

周南市マンション管理適正化推進計画  
(概要版)

令和6年3月

周南市

## 第1章 計画について

### 1 計画策定の背景と目的

- ・マンションは市民の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。
- ・高経年マンションが、適切な修繕がなされないまま放置されると、外壁の剥落などによる近隣住民への危害など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。
- ・令和2月6日「マンションの管理の適正化推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）の改正。
- ・市内のマンションの適正な維持・管理を推進することを目的に、「周南市マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」という。）を策定。

### 2 計画の位置づけ

- ・マンション管理適正化法 第3条の2に基づく計画

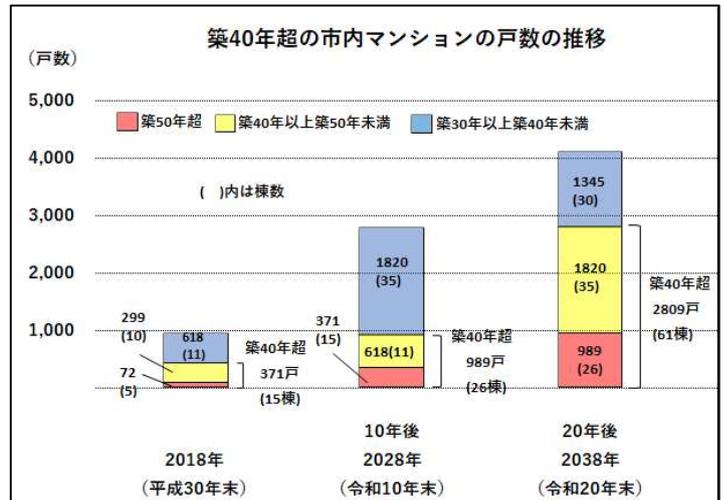
### 3 計画期間

- ・令和6年度から15年度までの10年間

## 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

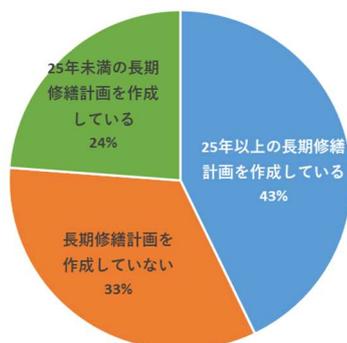
- ・市内の築40年超のマンションは、平成30年末で371戸。
- ・10年後には約2.7倍の989戸、20年後には約7.6倍2,809戸。
- ・今後も築40年超のマンションが急増する見込みです。



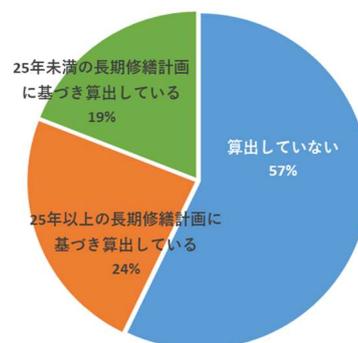
### 2 マンションの管理状況等（令和5年度実態調査結果概要）

- ・管理費・修繕積立金について

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き必要額から算出している



## 第3章 目標

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

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	24% (令和5年)	75% (令和15年)

## 第4章 管理の適正化に関する取り組み

### 1 継続的なマンションの管理状況の把握

- (1) 定期的な実態調査の実施
- (2) マンションデータベースの作成
- (3) 管理組合や管理業者との連絡体制の構築

### 2 管理不全マンションの発生予防に向けた支援・対策の実施

- (1) 相談窓口の設置  
マンション専門家による相談窓口を市に設置。
- (2) マンション管理セミナーの開催  
マンション管理士等専門家がセミナーを開催。
- (3) 相談会の開催  
マンション管理士等専門家と連携した管理組合向け相談会の開催。
- (4) 住宅金融支援機構のマンション関連制度の周知  
住宅金融支援機構が実施している、マンションすまい・る債、マンション共用部分リフォーム融資、マンションライフサイクルシュミレーション、大規模修繕工事の手引きの活用について周知。

### 3 管理不全の兆候があるマンションへの支援

- (1) マンション管理適正化法に基づく助言、指導、勧告  
管理が適正に行われていないマンションについて、助言、指導、勧告。
- (2) 分譲マンションアドバイザー派遣事業  
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。

## 4 適正な維持管理を行う管理組合の認定

### (1) 管理計画認定制度の運用・普及

- ・適正な管理を行う管理組合を認定する管理計画認定制度を運用。
- ・認定の取得による住宅金融支援機構のマンションすまい・る債及び共用部分リフォーム融資のメリットが受けられる。また、大規模修繕を行うと固定資産税の減免の可能性がある。
- ・認定申請には、公益財団法人マンション管理センターの事前確認適合証が必要。

### (2) 予備認定制度の周知

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窓口となっている。

## 第5章 周南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の基本的な方向性

周南市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針を基本とし、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、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や管理計画を認定際の基準を示すものです。

### 1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

以下の事項が尊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

### 2 管理計画の認定制度の基準

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時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（または電磁的な方法による提供）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か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階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) 周南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