

SUITA CITY 2022 → 2030

吹田市マンション管理適正化推進計画



目次

はじめに	1
(1) 背景と目的	1
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画期間	3
第1章 マンションの現状と課題	6
(1) 統計等からみるマンションの現状	6
(2) アンケート調査からみるマンションの現状	12
(3) マンション管理の課題	44
第2章 マンションの管理の適正化の基本的な考え方	47
(1) 基本的な考え方	47
(2) マンションの管理の適正化に関する目標	48
第3章 マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組	49
(1) 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	49
(2) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	52
(3) 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	55
(4) マンションの管理状況の把握	56
第4章 その他計画の推進にあたって	58
(1) 管理不全マンションの予防	58
(2) 実施体制	60
(3) 計画の進行管理	61

はじめに

(1) 背景と目的

平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査によると、全国のマンション数は約 655 万戸で、国民の 1 割以上が居住する持家として都市部を中心に定着してきました。そうした中、築 40 年を超える高経年マンションの急増が今後見込まれています。

本市においては、千里ニュータウン開発時期とほぼ同じ昭和 30 年代後半からマンションの供給が始まりました。特に近年は企業所有地や公的賃貸住宅の建替えに伴う活用用地などを利用した建設が続いており、平成 20 年（2008 年）には 37,780 戸で全体の 24.9%だった市内のマンションは、平成 30 年（2018 年）には 55,700 戸と、この 10 年間で 1.5 倍に急増しました。その割合は全体の 32.5%を占め、全国の市町村で 3 位となっています。

一方で、マンションの維持管理については区分所有者*や管理組合*が主体となっていくことが基本ですが、法的・技術的な専門知識が必要とされ、分譲会社*や管理会社*に任せきりにならない自律的な管理を行うのは容易ではないことから、これまででもこれらの基礎知識の習得に向けたさまざまな支援策を実施してきました。

そうした状況の中で、国では令和 2 年（2020 年）6 月、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）と「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「マンション建替円滑化法」という。）の改正法が公布され、地方公共団体による計画の策定や、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となりました。

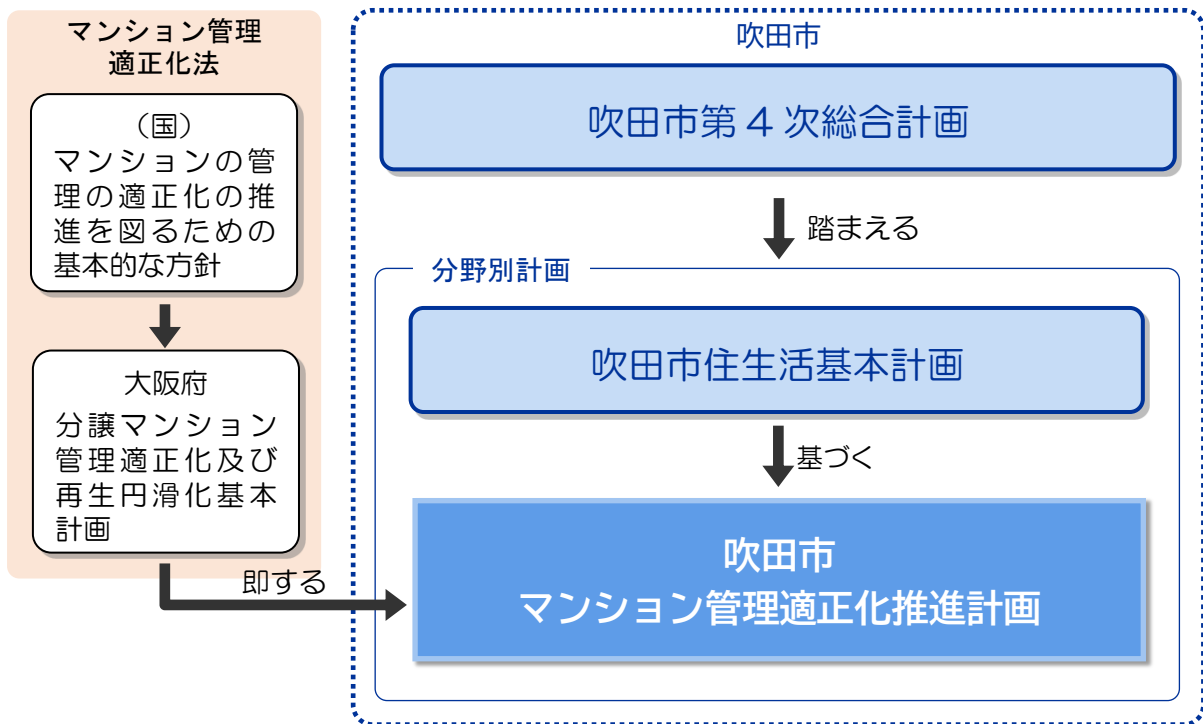
マンションが管理不全に陥った場合、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすことも考えられ、安全面・景観面で周辺の居住環境に与える影響は計り知れません。また、それらの改善のため、行政代執行*による対応などが必要になると、区分所有者*には膨大な負担が発生することにもなります。

今後は高経年マンションの増加により、建物や設備の老朽化、区分所有者*の高齢化などが見込まれるほか、現在はまだ新しいマンションにおいても数十年後には同様の課題が重くのしかかることが明白であることから、本市においてもマンションの管理の適正化を一層推進するため、本計画を策定するものです。

(2) 計画の位置づけ

「吹田市マンション管理適正化推進計画」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、国の「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」及び「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」に即して策定します。

また、上位計画である「吹田市住生活基本計画」に基づいた計画として位置づけます。



● 「マンション」とは

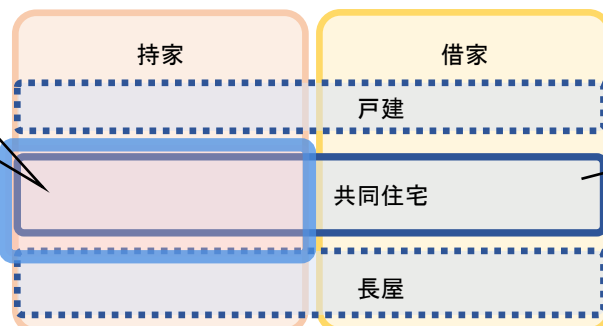
マンション管理適正化法第2条第1号（下記）に規定されるもの

- イ 2以上の区分所有者*（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2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2条第3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

2以上の区分所有者*がいる建物で、居住用の専有部分*があるもの
 建物に限らず、敷地や附属施設も含めてマンション（団地の場合も上記の要件を満たせば同様）

「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。

※「建築基準法」には「マンション」の定義はなく、「マンション」は概ね「共同住宅」という用途に位置づけられます。



一般的には借家の共同住宅を賃貸マンションとも言われますが、マンション管理適正化法でいう「マンション」ではありません。

(3) 計画期間 第6号

本計画は、吹田市のマンション管理の適正化に向けた概ね 10 年間の取組と具体的施策について定めます。

本計画については、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、状況の変化にも対応できるよう、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：概ね 10 年間
令和 4 年度（2022 年度）～令和 12 年度（2030 年度）

令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	
			住生活基本計画（全国計画）											
			住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）											
			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											
			吹田市第4次総合計画											
			吹田市住生活基本計画											
			吹田市マンション管理適正化推進計画											



～マンションとは（その1）～

法律の定義は p.2 のとおり「2 以上の区分所有者がいる建物で居住用の専用部分があるもの」です。

広辞苑では、本来は『大邸宅の意』としながらも、『中高層の集合住宅をいう。1960 年代後半から急速に普及。』と集合住宅の中でも高さに着目して定義しています。一方ある不動産情報サイトでは『主に鉄筋コンクリート造（RC）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）などの耐火構造の集合住宅のこと。』と構造に着目して定義しています。



●管理不全マンションの影響

一つの建物を複数人が区分して所有するマンションは、管理運営や建替え等の実施においては、意識・価値観・経済力の異なる区分所有者*間での合意形成・意思決定の困難さ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、また建物の規模が大きく構造上の技術的判断の難しさなどがあり、法律・技術上の高度な専門知識を要するなど、多くの課題を有しています。また、適切に維持管理されない場合、安全面・景観面で周辺環境に与える影響が大きく、管理不全に陥ることで居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすようなことになれば、その改善のため、行政代執行*による対応なども含め、区分所有者*には膨大な負担が発生することにもなりかねません。

今後、高経年マンションの急増が見込まれるなか、建物・設備の老朽化、区分所有者*の高齢化などにより、マンションの管理においては次のような課題が顕在化しています。

- 区分所有者*の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合*の役員の担い手不足、総会*運営や決議の困難、大規模修繕工事*や建替え等に係る決議ができない等の課題
- タワーマンションの出現に象徴される大規模化・設備の高度化等に伴うマンション管理の専門化・複雑化、大規模化による区分所有者*の合意形成の困難さ増大傾向
- 既存マンションの管理状況等に関する情報不足への懸念
- 適切な長期修繕計画*の不足、修繕積立金*の不足

(参考：国土交通省 社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ)

管理不全マンションの例

●適正な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼしているマンション

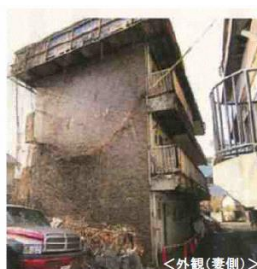
(国土交通省 社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ参考資料より)



<外観>



<1階廊下天井>



<外観(妻側)>



<外観(平側)>

マンションの2階廊下部分が崩落した事例

外壁、手すりが崩落した事例



<外観>



<内観>

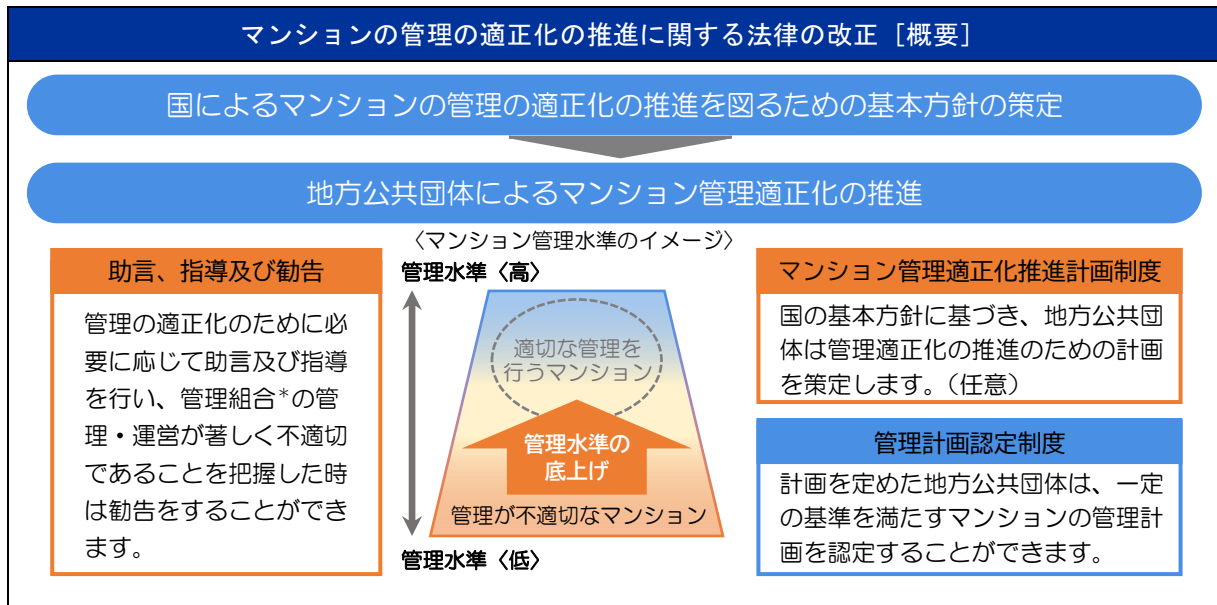
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

●マンションの行政代執行*による解体、全国初の事例 (滋賀県野洲市)

(野洲市 区分所有建物の空き家に対する行政代執行*の事例についてより)

- * 鉄骨造、陸屋根3階建、所有者9名、昭和47年(1972年)建築(築48年)のマンションで、階段・壁面等の崩落、アスベスト*の検出など近隣住民にとって危険な状態にあったマンション
- * 令和2年(2020年)実施、要した費用118,132,460円、所有者への費用請求実施

●マンション管理適正化法の改正



令和2年6月に公布されたマンション管理適正化法の改正により、国が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針」を策定することが定められ、地方公共団体は、その基本方針に基づき、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。）を策定することが可能となりました。また、計画を策定した地方公共団体は、個々のマンションの管理計画を認定できることにもなっています。

マンション管理適正化法では、マンション管理適正化推進計画において、次の事項を定めることとしています。

【マンション管理適正化推進計画に定める事項】

※ 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。

- 1 マンションの管理の適正化に関する目標 第1号
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 計画期間 第6号
- 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項 第7号

第1章 マンションの現状と課題

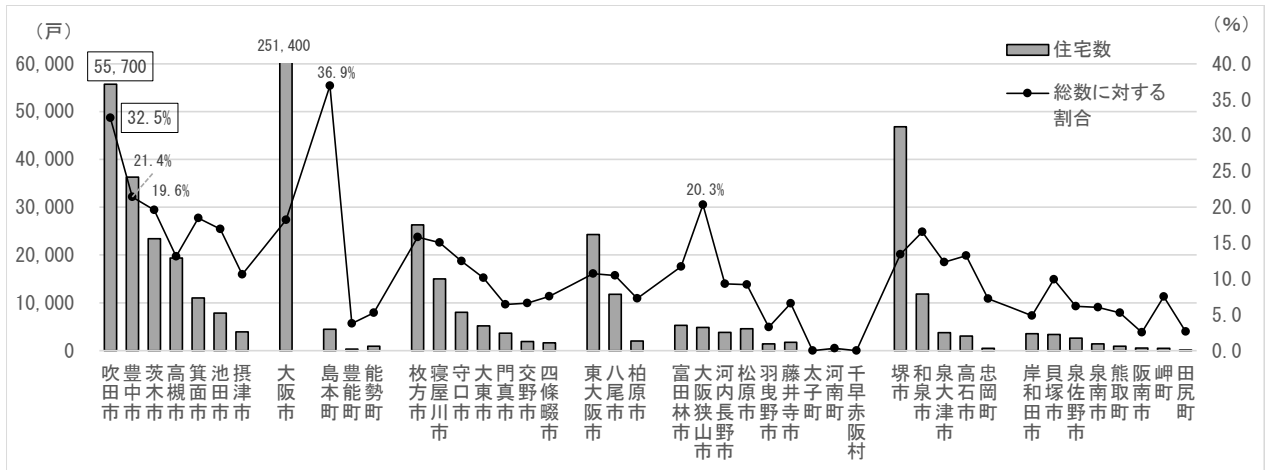
(1) 統計等からみるマンションの現状

① マンション数

平成30年(2018年)において、マンションは55,700戸で、全体の32.5%を占めており、平成20年(2008年)の37,780戸(全体の24.9%)から、この10年間で1.5倍に急増しています。

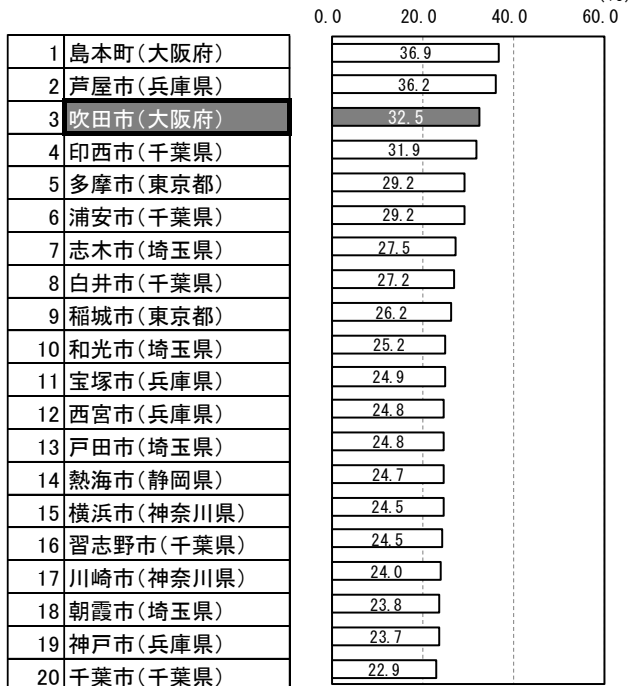
府内の他都市と比較しても、戸数では大阪市を除く都市では最も多く、割合についても島本町に次いで高くなっています。また、マンションの割合は、島本町、芦屋市に次いで、全国の市町村で第3位となっています。

【マンション数(他都市比較)】



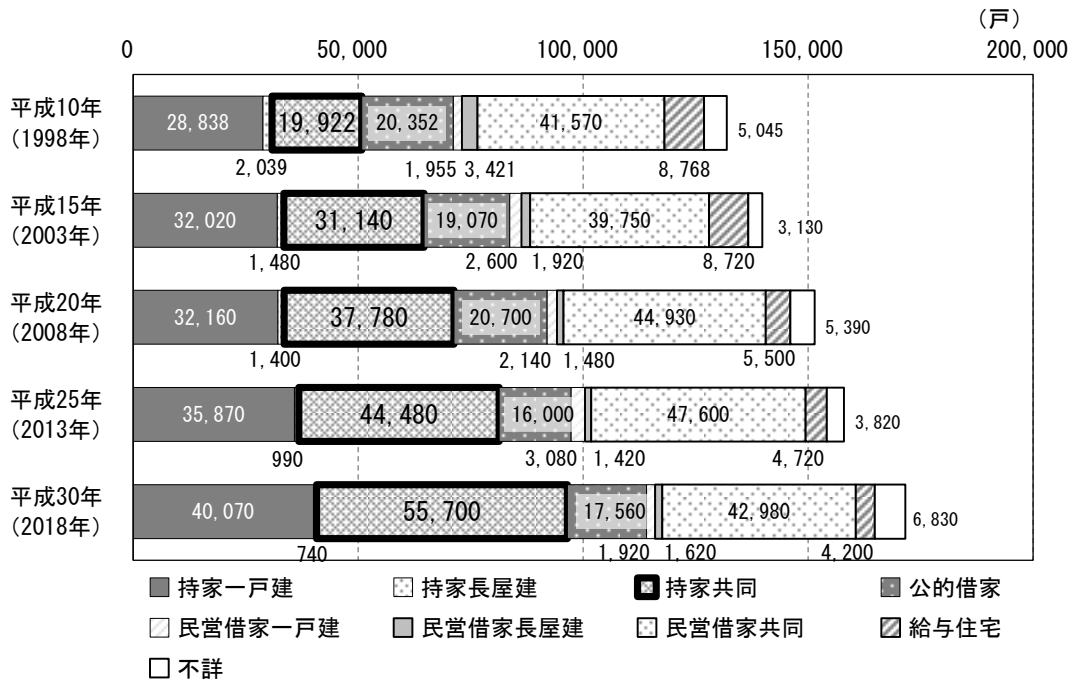
資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

【マンション率上位20市町村(全国比較)】



資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

【マンション数の推移】

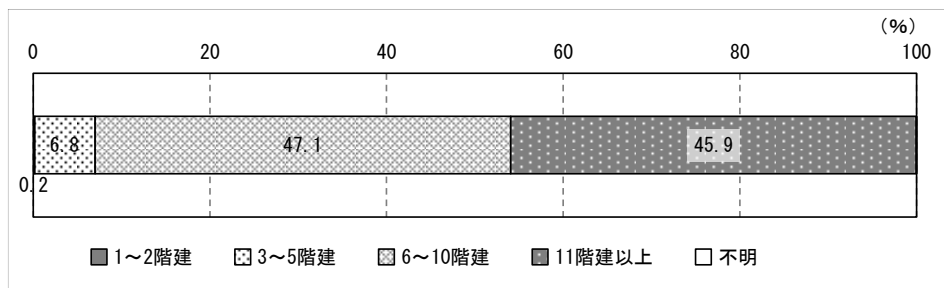


資料：住宅・土地統計調査

② 階数

階数は、「6～10階建」(47.1%)と「11階建以上」(45.9%)が戸数のうえではほぼ同数で合わせて9割を超えています。11階建以上について20年前の実態調査と比較すると建物の大規模化がうかがえます。また、全国の平均との比較でも11階建以上の割合が高い状況です。

【階数】



資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

[参考]

○吹田市分譲マンション実態調査(平成13年度(2001年度))

4階建以下	5～6階建	7～8階建	9～10階建	11～12階建	13～14階建	15階建以上	無回答
6.5%	26.9%	21.4%	18.4%	11.9%	10.9%	3.5%	0.5%

※11階建以上：26.3%

○マンション総合調査(平成30年度(2018年度))

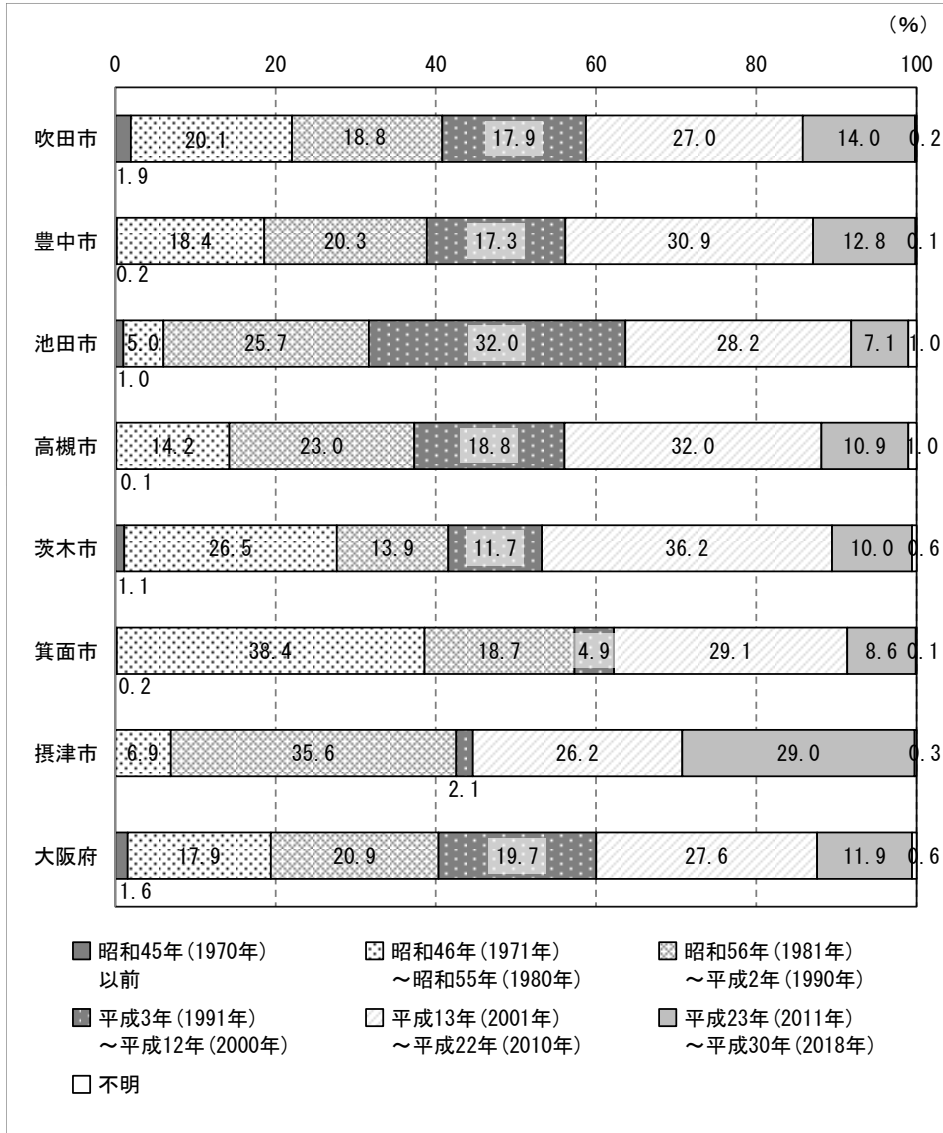
3階建以下	4～5階建	6～10階建	11～19階建	20階建以上
8.0%	31.3%	32.1%	26.1%	2.6%

※11階建以上：28.7%

③ 建設時期

建設時期は、「平成13年(2001年)～平成22年(2010年)」(27.0%)に建てられたものが最も多く、次いで「昭和46年(1971年)～昭和55年(1980年)」(20.1%)、「昭和56年(1981年)～平成2年(1990年)」(18.8%)に建てられたものが多い状況です。築30年以上のマンションが全体の40.8%を占めており、全体の22.0%が旧耐震基準*のマンションで、全国及び府内の平均よりやや高い状況です。

【建設時期（他都市比較）】



資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

[参考]

○マンション総合調査(平成30年度(2018年度))

旧耐震基準*	新耐震基準*	不明
18.0%	71.7%	10.4%

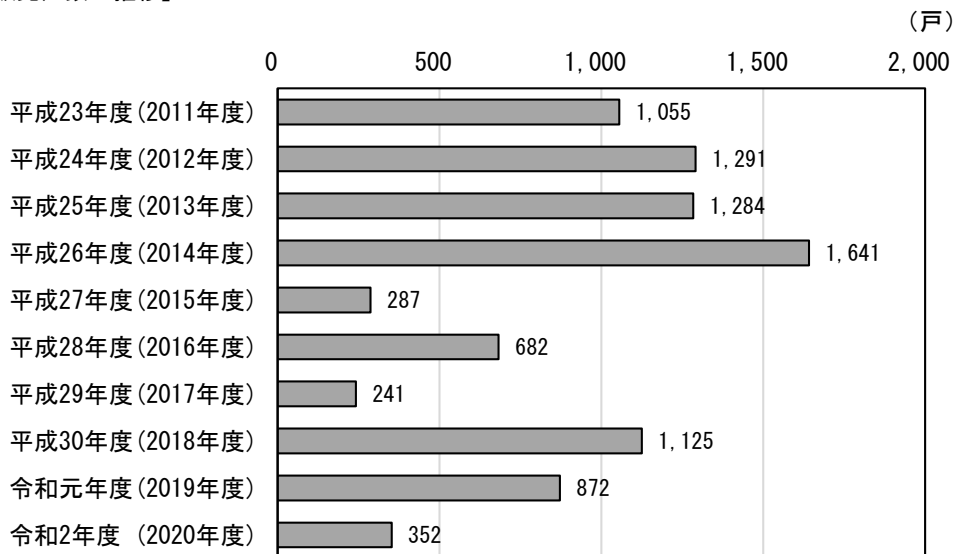
④ 販売動向

市内において、平成23年度（2011年）から令和2年度（2020年度）までの10年間で約9,000戸のマンションが販売されています。戸数規模別販売件数をみると、30戸～59戸のマンションが最も多く、続いて100戸～199戸のマンションが多くなっています。

