

本庄市マンション管理適正化推進計画
(令和7年度～令和16年度)

令和7年3月

本庄市

目次

1. 計画の趣旨と目的
2. 計画期間
3. 本庄市内におけるマンションの状況
 - ①市内マンションの建設年代
 - ②市内マンションの管理状況
4. 本庄市マンション管理適正化推進計画
 - ①マンションの管理の適正化に関する目標
 - 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
 - ③マンション管理の適正化の推進を図るための施策
 - 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
 - ⑤マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について

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、「本庄市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

※この計画における「マンション」とは、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。

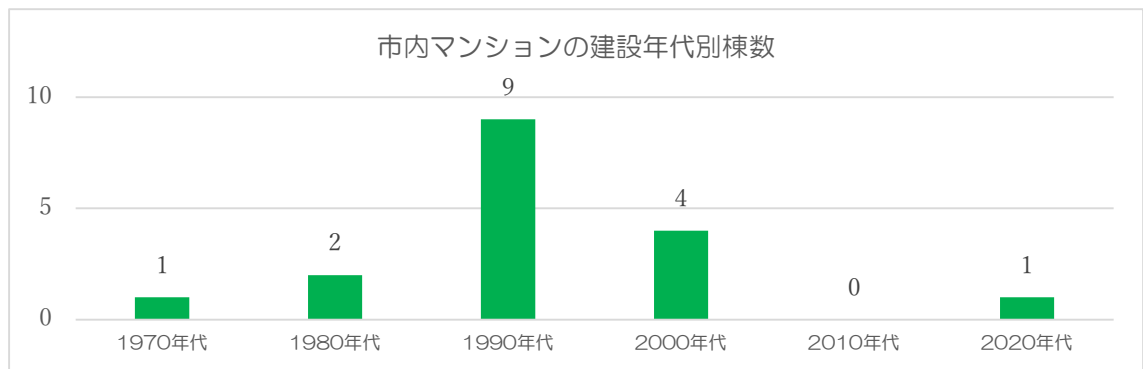
2 計画期間

令和7年度から令和16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 本庄市内におけるマンションの状況

① 市内のマンションの建設年代

令和7年3月時点で本庄市に存在する分譲マンション17棟を建設年代別にみると、1990年代に施工したマンションが最も多くなっています。



② 市内マンションの管理状況

本庄市では、令和7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：本庄市内に所在する分譲マンション
- 2 調査方法：アンケート調査（訪問のうえ管理人に依頼）
- 3 調査期間：令和7年3月
- 4 調査項目
 - ・建物の概要について
 - ・管理組合について
 - ・管理規約について
 - ・管理、修繕について
 - ・管理計画認定制度について
 - ・その他（管理組合運営における課題、行政支援等）

