

富山市マンション管理適正化推進計画

【概要版】

令和6年8月

富山市

富山市マンション管理適正化推進計画 概要版

編集・発行 富山市活力都市創造部居住政策課

背景・目的

■「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の改正（令和２年６月）

高経年マンションの急増に伴い維持管理の適正化に向けた取組強化

（主な内容）地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

・マンション管理適正化推進計画の策定 ・管理計画認定制度 ・管理適正化のための助言・指導等など

■富山市マンション管理適正化推進計画策定の目的

マンション管理の実態を把握し、管理組合による自立的な適正管理を促すなど、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、国の基本方針を踏まえ、「富山市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

マンション管理の状況と課題

■管理の状況

令和５年度マンション管理実態調査より

・分譲マンション数：162棟（未達含む）

・実態把握できたマンション：49.4%

・管理者の設置：98.4%

・総会の開催（年１回以上）：98.4%

・管理規約の設定：98.4%

・経理の明確化：94.9%

・長期修繕計画様式に準拠：79.6%

・修繕積立金の妥当な管理：40.0%

■課題の整理

①実態把握の必要性

約半数のマンションの管理状況が未把握

②自立的な適正管理の促進

マンションは本市のまちづくりに大きく関連しており、公益性や社会的資産の観点からも管理組合による自立的な管理が重要

③十分に機能していない管理組合への措置

自立を原則とするも、適切に管理するための基本的な事項における対応が不十分な管理組合に対しては市からの助言・指導等が必要

目標

これから迎えるマンションの高経年化に備え、管理組合がしっかりと活動し、適切にマンション管理を推進していくことが重要となることから、マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び勧告を行う基準を参考に、以下の目標を設定します。

項目	管理組合の割合	
	現状（R5）	目標（R13）
管理者を定めている	98.4%	100%
総会を年１回以上開催している	98.4%	100%
管理規約を定めている	98.4%	100%
管理費と修繕積立金とを明確に区分して経理している	94.9%	100%
標準様式に準拠して長期修繕計画を策定している	79.6%	90%
修繕積立金を妥当に管理している	40.0%	50%

指針及び施策

■富山市マンション管理適正化指針

本指針の内容は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。本指針に照らして著しく不適切であると認められる場合、市はマンションの管理者等に対して助言・指導等を行います。

■マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

以下の施策を講じ、マンション管理の適正化を推進します。

施策１ マンション管理計画の認定

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の運用を開始します。

制度の運用において、マンションの管理者等は、マンション管理適正化法に基づき指定されている「マンション管理適正化推進センター」による管理計画の事前確認を経て、市に認定申請を行う必要があります。

施策２ マンション管理の実態把握

実態調査で把握できなかったマンションや今後新築されるマンションも含め、継続的に管理状況の把握に努めます。

施策３ マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等

マンション管理適正化法及び富山市マンション管理適正化指針に基づき、その運営や経理に関して必要な助言・指導等を行います。

施策４ マンション管理の適正化に関する啓発等

マンション管理計画の認定制度などについて、市窓口やホームページ等を通じて、普及・啓発に努めます。また、富山県マンション管理士会などと連携し、マンション管理に関するセミナーや相談会を実施します。

その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

一定の基準を満たす「新築マンション」を対象とした予備認定制度（国が実施）の周知に努めます。

計画期間

令和６年８月から令和１３年度まで

「富山市住生活基本計画」との整合を図るため、令和１３年度までを計画期間とします。ただし、進捗状況や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図ります。