

勝浦市マンション管理適正化推進計画
(計画期間：令和５年１１月～令和１５年３月)

令和５年１１月１日

1 勝浦市の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

マンションは、市民の重要な居住形態の一つで、都市や地域社会の構成要素となっており、一つの建物を多くの人が区分所有することで、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、マンションの管理には建築等の専門知識を要するものが多いことなど、維持管理していく上で、多くの課題があります。

勝浦市（以下「市」という。）内にあるマンションにおいても、建設後相当の期間が経過したものも見られ、今後、高経年のマンションが増加していき、適切な修繕がなされないまま放置された管理不全のマンションとなった場合、マンションの老朽化が進行して、区分所有者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居住者や近隣住民の生命・身体への影響、ひいては周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

特に区分所有者の高齢化等に伴い、管理組合の運営が停滞し、マンションの管理に対する意思決定も滞ると、管理不全に陥る可能性があります。

このような状況の中、令和２年６月にマンションの管理の適正化の推進を目的に「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法」という。）が改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

本市では、マンション管理適正化法の改正を踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理することを基本としながら、市内のマンションの適正な維持・管理を推進することを目的に、勝浦市マンション管理適正化推進計画を策定しました。

今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、管理不全マンションになることの予防に重点をおいて管理適正化を進めることとします。

2 市の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために勝浦市が講じる措置に関する事項

市の区域内マンション数は、令和５年時点で約１３棟となっています。

市内のマンション分布や管理状況について把握するため、本計画に基づき、以下の通

り実態調査を行っていきます。

①市内マンションデータベースの作成

法務局から区分所有建物の登記事項証明書入手し、所在地、建物名称、構造、階数、登記年月日等をデータベースにします。

②管理組合に対するアンケート調査等

平成15年以前に登録されたマンションを抽出し、管理組合向けのアンケート調査を行います。

調査項目例：戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等）、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や調査員による現地調査、ヒアリング調査を実施します。

- 3 市の区域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施策に関する事項
法律に基づき、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則し、助言・指導等を行います。

なお、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 市の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（勝浦市マンション管理適正化指針）に関する事項

勝浦市マンション管理適正化指針（「以下「本指針」という。）については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、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。

- 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関する事項

マンションが適正に管理されてい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・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

- 6 計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間とします。