

下関市マンション管理適正化推進計画 概要版

背景・目的

【背景】

- ・全国的にマンションの老朽化や管理の担い手不足が顕著にみられる築40年以上の高経年マンションが急増する見込み。
- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和4年に改正施行され、地方公共団体は、国で定める基本方針に基づき「マンション管理適正化推進計画」を定めることができることとなった。
- ・本市でも、約 8,000戸のマンションが存在するため、国の基本方針に基づき、マンションの管理の適正化を推進することが必要。

✦ 法改正により、新たに創設された事項

- ① マンション管理適正化推進計画の策定
- ② マンション管理計画認定制度の運用
- ③ マンションの管理組合等に対する助言、指導及び勧告の実施

【目的】

法改正を踏まえ、マンションの区分所有者等の管理意識の向上を図るとともに、マンションの管理の適正化を効果的に推進するために、「下関市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

※「マンション」とは、二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があり、かつ廊下などの共有部分を介して各住宅へ出入りするもの、並びにその敷地及び附属施設とする。

計画期間・目標・基本方針

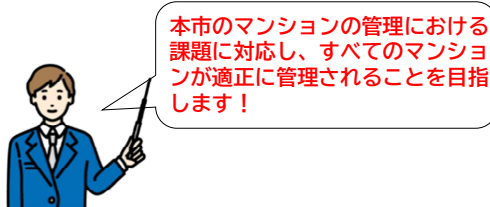
【計画期間】

令和5年度～令和9年度まで

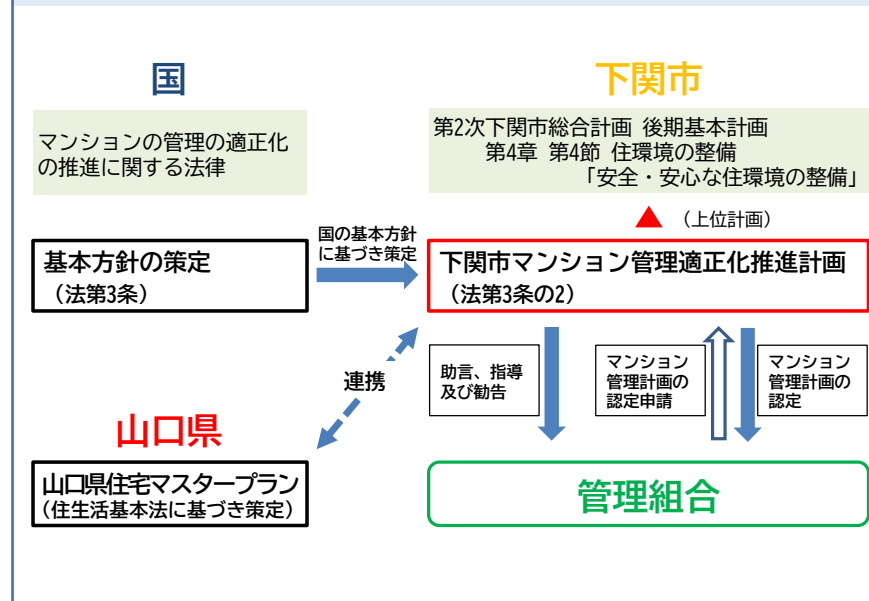
【計画期間における目標】

「集会を年に1回以上開催している管理組合の割合」及び
「長期修繕計画を策定している管理組合の割合」を、
令和9年度末までに **100%** へ

【市の基本方針】



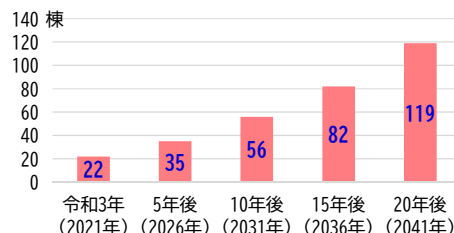
相 関 図



市の現状

◆マンションの分布状況と経年予測

- ⇒ 本庁地区及びその周辺に多く建築されている。
- ⇒ 高経年マンションが増え続け、令和3年12月31日時点で22棟であるが、20年後には約5倍の119棟へと急増する。



