

豊中市マンション管理適正化推進計画素案 概要版

1. マンション管理適正化推進計画 目的及び現状・課題

(1) 計画策定の背景・目的

- 本市に居住する世帯のうち約 22%が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る
- 本市では、建設後 40 年を経過した高経年マンションが、平成 30 年（2018 年）時点から 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、市のマンションの特徴も踏まえた対策の必要性が高まっている
- マンション管理適正化法改正（令和 2 年）に伴い、地方公共団体が管理適正化を効果的に推進するための「マンション管理適正化推進計画制度」が創設された

(2) 計画期間 5 年間 令和 4 年度（2022 年度）～令和 8 年度（2026 年度）

(3) 本市のマンションの特徴と課題

- 本市の高経年マンション（築 40 年超）は平成 30 年（2018 年）の約 6.7 千戸から、20 年後には約 3 倍の約 20 千戸に急増する見込みとなっており、現在は千里ニュータウン周辺や北大阪急行沿線に集中しているが、今後、市内全域に広がっていくことが予想される
- 修繕積立金の不足が懸念されていることから、管理費や修繕積立金等、経理に関する理解を深める必要がある
- 築浅のマンションでは、マンション居住に関する意識の低さによるトラブルが発生していることから、マンション居住及びマンション管理に対する理解を深める必要がある
- 防災対策を実施しているマンションは少なく、今後想定される大規模災害に備えて、管理組合としても防災対策を実施していく必要性を啓発していく必要がある
- 実態調査を行った際、調査票が不達であった管理組合が相当数あることから、行政情報が確実に届く状況を整備していく必要がある

2. 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

目標 1 市内マンション管理組合の実態把握の推進	
<ul style="list-style-type: none"> 高経年マンションをはじめ、市内マンションの管理状況の把握を継続的に進める 把握する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を検討 	
■目標値	管理状況について把握している割合 28.3% ^{*1} →50.0%以上
目標 2 管理組合の適切な運営の促進	
<ul style="list-style-type: none"> 良質なマンションを維持するため管理組合の運営に関する知識の向上を目指す 必要に応じてマンション管理適正化指針に即して、管理組合等に対し助言・指導を行う 	
■目標値	管理規約を作成している管理組合の割合 96.6% ^{*2} →現状値以上 年に一回以上総会を開催している管理組合の割合 96.2% ^{*2} →現状値以上
目標 3 適切な維持修繕に向けた明確かつ健全な経理の促進	
<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画や修繕積立金の徴収等、管理組合の経理の明確化かつ健全化の促進 	
■目標値	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 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 75%以上（R12 時点）
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	
<ul style="list-style-type: none"> 管理水準の維持向上のため管理計画認定制度を実施、制度の普及を図る 優良なマンション管理が行われている管理組合への表彰制度について検討 災害を想定した、防災面での取組みを促進する 	
■目標値	管理計画認定制度による認定数 30 件以上 防災マニュアルを作成・配布している管理組合の割合 30%以上 年に一回以上防災訓練を実施している管理組合の割合 50%以上

*1 R3 マンション実態調査における回答数（237 件/837 件）の割合

*2 R3 マンション実態調査のうち回答があった件数（237 件）に対する割合

(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

「豊中市域におけるマンション管理実態調査（令和 3 年）」の結果等も含めた市内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く

(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	施策 2 市内マンション管理組合の実態把握の推進
<ul style="list-style-type: none"> 管理が適正に行われていないマンションについて、必要に応じてマンション管理適正化法に基づく助言・指導を行う 優良な管理がなされている管理組合に対し、認定を行う 【主な取組内容】 ①マンション管理適正化指針に即した助言・指導 ②管理計画認定制度の適切な運用 ③管理計画認定制度の周知・普及	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の管理状況を含めた実態について情報を蓄積していく 定期的にマンションの管理状況を把握するための手法を検討する 【主な取組内容】 ①市内マンションデータベースの作成
施策 3 マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発	施策 4 管理不全マンションを予防・解消するための支援
<ul style="list-style-type: none"> マンション管理士会等と連携し、マンションの計画的な維持管理や明確かつ健全な経理の重要性について普及啓発を行う マンション購入予定者に対して、マンション管理の意識向上のための啓発を行う 【主な取組内容】 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 ②マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家派遣の実施 ③マンション購入者向け冊子の作成・配布	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理に対する助言、指導等が必要な場合、市からの働きかけにより専門家を派遣するなどのプッシュ支援を行う 市やマンション関係団体の情報が管理組合に届く取組みを検討 【主な取組内容】 ①管理組合が組織されていないマンション等に対するプッシュ型支援の実施 ②適正なマンション管理に向けた情報発信
施策 5 管理組合同士の情報共有の場づくり	
市内の他の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、自主的かつ適切な管理運営を推進していく	
【主な取組内容】	
①マンション管理組合同士の情報共有の場の設置	

(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

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する

①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

判断の基準の目安は、国の判断基準に基づくものとする

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

国のマンション管理適正化指針に示された基準に防災対策関係を加え、以下のとおりとする

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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ど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	<ul style="list-style-type: none"> 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等	<ul style="list-style-type: none"> 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
	5. その他	<ul style="list-style-type: none"> 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 豊中市マンション管理適正化推進計画に照らして適切なものであること
	防災対策関係（豊中市追加基準）	<ul style="list-style-type: none"> 防災マニュアルを作成・配布していること 年に一回以上定期的な防災訓練を実施していること

※本市への認定申請は、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証を必要とする。

(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、相談内容に適したアドバイザー派遣の実施（施策3①②再掲）
セミナーでは、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、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する
- ②マンション購入に向け冊子の作成・配布（施策3③再掲）
不動産事業者等と連携して配布することでマンション管理の意識の向上を促す
- 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
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・啓発を進める

(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年度(2022年度)から令和8年度(2026年度)まで）の目標と施策展開について定める

(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
大阪府や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をはじめ、近隣市と連携し、マンションに関する情報交換を実施する
- 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
公益財団法人マンション管理センター、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、マンションの管理適正化に向けた取組みを推進する

(8) 推進に向けたそれぞれの役割

管理組合、区分所有者、国、豊中市、マンション管理士、マンション管理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示された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