

# 大東市分譲マンション管理適正化推進計画

令和5(2023)年12月

大 東 市

## 目 次

はじめに.....	1
1. 背景と目的.....	2
2. 計画の位置づけ.....	2
第1章 大東市の分譲マンションの現状と課題.....	3
1. 分譲マンションストック数と建築時期別の状況.....	3
2. 分譲マンションの管理の現状.....	4
3. 分譲マンションの特徴と課題.....	5
第2章 分譲マンションの管理の適正化の基本的な考え方.....	6
第3章 分譲マンションの管理の適正化に向けた施策.....	7
1. 分譲マンションの管理の適正化に関する目標.....	7
2. 分譲マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項.....	8
3. 分譲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.....	8
4. 管理組合による分譲マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項.....	9
5. 分譲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.....	11
6. 計画期間.....	11
7. その他分譲マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項.....	11

### 1. 背景と目的

分譲マンションは1つの建物を多くの人が区分して所有し、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など、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

今後、建設後に相当の期間が経過した分譲マンションが増加していくものと見込まれますが、これらに対して適正な修繕がなされないまま放置されると、居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺への住環境の低下を引き起こすことが懸念されます。

このような状況の中、分譲マンションにおける管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションに向けた取り組みを強化するため、令和2(2020)年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、国において総合的なマンション管理の行政方針である「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」が定められ、これにより地方公共団体においては、「マンション管理適正化推進計画の作成」や、「管理組合の管理者等への助言・指導及び勧告」、「管理組合の管理者等が作成した管理計画に対する認定制度」を実施することができるようになりました。

これらを踏まえ、本市では、市内の分譲マンションの管理状況等を把握し、適正な維持・管理を推進することを目的に「大東市分譲マンション管理適正化推進計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

なお、本市では持続可能な開発目標（SDGs）の理念を踏まえ、持続可能なまちづくりを進めており、本計画の推進は、SDGsの目標11に掲げる「住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与するものです。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、国が定める「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」や大阪府の「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」、及び本市が定める「大東市住宅マスタープラン」を上位計画とし、本市の分譲マンションの管理適正化の推進を図るための計画として位置づけます。