◆マンション棟別の管理状況

- ⇒ 長期修繕計画を策定していないマンションが一部存在している。

市の課題

◆建物の経年劣化について

適切な修繕が行われない場合は、経年劣化による外壁の崩壊等のおそれがあります。

- ⇒ 急増する高経年マンションでは外壁や屋上防水機能などに劣化が生じ、定期的に修繕を行わない場合は、第三者にも危害を及ぼす危険性が高まる。

◆管理運営の不全について

管理の担い手の不足により、管理運営に支障が生じるおそれがあります。

- ⇒ 区分所有者等の所在不明・連絡先不通の住戸が増えることで、管理組合の活動の担い手が不足し、活動自体への参加者の減少や管理費や修繕積立金の不足が考えられる。

市の取り組み

◆管理適正化指針の策定

- ⇒ 市の基本方針に基づく施策を実施するため、「下関市マンション管理適正化指針」を定める。

◆管理の適正化の推進のための施策

- ⇒ 管理組合等に対する「助言、指導及び勧告」や、マンション管理計画認定制度等の実施
- ⇒ 管理の適正化に向けた知識の普及や、啓発の実施(マンション管理セミナー等の開催やマンション管理士等と連携した支援)

◆補完調査の実施

- ⇒ 全てのマンションを対象に調査を実施

◆その他関連施策の実施

- ⇒ 引き続き、マンション耐震診断事業を実施

マンションの 管理の適正化

マンション管理計画の認定を受けたマンションは…

- ・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ます。
- ・市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

下関市マンション管理適正化指針 概要版

「下関市マンション管理適正化指針」とは、本市におけるマンション管理の適正化を推進するうえで、**管理組合、区分所有者等が留意すべきこと**や**市が実施する施策の基準**等を示すものです。

① 管理組合・区分所有者等が留意すべきこと

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

管理組合による、適切な運営や区分所有者等による管理組合への運営への参加、外部専門家の活用時の適正な業務の監視等が重要です。管理計画認定制度のほか、民間の評価・認定制度の活用により、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられます。

2 管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

情報開示や運営の透明化、必要な資料の整備、誠実な職務執行が必要です。

(2) 管理規約

規約や使用細則等のルールを定め、周知することが重要です。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

専有部分と共用部分の区分等、各部分の範囲やこれに係る負担を明確化することが重要です。

(4) 経理

管理費と修繕積立金等の区分経理、帳票類の作成による透明性確保が必要です。

(5) 長期修繕計画

計画の作成と、必要な修繕積立金の積立や周知が必要です。

(6) マンションの修繕の実施

長期修繕計画に基づき、定期的・計画的に修繕を行うことが必要です。

(7) 発注等の適正化

利益相反等への注意や発注等に係るルールが必要です。

(8) 良好な居住環境の維持及び向上

防災減災や防犯への取り組み、コミュニティ形成は重要です。ただし、自治会や町内会等は管理組合と異なることに留意することが重要です。

(9) その他配慮すべき事項

個人情報の取扱いへの留意等が必要です。

3 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の遵守が必要です。また、マンション購入予定者へこれらの情報を提供する必要があります。

4 管理委託に関する事項

管理事務を委託する場合は書面等により契約を締結することが重要です。委託先の選定にあたっては、説明会等を通じて区分所有者等に対し、契約内容の周知等に努める必要があります。



② 市が実施する施策の基準

市

別添1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1 管理組合の運営

- ・管理者等が定められていない。
- ・集会が年に1回以上開催されていない。

2 管理規約

- ・管理規約が作成されていない。必要に応じた改正が行われていない。

3 管理組合の経理

- ・管理費及び修繕積立金等を明確に区分して経理を行っていない等、適正な管理が行われていない。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画の作成及び見直しや、修繕積立金の積立てが行われていない。

5 修繕の実施

- ・長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない。

別添2 管理計画の認定の基準

別添1に当てはまらないことに加えて、以下の基準のいずれにも適合することが必要です。

1 管理組合の運営

- ・監事が選任されていること

2 管理規約

- ・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 など

3 管理組合の経理

- ・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 など

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・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 など

5 その他

- ・組合員名簿等を備え、1年に1回以上内容の確認を行っていること など

管理計画の認定を受けたマンションは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ます。また、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

助言、指導及び勧告

管理計画の認定申請

管理計画の認定

管理組合