

各務原市マンション管理適正化推進計画
(計画期間：令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月)

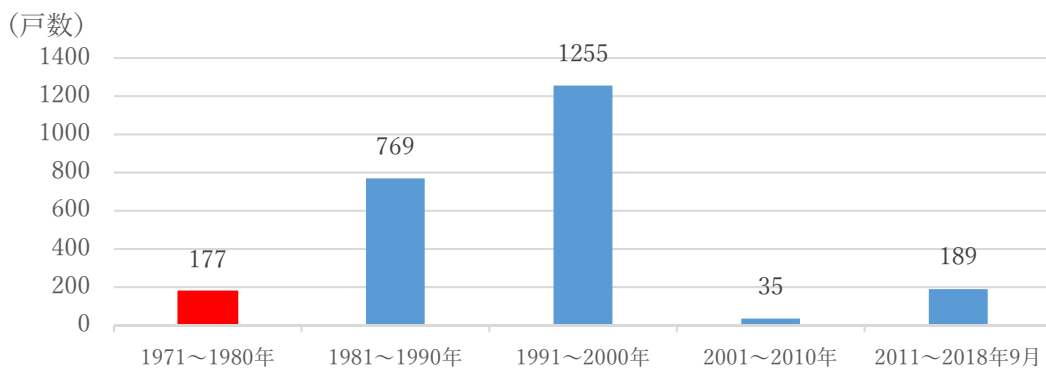
令和 6 年 4 月 1 日

1.マンションの管理の適正化に関する目標

各務原市におけるマンション数^{※1}は、平成 30 年度時点で約 2427 戸^{※2}、築 40 年以上のマンションは約 177 戸と推計され、10 年後には 946 戸 (5.34 倍)、20 年後には 2201 戸 (12.44 倍) と、今後高経年マンションが急増することが予想されます。高経年マンションほどマンション内の借家の割合^{※3} やマンション内の空き家の割合^{※4} が高くなる傾向があります。そのため、管理不全マンションの発生を未然に防止するため管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進し、マンションの管理適正化を進めることとします。

※1 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のあるもの並びにその敷地及び附属施設を指します。(マンション管理適正化法第 2 条第 1 号)

各務原市内のマンションストック戸数の推移

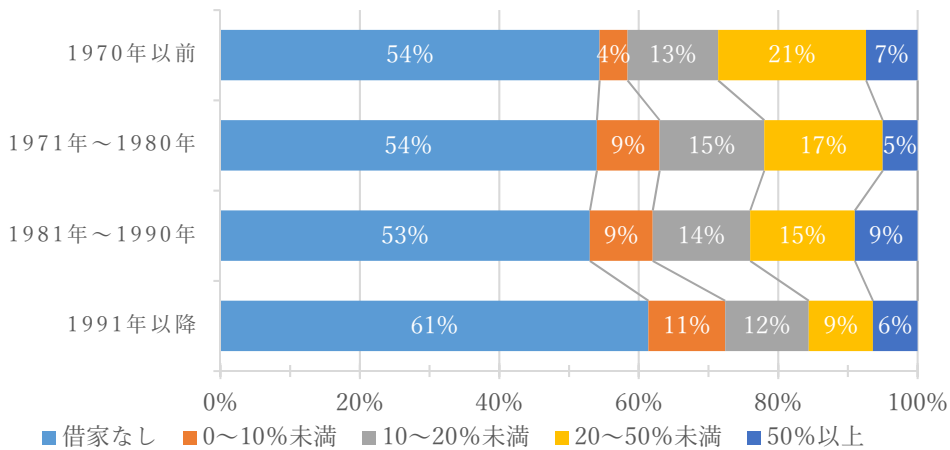


※2 各務原市内のマンションストック戸数の推移 (出典：平成 30 年度住宅・土地統計調査第 10-1 表のデータベースを用いて、推計する「持ち家」、「非木造」、「3～5 階建、6～10 階建、11 階建以上」を選択したデータを使用)