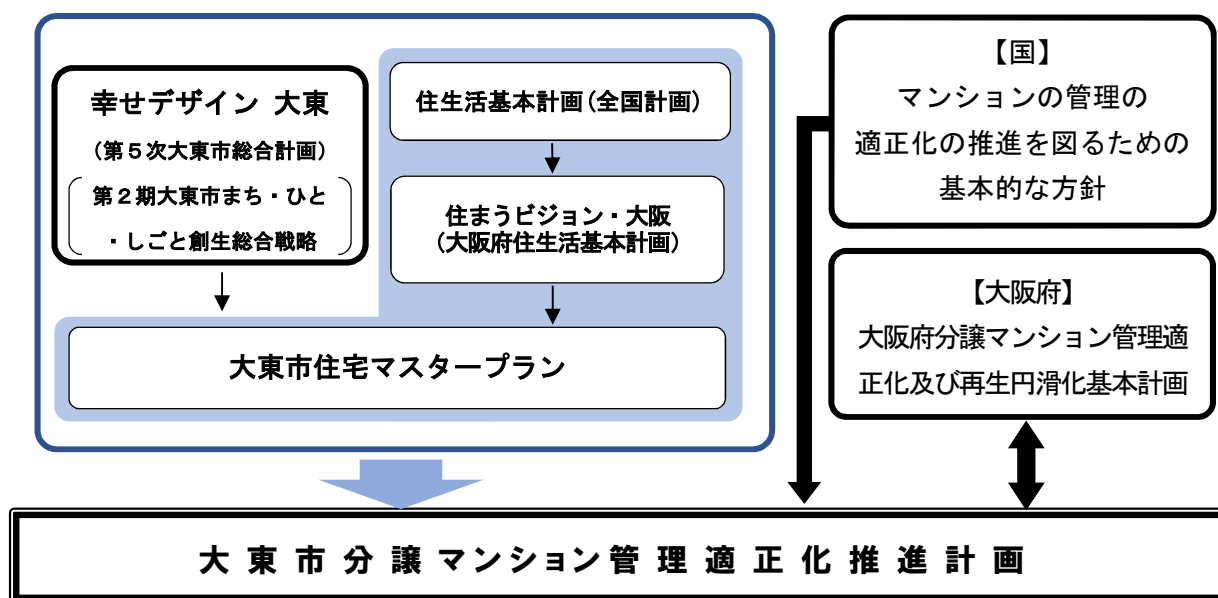


図1 大東市分譲マンション管理適正化推進計画の位置づけ

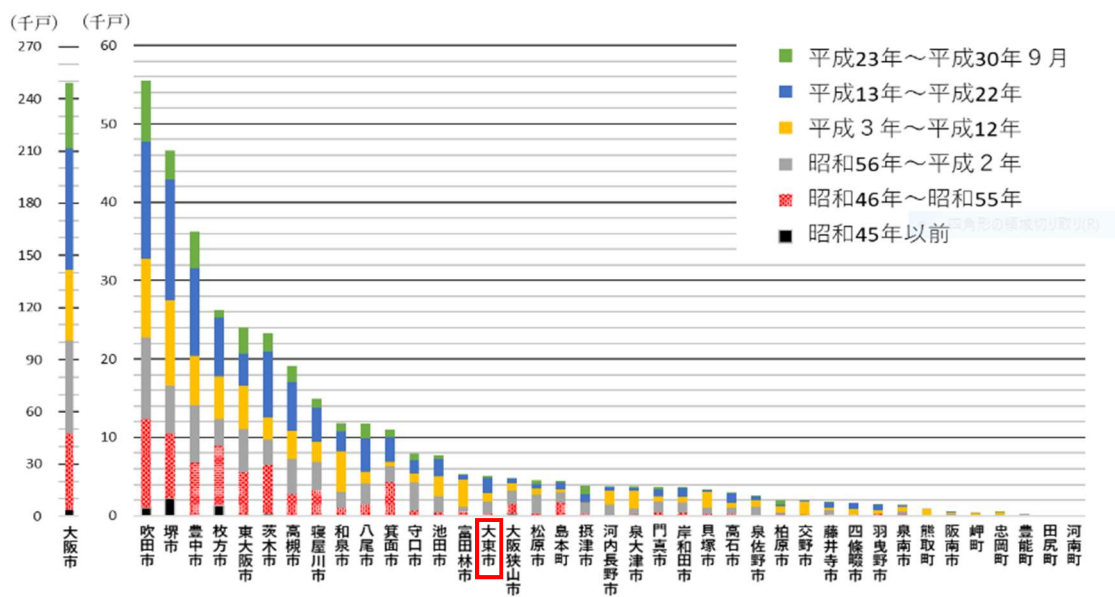
# 第1章 大東市の分譲マンションの現状と課題

## 1. 分譲マンションストック数と建築時期別の状況

平成30(2018)年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は59,890戸となっています。そのうち分譲マンション(持家(共同住宅))総戸数は5,190戸となっており、全体の約9%を占めています。

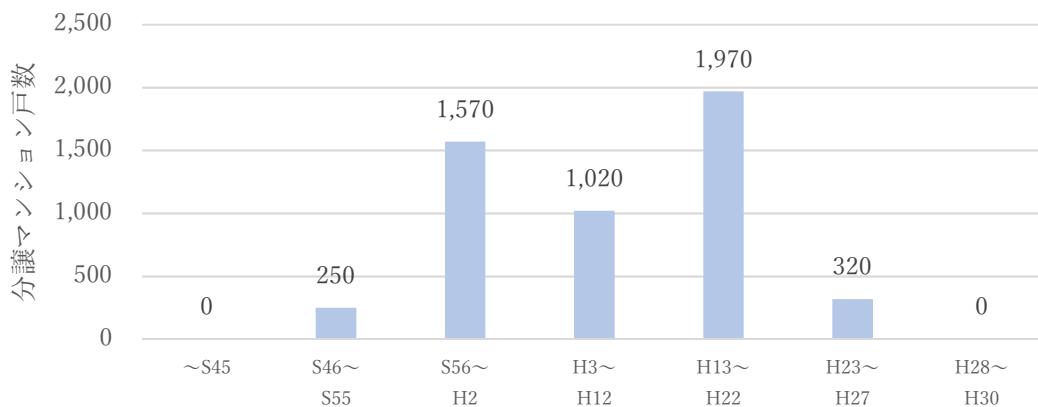
大阪府内の市ごとの分譲マンション戸数を見ると、本市は16番目です。

大東市の建築時期別の分譲マンション戸数を見ると、平成13(2001)～22(2010)年に建築された戸数が最も多く、次いで昭和56(1981)年～平成2(1990)年となっています。



