

入間市マンション管理適正化推進計画

令和7(2025)年3月

入間市 都市整備部 都市計画課

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 現状と課題	3
1. 入間市のマンションストックの現状	3
(1) 築年ごとのマンションストックの推移	3
(2) マンションの管理状況(令和6(2024)年度実態調査結果概要)	4
2. 入間市のマンションの課題	15
(1) 高経年化マンションの増加	15
(2) マンション管理組合活動の停滞	15
(3) 管理水準の維持・改善	16
第3章 目標と施策	17
1. 目標	17
2. 指標	17
3. 施策	18
(1) 維持保全の適正化の推進のための施策	18
(2) 管理組合による主体的な維持管理の推進のための施策	19
(3) 関連施策	19
第4章 その他マンションの管理の適正化に関する事項	20
1. 法に基づく助言・指導及び勧告の実施	20
第5章 マンションの管理の適正化に関する指針	21
別紙1	
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(助言等基準)	25
別紙2	
法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準(認定基準)	26

第1章 計画の背景・目的等

1. 背景と目的

本市には、令和6(2024)年4月時点で、281棟、11,841戸の分譲マンション(以下「マンション(高経年マンションも含む)」という。)が存在します。高度経済成長期後の安定成長期(1974～1984年)、及びバブル景気(1985～1990年)に建設された大規模団地が立地しており、281棟のうち築40年以上の高経年マンションが136棟存在しています。さらに10年後には高経年マンションが200棟を超え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いまま放置され、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・家屋などの周囲への危害、ひいては周辺の住環境の悪化など、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「法」という。)が令和2(2020)年6月に改正され、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、各マンションの管理計画の認定など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、「入間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。

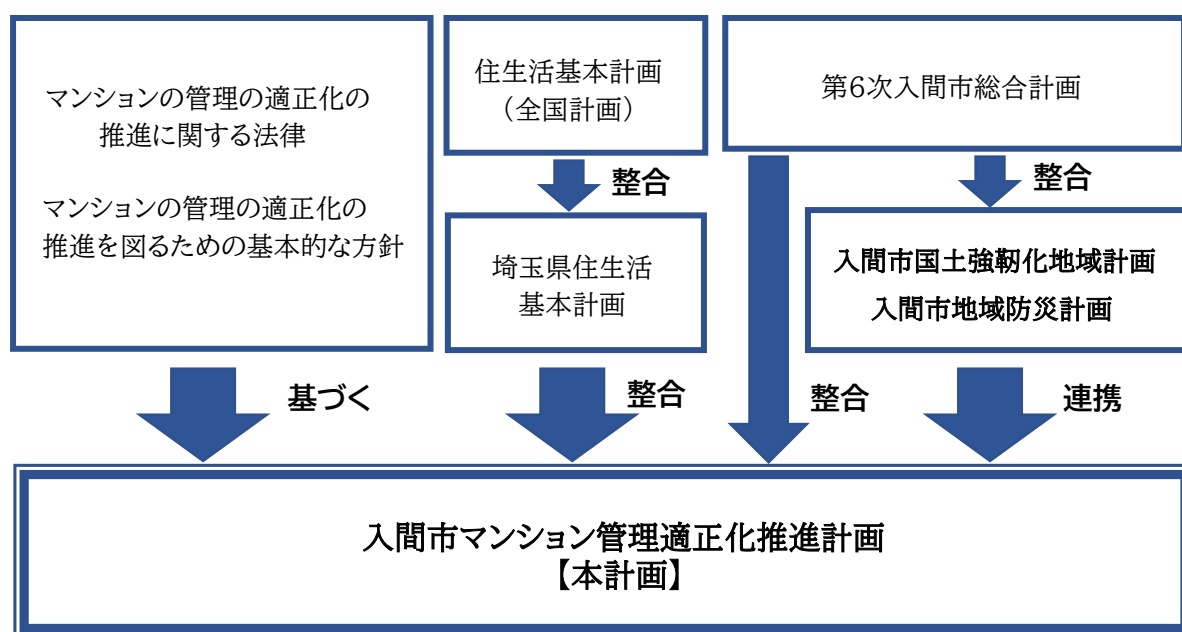
2. 計画の対象

本計画の対象は、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。

3. 計画の位置づけ

本計画は、「埼玉県住生活基本計画」を上位計画とし、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7年度（2025年度）から令和16年度（2034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 現状と課題

