

第3章 施策の方針と数値目標

1 施策の方針

呉市におけるマンションの管理に関する課題として、建物の高経年化による管理の困難化と居住者等区分所有者の高齢化による管理体制のぜい弱化が挙げられます。この「二つの老い」による課題が改善されことなく推移した場合、管理不全の老朽化マンションが生じ、周辺環境に危害を及ぼすことが懸念されます。

本計画においては、この「二つの老い」に対して、管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、予防的な施策を計画的に実施する方針とします。

また、第5次呉市長期総合計画でも示しているとおり、大規模災害に備えた防災対策を講じ、だれもが安心して暮らすことができる質の高い住環境の整備を推進することも含めて施策の方針とします。

今後、マンション管理体制やマンション管理状況を正確に把握することに努めたうえで、それぞれの分類に応じた適切な施策や支援、指導を進めます。

管理状況等による分類

A 適正管理マンション	認定制度による認定を受けたマンション及び、認定は受けていないものの概ねマンション管理適正化指針に基づく適正な管理がなされているマンション
B 要注視マンション	マンション管理適正化指針に示されている管理体制が構築されておらず、管理不全となるおそれがあるマンション
C 管理不全マンション	上記の状態に加え、建物の腐朽や破損など物理的な管理不全を生じているマンション

2 数値目標

マンションが適正に管理されるためには、管理組合において、長期修繕計画が作成され、計画的に大規模修繕等が行われていく必要があります。長期修繕計画の策定を促し、長期修繕計画を作成している管理組合の割合を本計画における数値目標の指標とします。

数値目標の指標	現状 (令和6年6月末時点)	目標 (令和11年度末時点)
長期修繕計画を作成している 管理組合の割合	27.6%	55.0%