

箕面市マンション管理適正化推進計画 (改訂素案)

目次

| | |
|---|--------|
| 第1章 計画の目的と位置づけ..... | - 1 - |
| 1-1. 背景と目的..... | - 1 - |
| 1-2. 計画の位置付け..... | - 1 - |
| 第2章 箕面市のマンションの現状と課題..... | - 2 - |
| 2-1. マンションストックの現状..... | - 2 - |
| 2-2. 分譲マンション実態調査の結果..... | - 4 - |
| 2-3. 本市の分譲マンションの課題抽出..... | - 15 - |
| 第3章 マンション管理の適正化に向けた施策..... | - 17 - |
| 3-1. マンションの管理適正化の推進を図るための目標..... | - 17 - |
| 3-2. マンションの管理状況を把握するために講ずる措置に関する事項..... | - 17 - |
| 3-3. マンションの管理適正化の推進を図るための施策..... | - 18 - |
| 3-4. マンションの管理の適正化に関する指針..... | - 19 - |
| 3-5. マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及..... | - 19 - |
| 3-6. 計画期間..... | - 19 - |
| 3-7. その他マンションの管理適正化の推進に必要な事項..... | - 19 - |
| 箕面市マンション管理適正化指針..... | - 20 - |
| 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安..... | - 24 - |
| 管理計画の認定の基準..... | - 24 - |

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1. 背景と目的

箕面市内には、分譲マンションが約12,000戸*あります。

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分譲マンションが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なされないままに放置されると、老朽化した分譲マンションは、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。

全国におけるこのような背景から、令和2年(2020年)6月「マンションの管理の適性化の推進に関する法律」が改正され、令和4年(2022年)4月から地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を策定することができるようになりました。

本市においても、マンションの計画的な修繕や適切な維持管理など管理の適正化を図るため、法施行に合わせて令和4年4月に箕面市マンション管理適正化推進計画を策定しました。この推進計画は、法施行に合わせてマンション管理計画の認定制度を導入するため、計画期間を1年間として簡易な内容で作成しました。

このたび、マンション管理組合向けに行ったアンケート調査の結果を踏まえて、本計画を改訂するものです。

*平成30年(2018年)住宅・土地統計調査 第10-1表の「持ち家×非木造×共同住宅」10,980戸に、令和4年箕面市分譲マンション実態調査における「所有者自らが居住する住宅」の率(0.887178)で割り戻し算出した戸数。令和4年計画の「約13,000戸」は、10,980戸に、賃貸化した住戸及び空室を全国平均の係数(0.844564)で割り戻したものです。なお、住宅・土地統計調査は抽出調査であり、調査結果は推計値です。

1-2. 計画の位置付け

本計画は、国が定める「住生活基本計画」及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律により定められた「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」に基づく、本市における分譲マンションの管理適正化の推進を図るための計画です。

また、計画の策定にあたっては、本市の上位計画である「第五次箕面市総合計画」を踏まえ、関連する計画との整合を図るものとします。

第2章 箕面市のマンションの現状と課題

(マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項)

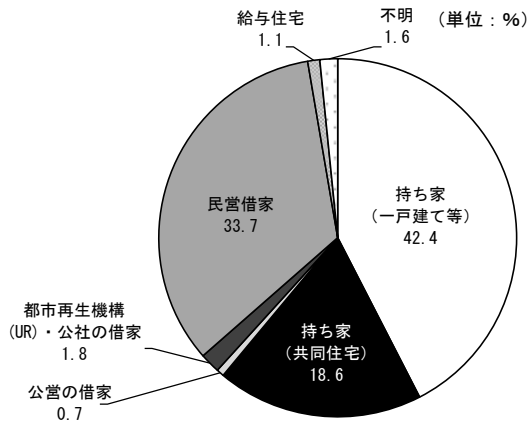
市内のマンションの管理の状況を把握するため、平成30年(2018年)住宅・土地統計調査による現状把握と、分譲マンション実態調査(管理組合向けアンケート)を実施しました。

2-1. マンションストックの現状

(1) マンションストック数(持ち家共同住宅数)

平成30年住宅・土地統計調査では、本市の住宅総数(専用住宅)は、58,860戸、そのうち持ち家共同住宅(いわゆる分譲マンション)は10,950戸^{※1}(18.6%)となっています。

■建て方別住宅数(専用住宅のみ)



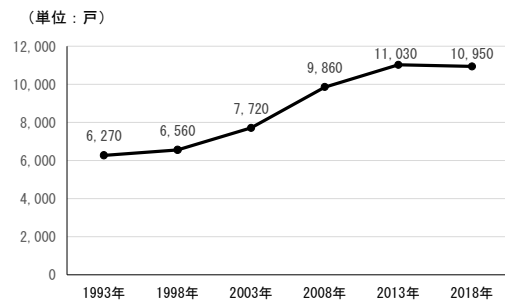
| 項目 | 戸数(戸) | 割合(%) |
|------------------|--------------|-------------|
| 持ち家 | 一戸建て等 | 24,970 42.4 |
| | 共同住宅 | 10,950 18.6 |
| 公営の借家 | 420 0.7 | |
| 都市再生機構(UK)・公社の借家 | 1,050 1.8 | |
| 民間借家 | 19,850 33.7 | |
| 給与住宅 | 650 1.1 | |
| 不明 | 970 1.6 | |
| 合計 | 58,860 100.0 | |

資料：平成30年住宅・土地統計調査 第9-3表

(2) マンションストック数の推移

本市内のマンション戸数は平成5年(1993年)時点で約6,200戸とあったものが、平成30年(2018年)には10,950戸^{※1}で約3,800戸増加しています。

■マンションストック数の推移



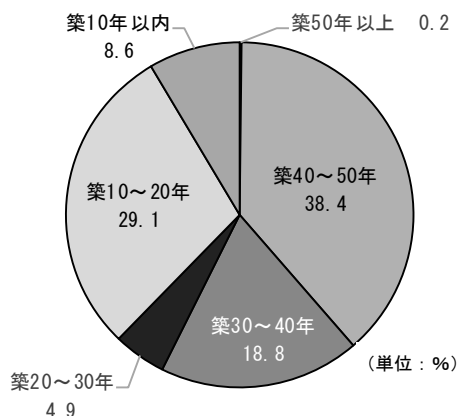
資料：住宅・土地統計調査

(3) 建築時期別マンションストック数

本市内のマンション（非木造のみ）10,980戸^{※2}のうち、築40年を超える高経年マンション（昭和55（1980）年以前に建築されたもの）の戸数は4,240戸となっており、全体の38.6%となっています。

分譲マンションの供給戸数は、1971年～1980年が4,220戸（38.4%）と最も高くなっており、直近10年以内の2011年～2018年では940戸（8.6%）となっています。

■ 建築時期別マンションストック数（非木造のみ）



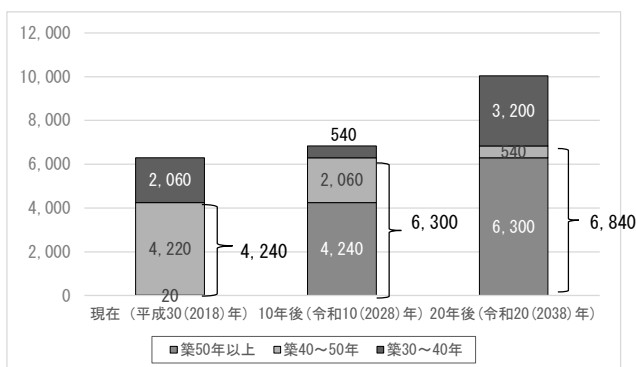
| 項目 | 戸数(戸) | 割合(%) |
|---------------------|--------|-------|
| 築50年以上(1970年以前) | 20 | 0.2 |
| 築40～50年(1971～1980年) | 4,220 | 38.4 |
| 築30～40年(1981～1990年) | 2,060 | 18.8 |
| 築20～30年(1991～2000年) | 540 | 4.9 |
| 築10～20年(2001～2010年) | 3,200 | 29.1 |
| 築10年以内(2011～2018年) | 940 | 8.6 |
| 総数 | 10,980 | 100.0 |

資料：平成30年住宅・土地統計調査 第10-1表

(4) 高経年マンション将来戸数予測（平成30年（2018年）時点）

本市内の築40年超えの高経年マンションは平成30年（2018年）現在、4,240戸となっており、平成30年時点から10年後には約1.5倍の6,300戸、20年後には6,840戸となり、高経年マンションが増える見込みです。

■ 高経年マンション将来戸数予測数（平成30年（2018年）時点）



| | 現在（平成30(2018)年） | 10年後（令和10(2028)年） | 20年後（令和20(2038)年） |
|---------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 築30～40年 | 2,060 | 540 | 3,200 |
| 築40～50年 | 4,220 | 2,060 | 540 |
| 築50年以上 | 20 | 4,240 | 6,300 |
| 計 | 6,300 | 6,840 | 10,040 |

資料：平成30年住宅・土地統計調査第10-1表

※マンションの戸数について

- (1) (2) の「10,950戸^{※1}」は、「専用住宅×持ち家×共同住宅」の戸数、
 (3) の「10,980戸^{※2}」は、「持ち家×非木造×共同住宅」の戸数のため、差が生じています。

| | 戸数 | 専用住宅 | 持ち家 | 非木造 | 共同住宅 |
|---------|---------|------|-----|-----|------|
| (1) (2) | 10,950戸 | ○ | ○ | | ○ |
| (3) | 10,980戸 | | ○ | ○ | ○ |

2-2. 分譲マンション実態調査の結果

本市内の分譲マンションの管理状況等を把握し、今後必要となる施策を検討するため、市内分譲マンションの管理組合を対象にアンケート調査を実施しました。

－調査概要－

| | |
|------|------------------------------------|
| 調査範囲 | 本市内に存在する分譲マンション |
| 調査対象 | 本市内に存在する分譲マンションの管理組合（団地別） |
| 標本規模 | 145件（配布数） |
| 抽出方法 | 過年度調査（平成20年度）の分譲マンションリストを基に一部追加（注） |
| 調査方法 | 郵送による配付・回収（お礼状・督促ハガキを1回送付） |
| 調査期間 | 令和4年7月28日～令和4年8月22日 |
| 回収状況 | 有効回収数：42件、回収率：29.1% |

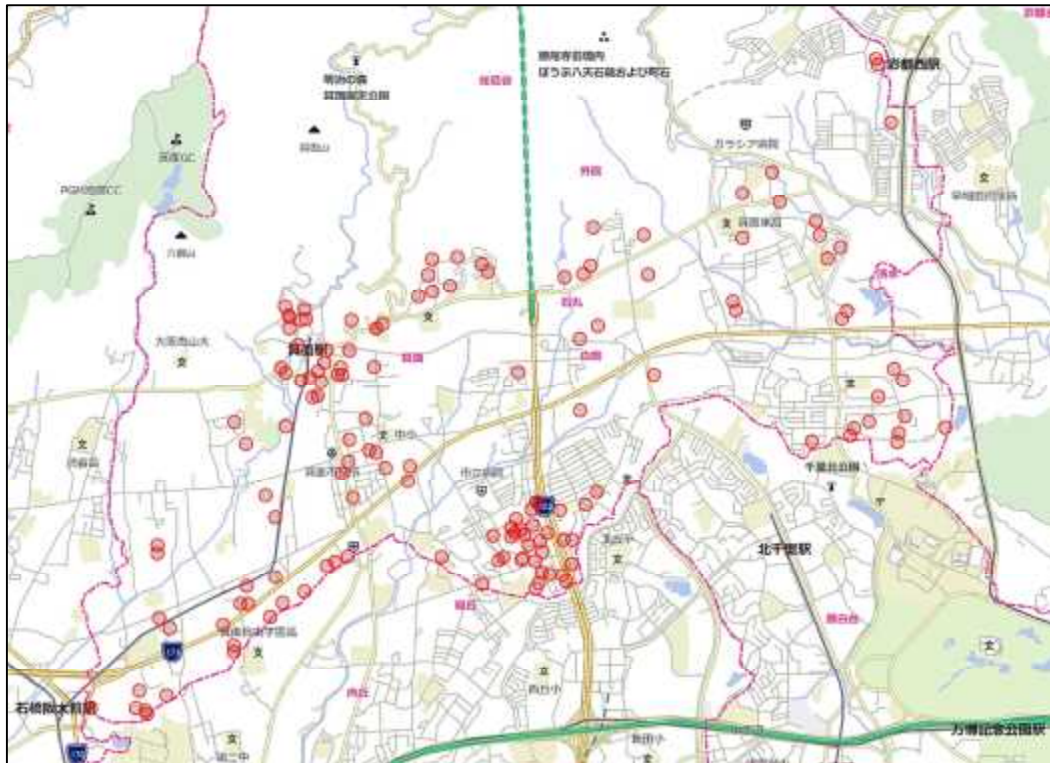
（注）平成20年調査は、課税台帳（家屋台帳）を基に1棟20戸以上の区分所有共同住宅を抽出した（ただし、住所が判明したマンションのみ）。

今回は、建築基準法の定期報告対象の分譲マンション及びインターネットサイト『大規模マンション大全集』も合わせて調査加味し、新しく供給された分譲マンションを追加。

■調査対象としたマンションの分布状況

本市内のマンションは箕面駅周辺や船場西に特に多く立地しています。

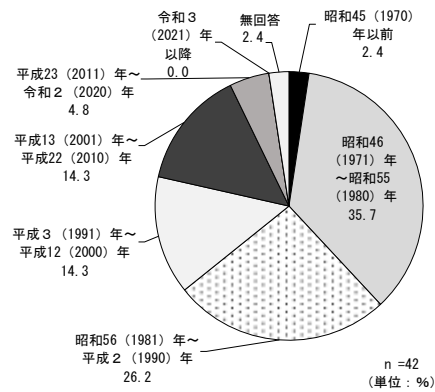
次いで市内西部地域の国道171号沿道周辺や、牧落、如意谷、小野原東にも多くみられます。



