

守山市マンション管理適正化推進計画

■計画策定の背景

マンションの住宅ストックは、全国で約 655 万戸(平成 30 度末時点)、1,500 万人超が居住する重要な居住形態となっていますが、そのうち高度経済成長期の前後に建設された築 40 年を超える高経年のマンションが 81 万戸を占めており、今後 10 年後には 198 万戸、20 年後には 367 万戸と急増することが予測され、施設の老朽化や、管理組合の担い手不足等の問題の顕在化が懸念されています。

このため、国においては「マンション管理の適正化の推進に関する法律」および「マンション建替え等の円滑化に関する法律」の改正(令和 2 年 6 月 24 日交付)を行っており、今後国によるマンション管理に関する基本方針の策定や、老朽化が進んだマンションの再生(建替えや売却等)の円滑化に向けた取り組みが強化される予定です。

こうした背景のなか、本市においても、マンションにおける維持管理計画の適正化を推進することでマンションの老朽化を抑制するとともに周辺への危害等を防止するため、国の指針に基づき、計画を策定するものです。

1 区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

守山市におけるマンションストックは、約 3,160 戸(平成 30 度末時点)、築 40 年以上のマンションは約 380 戸と推計され、10 年後には約 3.6 倍(1,368 戸)、20 年後には約 6.0 倍(2,280 戸)と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。

このことを踏まえ、管理組合における長期修繕計画、および資金計画(修繕積立金)の策定状況等に重点を置き、マンション管理計画の適正化を推進することとします。

2 区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために守山市が講ずる措置に関する事項

市内のマンションの分布や管理状況について把握するため、本計画に基づき、以下の通り実態調査を行っていきます。

① 市内マンションデータベースの作成

法務局から区分所有建物の登記事項証明書を手し、所在地、建物名称、構造、階数、登記年月日等をデータベース化します。

② 管理組合に対するアンケート調査等

登記情報から分譲マンションを抽出し、管理組合向けのアンケート調査を行います。

調査項目例：戸数、築年数、用途(自己居住用、賃貸用)、管理状況(管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等)、管理者及

び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や調査員による現地調査、ヒアリング調査を実施します。

3 区域内における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た、助言・指導等を行います。なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

4 区域内における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

守山市では、国のマンション管理適正化指針に準じた内容を守山市マンション管理適正化指針とします。

本指針は、守山市の区域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あり、本指針の内容について十分な啓発を行うことで、マンション管理の適正化に努めていただきます。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発およ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・広報誌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

本計画の期間は、守山市住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和4年度から令和13年度までの10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

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

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です（有効期間は延長されません）。また、認定期間中に市区等から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、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。