

《 資 料 編 》

資料－１ 用語解説

あ行

●一般診断法 [P. 54]

耐震改修等の必要性の判定を目的としており、必ずしも改修を前提としない診断方法。診断は建築士などの建築に関する知識や経験のある建築関係者が行う。

●大阪狭山市公共施設等総合管理計画 [P. 2]

本市の公共施設やインフラ資産の老朽化、人口減少・少子高齢化によるニーズの変化に対応するため、公共施設等の全体を把握するとともに長期的な視点を持ち、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として策定した。

●第五次大阪狭山市総合計画 [P. 2]

総合計画は、本市自治基本条例に基づき策定し、市町村が総合的かつ計画的で効率的な行財政運営を図るため、まちづくりの目標である将来像を掲げ、これを実現するための諸施策を市民や事業者、行政が共同して進めるための指針とするもの。

●大阪狭山市地域防災計画 [P. 2、63、64]

本市の地域に係る防災（災害予防対策、災害応急対策及び災害復旧・復興対策）に関し、公共機関等が処理すべき事務または業務の大綱等を定めたもの。防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、本市の地域並びに住宅の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としている。

●大阪狭山市都市計画マスタープラン [P. 2]

本市の都市づくりの目標やそれらを実現していくための取組を示した基本的な方針

であり、土地利用の規制・誘導や都市施設の整備などの具体的な都市計画については、都市計画マスタープランに即して定められる。

●大阪府防災会議 南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会 [P. 6、8、10、57、62]

大阪府防災会議に設置され、学識経験者の参画を得て科学的・客観的な立場から南海トラフ巨大地震に対する災害対策等を検討した。内閣府に設置された「南海トラフの巨大地震モデル検討会」から公表された推計結果を詳細に検討し、大阪府における推計を平成 25 年に公表した。

●大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書 [P. 11、14、17、20 他]

前回調査（平成 9 年 3 月）の情報を基礎に、最新の知見と技術に基づいて地震現象（地震ハザード）を想定し、地域の地盤環境や社会・生活環境の災害脆弱性を綿密に把握したうえで、大規模地震が発生した場合に府域が被る物的・人的被害、ライフラインの途絶等の様相を予測し、経済的な影響量を把握するとともに、大阪府地域防災計画の改正等、今後の防災対策を進めるにあたって必要となる基本的な考え方を検討するため、大阪府が平成 18 年度に実施した調査。

●大阪府住宅リフォームマイスター制度 [P. 54]

安心して相談できる信頼性の高い事業者の情報を、大阪府が指定する「マイスター登録団体」を通じて府民に紹介する制度。

●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 [P. 47]

分譲マンションの管理の適正化及び再生の円滑化を推進するため、大阪府内の地方公共団体が策定するマンション管理適正化法第3条の2第1項の規定によるマンション管理適正化推進計画の指針となるものである。

●大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム [P. 66]

分譲マンションの修繕、改修、建替えなどを中心とする管理組合の初動期の活動支援、信頼できるアドバイザーの紹介・派遣、マンション管理に関する情報提供を行う制度。大阪府及び関係団体が連携・協調して運営する推進協議会がマンション管理に関する基幹的サービスを行っている。

か行

●管理組合 [P. 1、38、40、47、59 他]
マンション管理適正化推進法第2条第3号に基づく管理組合をいう。

●居住住宅数 [P. 24、25]

通常（日常）人が住んでいる住宅のことで、空家や一時居住者住宅（通常居住しているものがない住宅）は除く。

●区分所有者 [P. 5、39、40、47、51 他]
分譲マンションの各住戸の所有者など区分所有権を有する者。

●限界耐力計算法 [P. 54]

建物を等価1質点モデルに置き換え、応答スペクトル法の考え方に基づいて、建物の周期から建物に生じる地震力を求める方法である。想定されたレベルの地震動での建物の変形、応力状況を評価できる点にお

いて、従来の許容応力度法等に比較すると精度が高い設計法と言われている。

●公益財団法人マンション管理センター [P. 61]

公益財団法人マンション管理センターは、管理組合や管理関係者の皆様を支援するため、国より指定を受けた公益財団法人である。

●国勢調査 [P. 23]

日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる。

●国土強靱化基本法 [P. 2]

国民の生命と財産を守るため、事前防災・減災の考え方に基づき、強くしなやかな国をつくる「国土強靱化」の総合的・計画的な実施を目的とする法律。正式名称は「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」（平成25年法律第95号）。

●国立社会保障・人口問題研究所 [P. 23]

人口研究・社会保障研究はもとより、人口・経済・社会保障の相互関連についての調査研究を通じて、福祉国家に関する研究と行政を橋渡しし、国民の福祉の向上に寄与することを目的とする厚生労働省の施設等機関。

さ行

●在来構法 [P. 49]

梁と柱を主体とし筋交いや構造用合板等で構造的な壁をつくる一般的な木造の構法。

●時刻歴応答計算 [P. 62]

