

東松山市
マンション管理適正化推進計画
(令和6年度～令和15年度)

令和6年4月
東松山市

目 次

1	目的・位置付け	1
(1)	計画の背景・目的	1
(2)	計画の位置付け	3
(3)	計画期間	3
(4)	対象とするマンション	4
2	市内マンションの現状と課題	5
(1)	東松山市の概況	5
(2)	実態調査の概要	10
(3)	実態調査の結果	11
(4)	マンション管理の課題	18
3	マンション管理の適正化の推進を図るための施策及び目標	19
(1)	施策体系	19
(2)	施策1 マンション管理状況の実態把握	20
(3)	施策2 マンション管理水準の適正化及び維持向上	21
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関する取組み	23
5	マンション管理の適正化に関する指針	24
6	その他マンション管理の適正化の推進に関する必要な事項	29
参考資料		
(1)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）	30
(2)	助言、指導及び勧告に関する基準	37
(3)	マンション管理計画認定制度について	38

1 目的・位置付け

(1) 計画の背景・目的

全国における分譲マンション（以下「マンション」という。）は、国の推計によると令和3年末時点で約685万戸、居住者数は約1,516万人となっています。今後ますます増加することが見込まれていますが、その一方で築40年を超える高経年マンションは、平成18年末時点の約4万戸から令和3年末時点では約115万戸にまで増加しており、さらに10年後には約2.2倍、20年後には約3.7倍に急増する見込みとなっています。

また、高経年マンションにおいては、建物の高齢化とともに区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行しており、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営が困難になるなどの課題を抱えています。このようなマンションでは、総会において合意形成に必要な決議を得ることが困難になるなど、管理組合が機能不全に陥ることによって、円滑な管理や再生が阻害される恐れがあります。

近年では、管理組合の機能不全や修繕積立金等の資金不足により、適切な維持管理が行われず、適切な修繕がされない状態で老朽化した管理不全マンションが発生しており、居住者自らの居住環境の低下だけでなく、周辺の住環境の低下を生じさせ、さらには近隣住民等の生命や身体に危険を生じさせる恐れもあります。

(全国の管理不全マンション事例)



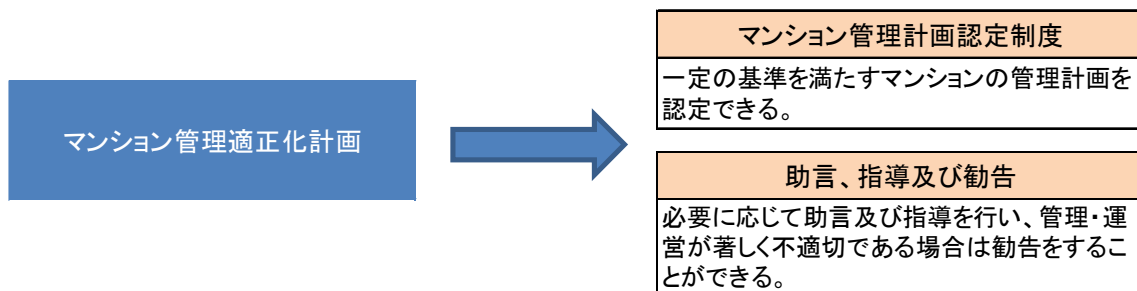
マンションの2階廊下部分が崩落した事例



建物の痛みが著しく外壁の崩落、鉄骨の露出などが見られる事例 (出典：国土交通省資料)

こうした状況を踏まえ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マンション管理適正化法」という。)が改正され、マンション管理の適正化の推進を図るために、地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」を作成できるようになり、適切な管理計画を有するマンションの認定(マンション管理計画認定制度)や管理の適正化のために、必要に応じて管理組合に対して助言、指導及び勧告が行えるようになりました。

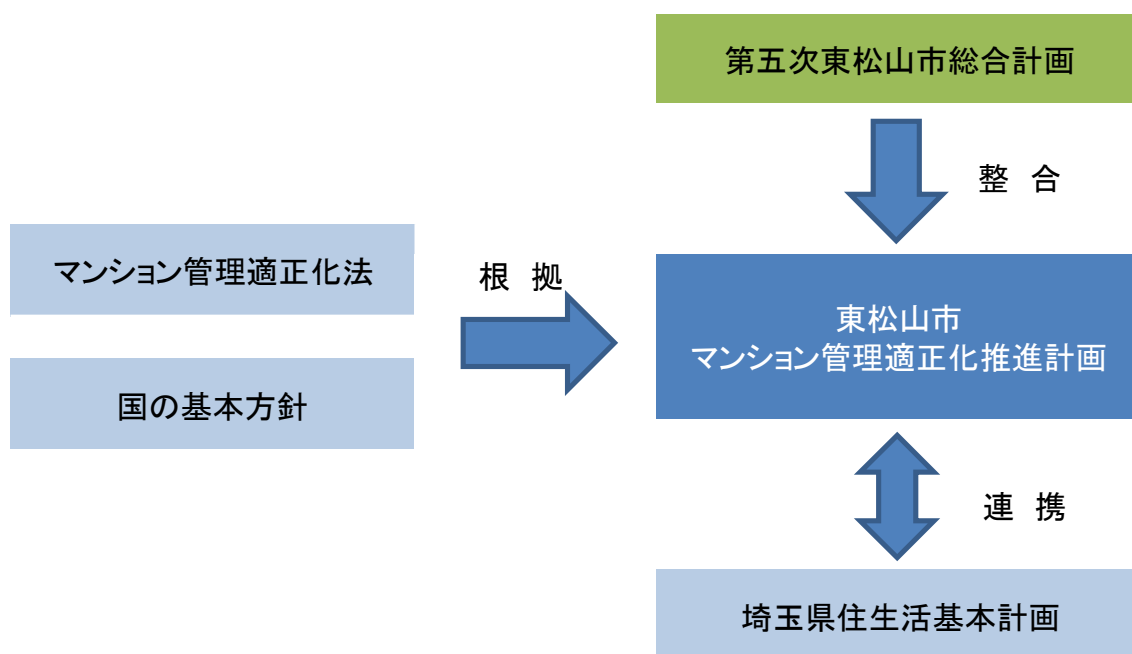
本市では、今後高経年マンションの急増が見込まれていること等を踏まえ、現状の課題を把握したうえで、より積極的かつ計画的にマンション管理の適正化を推進していくことを目的として、「東松山市マンション管理適正化推進計画」を策定します。



