

吹田市マンション管理適正化推進計画の 中間見直しについて



令和8年度 第1回吹田市住宅審議会 資料

- 1 令和7年度吹田市住宅審議会で示された方向性
- 2 吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例について
- 3 吹田市マンション管理適正化推進計画の概要
- 4 吹田市マンション管理適正化推進計画（中間見直し）におけるこれからの取組
 - （1）マンションの管理の適正化に関する目標
 - （2）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
 - （3）マンションの管理の適正化の推進を図るための施策
 - （4）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
 - （5）マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置
 - （6）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

1 令和7年度吹田市住宅審議会で示された方向性

マンション政策について（第2回 資料5）

マンション管理実態の把握

- 条例に基づくマンション管理状況届出書の提出がないマンションに対しては、引き続き督促及び訪問活動を行い、実態把握に努める。

管理上の問題がある管理組合への支援

- 管理水準の低いマンションに対しては、管理不全に陥らないよう、各々の状況に応じた必要な支援の啓発、充実を図る。
- 周知はもとより、アドバイザー派遣制度については、その派遣回数の実績に注視しながら、必要に応じて制度の充実を図る。
加えて、マンション管理の更なる適正化に向け、「アウトリーチ型支援」の実施を検討する。
- マンションの自律的で適切な管理は、吹田市マンション管理適正化指針においても重要事項として位置付けており、管理業者管理者方式を含む外部管理者方式等における留意事項等の啓発を行う。
- 既存・新築マンションに関わらず、均等積立方式の採用など、修繕積立金の適切な管理・運用を引き続き啓発していく。

マンション関連法

【マンションの再生等の円滑化に関する法律(以下「マンション再生円滑化法」という。)】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する助言指導・勧告等の措置

マンションの危険な状態が続くと、地域へ悪影響を及ぼす可能性がある。管理組合の運営が著しく不適切な状態に対して実施する助言指導・勧告に加えて、外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する措置についても、実施する際の判断基準を定めておく必要がある。

【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。)】

- マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設

官民で連携し、地域全体でマンション管理支援を行う体制を構築することを目的として、登録の促進をおこなう。

2 吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例について

吹田市では、管理組合に対して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、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、管理水準の低いマンションの把握に努めると同時に、管理組合発足時における管理規約や長期修繕計画等の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る必要がありました。

このため、令和5年(2023年)3月に吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例（以下「マンション条例」という。）を制定し、令和5年(2023年)7月から管理組合及び分譲事業者に対する届出制度を義務化しました。

条例の主な内容

責務	市、管理組合、区分所有者等、マンション管理業者、マンション分譲事業者、宅地建物取引業者の責務を規定。
マンションの管理状況の届出	吹田市内のマンション管理組合の管理者等（理事長等）に対し、令和5年(2023年)7月1日からマンション管理状況の届出を義務化。
新築マンションの管理に関する事項の届出	吹田市内で、新築マンションを分譲しようとする事業者に対し、令和5年(2023年)7月1日から新築マンションの概要の届出と新築マンションの管理事項の届出を義務化。
助言・指導等	管理組合や事業者に対し、必要に応じて助言・指導・勧告等が可能に。

3 吹田市マンション管理適正化推進計画の概要

- ・ 令和2年(2020年)6月の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。
- ・ これを受け、吹田市では、マンションの管理の適正化を一層推進するため、令和4年(2022年)4月、「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

【マンション管理適正化推進計画に定める事項】

マンションの管理の適正化に関する目標 第1号
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
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
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
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
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
計画期間 第6号

※ 第1号 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。

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(1) 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、次のとおり設定しています。

指標名	当初 令和3年度 (2021年度)	現状値 令和7年度 (2025年度)	目標値 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 管理組合の割合	62.6%	<u>74.3%</u>	75%

※ 当初は、令和3年度（2021年度）吹田市分譲マンションアンケート調査による。
※ 現状値は、マンション条例に基づくマンション管理状況届出書の内容による。

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管理組合数・・・491件
②マンション管理状況届出書が提出されている分譲マンション数・・・661件
①（491件）／②（661件）=74.3%

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(2) 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

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本市におけるマンション管理適正化指針として、下記のとおり設定しています。

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。

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(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

