

越谷市マンション管理適正化推進計画

令和6年度（2024年度）～令和15年度（2033年度）



令和6年（2024年）3月

越谷市

はじめに

全国に分譲マンションの戸数は、令和4年（2022年）末時点で約700万戸となっており、国民の1割超が分譲マンションに居住していると推計されています。

近年では、「2つの老い」と言われる建物と居住者の両方の高齢化が急速に進行しており、こうした傾向とあわせて様々な課題が顕在化しています。

また、一つの建物を複数人で所有する分譲マンションは、管理に係る意思決定や合意形成が難しく、建物の構造上、修繕等について専門知識を要するなど、維持管理を行う上での難しさもあります。

このような背景から、国は、分譲マンションの維持管理の適正化に向けた取り組みを強化するため、令和2年（2020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」を改正しました。

本市においても、分譲マンションは、市民の約14.6%が居住する主要な居住形態となっており、全国と同様に様々な課題が懸念されることから、分譲マンションの管理に関するセミナーの開催やマンション管理士を派遣する制度等により、分譲マンションにお住まいの方への支援を実施してまいりました。

このような中、本市では、マンション管理の適正化をさらに推進するため、分譲マンションの実態を調査し、市が取り組む方針や施策を定めた「越谷市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

今後は、本計画に基づき、都市や地域社会を形成する重要な要素であるマンションの管理の適正化を計画的に推進することで、安全で安心なまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、アンケート、パブリックコメント等を通じて貴重なご意見をくださいました多くの皆様に、心からお礼申し上げます。



令和6年（2024年）3月

越谷市長 福田 晃

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.....	2
3. 計画期間.....	3
4. 計画の対象.....	3
第2章 越谷市のマンションの現況と課題	4
1. 越谷市のマンションの現況.....	4
2. 越谷市分譲マンション実態調査.....	14
3. 越谷市のマンションの課題.....	25
第3章 マンションの管理の適正化の推進に向けた基本方針等	26
1. 基本的な考え方.....	26
2. 施策の基本方針.....	26
第4章 マンションの管理の適正化を図るための施策	27
1. 施策体系.....	27
2. 基本方針1 マンション管理の状況把握.....	28
3. 基本方針2 管理運営に対する当事者意識等の向上.....	29
4. 基本方針3 管理組合による適正管理の促進.....	30
第5章 越谷市マンション管理適正化指針	31
1. 越谷市マンション管理適正化指針.....	31
2. マンション管理計画認定基準.....	35
3. 助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安.....	36
第6章 計画の推進に向けて	37
1. 各主体の役割.....	37
2. 計画の目標.....	38
3. 進捗管理.....	39
資料編	40

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、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、主要な居住形態となっています。

しかし、近年では、「2つの老い」と言われる建物と居住者の両方の高齢化が急速に進行しており、国土交通省の調査によると、全国の築40年以上を経過したマンションは、令和4年(2022年)末時点で約125.7万戸あり、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸となることが見込まれています。今後、この「2つの老い」による管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが懸念されており、そのため、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

本市においても、令和5年(2023年)1月1日時点で、市内には281団地、332棟、23,383戸のマンションが供給され、市民の約14.6%が居住する主要な居住形態となっています。その一方で、築40年以上のマンションは5,171戸(全体の約22.1%)あり、10年後には約1.8倍の9,285戸、20年後には約3.1倍の15,897戸となることが予想され、全国と同様に高経年化が進行する見込みとなっています。これらのマンションが適正に管理されないまま放置されると、区分所有者の居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懸念されます。

こうした中、令和2年(2020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、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理の適正化を効果的に推進できるよう「マンション管理適正化推進計画」の策定、マンション管理組合の作成する管理計画の認定、地方公共団体による管理組合への助言・指導等が創設されました。

本市においても、マンションの適正な管理を推進するための施策を講じ、マンションの老朽化の抑制や管理不全による周辺への危害等を防止することにより、マンションにおける継続的で良好な居住環境の整備を図ることを目的として、「越谷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、適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」として策定し、同法及び「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。

また、上位計画である「越谷市総合振興計画」との整合を図るとともに、「越谷市都市計画マスタープラン」をはじめとした関連計画と連携することで、より効果的な施策の推進を図ります。

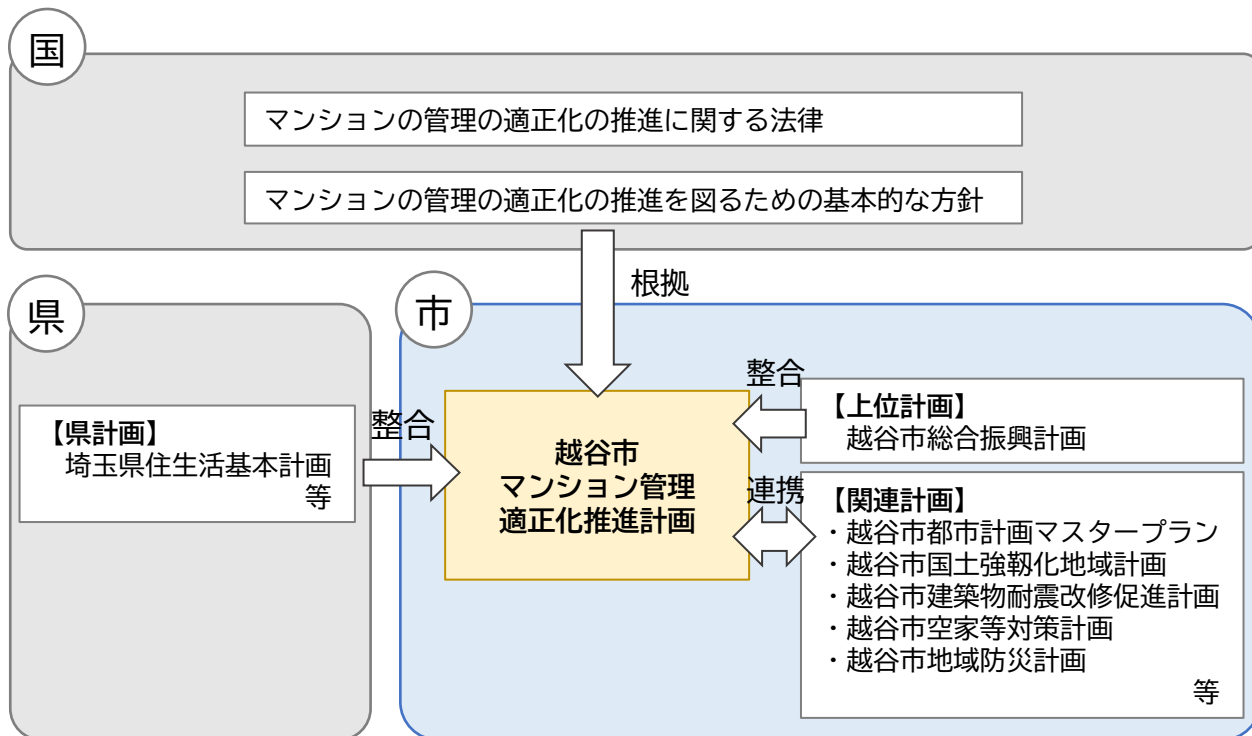


図 越谷市マンション管理適正化推進計画の位置づけ

また、本計画は、マンションの老朽化の抑制や管理不全による周辺への危害等の防止を図ることを目的としているため、持続可能なまちづくりに繋がるものであり、また、計画の推進にあたっては、様々な主体と相互に連携を図ることとしていることから、国連の持続可能な開発目標(SDGs)に掲げられている17のゴールのうち、目標11「住み続けられるまちづくりを」、目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」の達成に寄与するものです。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度(2024年度)から令和15年度(2033年度)までの10年間とします。なお、計画期間中においても、社会情勢等に変化が生じた場合等は、必要に応じて計画の見直しを検討します。

4. 計画の対象

本計画の対象は、市内全域の適正化法第2条第1号に規定するマンションとします。

適正化法第2条第1号(抜粋)

(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

第2章 越谷市のマンションの現況と課題

1. 越谷市のマンションの現況

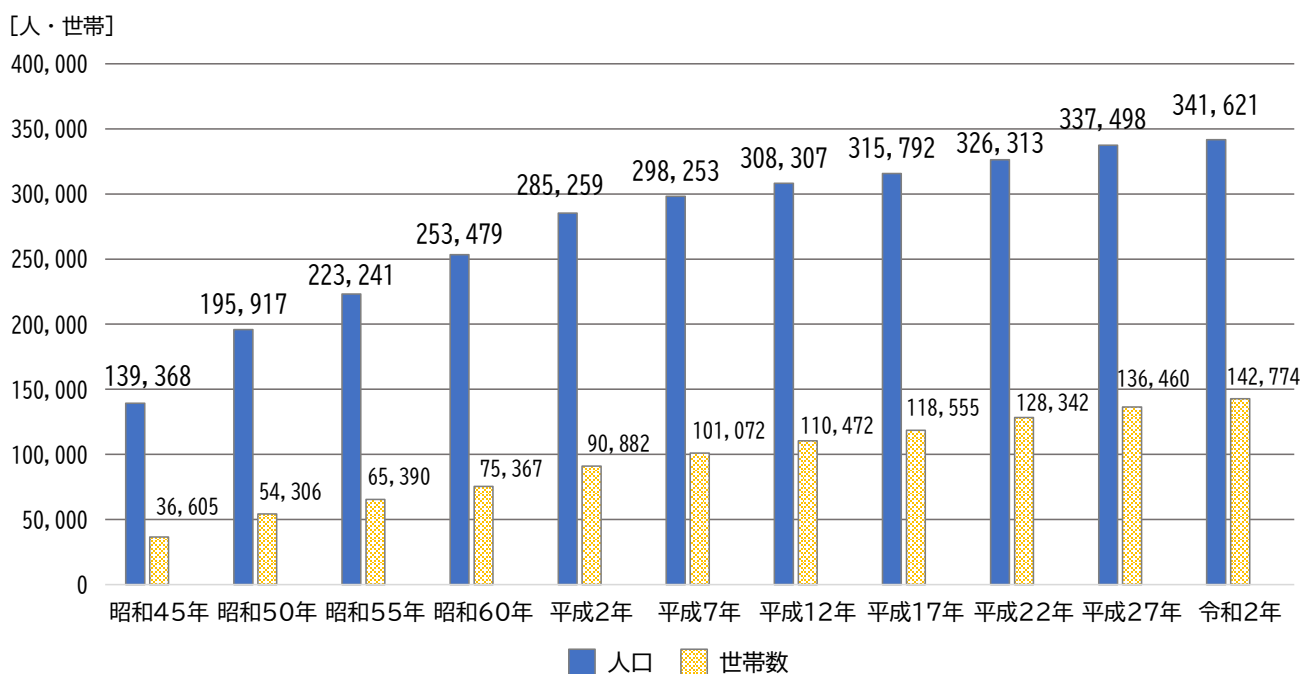
(1) 人口・世帯の現況

① 人口・世帯数の推移

本市の人口は国勢調査によると、昭和40年(1965年)代から平成の当初までは大幅な人口増加が続いていましたが、それ以降は増加傾向が緩やかになっており、令和2年(2020年)時点においては341,621人となっています。

