

新潟市マンション管理適正化推進計画の策定について(案)

第1章 計画策定の背景と位置付け

マンション管理適正化法の改正

- 高経年マンションの増加
- マンション区分所有者の高齢化
- 修繕積立金の不足等の管理実態

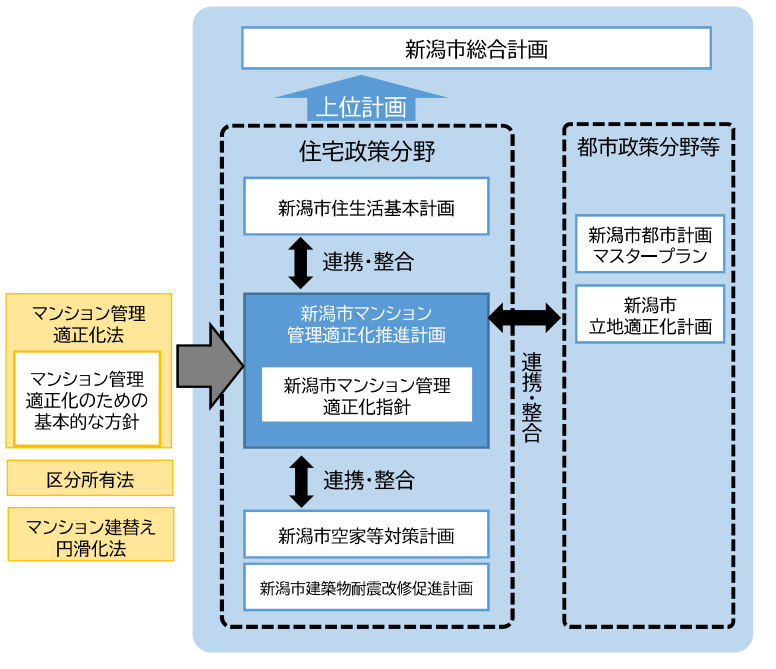
法改正の概要

- 国による基本方針策定
- 地方公共団体による管理適正化推進計画の策定
- 管理計画の認定制度
- 地方公共団体による助言・指導等

【位置づけ】 マンション管理適正化法に基づく、マンション管理適正化推進計画

- 新潟市総合計画を上位計画とする
- 新潟市住生活基本計画並びに住宅政策分野の関連計画と連携・整合を取るものとする

【計画期間】 令和5年度から令和10年度の5年間



第2章 新潟市におけるマンションの現状・課題

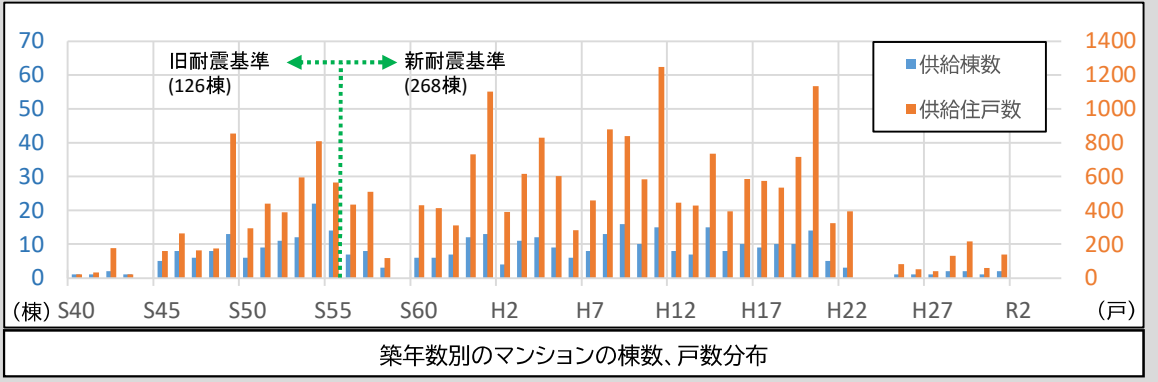
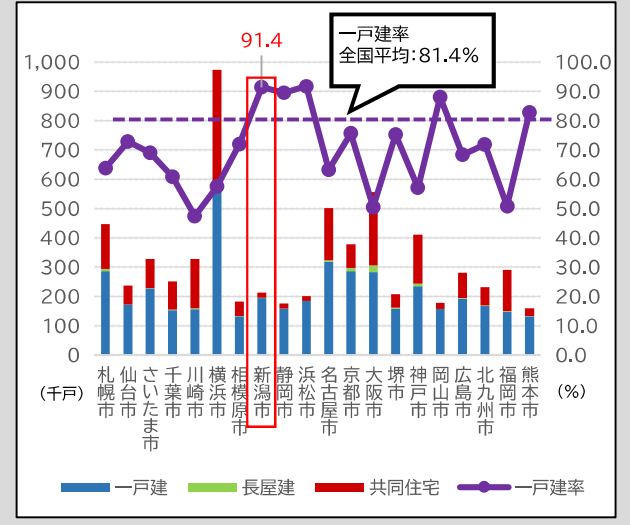
■建物の課題