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。

本市では、マンション管理適正化法に基づき、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います。

② 管理計画認定制度の運用

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ます。

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、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。

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し、耐震化の促進を図ります。

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(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

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。

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。

⑦ 危険なマンションへの助言・指導・勧告の実施

マンション管理適正化法に基づくマンションの管理に関する助言・指導・勧告にとどまらず、地方公共団体の更なる能動的な働きかけが可能となるよう、マンション再生円滑化法の改正により、外壁が剥落する等の保安上危険な状態、または衛生上有害となるおそれがあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん等が可能となりました。対象となるような危険なマンションは、現在ありませんが、必要に応じて関係部署と協力しながら検討します。

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(4) 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

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。

令和5年度(2023年度)から、月1回(3組)から月2回(6組)に増枠し、制度の充実を図り、今後も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、取組を継続します。

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。

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 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(4) 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

⑤ 分譲マンション管理アドバイザー派遣の実施

令和5年度(2023年度)から、マンションの適切な維持管理を支援するため、申請のあった管理組合等にマンション管理士又は一級建築士を派遣し、課題解決のサポートを行っています。

【実施概要】

◇派遣時間：1回2時間程度

◇派遣回数：1管理組合につき同一年度2回まで

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(5) 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

① 実態調査の継続

市内のマンションの管理状況など現状を把握するため、令和3年度（2021年度）に実施した分譲マンションに関するアンケート調査では、回答率は35%程度にとどまりましたが、基本的な項目の届出を義務付けているマンション条例に基づく届出の提出率は、令和7年度（2025年度）末現在、98.0%となっています。引き続き、届出が未提出のマンションには催促等を行い、今後も実態把握に努めます。

② マンションの管理状況の届出

マンション条例に基づき、管理組合の管理者等に基本的な項目を内容とする「マンション管理状況届出書」の提出を義務付けています。

【概要】

- ◇対象：吹田市内のすべての分譲マンション
- ◇届出者：管理組合の理事長等
- ◇届出項目：マンションの概要（名称、所在地、戸数など）
管理組合の運営状況（管理規約の有無、総会の開催状況など）
建物の修繕に関する計画（長期修繕計画の有無、修繕の実施状況など）
- ◇届出時期：マンションの管理を開始した日から90日以内
- ◇届出件数（届出率）：675件（98.0%）（令和8年（2026年）3月末現在）

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(6) 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

管理不全マンションの予防

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。

② 新築マンションの管理に関する事項の届出

マンション条例に基づき、分譲後に管理組合が適切な管理を行うために、分譲事業者に対し開発手続の段階から協議を行い、分譲時に購入予定者に提案を予定しているマンションの管理に関する項目を内容とする「新築マンション管理事項届出書」の事前提出を義務付けています。

【概要】

- ◇対 象：吹田市内の新築分譲マンション（区分所有の共同住宅・長屋）
- ◇届 出 者：分譲事業者等
- ◇添付書類：提案を予定している管理規約及び長期修繕計画の案
- ◇届出時期：分譲を開始する30日前

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。

4 吹田市マンション管理適正化推進計画(中間見直し)におけるこれからの取組

(6) 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

④ 分譲マンション管理適正化専門家派遣事業の実施

令和8年度(2026年度)から、問題を抱えながら顕在化していないマンションや管理不全の兆候が見られるマンション（要支援マンション）に対し、管理不全に陥らないようにすることを目的として、本市が管理状況から専門家の支援が必要と判断した場合に、管理組合等からの申請なしで専門家派遣を実施するアウトリーチ型の支援を行っています。

【要支援マンションの定義】

マンション管理状況届出書において、管理不全に陥らないための重要な項目として設定した以下の「適切な管理に関する事項」8項目のうち、1項目以上該当するマンション

- ①管理組合がない ②管理規約がない ③管理者等がない ④総会を開催していない
- ⑤管理費がない ⑥修繕積立金がない ⑦大規模修繕工事を実施していない（15年以上）
- ⑧長期修繕計画が作成されていない

⑤ マンション管理適正化支援法人の登録制度の促進

官民で連携し、地域全体でマンション管理支援を行う体制を構築することを目的として、マンション管理適正化支援法人の登録制度が創設されました。本市においても、必要に応じて、登録の促進を行います。