



堺市マンション管理適正化推進計画

令和 4 年 8 月

目 次

1. 計画の概要.....	1
2. 基本方針及び目標.....	5
3. マンション管理状況を把握するために講ずる措置.....	6
4. 管理適正化に向けた施策.....	7
5. 堺市マンション管理適正化指針.....	8
6. マンション管理適正化の普及・啓発.....	12
7. 計画期間.....	13
8. 計画の推進に向けて.....	13
<参考>国のマンション管理適正化指針.....	14

1. 計画の概要

(1) 計画の背景と目的

堺市（以下、「本市」という。）には、586 団地、977 棟、61,684 戸の分譲マンション（以下、「マンション※」という。）が存在しています（令和3年12月時点）。そのうち築40年超の高経年マンションは現在の約14,000戸から10年後には約1.6倍の約23,000戸、20年後には約2.9倍の約40,000戸になると見込まれています。

マンションの管理が適正に行われず、管理不全の状態となった場合、区分所有者等の自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体への影響、ひいては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。これらを未然に防ぐためには、管理組合の状況把握を行い、管理が適正に行われていないマンションについては、管理組合に対する支援を行うなど、マンション管理の適正化に向けた取組を実施する必要があります。

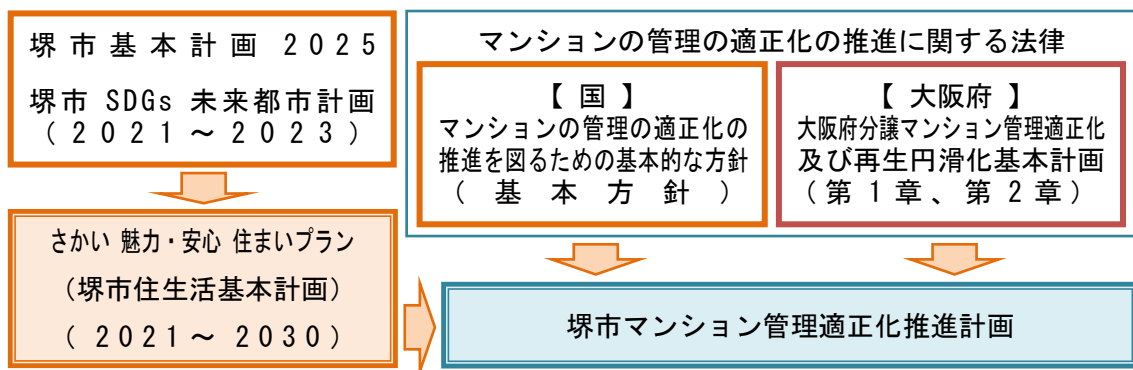
こうした状況を踏まえ、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）が改正され、国による基本方針の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度、管理組合への助言・指導等が新たに位置付けられました。

本計画は、市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的としています。

(2) 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法に基づき、国が定める基本方針、大阪府が定める基本計画を踏まえ、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として位置付けます。

また、「堺市基本計画2025」「堺市SDGs未来都市計画（2021～2023）」を上位計画とする「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」の部門別計画であり、本計画の推進は、SDGs目標11に掲げる「住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与するものです。



※マンション

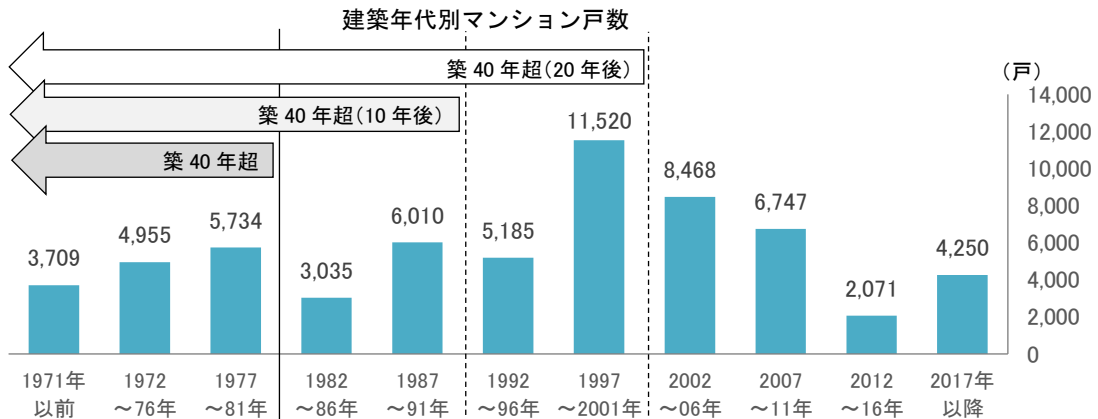
…マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンションをいう。