主に高層建築物等に用いられている構造計算で、「応答」とは地震や強風などの外部の刺激を受けて建築物が振動する現象を指す。

●指示対象となる特定既存耐震不適格建築物 [P. 31、32]

特定既存耐震不適格建築物は、耐震改修促進法第 14 条第 1 号に規定する一定規模以上の建築物（学校、病院、劇場、百貨店、事務所、老人ホーム、店舗など多数の方が利用する建物）で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工し建築されたもの。耐震診断・耐震改修に関する、所管行政庁による指導・助言等の対象となる。

●自主防災組織 [P. 66]

「自分たちの地域は自分で守る」という、地域住民の自衛組織と連帯感に基づいて結成される防災組織。

●住宅・土地統計調査 [P. 24、25、38、43]

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的としている。5 年ごとに実施されている。

●住生活基本計画 [P. 47]

「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されており、計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

●修繕積立金 [P. 40, 47, 59]

購入したマンションについて、安全・安心で、快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時・適正な修繕工事を行うことが必要だが、こうした工事費を長期間にわたり計画的に積み立てていくのが修繕積立金である。

●上部構造評点 [P. 51、52]

『木造住宅の耐震診断と補強方法』(一般財団法人日本建築防災協会刊)において定める木造建築物に関する『構造耐震指標』(I_w)のことで、建物を壊さないで床や壁の仕様・部材、筋交いや耐力壁の接合部の状態、劣化状況などを調査・評価・解析して地震動に対する木造住宅の土台から上部(上部構造)の耐震性を評価するための数値をいう。一般的な上部構造評点の数値の目安は、次のとおり。

0.7 未満・倒壊し、または崩壊する危険性が高い

0.7 以上 1.0 未満・倒壊し、または崩壊する危険性がある

1.0 以上・倒壊し、または崩壊する危険性が低い

●新耐震基準 [P. 5、49]

1981 年(昭和 56 年)の建築基準法改正前の耐震基準と区別するため、改正以降を「新耐震基準」と呼ぶ。新耐震基準では、中程度の地震(震度 5 強程度)に対しては建築物には被害が起こらないこと、強い地震(震度 6 強～7 程度)に対しては建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを基準としている。

●震度 [P. 1、6、11、14、17 他]

地震動の強さを表現する尺度をいい、地震動が人や家屋、構造物に与えた影響を観察することで、その地震動の強さを推定しようというもの。気象庁では10階級（気象庁震度階級）で表現している。

●政府地震調査研究推進本部 [P. 6]

地震に関する調査研究の成果が国民や防災を担当する機関に十分に伝達され活用される体制になっていなかったという課題意識の下に、行政施策に直結すべき地震に関する調査研究の責任体制を明らかにし、これを政府として一元的に推進するため、同法に基づき総理府に設置（現・文部科学省に設置）された政府の特別の機関のこと。

た行

●耐震基準 [P. 5、38、39、40、49 他]

建築物などの構造物が地震の力に対して安全であるように設計する（耐震設計）ための基準が「耐震基準」で、構造物の種類ごとに基準があり、住宅やビルなどの建築物は、建築基準法により、それぞれの工法（鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造など）ごとに耐震基準が示されている。

耐震基準は、主に1978年（昭和53年）の宮城県沖地震後の建築基準法の抜本的見直しを受けて、1981年（昭和56年6月）に大改正され、必要壁量の見直しなどにより、旧来の基準に比べて耐震性の向上を図っている。なお、その後も阪神・淡路大震災などを受けて、建築基準法における耐震基準の改正が行われ、現在に至っている。

新耐震基準による建築物は、阪神・淡路大震災でも被害が少なかったとされており、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられている。

新耐震基準が制定された1981年（昭和56

年6月）を境に、「1981年（昭和56年5月）以前の耐震基準の建築物」、「1981年（昭和56年6月）以降の新耐震基準による建築物」などの表現がなされている。

●耐震シェルター [P. 51、52]

地震で住宅が倒壊しても寝室や睡眠スペースを守る装置。既存の住宅内に設置し、住みながらの工事や、耐震改修工事に比べて短期間での設置が可能。主に一部屋型とベッド型がある。

●耐震診断義務付け対象建築物 [P. 31、33]

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等について、耐震診断の実施とその結果の報告を義務づけ、所管行政庁において当該結果の公表を行う。

●耐震テーブル [P. 50]

普段はテーブルとして使用し、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物などから身を守ることができるテーブル。

●誰でもできるわが家の耐震診断 [P. 52]

一般財団法人日本建築防災協会が、木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進するため、一般の住宅の所有者、居住者が簡単に扱える診断法として編集されたもののこと。

<http://www.kenchiku->

[bosai.or.jp/files/2013/11/wagayare.pdf](http://www.kenchiku-bosai.or.jp/files/2013/11/wagayare.pdf)

●直下型地震 [P. 14、17、20]

