

**所沢市**  
**マンション管理適正化推進計画**  
(令和4年度～令和13年度)

令和4年3月  
所沢市

# 目次

1. 計画の背景・目的等	
1-1. 背景	1
1-2. 目的	2
1-3. 位置付け	3
1-4. 計画期間	3
2. 現状と課題	
2-1. マンション管理適正化推進法等の改正	4
2-2. 所沢市マンション管理適正化推進条例の制定	5
2-3. マンションのストック数等	6
2-4. マンションの管理状況（令和3年度実態調査結果概要）	9
2-5. マンションの管理に関する課題	12
3. マンション管理適正化施策の基本的な方向性	
3-1. マンションの管理に関わる者の役割と責務	14
3-2. これまでの取組	15
3-3. 施策の基本的な方向性	16
4. 目標と施策	
4-1. 目標と施策	19
4-2. 普及啓発の推進	27
5. マンション管理適正化指針	
5-1. マンション管理適正化指針とは	28
5-2. 所沢市マンション管理適正化指針	28
6. 計画の推進に向けて	
6-1. 連携体制の強化	29
6-2. 効果検証	29
【別紙】所沢市マンション管理適正化指針	30

# 1. 計画の背景・目的等

## 1-1. 背景

市内のマンション（分譲マンションに限る。以下同じ。）は、令和3年12月時点で、約500棟、約25,000戸に上り、推計で約50,000人の市民が居住する重要な居住形態となっています。

一方で、マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有するという特殊な所有形態となっていることから、その管理に係る意思決定には、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間での合意形成が必要となるほか、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、維持管理していく上で、多くの課題があります。

さらに、市内の築40年以上のマンションは現在の約130棟から10年後には約250棟と約2倍になるなど、今後、建設後相当の期間が経過した高経年のマンションが急増することが見込まれます。建物の経年とともに、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸化・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足によって管理組合の運営に支障をきたすことも懸念されます。

マンションが管理不全に陥り、適切な修繕が行われなまま放置され、老朽化していくと、居住者自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等によって近隣住民の生命・身体などの周囲への危害、ひいては周辺の住環境や地域の活力の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こすおそれがあります。このような管理不全に陥ったマンションへの対応には、行政コストを含め、時間的・金銭的に多大なコストを要するおそれもあります。

このような状況を踏まえ、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推進法」という。）では、市がマンションの管理の適正化の推進に積極的に関わっていくための制度が整備されました（令和2年6月改正、令和4年4月施行）。

このため、マンションの管理は管理組合が自ら適正に行うことが原則であるものの、市としても、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。

本市においては、令和3年12月に所沢市マンション管理適正化推進条例（令和3年条例第30号。以下「マンション管理適正化推進条例」という。）を制定し、令和4年4月から管理組合や分譲事業者に対して届出を義務化するなど、マンション管理適正化施策を大きく前に進めていくこととしました。

## (全国の管理不全マンションの事例)



マンションの2階廊下が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



建物の痛みが激しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

(国土交通省資料)

## 1-2. 目的

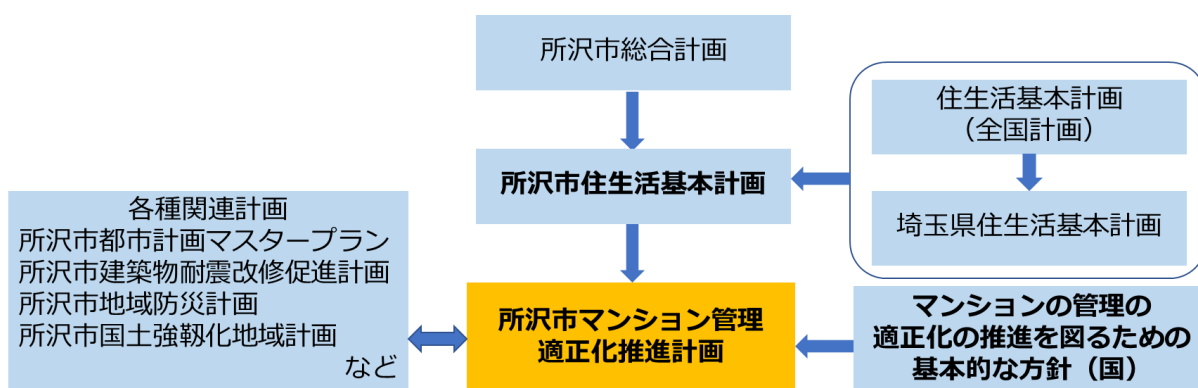
マンション管理適正化推進法の改正により、国が定める「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」(以下「基本方針」という。)に基づいて、市が、「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」(以下「適正化推進計画」という。)を策定することができることとされました。

本市では、建設後相当の期間が経過した高経年マンションの急増が見込まれていることなどを踏まえ、管理の主体である管理組合が自ら適正に管理していくことができるよう、管理組合へのより一層の支援など、マンション管理適正化施策を総合的かつ効果的に実施し、マンションの良好な居住環境の確保を図ることを目的に、「所沢市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

### 1-3. 位置付け

本計画は、基本方針に基づくとともに、住宅分野に関する市の基本計画である「所沢市住生活基本計画」を上位計画として策定します。

(所沢市マンション管理適正化推進計画の位置付け)



### 1-4. 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

なお、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、社会状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとします。

## 2. 現状と課題

### 2-1. マンション管理適正化推進法等の改正

#### (1) マンション管理適正化推進法の改正


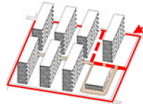
平成12年に制定されたマンション管理適正化推進法では、マンションにおける良好な居住環境を確保するため、マンション管理士制度やマンション管理事業者の適正化に関する規定などが整備されました。

全国的にも、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであることを踏まえ、令和2年6月のマンション管理適正化推進法の改正により、令和4年4月から、市が主体となる「管理組合に対する助言・指導・勧告」、「適正化推進計画の作成」、「個々のマンションの管理計画の認定」（適正化推進計画を作成した場合に限る。）に関する規定が創設されるなど、市がマンションの管理の適正化の推進に積極的に関わっていくための制度が整備されました。

#### (2) マンション建替え等円滑化法の改正

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替え等円滑化法」という。）では、マンションにおける良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊から国民の生命、身体の保護を図るため、マンションの建替えや建物と敷地の売却を円滑に行えるよう、その手続きや要件の緩和が定められています。その中で建替え時の容積率特例が適用される「要除却認定」は、従来、「耐震性不足」のみが対象とされていましたが、令和2年6月に改正が行われ、令和3年12月から、「外壁等剥落危険性」、「バリアフリー不適合」等が要除却認定の対象に追加されました。

#### (マンション管理適正化推進法・マンション建替え等円滑化法の改正概要)

マンション管理適正化法の改正	<b>マンション管理の適正化の推進</b>
	<p><b>国による基本方針の策定</b>【公布後2年以内施行】 国土交通大臣は、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を策定</p> <p><b>地方公共団体によるマンション管理適正化の推進</b>【公布後2年以内施行】 地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>マンション管理適正化推進計画制度</b>・・・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）</li> <li>○<b>管理計画認定制度</b>・・・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定</li> <li>○<b>管理適正化のための指導・助言等</b>・・・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等</li> </ul>
マンション建替え等円滑化法の改正	<b>マンションの再生の円滑化の推進</b>
	<p><b>除却の必要性に係る認定対象の拡充</b>【公布後1年6か月以内施行】 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①<b>外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に</li> <li>・建替時の容積率特例</li> </ul> </li> <li>②<b>バリアフリー性能が確保されていないマンション等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替時の容積率特例</li> </ul> </li> </ul> <p><b>団地における敷地分割制度の創設</b>【公布後2年以内施行】 上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <p>(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>要除却認定マンション 敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化</p> </div>

(国土交通省資料)

## 2-2. 所沢市マンション管理適正化推進条例の制定

本市では、高経年マンションの急増等を踏まえ、令和3年12月にマンション管理適正化推進条例を制定し、令和4年4月に施行しました。その内容は、関係者の責務、管理組合に対する管理状況の届出義務化、市から管理組合への助言、指導、勧告及び勧告に従わない場合の公表、分譲時から適正な管理水準を確保するための分譲事業者に対する届出義務化や修繕積立金の均等積立方式の採用の努力義務化などを規定するものとなっています。

