

令和6年(2024年)9月
パブリックコメント用

伊丹市マンション管理適正化推進計画（改定案）

令和6年（2024年）9月

伊丹市

【目次】

1. 計画策定の背景と位置づけ

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

2. 伊丹市におけるマンションの現状

- (1) 住宅ストックの現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) マンションストックの現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

3. マンション実態調査の概要及び結果

- (1) 調査概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- (2) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (3) 調査回答における管理計画認定の各基準への適合状況・・・・・・・・ 12

4. 伊丹市におけるマンションに係る課題・・・・・・・・ 14

5. マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針及び施策

- (1) 施策の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (2) 施策を推進するにあたっての基本的な考え方・・・・・・・・ 17
- (3) 各主体の主な役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- (4) 基本方針と管理状況に応じた分類・・・・・・・・・・・・ 20
- (5) 市が講じる施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- (6) マンションの管理の適正化に関する目標・・・・・・・・ 24

6. 伊丹市マンション管理適正化指針

- (1) 基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- (2) マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う
際の判断基準の目安・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- (3) マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画認定の基準・・・ 28

用語解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

1. 計画策定の背景と位置づけ

(1) 背景と目的

分譲マンション（以下、「マンション」という。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価等を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。

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、急激に増大していくものと見込まれており、これらのマンションが適切な修繕がなされないままに放置されると、マンションの区分所有者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招く可能性があります。

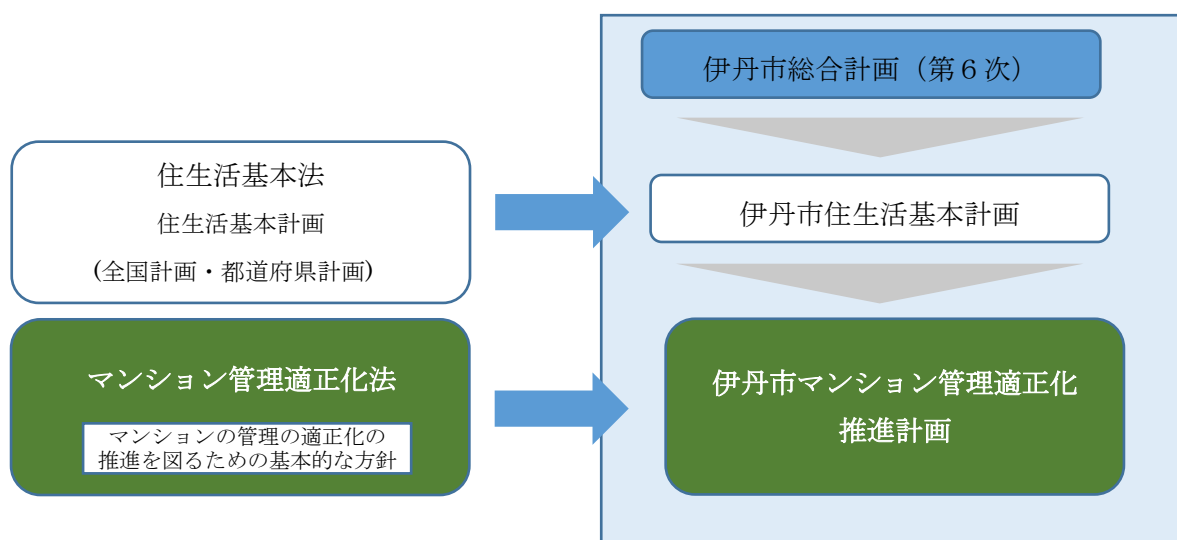
このような状況の中、令和 2 年 6 月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という。）が改正され、令和 4 年 4 月に施行されました。これにより、国による「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が定められたほか、地方自治体による「マンション管理適正化推進計画」、「マンション管理計画の認定制度」、「管理組合等への助言・指導等」などの仕組みが整備され、地方自治体がマンションの管理の適正化を推進するための施策を講じていく必要性が示されました。

本市においても全国と同様に、今後、老朽化したマンションの増大等が見込まれることから、市内のマンションの適正な管理の推進を図るため、令和 5 年 9 月に「伊丹市マンション管理適正化推進計画」を策定したところですが、令和 5 年 11 月から令和 6 年 1 月にかけて実施した市内のマンション管理の実態調査の結果を踏まえ、今般、同計画を改定し、具体的な目標や施策を定め、マンション管理の適正化を総合的かつ計画的に進めていきます。

本計画における「マンション」とは マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定する「二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」をいいます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第 3 条の 2 に基づき定めるもので、住宅分野に関する本市の基本計画である「伊丹市住生活基本計画」を上位計画として、マンションの管理の適正化を通して、その基本理念「誰もが安全・安心に暮らせる住環境のもとで まちの魅力を感じることができる「いたみ」の実現を目指すものです。



