

令和6年3月20日（水・祝）浦安市マンションライフセミナー

浦安市マンション管理適正化推進計画の概要

浦安市住宅課

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

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 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



法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】

国土交通大臣は、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を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【令和4年4月1日施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度 …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度 …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等 …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【令和3年12月20日施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

団地における敷地分割制度の創設【令和4年4月1日施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



マンションの管理の適正化の推進

【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

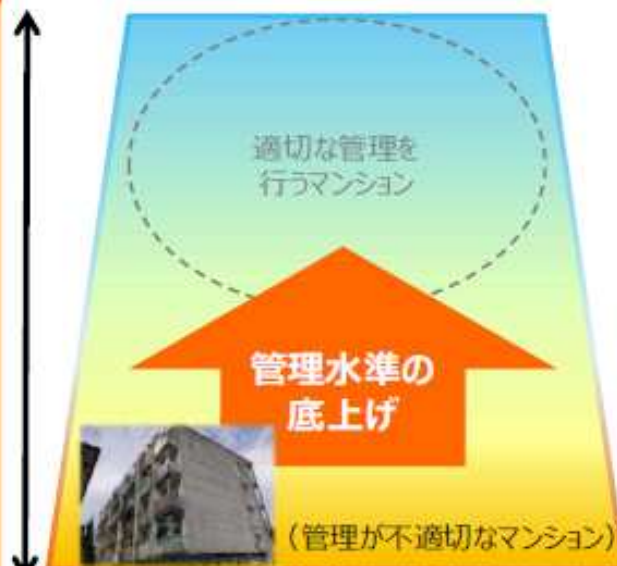
管理の適正化のために必要に応じて**助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

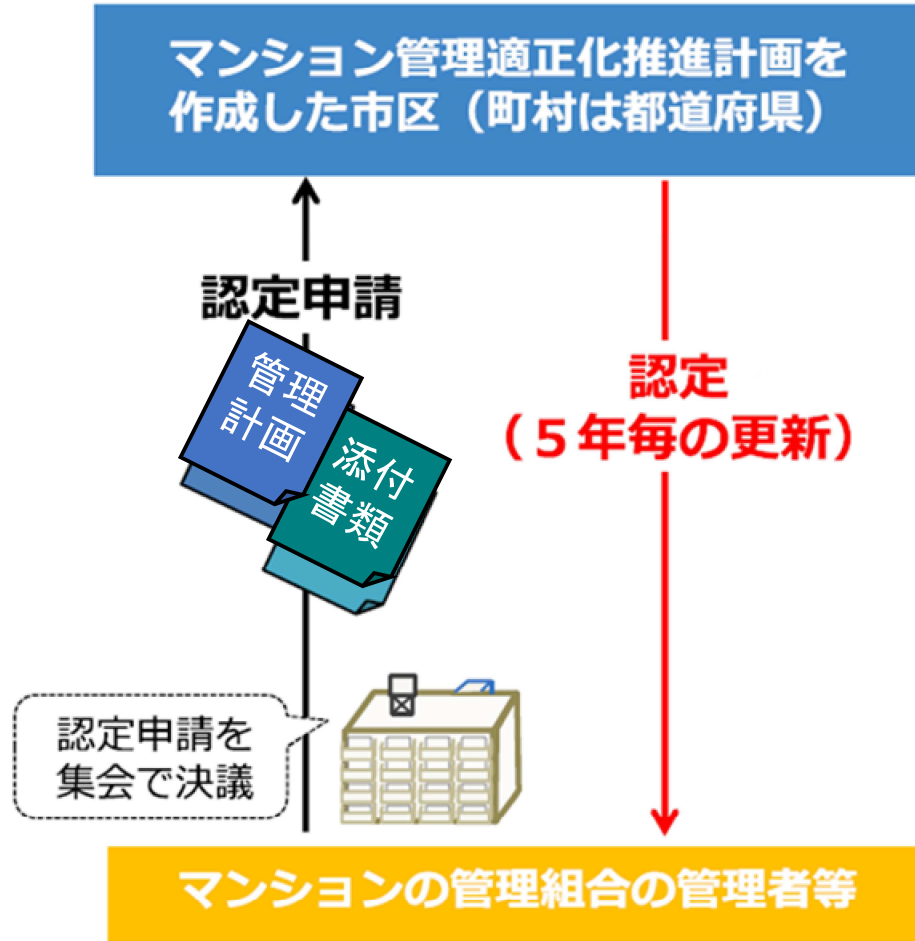
管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

