熊谷市マンション管理適正化推進計画

（令和5年4月～令和15年3月）

令和5年4月1日

熊谷市

目次

1 計画の趣旨と目的 1
2 計画期間 1
3 熊谷市内におけるマンションの状況 1
3.1 市内マンションの建築年代 1
3.2 市内マンションの管理状況 2
4 熊谷市マンション管理適正化推進計画 6
4.1 マンションの管理の適正化に関する目標 6
4.2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置 6
4.3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 6
4.4 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（熊谷市マンション管理適正化指針） 6
4.5 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 6

1　計画の趣旨と目的

一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンション（以下「マンション」（※）という。）は、区分所有者間で意識・価値観・経済力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、建物構造上の技術的判断の難しさなど、維持管理していく上で、多くの課題があります。

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、本市としては、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、「熊谷市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

※　マンション管理適正化推進法第２条第１号に規定するマンションを指します。

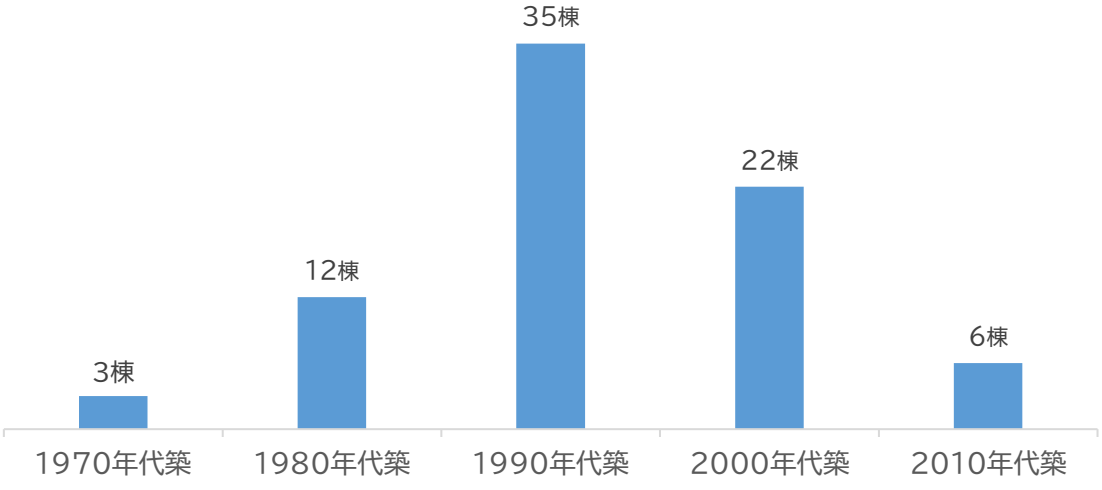
2　計画期間

令和５年度から令和１４年度までの１０年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

3　熊谷市内におけるマンションの状況

3.1　市内マンションの建築年代

令和３年１月時点で熊谷市内に存在する７８棟のマンションを建築年代別にみると、１９９０年代に竣工したマンションが最も多くなっています。



3.2　市内マンションの管理状況

熊谷市では、令和３年に、市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しました。調査対象、調査方法、調査期間及び主な調査項目は以下のとおりです。