この条例の制定により管理状況の把握や分譲事業者へのアプローチが可能となるなど、適正化施策を本格的に進めていくための制度の整備が図られました。

### (所沢市マンション管理適正化推進条例の概要)

総則	
目的	マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって市民生活の安定及び市街地の環境の向上に寄与すること
マンションの管理に関わる者の役割・責務等	
市	マンションの管理状況の調査及び把握に努め、必要な施策を講ずること
管理組合	マンションの管理の主体として、マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化指針及び本条例の定めるところにより、適正に管理するよう自ら努めること
区分所有者等	管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めること 専有部分を貸与するときは、あらかじめ、管理規約等に定める事項を説明すること
マンション管理業者	受託事務を誠実に履行するとともに、管理組合に対して情報の提供及び助言に努めること 管理組合が市の施策に対応・協力するときは、必要な支援を行うよう努めること
マンション管理士等	専門的知識をもって管理組合等の管理者等への助言等の援助を適切に行うよう努めること
宅建業者	マンションの売買等を行うときは、あらかじめ、管理規約等、長期修繕計画等の管理に関する事項を提示して十分に説明し、十分に理解を得るよう努めること
マンション分譲事業者	新築のマンションを分譲しようとするときは、管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金の額の案を適切に定め、買主に当該案の内容を十分に説明し、十分に理解を得るよう努めること 修繕積立金の額の案は、長期修繕計画の期間内において、均等にすよう努めること

- #### 管理状況等の届出
- 管理組合(※)の管理者等は、管理状況に関する事項について、定期に、市長に届け出なければならない。  
(変更の場合も同様)
  - マンション分譲事業者は、新築マンション(※)を分譲しようとするときは、管理に関する事項について、市長に届け出なければならない。  
(※) 建物が長屋であるマンションを除く

- #### 防災・防犯
- 管理組合は、マンションの防災・防犯について、以下の責務を負う。
    - ・防災に関する計画及び災害時に特に支援を要する者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施等の防災体制の整備に努めること
    - ・防犯設備の設置、防犯に係る管理体制の充実を図るよう努めること
    - ・管理規約等に暴力団等の排除に係る規定を定めること

- #### マンションの適正管理
- 管理組合は、マンションの適正管理について、以下の責務を負う。
    - ・管理組合の運営体制を整備し、管理者を置くこと
    - ・管理の実態に応じた管理規約等を定めること
    - ・少なくとも毎年1回、総会を開催すること
    - ・区分所有者等及び居住者等の名簿を備え、適正に保管すること
    - ・管理及び維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額及び徴収方法を定め、これらを区分経理すること
    - ・長期修繕計画を作成し、必要に応じて見直すこと
    - ・長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を定め、修繕を実施すること
    - ・修繕によるマンションの維持が困難になった場合における建替え等に向けた合意形成を図るよう努めること
    - ・旧耐震基準のマンションについては、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めること

- #### コミュニティの形成
- 管理組合及び居住者等は、居住者等間並びに地域住民及び自治会等とのコミュニティの形成に取り組むよう努める。

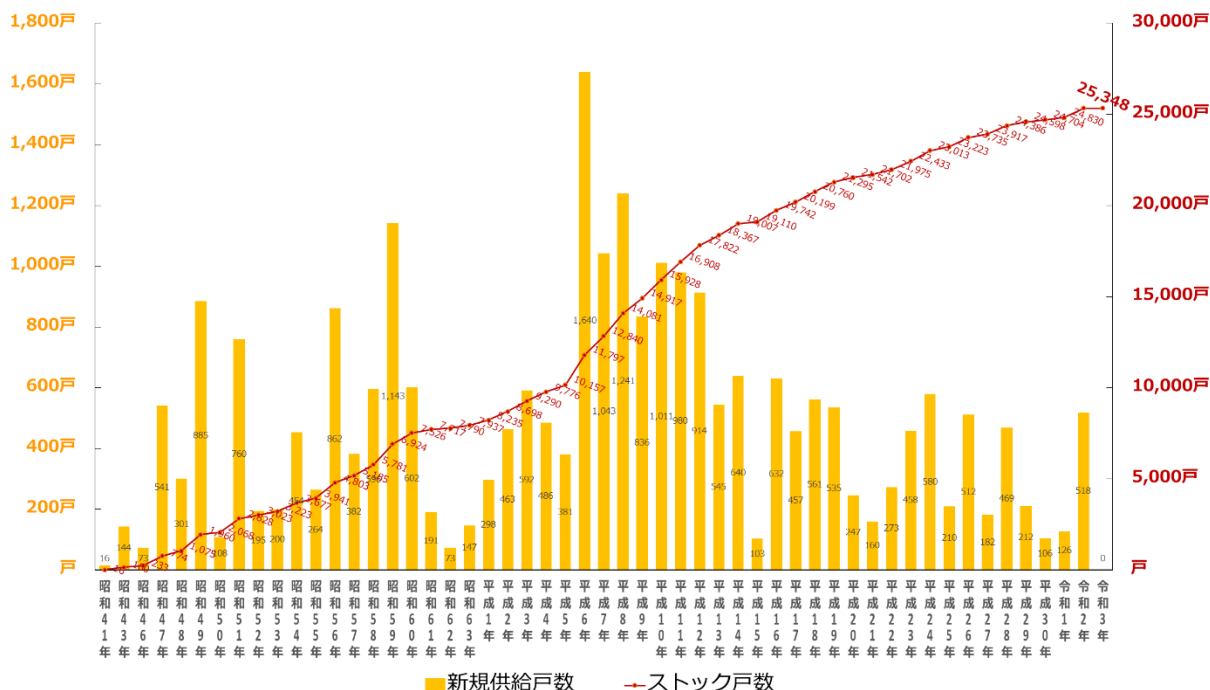
- #### 雑則
- 市又は市長は、管理組合の管理者等に対し、以下の行為ができる。
    - ・管理状況について必要な報告を求め、又は職員に敷地に立ち入り、管理状況を調査させること
    - ・管理の適正化を図るために、助言及び指導すること
    - ・マンション管理適正化指針等に照らして著しく不適切であることを把握したときに、勧告すること
    - ・勧告に正当な理由なく従わない場合に、マンションの名称等を公表すること

## 2-3. 市内マンションのストック数等

### (1) マンションのストック数の推移

市内のマンションは、昭和40年代初頭に最初のマンションが供給されて以来、年々増加を続け、令和2年末のマンションストック総数は約25,400戸に上り、推計で約50,000人、市民の約15%が居住する重要な居住形態の一つとなっています。

#### (市内マンションストック数の推移)



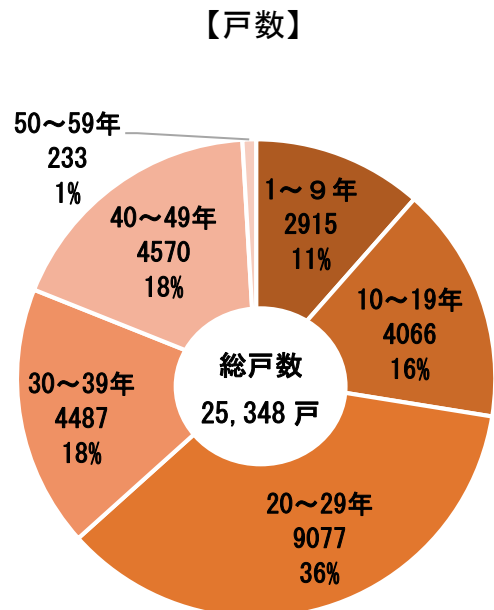
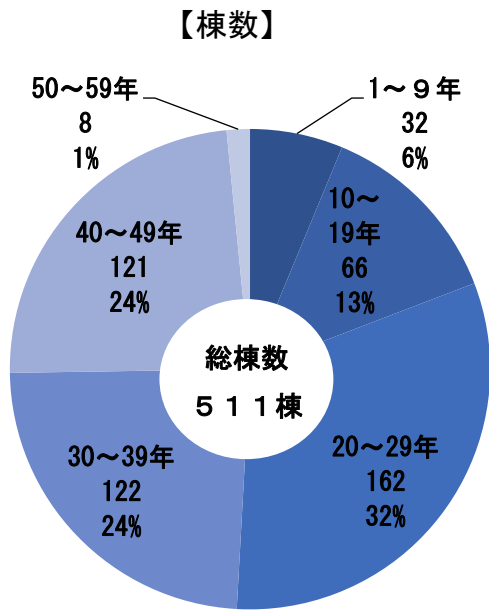
### (2) 高経年マンションの急増