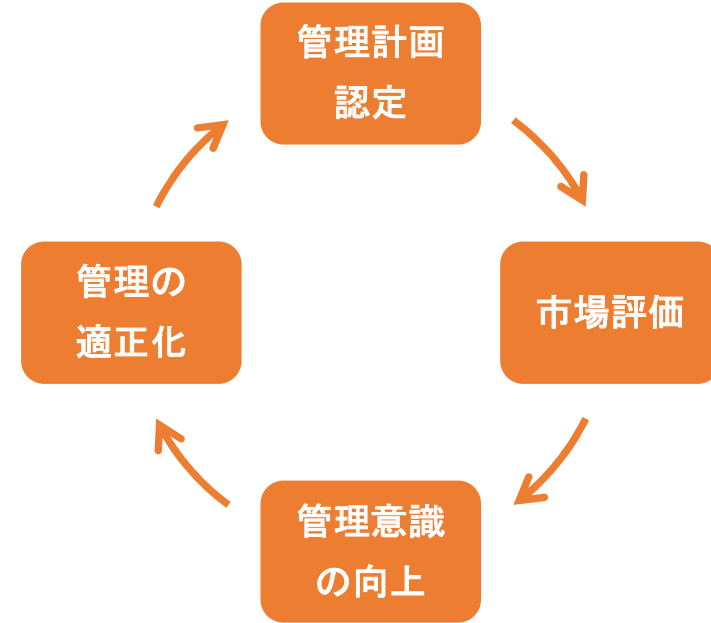
管理計画認定制度について

〈管理計画認定の流れ(イメージ)〉



※ 申請にあたっては、（公財）マンション管理センターの事前確認を必須とする（諸経費必要）

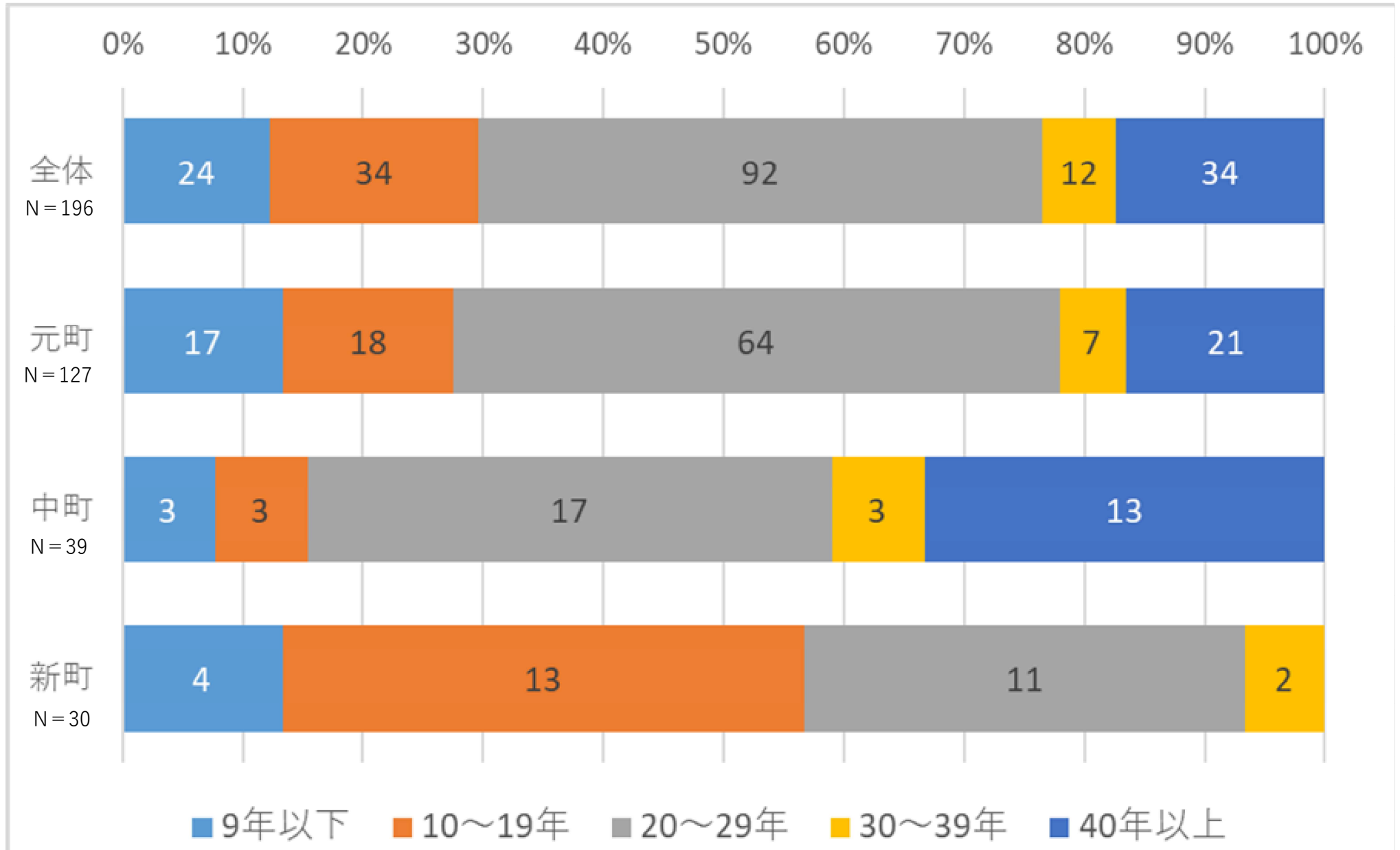
〈管理計画認定による好循環〉



- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待される

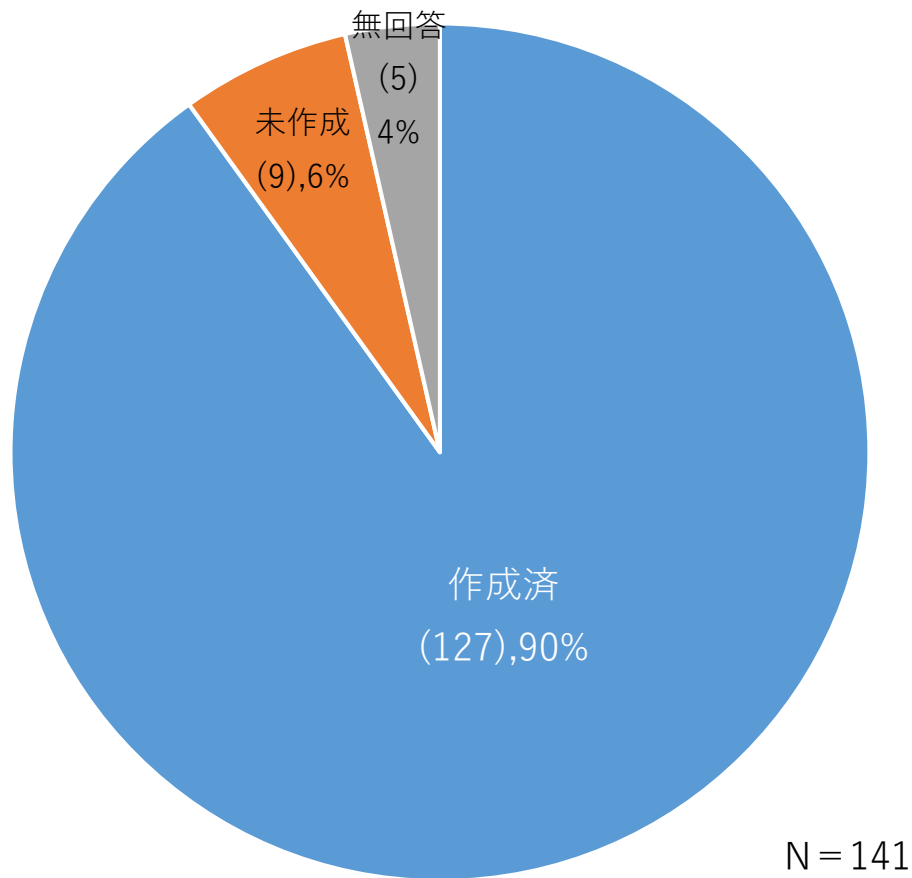
市内マンションの現況

市内マンションの築年数別状況

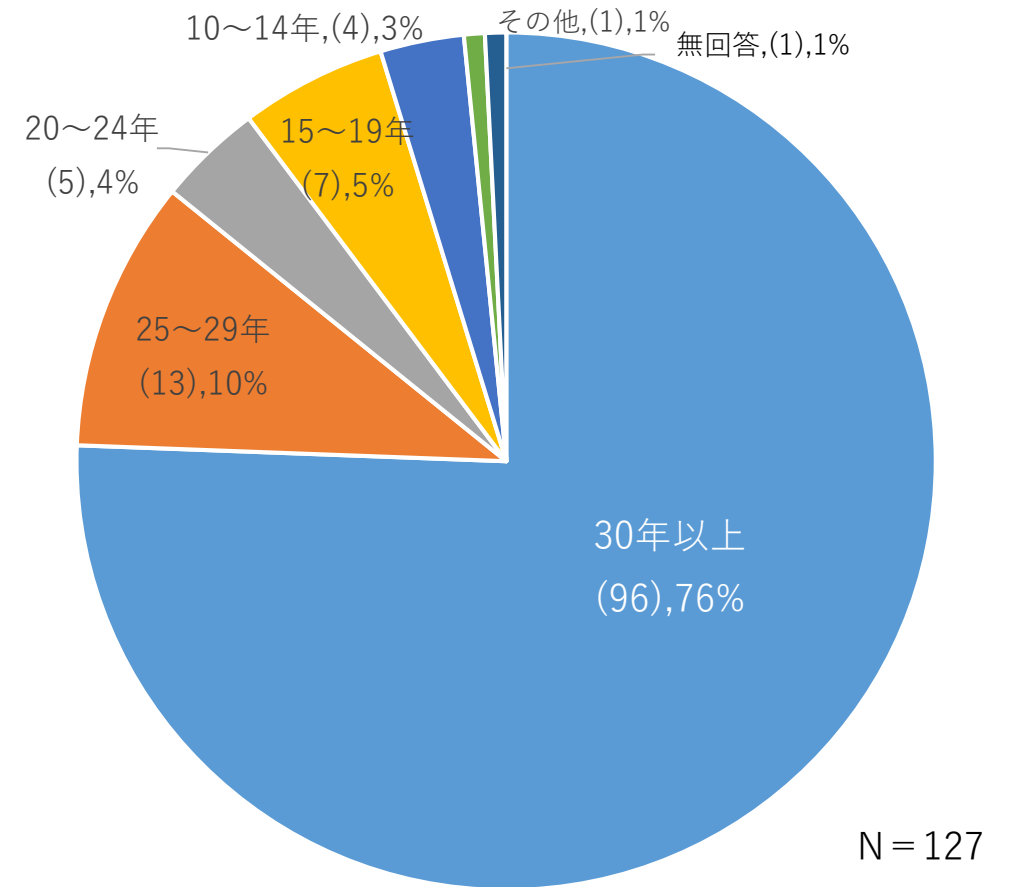


市内マンションの現況

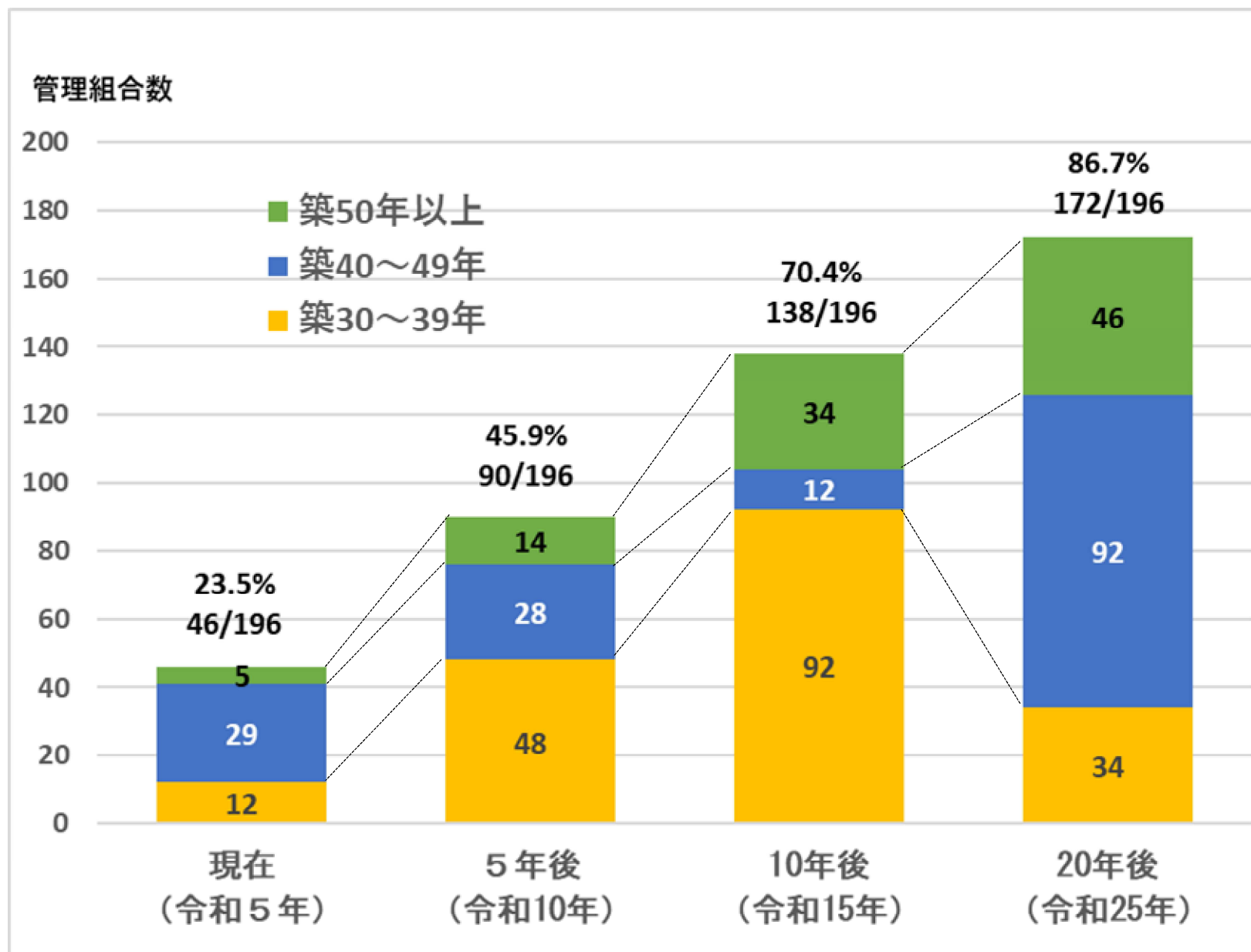
長期修繕計画の作成状況



長期修繕計画の計画期間



