

岸和田市

マンション管理適正化推進計画

令和4年4月

岸和田市

目次

はじめに	2
(1) 背景と目的	2
(2) 位置付け	3
(3) 計画期間	3
第1章 現状と課題	4
(1) マンションストックの現状	4
(2) マンション管理の現状	6
(3) マンション実態調査結果	7
(4) 課題	14
第2章 マンションの管理適正化の基本方針	16
(1) 基本方針	16
(2) 管理適正化の目標設定	17
(3) 推進体制	18
(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（岸和田市マンション管理適正化指針）	21
第3章 マンションの管理の適正化を促進するための施策	24
(1) 管理の状況把握	24
(2) 相談体制の充実	24
(3) 情報提供の充実	24
(4) 管理計画の認定の実施	25
(5) 管理不適正マンションへの助言、指導等の実施	25
(6) 新築マンションを対象とする予備的な認定制度の周知	25
(7) 関係団体等との連携	25

はじめに

(1) 背景と目的

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンション（以下「マンション」という。）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。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれますが、これらに対して適切な修繕がされないままに放置されますと、老朽化したマンションは、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る居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市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。

令和2年6月に、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化するため、「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一部を改正する法律（令和2年法律第62号。以下「改正法」という。）」が公布され、地方公共団体による計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

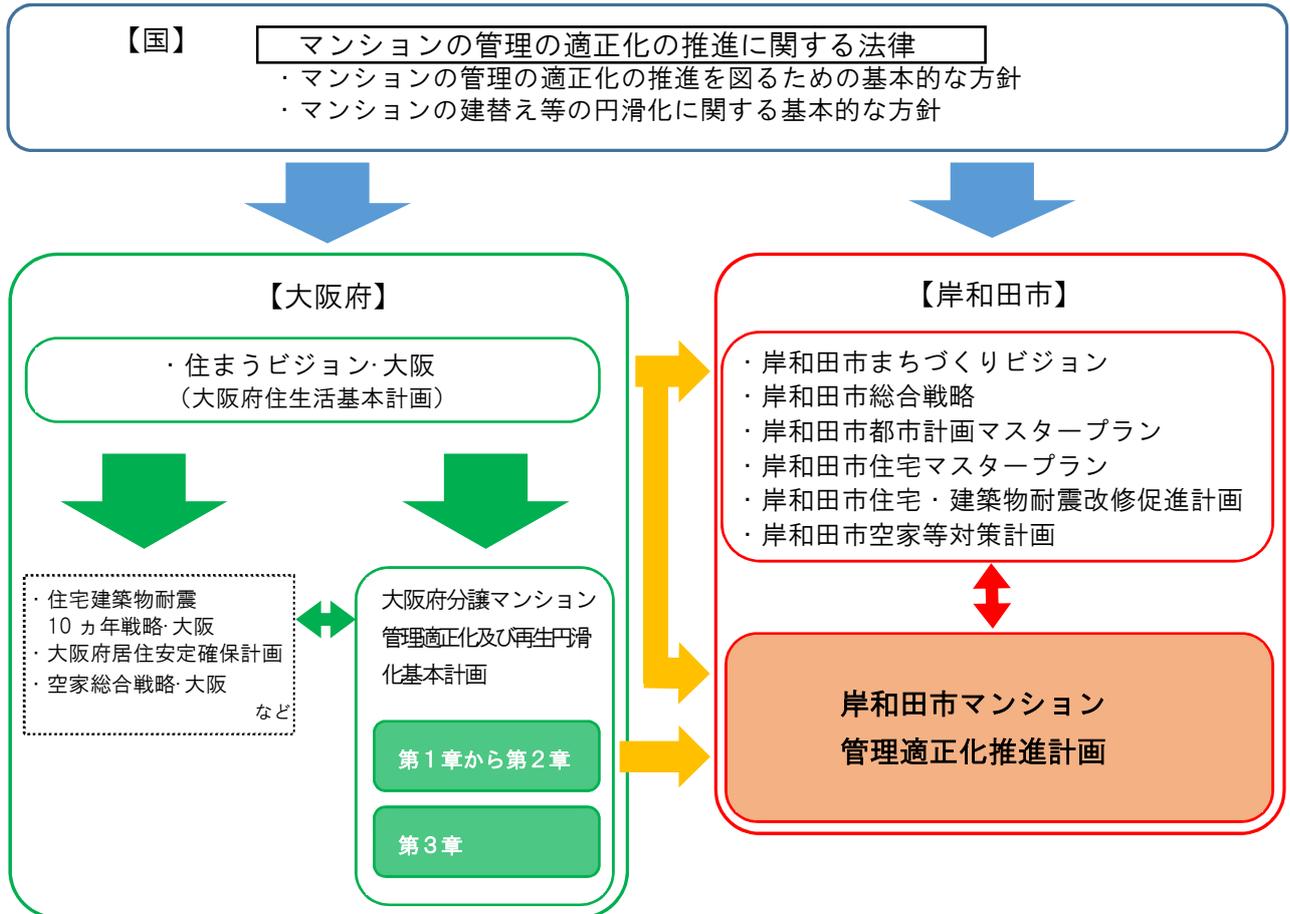
本市では、平成26年に大阪府と地方公共団体並びに関係団体で構成する大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の会員として、管理組合への支援等を実施してきましたが、改正法を踏まえ、更なる支援等の検討が必要となりました。

そこで、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。）に基づき、適正な管理運営の視点から、行政や民間団体・事業者及び地域住民等が連携して計画的かつ効果的に取組を進めるため、「岸和田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。

なお、本計画はSDGs（平成27年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals : SDGs）」）に資するものです。

(2) 位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定に基づく計画です。また上位計画となる岸和田市まちづくりビジョン（第4次岸和田市総合計画）や岸和田市都市計画マスタープラン等の計画とも連携し、整合を図るとともに、大阪府が策定している「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」や「大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」とも整合を図ります。



計画の位置づけ

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

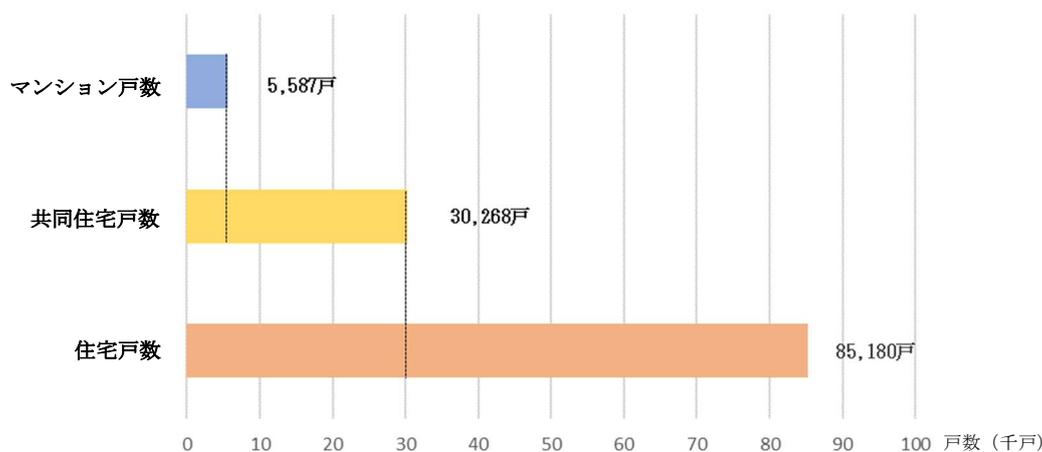
ただし、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを検討します。

