

本市の住宅政策の実現に向けた
これからの施策のあり方について
(マンションの答申案)

はじめに

令和5年（2023年）住宅・土地統計調査によると、全国のマンション数は約634万戸で、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た。吹田市の分譲マンション数は55,840戸であり、その割合は30.1%を占め、全国の市町村で5位となっている。

吹田市では「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正法に基づき令和4年度に「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定したほか、「吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」を制定するなど、以下のような取組を行ってきた。

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- ・ 管理計画認定制度の運用

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

- ・ 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

マンションの管理状況の把握

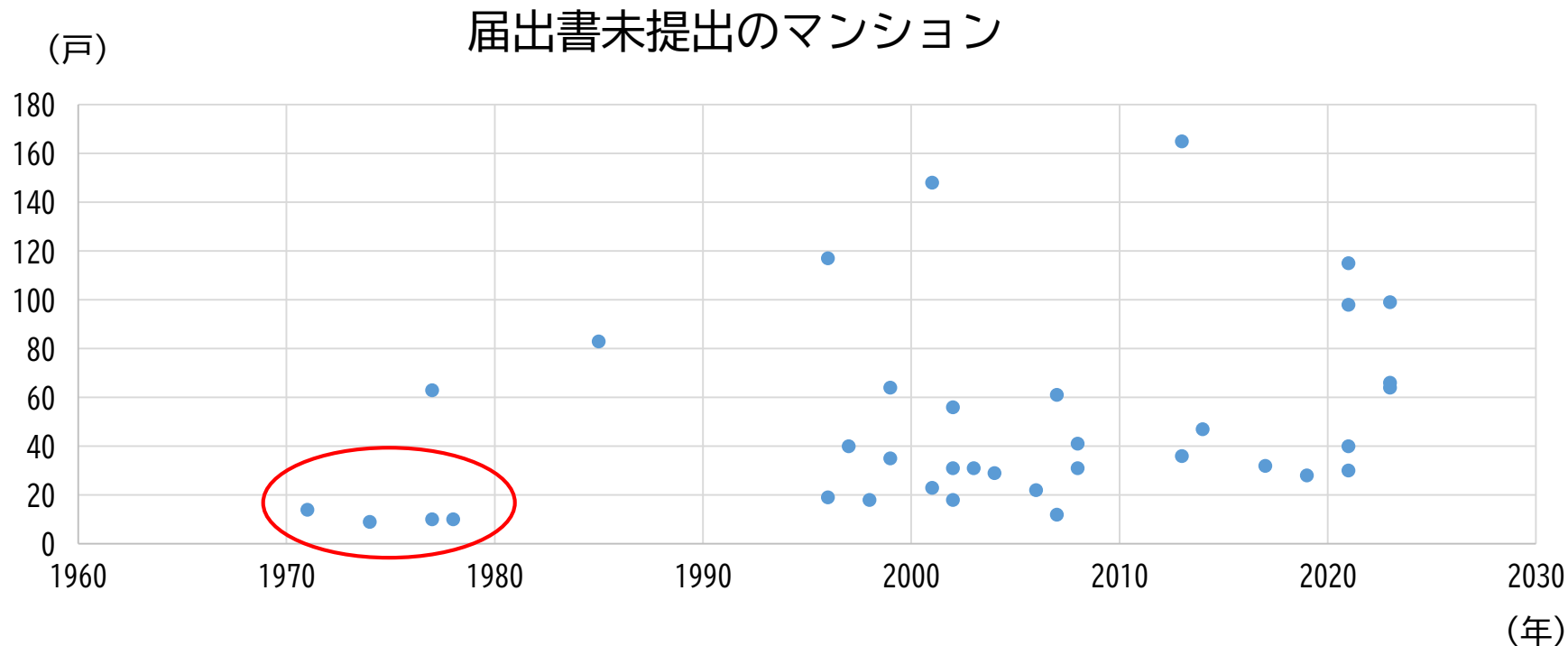
- ・ マンション管理状況届出書、新築マンション概要届出書、新築マンション管理事項届出書による実態把握
- ・ 届出書が未提出のマンションに対する督促及び訪問活動

