

埼玉県マンション管理適正化推進計画

令和5年3月

埼玉県

ごあいさつ

首都圏に位置する埼玉県には、県南部を中心に 45 万戸を超えるマンションが立地しており、県民の 7 世帯に 1 世帯が暮らす重要な居住形態の一つとなっています。

マンションは利便性や機能性などから評価されている一方、一つの建物を多くの人が区分して所有することから、意思決定の難しさや権利関係の複雑さなど建物を維持管理していく上で多くの課題があります。

本県には、建築後 40 年が経過したいわゆる「高経年マンション」が約 8 万戸ありますが、20 年後には 4 倍に増加すると推計されています。今後、建物の老朽化や居住者の高齢化による管理の担い手不足などが見込まれており、その対策が急務となっています。

本県では平成 26 年 3 月に策定した「埼玉県分譲マンションの管理の適正化の推進に係る基本的な方針」の下、市町村や関係団体と連携し、マンションの管理の適正化に取り組んでまいりましたが、今後はその取組を更に深化・加速化させていく必要があります。

そこで、令和 2 年 6 月に改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、県が所管する町村の区域内のマンションを対象とした「埼玉県マンション管理適正化推進計画」を新たに策定しました。本計画では、「良好なコミュニケーションが図られている管理組合が、将来にわたって適正に管理を行い、良質な住宅ストックを形成していけるよう、適切な役割分担の下で、県・町村・関係団体が連携し、管理組合等に対して必要な支援を行う。」ことを基本的な考え方に掲げ、町村や関係団体と連携し、効果的に施策を展開してまいります。

また、令和 4 年 3 月に住宅政策の要として策定した「埼玉県住生活基本計画」と本計画とを一体的に推進し、最大限の効果を発現できるよう努めてまいります。

本計画の推進のためには、本県の住まいに関わる全ての方々が「ワンチーム埼玉」で連携することが不可欠です。あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる「日本一暮らしやすい埼玉」を目指して、今後とも皆様の御支援と御協力をよろしく申し上げます。

令和 5 年 3 月



埼玉県知事 大野元裕

目 次

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | 計画策定の背景と目的 | 1 |
| | (1) 計画策定の背景と目的 | 1 |
| | (2) 計画の位置付け | 1 |
| | (3) 計画期間 | 1 |
| 2 | 町村部のマンションの現状と課題 | 2 |
| | (1) マンションストックの状況 | 2 |
| | (2) 管理組合等の状況（埼玉県マンション実態調査） | 5 |
| | (3) 町村部のマンションにおける課題 | 7 |
| 3 | 施策展開の基本的な考え方 | 8 |
| 4 | 目標と主な施策 | 9 |
| | (1) 目標と主な施策 | 9 |
| | 〔目標1〕円滑な合意形成に基づく適切な管理運営の促進 | 9 |
| | 〔目標2〕適切な維持管理による良質な住宅ストックの形成 | 9 |
| | 〔目標3〕県・町村・関係団体の連携強化 | 10 |
| | (2) 指標 | 10 |
| | (3) 各主体の役割 | 11 |
| 5 | 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針 に関する事項 | 13 |
| 別添 | 埼玉県マンション管理適正化指針 | 14 |
| | (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 | 18 |
| | (別紙2) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準 | 19 |

1 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景と目的

本県には45万戸を超える分譲マンション（以下「マンション」という。）が立地しており、7世帯に1世帯が暮らす県民の重要な居住形態の一つとなっている。

本県における建築後40年を超える高経年マンションの割合が増えていく中、今後、本県では75歳以上の高齢者人口が全国一の早さで増加することが見込まれている。

建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進行し、適切に維持管理されずに老朽化したマンションが増加すれば、周辺の住環境や都市環境の低下等の深刻な問題を引き起こすおそれがある。

一つの建物を複数の者で区分して所有するマンションには、適正に維持管理していく上で、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさ、利用形態による権利・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る。

このため、本県では平成26年3月、市町村との協議等を踏まえて「埼玉県分譲マンションの管理の適正化の推進に係る基本的な方針（以下「基本的な方針」という。）」を定め、県・市町村・関係団体が連携し、管理組合等に対して必要な支援を講じてきた。

また、令和2年6月にはマンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、地方公共団体の役割強化等が定められた。

