

豊中市マンション管理適正化推進計画素案

令和 3 年 12 月版

目 次

はじめに

- (1) 計画策定の背景・目的
- (2) 計画の位置づけ
- (3) 計画期間

第1章 豊中市内の分譲マンションの現状

- (1) 分譲マンションストックの状況
 - ①ストック数及び居住世帯数
 - ②分譲マンションストック数の推移
 - ③大阪府下各市との分譲マンション総戸数比較
 - ④建築時期別分譲マンションストック数
 - ⑤大阪府下各市との高経年マンション戸数比較
 - ⑥高経年マンションの将来戸数予測
 - ⑦市内分譲マンションの分布状況
- (2) 分譲マンションの管理の現状
 - ①管理組合の状況
 - ②賃貸化及び空室化の状況
 - ③会計の状況
 - ④マンションの管理上の課題
 - ⑤今後、管理組合を運営していく上での不安な点
 - ⑥防災対策
- (3) 豊中市のこれまでの取り組み
- (4) 豊中市内の分譲マンションの課題

第2章 豊中市マンション管理適正化推進計画

- (1) マンションの管理の適正化に関する目標
- (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に関する事項
市内分譲マンションデータベースの作成
- (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
 - 施策1 法律に基づく管理計画の認定等
 - ①管理計画認定制度の適切な運用
 - ②マンション管理適正化指針に即した助言・指導
 - 施策2 市内分譲マンション管理組合の実態把握の推進

①市内分譲マンションデータベースの作成（再掲）

施策3 分譲マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発

①マンション管理士会等と連携したセミナーや相談会の実施、アドバイザー派遣の実施

②分譲マンション購入者向け冊子の作成・配布の実施

施策4 管理不全マンションを予防・解消するための支援

①管理組合がない分譲マンション等に対するプッシュ支援の実施

②適正なマンション管理に向けたプッシュ支援の実施

施策5 管理組合同士の情報共有の場づくり

①マンション管理組合同士の情報共有の場をマンション管理士会と連携して設置することを検討

（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に関する事項

①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

②管理計画の認定制度の基準

（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

①マンション管理士会等と連携したセミナーや相談会の実施、アドバイザー派遣の実施（再掲）

②分譲マンション購入者向け冊子の作成・配布の実施（再掲）

③市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施

（6）豊中市マンション管理適正化推進計画の計画期間

（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

①大阪府や近隣市との連携

②関係団体等との連携によるマンション管理適正化の強化

（8）推進に向けたそれぞれの役割

①管理組合及び区分所有者の役割

②国の役割

③豊中市の役割

④マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

〈注意事項〉

・統計データ及びアンケート調査の割合（％）は、端数処理の関係上、合計が100%にならない場合があります。

はじめに

（１）計画策定の背景・目的

本市には平成30年時点で分譲マンションが約3.6万戸あります。また、本市に居住する世帯のうち約22%が分譲マンションに住んでおり、駅周辺等を中心に重要な居住形態となっています。

マンションの管理の主体はマンション区分所有者等で構成される管理組合であることから、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、その役割を適切に務める必要があります。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションは、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等、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。

また、本市では、建設後40年を経過した高経年マンションが、10年後には現在の約2倍、20年後には約3倍へと急激に増大していくことが見込まれており、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、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

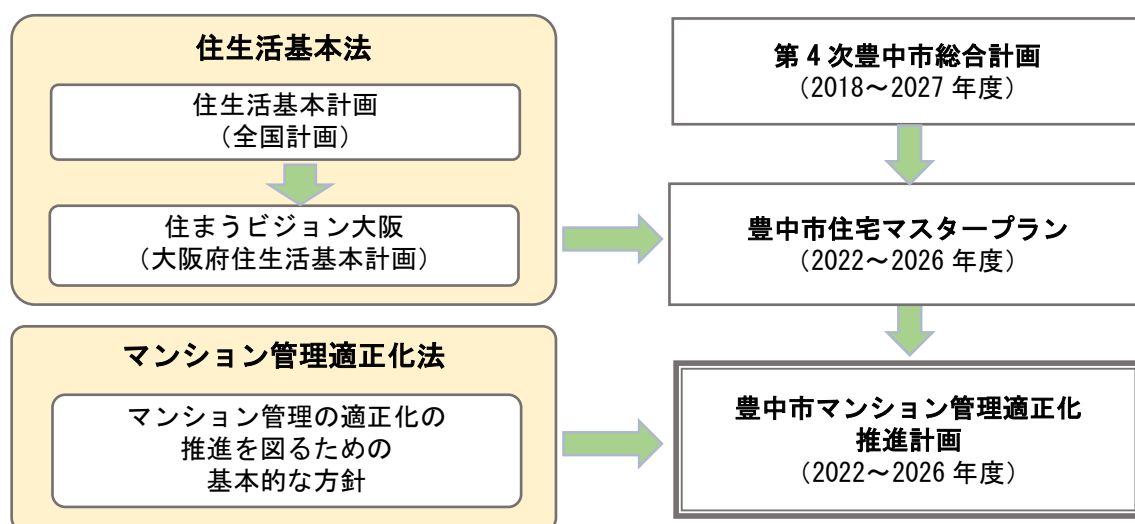
全国的にも同じような状況が予想されており、このような背景から、令和2年（2020年）6月に、分譲マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難な分譲マンションの再生に向けた取組みを強化するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号。以下「改正法」という。）」が公布され、管理組合への助言、指導及び勧告や、地方公共団体（市域は市、町村域は都道府県）による計画の策定、管理計画の認定制度等が新たに設けられました。

本市では、大阪府と府下の地方公共団体、関係団体で構成される「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（以下「府推進協議会」という。）」と連携して、管理組合への支援を行ってきましたが、改正法をふまえ、マンション管理適正化推進計画を策定することで、本市の分譲マンションの特徴もふまえた更なる支援の検討を行うこととしました。

本計画では、本市の分譲マンションの現状と課題をふまえ、多様な関係主体との連携のもと、今後の市として取り組む施策等について定めることで、マンションの管理適正化に向けた取組みを計画的に推進していきます。

（２）計画の位置づけ

本計画は住宅分野に関する市の基本計画である「豊中市住宅マスタープラン」を上位計画とし、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。）に基づいて定められた「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（以下「基本方針」という。）」に基づき、本市のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。



（３）計画期間

本計画の計画期間は、令和４年（2022年）度から令和8年（2026年）度までの5年間とします。

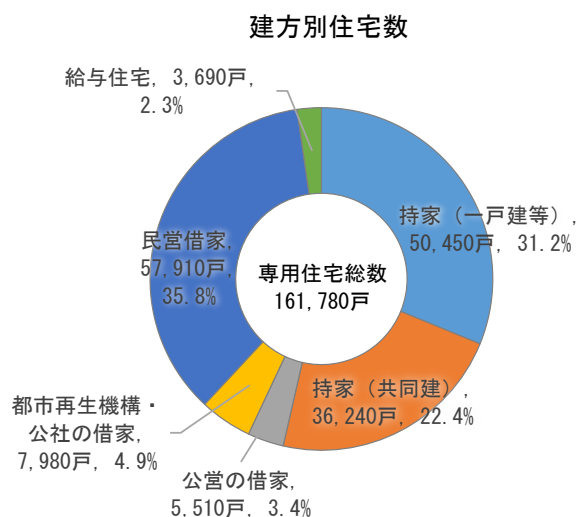
なお、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性等をふまえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第1章 豊中市内の分譲マンションの現状

