

茨木市分譲マンション管理適正化推進計画

令和 4 年 (2022 年) 3 月

茨木市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
（1）背景と目的	1
（2）計画の位置付け	2
（3）計画期間	2
第2章 茨木市の分譲マンションの現状と課題	3
（1）分譲マンションストックの現状	3
（2）分譲マンションの管理の現状	7
（3）分譲マンションの特徴と課題	13
（4）茨木市のこれまでの取組	13
第3章 分譲マンションの管理適正化に向けた基本的な考え方	15
第4章 分譲マンションの管理適正化に向けた施策	16
（1）分譲マンションの管理適正化に関する目標	16
（2）分譲マンションの管理状況を把握するために講ずる措置に関する事項	18
（3）分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項	19
（4）管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針 （茨木市分譲マンション管理適正化指針）に関する事項	22
（5）分譲マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項	24
（6）その他分譲マンションの管理適正化の推進に関する必要な事項	25
第5章 計画の推進に向けて	26

第 1 章 計画の目的と位置づけ

(1) 背景と目的

私たちの住まいには戸建住宅や長屋住宅、共同住宅といった建て方による様々な形態があり、また、持ち家や賃貸といった利用形態の違いがあります。このうち、持ち家の共同住宅である分譲マンションについては、平成30年(2018年)の住宅・土地統計調査によると、本市では駅周辺を中心に約2.3万戸で住宅総数の約2割となっており、定着した居住形態の1つとなっています。

分譲マンションは1つの建物を多くの人が区分して所有する、いわゆる区分所有者が共同で管理する建物であり、共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさなどにより、建物の維持管理を行っていくうえで多くの課題を有していると考えられます。また、近年では、建築後相当の期間が経過した分譲マンションが増加しており、区分所有者の高齢化等に伴い合意形成や適切な管理運営に支障をきたし、適切な管理が行われていない老朽化した分譲マンションが、居住環境のみならず周辺への都市環境の低下を引き起こすことが懸念されます。

分譲マンションの課題は今後ますます発生すると予想され、国では管理水準の維持向上等を図るため、令和2年(2020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」を改正し、分譲マンションにおける管理の適正化を図るための基本方針を定めたほか、地方公共団体においては、「マンション管理適正化推進計画の策定」や、「管理組合等への助言・指導及び勧告」、「管理組合が作成した管理計画に対する認定」を実施することができるようになりました。

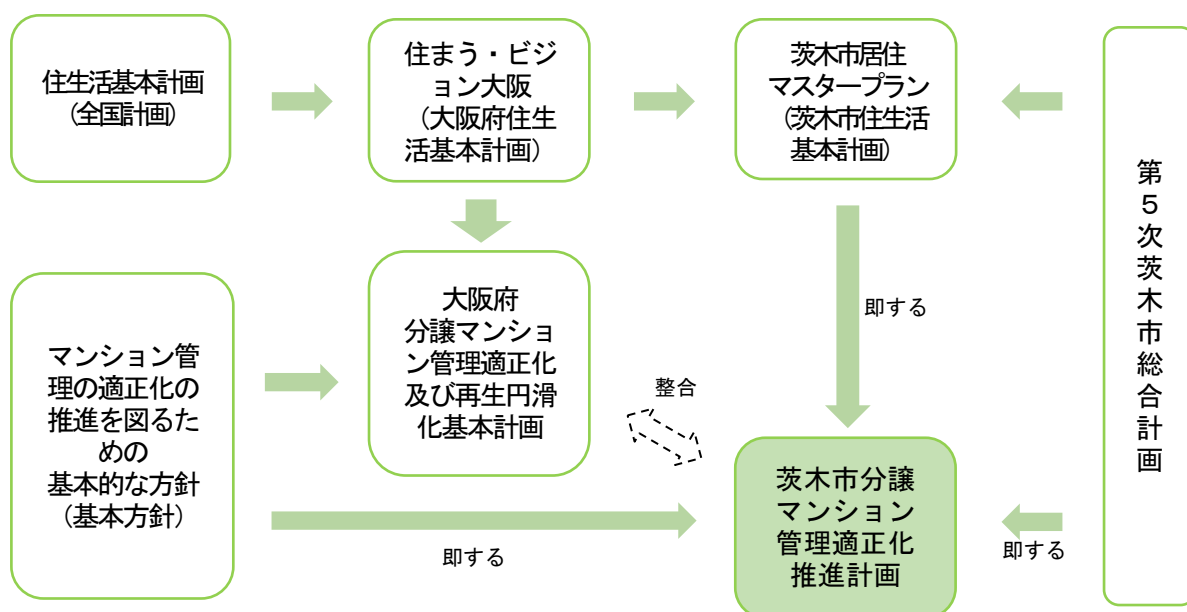
これらを踏まえ、本市では、市内の分譲マンションの管理状況等を把握し、計画的に分譲マンションの管理適正化の推進を図る施策に取り組むため、「茨木市分譲マンション管理適正化推進計画」を策定します。

※平成13年(2001年)に施行されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「法」という。)においては、法律上の用語として「マンション」は「2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があるもの並びにその敷地及び附属施設」と定義されていますが、法律上の「マンション」を「分譲マンション」と呼ぶことが一般的であることから、本計画では、法律用語以外の部分については「分譲マンション」と記載しています。

（２）計画の位置付け

本計画は、国が定める「住生活基本計画」及び「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（基本方針）」に基づく、本市における分譲マンションの管理適正化の推進を図るための計画です。

また、計画の策定にあたっては、本市の上位計画である「第5次茨木市総合計画」及び住まい・居住環境の方向性を示す「茨木市居住マスタープラン（茨木市住生活基本計画）」に即しながら、大阪府の定める「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」との整合を図るものとします。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、茨木市居住マスタープランの計画期間に合わせて、令和4年度(2022年度)から令和11年度(2029年度)までとします。

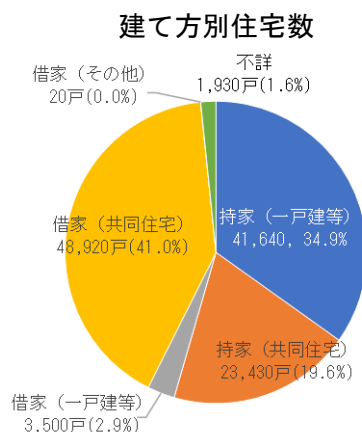
なお、計画の達成状況の評価や社会状況の変化、関連する計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

第2章 茨木市の分譲マンションの現状と課題

(1) 分譲マンションストックの現状

①分譲マンションストック数

平成30年(2018年)住宅・土地統計調査によると、本市の住宅数は119,450戸となっています。そのうち分譲マンション(持家(共同住宅))総戸数は23,430戸となっており、全体の19.6%を占めています。



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

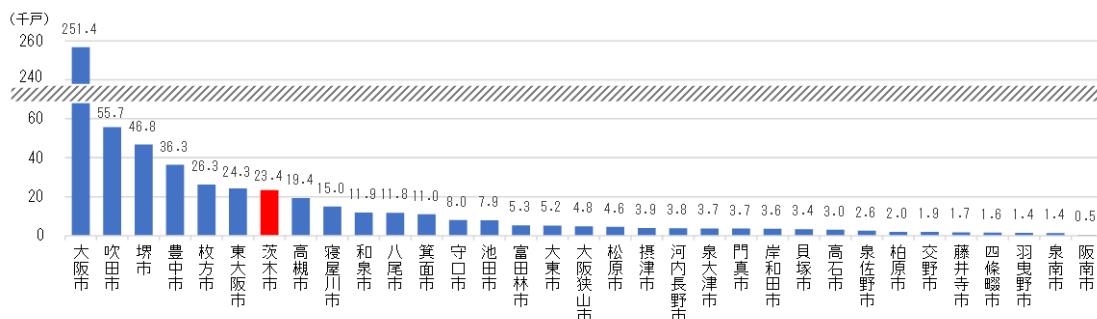
※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、総数と内訳の合計が一致しない場合があります。

