

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

- 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「法」という。)が改正され、総合的なマンション管理の行政方針である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(以下「基本方針」という。)が策定された。
- 基本方針では、国、地方公共団体、管理組合等の役割を明確化するとともに、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項が定められました。
- 市内のマンションの管理状況等を把握し、計画的にマンションの管理適正化の推進を図る施策に取り組むため、木津川市マンション管理適正化推進計画(以下「本計画」という。)を策定する。

2. 計画の位置づけ

- 法第3条の2に規定する「マンション管理適正化推進計画」として、マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため、国の基本方針に基づき、策定する。
- SDGsを構成する17の目標のうち、「11. 住み続けられるまちづくりを」及び「17. パートナリシップで目標を達成しよう」の実現に向け、マンションの管理の適正化を推進する。



3. 計画の対象

- 市内の分譲マンション(以下「マンション」という。)
- ※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附属施設(法第2条第1号イ)

4. 計画期間

令和5(2023)年度～令和14(2032)年度 10年間

5. 各主体の役割

- 管理組合及び区分所有者
 - 管理組合は、国の基本方針、市マンション管理適正化指針に留意し、マンションを適正に管理するよう努める。
 - 区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- 木津川市
 - マンションの実態把握、計画的に管理適正化の推進に関する施策を講じる。
 - 管理計画認定制度を運用し、マンションの管理水準の維持向上などを図る。
 - 管理が適正に行われていないマンションに対し、必要に応じて法第5条の2に基づく助言・指導等を行う。
- マンション管理士及びマンション管理業者
 - マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行い、誠実にその業務を行う必要がある。
 - マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

第2章 現状と課題

1. 市の現状

- 棟数：70棟
- 住戸数：約2,400戸
- 建築年数が30年以上経過しているマンションは20棟あり、5年後には約2.1倍、10年後には約3.1倍と、今後急増することが予想される。

2. 管理運営状況

- 令和4年9月にマンションの管理組合等(29件)に対し、アンケート調査を実施。回答数17件(回答率58.6%)
- 回答があった全てにおいて、管理組合がマンションの管理運営を行っており、毎年、総会(集会)や理事会(役員会)を開催されている。
- 一部の管理組合では、管理規約が最新の標準管理規約に準拠していないものや長期修繕計画を作成していないものもある。

3. 課題

- アンケートの結果より「高齢化による役員のなり手不足」、「専門的知識の不足や作業負担の重さから適切な運営ができていない」等が挙げられる。

第3章 マンション管理の適正化の基本的な方針と施策

1. マンションの管理の適正化に関する目標

管理組合による自主的な適正管理への取り組みを支援し、市の施策や支援等の情報を広く普及させ、管理組合が利用できる相談体制や支援などを目指す。

2. 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

令和4年度のアンケート調査により、一部のマンションの管理状況について把握することができた。一方、管理状況が把握できていないマンションもあることから、引き続き、管理状況の実態把握に努める。

3. 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

- マンション管理計画認定制度の普及
- 法に基づく助言・指導等の実施

4. 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

- 木津川市マンション管理適正化指針
- 管理計画認定基準
- 市による助言・指導等

5. 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

相談窓口の設置、パンフレットやホームページ等を活用した情報提供、知識の普及・啓発

第4章 計画の検証と見直し

社会情勢の変化などに伴い、PDCAサイクルの考えに基づき、本計画の進捗状況及び各施策の成果を適切に検証し、状況に応じて適宜見直しを図る。