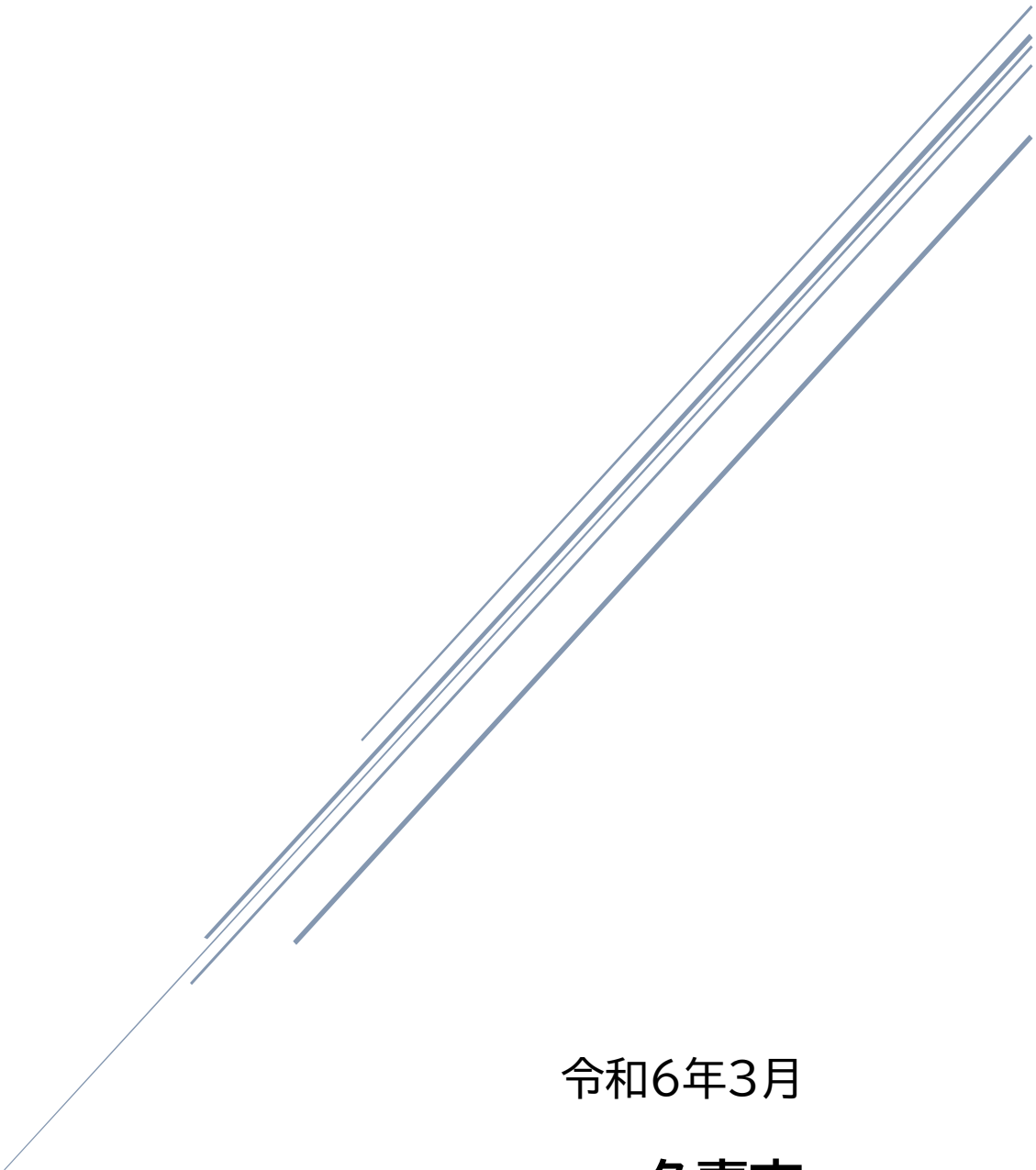


久喜市マンション管理適正化推進計画

令和6年4月～令和16年3月



令和6年3月

久喜市

目次

第1章 計画の目的等	1
1. 背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画の期間.....	1
第2章 市内マンションの現状と課題	2
1. マンションを取り巻く現状.....	2
2. 久喜市分譲マンション実態調査.....	6
3. 市内マンションの課題.....	10
第3章 マンション管理適正化の推進に向けた方針	11
1. 基本的な考え方	11
2. 施策の基本方針.....	11
第4章 マンション管理適正化を図るための施策	12
1. マンション管理の状況把握.....	12
2. 管理運営に対する当事者意識等の向上.....	12
3. 管理組合による適正管理の促進	12
第5章 久喜市マンション管理適正化指針	15
1. 久喜市マンション管理適正化指針.....	15
2. 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安.....	19
3. マンション管理計画の認定基準.....	19
第6章 計画の推進に向けて	21
1. マンション管理適正化推進のための役割	21

