

# 新座市マンション管理適正化推進計画(素案)

令和6年〇月

新座市

# 目次

<b>第1章 計画の背景と目的等</b>	
1. 背景と目的	1
2. 計画の対象となるマンション	2
3. 計画の位置付け	2
4. 計画期間	2
<b>第2章 現状と課題</b>	
1. 市内のマンションを取り巻く現状	3
2. 新座市分譲マンション実態調査	6
3. 市内のマンションが抱える課題	10
<b>第3章 マンション管理適正化の推進に向けた方針と各主体の役割</b>	
1. 基本的な考え方	12
2. 施策の基本方針	12
3. 各主体の役割	13
<b>第4章 マンション管理の適正化を図るための施策</b>	
1. 管理不全のおそれのあるマンションの解消	15
2. 管理組合等による専門家等の活用	15
3. マンション管理計画認定制度の活用	15
4. マンションの管理状況の把握	16
5. 区分所有者等のマンション管理に対する意識の向上	16
<b>第5章 新座市マンション管理適正化指針等</b>	
1. 新座市マンション管理適正化指針	17
2. 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準	22
3. マンション管理計画の認定基準	23

## ■ 第1章 計画の背景と目的等

### 1. 背景と目的

埼玉県最南端に位置する本市は、都心のベッドタウンとして高度経済成長期に人口が急増し、居住形態の一つとして分譲マンション(以下「マンション」という。)の建設が始まりました。以降、市内の幹線道路沿線や市内及び本市に近接する鉄道駅の周辺といった都市機能の拠点となる地区を中心に建設が進み、令和5年5月現在で市内のマンションストック数は263棟(12,382戸)、市内人口の約16%が居住する重要な居住形態となっています。

一方、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、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。

特に、区分所有者間の合意形成が図れない場合においては、適切な維持管理がなされないまま建物の高経年化と区分所有者等の高齢化という「2つの老い」が進行し、居住するマンションの居住環境が低下してだけでなく、周辺の地域の住環境にも様々な問題を引き起こす可能性があります。

このような中、全国的にみても建設後相当期間が経過したマンションが多数存在することから、令和2年6月に「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法」という。)」が改正(令和4年4月施行)されました。この改正に伴い、国による「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。)が策定されています。このほか、地方公共団体の責務等についても法整備がされ、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」の策定、管理組合への助言・指導等、管理組合が作成する管理計画への認定制度等が創設されました。

マンションの維持管理は管理組合及び区分所有者等が主体となって適切に行うことが原則になりますが、本市においては、法改正の背景や今後、築40年超のいわゆる高経年マンションが急増することが見込まれていることなどを踏まえ、将来における市内マンションの適正管理に寄与することを目的とし、「新座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、市内のマンションの管理適正化を推進するものです。

## 2. 計画の対象となるマンション

本計画の対象となるマンションは、市内に存するマンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションとし、市内全域に立地するものを計画の対象とします。

マンション管理適正化法第2条第1号(抜粋)

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

1 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第2項※に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

※:区分所有法第2条第2項及び3項(抜粋)

(定義)

第2条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分(第4条第2項の規定により共用部分とされたものを除く。)を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

## 3. 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づき、本市における「新座市マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。また、第5次新座市総合計画など関連する他計画との整合、連携及び調整を図ります。

## 4. 計画期間

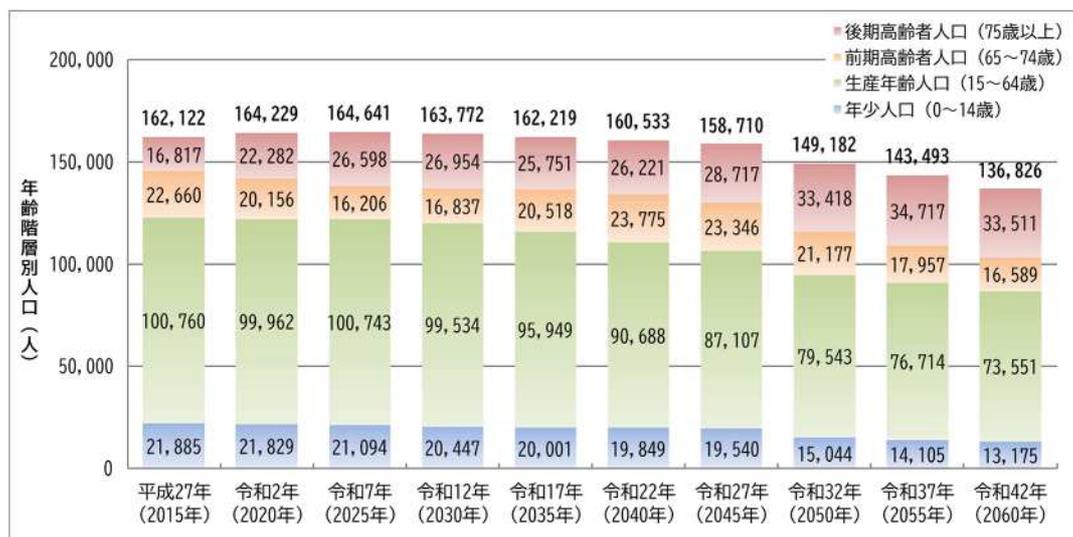
計画の計画期間は、(仮)令和6年12月から令和17年3月までとします。なお、法の改正状況や社会経済情勢の変化、施策の効果に対する評価等を踏まえ、状況の変化に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとします。

