

朝霞市マンション管理適正化推進計画(素案)

【令和6年 月～令和10年 月】

令和 年 月

朝霞市



目次

1 計画策定の背景、目的及び計画期間

(1)計画策定の背景	1
(2)目的	1
(3)計画期間	1

2 市内マンションの状況

(1)マンションの築年数	2
(2)マンションの管理状況	2
(3)マンションの課題	2

3 朝霞市マンション管理適正化推進計画

(1)マンションの管理の適正化に関する目標	3
(2)マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	3
(3)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	3
(4)管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(朝霞市マンション管理適正化指針)	3
(5)マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について	4
(6)その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	4

1 計画策定の背景、目的及び計画期間

(1)計画策定の背景

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンション(以下「マンション」(※)という。)は、区分所有者間で意識・価値観・経済力が異なることによる意思決定の難しさ、居住・賃貸・店舗などの混在による権利・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、維持管理していく上で、多くの課題があります。

マンションは、適切な修繕がなされないまま放置されるなどすると、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の生命・身体への影響、都市や地域社会の環境の悪化など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような背景から、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(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化推進法」という。)が改正され、令和4年4月に施行されました。

この改正により、国が「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」(以下「国の基本方針」という。)を策定し、それを基に地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を策定し、積極的に関わっていくための制度が整備されました。

※マンション管理適正化推進法第2条第1号に規定するマンションを指します。

(2)目的

本市では、建設後相当の期間が経過したマンションの急増が見込まれていることなどを踏まえ、管理の主体である管理組合が自ら適正に管理していくことができるよう、管理組合への支援など、マンション管理適正化施策を総合的かつ効果的に実施し、マンションの良好な居住環境の確保を図ることを目的に、「朝霞市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

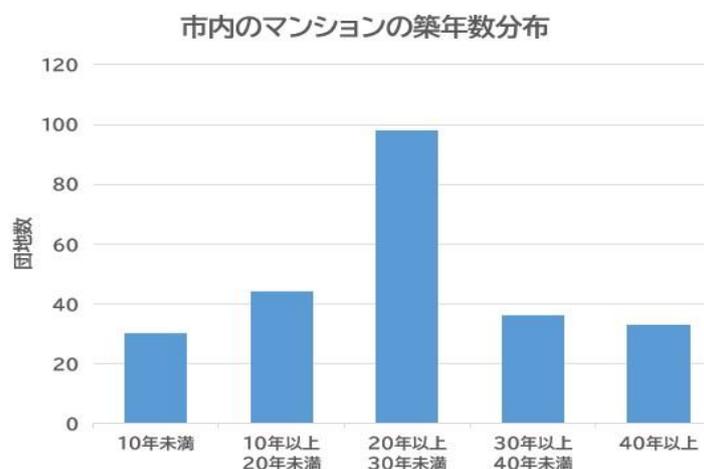
(3)計画期間

令和6年●月から令和10年●月までの5年とし、法の改正状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

2 市内マンションの状況

(1) マンションの築年数

令和5年1月末時点で朝霞市内に存在する241団地のマンションを築年数別にみると、築20年以上30年未満に建てられたマンションが最も多くなっています。



(2) マンションの管理状況

朝霞市内のマンションの管理状況を把握するため、令和5年2月に「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」を実施しました。調査対象、調査方法、調査期間及び主な調査項目は以下のとおりです。

- ①調査対象：市内に存在する分譲マンション241団地
- ②調査方法：郵送アンケート調査
- ③調査期間：令和5年2月～3月
- ④主な調査項目
 - ・建物概要について(構造、戸数等)
 - ・管理組合の活動について(法人登記の有無、総会の開催状況等)
 - ・管理規約について(規約の有無、改正状況等)
 - ・日常の管理業務について(管理人の有無、管理業務の委託状況)
 - ・修繕計画の取り組みについて(長期修繕計画の作成状況、大規模修繕の実施状況等)
 - ・その他(建替え及び耐震化の取り組み、マンション管理の課題等)

「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」の結果(抜粋)については、5ページから 10ページに示します。

