

福津市マンション管理適正化推進計画の記載事項検討表

資料⑥

必須記載事項 (作成の手引き)	福津市空家等対策計画	松江市空家等対策計画	尼崎市空家等対策計画	春日井市空家等対策計画	
1	計画の位置付け	<p>マンションについては令和2年6月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マンション管理適正化法」という。)が改正されました。ひとたび管理不全化し、特定空家等に該当することになるとその建物規模から周辺に及ぼす悪影響も大きいことから、マンションの適正管理が求められています。このため、本計画においては、市域に立地するマンションについても対象に含め、定期的に実態調査を行うとともにその適正管理に向けた支援のあり方について位置づけを行います。</p> <p>また、本計画におけるマンションに関する部分については、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。</p>	<p>計画の位置付け</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」といいます。)第6条第1項の「空家等対策計画」・マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」といいます。)第3条の2第1項の「マンション管理適正化推進計画」</p>	<p>マンションについては、2020年(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、ひとたび管理不全化し、特定空家等に該当することとなると、その建物規模から周辺に及ぼす悪影響も大きいことから、マンションの適正管理が求められます。こうしたことから、空家等対策の推進を図る取組みは、今後も本市の重要施策であり、これまでの空き家等対策の取組みを検証し、総合的かつ計画的に空き家等対策をより一層推進するため「第2次春日井市空き家等対策計画(以下「本計画」という。)」を策定します。</p> <p>なお、本計画におけるマンションに関する部分については、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。また、市政運営の最上位計画である「第六次春日井市総合計画(2018～2037年度)」及び他の関連する計画と整合を図っています。</p>	
2	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	<p>マンション管理計画認定件数 2件(年間1件×2年)(P18)</p>	<p>マンションの管理計画認定件数 5件(年間1件×5年)</p>	<p>分譲マンション 管理セミナー相談会 250人 50組</p>	
3	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〇〇市が講ずる措置に関する事項	<p>マンションの実態調査</p> <p>福津市内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行う。(P11)</p>	<p>分譲マンションの実態把握</p> <p>松江市内には97棟の分譲マンションがあります。(令和3年9月現在)すべての分譲マンションが市街化区域内に建設されていることがわかります。</p> <p>マンションアンケート調査</p> <p>調査の概要</p> <p>◆調査目的:マンションの管理の実態(住戸の状況・管理上の課題等)を把握する。◆調査時期:令和3年9月～令和3年10月◆調査対象:令和3年9月時点で居住がされている市内の分譲マンションの管理組合:97組合※うち、2組合は事前に調査協力不可の連絡があったため対象外とする。◆調査方法:郵送調査法◆回収状況:発送数95通回収数31通(回収率:32.6%)</p>	<p>市内のマンションについて、平成28年(2016年)に管理組合を対象としたアンケート調査や現地調査を行い、令和3年度(2021年度)からは、マンションの築後経過年数順に、全てのマンションの管理状況を継続的に把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査や現地調査を行っています。市内のマンションは、令和2年度(2020年度)末時点で669管理組合、748棟、約40,000戸となっており、このうち築35年以上のものは約12,000戸です。これが10年後には約1.6倍の約19,000戸、20年後には約2.5倍の約31,000戸となる見込みです。</p>	<p>分譲マンションの実態調査等による管理状況の把握に努め、管理組合や区分所有者にとってマンション管理に役立つセミナーの開催や相談支援体制を整備します。</p> <p>2018年度(平成30年度)に国土交通省が管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するために実施したマンション総合調査結果によると、空き室があるマンションの割合は減少しているものの、完成年次が古いマンションほど空き室がある割合が高くなる傾向があります。そこで、2014年度、2017年度の現地調査等により分譲マンションの空き室を把握していること及び本市で築30年以上経過した分譲マンションが多い東部地区内にあることから、高蔵寺ニュータウン地区内の分譲マンションの2017年度からの空き室の推移を調査しました。調査の結果、前回の調査時に比べ、全体の空き室率、マンション別の最大空き室率ともに減少しており、分譲マンション全体の空き室率は4.8%、マンション別では最大16.8%の空き室率となっています。</p>
