

木更津市

マンション管理適正化推進計画



令和7年3月
木更津市都市整備部住宅課

目 次

1. 計画策定の背景と目的
2. マンションの管理の適正化に関する目標
3. マンションの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
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
5. 木更津市マンション管理適正化指針に関する事項
6. 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
7. 計画期間

木更津市マンション管理適正化推進計画
(計画期間：令和7年4月～令和17年3月)

令和7年3月

1. 計画策定の背景と目的

全国的に老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが今後急増する見込みであり、維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

こうした背景の中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正法が令和4年4月に施行され、マンション管理の適正化の推進を目的として、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成することができることとなりました。

本市においては、国の調査により、令和3年度に市内の分譲マンション（18棟）の管理状況に支障がないことを確認したところです。

しかしながら、本市においても、継続的に適切な管理状態を維持するためには、マンション管理組合を指導、助言するとともに、支援していく必要があることから、法に基づくマンション管理適正化推進計画を策定するものです。

2. マンションの管理の適正化に関する目標

本市の区域内におけるマンションの数は、実態調査等により令和5年末時点で19棟把握しております。そのうち築40年以上のマンションは1棟と推計され、10年後には6棟、20年後には10棟と、今後、高経年マンションの増加が予想されることを踏まえ、維持・管理に重点を置いてマンション管理適正化を進めることとします。

3. マンションの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

本市においては、5年に一度、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の実態調査（「木更津市マンション管理実態調査」）を実施します。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

調査対象：本市の区域内に所在する3階以上の居住用の区分所有建物

主な調査項目：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

調査方法：区分所有建物のうち3階以上のものの管理組合あてに調査票を郵送

調査時期：令和8年度、令和13年度に管理組合へのアンケート調査等を実施

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即し、助言・指導を行います。

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。

5. 木更津市マンション管理適正化指針に関する事項

本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。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、本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。

6. 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、普及・啓発を進めます。

7. 計画期間

令和7年度から令和16年度までの10年間とします。なお、社会経済情勢の変化や「木更津市住生活基本計画」の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

木更津市マンション管理適正化推進計画

策定日 令和7年3月

発行者 木更津市