

富士市マンション管理適正化推進計画

令和5年12月

1 計画策定の背景と目的

我が国におけるマンションは、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。一方で、一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、維持管理していく上で、多くの問題を有しています。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増加していくものと見込まれ、これらが適切な修繕がなされないままに放置され、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥離などにより近隣住民の生命や身体に危害が及ぶとともに、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中、令和2年6月に、マンションの管理の適正化の推進を目的に「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、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や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

このような背景を踏まえつつ、本市におけるマンションの管理状況を把握した上で、計画的にマンション管理適正化に関する施策を講じていくことを目的に、富士市マンション管理適正化推進計画（以下、「本計画」という。）を策定しました。

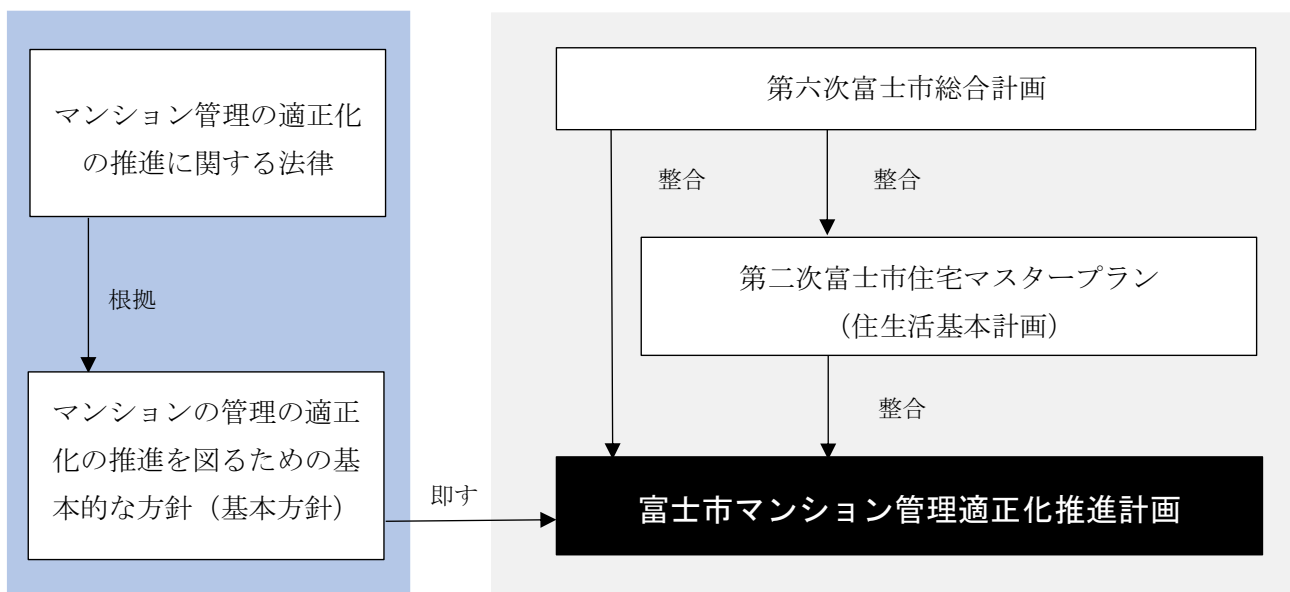
「マンション」とは

本計画における「マンション」とは、マンション管理適正化法第2条第1号に基づく分譲マンションをいう。

2 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法の改正を踏まえ、国が定める「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、「基本方針」という。）に基づき、策定しました。

