

枚方市分譲マンション管理適正化推進計画の策定及び 管理計画認定制度の創設について

住宅まちづくり課

1. 政策等の背景・目的及び効果

令和2年(2020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」が改正され、マンションの管理適正化を計画的に促進することが規定されています。

本市では、幅広い年代の分譲マンションが市内に存在しており、今後、それらの適正な管理を促進するために、必要な施策等を講じることが求められています。

昨年度実施した市内の分譲マンションの実態調査の結果を踏まえた上で、分譲マンションにおける良好な居住環境を確保するとともに、魅力あるまちづくりを推進することを目的に、枚方市分譲マンション管理適正化推進計画の策定に取り組んでまいりました。

この度、令和5年(2023年)6月に実施したパブリックコメントの結果及び「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画(案)」と推進計画に基づく管理計画認定制度の創設について報告するとともに、制度創設に伴い、新たに生じる認定に係る手数料を設定するものです。

2. 内容

(1) パブリックコメントの実施結果について

- ・パブリックコメントの結果公表資料（資料1）
- ・パブリックコメント結果を踏まえた修正箇所（資料2）

(2) 枚方市分譲マンション管理適正化推進計画（案）について

パブリックコメントでのご意見を踏まえて一部修正しました。

- ・枚方市分譲マンション管理適正化推進計画（案）（別紙1）
- ・枚方市分譲マンション管理適正化推進計画（案）概要版（別紙2）

(3) 管理計画認定制度の創設について

- ・分譲マンション管理計画認定制度の創設について（資料3）

3. 実施時期等

<これまでの経過>

令和4年(2022年)8月	本計画（骨子案）を建設環境委員協議会へ報告
8月～3月	市内分譲マンション管理実態調査の実施、調査報告書の作成
令和5年(2023年)6月	本計画（案）を建設環境委員協議会へ報告 パブリックコメントの実施

＜今後の予定＞

- 令和5年(2023年)9月 パブリックコメントの結果を建設環境委員協議会へ報告
パブリックコメントの結果公表
定例月議会へ「枚方市建築行政事務手数料条例」(認定手数料の設定及び同手数料条例に係る関係法令の改正に伴う手数料の見直し)の一部改正案を提出
- 10月 本計画の策定及び管理計画認定制度の開始

4. 総合計画等における根拠・位置付け

第5次枚方市総合計画

- 基本目標 安全で、利便性の高いまち
施策目標5 快適で暮らしやすい環境を備えたまち



5. 関係法令・条例等

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律
マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針
枚方市建築行政事務手数料条例

「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画（案）」についてのパブリックコメント（結果公表）

「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画（案）」についてのパブリックコメントにつきまして、市民や事業者の皆さまからご意見をいただき、ありがとうございました。お寄せいただきましたご意見と、ご意見に対する本市の考え方を以下のとおり公表します。

意見募集期間	令和5年6月12日（月）～ 令和5年7月3日（月）
意見提出者数	8名（区分所有者・管理組合：6名、左記以外の枚方市民：1名、マンション管理士：1名）
公表意見数	19件

No	ご意見の要旨	枚方市の考え方	意見反映
1	【計画(案)2 ページ 3. 計画期間】 一刻も早い管理計画認定制度の開始をお願いする。	令和5年10月を目途に本計画の策定及び管理計画認定制度の開始を予定しています。	原案 どおり
2	【計画(案)23 ページ 基本目標 1・2】 国マンション総合調査が示す実態値の推移を参考に目標値を設定する、とあるが、目標値は施策効果を反映した誘導値であるため、「現況値を基に施策効果を加味し設定する」等とすべきである。	本計画(案)の位置づけは、国の基本方針や府の計画を上位としており、目標値を設定する考え方についても整合を図っており、施策効果を考慮したものになっていますので、計画(案)23 ページの目標値の説明について、ご意見を踏まえ修正いたします。	ご意見を 踏まえて 修正
3	【計画(案)24 ページ (1)④4. 長期修繕計画の作成及び見直し等】 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安の「4. 長期修繕計画の作成及び見直し等」に「バリアフリー未対応をできる限り解消する」を追加してほしい。	マンション管理に関する助言、指導及び勧告は、マンションの管理運営というソフト面が機能していないと考えられる場合に行います。 バリアフリー化については、新築時にバリアフリー法や大阪府福祉のまちづくり条例を遵守するとともに、既存マンションにおいて大規模修繕工事を行う際に合わせて工事を検討するなど、助言や周知啓発に努めてまいります。	原案 どおり

4	<p>【計画(案)25 ページ 3. 管理組合の経理(1)】</p> <p>駐車場使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる必要があるが、明確に区分して経理が行われていない管理組合が一定あると思われるため、国の認定基準ではあるが、「管理費及び修繕積立金等について明確に区分して…」について、「駐車場についても使用料を管理費と修繕積立金に明確に区分して…」を追加してほしい。</p>	<p>国が示すマンション標準管理規約では、「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる」と示されており、国の助言等の判断基準では「管理費及び修繕積立金等について明確に区分すること」となっています。これらに基づいて管理組合の管理費と使用料等の経理の明確化については、助言や周知啓発に努めてまいります。</p>	原案どおり
5	<p>【計画(案)概要版 ⑩管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針】</p> <p>管理費と使用料の明確化(標準管理規約)することについて進めてほしい。</p>		
6	<p>【計画(案)25ページ ②1. 建築物の耐震化の項目】</p> <p>耐震診断や耐震改修には多額の費用を要することから、実施に向けた合意形成は容易ではない。耐震化が非常に重大な課題であることは承知しているが、旧耐震基準で建てられたマンションが管理計画の認定取得をあきらめることがないように、建築物の耐震化については、市の独自基準から除外してほしい。</p>	<p>本市では、地震による被害の軽減を図り、市民の生命と財産を守ることを目的として「耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化を推進しています。</p> <p>また、アンケート結果において耐震診断の未実施率が約7割という状況からも耐震化の促進が必要です。なお、国の認定基準では耐震化の基準はありませんが、大阪府の認定基準では耐震化の基準が設けられています。</p>	
7	<p>【計画(案)25ページ ②1. 建築物の耐震化の項目】</p> <p>市独自の基準として耐震化を管理計画認定基準にしているが、国はしていない。枚方市の考え方を明らかにしてほしい。</p>	<p>耐震化に多額の費用を要する課題については、マンション管理の適正化に向けた施策を進めていくなかで、国・府の動向を見極めながら耐震化に向けた支援の検討を進めてまいります。</p>	ご意見を踏まえて修正
8	<p>【計画(案)25ページ ②1. 建築物の耐震化の項目】</p> <p>1975年に当時の基準に基づいて建築した物件に、新耐震基準を求めるのであれば、耐震診断の補助金の大幅増額、耐震補強工事の補助新設と大幅増額をしてほしい。</p>	<p>以上のことから、マンションの管理計画を認定するにあたっては、「建築物の耐震化」を追加の認定基準とする考えですが、ご意見を踏まえ、耐震診断を実施済みのマンションにおいて、耐震改修計画認定の取得を必須としない、耐震改修工事設計に関する決議があることを「本市における追加の認定基準」に記載いたします。</p>	

9	<p>【計画(案)25 ページ ② 本市における追加の認定基準】</p> <p>役員のみ手不足や管理運営労力軽減への対応として「第三者管理方式」がある。この方式を採用した管理組合では、理事会を廃止し、管理者にのみ権限を集中させる管理会社主導の管理規約の改正により、適正な管理運営が損なわれ、実質的に区分所有者が声を上げられない仕組みが作られるなどの状況を聞いている。元来、第三者管理方式は、管理不全に陥った管理組合についてのやむを得ない方策であり、一般の管理組合において第三者管理方式の採用による理事会の廃止は抑制する必要があると考える。以上のことから、管理計画の認定基準に、管理組合の運営に関し「理事会を設置していること」を追加してほしい。</p>	<p>国が示すマンション標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を前提としたものですが、役員のみ手不足や管理運営に多大な労力がかかるといった問題点は、本市の実態調査結果を基に認識しています。これらへの対応として、外部の専門家の活用が考えられ、その1つとして直接管理組合の運営に携わる「第三者管理方式」が挙げられます。</p> <p>また、第三者管理方式の採用により理事会を廃止する場合には、既に管理運営が機能していないなど、やむを得ない事情を抱えた例外的なケースにおいては有効であると考えています。</p> <p>以上より、「理事会を設置していること」を認定基準に追加する提案については、今後国がまとめる予定である第三者管理方式のガイドラインなどを参考に検討してまいります。</p>	原案 どおり
10	<p>【その他】</p> <p>マンションの管理運営に「第三者管理方式」を採用し、区分所有者の財布を預けて管理会社に丸投げする例は、第三者管理方式の悪用と考える。専門知識を持つ第三者（コンサルタント等）の指導を受けながら管理組合運営をする管理方式は有りと思うので、管理会社をパートナーとした管理組合運営が望ましい。</p>	<p>なお、本市としましても、専門知識を持つ第三者を良きパートナーとした管理組合の運営も有効であると考えております。</p>	
11	<p>【計画(案)29 ページ 施策 2】</p> <p>マンション管理実態調査における未回答マンションを対象に「課題の顕在化・管理組合活動の重要性」について、行政からの指導を行ってほしい。</p>	<p>マンション管理実態調査における未回答マンションに対しては、管理実態の把握とともに、マンション管理の課題の顕在化や管理組合活動の重要性について周知啓発するとともに、管理適正化に向けた支援や助言等に努めてまいります。</p>	原案 どおり

1 2	<p>【計画(案)概要版 ①背景と目的】</p> <p>「管理不全に陥るマンションを未然に防止する必要がある」ことはその通りと思う。</p> <p>なお、タワーマンションは、地震・停電・火災・浸水等に非常に脆弱であり、国は高層階への課税強化も進めている。国全体が人口減少社会であり、コンパクトシティを目指して一部に住民を移動させると、郊外は荒廃していく。まちづくりの根本から検討してほしい。</p>	<p>本計画(案)概要版の「⑧分譲マンションの課題に応じた施策」に取り組むことで、将来の管理不適正マンションの発生を未然に防止するよう努めてまいります。また、マンションにおける防火・防災対策についても、管理計画の認定基準に本市の独自基準として追加するなど、管理組合として防災・減災に取り組んでもらうことが重要と考えております。</p> <p>また、まちづくりの根本から検討するご意見については、本市のまちづくり行政の参考とさせていただきます。</p>	原案 どおり
1 3	<p>【計画(案)概要版 ⑩管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針】</p> <p>管理業者まかせの運営ではなく、管理組合の自立を促すため、マンション管理適正化指針を身につけるための方策を進めてほしい。</p>	<p>計画案 (P. 28) 施策 1 「情報提供及び相談支援体制の充実」のとおり、セミナーの開催など周知啓発に努めてまいります。</p>	原案 どおり
1 4	<p>【計画(案)概要版 ⑩管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針】</p> <p>善管注意義務を守らず利益相反行為を行う管理業者に関して、管理組合から相談があった場合、行政として管理業務を実施する管理業者への指導・勧告の制度を進めてほしい。</p>	<p>管理業者への指導・勧告を制度化する提案については、マンション管理の適正化の推進に関する法律の第 81 条から第 86 条に基づいて、国土交通大臣が監督権限を有しております。</p> <p>管理組合からの相談には、本市として窓口を設けるとともに、内容に応じて専門家団体等の相談先を紹介するなど、相談体制の検討を進めてまいります。</p>	原案 どおり
1 5	<p>【その他】</p> <p>耐震化を要求する法的根拠を示してほしい。</p>	<p>建築物の耐震化は、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づくものであり、国及び地方公共団体等で各種取り組みが行われております。</p>	原案 どおり
1 6	<p>【その他】</p> <p>既存不適格建物と呼ばれているが、その根拠と法的な位置づけを教えてください。</p>	<p>また、同法において耐震診断が義務づけされている建築物は、「要緊急安全確認大規模建築物」となっており、枚方市のホーム</p>	原案 どおり

17	<p>【その他】</p> <p>耐震診断をすれば、公開、補強工事をしなければならないとされているが、これの法的根拠を教えてください。また、公開はどのようにするのか教えてください。もし、耐震診断を実施して公開しなかったらどのような処罰があるか、教えてください。</p>	<p>ページにて全ての対象建築物の結果を公表しております。なお、診断の結果、耐震性が不足した場合の耐震改修工事の実施については努力義務規定となっております。</p>	
18	<p>【その他】</p> <p>全国および枚方市で旧耐震で建築されたマンションは何組合、何棟、居住者数を教えてください。また、それぞれ現在の耐震診断、公開、補強工事を終えたマンションの管理組合数、棟数、居住者数を教えてください。管理組合で耐震診断、補強工事を実施していない理由を教えてください。</p>	<p>現在公表されている旧耐震で建築されたマンションとその診断等の状況は、全国で約 103 万戸(国の推計値)、診断済み 34%、診断後補強済み 5%(H30 マンション総合調査)であり、枚方市で 53 組合 217 棟(枚方市マンションデータ)、診断済み 28%、補強済み 14%(R4 実態調査)となっています。</p> <p>また、耐震診断を実施していない理由は、予算がない、組合員の反対、診断先が分からない、管理組合等としてこれまでに考えたことがない等が挙げられ、補強工事を実施していない理由については、調査資料がなく把握できておりませんが、耐震診断を実施していない理由と同様と考えられます。</p>	<p>原案 どおり</p>
19	<p>【その他】</p> <p>計画(案)のページ数を書くように求められているが、概要版1枚だけではなく、案の全文を渡すようにしてほしい。</p>	<p>今回実施のパブリックコメントでは、計画案が数十ページにわたる内容となっているため、ホームページや現地での閲覧にとどめており、計画案の概要版のみを持ち帰りできるようにいたしました。</p>	<p>原案 どおり</p>