１　調査対象：熊谷市内に所在する分譲マンション７８棟（３階以上の居住用の区分所有建物）

２　調査方法：アンケート調査（郵送又は各管理組合用ポストへ直接投函）

３　調査期間：令和３年１１月～１２月

４　調査項目

・建物の概要について（用途、構造等）

・管理組合について（法人登記の有無、総会の開催状況等）

・管理規約について（規約の有無、改正状況等）

・管理、修繕について（管理業務の委託状況、長期修繕計画の作成、大規模修繕の実施状況等）

・管理計画認定制度について（制度の活用意向等）

・その他（管理組合運営における課題、行政支援等）

調査に対し、３７件（４７％）の回答がありました。ここでは調査結果の概要を示します。

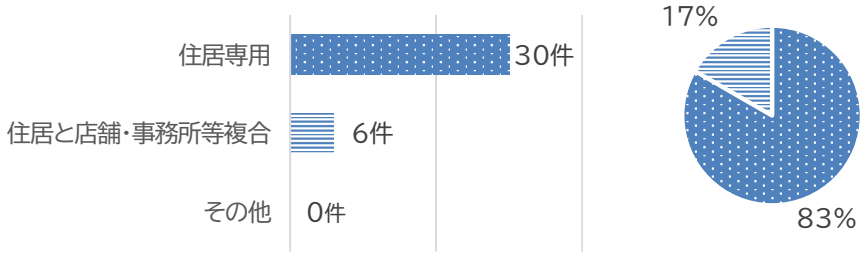
（未回答の項目もあったため、一部回答の合計と一致しない項目があります。）

○　熊谷市内におけるマンションの管理状況に係る調査結果について（抜粋）

⑴　マンションの概要について

①　マンションの用途

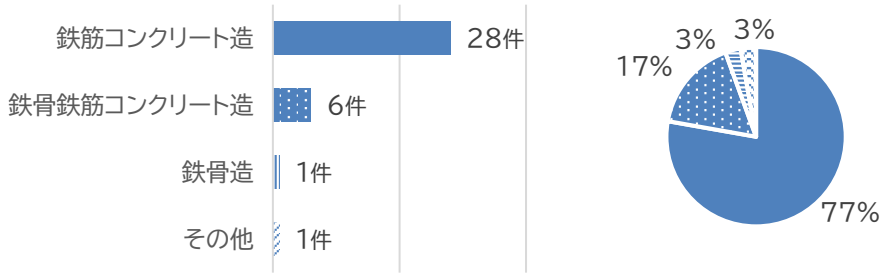
住居専用が８３％と最も多く、住居と店舗・事務所の複合が１７％となっています。



②　マンションの構造

鉄筋コンクリート造が７８％と最も多く、次いで鉄骨鉄筋コンクリート造が１７％となっています。

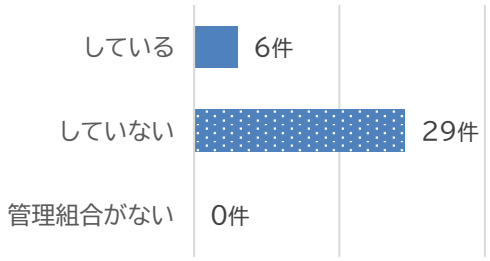
※　その他：プレストレストコンクリート造

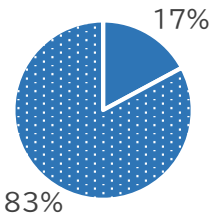


⑵　管理組合について

①　管理組合の法人登記

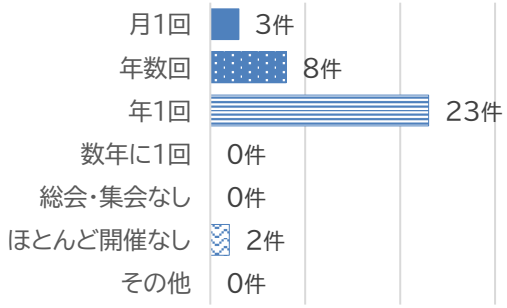
１７％が法人登記しています。

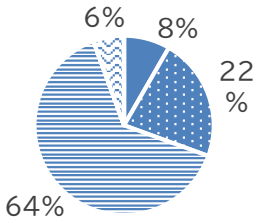




②　総会･集会の開催状況

