

一宮市マンション管理適正化推進計画(案)〈 概要版 〉

1. 計画の基本的事項

マンションの管理の適正化の推進に関する法律が令和2年6月24日に改正され、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました。

本市においても、高経年マンションが急激に増加していきと見込まれるため、マンション管理の実態を踏まえた「目標」を設定すると共に、一宮市が行う施策、管理組合が留意すべき「指針」、適正なマンション管理計画の「認定基準」等を定め、マンション管理の適正化を推進するため、法に基づき策定するものです。



【対象区域】 一宮市全域

【計画期間】 2023年度（令和5年度）～2031年度（令和13年度）

	R4年 2022	5年 2023	6年 2024	7年 2025	8年 2026	9年 2027	10年 2028	11年 2029	12年 2030	13年 2031	14年 2032
本計画						検証	※				改定
愛知県マンション管理実態調査					実施					実施	
愛知県マンション管理適正化計画					※					改定	

※愛知県マンション管理実態調査等を踏まえ本計画の見直し(予定)
※愛知県住生活基本計画の見直しを踏まえ計画の見直し(予定)

2. マンション管理適正化の現状と目標

マンションの適正な管理には、長期的な計画に基づく修繕を行うことが重要であるため、次のとおり具体的な指標及び目標値を設定する。

指標 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合

現状値 49.1% (R3.1)

目標値 令和13年度までに75%

3. 一宮市が行う施策

◆ 管理実態の把握

- 県が実施するマンション管理実態調査（5年毎）の検証

◆ 普及・啓発

- 管理組合への情報提供の充実
- 一宮市マンション管理適正指針に即した管理組合への助言・指導等の実施
- マンション管理推進協議会を通じた取組

◆ 管理計画認定制度の運用

- 市内の管理組合への管理計画認定制度の周知
- 管理組合への認定申請促進
- 管理組合活動の活性化
- 管理水準の向上

◆ その他

- 国や県との連携した適正化の推進
- 県内市町村との意見交換

4. マンション管理適正化の指針

管理組合への注意喚起・啓発により自主的な適正管理を促進し、マンション管理の適正化を図るため、国が示す指針に、定期的な理事会の開催と自治会との連携についての項目を追加する。

〈主な指針の内容〉

管理組合の運営	情報開示等により開かれた民主的なものとする。
理事会	3か月に1回以上を目安とし定期的に開催する。
管理規約	適切に作成した上で、必要に応じて改正し、十分に周知する。
共用部分	範囲及び管理費用を明確化する。
管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等は、区分経理の上で適正に管理する。
長期修繕計画	適切に作成し、必要な修繕積立金を積み立てる。
管理業務委託・工事の発注	事業者選定の透明性確保等に注意して行う。
良好な居住環境維持	防災、減災や防犯に取り組み、良好なコミュニティを形成する。
自治会との連携	マンションの所在する地域の自治会と連携する。

5. マンション管理計画の「認定基準」

認定により、管理水準の向上や市場での評価が期待される。更に、国が示す基準に防災意識向上と管理組合活動の活性化を図る項目を追加する。

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 管理者等及び監事が定められていること 総会が定期的に行われていること
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約が作成されていること 緊急時の専有部分への立入り等について定めていること
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費と修繕積立金の区分経理がされていること 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 修繕積立金の滞納に適切に対処されていること
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画（標準様式準拠）及び修繕積立金が総会で決議されていること 7年以内に作成又は見直しがされていること 計画金が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること 将来の一時金の徴収を予定していないこと 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 計画期間の最終年度において、借入金の残高がないこと
その他	<ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられていること 防災に関する取組を実施していること