(3) 計画期間

※マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 2 項 第 6 号で定める事項

令和 5 年 9 月 1 日～令和 10 年 3 月 31 日 (※) までを計画期間とします。

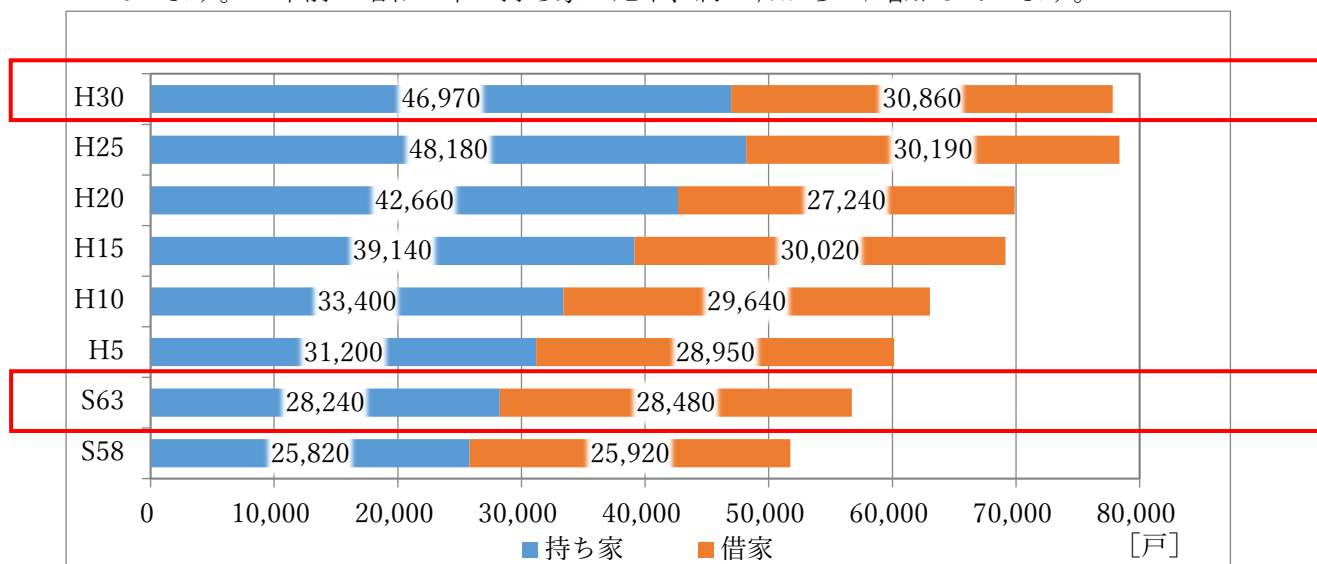
※「伊丹市住生活基本計画」における計画期間の最終年度

なお、今後のマンションを巡る社会情勢等の変化に対応するため、必要に応じて計画を見直す可能性があります。

2. 伊丹市におけるマンションの現状

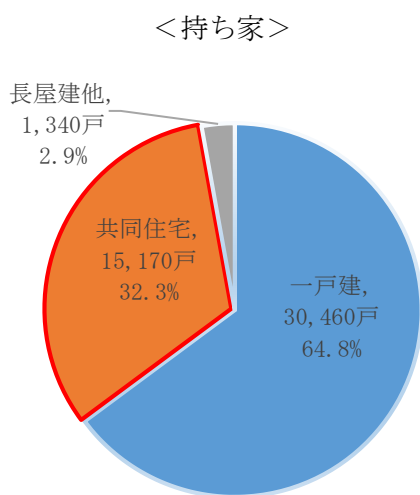
(1) 住宅ストックの現状

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)によると、持ち家と借家の比較では、本市における居住世帯のある持ち家数が平成30年で46,970戸であり、持ち家の比率が60%を超えています。30年前の昭和63年の持ち家の比率、約50%から10%増加しています。

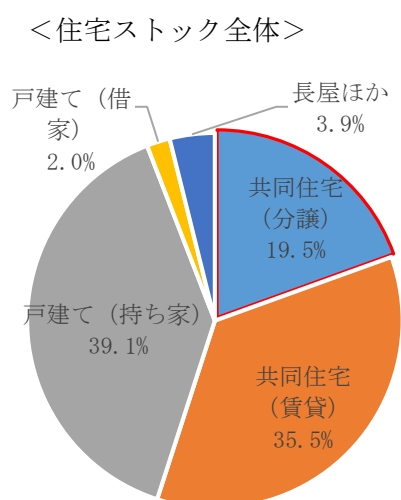


資料：住宅・土地統計調査(昭和58年～平成30年)

建て方別の比率では、持ち家のうち共同住宅は15,170戸で、持ち家の約30%を占めており、住宅ストック全体の比率で見ると約20%となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査



資料：平成30年住宅・土地統計調査

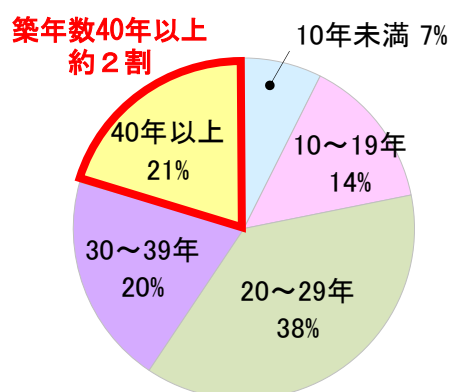
(2) マンションストックの現状

① 築年数について

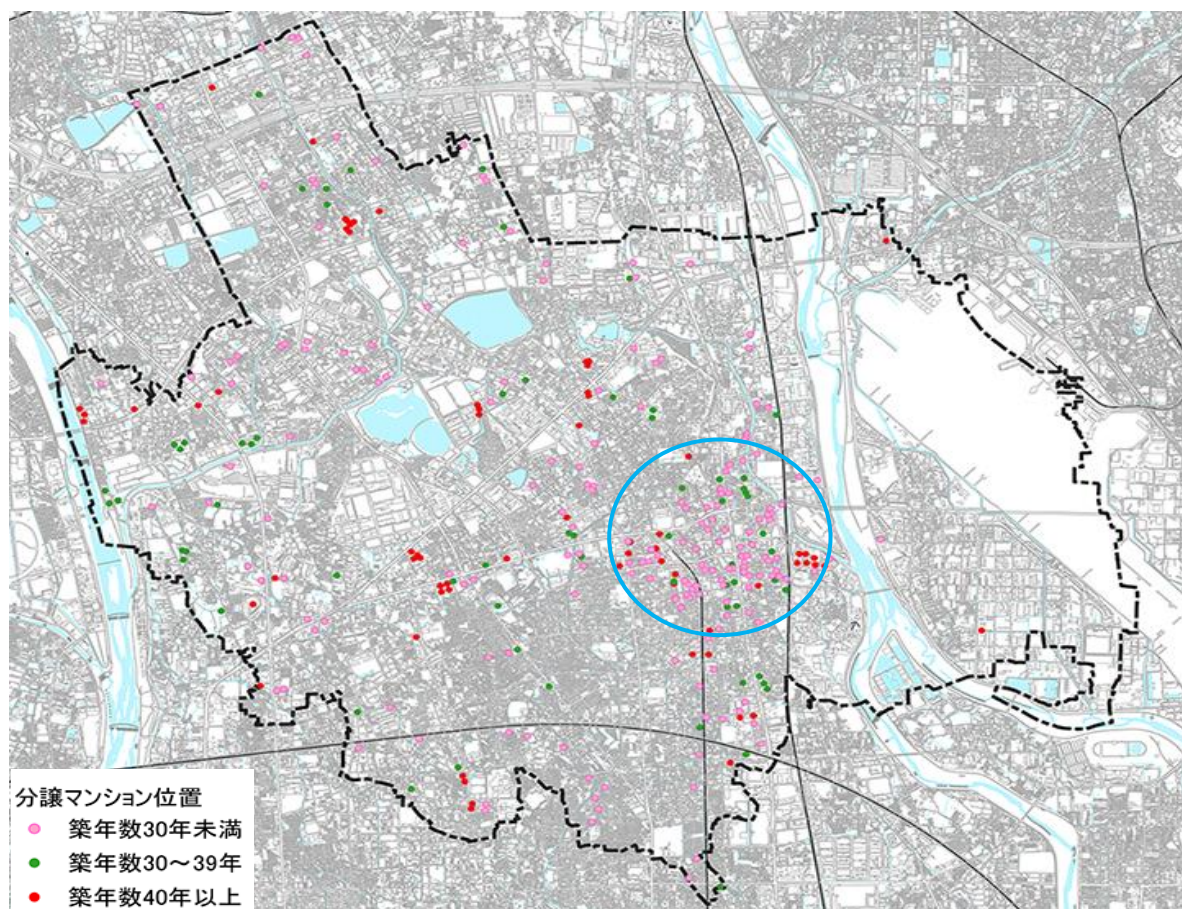
本市の分譲マンションデータベースによると、築年数40年以上となる高経年マンションは21%で、築年数30～39年のマンションが20%、築年数20～29年のマンションが38%となっています。