平均床面積別販売戸数の割合をみると、70㎡台が7割以上を占めています。80㎡以上が減少し、60㎡未満が増加しています。

平均販売価格別販売戸数の割合をみると、平成23年度（2011年度）から平成27年度（2015年度）では3,000万円台が最も多く6割を占めていましたが、平成28年度（2016年度）から令和2年度（2020年度）では4,500万円以上が7割を超えています。

【販売戸数の推移】



資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

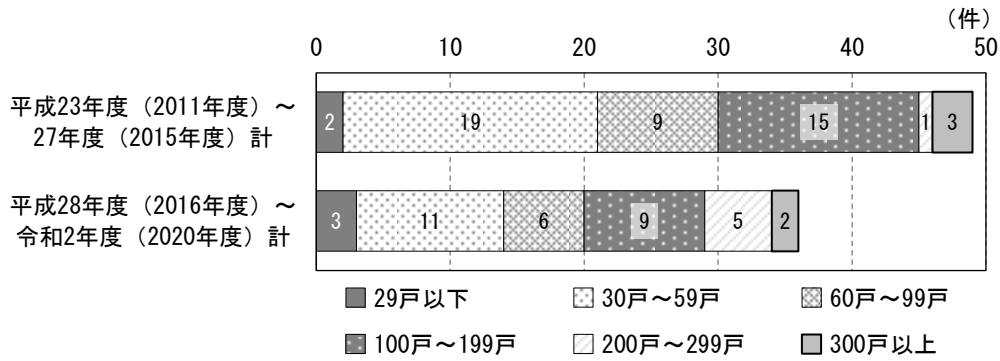


～マンションとは（その2）～

英語の mansion は、ラテン語の「滞在する」に由来する語です。同じ語源を持つ語に manor「荘園」もあり、関連がうかがえます。広辞苑にもあるとおり、英語の本来の mansion の意味は『豪華な大邸宅、館、（領主・地主の）邸宅』となっており、日本での使い方とは大きく印象が違います。また、イギリスでは The Mansion House というと「ロンドン市長公邸」の意味となります。

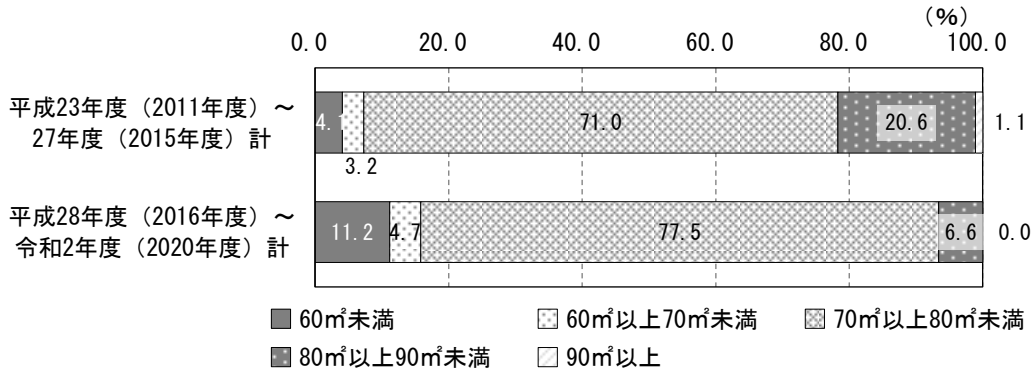
英語で日本の区分所有のマンションを表すには、ラテン語の「共有地」に由来する condominium を使います。住宅だけでなく別荘やホテルでも、客室ごとに所有者がおり自分が部屋を使わない期間は旅行者等に貸して賃料を得ているものを、condominium と表現します。日本でのリゾート地等にある集合住宅型の別荘やホテルとしてのコンドミニアムは、この表現が広まったものです。こちらも、英語本来の意味と日本での使い方が異なっています。

【戸数規模別販売件数】



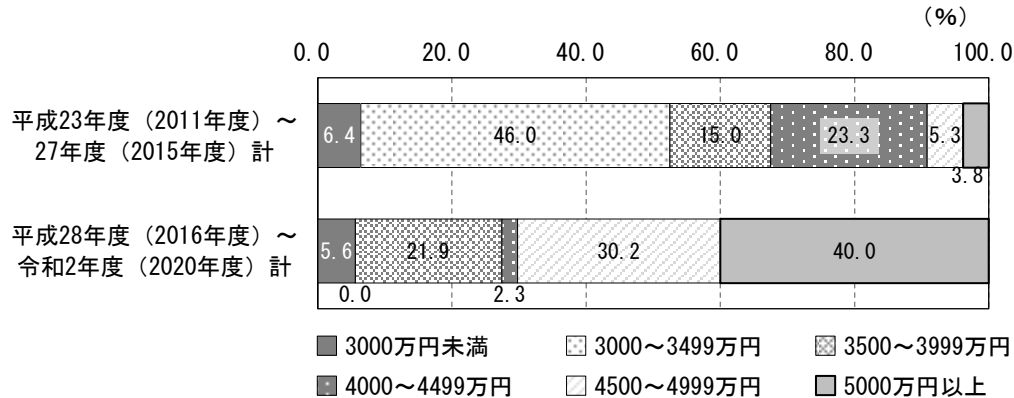
資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

【平均床面積別販売戸数の割合】



資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

【平均販売価格別販売戸数の割合】



資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

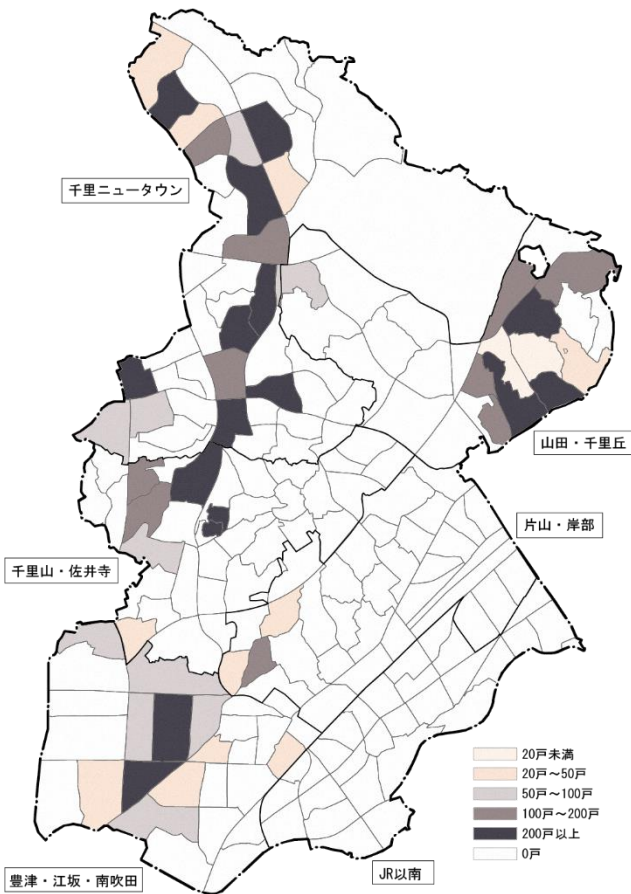
はじめに
第1章 マンションの現状と課題
第2章 マンションの管理の適正化の基本的な考え方
第3章 マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組
第4章 その他計画の推進にあたって
参考資料

⑤ マンションの供給状況

市域を JR以南地域、片山・岸部地域、豊津・江坂・南吹田地域、千里山・佐井寺地域、山田・千里丘地域、千里ニュータウン・万博・阪大（※以下「千里ニュータウン」に省略する。）地域の6つのブロックに分けてみると、平成23年度（2011年度）から令和2年度（2020年度）までの10年間で販売されたマンション戸数は、山田・千里丘地域、千里ニュータウン地域で多くなっています。

また、山田・千里丘地域、千里ニュータウン地域ではファミリー世帯向けの戸数規模及び平均床面積が大きいマンションの割合が高く、豊津・江坂・南吹田地域では少数世帯向けや投資物件となる戸数規模及び平均床面積が小さいマンションの割合が高くなっています。

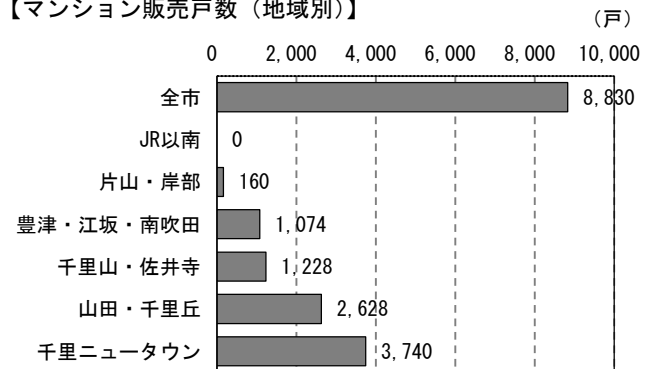
【マンション販売戸数（町丁目別）】



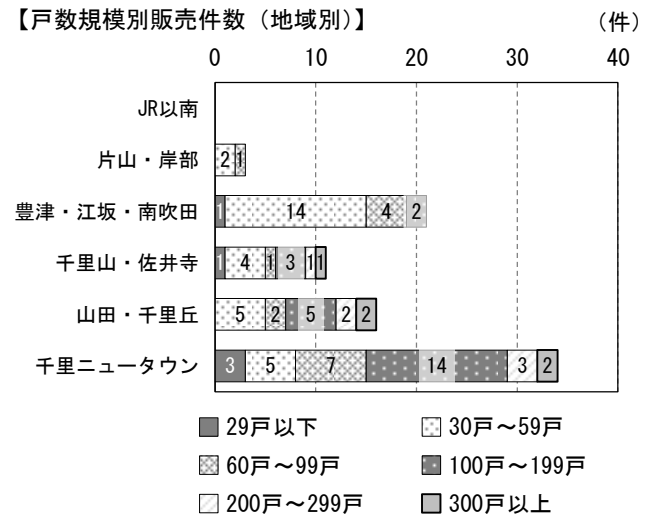
※平成23年度（2011年度）～令和2年度（2020年度）に販売されたマンション

資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

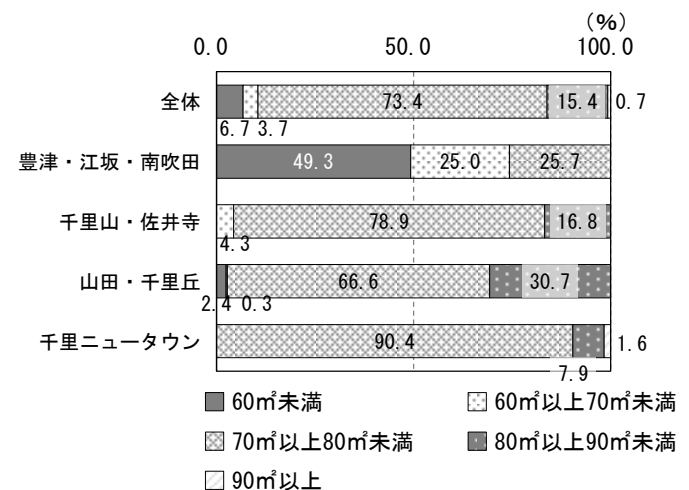
【マンション販売戸数（地域別）】



【戸数規模別販売件数（地域別）】



【平均床面積別販売戸数の割合（1,000戸以上の地域別）】



(2) アンケート調査からみるマンションの現状

計画の策定にあたり、市内のマンションの管理状況など現状を把握するため、実態調査を実施しました。今回の調査における調査対象、調査方法及び主な調査項目は以下のとおりです。

【分譲マンションに関するアンケート調査の概要（令和3年度（2021年度）実施）】

- ①調査対象 : 吹田市内に立地するマンション
- ②調査方法 : 郵送による配付・回答
- ③調査期間 : 令和3年（2021年）8月～9月
- ④配付数 : 660件
- ⑤回答数 : 233件（回答率35.3%）
- ⑥主な調査項目 : 概要（建設時期/敷地面積/延床面積/戸数/駐車場数/構造/設備/住戸タイプ/
高齢者世帯の住戸数/空き家数など）
管理状況（管理組合*/総会*/役員会・理事会*/管理規約*/管理者/管理費*/
修繕積立金*/管理形態/管理上の問題など）
修繕・建替え（長期修繕計画*/大規模修繕工事*/建物・設備の問題/耐震診断/
建替えの検討など）
住生活・コミュニティ（自治会参加状況/防災・防犯対策/居住者のトラブルなど）
管理向上の取組み（将来の不安/支援制度/管理に係る新たな展開など）



～アパートとは（その1）～

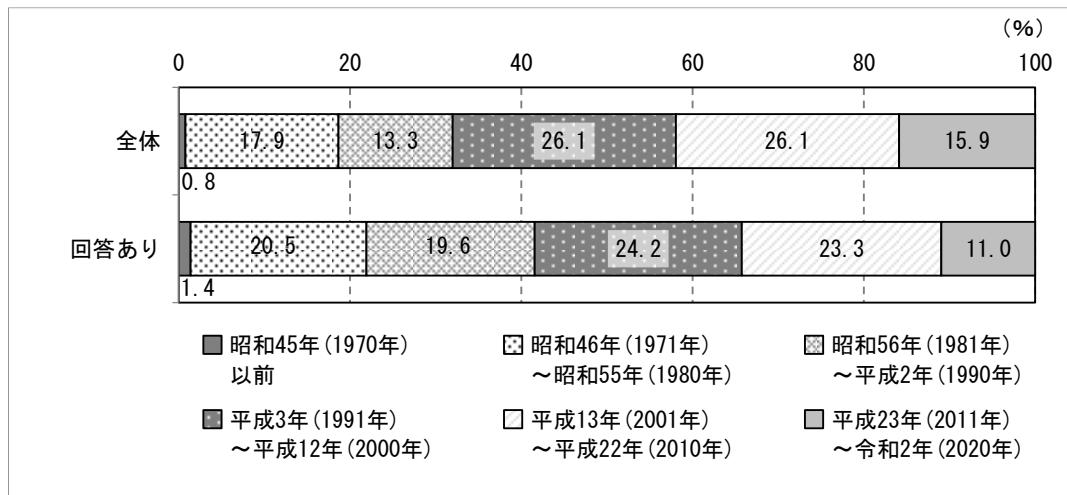
アパートについては、マンションや長屋のように法律等で明確な定義はありません。広辞苑では『アパートメントハウス(apartment house)の略。一棟の建築物の内部を多数の独立の住居に仕切ったもの。集合住宅。貸し間住宅。アパルトマン。』と定義されていますが、ある不動産情報サイトのように『木造や軽量鉄骨造などの賃貸住宅を指す。』と構造に着目して定義するほうが一般的かもしれません。



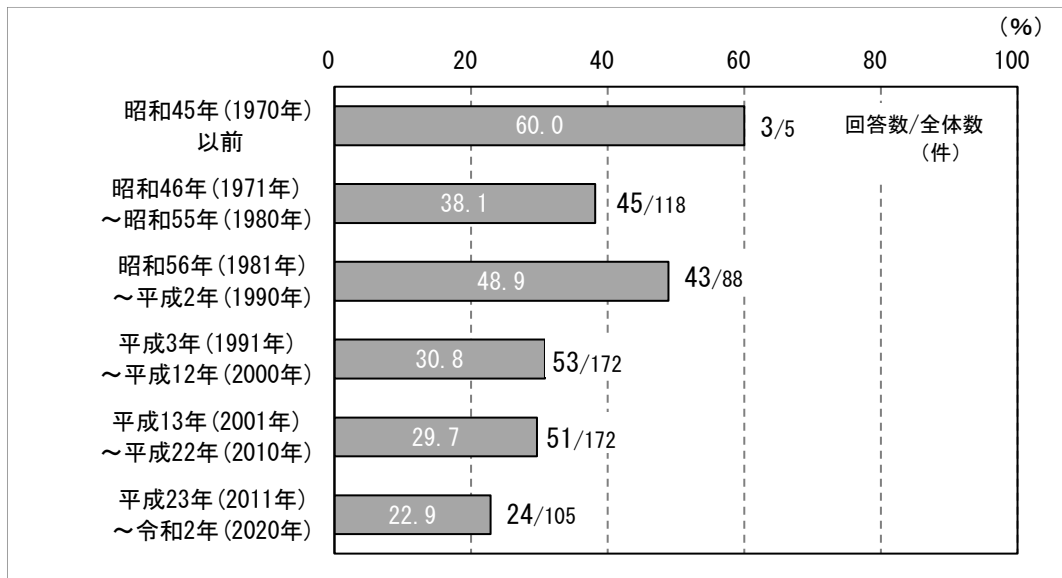
【アンケート回答マンションの状況】

調査対象とした本市内に立地するマンション全体と回答のあったマンションについて、建設時期をみると、古いマンションの回答率が高くなっています。

【建設時期】



【建設時期別回答率】



※回答マンションのうち建設時期無回答は 14 件

※以後の建設時期別のグラフにおける割合については、昭和45年(1970年)以前は3件と少数であることに留意

I マンションの概要

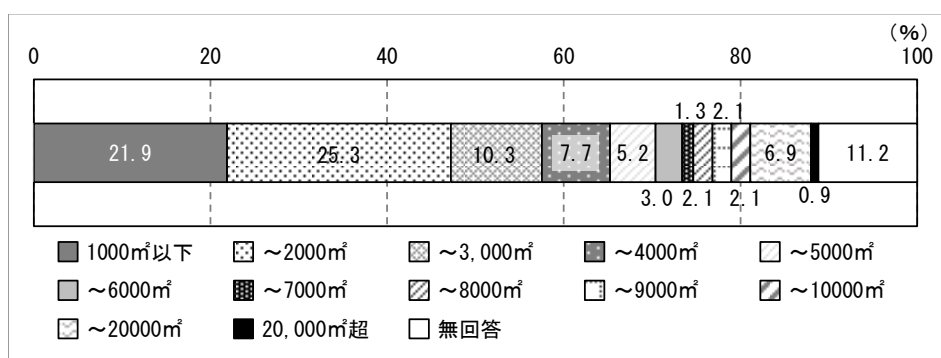
項目

- ① 敷地面積
- ② 延床面積
- ③ 総戸数
- ④ 構造
- ⑤ 住宅タイプ
- ⑥ 高齢者世帯の状況
- ⑦ 空き家の状況
- ⑧ 賃貸化の状況
- ⑨ 駐車場の状況

① 敷地面積

敷地面積は、「1,000㎡～2,000㎡」(25.3%)が最も多く、次いで「1,000㎡以下」(21.9%)と、2,000㎡以下の比較的小規模敷地のマンションが約半数を占めています。

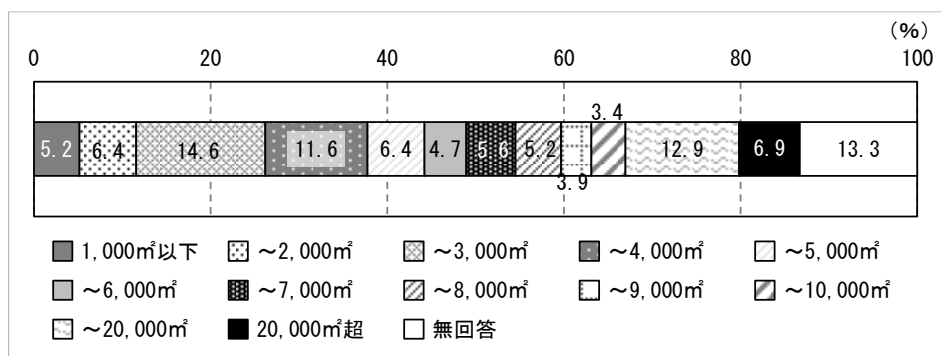
【敷地面積】



② 延床面積

延床面積は、「2,000㎡～3,000㎡」(14.6%)が最も多く、次いで「10,000㎡～20,000㎡」(12.9%)、「3,000㎡～4,000㎡」(11.6%)が多い状況であり、敷地面積と比較すると顕著な傾向はみられません。

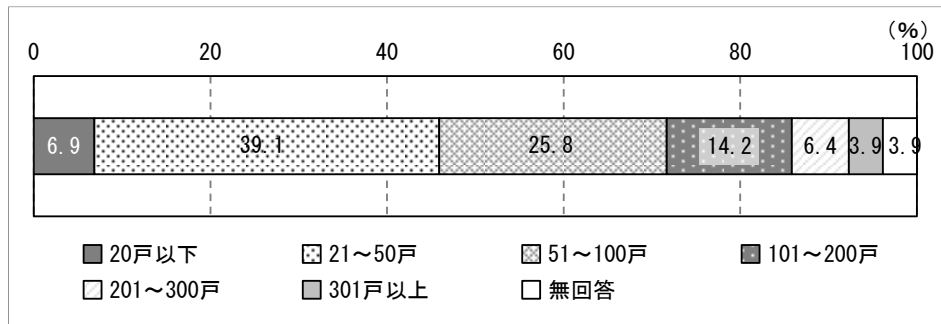
【延床面積】



③ 総戸数

総戸数は、「21～50戸」(39.1%)の小規模マンションが最も多く、次いで「51～100戸」(25.8%)の中規模マンション、「101～200戸」(14.2%)の大規模マンションが多い状況です。

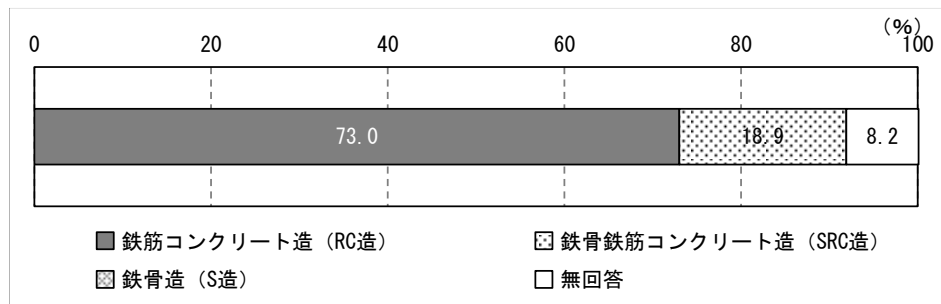
【総戸数】



④ 構造

主な構造は、「鉄筋コンクリート造 (RC造)」(73.0%)が最も多く、次いで「鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)」(18.9%)が多い状況です。

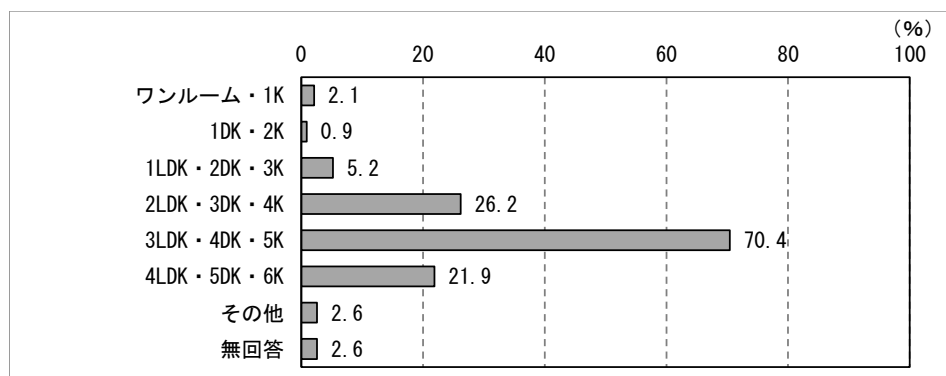
【主な構造】



⑤ 住戸タイプ

住戸タイプは、「3LDK・4DK・5K」(70.4%)が最も多く、次いで「2LDK・3DK・4K」(26.2%)、「4LDK・5DK・6K」(21.9%)が多く、ファミリータイプの住戸が多い状況です。

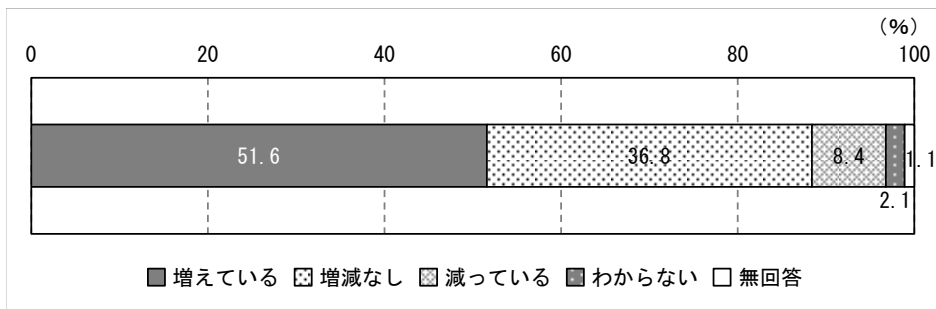
【最も多い住戸タイプ】



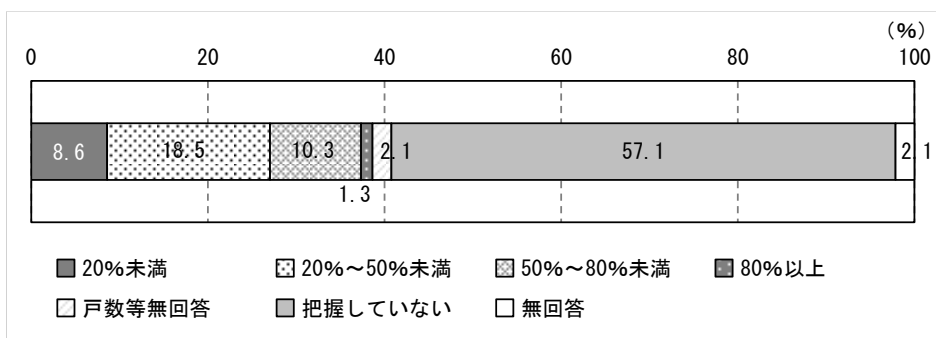
⑥ 高齢者世帯の状況

高齢者世帯は増加している傾向がみられ、高齢者世帯率は「20%～50%未満」(18.5%)のマンションが最も多く、次いで「50%～80%未満」(10.3%)が多いですが、「80%以上」が高齢者世帯であるマンションも1.3%みられます。

【高齢者世帯の増減】



【高齢者世帯率】(65歳以上の方が住んでいる世帯の住戸割合)



