

和泉市マンション管理適正化推進計画

令和5年（2023年）

目 次

はじめに

(1) 計画策定の背景・目的	1
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画期間	2
(4) 和泉市内のマンションの現状	3
(5) 和泉市のこれまでの取組み	6
(6) 和泉市内のマンションの課題	7

和泉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	8
(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	10
(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	11
施策1 市内マンション管理組合の実態把握の推進	
施策2 マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理計画の認定	
施策3 マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発	
施策4 管理不全マンションを予防・解消するための支援	
(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	15
(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	17
(6) 和泉市マンション管理適正化推進計画の計画期間	17
(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	17
(8) 推進に向けたそれぞれの役割	18

おわりに	20
------	----

はじめに

(1) 計画策定の背景・目的

本市には平成30年（2018年）時点でマンションが11,850戸あります。また、住宅総数69,270戸の約17%がマンションであり、駅周辺等を中心に重要な居住形態となっています。

マンションの管理の主体はマンション区分所有者等で構成される管理組合であることから、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、その役割を適切に務める必要があります。

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、各区分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等、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

また、本市では、建設後40年を経過した高経年マンションが、平成30年（2018年）時点から、10年後には現在の約3.1倍、20年後には約8.3倍へと急激に増大していくこと*が見込まれており、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等、深刻な問題を引き起こす可能性があります。 ※ P.5 参照

全国的にも同じような状況が予想されており、このような背景から、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等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。）」が公布され、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等が新たに設けられました。

本市では、大阪府と府内の地方公共団体、関係団体で構成される「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（以下「府推進協議会」という。）」と連携して、管理組合への支援を行ってきましたが、改正法をふまえ、マンション管理適正化推進計画を策定することで、本市のマンションの特徴もふまえた更なる支援の検討を行うこととしました。

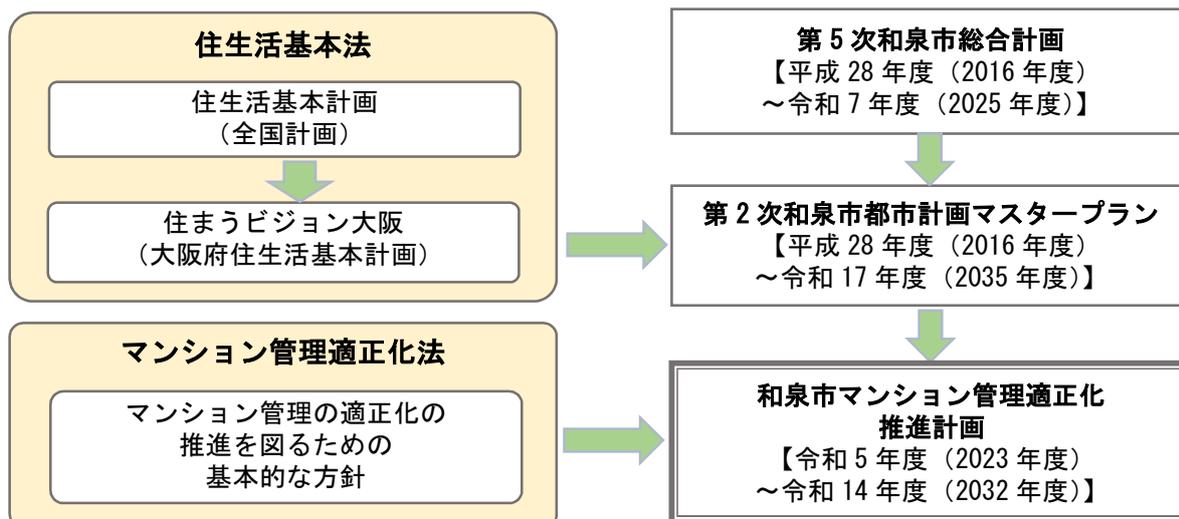
本計画では、本市のマンションの現状と課題をふまえ、多様な関係主体との連携のもと、今後の市として取り組む施策等について定めることで、マンションの管理適正化に向けた取組みを計画的に推進していきます。

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「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のあるもの」をいい、本計画では「分譲マンション」のことを指します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、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、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であり、本市の上位計画である「第5次和泉市総合計画」や「第2次和泉市都市計画マスタープラン」との整合を図ります。



