

# 鴻巣市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

鴻 巣 市



## 目次

### 1 計画策定の背景と目的

- (1) 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (3) 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (4) 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

### 2 市内マンションの状況~~現状~~と課題

- (1) マンションストックの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) マンションの管理の状況（マンションアンケート調査）・・・・ 2
  - 調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
  - アンケート結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (3) 課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

### 3 マンション管理適正化の推進

- (1) 管理適正化の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (2) マンション管理の適正化の推進を図るための施策・・・・・・・・ 10
- (3) 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針・・・・ 10
- (4) マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について・・・・ 10

#### 別添

- 鴻巣市マンション管理適正化指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 別添1
- （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・別添5
- （別紙2）法第5条の4に基づく管理計画の認定基準・・・・・・・・・・ 別添6

## 1 計画策定の背景と目的

### (1) 計画策定の背景

全国的に高経年マンションが増加する中、管理組合の担い手不足や所有者の高齢化などが進み、適正な修繕が行われずに放置されるマンションは、所有者の住環境の低下だけでなく、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが社会問題として顕在化してきています。

こうした中、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、「マンション管理適正化法」という）が改正され、令和4年4月に施行されました。この改正により、国から「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」が示されるとともに、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」やマンション管理組合の作成する管理計画を地方公共団体が認定する制度などが創設されました。

### (2) 計画の目的

本市は、管理組合等によるマンションの適正な管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心なまちづくりを推進することを目的として、鴻巣市マンション管理適正化推進計画を策定します。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として定めます。計画の対象区域は、同法同条に基づき、鴻巣市全域となります。