これまで、本県は基本的な方針に基づきマンション管理の適正化の推進に取り組んできたが、この改正により、新たに県が所管する町村の区域を対象とし、法に基づく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「マンション管理適正化推進計画」という。）を策定することが可能となった。

こうした状況を踏まえ、埼玉県の町村の区域内（以下「町村部」という。）に立地するマンションの管理の適正化の推進を図ることを目的として、マンション管理適正化法に基づき埼玉県マンション管理適正化推進計画を策定する。

(2) 計画の位置付け

埼玉県マンション管理適正化推進計画（以下「本計画」という。）は、住生活基本法第17条第1項に基づく埼玉県住生活基本計画を踏まえ、マンション管理適正化法第3条の2第1項に基づくマンション管理適正化推進計画として策定する。

本計画の対象区域は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に基づき、23町村（伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、長瀬町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町、上里町、寄居町、宮代町、杉戸町、松伏町）とする。

(3) 計画期間

上位計画である埼玉県住生活基本計画との整合を図るため、令和4年度（2022年度）から令和12年度（2030年度）までの9年間とする。

社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

2 町村部のマンションの現状と課題

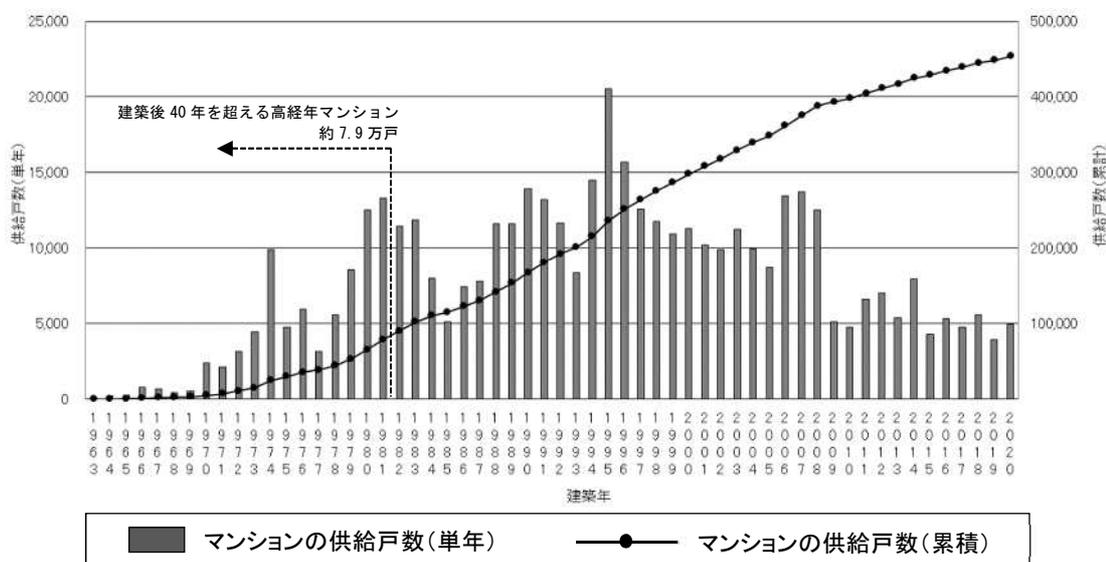
(1) マンションストックの状況

ア マンション供給の動向

県内のマンションストック数は約45万戸、マンション化率は13.5%となっている。このうち、建築後40年を超える高経年マンションは約7.9万戸であり、県内のマンションストックの6分の1を占める。

