

# 三郷市マンション管理適正化推進計画概要版

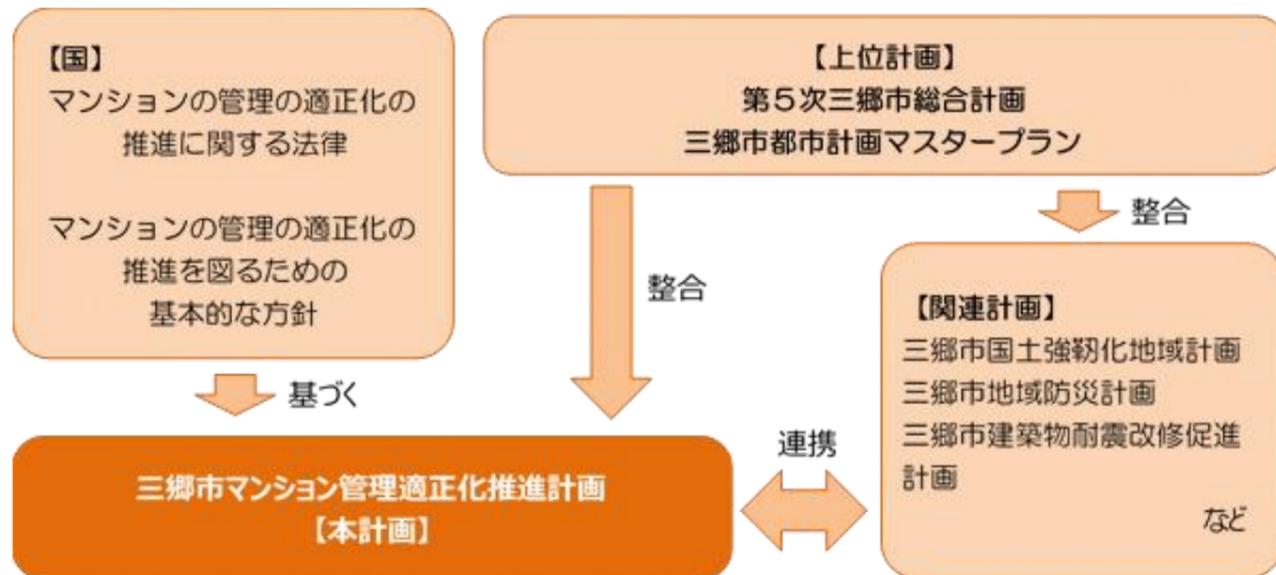
## 【計画の背景・目的等】

- 本市の分譲マンション（以下、「マンション」という。）は、令和4年1月時点で約300棟、約14,000戸あり、市の人口の2割程度に相当する約3万人の市民が居住する主要な居住形態の一つとなっている
- マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有するという特殊な所有形態のため、合意形成や利用関係など、多くの課題を有している
- 建物の経年とともに、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸化・空室化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足によって管理組合の運営に支障をきたすことが懸念される
- 令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が一部改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定など、地方公共団体の役割が強化された
- 本市においても、多様な関連団体との連携のもと、マンション管理の適正化に計画的に取り組んでいくため、本計画を策定する

## 【計画の対象と計画期間】

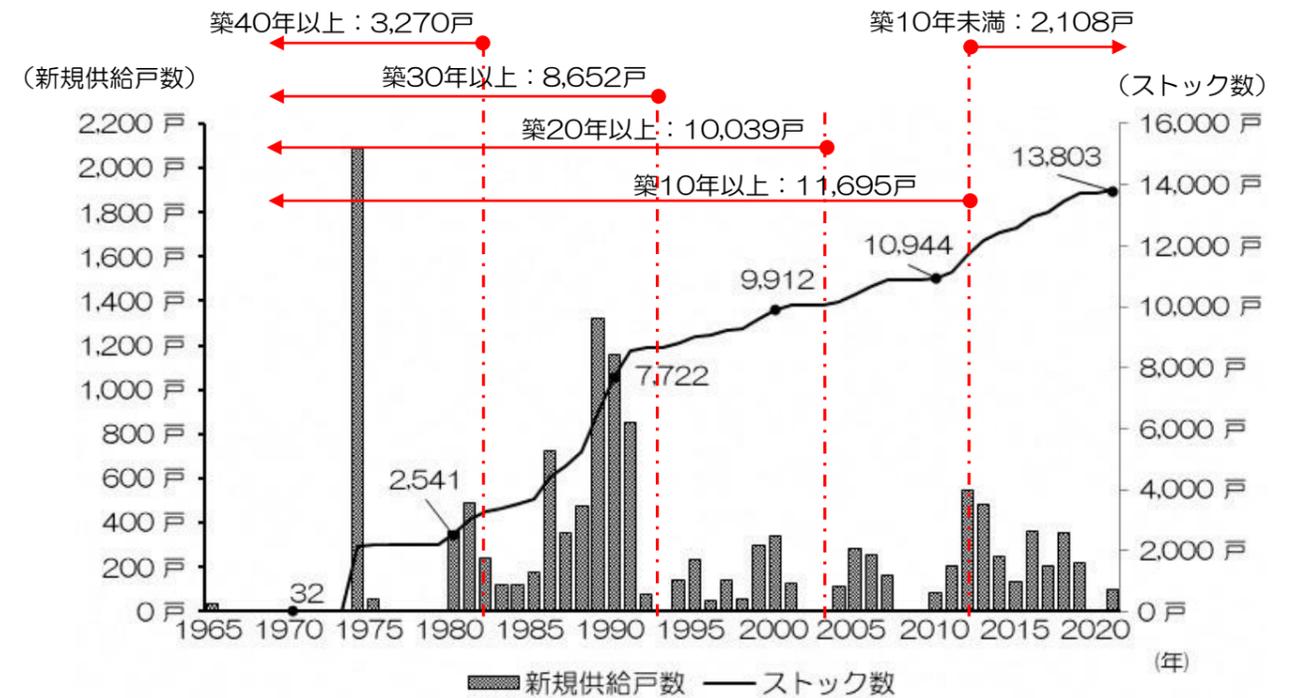
- マンション管理適正化推進法第2条第1号に規定するマンションとし、対象区域は市内全域
- 計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間

