

# 芦屋市マンション管理適正化推進計画 (暫定版)

## 1 計画の目的

芦屋市内におけるマンション※は、住宅総数に占める割合が非常に高く、市民の主要な居住形態の1つとして定着しています。しかしながら、区分所有者の様々な生活スタイル等の違いからマンション全体の合意形成や意思決定が難しく、多くの問題を有しています。

特に、今後、建設から相当の期間が経過したマンション（以下「高経年マンション」という。）が急増していくと予想されます。

マンションの管理は、本来区分所有者からなる団体である管理組合が自ら行うべきものですが、管理不全に陥ると、当該マンションにおける居住環境の低下のみならず、周辺住環境の悪化を引き起こすおそれがあることから、マンションにおける計画的、かつ、適正な維持管理への取り組みの更なる強化を図ります。

本計画は、管理組合による自主的な取り組みを促すことで、マンションの管理適正化を推進することを目的とします。

※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

## 2 計画の位置づけ

本計画は、「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。）第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するもので、同法及び「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」（令和3年国土交通省告示第1286号。以下「マンション管理適正化基本方針」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策定するものです。

ただし、本市では令和6年度に（仮称）住生活基本計画を策定し、本計画を同計画に統合する予定であることから、期間・内容等については暫定的なものとしします。

## 3 計画期間

令和5年7月より当分の間とします。

## 4 マンションの管理の適正化に関する基本方針及び目標

マンションの管理状況の継続的な把握、及び管理組合や区分所有者の自律的な維持管理の促進実施を基本方針及び目標とします。

## 5 マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

現在把握しているマンションリストをもとに本計画を推進していきます。なお、今後条例等を策定し、管理者等や分譲事業者から管理状況や管理計画等の届出制度を設け、一定期間ごとに管理者

等に対して本市への管理状況等の報告を義務化することで、さらなる把握に努める予定です。

## 6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

- ・マンション管理情報をデータベース化し、現状の管理状況の把握に努めます。
- ・マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理計画の認定を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化法に即して助言・指導等を行います。
- ・業務委託している住宅相談窓口（面談・電話・メール）において、これまで培ってきた経験や専門団体等とのネットワークを活かしながら、マンションの管理適正化に向けた様々な相談への対応、情報提供、普及啓発等を行います。
- ・マンション管理組合の円滑な運営や区分所有者の当事者意識の醸成を行うため、年2回のマンションセミナーを実施します。
- ・管理組合が抱える悩みやトラブルを話し合うプラットフォームとして、マンション管理組合相互の交流会等を支援します。
- ・業務委託している一級建築士やマンション管理士等が、出張講座としてマンションを訪問し、管理組合の役員や区分所有者の方を対象に、ご希望のテーマでミニセミナーをおこないます。
- ・高経年マンションへの対策として、耐震診断や耐震改修の相談、既存不適格に関する相談、マンション共用部のバリアフリーへの補助、空き家活用支援の受付を一元的に対応できる窓口を設置します。

## 7 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

現状として、認定を取得するマンションの増加が重要であると考え、国のマンション管理適正化指針の基準による周知を行います。なお、本計画第5項に記載の届出制度導入後は、「管理状況の届出書を提出していること」を追加で定める予定です。

## 8 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

- ・業務委託している住宅相談窓口（面談・電話・メール）において、これまで培ってきた経験や専門団体等とのネットワークを活かしながら、マンションの管理適正化に向けた様々な相談への対応、情報提供、普及啓発等を行います（再掲）。
- ・マンション管理組合の円滑な運営や区分所有者の当事者意識の醸成を行うため、年2回マンションセミナーを実施します（再掲）。
- ・管理組合が抱える悩みやトラブルを話し合うプラットフォームとして、マンション管理組合相互の交流会等を支援します（再掲）。
- ・業務委託している一級建築士やマンション管理士が、出張講座としてマンションを訪問し、管理組合の役員や区分所有者の方を対象に、ご希望のテーマでミニセミナーをおこないます。（再掲）。

## 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

本計画によりマンション管理の適正化を推進していく中で把握した管理状況・法改正等を踏まえて必要な施策を検討してまいります。