

1. 計画の背景と目的

- 本市内のマンションは、住宅総数に占める割合も比較的多く、市民の主要な居住形態として定着しています。一方で、マンションは、多様な価値観を持つ区分所有者間の合意形成や意思決定の困難さがあるとともに、今後高経年マンションの急増が予測されています。
- このような中、マンションを計画的、かつ、適正に維持管理を行うため、区分所有者で構成される団体（以下「管理組合」という。）は、更なる適正管理への意識向上とそれに向けた取り組みを進めるとともに、本市も管理適正化への取り組みの更なる強化を図ります。
- 本計画では、マンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、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。

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）における国の基本的な方針に基づき、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。

3. 計画期間

- 令和5～10年度末まで（取組状況や社会経済情勢の変化等に応じて、適宜見直します。）

4. 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

- 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ですが、マンションは戸建住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置されると、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・身体に危害を及ぼすなど、周辺住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。
- 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であり、本市は、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。
- 「管理状況の良好なマンションに対しては、適正な維持管理の継続と継承の支援」を、「管理状況に課題を抱えるマンションに対しては、適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」を行う観点で、それぞれの管理状況に応じた効果的な施策を検討・展開します。
- 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を目指します。

◆マンションの管理の適正化に関する目標・指標・目標値

目標	指標	目標値
分譲マンションの適切な維持・修繕の推進	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンションの管理組合の割合※	75% (R10)
管理計画認定制度の活用による管理水準の向上	管理計画認定件数	50件

※長期修繕計画標準様式に基づいて長期修繕計画を作成している分譲マンション管理組合の割合

◆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状況を把握するために講ずる措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 市内マンションデータベースの作成 マンションの実態調査
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	<ul style="list-style-type: none"> マンションの管理計画の認定 マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等 マンション管理基礎セミナーの開催 マンション管理相談会の開催 分譲マンション管理アドバイザー派遣
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	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営や管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等について、助言・指導等を行う際の判断基準の目安、及び、管理計画の認定基準を設定（詳細については、姫路市マンション管理適正化推進計画の本編を参照のこと。）
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	<ul style="list-style-type: none"> 市窓口・広報誌やホームページ等を通じての普及・啓発 マンション管理基礎セミナーの開催（再掲） マンション管理相談会の開催（再掲） 分譲マンション管理アドバイザー派遣（再掲）
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	<ul style="list-style-type: none"> 兵庫県や近隣自治体との連携 予備認定の普及・啓発

◆マンションの管理に関する各主体の主な役割

国	<ul style="list-style-type: none"> 「マンション標準管理規約」等の適時適切な見直しとその周知 管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援
地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> 区域内のマンションの実態把握 マンション管理適正化推進計画の作成 マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備
管理組合	<ul style="list-style-type: none"> 適正なマンション管理 国及び地方公共団体が講ずる施策への協力
区分所有者	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の一員としての役割の十分な認識 管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加
マンション管理士	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に実施 地方公共団体等への必要な協力
マンション管理業者	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合から委託を受けた管理事務の誠実な実施 地方公共団体等への必要な協力
分譲会社	<ul style="list-style-type: none"> 分譲時における管理規約・長期修繕計画・修繕積立金等の案の適切な設定や説明