

# 分譲マンション管理適正化推進計画の策定について

住宅まちづくり課

## 1. 政策等の背景・目的及び効果

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。本市においても建設後40年を超えるマンションが増加するなか、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(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、令和4年(2022年)4月より施行されています。これにより地方公共団体の権限が強化され、管理適正化に関する助言・指導等が行えるようになり、また、地方公共団体が管理適正化推進計画を策定することで、管理組合が作成する管理計画の認定が可能となりました。

今般、この法改正に基づき、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、分譲マンション管理適正化推進計画（以下、「本計画」という。）の策定に向け取り組むものです。

## 2. 内容

(1) 枚方市分譲マンション管理適正化推進計画について（骨子案）（資料1）

(2) マンション管理実態調査について（資料2）

## 3. 実施時期等

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～2月 市内分譲マンション管理実態調査の実施、調査結果のとりまとめ

令和5年(2023年)5月 本計画（案）を建設環境委員協議会へ報告

6月 パブリックコメントの実施

8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

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

## 6. 事業費・財源及びコスト

《事業費》 6, 001 千円

支出内訳 実態調査に係る委託料：6, 001 千円

《財 源》 全額国庫補助金で充当

## 1 計画策定の趣旨

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を策定する。

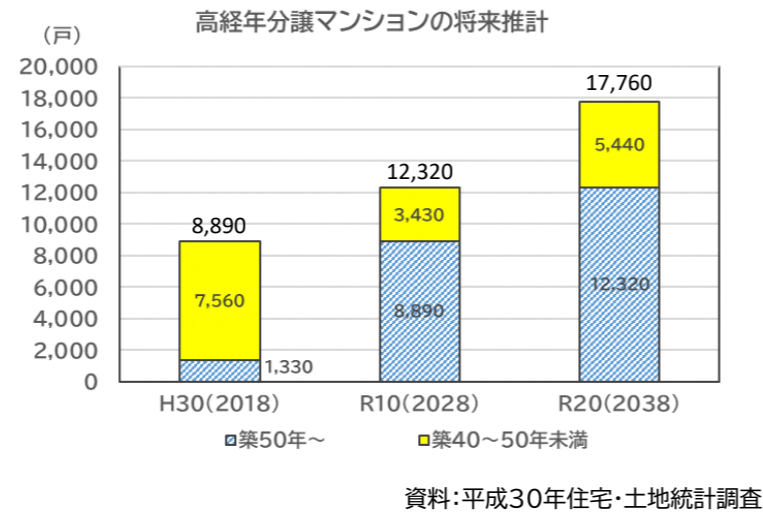
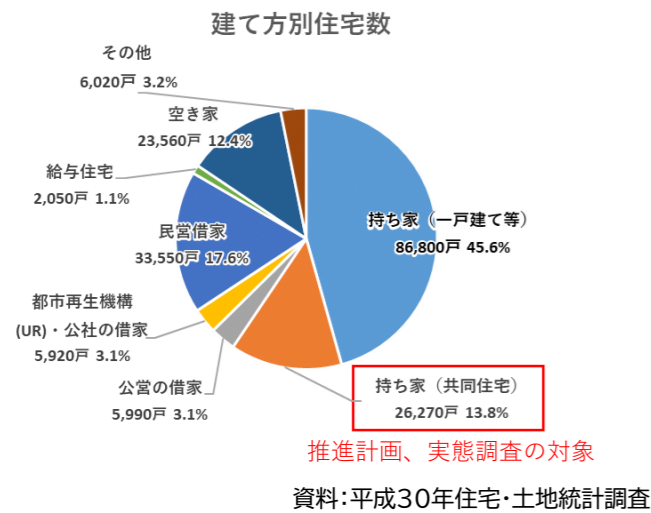
## 2 マンション管理適正化法の改正（策定の背景）

今後、建設後相当の期間が経過した分譲マンションが急増する見込みから、令和2年度にマンション管理適正化法が改正され、令和4年4月1日より施行された。これにより地方公共団体の分譲マンション管理適正化の推進のための権限が強化され、管理組合に対し管理適正化のための指導・助言等を行えるようになり、また、分譲マンション管理適正化推進計画を策定し、管理計画の認定が可能となった。

