

計画の目的と位置付け、計画期間

- 【計画の背景と目的】**
- マンションの管理が適正に行われず、管理不全の状態となった場合、区分所有者等の自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落など深刻な問題を引き起こす可能性がある。
 - こうした状況を踏まえ、令和2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が改正され、国による基本方針の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度等が新たに位置付けられた。
 - 本計画は、市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とする。
- 【計画の位置付け】**
- 「堺市基本計画2025」「堺市SDGs未来都市計画（2021～2023）」を上位計画とする「さかい魅力・安心住まいプラン（堺市住生活基本計画）」の部門別計画であり、本計画の推進は、SDGs目標11に掲げる「住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与するもの。
- 【計画期間】**
- 「さかい魅力・安心住まいプラン（堺市住生活基本計画）」との整合を図るため、令和4（2022）年度から令和12（2030）年度の9年間とする。

基本方針及び目標

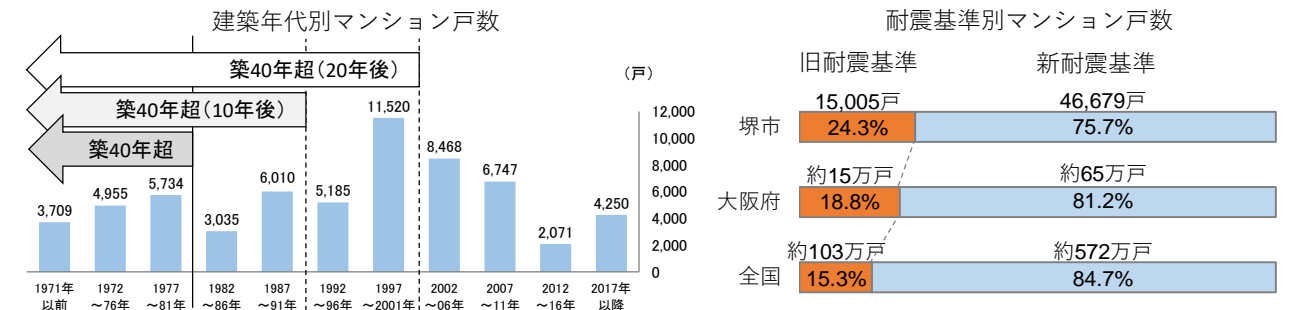
- (1) 計画の基本方針
- ①マンション管理の状況の継続的な把握
 - ②管理組合の自律的な維持管理の促進
 - ③管理不全を未然に防ぐための管理組合への能動的な支援
- (2) マンションの管理の適正化に関する目標
- | 項目 | 現状値 | 目標値 |
|---|-------------------------|------------------------|
| 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合 | (令和3年度)
65.4% | (令和12年度)
75% |

管理適正化に向けた施策

- ①マンション管理実態の把握（▷管理実態調査の継続的実施 ▷個別訪問、連絡等による実態把握）
- ②マンション管理情報の登録の普及促進（▷管理情報の登録促進や適正な管理に向けた情報提供等）
- ③マンション管理計画の認定（▷管理計画の認定事務の実施 ▷国の基準に加え、独自の基準を追加）
- ④マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等（▷管理組合への助言・指導等を実施）
- ⑤専門家・アドバイザー派遣（▷セミナー、堺市住宅専門家相談の継続的な開催）
- ⑥マンションの改修・建替えへの支援（▷建替え支援制度 ▷耐震診断や耐震改修への助成）

現状と課題

- 【現状】**
- ①マンションのストック状況
 - ・本市には、586団地、977棟、61684戸のマンションが存在している。（令和3年12月時点）
 - ・築40年超のマンションは現在の約14,000戸から10年後には約1.6倍の約23,000戸、20年後には約2.9倍の約40,000戸となる見込み。
 - ・今後、高経年マンションが急増し、建物の老朽化に伴う問題の顕在化や、住民の高齢化による管理組合の担い手不足等が懸念される。
 - ②マンションの耐震化状況
 - ・耐震化の状況は、旧耐震基準が24.3%と全国値の15.3%より高い割合となっている。
 - ③マンションの管理実態
 - ・令和3年12月に、マンションの管理状況の調査を実施し、管理実態を把握。（調査対象：堺市内の分譲マンション、配布数：574件、回収結果：158件、回答率27.5%）



- 【課題】**
- ①マンション管理の実態把握の必要性
 - ・管理組合の役員交代や居住者の転居などにより、管理の状況が刻々と変化していくことから、継続的にマンションの管理実態を把握する必要がある。
 - ②管理組合による自律的な維持管理
 - ・各区分所有者がマンション管理の重要性を理解し、日頃から関心を持って管理組合活動に取り組む必要がある。
 - ③管理不全マンションの発生予防
 - ・管理不全を予防するためには、問題が顕在化していないマンションを含め、管理組合への積極的な働きかけを行う必要がある。

堺市マンション管理適正化指針

- (1) 堺市マンション管理適正化指針
- 国のマンション管理適正化指針
 - 一 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
 - 二 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
 - 三 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
 - 四 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項
- 国の管理適正化指針に加え、以下のとおりとする。
- 管理の適正化のために理事会が留意すべき事項
理事会が設置されている場合には、管理規約に定められている職務に応じ、理事会を定期的開催するなど適切に運営する必要がある。
- (2) 助言、指導等を行う際の判断基準の目安
- 国の判断基準の目安
 - ・管理組合の運営
 - ・管理規約
 - ・管理組合の経理
 - ・長期修繕計画の作成及び見直し等
- 国の判断基準の目安に加え、以下のとおりとする。
- 建物の点検、修繕
建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること
- (3) 管理計画認定基準
- 国の認定基準
 - ・管理組合の運営
 - ・管理規約
 - ・管理組合の経理
 - ・長期修繕計画の作成及び見直し等
 - ・その他
- 国の認定基準に加え、以下のとおりとする。
- 旧耐震基準のマンションにおける耐震診断の実施等
 - 防災アクションプランの策定
 - 管理組合専用郵便受けの設置
 - 定期報告にある要是正項目の改善予定を長期修繕計画に記載

計画の推進に向けて

各主体は、マンション管理適正化法、国の基本方針、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等を基本とし、相互に連携して取組を進めることが重要。