なお、本計画の策定にあっては、市の「第6次鴻巣市総合振興計画」や「鴻巣市都市計画マスタープラン」などの関連計画との整合性を図ります。

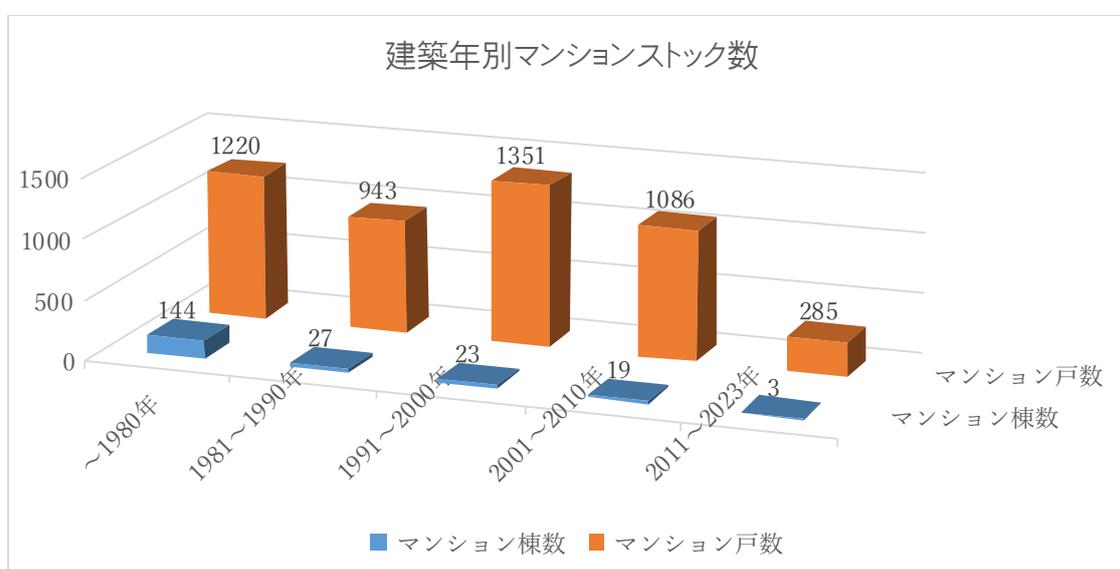
### (4) 計画期間

令和6年度から15年度までの10年間とします。また、状況の変化にも適切に対応できるよう、必要に応じて見直しを行います。

## 2 市内マンションの状況と課題

### (1) マンションストックの状況

鴻巣市内におけるマンション棟数は、令和5年1月1日時点で216棟、4,885戸となっています。そのうち1980年以前に建築されたものが最も多く、144棟(1220戸)あり、そのうち138棟(925戸)が吹上団地となっています。1981年～1990年に建築された棟数は27棟(943戸)、1991年～2000年に建築された棟数は23棟(1351戸)、2001年～2010年に建築された棟数は19棟(1086戸)、それ以降、マンションの供給戸数は減少し、2011年以降に建築された棟数は3棟(285戸)となっています。



### (2) マンション管理の状況 (マンションアンケート調査)

#### 調査の概要

本市では、令和5年度に市内のマンションの管理状況を把握し、今後のマンション施策の充実やマンション管理適正化推進計画の策定のためにアンケート調査を実施しました。

ア 調査対象 市内の3階建て以上の分譲マンション

イ 調査方法 アンケート調査(郵送)

ウ 調査期間 令和5年11月2日～令和5年11月30日

エ 調査項目 建物の概要、組合の運営等、修繕に関する事、管理運営に関する課題等について

オ アンケート回収率 27.5%(25件/91件)

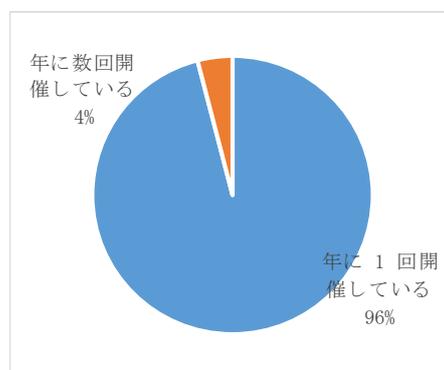
アンケート結果（未回答の項目もあったため一部回答の合計と一致しない項目があります）

