

我孫子市 マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

我孫子市 都市部 建築住宅課

目 次

1. 計画策定の背景と目的
2. マンションの管理の適正化に関する目標
3. マンションの管理の状況を把握するために我孫子市が講ずる措置に関する事項
4. 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
5. 我孫子市におけるマンションの管理の適正化に関する指針（我孫子市マンション管理適正化指針）
6. 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
7. 計画期間
8. その他必要な事項

我孫子市マンション管理適正化推進計画
(計画期間：令和6年3月～令和16年3月)

令和6年3月

1. 計画策定の背景と目的

全国的に老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが今後急増する見込みであることを踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

こうした背景の中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）」が令和2年6月24日に公布され、マンションの計画的な維持管理や老朽化したマンションの個別状況に応じた再生等が円滑に行われるよう、同法に基づくマンション管理適正化施策が進められています。

本市においても、全国の傾向と同様に建物の高経年化が進行しており、管理の担い手不足、管理費や修繕積立金の不足など、維持管理に課題を抱えるマンションの増加が予想されます。

このことを踏まえ、本市では、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、マンション管理適正化法という。）第3条の2に基づき、「我孫子市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理に関する専門家等と連携して、管理組合によるマンションの適正な維持管理を支援します。

2. マンションの管理の適正化に関する目標

我孫子市では、分譲マンションの管理組合等として95を把握しており、そのうち築40年以上のマンションは22あり、10年後には44、20年後には約3.6倍の79と、今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、管理不全マンション（※）の発生抑制と管理不全状態の解消に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。

（※）マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告に該当するマンションを、管理不全マンションの判断基準とします。

3. マンションの管理の状況を把握するために我孫子市が講ずる措置に関する事項

本市においては、令和4年度に、マンションの管理状況を把握するための実態調査「令和4年度我孫子市分譲マンション管理実態調査」を実施しました。

調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

(1) 調査名称

令和4年度我孫子市分譲マンション管理実態調査

(2) 実施主体

我孫子市役所 都市部 建築住宅課 住宅政策係

(3) 対象

我孫子市内分譲マンション95管理組合等

※ 市が把握している、全ての区分所有されている共同住宅を対象としています。

※ 調査依頼日時点では送付対象マンションを96としていましたが、このうち1については、「長屋」であることが調査後に判明したため、以後95を市内分譲マンション管理組合等としています。

(4) 調査項目

マンションの基礎情報（建築時期、住戸数、面積など）、居住者・会計・委託管理・修繕・建替えの状況、管理上の課題など

(5) 期間

令和4年11月11日：調査票の送付

令和5年1月31日：回答期限

※ 期限内に回答が得られなかったマンションについては、現地にて再度調査協力を要請しているため、報告書では令和5年5月末までの回答分を反映させていません。

(6) 方法

管理組合等あてに調査票を送付し、次の①又は②の方法にて回答を収受

①WEB回答：インターネットブラウザによる回答

②郵送回答：紙面による回答

(7) 調査基準日

令和4年10月1日

(8) 送付数

95件（うち不達9件）

(9) 回答数

59件

(10) 回収率

62.1%（回答数59件／送付数95件）

今後も必要に応じて、市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施し、市内マンションの現状把握に努め、管理適正化の推進に資するよう努めます。

また、市HP等において結果を公表し、管理組合等と管理実態を共有することで、管理組合の管理適正化に係る意識の醸成を図ります。

4. 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

マンション管理の適正化の推進を図るために、以下の施策を講じます。
また、これらの施策の周知を行うとともに、施策の充実を図ります。

- (1) マンション問題個別相談会・マンション管理セミナー
- (2) マンション管理アドバイザー派遣制度
- (3) マンション耐震診断助成制度
- (4) マンションの管理状況の把握（実態調査）
- (5) マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告
- (6) マンション管理適正化法第5条の3に基づくマンション管理計画認定制度

5. 我孫子市におけるマンションの管理の適正化に関する指針 （我孫子市マンション管理適正化指針）

我孫子市では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を我孫子市マンション管理適

正化指針としています。

本指針は、我孫子市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

6. 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

マンション管理士団体と連携し、管理組合向けのマンション問題個別相談会やマンション管理セミナーを定期的を開催します。

また、広報紙やホームページ等での情報提供、管理組合への郵送などを通じて、マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及を進めます。

7. 計画期間

本計画の期間は、令和6年3月から令和16年3月までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

8. その他必要な事項

本計画目標達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の円滑化及び当市における審査事務の負担の軽減を図るため、マンション管理適正化法第91条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を受けていただくこととしています。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です（有効期間は延長されません）。

また、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

我孫子市マンション管理適正化推進計画

策定日 令和6年3月

発行者 我孫子市