(1) 分譲マンションストックの状況

① ストック数及び居住世帯数

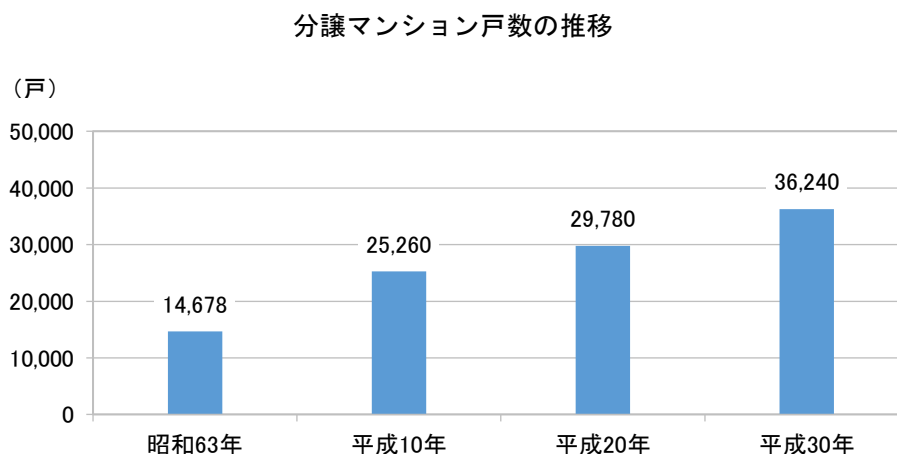
平成30年（2018年）時点で本市の専用住宅は161,780戸となっており、そのうち分譲マンション（持家・共同住宅）は36,240戸（22.4%）となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

② 分譲マンションストック数の推移

市内の分譲マンション戸数は昭和63年（1993年）時点で約1.4万戸でしたが、平成30年（2018年）には約3.6万戸まで増加しています。

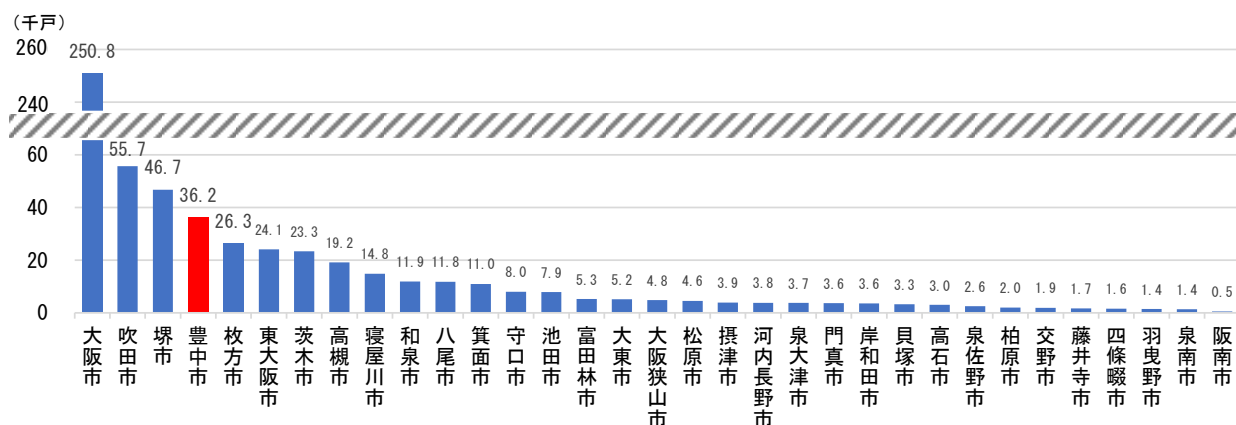


資料：住宅・土地統計調査、昭和63年住宅統計調査（大阪府独自集計結果報告）

③大阪府下各市との分譲マンション総戸数比較

分譲マンション総戸数について大阪府下の各市と比較すると、本市の分譲マンションの総戸数は大阪府下で4番目に多くなっています。

大阪府下各市の分譲マンション総戸数比較



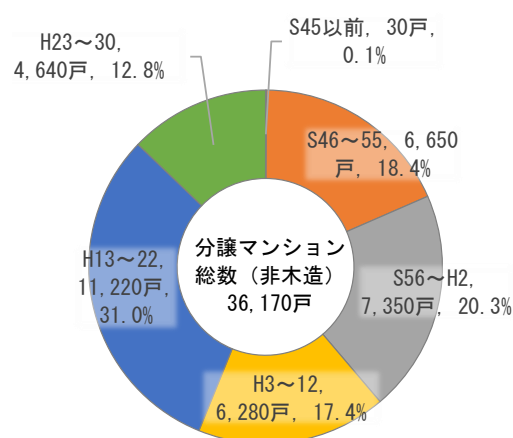
資料：平成30年住宅・土地統計調査

④建築時期別分譲マンション（非木造）ストック数

市内の分譲マンション（非木造）36,170戸のうち、築40年を超える高経年マンション（昭和55年（1980年）以前に建築されたもの）の戸数は6,680戸となっており、全体の18.5%となっています。

分譲マンションの供給戸数は平成13（2001）年～22（2010）年が最も多く11,220戸（31.0%）となっており、直近の平成23～30年（8年間）は4,640戸（12.8%）となっています。