パブリックコメント結果を踏まえた修正箇所

下表の網掛けの文章を追加

ページ	新	旧
計画(案) 23	<p>【基本目標1 管理不適正マンションの未然防止】</p> <p>アンケート調査の結果、9件という一定数の管理不適正マンションが抽出されたことから、将来の管理不適正マンションの発生を未然に防止するとともに現存する管理不適正マンションを減少させるという観点から、以下のとおり指標と目標値を設定します。また、目標値については、国のマンション総合調査における数値の推移や法改正による新たな制度の施策効果を想定して設定しています。</p>	<p>【基本目標1 管理不適正マンションの未然防止】</p> <p>アンケート調査の結果、9件という一定数の管理不適正マンションが抽出されたことから、将来の管理不適正マンションの発生を未然に防止するとともに現存する管理不適正マンションを減少させるという観点から、以下のとおり指標と目標値を設定します。また、目標値については、国のマンション総合調査における数値の推移を参考に設定しています。</p>
計画(案) 23	<p>【基本目標2 管理計画認定基準を満たすマンションの増加】</p> <p>アンケート調査の結果より、長期修繕計画と修繕積立金に関して他の助言等項目と比較して課題があったことを踏まえ、以下のとおり指標と目標値を設定します。この指標は管理計画の認定基準でもあるため、より良好な管理水準の維持とさらなる向上を目指すマンションを増加させる観点からも設定しています。また、目標値については、国のマンション総合調査における数値の推移や法改正による新たな制度の施策効果を想定して設定しています。</p>	<p>【基本目標2 管理計画認定基準を満たすマンションの増加】</p> <p>アンケート調査の結果より、長期修繕計画と修繕積立金に関して他の助言等項目と比較して課題があったことを踏まえ、以下のとおり指標と目標値を設定します。この指標は管理計画の認定基準でもあるため、より良好な管理水準の維持とさらなる向上を目指すマンションを増加させる観点からも設定しています。また、目標値については、国のマンション総合調査における数値の推移を参考に設定しています。</p>
計画(案) 25	<p>(2) 【耐震診断を実施済みのマンションにおいて、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合】</p> <p>以下のいずれかの基準に適合すること</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事設計をマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを総会等において決議されていること 耐震改修計画認定※をマンション管理計画認定申請日から5年以 	<p>(2) 【耐震診断を実施済みのマンションにおいて、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合】</p> <p>以下のいずれかの基準に適合すること</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修計画認定※をマンション管理計画認定申請日から5年以内に取得することを総会等において決議されていること 建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、

<p>内に取得することを総会等において決議されていること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、耐震診断実施後 10 年を超えて議論を行っている場合にあつては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない <p>(3) 【耐震改修工事設計を完了している場合、または、耐震改修計画認定を取得している場合】</p> <p>その設計または計画に基づく耐震改修がマンション管理計画認定申請日から 5 年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること</p> <p>※耐震改修計画認定…建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。</p>	<p>耐震診断実施後 10 年を超えて議論を行っている場合にあつては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない</p> <p>(3) 【耐震改修計画認定を取得している場合】</p> <p>その計画に基づく耐震改修がマンション管理計画認定申請日から 5 年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること</p> <p>※耐震改修計画認定…建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。</p>
---	---

1. 管理計画認定制度

マンションの管理組合が市に管理計画を提出し、一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度

認定のメリット	<ul style="list-style-type: none"> 適正に管理されたマンションとして高く評価される 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる 適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上につながる 住宅金融支援機構の「マンション共有部分リフォーム融資」の金利引き下げ等の優遇措置を受けることができる 認定を受けたマンション等において、長寿命化工事を実施した場合、翌年度支払う固定資産税を減額する措置を受けることができる
対象	枚方市内の分譲マンション
認定の有効期間	5年間(5年ごとに更新申請)

2. 枚方市建築行政事務手数料条例の一部改正による手数料の設定

(1) 認定申請及び更新申請の場合

市手数料	マンション管理センターの事前確認に係る費用※
6,400円 (長期修繕計画の数が2以上の場合、6,400円に1を超える長期修繕計画の数に3,100円を乗じて得た額を加算した額)	20,000円 (全国一律・長期修繕計画2以上の場合、1件追加ごとに1万円加算)

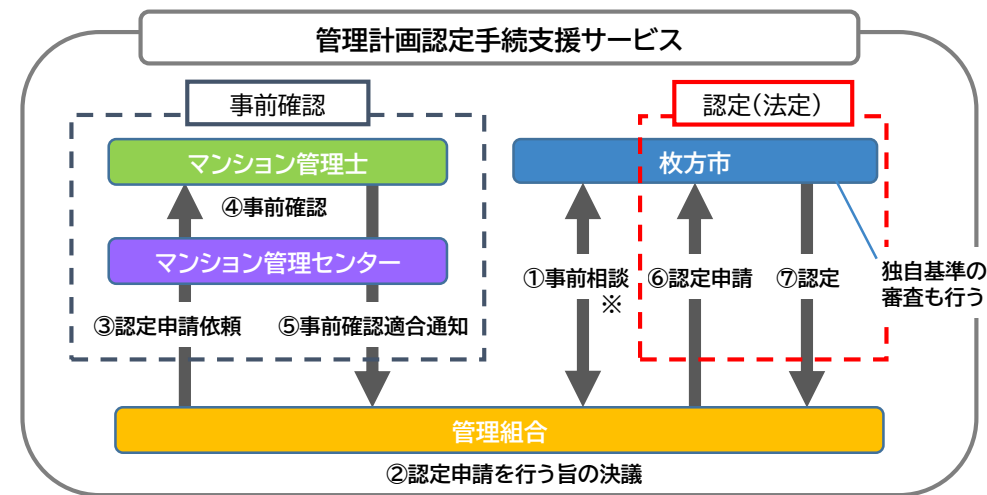
※条例の一部改正の対象外

(2) 変更認定申請の場合 (マンション管理センターの事前確認は無し)

変更内容	市手数料
長期修繕計画に係るもの	10,300円 (変更する長期修繕計画の数が2以上の場合、10,300円に1を超える長期修繕計画の数に5,400円を乗じて得た額を加算した額)
規約に係るもの	4,300円 (変更する規約の数が2以上の場合、4,300円に1を超える規約の数に3,000円を乗じて得た額を加算した額)

なお、その他軽微な変更に係るものは手数料不要

3. 認定フロー



※独自基準の確認を行うため

マンション管理センターとは・・・

- マンション管理適正化法に基づいて、国土交通大臣が指定する機関。技術的支援、講習、研究、啓発活動などの業務を行う。
- マンションの管理組合が地方公共団体に行う管理計画の認定申請手続を円滑化するため、令和4年4月より「管理計画認定手続支援サービス」を提供している。

枚方市分譲マンション管理適正化推進計画 (案)

令和5年 月

目次

第1章 計画の基本的事項	1
1. 背景と目的.....	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間【第6号】.....	2
4. 計画の対象及び区域	2
第2章 枚方市の分譲マンションの現状と課題	3
1. ストックの現状.....	3
2. 分譲マンションの管理の現状.....	7
3. 分譲マンションの特性	13
4. 分譲マンションの類型別課題.....	21
第3章 基本目標と管理適正化指針	23
1. 分譲マンションの管理適正化に関する目標【第1号】	23
2. 管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針(枚方市分譲マンション管理適正化指針)に関する事項【第4号】	24
第4章 分譲マンションの課題に応じた施策	27
1. マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及【第5号】	28
2. マンションの管理適正化に関する施策【第3号】	29
3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置【第2号】.....	32
第5章 計画の推進【第7号】	32
1. 計画の推進体制	32
2. 計画の進行管理.....	33
【参考資料1】 国のマンション管理適正化指針(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)(抄)	34
【参考資料2】 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)(抄)	41

【第0号】:マンション管理適正化法第3条の2第2項による計画に掲げる事項を示します。

第1章 計画の基本的事項

1. 背景と目的

高度経済成長期に大量に供給されたマンションの多くが、建設後長い年月を経過したことによる老朽化が問題となっています。本市においても築40年を超える分譲マンション(以下、「高経年マンション」という。)が増加するなか、適切に維持管理されていないマンションが、構造上の安全性の低下や居住環境の悪化だけでなく、周辺の住環境にも様々な影響を与える可能性があります。また、一つの建物を多くの所有者が区分所有する分譲マンションについては、区分所有者間の意思決定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。

このような状況の中、令和2年6月に、分譲マンションの管理の適正化の推進を目的に「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「マンション管理適正化法」という。)が改正され、国が定める総合的なマンション管理の行政方針である「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(以下「基本方針」という。)」に基づき、地方公共団体が地域の実情等に応じて分譲マンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の策定、管理者等への助言、指導及び勧告、管理組合が策定する分譲マンションの管理計画の認定制度を実施することができるようになりました。さらに、改正されたマンション管理適正化法においては、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進のため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない」と規定され、行政の果たすべき責務が強化されました。

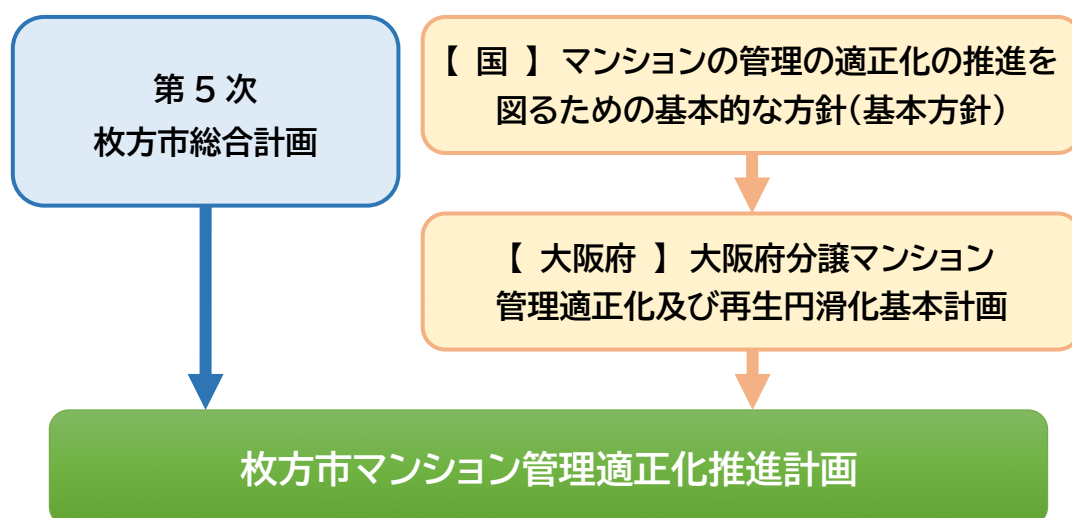
管理不全に陥ったマンションを行政が事後対応する場合は、多大な時間的・金銭的成本を要する恐れがあるため、未然に防止する必要があります。また、管理・運営といったソフト面の対策を実施することで、管理組合による自律的なマンション管理を働きかける必要があります。さらに、適正に管理されたマンションが多くなることで、マンションの市場価値を高め流通を促進し、まちの魅力を上げることにつなげていく必要もあります。

これらを踏まえ、分譲マンションの管理の適正化の推進を図ることにより、分譲マンションにおける良好な居住環境を確保するとともに、地域の活力を高め、魅力あるまちづくりを推進することを目的に、枚方市分譲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項の規定に基づき策定するものであり、本市の分譲マンションの管理の適正化の推進を図るための計画として位置付けます。

また、第5次枚方市総合計画を上位計画とし、国が定める基本方針、大阪府が定める「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」と整合を図ります。



3. 計画期間【第6号】

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、計画の進捗状況や社会状況の変化などを踏まえ、期間の中間年度である令和9年度には、実施検証と計画の見直しを行うこととします。

4. 計画の対象及び区域

本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション」持家の共同住宅、いわゆる分譲マンション(長屋を除く)を指します。

また、区域は枚方市全域とします。

●「分譲マンション」とは

マンション管理適正化法において「マンション」は以下のとおり定義されています。

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

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

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

第2章 枚方市の分譲マンションの現状と課題

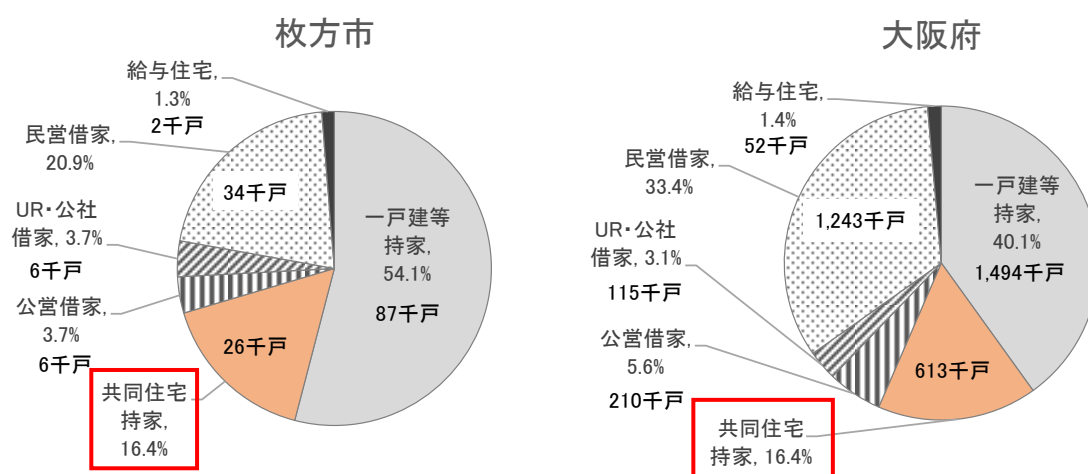
1. ストックの現状

(1) 建て方別住宅数

枚方市の建て方別住宅数は、一戸建持家が54.1%(87千戸)、民営借家が20.9%(34千戸)、共同住宅持家(分譲マンション)が16.4%(26千戸)、公営借家とUR・公社借家がいずれも3.7%(6千戸)、給与住宅1.3%(2千戸)の順に多くなっています。