1. 入間市のマンションストックの現状

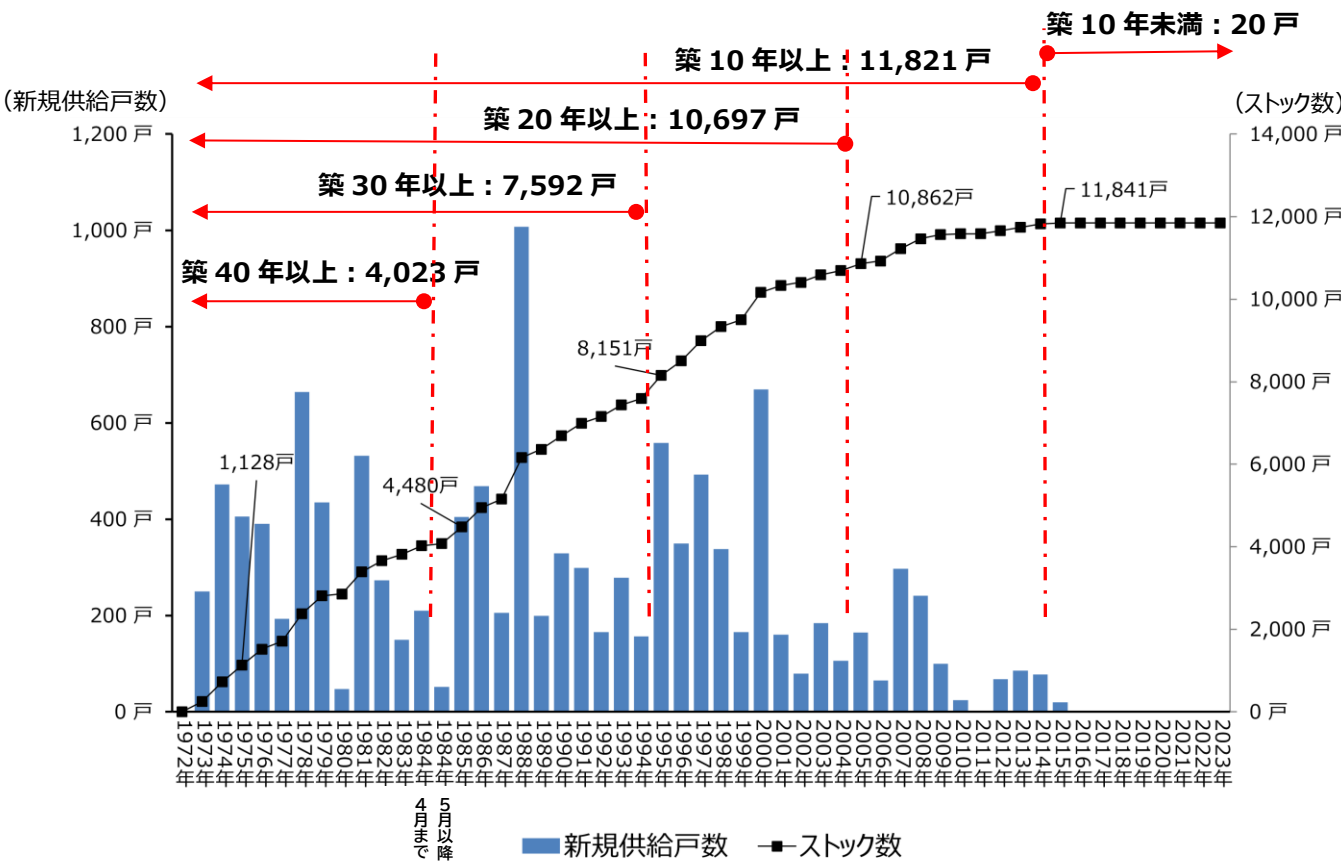
(1) 築年ごとのマンションストックの推移

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6(2024)年4月時点で281棟、11,841戸となっています。そのうち築10年未満のマンションは、1棟、20戸に対し、築40年以上となる高経年マンションは、136棟、4,023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を含めると、214棟、7,592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7割以上を占めています。

※ マンションストック数:過去に市内で建築され、現在も存在している分譲マンションの数

■ 築年数ごとのマンションストック数 単位:棟、戸(令和6年4月時点)

	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	1	20	46	78	136	281
戸数	20	1,124	3,105	3,569	4,023	11,841



(2) マンションの管理状況(令和6(2024)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下記の調査対象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	市内全域の二人以上の区分所有者が存する分譲マンション
調査対象数	281棟(134組合)
調査時期	令和6(2024)年7月～令和6(2024)年9月
調査方法	郵送による配布、郵送またはメールによる回収
回収状況	74組合(回収率55.2%)

※アンケート調査に回答いただいた74組合より抽出した13組合を対象に、管理組合に生じている問題の内容や要因を把握することを目的として、アンケート調査の回答内容を基に令和6(2024)年10月～令和6(2024)年11月にヒアリング調査を実施しました。

※アンケート調査集計表の見方

- ・「総数(N)」は、回答者全員が答えるべき設問については、無回答を除く有効回答総数としております。
- ・各調査結果概要に該当する回答率を黒い太枠で示しています。

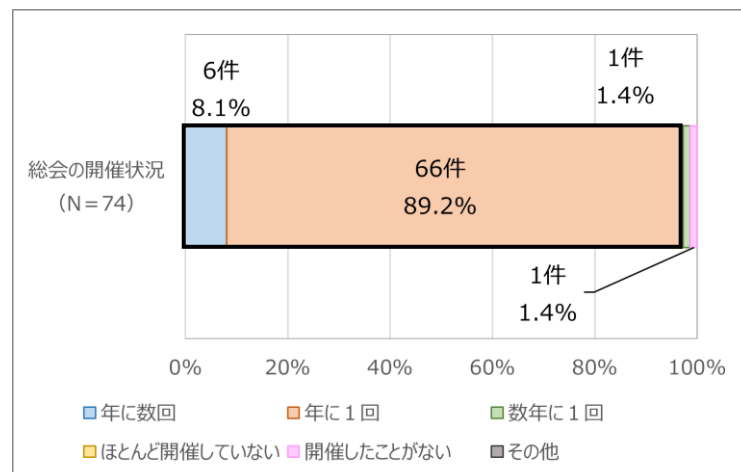
②調査結果概要

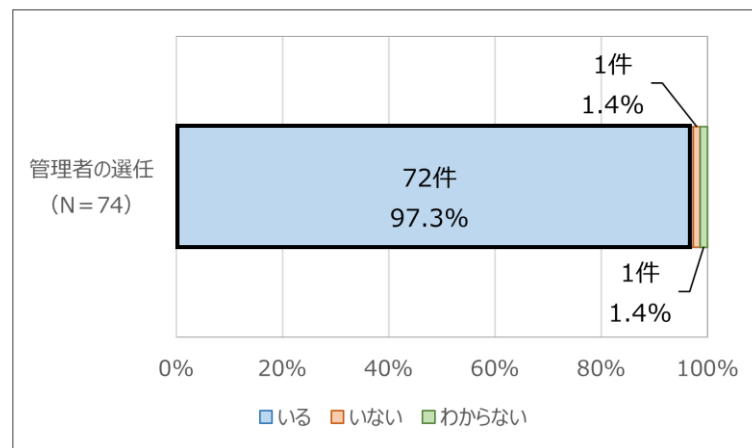
1) 管理組合の運営状況

ア. 総会の開催状況と管理者の選任

管理組合の有無については、アンケート調査票の回答のあったすべてのマンションで設立されているとともに、総会の開催状況については、97.3%のマンションで「年1回以上」開催している状況を確認できました。

また、管理者の選任については、管理組合があるマンションの97.3%で「選任している」と回答がありました。

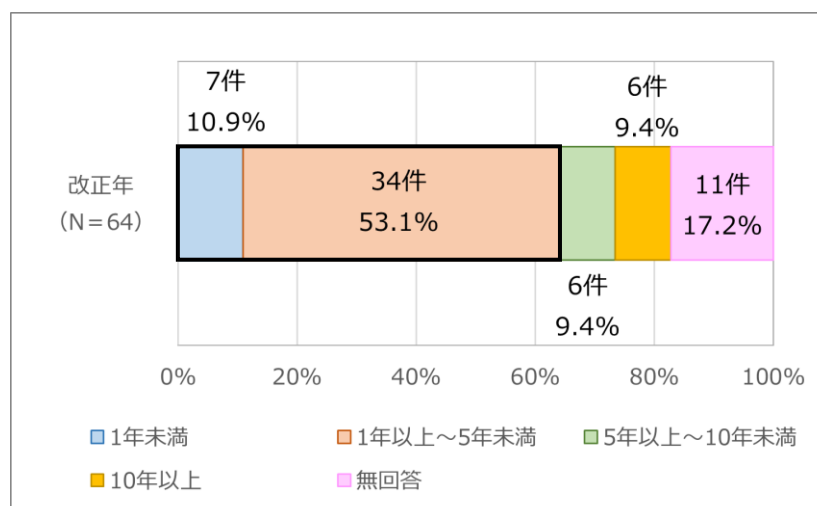
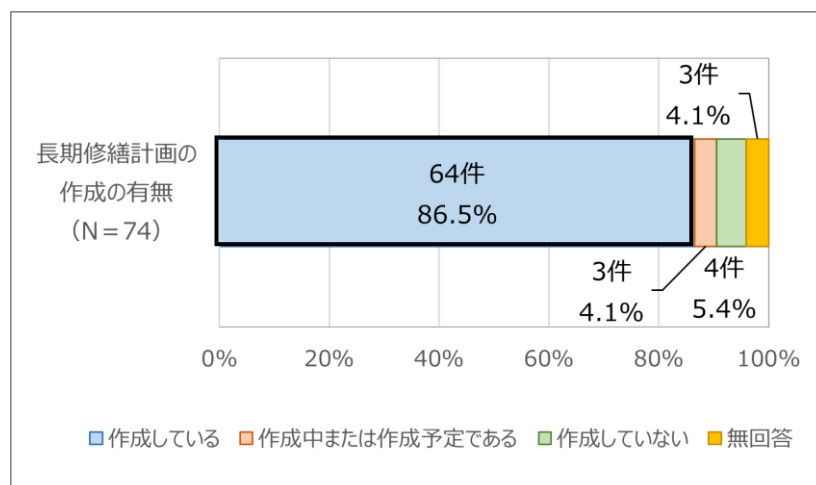




