

上尾市マンション管理適正化推進計画 概要版

1 背景と目的

計画の背景・目的

- ・マンションは、一つの建物を多くの人が区分所有していることから、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有している。
- ・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」が改正され、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、マンションの管理に積極的に関わっていくための制度が整備された。

計画の位置付け

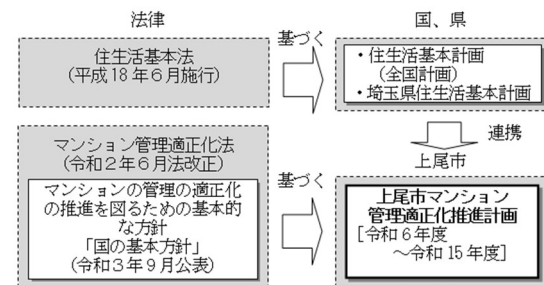
マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づき策定

計画の期間

令和6年度から令和15年度（10年間）

計画の対象

マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンション



2 現状と課題

状況

- ・令和4年1月時点で市内に150棟、7279戸
- ・築年数40年以上のマンションが、全体の38.9%

現状

（アンケート結果より）

- ・管理者等が定められていない ----- 9%
- ・長期修繕計画を作成していない ----- 20%
- ・長期修繕計画の見直し等をしていない -- 19%
- ・管理費等を滞納している住戸がある ---- 25%
- ・大規模修繕工事を実施したことがある -- 88%
- ・長期修繕計画の期間内に大規模修繕工事を計画している ----- 58%
- ・管理組合員名簿や居住者名簿がある ---- 91%
- ・区分所有者の高齢化、建物の老朽化について、懸念を抱いているマンションが多い

課題

- ・管理費又は修繕積立金等の適正管理
- ・区分所有者の高齢化、建物の老朽化という「2つの老い」により管理組合活動の停滞
- ・適切な管理を行っていないマンションの存在

3 基本方針

取り組みの方針

- ・マンションを社会的資産として、資産価値をできる限り保全し、区分所有者が主体となって、快適な住環境が確保できるように、マンション所有者に様々な支援を行うことを基本とします。

役割と責務

- ・管理組合等は、マンションストックの高経年化が進む中、マンションを可能な限り長く活用できるように努める。
- ・市は、マンションの管理水準の維持向上と、管理状況が市場において評価される環境整備を図る。
- ・専門家は、管理組合からの相談に応じたり、助言等を行う。

4 適正化の推進を図るための施策

各施策

- ・マンション管理適正化に関する相談窓口のあつせん
- ・マンション管理基礎セミナーの開催
- ・マンション管理組合等へのアンケート調査の実施
- ・埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣制度の活用
- ・長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る固定資産税の減額の周知
- ・特定建築物の定期報告制度の活用
- ・分譲マンション耐震診断補助制度の周知及び活用
- ・マンション管理適正化推進計画及びマンション管理計画認定制度の周知

推進体制

- ・埼玉県マンション行政連絡会議
- ・埼玉県マンション居住支援ネットワーク

5 上尾市マンション管理適正化指針

助言・指導及び勧告を行う判断基準の目安

- ・国が定める基準を基本とする（管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の見直し 等）
- ・長期修繕計画が作成されていない（上尾市独自基準）

管理計画認定の基準

- ・国が定める基準を基本とする（管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の見直し、名簿の作成 等）

発行：上尾市都市整備部建築安全課

