

高槻市
マンション管理適正化推進計画

令和4年6月
高槻市

はじめに

マンションは、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態の1つとなっていますが、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などから、建物を管理していく上で多くの課題を有しています。

特に今後、建設後相当の期間が経過した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管理がなされないまま放置された場合、区分所有者の住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による近隣住民への被害や、資産としての価値の低下など、様々な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況を踏まえ、令和2年6月24日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、国は基本方針を策定し、国、地方公共団体、管理組合等の役割を明確化するとともに、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項を定めました。

これを受け、本市では、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が図られるよう、「高槻市マンション管理適正化推進計画」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、市民の皆様のご理解、ご協力をいただきながら、関係団体と連携してマンションの管理の適正化を推進してまいります。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見やご提言をいただきました皆様や、アンケートにご協力をいただきました皆様に心よりお礼申し上げますとともに、今後、より一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

令和4年6月

高槻市長

濱田 剛史



目次

第1章 高槻市マンション管理適正化推進計画の目的と背景

1-1. マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正について	1
1-2. 国のマンションの管理に関する方針	1
1-3. 大阪府のマンションの管理に関する方針	2
1-4. マンションの管理に関する役割	2
1-5. 高槻市マンション管理適正化推進計画の目的	3
1-6. 計画の対象	4
1-7. 他計画との関連性	5
1-8. 計画期間	5

第2章 高槻市のマンションの現状と課題

2-1. 高槻市マンション実態調査	6
2-2. 高槻市のマンションが抱える課題	14

第3章 マンションの管理の適正化の推進を図るための目標及び施策

3-1. マンションの管理の適正化の推進を図るための目標	16
3-2. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	16

第4章 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

高槻市マンション管理適正化指針	19
-----------------	----

第1章 高槻市マンション管理適正化推進計画の目的と背景

1-1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正について

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価などを背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態の1つとなっています。

その一方で、1つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、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、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などから、建物を管理していく上で多くの課題を有しています。

特に今後、建設後相当の期間が経過したマンション(以下「高経年マンション」という。)が増加していくものと見込まれ、これらに対して適正な管理がなされないまま放置された場合、区分所有者の住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による近隣住民への被害や、資産としての価値の低下など、様々な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況を踏まえ、国が制度の枠組みを整え、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、令和2年6月24日に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。)が改正されました。

1-2 国のマンションの管理に関する方針

国は、令和3年3月に住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)を改正し、以下の目標値を定めました。

また、マンション管理適正化法の改正を踏まえ、令和3年9月に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。)を策定し、国、地方公共団体、管理組合、区分所有者、マンション管理士及びマンション管理業者等の役割を明確化するとともに、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項を定めました。

(国の目標)

指標	現状	目標値
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分譲マンション管理組合の割合	54% (平成30)	75% (令和12)

出典：国土交通省「住生活基本計画(全国計画)」

1-3 大阪府のマンションの管理に関する方針

大阪府は、令和3年12月に大阪府住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」を改正し、住生活基本計画（全国計画）と同様に、以下の目標値を定めました。

また、令和4年4月に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を策定し、大阪府内の地方公共団体が策定するマンション管理適正化推進計画の指針を定めました。

（大阪府の目標）

指標	現状	目標値
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分譲マンション管理組合の割合	60% (平成30)	75% (令和12)

出典：大阪府「住まうビジョン・大阪」

1-4 マンションの管理に関する役割

(1) 国の役割

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、「マンション標準管理規約」等の適時適切な見直しとその周知や財政上の措置等によって、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を支援していく必要があります。

(2) 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的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、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして管理計画認定制度を適切に運用することで、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っていくことが望まれます。

※管理計画認定制度については、第3章3-2①参照。

(3) 管理組合及び区分所有者の役割

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で構成される管理組合です。マンションの高経年化が進む中、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、適正にマンションの管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講ずる施策に協力するよう努める必要があります。

また、マンションの区分所有者は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、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。

(4) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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、誠実にその業務を行う必要があります。また、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。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

また、分譲会社は、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、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、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。

1-5 高槻市マンション管理適正化推進計画の目的

全国的に高経年マンションの増加が見込まれる中、本市においてもマンションの管理の適正化に向けた取組の強化が必要です。

マンションの管理が適正になされていない場合、市場における評価が低下するだけでなく、区分所有者や近隣住民の住環境にも悪影響を与えます。

このため、本市では、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が図られるよう、「高槻市マンション管理適正化推進計画」を策定し、市内のマンションの管理の適正化を効果的・計画的に推進していきます。