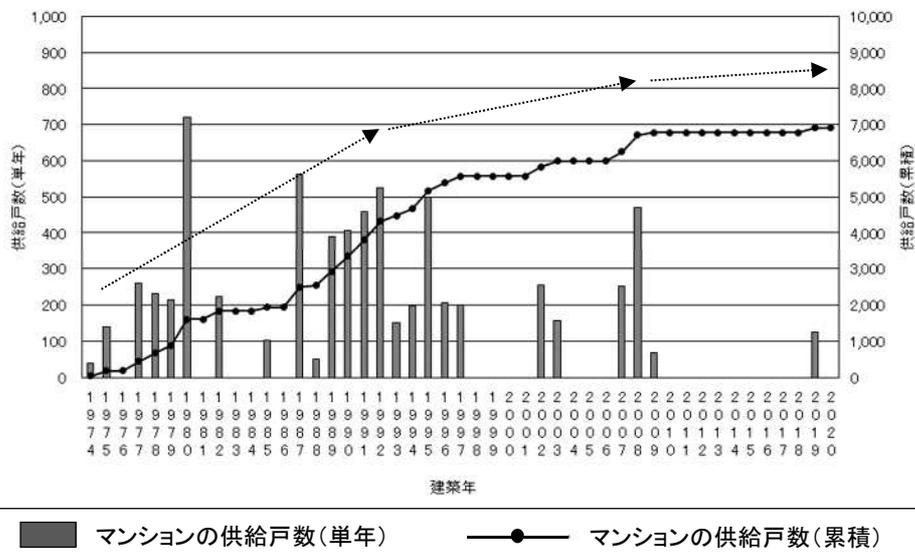
町村部におけるマンションストック数は1990年代初めまで増加傾向にあったが、2010年以降の供給は1団地（125戸）のみとなっている。

■ 図1 全県のマンション供給戸数（単年・累積）の推移



出典：埼玉県分譲マンション実態調査（令和3年度、埼玉県）

■ 図2 町村部のマンション供給戸数（単年・累積）の推移



出典：埼玉県分譲マンション実態調査（令和3年度、埼玉県）

イ マンションストック数

町村部に立地するマンションは10町に69団地、154棟、6,906戸であり、このうち約半数が三芳町に立地している。

■表1 町村部のマンション団地数・棟数・戸数

| 地域区分等 | | | 団地数 | 棟数 | 住戸数（割合） |
|--------------|-------------|---------------------------------|-------|-------|---------------|
| 町村部（10町） | | | 69 | 154 | 6,906（100.0%） |
| 内 訳 | 圏央道 ゾーン※ | 伊奈町、毛呂山町、越生町 小川町、川島町、宮代町、杉戸町 | 36 | 108 | 3,540（51.3%） |
| | 県南 ゾーン※ | 三芳町 | 31 | 44 | 3,318（48.0%） |
| | 県北 ゾーン※ | 横瀬町、上里町 | 2 | 2 | 48（0.7%） |
| 【参考】全県（49市町） | | | 6,666 | 8,957 | 455,322 |

※ 埼玉県5か年計画（令和4年度～令和8年度）に基づく地域区分

出典：埼玉県分譲マンション実態調査（令和3年度、埼玉県）

ウ マンション化率

三芳町のマンション化率は県内で6番目に高い20.0%である一方、その他の町のマンション化率は10%未満にとどまっている。

■表2 町村部のマンション化率

| | 順位 | 町村名 | マンション化率 ※1 |
|----|----|-----------------|------------|
| 1 | 6 | 三芳町 | 20.0% |
| 2 | 30 | 杉戸町 | 6.9% |
| 3 | 34 | 伊奈町 | 4.1% |
| 4 | 37 | 小川町 | 3.9% |
| 5 | 38 | 宮代町 | 3.5% |
| 6 | 42 | 越生町 | 1.9% ※2 |
| 7 | 43 | 毛呂山町 | 1.3% |
| 8 | 46 | 上里町 | 0.3% |
| 9 | 47 | 川島町 | 0.3% |
| 10 | 48 | 横瀬町 | 0.2% ※2 |
| | | 【参考】平均（全県・49市町） | 13.5% |

