

青森市マンション管理適正化推進計画【概要版】

第1章 計画の背景と目的

1-1 背景と目的

- 全国的に分譲マンション（以下「マンション」という）は、老朽化が顕著となっており、特に築40年以上の高経年マンションは、今後も急増する見込みとなっている。
- 国においては「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「マンション管理適正化法」という。）を令和2年6月に改正し、行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進を図っている。
- 本市においても、市内にあるマンションの適正な管理の推進に向けた取組みを計画的に実施することで、安全かつ快適な住まいづくり及び良好な居住環境の整備に資することを目的とし、「青森市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

1-2 計画の位置づけ

- 本市の住宅施策指針である「第2期青森市住生活基本計画」と連携を図りながら取組を進める。

1-3 計画の対象

- 本計画の対象地域は青森市全域とし、対象となる「マンション」は、二以上の区分所有者が存する建物で、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とする。

1-4 計画期間（国基本方針六-6）

計画期間は、「青森市総合計画」との整合を図るため、令和5年度から令和10年度までとする。

第2章 本市のマンションの現状と課題

2-1 マンションの現状

(1) 市の現状

- 棟数：64棟、住戸数：3,178戸。
- 築40年以上のマンションは8棟、10年後には32棟（4.0倍）、20年後には45棟（5.6倍）の見込み。

(2) マンションの管理運営状況

- 令和5年7月に建設から1年以上経過しており、市で管理者を把握できた59棟のマンション管理組合を対象にアンケート調査を実施（回答率73%）。
- すべての管理組合が年に一度は総会（集会）が行われており、修繕積立金の徴収がなされていた。
- 一部の管理組合では、管理規約や長期修繕計画の作成が未了であった。また長期修繕計画は作成しているが、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定しているマンションの割合が低い。

2-2 マンション管理適正化を進めるうえでの課題

- アンケート回答率が73%であることから、さらなるマンションの管理状況把握が必要。
- マンションの住環境を確保する上で重要な事項に関する情報の周知・啓発が必要。

第3章 本市のマンション管理の適正化に関する目標

本計画では以下の目標を設定し、マンション管理の適正化を推進する（国基本方針六-1）。

施策目標	令和5年度（現状：7月調査時）	令和10年度（目標）
本市が管理状況を把握しているマンションの割合	73%	100%
管理規約を作成しているマンションの割合	98%	100%
長期修繕計画を作成しているマンションの割合	95%	100%
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定しているマンションの割合	33%	71%※1

※1 国の住生活基本計画における成果指標である「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンションの管理組合の割合」の令和10年度時点の目標値を参照。

第4章 本市のマンション管理の適正化の推進を図るための施策

4-1 マンション管理の適正化に関する指針（国基本方針六-4）

「青森市マンション管理適正化指針」は「国のマンション管理適正化指針」と同様の内容とする。

4-2 本市の課題に対する主な施策

(1) 実態調査（国基本方針六-2）

- 本市のマンション管理状況をより把握するために計画期間内に実態調査を実施する。

(2) マンション管理計画認定制度の普及（国基本方針六-3、六-7）

- マンション管理適正化法第5条の3に基づき、一定基準を満たすマンションの管理計画を認定する「マンション管理計画認定制度」を通じて、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みを促進する。

(3) 助言・指導等の実施

- マンション管理適正化法第5条の2に基づき、管理運営が不適切なマンションに対し、必要に応じて助言・指導及び勧告を実施する。

(4) マンション管理の適正化の普及・啓発

- マンション管理に関する課題や活用できる支援に関する情報について、相談窓口を開設し適宜情報提供を図っていくことに加え、広報誌やホームページを通じて普及・啓発を進める。

(5) その他

- 本計画はマンション管理適正化法の改正等、必要に応じて見直しを行うこととする。

※国基本方針・・・国が定めたマンション管理の適正化の推進を図るための基本方針の「六 計画策定に関する基本的な事項」