内陸部などの地中の浅い場所で発生する地震。活断層（約 200 万年前から現在までの間に動いたとみなされ、将来も活動することが推定される断層）において、地球を殻のように覆うプレート（岩板）内部に圧力がかかってひずみが蓄積、一部が破壊して起きる。大阪府周辺の活断層には、「上町断層帯」、「生駒断層帯」、「有馬高槻断層帯」、「中央構造線断層帯」などがある。

東南海・南海地震のように、日本列島近くの太平洋海底でプレートが跳ね上がって起きる「海溝型地震」に比べると一般的に規模は小さいが、震源に近い地域では被害が大きくなりやすい。

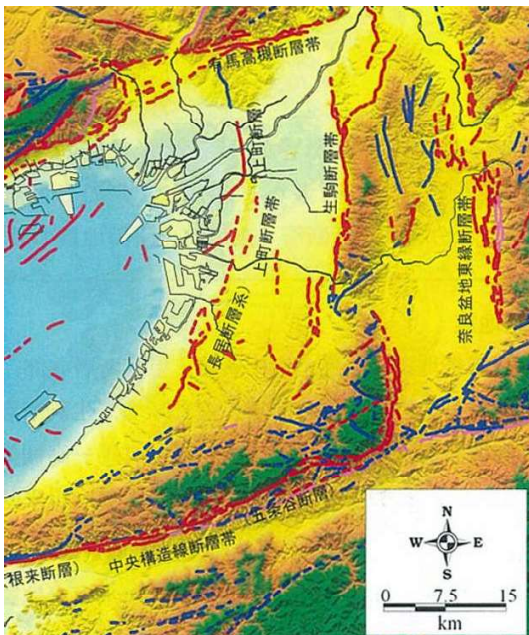


図 大阪府周辺の活断層
（『近畿の活断層』などによる）

●長期修繕計画 [P. 38、40、47、59、60 他]

長期修繕計画は、共用部分について区分所有者全員で団体（管理組合）を構成し、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。

●出前講座 [P. 48、50]

住民の学習等の機会として、また行政の

情報を公開し、住民と行政が協働でまちづくりを進めていくためのもの。

●伝統構法 [P. 49]

近世の農家・町家などに用いられている、日本の伝統的技術が生かされた構法。地域の気候・風土に適応してわが国の木造建築物の主要な構法として発展してきた。土壁が基本で、貫や差し鴨居等が多く用いられている。

●特定既存耐震不適格建築物 [P. 5、31、33、34、35 他]

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている学校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上で多数の人々が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場及び、地震により倒壊し道路を閉塞させる建築物のこと。

●特定天井 [P. 62]

人が日常立ち入る場所に設けられている吊天井で、高さが 6m を超える天井の部分の水平投影面積が 200 m² を超えるものを含み、天井面構成部材の質量が 2kg/m² を超えるもの。（国土交通省告示第 771 号第 2）

●独立行政法人住宅金融支援機構耐震改修融資制度 [P. 53]

独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）による、耐震改修工事または耐震補強工事を行うために必要な資金に対する融資制度。申込者が満 60 歳以上であれば「高齢者向け返済特例」を利用できる。

●トレンドによる推計値 [P. 43]

一般に、過去の実績値の傾向をもとに将来の推計値を複数予測し、最も相関の高いケースを将来の推計値として設定する方法。

な行

●二次構造部材 [P. 62]

主要な構造部分を構成する部材（一次部材）以外の部材をいい、スラブ（床）や小梁、間柱などの地震力を受けない部材（非構造材）。

は行

●ハザードマップ [P. 7、8、9、10、11 他]

災害予測図、危険範囲図、災害危険個所分布図ともいい、ある災害に対して危険なところを地図上に示したもの。地震被害予測図、地すべり危険区域マップ・液状化予測図等、それぞれの災害の種類に応じて策定されている。過去にあった災害の解析に基づき、地形・地質・植生・土地利用などの条件により危険度を判定し、通常は危険度のランク付けがなされている。

●防災ベッド [P. 50]

就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保することを目的とした、鋼製の防護フレーム等が取り付けられているベッド。

ま行

●マイホーム借り上げ制度 [P. 56]

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の制度で、制度利用者（50 歳以上）がマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。

●マグニチュード [P. 1、4、5、9、12 他]

地震が発するエネルギーの大きさを対数で表した指標値で、揺れの大きさを表す震度とは異なる。マグニチュードは 1 増えると地震のエネルギーが約 32 倍になり、マグ

ニチュードが 2 増えると地震のエネルギーは 1000 倍になる。

●まちまるごと耐震化支援事業による耐震化 [P. 50]

住民が安心して木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修を一括して行えるよう、要件を満たす登録事業者を公表するとともに、自治会等、事業者等、行政及び市町村が一体となって、木造住宅の耐震化の普及啓発を行い、住民による自主的な耐震化を促進するもの。

●マンション管理計画認定制度 [P. 1、40、47、60、61]

マンション管理組合等の管理者等は、当該管理組合によるマンションの管理計画を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した市に対し、認定の申請をすることが出来る制度。