(3) 現状と課題

【現状】

① マンションのストック状況

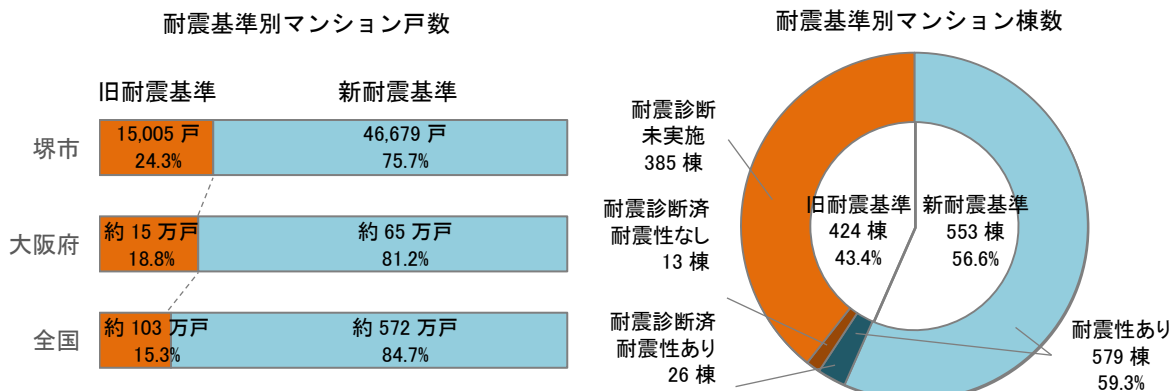
本市のマンションのうち築40年超のマンションは現在の約14,000戸から10年後には約1.6倍の約23,000戸、20年後には約2.9倍の約40,000戸になります。今後、高経年マンションが急増し、建物の老朽化に伴う問題の顕在化や、住民の高齢化による管理組合の担い手不足等が懸念されます。



資料:堺市マンションストックリスト(令和3年12月時点)を基に作表

② マンションの耐震化状況

耐震化の状況は、戸数ベースでは旧耐震基準※が24.3%と全国値の15.3%より高い割合となっています。棟数ベースでは新耐震基準※で建築されたものが553棟(56.6%)と旧耐震基準で建築された424棟(43.4%)のうち、耐震性ありと診断された26棟の合計579棟(59.3%)となっており、耐震性が確認できないものが4割を超えています。旧耐震基準の424棟のうち、耐震診断※済はわずか39棟(9.2%)であり、耐震診断の実施や「耐震性なし」と判断されたものについて耐震改修や建替え等の促進が課題となっています。



資料:堺市マンションストックリスト(令和3年12月時点)を基に作表

※旧耐震基準・新耐震基準

…建築基準法における「旧耐震基準」は1981(昭和56)年5月31日まで適用され、震度5程度の地震でも倒壊しないことを目標とした基準、「新耐震基準」は1981(昭和56)年6月1日以降に適用され、震度6強、7程度の地震でも倒壊しないことを目標とした基準をいう。

※耐震診断

…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4条第2項第3号の規定により国土交通大臣が定めた基準に基づき、構造耐力上独立した一棟を単位として行う耐震診断をいう。

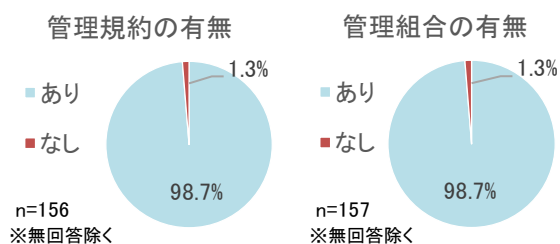
③マンションの管理実態

本市では、令和3年12月に、マンションの管理状況を把握するための実態調査（「令和3年度堺市分譲マンション実態調査」）を実施しました。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

