

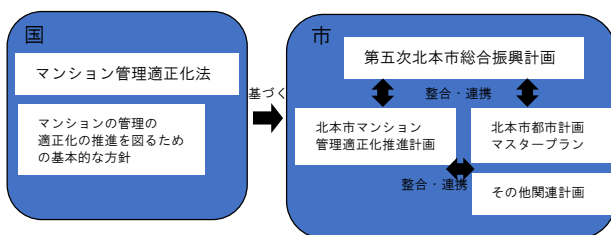
1 計画策定の背景と目的

■背景と目的

- 市内には、令和5年4月時点で、45棟、3,385戸の分譲マンション（以下「マンション」という。）があり、市民の居住形態の一つとして重要なものとなっている。
- 1つの建物を複数の者で区分して所有するマンションには、適正に維持管理していく上で、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観など、多くの課題がある。
- 市内には、建設後40年以上が経過したマンション（以下「高経年マンション」という。）が約3割あり、10年後には市内の約7割のマンションが高経年マンションになる状況の中で、区分所有者の高齢化や、管理組合の役員の担い手不足により、その運営に支障をきたすことも懸念される。
- 令和2年6月にマンション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、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成が可能となり、マンションの管理の適正化の推進に関する役割が強化された。
- マンションの管理の適正化の推進を図ることを目的として、マンション管理適正化法に基づき、北本市マンション管理適正化推進計画を策定する。

■位置付け

- 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対象とし、同法第3条の2の規定に基づき、「北本市マンション管理適正化推進計画」として策定する。



■計画期間

- 令和6年度から令和15年度までの10年間

2 マンションの現状と課題

■ストックの状況

- 令和5年10月1日時点で、マンションストックは、45棟、3,385戸で、高経年マンションは15棟。
- 直近10年以内に建てられたマンションは2棟のみで、直近5年以内に建てられたマンションはない。
- 10年後には、7割を超えるマンションが高経年マンションとなる。
- マンションにおける居住規模で見ると、45棟のうちの約半数が50戸以下である比較的小規模なマンションが多い状況。

■管理の状況（マンション実態調査）

- 管理組合へのアンケート調査（令和5年8月実施）より一部抜粋（令和5年10月1日時点での回収率77%）
- <管理組合>
 - ・管理組合があるマンションの割合は100%
 - ・総会が年1回以上開催されているマンションの割合は100%
- <管理規約>
 - ・管理規約が策定されているマンションの割合は100%
 - ・管理規約に修繕履歴情報の管理に関する項目が定められているマンションの割合は45%
 - ・管理規約に財務や管理情報の管理に関する項目が定められているマンションの割合は55%
- <管理組合の経理>
 - ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないマンションの割合は70%
 - ・3か月以上、管理費又は修繕積立金が滞納されている世帯があるマンションの割合は35%
- <長期修繕計画>
 - ・長期修繕計画が作成されているマンションの割合は100%
 - ・計画期間が30年以上であるマンションの割合は45%
 - ・計画最終年度の借入金残高がないマンションの割合は65%
- <その他>
 - ・区分所有者名簿があるマンションの割合は90%
 - ・居住者名簿があるマンションの割合は95%

■課題

- <管理組合の運営における課題>
 - ・居住者のマンション管理への希薄や高齢化に伴う管理組合の担い手不足等による、適正な管理運営が困難である。
- <建物の維持修繕における課題>
 - ・修繕積立金の不足等により、建物を長期的かつ適切に維持保全していくことが困難である。

3 管理の適正化の推進に関する基本的な考え方

管理組合において、良好なコミュニケーションが図られ、将来に渡って適正に管理を行うとともに、良質な住宅ストックを形成していけるよう、適切な役割分担の下で、市・関係団体が連携し、管理組合等に対して必要な支援を行う。

4 目標と主な施策

■目標1 管理組合の適正な管理運営の促進

- <主な施策>
 - ・定期的なマンション管理実態調査の実施（継続）
 - ・定期的なマンション管理状況把握調査の実施（新規）
 - ・北本市マンション管理無料相談会・セミナーの後援（継続）
 - ・マンションの管理等に関する情報提供や啓発（新規）
 - ・管理計画の認定制度の運用（新規）
 - ・法に基づく助言、指導等（新規）

■目標2 管理不全のマンションの発生の防止

- <主な施策>
 - ・北本市マンション管理無料相談会・セミナーの後援（継続）【再掲】
 - ・マンションの維持修繕に関する情報提供や啓発（新規）
 - ・管理計画の認定制度の運用（新規）【再掲】
 - ・法に基づく助言、指導等（新規）【再掲】

5 計画の推進に向けて

本計画で掲げた目標を実現するためには、施策の実施や検証、見直しを行うことが重要であり、そのためには、施策の進捗状況等について、管理組合からの調査等により把握・検証し、必要に応じた見直しを行う。

6 北本市マンション管理適正化指針

■助言、指導及び勧告を行う判断基準の目安

- 国が定める基準を基本とする（法第5条の2）一部抜粋
 - ・管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
 - ・管理規約を作成し、必要に応じた改正が行われていない場合
 - ・管理費や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場合
 - ・維持補修のための修繕積立金が積み立てられていない場合
- 北本市独自の基準を追加
 - ・管理組合の運営について、マンション管理組合が設置されていない場合
 - ・長期修繕計画が作成されていない場合や、定期的な見直しがされていない場合

■管理計画認定制度における認定の基準

- 国が定める基準を基本とする（法第5条の4）一部抜粋
 - <管理組合の運営>
 - ・管理者等が定められていること
 - ・年1回以上、集会が開催されていること
 - <管理規約>
 - ・管理規約が作成されていること
 - ・マンションの適切な管理のため、管理規約において災害などの緊急時等における専用部への立入等が定められていること
 - <管理組合の経理>
 - ・管理費等が明確に区分されて経理されていること
 - ・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
 - <長期修繕計画の作成及び見直し等>
 - ・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こと
 - ・長期修繕計画の期間が30年以上で、残存期間内で大規模工事が2回以上含まれていること
 - <その他>
 - ・組合員名簿や居住者名簿が備えられ、1年に1回以上、内容の確認が行われていること