

和歌山市マンション管理適正化推進計画

計画策定の背景と目的

和歌山市の区域内におけるマンション※数は、平成30年(2018年)時点で約9,100戸と推計され、市民の重要な居住形態となっています。そのうち築40年を経過した高経年のマンションは約530戸、令和10年(2028年)にはその3.9倍、令和20年(2038年)には8.8倍へと、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。

高経年のマンションが、適正な管理がなされないままに放置されると、居住者の住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などにより近隣住民の生命・身体に危害を及ぼしたり、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おそれがあります。そのため、マンションの維持管理を適正に行っていくことが全国的に喫緊の課題となっています。

このような背景から、マンションの維持管理の適正化の推進を図るため、「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」という。))が令和2年(2020年)6月に改正され、令和3年(2021年)9月「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が定められました。

このことにより、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、地方公共団体は地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効率的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の策定、管理組合が策定するマンション管理計画の認定制度の実施、管理者等への助言、指導及び勧告を行うことができるようになりました。

※マンションとは二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指します。

(マンション管理適正化法第2条第1号)

1 マンションの管理の適正化に関する目標

管理不全マンションの発生を未然に防止するため、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進し、マンションの管理適正化を進めることとします。

また、管理計画認定制度を適正に運用するとともに、管理組合における管理水準の維持向上及び適正管理への意識向上を目指します。

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

行政情報等の活用により、市内におけるマンションストックの状況を把握するとともに、マンションの所在等情報を収集・整理します。

また、市内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じて、助言、指導及び勧告を行います。

また、マンションの管理適正化に向けた相談への対応、情報提供、普及啓発等を行います。

本市の実態を踏まえた施策の充実を図ることについて、必要に応じて検討します。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

(和歌山市マンション管理適正化指針)に関する事項

和歌山市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

さらに、必要に応じ、和歌山市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。

本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、本市におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。また、同時に、本指針は、本市による管理組合の管理者等に対する必要な助言、指導及び勧告の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つになります。

5 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に関する事項

マンション管理適正化に関する情報について、市の広報誌やホームページ等適切な媒体を活用し、必要な情報の提供を行うとともに、普及・啓発も進めます。

また、関係機関と連携を図り、情報共有を行うとともに、関係機関の取組みを広く周知します。

6 計画期間

令和4年12月から令和14年3月までの約10年間とします。

(取組状況や社会情勢の変化等に応じて適宜見直しを図るものとします。)

7 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

管理計画認定制度の運用にあたっては、マンション管理適正化法第91条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして国土交通大臣から指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認が推奨されています。本市では、認定事務を迅速かつ効率的に行うため、マンションの管理者等による認定申請の際には、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証を認定申請に添付することとします。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となります。(有効期間は延長されません。)