■ 令和3年度堺市分譲マンション実態調査の調査概要	
○ 調査対象	堺市内の分譲マンション
○ 調査方法	配布：郵送（不達となった物件については直接投函） 回収：郵送およびインターネット
○ 配布数	574件（郵送547件、直接配布27件）
○ 回収結果	158件（回収率27.5%）

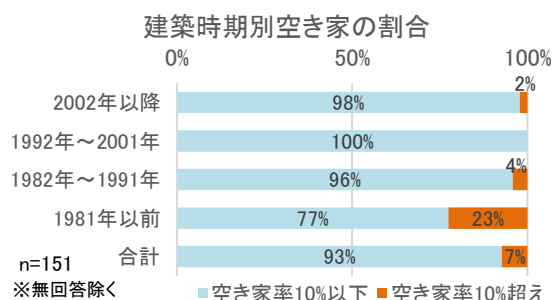
● 管理組合・管理規約の有無

管理組合、管理規約を有する割合は98.7%と、ほとんどのマンションで管理組合が存在し、管理規約が作成されています。

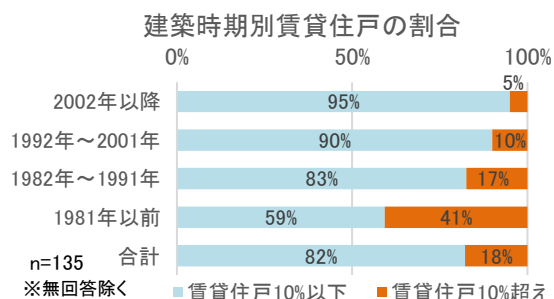


● 空き家・賃貸の状況

空き家住戸割合が10%を超えるマンションの割合は、全体の7%ですが、建築時期別に見ると、1981（昭和56）年以前（築40年超え）では23%と全体より3倍以上高くなっています。

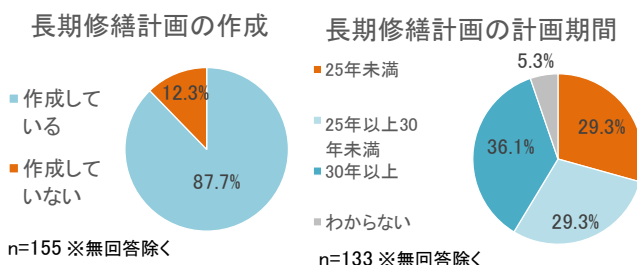


賃貸住戸割合が10%を超えるマンションの割合は、全体では18%ですが、建築年代別に見ると、1981（昭和56）年以前（築40年超え）では41%と全体より2倍以上高くなっています。



● 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画を作成している割合は87.7%となっています。計画期間を25年以上としている割合は、65.4%となっています。

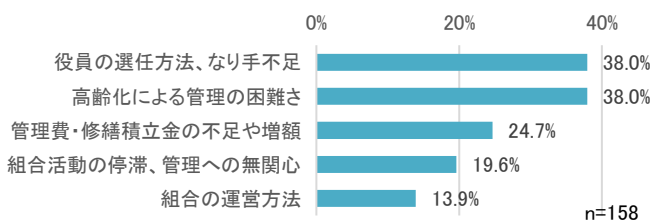


●管理上の問題点

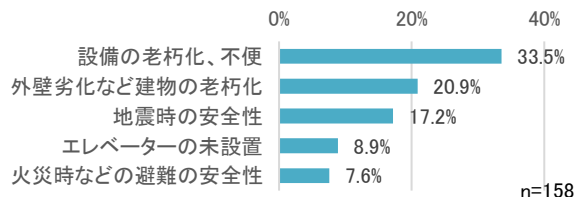
管理組合活動の問題として、「役員の選任方法、なり手不足」及び「高齢化による管理の困難さ」が38.0%と最も多く、「管理費・修繕積立金の不足や増額」(24.7%)、「組合活動の停滞、管理への無関心」(19.6%)が続いています。

建物の問題に関しては、「設備の老朽化、不便」が33.5%と最も多く、「外壁劣化など建物の老朽化」(20.9%)、「地震時の安全性」(17.2%)が続いています。

管理組合活動に関する問題(上位5項目)



建物に関する問題(上位5項目)



資料:令和3年度堺市分譲マンション実態調査

【課題の整理】

課題① マンション管理の実態把握の必要性

- ・マンションの高経年化により、建物・設備の老朽化、空き家や賃貸住戸の増加、居住者の高齢化や管理組合役員のなり手不足など、管理上の問題が複合的に生じ、適正な管理が行われなくなる恐れがあります。また、管理組合の役員の交代や居住者の転居などにより、管理の状況が刻々と変化していくことから、継続的にマンションの管理実態を把握する必要があります。

課題② 管理組合による自律的な維持管理

- ・マンション管理上の問題として、居住者の高齢化、管理組合役員のなり手不足、組合活動への無関心などが挙げられています。マンションは、区分所有者で構成される管理組合により適切に管理していくことが基本であり、各区分所有者がマンション管理の重要性を理解し、日頃から関心を持って管理組合活動に取り組む必要があります。

課題③ 管理不全マンションの発生予防

- ・今後、築40年を超える高経年マンションの増加や、高齢者世帯数の増加が見込まれ、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進むことで、管理不全になるマンションが増加する恐れがあります。管理不全を予防するためには、問題が顕在化していないマンションを含め、管理組合への積極的な働きかけが必要です。

2. 基本方針及び目標

マンションの管理の適正化に関する目標

マンション管理適正化法
第3条の2第2項第1号

POINT

「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」で定める基本目標の一つ「安全で良質なマンションストックの形成」の実現に向け、本計画の基本方針を「実態把握・自律管理の促進・管理不全の予防」とし、基本方針の達成に向けた目標を定めます。

(1) 計画の基本方針

本市のマンションの現状と課題を踏まえ、本計画の基本方針を以下のとおり定めます。

基本方針① マンション管理の状況の継続的な把握

実態把握

マンションの管理適正化に関する施策を効果的に進めるためには、マンションストックの状況や管理の実態を的確に把握する必要があります。そのため、管理組合を対象とした定期的なマンション実態調査の実施などによりマンション管理の状況の継続的な把握を行います。

基本方針② 管理組合の自律的な維持管理の促進

自律管理の促進

マンションは、区分所有者で構成される管理組合により自律的に適切な維持管理が行われるよう、マンションの管理の重要性に対する理解を深めるための啓発を行い、管理組合の活動を支援し、管理計画認定制度の普及、促進を図ります。

基本方針③ 管理不全を未然に防ぐための管理組合への能動的な支援

管理不全の予防

高経年マンションの増加が見込まれる中、管理組合が自ら問題の改善を図ることができず、様々な問題が生じる管理不全マンションの発生を未然に防ぐため、管理組合に対して管理の改善を積極的に働きかけるなど、能動的な支援を図ります。

(2) マンションの管理の適正化に関する目標

マンションの管理の適正化に関する目標は、「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」が掲げる数値目標を踏まえ、以下のとおり定めます。

項目	現状値 (令和3年度)	目標値 (令和12年度)
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マンション管理組合の割合	65.4%	75%

現状値：令和3年度堺市分譲マンション実態調査より

3. マンション管理状況を把握するために講ずる措置

マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

マンション管理適正化法
第3条の2第2項第2号

POINT

マンションの管理適正化に関する施策を的確に進めるため、マンション管理状況の把握に努めることとし、マンション管理組合を対象とした管理実態調査の継続的な実施を行います。

○管理実態調査の継続的实施

- ・本市では、令和3年12月に、マンションの管理状況を把握するため、堺市内のマンション全件（574件）を対象とした実態調査（「堺市分譲マンション実態調査」）を実施しました。令和3年の調査では回収率が27.5%（158件）にとどまっていることから、今後も管理実態の把握の継続に努め、さらなる管理状況の把握に向けた措置を実施します。

