

## 第1章 計画の目的と位置づけ

### ■背景と目的

- この計画は、マンションの計画的な修繕や適切な維持管理などの管理の適正化を図るために策定する計画である。
- 全国的に、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが増加する見込みで「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正が令和4年(2022年)4月に施行された。
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が求められており、本市においても、法施行にあわせマンション管理適正化推進計画を策定したが、1年限りの簡易な計画としたため、管理組合向けアンケート調査の結果を踏まえ、改訂を行うもの。

### ■計画の位置付け

- 国の定める「住生活基本計画」「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」に基づく計画。
- 市総合計画ほか関連計画との整合を図る。

## 改訂スケジュール

3/1~3/20  
パブリックコメント

3/20~3/31  
結果とりまとめ

4/1  
結果公表・推進計画改訂

## 第2章 マンションの現状と課題

### ■アンケート未回答マンションへの対応

- 今回アンケートに回答があった管理組合が3割弱だったことから、約7割の未回答マンションの管理実態の把握が課題。

### ■高経年マンションの増加への対応

- 市内のマンションは約1万2千戸で、住宅総数の18%を占めている。
- 築40年を超える高経年マンションの団地数は約4割となっており、さらに今後割合が高くなると予想。
- 建物の老朽化が進むと、ハード面から人々の生命、財産にかかわる問題発生が懸念されるため、管理の適正化、建物の適切な修繕の実施が課題。

### ■管理組合の組織及び管理・運営の充実化

- アンケートに回答した団地はすべて管理規約を作成しており、ほとんどの団地で管理組合が組織化されているなど、良好に管理されている。
- 一方、総会への出席がほぼ役員に限られているという団地が多くあり、居住者の高齢化からも今後の管理組合の担い手不足が懸念される。区分所有者や居住者に理解を図り、マンション管理への関心と参加を促していくことが課題。

### ■長期修繕計画、修繕積立金の不足への対応

- アンケートによると、長期修繕計画は約9割の団地で作成、大規模修繕工事も約9割の団地で1~2回実施している一方で、計画期間が25年未満の団地も約3割ある。
- さらに、今後の大規模修繕工事に関する知識や情報の不足を訴える意見が多く、また、改修費用等の補助、専門家の派遣、相談窓口の設置といった要望が多くなっており、公的にもこれらの要望に応えていくことが課題。

## 第3章 マンションの管理適正化に向けた施策

アンケート調査結果をみても全国的な課題（建物の老朽化と居住者の高齢化）と共通しているため、国の方針・考え方を踏襲した計画とする

	簡易な計画（令和4年4月）	調査結果等の反映	改訂後（令和5年4月）
(1) 目標	30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の増加	・修繕積立金の充実が重要 ・住生活基本計画、府計画に倣う	・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現状値35.7%を令和12年度75%に
(2) 管理状況の把握	計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施	アンケート回答が約3割	外観調査、ヒアリング等による未回答マンションの実態把握、回答済マンションの経過観察の検討
(3) 管理適正化の推進のための施策	・管理計画の認定事務 ・助言・指導等	・5団地(1割強)が「管理計画認定を申請したい」と回答 ・旧耐震マンションの7割強が耐震診断未実施	①適正管理に向けた働きかけ ②耐震化の促進 ③管理計画の認定 ④助言、指導、勧告の実施 ⑤マンション長寿命化促進税制への対応
(4) マンション管理適正化方針	国のマンション管理適正化指針と同様の内容	全国的な課題と共通した調査結果 →建物の老朽化と居住者の高齢化	国の指針と同様の内容
(5) 啓発、知識の普及	市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発	工事に関する情報提供、各種補助、専門家派遣、相談窓口の設置などの要望が多い	・窓口、ホームページでの管理適正化の普及啓発 ・耐震診断補助制度等の周知 ・適切な相談機関の案内 ・セミナー開催
(6) 計画期間	令和4年度(2022年度)の1年間	国住生活基本計画（令和3~12年度(2021~2030年度)）、府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画(令和4~12年度(2022~2030年度))と合わせる	8年間(令和5~12年度(2023~2030年度))適宜見直しを検討
(7) その他	・管理計画の認定の更新や変更について		・管理計画の認定の更新や変更について ・大阪府、近隣市、関係団体との連携充実