

福井市マンション管理適正化推進計画 概要版

1-1 背景と目的

- ・現在、分譲マンションは、持ち家として重要な居住形態となっており多くの市民が居住していますが、一つの建物を多くの人が区分所有しているため、共同生活に対する意識の相違、区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利関係の複雑さ、マンション管理に対する専門性など、維持管理をしていく上で多くの課題があります。
- ・本市においても分譲マンション数は増加し続けており、今後、マンションの高経年化や区分所有者の高齢化などにより、管理の行き届かない分譲マンションが増加する恐れがあります。
- ・こうした中で、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」)が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理組合の管理者等への助言・指導及び勧告、管理組合が作成した管理計画の認定制度等が新たに規定されました。
- ・これらを踏まえ、本市では分譲マンションの適正な管理の推進を図るため、「福井市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

1-2 計画の位置づけ

- ・本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として、国の基本方針に即して作成し、「福井市住宅基本計画」のマンション政策に関する部門計画として位置づけます。



1-3 計画期間

- ・本計画は、福井市住宅基本計画の計画期間に合わせ、令和6年度から令和14年度までの9年間とします。なお、福井市住宅基本計画の見直し等に合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

2-1 マンションの管理の適正化に関する目標

- ・本市における分譲マンション数は、令和5年に実施したマンション実態調査の結果、107棟4,370戸あり、そのうち築40年以上のマンションは3棟110戸あります。10年後には、築40年以上のマンション戸数は約10倍の26棟1,085戸になり、20年後では約30倍の77棟2,934戸となります。今後、高経年のマンションが急増することを踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図ることに重点をおいて、分譲マンションの管理適正化を進めます。

2-2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

- ・本市においては、令和5年にマンションの管理状況を把握するための実態調査(以下、「福井市マンション管理実態調査」)を実施しました。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。今後も5年に1度程度を目安に、実態調査を行います。
 - ・調査対象 : 福井市に所在する分譲マンション
 - ・主な調査項目 : 基本情報(戸数、築年数、用途、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等) 管理状況(管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等)
 - ・調査方法 : 管理組合、管理業者あてに調査票を郵送
 - ・調査期間 : 令和5年6月~9月

2-3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- ・法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

2-4 福井市マンション管理適正化指針

- ・福井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。
- ・本指針は、福井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。本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めてください。

2-5 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

- ・分譲マンションが適正に管理されないことによる様々な課題やマンション管理計画の認定制度等について、広報紙やホームページ等を通じて普及・啓発に努めます。

2-6 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

- ・本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用します。
- ・マンション管理計画の認定は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です(有効期間は延長されません)。
- ・認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受けますので、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。