### 組合の運営等について

#### ①総会の開催状況について

全ての管理組合が総会を開催しています。

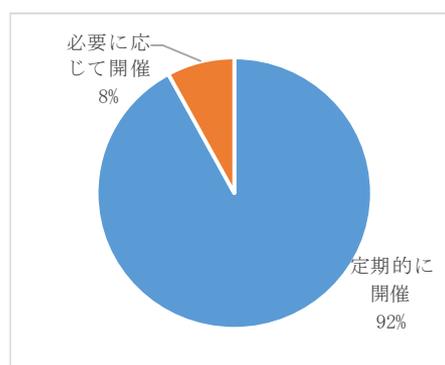
年に1回開催している	24
年に数回開催している	1
開催していない	0



#### ②理事会・役員会の開催について

理事会・役員会を定期的で開催している組合が92%、必要に応じて開催している組合が8%となっています。

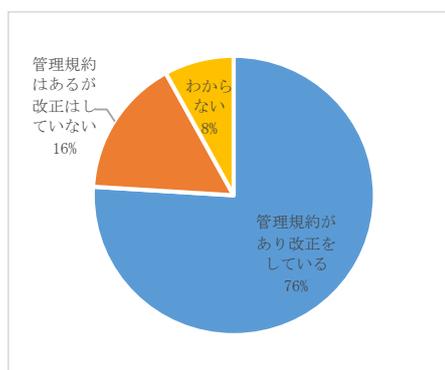
定期的で開催	23
必要に応じて開催	2
ほとんど開催していない	0



#### ③管理規約の有無と改正について

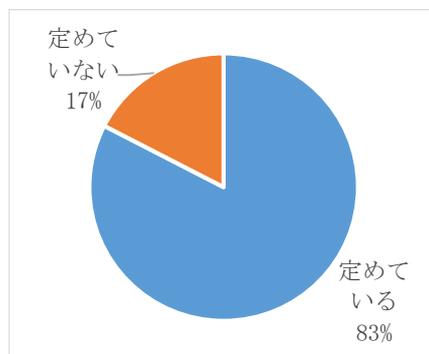
管理規約を有する組合が92%、また、76%の組合は管理規約を改正しています。

管理規約があり改正をしている	19
管理規約はあるが改正はしていない	4
管理規約はない	0
わからない	2



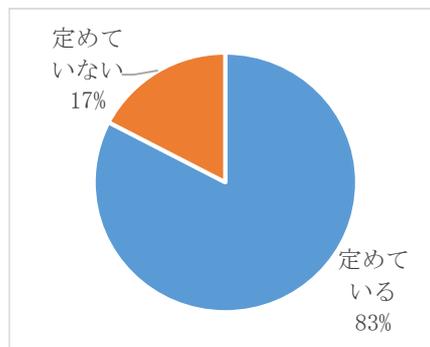
④-1 管理規約に、専有部分への立ち入りに関する項目を定めているか  
83%の管理組合が専有部分への立ち入りに関する項目を定めています。

定めている	19
定めていない	4



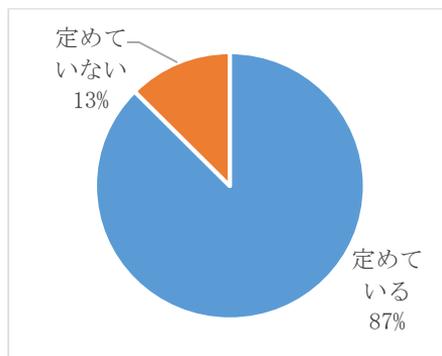
④-2 管理規約に、修繕等の履歴情報の管理に関する項目を定めているか  
83%の管理組合が修繕等の履歴情報の管理に関する項目を定めています。

定めている	19
定めていない	4



④-3 管理規約に、管理組合の財務・管理に関する情報提供の項目を定めているか  
87%の管理組合が財務・管理に関する情報提供の項目を定めています。

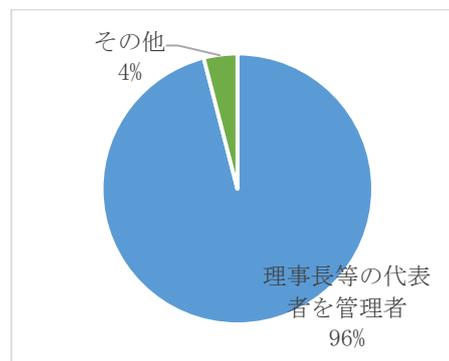
定めている	21
定めていない	3



⑤管理者等の選任の有無について

全ての管理組合が管理者を選任しています。

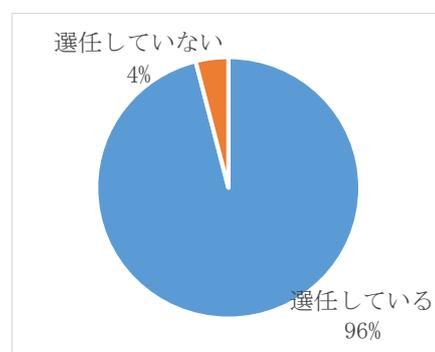
理事長等の代表者を管理者	24
代表者以外の区分所有者	0
マンション管理業者	0
分譲事業者	0
マンション管理士	0
その他	1
管理者は選任していない	0



