

# 栗東市におけるマンション管理の実態調査 及び認定制度活用に向けた取組

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会  
令和6年10月24日

---

栗東市建設部住宅課

# 栗東市の概要

滋賀県の南部に位置し、市の北部は平坦地、南部は緑豊かな山地となっています。国道1号・8号の通過、名神高速道路栗東インターチェンジの設置など、交通の要衝として、製造業・商業・流通業など数多くの企業が立地しています。

また、平成3年、JR琵琶湖線栗東駅が開設されたことにより、京阪神への通勤圏となり、大規模な住宅整備が進み、人口増加が続いています。

本市には30件のマンションがあり、半数以上が栗東駅周辺に集中しています。また、築30年を超えるマンションが4棟あり、今後も年数の経過とともに高経年マンション数の増加が見込まれます。マンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とし、令和5年度「マンション管理適正化・再生推進事業」を実施し、現在、栗東市マンション管理適正化推進計画を策定中です。

面積 52.69 km<sup>2</sup>

人口 70,290人（令和6年4月1日現在）



# 事業の実施内容

---

## 背景及び目的

本市のマンションの管理実態について、令和3年度に滋賀県のアンケート調査が行われましたが、回答数が少なく、実態が把握できていませんでした。マンション管理適正化計画の策定に先立ち、マンション管理組合の運営実態や修繕計画の状況等改めて調査するとともに、調査自体をマンション管理適正化の啓発の機会としました。

## 事業の内容

- ・マンション管理組合を対象としたアンケート調査の実施
- ・築20年以上またはヒアリング予定のマンション外観調査
- ・マンション管理会社に対するヒアリング調査
- ・管理計画認定制度の活用に向けたマニュアルの作成

# アンケート調査

- ・調査対象 市内全マンション
- ・対象リスト作成方法 税務部局から情報入手
- ・調査票の配布方法 管理組合理事長宛に郵送
- ・調査票の回収率 送付30件、回収18件、回収率60%
- ・回収率の向上に係る工夫 郵送により2回督促を実施  
(18件の内、7件は再送付により回収)
- ・調査項目上の工夫

調査票は2色使い、アンケートに答えることで、今後の管理計画認定制度において、基準を満たすか確認できるようにし、調査を兼ねた啓発を実施しました。

## 分譲マンションに関するアンケート調査のお願い

平素は本市の行政全般にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、近年、周辺の居住環境への影響が大きいマンションについては、将来を見据えた適正な維持・管理が求められています。令和2年6月には、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正が行われ、本市においては、来年度に「東京都マンション管理適正化推進計画」の策定等を予定しています。

これに先立ち、市内の分譲マンションの状況を把握するため、分譲マンションの実態調査を実施します。その一環として本アンケート調査を行い、今後の対策の基礎的な資料とさせていただきますと考えております。

つきましては、お忙しいところ誠に恐縮でございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力いただきますようお願いいたします。なお、回答はマンション対策の資料として使用させていただくものであり、他の目的に使用することはありません。

令和5年8月

### アンケートのご記入にあたってのご確認事項

① 下記に記載しました分譲マンションについて、ご記入ください。

マンション名	
--------	--

② 該当する番号等に○を付けてください。また、( )内等には、文章をご記入ください。

③ アンケート中で赤字となっている箇所は、第39で記載している「マンション管理計画認定制度」に関するもので、赤字の選択肢が認定の基準となる予定です。アンケートへの回答と併せて計画認定をお考えの際は参考にいただければ幸いです。

④ ご記入いただいたアンケート票は、**封筒の返信用封筒に入れて令和5年9月8日(金)までに郵便ポストにご投函ください。**

■このアンケートに関するお問い合わせ先

東京都役所住宅課 (担当 不破・西宮)  
電 話 (077) 551-0347 (直通)  
F A X (077) 552-7000  
メー ル jyutaku@city.ritto.lg.jp

## Ⅱ. 管理組合の状況や管理についておたずねします

問7 管理組合はありますか。ある場合、名称・郵送先・電話連絡先をお聞かせください。  
【あてはまるもの1つに○、ある場合は名称・郵送先・電話連絡先を（ ）内に記入】

- |       |          |
|-------|----------|
| 1. ない |          |
| 2. ある | 名称（ ）    |
|       | 郵送先（ ）   |
|       | 電話連絡先（ ） |