1-6 計画の対象

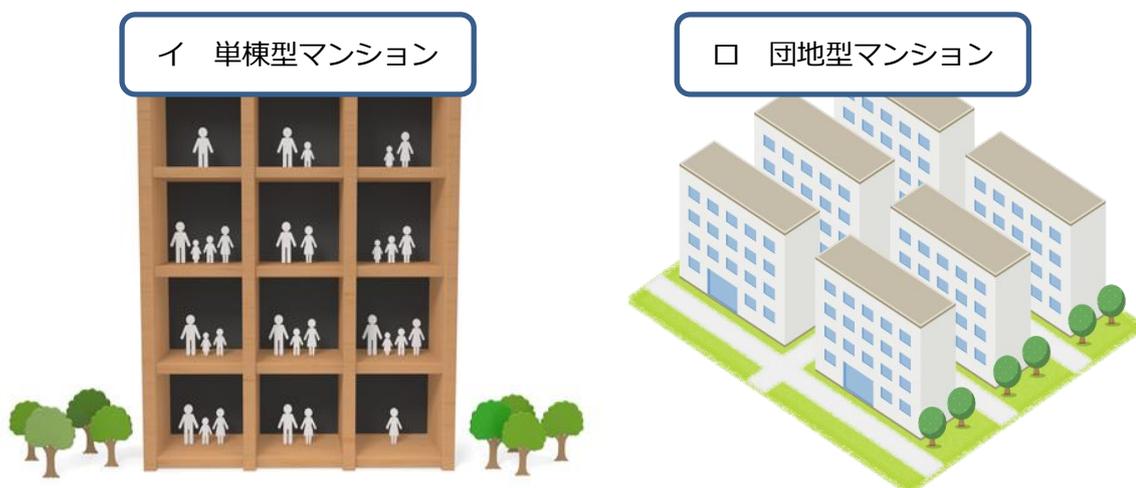
本計画で対象とするマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号の規定によるマンションとします。対象地域については、市内全域とします。

マンション管理適正化法第2条第1号の規定によるマンションの定義

次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

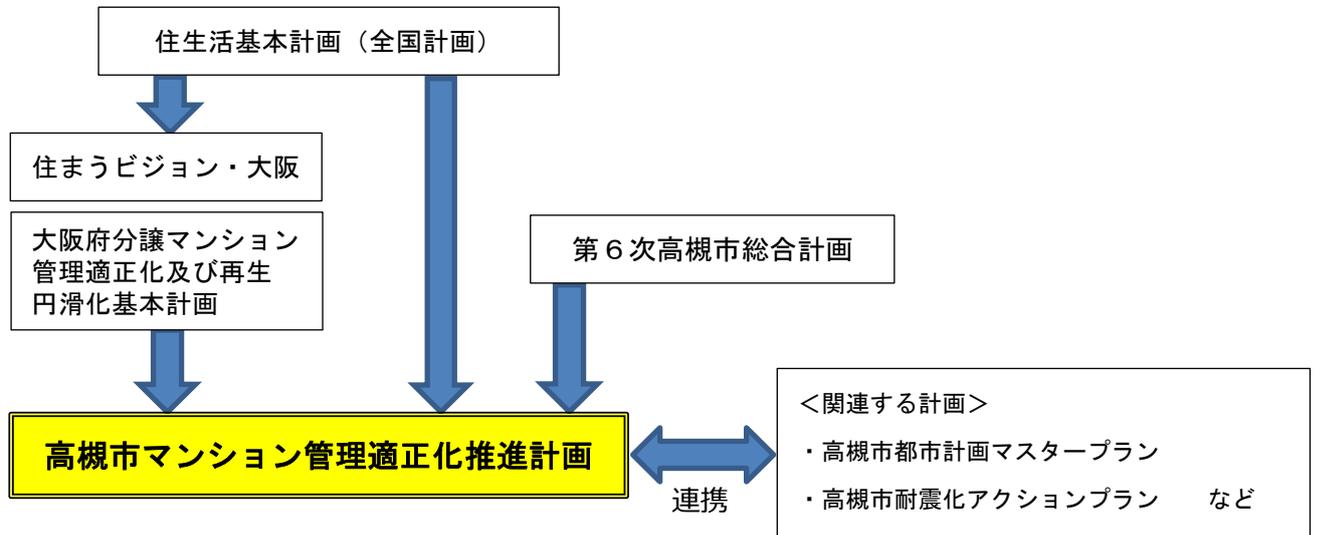


「マンション」は、1棟の建物が2つ以上の独立した住戸に区切られ、その住戸が別々の所有権の対象となる建物です。

専有部分に該当する各住戸については、区分所有者が単独で所有できますが、区分所有者が共用する敷地・階段・廊下・エレベーター等については、原則として区分所有者全員の共有財産となります。