(2) 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第1項に基づく「マンション管理適正化推進計画」であり、マンション管理適正化法及び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「基本方針」という。）に基づき、策定します。

また、本市の最上位計画である「第五次東松山市総合計画」と整合し、関連計画である「埼玉県住生活基本計画」と連携を図ります。



(3) 計画期間

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。令和10年度に計画の見直しを行い、必要に応じて改定します。

また、国の施策の動向や社会・経済情勢などの変化を踏まえ、適宜計画を見直します。

令和(年度)									
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
				見直し					改定

(4) 対象とするマンション

計画の対象とするマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションです。

※マンション管理適正化法第2条第1号抜粋

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

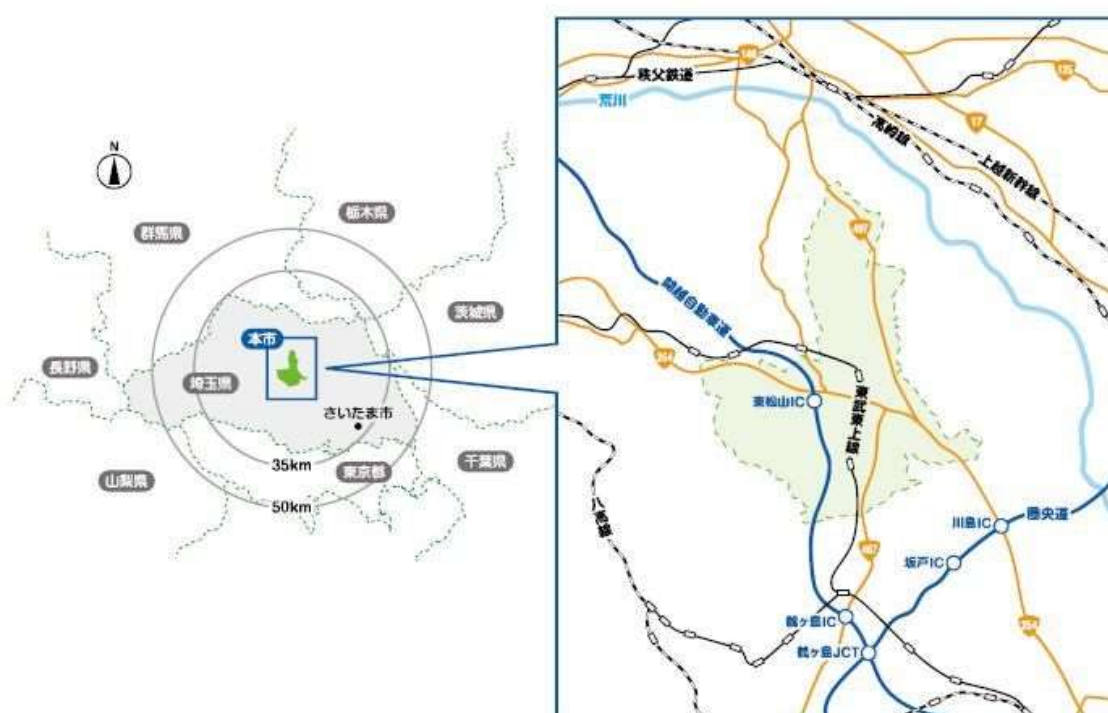
ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 市内マンションの現状と課題

(1) 東松山市の概況

① 位置

本市は、埼玉県のほぼ中央、東京都心から約50km、県都さいたま市から約35km圏に位置しています。みどり豊かな丘陵地と平野部の間を大小の河川が流れ、変化に富んだ地形条件の中で、豊かな自然が育まれ、環境と調和を図りながら市街地が形成されてきました。



出典:第五次東松山市総合計画

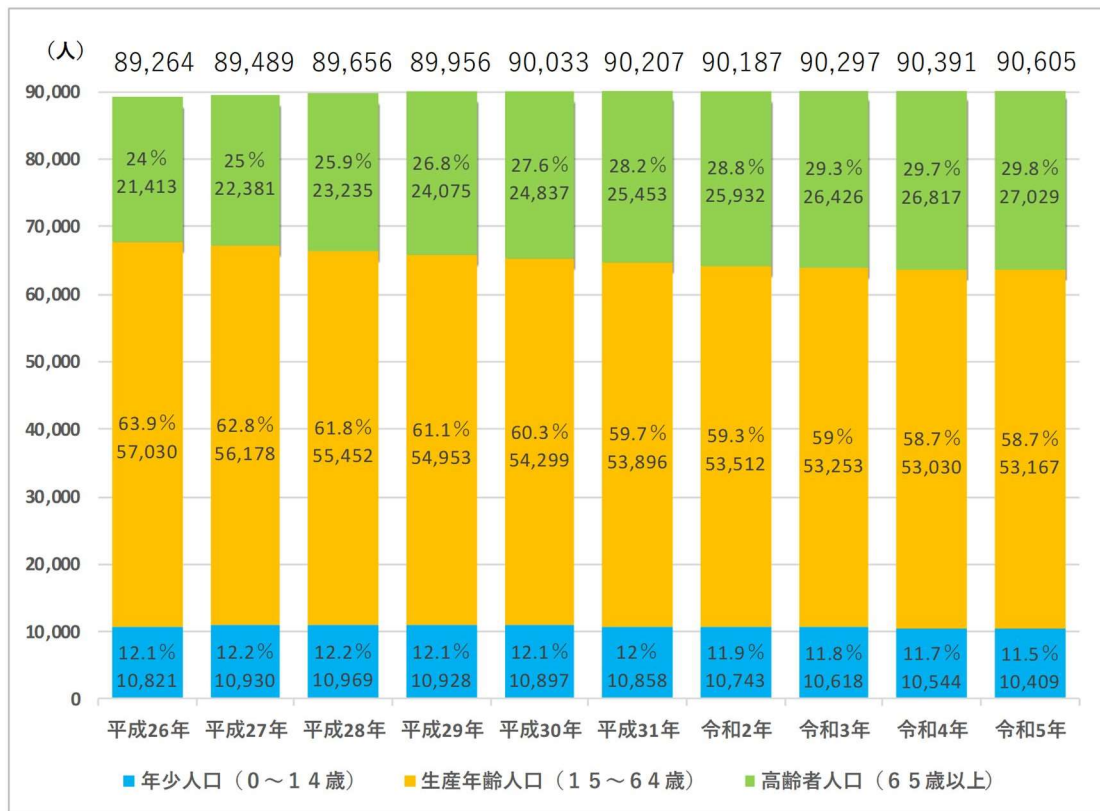
交通面では、都心までおよそ1時間で結ぶ東武東上線の東松山駅と高坂駅があり、市民の通勤と通学の足として利用されています。また幹線道路は、国道254号が東西に横断するとともに、国道407号が南北を横断しており、首都圏及び隣接する都市と連絡しているほか、関越自動車道・東松山インターチェンジもあり、近年は圏央道（首都圏中央連絡自動車道）の整備が進むなど公設的な交通利便性に富んでいます。

