

蓮田市マンション管理適正化推進計画（案）

（令和6年4月～令和16年3月）

令和6年4月
蓮田市

目次

1	計画の趣旨と目的.....	1
2	蓮田市のマンションの現状.....	1
3	蓮田市マンション管理適正化推進計画.....	4
3. 1	マンションの管理の適正化に関する目標.....	4
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.....	4
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.....	4
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.....	4
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.....	5
3. 6	計画期間.....	5

1 計画の趣旨と目的

分譲マンション（以下「マンション」という。）は、一つの建物を多くの方が区分して所有するという形態であり、建物の維持管理にあつては、区分所有者間で意識・価値観・経済力等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・利用関係の複雑さなど、多くの課題があります。

さらに、建築後相当期間が経過したマンションの増加と並行して、区分所有者の高齢化、賃貸されることや空き住戸になるなど所有者の非居住化の進行が要因となり、管理組合の役員の担い手が不足することになり、管理組合の運営に支障をきたすことが懸念されます。

マンションが管理不全に陥ると、居住環境の低下のみならず、外壁の剥落など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おそれがあります。

このような状況を踏まえ、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。

マンションの管理は管理組合が自ら適正に行うことが基本である中で、本市としてもマンションの管理の適正化を推進していくための施策を講じていく必要があります。

そのため、本市では、マンション管理の適正化に計画的に取り組むため、「蓮田市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