1-7 他計画との関連性

本計画は、住生活基本計画（全国計画）や、本市の最上位計画である第6次高槻市総合計画を踏まえ、関連する計画と相互に連携を図りながら施策を推進するものです。



1-8 計画期間

本計画の計画期間は、住生活基本計画（全国計画）等の計画期間を踏まえ、令和12年度までの約9年間とします。

また、社会状況の変化、国の施策の動向及び各種施策の実施による効果等を踏まえながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画名	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	計画期間
住生活基本計画 （全国計画）	→										R3年度～R12年度 （10年間）
住まうビジョン・大阪	→										R3年度～R12年度 （10年間）
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		→									R4年度～R12年度 （9年間）
高槻市マンション管理 適正化推進計画		→									R4年6月～R12年度 （約9年間）

第2章 高槻市のマンションの現状と課題

2-1 高槻市マンション実態調査

(1) 調査概要

本市では、市内のマンションの管理状況を把握するため、令和2～3年度にかけて、マンション実態調査を行いました。

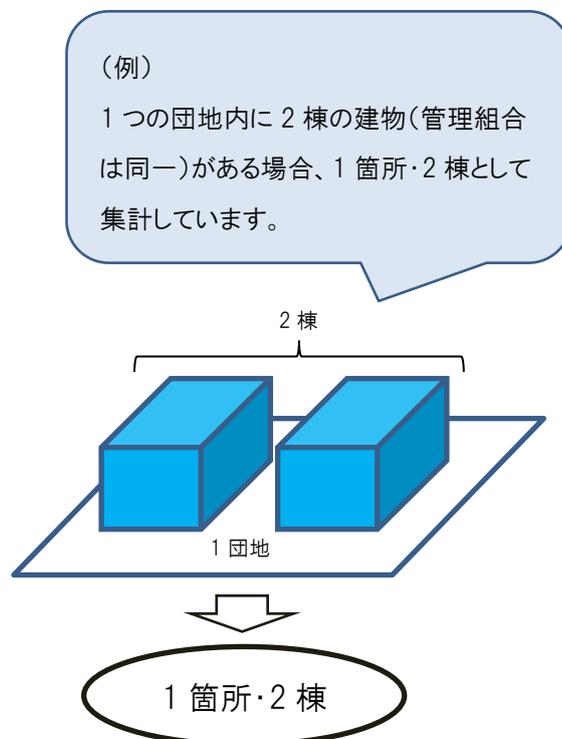
(2) 調査対象マンションの抽出

調査の対象とするマンションは、令和2年6月までに竣工された3階建て以上の非木造の共同住宅のうち、2名以上により区分所有されているマンション253箇所・362棟を抽出しました。

調査対象マンション数

マンションの構成		箇所	棟
単棟型マンション	1棟	226	226
団地型マンション	2棟	13	26
	3棟	1	3
	4棟	3	12
	5棟	3	15
	7棟	1	7
	8棟	1	8
	9棟	1	9
	11棟	2	22
	15棟	1	15
	19棟	1	19
合計		253	362

※法人が所有している建物や、親族間で所有していると思われる建物については、調査対象から除外。



(3) 住戸数別マンション数

調査対象マンションの住戸数を集計したところ、21,781戸ありました。

平成30年の住宅・土地統計調査による本市の住宅総数165,120戸と比較したところ、調査対象マンションの住戸数の割合は13.2%であり、市内の住宅総数の1割以上を占めています。

※住宅・土地統計調査

総務省が5年毎に実施する、住宅や世帯の居住状況等を調査したもので、当該調査は抽出調査であり、調査結果は推計値。

住戸数別マンション数

住戸数	マンション数	
	箇所	住戸
50戸以下	113	3,173
51～100戸	75	5,349
101～150戸	23	2,848
151～200戸	21	3,813
201～250戸	10	2,256
251～300戸	3	818
301～350戸	1	302
351～400戸	2	753
401～450戸	1	450
451～500戸	3	1,449
501戸以上	1	570
合計	253	21,781