世帯数については、現在も増加傾向にあり、令和2年(2020年)は142,774世帯となっています。

なお、令和5年1月1日現在の人口は、住民基本台帳によると343,866人となっています。

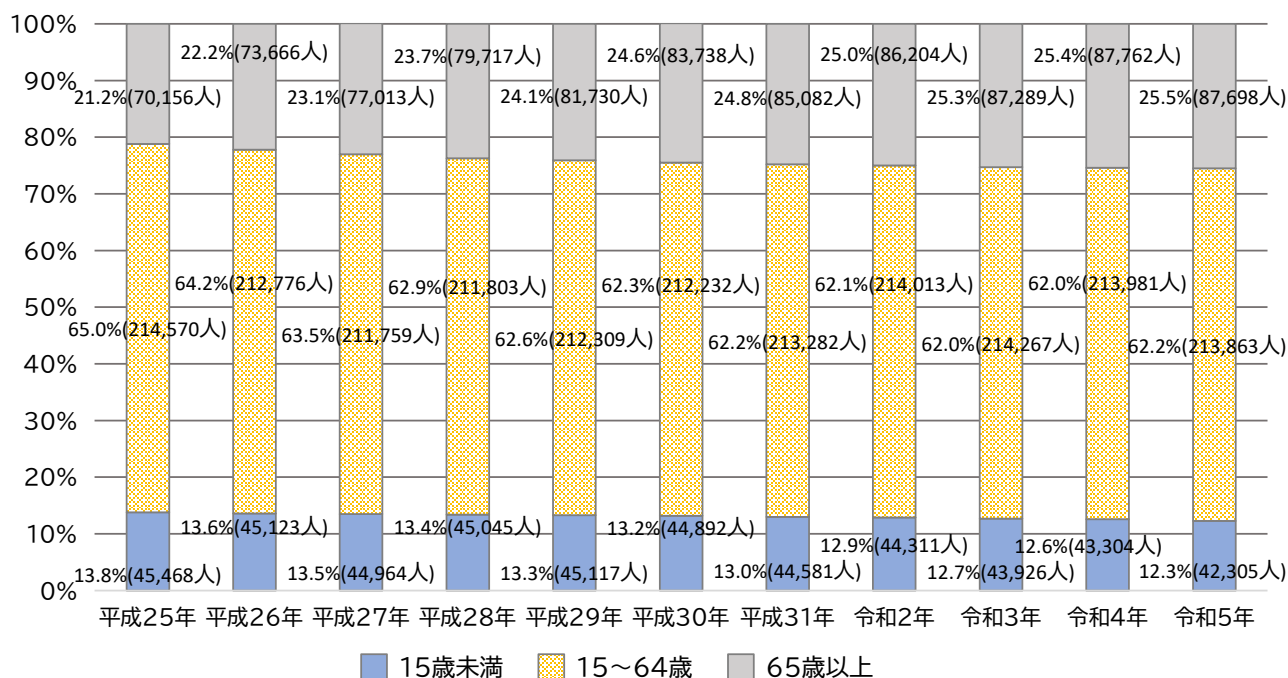


資料：国勢調査(各年10月1日現在)

図2-1 人口・世帯数の推移

② 年齢3区分別人口の推移

本市の人口を年齢3区分別の年齢構成で見ると、年少人口(15歳未満)及び生産年齢人口(15～64歳)の割合の減少に対し、高齢者人口(65歳以上)の割合が増加し、令和5年(2023年)の高齢化率は25.5%となっており、4人に1人が高齢者という状況になっています。



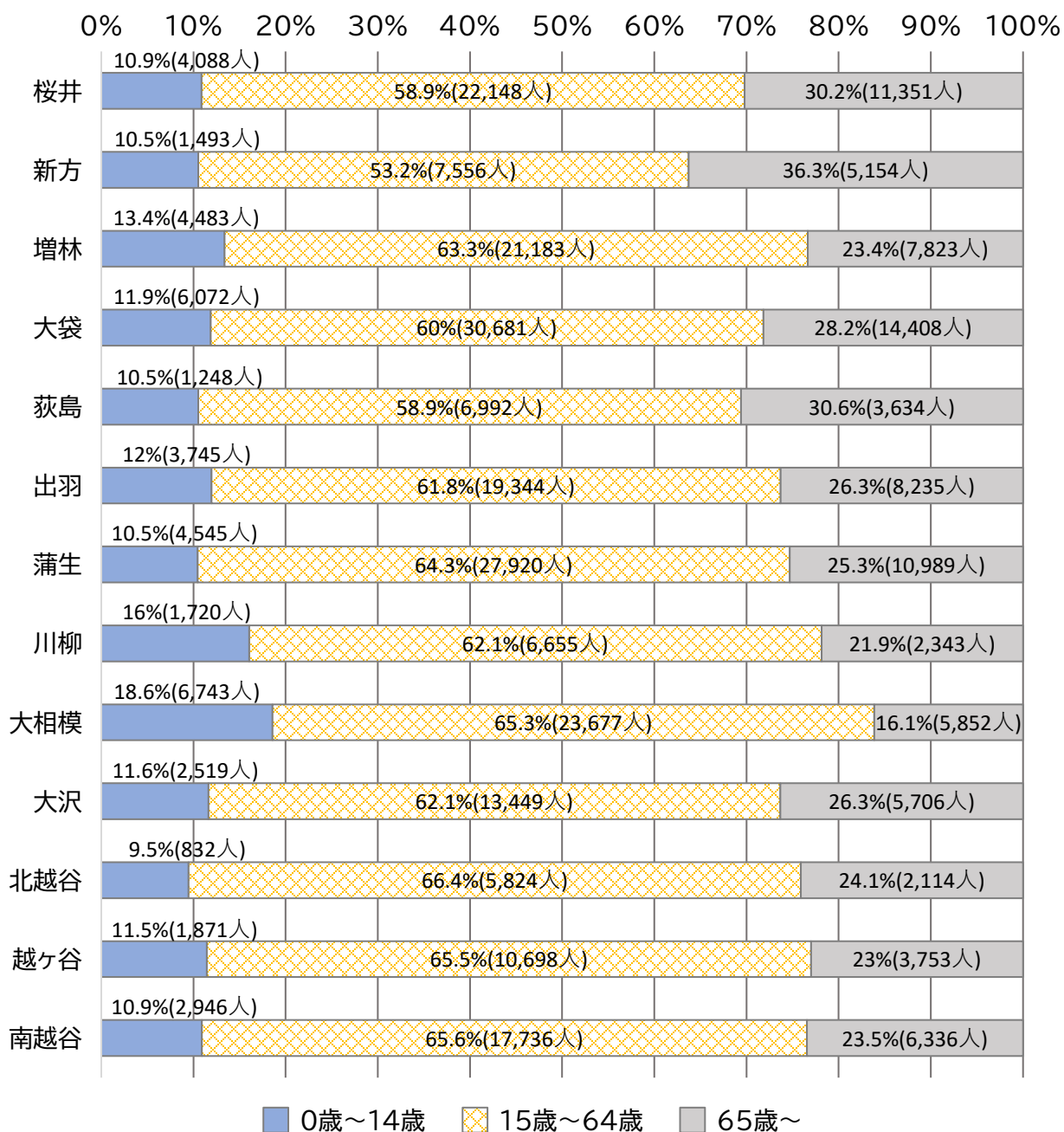
資料：住民基本台帳(各年1月1日現在)

図2-2 年齢3区分別人口の推移

※本計画の図表中の構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計は必ずしも100%とはならない。

③ 地区別年齢3区分別人口

本市では、13地区のコミュニティ区域を設定しており、地区別の3区分別年齢構成を見ると、新方地区が高齢者人口(65歳以上)の割合が最も高く、36.3%となっており、次いで荻島地区(30.6%)、桜井地区(30.2%)となっています。一方、大相模地区は16.1%と最も低くなっています。



資料:住民基本台帳(令和5年1月1日現在)

