

# 市川市マンション管理適正化推進計画

令和5年4月

市川市

# 目次

【1】背景と目的 .....	1
【2】市内の現状 .....	2
【3】目標.....	6
【4】各主体の基本的役割.....	6
【5】市内におけるマンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項.....	7
【6】市内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための市の施策に関する事項 .....	7
【7】区域内におけ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(市川市マンション管理適正化指針) に関する事項.....	8
【8】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関する事項.....	8
【9】計画期間.....	8

## 【1】背景と目的

我が国におけるマンションは、昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に定着している重要な居住形態となっています。

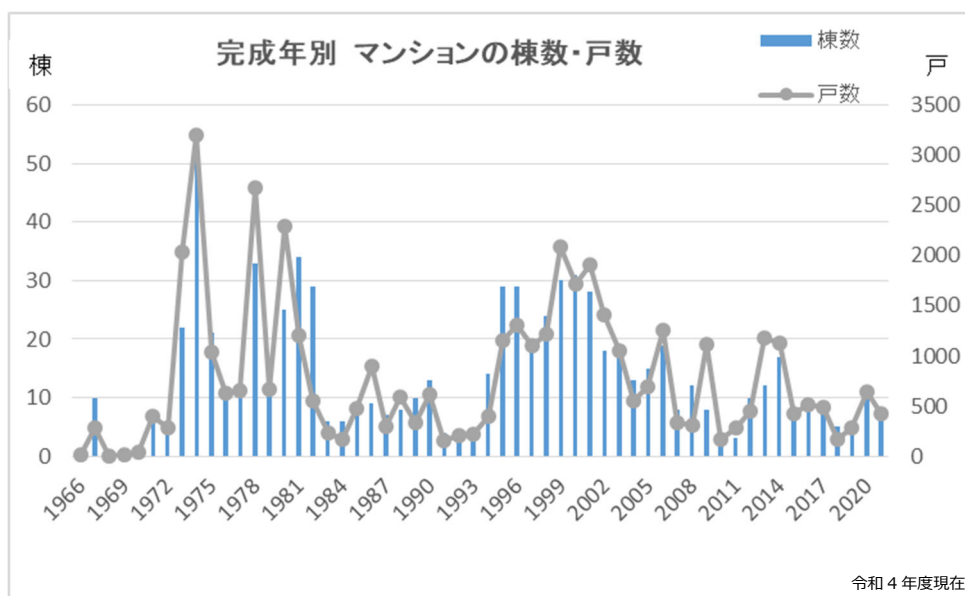
マンション管理の主体はマンションの区分所有者等で構成される管理組合であることから、区分所有者等は管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

一方で一つの建物を多くの人が区分して所有するため、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、管理組合を運営または建物を維持修繕していくうえで多くの課題があります。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが急増していくことが見込まれ、管理組合の管理能力の低下や、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の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等の深刻な問題を引き起こす可能性があります。

本市におけるマンションについてみると、令和4年度現在で築40年を超えた高経年マンションは248棟であり、今後も国と同様に高経年マンションの増加が想定されます。

このことを踏まえ、管理不全マンションの予防に重点を置き、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「市川市マンション管理適正化推進計画」を策定します。