ら行

●ローラー作戦 [P. 50]

調査などの際に、ローラーをかけるように、もれなく徹底的に行うやり方。

資料－２ 関係法令

※本文中に掲載している関係法令を抜粋している。

建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

（市町村耐震改修促進計画）

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

２ 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項

五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

３ 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

- 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
- 二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

４ 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

５ 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。

3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなく当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

（耐震診断の結果の公表）

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）

第十四条 次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの

二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物

三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。
(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

附則

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日まで所管行政庁に報告しなければならない。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不

適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物

三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。
- 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。
- 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。
- 5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。
- 6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋）

（多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第六条 法第十四条第一号 の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 二 診療所
- 三 映画館又は演芸場
- 四 公会堂
- 五 卸売市場又はマーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 六 ホテル又は旅館
- 七 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍又は下宿
- 八 老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 九 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
- 十 博物館、美術館又は図書館
- 十一 遊技場
- 十二 公衆浴場
- 十三 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 十四 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 十五 工場
- 十六 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの
- 十七 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設
- 十八 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物

2 法第十四条第一号 の政令で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める階数及び床面積の合計（当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）とする。

- 一 幼稚園又は保育所 階数二及び床面積の合計五百平方メートル
- 二 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校（以下「小学校等」という。）、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物（保育所を除く。） 階数二及び床面積の合計千平方メートル
- 三 学校（幼稚園及び小学校等を除く。）、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物 階数三及び床面積の合計千平方メートル
- 四 体育館 階数一及び床面積の合計千平方メートル

3 前項各号のうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十四条第一号 の政令で定める規模は、同項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める階数及び床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める階数及び床面積の合計とする。

建築基準法

(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

(保安上危険な建築物等に対する措置)

- 第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- 二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。
- 五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、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（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。
- 六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。
- 七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

（基本方針）

第三条 国土交通大臣は、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。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
 - 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
 - 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 四 マンションがその建築後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
 - 五 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基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
 - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
 - 四 当該都道府県等の区域内における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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 五 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
 - 六 計画期間
 - 七 その他当該都道府県等の区域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
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建築後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めること

ができる。

- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

（委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務）

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第三条の三第一項」とする。

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、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。次条において同じ。）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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

（助言、指導等）

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう

勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

（管理計画の認定）

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他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に照らして適切なものであること。

（認定の通知）

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

（報告の徴収）

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

（改善命令）

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

（管理計画の認定の取消し）

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
 - 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
 - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

（委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務）

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

（長期優良住宅の普及の促進に関する法律の特例）

第五条の十二 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第十条に規定する認定計画実施者である場合における同条の規定の適用については、同条中「の承認を受けて」とあるのは「に届け出て」と、同条第一号中「認定計画実施者」とあるのは「認定計画実施者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の八に規定する管理計画認定マンションの区分所有者に限る。次号において同じ。）」とする。

（指定認定事務支援法人）

第五条の十三 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
- 二 その他国土交通省令で定める事務
 - 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
 - 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
 - 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
 - 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