(1) 市内分譲マンションの概要について (問1～問2)

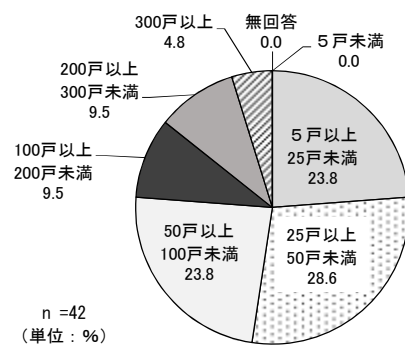
①完成年 (単数回答)

42団地のうち、昭和55年以前建築の築40年を超える高経年マンションは38.1% (16団地)、築30年～40年は26.2% (11団地)となっており、マンションの老朽化の進行が懸念されます。



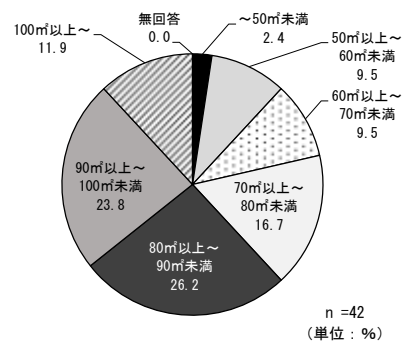
②住宅の総戸数 (単数回答)

1団地あたりの戸数は、100戸未満が76.2% (32団地)となっているが、一方300戸以上の大規模なものも4.8% (2団地)あります。



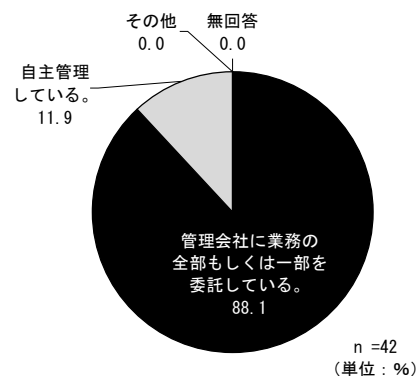
③平均的な専有面積 (単数回答)

平均的な専有面積は、70㎡/戸以上が78.6% (33団地)となっており、概して比較的規模の大きい住戸が多いといえます。



④管理形態 (単数回答)

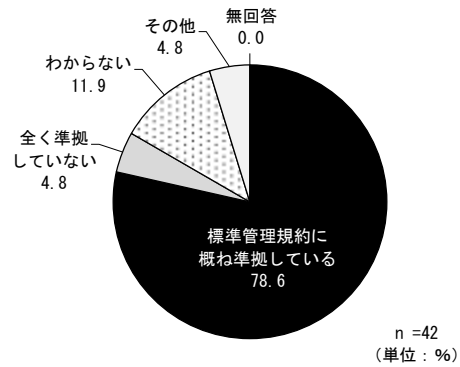
管理形態については、88.1% (37団地)が「管理会社に業務の全部もしくは一部を委託」としており、一方「自主管理」は11.9% (5団地)にとどまっています。



(2) 管理規約等について (問3～問7)

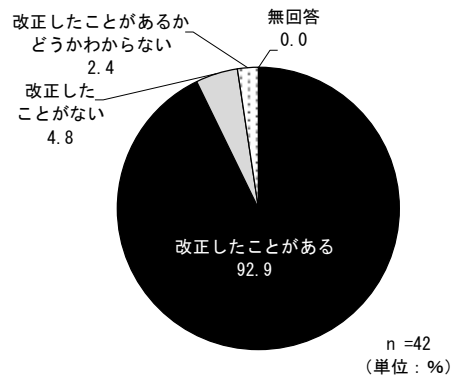
① マンション標準管理規約の準拠状況 (単数回答)

管理規約は42団地すべてが作成しており、大部分の団地(78.6%)で国土交通省の「マンション標準管理規約」に概ね準拠して作成されています。



② 管理規約の改正状況 (単数回答)

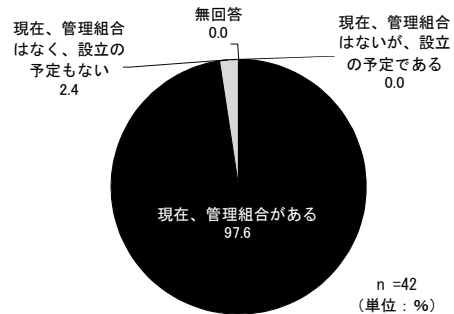
管理規約の改正については、92.9% (39団地)で最近年に改正したとしており、管理規約は良好に作成維持されています。



(3) 管理組合等の組織について (問8～問10)

① 管理組合の設立状況 (単数回答)

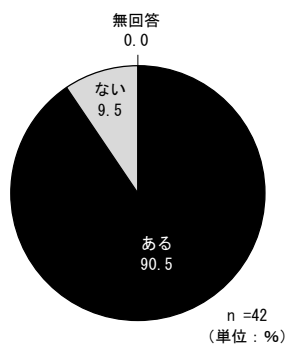
管理組合は、1団地を除いて97.6% (41団地)で設立されています。残る1団地は管理組合を置かず、「管理業務のすべてを管理会社に委託」という方式を取っています。



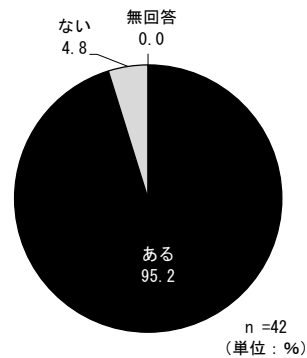
② 管理組合員名簿、居住者名簿の有無 (単数回答)

管理組合員名簿や居住者名簿は、ほぼ全ての団地に備え付けられています。

<管理組合員名簿>



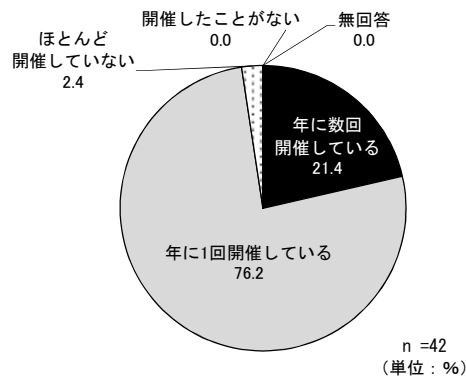
<居住者名簿>



(4) 管理運営について(問 11～問 14)