イ. 長期修繕計画の作成の有無と改正(計画の見直し)の時期

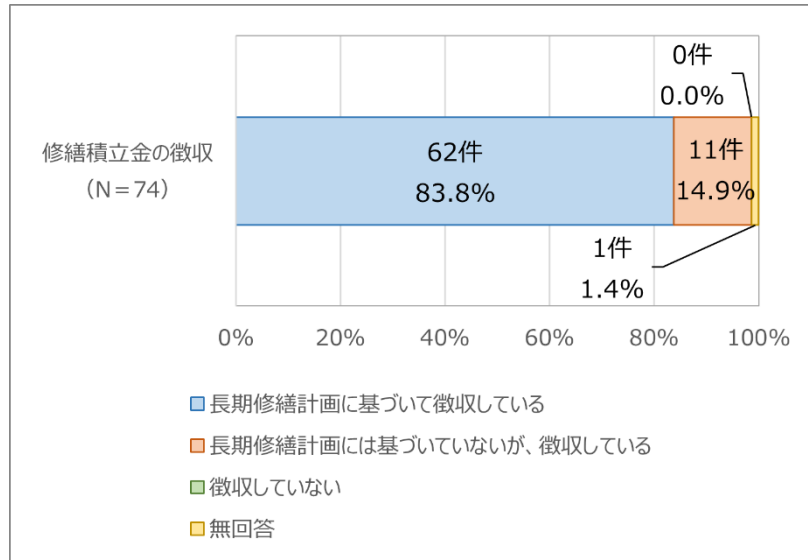
長期修繕計画の作成については、アンケート調査票の回答があったマンションの86.5%で「作成している」と回答がありました。

また、「作成している」と回答したマンションのうち64%のマンションが「1年未満」「1年以上～5年未満」の間に見直しをしていることがわかりました。

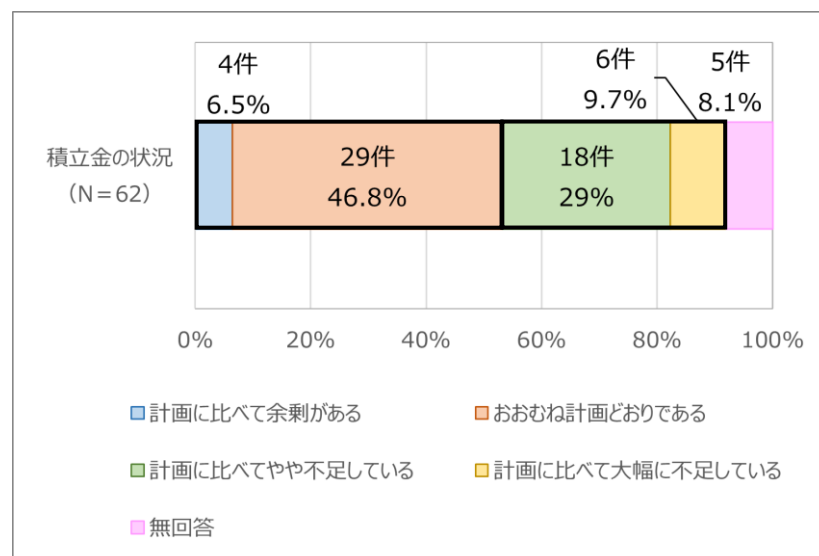


ウ．修繕積立金の徴収

修繕積立金の徴収については、アンケート調査票の回答があった全てのマンションで徴収していることが確認できました。



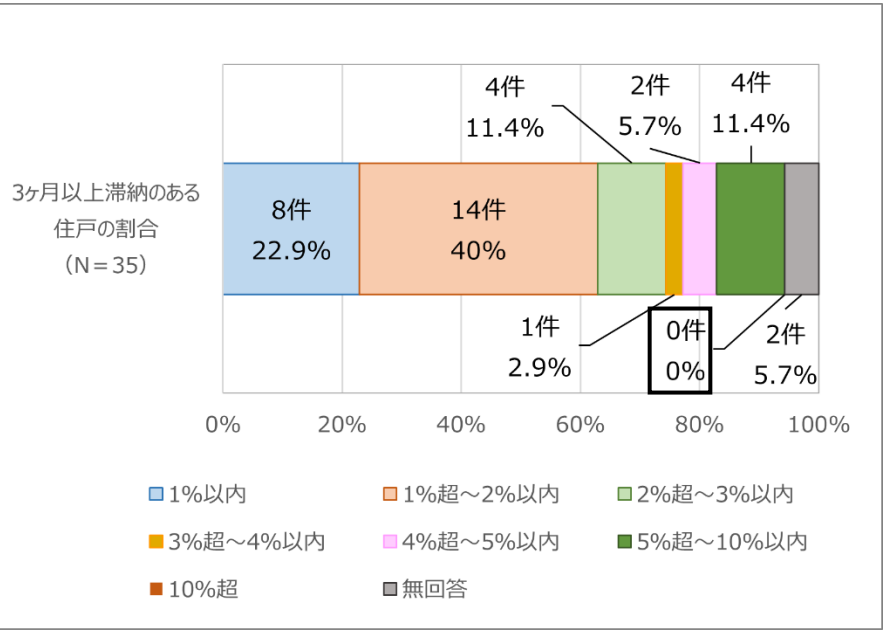
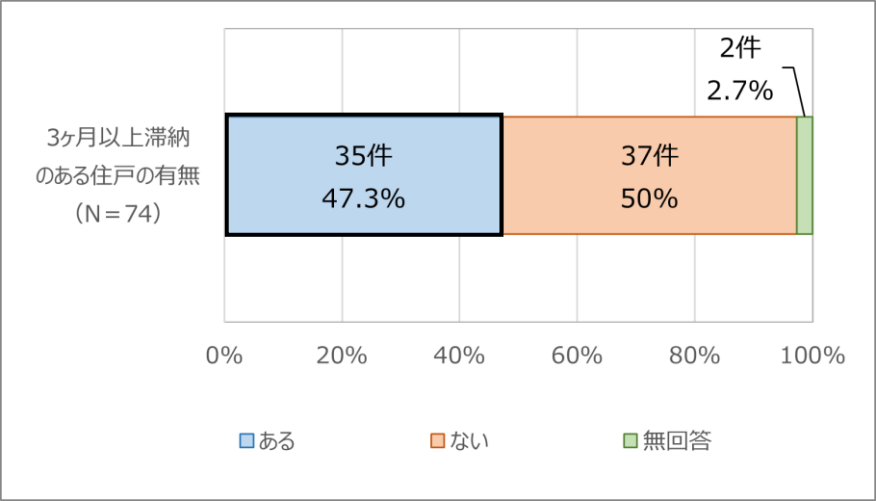
また、53.3%が「計画に比べて余剰」または「おおむね計画どおり」と回答があった一方で、38.7%のマンションから、計画に比べて「やや不足」または「大幅に不足」との回答がありました。