②分譲マンション総戸数比較及び建築時期別の状況

大阪府内の市ごとの分譲マンション戸数を見ると、本市は府内で7番目に多くなっています。

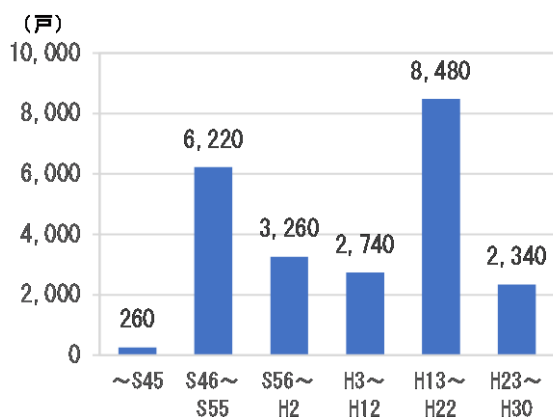
建築時期別の分譲マンション戸数を見ると、平成13(2001)～22年(2010年)に建築された戸数が最も多く、次いで昭和46(1971)～55年(1980年)となっています。近隣市と比較すると、昭和46(1971)～55年(1980年)に建築された戸数の割合が高くなっています。

大阪府内の各市における分譲マンション戸数



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

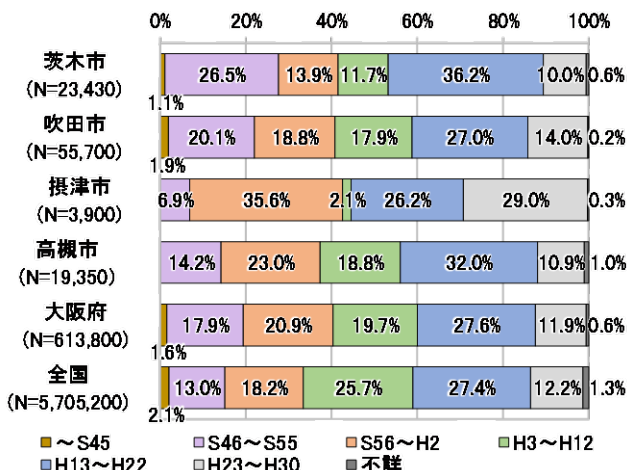
茨木市の建築時期別分譲マンション戸数



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

※建築時期不詳を除く

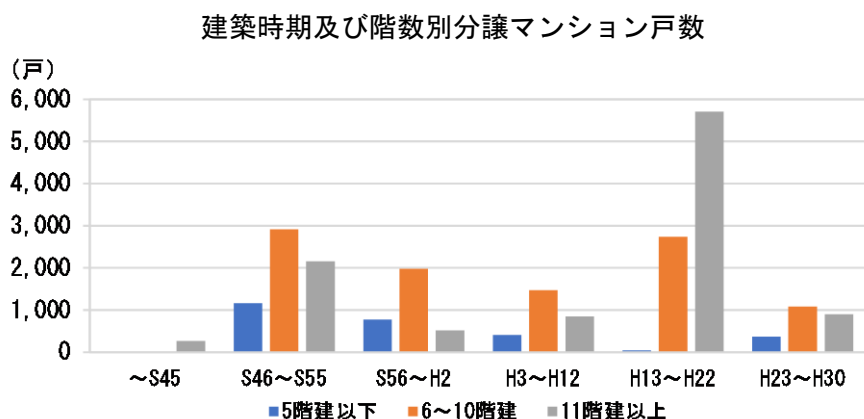
建築時期別分譲マンション戸数割合(近隣市比較)



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

③建築時期及び階数別分譲マンションストック数

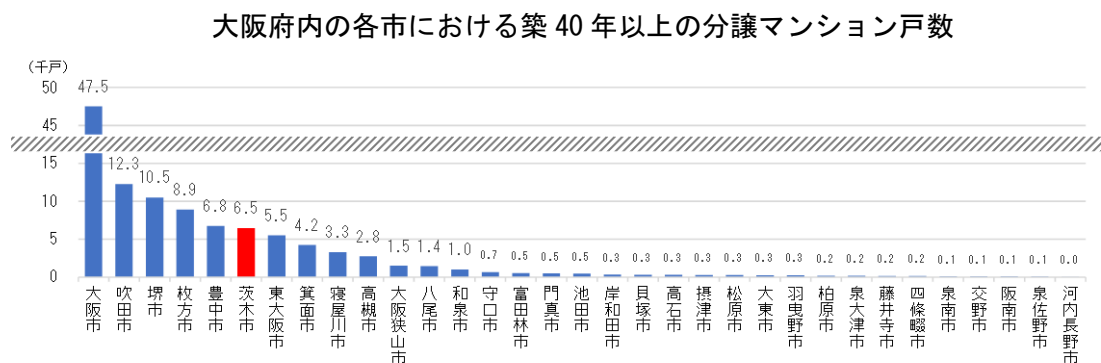
建築時期及び階数別にストック数を見ると、昭和 46(1971)～55 年(1980 年)は 6～10 階建てのストックが最も多く、建築戸数が最も多い平成 13(2001)～22 年(2010 年)では 11 階建て以上のストックが最も多くなっています。また、全体としても、6 階建て以上の分譲マンションが多い傾向が見られます。



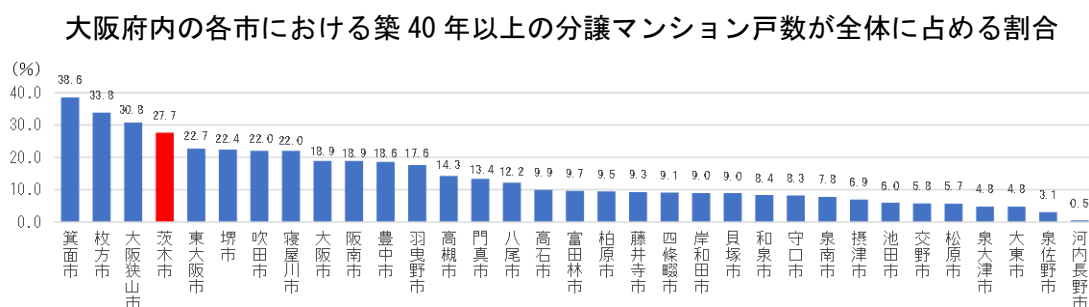
平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査

④大阪府内の高経年分譲マンション戸数比較

築 40 年以上の高経年分譲マンションに絞って見ると、本市は大阪府内で 6 番目となっており、分譲マンション全体に占める割合で見ると、大阪府内で 4 番目となっています。



平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査

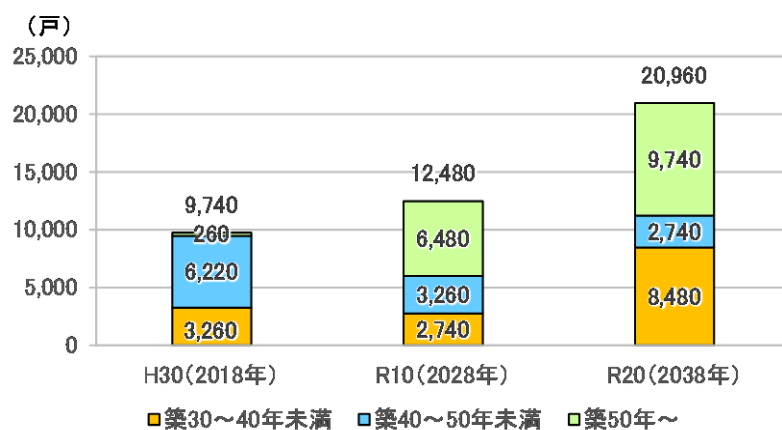


平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査

⑤高経年分譲マンション戸数の将来予測

高経年分譲マンション戸数の将来予測について、平成 30 年(2018 年)と比較すると令和 20 年(2038 年)には築 40 年超の分譲マンション戸数が 2 倍近くになります。

