

大阪市マンション管理適正化推進計画

令和4年3月

大阪市

目 次

1. 計画策定の背景と目的等	2
1－1. 計画策定の背景	
1－2. 計画の目的	
1－3. 計画の対象	
2. 現状と課題	4
2－1. 現状	
2－2. 課題	
3. 計画期間における目標	14
3－1. 計画期間	
3－2. 目標	
4. マンション施策の基本的な方向性	15
5. 管理の適正化の推進を図るための施策	16
5－1. 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	
5－2. 管理の適正化に関する助成	
5－3. 管理計画認定制度の推進	
5－4. 管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援	
6. 関係団体等との連携	19
7. 管理組合による管理の適正化に関する指針に関する事項	20
7－1. 大阪市マンション管理適正化指針の位置づけ	
7－2. 大阪市マンション管理適正化指針	
おわりに	28
※. 用語の解説	29

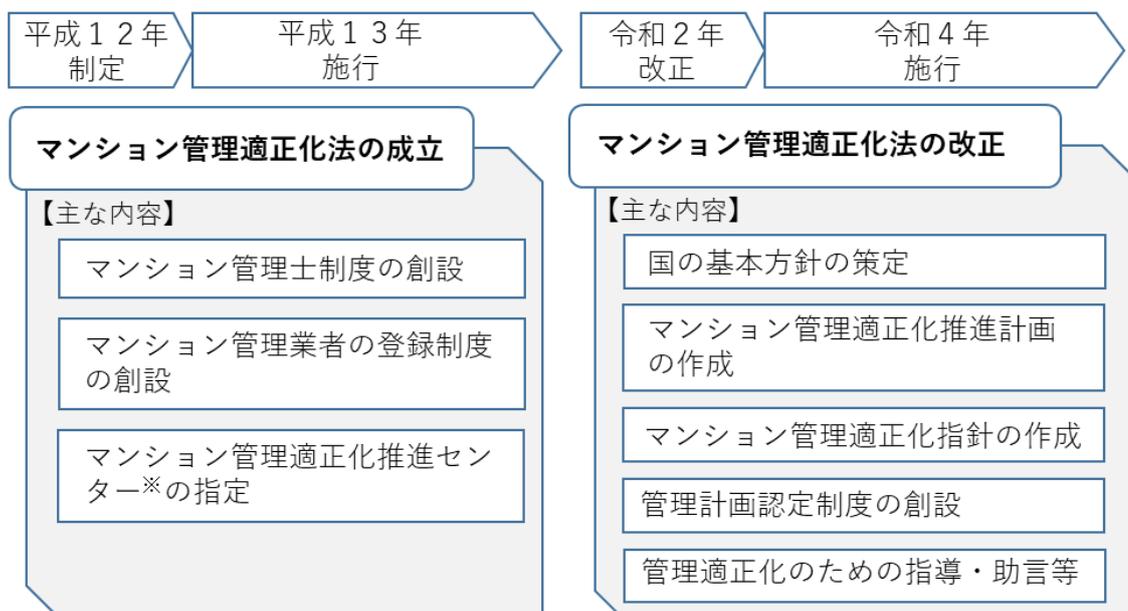
1. 計画策定の背景と目的等

1-1. 計画策定の背景

- ・分譲マンション（以下「マンション」という。）は、一つの建物を多くの人が区分して所有するという特殊な所有形態となっており、建物の維持管理にあたっては、世帯構成、年齢層、意識・価値観等が異なる区分所有者*間の意思決定の難しさ、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、多くの課題を有しています。
- ・一方で、今後、全国的に建設後相当の期間が経過したマンションが急激に増大していくものと見込まれており、これらのマンションが適切に修繕されずに放置され、老朽化が進行すると、戸建て住宅に比べて規模が大きいため、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、居住者及び近隣住民の安全や、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。
- ・そのため、管理組合*がマンションを適正に管理し、建物や設備の修繕を適切に行うとともに、行政においても、マンションの管理状況や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえながら、マンションの管理の適正化に向けた施策を強化し、推進する必要があります。
- ・こうした状況を踏まえ、令和2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*（以下「マンション管理適正化法」という。）」が改正され、国による「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*（以下「国の基本方針」という。）」の策定や、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画*」や「マンション管理適正化指針*」の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定（管理計画認定制度*）、管理組合への助言・指導等が新たに位置付けられたところです。

（※を付した用語については、29ページ以降で解説をしています。）

【参考】マンション管理適正化法の改正の概要等



1-2. 計画の目的

- ・本市では、これまで住まい情報センター*における相談対応や、大阪市マンション管理支援機構*等と連携した情報提供や普及啓発、管理組合の勉強会への専門家の派遣、長期修繕計画*の作成費等に対する助成など、マンションの管理組合に対する様々な支援を実施してきたところです。
- ・全国と同様に、今後、本市においても老朽化したマンションの増大等が見込まれていることから、マンションの適正な管理や計画的な修繕を進めることにより管理不全を予防し、マンション及び周辺地域の良好な住環境の維持や、安全で良質なストックの形成を図ることが重要な課題となっています。
- ・そのため、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本計画を策定し、目標や施策の基本的な方向性等を定め、現行の本市マンション施策のさらなる推進を図るとともに、国の基本方針を踏まえた取組を関係団体との連携も強化しながら進めるなど、マンション管理の適正化を総合的・計画的に促進するものとします。

1-3. 計画の対象

- ・本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション」とします。

【参考】マンション管理適正化法における「マンション」の定義（抜粋）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 2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

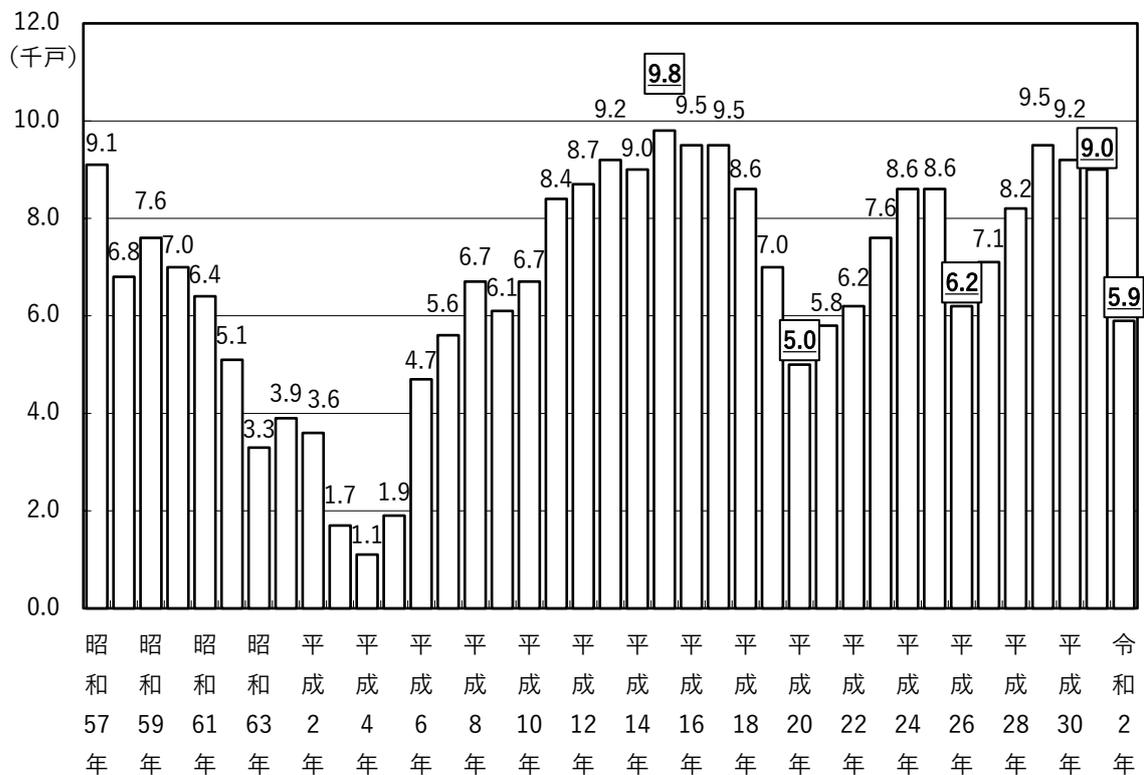
2. 現状と課題

2-1. 現状

(1) 本市におけるマンションの新規供給戸数の推移

- ・本市のマンションの新規供給戸数については、昭和57年をピークに減少傾向が続いていましたが、平成5年頃から増加に転じ、平成15年には最高水準となる約9,800戸となりました。
- ・平成16年以降は、建築確認・検査の厳格化等の措置が講じられた建築基準法の改正や、急激な経済情勢の変化などを背景として供給戸数の減少傾向が続き、平成20年には約5,000戸まで大幅に減少しました。
- ・平成21年以降は増加傾向が続いていましたが、消費増税などを背景として平成26年には約6,200戸まで減少しました。
- ・平成27年からは再び増加に転じ、平成29年から令和元年までワンルームマンションの大幅な増加により約9,000～9,500戸の水準で推移していましたが、令和2年は約5,900戸まで減少しています。
- ・このように、本市におけるマンション供給は、バブル崩壊の前後の大幅な落ち込みや、法改正等に伴う増減はあるものの、毎年約5千～1万戸程度の新規供給が続いており、市内のマンションストック戸数は増加し続けています。

