

マンションの管理について知っていますか



居住スタイルの一つとしてマンション居住がありますが、建物の管理については、あまり知られていない現状にあります。

適切な管理や再生をして、将来にわたって安心して住めるよう取り組むことが大切です。管理について相談がある場合は、住宅政策課へご連絡ください。



▲詳しくはこちら

問合せ／住宅政策課 ☎55-2814 FAX57-2828 Eto-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp

マンションとは？

マンション管理適正化法では、「2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」と定義しています。

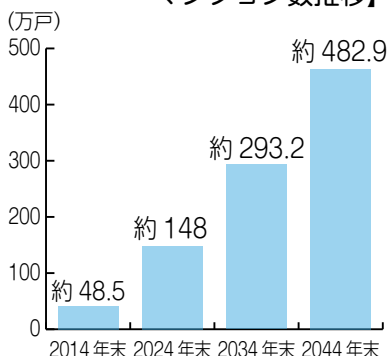
★建物の専有部分について所有する権利を持っている人

マンションが抱える問題とは？

全国のマンションは右肩上がりで増加しています。令和6年末時点で約713万戸あり、国民の約1割超が居住している推計になります。

そのうち、築40年が経過する高経年マンションは約148万戸あり、10年前から約3倍に増えていきます。この数字は今後も増加していくことが予想されます。

【築40年以上のマンション数推移】



また、令和5年に実施したマンション総合調査では、「永住するつもり」という回答が6割を超え、マンションに居住する人の永住意識が高まっています。

マンションは管理が大事

マンションを購入すると
管理組合の一員になります

区分所有者の主な責務

- ・総会での意思決定に参加
- ・管理費や修繕費の支払い
- ・管理規約などルールの遵守



管理組合の主な業務

- ・敷地・共有部分の清掃や修繕
- ・長期修繕計画の作成、変更
- ・管理費や修繕費の徴収、運用



さらに、高経年マンションは、世帯主が70歳以上である割合が5割を超えています。このように、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」に直面しています。

「二つの老い」を解決するには？

「二つの老い」が進行すると、総会運営や集会決議が困難になり、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足などの問題が発生し、適切な管理や修繕ができなくなる恐れがあります。適切な修繕がされず老朽化すると、居住者だけでなく近隣にも危険が及ぶことがあるため、マンションの管理組合で適切に管理する必要があります。

安心して長く暮らすために、管理や修繕を適切に行うよう、各区分所有者が意識していくことが大切です。

市内のマンション状況は？

市内のマンション数は、令和5年4月時点で75棟で、そのうち12棟が高経年マンションに該当します。10年後には、全体の3割以上に当たる26棟が高経年マンションになります。

このような状況を踏まえ、市では令和5年12月に「富士市マンション管理適正化推進計画」を策定し、市内マンションの管理状況を把握した上で計画的に施策を実施しています。

どのような支援があるの？

市では、国が定めた基準を満たすマンションに対して認定をする「マンション管理認定制度」を実施しています。

◆認定のメリット

- ・管理体制の維持向上
- ・資産価値の向上
- ・共有部分のリフォーム融資の金利引き下げ
- ・固定資産税の減額（要件あり）

そのほか、マンション管理士の派遣を行い、マンションの実情に応じた相談に対応しています。また、マンション管理セミナーを毎年開催し、管理運営についての講演や情報交換会を行っています。

長く安心して住むために、マンションを適切に管理するという意識が大切です。