※1 住宅・土地統計調査に基づく総住戸数に占めるマンション住戸数の割合

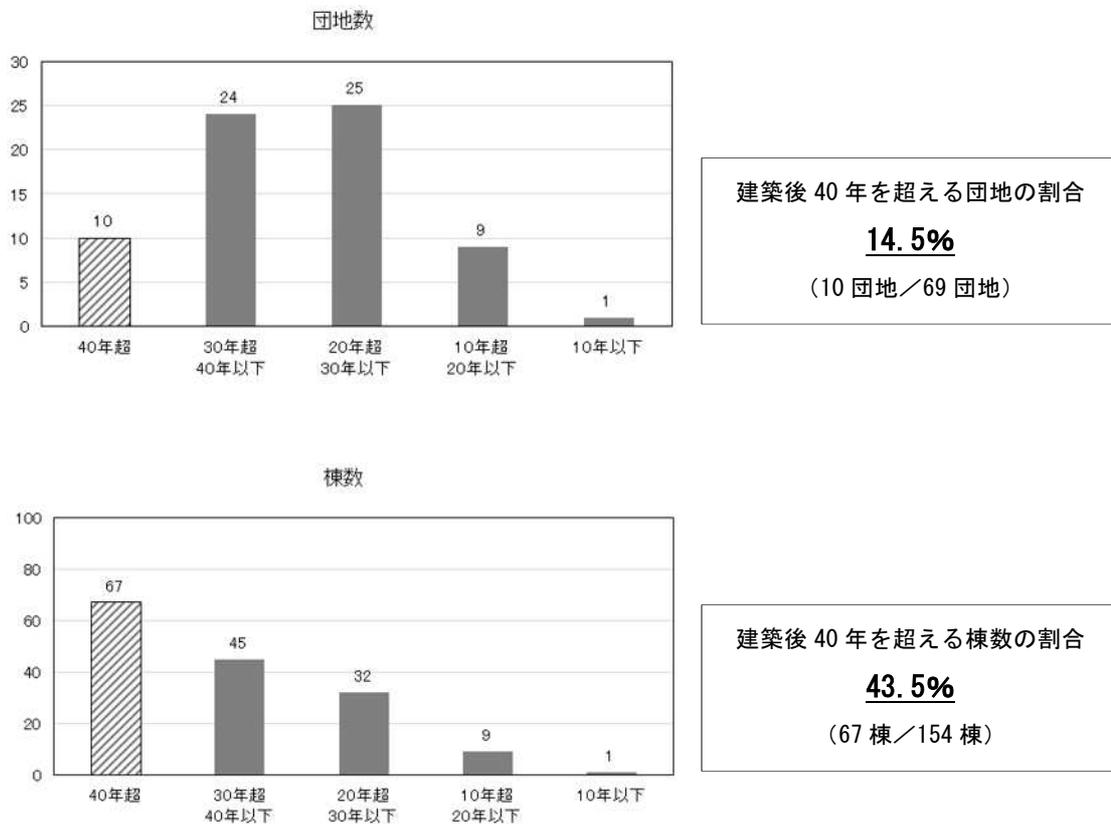
※2 越生町、横瀬町は総住宅戸数を国勢調査の総世帯数に読み替えて算出

出典：住宅・土地統計調査（平成30年、総務省）
 国勢調査（令和2年、総務省）
 埼玉県分譲マンション実態調査（令和3年度、埼玉県）

エ 築年数

建築後 40 年を超える高経年マンションの割合は、団地数単位で 14.5%、棟数単位で 43.5%となっている。

■ 図 3 築年数別のマンション団地数・棟数



出典：埼玉県分譲マンション実態調査（令和 3 年度、埼玉県）

(2) 管理組合等の状況（埼玉県マンション実態調査）

ア 調査の概要

(ア) 目的

アンケートへの回答状況及び回答内容に基づきマンション管理の実態を把握する。

(イ) 対象

県内町村部に立地するマンション 69 団地

(ウ) 調査方法

管理組合に対するアンケート調査

- ・配布方法：郵送（令和3年9月30日発送）
- ・回収期間：令和3年10月6日から令和4年1月4日まで

(エ) 調査項目

建物概要、管理の状況、大規模修繕等の取組、居住者の状況、管理上の課題等

(オ) アンケート回収率

59.4%（41/69 団地）

イ アンケート調査結果（抜粋）

(ア) 管理組合の有無

管理組合があるマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち95.1%であった。（39/41 団地）

(イ) 集会の開催

維持管理に関する基礎的な活動である集会が開催されているマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち92.7%であった。（38/41 団地）

(ウ) 管理規約の有無

管理に関するルールである管理規約が策定されているマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち87.8%であった。（36/41 団地）

(エ) 修繕積立金制度の有無

修繕積立金制度のあるマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち92.7%であった。（38/41 団地）

(オ) 長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定

長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定・改定しているマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち46.3%であった。(19/41 団地)

(カ) 管理費の滞納の有無

管理費を滞納している住戸のあるマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち48.8%であった。(20/41 団地)

(キ) 修繕積立金の滞納の有無

修繕積立金を滞納している住戸のあるマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち43.9%であった。(18/41 団地)