阪急伊丹駅とJR伊丹駅間の伊丹市の中心部には築年数30年未満のマンションが多く、幹線道路沿いに分散して築年数40年以上の高経年マンションが立地しています。

	棟数	割合
10年未満	24	7%
10～19年	47	14%
20～29年	122	38%
30～39年	65	20%
40年以上	67	21%
計	325	100%



資料：伊丹市住宅政策課資料



図表2-5 築年数別のマンションの分布状況

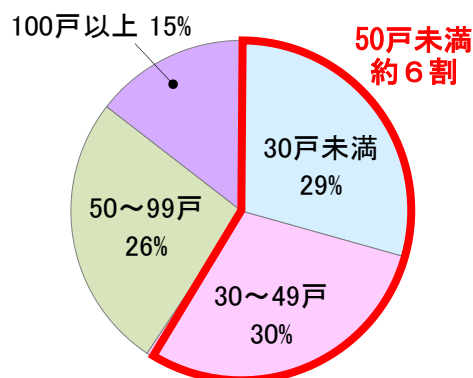
資料：伊丹市住宅政策課資料

②住戸数について

マンション1棟の住戸数は、最小は3戸、最大は447戸で、1棟当たりの平均戸数は58戸となっています。

住戸数別では、「30～49戸」が30%、「30戸未満」が29%と約6割が「50戸未満」が占めています。100戸以上は15%と1棟としての規模は小規模のものが多く傾向です。

	棟数	割合
30戸未満	91	29%
30～49戸	93	30%
50～99戸	81	26%
100戸以上	45	15%
計	310	100%
棟別表記なし	15	
総計	325	



資料：伊丹市住宅政策課資料

住戸数を築年数別でみると、「50戸未満」では築年数「20～29年」が多くなっています（赤枠①）。40年以上の高経年マンションでは「30戸未満」が約4割を占めています（赤枠②）。築年数20年未満のマンションでは50戸以上のマンションの割合が高く（③）、築年数20年以上では50戸未満のマンションの割合が高くなっています（④）。

③築年数20年未満で50戸以上の割合
約55%(39/71)

④築年数20年以上で50戸未満の割合
約62%(157/254)

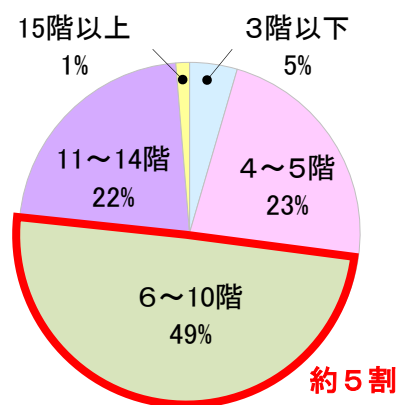
		築年数					
		10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40年以上	計
戸数	30戸未満	3	4	43	14	27	91
	30～49戸	10	15	43	15	15	98
	50～99戸	7	14	21	26	20	88
	100戸以上	4	14	15	10	5	48
	計	24	47	122	65	67	325
割合	30戸未満	13%	9%	① 35%	22%	② 40%	28%
	30～49戸	42%	32%	35%	23%	22%	30%
	50～99戸	29%	30%	17%	40%	30%	27%
	100戸以上	17%	30%	12%	15%	7%	15%
	計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

資料：伊丹市住宅政策課資料

③階数について

「6～10階」が49%と市内のマンションの半数を占めています。市内には超高層マンション（20階以上）はなく、15階が最も高くなっています。

	棟数	割合
3階以下	14	5%
4～5階	71	23%
6～10階	152	49%
11～14階	69	22%
15階以上	4	1%
計	310	100%
棟別表記なし	15	
総計	325	



資料：伊丹市住宅政策課資料

階数別を築年数別でみると、築年数「10年未満」では「6～10階」と「11～14階」が多く、築年数「10～19年」も6階以上のマンションが多くなっています。

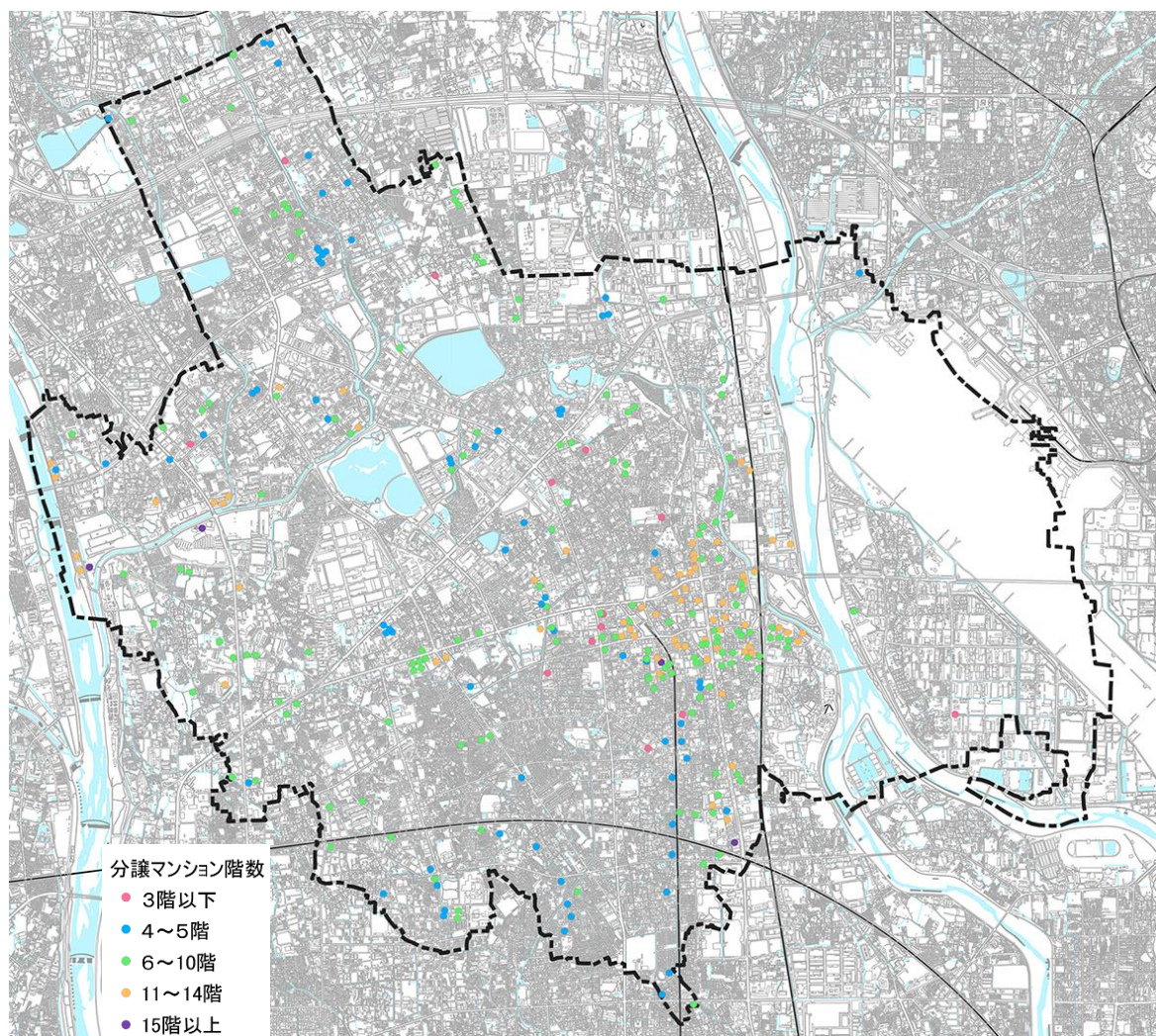
築年数40年以上の高経年マンションでは、「4～5階」が39%を占め、次いで「6～10階」が35%と多く、10階以下のマンションが多くなっています。