出典：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

図2 大阪府内の市町村別のマンション戸数



出典：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

図3 大東市の建築時期別マンション戸数

## 2. 分譲マンションの管理の現状

本計画の策定に先立ち、市内の分譲マンションの管理状況や管理組合の運営状況等の現状を把握するためにアンケート調査を実施しました。

調査名称	分譲マンションの管理に関するアンケート調査
調査対象	大東市内に立地する分譲マンション
調査期間	令和5年3月2日～令和5年3月17日
対象数・回答数	対象数：41件・回答数：18件（回答率 約44%）

### (1) 築年数について

20年未満、20～40年未満及び40年以上とも約33%となっています。

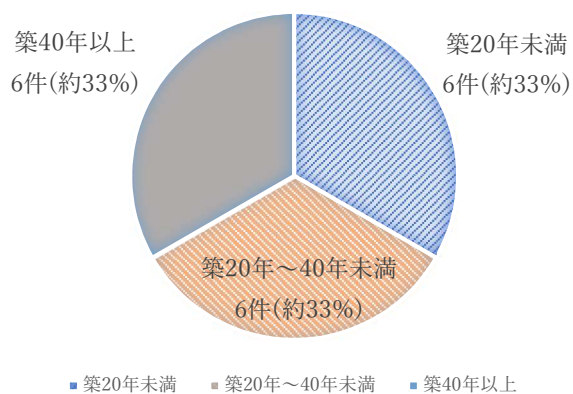


図4 築年数

### (2) 管理委託の状況

「管理会社等の第三者に委託」は約89%で、「委託していない（自主管理）」は約11%でした。

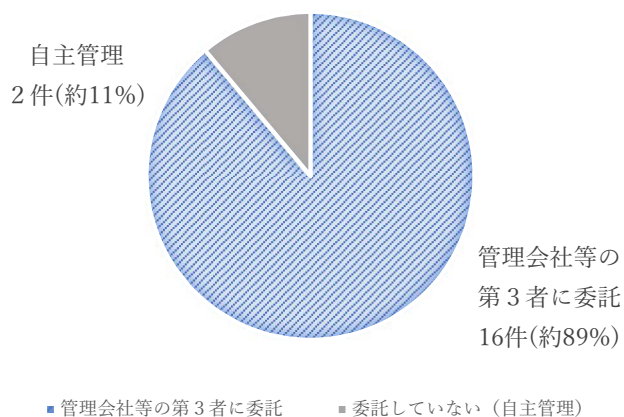


図5 管理委託の状況

### (3) その他

下記項目について、すべての回答者が「ある」「作成している」又は「区分している」等の回答となっています。

- ・管理組合の有無：ある
- ・管理規約の有無：ある
- ・長期修繕計画を作成している：作成している
- ・管理者等を定めているか：定めている
- ・管理費と修繕積立金を明確に区分しているか：区分している
- ・集会又は総会を年に1回以上開催しているか：開催している

### 3. 分譲マンションの特徴と課題

アンケート調査の結果によると、回答を得たすべての分譲マンション管理組合で、年1回以上の総会が開催されている等、全般的に良好な管理・運営が行われている傾向にあります。

一方で、マンションの高経年化により、建物・設備の老朽化、居住者の高齢化等、管理上の問題が複合的に生じ、適正な管理が行われなくなるおそれがあります。また、管理組合の役員の交代や居住者の転居等により、管理の状況が刻々と変化していくことから、継続的にマンションの管理実態を把握する必要があります。

また、管理計画認定制度について、「認定申請をする予定又は検討中」と回答したマンションは約22%にとどまっています。

## 第2章 分譲マンションの管理の適正化の基本的な考え方

分譲マンションの管理の適正化の主なポイントを以下の通り設定します。

### (1) 分譲時点からの適正な管理の推進

新築マンションの管理計画の作成を促進し、当該計画を予備的に認定する仕組みの周知啓発を行い、分譲時点から適正に管理されるマンションの確保を推進し、管理不適正化の未然防止に取り組みます。

