



地方公共団体による管理適正化のための助言・指導等

地方公共団体は、管理・運営が不適切なマンションの管理組合の管理者等に対し、管理の適正化を図るために必要に応じて助言・指導等を行うことができるようになりました。

管理・運営が不適切なマンションの例

- 管理組合の実態がない
- 集会が年1回以上開催されていない
- 管理規約を作成または必要な改正をしていない
- 管理費及び修繕積立金等について経理を区分していない
- 大規模修繕工事を定期的実施していない

分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度

大阪市が令和元年度に実施した築30年以上のマンションを対象とした調査において、管理に関する課題を抱えている管理組合の割合は約3割となっており、なかには、管理組合が機能しておらず、管理が不適切な状態にあるものが一定の割合を占めています。

令和4年度からの大阪市の新たな支援策として、築30年以上の分譲マンションのうち、管理が不適切と考えられるものを対象に、管理組合等からの申請により、一級建築士・弁護士・マンション管理士などの専門家を市が無料で派遣し、課題の解決に向けたアドバイスを行う制度が開始されました。

※詳しくは大阪市ホームページ「分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度」をご覧ください。



<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000557919.html>

マンション管理に関するその他の支援

大阪市では、大阪市マンション管理支援機構等における情報提供・普及啓発をはじめ、住まい情報センターにおける相談対応、管理組合による勉強会への専門家の派遣、長期修繕計画の作成費や建替え等の検討費に対する助成など、マンションの管理組合に対する様々な支援が行われています。

※詳しくは大阪市ホームページ「分譲マンション施策について」をご覧ください。



<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html>

参考

今回のマンション管理適正化法の改正については、下記ホームページにも掲載されています。あわせてご覧ください。

- 改正マンション法関連情報(国土交通省ホームページ)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000088.html



- マンション管理・再生ポータルサイト(国土交通省ホームページ)

<https://2021mansionkan-web.com/>



大阪市マンション管理支援機構通信

事務局 〒530-0041 大阪市北区天満橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601
<http://www.osakacity-mansion.jp/>
(OsakaMetro堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

令和2年6月に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和4年4月から全面施行されました。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)の改正概要

今後、建設後相当の期間を経過したマンションが急激に増大していくことが見込まれており、建物の老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化を推進するため、今般、マンション管理適正化法が改正され、国による基本方針の策定をはじめ、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」の作成や、「管理計画認定制度」等が新たに位置付けられました。



マンション管理適正化法の成立

主な内容

- マンション管理士制度の創設
- マンション管理業者の登録制度の創設
- マンション管理適正化推進センターの指定

マンション管理適正化法の改正

主な内容

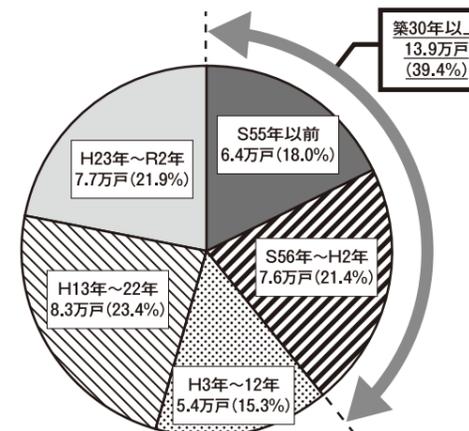
- 国の基本方針の策定
- マンション管理適正化推進計画の作成
- マンション管理適正化指針の作成
- 管理計画認定制度の創設
- 管理適正化のための指導・助言等

大阪市マンション管理適正化推進計画について

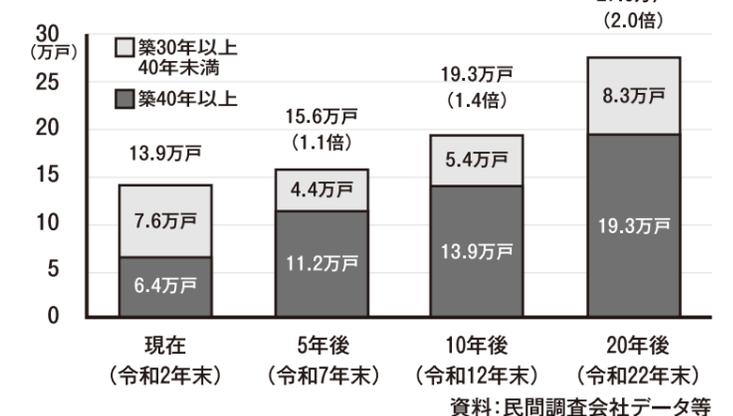
大阪市のマンションのストック戸数は約35万戸となっており、住宅全体の約2割を占めるなど、本市の主要な居住形態として定着しています。また、このうち築30年以上のマンションが約4割を占め、老朽化したマンションの増大等が見込まれています。

マンションの管理不全を予防し、良好な住環境の維持や、安全で良質なストックの形成を図ることが重要であることから、大阪市におけるマンション施策の目標や基本的な方向性等を示す「大阪市マンション管理適正化推進計画」が令和4年3月末に作成されました。