## ■ 第2章 現状と課題

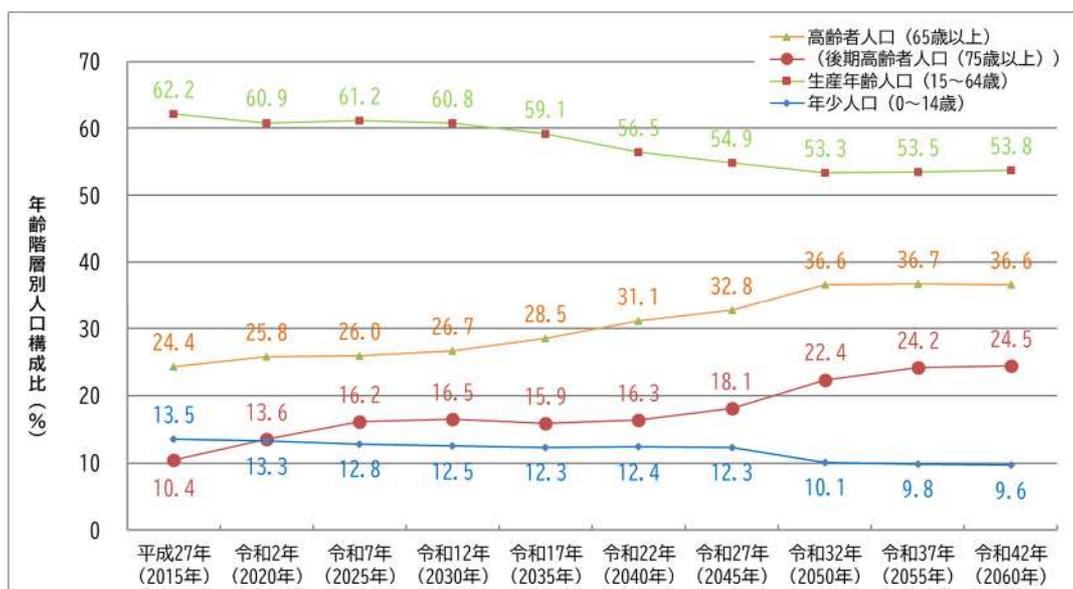
### 1. 市内のマンションを取り巻く現状

#### (1)市の人口の推移

令和5年10月現在における本市の人口は165,876人で、世帯数は79,011世帯となっています。将来の人口については、このままの状況で推移した場合、令和7年を境にして徐々に減少するものと推計されています。また、人口のうち高齢者が占める割合は、人口減少に反して徐々に高まり、高齢化が進むものと推計されています。



