

高槻市マンション管理適正化推進計画の概要

1 計画の目的と背景

◆背景

マンションは、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態の1つとなっていますが、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などから、建物を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マンションが増加していくものと見込まれ、これらに対して適正な管理がなされないまま放置された場合、区分所有者の住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による近隣住民への被害や、資産としての価値の低下など、様々な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況を踏まえ、令和2年6月24日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、国は基本方針を策定し、国、地方公共団体、管理組合等の役割を明確化するとともに、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項を定めました。

◆マンションの管理に関する役割

- | | |
|---|---|
| <p>国</p> <ul style="list-style-type: none"> 「マンション標準管理規約」等の適時適切な見直しや周知 管理組合や地方公共団体の取組の支援 <p>地方公共団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域内のマンションの管理状況等を踏まえた施策の実施 <p>管理組合</p> <ul style="list-style-type: none"> マンションの適正な管理 国及び地方公共団体が講ずる施策への協力 <p>区分所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理組合の一員としての役割の認識 管理組合の運営への関心や参加 | <p>マンション管理士</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理組合等からの相談に対する適切な支援 地方公共団体等への必要な協力 <p>マンション管理業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理事務の委託を受けた場合の誠実な業務の遂行 地方公共団体等への必要な協力 <p>分譲会社</p> <ul style="list-style-type: none"> 分譲時における管理規約や長期修繕計画等の案の適切な策定や説明 |
|---|---|

◆計画の目的

全国的に高経年マンションの増加が見込まれる中、本市においてもマンションの管理の適正化に向けた取組の強化が必要です。

このため、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が図られるよう、「高槻市マンション管理適正化推進計画」を策定し、市内のマンションの管理の適正化を効果的・計画的に推進していきます。

◆対象地域

市内全域

◆計画期間

令和4年6月～令和12年度

◆対象とするマンション

マンション管理適正化法第2条第1号の規定によるマンション



2 高槻市のマンションの現状と課題

◆現状

本市では、市内のマンションの管理状況を把握するため、マンション実態調査を行いました。

その結果、マンションの住戸数は21,781戸であり、市内の住宅総数の1割以上（13.2%）を占めています。また、このうち築41年以上のマンションは5,379戸であり、マンション全体の住戸数の約4分の1（24.7%）を占めています。

住戸数別マンション数

住戸数	マンション数	
	箇所	住戸
50戸以下	113	3,173
51～100戸	75	5,349
101～150戸	23	2,848
151～200戸	21	3,813
201～250戸	10	2,256
251～300戸	3	818
301～350戸	1	302
351～400戸	2	753
401～450戸	1	450
451～500戸	3	1,449
501戸以上	1	570
合計	253	21,781

築年数別マンション数

築年数	マンション数		
	箇所	棟	住戸
築60～51年	3	7	245
築50～41年	51	92	5,134
築40～31年	34	70	3,244
築30～21年	52	77	3,357
築20～11年	80	83	6,524
築10年以内	33	33	3,277
合計	253	362	21,781

※調査の対象としたマンションは、主に令和2年6月までに竣工された3階建て以上の非木造の共同住宅のうち、2名以上により区分所有されているマンションを抽出。

※1つの団地内にN棟の建物(管理組合は同一)がある場合、1箇所・N棟として集計。

※団地型マンションの築年数については、最も築年数が古い建物の築年数を基準として集計。

住宅総数及びマンションの住戸数

	国	大阪府	高槻市
住宅総数(戸)	62,407,400	4,680,200	165,120
マンションの住戸数(戸)	6,474,583	722,266	21,781
割合(%)	10.4	15.4	13.2

※住宅総数は、平成30年の住宅・土地統計調査の数値。
 国・大阪府のマンションの住戸数は、マンション管理適正化推進計画作成の手引き(国土交通省)に基づき算出した数値。



◆課題

課題	実態調査結果
高経年マンションの増加	調査対象マンション21,781戸のうち、築40年を超えるマンションは5,379戸（24.7%）
区分所有者の高齢化、役員の担い手不足	アンケートにおいて、区分所有者の高齢化が課題となっているマンションは13箇所、役員の担い手不足が課題となっているマンションは12箇所
マンションの財務・管理状況に関する情報不足	アンケートで回答があったマンション171箇所のうち、マンションの財務・管理に関する情報が必要に応じて開示されるよう規定を定めているマンションは130箇所（76.0%） ⇒ 約4分の1のマンションが「定めていない」又は「未回答」
十分に機能していない可能性がある管理組合の存在	アンケートで回答があったマンション171箇所のうち、集会を毎年定期的で開催しているマンションは164箇所（95.9%）、管理規約を作成しているマンションは165箇所（96.5%）、修繕積立金を積み立てているマンションは166箇所（97.1%） ⇒ 一部のマンションが「できていない」又は「未回答」
適切な長期修繕計画の不足	アンケートで回答があったマンション171箇所のうち、25年以上の長期修繕計画を作成しているマンションは82箇所（48.0%） ⇒ 約半数のマンションが「作成していない」又は「未回答」

3 目標及び施策

◆目標

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、管理組合が長期的な見通しを持った修繕計画を作成し、必要な修繕積立金額を設定することが重要です。

このため、本市では、以下の目標を設定します。

指標	現状	目標値
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	48% (令和3)	75% (令和12)

※目標の対象とするマンションは、主に3階建て以上の非木造の共同住宅のうち、2名以上により区分所有されているマンション。

◆施策

マンションの管理水準の維持向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、管理組合による自主的な取組を誘導することが重要です。

本市では、関係団体等との連携を図りながら、以下の施策に取り組みます。

- ・マンションの管理計画の認定
- ・マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等
- ・マンションの管理に関するセミナーの開催
- ・外部専門家によるアドバイザーの派遣
- ・集合住宅省エネルギー改修補助制度の周知
- ・マンションの耐震化に関する各種支援
- ・修繕等の診断・見積に関するサービスの周知
- ・その他各種施策に関する情報提供

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

◆高槻市マンション管理適正化指針

本市では、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、「高槻市マンション管理適正化指針」を策定しました。

本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、市内のマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、管理組合は、本指針を踏まえた上で、日常的なマンションの管理に努める必要があります。

指針の内容

- 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
マンションを社会的資産として、資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるようにマンションの管理を行うこと
- 2 管理組合が留意すべき事項
管理組合の運営、管理規約、共用部分の範囲及び管理費用の明確化、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等、発注等の適正化、良好な居住環境の維持及び向上等
- 3 区分所有者等が留意すべき事項
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、集会や管理運営に参加すること
- 4 管理委託に関する事項
「マンション標準管理委託契約書」を参考に、委託内容を十分に検討して管理委託契約を締結すること

本市によるマンションの管理の適正化を図るための助言、指導等の判断基準の目安

- ・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
- ・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
- ・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
- ・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

管理組合が定めるマンションの管理計画の認定基準

- ・管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等に関する国が定める16の基準のほか、

高槻市の独自基準として、

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建設されたマンションの場合は、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合は、管理組合で耐震改修や建替え等に向けた検討を行っていること

発行：高槻市
編集：都市創造部住宅課
発行日：令和4年6月

〒569-0067
高槻市桃園町2番1号
TEL 072-674-7525