② 人 口

過去10年間の本市の総人口（各年4月1日時点の住民基本台帳人口及び外国人登録人口の合計）の推移をみると、緩やかに増加を続けています。

また、年齢構成の推移をみると、平成26年の年少人口（0～14歳）12.1%、高齢者人口（65歳以上）24%から、令和5年にはそれぞれ11.5%、29.8%と少子高齢化が進行していることが読み取れます。

総人口と年齢3区分別人口の推移

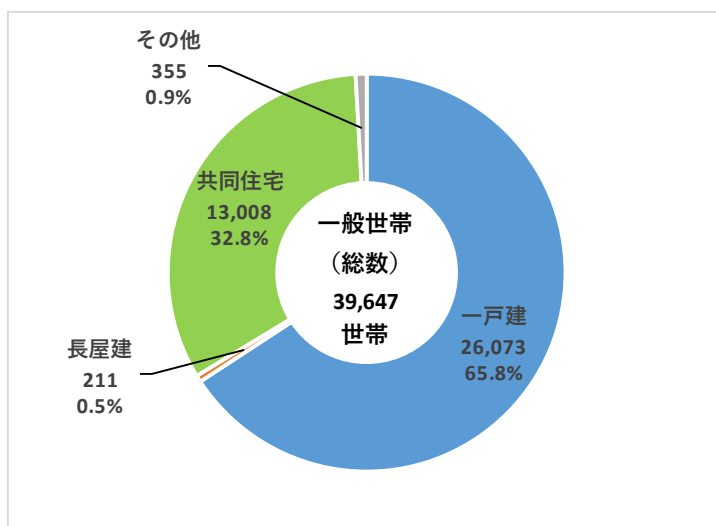


出典：東松山市年齢別人口統計表（各年4月1日現在）

③ 共同住宅に居住する一般世帯数

令和2年国勢調査によると、一般世帯総数は、39,647世帯（令和2年10月1日現在）で、「一戸建」が最も多く26,073世帯、次いで「共同住宅」が13,008世帯となっております。