※住戸数は、(6)のアンケートを元に集計。

アンケートで未回答だったマンションについては、現地調査を実施。

住宅総数及びマンションの住戸数

	国	大阪府	高槻市
住宅総数(戸)	62,407,400	4,680,200	165,120
マンションの住戸数(戸)	6,474,583	722,266	21,781
割合(%)	10.4	15.4	13.2

※住宅総数は、平成30年の住宅・土地統計調査の数値。

国・大阪府のマンションの住戸数は、マンション管理適正化推進計画作成の手引き(国土交通省)に基づき算出した数値。

割合は、小数第二位を四捨五入(以下この章において同じ)。

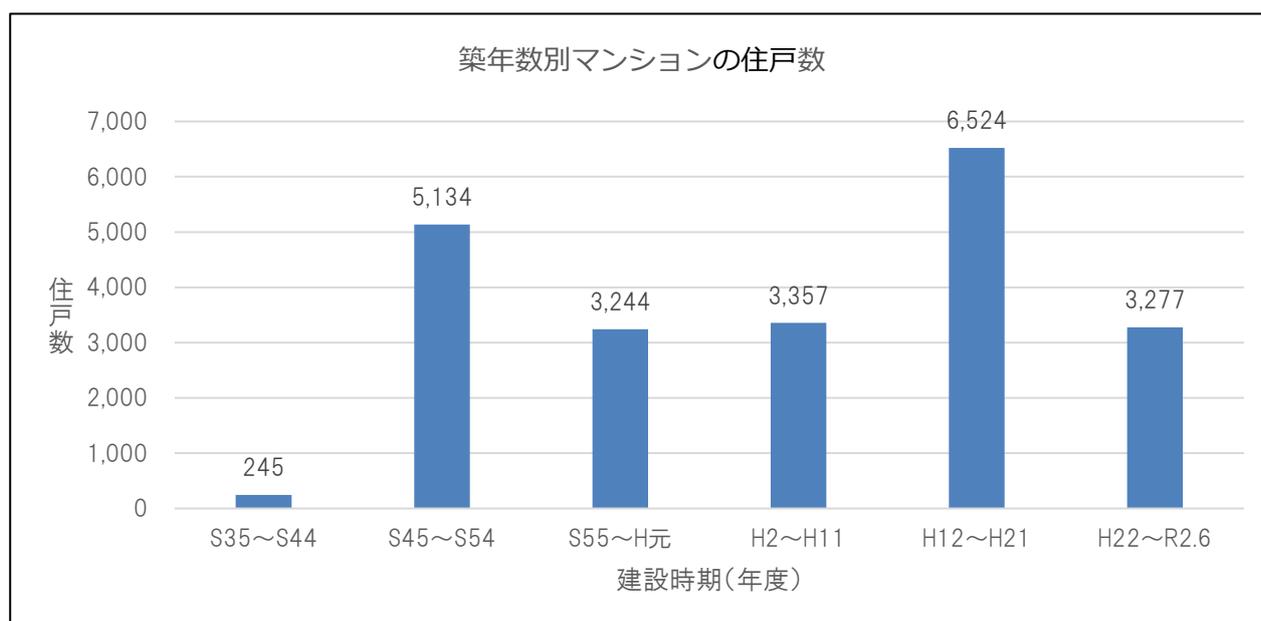
(4) 築年数別マンション数

調査対象マンションを築年数別でみたところ、築41年以上のマンションは5,379戸であり、全体の住戸数21,781戸の約4分の1を占めています。

築年数別マンション数

築年数	マンション数		
	箇所	棟	住戸
築60～51年 (昭和35年4月1日～昭和45年3月31日)	3	7	245
築50～41年 (昭和45年4月1日～昭和55年3月31日)	51	92	5,134
築40～31年 (昭和55年4月1日～平成2年3月31日)	34	70	3,244
築30～21年 (平成2年4月1日～平成12年3月31日)	52	77	3,357
築20～11年 (平成12年4月1日～平成22年3月31日)	80	83	6,524
築10年以内 (平成22年4月1日～令和2年6月30日)	33	33	3,277
合計	253	362	21,781