第1章 計画の目的等

1. 背景と目的

我が国における分譲マンション(以下、「マンション」という。)は、土地利用の高度化の進展に伴い、利便性や住空間の有効活用という機能に加え、マンションの建設・購入に対する融資制度などを背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっています。

その一方で、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、各区分所有者等の意識の相違や多様な価値観をもった区分所有者間の意思決定の難しさ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しています。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していく中、区分所有者等の高齢化も進み、適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等により、近隣住民へ危害を及ぼす恐れがあるなど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。

市内には令和5年1月1日現在、107棟、5,223戸のマンションストック¹があり、主要な居住形態の一つとなっています。これらの中で、築40年以上が経過したマンションは26棟、約870戸あり、今後、急速に高経年化が進行すると見込まれます。

そのような中、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」(以下、「適正化法」という。)が改正され、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。)の策定、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や、管理組合への助言・指導等、管理組合が作成する管理計画の認定制度等が創設されました。

本市においては、マンションの管理不全を防止し、将来にわたり良好な居住環境を維持することを目的として「久喜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、マンション管理の適正化を計画的に推進します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、市内に所在する適正化法第2条第1号に規定するマンション(市内の分譲マンション)を対象とし、同法第3条の2の規定による「マンション管理適正化推進計画」として策定し、同法及び法第3条第1項による「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」に基づき定めるものです。

3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、計画の進捗状況や社会情勢等の変化に的確に対応するため、必要に応じて適宜見直しを行います。

¹ 既存のマンション数

第2章 市内マンションの現状と課題

1. マンションを取り巻く現状

(1)市の人口の推移

令和5年1月現在における本市の人口は、150,987人で、世帯数は68,201世帯となっています。将来の人口の状況が現状のまま推移したケースでは、総人口は、令和22年(2040年)には126,798人、令和42年(2060年)には95,116人、さらに、令和52年(2070年)には、78,590人まで減少すると推計されています。



市の将来人口の推計(現状のまま推移したケース)

(久喜市人口ビジョン(改訂版)を転載)

(2)高齢化の推移

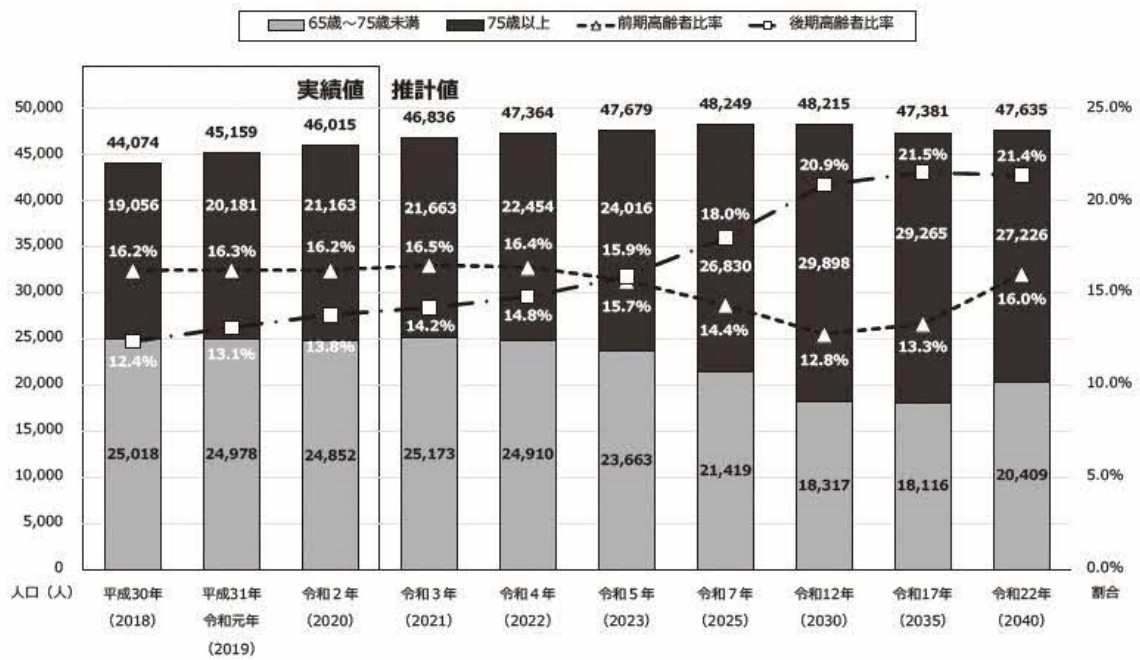
埼玉県は、後期高齢者(75歳以上)人口が全国トップクラスのスピードで増加すると見込まれており²、本市においても、令和37年(2055年)には、65歳以上人口が15～64歳人口を逆転し最多となり、令和52年(2070年)には、高齢化率が47.6%に達することが推計されています³。

また、高齢者のうち、後期高齢者の人口割合が令和5年(2023年)には、前期高齢者である65歳～75歳未満の人口割合を上回るなど、著しく高齢化が進むことが予想されています⁴。

² 埼玉県「第8期埼玉県高齢者支援計画」(令和3年3月)