問8 管理組合の運営にあたり、管理者を選任していますか。【あてはまるもの1つに○】

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1. 選任している | 2. 選任していない |
|-----------|------------|

問9 問8で「1. 選任している」とお答えの方におたずねします。管理規約では誰を「管理者」と定めていますか。【あてはまるもの1つに○】

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1. 管理組合の代表者（理事長など） | 2. 管理組合の代表者以外の区分所有者 |
| 3. マンション管理会社       | 4. マンション管理士などの専門家   |
| 5. その他（ ）          | 6. 管理者を定めていない       |

問10 管理組合の運営にあたり、監事を選任していますか。【あてはまるもの1つに○】

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1. 選任している | 2. 選任していない |
|-----------|------------|

問11 通常、集会（総会）はどれくらいの頻度で開催（書面開催・WEB開催を含む）していますか。【あてはまるもの1つに○】

- |              |           |                |
|--------------|-----------|----------------|
| 1. 年に2回以上    | 2. 年に1回   | 3. ほとんど開催していない |
| 4. 開催したことがない | 5. その他（ ） |                |

問12 管理規約はありますか。【あてはまるもの1つに○】

- |       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 1. ある | 2. ない ⇒こちらに○をつけた方は問16へ進んでください |
|-------|-------------------------------|

問13から問15については、問12で「1. ある」とお答えの方におたずねします。

問13 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住戸内への立ち入りについて定められていますか。【あてはまるもの1つに○】

- |            |             |
|------------|-------------|
| 1. 定められている | 2. 定められていない |
|------------|-------------|

問14 管理規約において、修繕等の履歴情報の管理等について定められていますか。【あてはまるもの1つに○】

- |            |             |
|------------|-------------|
| 1. 定められている | 2. 定められていない |
|------------|-------------|

問15 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（又は電子的方法による提供）について定められていますか。【あてはまるもの1つに○】

- |            |             |
|------------|-------------|
| 1. 定められている | 2. 定められていない |
|------------|-------------|

問16 管理費を徴収していますか。【あてはまるもの1つに○】

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1. 徴収している | 2. 徴収していない |
|-----------|------------|

問17 修繕積立金を徴収していますか。【あてはまるもの1つに○】

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1. 徴収している | 2. 徴収していない |
|-----------|------------|

問18 問17で「1. 徴収している」とお答えの方におたずねします。修繕積立金会計から管理費会計へ充当することはありますか。【あてはまるもの1つに○】

- |       |       |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

問19 問17で「1. 徴収している」とお答えの方におたずねします。修繕積立金会計の前会計年度において、修繕積立金の滞納額が3か月分以上である住戸数は、マンション全体戸数の1割以内となっていますか。【あてはまるもの1つに○】

- |          |           |
|----------|-----------|
| 1. なっている | 2. なっていない |
|----------|-----------|

## Ⅲ. 建物の修繕等についておたずねします

問20 将来にわたってマンションの価値や居住性を保っていくためには、長期修繕計画に基づいて維持管理をしていくことが重要です。マンションの長期修繕計画を作成していますか。【あてはまるもの1つに○】

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| 1. 作成している（ ）年前 ⇒ 問21へ | 2. 作成していない ⇒ 問31へ |
|-----------------------|-------------------|

問21から問31については、問20で「1. 作成している」とお答えの方におたずねします。

問21 これまでにマンションの長寿命化工事（外壁塗装工事、床防水工事、屋根防水工事）を行なったことがありますか。

【あてはまるもの1つに○、ある場合は内容を（ ）内に記入】

- |                       |
|-----------------------|
| 1. ある ⇒（ ）年度に（ ）工事を実施 |
| 2. ない                 |

問22 長期修繕計画の内容や修繕積立金額については、集会（総会）で決議した結果を踏まえたものとなっていますか。【あてはまるもの1つに○】

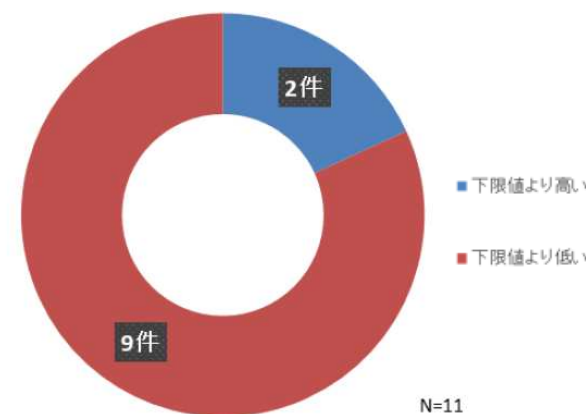
- |          |           |
|----------|-----------|
| 1. なっている | 2. なっていない |
|----------|-----------|