○調査項目の例

マンション等の概要、管理規約、管理組合、管理費・修繕積立金、長期修繕計画・大規模修繕工事、耐震化、老朽化と建替え、住環境・コミュニティ、管理上の問題点、必要な行政支援など

4. 管理適正化に向けた施策

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンション管理適正化法
第3条の2第2項第3号

マンションの管理の適正化を推進するため、以下の施策を講じます。

施策① マンション管理実態の把握

- ・ 定期的なマンションの実態把握、管理情報等をデータベース化するなど、現状の管理状況の把握
- ・ アンケート調査による実態把握が難しいマンションについての個別訪問や連絡等による聞き取りでの実態把握

施策② マンション管理情報の登録の普及促進

- ・ 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度[※]を活用したマンションの管理情報の登録の普及促進、適正な管理のための情報提供、適正管理に向けた啓発

施策③ マンション管理計画の認定（P.10～11 参照）

- ・ マンション管理適正化法に基づく、管理計画の認定事務の実施
- ・ 管理計画の認定にあたっては、国の認定基準に加え、本市独自の認定基準を追加

施策④ マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等（P.8～9 参照）

- ・ 本市が把握したマンション管理状況に基づき、管理・運営が適正で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及び堺市マンション管理適正化指針に基づく管理組合への助言・指導等を実施

施策⑤ 専門家・アドバイザー派遣

- ・ 堺市分譲マンションセミナー、堺市住宅専門家相談の継続的な開催
- ・ 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[※]を通じたマンション管理士などの専門家・アドバイザーの派遣
- ・ (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル）等の相談窓口の情報提供

施策⑥ マンションの改修・建替えへの支援

- ・ 高経年化したマンションの再生にあたっては、大規模改修・改善による継続使用か建替えかの判断や合意形成が必要となるため、マンション再生手法に関する情報提供や融資制度等に関する情報提供
- ・ マンションの建替えを円滑に進めるため、管理組合が建替えを視野に入れた計画立案を行う活動でアドバイザー経費の一部を支援（堺市分譲マンション建替え支援制度）
- ・ 大規模団地及びマンションの建替えにおいて、都市基盤の整備が完了しており一定の開発要件を満たす開発行為等については、公共施設・公益施設等の協議を一部不要とすることで、建物の設計の自由度を高め、手続きに要する時間的コストなど開発者等の負担を軽減することで、建替えを促進
- ・ 旧耐震基準のマンションについて、耐震化を促進するため、広報等による普及啓発、耐震診断や耐震改修への助成

※大阪府分譲マンション管理適正化推進制度

…大阪府内に所在するマンションの適正な管理を推進し、もって良質なマンションストックの形成と良好な居住環境の維持・向上に寄与することを目的とした制度

※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

…大阪府内のマンションで、管理組合が取組む修繕、改修、建替え等様々な管理活動の支援を目的に、大阪府と市町村、関係団体により構成される団体

5. 堺市マンション管理適正化指針

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

マンション管理適正化法
第3条の2第2項第4号

(1) 堺市マンション管理適正化指針

POINT

マンション管理適正化指針は、マンション管理に求められる観点や水準を具体的に定めたものです。管理組合は、国及び本市が示すマンション管理適正化指針に十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努める必要があります。

①国のマンション管理適正化指針

- 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
 - (1) 管理組合の適正な運営
 - (2) 管理組合を構成する区分所有者等の役割
 - (3) 専門的知識を有する者による管理組合の支援
 - (4) 外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員の就任する場合の留意事項
- 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
 - (2) 管理規約
 - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4) 管理組合の経理
 - (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (6) 発注等の適正化
 - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
 - (8) その他配慮すべき事項
- 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
- 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

②堺市マンション管理適正化指針

国のマンション管理適正化指針に加え、以下のとおりとします。

- 1 マンションの管理の適正化のために理事会が留意すべき事項
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、理事会を定期的開催するなど適切に運営する必要がある。

(2) 助言・指導等を行う際の判断基準の目安

POINT

市町村は、マンション管理適正化法第5条の2の規定により、管理の適正化のため必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができます。国の助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安に加え、本市の追加の判断基準を設けます。