(3) 計画期間

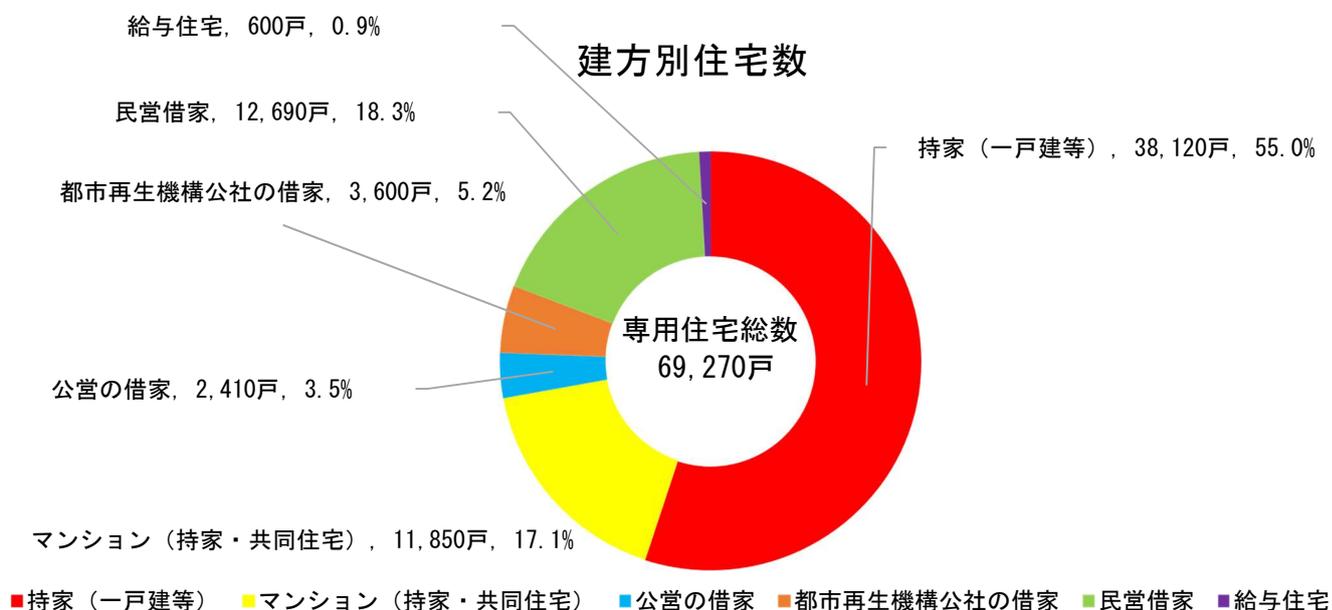
本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

なお、計画の達成状況の評価や社会・経済状況の変化、関連する計画との整合性等をふまえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

