

# 東大阪市分譲マンション管理適正化推進計画

令和4年4月

東大阪市

# 目次

## はじめに

- (1) 背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- (2) 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- (3) 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

## 第1章 東大阪市の分譲マンションの現状と課題

- (1) 現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- (2) 分譲マンションの管理の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- (3) 分譲マンションの特徴と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

## 第2章 分譲マンションの管理適正化に向けた施策

- (1) 分譲マンションの管理適正化に関する目標・・・・・・・・・・7
  - (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・・・・8
  - (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・・・・9
  - (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に関する事項  
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
  - (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・・・・13
  - (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・・・・14
- ・東大阪市分譲マンション管理適正化指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・15

## (別添資料)

- ・分譲マンション実態調査アンケート結果

はじめに

## (1) 背景と目的

東大阪市内には、分譲マンションが約2.4万戸（推計）あります。

1つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションは、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など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。

特に、今後、建設後相当の期間が経過した分譲マンションが、急激に増大していくものと見込まれますが、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、老朽化した分譲マンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、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。

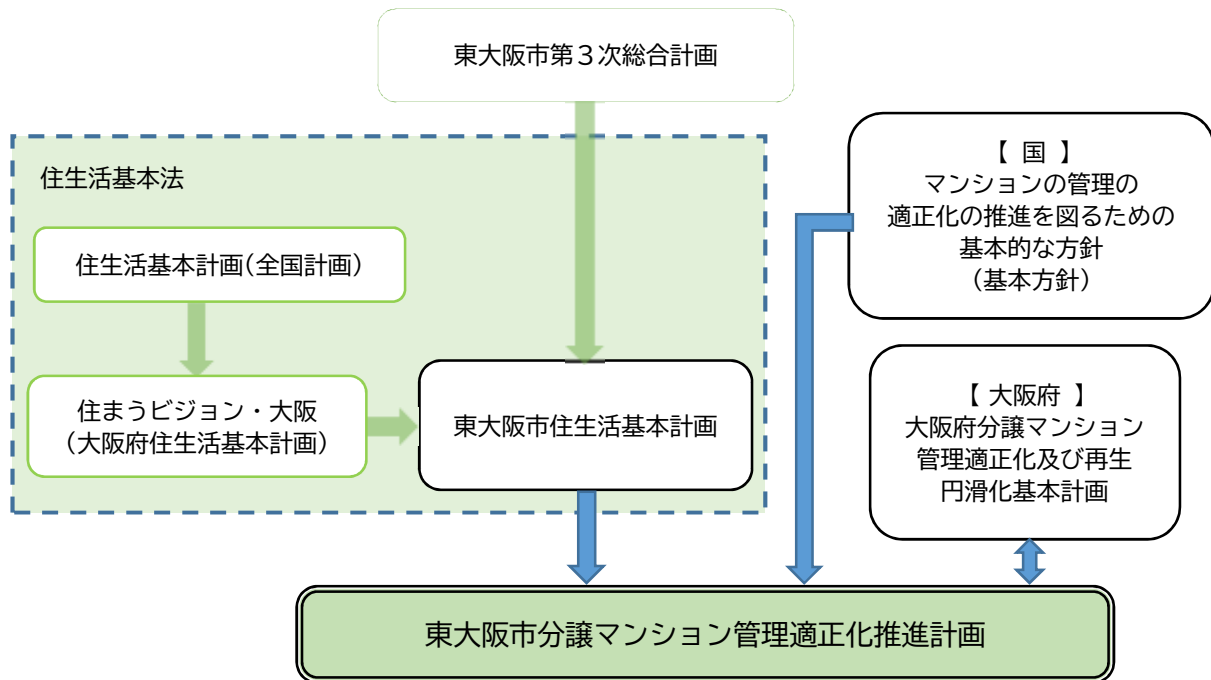
このような状況の中、令和2年6月に、マンションの管理の適正化の推進を目的に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、国が定める総合的なマンション管理の行政方針である「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）」に基づき、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の策定、管理者等への助言、指導及び勧告、管理組合が策定するマンションの管理計画の認定制度を実施することができるようになりました。

これらを踏まえ、市内の分譲マンションの適正な維持・管理を推進することを目的に、東大阪市分譲マンション管理適正化推進計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

なお、本市では持続可能な開発目標（SDGs）の理念を踏まえ、持続可能なまちづくりを進めており、本計画の推進は、SDGsの目標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。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、国が定める基本方針、大阪府が定める「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」および本市が定める「東大阪市住生活基本計画」を上位計画とし、本市の分譲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。



## (3) 計画期間

本計画の計画期間は、東大阪市住生活基本計画の計画期間と整合を図るため、令和4年度から令和14年度までとします。

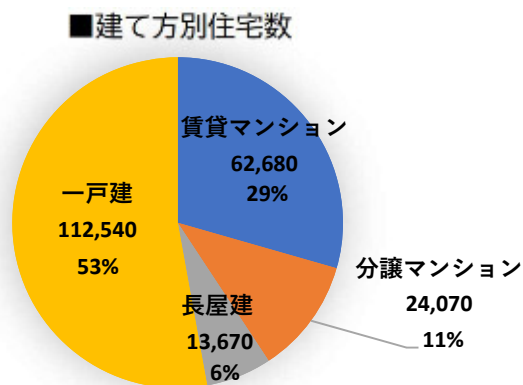
なお、計画の進捗状況や社会状況の変化、関連する計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて計画を見直すものとします。

## 第1章 東大阪市の分譲マンションの現状と課題

### (1) 現状と課題

#### ①建て方別住宅数

建て方別住宅数は、全住宅数約21.3万戸の内、一戸建てが約11.3万戸(53%)と最も多く、賃貸マンションが約6.3万戸(29%)、分譲マンション約2.4万戸(11%)、長屋建約1.4万戸(6%)と続いています。

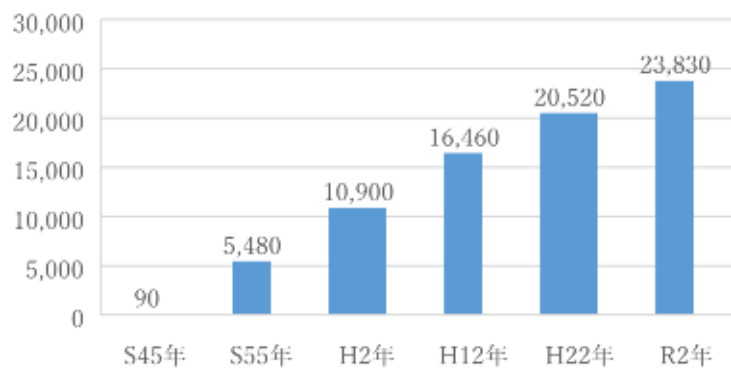


平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

#### ②分譲マンションストック数の推移

市内の分譲マンション戸数は平成2年時点で約1.1万戸でしたが、令和2年には約2.4万戸まで増加しています。

■ストック数の推移



平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

令和22年には令和2年時点と比較すると築40年を超える分譲マンション戸数が3倍以上になります。

令和2年時点での築40年超のマンション戸数 = 昭和55年以前築のマンション戸数 5,480戸



令和22年時点での築40年超のマンション戸数 = 平成12年以前築のマンション戸数 16,460戸

## (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にアンケート調査を実施しました。

### 調査概要

調査名称	分譲マンション実態調査
調査対象	東大阪市内に立地する分譲マンション
調査期間	令和3年11月～12月
対象数・回答数	対象数 281件（内2件は管理組合が存在しないため279件にアンケートを郵送） 回答数 102件（回答率：36.6%）