住宅・土地統計調査における「持家の共同住宅数」には、分譲マンションであっても、賃貸化した住戸及び空室が含まれていないことから、非賃貸比率及び非空室率で割り戻すために、平成 30 年度マンション総合調査の賃貸戸数割合 (全国平均 13.2%) 及び空室 (3 ヶ月以上) 戸数割合 (全国平均 2.7%) を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数 (0.844564) を用いて、マンションストック数を推計する。

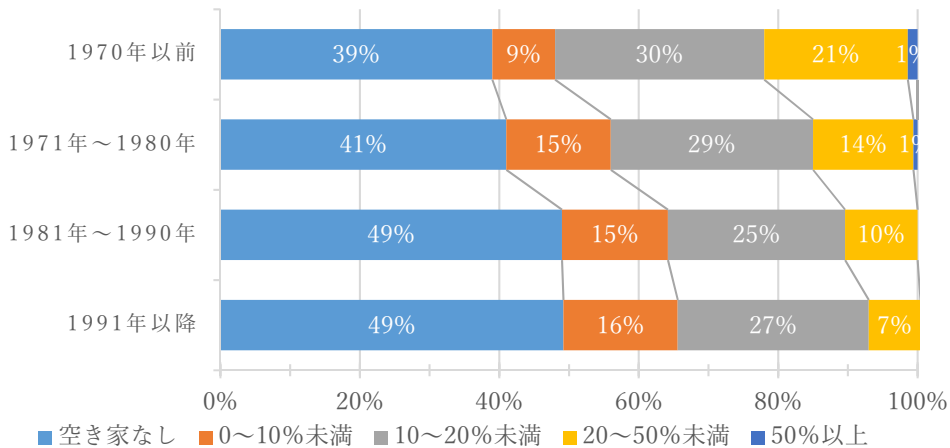
分譲マンション戸数 = 持家の共同住宅数 \div 0.844564

マンション内の借家の割合ー建築時期別（棟数ベース）



※3 マンション内の借家の割合（出典：平成30年度住宅・土地統計調査（総務省）より国土交通省が集計）

マンション内の空き家の割合ー建築時期別（棟数ベース）



※4 マンション内の空き家の割合（出典：平成30年度住宅・土地統計調査（総務省）より国土交通省が集計）

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

各務原市におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

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

法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

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。

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

各務原市では、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（以下、「マンション管理適正化指針」という。）」に加え、以下のとおりとします。

- (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、国が定める判断基準の目安に加え、次の事項に該当している場合とします。
 - ・旧耐震基準で建設されたマンション（昭和56年5月31日以前に建築に着手したマンション）の場合、耐震性の確保について管理組合で検討していない。
 - ・周辺の被害が見込まれるような建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合に、早急な点検及び修繕を検討していない。

（参考：国が定める助言・指導・勧告を行う判断基準の目安）

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) 集会在年に一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、国が定める管理計画の認定の基準の目安に加え、次の事項に該当している場合とします。
 - ・耐震診断未実施マンション（昭和56年5月31日以前に新築の工事を着手したマンションで、耐震診断を実施していないマンション）においては、マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること。
 - ・耐震診断を実施済マンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合は、耐震改修工事が長期修繕計画に反映されていること、又は建替え等に向けた検討を行っていること。

（参考：国が定める管理計画の認定の基準）

管理計画認定の基準（全てに適合すること）
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

<p>(3) 集会在年一回以上開催されていること</p>
<p>2 管理規約</p> <p>(1) 管理規約が作成されていること</p> <p>(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ど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</p> <p>(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</p>
<p>3 管理組合の経理</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること</p>
<p>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <p>(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以て決議されていること</p> <p>(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること</p> <p>(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
<p>5 その他</p> <p>(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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること</p> <p>(2) 都道府県等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</p>

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

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等について、市窓口・広報紙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（2024年）4月から令和11年（2029年）3月までの5年間とします。なお、社会情勢の変化等に応じて、適宜見直しを図るものとします。

7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたっては、マンション管理適正化法第91条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして国土交通大臣から指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認が推奨されています。本市では、認定事務を迅速かつ効率的に行うため、マンションの管理者等による認定申請の際には、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証を認定申請に添付することとします。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となります。(有効期間は延長されません。)