

前橋市マンション管理適正化推進計画 【概要版】

計画の背景と目的、計画期間	管理の適正化に関する目標																												
<p>【計画の背景と目的】 マンションの管理が適正に行われず、管理不全の状態となった場合、自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる生命・身体への危害や住環境の低下など深刻な問題を引き起こす可能性があります。こうした背景から「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和2年6月に改正され、地方公共団体は国で定める基本方針に基づき、マンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度等が運用できるようになりました。</p> <p>本市においても、市内マンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的に本計画を策定します。</p> <p>【計画の位置付け】 マンション管理の適正化に関する施策の方向性を明確にし、計画的に施策を実施していく指針として計画を策定します。</p> <p>【計画期間】 令和5年（2023）度から令和14年（2032）度までの10か年計画とします。</p>	<p>令和14年（2032）度までに、マンション管理組合の実態把握率を100%とし、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合を70%にすることを目標とします。</p> <p>管理の適正化に向けた施策</p> <p>マンション管理の適正化の推進を図るために、以下の施策を実施します。</p> <p>①マンション管理実態の把握（継続的な管理実態調査） ②マンション管理適正化指針に基づく助言・指導 ③マンション管理計画の認定（管理計画認定事務） ④マンション管理組合への情報提供や相談体制の構築（群馬県や群馬県住宅供給公社との連携）</p>																												
現状と課題	マンション管理適正化指針																												
<p>【現状】</p> <p>①棟数及び戸数</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和4年5月時点で94棟、4,974戸のマンションが存在しています。 このうち16棟、610戸が築40年を超える高経年マンションであり、10年後には約3倍の52棟、2,733戸、20年後には約4倍の65棟、3,291戸となる見込みです。 <p>②耐震化状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震化の状況は、旧耐震基準が94棟中16棟の17.0%で、全国値の15.3%より若干高い割合になっています。  <p>前橋市のマンション棟数の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>棟数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1970年以前</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>1971～1980年</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>1981～1990年</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>1991～2000年</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>2001～2010年</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>2011～2020年</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>2021～2030年</td> <td>94</td> </tr> </tbody> </table>  <p>前橋市マンションの築年数割合</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>築年数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40年以上</td> <td>17.0%</td> </tr> <tr> <td>30年以上</td> <td>38.3%</td> </tr> <tr> <td>20年以上</td> <td>14.9%</td> </tr> <tr> <td>10年以上</td> <td>25.5%</td> </tr> <tr> <td>10年未満</td> <td>4.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>【課題】</p> <p>①適切な修繕が行われないことによる周囲への影響</p> <ul style="list-style-type: none"> マンションの経年劣化により、外壁や屋上防水機能が低下します。定期的に修繕を行わない場合には、外壁の剥落などにより居住者のみならず、第三者にも危害が及ぶ可能性が高まります。 <p>②管理の担い手不足による管理運営の停滞</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住者の高齢化により管理組合の担い手が不足し活動自体が停滞すると、管理費や修繕積立金が不足することも考えられます。 	区分	棟数	1970年以前	0	1971～1980年	15	1981～1990年	19	1991～2000年	28	2001～2010年	27	2011～2020年	52	2021～2030年	94	築年数	割合	40年以上	17.0%	30年以上	38.3%	20年以上	14.9%	10年以上	25.5%	10年未満	4.3%	<p>前橋市マンション管理適正化指針は、市内のマンション管理組合が管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものとして、国土交通省が定めた「マンションの管理の適正化に関する指針」とします。</p> <p>1 マンションの管理の適正化のための管理の適正化の基本的方向</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)管理組合の適正な運営 (2)管理組合を構成する区分所有者等の役割 (3)専門的知識を有する者による管理組合の支援 (4)外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員の就任する場合の留意事項 <p>2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意する事項</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)管理組合の運営 (2)管理規約 (3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化 (4)管理組合の経理 (5)長期修繕計画の作成及び見直し等 (6)発注等の適正化 (7)良好な居住環境の維持及び向上 (8)その他配慮すべき事項 <p>3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項</p> <p>4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項</p> <p>◇マンション管理適正化法第5条の2の規定により、必要に応じて助言・指導等を行う際の判断基準の目安は国の判断基準とします。</p> <p>◇マンション管理適正化法第5条の3の規定により、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定基準は国の認定基準とします。</p>
区分	棟数																												
1970年以前	0																												
1971～1980年	15																												
1981～1990年	19																												
1991～2000年	28																												
2001～2010年	27																												
2011～2020年	52																												
2021～2030年	94																												
築年数	割合																												
40年以上	17.0%																												
30年以上	38.3%																												
20年以上	14.9%																												
10年以上	25.5%																												
10年未満	4.3%																												