建築時期別 分譲マンションストック数

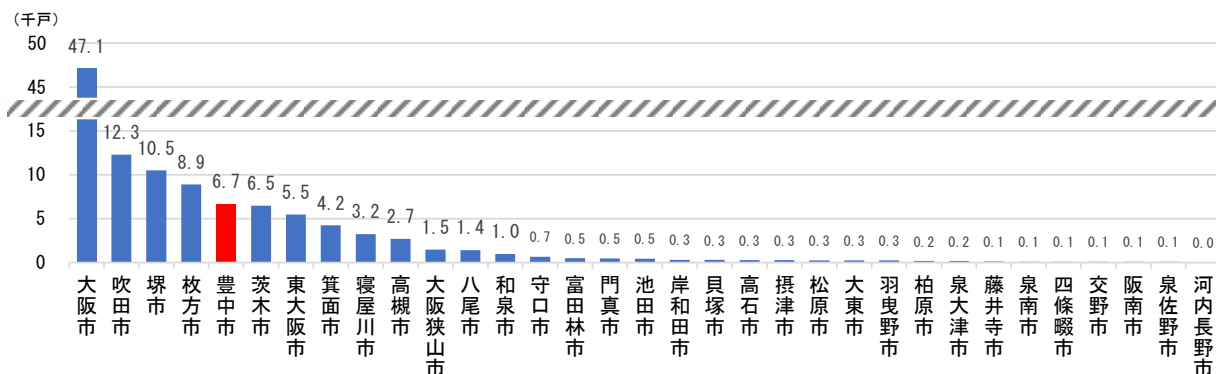


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤大阪府下各市との高経年マンション戸数比較

高経年マンション戸数について大阪府下の各市と比較すると、本市の高経年マンション戸数は大阪府下で5番目に多くなっています。

大阪府下各市の高経年マンション戸数比較

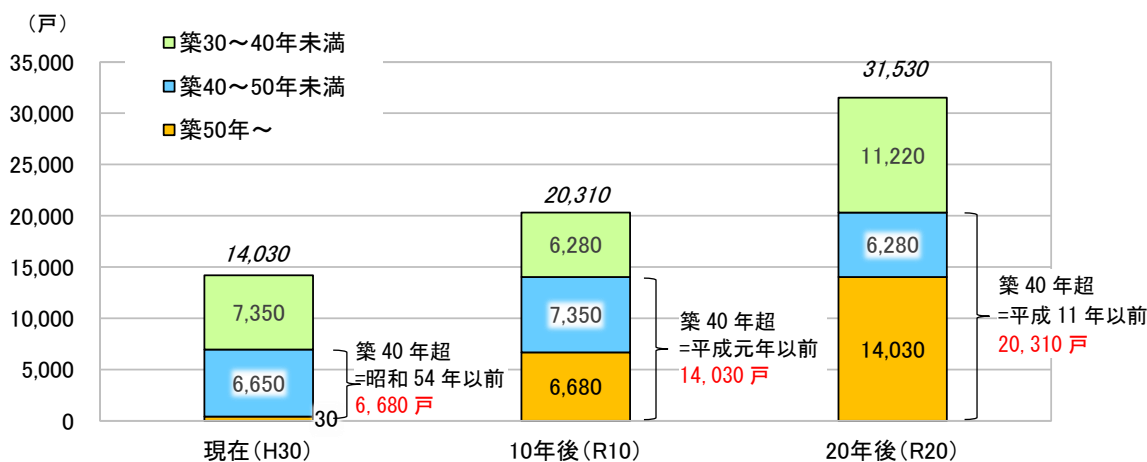


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑥高経年マンションの将来戸数予測

築40年超の高経年マンションは平成30年（2018年）現在、6,680戸となっており、10年後には約2.1倍の14,030戸、20年後には約3倍の20,310戸となる等、今後、高経年マンションが急増する見込みです。

分譲マンションにおける高経年マンションの将来戸数

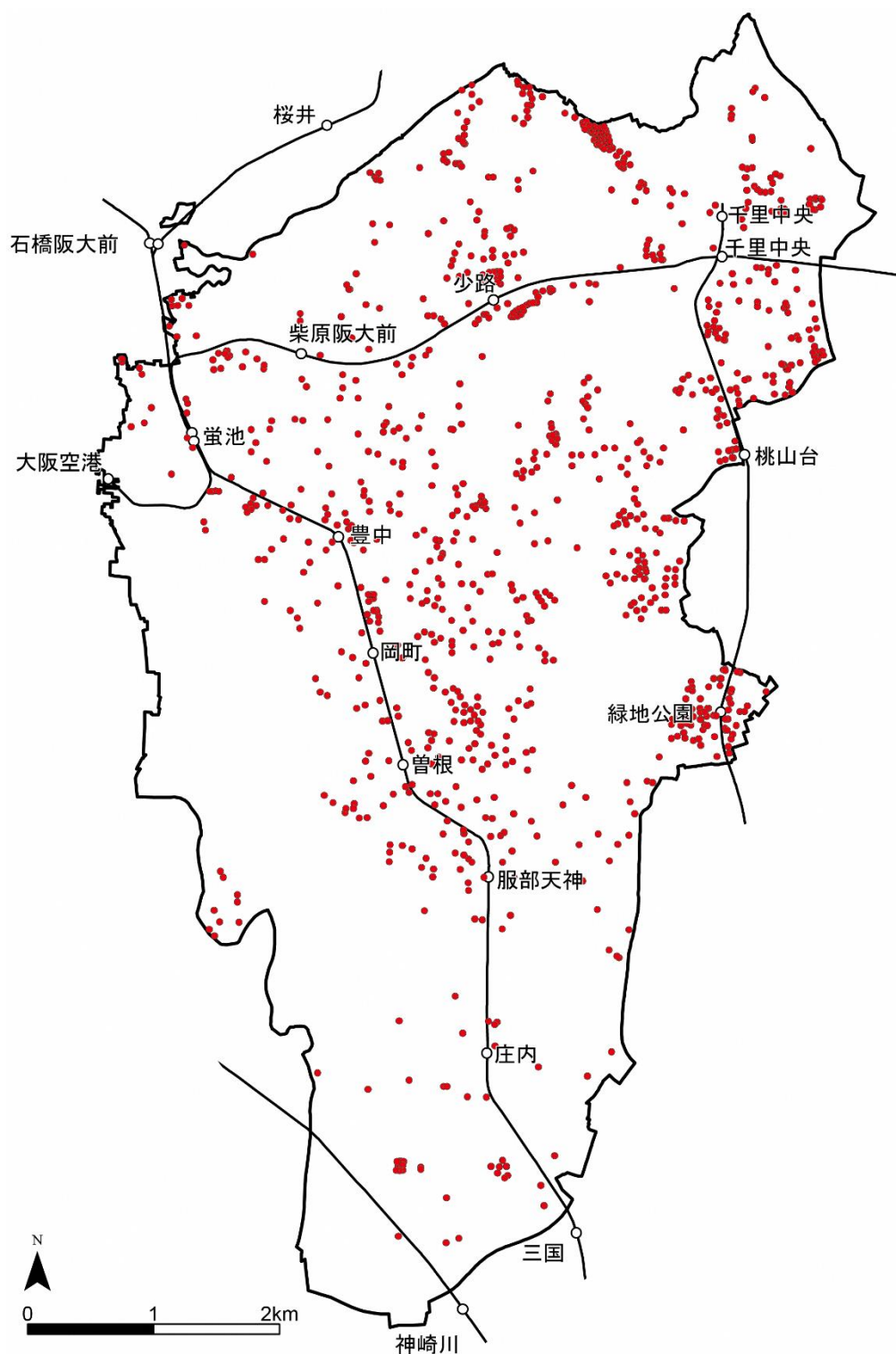


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑦市内分譲マンションの分布状況

市内分譲マンションの多くは、駅周辺及び沿線沿いに分布しており、特に緑地公園駅、桃山台駅及び千里中央駅に集中しています。

マンション管理組合の分布図



資料：令和2年豊中市による集計

（２）分譲マンションの管理の現状

本市では令和3年（2021年）6～8月にかけて、市内の分譲マンションを対象に管理状況の把握や必要な支援策等の検討を目的としたアンケート調査を実施し、調査対象管理組合数837件のうち237件（28.3%）から回答を得ています。