市内のマンションを築年数別にみると、築40年以上の高経年マンションの予備軍である築20年～築39年のマンションが棟数で56%、戸数で54%と、全体の半数以上を占めています。市内の築40年以上の高経年マンションは、現在の約130棟（約4,800戸）から、10年後には約2倍の約250棟（約9,300戸）に、20年後には約3.5倍の約410棟（約18,000戸）に急増する見込みです。

築50年を超えるマンションに限ると、現在の8棟（約230戸）から、10年後には約15倍の約130棟（約4,800戸）に、20年後には約30倍の約250棟（約9,300戸）になるなど、さらに急激な増加が見込まれています。

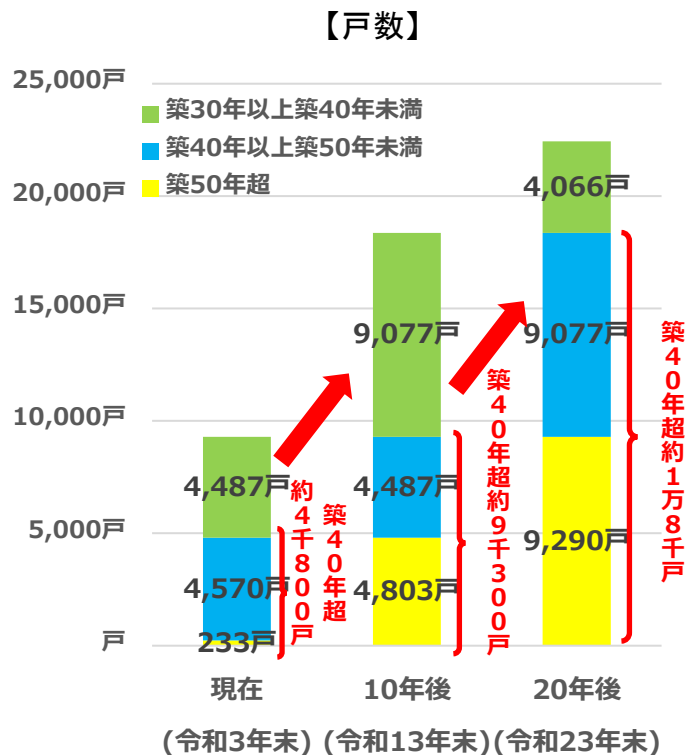
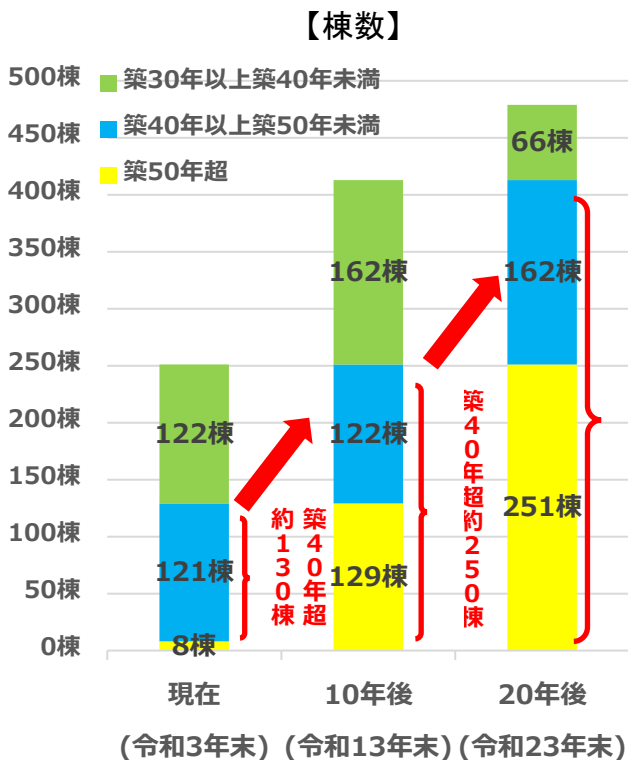


(築年数別マンション棟数・戸数)



※令和3年末現在

(築40年超の市内マンション棟数・戸数の推移)



※令和3年末現在

### (3) 地区別のストック数

地区別では、所沢地区、小手指地区、柳瀬地区に多く分布しており、3地区で約5割を占めています。



■ 築年ごとの地区別分布 (管理組合別)

	10 未満	10 年～ 20 年未満	20 年～ 30 年未満	30 年～ 40 年未満	40 年以上	総計
松井	3	7	16	12		38
富岡		1	2	1	2	6
小手指	6	14	18	15	15	68
山口			6	15	4	25
吾妻	2	5	16	2	2	27
柳瀬		3	20	11	6	40
三ヶ島	1	3	8	1		13
新所沢	2	3	20	3	7	35
新所沢東	6	2	14	2	4	28
所沢	12	23	35	8	2	80
並木		1	1	3	8	13
総計	32	62	156	73	50	373

## 2-4. 市内マンションの管理状況（令和3年度実態調査結果概要）

### （1）令和3年度実態調査の概要

本市では、市内のマンションの管理組合の運営状況や建物の状況などの管理状況を把握し、管理不全の兆候がみられる要支援マンションの抽出や、今後のマンション管理適正化施策の基礎資料とすることを目的に、令和3年度にマンション管理の実態調査を実施しました。

調査は、管理組合の運営状況を把握するための「アンケート調査」と「ヒアリング調査」、建物の状況を把握するための「外観調査」により実施しています。

### （調査の概要）

#### ①アンケート調査

- ・対象：371件（市内のマンション管理組合）
- ・時期：令和3年7月配布、令和4年1月回答締切り
- ・方法：郵送により配布し、郵送又はメールにより回収
- ・回収状況：回収122件（回収率約33%）、不達14件

#### ②ヒアリング調査

- ・対象：26件（アンケートが不達だったもの14件、アンケート調査及び外観調査から管理不全の兆候がみられたもの12件）
- ・時期：令和3年11月～12月
- ・方法：現地訪問による居住者等からのヒアリング

#### ③外観調査

- ・対象：101件（アンケート調査未回答かつ築30年以上のもの78件、アンケート調査から管理不全の兆候が見られたもの9件、アンケートが不達だったもの14件）
- ・時期：令和3年10月～12月
- ・方法：一級建築士等による目視調査

### （2）アンケート調査の結果の概要

#### ①管理組合の運営状況

- ・管理組合の有無、総会の開催、管理規約の作成、管理費の徴収については、問題のある管理組合はありませんでした。
- ・管理者は、ほとんどの管理組合で選任されていますが、「管理者がいない」が4件（3.3%）、「分からない」が5件（4.1%）ありました。
- ・長期修繕計画については、作成中又は作成予定を含め、作成していない管理組合が11件（9.0%）ありました。作成していない理由としては、「作成の進め方が分からない」「必要性を感じない」との回答がありました。

- ・修繕積立金については、「徴収していない」との回答はありませんでしたが、長期修繕計画に基づいていないとの回答が14件（11.5%）ありました。また、長期修繕計画に基づいて徴収していても、「計画に比べてやや不足している」「計画に比べて大幅に不足している」との回答が32件（30.2%）ありました。
- ・3か月以上管理費又は修繕積立金を滞納している住戸があるとの回答が30件（24.6%）ありました。

## ②賃貸化・空室化率

- ・賃貸化率については、10%以上のものが32件（26.2%）、20%以上のものが19件（15.6%）、50%以上のものが4件（3.6%）ありました。
- ・空室化率については、5%以上のものが14件（11.5%）、10%以上のものが3件（2.5%）ありました。

