

# 狭山市マンション管理適正化推進計画

(令和6年度～令和12年度)

令和6年4月

狭山市

## 内容

### 第1章 計画の背景・目的等

1-1. 背景 .....	1
1-2. 目的 .....	1
1-3. 位置付け .....	2
1-4. 計画期間 .....	3

### 第2章 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. 市内マンションのストック数等 .....	6
2-3. 市内マンションの管理状況（令和4年度実態調査結果概要） .....	9
2-4. 市内マンションの管理に関する課題 .....	14

### 第3章 施策と目標

3-1. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 .....	16
3-2. マンションの管理の適正化に関する目標 .....	19

### 第4章 マンションの管理の適正化に関する指針

4-1. 狭山市マンション管理適正化指針 .....	20
----------------------------	----

# 第1章 計画の背景・目的等

## 1-1. 背景

市内のマンション<sup>※</sup>は、令和5年3月末時点で、349棟、ストック数は10,424戸に上り、推計で約21,000人の市民が居住する重要な居住形態となっています。

本市のマンションストック<sup>※</sup>の特色は複数棟を1つの管理組合で管理する団地型マンションに属するものが棟数では約7割、戸数では約5割を占めているという点であり、多くが築30年を超えています。

市内のマンションは、築40年以上のマンション戸数の割合が令和4年末時点で全国平均が18%なのに対し、約50%とかなり突出している状況で、多くのマンションは、建物の老朽化、区分所有者の高齢化の進行、管理組合等の運営や所有者間の認識の相違など、多数の課題を抱えていると考えられ、ひとたび管理が不十分なマンションが発生すれば、周辺の住環境に深刻な影響を与える恐れがあり、これらのマンションに対する対応が急務となっています。

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法整備がされました。（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。

### ※マンション

ここでいうマンションとは分譲マンションであり、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいう。

### ※マンションストック

マンションストックとは、既に建築されているマンションのこと。

## 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。

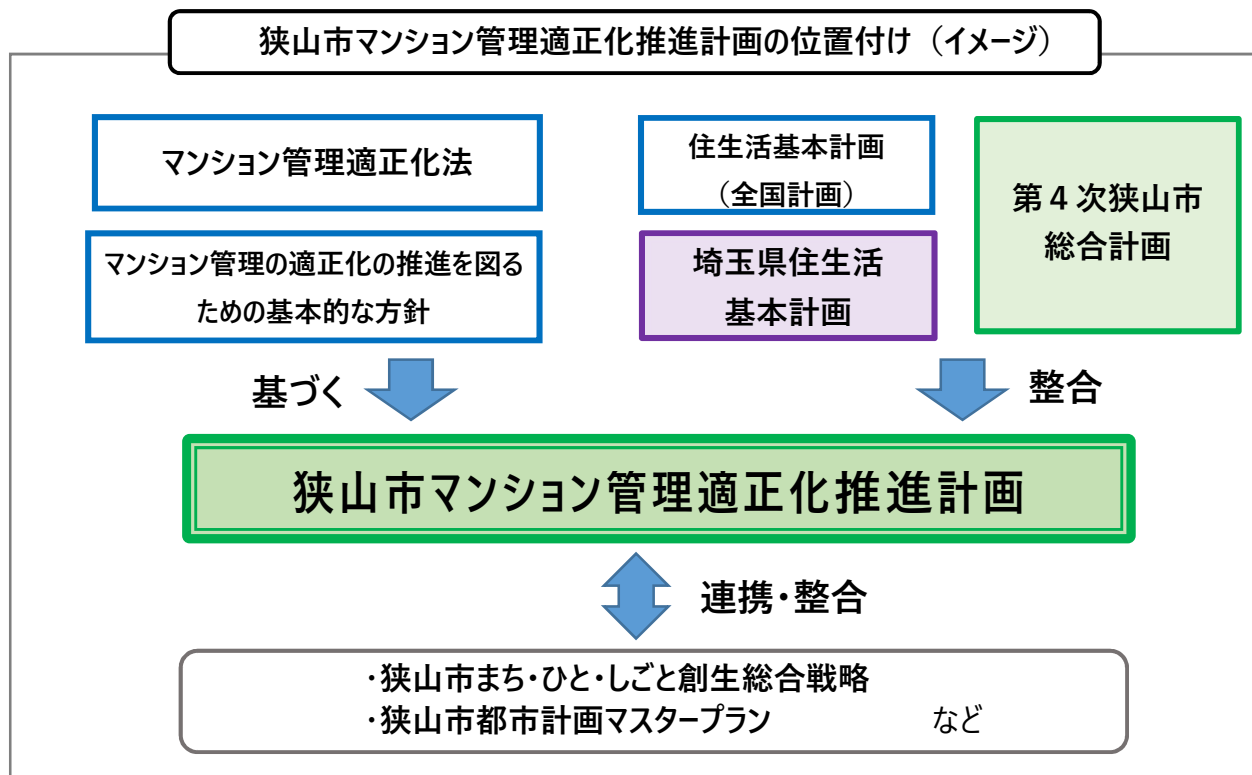
本市では、建設後相当の期間を経過したマンションが戸数で全体の約 5 割を占めていることを踏まえ、管理の主体である管理組合が自ら適正に管理していくことができるよう、管理組合へのより一層の支援など、マンション管理適正化施策を総合的かつ効果的に実施し、マンションの良好な居住環境の確保を図ることを目的に、「狭山市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