【マンションの竣工時期別戸数(令和2年末)】



【築30年以上のマンションの将来推計】



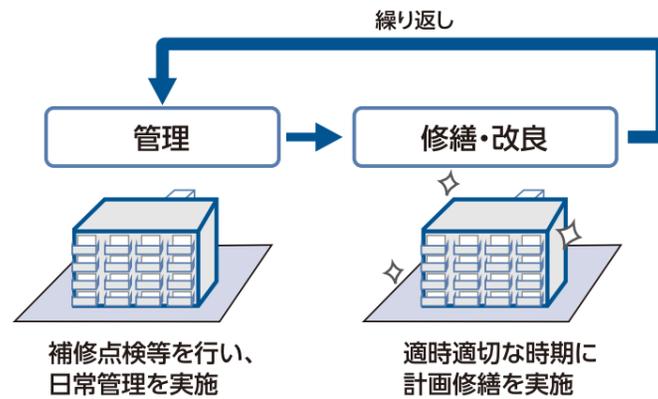
大阪市マンション管理適正化推進計画の概要

計画期間

令和4年4月から令和14年3月

目標

- 築30年以上のマンションにおいて計画期間25年以上の長期修繕計画を作成している管理組合
⇒令和13年度までに50%以上
- 大阪市マンション管理支援機構と連携して開催するセミナー等への参加者数
⇒年間400名以上



【マンションの適正な管理(イメージ)】

マンション施策の基本的な方向性

① 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- 住まい情報センターにおける相談対応
- 大阪市マンション管理支援機構における情報提供・普及啓発
- 管理組合等の勉強会の講師として専門家を派遣し、一般的なアドバイスを実施 など

② 管理の適正化に関する助成

- 管理組合の下記の業務について、専門家に委託する費用の一部を助成
 - ▶ 長期修繕計画の作成や見直し
 - ▶ 機能向上を行う改良や耐震化等に向けた検討
 - ▶ 耐震診断、耐震改修設計及び耐震改修工事

③ 管理計画認定制度の推進(3ページ参照)

- 一定の基準を満たすマンションの管理計画を本市が認定する管理計画認定制度の運用

④ 管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援

- 築30年以上のマンションを対象に、概ね5年毎に管理組合の運営状況等の調査を実施
- 築30年以上の管理が不適切なマンションに専門家を派遣(4ページ参照)

大阪市マンション管理適正化指針

● 管理組合が管理適正化に向けて留意が求められる事項等を示した指針

- 管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
- 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
- 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安^(注)
- 管理計画の認定の基準^(注) など

(注) 国による基準に加えて、大阪市の独自基準があります。

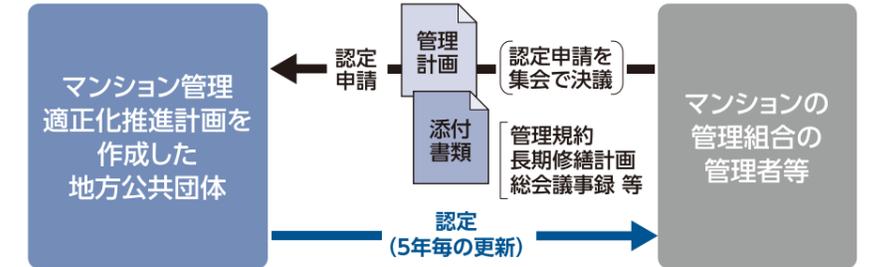
※詳しくは大阪市ホームページ「大阪市マンション管理適正化推進計画」をご覧ください。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000560534.html>



管理計画認定制度の創設

大阪市マンション管理適正化推進計画の作成に伴い、管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、マンション管理適正化法に基づき、大阪市の認定を受けることが可能となりました。



管理計画の認定を受けたマンションは、管理状況が住宅市場において適正に評価されるなどのメリットが期待されており、マンションの管理水準の維持向上に有効であると考えられています。

また、本制度の認定を受けたマンションを購入する場合には、(独)住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35維持保全型」の金利の引下げの対象となり、今後ほかの支援措置も予定されていますので、詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。

管理計画の認定基準の概要

管理組合の運営

- 管理者等が定められている
- 監事が選任されている
- 集会在年1回以上開催されている

管理規約

- 管理規約が作成されている
- 次の事項について定められている
 - ▶ 緊急時等の専有部の立ち入り
 - ▶ 修繕等の履歴情報の管理
 - ▶ 管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付

管理組合の経理

- 管理費及び修繕積立金等を明確に区分して経理が行われている
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- 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

長期修繕計画の作成及び見直し等

- 長期修繕計画標準様式に準拠し作成された計画及びこれに基づく修繕積立金が集会において決議されている
- 作成または見直しが7年以内に行われている
- 計画期間が30年以上で設定されている
- 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
- 長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施している

など

その他

- 大阪市マンション管理支援機構への登録
- 防災訓練を含む複数の防災対策の実施
- 組合員名簿、居住者名簿の整備
- 耐震診断の実施等(昭和56年5月以前に着工のマンションに限る)

下線: 大阪市の追加基準

※上記の認定基準は要約したものですのでご注意ください。詳しくは大阪市のHPをご覧ください。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>