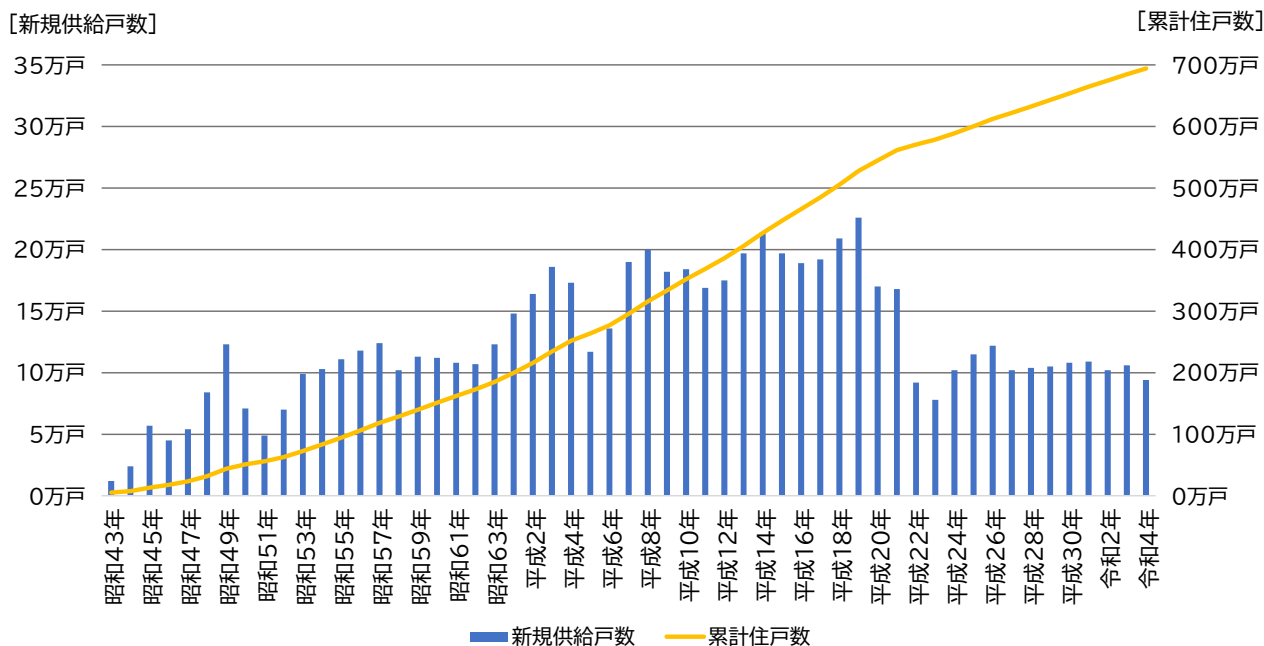
図2-3 地区別年齢3区分別人口割合

(2) マンションの現況

① マンション累計住戸数の推移

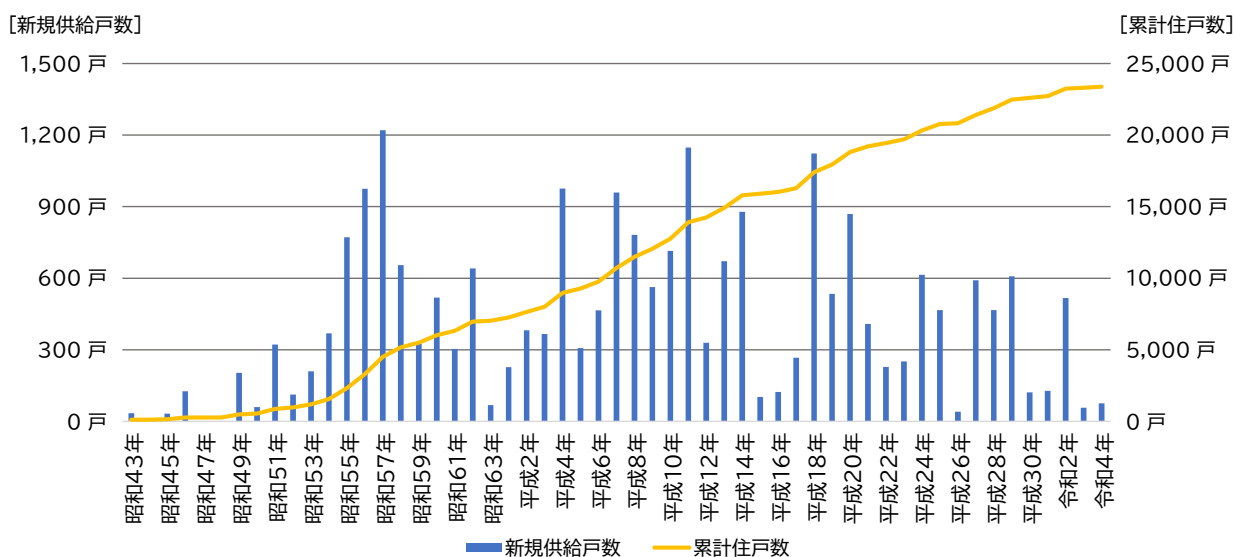
全国的な築年別戸数の推移では、昭和40年(1965年)代から新規供給戸数が増加し、昭和63年(1988年)頃から、平成19年(2007年)頃まで増加傾向にあります。

本市では、令和5年(2023年)1月1日時点で281団地332棟23,383戸のマンションが供給されています。また、本市の令和5年(2023年)1月1日時点の全世帯(160,382世帯、住民基本台帳より)のうち、マンションの占める割合を見ると約14.6%となっています。



資料:国土交通省(令和4年末現在)

図2-4 全国的な築年別戸数の推移

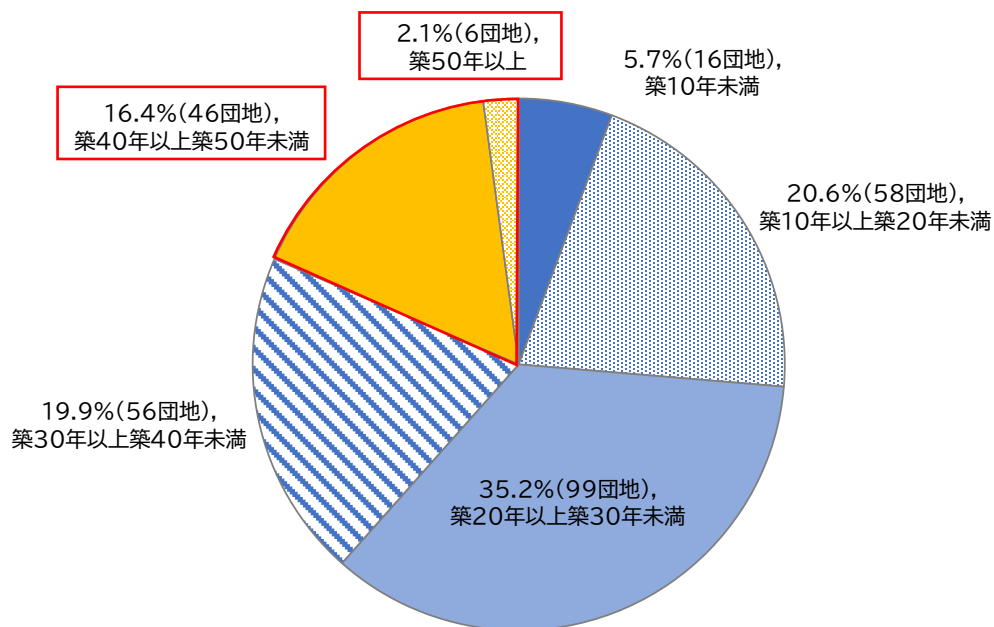


資料:越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図2-5 本市の築年別戸数の推移

② 築年別の状況

築年別で最も多いマンションは、築20年以上築30年未満となっています。また、築年別団地割合を見ると、「築40年以上築50年未満」と「築50年以上」を合わせた建築から40年以上経過したマンションは、全体の18.5%(52団地)を占めています。



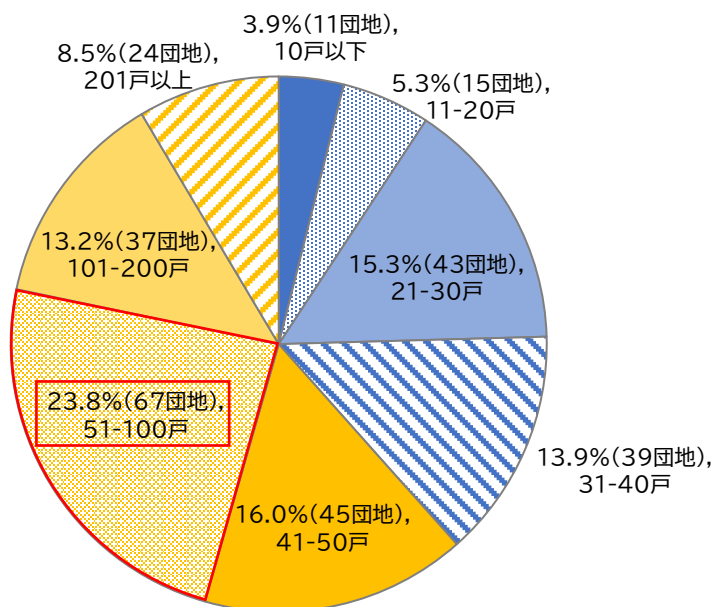
資料：越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図2-6 築年別マンション割合

③ 戸数規模別の状況

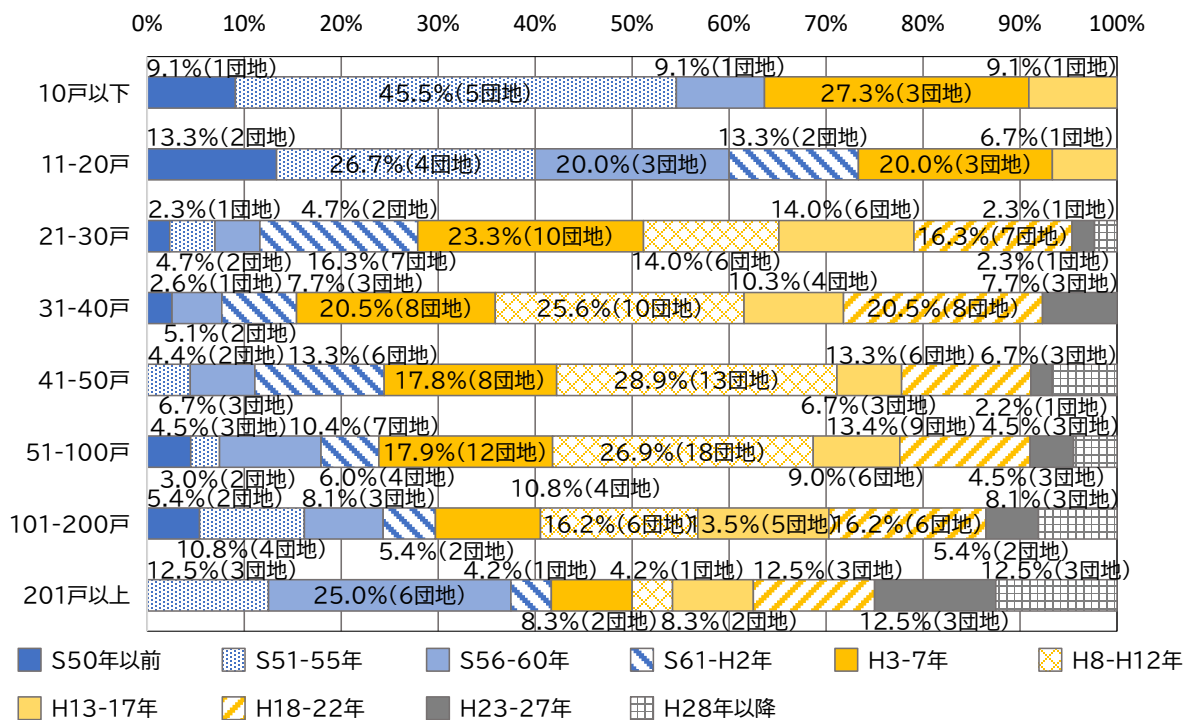
戸数規模別で最も多いマンションは51～100戸で23.8%(67団地)となっています。

一方で、10戸以下のマンションが3.9%(11団地)、11～20戸が5.3%(15団地)あるなど、小規模のマンションも見られ、これらは昭和55年(1980年)以前に建築されたものが多くなっています。



資料:越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図 2-7 戸数規模別棟数マンション割合



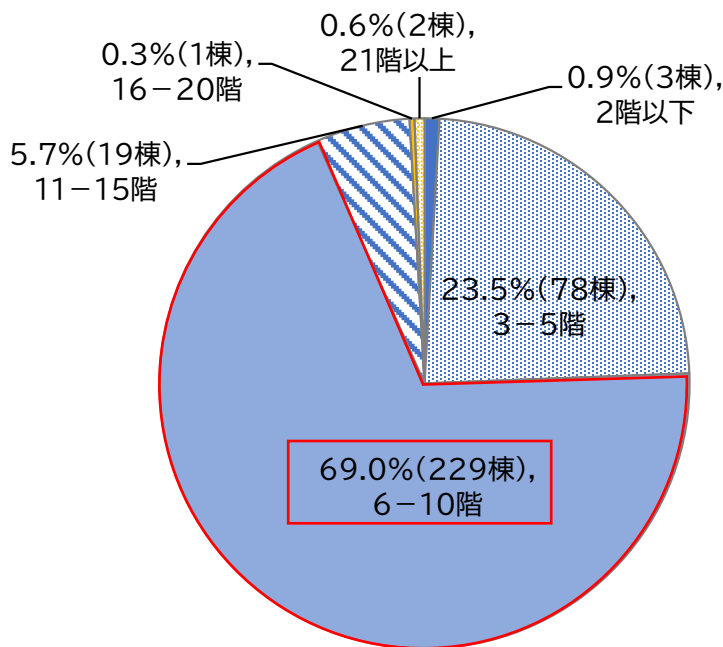
資料:越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図 2-8 戸数規模別建築年別マンション数