### 1-3. 位置付け

本計画は、「マンション管理適正化推進法」第 3 条の 2 に基づいて策定するものです。

また、本計画は、「第 4 次狭山市総合計画」や、各種関係法令・関連計画等との連携・整合を図るものとし、「第 4 次狭山市総合計画」の施策に位置付けられている持続可能な開発目標と整合します。

【本計画と関連する S D G s のゴール】



## **1 - 4. 計画期間**

---

本計画の期間は、第4次狭山市総合計画の改定時期に合わせ、当初は令和6年度から令和12年度までの7年間とし、その後は5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。

## 第2章 現状と課題

### 2-1. マンション管理適正化推進法等の改正

---

#### ○マンション管理適正化推進法の改正


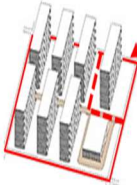
平成12年に制定されたマンション管理適正化推進法では、マンションにおける良好な居住環境を確保するため、マンション管理士制度やマンション管理事業者の適正化に関する規定などが整備されました。

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（築40年以上）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法整備がされました。

#### ○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（容積率の緩和）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	<h3>マンション管理の適正化の推進</h3> <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>
マンション建替え円滑化法の改正	<h3>マンションの再生の円滑化の推進</h3> <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)

※敷地分割制度

棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずる恐れのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

## 2-2. 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43年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4年度末のマンションストック総数は約10,424戸に上り、推計で約21,000人、市民の約14%が居住する重要な居住形態の一つとなっています。