マンション施策における3つの方針

- 1 マンションの管理実態の把握
- 2 管理水準の低いマンションへの支援
- 3 管理適正化のために

1 マンションの管理実態の把握

市内の分譲マンション682件の管理実態を把握するため、令和5年7月から9月までを届出期間とし、マンション管理状況届出書（以下、届出書という。）の提出を義務付けた。しかし、令和6年8月末時点において、36件（約5%）のマンションから提出が確認できていない。そのうち、管理不全に陥りやすい築35年以上の高経年かつ20戸以下の小規模マンションは4件ある。



※令和3年（2021年）以降の3件は、令和6年5月に新たに提出を依頼したもの。

1 マンションの管理実態の把握

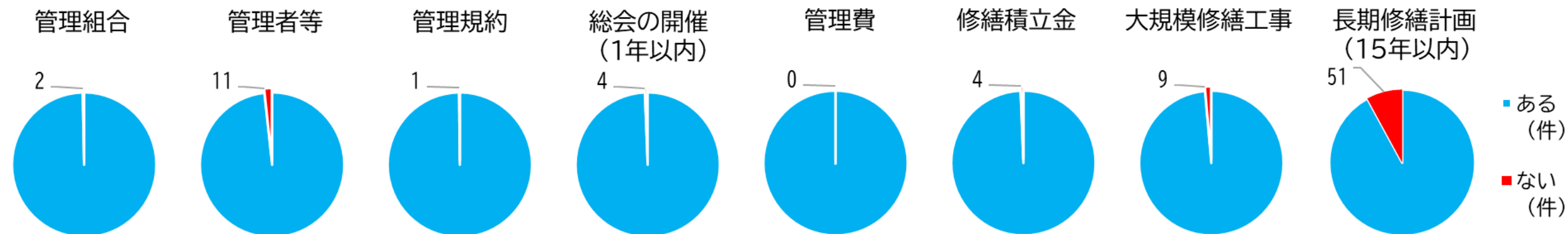
【今後の施策の方向性】

届出書が未提出のため実態把握ができていないマンションの中には、管理水準の低いものが潜んでいる可能性がある。引き続き郵送等による督促を行い、それでも提出のないマンションには管理者等に対する訪問活動を行うなど、支援の必要な管理水準の低いマンションの把握が必要である。
その中でも特に高経年かつ小規模なマンションの管理実態の把握が急がれる。

2 管理水準の低いマンションへの支援

届出書の中でも下図に示す【適切な管理に関する事項】は管理不全に陥らないための重要な項目と考えられるが、少数ながら「ない」と回答したマンションがあった。特に、長期修繕計画がないとの回答が51件と最も多い。しかし、その中には購入時に管理規約と長期修繕計画が販売会社によって提示されることが一般的である比較的築年数の浅いマンションからの回答も含まれており、回答内容の正確性に疑問が残る。