市内マンションの高経年化予測（30年以上）

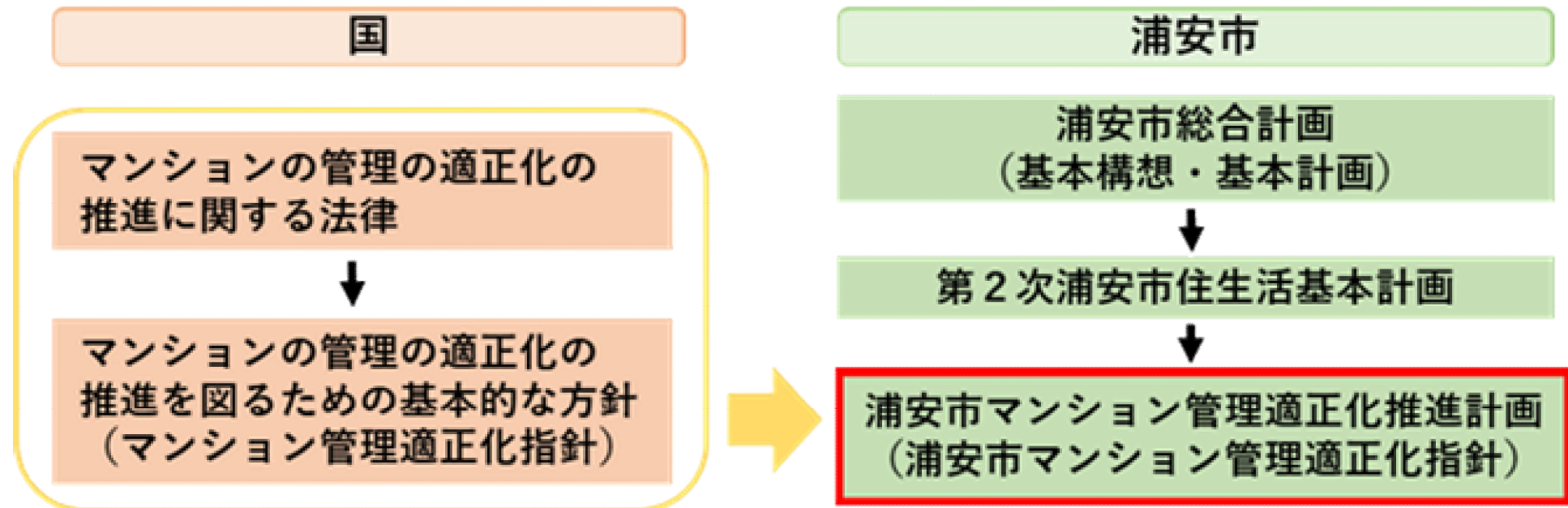


浦安市マンション管理適正化推進計画について

計画の位置づけ

○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

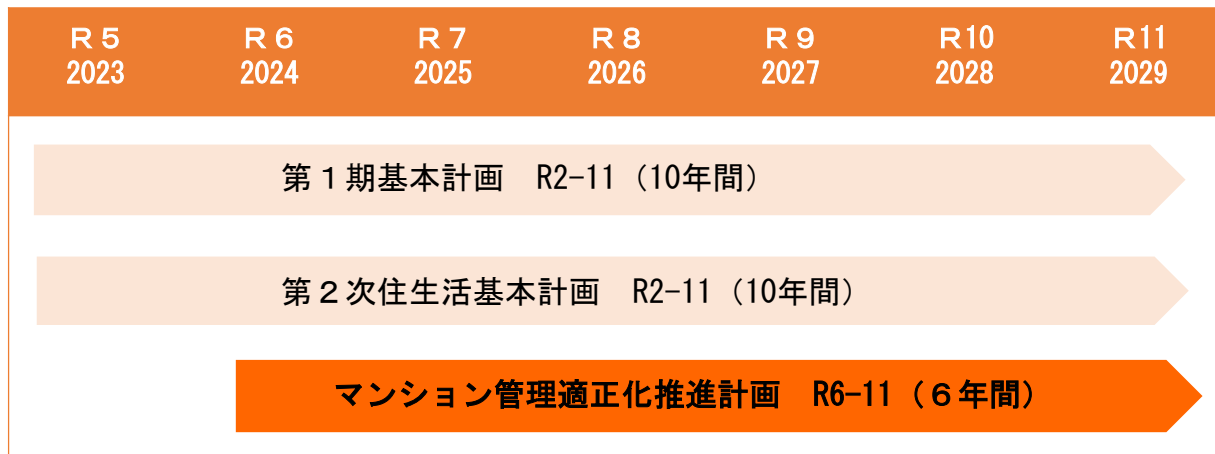
○国の基本的な指針である「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に即し、浦安市総合計画、第2次浦安市住生活基本計画を上位計画とする



※ 浦安市マンション管理適正化指針は国の指針と同内容

計画期間

第2次住生活基本計画の計画期間（終期）に合わせ、令和6（2024）年度から令和11（2029）年度までの6年間



※令和7年度の第2次住生活基本計画中間見直しの際に統合の予定

施策