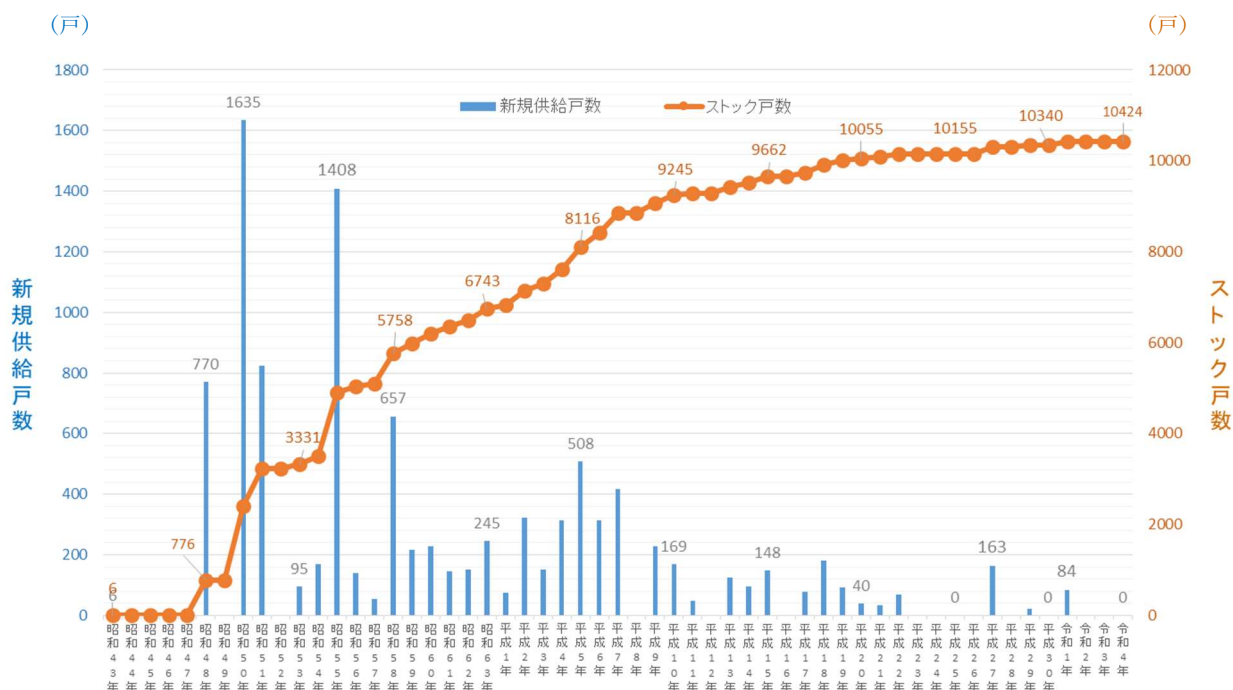


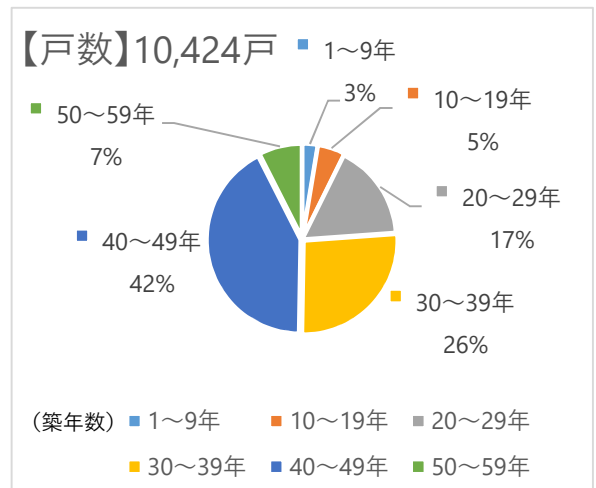
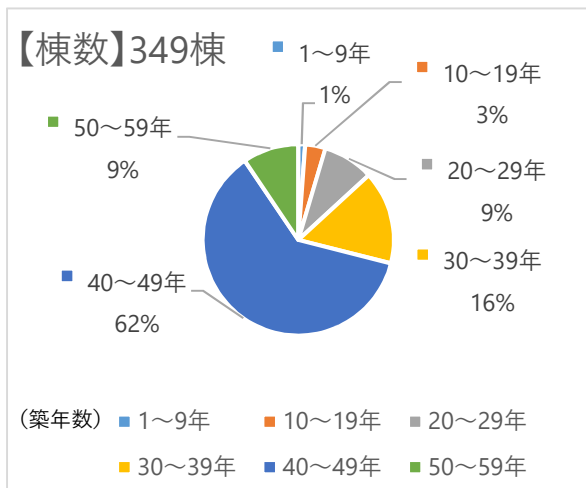
図-1 市内マンションストック数の推移

### 2 高経年マンションのさらなる増加

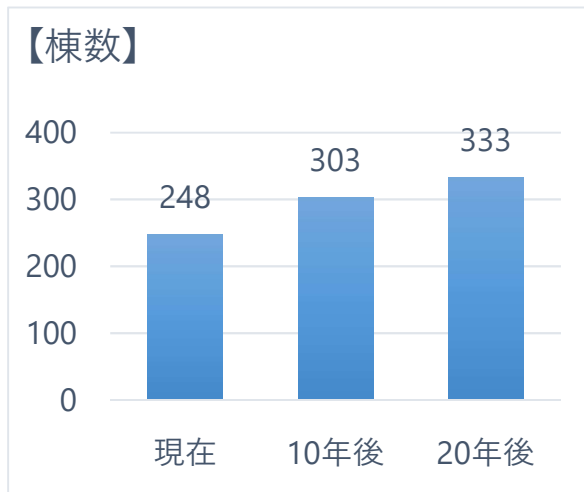
市内のマンションを築年数別にみると、築40年以上のマンションが棟数で71%、その予備軍である築30年～築39年のマンションが棟数で16%、戸数で26%となっています。市内の築40年以上のマンションは、現在の248棟（5,185戸）から、10年後には約1.2倍の303棟（7,939戸）に、20年後には約1.3倍の333棟（9,662戸）に増加する見込みです。

築50年を超えるマンションに限ると、現在の33棟（776戸）から、10年後には約7.5倍の248棟（5,185戸）に、20年後には約9.2倍の303棟（7,939戸）と急増し、市内マンションの多くが築50年を超えるマンションとなります。