適切な管理に関する事項



2 管理水準の低いマンションへの支援

【今後の施策の方向性】

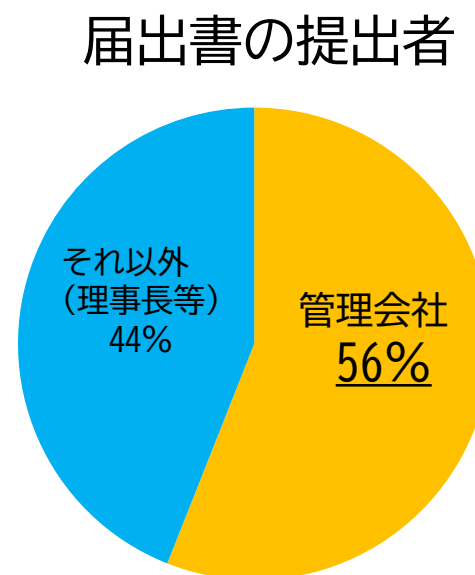
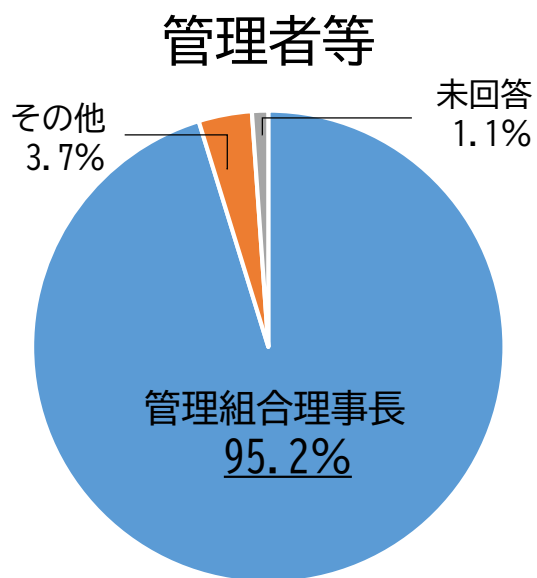
- 1) 届出書の「適切な管理に関する事項」が揃っていないマンションは将来的に管理不全に陥る可能性が高いため、1つでも「ない」と回答したマンションには回答内容の再調査が必要である。そのうえで、行政の相談体制の拡充、対象マンションの管理組合等に向けた各々の問題に関する小規模セミナーなどを行うことで、より多くの区分所有者に当事者意識と問題への関心を高めることが重要である。特に長期修繕計画の作成・適正化については、様々な方策による積極的な対応が必要である。
- 2) 管理不全の兆候が見られるものの改善が見込めないマンションには、行政側から専門家によるアドバイザー派遣を要請するアウトリーチ型支援の実施が必要であり、その具体的な手法について早急に検討すべきである。

3 管理適正化のために

①管理の主体

『マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針』において「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。」と記されているとおり、マンションは管理組合で自律的に管理されることが不可欠である。届出書において、ほとんどのマンションが管理者を理事長と定めていると回答した。その中で、届出書の届出義務者は管理者である理事長等としていたにもかかわらず半数以上が管理会社から提出され、ほとんどが本来の意図とは異なった方法で提出されたと思われる。このことから、管理組合が管理会社に依存している可能性は否定できない。

また、届出書の内容から投資物件であることなどを理由に外部管理者方式を採用していると思われるマンションが24件確認された。新築マンション管理事項届出書が提出されたマンションにおいても、3分の1が外部管理者方式を採用していることがわかっている。