～アパートとは(その2)～

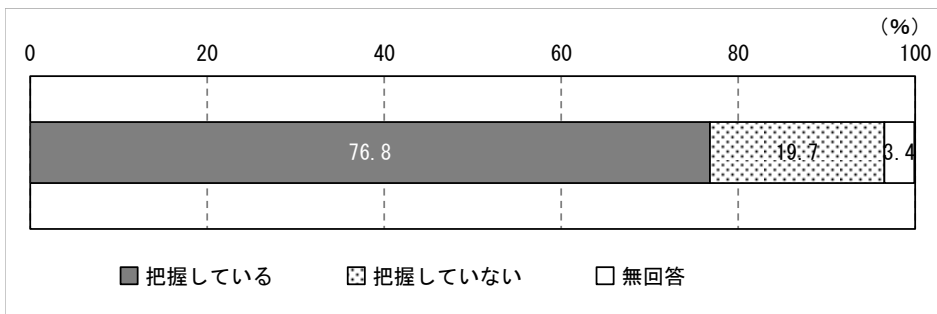
英語の apartment は『アパートの貸室1室、または1世帯分の数室』とされており、建物全体ではなく1室を指す語ですが、日本での使い方と大きな違いはありません。英語の apartment の由来は、イタリア語の appartamento で17世紀初めに持ち込まれたと言われています。アメリカでは tenement house や高級なものは apartment house を使いますが、イギリスでは flat と表現することが多いようです。

⑦ 空き家の状況

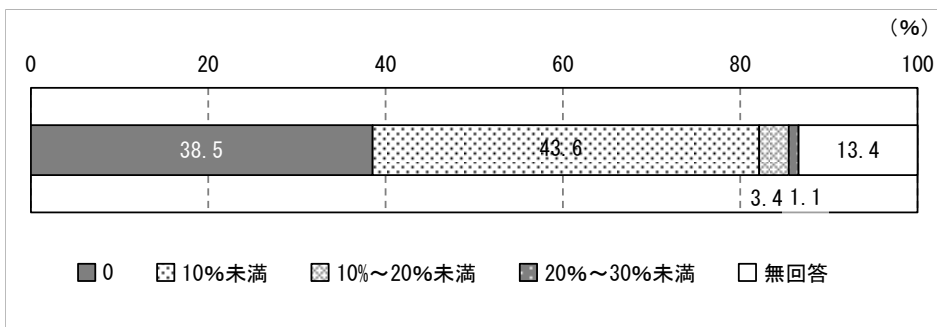
マンション内の3か月以上空き家となっている住戸の把握について、約8割のマンションが把握していると回答しています。そのうち空き家率「10%未満」のマンションが約4割で最も多くなっており、全国の平均との比較でも割合が高い状況です。建設時期別にみると、建設時期が古いマンションほど空き家のある割合が高くなっています。また、高齢世帯率別にみると、高齢世帯率が高いマンションほど空き家のある割合が高くなっています。

近年の空き家の変化としては、「増減なし」(71.0%)が最も多いですが、「増えている」(9.7%)と回答しているマンションも約1割ある状況です。

【3か月以上空き家の把握状況】



【3か月以上の空き家率】(空き家を把握しているマンション N=179)



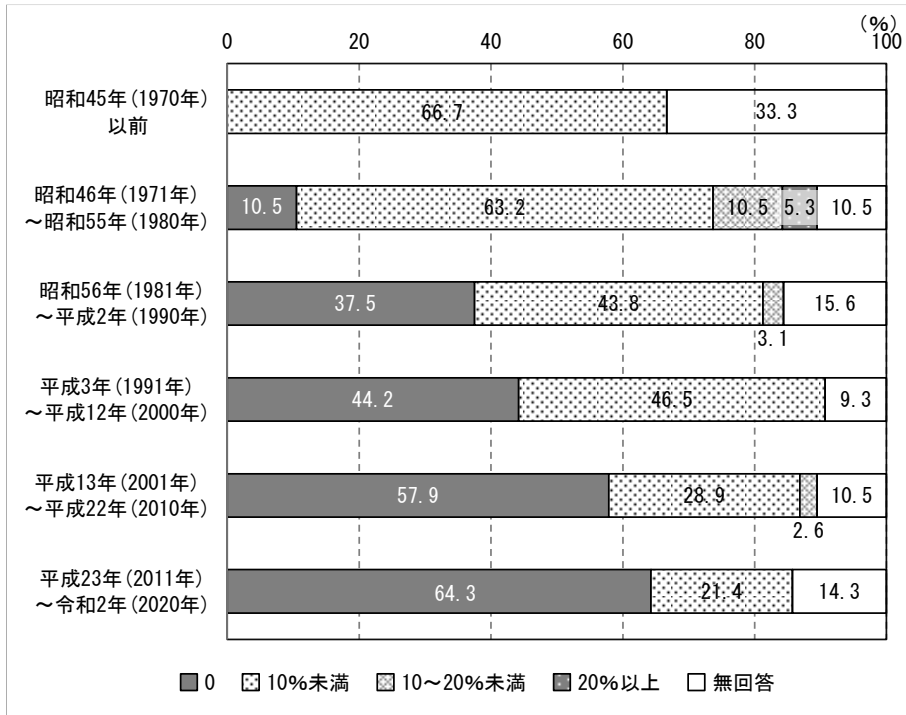
[参考]

○マンション総合調査(平成30年度(2018年度))

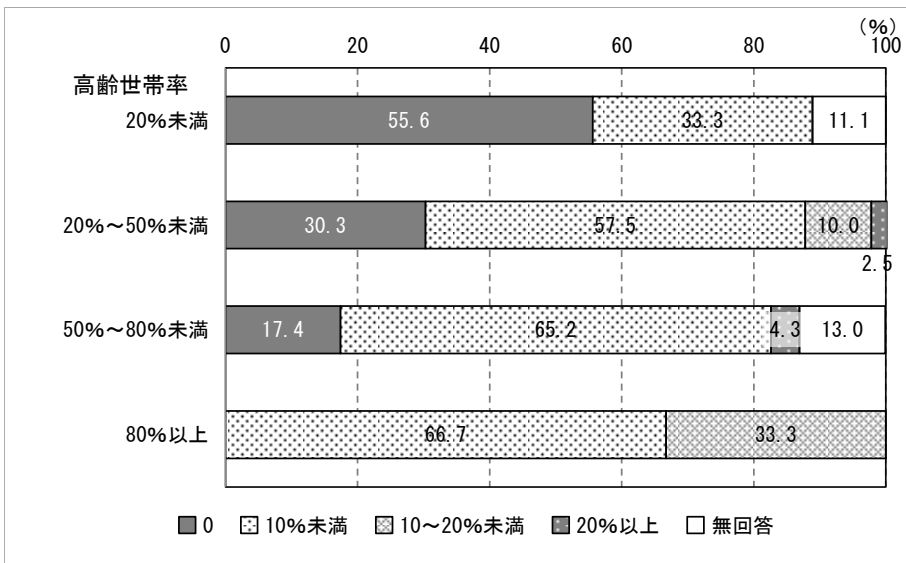
0%	~5%	~10%	~20%	20%超	不明
47.9%	22.7%	9.7%	3.7%	1.2%	14.8%

※10%未満: 32.4%

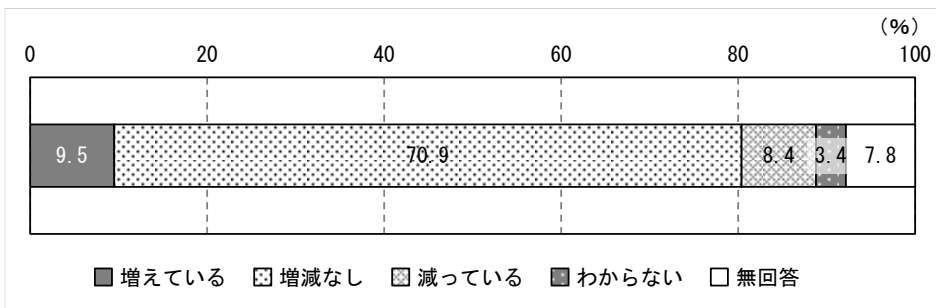
【建設時期別の3か月以上の空き家率】(空き家を把握しているマンション N=179)



【高齢世帯率別の3か月以上の空き家率】(空き家を把握しているマンション N=179)



【空き家の増減】(空き家を把握しているマンション N=179)



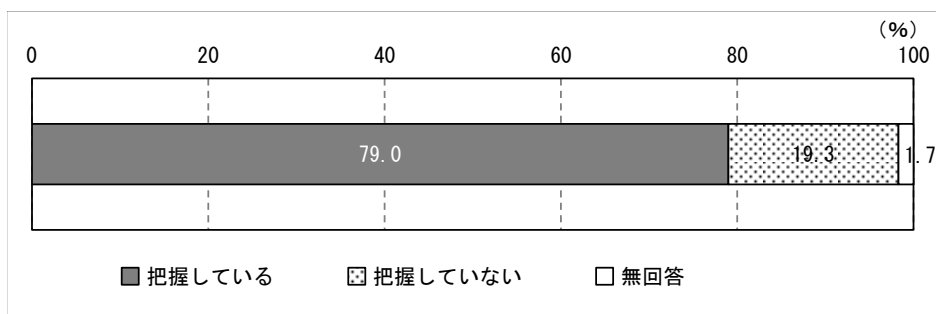
はじめに
第1章 マンションの現状と課題
第2章 マンションの管理の適正化の基本的な考え方
第3章 マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組
第4章 その他計画の推進にあたって
参考資料

⑧ 賃貸化の状況

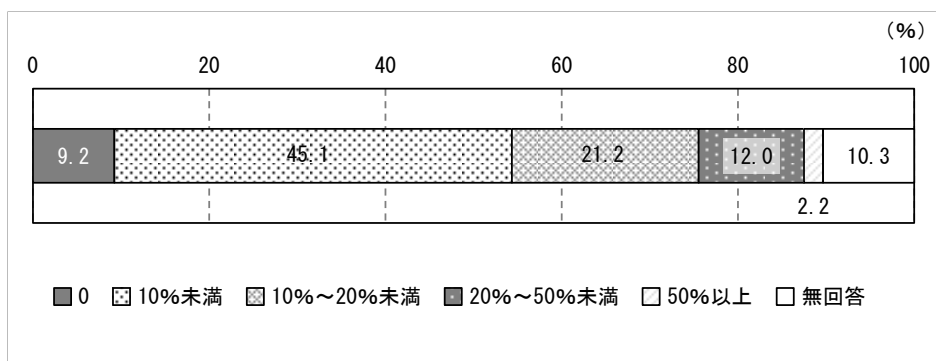
住戸の賃貸化について、約8割のマンションが把握していると回答しています。そのうち、賃貸化率「10%未満」(45.1%)が最も多く、次いで「10%~20%」(21.2%)と、賃貸化率が10%以上のマンションが3割を超えている状況です。建設時期別にみると、明確な傾向はみられないながらも、賃貸化率「50%以上」の回答を見ると、昭和55年以前のマンションではやや賃貸化が進行している様子がわかります。また、平成23年(2011年)以降の新しいマンションでも賃貸化率が高いものがあり、投資用の賃貸マンションの存在がうかがえます。

近年の賃貸化の変化としては、「増減なし」(71.2%)が最も多いですが、「増えている」(13.0%)と回答しているマンションも約1割ある状況です。

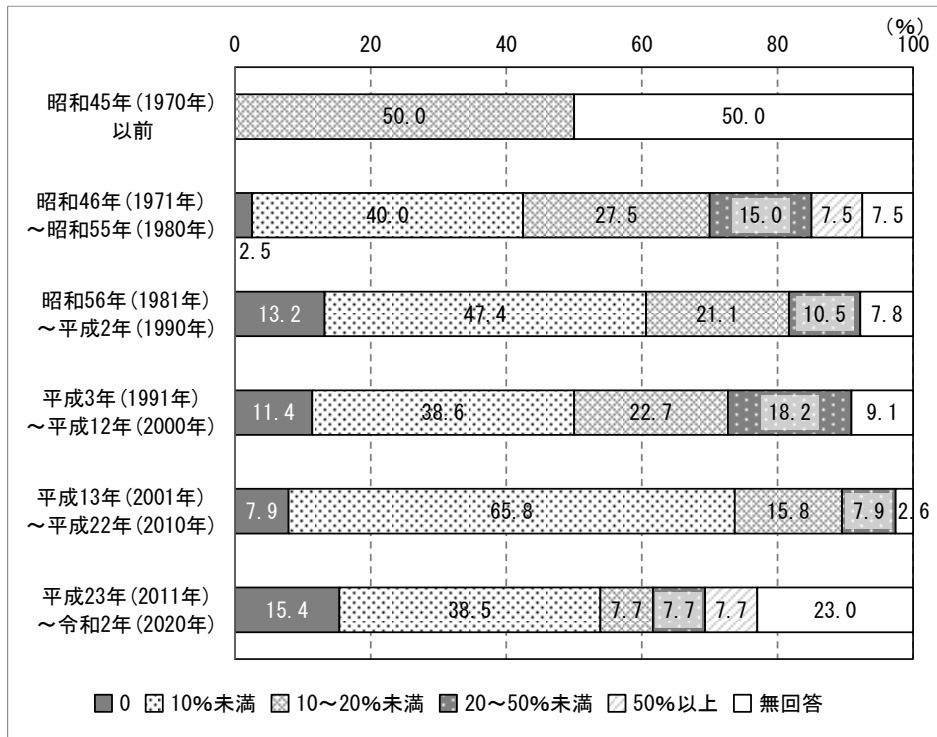
【住戸の賃貸化の把握状況】



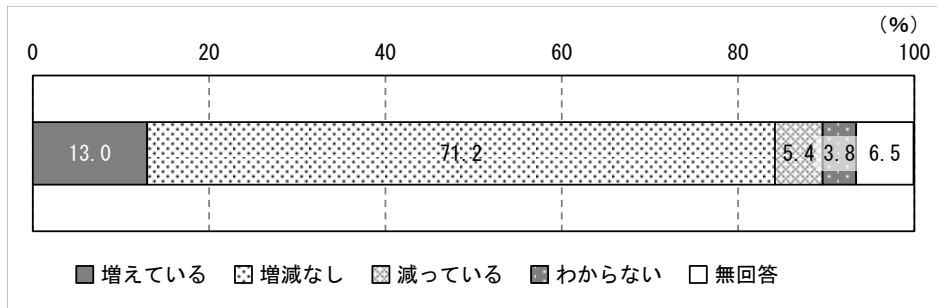
【賃貸化率】(賃貸化を把握しているマンション N=184)



【建設時期別の賃貸化率】（賃貸化を把握しているマンション N=184）



【住戸の賃貸化の増減】（賃貸化を把握しているマンション N=184）



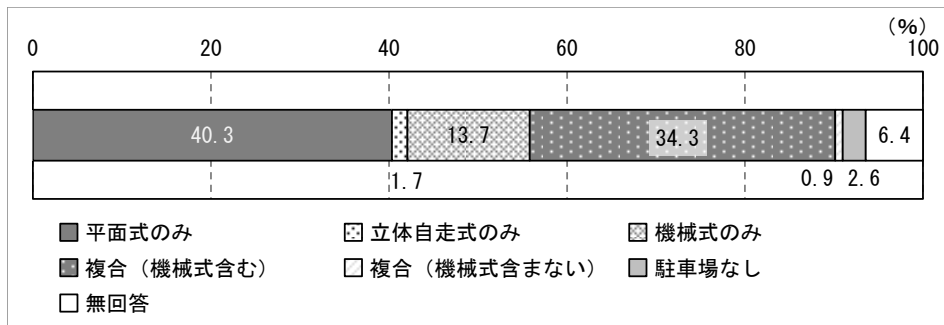
はじめに
第1章 マンションの現状と課題
第2章 マンションの管理の適正化の基本的な考え方
第3章 マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組
第4章 その他計画の推進にあたって
参考資料

⑨ 駐車場の状況

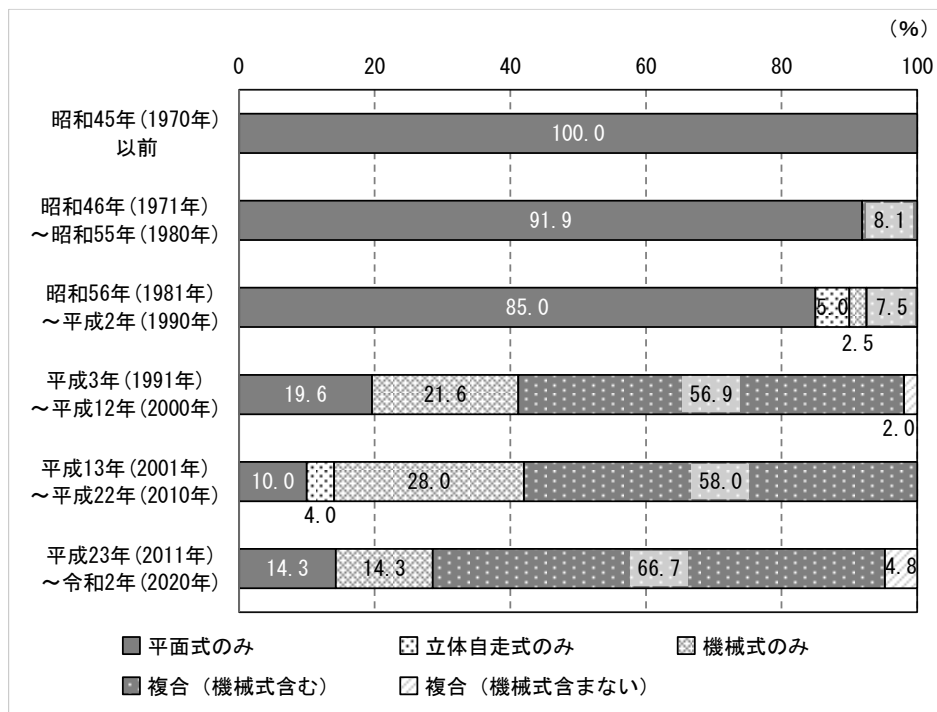
駐車場の種類は、「平面式のみ」(40.3%)が最も多く、次いで「複合(機械式を含む)」(34.3%)、「機械式のみ」(13.7%)が多い状況であり、機械式駐車場を保有しているマンションが半数近くにのぼります。駐車場のあるマンションについて建設時期別にみると、平成3年(1991年)以降に建てられたマンションは「機械式」または「複合(機械式含む)」が8割程度以上になっています。

また、空き状況を駐車場の種類別にみると、「平面式のみ」「立体自走式のみ」では空きがあるのは約2割～4割にとどまる一方で、「機械式のみ」「複合(機械式を含む)」は7割以上で空きがある状況となっています。

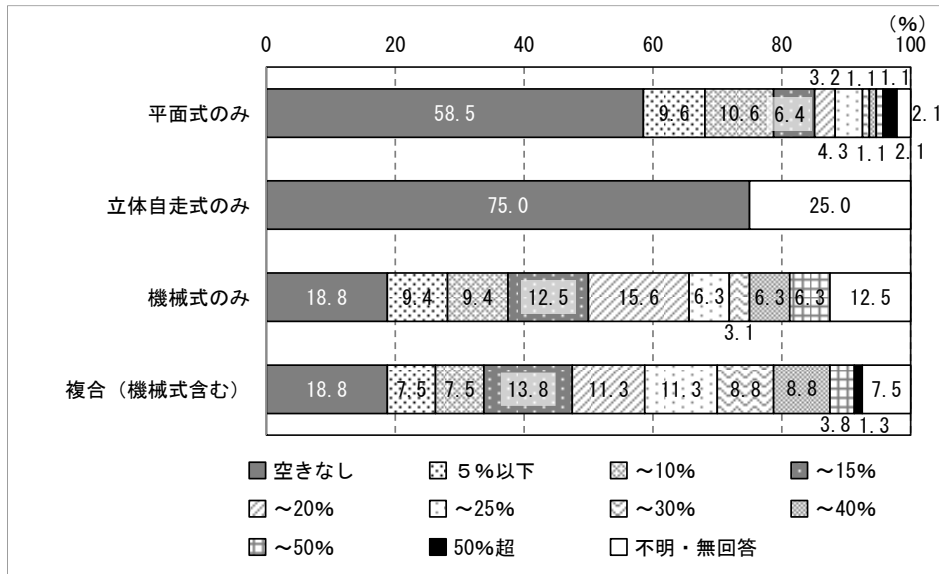
【駐車場の種類】



【建設時期別の駐車場の種類】(駐車場のあるマンション N=212)



【駐車場の種類別の空き状況】（駐車場のあるマンション N=212）



～長屋とは（その1）～

広辞苑での定義は『数戸の家を一棟に建てつらねた家。すなわち、各戸が同じ一棟の中に隣り合って住むもの。』となっています。Wikipedia では『複数の住戸が水平方向に連なり、壁を共有する物。近年では旧来の低廉賃貸住宅のイメージを払拭するためにタウンハウスやテラスハウスと呼ぶことも多い。』とあります。

建築基準法では定義こそされていないものの『長屋とは、1棟で共有部分を有しない住戸が2戸以上のもの。』と解釈されています。この定義によると2世帯住宅のうち、それぞれに玄関があり内部で行き来できないものは、建築基準法上は長屋に含まれることになります。また、廊下や階段などの共有部分があるものは、共同住宅になります。

最近ではタウンハウスやテラスハウスと呼ばれることも多い長屋ですが、この違いはあるのでしょうか。広辞苑では、タウンハウスを『敷地内に共有スペースを持ちながら計画的に配置された、連棟式の低層集合住宅。』としており、テラスハウスを『各戸が庭を持つ低層の連続住居』と定義しています。ある住宅情報サイトでも、同様の定義となっています。どちらも外観はよく似ていますが、日本で使う場合は敷地全体が共有のものをタウンハウス、各住戸の敷地を単独で所有するものをテラスハウス、と区別しているようです。



II 管理組合の管理状況

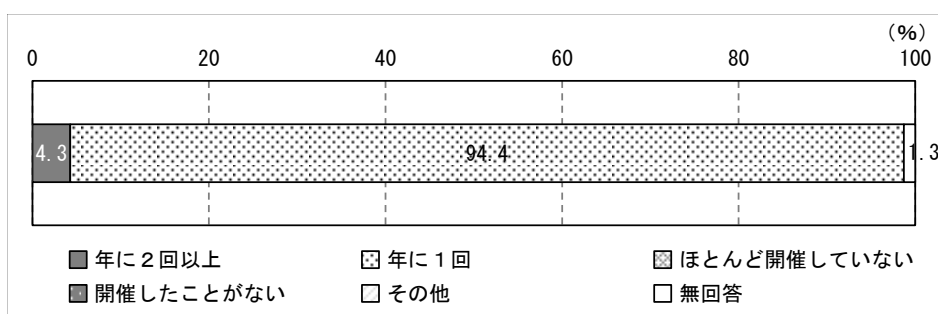
項目

- ① 管理組合*の運営
- ② 管理規約*の作成
- ③ 管理組合*の経理
- ④ 管理形態
- ⑤ 名簿の作成
- ⑥ 防災対策
- ⑦ 防犯対策
- ⑧ 総合的な評価
- ⑨ 管理の困りごと

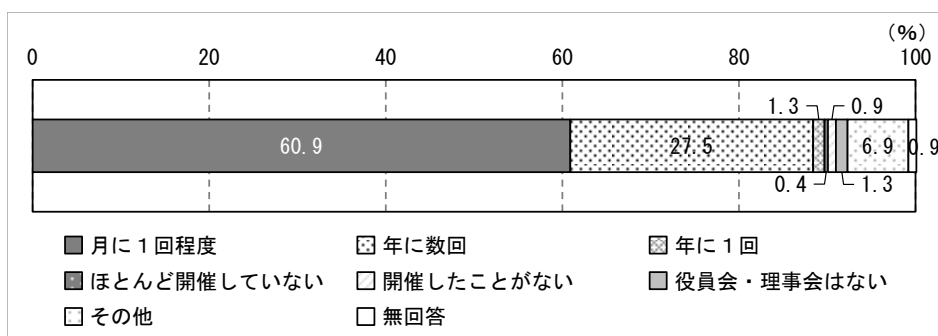
① 管理組合の運営

管理組合*の運営状況として、ほとんどのマンションが年1回以上「総会*」を開催しており、全体の89.7%が頻度に違いはあるものの、「役員会・理事会*」を開催しており、全国の平均との比較では開催頻度が高い状況です。ただし、役員会・理事会*がない、開催していないマンションもわずかながらみられます。また、管理組合*の役員は、全体の61.0%が概ね全員が一斉に交代している状況であり、役員間の引継ぎ不足により運営の知識等が蓄積されないことが懸念されます。

【総会*の開催状況】



【役員会・理事会*の開催状況】

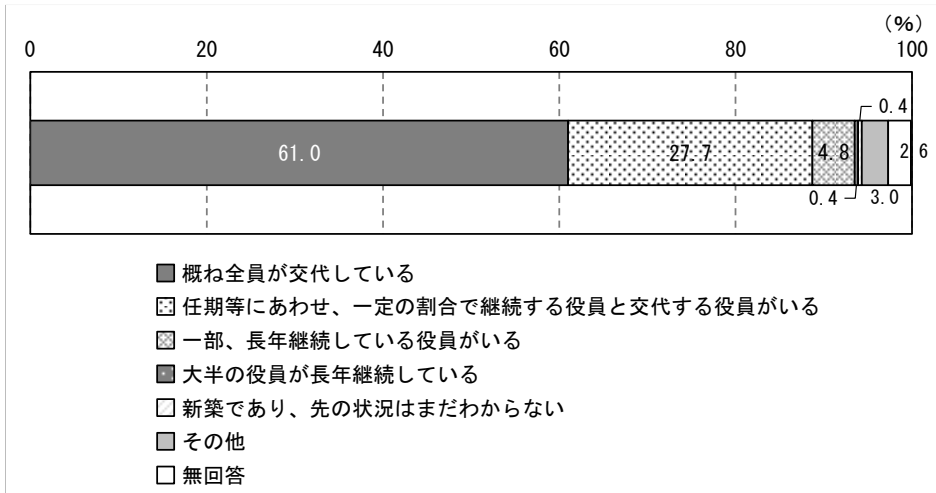


[参考]

○マンション総合調査（平成30年度（2018年度））

月に1回	2か月に1回	3か月に1回	半年に1回	年に1回	ほとんど開催していない	開催したことはない	不明
36.5%	25.4%	24.3%	8.0%	3.9%	0.7%	0.1%	1.1%

【管理組合*の役員の交代状況】



- 概ね全員が交代している
- ▨ 任期等にあわせ、一定の割合で継続する役員と交代する役員がいる
- ▩ 一部、長年継続している役員がいる
- 大半の役員が長年継続している
- 新築であり、先の状況はまだわからない
- ▨ その他
- 無回答



～長屋とは（その2）～

長屋を漢字ごとに英訳すると long house になりますが、long house は日本でいう長屋ではなく、東南アジア等でみられる『一つの家屋を仕切って数家族が独立の生計を営むような細長の大規模住居』を指して使われます。東南アジアだけでなく、北アメリカの先住民の住居や日本の縄文時代の遺跡にもロングハウスと呼ばれる大型の住居があります。

低層の連続住宅を指す場合、イギリスでは主に terraced house を、アメリカでは row house や town house を使います。地域ごとに使う表現に差がありますが、いずれも隣戸と壁を共有する連棟（連続）住宅という意味で用います。

それぞれの語源を調べると、terraced house は terrace に『台地、一段高くした平坦地』の意味があることから、1 階が街路より数段階段を上がるような高いところにあるという特徴を示しています。

row house は row の『横に並んだ列』の意味から、同じ住戸が連続することを表しています。

town house は、もともとイギリスで貴族や富裕層の所領にある本邸に対して都市部における居宅を指す言葉でした。その後、中流層の住宅にも使われるようになり、アメリカでは row house とほぼ同じ意味で使われます。

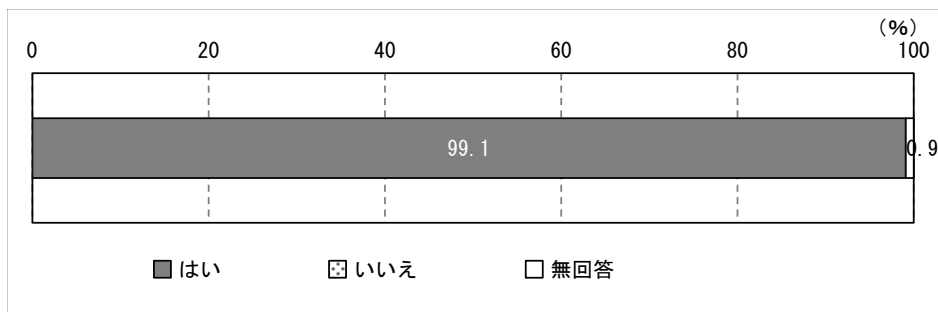
② 管理規約の作成

管理規約*について、ほとんどのマンションが「はい（ある）」（99.1%）と回答しています。

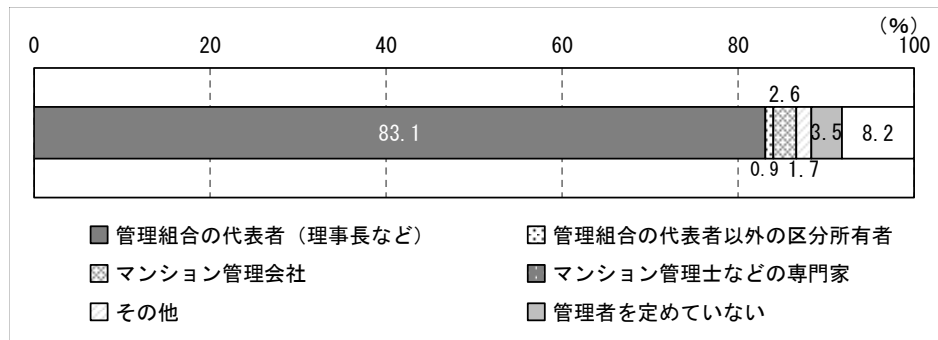
また、管理規約*で定める管理者について、「管理組合*の代表者（理事長など）」（83.1%）と定めているマンションが最も多いですが、「管理者を定めていない」（3.5%）と回答しているマンションもわずかながらみられます。

管理規約*の作成主体については、「管理会社*が作成した案を採用した」（41.1%）と回答するマンションが最も多く、次いで「分譲会社*が作成した案を採用した」（24.7%）が多いですが、「区分所有者*が主体的に作成した」と回答するマンションも全体の17.9%ある状況です。建設時期別にみると、平成3年（1991年）以降のマンションでは大半が分譲会社*または管理会社*が作成した案を採用しており、平成23年（2011年）から令和2年（2020年）のマンションではあわせて9割を超えています。

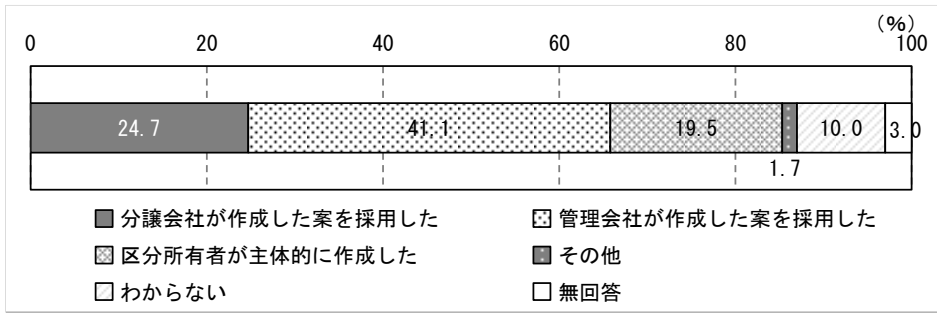
【管理規約*の有無】



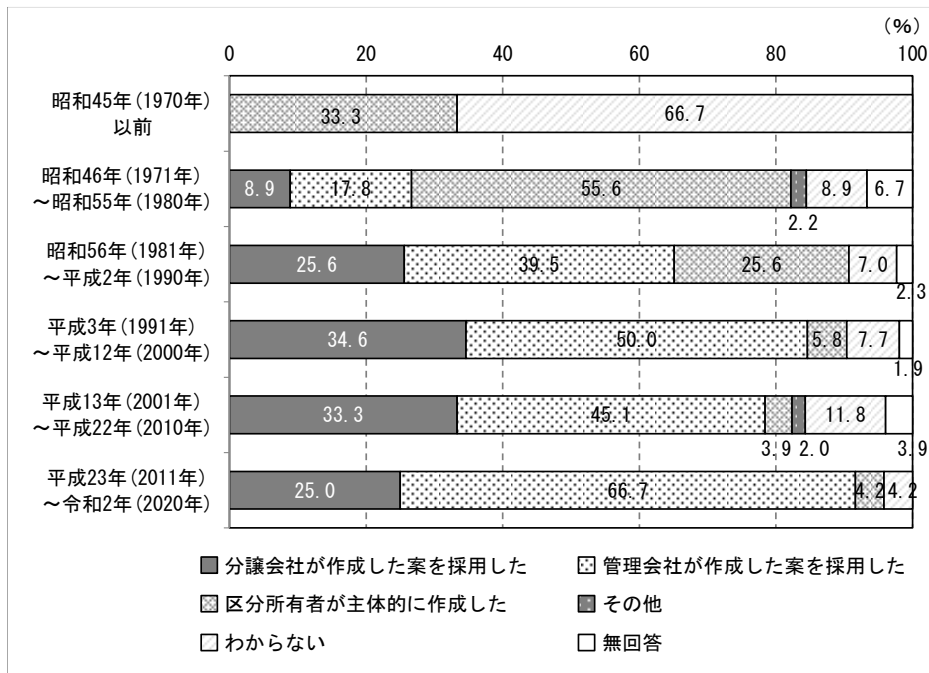
【管理規約*で定める管理者について】（管理規約*を作成しているマンション N=231）



【管理規約*の作成主体】（管理規約*を作成しているマンション N=231）

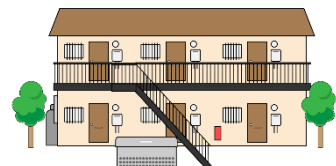


【建設時期別の管理規約*の作成主体】（管理規約*を作成しているマンション N=231）



～文化住宅とは（その1）～

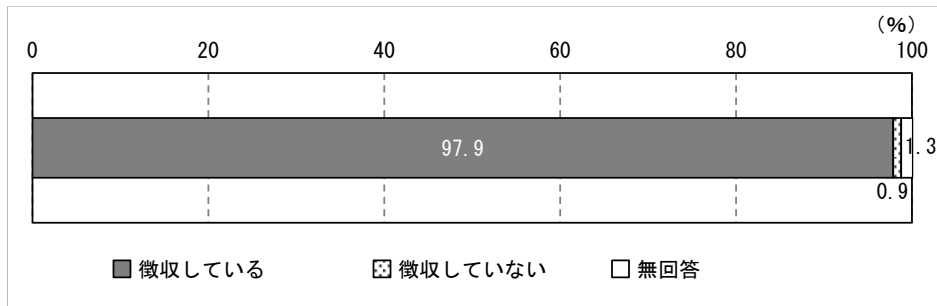
広辞苑には、『①大正後半期から昭和前半期にかけて建てられた、生活上、簡易・便利な新形式の住宅のこと。②住宅形式の俗称の一。第2次大戦後、関西地方で分譲・賃貸のため、木造2階建てに、多く相接して建てられた。』と2種類の説明があり、関東と関西で異なるものを指すようです。



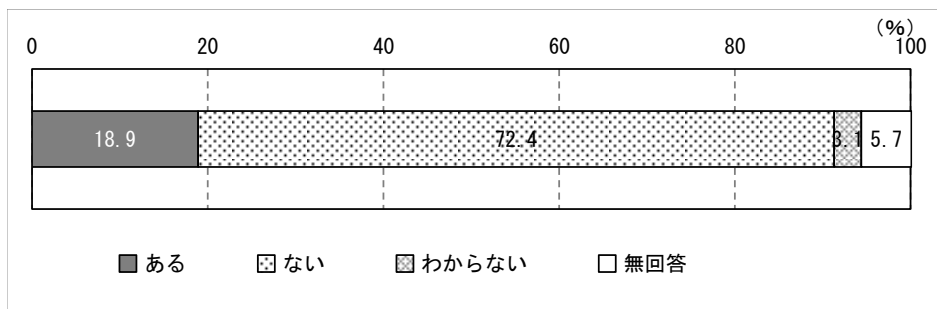
③ 管理組合の経理

管理費*の徴収の状況として、ほとんどのマンションが管理費*を徴収していますが、「徴収していない」(0.9%)と回答しているマンションもわずかながらみられます。また、全体の72.4%は3か月以上滞納している住戸がない状況ですが、18.9%は3か月以上滞納している住戸がある状況です。

【管理費*の徴収】

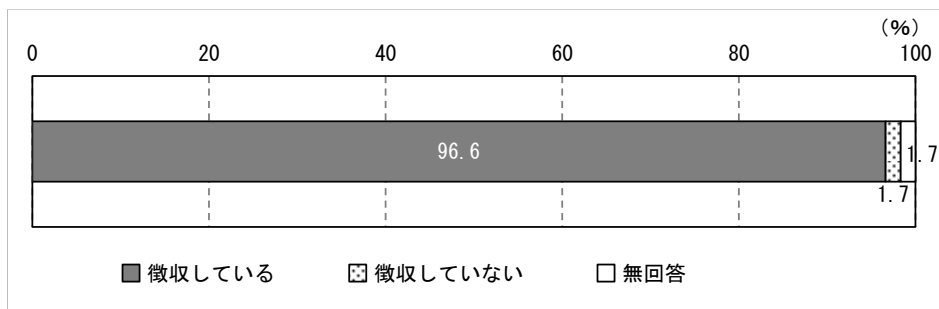


【3か月以上の滞納の有無】(管理費*を徴収しているマンション N=228)

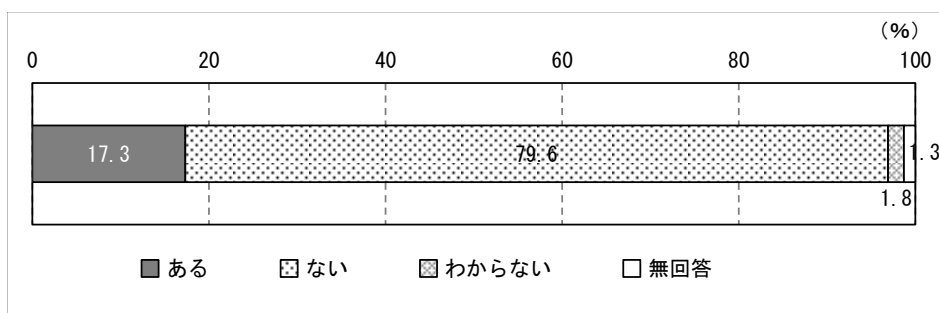


修繕積立金*の徴収の状況として、ほとんどのマンションが修繕積立金*を徴収していますが、「徴収していない」(1.7%)と回答しているマンションもわずかながらみられます。また、全体の79.6%は3か月以上滞納している住戸がない状況ですが、17.3%は3か月以上滞納している住戸がある状況です。

【修繕積立金*の徴収】



【3か月以上の滞納の有無】(修繕積立金*を徴収しているマンション N=225)



～文化住宅とは(その2)～

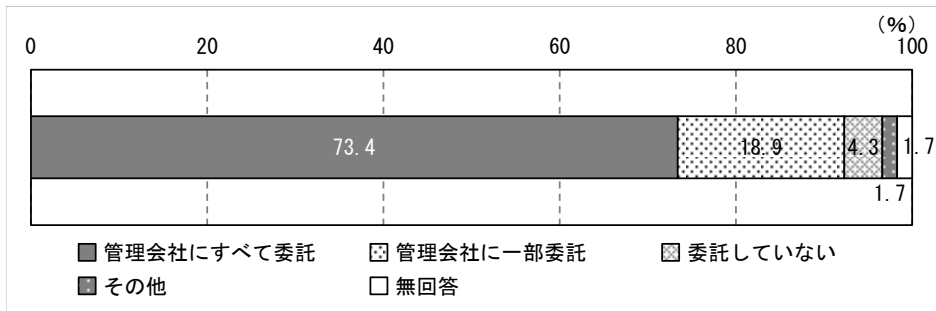
大正後半期から昭和前半期の関東の文化住宅は、大正11年(1922年)3月に東京上野で開催された平和記念東京博覧会の住宅展示場「文化村」に由来すると言われています。この住宅展は、当時の生活様式の西洋化を住宅にも取り入れようとしたもので、和風住宅に洋風の応接室を備えたものや洋風の外観をもつ和洋折衷住宅として広まっていきました。「となりのトトロ」の「サツキとメイの家」といえば想像できる方も多いのではないのでしょうか。

第2次大戦後の関西の文化住宅は、戦後の高度経済成長期に関西で大量に供給されました。当時のアパートは、建物の共用の入口で靴を脱ぎトイレや台所等も共用で使うものが主流でした。それと比較すると、各戸に玄関がありトイレや台所が専用で独立性が高い点が文化的であるとして、広告に使われるようになったと言われていいます。関東では木造賃貸アパートや2室木賃等と表現することもあるようです。

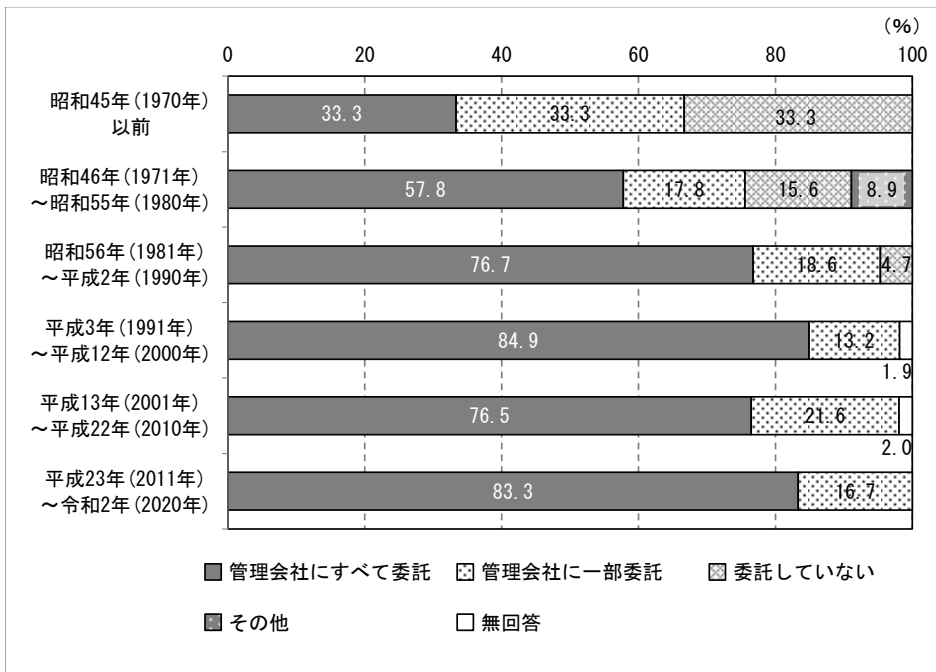
④ 管理形態

マンションの管理形態としては、「管理会社*にすべて委託」（73.4%）が最も多く、次いで「管理会社*に一部委託」（18.9%）となっています。建設時期別にみると、平成3年（1991年）以降は全マンションが管理会社*にすべてまたは一部を委託している状況です。管理会社*に管理業務を委託している内容としては、「清掃業務」（95.5%）が最も多いですが、「設備管理業務」「事務管理業務」「管理員業務」も約8割を超える高い割合で委託している状況です。

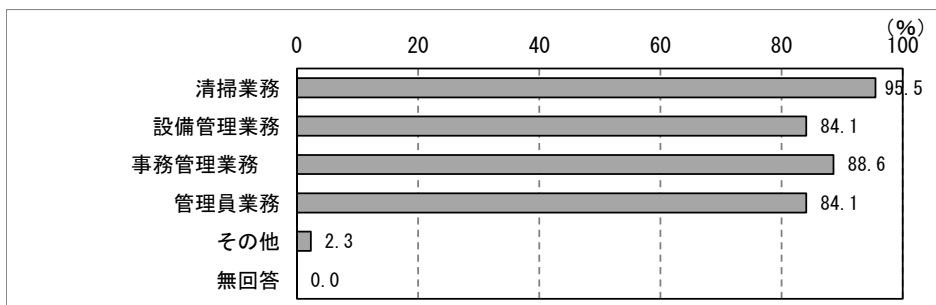
【マンションの管理形態】



【建設時期別のマンションの管理形態】



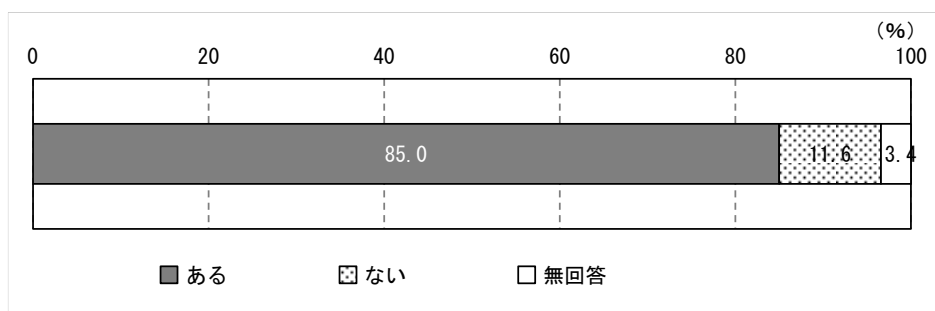
【委託している管理業務】



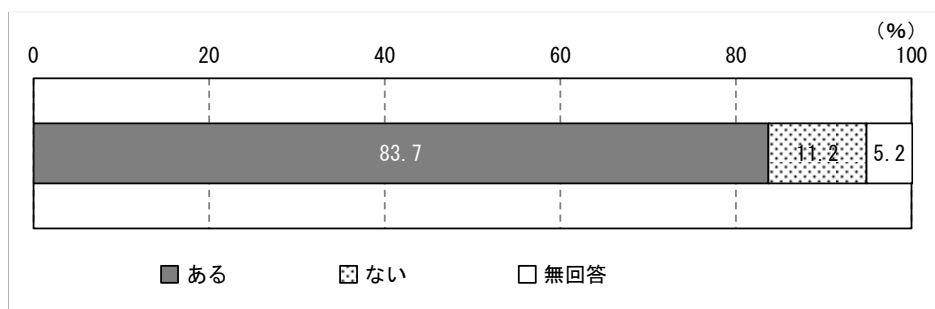
⑤ 名簿の作成

管理組合*員名簿の有無について、約9割のマンションが「ある」(85.0%)と回答している状況ですが、管理規約*の有無と比べると、14.1ポイント低くなっています。また、居住者名簿の有無について、約8割のマンションが「ある」(83.7%)と回答している状況ですが、管理規約*の有無と比べると15.4ポイント、管理組合*員名簿の有無と比べると1.3ポイント低くなっています。

【管理組合*員名簿の有無】



【居住者名簿の有無】



～文化とは～

文化住宅には2つの意味があり、それぞれ異なる形式の住宅を指していたため、今回は「文化」について調べてみました。

文化とは、元号(1804年2月11日～1818年4月22日)にもみられる、中国の古典(易経、後漢書)に由来する古い言葉です。『文徳で民を教化すること。』という意味で古くから使われていました。

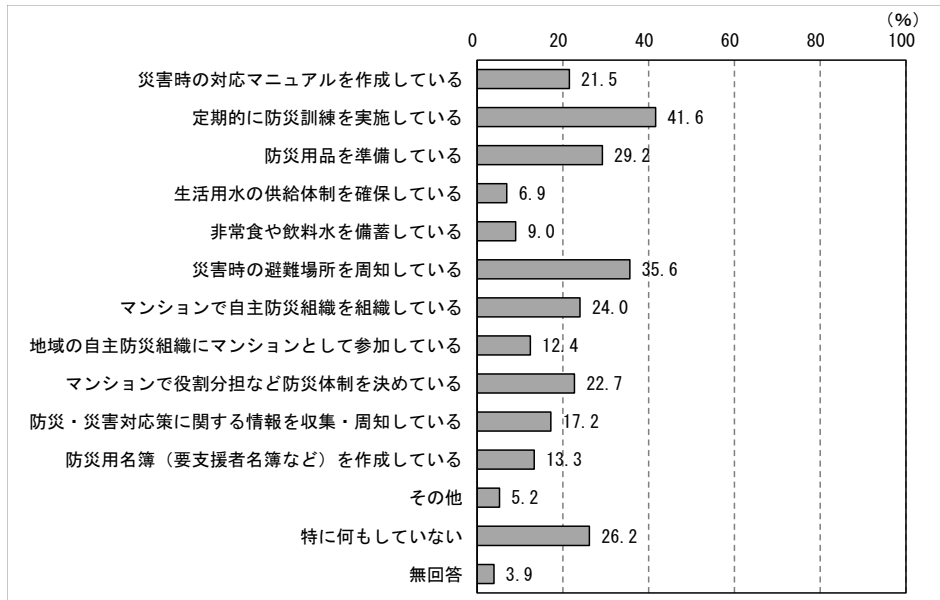
現在は、『世の中が開けて生活が便利になること。文明開化。』として広く使われています。文化住宅の「文化」はこの使われ方かと思われます。

また、「耕す」に由来する英語の culture やドイツ語の Kultur の訳語として、明治後期に使われたことから、『文明とほぼ同義に使われることが多いが、西洋では人間の精神的生活に関わるものを文化と呼び、技術的発展のニュアンスが強い文明と区別する』と学問的な用法もあります。

⑥ 防災対策

大規模災害への対策として、「定期的な防災訓練の実施」(41.6%)が最も多く、「災害時避難所の周知」(35.6%)、「防災用品の備蓄」(29.2%)に取り組んでいるマンションも多いですが、一方で特に何も対策をしていないマンションも全体の26.2%ある状況です。

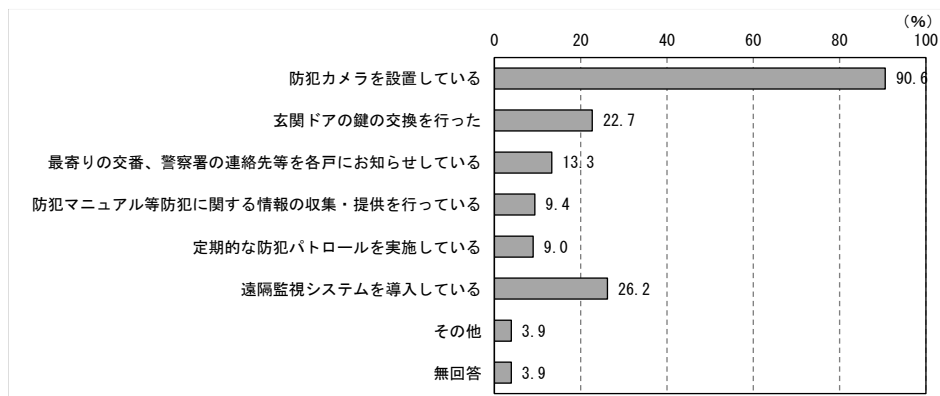
【大規模災害への対応状況】



⑦ 防犯対策

防犯対策として、「防犯カメラを設置している」(90.6%)が最も多く、次いで「遠隔監視システムを導入している」(26.2%)、「玄関ドアの鍵の交換を行った」(22.7%)と回答するマンションが多い状況です。

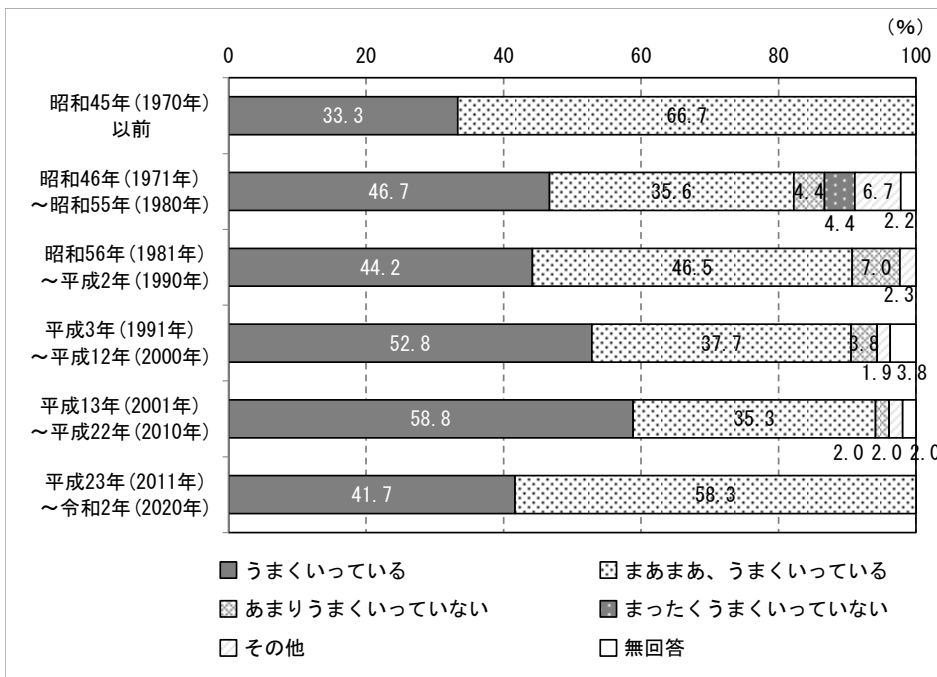
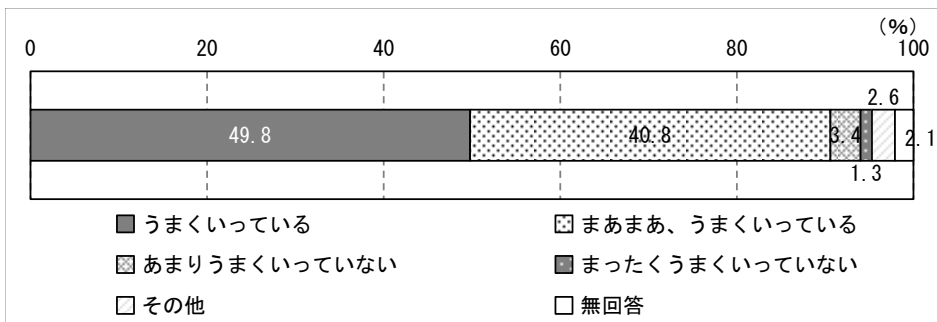
【防犯対策】