④ 階数別の状況

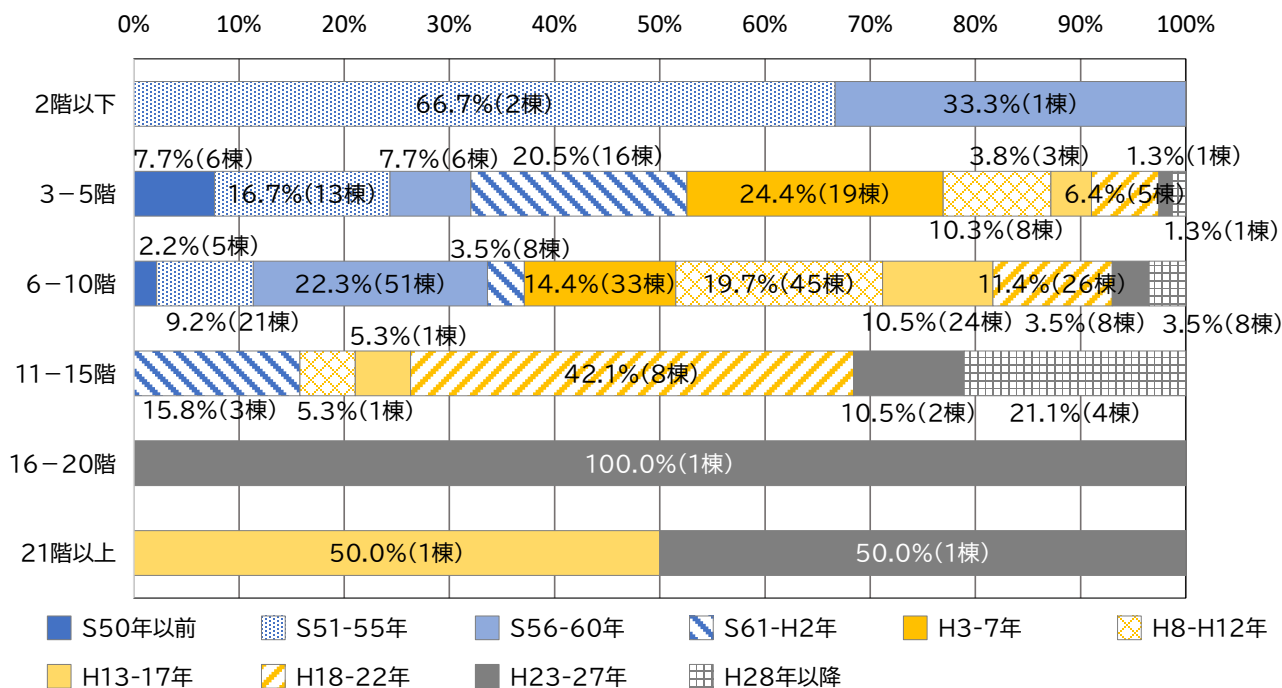
階数別で最も多いマンションは6～10階で、69.0%(229棟)となっています。

一方で、21階建て以上の高層マンションや2階建て以下の低層のマンションも見られ、後者は高経年のマンションが多くなっています。



資料：越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図2-9 階数別棟数割合



資料：越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図2-10 建築年別棟数割合

⑤ 立地の状況

(ア) 最寄り駅までの距離別の状況

駅から1,000m以内に立地するマンションは239団地あり、全体の8割以上を占めており、交通利便性の高い徒歩圏域に立地しているものが多くなっています。その中でも、せんげん台駅、北越谷駅、越谷駅、南越谷駅(新越谷駅)、蒲生駅周辺に多く立地しています。

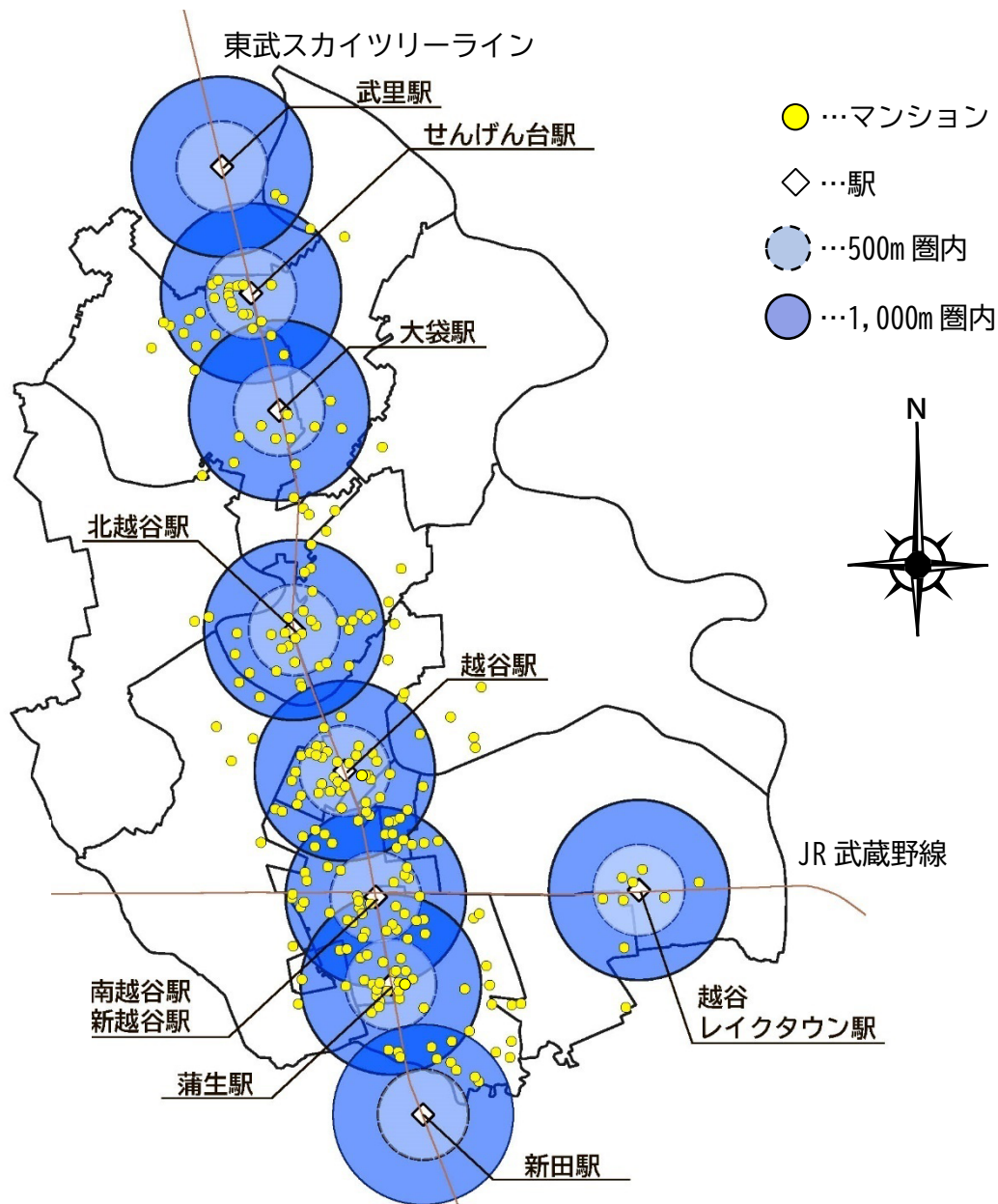


図 2-11 最寄り駅までの距離別マンションの立地状況

表 2-1 最寄り駅までの距離別マンション数

～500m	135 団地
501m～1,000m	104 団地
1,001m～	42 団地
計	281 団地

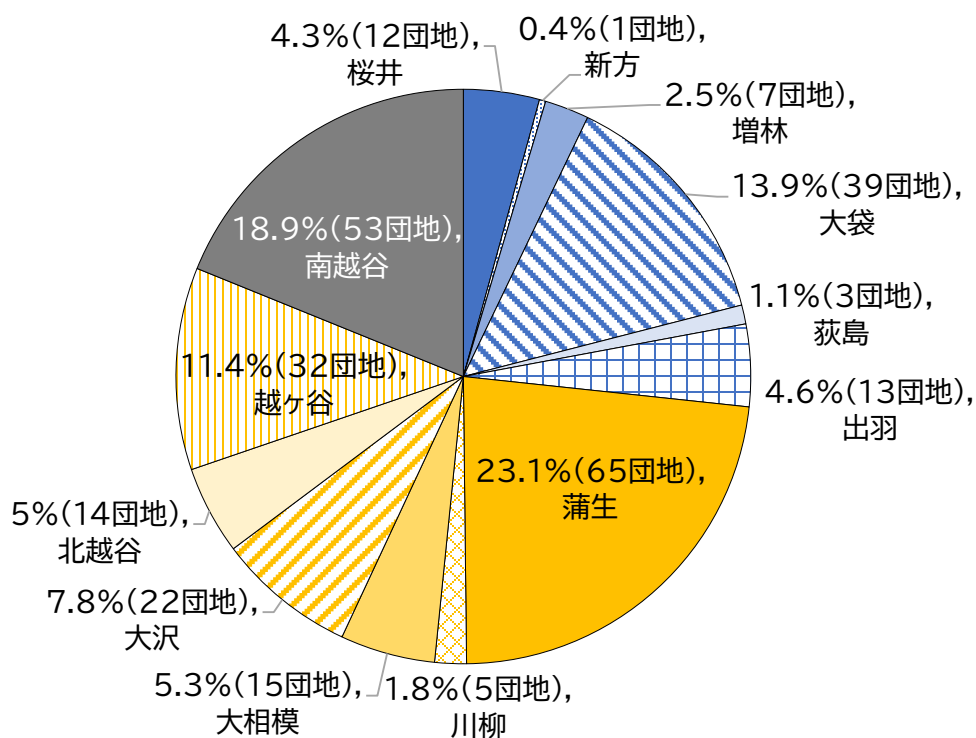
資料：越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

(イ) 地区別の状況

13 地区別のマンションの立地を見ると、最も多いのは蒲生地区で 65 団地(全体の 23.1%、平均築年数 24.9 年)、次いで南越谷地区で 53 団地(同 18.9%、28.3 年)、大袋地区で 39 団地(同 13.9%、29.0 年)となっており、この 3 地区で全体の半数以上を占めています。地区別のマンションの平均築年数を見ると、最も築年数が経過しているのは出羽地区で 32.5 年、次いで桜井地区で 32.4 年、荻島地区で 31.7 年となっています。

また、大相模地区は、平成 20 年(2008 年)3月に越谷レイクタウン駅が開業し、開発が始まったことから、13 地区内で最も高齢者人口が低く(16.0%)、マンションの築年数も新しいものが多くなっています。

高齢化率が高い上位 3 地区の新方地区、荻島地区、桜井地区は、団地数は少ないですが、平均築年数は 30 年以上のマンションが多い状況です。



資料:越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図 2-12 地区別団地割合

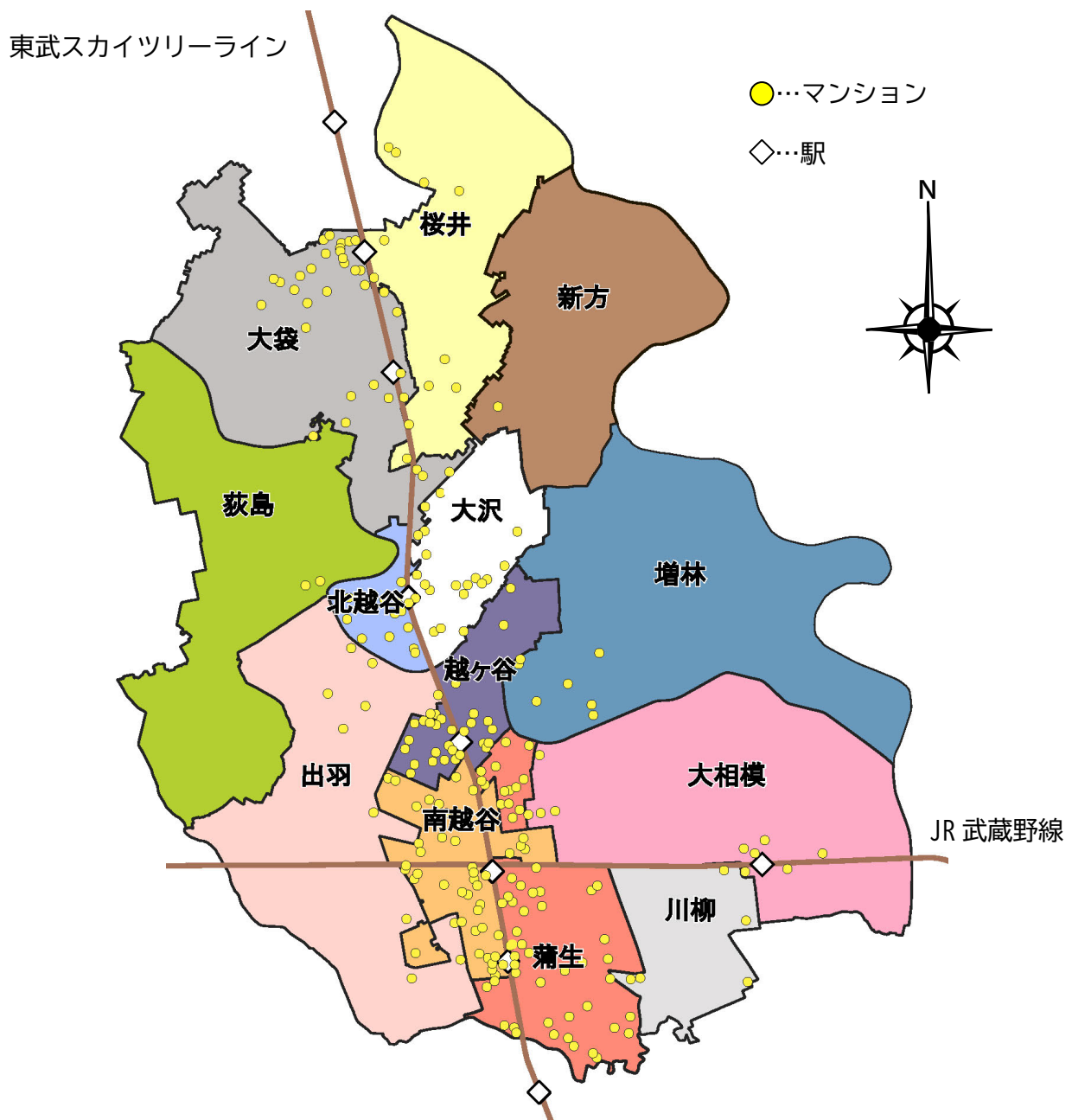


図 2-13 地区別マンションの立地状況

表 2-2 地区別マンション数

地区名	団地数	平均築年数
桜井	12 団地	32.4 年
新方	1 団地	31.0 年
増林	7 団地	30.1 年
大袋	39 団地	29.0 年
荻島	3 団地	31.7 年
出羽	13 団地	32.5 年
蒲生	65 団地	24.9 年

地区名	団地数	平均築年数
川柳	5 団地	22.0 年
大相模	15 団地	15.8 年
大沢	22 団地	32.1 年
北越谷	14 団地	31.4 年
越ヶ谷	32 団地	19.4 年
南越谷	53 団地	29.3 年
計	281 団地	26.9 年

資料：越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

2. 越谷市分譲マンション実態調査

本市では、市内のマンションの実態を把握し、マンション管理適正化推進計画の策定のための基礎資料とすることを目的に、令和4年度(2022年度)に「越谷市分譲マンション実態調査」を行いました。

(1) 調査の概要

本調査は、「管理組合アンケート」、「管理組合ヒアリング」、「現地調査」の3つの調査で構成されており、各調査結果と建築基準法第12条に基づく定期報告の情報について分析することにより、本市のマンションの実態を把握しました。

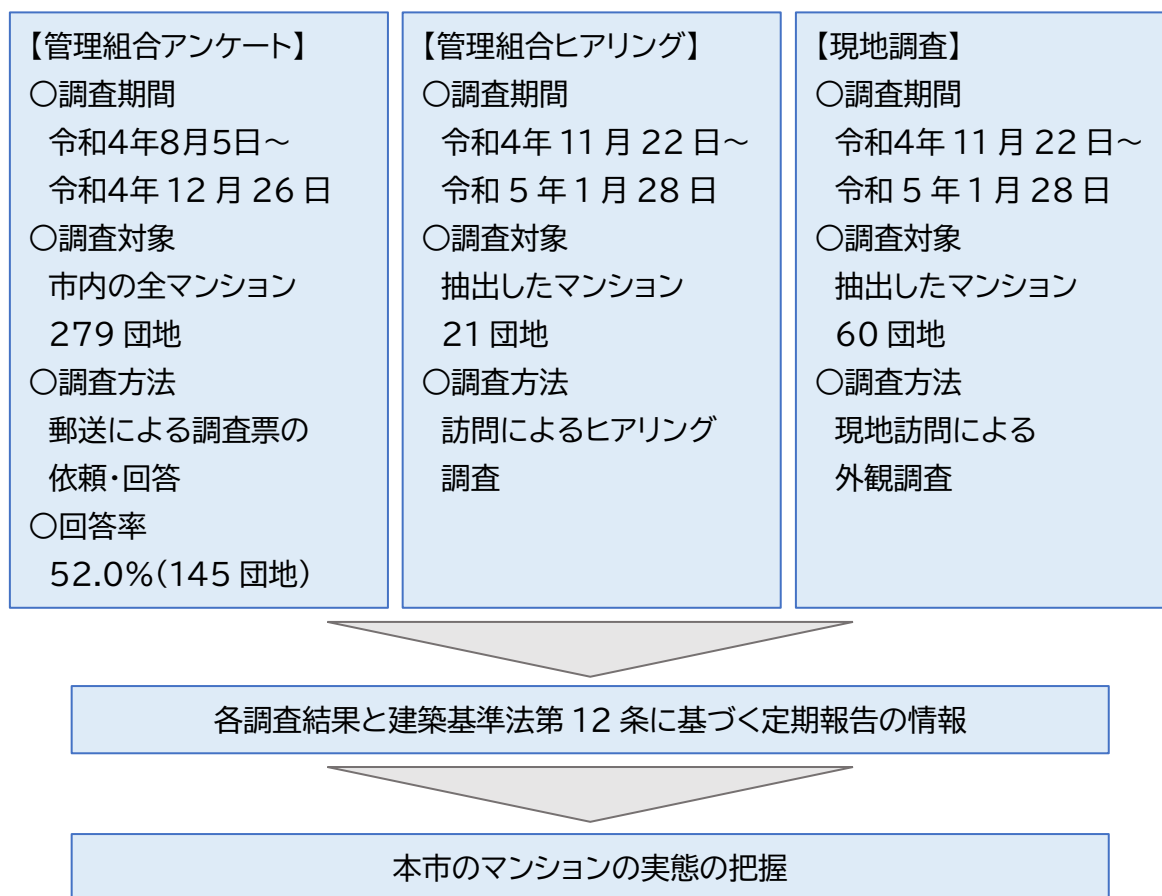


図2-14 調査の流れ

(2) 管理組合アンケート調査の結果

① 管理組合の運営状況について

(ア) 管理組合役員の「なり手不足」に対して管理組合が抱える課題

管理組合役員の「なり手不足」について現在課題となっている、又は今後課題となると思われることとして、「特に課題となることはない」が約 2 割となっており、約 8 割の管理組合は「なり手不足」に課題を抱えています。具体的な課題としては、「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」と「居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない」がともに 50.3%で最も多くなっています。

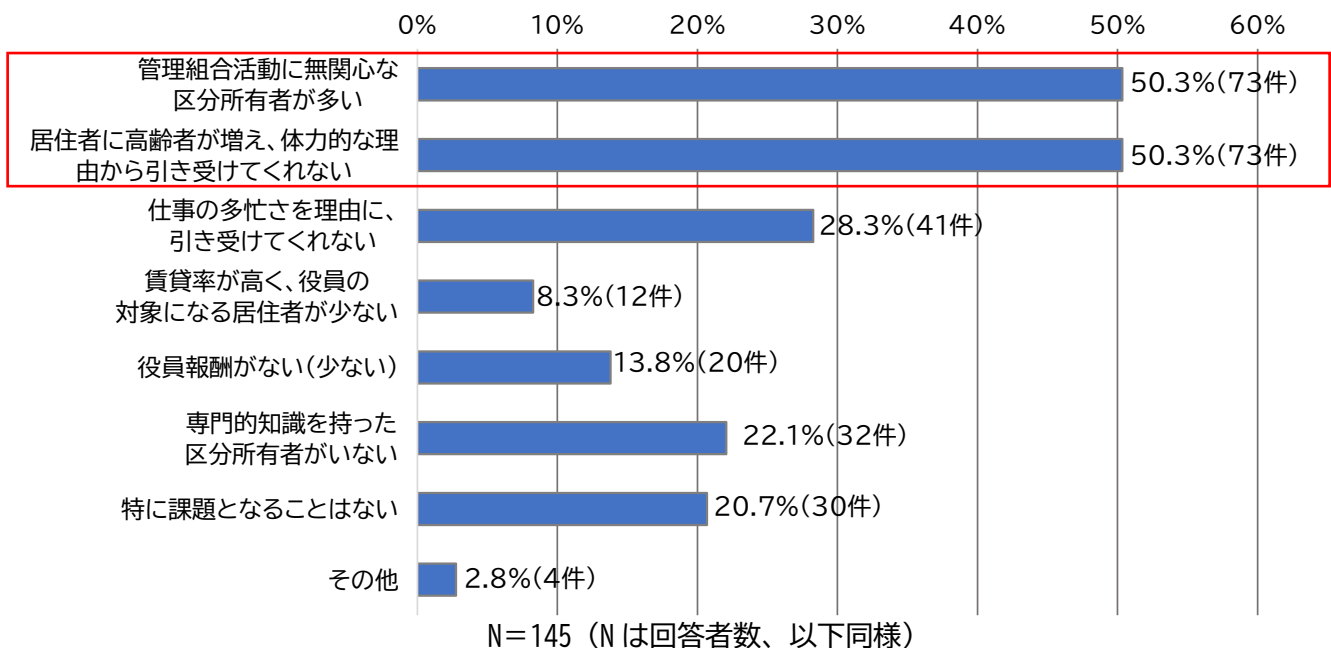


図 2-15 管理組合役員の「なり手不足」に関する現在又は今後の課題

(イ) 管理組合活動への関心

マンションの戸数が多くなるほど、「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」の割合が高い傾向にあります。