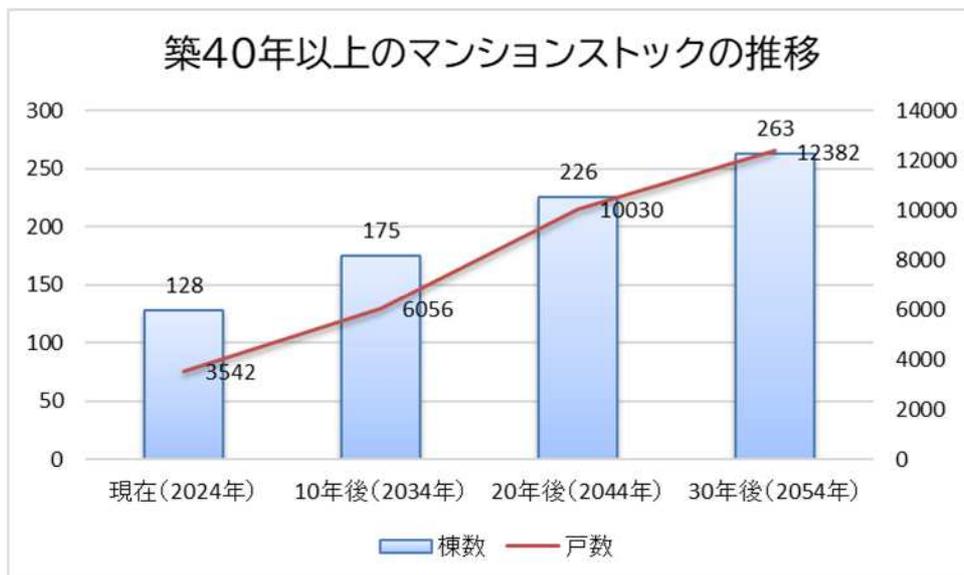
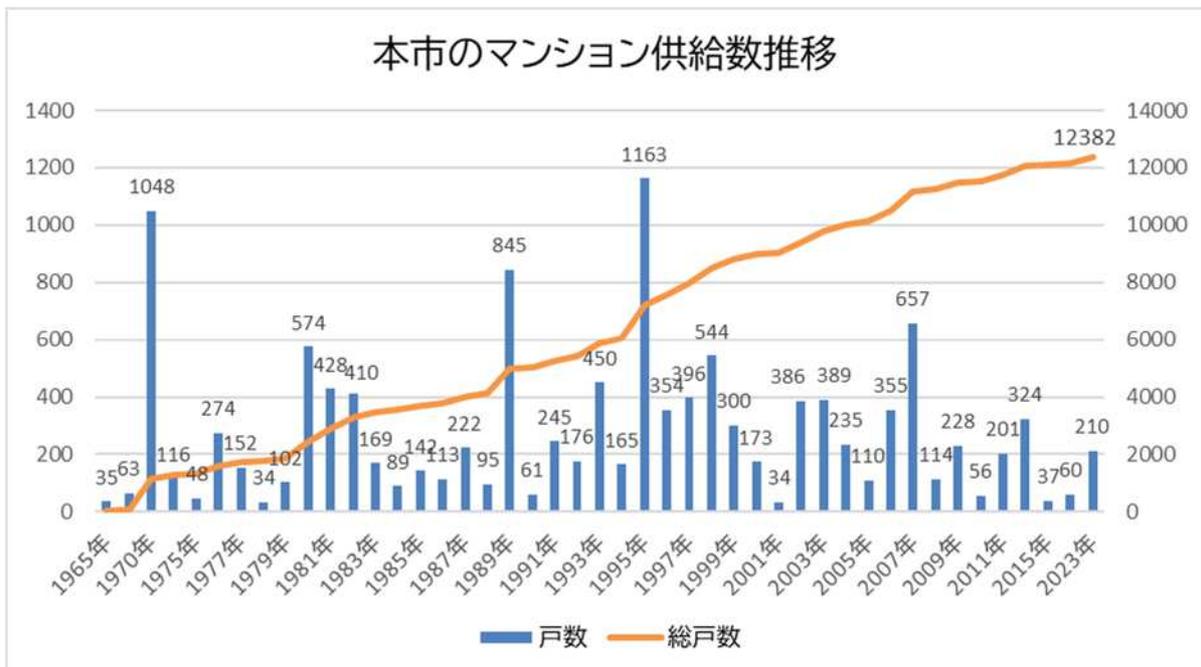
市の人口の推計(新座市人口ビジョン 令和5年3月改訂版から転載)



年齢階層別人口構成比の推計(新座市人口ビジョン 令和5年3月改訂版から転載)

## (2) マンションのストック状況

当市におけるマンションの供給は高度経済成長期に重なる1960年代から始まり、主に交通等の利便性の高い鉄道駅を中心に建設が進んできました。その結果、令和5年5月現在で263棟、12,382戸に上るまでとなり、市内人口の約16%が居住する居住形態となっています。一方、供給開始時期が1960年代であることから築年数が40年以上のいわゆる高経年マンションが占める割合が年々増加してきています。戸数として算定した場合、高経年マンションの戸数は10年後には約1.7倍、20年後には約2.8倍、30年後には約3.5倍になると推計されています。



### (3) マンション管理適正化法の改正

区分所有建物であるマンションは、多様な価値観や経済力等をもつ居住者が集まることによる意思決定の難しさに加え、戸建て住宅とは異なる建物構造・設備上の技術的な難しさ、賃貸・店舗などの混在による権利・利用関係の複雑さなど、維持管理していく上で、多くの課題があります。

マンションの管理に関する法令としてはマンション管理適正化法が整備されており、同法ではマンションにおける良好な居住形態を確保するため、主体となる管理組合に対し、適正な管理についての努力義務を課すなどしています。

しかしながら、今後、マンションの老朽化や区分所有者の高齢者による管理組合の担い手不足が顕著となり、管理組合の機能が損なわれる可能性のある高経年マンションの増加が見込まれていることから、これを踏まえ、国では令和2年6月にマンション管理適正化法を改正しました。