次の事項が遵守されていない場合とします。

①国の判断基準の目安

項目	判断基準
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) 少なくとも集会を年に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. 長期修繕計画の策定及び見直し等	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本市における追加の判断基準の目安

項目	判断基準
1. 建物の点検、修繕	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) 管理計画認定基準

POINT

市町村は、マンション管理適正化法第5条の3の規定により、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができます（マンション管理計画認定制度）。管理計画の認定基準は、マンション管理適正化の効果的な推進を図るため、国の管理計画認定基準に加え、本市のマンション管理に求められる観点や水準を盛り込んだ追加の認定基準を設けます。

①国の認定基準

項目	認定基準
(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（又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又は見直しが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

②本市における追加の認定基準

項目	認定基準
(1) 耐震性能に関する追加基準	①耐震診断未実施マンション※においては、マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること ②耐震診断を実施済みのマンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合、以下のいずれかの基準に適合すること ・耐震改修計画認定※をマンション管理計画認定申請日から5年以内に取得することを総会等において決議されていること ・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、耐震診断実施後10年を超えて議論を行っている場合にあっては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない ③耐震改修計画認定を取得している場合、その計画に基づく耐震改修工事がマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること
(2) 防災対策に関する追加基準	①マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「防災アクションプラン」として明文化し、これを管理規約等に定めること
(3) その他の追加基準	①管理組合専用郵便受けを設置していること ②建築基準法第12条第1項に基づく定期報告において報告された要是正項目（既存不適格を除く）について、改善予定を長期修繕計画に記載していること（定期報告の対象となる建築物に限る）

【追加基準の考え方】

(1) 耐震性能に関する追加基準

- ・本市では、「堺市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化を推進しています。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、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。
- ・マンション管理計画の認定は、5年毎に更新が必要となるため、更新時にマンションの耐震化についてステップアップしていることを確認し、マンションの耐震化を促進します。

(2) 防災対策に関する追加基準

- ・日頃からの住民の防災意識を高め、災害時に円滑に防災活動を行うことができるよう年に1回以上防災訓練を行い、災害時の住民の生活維持のため、管理組合として「防災アクションプラン」を定め、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。

(3) その他の追加基準

- ・本市主催の分譲マンションセミナーの開催時等にマンション管理組合あてに文書を送付していますが、不達として返送されることが多いことから、管理組合専用郵便受けの設置を求めます。
- ・定期報告制度は、建築物の安全対策と維持管理を目的とした制度です。定期的に調査・検査を行い、発見された問題を改善し、建築物の維持管理につなげていくことが所有者の責務であるため、調査で判明した要是正項目についての改善を求めます。

※耐震診断未実施マンション

…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で耐震診断を実施していないマンションをいう。

※耐震改修計画認定

…建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。

6. マンション管理適正化の普及・啓発

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

マンション管理適正化法
第3条の2第2項第5号

POINT

マンション管理の適正化を図るためには、多数の区分所有者の同意が必要であり、また法律・技術上の専門的知識が必要となることから、こうした知識・ノウハウを十分に有しない管理組合・区分所有者にとっては、適正にマンション管理を行うことは容易ではありません。そのため、管理組合及び区分所有者の知識・ノウハウを補い、マンション管理の適正化に向けた啓発を行うための施策を実施します。

(再掲) マンション管理情報の登録の普及促進

- ・大阪府分譲マンション管理適正化推進制度を活用したマンションの管理情報の登録の普及促進、適正な管理のための情報提供

(再掲) 専門家・アドバイザー派遣

- ・堺市分譲マンションセミナー、堺市住宅専門家相談制度の継続的な開催
- ・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たマンション管理士などの専門家・アドバイザーの派遣
- ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)等の相談窓口の情報提供

(再掲) マンションの改修・建替えへの支援

- ・高経年化したマンションの再生にあたっては、大規模改修・改善による継続使用か建替えかの判断や合意形成を支援するため、マンション再生手法に関する情報提供や融資制度等に関する情報提供
- ・旧耐震基準のマンションについて、耐震化を促進するため、広報等による普及啓発、耐震診断や耐震改修への助成