※団地型マンションの築年数については、最も築年数が古い建物の築年数を基準として集計(以下この章において同じ)。

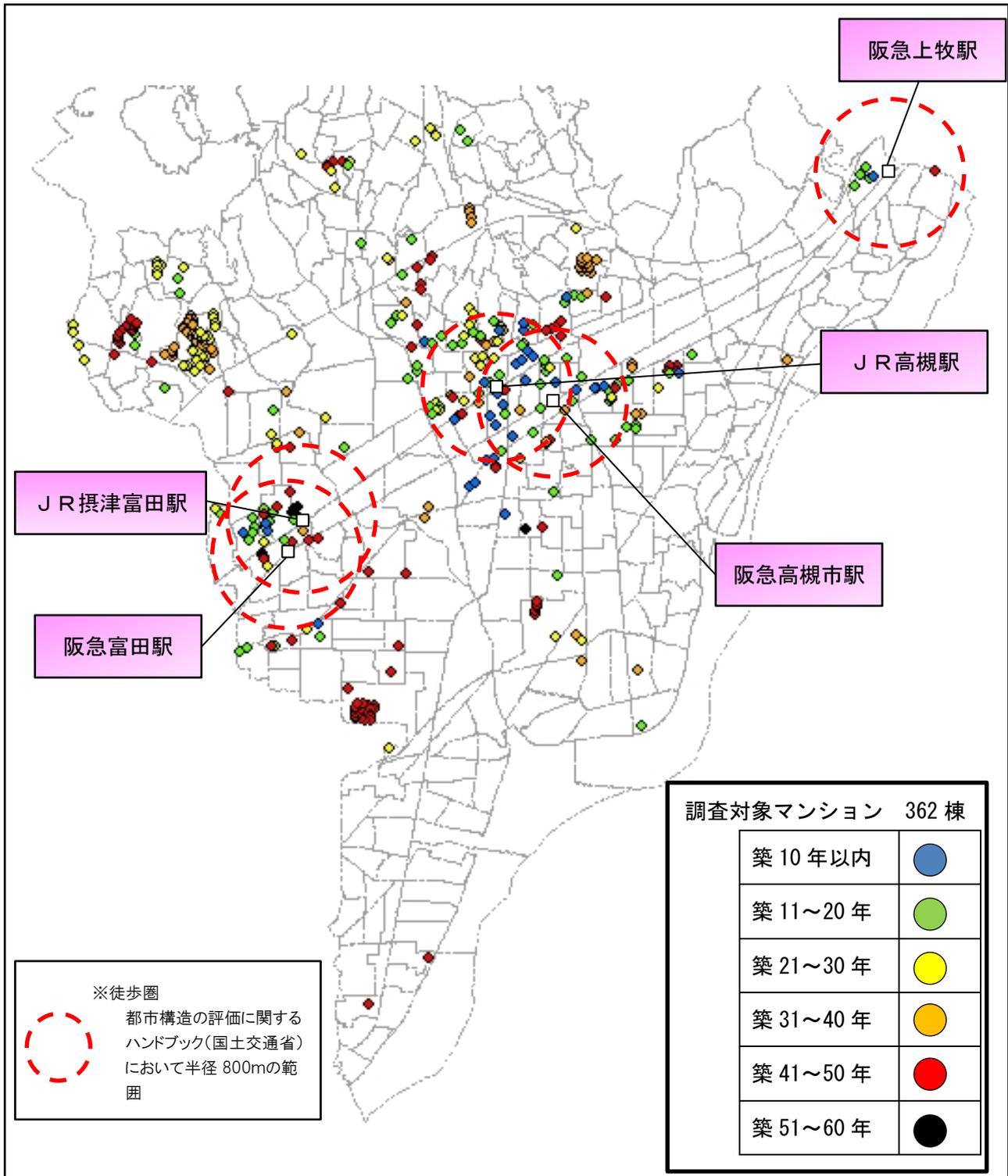


(5) マンションの立地状況

調査対象マンションの分布状況については、駅からの徒歩圏内（駅周辺）に築10年以内のマンションが集中して立地している傾向がみられます。

また、駅周辺以外では、一部の地域において、築21～50年のマンションが大規模な団地として密集して立地している傾向がみられます。

調査対象マンション分布図



(6) アンケート調査

調査対象マンションの管理者等に対して、マンションの管理状況に関するアンケート調査（以下「アンケート」という。）を行いました。

調査期間	令和3年4月～6月
調査対象マンション数	253 箇所(362 棟)
回答結果	171 箇所(258 棟)
回答率	67.6%

アンケート結果

1 マンションの住戸数	回答数	割合
(1) 50 戸以下	77	45.0%
(2) 51～100 戸	50	29.2%
(3) 101～150 戸	14	8.2%
(4) 151～200 戸	12	7.0%
(5) 201～250 戸	8	4.7%
(6) 251～300 戸	2	1.2%
(7) 301～350 戸	1	0.6%
(8) 351～400 戸	2	1.2%
(9) 401～450 戸	1	0.6%
(10) 451～500 戸	3	1.8%
(11) 501 戸以上	1	0.6%
合 計	171	100.0%

※当該項目が未回答だったマンションについては、現地調査した住戸数を集計。

2 店舗・事業所の有無	回答数	割合
(1) 有り	24	9.3%
(2) 無し	234	90.7%
合 計	258	100.0%

※棟単位で集計。

3 エレベーターの有無	回答数	割合
(1) 有り	154	59.7%
(2) 無し	104	40.3%
合 計	258	100.0%

※棟単位で集計。

4-1 駐車場の有無	回答数	割合
(1) 有り	145	84.8%
(2) 無し	14	8.2%
(3) 未回答	12	7.0%
合 計	171	100.0%

4-2 (駐車場有りの場合) 駐車場の形態	回答数	割合
(1) 機械式	29	20.0%
(2) その他(平面・自走式等)	58	40.0%
(3) (1)・(2)の両方	51	35.2%
(4) 未回答	7	4.8%
合 計	145	100.0%

5 管理の委託状況	回答数	割合
(1) 管理会社等の第三者に委託している	143	83.6%
(2) 委託していない(自主管理)	22	12.9%