令和4年4月に施行された改正法の主な内容としては、地方公共団体が主体となる「マンション管理適正化推進計画の作成」、「マンションの管理計画の認定」、「管理組合に対する助言・指導・勧告」に関する規定が創設されるなど、管理組合を管理の主体としながらも、マンション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ています。

## 2. 新座市分譲マンション実態調査

本計画の策定を前に、市内にマンションの管理実態の現状を把握することを目的として、令和5年度に「新座市分譲マンション実態調査」(以下「実態調査」という。)を実施しました。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。

### (1)調査の対象及び調査方法等

実態調査では、令和5年5月時点で市内に存する192団地、263棟全ての分譲マンションを調査対象として実施しています。

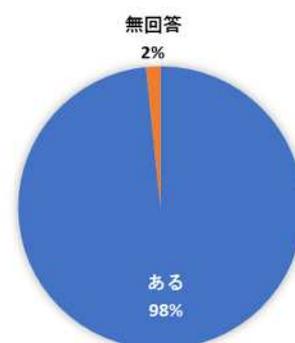
- 調査対象：市内全ての分譲マンション192団地(263棟)
- 主な調査項目：戸数、築年数、用途(自己居住用、賃貸用)、管理状況(管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等)
- 調査方法1(全棟)：現地調査(外観調査)+簡易ヒアリング(実施可能な一部マンション)、アンケート調査
- 調査方法2(任意)：ヒアリング調査
- 調査期間：令和5年8月～令和6年1月

### (2)アンケート調査の結果等

現地調査(外観調査)は市内のマンション全てに対して実施し、目視による維持管理状況の調査を行いました。その結果、一部のマンションにおいては外壁や鉄部等に管理不全の事象が発現しているなど外部からの支援を要する状態にあることが確認できています。また、同じく、全てのマンションに対し行ったアンケート調査に対しては、築後年数10年以上から40年以上までの61団地(31.8%)からの回答がありました。ここでは、アンケート調査結果の概要を示します。

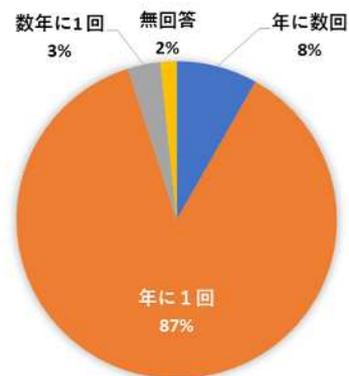
#### ①管理者等や監事の選任の有無

アンケートに回答があったマンション全てで管理組合の確認ができていますが、管理者等の選任については、無回答とした2%を除いた98%があると回答しています。



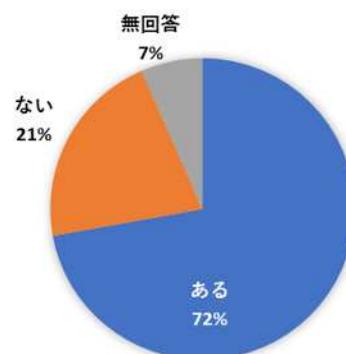
## ②管理組合の総会の開催状況

年に1回を開催していると回答したマンションが87%を占めている一方で、年に数回や数年に1回の開催をしているマンションも少ない割合ながら存在しています。



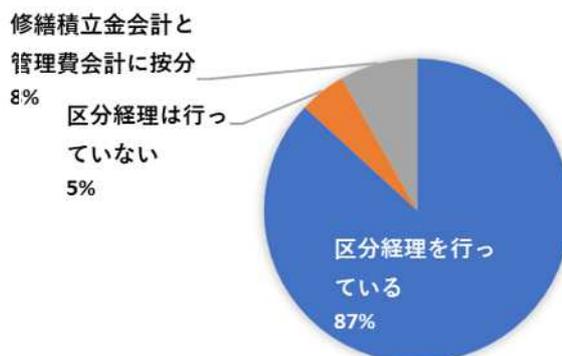
## ③管理規約に災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立入りに関する規定

