

富田林市マンション管理適正化推進計画

令和5年8月1日

1. 背景と目的

国では、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「法」という。)を改正し、令和3年9月28日にマンションの管理の適正化を図るための基本的な方針(国土交通省告示第1286号)(以下、「基本方針」という。)を定めたほか、令和4年4月1日から、地方公共団体において、「マンション管理適正化推進計画の策定」、「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に対する認定」を実施することができるようになったことから、市内のマンションの適正な管理の推進を図るため、本計画を定めるものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第3条の2に基づき作成するもので、本市のマンションの管理適正化の推進を図る基礎となるものです。

3. 推進計画

法第3条の2第2項の規定のとおり、以下を定めます。

(1)マンションの管理の適正化に関する目標

富田林市の区域内におけるマンション数は、平成30年に実施された住宅・土地統計調査から約6,200戸、築40年以上のマンションは約600戸と推計され、10年後には約2.2倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、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分譲マンション管理組合の割合が増加することに重点を置いてマンションの管理適正化を進めることを目標とします。

(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

富田林市の区域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

法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、国の基本方針三で定める管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)に関する事項(以下、「マンション管理適正化指針」という。)に則し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

(4)富田林市マンション管理適正化指針

富田林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に則します。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、富田林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。

(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

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管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やウェブサイト等を通じて、普及・啓発を進めます。

(6)計画期間

令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

(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

本計画の施策達成手段の一つとして、法に基づく管理計画の認定制度を以下のとおり運用することとします。

- ① 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、有効期間中に管理計画を変更する際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)。
- ② 有効期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、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。
- ③ 本計画の見直しにより、管理計画において認定基準に適合しない部分が生じても、期間内は管理計画認定を有効とします。ただし、更新時には新たな基準に適合する必要があります。また、有効期間中に新基準への適合を確認するため、再度認定申請することも可能です。