4	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	<p>マンション管理計画認定制度</p> <p>国のマンション管理適正化指針に即して、マンション管理計画の認定事務を実施する。(P18)</p> <p>マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告</p> <p>適切な管理が行われていないマンションについては、国のマンション管理適正化指針に即し、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導等を行い、管理水準の底上げを図る。(P15)</p>	<p>マンションの管理計画の認定制度【新規制度】</p> <p>マンション管理適正化法に基づいて「マンションの管理計画の認定制度」を運用します。この認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みの推進、市場評価の向上などが期待されます。</p> <p>マンションが良質な管理水準を維持し、居住者および周辺地域の良好な居住環境の維持向上をすることを目的として制度の運用を行います。マンションごとの管理計画を作成後、市へ提出していただき、認定基準を満たすマンションについては、認定を行います。この制度におけるマンションの管理計画の認定件数を成果指標とします。</p> <p>③管理組合の役割が今後、ますます重要になると考えられることから、今後もアンケート調査等を行い、マンション管理の課題および実態について把握し、必要に応じて助言・指導を行います。</p> <p>④マンション管理適正化法に基づいて「マンションの管理計画の認定制度」を運用します。この認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みの推進、市場評価の向上などが期待されます。</p>	<p>マンションの管理計画認定制度について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画の認定は5年ごとの更新制です。 ・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。) ・認定申請の際に、マンション管理士による事前確認を要します。 ・当該事前確認を経て行われた認定申請については、申請手数料は無料です。 <p>適切な管理が行われていないマンションについては、国のマンション管理適正化指針に即し、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導を行うほか、管理・運営が著しく不適切な場合は勧告を行い、管理水準の底上げを図ります。</p>	<p>マンション管理適正化法に基づく本市のマンション管理適正化指針は、国の適正化指針と同様の内容とし、指針等に基づき管理組合等に助言・指導していきます</p>
5	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(都道府県等マンション管理適正化指針)に関する事項	<p>具体的なマンションの適正管理の方法については、国のマンション管理適正化指針に留意して実施する。なお、マンション管理適正化法に基づく福津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する。(P9)</p>	<p>具体的なマンションの適正管理の方法については、国土交通省のマンション管理適正化指針に留意して実施します。なお、マンション管理適正化法に基づく松江市マンション管理適正化指針は、松江市においては国土交通省の適正化指針と同様の内容とし、指針等に基づき管理組合等に助言・指導をしています。</p>	<p>具体的なマンションの適正管理の方法については、国のマンション管理適正化指針に留意して実施します。マンション管理適正化法に基づく本市のマンション管理適正化指針は、国の適正化指針と同様の内容とし、指針等に基づき管理組合等に助言・指導していきます。また、適正管理を促進する支援制度の創設を調査研究します。</p>	
6	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	<p>マンション管理適正化の推進及び知識の普及</p> <p>管理不全マンションの発生を未然に防止するための取組の一環として、マンションの適正管理が行われないことによって発生する様々な課題に対する相談窓口の連絡先について、市広報紙やホームページ等を通じて、意識啓発や情報発信を行う。(P12)</p>	<p>管理意識の啓発および様々な情報発信を行い、マンションの適正管理を推進します</p> <p>管理不全マンションの発生を未然に防止するための取組の一環として、マンションの適正管理が行われないことによって発生する様々な課題に対する相談に応じたり、区分所有者の共同管理に対する意識の高揚を図るため、市報やホームページ等を通じて、意識啓発や情報発信を行います。</p>	<p>マンション管理の適正化の推進及び知識の普及</p> <p>管理不全マンションの発生を未然に防止するため、マンションの適正管理が行われないことにより発生する様々な課題等について、市広報やホームページ等を通じて情報提供します。また、分譲マンションの適切な維持管理等に関するセミナーや相談会を開催します。</p>	
7	計画期間	<p>本計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。(P9)</p> <p>なお、マンション管理適正化推進計画は、令和6年1月から令和8年3月までとする。(P9)</p>	<p>本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変化や、国・県の空家政策の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて適宜、計画内容の見直しや追加等を行います。また、「マンション管理適正化推進計画」も同様の計画期間として定めます。</p>	<p>計画期間は、2021年度(令和3年度)から2025年度(令和7年度)の5年間とします。なお、マンション管理適正化推進計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)」により改正されるマンション管理適正化法第3条の2第1項の規定の施行日から2025年度までとします。</p>	

空家等対策計画にマンション管理適正化推進計画を位置づけた先例市(松江市、尼崎市、春日井市)の事例を基に比較検討。

先例市の空家等対策計画記載事項で、福津市の実情に近い記載を参考として取り入れた(参考箇所は青で表示)。