図1 マンションの新規供給戸数の推移

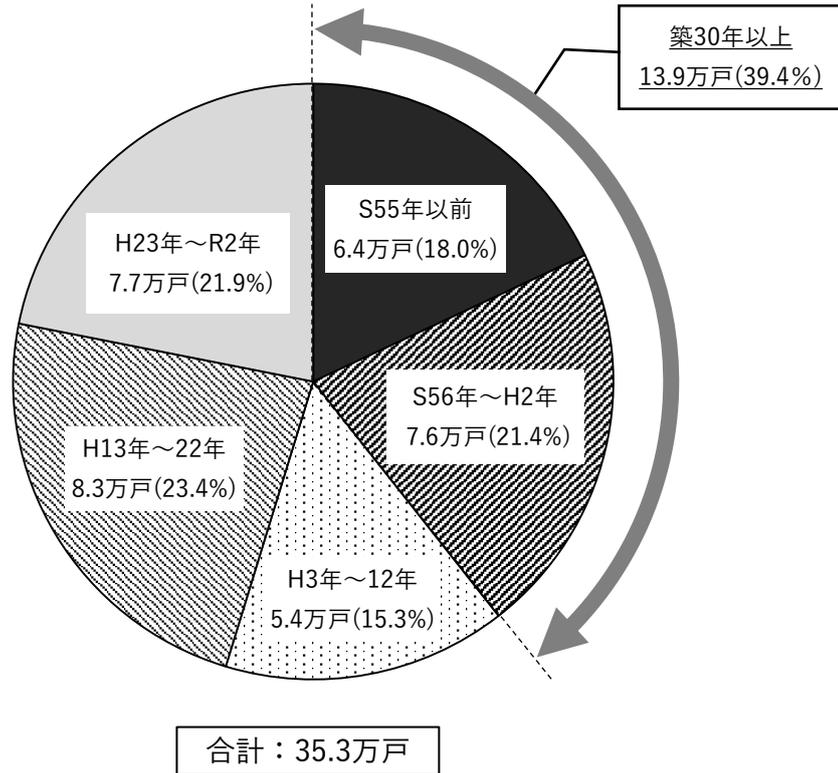


資料：民間調査会社データ等

(2) 本市におけるマンションの建築時期別戸数と将来推計

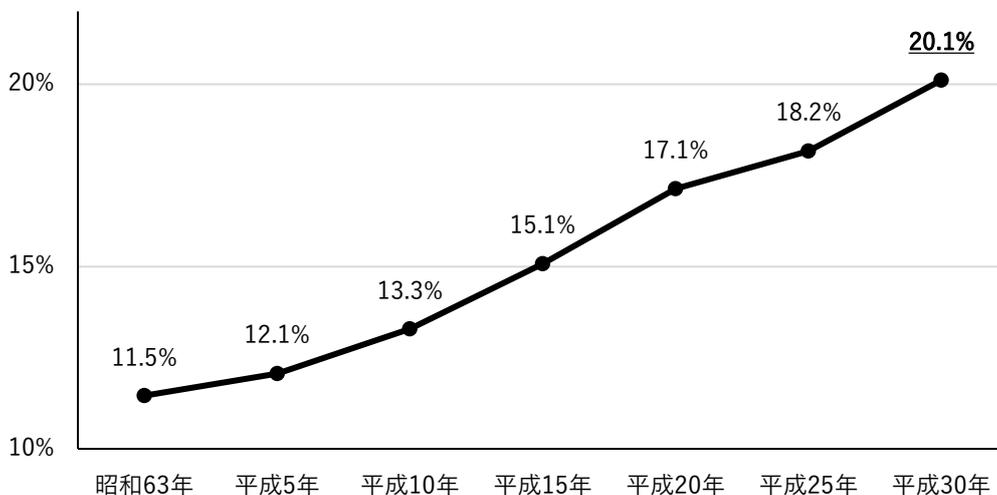
- ・本市のマンションのストック戸数は令和2年末時点で約35万3千戸となっており、住宅全体のストック戸数の約2割を占めるなど、本市の主要な居住形態として定着しています。
- ・そのうち、築30年以上のマンションが約13万9千戸と約4割を占めており、全国の割合（約3割）より高い状況となっています。

