

橋本市マンション管理適正化推進計画

令和4年3月

橋本市

橋本市マンション管理適正化推進計画

背景・必要性

橋本市における築30年超のマンションは令和4年1月時点で総戸数の72%、10年後には100%となり、老朽化や管理組合等の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっているため、老朽化を抑制し、周辺への危害を防止するための維持管理の適正化が本市において、喫緊の課題となっています。

計画の目的

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」（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。）が改正され、国において総合的なマンション管理の行政方針であ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（以下「基本方針」という。）が定められました。

本市においては、基本方針に基づき、市内に存するマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じるよう努めます。

本市が進める施策の方向性等を明らかにして、管理計画認定制度を認知・普及させたうえでそれを適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ることを目的とし、橋本市マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）を策定します。

※ 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（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）参照

推進計画

本計画においては、**マンション管理適正化法第3条の二の第2項の規定**のとおり、以下を定めることとする。

① マンションの管理の適正化に関する目標

管理組合が自主的かつ適正な管理を行うことができるよう、マンション管理適正化指針やマンション管理計画認定制度を認知・普及させたうえで、制度の運用を行うとともに、管理組合に対し補助制度や技術的支援等の各種情報の周知を行います。

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

本市においては、市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査（「橋本市マンション管理状況実態調査」）を令和3年度に実施しました。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

○調査対象 市内に所存する区分所有建物（分譲マンション）

○主な調査項目 戸数、築年数、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会の開催の有無及び開催回数、管理費の有無、長期修繕計画の有無等）
管理者等の属性、住所、連絡先等

○調査方法 分譲マンションの管理組合あてに管理状況確認アンケート調査を郵送

○調査期間 令和3年9月～令和3年10月

※ 上記の実態調査は引き続き5年に1度実施し、必要に応じ、アンケート調査や訪問調査を行い、繰り返し反応が無いマンション等については、その実態を把握することが重要である。

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

○指針の周知

管理・運営の基本的な考え方を示したマンション管理適正化指針に基づく管理組合等が留意すべき基本的事項に関することについて、周知を図り、認知を広げることに取り組みます。

○組合への情報提供

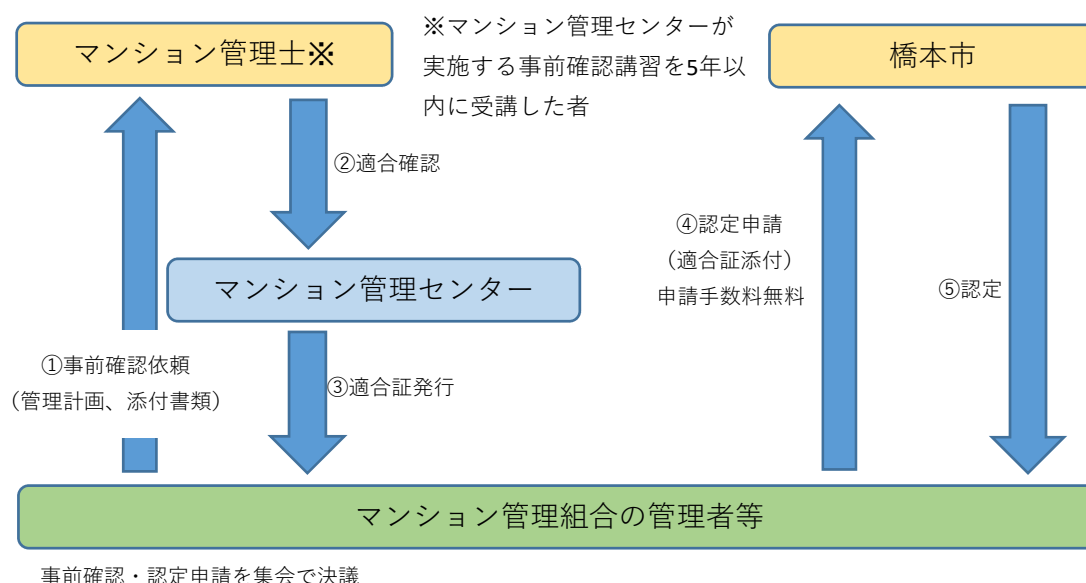
マンション管理適正化指針に基づき、マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、制度がより一層広く利用されることとなるようマンション管理適正化推進センターが提供する相談窓口や技術的支援について、管理組合への情報提供を行います。

○市が取り組むマンション管理計画認定制度の普及

本市では、推進計画を作成し、重点的に市内のマンションの管理の適正化を推進していくこととしており、その施策達成手段の1つとして、マンションの管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用します。また、本市における認定審査事務を迅速かつ効率的に行うため、管理計画認定制度の運用にあたっては、認定申請の際に、（公財）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変更認定申請が必要です。（有効期間は延長せず）。また、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の指導を行う場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

<橋本市マンション管理計画認定制度フロー>



※ 申請様式等は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則参照

④ 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針に関する事項

管理組合によるマンション管理の適正化の推進に関する基本的な指針（以下「橋本市マンション管理適正化指針」という。）

橋本市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とし、市内におけるマンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。また、同時に、橋本市による管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準となりますので、内容に十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

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に関する事項

マンションの管理の適正化を推進するには、適切な情報提供が不可欠です。本市は、相談窓口の設置、パンフレット及びホームページ等を活用し、マンション管理適正化推進センター等を案内し、広くの関係者等への情報提供、知識の普及・啓発に取り組めます。

⑥ 計画期間

本計画は、10年後を見据えた目指すべき橋本市のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後10年間（令和4年度から令和13年度まで）の目標と施策展開について定めます。本計画については、社会情勢等の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて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

【市の役割】

本市は、市内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じて行く必要があります。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行います。

【管理組合及び区分所有者】

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。そのために、まずは管理組合において、自らが管理の主体としての責任を有することを自覚し、必要に応じ専門家の支援も得ながら、自助努力により適切に維持管理を行うことが必要です。また、区分所有者は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努めることが重要です。

【住宅関連事業者等】

住宅関連事業者等に対し、ホームページ等を通じたマンション施策に関する情報周知を積極的に行い、良好な市場環境の形成を推進します。

⑧ 管理計画の認定基準

○マンション管理適正化法第五条の四の規定に基づく管理計画の認定基準

法第五条の四に基づく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。

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) 集会が年一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
- (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三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること

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七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
- (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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

※ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和3年11月国土交通省）参照

⑨ 市による助言・指導など

○マンション管理適正化法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二に基づき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。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針 三 マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行う場合があります。

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うために管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一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

※ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（令和3年11月国土交通省）参照