- マンションは本市の市街地における、重要な居住形態の一つ
→約400棟、約22700戸。
→市内の持ち家の約8%を占めている。
→マンションの約7割が中央区に立地している。
- 高経年マンションが増加傾向
→約5,900戸が築40年以上の高経年マンション。

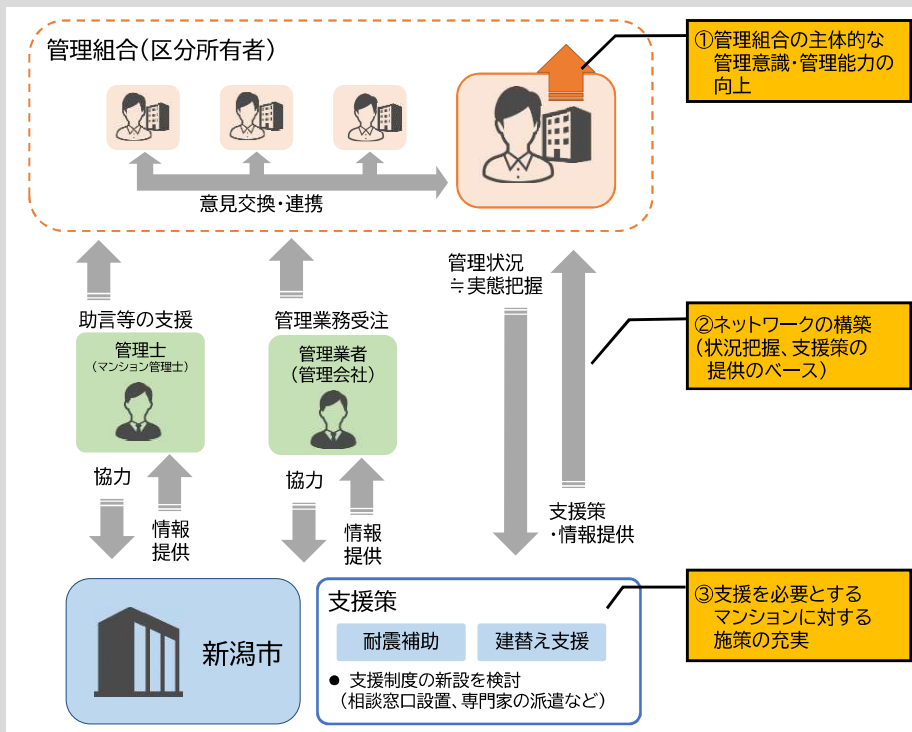
- 高齢者居住、空き住戸、賃貸化への対策が必要
→空家住戸の割合は10%未満が多いが、古いものほど増加傾向にある。
→賃貸化した住戸割合は10~25%程度が最も多いものの、1割程度のマンションでは、半数以上が賃貸住戸。
→半数以上のマンションで高齢者居住割合が25%以上。
- 長期修繕計画・修繕工事に課題
→約3割が長期修繕計画を策定していない。作成したうちの約1割が長期修繕計画を見直していない。
→「費用調達」「修繕実施の判断」等を課題として認識。