⑧ 総合的な評価

管理組合*の管理状況の総合的な評価として、「うまくいっている」(49.8%)と「まあまあ、うまくいっている」(40.8%)を合わせると、全体の90.6%が概ねうまくいっていると回答していますが、「あまりうまくいっていない」(2.4%)、「まったくうまくいっていない」(1.3%)と回答しているマンションもわずかながらみられます。建設時期別にみると、古いマンションほど自己評価が低くなっており、高経年マンションには課題が多いことが読み取れます。逆に、平成23年(2011年)から令和2年(2020年)の新しいマンションでは全てが「うまくいっている」「まあまあ、うまくいっている」と回答しており、問題が問題として認識されていない可能性がうかがえます。

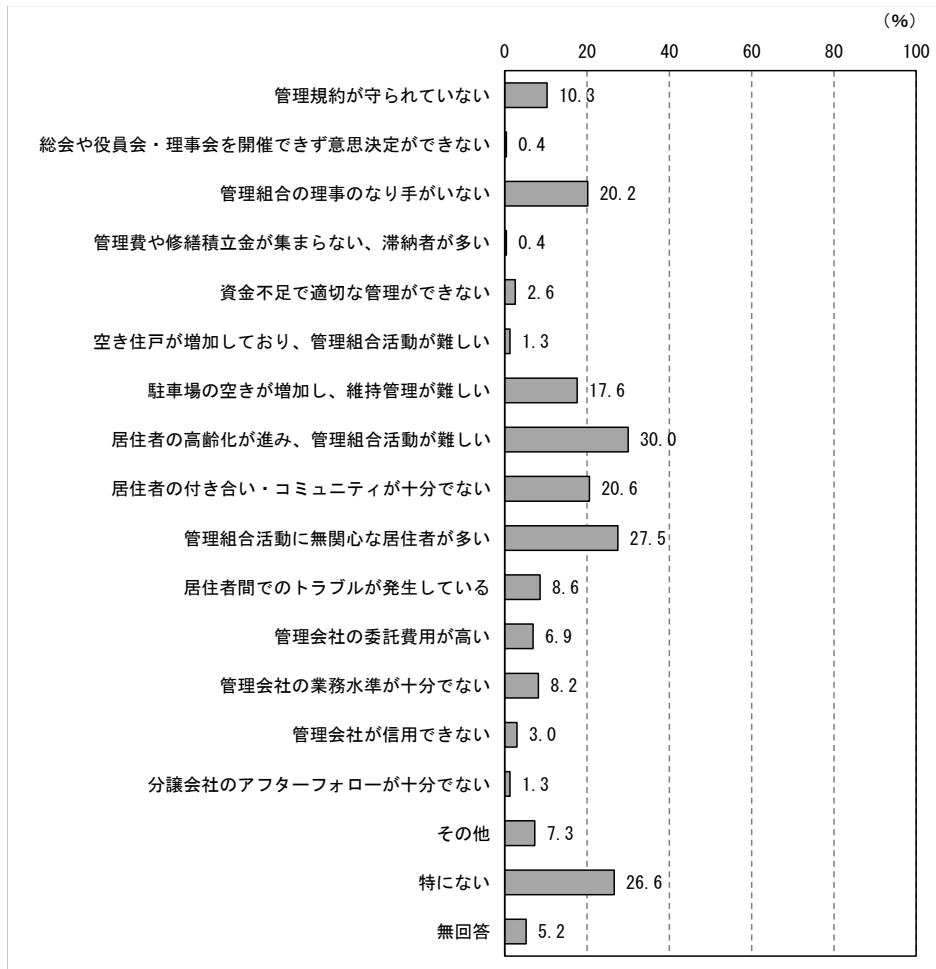
【総合的な評価】



⑨ 管理の困りごと

管理の困りごととしては、居住者の高齢化により管理組合*活動が難しいこと（30.0%）や、管理組合*活動に無関心な居住者が多いこと（27.5%）、居住者の付き合い・コミュニティが十分でないこと（20.6%）、管理組合*の理事のなり手がいないこと（20.2%）など、高齢化やコミュニティの希薄化に関するもののほか、駐車場の空き増加による維持管理の問題（17.6%）がみられます。一方で、困りごとは特にない（26.6%）という回答もみられ、問題が顕在化していない可能性もうかがえます。

【マンション管理における困りごと】



Ⅲ 建物の修繕・建替え

項目

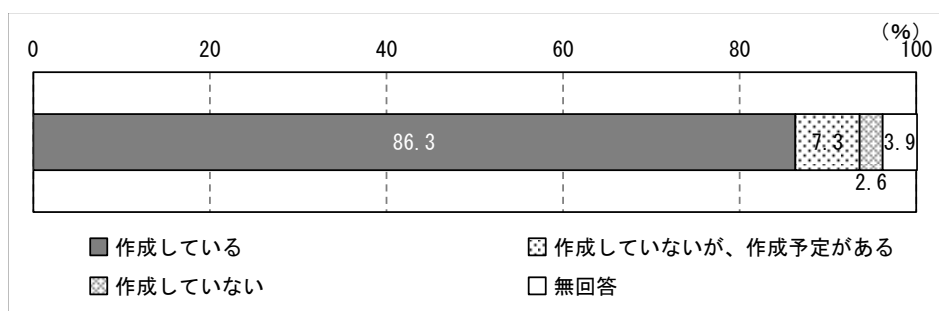
- ① 長期修繕計画*の作成
- ② 大規模修繕工事*の実施
- ③ 建物や設備に関する問題・トラブル
- ④ 耐震診断の実施
- ⑤ 建替えの検討

① 長期修繕計画の作成

長期修繕計画*については、全体の86.3%が既に作成済みで、作成予定のマンションも含めると、ほとんどのマンションが計画を作成（作成予定）しており、20年前の実態調査と比較すると作成している割合は高くなっている状況ですが、作成予定もないマンションもわずかながらみられます。「作成していない」マンションは昭和46年（1971年）から昭和55年（1980年）のマンションが多く、これらは概ね戸数が20戸以下で、空き家率が約20%、賃貸化率30%以上となっており、管理不全が懸念される状態となっています。

また、長期修繕計画*に基づく積立状況について、「概ね計画どおり積立ができていない」（66.7%）、「計画どおりではないが、修繕工事が可能なレベルで積立ができていない」（10.9%）を合わせると、約8割のマンションは修繕可能な積立が進んでいますが、「概ね計画どおりだが、修繕工事ができるほど積立できていない」（14.4%）と回答しているマンションが約1割、「計画どおり積立できておらず、このままでは修繕工事ができない」（1.0%）と回答しているマンションもみられます。

【長期修繕計画*の作成状況】

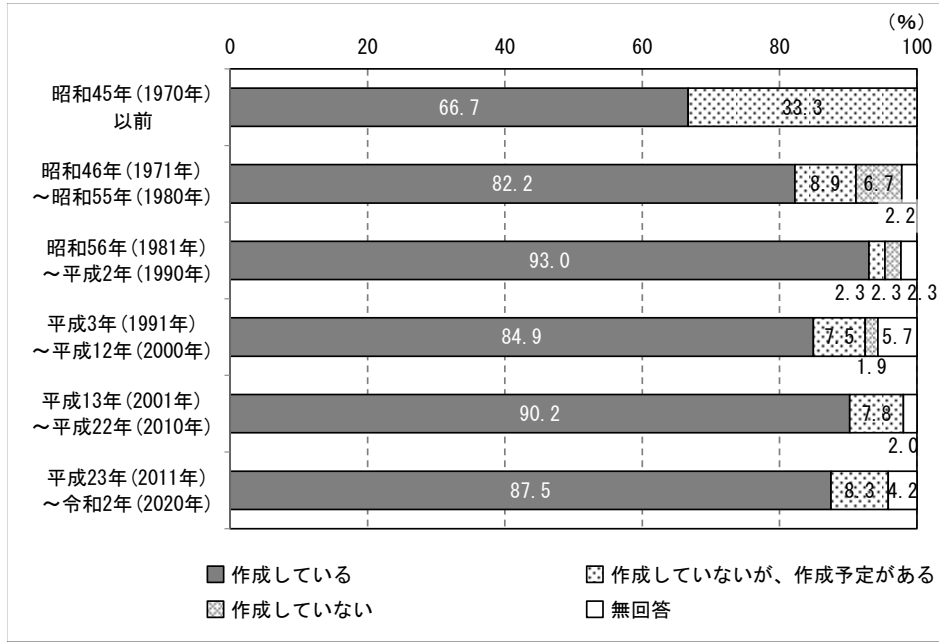


[参考]

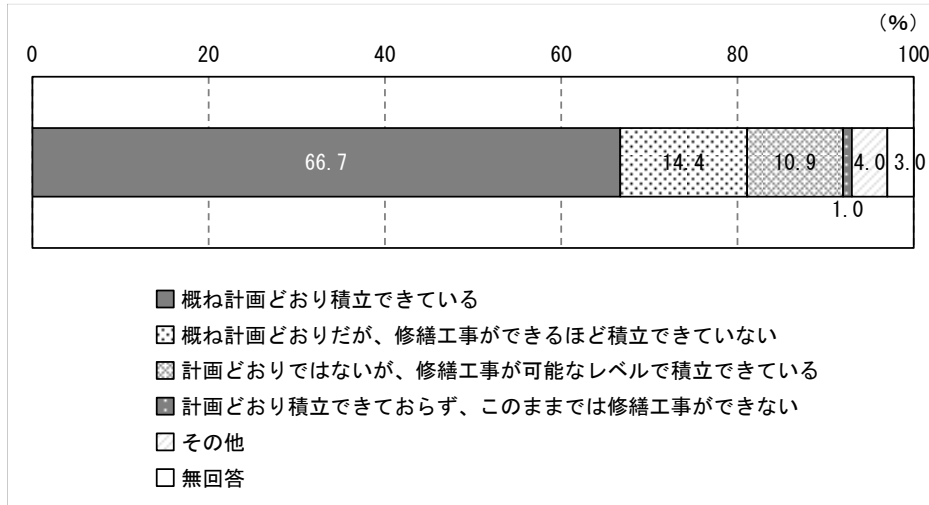
○吹田市分譲マンション実態調査（平成13年度（2001年度））

作成している	作成予定がある	作成していない	わからない	無回答
77%	12%	9%	1%	1%

【建設時期別の長期修繕計画*の作成状況】



【長期修繕計画*に基づく積立状況】(長期修繕計画*を作成しているマンション N=201)

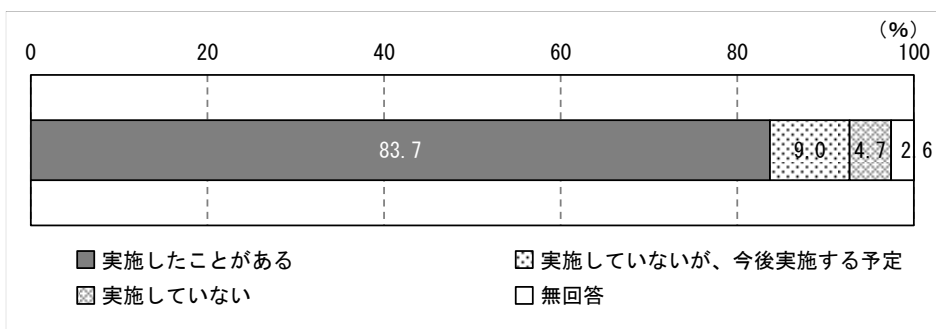


② 大規模修繕工事の実施

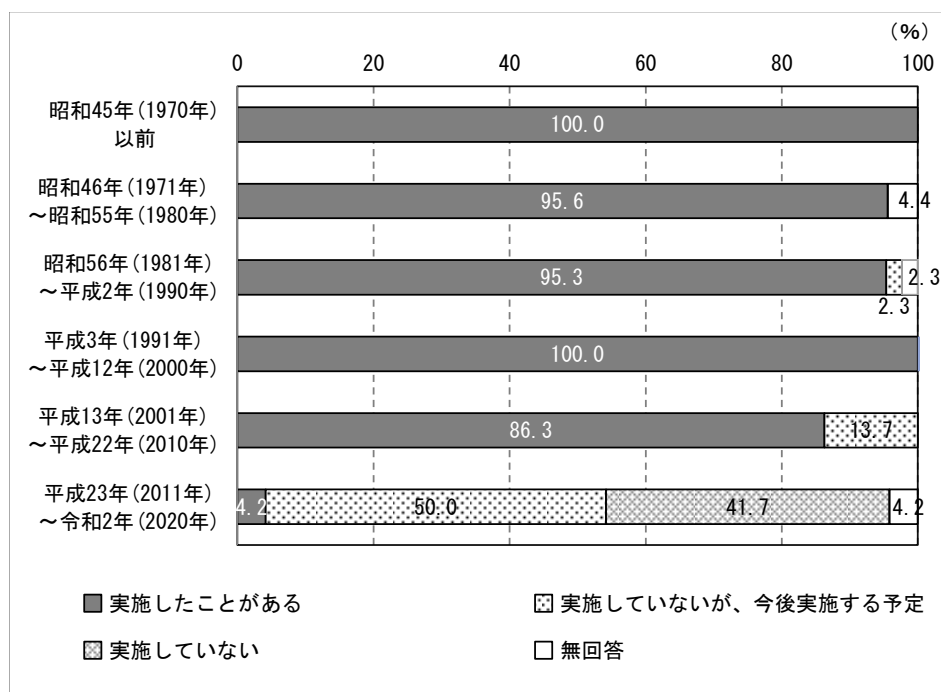
大規模修繕工事*は、「実施したことがある」(83.7%)が最も多く、「実施していないが、今後実施する予定」(9.0%)とあわせると、全体の約9割が実施(予定)している状況です。建設時期別にみると、大規模修繕工事*を実施していない割合は築10年に満たない平成23年(2011年)以降に建てられたマンションで顕著に高くなっていますが、それ以外ではほとんどが実施したことがあると回答しています。

実施した工事内容は、「外壁の塗装・補修」(85.2%)が最も多く、次いで「鉄部等の塗装・補修」(80.1%)、「屋上防水」(78.7%)が多い状況です。

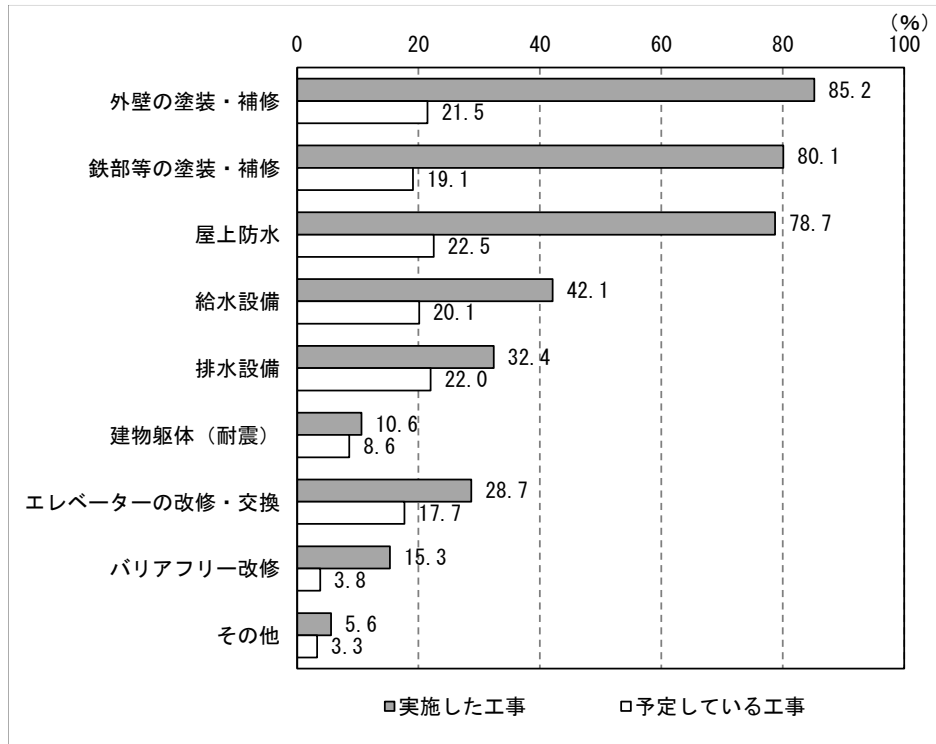
【大規模修繕工事*の実施状況】



【建設時期別の大規模修繕工事*の実施状況】



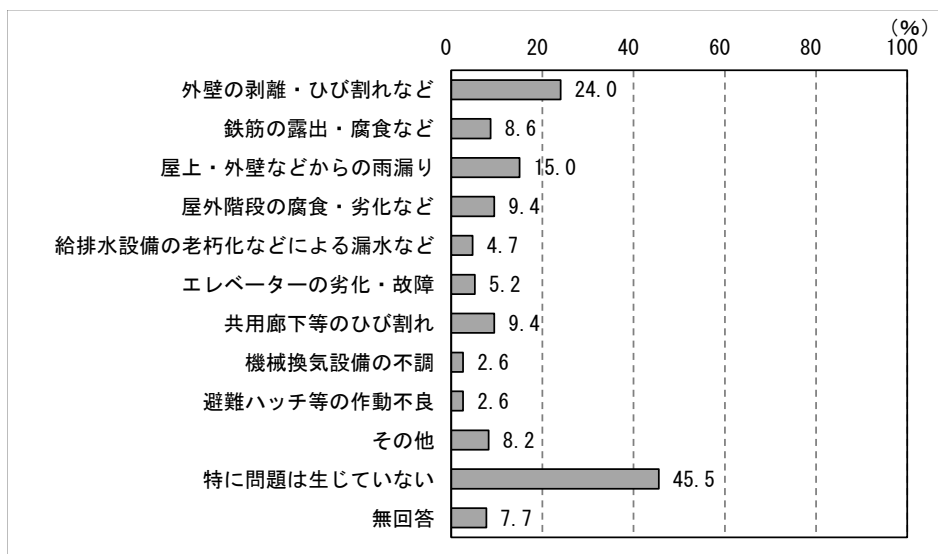
【大規模修繕工事*の内容】



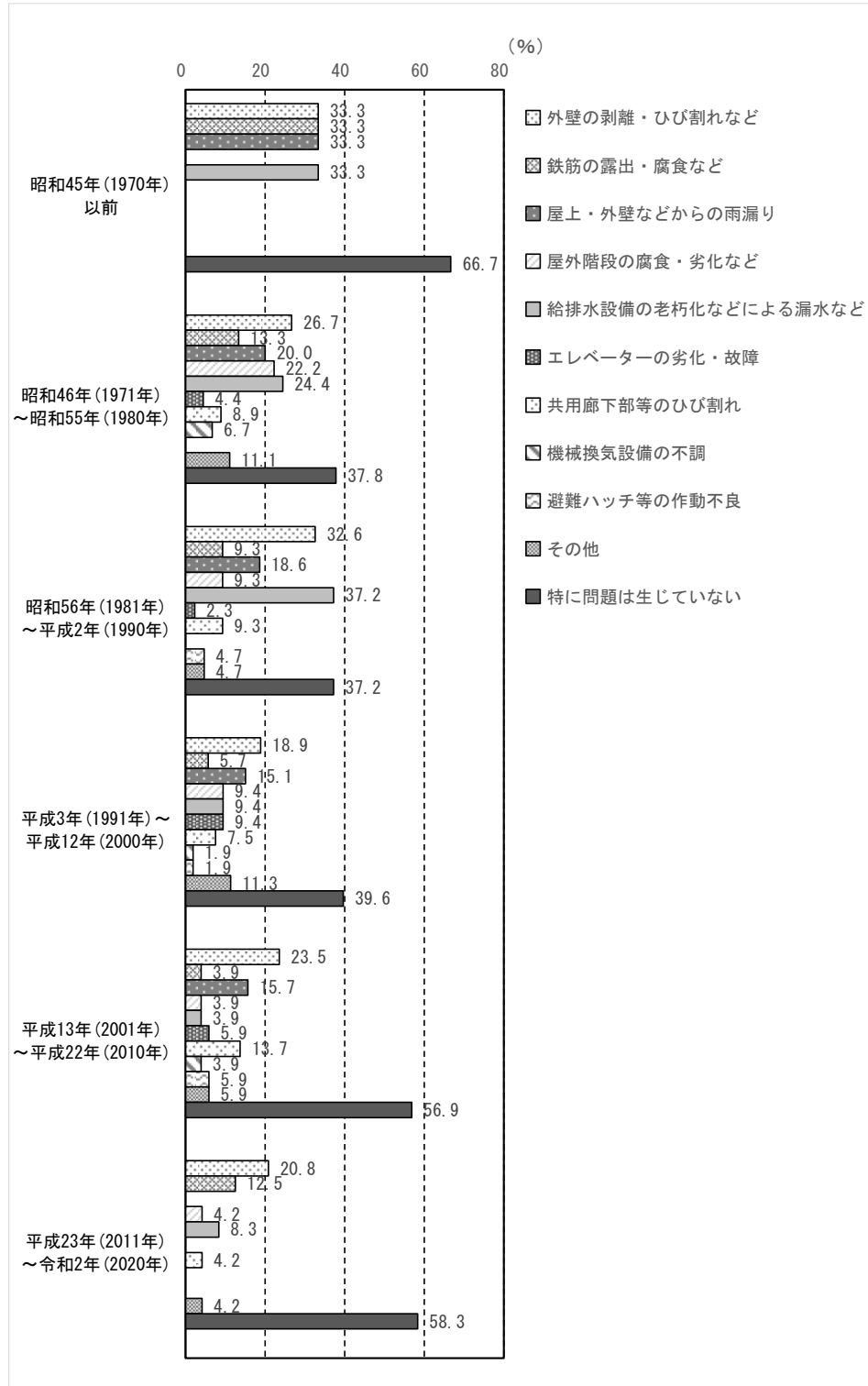
③ 建物や設備に関する問題・トラブル

建物や設備に関する問題・トラブルとして、「外壁の剥離・ひび割れ」（24.0%）、「屋上・外壁などからの雨漏り」（15.0%）などが挙げられていますが、全体としては特に大きな問題が生じていないという回答が多い状況です。また、建設時期別にみると、建設時期が新しくなるにつれて、「特に問題は生じていない」割合が大きくなっており、一方で建設時期が古いマンションは、各種問題・トラブルの割合が大きくなっていきます。

【建物や設備に関する問題・トラブルの内容】



【建設時期別の建物や設備に関する問題・トラブルの内容】



はじめに
第1章 マンションの現状と課題
第2章 マンションの管理の適正化の基本的な考え方
第3章 マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組
第4章 その他計画の推進にあたって
参考資料

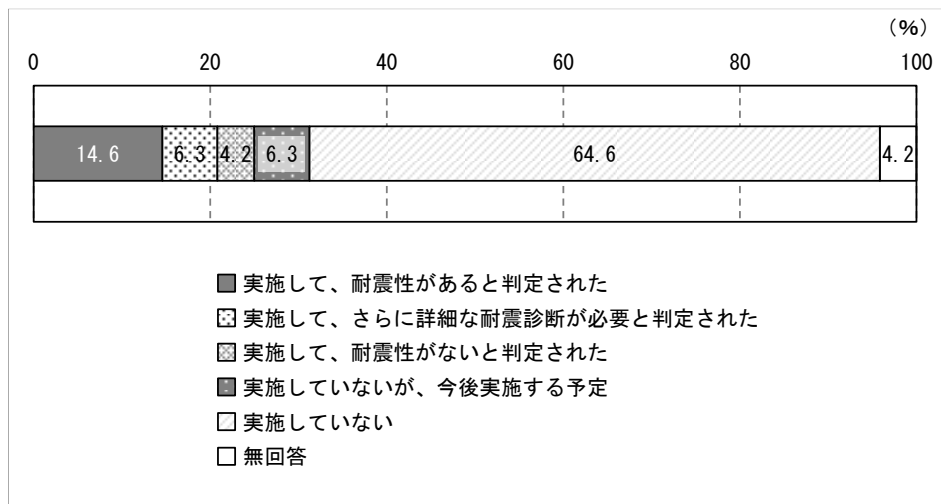
④ 耐震診断の実施

旧耐震基準*のマンションの耐震診断の実施状況について、約3割は実施済または実施予定の状況ですが、約6割は耐震診断を実施していない状況です。

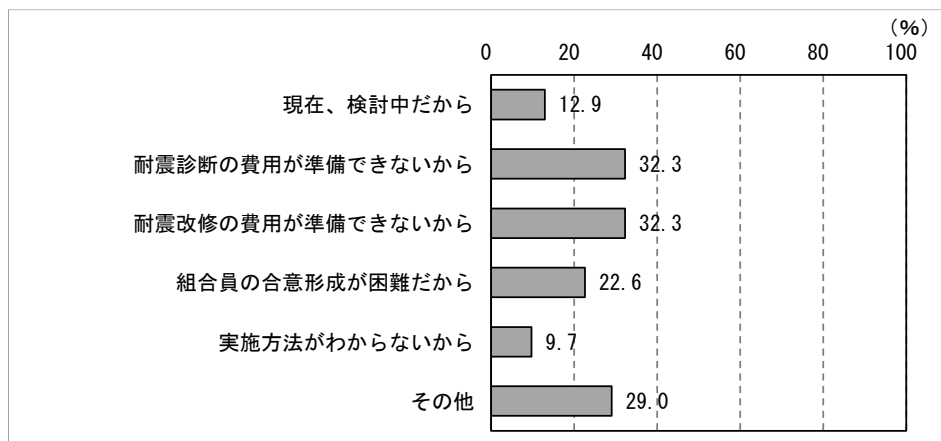
耐震診断を実施していない理由をみると、「耐震診断の費用が準備できないから」「耐震改修の費用が準備できないから」など費用の問題が大きいことがうかがえます。