災害時等の緊急時に専有部の立入りに関する規定についてあるマンションは72%となっていますが、無回答を除いた21%はないとしています。



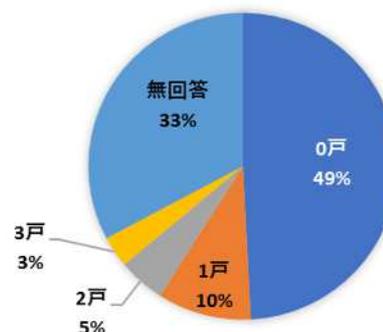
## ④管理費と修繕積立金の区分経理について

管理費と修繕積立金の区分経理について行っているとしたのは87%、行っていないのは5%でした。按分していると回答したマンションは8%となっています。



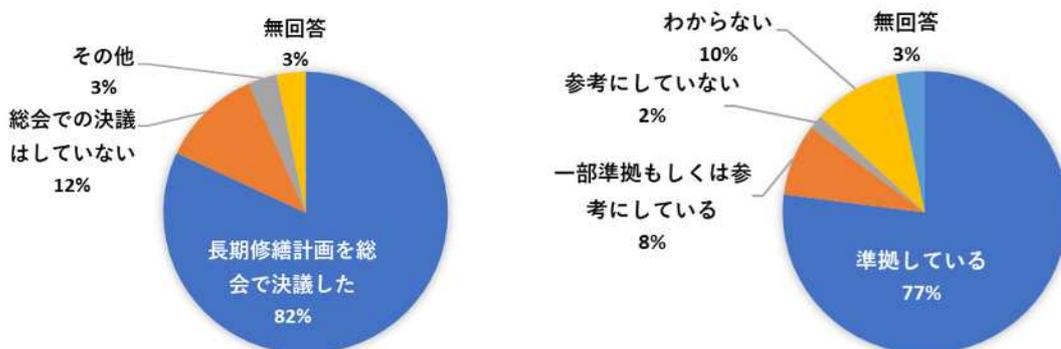
## ⑤3か月修繕積立金を滞納している住戸

0戸のマンションが約半数を占めますが、無回答を除き、1戸以上の滞納があるマンションは18%となっています。



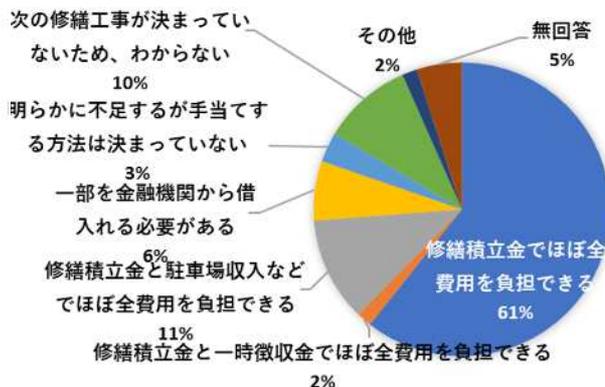
## ⑥長期修繕計画について

総会で決議を経た長期修繕計画としているマンションは82%(下図左)となっており、国土交通省が作成した標準様式に準拠して作成しているとは回答しているのは77%(下図右)となっています。



## ⑦大規模修繕工事の資金手当てについて

修繕積立金でほぼ全費用を負担できると回答したマンションは61%ですが、現時点で資金不足が予想されるとしているマンションは9%となっています。



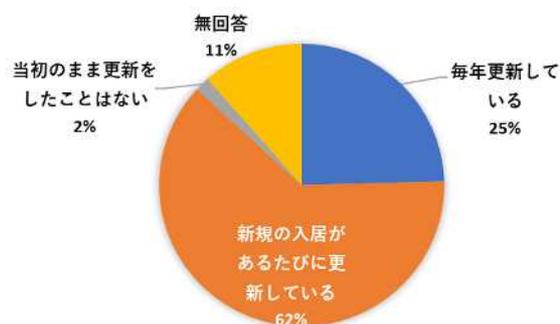
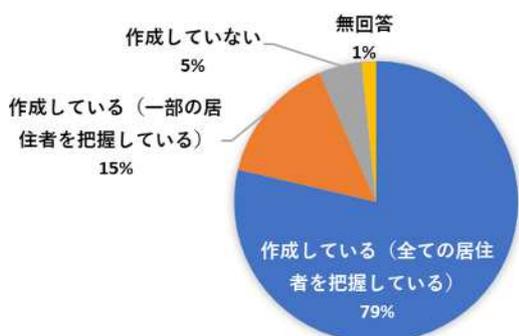
## ⑧修繕積立金の額について

現在の修繕積立金の額に問題はないと回答したマンションは69%(下図左)ある一方で、現時点で資金が不足している場合、83%で値上げを予定しているとしています(下図右)。



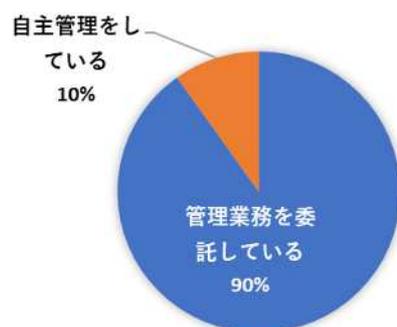
### ⑨入居者名簿の作成の有無等について

入居者名簿を作成し、全ての入居者及び一部の入居者を把握しているとしたマンションは併せて94%(下図左)となっています。また、名簿の更新頻度については、新しい入居者がある度に更新しているとの回答が最も多く(62%)、当初のまま更新したことがないとの回答は2%となっています(下図右)。