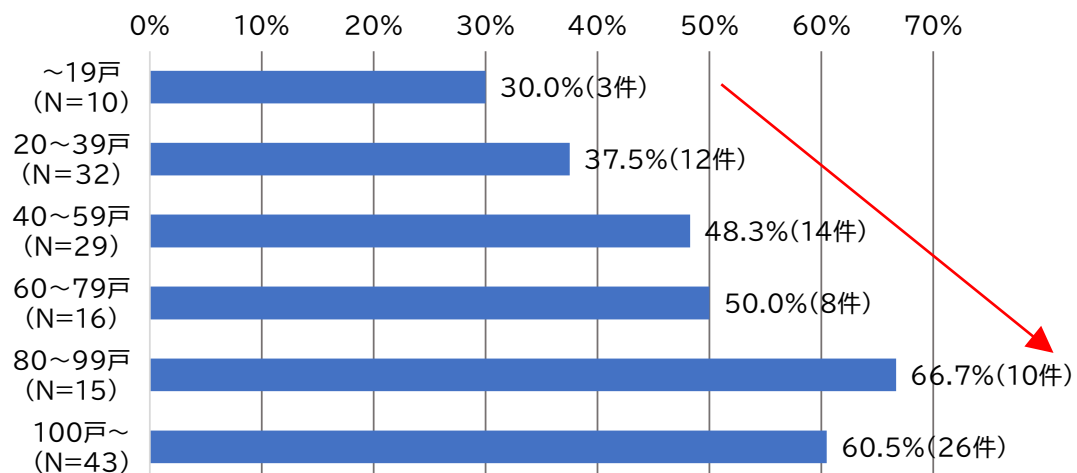


図 2-16 戸数別の管理組合活動に無関心な区分所有者の割合

(ウ) 管理組合運営上の不安

管理組合の運営上、困っていること、又は不安に思っていることについて、「大規模修繕のための費用の不足」が35.9%と最も多く、次いで「役員交代による事業の継続性」が33.8%、「理事会役員の選出が困難」が33.1%と高い割合となっています。

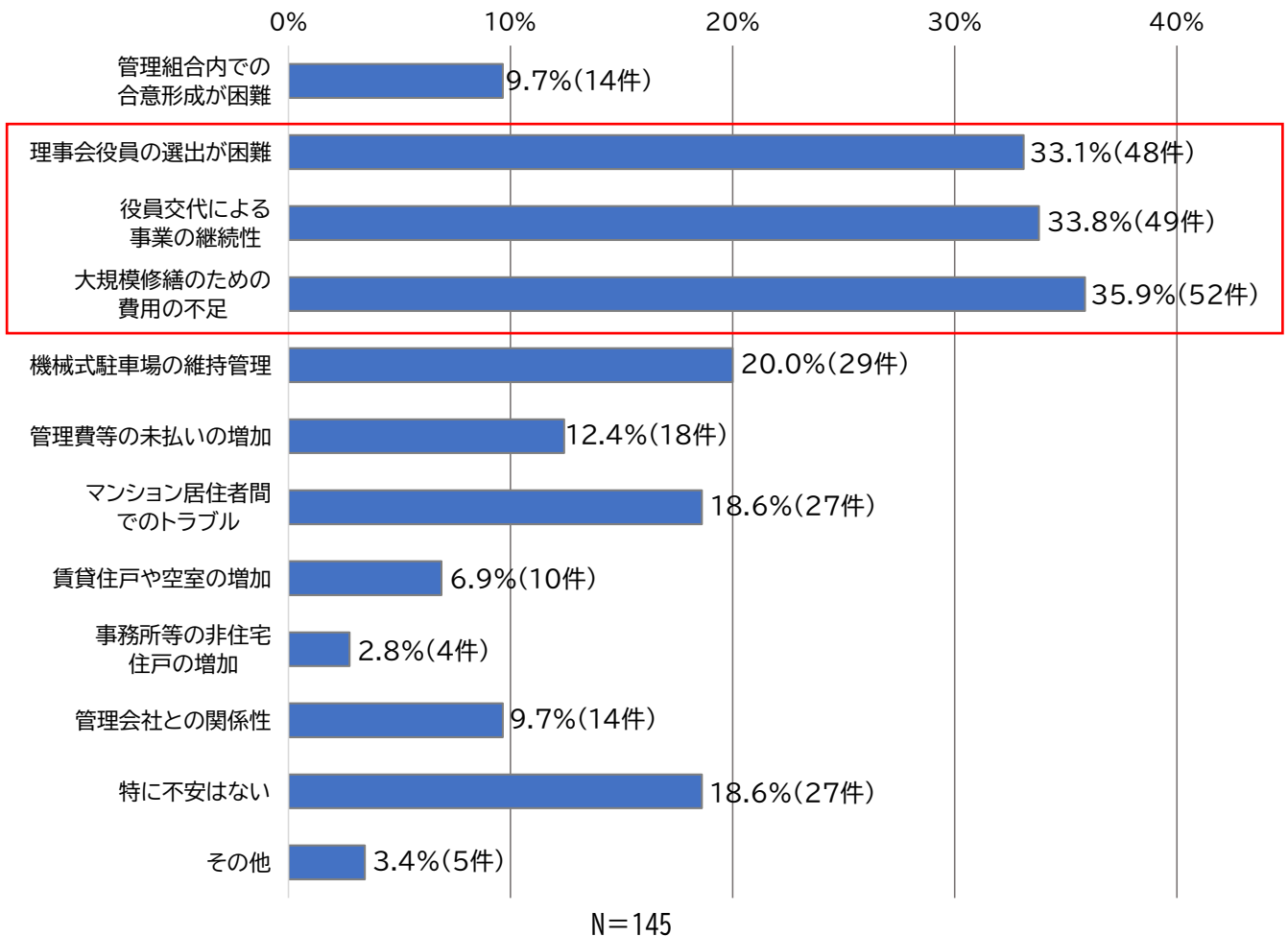


図 2-17 管理組合運営上の不安

(工) 管理組合運営上の不安（高齢者世帯割合別）

高齢者のみが居住する世帯の割合が5割以上のマンションでは、「理事会役員を選出が困難」が62.1%と高い割合となっています。他の「管理組合内での合意形成が困難」、「役員交代による事業の継続性」の項目においても、高齢者のみが居住する世帯の割合が高いマンションで高い割合となっています。

