

洲本市マンション管理適正化推進計画

令和6年8月1日

○計画策定の背景

本市におけるマンション※は、小路谷サントピアマリーナ地域を中心に、市内に点在しており、築40年を経過するものもあります。老朽化に伴う危険性の排除など、適正な管理が求められています。国では「マンションの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（以下「法」という。））の改正を行い、マンションの管理に関する基本方針が定められています。

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ります。

これらを踏まえ、本市においても国の指針に基づき、「洲本市マンション管理適正化推進計画」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

○計画の位置づけ

本計画は、法第3条の2に規定されたマンションの管理の適正化の推進を図るための計画として策定します。

1. 洲本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

洲本市においては、既に高経年のマンションが存在していることを踏まえ、長期修繕計画及び資金計画（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. 洲本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洲本市が講ずる措置に関する事項

洲本市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、必要に応じて管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

3. 洲本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

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. 洲本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に関する事項

洲本市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じて洲本市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することを検討します。

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について、市窓口・広報紙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6年8月から令和12年3月までの間とします。

7. その他洲本市の区域内における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。