⑥監事の選任の有無について

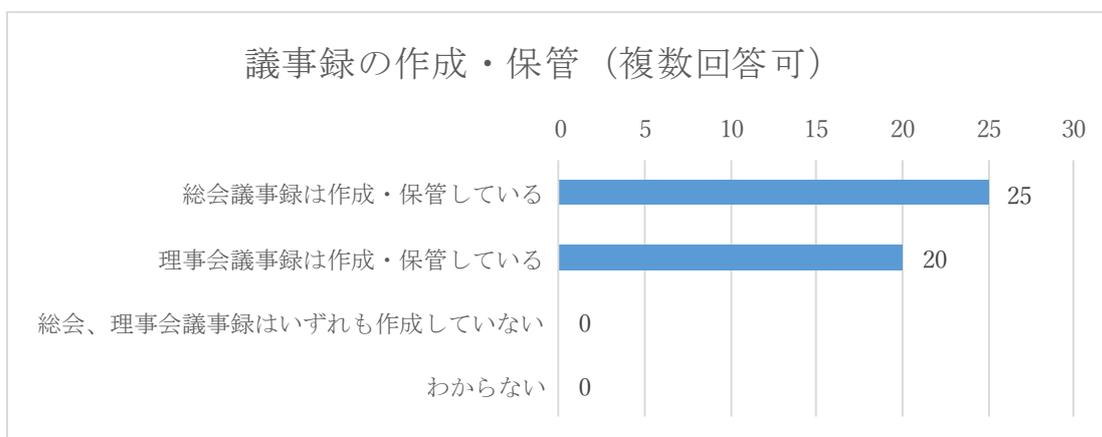
96%の管理組合が監事を選任しています。

選任している	24
選任していない	1
わからない	0



⑦議事録は作成・保管されていますか。(複数回答可)

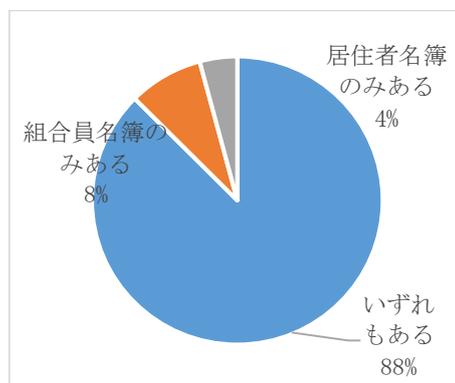
全ての管理組合が総会議事録を作成・保管しており、うち 80%の組合は理事会議事録も作成・保管されています。



