

1. 背景と目的

マンションは、市民の重要な居住形態の一つで、都市や地域社会の構成要素となっています。一つの建物を多くの人が区分所有することで、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など、建物を維持管理していく上で、多くの課題があります。また、市内にあるマンションにおいて、建設後相当の期間が経過したものも見られ、今後、高経年マンションが増加していき、適切な修繕がなされないまま放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中、2020(令和2)年6月に「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。)の一部が改正され、地方公共団体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるよう、①マンション管理適正化推進計画の作成、②マンションの管理計画の認定制度の運用、③マンションの管理組合等に対する助言、指導等の実施が新たに創設されました。

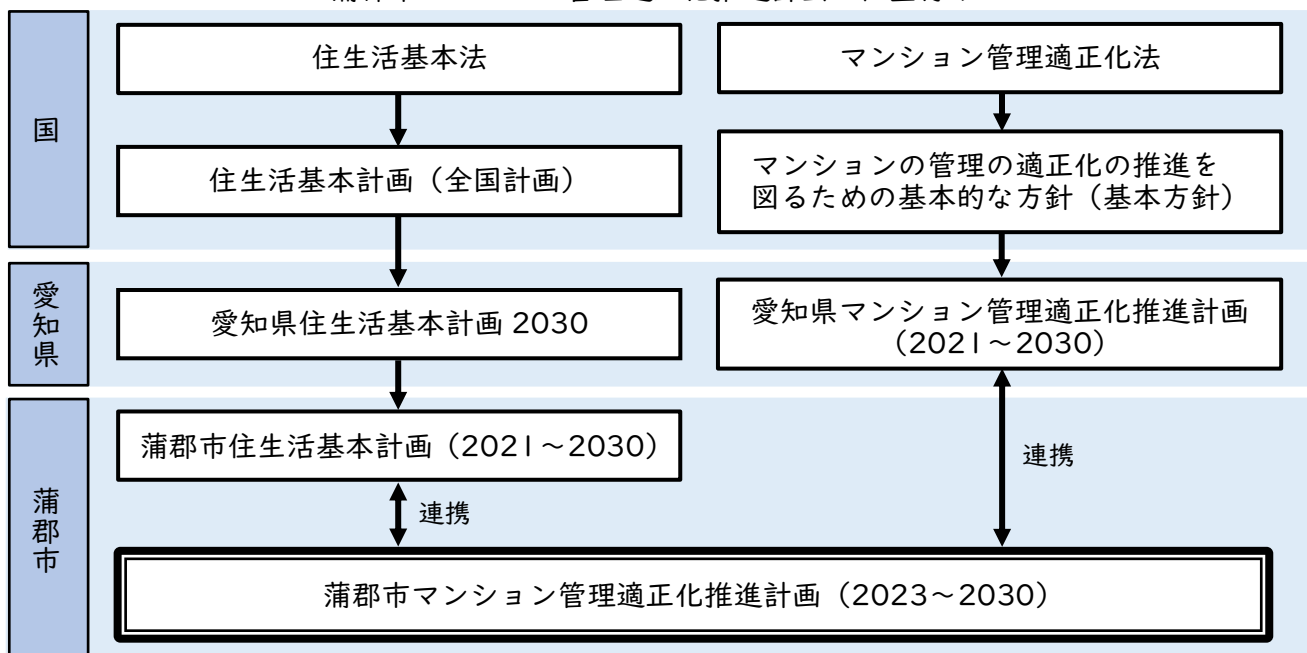
本市では、この法改正を踏まえ、管理組合等がマンションを適正に管理することを基本としながら、市内のマンションの適正な維持管理を推進することを目的に「蒲郡市マンション管理適正化推進計画(以下、「本計画」という。)」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、本市に立地する2以上の区分所有者が存する建物(※)で、居住の用に供する専有部分があるもの(いわゆる分譲マンション)とその敷地及び附属施設を対象として、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づき策定するもので、愛知県の定める「愛知県マンション管理適正化推進計画」及び「蒲郡市住生活基本計画」との連携を図るものとします。