高経年分譲マンション戸数の将来予測

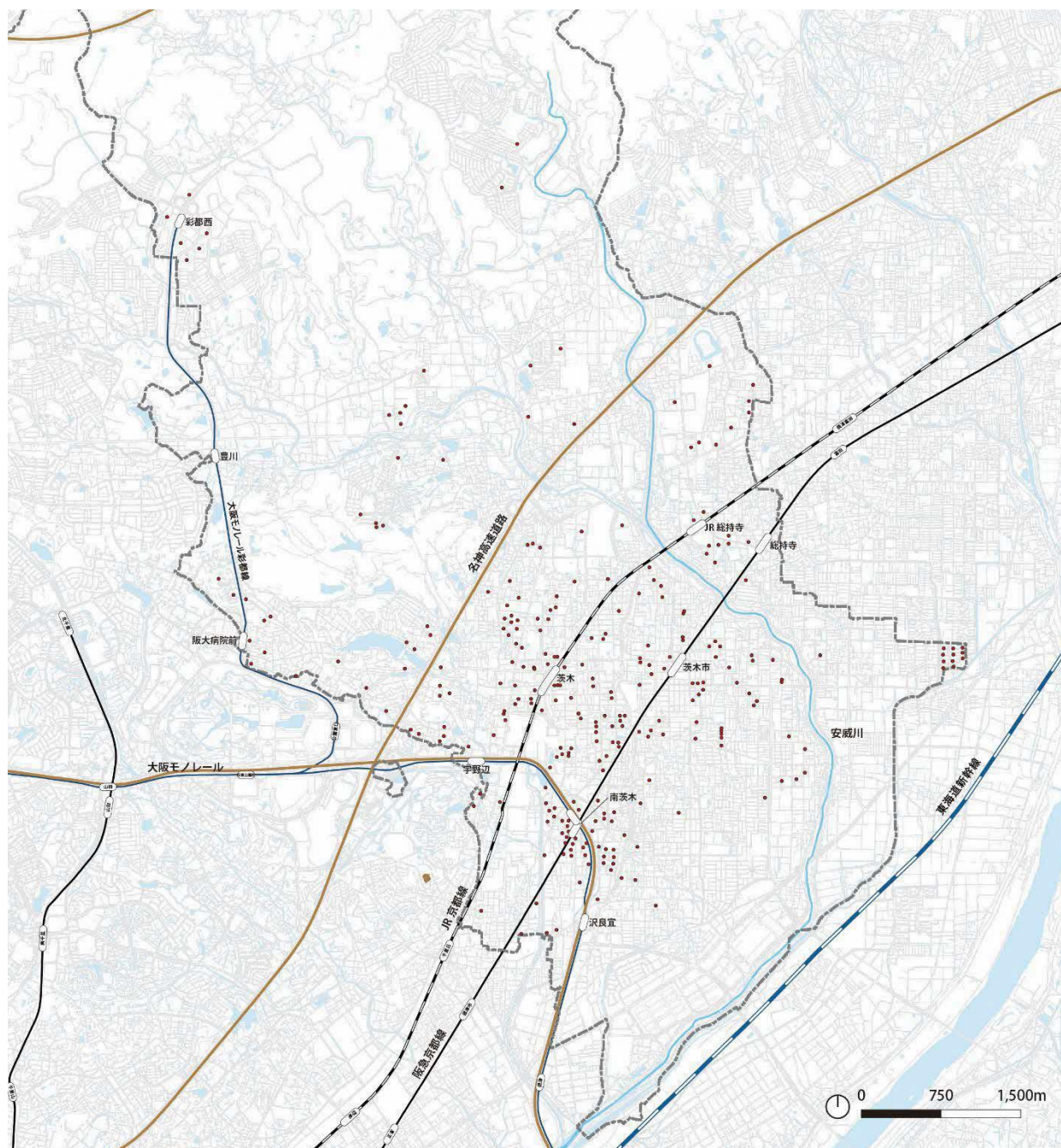


平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査より作成

⑥市内分譲マンションの立地状況

市内の分譲マンションはＪＲ茨木駅、阪急茨木市駅、阪急南茨木駅などの鉄道駅を中心に立地しており、また、名神高速道路の東側、安威川の西側（安威川右岸）に多く立地しています。その中でも、特に阪急南茨木駅やＪＲ茨木駅周辺に集中して立地しています。

令和３年（２０２１年）１月１日時点で把握している分譲マンション（３階建以上）の立地



出典：茨木市資料

(2) 分譲マンションの管理の現状

本計画の策定に先立ち、市内の分譲マンションの管理状況や管理組合の運営状況などの現状を把握するため、3階建て以上の分譲マンションの管理組合を対象にアンケート調査を実施しました。

調査概要

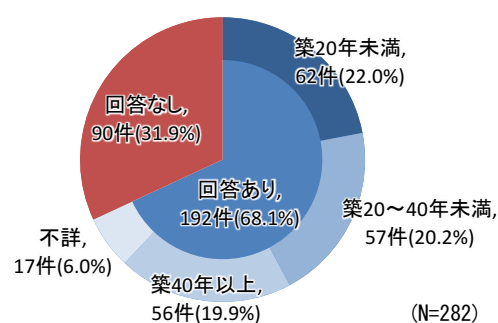
調査名称	茨木市域における分譲マンション管理実態調査
調査対象	令和3年(2021年)1月1日以前に建築された 茨木市内に立地する3階建て以上の分譲マンション
調査期間	令和3年8月～11月
対象数・回答数	対象数 282 件, 回答数 192 件 (回答率 : 68.1%)

①アンケート回答

アンケート回答状況について、対象数 282 件のうち、回答数は 192 件 (68.1%) でした。

なお、回答のうち、最も古い建築年は昭和 41 年(1966 年)となっています。

アンケート回答状況

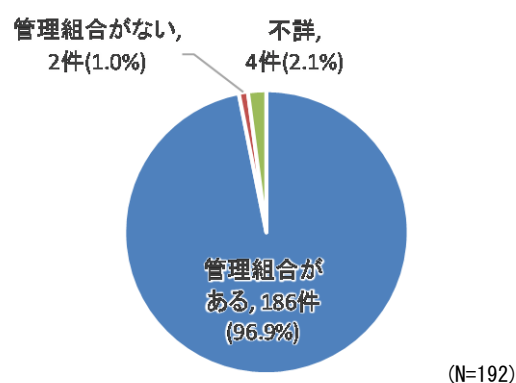


②管理組合の有無

回答者のうち、「管理組合がある」が 96.9% となっています。

以下、③から⑩までの結果については、「管理組合がある」と回答した分譲マンションの状況を示します。

管理組合の有無

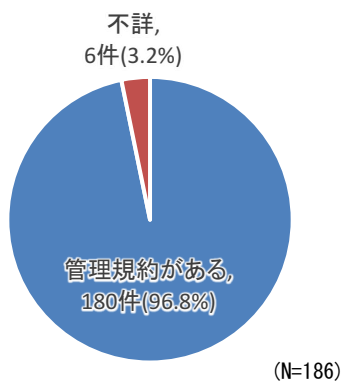


③管理組合の状況

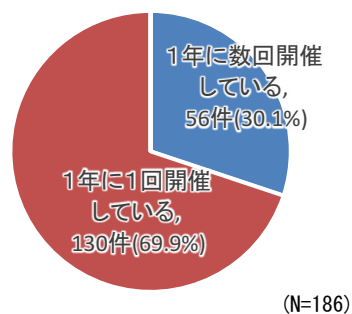
「管理規約がある」が96.8%となっています。

また、1年に1回以上総会が開催されているものが100%となっています。

管理規約の有無



総会の開催状況

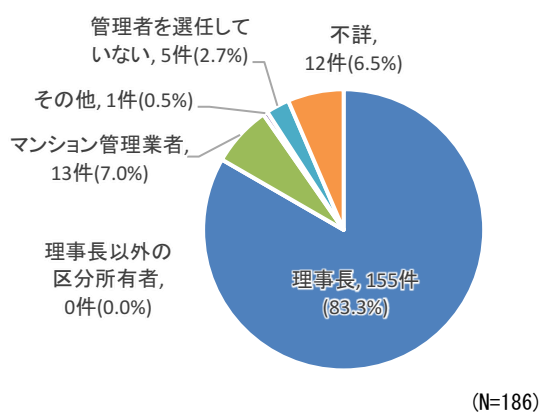


④管理者の選任

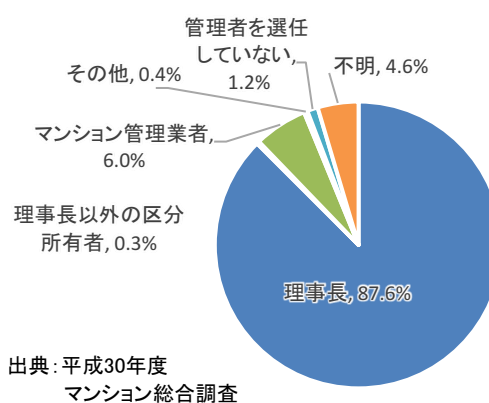
管理者の選任状況について、管理組合の代表者（理事長）が管理者に選任されている分譲マンションは155件（83.3%）であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっている分譲マンションは13件（7.0%）となっています。