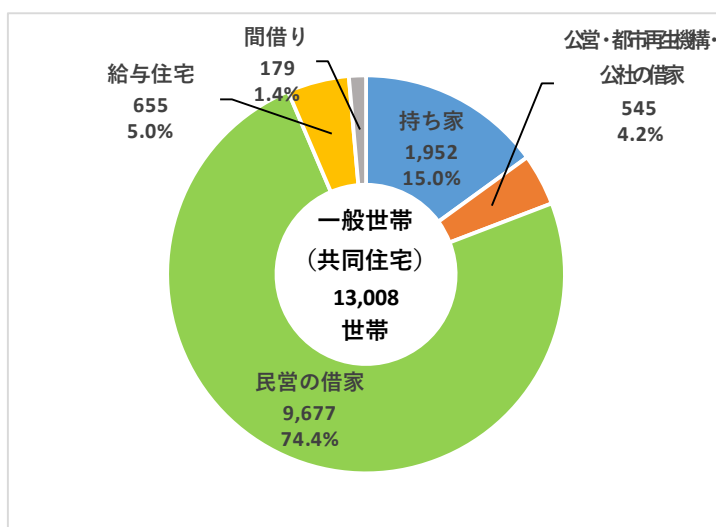
建て方別一般世帯数



出典：令和2年国勢調査

また、「共同住宅」のうち、「持ち家」に住む一般世帯数は1,952世帯で、一般世帯全体では4.9%、共同住宅世帯全体では15.0%を占めています。

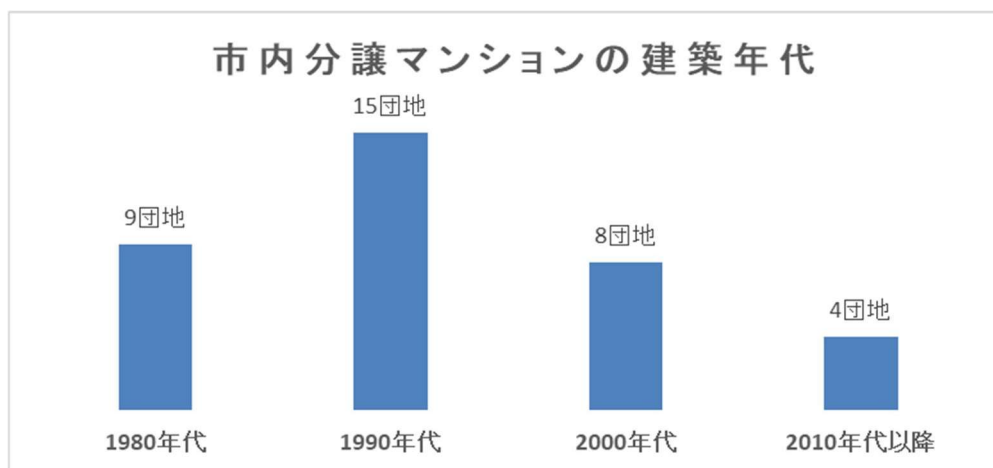
所有の関係別共同住宅の一般世帯数



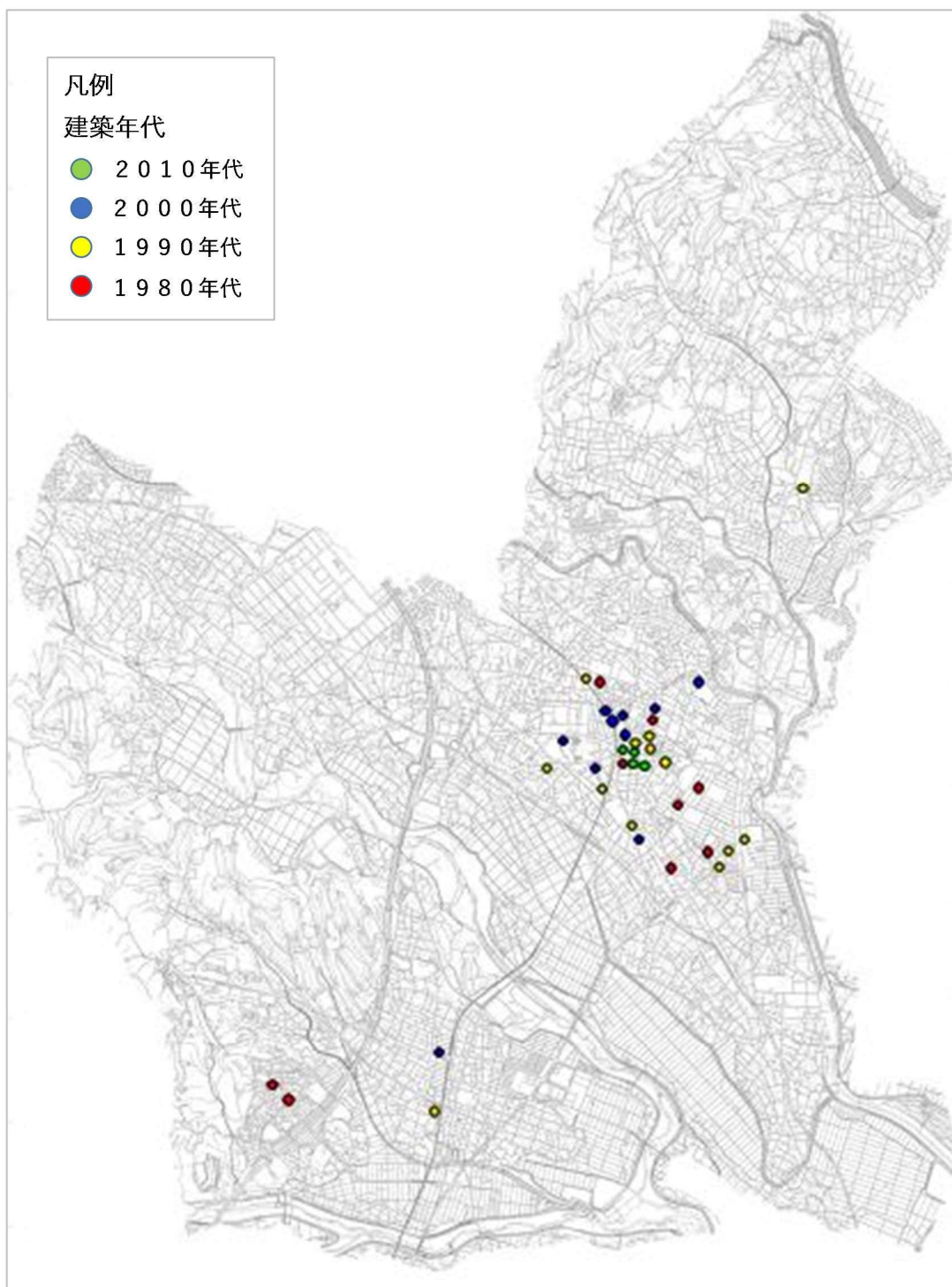
出典：令和2年国勢調査

④ マンション

市内のマンションを調査したところ、市内には36団地のマンションがありました。また、建築年代別にみると1990年代に竣工されたマンションが15団地と最も多くなっており、築40年を超える高経年マンションは、今後10年間で約2.7倍まで急増する見込みとなっています。



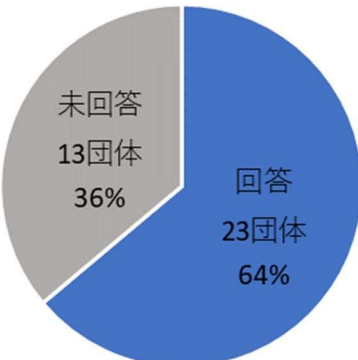
東松山市分譲マンション分布図



(2) 実態調査の概要

本計画を策定するにあたり、市内マンションの現状と課題を把握し、マンション管理の適正化を推進するための基礎資料とすることを目的に、市内全域のマンションの管理組合を対象に実態調査を実施しました。

実 態 調 査 の 概 要

調 査 時 期	令和5年8月									
調 査 対 象	市内全域のマンションの管理組合									
調 査 方 法	郵送によるアンケート調査									
調 査 項 目	1. 管理組合の運営について 2. 管理規約について 3. 管理組合の経理について 4. 長期修繕計画の作成及び見直しなどについて 5. その他									
回 答 率	64% (36団体中23団体回答)  <table border="1"><thead><tr><th>回答状況</th><th>団体数</th><th>割合</th></tr></thead><tbody><tr><td>回答</td><td>23団体</td><td>64%</td></tr><tr><td>未回答</td><td>13団体</td><td>36%</td></tr></tbody></table>	回答状況	団体数	割合	回答	23団体	64%	未回答	13団体	36%
回答状況	団体数	割合								
回答	23団体	64%								
未回答	13団体	36%								

(3) 実態調査の結果

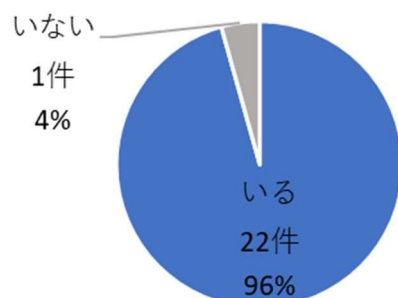
実態調査では、36団体中23団体（回答率64%）から回答がありました。しかし、約4割の管理組合が未回答となっており、これらのマンションの一部には、管理組合の実態がないことや管理組合が正常に機能していないことなどが想定され、管理不全状態に陥る可能性も考えられます。

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、改善が必要と考えられる事項も見受けられ、特に調査項目「4. 長期修繕計画の作成及び見直しなどについては、長期修繕計画は作成しているが、運用していくにあたり、課題を感じている管理組合があることが分かりました。