(3) マンションの課題

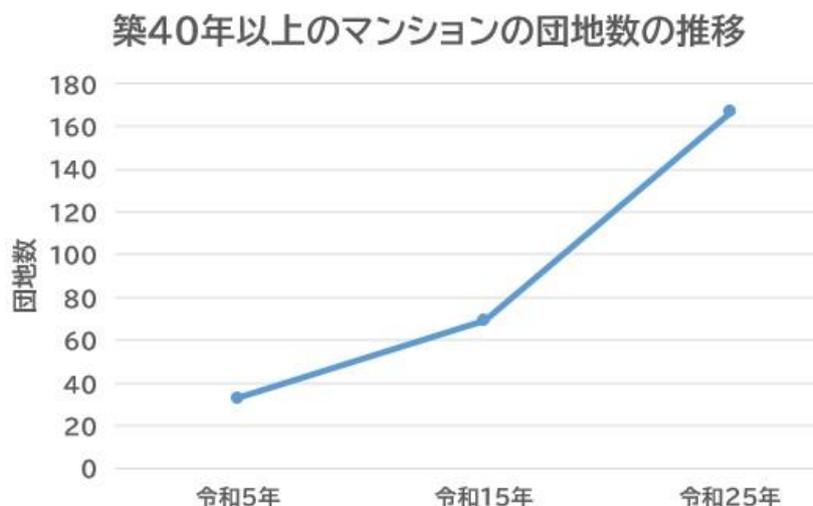
高経年マンションの今後一層の増加が見込まれているほか、管理組合役員の高齢化や担い手不足も進んでおり、マンション管理を取り巻く「二つの老い」が本市においても深刻な課題になりつつあります。また、十分な修繕積立金が確保できていないと感じている管理組合も少なくない状況であることなどが主な課題として挙げられます。

3 朝霞市マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

市内にある築40年以上のマンションは令和5年1月末時点で33団地あり、10年後には約2.1倍、20年後には約5.1倍と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。

このことを踏まえ、市内の全てのマンションが適正に維持管理されていることを目標とします。なお、個別具体的な成果指標については、今後5年間の本計画の運用状況等を踏まえて検討してまいります。



(2) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

本市においては、先述のとおり、令和5年2月に市内のマンションの管理状況を把握するためのアンケート調査を実施しました。今後も必要に応じて、管理組合へのアンケート調査等を実施します。

(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンション管理適正化推進法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、埼玉県マンション管理士会と連携し、管理組合向けの無料相談窓口の設置やマンション管理セミナーの開催等を継続的に実施していくほか、今後は、アンケート調査等を踏まえ、マンションの管理状況等に関する届出制度の導入など、施策の充実を図ることについても検討します。

(4) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(朝霞市マンション管理適正化指針)

朝霞市マンション管理適正化指針については、国の基本方針に示されたマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、朝霞市内におけるマンション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ている事項を示すものであり、本指針の内容について十分な啓発を行うことで、日常的なマンション管理の適正化に繋がります。

なお、必要に応じて、マンション管理基準の追加等、見直しを図るものとします。

(5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について

令和5年2月に実施した「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」から、マンション管理に関する支援策やマンション管理適正化推進法、認定制度等に関する情報提供を求める管理組合が多いこと、一方で関心を持つに至っていない管理組合も見受けられることから、情報提供と啓発活動が重要であると考えられます。

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、広報、ホームページ等を通じて情報提供を行い、国や県、マンション管理士会等の関係機関の協力を得ながら普及・啓発を図ります。

(6) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化推進法に基づく管理計画の認定制度を運用することとします。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には、再度認定申請が必要です(有効期間は延長されません)。なお、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

【令和4年度朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査結果(抜粋)】

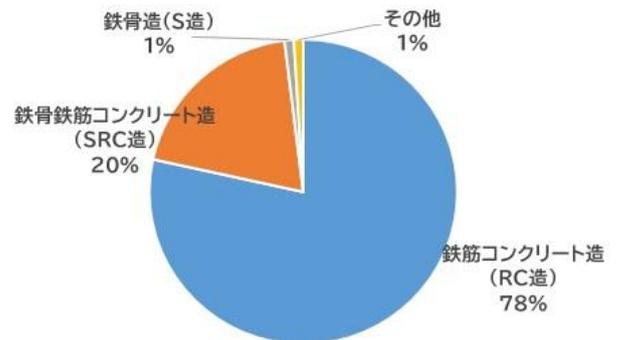
アンケート調査に対し、104 件(43.2%)の回答がありました。ここでは調査結果の概要を示します。(未回答の項目もあったため、一部回答の合計と一致しない項目があります。)