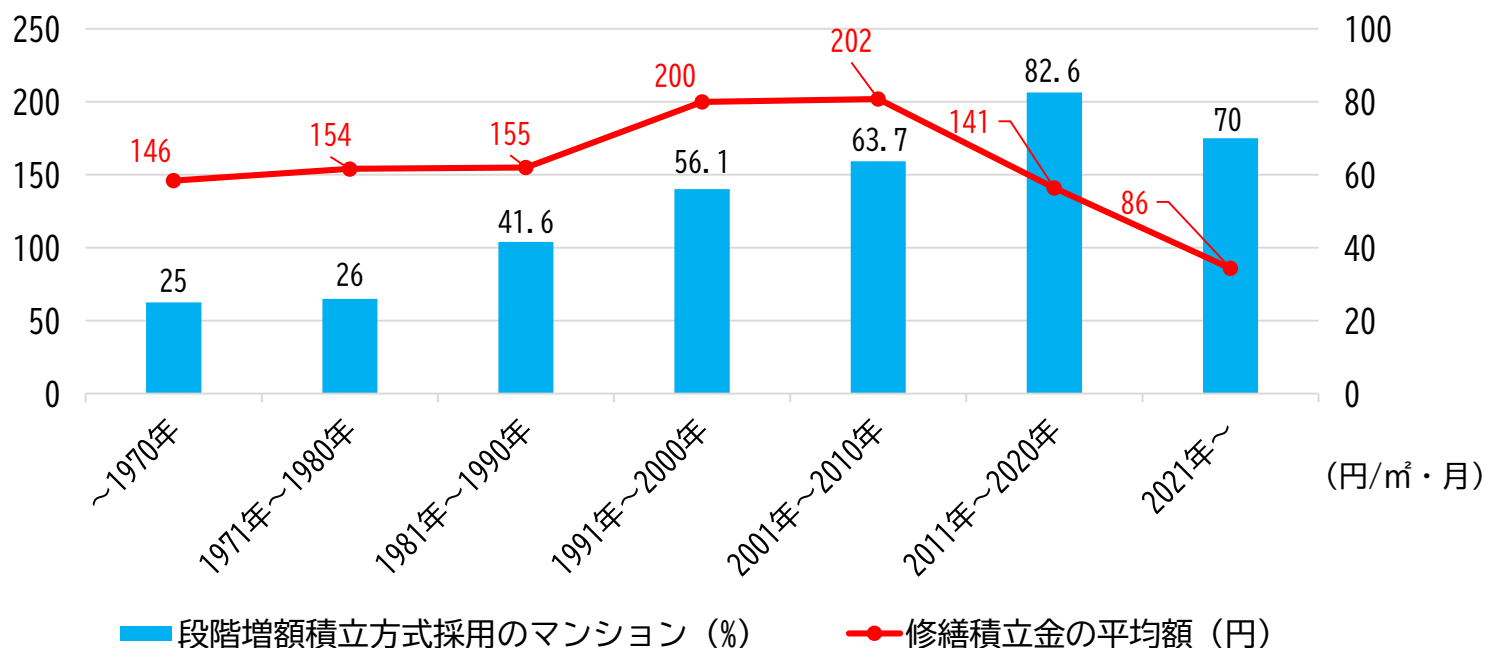


3 管理適正化のために

②修繕積立金

マンションの長寿命化には適切な修繕積立金の確保が重要であり、その安定的な確保には、各々のマンションに適した長期修繕計画の策定とその計画に沿った均等積立方式の採用が望ましいとされている。修繕積立金の平均額及び積立方式の集計結果を建設時期別に見ると、築年数が浅いマンションほど平均額が低く、段階増額積立方式を採用している。この傾向は、新築マンションに見られる販売戦略に起因するものと思われる。

修繕積立金の平均額及び段階増額積立方式採用の割合
(建設時期別)



