

(案)

逗子市マンション管理適正化推進計画

令和5年(2023年)〇月〇日

逗子市環境都市部まちづくり景観課

1 計画策定の背景

全国的に高経年マンションが増加する中、管理組合の担い手不足や所有者の高齢化などが進み、適正な修繕が行われずに放置されるマンションが増加しており、所有者の住環境の低下だけでなく、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが社会問題として顕在化してきています。

こうした中、令和2年6月には国が「マンションの管理の適正化に関する法律」を改正し、地方公共団体が策定する「マンション管理適正化推進計画」に示される基準を満たすマンションを認定する制度などが創設されたことにより、購入時のローンや共用部分のリフォーム等の際の金利優遇措置が受けられるようになりました。

更に、令和5年4月から一定の要件を満たしたマンションが大規模修繕工事を行った際の税制上の優遇措置が受けられるようになり、地方公共団体によるマンション管理に関する権限が強化されました。

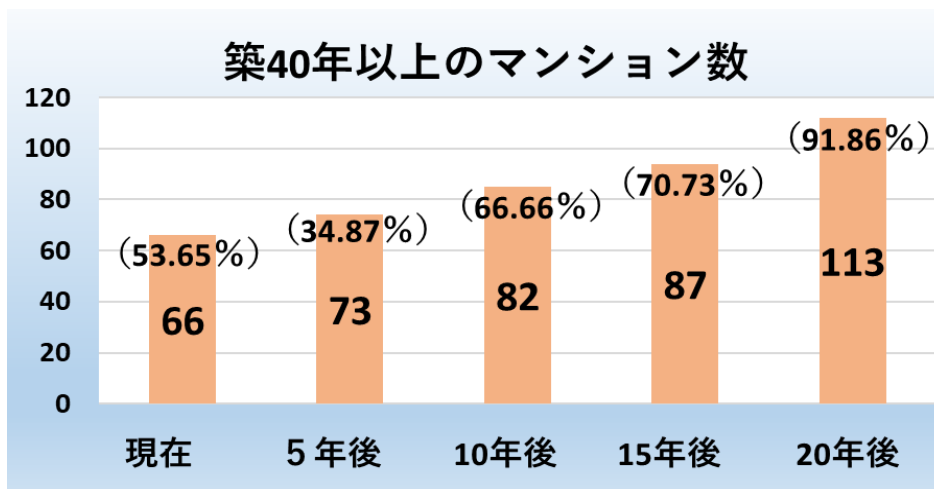
2 計画策定の目的

こうした社会情勢の変化を受けて、逗子市においてもマンション管理に関する取り組みについて適正化推進計画を策定し、マンション管理の推進を図ります。

管理組合の作成する管理計画の認定制度を含め、マンションの適正な管理を推進するための施策を講じることにより、マンションの住環境の向上及びその周辺における良好な景観の維持を確保することで、安全で安心したまちづくりを推進するため、本計画を策定します。

3 市内マンションの現状

逗子市内における戸数が10戸以上の区分所有マンションは124棟(8,253戸)となっており、築40年以上のマンションは66棟(4,392戸)と推計され全体の約53%となっています。区分所有マンションの戸数は逗子市の住宅総数の約3割を占め、市民にとって重要な居住形態の一つとなっています。