⑧居住者や組合員の名簿がありますか。

88%の管理組合が居住者・組合員いずれも名簿を作成しています。

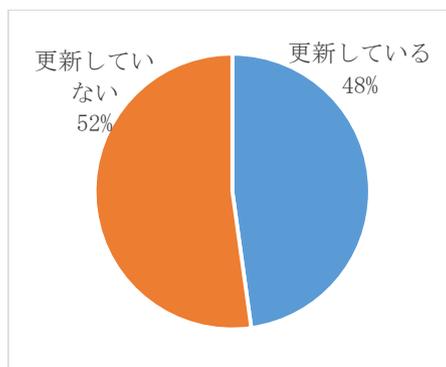
いずれもある	21
組合員名簿のみある	2
居住者名簿のみある	1
ない	0



⑨名簿は1年に1回以上更新していますか。

約半数の管理組合が年1回以上名簿を更新しています。

更新している	11
更新していない	12

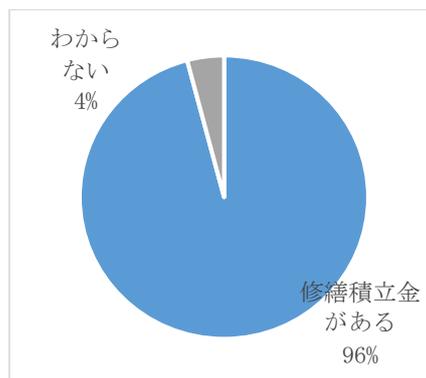


### 修繕に関することについて

⑩修繕積立金の有無について

92%の管理組合が修繕積立金があると回答しています。

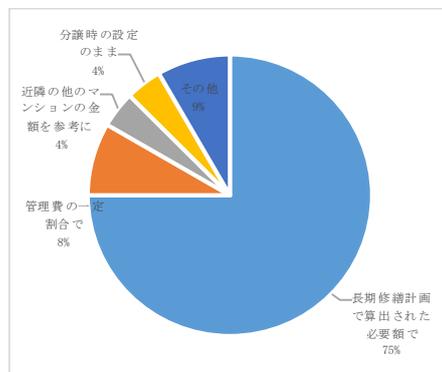
修繕積立金がある	23
修繕積立金はない	0
わからない	1



⑪修繕積立金の額はどのように設定されていますか。

75%の管理組合が長期修繕計画により算出しています。

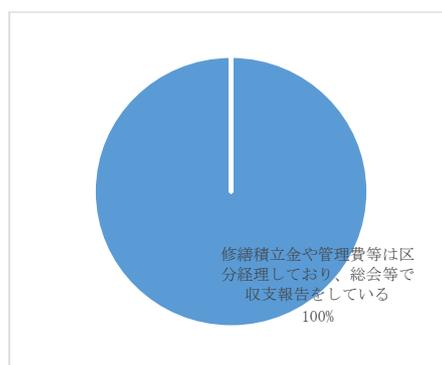
長期修繕計画で算出された必要額で	18
管理費の一定割合で	2
近隣の他のマンションの金額を参考に	1
分譲時の設定のまま	1
その他	2



⑫修繕積立金は管理費等と明確に区分して経理をされていますか。

全ての管理組合が区分経理し、総会等で収支報告をしています。

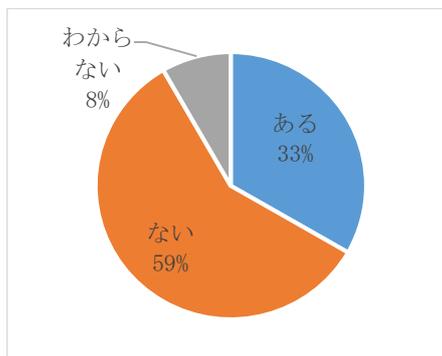
修繕積立金や管理費等は区分経理しており、総会等で収支報告をしている	24
修繕積立金や管理費等は区分経理しているが、総会等での収支報告はしていない	0
管理費等と区分経理できていない	0
区分経理できているかわからない	0
その他	0



⑬修繕積立金を3か月以上滞納している住宅の有無について

33%の管理組合が滞納ありと回答しています。

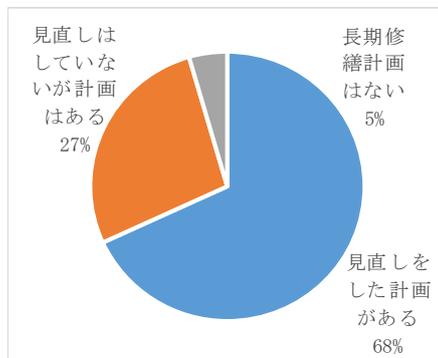
ある	8
ない	14
わからない	2



⑭長期修繕計画の有無と見直しについて

95%の管理組合が長期修繕計画を作成しております。また、68%の管理組合が計画を見直しています。

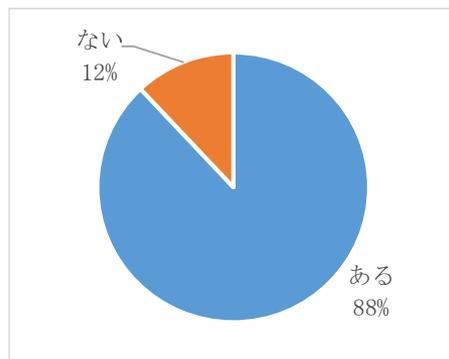
見直しをした計画がある	15
見直しはしていないが計画はある	6
長期修繕計画はない	1



