

松戸市
マンション管理適正化推進計画
(概要版)

令和5年度～令和13年度

令和5年7月

松戸市

第1章 計画策定の趣旨

1 背景

(1) 国の動向

わが国におけるマンションは、都市部を中心として定着し、重要な居住形態となっており、国民の1割以上が居住していると推計されています。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれますが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥離などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中で、マンションの管理の適正化の推進のため、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」が改正され、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、

- 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画
- 推進計画を作成した地方公共団体によるマンション管理計画の認定
- 地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施

を可能とするための制度的枠組みが設けられました。

(2) 本市の状況

松戸市(以下、「本市」という)の区域内におけるマンションについては、平成30年度に実施した松戸市分譲マンション実態調査の結果、市内分譲マンションの5割は昭和に建築された建築物であり、約1割は築50年近いマンションとなっています。また、築年数が古いマンションであるほど入居者の高齢化率が高く、今後のマンション管理における大きな課題となっています。

市としては、本計画を推進することにより、老朽化の進行したマンションや、入居者の高齢化などにより管理が十分でないマンションに対して、管理の適正化に取り組んでまいります。

2 計画期間

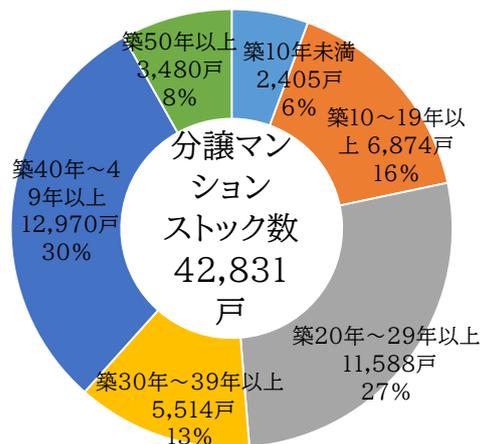
令和5年度から令和13年度までの9年間

第2章 現状

1 住宅ストック

「平成30年住宅・土地統計調査結果」によれば、本市の住宅ストック数は220,480戸となっています。そのうち、分譲マンションストック戸数は42,831戸となっています。

10年後には、5割程度が築40年以上の共同住宅数(持ち家)となる見込みであり、マンションの高経年化が進んでいることが明らかになっています。



2 分譲マンション実態調査

平成30年10月に松戸市分譲マンション管理組合を対象に実態調査を実施し、分譲マンションを取り巻く問題について、調査・分析を実施しました。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」である以下の事項が遵守されていない管理組合があるなど、課題も浮き彫りとなっています。

また、将来の不安項目として「区分所有者の高齢化」があげられ、マンション管理組合を運営していくための役員の成り手不足などの課題が挙がっています。

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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) 少なくとも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
4. 長期修繕計画の策定及び見直し等
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

第3章 目標と具体的な施策展開

市内のマンションの管理の適正化の推進のため、本市では以下の施策を実施します。

1 管理状況の把握

本市で実態が把握出来ていない未回答マンションの管理状況把握を目指します。

(1) 分譲マンション実態調査 【目標値】 全数調査

2 適正な維持管理のための支援

管理組合が適正に維持管理できるよう各種取組を継続して実施します。

(1) パンフレット 【目標値】 送付数 550 管理組合

(2) マンション管理相談 【目標値】 相談件数 40 回(年)

(3) マンション管理セミナー 【目標値】 実施回数2回(年)

(4) マンション管理士派遣 【目標値】 派遣件数5回(年)

3 要支援マンションへの取り組み

管理状況を把握し、要支援項目の解消による管理水準の底上げを目指します。

(1) プッシュ型支援 【目標値】 支援件数 10 件(年)

4 その他マンションの管理の適正化の推進に際し必要な事項

利用意向のある管理組合が管理計画認定を受けられる体制を整えます。認定制度の認知度を高めるため市窓口、広報誌、ホームページやセミナーを通じて普及、啓発を進めます

(1) マンション管理計画認定制度 【目標値】 認知度 80%

第4章 指針

本市では、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に基づくマンション管理の適正化に関する基本的な指針と同様の内容を松戸市マンション管理適正化指針としています。

本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導を行う場合の判断基準の目安を別表1に、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表2に示します。

別表1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

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1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

別表2 管理計画の認定の基準

1 管理組合の運営
(1) 管理者等が定められている
(2) 監事が選任されている
(3) 集会在年1回以上開催されている
2 管理規約
(4) 管理規約が作成されている
(5) 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
(6) 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている
3 管理組合の経理
(7) 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
(8) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
(9) 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カ月以上の滞納額が全体の1割以内である
4 長期修繕計画の作成及び見直し等
(10) 「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
(11) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている
(12) 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
(13) 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
(14) 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
(15) 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
5 その他
(16) 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

松戸市マンション管理適正化推進計画(概要版)

(令和5年度～令和13年度)

発行：令和5年7月

編集：松戸市 街づくり部 住宅政策課

〒271-8588 千葉県松戸市根本 387-5

TEL:047-366-7366 FAX:047-366-2073

Email:mcjuutaku@city.matsudo.chiba.jp

+