

# 大東市分譲マンション管理適正化推進計画【概要版】

## 1. 背景と目的

### <背景>

○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る。

○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、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る。

令和2(2020)年6月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正

●国により「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」の策定

●地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

- ・管理適正化の推進のための計画を策定(マンション管理適正化推進計画)
- ・管理組合が留意すべき事項などを定めた指針の作成(マンション管理適正化指針)
- ・一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定
- ・管理の適正化のために必要に応じて管理組合への助言・指導等を実施

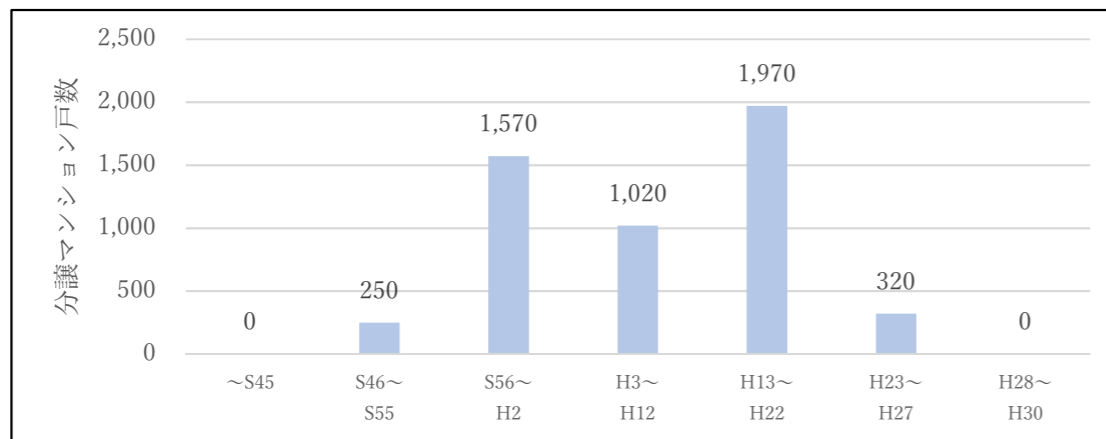
### <計画の目的>

○上記を踏まえ、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策定。

## 2. 現状と課題

○本市の住宅総数は、59,890戸となっており、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%を占めている。

○建築時期別の分譲マンション戸数を見ると、平成13～22年に建築された戸数が最も多くなっている。



## 3. 分譲マンションの管理の適正化の基本的な考え方

### (1)分譲時点からの適正な管理の推進

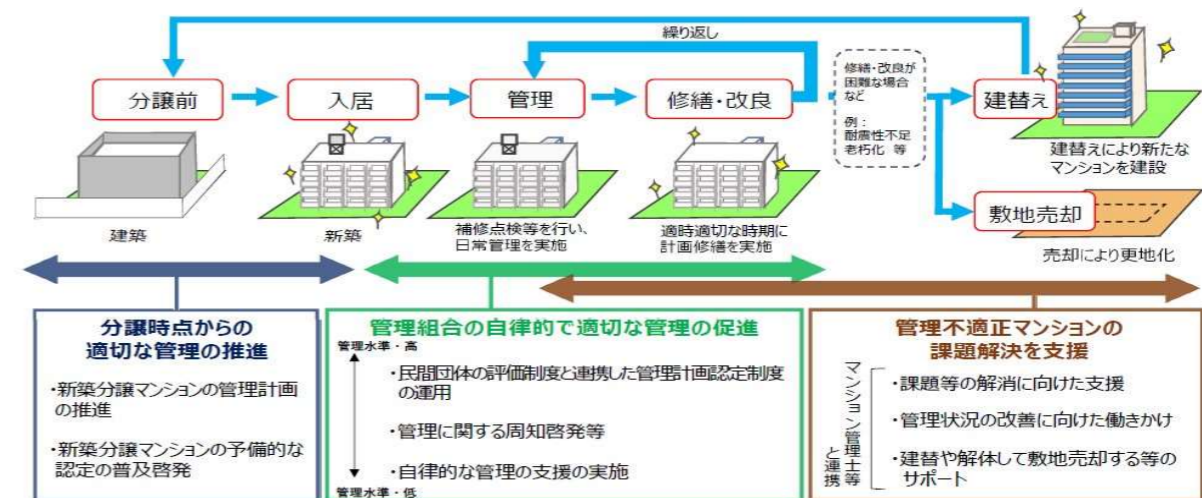
新築マンションの管理計画の作成を促進し、当該計画を予備的に認定する仕組みの周知啓発を行い、分譲時点から適正に管理されるマンションの確保を推進し、管理不適正化の未然防止に取り組む。

### (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する。

### (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う。



## 4. 計画期間における目標

### <計画期間>

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5～13年度。

### <目標>

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
管理計画認定件数	—	4件 (令和13年時点)	—

## 5. 分譲マンションの管理の適正化に向けた施策

### ○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く。

### ○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む。

#### (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る。

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する。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る。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く。

#### (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する。

### (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する。

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
	集会在年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以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
5. その他	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
	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

## 6. 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

### (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。

項目	判断基準
1.管理組合の運営	・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 ・少なくとも集会在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