

富士宮市マンション管理適正化推進計画

令和5年4月1日

1 計画策定の背景と目的

富士宮市における分譲マンションは、主に市街地を中心に定着して市民の重要な居住形態の一つとなっています。

しかしながら、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等間で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。

特に、今後、建設後に相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれています。これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、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深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような中、令和2年6月に、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、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）（以下「改正法」という。）」が公布され、令和4年4月1日に施行されました。改正法では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。

改正法を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するため、富士宮市では、マンション管理適正化法及び国が定める「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（基本方針）」に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定します。

2 マンション管理の現状と課題

市内には11棟の分譲マンションがあり、うち2棟は旧耐震基準[※]で建てられています。

分譲マンションの管理に関するアンケート調査によると、25年以上の長期修繕計画を定めているマンションは4棟で約36%となっています。また、マンション住民の高齢化に対し高い問題意識がみられます。

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は今後より増えることが想定されます。一方、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は、国の平均（54%：平成30年）より低く、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必要です。

※旧耐震基準：昭和56年5月31日以前に建築に着手したマンション

3 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（富士宮市 マンション管理適正化指針）に関する事項

富士宮市マンション管理適正化指針は、富士宮市内の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、国が定める「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」と同様の内容とします。

- (1) マンション管理適正化法第5条の2の規定により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、以下の事項を目安とします。

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

1 管理組合の運営

- (1) 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
(2) 集会が年に1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) マンション管理適正化法第5条の4の規定による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。

管理計画認定の基準

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、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 富士宮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

4 マンション管理の適正化にかかる目標

マンションを適正に維持管理していくためには、長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。そのため、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を、令和4年度で4棟（36.3%）のところを、本計画を推進することにより10年間で8棟（72%）まで引き上げることを目標とします。

5 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、施策効果の検証を行った上で、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

6 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

富士宮市では、令和2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。今後も計画の中間年となる5年をめぐりに、市内のマンション管理組合に対しアンケートを実施し、管理状況の把握に努めます。

7 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

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、マンション管理適正化法第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。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の管理計画認定手続き支援サービスを利用し、適合確認証を添付すること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。

管理が適正であるマンションの認定を進めることにより、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、認定制度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を促すことにより、認定数を増やし、制度の実効性を高めていきます。

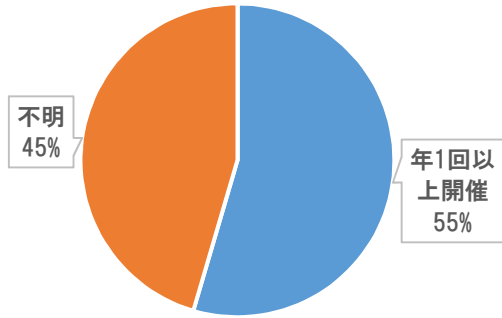
8 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンション管理の適正化の推進を図るためには、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。県及び市町で構成される「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、マンション管理セミナーや個別相談会、マンション管理士のアドバイザー派遣等の施策を、県及び市が一体となって実施します。市の窓口や広報誌、ホームページを通じて、一般社団法人静岡県マンション管理士会や一般社団法人マンション管理業協会と連携しながら、マンション管理の重要性や管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報を周知し、マンション管理の適正化に関する知識及び啓発の普及を進めます。

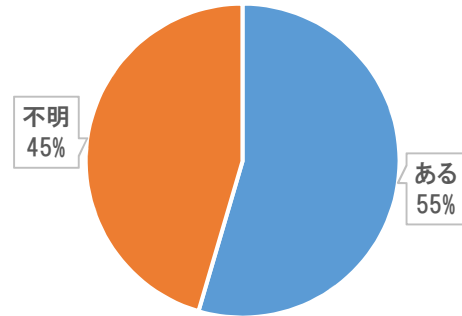
また、適正な管理が行われるよう、標準管理規約や標準管理委託契約書、長期修繕計画標準様式等の利用の促進を図ります。

【参考：富士宮市におけるマンション管理の実態】

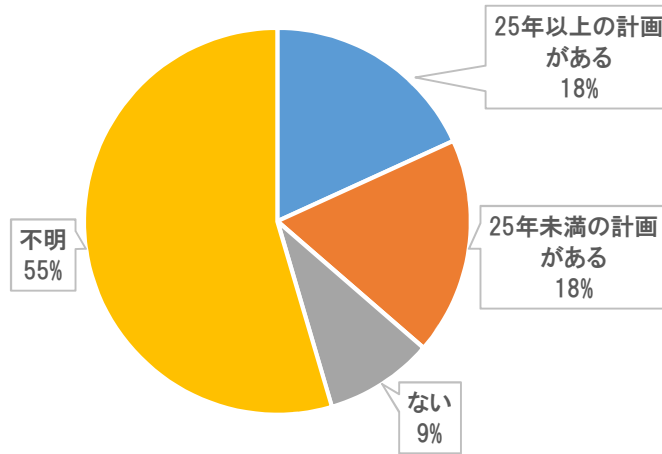
総会の開催状況



管理規約の有無



長期修繕計画の保有について



修繕積立金の金額設定の根拠