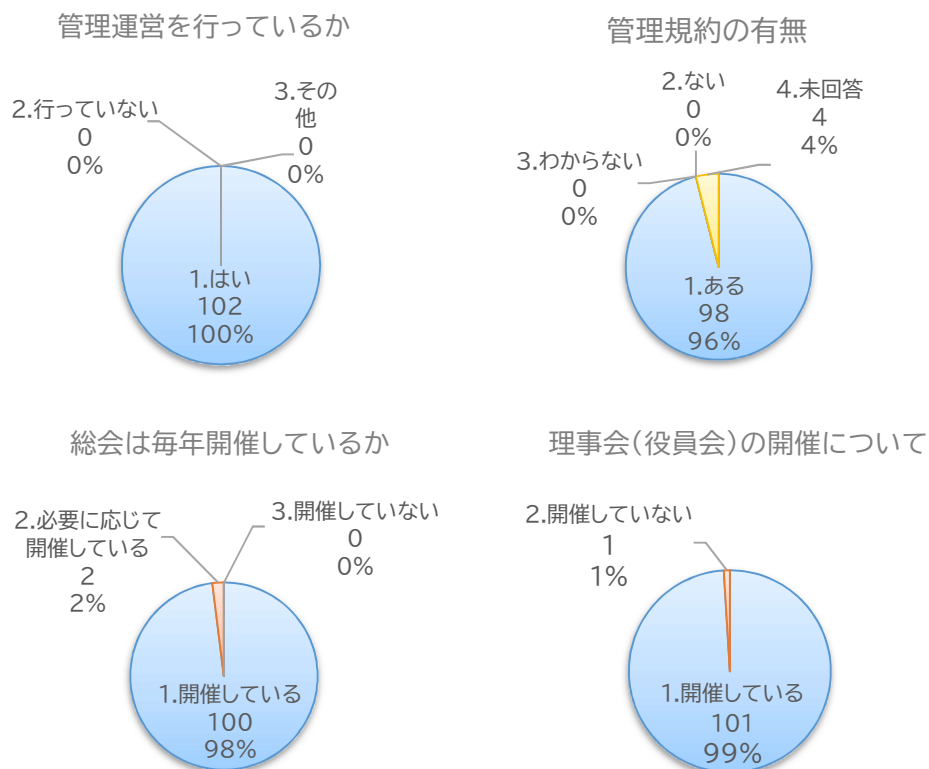
※本計画では、主要な調査項目の回答を抜粋しています。

（全調査項目の回答は別添資料の分譲マンション実態調査アンケート結果を参照のこと）

### ① 管理組合の状況

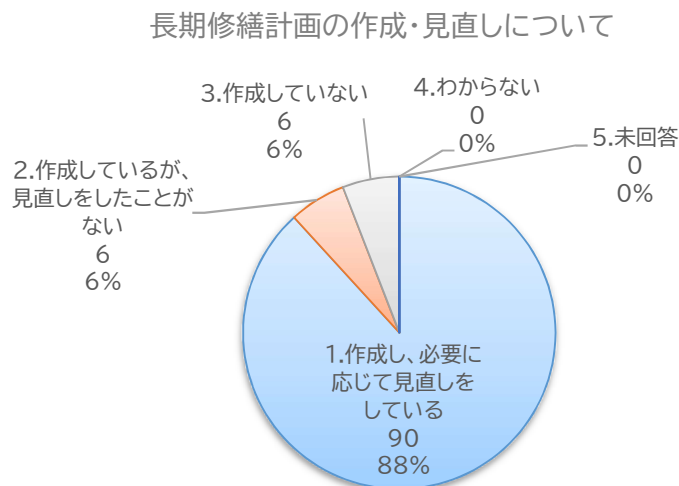
回答者のうち、「管理運営を行っている」が100%、「管理規約がある」が96.0%となっています。

また、管理組合で1年に1回以上総会が開催されているものが98.0%となっています。



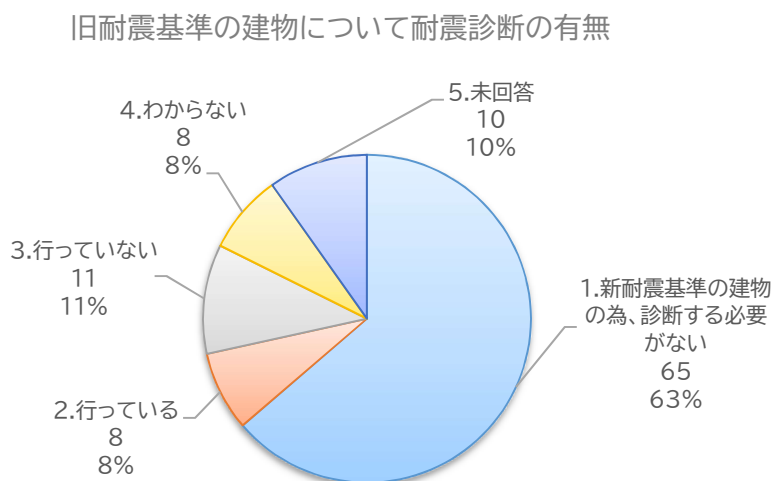
## ② 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画の作成・見直しを行っている管理組合の割合は 88.0%となっています。



## ③ 耐震診断の実施状況

新耐震基準の建物の為、耐震診断の必要がない割合は、63%と最も多く、旧耐震基準の建物では、耐震診断を行っている建物の割合より、行っていない建物の割合の方が多結果となっています。



### (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、回答が得られた多くの分譲マンションの管理組合では年1回以上の総会が開催され、管理規約・長期修繕計画が作成されており、管理・運営が適切に行われている傾向にあります。

一方で、今後、高経年の分譲マンションの増加が見込まれる中、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、長期修繕計画を未作成の分譲マンションが存在し、管理組合運営において課題や不安を抱えている管理組合も多く見られます。それらの課題等に対応するため、市内の分譲マンションが適切に維持されるための取組を推進する必要があります。



## 第2章 分譲マンションの管理適正化に向けた施策

市内の分譲マンションの管理適正化を推進するため、以下の施策を講じるとともに、施策内容の充実を図ることとします。

### (1) 分譲マンションの管理適正化に関する目標

#### 分譲マンションの適切な維持・修繕の推進

令和3年度に実施した分譲マンションの実態調査の結果によると、回答が得られた分譲マンションの管理組合では、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は88.0%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管理の適正化を積極的に働きかけ、管理不全マンションの発生を未然に防ぐため、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の管理組合の増加を目指します。

- ・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の管理組合の割合

当指標については、住生活基本計画(全国計画)と合わせ、令和12年の達成を目指します。

30% (令和3年) ⇒ 75% (令和12年)

※令和3年度時点の割合は、実態調査で得られた102の回答から長期修繕計画が25年以上と確認できた31管理組合数にて算出

## (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年度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：東大阪市内の分譲マンション
主な調査項目：戸数、築年数、管理状況（管理規約の有無、総会開催の有無、長期修繕計画の有無等）、大規模修繕工事の状況、管理運営に関する課題、マンションの耐震性、災害への備え
調査方法：管理組合にアンケートを郵送 （郵送できない管理組合へは、直接投函）
調査期間：令和3年11月～12月
回答率：36.6%（アンケート郵送管理組合数：279件 回答件数：102件）

アンケート調査により、市内の一部の分譲マンションについて、一定の管理状況を把握することができましたが、回答のあった管理組合によっては空欄もあり、管理状況が十分に把握できていないところもあります。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管理組合もあります。

管理状況の把握は、管理が不適切なマンション、あるいはそのおそれがあるマンションを知る重要な手法です。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、アンケート調査未回答の分譲マンションをはじめ、更なる実態把握に努める必要があります。

### (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

#### ・分譲マンションの管理実態の把握

令和3年度に実施した分譲マンションの管理組合向けアンケート調査において、36%程度の回答しか得られなかったため、アンケート調査で回答が得られなかった管理組合の管理状況、また回答を得た管理組合についてもアンケート調査では把握しきれない管理組合の課題等も考えられることから、定期的な分譲マンションの実態把握、現状の管理状況を把握し、データベース化するなど、適正な管理推進の支援策の検討につなげていきます。

#### ・大阪府分譲マンション管理適正化推進制度への登録促進

分譲マンションに生じる課題や問題は多岐にわたります。管理不全マンションの発生を未然に防ぐため、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。

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（以下、「推進協議会」という。）では、管理組合が大阪府分譲マンション管理適正化推進制度（以下、「管理適正化推進制度」という。）に管理組合情報を登録することで、マンション管理士等の専門家・アドバイザーの派遣を受けることができます。より多くの管理組合が適正管理のために必要な情報等が受けられるように制度の普及促進、また、管理組合へ適正な管理のための情報提供、適正管理の推進に向けた啓発を実施していきます。

#### ・マンション管理適正化指針に基づく助言・指導及び勧告

本市が把握したマンションの管理状況に基づき、管理・運営が不適正な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管理組合等への助言・指導及び勧告を実施いたします。

#### ・マンション管理計画の認定

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。認定にあたっては、国の管理計画の認定基準に加え、より効果的にマンションの管理適正化の推進を図るための追加基準を設けます。

#### ・マンション管理組合への支援体制の構築

今後、高経年化する分譲マンションの増加に備え、管理不全の予防・解消に向け、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目指します。

#### (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に関する事項

東大阪市分譲マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンション管理の適正化を推進するための留意すべき事項を示すとともに、管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画を認定する際の基準を示すものです。

##### ・東大阪市分譲マンション管理適正化指針

本指針では、市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として、国のマンション管理適正化指針に以下の内容を追加いたします。

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、理事会を定期的に行うなど適切に運営する必要がある。

管理組合は、本指針の内容に十分に留意し、マンションの管理適正化に努めてください。(※指針は巻末に記載)

##### ・助言、指導等を行う際の判断基準の目安

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、国の判断基準の目安の各項目が遵守されていない場合とします。

##### 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

項目	判断基準
1. 管理組合の運営	・ 管理者等が定められていない ・ 集会（総会）を年に1回以上開催されていない
2. 管理規約	・ 管理規約が存在しない
3. 管理組合の経理	・ 管理費と修繕積立金等の区分経理がされていない
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	・ 修繕積立金が積み立てられていない

## ・管理計画認定基準

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基準は、国のマンション管理適正化指針に示す管理計画の認定基準に加え、効果的にマンションの管理適正化の推進を図るため、追加基準を設けます。

### ○ 国の認定基準

#### 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（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以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

## 5. その他

- ① 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

### ○本市における追加基準

- ① 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1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。）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され、かつ、地震に対する安全性を証する書類を管理組合が保管していない場合に限る。）
- ② 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること  
（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。）
- ③ 消防用設備等の点検をしていること
- ④ 災害時の避難場所を周知していること
- ⑤ 災害対応のマニュアルを作成・配布していること
- ⑥ 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
- ⑦ 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること
- ⑧ 管理組合専用郵便受けを設置していること