図2 マンションの竣工時期別戸数（令和2年末時点）



資料：民間調査会社データ等

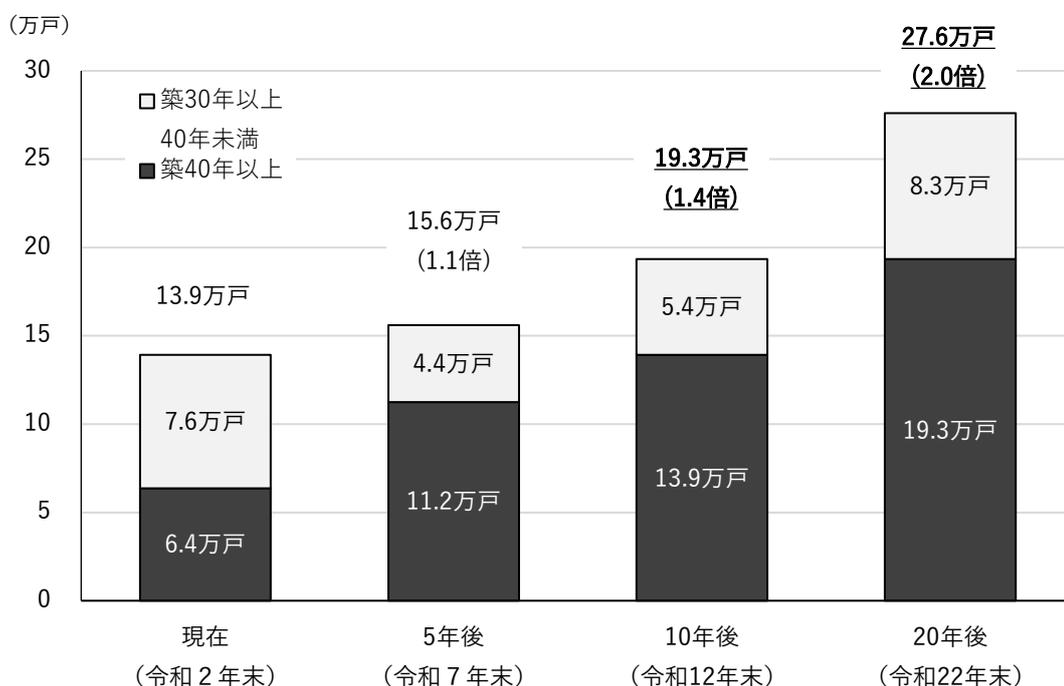
図3 総住宅数に占めるマンションの割合の推移



資料：住宅・土地統計調査、民間調査会社データ等

- ・ 築30年以上のマンションは、10年後には約1.4倍の19万3千戸、20年後には約2倍の27万6千戸と急増することが見込まれています。

図4 築30年以上のマンションの将来推計（令和2年末時点）

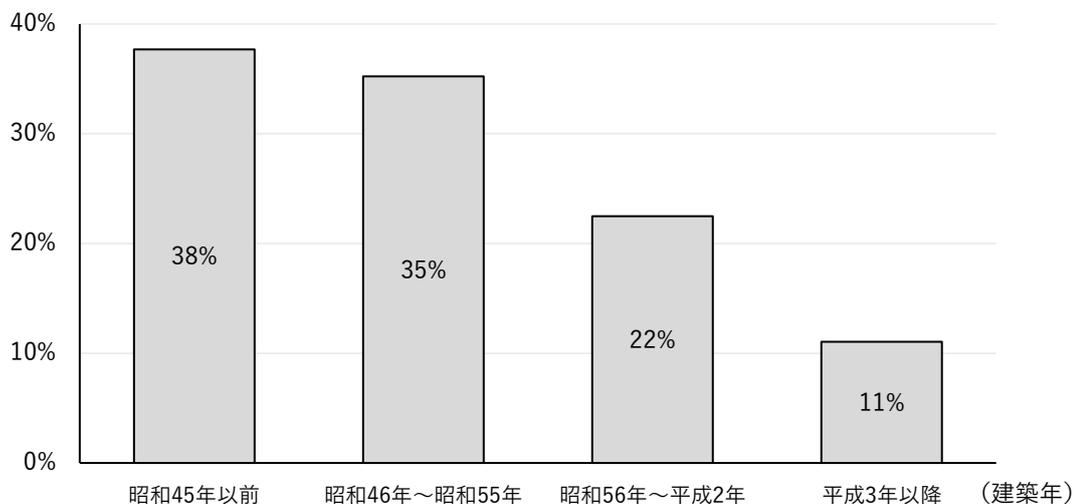


資料：民間調査会社データ等

(3) 居住者の高齢化や区分所有者の非居住化の進行

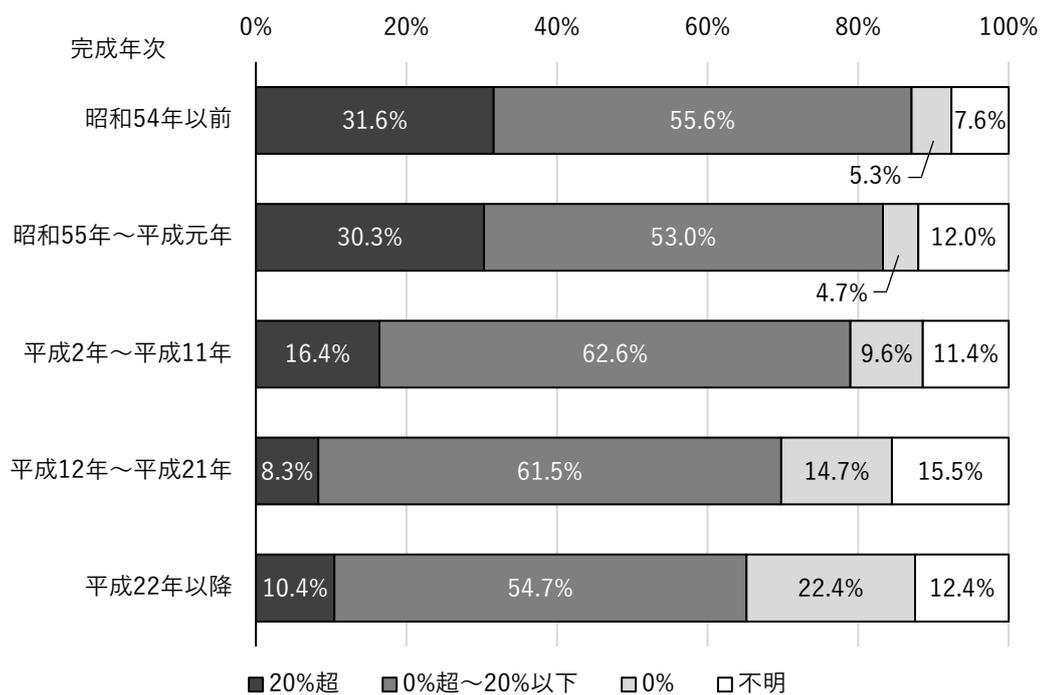
- ・ 築年数が経過したマンションほど、居住者の高齢化や区分所有者の非居住化（賃貸化・空き住戸化）が進行しています。

図5 大阪府域のマンションにおける居住者が65歳以上のみの世帯の割合



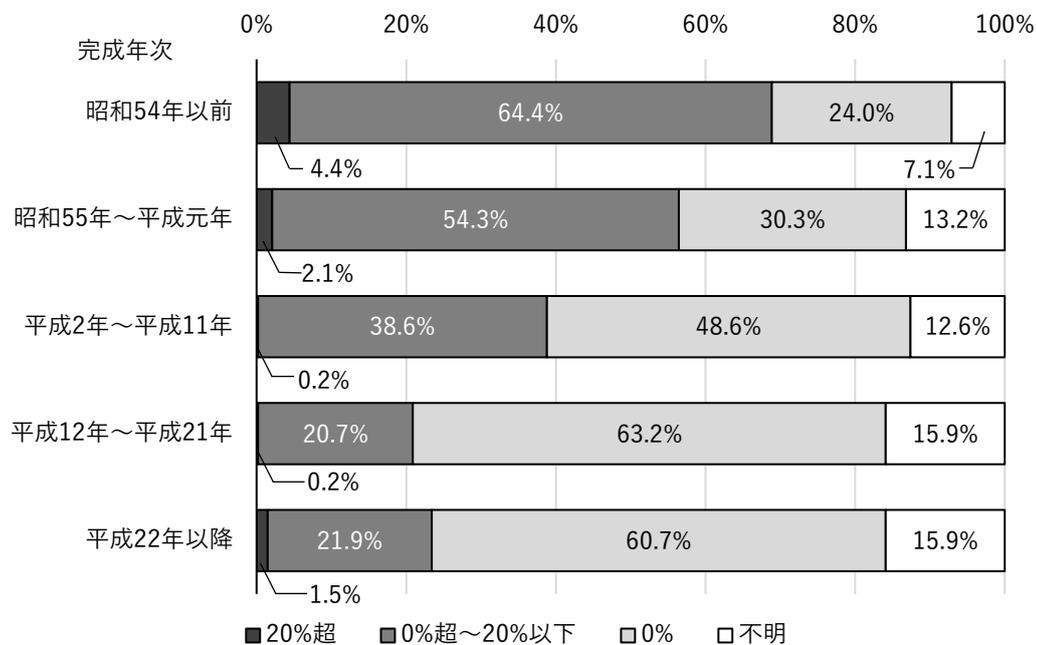
資料：平成25年住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

図6 全国におけるマンション内の借家の割合



資料：平成30年度マンション総合調査（国土交通省）

図7 全国におけるマンション内の空き家の割合

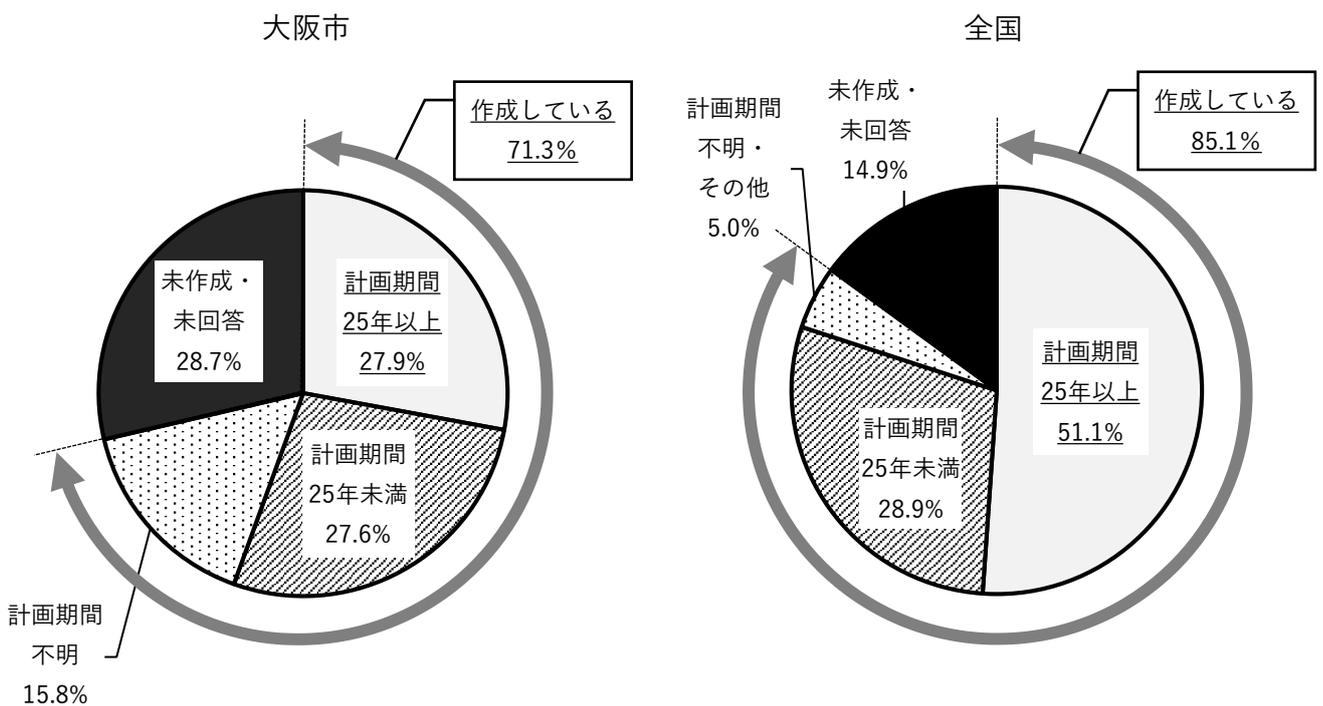


資料：平成30年度マンション総合調査（国土交通省）

(4) 本市における築30年以上のマンションの管理実態

- ・ 令和元年度に本市が実施した実態調査によると、築30年以上のマンションのうち、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は71.3%であり、全国では85.1%となっています。
- ・ このうち計画期間が25年以上となっている計画の割合については、本市では27.9%となっており、全国水準(51.1%)を下回っています。