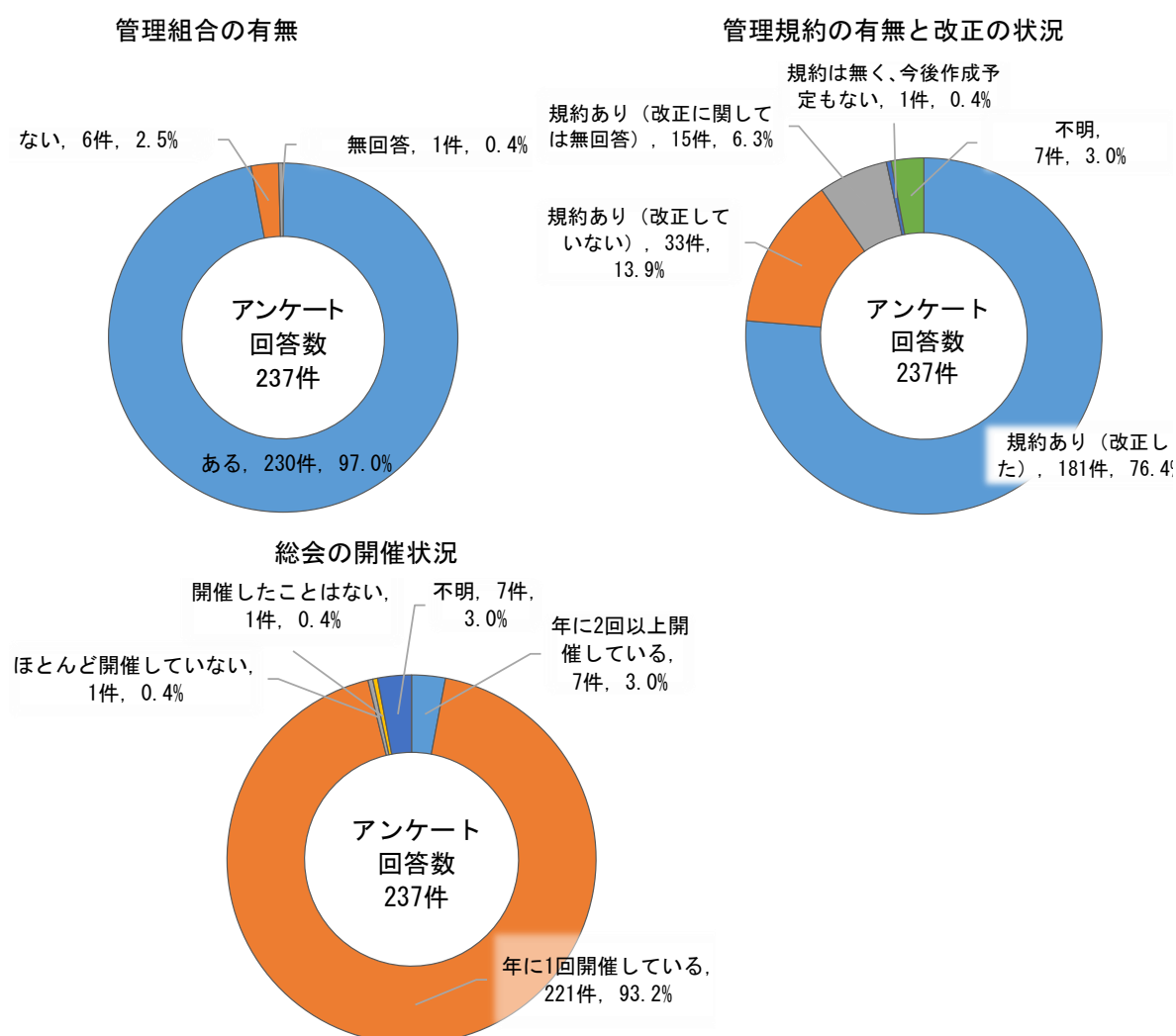
また、市内の築30年以上の分譲マンション386件については、管理組合ポスの有無や外壁等の状況、ゴミ・不用品の放置状況について目視調査を行いました。

それらの結果より、市内分譲マンションの管理状況については以下のとおりです。

①管理組合の状況

管理組合のうち97.0%が「管理組合あり」と回答しており、96.6%では管理規約が作成されています。また、管理規約がある管理組合のうち8割弱程度でこれまでに管理規約を改正したことがあると回答しています。

また、総会の開催状況についても、年に1回以上開催している管理組合が96.2%を占めています。

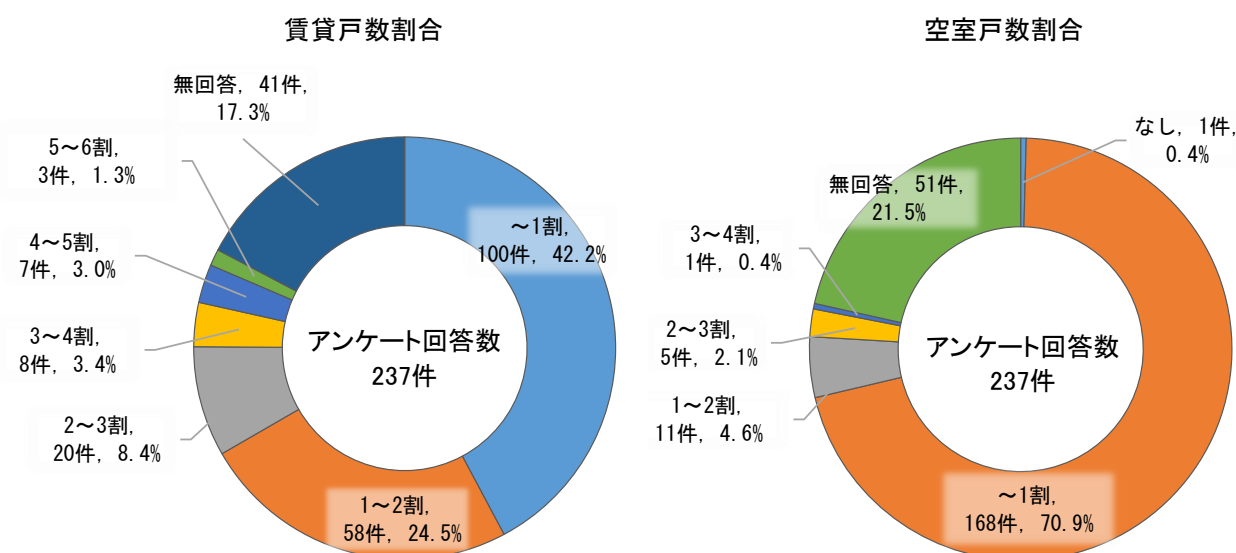


資料：令和3年度 豊中市域におけるマンション管理実態調査

②賃貸化及び空室化の状況

住宅戸数のうち、賃貸されている戸数の割合（賃貸戸数割合）は2割までが66.7%を占めています。2割以上は16.0%となっており、平成30年マンション総合調査の全国結果（17.1%）と比較すると低い傾向にあります。

また、住宅戸数のうち、空室（3ヶ月以上）になっている戸数の割合（空室戸数割合）については2割までで75.5%を占めています。2割以上は2.5%となっており、平成30年（2018年）マンション総合調査の全国結果（1.2%）と比較すると若干高い傾向にあります。