枚方市内において分譲マンションは住宅全体の2割弱を占め、主要な居住形態の一つであることがわかります。

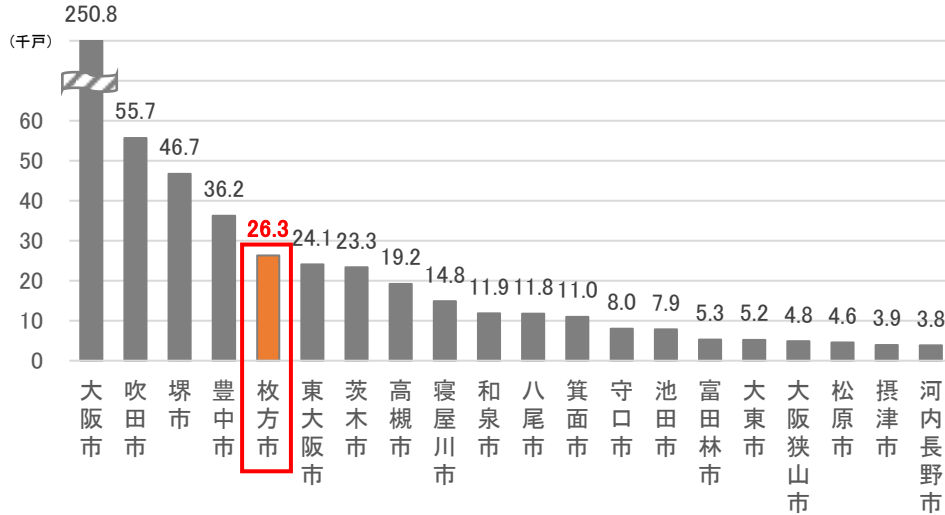
大阪府全体と比較すると、枚方市では一戸建持家の割合が14%高く、民営借家の割合が約13%低い値となっています。共同住宅持家(分譲マンション)の割合は大阪府全体の値とほぼ同じです。



資料:平成30年住宅・土地統計調査

(2)大阪府内各市のマンションストック戸数(上位20市)

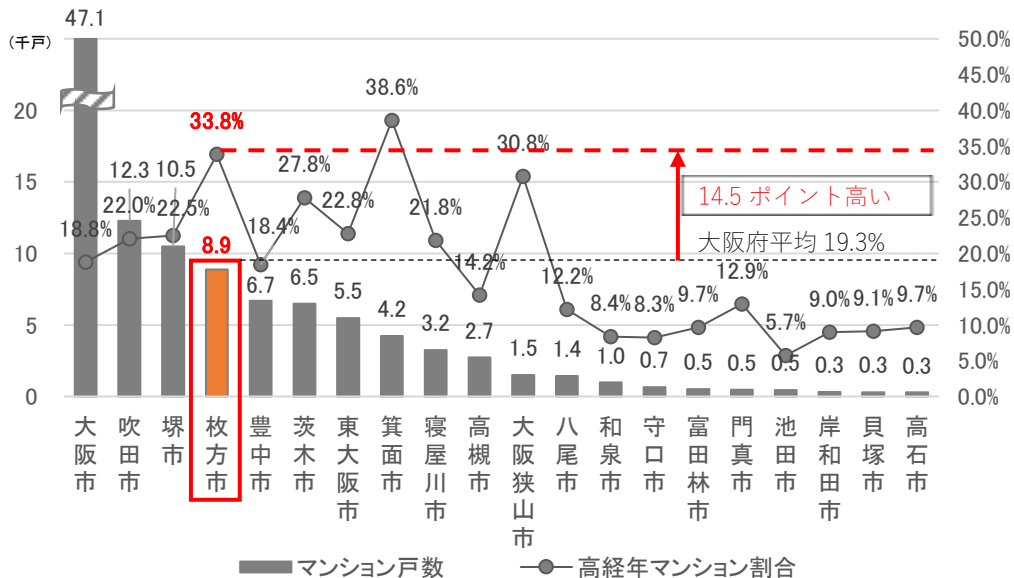
枚方市のマンションストック数は26.3千戸であり、大阪府内の各市との比較では、大阪市、吹田市、堺市、豊中市に次いで5番目に多くなっています。



資料:平成30年住宅・土地統計調査

(3)高経年マンション戸数および割合(大阪府内上位20市)

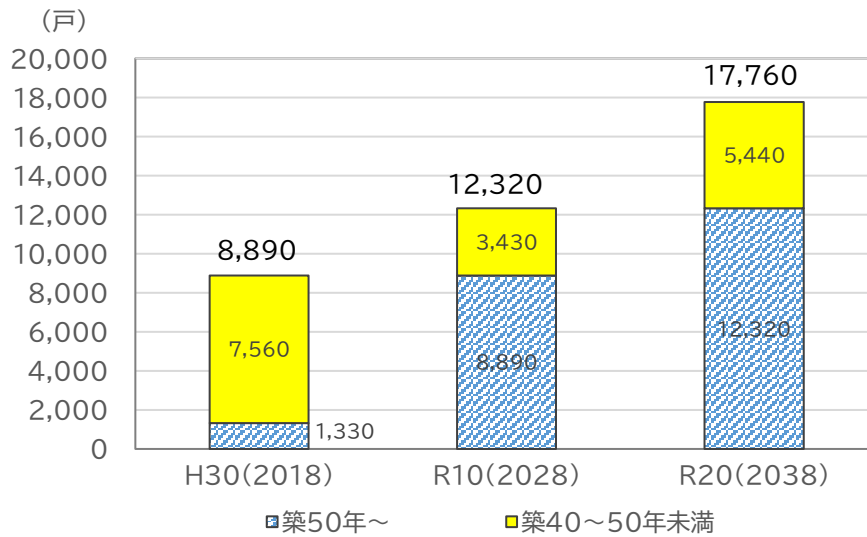
高経年マンションの戸数を大阪府内の各市と比較すると、枚方市の高経年マンション戸数は8.9千戸であり、府内では、大阪市、吹田市、堺市に次いで4番目に多くなっています。また、マンションストックの総戸数に対する高経年マンションの割合は33.8%であり、大阪府全体の19.3%より14.5ポイント高く、箕面市に次いで2番目に高い値となっています。



資料:平成30年住宅・土地統計調査

(4)高経年マンション戸数の将来推計

本市の高経年マンション戸数の将来推計は、平成30年(2018年)時点では、8,890戸となっており、その10年後には約1.4倍の12,320戸、20年後には約2.0倍の17,760戸となる等、今後、高経年マンションが急速に増加していく見込みです。



資料:平成30年住宅・土地統計調査

2. 分譲マンションの管理の現状

本計画の策定に先立ち、市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握するため、全ての分譲マンションの管理組合を対象にマンション管理実態調査(以下、「実態調査」という。)を実施しました。

■実態調査の概要

調査	対象	概要
①アンケート調査	全管理組合	市内の分譲マンションの現況や管理の実態を把握するための調査
②現地調査	築30年以上(建築年が1991年以前)	現地にてマンションの外観および内観の管理状況、劣化状況の確認
③面談調査	アンケート調査、簡易アンケート調査および現地調査より抽出した管理不適正マンション	管理実態や管理上の課題についての聞き取り

(1)管理実態の把握状況

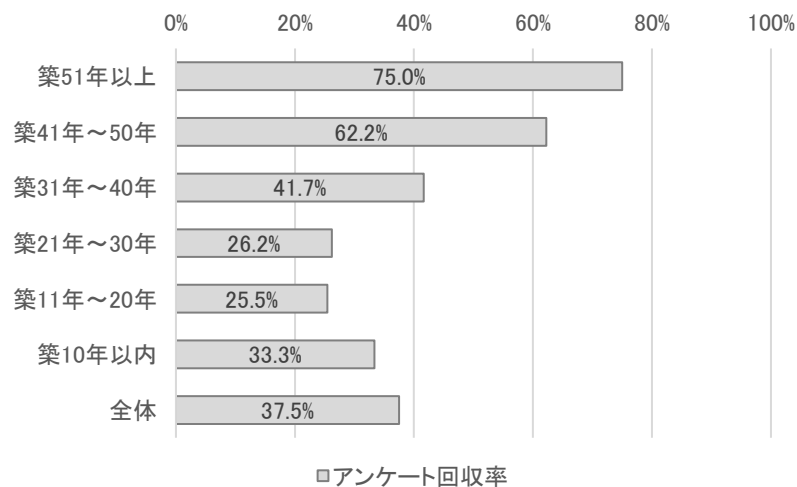
①アンケート調査

アンケート調査では、枚方市内の全管理組合280件を対象に実施し、105件(37.5%)の回答を得ました。築後年数別の回収率を見ると、アンケート調査では築31年以上の回収率が高く、築11年～30年では3割未満の回収率です。

■築後年数別回収率(アンケート調査)

築年数	全体	回収数	回収率
築51年以上	8	6	75.0%
築41年～50年	45	28	62.2%
築31年～40年	48	20	41.7%
築21年～30年	103	27	26.2%
築11年～20年	55	14	25.5%
築10年以内	21	7	33.3%
不明 ※	-	3	-
全体	280	105	37.5%

※アンケート回答のうち、匿名3件が含まれ、築後年数別の回収率は匿名を除く。



②現地調査

現地調査では、管理組合101件を対象とし、管理組合等より調査の協力が得られなかったマンションがあったため、95件に対して実施しました。

■現地調査 実施件数

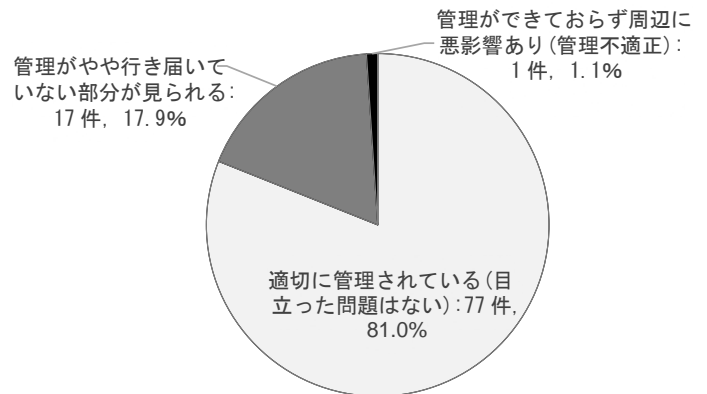
	管理組合数	棟数
① 対象数	101 件	260 棟※
② 実施件数	95 件	249 棟
③ 実施率(②/①)	94.1%	95.8%

※対象となる築30年以上の277棟のうち、集会所・管理棟など17棟を除いた棟数

■管理状況の総合的評価

外観・内観目視調査において、管理状況を3段階で総合的に評価しました。その結果、「適切に管理されている(目立った問題はない)」が77件(81.0%)と約8割を占め、大半のマンションでは目視調査での問題は見られません。残りの約2割のマンションにおいては、管理状況に問題が見られます。「管理がやや行き届いていない部分が見られる」が17件(17.9%)であり、目視調査において管理不適正と認められる「管理ができておらず、周辺に悪影響あり」は1件(1.1%)でした。

管理状況の総合的評価	管理組合数
適切に管理されている (目立った問題はない)	77件 (81.0%)
管理がやや行き届いて いない部分が見られる	17件 (17.9%)
管理ができておらず、 周辺に悪影響あり	1件 (1.1%)
合計	95件 (100%)



③面談調査

面談調査では、アンケート調査等より抽出した管理不適正マンション11件のうち、「長期修繕計画を作成していない」のみ該当の7件を除く4件を対象としました。対象外とした管理不適正マンション7件については、長期修繕計画が未作成となっている理由について、アンケート補足調査として電話での聞き取りを行いました。

■面談調査の対象とするマンション

名称	管理状況等
マンションⅠ	・長期修繕計画なし ・自主管理(委託なし)
マンションⅡ	・長期修繕計画なし ・自主管理(一部委託)、団地型マンション
マンションⅢ	・管理組合なし、区分会計なし、長期修繕計画なし、総会開催なし
マンションⅣ	・現地調査で「管理状況に問題があり周辺に悪影響あり」

■面談調査結果

項目	アンケート調査で把握した管理不適正マンションの問題点等	面談調査結果まとめ
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不適正マンションは全て長期修繕計画が未作成である。 ・管理不適正マンションの抽出理由として「長期修繕計画未作成」の1項目のみ該当するマンションが10件中9件であった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート補足調査では、長期修繕計画の必要性を認識していない回答も見られたが、「今後総会に計画案を諮る予定」、「管理会社作成の計画案はある」との回答も複数見られた。 ・面談調査では、これまで簡易な修繕サイクル表等を用いて修繕対応してきたところが多く、現時点で計

		画作成を予定しているものはなかった。
管理運営体制	・自主管理の割合が多く、住民の高齢化による管理困難、役員のなり手不足が生じている。	・輪番制を採用しているが、高齢を理由に役員就任を断る住民もあり、役員選任が難しくなっている状況。
管理費 修繕積立金	・修繕金の積立状況は「十分でない」「わからない」と回答。	・過去にほとんど修繕積立金を増額していない管理組合では高齢化に伴い増額が困難になっている。
大規模修繕工事	・過去に大規模修繕工事を実施している割合が高い。 ・建物、設備の老朽化に伴い、不便が生じている。	・これまでの大規模修繕工事では一時金、借入金が生じていないが今後、建物、設備の老朽化が進む中、積立金が不足することも考えられる。
周辺に悪影響がある管理不適正マンション	・外壁の剥落、敷地内の放置物、樹木の繁茂が見られ、修繕による対応が見られない。	・多くの所有者と連絡がとれず、管理費が滞納されている。管理組織がなく管理運営体制が機能していない。

(2) マンション管理計画認定基準との照合

市町村は、マンション管理適正化法第5条の3の規定により、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することが可能です(マンション管理計画認定制度)。そこで、国が定めるマンション管理計画認定基準について、本調査の結果との照合を行いました。