## ③建物の状況

- ・旧耐震基準のマンション（昭和56年5月までに工事に着手したマンションをいう。以下同じ。）のうち、耐震診断を実施したものは7件（25.0%）、実施していないものは20件（71.4%）でした。耐震診断を実施していない理由としては「耐震性を満たしている（特に心配はない）と思われるため」が9件（45.0%）、「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため」が8件（40.0%）、「耐震診断の費用が高いため」が6件（30.0%）でした。
- ・「耐震改修を実施した」は0件（0.0%）でした。耐震診断後、耐震性がなかったが耐震改修を実施していない理由として「費用対効果」「工事費の捻出ができない」が挙げられていました。
- ・建替えの取組については、「検討したことはない」が91件（74.6%）、「建替えより修繕・改修で進めている」が17件（13.9%）、「今後検討する予定である」が7件（5.7%）で、「検討済みであり、具体的な建替え手続きを進めている」「現在検討中である」との回答はありませんでした。
- ・建物に生じている問題については、「特に問題はない」が47件（38.5%）、「給排水管の劣化」が27件（22.1%）、「漏水」が20件（16.4%）、「外壁や共用廊下のひび割れ」が16件（13.1%）で、「外壁等の剥落」も4件（3.3%）ありました（複数回答）。

## ④管理組合が抱える課題

- ・管理組合が抱える課題については、「区分所有者（または居住者）が高齢化している」が77件（63.1%）、「管理組合の役員のなり手が不足している」が

52件（42.6%）、「役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない」が25件（20.5%）、「管理費や修繕積立金が不足している」が23件（18.9%）、「区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進んでいる」が16件（13.1%）となっています。

### （3）ヒアリング調査結果の概要

ヒアリング調査では、塗膜の剥がれなどが生じていて、大規模修繕を実施したいが修繕積立金が不足しているために実施ができていない管理組合や、費用が捻出できないために長期修繕計画が作成できていない管理組合、長屋で管理組合がないものなど、現に管理に支障が生じているものや不安のあるものが確認されました。

### （4）外観調査結果の概要

外観調査では、外壁に大きなひび割れ、塗膜の剥がれなど、現に建物に支障が生じているものが確認されました。

### （5）要支援マンションの抽出

管理に関する基本的な事項であると思われる以下のいずれかの基準に該当するものを要支援マンションとして抽出しました。

要支援マンションには、支援策の積極的な活用などによる管理の適正化を働きかけていくこととします。

今後、マンション管理適正化推進条例に基づく届出制度によって把握した情報などを踏まえ、さらに要支援マンションの抽出を進めます。

要支援マンションの基準	該当数
① 管理組合がない	1
② 管理者がいない	4
③ 総会が開催されていない	0
④ 管理規約が作成されていない	0
⑤ 管理費が設定されていない	0
⑥ 修繕積立金が設定されていない	0
⑦ 長期修繕計画が作成されていない	11
⑧ 大規模修繕工事が実施されていない※	22
⑨ 旧耐震基準時に建築されたもので、耐震改修がされていない (耐震診断により耐震性があるとされたものを除く)	21
<b>上記いずれか一つでも該当するもの（要支援マンション）</b>	<b>47</b>

※アンケート調査より「築20年以上で大規模修繕未実施のもの」「築40年以上で大規模修繕実施回数1回のもの」を、外観調査及びヒアリング調査により「建物に外壁のひび割れなどの支障があり、大規模修繕工事の実施の見込みが立っていないもの」を抽出

## 2-5. 市内マンションの管理に関する課題

---

### (1) 建物の高経年化

本市では、築40年以上の高経年マンションが今後10年で2倍以上に急増することが見込まれています。築40年を超えるマンションでは、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水や雨漏り等の建物の不具合が生じやすい傾向にあり、適正に管理が行われない場合にはこれらが進行し、建物本体や住民の生活に深刻な支障をきたすおそれもあります。

旧耐震基準のマンションで耐震診断・耐震改修が未実施のものは、大規模な地震によって被害が生じるおそれがあります。

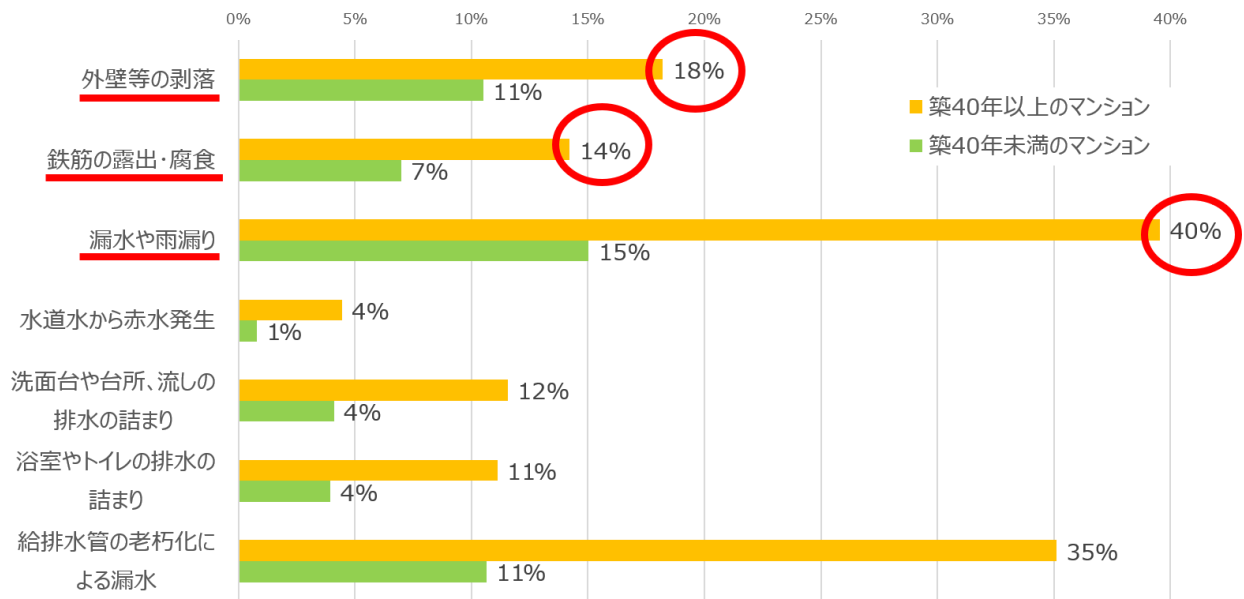
また、今後は建替え等のマンションの再生が必要になるものが出てくることが予想されます。早い段階から管理組合において合意形成を図り、資金面を含めた準備を行っていく必要があります。

### (2) 区分所有者の高齢化・非居住化等による管理組合の機能不全

管理組合では、多様な区分所有者間での合意形成、短期間での役員の交代、区分所有者が必ずしも専門的知識を有しないとといった課題を有しています。さらに、建物の経年とともに、建物自体の老朽化に加え、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸化・空き住戸化）が進行する傾向にあります。これに伴い、管理組合の役員の担い手不足、維持管理やマンションの将来的なあり方への関心の低下を招き、総会での議決が困難になるなど、管理組合の運営に支障をきたすことが懸念されます。

本市でも、長期修繕計画が作成されていない、大規模修繕が実施されていないなど、実際に管理不全の兆候のみられるマンションが存在しています。区分所有者の高齢化・非居住化が進むことで、ますます管理が難しくなり、管理組合の運営が十分に機能していないマンションがさらに増加してくることも危惧されます。

