

香川県マンション管理適正化推進計画【概要版】

はじめに

背景と目的

今後、建設から相当の期間が経過した分譲マンション（以下「マンション」という。）が急激に増大していくものと見込まれますが、適切な修繕がなされないままに放置されると老朽化していくこととなり、外壁等の剥落による居住者や近隣住民の生命・身体に危害を生じさせるなど、問題を引き起こす可能性があります。

そのため、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。）に基づき「香川県マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの管理適正化の推進を図ります。

計画の対象

法に基づき、県内の町の区域にある分譲マンションを対象とします。

計画期間

令和5（2023）年度から令和12（2030）年度まで

町の区域におけるマンションの管理状況と目標

マンションの管理状況・課題

- 令和5年3月現在で把握している、町の区域におけるマンションは41棟1,818戸であり、うち築40年以上の高経年マンションは3棟81戸となっています。
- 県が行ったアンケートによる実態調査の回収率は79.4%であり、管理状況を把握できていないマンションが一定数あります。
- 修繕積立金の額を25年以上の長期修繕計画に基づいて設定しているマンションは、回答を得た31棟のうち21棟（67.7%）であり、その他のマンションは、適切に修繕積立金を設定するために必要な、長期修繕計画や管理規約等を改正するなど、管理状況を見直す必要があります。

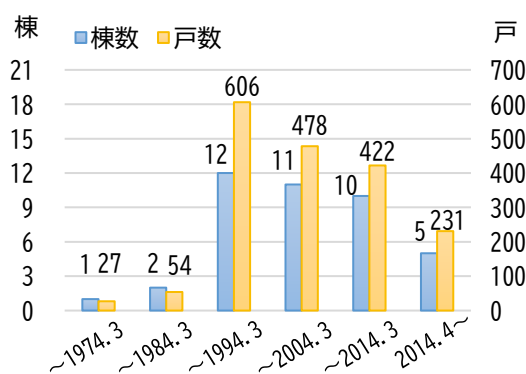


図 町の区域におけるマンションストック（建築年別）

マンションの管理の適正化に関する目標

指 標	現状値(令和4年度)	目標値(令和12年度)
アンケートによる実態調査の回収率	79.4%	90%
25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管理組合の割合	67.7%	75%

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

管理状況の把握

- マンションの管理組合の管理者等に対する実態調査を継続的に実施します。（5年に1回程度）
- 実態調査で回答が得られなかった管理組合の管理者等に対し、町と連携してフォローアップを行います。

啓発及び知識の普及

- 町と連携し、管理組合の管理者等を対象とした、マンション管理士による個別相談会を開催します。
- 県や（一社）香川県マンション管理士会の各種取組みや、（独）住宅金融支援機構による支援等について、県のホームページ等で情報発信します。

管理計画の認定

- 管理組合の管理者等が作成する管理計画が一定の基準を満たす場合、県が認定します。

メリット

- 管理組合による自主的な管理適正化の推進
- 認定を受けたマンションの市場価値の上昇

助言、指導等

- 実態調査等により得た情報を踏まえた上で、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導等を行います。

香川県マンション管理適正化指針

町の区域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します。また、マンションの管理計画の認定基準になるとともに、管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の判断基準の目安になるものです。

管理計画の認定制度について

管理計画の認定にあたっては、次の基準を全て満たす必要があります。

○管理組合の運営

- ・管理者等が定められていること
- ・監事が選任されていること
- ・集会在年1回以上開催されていること

○管理規約

- ・管理規約が作成されていること
- ・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
- ・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（又は電磁的方法による提供）について定められていること

○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が行われていること
- ・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
- ・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カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・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
- ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
- ・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
- ・長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- ・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
- ・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

○その他

- ・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
- ・香川県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

助言、指導等について

以下の事項が遵守されていない管理組合の管理者等に対し、必要に応じて助言及び指導等を行います。

○管理組合の運営

- ・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
- ・少なくとも集会を年に1回以上開催すること

○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

○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

○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