■ 国のマンション管理計画認定基準との照合

項目	認定基準	調査結果		
(1)管理組合 の運営	①管理者等が定められていること	管理者を定めている	101件	96.2%
	②監事が選任されていること	監事を定めている	97件	92.4%
	③集会在年1回以上開催されていること	総会「年に1回」以上開催	104件	99.0%
(2)管理規約	①管理規約が作成されていること	管理規約が「ある」	105件	100%
	②マンションの適正な管理のため、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	「管理を行うため、専有部分への立ち入りについて、管理規約で定められている」	85件	81.0%
	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(又は電磁的方法による提供)について定められていること	「組合員の請求があったときは、財務・管理に関する情報について、必要な情報を閲覧できることを定めている」	101件	96.2%
(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	管理費・修繕積立金の会計を「区分している」	84件	80.0%
	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	滞納が3ヶ月以上続いている割合が10%未満	103件	98.1%
(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以て決議されていること	長期修繕計画を総会又は役員会で決議して策定(見直し)した	80件	76.2%
	②長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	5年以内(2017年以降)の長期修繕計画の策定(見直し)	76件	72.4%
	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	長期修繕計画の計画期間が30年以上	38件	36.2%
	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	組合員(居住者)名簿の作成、内容を(1年に1回以上)確認している	52件	49.5%
	②都道府県等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	-	-	-
上記項目の全てに該当する件数		5件/105件	4.8%	

(3)国の「助言・指導等を行う判断基準の目安」との照合

市町村は、マンション管理適正化法第5条の2の規定により、管理の適正化のため必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告が可能となっています。

国が定める助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安については、アンケート調査で把握した105件について照合を行いました。

■「助言・指導等を行う判断基準の目安」との照合(アンケート調査)

項目	抽出基準	調査結果			全国値
		管理規約が「ない」	0件	0.0%	
管理規約	(a)管理規約が存在しない	管理規約が「ない」	0件	0.0%	0.2%
	(b)区分所有法の管理者を定めていない	管理者を「定めていない」	1件	1.0%	1.2%
管理組合の運営	(c)管理組合が存在しない	管理組合が「ない」	1件	1.0%	-

	(d)総会が開催されていない	総会を「ほとんど開催していない」	1件	1.0%	0.3%
管理組合の経理	(e)管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	管理費・修繕積立金の会計を「区分していない」	1件	1.0%	1.0%
長期修繕計画の作成及び見直し等	(f)長期修繕計画を作成していない	長期修繕計画を「作成していない」	9件	8.6%	7.0%
(a)～(f)のいずれか1つでも該当するマンション			9件/105件	8.6%	-

(4)管理状況の評価

管理状況評価の対象とするのは、アンケート調査で詳細な管理状況を把握した105件とします。

管理状況の評価は、以下の通り、S、A～D評価の5段階で分類します。

■管理状況の評価

管理水準	管理状況評価	評価基準		件数(割合)	
良 ↑	S評価	国の「マンション管理計画認定基準」項目を全て満たし、良好な水準の管理が行われている。		5件 (4.8%)	38/105件 (36.2%)
	A評価	国の「マンション管理計画認定基準」項目を一部満たしていないが、「助言・指導等を行う判断基準」には該当せず、適切な管理が行われている。	計画期間30年以上の長期修繕計画が作成されている	33件 (31.4%)	
	B評価	国の「助言・指導等を行う判断基準」には該当せず、適切な管理が行われている。	計画期間30年以上の長期修繕計画が作成されていない	58件 (55.2%)	
	C評価※	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目に該当し、適正な管理を行うための体制や計画が整っていない。		9件 (8.6%)	9/105件 (8.6%)
	D評価※	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目への該当に加えて、管理不全による問題が顕在化しており、マンションの居住環境の低下や周辺環境への悪影響が発生している。		0件 (0.0%)	
合計				105件(100%)	

※C・D評価：管理不適正マンション

(5)簡易アンケートによる補足調査

簡易アンケート調査(助言・指導等を行う判断基準の目安となる項目を抜粋したもの)では、アンケート調査未回答の175件を対象とし、63件の回答を得ました。

■築後年数別回収率(簡易アンケート調査)

築年数	全体	回収数	回収率
築51年以上	8	1	12.5%
築41年～50年	45	8	17.8%
築31年～40年	48	3	6.3%
築21年～30年	103	25	24.3%
築11年～20年	55	19	34.5%
築10年以内	21	7	33.3%
全体	280	63	22.5%

P.11の表の抽出基準に該当するマンションは「(f)長期修繕計画を作成していない」1件のみであった。

■「助言・指導等を行う判断基準の目安」との照合(簡易アンケート調査)

項目	抽出基準	調査結果	全国値		
	上記アンケート調査の抽出基準(a)～(e)に同じ	0件	0.0%	-	
長期修繕計画の作成及び見直し等	(f)長期修繕計画を作成していない	長期修繕計画を「作成していない」	1件	1.6%	7.0%
	(a)～(f)のいずれか1つでも該当するマンション	1件/63件	1.6%	-	

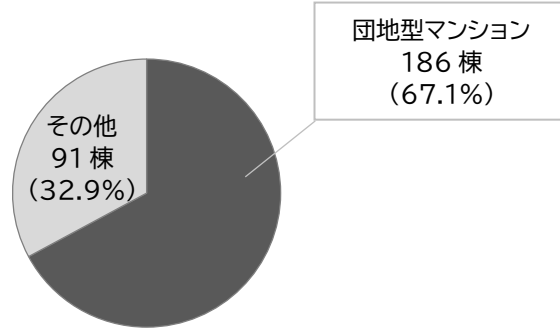
3. 分譲マンションの特性

(1)高経年マンション

- ①建設後40年以上を経過した「高経年マンション」の割合が約34%であり、大阪府平均より約15%高く、また府内市町村で2番目に高い割合となっています。(P.4参照)
- ②高経年マンションの数は今後も増加する見通しであり、10年後に約1.4倍、20年後には約2倍になることが見込まれます。(P.5参照)

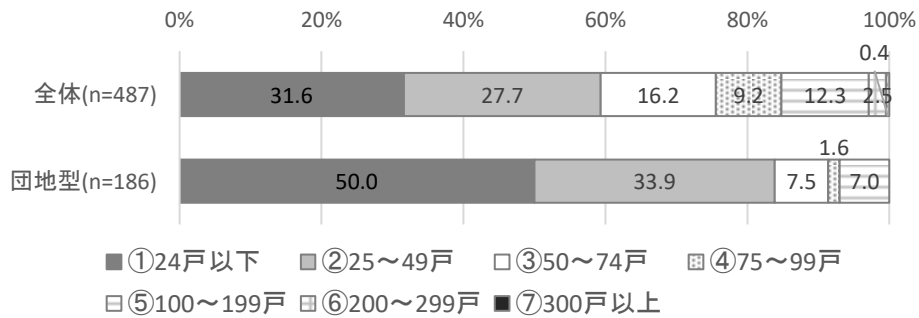
(2) 築30年を超える団地型マンション

① 築30年を超える分譲マンション277棟のうち、約7割にあたる186棟が「3棟以上の団地型」のマンションに該当します。

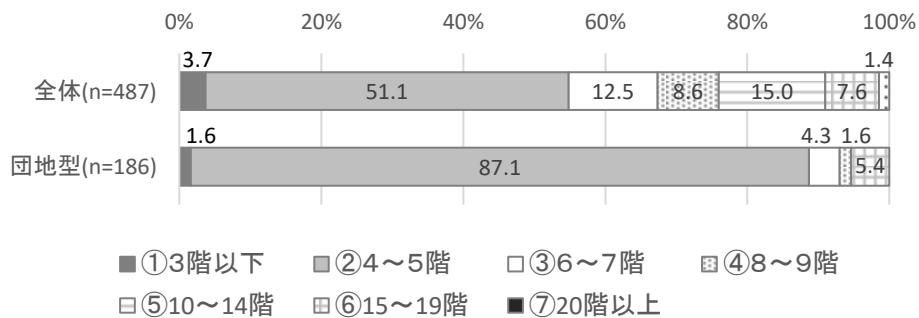


■ 築30年を超えるマンションに占める団地型の割合

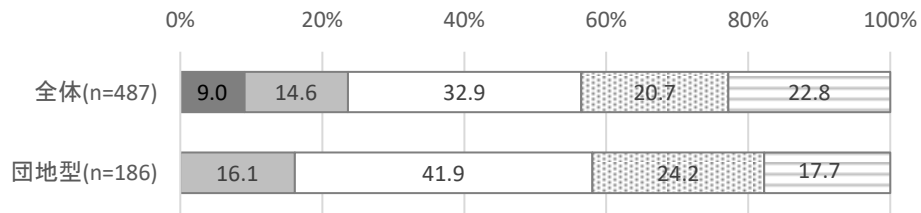
② これらの多くは4～5階建の階段室型であり、1棟あたり50戸未満の小規模住棟が大半を占めています。また、最寄り駅から500m以上離れた立地にあるものも多い。