図8 築30年以上のマンションにおいて長期修繕計画を作成している割合

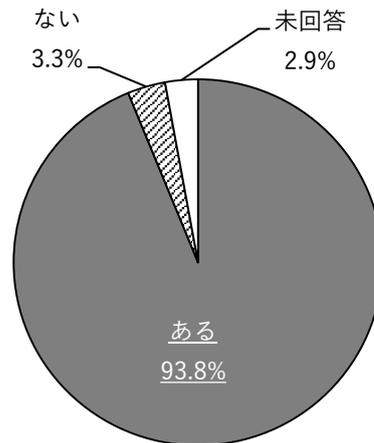


資料：令和元年度本市実態調査

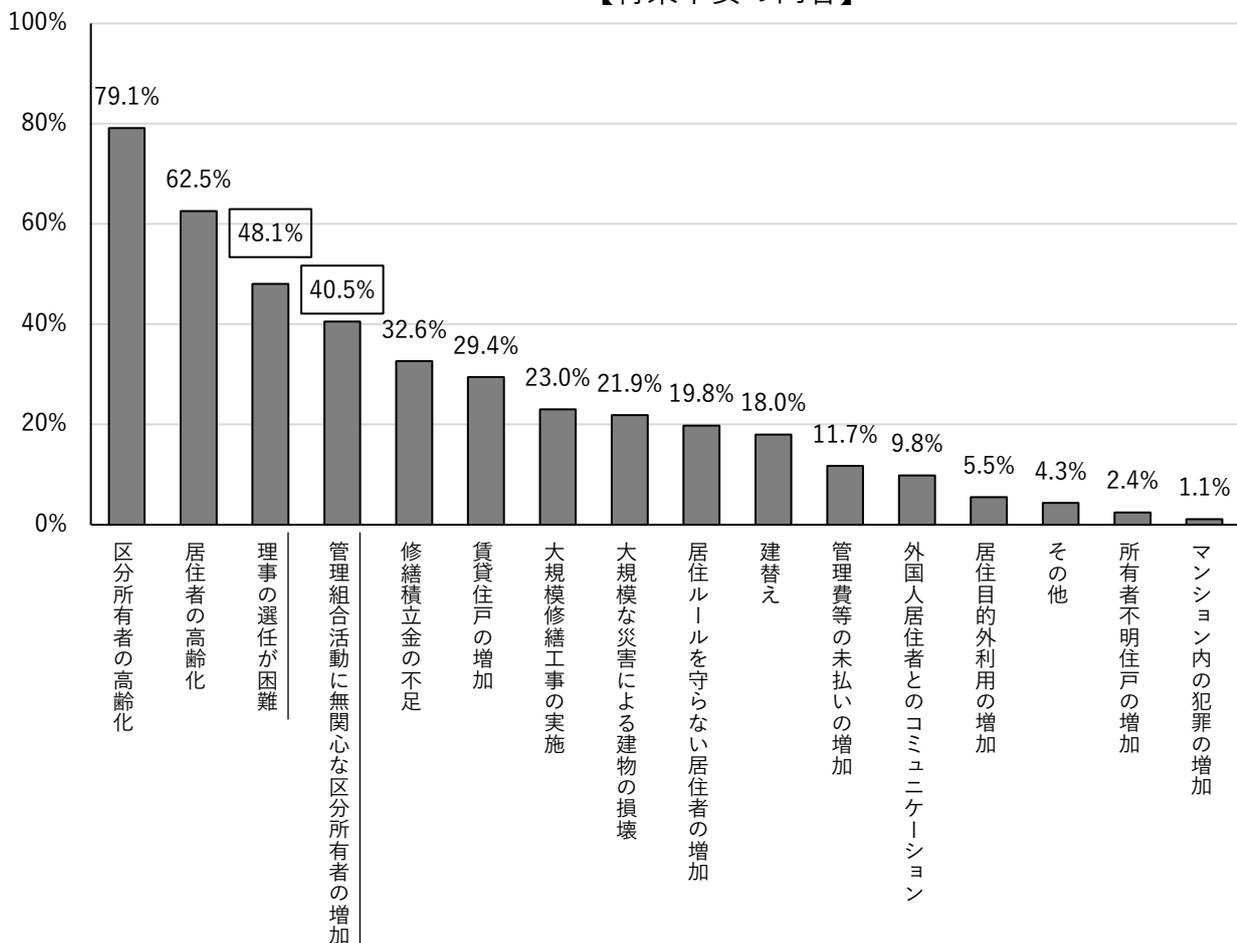
資料：平成30年度マンション総合調査
(国土交通省)

- ・管理組合運営において将来の不安がある管理組合の割合は9割を超えており、「区分所有者の高齢化」が最も多く、次いで「居住者の高齢化」となっています。
- ・また、管理組合活動としては、「理事*の選任が困難」や、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」と回答した割合が、それぞれ4割を超えて高い値となっています。