図－2 築年数別マンション棟数・戸数（令和4年度末現在）



図－3 築40年以上のマンション棟数・戸数の推移（令和4年度末現在）

### 3 地区別のストック数

地区別では、入間川地区、水富地区に多く分布しており、2地区で約6割を占めています。

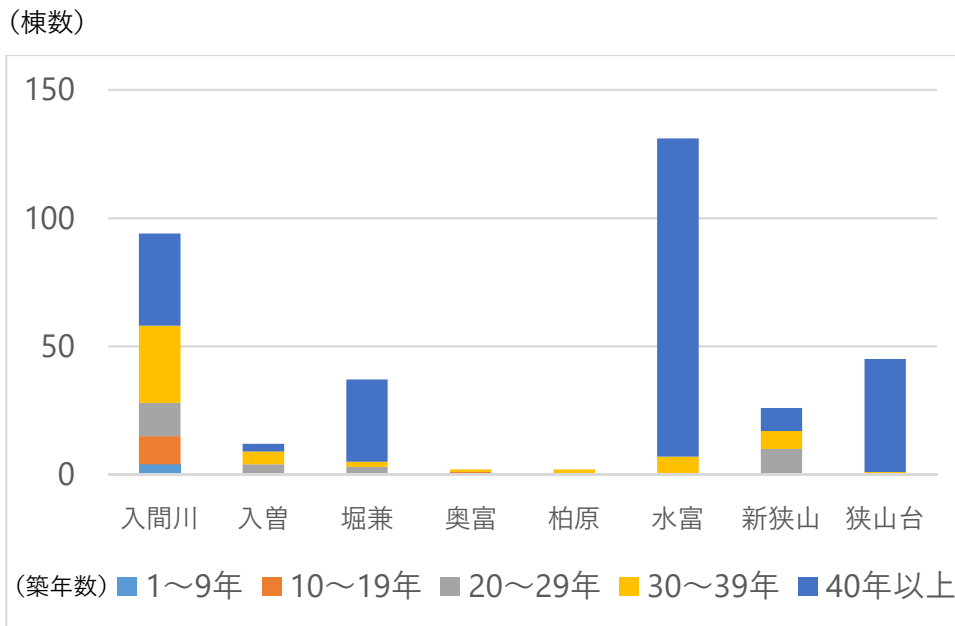


図－4 狭山市地区別図

表－1 築年数ごとの地区別分布（棟数）

築年数 地区	築1～9年	築10～19年	築20～29年	築30～39年	築40年以上	合計（棟数）
入間川	4	11	13	30	36	94
入 曾	0	0	4	5	3	12
堀 兼	0	0	3	2	32	37
奥 富	0	1	0	1	0	2
柏 原	0	0	0	2	0	2
水 富	0	0	0	7	124	131
新狭山	0	0	10	7	9	26
狭山台	0	0	0	1	44	45
合 計	4	12	30	55	248	349

（令和4年度末現在）



図－5 地区別ストック数（棟数）の築年別内訳

## 2－3. 市内マンションの管理状況（令和4年度実態調査結果概要）

### 1 令和4年度実態調査の概要

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4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、建物の状況を把握するための「現地調査」、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」により実施しました。

#### （1）調査対象

調査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のうち、3階建て以上、非木造、6以上の区分所有者、主に人の居住の用に供する専有部分のある建物とした。

#### （2）調査の概要

##### ①現地調査

- ・対 象：255棟（調査対象の市内のマンション）
- ・時 期：令和4年10月～11月
- ・方 法：マンション管理士による目視調査

## ②アンケート調査

- ・対 象：118組合（調査対象の市内のマンション管理組合）
- ・時 期：令和4年9月配布、令和4年12月回答締切り
- ・方 法：郵送により配布し、郵送又は手渡しにより回収
- ・回収状況：79組合（回収率66.9%）

## ③ヒアリング調査

- ・対 象：15組合（調査対象の市内のマンション管理組合から選定）
- ・選定理由：アンケート調査票の回答があった79組合のうち、各地区から規模、築年数などを勘案し選定
- ・時 期：令和4年12月
- ・方 法：現地訪問による管理組合の役員等からのヒアリング