■ 一棟あたり戸数

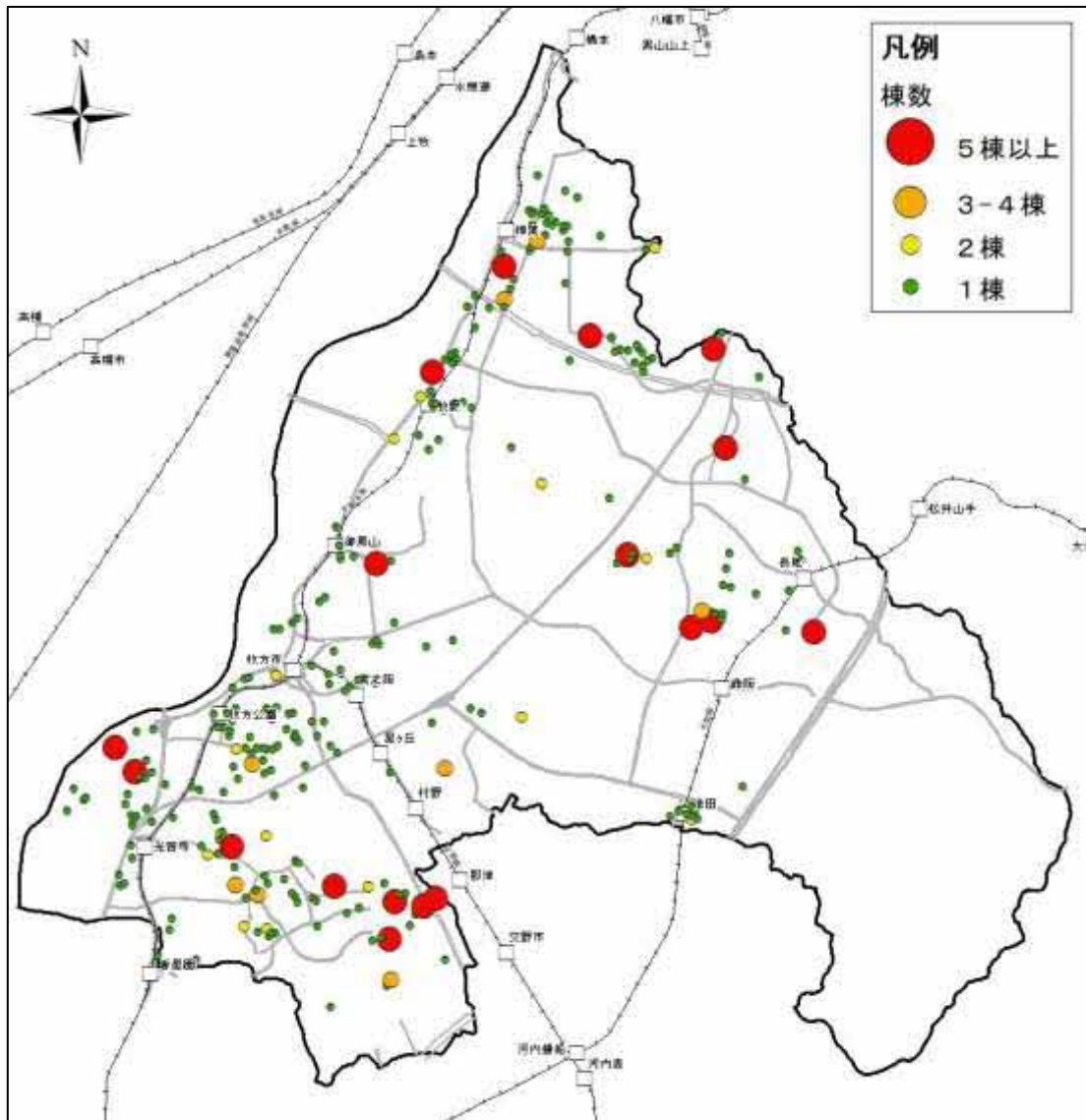


■ 階数



■①300m以内 □②300～500m以内 □③500～800m以内
 ■④800～1200m以内 □⑤1200m～

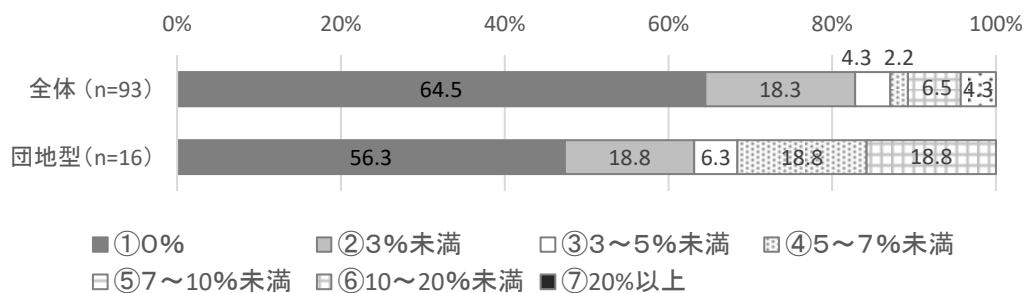
■最寄り駅までの距離



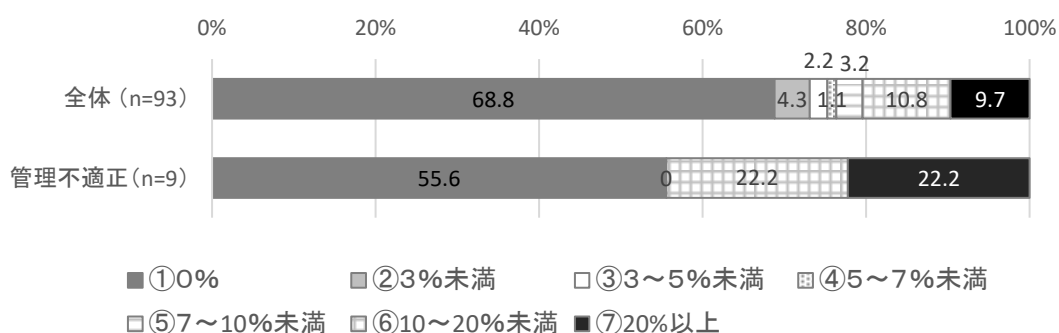
■分譲マンション分布状況

③アンケート調査における団地型マンションの抽出分析では、空き住戸、賃貸住戸、高齢者のみ世帯の割合も高い傾向が見られ、エレベーター未設置、共用部

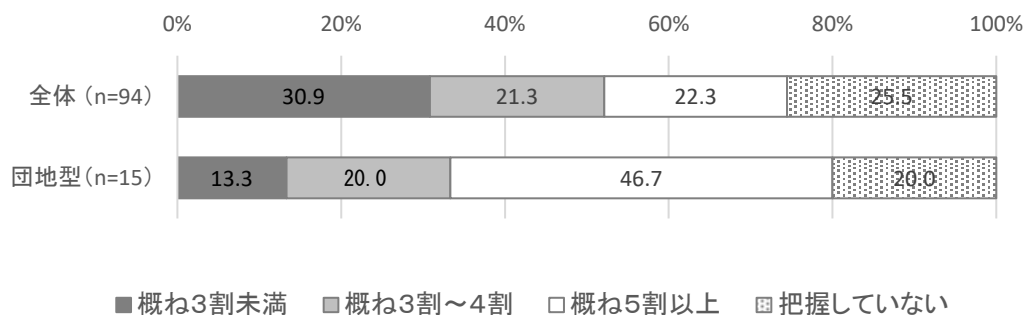
の段差や幅員等不足などバリアフリー未対応の割合が高くなっています。



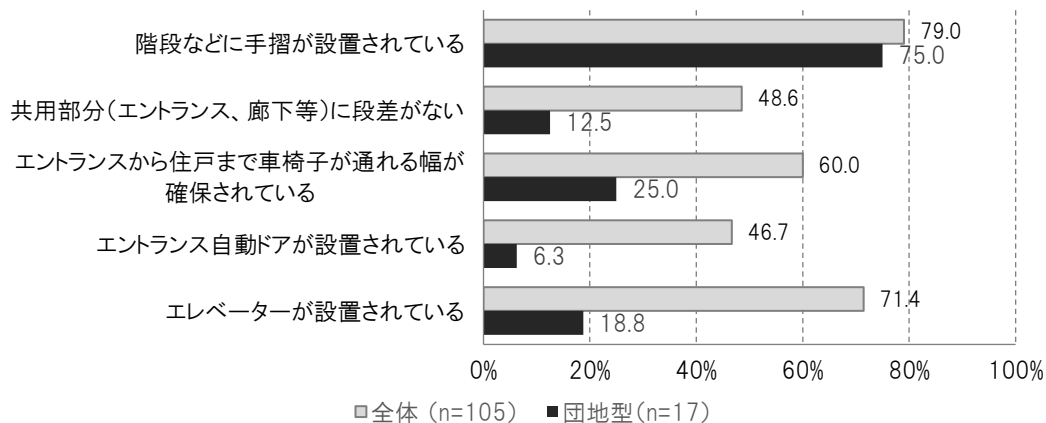
■空き住戸の割合



■賃貸住戸の割合

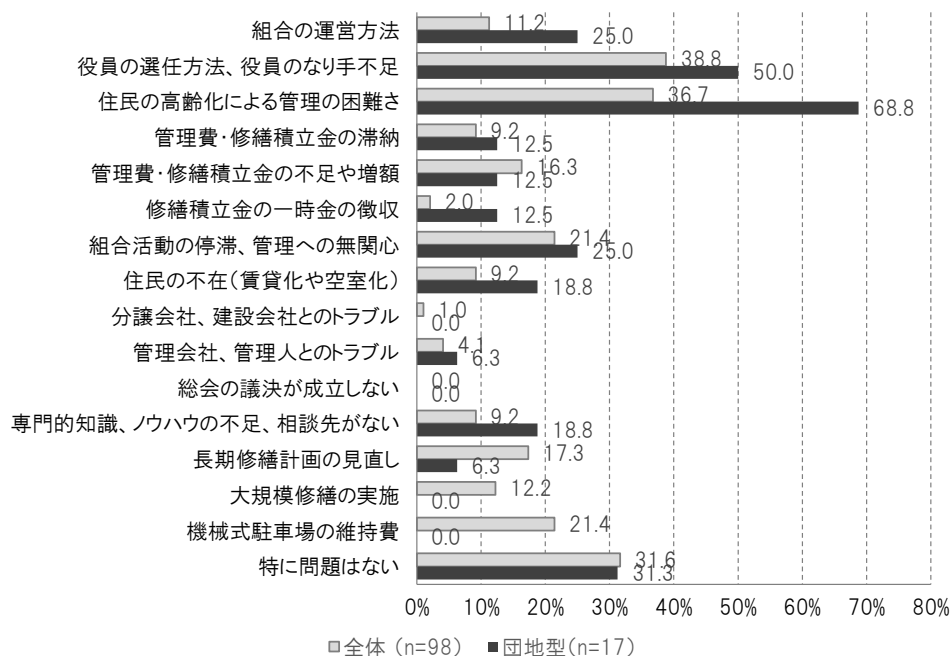


■高齢者のみ世帯の割合

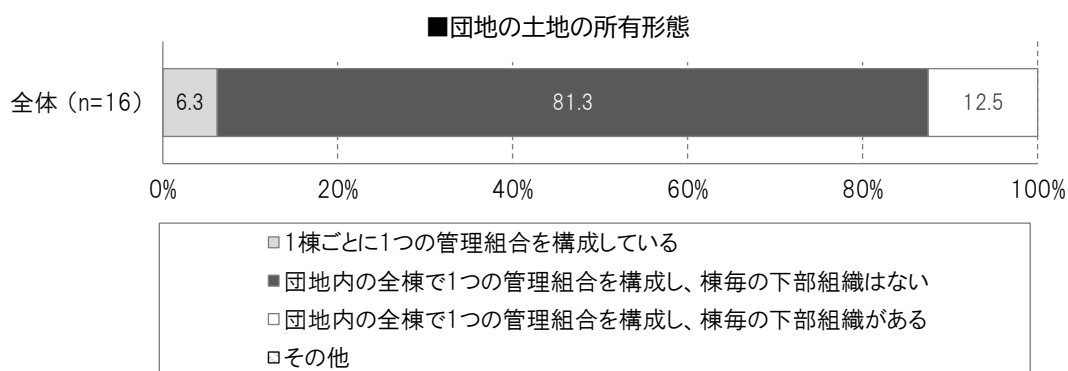
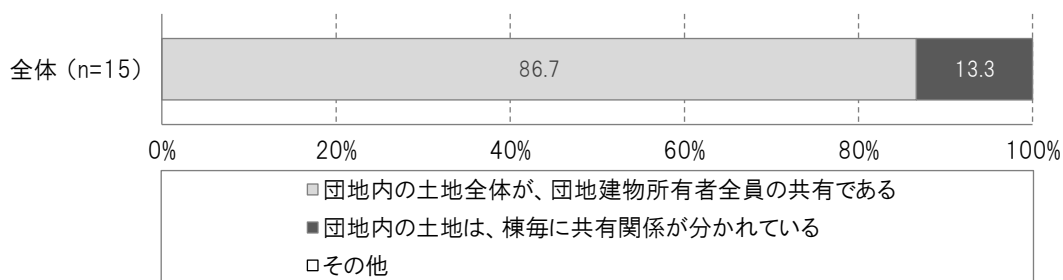


■バリアフリー対応状況

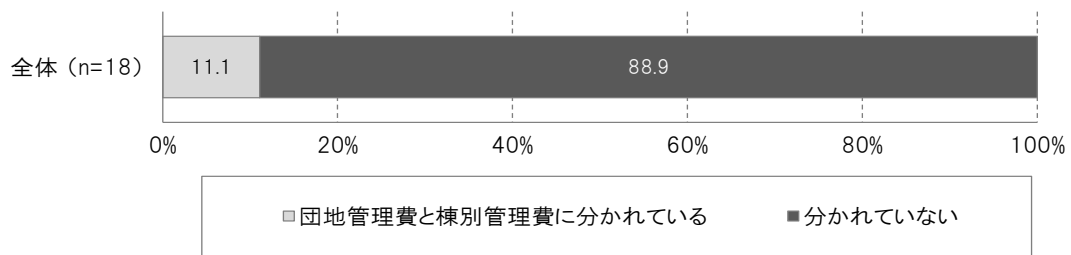
④管理上の問題点として、「住民の高齢化による管理の困難さ」「役員のなり手不足」が挙げられています。



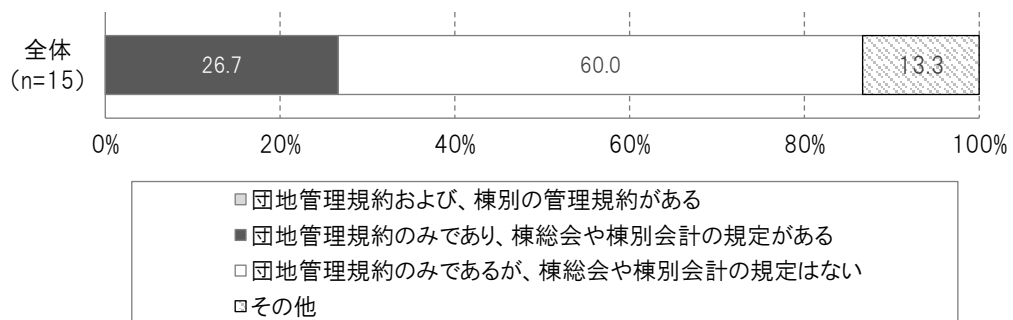
⑤団地型マンション特有の問題として、土地全体が団地の所有者全員共有、管理組合に棟毎の下部組織がない、棟別の会計がないなど、管理組合、管理規約、会計区分が棟毎に整理されていない団地が多く見られます



■管理組合の組織構成



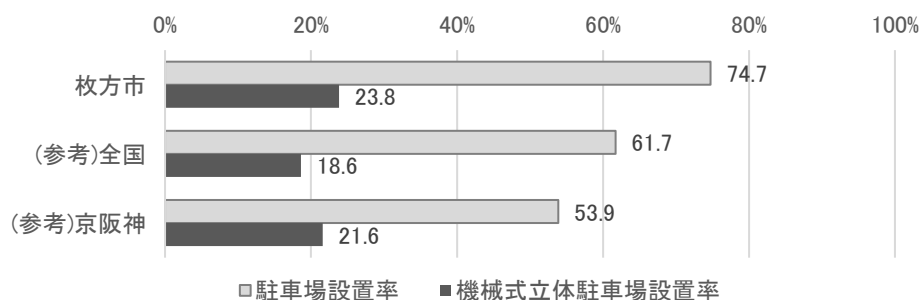
■管理費の会計区分



■管理規約

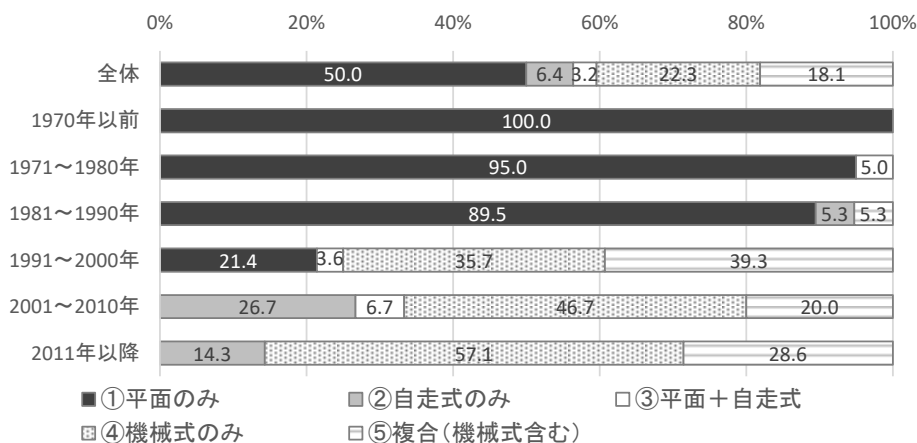
(3)機械式立体駐車場を設置しているマンション

- ①機械式立体駐車場は、平面駐車場等に比べて設備の修繕更新費用が掛かり、今後、住民の高齢化や自動車保有率の低下等の要因により、稼働率が低下すると、維持管理費用負担が管理組合会計を圧迫する可能性があります。
- ②アンケート調査より把握した本市の駐車場のマンションあたり設置率は74.7%であり、全国の61.7%、京阪神都市圏の53.9%と比べて約20%高くなっています。機械式立体駐車場の設置率は、本市が23.8%であり、全国の18.6%、京阪神都市圏の21.6%と比べて高くなっています。