図9 築30年以上のマンションの管理組合運営における将来不安



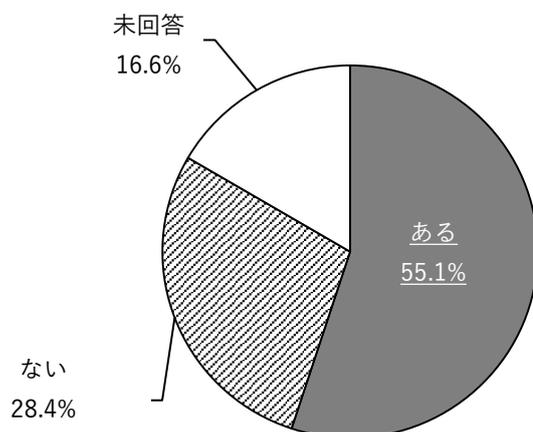
【将来不安の内容】



資料：令和元年度本市実態調査

- ・管理組合の運営において、弁護士や建築士等の外部専門家を活用したことがある割合は55.1%となっています。

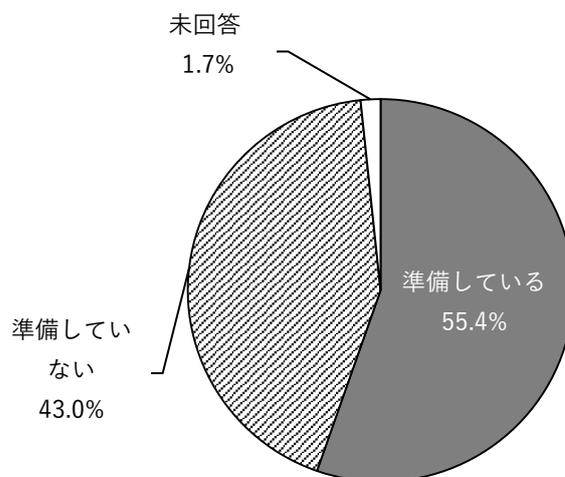
図10 築30年以上のマンションにおける外部専門家の活用の有無



資料：令和元年度本市実態調査

- ・定期的な防災訓練や災害時の対応マニュアルの整備など、大規模災害に備えているマンションは55.4%となっている一方で、43%が災害への備えを行っていません。

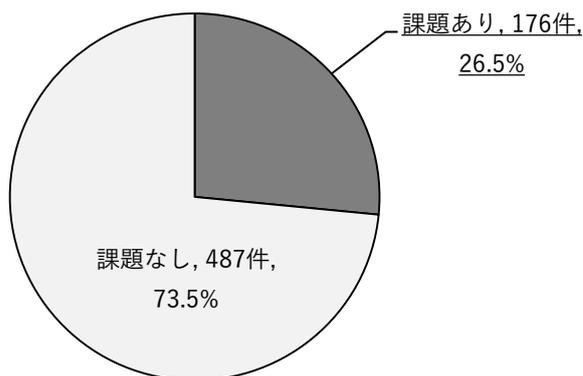
図11 築30年以上のマンションの大規模災害に対する備え



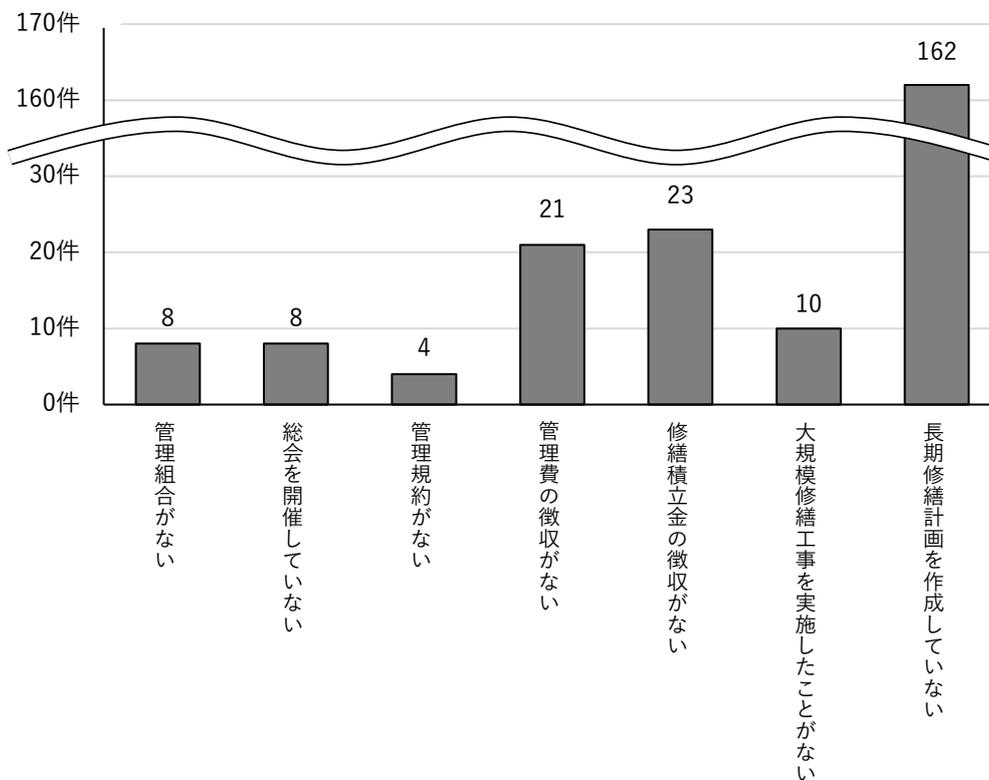
資料：令和元年度本市独自調査

- ・ マンション管理に関する課題を抱えている管理組合の割合は 26.5%となっており、その内容としては、「長期修繕計画を作成していない」、「修繕積立金^{*}の徴収がない」、「管理費の徴収がない」といった課題が多くなっています。
- ・ なかには、「管理組合がない」、「総会を開催していない」といった課題を抱えたマンションもあります。

図12 築30年以上のマンションにおける管理に関する課題を抱える管理組合の割合



【課題の内容】

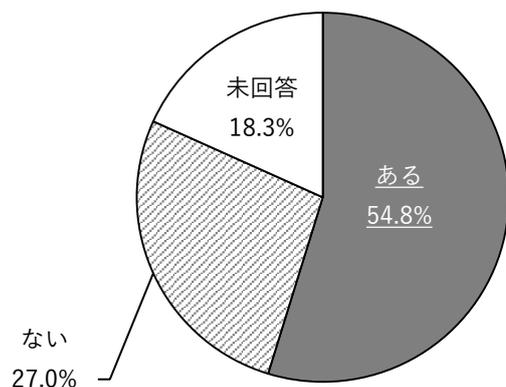


(N=176、複数回答可)

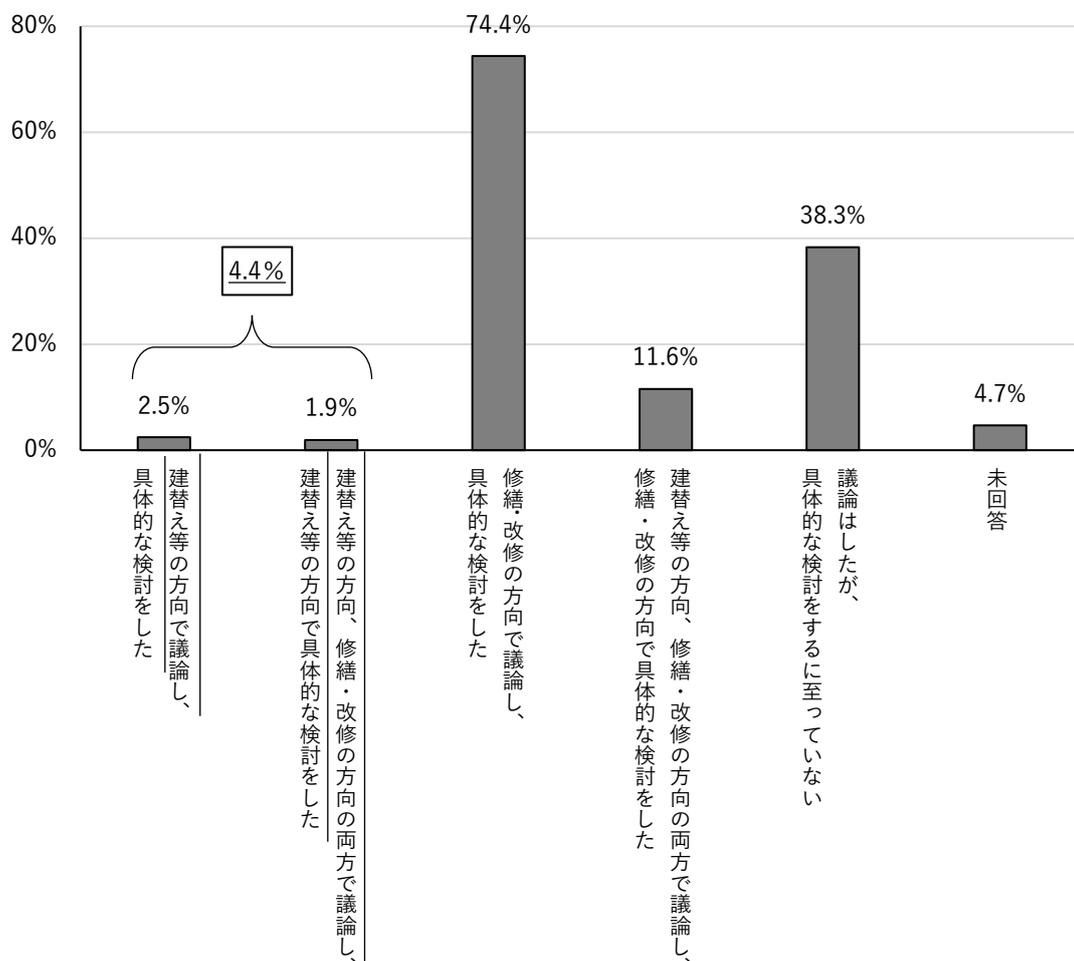
資料：令和元年度本市実態調査

- ・ マンションの老朽化問題について管理組合で対策を議論したことがある管理組合の割合は約5割となっています。その多くは修繕・改修の方向での検討となっており、建替え等^{*}の具体的な検討を行った管理組合の割合は約4%となっています。

図13 築30年以上のマンションの老朽化問題に対する
管理組合内での議論の有無



【議論の内容】



資料：令和元年度本市実態調査

2-2. 課題

- ・本市が築30年以上のマンションを対象に実施した管理実態調査において、管理組合活動に係る様々な課題を把握することができましたが、これらはマンションにおける共通の課題であると考えられることから、管理組合における適切なマンション管理が求められます。

(1) 適切な長期修繕計画の不備

- ・本市の築30年以上のマンションにおいては、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は約7割であり、このうち計画期間が25年以上のものは約3割となっています。
- ・適切な長期修繕計画が作成されていない状況では、修繕積立金の計画的な積立てや、適時適切な修繕工事が実施できず、建物や設備の老朽化による居住環境の低下等を招くことが危惧されます。

