

加古川市マンション管理適正化推進計画

リーフレット

【2024（令和6）年度～2027（令和9）年度】



加古川市マンション管理適正化推進計画概要版リーフレット

発行年：令和6年（2024年）6月

発行：加古川市 編集：都市計画部住宅政策課

住所：〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000

電話：079-427-9327 FAX：079-441-7101

全国的に高経年の分譲マンションが急増する中、老朽化や管理組合の担い手不足等の問題が発生し、マンションの維持管理の適正化等に向けた取組の強化が、喫緊の課題となっています。

こうした中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、令和4年4月1日に施行されました。

加古川市でも、今後、高経年マンションの増加が予想されることから、市内のマンションの管理の適正化を計画的に推進するため、「加古川市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

この機会に「マンションの管理」について考えてみませんか？



加古川市

1 目 標

市内における分譲マンション数は、令和3年末時点で209棟あり、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。

こうした中、管理組合による自主的な取り組みを促すことで、管理状況が良好なマンションの割合を増加させることを目標とします。

2 状 況 把 握

市内の分譲マンションの管理状況について把握するため、実態調査を行います。

- (1) 市内のマンションデータベースの作成
- (2) 管理組合等に対するアンケートやヒアリング調査等

3 適正化の推進

実態調査等を踏まえ、管理組合等に対し、以下の取組を行います。

(1) 助言・指導等

以下の事項が遵守されていない場合、助言・指導等を行います。

- ①管理組合に管理者等を定めていない。
- ②集会を年に1回以上開催していない。
- ③管理規約を作成していない。
- ④長期修繕計画を作成していない。
- ⑤修繕積立金を積み立てしていない又は積み立てしているが著しく低額である。
など

(2) マンションの管理計画の認定

「加古川市管理計画認定基準」(右欄)に適合する場合、マンションの管理計画を認定します。認定されるとマンションが市場で高く評価されるメリットが期待されます。

(3) 情報提供

ひょうご住まいサポートセンター※1や(一社)兵庫県マンション管理士会※2等が実施するマンションアドバイザー派遣や相談会の案内等を行います。

※1 (公財)兵庫県住宅建築総合センターが運営する住まいに関する相談センター(HPより)

※2 兵庫県内でマンションの管理に関する様々な問題に対して解決を支援する団体(HPより)

4 計 画 期 間

令和6年度～令和9年度(4年間)

加古川市管理計画認定基準

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

- (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

- (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
- (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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 加古川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