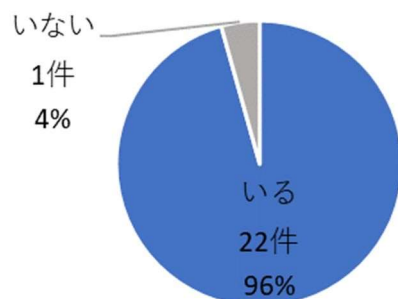
アンケート調査の回答は、以下のとおりです。

1. 管理組合の運営について

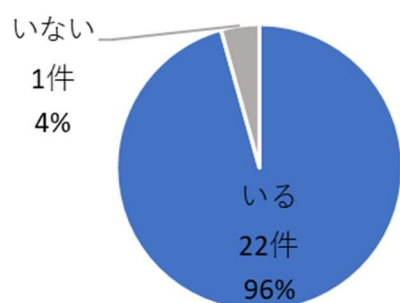
問1. 管理者（理事長）が選任されていますか。



問2. 監事が選任されていますか。

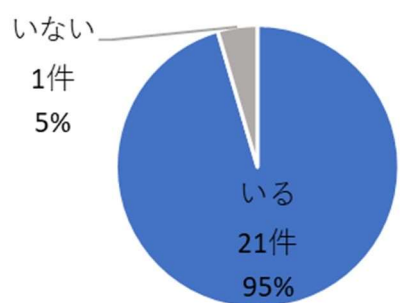


問3. 集会在年1回以上開催されていますか。

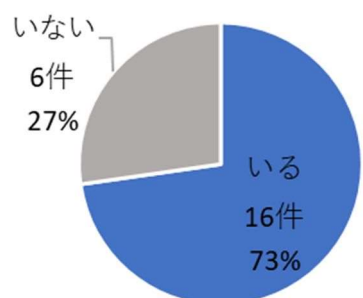


2. 管理規約について

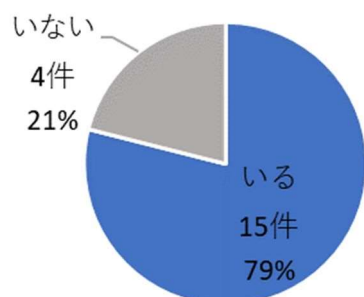
問4. 管理規約が作成されていますか。



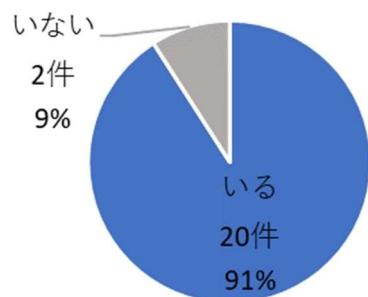
問5. 管理規約において、災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りについて、定められていますか。



問6. 管理規約において、修繕等の履歴情報の保管について、定められていますか。

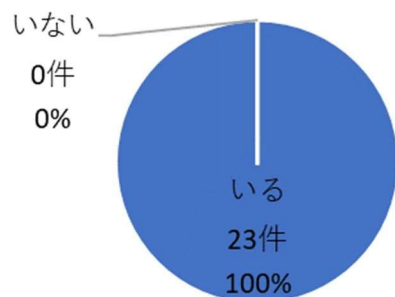


問7. 管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の提供について、定められていますか。

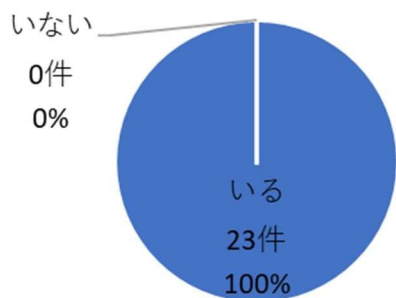


3. 管理組合の経理について

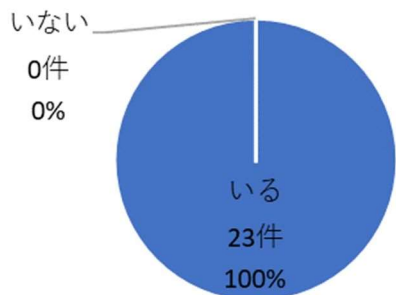
問8. 修繕積立金を積み立てていますか。



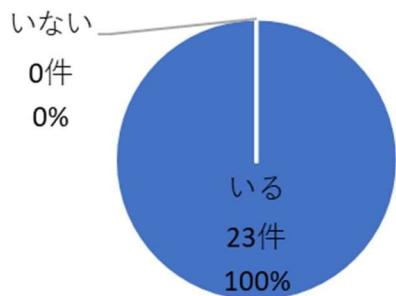
問 9. 管理費及び修繕積立金などについて、明確に区分して経理が行われていますか。



問 10. 修繕積立金の会計から他の会計への充当がされないように経理が行われていますか。

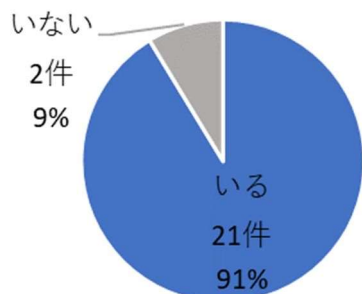


問 11. 修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割未満となっていますか。

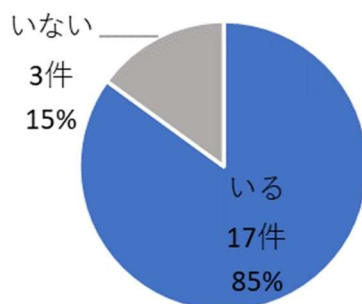


4. 長期修繕計画の作成及び見直し等について

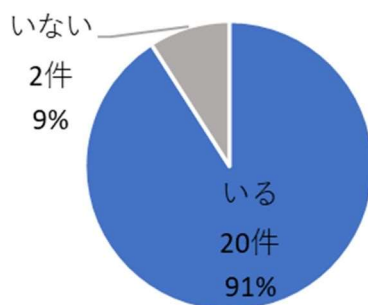
問 1 2. 長期修繕計画を作成していますか。



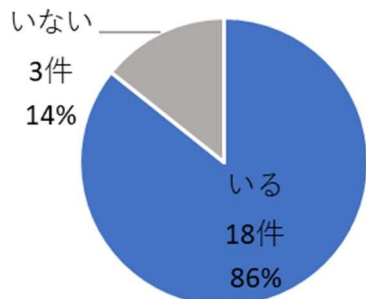
問 1 3. 長期修繕計画の作成又は見直しを7年以内に行っていますか。



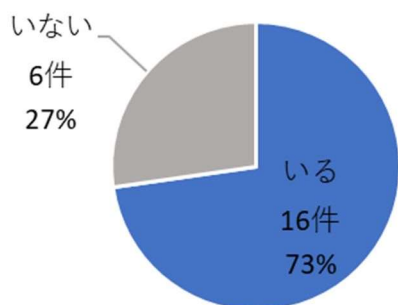
問 1 4. 長期修繕計画を作成し、計画の内容及び算定された修繕積立金額について、集会にて決議していますか。