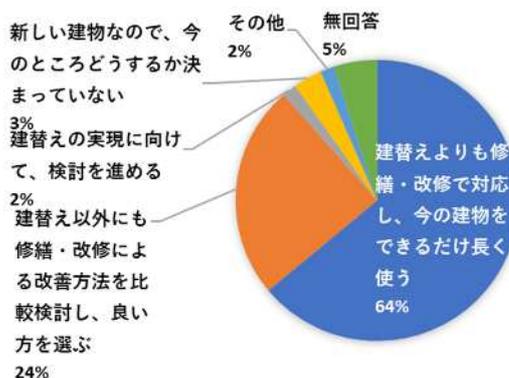
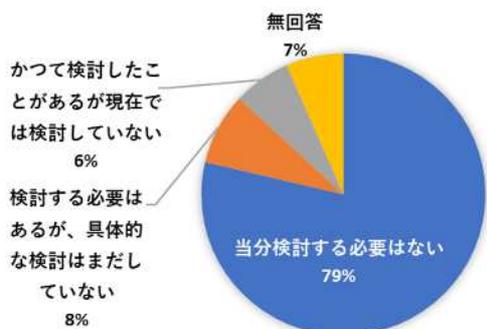
### ⑩管理業務委託の有無等について

管理業務を委託しているとしたマンションが90%ある一方で、これを除いた10%が自主管理をしている結果となっています。



### ⑪建替えの検討状況及び建物の老朽化・劣化に対する対応の予定について

無回答を除く全てのマンションにおいて現時点では建替えを検討しておらず、そのうち79%のマンションでは当分検討する必要はないとしています。また、今後についても、建替え以外の方法で対応していくとの回答がほとんどを占めています。



### 3. 市内のマンションが抱える課題

---

本計画及び本市のマンションの管理適正化を推進する施策の検討に当たり、実態調査の結果を受けて、現時点において把握できた市内マンションが抱える課題を次のとおり整理しました。

一方、アンケート調査の回収率が31.8%であることから、市内のマンションの全てに対し当てはめられる課題とは言い切れないことから、将来において新たに実態が把握できた場合は、改めて課題の抽出を行うものとします。

#### (1)管理不全状態に陥る可能性の高いマンションの存在

アンケート調査に対し回答があったマンションがある一方で、アンケートそのものが届かなかつたマンションが一部で確認できています。また、市内のマンション全てに対して行った現地調査からは、複数のマンションにおいて適切な維持管理が行き届いていない状態を確認できたほか、管理組合等の存在が認められないと推測されるマンションを把握できています。区分所有建物であるマンションにおいて管理組合等が設立されていない場合、組織的な合意形成を図る機能が損なわれ、継続した適切な維持管理が難しいことから管理不全状態に陥る可能性があります。これに加え、外壁の剥落などといった管理不全が顕在化した場合、周辺地域にもたらす影響も懸念されます。

#### (2)将来における適切な維持管理への懸念

本市におけるマンションは今後10年以内にその過半が高経年マンションに分類される推計となっていますが、いわゆる「2つの老い」を形成する住民の高齢化も着実に進んでおり、アンケート調査の結果では55.7%のマンションにおいて高齢者のみの住戸があると回答しております。これに加え、42.6%のマンションが役員の担い手がいないと回答しているなど、住民の高齢化が更に進んだ場合、役員のなり手不足の深刻化と、コミュニティの維持や建物管理での合意形成が難しくなることが予想されます。

また、アンケートに回答のあつた88.5%のマンションが長期修繕計画を作成していますが、現時点で資金が不足していると回答しているマンションが19.7%を占めるなど、大規模修繕工事等の実施について、工事の延期や見直しのおそれがあり、将来にわたっての適切な維持管理については資金計画等経理上への懸念があります。

### (3)管理状況の実態把握

令和5年度に実施した市内マンションの管理実態調査は本市における初めての  
実態把握に関する取組でした。市は本調査において、市内マンションの多くの基礎  
情報を入手できましたが、アンケート調査の回収率が約3割であったことから分  
かるとおり、個別に管理状況を把握できたマンションは限定的となっています。アン  
ケートに回答のなかったマンションにおいては、それぞれの事情等があると考えられ  
ますが、区分所有者等のマンション管理に対する意識が希薄化しているおそれもそ  
の理由の一つに挙げられ、今後の管理組合等の活動が停滞するなどの懸念が考  
えられます。