（築40年以上のマンションに生じる建物の不具合）（全国）

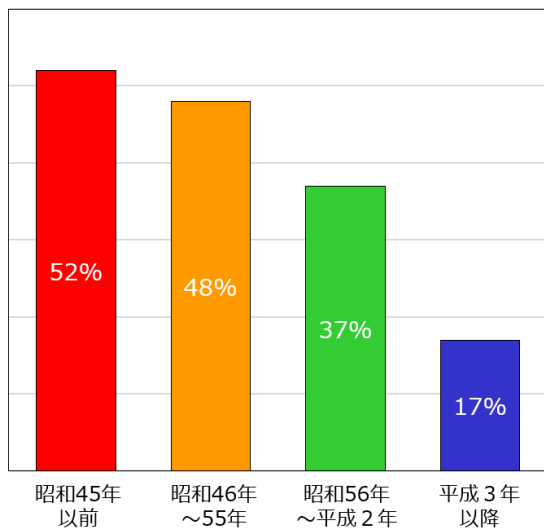


【出典】平成30年度マンション総合調査

（国土交通省資料）

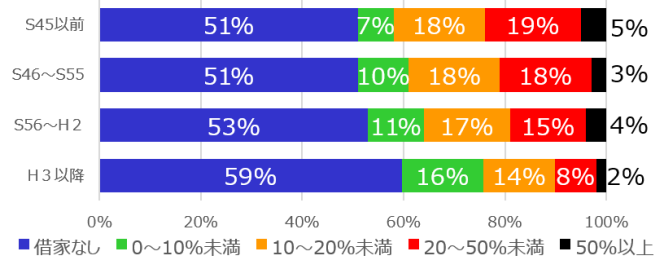
（区分所有者等の高齢化・非居住化（賃貸化・空き住戸化））（全国）

■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合 - 建築時期別

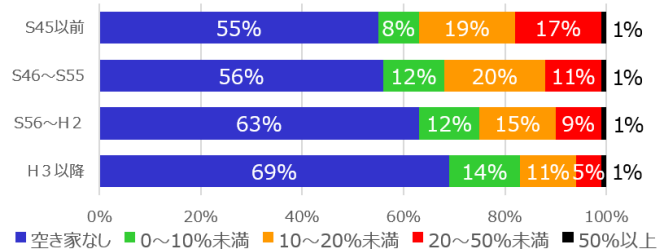


【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

■ マンション内の借家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）



■ マンション内の空き家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）



（国土交通省資料）

## 3. マンション管理適正化施策の基本的な方向性

### 3-1. マンションの管理に関わる者の役割と責務

---

#### (1) 所沢市

本市は、区分所有者等によるマンションの管理適正化を支援し、マンションの良好な居住環境を確保するため、マンションの管理状況の調査や把握を進めるとともに、専門家や関係団体と連携した相談体制の充実や専門家派遣など、管理適正化施策を推進していくこととします。

#### (2) 管理組合・区分所有者等

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまで区分所有者等で構成される管理組合にあります。管理組合は、その責任を自覚し、必要に応じて専門家等の支援を得ながら、自ら適正に管理していくことが求められます。

管理組合が自主的自律的に適正な管理を進めていくためには、まず、理事長（管理者）や理事、監事等の役員の選任や管理規約の設定といった、区分所有者間の合意形成を図るための組織としての体制やルールを整えた上で、総会や理事会を適切に開催することが不可欠です。日常の管理や将来を見据えた長期修繕計画の策定、これに基づいた修繕積立金の額の設定、計画的な修繕の実施などについて合意形成を図ることが、建物を適切に維持管理し、良好な居住環境の確保につながるためです。

区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を認識し、管理組合の運営に関心を持ちながら、総会への出席や役員への就任など積極的に運営に参加して、その役割を適切に果たすことが求められます。

また、管理組合は、建物の維持管理のみならず、災害などの緊急時に備えて、防災に関する計画及び災害時に特に支援が必要な者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施や防犯設備の設置といった防災・防犯のための対応とともに、居住者等の間はもとより地域住民及び自治会等との良好なコミュニティの形成に取り組むことが、安心して良好な居住環境を確保することにつながります。

#### (3) マンション管理事業者

多くの管理組合がマンション管理業者に管理の一部を委託していることから、マンション管理業者の管理の質がそのマンションの管理水準を大きく左右します。

マンション管理業者は、委託を受けた事務を誠実に履行するほか、そのマンションの適正な管理に資するよう、管理組合に対して必要な情報の提供を積極的に行うことが求められます。



#### (4) マンション管理士等の専門家

マンションの管理には専門的知識を要することが多い一方、管理組合は、必ずしも専門的知識を有していないことから、マンション管理士や一級建築士等のマンションの維持管理や修繕に精通した専門家の役割は大きく、管理組合からの相談に応じ、助言等を適切に行うことが求められます。

#### (5) 宅地建物取引業者

マンションの購入予定者は、必ずしも管理に関する知識や意識が十分ではないことが考えられることから、宅地建物取引業者は、マンションの購入予定者に対し、そのマンションの管理規約や長期修繕計画等、管理に関する事項を十分に説明して、十分な理解を得ることが求められます。

#### (6) マンション分譲事業者

新築マンションの分譲時には、マンション分譲事業者において管理規約の案や長期修繕計画の案、修繕積立金の額の案を作成し、購入予定者にその案を示して同意を得た上で売買契約を締結することが一般的です。これらは、分譲後に管理組合に引き継がれ、その内容に基づいて管理が開始されることから、そのマンションの管理の基本的な事項を決める重要なものとなります。

分譲事業者においては、初期費用の低減によって販売のし易さだけを追い求めるのではなく、そのマンションがその後長期にわたって適正な管理水準を保ち購入者が生活を送るうえで、自らが重要な役割を担っていることを念頭に置き、管理組合による管理が円滑かつ適正に行われていくよう、国が示すガイドライン等に準拠するなど、適切な長期修繕計画等の案を作成することが求められます。

## 3-2. これまでの取組

---

本市では、これまで、埼玉県マンション管理士会等と連携し、管理組合のマンション管理に関する個別の相談に応じるための相談会を実施しているほか、マンション管理に関する知識の普及・啓発を図るため、マンション管理基礎セミナーを実施しています。また、耐震化を促進するため、マンションに対する耐震診断・耐震改修への補助を実施しています。

近年の取組としては、平成29年度及び令和3年度にマンション管理の実態調査を実施しているほか、平成30年度から任意の管理組合の登録制度を実施しています。令和3年12月にはマンション管理適正化推進条例を制定し、令和4年4月に施行しました。

### 3-3. 施策の基本的な方向性

---

#### (1) 施策の目的

マンションは私有財産であることから、その管理は、区分所有者等で組織されている管理組合が、自ら適正に行うことが原則です。一方で、建築物としての状態の把握や対応策の検討に当たっては専門的な知識が求められます。また、管理不全に陥ってしまった場合は居住者等の生活に支障が生じるだけでなく、周囲への危害や周辺住環境に影響を及ぼすおそれがあるほか、その対応に膨大な行政コストが必要となるおそれもあります。

このため、本市では、管理組合が自主的自律的に適正な管理を行うことができるよう、管理の適正化の推進を図ります。

#### (2) 管理状況の実態把握

マンション管理適正化施策の検討に当たっては、まず、管理状況の実態把握が必要です。

現時点では建物に支障が生じていなくても、管理組合の運営が停滞していれば、適切な維持修繕がなされず、老朽化が進行し、いずれは周囲にも影響を及ぼすような状態に陥るおそれもあることから、建物の状況のみならず、管理組合の運営状況の把握を進め、管理不全の端緒をつかんでいく必要があります。

#### (3) マンションの管理水準とライフサイクルに応じた施策の展開

マンションの「管理水準」とマンションの分譲時から再生期といった「ライフサイクル」（築年数）に応じて、必要な対策が変わってくることを踏まえて、この二つの観点から施策を実施していく必要があります。

##### ①管理水準に応じた施策

管理組合の体制が十分に整っていないなど、管理組合の運営が機能していないマンションでは、管理への意識が高くなく、自ら管理適正化のための対応が行われないうおそれがあります。このため、管理組合の活動の改善を図るため、市から働きかける形での専門家による重点的な支援を行います。

現在は一定水準以上の管理がされているマンションについても、専門的知識の不足や高齢化・非居住化の進行による管理組合の担い手不足などによって、今後、管理組合の活動が停滞してしまうおそれもあることから、必要に応じて専門家の支援が受けられる環境が必要です。また、自ら管理水準の維持・向上を図るよう促していくための誘導策も講じていきます。

