

【概要版】秋田市マンション管理適正化推進計画

○計画策定の背景・目的

土地の有効活用や効率的な居住空間の確保の方策として、昭和40年代後半から建設が始まったマンションですが、初期に建設された建物は、すでに築40年超の高経年期に差し掛かり、これらの高経年マンションの劣化や管理不全が、周辺住民へ悪影響を及ぼす事例が全国的に社会問題化しています。本市においても、現在98棟あるマンションのうち、現在6棟（約6%）ある高経年マンションが15年後（令和20年）には約8倍の47棟（約48%）まで増加し、現存する市内マンションの約半数を高経年マンションが占める見通しです。

マンション居住者や周辺住民が安心して居住できる環境を維持するためには、各管理組合によるマンションの管理の適正化の推進が不可欠であることから、本市のマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な方針を示すため、本計画を策定するものです。

○計画期間

令和5年度～令和15年度

○対象マンション

市内分譲マンション98棟
(本計画策定時点)

○主な課題

課題①
区分所有者の
当事者意識の不足

課題②
修繕積立金の不足

課題③
管理費・修繕積立金の
滞納状況

課題④
長期修繕計画の
作成状況

課題⑤
長期修繕計画の
見直しの実施状況

○基本目標

目標①
管理組合による管理の
適正化の推進

目標②
適正な修繕積立金
の徴収

目標③
管理費・修繕積立金の
滞納率改善

目標④
長期修繕計画の
作成率向上

目標⑤
長期修繕計画の
見直し率向上

○マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

①管理計画認定制度の周知

・マンション管理組合が作成した管理計画を地方公共団体が認定する制度。認定を受けた管理組合は固定資産税の減税等の優遇を受けられます。

②相談窓口の設置

・マンション管理士会等と連携し、マンション管理組合や居住者向けの相談窓口の設置や無料相談会の開催を検討します。

③専門家の派遣

・マンション管理組合が抱える個別の課題解決を目的に、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を派遣する施策の実施を検討します。

○マンションの管理の適正化の推進に関する目標

項目	令和5年度 (結果)	令和15年度 (目標)
(1) 管理計画認定制度の利用件数	—	20件
(2) 修繕積立金をガイドライン目安額（下限額）以上徴収している管理組合の割合	19.4% (14/72)	30%
(3) 管理費・修繕積立金の滞納（3か月以上）がない管理組合の割合	52.8% (38/72)	65%
(4) 長期修繕計画を策定している管理組合の割合	77.8% (56/72)	90%
(5) 長期修繕計画の見直しを行ったことがある（行う予定がある）管理組合の割合	46.4% (26/56)	60%