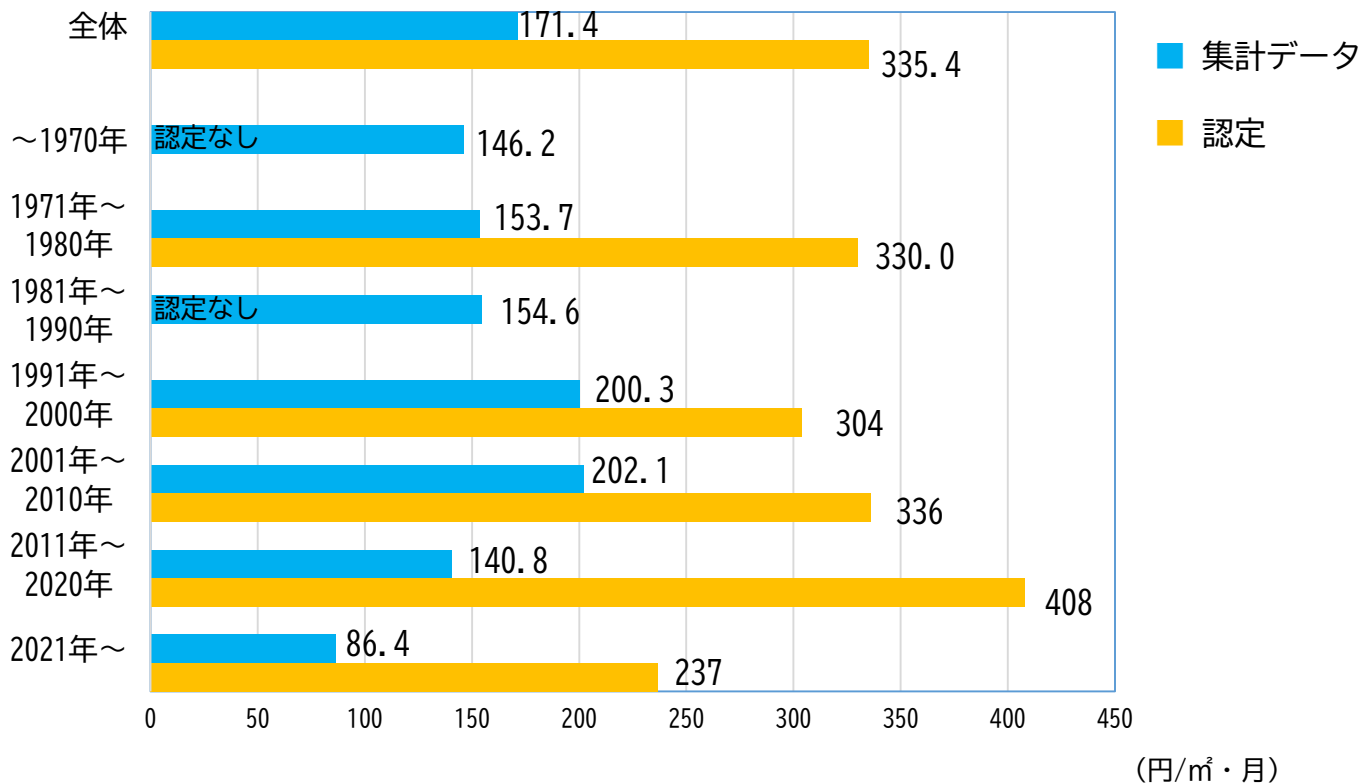
積立金額	回答数 (件)
~1970年	3
1971年~1980年	96
1981年~1990年	80
1991年~2000年	147
2001年~2010年	153
2011年~2020年	88
2021年~	20

積立方式	該当数 /回答数(件)
~1970年	1/4
1971年~1980年	25/96
1981年~1990年	32/77
1991年~2000年	78/139
2001年~2010年	93/146
2011年~2020年	71/86
2021年~	14/20

3 管理適正化のために

国が定めた「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示されている修繕積立金の額の目安と比較すると、マンション管理計画認定制度において認定を受けたマンションは適正な修繕積立金を設定できているといえる。一方で、届出書の集計結果から市内マンションの修繕積立金の平均額を算出すると、吹田市で認定を受けたマンションの平均額を大きく下回っており、将来的な修繕積立金の不足が懸念される。

修繕積立金の平均額（建設時期別）



(参考)

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金の平均額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

