画の計画期間は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化、法制度改正及び計画の実施状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容を適宜見直すものとします。

4 対象とするマンション

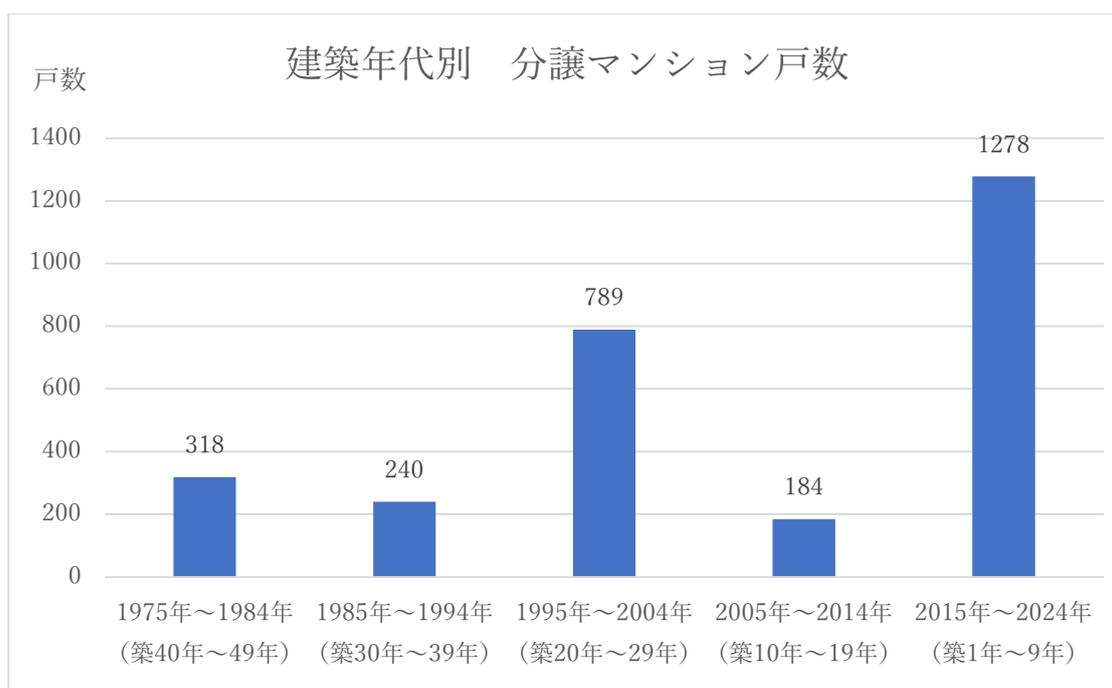
本計画の対象とするマンションは、法第2条第1号イに規定するマンション（分譲マンション）とします。

第2章 現状と課題

1 マンションストックの現状

本市の令和6年度末時点におけるマンション総数は、約2,800戸（35件*）ですが、そのうち高経年とされる築年数が40年以上経過しているマンションは、約318戸（3件）となっており、戸数ベースで全体の1割を占めています。築年数が40年以上経過しているマンションは、戸数ベースで5年後に1.3倍、10年後に1.8倍と増加が見込まれます。

※複数棟からなる団地型については1団地を1件としています。



2 管理運営状況

本市におけるマンションの管理状況を把握するため、必要に応じて計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を検討します。

第3章 マンション管理の適正化の基本的な方針と施策

1 マンション管理の適正化に関する目標

マンションの適正な管理は、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と比べて規模が大きく、適正な管理が行われないと放置されると、自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害を及ぼすなど、周辺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、マンション管理の適正化への取り組みを促すことは、公共性・公益性の観点からも重要であることから、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推進し、市の施策などの情報を広く普及させ、管理組合がそれぞれの管理状況に応じて必要な相談や支援などを利用できる環境を目指します。

2 マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

マンション管理の適正化を効果的に推進するためには、市内マンションの管理に係る課題や管理状況等に応じた施策を実施することが重要なことから、市内マンションの管理状況の継続的な把握に努めます。