(4) 和泉市内のマンションの現状

① マンションストック数

平成30年（2018年）時点で本市の専用住宅は69,270戸となっており、そのうちマンション（持家・共同住宅）は11,850戸（17.1%）となっています。

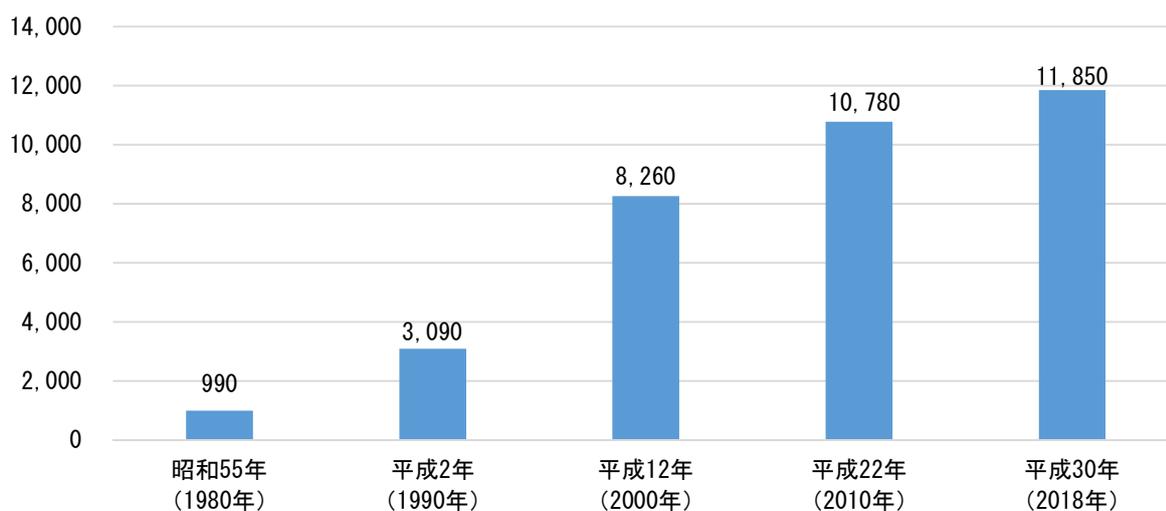


資料：平成30年住宅・土地統計調査

② マンションストック数の推移

市内のマンション戸数は昭和55年（1980年）時点で約990戸でしたが、平成30年（2018年）には約11,850戸まで増加しています。

マンション戸数の推移

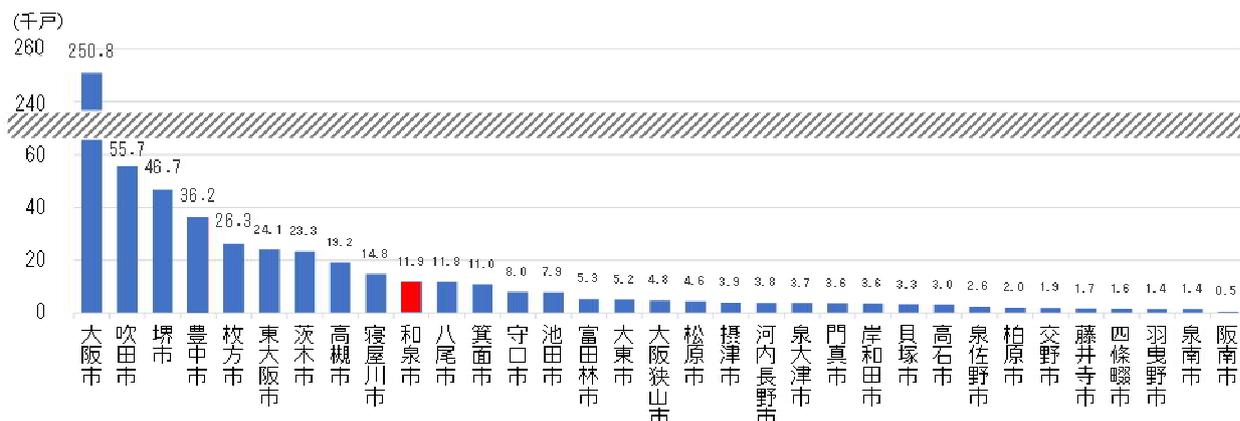


資料：住宅・土地統計調査

③大阪府内各市のマンション総戸数比較

マンション総戸数について大阪府内の各市と比較すると、本市のマンションの総戸数は大阪府内で10番目に多くなっています。

大阪府内各市のマンション総戸数比較



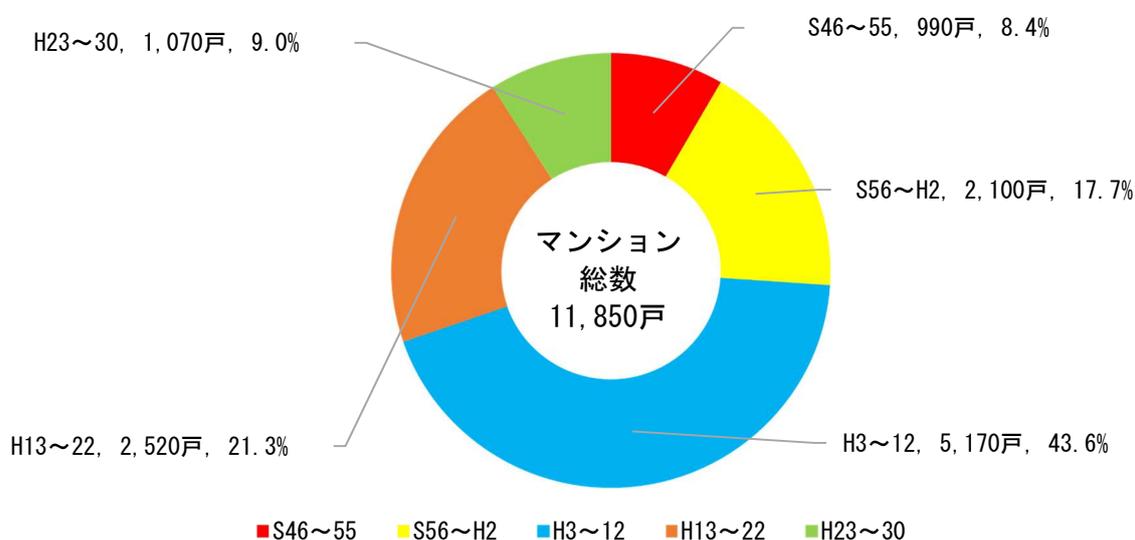
資料：平成30年住宅・土地統計調査

④建築時期別マンション（非木造）ストック数

市内のマンション11,850戸のうち、築40年を超える高経年マンション（昭和55年（1980年）以前に建築されたもの）の戸数は990戸となっており、全体の8.4%となっています。

マンションの供給戸数は平成3年（1991年）～平成12年（2000年）が最も多く5,170戸（43.6%）となっており、直近の平成23年（2011年）～平成30年（2018年）（8年間）は1,070戸（9.0%）となっています。