## 【2】市内の現状

市内におけるマンションについては、令和2年度に実施した市川市分譲マンション実態調査（以下「実態調査」という。）を基に以下の通り、現状把握をしています。

### (1) 調査対象

#### ① 対象数

636 管理組合（内、所在不明 20 管理組合）

#### ② 調査に回答のあったマンション管理組合

268 管理組合

#### ③ 回収率

43.5%（調査票回収数 268 / 有効調査対象管理組合 616）

#### ④ 棟数（団地型は、一団地内における複数の建物で構成されている。）

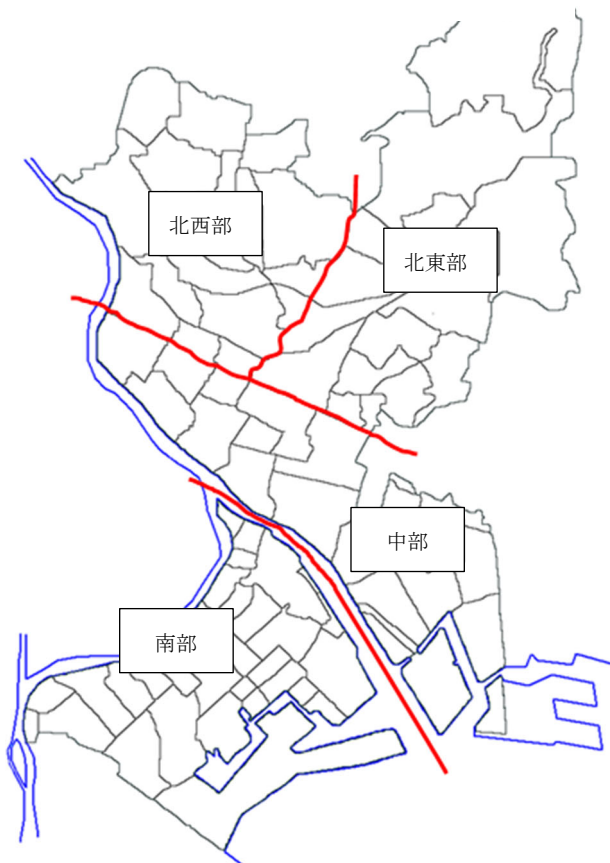
調査対象 745 棟、回答が得られたのは 332 棟（回収率 44.6%）

#### ⑤ 地区別マンションストック

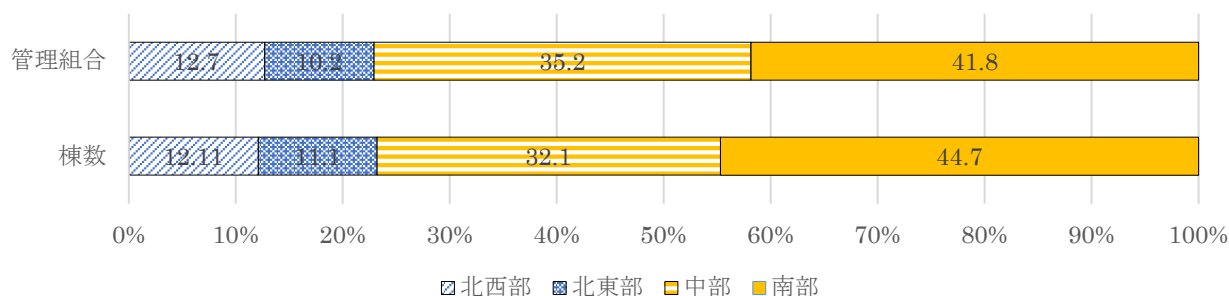
市内を4地区に分けて集計したところ、管理組合数、棟数とも南部地区の占める割合が40%を超えています。

南部地区は、市川市と旧行徳町、旧南行徳町との合併による市街地の広がりや、1969年（昭和44年）地下鉄東西線の全線開業による急速な住宅需要をマンションという居住形態が吸収していったものと考えられます。

