

三浦市マンション管理適正化推進計画

令和5年11月

三 浦 市

目次

1	計画策定の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の位置づけ	1
4	現状等	1
5	管理状況を把握するための措置	2
6	管理適正化の推進を図るための施策	2
7	管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	2
8	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	2
9	管理の適正化に関する目標	4
10	管理計画の認定制度について	4
11	計画期間	4

1 計画策定の背景

全国的に高経年マンションが増加する中、管理組合の担い手不足や所有者の高齢化などが進み、適正な修繕が行われずに放置されるマンションが増加しており、所有者の住環境の低下だけでなく、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが社会問題として顕在化してきています。

こうした中、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、国から「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」が示されました。これらにより、地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」（以下、「推進計画」という）を作成できることとされたほか、マンション管理組合が作成する管理計画を地方公共団体が認定する制度などが創設されました。

2 計画の目的

本市は、管理組合等によるマンションの適正な管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心なまちづくりを推進することを目的として、推進計画を作成します。

3 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として定めます。計画の対象区域は、同法同条に基づき、三浦市全域となります。

4 現状等

三浦市内におけるマンション戸数は、平成30年時点で約2,170戸、そのうち築40年以上のマンションは約700戸と推計されます。現在（令和5年）は約970戸、5年後（令和10年）には約1,240戸、10年後（令和15年）には約1,560戸、15年後（令和20年）には約1,880戸と急増することが予想されます。

（平成30年度住宅・土地統計調査に基づき推計）



5 管理状況を把握するための措置

三浦市内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

6 管理適正化の推進を図るための施策

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、後に記載する「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」に即し、必要に応じて、助言・指導等を行います。

7 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(1) 管理計画認定制度の普及啓発

市ホームページ等を通じて、制度の普及・啓発に取り組みます。

(2) 神奈川県と連携した取組の推進

マンション政策行政実務者会議等の県の取組と連携し、施策に係る情報交換や意見交換等を行います。

また、市ホームページ等で、県のマンションアドバイザー派遣事業やマンションに関するセミナー等の周知を行います。

8 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

「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」（以下「三浦市マンション管理適正化指針」という）は、表1のとおりとします（国のマンション管理適正化指針と同様の内容です）。

本指針は、市域のマンションの管理組合に向け、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とともに、市が管理組合に対して、助言・指導等を行う基準となります。

また、本指針は「マンション管理計画認定制度」における認定基準になります。

1 管理組合の運営
(1)管理者等が定められていること (2)監事が選任されていること (3)集会在1年に1回以上開催されていること
2 管理規約
(1)管理規約が作成されていること (2)マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要な時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こと (3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3 管理組合の経理
(1)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こと (2)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 (3)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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等
(1)長期修繕計画が「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こと (2)長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行なわれていること (3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模改修工事が2回以上含まれるように設定されていること (4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (5)長期修繕計画の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こと (6)長期修繕計画の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こと
5 その他
(1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、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こと (2)三浦市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

9 管理の適正化に関する目標

高経年のマンションの管理適正化のためには管理組合及び区分所有者に対する意識付けが重要なことから、「7 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及」に重点を置いて、マンションの管理適正化を進めることにします。

10 管理計画の認定制度について

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。

管理計画の認定基準は、「三浦市マンション管理適正化指針」となります。また、この指針は、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」と同様の内容となります。認定を取得したマンションは、管理計画に基づき、適正管理に努めることが求められます。

なお、管理計画の認定は5年毎の更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。

また、認定期間中に計画を変更した場合には、再度認定申請を行うことが必要です（有効期間は延長されません）。

11 計画期間

本計画の期間は、神奈川県住生活基本計画に合わせ、計画期間を令和5年度から令和12年度までの8年間とします。

本計画については、状況の変化にも適切に対応できるよう、必要に応じて、見直しを図ります。