建築時期別 マンションストック数

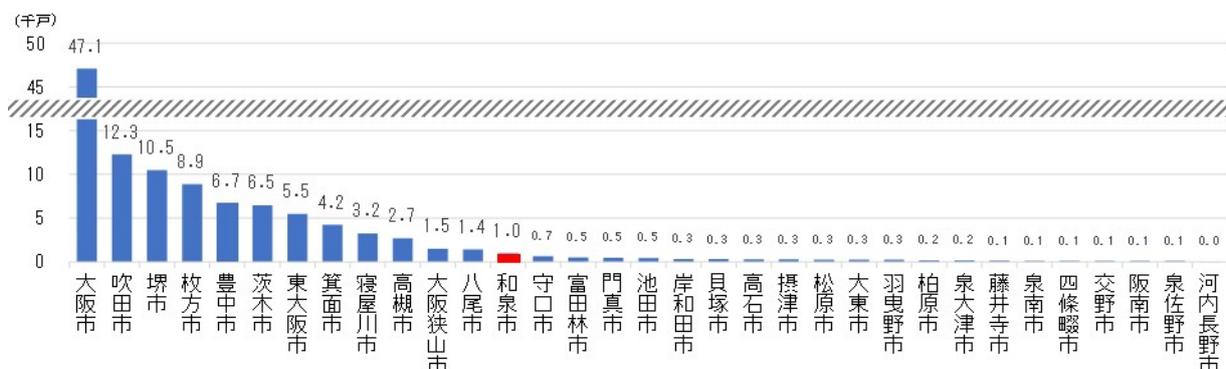


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤大阪府内各市の高経年マンション戸数比較

高経年マンション戸数について大阪府内の各市と比較すると、本市の高経年マンション戸数は大阪府内で13番目に多くなっています。

大阪府内各市の高経年マンション戸数比較

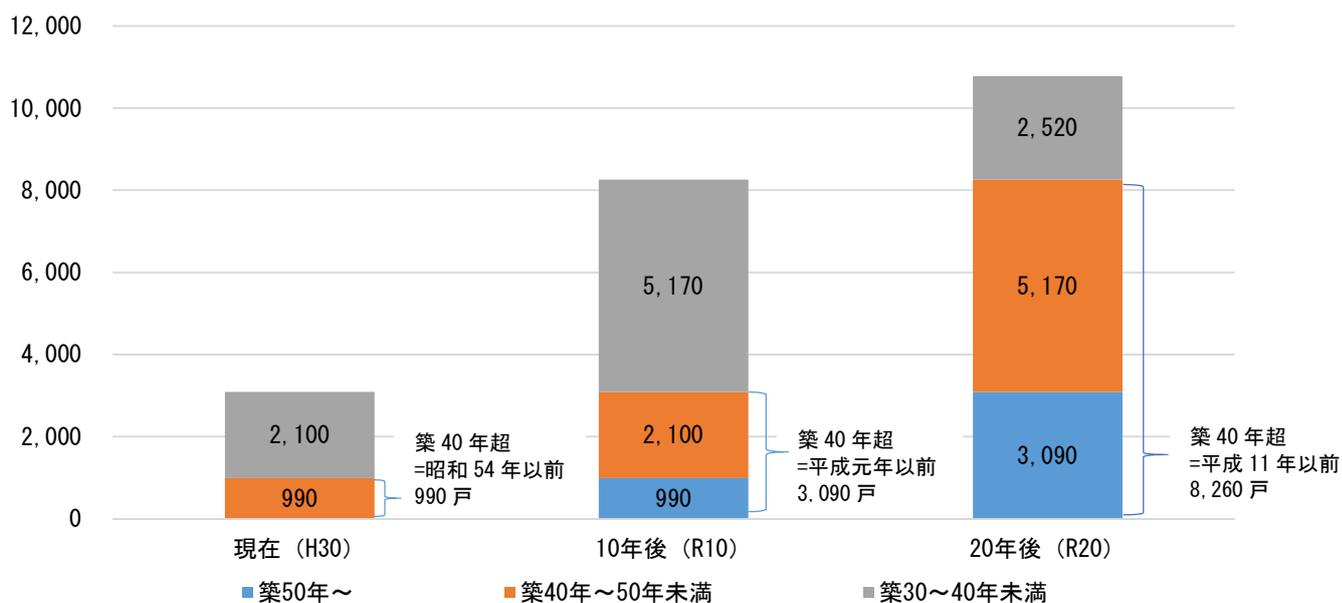


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑥高経年マンションの将来戸数予測

築40年超の高経年マンションは平成30年（2018年）現在、990戸となっており、平成30年（2018年）時点から10年後には約3.1倍の3,090戸、20年後には約8.3倍の8,260戸となる等、今後、高経年マンションが急増する見込みです。

高経年マンションの将来戸数



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(5) 和泉市のこれまでの取り組み

本市は府推進協議会の正会員となっており、本市のマンション管理組合が府推進協議会に管理組合登録を行った場合、修繕、改修、建替え等様々な管理活動に関する相談窓口の利用やアドバイザー派遣等のサービスを受けることができます。

また、市としてもマンションセミナーを「大規模修繕と長期修繕計画」をテーマに令和5年2月4日に開催しました。

過去6年間のセミナー等の取り組み実績（開催年度/テーマ等）

- ・平成29年度（2017年度）：組合会計の基礎知識と収支報告書・賃借対照表の見方
マンションの防災対策（ソフト・ハード）
マンション建替えの基礎知識
民泊：許可か禁止か、大至急ご検討を
- ・平成30年度（2018年度）：地域防災力の強化
管理組合運営のポイント
管理組合のあり方
- ・令和元年度（2019年度）：区分所有者の責任及び考え方、大規模修繕工事の進め方
- ・令和2・3年度は実績無

「令和5年2月4日開催：分譲セミナーチラシ（大規模修繕と長期修繕計画）」

分譲マンションセミナー
大規模修繕と長期修繕計画

令和5年2月4日(土) 13:40～16:30 (13:20～受付)