(3) 未回答	6	3.5%
合 計	171	100.0%

6-1 集会の開催状況	回答数	割合
(1) 毎年定期的で開催している	164	95.9%
(2) 不定期に開催している	0	0.0%
(3) 開催していない	3	1.8%
(4) 未回答	4	2.3%
合 計	171	100.0%

6-2 (集会を毎年定期的で開催している場合) 集会の開催頻度	回答数	割合
(1) 年間1回程度	146	89.0%
(2) 年間2回程度	4	2.4%
(3) 年間3回程度	1	0.6%
(4) 年間4回程度	0	0.0%
(5) 年間5回程度	1	0.6%
(6) 年間6回程度	4	2.4%
(7) 未回答	8	4.9%
合 計	164	100.0%

7-1 管理規約の作成状況	回答数	割合
(1) 作成している	165	96.5%
(2) 作成していない	2	1.2%
(3) 未回答	4	2.3%
合 計	171	100.0%

7-2 (管理規約を定めている場合) 管理規約の改正状況	回答数	割合
(1) 必要に応じて改正している	123	74.5%
(2) 改正していない	16	9.7%
(3) 未回答	26	15.8%
合 計	165	100.0%

7-3 (管理規約を定めている場合) 財務・管理に関する組合員又は利害関係人への情報開示	回答数	割合
(1) 必要に応じて情報開示されるよう規定を定めている	130	78.8%
(2) 規定を定めていない	5	3.0%
(3) 未回答	30	18.2%
合 計	165	100.0%

8-1 修繕積立金の積立状況	回答数	割合
(1) 積み立てている	166	97.1%
(2) 積み立てていない	1	0.6%
(3) 未回答	4	2.3%
合 計	171	100.0%

8-2 (修繕積立金を積み立てている場合) 管理費と修繕積立金の区分経理	回答数	割合
(1) 区分経理している	154	92.8%
(2) 区分経理していない	4	2.4%
(3) 未回答	8	4.8%
合 計	166	100.0%

8-3 (修繕積立金を積み立てている場合) 修繕積立金の積立方式	回答数	割合
(1) 均等積立方式	68	41.0%
(2) 段階増額積立方式	60	36.1%
(3) その他	5	3.0%
(4) 未回答	33	19.9%
合 計	166	100.0%

※均等積立方式とは、計画作成時に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式。
段階増額積立方式とは、当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式。

