

# 岡崎市マンション管理適正化推進計画 概要版 案

## 1. 背景と目的

我が国におけるマンションは、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている一方で、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題があります。また、建設後相当の期間が経過したマンションが、今後急激に増大していくものと見込まれ、これらに対して適切な管理がなされないまま放置されると、区分所有者等自らの居住環境のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような中、マンション管理適正化法が2020年6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与により、マンションの管理の適正化の推進を図ることが求められています。

本市においても、今後高経年化したマンションが急激に増大していくものと見込まれ、様々な問題を引き起こすことが懸念されており、マンションの管理の適正化を推進することを目的として、行政、管理組合、マンション管理士及びマンション管理業者などが目標や指針を共有し、連携してマンションの管理の適正化に取り組むため、本計画を策定します。

## 2. 計画期間

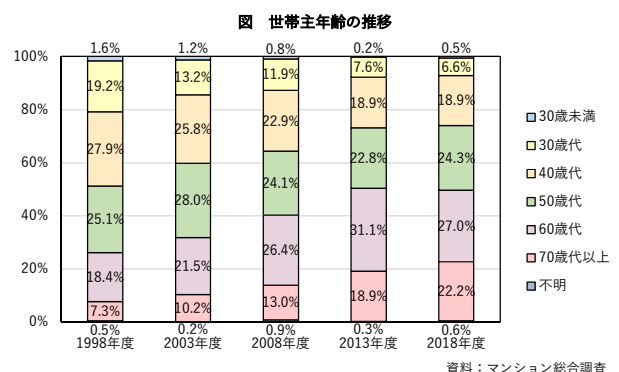
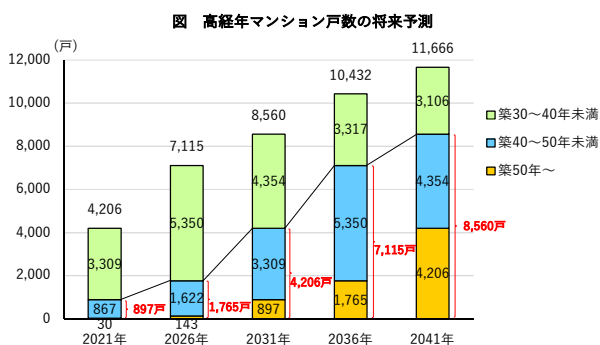
### 2023年度から2031年度までの9年間

社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて（5年程度を目安に）見直しを行うものとします。

## 3. 本市の現状

本市のマンション戸数は、築20年以上のマンションが全体の6割以上を占め、築40年以上の高経年マンションは、20年後には約9.5倍に急増することが見込まれています。また、マンションの世帯主は、70歳以上の割合が年々増加する一方で、40歳代未満の割合は減少しており、高齢化の傾向にあります。

マンション管理の状況においては、自主管理による管理水準が低い傾向にあるほか、防災に関する取組を何も行っていない割合が4割以上と一定程度高い割合になっています。



## 4. 本市の課題

高経年マンションの  
急増

高経年マンションの  
修繕不足

マンションの  
耐震不足

課題の対応

### 高経年マンションの安全性の確保

居住者の高齢化

自主管理による  
管理水準の低さ

大規模災害への備え

課題の対応

### 管理組合の機能低下の防止

## 5. 方針と目標

### 方針1 マンションの良好な維持管理の促進

マンションの将来を見据えた計画的な維持管理を促進することで、良質な住宅ストックを形成するとともに、管理不全の予防及び管理の適正化を目指します。

指標		現状値	目標値
管理不全 の予防	修繕積立金を徴収している管理組合の割合	96.8%	97.5%
適正管理 の推進	30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	22.4%	60%

### 方針2 管理組合の適切な運営の促進

管理組合の管理能力の維持向上を促進することで、良質な住宅ストックを形成するとともに、管理不全の予防及び管理の適正化を目指します。

指標		現状値	目標値
管理不全 の予防	集会を年1回以上開催している管理組合の割合	96.4%	96.5%
適正管理 の推進	組合員名簿及び居住者名簿を備えている管理組合の割合	75.8%	80%

## 6. 岡崎市マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すもので、国のマンション管理適正化指針に、耐震性や防災に関する取組についての内容を加えるとともに、管理計画の認定の基準についても本市独自の基準を追加します。

【別表】

下線部分：本市独自の基準

u003c/div>

助言、指導等を行う際の判断基準の目安 (以下の事項が順守されていない場合)	管理計画の認定基準
管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること</li> <li>集会を年に1回以上開催すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理者等が定められていること</li> <li>監事が選任されていること</li> <li>集会が年1回以上開催されていること</li> </ul>
管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> <li>管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理規約が作成されていること</li> <li>緊急時の専有部分の立ち入りや修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</li> <li>管理組合の財務・管理に関する情報の交付について定められていること</li> </ul>
管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> <li>管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理費と修繕積立金の区分経理がされていること</li> <li>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</li> <li>修繕積立金の滞納に適切に対処されていること</li> </ul>
長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <li>適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>7年以内に作成又は見直しがされていること</li> <li>計画期間が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</li> <li>将来の一時金の徴収を予定していないこと</li> <li>修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</li> <li>計画期間の最終年度において、借入金の残高がないこと</li> </ul>
その他	
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われていること</li> <li><u>防災に関する取組を管理組合*として実施していること</u></li> <li><u>旧耐震基準のマンションにおいては、耐震診断を実施しており、耐震性が不足する場合は、管理組合で耐震改修や建替え等に向けた検討を行っていること</u></li> </ul>

\*防災に関する取組とは以下のとおりです。

・自主防災組織を組織	・災害時の対応マニュアルを作成	・防災用品や医療品・医薬品を備蓄	・非常食や飲料水を備蓄
・防災用名簿を作成	・定期的に避難訓練を実施	・その他管理組合として実施する防災に関する取組	

## 7. 施 策

### ○マンションの管理の状況の把握

#### 実態調査

5年に一度程度を目安に、マンションの管理の状況に関する実態調査を継続的に実施します。

#### マンションリストの更新

マンションの建物情報や管理状況に関するマンションリストの作成、更新を行います。

### ○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

#### マンション管理推進協議会を通じた取組

関係団体と連携し、協議会を通じたセミナーの開催等の取組を継続し、拡充していきます。

#### 本市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発

協議会の情報提供や管理計画認定制度の周知などを行い、知識や情報の普及啓発に取り組みます。

### ○管理組合によるマンションの管理の適正化の推進

#### 助言、指導及び勧告の実施

必要に応じて岡崎市マンション管理適正化指針に即して助言、指導及び勧告を行います。

#### 管理計画認定制度の運用

管理計画認定制度を運用するとともに、制度についての周知を図ります。

### ○管理組合等への補助制度の周知

#### 耐震化の促進

耐震性が不足するマンションについて耐震化を促進するために制度の周知に取り組みます。

#### マンション管理センターの支援

マンション管理センターが行っているマンションの管理に関する情報提供や支援などの適切な周知に取り組みます。

#### 住宅金融支援機構の支援

住宅金融支援機構が行っている金利の引下げや管理組合による維持管理の取組のサポートなどの適切な周知に取り組みます。

## 8. そ の 他

### ○県内自治体との連携

県内自治体と連携し、マンションの管理の適正化を推進します。

### ○予備認定制度の周知

マンション管理センターによる新築マンションを対象とした予備認定制度を周知し、認定の取得を促進します。

## 9. 計画の推進体制

マンションの管理の適正化を推進するために、各主体が目標や指針を共有するとともに、それぞれの役割を認識し、相互に連携しながら取組を推進します。