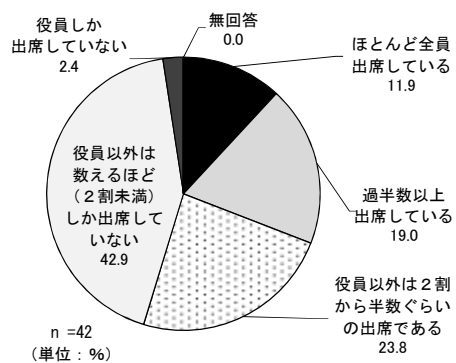
①管理組合の集会開催状況(単数回答)

管理組合の集会(総会)は、年に1回以上開催の団地は97.6%(41団地)と、ほぼすべての団地で開催されています。



②集会等の出席状況(単数回答)

組合員の集会への出席状況を見ると「ほとんど全員出席」が11.9%(5団地)と1割程度となっており、「役員以外は数えるほど(2割未満)しか出席していない」が45.3%(19団地)と約半分弱となっています。

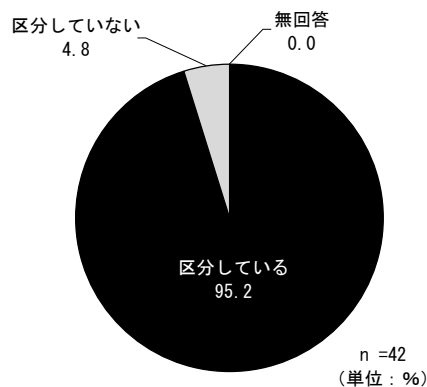


(5) 管理費・修繕積立金について(問 15～問 23)

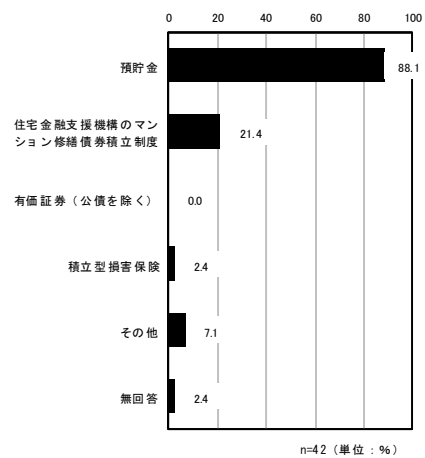
①管理費と修繕積立金等の会計区分、資産運用状況

毎月の管理費は、無回答を除く41団地で徴収しており、ほぼ良好といえます。大規模修繕積立金もすべての団地で徴収しており、管理費会計と分けたり、他会計に充当したりせずに「預貯金」が88.1%(37団地)、「住宅金融支援機構のマンション修繕債券積立制度」が21.4%(9団地)として積み立てており、概ね良好に積立てされているといえます。

<会計区分状況>



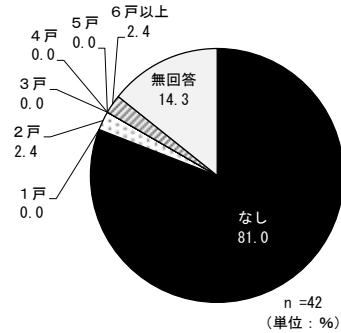
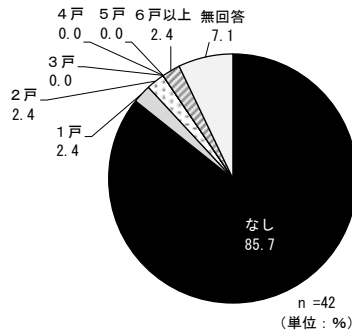
<資産運用状況>



② 3カ月以上続く管理費滞納戸数、修繕積立金等の滞納戸数（単数回答）

3カ月以上の管理費の滞納戸数については、「なし」が85.7%（36団地）、修繕積立金については「なし」が81.0%（34団地）といずれも8割以上が滞納なしとなっています。

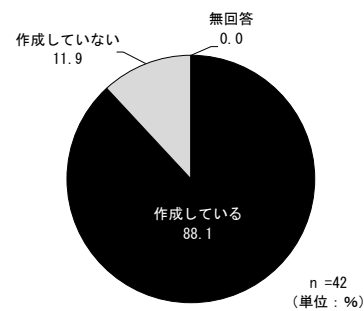
< 3カ月以上続く管理費滞納戸数 > < 3カ月以上続く修繕積立金等の滞納戸数 >



(6) 長期修繕計画・大規模修繕工事について（問 25～問 33）

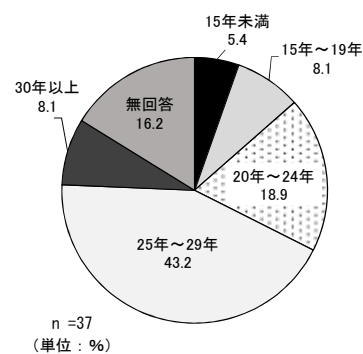
① 長期修繕計画の作成状況（単数回答）

長期修繕計画については、88.1%（37団地）で「作成している」としてはいますが、一方11.9%（5団地）で「作成していない」となっており、これらの団地での意識醸成が求められます。



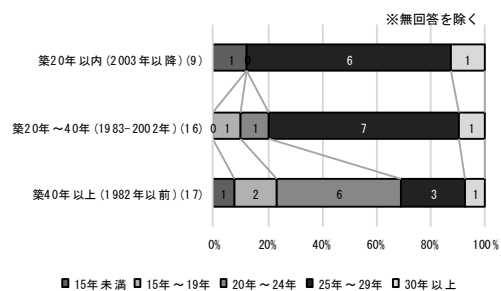
② 長期修繕計画の期間（単数回答）

長期修繕計画を作成している37団地のうち、16団地（43.2%）が長期修繕計画の期間を「25年～29年」と回答しました。次いで「20年～24年」が7団地（18.9%）、「15年～19年」「30年以上」が共に3団地（8.1%）の順となっています。



長期修繕計画の期間を団地の完成年で比較すると、高経年の団地ほど25年以上の計画を作成している団地が少ないことがわかります。

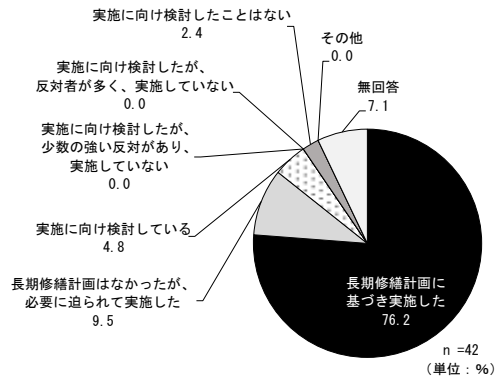
その理由として、経年により長期の見通しを立てにくいことなどが考えられますが、ヒアリング等による把握が必要です。



