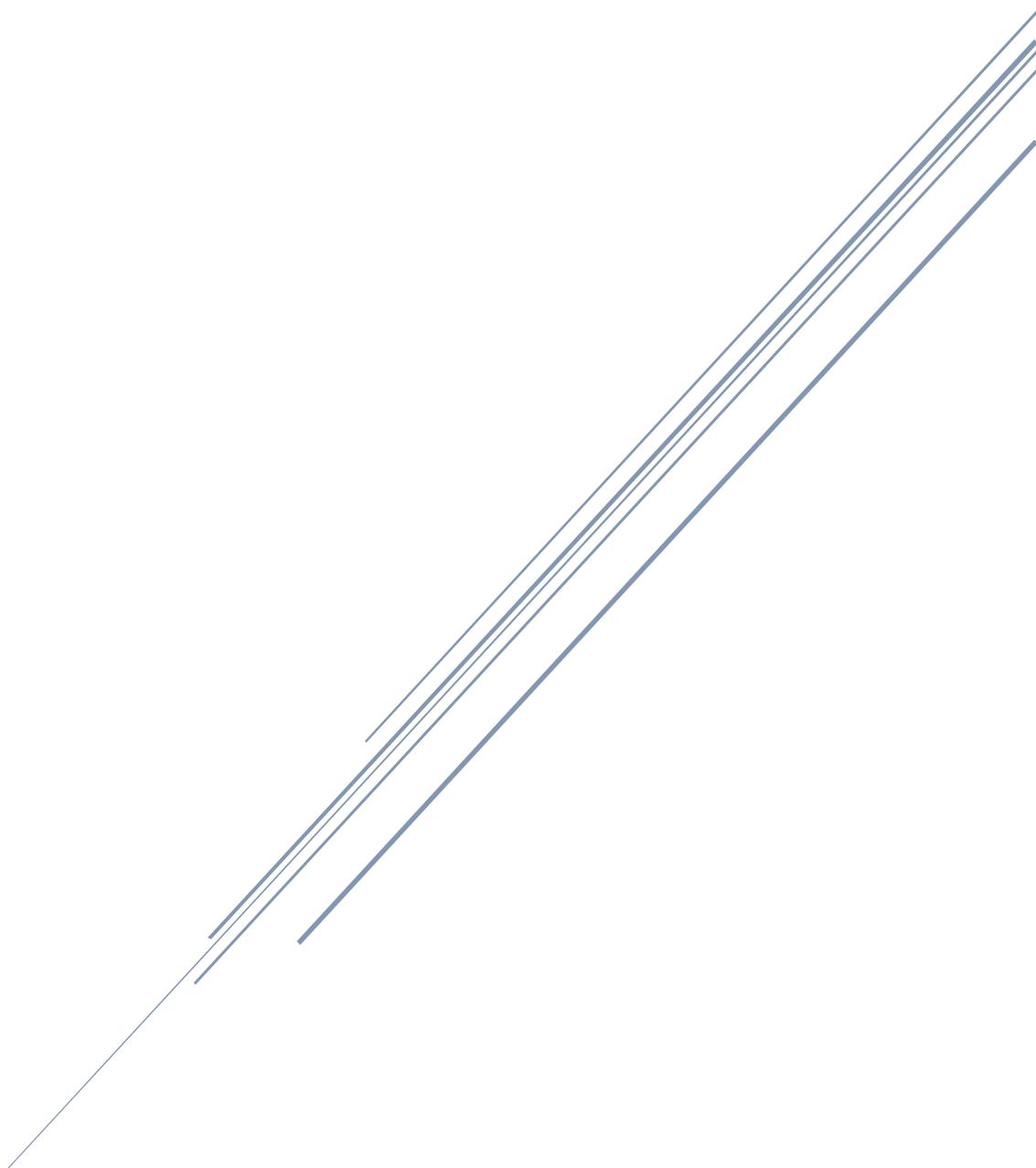


# 寝屋川市マンション管理適正化推進計画



令和5年（2023年）8月

## 目 次

### はじめに

- (1) 計画の背景・目的 ..... 1
- (2) 計画の位置づけ ..... 1

### 寢屋川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
- 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 ..... 2
- 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 ..... 2
- 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 ..... 3
- 5 マンションに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 ..... 4
- 6 計画期間 ..... 4
- 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 ..... 4

### 参 考

- (1) 管理計画の認定手続き【別図1】 ..... 6
- (2) 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準【別表1】 ..... 6  
(マンション管理適正化法第5条の2)
- (3) 管理計画の認定制度の基準【別表2】 ..... 7  
(マンション管理適正化法第5条の4)