場所 和泉市コミュニティセンター1階中集會室(和泉市府中町二丁目7番5号)
JR和泉線「和泉府中」駅から徒歩約19分
または南海バス「和泉市役所前」下車すぐ

対象 大阪府内分譲マンションの管理組合役員、区分所有者等

内容

- ・大規模修繕工事の進め方
講師：(公社)大阪府建築士会 森田 宏明氏
- ・長期修繕計画のポイント
講師：(公社)日本建築家協会近畿支部 山野一和雄氏
- ・大規模修繕に向けた資金計画の考え方と住宅金融支援機構の支援制度
講師：(株)住宅金融支援機構近畿支店 上野 志子氏

申込み・問合せ先 和泉市都市デザイン部建築住宅室
TEL 0725-95-8190 FAX 0725-43-1135

参加申し込みは、右記QRコードのお問合せフォームにアクセスいただくか、電話もしくは裏面参加申込書に記載のうえFAXにてお申し込みください。
※お問合せフォームにてお申し込みの際は、両面参加申込書の記載をすべてご記入ください。

申込期間：1月10日(火)～1月30日(月) (先着順・定員40名に達し次第受付終了)

主催 大阪府分譲マンション管理・経営サポートシステム推進協議会、和泉市、(公社)マンション管理センター
後援 国土交通省、(株)住宅金融支援機構、(一社)マンション管理業協会

(6) 和泉市内のマンションの課題

① 高経年マンションの将来的な急増の見込み

※ P.3~5 参照

本市の高経年マンション（築40年超）は平成30年（2018年）現在、990戸となっており、平成30年（2018年）時点から10年後には約3.1倍の3,090戸、20年後には約8.3倍の8,260戸となる等、今後、急増する見込みとなっています。

現在は高経年マンションの多くが和泉府中駅、光明池駅周辺に集中していますが、今後和泉中央駅周辺や市内全域に広がっていくことが予想されます。

そのため、市内全域で適正管理に向けた普及啓発を進める必要があります。

② 経理に関する知識の普及啓発

※ 実態調査結果 P.3~5 参照

「和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）」によるアンケート調査の結果から管理組合の状況、総会の状況、役員会の状況、会計の状況からみても、本市のマンションは大半が適切に管理されていると言えます。

ただし、築30年以上のマンションでは、修繕積立金徴収額の根拠が「長期修繕計画で算出された必要額」に基づいていないマンションがあり、管理費修繕積立金が課題となっていることや、築浅のマンションでは、修繕積立金を段階増額積立方式としていることから、将来の修繕積立金不足になることが予想されます。

このことから、区分所有者に対して、マンションを適正に管理するための必要な経理に関する基礎的な知識について理解を深めることが必要であり、管理費の額等について情報提供を行う必要があります。

③ マンション居住及びマンション管理に対する意識の向上

※ 実態調査結果 P.6・7 参照

マンションでの課題の多くは、「生活騒音」、「ゴミの出し方」、「共有部分の使用法」等のマンション居住に関する住民の問題が発生している割合が高いことから、マンション居住に関する基本的な知識（専有部分と共用部分等）の普及啓発が必要です。

また、築年数が30年を超えるマンションでは、「役員のなり手不足」が1番の課題となっており、次いで「管理費修繕積立金」、「区分所有者の無関心」となっており、管理に対しての意識を向上させる必要があります。

④ 大規模災害への備えの啓発

※ 実態調査結果 P.8 参照

アンケート調査によれば、現在、33.9%のマンション管理組合が、管理組合として防災対策を実施していないことから、今後想定される大規模災害に備えて、管理組合としての防災対策の実施を啓発する必要があります。

⑤ マンション管理の適正化に関する情報の確実な周知

アンケート調査において、宛名・宛先が管理組合や理事長や管理組合委託先等様々となっており、マンションによっては、市からの情報や施策が届きにくい状況にあると考えられることから、まずは行政からの情報が市内の全ての管理組合に確実に届く状況を整備していく必要があります。

和泉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

マンションストックを有効に活用していくとともに、不動産市場においても適正に評価される環境を維持・整備していくためには、管理組合がマンションを適正に管理する必要があります。

そのため、下記の目標を掲げ、効果的な施策を推進していきます。

目標1 管理組合の適切な運営の促進

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構成される管理組合です。良質なマンションを維持していくためには、区分所有者及び入居者一人ひとりに当事者意識をもってもらい、管理組合が自主的かつ適切に管理運営に取り組むことが重要です。

そのため、セミナーの開催やアドバイザー派遣等を通じて管理組合の運営に関する理解を深めてもらうとともに、管理組合同士が情報交換・共有を行うための環境を整備します。管理不全化が想定されるマンションには、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し、助言・指導を行うことで適切な管理組合運営の促進に取り組みます。

