

岸和田市マンション管理適正化推進計画 概要版

背景と目的

- 一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションの管理運営上、その区分所有者間の意識・価値観の相違、権利関係の複雑さ、構造上の技術的判断の難しさなど、多くの課題を有している。
- 建設後相当の期間が経過したマンションが増加することが見込まれる中、適正な管理がなされずに、居住環境の低下や生命・身体への危険性といった周辺の住環境や都市環境の低下が生じるおそれがある。
- 令和2年、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正に伴い、地方公共団体による計画策定及び管理不適正なマンションに対して指導、助言及び勧告できるようになった。

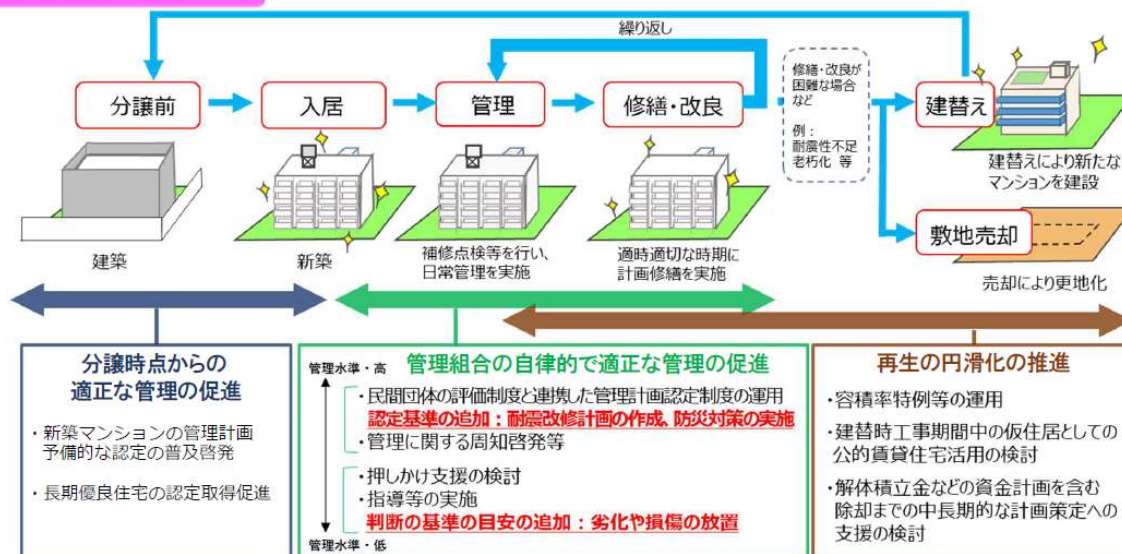
計画期間

令和4年度 ▶ 令和13年度 10年間

基本方針

- 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、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。
 - ・管理不適正化の未然防止に取り組む。
- 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する。
- 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う。
 - ・老朽化等により、修繕・改良が困難なマンションの場合、建替えや敷地売却等を助言又は指導する。

管理適正化の全体像



現状と課題

- ・本市のマンション戸数は住宅戸数全体の約1割を占め、築20年以上が全体の約7割。
⇒10年後には築30年を超えるマンションが大幅に増加。
- ・約7割のマンションでは管理組合による管理運営がなされている。
⇒管理状況の実態が把握できていないものもある。
- ・外壁等の剥がれ、鉄筋の露出、機械設備の管理不適正、清掃の不行き届き、ごみの放置等が数件のマンションで確認されたが、これらの修繕等が適正に行われていないマンションは全体の1割程度。
⇒令和3年度現在における市内のマンションの管理状況は比較的良好だが、10年～20年後には深刻な状況。
- ・長期修繕計画は多くのマンションで作成されているものの、修繕積立金の滞納が半数近くあり、計画の実現性が乏しい。

計画の位置づけ

管理適正化の目標

- 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%

管理の適正化を促進するための施策

- (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。(アンケート回答率：39.3%、調査対象数：89件、回答数：35件)
 - ・必要に応じて、現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査、アンケート調査を実施し、管理不適正マンションの把握に努める。
- (2) 相談体制の充実
 - ・本市に相談窓口を設置し、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と連携した支援を実施する。
- (3) 情報提供の充実
 - ・セミナーを開催する。
 - ・市の窓口、ホームページ等を通じて、各種情報を発信する。
- (4) 管理計画の認定の実施
 - ・管理計画認定制度を運用し、制度の周知を図る。
- (5) 管理不適正マンションへの助言、指導等の実施
 - ・岸和田市マンション管理適正化指針に即した助言、指導及び勧告を実施する。
- (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
 - ・新築マンションの予備認定の普及・啓発を図る。
- (7) 関係団体等との連携
 - ・大阪府や近隣市町と相互に連携し、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を構成する団体等とも情報共有を図る。

岸和田市マンション管理適正化推進計画 概要版

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）

○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る。
- ・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。
- ・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、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- ・管理組合は、問題に応じて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ある。

○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) 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

○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時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、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、災害時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