分譲マンション管理適正化推進計画	管理計画認定制度
推進計画の内容（法第3条の2第2項） ・分譲マンションの管理の適正化に関する目標 ・分譲マンションの管理状況の把握方法 ・分譲マンションの管理適正化の推進施策 ・分譲マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及 等	分譲マンションの管理組合が市に管理計画を提出し、一定の基準を満たした場合に認定を受けることができる制度 ※認定を行うためには、市が推進計画を作成していることが必要。 <b>【認定基準】</b> ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画の作成及び見直し 等 <b>【認定を受けることのメリット】</b> ・管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される ・市場で高く評価される ・リフォーム融資の金利優遇がある 等
助言、指導及び勧告	
管理・運営が不適正な分譲マンションに対して、必要に応じて行う <b>【判断基準】</b> ・管理組合の実態がない ・管理規約が存在しない ・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 等	

## 3 枚方市の分譲マンションの現状

- 本市の住宅数は190,160戸で、そのうち分譲マンションの総戸数は26,270戸（全体の13.8%）
- 築40年超の高経年分譲マンションは8,890戸で、市内の分譲マンション総数の約34%を占める。  
→10年後には約1.4倍の12,320戸、20年後には約2倍の17,760戸と高経年分譲マンションが急速に増加していく見込みである。



## 4 課題

市内の分譲マンションの管理状況を把握するための実態調査を行い、得られた結果から課題を明らかにする。

- （想定される課題）
- ・建物の老朽化と不具合の解消
  - ・管理が不適正な分譲マンションの発生抑制
  - ・長期修繕計画の不備、良質な住環境の確保に向けた対応
  - ・耐震性の確保
  - ・管理組合の管理能力の低下とその解消・未然防止、専門的知識等の不足
  - ・管理が不適正な分譲マンションへの対応、建替えの促進 など

## 5 骨子案の内容

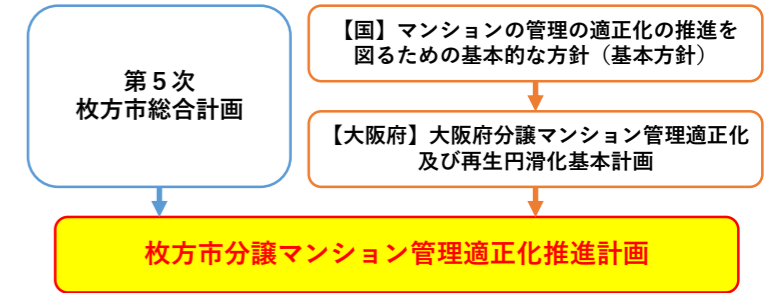
マンション管理適正化法の改正及び分譲マンションの現状や課題を踏まえ、以下の内容のとおり分譲マンション管理適正化推進計画を策定する。

### 1. 分譲マンションの管理適正化に関する目標

国が掲げる目標を参考にしつつ、分譲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も考慮し、市内の分譲マンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定する。

### 2. 位置付け

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  
**【上位計画】**  
 第5次枚方市総合計画  
**【整合を図るもの】**  
 ・国が定める基本方針  
 ・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



### 3. 計画期間

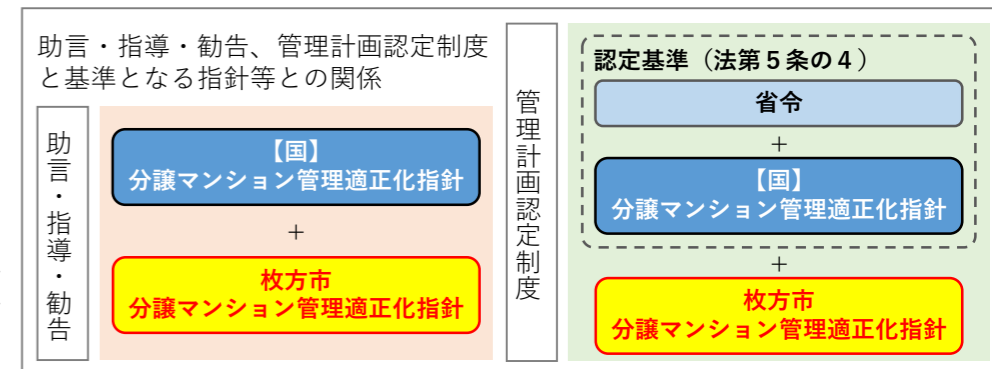
令和5年度～令和14年度（10年間）  
 令和9年度（期間の中間年度）に実施検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行う。

### 4. 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

### 5. 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。  
 助言・指導・勧告の判断基準及び管理計画認定制度の認定基準も本指針に含まれ、本市の地域性を踏まえた独自基準は実態調査等の結果を考慮し必要に応じて定める。



### 6. 主体別の役割

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る。

### 7. 分譲マンションの管理適正化に関する施策

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、地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要である。実態調査等の結果を考慮し、適切な施策の検討を行う。