年１回の開催が６４％と最も多い一方、ほとんど開催していない管理組合もみられます。

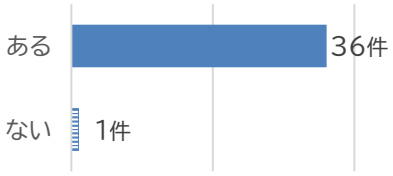


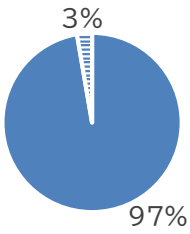


⑶　管理規約について

①　管理規約の有無

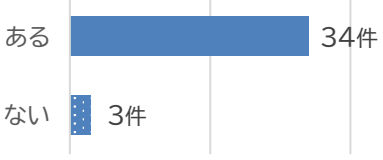
管理規約を作成していない管理組合が１件みられます。

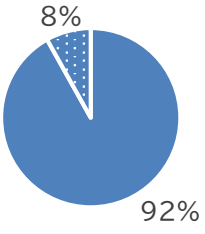




②　管理規約の改正状況

管理規約を作成している管理組合のうち、９０％以上が管理規約の見直しを行っています。

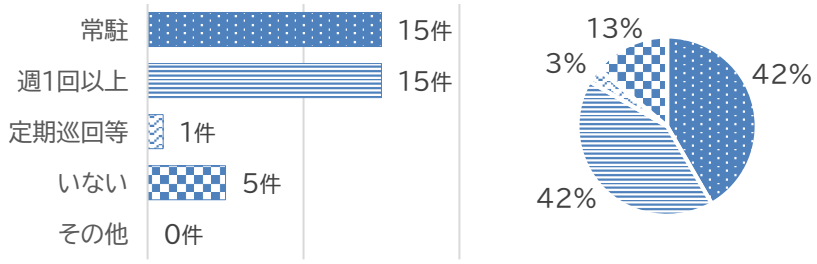




⑷　管理、修繕について

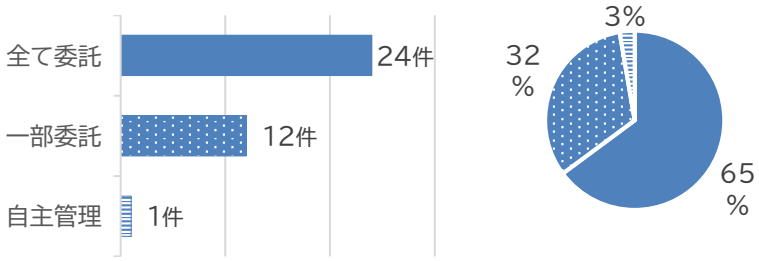
①　管理人の有無

管理人のいないマンションが１４％となっています。



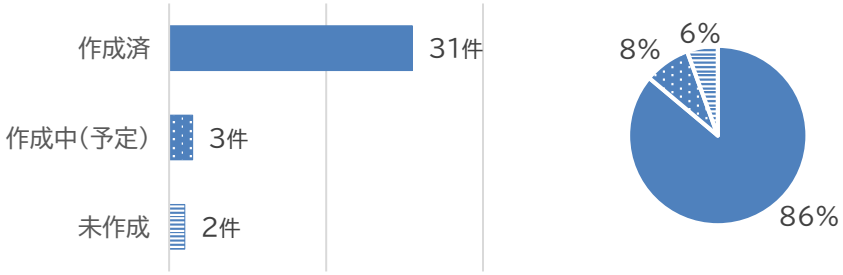
②　管理業務(清掃・設備保守・事務など)の実施状況

９０％以上の管理組合が管理業務を外注しています。そのうち６５％が清掃・設備保守・事務などの管理業務全てを委託しています。



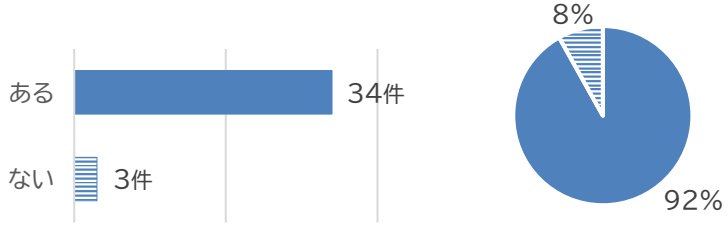
③　長期修繕計画の作成状況

９０％以上の管理組合で作成済又は作成中（予定）となっています。



④　大規模修繕の実績

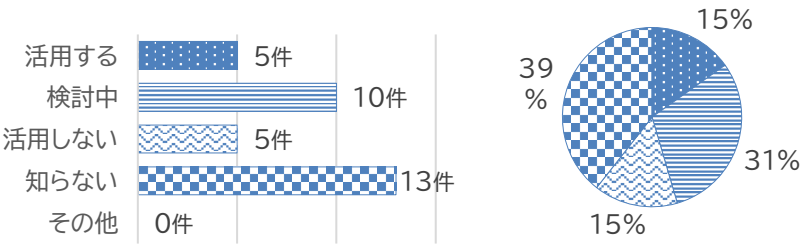
９２％のマンションで大規模修繕を実施しています。



⑸　管理計画認定制度について

①　管理計画認定制度の活用意向

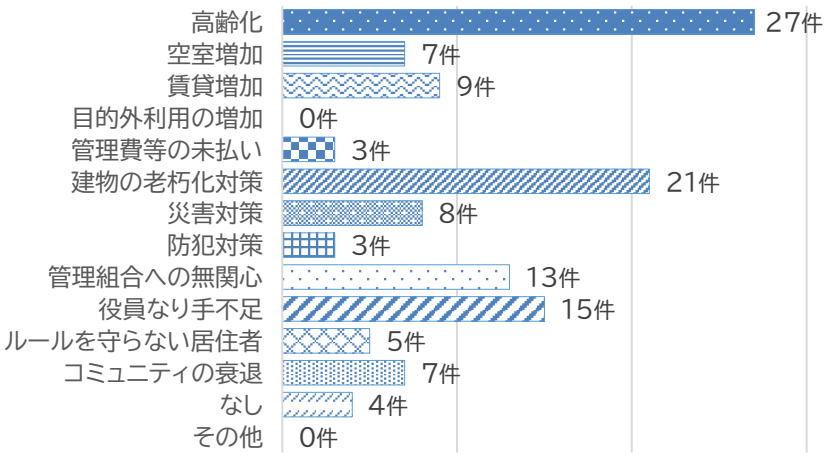
制度を知らないとの回答が３９％と最も多い一方、検討中を含めると４５％の管理組合が活用を考えています。



