

三田市マンション管理適正推進計画（概要版）

第1章 目的と背景

1 目的

本市の分譲マンションは、

- ① 市内世帯数の約 2 割が居住する主要な居住形態
- ② 現在、高経年マンション（築 35 年以上）は 2 棟であるが、今後は急増する見込み
- ③ 建物や設備の老朽化や居住者の高齢化による管理組合の担い手不足などによる管理不全等の問題が懸念

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。

2 背景

全国的な高経年マンションの急増が見込まれるため、令和 2 年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体は国で定める基本方針に基づき、マンションの適正な維持管理を行うための「マンション管理適正化推進計画」を策定することが可能となった。

3 位置づけ

国が定める基本方針に基づき、マンション管理の適正化を総合的かつ計画的に推進するために策定する。

4 計画期間

令和 5 年度～令和 9 年度（5 年間）

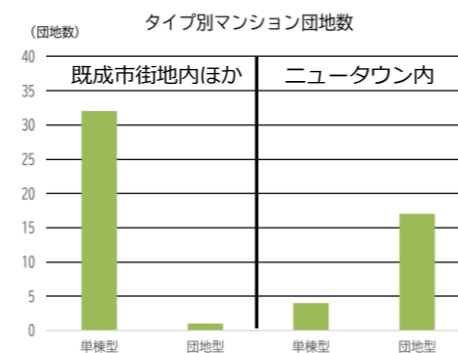
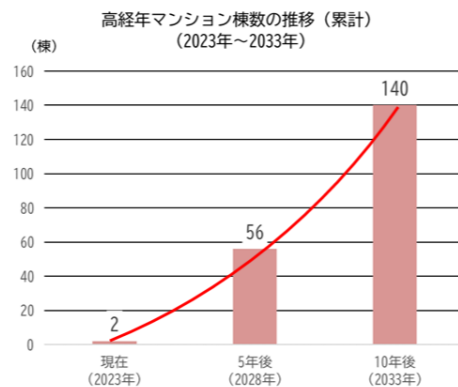
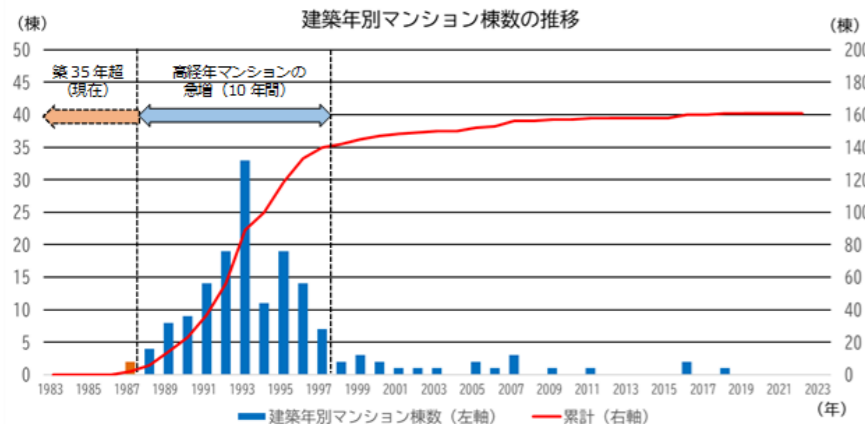
第2章 現状と目標

1 マンションのストック状況

- ・分譲マンション（2023 年時点）は 161 棟（8,782 戸）である。
- ・高経年マンションは、今後 10 年間で急増することが予測される。

【参考】令和 5 年：2 棟→令和 15 年：140 棟

- ・団地型マンションが約 8 割を占め、特にニュータウン内のマンションは多くが団地型マンションである。
- ・すべて新耐震基準により一定の耐震性能を備えている。



2 マンション管理の適正化に関する目標

マンション管理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ため、管理組合の自主的な取り組みに重点においてマンション管理の適正化を推進する。

第3章 管理状況の把握と推進施策

1 マンション管理の状況を把握するために講ずる措置

- (1) 三田市のマンションの状況（兵庫県の実態調査からの予測）

現在、劣化していないマンションであっても「管理不全」の状態が長期化することで、建物が劣化していく可能性が高いが、本市におけるマンションの建物劣化状況は傷みのない良好な状態といえる。

管理状況では、約半数が「管理不全の兆候のあるマンション」や「管理不全マンション」の可能性がある。

⇒ 管理組合へのアンケート調査等を実施し、マンション管理状況の把握を行う

- (2) マンションリストの作成、更新

2 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- (1) マンション管理の実態把握

- (2) マンション管理計画の認定

管理計画認定制度の運用により管理水準の維持向上が期待されるとともに、認定マンションの市場評価の向上、周辺の住環境の維持・向上に寄与する。管理計画認定制度については、公益財団法人マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の提出を必須とする。

- (3) マンション管理の適正化を図るための助言・指導等
管理組合の運営が機能していないことを把握した場合は、法第 5 条の 2 に基づき必要な助言、指導を行う。

- (4) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- ①市窓口・広報誌やホームページ等による普及・啓発
- ②マンション管理セミナー等の開催

3 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

「三田市マンション管理適正化指針」は、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であり、管理組合が自らマンションを適正に管理するために留意すべき事項を示すもので、国のマンション管理適正化指針に準じた内容とする。

【参考】三田市マンション管理適正化指針の項目

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化に基本的方向
- 2 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本事項
- 3 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
- 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する基本事項

4 その他マンションの管理の適正化の推進に関する事項

- (1) 兵庫県及び近隣自治体との連携

- (2) 予備認定の普及・啓発

市内の新築分譲マンションにおいて適正な管理規約等の作成を推進するため、公益財団法人マンション管理センターにより新築分譲マンションの管理規約及び長期修繕計画の案の内容を予備的に認定する「予備認定」の普及・啓発を行う。

【参考】管理計画認定の申請フロー