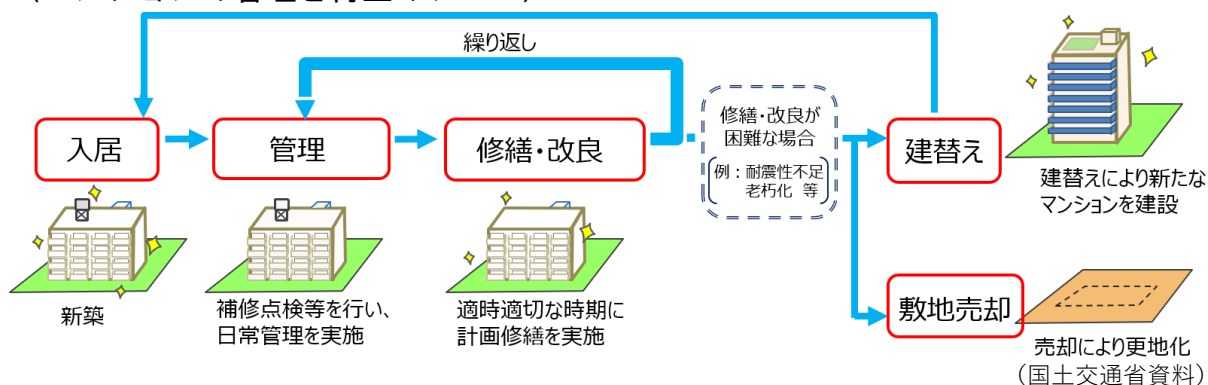
## ②ライフサイクルに応じた施策

マンションが管理不全に陥り、外壁の剥落など周囲に危害を生じるような状態に陥ってから管理を適正化することは非常に難しいため、可能な限り早い時期からの管理の適正化を図っていく必要があります。特に、新築マンションにおいては、分譲事業者が作成する長期修繕計画や修繕積立金の額の案等の管理に関する基本的な事項によって、分譲後の管理水準のスタートラインが決まってしまうため、分譲事業者への働きかけも重要な視点です。

一方で、マンションが高経年して修繕による維持が困難となった場合には、建替えや売却、除却などの対応が必要となることから、管理組合がそのマンションの「終わり方」をできるだけ早い段階から検討して合意形成を図り、長期修繕計画にその時期を明記するなど、それに備えていく必要があります。この合意形成を促していくため、専門家への相談体制の充実化や、個別の事情に応じてマンション建替え等円滑化法に基づく要除却認定制度の活用など、再生に向けた支援を行います。

また、旧耐震基準のマンションに対しては、耐震診断・耐震改修を促すための施策も進めます。

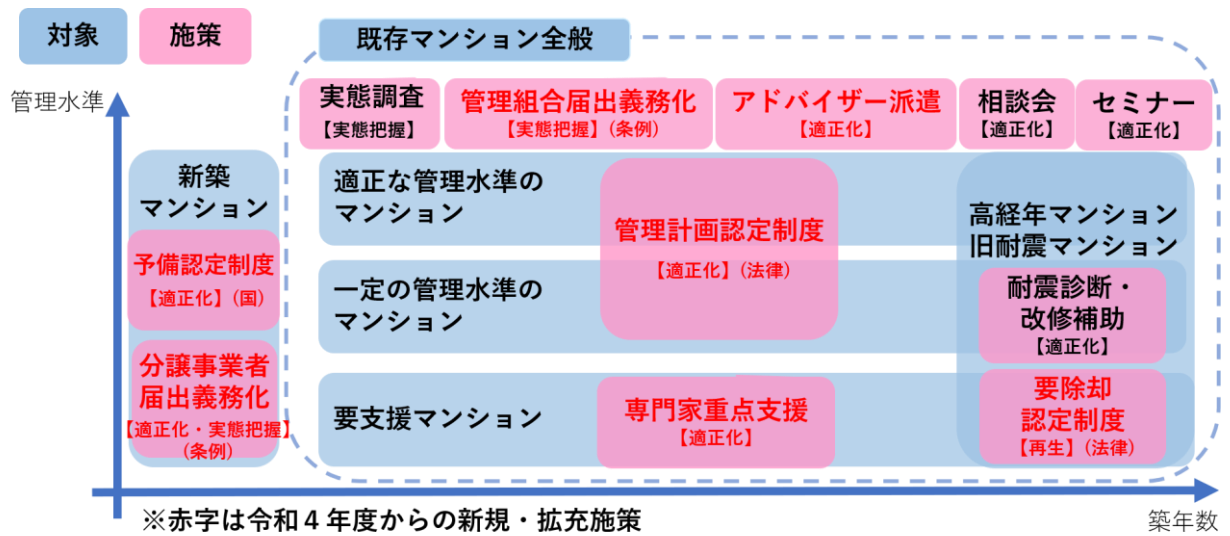
### (マンションの管理と再生のフロー)



### (3) 専門家団体との連携

マンション管理適正化施策を進めていくに当たって、専門的知識や経験を有する専門家団体との連携は必要不可欠です。急増する高経年マンション等に対応し、施策を更に進めていくため、より一層、連携を深めていきます。

(所沢市のマンション管理適正化推進施策の全体イメージ図)



## 4. 目標と施策

### 4-1. 目標と施策

#### 目標① マンションの管理状況の的確な把握

##### 現状と課題

本市においては、これまで、平成30年度と令和3年度にアンケート調査を、令和元年度に任意の登録制度を実施し、実態把握を進めてきました。

しかし、回答率や登録率が約20%～約30%程度に止まっており、十分に実態把握が進んでいないことが課題です。アンケート調査への回答や登録制度への登録のない管理組合ほど、管理組合の運営が停滞しているとも考えられます。

##### 施策の方向性

条例によって管理組合に対して管理状況の届出を義務付けた先進自治体では、届出率が約50%～約75%となっており、任意の調査等と比べて高い割合となっています。実態把握をより一層進めるため、本市においても管理組合に対して管理状況の届出を求めています。

また、必要に応じて、外観調査を含めた実態調査を実施します。

##### 具体施策

#### ①-1. 管理組合の管理状況届出制度【新規】\*（条例） ※令和4年度からの新規施策

マンション管理適正化推進条例において創設した管理状況届出制度により、管理組合に対し、市への管理状況の届出を義務化します。届出は、管理状況を継続的に把握するため、5年ごとに行うこととしています。

届出が円滑になされるよう制度の周知の徹底を図るとともに、届出のない管理組合に対して催促を行い、届出率の向上を図ります。

届出の内容から、管理組合の運営が停滞している、管理不全の兆候がみられるなどの要支援マンションを早期に把握し、必要な支援や注意喚起を行います。

#### ②-2. 実態調査【継続】

管理状況届出制度の運用状況を踏まえつつ、今後も、必要に応じて定期的に建物の外観調査を含めた実態調査を実施します。

##### 目標値

#### 目標値① マンション管理適正化推進条例に基づく届出率

R3 : — % → R13 : 100%

(参考) 所沢市マンション管理組合等登録制度(任意)の登録率 R3(実績) : 21.5%

## 目標② 管理組合による適正管理の推進

### 現状と課題

管理組合では、専門的知識の不足や担い手不足などによって、長期修繕計画の策定や修繕積立金の額の確保、大規模修繕の実施などが適切になされていない場合があります。令和3年度に実施した実態調査の結果などから、本市においても管理に不安のあるマンションが見受けられます。

### 施策の方向性

課題を抱えた管理組合に対しては、マンション管理士等のマンション管理に精通した専門家による支援が有効であると考えられます。

本市では、これまでも埼玉県マンション管理士会等と連携を図り、定期的にマンション管理士による相談会を実施してきましたが、より一層、専門家を活用しやすい環境を整えます。特に、運営の停滞がみられる管理組合に対しては、働き掛け型の支援を行います。

管理組合の自主的な管理水準の向上を図るための誘導策を実施するとともに、必要に応じて、適正な管理が行われていない管理組合に対する指導等を行います。

### 具体施策

#### ②-1. マンション管理士による相談会の実施【継続】

管理組合が抱える様々な課題に対して、専門家による助言を行うため、埼玉県マンション管理士会と連携を図り、マンション管理士による相談会を定期的に実施します。

#### ②-2. マンション管理アドバイザー派遣制度【新規】

管理組合が抱える様々な課題に対して、専門家による支援を行うため、管理組合からの申請に基づき、専門家を現地に派遣するマンション管理アドバイザー派遣制度を実施します。