市内のマンションでは、「6～10階」のマンションが多く、特に築年数「20～29年」のマンションに多い傾向です。

		築年数					計
		10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40年以上	
階数	3階以下	1	0	2	1	10	14
	4～5階	1	0	31	13	26	71
	6～10階	10	22	68	29	23	152
	11～14階	11	17	19	15	7	69
	15階以上	1	2	0	1	0	4
	計	24	41	120	59	66	310
	棟別表記なし	0	6	2	6	1	15
総計		24	47	122	65	67	325
階数（割合）	3階以下	4%	0%	2%	2%	15%	5%
	4～5階	4%	0%	26%	22%	39%	23%
	6～10階	42%	54%	57%	49%	35%	49%
	11～14階	46%	41%	16%	25%	11%	22%
	15階以上	4%	5%	0%	2%	0%	1%
	計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	棟別表記なし	—	—	—	—	—	—
総計		—	—	—	—	—	—

資料：伊丹市住宅政策課資料

「6～10階」のマンションは市内に分散して立地し、「11～14階」のマンションは阪急伊丹駅及びJR伊丹駅周辺に多く立地しています。



図表2-5 階数別のマンションの分布状況

資料：伊丹市住宅政策課資料

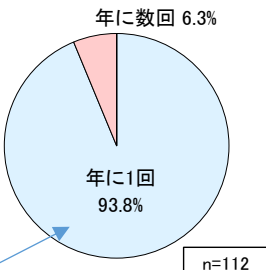
3. マンション実態調査の概要及び結果

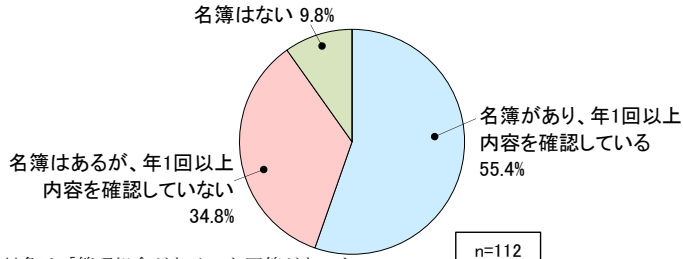
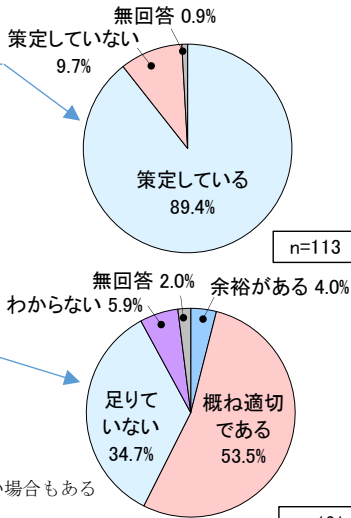
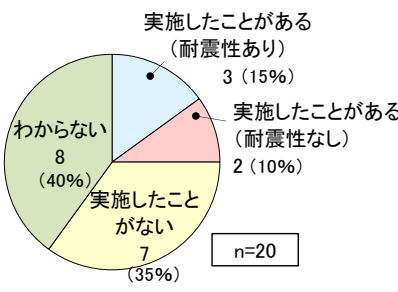
市内のマンションの管理状況の実態把握と管理計画認定制度への適合状況の確認を目的として、マンション管理組合等に対して、以下のとおりアンケート調査を実施しました。

(1) 調査概要

調査名称	令和5年度伊丹市マンション実態調査																	
調査対象	マンション管理組合等 ※調査時点で市が把握していた市内のマンション																	
調査方法	調査票の配布：郵送 調査票の回収：郵送及びW e b																	
調査実施期間	令和5（2023）年11月1日～令和6年（2024）年1月15日 ※期間中未回収のマンション等には調査員が訪問し再度調査票を手渡しで配布する等した。																	
回収状況	調査票の回収数：113件 回収率：40.4% <table border="1" data-bbox="525 1160 1246 1310"> <tr> <th rowspan="2">配布数</th><th colspan="3">回収</th><th>回収率</th></tr> <tr> <th>郵送</th><th>W e b</th><th>計</th><th>(%)</th></tr> <tr> <td>280</td><td>86</td><td>27</td><td>113</td><td>40.4</td></tr> </table>				配布数	回収			回収率	郵送	W e b	計	(%)	280	86	27	113	40.4
配布数	回収			回収率														
	郵送	W e b	計	(%)														
280	86	27	113	40.4														
調査項目	・マンション管理組合 ・マンションの概要 ・管理規約 ・管理組合 ・管理費、修繕積立金 ・長期修繕計画、大規模工事 ・耐震化の取り組み ・防災への取り組み ・住環境、コミュニティ ・緊急対応の取り組み ・環境配慮の取り組み ・自由意見 等																	