## 2 調査結果の概要

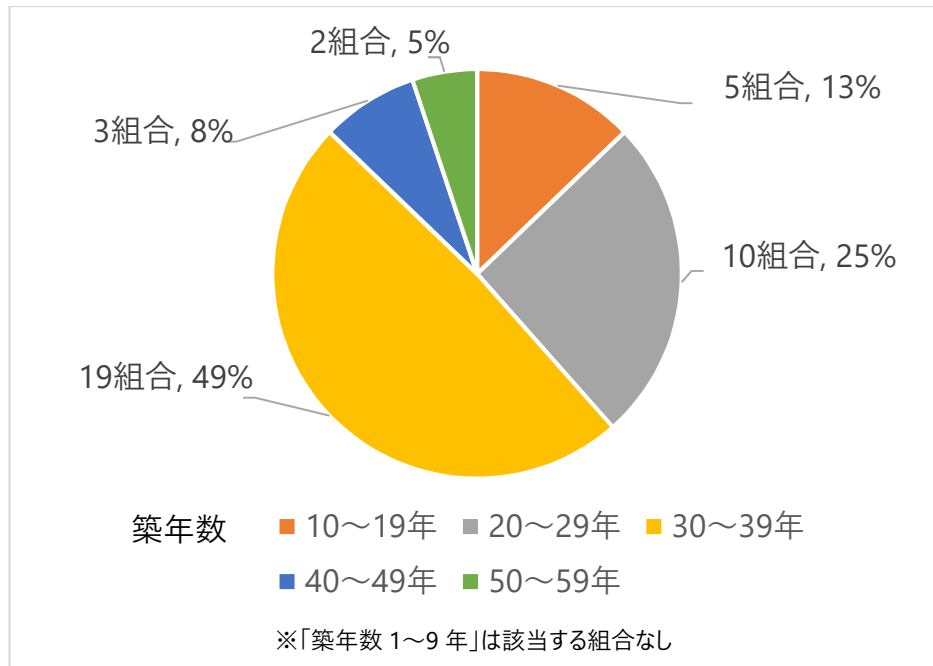
### （1）現地調査結果の概要

外観調査では、塗膜の剥がれや鉄部の錆等が生じているものが確認されましたが、迅速に対応が必要なマンションはほとんどありませんでした。

### （2）アンケート調査結果の概要

#### ①アンケート回収率

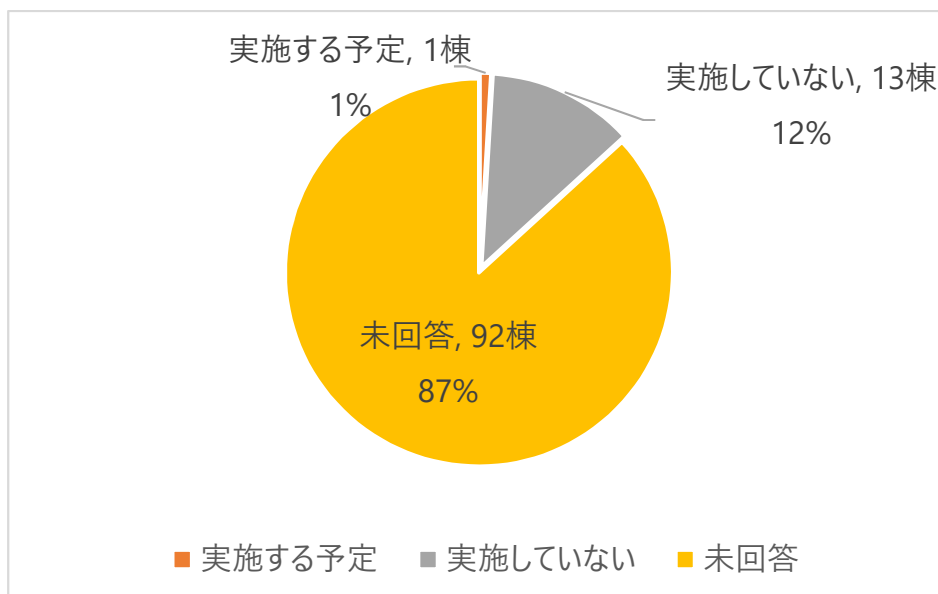
調査票の返送先を市役所宛にするなど、市が実施する調査であることをアピールし、他自治体の回収率を参考に、目標としていた回収率（60%）を上回ることができ、多くの情報を得ることができました。しかしながら、3割ほどの組合からは回答を得られていない状況であり、その内訳を調査すると、回答のなかった39組合のうちの半数ほどが築30～39年のマンションに集中していることがわかりました。



図－6 未回答組合の築年数内訳

## ②耐震診断の有無

耐震診断の有無についての設問では、旧耐震基準で建築されたマンション（全152棟）で実態調査に回答があった106棟のうち、「未回答」が87%となり、マンションの耐震化改修工事の状況を十分に把握することはできませんでした。また、「実施していない」が12%となり、理由としては耐震診断の費用が高いや実施方法や費用がわからないという意見が多くありました。なお、「実施した」との回答はありませんでした。