エ. 管理費、修繕積立金の滞納住戸

管理費、修繕積立金の3ヶ月以上滞納がある住戸の有無については、アンケート調査票の回答があったマンションの47.3%で「ある」と回答がありました。

このうち、3ヶ月以上滞納している住戸が「10%超」存在するマンションは確認できなかったため、3ヶ月以上滞納の住戸が「ある」と回答したすべてのマンションにおいて、法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準である「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」の基準を満たしていることが確認できました。

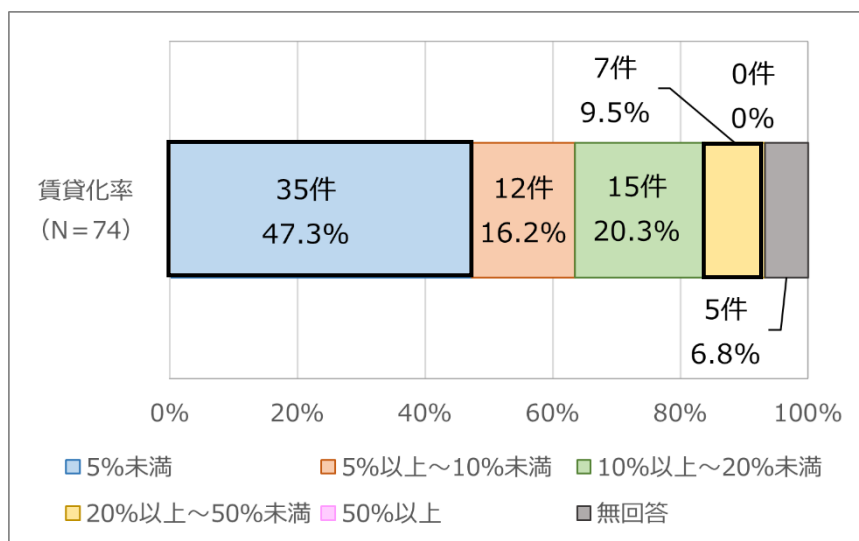


2) 賃貸化、空室化、高齢化の割合

賃貸化率※については、アンケート調査票の回答があったマンションの47.3%が「5%未満」であることがわかりました。

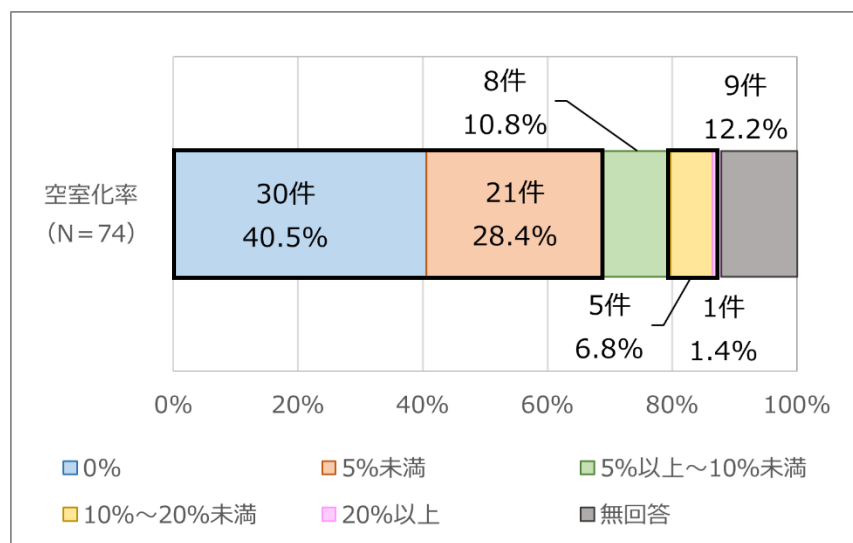
また、賃貸化率「20%以上～50%未満」となっているマンションは9.5%存在しており、「50%以上」のマンションはアンケート調査の回答があったマンションでは確認できませんでした。

※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



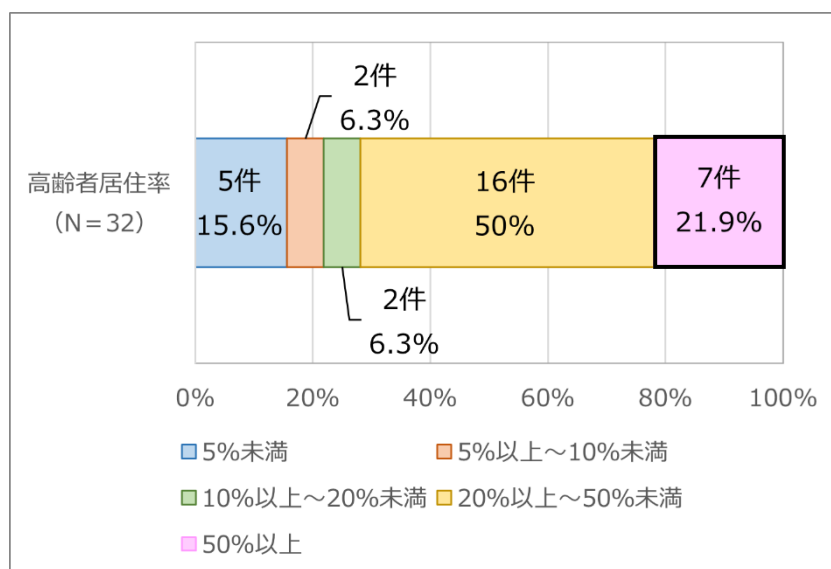
空室化率※については、アンケート調査票の回答があったマンションの68.9%が「5%未満」となっておりますが、「10%～20%未満」のマンションが6.8%、「20%以上」のマンションが1.4%確認できました。

※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



高齢者居住率※については、個人情報関係等で把握の難しさがあることから、無回答が42件(56.8%)ありましたが、アンケート調査票の回答があったマンションのうち、21.9%は高齢者居住率が「50%以上」であることが確認できました。