平成30年度(2018年度)マンション総合調査（全国）では、管理組合の代表者（理事長）が管理者である割合は87.6%となっており、本市の結果は全国値を若干下回っています。

管理者の選任



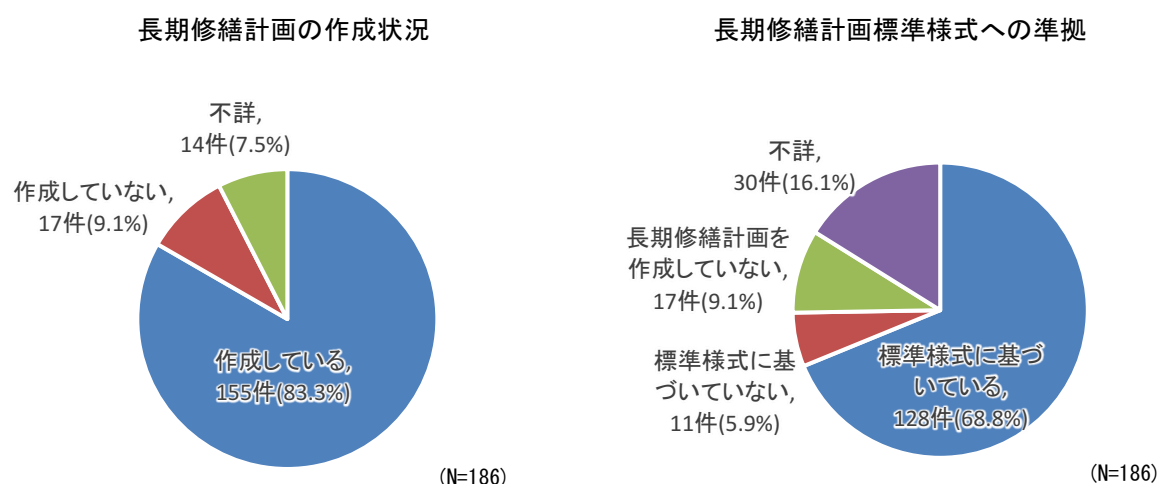
〔参考〕管理者の選任（全国）



⑤長期修繕計画の作成状況

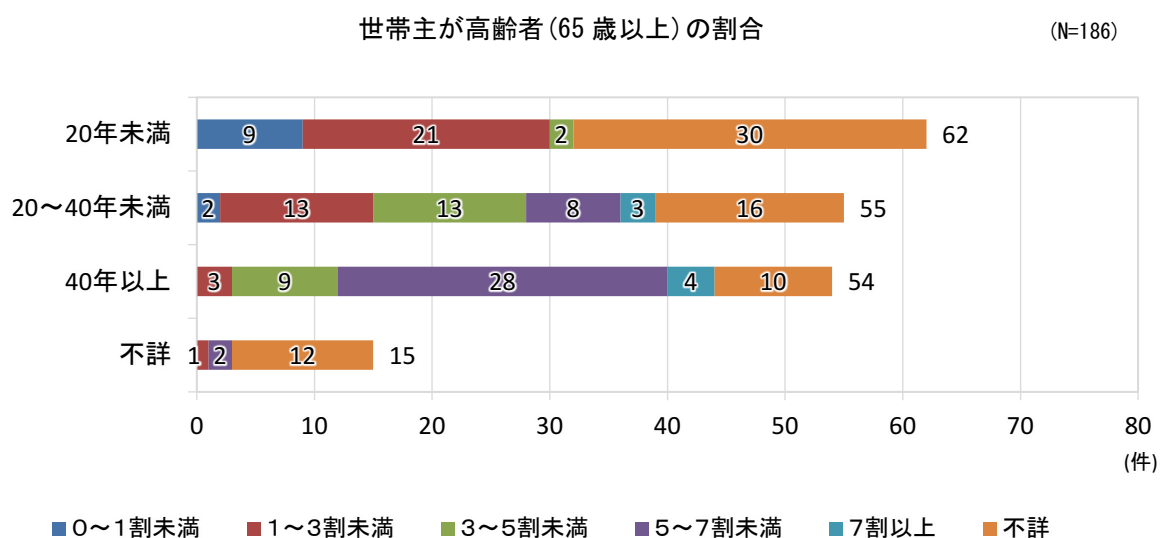
長期修繕計画を作成している管理組合の割合は 83.3%となっており、平成 30 年度(2018 年度)マンション総合調査の全国結果 (90.9%) と比較すると 10 ポイント弱低くなっています。

また、長期修繕計画について、国土交通省の示す「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成している管理組合の割合は 68.8%となっています。



⑥世帯主の状況

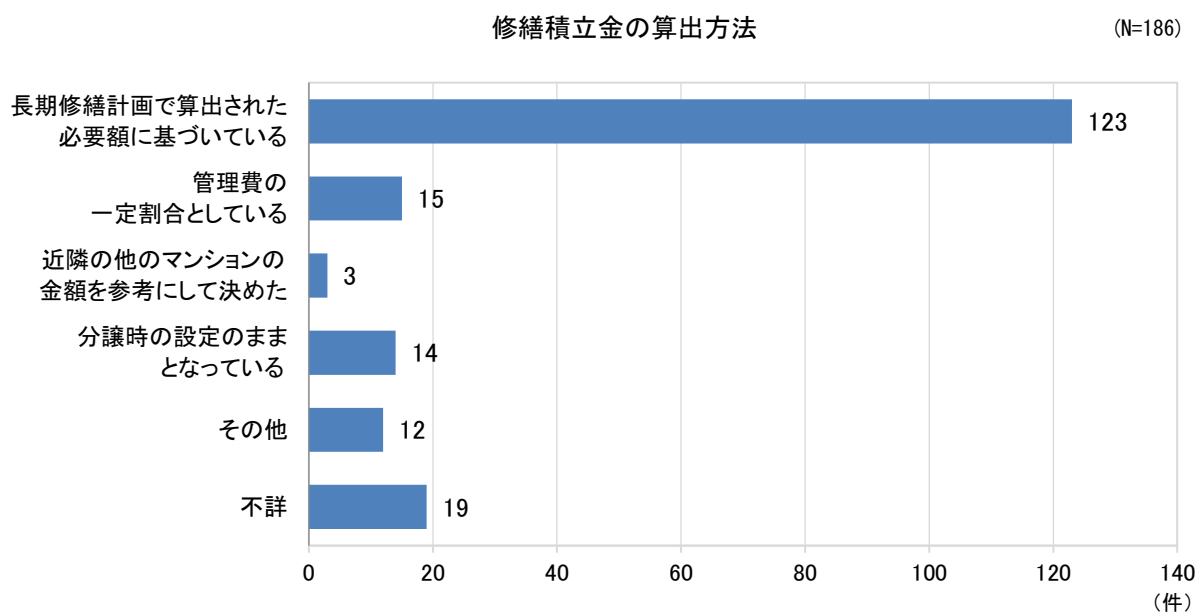
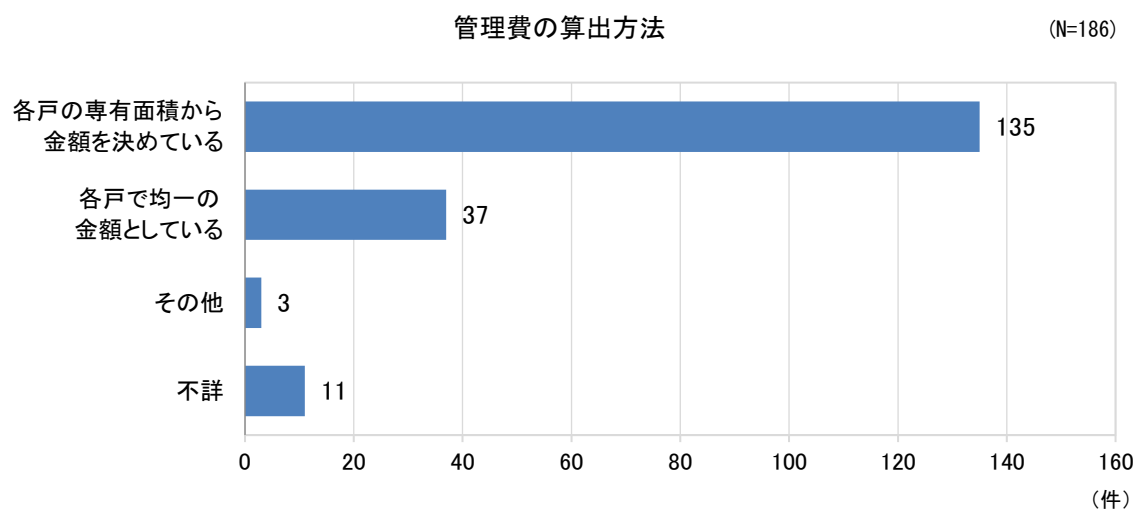
世帯主が高齢者 (65 歳以上) の割合は、築年数が経過している分譲マンションで高くなっており、居住者の高齢化が進んでいることがうかがえます。



