

八代市マンション適正化推進計画の概要

第1章 計画策定の背景と目的

(1) 背景と目的

本市では、住宅のうち、およそ1.5%（約708戸）の分譲マンション（以下、「マンション」という。）があります。中には完成後、30年以上を経過したものもあり、マンションの適切な管理が益々重要となってきます。今般、改正「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12月8日号外 法律第149号、以下「法」という。）が令和4年4月1日に施行されたことを受け、国が定める「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」に基づき、本市におけるマンションの適正な管理の推進を図るため、「八代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。

(2) 計画の位置づけ

推進計画は、法第3条における国の基本的な方針に基づき、八代市第2次総合計画を上位計画とし、八代市住生活基本計画と連携・整合をとるよう位置付け、マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進していきます。

(3) 計画期間

計画期間は、八代市住生活基本計画の期間（令和5年度～令和14年度）に合わせて、令和5年12月～令和14年度までの10年間とします。

第2章 原状と課題

【アンケート調査】

(1) 火災時等要支援者名簿

項目	回答数	割合
ある	3	25.0%
ない	7	58.3%
わからない	2	16.7%
	12	100.0%

減災への取り組みとして求められている「災害時等要支援者名簿」の設置については、2つのマンションしか備え置いてありませんでした。

(2) 管理業務の委託について

項目	回答数	割合
委託している	12	100.0%
委託していない（自主管理）	0	0.0%
	12	100.0%

マンション管理においては、「自主管理」と「委託管理」の2つの管理方法があり、すべてのマンションにおいて、マンション管理会社に管理業務を委託しています。

平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、管理事務の全てをマンション管理業者に委託しているのは74.1%という結果となっています。

(3) 修繕積立金の積立状況について

項目	回答数	割合
計画に比べて余剰がある	0	0.0%
おおむね計画通りである	1	16.7%
計画に比べてやや不足している	3	50.0%
計画に比べて大幅に不足している	2	33.3%
	6	100.0%

修繕積立状況については、「計画に比べて不足している」、「計画に比べて大幅に不足している」と答えたマンションが8割以上ありました。

(4) 長期修繕計画の策定について

項目	回答数	割合
作成している	9	75.0%
作成中または作成予定である	2	16.7%
作成していない	1	8.3%
	12	100.0%

マンションを長期的に維持していくために必要となる「長期修繕計画」の作成は、9マンションで作成されていました。作成を計画または、作成していない3マンションについては、分譲して間もないマンションからの回答となっています。平成30年度の国土交通省マンション総合調査の結果では、90.9%が作成していました。

【課題整理】

- 区分所有者等のマンションの管理に対する知識不足や関心の低さ
- 修繕積立金の不足と積立方式について
- 高齢化により引き起こされる諸問題への対応
- 災害意識の向上、マニュアルの作成等
- 良好なコミュニティ形成

第3章 マンション管理の適正化の目標と施策

推進計画では、本市のマンションに関する課題及び国の「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」に基づき、次の2点を目標とします。

目標1：本市区域内のマンションの実態把握

目標2：管理組合の管理能力の維持・向上に向けた取組の実施

【施策に関する事項】

- マンションリストの作成
- 現地調査やアンケート調査による管理状況等の把握
- 管理組合等による計画的なマンション管理の促進
- 管理組合等に対する相談体制の充実
- マンション管理士等の派遣による管理組合等の支援
- マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進
- 管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施
- 関係団体との連携強化

第4章 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

1 八代市マンション管理適正化指針

八代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ともに、本市における管理組合がマンションを適正に管理していく上での留意事項となるものです。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

- 管理組合の運営
- 管理規約
- 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
- 管理組合の経理
- 長期修繕計画の作成及び見直し等
- 発注等の適正化
- 良好な居住環境の維持及び向上
- その他配慮すべき事項

3 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

法第5条の2の規定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。

管理組合の運営

- 管理組合の実態があること
- 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- 集会を年に1回以上開催すること

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

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

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
- 大規模修繕工事を定期的実施していること

4 管理計画の認定の基準

法第5条の4の規定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。

管理計画の認定は、管理組合の管理者等が作成したマンションの管理計画を市長に認定の申請をすることで、一定の基準を満たす場合には認定を受けることができる制度です。認定申請する際に、管理組合は総会で決議（普通決議）するように努めてください。

管理計画の認定を取得したマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価され、また、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなること等が期待されています。