## ■ 第3章 マンション管理適正化の推進に向けた方針と各主体の役割

### 1. 基本的な考え方

マンションは、共同で住まう住居形態であるからこそ享受できる居住環境を有した私有財産です。同時に、相当規模の区分所有建物であることからの合意形成の難しさや経理上の懸念など、マンションが個々に課題を抱えている現状にはありますが、将来にわたり良好な住環境を維持するには、区分所有者等で構成される管理組合等が主体となって維持管理の継続に努めていくことが原則になります。

このため、本市においては、管理組合や区分所有者等の自らによる適正な管理が図られることを推進するものです。

### 2. 施策の基本方針

本市におけるマンション管理適正化の推進に向けた方針の基本的な考え方及び市内のマンションが抱える課題を踏まえ、今後の推進施策における基本方針を次のとおりとします。

#### (1)管理組合等による適正管理の促進

マンションの適正管理を将来にわたって維持するためには、管理組合等が主体となって継続的な管理運営が行われることが重要です。このため、マンション管理に関する情報の提供等による当事者意識の向上・醸成、マンション管理適正化法を始めとした法制度の活用に係る周知等により管理運営の推進を図ります。また、特に支援が必要と認められるマンションに対しては、市の働きかけや支援等を行うことで区分所有者及び管理組合による適正管理を促進します。

#### (2)マンションの管理状況の把握

市が講じる施策が期待する効果を発揮するためにも、管理状況の適切な把握が重要になると考えられます。また、市は令和5年度に初めて実態調査を実施しましたが、より多くのマンションの管理状況を把握することも必要です。このため、市は継続して調査を行うことにより市内マンションの管理状況及び課題の把握に努め、マンションの管理適正化につながるよう取り組みます。

### 3. 各主体の役割

---

#### (1)管理組合、区分所有者等の役割

マンションは区分所有の私有財産であることから、管理の主体になるのは区分所有者から構成される管理組合になることが原則です。マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努めなければならないことはマンション管理適正化法第5条第1項においても、その旨が規定されています。

「2つの老い」が進行し、これに伴う管理組合の役員の担い手不足などといった課題をそれぞれのマンションが抱えています。管理組合が主体となった健全な組合運営により、管理規約の作成・改正、長期修繕計画の作成・見直しなどを行うことで建物の適正な管理と将来にわたる良好な居住環境を確保していくことが重要です。

管理組合、区分所有者等は当事者としての意識の維持向上に努めながら、必要に応じて専門家等の支援などを得ながらその役割を果たすことが求められます。

#### (2)市の役割

市は、管理組合、区分所有者等を支援する立場として、市内マンションの管理実態の状況把握に努め、その管理状況等を踏まえ、本計画に基づき施策の展開に努めます。同時に、管理計画認定制度の適切な運用を行うことで市内マンションの管理水準の維持向上が望める環境整備を図っていくとともに、関係団体、関係機関と連携し、管理組合等へ情報提供に努めるなど、管理適正化を推進します。

また、管理が適正に行われていないことが特に認められるマンションを把握した場合は、市の基準に基づき、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2の規定に基づく助言、指導等を行い、適正管理を促します。

#### (3)マンション管理士等の専門家及びマンション管理業の役割

マンション管理には建物構造や経理など専門的知識が多く必要とされるため、マンション管理士等の専門家は、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、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においても、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や助言

等を行う必要があります。

## ■ 第4章 マンション管理の適正化を図るための施策

本市におけるマンション管理の適正化を図るための施策は次のとおりです。なお、把握した管理状況、社会情勢等を踏まえ、必要に応じて新たな支援施策の検討を行うものとしします。

### 1. 管理不全のおそれのあるマンションの解消

本計画の市内のマンションの一部には管理が適切に行われていないマンションの存在が把握できています。こうしたマンションあるいは今後、引続きアンケート等による継続的なマンションの管理に関する調査にて把握できた特に支援が必要と認められる管理不全のマンションに対しては、維持管理は管理組合等が主体的になって取り組むことを原則としながらも、市が支援を行うことで管理適正化を推進し、管理不全のおそれのあるマンションの解消を促進します。

また、支援を必要とするマンションについては、管理者が定められていない、区分所有者等の管理に対する意識が醸成されていないなど、適正管理に向けた自発的な取組みは困難と想定されます。このため、把握できたマンションの個別訪問やヒアリング等、市から区分所有者等へ、管理状況の把握及び改善に向けた促しなどの取組に努めます。