(2) 管理組合活動の停滞

- ・築30年以上のマンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化の進行などを背景に、管理組合の理事の選任が困難であったり、組合活動に無関心な区分所有者が増加するなど、将来不安を抱えている管理組合の割合は9割を超えており、今後、組合活動の停滞に繋がり、管理運営に係る問題が深刻化する恐れがあります。

(3) 専門的知識等の不足

- ・築30年以上のマンションにおいて、弁護士や建築士等の外部専門家を活用したことがある割合は5割を超えています。
- ・マンションの管理の主体は管理組合ですが、管理組合運営や建物の維持管理においては、法律や技術面など多岐にわたる専門的知識を必要とすることも多く、マンション管理に係る様々な課題に対して管理組合だけでは適切に対応することが難しい状況にあります。

(4) 管理が不適切なマンション

- ・築30年以上のマンションにおいては、管理に関する課題を抱えている管理組合の割合は約3割となっており、なかには、「管理組合がない」、「管理費を徴収していない」など、管理組合が機能しておらず、管理が不適切な状態にあるものが一定の割合を占めています。
- ・このような管理組合は、マンションのさらなる高経年化と居住者の高齢化等により、建物の維持管理や管理組合運営における問題が深刻化する可能性が高く、将来的にはマンションの建替え等に際しても、適切な対応が難しくなる恐れがあります。

3. 計画期間における目標

3-1. 計画期間

- ・ 本計画の計画期間は、令和4年4月1日から令和14年3月31日までの10年間とします。
- ・ 本市で実施予定のマンション管理実態調査の結果や、本市のマンション施策を取り巻く状況の変化等を踏まえ、期間の中間年度である令和8年度に必要な応じて計画の見直しを行います。

3-2. 目標

- ・ 国の基本方針や、本市におけるマンションの現状と課題を踏まえ、本計画の進捗状況を測定する指標を設定し、次の目標を定めます。
- ・ マンションを良好に維持管理していくためには、適切な長期修繕計画を作成し、計画的に大規模修繕工事を実施することが不可欠であることから、本市の実態調査の結果を踏まえ、長期修繕計画の作成状況を全国の水準に引き上げることをめざします（8ページ参照）。
- ・ また、マンションの管理の適正化を推進するためには、管理組合や区分所有者に対する多様な情報提供が重要であることから、大阪市マンション管理支援機構と連携し、管理組合等のニーズを踏まえた普及・啓発活動に取り組みます。

指標	目標値
1. 築30年以上のマンションにおいて、計画期間25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合の割合	令和13年度までに50%以上
2. 大阪市マンション管理支援機構と連携して開催するマンション管理に関するセミナー等への参加者数	年間400名以上

※マンション管理実態調査の結果等を踏まえ、計画の中間見直しの際に、目標値の見直し等を必要に応じて行います。

4. マンション施策の基本的な方向性

- ・本市におけるこれまでのマンション管理支援の取組を基本としつつ、国の基本方針やマンション管理適正化法の改正の主旨等をふまえ、本市では以下の4つの基本的な方向性に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に取り組みます。

① 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

マンションの適切な管理のためには、区分所有者の一人一人が管理組合の一員としての役割を認識するとともに、建物や設備の計画的な修繕の必要性について正しく理解する必要があることから、管理組合に対して、管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組みます。

② 管理の適正化に関する助成

管理組合の業務のうち、適切な長期修繕計画の作成など、専門家の支援が必要であり、建物の修繕や改修を行ううえで重要なものについては、助成制度の活用を促進して管理組合の費用面での負担を軽減し、管理組合による自主的な取組を支援します。

③ 管理計画認定制度の推進

マンションの管理水準の維持向上を図るためには、管理状況が市場において適正に評価されることが重要であるため、その環境整備に向けて、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を適切に運用し、管理組合による積極的な利用を促進します。

④ 管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援

適切な管理が行われていない高経年化したマンションは、将来的に周辺環境にも影響を及ぼす可能性が高いことから、その管理実態を把握するとともに、管理組合活動の支援に能動的・継続的に取り組み、課題の解決と管理の適正化へ向けた支援を行います。

5. 管理の適正化の推進を図るための施策

5-1. 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(1) 相談対応

- ・ マンションの管理を含めた住まいに関する一般的な相談に対して、住まい情報センターの相談員が窓口または電話により対応し、区分所有者等から相談された問題の解決に向けた情報提供に取り組みます。
- ・ 管理組合の組織運営や財務会計、建物の修繕など、マンション管理に係る専門的な知識が必要な相談に対しては、弁護士や建築士、マンション管理士等の専門家が対応し、管理組合活動の適正化を図ります。

(2) 情報提供及び普及啓発の実施

- ・ 本市や大阪市住まい公社、住宅金融支援機構といった公的団体や、弁護士会、建築士会などの専門家団体などによって平成12年に設立された大阪市マンション管理支援機構において、同機構に登録された管理組合を中心に、セミナーや管理組合の交流会の開催をはじめ、広報誌の発行やホームページによる発信など、適切な情報提供や普及啓発などの取組を積極的に推進します。
- ・ 管理組合等の勉強会の講師として、一級建築士や弁護士等の専門家を無料で派遣し、大規模修繕工事の進め方など建物の技術的な内容や、管理規約の改正など法的な問題等に関するアドバイスをを行い、管理組合活動の適正化を支援します。
- ・ 本市のホームページや住まい情報センターのホームページ「おおさか・あんじゅ・ネット」において、本市のマンション施策をはじめ、国や関係機関のマンション管理に係る支援制度やガイドライン、管理規約や大規模修繕工事に関する情報など、マンション管理において必要となる様々な情報を一元的に集約し、適時適切な提供を行います。



【大阪市マンション管理支援機構主催のセミナーや交流会】

5-2. 管理の適正化に関する助成

- ・ 管理組合が長期修繕計画の作成や見直しを専門家に委託する費用の一部を助成することにより、適切な長期修繕計画に基づく計画的な修繕積立金の積立てや、定期的な大規模修繕工事の実施を促進します。
- ・ 管理組合が機能向上を行う改良や耐震化等に向けた検討を専門家に委託する費用の一部を助成することにより、高経年化したマンションの改修を支援し、建物の長寿命化を促進します。
- ・ 管理組合が耐震診断^{*}や耐震改修^{*}設計、耐震改修工事に要する費用の一部を助成することにより、マンションの耐震化を促進します。



【大規模修繕工事（外壁工事）の事例】



【耐震改修（アウトフレーム工法）の事例】

【参考】本市制度の概要

○分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

マンションの適切な維持管理を支援するため、管理組合が長期修繕計画の作成や見直しを専門家に委託する費用の一部を補助します。

(URL: <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000267019.html>)

○分譲マンション再生検討費助成制度

マンションの円滑な改修や建替え等を支援するため、マンションの改修等に向けた初動期の合意形成過程で必要な現状調査や意向調査等の基礎的な調査に要する費用の一部を補助します。

(URL: <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103942.html>)

○民間マンションの耐震診断・改修補助制度

マンションの耐震化を促進するため、昭和56年5月31日以前に建築されたマンションの耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。

(URL: <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000376142.html>)

5-3. 管理計画認定制度の推進

- ・ 管理組合が自らのマンションの管理計画を地方公共団体に提出し、管理組合運営や長期修繕計画等について一定の基準を満たす場合に認定を受けることができる管理計画認定制度について、積極的な周知を図るとともに、本市の独自基準を追加するなど、適切かつ効果的に運用することにより、マンションの管理状況が市場において評価される環境整備に取り組み、管理水準の維持向上を促進します。

5-4. 管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援

(1) マンション管理の状況把握

- ・ 築 30 年以上のマンションを対象に概ね 5 年毎にアンケート調査や外観調査等を実施し、管理組合の運営状況や大規模修繕工事の実施状況など、マンション管理の実態を定期的に把握し、本市のマンション施策の推進にあたって活用します。
- ・ 大阪府におけるマンション管理に係る報告制度とも連携し、管理組合の運営や経理、修繕工事の実施などマンション管理の状況を把握します。

(2) 築 30 年以上の管理が不適切なマンションに対する支援

- ・ マンション管理実態調査などにより、管理が不適切と考えられる築 30 年以上のマンションを把握した場合は、本市から管理組合に働きかけを行い、それぞれのマンションが抱える課題の解決に向けて、一級建築士・弁護士・マンション管理士などの専門家を派遣し、アドバイスを行います。