### (2) 管理組合の自律的で適正な管理の促進

既存マンションの管理組合に対して、民間事業者、専門家団体と連携し、適正な管理を自律的に行えるよう支援します。

### (3) 管理不適正マンションの課題解決を支援

分譲マンションの管理に関する専門的な知識を有するマンション管理士等と連携し、管理状況が把握できていない分譲マンションや管理不全の兆候があると考えられる分譲マンション、及び老朽化等により修繕・改良が困難となったマンションに対して、課題等の解消に向けた支援や管理状況の改善に向けた働きかけを行います。

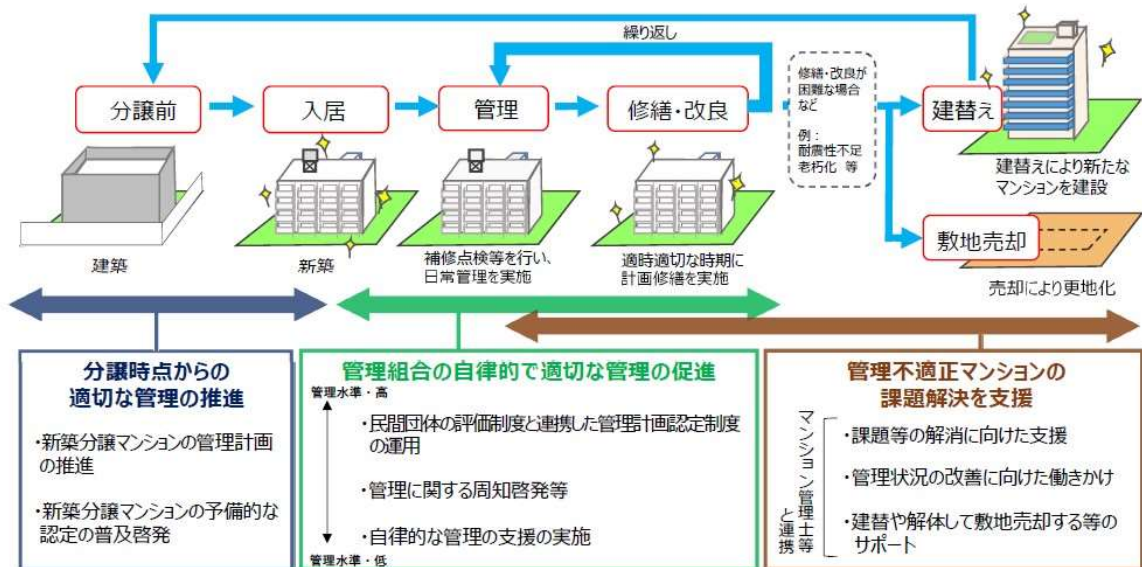


図6 分譲マンション管理の適正化の基本的な考え方の全体像



### 第3章 分譲マンションの管理の適正化に向けた施策

#### 1. 分譲マンションの管理の適正化に関する目標

市内の分譲マンションの管理の適正化を推進するためには、管理組合がマンションを適正に維持・修繕をする必要があります。

そのため、下記の目標を掲げ、効果的な施策を推進していきます。

#### 目標 1 分譲マンションの適正な維持・修繕の推進

令和5(2023)年3月に行ったアンケート調査の結果によると、長期修繕計画を策定している管理組合は100%となっていますが、回答が得られなかった管理組合の実態については把握できていない状況です。

そのため、管理不全に陥ることにより、建物の維持不全に繋がらないよう、管理組合等に対して更なる実態把握を通じて会計に関する正しい知識を周知し、「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管理組合の増加」を目指します。

目標値については、国の住生活基本計画(全国計画)と同じ目標値を設定します。

指標	現状値	目標値	現状値の出典
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管理組合の割合	44%	75% (令和12年時点)	令和5年大東市分譲マンションの管理に関するアンケート調査