9-1 長期修繕計画の作成状況	回答数	割合
(1) 作成している	151	88.3%
(2) 作成していない	14	8.2%
(3) 未回答	6	3.5%
合 計	171	100.0%

9-2 (長期修繕計画を定めている場合) 長期修繕計画の計画年数	回答数	割合
(1) 25年以上	82	54.3%
(2) 25年未満	43	28.5%
(3) 未回答	26	17.2%
合 計	151	100.0%

10-1 耐震基準	回答数	割合
(1) 新耐震基準で建築されている	168	65.1%
(2) 旧耐震基準で建築されており、耐震診断を実施した	47	18.2%
(3) 旧耐震基準で建築されており、耐震診断は実施していない	31	12.0%
(4) 未回答	12	4.7%
合 計	258	100.0%

※棟単位で集計。昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けているマンションについては、新耐震基準に該当。

10-2 (旧耐震基準で建築されており、耐震診断を実施した場合) 耐震診断結果	回答数	割合
(1) 耐震性能を満たしている	40	85.1%
(2) 耐震性能を満たしていない	4	8.5%
(3) 未回答	3	6.4%
合 計	47	100.0%

※棟単位で集計。

11-1 課題となっていること(自由記述) (ハード面:建物の構造、設備等に関すること)	回答数	割合
(1) 配管・設備に劣化や不具合が生じている	13	36.1%
(2) 駐車場・駐輪場に劣化や不具合が生じている	7	19.4%
(3) 建物に劣化や不具合が生じている	6	16.7%
(4) 耐震性に不安を感じている	3	8.3%
(5) その他	7	19.4%
合 計	36	100.0%

11-2 課題となっていること(自由記述) (ソフト面:管理組合の運営等に関すること)	回答数	割合
(1) 区分所有者が高齢化してきている	13	31.0%
(2) 役員のなり手が不足している	12	28.6%
(3) 修繕積立金の安定確保に不安を感じている	3	7.1%
(4) 役員がよく交代する	2	4.8%
(5) 入居者のマナー違反やイタズラが発生している	2	4.8%
(6) その他	10	23.8%
合 計	42	100.0%

2-2 高槻市のマンションが抱える課題

実態調査の結果から、本市のマンションを取り巻く現状と課題を整理したところ、以下の内容が考えられます。

① 高経年マンションの増加

国の社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会（以下「委員会」という。）では、築40年を超えるマンションにおいて、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題が発生していることが指摘されています。

本市では、調査対象マンション21,781戸のうち、築40年を超えるマンションは5,379戸（24.7%）であり、今後、老朽化したマンションが区分所有者や近隣住民の住環境に悪影響を与える可能性があります。

② 区分所有者の高齢化、役員の担い手不足

国の委員会では、高経年マンションにおける建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」が指摘されています。

本市では、アンケートにおける管理組合の運営等に関する課題として、区分所有者の高齢化や、役員の担い手が不足していることが挙げられており、また、高経年マンションの増加が見込まれる中、これらの課題を抱える管理組合では、総会の運営や、大規模修繕・建替え等に関する合意形成が困難になる可能性があります。

③ マンションの財務・管理状況に関する情報不足

国の委員会では、マンションを新たに購入して居住する方にとって、当該マンションの財務・管理状況は重要な情報とされています。

本市では、アンケートで回答があったマンション171箇所のうち、マンションの財務・管理に関する情報が必要に応じて開示されるよう規定を定めているマンションは130箇所（76.0%）に留まっており、約4分の1のマンションにおいては、これらの情報が確認できない可能性があります。

④ 十分に機能していない可能性がある管理組合の存在

国の基本方針では、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項として、集会、管理規約及び修繕積立金の必要性について定められています。

本市では、アンケートで回答があったマンション171箇所のうち、集会を毎年定期的に行っているマンションは164箇所（95.9%）、管理規約を作成しているマンションは165箇所（96.5%）、修繕積立金を積み立てているマンションは166箇所（97.1%）であり、一部のマンションにおいては、管理組合が十分に機能していない可能性があります。

⑤ 適切な長期修繕計画の不足

国の基本方針では、マンションの適正な管理を行うためには、将来見込まれる修繕工事を見据えた適切な長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが重要とされています。

本市では、アンケートで回答があったマンション 171 箇所のうち、25 年以上の長期修繕計画を作成しているマンションは 82 箇所 (48.0%) に留まっており、約半数のマンションにおいては、適時適切な維持修繕が行えない可能性があります。