第1章

現状と課題

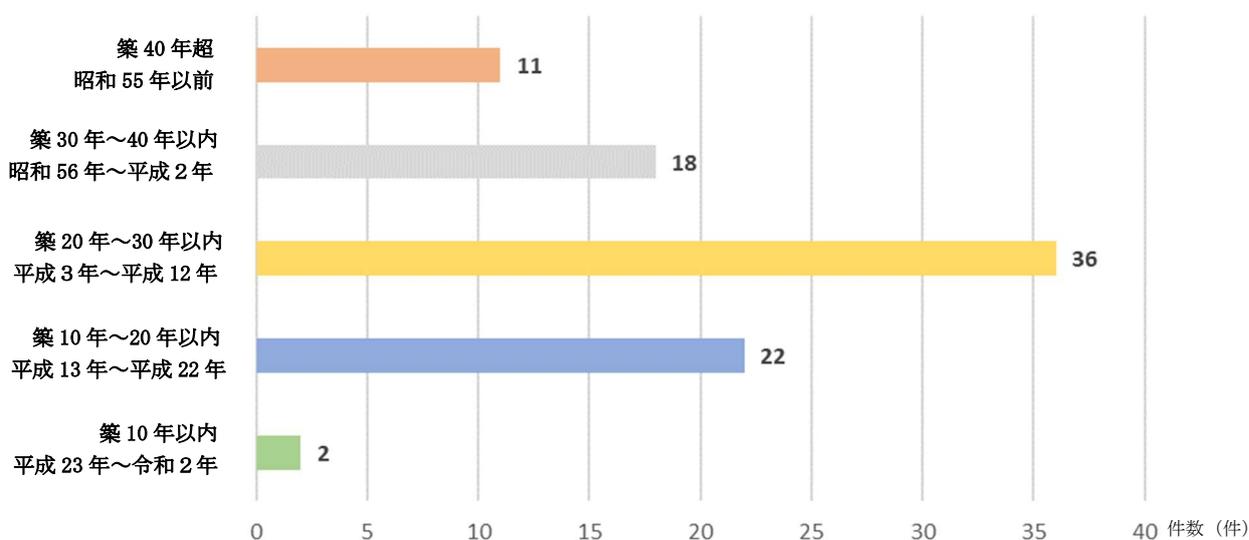
(1) マンションストックの現状

平成30年住宅土地統計調査より、市内の住宅戸数は85,180戸あり、そのうち共同住宅戸数は30,268戸、1,830棟あります。また、そのうちのマンション戸数は5,587戸、89棟あり、住宅全体のおよそ6.5%を占めます。

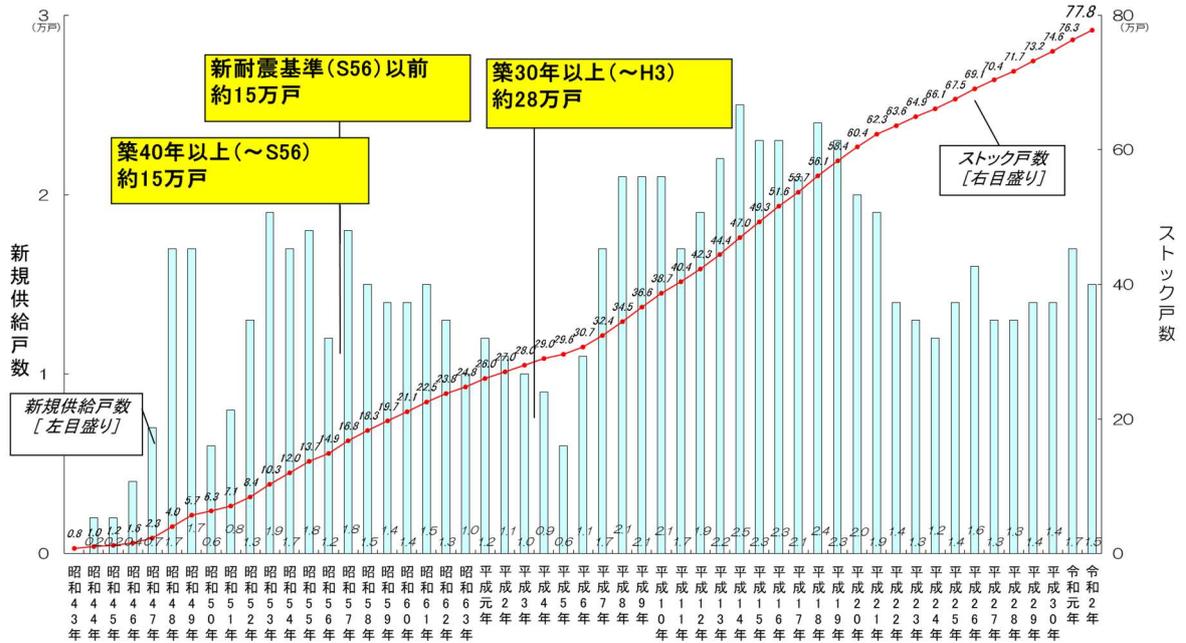


出典：国土交通省「平成30年住宅土地統計調査」

令和3年時点でマンションを築年数毎に分けると、築40年超のマンションは11件、12.3%となりました。その他築30年から40年以内のマンションは18件、20.2%、築20年から30年以内のマンションは36件、40.4%、築10年から20年以内のマンションは22件、24.7%、築10年以内のマンションは2件、2.2%となりました。

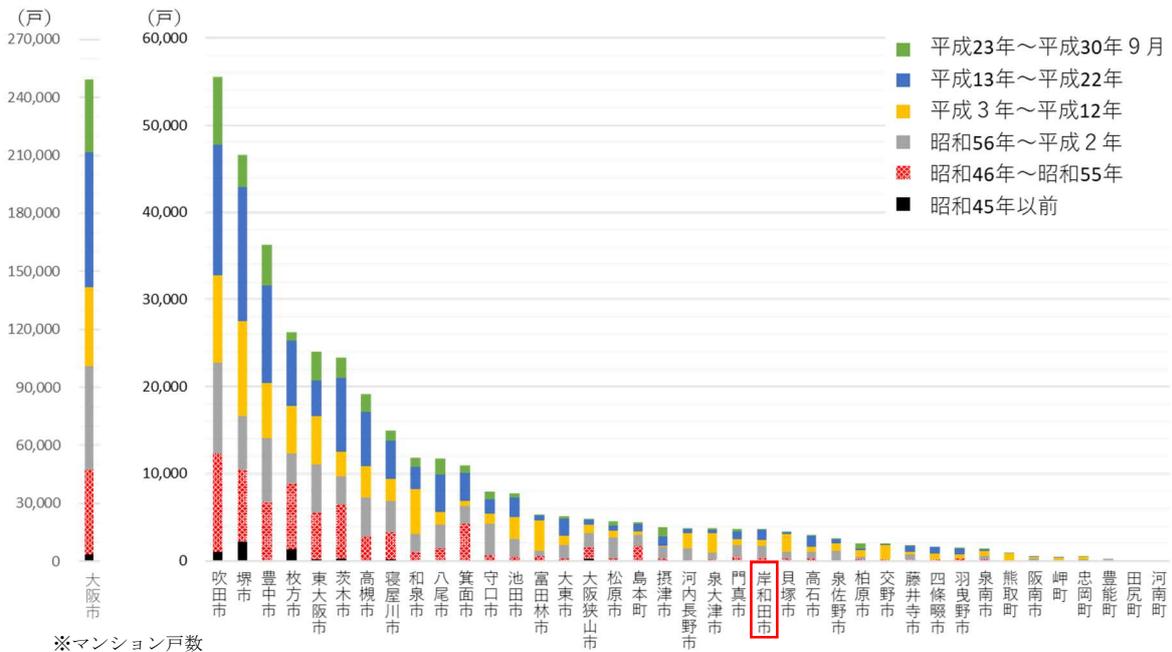


大阪府全体のマンションにおいては、年々新築されており、そのストックは増え続けています。一方、本市においては、既存マンションの建替えはなく、また新築も少ないため、ストックが年々増加するといった傾向は見られません。しかし、既存マンション解体によるストックの減少は見られず、今後ストックが増加していく傾向にあるといえます。