(2) 調査結果

設問区分	内容
マンションの概要	● エレベーターの設置は、82% (93/113) が「設置している」 ● 駐車場の設置は、87% (98/113) が「設置している」 ● 駐車場の形態は、平面式駐車場の割合が71% (70/98)、機械式駐車場が46% (45/98) ● 電気自動車の充電設備の設置は、3% (3/98) が「設置している」 ● 駐輪場の設置は、97% (109/113) が「設置している」 ● バイク置き場の設置は、67% (76/113) が「設置している」 ● 管理事務所の設置は、76% (86/113) が「設置している」 ● 集会室の設置は、43% (48/113) が「設置している」 ● ごみ集積所の設置は、96% (108/113) が「設置している」 ● オートロックの設置は、56% (63/113) が「設置している」
管理規約	● 管理規約は、99% (112/113) が作成している ● 管理規約を「改正したことがある」が76% (85/112)、「策定後、改正していない」が13% (15/112)
管理組合	● 管理組合は、99% (112/113) が有している ● 管理組合のポストは、86% (97/113) が「設置している」 ● 管理形態は、管理会社に委託している割合が88% (99/113)、自主管理が12% (14/113) ● 総会の開催頻度は、「年に1回」が94% (105/112)、「年に数回」が6% (7/112)  年に数回 6.3% 年に1回 93.8% n=112 ※数値を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合もある ※調査対象は「管理組合がある」と回答があったマンション ● 役員会・理事会の開催状況は、「年に1回」が6% (7/111)、「年に数回」が52% (58/111) ● 議事録の作成・保管は、「総会議事録の作成・保管」は98% (110/112)、「理事会等議事録の作成・保管」は80% (90/112)

設問区分	内容
管理組合	● 分譲時の設計図書の保管は、「保管している」は90% (101/112) ● 修繕履歴書の保管は、「保管している」は89% (100/112) ● 組合員名簿は、「名簿があり、年1回以上確認」が55% (62/112)  ※調査対象は「管理組合がある」と回答があったマンション
管理費・修繕積立金	● 管理費は、「徴収している」は98% (111/113) ● 修繕積立金は、「徴収している」は97% (110/113) ● 管理費と修繕積立金の管理区分は、91% (102/112)が「区分している」 ● 修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸は、「ない」が77% (85/110) ● 修繕積立金の修繕以外の支出は、「使っていない」が98% (108/110)
長期修繕計画・大規模工事	● 長期修繕計画の策定は、「策定している」が89% (101/113) ● 将来の一時的な修繕積立金の徴収予定は、「予定あり」が7% (7/100)、「予定なし」が79% (79/100) ● 長期修繕計画に基づく修繕積立金の状況は、「足りていない」が35% (35/101)、「概ね適切である」が54% (54/101)、「余裕がある」が4% (4/101) ● 大規模修繕工事の実施状況は、「実施した」が86% (87/101)  ※数値を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合もある ※調査対象は長期修繕計画を策定しているマンション
耐震化の取り組み	● 耐震診断の実施状況は、「実施した」が25% (5/20) ※調査対象は1981年5月31日以前に完成したマンション (20件) 

設問区分	内容														
防災への取り組み	● 実施している防災対策は、「消防計画の作成及び周知、防災管理者の選任」が85% (96/113) と最も多く、次いで「災害時の避難場所の周知」が49% (55/113)														
住環境・コミュニティ	● 「マンションで独立した自治会を構成」が29% (33/113)、「周辺地域と自治会を構成」が43% (49/113) ● バリアフリー対応状況は、「階段等に手すりが設置」が68% (77/113) で最も多く、次いで「エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保」が63% (71/113)、「エントランスに自動ドアが設置」が50% (56/113) <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>階段などに手すりが設置されている</td> <td>68.1%</td> </tr> <tr> <td>エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている</td> <td>62.8%</td> </tr> <tr> <td>エントランスに自動ドアが設置されている</td> <td>49.6%</td> </tr> <tr> <td>共用部分(エントランス、廊下等)に段差がない</td> <td>47.8%</td> </tr> <tr> <td>上記項目に該当なし</td> <td>8.8%</td> </tr> <tr> <td>無回答</td> <td>1.8%</td> </tr> </tbody> </table> n=113 ● ペット飼育の規約は、「定めている」が80% (90/113) ● ペット飼育は、「認めている」が43% (48/113)	項目	割合	階段などに手すりが設置されている	68.1%	エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている	62.8%	エントランスに自動ドアが設置されている	49.6%	共用部分(エントランス、廊下等)に段差がない	47.8%	上記項目に該当なし	8.8%	無回答	1.8%
項目	割合														
階段などに手すりが設置されている	68.1%														
エントランスから住戸まで車椅子が通れる幅が確保されている	62.8%														
エントランスに自動ドアが設置されている	49.6%														
共用部分(エントランス、廊下等)に段差がない	47.8%														
上記項目に該当なし	8.8%														
無回答	1.8%														
緊急対応の取り組み	● 設備等の警報発報による緊急対応の体制状況は、「共用部分＋ホームセキュリティ対応」及び「共用部分＋オンコール」が38% (43/113) で最も多い。														
環境配慮の取り組み	● 環境配慮の取り組み状況は、「LED照明器具の設置（共用部分等）」が72% (81/113) で最も多い。														

(3) 調査回答における管理計画認定の各基準への適合状況

本市が行っているマンション管理計画認定の各基準と本調査結果との照合結果については、以下のとおりです。

項目	認定基準	調査結果	
		設問項目	基準適合割合
1. 管理組合 の運営	①管理者等が定められていること	3-3 管理者を選任している	98%
	②監事が選任されていること	3-4 監事を選任している	94%
	③集会が年1回以上開催されていること	3-5 総会を「年に1回」以上開催	99%
2. 管理規約	①管理規約が作成されていること	2-1 管理規約が「ある」	99%
	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	2-3 標準管理規約への準拠項目「1」と「2」	41%
	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（又は電磁的方法による提供）について定められていること	2-3 標準管理規約への準拠項目「3」	65%
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	4-3 管理費・修繕積立金の会計を「区分している」	90%
	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	4-5 修繕積立金を積立金以外の支出に「使っていない」	96%
	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	4-4 修繕積立金を3か月以上滞納している住戸はない	96%
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にて決議されていること	5-2 長期修繕計画を総会又は役員会で決議して策定した	78%
	②長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	5-1 長期修繕計画を策定している 5-3 長期修繕計画の作成年	58%
	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	5-4 計画期間「30年以上」 5-5 残存期間内に大規模工事を行う予定回数「2回以上」	42%

項目	認定基準	調査結果	
		設問項目	基準適合割合
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	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	5-6 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	70%
	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	5-7 修繕積立金の平均額が適切な金額である	58%
	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	5-8 借入金の残高のない長期修繕計画となっている	58%
5. その他	①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	3-9 居住者名簿の作成、内容を（1年に1回以上）確認している	55%
	②伊丹市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	—	—

上記1～5の項目ごとの認定基準の状況は下表のとおりで、1～5の項目全て満たしているマンションは2.7%（3件）でした。

項目	1. 管理組合の運営	2. 管理規約	3. 管理組合の経理	4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	5. その他
基準を満たしている割合	93% (105件)	39% (44件)	88% (99件)	18% (20件)	55% (62件)
全ての基準を満たしている割合：2.7%（3件）					