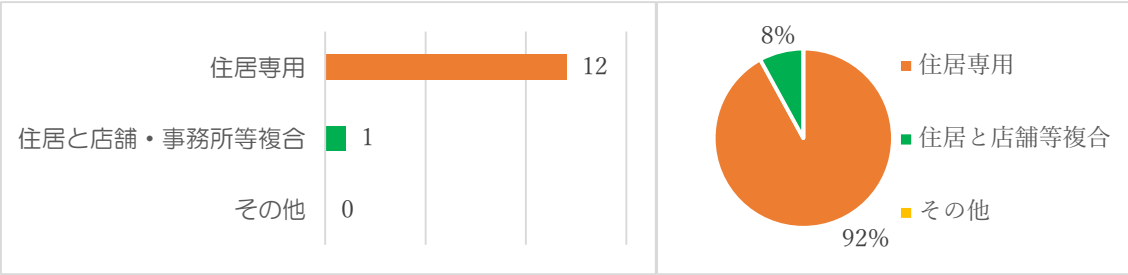
調査に対し、13件の回答がありました。回答率：76.4%

本庄市におけるマンション管理状況に係る調査結果について

マンションの概要について

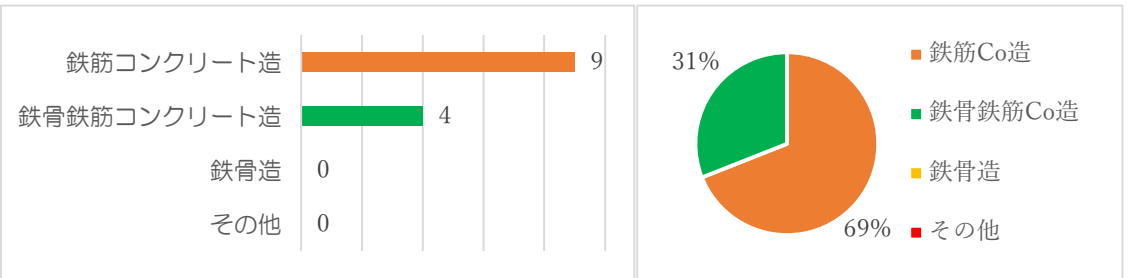
① マンションの用途

住居専用が92%と最も多く、住居と店舗・事務所の複合が8%となっています。



② マンションの構造

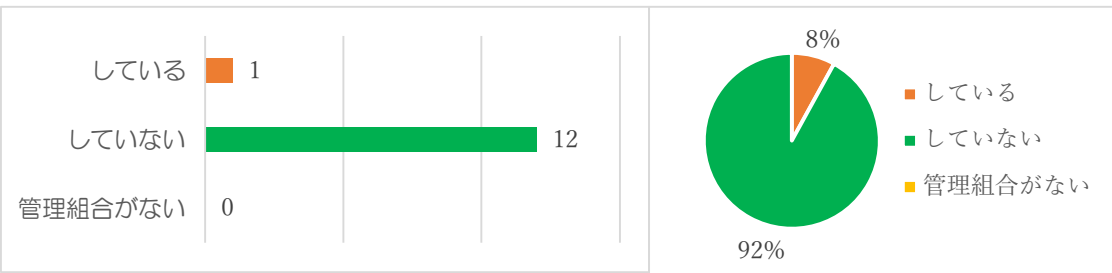
鉄筋コンクリート造が69%と最も多く、鉄骨鉄筋コンクリート造が31%となっています。