①マンション管理適正化法に基づく取組

マンション管理計画認定制度の実施、管理組合等に対する助言、指導及び勧告

②管理組合活動への支援

マンション管理士等の外部専門家の派遣、セミナーの開催、認定要件の事前チェック、浦安住宅管理組合連合会との連携

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、計画修繕調査費補助金

認定基準及び助言・指導等の目安（国と同様の基準で市の独自基準なし）

| 管理計画認定の基準 | 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>○管理組合の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が年1回以上開催されている | <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない |
| <p>○管理規約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> * 緊急時等における専有部分の立入り * 修繕等の履歴情報の保管 * 管理組合の財務・管理に関する情報の提供 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない |
| <p>○管理組合の経理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区別経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内である | <ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない |
| <p>○長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている | <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない |
| <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が備えられ、1年に1回以上内容の確認をしている | |

目標

第2次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する。

| | 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 |

その他

- 認定申請にあたっては、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(公財)マンション管理センターによる事前確認を経る。
- 管理計画の認定は5年ごとの更新制。
- 管理計画変更時には変更申請が必要(軽微な変更除く)。

マンション管理計画認定申請にかかる支援【新規事業】

- 令和6年4月開始
- 認定申請前に認定基準に合致しているかを確認する浦安市独自の制度
- 書面のみor対面のいずれかを利用可
- 年度1回限り
- 申請者は管理組合理事長（管理会社の代理申請可）

その他の市の制度【既存事業】

《集合住宅管理アドバイザー派遣》

マンションの課題解決を支援するため、管理組合からの要請に応じてマンション管理士を派遣し、アドバイス又はセミナーを行う。1管理組合につき、年度内にアドバイス3回、セミナー1回まで。

※管理計画認定申請支援事業の利用に至るまでの相談や長期修繕計画の作成・修正方法の相談など

《計画修繕調査費補助金》

マンション管理組合が修繕の箇所・時期・工事方法・所要金額等に関して建物・設備の劣化診断調査を行う場合や長期修繕計画を作成する場合、費用の3分の1以内の額（上限各80万円）を補助する。

※1度補助を受けると劣化診断調査は10年間、長期修繕計画作成は5年間申請不可