第3章 マンションの管理の適正化の推進を図るための目標及び施策

3-1 マンションの管理の適正化の推進を図るための目標

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、管理組合が長期的な見通しを持った修繕計画を作成し、必要な修繕積立金額を設定することが重要です。

このため、本市では、国及び大阪府と同様に、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分譲マンション管理組合の割合を令和12年度までに75%とすることを目標とします。

(目標)

指標	現状	目標値
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分譲マンション管理組合の割合	48% (令和3)	75% (令和12)

※目標の対象とするマンションは、3階建て以上の非木造の共同住宅のうち、2名以上により区分所有されているマンション。ただし、法人が所有している建物や、親族間で所有していると思われる建物については、対象から除外。

3-2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンションの管理水準の維持向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、管理組合による自主的な取組を誘導することが重要です。

本市では、関係団体等との連携を図りながら、以下の施策に取り組みます。

① マンションの管理計画の認定

マンション管理適正化法では、マンション管理適正化推進計画を定めた市において、管理組合が作成したマンションの管理計画の内容を審査し、認定することが可能とされています。

また、国の基本方針では、「既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。」とされています。

これらの制度は、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、認定を受けたマンションが市場で高く評価されるメリットが期待されることから、管理組合や分譲会社にこれらの制度を周知し、認定の促進に努めます。

- ② マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等
適正な管理がなされないまま老朽化したマンションは、将来的に区分所有者や周辺の住環境に悪影響を与える可能性があります。
マンション管理適正化法では、管理組合は、自らマンションの適正な管理に努めるべきものとされており、管理組合に対して、マンションの管理の適正化を図るための啓発や追加調査等を行い、管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。
- ③ マンションの管理に関するセミナーの開催
一般社団法人大阪府マンション管理士会と連携してマンションの管理に関するセミナーを開催し、管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知を図ります。
- ④ 外部専門家によるアドバイザーの派遣
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通じて、外部専門家によるアドバイザーを派遣し、管理組合に対してマンション管理や建替えに伴う助言を行います。
- ⑤ 集合住宅省エネルギー改修補助制度の周知
管理組合に対して、広報誌やホームページ等の活用により、集合住宅省エネルギー改修補助制度を周知することで、省エネ設備等の導入を促進し、省エネ性能に優れたマンションストックの形成を図ります。
- ⑥ マンションの耐震化に関する各種支援
昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた旧耐震基準のマンションの管理組合に対して、耐震診断・耐震設計・耐震改修工事の補助制度を周知します。
また、独立行政法人住宅金融支援機構との協定による資金面でのバックアップ等の情報提供に加え、耐震化に関する説明会や個別相談会の案内等を通じて、耐震性のあるマンションストックの形成を図ります。
- ⑦ 修繕等の診断・見積に関するサービスの周知
マンションの修繕等にあたっては、工事内容や金額の妥当性を検証して進めていくことが重要です。
このため、管理組合に対して、独立行政法人住宅金融支援機構による「マンションライフサイクルシュミレーション」や、公益社団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる「リフォーム見積チェックサービス」を周知し、健全な会計の確保や適切な修繕等の診断・見積に関する必要性について啓発します。

⑧ その他各種施策に関する情報提供

実態調査により把握したマンションの管理組合に対して、上記に掲げるセミナーや、各種制度に関する情報提供を行います。

第4章 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

本市では、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、「高槻市マンション管理適正化指針」を定めました。

本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、市内のマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、管理組合は、本指針を踏まえた上で、日常的なマンションの管理に努める必要があります。

高槻市マンション管理適正化指針

本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の管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（「法」という。）第5条の2に基づき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を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成する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る。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住ま

い方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の借借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

別紙1 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき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、以下の事項が遵守されていない場合とする。

1 管理組合の運営

- (1) 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
- (2) 集会を年に1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

別紙2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会在年1回以上開催されていること

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) 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
- (3) 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

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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ヶ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

- (1) 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在て決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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

- (1) 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
- (2) 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建設されたマンションの場合は、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合は、管理組合で耐震改修や建替え等に向けた検討を行っていること

高槻市マンション管理適正化推進計画

令和4年6月 発行

発行 高槻市

編集 高槻市 都市創造部 住宅課

〒569-0067 大阪府高槻市桃園町2番1号

TEL 072-674-7525

FAX 072-674-3125