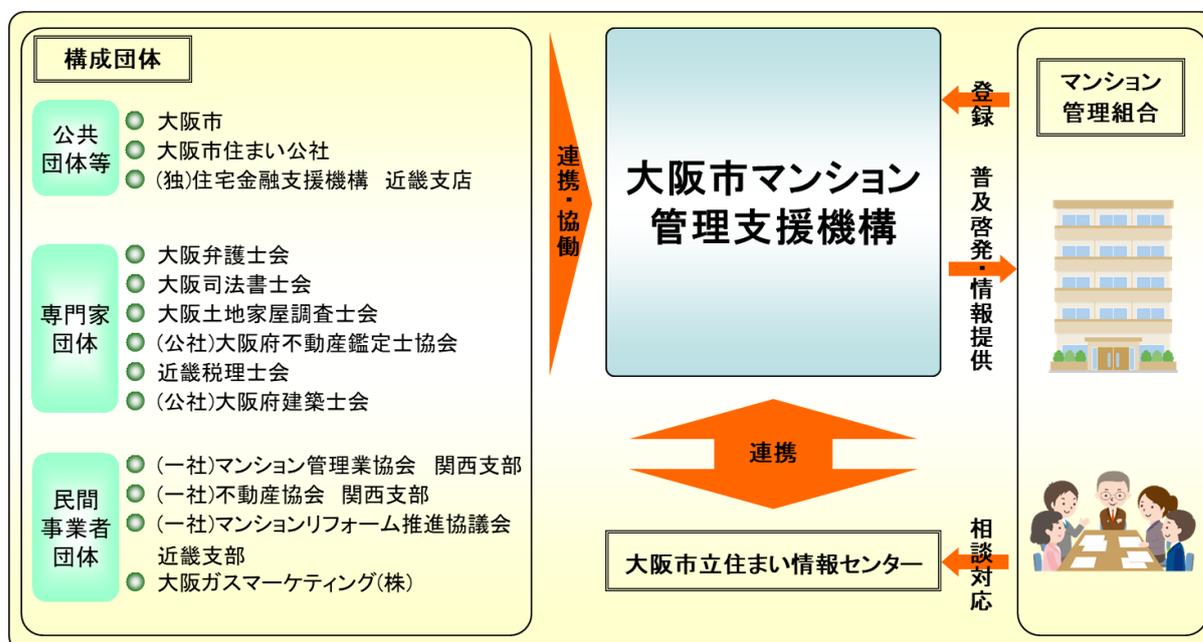
6. 関係団体等との連携

- ・ マンションの管理の適正化を推進するためには、管理組合が必要とする多様な情報の提供や、法律や技術面での支援等が不可欠であることから、国、地方公共団体、専門家団体、関係団体等が相互に連携を図り、管理組合等への相談対応やマンションの管理状況の把握、セミナー等を通じた適切な情報発信などに協働して取り組みます。

➤ 大阪市マンション管理支援機構

公的団体や専門家団体等の構成団体が互いに連携・協力し、マンション管理に関する調査・研究、住まい情報センターが行う相談の支援、管理組合に対する情報提供及び普及啓発など、管理組合への積極的な支援を行います。

図 14 大阪市マンション管理支援機構



➤ 国土交通省

マンション管理適正化指針やマンション標準管理規約、各種ガイドライン・マニュアルの周知や、管理計画認定制度の普及などの取組を連携して進めます。

➤ 大阪府

大阪府が実施するマンション管理に係る報告制度などの取組を連携して推進し、マンション管理の状況の把握等を効率的に行います。

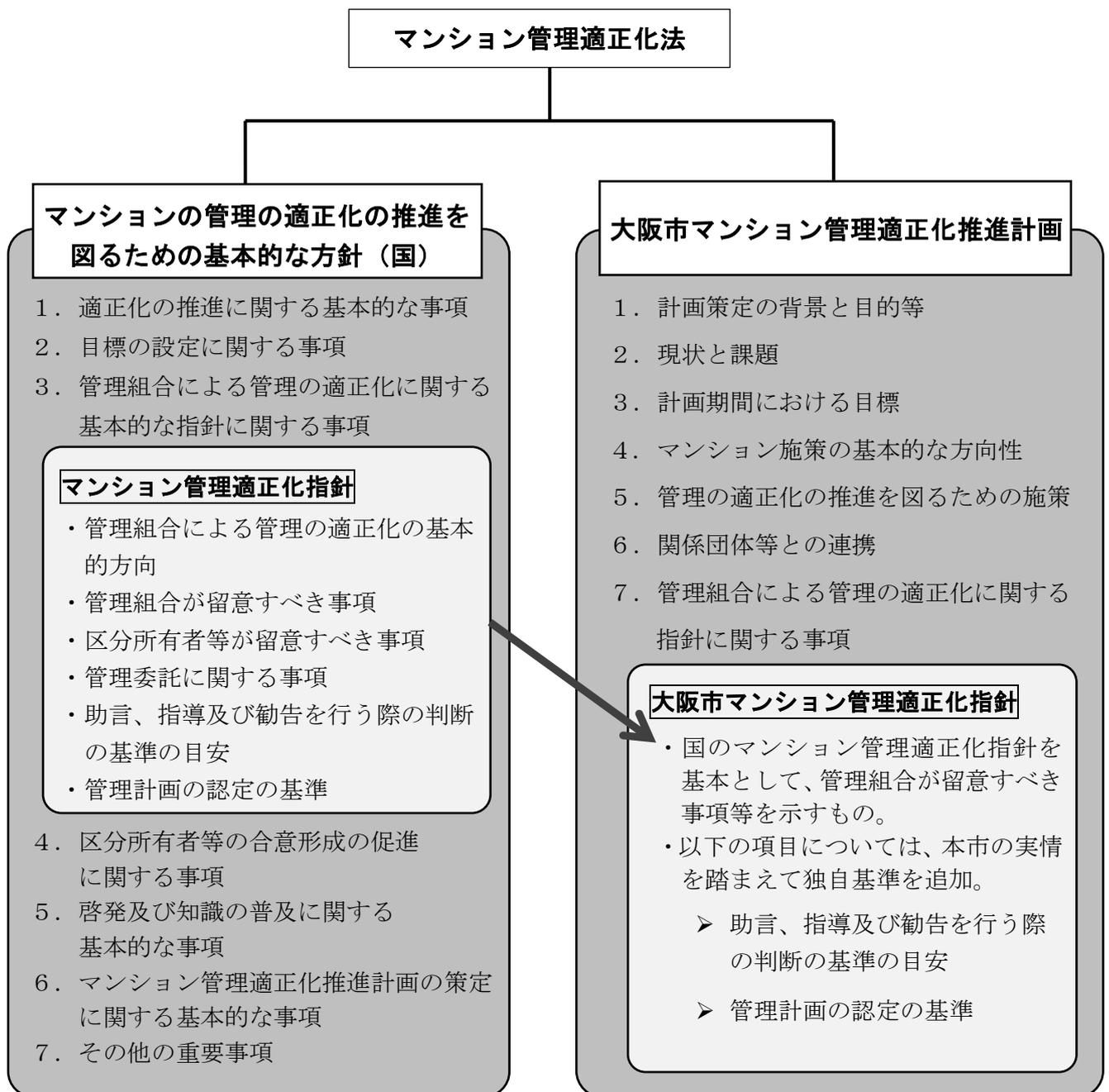
➤ 公益財団法人 マンション管理センター（大阪支部）

国に「マンション管理適正化推進センター」として指定されたマンション管理センターの大阪支部と連携し、管理組合への必要な情報提供や啓発等を進めます。

7. 管理組合による管理の適正化に関する指針に関する事項

7-1. 大阪市マンション管理適正化指針の位置づけ

- ・本市におけるマンションの管理組合が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等を示す「大阪市マンション管理適正化指針」については、7-2のとおりとします。
- ・本指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容に加えて、本市におけるマンションの管理の実情を踏まえ、管理組合の管理者等に対する助言・指導等を行う際の基準の目安と、マンションの管理計画認定制度における基準を追加しています。



7-2. 大阪市マンション管理適正化指針

- ・本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、本市におけるマンション管理組合が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。
- ・また、本指針は、本市がマンション管理適正化法第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基準の目安を（5）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（6）に示していますので、管理組合におかれては、本指針の内容について十分に留意のうえ、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

（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、全国的に重要な居住形態となっており、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す。

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ことが必要です。

- 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す。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ります。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ります。
- 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、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- 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、建築士や弁護士、マンション管理士など専門的知識を有する方の支援を得ながら、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す。
- 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ますが、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す。

（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ちます。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組