3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

(1) マンション管理計画認定制度の普及

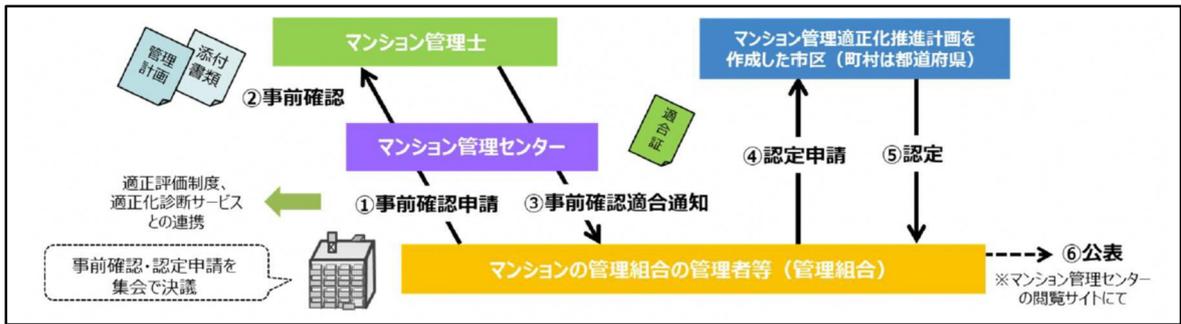
マンション管理水準の向上のため、管理計画認定制度を運用します。この管理計画認定制度を通じて、管理組合による管理適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることや、管理計画認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されることなどのメリットが期待されます。

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にも寄与するものと考えられます。

管理計画認定制度の運用にあたっては、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。

なお、管理計画認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。認定期間中に管理計画に変更等がある場合は、変更認定申請が必要となります。

また、認定期間中に市から報告の徴収、改善命令などの指導を行う場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。



出典：国土交通省

図1 管理計画認定事前確認の流れ（イメージ）

(2) 法に基づく助言・指導等の実施

本市が把握したマンションの管理状況に基づき、管理・運営が不適切なマンションについては、必要に応じて、管理組合等に対し、法第5条の2に基づき、助言・指導及び勧告を実施します。

4 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

(1) 向日市マンション管理適正化指針

向日市マンション管理適正化指針は、国の基本方針と同様の内容とし、市内におけるマンション管理組合がマンション管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。

(2) 管理計画認定基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

表1 管理計画の認定の基準

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) 集会在年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
(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) 向日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。

(3) 市による助言・指導等

法第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対し、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します。

表2 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

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。

5 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

本市では、マンションの管理の適正化を推進するため、相談窓口の設置、パンフレット及びホームページ等を活用し、公益財団法人マンション管理センターなどを案内し、広く情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

参考資料

向日市マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すもので、当該指針は、国の「マンション管理適正化指針」に準拠した内容としています。

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、本市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す。

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必要があります。

- (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す。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ります。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ります。
- (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ります。
- (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す。
- (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ますが、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す。

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す。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ります。また、集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関です。

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（総会）において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

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ります。

(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ります。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（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す。

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す。

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す。

(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す。

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す。

(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ります。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ります。

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ります。

(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す。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ります。

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ります。

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す。

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す。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す。

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です。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ります。

(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りますが、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す。

(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す。

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す。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」といいます。）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ります。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ありません。

(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す。

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す。

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つては、個人情報の保護に関する法律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ります。

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す。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ります。

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（総会）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（総会）の決議等を遵守する必要があります。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す。

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（総会）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す。

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認を得た場合に限り。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

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ります。

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ります。

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ります。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

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

第三条の二 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつ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つては当該町村。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、都道府県にあつ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。

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。

向日市マンション管理適正化推進計画

発行日／令和7年8月

編集／向日市都市整備部公共建物整備課

〒617-8665 京都府向日市寺戸町中野 20

TEL:075-931-1111 (代)

TEL:075-874-2869 (都市整備部公共建物整備課) FAX:075-922-6587

E-mail:tatemono@city.muko.lg.jp