⑦管理費及び修繕積立金の算出方法

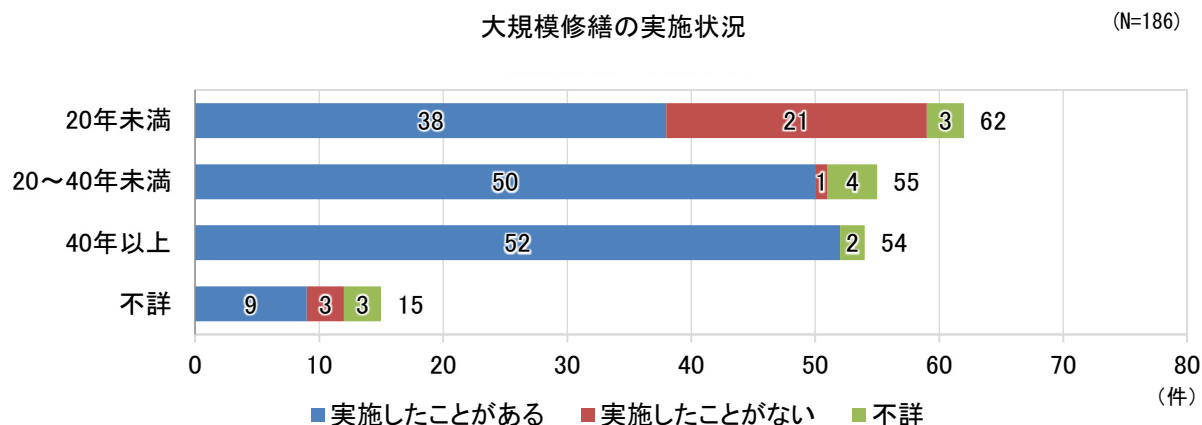
管理費の算出方法は「各戸の専有面積から金額を決めている」が 135 件 (72.6%)、「各戸で均一の金額としている」が 37 件 (19.9%) となっています。

また、修繕積立金の算出方法は 123 件 (66.1%) が長期修繕計画で算出された必要額に基づいており、それ以外の算出方法で修繕積立金額を設定しているところは 44 件 (23.7%) となっています。



⑧大規模修繕の実施状況

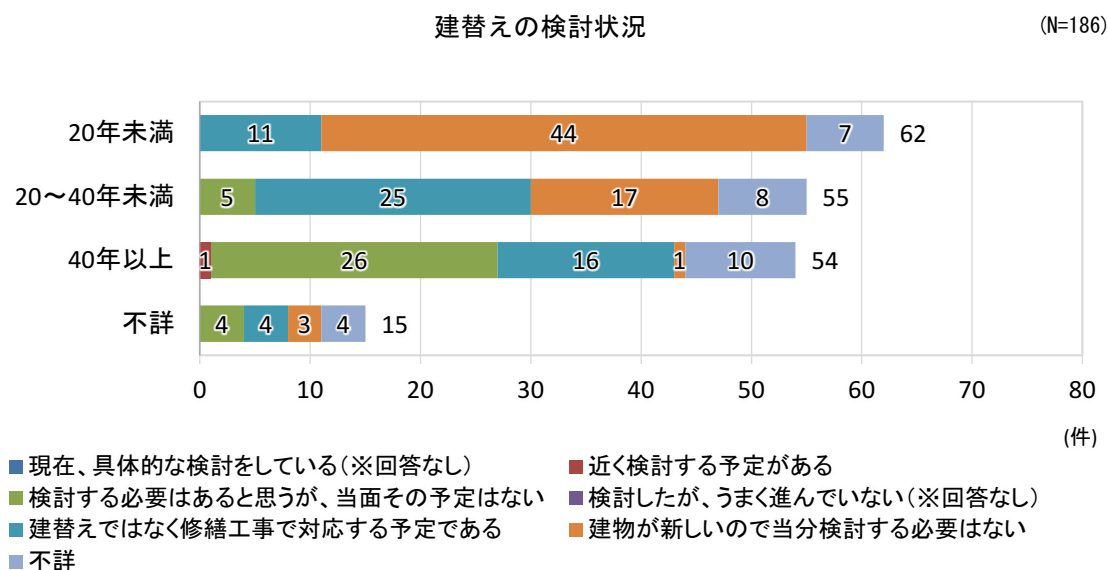
大規模修繕工事の実施状況について、築 20～40 年未満の管理組合のうち、「大規模修繕工事を実施したことがない」が 1 件となっています。



⑨建替えの検討状況

建替えの検討状況について、築 20 年未満の管理組合では「建物が新しいので当分検討する必要はない」が 44 件 (71.0%) で最も多く、築 20～40 年の管理組合では「建替えではなく修繕工事で対応する予定である」が 25 件 (45.5%) で最も多くなっています。

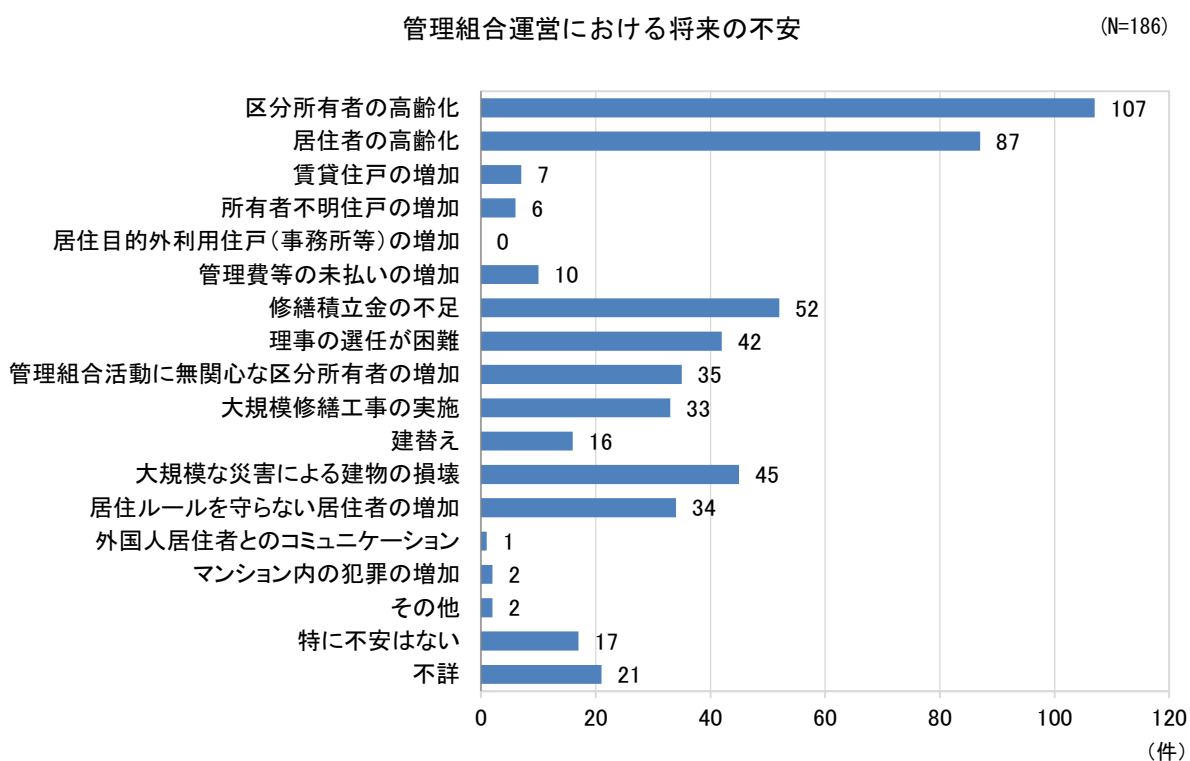
一方、築 40 年以上の管理組合では「検討する必要があると思うが、当面その予定はない」が 26 件 (48.1%) となっています。



