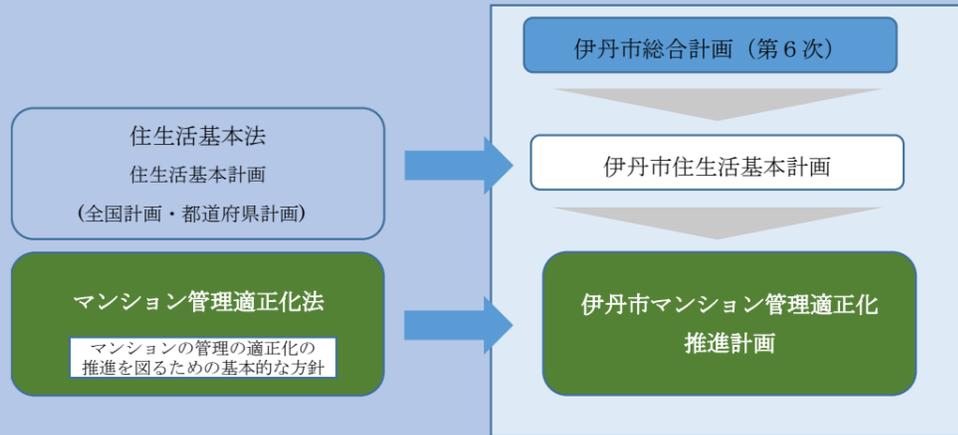


1 計画策定の背景と位置づけ

- 【背景と目的】 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）の改正をうけ、マンション管理の適正化を図ることを目的として策定
- 【位置づけ】 マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画
- 【計画期間】 令和5年9月1日から令和10年3月31日 ※計画終了期間は「伊丹市住生活基本計画」と同じ

<マンション管理適正化法>

- (法改正の背景) 高経年マンションの増加、区分所有者の高齢化、修繕積立金の不足等の管理実態 等
- (法改正の概要) 地方自治体による管理適正化推進計画の策定、管理計画の認定、助言・指導 等

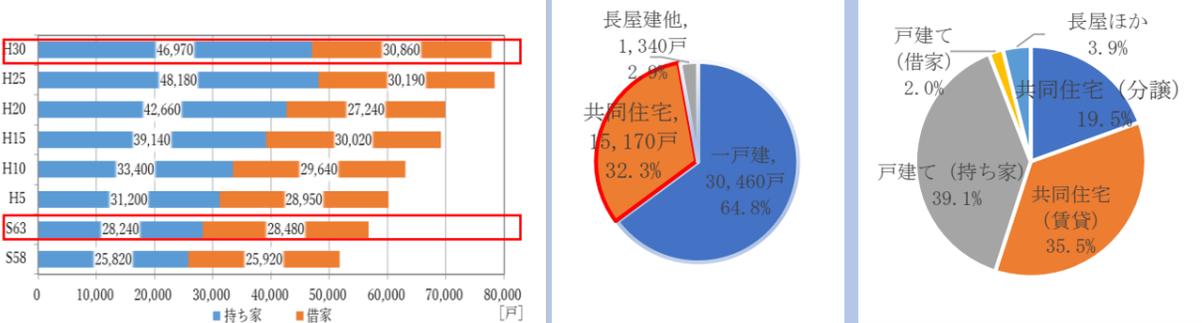


2 伊丹市におけるマンションの現状

【住宅ストックの現状】

本市における居住世帯のある持ち家数は平成30年で46,970戸であり、持ち家の比率が60%を超えており、昭和63年の持ち家の比率、約50%から10%増加しています。

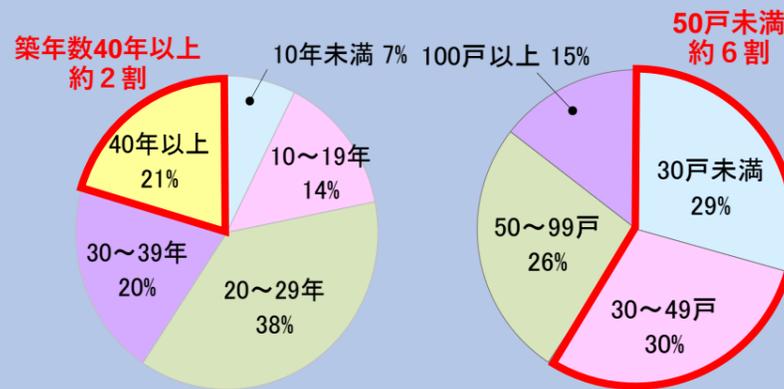
建て方別の比率では、持ち家のうち共同住宅は15,170戸で、持ち家の約30%を占めており、住宅ストック全体の比率で見ると約20%となっています。



【マンションストックの現状】

令和5年度に実施した「伊丹市マンション実態調査」によると築年数40年以上となる高経年マンションは約2割という結果です。

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。



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。

【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Web			
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%			
	配布数	回収		回収率
		郵送	Web	(%)
	280	86	27	40.4
調査項目	・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			

【調査結果(抜粋)】

設問区分	内容
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)
管理費・修繕積立金	●管理費は98%(111/113)、修繕積立金は97%(110/113)が「徴収している」 ●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) ●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)、「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)

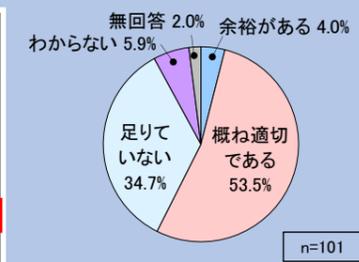
4 伊丹市におけるマンションに係る課題

- 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等
- 持続可能なマンションの管理体制の構築
 - 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等
- 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、修繕積立金の不足等
- その他、住環境の維持
 - コミュニティの活性化、環境に配慮した取り組み等

10年後、高経年マンションが約2割から約4割へ増加

	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%

長期修繕計画に基づく修繕積立金の状況



【概要版】伊丹市マンション管理適正化推進計画（改定案）

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

施策の方向性

・高経年マンションの増加等に対し、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ます。

施策を推進するにあたっての基本的な考え方

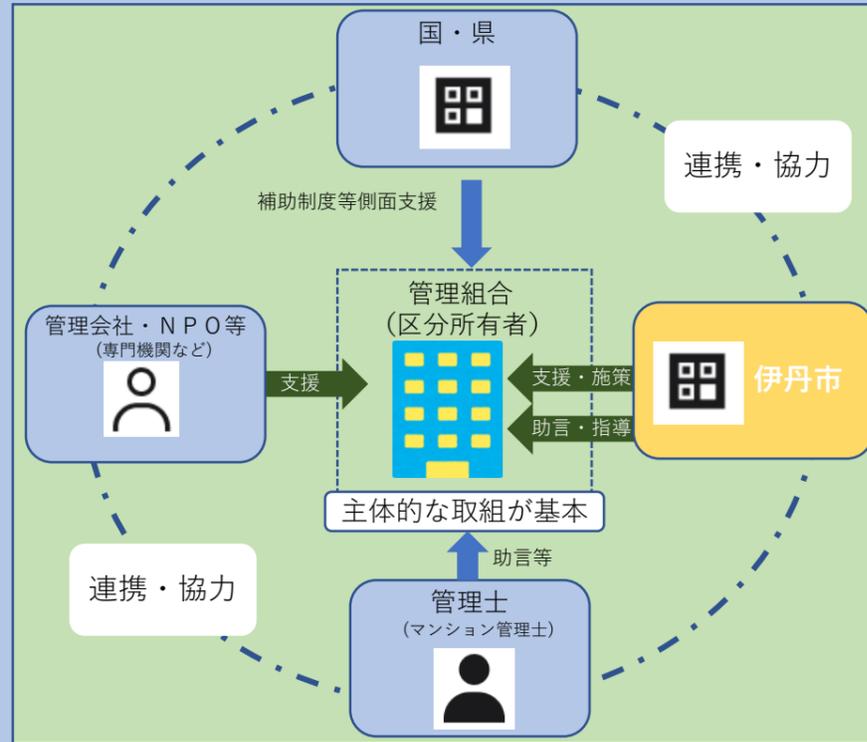
・私有財産であるマンションの管理は区分所有者からなる管理組合が主体的に行う必要があります。
 ・専門的な知識を必ずしも有しない管理組合が適切な管理を行えるよう情報提供等による周知、啓発を継続的に実施するとともに、国、県、市、マンション管理士、NPO法人等が連携して、管理組合の主体的な取組みを促していく必要があります。

基本方針と管理状況に応じた分類

・施策を展開するにあたり、3つの基本方針とマンションの管理状況に応じた4つの区分に分類します。

- 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」

分類	該当内容
I	現状、管理が良好なマンション
II	今後、管理に課題が出る可能性のあるマンション
III	管理に不安のあるマンション
IV	組織的な管理体制が整っていないマンション



主体的な取組が基本

<市が講じる施策>

・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。

<マンションの管理の適性化に関する目標>

・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、次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 前出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

<基本的な考え方(抜粋)>

- 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
 - ・管理の主体は管理組合であり、管理組合は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。
 - ・区分所有者は管理組合の一員として、その役割を十分認識して、役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- 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
 - ・管理組合は情報の開示、運営の透明化、集会における必要な資料の整備等を通じて区分所有者の意見が反映され、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。
 - ・管理規約や長期修繕計画の策定においては、標準管理規約やガイドラインを参考に適切に定める必要があります。

助言、指導等を行う際の判断基準の目安 ※以下の事項が遵守されていない場合	管理計画認定の基準
---	-----------

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと 	<ul style="list-style-type: none"> 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ど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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	—	<ul style="list-style-type: none"> 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