## (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、(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への登録促進

本市が加入する推進協議会では、管理組合が管理適正化推進制度に管理組合情報を登録することで、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に、推進制度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管理計画認定制度の運用

本計画における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認定制度を運用することとしています。

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）。また、認定期間中に本市から報告徴収、改善命令等の措置を受ける場合がありますので、マンションの管理者等には、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。

管理計画の認定制度の運用にあたっては、（公財）マンション管理センターが導入する管理計画認定手続支援システムを利用することにより、認定申請の手続の円滑化を図ります。

### ②大阪府や近隣市との連携

マンションの管理適正化にあたっては、大阪府や近隣市とも、情報共有を図りながら、市内の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。

### ③予備認定の普及・啓発

分譲マンションの管理適正化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。

新築分譲マンションを対象に（公財）マンション管理センターによる管理計画の予備的な認定をする仕組みについても普及・啓発を進め、分譲時点からの適切な管理を促進します。

また、長期優良住宅の認定取得を促進するための長期優良住宅認定制度の周知啓発も行い、分譲マンションが長期的に適切に維持保全されることを推進します。



## ■ 東大阪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。

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。

下線：国のマンション管理適正化指針に追加した内容

## (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。

# 分譲マンション実態調査アンケート結果

令和4年1月

東大阪市

## 1. 調査の概要

### ○調査目的

東大阪市内の分譲マンションの管理状況を把握することを目的として調査を実施

### ○調査時期

令和3年11月～12月

### ○調査対象

東大阪市内の分譲マンションの管理組合  
281件対象(内2件は管理組合が存在しないため未郵送)

### ○回答者

管理組合の理事長、管理者等

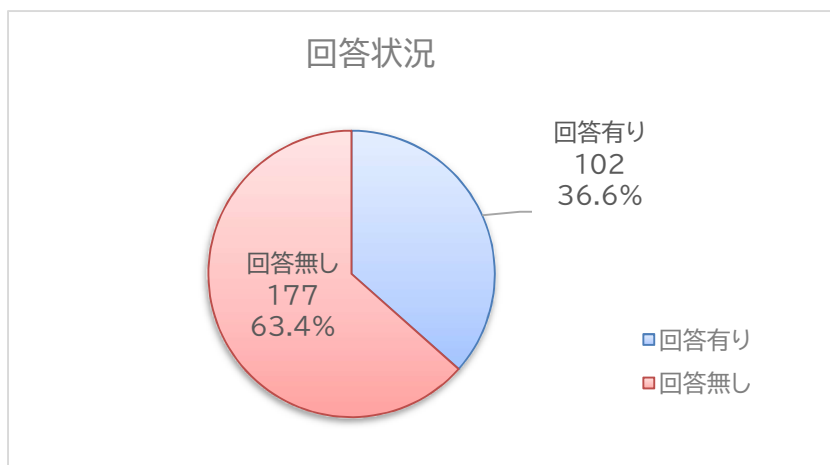
### ○調査方法

管理組合へアンケートを郵送(郵送できない場合は、直接投函)

## 2. 調査の結果

### ①調査結果の概要

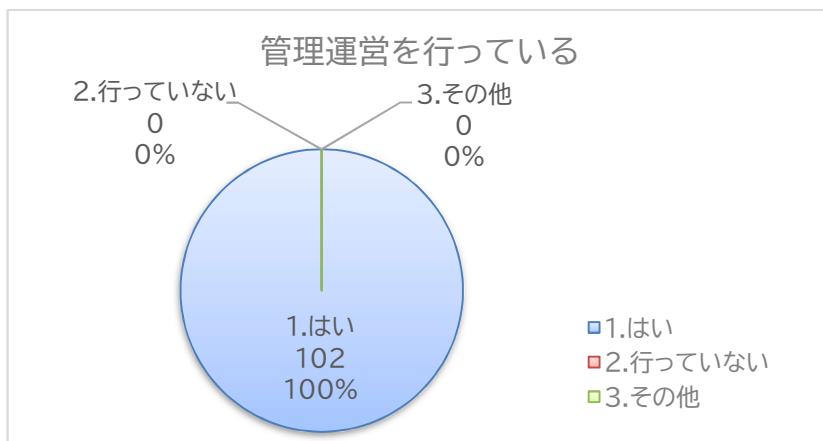
アンケートを279件に送付し、回答は全部で102件(回答率36.6%)となった。  
※結果は、令和3年12月31日までに返信のあった回答を集計した。



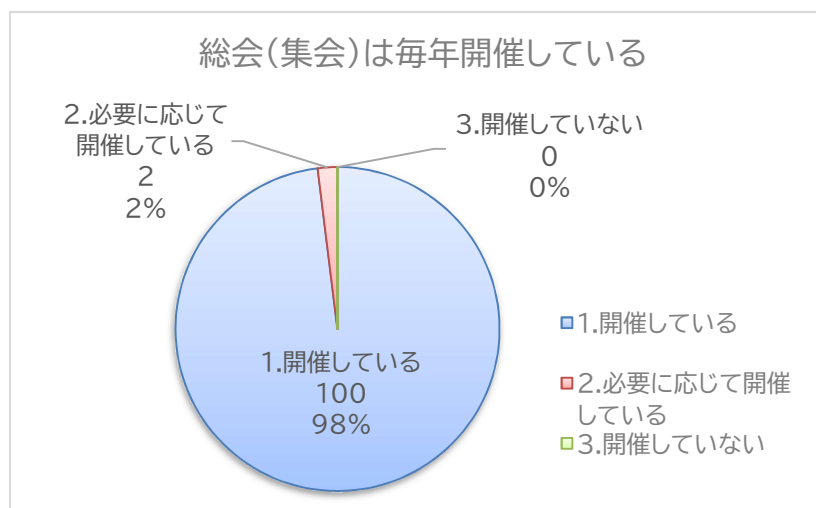
②アンケートの結果

Q1 管理組合の状況についてお尋ねします。

(1)管理運営を行っていますか？

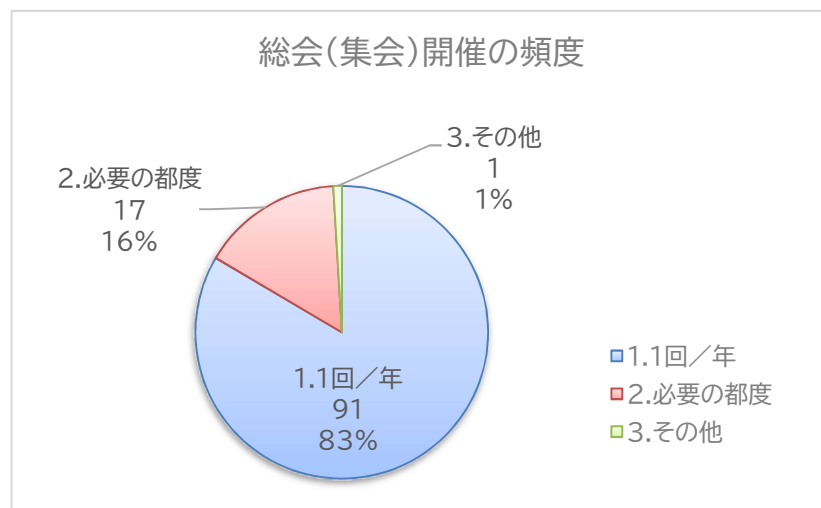


(2)総会(集会)は毎年開催されていますか？



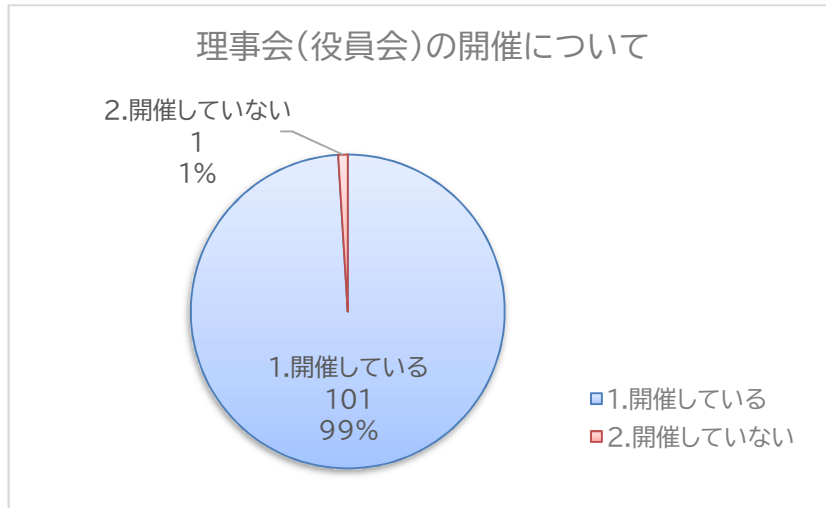
(3)総会(集会)開催の頻度を教えてください。

※複数回答あり

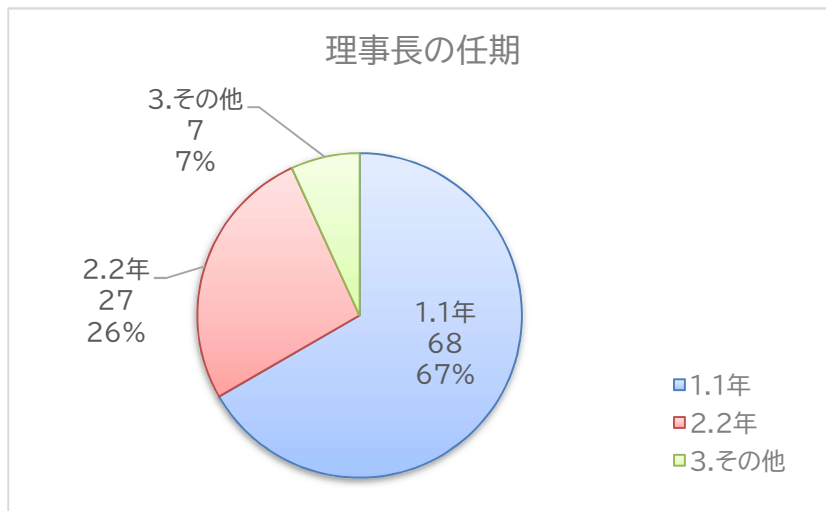




(4)理事会(役員会)は開催されていますか？

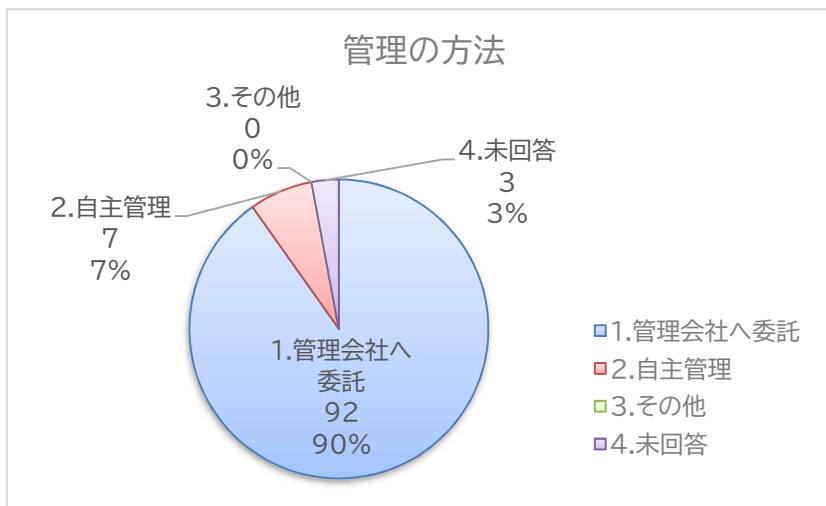


(5)理事長の任期を教えてください。

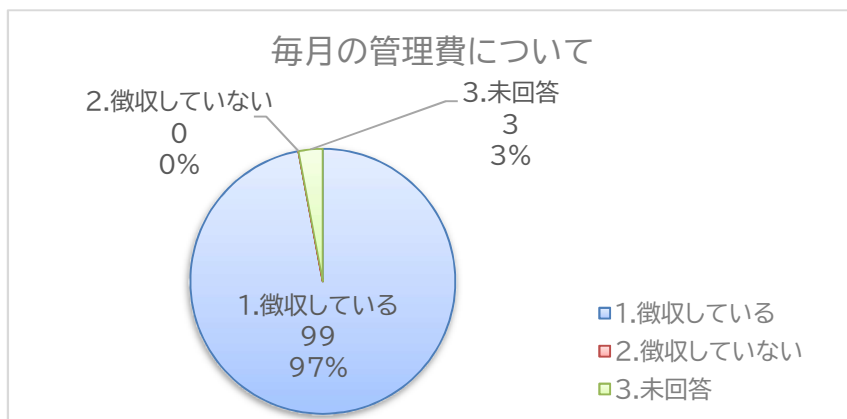


- その他の回答
- ・マンションが建ってから変更なし
  - ・1年～数年
  - ・再任制度あり
  - ・適任者がいれば交替
  - ・3年まで留任可能
- …等