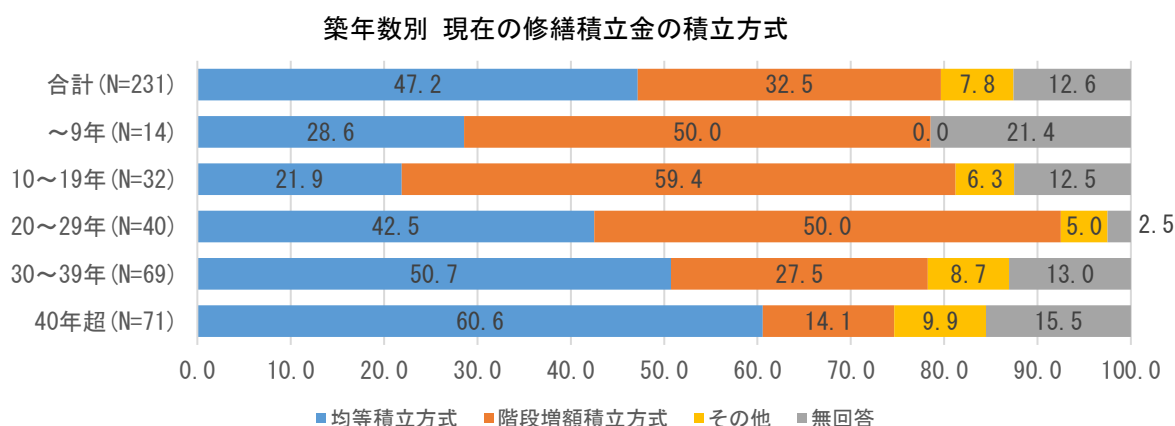


資料：令和3年度 豊中市域におけるマンション管理実態調査

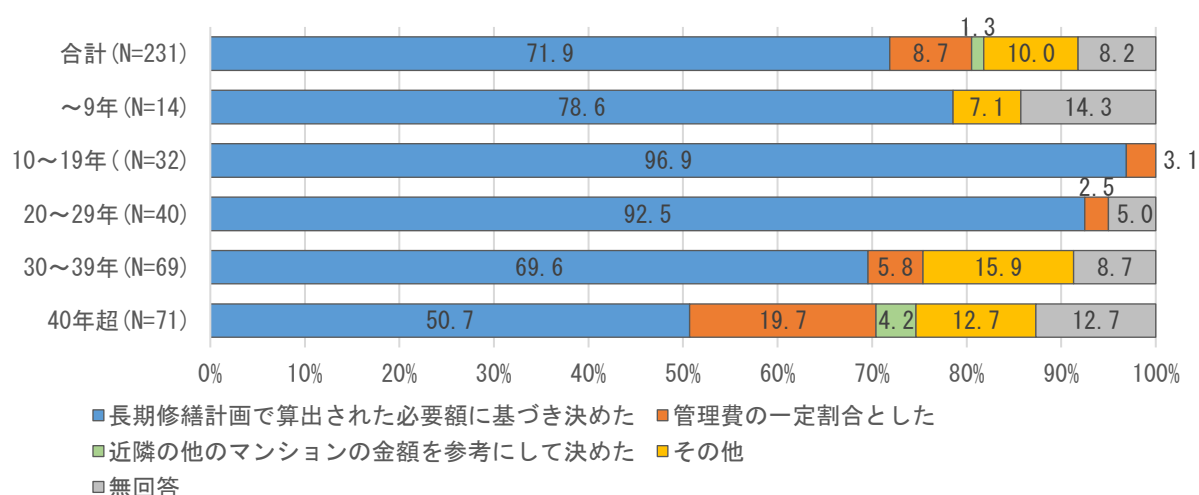
③会計の状況

現在の修繕積立金の積立方式について全体では均等積立方式が多く採用されていますが、築浅の分譲マンションでは階段増額積立方式が多く採用されていることが分かります。

また、修繕積立金の徴収額については「長期修繕計画で算出された必要額に基づいて決めた」の割合が全体では71.9%となっていますが、築30～39年では69.6%、築40年超では50.7%となっており、築年数が古いほどその割合は低くなる傾向にあります。



築年数別 修繕積立金徴収額の根拠



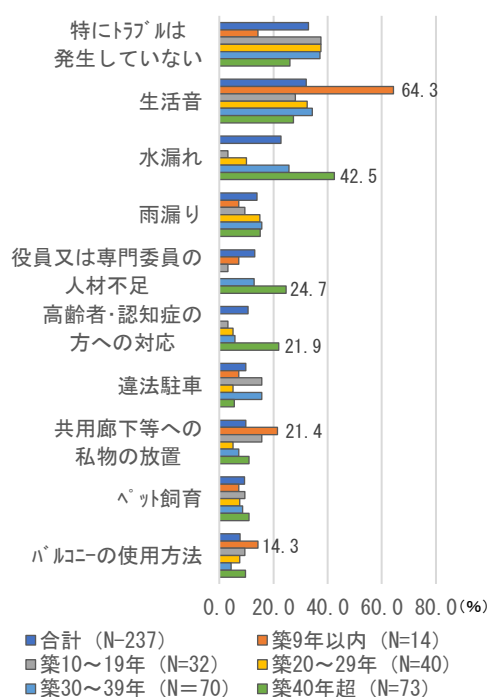
資料：令和3年度 豊中市域におけるマンション管理実態調査

④マンションの管理上の課題

築9年以内のマンションについては、築10年以上のマンションと比較して、「生活音」、「共用廊下等への私物の放置」、「バルコニーの使用方法」等のトラブルの割合が高くなっており、区分所有者のマンション居住に関する意識が低いことで発生したトラブルの割合が高くなっています。

一方、築40年超のマンションでは、「水漏れ」や「役員又は専門委員の人材不足」、「高齢者・認知症の方への対応」等が他と比較して高くなっており、建物の老朽化、居住者の高齢化による影響が大きいことがわかります。

築年数別 マンションで現に発生しているトラブル



資料：令和3年度 豊中市域におけるマンション管理実態調査

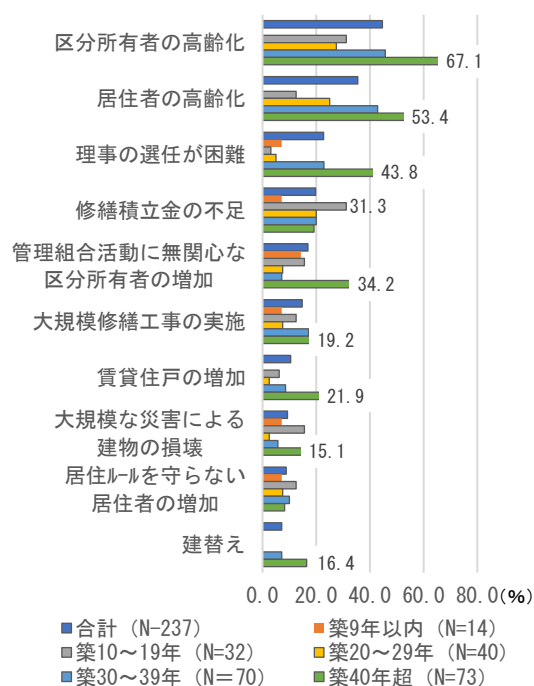
⑤今後、管理組合を運営していく上での不安な点

今後、管理組合を運営していく上での不安な点について全体では「区分所有者の高齢化」の割合が最も高くなっています。

築40年以上では「区分所有者の高齢化」の割合が6割を超えており、「理事の選任が困難」についても築39年以内と比較して割合が高くなっています。

また、2割程度のマンションでは、今後の不安として「修繕積立金の不足」をあげており、特に築10～19年でその割合が高い傾向にあり、修繕積立金の積立方式が要因となっていることも考えられます。