※ストック戸数は、新規供給戸数の累計等を基に、各年末時点の戸数を推計した
 ※中高層（3階建て以上）・分譲・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅累計
 出典：国土交通省「建築着工統計」、国土交通省「住宅着工統計」

大阪府内のマンションストック数の推移

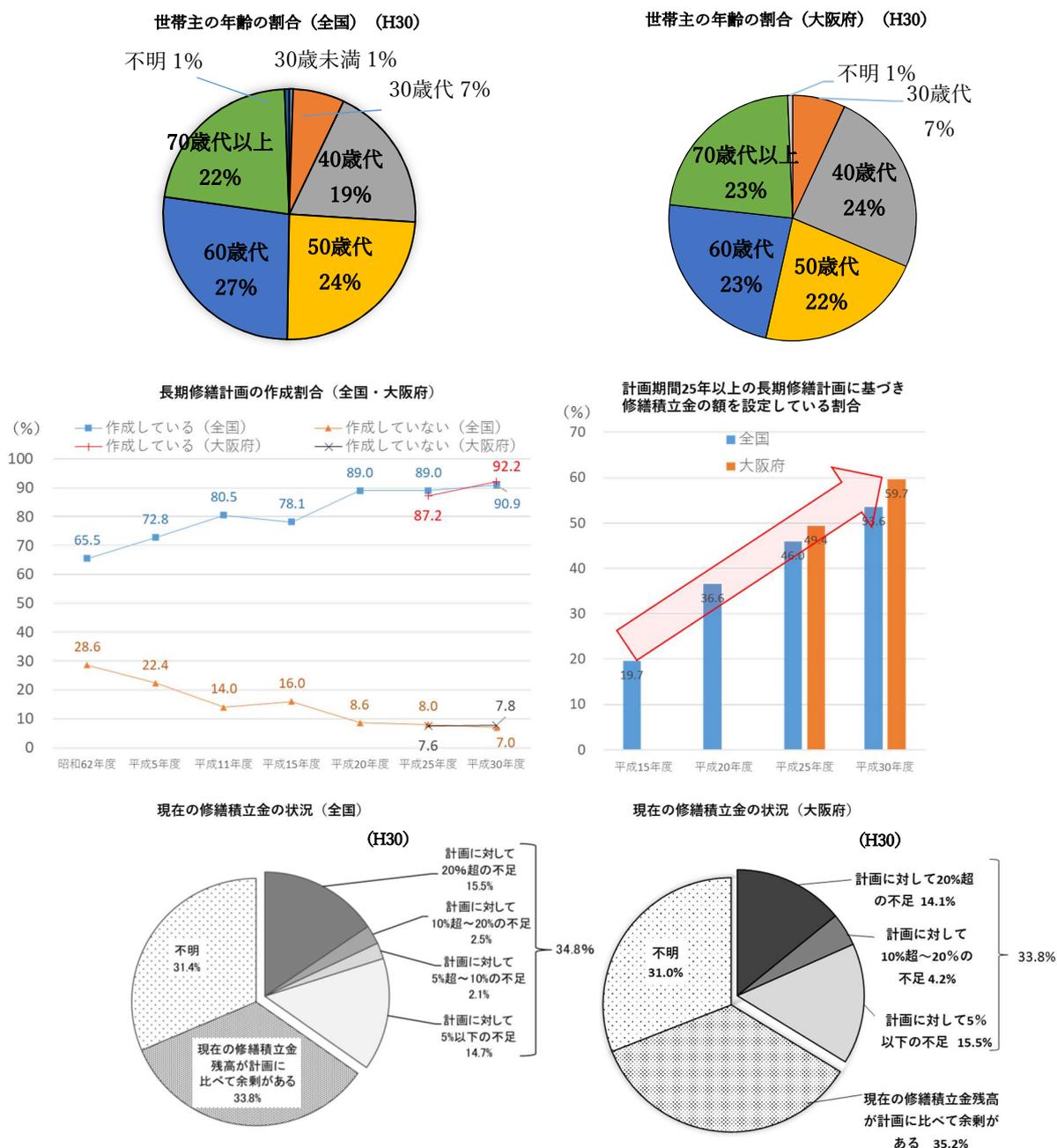


※マンション戸数
 ※戸数に居住世帯のないもの及び分譲貸しは含まれていない。
 出典：市については、総務省「平成30年住宅土地統計調査」第10-1表
 町については、平成30年住宅土地統計調査大阪府独自集計

大阪府内の市町村別建築時期別ストック数

(2) マンション管理の現状

大阪府内のマンションの世帯主の年齢の割合は、全国と同様に約半数が60歳代以上となっています。また、長期修繕計画については、92.2%が作成しており、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合は増加傾向にあります。一方で、長期修繕計画に対して修繕積立金が不足している割合は33.8%となっています。



出典：全国データについては、国土交通省「マンション総合調査」、大阪府データについては、国土交通省「マンション総合調査」の大阪府内データ

管理の現状

(3) マンション実態調査結果

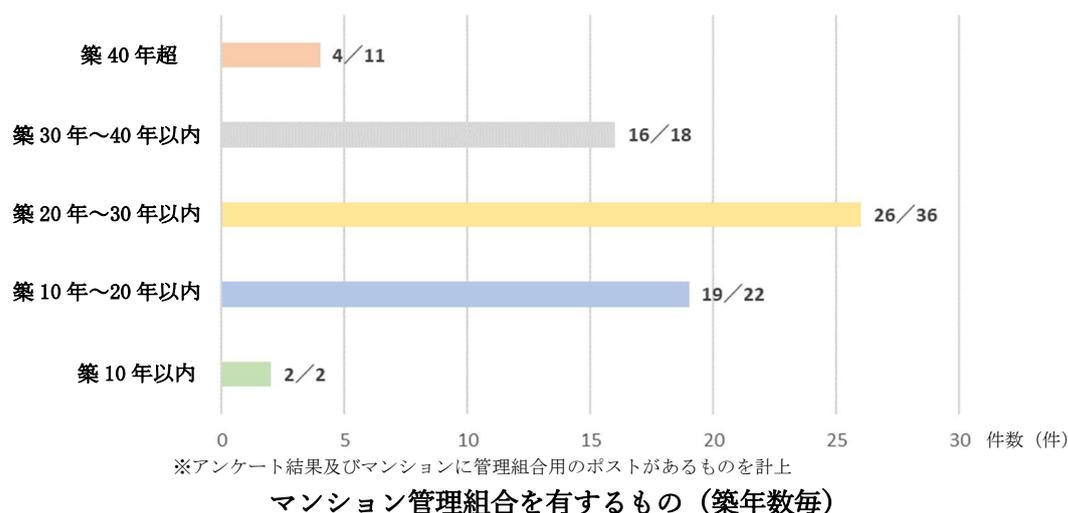
本市では、市内のマンション情報を活かして、「耐震」、「防災」などを踏まえた岸和田市マンション管理適正化推進計画を策定するため、岸和田市全域においてマンション実態調査を実施しました。