※ 2以上の区分所有者が存する建物とは、2以上の区分所有登記がなされているもの。

蒲郡市マンション管理適正化推進計画の位置付け



3. 計画期間

2023(令和5)年度から 2030(令和12)年度までの8年間

愛知県と連携して実態調査による状況把握や、施策効果の検証等を行うため、計画終了年度を「愛知県マンション管理適正化推進計画」に合わせ、必要に応じて適宜見直しを行います。

4. 現状と課題

① マンションのストック数

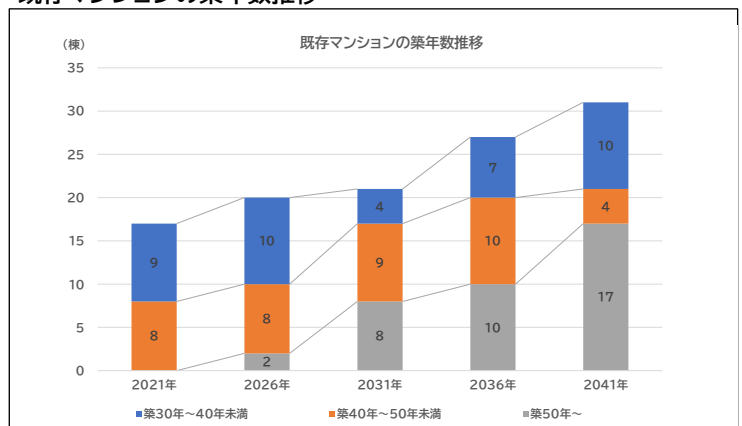
本市には、1970年代の前半からマンションの建設が始まり、2021(令和3)年時点で33棟、1,031戸のマンションがあります。

② 築年数の推移

築40年以上の高経年マンションは、2021(令和3)年時点では、8棟(全体の24.2%)あり、10年後、20年後にはさらに増加することが見込まれます。

※ 右図は、既存マンション33棟の築年数の推移(除却がないものとしての数値)

既存マンションの築年数推移



資料：蒲郡市(2021年1月1日時点)

③ マンション棟数データ

2021(令和3)年度に「愛知県マンション管理実態調査」が実施され、本市においてはマンション33棟のうち13棟から回答がありました。13棟の管理状況の概要は下記の表のとおりです。

表 管理状況の概要

管理規約の策定状況	策定している	76.9%	策定していない又は無回答	23.1%		
集会の開催状況	開催している	84.6%	ほとんど開催していない	15.4%		
長期修繕計画の策定状況	計画期間30年以上	23.1%	計画期間25~29年	15.4%	計画期間20~24年	15.4%

④ 課題

- 管理組合の活動実態がないマンションや管理規約が存在しないマンションが見受けられ、これらのマンションでは、適正な維持管理が行われていない可能性があります。
- 長期修繕計画が作成されておらず、今後の大規模修繕への備えが十分でないマンションが存在しており、修繕積立金の不足による大規模修繕の未実施等により、区分所有者等の居住環境だけでなく、周辺環境への危害の発生が懸念されます。
- 「愛知県マンション管理実態調査」において、未回答のマンションが半数以上あり、これらのマンションの管理状況が把握できていません。

5. 方針と目標

基本方針

「健全な管理組合の育成」、「適切な修繕積立金を徴収している管理組合の増加」を図り、マンションが適正に管理されることを目指します。

目 標

基本方針の達成に向け、マンション管理の適正化の推進状況を図る指標として、下記のとおり目標値を設定します。

マンション管理の適正化に関する指標	現状値 (2021)	目標値 (2030)
マンションの管理状況の実態調査の回答率	39.4 %	100 %
集会を年に1回以上開催している管理組合の割合	33.3 % (※1)	75 % (※2)
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	15.2 % (※1)	50 % (※3)