■管理組合等の課題

- 管理の実態を把握できていないマンションが一定数ある。
- 必要とする支援策を提供できない。
→約17%の管理組合と連絡を取る手段がない。
- 管理組合、関係団体、行政での役割分担・協働ができていない。
→全国に比べて、共同住宅の絶対数、割合が低い。
→管理組合連合会や関連団体の協働組織がない。
- 管理組合の管理意識、運営能力の低下
→「区分所有者の高齢化」「役員の成り手不足」「無関心な組合員の増加」
→主な情報手段が「管理業者」「インターネット」に限られている。
- 基礎的な管理機能を有していない管理組合がある。
→総会を開催していないとの回答もあり。



第3章 マンション管理適正化に向けた施策方針等



■各主体の役割り分担

市民
(管理組合・区分所有者等)

- 管理の主体は管理組合であり、自らの責任を自覚するとともに、必要に応じて専門家の支援を受けながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める。
- 区分所有者は管理組合の一員としての役割り、修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心をもち、積極的に参加する等、その役割りを適切に果たすように努める。

関係団体
(管理士・管理業者)

- マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行う。
- マンション管理業者は、管理組合からの管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う。
- 分譲会社は、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定め、購入者に対し説明し理解を得るように努める。

新潟市

- 管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じる。
- 管理計画認定制度の適切な運用等により、マンション管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図る。
- 関係団体と連携を取りながら、効果的に施策を進めます。
- 相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供や啓発に取り組む。
- 必要に応じて、助言・指導を行うとともに、能動的に関与していく。

第4章 新潟市マンション管理適正化指針 等

- 国のマンション管理適正化指針に基づいて本体を記載。
- 1.管理組合によるマンション管理の適正化の基本的方向
 - (1).マンション管理の主体は管理組合であり、適正な運営が必要
 - (2).区分所有者は管理組合の一員としての役割りを十分認識して、役割りを適切に果たすよう努める。
 - (3).問題に応じて、専門知識を持つもの支援を得ながら、主体性を持って対応する。
 - (4).状況によって外部専門家の役員就任、それとともに監視・監督強化等の措置を講じる。
 - 2.マンション管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
 - (1).管理組合の運営 (2).管理規約 (3).共用部分の範囲及び管理費用の明確化 (4).管理組合の経理 (5).長期修繕計画の作成及び見直し (6).発注等の適正化 (7).良好な居住環境の維持及び向上 (8)その他配慮すべき事項
 - 3.マンションの管理の適正化のためにマンション区分所有者等が留意すべき事項
 - 4.マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

- 助言・指導基準**
※上乘せ基準なし
- 管理者等が定められていない
 - 集会(総会)が開催されていない
 - 管理規約が存在しない
 - 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない。
 - 修繕積立金が積み立てられていない

- 管理計画認定基準** ※上乘せ基準等なし
- 管理組合の運営
管理者及び監事が選任されている。集会在年1回以上開催されている。等
 - 管理規約
管理規約が定められている。「緊急時の専有部立入」「修繕履歴情報の管理」「財務・管理に関する情報の書面交付」について記載されている。等
 - 管理組合の経理
管理費、修繕積立金について明確に区分経理されている。修繕積立金から他会計への充当がされていない。3か月以上の滞納額が1割未満。長期修繕計画の作成及び見直し。等
 - その他
組合員名簿、居住者名簿があり、年1回以上の確認を行っている

- 1.管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上**
管理の主体は管理組合であり、管理組合・区分所有者の意識向上、管理能力の向上が必要であることから、それらの向上を促進する。
- 2.管理組合、関係団体(マンション管理士、管理業者)、行政のネットワーク構築**
マンション管理の状況把握、必要な情報提供、支援策の提供、組合相互連携による管理能力の向上のために、市内のマンション管理に関するネットワーク構築を進める。
- 3.支援を必要とするマンションに対する施策の充実**
構築されたネットワークをもとに適切にマンション管理状況の把握に努め、それぞれの状況に応じた支援策を講じる。
【ハード】×【ソフト】・・・マンションのハード整備(バリアフリー、省エネ、防災、耐震、建替えなど)、管理組合のソフト整備(組合運営、修繕計画整備等)
【マンションライフサイクル】・・・新築時、日常管理時、大規模修繕時、除却・建替時

