

# 焼津市マンション管理適正化推進計画

令和5年10月

## 1 計画策定の背景と目的

---

多数の区分所有者が居住するマンション（以下「マンション」という。）の重要性が増大していることに鑑み、平成 13（2001）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）」が施行されて既に 20 年が経過しました。

一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者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・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

また、本市には市街地を中心にマンションが 27 棟立地し、その約 7 割が築 20 年以上経過していることから、今後、適切な修繕がなされないままに放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命や身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなどの深刻な問題を引き起こす可能性があります。

この様ななか、令和 2（2020）年にマンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みを強化するため、「マンション管理適正化法」が改正され、地方公共団体による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。

このため本市では、改正法により定められた「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」や「焼津市住生活基本計画」に基づき、本市のマンションの管理の適正化を推進し良好な住環境を維持するため「焼津市マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

## 2 マンション管理の現状と課題

---

市内に立地するマンションは、すべて建築基準法の新耐震基準\*に基づき建てられており、耐震性は確保されておりますが、令和 3 年に実施したマンション管理に関するアンケート調査の結果、25 年以上の長期修繕計画を定めているマンションは 40.7%であり、国の平均（54%：平成 30 年調査）を下回っていることから、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を推進することが重要です。

※新耐震基準・・・昭和 56 年 6 月 1 日に施行された現行の耐震基準

### 3 マンション管理の適正化に係る目標

---

本計画を推進することにより、令和 14 年度までの 10 年間に於いて、25 年以上の長期修繕計画を定めているマンションの割合を 77.7%までに引き上げることを目標とします。

目標	現状値 (R3)	目標値 (R9)	目標値 (R14)
25 年以上の長期修繕計画を定めているマンションの割合	40.7% (11 棟/27 棟)	55.5% (15 棟/27 棟)	77.7% (21 棟/27 棟)

### 4 計画の期間

---

本計画の計画期間については、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間とします。

また、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証などを行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

### 5 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

---

焼津市では、令和 3 年に、マンションの管理組合を対象として、マンションの管理に関するアンケート調査を実施し、管理状況を把握しています。今後も本計画の中間年となる 5 年に 1 度を目途に、定期的にアンケート調査を実施し、管理状況の把握に努めます。

### 6 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第 5 条の 2 の規定により必要に応じて、助言、指導等を行うとともに、同法第 5 条の 4 の規定による管理計画の認定事務を実施します。

管理が適正であるマンション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。そのためにも、ホームページで認定マンション名を公開することにより、認定数を増やし、制度の実効性を高めていきます。

なお、管理計画の認定申請書に（公財）マンション管理センターの管理計画認定手続き支援サービスによる適合認定通知書の添付を義務付けるため、申請手数料は無料とし

ます。

## 7 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

本市の指針は、国が定める「マンションの管理の適正化に関する指針」と同様とします。この指針は、マンション管理組合がマンション管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、必要に応じて管理者等に対し、助言・指導などを行う判断基準の目安とします。

## 8 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

マンション管理の適正化の推進を図るためには、マンション管理の主体である管理組合及びその構成員たる区分所有者の取組が必要です。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を解決するため、管理組合に対し、適正な管理のために活用できる支援などの情報提供を行い、意識啓発を進めます。

具体的には、「マンション管理の相談体制の構築」や「マンション管理セミナーの実施」、「個別相談会」や「マンション管理士の派遣による管理組合への支援」などを、「民間のマンション管理組織」や「(一社)静岡県マンション管理士会」、「静岡県マンション管理適正化推進協議会」と連携し、取り組みます。

## 9 管理計画認定の基準（参考：国が定める管理計画の認定の基準）

### 1 管理組合の運営

- (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) 集会在年1回以上開催されていること

### 2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) 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ど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
- (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

- (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一割以内であること

#### 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

(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) 長期修繕計画の実効性を確保するため、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

(1) 管理組合がマンションの区分所有者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) 「マンションの管理の適正化に関する指針」に照らして適切なものであること