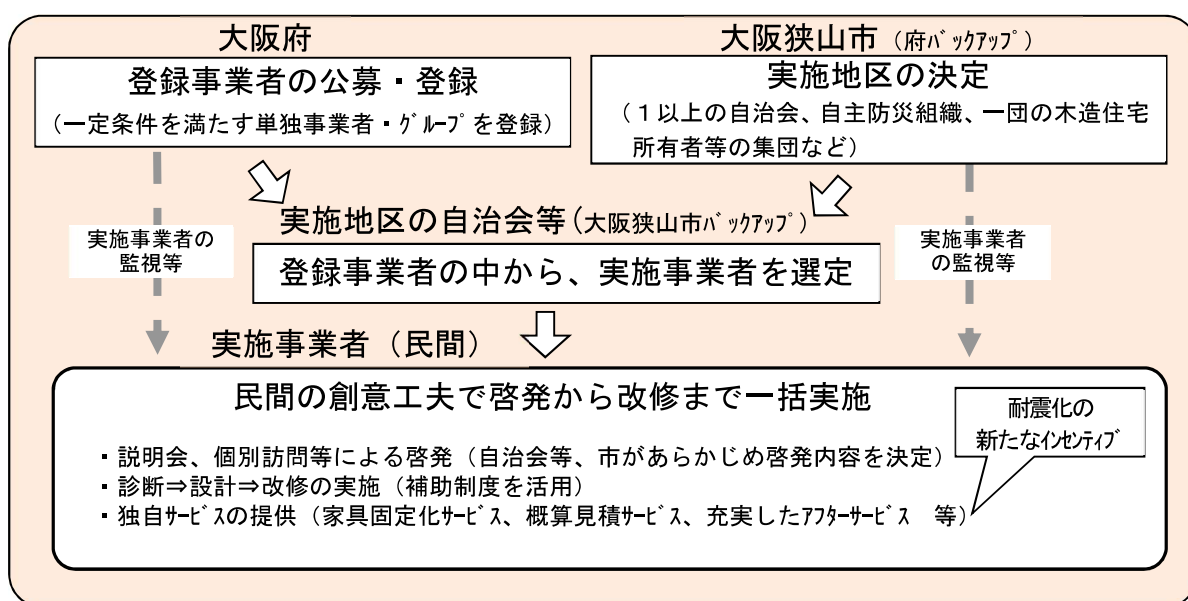
資料－３ まちまるごと耐震化支援事業の概要

- 1) 府民が安心して木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修を一括して行えるよう、要件を満たす登録事業者を登録※・公表する。
- 2) 自治会等、登録事業者、行政が一体となって、木造住宅の耐震化の普及・啓発を行い、住民による自主的な耐震化を促進する。

※事業者の登録について

登録事業者となる要件は耐震診断・耐震設計・耐震改修のすべてを実施できる単独事業者またはグループであり、それぞれ実績が必要。

【まちまるごと耐震化支援事業の取組みイメージ】



資料－４ 住宅関係全般に係る相談窓口一覧表

(大阪府建築行政マネジメント推進協議会 令和５年度版より抜粋)

■住宅全般に関すること

相談窓口	連絡先等		相談内容
大阪府住宅相談室	T E L	06-6944-8269	住まいに関する様々な相談に対応し、必要に応じて適切な相談窓口をご案内します。相談は無料です。 ○被災者相談 ○高齢者や障がい者等の住まい探しに関すること ○借地・借家関係 ○土地建物売買関係 ○建築工事関係 ○公的賃貸住宅関係 https://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/sodan/index.html
	相談場所	大阪市中央区大手前 3 丁目 2-12 大阪府庁別館 1 階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:00～12:00、13:00～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目、天満橋駅下車徒歩 5 分 京阪本線天満橋駅下車徒歩 10 分	
大阪市立 住まい情報センター	T E L	06-6242-1177 (相談専用電話)	○住まいの一般相談 住まいに関するご相談に電話または窓口で対応します。 ○住まいの専門家相談 (面接：要予約)[無料 (年 1 回まで)] 【法律相談】：おおむね毎週土曜日 【資金計画相談】：おおむね隔週土曜日 【建築・リフォーム相談】：おおむね隔週土曜日 【分譲マンション管理相談】：おおむね毎週木曜日 【分譲マンション法律相談】：おおむね月 1 回日曜日 ※専門家相談は、大阪府内在住もしくは在勤・在学されている方、大阪府内の管理組合が対象です。 ※係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁、事業者紹介、賃貸住宅の経営に関する相談は行っておりません。 ※詳しくはホームページをご覧ください。 http://www.osaka-angenet.jp/
	相談場所	大阪市北区天神橋 6-4-20 住まい情報センター4 階 住情報プラザ	
	定休日	火、祝日の翌日、年末年始	
	受付時間	[月・水～土] 9:00～19:00 [日・祝 日] 10:00～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 天神橋筋六丁目駅下車 (3 番出口直結)	
一般財団法人 大阪住宅センター	T E L	06-6915-3580 (相談専用電話)	住まいづくりが初めてという方でも安心して住宅を取得することができるよう、経験豊富な相談員が、中立公平な立場で相談に対応しています。相談は無料です。 ○新築・リフォーム等に関する住宅相談 ○住まいづくりの進め方 ○住宅展示場の活用術 ○住まいづくりセミナーの開催 ○弁護士・税理士・FP による各種専門相談 ※各種相談は電話・WEB にて予約受付中です ※詳細はホームページで https://housing-garden.jp/hanahaku/
	相談場所	大阪市鶴見区焼野 1 丁目南 2 番 花博記念公園ハウジングガーデンセンターハウス	
	相談日時	土・日・祝日 13:00～17:00	
	受付時間	10:00～18:00 (予約受付)	
	アクセス	OsakaMetro 鶴見緑地駅下車 徒歩 6 分	
一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会	T E L	06-7897-2149	○既存住宅 & 空家に関する様々な相談を行います。 ・空家相談全般 ・登記や土地境界等の権利関係 資金計画 ・空家管理・利活用 ・空家の除却 (解体) ・家財整理、遺品整理 ・住宅セーフティネット 他 ※電話相談：15 分程度無料 無料面談：一回限り 60 分以内(要予約) ※大阪の住まい活性化フォーラム会員 大阪居住支援法人登録(大居 064) 詳細はホームページをご覧ください http://ve-produce.org/
	相談場所	大阪市都島区都島南通 2-8-31	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～16:00	
	アクセス		