※高齢者居住率＝高齢者(65歳以上)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回答があったマンション(74件)のうち、昭和56(1981)年5月31日以前に工事着手し建築された旧耐震基準のマンション管理組合数が13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10件あることが確認できました。

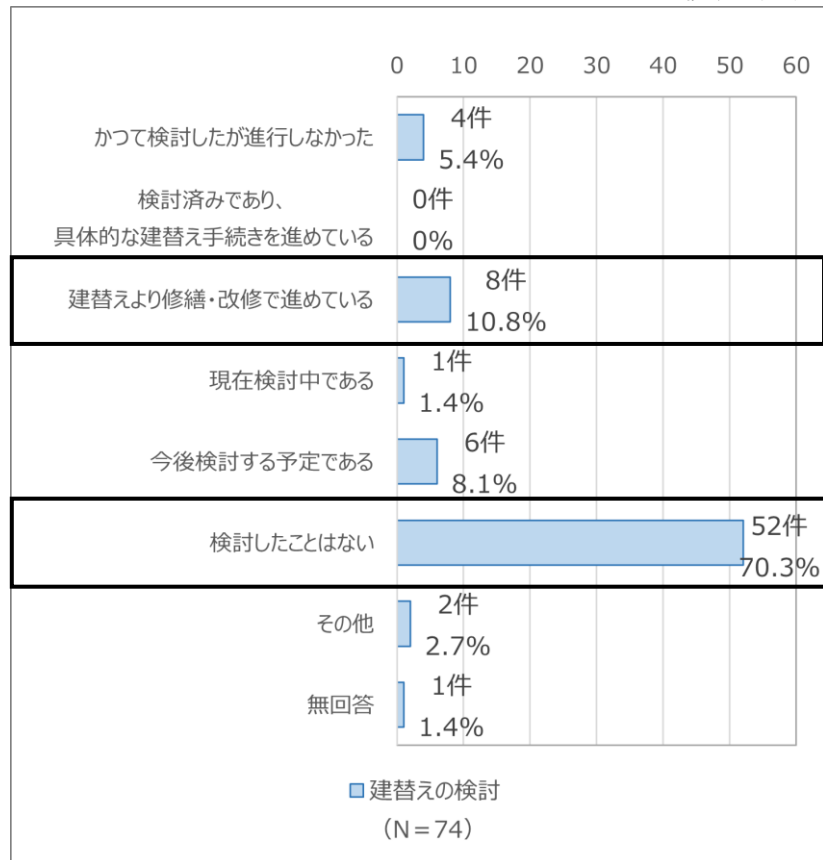
また、実施済みの3件の診断結果は、全てのマンションで「耐震性あり」であることが確認できました。

建替えの検討については、「検討したことはない」が70.3%であり、建替えではなく「修繕・改修で進めている」マンションが10.8%であることが確認できました。

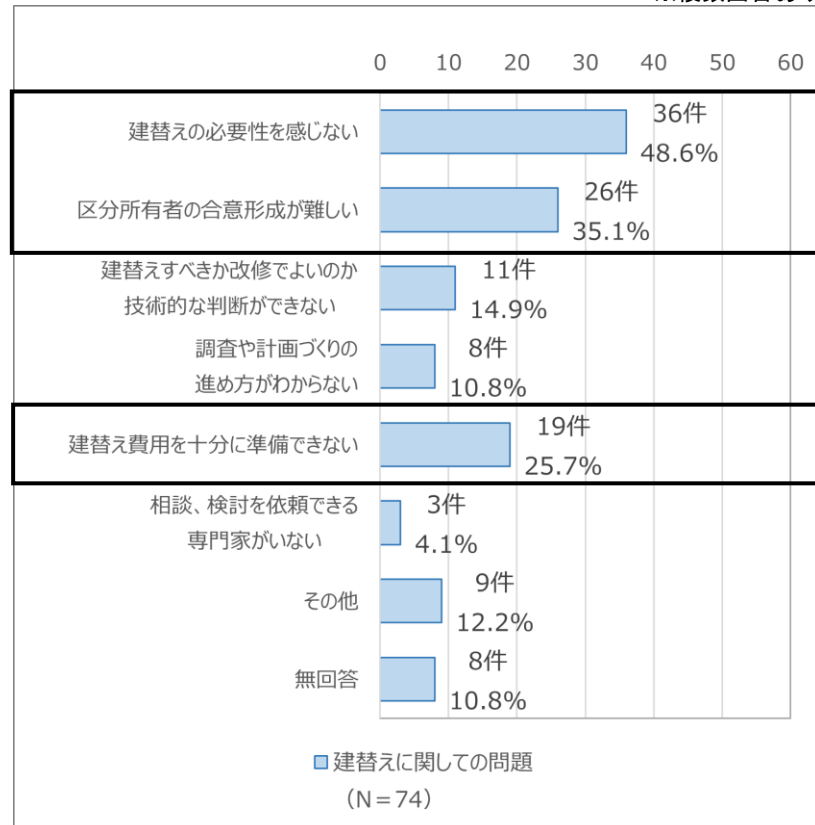
理由としては、「建替えの必要性を感じない」、「合意形成が難しい」、「費用を十分に準備できない」といった内容が多く、ヒアリング調査においても同様の意見が挙げられました。

耐震診断	旧耐震基準マンション(N=13)	
実施済み	3 件	23.1%
今後実施予定	0 件	0.0%
実施していない	10 件	76.9%
合 計	13 件	100.0%

