

# 明石市マンション管理適正化推進計画

令和5年7月13日

## ■計画策定の背景

全国の築40年超えマンションの総戸数は、令和3年末現在の約106万戸から10年後には約2.2倍の約249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となるなど、今後、老朽化や区分所有者の高齢化による管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションの急増が予測されています。また、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、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題となっています。

このような状況を踏まえ、「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。）が改正され、令和4年4月に施行されました。本改正により、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定、マンション管理計画の認定制度が創設されるなど、行政の役割を強化し、マンション管理適正化の推進を図ることとされました。

こうした背景のなか、本市においても、マンション管理の適正化を推進することで、市内マンションの管理水準の向上を図り、管理不全と老朽化による周辺への危害等を防止するため、「マンションの管理の適正化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）において定める国のマンション管理適正化指針（以下「国指針」という。）に基づき、計画を策定するものです。

## 1 明石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

明石市の区域内におけるマンション数は、平成30年時点で約30,000戸です。そのうち、築40年以上のマンションは約4,300戸と推計され、10年後には約2.3倍（約9,800戸）、20年後には4.8倍（約20,800戸）と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。このことを踏まえ、市内マンションの管理水準の向上に重点を置き、マンション管理の適正化を推進することとします。

## 2 明石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明石市が講ずる措置に関する事項

明石市の区域内におけるマンションの分布や管理状況を把握するため、行政情報を活用した市内マンションデータベースの作成や管理組合への実態調査等の実施を検討します。

## 3 明石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、管理水準の向上や市場における評価の向上を図ります。また、必要に応じて、管理組合に対し、マンション管理適正化法に基づく助言・指導を実施します。

#### 4 明石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（明石市マンション管理適正化指針）に関する事項

明石市マンション管理適正化指針については、国指針と同様の内容とします。

なお、必要に応じ、明石市の地域特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、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12年度までの8年間とします。ただし、今後の取組状況や社会経済情勢の変化等に応じて、適宜見直すものとします。