

大分市マンション管理適正化推進計画の概要

1 計画策定の背景等

国において、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正

マンション管理の適正化に関する法律の改正内容(令和4年4月1日より全面施行)
<p>★国による基本方針の策定</p> <p>国土交通大臣は、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を策定</p> <p>★地方公共団体によるマンション管理適正化の推進</p> <p>○マンション管理適正化推進計画制度 基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定(任意)</p> <p>○管理計画認定制度 マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定</p> <p>○管理適正化のための指導・助言等 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等</p>

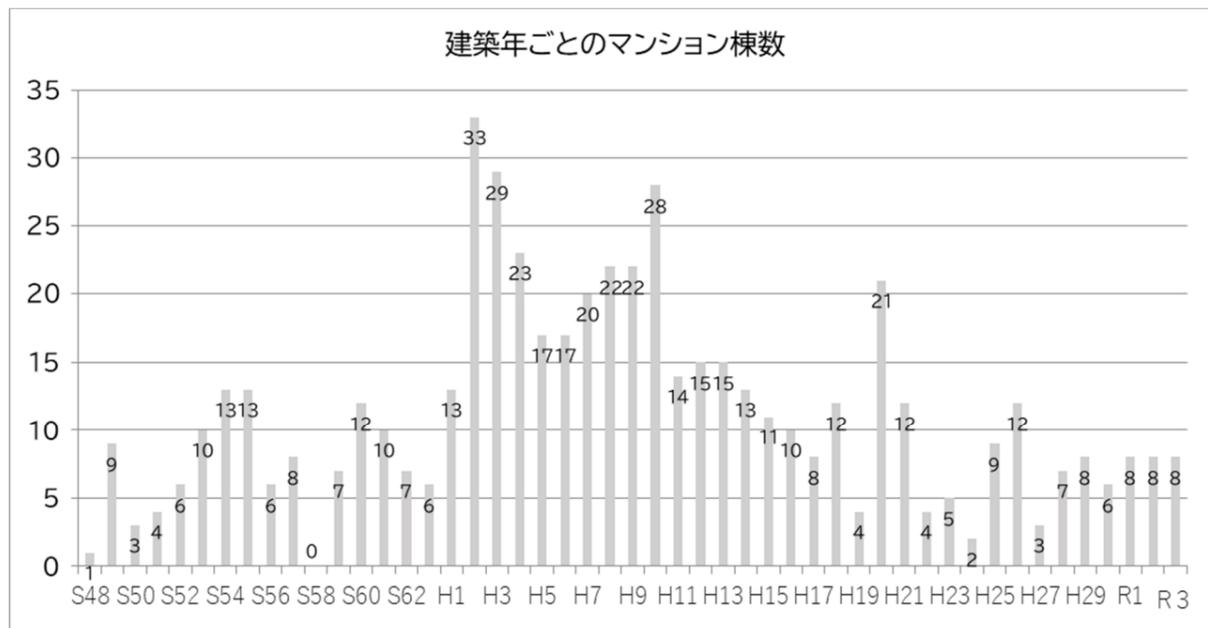
本市においても、昭和40年代後半よりマンションの建設が開始し重要な居住形態となっており、今後高経年マンションの増加等により、適正な管理がされないまま放置されるなどすると、建物の老朽化が進行し深刻な問題を引き起こす可能性がある。そこでマンションの管理の適正化の推進を図るため大分市マンション管理適正化推進計画を策定する。

- 計画の対象 ⇒ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に定めるマンション
- 計画の期間 ⇒ 概ね5年程度(令和5年度～9年度)

2 本市マンションの現状

(1) マンションストックの状況について(令和4年1月1日時点)

全体:554棟 25,359戸 左記のうち旧耐震基準のもの:68棟 2,423戸



令和3年度に全マンションにアンケート調査を行うも
⇒回答率は約15%、未到達は約22% ➡ 実態の把握には至っていない

3 目標及び施策

(1) 基本目標

- 目標1:本市区域内のマンションの実態把握
- 目標2:管理組合の管理能力の維持・向上に向けた取組の実施

(2) 施策

施策案	説明
○マンションリストの更新	マンションの管理状況を把握するためには市内のマンションリストが不可欠なため、既存のマンションリストの更新を毎年度実施。
○現地調査やアンケート調査による管理状況等の把握	県との連携や専門家等の活用も検討しながら、現地調査やアンケート調査を実施し、管理状況等の把握を行う。
○管理組合等による計画的なマンション管理の促進	情報提供や啓発、関係機関と連携しセミナーを実施する等管理組合による主体的な管理を促進。
○管理組合等に対する相談体制の充実	マンション管理組合等に対する相談体制の充実を図る。
○マンション管理士等の派遣による管理組合等の支援	マンション管理士等の派遣を通じて、管理運営等に関する相談や、課題解決のための支援等を実施。
○マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進	管理計画の認定制度の周知・普及に取り組む。また、管理状況が市場において適切に評価されるよう、不動産関連団体等と連携し、認定されたマンションの情報が取得しやすい環境整備に取り組む。
○計画的な維持管理、マンション再生に関する情報提供等の実施	住宅金融支援機構と連携し、修繕積立金の負担額等を試算することができる「マンションライフサイクルシミュレーション」、大規模修繕等をサポートする「マンションすまいの債」、「マンション共用部リフォーム融資」等の普及と活用促進に取り組む。また、耐震性不足等維持管理が困難なマンションについては、関係機関と連携し建替え等も含めたマンション再生に関する支援を実施。
○管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施	管理不全により居住者や近隣住民の住環境の低下を招いているマンション等について、適切な管理や修繕がなされるよう、マンション管理適正化法に基づき、助言、指導、勧告を行う。
○関係団体との連携強化	大分県マンション管理士会やNPO法人マンション管理組合ネットワーク大分などのマンション関連団体や住宅金融支援機構等との連携を強化し、大分市内のマンション管理組合の管理能力の向上に向けた取組を実施。
○施策の検討	実態調査により課題を把握したうえで、施策を検討。

4 指針、指導助言及び認定基準

(1) 大分市マンション管理適正化指針

大分市マンション管理適正化指針については、国及び県の指針と同様の内容を定める。

(2) 助言指導及び管理計画の認定基準

『助言、指導等』を行う場合の判断基準及び『管理計画』を認定する際の基準は、国の「マンション管理適正化指針」に示されたものを準用し、国が示すガイドラインに沿って適切に運用を行う。

助言、指導等を行う場合の判断基準の目安

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ・集会を年に1回以上開催すること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

管理計画を認定する際の基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> (1)管理者等が定められていること (2)監事が選任されていること (3)集会が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> (1)管理規約が作成されていること (2)マンションの適正な管理のため、管理規約において緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること (3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> (1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> (1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること (2)長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること (3)長期修繕計画の実行性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること (4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (6)長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> (1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること (2)大分市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること