

**鹿児島市マンション管理適正化推進計画
(概要版)**

鹿児島市マンション管理適正化推進計画

第1章 計画について

1 計画策定の背景と目的

- 本市の分譲マンション（以下「マンション」）は、推計約2万5千戸（全国約647万戸）、住宅総数の約9%（全国12%）
- マンションは多くの市民が居住する重要な居住形態となっている。
- 今後、建設から相当の期間が経過したマンションが急増することが見込まれる。
- 高経年化したマンションが、適切な修繕がなされないままに放置されると、外壁の剥落などによる近隣住民等への危害など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。
- 令和2年6月、「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」という。）の改正
- 法改正により、市によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理者等への助言、指導、管理計画の認定制度等が新たに規定される。
- マンション管理適正化施策を総合的かつ効果的に実施し、マンションの管理水準の維持向上を図ることを目的に、「鹿児島市マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」）」を策定

2 計画の位置付け

- マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画

3 計画期間

- 令和5年度から15年度までの11年間

SDGsとの関連

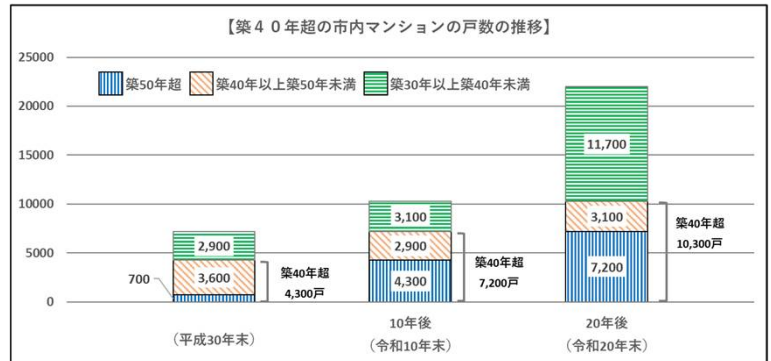
SDGsの17のゴールのうち、関連が深いゴール



第2章 市内のマンションの状況

1 マンションストックの将来推計

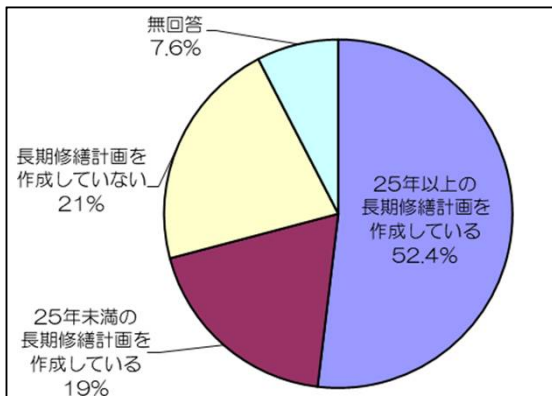
- 市内の築40年超のマンションは、平成30年末で4,300戸。
- 10年後には約1.7倍の7,200戸、20年後には約2.4倍の10,300戸
- 今後も建設から相当の期間が経過したマンションの増加が予想される。



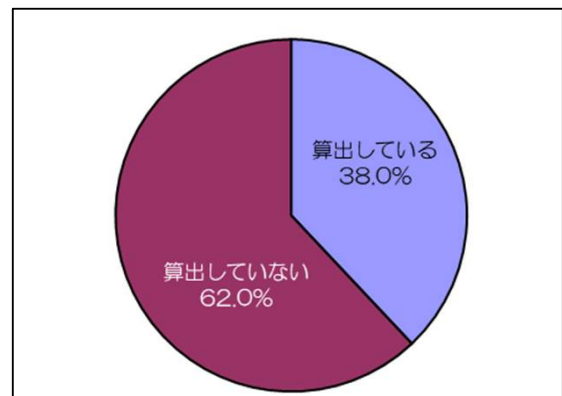
2 マンションの管理状況等(令和4年度実態調査結果概要)

- 実態調査および調査結果の概要を明記

長期修繕計画の作成状況及び計画期間



修繕積立金の額を25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から算出しているか



第3章 目標

1 マンションの管理の適正化に関する目標

- ・令和15年度までに、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出している管理組合の割合を75%以上とすることを目標とする。

第4章 管理の適正化に関する取り組み

1 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

- ・管理組合への実態調査を5年に1度を目安に実施

2 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

(1) マンション専門家による相談窓口の設置【新規】

マンション専門家による相談窓口を市に設置

(2) 分譲マンションアドバイザー派遣事業

管理組合の自立的運営や適切な管理について支援するため、マンションアドバイザー（マンション管理士、弁護士、建築士）を派遣

(3) 管理計画認定制度【新規】

- ・本市が本計画を策定することにより、市域の管理組合は自らのマンションの管理計画を市長に提出し、一定の基準を満たす場合、その認定を受けることができる。
- ・管理計画認定制度を通じ管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。
- ・管理計画の認定を受けたマンションの取得等においては、独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35やマンション共用部リフォーム融資の金利の引き下げなどの対象となる場合がある。
- ・本市への管理計画の認定申請には、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が必要

(4) 予備認定制度の周知【新規】

- ・国は、分譲事業者が分譲しようとするマンションの管理規約、長期修繕計画案等の内容を確認し、認定する予備認定制度を創設しており、（公財）マンション管理センターが当該制度の窓口となっている。
- 本市においては、予備認定制度を分譲事業者等に周知し、予備認定の取得を促す。

(5) マンション建替円滑化法によるマンション再生手法の周知【新規】

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく要除却認定の対象となるマンションの建替え等を促進するため、同認定による建替時の容積率の特例許可等を周知。

(6) 管理組合への助言、指導、勧告【新規】

- ・マンション管理適正化法により、市が、管理組合に対して助言、指導、勧告できるとされた。
- ・本市においては、助言や管理組合を支援するための施策を講じていくことを基本とするが、必要に応じ、指導、勧告を検討

3 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

- ・市は、管理計画認定制度等のマンション管理に関する情報について、市窓口、広報紙やホームページ等を通じて、情報の発信を行う。
- ・マンション専門家による相談窓口、分譲マンションアドバイザー派遣事業、マンション管理セミナーの後援等を実施し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組む。

第5章 マンション管理適正化指針

鹿児島市マンション管理適正化指針

- ・管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方
- ・本指針で、本市が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画を認定する際の基準を示す。
- ・本指針は、国のマンション管理適正化指針の内容に、本市独自の管理計画の認定基準を追加

1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
2. マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
4. マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

・助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

以下の事項が遵守されていない場合とする。

1. 管理組合の運営	(1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2)集会を年に1回以上開催すること
2. 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

・管理計画の認定基準 下線部：本市独自の基準

以下の基準のいずれにも適合することとする。

1. 管理組合の運営	(1)管理者等が定められていること (2)監事が選任されていること (3)集会が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	(1)管理規約が作成されていること (2)マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること (3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3. 管理組合の経理	(1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること (2)長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること (3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること (4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (6)長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他	(1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること (2)鹿児島市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること (3)防災に関する以下の項目のうち管理組合としていずれか一つ以上を実施していること ア. 自主防災組織を結成 イ. 災害時の対応マニュアルを作成 ウ. 防災用品や医薬品・医薬品を備蓄 エ. 非常食や飲料水を備蓄 オ. 防災用名簿を作成 カ. 定期的に防災訓練を実施 キ. その他防災に関する取組