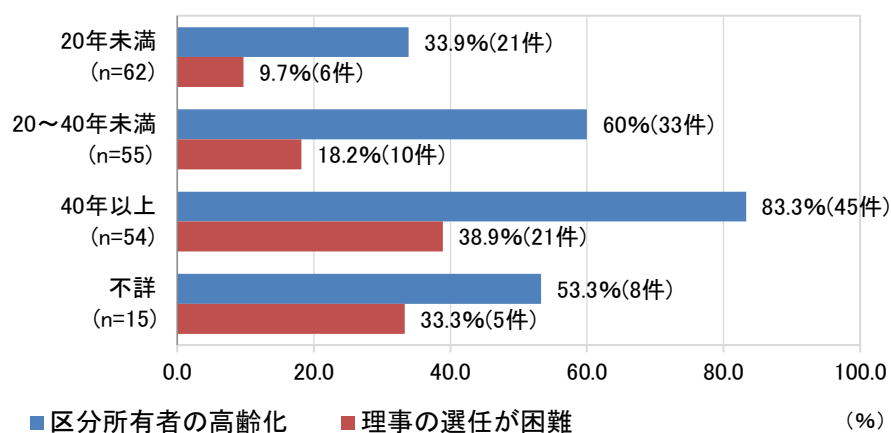
⑩管理組合運営における将来の不安要素

管理組合運営における将来の不安について、「区分所有者の高齢化」が 107 件 (57.5%)、次いで「居住者の高齢化」が 87 件 (46.8%)、修繕積立金の不足が 52 件 (28.0%) となっています。

築年数別に見ると、築 40 年以上の管理組合では、「区分所有者の高齢化」や「理事の選任が困難」を不安として挙げている管理組合の割合が他と比べて高くなっています。



管理組合運営における将来の不安（区分所有者の高齢化／理事の選任が困難） (N=186)



（３）分譲マンションの特徴と課題

アンケート調査の結果によると、市内の大半の分譲マンション管理組合では年１回以上の総会が開催されており、管理規約が作成されているなど、全般的に良好な管理・運営が行われている傾向にあります。

一方で、ストックとしては、他市と比較して高経年のものが多く、割合で見ても大阪府内で上位となっており、管理状態が悪化した場合には様々な課題が発生するおそれがあります。

また、一部では管理組合がない分譲マンションや、長期修繕計画を作成していない分譲マンションが存在し、管理組合運営における将来の不安を抱えている管理組合も多く見られます。それらの課題に対応するため、市内の分譲マンションが将来にわたり良好に維持されるための取組を推進する必要があります。

（４）茨木市のこれまでの取組

本市では、市独自の取組として次ページのとおり「分譲マンション管理相談会」や「分譲マンションセミナー」の開催など分譲マンションの適正管理を図るための取組を行ってきました。また、ハード面における建物の長寿命化に向けた取組として、「分譲マンション耐震診断・耐震改修（除却含）補助」を行っています。

このほか、管理組合間の情報共有や意見交換を行う組織として、平成 23 年（2011 年）に I' m ネット（いばらきマンション管理組合ネットワーク）が設立され、区分所有者による分譲マンションの管理意識の向上に向けた勉強会などが開催されており、居住政策課を事務局の所在地としています。

茨木市の取組一覧

名称	内容	事業主体
分譲マンション管理相談会の開催	分譲マンションの維持管理や管理組合の運営に関する相談について、マンション管理士が相談に応じる。	【主催】市 【協定】大阪府マンション管理士会
建築相談会の開催	分譲マンションの耐震診断・耐震改修、修繕、建替え等に関する相談について、建築士が相談に応じる。	【主催】市 【委託】大阪府建築士事務所協会
分譲マンションセミナーの開催	マンションの管理組合や区分所有者にマンションに関する知識を深めてもらうため、分譲マンションにおける管理組合運営や維持・修繕、関連法規などについての情報提供。	【共催】市、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
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度の推進	管理組合情報を登録することで、情報提供、アドバイザー派遣及び分譲マンションの管理等を分かりやすく解説したガイドブックの送付等の支援を受けることが可能。 [評価指標] 令和 11 年度（2029 年度）までに 30 団体（茨木市居住マスタープラン）	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
アドバイザー派遣制度の推進	大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に登録している管理組合を対象に、マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替えなど管理組合の幅広い相談に応じる専門家であるアドバイザーをマンションに派遣。	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
国制度の周知	老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う先導的な再生プロジェクトを公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、優良事例、ノウハウを収集し、マンションの再生に向けた全国の普及展開を図る事業であるマンションストック長寿命化モデル事業の周知。	国土交通省
融資制度の周知	住宅金融支援機構の融資制度やマンションライフサイクルシミュレーション制度の周知。	住宅金融支援機構
I'm ネットの周知	管理組合の問題や悩み事を解決するため、定例会、現地見学会、相談会などを行い、管理組合に役立つ情報をお互いに交換するいばらきマンション管理組合ネットワーク「I'm ネット」の周知。	【所在地】市 【事務局】I'm ネット 【支援】大阪府マンション管理士会茨木・摂津支部
補助制度の周知	市耐震化補助制度の周知。	茨木市

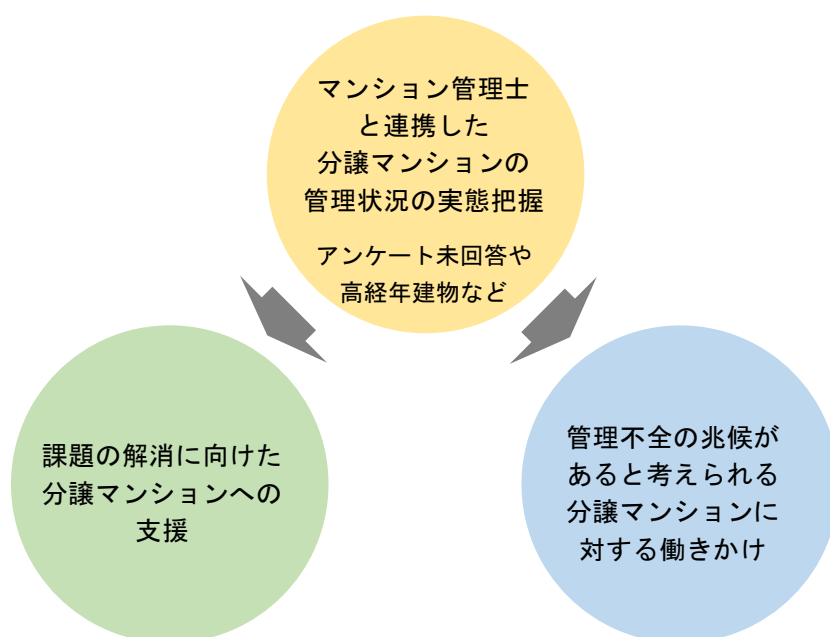
第3章 分譲マンションの管理適正化に向けた基本的な考え方

分譲マンションは区分所有者が所有する個人の財産であり、管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることから、本市としては管理組合が主体的に管理を行っていくことができるよう必要な支援を行うことを基本的な考え方とします。