調査対象区域	岸和田市全域
調査期間	令和3年6月21日～8月27日
調査対象	建築基準法第12条第1項に基づく定期報告の対象となる物件リスト及び一般社団法人大阪府マンション管理士会が把握する物件リストより89件を抽出
調査方法	目視調査及びアンケート調査

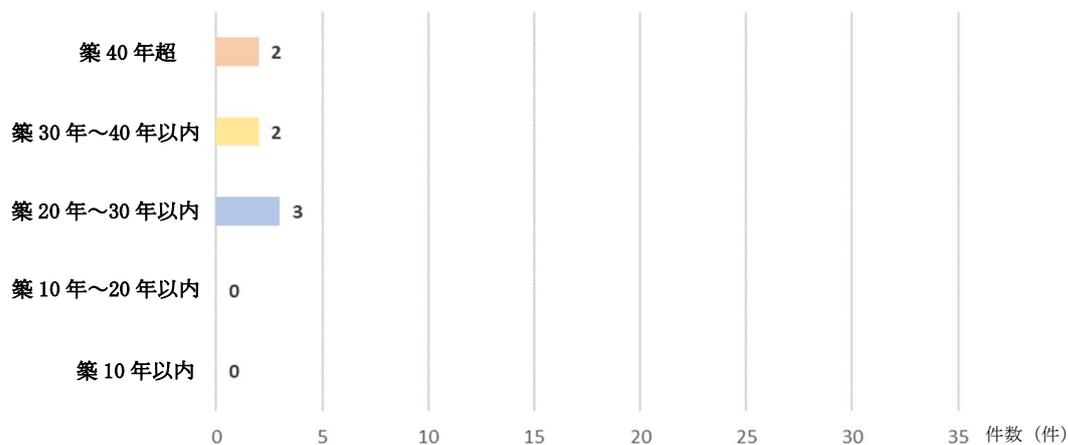
抽出した89件のマンションに対し、現地での目視調査を実施し、以下の管理状況を確認しました。

マンションの築年数毎に管理組合の有無を集計したところ、築10年以内のマンションで100%、築10年から20年以内のマンションで86.3%、築20年から30年以内のマンションで72.2%、築30年から40年以内のマンション約88.8%、築40年超のマンションで36.3%の割合で管理組合を有する結果となりました。

なお、管理組合の運営が適正にされていない可能性もあり、管理組合の有無が、適正管理の有無と同じであるとはいえません。

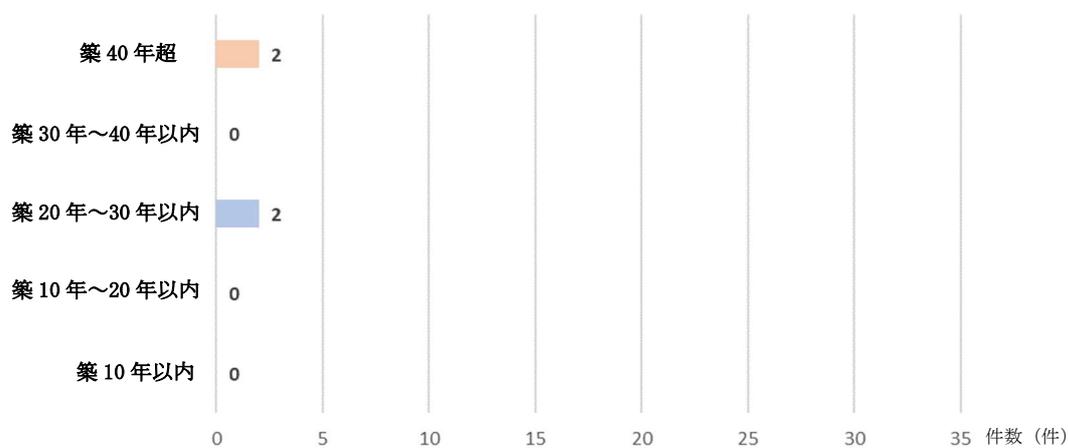


外壁等の剥がれ、ひび割れ及び漏水痕が見られるものについては、築20年を超えたものから見られるようになり、7件のマンションにおいて確認されました。



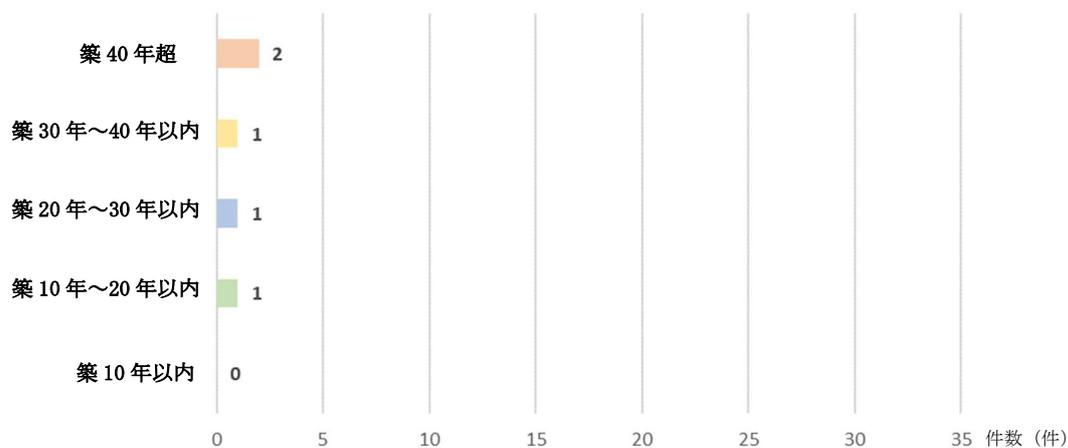
外壁等の剥がれ、ひび割れ及び漏水痕が見られるもの (築年数毎)

鉄筋の露出・腐食が見られるものについては、外壁同様に築20年を超えたものから見られるようになってはいますが、現状では築30年から40年以内のマンションには同様の被害は見られませんでした。結果、4件のマンションにおいて確認されました。



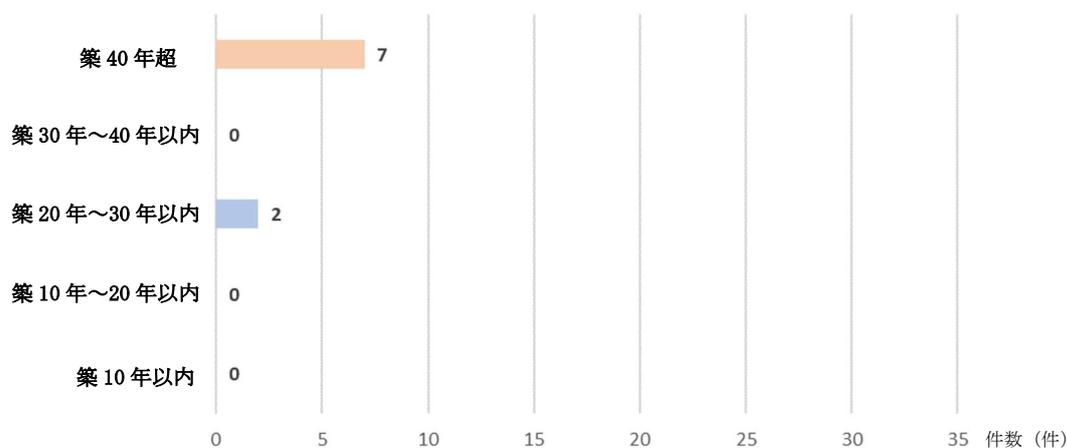
鉄筋の露出・腐食が見られるもの (築年数毎)