目標2 適切な維持修繕に向けた明確かつ健全な経理の促進

和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）の結果から、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき修繕積立金の徴収額を決定している組合」の割合は72.6%となっています。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションの急激な増加が見込まれることから、それらのストックを有効に活用していくためには、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等、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、管理組合や区分所有者、マンション購入予定者等に対して管理組合の経理に関する正しい知識を周知し、管理組合による明確かつ健全な経理の促進に取り組みます。

目標3 情報提供による管理水準の維持向上

今後想定される南海トラフ地震や水害対策等をふまえ、管理組合による防災訓練実施の促進に取り組みます。

■指標・目標値

指標		現状値※ (R4)	目標値 (R13)	現状値の出典
目標1 管理組合の適切な運営の促進				
1	管理規約を作成している管理組合の割合	100%	100%	和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）
目標2 適切な維持修繕に向けた明確かつ健全な経理の促進				
2	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	72.6%	75%以上	和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）
目標3 情報提供による管理水準の維持向上				
3	年に1回以上防災訓練を実施している管理組合の割合	37.1%	50%以上	和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

※1 和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）のうち回答があった件数（62件）に対する割合

(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

和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）の結果等も含めた市内マンションデータベースの作成を進め、市内の管理組合の管理状況に関する情報を継続して蓄積していきます。

市内マンションデータベースの作成

市内のマンション管理状況をふまえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、市内マンションについて、所在地、建物名称、構造、建設時期、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。

また、市内マンションの管理状況を把握するため、管理計画認定制度に基づく認定申請について普及啓発していくとともに、マンション管理状況の届出制度の創設等について検討を進めます。

【和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）】

和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）における調査対象及び調査項目は以下のとおりです。

○アンケート調査

調査対象：和泉市内に存在する定期報告対象の分譲マンション（3階もしくは4階で床面積の合計1,000㎡以上、または5階建て以上で床面積の合計500㎡以上）

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）、マンション管理上の課題、防災対策、行政からの支援の認知度・利用状況等

回答率：66.7%（調査対象マンション数：93件 回答件数：62件）

(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 市内マンション管理組合の実態把握の推進

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、市内のマンション管理組合の管理状況を把握することが重要です。そのため、管理組合の管理状況を含めた情報について蓄積していくとともに、定期的にマンションの状況の把握に努めていきます。

【主な取り組み内容】

① 市内マンションデータベースの作成（再掲）

市内のマンション管理状況をふまえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、市内マンションについて、所在地、建物名称、構造、建設時期、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。

また、市内マンションの管理状況を把握するため、管理計画認定制度に基づく認定申請について普及啓発していくとともに、マンション管理状況の届出制度の創設等について検討を行います。

施策2 マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理計画の認定

管理が適正に行われていないマンションについては、必要に応じてマンション管理適正化法に基づく助言・指導を行います。また、優良な管理がなされているマンションに対しては、管理組合からの申請に応じて管理計画の認定を行います。

【主な取り組み内容】

① マンション管理適正化指針に即した助言・指導

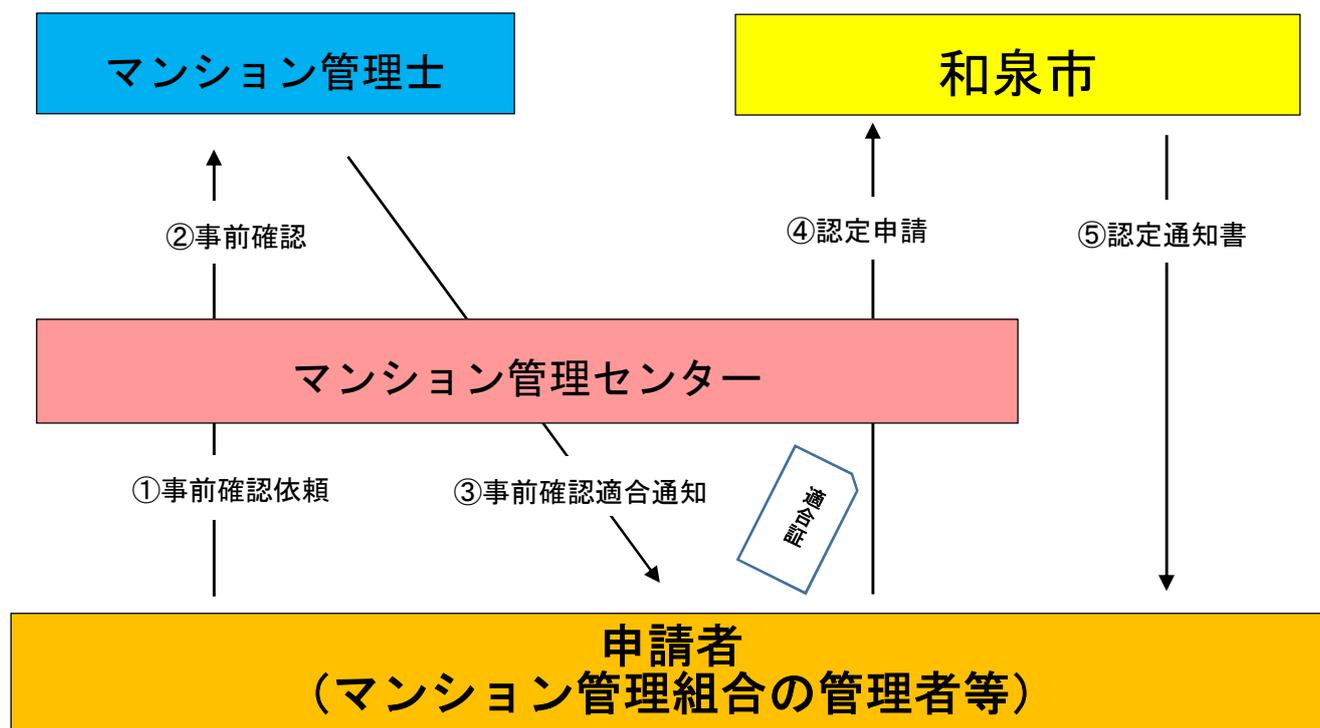
管理等が著しく不適切な管理組合に対しては、管理適正化指針に即して助言・指導及び勧告を行います。判断基準はP.15【別表1】参照