⑮大規模修繕工事を実施されたことはありますか。

88%の管理組合が大規模修繕工事を実施しています。

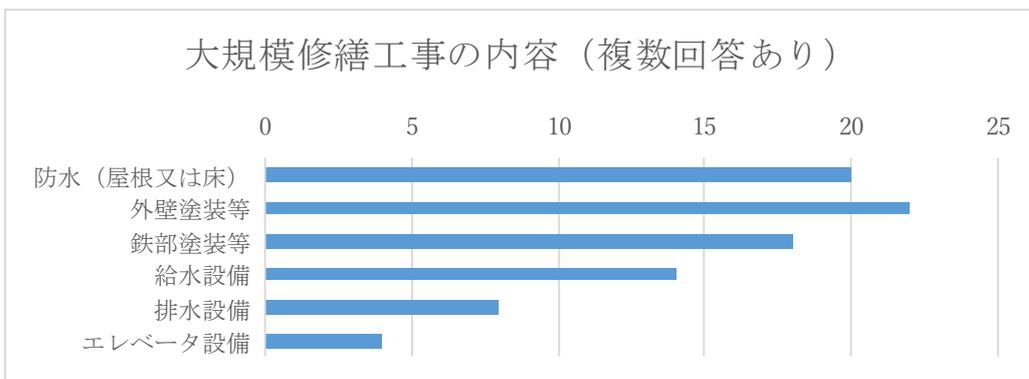
ある	22
ない	3



⑯これまでに実施した大規模修繕工事の内容について（複数回答あり）

ほとんどの管理組合で防水工事や外壁塗装等の工事が行われています。

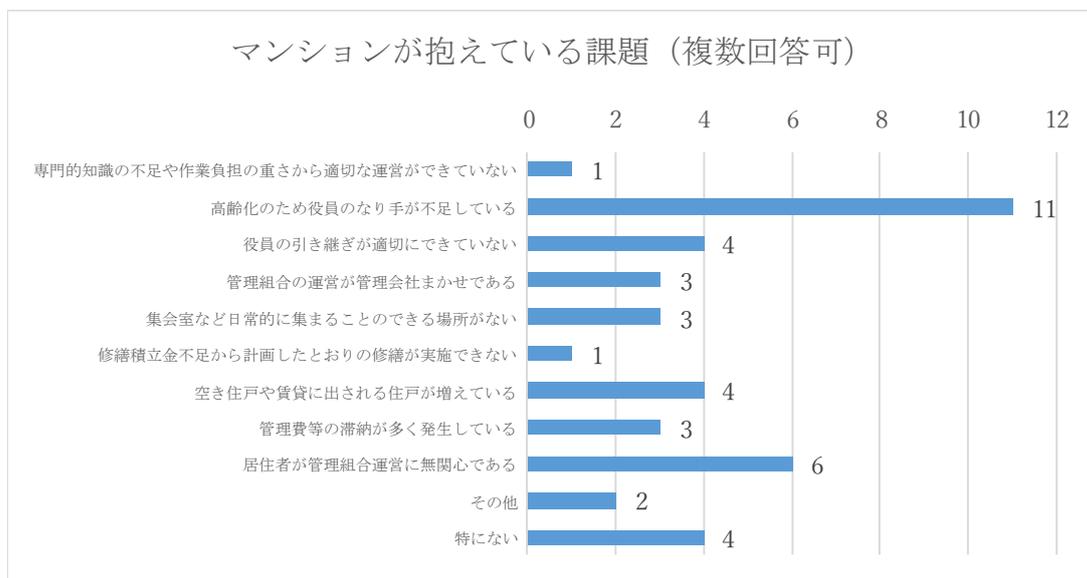
防水（屋根又は床）	20
外壁塗装等	22
鉄部塗装等	18
給水設備	14
排水設備	8
エレベータ設備	4