1 マンションの建物概要について

(1)マンションの構造

鉄筋コンクリート造(RC 造)が 78%と最も多く、次いで鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC 造)が 20%となっています。

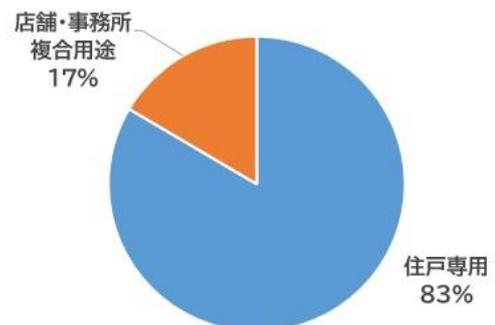
構造	団地数
鉄筋コンクリート造(RC 造)	80
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC 造)	20
鉄骨造(S 造)	1
その他	1
合計	102



(2)マンションの用途

住戸専用が 83%と多く、住戸と店舗・事務所の複合用途が 17%となっています。

用途	団地数
住戸専用	86
店舗・事務所複合用途	17
合計	103

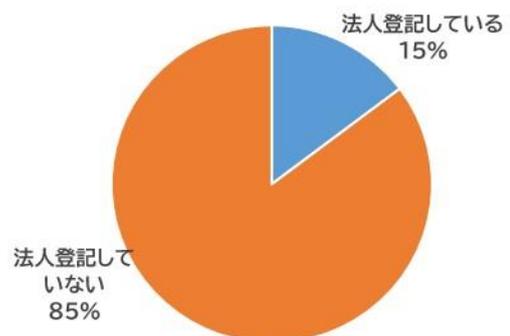


2 管理組合の活動について

(1)管理組合の法人登記の有無

15%が法人登記しています。

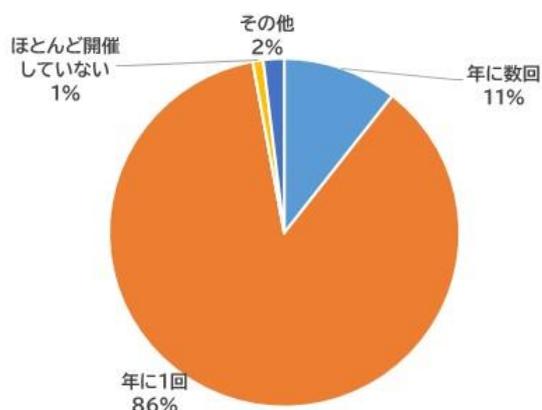
法人登記有無	団地数
法人登記している	14
法人登記していない	81
合計	95



