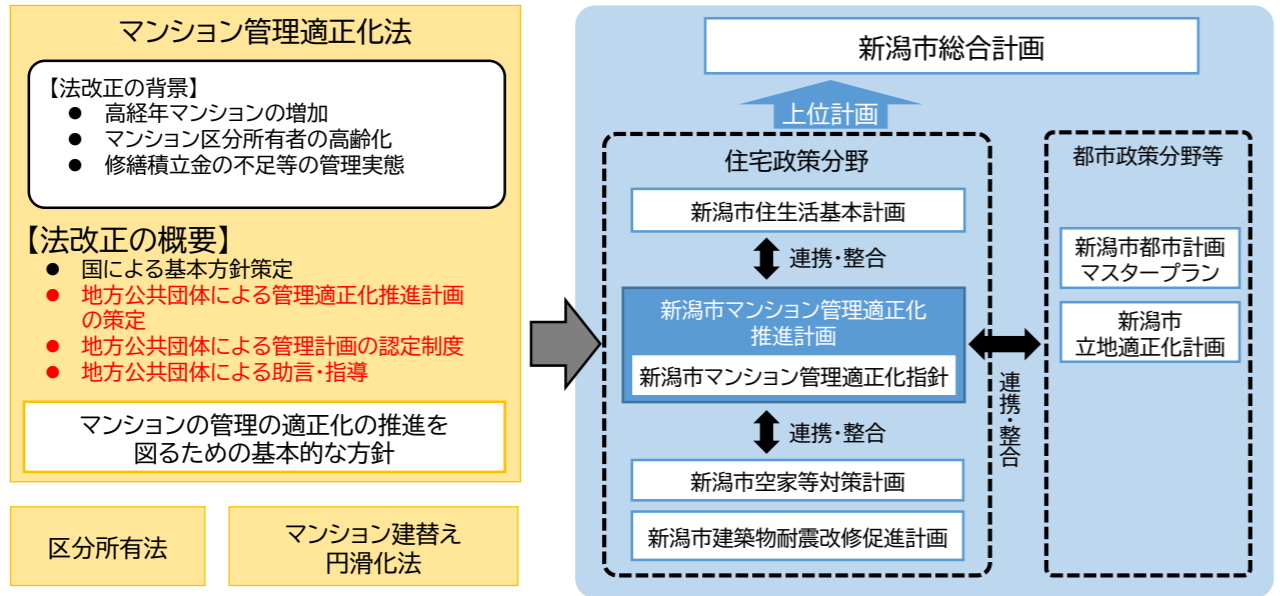
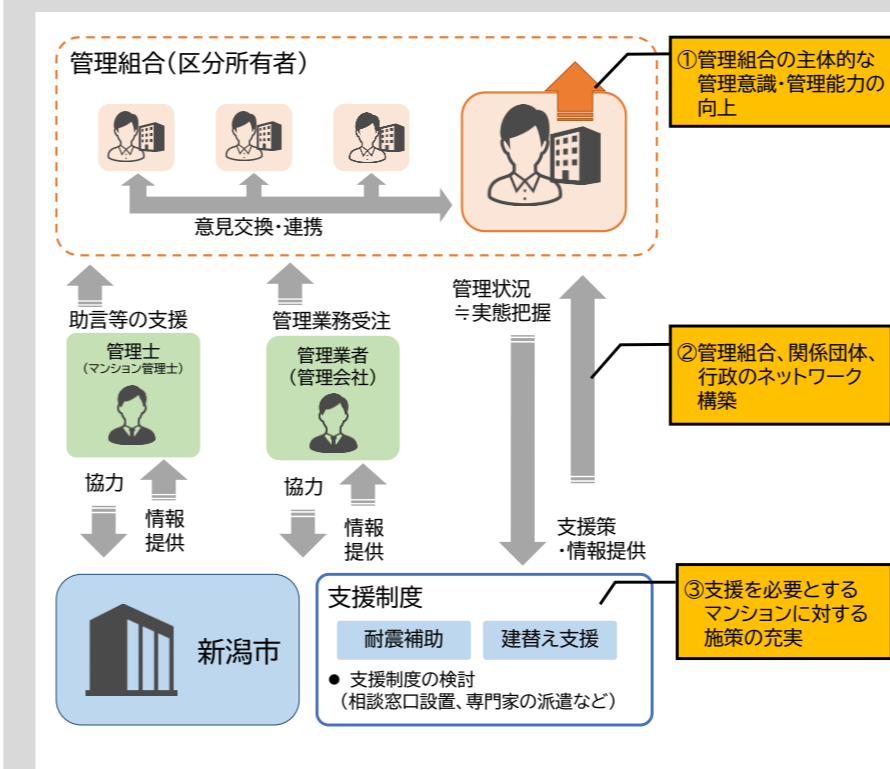


## 計画策定の背景と目的

- 【背景と目的】 マンション管理の適正化の推進に関する法律(以下、マンション管理適正化法)の改正を受け、マンション管理適正化に向けた考え方や方針、市民・関係団体・行政の役割、具体的な取り組み等を示し、マンション管理の適正化を図ることを目的として策定。
- 【位置づけ】 マンション管理適正化法に基づく、マンション管理適正化推進計画
  - 新潟市総合計画を上位計画とする
  - 新潟市住生活基本計画並びに住宅政策分野の関連計画と連携・整合を取るものとする
- 【対象】 二以上の区分所有者がいる建物で、居住の用途に供する専有部分のあるもの
- 【計画期間】 令和5年度から令和9年度までの5年間