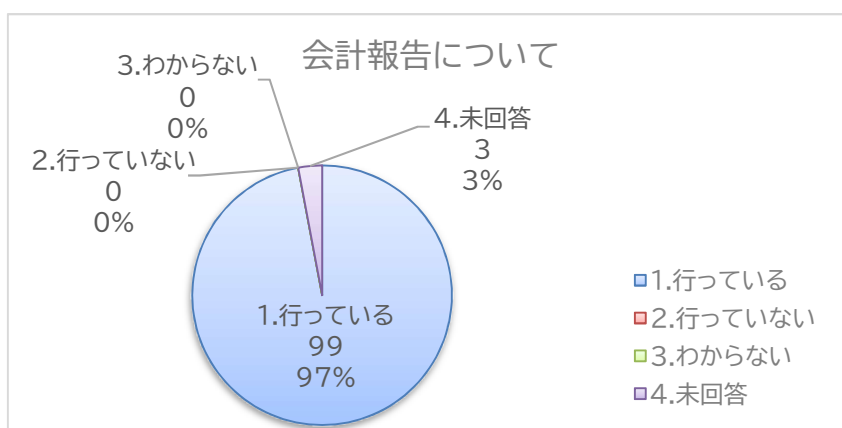
(6)管理の方法を教えてください。



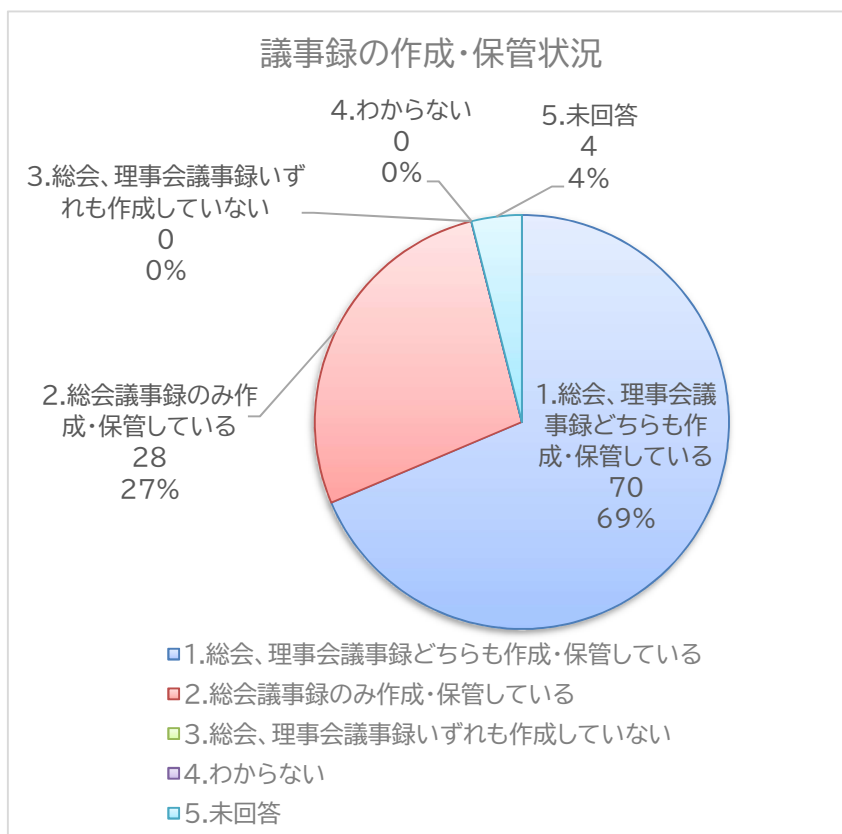
(7)管理費は毎月徴収していますか？



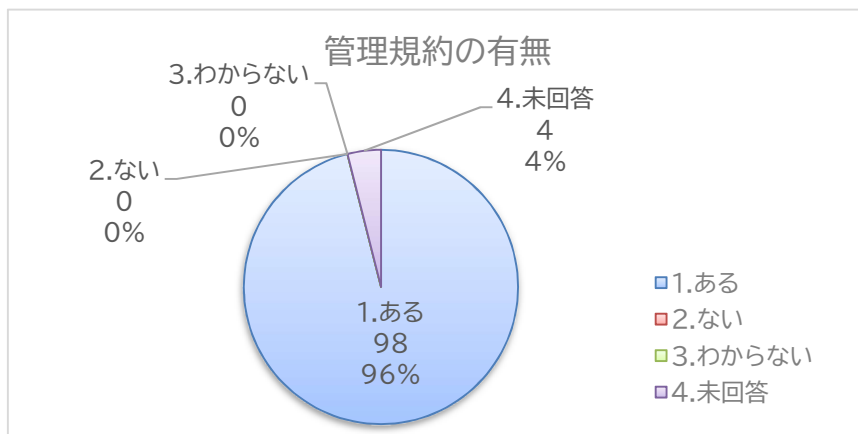
(8)会計報告は行っていますか？



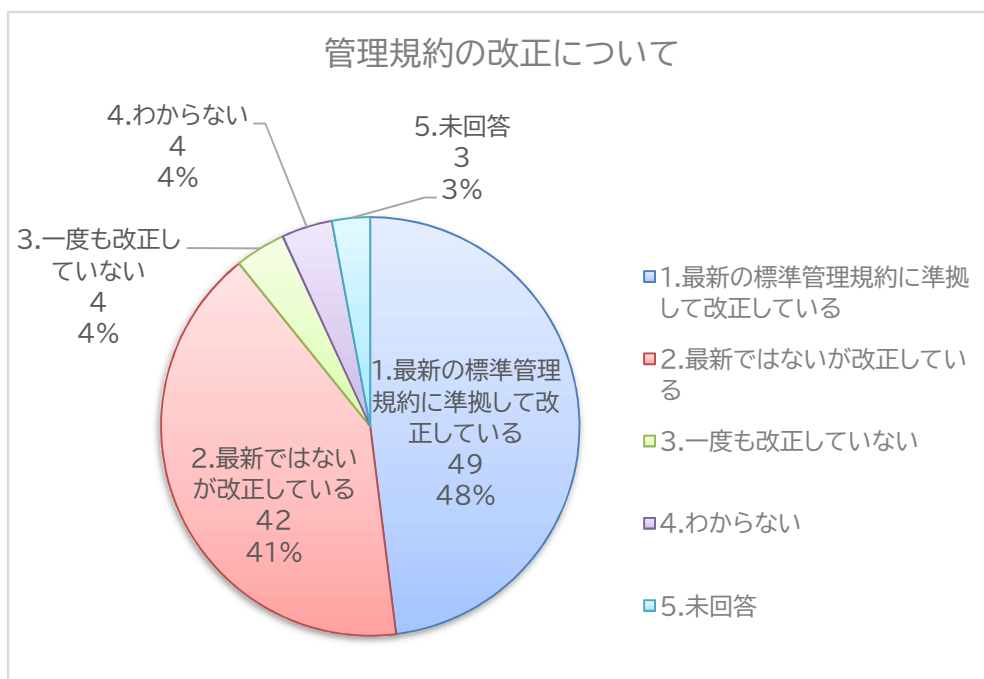
(9)議事録は作成・保管されていますか？



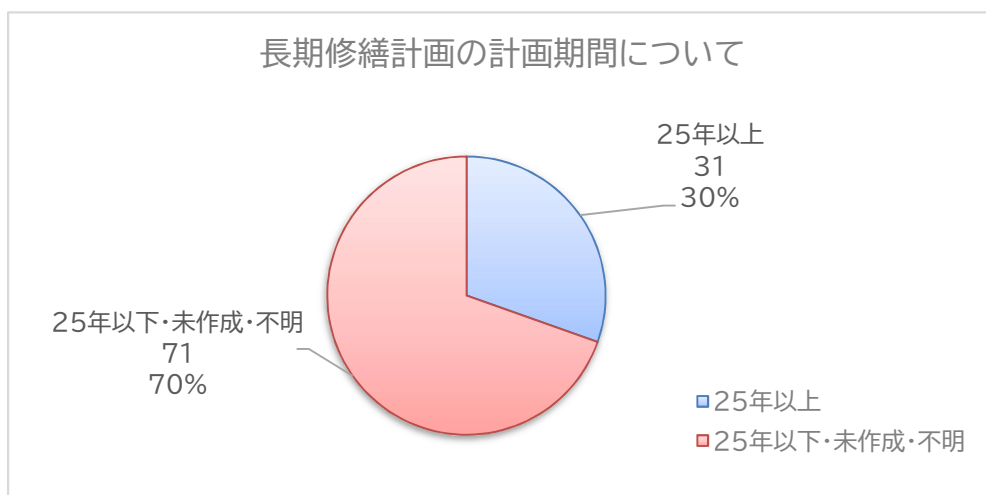
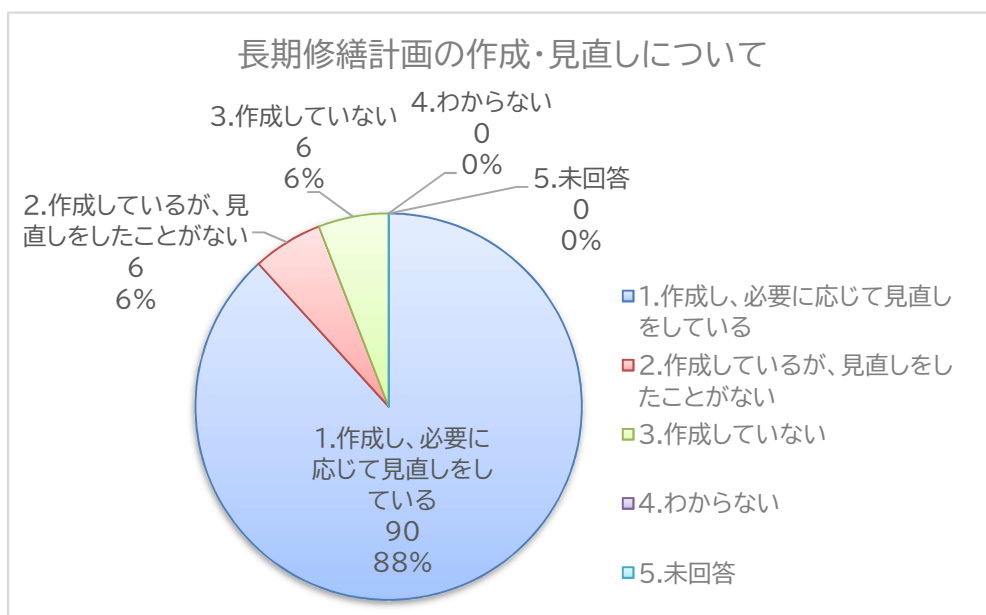
Q2 管理規約の状況についてお尋ねします。  
 (1)管理規約はありますか？



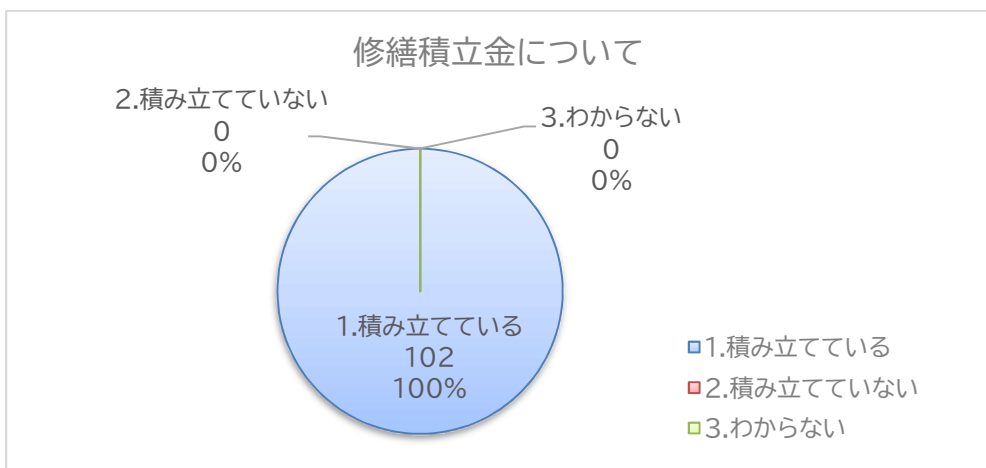
※Q2(1)で「1.有」と答えた方へお尋ねします。  
 (1)-2 管理規約を改正したことはありますか？



Q3 長期修繕計画の作成状況についてお尋ねします。  
 (1)長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