今回、令和3年度(2021年度)にアンケート調査を実施しましたが、回答がなかった分譲マンションについては管理状況が把握できておらず、アンケート調査の結果によると、一部の分譲マンションにおいては「管理組合がない」、「長期修繕計画が作成されていない」などの状況が見られます。また、アンケート調査では、高経年分譲マンションを中心に管理運営に対する将来的な不安が挙げられていますが、それらの課題等の実情は把握できていません。現状において修繕ができておらず、外壁の剥落などが著しく、外見上明らかに管理不全となっている分譲マンションは見受けられませんが、将来的には管理不全に至ることも考えられます。また、管理不全に陥ることにより、建物の維持不全につながるものが懸念されます。

そのため、管理状況が把握できていない分譲マンション及び高経年分譲マンションなどについて、継続して実態把握を進めるとともに、分譲マンションに対する適切な支援のもと、管理組合による自主的な対応を促進していく必要があります。また、これらの未把握及び高経年分譲マンションや管理不全の兆候があると考えられる分譲マンションにおいては、分譲マンションの管理に関する専門的知識を有するマンション管理士と連携した実態把握等を行い、課題等の解消に向けた支援や管理状況の改善に向けた働きかけを行っていく必要があります。

【分譲マンションの管理適正化に向けた3つの考え方】



第4章 分譲マンションの管理適正化に向けた施策

本章では、第3章で定めた基本的な考え方に基づき、市内の分譲マンションの管理適正化に向けて取り組む施策を整理しました。なお、本章の構成は法第3条の2第2項で定められた各事項を踏まえた記載を基本としています（「計画期間」は第1章に記載しています。）。

（１）分譲マンションの管理適正化に関する目標

目標１：管理組合と市との関係の構築

分譲マンションに生じる課題や問題は多岐にわたるため、管理組合と市との連絡体制を整え、予防的対応として各分譲マンションの課題に応じた的確な支援を進めることが重要です。

現在、本市が加入する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（推進協議会）では、分譲マンションの管理組合情報を登録することで、アドバイザー派遣等の支援を受けることができます。そこで、本市の分譲マンションの登録を促進し、各管理組合において推進協議会が実施する支援内容の活用をめざします。

目標値については、茨木市居住マスタープランと同じ目標値を設定しています。

指標	現状値 (R3)	目標値 (R11)	現状値の出典
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づく管理サポートの登録を行った管理組合数	14団体	30団体	大阪府資料

目標 2：分譲マンションの適切な維持・修繕の推進

令和3年度(2021年度)に実施した、茨木市域における分譲マンション管理実態調査の結果では、国が定める長期修繕計画標準様式に基づいて長期修繕計画を作成している管理組合の割合は69%となっています。また、回答が得られなかった管理組合の実態については把握できていない状況です。

そのため、管理組合や区分所有者等に対してセミナー及び更なる実態把握を通じて会計に関する正しい知識を周知し、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増加をめざします。

目標値については、国の住生活基本計画（全国計画）と同じ目標値を設定しています。

指標	現状値 (R3)	目標値 (R11)	現状値の出典
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※	69%	75%	令和3年度(2021年度) 茨木市域における分譲 マンション管理実態調査

※長期修繕計画標準様式に基づいて長期修繕計画を作成している分譲マンション管理組合の割合

目標 3：管理計画認定制度の活用による管理水準の向上

法改正に伴い、令和4年度(2022年度)から都道府県等は分譲マンションの管理組合が作成した管理計画に対する認定を行うことができるようになりました。この管理計画認定制度の運用により、分譲マンションの管理水準の維持向上を促進するとともに、適切な管理に向けた管理組合の自主的な取組を誘導することが期待できます。そのため、管理組合に対して情報提供等を実施し、管理計画の認定の申請件数の増加をめざします。

目標値については、本市の分譲マンションの1割以上の数値を目標値に設定しています。

指標	現状値 (R3)	目標値 (R11)	現状値の出典
管理計画認定件数	－	30件	－

(2) 分譲マンションの管理状況を把握するために講ずる措置に関する事項

本市では、令和3年(2021年)に市内の分譲マンションの管理状況を把握するための実態調査(茨木市域における分譲マンション管理実態調査)を実施しました。調査対象、主な調査項目、調査方法及び回答率は以下のとおりです。

調査対象：令和3年(2021年)1月1日以前に建築された、本市に所在する3階建て以上の分譲マンション

主な調査項目：戸数、築年数、用途、管理状況(管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等)、大規模修繕工事の状況、トラブルの発生状況、防災・防犯対策、行政等による支援の認知度

調査方法：法務局から入手した区分所有建物の登記情報及び建築基準法第12条に基づく定期報告のデータを基に、当該区分所有建物のうち3階建て以上の建物の管理組合に調査票を郵送(管理組合に郵送できない場合には、市職員が直接当該建物を訪問し配布)

調査期間：令和3年(2021年)8月～11月

回答率：68.1%(調査対象管理組合数：282件 回答件数：192件)

上記のアンケート調査により、市内の分譲マンションの半数以上について、一定の管理状況を把握することができました。一方で、回答のあった管理組合によっては空欄が多く、管理状況が十分に把握できていません。また、一定の回答があった分譲マンションにおいても、個々に管理運営上の課題を有していることも考えられます。管理状況の把握は、管理不全に陥っている、あるいは管理不全の徴候が見られる分譲マンションを知る最も重要な手がかりの1つと言えます。そのため、市内の分譲マンションの管理状況などの情報を蓄積していくとともに、引き続き未回答の分譲マンションに対する管理状況の把握をはじめ、高経年分譲マンションを中心とした分譲マンションの更なる実態把握を行います。

(3) 分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項

施策① 法に基づく管理計画の認定等の実施

本市では、法に基づく管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて国のマンション管理適正化指針及び茨木市分譲マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

【主な取組内容】

①管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の適切な運用によって、分譲マンションの管理水準の維持向上が期待されることから、積極的な周知に取り組みます。

②マンション管理適正化指針に即した助言・指導

管理等が著しく不適切な管理組合に対しては、国のマンション管理適正化指針及び茨木市分譲マンション管理適正化指針に即して助言・指導及び勧告を行います。

施策② 情報提供の充実及び連絡体制の構築

本市では、分譲マンションセミナーの開催や市のホームページ等を通じて、分譲マンションの管理適正化に向けた情報提供を行っています。

情報提供の充実を図るためには、管理組合に確実に情報を届けることが重要であることから、本市と市内管理組合との連絡体制の強化に努めます。

【主な取組内容】

①分譲マンションセミナーの開催

本市では、管理組合や区分所有者に管理組合の運営、維持・修繕及び法制度などの知識を深めてもらうため、分譲マンションセミナーを年2回開催しています。

今後もセミナーを継続することで、分譲マンションにおける管理組合の運営や維持・修繕及び法制度などについての情報提供を行います。

②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（推進協議会）への登録促進

現在、本市が加入する推進協議会では、分譲マンションの管理組合が管理組合の情報を登録することにより、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスを得ることができます。

より多くの管理組合が、円滑な管理運営に向けた情報を得ることができるよう、分譲マンションセミナーの開催及び市の窓口、ホームページ等を通じて周知することにより、本協議会への登録を促進します。

③分譲マンションの建替えに関する情報提供等

アンケート調査では、分譲マンションの建替えに関して、高経年分譲マンションにおいても、現時点では建替えではなく、建物の修繕により維持管理を継続する考え方が基本となっていますが、将来的な検討に向けた備えとして、管理組合の状況などに応じて必要な情報提供等を行います。

施策③ 管理組合の運営に関する相談体制の充実

本市では、管理組合間の情報共有や意見交換等を行う組織として、平成23年(2011年)に I'm ネット（いばらきマンション管理組合ネットワーク）が設立され、区分所有者による分譲マンションの管理意識の向上に向けた取組が行われています。また本市では、大阪府マンション管理士会と連携し、令和元年(2019年)から事前予約による分譲マンション管理相談会を実施しています。