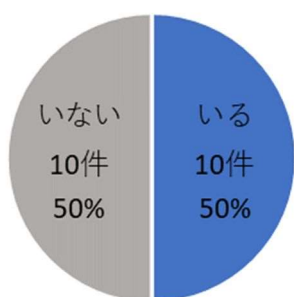
問 1 5 . 長期修繕計画の計画期間が 3 0 年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれていますか。



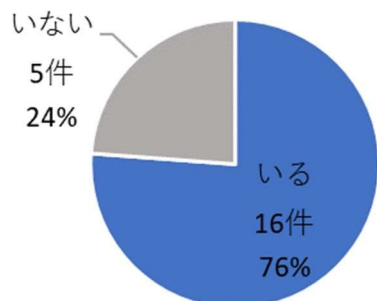
問 1 6 . 長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定せずに計画されていますか。



問 1 7 . 長期修繕計画の計画期間全体で修繕積立金の総額から修繕積立金の平均額を算出していますか。

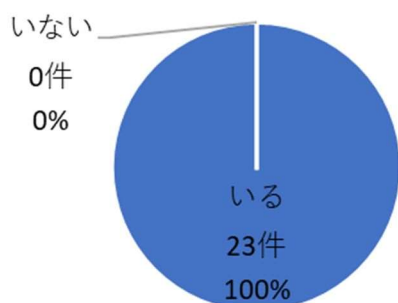


問18. 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていますか。

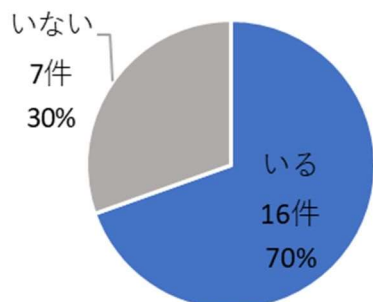


5. その他

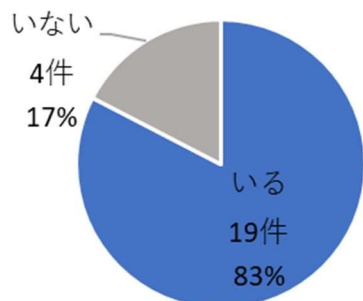
問19. 組合員名簿、居住者名簿を備えていますか。



問20. 組合員名簿、居住者名簿は、1年に1回以上内容の確認を行っていますか。



問 2 1. 過去に長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事又は外壁塗装工事）を行っていますか。



(4) マンション管理の課題

① マンション管理状況の把握

今後も継続的な実態調査を実施し、マンション管理の実態の把握に努め、管理組合の連絡体制を把握することで、管理組合に対する情報提供や施策の周知を効果的に行っていくとともに、助言、指導及び勧告を行う際の判断基準を満たしていないマンション（以下「要支援マンション」という。）に対しては、適正管理に向けた働きかけを行う必要があります。

② マンション管理水準の維持向上

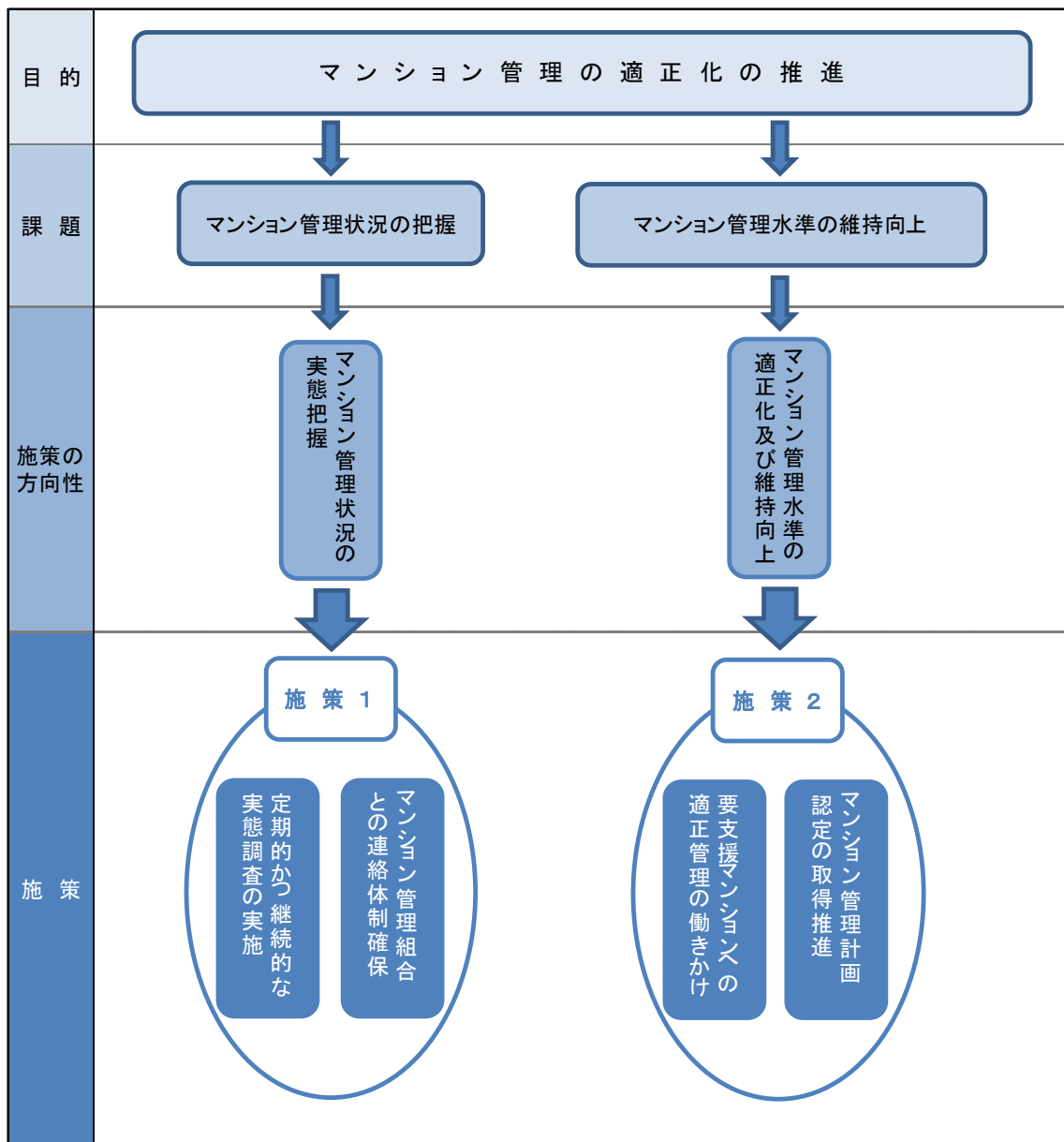
長期修繕計画が適正に運用されない状況に陥ると、修繕積立金の計画的な積立てや適切な修繕工事を実施できず、建物や設備の老朽化による居住環境の低下や管理不全化を招くことが危惧されます。マンション管理水準を維持向上していくためには、個別の管理状況に応じた助言や注意喚起を行うなど、適正な管理状況となるように働きかけ、効果的な情報発信を行う必要があります。