## マンション管理適正化に向けた施策方針と具体的な取り組み



### マンションの適正管理が評価されるための認定制度

- マンション管理計画認定の基準**
- 管理組合の運営 (管理者及び監事が選任されている。等)
  - 管理規約(管理規約が定められている。等)
  - 管理組合の経理 (管理費、修繕積立金について明確に区分経理されている。等)
  - 長期修繕計画の作成及び見直し等 (長期修繕計画が「長期修繕計画標準書式」に準拠して作成され、これに基づいて算定された修繕積立金が集会にて決議を受けている。等)
  - その他(組合員名簿、居住者名簿があり、年1回以上の確認を行っている。等)

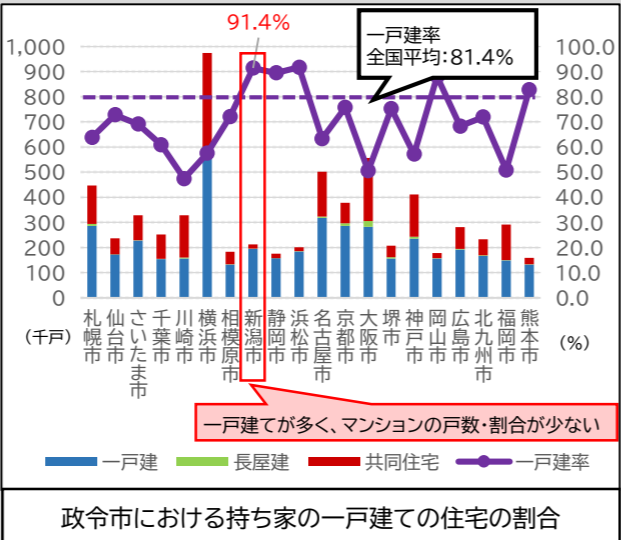
### 管理水準の底上げにつながる助言・指導

- 法律に基づく助言・指導の目安となる基準
- 管理者等が定められていない。
  - 集会(総会)が開催されていない。
  - 管理規約が作成されていない。
  - 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない。
  - 修繕積立金が積み立てられていない。

要支援マンション管理組合として重点的に支援

## 新潟市のマンションの現状・課題

- 建物についての現状・課題
  - 市内のマンションは約400棟、約22,700戸を占める重要な居住形態の一つだが、高経年マンションが増加傾向にある
  - 居住者の高齢化、空き住戸、賃貸化の増加
  - 長期修繕計画がない、見直されていない、修繕工事の費用調達等に課題
- 管理組合等についての現状・課題
  - 一部のマンションの管理の実態を把握できていない。
  - 戸数、割合が少ないために、管理組合、関係団体、行政での役割分担・協働ができていない。
  - 管理組合の管理意識、運営能力が低下してきている。
  - 基礎的な管理機能を有していない管理組合がある。



### 1.管理組合の主体的な管理意識・管理能力の向上

- 管理組合に向けたセミナー等による周知・啓発
- 専門家派遣・相談窓口の設置検討
- 管理計画認定制度の普及・促進
- 要支援マンションの管理組合等への個別訪問
- 管理不全の管理組合等への助言・指導

### 2.管理組合、関係団体(マンション管理士、管理業者等)、行政のネットワーク構築

- 関係団体への連携の呼びかけ、情報共有、役割分担の明確化
  - 管理組合間での交流促進・意見交換
  - 実態調査による連絡先・管理状況の把握
  - 個別訪問等によるネットワーク構築
  - 要支援マンション群の把握
- マンショリアル実態調査等による把握状況
- | 調査項目    | 有効回答数 | 未回答 | 郵送不達 |
|---------|-------|-----|------|
| R1実態調査  | 222   | 155 | 0    |
| R3追跡調査後 | 312   | 53  | 12   |
- 未回答 53件、郵送不達 12件  
● 計65件(約17%)の管理の実態が把握できていない。

### 3.支援を必要とするマンションに対する施策の充実

- (公財)マンション管理センター・住宅金融支援機構等の関係団体の支援制度の周知
- マンションの修繕・改修に対する支援制度の検討
- 耐震改修・建替えに関する支援制度の周知
- 要支援マンションに対する支援制度の検討

## 計画目標と参考指標

- 【目標値 (R9時点)】
- 長期修繕計画が25年以上の管理組合 64.2%(R1実態調査) → 70.0%
  - 実態調査等により把握できている管理組合 82.7% → 85.0% (R1実態調査、R3追跡調査)

- 【参考指標】
- 築40年以上の高経年マンションの棟数・戸数 134棟、5898戸(R5.3)
  - 旧耐震マンション棟数、うち耐震性能を有すると判明しているもの 126棟、6棟(R5.3)
  - 要支援マンションの把握棟数 1棟(R1実態調査)
  - 管理計画認定件数 0件(認定制度 開始前)