また、本計画は、「第六次富士市総合計画」及び「第二次富士市住宅マスタープラン」に整合させたものです。

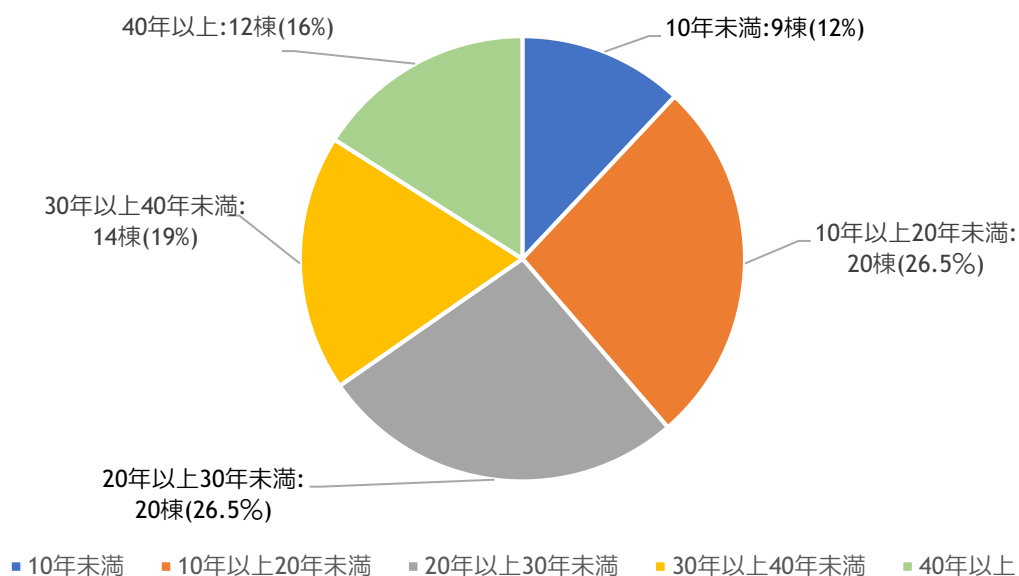


3 マンション管理の現状と課題

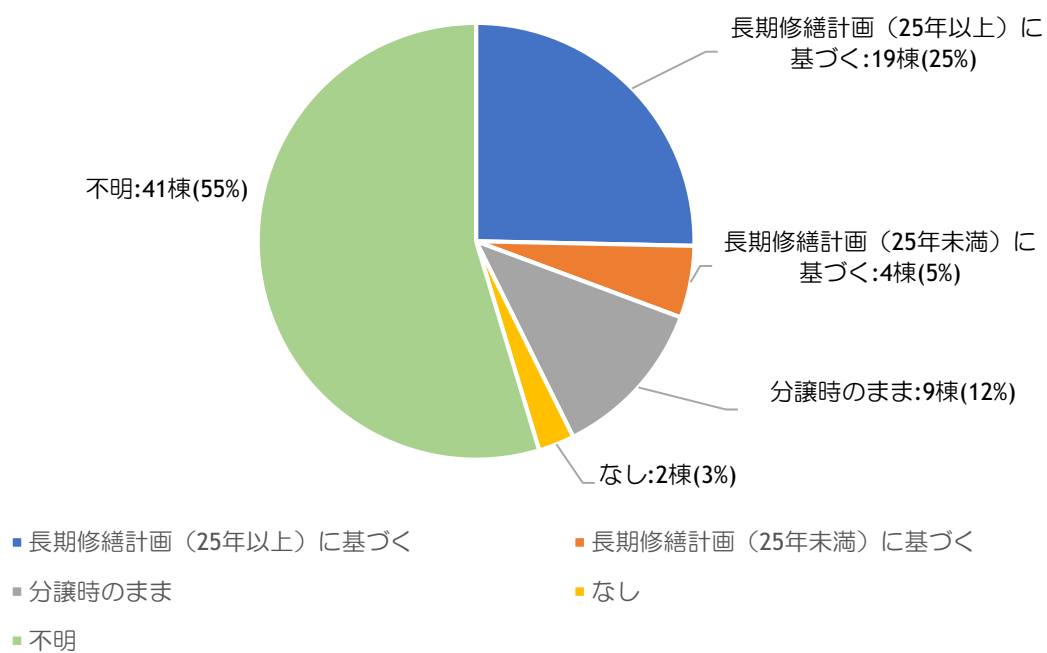
令和2・3年度に実施した「分譲マンションの管理に関する実態調査」によると、本市のマンション棟数は、令和3年4月時点で75棟、そのうち12棟（16%）が築40年を超える状況にあり、10年後には26棟（35%）、20年後には46棟（61%）と、今後高経年のマンションの急増が見込まれることから、旧耐震基準のマンションをはじめ、大規模な修繕が必要となるマンションが急増することが予想されます。