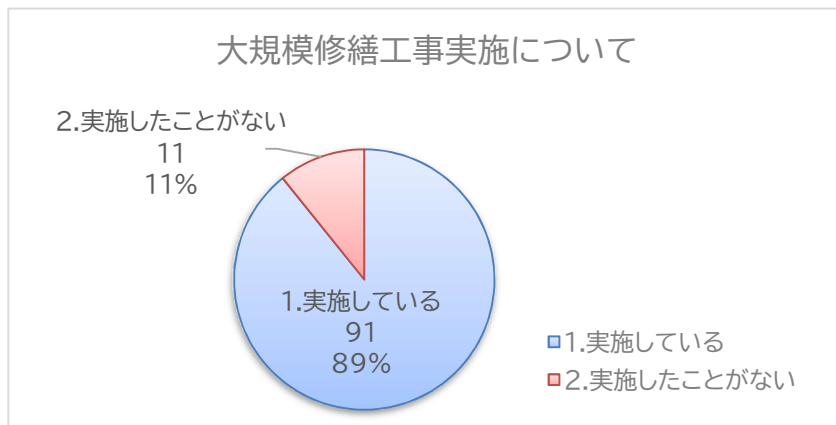


Q4 修繕積立金の状況についてお尋ねします。  
 (1)修繕積立金は積み立っていますか？



Q5 大規模修繕工事の実施状況についてお尋ねします。

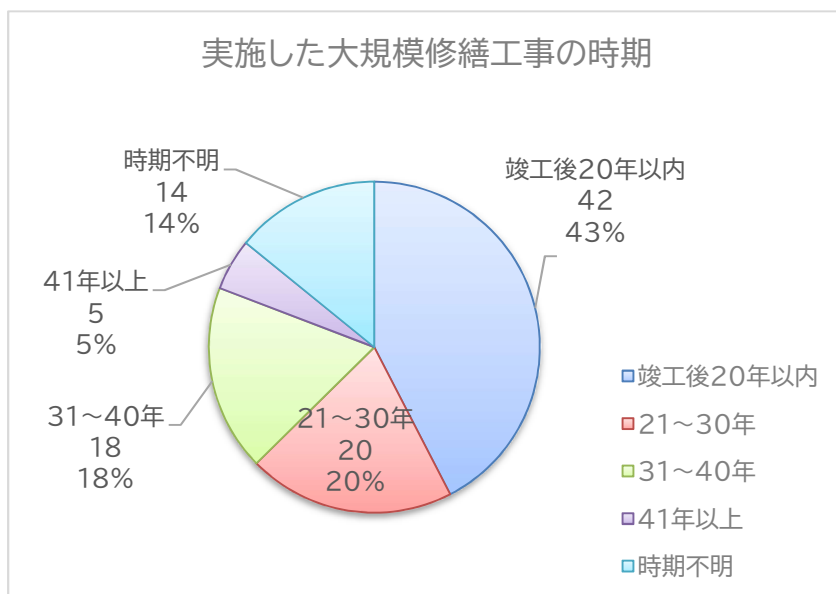
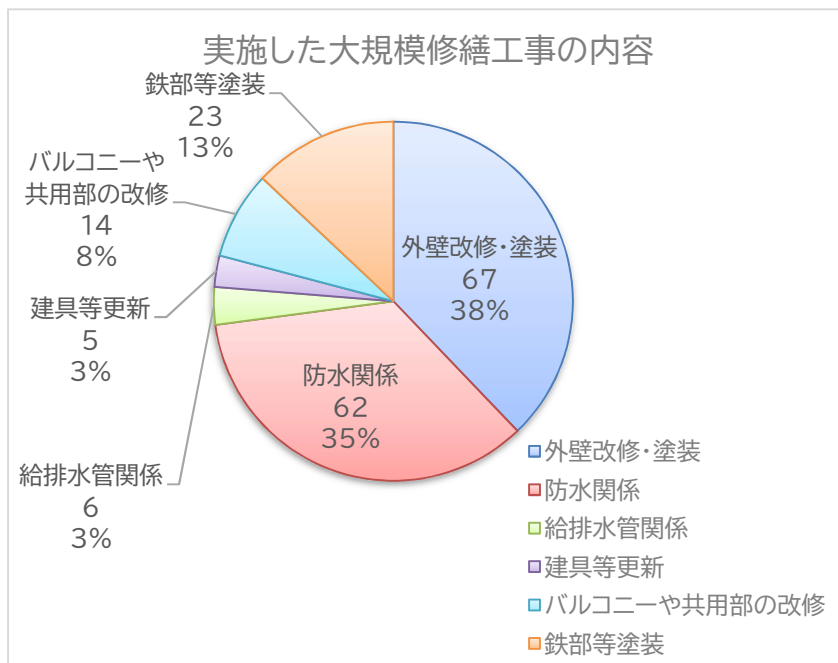
(1)大規模修繕工事(外壁工事、屋上・床防水、給排水工事のいずれか)の実施についてお尋ねします。



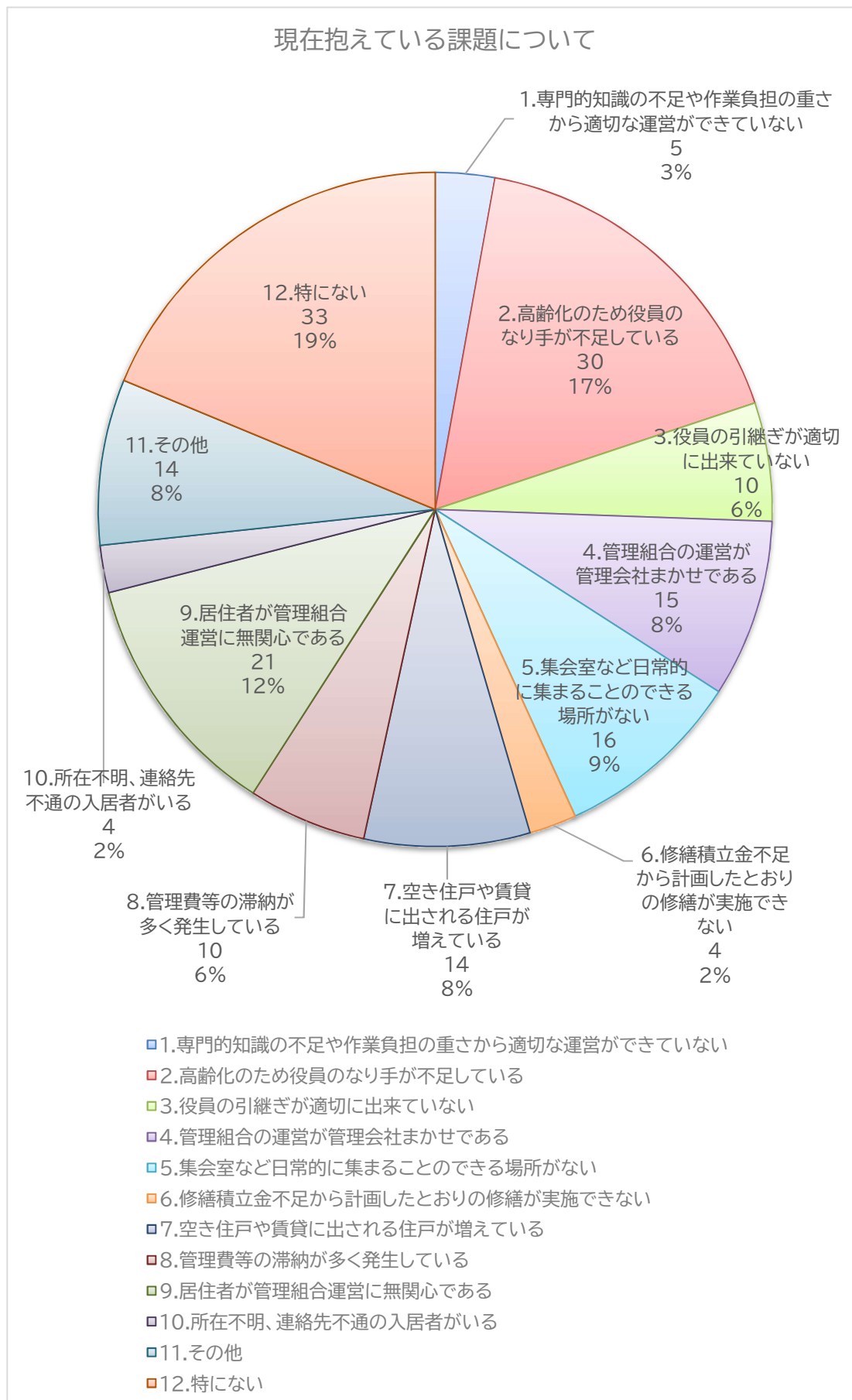
※Q5(1)で「1.実施している」と答えた方へお尋ねします。

(1)-2 実施した大規模修繕工事の内容と時期についてご記入ください(自由記入)

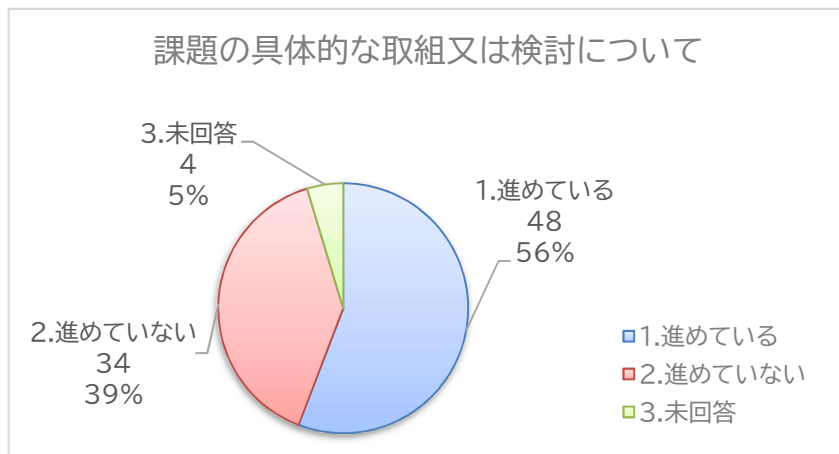
※複数回答あり



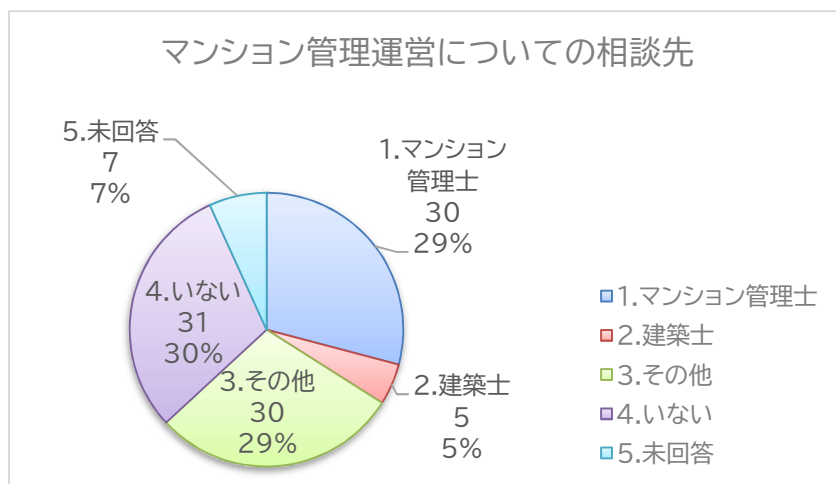
Q6 管理運営に関する課題についてお尋ねします。  
 (1)現在抱えている課題について教えてください。(複数回答可)