相談窓口	連絡先等		相談内容
欠陥住宅関西ネット	T E L	06-4400-6142	○定例相談会/欠陥住宅被害の問題に関して、建築士と弁護士がアドバイスを行う定例相談会を毎月第二土曜日実施（要予約）（有料・3,000 円） HP : http://www.kekkan.net/kansai/ MAIL : info-kansai@kekkan.net
	相談場所	貸会議室（主に大阪歴史博物館内）	
	定休日	土・日・祝日（事務局）	
	受付時間	10:00～17:00（予約受付） *ご連絡先をお聞きして、折り返しご連絡を差し上げます。	
	アクセス	相談会場により異なりますので、ご注意ください。	
一般社団法人 建築よろず相談支援機構	T E L	06-6694-3205（大阪）	○定例相談会/新築からトラブルまであらゆる疑問や相談に関して、会員の建築士と弁護士がアドバイスを行う定例相談会を毎月実施（要予約）（有料・3,000 円（非事業系）、10,000 円（事業系）） HP : http://www.yorozu.or.jp/ MAIL : osaka@yorozu.or.jp
	相談場所	大阪市内	
	定休日	日、祝休日、年末年始	
	受付時間	10:00～18:00（予約受付）	
	アクセス	相談会場により異なりますので、事務局にご確認下さい。	
特定非営利活動法人 建築問題研究会 （略称：ASJ エイエスジェイ）	T E L	06-4709-5355（事務局）	建築士と弁護士が、建築に関するご相談をお受けします。 ○建築に関する問題・悩みを抱えている方や新築しようと考えている方に、建築技術・法律解釈の両面から総合的な視点で解決策や対処方法をアドバイスします。 ○毎月1回の相談会をご利用下さい。（要予約・有料） 相談会は、原則 第1土曜日午後です。但し、1月は休会です。開催予定日はHPに掲載しています。 ご予約・お問合せは、お電話又はHPから。 ○ご相談の上、現地確認が必要と判断された場合などは現地調査に応じます。（有料） （電話でのご相談はお受け出来ません。） ※HP : http://www.npo-asj.com/ ※Mail : info@npo-asj.com
	相談場所	事務局内 貸会議室 大阪市北区天神西町8番14号	
	定休日	土・日・祝日・盆休み・年末年始（事務局） ※相談会開催時除く	
	受付時間	10:00～18:00（予約受付）	
	アクセス	OsakaMetro 南森町駅下車 徒歩3分 JR 東西線大阪天満宮駅下車 徒歩5分	
住まいのダイヤル （公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）	T E L	0570-016-100 ※ナビダイヤル以外に 03-3556-5147 もご利用いただけます。	○住まいのダイヤル（電話相談） 住宅についての様々なご相談に一級建築士の資格を持った相談員が応じます。 ○リフォーム見積チェックサービス（無料） 契約前のリフォーム工事の見積書のチェックを行っています。まずは住まいのダイヤルにお電話ください。 ○専門家相談（面談、要予約） 弁護士・建築士による対面相談を、弁護士会で行っています。ご利用いただけるのは、評価住宅又は保険付き住宅の取得者及び供給者、リフォーム工事の発注者及び発注予定者、既存(中古)住宅の買主です。まずは住まいのダイヤルにお電話ください。 HP : https://www.chord.or.jp/
	定休日	土、日、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～17:00	

■住宅全般やリフォームについての各種制度等に関すること

名 称	内 容
大阪の住まい活性化フォーラム「空き家・住まいの相談窓口」	【総合相談窓口】 ○空き家も含めた住まいの様々なご相談に応じます。〔電話相談が 15 分まで無料〕 ○空き家をどうすればよいか分からない場合は、総合相談窓口にお気軽にご相談ください。 ○建物状況調査（インスペクション）を実施するインスペクターも案内できます。 【専門相談窓口】 ○空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、専門相談窓口にお気軽にご相談ください。 ※ホームページ http://osaka-sumai-refo.com/
大阪府 住宅リフォーム マイスター制度	【住宅リフォーム事業者の情報を提供しています】 ○府民の皆さまが安心して住宅リフォームを行うことができるよう、府が指定した非営利団体（マイスター登録一定の基準を満たす事業者（マイスター事業者）に関する情報を、皆さまのご依頼に応じて、ご案内・ご紹介） ※ホームページ https://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/meister/
Osaka あんしん住まい 推進協議会	○高齢者、障がい者、低額所得者、外国人、子育て世帯などの住宅の確保に配慮を要する方への支援、大家、不動産事業者の方への支援、それらの支援方策の検討を行い、住宅の確保に配慮を要する方をサポートできるよう様々な取り組みを行っています。 ○大阪府や市町村、不動産店（協力店）が連携し、住宅の確保に配慮を要する方の民間賃貸住宅探しに関するご相談に応じる『住まい探し相談会』などを開催しています。 ○住まいに関する制度や相談窓口の情報などを提供しています。 ○高齢者等の入居を受け入れている家主や不動産事業者の方向けに、役に立つ制度やサービスの情報を一元的に提供しています。 ※ホームページ http://www.osaka-anshin.com/
大阪あんぜん・あんしん賃貸 住宅登録制度	○高齢者、障がい者、低額所得者、外国人、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する方の入居を拒まない民間賃貸住宅（あんぜん・あんしん賃貸住宅）や住まいの相談に応じる不動産店（協力店）などを登録し、情報提供や居住支援などを行う制度です。 ○専用の web システム（あんぜん・あんしん賃貸検索システム）を構築し、登録された民間賃貸住宅や協力店の情報に加え、公的な制度による住宅や入居のための相談・見守り等の生活支援などを行う居住支援法人の情報等をご覧いただけます。 ※ホームページ https://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/ansin/index.html