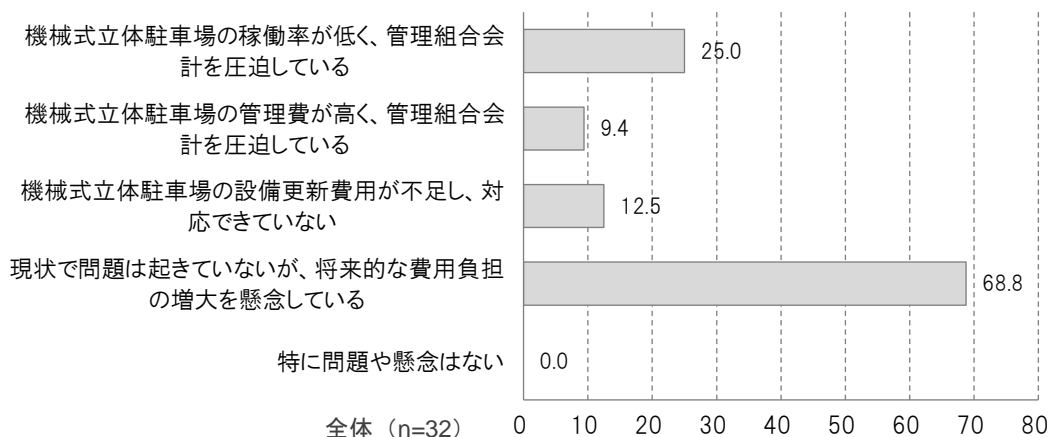


※全国、京阪神の参考値は平成30年度マンション総合調査結果による

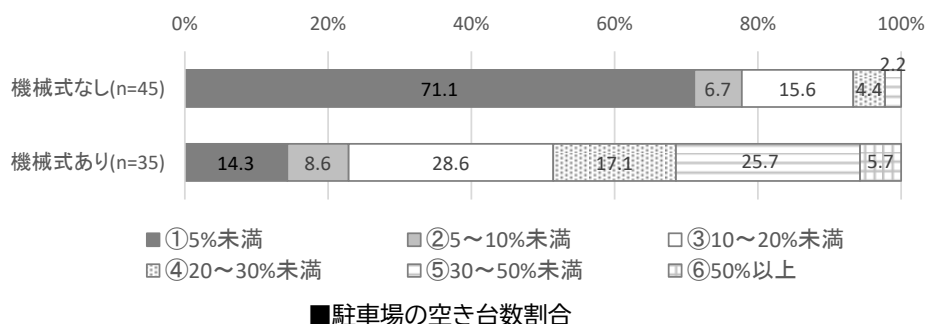
③機械式立体駐車場は1991年以降のマンションで設置している割合が高く、これらの年代ではそれぞれ6割～8割の割合で機械式立体駐車場を設置しています。

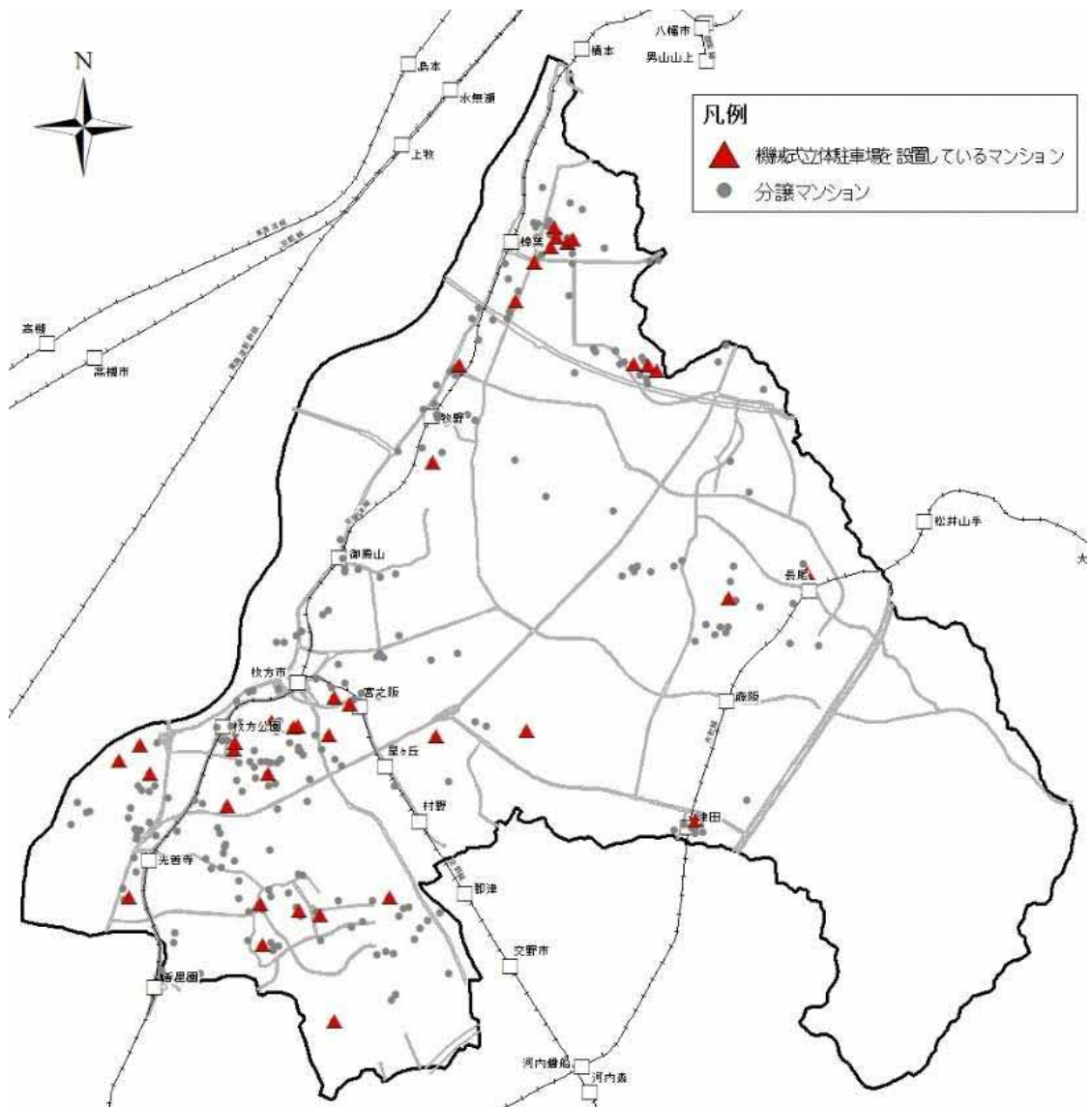


④機械式立体駐車場の問題点として、約7割で「現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している」と回答しています。



⑤機械式立体駐車場を設置しているマンションにおいては、駐車場の空き台数割合が10%以上となっているマンションが約8割近くを占めるなど、機械式立体駐車場なしのマンションにくらべて空きの割合が高く、稼働率の低下に伴う設備更新費用の積立不足などが懸念されます。





■機械式立体駐車場を設置しているマンションの分布状況

4. 分譲マンションの類型別課題

I. 管理不適正マンション

①	アンケート調査に回答があった105件、簡易アンケートの63件および現地調査により、計11件の管理不適正マンションを抽出しました。
②	管理不適正マンションの該当項目としては、長期修繕計画を作成していないが最も多かった。また、少数ではあるが、管理組合や管理規約がないマンションが見られました。
③	抽出された管理不適正マンションの特性として、築年数40年以上、小規模住棟(50戸以下)、自主管理の割合が多く、単棟型、団地型の両方が含まれていました。
④	管理不適正マンションの問題点としては、高齢化による管理組合活動の低下や修繕積立金の不足といった問題が顕著でした。
⑤	管理不適正マンション4件について、面談調査を行った結果、多くのマンションで修繕工事は実施されているものの、建物設備の老朽化や住民の高齢化に伴い、十分な修繕積立てができておらず、今後の大規模修繕や建替えに不安を抱えているケースが見られました。



これら管理不適正マンションについて、現状の問題点が深刻化すると、管理運営が立ち行かなくなり、周辺の住環境に悪影響を及ぼす管理不全に陥る恐れがある。そのため、管理組合への支援等を通じて、予防保全の対策が求められます。

II. 良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション

①	アンケート調査において、「管理計画認定基準」の項目を全て満たし、良好な管理水準にある「S評価」マンションは105件中、5件(4.8%)にとどまります。
②	管理状況に問題は見られないものの「管理計画認定基準」の項目を一部満たさないマンションでは、計画期間30年以上の長期修繕計画が作成されているもの(「A評価」)が33件(31.4%)、長期修繕計画の計画期間が30年未満のもの(「B評価」)が58件(55.2%)であり、「A評価」「B評価」が合わせて86.6%と大半を占めています。
③	管理計画認定制度について、「認定申請を行うつもりである」と回答したマンションは5.7%にとどまり、検討している(11.5%)を加えても認定制度の活用に向き管理組合は2割未満です。



全体の5割以上を占める「B評価」マンションについて、まずは計画期間30年以上の長期修繕計画の作成により「A評価」への移行を促すとともに、「A評価」マンションは「管理計画認定基準」を全て満たす「S評価」となるよう、管理計画認定制度を活用してさらなる住環境の向上をめざすマンションを増やすことが求められます。

Ⅲ. 築30年を超える団地型マンション

①	築30年を超えるマンション277棟のうち、約67%にあたる186棟が「築30年以上、3棟以上の団地型」のマンションに該当します。
②	アンケート調査により把握した団地型マンションの課題として、バリアフリー未対応、住民の高齢化に伴う役員のなり手不足などの問題が挙げられます。
③	団地型マンション特有の課題として、「土地全体が団地の所有者全員共有」、「管理組合に棟毎の下部組織がない」、「棟別の会計がない」など、建替えや大規模修繕工事の合意形成が円滑に進まない可能性があります。
④	そのため、これらのマンションが更新時期を迎えるにあたり、管理組合が適切に修繕や建て替え等に取り組めるよう支援が求められます。



これらの団地型マンションが更新時期を迎えるにあたり、管理組合が適切に修繕や建て替え等に取り組めるよう支援が求められます。

Ⅳ. 機械式立体駐車場を設置しているマンション

①	本市のマンションあたり機械式立体駐車場設置台数は全国平均、京阪神都市圏平均と比較しても高くなっています。
②	機械式立体駐車場は、築30年以内の比較的新しいマンションで設置されており、機械式立体駐車場なしのマンションにくらべて空きの割合が高くなっています。
③	機械式立体駐車場を設置しているマンションでは、約7割で「現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している」と回答しています。



機械式立体駐車場を設置しているマンションでは、今後の設備更新に備えた適切な費用の積立と、場合によっては機械式立体駐車場を平面化するなどの対応が必要となることが考えられます。

Ⅴ. 管理状況が把握できていないマンション

①	枚方市内の全管理組合280件を対象とし、105件の回答を得ました。(回収率37.5%)アンケートにより詳細な管理実態が把握できているマンションは4割以下にとどまります。
②	築後年数別では、建築年が古いほど回収率が高い傾向にあります。築41年以上は6割以上と高いが、特に築11年～築30年は回収率が低く、3割未満となっています。
③	アンケート未回収の管理組合を対象に管理不適正マンションの抽出基準となる項目を抜粋した簡易アンケート調査を実施し、63件の回答を得ました。簡易アンケート調査による合計回収率は60.0%でしたが、依然未回答のマンションが4割残っています。



マンションの適正管理の推進に向けては、管理実態の詳細が把握できていない6割について、管理状況の把握を進める必要があります。

第3章 基本目標と管理適正化指針

1. 分譲マンションの管理適正化に関する目標【第1号】

基本目標1 管理不適正マンションの未然防止

管理不適正マンションについて、現状の問題点が深刻化すると、管理運営が立ち行かなくなり、周辺の住環境に悪影響を及ぼす管理不全に陥る恐れがあります。

アンケート調査の結果、9件という一定数の管理不適正マンションが抽出されたことから、将来の管理不適正マンションの発生を未然に防止するとともに現存する管理不適正マンションを減少させるという観点から、以下のとおり指標と目標値を設定します。また、目標値については、国のマンション総合調査における数値の推移や法改正による新たな制度の施策効果を想定して設定しています。

指標名	現状値(R5)	目標値(R14)
管理不適正マンションの割合	8.6%	7.0%

基本目標2 管理計画認定基準を満たすマンションの増加

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。

アンケート調査の結果より、長期修繕計画と修繕積立金に関して他の助言等項目と比較して課題があったことを踏まえ、以下のとおり指標と目標値を設定します。この指標は管理計画の認定基準でもあるため、より良好な管理水準の維持とさらなる向上を目指すマンションを増加させる観点からも設定しています。また、目標値については、国のマンション総合調査における数値の推移や法改正による新たな制度の施策効果を想定して設定しています。

指標名	現状値(R5)	目標値(R14)
30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	36.2%	51.0%

2. 管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針(枚方市分譲マンション管理適正化指針)に関する事項【第4号】

本分譲マンション管理適正化指針は、国の分譲マンション管理適正化指針を基本とし、それに加え枚方市の市域内の基準として分譲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、内容は国の分譲マンション管理適正化指針と同じとします。なお、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は以下のとおりです。

(1) 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

① 国の判断基準の目安(本市における追加基準はありません)

項目	判断基準
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

(2) 管理計画の認定の基準

① 国の認定基準

項目	判断基準
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) 集会が年一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) 分譲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) 分譲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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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) 管理組合が分譲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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること (2) 枚方市分譲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

②本市における追加の認定基準

項目	判断基準
1. 建築物の耐震化	(1) 【耐震診断が未実施の場合】 マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること (2) 【耐震診断を実施済みのマンションにおいて、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合】 以下のいずれかの基準に適合すること ・耐震改修工事設計をマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを総会等において決議されていること

	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修計画認定※をマンション管理計画認定申請日から5年以内を取得することを総会等において決議されていること ・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、耐震診断実施後10年を超えて議論を行っている場合にあつては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない <p>(3) 【耐震改修工事設計を完了している場合、または、耐震改修計画認定を取得している場合】 その設計または計画に基づく耐震改修がマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること</p> <p>※耐震改修計画認定…建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。</p>
2. 防火・防災対策	<ol style="list-style-type: none"> (1) 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。) (2) 消防用設備等の点検をしていること (3) 災害時の避難場所を周知していること (4) 災害対応のマニュアルを作成・配布していること(浸水想定区域内は浸水対策を含む) (5) 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 (6) 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること

<p>●追加の認定基準の考え方</p> <p>1. 建築物の耐震化</p> <p>本市では、「枚方市住宅・建築物耐震改修促進計画(第Ⅱ期)」を策定し、建築物の耐震化を推進しています。また、アンケート結果において耐震診断の未実施率が約7割という状況となっているため、区分所有者等の生命と財産を守る観点から、耐震化の促進が必要となっています。</p> <p>2. 防火・防災対策</p> <p>防災対策に関するアンケート結果において、防災訓練の実施や避難場所の周知への取り組みを行っているマンションが約5割にとどまっていることや、災害対応マニュアルの作成・配布を行っているマンションが約3割であったことから、大規模災害の発生に備え、管理組合としてマンションにおける防災・減災に取り組んでもらうことが重要です。</p>
--

