

# 草加市マンション管理適正化推進計画

令和5年(2023年)9月～令和13年(2031年)3月

令和5年(2023年)9月

草加市

## 目次

1	本計画について.....	2
	(1) 背景と目的.....	2
	(2) 計画の位置付け.....	3
	(3) 計画期間（法第3条の2第2項第6号関係）.....	3
2	現状と課題について.....	3
	(1) 人口・世帯数・住宅の状況.....	3
	(2) マンションストック数.....	5
	(3) 課題.....	6
3	マンションの管理の適正化に関する目標（法第3条の2第2項第1号関係）.....	6
4	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（法第3条の2第2項第3号関係）.....	6
5	管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針(草加市マンション管理適正化指針)に関する事項（法第3条の2第2項第4号関係）.....	6
6	その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項（法第3条の2第2項第7号関係）.....	7

## 1 本計画について

### (1) 背景と目的

本市における区分所有のマンション、いわゆる分譲マンションは、国の土地利用の高度化の進展、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、昭和47年(1972年)に48棟(1,668戸)が建設され、昭和54年(1979年)から昭和56年(1981年)にかけては、建築基準法の耐震基準改正前の駆け込み需要もあって3年間に18棟(627戸)が建設されました。その後も都心への通勤圏にある本市の交通上の利便性もあいまって、社会情勢の変化や景気の動向の影響を受けつつも持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。平成30年(2018年)では345棟(19,276戸)で住宅ストック(118,580戸)のうち約16.3%が分譲マンションとなっています。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の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等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、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれますが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等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・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような中、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「法」といいます。)が令和2年(2020年)6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました(令和4年(2022年)4月1日施行)。

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置され老朽化したマンションは区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。このような状況の中で、本市における生活の安定向上と経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、本市でマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を把握した上で、マンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要があります。

こうした背景から、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画を策定するものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2の規定に基づき、本市における「草加市マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

(3) 計画期間(法第3条の2第2項第6号関係)

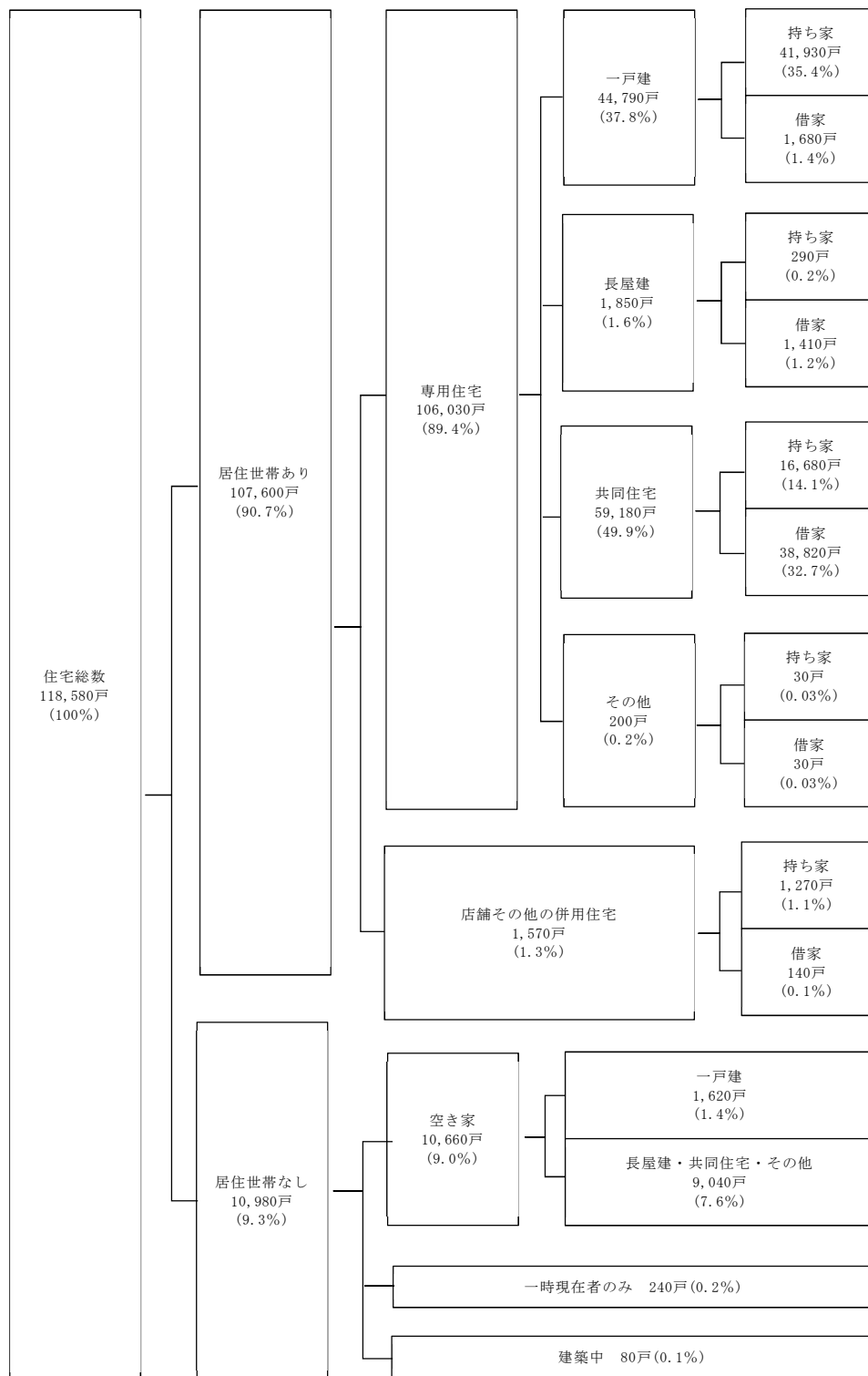
令和5年(2023年)9月から令和13年(2031年)3月までの7年間とし、社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