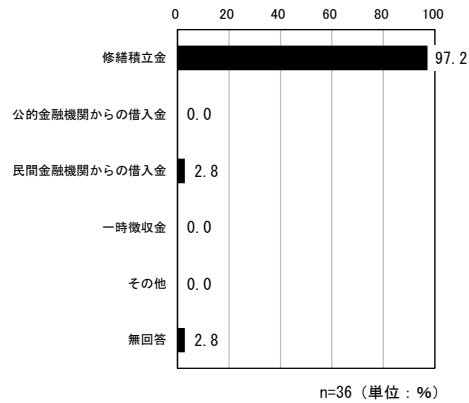
③最近の大規模修繕工事の実施・検討状況、大規模修繕工事費用の調達方法 (単数回答)

大規模修繕工事については、85.7% (36 団地) で既に実施 (外壁塗装、鉄部等塗装、屋上防水、エレベータ改修、給排水工事等) しており、そのうち 97.2% (35 団地) は「修繕積立金」によったとしています。

<最近の大規模修繕工事の実施・検討状況>

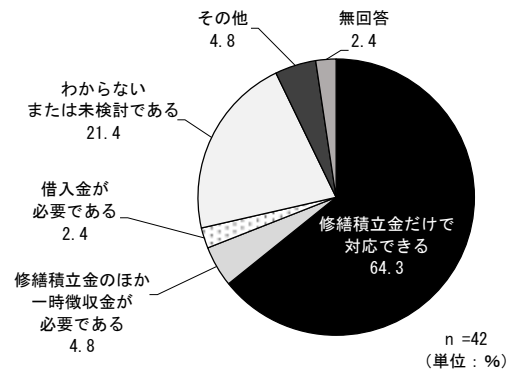


<最近の大規模修繕工事費用の調達方法>



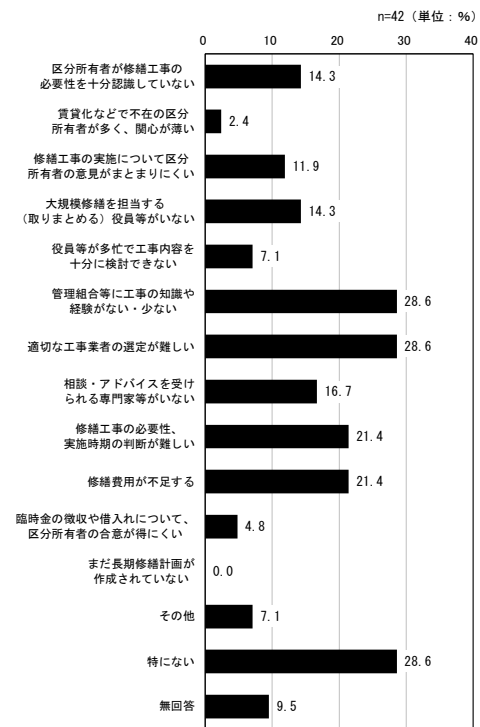
④今後検討している大規模修繕工事の資金手当て (単数回答)

今後検討している大規模修繕工事の資金手当てについては、64.3% (27 団地) が修繕積立金で対応するとしていますが、一方 4 割弱の団地で「わからない」や「一時徴収金」「借入金」の必要性を答えており、資金面での確実性を確保することが必要な団地も相当あります。



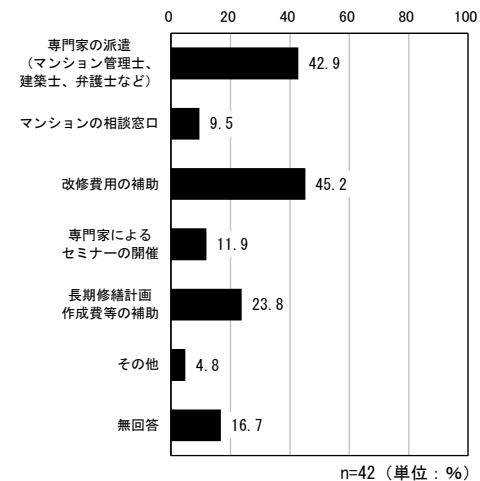
⑤今後大規模修繕工事を実施での困難が予想されること（複数回答）

今後の大規模修繕工事の困難事としては、「管理組合等に工事の知識や経験がない、少ない」28.6%（12 団地）、「適切な工事業者の選定が難しい」28.6%（12 団地）となっており、工事知識や工事業者情報の不足が課題といえます。



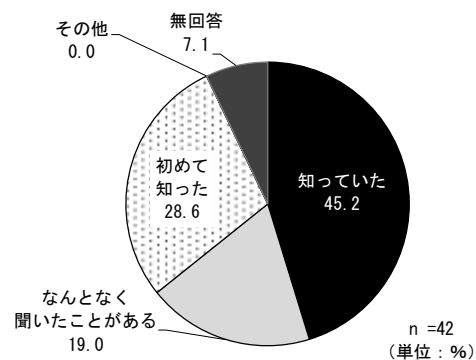
⑥大規模修繕工事で望ましい支援（複数回答）

大規模修繕工事への支援については、「改修費用の補助」45.2%（19 団地）、「専門家の派遣」42.9%（18 団地）、「長期修繕計画作成費等の補助」23.8%（10 団地）が上位を占めており、公的支援の検討が課題といえます。



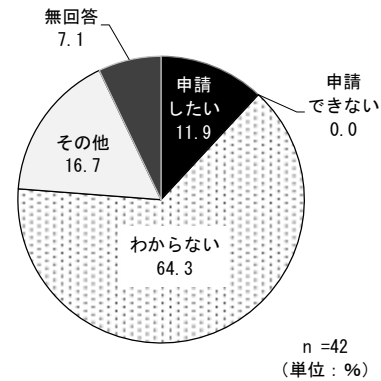
⑦マンション管理計画認定制度の認知状況（単数回答）

公的支援の一環として、今搬入によって創設された「マンション管理計画認定制度」について、「知っていた」と「なんとなく聞いたことがある」を合わせて64.2%（27 団地）あり、一定の知名度はあると考えられますが、「初めて知った」も約3割あり、更なる広報が求められます。