2 蓮田市のマンションの現状

蓮田市には現在22棟1207戸のマンションがあります。

内訳は1980年代に供給されたものが17棟729戸、1990年代が1棟35戸、2000年代が2棟205戸、2010年代が0棟、2020

年代が2023年末の時点で2棟238戸です。特に2020年には蓮田駅西口再開発事業の完了に伴い、駅前に14階建ての比較的大型のマンションが供給されました。

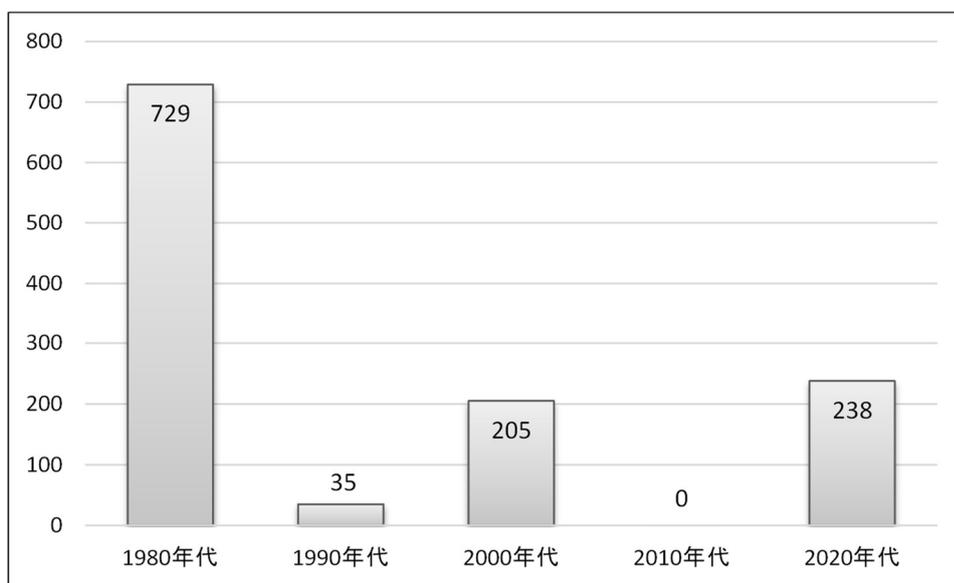


図1 年代ごとの供給住戸数

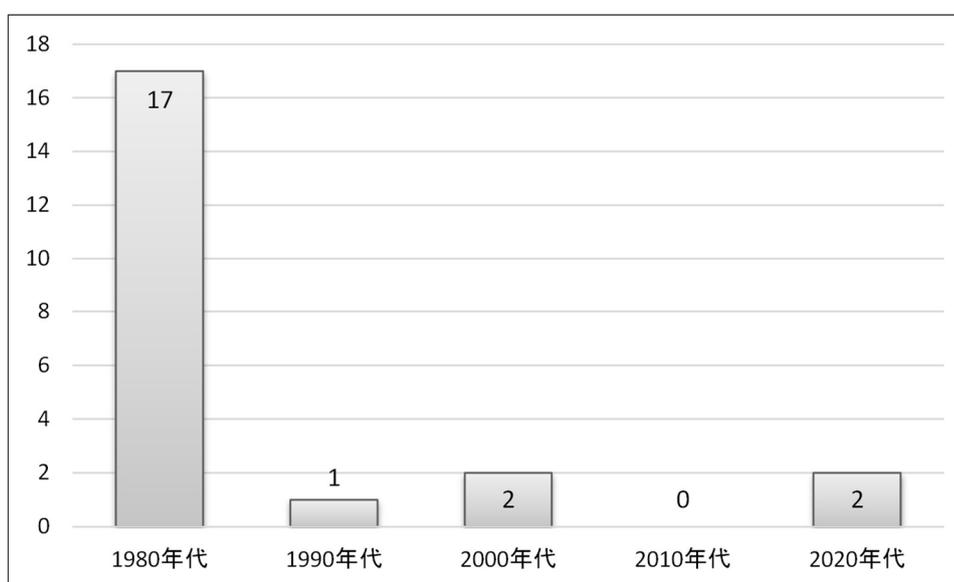


図2 年代ごとの供給棟数

また、1棟あたりの住戸数は1980年代が約43戸、1990年代が35戸、2000年代が約103戸、2020年代が119戸となり、2000年代に入り増加傾向が見られます。このことから今後供給されるマンションにおいては管理組合の組合員数の増加が予想されます。

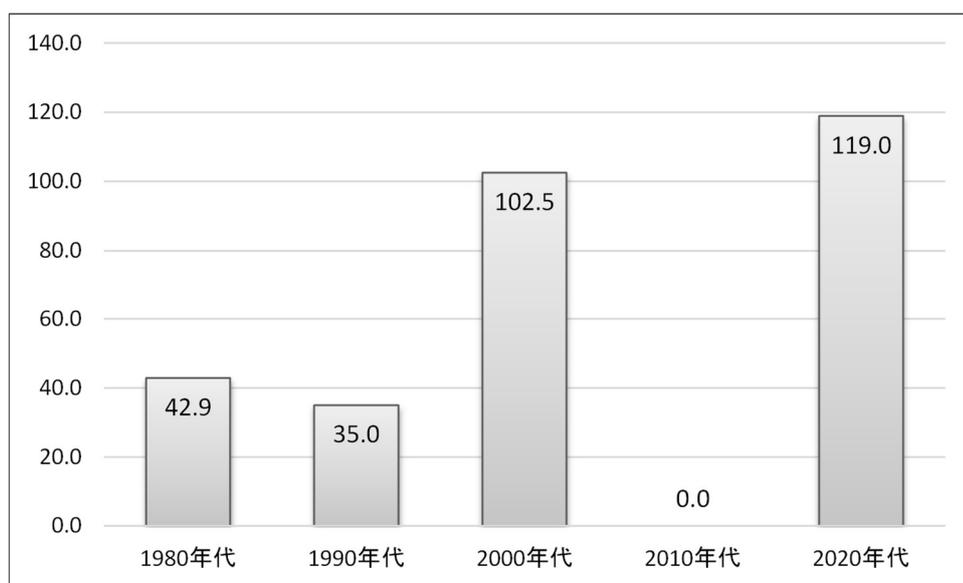


図3 年代ごとの1棟あたりの住戸数

3 蓮田市マンション管理適正化推進計画

3. 1 マンションの管理の適正化に関する目標

蓮田市の区域内におけるマンションは、1980年代に多くが供給されており、今後築40年を超えるマンションが順次増加します。そのため、本市ではマンションの維持保全に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。目標の評価指標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件数を用いて、進捗を確認します。

【評価指標】 マンション管理適正化推進に基づく管理計画の認定件数
令和6年3月時点 0棟 ⇒ 令和16年3月 5棟

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

蓮田市では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。

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

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、アンケート調査や実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

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

蓮田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。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、蓮田市の地域性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。

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

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、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

3. 6 計画期間

令和6年4月から令和16年3月までの10年間とします。