■ マンションの管理・購入に関すること

相談窓口	連絡先等		相談内容
NPO 法人 マンション管理支援の関住協	T E L	06-4708-4461	○対象：会員・一般（管理組合、個人、その他） ○内容：分譲マンションの管理組合が抱える問題全般。（区分所有法その他関連法規と運営、長期修繕計画や大規模改修・日常修繕と維持保全、共同生活、委託管理、建替えに関すること等） ○定例相談：面談 （第1・第3土曜日／14:00～） ※要予約 会員は無料。会員以外の相談料 1件3,000円
	相談場所	大阪市中央区南船場 1-13-27 アイカビル4階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 堺筋線または長堀鶴見 緑地線長堀橋駅下車 1番出口徒歩約5分	
公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部	T E L	06-4706-7560	○『マンションみらいネット』登録の案内 ○『長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス』の案内 ○マンション管理に関する一般的な相談（面接相談は要予約） ○管理組合登録制度の案内
	相談場所	大阪市中央区今橋 2-3-21 今橋藤浪ビル3階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:30～17:00（受付 16:30 まで）	
	アクセス	OsakaMetro 淀屋橋駅下車 8番出口徒歩約7分 OsakaMetro 北浜駅下車 2番出口徒歩約3分	
一般社団法人 不動産協会大阪事務所	T E L	06-6448-7460	○マンションの売り主が協会に加盟している 場合の買主の相談に応じる。
	相談場所	大阪市北区中之島 3-2-18 住友中之島ビル2階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:30～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 肥後橋駅下車徒歩3分	
一般社団法人 マンション管理業協会 関西支部	T E L	電話相談をご希望の場合 050-3733-8982（全国共通） 来訪相談をご希望の場合 06-6201-7735（予約制にて対応）	○マンションの管理の適正化法に関する相談 ○管理会社との管理委託契約に関する相談 など U R L http://www.kanrikyo.or.jp
	相談場所	大阪市中央区備後町 2-5-8 綿業会館本館5階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～16:30	
	アクセス	OsakaMetro 御堂筋線本町駅下車 徒歩5分（1番出口） OsakaMetro 堺筋線堺筋本町駅下車 徒歩5分（17番出口）	
一般社団法人 マンション問題解決・管理支 援センター （通称：Agoras アゴラス）	T E L	TEL：06-6941-1490 FAX：06-6941-1490	○住まい・たてもの全般に関する相談会（無 料） 毎月第3土曜日：15:00～16:00 ／16:00～17:00 メールまたはFAXによる完全予約制です。 ・マンションに関する相談： 耐震化・維持保全・改修改良・大規模 修繕等 ・マンション管理に関すること ・一般建築物全般に関するトラブルの解 決 ○管理組合に寄り添い、疑問や問題の解決を お手伝い （内容によっては、有償対応となります） ○現地相談、現地確認は有償にて対応いたし ます。 （複数建築士による対応を原則とします） H P : https://www.agoras.or.jp/ Mail : info@agoras.or.jp ※木造戸建住宅や長屋の耐震化相談もお受け します。
	相談場所	Agoras 事務局 大阪市中央区農人橋 1-4-22 （株）浅野建築設計事務所内 相談会場 上記事務局会議室	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	10:00～17:00 （メール及びFAXは随時可）	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車西へ徒歩5分	