⑧マンション管理計画認定制度の申請
有無（単数回答）

マンション管理計画認定制度に今後、「申請したい」は11.9%（5団地）となっており、行政としての受け入れ体制の充実も図る必要があります。



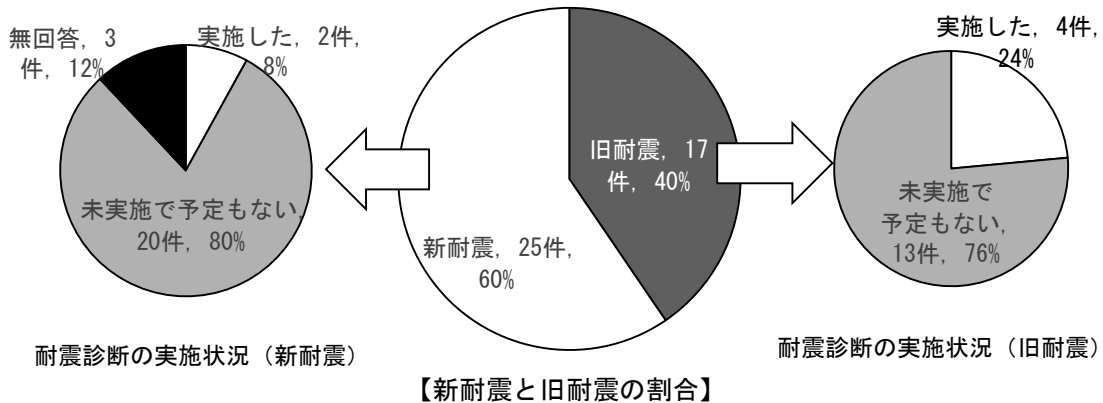
(7) 耐震診断・耐震改修について（問 34）

①耐震診断の実施状況（単数回答）

全団地のうち、昭和56年（1981年）以前の旧耐震設計のマンションは、40.5%（17団地）と約4割となっています。

耐震診断を実施した団地は新耐震2団地、旧耐震4団地の計6団地で、そのうち旧耐震1団地を含む3団地は「結果が良好なので耐震補強工事は実施していない」としてはいますが、残りの旧耐震3団地は耐震補強が未実施（1団地は建て替えを検討中）となっています。

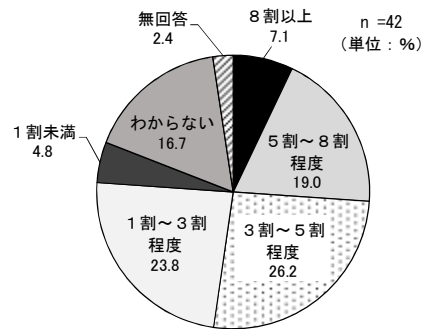
昭和56年以前の団地については耐震診断・耐震補強の早急な実施が求められます。



(8) バリアフリー対策について (問 35～問 36)

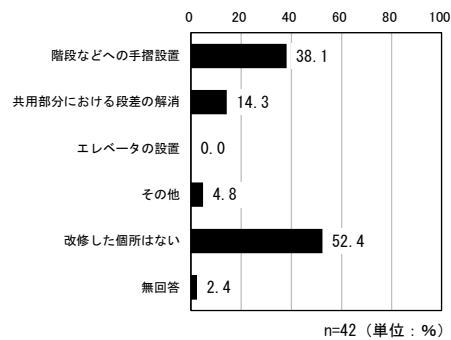
①65 歳以上のみ世帯の割合

65 歳以上のみ世帯が、5 割以上いる団地は 26.1% (11 団地)、3 割以上だと 52.3% (22 団地) となり、入居者の高齢化の傾向が窺えます。



②共用部分でバリアフリー改修した箇所 (複数回答)

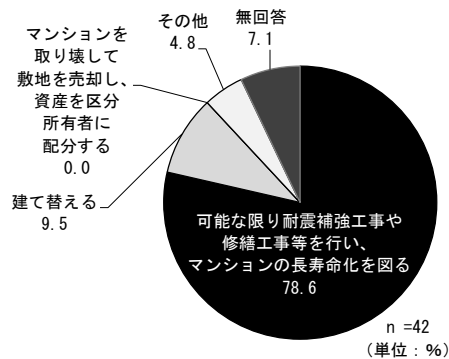
バリアフリー改修について、「階段などへの手すり設置」が 38.1% (16 団地) と最も多くなっていますが、52.4% (22 団体) で「改修した箇所はない」としており、一方で高齢者の割合が高くなっていることを考えると、今後ますますバリアフリー改修への対応が課題になると予想されます。



(9) 老朽化・建替え等について (問 37～問 40)

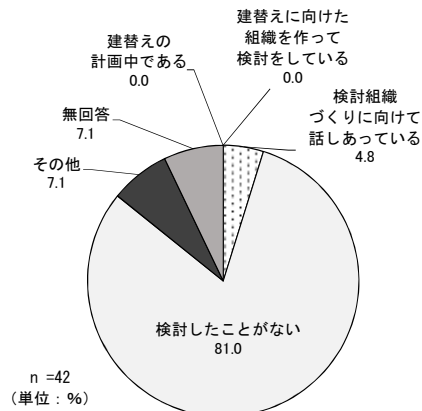
①居住困難マンションの対処方法 (単数回答)

居住困難マンションになることについては、「可能な限り手を入れて長寿命化を図る」が 78.6% (33 団地) となっており、今の住まいへの愛着度が窺えますが、その一方で建替え等の資金確保等の課題も感じられます。



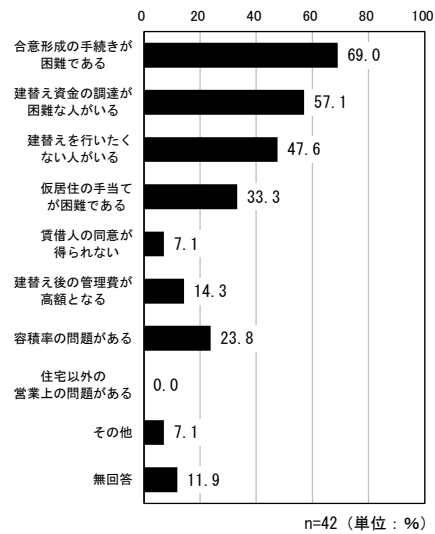
②マンション建替え検討状況 (単数回答)

マンションの建替えについては「検討組織作りに向けて話し合っている」が、4.8% (2 団地) のみで、大部分が「検討したことはない」81.0% (34 団地) と回答しています。



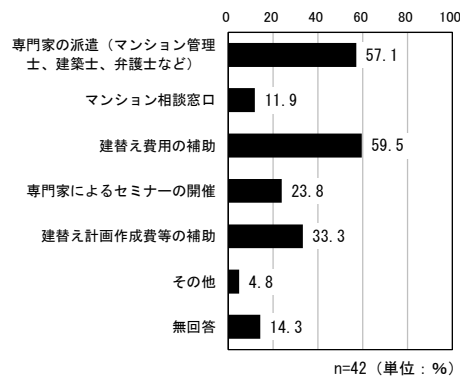
③建替え計画での困難事（複数回答）

マンション建替えが困難な理由として、「合意形成の困難」69.0%（29 団地）、「建替え資金」57.1%（24 団地）、「反対者」47.6%（29 団地）が上位を占めており、多種多様な人が区分所有する集合住宅特有の課題が上位を占めています。



④建替え計画の支援（複数回答）

建替え計画への求める支援については、「建替え費用の補助」59.5%（25 団地）、「専門家の派遣」57.1%（24 団地）、「計画作成費補助」33.3%（14 団地）が上位を占めており、公的機関に期待するところが大きくなっています。