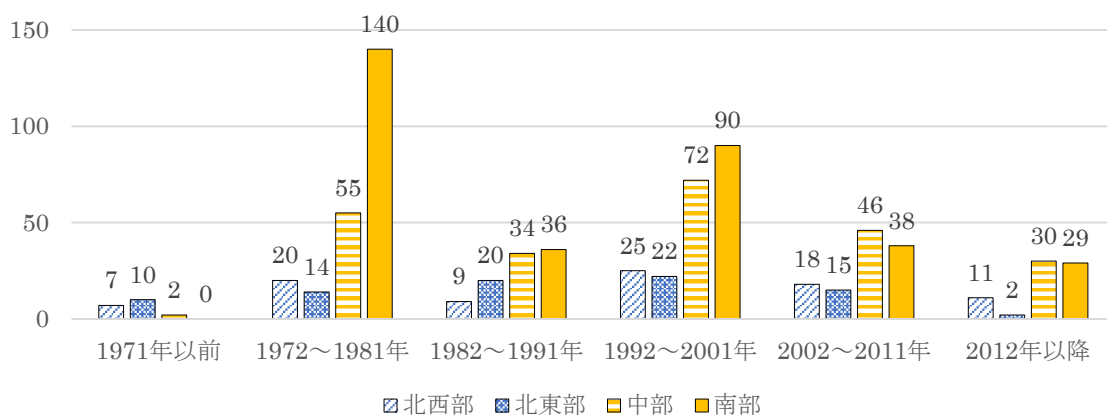
市川市エリア区分図



### 地区別マンション管理組合・棟数の割合



### 地区・完成年別棟数



## (2) 管理組合の運営

### ① 管理組合の有無

管理組合とは、区分所有者で構成されたマンションの共用部分を維持管理する組織です。

管理組合	あり	なし	合計
回答数：N【管理組合】	259	2	261
割合【%】	99.2	0.8	100

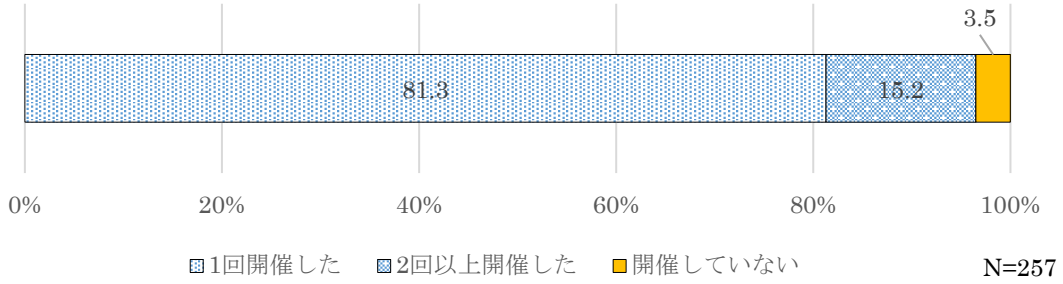
### ② 総会開催状況

集会は区分所有法において、少なくとも毎年1回開くことが義務付けられています。

その中でも総会は、管理組合の最高議決機関です。管理組合は区分所有者等の集まりであり、総会は物事を決める時の意思決定の場となります。

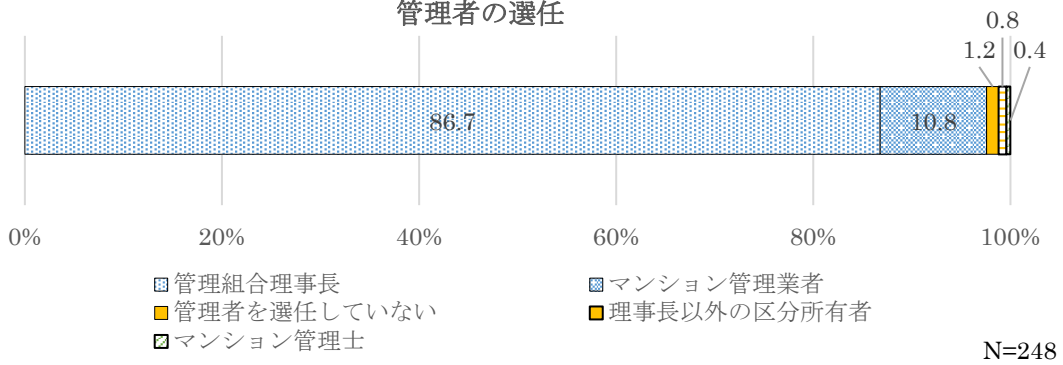
「新型コロナウイルス感染拡大防止の為、開催していない」や「書面での開催」と回答した管理組合があったことから、総会が開催されていない背景には、新型コロナウイルスが関係していることが考えられます。