※複数回答あり

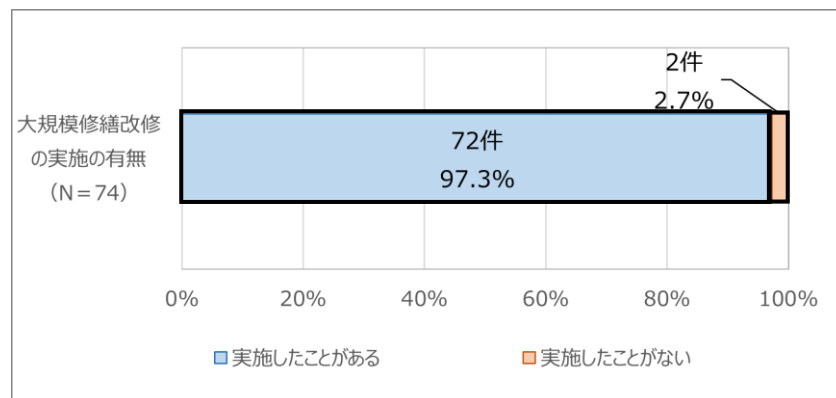


※複数回答あり



大規模修繕工事の実施については97.3%のマンションで実施していることがわかりました。

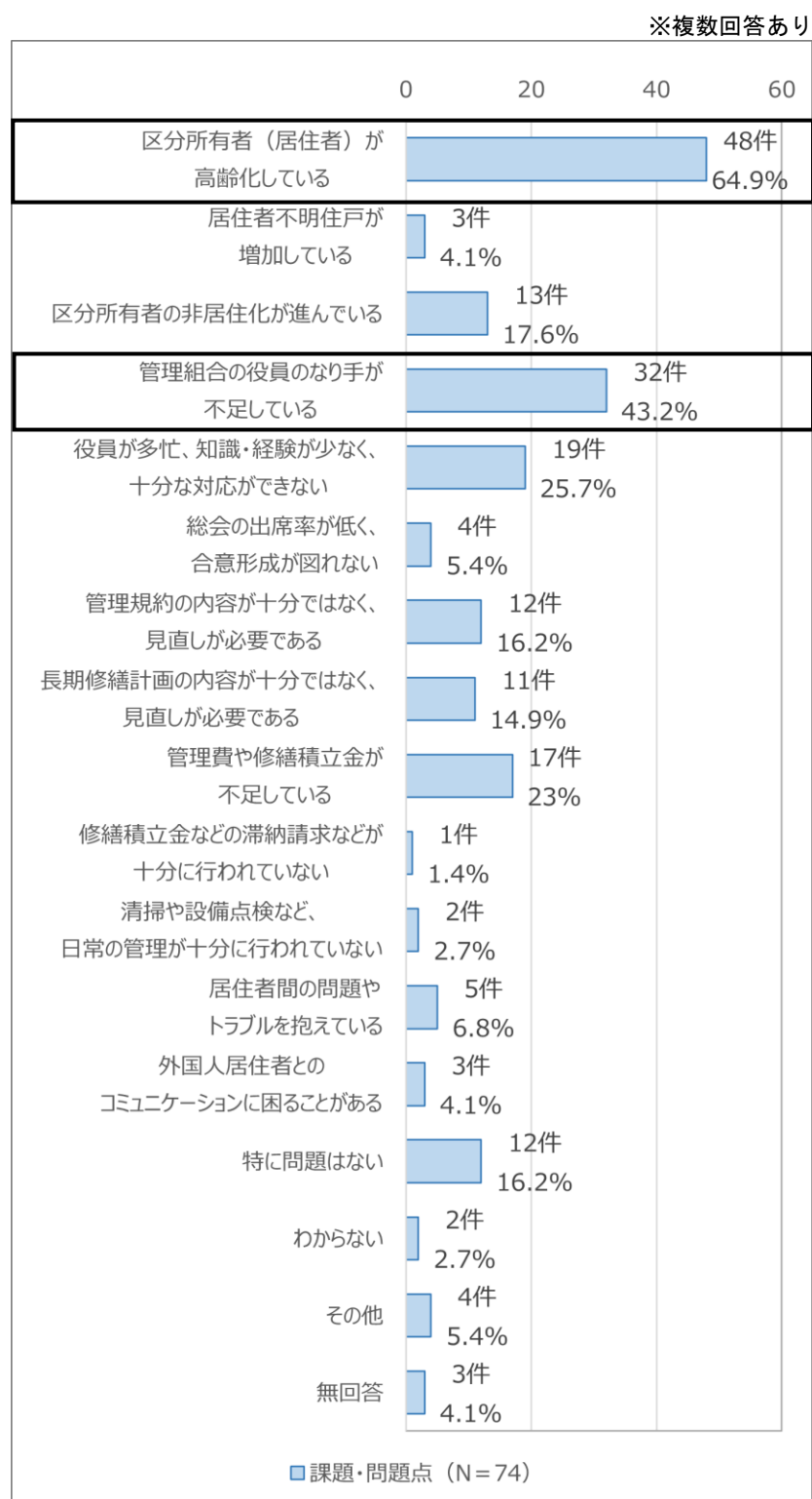
「実施したことがない」との回答のマンションは2.7%確認できましたが、築年数を見ると築10年前後のマンションのため、今後実施される予定であると考えられます。



4) マンション管理の改善・向上

ア. 管理組合が抱える課題・問題点

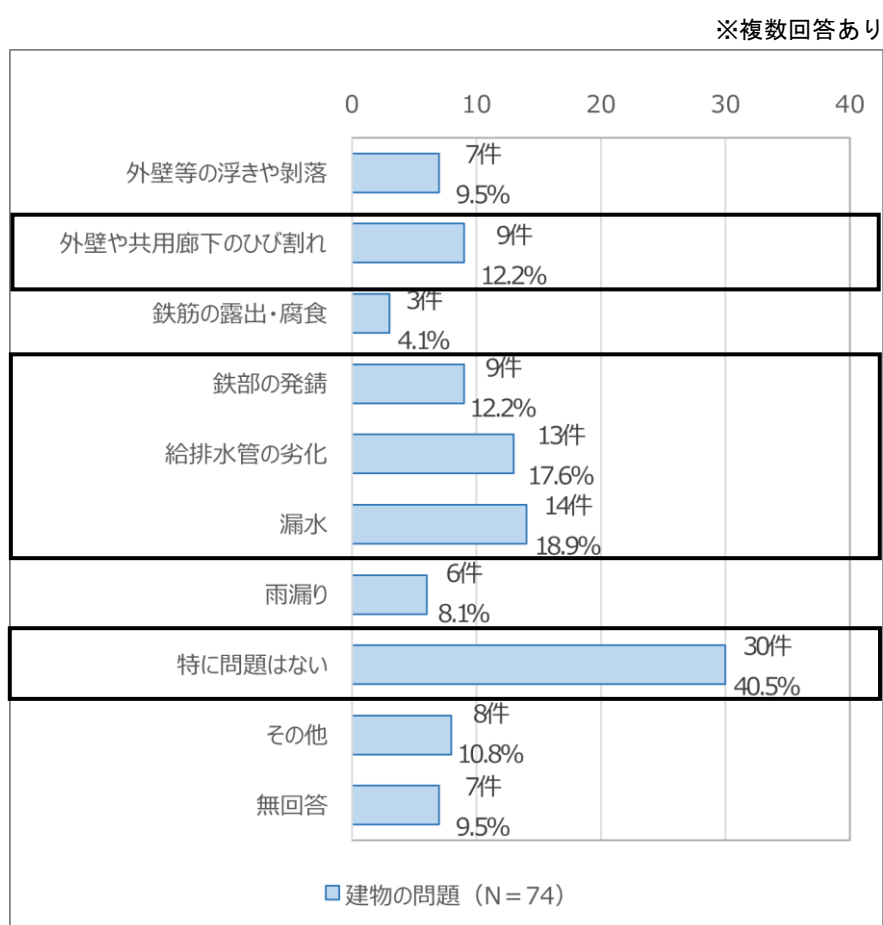
管理組合の運営等で抱える課題・問題点については、「区分所有者の高齢化」が64.9%と最も多く、次いで「役員のなり手不足」が43.2%という結果でした。



