

高知県マンション管理適正化推進計画(案)

令和●年●月

高 知 県

目次

1. 本計画について	1
2. 現状について	2
3. 高知県の町村域におけるマンションの管理の適正化に関する目標	2
4. 高知県の町村域におけるマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項	2
5. 高知県の町村域における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	3
6. 高知県の町村域における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	3
7. 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	3
8. 高知県マンション管理適正化推進計画の計画期間	3
9. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	3
(参考資料) 高知県下のマンションの状況	4

1. 本計画について

(1) 背景と目的

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンション(いわゆる「分譲マンション」)は、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上での多くの課題が全国的に浮き彫りとなっています。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれており、適切な修繕がなされない老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした中、国において、「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。)」の改正(令和2年6月24日公布、令和4年4月1日施行)が行われ、地方公共団体の事務・権限として、所管する区域における「マンション管理適正化推進計画(以下「本計画」という。)」の作成や、それぞれの管理組合が作成する「マンションの管理に関する計画(以下「マンション管理計画」という。)」の認定、管理組合への指導・助言等が可能となりました。

本計画は、管理組合による自律的かつ適切なマンション管理の促進に向けた施策を講じることによって、管理不全マンションによる周辺環境への悪影響を防止することを目的として法第3条の2に基づいて定めるものです。

(2) 本計画の対象となる建築物

法第2条第1号に基づき、「2以上の区分所有者等が存する建物で、人の居住用に供する専有部分のあるもの」であり、一般的に「分譲マンション」と呼ばれるものが該当します。

(3) 本計画の対象地域

法第3条の2に基づき、市域を除く町村域を対象とします。

2. 現状について

令和5年住宅・土地統計調査によると、県内(全域)のマンション¹は令和5年時点で約 1.2 万戸であり、全国と比較して、住宅に占めるマンション¹の割合は低い状況(専用住宅に占めるマンション¹の割合:全国 11.2%、高知県 4.2%)にあります。

県内のマンション¹に居住する世帯数を見ると、令和2年国勢調査においては、市域が 99.8%(高知市が 98.5%)を占めており、県がマンション管理適正化推進計画を策定することとなっている町村域は 0.2%(20 世帯)と非常に少ない状況にあります。(※)

※住宅・土地統計調査、国勢調査においては、町村域においてマンション¹に居住する世帯がいるという結果が出ていますが、令和6年7月2日付6高住宅第 426 号にて町村対象に県独自の調査を行ったところ、法第2条第1号に規定されるマンションは0棟という結果になりました。

これは、住宅・土地統計調査、国勢調査においては「住宅の所有の関係」、「建て方」、「階数」を基に一律的に抽出しており、法第2条第1号に規定されるマンション以外(賃貸マンション等)も含まれているためです。

本計画の対象とするマンションは、法第2条第1号に規定されるマンションであることから、本計画策定時点では町村域にマンションはないものとします。(注釈のない”マンション”は法第2条第1号に規定するマンションを指します。)

3. 高知県の町村域におけるマンションの管理の適正化に関する目標

全国的に高経年のマンションにおける管理不全が問題となっていることなどを踏まえ、今後、町村域に建設される全てのマンションにおいて、管理不全に陥らずに良質な住宅ストックとして維持されるよう、法や国が定めるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年9月 28 日付国土交通省告示第 1286 号)。以下「マンション管理適正化指針」という。)等に基づいた管理の適正化の促進を目標とします。

4. 高知県の町村域におけるマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

県内の町村と連携しながら町村域のマンションの所在地、建物名称、構造、階数、築年月日等のデータベースを作成します。

また、マンションの管理組合に対するアンケート調査等を実施し、管理の状況を把握します。

¹ 各調査において、「住宅の所有の関係」「住宅の建て方」「階数」を基に一律的に抽出したものを指します。

5. 高知県の町村域における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

法に基づき、管理計画の認定制度を運用します。

また、適正に管理されていないマンションの管理組合の管理者等に対し、町村や関係団体等と連携し、マンション管理適正化指針に即し、必要に応じて、助言・指導等を行います。

さらに、マンション関係団体等と連携し、マンション管理基礎セミナーや管理組合向けの相談会を開催します。

6. 高知県の町村域における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号に規定される高知県マンション管理適正化指針は、マンション管理適正化指針と同様の内容とします。

7. 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

マンション関係団体等と連携し、マンション管理基礎セミナーや管理組合向けの相談会を開催します。

また、法に基づくマンション管理計画の認定を促進するため、制度の普及・啓発を図ります。

8. 高知県マンション管理適正化推進計画の計画期間

本計画の計画期間は令和7年度までとします。

それ以降は、高知県住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和8年度から令和17年度までとします。