エレベーター及び機械式駐車場の設備の管理が不適正なものについては、築10年を超えるマンションから万遍なく見られ、5件のマンションにおいて確認されました。



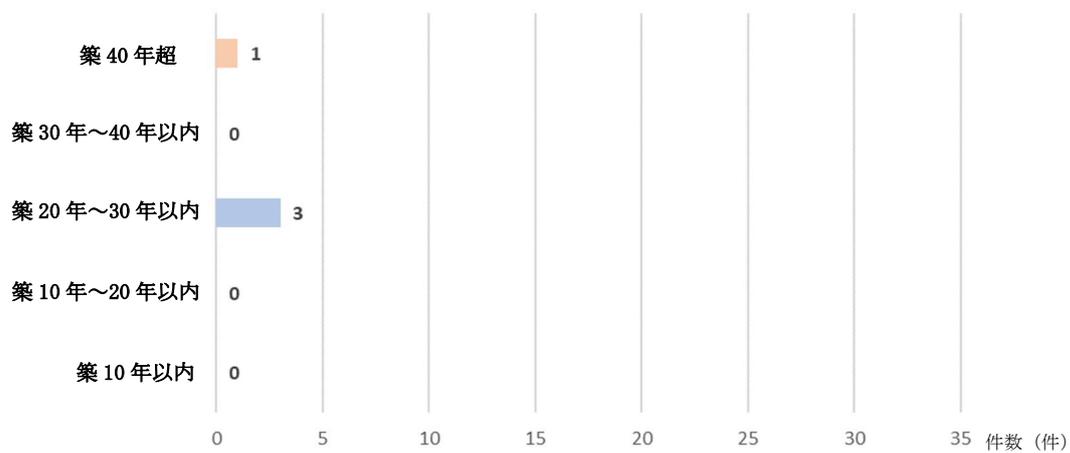
エレベーター及び機械式駐車場の設備の管理が不適正なもの（築年数毎）

清掃が行き届いていないものについては、築20年を超えたものから見られるようになり、また築40年を超えるとさらに増える傾向にあり、9件のマンションにおいて確認されました。



清掃が行き届いていないもの（築年数毎）

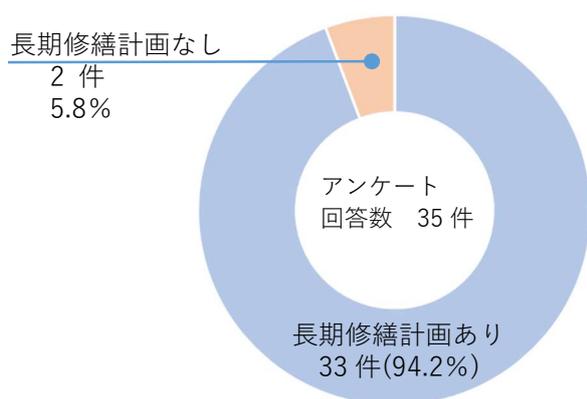
ごみや不用品が指定場所以外に放置されているものについては、築 20 年を超えたものから多くなっていますが、築 30 年を超えたものでは少なく、4 件のマンションにおいて確認されました。



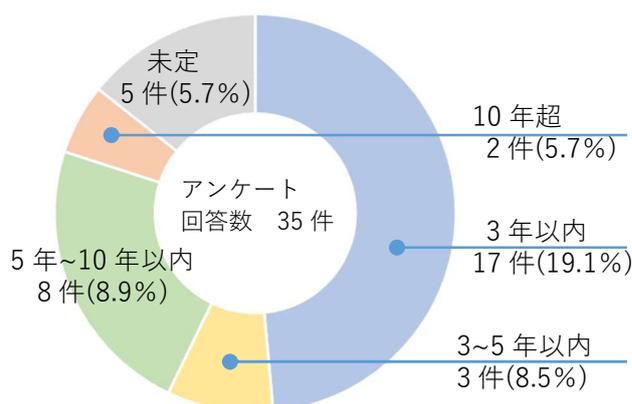
ゴミや不用品が指定場所以外に放置されているもの (築年数毎)

また、管理組合又は入居者へのアンケート調査（アンケート回収率 35 件／89 件、39.3%）により、以下の管理状況を確認しました。

アンケートに対する回答があった 35 件の内、長期修繕計画を作成しているものは 33 件で 94.2%となりました。しかし、その計画の見直し時期を定めているものは 30 件で 85.7%という結果でした。これにより、過去に計画に基づく修繕を行った後、放置されているということが考えられます。

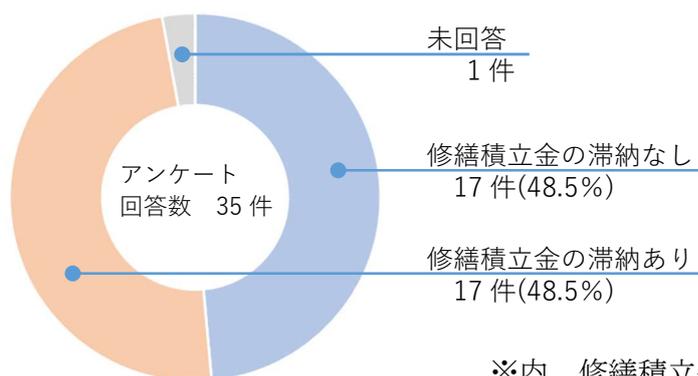


長期修繕計画の有無



長期修繕計画の見直し時期

同様にアンケートに対する回答があった 35 件の内、修繕積立金※の徴収については全てのマンションで行われていることがわかりました。しかし、その修繕積立金の滞納があるものは 17 件とおよそ半数近くのマンションで滞納があることもわかり、これにより計画の実現性が乏しいおそれがあるということが考えられます。



修繕積立金の滞納の有無

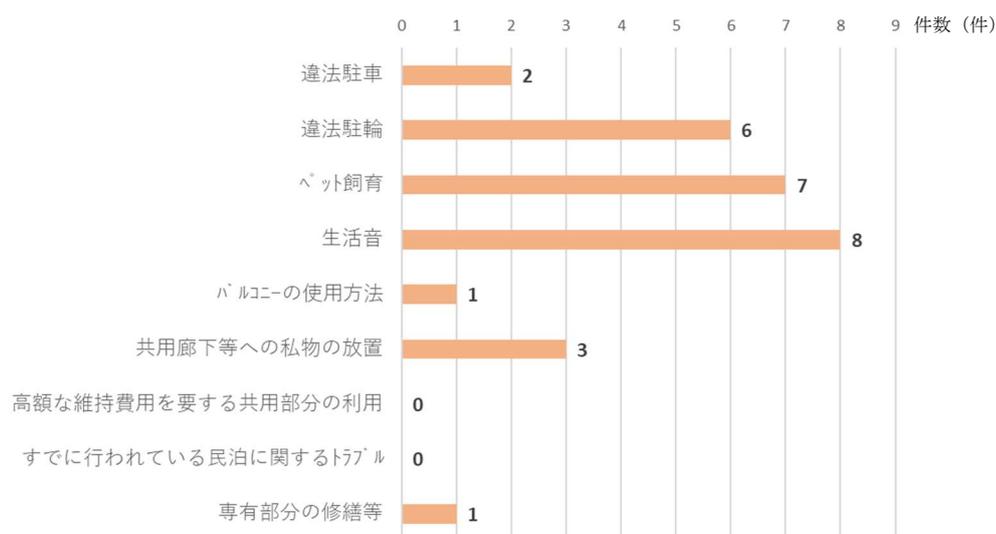
※内、修繕積立金の金額の設定が長期修繕計画に基づくもの 24 件

なお、アンケートの回収ができたものの内、管理組合の実態がないものは 0 件でした。よって、上記データは管理組合が機能しているマンションの実態であり、管理組合の実態がないマンションについては、さらにその管理が適正にされていない可能性が高いことが推察されます。