イ．建物に生じている問題

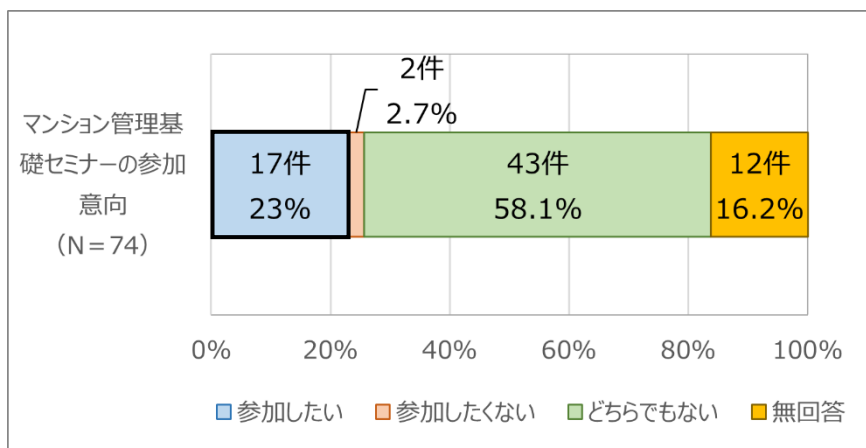
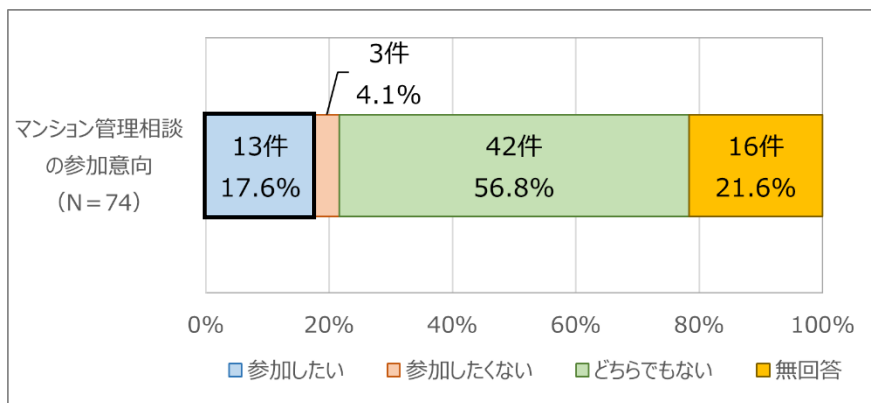
建物に生じている問題については、「特に問題はない」が40.5%と最も多いことが確認できました。

問題を抱えている内容としては、「漏水」が最も多く18.9%で、次いで、「給排水管の劣化」(17.6%)、「外壁や共用廊下のひび割れ」(12.2%)、「鉄部の発錆」(12.2%)と経年に伴う劣化についての意見が多く見られました。



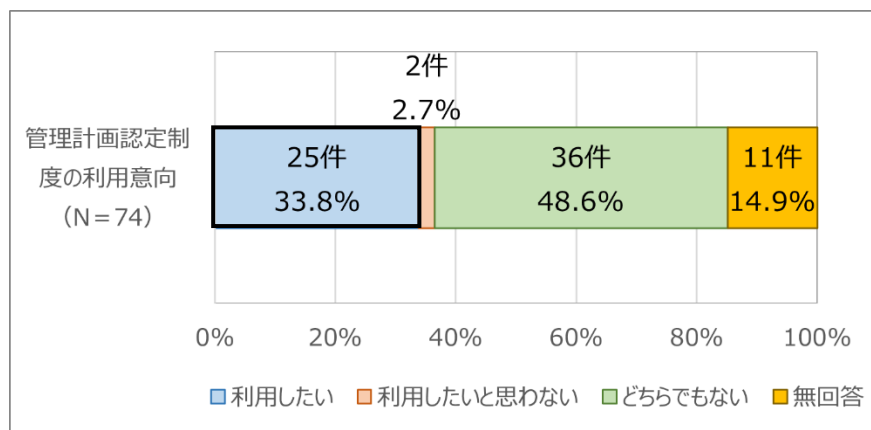
ウ. マンション管理の課題に対する実施事業

また、入間市では、管理組合が抱える課題に対応するために、「マンション管理相談」(令和5年(2023)度まで実施)や「マンション管理基礎セミナー」を実施しておりますが、参加の意向は、「マンション管理相談」は17.6%、「マンション管理基礎セミナー」は23%であることが確認できました。



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(本計画18ページに掲載)の利用意向については、「利用したい」との回答が33.8%のマンションであることが確認できました。



2. 入間市のマンションの課題

(1) 高経年化マンションの増加

アンケート調査の対象としたマンションのうち、令和6(2024)年4月時点での築40年以上となる高経年マンションが136棟あり、10年後には214棟と約1.5倍となることが見込まれます。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、アンケート調査からも建物に生じている問題を抱えている内容としては、「漏水」が最も多く、「給排水管の劣化」が次に多くなっております。

なお、「外壁や共用廊下のひび割れ」、「鉄部の発錆」と経年に伴う劣化もあげられておりますが、計画的な大規模修繕工事を実施することで解消されることが見込まれております。

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(1981)年6月より前に工事着手し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) マンション管理組合活動の停滞

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ことが多いため、管理組合の活動に対する区分所有者の関心が低い場合があります。

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行われたアンケート調査の結果、「区分所有者の高齢化」、「役員のなり手不足」、「役員が多忙、知識・経験が少なく、十分な対応ができない」といった課題が浮き彫りになっており、ヒアリング調査においても同様の意見が挙げられました。

そのため、区分所有者が管理組合の活動に関心を持ち、マンションを適正に管理できるように普及啓発活動を行う必要があります。

(3) 管理水準の維持・改善

管理水準が低いマンションには、「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や修繕積立金等が明確に区分されていない」、「修繕積立金が適時適切に積み立てられていない」などの課題があります。このため、将来的に建物の維持・修繕や建替えが困難になる可能性があります。

また、現時点で不具合が発生していなくても、組合運営や維持保全に関して課題があるマンションは、将来的に同様の状況になるおそれがあります。

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。)の運用や普及啓発を通じて、管理意識の向上や管理水準の維持・改善に取り組む必要があります。

第3章 目標と施策

1. 目標

本市のマンションを取り巻く環境及びアンケート調査結果を踏まえた課題から、次のとおり本市の目標を定めます。

目標1：維持保全の適正化の推進
適正な管理を維持していくためには、法に基づく管理計画の認定の基準の目安を満たすマンションを増やしていくことが重要です。 令和6(2024)年度に実施したアンケート調査では、管理計画認定制度の利用意向が 34.7%にとどまることから、同制度の普及、周知を図るとともに、管理計画認定制度の運用や法に基づく助言、指導及び勧告の実施に取り組みます。
目標2：管理組合による主体的な維持管理の推進
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ります。 このような管理組合に対し、マンション管理士による無料相談会やマンション管理基礎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の向上を促進し、コミュニティ形成や管理組合活動の活性化に取り組みます。

