

第1節 摂津市分譲マンション管理適正化推進計画の策定にあたって

1. 計画策定の背景・目的

本市における分譲マンション^{※1}は、平成30(2018)年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数に占める割合は約1割となっており、その内、築40年を経過するものが約7%あり、老朽化に伴う危険性の排除など、適正な管理が求められます。

国では、令和2(2020)年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「法」という。)を改正し、令和4(2022)年4月1日に施行され、分譲マンションにおける管理の適正化を図るための基本方針を定めたほか、地方公共団体においては、「マンション管理適正化推進計画の策定」や、「管理組合の管理者等への助言・指導及び勧告」、「管理組合が作成した管理計画に対する認定」を実施することができるようになりました。

これらを踏まえ、本市では市内の分譲マンションの適正な管理の推進を図るため、「摂津市分譲マンション管理適正化推進計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第3条の2に基づく、分譲マンションの管理適正化の推進を図るための計画です。

3. 推進計画

法第3条の2第2項の規定のとおり、以下を定めます。

(1) 摂津市の区域内における分譲マンションの管理の適正化に関する目標

摂津市の区域内における分譲マンション数は、約3,900戸^{※2}、築40年以上の分譲マンションは約270戸^{※2}と推計され、今後、高経年の分譲マンションが急増することが予想されることを踏まえ、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合が増加することに重点を置いて、分譲マンション管理適正化を進めることとします。

(2) 摂津市の区域内における分譲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

摂津市の区域内における分譲マンションの管理状況を把握するため、管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

(3) 摂津市の区域内における分譲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

法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、国のマンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

(4) 摂津市の区域内における管理組合による分譲マンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

摂津市分譲マンション適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じて摂津市の地域性に応じた分譲マンション管理の基準を追加することを検討します。

(5) 分譲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

分譲マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

(6) 計画期間

計画期間は令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10か年とします。

(7) その他分譲マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本市における関係部署、関係機関、その他関連団体等との連携を図り、分譲マンションの管理組合が適正に管理運営できるよう、協力して取組みます。

※1 法における「マンション」とは、「2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があるもの並びにその敷地及び付属施設」と定義されていますが、法律上の「マンション」を「分譲マンション」と呼ぶことが一般的であることから、本計画では法律用語以外の部分については「分譲マンション」と記載しています。

※2 平成30(2018)年住宅・土地統計調査