

三島市マンション管理適正化推進計画 案

※本計画は三島市住宅マスタープランの第5章として位置づけています

5-1 計画策定の背景と目的

我が国のマンションは、昭和 37 年に区分所有法が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に定着して重要な居住形態となっています。しかしながら、区分所有特有の問題や建物の高経年化、所有者の高齢化などによる様々な問題を抱えています。

このような背景から、令和 2 年 6 月には、助言や指導、管理計画の認定など地方公共団体の役割が強化する法改正が行われました。

本計画は「三島市住宅マスタープラン」、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。）により定められた「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」に基づき、本市のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。

5-2 マンション管理の現状と課題

市内には 97 棟の分譲マンションがあり、うち 12%が旧耐震基準で建てられています。また、分譲マンションの管理に関するアンケート調査によると、25 年以上の長期修繕計画を定めているマンションは約 36%となっています。また、マンション住民の高齢化に対し特に高い問題意識がみられます。

旧耐震基準のマンションをはじめ大規模な修繕が必要となるマンションは今後より増えることが想定されます。一方、25 年以上の長期修繕計画を定めているマンションの割合は、国の平均(54%：平成 30 年)より低く、適正なマンション管理を進めるうえで、長期修繕計画の策定を推進することが必要です。

5-3 マンション管理の適正化に係る目標

本計画を推進することにより、令和 13 年度までの 10 年間に於いて、25 年以上の長期修繕計画を定めているマンションの割合 69.2%までの水準に引き上げることとします。

目標	現状値 (R2)	中間目標 (R8)	目標値 (R13)
25 年以上の長期修繕計画を定めているマンションの割合	35.9%	53.8%	69.2%

5-4 計画の期間

本計画については、住宅マスタープラン同様、今後 10 年間（令和 4 年度から令和 13 年度まで）の目標と施策展開について定めます。

また、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証などを行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

5-5 マンション管理の適正化に向けた取組

(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

三島市では、令和2年に、分譲マンションの管理組合を対象に、「分譲マンションの管理に関する実態調査」を実施し、市内のマンションの管理状況を把握しています。今後も計画の中間年となる5年に1度をめどに、定期的に市内のマンション管理組合に対しアンケートを実施し、管理状況の把握に努めます。

(2) マンション管理の適正化を推進する施策

本計画に基づくマンション管理計画の認定を進めることで、マンションの管理水準の向上を図るとともに、中古マンション市場において評価される環境整備を行い、マンションの付加価値の向上を図ります。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・指導などを行います。

(3) 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

(三島市マンション管理適正化指針)

三島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。

(4) マンションの管理の適正化に関する情報の提供と啓発

マンション管理の適正化の推進を図るためには、マンション管理の主体である管理組合及びその構成員たる区分所有者の取組が必要です。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、適正な管理のために活用できる支援などの情報提供と管理組合などの意識啓発を進めます。

具体的な事業として、「相談体制の整備」や「マンション管理セミナーの実施」、「マンション管理士の派遣による管理組合への支援」などを、「民間のマンション管理組織」や「県マンション管理適正化推進協議会」、「県マンション管理士会」と連携し進めます。