

(案)

袖ヶ浦市マンション管理適正化推進計画

令和 年 月

袖ヶ浦市

## 目次

【1】マンション管理適正化推進計画策定の背景.....	1
【2】策定の目的.....	1
【3】計画の対象.....	2
【4】計画期間.....	2
【5】マンション管理の適正化に関する目標.....	2
【6】マンション管理の状況を把握するために講ずる措置.....	3
【7】マンション管理の適正化の推進を図るための施策.....	3
【8】管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針.....	4
【9】マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及.....	4

## 【1】マンション管理適正化推進計画策定の背景

マンションは、都市部を中心に、土地利用の高度化に伴い、重要な居住形態となっています。

しかし、区分所有という特性上、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等の間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど多くの課題があります。

これらの課題に加えて、建物の老朽化が進行し、適正な管理がなされないまま放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民への生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境を低下させる等の深刻な問題を引き起こす可能性もあります。

そのため、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえて、マンション管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要があります。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<1階廊下天井>



外観(妻側)



<外観(平側)>



<外観>



<内観>

建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

出典 国土交通省 「マンション政策の現状と課題」

## 【2】策定の目的

本計画は、マンション管理の適正化を推進するため、管理不全マンションの発生を未然に防ぐことに重点を置き、国が定める「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」に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策等を定める「袖ヶ浦市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

### 【3】計画の対象

本計画で対象とするマンションは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号に基づくマンションとします。

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

### 【4】計画期間

計画期間は、令和8年度から令和13年度までの6年間とします。

### 【5】マンション管理の適正化に関する目標

令和7年11月時点で、市内にマンションが14棟（9管理組合）確認されており、そのうち、築40年以上の高経年マンションは5棟（1管理組合）です。10年後には8棟（4管理組合）、20年後には9棟（5管理組合）と、高経年マンションが増える見込みです。

この状況に対応するため、市は各マンションの管理状況や管理計画を把握し、支援策の実施や関係機関との連携を通じて、管理組合が自主的に適切に運営できるよう促します。

さらに、必要に応じて助言・指導・勧告等を行うことで、管理組合による不適切な管理状況の改善を促します。

## 【6】マンション管理の状況を把握するため講ずる措置

マンション管理の状況を把握するため講ずる措置として、本計画期間内に実態調査を実施します。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

調査対象 : 市内に所在するマンション

主な調査項目 : 戸数、築年数、管理組合の運営に関する事項、管理規約に関する事項、管理組合の経理に関する事項、長期修繕計画に関する事項等

調査方法 : 管理組合あてに調査票を郵送

調査時期 : 令和8年度、令和13年度

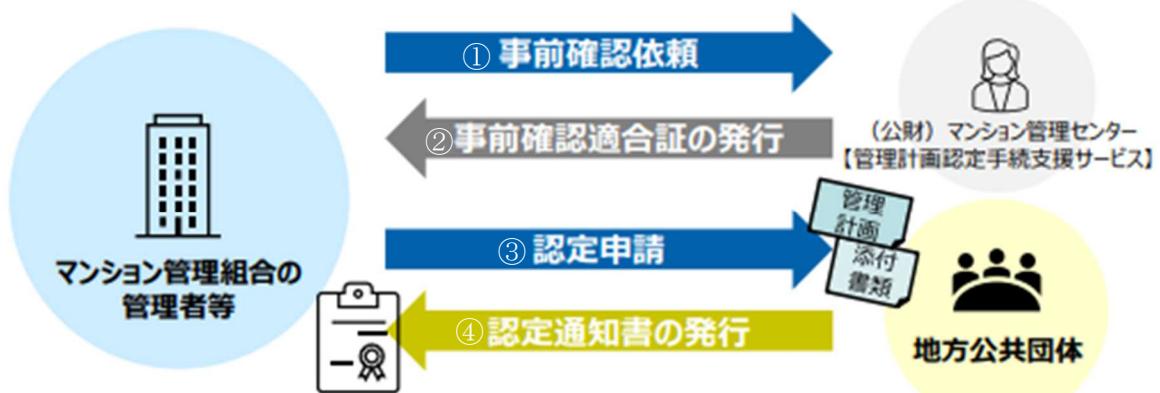
## 【7】マンション管理の適正化の推進を図るための施策

本市では、市内のマンション管理の適正化の推進を図るため、以下の施策を実施します。

### (1) マンションの管理計画の認定

管理組合の管理者等が作成したマンションの管理計画の内容を審査し、認定します。この管理計画認定制度の積極的な周知と運用を行うことで、管理意識の向上を図り、管理組合の主体的な取組による管理水準の維持向上を促進します。

なお、本市への申請には、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証が必要となります。



出典 国土交通省「マンション管理計画認定制度の概要」

### (2) 管理不全マンションへの助言、指導及び勧告

管理組合の運営等が適切に行われていないと判断される場合、マンション管理の適正化を図るため、必要な助言、指導及び勧告等を行います。

## 【8】管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針

本市では、国のマンション管理適正化指針に基づき袖ヶ浦市マンション管理適正化指針を定めます。

本指針は、市内のマンションの管理組合が、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ものとなります。

## 【9】マンション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・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。