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、次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。

■目標の指標

指標			実績値	R16(2034)年度 目標値
目標1：維持保全の適正化の推進				
	指標1	管理計画認定制度の認定件数	0件	25件 (累積)
目標2：管理組合による主体的な維持管理の推進				
	指標2	マンション管理無料相談の参加組数	0組	6組
	指標3	マンション管理基礎セミナーの参加者数	31名	現状値以上

※ 【指標設定理由】

指標1：アンケート調査結果により25件のマンションに利用意向があるため。

指標2：年6回開催、参加者各1組とする。

指標3：令和6(2024)年度実績値以上とする。

3. 施策

(1)維持保全の適正化の推進のための施策

■管理計画認定制度

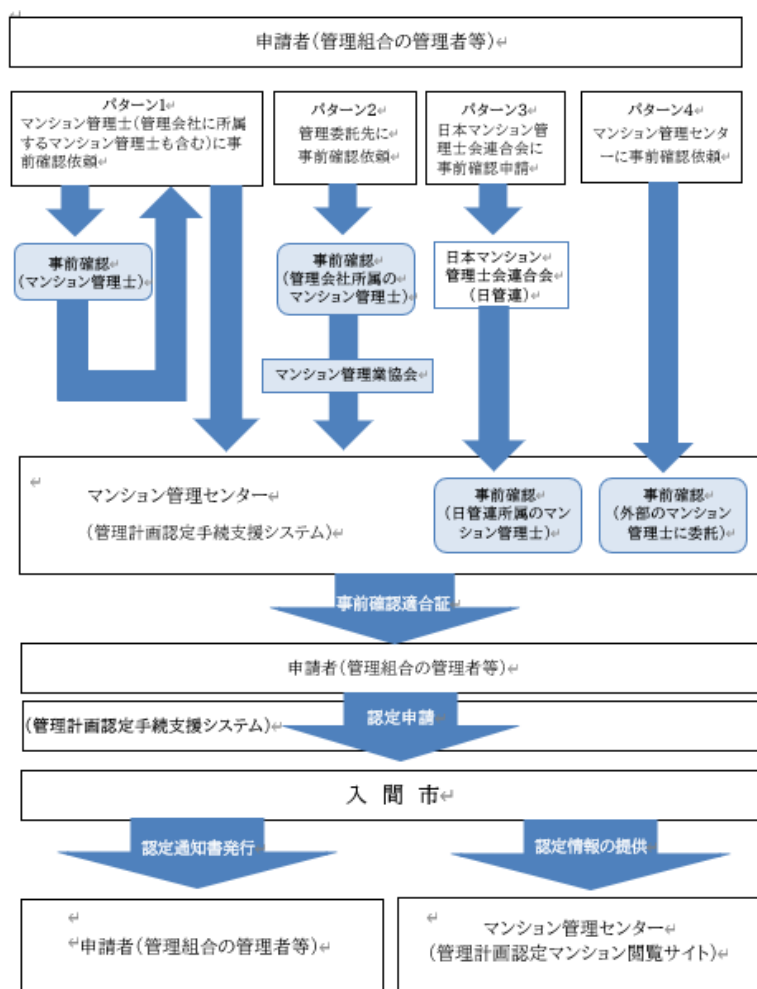
管理計画認定制度とは、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。

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、区分所有者の意識向上と自主的な取組が推進され、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。

このため、管理組合への制度の運用及びマンションの資産価値向上や税制・金利優遇といったインセンティブなどを周知啓発するとともに、マンション管理士などの専門家による相談・指導などにより、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、公益財団法人マンション管理センター（以下「(公財) マンション管理センター」という。）による管理計画認定手続支援サービスでの事前確認が必要です。

【管理計画認定の申請パターンと手続きの流れ】



(2)管理組合による主体的な維持管理の推進のための施策

①マンション管理士による相談会

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ます。

また、相談会への参加の意向は、「参加したい」との意向が18.1%にとどまっていることから、適正な維持管理をしていくための重要性などについて管理組合に対する周知啓発を行います。

②マンション管理基礎セミナー

本市では、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、狭山市、入間市、埼玉県、(公財)マンション管理センターが主催し、マンション管理士会の協力を得て、マンション管理基礎セミナーを実施しています。

今後も管理組合を支援していくためにも、定期的にマンション管理基礎セミナーの開催を実施していきます。

(3)関連施策

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めます。

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について、国、埼玉県、(公財)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、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。

また、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他に、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ちます。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、本市の関係部局と連携を強化し、各種施策の展開を検討していきます。

第4章 その他マンションの管理の適正化に関する事項

1. 法に基づく助言・指導及び勧告の実施

アンケート調査の結果を入間市マンション管理適正化指針の別紙1(本計画25ページに掲載)において定める、「助言、指導及び勧告を行う際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。

アンケート調査の回答のあったマンション管理組合(74組合)のうち、40組合で助言等基準が遵守されていませんでした。

助言等基準を遵守されていないマンションを要支援マンションとし、必要に応じて助言、指導及び勧告を実施します。また、アンケート調査の回答がなかったマンションに対しては管理状況の把握に努め、同様に助言、指導及び勧告を実施します。

■アンケート調査に回答があったマンション管理組合(74組合)の管理状況

管理水準	管理状況による分類	管理状況			マンション 管理組合数 (N=74)
		助言等 基準	認定基準		
			組合運営項目 (※4)	維持保全項目 (※5)	
↑ ↓	分類 A※1 ①適正管理マンション	○	○	○	2件
	分類 B※2 ②基準適合課題マンション	○	○	×	2件
		○	×	○	6件
		○	×	×	24件
低	分類 C※3 ③要支援マンション	×	—	—	40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

第5章 マンションの管理の適正化に関する指針

入間市マンション管理適正化指針は、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。

また、指針は市による管理組合の管理者等に対する助言、指導及び勧告を行う際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すものです。

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。このため、管理組合は、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ことが必要です。

入間市マンション管理適正化指針については、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、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。なお、「法に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」については、埼玉県独自の基準と同様とします。

入間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、入間市が法第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基準の目安を別紙1(25ページに掲載)に、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紙2(26ページに掲載)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、入間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

管理組合の自主的な運営は、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。その作成にあたっては、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、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、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、個人情報の取り扱いにあつては、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。

別紙1 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(助言等基準)

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する。

1 管理組合の運営

- (1)管理者等を定めること
- (2)集会(総会)を年に1回以上開催すること
- (3)マンションの管理組合が実態として設置してあること

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

- (1)長期修繕計画が作成され、定期的な見直しを行うこと
- (2)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

※下線部は入間市独自の基準

別紙2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準(認定基準)

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(総会)が年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(総会)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

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)入間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

入間市マンション管理適正化推進計画

令和7（2025）年3月

発 行 入間市 都市整備部 都市計画課
埼玉県入間市豊岡1丁目16番1号
TEL 04-2964-1111（代表）