合の最高意思決定機関です。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ります。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ります。

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ります。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。以下「区分所有法」という。）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とともに、これらを十分周知することが重要です。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す。

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す。

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す。

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す。

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ります。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ります。

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ります。

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す。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ります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、国の「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、建築士など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ります。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することが必要です。

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す。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す。

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れます。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ります。

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りますが、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す。

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す。

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す。

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、特に管理費の用途については、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ります。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ありません。

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す。

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す。

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つては、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ります。

（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方は、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す。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方に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

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ります。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す。

専有部分の賃借人等の占有者は、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す。

（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り。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

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ります。

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ります。

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ります。

(5) 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します。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、本市は、本指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができます。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の実態があること
- (2) 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
- (3) 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

- (1) 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) 大規模修繕工事を定期的実施していること

下線：国のマンション管理適正化指針に追加した基準

[本市における追加基準の考え方]

- 管理組合の実態があること
 - ・本市では、管理組合の実態がなかったり、大規模修繕工事を実施したことがないなど、管理が不適切な状態にあるマンションが一定数存在していますが、管理組合はマンション管理の主体であり、適切な管理が行われるためには管理組合が機能していることが不可欠です。
- 大規模修繕工事を定期的実施していること
 - ・マンションの老朽化による居住環境の低下や周辺環境への影響を防ぐためには、建物や設備の経年劣化をふまえながら、適切な修繕を行うことが重要です。

(6) 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第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します。

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
- (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

- (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
- (7) 長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること

5. その他

- (1) 大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること
- (2) 定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること
- (3) 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
- (4) 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること

下線：国のマンション管理適正化指針に追加した基準

[本市における追加基準の考え方]

- ▶ 長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること
 - ・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、長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施する必要があります。
- ▶ 大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること
 - ・マンションを適切に管理するためには、区分所有者が管理組合の一員としての役割について正しく理解する必要があります、その普及啓発については大阪市マンション管理支援機構と連携して行っています。
- ▶ 定期的な防災訓練の実施などの防災対策を講じていること
 - ・築30年以上のマンションでは約4割の管理組合が大規模な災害に備えた準備を行っていない状況となっていますが、災害時の居住者の安全を確保するためには、管理組合としてマンションにおける防災・減災に取り組むことが重要です。
- ▶ 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること。
 - ・地震に対する安全性が明らかでないマンションについては、区分所有者及び近隣住民等の生命と財産を保護するため、耐震診断を実施し、その結果を踏まえて適切に対応することが重要です。

おわりに

- ・本市においては、比較的早くからマンションの分譲がはじまり、その後も安定的な供給が続いてきたことから主要な居住形態となっており、今後、高経年化したマンションの急激な増加が見込まれることから、管理の適正化に向けたマンション施策の推進が重要な課題となっています。
- ・今般改正されたマンション管理適正化法においては、マンション管理適正化推進計画の作成や、管理組合への指導・助言等の実施、管理計画認定制度等における独自基準の追加など、地方公共団体の役割の明確化や権限の強化が図られており、本市においても、法改正の趣旨をふまえ、施策の強化とさらなる推進に向けて、今般、大阪市マンション管理適正化推進計画（本計画）を策定しました。
- ・本計画においては、計画期間における目標を設定し、その達成に向けて次の4つの基本的な方向性を示し、今後取り組む具体的な施策についてとりまとめています。
 - 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
 - 管理の適正化に関する助成
 - 管理計画認定制度の推進
 - 管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援
- ・施策の推進にあたっては、専門家による管理組合活動の支援や、幅広い情報提供等が不可欠であり、大阪市マンション管理支援機構をはじめ、国や大阪府などとも緊密な連携を図る必要があります。また、市内のマンションの管理状況の把握に努めながら、計画期間内においても、管理実態や社会経済情勢の変化に応じて、目標の見直しや施策の充実を図るなど、柔軟な施策展開も重要です。
- ・こうした点も踏まえながら、マンションの居住者をはじめとした市民生活の向上や、マンション及び周辺地域の安全で快適な住環境の維持に向け、本計画に基づき、様々な施策を積極的かつ効果的に推進してまいります。

※. 用語の解説

P2. 区分所有者

建物の区分所有等に関する法（以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定される、区分所有権を有する者。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権をいう。

P2. 管理組合

区分所有法第3条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。

P2. マンションの管理の適正化の推進に関する法律

多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることを受けて、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として、平成12年に制定された法律。

令和2年の法改正では、国は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を策定することを義務付けられた。都道府県（町村部分に限る）や市、特別区（以下「都道府県等」という。）はその基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画（マンション管理適正化推進計画）を作成して、適切な管理計画を有するマンションを認定（管理計画認定制度）することや、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を行うことができる。

P2. 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

マンション管理適正化法第3条第1項の規定に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を国が定めた基本方針。マンションの管理の適正化の推進に関して、管理組合や国、地方公共団体等の役割をはじめ、マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項や、管理組合が留意すべき事項等を示したマンション管理適正化指針等が定められている。

P2. マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定される、都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画。国の基本方針に基づき、都道府県等が作成する計画であり、適正化に関する目標や普及啓発、施策等にくわえ、区域内の管理組合が留意すべき事項等を示した都道府県等マンション管理適正化指針（下記の「マンション管理適正化指針」参照）を定めるもの。

P2. マンション管理適正化指針

国が定めたマンション管理適正化指針と、その指針をもとに都道府県等が作成する都道府県等マンション管理適正化指針がある。

国の指針は、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化に関して定められたもの。管理組合や区分所有者等が留意すべき事項等を示すとともに、地方公共団体が管理組合の管理者に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認

定する際の基準を規定している。

都道府県等はマンション管理適正化計画を作成し、その計画において、国のマンション管理適正化指針をもとに、区域内を対象とした都道府県等マンション管理適正化指針を定め、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を追加することができる。

P2. 管理計画認定制度

マンション管理適正化法第5条の3第1項に規定される、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合からの申請に基づき都道府県等が認定する制度。管理計画には、管理組合の運営や経理、長期修繕計画等に関する事項を記載する。

P2. マンション管理適正化推進センター

マンション管理適正化法第91条に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であって、全国で一を限って国土交通大臣の指定を受けたもの。管理組合に対する情報提供やセミナーの開催、調査・研究等を行う。

P3. 住まい情報センター

住まいに関する各種の情報を総合的に提供するとともに、大阪の住文化に関する資料の収集や展示、研究等を行うことを目的として、平成11年に開設された施設。住まいに関する相談や情報提供を行うとともに、セミナー・シンポジウム等の普及啓発事業などを実施しており、このうち相談対応については、マンションの管理を含めた住まいに関する一般的な相談にくわえて、マンション管理に係る専門的な知識が必要な相談に対しては、専門家が対応し、管理組合活動の適正化を支援している。

P3. 大阪市マンション管理支援機構

分譲マンションの適正な管理に向けた支援を行うことを目的として、公的団体、専門家団体及びマンションに関連する民間事業者団体が連携し、平成12年に設立された組織。マンション管理について総合的に調査・研究するとともに、マンション管理に関するセミナーの開催や情報誌の発行など、管理組合に対する情報提供や普及啓発を行っている。

<構成団体>

公 的 団 体 大阪市、大阪市住まい公社、独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店

専 門 家 団 体 大阪弁護士会、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会、
公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会、近畿税理士会、
公益社団法人 大阪府建築士会

民間事業者団体 一般社団法人 マンション管理業協会 関西支部、
一般社団法人 不動産協会 関西支部、
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会 近畿支部、
大阪ガスマーケティング株式会社

P3. 長期修繕計画

管理組合が、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用の算出を行い、月々の修繕積立金を設定するために作成する計画。

P9. 理事

管理組合において、管理規約に基づいて区分所有者の中から選任される役員。理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

P11. 修繕積立金

マンションなどの区分所有建物において、外壁やエレベーター等の共用部分の将来の大規模修繕工事等に要する費用に充当するため、管理組合において長期間にわたり計画的に積み立てるお金のこと。

P12. 建替え等

建替え又は敷地売却もしくは敷地分割のこと。敷地分割は、団地型のマンションにおいて、一部の住棟を残しながら、その他の棟の建替えや敷地を売却することを目的として行うもの。

P17. 耐震診断

既存建築物の地震に対する安全性を評価すること。

P17. 耐震改修

地震に対する建築物の安全性の向上を目的として、耐震診断調査の結果に基づいて、耐震性を確保するために行う改修工事。耐震壁の設置や筋交いによる補強など、様々な工法がある。