### 総会の開催状況



### ③ 管理者の選任状況

#### 管理者の選任



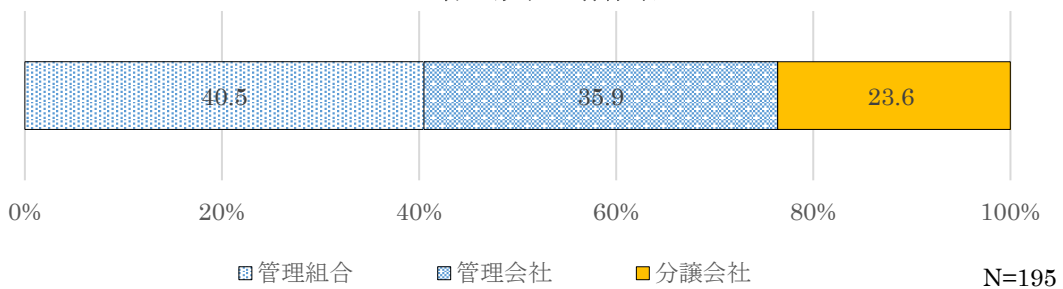
### (3) 管理規約

#### マンション管理規約の有無

管理規約は、管理組合の運営に必要な一定のルールを組合ごとに定めたものです。

マンション管理規約	あり	なし	合計
回答数：N【管理組合】	256	3	259
割合【%】	98.8	1.2	100

#### マンション管理規約の作成者



### (4) 管理組合の経理

#### 会計の区分経理

マンションの経理については、管理費会計と修繕積立金会計に区分管理するように推奨されています。

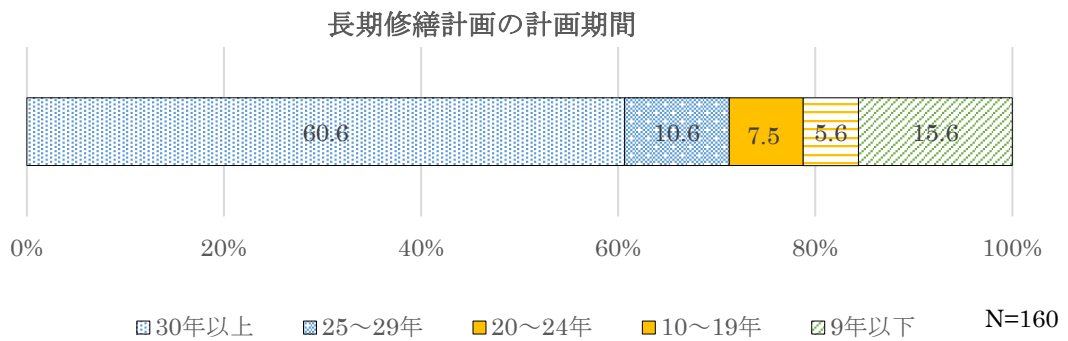
管理費会計と修繕積立金会計の区分	している	していない	合計
回答数：N【管理組合】	239	18	257
割合【%】	93.0	7.0	100

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

① 長期修繕計画の作成状況

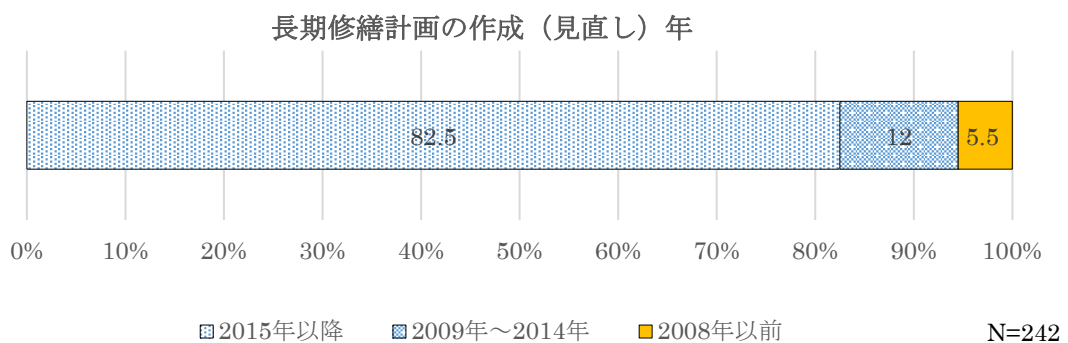
長期修繕計画	あり	なし	合計
回答数：N【管理組合】	222	31	253
割合【%】	87.7	12.3	100

② 長期修繕計画の計画期間



③ 直近の長期修繕計画作成年

長期修繕計画は、作成後に見直しをすることが必要で、7年以内を目安に見直しが望ましいとされています。



### 【3】目標

実態調査等を基にして管理状況や管理計画等を把握し、支援施策の実施や関係団体等との連携により管理の適正化を推進します。また、管理状況に応じた助言・指導等を実施します。

