

愛知県マンション管理適正化推進計画 概要

1 本計画について

(1) 背景と目的

今後、高経年マンションが急激に増加していくと見込まれるため、愛知県におけるマンション管理の実態を踏まえた「目標」を設定すると共に、管理組合が留意すべき「指針」、適正なマンション管理計画の「認定基準」及び愛知県が行う施策等を定め、マンション管理の適正化を推進する。

(2) 対象区域

愛知県内の町村の区域

(3) 計画期間

2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間

2 マンション管理適正化の「目標」

マンションの適正な管理には、長期的な計画に基づく修繕を行うことが重要であるため、次のとおり具体的な指標及び目標値を設定し、施策の効果を確認する（住生活基本法に基づく国の「全国計画」及び愛知県の「住生活基本計画2030」と同じ目標）。

指標	現状値	目標値
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	33.3% (2021年)	75% (2030年)

3 マンション管理適正化の「指針」

管理組合への注意喚起・啓発により自主的な適正管理を促進し、マンション管理の適正化を図るため、国が示す指針に愛知県独自の項目を追加する。

<主な指針の内容>

- ・管理組合の運営は、情報開示等により開かれた民主的なものとする。
- ・**理事会は、3か月に1回以上を目安とし定期的に開催する。【愛知県独自項目】**
- ・管理規約は、適切に作成した上で、必要に応じて改正し、十分に周知する。
- ・共用部分は、範囲及び管理費用を明確化する。
- ・管理費及び修繕積立金等は、区分経理の上で適正に管理する。
- ・長期修繕計画は、適切に作成し、必要な修繕積立金を積み立てる。
- ・管理業務の委託や工事の発注等は、事業者選定の透明性確保等に注意して行う。
- ・防災、減災や防犯に取り組み、良好なコミュニティを形成する。
- ・**マンションの所在する地域の自治会と連携する。【愛知県独自項目】**

4 マンション管理計画の「認定基準」

認定により、管理水準の向上や市場での評価が期待される。更に、防災意識向上と管理組合活動の活性化を図るため、国が示す基準に愛知県独自の基準を追加する。

管理組合の運営	・管理者等及び監事が定められていること ・総会が定期的に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 ・緊急時の専有部分への立入り等について定めていること
管理組合の経理	・管理費と修繕積立金の区分経理がされていること ・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 ・修繕積立金の滞納に適切に対処されていること
長期修繕計画	・長期修繕計画（標準様式準拠）及び修繕積立金が総会で決議されていること ・7年以内に作成又は見直しがされていること ・計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること ・将来の一時金の徴収を予定していないこと ・修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ・計画期間の最終年度において、借入金の残高がないこと
その他	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられていること ・ 防災に関する取組を実施していること【愛知県独自基準】

5 愛知県が行う施策

(1) 管理実態の把握

- ・5年に一度程度を目安に町村と連携しマンション管理実態調査を継続的に実施する。
- ・調査に回答の無いマンションについては、町村と連携し管理実態の把握に努める。

(2) 普及・啓発

① マンション管理推進協議会を通じた取組（対象は愛知県全域）

今後も関係団体と連携し、協議会を通じた取組を継続し、拡充していく。

② 管理組合への情報提供の充実

特に、長期修繕計画が無い等の管理組合には、積極的かつ継続的に情報提供する。

③ 助言・指導等の実施

②の取組を行った上で、国の判断基準の目安を踏まえて、管理組合へ助言等を行う。

(3) 管理計画認定制度の運用

- ・管理組合への管理計画認定制度の周知に努め、認定申請を促す。
- ・愛知県の独自基準により、管理組合活動の活性化を図る。

(4) 市町村支援

- ・マンション管理適正化推進計画の作成ガイドラインの策定など、市町村の取組を促す。
- ・マンションが所在する市町村にマンション管理推進協議会への参加を働きかける。

⇒ 管理実態を反映した施策により管理水準の底上げを図ると共に、市町村の取組を積極的に支援