3 マンション管理の適正化の推進を図るための施策及び目標

(1) 施策体系

本市が抱える課題を踏まえ、以下の施策体系に基づき、マンション管理の適正化の推進を図ります。

マンション管理の適正化を推進するための施策体系



(2) 施策1 マンション管理状況の実態把握

施 策

① 定期的かつ継続的な実態調査の実施

本計画を策定するにあたり、市内全域の分譲マンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しましたが、アンケート調査に未回答のマンションをはじめ、実態を把握できなかったマンションが存在しました。

管理の適正化の推進には、管理状況の実態を把握することが不可欠であるため、アンケート調査の方式を見直したうえでの再調査の実施や未回答マンションに対する現地調査など、今後も継続して実態調査を実施します。

② マンション管理組合との連絡体制の確保

管理組合に対する情報提供や施策の周知を効果的に行うためには、管理組合の連絡窓口を把握することが重要であるため、継続的な実態調査を通じて、連絡窓口の把握に努めます。

目 標

指 標	現 状 値 (令和5年度)	目 標 値 (令和15年度)
実態調査の回答率	64%	80%
管理組合の連絡窓口の把握	64%	100%

(3) 施策2 マンション管理水準の適正化及び維持向上

施策

① 要支援マンションへの適正管理の働きかけ

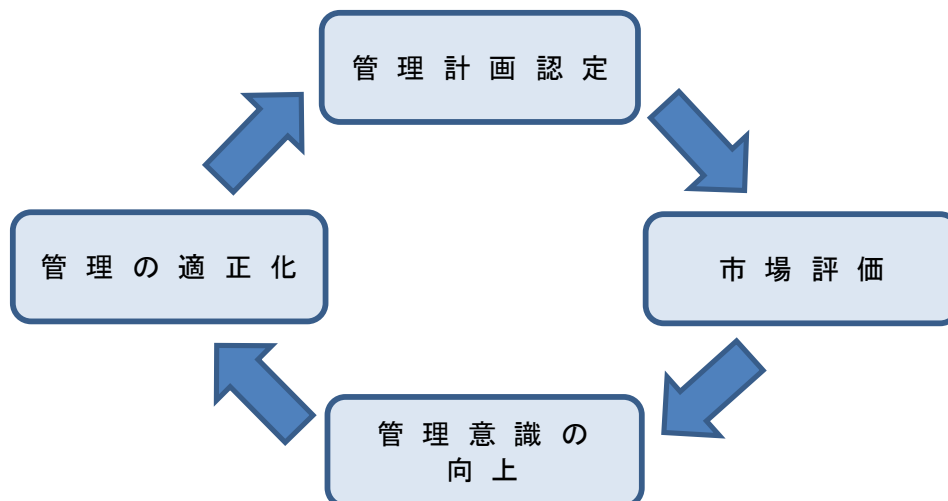
実態調査等により、「要支援マンション」を把握し、適正管理に向けた働きかけを行います。また、マンションに関連する各種情報を提供します。

② マンション管理計画認定の取得推進

管理計画の認定を受けたマンションは、適正な管理状況が住宅市場において評価されることによる資産価値の維持向上が期待されます。マンションの管理状況が市場において評価されることにより、区分所有者の管理への意識向上と自主的な取り組みが推進され、マンションの管理水準の維持向上につながります。

本市においても適正な管理を行う管理組合の認定を開始し、マンション管理計画認定制度が普及するように管理計画認定の取得を推進します。

管理計画認定による好循環



目 標

指 標	現 状 値 (令和5年度)	目 標 値 (令和15年度)
管理計画認定制度により認定を受けたマンションの数	—	4件

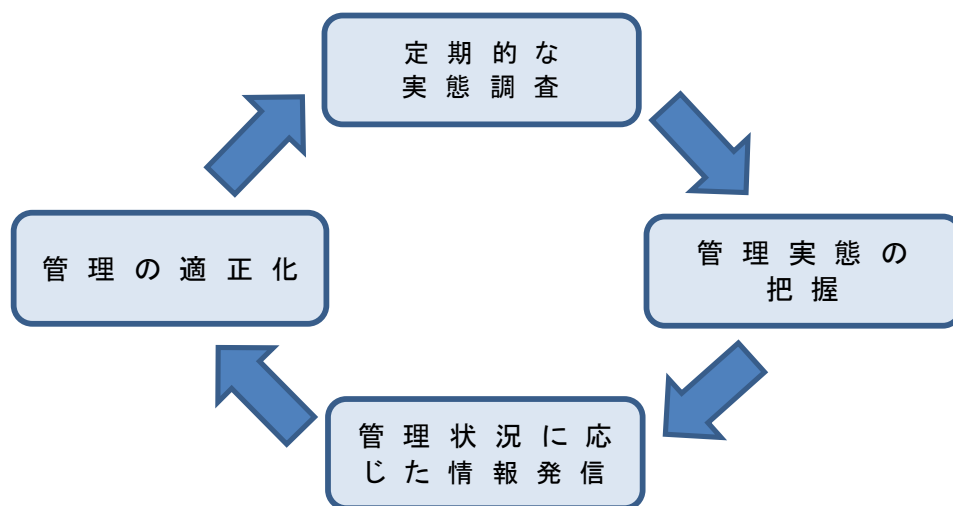
4 マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する取組み