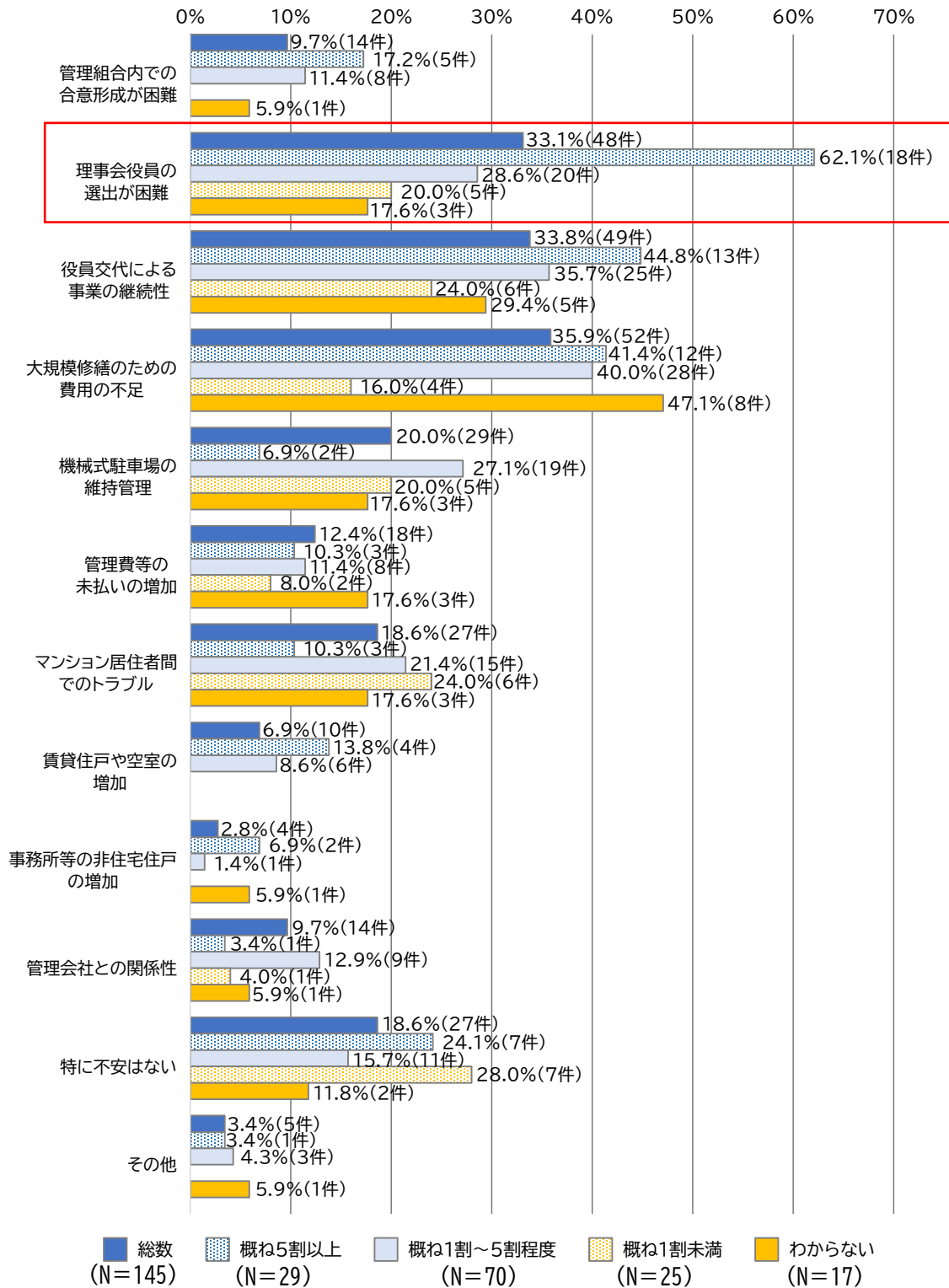


図 2-18 高齢者世帯割合別の管理組合運営上の不安

(オ) 役員の選出方式

管理組合役員の選出方式について、「任期を決めて順番に選出する方式[輪番制]」が84.8%と最も多くなっています。

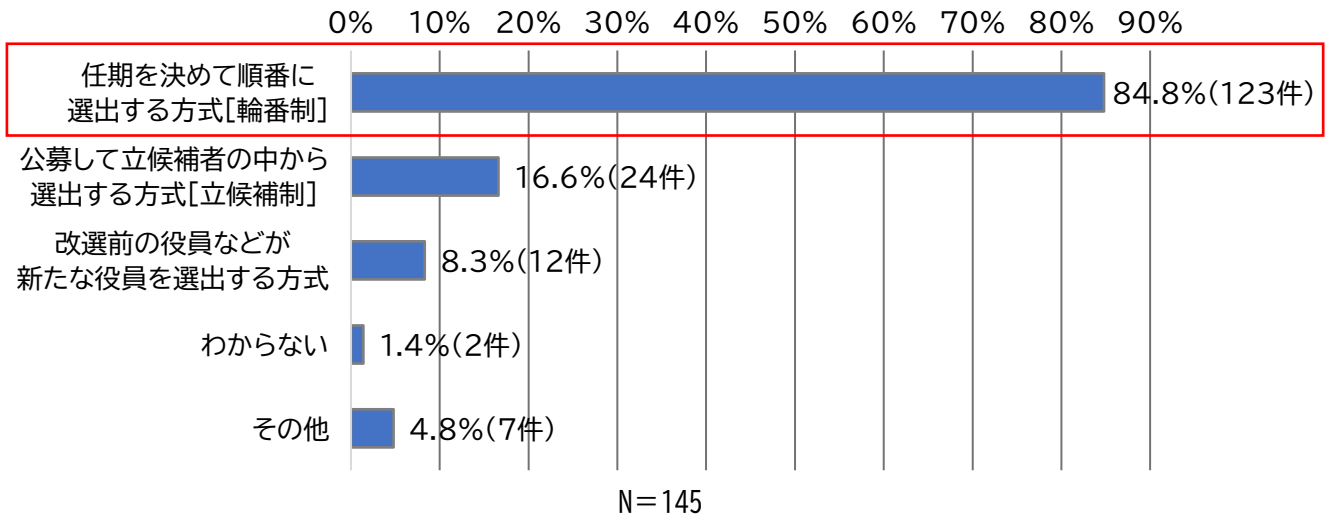


図 2-19 管理組合役員の選出方法

② 修繕積立金等について

(ア) 修繕積立金の見通し

修繕積立金の今後の見通しについて、総数では「不足が想定されるが、改定するかどうかはわからない」が32.9%と最も多く、「不足が想定されるため、改定を予定している」を合わせると、修繕積立金の不足を想定しているマンションが60.2%を占めており、多くのマンションが費用面に課題を抱えています。また、築年数が経過するほど、「不足が想定されるため、改定を予定している」が少ない傾向にあります。

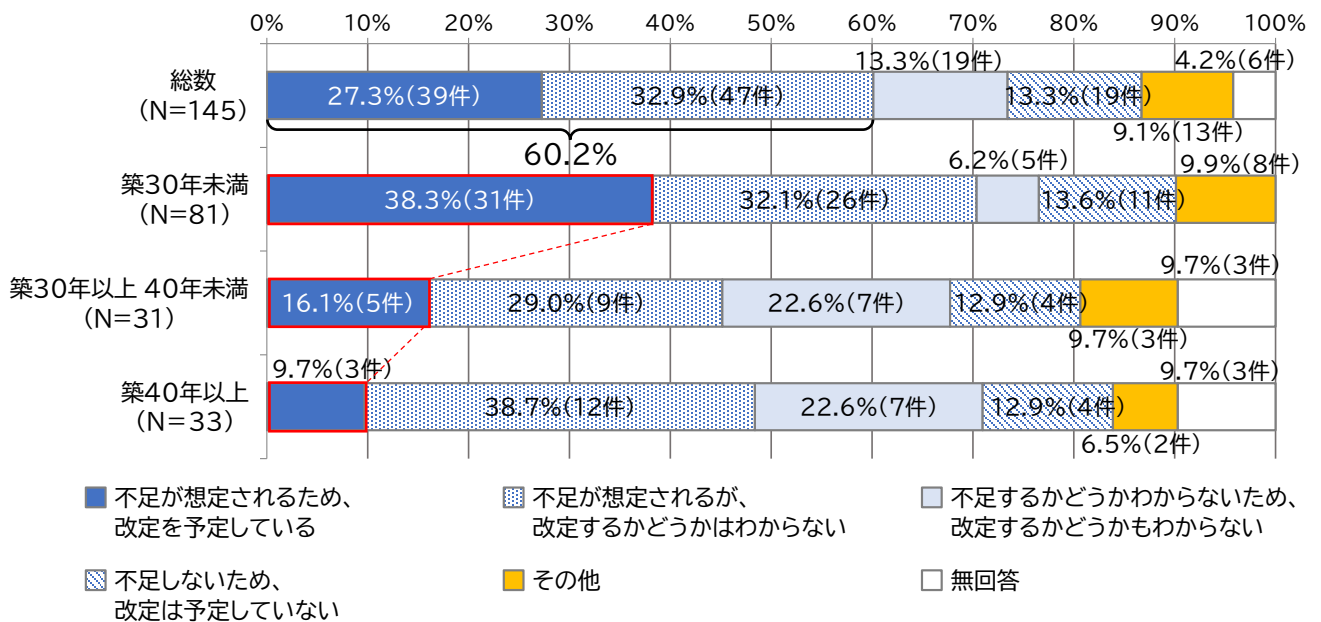


図 2-20 修繕積立金等の状況と今後の改定の見通し

(イ) 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画の作成状況について、マンションの築年数が経過するほど、長期修繕計画が「ある」の割合が少なくなる傾向にあります。更に、長期修繕計画が「ない」と回答したマンションは3件あります。

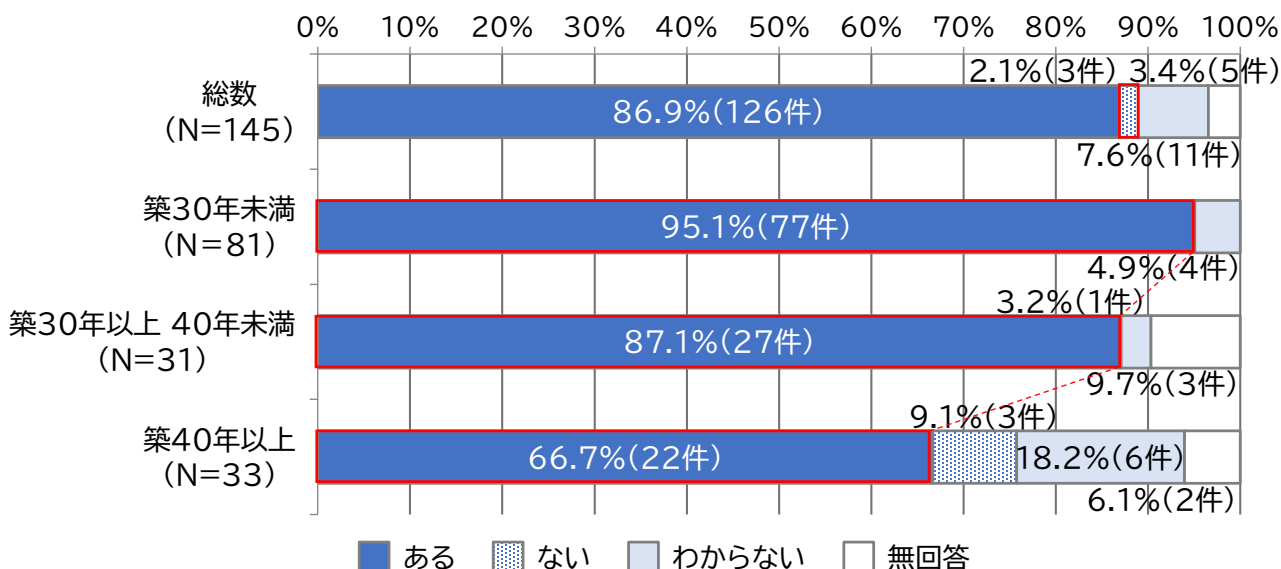


図 2-21 長期修繕計画の有無

(ウ) 長期修繕計画の改定状況

長期修繕計画の改定状況について、「改定したことがある」は築年数が30年以上40年未満のマンションが最も多く、77.8%となっています。

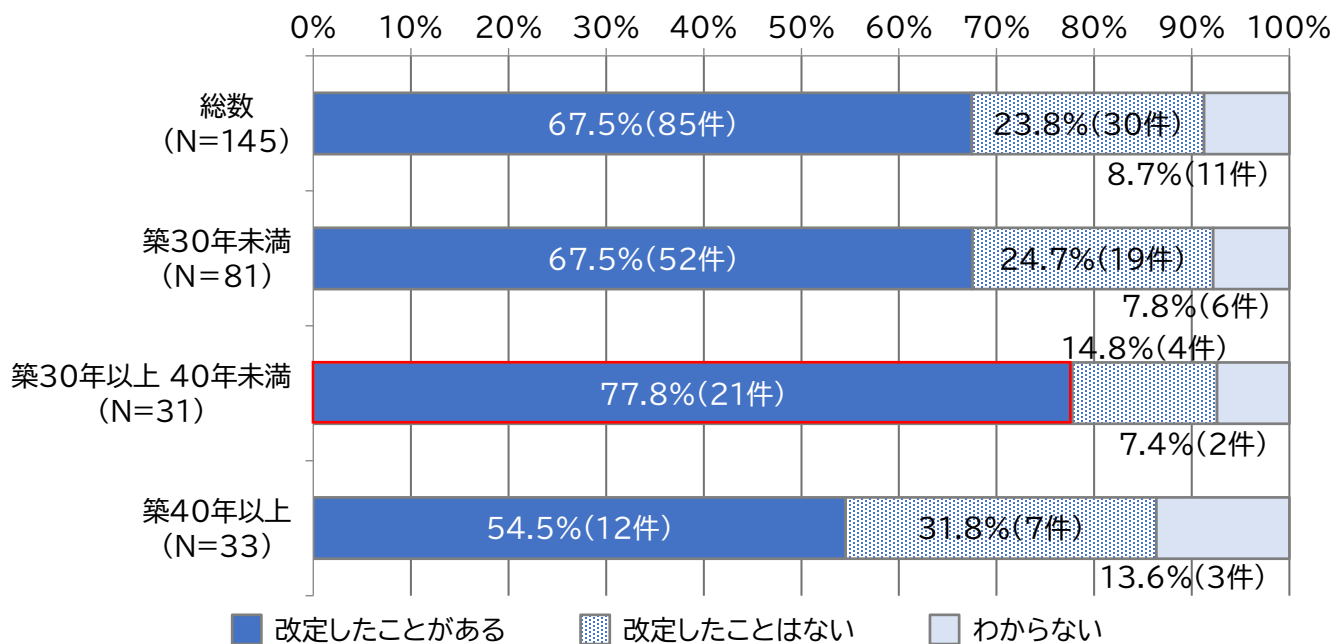


図 2-22 長期修繕計画の改定状況

③ 管理業務の状況について

(ア) マンション管理業務の委託状況

管理業務(清掃・設備保守・事務等)の実施者について、82.1%が「全ての業務を管理会社に委託している」状況となっています。一方で、戸数が20戸未満のマンションでは、区分所有者自らが管理業務を行う「自主管理」が見られます。