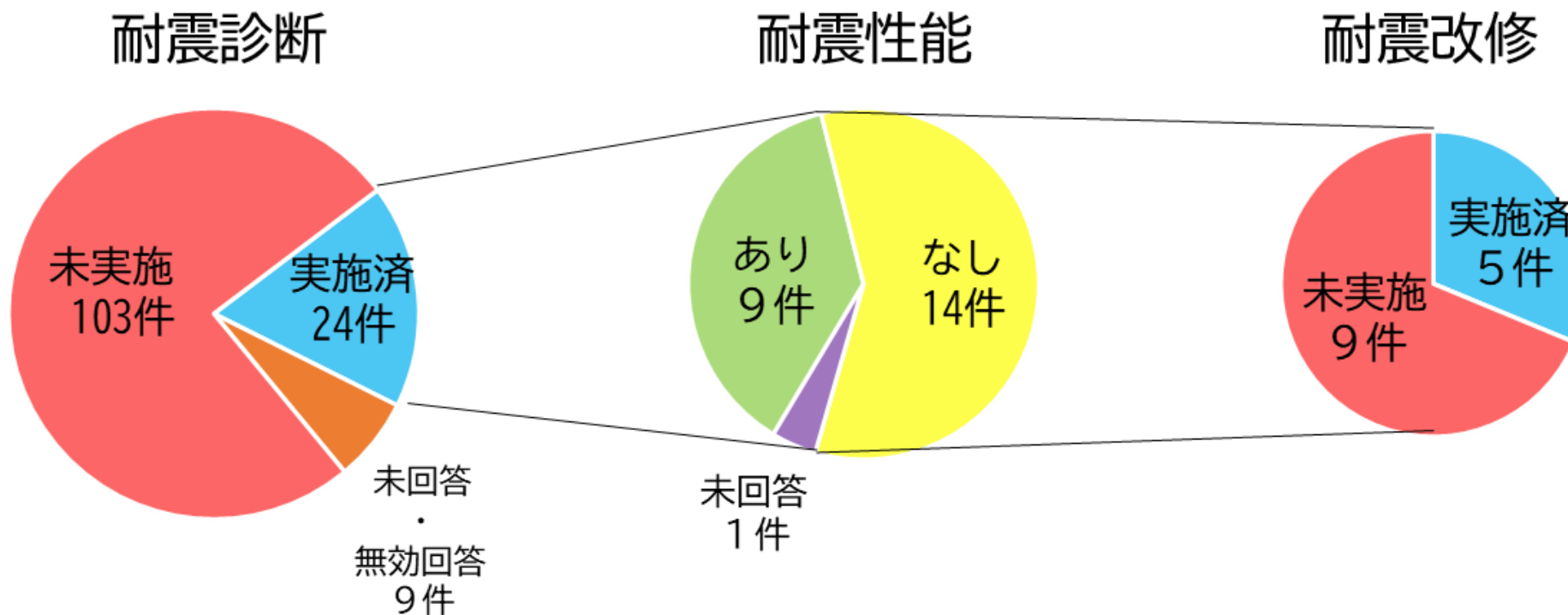
国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

3 管理適正化のために

③防災

市内には旧耐震基準で建築されたと推定されるマンションが141件ある。その中から届出書により回答が得られた127件のうち、8割超のマンションが耐震診断を実施していないと回答した。また、耐震診断を実施して「耐震性能なし」と判定を受けても、実際に耐震改修を行ったマンションは3分の1ほどである。

