

# 茨木市分譲マンション管理適正化推進計画 概要版

## 第1章 計画の目的と位置づけ

### 背景と目的

- 本市の分譲マンション戸数は約2.3万戸で、住宅総数の約2割。定着した居住形態の1つとなっている。
- 建築後相当の期間が経過した分譲マンションが増加。適切な管理が行われない老朽化した分譲マンションが、居住環境や周辺の都市環境の低下を引き起こすおそれがある。
- マンション管理適正化法改正（令和2年）に伴い、地方公共団体による計画策定等が可能となった。

### 計画期間

令和4年度  
～  
令和11年度

## 第2章 茨木市の分譲マンションの現状と課題

### 分譲マンションストックの状況（統計調査より）

- 市内の分譲マンションのうち、築40年以上が全体の約3割（府内で4番目）。管理状態が悪化した場合には様々な課題が発生するおそれがある。
- 約20年後には、築40年以上の分譲マンションが2倍近く増加する見込み。

### 管理組合の運営の状況（アンケート調査より）

- 市内の大半の管理組合では年1回以上の総会開催、管理規約が作成されているなど、全般的に良好な管理・運営が行われている傾向にある。一方で、一部では管理組合がない分譲マンションや、長期修繕計画を作成していない分譲マンションが存在。また、管理組合運営における将来の不安を抱えている管理組合も多く見られる。

## 第3章 分譲マンションの管理適正化に向けた基本的な考え方

- 分譲マンションの管理の主体は区分所有者で構成される管理組合。管理組合が主体的に管理を行っていくことができるよう必要な支援を行うことを基本とする。
- 管理状況が把握できていない分譲マンション及び高経年分譲マンションなどについて、マンション管理士と連携して実態把握を進める必要がある。
- 分譲マンションの課題解消に向けた適切な支援のもと、管理組合による自主的な対応を促進する必要がある。
- 管理不全の兆候があると考えられる分譲マンションにおいては管理状況の改善に向けた働きかけを行っていく必要がある。

マンション管理士  
と連携した  
分譲マンションの  
管理状況の実態把握

アンケート未回答や  
高経年建物など

課題の解消に向けた  
分譲マンションへの  
支援

管理不全の兆候が  
あると考えられる  
分譲マンションに  
対する働きかけ

## 第4章 分譲マンションの管理適正化に向けた施策

### (1) 分譲マンションの管理適正化に関する目標

#### 目標1 管理組合と市との 関係の構築

大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づく管理サポートの登録を行った管理組合数

14団体(R3) ⇒ 30団体(R11)

#### 目標2 分譲マンションの適切な 維持・修繕の推進

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

69%(R3) ⇒ 75%(R11)

#### 目標3 管理計画認定制度の活用による 管理水準の向上

管理計画認定件数

0件(R3) ⇒ 30件(R11)

### (2) 分譲マンションの管理状況を把握するために講ずる措置に関する事項

- 令和3年に市内の分譲マンションの管理状況を把握するためのアンケート調査を実施（回答率：68.1%、調査対象数：282件、回答数：192件）。
- 今後も、市内の分譲マンションの管理状況などの情報を蓄積し、未回答の分譲マンションに対する管理状況の把握、高経年分譲マンションを中心とした分譲マンションの更なる実態把握等を行う。

### (3) 分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項

#### 施策① 法に基づく管理計画の認定等の実施

【主な取組内容】

- 管理計画認定制度の適切な運用
- マンション管理適正化指針に即した助言・指導

#### 施策② 情報提供の充実及び連絡体制の構築

【主な取組内容】

- 分譲マンションセミナーの開催
- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会への登録促進
- 分譲マンションの建替えに関する情報提供等

#### 施策③ 管理組合の運営に関する相談体制の充実

【主な取組内容】

- 分譲マンション管理相談会や建築相談会の開催
- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会によるアドバイザー派遣の利用促進

#### 施策④ 管理に課題があると考えられる分譲マンションに対する働きかけ

【主な取組内容】

- 市内分譲マンションへのヒアリング調査の実施
- 市内分譲マンションデータベースの作成

#### 施策⑤ 関係団体と協力した支援体制の構築

【主な取組内容】

- 分譲マンションの適正管理に向けた各種団体との連携強化

## 第5章 計画の推進に向けて

- 分譲マンションの管理適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図るため、管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士等の関係者が、それぞれの役割を認識し、相互に連携して取組を進める必要がある。

### (4) 茨木市分譲マンション管理適正化指針に関する事項

- 茨木市分譲マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同じ内容とする。

### (5) 分譲マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

- 市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施
- 分譲マンションセミナーの開催、分譲マンション管理相談会や建築相談会の開催
- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会への登録促進（再掲）

### (6) その他分譲マンションの管理適正化の推進に関する必要な事項

- 大阪府や近隣市との情報共有
- 新築分譲マンションの予備認定の普及・啓発