

# 浦安市マンション管理適正化推進計画

令和6年2月

浦安市

## 1 背景・目的

マンション<sup>※1</sup>は市内全世帯数の約3割を占める<sup>※2</sup>本市の主要な居住形態ですが、建設後30年以上経過するマンションが約2割を占め、今後、区分所有者の高齢化と建物の高経年化が進んだマンションが増加することが予想されます。

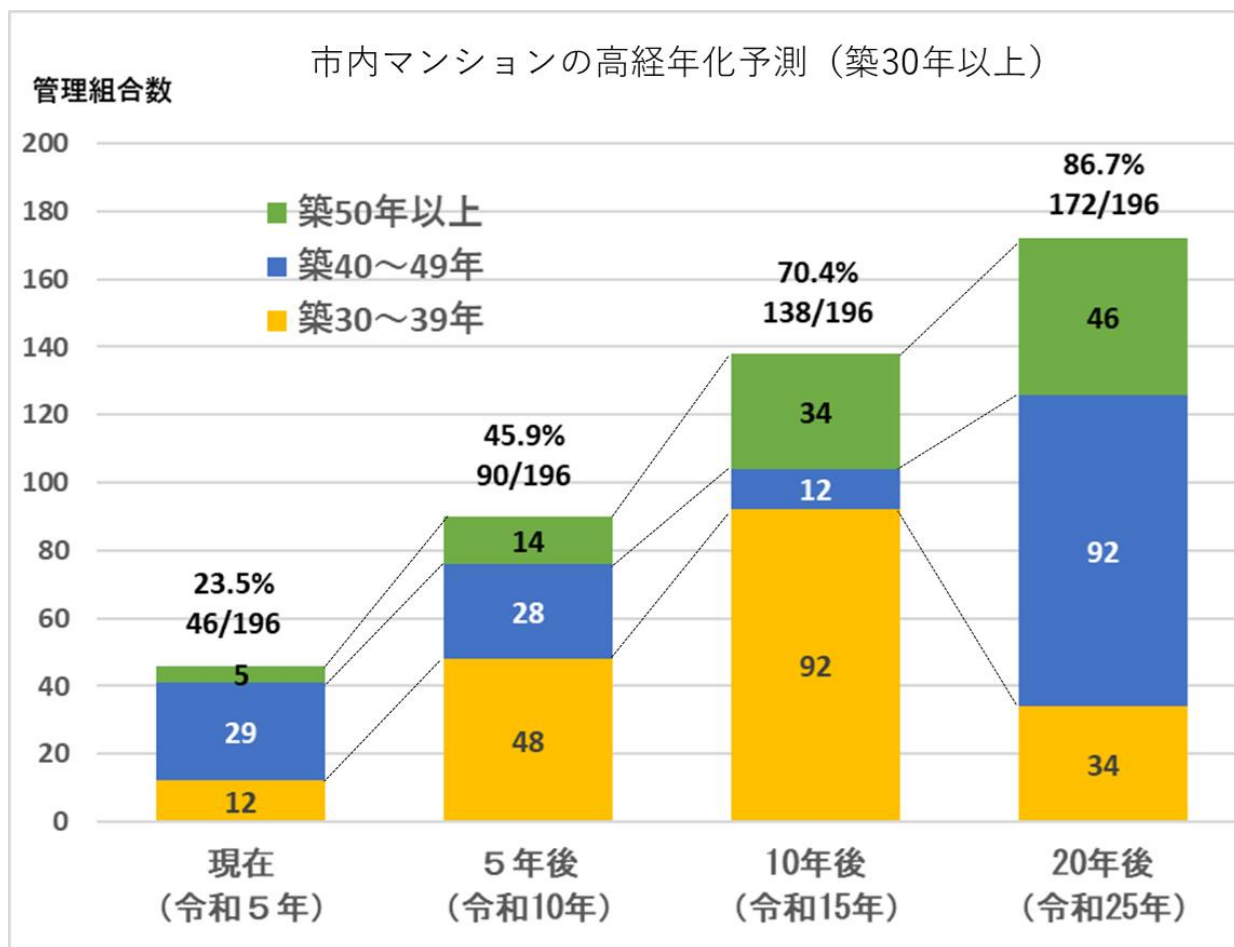
また、区分所有者の高齢化による管理組合役員のなり手不足、高経年化に伴う修繕費の増加など、維持管理体制をめぐる課題が顕在化することも予想されます。

さらに、将来の建替え等への準備や長寿命化に向けた維持管理や適正な改修のあり方など、短期長期の課題に柔軟に対応できる管理体制の確立が大きな課題となっています。

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（平成12年法律149号）」（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、マンション管理計画認定制度が創設されたことから、本市においてもマンション管理の適正化を推進するため、本計画を策定しました。