³ 久喜市「久喜市人口ビジョン(改訂版)」(令和4年)

⁴ 久喜市「久喜市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画」(令和3年3月)

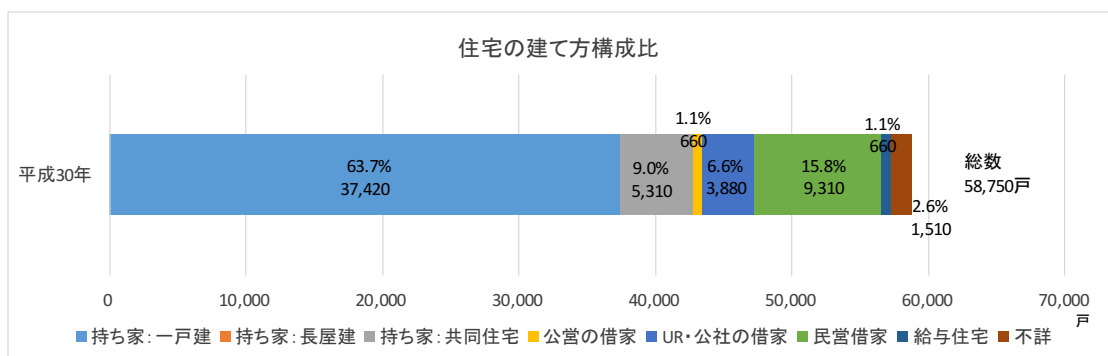


久喜市の高齢者人口の推計

(「久喜市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画」(令和3年3月)を転載)

(3)住宅の所有状況

平成30年住宅・土地統計調査では、平成30年における本市の持ち家住宅率は、72.7%で、全国平均の61.2%と埼玉県平均の65.7%よりも高くなっています。内訳では、戸建てが63.7%で、共同住宅が9.0%となっています。一方、借家は、24.6%を占めており、民営借家の15.8%が最も高くなっています。



平成30年 住宅・土地統計調査(第9-3表)により作成

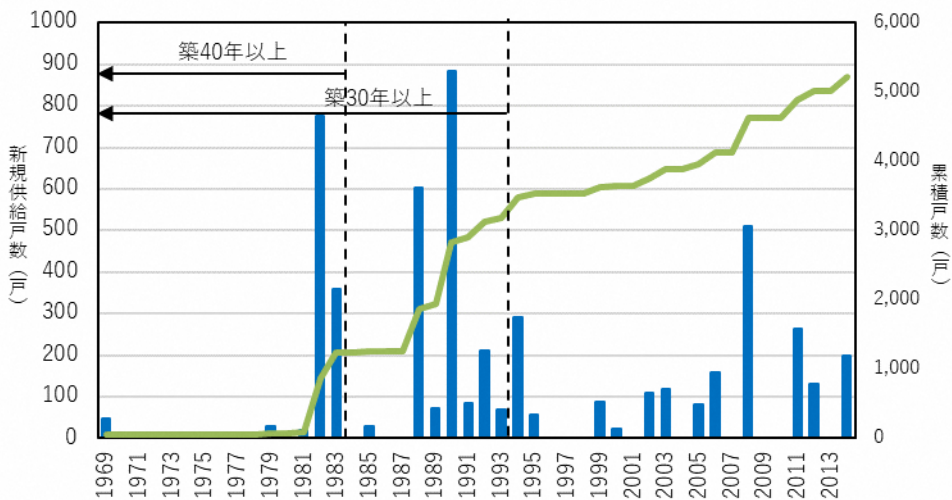
(4) マンションストックの状況

令和5年1月1日時点の本市におけるマンションストックは、107棟、5,223戸で、駅周辺を中心とした利便性の良い地域を中心に立地しており、とりわけ JR 東鷲宮駅周辺及び久喜駅周辺に集中しています。

建築年代別では、1960年代の後半から建設され、1980年代から1990年代の中頃にかけて多数のマンションが供給されています。建築後40年以上が経過している高経年のマンションが26棟、約870戸あり、これらはいずれも旧耐震基準によるマンションです。築40年以上の高経年マンションは10年後には86棟、約2,800戸と急増する見込みです。国全体の築40年以上のマンションストックの推移は、戸数ベースで10年後に約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込みに対し、市は10年後に約3.2倍、20年後には約4.3倍と、国の推移よりも速いペースで高経年マンションが増加していくと見込まれています。

また、マンションの建物タイプは、複数棟からなる団地型が全体棟数の66.4%で、戸数では45.8%を占めています。団地型マンションは2棟から最大21棟の建物が一団地を形成しており、多くは比較的小規模な建物で構成されています。

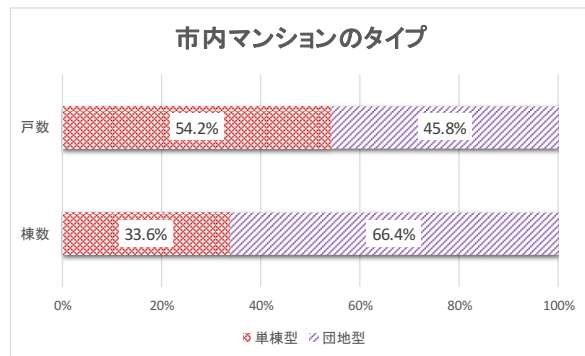
分譲マンションストック戸数（久喜市）



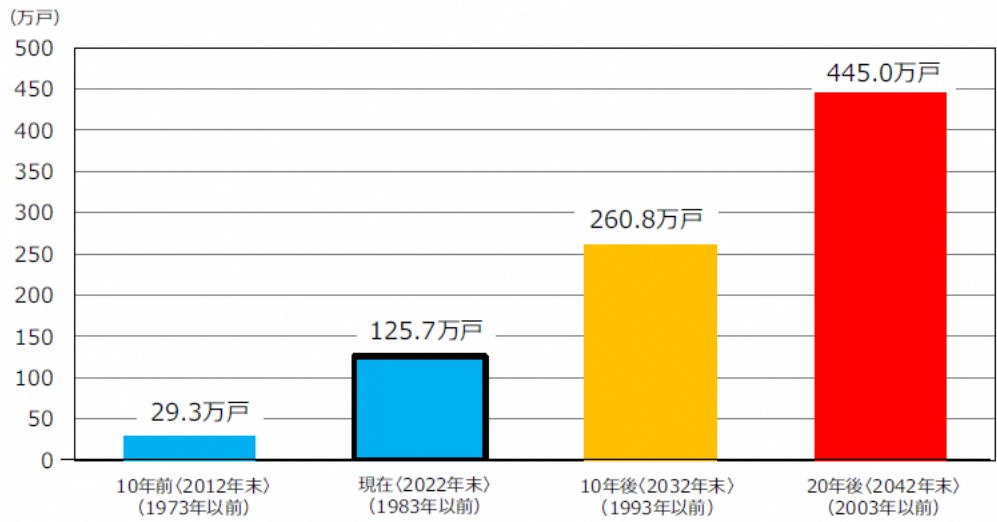
久喜市マンションデータによる

タイプ	棟数(棟)	戸数(戸)
単棟型	36	2,832
団地型	71	2,391
計	107	5,223

(久喜市マンションデータ及び久喜市分譲マンション実態調査による)

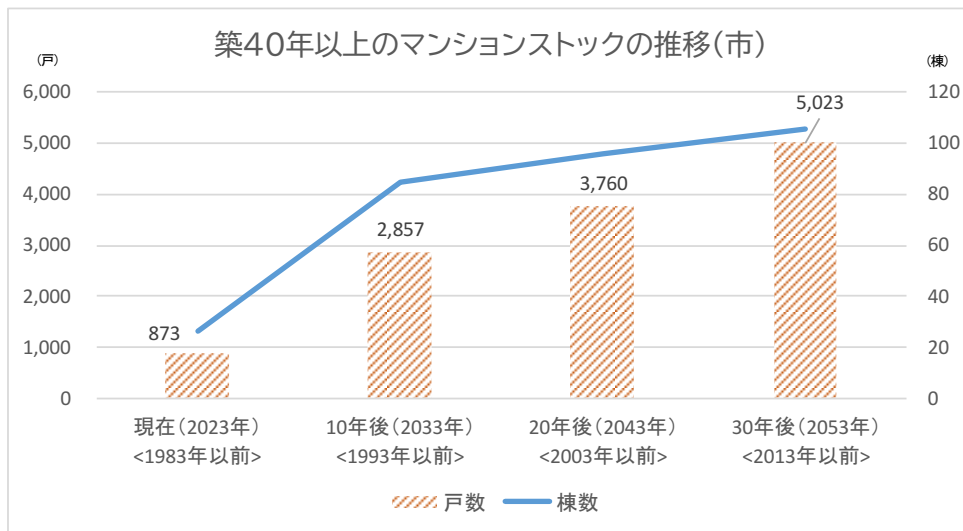


築40年以上のマンションストックの推移(国)



(国土交通省資料を一部改変して転載)

築40年以上のマンションストックの推移(市)



(久喜市マンションデータにより作成)

2. 久喜市分譲マンション実態調査

(1) 調査の概要

市内マンションの管理実態を把握するため、令和5年度に市内の全てのマンションを対象に実態調査を実施しました。

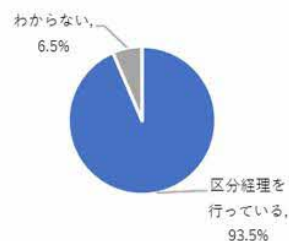
- ①調査対象: 市内全分譲マンション(47管理組合)
- ②調査方法: 郵送によるアンケート調査
 - 現地調査(築30年以上のマンション 85 棟)
 - ヒアリング調査(抽出したマンション 14 管理組合)
- ③調査項目: 管理組合の運営に関する事項(管理組合の有無、管理規約等)
建物の維持保全に関する事項(長期修繕計画、大規模修繕等)
- ④調査期間: 令和5年8月～12月
- ⑤アンケート回収率: 72.3%(34 件/47 件)

(2) 調査結果(まとめ)

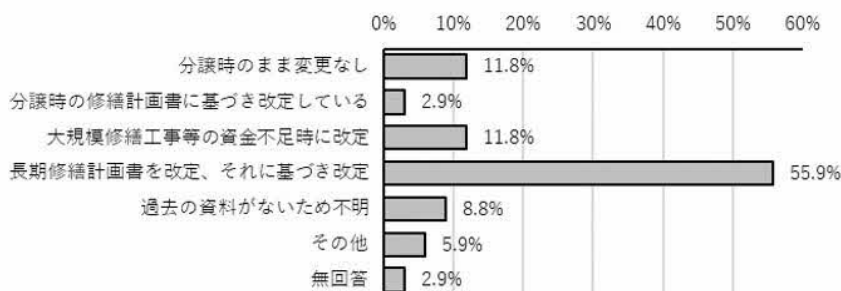
①管理組合の運営に関して

・調査回答のあった全てのマンションにおいて、管理組合が組織されており、集会(総会)が開催されていること、また、管理規約が策定されていることが確認されました。

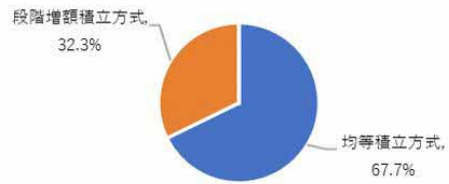
・管理費を徴収しているマンションが 100%であるのに対して、修繕積立金を徴収しているマンションは 91.2%でした。また、管理費及び修繕積立金の両方の徴収があるマンションの 93.5%で、管理費と修繕積立金の区分経理が行われていました。



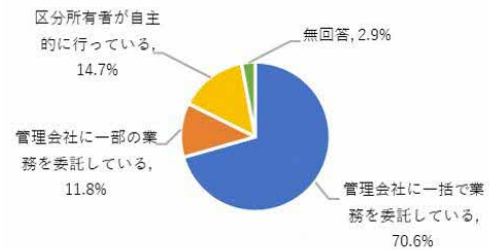
・修繕積立金の改定については、長期修繕計画を改定し、その計画書に基づいて改定しているのが 55.9%でした。



・修繕積立金の積立方式は、均等積立方式(長期にわたり一定額で徴収)が67.7%、段階増額積立方式(段階的に増額して徴収)が約32.3%でした。

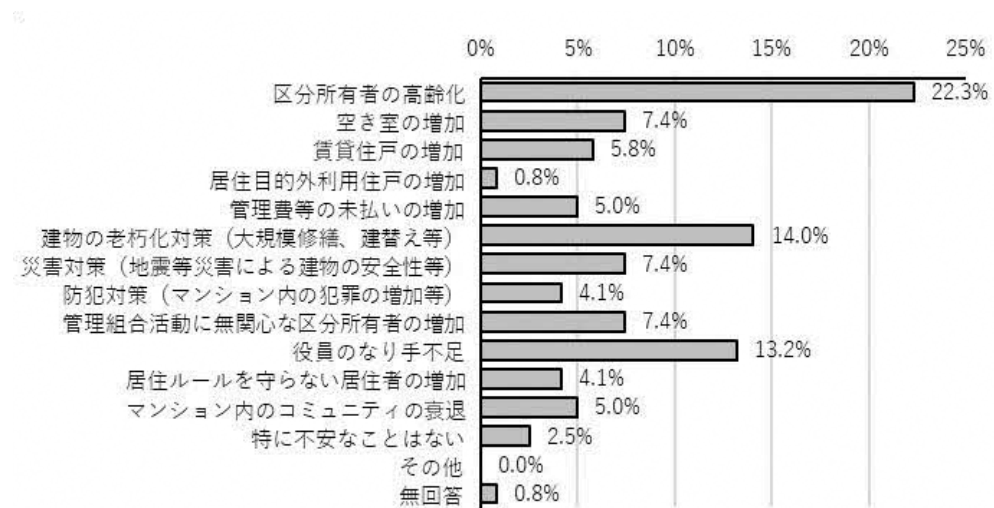


・日常の管理業務については、82.4%が管理会社に委託をしています(一部委託を含む)。



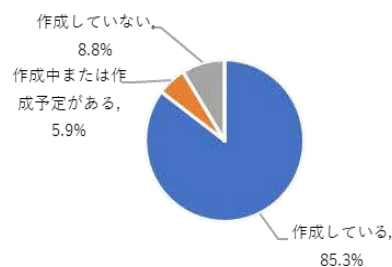
・外部の専門家を活用し管理組合を運営しているのは20.6%でした。専門家は、マンション管理士が最も多く、建築士、その他(NPO 法人他)となっています。

・管理組合の運営に関し将来不安なことは、区分所有者の高齢化との意見が最も多く、続いて、建物の老朽化対策(大規模修繕、建替え等)や、役員のなり手不足などでした。※複数回答可

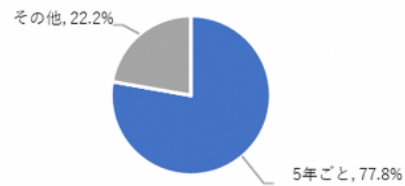
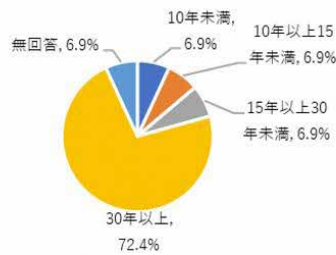


②建物の維持保全に関して

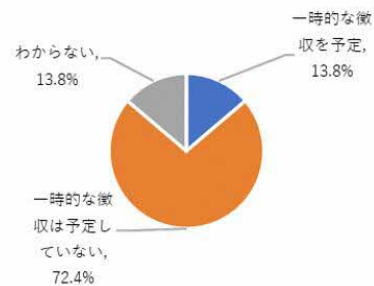
・長期修繕計画を策定しているマンションの割合は85.3%で、作成していないマンションが8.8%ありました。



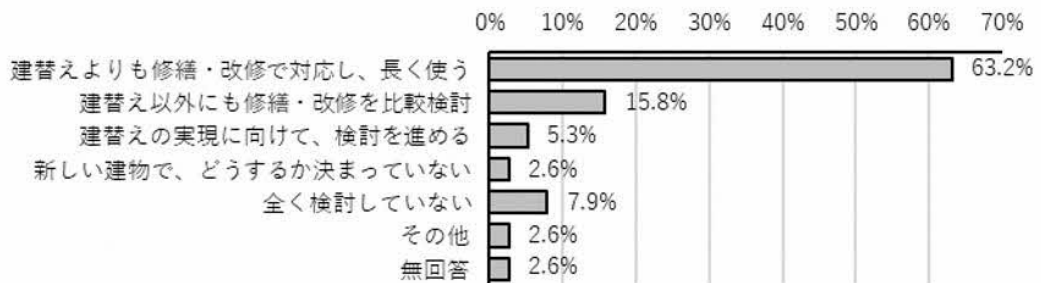
・長期修繕計画の計画期間(下図左)は、30年以上が72.4%でした。また、長期修繕計画の更新(下図右)は5年毎が77.8%でした。



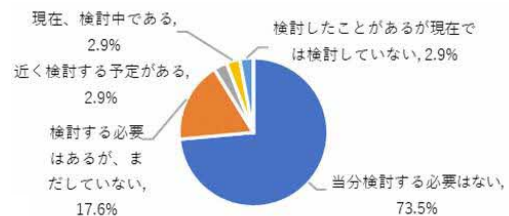
・将来の一時的な修繕積立金の徴収は、「予定していない」が72.4%、「予定している」は13.8%でした。



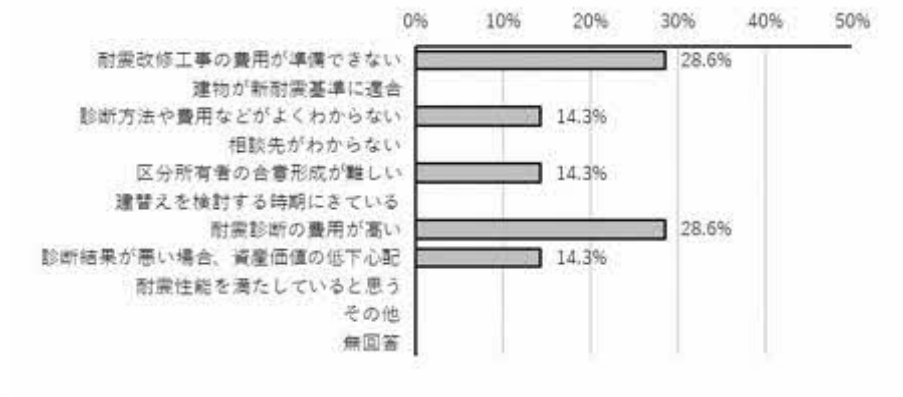
・建物の老朽化や劣化に対する今後の対応について、建替えよりも修繕・改修で対応して現在の建物をできるだけ長く使うという回答が最多でした。



・建替えの検討状況については、検討中及び近く検討予定が約6%にとどまっています。



- ・旧耐震基準によるマンションの耐震化への取り組みについては、耐震診断を実施しているのが 20%で、耐震診断を実施していない理由としては、耐震診断の費用が高い、耐震改修工事の費用が準備できないという、コストがネックになっていることがうかがえます。



3. 市内マンションの課題

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あたり、マンション実態調査の結果を踏まえ、以下のとおり課題を整理しました。

(1) 将来的な管理組合によるマンションの適正管理への懸念

市内のマンションでは、管理組合が組織されており、管理規約等が設けられ、集会（総会）が開催されているなど概ね適正に管理されているマンションが多数を占めたことが確認されましたが、一部のマンションでは、長期修繕計画が策定されていない、修繕積立金が不足しているなどのケースが見られました。