(2) 前述(1)の課題について、具体的な取組又は検討を進めていますか？  
 ※前の問の回答を12とし、この設問を未回答とした16回答は不算入

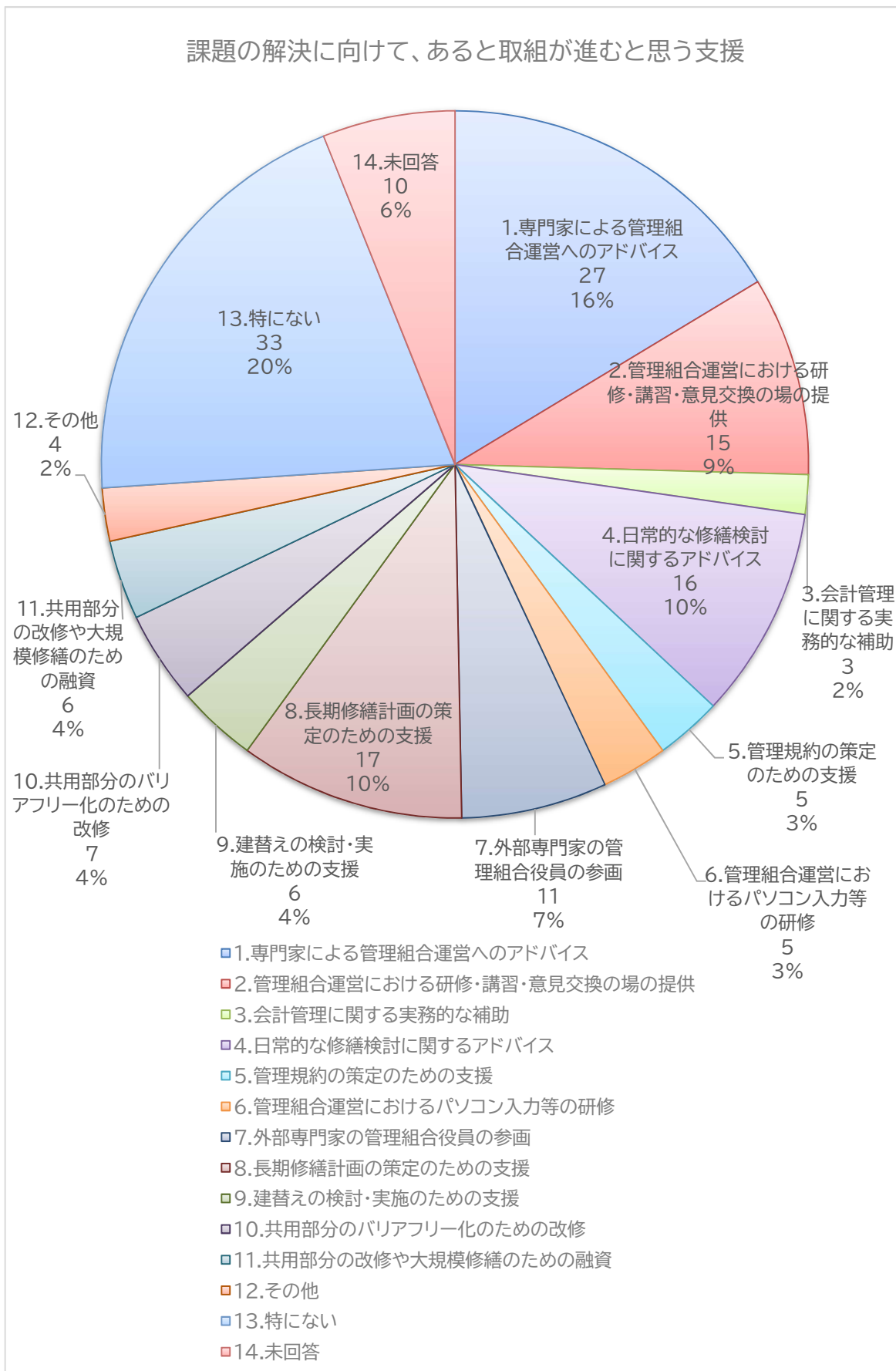


(3) マンション管理運営について相談できる専門家はいますか？ ※複数回答あり



- その他の回答
  - ・管理会社
  - ・大規模修繕コンサル会社
  - ・理事に精通者がいる
  - ・その時々で、住人の中でアドバイスをいただいている
  - ・住宅管理
  - ・フロントマン
  - …等

(4) 今後、どのような支援があると課題の解決に向けて取組が進むと思われますか？(複数回答可)



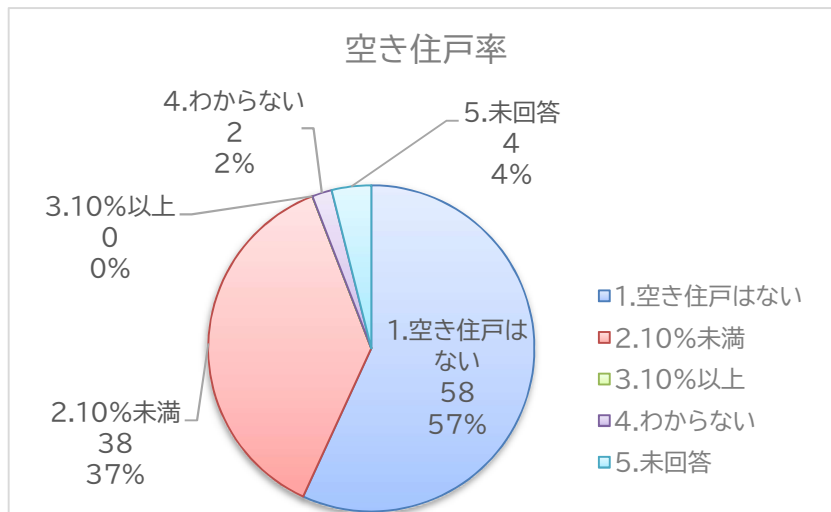
● その他の回答

・トラブル発生時の交渉人  
・改修工事の補助金等

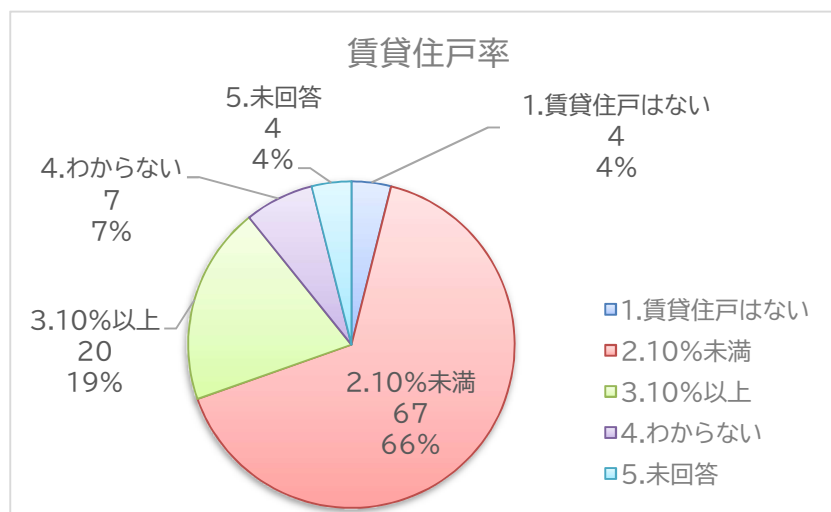
…等



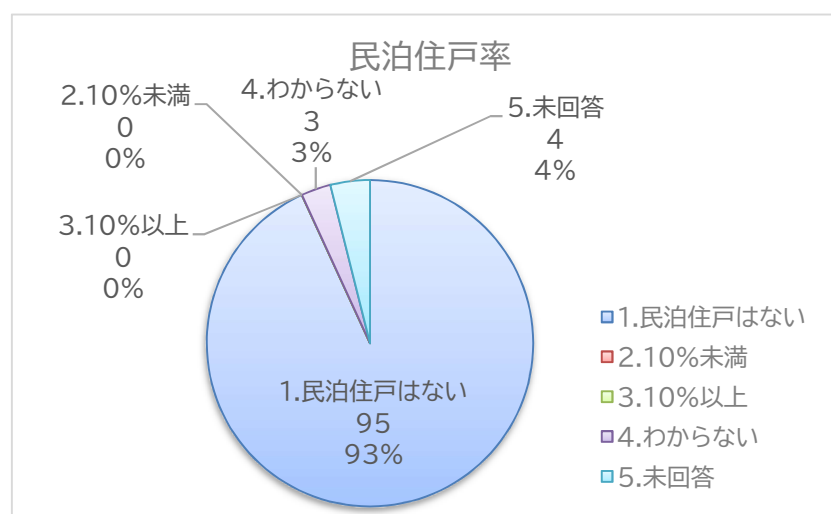
Q7 建物の状況についてお尋ねします。  
 (1)空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？



