

吉川市マンション管理適正化推進計画

令和6年11月

吉 川 市

目 次

第1	計画の目的等	1
1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画期間	1
4	対象区域	1
5	対象とするマンション	1
第2	マンションの管理の適正化に関する目標	2
第3	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	2
第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	2
1	指針の周知	2
2	組合への情報提供	2
3	市が取り組むマンション管理計画認定制度の普及	3
第5	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に関する事項	4
1	管理組合によるマンション管理の基本的な考え方	4
2	法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	10
3	法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準	10
第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	12
第7	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	12

第1 計画の目的等

1 計画策定の背景と目的

全国的に築40年を超える区分所有のマンションが急増しており、建物の老朽化や所有者の高齢化による管理組合の担い手不足が喫緊の課題となっています。

適切な修繕がなされないままに放置される老朽化したマンションは所有者自らの居住環境の低下以外にも、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。

このような状況を踏まえ、国は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「法」といいます。）及び「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」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しました。

本計画は、マンションの老朽化の抑制と適正に管理されていない老朽化したマンションによる周辺への危害を防止するため、マンションの維持管理の適正化の推進を図ることを目的とします。

2 計画の位置付け

本計画は、法に基づき、国が定める基本方針を踏まえ、本市におけるマンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するための計画に位置付けます。

3 計画期間

本計画は令和6年度から令和15年度までの10か年の計画とし、社会情勢等の変化にも対応し得るよう、必要に応じて計画の見直しを図るものとします。

4 対象区域

本計画の対象区域は、吉川市全域とします。

5 対象とするマンション

本計画の対象とするマンションは、法第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）とします。

第2 マンションの管理の適正化に関する目標

本市におけるマンションの数は、令和6年4月1日時点で65棟、約3,700戸となっており、このうち、築40年以上のマンションは11棟、約380戸と推計され、10年後には戸数ベースで約3倍、20年後には約6倍と、今後、高経年のマンションが急増するものと予想されます。

こうしたことから、本市では、マンション管理の重要性や方法等について、普及・啓発を図るとともに、管理組合による自主的かつ適正な維持管理の継続を図ります。

第3 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

本市におけるマンションの管理状況を踏まえ、計画的にマンション管理の適正化を推進するため、計画期間内に管理組合等を対象としたアンケート（「マンション管理組合実態」）調査を実施し、管理状況の把握とともに、マンションの所在地や構造などを記載した台帳の作成に取り組みます。

第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

1 指針の周知

管理・運営の基本的な考え方を示したマンション管理適正化指針に基づく、管理組合等が留意すべき基本的事項に関することについて、周知を図り、認知を広げることに取り組みます。

2 組合への情報提供

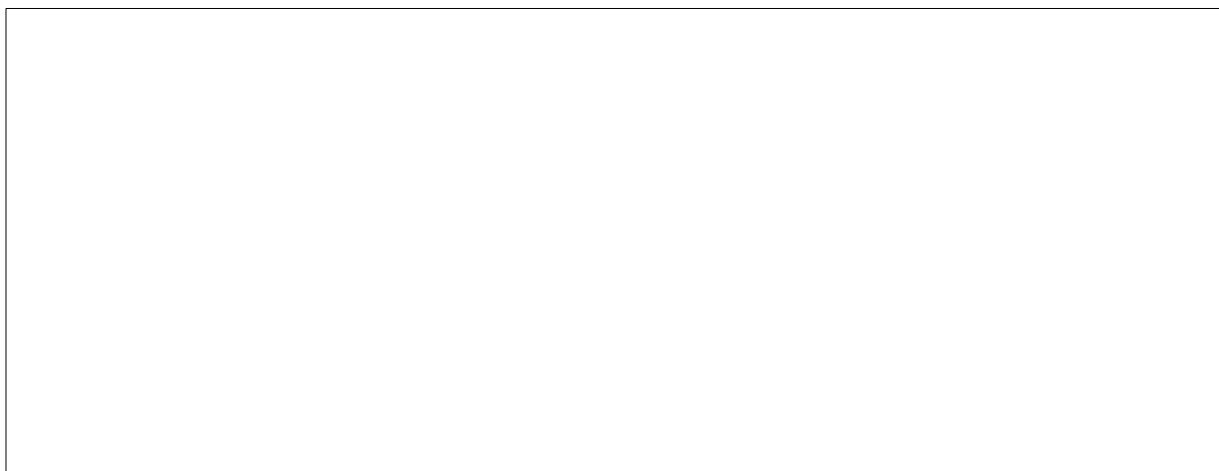
マンション管理適正化指針に基づき、マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いことから、制度がより一層利用されるように、マンション管理適正化推進センターが提供する相談窓口や技術的支援の他、マンション施策等における国や県による動向等に注視しながら、市内のマンション管理組合への情報提供に努めます。