「2. 管理規約」と「4. 長期修繕計画の作成及び見直し等」の割合が低く、特に「4. 長期修繕計画の作成及び見直し等」は18%（20件）しか満たしていませんでした。

「2. 管理規約」では、「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」と「修繕等の履歴情報の管理等」のどちらか一方でも定めているマンションは73%（83件）であったが、両方とも定められているマンションは41%（46件）となり、割合が低くなっています。

「4. 長期修繕計画の作成及び見直し等」では、長期修繕計画の計画期間が「30年未満」のマンションが38%（43件）あり、計画を作成していても基準を満たす割合が低くなっています。

4. 伊丹市におけるマンションに係る課題

アンケート調査の回答が得られたマンションの大多数は、年1回以上管理組合の総会が開催され、管理規約・長期修繕計画が作成されています。

一方で、今後、高経年のマンションの増加が見込まれる中、区分所有者の高齢化や非居住化などにより様々な課題が発生するおそれがあります。また、一部のマンション管理組合では「管理規約の改正がなされていない」、「長期修繕計画を作成していない」など、持続可能な管理体制の構築及び将来的な維持管理に課題があります。

また、アンケートに未回答のマンションや、市が把握できていないマンションについては、引き続き実態調査等を進めていく必要があります。

課題1：高経年マンションの増加

- 現在、築年数40年以上のマンションは21%（67棟）、築年数30年以上のマンションは20.0%（65棟）で、現状を踏まえると10年後には築年数40年以上のマンションは132棟で、全体の約4割になると推測され、築年数30年以上のマンションを入れると全体の7割を超える見込みです。

	現在		10年後	
	棟数	割合	棟数	割合
10年未満	24	7.4%	24	6.9%
10～19年	47	14.5%	24	6.9%
20～29年	122	37.5%	47	13.5%
30～39年	65	20.0%	122	35.0%
40年以上	67	20.6%	132	37.8%
計	325	100%	349	100%

※直近10年（2013～2022年）の完成年（新築）のマンション数は27棟。
→年平均2.7棟
10年後の10年未満の棟数を仮定算出
(9×2.7=24)

また、アンケート調査の自由意見では、「高齢化が進み、役員のなり手がなく、大きな課題になっている」、「住人の高齢化に伴い、ますます対応が難しくなる」などの記述が見られました。建物の老朽化とともに居住者の高齢化も課題です。

- バリアフリーへの対応状況は、「共有部分（エントランス、廊下等）に段差がない」が47.8%（54件）にとどまっており、居住者の高齢化が進むなか、居住者が長く生活できる環境としてバリアフリー化を進めていく必要があります。
- 「マンション管理計画認定制度」の基準を満たしているマンションが2.7%（3件）と少ない結果となっています。「マンション管理計画認定制度」をきっかけにマンションの適正な管理に関心を持ち、問題意識を持ってもらう必要があります。

課題	● マンションの高経年化と居住者の高齢化 ● バリアフリー化への対応 ● マンション管理の重要性の周知・啓発
----	--

課題2：持続可能なマンションの管理体制の構築

- 管理組合員名簿のないマンションが9.8%（11件）で、管理組合員名簿の更新をしていないマンションが34.8%（39件）でした。家賃や修繕積立金などの滞納の防止や情報の伝達を円滑にするためにも名簿を作成し、更新していく必要があります。
- 管理規約のあるマンションが99.1%（112件）ですが、策定後、改正していないマンションが13.4%（15件）でした。良好な住環境を確保し、適正なマンション管理・運用をするためにも定期的な見直しを行う必要があります。
- 修繕積立金を3ヵ月以上滞納している住戸が21.8%（24件）でした。また、管理費と修繕積立金の管理を分けていないマンションが8.9%（10件）あり、将来の大規模修繕に備えた資金確保のためにも適正に管理することが必要です。
- 管理組合のポストを設置していないマンションが11.5%（13件）あり、連絡や情報の提供が難しい管理組合が見受けられます。

課題	● 管理組合員名簿作成・更新 ● 管理規約の改正・見直し ● 管理費や修繕積立金の適正な管理 ● マンションの管理組合の連絡先の明確化
----	--

課題3：将来を見据えたマンション維持管理への対応

- 長期修繕計画を策定していないマンションが9.7%（11件）でした。長期修繕計画のないマンションでは、修繕積立金の不足に気づきにくく、必要な修繕への対応の遅れにつながりかねません。
- 「修繕積立金の平均額」が足りていないと感じているマンションが34.7%（35件）でした。必要な修繕を適切に行うことができない可能性もあり、長期修繕計画の定期的な見直しや、修繕積立金額の適正化を図ることが必要です。
- マンション設備では、エレベーターの設置は82.3%（93件）、機械式駐車場の設置は45.9%（45件）とメンテナンスや更新に多額の費用を要する設備もあり、これら設備の状況を把握し、適切な時期に設備改修や更新を行うことができるように備えることが必要です。
- 1981年以前に完成（新築）したマンションで耐震診断を実施したことがあるマンションは25.0%（5件）でした。未然に被害を最小限にするためにも、災害時に備えた対策をとることが必要です。

課題	● 長期修繕計画の作成・見直し ● 修繕積立金の不足 ● 適時適切な修繕工事の実施 ● 機械式駐車場など設備のメンテナンスや更新 ● 耐震性の確保
----	---

課題4：その他、住環境の維持

- 自治会を構成していないマンションが18.6%（21件）あり、築年数が30年未満のマンションで多い傾向です。居住環境を維持し、将来に向けたマンションの合意形成の土壌づくりのためにもコミュニティの活性化を図っていく必要があります。
- 防災への取り組みについて、「高齢者等が入居する住戸を記した防災名簿の作成」が10.6%（12件）、「災害発生時における居住者の安否確認体制の整備」が21.2%（24件）でした。今後の災害時に備えた対策を図っていく必要があります。
- EV充電器の設置は3%（3件）、太陽光発電パネルの設置は0.9%（1件）でした。環境配慮の取り組みに関する情報提供などが必要です。
- 共有部分等の照明器具をLED化しているマンションが71.7%（81件）でした。蛍光灯の製造と輸出入が2027年末までに禁止されることから、照明器具のLED化など環境に配慮した取り組みが必要です。

課題	● コミュニティの活性化 ● 防災・防犯等の情報の共有・提供 ● 環境に配慮した取り組み
----	--

5. マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針及び施策

(1) 施策の方向性

今後、高経年マンションが増加するなどの課題に対し、管理組合等の適切な管理に向けた継続的な取組みを推進し、管理不全の未然防止に努めるとともに、良質なマンションストックが形成され、都市環境の向上につながる施策を展開していきます。