② 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、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適正に評価される環境整備が期待できることから、本制度を運用するとともに、積極的な周知に取り組みます。

なお、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が失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度の認定申請が必要になります。その他、認定期間中に市から報告徴取、改善命令等を行う場合があることから、認定を行ったマンションに対しては、適正管理に努めるよう啓発を行います。

【マンション管理計画認定制度の申請の流れ】



- ① ② マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」を利用してマンション管理士の事前確認を受ける。
- ③ 認定基準への適合が確認された場合、「管理計画認定手続支援サービス」を利用して「事前確認適合書」が発行される。
- ④ 「管理計画認定手続支援サービス」を利用して、和泉市に認定申請を行う。
- ⑤ 和泉市が管理計画を認定した場合、認定通知書で通知する。

施策3 マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発

マンションの管理組合の活動の必要性、計画的な維持管理や明確かつ健全な経理の重要性、求められる管理水準等について、区分所有者等や管理組合に普及啓発を行います。

高経年のマンションばかりでなく、築年数の浅いマンションにおいても将来の管理組合の活動の停滞につながる課題が生じている可能性もあるため、マンションの関連機関等と連携をし、幅広くマンションの維持管理の重要性について普及啓発を行います。

また、管理組合や現区分所有者への取組みと合わせて、マンションの購入予定者に対しては、購入を検討している段階から区分所有に関する基礎的な知識の普及に努めるとともにマンションでの暮らしに関する意識の啓発を行います。

【主な取組み内容】

① マンションの関連機関等と連携したセミナーや相談会の実施、アドバイザー派遣の実施

管理組合による適正なマンション管理を推進するため、マンションの関連機関等と連携したセミナーや相談会の実施を行います。セミナーにおいては、管理組合の運営、計画的な維持管理、経理、求められる管理水準等だけでなく防災関連の内容についても取り扱い、管理組合としての防災対策の実施を推進するとともに、防災マニュアルの作成や防災訓練の実施により、自治会等との連携を含めた地域コミュニティの活性化を促します。

また、管理組合や管理組合が組織されていないマンションの区分所有者から適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替え等について相談があった場合には、相談内容に応じて、マンション管理士や建築士等の専門家のアドバイザー派遣を促します。

② マンション購入者向け冊子の配布

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等から、管理上の課題が生じます。そのため、マンションの購入希望者には、事前に法律や区分所有者間の合意に基づく管理上の権利と義務を理解してもらうとともに、マンションの長期修繕計画や修繕積立金に関する知識を得る等、区分所有者の管理に対する意識の向上を図る必要があります。

このことから、マンション購入希望者に対してもマンション管理等について明記した媒体を活用し、情報提供を行います。

施策4 管理不全マンションを予防・解消するための支援

和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）の結果より、回答のあった全てのマンションでは、管理組合が組織されており、管理規約も作成されている状況でした。しかし、未回答マンション、実態調査対象外のマンションの中には管理組合が組織されていないマンションや管理規約が作成されていない管理組合等、適正な管理運営が危惧されるマンションが存在している可能性があり、存在していた場合、放置しておく、建物の維持管理ができず、管理不全となるおそれがあります。

管理不全に陥ったマンションでは、様々な課題が複雑に生じ、解決するためには専門的知識を必要とすることが多いですが、それに気づかない、あるいは気づいていても管理組合がないことから区分所有者が対応に苦慮している、またその必要性を感じていても管理組合自らが支援を求める声を上げないことが想定されます。

そのため、管理が適正に行われていないマンションに対しては、必要に応じて維持管理について助言・指導等を行うとともに、管理組合がないマンションに対しては、プッシュ型支援を検討していきます。

また、マンション管理に向けた行政や関係団体の情報が確実に管理組合に届くような取組みを検討し、管理不全の予防に取り組めます。

【主な取組み内容】

① 管理組合が組織されていないマンション等に対するプッシュ型支援の実施

市内マンション管理組合の実態把握により 管理不全に陥っている可能性が高いと判断したマンションに対しては、必要に応じて維持管理について助言、指導等を行うとともに、マンション管理士、建築士等の専門家の派遣を行います。

