

金沢市マンション管理適正化推進計画 骨子(案)

計画策定の背景と目的

【目的】

市民の居住形態の一つとして重要な役割を担っている分譲マンションについて、金沢市内において大規模な改修工事が必要となる築40年を超える分譲マンションが今後10年間で急増するなかで、良好な居住環境の確保と、安全で持続可能なまちづくりを目指すため、分譲マンションの区分所有者と行政及び関係団体が協力して、マンション管理の適正化に取り組むための計画を定める。

【根拠】

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び金沢市住生活基本計画

【対象】 二以上の区分所有者がいる建物で、居住の用途に供する専有部分のあるもの

【計画期間】 令和6年8月～令和11年3月(必要に応じて適宜見直し)

金沢市内分譲マンションの現状・課題

○建築年次、建築場所及び持ち家に占める割合

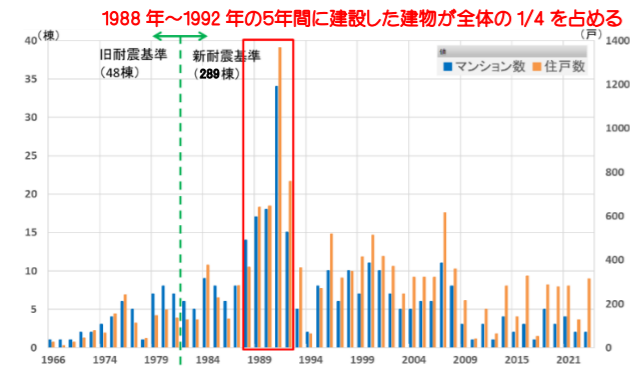


図1 建築年次別 分譲マンションの棟数及び住戸数 (337棟、14,314戸)

○修繕積立金

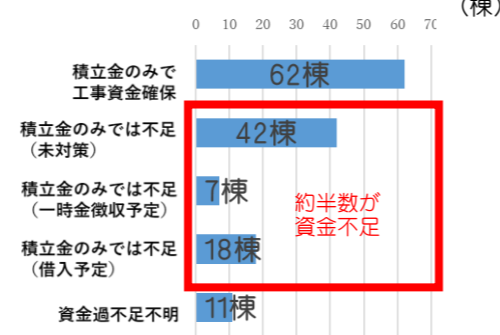


図2 修繕積立金の状況 (調査回答数 140/337棟)

○長期修繕計画の作成状況と管理主体

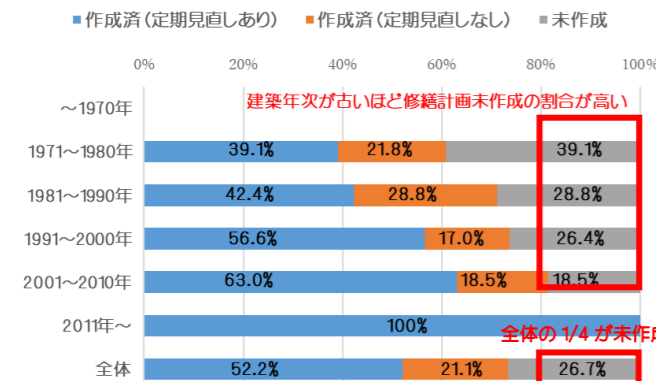


図3 建築年次別 長期修繕計画の作成状況 (調査回答数 161/337棟)

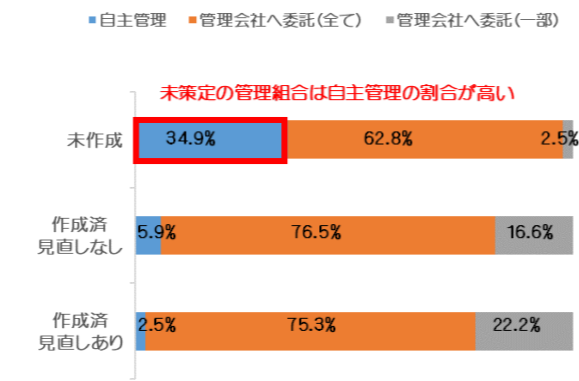


図4 長期修繕計画の作成状況別 管理主体 (調査回答数 158/337棟)

○ピーク時に建設された分譲マンションが今後10年間で築40年を超えることから、大規模修繕が必要な建物が急増する。
○長期修繕計画未策定のマンションが約1/4あり、そのうち約4割が自主管理である。
○今後予定している工事の実施に際し、約半数の管理組合で修繕積立金が不足すると回答している。

マンション管理適正化に向けた施策方針

基本方針

- 区分所有者及び管理組合の管理意識の向上
- 金沢市と関係団体(マンション管理士会等)とが連携し管理適正化を推進

管理計画認定制度の運用による管理水準の向上

- マンション管理計画認定の基準(「国土交通省告示1286号(令和3年9月28日)」別紙二に定める基準)
- 管理組合の運営が適切である。
 - 管理規約が作成され、その内容が適切である。
 - 管理組合の経理が適切である。
 - 適切に算定された修繕積立金に基づく長期修繕計画が策定され、定期的に見直されている。
 - 緊急時に備え、組合員及び居住者名簿を整備するとともに、定期的な内容確認を実施している。

関係団体と連携した相談体制の構築

管理組合からの要望に応じ、マンション管理士等の専門家を派遣することで、管理や組合運営に不安を感じる管理組合やその役員の負担を軽減するとともに、管理の適正化や管理水準の向上につなげる。

取組内容及び取組体制のイメージ

