

# 青梅市マンション管理適正化推進計画

2023年9月

青梅市

## 青梅市マンション管理適正化推進計画

高経年マンションの増加に伴い、良質なマンションストックを形成するためには、個々のマンションの状況等に応じた管理組合による十分な検討と、それを踏まえた意思決定による計画的な修繕・改修による建物の長寿命化や建替え等の重要性が高まっている。

このような状況の中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「法」という。)第3条の2第1項にもとづき、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針(令和3年国土交通省告示第1286号)のもと、「青梅市住宅マスタープラン(令和2年3月改訂版)」(以下「住宅マスタープラン」という。)で示す将来像を実現するために掲げた施策の方向性を踏まえ、青梅市マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定め、国および東京都と連携し、計画的なマンションの管理の適正化施策の推進を図る。

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

「住宅マスタープラン」で示す将来像を実現するために掲げた施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進する。

なお、具体的な目標値については、今後、国および東京都の動向ならびに、実態調査を踏まえ、具体的な数値を設定する。

### 2 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

前項1の目標を達成するため、不動産登記等にもとづき、所在や棟数等の基本情報の収集に努める。

また、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成31年東京都条例第30号。以下「マンション管理条例」という。)にもとづき実施する管理状況届出制度を活用し、管理組合や区分所有者に対し、建物や管理の状況を把握するアンケート調査を実施する。

### 3 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

法にもとづき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施する。

また、住宅マスタープランで示す施策の方向性を踏まえ、関係団体と連携し、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施する。

なお、実態調査により把握したマンションの管理状況等に応じて、施策の充実を図る。

#### **4 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**

法第3条の2第2項第4号に規定するマンション管理適正化指針は、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」(令和元年東京都告示第648号)を準用する。

また、法第5条の4にもとづき管理組合の管理者等が作成するマンションの管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を認定する際の基準は、別紙1のとおりとする。

#### **5 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**

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、住宅マスタープランで示した施策の方向性を踏まえ、マンションの管理に関する相談会を実施するとともに、マンションの管理の適正化推進を図るため管理計画認定制度について、市窓口、広報紙やホームページ等により、情報提供を行う。

#### **6 計画期間**

2023年9月から2030年3月までとする。

(別紙1)

マンション管理適正化法第5条の4にもとづき管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の4にもとづく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

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ときの専有部の立入り、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かか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

- (1) 管理費およ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および見直し等

- (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およびこれにもと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回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) 「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」に照らして適切なものであること。

青梅市マンション管理適正化推進計画

2023年 9月 発行

発行：青梅市

編集：都市整備部 住宅課

住所：〒198 - 8701 青梅市東青梅一丁目11番地の1

TEL : 0428 - 22 - 1111

FAX : 0428 - 22 - 3508