■ 建築技術に関すること

相談窓口	連絡先等		相談内容
一般財団法人 大阪建築防災センター 「耐震診断・改修の相談窓口」	T E L	06-6942-0190	○木造住宅及び非木造建築物の耐震診断・改修に関すること。 ○木造住宅の簡便な改修方法に関すること。 ○耐震診断技術者等の斡旋・紹介に関すること。 ○既存建築物の宅地(石積みの擁(よう)壁など)の安全性に関すること。 ※ 面接相談 (事前予約 TEL/06-6942-0190) ※ H P https://www.okbc.or.jp/
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 3 階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	10:00～16:30 (但し、面接相談は毎月 1 回、指定日/13:30～16:30)	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車すぐ(1-B 出口)	
一般社団法人 大阪府建築士事務所協会	T E L	06-6946-7065	○建築なんでも相談会(無料)(要予約) - 第 2 金曜: 18:00～18:50 - 第 4 土曜: 16:00～16:50、17:00～17:50 ○新築・リフォームに関する質問やトラブル相談など建築に関する全般的な事柄に経験豊富な建築士が面談にて対応いたします。 ※計画アドバイスや現地調査に対応する建築士(有料)の紹介や場合により弁護士の助言も可能です。 ○詳しくは H P をご覧ください。 https://www.oaaf.or.jp/
	相談場所	大阪市中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館 2 階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	9:30～17:30	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車徒歩 8 分 (8 番出口)	
公益社団法人 大阪府建築士会	T E L	06-6947-1966 (相談専用電話)	- 住まいを中心とした建築に関する技術的な相談に対応します。(業者紹介、紛争案件、報告書等の作成には対応していません) ○電話相談 - 相談日/月～金曜日 13:00～16:00 - 相談料/30 分以内を限度に無料 ○面接相談(要予約) - 相談日/月～金曜日 16:00～17:00 - 相談料/1 時間以内 5,500 円(税込) - 延長 1 時間以内 3,300 円(税込) ○現地相談(要予約) - 相談日/相談員決定後に調整 - 相談料/1 回半日(3 時間以内) 35,000 円(税込) 1 回 1 日(3 時間以上) 58,000 円(税込) ※詳細は H P をご覧ください。 http://www.aba-osakafu.or.jp/soudaniinkai/sumai-soudan.html
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 5 階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	13:00～16:00	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車すぐ(1-B 出口)	
公益社団法人 日本建築家協会 近畿支部	T E L	06-6229-3371	○会員の建築家(建築士)が新築やリフォームの事前のアドバイスから建築後のトラブル相談までを行う。 (面談により実施: 1 時間以内) ※事前予約制(予約受付: 月～金/9:30～18:00) ※ H P http://www.jia.or.jp/kinki
	相談場所	大阪市中央区備後町 2-5-8 綿業会館 4 階	
	相談日時	第 1・3 金曜日(13:00～16:00)	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	アクセス	OsakaMetro 本町駅下車徒歩 5 分	
一般社団法人 大阪府設備設計事務所協会	T E L	06-6245-9487	○住まいに関わる設備関係の相談を行う。 ○相談は FAX 又はメールで受付し、後日回答を行う。 *「相談申込書」は、HP に掲載しています。 - F A X : 06-6245-9408 - M a i l : oea1234@lime.ocn.ne.jp ・面接相談(要予約) (1 時間以内 5,500 円(税込)、延長 1 時間以内 3,300 円(税込)) ・現地相談(要予約) - 半日(3 時間以内) 35,000 円(税込)、1 日(3 時間以上) 58,000 円(税込) ※ H P http://www.oea.or.jp
	相談場所	大阪市中央区東心斎橋 1-3-10 長堀堂ビル 4 階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	13:00～16:00	
	アクセス	OsakaMetro 長堀橋駅下車すぐ(7 番出口)	

相談窓口	連絡先等		相談内容
一般社団法人 プレハブ建築協会 関西支部	T E L	06-6943-5016	○業者がプレハブ建築協会の会員かどうかの問い合わせに応じる。 ○会員に係る相談内容について会員へ取り次ぎを行う。
	相談場所	大阪市中央区谷町1丁目3番5号 アンフィニィ・天満橋9階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	10:00～16:00	
	アクセス	OsakaMetro 天満橋駅下車南へすぐ(3番出口)	
	相談場所	大阪市中央区本町橋2-23 第7松屋ビル5階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:00～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 堺筋本町駅下車東へ 徒歩約5分	

資料－５ 耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の概要

住宅耐震改修を完了した場合、住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（以下「標準額」という。）が税額控除対象金額となる。

標準額の算出方法については、令和４年国土交通省告示第 726 号による改正後の「租税特別措置法施行令第 26 条の 28 の 4 第 2 項の規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して住宅耐震改修の内容に応じて定める金額（平成 21 年 3 月 31 日国土交通省告示第 383 号）」において定めるとおり、以下の表の（い）欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の（ろ）欄の額に（は）欄の数値を乗じた金額の合計額を求め、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額がある場合には、当該合計額から、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額を控除した額となる。

（い）欄 耐震改修の内容	（ろ）欄 単位あたりの金額（税込）	（は）欄 単位
木造の住宅（以下「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	15,400 円	家屋の建築面積（㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500 円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300 円	施工面積（㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るものの以外の耐震改修	33,000 円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500 円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修の内、鉄板その他の補強材を柱に巻きつけるもの（以下柱巻補強工事）	1,434,500 円	耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修の内、柱巻補強工事以外のもの	33,100 円	耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500 円	耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700 円	家屋の床面積（㎡）

この、「当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等」とは、耐震改修の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。

マンション及び共有住宅については、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額を確認されたい。例えば、マンションにおいて住宅耐震改修の費用を修繕積立金から支出した場合には、区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて各区分所有者が負担したことになるので留意する。この場合における標準額の算出については、上記の方法により算出した合計額に全体工事費用のうち申請者が負担した割合を乗じた額が、その者の標準額となる。

資料－６ 大阪狭山市分譲マンション管理適正化指針

マンション管理適正化指針

（大阪狭山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推進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。

(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（昭和三十七年法律第六十九号）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、特に管理費の使途については、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っては、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たっては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）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推進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推進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。