## はじめに

### (1) 計画の背景・目的

マンションの区分所有者は、マンションの管理の主体が、区分所有者で構成される管理組合であることを理解し、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分に認識して、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。

その一方で、一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など、建物を維持管理していく上で、多く課題を有しています。

また、老朽したマンションは、区分所有者等の自らの居住環境を低下させるだけでなく、管理不全による居住者や近隣住民の生命・身体への危害、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、国は、令和2年（2020年）6月に、マンションの維持管理の適正化や維持修繕などが困難な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。）」を公布し、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などを新たに創設されました。

本計画は、今後の市が取り組む施策などについて、多様な関係主体との連携を図り、マンションの管理適正化に向けた取組みの推進を図るためのものです。

### (2) 計画の位置づけ

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、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。

本計画のマンションとは  
マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定する「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」を指し、「分譲マンション」のことをいいます。

# 寝屋川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	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を住生活基本計画（全国計画）と同様の75%とします。
-----	--

寝屋川市の区域内におけるマンション数は、平成30年時点で約18,000戸、築50年以上のマンションは約170戸推計され、10年後には20倍、20年後には50倍と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されることから、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を徴収していくなど、管理組合の経理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、区分所有者、管理組合に対して、管理組合の運営や経理に関する正しい知識を周知することで、管理組合による健全かつ明確な経理を促進します。

## 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

マンション総合調査と内容が同様のアンケート調査を実施し、アンケートの回答のないマンションに対しては現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を行い、マンションの管理組合の有無などの状況を把握し、所在地、建設時期、住戸数のほか、管理状況などに関する内容を含めたデータの整理を行います。

## 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管理計画の認定及び助言・指導等
-----	--------------------------------

優良な管理がされているマンションに対しては、マンション管理適正化法に基づき管理組合等からの申請に応じて、管理認定を行います。

管理が適正に行われていないマンションについては、必要に応じて管理組合等に対して助言・指導を行います。

また、管理が著しく不適切な管理組合等に対しては、本計画に基づく管理指針に即して、助言・指導・勧告を行います。

施策2	管理組合へ情報の提供・適正な管理運営などの支援
-----	-------------------------

マンションの管理組合の計画的な維持管理、明確かつ健全な経理の重要性や活動の必要性、求められる管理水準などについて、管理組合などに普及啓発を行います。

管理組合による適正なマンション管理を推進するため、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と連携し、管理組合向けのセミナーなど各種情報の提供、アドバイザー派遣など管理組合への支援を実施します。

また、管理組合がないマンションに対しては、必要に応じて、マンション管理士など専門家の派遣支援などを実施します。

#### 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

本指針は、国のマンション管理適正化指針を基本とし、耐震化や防災意識の向上を加えた寝屋川市域内のマンションの管理適正化に向けた事項を示すものであります。

寝屋川市マンション管理適正化指針については、以下のとおりとします。

1 定期的な理事会の開催	理事会が設置されている場合には、管理規約に定められている職務に応じて、理事会を定期的開催するなど、適切に運営する必要があります。
2 助言・指導及び勧告の判断基準の追加 【別表1参照】	建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること。※1
3 管理計画の認定基準の追加 【別表2参照】	(1) 建築物の耐震改修工事の計画・実施 ※2 (2) ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知 (3) 管理組合専用郵便受けの設置

※1 国の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」(令和3年11月)にも記載があるように、ハード面の状況を理由とした助言、指導などはマンション管理適正化法の趣旨ではありませんが、ハード面で適切な管理がされていない場合には、ソフト面においても適切な管理がなされていないことが考えられるため、助言、指導などの判断の目安として設定するものです。

※2 建築物の耐震改修の計画を作成し、その計画が建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第17条第3項による所管行政庁の認定又は同法第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関(既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。以下同じ。)が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること(昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証が交付及び着工され、かつ、地震に対する安全性を評価機関が証する書類を管理組合が保管していない場合に限る。)

## 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 関連団体と連携した情報提供やアドバイザー派遣の実施

マンションの管理組合の計画的な維持管理、明確かつ健全な経理の重要性や活動の必要性、求められる管理水準などについて、管理組合等に普及啓発を行うとともに管理組合による適正なマンション管理を推進するため、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と連携し、管理組合向けのセミナーなど各種情報の提供、アドバイザー派遣など管理組合への支援を実施します。