② 適正なマンション管理に向けた情報発信

管理組合の郵便ポストがない場合、市やマンション関係団体等からセミナー等のお知らせや各種支援等の情報が郵送等で届かないことがあります。そのため、行政や関係団体からの情報を確実に各管理組合に届けられる仕組みづくりを進めます。

(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

和泉市マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

【指針の概要及び特記事項】

本指針は、国のマンション管理適正化指針を基本とし、それに加え和泉市の市域内の基準として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。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

本指針の内容としては、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を盛り込むとともに、和泉市の地域性に応じたマンション管理の基準として防災対策（防災マニュアルの作成や防災訓練の実施）を講じていることを推奨しています。

① 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の規定により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、国の判断基準に基づくものとします。【別表1】

【別表1】助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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 管理計画の認定制度の基準

マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に加え、次の基準のいずれにも適合することとします。【別表2】

- 防災マニュアルを作成・配布していること
- 年に1回以上防災訓練を実施していること

認定申請に当たっては、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証を受けていることを必須とします。

また、市は管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じて、助言・指導等を行います。

【別表2】管理計画の認定制度の基準

国のマンション管理適正化基本方針に準じた基準	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
		・ 集会在年に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
		・ 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
	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など	・ 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
・ 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	
6. 防災対策関係（和泉市追加基準）	・ 防災マニュアルを作成・配布していること	
	・ 年に1回以上防災訓練を実施していること	

(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 マンションの関連機関等と連携したセミナーや相談会の実施、アドバイザー派遣の実施（再掲）

管理組合による適正なマンション管理を推進するため、マンションの関連機関等と連携したセミナーや相談会の実施を行います。セミナーにおいては、管理組合の運営、計画的な維持管理、経理、求められる管理水準等だけでなく防災関連の内容についても取り扱い、管理組合としての防災対策の実施を推進するとともに、防災マニュアルの作成や防災訓練の実施により、自治会等との連携を含めた地域コミュニティの活性化を促します。

また、管理組合や管理組合が組織されていないマンションの区分所有者から適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替え等について相談があった場合には、相談内容に応じて、マンション管理士や建築士等の専門家のアドバイザー派遣の利用を促します。

② マンション購入者向け冊子の配布（再掲）

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等から、管理上の課題が生じます。そのため、マンションの購入希望者には、事前に法律や区分所有者間の合意に基づく管理上の権利と義務を理解してもらうとともに、マンションの長期修繕計画や修繕積立金に関する知識を得る等、区分所有者の管理に対する意識の向上を促す必要があります。

このことから、マンション購入希望者に対してもマンション管理等について明記した媒体を活用し、情報提供を行います。

③ 市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を行います。

(6) 和泉市マンション管理適正化推進計画の計画期間

本計画は、今後10年間（令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)まで）の目標と施策展開について定めます。

本計画については、定期的に進捗状況を把握し施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを行うものとします。

(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

① 大阪府や近隣市との連携

大阪府や府推進協議会をはじめ、近隣市とマンションに関する情報交換を実施する等、連携を密に図りつつ、施策の推進を図っていきます。

② マンションの関連機関等との連携によるマンション管理適正化の推進

マンションの管理には専門的な知識を有する事項が多いため、市は公益財団法人マンション管理センターや一般社団法人大阪府マンション管理士会、一般社団法人マンション管理業協会等の各種団体との連携を強化し、マンションの管理適正化に向けた取組みを推進していきます。

(8) 推進に向けたそれぞれの役割

管理組合、区分所有者、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は、マンション管理適正化法に基づく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に記載されるそれぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組み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

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項においても、区分所有者等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自ら努めなければならないとされています。

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が求められます。

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、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

② 国の役割（「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より」）

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、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、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みを支援していきます。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに

に、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要があります。

③ 和泉市の役割

市内のマンションの管理状況の実態把握を行い、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ます。また、管理が適正に行われていないマンションに対しては、本計画に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導等を行うとともに、マンション管理士、建築士等の専門家を派遣する等、能動的に管理の適正化に関する支援に取り組みます。

本計画により施策の方向性等を明らかにするとともに、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ります。マンション管理士、マンション管理業者、府推進協議会等の関係者と連携を図りながら、効果的な施策推進や相談体制の充実をはじめ必要な情報提供等に取り組みます。

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。

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。

マンション管理士及びマンション管理業者は、マンション管理の適正化を図るための市の求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

また、マンションを分譲する事業者は、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、修繕積立金の適切な設定に努めるとともに、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。

おわりに

- 本市においては、マンションは駅周辺を中心に、重要な居住形態となっており、今後、高齢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、和泉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。
 - ① 市内マンション管理組合の実態把握の推進
 - ② マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理計画の認定
 - ③ マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発
 - ④ 管理不全マンションを予防・解消するための支援
- 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、マンションの関連機関、国、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。