(2) 施策を推進するにあたっての基本的な考え方

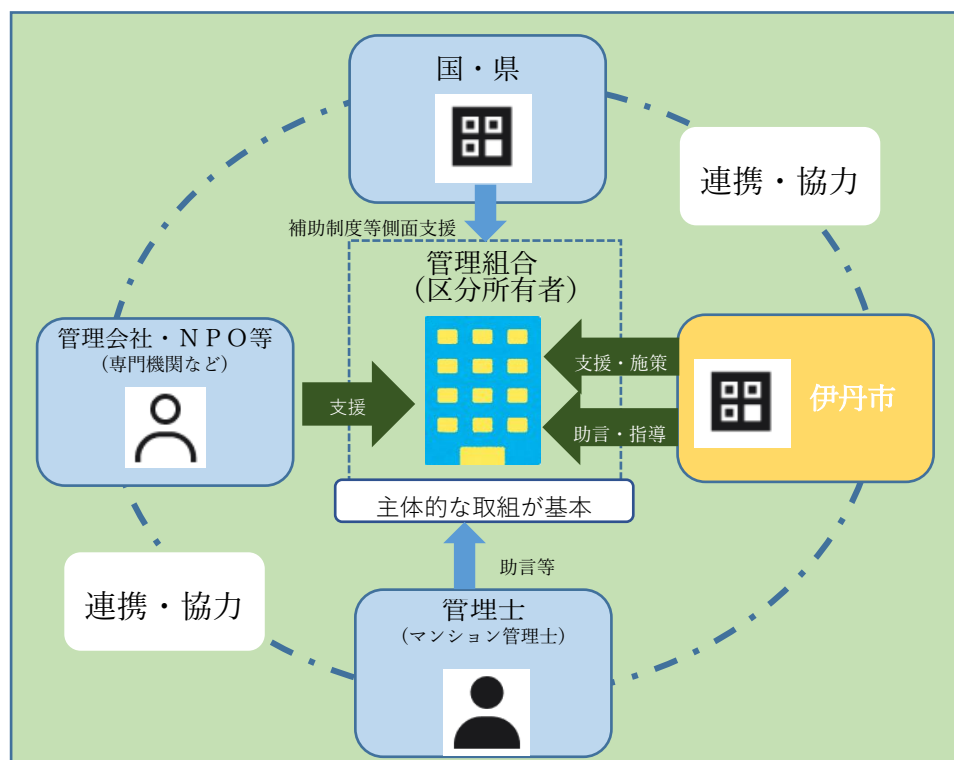
私有財産であるマンションの管理については、まずは区分所有者からなる団体である管理組合が適正な管理を主体的に行う必要があります。

しかしながら、管理組合の多くは建物の維持管理等に必要な専門知識を必ずしも有しているとは限りません。

そこで、マンションの維持管理等に関する知識を深め、適正な管理を行えるよう、管理組合（区分所有者）に対して情報提供等による周知、啓発を継続的に実施するとともに、管理意識の醸成による管理組合の主体的な取組みを促していくことが必要です。

そのためには、市単独で管理組合に対して働きかけを行うのではなく、管理組合、国、県、市、マンション管理士、マンション管理業者、NPO 法人等がそれぞれの役割を認識するとともに、相互に連携して、管理適正化に向けた取組みを進めていく必要があります。

また、管理状況はマンションごとに異なるため、それぞれの状況に応じた施策を講じていく必要があります。



(3) 各主体の主な役割

マンション管理適正化法第3条第1項の規定に基づく国の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を踏まえ、次のとおり各主体の役割を規定します。

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構成される管理組合です。

マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、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なければならないとされています。

マンションの高経年化が進む中、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、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

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

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、「マンション標準管理規約」等の適時適切な見直しとその周知や財政上の措置等によって、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を支援していく必要があります。

③地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、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ていくよう努める必要があります。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、マンション管理適正化法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして、マンション管理適正化法第3章に基づく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っていく必要があります。

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。

⑤その他関係機関の役割

一般社団法人兵庫県マンション管理士会などの公的団体は、管理組合等に対する情報提供や相談業務、アドバイザーの派遣など、市及び関係団体と連携・協力して施策を推進していくことが期待されます。

その他、NPO 法人、自治会及び大学等の非営利団体は、地域に密着し専門性を活かした柔軟なサービスを提供することや、豊富な人材や専門的知見を活かし、地域の課題解決に向けた活動・研究に取り組むことが期待されます。

(4) 基本方針と管理状況に応じた分類

(2) の施策を推進するにあたっての基本的な考え方に基づき、施策を展開するにあたって3つの基本方針を定めるとともに、マンションの管理状況に応じ、次のとおり4つの区分に分類したうえで、関係機関と連携し様々な支援策を講じます。

<基本方針>

基本方針 1	管理組合による主体的な取組の推進
基本方針 2	関係機関との連携強化
基本方針 3	管理状況に応じた支援の実施

<管理状況に応じた分類>

<支援のイメージ>

良い ↑ 管理状況 ↓ 良くない	分類	該当内容	
	I	現状、管理が良好なマンション ・下記Ⅱ～Ⅳに該当しない	管理計画認定に向けた支援
	Ⅱ	今後、管理に課題が出る可能性のあるマンション 下記のうち1つ以上の項目に該当 ・長期修繕計画が作成されていない ・長期修繕計画の資金計画よりも修繕積立金が不足している ・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸が1割以上ある	個々の課題に対する支援
	Ⅲ	管理に不安のあるマンション 下記のうち1つ以上の項目に該当 ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない ・管理規約が存在しない ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない ・修繕積立金が積み立てられていない	組合の設立・運営等の支援
	Ⅳ	組織的な管理体制が整っていないマンション 全ての項目に該当 ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない ・管理規約が存在しない	「マンション管理適正化法」に基づく助言、指導等

(5) 市が講じる施策

本市では、マンションに関する様々な課題に対し、上記の基本方針に基づき、今後、以下の施策を実施（又は実施に向けて検討）し、マンションの管理適正化の推進に努めます。

No	取組項目	実施又は実施に向けた検討内容
1	マンションの状況把握	●マンションの管理適正化を推進するため、管理状況に関する内容を含めたデータベースの活用及び更新を行います。
2	マンション管理に関する相談事業	●管理組合が抱える課題等に対応するため、セミナー開催時にマンション管理士等の専門家による個別相談会を実施します。 ●マンションの適正な管理を支援するため、マンション管理士等の専門家の派遣を検討します。
3	マンション管理組合ネットワークの設立支援	●マンション内のトラブルや管理組合の運営などのさまざまな問題について、管理組合同士で情報交換できるようなマンション管理組合ネットワークの設立支援を検討します。
4	大規模修繕や耐震・バリアフリー化の支援	●大規模な修繕を行う際には専門知識が必要であるため、相談機関の紹介やアドバイザーの派遣等の支援を検討します。 ●耐震及び共用部のバリアフリー化に資する工事を管理組合が実施する際に、事業費の一部を補助します。
5	マンション管理計画の認定及び助言・指導等	●マンションの適正な管理における意識向上を図るため、マンション管理計画の認定を行うとともに、著しく管理が行き届いていないマンションに対しては、市の管理適正化指針に基づき助言・指導等を行います。
6	ホームページ等での情報発信やセミナー等による啓発事業	●ホームページ、広報誌等を活用して、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、その他マンションに関する情報の周知などを行い、マンションの管理適正化に関する普及・啓発を進めます。 ●マンションの適正な管理を図るための知識や情報などについて、マンション管理士等の専門家等を招いたセミナー等を開催します。