2 現状と課題について

(1) 人口・世帯数・住宅の状況

本市の人口及び世帯数は、令和5年(2023年)1月1日現在で250,966人、123,178世帯であり、5年前である平成30年(2018年)の247,991人、114,578世帯、10年前である平成25年(2013年)の243,860人、107,269世帯から比べて、人口、世帯共に増加しています。

住宅・土地統計調査による推計では、平成30年(2018年)時点での本市の住宅総戸数は118,580戸で、居住世帯のある住宅は107,600戸となっています。このうち、共同住宅の持ち家に住む世帯は16,680戸で居住世帯のある住宅の14.1%となっています。



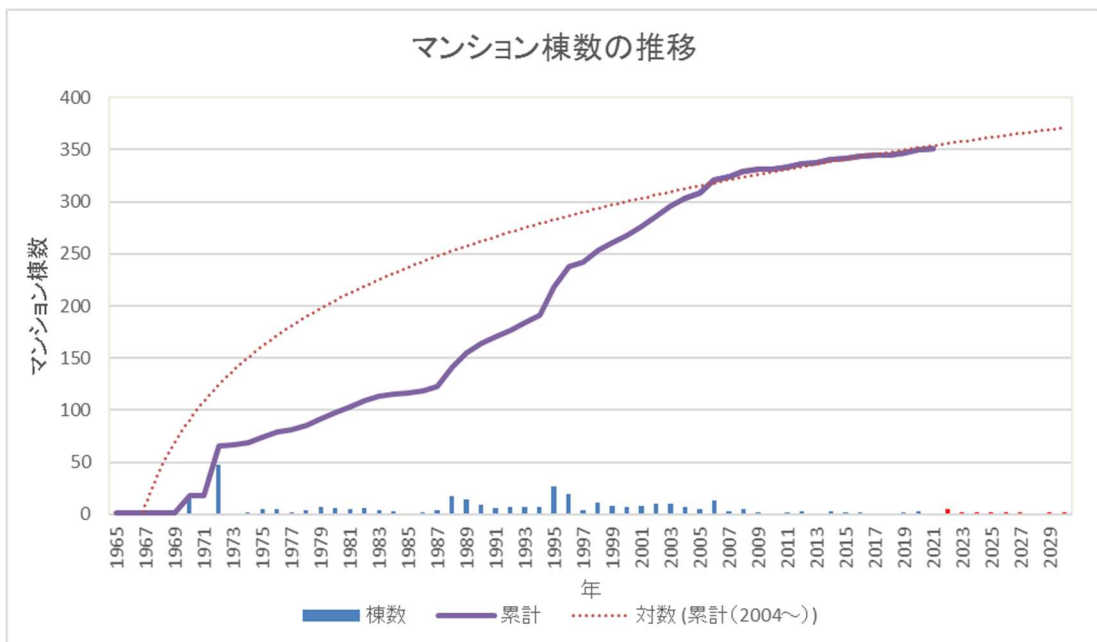
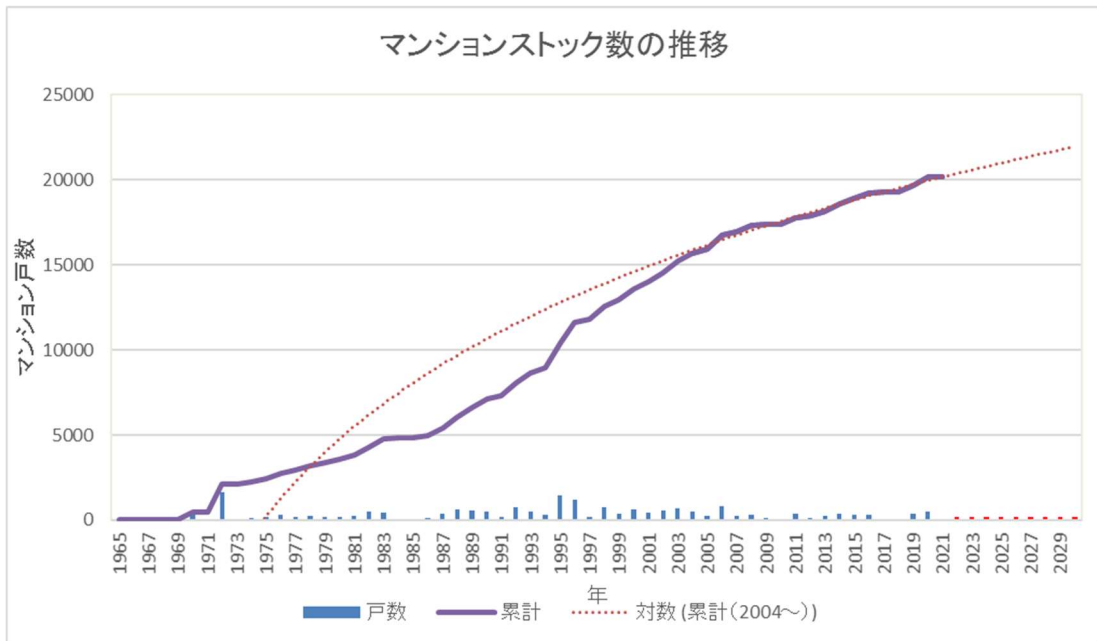
※住宅・土地統計調査は標本調査であるため、標本誤差を含み、また「不詳」も含まれます。