図－7 耐震診断の有無についての回答状況

### ③団地型マンションの管理状況

調査対象の団地型マンションが11団地あり、棟数でいうと調査対象総数255棟のうち148棟で、約6割（58.0%）を占めています。さらに、このうち8団地が築40年以上の高経年マンションですが、これらのマンションは大規模修繕工事を2～3回実施しており、現地調査の結果からも老朽化が顕在化しているマンションは極少数でした。また、これらのマンションが適正に管理されている背景に、大規模修繕工事の計画的な実施及び実施後の長期修繕計画の見直し、団地内自治会との分業と協力による高齢者支援、祭りなどのコミュニティの推進及び植栽や道路清掃による団地の環境の保全等の成功事例があることもわかりました。

#### (3) ヒアリング調査結果の概要

ヒアリング調査では、マンションの管理に関する市からの情報提供や人的支援また大規模修繕や耐震化工事への資金援助を求める意見が多く確認されました。

#### (4) 管理不全の恐れのあるマンションの抽出

管理不全の恐れのあるマンションを抽出するため、下記の指標について、アンケート調査及び現地調査の結果を基に、A、B、C、Dの4グループに分類します。

##### [指標]

「管理者の選任、総会の開催状況、管理規約の設定、区分經理の状況」

「理事会の開催状況、高齢者等住戸の状況、滞納状況」

「修繕積立金徴収の有無、長期修繕計画の作成、大規模修繕工事の実施の有無」

「建物の管理・劣化状況」

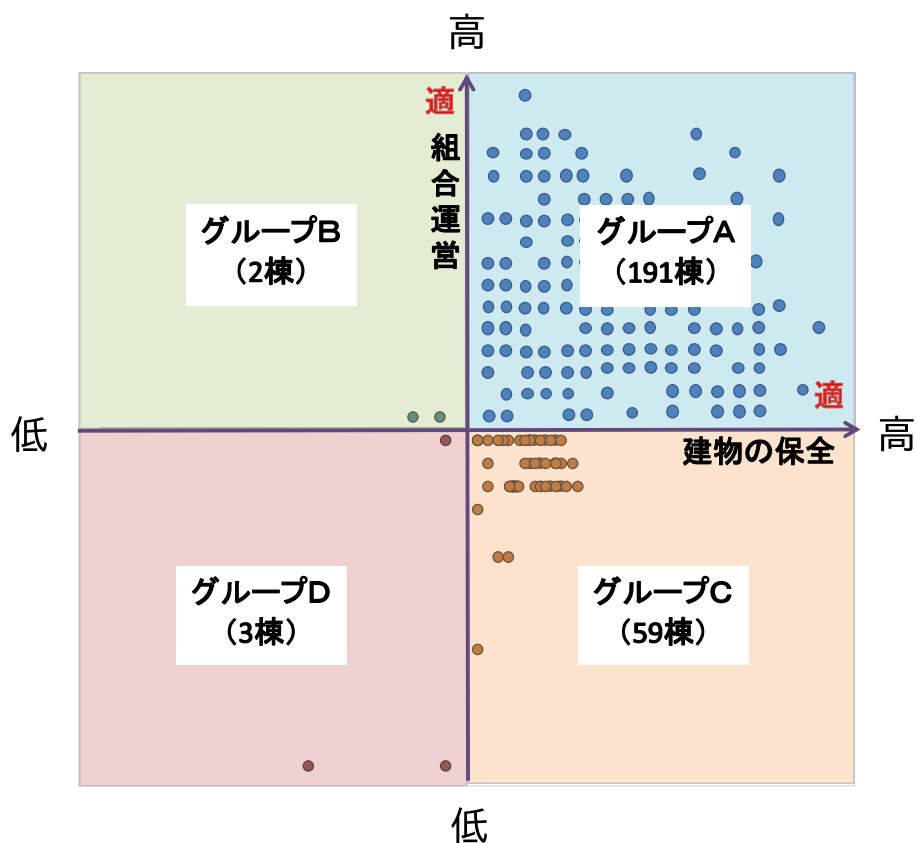
「管理組合ポストの有無」

表－２ 指標によるマンション分類の考え方

指標によるマンション分類の考え方			
グループA	グループB	グループC	グループD
建物の劣化が無く、管理組合の運営、計画的な修繕の実施において標準的な水準にある管理組合	管理組合の運営が適切に行われているが、建物の劣化の状況があるとされる管理組合	管理運営・計画修繕が適切に行われていないことから、将来支援の必要性のある経過観察の必要と思われる管理組合	建物の劣化が認められる上、管理、修繕が適切に行われていないことから、専門家による支援が必要な管理組合