マンション管理適正化施策の展開＜体系図＞

課 題

課題1 高経年マンションの増加

- ・マンションの高経年化と居住者の高齢化
- ・バリアフリー化への対応 など

課題2 持続可能なマンションの管理体制の構築

- ・管理組合員名簿作成・更新
- ・管理規約の改正・見直し など

課題3 将来を見据えたマンション維持管理への対応

- ・長期修繕計画の作成・見直し
- ・耐震性の確保 など

課題4 その他、住環境の維持

- ・コミュニティの活性化
- ・防災・防犯等の情報の共有・提供 など

基本方針

基本方針1

「管理組合による主体的な取組の推進」

基本方針2

「関係機関との連携強化」

基本方針3

「管理状況に応じた支援の実施」

市が講じる施策

※マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第2号～第5号で定める事項

第2号	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
第3号	マンションの管理の適正化を図るための施策に関する事項
第4号	マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項＜詳細は巻末に掲載＞
第5号	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

取組1

マンションの状況把握

第2号

取組2

マンション管理に関する相談事業

第3号

取組3

マンション管理組合ネットワークの設立支援

第3号

取組4

大規模修繕や耐震・バリアフリー化の支援

第3号

取組5

マンション管理計画の認定及び助言
・指導等

第4号

取組6

ホームページ等での情報発信やセミナー等による啓発事業

第5号

管理状況に応じた施策の展開

◎＝重点的に取り組む項目 ○＝施策の対象 △＝施策の一部対象

No	取組内容	管理状況に応じた分類			
		管理が 良好	管理に 課題が 出る可 能性	管理に 不安	組織的 な管理 体制な し
1	マンションの状況把握 (実態調査等)	○	○	○	○
2	マンション管理に関する相談事業	○	○	◎	◎
3	管理組合ネットワークの設立支援	○	○	○	○
4	大規模修繕の支援	○	◎	◎	○
	耐震・バリアフリー化支援	○	○	○	○
5	管理計画の認定	◎	○	○	
	助言・指導等		△	○	◎
6	情報発信、啓発事業	○	○	○	○

(6) マンションの管理の適正化に関する目標

※マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第1号で定める事項

本市では様々な施策を通じて市域におけるマンションの管理水準の向上を目指し、以下の目標を設定します。

指標名	現状値	目標値
「管理が良好なマンション(※1)」の管理組合の割合	55.6%(※2)	60%以上
「管理に不安のあるマンション(※1)」・「組織的な管理体制が整っていないマンション(※1)」の管理組合の割合	12.1%(※2)	10%以下

※1 P20 記載の管理状況に応じた分類に基づく

※2 令和5年度に実施した「伊丹市マンション実態調査」に基づく数値

6. 伊丹市マンション管理適正化指針

※マンション管理適正化法第3条の2 第2項 第4号で定める事項

本市が定めるマンションの管理の適正化に関する指針は、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、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体がマンション管理適正化法第5条の2に基づき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と、同法第5条の4に基づき管理計画の認定を行う際の基準を示すものです。

(1) 基本的な考え方

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

マンションは本市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す。

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します。

- (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す。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ります。また、第3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ります。
- (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ります。
- (3) 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、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す。
- (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ますが、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す。

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す。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ります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。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ります。

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ります。

(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ります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号）（以下、「区分所有者法」という。）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す。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す。

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す。

(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す。

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す。

(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ります。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、これらの費用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ります。

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ります。

(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す。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ります。

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必要があります。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す。

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す。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す。

なお、建設後、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めます。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ります。

(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志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りますが、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す。

(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す。

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す。

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ります。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

とも差し支えありません。

(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す。

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す。

(2) マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告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に基づき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基準の目安は次のとおりです。

判断基準の目安※以下の事項が遵守されていない場合	
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	

(3) マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づき認定する基準は次のとおりです。

なお、伊丹市の独自基準はなく、国がマンション管理適正化指針に定める基準と同一の内容です。

管理計画認定の基準	
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	集会が年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（又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にて決議されていること
②	長期修繕計画の作成又は見直しが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	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
②	伊丹市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

用語解説

あ行	N P O	Non-profit Organization の略で、民間非営利組織のこと。営利を目的とせず、社会貢献活動を行っている民間の事業体のこと。
か行	管理規約	建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定める、マンション管理の最高自治規範のこと（区分所有法第 30 条第 1 項）
	管理組合	建物、敷地及び附属施設の管理を行うために区分所有者全員により組織された団体のこと。（区分所有法第 3 条）
	管理計画認定制度	マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる制度。
	管理不全	適切な管理が行われていない等、建物が健全な状態で維持されておらず、周辺の住環境等の低下を招く可能性がある、またはすでに招いている状態。
	管理者等	区分所有者により選任された管理者又は管理組合法人に置かれた理事のこと。一般的に「理事長」を管理者とすることが多い。（区分所有法第 25 条第 1 項・区分所有法第 49 条第 1 項）
	区分所有者	区分所有法に規定する区分所有権を有する者。区分所有権とは、1 棟の建物が構造上 2 つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権をいう。（区分所有法第 2 条第 1 項・2 項）
	高経年	建築後相当の期間が経過していること。期間に明確な定義はないが、本計画では 40 年以上経過しているマンションを高経年として位置付けている。
さ行	修繕積立金	将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていく積立金のこと。
	住宅・土地統計調査	国土交通省により、5 年ごとに全国的に行われている統計調査（抽出調査）
た行	大規模修繕	マンションの外壁や屋根の修繕・塗装など計画的に実施する大規模な工事のこと。
ま行	マンション管理士	専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、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とする者をいう。

伊丹市マンション管理適正化推進計画

発行 令和 年 月

伊丹市都市活力部都市整備室住宅政策課

〒664-8503 伊丹市千僧 1 丁目 1 番地

TEL : 072-784-8069

FAX : 072-784-8048

<https://www.city.itami.lg.jp/>

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

