

# 筑紫野市マンション管理適正化推進計画

令和6年4月

筑紫野市

## 1. 背景・目的

本市には、平成 30 年住宅・土地統計調査によると、平成 30 年 10 月時点で約5,630戸の分譲マンションがあります。

マンションは、適切な管理が行われる必要があるものの、多くの人々がマンションを区分して所有する場合は、意思決定の難しさや権利・利用関係の複雑さなど、建物を維持管理していく上で課題を有しています。

また、今後老朽化するマンションが増加し、適切な修繕がなされないまま放置されると、居住環境の低下や外壁落下等により居住者や近隣住民の生命・身体に危害を及ぼすおそれがあるなど、様々な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中、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」という。）」が改正され、市によるマンション管理適正化推進計画の策定や、マンション管理組合の管理者等への助言・指導等、マンション管理計画の認定制度などが新たに規定されました。

そのため、本市においても、マンション管理適正化法に基づき「筑紫野市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理の適正化に関する基本的な事項等を定めます。

## 2. 筑紫野市の区域内におけるマンション管理の適正化に関する目標

マンション管理計画認定制度の活用等により、マンション管理の適正化を促進することを目標とします。

## 3. 計画期間

令和6年4月から令和16年3月までの10年間とします。

## 4. マンション管理の状況を把握するために筑紫野市が講ずる措置に関する事項

本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実施します。

## 5. マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、国のマンション管理適正化指針に沿って、必要に応じ、助言・指導等を行いながら、福岡県や専門家、関係団体と連携し、マンション管理の適正化を推進します。

## 6. 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

マンション管理計画認定制度について、窓口、広報紙及びホームページなどを通じて、普及・啓発を図ります。

## 7. 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に関する事項

本市におけるマンションの管理の適正化に関する指針については、国の指針と同様の内容とします。

また、マンション管理適正化法第5条の4に基づき、本市が管理計画を認定する際の基準は、国の基準と同様の内容とします。【参考資料】

なお、認定申請にあたっては、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を受けていることを要件とします。

【参考資料】国の認定の基準(令和6年1月時点)

1. 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
	集会在年一回以上開催されていること
2. 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(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	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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
4. 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または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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時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
5. 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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
	都道府県等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