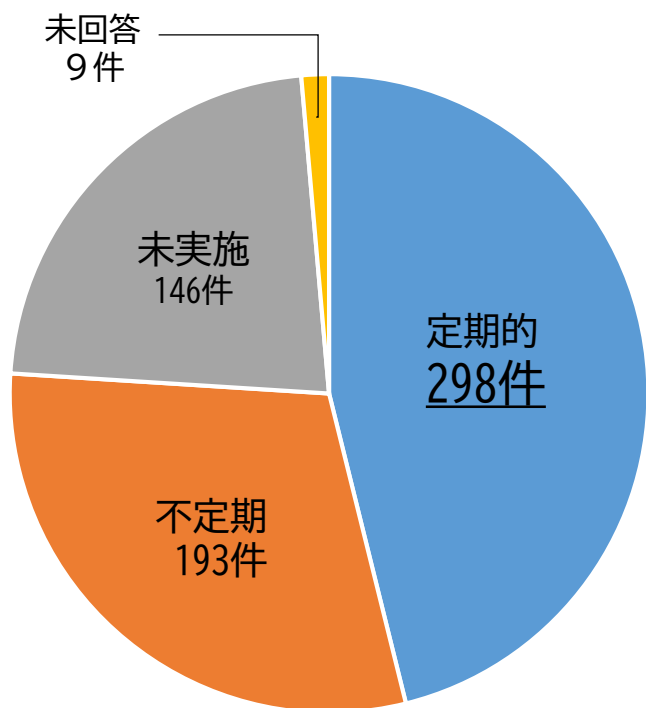
旧耐震基準のマンションにおける耐震化状況



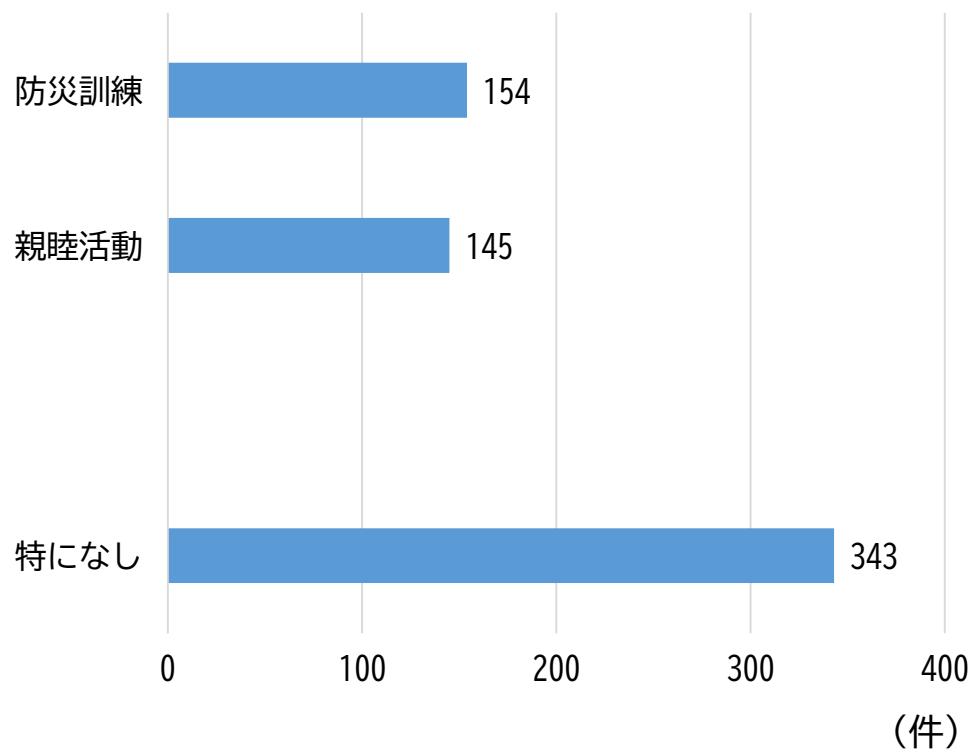
3 管理適正化のために

防災については、日頃から災害に備えた準備や予防策を考えておくことも重要である。その中の1つとして防災訓練が挙げられるが、管理組合で定期的に防災訓練を行っているマンションは298件と総回答数の半数以下であり、地域の防災訓練にマンションで参加しているのは154件とさらに半数程度であった。地域の親睦活動に参加しているマンションも145件と少なく、特に何も行っていないという回答が一番多かった。

管理組合の防災訓練



地域とのかかわり



3 管理適正化のために

【今後の施策の方向性】

1) 各区分所有者に管理の主体が管理組合であるという認識が不足していると、様々な管理上のトラブルが発生する要因の一つとなる。引き続き、管理組合が主体的に管理を行うための各種支援を実施することが重要である。

2) 修繕積立金の金額の設定が適切でなければ、必要な修繕工事が行えなかったり、一時金や修繕積立金の大幅な増額といった無理な資金確保を強いられたりといった問題が生じる。
既存マンションには引き続きセミナー等で、新築マンションには分譲事業者等に対して事前協議の段階で長期修繕計画の見直しや均等積立方式の採用を啓発し、マンションの長寿命化に繋げていくことが重要である。

3 管理適正化のために

【今後の施策の方向性】

3) 適正な管理の模範となるマンションを増やすためにも、マンション管理計画認定制度を普及していく必要がある。関連部署とも連携を図り、認定を受けた際のメリットなどを周知していくことが求められる。

4) 災害発生時、マンションでは居住者が互いに協力して対応するだけでなく、周辺住民の受け入れなどの地域貢献が期待され、そのためには耐震化も含めた平時からの準備が必要である。
旧耐震マンションに対しては耐震化に向けた合意形成の支援を行うほか、関連部署と連携して防災計画の策定などを呼びかけることが望まれる。