

3. マンションの管理の適正化の推進に関する基本理念

- ・マンションの管理には様々な課題を有することから、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、市はマンションの管理状況を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進していく必要があります。
- ・本計画ではマンションの管理状況を「管理組合の運営」と「建物の維持修繕」の観点から整理します。
- ・「管理組合の運営」の状況は、区分所有者等の高齢化や住戸の賃貸化、空き住戸化等に伴う、区分所有者等の管理意識の希薄化や、管理組合役員の担い手不足等が要因となり、「管理能力の低下」の課題が生じることが想定されます。
- ・「建物の維持修繕」の状況は、建物の高経年化や、積立金等の不足、必要経費の増加による修繕の未実施等が要因となり、「建物の老朽化」の課題が生じることが想定されます。
- ・これら課題である「管理能力の低下」と「建物の老朽化」が進行した際、マンションの管理不全化につながるという考え方にに基づき、マンションの管理状況を4つに分類し、管理状況に応じて取組み方針を定め、計画的に施策を実施していきます。

取組み方針	○「適正に管理されているマンション」については、管理不全化の未然防止や良質な住環境の確保に向けた取組みを推進します。 ○「管理組合の運営に課題があるマンション」及び「建物の維持修繕に課題があるマンション」については、それぞれ管理能力の向上に向けた取組みや円滑な維持修繕・再生の促進に向けた取組みを推進します。 ○「管理不全マンション」については課題解決に向けた積極的な取組みを推進します。
-------	---

■マンションの管理状況の分類モデル図