なお、耐震診断を実施したマンションでは、半数以上は「耐震性がある」と判定されていますが、「さらに詳細な耐震診断が必要」「耐震性がない」と判定されているものも約半数ある状況です。

【耐震診断の実施状況】（旧耐震基準*のマンション N=48）



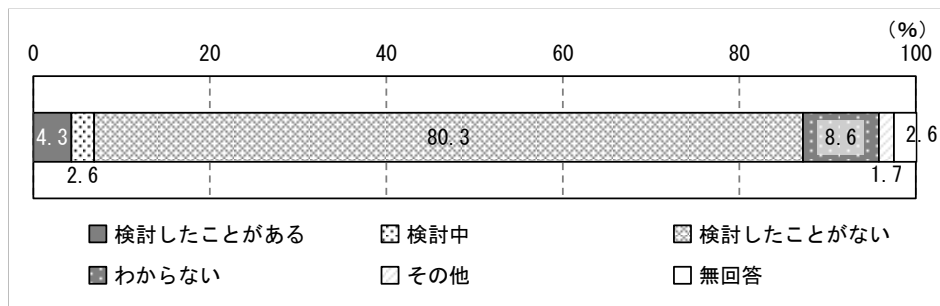
【耐震診断を実施していない理由】（耐震診断を実施していないマンション N=31）



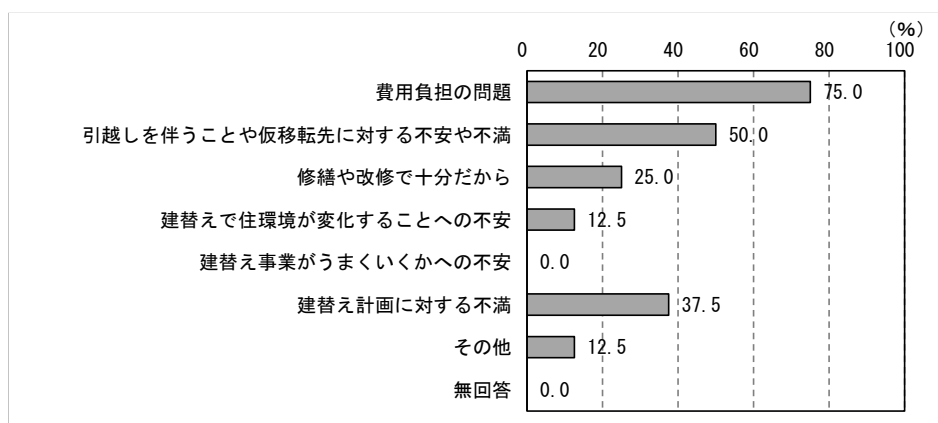
⑤ 建替えの検討

建替えの検討は、全体の80.3%が検討したことがない状況ですが、「検討したことがある」マンション10件のうち、8件が「建替えの結論に至らなかった」と回答しており、その理由としては、「費用負担の問題」(75.0%)が大きい状況です。

【建替えの検討状況】



【建替えの検討の結果、建替えの結論に至らなかった理由】(検討したことがある N=10)



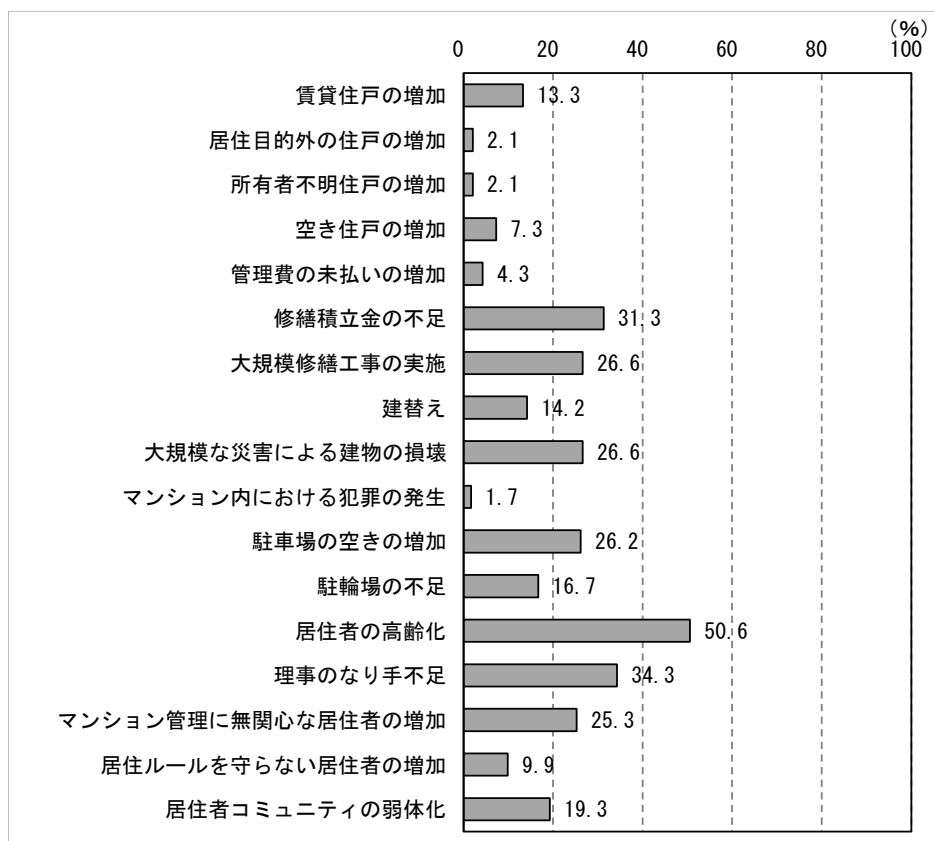
IV マンション管理の支援

- 項目
- ① マンション管理の将来の不安
 - ② マンション管理の相談
 - ③ マンション管理計画認定制度

① マンション管理の将来の不安

マンション管理における将来の不安として、「居住者の高齢化」(50.6%)、「理事のなり手不足」(34.3%)、「修繕積立金*の不足」(31.3%)、「大規模修繕工事*の実施」(26.6%)、「大規模な災害による建物の損壊」(26.6%)、「駐車場の空き増加」(26.2%)、「マンション管理に無関心な居住者の増加」(25.3%)などが挙がっています。

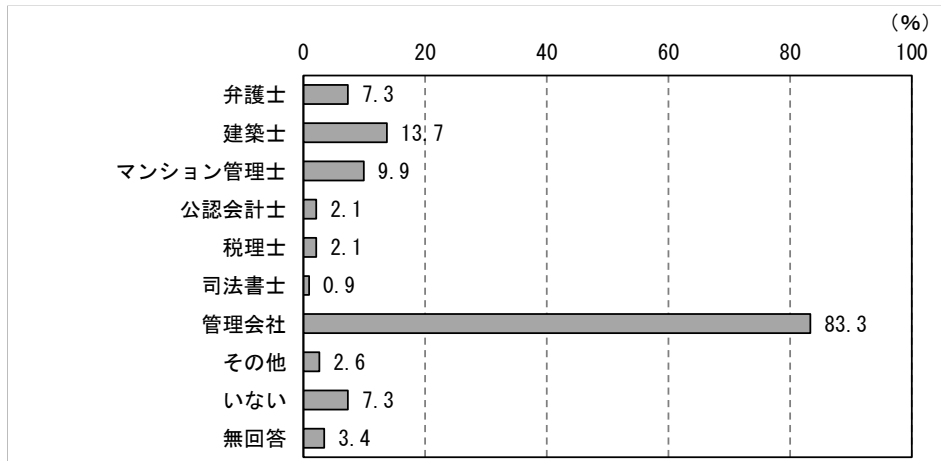
【マンション管理における将来の不安内容】



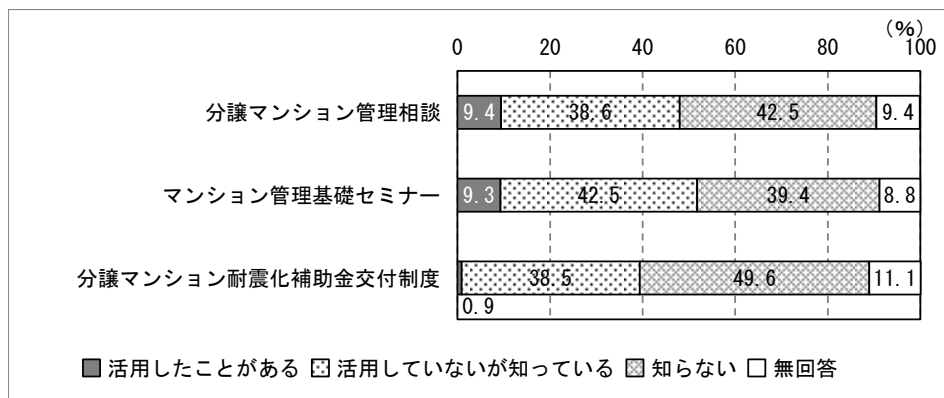
② マンション管理の相談

マンション管理について相談できる専門家として、「管理会社*」（83.3%）を挙げるマンションが最も多く、専門性を伴う相談を行える相手が少ない状況がみられます。また、本市が実施しているさまざまな支援制度についても半数近くのマンションが知らない状況です。

【マンション管理について相談できる専門家】



【支援制度の認知度や活用状況】

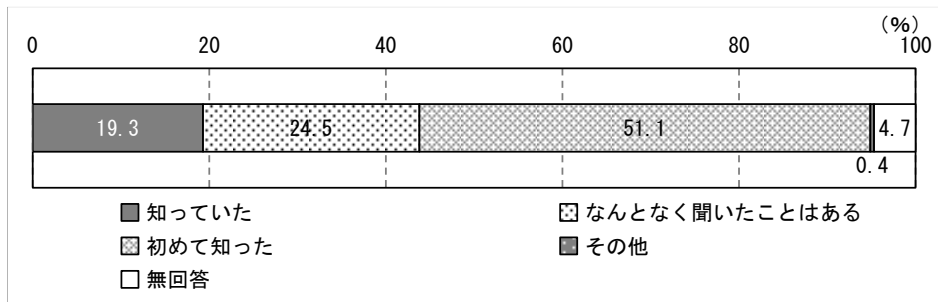


③ マンション管理計画認定制度

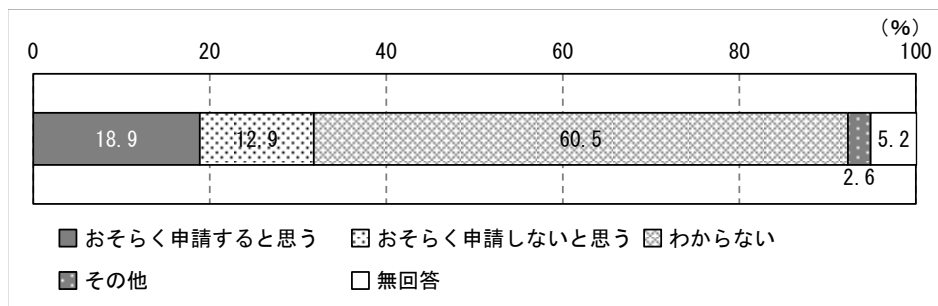
マンション管理計画認定制度について、「初めて知った」との回答が半数を超えています。

また、「マンション管理計画の申請意向」については、現段階では「わからない」(60.5%)との回答が最も多いですが、「おそらく申請すると思う」との回答も既に約2割あり、一定の関心もうかがえます。

【マンション管理計画認定制度の認知度】



【マンション管理計画の申請意向】



(3) マンション管理の課題

統計やアンケート調査などによる本市のマンションの現状から得られる将来的なマンション管理に関する課題は次のとおりです。

[統計・アンケート調査からみる現状の特徴]

区分	内容
マンションの概要	<ul style="list-style-type: none"> ○全体の約4割は築30年以上で、約2割は旧耐震基準*である。 ○高齢者世帯が増加している傾向がみられる。 ○建設時期が古いマンション、高齢世帯率の高いマンションほど空き家化が進んでいる。 ○賃貸化率10%以上が全体の3割を超えている。 ○半数近くが機械式駐車場を保有しているが空きがある。 など
管理組合*の管理状況	<ul style="list-style-type: none"> ○総会*や役員会・理事会*を開催していない、管理者を定めていないなど、基礎的な点で不備のあるマンションもわずかにある。 ○管理費*や修繕積立金*を3か月以上滞納している住戸があるマンションが約2割ある。 ○6割以上で役員のほぼ全員が一斉に交代している。 ○ほとんどが管理状況は概ね良好であると自己評価している。 ○管理の困りごととして、居住者の高齢化により管理組合*活動が難しいこと、管理組合*活動に無関心な居住者が多いこと、居住者の付き合い・コミュニティが十分でないこと、管理組合*の理事のなり手がいないこと、駐車場の空き増加による維持管理の問題がみられる一方で、困りごとが特にないと回答もみられる。 など
建物の修繕・建替え	<ul style="list-style-type: none"> ○ほとんどが長期修繕計画*を作成しているが、計画どおり積立ができていないマンションが約15%ある。 ○建設時期が古いマンションほど外壁の剥離・ひび割れ、雨漏りなど問題・トラブルが生じている。 ○旧耐震基準*のマンションの約6割が耐震診断を実施していない。 ○建替えを検討しても合意に至らないケースが多く、理由として費用負担の問題が大きい。 など
マンション管理の支援	<ul style="list-style-type: none"> ○管理の相談ができる専門家として、管理会社*を挙げるマンションが8割以上ある。 ○本市が実施しているさまざまな支援制度は半数近くが知らない。 ○マンション管理認定制度は半数以上が初めて知ったと回答しているが、申請については一定の関心もうかがえる。 など

① 建物の老朽化対策

築30年以上のマンションが全体の約4割を占めており、今後、建物の老朽化が一層進むとともに、その割合も増加していくものと想定されます。現時点で建物・設備に大きな問題はなかったとしても、高経年のマンションになるほどさまざまな問題が生じることに疑いはなく、空き家化や賃貸化が進行する傾向もみられます。資産価値を下げないためにも、老朽化対策が必要です。

また、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おらず、耐震化の促進が求められます。建替えについても、費用負担等の問題で合意に至らないケースが多くなっています。

さらに、本市では機械式駐車場を保有しているマンションが半数近くにのぼりますが、メンテナンスの費用負担が大きいうえに空きが目立つ状況であり、維持管理が困難になっている問題もあります。

これらの状況から、今後、老朽化対策を怠ると管理不全に陥る可能性のあるマンションの発生が懸念され、改善にむけた取組が求められます。

課題のポイント

- 高経年マンションの、よりきめ細やかな老朽化対策
- 費用負担が大きい耐震化や建替えなどに対する合意形成に向けた支援
- 機械式駐車場の維持管理

② 管理水準の向上策

居住者の高齢化、コミュニティの希薄化、管理組合*活動への関心の希薄化が進行すると役員のなり手不足などにつながるうえ、6割以上のマンションで役員のほぼ全員が一斉に交代しており、役員間の引継ぎ不足が懸念される状況です。管理組合*活動の維持・向上が求められます。

また、総会*が開催されていない、管理規約*や長期修繕計画*がない、管理費*や修繕積立金*を徴収していないマンションが一部にみられるほか、管理費*や修繕積立金*を滞納している住戸を抱えるマンションなどもあり、管理不全の兆候もみられます。適切な管理に向けた早急な対策が必要です。

安定的・継続的な管理組合*活動が実施できるよう、改善に向けた支援が必要であるとともに、マンション内のコミュニティ促進に向けた取組等が求められます。

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

③ 支援の普及と促進

マンション管理について相談できる専門家として管理会社*を挙げるマンションが多くなっていますが、本来管理会社*は委託契約の相手先であり、弁護士や建築士、マンション管理士などのようなアドバイザーではありません。適正な管理を行うためには、専門的な相談ができる相手先の確保とその普及が必要です。

また、本市ではこれまでも管理組合*に対してはマンション管理の適正化に関するさまざまな支援制度を実施してきましたが、認知度は約4割～5割で、十分な認知度・活用状況には至っていないため、今後、より一層の認知度・活用の促進に向けた取組を進めることが求められます。

また、「マンション管理計画認定制度」についても、既に一定の関心がある状況ではありますが、今後、積極的な情報発信に取り組むことが求められます。

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一層の周知と活用の促進

④ 管理状況の把握と支援

本市が実施したアンケート調査では、総合的な管理状況として概ね良好であり、管理の困りごとにも特にない等の回答が多くみられますが、問題を問題として認識していない可能性や問題が顕在化していないため把握に至っていない可能性があります。

特に、新築マンションは管理経験の浅い区分所有者*が大半を占めるうえ、建物そのもののトラブルが少ないために問題を認識しづらく、潜在的な問題を抱えたまま年月が経過してしまうことも考えられます。大きな問題に発展する前に管理状況を見直すための支援が必要です。

また、アンケート調査の回答率は35%程度に留まっており、回答のあったマンションや分譲マンション管理相談、マンション管理基礎セミナーなどに参加しているマンションについては、管理状況が把握でき、悩みや問題点の改善に向けた対処が進められますが、状況を把握できないマンションもまだ多く残されています。その中には、既に管理不全になっているマンションや、また数年後には管理不全になる可能性のあるマンションも存在すると推察されます。

今後そのような、問題を抱えながら顕在化していないマンションについても把握し、支援していく取組が求められます。

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支援のための管理状況の把握

第2章 マンションの管理の適正化の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

マンションの管理の適正化の基本的な考え方は以下のとおりです。

① 自律的で適切な管理の促進

マンションはあくまで私有財産であることから、管理の責任は所有者にあり、区分所有者*で構成される管理組合*は、管理規約*に基づき適切に管理を行う必要があります。しかしながら、適切な管理を行うためには、法的・技術的な専門知識が必要となり、それらが欠けると管理不全に陥る可能性が高くなります。

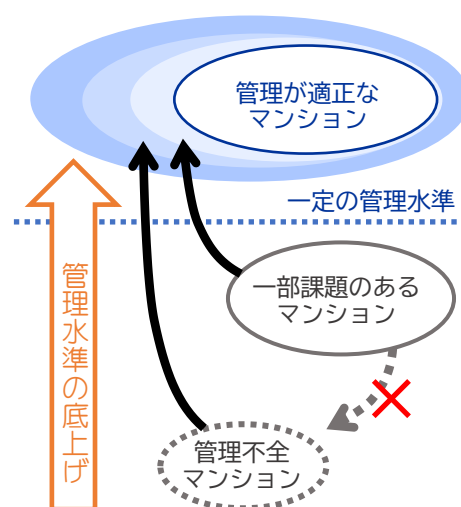
今回のマンション管理適正化法の改正では、管理組合*に対して助言・指導・勧告を行うことができるようになるなど、地方公共団体の責務が拡大しました。

本市においても、区分所有者*・管理組合*が管理を行ううえでの知識を得られる場や専門家に相談できる場をこれまで以上に充実させることが重要であり、そのような場を積極的に活用してもらえよう広く情報発信していくことにより、自律的で適切な管理の促進を図る必要があります。

② 管理水準の低いマンションの把握

本市ではこれまでも管理組合*に対してはマンション管理の適正化に関するさまざまな支援を実施してきました。しかし、支援を受けるマンションは意識や関心を持って管理をしており、一定の水準を保持しているとも言えます。むしろ、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、いずれ管理不全に陥ってしまうことが懸念されます。

管理不全マンションの発生を防ぐためには、これまでの支援を継続しつつ、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です。



③ 建設時・分譲時からの適切な管理の確保

マンションライフは一種の憧れともなっている一方、新築マンションの分譲時には、マンション分譲会社*等が販売戦略上、意図的に修繕積立金*を低い水準に設定しているなど、潜在的な問題を抱えているケースもあり、経験の浅い管理組合*では管理水準が低いことに気がつかないまま管理が継続されることが考えられます。

今後も新規マンションの供給が見込まれるなか、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らないように、建設時や分譲時から適切な管理ができる仕組みづくりを進めていくことも大切です。

(2) マンションの管理の適正化に関する目標 第1号

本市では、マンション管理適正化の10年後の目標として、マンションの資産価値・良好な居住環境の確保や、周辺環境への悪影響の防止等の観点から、適時適切な維持修繕のために必要な計画・資金を設定しているマンションの割合を指標とし、次のとおり設定します。

指標名	現状値	目標値
	令和3年度(2021年度)	令和12年度(2030年度)
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	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

- ①30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*数は72件となっています。
- ②作成している長期修繕計画*の計画期間が判別できる分譲マンション管理組合*数は115件となっています。
- ③30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
 $= \text{① (72件)} / \text{② (115件)}$
 $= 62.6\%$

(参考) 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 60% ※平成30年度(2018年度)マンション総合調査(大阪府集計)

第3章 マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組

(1) 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

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、その基本的考え方を示すとともに、本市がマンション管理適正化法第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表1に、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表2に示すものです。

吹田市マンション管理適正化指針

市内全世帯数のうちの3割を超える世帯が居住するマンションは、吹田らしいまちを構成してきた資源であり、安全や景観などの面で周辺に悪影響を及ぼすことのないよう適切な管理が進められることが、本市の住環境の魅力を育み高めるうえで重要である。

こうした社会的意義も踏まえ、国のマンション管理適正化指針を基本としながら、特に次の3点をマンションの管理において重要な事項と位置づける。

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

マンション管理適正化法第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基準の目安は、下記の事項が遵守されていない場合とします。

(1) 管理組合*の運営
①管理者等*が定められていない ②集会*が開催されていない
(2) 管理規約*
①管理規約*が存在しない
(3) 管理組合*の経理
①管理費*と修繕積立金*の区分経理がされていない
(4) 長期修繕計画*の策定及び見直し等
①修繕積立金*が積み立てられていない
(5) その他
①建物の劣化や損傷により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

管理計画認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4及び吹田市マンション管理適正化指針に基づく管理計画の認定基準は、下記の基準に適合していることとします。

(1) 管理組合*の運営
<ul style="list-style-type: none"> 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*
<ul style="list-style-type: none"> 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分*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
<ul style="list-style-type: none"> 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か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*の策定及び見直し等
<ul style="list-style-type: none"> 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
<ul style="list-style-type: none"> 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であること

(2) 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

本市ではこれまでも管理組合*に対してはマンション管理の適正化に関するさまざまな支援を実施してきましたが、マンション管理適正化法の改正を受け、今後新たに管理者等*への助言、指導及び勧告やマンション管理計画の認定制度の運用等の取組を進めるとともに、管理組合*による自律的な管理を促進するための新たな支援制度を検討するなど、管理適正化を一層推進していきます。

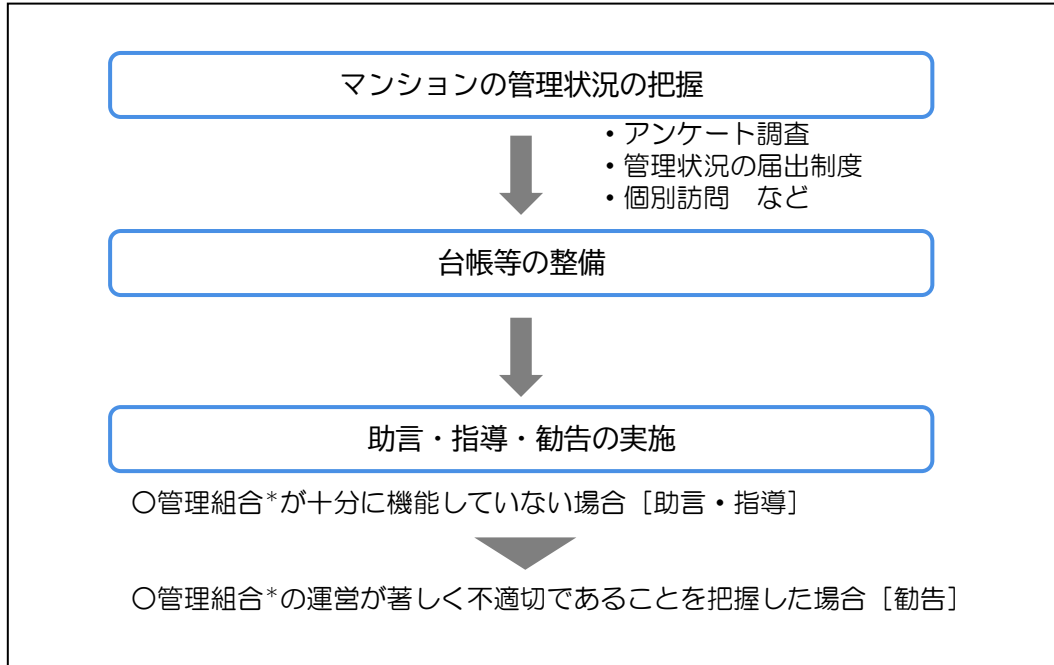
① 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施

マンション管理適正化法において、管理組合*には自ら適正なマンションの管理を行う努力義務が課されていますが、十分な管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化だけでなく、周辺環境の悪化を引き起こす可能性があります。

マンション管理適正化法の改正により、マンション管理の適正化のために、必要に応じて、地方公共団体が管理組合*に対して助言及び指導を行い、管理組合*の管理・運営が著しく不適切であることを把握した時は勧告を行うことができるようになりました。

これを受け、本市では実施する際の判断基準を定め、必要に応じた助言・指導等を行っていきます。また、助言・指導・勧告の実施にあたっては、必要な人員の確保など実施体制の構築や専門家・関係機関等との連携も検討します。

