

鎌ヶ谷市マンション管理適正化推進計画 概要版

第1 計画の趣旨

背景・目的

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「法」という。)の改正に伴い、マンション管理適正化推進計画の策定や、管理組合等への助言・指導等、管理組合が作成した管理計画に対する認定制度を実施することができるようになりました。

「鎌ヶ谷市マンション管理適正化推進計画」は、こうした状況を踏まえ、市内のマンションの管理状況等を把握し、計画的にマンションの管理適正化の推進に関する施策を講じることを目的としています。

計画の対象

法第2条第1号に規定する「マンション」とします。

計画の位置づけ

法第3条の2に規定する計画とし、国が定める「住生活基本計画(全国計画)」及び基本方針、千葉県が定める「第4次千葉県住生活基本計画」、市の「鎌ヶ谷市総合基本計画」や関連計画などとの整合を図ります。

計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

第2 本市におけるマンションの現状と課題

令和4年度実態調査の結果によると、市内の約6割のマンション管理組合で管理者や監事等を選任し、総会を毎年1回以上開催しており、管理規約についても作成されているなど、全般的に良好な管理・運営が行われている傾向にあります。マンション管理計画認定制度については、11件が認定を受ける予定や希望をしていることから、良質な管理水準の維持・向上が必要となります。

一方で、ストックとしては、千葉県全体と比較して専用住宅のうちマンションの割合は低く、高経年のものの割合が高いため、今後も高経年マンションの増加が予想されます。

建物の老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するためには、維持・管理の適正化や適切な修繕が必要となります。

また、一部では長期修繕計画を作成していないマンションが存在し、区分所有者の高齢化など管理組合運営における将来の不安を抱えている管理組合も多く見られます。

第3 マンション管理適正化に向けた基本的な考え方

管理組合が主体的に管理を行っていくことができるよう必要な支援を行うことを基本的な考え方とします。

1 管理組合の運営

法に基づき助言、指導等を行うとともに、マンションの管理に関する専門的知識を有するマンション管理士と連携し、課題等の解消に向けた支援や管理状況の改善に向けた働きかけを行っていく必要があります。

2 長期修繕計画の作成及び見直し

継続して実態把握を進めるとともに、マンションに対する適切な支援のもと、管理組合及び区分所有者による主体的な対応を推進していく必要があります。

3 良好な居住環境の維持及び向上

管理計画認定制度を適切に運用し、マンションの管理水準の向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図る必要があります。

第4 マンション管理適正化に向けた施策

成果指標・目標値

指標	現状値 (R4)	目標値 (R14)
1 組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上内容確認している管理組合の割合	25.8%	50%
2 30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定し、将来の一時的な徴収を予定していない管理組合の割合	10.3%	20%
3 管理計画認定件数	—	5件

施策の体系

基本目標	施策	取組内容	関連ページ
1 管理組合及び区分所有者による主体的な管理運営の推進 2 長期的な視点に立った適切な維持・修繕の推進 3 管理計画認定制度活用による良質な管理水準の維持	1 マンション管理の状況把握	(1) マンション実態調査の実施	32
	2 法に基づく管理計画の認定等	(1) 鎌ヶ谷市マンション管理適正化指針(国のマンション管理適正化指針と同様)	33
		(2) 助言・指導等の実施	34
		(3) 管理計画の認定事務の実施	35
	3 マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及	(1) 普及啓発の実施 (2) マンション管理基礎講座 (3) マンション管理セミナー及び相談会	36
4 関係団体と連携した支援体制の構築	(1) マンション管理等適正化検討部会	37	
5 その他マンション管理適正化に関する施策	(1) 長期優良住宅の普及促進		37
	(2) 耐震化の促進		
	(3) 省エネルギー化の促進		
	(4) 防災・防犯対策		

第5 計画の推進