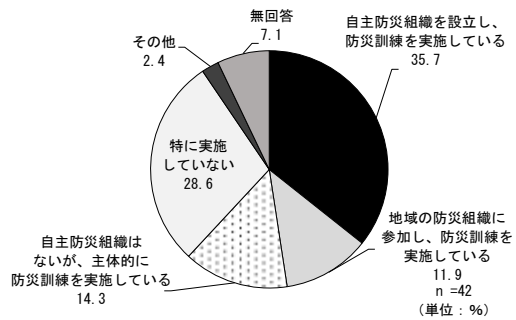


(10) 防災・防犯対策について（問 41～問 42）

①防災組織、訓練の状況（単数回答）

自主防災組織は 15 団地あり、組織率は 35.7%と約 1 / 3 となっています。

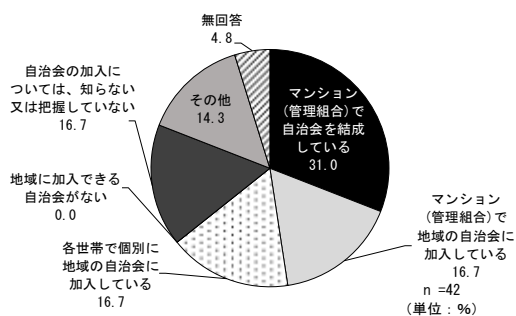
何らかの防災訓練を行っているのは 61.9%（26 団地）となっていますが、逆に「特に実施していない」は 28.6%（12 団地）となっており、これらの活動への啓発が課題といえます。



(11) 自治会について（問 43）

①自治会の加入状況（単数回答）

「マンション管理組合で自治会を結成」が 31.0%（13 団地）、「マンション管理組合が地域の自治会に加入」が 16.7%（7 団地）で管理組合として自治会活動に関わっている団地は 47.7%（20 団地）と約半数にとどまっています。



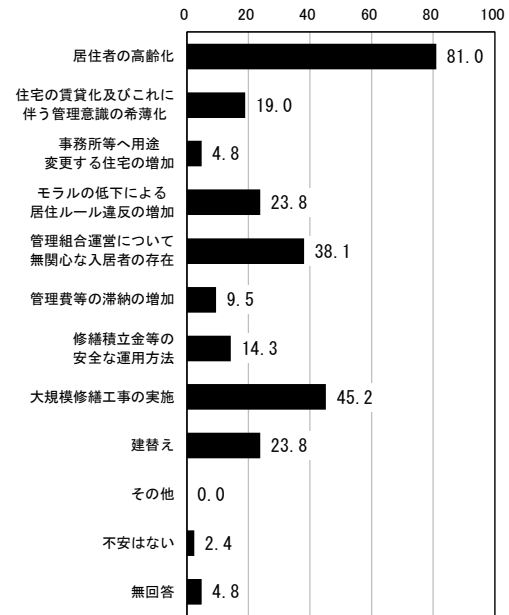
(12) その他について (問 47～問 48)

①管理運営全般の将来への不安

(複数回答)

マンション管理運営上の将来不安としては、「居住者の高齢化」81.0% (34 団地)、「大規模修繕工事の実施」45.2% (19 団地)、「建替え」23.81% (10 団地) が上位を占めており、「居住者の高齢化」と「建替え」については、一般にマンションが抱える『2つの古い (居住者の高齢化と建物の老朽化)』の問題が表れていると考えられます。

また、「組合運営への無関心」が 38.1% (16 団地)、「居住ルール違反の増加」が 23.8% (10 団地) と集合住宅特有の課題も上位を占めています。

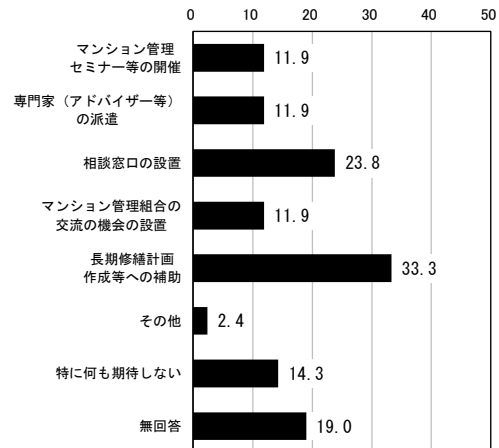


n=42 (単位: %)

②マンション管理で市に期待すること

(複数回答)

市へ期待することとしては、「長期修繕計画作成等への補助」33.3% (14 団地)、「相談窓口の設置」23.8% (10 団地) などが上位を占めており、管理組合に対する公的機関をはじめとする外部からの支援が求められています。



n=42 (単位: %)

2-3. 本市の分譲マンションの課題抽出

本市のマンションの現状及び今回実施したアンケート調査（配布数 145 件、有効回収数 42 件、回収率 29.1%）から、主要課題を抽出すると以下の通りです。

（1）アンケート未回答マンションへの対応

今回のアンケート調査では、配布数 145 件に対して回答があった 42 件のマンションではほぼ適切に管理が行われ、長期修繕に向けた取り組みが行われていることが窺えました。一方、回答のなかった約 7 割のマンションの管理実態については確認できておらず、適切に管理されていない可能性があるため、これら未回答マンションの実態把握が課題といえます。

（2）高経年マンションの増加への対応

本市内のマンションのうち、築 40 年を超える高経年マンション戸数は約 4,200 戸（平成 30 年時点）で、マンション全体の約 4 割となっています（3 ページ参照）。

今回のアンケート調査においても、築 40 年を超える高経年マンションの団地数は約 4 割となっており、築 30 年～40 年のマンションを含めると約 6 割を占めています。

建物の老朽化が進むと、外壁の剥落、鉄筋の腐食、給排水管の老朽化といったハード面から、人々の生命、財産にかかわる問題発生が懸念され、資産価値の下落にも関わってきます。

また、築 40 年を超えるマンションは、昭和 56 年(1981 年)以前の旧耐震設計ですが、アンケートに回答した 17 団地中 7 割を超える 13 団地は耐震診断をしておらず、安全性が確認できていません。まずは耐震診断を行い、耐震性が不足する場合は、耐震改修を実施して長期に建物を存続させるか、あるいは建替えや敷地売却などの再生手法を検討する必要があります。

管理の適正化、建物の適切な修繕の実施を進めることで、建物の長寿命化を図りながら、将来の建物の再生に備えることが課題となっています。

（3）管理組合の組織及び管理・運営の充実化

今回のアンケート調査からは、管理規約の作成、管理組合の設立及び運営、集会（総会）等の開催について、ほとんどの団地でほぼ適切に行われていることが窺えました。

ただし、管理組合が将来への不安要素として居住者の高齢化を最も多く挙げており、前述の建物の老朽化と、居住者の高齢化の「二つの老い」への対応を考える必要があります。

また、総会への出席がほぼ役員に限られているという団地が多くあり、今後の管理組合の担い手不足が懸念されます。マンション居住という住まい方の形態（集合住宅居住）について、区分所有者や居住者に理解を図り、これらへの関心と参加を促していくことが課題といえます。