# アンケート結果

- ・マンションの実態把握という点では、アンケートとしては回収率が高く、評価できます。
- ・アンケートを通じた啓発については、回答者が自身のマンションの管理状態を見直すことに加え、管理計画認定制度の知識の習得を、回答することで行うことができました。
- ・今後の課題としては、アンケートが送付できなかったマンション（4件）および未回答だったマンションについては、今後も実態把握を進める必要があります。
- ・アンケートの回答があったマンションについても、管理計画の認定の基準を下回る項目が複数にわたるマンションも多くあり、適正管理に向けた取り組みを進める必要があります。

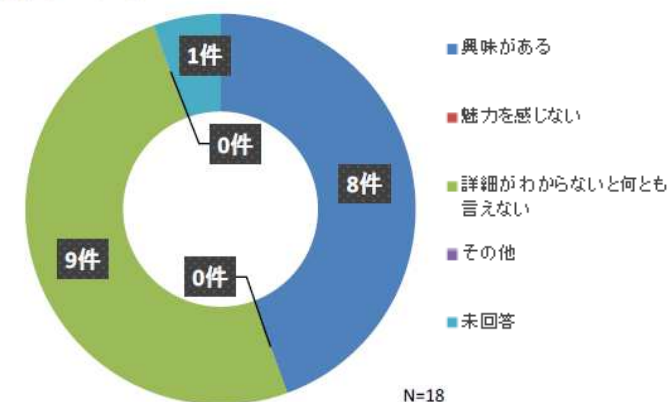
## 修繕積立金の設定

- ・多くのマンションの修繕積立金額は、国が示す下限値よりも低額となっています。



## 「マンション管理計画認定制度」について

- ・回答の半数は「詳細がわからないと何とも言えない」、次いで半数弱が「興味がある」となっています。



# マンション外観調査

現地調査を行うに当たっては、築20年以上のマンションを基本としつつ、ヒアリング調査の対象とした築20年未満のマンションを加え実施しました。

調査方法 敷地外からの外観目視調査

調査実施の周知 管理組合宛に事前通知

調査項目

- ・周囲4方向からの全景
- ・劣化部分の個別撮影

調査件数 25件

調査結果 高経年マンションで1件劣化を確認  
それ以外のマンションは劣化は確認  
できませんでした。



# 管理会社へのヒアリング調査

アンケート調査の結果を踏まえ、管理会社5社(管理マンション数としては7件)を抽出してヒアリング調査を実施しました。

抽出理由 ・認定基準を大方満たしている 2社 ・認定基準をあまり満たしていない 2社  
・複数(3件)管理している 1社 計 5社

調査方法 ZOOM及び電話

調査結果 ○多くの管理組合は、管理人や管理会社にマンション管理の全般を任せている状況であるものと見受けられました。

○栗東市の特徴として下記の特徴があることがわかりました。

- ・管理状態が悪くないため、管理不全に対する危機感が薄い
- ・修繕積立金額が国の基準より低いマンションが多い
- ・コミュニティ活動が活発である
- ・駐車料金が安く駐車料収入が少ない

栗東市マンション実態調査 管理会社ヒアリング調査票	
*マンション名: *管理会社・担当者名: 0:今回のヒアリングに先立ち、管理組合にアンケート調査を行った事は聞いていますか	
1. 適正管理に向けて、特に必要と考える支援内容、具体的なイメージ	
2. 適正管理に向けた課題、相談・指導を望みたい事項	
3. 管理会社の視点で見ると市のマンション事情の補償	
4. その他	



