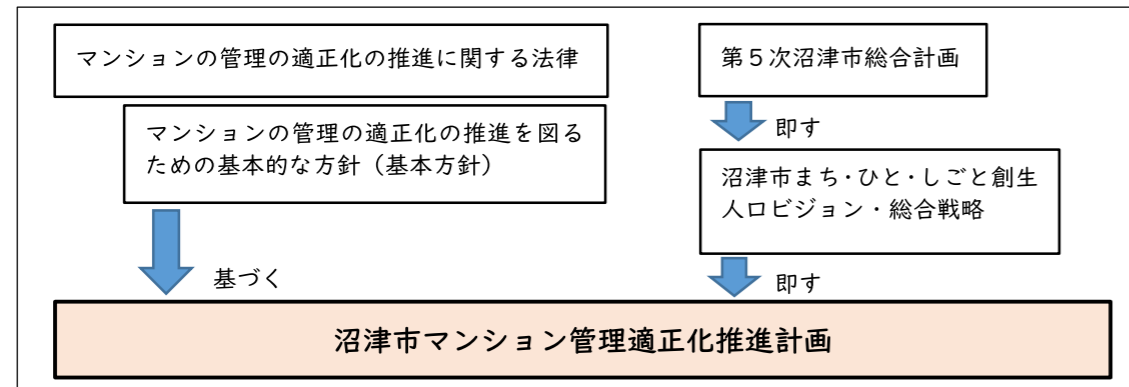


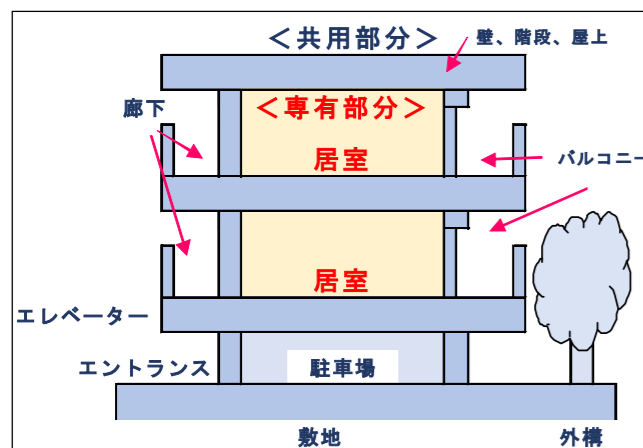
沼津市マンション管理適正化推進計画

1 計画の位置づけ

この計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2により作成するもので、国が定める基本方針に基づくほか、第5次沼津市総合計画などとの連携・整合を図り、「持続可能な開発目標（SDGs）」の理念を踏まえるものとしします。



2 計画の対象



2以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設であり、いわゆる「分譲マンション」を対象とします。

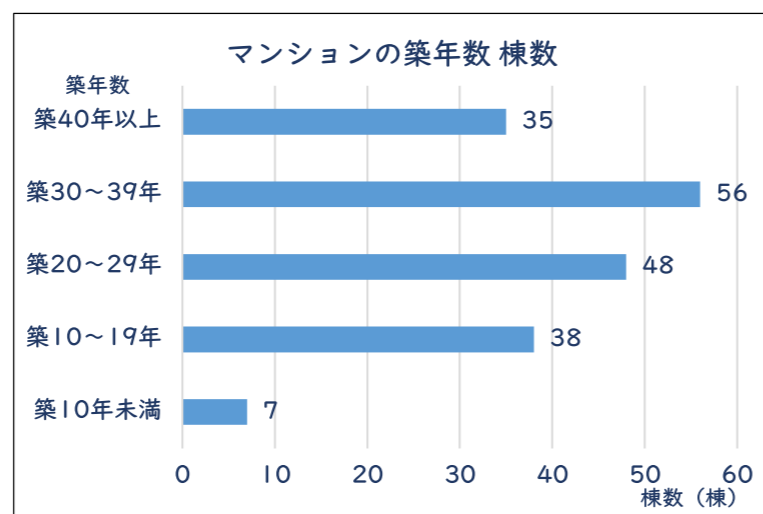
マンション管理のルール「区分所有法」

- ・区分所有者全員で「管理組合」を構成
- ・マンションごとのルール「管理規約」を管理組合の総会で決定
- ・管理組合の役員として理事、監事を総会で選任
- ・理事の中から理事長を選任。理事長は区分所有法上「管理者」に。

3 現状と課題

令和3年時点で、市内には184棟のマンションがあります。これらを対象にアンケートによる実態調査を行ったところ、区分所有者の高齢化とそれに伴う管理組合役員の手不足、建物設備についての技術的判断の難しさなどマンションの抱える課題があることがわかりました。

また、築年数別にみると築30年を超えるマンションが約5割あり、今後さらなる高齢化が想定されます。



4 計画の内容

(1) 管理の適正化に関する目標

マンションが抱える課題に対し、管理組合は「時勢にあった情報の把握」や「専門的見地からの的確な情報や助言」を必要としており、市は、マンション管理セミナーや相談会の開催等により適正管理に資する情報提供を行うことで、管理組合の運営を支援していくものとして、次のとおり目標とします。

○活動目標

マンション管理セミナー・相談会の参加マンション棟数
計画期間内に延べ120棟

○成果目標

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合
令和3年 41% → 令和14年 75%

(2) 管理の状況を把握するために講ずる措置

令和3年度までに行った実態調査で未回答のマンションへの再調査、マンション管理セミナー等の機会を捉えた調査などによりマンション管理の実態把握に努め、施策を的確に進めていきます。

(3) 管理の適正化の推進を図るための施策

静岡県・静岡県マンション管理士会など関係機関と連携して、マンション管理に関する情報提供や専門家への相談ができるセミナーの開催、管理計画の認定制度などの説明、周知等を行っていきます。

また、適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定制度を実施するとともに、沼津市マンション管理適正化指針に沿ってマンション管理組合に対して、必要な助言・指導等を行います。

(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

沼津市マンション管理適正化指針の中で、管理組合の運営、長期修繕計画等、管理の適正化に向けて留意すべき水準を示します。

(5) 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

マンションが適正に管理されていないことによる問題や管理計画の認定制度、管理の適正化を推進するための施策について、市窓口、広報紙、ホームページ等を通じて啓発及び知識の普及を行っていきます。

(6) 計画期間

令和5年10月から令和15年9月までの10年間とします。なお、社会情勢などの変化や関連計画に合わせ必要に応じて見直しを図るものとしします。