第5章 マンション管理適正化に向けた施策

1. 管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上

- 管理組合に向けたセミナー等による周知・啓発
 - 専門家派遣・相談窓口の設置検討
- 「新潟市マンション管理セミナー」を開催し、マンション管理に関する法律や制度、管理に必要な基礎的な知識等について、普及・啓発を行います。



- 管理計画認定制度の普及・促進
- 適正管理が市場評価をうける環境整備にむけて、管理計画認定制度の周知を進めます。

- 要支援マンション管理組合への個別訪問
 - 管理不全の管理組合への助言・指導
- 要支援マンション(管理組合や管理規約が未整備等、管理状況が整備されていないマンション)に対して、個別訪問等により、詳細な管理状況を確認したうえで、助言・指導等を行います。
- あわせて、具体的な管理状況の改善につながるよう相談窓口の設置や専門家の派遣等の支援制度を検討します。

2. 管理組合、関係団体(マンション管理士、管理業者)、行政のネットワーク構築

- 関係団体への連携の呼びかけ、情報共有、役割分担の明確化
 - 管理組合間での交流促進・意見交換
- 関係団体との役割分担を明確にし、情報共有、連携を進めるとともに、専門家の活用を進めます。
- また、管理組合の意見交換会の開催等により、行政と管理組合、管理組合同士のネットワーク構築を促進します。

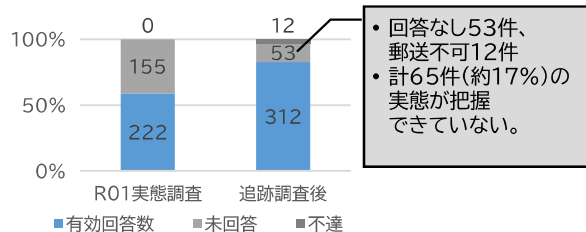


- 実態調査による連絡先・管理状況の把握
- 個別訪問等によるネットワーク構築
- 要支援マンション群の把握

平成16年より実施しているマンション実態調査(アンケート)を継続して、定期的を実施することで、市内のマンションの状況を把握します。

実態調査の回答のなかったマンション、連絡不達のマンションについては、個別訪問等を行うことで、さらなる実態の把握を進めます。

上記の調査等により、管理状況が整っていないマンションを要支援マンションとして、重点的な支援を検討します。



※要支援マンション/管理組合・・・管理適正化指針における助言・指導及び勧告を行う際の判断基準を満たしていないもの。①管理者(管理組合)が定められていない②総会が開催されていない③管理規約がない④管理費と修繕積立金が区分されていない⑤修繕積立金が積み立てられていない

3. 支援を必要とするマンションに対する施策の充実

- (公財)マンション管理センター・住宅金融支援機構等の関係団体の支援制度の周知
- マンション管理センターの相談窓口や管理計画認定の事前確認制度、共用部リフォーム融資やマンションすまい・る債等の住宅金融支援機構の金融制度等、管理組合が利用可能な関係団体の制度を周知します。

- マンションの修繕・改修に対する支援制度の検討
 - 耐震改修・建替えに関する支援制度の周知
- 老朽化の進んだマンションの修繕・改修に対して長期修繕計画の作成や診断等に対する支援制度を検討します。
- また、旧耐震マンション、高経年による建替えを検討しているマンションについては、関係する支援制度の周知を行います。

- 要支援マンションに対する支援制度の検討
- 要支援マンションに対して、具体的な管理状況の改善につながるよう相談窓口の設置や専門家の派遣等の支援制度を検討します。
- また、管理組合の立ち上げや、規約の作成といった初動段階における課題を整理するとともに、必要な支援策を検討します。

第6章 計画目標と計画の見直し

【目標値】

- 長期修繕計画が25年以上の管理組合 64.2%(R1実態調査) → 70.0%
- 実態調査等により把握できている管理組合 82.5% → 85.0% (R1実態調査、R3追跡調査)

【参考指標】

- 築40年以上の高経年マンション棟数 134棟、5898戸
- 旧耐震マンション棟数 126棟
- 要支援マンションの把握棟数 1棟(R元年実態調査)
- 管理計画認定件数 0件(認定制度 開始前)