第4章 分譲マンションの課題に応じた施策

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、実態調査によって把握した本市の課題に応じて、以下に示す7つの施策に取り組みます。

■基本目標・施策・類型別課題

基本目標	施策	主な取り組み	類型別課題との関係
1. 管理不適正マンションの未然防止 2. 管理計画認定基準を満たすマンションの増加	1. マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及【第5号】		
	施策1 情報提供及び相談支援体制の充実	①マンション管理基礎セミナーや相談会の開催 ②アドバイザー派遣 ③出前講座の運用 ④専門家団体との連携による相談支援	I. 管理不適正マンション II. 良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション III. 築30年を超える団地型マンション IV. 機械式立体駐車場を設置しているマンション V. 管理状況が把握できていないマンション
	2. マンションの管理適正化に関する施策【第3号】		
	施策2 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施	①マンション管理適正化指針に基づく助言・指導・勧告の実施	I. 管理不適正マンション
	施策3 管理計画認定制度の運用	①制度の周知や普及 ②開発・分譲事業者への要請、消費者への普及啓発の検討	II. 良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション
	施策4 耐震化に関する支援	①耐震診断の補助制度の運用	I. 管理不適正マンション II. 良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション
	施策5 築30年を超える団地型マンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援 ④耐震診断の補助制度の運用	III. 築30年を超える団地型マンション
	施策6 機械式立体駐車場を設置しているマンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援	IV. 機械式立体駐車場を設置しているマンション
	3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置【第2号】		
	施策7 マンション管理実態の把握や連絡体制の構築	①マンションデータベースの運用 ②実態調査の継続 ③府推進協議会への登録促進 ④管理組合等の連絡先の把握	V. 管理状況が把握できていないマンション

1. マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及【第5号】

施策1 情報提供及び相談支援体制の充実

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、区分所有者及び管理組合への必要な情報提供、技術的支援等が不可欠です。これら必要な情報等を、セミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣等を通じて周知することにより、管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組みます。

【主な取り組み】

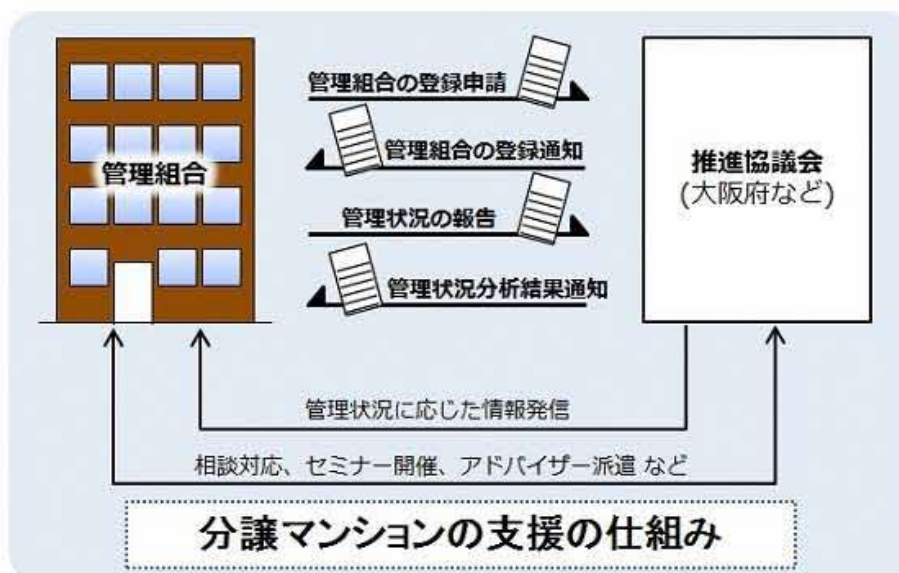
① マンション管理基礎セミナーや相談会の開催

本市では、マンションの運営、維持、修繕など管理に関する基礎知識を深めていただくため、平成16年からマンション管理センターと共催でマンション管理基礎セミナーを開催しています。今後も引き続きこの取り組みを行います。

② アドバイザー派遣

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、「府推進協議会」という。)を通じたマンション管理士などの専門家・アドバイザーの派遣により、マンションの適正な管理運営や建て替えなど幅広い相談に応じます。

■府推進協議会による支援の仕組み(府推進協議会HPより)



③ 出前講座の運用

本市の職員等が区分所有者や管理組合を伺い、マンション管理に関する基礎知識や本市の取り組みを紹介するための出前講座の実施を検討します。

④ 専門家団体との連携による相談支援

専門家・関係団体等と連携した相談窓口の設置、関係団体の協力体制づくりを検討します。

2. マンションの管理適正化に関する施策【第3号】

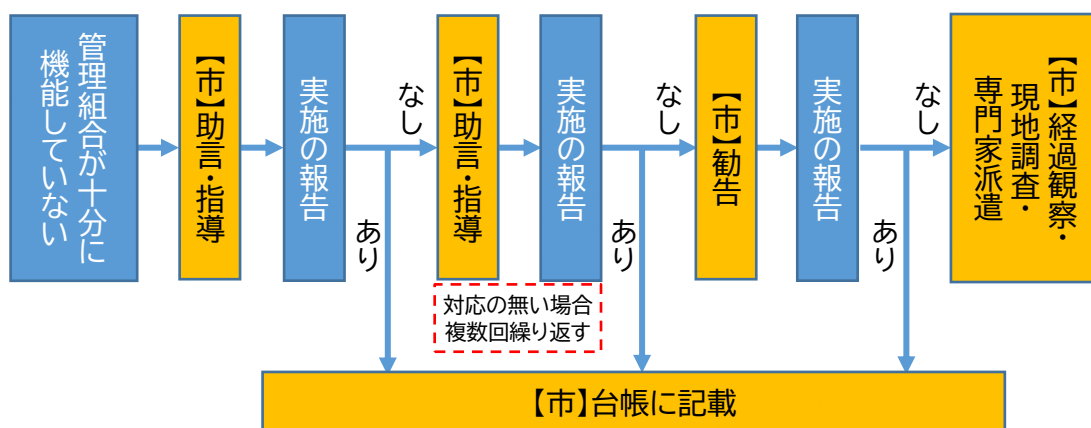
施策2 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施

管理組合が十分に機能していないと考えられる場合には、管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導を行います。また、管理組合の運営が適正化指針に照らして著しく不適切な場合、管理組合の管理者等に対して勧告を行います。

【主な取り組み】

① マンション管理適正化指針に基づく助言・指導・勧告の実施

■ 助言・指導・勧告フロー



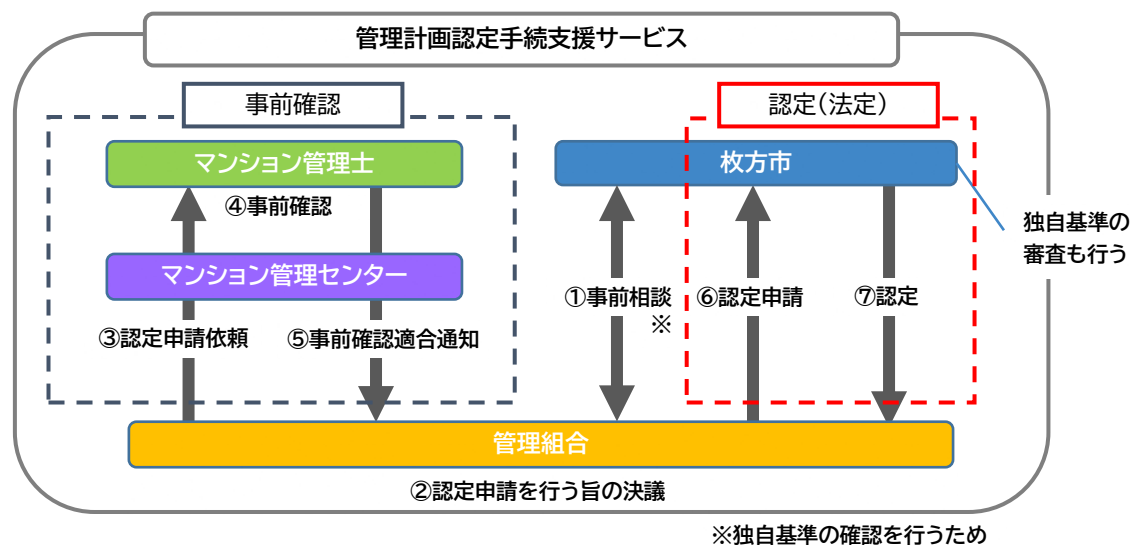
施策3 管理計画認定制度の運用

管理計画認定制度の活用によって、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が図られることが期待されることから、制度に関して積極的な周知を図り、認定の申請を促すなど適切に運用していきます。

【主な取り組み】

① 制度の周知や普及

制度の運用により、マンションの管理水準の維持向上や市場価値の向上が期待されます。また、ホームページやパンフレットにより積極的に制度に関する周知を行い、普及をめざします。その他、認定マンションの市HPによる公表を検討します。



② 開発・分譲事業者への要請、消費者への普及啓発の検討

開発・分譲業者等に対して、開発・建築時の事前協議の際に制度の周知を行うことで、制度の普及をめざします。

施策4 耐震化に関する支援

本市では、「枚方市住宅・建築物耐震改修促進計画(第Ⅱ期)」を策定し、建築物の耐震化を推進しています。区分所有者等の生命と財産を守る観点から、耐震化の促進が必要となっています。

【主な取り組み】

① 耐震診断の補助制度の運用

旧耐震基準のマンションについて、広報等による普及啓発、耐震診断への助成を継続して行い、耐震化の促進を図ります。

■耐震診断補助の内容

対象建築物
・ 昭和56年5月31日以前の耐震基準で建てられた木造以外の共同住宅 ・ 現に居住し、または居住しようとしているもの
補助金額(以下の①～③のうち、いずれか少ない額)
① 耐震診断に要した費用の1/2の額 ※耐震診断に要した費用は、延べ面積1㎡あたり3,670円を上限として算出します。
② 1戸あたり25,000円×戸数
③ 1棟あたり100万円

施策5 築30年を超える団地型マンションに対する支援

更新時期を迎える団地に対しては、団地の建て替え・再生に向けた支援として、管理組合の運営や適切な修繕実施に向けた専門ノウハウや相談体制の充実を図っていきます。

【主な取り組み】

- ① アドバイザー派遣（施策1②再掲）
- ② 出前講座の運用（施策1③再掲）
- ③ 専門家団体との連携による相談支援（施策1④再掲）
- ④ 耐震診断の補助制度の運用（施策4①再掲）

施策6 機械式立体駐車場を設置しているマンションに対する支援

機械式立体駐車場の設備更新に備えた適切な費用積立が行われるよう、専門的ノウハウの提供や、相談体制の充実を図っていきます。

【主な取り組み】

- ① アドバイザー派遣（施策1②再掲）
- ② 出前講座の運用（施策1③再掲）
- ③ 専門家団体との連携による相談支援（施策1④再掲）

3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置【第2号】

施策7 マンション管理実態の把握や連絡体制の構築

マンションの適正管理の推進に向けては、枚方市マンションリストおよび本業務の調査結果を整理したマンションデータベースを活用し、マンションの基本情報を把握するとともに、アンケート調査の追加実施など、本市からの働きかけにより、継続的に管理状況を把握していきます。

【主な取り組み】

① マンションデータベースの運用

マンション管理実態調査で得られた情報をデータベース化し、市内の管理組合の管理状況に関する情報を継続して蓄積していきます。

② 実態調査の継続

本計画の実施検証を行うため、概ね5年ごとにアンケート調査を実施していきます。また、調査結果については、ホームページで公表します。

③ 府推進協議会への登録促進

登録することにより、管理状況の分析やアドバイスを受けることができ、また管理状況に応じた情報提供を受けることができます。

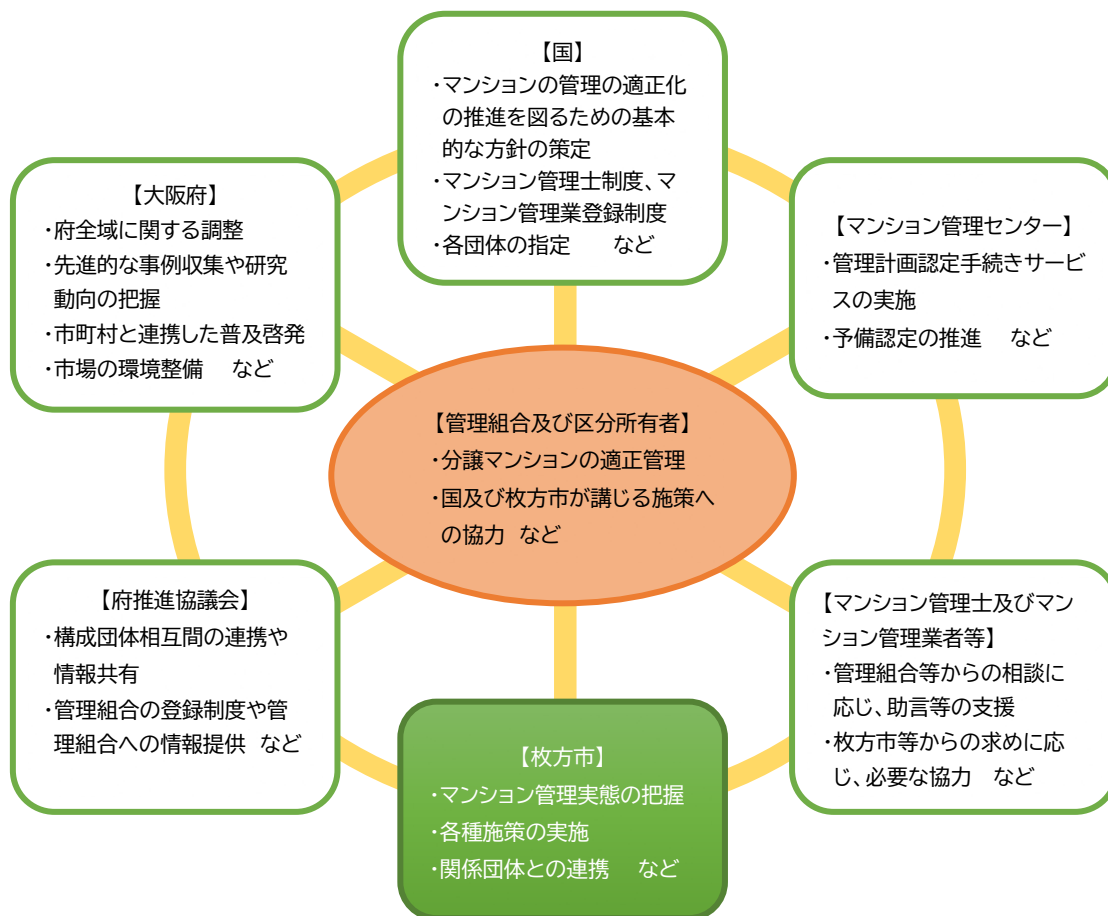
④ 管理組合等の連絡先の把握

マンション管理基礎セミナーの参加受付時に、管理組合の連絡先等の情報提供をしていただくことにより、市からの情報発信を受け取る体制を強化します。また、3年ごとに実施される建築基準法定期報告制度を連絡先の把握に活用します。