### 【4】各主体の基本的役割

#### (1) 市

市は、国や千葉県が定める基本的な方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進します。また、個々のマンションの実態把握や管理組合への支援・指導については、千葉県等と連携しながら実施します。

マンションの適正な管理の促進を図るための施策について、千葉県と連携し情報の共有を図るとともに、必要に応じて国や千葉県の支援を受けながら実施します。

#### (2) 管理組合・区分所有者等

管理組合は、マンションの管理主体として、マンションを適正に管理するとともに、マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献にも取り組むことが重要です。また、区分所有者等の意見を十分に反映するとともに、長期的な見通しを持って適正な運営を行うよう努めます。

区分所有者等は、その権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めます。

#### (3) マンション管理士及びマンション管理業者等

マンション管理士は、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識を有する者として、管理組合、管理業者等、区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の支援を適切に行うよう努めます。

また、市が行うマンションの管理の適正化の推進を図るための施策の実施において、連携するよう努めます。

マンション管理業者は、管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案または助言を行うよう努めます。

なお、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が市が行うマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に対応し、または協力する必要があるときは、管理組合に対して、必要な支援を行うよう努めます。



## 【5】市内におけるマンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

本市においては、今後も5年に1度を目安に調査項目などの見直しも検討しながら実態調査を実施し、現状を把握します。調査結果を基に管理適正化推進に役立てます。調査対象・主な調査項目は以下の通りです。

調査対象：本市の区域内に所在する3階建て以上の分譲マンション

主な調査項目：戸数、築年数、管理状況（管理組合の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間あたりの回数、長期修繕計画の有無）など

## 【6】市内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための市の施策に関する事項

### (1) マンションの管理計画の認定

マンション管理適正化法では、マンション管理適正化推進計画を定めた市において、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、認定することが可能とされています。また、国の基本方針では、「既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。」とされています。

これらの制度は、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、認定を受けたマンションが市場で高く評価されるメリットが期待されることから、管理組合や分譲会社にこれらの制度を周知し、認定の促進に努めます。

### (2) マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等

適正な管理がなされないまま老朽化したマンションは、将来的に区分所有者や周辺の住環境に悪影響を与える可能性があります。マンション管理適正化法では、管理組合は、自らマンションの適正な管理に努めるべきものとされており、管理組合の管理者等に対して、マンションの管理の適正化を図るための啓発や追加調査等を行い、管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行います。

### (3) マンションの管理に関するセミナーの開催

千葉県等と連携してマンションの管理に関するセミナーを開催し、管理組合に対してマンションを適正に管理することの重要性や留意すべき事項について周知を図ります。

### (4) マンション管理士の派遣

希望する管理組合に対しマンション管理士を無料派遣し、管理組合に対して組合の運営や維持管理等に伴う助言を行います。

(5) マンションの共用部分等の改修に関する支援

分譲マンションの管理組合が、市内施工業者を利用して、マンション共用部のバリアフリー化や浸水対策を目的とした改修工事をする場合、その改修工事にかかる費用の一部を助成する「市川市分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度」を設けています。

(6) マンションの耐震化に関する支援

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された旧耐震基準のマンションの管理組合に対して、耐震診断や耐震改修設計・工事の補助制度を設けています。

(7) その他各種施策に関する情報提供

市内のマンションの管理組合に対して、上記に掲げるセミナーや、各種制度に関する情報提供を行います。

### **【7】区域内におけ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(市川市マンション管理適正化指針)に関する事項**

市川市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針(国土交通省告示 1286 号)と同様の内容を市川市マンション管理適正化指針とします。

### **【8】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関する事項**

【6】に記載している事項のほか、市公式 Web サイト内での掲載情報の充実や年 1 回程度マンション管理セミナーなどの案内を送付します。

### **【9】計画期間**

本計画の期間は、令和 5 年度から令和 8 年度までの 4 年間とします。また、社会経済情勢の変化、本計画に位置付けた施策の進捗状況や関連計画等との整合を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

## 市川市マンション管理適正化推進計画

---

策 定 日 : 令和 5 年 4 月

企画・編集 : 市川市街づくり部街づくり整備課

発 行 者 : 市川市

〒272-8501

千葉県市川市八幡 1 丁目 1 番 1 号

TEL 047-334-1111 (代表)

<https://www.city.ichikawa.lg.jp/>