築年数別 今後、管理組合を運営していく上での不安な点

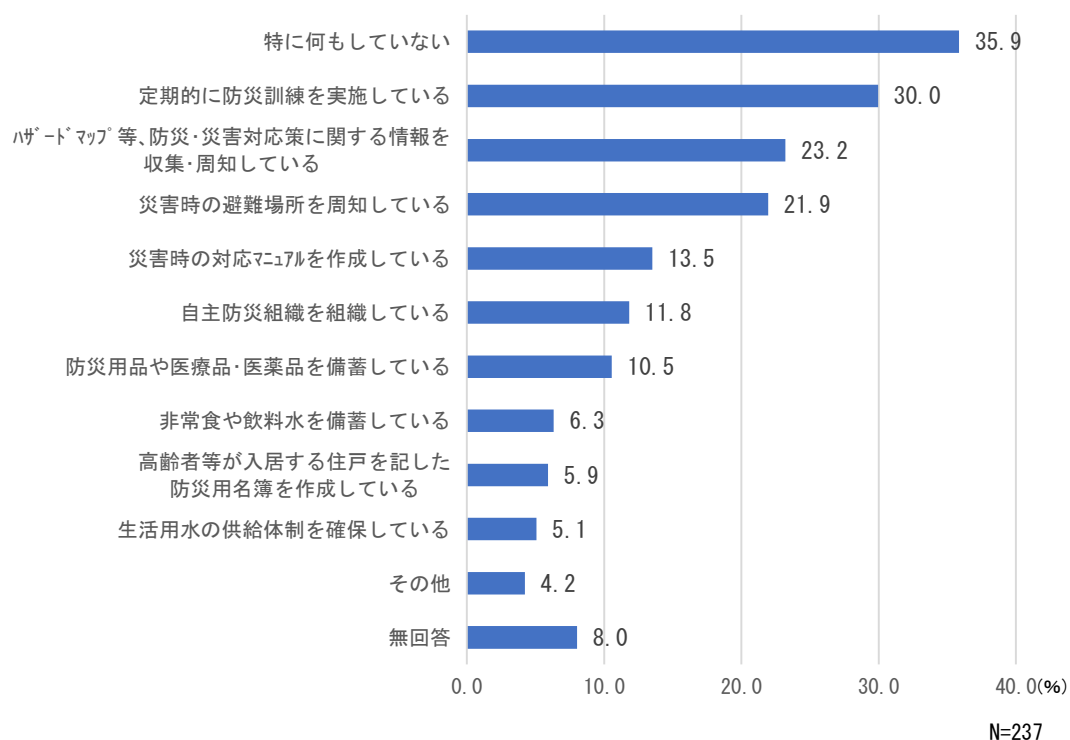


資料：令和3年度 豊中市域におけるマンション管理実態調査

⑥防災対策

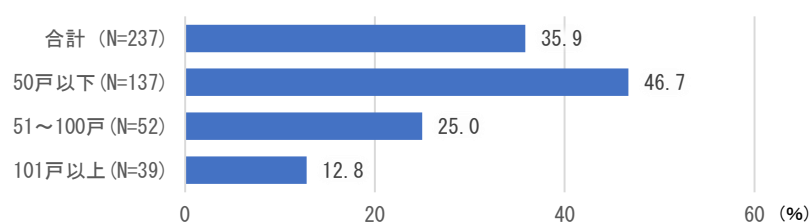
大規模災害に対応するために管理組合として実施していることについては「特に何もしていない」の割合が35.9%で最も高く、特に総戸数50戸以下の小規模マンションで46.7%と高くなっています。

大規模災害に対応するために管理組合として実施していること



マンション規模別

大規模災害の対応について「特に何もしていない」と回答した割合



資料：令和3年度 豊中市域におけるマンション管理実態調査

(3) 豊中市のこれまでの取り組み

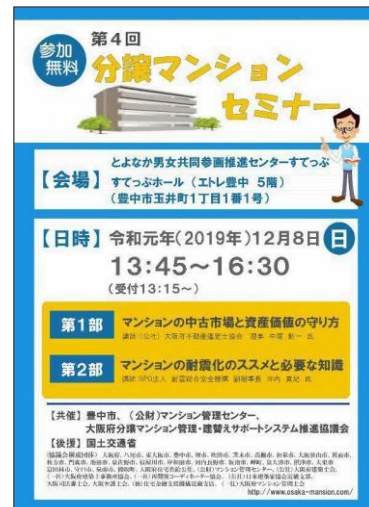
本市は府推進協議会の正会員となっており、本市のマンション管理組合が府推進協議会に管理組合登録を行った場合、修繕、改修、建替え等様々な管理活動に関する相談窓口の利用やアドバイザー派遣等のサービスを受けることができます。

また、市としても分譲マンションセミナーを年に1回程度開催しているほか、新型コロナウイルスの影響によりセミナーが開催できなかった令和2年度においては、府推進協議会にて作成したガイドブック「そおなんや！マンションシリーズvol.1」の配布を行いました。

■過去6年間のセミナー等取り組み実績（開催年度/テーマ）

- ・平成28年(2016年)度 マンション標準規約の改正点
マンション大規模修繕工事における「失敗を防ぐ！」管理組合の選択肢
- ・平成29年(2017年)度 民泊問題、外部役員活用問題への対応
マンション管理の基礎知識～適正化指針と管理組合運営の基本的事項
- ・平成30年(2018年)度 マンションを上手に住み継ぐために
マンション管理の基礎知識～よくある問合せQ&A～
- ・令和元年(2019年)度 マンションの中古市場と資産価値の守り方
マンションの耐震化のススメと必要な知識
- ・令和2年(2020年)度 ガイドブック「そおなんや！マンションシリーズ vol.1」の配布
- ・令和3年(2021年)度 マンション管理の基礎知識～マンション標準管理規約の改正について～
「防災から減災へ」～知らないと困る！もしものために備えておくべきこと～

マンションセミナーのチラシ



（４）豊中市内の分譲マンションの課題

上述した現状やこれまでの取組み等をふまえ、本市のマンションを取り巻く課題を整理します。

○高経年マンションの将来的な急増の見込み

本市の高経年マンション（築40年超）は平成30年（2018年）現在、6,680戸となっており、10年後には約2.1倍の14,030戸、20年後には約3倍の20,310戸となる等、今後、急増する見込みとなっています。

現在は高経年マンションの多くが千里ニュータウンや北大阪急行沿線の桃山台駅、緑地公園駅周辺に集中していますが、今後市内全域に広がっていくことが予想されます。

そのため、市内全域で適正管理に向けた普及啓発を進める必要があります。

○適正な経理に向けた知識の啓発

現地調査やアンケート調査による管理組合の状況、総会の状況、会計の状況からみても、本市の分譲マンションは大半が適切に管理されていると言えます。

ただし、築30年以上のマンションでは、修繕積立金徴収額の根拠が「長期修繕計画で算出された必要額」に基づいていない割合が築浅のものよりも高くなっていることや、築浅のマンションでは、修繕積立金を段階増額積立方式としていることが多く、当初の修繕積立金額が低く設定されていることから、修繕積立金の不足について不安がある割合が高いことを踏まえ、修繕積立金等、会計に関する知識の向上を目指す必要があります。

また、小規模マンションでは、1割程度で管理費等の不足が発生していることから、マンションを適正に管理するために必要な管理費の額についての知識の向上が必要です。

○マンション居住及びマンション管理に対する意識の向上

築浅のマンションでは、トラブルについて、「特に発生していない」と回答した割合が低く、マンション居住に関する意識の低さによる「バルコニーの使用法」、「共用廊下等への私物の放置」等の問題が発生している割合が高いことから、マンション居住に関する基本的な知識（専有部分と共用部分等）の普及啓発が必要です。

○大規模災害への備えの啓発

アンケート調査によれば、現在、マンション管理組合の4割弱で管理組合として防災対策を実施していないことから、今後想定される大規模災害に備えて、管理組合としての防災対策の実施を啓発する必要があります。

○マンション管理の適正化に関する情報の周知

令和3年度の豊中市域におけるマンション管理実態調査において管理組合ポストがない等により不達となった件数が100件を上回りました。これらの分譲マンションは市からの情報や施策が届きにくい状況にあると考えられることから、まずは行政からの情報が市内の全ての管理組合に確実に届く状況を整備していくことが必要と考えられます。

第2章 豊中市マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

マンションストックを有効に活用していくとともに、不動産市場においても適正に評価される環境を維持・整備していくためには、管理組合がマンションを適正に管理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	市内分譲マンション管理組合の実態把握の推進
------	-----------------------

令和3年度の豊中市域におけるマンション管理実態調査の結果から、本市の分譲マンションの大半は適切に管理されていることが見えてきましたが、アンケートの回答率は28.3%に留まっています。未回答マンションの中には、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、管理状況の把握を継続的に進める必要があります。また、管理状況を把握することで、管理不全となるまでに助言・指導を行うことや、管理不全に陥った場合に支援することが可能となります。

そのため、市内分譲マンションの管理状況の把握については、マンション管理士会等と連携する等により、管理状況を把握している分譲マンション数を増やしていきます。そのための施策としてマンション管理状況の届出制度の創設等についても検討を進めます。

目標 2	管理組合の適切な運営の促進
------	---------------

分譲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、マンションの区分所有者等で構成される管理組合です。そのため、良質なマンションを維持していくためには、区分所有者及び入居者一人ひとりに当事者意識をもってもらい、管理組合が自主的かつ適切に管理運営に取り組むことが重要です。

そのため、セミナーの開催やアドバイザー派遣等を通して管理組合の運営に関する知識の向上を目指すとともに、管理組合同士が情報交換・共有を行うことが重要です。管理不全化が想定されるマンションには、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し、助言・指導を行うことで適切な管理組合運営の促進等に取り組めます。

