

加古川市マンション管理適正化推進計画の策定について

1 背景

全国的に高経年の分譲マンションが急増する中、老朽化や区分所有者で構成される団体（以下「管理組合」という。）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（平成12年法律第149号）（以下「法」という。）が改正（令和4年4月1日施行）され、次の事項について地方公共団体が実施できるようになりました。

- (1) マンション管理適正化推進計画制度
- (2) マンション管理計画認定制度
- (3) マンション管理適正化のための助言・指導・勧告

2 本市の状況と計画策定の目的

市内のマンションは200棟を超え、今後は高経年マンションの急増が予想されます。このため、法に基づき「加古川市マンション管理適正化推進計画」（以下「推進計画」という。）を策定し、管理組合が主体となってマンションを適正に管理することができるよう、施策を講じていくことを目的としています。

3 計画の概要

- (1) マンションの管理の適正化に関する目標
管理組合による自主的な取り組みを促し、管理状況が良好なマンションの割合を増加させることとします。
- (2) 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
市内のマンションデータベースを作成し、管理組合に対するアンケート調査等を実施します。
- (3) 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
管理組合に対して、必要に応じて助言・指導等を行うとともに、マンションの管理計画の認定制度を実施します。
- (4) 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
国と同様のマンション管理適正化指針とし、助言・指導等を行う判断基準の目安及び管理計画認定基準を示します。
- (5) 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
適正に管理されないことによる課題や管理認定制度について普及・啓発を進めます。
- (6) 計画期間
令和6年度から令和9年度まで（4年間）

4 今後のスケジュール

令和5年	11月2日から 12月4日まで	推進計画案パブリックコメント実施
令和6年	2月	加古川市空家等対策審議会（推進計画案報告） 推進計画策定
	4月1日から	推進計画開始

はじめに（計画策定の背景と目的、計画の位置付け）

計画策定の背景と目的

- ・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。
- ・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（令和4年4月1日施行）され、次の事項について地方公共団体が実施できるようになりました。
 - (1) マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）の策定
 - (2) 推進計画を策定した地方公共団体によるマンションの管理計画の認定
 - (3) 管理組合への助言、指導及び勧告の実施
- ・市内のマンションは200棟を超え、今後は高経年マンションの急増が予想されます。このため、マンション管理適正化法に基づき推進計画を策定し、管理組合が主体となってマンションを適正に管理することができるよう、施策を講じていくことを目的としています。

計画の位置付け

- ・加古川市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定された「推進計画」として策定するものです。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

- ・市内におけるマンション数は、令和3年末時点で209棟、築35年以上の高経年マンションは75棟と推計され、5年後には1.5倍、10年後には2倍と、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。本計画ではマンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことで、マンションの管理適正化を進め、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 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

- ・市内のマンションの管理状況について把握するため、本計画に基づき、以下のとおり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) 管理組合に対するアンケート調査等

3 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

- ・以下の施策に取り組みます。なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。
 - (1) 必要に応じて、マンション管理適正化指針に則し、助言・指導等を行います。
 - (2) マンションの管理計画の認定制度を実施します。

4 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 （加古川市マンション管理適正化指針に関する事項）

加古川市マンション管理適正化指針

国のマンション管理適正化指針と同様の内容を、加古川市マンション管理適正化指針とし、以下の項目について記載します。

- (1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- (2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
- (3) マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
- (4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

助言・指導等を行う際の判断基準の目安

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、以下の事項が遵守されていない場合とします。

- (1) 管理組合の運営
 - ・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
 - ・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
 - ・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
 - ・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

加古川市管理計画認定基準

以下の各項目について基準を設け、いずれの基準にも適合することとします。

- (1) 管理組合の運営
- (2) 管理規約
- (3) 管理組合の経理
- (4) 長期修繕計画の作成及び見直し等
- (5) その他

※詳細については、加古川市マンション管理適正化推進計画の本編を参照してください。

5 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

- ・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や管理計画の認定制度について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

6 計画期間

- ・令和6年度～令和9年度（4年間）