〈助言・指導・勧告の実施の流れ（イメージ）〉



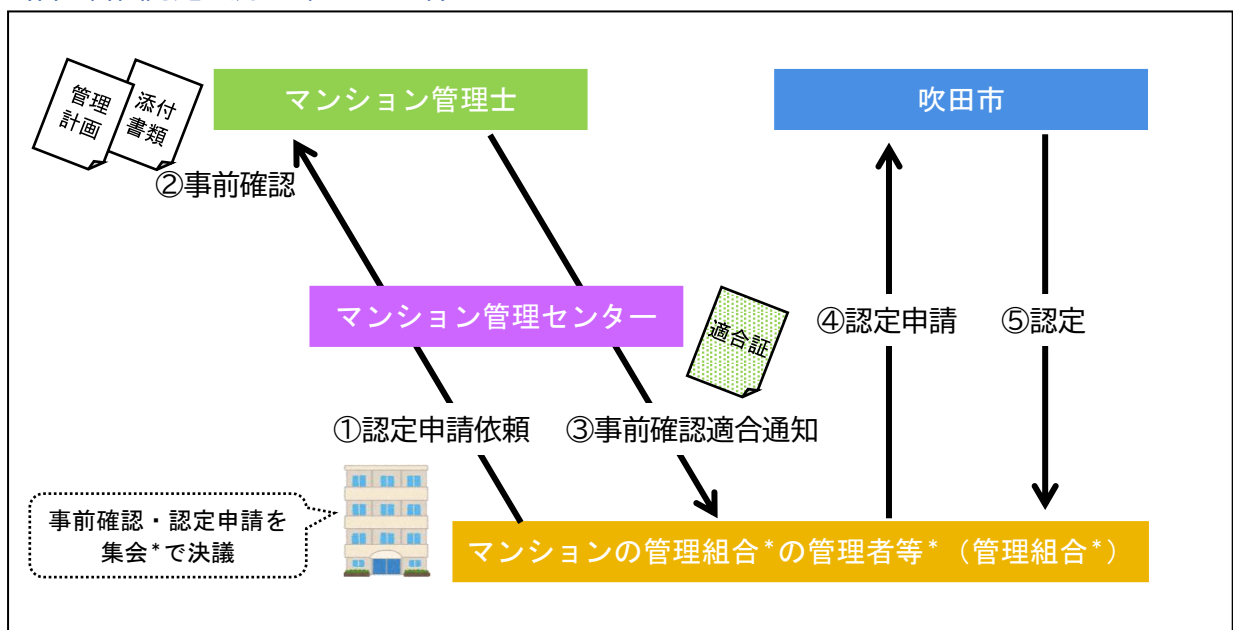
② 管理計画認定制度の運用

マンション管理適正化法の改正により、マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体は、一定基準を満たすマンションの管理計画を認定することができるようになりました。

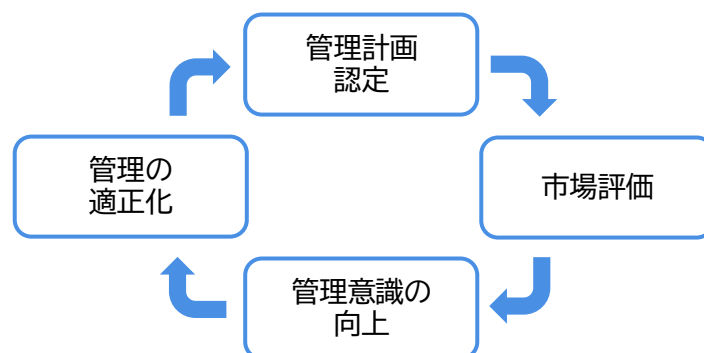
この管理計画認定制度を通じて、管理組合*による管理の適正化に向けた自律的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションは、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、高い管理水準が維持されることで、居住者だけでなく、周辺の住環境の維持・向上にも寄与するものと考えられます。

本市においても、ここに「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定し、管理組合*が作成する管理計画の認定基準を定め、管理計画認定制度を運用します。

〈管理計画認定の流れ（イメージ）〉



〈管理計画認定による好循環〉



③ 管理計画の認定手数料の無料化

管理計画認定制度の普及・促進のため、認定申請にかかる手数料を一定期間無料化し、管理組合*による管理の適正化の推進を図ります。

④ 分譲マンション耐震化補助制度による耐震化の促進

新耐震基準*が施行された昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に建築主事の確認を受けて建てられたマンションを対象に、耐震診断、耐震設計、耐震改修にかかる費用の一部を補助する制度です。今後も制度の活用により、耐震化の促進を図ります。

〈補助額〉

- ◇耐震診断：耐震診断費用（以下の限度額あり）の 2/3
上限 2,000,000 円
- ◇耐震設計：耐震設計費用（以下の限度額あり）の 2/3
上限 3,000,000 円
- ◇耐震改修：耐震改修費用（以下の限度額あり）の 1/3
上限 28,000,000 円

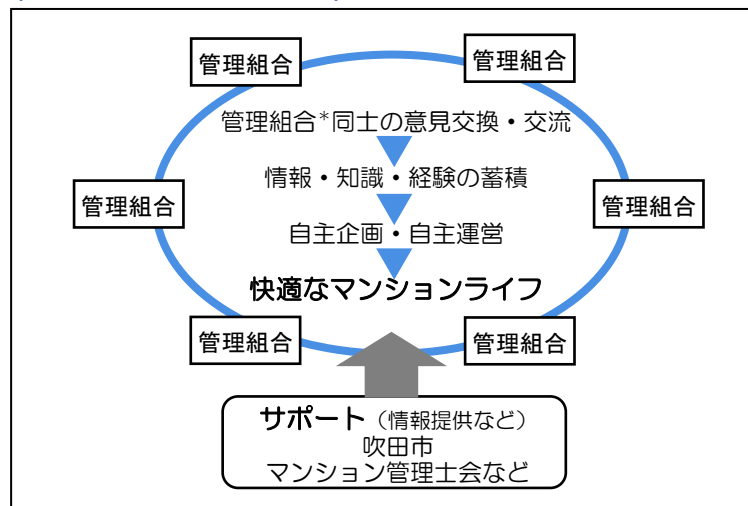
⑤ 吹田市マンション管理組合ネットワーク（SMAK）への支援

吹田市マンション管理組合ネットワーク（SMAK）は、マンション内のトラブルや大規模修繕工事*などのさまざまな問題について、管理組合*同士で情報交換しながら、マンション管理士会などの専門家のサポートを受けて、それぞれが抱える問題のスムーズな解決を目指す吹田市内の管理組合*でつくる組織です。

分譲マンション管理相談やマンション管理基礎セミナーなどの機会を通じ、マンション同士の話しあいの場や意見交換ができる機会の創出を求める声が多く寄せられたことを受け、本市からマンション管理組合ネットワークの提案をし、平成 22 年（2010 年）に設立されました。

今後、吹田市マンション管理組合ネットワーク（SMAK）活動の活性化、充実に向けた支援を行います。

〈ネットワークのイメージ〉



⑥ 新たな支援制度の検討

管理組合*による自律的で適切な管理を促進させるため、長期修繕計画*の作成に必要な取組に対する支援など、今後新たな支援制度を検討し、管理計画認定制度の普及にも効果的につなげていきます。

(3) 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

本市ではこれまでも管理組合*に対する啓発や知識の普及を中心に支援を進めてきました。引き続きマンションの管理の適正化に向けて、下記の取組を推進します。

① 分譲マンション管理相談の実施

本市では、市内のマンション管理組合*の役員や区分所有者*を対象として、マンション管理士又は一級建築士による相談事業を実施しています。

マンションの維持管理や、管理運営についての相談に応じるとともに、マンション管理の適正化に関する啓発及び新しい仕組みや制度等の知識の普及について、今後も取組を継続します。

〈現在の実施概要〉

- ◇実施日：毎月第4月曜日
- ◇定員：毎月3組
- ◇時間：1組55分

② マンション管理基礎セミナーの開催

本市では、管理組合*役員や区分所有者*を対象として、マンション管理組合*の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持管理、法律などについての知識を深めていただくとともに、マンションに関連する各種情報を提供する場として、マンション管理基礎セミナーを実施しています。

マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及の機会として重要であり、今後も取組を継続するとともに、より一層の充実を図ります。

〈現在の実施概要〉

- ◇開催回数：年2回程度
- ◇テーマ：管理組合*運営、大規模修繕工事*、法改正 など

③ マンション管理士制度の普及

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多く、管理会社*等の言いなりにならない自律的な管理を行うのは容易ではないため、マンション管理士制度がより一層広く利用されるよう普及・啓発に努めます。

④ Web 発信の充実

マンション管理に関する情報発信の強化を図るため、市の広報紙とあわせホームページ、SNS*などWeb*による発信を積極的に行います。

(4) マンションの管理状況の把握 第2号

前述のとおり、マンション管理の適正化に向けては、まず管理状況の実態の把握が重要となります。特に管理水準の低いマンションの把握は必要不可欠であり、今後、効果的な方法を検討していきます。

① 実態調査の継続

本計画の策定にあたり、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しましたが、回答率は35%程度にとどまり、市内全数の実態を把握するまでには至りませんでした。このデータは、比較的管理水準の高いマンションからの回答が集まったものであると推測され、必ずしも真に支援が必要な管理水準の低いマンションの実態が反映されたものではないと考えられます。より実効性のある手法を検討しながら今後も継続して実施することで実態の全容把握に努めます。

主な調査項目

- 概要：建設時期/敷地面積/延床面積/戸数/駐車場数/駐車場の空き状況/構造/設備/住戸タイプ/高齢者世帯の住戸数/空き家数/賃貸化など
- 管理状況：管理組合*/総会*/役員会・理事会*/管理規約*の有無/管理者の有無/監事の有無/管理組合*員名簿・居住者名簿の有無/管理費*（管理費*額、徴収状況）/管理形態/管理上の問題/管理組合*の経理状況など
- 修繕・建替え：長期修繕計画*（見直しの有無）/修繕積立金*（積立金額、徴収状況）/大規模修繕工事*/建物・設備の問題/耐震診断/建替えの検討など
- 住生活・コミュニティ：自治会参加状況/防災・防犯対策/居住者のトラブルなど/管理向上の取組（将来の不安/支援制度/管理に係る新たな展開など）

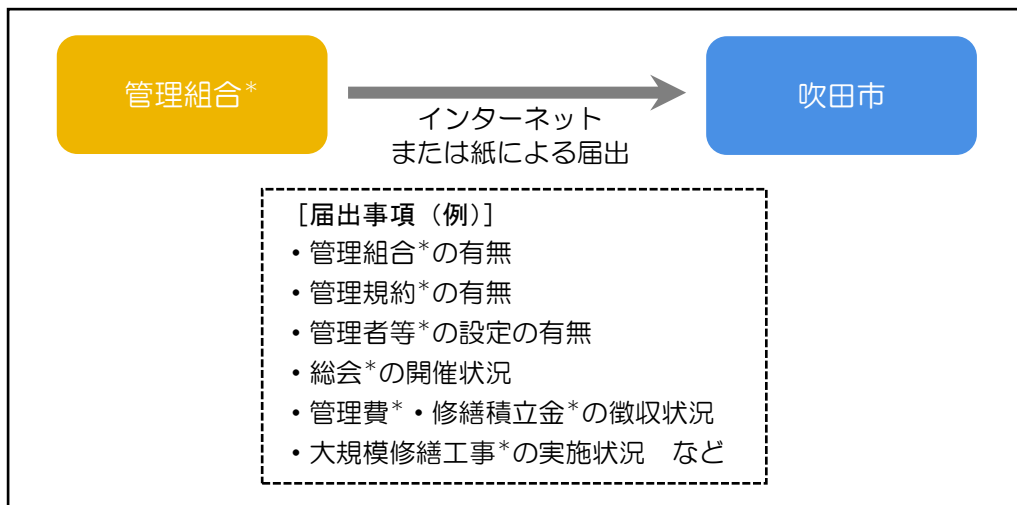
② 個別訪問による支援の検討

問題を抱えながら顕在化していないマンションや管理水準の低いマンションを早期に掘り起こし、管理不全に陥らないようにするため、アウトリーチ*型の取組として、市内の全マンションの個別訪問と必要に応じた支援の実施などを今後検討していきます。

③ 管理状況の届出制度の検討

管理状況の全体的な把握を進めるため、管理組合*による管理状況の定期的な届出を条例で義務づけるなど、任意の制度を補完する強制力を持たせた取組を今後検討していきます。

〈管理状況の届出（イメージ）〉



(1) 管理不全マンションの予防

新築マンションにおいては、分譲時から潜在的な問題を抱えていることに気づかないまま管理が継続されるケースもあり、既存のマンションを対象とした対症療法的な取組だけでなく、新たに建設されるマンションへの予防的な取組を進めることも重要です。

また、高品質の新築マンションが適切に管理され、その状態が維持されることになれば、本市の魅力さをさらに向上させる要素にもなります。

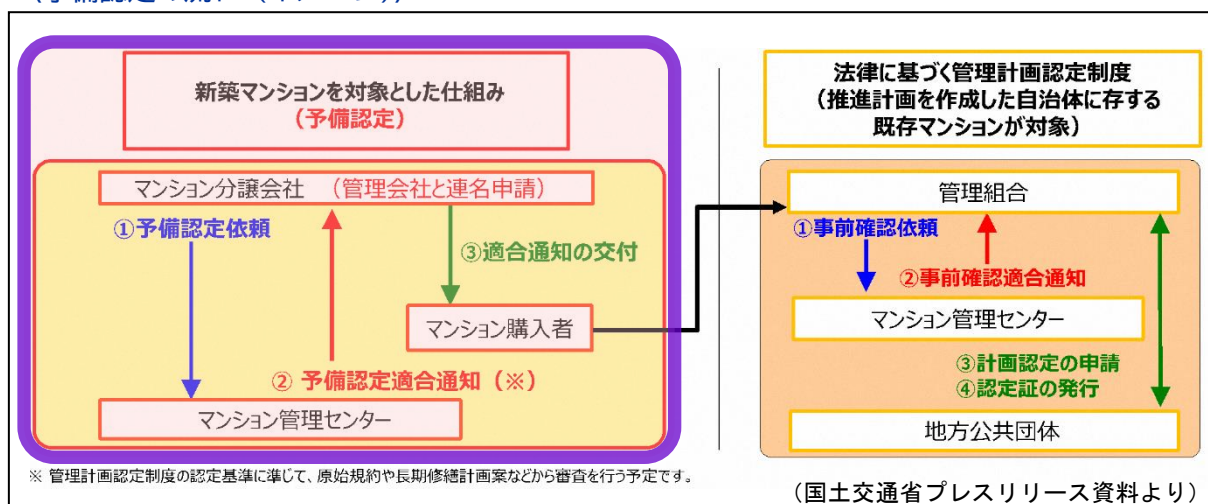
新築マンションを対象とした予備認定の普及・啓発や、開発手続などを通じた適切な管理ができる仕組みづくりの検討など、建設時や分譲時から管理不全マンションの発生の予防に努めます。

① 予備認定の普及・啓発

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度は、管理組合*が申請主体となることから、管理組合*が発足するまでは申請ができません。この予備認定は、同法に基づく管理計画認定に先立ち、新築マンションの分譲段階での管理計画を（公財）マンション管理センターが予備的に認定する仕組みとなっています。

予備認定の普及・啓発を進めることで、分譲会社*等が作成する原始規約*や長期修繕計画*案などの水準の向上を図り、管理組合*発足時からの適切な管理につなげます。

〈予備認定の流れ（イメージ）〉



はじめに
第1章 マンションの現状と課題
第2章 マンションの管理の適正化の基本的な考え方
第3章 マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組
第4章 その他計画の推進にあたって
参考資料

② 開発手続等における届出制度の検討

開発手続などにおいて原始規約*や長期修繕計画*案等の届出を義務づけるなど、一定の強制力を持って継続的に管理状況が把握できるような仕組みを今後検討します。

③ 住宅ストックの高水準化の普及・啓発

市内全世帯数のうちの3割を超える世帯が居住するマンションは、吹田らしいまちを構成する資源の一つであり、本市が住みたいまちとして選ばれてきた証左でもあります。本計画によって全てのマンションが適切に管理されるよう管理水準の底上げを図ると同時に、今後住宅ストック*の高水準化が図られ、より一層の本市の魅力向上に資するよう、新築マンションの建設時にはZEH*や低炭素住宅*、長期優良住宅*などの各制度の普及・啓発に努めます。

《マンションの名前でよく見る言葉①》

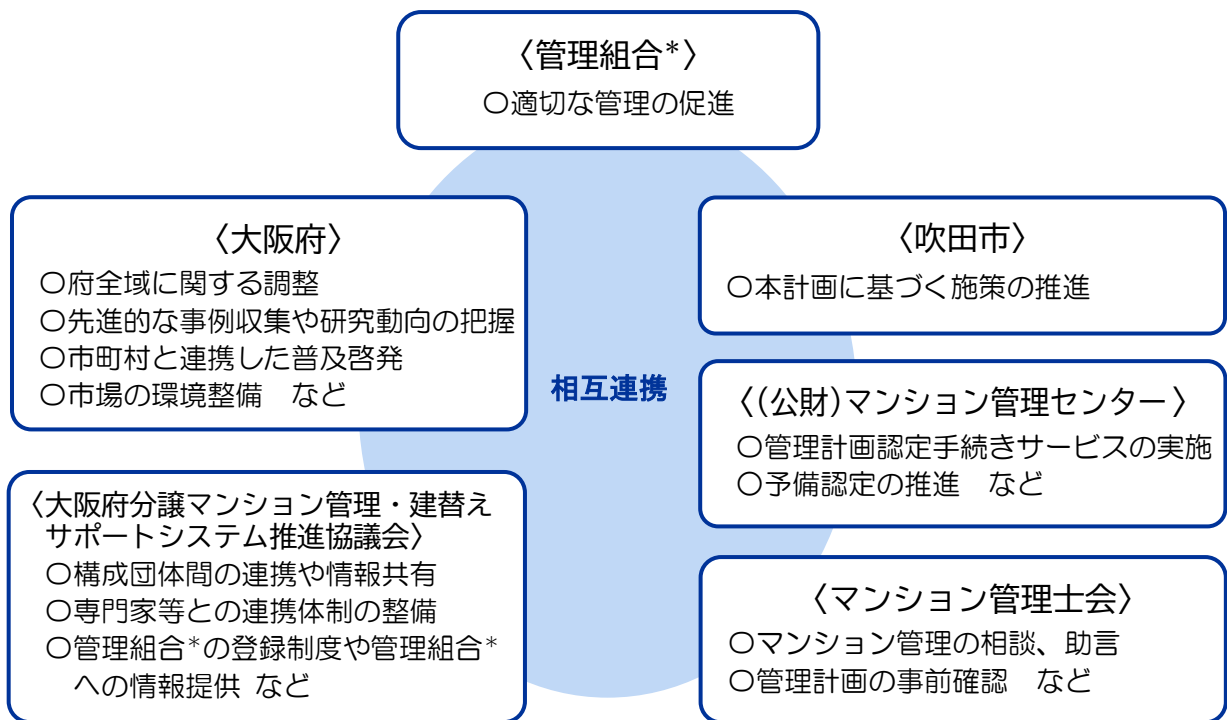
- ◆コート／英語の court はラテン語の「囲い庭」の意味から『①法廷、裁判（所）②宮廷、王宮、皇居（英）大邸宅、王室③中庭、路地（英）アパート、団地、（テニスなどの）コート』といった広い意味があります。裁判（所）に関わる使い方が多いですが、イギリスなどで宮殿の名称として使われることがあります。
- ◆コーポ／広辞苑に『(corporate house をつづめた和製語) 多くは中高層の集合住宅の通称。』とあります。英和辞典には corporate house の項目はありませんが、英語の corporate には『法人組織の、団体 [共同] の、団結した、地域的な』の意味があります。
- ◆ハイツ／英語の height の『①高さ、高度、標高②高地、丘、高台③絶頂、最高潮』の複数形から派生したようです。広辞苑にも『①高台。高地。②高台にある住宅地。また、マンションの名称などに用いる語。』と記載されています。

(2) 実施体制

マンション管理適正化法、国のマンション管理適正化基本方針を基本としながら、管理組合*、吹田市、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、(公財)マンション管理センター、マンション管理士会などが相互に連携しながら取組を進めます。

また、取組を着実に推進していくために必要な人員の確保など、本市における担当部局の体制の構築も図ります。

〈取組推進のための相互連携〉



《マンションの名前でよく見る言葉②》

- ◆ハイム／ドイツ語のHeimには『①家、住居、家庭②ホーム、寮、寄宿舎、宿泊（療養）施設③集会所、クラブハウス』などの意味があり、英語のHomeに近い語です。
- ◆フラット／英語のflatは『平らな』や『音楽用語のフラット』等広い意味がありますが、住宅に関わる語としては、主にイギリスで『アパート、フラット式の共同住宅（同一階の数室から成る1世帯用住居）』の意味で使われます。アメリカではapartment houseを使うことが多いようです。

(3) 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・評価を着実に行うなかで、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・見直しを図ります。



《マンションの名前でよく見る言葉③》

- ◆パレス／英語の palace はローマ皇帝の宮殿があった場所の名前から『①宮殿、公邸、官邸②大邸宅、豪華な建物』の意味となります。イギリスのバッキンガム宮殿などヨーロッパの宮殿の多くは Palace を使い、日本の皇居も Imperial Palace と表現します。フランス語では Palais (パレ) と表記され、ルーブル美術館のルーブル宮やオペラ座のガルニエ宮、大統領官邸のエリゼ宮も Palais を用います。
- ◆メゾン／フランス語の maison は『家、家屋、邸宅、家族、会社、商社』と訳され、商店やレストラン、ホテルの名称として使われることもあります。集合住宅ではなく、主に戸建て住宅を指して使います。また、maisonette (メゾネット) は、フランス語では『小さな家』ですが、英語圏では『メゾネット (一戸分が2階建て式のマンション)』として使われます。
- ◆レジデンス／英語の residence はラテン語の「居住する」に由来する語で、『①住宅、家、邸宅、官舎、官邸②居住、在住、居留、駐在』の意味があり、home より形式的な表現をするときに使われます。ドイツ語圏で Residenz (レジデンツ) というと、ホテル等の名称にも使われますが、ミュンヘンやザルツブルクの王家や司教の宮殿が有名です。

參考資料

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

令和3年9月28日国土交通省告示第1286号

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっており、国民の割以上が居住していると推計される。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、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、建物構造上の技術的判断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る。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、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る。このような状況の中で、我が国における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ためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

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

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、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。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまで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。法第五条第一項においても、管理組合は、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なければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

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及び修繕の必要性を十分認識して、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。

2 国の役割

国は、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を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、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を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明

し理解を得るよう努める必要がある。

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

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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、区域内の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ことが望ましい。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

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な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、必要に応じて、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り。）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。

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

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

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）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っ

ておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

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

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 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

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあつては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五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管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

3 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

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り、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、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、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4 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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5 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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 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

1 マンション管理士制度の一層の普及促進

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、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、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知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

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、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等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、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返して行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、

修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する機会が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

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六四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

附則

1 この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和二年法律第六十二号）の施行の日から施行する。

2 マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。

平成 28 年 3 月 14 日国土交通省告示第 490 号

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、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、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、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、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における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ためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。

この指針は、このような認識の下に、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、必要な事項を定めるものである。

また、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、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、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、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、マンションの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重要である。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 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、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。
- 5 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

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、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、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、その改正を行うことが重要である。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が肝要である。

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、その是正又は排除を求める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望ましい。

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ことが重要である。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、これらの費目を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 長期修繕計画の策定及び見直し等

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策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定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望ましい。

なお、建築後相当の年数を経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ことが必要である。

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、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

マンションにおけるコミュニティ形成については、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ことが必要である。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ながら、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。

また、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。

三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等
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必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、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関する理解を深める必要がある。

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重要である。

四 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

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、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

なお、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。

また、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、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ことが必要である。

五 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、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知見の活用を考慮することが重要である。

六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

マンションの管理の適正化を推進するためには、「マンション標準管理規約」をはじめ必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。

このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。

さらに、地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合の管理者等に対する積極的な情報・資料の提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

附則（平成二十八年三月十四日国土交通省告示第四百九十号）

（施行期日）

この告示は、公布の日から施行する。

吹田市マンション管理適正化推進計画策定に向けた 分譲マンションに関するアンケート調査のお願い

【アンケート調査の目的と御協力のお願い】

皆様方には、平素から市政の推進に御協力いただき、厚くお礼を申し上げます。

本市では全世帯数の3割を超える約55,000世帯が分譲マンションに居住しているとされ、今後もさらなる増加が見込まれていることは、本市の住宅事情の大きな特徴となっています。

マンションの維持・管理については、本市ではこれまでもマンションの管理の適正化の推進のため必要な支援を行ってまいりましたが、令和2年6月のマンション管理適正化法及びマンション建替え円滑化法の改正に対応し、「吹田市マンション管理適正化推進計画」の策定等を予定しております。

つきましては、現在のマンションの管理状況を把握し、今後必要となる施策を見極めるため、市内の全管理組合を対象に、アンケート調査をお願いしております。

アンケート調査の結果は、計画策定以外の目的に使用することはありません。また、お答えいただいた方が特定されたり、個々の内容が公表されたりすることはありません。

御多忙のところ、誠にお手数をおかけしますが、将来のより良い住環境づくりのため、御協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

令和3年8月 吹田市

《 調査票への御記入にあたってのお願い 》

- ①本アンケートは、管理会社等ではなく、なるべく管理組合の方が直接御回答ください。
- ②アンケート調査票は、このページを含めて1ページから12ページまであります。
- ③回答方法には、あてはまる番号を○で囲んでいただくものと、() 内に数字や文字を記入していただくものがございますので、質問の中でお願いしている方法で御回答ください。
- ④質問ごとにあらかじめ用意している回答の中にあてはまるものがない場合は、「その他」の番号を○で囲み、() 内にその具体的な内容を御記入ください。
- ⑤本アンケートは管理組合ごとに御記入ください。団地内で管理組合が複数あるなど、用紙が不足する場合は、恐れ入りますが本紙を適宜コピーのうえ御回答ください。

【調査票の回収方法と回収時期について】

御記入いただいたアンケート調査票は、同封しております返信用封筒（切手不要）に入れて
令和3年9月21日(火) までに郵便ポストへ投函してください。

※なお、このアンケート調査についてお問い合わせなどがございましたら、お手数ですが下記担当まで御連絡ください。

吹田市 都市計画部 住宅政策室 民間住宅支援担当

TEL：06-6384-1928（直通）

1. マンションの概要についておたずねします

問1 管理組合の名称と所在地をお聞かせください。〔（ ）内に記入〕

- (1) 管理組合の名称 … ()
 (2) 所在地 …吹田市 () () 丁目

問2 マンションの概要をお聞かせください。〔（ ）内に記入〕

- (1) 建設時期 … (昭和 ・ 平成 ・ 令和 ・ 西暦) 年
 (2) 敷地面積 …約 () m²
 (3) 延床面積 …約 () m²
 (4) 棟数 … () 棟
 (5) 階数 …地上 () 階、地下 () 階
 (6) 住宅の総戸数 … () 戸
 (7) 住宅以外 (店舗、事務所等) の区画数 … () 区画
 (8) エレベーター … () 基
 (9) 駐車場 …平面式 () 台、立体自走式 () 台、機械式 () 台
 ※ (7)、(8)、(9) は、ない場合は「0」と御記入ください。