目標 3	適切な維持修繕に向けた明確かつ健全な会計の促進
------	-------------------------

令和3年度に実施した豊中市域におけるマンション管理実態調査の結果から、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき修繕積立金の徴収額を決定している組合」の割合は約7割となっています。

今後、建設後相当の期間が経過した分譲マンションが急激な増加が見込まれることから、それらのストックを有効に活用していくためには、計画期間が25年以上の長期修繕計画を作成し、それに基づき修繕積立金額を徴収していく等、管理組合の会計が明確かつ健全であることが重要となってきます。

そのため、管理組合や区分所有者、マンション購入予定者等に対して管理組合の会計に関する正しい知識を周知し、管理組合による明確かつ健全な会計の促進に取り組みます。

目標 4	管理計画認定制度の運用及び情報提供による管理水準の維持向上
------	-------------------------------

管理計画認定制度の運用は、分譲マンションの管理水準の維持向上を促進するとともに、管理状況が市場において評価される環境の整備を図り、適切な管理に向けた管理組合の自律的な取組みを誘導することが期待できます。そのため、管理組合等に対して情報提供等を実施し、申請を促していきます。優良なマンション管理が行われている管理組合に対して表彰を行う等、認定制度の普及促進を図るための手法について検討を行ないます。

また、今後予想される南海トラフ地震や水害対策等をふまえ、防災面での取組みについて促進していきます。

■指標・目標値

指標		現状値 (R3)	目標値 (R8)	現状値の出典
目標 1 市内分譲マンション管理組合の実態把握の推進				
1	市内分譲マンションのうちが管理状況について把握している割合	28.3%	50%以上	令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査
目標 2 適切な管理組合の運営の促進				
2	管理規約を作成している管理組合の割合	96.6%※1	現状値以上	令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査
3	年に1回以上総会を開催している管理組合の割合	96.2%※1	現状値以上	令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査
目標 3 適切な維持修繕に向けた明確かつ健全な会計の促進				
4	長期修繕計画を作成している管理組合の割合	89.0%	現状値以上	平成30年度マンション総合調査（全国値）
5	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	※2	75%以上	令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査
目標 4 管理計画認定制度の運用及び情報提供による管理水準の維持向上				
6	管理計画認定制度による認定数	—	30件以上	
7	防災マニュアルを作成・配布している管理組合の割合	13.5%※3	30%	
8	年に1回程度防災訓練を実施している管理組合の割合	30.0%※4	50%	

- ※1 令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査の回答結果（237件/837件）の割合
- ※2 令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査において、修繕積立金額「長期修繕計画で算出された必要額に基づいて決めた」の割合は71.9%であるが、25年以上の長期修繕計画であるかが不明であるため参考値とする
- ※3 令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査において、大規模災害に対応するために管理組合として実施していることのうち「災害時の対応マニュアルを作成している」の割合
- ※4 令和3年度豊中市域におけるマンション管理実態調査において、大規模災害に対応するために管理組合として実施していることのうち「定期的に防災訓練を実施している」と回答した割合。年に1回程度かが不明であることから参考値とする

（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に関する事項

令和3年度の豊中市域におけるマンション管理実態調査の結果等も含めた市内分譲マンションデータベースの作成を進め、市内の管理組合の管理状況に関する情報を継続して蓄積していきます。

市内分譲マンションデータベースの作成

市内の分譲マンション管理状況をふまえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、市内分譲マンションについて、所在地、建物名称、構造、建設時期、棟数、階数、住戸数等のほか、管理組合の有無、管理規約の有無といった管理状況に関する内容も含めたデータベースの作成を行います。

また、市内分譲マンションの管理状況を把握するため、管理計画認定制度の登録申請について普及啓発していくとともに、分譲マンション情報等の届出制度の創設等について検討を進めます。

【令和3年度 豊中市域におけるマンション管理実態調査】

豊中市域におけるマンション管理実態調査における調査対象及び調査項目は以下のとおりです

○アンケート調査

調査対象：豊中市内に存在する分譲マンション

調査項目：戸数、築年数、用途、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等）、マンション管理上の課題、防災対策、行政からの支援の認知度・利用状況等

回答率： 28.3%（調査対象管理組合数：837件 回答件数：237件）

○現地調査（一般社団法人大阪府マンション管理士会豊中支部に所属するマンション管理士による目視調査）

調査対象：築30年以上の分譲マンション

調査項目：物件の存否、管理組合ポストの有無、エレベーター・機械式駐車場等設備の状況、管理会社名・連絡先等の表示の有無、外壁等の状況、清掃の状況、ゴミ・不用品の放置状況等

調査件数： 386件（築30年以上のマンションを対象）

(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

施策 1	マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理計画の認定
------	-------------------------------

管理が適正に行われていない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助言・指導を行います。また、優良な管理がなされている管理組合に対しては、申請に応じて管理計画の認定を行います。

【主な取り組み内容】

①マンション管理適正化指針に即した助言・指導

管理等が著しく不適切な管理組合に対しては、管理適正化指針に即して助言・指導及び勧告を行います。

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、分譲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適正に評価される環境整備が期待できることから、本制度を運用するとともに、積極的な周知に取り組みます。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力が失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要になります。その他、認定期間中に市から報告徴取、改善命令等の監督を行う場合があることから、認定を行った分譲マンションに対しては、適正管理に努めるよう啓発を行います。

施策 2	市内分譲マンション管理組合の実態把握の推進
------	-----------------------

分譲マンションの管理の適正化の推進を図るためには、市内のマンション管理組合の管理状況を把握することが重要です。そのため、管理組合の管理状況を含めた情報について蓄積していくとともに、定期的にマンションの状況を把握するための手法について検討を進めます。

【主な取り組み内容】

①市内分譲マンションデータベースの作成（再掲）

市内の分譲マンション管理状況をふまえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、市内分譲マンションについて、所在地、建物名称、構造、建設時期、棟数、階数、住戸数等のほか、管理組合の有無、管理規約の有無といった管理状況に関する内容も含めたデータベースの作成を行います。

また、市内分譲マンションの管理状況を把握するため、認定制度への登録申請について普及啓発していくとともに、届出制度の創設等について検討を行います。

施策 3	分譲マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発
------	----------------------------

分譲マンションの管理組合の活動の必要性、計画的な維持管理や明確かつ健全な会計の重要性、求められる管理水準等について、区分所有者等や管理組合に普及啓発を行います。

高経年のマンションばかりでなく、築年数の浅い分譲マンションにおいても将来の管理組合の活動の停滞につながる課題が生じている可能性もあるため、マンション管理士会等と連携し、幅広くマンションの維持管理の重要性について普及啓発を行います。

また、管理組合や現区分所有者への取組みと合わせて、市内のマンション購入を検討している者に対して区分所有に関する知識の向上やマンションでの暮らしに関する意識啓発を行います。

【主な取組み内容】

①マンション管理士会等と連携したセミナーや相談会の実施、アドバイザー派遣の実施

管理組合による適正なマンション管理を推進するため、マンション管理士会等と連携したセミナーや相談会の実施を行います。セミナーについては、管理組合の運営、計画的な維持管理、会計、求められる管理水準等だけでなく防災関連の内容についても取り扱い、管理組合としての防災対策の実施を推進するとともに、防災マニュアルの作成や防災訓練の実施により、自治会等との連携をふまえた地域コミュニティの活性化を促します。

また、管理組合や管理組合のないマンションの区分所有者から適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替え等について相談があった場合には、相談内容に適したアドバイザーの派遣を実施します。