### 2. 管理組合等による専門家等の活用

マンションの管理運営には専門的知識が多くの場合で必要になります。区分所有者等の多くは専門的知識を有していないことが多いことから、必要に応じ、マンション管理士等の専門家に相談する場合などが想定されますが、こうした管理組合によるマンション管理士等の専門家の活用を促進するため、埼玉県が実施しているマンションアドバイザー派遣事業を活用し、希望する管理組合に対してマンション管理士を派遣します。

また、市においても専門家等との連携を図り、専門家等の活用の推進に努めます。

### 3. マンション管理計画認定制度の活用

マンション管理計画認定制度はマンション管理適正化法第5条の3に規定され

た制度で、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。市内のマンションにおける基準については、新座市マンション管理適正化指針で定めるマンション管理計画の認定基準を満たす必要があります。なお、認定の申請をしようとする場合、管理組合の管理者等はマンションの管理に関する計画を策定し、所定の手続を行うことで市から認定を受けることができます。(認定基準については22頁を参照)

本認定を取得した場合、適正に管理されているマンションとして、不動産流通市場において評価が期待されるとともに、所定の工事に対する融資の金利の引下げや税制優遇措置の対象となることがあります。

このような効果が見込まれる環境が整うことで、区分所有者等の管理に対する意識の高まりと自主的な適正管理への取組に期待がされるところです。

このため、市においては、同制度の活用を促進するため、管理組合等に対する周知・啓発に努めます。

#### 4. マンションの管理状況の把握

---

マンション管理の主体はその管理組合等が原則でありながらも、マンション管理適正化法により市にもマンションの管理の適正化の推進につながる施策を講じるなどの役割が求められています。

市が講じる施策を効果的なものとするためには、市内マンションの管理状況及び課題等を把握し、蓄積した上で検討を行う必要があります。このため、アンケート調査を継続的に実施するなど、市内マンションの管理状況の把握に努めます。

#### 5. 区分所有者等のマンション管理に対する意識の向上

---

計画的なマンション管理には、主体となる区分所有者等の管理に対する意識の持続が必要不可欠です。

このことから、埼玉県マンション管理士会等の専門的知識を有する団体と連携し、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取組を実施していきます。また、適正な管理運営のための情報の発信を市ホームページ等を通じて行うなどして、区分所有者等のマンション管理に対する意識の向上を推進します。

## ■ 第5章 新座市マンション管理適正化指針等

本計画はマンション管理の適正化の推進を図ることを主な目的とするものですが、この目的の達成のためには、マンションの管理組合及びその構成員である区分所有者が主体となって適切な管理について取り組むことが重要です。

このため、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の基本的な考え方が必要になります。

次の新座市マンション管理適正化指針は、市内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。なお、本市における指針は、国の基本方針に準じた内容としています。

また、マンション管理適正化法に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断基準及びマンション管理計画認定を行うための本市の認定基準を定めています。

### 1. 新座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、本市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適正管理の重要性を踏まえ、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、以下の点を踏まえながら、マンションの管理を行うことを基本とする必要があります。

- (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。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ります。
- (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ります。
- (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、主体性を持って適切な対応を行うことが重要です。

- (4) 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ますが、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す。

## 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、その意思決定に当たっては、事前に必要な資料を整備し、集会(総会)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。

### (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ります。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。以下「区分所有法」という。)にのっとり、「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す。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す。

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、区分所有法等及び管理規約にのっとり、その是正又は排除を求めることも重要です。

### (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に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

おくことが重要です。

(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ります。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。

(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す。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ります。

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ります。

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と考えられます。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ります。

(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。

(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、区分所有法にのっとり、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す。

一方、町内会及び自治会等(以下「町内会等」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町内会等の活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と町内会費の徴収、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、町内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町内会等が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

#### (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ながら、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す。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いに当たっては、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ります。

### 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する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

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です。)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、適正な選定が行われるように努める必要があります。

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に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団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

## 2. 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準

マンション管理適正化法の改正に伴い、市は同法第5条の2の規定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ことができるようになりました。

これら助言、指導等を行う際の判断は下表の基準を目安とします。記載された事項が遵守されていない場合、助言、指導等の対象となる可能性があります。

<b>1 管理組合の運営</b>
(1) 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 (2) 集会を年に1回以上開催すること
<b>2 管理規約</b>
(1) 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
<b>3 管理組合の経理</b>
(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を行い、適正に管理すること
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
(1) 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. マンション管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の3の規定に基づく、市のマンション管理計画の認定基準は次のとおりです。管理組合の管理者等はマンションの管理に関する計画を策定し、所定の手続を行うことで市から認定を受けることができます。

<b>1 管理組合の運営</b>
(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
<b>2 管理規約</b>
(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(又は電磁的方法による提供)について定められていること
<b>3 管理組合の経理</b>
(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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
(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に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
<b>5 その他</b>
(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) 新座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