# 認定制度活用に向けたマニュアル作成

背景 マンション管理組合に、管理計画認定に興味をもって

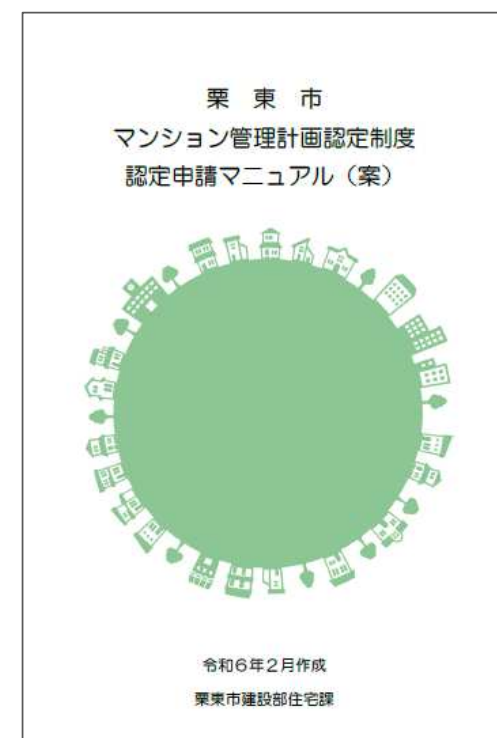
もらい、申請の際には準備しやすくすることで認定を促し、

担当職員にとっても説明しやすいマニュアルを作成し、適正

な管理の周知に努め、意識の醸成を図る必要があります。

作成方法

- ・ガイドラインの硬い表現は、一般の方が見るとを念頭にわかりやすくなるよう留意
- ・本市の運用方法・予定等を鑑みながら、記載するか判断
- ・先進事例を参考にしながら、わかりやすいものを取捨選択



# マニュアル作成上の工夫①

目 次	
1 管理計画認定制度の概要	
(1) 管理計画認定制度とは	1
(2) 認定の有効期間	1
(3) 認定のメリット	1
2 認定基準について	1~11
3 申請について	
(1) 申請者	12
(2) 申請手続きの流れ	12~14
(3) 必要書類（事前確認時に提出）	15~16
4 認定後について	
(1) 公表の有無	16
(2) 管理計画の更新	16
(3) 管理計画の変更	16
(4) その他の注意事項	17
◆ Q & A	18

この手引きは、国土交通省作成の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）第6条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」（令和6年4月追補版）に基づき、東京都における認定申請方法をご案内するものです。  
国土交通省のガイドラインは、以下のホームページで公開されています。  
<https://2021.mansionhar-web.com/>（国土交通省：マンション管理・再生ポータルサイト）

## ○認定基準

- ・チェックシートをメインにして、認定基準にまず合致するのかを優先して確認できるように作成。
- ・管理組合の課題として、管理会社に任せていることも多く、管理組合で把握していない項目が多いことを想定し、何を見るとその項目が確認できるのか示すようにしています。

## ○Q & A

- ・よくある疑問点が解決出来るよう、Q & Aを掲載しました。
- ・進めながら、必要に応じて更新していくことを想定しています。

# マニュアル作成上の工夫②

東京都マンション管理計画認定制度 **認定基準チェックシート** (3頁中の1頁目)

※表中の認定申請日とは本制度の申請を行う際の申請日です。

認定基準	お住まいのマンションの状況	※下線が対象書類
管理組合の運営	① 管理者等及び監事が定められている	<input type="checkbox"/> 集会(総会)で管理者等や監事を選任し、 <u>議事録</u> にその記載がある <input type="checkbox"/> <u>管理規約</u> で監事の職務に関して定められている ※管理規約に管理者等や監事に関する特別の定めがある場合は、その定めに基づいて選任していることを証する書類(理事会の議事録の写し等)にその記載がある
	② 集会(総会)が年1回以上開催されている	<input type="checkbox"/> 直近に開催された集会(総会)の開催日が認定申請日の1年以内であり、開催日が <u>議事録</u> に記載されている <input type="checkbox"/> 集会(総会)の <u>議事録</u> に議長と副議長が指名する2名の組合員(総会出席者)の署名(または電子署名)がある
管理規約	③ 管理規約が作成されている	<input type="checkbox"/> <u>管理規約</u> が作成されている
	④ 緊急時等における専有部分の立ち入り	<input type="checkbox"/> <u>管理規約</u> に災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分への立ち入りについての定め(※)がある ※マンション標準管理規約(単棟型)第23条(5頁参照)に相当する規定
	⑤ 修繕等の履歴情報の保管	<input type="checkbox"/> <u>管理規約</u> に修繕等の履歴情報の管理等についての定め(※)がある ※マンション標準管理規約(単棟型)第12条第6号(6頁参照)に相当する規定
	⑥ 管理組合の財務・管理に関する	<input type="checkbox"/> <u>管理規約</u> に管理組合の財務・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)についての定