今後もマンション管理士等と連携しながら、管理組合を主体とした管理運営や維持・修繕等に関する意見交換や相談の場を充実させていきます。

【主な取組内容】

①分譲マンション管理相談会や建築相談会の開催

本市では、大阪府マンション管理士会の協力のもと、管理組合の役員や区分所有者向けに分譲マンション管理相談会を開催しているほか、修繕、建替え等に関する建築相談会を開催しています。

今後も各相談会を継続して実施することで、分譲マンションにおける管理組合の運営や維持・修繕等に対する相談に応じていきます。

②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（推進協議会）によるアドバイザー派遣の利用促進

推進協議会に登録した管理組合は、個々の管理組合の実情に応じ、アドバイザーを各分譲マンションに派遣することにより勉強会（相談会）を開催することができます。

より多くの管理組合がアドバイザー派遣を利用し、適正な管理運営、計画的な修繕・改修に関する具体的な相談が受けられるように、分譲マンションセミナーの開催及び市の窓口、ホームページ等を通じて周知することにより、本協議会への登録及びアドバイザー派遣の利用を促進します。

施策④ 管理に課題があると考えられる分譲マンションに対する働きかけ

大半の分譲マンションでは、管理組合が自主的に適正な管理運営に取り組んでいますが、一部の分譲マンションでは、「管理組合がない」や、「長期修繕計画を作成していない」など、管理不全に陥る可能性が高い例も見られます。また、近年では分譲マンションの築年数の経過とあわせて、区分所有者の高齢化も進行しています。一般的に管理不全に陥りやすいのは築年数の古い分譲マンションと言われており、本市では今後、更なる高経年分譲マンションの増加に備えて、管理不全の予防・解消に向けた取組が求められます。

そのため、管理が適正に行われていない分譲マンション及び管理組合がない分譲マンションに対しては、マンション管理士と連携して実態把握を行い、必要に応じて適正管理に向けた働きかけを行います。

【主な取組内容】

①市内分譲マンションへのヒアリング調査の実施

市内の分譲マンションのうち、管理状況に課題がある可能性の高い管理組合を対象に、管理組合の状況や老朽化への対策、会計の状況、将来の不安点などについて聞き取り調査を実施し、課題に対応した支援策等についての検討を行います。

②市内分譲マンションデータベースの作成

市内の分譲マンションの管理状況を踏まえ、計画的に分譲マンションの管理適正化を推進するため、市内分譲マンションについて、所在地、建物名称、構造、建築時期、棟数、階数、住戸数等のほか、管理組合の有無、管理規約の有無といった管理状況に関する内容も含めたデータベースの作成を行います。

施策⑤ 関係団体と協力した支援体制の構築

分譲マンションの管理運営には専門的な知識が多く求められるため、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（推進協議会）やマンション管理士会等の各種団体との連携を強化し、分譲マンションの課題に応じた有効な支援体制の構築をめざします。

【主な取組内容】

①分譲マンションの適正管理に向けた各種団体との連携強化

推進協議会やマンション管理士会等、専門性を持った各種団体との連携強化を進め、管理組合に対して多角的な支援が行える体制の構築に努めます。

(4) 管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針（茨木市分譲マンション管理適正化指針）に関する事項

茨木市分譲マンション管理適正化指針は、本市における管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針となるものであり、国のマンション管理適正化指針と同じ内容とし、茨木市分譲マンション管理適正化指針の全文については巻末に記載しています。なお、法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定基準については以下のとおりです。

①助言、指導等を行う際の判断基準の目安

1. 管理組合の運営	・ 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

②管理計画の認定基準

1. 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1回以上開催されていること
2. 管理規約	・ 管理規約が作成されていること
	・ 分譲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
	・ 分譲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	・ 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
4. 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2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	・管理組合が分譲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
	・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

（５）分譲マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

①市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施

市窓口及びホームページ、広報誌等を活用して、分譲マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知などを行い、分譲マンションの管理適正化に関する普及・啓発を進めます。

②分譲マンションセミナーの開催、分譲マンション管理相談会や建築相談会の開催

本市では、分譲マンションセミナーを年２回開催し、また、管理組合の役員や区分所有者向けに分譲マンション管理相談会を毎月開催しているほか、建築士による修繕や建替え等に関する建築相談会を開催しています。

今後ともこれらを継続して実施し、分譲マンションにおける管理組合の運営や維持・修繕、法制度などについての情報提供を行うとともに、管理組合や区分所有者に分譲マンションに関する知識の普及啓発を行っていきます。

③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（推進協議会）への登録促進（再掲）

現在、本市が加入する推進協議会では、分譲マンションの管理組合が管理組合の情報を登録することにより、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスを得ることができます。

より多くの管理組合が、円滑な管理運営に向けた情報を得ることができるよう、分譲マンションセミナーの開催及び市の窓口、ホームページ等を通じて周知することにより、本協議会への登録を促進します。

(6) その他分譲マンションの管理適正化の推進に関する必要な事項

①大阪府や近隣市との連携

分譲マンションの管理適正化にあたっては、大阪府や近隣市と、適宜、情報共有を図りながら、分譲マンションの管理適正化に向けた施策を推進します。

②予備認定の普及・啓発

分譲マンションの適切な管理を推進するためには、既存マンションを対象とした管理計画認定制度に加え、分譲時点から適切な管理を確保することが重要です。

そのため、(公財) マンション管理センターによる新築分譲マンションを対象に予備的な管理計画を認定する仕組みについての普及・啓発を進め、分譲時点から管理規約及び長期修繕計画案などの水準の向上につなげます。

第5章 計画の推進に向けて

分譲マンションの管理適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図るためには、管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者が、それぞれの役割を認識するとともに、相互に連携して取組を進める必要があります。以下に各主体が担うべき役割を示します。

①管理組合及び区分所有者の役割

分譲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、あくまで分譲マンションの区分所有者等で構成される管理組合です。法においても、管理組合は、国や市が定める管理適正化指針に留意して、分譲マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされています。

分譲マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、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、適切に管理を行うとともに、国や市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

分譲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及び修繕の必要性を十分認識して、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。

②茨木市

市は、市内の分譲マンションの実態把握を進め、本計画により施策の方向性等を明確にし、管理計画認定制度を適切に運用することで、分譲マンションの管理水準の維持向上を図ります。その際、必要に応じて、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者と連携を図りながら、効果的な施策を推進し、相談体制の充実や必要な情報提供等に努めます。

管理が適正に行われていない分譲マンションに対しては、法に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していきます。

③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（推進協議会）

推進協議会は、大阪府内の自治体や関係団体で構成されており、構成団体相互間の連携や情報共有に加えて、現在の構成団体以外の専門家等との連携体制の整備などに取り組むとともに、管理組合による推進協議会への登録や管理組合への情報提供など効果的な施策を実施することが期待されます。

④マンション管理士及びマンション管理業者等

分譲マンションの管理には専門的な知識を要することが多いため、マンション管理士には、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ており、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。

マンション管理適正化指針

(茨木市分譲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

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（昭和三十七年法律第六十九号）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、建築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（平成十五年法律第五十七号）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。

【参考】マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、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に鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、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する。

（定義）

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 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二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（区分所有法第二条第三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

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(基本方針)

第三条 国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

四 マンションがその建築後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）

五 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基本的な事項

六 次条第一項に規定する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その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該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（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該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に関する目標

二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

三 当該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施策に関する事項

四 当該都道府県等の区域内における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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

五 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

六 計画期間

七 その他当該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に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建築後国土交通省令で定

める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。)の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。)の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等(管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。)に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

（管理計画の認定）

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

- 2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

（認定の通知）

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。

二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。

三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の特例)

第五条の十二 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第十条に規定する認定計画実施者である場合における同条の規定の適用については、同条中「の承認を受けて」とあるのは「に届け出て」と、同条第一号中「認定計画実施者」とあるのは「認定計画実施者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の八に規定する管理計画認定マンションの区分所有者に限る。次号において同じ。）」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十三 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。