管理組合について

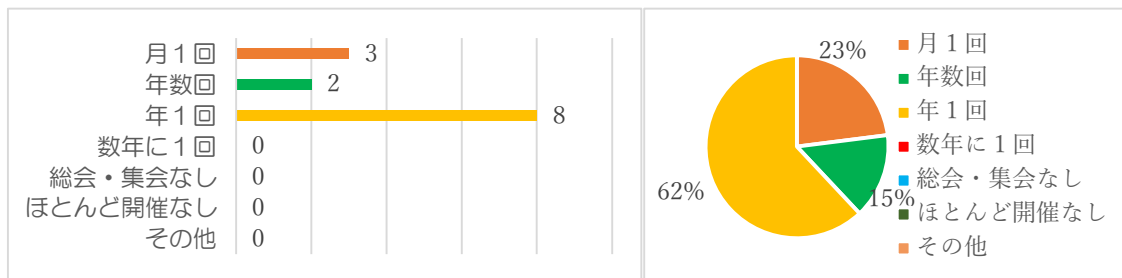
① 管理組合の法人登記

8%が法人登記をしていますが、ほとんどの管理組合が法人登記をしていません。



② 総会・集会の開催状況

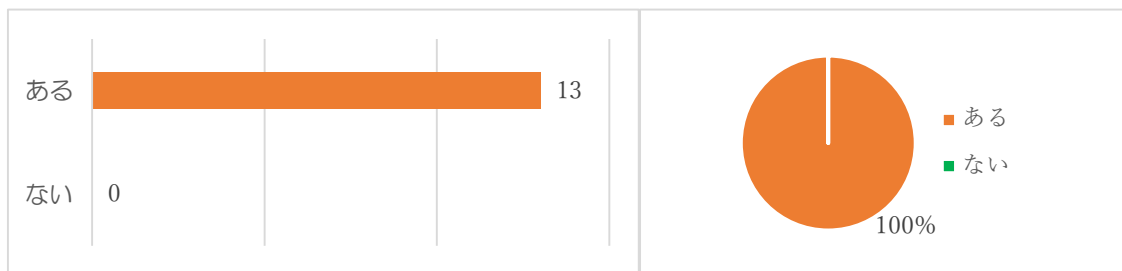
年1回の開催が62%と最も多く、年1回は総会を開催しています。



管理規約について

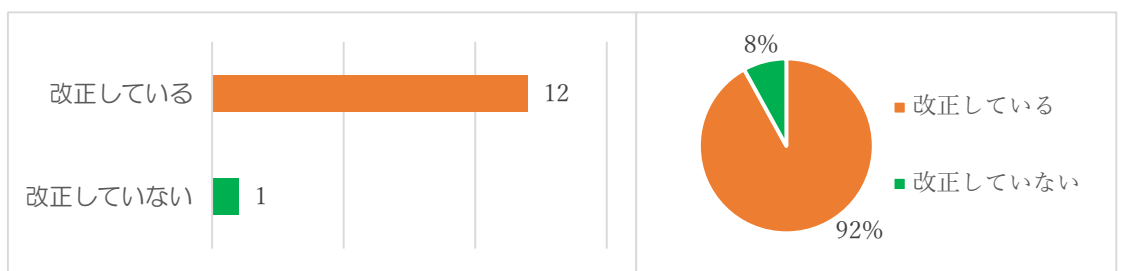
① 管理規約の有無

全ての管理組合において、管理規約を作成しています。



② 管理規約の改正状況

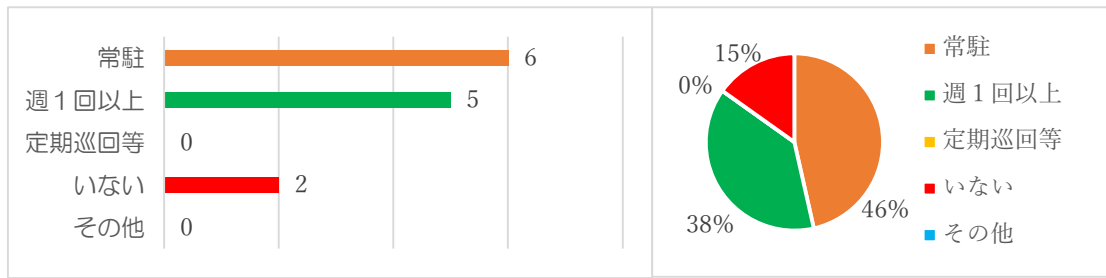
ほとんどの管理組合において、管理規約の見直しを行っています。



管理、修繕について

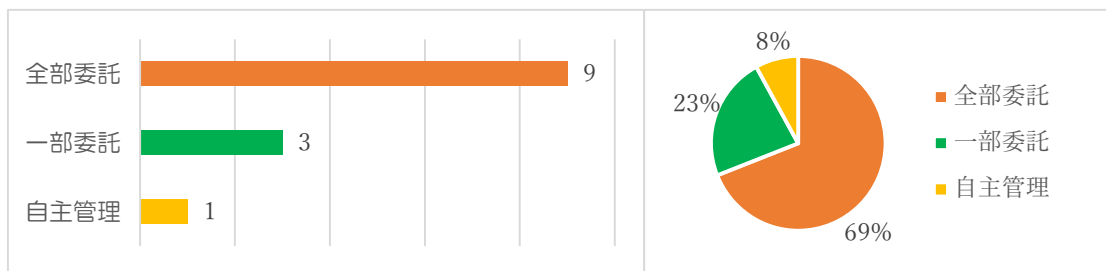
① 管理人の有無

管理人常駐が46%となっています。



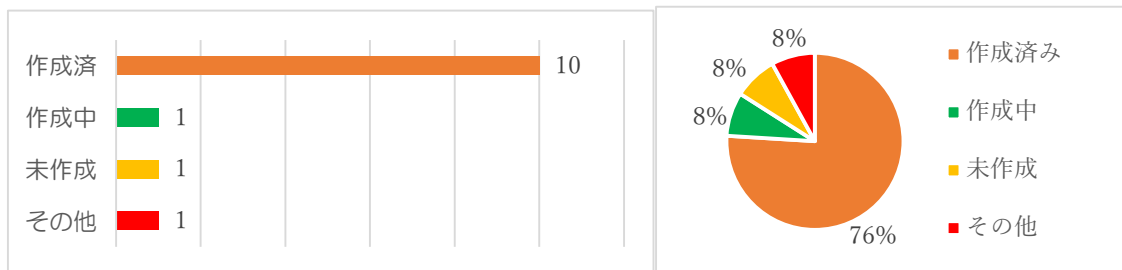
② 管理業務（清掃・設備保守・事務など）の実施状況

92%のマンションにおいて管理業務を委託しています。そのうち 69%が管理業務を全て委託しています。



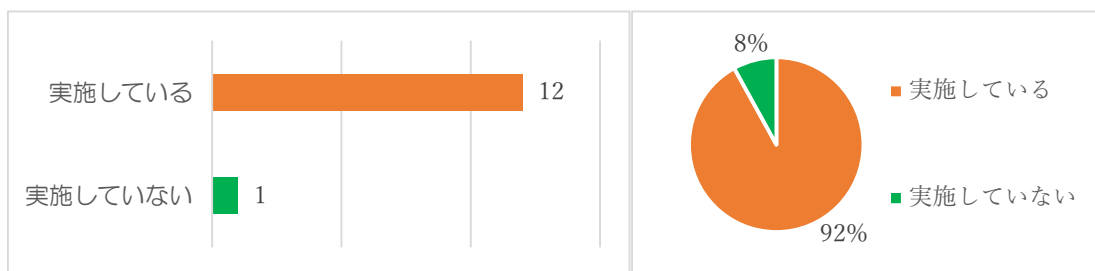
③ 長期改善計画の作成状況

84%の管理組合で、長期改善計画を作成済み又は作成中となっています。



④ 大規模修繕の有無

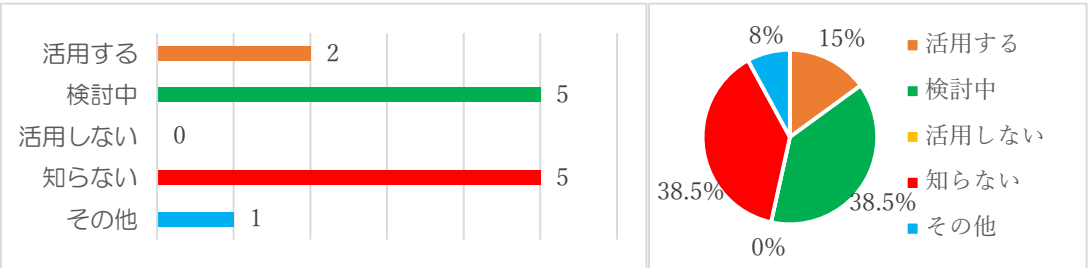
92%のマンションで大規模改修を実施しています。



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

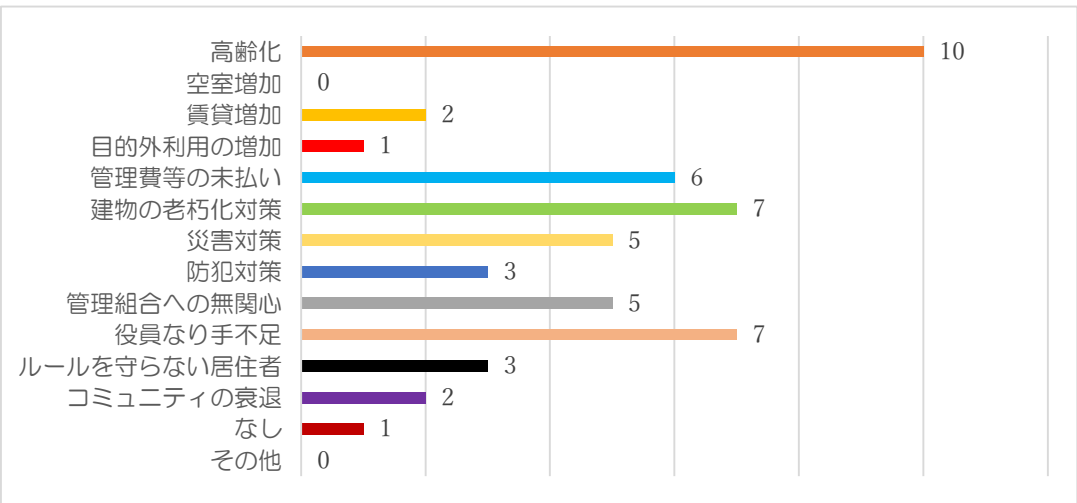
管理計画認定制度を知らないとの回答が38.5%ありましたが、検討中を含め、53.5%の管理組合が制度の活用を考えています。



その他

① 管理組合運営における課題

「入居者の高齢化」が最も多く、次いで「建物の老朽化対策」が多くみられました。