## 管理運営に関する課題について

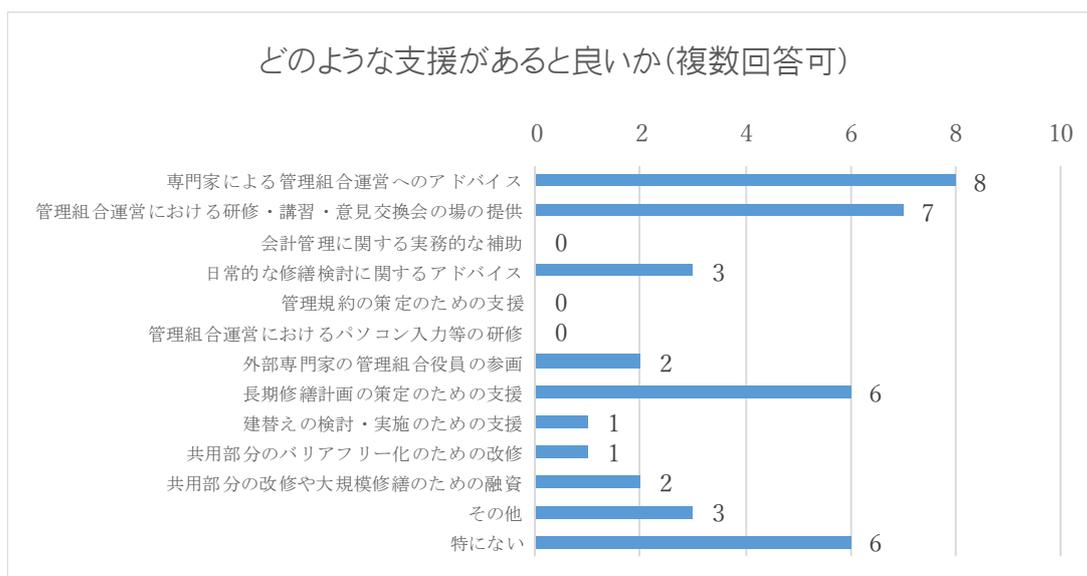
### ⑰貴マンションが抱えている課題について(複数回答可)

マンションが抱えている課題は、高齢化のため役員のなり手不足、管理組合の運営に無関心などが挙げられています。



### ⑱今後どのような支援があると課題の解決に向けて取組が進むと思われますか。(複数回答可)

管理組合運営へのアドバイス、研修・意見交換会及び、長期修繕計画策定のための支援などが挙げられています。



### **(3) 課題**

アンケート調査では回収率が27.5%にとどまっており、未回答のマンションの一部には、管理組合の実態がないことや管理組合が正常に機能していないことなどが考えられることから、未回答のマンションについて管理実態の把握に努める必要があります。

また、回答のあった管理組合においては、おおむね適正な管理が行われていることが分かりましたが、高齢化のため役員のなり手不足や居住者が管理組合の運営に無関心などの課題が挙げられています。

## **3 マンション管理適正化の推進**

### **(1) 管理の適正化に関する目標**

管理状況の適正化を図るため、マンション管理組合の管理に関する意識の醸成を図り、管理組合が主体の適正なマンション管理を推進します。

### **(2) マンション管理の適正化の推進を図るための措置**

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて「鴻巣市マンション管理適正化指針」に即し、助言・指導等を行います。

なお、アンケート調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

### **(3) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（鴻巣市マンション管理適正化指針）**

鴻巣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とし、管理組合の管理者等に対する助言、指導等（別紙1）や、管理計画の認定（別紙2）を行います。

なお、必要に応じて、鴻巣市の地域性に応じたマンション管理基準の追加等、見直しを図るものとします。

### **(4) 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ついて**

先述のアンケート調査から、専門家による管理組合運営へのアドバイスや管理組合運営における研修・講習・意見交換会の場の提供、長期修繕計画の策定のための支援策などを求める管理組合も多いことから、情報提供と啓発活動が重要であると考えられます。マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、広報このす、ホームページ等を通じて情報提供を行い、国や県、マンション管理士会等の関係機関の協力を得ながら普及・啓発を進めます。

別添 鴻巣市マンション管理適正化指針



## 別添 鴻巣市マンション管理適正化指針

鴻巣市のマンション管理適正化指針は、国の基本方針に示された指針と同様の内容とします。

なお、必要に応じて、本市の地域性に応じたマンション管理基準の追加等、見直しを図るものとします。

### 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、必要な催告、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。



(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
1) 管理者等が定められていない。 2) 集会在年1回以上開催されていない。
2 管理規約
1) 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
1) 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
1) 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。

(別紙2) 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

<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) 集会が1年に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時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
<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ヶ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年以内に行なわれていること 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改修工事が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) 鴻巣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



鴻巣市マンション管理適正化推進計画

策定 令和6年3月

発行 埼玉県鴻巣市

編集 鴻巣市都市建設部建築住宅課

〒365-8601 埼玉県鴻巣市中央1-1(本庁舎2階)

TEL 048-541-1321

FAX 048-577-8464