第5章 計画の推進【第7号】

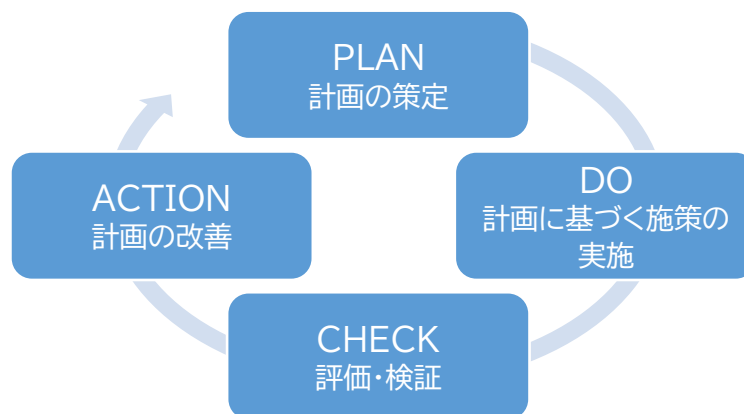
1. 計画の推進体制

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、分譲マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的に分譲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。



2. 計画の進行管理

本計画を推進するためには、計画の進捗状況を適切に管理する必要があります。期間の中間年度である令和9年度には、本計画の実施状況について実態調査を行い、その結果を分析・評価するとともに、社会状況の変化や関連する計画との整合性などを踏まえ、計画の改善・見直しを図ります。



【参考資料1】 国のマンション管理適正化指針(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号) (抄)

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、地方公共団体が法第五条の二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一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

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(昭和三十七年法律第六十九号)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、建築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つては、個人情報の保護に関する法律(平成十五年法律第五十七号)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。

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二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。

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、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

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

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく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する。

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) 集会が年一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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

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七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等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

【参考資料2】 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)(抄)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

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

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

ニ マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。

- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。
- 五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、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(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう。
- 六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。
- 七 マンション管理業 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もの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)をいう。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(基本方針)

- 第三条 国土交通大臣は、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(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。
- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
 - 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
 - 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(以下「マンション管理適正化指針」という。)に関する事項
 - 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替

えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項(前号に掲げる事項を除く。)

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基本的な事項

六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県(市の区域内にあっては当該市、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っては当該町村。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、都道府県にあっ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。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他

の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。)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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

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。

第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況

四 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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。

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者(以下「認定管理者等」という。)に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間(以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。)の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する

業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第五条の十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

第六条～第九十条(略)

第六章 マンション管理適正化推進センター

(指定)

第九十一条 国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であって、次条に規定する業務(以下「管理適正化業務」という。)に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限って、マンション管理適正化推進センター(以下「センター」という。)として指定することができる。

一 職員、管理適正化業務の実施の方法その他の事項についての管理適正化業

務の実施に関する計画が、管理適正化業務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。

二 前号の管理適正化業務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

(業務)

第九十二条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

一 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。

二 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。

三 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。

四 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。

五 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。

六 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。

七 前各号に掲げるもののほか、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。

(センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力)

第九十二条の二 センターは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成十四年法律第七十八号)第百一条第二項、第百六十三条第二項又は第二百六条第二項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第百一条第一項、第百六十三条第一項又は第二百六条第一項に規定する技術的援助に関し協力するものとする。

(センターへの情報提供等)

第九十三条 国土交通大臣は、センターに対し、管理適正化業務の実施に関し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

(準用)

第九十四条 第十二条から第十五条まで、第十八条第一項、第十九条から第二十三条まで、第二十四条第二項、第二十五条、第二十八条(第五号を除く。)及び第

二十九条の規定は、センターについて準用する。この場合において、これらの規定中「試験事務」とあるのは「管理適正化業務」と、「試験事務規程」とあるのは「管理適正化業務規程」と、第十二条中「名称又は主たる事務所」とあるのは「名称若しくは住所又は管理適正化業務を行う事務所」と、第十三条第二項中「指定試験機関の役員」とあるのは「管理適正化業務に従事するセンターの役員」と、第十四条第一項中「事業計画」とあるのは「管理適正化業務に係る事業計画」と、同条第二項中「事業報告書」とあるのは「管理適正化業務に係る事業報告書」と、第二十四条第二項第一号中「第十一条第三項各号」とあるのは「第九十一条各号」と、同項第七号及び第二十五条第一項中「第十一条第一項」とあるのは「第九十一条」と、第二十八条中「その旨」とあるのは「その旨(第一号の場合にあっては、管理適正化業務を行う事務所の所在地を含む。）」と、同条第一号中「第十一条第一項」とあるのは「第九十一条」と読み替えるものとする。

枚方市分譲マンション管理適正化推進計画(案) 概要版

① 背景と目的

- 高度経済成長期に大量に供給されたマンションの多くが、建設後長い年月を経過したことによる老朽化が問題となっている
- 令和2年6月のマンション管理適正化法の改正に伴い、**管理適正化推進計画の策定、助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度**を実施することができるようになった
- 管理不全に陥ったマンションを行政が事後対応する場合は、**多大な時間的・金銭的コストを要する恐れ**があるため、未然に防止する必要がある
- 市は管理・運営といった**ソフト面の対策**を実施することで、**管理組合による自律的なマンション管理**を働きかける。
- 分譲マンションにおける良好な居住環境の確保と、魅力あるまちづくりを推進することを目的とする

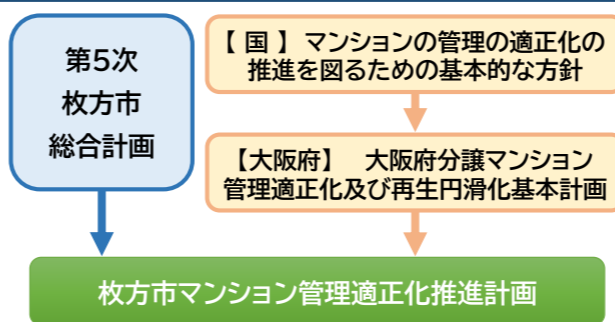
② 計画期間

令和5年度～令和14年度（10年間）

③ 計画の対象及び区域

対象	マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション」とし、持家の共同住宅、いわゆる分譲マンション(長屋を除く)を指す
区域	枚方市全域

④ 計画の位置づけ



⑤ 計画の推進

- 計画の推進体制**
 - 管理組合、国、枚方市その他の関係者は、それぞれの役割を認識
 - 相互に連携して取組を推進
- 計画の進行管理**
 - 計画を推進するため進捗状況を適切に管理
 - 令和9年度(期間の中間)には、実態調査の実施及び結果の分析・評価等を踏まえ、計画の改善・見直しを図る

⑥ 分譲マンションの現状

【ストックの現状】

- ストック数:約26,300戸(487棟)
- 高経年マンション(築40年を超える分譲マンション)戸数:約8,900戸(217棟)、府内4番目の多さ
- マンションの総戸数に対する高経年マンションの割合:33.8%、箕面市に次いで2番目に高い値
- 将来推計:10年後には約1.4倍の12,300戸、20年後には約2.0倍の17,700戸と急増加の見込み

【アンケート調査の概要】

内容	対象	回答数
現状や管理実態の把握	全管理組合:280件	105件

表A 【国の助言・指導等を行う判断基準及びマンション管理計画認定基準】

	助言・指導等を行う判断基準	マンション管理計画認定基準
管理組合の運営	管理者等が定められていない/集会(総会)が開催されていない	管理者等及び監事が定められている/集会(総会)が定期的な開催
管理規約	管理規約が存在しない	管理規約の作成/管理規約にて、緊急時等の専有部の立入、修繕履歴等の保管等を定めている
管理組合の経理	管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	管理費と修繕積立金の区分経理/修繕積立金会計から他の会計への非充当 など
長期修繕計画の作成及び見直し等	修繕積立金が積み立てられていない	長期修繕計画及びこれに基づき算定された修繕積立金の集会(総会)決議/長期修繕計画の7年以内の作成又は見直し/長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている など
その他		組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている/都道府県等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

【管理状況の評価】

管理水準	管理状況評価	評価基準	アンケート調査件数/割合
良	S評価	国の「マンション管理計画認定基準」項目を全て満たし、 良好な水準の管理が行われている	5件 (4.8%)
	A評価	国の「マンション管理計画認定基準」項目を一部満たしていないが、「助言・指導等を行う判断基準」には該当せず、 適切な管理が行われている	33件 (31.4%)
	B評価	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目に該当し、 適正な管理を行うための体制や計画が整っていない	58件 (55.2%)
	C評価*	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目への該当に加えて、 管理不全による問題が顕在化しており、マンションの居住環境の低下や周辺環境への悪影響が発生している	9件 (8.6%)
	D評価*		0件 (0.0%)
合計			105件 (100.0%)

※C・D評価:管理不適正マンション

⑨ 分譲マンションの管理適正化に関する目標

基本目標1 管理不適正マンションの未然防止

指標名	現状値(R5)	目標値(R14)
管理不適正マンションの割合	8.6%	7.0%

基本目標2 管理計画認定基準を満たすマンションの増加

指標名	現状値(R5)	目標値(R14)
30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	36.2%	51.0%

⑩ 管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針

枚方市分譲マンション管理適正化指針

【国】マンション管理適正化指針

- 管理組合によるマンション管理適正化推進のための基本的な考え方
- 助言、指導等を行う場合の判断基準の目安
- 管理計画を認定する際の基準

枚方市 独自基準

枚方市域内の基準として、分譲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

⑦ 分譲マンションの課題

- 【類型別課題】
- I. 管理不適正マンション**
 - 現状の問題点が深刻化すると周辺の住環境に悪影響を及ぼす管理不全に陥る恐れ → **管理組合への支援等を通じて予防保全の対策**
 - II. 良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション**
 - B評価→A評価:30年以上の長期修繕計画作成の促し
 - A評価→S評価:管理計画認定基準を満たす → **管理計画認定制度を活用してさらなる住環境の向上をめざすマンションを増やす**
 - III. 築30年を超える団地型マンション**
 - 土地全体が団地の所有者全員共有
 - 管理組合に棟毎の下部組織がない
 - 棟別の会計がない
 - 団地型特有の課題 → **更新時期に適切に修繕や建て替え等に取り組むための支援**
 - IV. 機械式立体駐車場を設置しているマンション**
 - 築30年以内の比較的新しいマンションで設置
 - 現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している → **設備更新に備えた適切な費用の積立を行うなどの対応が必要**
 - V. 管理状況が把握できていないマンション**
 - アンケート調査により詳細な管理実態が把握できているマンションは、4割以下 → **マンションの適正管理の推進に向け、未回収の約6割について、管理状況の把握を進める**

⑧ 分譲マンションの課題に応じた施策

施策	主な取り組み	類型別課題
マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及		
1. 情報提供及び相談支援体制の充実	①マンション管理基礎セミナーや相談会の開催 ②アドバイザー派遣 ③出前講座の運用 ④専門家団体との連携による相談支援	I ~ V
マンションの管理適正化に関する施策		
2. 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施	①マンション管理適正化指針に基づく助言・指導・勧告の実施	I
3. 管理計画認定制度の運用	①制度の周知や普及 ②開発・分譲事業者への要請、消費者への普及啓発の検討	II
4. 耐震化に関する支援	①耐震診断の補助制度の運用	I, II
5. 築30年を超える団地型マンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援 ④耐震診断の補助制度の運用	III
6. 機械式立体駐車場を設置しているマンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援	IV
マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置		
7. マンション管理実態の把握や連絡体制の構築	①マンションデータベースの運用 ②実態調査の継続 ③府推進協議会への登録促進 ④管理組合等の連絡先の把握	V

①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

- 国の判断基準に準ずる**
- 実態調査結果より管理不適正マンションの割合が全国値と比較して同等であるため、助言・指導の独自基準の設定は不要
- ②管理計画を認定する際の基準**
- 国の認定基準に加え、本市における追加の認定基準を設定**

項目	判断基準
建築物の耐震化	(1)【耐震診断未実施の場合】 認定申請日から5年以内に耐震診断の実施を集会決議されていること (2)【耐震性不足の場合は以下のいずれか】 ・認定申請日から5年以内に耐震改修工事設計の完了を集会決議されていること ・認定申請日から5年以内に耐震改修計画認定の取得を集会決議されていること ・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること(診断後10年以内に限る) (3)【耐震改修工事設計を完了、または、耐震改修計画認定を取得している場合】 認定申請日から5年以内に耐震改修工事の実施を集会決議されていること
防火・防災対策	(1) 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(消防法により防火管理者を定めなければならない場合に限る。) (2) 消防用設備等の点検をしていること (3) 災害時の避難場所を周知していること (4) 災害対応のマニュアルを作成・配布していること(浸水想定区域内は浸水対策を含む) (5) 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 (6) 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること