

三郷市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

三郷市

目 次

| | |
|---|-----------|
| 第1章 計画の背景・目的等 | 1 |
| 1. 背景と目的 | 1 |
| 2. 計画の対象 | 2 |
| 3. 計画の位置づけ | 2 |
| 4. 計画の期間 | 2 |
| 第2章 マンションを取り巻く現状と課題 | 3 |
| 1. マンション管理適正化推進法等の改正 | 3 |
| (1) マンション管理適正化推進法の改正 | 3 |
| (2) マンション建替え等円滑化法の改正 | 3 |
| 2. 本市のマンションストックの現況 | 4 |
| (1) 本市のマンションストック数の推移 | 4 |
| (2) マンションの管理状況（令和5年度実態調査結果概要） | 5 |
| 3. 三郷市のマンション管理に係る課題 | 14 |
| (1) 建物の高経年化 | 14 |
| (2) 管理組合活動に対する関心の低下、マンション管理に関する専門的知識の不足 | 14 |
| (3) 管理水準に応じた対応 | 14 |
| 第3章 マンション管理適正化施策の基本的な方向性と各主体の役割 | 15 |
| 1. 施策の基本的な方向性 | 15 |
| (1) 管理状況等の実態把握 | 15 |
| (2) 管理運営に対する意識の向上 | 15 |
| (3) 関連団体との連携 | 15 |
| 2. マンションの管理に関わる各主体の役割 | 16 |
| (1) 管理組合、区分所有者等の役割 | 16 |
| (2) 市の役割 | 16 |
| (3) マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者の役割 | 16 |
| (4) マンション分譲事業者の役割 | 17 |
| 第4章 目標と主な施策 | 18 |
| 1. 目標 | 18 |
| 2. 指標 | 18 |
| 3. 主な施策 | 19 |
| (1) 管理組合の意識向上のための施策 | 19 |
| (2) 維持保全の適正化のための施策 | 19 |
| 4. 関連施策 | 21 |
| (1) 管理の状況を把握するための措置 | 21 |
| (2) 啓発及び知識の普及 | 21 |
| (3) 県の取組み | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 第5章 その他マンションの管理の適正化に関する事項 | 22 |
| 1. マンション管理適正化推進法に基づく助言・指導等の実施 | 22 |
| 2. 連携体制の強化..... | 23 |
| (1) 関連団体との連携 | 23 |
| (2) 国、県、関係機関との連携..... | 23 |
| (3) 関係部局との連携 | 23 |
| 第6章 マンションの管理の適正化に関する指針 | 24 |
| マンションの管理の適正化に関する指針とは | 24 |

第1章 計画の背景・目的等

1. 背景と目的

本市には、令和4年1月時点で、約300棟、約14,000戸の分譲マンション（以下「マンション」という。）があり、市の人口の2割程度に相当する約3万人の市民が居住する主要な居住形態の一つとなっています。

また、市内には、高度経済成長期に計画された大規模団地が立地し、築40年以上の高経年マンションが約100棟存在しています。10年後には高経年マンションが約200棟に増加することが見込まれます。

マンションの管理は、区分所有者で構成される管理組合自らが適正に行うことが原則です。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、多くの課題があります。

さらに、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・空室化）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。

こうしたことから、マンションの管理や適切な修繕が行われなまま放置され、老朽化が進行していくと、居住者自らの居住環境の悪化のみならず、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の悪化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。

このような背景から、「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。）が令和2年6月に改正され、地方公共団体の役割が強化されました。

このことを踏まえ、本市におけるマンションの管理の適正化を図ることを目的に、国が定める「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。）に基づき、「三郷市マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」という。）を策定します。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例

外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

国土交通省資料より

2. 計画の対象

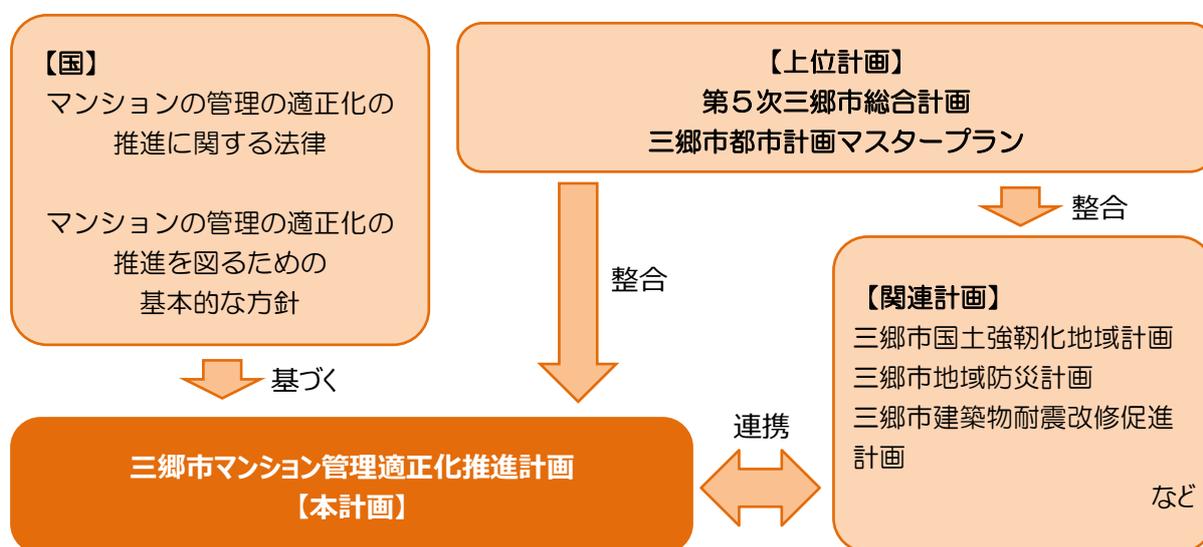
本計画の対象は、マンション管理適正化推進法第2条第1号に規定するマンションとし、対象区域は市内全域とします。

※ 次章以降に掲げる本市のマンションストック数については、マンション管理における合意形成が難しく、管理不全となった場合に、周辺の住環境に与える影響が比較的大きいと考えられる、居住部分が3階層以上、かつ、鉄骨造、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の分譲マンションとして、本市が把握している値を掲載します。

3. 計画の位置づけ

本計画は、「第5次三郷市総合計画」を上位計画とし、マンション管理適正化推進法に基づいて定められた国の基本方針に基づき、策定します。

また、本市において関連する他計画との整合及び連携を図ります。



4. 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、本計画は、適切な進行管理を行うとともに、施策等の効果や国の動向、変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

第2章 マンションを取り巻く現状と課題

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

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、管理組合に対して適正な管理主体としての努力義務やマンション管理士制度、マンション管理事業者の適正化に関する規定などが定められています。

今後、全国的に建物の老朽化や区分所有者の高齢化に伴う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、地方公共団体が主体となる「管理組合に対する助言・指導・勧告」、「マンション管理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」に関する規定が創設されるなど、マンションの管理の適正化の推進における地方公共団体の役割が強化されました。

(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、この号において「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、老朽化したマンションの損壊、その他の被害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、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等について定められています。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、「耐震性の不足」のみが対象とされていましたが、令和2年6月の改正により、要除却認定の対象が拡大され、以下のとおりとなりました。

■要除却認定の種類と適用される制度の関係

| 除却の必要性に係る認定 【法第102条】 | | 容積率緩和の特例 【法第105条】 | マンション敷地売却 事業 【法第108条～】 | 団地における敷地分 割事業 【法第115条の4 ～】 |
|---|---|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 特 定 要 除 却 認 定 | 耐震性の不足 【法第102条2項1号】 | ○ | ○ | ○ |
| | 火災に対する安全性の不 足【法第102条2項2 号】 | ○ | ○ | ○ |
| | 外壁等の剥落により周辺 に危害を生ずるおそれ 【法第102条2項3号】 | ○ | ○ | ○ |
| 給排水管の腐食等により著し く衛生上有害となるおそれ 【法第102条2項4号】 | | ○ | — | — |
| バリアフリー基準への不適合 【法第102条2項5号】 | | ○ | — | — |

※赤枠は令和2年に拡充した項目

※国土交通省資料より

2. 本市のマンションストックの現況

(1) 本市のマンションストック数の推移

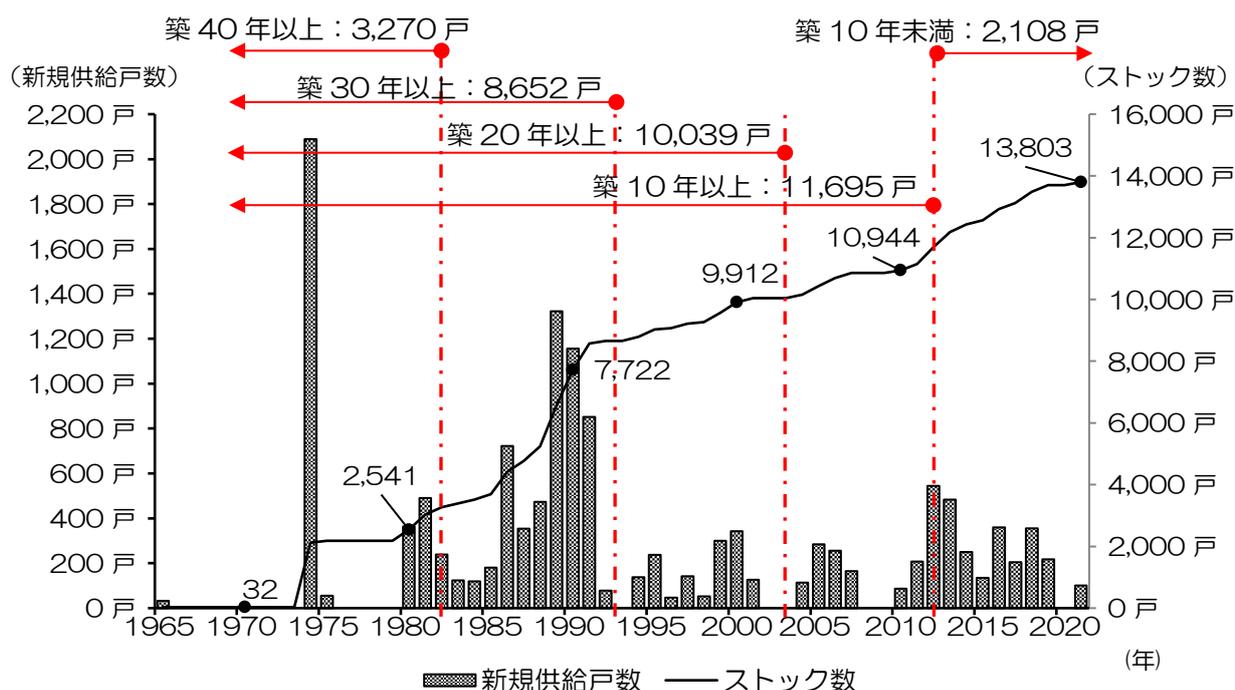
本市で把握している市内のマンションストック数は、令和4年1月時点で251棟、13,803戸となっています。

そのうち築10年未満のマンションは、16棟、2,108戸で、築40年以上となる高経年マンションは、101棟、3,270戸となっています。さらに、高経年マンションの予備軍である築30年以上のマンションは、194棟、8,652戸と、本市のマンションストック戸数の6割以上を占め、棟数では約8割を占めています。

■築年数ごとのマンションストック数

単位：棟、戸

| | 10年未満 | 10～20年未満 | 20～30年未満 | 30～40年未満 | 40年以上 | 合計 |
|----|-------|----------|----------|----------|-------|--------|
| 棟数 | 16 | 17 | 24 | 93 | 101 | 251 |
| 戸数 | 2,108 | 1,656 | 1,387 | 5,382 | 3,270 | 13,803 |



(2) マンションの管理状況（令和5年度実態調査結果概要）

本市では、市内におけるマンションの管理組合の運営状況や建物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アンケート調査を実施しました。

①調査の概要

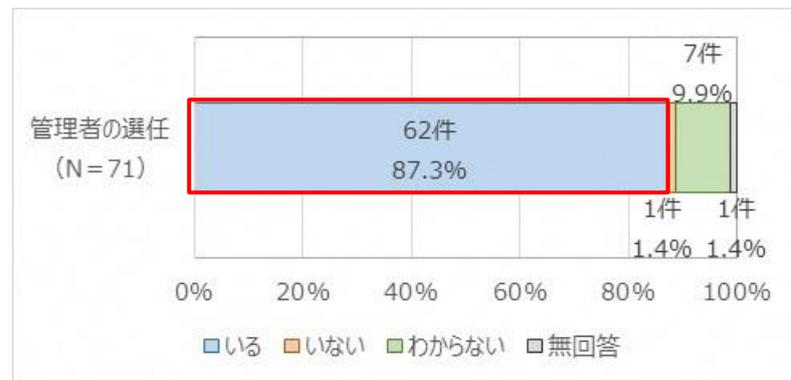
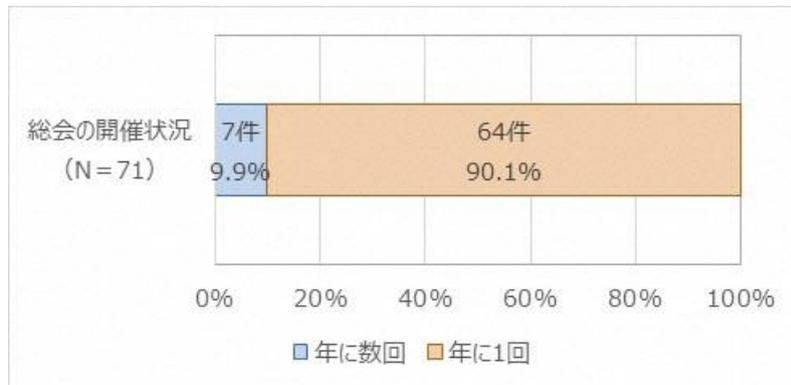
| | |
|-------|---|
| 調査対象 | 居住部分が3階層以上、かつ、鉄骨造、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の分譲マンション |
| 調査対象数 | 251棟（126組合） |
| 調査時期 | 令和5年6月～令和5年8月 |
| 調査方法 | 郵送により配布し、郵送またはメールによる回収 |
| 回収状況 | 71組合（回収率56.3%） |

②調査結果概要

1) 管理組合の運営状況

管理組合の有無については、アンケート調査票の提出があった全てのマンションで設立されているとともに、年1回以上の総会の開催や管理規約の作成、管理費の徴収が行われていることが確認できました。

また、管理者の選任についても、アンケート調査票の提出があったマンションの約9割で選任していると回答がありました。

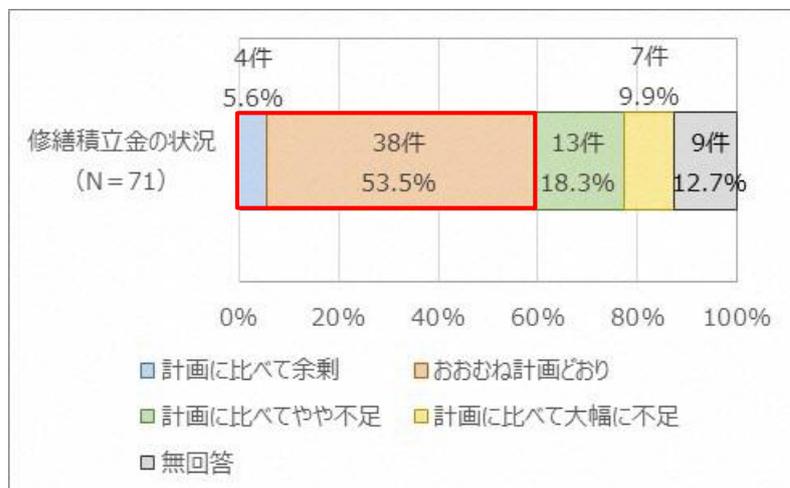


長期修繕計画の作成については、アンケート調査票の提出があったマンションの9割強で「作成している」あるいは「作成中または作成予定」と回答がありました。

また、6割強が見直しをしていることがわかりました。



修繕積立金については、アンケート調査票の提出があったマンションでは、全てのマンションで徴収しており、約6割が「計画に比べて余剰」または「おおむね計画どおり」と回答があった一方で、約3割のマンションから、計画に比べて「やや不足」または「大幅に不足」との回答がありました。



管理費、修繕積立金の滞納住戸の有無については、アンケート調査票の提出があったマンションの約4割で「ある」と回答がりましたが、この内、その全てのマンションにおいて、3ヶ月以上滞納している住戸数の割合は、1割以内であることが確認できました。

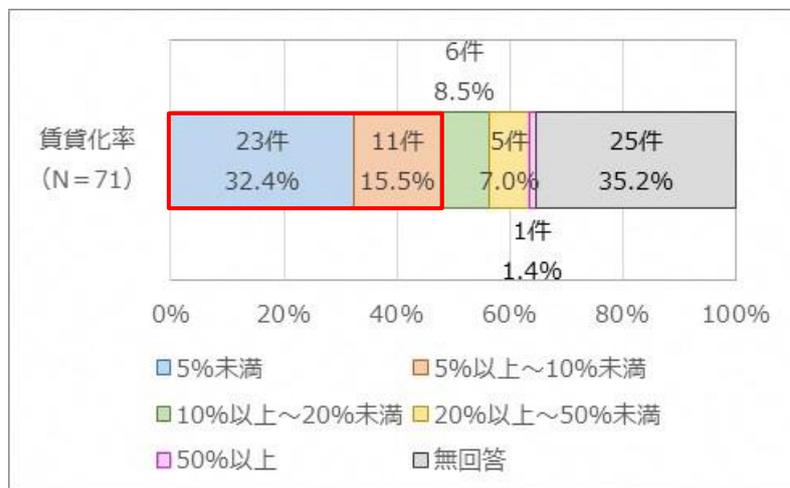


2) 賃貸化、空室化、高齢化の割合

賃貸化率[※]については、アンケート調査票の提出があったマンションの約5割が10%以下であることが確認できました。

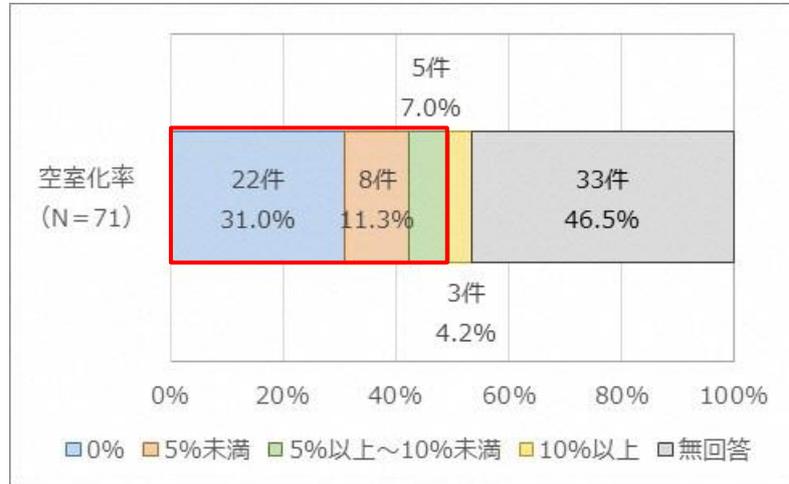
また、賃貸化率20～50%となっているマンションは約1割存在しており、50%以上と回答したマンションも1件ありました。

※賃貸化率＝賃貸されている住戸数÷マンションの全住戸数×100



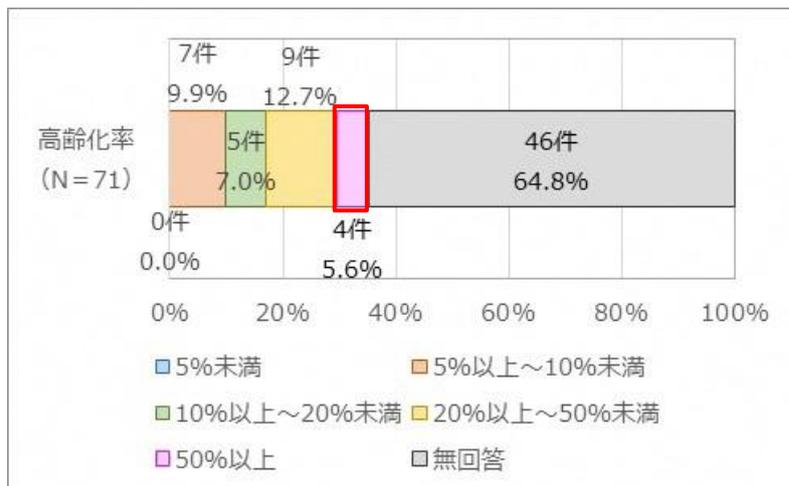
空室化率[※]については、アンケート調査票の提出があったマンションの約5割が10%以下となっておりますが、10%を超えているマンションも3件確認されたほか、約4割が無回答の結果となりました。

※空室化率＝空室になっている住戸数÷マンションの全住戸数×100



高齢化率[※]については、把握の難しさなどから、無回答が6割を超えておりましたが、回答があったマンションのうち、4件は高齢化率50%以上であることが確認できました。

※高齢化率＝高齢者のみが居住している住戸数÷マンションの全住戸数×100

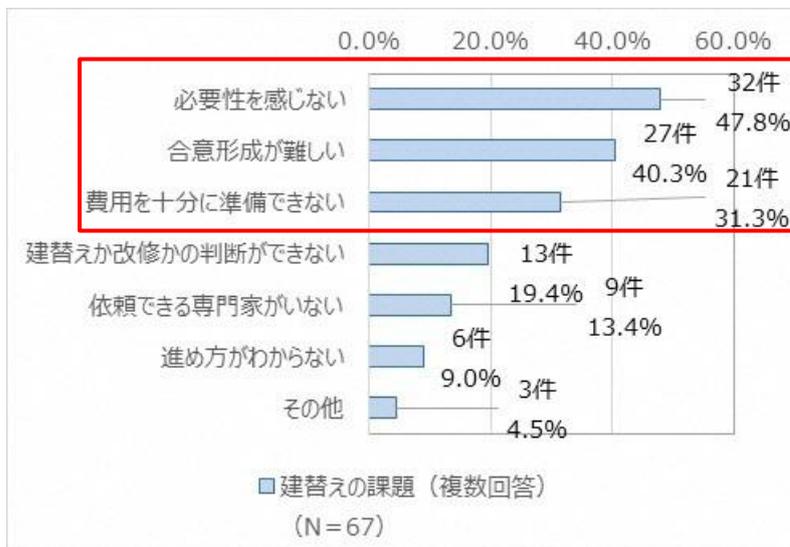
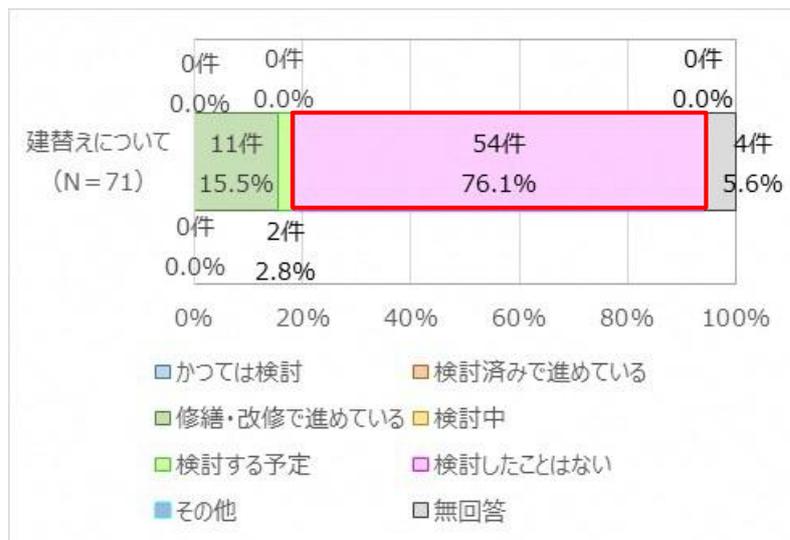


3) 建物の状況

耐震診断については、アンケート調査票の提出があったマンションのうち、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された旧耐震基準のマンション管理組合数が 7 件となっており、そのうち、耐震診断を実施していない管理組合は 4 件あることが確認できました。

また、4 件のうち 2 件は団地型であり、棟数に換算すると 25 棟あることが確認できました。

建替えについては、「検討したことがない」が約 8 割、建替えではなく「修繕・改修で進めている」が約 16%であることが確認できました。理由としては、「建替えの必要性を感じない」、「合意形成が難しい」、「費用を十分に準備できない」といった内容が挙げられました。



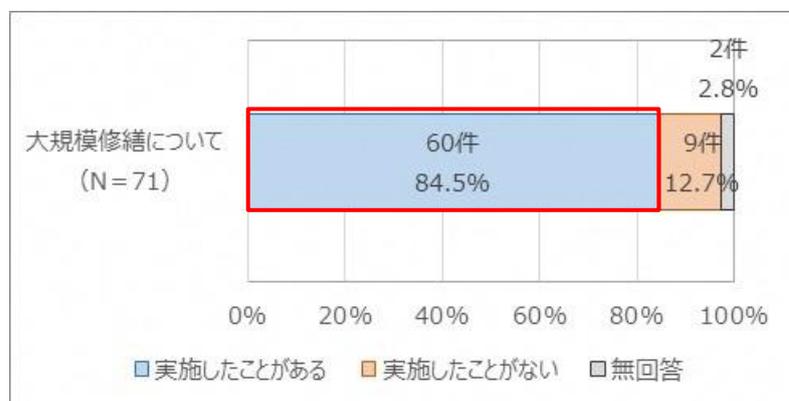
大規模修繕工事※の実施の有無については、アンケート調査票の提出があったマンションの8割強から、「実施したことがある」と回答がありました。

なお、未実施のマンションの大半は、一般的な修繕周期である12～15年を迎える前の築年数10年以内のマンションであることもわかりました。

一方で、築30年近いマンションで大規模修繕を「実施したことがない」と回答しているものもあり、今後問題が発生する恐れがあります。

建物に生じている不具合の状況については、アンケート調査の結果から、ほとんどのマンションで問題は見られなかったものの、一部のマンションでは、給排水設備や外部鉄部塗装の不具合が発生していることが確認できました。

※外壁塗装等工事、屋根防水工事、床防水工事、給水管更新等、排水管更新等、外部鉄部塗装工事などを示す。

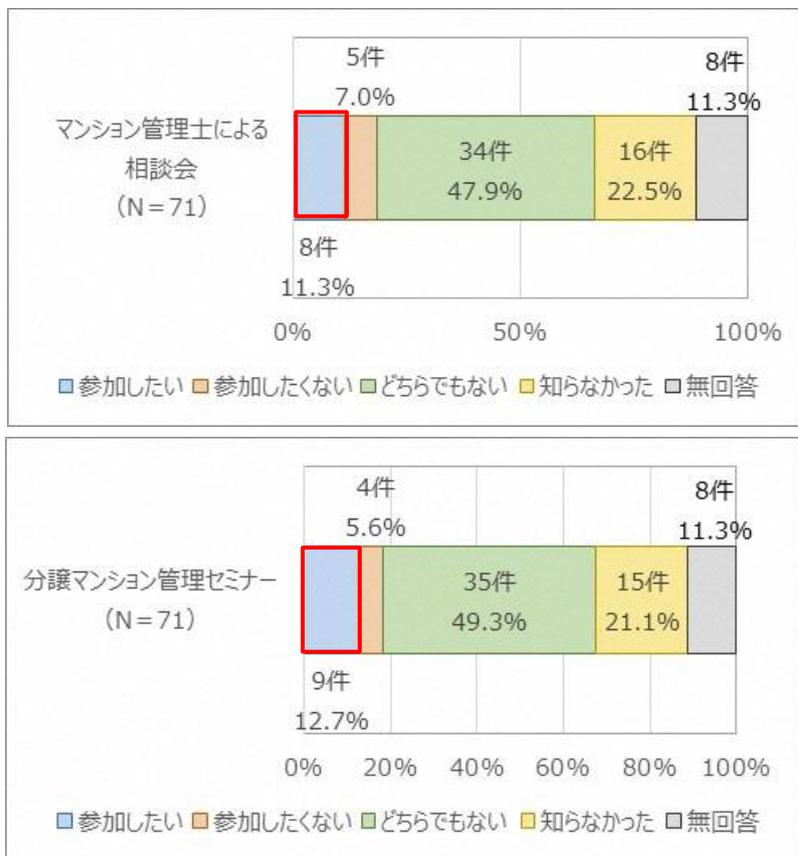


4) 管理組合が抱える課題

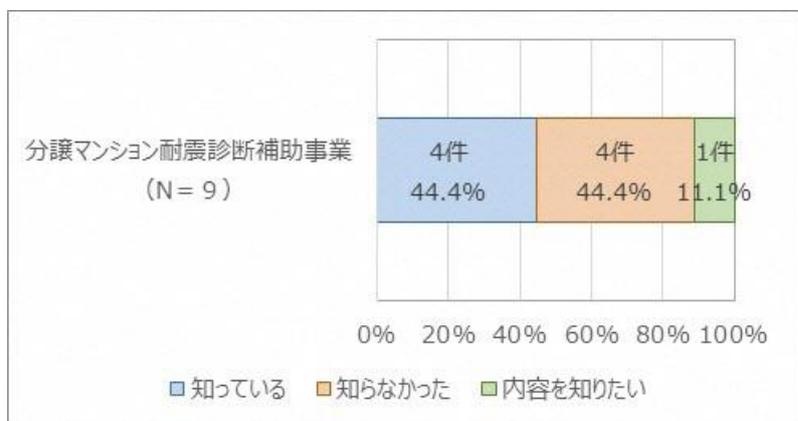
管理組合が抱える課題については、「区分所有者の高齢化」が約 55%と最も多く、次いで「役員のなり手不足」が約 37%という結果でした。



また、三郷市では、これらの課題に対応するために、マンション管理士による相談会や分譲マンション管理セミナーを実施しておりますが、本取組みを知らない管理組合が約2割程度いることが確認できました。



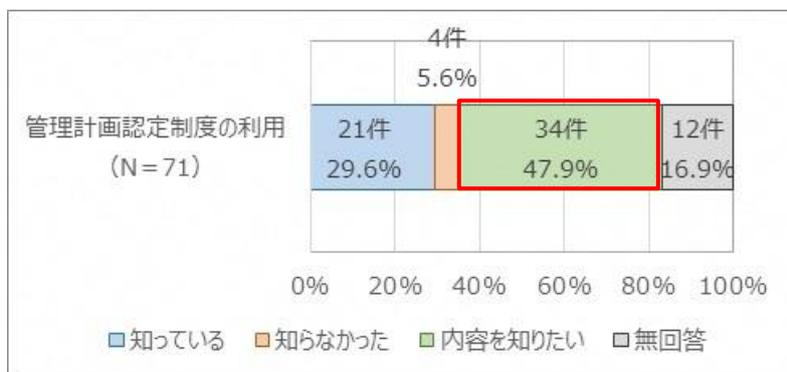
なお、耐震診断補助事業については、制度の対象となる旧耐震基準で建築されたマンション9件のうち「知らなかった」という回答が4件、「内容を知りたい」という回答が1件確認できました。



5) マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度については、アンケート調査票の提出があったマンションの約3割から「知っている」と回答がありました。

また、アンケート調査票の提出があったマンションの約5割から「内容を知りたい」と回答があり、本制度への関心が高いことがわかりました。



3. 三郷市のマンション管理に係る課題

(1) 建物の高経年化

本市においては、アンケート調査の対象としたマンションのうち、築40年以上となる高経年マンションが101棟あり、10年後には194棟と約2倍と見込まれます。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ますが、現在、アンケート調査結果からは、不具合の発生は見られませんでした。

一方で、市で実施しているマンション管理士による相談会では、設備等の更新、機械式駐車場のメンテナンスといった維持・修繕費に多大なコストを要することを懸念する内容の相談が寄せられています。

国の修繕積立金のガイドラインで示す修繕積立金の目安と比較して積立金の額が低い場合、将来の大規模修繕時に工事費が不足し、十分な修繕が行えない可能性があります。

また、昭和56年6月以前に建築された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。

そのため、マンション管理の主体となる管理組合の活動については、早い段階から長期的な見通しをもって、資金面の準備や区分所有者の合意形成などを行っていく必要があります。

(2) 管理組合活動に対する関心の低下、マンション管理に関する専門的知識の不足

マンション管理の主体である管理組合では、管理業務を管理会社に委託している場合が多いことから、管理組合の活動に関心が低い区分所有者が少なからず存在します。

また、マンションを適切に維持管理していくためには、総会の進め方や管理会社との対応、管理規約、長期修繕計画、管理費等の滞納者への対応など、様々な専門分野の知識が求められます。

このような状況下で、「区分所有者の高齢化」、「役員のなり手不足」、「知識不足のために十分な対応ができない」といった課題のほか、市で実施しているマンション管理士による相談会では、「理事長になった際の心構え」や「多様な区分所有者間での合意形成の難しさ」、「短期間での役員の交代」といった課題について、相談が寄せられています。

そのため、区分所有者が管理組合活動に関心を持ち、マンションを適正に管理するよう普及啓発を行う必要があります。

(3) 管理水準に応じた対応

管理水準が低いマンションは、「管理者が定められていない」、「管理組合の経理において管理費及び修繕積立金等が明確に区分して経理が行われていない」、「修繕積立金が適時適切に積み立てられていない」などの課題があり、今後の建物の維持・修繕や建替え等の実施が困難な状態となる可能性があります。

また、現時点では不具合の発生等がなくても、組合運営や維持保全に関して課題があるマンションについては、将来的に同様の状態となる恐れがあります。

そのため、マンション管理計画認定制度（以下「管理計画認定制度」という。）の運用や同制度の周知啓発を通じて、管理水準の維持、向上、改善に取り組んでいく必要があります。

第3章 マンション管理適正化施策の基本的な方向性と各主体の役割

1. 施策の基本的な方向性

分譲マンションは区分所有者が所有する個人の私有財産であり、その管理は、区分所有者で構成される管理組合自らが適正に行っていくことが原則です。一方で、建物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、区分所有者の高齢化や賃貸化により、適切な管理組合活動の実施ができず、管理費や修繕積立金の滞納などから十分な費用の確保を行えない状況にあるマンションは、自助努力のみにより管理適正化を図ることは困難となることが想定されます。

管理不全に陥ってしまったマンションは、居住環境の悪化のほか、周囲への危害や周辺住環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

そのため、本市は管理組合が自主的に適正な管理を行うことができるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方とし、管理適正化の推進を図ります。

(1) 管理状況等の実態把握

管理組合の運営の停滞により、現時点では建物に問題が発生していなくても、適切な維持・修繕がなされずに老朽化が進行し、いずれは周囲にも悪影響を及ぼす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。

特に、管理状況が把握できていないマンションや高経年マンションなどについては、継続して実態把握に努めるとともに、管理組合による自主的な対応を促進していくために、マンション管理に関する専門的知識を有する専門家と連携した実態把握等を行い、課題等の解消に向けた支援や管理状況の改善に向けた働きかけを実施していく必要があります。

(2) 管理運営に対する意識の向上

マンション管理の主体である管理組合は、管理運営に対する当事者意識、危機意識をもち、主体的に管理運営に取り組む必要があります。

管理組合の意識の向上を図るためには、各マンションの課題や不安の解消に直結する情報や支援施策を提供し、管理運営に関する知識の習得や管理運営の円滑化のためのコミュニティの形成に資することで、管理組合の活性化につなげていく必要があります。

また、個々の管理組合に対し、管理状況に応じた支援を行い、管理水準の底上げをするとともに、管理計画の認定申請を促し、意識の向上を図る必要があります。

(3) 関連団体との連携

マンション管理適正化施策の実施に当たっては、専門的知識や経験を有する関連団体との連携が必要不可欠です。

今後、急増する高経年マンション等に対応するため、国、県のほか、関係団体との連携を強化する必要があります。

2. マンションの管理に関わる各主体の役割

(1) 管理組合、区分所有者等の役割

管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら務めるとともに、国及び地方公共団体が講ずる施策に協力するよう努めなければなりません。

マンションの高経年化が進む中、管理組合が自主的に適正な管理を進めていくためには、理事、監事等の役員を選任や管理規約の作成といった、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。

また、建物を適正に維持管理し、良好な居住環境を確保するためには、日常の管理や将来を見据えた長期修繕計画の策定、これに基づく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必要があります。

さらに、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、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、必要に応じて専門家の支援を得ながら、その役割を適切に果たすことが求められます。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・防犯のための取り組みとともに、居住者間のもとより、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努め、安心して良好な居住環境の確保を目指していく必要があります。

(2) 市の役割

市内のマンションの管理実態等の把握に努め、本計画に基づき適切な役割分担の下、計画的に施策を展開します。

管理計画認定制度の運用及び普及啓発等を通じ、マンションの管理主体である管理組合によるマンションの管理適正化を支援するほか、マンションの良好な居住環境を確保するため、関係団体、関係機関と連携した管理適正化施策を推進するとともに、情報提供などに努めます。

また、「三郷市マンション管理適正化指針」をもとに、必要に応じて、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行います。

(3) マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者の役割

マンション管理には専門知識を要することが多いため、マンション管理士、一級建築士等の専門家は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

また、管理組合はマンション管理業者に管理の一部を委託していることが多く、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することから、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必要があります。

（４）マンション分譲事業者の役割

マンションの購入予定者は、必ずしも管理に関する知識などが十分ではないと想定されることから、マンション分譲事業者において管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の額の案などを作成し、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。

そのため、マンション分譲事業者は、マンション販売にとどまらず、購入者の入居後、長期にわたって適正な管理水準を保つうえで、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適正に行われていくよう、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」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必要があります。

また、令和4年4月より、分譲予定の新築マンションの管理計画案を認定する仕組み（予備認定）が創設されました。これにより、分譲事業者は、マンションの管理事務を受託する予定である者（管理会社等）と連名で、当該マンションの管理計画案の認定をマンション管理適正化推進センターに申請することができます。

第4章 目標と主な施策

1. 目標

「第3章マンション管理適正化施策の基本的な方向性と各主体の役割」を踏まえ、以下のとおり本市の目標を定めます。

| |
|---|
| 目標1：管理組合の意識向上 |
| 市内には、築40年以上となる高経年マンションが多く、区分所有者の高齢化に伴う役員のなり手不足、専門的な知識の不足などの課題があるため、管理組合に対し、マンション管理士による相談会や分譲マンション管理セミナーの周知啓発を行うことで、管理運営に対する意識を醸成し、コミュニティ形成や管理組合の活動の活性化を促進します。 |
| 目標2：維持保全の適正化 |
| 管理組合による適切なマンションの維持保全を推進するため、管理計画認定制度の運用やマンション管理適正化推進法に基づく助言、指導等の実施に取り組みます。 また、旧耐震基準で建築された分譲マンションに対しては、耐震診断の実施を促します。 |

2. 指標

前項の目標に対し、その進捗状況を管理、評価するため、以下のとおり計画最終年度における指標及び数値目標を定めます。

■主な施策の指標

| 指標 | | R5年実績値 ^{※1} | R15年目標値 ^{※2} |
|---------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 目標1：管理組合の意識向上 | | | |
| 指標1 | 分譲マンション管理セミナーの参加者数 | 8名 | 10名 |
| 目標2：維持保全の適正化 | | | |
| 指標2 | 管理計画認定制度の認定件数 | 0件 | 38件 |

※1：平成30年度から令和4年度の平均値とする。

※2：令和5年度から令和14年度の平均値とする。

3. 主な施策

(1) 管理組合の意識向上のための施策

① マンション管理士による相談会

本市では、管理組合が抱える様々な課題の解消を支援するため、マンション管理士による相談会を実施しています。

令和 5 年度の実態調査の結果、本相談会への参加の意向は、「参加したい」との意向が 11.3%に留まっていることから、引き続き、管理組合に対する周知啓発を行います。

② 分譲マンション管理セミナー

本市では、年 1 回、マンション管理士会による分譲マンション管理セミナーを実施しています。特に、セミナー内で実施している意見交換会は、適切なマンション管理を実施していくうえで、同じ悩みを持つ管理組合同士の情報交換の場としても有効です。

今後も管理組合を支援するために、定期的に分譲マンション管理セミナーの開催を実施していきます。

(2) 維持保全の適正化ための施策

① 管理計画認定制度

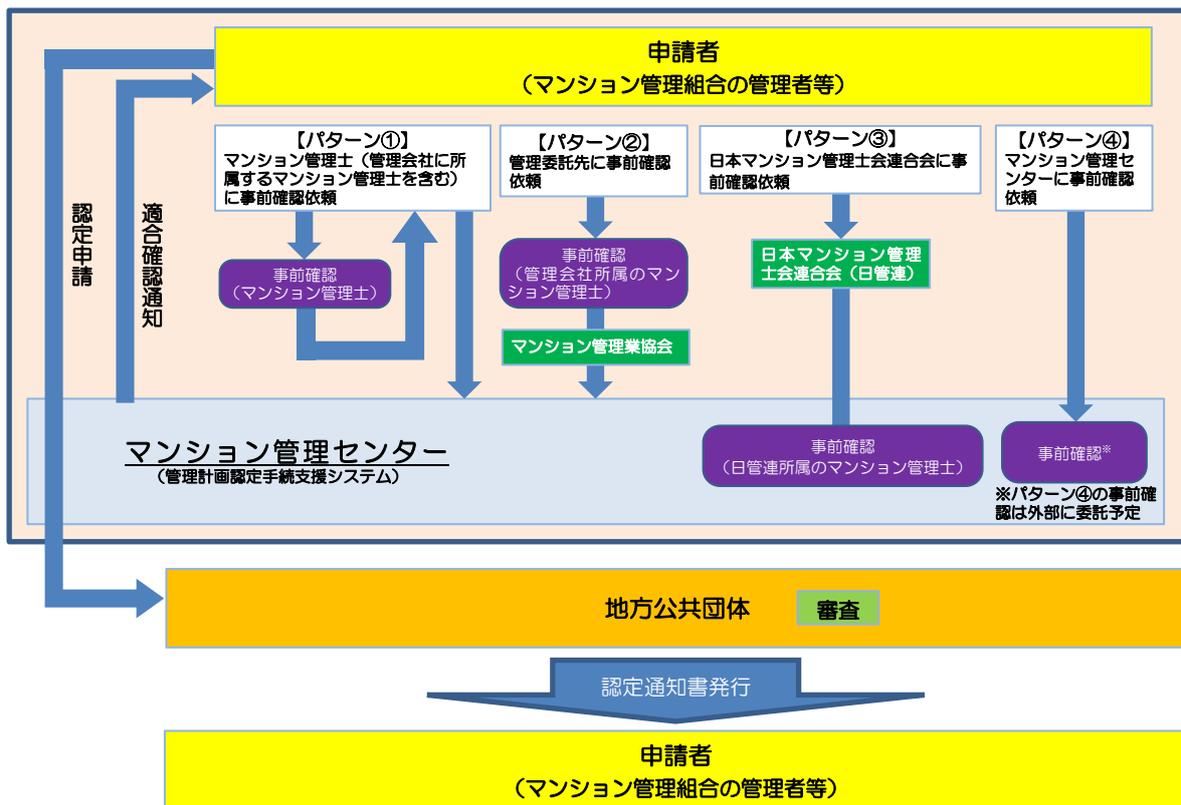
管理計画認定制度とは、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。

マンションの管理状況が市場において評価される環境を整えることで、区分所有者の管理への意識向上と自主的な取組みが推進され、マンションの管理水準の維持向上につながるほか、認定を受けて所定の工事を行った場合、融資の金利引き下げや税制優遇の対象となる場合があります。

本市においても、管理組合への制度の運用及び周知啓発により、管理計画の認定申請を促進することで、マンションの維持保全の適正化を図ります。

なお、管理計画の認定申請にあたっては、(公財)マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービス(事前確認)の利用が必要です。

管理計画認定の申請パターンと手続きの流れ



資料：公益財団法人マンション管理センターホームページをもとに作成

② 耐震化に関する支援

昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションは、大規模な地震により倒壊する恐れがあります。このため、本市では、旧耐震基準の分譲マンションを対象に、耐震診断補助事業を実施しています。

今後も耐震化に取り組む管理組合を支援するため、分譲マンション耐震診断補助事業の実施に取り組むとともに、制度の周知啓発を行います。

| | |
|---------|--|
| 補助対象建築物 | 昭和56年5月31日以前に建築された延床面積1000㎡以上、かつ、階数が3以上（地階を除く）の分譲マンション |
| 補助対象者 | 管理組合 |
| 補助金額 | 次のいずれか少ない額（上限300万円） ①診断費用の2/3かつ面積限度（面積限度の詳細は補助要綱を参照） ②住戸の戸数×10万円 |

4. 関連施策

(1) 管理の状況を把握するための措置

マンションが適切に維持管理されていくためには、市内のマンション管理状況の実態を把握することが重要です。

市内のマンションの実態把握のために、令和5年度に実施したアンケート調査では、56.3%のマンションからの回答を得られたものの、回答が得られなかったマンションについても、実態把握に努める必要があります。

特に、回答が得られなかったマンションの内、課題が多いと想定される高経年マンションを中心に、個別訪問などによる調査の実施に取り組みます。

市内のマンションの状況は変化していくことから、マンションの管理者等に対し、管理状況に関する登録や届出制度の導入を検討するとともに、定期的に適切な手法を用いた調査を実施し、マンションの実態把握に努めます。

(2) 啓発及び知識の普及

マンション管理は、区分所有者で構成する管理組合が主体であることから、管理組合運営の自主的な改善や支援策の活用を促すために、活動が停滞している管理組合に対し、個別の管理状況に応じた助言や注意喚起を行うなど、効果的な情報発信により、マンション管理適正化施策全般の効果を高める普及啓発を行います。

また、管理意識の向上のために、マンション管理や防災、防犯対策などに係る基礎知識などの、重要なポイントをまとめたガイドブックの作成についても検討します。

さらに、居住者間のコミュニティ形成は、管理組合活動の円滑化のほか、日常的なトラブルの防止や防災、減災、防犯などの観点からも重要であり、マンション管理に関する様々な課題の解決に役立つことから、コミュニティ形成の重要性について、周知啓発などの広報活動を行います。

(3) 県の取組み

埼玉県では、埼玉県分譲マンション管理適正化支援事業を実施しており、分譲マンションの管理の適正化を推進することを目的として、平成28年度から埼玉県住宅供給公社と協力し、課題を抱えている管理組合を対象に、「埼玉県分譲マンションアドバイザー」を無料で派遣しています。

本市では、同制度の活用について周知啓発を行います。

第5章 その他マンションの管理の適正化に関する事項

1. マンション管理適正化推進法に基づく助言・指導等の実施

アンケート調査の結果を三郷市マンション管理適正化指針の別紙（本計画28ページに掲載）において定める、「助言、指導等を行う場合の判断の基準の目安」（下表において、助言等基準という。）及び「管理計画の認定の基準」（下表において、認定基準という。）に照らし、マンションの管理状況に応じて、3つに分類しました。

要支援マンションに対しては、必要に応じて助言、指導等を行います。

■ マンション管理状況の3分類の考え方と対象マンション数

| 管理水準 | 管理状況による分類 | 管理状況 | | | 対象マンション数 |
|------------------|-----------------|-------|----------------|----------------|----------|
| | | 助言等基準 | 認定基準 | | |
| | | | 組合運営項目 （※4） | 維持保全項目 （※5） | |
| 高 ↑ ↓ 低 | 分類A※1 | ○ | ○ | ○ | 1件 |
| | 分類B※2 | ○ | ○ | × | 2件 |
| | | ○ | × | ○ | 8件 |
| | | ○ | × | × | 41件 |
| 低 | 分類C※3（要支援マンション） | × | — | — | 19件 |

※1 助言等基準が遵守されており、認定基準に適合しているマンション

※2 助言等基準は遵守されているものの、認定基準のいずれかに適合しないマンション

※3 助言等基準が遵守されていないマンション

※4 認定基準における1～3及び5の項目

※5 認定基準における4の項目

2. 連携体制の強化

(1) 関連団体との連携

マンション管理の適正化を推進するためには、管理組合が必要とする多様な情報の提供や、関係法令、技術面での支援が不可欠であることから、経験豊富な専門家団体、関連団体等と連携を図り、管理組合等への相談対応やマンションの管理状況の把握、セミナー等を通じた適切な情報発信などに取り組みます。

(2) 国、県、関係機関との連携

マンションの管理の適正化に関する指針やマンション標準管理規約、各種ガイドライン・マニュアルの周知や、管理計画認定制度の普及などの取組みについて、国、埼玉県、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連携して進めます。

(3) 関係部局との連携

本市において、マンションは主要な居住形態であり、都市景観や地域のまちなみ形成など、都市や地域社会を形成する重要な要素となっています。

そのため、建物の維持管理のみならず、まちづくり・防災・防犯・福祉・コミュニティなどの視点から、本市の関係部局との連携により、各種施策の展開を検討していきます。

第6章 マンションの管理の適正化に関する指針

マンションの管理の適正化に関する指針とは

マンションの管理の適正化に関する指針は、管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意すべき事項を示すものです。

本市では、国の「マンション管理適正化指針」を基本とし、「三郷市マンション適正化指針」を策定します。

また、指針の別紙では、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。

なお、これらの目安及び認定基準の内容は国と同様とし、国が見直し等を行った場合には、適宜変更するものとします。

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、両指針の内容について十分留意し、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。

三郷市マンション管理適正化指針

(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鑑み、マンションを社会的資産として、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、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、事前に必要資料を整備し、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、区分所有法に則り、「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、これらの費用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、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ながら、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、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おいては、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記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っては、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の方法等、個人情報の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も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った、隣戸等との関係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追う義務と同一の義務を負うことに十分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上で、管理事務の全部また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、事前に必要な情報を収集し、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。

別紙1 助言、指導等を行う場合の判断の基準の目安（助言等基準）

マンション管理適正化推進法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う際の判断基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等を定めること
- (2) 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、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

別紙2 管理計画の認定の基準（認定基準）

マンション管理適正化推進法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会在年1回以上開催されていること

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) 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ときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、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

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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ヶ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

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、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在て決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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

- (1) 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
- (2) 三郷市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

三郷市マンション管理適正化推進計画

発行 三郷市 令和6年3月

編集 三郷市まちづくり推進部都市デザイン課

埼玉県三郷市花和田 648-1

TEL : 048-953-1111 (代表) / 048-930-7833 (都市デザイン課直通)

FAX : 048-953-8981

URL : <https://www.city.misato.lg.jp/>