図 住宅の分類(平成30年住宅・土地統計調査)

(2) マンションストック数

本市のマンションのストック数は令和3年(2021年)1月現在で20,199戸、昭和58年(1983年)までに建築された築40年を超える高経年マンション(旧耐震基準で建築されたマンション)は4,764戸を占めています。

また、マンション棟数は令和3年(2021年)1月現在で351棟、高経年マンションは113棟を占めています。



### (3) 課題

本市においては、国のマンション管理適正化指針別紙1「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」の事項である、「管理組合の運営」について未把握の状態です。「管理組合の運営」は、具体的には、管理形態、管理者の有無、監事選任の有無、管理規約の有無、総会の開催等、管理費の徴収、修繕積立金の徴収、区分所有者名簿の有無、マンションの長期修繕の状況、空室状況、賃貸住戸率の状況などが挙げられます。これらの「管理組合の運営」を把握するため、マンションの管理組合への実態調査等を実施する必要があります。さらに、適切なマンション管理を促進するためには、適切な助言・指導等や啓発及び知識の普及を行っていく必要もあります。

### 3 マンションの管理の適正化に関する目標(法第3条の2第2項第1号関係)

本市のマンションストック数の推計値を算定すると、令和3年(2021年)1月時点で20,199戸、築40年以上のマンションは4,764戸と推計され、2030年(令和12年)1月には21,941戸で1.09倍となります。

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、実態調査等を実施し、管理面の課題を把握した上で、マンションの管理の適正化を進めます。

### 4 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(法第3条の2第2項第3号関係)

※ 法第3条の2第2項第2号関係「マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項」及び同項第5号関係「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」を併せて記載します。

「2 (3)課題」で示した本市におけるマンションの管理の状況を把握するため、計画期間内にマンションの管理組合へのアンケート調査等を実施します。また、アンケート調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

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。

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、啓発及び知識の普及を進めます。

### 5 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針(草加市マンション管理適正化指針)に関する事項(法第3条の2第2項第4号関係)

本市では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を草加市マンション管理適正化指針としています。

本指針は、本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の適正化に努めることが必要です。

6 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項(法第3条の2第2項第7号関係)

埼玉県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンションの管理の適正化を推進していきます。