

静岡市マンション管理適正化推進計画(案)についてご意見をお聞かせください！

計画策定の背景・目的

- 本市の居住世帯のある住宅数は約 28 万戸です。このうち、分譲マンションに住む世帯は約 1.8 万戸で全体の約 6.6%です。(平成 30 年時点)
- 多くの人が区分して所有するマンションは、共同生活に対する意識や価値観が異なることによる意思決定の難しさ、権利・利用関係の複雑さなど、維持管理していく上で、多くの課題を有しています。
- 管理不全のマンションは、老朽化が進行すると、所有者の方々自身の居住環境の低下や周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

静岡市のマンションの管理の状況 (資料：令和 3 年度 国土交通省マンション管理実態調査)

調査内容	結果
管理組合があると回答した割合	97.7%
管理組合がある場合、総会を年に一回以上開催している割合	98.2%
修繕積立金を徴収している割合	92.7%
マンションの長期修繕計画を作成している割合	81.0%



静岡市は、マンション管理の適正化の推進に取り組むため、「静岡市マンション管理適正化推進計画」を策定します！

マンションの管理の適正化の推進を目的に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、右記の制度が令和 4 年 4 月から開始します。



マンション管理適正化推進計画制度

マンションの適正な維持・管理を推進するため、市長がマンション管理適正化推進計画を策定することができますようになります。

助言、指導及び勧告

管理不全のマンションの管理組合に対して、適切な管理を行うよう、市長が助言、指導及び勧告をすることが可能となります。

管理計画認定制度

個々のマンションについて、管理組合からの申請に基づき、市の基準を満たす管理計画を市長が認定することができます。

静岡市マンション管理適正化指針(要約)

市内のマンションは、以下の点に留意して管理を行うことを基本とします。

- (1) 区分所有者は、マンション管理の重要性を十分認識し、進んで集会その他の管理組合活動に参加し、管理規約・集会の決議等を遵守する。
- (2) 管理組合は、区分所有者の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しを持って適正な運営を行う。管理組合の経理は、健全な会計を確保する。第三者に管理事務を委託する場合は、内容を十分に検討して契約を締結する。
- (3) 管理組合は、問題に応じて、専門家の支援を得ながら適切な対応をするよう心がける。

静岡市のマンションの管理の適正化に関する取組み

目標 1 管理組合によるマンションの適正管理の推進

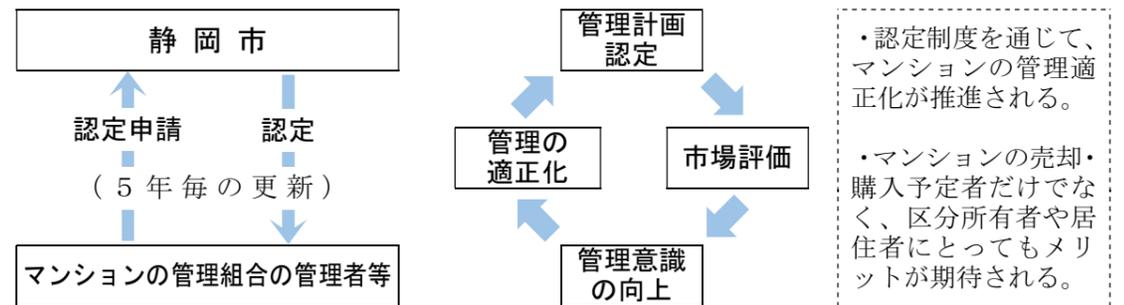
管理組合の管理者等に対する助言・指導等

各マンションの管理の状況に応じて、管理組合の管理者等に対して、適切な管理を行うよう助言、指導等を行います。

助言・指導等の判断基準の概要	管理計画の認定基準の概要
1 管理組合の運営 ○管理者等が定められていない 等	1 管理組合の運営 ○管理者等が定められている 等
2 管理規約 ○管理規約を作成していない 等	2 管理規約 ○管理規約が作成されている 等
3 管理組合の経理 ○管理費と修繕積立金等が区分経理されていない	3 管理組合の経理 ○管理費と修繕積立金が区分経理されている 等
4 長期修繕計画・修繕積立金 ○長期修繕計画が 7 年以内に作成されていない ○修繕積立金が積み立てられていない	4 長期修繕計画・修繕積立金 ○長期修繕計画が 7 年以内に作成されている ○将来の一時金の徴収を予定していない 等
	5 その他 ○組合員名簿、居住者名簿が備えられている 等

※各基準の詳細は本編 5～7 ページをご覧ください。

管理計画認定制度



マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

ホームページや広報紙等による情報発信や、マンション管理セミナーの開催、専門家の派遣等による啓発や知識の普及に関する取組みを実施します。

目標 2 静岡市内のマンションの管理状況の把握

マンション管理実態調査の実施等

郵送調査や訪問等により、市内の全てのマンションの管理状況の把握に努めます。