マンションの耐震化については、合意形成の困難さや金銭面の負担など独自の課題を抱えています。「堺市住宅・建築物耐震改修促進計画」では、大阪府住宅供給公社や当時の日本住宅公団が分譲した5階建て以下のものは、これまでのマンションの耐震診断の結果や壁式鉄筋コンクリート造で作られている可能性が高いことから、耐震性能を有していると推計しています。このような公的団体により分譲されたマンションは、管理組合において、マンションの工法等を確認したうえで、耐震診断を実施し、耐震性能の有無を把握しておくことが重要です。

7. 計画期間

計画期間

マンション管理適正化法
第3条の2第2項第6号

「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」との整合を図るため、令和4（2022）年度から令和12（2030）年度の9年間とします。なお、社会・経済情勢の変化や今後の計画の進捗状況、上位計画の改定等を受け、必要に応じて見直すものとします。

8. 計画の推進に向けて

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

マンション管理適正化法
第3条の2第2項第7号

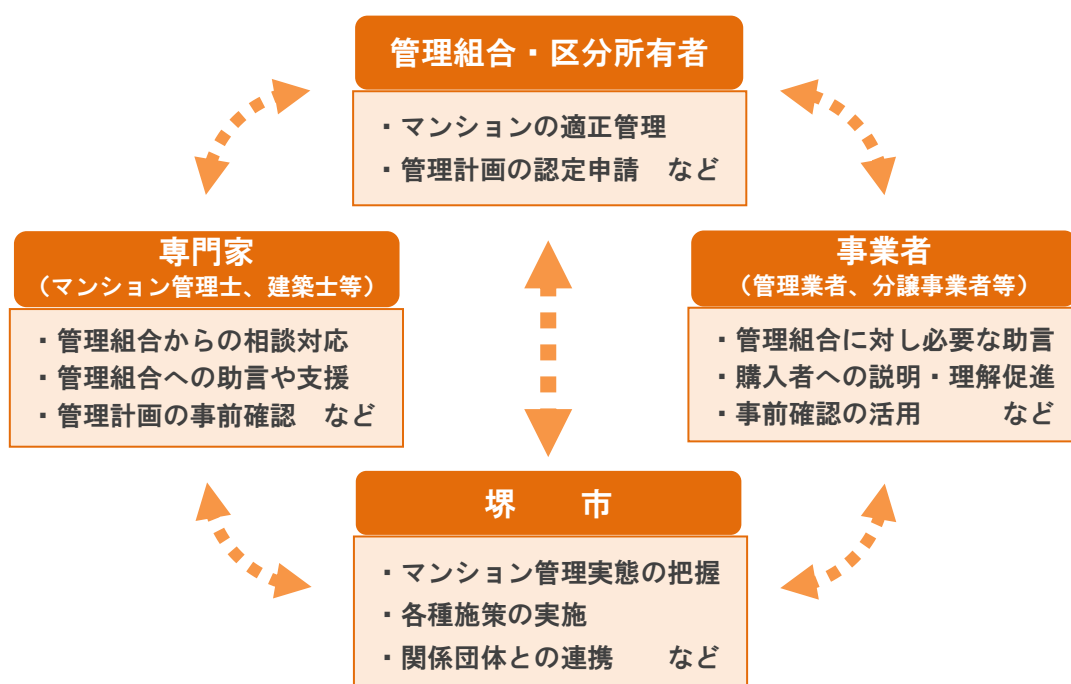
(1) 管理計画策定の意義等

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されたマンションとして市場で評価され、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれるなど、管理組合や区分所有者にとってのメリットも期待されます。

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）。認定期間中には、本市から報告徴収、改善命令等の措置を受ける場合がありますため、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

(2) 各主体の役割分担

各主体は、マンション管理適正化法、国の基本方針、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等を基本とし、相互に連携して取組を進めることが重要です。



管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針
（マンション管理適正化指針）に関する事項

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、我が国における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な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、必要な催告、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。

(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り。）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。

堺市マンション管理適正化推進計画

堺市 建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

TEL : 072-228-8215 FAX : 072-228-8034

HP : <https://www.city.sakai.lg.jp/>

堺市行政資料番号 : 1-j1-22-140