#### 目標 2 管理計画認定制度の活用による管理水準の向上

法改正に伴い、都道府県等は分譲マンションの管理組合が作成した管理計画に対して認定を行うことができるようになりました。

この管理計画認定制度の運用により、適正な管理に向けた管理組合の自主的な取組や分譲マンションの管理水準の維持向上を促進することが期待できます。

そのため、管理計画の認定件数の増加を目標とします。

指標	現状値	目標値	現状値の出典
管理計画認定件数	—	4件 (令和13年時点)	—

## 2. 分譲マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

アンケート調査により、市内の一部の分譲マンションについて、一定の管理状況を把握することができましたが、回答のなかった分譲マンションが約56%あり、適正な管理が行われていないマンションが存在する可能性があるため、把握しきれていない分譲マンションへの定期的な分譲マンションの実態把握と把握した内容をデータベース化する等、適正な管理推進の支援策の検討につなげていきます。

## 3. 分譲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

### (1) 管理計画認定制度の適正な運用

管理計画認定制度の適正な運用によって、分譲マンションの管理水準の維持向上が期待されることから、積極的な周知に取り組みます。

### (2) 大阪府分譲マンションの管理適正化推進制度への登録促進

分譲マンションは区分所有者の財産であり、管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることから、本市としては良質なマンションを維持していくために、区分所有者及び入居者一人ひとりが当事者である自覚を持ち、管理組合が自主的かつ適正に管理運営に取り組むことを重要と考えています。

そのため、自律的な取り組みを支援するため、本市が加入する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の登録制度の普及促進を実施します。登録することにより、マンション管理士等の専門家・アドバイザーの派遣を受けることができるため、必要な情報等が受けられます。また、管理組合へ適正な管理のための情報提供、適正管理の推進に向けた啓発を実施していきます。

### (3) マンション管理適正化指針に基づく助言・指導及び勧告

本市が把握したマンションの管理状況に基づき、管理・運営が不適正なマンションについては、必要に応じてマンション管理適正化法に基づく管理組合等への助言・指導及び勧告を実施いたします。

#### 4. 管理組合による分譲マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

本市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管理の適正化を推進するための留意すべき事項を示すとともに、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及び管理計画を認定する際の基準を示すものです。

##### (1) 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2の規定により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、国の判断基準の目安の各項目が遵守されていない場合とします。

項目	判断基準
1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合等の運営を円滑に行うため管理者等を定めること</li> <li>・ 少なくとも集会を年に一回以上開催すること</li> </ul>
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと</li> </ul>
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>

##### (2) 管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定基準は、国のマンション管理適正化指針に示す管理計画の認定基準とします。

項目	判断基準
1. 管理組合の運営	管理者等が定められていること
	監事が選任されていること
	集会が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	管理規約が作成されていること
	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
	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交付(又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	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
	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
	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. 長期修繕計画の作成及び見直し等	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
	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
	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
	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
	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
	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	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
	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

## 5. 分譲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

### (1) 市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施

市窓口及びホームページ、広報誌等を活用して、分譲マンションが適正に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知等を行い、分譲マンションの管理の適正化に関する普及・啓発を進めます。

### (2) 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（推進協議会）への登録促進

本市が加入する推進協議会では、分譲マンションの管理組合が管理組合の情報を登録することにより、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスを得ることができます。

より多くの管理組合が、円滑な管理運営に向けた情報を得ることができるよう、分譲マンションセミナーの開催情報等を市の窓口、ホームページ等を通じて周知することにより、推進協議会への登録を促進します。

## 6. 計画期間

本計画の計画期間は、大東市住宅マスタープランの計画期間と整合を図るため、令和5（2023）年度から令和13（2031）年度までとします。

## 7. その他分譲マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

### (1) 大阪府や近隣市との連携

分譲マンションの管理の適正化にあたっては、大阪府や近隣市と、適宜、情報共有を図りながら、分譲マンションの管理の適正化に向けた施策を推進します。

### (2) 予備認定の普及・啓発

分譲マンションの適正な管理を推進するためには、既存マンションを対象とした管理計画認定制度に加え、分譲時点から適正な管理を確保することが重要です。

そのため、新築分譲マンションを対象とした（公財）マンション管理センターによる予備的な管理計画を認定する仕組みについての普及・啓発を進め、分譲時点から適正な管理を促進します。