### ② 市窓口、ホームページ等を活用した普及啓発の実施

管理計画認定制度などの分譲マンションの管理に関する情報について、市の窓口やホームページなどを通じて、管理者等に普及・啓発を行います。

## 6 計画期間

計 画 期 間	令和5年度（2023年度）から令和12年度（2030年度）まで
---------	---------------------------------

本計画の計画期間は、住生活基本計画（全国計画）と同様の令和12年度（2030年度）までとします。

なお、社会情勢などの変化、関連計画との整合をふまえ、必要に応じて見直しを行います。

## 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関する必要な事項

### ① 管理計画認定制度の運用

管理計画認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づいたマンション管理適正化推進センターである、公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」という。）による事前確認を経て、センターが発行する事前確認適合証を取得していることとします。

【別図1参照】

### ② 管理認定の更新

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は失われます。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です（有効期間は延長されません）。

### ③ 大阪府や近隣市等との連携

大阪府、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、近隣市、関係団体などと連携し、施策の推進を図ります。

### ④ 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等です。マンション管理適正化法第5条第1項において、区分所有者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努めなければならないとされています。

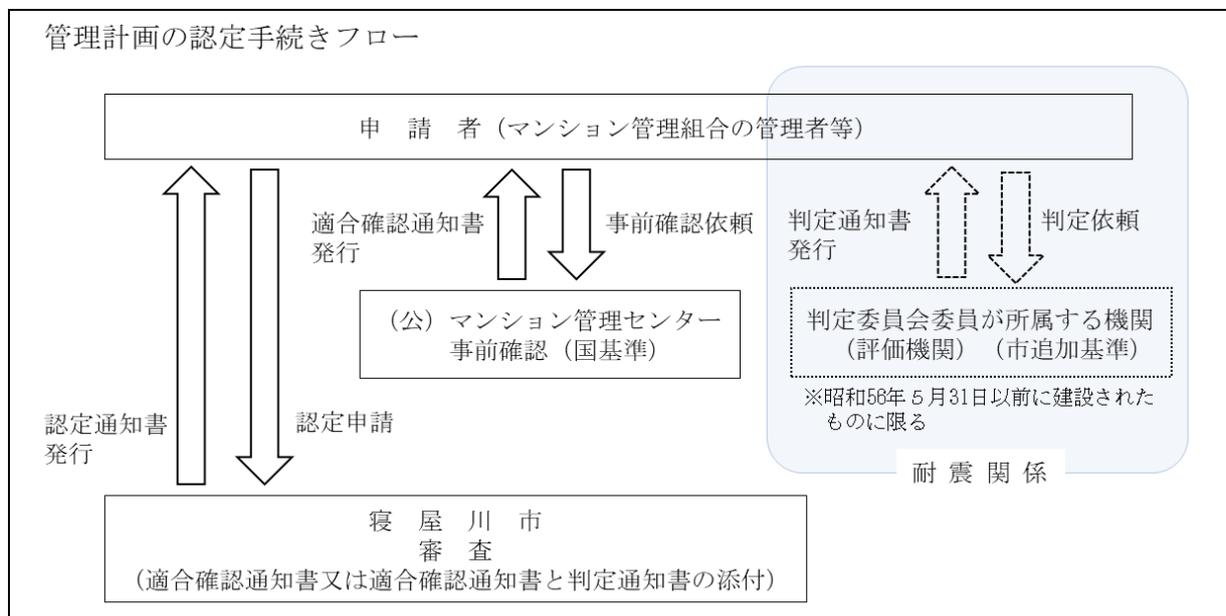
管理組合は、自ら責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国及び市が講じる施策に協力するよう努めることとします。

マンションの区分所有者は、修繕の必要性を十分認識し、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、管理組合の一員としての役割を適切に努めることとします。

# 参 考

## (1) 管理計画の認定手続き

【別図1】



## (2) 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準 (マンション管理適正化法第5条の2) 【別表1】

国 基 準	1. 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
	3. 管理組合の運営	・運営を円滑に行うため管理者等を定めること
		・集会を年一回以上開催すること
4. 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	
市 (追加) 基 準	5. 建物の維持管理	・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること。

## (3) 管理計画の認定制度の基準（マンション管理適正化法第5条の4）

【別表2】

国のマンション管理適正化基本方針に準じた基準	1. 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
	2. 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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
	3. 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
	4. 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

5. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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こと</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>寝屋川市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</li> </ul>
6. 寝屋川市追加基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定又は評価機関が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること (昭和56年5月31日以前に建設されたものに限る。)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハザードマップその他の防災、災害対策に関する情報の収集・周知をしていること</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合専用郵便受けを設置していること</li> </ul>

