

柏原市マンション管理適正化推進計画
(計画期間：令和7年4月～令和12年3月)

令和7年4月1日

1. 目 的

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）に基づき、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、柏原市マンション管理適正化推進計画（以下、本計画という。）を策定するものである。

2. 推進計画

マンション管理適正化法第3条の2第2項の規定のとおり、次に掲げる事項を定める。

（1）柏原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

柏原市の区域内におけるマンション戸数は、令和6年時点で約2800戸、築30年以上のマンションは約1500戸と推計され、10年後には約1.4倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、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が増加することに重点をおいて、マンションの管理適正化を進めることとします。

（2）柏原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

柏原市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、本計画に基づき、以下の通り実態調査を行っていきます。

① 市内マンションデータベースの作成

法務局から区分所有建物の登記事項証明書入手し、所在地、建物名称、構造、階数、登記年月日等をデータベースにします。

② 管理組合に対するアンケート調査等

市内マンションデータベースを基にマンション管理組合向けのアンケート調査を行います。
また、必要に応じて、現地調査や管理組合へのヒアリング調査を実施します。

（3）柏原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

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、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）柏原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（柏原市マンション管理適正化指針）に関する事項

柏原市マンション管理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、柏原市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。

（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

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等について、市窓口・広報紙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

令和 7 年 4 月から令和 12 年 3 月までの 5 年間とします。

（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

本計画の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の認定制度を運用することとしています。

管理計画認定制度の運用にあたっては、マンション管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第 91 条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を行うものとし、事前確認適合証の添付を求めるものとします。

管理計画の認定は 5 年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。また、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

本計画の見直しにより、柏原市マンション管理計画適正化指針が追加され、管理計画に認定基準に適合しない部分が生じても、期間内は管理計画認定を有効とします。ただし、更新時には新たな基準に適合する必要があります。また、有効期間中に新基準への適合を確認するため、再度認定申請することも可能です。