#### ②-3. 専門家による重点支援【新規】

運営が停滞している管理組合では、管理への意識が低下し、アドバイザー派遣制度等の支援策の活用など、運営の活性化に向けた能動的な動きが見込めない可能性が高いと考えられることから、市から働き掛ける形で専門家による重点的な支援を実施します。

これにより、管理組合が自律的に適正管理に取り組むことができる状態への改善を図ります。

#### ②-4. 管理計画認定制度【新規】(法律)

マンションの購入者は、立地や価格、間取りなどを重視して物件を選んでいる傾向にありますが、適正な管理を行っているマンションを「見える化」することにより、その管理の適正性が市場において正當に評価される環境を整備し、管理組合が管理水準を自主的に向上していくインセンティブとすることが重要です。

このため、市が、管理組合からの申請に基づいて管理計画を認定する「管理計画認定制度」を実施し、同制度が普及するよう、周知を図ります。

認定を受けるメリットとしては、市場価値が高まることのほかに、独立行政法人住宅金融支援機構が行うフラット35やマンション共用部リフォーム融資の金利の引き下げなどが行われる予定です。

なお、本市への申請には、公益財団法人マンション管理センターが発行する事前確認適合証が必要となります。

#### ②-5. 管理組合への助言、指導、勧告及び公表【新規】(法律・条例)

マンション管理適正化推進法及びマンション管理適正化推進条例により、市が、管理組合に対して助言、指導、勧告できることとされました。また、マンション管理適正化推進条例により、市は、管理組合が勧告に従わない場合にはマンション名等を公表できることとなりました。

助言や管理組合を支援するための施策を講じていくことを基本としますが、必要に応じ、指導、勧告、公表を検討します。

### 目標値

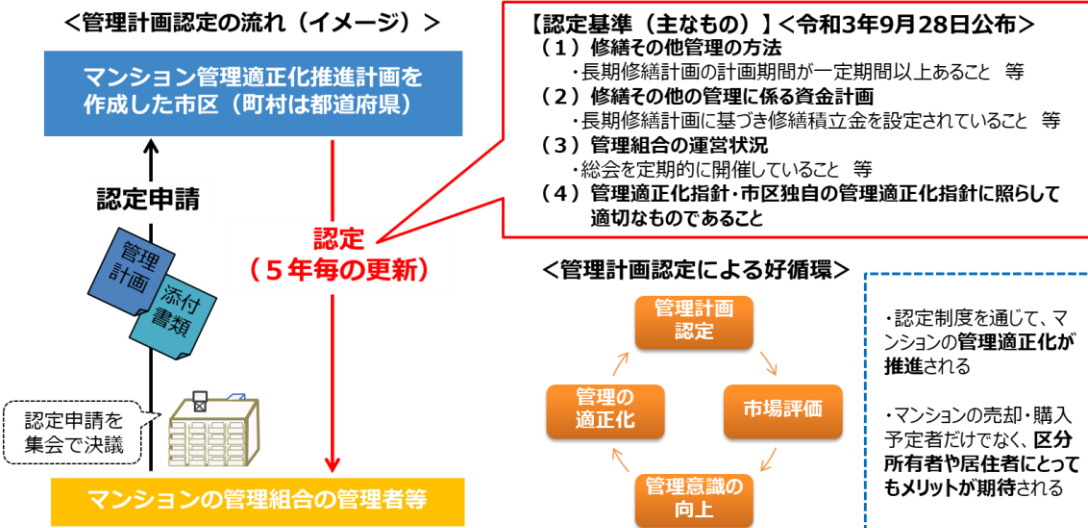
**目標値② 期間30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を徴収している管理組合の割合**  
**R3(実績): 39.6%\* → R13: 75%**

※令和3年度実態調査結果より集計

## (管理計画認定制度の概要)

○ 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たす**マンションの管理計画を認定**することができる。

※ 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、**金利の引下げ措置**が予定されている。  
【住宅金融支援機構融資（フラット35、マンション共用部分リフォーム融資）】



(国土交通省資料を一部修正)



## 目標③ 分譲時からの適正な管理水準の確保

### 現状と課題

分譲事業者が新築マンションについて作成する管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の額の案などは、分譲後のマンションの管理の初期設定となるものであり、その後のマンションの管理状態を左右する、非常に重要な意味を持ちます。

一方で、これまで、これらをチェックする仕組みがなく、その内容については分譲事業者に委ねられています。

### 施策の方向性

適切な長期修繕計画等の案の作成や、均等積立方式の採用など、分譲時から一定の管理水準を確保していくため、分譲事業者に対して管理に関する事項の市への届出を義務化します。

また、国が実施する予備認定制度の活用を促進します。

### 具体的な施策

#### ③-1. 分譲事業者の管理事項届出制度【新規】(条例)

分譲事業者は、新築マンションの分譲前に、市に対して、管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の額の案等を届け出なければならないこととします。

市は、その届出内容が国の定めるガイドライン等に照らして適切かどうかを確認します。

特に、修繕積立金の月額案については、マンション管理適正化推進条例等に基づいて、均等積立方式とすることを求めることとします。

#### ③-2. 予備認定制度の周知【新規】

国は、公益財団法人マンション管理センターにおいて、分譲事業者が分譲しようとするマンションの管理規約、長期修繕計画、修繕積立金の額の案等の内容を確認し、認定する予備認定制度を実施しています。

分譲時からの適正な管理体制を確保するため、本市においては予備認定制度を分譲事業者等に周知し、認定の取得を促すこととします。

### 目標値

目標値③：国のガイドラインに準拠した長期修繕計画・修繕積立金の額を設定している新築マンションの割合

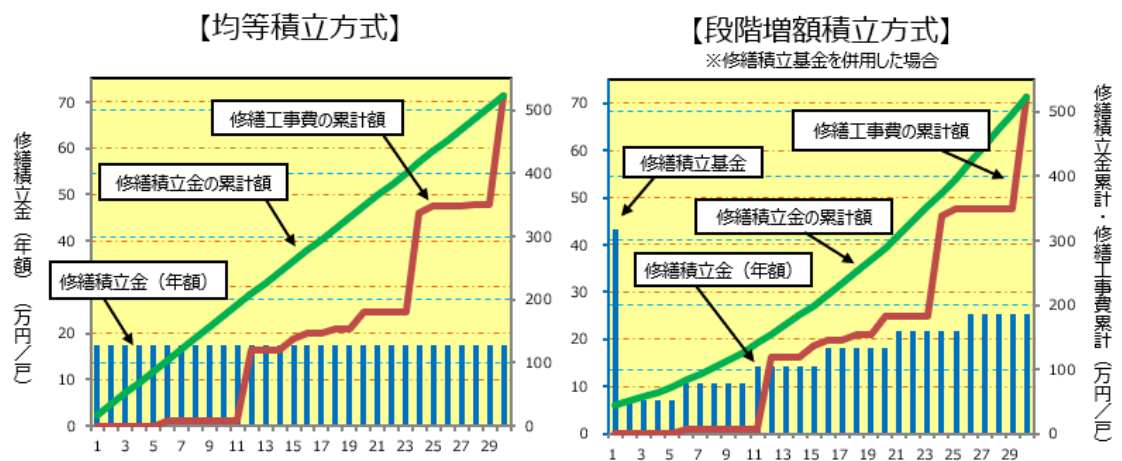
R3：\_\_ % → R13：100%

## コラム 修繕積立金の均等積立方式の努力義務化について

修繕積立金の月額については、一定期間ごとに増額することを前提とし、当初の額を低く抑える段階増額積立方式では、後年度に管理組合における増額のための合意形成というハードルを残すことになり、この合意形成ができないと、適切な修繕が実施できないおそれがあります。また、後年度に大幅な増額となる場合には、区分所有者の生活費を圧迫してしまう懸念があるなどの課題もあります。