## 【計画の位置付け】



## 【三郷市のマンションの現状】

- 築40年以上の高経年マンションは、101棟、3,270戸で、10年後には194棟と約2倍となることが見込まれる
- 高経年マンションの予備軍である築30年以上のマンションは、本市のマンションストック戸数の6割以上を占め、棟数では約8割を占めている



## 【マンション管理の課題】

- 建物の高経年化**  
築40年以上となる高経年マンションは、適切に管理をされない場合、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水や雨漏り等の建物の不具合が生じやすい傾向にある  
また、国の修繕積立金のガイドラインで示す修繕積立金の目安と比較して低い場合、将来の大規模修繕時に工事費が不足し、十分な修繕が行えない可能性がある
- 管理組合活動に対する関心の低下、マンション管理に関する専門的知識の不足**  
マンションを適切に維持管理していくためには、様々な専門分野の知識が求められるが、「区分所有者の高齢化」、「役員のなり手不足」、「知識不足のために十分な対応ができない」といった課題がある
- 管理水準に応じた対応**  
管理水準が低いマンションは、「管理者が定められていない」、「修繕積立金が適時適切に積み立てられていない」などの課題があり、今後の建物の維持・修繕や建替え等の実施が困難な状態となる可能性がある

## 【施策展開の方向性】

分譲マンションの管理は、管理組合自ら適正に行っていくことが原則である一方、建物の状態把握や対応策の検討に当たっては、専門的な知識が求められる

本市は管理組合が自主的に適正な管理を行うことができるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方とし、管理適正化を推進する

管理状況等の実態把握	管理運営に対する意識の向上	関連団体との連携
マンション管理に関する専門的知識を有する専門家と連携した実態把握等を行い、課題等の解消に向けた支援や管理状況の改善に向けた働きかけを実施していく	各マンションの課題や不安の解消に直結する情報や支援施策を提供し、管理運営に関する知識の習得や管理運営の円滑化のためのコミュニティの形成に資することで、管理組合の活性化につなげていく	急増する高経年マンション等に対応するため、国、県のほか、関係団体との連携を強化していく

## 【目標と具体的な施策展開】

### 目標1：管理組合の意識向上

市内には、築40年以上となる高経年マンションが多く、区分所有者の高齢化に伴う役員のなり手不足、専門的な知識の不足などの課題があるため、管理組合に対し、マンション管理士による相談会や分譲マンション管理セミナーの周知啓発を行うことで、管理運営に対する意識を醸成し、コミュニティ形成や管理組合の活動の活性化を促進する

指標1	R5年実績値※1	R15年目標値※2
分譲マンション管理セミナーの参加者数	8名	10名

### 目標2：維持保全の適正化

管理組合による適切なマンションの維持保全を推進するため、管理計画認定制度の運用や法に基づく助言、指導等の実施に取り組む

また、旧耐震基準で建築された分譲マンションに対しては、耐震診断の実施を促す

指標2	R5年実績値※1	R15年目標値※2
管理計画認定制度の認定件数	0件	38件

※1：平成30年度から令和4年度の平均値とする ※2：令和5年度から令和14年度の平均値とする

#### ・ 管理組合の意識向上のための施策

- ① マンション管理士による相談会      ② 分譲マンション管理セミナー

#### ・ 維持保全の適正化のための施策

- ① 管理計画認定制度      ② 耐震化に関する支援

#### ・ 関連施策

- ① 管理の状況を把握するための措置      ② 啓発及び知識の普及      ③ 県の取り組み

## 【三郷市マンション適正化指針】

本市は、国の「マンション管理適正化指針」を基本とし、「三郷市マンション適正化指針」を策定しました。以下の3点に留意し、管理を行う基本事項として位置づける

- ・ 管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持ち、別表に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める
- ・ 区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に参加する
- ・ 管理組合は、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体性をもって適切な管理に取り組む

### ■別表

マンション管理適正化推進法第5条の2に基づく管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準（助言等基準）	マンション管理適正化推進法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準（認定基準）
<b>1 管理組合の運営</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者等が定められていない</li> <li>・ 集会在年1回以上開催されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理者等が定められている</li> <li>・ 監事が選任されている</li> <li>・ 集会在年1回以上開催されている</li> </ul>
<b>2 管理規約</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約が作成されていない、必要に応じた改正がなされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約が作成されている</li> <li>・ マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている</li> <li>・ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められている</li> </ul>
<b>3 管理組合の経理</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている</li> <li>・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること</li> </ul>
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている</li> <li>・ 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている</li> <li>・ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている</li> <li>・ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない</li> <li>・ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない</li> <li>・ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている</li> </ul>
<b>5 その他</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている</li> <li>・ 三郷市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである</li> </ul>