

綾瀨市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

綾瀨市都市部都市計画課

1 計画策定の背景

全国的に築40年以上の高経年マンションが増加する中、管理組合の担い手不足や所有者の高齢化などが進み、適正な修繕が行われずに放置されるマンションが増加しており、区分所有者等の住環境の低下だけでなく、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが社会問題として顕在化してきています。

こうした中、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」（以下、「マンション管理適正化法」という）が改正され、国が策定した「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」（以下、「国の基本方針」という）に基づき、地方公共団体は「マンション管理適正化推進計画」（以下、「推進計画」という）を策定することが可能になり、推進計画に示された基準を満たす管理計画を有するマンションを認定する制度が創設されました。

更に、令和5年4月より一定の要件を満たしたマンションが大規模修繕工事を行った際に税制上の優遇措置を受けられるようになり、地方公共団体によるマンション管理に関する権限が強化されました。

こうした経過を受け、本市においても、マンション管理に関する取り組みについて推進計画を策定し、マンション管理の推進を図るものです。

2 計画の目的

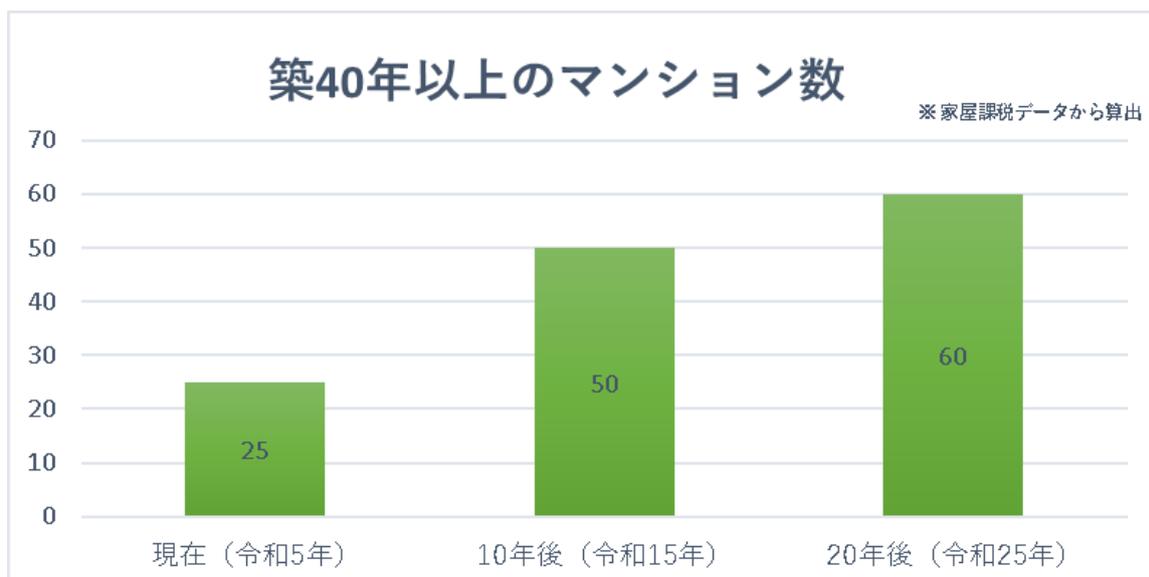
本市は、管理組合等によるマンションの適正な管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心なまちづくりを推進することを目的とします。

3 対象となるマンション

計画の対象となるマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションとします。

4 マンション数の現状

本市におけるマンション数は、令和5年時点で62棟(2,357戸)、築40年以上のマンションは25棟(619戸)とされ、10年後には50棟(1,686戸)、20年後には60棟(2,216戸)と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。



5 管理状況を把握するために講ずる措置

本市におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

6 管理の適正化の推進を図るための施策

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、後に記載する綾瀬市マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

7 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する

基本的な指針（綾瀬市マンション管理適正化指針）

管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（綾瀬市マンション管理適正化指針）については、国の基本方針の中で定められている、マンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、マンションの管理組合等に向け、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とともに、市が管理組合に対して助言・指導を行う基準となります。

8 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

9 マンション管理計画認定制度

令和6年4月から、マンション管理計画認定制度の運用を開始します。管理計画の認定基準は、国が定めた基準と同様の内容となります。認定を取得したマンションは、管理計画に基づき、適正管理に努めることが求められます。

なお、管理計画の認定は5年毎の更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。

また、認定期間中に計画を変更した場合には、再度認定申請を行うことが必要です（有効期間は延長されません）。

管理計画の認定基準

1 管理組合の運営
1) 管理者等が定められていること 2) 監事が選任されていること 3) 集会在年1回以上開催されていること
2 管理規約
1) 管理規約が作成されていること 2) 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時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こと 3) 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こと
3 管理組合の経理
1) 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こと 2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと 3) 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
4 長期修繕計画の作成及び見直し等
1) 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以て決議されていること 2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行なわれていること 3) 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こと 4) 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こと 5) 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こと 6) 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こと
5 その他
1) 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こと 2) 綾瀬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こと

10 管理の適正化に関する目標

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、管理組合及び区分所有者に対する、管理適正化に関する啓発及び知識の普及に重点を置いて、マンションの管理適正化を進めることにします。

11 計画期間

令和6年度から令和15年度までの10年間とします。なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画を見直すものとします。