(2)総会の開催状況

年1回の開催が86%と最も多く、次いで年数回開催している管理組合が11%ある一方で、ほとんど開催していない管理組合もみられました。

開催状況	団地数
年に数回	11
年に1回	90
数年に1回	0
ほとんど開催していない	1
その他	2
合計	104

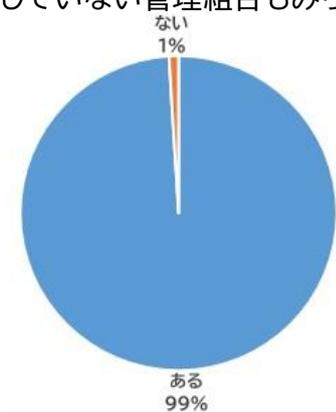


3 管理規約について

(1)管理規約の有無

ほぼ全ての管理組合が管理規約を作成していますが、作成していない管理組合もみられました。

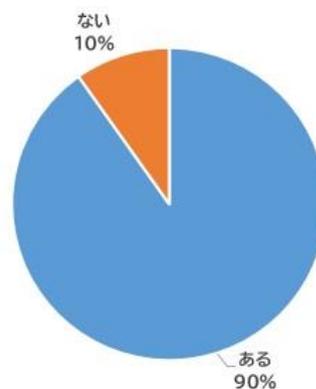
管理規約有無	団地数
ある	102
ない	1
合計	103



(2)管理規約の改正状況

90%の管理組合が管理規約の見直しを行っています。

管理規約改正有無	団地数
ある	83
ない	9
合計	92

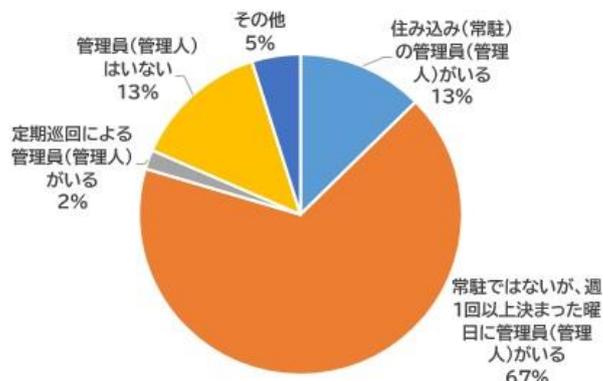


4 日常の管理業務について

(1) 管理員(管理人)の有無

13%のマンションは管理員がいない状態となっています。

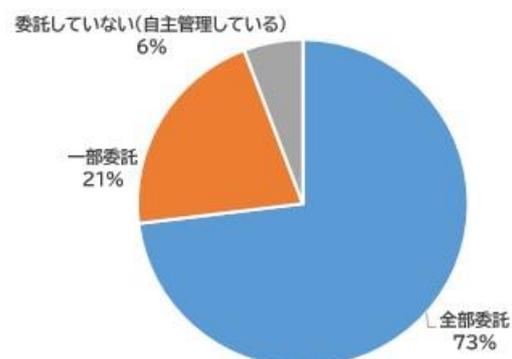
管理員有無	団地数
住み込み(常駐)の管理員(管理人)がいる	13
常駐ではないが、週1回以上決まった曜日に管理員(管理人)がいる	69
定期巡回による管理員(管理人)がいる	2
管理員(管理人)はいない	14
その他	5
合計	103



(2) 管理業務(会計・受付・清掃・設備管理など)の委託状況

94%の管理組合が管理業務を外注しており、73%は事務・管理員業務・清掃・設備管理などの管理業務全てを委託しています。

管理委託状況		団地数
委託している	全部委託	76
	一部委託	22
委託していない(自主管理している)		6
合計		104

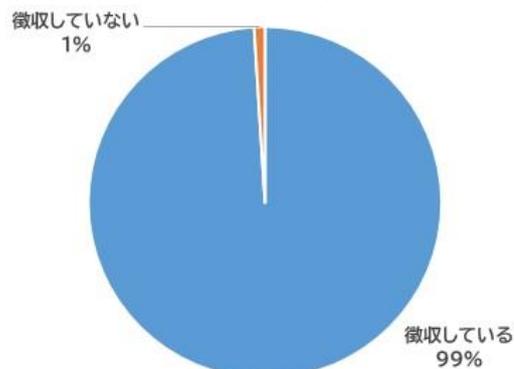


5 修繕計画の取り組みについて

(1) 管理費の徴収状況

ほぼ全ての管理組合が管理費を徴収していますが、徴収していない管理組合もみられました。

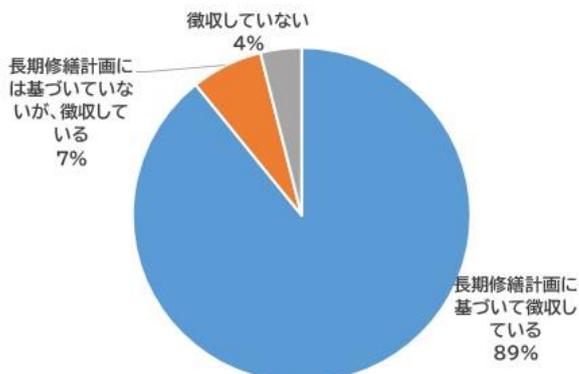
管理費徴収有無	団地数
徴収している	101
徴収していない	1
合計	102



(2)修繕積立金の徴収状況

修繕積立金を徴収していない管理組合が4%ありました。

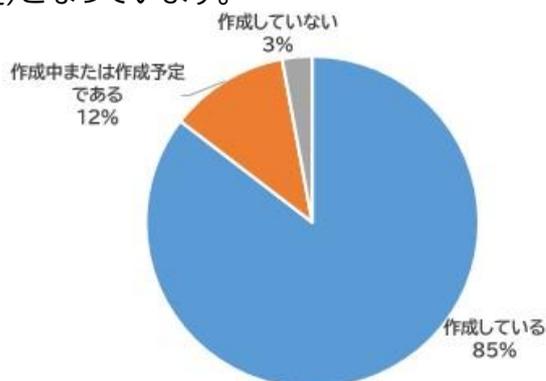
修繕積立金徴収有無	団地数
長期修繕計画に基づいて徴収している	91
長期修繕計画には基づいていないが、徴収している	7
徴収していない	4
合計	102