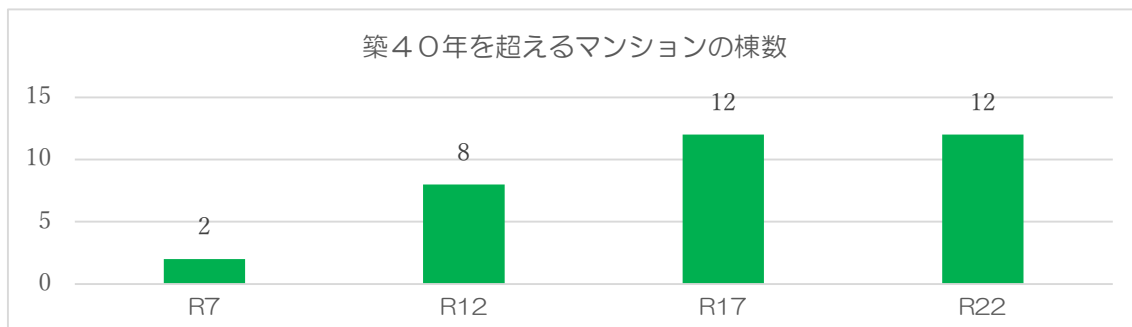
4. 本庄市マンション管理適正化推進計画

① マンションの管理の適正化に関する目標

本庄市内の築40年を超えるマンションが令和7年3月時点で2棟あり、5年後には4倍、10年後には6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、マンション管理適正化推進法に基づ

く管理計画の認定係数を用いて進捗を確認します。



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

本庄市においては、先述のとおり、令和7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。

③ マンション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。

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を検討します。

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

本庄市マンション管理計画指針については、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、本庄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。

⑤ マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について

先述の調査結果から、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、制度の情報提供を求める管理組合が多い状況ですが、一方で関心を持たない管理組合も見受けられます。

このことから、情報提供と啓発活動が重要であると思われます。

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、市広報、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。