- ・※1 現状値は、管理実態調査で回答無しのマシヨン数を加え、数値を算出しています。
- ・※2 今後、マンションの高経年化により、管理の担い手が不足するおそれがあることから、管理組合による管理がおろそかにならないよう、集会の開催状況を目標としています。
- ・※3 マシヨンの適切な管理には、長期的な計画に基づく修繕を行うことが重要であるため、国及び県が掲げる目標を参考にしつつ、本市の実情に応じて設定しています。

6. 施策

(1) マシヨンの管理の状況の把握

マンションの管理の状況に関する実態調査を継続的に実施し、管理実態把握に取り組めます。

(2) マシヨンの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

① 管理組合等への普及啓発の実施

マンション管理推進協議会等の関連団体と連携しながら、管理組合やマンションの購入希望者に対して窓口での案内チラシの配布、市ホームページでの情報発信等、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組め、管理組合による主体的な維持管理を支援します。

② 管理組合への助言等の実施

必要に応じて蒲都市マンション管理適正化指針に則した助言・指導を行います。

(3) 管理計画の認定制度の運用

管理計画の認定を受けたマンションについては、市場で高く評価されることや、修繕や改修に際して有利な利率で融資を受けることができるなどメリットが期待され、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にもつながることから管理計画認定制度を運用するとともに、制度についての周知を図ります。

7. その他

(1) 県内自治体との連携

愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と情報共有を行うなど、マンション管理の適正化を推進します。

(2) 予備認定制度の周知

分譲時点から適切な管理がなされるマンションが供給されることが重要であるため、公益財団法人マンション管理センターによる新築マンションを対象とした予備認定制度を周知し、認定の取得を促進します。

8. 蒲郡市マンション管理適正化指針

マンション管理の適正化に関する指針として「蒲郡市マンション管理適正化指針」を定めました。この指針は、本市におけるマンション管理の適正化を推進する上で、管理組合、区分所有者等が留意すべき点や、市が実施する施策の基準等を示すものです。

<主な指針の内容>

○ 管理組合が留意すべき事項

(1)	管理組合の運営	管理組合の運営は、情報開示等により開かれた民主的なものとする。
(2)	管理規約	規約を適切に作成した上で、必要に応じて改正し、十分に周知する。
(3)	共用部分の範囲及び管理費用の明確化	共用部分は、範囲及び管理費用を明確化する。
(4)	管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等は、区分経理の上で適正に管理する。
(5)	長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画は、適切に作成し、必要な修繕積立金を積み立てる。
(6)	発注等の適正化	管理業務の委託や工事の発注等は、事業者選定の透明性確保等に注意して行う。
(7)	良好な居住環境の維持及び向上	防災、減災や防犯に取り組み、良好なコミュニティを形成する。
(8)	自治会との連携	マンションの所在する地域の自治会と連携する。
(9)	その他配慮すべき事項	組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いに留意する。

○ マンションの区分所有者等が留意すべき事項

区分所有者等は、管理組合の一員として、進んで、管理組合の運営に参加するとともに、管理規約や集会の決議等を遵守し、マンションを購入しようとする者に対して、これらの情報を提供する。

<マンション管理計画の認定基準>

管理計画の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていること ・監事が選任されていること ・集会が年1回以上開催されていること
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていること ・緊急時の専有部分の立ち入りや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 ・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
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金等の区分経理がされていること ・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 ・修繕積立金の滞納に適切に対処されていること
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画(標準様式準拠)及び修繕積立金額が集会で決議されていること ・7年以内に作成又は見直しがされていること ・計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること ・将来の一時金の徴収を予定していないこと ・修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ・計画期間の最終年度において、借入金の残高がないこと
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上は内容の確認が行われていること ・防災に関する取組を実施していること【蒲郡市独自基準】