⑹　その他

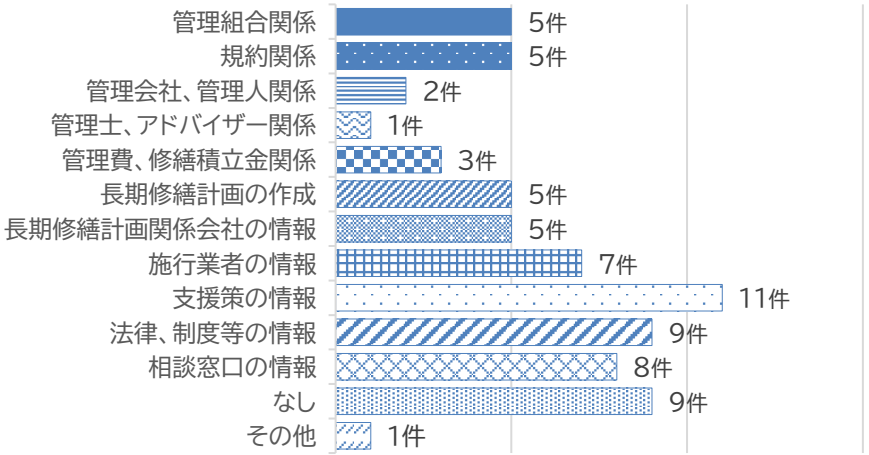
①　管理組合運営における課題(複数回答可)

「区分所有者の高齢化」が最も多く、次いで「建物の老朽化対策（大規模修繕、建替え等)」が多くみられました。



②　マンションの管理運営に当たり求める情報(複数回答可)

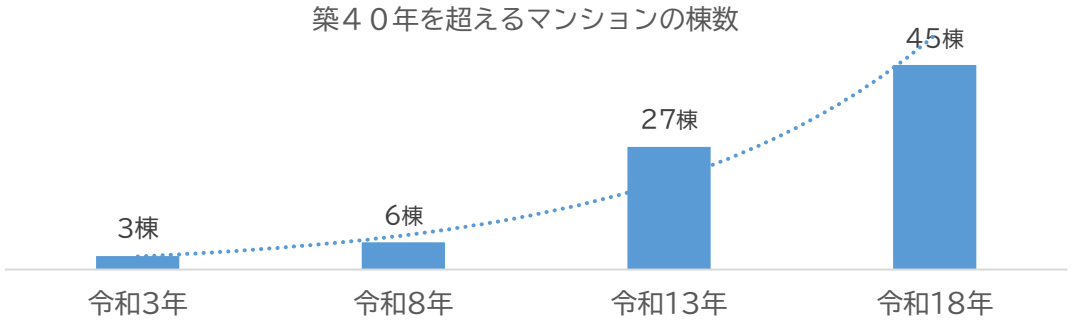
「行政・関係機関が行っている支援策の情報」が最も多く、次いで「マンション管理に関する法律、制度等の情報」が多かった一方で、情報を求めていない管理組合も多くみられました。



4　熊谷市マンション管理適正化推進計画

4.1　マンションの管理の適正化に関する目標

熊谷市内の築４０年を超えるマンションが令和３年１月時点で３棟あり、５年後には２倍、１０年後には９倍と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。それを踏まえ、マンションの管理適正化を推進します。



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。

［指標］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
令和４年度　０棟　→　令和１４年度　２０棟（新築・既存合わせて）

4.2　マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

熊谷市においては、先述のとおり、令和３年に市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しました。今後も必要に応じて、管理組合へのアンケート調査等を実施します。

4.3　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。

4.4　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（熊谷市マンション管理適正化指針）

熊谷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、必要に応じて、熊谷市の地域性に応じたマンション管理基準の追加等、見直しを図るものとします。

4.5　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

先述の調査から、マンション管理に関する支援策やマンション管理適正化推進法、制度等の情報提供を求める管理組合が多いこと、一方で関心を持つに至っていない管理組合も見受けられることから、情報提供と啓発活動が重要であると考えられます。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、市報、ホームページ等を通じて情報提供を行い、国や県、マンション管理士会等の関係機関の協力を得ながら普及・啓発を進めます。