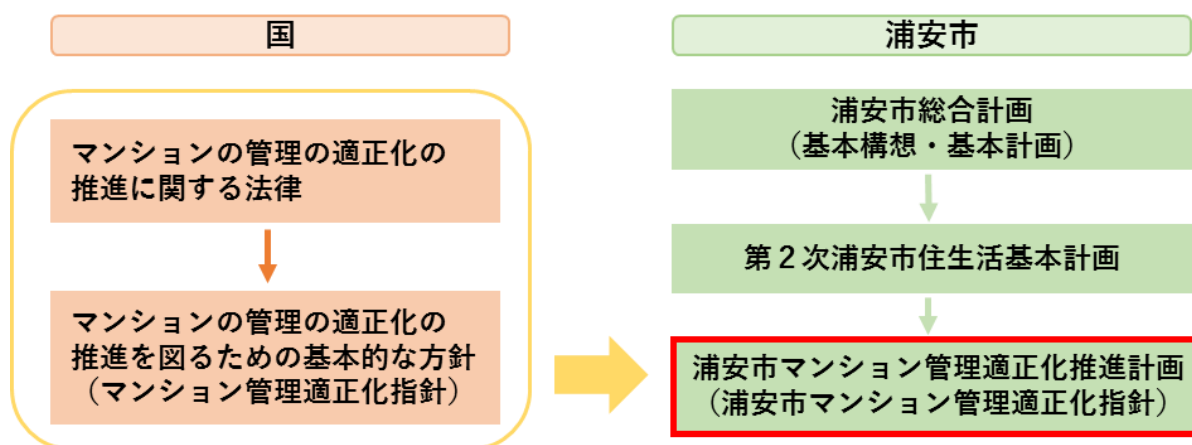
※1：本計画でいう「マンション」とはマンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを指す。

※2：令和2年度国勢調査結果より。



## 2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画であり、国の基本的な指針である「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」（令和3年国土交通省告示第1286号）に即し、「浦安市総合計画」、「第2次浦安市住生活基本計画」を上位計画として、本市のマンション対策に関する基本的な考え方や施策の方向性を示す計画です。



## 3 計画期間

本計画の期間は、「第2次浦安市住生活基本計画」の計画期間に合わせ、2024（令和6）年度から2029（令和11）年度までの6年間とします。

なお、住生活基本計画の見直しなどに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

## 4 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

市内のマンションの管理状況を把握し、管理の適正化の推進や行政施策の検討に生かすため、分譲集合住宅実態調査を定期的に行います。

## 5 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

### (1) マンション管理適正化法に基づく取組

マンション管理適正化法及びマンション管理適正化指針に基づき、マンション管理計画の認定制度を実施します。また、必要に応じて、管理組合等に対する助言、指導及び勧告を行います。

### (2) 管理組合活動への支援

希望する管理組合に対するマンション管理士等の外部専門家の派遣をはじめ、管理組合や区分所有者向けのセミナーを開催するなど課題解決の支援を行います。また、浦安住宅管理組合連合会と連携し、適正な情報提供や情報共有等の管理運営活動を支援します。

### (3) 長寿命化の促進

共用部分のリフォームに対する利子補給や、劣化診断調査及び長期修繕計画の作成の際の補助等を行い、管理組合の長寿命化の取組を支援します。

#### 6 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

国のマンション管理適正化指針と同様の内容を浦安市マンション管理適正化指針とします。

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は別紙1、同法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は別紙2のとおりとします。

#### 7 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

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、市ホームページや広報紙等のほか、千葉県マンション管理士会と連携したセミナーや、マンション管理士等の外部専門家の派遣等により、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を行います。

#### 8 マンションの管理の適正化に関する目標

第2次浦安市住生活基本計画において評価指標としている以下の2項目を本計画においても指標とします。

	指標名	算出方法	現状値	目標値
1	25年以上の長期修繕計画を作成している分譲集合住宅の割合	25年以上の長期修繕計画を作成している分譲集合住宅の割合	2019年度 (令和元年度)	2029年度 (令和11年度)
			85.8%	↑ 向上
2	分譲集合住宅の高経年化対策比率（管理組合数の割合）	高経年化対策の議論を行っている管理組合の割合	2019年度 (令和元年度)	2029年度 (令和11年度)
			8.5%	↑ 向上

#### 9 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づく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経るものとします。

管理計画の認定は5年ごとの更新制とし、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中は適正な管理が求められるとともに、管理計画変更時には再度認定申請が必要となります。

## 【別紙1】マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

### 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) 集会が年一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とき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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

### 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に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七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

## 【別紙2】マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことがある。

### 1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

### 2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

### 3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと