


# 吹田市マンション管理適正化推進計画（素案）【概要版】

## 「マンション」とは

持家の共同住宅、いわゆる分譲マンションを指す。

[平成13年(2001年)に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マンション管理適正化法)第2条第1号に規定。]

※  内は、マンション管理適正化法第3条の2第2項に規定されている記載事項を示す。

## 背景と目的

### 市内のマンションが急増

10年間で約1.5倍(37,780戸⇒55,700戸)。割合では全国の市町村で第3位(32.5%)。

### マンション管理適正化法の改正、取組推進のための制度が創設

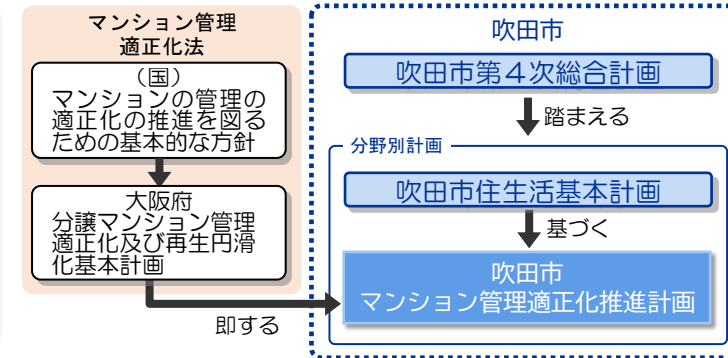
令和2年(2020年)6月に改正法が公布。取組の強化を図るため、地方公共団体による計画策定、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が可能に。

### 管理不全マンションの発生は周辺への影響大

管理不全マンションは居住者・近隣住民等に危険を及ぼす可能性がある。行政代執行による対応が必要となると、区分所有者には膨大な負担が発生。

本計画の策定により、本市におけるマンション管理の適正化の一層の推進を図る。

## 計画の位置づけ



## 計画期間 第6号



## マンションの現状と課題

### 建物の老朽化対策

- ・約4割が築30年以上で、高経年のものほど建物・設備の問題が多い。
- ・旧耐震基準のマンションの6割が費用負担等の問題で耐震診断を実施していない。
- ・機械式駐車場は空きが目立ち、維持管理が困難な状況。 など

[課題のポイント]

- 高経年マンションの老朽化対策。
- 耐震化や建替えの合意形成に向けた支援。
- 機械式駐車場の維持管理。

### 管理水準の向上策

- ・6割以上で役員のほぼ全員が一斉に交代しており、引継ぎ不足が懸念。
- ・アンケート調査から管理不全の兆候。 など

[課題のポイント]

- 管理組合活動の維持・向上。
- 管理不全マンションの管理の適正化。

### 支援の普及と促進

- ・専門性を伴う相談ができる相手がいない。
- ・各種支援制度の認知度・活用が不十分。 など

[課題のポイント]

- 専門性を伴う相談先の確保とその普及。
- さまざまな支援制度の周知と活用の促進。

### 管理状況の把握と支援

- ・問題が認識されていない可能性がある。
- ・新築マンションでは管理経験の浅い区分所有者がほとんど。
- ・マンション管理の実態把握が困難。 など

[課題のポイント]

- 問題が顕在化していないマンションへの支援。
- 新築マンションに対する基礎的な支援。
- 管理不全マンションの管理状況の把握。

## マンションの管理の適正化の基本的な考え方

### 1 自律的で適切な管理の促進

管理の責任は管理組合にあり、管理規約に基づき適切に管理を行う必要がある。管理の知識を得られる場や相談できる場を充実し、積極的な活用を促す情報発信をすることで、自律的で適切な管理の促進を図ることが必要。

### 2 管理水準の低いマンションの把握

管理水準が低いマンションは、問題が問題として認識されないまま、管理不全に陥ることが懸念される。まず管理水準の低いマンションの把握に努めることが重要。

### 3 建設時・分譲時からの適切な管理の確保

管理規約や長期修繕計画等の管理組合発足時における不備が後の管理不全につながるよう、建設時や分譲時から適切な管理を確保できる仕組みづくりを進めることが大切。

## マンションの管理の適正化に関する目標 第1号

〈指標名〉

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マンション管理組合の割合

現状値	目標値
令和3年度(2021年度)	令和12年度(2030年度)
62.6%	75%

※現状値は令和3年度(2021年度)吹田市分譲マンションに関するアンケート調査

## マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組

### 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 第4号

#### 吹田市マンション管理適正化指針

##### ①自律的で適切な管理

マンションの管理の責任はあくまで所有者にあるため、区分所有者で構成される管理組合は、管理規約に基づいた自律的で適切な管理を行う必要がある。

##### ②周辺環境への配慮

マンションは私有財産であるが、安全面でも景観面でも周囲の居住環境に重大な影響を及ぼしうることから、管理組合は、建物や敷地内に限らず、その周辺にも配慮した管理を行う必要がある。

##### ③柔軟で弾力的な管理

認識された管理上の問題が速やかに解決できるよう、管理組合は創意工夫を行い、柔軟で弾力的な管理を行う必要がある。

	助言・指導・勧告の判断基準	管理計画認定の基準
管理組合の運営	管理者等が定められていない。/集会所が閉鎖されていない。	管理者等が定められている。/監事が選任されている。/集会所が年1回以上開催されている。
管理規約	管理規約が存在しない。	管理規約が作成されている。/緊急時における専有部の立入り等が定められている。/管理組合の財務・管理に関する情報の提供が定められている。
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がされている。/修繕積立金会計から他に充当されていない。/修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内。
長期修繕計画の策定及び見直し等	修繕積立金が積み立てられていない。	長期修繕計画及び修繕積立金額が集会所にて決議されている。/長期修繕計画の作成・見直しが行われている。/計画期間が30年以上で大規模修繕工事が2回以上含まれている。/将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していない。/計画期間の修繕積立金の平均額が著しく低額でない。/最終年度に借入金の残高がない。
その他	建物が第三者に危害を及ぼすおそれがあるにもかかわらず早急に点検、修繕されない。	組合員名簿、居住者名簿を備えている。/吹田市マンション管理適正化指針に照らして適切なもの。

### マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 第3号

- 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施。
- 管理計画認定制度の運用。
- 管理計画の認定手数料の無料化。
- 分譲マンション耐震化補助制度による耐震化の促進。
- 吹田市マンション管理組合ネットワーク(SMAK)への支援。
- 新たな支援制度の検討。

### 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 第5号

- 分譲マンション管理相談の実施。
- マンション管理基礎セミナーの開催。
- マンション管理士制度の普及。
- Web発信の充実。

### マンションの管理状況の把握 第2号

- 管理状況を把握するための実態調査の継続実施。
- 管理水準の低いマンションに対するアウトリーチ型の支援の検討。
- 管理組合による管理状況の届出制度の検討。

## その他計画の推進にあたって 第7号

### 管理不全マンションの予防

- 予備認定制度の普及・啓発や、開発手続などを通じた適切な管理ができる仕組みづくりなどにより、管理不全マンションの発生予防に努める。

### 実施体制

- 管理組合、吹田市、大阪府、関係団体等が相互に連携して取組を推進。
- 取組を推進していくための担当部局の体制を構築。

### 計画の進行管理

- 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。

