

八千代市マンション管理適正化推進計画

令和6年4月策定

八千代市は、昭和40年代から50年代にかけて人口が急増した背景があり、この時期に建設されたマンションは、築40年以上経過しており、今後、このような高経年マンションの急増が見込まれます。

このため、区分所有者による管理の適正化を推進し、良好な居住環境の維持を図るため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第3条第1項の規定により国が定める「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（以下「基本方針」という。）」に基づき、法第3条の2第1項に規定する「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）」を策定し、同条第2項各号に規定する事項を以下のとおりとします。

1. 八千代市の区域内におけるマンション管理の適正化に関する目標

令和3年7月末時点における市が把握する3階建て以上の分譲マンションは320棟、約16,000戸、管理組合の結成数は128組合と推計される。その内築40年以上の分譲マンションは171棟、約5,000戸となっており、今後高経年のマンションが増加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の予防に重点をおいてマンションの管理適正化の推進を図ることとします。

2. 八千代市の区域内におけるマンション管理の状況を把握するために本市が講ずる措置に関する事項

八千代市の区域内における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. 八千代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

(1) マンションの管理計画の認定

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、認定することができることとされています。

また、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を促し、この制度を活用することで、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ける資産価値の向上に繋がることが期待されることから、管理組合等にこの制度を周知し、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。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、市は、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、管理組合の運営がマンションの管理の適正化指針に照らして、必要に応じて助言・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、耐震診断補助制度を設けています。

(6) 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。

4 八千代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（八千代市マンション管理適正化指針）に関する事項

八千代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と同様の内容とします。

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ないことによる様々な課題や、適正な管理のために活用できる支援等について、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6年度から令和12年度までの7年間とします。

社会情勢の変化、本計画に位置付けた施策や関連計画等との整合性を図るため、必要に応じて見直しを行うものとします。