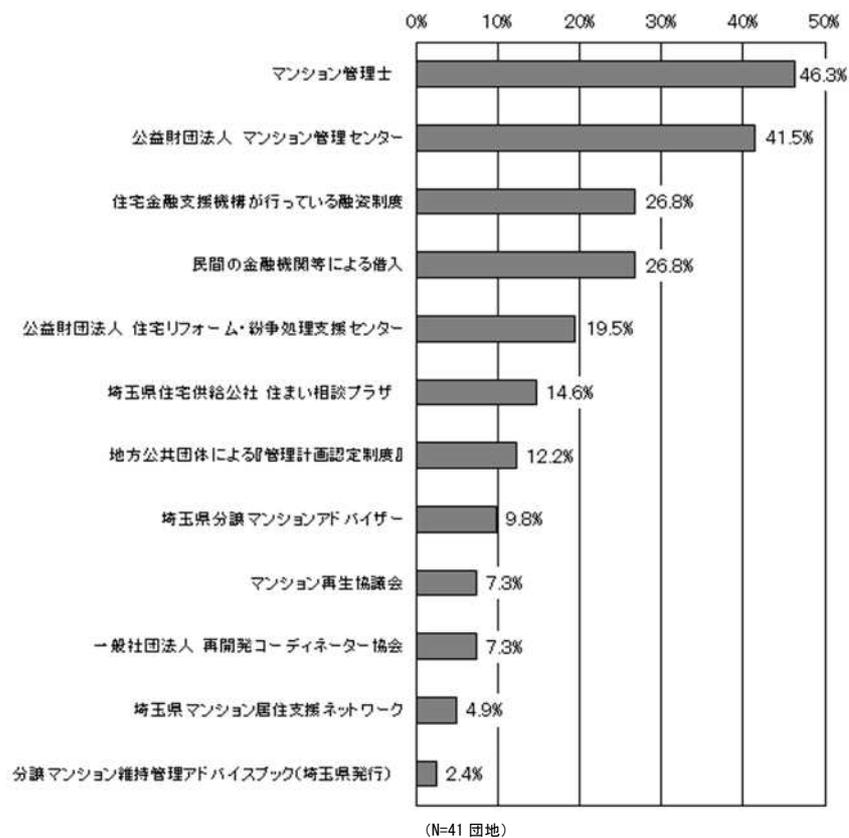
(ク) 長期修繕計画の有無

長期修繕計画が作成されているマンションの割合は、本アンケート調査に回答があった団地のうち90.2%であった。(37/41 団地)

(ケ) 支援制度等の認知度

マンション管理に関する支援制度等の認知度は、マンション管理士の46.3%が最も高かった。(19/41 団地)

■ 図4 マンション管理に関する支援制度等の認知度



(3) 町村部のマンションにおける課題

ア 管理運営について

埼玉県マンション実態調査の結果、「管理に関するルールである管理規約が策定されているマンション」は8割、「維持管理に関する基礎的な活動である集会在開催されているマンション」は9割、「管理費の滞納住戸があるマンション」は4割となっており、管理運営の基礎となる管理規約が策定されていない、総会や理事会が開催されていないなどの課題があることが分かった。

課題1

「合意形成に必要なルールがない」「集会在開催されていない」など適正な管理運営が困難

イ 建物の維持修繕について

埼玉県マンション実態調査の結果、「長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している割合」は5割を下回り、全国より24ポイント低い状況にあった。また、大規模修繕を行う上での課題は、「修繕積立金が不足している」とした割合が最も高く、全体の4割を超えている。また、「修繕積立金の滞納があるマンション」は4割に上っており、修繕積立金が不足している状況が分かった。

課題2

修繕積立金の不足等により、建物を長期的かつ適切に維持管理していくことが困難

ウ 行政や専門家の関与について

埼玉県マンション実態調査の結果、アンケートが届かないマンションが9団地、アンケートに回答がないマンションは19団地あり、行政がアプローチできないものが一定数存在している。

また、マンション管理に関する支援制度の認知度は低く、マンションの管理を支援する専門家の認知率は、最も認知率の高いマンション管理士でも5割を下回る状況にあることが分かった。

課題3

行政がアプローチできないマンションへの対応、マンションが抱える複雑かつ多様な問題

3 施策展開の基本的な考え方

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ある。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合はマンション管理適正化指針等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る。

その一方で、一つの建物を複数の者で区分所有するマンションには、適正に維持管理していく上で、各区分所有者の意識の相違、意思決定の難しさ、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る。

管理組合は、必要に応じて専門家や地方公共団体等の支援を得ながら、主体的に適切な管理運営を行うことを基本とする。

施策展開の基本的な考え方

良好なコミュニケーションが図られている管理組合が、将来にわたって適正に管理を行い、良質な住宅ストックを形成していけるよう、適切な役割分担の下で、県・町村・関係団体が連携し、管理組合等に対して必要な支援を行う。

4 目標と主な施策

(1) 目標と主な施策

施策展開の基本的な考え方にに基づき、以下のとおり目標を設定し、施策を展開する。

〔目標1〕円滑な合意形成に基づく適正な管理運営の促進

マンションは、マンション管理適正化法、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）等に基づき、管理組合によって適切に管理運営される必要がある。

管理組合による円滑な合意形成に基づく適正な管理運営を促進するため、管理運営に係る相談体制の整備や埼玉県分譲マンションアドバイザーの派遣、適切な管理運営に向けたマンション管理セミナーの開催等を行う。

〈主な施策〉

- ① 滞納対策等を含む管理運営に係る相談体制の整備
- ② 埼玉県分譲マンションアドバイザーの派遣
- ③ 適切な管理運営に向けたマンション管理セミナーや各種相談会の開催
- ④ 埼玉県分譲マンションアドバイザー及びマンション管理士との連携による管理組合への助言支援
- ⑤ マンション管理標準指針及びマンション標準管理規約の普及啓発
- ⑥ マンション管理等に関する情報、資料の提供
- ⑦ 必要に応じた助言・指導等の実施
- ⑧ 管理計画の認定制度の運用を通じた適正な管理水準への誘導

〔目標2〕適切な維持管理による良質な住宅ストックの形成

町村部に立地する建築後40年を超える高経年マンションは10団地あり、20年後には約6倍の59団地になると見込まれる。

適切な維持管理による良質な住宅ストックを形成するため、維持保全に係る相談体制の整備や適切な長期修繕計画の策定等のための情報提供等を行う。

〈主な施策〉

- ① 大規模改修工事等を含む維持管理に係る相談体制の整備
- ② 適切な長期修繕計画の策定・見直し及び修繕積立金制度の適切な運用のための情報提供
- ③ 大規模改修工事等に係る技術・資金調達方法の情報収集、提供
- ④ 長期修繕計画及び修繕積立金の適切な設定手法等の枠組みの検討
- ⑤ 建替えに係る関係法令等の情報提供
- ⑥ 専用部分の適切な維持修繕、リフォーム等の情報提供
- ⑦ 必要に応じた助言・指導等の実施（再掲）
- ⑧ 管理計画の認定制度の運用を通じた適正な管理水準への誘導（再掲）

〔目標3〕 県・町村・関係団体の連携の強化

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、地方公共団体やマンション管理適正化推進センター等の関係団体の連携を更に強化する必要がある。地方公共団体や関係団体との適切な役割分担や連携の下、関係者による効果的な施策等を講じていくことが重要である。

県・町村・関係団体の連携を強化するため、マンションに関係する様々な団体等で構成される埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動を推進する。また、マンション行政連絡会議を通じ、県・市町村との情報の共有、連携強化を図る。

更に、埼玉県分譲マンションアドバイザー等の専門家と連携し、管理組合への助言・支援を行う。

〈主な施策〉

- ① 県・市町村・専門家等が参加するマンション居住支援ネットワークの活動の推進
- ② 県・市町村が参加するマンション行政連絡会議を通じた情報の共有、連携強化
- ③ 埼玉県分譲マンションアドバイザー及びマンション管理士との連携による管理組合への助言支援（再掲）
- ④ 県・町村の連携による定期的な維持管理状況調査（外観調査）の実施
- ⑤ 県・町村の連携による定期的な管理実態に関するアンケート調査の実施
- ⑥ 県・町村による連絡、協議体制の構築
- ⑦ 管理組合による情報共有の場の提供
- ⑧ 県・町村・関係団体の連携によるマンション管理セミナー・相談会の開催

（2）指標

ア 管理規約を策定している管理組合の割合

令和3年度 52%（36/69組合） → 令和12年度 80%（55/69組合）

イ 25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合

（令和3年度 27%（19/69組合））・ → 令和12年度 60%（42/69組合）

ウ 県が管理実態を把握できているマンションの割合（アンケート回収率（概ね3年毎））

令和3年度 59%（41/69組合） → 令和12年度 100%（69/69組合）

※ イの（令和3年度27%（19/69組合））は、長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を参考として記載している。

※ 記載の割合は、全組合数における回答のあった組合数としている。

【参考】埼玉県住生活基本計画（令和4年3月策定）における指標

管理適正化推進計画が策定された市町村に立地するマンション戸数割合

令和2年度 — → 令和12年度 70%

(3) 各主体の役割

マンションの適正な管理の推進に向けて、国の基本方針に基づき、マンションの管理に関わる主体が相互に連携して取組を進める必要がある。以下に各主体が担う役割を示す。

ア 管理組合及び区分所有者

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ある。管理組合は、国の基本指針や別添に示すマンションの管理の適正化に関する指針（以下「埼玉県マンション管理適正化指針」という。）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。

マンションの高経年化が進む中、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、県及び町村が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者は、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。

イ 埼玉県及び町村

県及び町村は相互に連携し、町村部に立地するマンションの管理実態等の把握に努めるとともに、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する。

また、県は、管理計画認定制度の適切な運用を通じ、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に努める。

さらに、マンション管理士等の管理に関する専門家及び専門家団体、NPO法人、公的金融機関等の関係団体と連携し、埼玉県分譲マンションアドバイザーの派遣やマンション管理セミナーの開催等の施策の実施や情報提供等を進める。

なお、県は、管理が適正に行われていないマンションに対しては、埼玉県マンション管理適正化指針に即し、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、指導等を行うなど能動的に関与していく。

ウ 埼玉県分譲マンションアドバイザー等の専門家及びマンション管理業者

埼玉県分譲マンションアドバイザーは、マンション管理士の実務経験に加え、県の指定する講習を受講しており、大規模改修における融資制度等の資金調達方法に関する知識も有している。

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、埼玉県分譲マンションアドバイザーやマンション管理士、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る。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る。

さらに、マンションの管理の適正化のための取組の実施、管理組合に対する支援や情報提供等については、マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者並びに県及び町村の緊密な連携が期待されている。

また、マンション分譲会社は、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を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。

エ マンションの管理の適正化に取り組む公的団体等

埼玉県マンション管理士会、NPO 法人や管理組合等が連携した組織、住宅金融支援機構、埼玉県住宅供給公社等のマンションの管理の適正化に取り組む公的団体等は、県及び町村を含め、相互に連携を図るとともに専門性を活かしたサービスの提供等を通じ、管理の適正化への取組を強化する。

5 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針に関する事項

マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に掲げる「埼玉県マンション管理適正化指針」は、県内の町村のマンション管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものである。また、当該指針は県内町村のマンションの管理組合等に対する助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安及びマンションの管理計画認定制度における認定の基準にもなるものである。

当該指針には、国の「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（令和3年国土交通省告示第1286号）」の第3「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項」と同様の内容を定めるとともに、マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安として、次の事項を追加する。

〔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に追加する事項〕

- ① マンションの管理組合が実態として設置されていない、又は設置が不明である。
- ② 長期修繕計画が作成されていない、又は定期的な見直しが行われていない。

別添 埼玉県マンション管理適正化指針

この指針は、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、管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すとともに、埼玉県がマンション管理適正化法第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を別紙1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、埼玉県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、そ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な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ず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、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、そ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、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、建て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。建て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等の観点からも、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、防災や美化等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、個人情報の取扱いに当たっては、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る。）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

(1) 管理組合の運営

- ・管理者等が定められていない。
- ・集会在年1回以上開催されていない。
- ・マンションの管理組合が実態として設置されていない、又は設置が不明である。

(2) 管理規約

- ・管理規約を作成されていない、又は必要に応じた改定がなされていない。

(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た経理が行われておらず、適正な管理がされていない。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画が作成されていない、又は定期的な見直しがなされていない。
- ・適宜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。

※下線部は埼玉県独自の基準

(別紙2) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

(1) 管理組合の運営

- ・管理者等が定められている。
- ・監事が選任されている。
- ・集会が年1回以上開催されている。

(2) 管理規約

- ・管理規約が作成されている。
- ・マンションの適正な管理のため、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。
- ・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。

(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が行われている。
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。
- ・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。

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

(5) その他

- ・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。
- ・埼玉県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。