・巻末に付いていることが多いチェックシートをマニュアルのメイン

・項目の中身がどこに記載されているか、下線を引いて表記

・今後の改定を念頭に置いて、いつ時点の情報かが分かるように留意

・挿絵等は見てもらいやすいように多めに配置

その他	⑧ 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上、内容の確認が行われている	<input type="checkbox"/> 組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えており、年1回以上更新している(名簿の内容確認、内容の変更の反映)
	⑨ 東京都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	<input type="checkbox"/> 認定申請にあたり、名簿を年1回以上更新していることを証明する書類(表明保証書等)を作成している

※上記のチェック項目については令和3年4月公表の国の基準と同じであり、東京都独自の追加基準はありません。

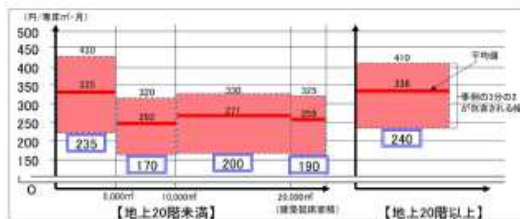


# マニュアル作成上の工夫③

## ■マンションの修繕積立金について

国土交通省が作成した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」には、マンションの階級別及び建築延床面積別の修繕積立金の目安（下図の赤色塗りつぶし部分）や下限値（下図の青色二重線枠内の金額）、平均値（下図の赤色太線上部に記載の金額）が示されています。

東京都マンション管理計画認定制度においても、この下限値を上回っている事を認定基準としており、下限値を下回っている場合は、専門家が作成した理由書を提出する必要があります。



出典：マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和6年4月【追補版】、国土交通省）

## 【参考】計算例

- ・マンションの階級・住棟形式：地上10階建・単棟型
- ・建築延床面積・専有床面積：7,000㎡・4,900㎡（戸当たり70㎡、住戸数70戸）
- ・計画期間当初における修繕積立金の積立：7,000万円（住戸購入時に戸当たり100万円積立）
- ・計画期間全体で集める修繕積立金の総額：2億6,460万円
- ・計画期間：360ヶ月（30年）
- ・計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額：9,000万円

計画期間全体での修繕積立金の平均額（円/㎡・月）  

$$= (A+B+C) \div X \div Y = 2407 \text{ 円} \approx 241 \text{ (円/㎡・月)}$$

$$\left\{ \begin{array}{l} A: \text{計画期間当初における修繕積立金の積立} = 7,000 \text{ 万円} \\ B: \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額} = 2 \text{ 億} 6,460 \text{ 万円} \\ C: \text{計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額} = 9,000 \text{ 万円} \\ X: \text{マンションの総専有床面積} = 4,900 \text{ ㎡} \\ Y: \text{最長修繕計画の計画期間} = 360 \text{ ヶ月} \end{array} \right.$$

- ・出来るだけ、本マニュアルのみを見て事足りるよう留意  
 (ガイドラインなど他の資料をあわせて参照しなくて済むように必要な情報は記載)

- ・URLにある数字「1」とローマ字「I」の違いがわかりにくいので、ルビを配置

「管理計画認定手続支援システム」の利用方法については、(公財) マンション管理センターへお問い合わせください。

URL : [https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)

TEL : 03-6261-1274 メール : shien-service@mankan.or.jp

# 事業のまとめ

---

- ・アンケート調査、外観目視調査にて、現状が把握できましたが、アンケート調査に未回答のマンションが問題を抱えている可能性もあるため、引き続き個別調査等により、実態把握に努めます。
- ・アンケート調査やヒアリング調査の結果より、現状では、管理組合のマンション適正管理への意識は特に高くはなく、多くの管理組合は、管理人や管理会社にマンション管理の全般を任せているものと見受けられます。
- ・マンション管理計画認定制度の認定基準と照らし合わせると、多くのマンションにおいて修繕積立金が不足している状況となっています。
- ・アンケート調査の結果、マンション管理計画認定制度に対しては、「詳細がわからないと何とも言えない」が半数、「興味がある」が4割強を占めているため、まずは情報発信や啓発活動を進めます。
- ・マンション管理適正化推進計画策定後、管理計画認定制度を開始していく予定であるため、その周知に合わせて、マニュアルを各管理組合に配布することで、認定制度を推進していきます。