問3 マンションの主な構造はどれですか。〔あてはまるもの1つに○〕

1. 鉄筋コンクリート造 (RC 造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造)
 3. 鉄骨造 (S 造) 4. その他 ()

問4 マンションに設けられている施設・設備をお聞かせください。〔あてはまるものすべてに○〕

1. 自転車・バイク置き場 2. 管理事務所 (室) 3. 集会所 (室)
 4. ゴミ集積所 5. オートロック 6. 防災用備蓄倉庫
 7. 自動警報システム 8. 宅配ボックス 9. 子どもの遊び場・共用広場
 10. その他 ()

問5 最も多い住戸タイプはどれですか。〔あてはまるものすべてに○〕

1. ワンルーム・1K 2. 1DK・2K 3. 1LDK・2DK・3K
 4. 2LDK・3DK・4K 5. 3LDK・4DK・5K 6. 4LDK・5DK・6K
 7. その他 ()

問6 入居している主な家族類型はどれですか。〔あてはまるものすべてに○〕

1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 夫婦と子
 4. その他 ()

問7 65歳以上の方が住んでいる世帯の住戸を把握していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 把握している ⇒ 約 () 戸 2. 把握していない ⇒ **問9へ**

問8 ※問7で「1. 把握している」とお答えの方におたずねします。65歳以上の方が住んでいる世帯の住戸は、近年増えていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 増えている 2. 増減なし 3. 減っている 4. わからない

問9 住宅のうち、3か月以上空き家の住戸を把握していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 把握している ⇒ 約 () 戸 2. 把握していない ⇒ **問11へ**

問10 ※問9で「1. 把握している」とお答えの方におたずねします。空き家の戸数は、近年増えていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 増えている 2. 増減なし 3. 減っている 4. わからない

問11 住宅のうち、賃貸されている住戸を把握していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 把握している ⇒ 約 () 戸 2. 把握していない ⇒ **問13へ**

問12 ※問11で「1. 把握している」とお答えの方におたずねします。賃貸住宅の戸数は、近年増えていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 増えている 2. 増減なし 3. 減っている 4. わからない

問13 駐車場がある場合、駐車場に空き区画がありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 空き区画がある ⇒ 約 () 区画 2. 空き区画はない

II. 管理組合の状況や管理についておたずねします

問14 管理組合の実際の運営はどのように行われていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 運営されていない 2. 管理会社（または分譲会社）が運営している
3. 地主など特定の人が運営している 4. 区分所有者が選出した役員が運営している

問15 通常総会はどれくらいの頻度で開催していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 年に2回以上 2. 年に1回 3. ほとんど開催していない
4. 開催したことがない 5. その他 ()

問 16 役員会・理事会はどれくらいの頻度で開催していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 月に1回程度 2. 年に数回 3. 年に1回
 4. ほとんど開催していない 5. 開催したことがない 6. 役員会・理事会はない
 7. その他 ()

問 17 管理規約がありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. はい 2. いいえ ⇒ **問 21**へ

問 18 ※問 17で「1. はい」とお答えの方におたずねします。管理規約の作成主体と策定・改正時期をお聞かせください。[あてはまるもの1つに○、()内に記入]

(1) 管理規約の作成主体

1. 分譲会社が作成した案を採用した
 2. 管理会社が作成した案を採用した
 3. 区分所有者が主体的に作成した
 4. その他 ()
 5. わからない

(2) 管理規約の策定期期と最終改正時期

- 策定期期 … (昭和 ・ 平成 ・ 令和 ・ 西暦) 年
 最終改正時期 … (昭和 ・ 平成 ・ 令和 ・ 西暦) 年

問 19 ※問 17で「1. はい」とお答えの方におたずねします。管理規約で定める役員の任期と再選の可否、交代状況をお聞かせください。[()内に記入、あてはまるもの1つに○]

- (1) 役員の任期 … () 年
 (2) 再選の可否 … (可 ・ 不可)
 (3) 役員の交代状況

1. 概ね全員が交代している
 2. 任期等にあわせ、一定の割合で継続する役員と交代する役員がいる
 3. 一部、長年継続している役員がいる
 4. 大半の役員が長年継続している
 5. 新築であり、先の状況はまだわからない
 6. その他 ()

問 20 ※問 17で「1. はい」とお答えの方におたずねします。管理規約では誰を「管理者」と定めていますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 管理組合の代表者 (理事長など) 2. 管理組合の代表者以外の区分所有者
 3. マンション管理会社 4. マンション管理士などの専門家
 5. その他 () 6. 管理者を定めていない

問 30 日頃のマンション管理でどのようなことに困っていますか。[あてはまるものすべてに○]

1. 管理規約が守られていない
2. 総会や役員会・理事会を開催できず意思決定ができない
3. 管理組合の理事のなり手がいない
4. 管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い
5. 資金不足で適切な管理ができない
6. 空き住戸が増加しており、管理組合活動が難しい
7. 駐車場の空きが増加し、維持管理が難しい
8. 居住者の高齢化が進み、管理組合活動が難しい
9. 居住者の付き合い・コミュニティが十分でない
10. 管理組合活動に無関心な居住者が多い
11. 居住者間でのトラブルが発生している
12. 管理会社の委託費用が高い
13. 管理会社の業務水準が十分でない
14. 管理会社が信用できない
15. 分譲会社のアフターフォローが十分でない
16. その他 ()
17. 特にない

Ⅲ. 建物の修繕・建替え等についておたずねします

問 31 長期修繕計画を作成していますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 作成している ⇒ 計画期間 (昭和 ・ 平成 ・ 令和 ・ 西暦) 年から (昭和 ・ 平成 ・ 令和 ・ 西暦) 年まで
2. 作成していないが、作成予定がある ⇒ [問 34 へ](#)
3. 作成していない ⇒ [問 33 へ](#)

問 32 ※問 31 で「1. 作成している」とお答えの方におたずねします。長期修繕計画に基づく積立の状況はどれですか。[あてはまるもの1つに○]

1. 概ね計画どおり積立できている
2. 概ね計画どおりだが、修繕工事ができるほど積立できていない
3. 計画どおりではないが、修繕工事が可能なレベルで積立できている
4. 計画どおり積立できておらず、このままでは修繕工事ができない
5. その他 ()

問 33 ※問 31 で「3. 作成していない」とお答えの方におたずねします。長期修繕計画を作成していない理由はどれですか。[あてはまるものすべてに○]

- 1. 分譲当初からなかったから
- 2. 分譲当初はあったが、いつの間にかなくなった
- 3. 必要性を感じないから
- 4. 必要だが作成方法がわからないから
- 5. 作成する費用が捻出できないから
- 6. まだ新しいマンションだから
- 7. 建替え等の予定があるから
- 8. その他 ()

問 34 これまでに大規模修繕工事を実施したことはありますか。[あてはまるもの1つに○]

- 1. 実施したことがある ⇒ () 回
- 2. 実施していないが、今後実施する予定
- 3. 実施していない ⇒ **問 36** へ

問 35 ※問 34 で「1. 実施したことがある」「2. 実施していないが、今後実施する予定」とお答えの方におたずねします。どういう大規模修繕工事を実施しましたか、また、今後実施する予定ですか。[実施した工事、予定している工事の () 内に○]

	〈実施した工事〉	〈予定している工事〉
1. 外壁の塗装・補修	()	()
2. 鉄部等の塗装・補修	()	()
3. 屋上防水	()	()
4. 給水設備	()	()
5. 排水設備	()	()
6. 建物躯体(耐震)	()	()
7. エレベーターの改修・交換	()	()
8. バリアフリー改修	()	()
9. その他 ()	()	()

問 36 現在、建物や設備に関して生じている問題やトラブルはありますか。
[あてはまるものすべてに○]

- 1. 外壁の剥離・ひび割れなど
- 2. 鉄筋の露出・腐食など
- 3. 屋上・外壁などからの雨漏り
- 4. 屋外階段の腐食・劣化など
- 5. 給排水設備の老朽化などによる漏水など
- 6. エレベーターの劣化・故障
- 7. 共用廊下等のひび割れ
- 8. 機械換気設備の不調
- 9. 避難ハッチ等の作動不良
- 10. その他 ()
- 11. 特に問題は生じていない

問 37 これまでに耐震診断を実施したことはありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 実施して、耐震性があると判断された ⇒ [問 39 へ](#)
2. 実施して、さらに詳細な耐震診断が必要と判定された ⇒ [問 39 へ](#)
3. 実施して、耐震性がないと判定された ⇒ [問 39 へ](#)
4. 実施していないが、今後実施する予定 ⇒ [問 39 へ](#)
5. 実施していない

問 38 ※問 37 で「5. 実施していない」とお答えの方におたずねします。耐震診断を行っていない理由はどれですか。[あてはまるものすべてに○]

1. 昭和 56 年 (1981 年) 以降の新耐震建築物だから
2. 現在、検討中だから
3. 耐震診断の費用が準備できないから
4. 耐震改修の費用が準備できないから
5. 組合員の合意形成が困難だから
6. 実施方法がわからないから
7. その他 ()

問 39 管理組合として、建替えを検討したことがありますか。[あてはまるもの1つに○]

1. 検討したことがある
2. 検討中 ⇒ [問 42 へ](#)
3. 検討したことがない ⇒ [問 42 へ](#)
4. わからない ⇒ [問 42 へ](#)
5. その他 () ⇒ [問 42 へ](#)

問 40 ※問 39 で「1. 検討したことがある」とお答えの方におたずねします。検討の結果をお聞かせください。[あてはまるもの1つに○]

1. 建替えの結論に至り、建替えを実施した (実施中) ⇒ [問 42 へ](#)
2. 建替えの結論に至り、今後建替えを予定している ⇒ [問 42 へ](#)
3. 建替えの結論に至らなかった
4. その他 () ⇒ [問 42 へ](#)

問 41 ※問 40 で「3. 建替えの結論に至らなかった」とお答えの方におたずねします。建替えの結論に至らなかった主な理由をお聞かせください。[あてはまるものすべてに○]

1. 費用負担の問題
2. 引越を伴うことや仮移転先に対する不安や不満
3. 修繕や改修で十分だから
4. 建替えで住環境が変化することへの不安
5. 建替え事業がうまくいかへへの不安
6. 建替え計画に対する不満
7. その他 ()

IV. 居住者の住生活・コミュニティの状況についておたずねします

問 42 地域の自治会への参加状況をお聞かせください。[あてはまるもの1つに○]

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| 1. マンション全体で地域の自治会に加入している | } ⇒自治会加入率 約 () % |
| 2. マンション全体でひとつの自治会をつくっている | |
| 3. 特に取り決めはなく各戸の自由に任せている | |
| 4. その他 () | |

問 43 大規模災害への対応状況をお聞かせください。[あてはまるものすべてに○]

1. 災害時の対応マニュアルを作成している
2. 定期的に防災訓練を実施している
3. 防災用品を準備している
4. 生活用水の供給体制を確保している
5. 非常食や飲料水を備蓄している
6. 災害時の避難場所を周知している
7. マンションで自主防災組織を組織している
8. 地域の自主防災組織にマンションとして参加している
9. マンションで役割分担など防災体制を決めている
10. 防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している
11. 防災用名簿（要支援者名簿など）を作成している
12. その他 ()
13. 特に何もしていない

問 44 防犯対策の状況をお聞かせください。[あてはまるものすべてに○]

1. 防犯カメラを設置している
2. 玄関ドアの鍵の交換を行った
3. 最寄りの交番、警察署の連絡先等を各戸にお知らせしている
4. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供を行っている
5. 定期的な防犯パトロールを実施している
6. 遠隔監視システムを導入している
7. その他 ()

問 45 居住者によるトラブルやルール違反としてどのようなものがありますか。
[あてはまるものすべてに○]

1. 住戸の賃貸人や不在の区分所有者の管理への協力に関する事
2. 借借人（借家人）の入居・居住マナーに関する事
3. 住戸の事務所等への転用に関する事
4. 住戸内（専有部分）のリフォームに関する事
5. 夜間（深夜）の建物への出入りに関する事
6. 騒音（楽器演奏など）に関する事
7. 店舗・事務所等の業種に関する事
8. ペットの飼育に関する事
9. ゴミ出し・分別収集に関する事
10. 自転車の放置・駐輪に関する事
11. 自動車の駐車に関する事
12. バルコニー・廊下等の共用部分に関する事
13. 管理費や修繕積立金の滞納に関する事
14. 民泊に関する事
15. その他（ ）
16. 特にない

V. 今後に向けたマンション管理の改善・向上についておたずねします

問 46 マンション管理における将来の不安についてお聞かせください。
[あてはまるものすべてに○]

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. 賃貸住戸の増加 | 2. 居住目的外の住戸の増加 |
| 3. 所有者不明住戸の増加 | 4. 空き住戸の増加 |
| 5. 管理費の未払いの増加 | 6. 修繕積立金の不足 |
| 7. 大規模修繕工事の実施 | 8. 建替え |
| 9. 大規模な災害による建物の損壊 | 10. マンション内における犯罪の発生 |
| 11. 駐車場の空きの増加 | 12. 駐輪場の不足 |
| 13. 居住者の高齢化 | 14. 理事のなり手不足 |
| 15. マンション管理に無関心な居住者の増加 | 16. 居住ルールを守らない居住者の増加 |
| 17. 居住者コミュニティの弱体化 | 18. その他（ ） |
| 19. 特に不安はない | |

問 47 マンション管理について相談できる専門家はいますか。[あてはまるものすべてに○]

- | | | |
|----------|-----------|-------------|
| 1. 弁護士 | 2. 建築士 | 3. マンション管理士 |
| 4. 公認会計士 | 5. 税理士 | 6. 司法書士 |
| 7. 管理会社 | 8. その他（ ） | 9. いない |

問 48 現在、吹田市では以下のような支援・制度を設けています。それぞれの制度の認知度や活用状況についてお聞かせください。[それぞれについてあてはまるもの1つに○]

支援・制度の内容	認知度・活用状況
分譲マンション管理相談 マンションの維持・管理や管理組合の運営について、マンション管理士又は一級建築士による相談事業を実施。	1. 活用したことがある 2. 活用していないが知っている 3. 知らない
マンション管理基礎セミナー マンション管理組合の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持・管理、法律など、各種情報を提供する場として、マンション管理基礎セミナーを開催。	1. 活用したことがある 2. 活用していないが知っている 3. 知らない
分譲マンション耐震化補助金交付制度 新耐震基準が施行された昭和56年5月31日以前に建てられた分譲マンションの耐震化に係る費用の一部を補助。	1. 活用したことがある 2. 活用していないが知っている 3. 知らない

問 49 マンション管理を行ううえで必要な支援はどれですか。[あてはまるものすべてに○]

1. マンション管理についての相談窓口の充実
2. マンション管理についての相談会・セミナー等の充実
3. 管理マニュアルやガイドブック等の情報提供
4. 大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の作成に向けたアドバイザー等の派遣
5. 管理組合の合意形成・運営等を円滑に進めるためのアドバイザー等の派遣
6. 管理を委託できる専門家についての情報提供
7. 吹田市マンション管理組合ネットワーク（SMAK）についての情報提供
8. マンションの管理計画認定制度についての情報提供
9. その他（ ）

問 50 令和2年6月にマンション管理適正化法が一部改正され、今後は自治体が管理組合に対して指導・助言等を実施できるようになるほか、「マンション管理計画認定制度」の創設が可能になります。この法改正を知っていましたか。[あてはまるもの1つに○]

1. 知っていた
2. なんとなく聞いたことはある
3. 初めて知った
4. その他（ ）

問 51 「マンション管理計画認定制度」は、適切な管理計画を有するマンションから申請があれば、そのマンションの管理計画を認定することができるようになる制度です。吹田市でも制度化された場合、申請したいと思いますか。[あてはまるもの1つに○]

1. おそらく申請すると思う
2. おそらく申請しないと思う
3. わからない
4. その他（ ）

問 52

全国的には、分譲マンションの管理不全を予防し適正な管理を促進するため、マンションの適正な管理の促進に関して独自に条例を制定し、管理組合等に管理状況の届出を義務付けている自治体もあります。今後、吹田市でも同様の制度を実施することについて御意見をお聞かせください。

.....
.....
.....

問 53

このアンケートに回答された方は次のどなたかお聞かせください。
[あてはまるもの1つに○]

- 1. 管理組合の理事長
- 2. 理事長以外の管理組合の役員等
- 3. 管理会社の職員
- 4. 管理人（管理員）
- 5. その他（ ）

※最後に、マンション管理に関する御意見等がございましたら御記入ください。

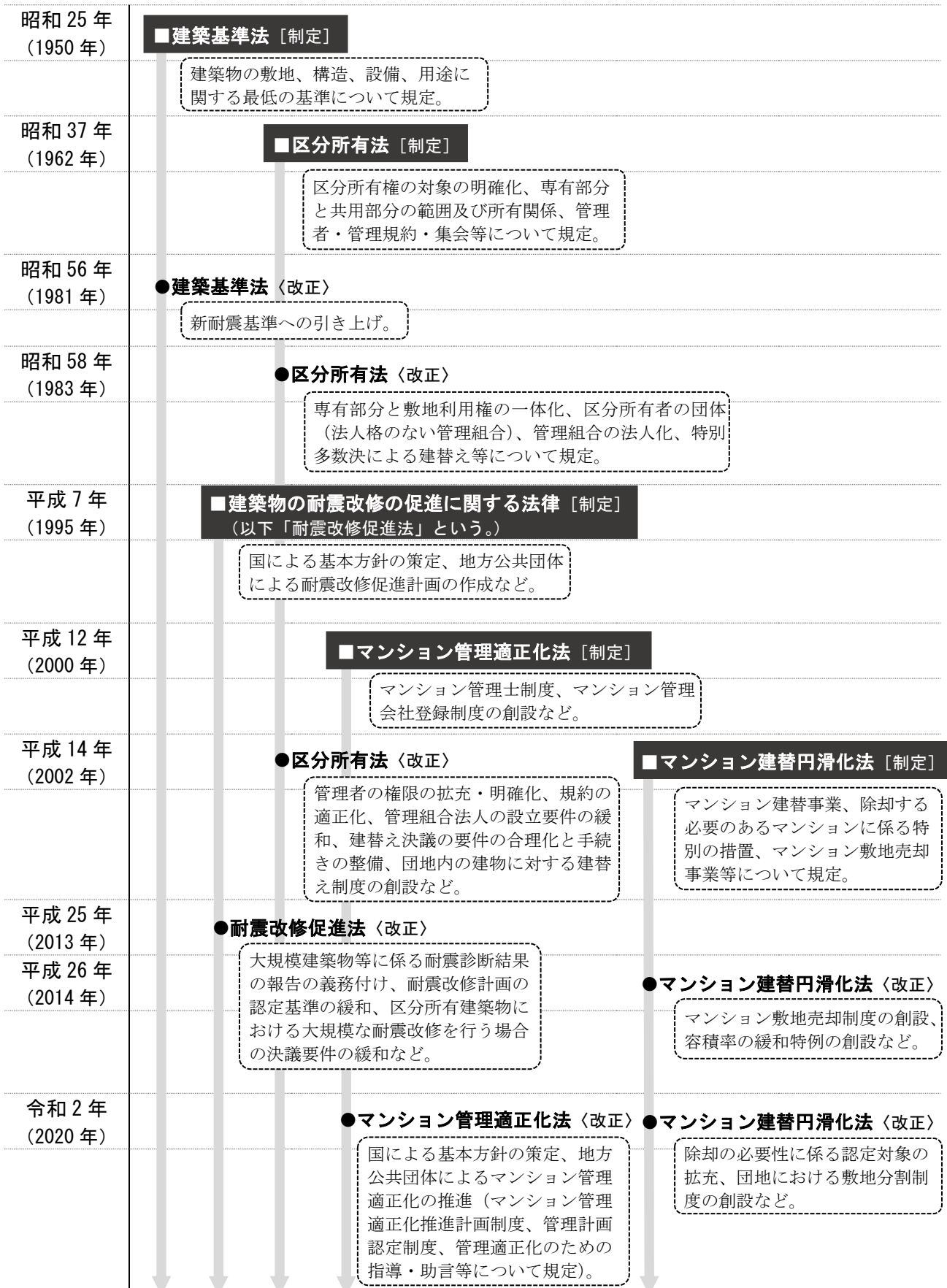
.....
.....
.....
.....
.....
.....

以上でアンケート調査は終わりです。御協力いただきありがとうございます。

御記入いただいたアンケート調査票は同封しております返信用封筒（切手不要）に入れて
令和3年9月21日(火) までに郵便ポストへ投函してください。

団地内で管理組合が複数あるなど、用紙が不足する場合は、恐れ入りますが本紙を適宜コピーのうえ御回答ください。

マンション関連法年表



はじめに

第1章 マンションの現状と課題

第2章 マンションの管理の適正化
の基本的な考え方

第3章 マンションの管理の適正化
に向けた具体的な取組

第4章 その他計画の推進にあたって

参考資料

用語解説

本文中に「*」をつけている用語

[アルファベット]

PDCA サイクル	P (Plan: 計画)、D (Do: 実行)、C (Check: 評価)、A (Action: 改善) のサイクルによる施策や事業などの立案から評価に至るまでのプロセス。
SNS	Social Networking Service (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) の略で、スマートフォンやパソコンを使って人間関係を構築することのできるインターネット上のコミュニティサービスの総称。代表的なものに、Facebook や twitter などが挙げられる。
Web	World Wide Web (ワールド・ワイド・ウェブ) を指し、インターネット上で標準的に用いられている文書の公開・閲覧システムをいう。元は「クモの巣」の意味で、インターネットを通じて世界のあらゆる人や場所とつながることができる情報網を表している。
ZEH (ゼッチ)	外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略。

[あ行]

アウトリーチ	働きかけることや、援助すること。「手を伸ばすこと」を意味する英語から派生した言葉で、「訪問支援」などと訳される。
アスベスト	天然にできた鉱物繊維で「石綿」とも呼ばれる。飛散して人が吸入すると肺がん等を発症するおそれがあり、現在では原則として製造・使用が禁止されている。

[か行]

管理会社	マンションの管理組合などから委託を受けて維持管理に関する事務を行う会社。
管理規約	区分所有者間の権利やマンションの管理運営についての基本的な規則を取り決めたもの。専有部分と共用部分の範囲、管理組合や理事会の位置づけ、総会の議決権や決議の要件などが定められる。
管理組合	区分所有法に基づき、区分所有者が建物及び敷地等の管理を行うために構成される団体。
管理者等	区分所有法の規定による管理者又は理事。管理者は、区分所有者全員の代表者として建物及び敷地等の管理を行う者で、集会の決議により選任・解任することができる。理事は、管理組合法人に設置が義務づけられる執行機関で、管理組合法人を代表する。一般的にいわれる「管理人」とは異なる。
管理費	建物や敷地内を良好な状態で維持できるよう、マンションのエントランスや廊下、階段、エレベーター、駐車場などを点検・清掃する際にかかる費用。
旧耐震基準	耐震基準とは、建築基準法で定められる建築物の設計において適用される、地震に対する構造の基準を指し、1981年(昭和56年)6月の建築基準法改正以前の耐震基準を「旧耐震基準」、改正以降の耐震基準を「新耐震基準」と呼ぶ。
共用部分	区分所有者が全員で共有している建物の部分。区分所有者が共同で使用する廊下、階段、エレベーター、エントランス、バルコニー、外壁や、専有部分の外部にある電気・ガス・水道等の設備、管理規約の定めにより共用部分とされた管理人室・集会室などがこれに該当する。
行政代執行	義務者が行政上の義務を履行しない場合に、行政代執行法に基づき、行政庁が義務者の代わりになすべき行為をしてその費用を義務者から徴収すること。
区分所有者	一棟の建物が複数の独立した住居、店舗、事務所等の部分に分かれている場合において、その各部分の区分所有権を有する者。

原始規約	分譲会社等によって、新築当初に作成された管理規約。管理組合の利益に反する作成者の意図が入っていることがあり、しばしば問題の原因となる。
------	---

[さ行]

集会	建物及び敷地の管理に関する事項を決定する場。区分所有者の全員が参加する意思決定機関。一般的には「総会」とも呼ばれるが、区分所有法では「集会」という。
修繕積立金	将来予想される建物の屋根や外壁、廊下などの共用部分の修繕工事に必要な資金をまかなうため、長期にわたり計画的に積み立てておく費用。国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、マンションの規模に応じて金額の目安が示されている。
住宅ストック	現存する住宅。単に「ストック」ともいう。
新耐震基準	耐震基準とは、建築基準法で定められる建築物の設計において適用される、地震に対する構造の基準を指し、1981年（昭和56年）6月の建築基準法改正以降の耐震基準を「新耐震基準」、改正以前の耐震基準を「旧耐震基準」と呼ぶ。
専有部分	一棟の建物が複数の独立した住居、店舗、事務所等の部分に分かれている場合において、区分所有者が単独で所有している部分。一般的なマンションでは住戸部分を指す。
総会	管理組合の最高意思決定機関。マンションの管理に関する意思決定の場であり、1年に1回行われる「通常（定期）総会」と必要に応じて開催される「臨時総会」がある。

[た行]

大規模修繕工事	全面的な外部足場が必要な外壁塗装と屋上防水等を同時に行うなどのように、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事。
長期修繕計画	マンションの性能を維持し老朽化を防止するために、管理組合が作成するマンションの長期的な修繕計画。国土交通省の「長期修繕計画ガイドライン」では、計画期間は30年以上かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とされている。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅。基準に適合する住宅の計画は、所管行政庁による認定を受けることができる。
低炭素住宅	二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅。基準に適合する市街化区域内の住宅の計画は、所管行政庁による認定を受けることができる。

[は行]

分譲会社	まとまった土地を開発し、一戸建てやマンションなどを建設して分割売却する会社。
------	--

[ら行]

理事会	理事により構成される任意組織。一般的には区分所有者から総会で選任された複数の理事で構成され、管理組合の総会議決事項や管理規約に定められた業務を行う。
-----	--



吹田市マンション管理適正化推進計画

発行 令和4年(2022年)4月

編集 吹田市 都市計画部 住宅政策室

〒564-8550 大阪府吹田市泉町一丁目3番40号

TEL 06-6384-1928

E-mail jutaksei@city.suita.osaka.jp

URL <https://www.city.suita.osaka.jp>



この冊子は200部作成し、1部当たりの単価は1,600円です。