表－３ マンション管理状況の分類結果

管理水準	管理状況による分類	組合運営項目	建物の保全項目	棟数
高 ↑ ↓ 低	グループA	○	○	191
	グループB	○	△	2
	グループC	×	△	59
	グループD	×	×	3



図－７ 分析結果と分布図

## 2-4. 市内マンションの管理に関する課題

---

### 1 管理状況の把握

本市が実施した実態調査のアンケート回答率は66.9%であり、他市町村の回答率と比べると高い傾向にあるが、残りの3割ほどの管理状況そのものを把握できませんでした。このようなマンションはマンションの管理についての意識が希薄である恐れがあり、管理組合活動が停滞しているものが多く存在していると考えられます。

また、回答の無かったマンションの築年数を調査したところ、半数ほどが今後、高経年マンションに移行していく築30～39年のマンションであることが判明し、これらのマンションの管理不全化が懸念されます。

### 2 旧耐震基準のマンションの耐震化状況

実態調査において、耐震診断の有無について質問したところ、実施していない理由として、「耐震診断の費用が高い」「実施方法や費用がわからない」との回答が多くありました。また、旧耐震基準で建築されたマンションで実態調査に回答があったマンションの約9割が未回答となり耐震化状況を十分に把握することはできませんでした。これらのマンションが地震による被害を受けた場合、損傷や倒壊の危険性が高く、再建には多大な労力、費用、時間を要するため、このような状況の改善が必要となります。

### 3 適切な管理ができていないマンションの存在

マンション管理適正化法第5条の2に基づく「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」等を参考に実態調査に回答のあったマンションを分類したところ、不適正項目が1個から3個あるグループCに該当するマンションが59棟、不適正項目が4個以上あるグループDが3棟あり、適切な管理ができていないマンションが一定数存在するため、今後の建物の維持・修繕や建替え等の実施が困難となる可能性があります。

### 4 「2つの老い」による管理組合活動の停滞の恐れ

築40年以上のマンション戸数の割合が全国平均で約18%なのに対し、本市では約50%とかなり突出している状況であり、それに応じて各区分所有者の高齢化も同時に進行していることから、管理組合活動の停滞及び、それに伴う管理不全マンションの増加が懸念されます。マンション管理の適正化を図るためには、マンション管理の主体となる管理組合の活動が維



持・発展することが不可欠となりますので、マンションと居住者の「2つの老い」が既に進行している状況を踏まえた対策が必要となります。

# 第3章 施策と目標

## 3-1 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

---

### 1 管理状況の実態把握

実態調査においてアンケートに回答がなかったマンションや耐震化状況の不明なマンションなど管理組合の運営状況等が把握できなかったマンションに対しては、現地訪問し、アンケート調査依頼を管理組合ポストに直接投函するとともに、可能な場合は管理人や住人等へヒアリングを実施し、継続して調査の回答を依頼します。（アンケートの回答が得られるまで、繰り返す。）

### 2 管理組合が自ら適正な維持管理・再生に取り組めるような支援

#### (1) 管理に関する情報提供

##### ①管理組合の活動への意識の醸成

管理組合の活動が停滞していて、管理が不十分・問題があるとみられるマンションについては、区分所有者等の管理組合の活動に関する関心が低い可能性があります。このようなマンションに対しては、何より管理組合が主体となって維持管理に努めていくことが必要であるという意識の醸成が重要です。

したがって、このようなマンションに対しては、管理組合の基本的な活動、例えば、管理組合の設立、管理規約の制定・改正、総会・理事会の開催などが進むような支援が必要と考えられます。

##### ②具体的な管理業務に関する情報の提供

適正な維持管理を推進していくために必要な管理業務の中には、長期修繕計画の作成・見直し、定期的な修繕工事、大規模修繕工事、管理費・修繕積立金の滞納への対応など専門的な知識を必要とするものがあります。

こうした業務は管理会社に委託されていることが多いと思われるが、自主管理している場合も含めて、管理組合に課された最大の仕事は、自分たちの行うべき管理業務は何であるかを適正に見極め、それが適正に遂行されているかを管理していくことであるといえます。

したがって、管理組合が適正な管理業務を推進して行くために必要な具体的な管理業務に関する情報提供の充実と拡充が必要と考えられます。

### ③管理に関する情報提供の方策

- ア 啓発セミナー及び相談会の充実と拡充
- イ マンション特有の問題に対応したガイドブックや事例集等の作成・配布
- ウ 専門家派遣制度の検討

## (2) 管理組合等のネットワーク形成支援

築年数や規模が類似しているマンションであっても、管理組合の活動はさまざまです。管理組合活動が活発であり、管理に関する成功事例を持つマンションの情報は、管理組合活動に不安を抱えるマンションだけでなく、他のマンションにとっても有益であると考えられます。