マンションの高経年化に伴い、区分所有者等の高齢化、空き住戸化、賃貸化が進み、管理組合の役員のなり手不足等により管理組合の運営機能が低下し、マンションの管理が持続できなくなることが懸念されます。

特に本市は団地型マンションが多く立地しており、同世代が多数入居しているマンションでは、一斉に高齢化が進んでいるとみられ、こうしたマンションにおいては、管理組合の機能低下によるマンション管理の持続がより一層懸念されます。

(2) マンション管理についての当事者意識等の希薄化

区分所有者等が管理組合の一員であるという意識の欠如、管理組合の運営への無関心に加えて、区分所有者等の高齢化、空き住戸化、賃貸化等に伴い管理意識が希薄化していることがうかがえます。

(3) 建物の老朽化進行に伴う管理不全

本市では、急速に高経年マンションが増加していく中で、長期修繕計画が未作成、修繕積立金の不足等により十分な修繕工事が実施できず、適切な維持保全が困難となることが懸念されます。また、旧耐震基準によるマンションのうち、耐震性が確認できていないマンションがあり、大規模な地震に対する安全性が懸念されます。

第3章 マンション管理適正化の推進に向けた方針

1. 基本的な考え方

マンションは私有財産であるため、その管理は、区分所有者等で組織されている管理組合が自ら適正に行うことが原則です。築年数や立地など様々な条件によって、マンションが抱える課題は異なりますが、将来にわたり良好な住環境を維持するには、日常の維持管理はもとより、長期修繕計画に基づく適正な修繕の実施、管理組合による主体的な管理を継続していくことが大切です。

このため、市では、管理組合や区分所有者等による適正な管理を促進することを基本的な考えとします。

2. 施策の基本方針

基本的な考え方を踏まえ、施策の展開に向けた基本方針を、次のとおり定めます。

(1) マンション管理の状況把握

マンションの管理の適正化を効果的に推進するためには、市内マンションの管理に係る課題や管理状況等に応じた施策を行うことが重要なことから、市内マンションの管理状況を把握します。

(2) 管理運営に対する当事者意識等の向上

マンションの適正な管理には、管理運営を当事者として考える意識や適正な管理のためのノウハウ等が必要となります。そのため、管理運営に関する意識の醸成や必要な情報の提供を図ることで、管理組合や区分所有者等の意識向上に取り組みます。

(3) 管理組合による適正管理の促進

マンションの適正な管理を継続的に維持するためには、管理組合による主体的な管理運営が必要です。適正化法に基づく制度等の周知や推進を図るとともに、能動的な働きかけや支援等を行うことで、管理組合による適正な管理を促進します。

第4章 マンション管理適正化を図るための施策

1. マンション管理の状況把握

市内マンションの管理状況や課題等に応じた、効果的な施策の検討や適切な支援等を行うため、マンション実態調査により把握した管理状況など個々のマンションに関する情報の蓄積を図ります。

また、実態調査で未回答のマンションや新たに建築するマンションには、アンケート調査の実施や定期報告制度を活用するなど、市内マンションの管理状況の把握に努めます。

2. 管理運営に対する当事者意識等の向上

(1) マンション管理相談会の開催

管理組合の運営や長期修繕計画、大規模改修など、管理組合が抱える問題に対して、マンション管理士の相談やアドバイスを受けられることができる相談会を開催します。

また、「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」主催のセミナーや相談会等についても管理組合等に周知します。

(2) 分譲マンションアドバイザー派遣制度の実施

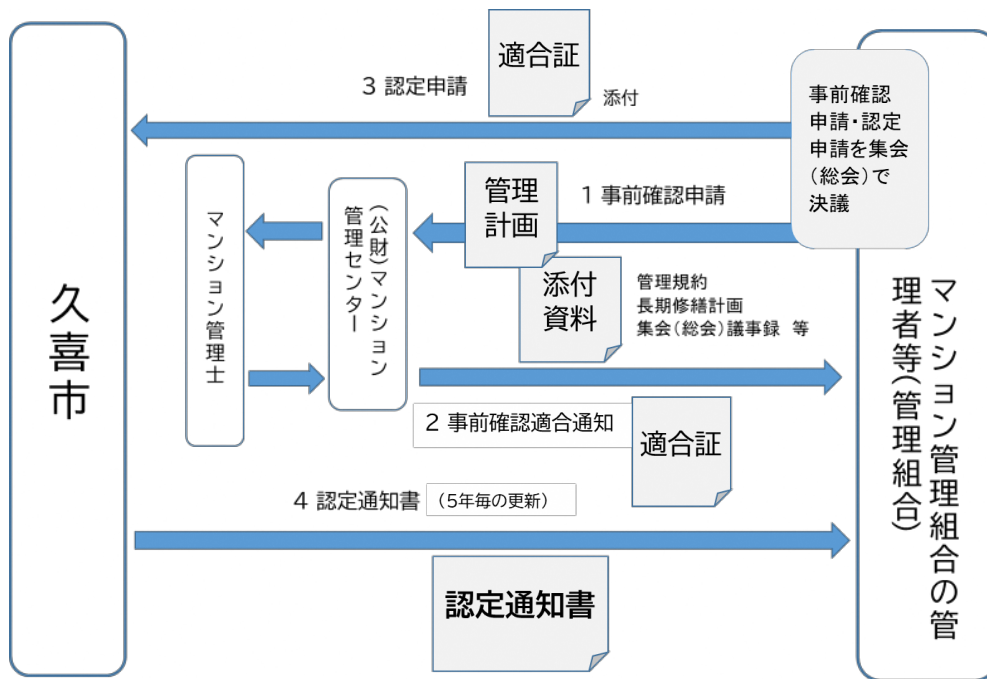
管理運営上の課題を抱える管理組合を対象にマンション管理士等の資格を有する専門家を派遣する制度を実施します。

3. 管理組合による適正管理の促進

(1) 管理計画認定制度の運用

管理計画認定制度は、適正化法第5条の3に規定され、マンションの管理計画が、久喜市マンション管理適正化指針において定めるマンション管理計画の認定基準を満たす場合に、本市が認定を行う制度です。認定を取得することで、適正に管理されたマンションとして、市場において評価されることが期待され、また、住宅金融支援機構によるマンション共用部分のリフォーム融資の借入金利の引き下げや修繕積立金の積立て債権の利率の上乗せなどの金利優遇措置等の適用を受けられる場合があります。

本制度を通じてマンションの管理適正化が推進されることから、制度の運用を行うとともに、制度について周知します。



管理計画認定の流れ(イメージ)

(2)適正化法に基づく助言、指導及び勧告の実施

適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行います。助言、指導及び勧告は、別途定める判断基準の目安に基づき実施するものとします。

(3)マンションの耐震診断経費の補助

旧耐震基準で建築されたマンションを対象に、耐震診断に要する経費の一部を補助しており、当該制度の周知を図ります。

(4)埼玉県マンション居住支援ネットワークとの連携

埼玉県マンション居住支援ネットワークが実施するマンション管理セミナーや相談会の開催、その他の情報について周知を図ります。(一部再掲)

(5)住宅金融支援機構による融資制度等の周知

マンションの共用部分におけるリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費を無担保で融資する制度や、管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てを支援するために発行している債権(マンションすまい・る債)の活用など、市ホームページを通じて周知を行います。

(6) マンションライフサイクルシミュレーションの活用

住宅金融支援機構が提供しているマンションの大規模修繕において、工事内容に応じた費用算出や修繕積立金等を試算できるシステム(マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～)の活用について、市のホームページなどで周知します。

(7) マンション管理センターが提供するサービスの活用

公益財団法人マンション管理センターが提供する、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の算出に係るサービスの活用など、市のホームページ等で周知します。

(8) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

適正なマンション管理のために必要な知識や、管理組合の適正な運営に役立つパンフレット等を活用した管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組めます。

第5章 久喜市マンション管理適正化指針

1. 久喜市マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すもので、当該指針は、国の「マンション管理適正化指針」に準拠した内容としています。

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、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(総会)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(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。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)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です。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。

(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、個人情報の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(総会)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(総会)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(総会)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認を得た場合に限り)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。

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。

2. 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

本市における適正化法第5条の2に基づく、助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安を以下に定めます。

(1)助言、指導等を行う際の判断基準の目安

適正化法第5条の2に基づき本市が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は、次に掲げる事項が遵守されていない場合とします。

1 管理組合の運営

- (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(総会)を年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

3. マンション管理計画の認定基準

本市における適正化法第5条の4に基づく、管理組合が作成した管理計画を認定する際の基準を以下に定めます。

(1)管理組合が作成した管理計画を本市が認定する場合の基準(認定基準)

適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定基準は、次に掲げる事項のいずれにも適合することとします。

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(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

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

- (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) 久喜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

第6章 計画の推進に向けて

1. マンション管理適正化推進のための役割

管理組合、市、マンション管理士等の専門家、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、「久喜市マンション管理適正化指針」(以下、「市指針」という。)に基づき、相互に連携して取り組みを進める必要があります。

(1) 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。適正化法第5条第1項においても、管理組合は、市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努めなければならないとされています。

マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

(2) 市の役割

市はマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要があります。

このため、市内マンションの実態把握を進めるとともに、適正化法第3章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。

さらに、マンション管理士等のマンション管理に関する専門家による相談会の実施やマンション管理に関する情報提供等に努めます。

また、管理が適正に行われていないマンションに対しては、市指針に即し、必要に応じて、適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行うなど能動的に関与していきます。

(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

マンションの管理には専門的な知識を要することが多いため、マンション管理士や一級建築士等の専門家は、管理組合等からの相談に応じて、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、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

さらに、マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者は、市からの求めに応じて、必要な協力をするよう努める必要があります。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。