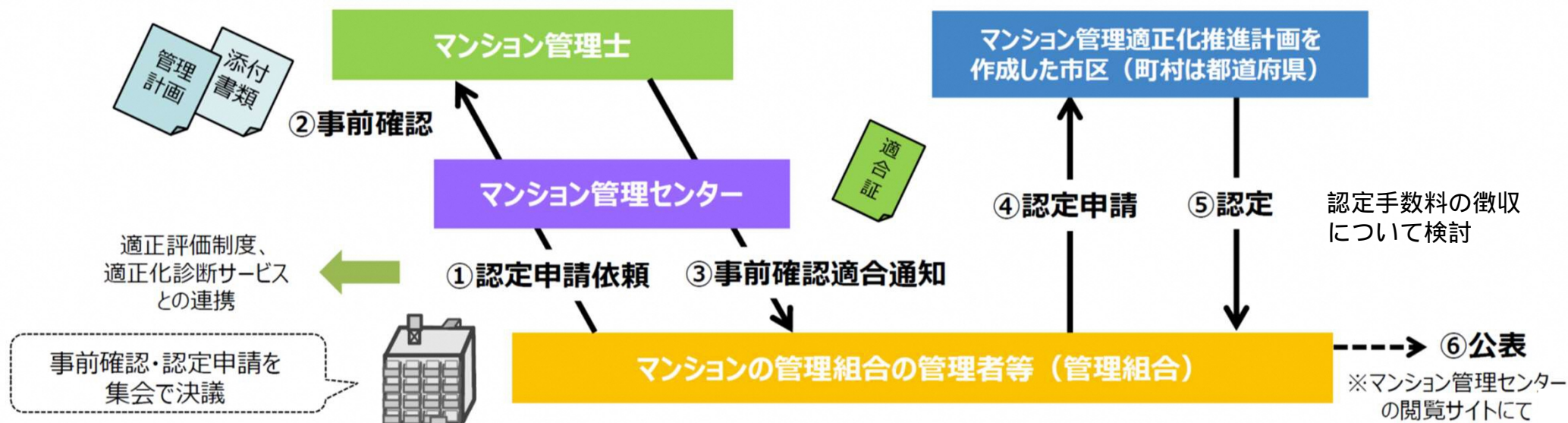
### 8. 計画の進行管理

計画の推進にあたっては、年度ごとの目標や取組内容を明確化し、点検・評価を行うなかで、PDCAサイクルを確立し、継続的な見直しを行うことで、施策の改善・見直しを図る。

# 管理計画認定制度について

資料1 (参考資料)

## <管理計画認定事前確認の流れ (イメージ)>



### 【認定基準 (主なもの)】<令和3年9月28日公布>

- (1) 修繕その他管理の方法
  - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
  - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
  - ・総会を定期的に行っていること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

## マンション管理実態調査の概要

調査対象	枚方市内に所在する分譲マンション
調査内容	アンケート調査、外観調査、内観調査、面談調査
アンケート項目	<p>&lt;全ての分譲マンションを対象&gt;</p> <p>建物基礎情報（総戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、世帯構成、共用施設の有無、駐車場の有無等）、管理組合の運営状況、規約の有無、長期修繕計画、修繕積立金や管理費に関する事項、建物や設備の老朽化、大規模修繕の実施、建築物の耐震性に関する事項、機械式の立体駐車場等の改修状況、駐車場使用料等の収支など</p>
アンケート方法	マンションの管理組合あてに調査票を郵送
アンケート回収率	50%を目標
外観調査内容	<p>&lt;築30年以上（平成3年以前）の分譲マンションを対象&gt;</p> <p>建物四面の外観、建物の外壁、軒天、バルコニー、駐車場（機械式の場合は、設備等の老朽化を判別できる程度に主要部分）、駐輪場、ごみ置き場等の外回りの調査</p>
内観調査内容	<p>&lt;築30年以上（平成3年以前）の分譲マンションを対象&gt;</p> <p>建物の玄関、ホール、通路、屋上、エレベーター、集合ポスト、給水槽などの設備機器等の共有部や管理人室などの全般の調査</p>
面談調査内容	<p>&lt;管理不全の可能性が高い分譲マンション（管理団体が存在しない、若しくは管理団体が機能していない、もしくは管理状況に課題のある分譲マンション）を対象&gt;</p> <p>対象マンションが抱えている課題等を聞き取り、記録を作成する</p>
調査期間	令和4年8月～令和4年12月（結果の取りまとめを除く）

今回の実態調査を基に、5年に1度程度を目安にアンケート調査を行う予定