

三木市マンション管理適正化推進計画

令和6年1月1日

■計画策定の背景

マンション[※]の住宅数は、国土交通省の統計では全国で約685.9万戸（令和3年末現在）となっており、約1,516万人超が居住する重要な居住形態となっています。そのうち築40年以上のマンションは115.6万戸あり10年後には249.1万戸、20年後には425.4万戸と急増し、施設の老朽化や、管理組合の担い手不足等の問題の顕在化が懸念されます。

マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置されると、外壁の剥落等による近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすなど、周辺環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。

マンションの適正な管理は管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本となりますが、マンションにおける維持管理計画の適正化への取り組みを促すことは、公共性・公益性の観点からも重要であることから、国において「マンション管理の適正化の推進に関する法律」（令和4年4月1日施行）の改正を行い、マンションの管理に関する基本方針の策定がされました。三木市においても国の指針に基づき、計画を策定します。

※マンション：2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同条第3項に規定する専有部分をいう。）のあるもの。

1. 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

三木市内におけるマンション数は、令和4年度末時点で23棟634戸存在します。

築40年以上のマンションは22棟614戸となり、10年後には三木市内のすべてのマンションが築40年以上となります。

このことを踏まえ、三木市においては管理組合における長期修繕計画、および資金計画（修繕積立金）の策定状況等に重点をおいて、マンションの管理適正化を推進することとします。

2. 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三木市が講ずる措置に関する事項

市内のマンションの分布や管理状況について把握するため、本計画に基づき、以下の通り実態調査を実施します。

(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築物の登記事項証明書を入手し、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

昭和 47 年以降に登録されたマンションを抽出し、管理組合向けのアンケート調査を実施します。

主な調査項目：戸数、築年数、用途（自己居住用・賃借用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無、長期修繕計画の有無等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や市職員による現地調査、ヒアリング調査を実施します。

3. 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

法律に基づき、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、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

4. 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

三木市では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を三木市マンション管理適正化指針とします。

本指針は、三木市内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

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 5 年度から令和 10 年度までの 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、改善命令等の監査を受ける場合が

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適正管理に努めることが求められます。