

# 桜井市マンション管理適正化推進計画

令和5年12月

桜井市

## 目次

1	計画策定の背景.....	1
2	計画の位置づけ.....	1
3	計画期間.....	1
4	マンションの管理の適正化に関する目標.....	2
5	マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置.....	2
6	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策.....	2
7	マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及.....	3
8	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.....	3
9	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.....	3

## 1 計画策定の背景

全国の建築後40年を超えるマンション※1は115万戸（令和3年度末時点）存在し、10年後には249万戸、20年後には425万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足等が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みとなっています。

こうした状況を踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持管理等が困難なマンションの再生に向けた取り組みを強化することが課題となっています。

このため国においては、「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。）の改正（令和2年6月24日公布）を行い、上記取り組みの強化を図ることとしています。

本市においても、市内にある全てのマンションを対象に、適切な維持管理に向けた取り組みの強化を推進することで、マンションの老朽化を抑制するとともに管理不全による周辺への危害等を防止するため、計画を策定するものです。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定に基づき、マンションの管理の適正化を推進するため策定した計画です。

## 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化等に応じて、適宜必要な見直しを図るものとします。

---

※1 マンション：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のあるもの。

## 4 マンションの管理の適正化に関する目標

適正な管理が行われることなく放置されたマンションは、自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等により近隣住民等の生命・財産に危害を及ぼすなど、周辺環境に深刻な影響を与える恐れがあります。そのため、マンションの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となります。

本市では、市の施策や支援等の情報を広く普及させ、管理組合がそれぞれの管理状況に応じて必要な相談や支援等を利用できる環境づくりを目標に掲げ、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ます。

## 5 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

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行っていきます。

### 1) 市内マンションデータベースの作成

マンションの登記事項証明書等の情報をもとに、所在地、建物名称、構造、階数、登記年月日等をデータベース化します。

### 2) 管理組合に対するアンケート調査

市内の全てのマンションの管理組合を対象に、アンケート調査を行います。

## 6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンションの管理の適正化の推進を図るため、次に掲げる取り組みを実施します。

### 1) マンションの管理適正化のための助言・指導等

管理が適正に行われていないマンションについて、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2の規定に基づく助言・指導等を行います。

### 2) 管理認定計画制度の運用

マンション管理適正化法第5条の3第1項の規定に基づき、適正な管理を行う管理組合を認定する管理計画認定制度を運用します。

## 7 マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及

マンションの適正な維持管理の推進に向けて、本計画や管理運営に必要な知識・情報等について、広報誌やホームページ等を通じて、幅広く普及・啓発を実施します。

## 8 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

本市では、市内マンション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として、国土交通省が定めた「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針」を本計画の指針とします。

## 9 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。

管理計画の運用にあたっては、マンションの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条に基づき指定された、マンション管理適正化推進センターである、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得ることとします。(事前確認適合証の発行を受ける。)

なお、管理計画の認定は5年ごとに更新が必要であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、管理計画を変更した場合は再度認定申請を行う必要があります。

このため、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。