(3)長期修繕計画の作成状況

97%の管理組合で作成済または作成中(作成予定)となっています。

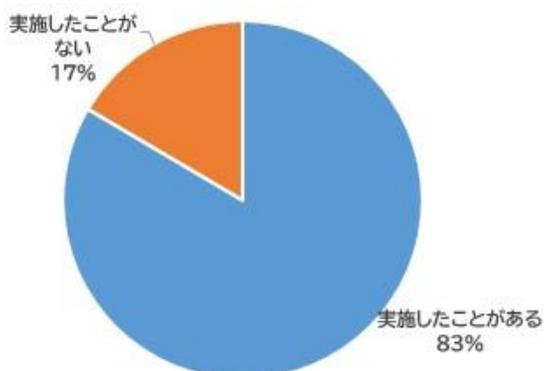
長期修繕計画有無	団地数
作成している	88
作成中または作成予定である	12
作成していない	3
合計	103



(4)大規模修繕の実施状況

83%のマンションで大規模修繕工事が1回以上実施されています。

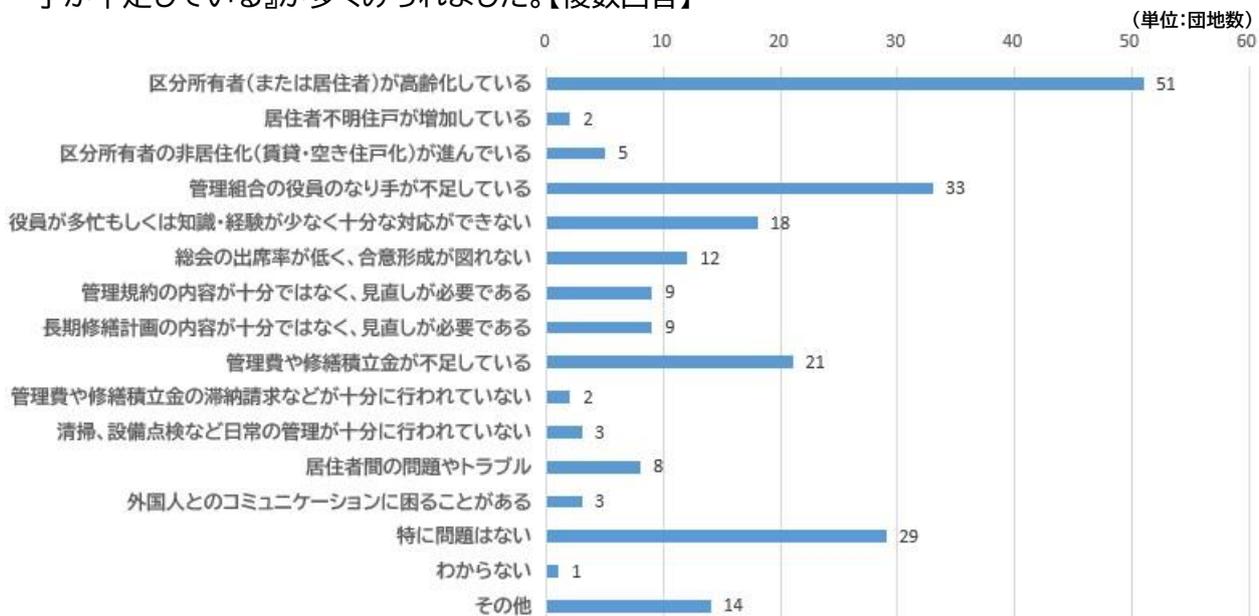
大規模修繕実施状況	団地数
実施したことがある	86
実施したことがない	17
合計	103



6 マンション管理の課題について

(1)管理組合の運営等に関する課題

『区分所有者(または居住者)が高齢化している』が最も多く、次いで『管理組合の役員のなり手が不足している』が多くみられました。【複数回答】



(2)建物に関する課題

建物については『特に問題はない』と感じている管理組合が最も多い結果となりましたが、挙げられた課題の中では『外壁や共用廊下のひび割れ』が最も多くみられました。【複数回答】



朝霞市マンション管理適正化推進計画
令和●年●月

発行:朝霞市 都市建設部 開発建築課
〒351-8501 朝霞市本町1丁目1番1号
電話:048-463-1111(代表)
048-423-3854(直通)