

第3章 目標

1 マンションの管理の適正化に関する目標

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

令和4年度に実施したマンションの実態調査の結果、25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合は、38%となっています。

長期修繕計画に基づき積み立てがされていないと、将来、適正な修繕が困難となることが懸念されることから、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して、マンションの管理の適正化を進めることとします。

指標	現状値	目標値
25年以上の長期修繕計画に基づく必要額から修繕積立金を算出している管理組合の割合	38.0% (令和4年)	75% (令和15年)

第4章 管理の適正化に関する取り組み

マンションは私有財産であることから、その管理は、区分所有者等で組織されている管理組合が自ら適正に行うことが原則です。

本市では管理組合が自主的・自立的に適正な管理を行うことができるよう、以下の取り組みを実施します。

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

マンションの管理の適正化に関する施策を的確に進めるためには、マンションの管理状況等の実態を把握することが重要であることから、令和4年度に実施した管理組合への実態調査を5年に1度を目安に実施します。

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】

管理組合が抱える様々な問題に対して、専門家による助言を行うため、関係専門家団体と連携を図り、マンション専門家による相談窓口を市に設けます。

(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を行うため、管理組合からの申請に基づき、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）を派遣する事業を実施します。

(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ようになります。

この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ます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺環境の維持向上にも寄与するものと考えられます。

また、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ります。

なお、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となります。

【参考：更新等について】

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、認定期間中に管理計画を更新した際は、再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。認定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。

なお、本計画の見直しにより、鹿児島市マンション管理適正化指針が追加等され、管理計画に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。

第4章 管理の適正化に関する取り組み

(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、修繕積立金の額の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、公益財団法人マンション管理センターが当該制度の窓口となっています。

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こととします。

(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やマンション敷地売却事業について周知します。

(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、勧告できることとされました。

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しますが、必要に応じ、指導、勧告を検討します。

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、情報の発信を行います。

また、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めます。