

呉市マンション管理適正化推進計画の策定について

1 策定の背景及び目的

(1) 策定の背景

本市におけるマンション建設は、昭和40年代から進められ、令和4年7月に策定された「広島県マンション管理適正化推進指針」によると、令和2年度末時点で194棟9,114戸のマンションが整備されており、全世帯のうち約8.4パーセントの世帯が居住していると考えられます。

このうち、約10パーセントに当たる約20棟が旧耐震基準（昭和56年6月以前）により整備されており、これらを含む築40年以上のものは約30棟あり、全体の約15パーセントを占めています。今後は、さらにマンションの高経年化が進行するものと予測されており、国によると、20年後には築40年以上のものが現在の約3.5倍にまで増加する見通しが示されています。

また、マンションの高経年化の進行に加え、居住者の高齢化も想定されていることから、マンション管理組合の担い手不足などによる管理機能の低下や、相続等による空住居化なども危惧されています。

こうした中、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」といいます。）が改正され、マンション管理の適正化に向けた国の基本指針が示されるとともに、地方自治体による計画の策定などの制度等が創設されました。

これらのことを踏まえ、マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定によるマンション管理適正化推進計画として、呉市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」といいます。）を策定します。

※マンションとは、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」をいいます。

(2) 策定の目的

本計画は、適切に管理されていない高経年化したマンションによる周辺環境への被害の発生を防止するため、マンション管理の適正化に関する施策の方針、内容等を定め、推進することを目的に策定します。

2 マンション実態調査

(1) 業務概要・目的

現在、呉市内一円におけるマンション管理組合を対象に管理、維持等の課題を把握するため、令和6年7月から約1か月間のアンケート調査（書面又はオンライン）を業務委託により実施しています。この調査結果において明らかになった管理、維持等の課題を踏まえたマンション管理適正化推進計画を作成します。

(2) 契約内容

- ア 業務名：令和6年度呉市マンション実態調査業務
- イ 受託業者：株式会社ゼンリン広島営業所
- ウ 委託金額：1, 518, 000円
- エ 委託期間：令和6年5月31日から同年10月31日まで

(3) 調査項目

マンション管理認定制度の基準に則り、大きく10項目に分類し、調査を行っています。

- ア マンションの概要
- イ マンションの居住者の状況
- ウ 管理組合の運営状況
- エ 第三者管理
- オ 防災
- カ 会計関係
- キ 修繕・建替え関係
- ク 維持管理関係
- ケ 入居者のコミュニティ関係
- コ 行政支援

3 本計画の概要

(1) 計画期間

令和7年度から令和11年度までの5年間

(2) 計画概要

マンション管理適正化法第3条の2第2項に規定されている七つの項目を定めます。

ア マンションの管理の適正化に関する目標の設定

イ マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

(ア) マンション棟数の把握

(イ) 管理組合の有無

(ウ) 定期的な総会の有無

(エ) 管理規約の策定状況

(オ) 役員選出の状況

(カ) 修繕積立金の状況

(キ) 長期修繕計画の策定状況 など

ウ マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(ア) 建物の管理の適正化への支援

(イ) 管理組合の適切な運営支援

エ マンションの管理の適正化に関する指針

(ア) 管理組合が留意すべき事項（運営、修繕積立金の状況、長期修繕計画など）

(イ) 管理組合に対しての助言、指導等を行う際の判断基準

(ウ) 管理組合が作成した管理計画の認定基準

オ 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

カ 計画期間

キ 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

4 今後のスケジュール

令和6年7月～ 8月 マンション実態調査
 令和6年9月～12月 計画素案の検討
 令和7年1月 計画案の作成
 令和7年2月 行政報告