なお、高知県住生活基本計画の見直しに合わせ、5年ごとに見直しを図ります。

9. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

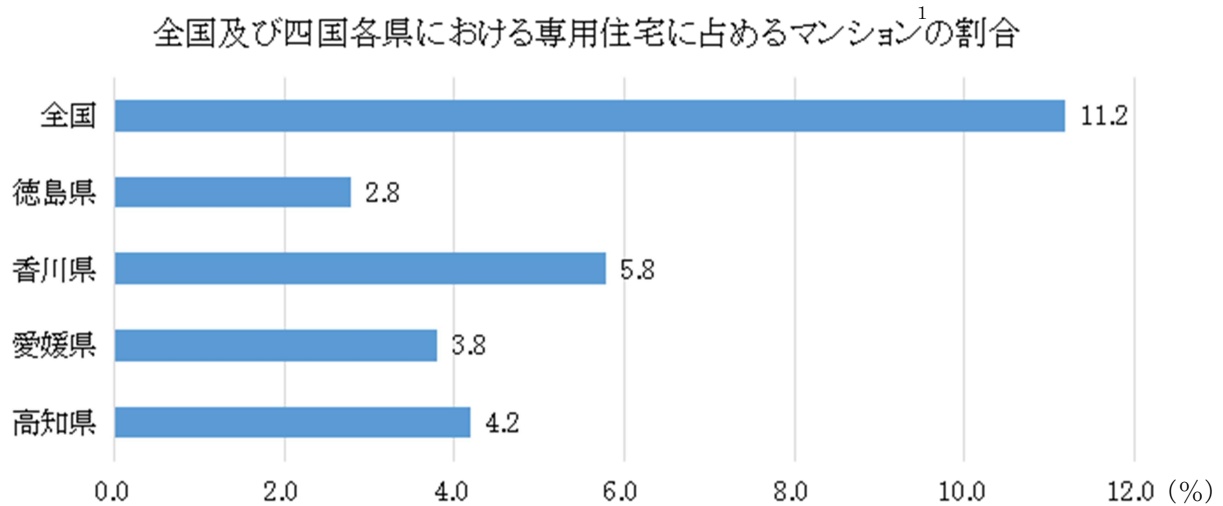
本計画の施策達成手段の一つとして、法に基づく県の管轄である町村域は、法に基づくマンション管理計画の認定制度を運用します。

また、法第5条の3に基づく「マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(令和3年11月30日付国住参マ第116号)」の「3. 管理計画認定の事前確認」に記載される「事前確認適合証(公益財団法人マンション管理センターが発行するもの)」を原則、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第1条の2第1項に規定される「添付書類」の一つとします。

(参考資料)高知県下のマンション¹の状況

①専用住宅に占める割合

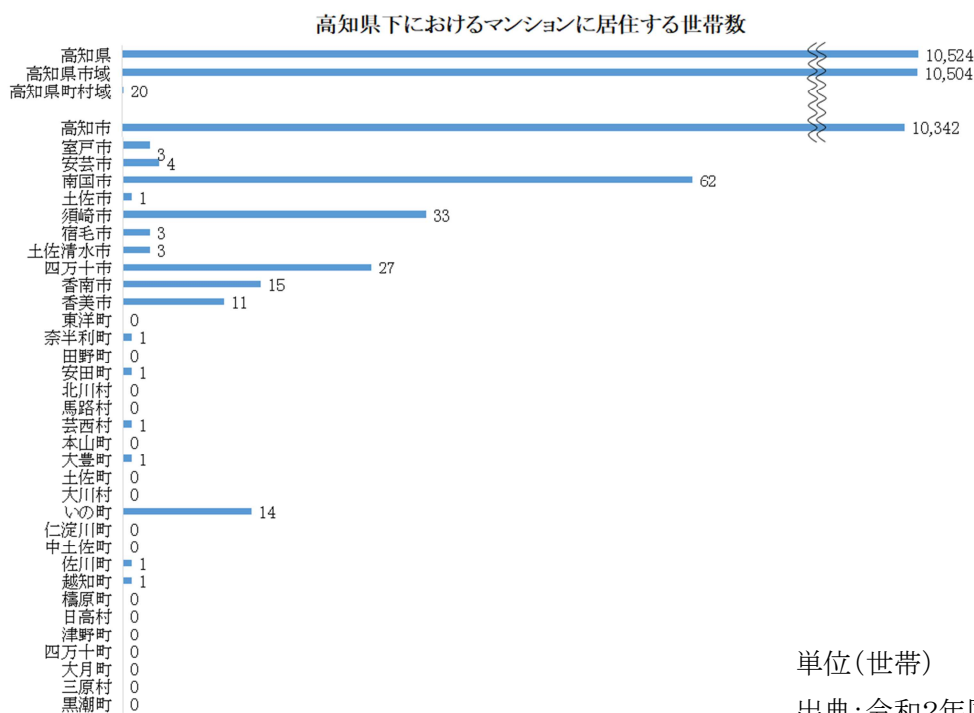
都道府県別専用住宅に占めるマンション¹の割合についてみると、全国平均は11.2%、高知県は4.2%となっており、全国平均を7ポイント下回っています。



出典: 令和5年住宅・土地統計調査

②マンション¹に居住する世帯数について

令和2年国勢調査によると、高知県のマンション¹に居住する世帯は10,524世帯となっており、そのうち市域が10,504世帯と全体の99.8%となっています。町村域においては20世帯で全体の0.2%となっています。



単位(世帯)

出典: 令和2年国勢調査