このため、将来にわたって必要な額を安定的に積み立てるという観点から、長期修繕計画の期間内において月額を均等にする均等積立方式が、管理の観点からは望ましいと言えます。しかし、近年分譲されているマンションでは、段階増額積立方式が多く採用されています。

本市では、マンション管理適正化推進条例において、分譲事業者に対して分譲当初からの均等積立方式の採用を努力義務化し、修繕積立金の安定的な確保を図ることとしています。



(国土交通省資料)

## 目標④ 高経年マンションの再生支援等

### 現状と課題

建築基準法における耐震関係の規定が強化された昭和56年5月以前に着工した旧耐震基準のマンションは、市内に約130棟程度あり、耐震診断を実施して、必要な耐震改修を行う必要があります。

また、現在のところ、市内でマンションの建替え事例は把握していませんが、今後は具体的な検討を行うマンションも出てくることが予想されます。

マンション建替え等円滑化法において、市から要除却認定を受けたマンションに対する建替え時の容積率の特例が設けられており、この要除却認定の要件については、従来の「耐震性不足」に加え、令和3年12月から「外壁剥落等危険性」、「火災安全性不足」、「バリアフリー不適合」及び「配管設備腐食等」が新たに対象となっています。

### 施策の方向性

引き続き、耐震診断・耐震改修を促進するための支援策を実施するとともに、管理状況届出制度によって耐震診断・耐震改修を実施していない旧耐震基準のマンションの把握を進め、対象となるマンションの管理組合に対して、制度の活用を促します。

また、個別の事情に応じて建替えが円滑に進むよう、要除却認定制度などの活用を支援していきます。

### 具体的な施策

#### ④-1. 耐震診断・耐震改修補助制度【継続】

住宅等の耐震化を促進するため、旧耐震基準のマンションの耐震診断及び耐震改修に係る補助制度により、費用面での支援を行います。

#### (マンションへの耐震診断・耐震改修補助の概要)

対象事業	耐震診断	耐震改修
対象年度	昭和56年5月31日以前に着工（工事を開始）	
対象者	区分所有者（管理組合等での決議が必要）	
補助額	100万円を限度として、 ・耐震診断に要した費用の3分の2 ・住戸数×5万円 のどちらか低い額	300万円を限度として、 ・耐震改修工事に要した費用の23% ・住戸数×20万円 のどちらか低い額

#### ④-2. 要除却認定制度の活用等の建替え等円滑化支援【拡充※】（法律）

※要除却認定制度は令和3年12月から拡充

今後、建替え等を検討する管理組合等からの個別の相談に応じ、要除却認定による建替時の容積率特例許可等の制度の活用について支援します。

#### 目標値

目標値④：マンションの耐震化率<sup>※1</sup>

R3：81.1%<sup>※2</sup> → R13：おおむね解消<sup>※3</sup>

※1 旧耐震基準のマンションのうち耐震性があるとされたものと新耐震基準のマンション（昭和56年6月1日以降に工事に着手したマンション）との合計の、マンション全体に占める割合

※2 令和3年度実態調査結果より集計

※3 95%<おおむね解消<100%

## 4-2. 普及啓発の推進

---

引き続き、関係団体や埼玉県と連携し、マンション管理に関するセミナーの開催による知識の普及と管理組合同士の意見交換の場の設定、各種の情報提供などによってマンションの適正管理に関する意識の醸成を図ります。

また、定期的の実態調査を行うとともに、管理組合からの管理状況の届出制度を活用して管理の実態の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、個別の管理状況に応じた助言や注意喚起を行うなど、適正な管理状況となるよう促す効果的な情報発信を検討します。

これらの普及啓発施策によって、管理組合運営の自主的な改善や支援策の活用を促し、マンション管理適正化施策全般の効果を高めていきます。

## 5. 所沢市マンション管理適正化指針

### 5-1. マンション管理適正化指針とは

---

マンション管理適正化指針は、管理組合が管理適正化に向けて留意することが求められる事項を示すものです。このマンション管理適正化指針には、国が定めるものと、市が定めるものがあり、マンション管理適正化推進法及びマンション管理適正化推進条例において、管理組合は、両指針の定めるところに留意して適正な管理を行うことが求められています。

マンション管理適正化指針の別表では、市による管理組合の管理者等に対する助言、指導等の実施の判断基準の目安と管理計画認定制度における認定基準を示しています。

マンションの管理は、管理組合が、自ら適正に行うことが原則です。管理組合は、マンション管理適正化指針の内容について十分留意して、日常的なマンションの管理適正化に努めるとともに、各区分所有者においては管理組合の一員として管理組合の運営に積極的に参加するよう努める必要があります。

### 5-2. 所沢市マンション管理適正化指針

---

所沢市マンション管理適正化指針は、別紙のとおりとします。

なお、市による、管理組合の管理者等に対する「助言、指導等の実施の判断基準の目安」及び「管理計画認定制度の認定基準」を示す別表について、国のマンション管理適正化指針に加えて、所沢市独自の基準として一部事項を上乗せします。

## 6. 計画の推進に向けて

### 6-1. 連携体制の強化

---

#### (1) 専門家団体との連携

管理組合の役員が短期間で交代することが多いなか、マンションの管理には、関係法令や建物・設備の維持修繕などの専門的知識や、円滑な合意形成を図るためのノウハウが求められることが多く、経験豊富でマンション管理に精通したマンション管理士等の専門家による支援が重要です。本市の支援策においても、専門家の活用を重要な施策として位置付けており、専門家との連携が欠かせません。

これまでも埼玉県マンション管理士会等との協力・連携によって管理組合への支援を行ってきましたが、本計画の実施に向けて、連携の強化を図ります。

#### (2) 関係部局との連携

マンションにおいては、建物の維持管理だけでなく、防災・防犯やコミュニティ、福祉なども重要な視点です。

管理組合の届出制度により、個別の管理組合への連絡体制が整うことから、庁内の関係部局間の連携を強化し、各種の施策の展開を検討していきます。

#### (3) 国・県・関係機関との連携

各種情報収集や知見・ノウハウの共有など、国、県、公益財団法人マンション管理センター、独立行政法人住宅金融支援機構等の関係機関との連携を図ります。

#### (4) 埼玉県マンション居住支援ネットワークの活用

専門家団体、県、関係機関との連携に当たっては、本市も構成員となっている埼玉県マンション居住支援ネットワークを活用します。

### 6-2. 効果検証と見直し

---

#### (1) 効果検証

本計画に基づく施策を着実に実施するとともに、管理組合からの管理状況の届出の内容などからその効果を検証します。

#### (2) 計画の見直し

施策の効果検証の結果のほか、大規模化や居住者のニーズに合わせた形態の多様化など、供給されるマンションの変化や、高経年化に伴う建物の老朽化、マンションの管理や建替えに関する法制度等の改正など、マンションを巡る環境の変化に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

## 【別紙】所沢市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、所沢市が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）第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表に示すものである。

### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

### 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

#### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。



また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定に当たっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

## **(2) 管理規約**

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成に当たっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

## **(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化**

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

## **(4) 管理組合の経理**

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示するこ

とにより、経理の透明性を確保する必要がある。

#### **(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等**

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

#### **(6) 発注等の適正化**

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

#### **(7) 良好な居住環境の維持及び向上**

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

#### **（８）その他配慮すべき事項**

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

### **3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項**

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

### **4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項**

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準

管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

（別表）※赤字下線部分は、国の基準からの上乘せ基準となります。

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	管理計画認定の基準
<b>○管理組合の運営</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会（総会）が年1回以上開催されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会（総会）が年1回以上開催されている</li> </ul>
<b>○管理規約</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されていない、又は必要に応じた改正がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている               <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>・修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
<b>○管理組合の経理</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が1割以内である</li> </ul>
<b>○長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>長期修繕計画が作成されていない、又は必要に応じた見直しがされていない</u></li> <li>・適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li> <li>・<u>大規模修繕工事が実施されていない</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている</li> <li>・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている</li> <li>・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない</li> <li>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない</li> <li>・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている</li> </ul>
<b>○その他</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられており、年1回以上内容の確認が行われている</li> <li>・<u>所沢市マンション管理適正化推進条例に基づく管理状況の届出が行われている</u></li> </ul>