さらに、令和 2 年(2020 年)6 月に改正されたマンション管理適正化法では分譲マンションの適正な管理が一層求められることになったことから、法改正による管理認定制度を活用するなどマンション管理の充実が課題といえます。

（4）長期修繕計画、修繕積立金の不足への対応

今回のアンケート調査の結果として、長期修繕計画は約 9 割の団地で作成しており、また大規模修繕工事も約 9 割の団地で 1～2 回実施していることが分かりました。

修繕積立金も未回答の 1 団地を除き徴収されていますが、今後の大規模修繕工事の資金

手当てとしては4割弱の団地が積立金だけでは不足と考えているようです。

また、長期修繕計画を作成していても、計画期間が25年以上の団地は半数以下の19団地で、築40年以上の高経年のマンションでは17団地中4団地しかなく、その理由として経年により長期の見通しを立てにくいことなどが考えられますが、ヒアリングや外観調査等による更なる把握が必要で、改定時には国が定める「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参照し30年以上の計画を作成することが望まれます。

さらに、今後の大規模修繕工事や工事知識や工事業者情報の不足を訴える意見が多く、改修工事や計画策定に向けた費用の補助、専門家の派遣、相談窓口の設置といった要望が多くなっており、耐震への備えも含め、これらの要望に応じていくことが求められており、市として今後どのような施策が展開できるか、検討する必要があります。

第3章 マンション管理の適正化に向けた施策

第2章を踏まえ、マンションにおける課題は本市特有のものは見出せず、全国的に共通の課題となっていることから、本計画における施策は基本的に国の方針等を踏襲した施策とします。

3-1. マンションの管理適正化の推進を図るための目標

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、管理組合が長期的な見通しをもった修繕計画を作成し、必要な修繕積立金額を設定することが重要です。

このため本市では、国の住生活基本計画(全国計画)及び大阪府の住まうビジョン・大阪の目標と同様に、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合を指標とし、計画最終年次の令和12年度までに75%とすることを目標とします。

(目標)

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|---|-----------------|----------------|
| 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 | 35.7% (令和4年) | 75% (令和12年) |

現状値：令和4年箕面市分譲マンション実態調査

3-2. マンションの管理状況を把握するために講ずる措置に関する事項

第2章2-2のとおり、令和4年に本市内の分譲マンションの管理状況等を把握するための実態調査を実施しました。一定の管理状況等を把握することができ、その調査結果は本計画に反映しています。

アンケートを回収できた管理組合でも個々の課題は散見されますが、未回収のマンションにおいては、管理運営上の課題の有無さえも窺い知ることができません。

管理状況の把握は、管理不全に陥っている、あるいはその兆候が見られるマンションを知る最も重要な手がかりの一つといえます。

そのため、未回収のマンションの管理状況について、外観調査や必要に応じてヒアリングを行うなどにより把握し、管理不全やその兆候が見られる場合には更なる有効な方策を検討していきます。

また、今回アンケートを回収できたマンションについても、外観調査やヒアリングを行うなど、今後の管理状況の経過の把握に取り組みます。

3-3. マンションの管理適正化の推進を図るための施策

施策1. 管理に課題があると考えられるマンションに対する働きかけ

アンケートの回答率が3割弱だったことを踏まえ、未回答マンションの外観調査や必要に応じてヒアリングを行うなど、より実効性のある実態把握手法の検討を行い、管理実態の現状把握に努めます。

また、今回アンケートに回答があったマンションについても、回答内容から課題が見受けられる点があり、ヒアリングや外観調査により継続して管理状況を把握することが必要です。

ハード的に管理不全やその兆候が見られる場合はもとより、ソフト面においても管理に課題があると考えられるマンションに対しては、公益財団法人マンション管理センターなど適切な相談機関を案内したり、活用できる各種施策の情報提供を行うなど、必要に応じて適正管理に向けた働きかけを行います。

施策2. マンションの耐震化に関する各種支援

今回のアンケートにおいて、回答のあった全42団地のうち、昭和56（1981）年以前に建築確認を受けた旧耐震基準のマンションは約4割の17団地でしたが、そのうち耐震診断を行ったのは4団地しかありませんでした。

診断未実施のマンションも、「可能な限り耐震補強工事や修繕工事等を行いマンションの長寿命化を図りたい」と考えており、早急に耐震診断を実施するよう、耐震診断の補助制度を周知します。また、耐震化を促進させるための施策を今後検討します。

施策3. 法に基づく管理計画の認定の実施

法律に基づき、マンション管理計画の認定事務を実施します。管理計画認定制度の適切な運用によって、組合運営や長期修繕計画等における管理水準の維持向上が期待されます。それに伴って、認定マンションの市場評価の向上、また周辺の住環境の維持・向上にも寄与することも考えられます。

なお、管理計画認定制度の促進のため、認定審査にかかる手数料を当面の間無料とし、管理組合による管理の適正化の推進を図ります。

ただし、認定申請には、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事前に受けてもらうことを必要とします。これは専門機関における事前審査を経ることで管理計画の内容をより高めるとともに、管理組合と本市、専門機関の各々の連携を深める意図もあります。

施策4. 法に基づく管理適正化のための助言・指導・勧告の実施

管理等が著しく不適切な管理組合に対しては、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。必要に応じた助言・指導・勧告を行うことで、将来的に区分所有者や周辺の住環境に悪影響を与える可能性を回避します。

施策5. マンション長寿命化促進税制への対応

令和5年度税制改正の大綱において、マンション長寿命化促進税制の創設が盛り込まれました。管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された

場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額される制度であり、対象となるマンションが同制度による減額を受けられるよう、税条例を改正し対応する予定です。

3-4. マンションの管理の適正化に関する指針

箕面市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同じ内容とします。巻末に指針の全文を掲載するとともに、法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定基準についても、合わせて掲載します。

3-5. マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及

市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題を周知したり、管理計画の認定制度の普及や管理適正化に関する啓発、耐震診断補助制度等、管理組合にとって有益な施策等の各種情報提供を行います。

管理組合からの各種相談に対しては、公益財団法人マンション管理センターなど適切な相談機関を案内するとともに、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管理組合向けのセミナー開催や、アドバイザー派遣その他の管理組合への支援を実施します。

3-6. 計画期間

本計画の計画期間は、始期を令和5年度(2023年度)とし、終期を住生活基本計画(全国計画)、大阪府分譲マンション管理適正化及び円滑化基本計画と同じく、令和12年度(2030年度)までとする8年間とします。

また、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとします。

3-7. その他マンションの管理適正化の推進に必要な事項

①管理計画認定を取得したマンションの適正管理

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

管理計画の認定は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。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です(有効期間は延長されません)。なお、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、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。

②大阪府や近隣市との連携

市は、大阪府、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、近隣市、関係団体等との連携を充実させることにより、施策の推進を図ります。

箕面市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、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示すとともに、本市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

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。

(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。

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。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）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、特に管理費の用途については、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ある。

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る。）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

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

- (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) 集会を年に一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

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ど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) 箕面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