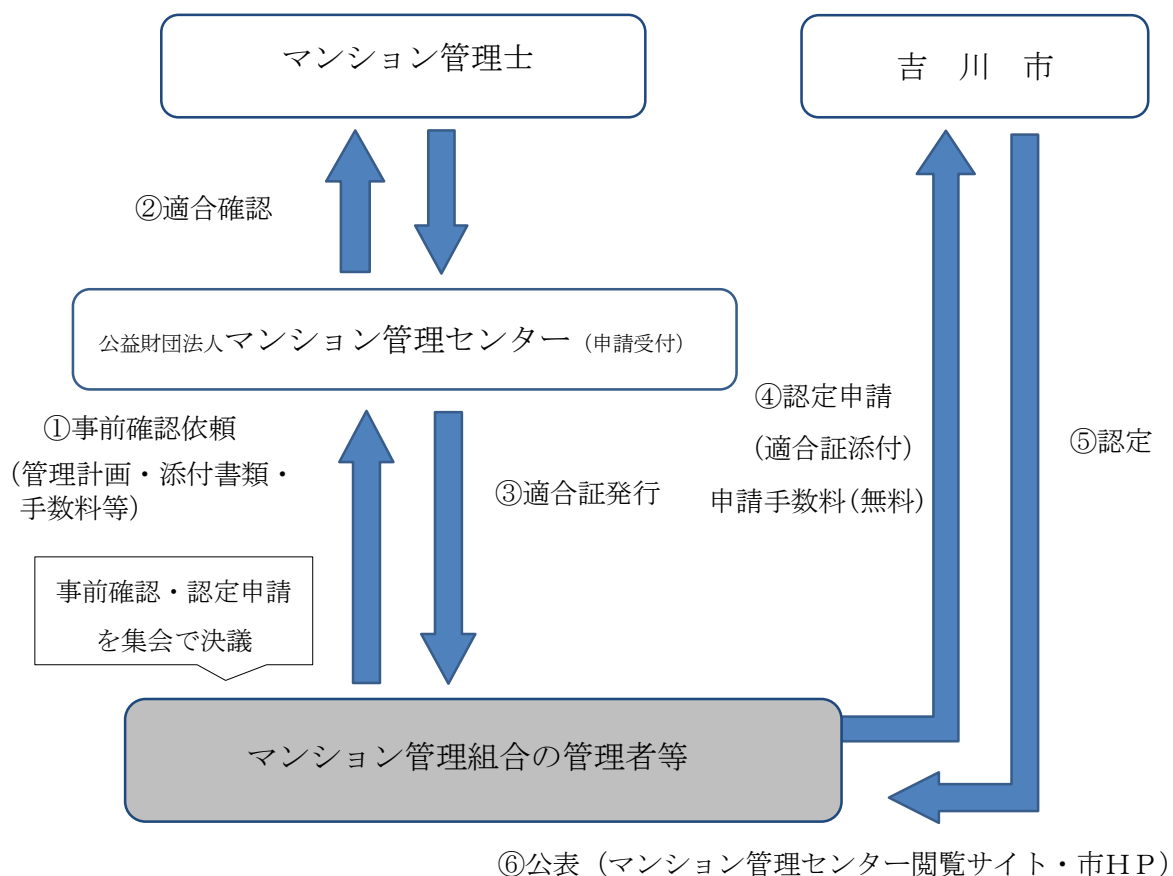
3 市が取り組むマンション管理計画認定制度の普及

本市では、推進計画を作成し、市内のマンションの管理の適正化を推進していくこととしており、その施策達成手段の1つとして法に基づく管理計画認定制度を運用します。また、本市の認定審査事務を迅速かつ効率的に行うため、管理計画認定制度の運用にあたっては、認定申請の際に（公財）マンション管理センターが発行する事前確認適合証を認定申請に添付することとします。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には、有効期間の延長はせずに変更認定申請が必要です。さらに、認定期間中においては、市から報告の徴収や改善命令等の指導を行う場合がありますので、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

吉川市マンション管理計画認定制度フロー





第5 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に関する事項

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管理の適正化を推進するために、その基本的な考え方を示したもので、本市のマンションの管理の適正化に関する指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

1 管理組合によるマンション管理の基本的な考え方

(1) 管理組合によるマンション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す。

このようなマンションの重要性を考慮し、マンションを社会的資産とし、その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、以下の点を踏まえつつ、マンション管理を行うことを基本とします。

ア マンションの管理主体は、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ち、適正な運営を行うことが重要です。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ります。なお、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ります。

イ 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

役割を十分認識するとともに、管理組合の運営に関心を持ち、その活動に積極的に参加するなど、その役割を適切に果たす必要があります。

ウ マンションの管理では、専門的な知識を要する事項が多いことから、管理組合は問題に応じ、マンション管理士等の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ことが重要です。

エ 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ことから、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など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す。

(2) マンションの管理の適正化の推進ために管理組合が留意すべき事項

ア 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て、その意見を反映することにより成り立つものです。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ります。また、集会は管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、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ります。

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ります。

イ 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ります。その作成にあたっては、管理組合は「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、「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とともに、これらを十分周知することが重要です。また、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等の間で生じるトラブルを未然に防止するために、使用細則など、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す。

さらに、管理費の滞納などの管理規約や使用細則などに違反する行為があった場合には、管理組合の管理者等は、その是正のため必要な勧告や指示などを行うとともに、法令等に基づく少額訴訟や、その是正や排除を求める法的措置をとることが重要です。

ウ 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て、トラブルの未然防止を図ることが重要です。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に関するトラブルなどが多いことから、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ら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必要です。

エ 管理組合の経理の機能

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ります。そのため、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ります。

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には、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ります。

オ 長期修繕計画の策定及び見直し等

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す。特に、経年による劣化に対応するためには、あらかじめ長期修繕計画を策定し、修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じてマンション管理士など、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を行うなど、その計画を適切なものとする配慮が必要です。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容や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す。

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す。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す。

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、必要に応じて建替え等も視野に入れて検討することが望まれます。建替え等の検討にあたっては、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ります。

カ 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

透明性の確保や利益相反等に注意して適正に行われる必要がありますが、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す。

キ 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す。

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基づき、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す。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」といいます。）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、特に管理費の用途については、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ります。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について、差し支えありません。

ク 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す。

複合用途型のマンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害調整を図り、その管理や費用負担等について、適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理など、個人情報取り扱いにあたっては、「個人情報の保護に関する法律」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留意する必要があります。

(3) マンション管理の適正化のため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、管理委託契約及び長期修繕計画など、管理に関する事項に十分に留意する必要があります。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して、これらの情報の提供に配慮する必要があります。

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ことを十分に認識し、理解する必要がある、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管理運営に積極的に参加するとともに、管理規約や集会の決議等を遵守する必要があります。

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す。

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いて、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す。

(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上で、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り）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

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ります。

また、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などを通じ、マンションの区分所有者等に対して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ります。

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業界団体にその解決を求めるなど、措置を講じる必要があります。

2 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

なお、個別の事案に応じて、以下における事項以外についても、国のマンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができるものとします。

(1) 管理組合の運営

ア 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。

イ 集会を年に1回以上開催すること。

(2) 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じてその改正を行うこと。

(3) 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。

3 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

(1) 管理組合の運営

- ア 管理者等が定められていること。
- イ 監事が選任されていること。
- ウ 集会在年1回以上開催されていること。

(2) 管理規約

- ア 管理規約が作成されていること。
- イ マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などきの専有部の立ち入りや修繕の履歴情報の管理などが定められていること。
- ウ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のために、管理規約において管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または、電磁的方法による提供）について定められていること。

(3) 管理組合の経理

- ア 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- イ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- ウ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ア 長期修繕計画が、国が定める「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されており、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について、集会にて決議されていること。
- イ 長期修繕計画の作成、又は見直しが7年以内に行われていること。
- ウ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- エ 長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。

オ 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こと。

カ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

(5) その他

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

第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、広報紙及びホームページなどを通じて普及・啓発を進めます。

第7 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

マンションの管理の適正化に関しては、埼玉県と連携し、施策に係る情報や意見交換を行うとともに、県内他市との意見交換などにより、マンション管理の適正化を推進していきます