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、法律や技術面での支援等が不可欠となります。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などについて、広報紙やホームページなどを通じて、情報提供を行っていきます。

さらに、埼玉県マンション居住支援ネットワークを通じて、埼玉県、近隣市町村や関係団体等と相互に連携を図り、管理組合等への相談対応やセミナー等による適切な情報発信など、マンション管理適正化に向けた支援に協働して取り組みます。

また、定期的に管理状況の実態調査を実施し、管理実態の把握に努めることにより個別の管理状況に応じた助言や注意喚起を行うなど、適正な管理状況となるように働きかけ、効果的な情報発信を行っていきます。

適正管理を促す効果的な情報発信



5 マンション管理の適正化に関する指針

東松山市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。また、本市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、助言、指導及び勧告を行う際の判断基準を参考資料（2）に、マンション管理適正化法第5条の4に基づき、管理計画を認定する際の基準を参考資料（3）に示すものとします。

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の見直しを図るものとします。

東松山市マンション管理適正化指針

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などを通じ、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、建物の区分所有者等に関する法律に則り、「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。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。

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、管理費の滞納等の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など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など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

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く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などについては、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反などに注意して、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、火災保険への加入など、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、自治会及び町内会など（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、費用負担など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など、個人情報取り扱いにあつては、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、長期修繕計画など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などは、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、集会の決議など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。

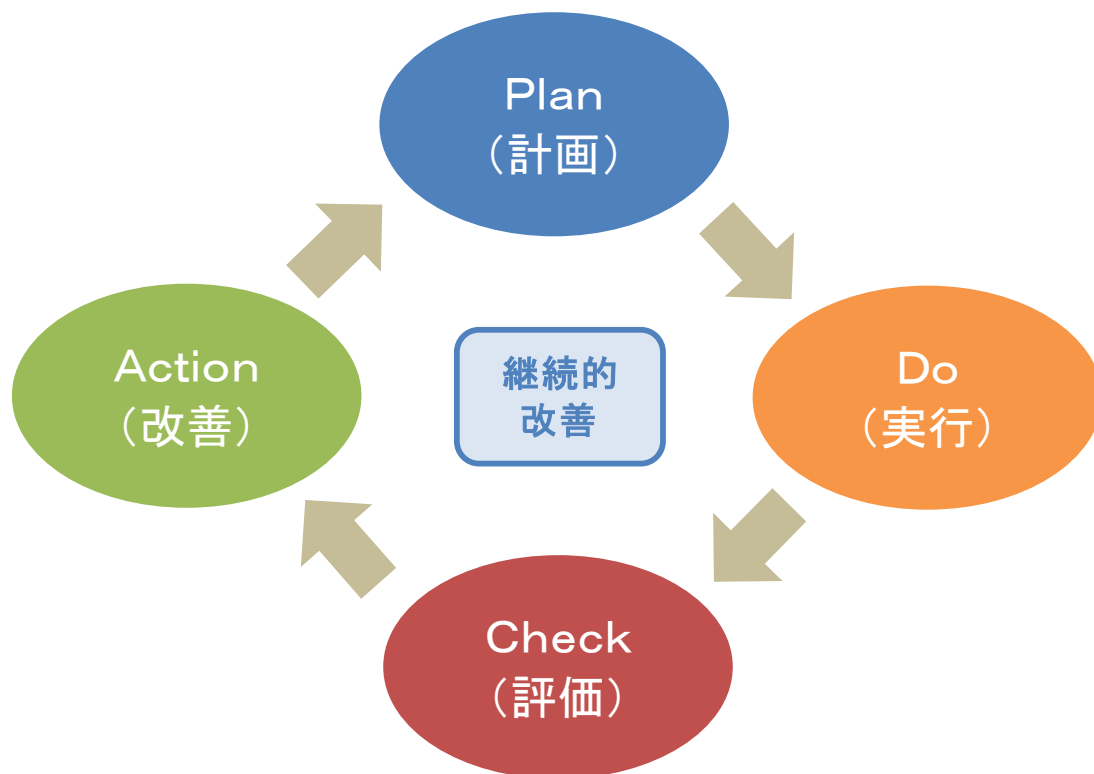
管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

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。

6 その他マンション管理の適正化の推進に関する必要な事項

本計画で掲げたマンション管理の適正化の推進を図るための施策の推進にあたり、進捗状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が必要となります。

そのため、施策ごとの目標の実現に向けて、進捗状況を把握しPDCAサイクルに基づく進行管理等により、効果的に施策を実施します。また、社会情勢の変化や国・県の動向等を踏まえ、見直しを検討していきます。



参 考 資 料

(1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (抄)

(平成12年法律第149号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた

理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

（基本方針）

第三条 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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）

五 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関する基本的な事項

六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これ

を公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内における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。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
 - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
 - 四 当該都道府県等の区域内における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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 五 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関する事項
 - 六 計画期間
 - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあつては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を

実施するため必要な協力を求めることができる。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告すること

ができる。

第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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。

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。

二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。

三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

（指定認定事務支援法人）

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあつた者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

(2) 助言、指導及び勧告に関する基準

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、指導及び勧告を行う際の判断基準は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

助言、指導及び勧告の基準

1	管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none">・管理者等が定められていない・集会（総会）が年1回以上開催されていない
2	管理規約	<ul style="list-style-type: none">・管理規約が作成されていない又は必要に応じた改正がされていない
3	管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none">・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
4	長期修繕計画の作成及び見直しなど	<ul style="list-style-type: none">・修繕積立金が積み立てられていない

(3) 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」は、マンション管理適正化法第5条の4に基づきマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切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。本市が、管理計画の認定を行う基準は以下のとおりです。

管理計画の認定基準

1	管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていること ・監事が選任されていること ・集会（総会）が年1回以上開催されていること
2	管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていること ・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などについて定められていること ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費及び修繕積立金などについて明確に区分して経理が行われていること ・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 ・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など	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・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 ・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

		<p>定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・東松山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