管理組合間の交流や情報交換が進むことにより

- ア 管理に関するノウハウの共有
- イ 管理委託先や工事発注先等に関する情報の共有
- ウ 管理水準の底上げを図る手法の検討

につながる可能性があります。

さらに、管理組合間だけでなく、区分所有者等と地域住民との交流を促進することにより

- エ 地域全体のコミュニティの形成・向上
- オ 地域全体の防災力の向上

に寄与するものと考えられます。

したがって、マンション間のネットワークの構築について市による支援が有用と考えられます。

## 3 管理会社、マンション管理士等のマンションの関係者との連携

マンションには管理組合のほか、各区分所有者、賃借人、管理会社、管理組合の顧問等、さまざまな属性の関係者が存在します。

アンケート調査では、管理会社や顧問となっている専門家からの回答も多くあり、ヒアリング調査では、管理会社の社員の立会いもあったことから、これらの関係者が維持管理について担っている役割は大きいと考えられます。

したがって、管理組合に対する情報発信については、管理会社や顧問となっている専門家等と連携し、管理組合の有無、運営状況、管理委託の有無等、各マンションが置かれている状況に応じ、内容を吟味し、適切な情報発信に努めていくことが有意であると考えられます。

#### 4 認定制度取得向上に向けた近隣自治体や専門家等との連携した取り組み

マンション管理適正化推進法の改正により、「マンション管理計画認定制度」が各自治体で実施できることとなりました。

この制度は、一定の管理水準が確保されていることをもって、管理組合が市から認定を得るもので、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、税制上の一定の優遇を得られること等が含まれていることから、認定申請の増加による管理実態の把握が市にとって容易になり、市の管理施策による効果が期待できます。

認定の申請に取り組む管理組合に対して、マンション管理士等の専門家の派遣や、専門家に管理計画の作成等の支援を依頼する際の費用に対する助成を行うことが考えられるほか、管理計画認定制度に対する認知度向上のため、制度の枠組みやメリットについてのセミナー・説明会等を県や近隣市と連携し、開催することにより、管理組合に広く情報提供することが考えられます。

県や近隣市と連絡体制を持ち、専門家を交えた情報共有や連携は一層の施策の推進を図るうえで有効です。

なお、認定を受けるための手続きについては、別冊「狭山市マンション管理計画認定制度申請の手引き」に記しています。

##### [認定取得によるメリット]

- ・独立行政法人住宅金融支援機構が行う「フラット 35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利引下げ及び「マンションすまい・る債」の利率上乘せ
- ・長寿命化工事が実施された場合、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額の減額措置

### 3-2 マンションの管理の適正化に関する目標

---

本市における目標は以下のとおりとします。

○**目標1**：管理不全の恐れのあるマンションの解消

令和4年度末 62棟 → 令和12年度末 0棟

狭山市マンション管理実態調査の調査対象マンション（全255棟）のうち、管理不全の恐れのあるマンション（62棟）を解消します。

○**目標2**：認定制度により認定を受けたマンションの棟数

令和4年度末 0棟 → 令和12年度末 97棟

狭山市マンション管理実態調査の調査対象マンション（全255棟）のうち、管理が比較的良好な193棟のうち、約半数（97棟）の認定取得を促します。

## 第4章 マンションの管理の適正化に関する指針

### 4-1 狭山市マンション管理適正化指針

狭山市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、狭山市が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のとおり示すものです。

狭山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ます。

#### 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す。

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、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、積極的に参加するなど、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、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。

- (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、法令等を順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）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、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、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



書類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必要があります。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。

#### (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す。

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つつ、全棟の連携をとり、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、集会の決議等を順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。

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。

(別表)

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	管理計画の認定基準
<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こと</li> <li>・監事が選任されていること</li> <li>・集会(総会)が年1回以上開催されていること</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定がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されていること</li> <li>・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</li> <li>・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</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</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こと</li> <li>・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</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>・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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</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こと</li> <li>・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</li> </ul>
<b>その他</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・狭山市の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</li> </ul>

狭山市マンション管理適正化推進計画

令和6（2024）年4月

発行 狭山市 都市建設部 市街地整備課  
狭山市入間川1丁目23番5号  
電話 04-2941-6839（直通）  
FAX 04-2954-6262