②分譲マンション購入者向け冊子の作成・配布

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションは、各区分所有者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等から、管理上の課題が生じます。そのため、分譲マンションの購入希望者には、事前に法律や区分所有者間の決め事に基づく管理上の権利と義務を理解してもらうとともに、マンションの長期修繕計画や修繕積立金に関する知識を得る等、区分所有者の管理に対する意識の向上を促す必要があります。

このことから、分譲マンション購入希望者に対してもマンション管理等について明記した冊子を配布する等により、情報提供を行っていきます。

施策 4	管理不全マンションを予防・解消するための支援
------	------------------------

令和3年度の豊中市域におけるマンション管理実態調査の結果より、管理組合が組織されていないマンションや管理規約が作成されていない管理組合等、適正な管理運営が危惧される分譲マンションが見受けられます。その状況を放置しておく、建物の維持管理ができず、管理不全となるおそれがあります。

管理不全に陥った分譲マンションでは、様々な課題が複雑に生じ、解決するためには専門

的知識を必要とすることが多いですが、それに気づかない、あるいは気づいていても管理組合がないことから区分所有者が対応に苦慮している、またその必要性を感じていても管理組合自らが支援を求める声を挙げないことが想定されます。

そのため、管理が適正に行われていない分譲マンションに対しては、必要に応じて維持管理に対して助言、指導等を行うとともに、管理組合がない分譲マンションに対しては、市からの働きかけにより専門家を派遣する等のプッシュ支援を行ってまいります。

また、マンション管理に向けた行政や関係団体の情報が確実に管理組合に届くような取組みを検討し、管理不全の予防に取り組めます。

【主な取組み内容】

①管理組合がない分譲マンション等に対するプッシュ支援の実施

市内分譲マンション管理組合の実態把握により管理不全に陥っている可能性が高いと判断したマンションに対しては、必要に応じて維持管理に対して助言、指導等を行うとともに、アドバイザー派遣等を行います。

②適正なマンション管理に向けた情報発信

市やマンション関係団体等からセミナー等のお知らせや各種支援等の情報を郵送等で各管理組合に対して連絡することがありますが、管理組合の郵便ポストがない場合、不達になることがあります。そのため、行政や関係団体からの情報を確実に各管理組合に届けるため、郵便ポストがない組合に対するポスト設置補助を行います。

施策 5	管理組合同士の情報共有の場づくり
------	------------------

マンション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ることから、分譲マンションの適切な管理運営に向けては、管理組合及び区分所有者等の管理運営に対する意識を高めていくことが重要です。しかし、他の管理組合の活動状況等を知らない場合は、自分たちの管理運営の状況に不備があるかどうかについても気づくことが困難であると考えられます。

そのため、管理組合等が互いに情報交換・情報共有できる場づくりを進めることで、各管理組合が管理運営の状況を見直し、自主的かつ適切な管理運営を推進していけるよう検討します。

【主な取組み内容】

①マンション管理組合同士の情報共有の場の設置

マンション管理士会等と連携してマンション管理組合や区分所有者、行政、諸団体等が情報交換できる場を設置することで、管理組合や区分所有者が自主的かつ適切な管理組合の運営に対する意識を高めることができるよう検討します。

(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に関する事項

豊中市マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

【指針の概要及び特記事項】

本指針は、国のマンション管理適正化指針を基本とし、それに加え豊中市の市域内の基準としてマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

本指針の内容としては、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を盛り込むとともに、豊中市の地域性に応じたマンション管理の基準として防災対策（防災マニュアルの作成や防災訓練の実施）を講じていることを推奨しています。

①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第五条の二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、国の判断基準に基づくものとします。【別表 1】

【別表 1】助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1. 管理組合の運営	・ 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
	・ 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

②管理計画の認定制度の基準

マンション管理適正化法第五条の四の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に加え、次の基準のいずれにも適合することとします。【別表 2】

○防災マニュアルを作成・配布していること

○年 1 回程度定期的な防災訓練を実施していること

認定申請に当たっては、公益財団法人マンション管理センターが発行する適合通知を受けていることを必須とします。

また、市は管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じて、助言・指導等を行います。

【別表 2】管理計画の認定制度の基準

国のマンション管理適正化基本方針に準じた基準	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
		・ 集会が年に一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	・ 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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
	4. 長期修繕計画の作成及び見直しなど	・ 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または見直しが七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
		・ 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
		・ 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、一年に一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. 防災対策関係（豊中市追加基準）		・ 防災マニュアルを作成・配布していること
		・ 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること

(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

①マンション管理士会等と連携したセミナーや相談会の実施、アドバイザー派遣の実施（再掲）

管理組合による適正なマンション管理を推進するため、マンション管理士会と連携したセミナーや相談会を実施します。セミナーにおいては、管理組合の運営、計画的な維持管理、会計、求められる管理水準等だけでなく防災関連の内容についても取り扱い、管理組合としての防災対策の実施を推進するとともに、防災活動を核とした地域コミュニティの活性化についても推進します。

また、管理組合から適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替え等について相談があった場合には、相談内容に適したアドバイザーの派遣を行います。

②分譲マンション購入者向け冊子の作成・配布（再掲）

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションは、各区分所有者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等から、管理上の課題が生じます。そのため、分譲マンションの購入希望者には、事前に法律や区分所有者間の決め事に基づく管理上の権利と義務を理解してもらうとともに、マンションの長期修繕計画や修繕積立金に関する知識を得る等、区分所有者の管理に対する意識の向上を促す必要があります。

このことから、分譲マンション購入希望者に対してもマンション管理等について明記した冊子を配布する等により、情報提供を行っていきます。

③市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施

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課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を行います。

(6) 豊中市マンション管理適正化推進計画の計画期間

本計画は、今後5年間（令和4年(2022年)度から令和8年(2026年)度まで）の目標と施策展開について定めます。

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、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを行うものとします。

(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

①大阪府や近隣市、府推進協議会との連携

大阪府や近隣市をはじめ、府推進協議会と分譲マンションに関する情報交換を実施する等、連絡を密に図りつつ、施策の推進を図っていきます。

②関係団体等との連携によるマンション管理適正化の推進

分譲マンションの管理には専門的な知識を有する事項が多いため、市は公益財団法人マンション管理センターや一般社団法人大阪府マンション管理士会、一般社団法人マンション管理業協会等の各種団体との連携を強化し、分譲マンションの管理適正化に向けた取組みを推進していきます。

（８）推進に向けたそれぞれの役割

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、マンション管理適正化法に基づく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に記載される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みを進める必要があります。以下に各主体が担うべき役割を示します。

①管理組合及び区分所有者の役割

分譲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、マンションの区分所有者等です。マンション管理適正化法第五条第一項においても、区分所有者等によって構成される管理組合は、国や市が定めるマンション管理適正化指針に留意して、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ます。

分譲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、適正に管理を行うとともに、国及び市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

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ります。

②国の役割（「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より」）

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ります。

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みを支援していきます。

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ります。

③豊中市の役割

市内の分譲マンションの管理状況の実態把握を行い、計画的に分譲マンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じます。また、管理が適正に行われていない分譲マンションに対しては、本計画に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣する等、能動的に管理の適正化に関する支援に取り組

みます。

本計画により施策の方向性等を明らかにするとともに、管理計画認定制度を適切に運用することで、分譲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ります。マンション管理士、マンション管理業者、府推進協議会等の関係者と連携を図りながら、効果的な施策推進や相談体制の充実をはじめ必要な情報提供等に取り組めます。

④マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

分譲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ります。

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ります。

マンション管理士及びマンション管理業者は、マンション管理の適正化を図るために講ずる市の求めに対し、必要な協力をするよう努める必要があります。

マンションを分譲する事業者は、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、修繕積立金の適切な設定に努めるとともに、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ります。