また、本市において、令和3年度の25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合は25%であり、国の平成30年度マンション総合調査の結果に基づく全国平均の53.6%より低いことから適正なマンション管理を進めるうえで、長期修繕計画の策定及び適切な修繕積立金の設定を推進することが必要です。

●マンションの築年数



●修繕積立金の金額設定の根拠



4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和13年度までの9年間とします。

また、施策の進捗状況を把握し、施策効果の検証を行った上で、必要に応じて適宜見直します。

5 マンションの管理の適正化に関する目標

本計画を推進することにより、令和13年度までの9年間において、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を54%以上とすることを目標とします。

目標	現状値 (R3)	目標値 (R13)
25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合	25%	54%

6 マンションの管理の適正化に関する指針（富士市マンション管理適正化指針）

富士市マンション管理適正化指針は、基本方針における「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）」と同様の内容とします。

（1）助言、指導及び勧告を行う判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2の規定に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項の場合とします。

① 管理組合の運営

（ア）管理組合の運営を円滑に行うため管理者等が定められていない

（イ）集会在年に一回以上開催されていない

② 管理規約

管理規約を作成していない、又は必要に応じ、その改正を行っていない

③ 管理組合の経理

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っていない、又は適正に管理されていない

④ 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない

(2) 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

- ① 管理組合の運営
 - (ア) 管理者等が定められていること
 - (イ) 監事が選任されていること
 - (ウ) 集会が年一回以上開催されていること
- ② 管理規約
 - (ア) 管理規約が作成されていること
 - (イ) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、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
 - (ウ) 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
 - (ア) 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
 - (イ) 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
 - (ウ) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること
- ④ 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (ア) 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
 - (イ) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
 - (ウ) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
 - (エ) 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
 - (オ) 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
 - (カ) 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
 - (ア) 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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
 - (イ) 静岡県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

7 マンション管理の適正化に向けた取組

(1) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

令和2・3年に分譲マンションの管理組合を対象に、「分譲マンションの管理に関する実態調査」を実施し、市内のマンションの管理状況を把握しています。今後も5年に1度をめどに、定期的に市内のマンション管理組合に対しアンケート等を実施し、管理状況の把握に努めます。

(2) マンション管理の適正化を推進する施策

① 必要に応じて、マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導等を行うとともに、同法第5条の4の規定により「管理計画」の認定事務を実施します。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制度であり、計画変更には再申請が必要となることや認定期間中は市から改善命令等を受ける場合があります。これらのことから、マンション管理者等に対し、管理計画の認定後も引き続き、適正管理に努める必要性があることについて周知してまいります。

② 認定申請の推進を図るため、管理計画の認定事務の運用にあたっては、(公財)マンション管理センター等の管理計画認定手続き支援サービスを利用し、市に提出する認定申請書に「事前確認適合証」の添付を必須とすることで、申請手数料を無料にすることとします。

③ 管理計画の認定を進めることで、マンションの資産価値を向上させ、良質な管理が評価でき、マンションに安心して住める仕組みを構築していきます。そのために、ウェブサイト等で認定マンション名を公開することや、認定のメリットを紹介するダイレクトメールを管理組合に送付して認定申請を促すことにより、制度の実効性を高めていきます。

(3) マンションの管理の適正化に関する情報の提供と啓発

管理計画認定制度を含むマンション管理に関する情報について、市窓口、広報紙、ウェブサイト等を通じて、情報の発信を行います。

また、静岡県マンション管理適正化推進協議会を通して、管理組合の管理者向けのマンション管理セミナー・個別相談会の開催、マンション管理士の派遣等を実施し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組みます。