マンションで現に発生しているトラブルについて、以下の8分類に分けて集計したところ、「①居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が1番多く、次いで「⑥費用負担に係るもの」が多い結果となりました。分類ごとの内容については、次のとおりでした。



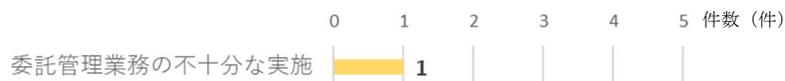
・①居住者間の行為、マナーをめぐるもの



・②建物の不具合に係るもの



・③マンション管理業者に係るもの



・④近隣関係に係るもの



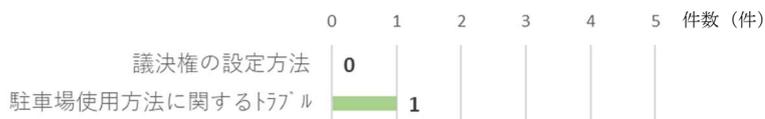
・⑤管理組合の運営に係るもの



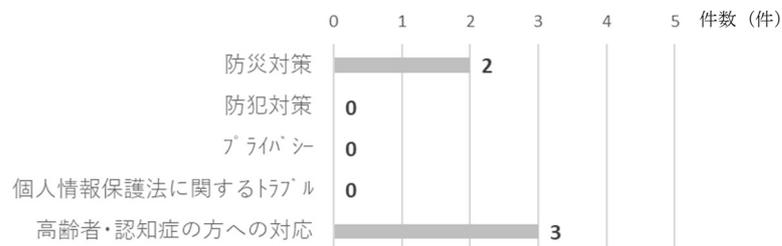
・⑥費用負担に係るもの



・⑦管理規約等に係るもの



・⑧その他



(4) 課題

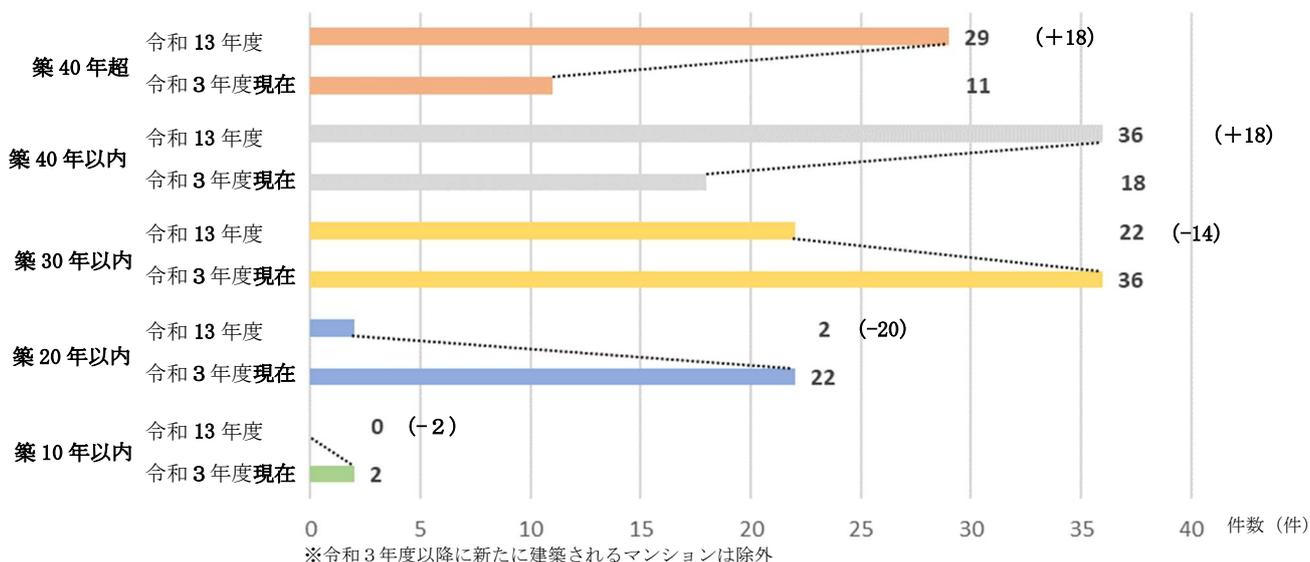
本市では、既存マンションが少なく、新たなマンションの建築も少ないため、既存マンションの経過年数を数えるものとなっています。その中で、築20年を超えた頃から、経年劣化による外壁等の剥落、鉄筋の露出等を生じるようになり、周辺に悪影響を及ぼすおそれが見られるようになります。また、清掃の不行き届きやごみの放置といった生活環境に悪影響を及ぼすおそれも見られるようになり、管理組合の運営体制についても、区分所有者の高齢化や非居住化に伴い、役員の担い手不足や所有者所在不明住戸の増加が懸念されます。

適正な管理運営がされていないマンションでは、これらの管理不適正につながる可能性があります。管理不適正となる要因としては、主に次の10項目が考えられます。

管理不適正の要因	
1)	分譲時におけるルール等の未整備（管理組合の未設立、管理規約なし等）
2)	管理に無関心な所有者の存在
3)	賃借人の増加
4)	その他居住目的以外の所有者の増加
5)	管理費、修繕積立金の不足もしくは未徴収
6)	災害や欠陥による過大な費用負担
7)	空き住戸の増加
8)	管理会社等の倒産
9)	低層階店舗区画の需要低迷
10)	マンション需要の低迷

また、アンケート調査の回答率は40%程度に留まっており、管理状況を把握できないマンションもまだ多く残されています。その中には、既に管理不適正になっているマンションや、数年後には管理不適正になる可能性のあるマンションも存在すると推察されます。

事実、本計画の最終年度である令和13年になると既存マンションの70%以上が築30年を超え、老朽化による劣化、損傷が見られるおそれのあるものとなります。



本市の既存マンションにおいては、築年数が一定経過している中でも、令和3年度現在において、修繕等が適正に行われていないものは全体の1割程度であり、管理状況は比較的良いものと考えられますが、この先10年から20年後を想定した場合には、深刻な状況にあると言わざるを得ません。

管理不適正となる要因を踏まえ、これを予防するため、マンションの管理適正化に向けた取組みを推進していく必要があります。

第2章

マンションの管理適正化の基本方針

(1) 基本方針

マンションの管理適正化に対する基本方針を、以下のとおり設定します。

○分譲時点から適正な管理の確保を推進

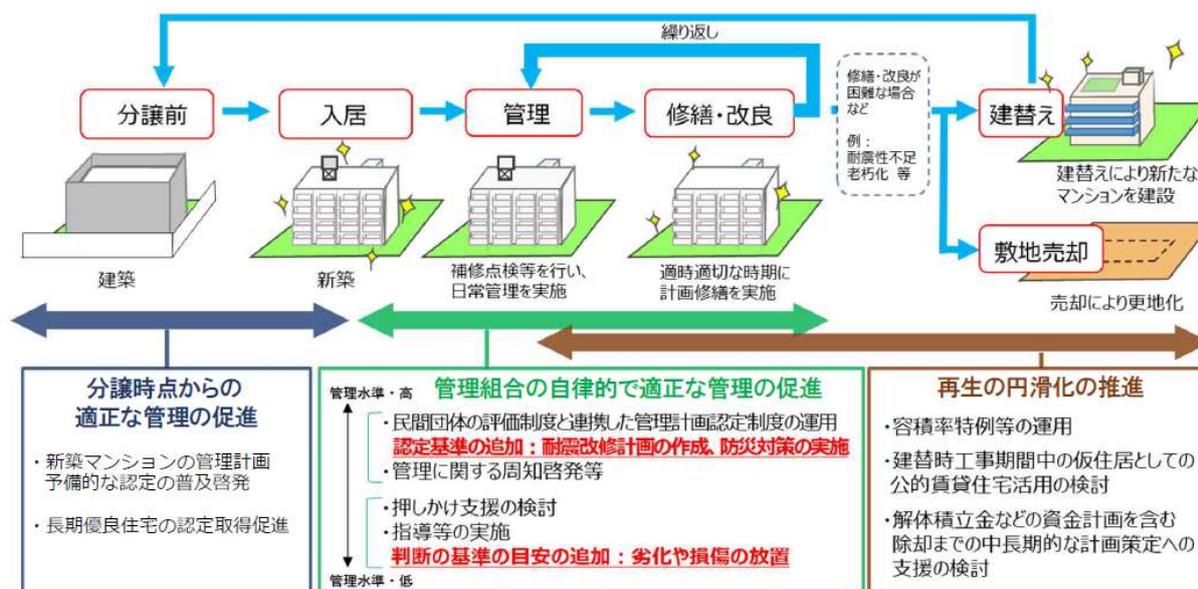
新築マンションの管理計画の作成を促進し、当該計画を予備的に認定する仕組みの周知啓発を行い、分譲時点から適正に管理されるマンションの確保を推進し、管理不適正化の未然防止に取り組みます。

○管理組合の自律的で適正な管理を促進

既存マンションの管理組合に対して、民間事業者、専門家団体と連携し、適正な管理を自律的に行えるよう支援します。

○管理不適正マンションの課題解決を支援

管理組合の実態がない既存マンションに対して、区分所有者等が抱える課題の解決に向けた支援を行います。また、老朽化等により修繕・改良が困難となったマンションの場合は、建替えや解体して敷地売却する等を助言又は指導します。



マンション管理適正化の全体像

(2) 管理適正化の目標設定

国の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及び大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画を踏まえ、本計画におけるマンションの管理適正化目標を以下のとおり設定します。

○長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合

50.6% (令和3年度現在) → 75% (長期修繕計画の計画期間は25年以上とする。)

(算出根拠)

- ・令和3年度現在のマンション件数 89件・・・①
- ・管理組合の実態があるもの 67件・・・②
- ・アンケートの回答があるもの 35件・・・③
- ・アンケートの回答があるものの内、管理組合の実態があり、長期修繕計画に基づいて修繕積立金額を設定しているもの 24件・・・④
- ・アンケートの回答がないものの内、管理組合の実態があるもの (②-③) 32件・・・⑤
- ・⑤の内、長期修繕計画に基づいて修繕積立金額を設定しているものの推計値 (⑤×④/③)
21件・・・⑥
- ・長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の推定件数 (④+⑥)
45件・・・⑦
- ・長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の推定割合 (⑦/①)
50.56%

(3) 推進体制

管理組合、本市、マンション管理士、マンション管理業者その他関係者は、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管理組合及び区分所有者等の役割

マンションの管理主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合となります。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、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。

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、適正に管理を行うとともに、国及び本市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

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ことが求められます。

②本市の役割

市内のマンションの管理状況の実態把握を行い、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ます。

本計画において、施策の基本方針を明らかにし、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することで、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ります。

必要に応じて、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その他マンションの管理に関する知識や経験を有する団体等に対し、調査に必要な協力を求め、これらの関係者との連携を図りながら、効果的に施策を進めます。

	国	都道府県	市
マンション管理適正化法	<ul style="list-style-type: none"> ・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の策定 ・マンション管理士制度、マンション管理業登録制度 ・各団体の指定 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・町村域を対象とするマンション管理適正化推進行政事務（計画策定、助言・指導、管理計画認定など） 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理適正化推進行政事務（計画策定、助言・指導、管理計画認定など）
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	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査の実施 ・マンション標準管理規約や各種ガイドライン・マニュアルの策定・見直し ・財政上の措置 ・資金調査手段の確保 ・専門家の育成 ・管理組合や地方公共団体の取組支援 ・先進的な事例収集・普及 ・マンション管理士制度の一層の普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・実態把握 ・マンション管理適正化推進計画の策定 ・管理計画認定制度の適切な運用 ・相談体制の充実 ・不適正な管理のマンションへの助言、指導等 ・不適正な管理のマンションへの能動的な関与 	

法令等による国及び地方公共団体の役割

③マンション管理士、マンション管理業者等の役割

マンションの管理には、専門的知識を要することが多いため、マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行うことが求められます。

マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行うことが求められます。

分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、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ことが求められます。

	概要
マンション管理士	<ul style="list-style-type: none"> ○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とする ●上記業務を誠実に行う ●地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める
マンション管理業者	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ●上記業務を誠実に行う ●地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める
マンション管理適正化推進センター (公財) マンション管理センター	<ul style="list-style-type: none"> ○マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供すること ○マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと ○マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し講習を行うこと ○マンションの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと ○マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと ○マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと ○上記のほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと ○マンション建替円滑化法に基づく都道府県知事又は市町村長からの要請に応じ、技術的援助に協力する
マンション管理業者の団体 (一社) マンション管理業協会	<ul style="list-style-type: none"> ○社員の営む業務に関し、社員に対し、この法律又はこの法律に基づく命令を遵守させるための指導、勧告その他の業務を行うこと ○社員の営む業務に関する管理組合等からの苦情の解決を行うこと ○管理業務主任者その他マンション管理業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対し、研修を行うこと ○マンション管理業の健全な発達を図るための調査及び研究を行うこと ○上記のほか、マンション管理業者の業務の改善向上を図るために必要な業務を行うこと ○一定条件のもと返還債務を保証する業務ができる
分譲会社	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、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
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者等で協議会を設置することも考えられる

※○マンション管理適正化法によるもの

●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よるもの

法令等による民間団体等の取組み

④大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会※の役割

構成団体は相互間の連携や情報共有に努め、登録管理組合への情報提供やアドバイザーの派遣等、効果的な支援を実施することが求められます。

※大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会（以下「推進協議会」という。）とは、大阪府と府内市町（本市を含む。）と関連団体で構成される協議会です。平成15年に設立し、これまでもアドバイザー派遣やセミナーの開催、管理適正化推進制度により登録した管理組合に対する管理状況の分析やガイドブック「そ

おなんや！マンションシリーズ」の送付などの管理組合への支援を実施しています。

管理組合の登録制度

**登録
無料**

**(登録特典)
ガイドブック
の送付**

大阪府内に所在する分譲マンションの適正な管理を推進することを目的に、協議会において管理組合等の登録制度を実施しております。ご登録いただくと、分譲マンションの管理等を分かりやすく解説したガイドブック「おなんや！マンションシリーズ」の送付や、セミナー情報などをお届けします。

↓

ご登録は協議会ホームページ (<http://osaka-mansion.com>) からお願いします。

※登録料、年会費は一切無料
※ご登録いただいた場合、年に1回、管理状況確認シートを送付しますので、必要事項を記入し、ご提出いただけます。(ご記入いただいた内容と全国の標準的な管理状況を比較し、結果を送付します。)

↓

おなんや！マンションシリーズ各巻のご案内

vol.1 マンション管理のはじめの一歩！ 管理組合と管理規約
マンション管理組合の役割や管理規約について

vol.2 みんなで考えよう！ マンション管理
さまざまな管理形態の特徴やマンション管理会社の選び方について

vol.3 知って、得する！ 大規模修繕・改修
劣化調査診断から大規模修繕工事までの手順やポイントについて

vol.4 あきらめないで！ マンションの建替え
建替の計画から実現までのプロセスについて

vol.5 今日からはじめよう！ 災害への備え
マンションにおいて必要な地震や台風などへの備えについて

vol.6 疑問・トラブル解決！ 管理組合と運営のポイント
マンションでよくあるトラブルや対策について

vol.7 マンションと法律 参考資料集「法令の紹介」・逆引き法解説
マンションに関連する法律について

※各巻11ページ程度です。

アドバイザーの派遣

初動期
||
修繕・改修・
建替えに
ついて相談

勉強期
||
法律・税制・制度・
事業手法に
ついて学ぶ

こんなお悩みはありませんか？

- ☆修繕の必要な箇所が増えてきた。
- ☆これから先、建物の老朽化が心配。
- ☆より良い改修の方法を知りたい。
- ☆建替えたいが、どうしたらいい？

↓

アドバイザーがお応えします。

マンションの管理・修繕・建替えなどの専門家であるアドバイザーを、お悩みの内容に応じて、1対1または専門家の集まるセミナーとして派遣します。お気軽にご相談ください。

- 管理組合の意識も度でご登録いただいている管理組合が対象です。
- お申し込みに応じては、管理組合で意思決定されている必要があります。
- その他の条件やお申し込みの旨等については、事前に窓口にご確認ください。
- 窓口はマンションの所在する市（町村及び大阪市、松原市、藤井寺市、山崎市の場合は大阪府）のマンション担当課です。

セミナー情報

大阪府マンションサポート（協賛）
<http://www.osaka-mansion.com>

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会のホームページでは、登録制度のほかにマンション管理に役立つセミナー・講座などがエッグできます。ぜひご利用ください。

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会は	構成団体	大阪府マンションサポート（協賛）
大阪府	大東市	公団系法人 マンション管理センター
八尾市	門真市	公団系法人 大阪府建築士会
東大阪市	池田市	一般社団法人 大阪府建築士事務所協会
豊中市	泉佐野市	一般社団法人 再開発コーディネーター協会
堺市	藤原市	一般社団法人 日本建築家協会近畿支部
吹田市	岸和田市	一般社団法人 大阪司法書士会
茨木市	河内長野市	一般社団法人 大阪弁護士会
高槻市	阪南市	一般社団法人 住宅金融支援機構近畿支部
和泉市	岬町	一般社団法人 大阪府マンション管理士会
大阪狭山市	泉大津市	一般社団法人 大阪府住宅供給公社
枚方市	摂津市	

※2024年4月現在

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の取り組み

(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(岸和田市マンション管理適正化指針)

管理組合による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以下に示します。

①マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項

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。

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。

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、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掛けることが重要です。

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す。

②助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2の規定により、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。

なお、個別の事案に応じて、以下の事項以外の事項についても、本市は、本指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができます。

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) 少なくとも集会を年に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. 維持修繕	建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること

③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の規定による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します。

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

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(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) 建築物の耐震改修の計画を作成し、その計画が建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関（既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。）が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること（昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証が交付され、かつ、地震に対する安全性を証する書類を管理組合が保管していない場合に限る）
	(3) 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る）
	(4) 消防用設備等の点検をしていること
	(5) 災害時の避難場所を周知していること
	(6) 災害対応のマニュアルを作成・配布していること
	(7) ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること
	(8) 1年に1回以上は定期的な防災訓練を実施していること

第3章

マンションの管理の適正化を促進するための施策

区分所有者等からなる管理組合が、自律的に管理適正化に取り組むことを基本とし、本市は管理組合の取組みを出来るだけ支援する観点から、管理適正化の阻害要因を解消又は軽減するため、以下のとおり施策を進めていくこととします。

(1) 管理の状況把握

令和3年に市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しましたが、アンケートに対する回答を全件で得られたわけではなく、管理状況の十分な把握はできていません。また、アンケートに対する回答のあったマンションにおいても、個々に管理運営上の課題を有していることも考えられます。

そこで、必要に応じてアンケートに回答のないマンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施し、またアンケートに回答のあったマンションに対しては同様のアンケート調査を実施することで、管理状況などの情報を蓄積し、管理不適正に陥っている、あるいは管理不適正の兆候が見られるマンションの把握に努めます。

(2) 相談体制の充実

本市では、推進協議会を通じて、管理意識の向上に向けた取組を実施しています。

今後、本市にマンションの管理に関する相談窓口を設置し、相談された様々な問題の解決に向けて、推進協議会と連携した支援を実施します。

また、推進協議会では、マンションの管理組合が管理組合の情報を登録することにより、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスを得ることができるようから、より多くの管理組合が円滑な管理運営に向けた情報を得ることができるよう推進協議会への登録を促進します。

(3) 情報提供の充実

推進協議会に登録した管理組合は、個々の管理組合の実情に応じ、アドバイザーを各マンションに派遣することにより管理運営に関する勉強会を開催することができま

す。より多くの管理組合がアドバイザー派遣による管理意識の啓発、知識の普及に利用され、適正な管理運営、計画的な修繕改修に関する具体的な相談が受けられるように、セミナーの開催及び市の窓口、ホームページ等を通じて、推進協議会を周知し、推進協議会への登録及びアドバイザー派遣の利用を促進します。

(4) 管理計画の認定の実施

管理計画認定制度の運用を図ることで、マンションの管理水準の維持向上や、市場価値の向上に期待されることから、認定を受けたマンションの管理状況に関する情報が活用される環境整備に取り組むとともに、この制度の周知を図ります。

管理計画認定制度の運用にあたっては、岸和田市マンション管理適正化指針に基づき、適正であると認められる管理組合の管理計画に対し認定を行います。

(5) 管理不適正マンションへの助言、指導等の実施

マンションの管理が十分でない場合、将来的に居住者の居住環境の悪化だけでなく、周辺環境の悪化を引き起こす或いは既に起きている可能性があります。

これを予防、または改善するため、著しく不適正な管理組合等に対しては、岸和田市マンション管理適正化指針に即して助言、指導及び勧告を行います。

(6) 新築マンションを対象とする予備的な認定制度の周知

管理不適正となる要因の1つとして、分譲時点での管理のルール等の未制定が挙げられます。

これを解消するため、公益財団法人マンション管理センターによる新築マンションを対象とした予備的な管理計画を認定する仕組みの活用が有効と考え、これの普及・啓発を進め、分譲時点から管理規約及び長期修繕計画案などの水準の向上に繋がります。

(7) 関係団体等との連携

マンションの管理適正化にあたっては、大阪府や近隣市町と相互に連携し、また推進協議会を構成する団体等とも情報共有を図ることで、連携体制を強化し、効果的に施策を推進します。

岸和田市マンション管理適正化推進計画

令和4年4月策定

【発行】大阪府岸和田市

〒596-8510 岸和田市岸城町7番1号

電話 (072) 423-2121 (代)

【編集】まちづくり推進部 住宅政策課