4 マンションの管理適正化を図るための施策展開

1 管理状況を把握するための措置

施策1-1 市内マンションの課題や実態把握

計画期間中に124棟を対象に、管理組合の運営や経理、修繕工事の実施に関わることなど、管理状況に関するアンケート調査を実施します。

施策1-2 高経年マンションの管理状況の把握

計画期間中に築40年以上となるマンション113棟を対象に外観調査を実施します。

施策1-3 市内マンションの情報管理

アンケート調査や外観調査の結果を精査し、管理上問題となるマンションの把握に努めます。

2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

施策2-1 マンション管理に関するホームページや広報紙への掲載

本計画及び管理の適正化に関する情報を市から幅広く周知し、管理組合等の適正管理に対する知識の普及及び意識の向上を図ります。

施策2-2 マンション管理士による相談窓口を実施

市が実施している予約制のマンション管理士による相談会を継続します。

施策2-3 マンション管理に関するセミナーの周知

神奈川県及びマンション管理士会等が実施するセミナーの周知を行います。

3 管理適正化の推進を図るための施策

施策3-1 管理計画認定制度の実施

マンション適正化推進計画に基づく認定基準を満たすマンションの管理計画を認定します。

施策3-2 管理上問題となるマンションに対しての助言・指導

管理上問題となるマンションを対象に必要な応じてマンション管理士と協力し助言・指導を行います。

5 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

「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」（逗子市マンション管理適正化指針）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。

本指針は、市域のマンションの管理組合等に向け、マンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すとともに、市が管理組合等に対して、助言及び指導等を行う基準となります。また、本指針は「マンション管理計画認定制度」における認定基準の一つとなります。

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)集会が年に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時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
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年以内に行なわれていること 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改修工事が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 2)逗子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

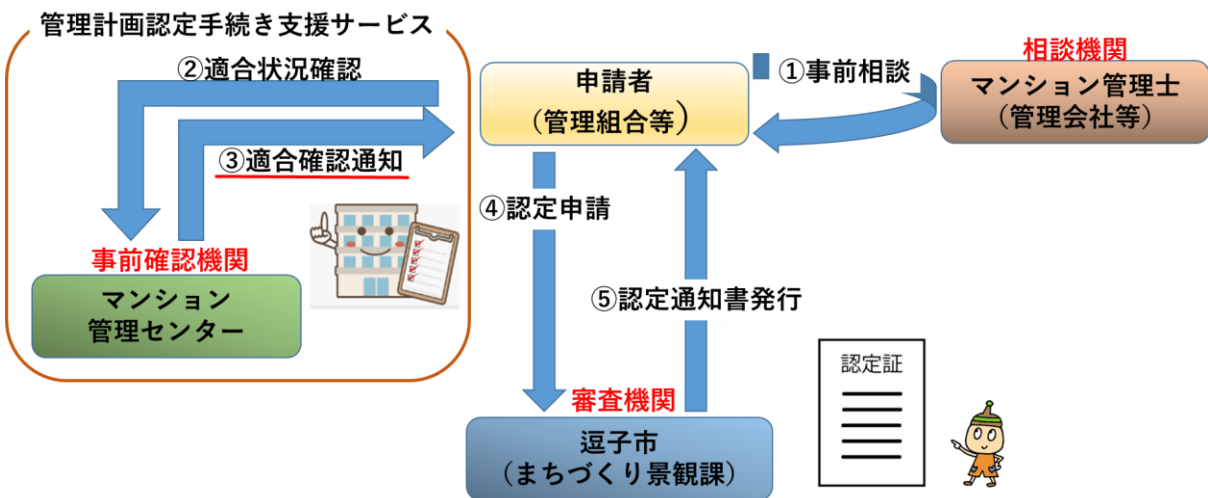
6 マンションの管理の適正化に関する目標

	施策に対する目標	目標値
1	管理計画認定制度を受けたマンション数	10件
2	築40年以上のマンションの外観調査実施率	100%

7 マンション管理計画認定制度

令和6年（2024年）1月からマンション管理計画認定制度の運用を開始します。管理計画の認定基準は、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」と同様の内容となります。認定を取得したマンションは、管理計画に基づき、適正管理に努めることが求められます。

なお、管理計画の認定は5年毎の更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中に計画を変更した場合には、再度認定申請を行う必要があります。（有効期間は延長されません。）



8 計画期間等

本計画の計画期間は10年間としますが、施策効果の検証等を行うとともに、実態調査等を踏まえた施策の充実を図るため、社会情勢の変化より必要に応じて5年後に見直しを行います。

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）