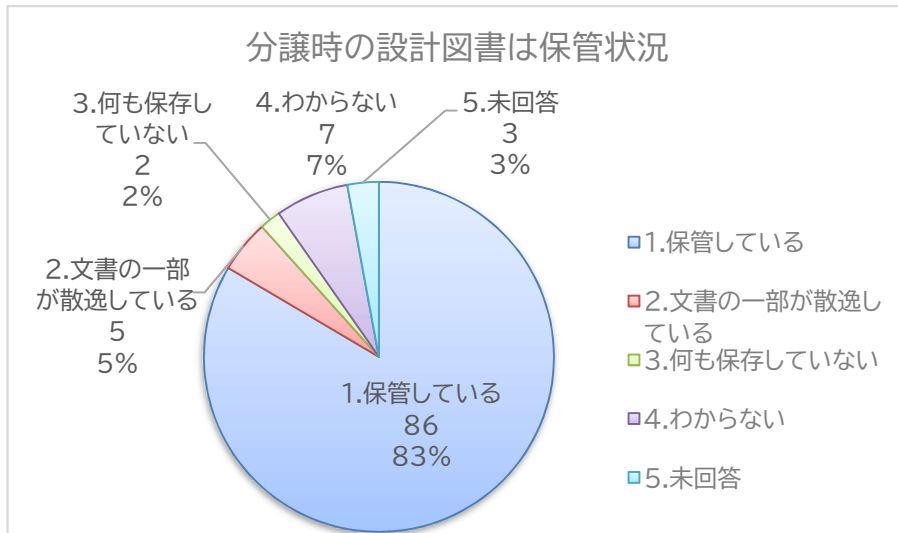
(2)賃貸に出されている住戸は全住戸の何%ほどありますか？



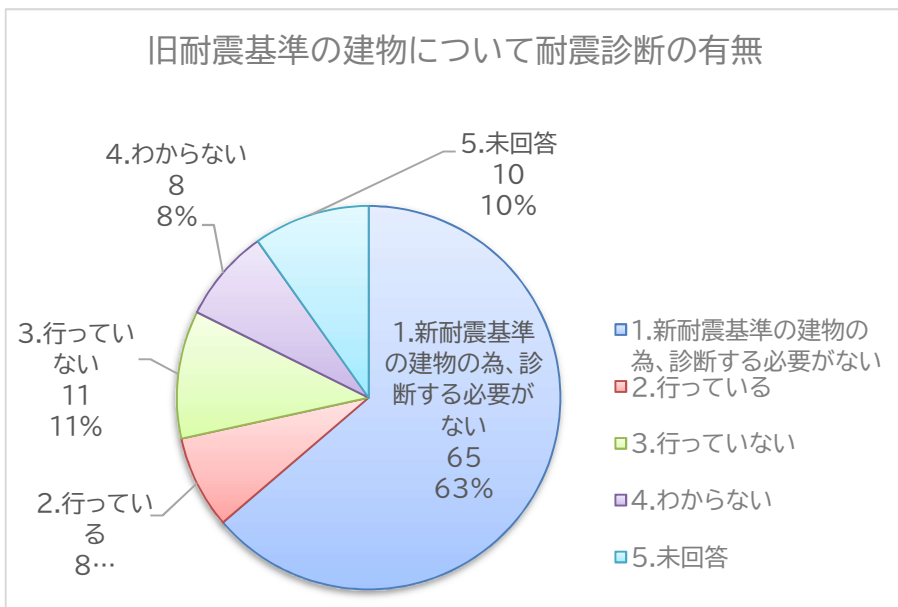
(3)民泊として使用されている住戸は全住戸の何%ほどありますか？



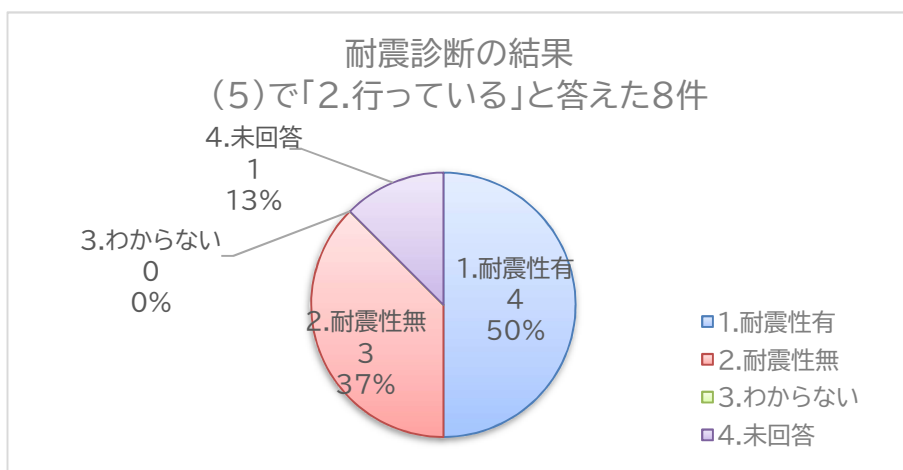
(4)分譲時の設計図書は保管されていますか？ ※複数回答あり



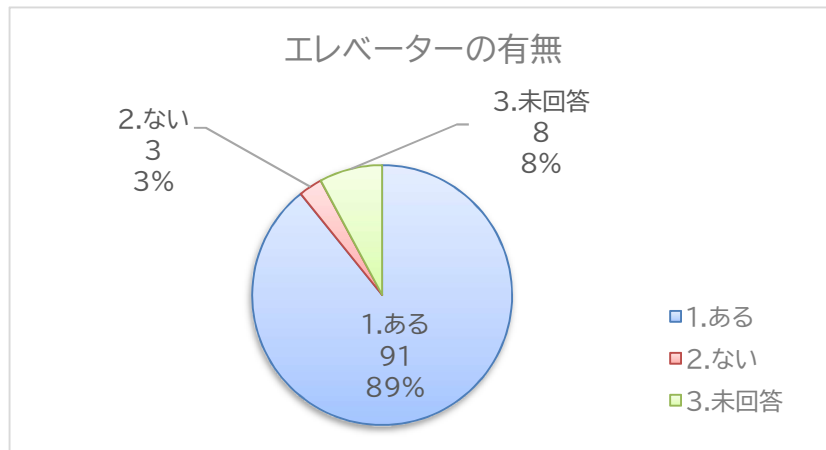
(5)昭和56年(1981年)以前に建った旧耐震基準の建物について耐震診断を行っていますか？



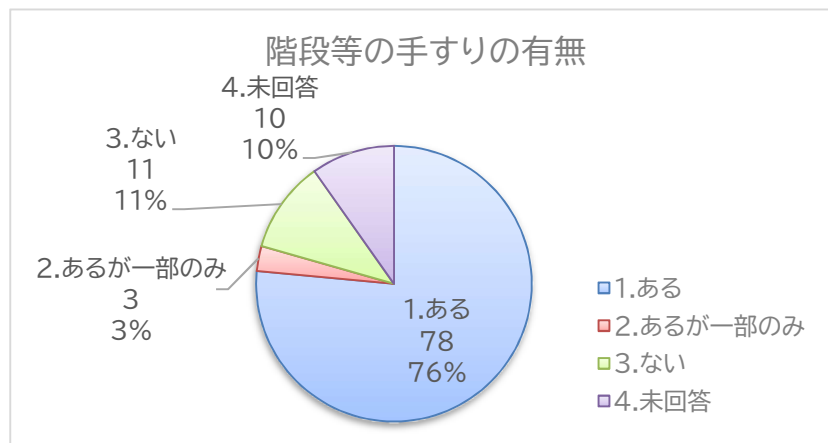
※Q7(5)で「2.行っている」と答えた方へお尋ねします。(8件)  
 (5)-2 耐震診断の結果を教えてください。



(6)エレベーターはありますか？



(7)階段等に手すりがありますか？



(8)建物の劣化状況を教えてください。(自由記述)

- ・非常階段の劣化
- ・鉄部に錆等の発生
- ・土間のひび割れ
- ・アスファルト舗装の劣化
- ・地盤沈下
- ・給水ポンプ故障
- ・床材の剥がれ
- ・防水層の劣化(塗膜防水)
- ・配水管等のラッキングの劣化
- ・漏水(雨漏り)
- ・外壁ひび割れ
- ・外壁の汚れ
- ・住宅情報盤設備の劣化
- ・壁タイルエフロレッセンス
- ・タイルのひび割れ、浮き
- ・シーリング材の劣化
- ・非常用照明一部不点灯
- ・・・等

(9)災害に備え、防災計画の作成や防災訓練を行っていますか？

