

大阪狭山市建築物耐震改修促進計画中間見直しの概要について

計画の目的

- 過去に全国（日本）各地で発生した大規模地震による被害は甚大なものであったことから、住宅・建築物の耐震化を促進することで、将来予測される大規模地震による被害の軽減を図り、安全・安心なまちづくりに取り組むことを目的としています。
- 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、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体への影響、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。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しています。

見直しの背景

- 平成30年3月に大阪狭山市建築物耐震改修促進計画（以下「耐震化促進計画」という。）を改定してから、概ね5年が経過し、耐震化の現状や補助制度の改正、関係法令等の内容と整合を図ります。
- 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（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、市が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の作成、マンション管理計画認定制度の創設、管理組合への助言、指導及び勧告の実施を可能とするための制度枠組が設けられました。

◆大阪狭山市分譲マンション管理適正化推進計画（耐震化促進計画と兼ねるものとします。）

マンション管理適正化法第3条の2第2項及び国の基本方針に基づき以下に掲げる事項を定めます。

- (1) **大阪狭山市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**
計画期間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を令和5年度の56.5%から令和9年度に75%とします。
- (2) **大阪狭山市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講ずる措置に関する事項**
マンションの管理適正化に関する施策を的確に進めるため、マンション管理組合を対象とした実態調査を実施しました。また、今後もマンション管理状況の把握に努めることとし、定期的な実態調査の実施を行います。
- (3) **大阪狭山市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**
管理計画認定制度を実施するとともに、必要に応じて、助言・指導等を行います。また、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と連携した、専門家アドバイザー派遣その他の管理組合への支援を実施します。
- (4) **大阪狭山市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に関する事項**
大阪狭山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します。
- (5) **大阪狭山市の区域内における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**
管理計画認定制度、税制優遇措置等の分譲マンションの管理に関する情報について、市窓口やホームページ等を通じて情報提供を行い、普及・啓発を進めます。
- (6) **計画期間**
耐震化促進計画と同様の期間とし、令和6年度から令和9年度までとします。
- (7) **その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項**
本計画における施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとしており、新築マンションを対象とした予備的な認定制度についても周知していきます。また、必要に応じて大阪府と市内の分譲マンションについての情報交換を実施するなど、大阪府と連携しながら施策を実施します。

◆実態調査について

市内の分譲マンションの管理組合宛てにアンケート調査によるマンション管理の実態把握を行い、課題等の整理を行いました。

- 調査項目
 - (1) **マンションの概要について**
所在地、建築年、面積、改修、戸数、構造、設備など
 - (2) **管理組合の状況や管理について**
運営状況、集会頻度、管理規約の有無・改定状況、管理費・修繕積立金、管理形態など
 - (3) **マンションの修繕・建替えについて**
長期修繕計画の有無、大規模修繕工事の実施の有無、耐震化、老朽化と建替えなど
 - (4) **今後の管理の改善・向上について**
将来の不安点、管理上の問題点、相談体制、必要な行政支援など

◆大阪狭山市分譲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は、本市における管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針となるものであり、国のマンション管理適正化指針と同じ内容としています。なお、法に基づく管理組合の管理者等に対する助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定基準についても規定します。

■大阪狭山市分譲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

■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
 1. 管理組合の運営
 2. 管理規約
 3. 管理組合の経理
 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

■管理計画認定基準

- 国の認定基準
 1. 管理組合の運営
 2. 管理規約
 3. 管理組合の経理
 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等
 5. その他（名簿の作成）

耐震化率の推移

平成19年・推計値	平成25年・推計値	平成29年・推計値	令和5年・推計値
総数: 21,590戸 ○耐震性を満たす住宅 15,150戸 (70%) ○耐震性が不十分な住宅 6,440戸 (30%)	総数: 22,800戸 ○耐震性を満たす住宅 17,430戸 (76%) ○耐震性が不十分な住宅 5,370戸 (24%)	総数: 22,990戸 ○耐震性を満たす住宅 18,495戸 (80%) ○耐震性が不十分な住宅 4,495戸 (20%)	総数: 23,775戸 ○耐震性を満たす住宅 21,079戸 (89%) ○耐震性が不十分な住宅 2,696戸 (11%)