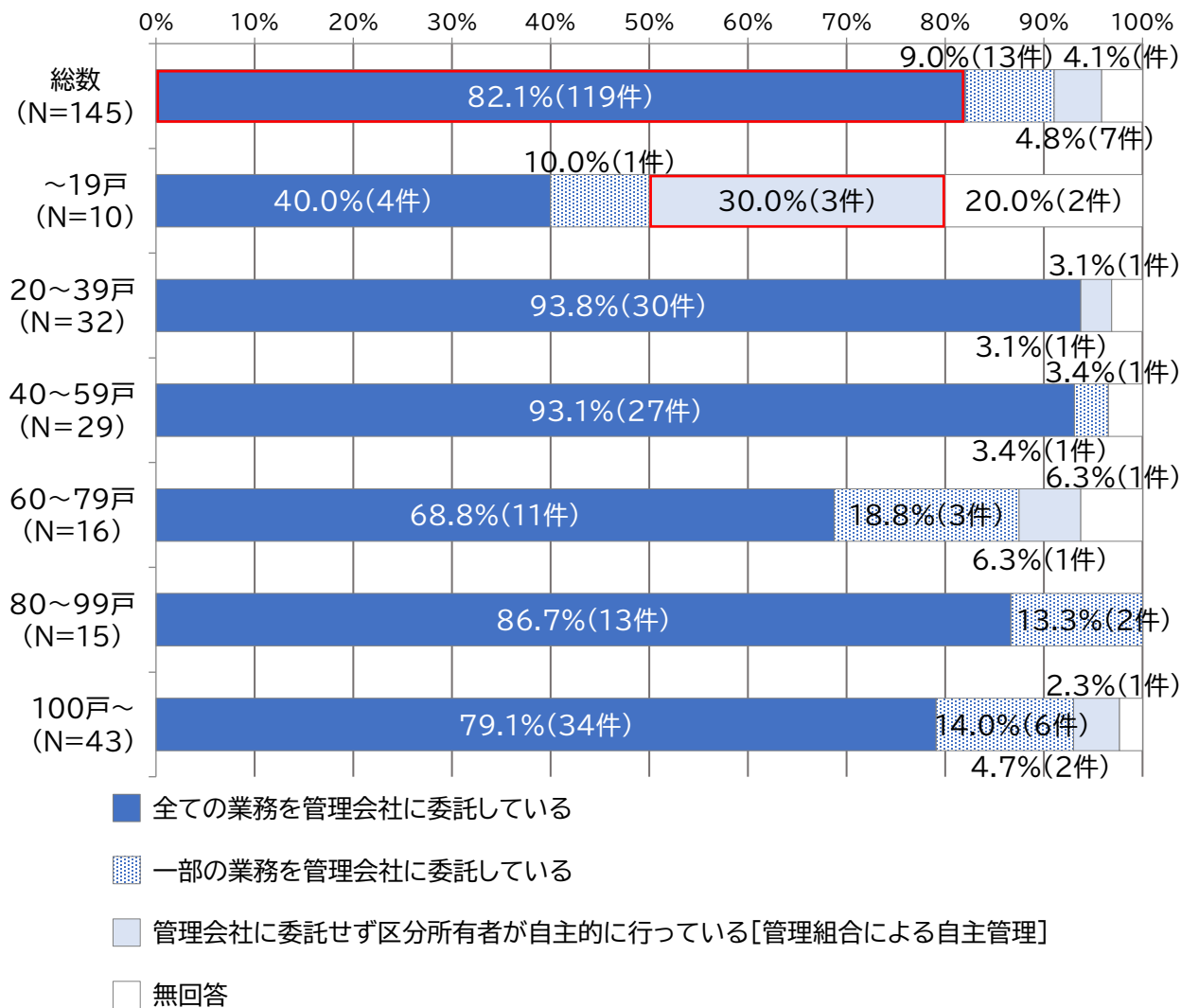


図 2-23 管理業務の実施者

④ 耐震化の取組状況について

(ア) 旧耐震マンションの耐震診断の実施状況

旧耐震基準のマンションの耐震化の状況について、「耐震診断を行っていない」が57.6%と半数以上を占めています。一方で、「耐震改修工事を行った[行っている]」は3.0%にとどまっています。

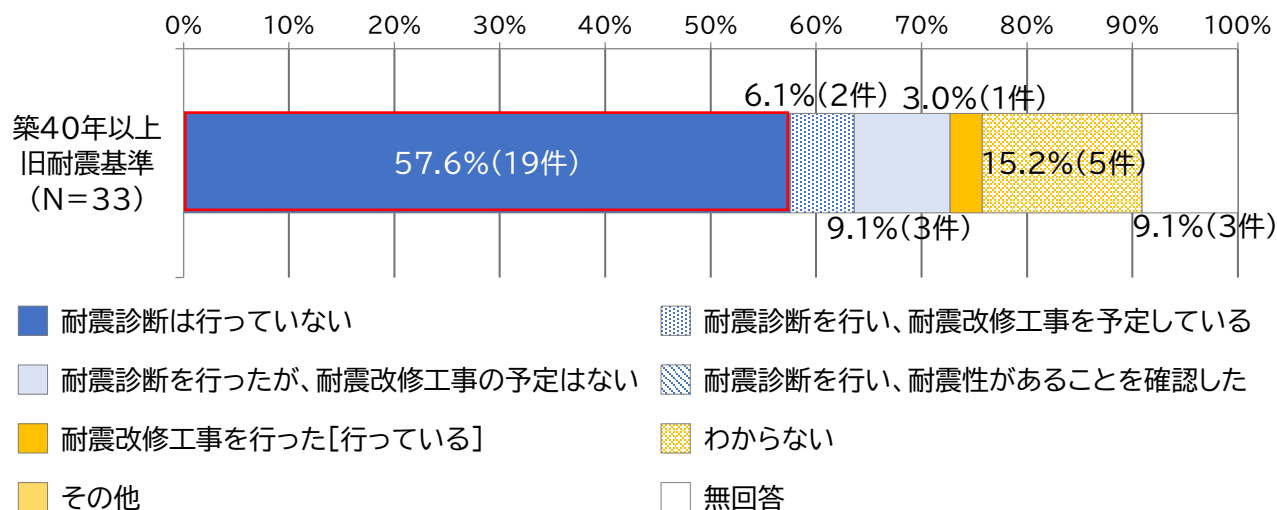


図 2-24 耐震診断と耐震改修工事の実施状況

(イ) 耐震診断の実施予定

耐震診断未実施のマンションの今後の実施予定について、「ある」と「検討している」を合わせても21.1%であり、「ない(検討していない)」が78.9%と大半を占めています。

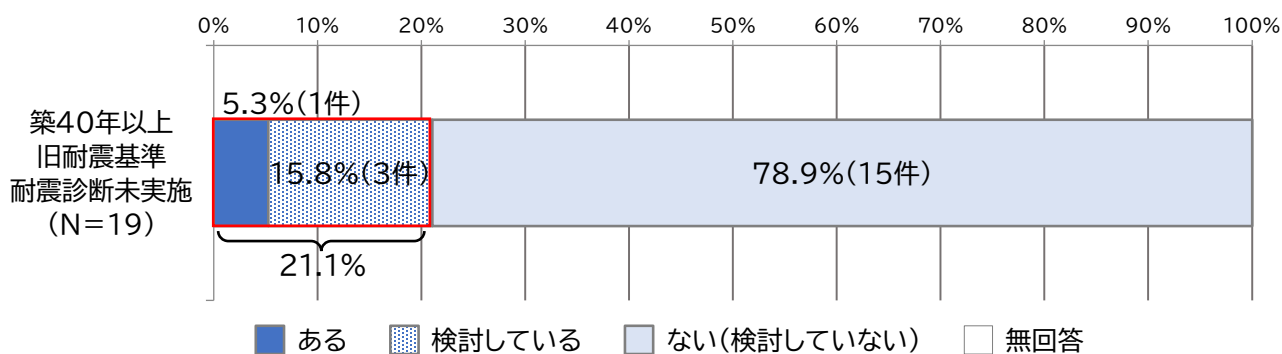


図 2-25 耐震診断未実施マンションの今後の耐震診断の実施予定

⑤ 建替えについて

(ア) 建替えの検討状況

築40年以上のマンションの建替えの計画について、「建替えよりも当面は改修工事に対応する予定である」が42.4%、「検討はしていない」が39.4%となっており、合わせて約8割を占めています。「その他」の回答のうち、現時点で建替えを検討しているマンションは1団地のみとなっていました。

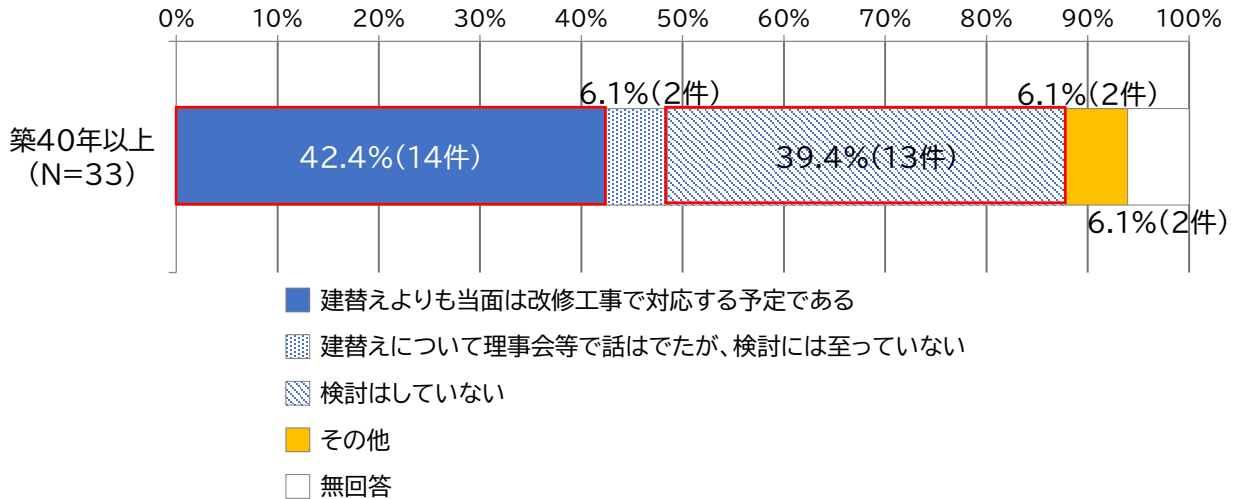


図 2-26 高経年マンションの建替えに対する検討状況

(イ) 建替え検討時の課題

建替えの課題について、「建替えに要する費用の見通しがたたないこと」が51.5%と最も多いですが、その他の費用に関連する項目も40%以上と多くなっています。加えて「建替えに関しての知識・経験が不足していること」と「建替えに向けた合意形成が難しいこと」がともに42.4%と多くなっています。

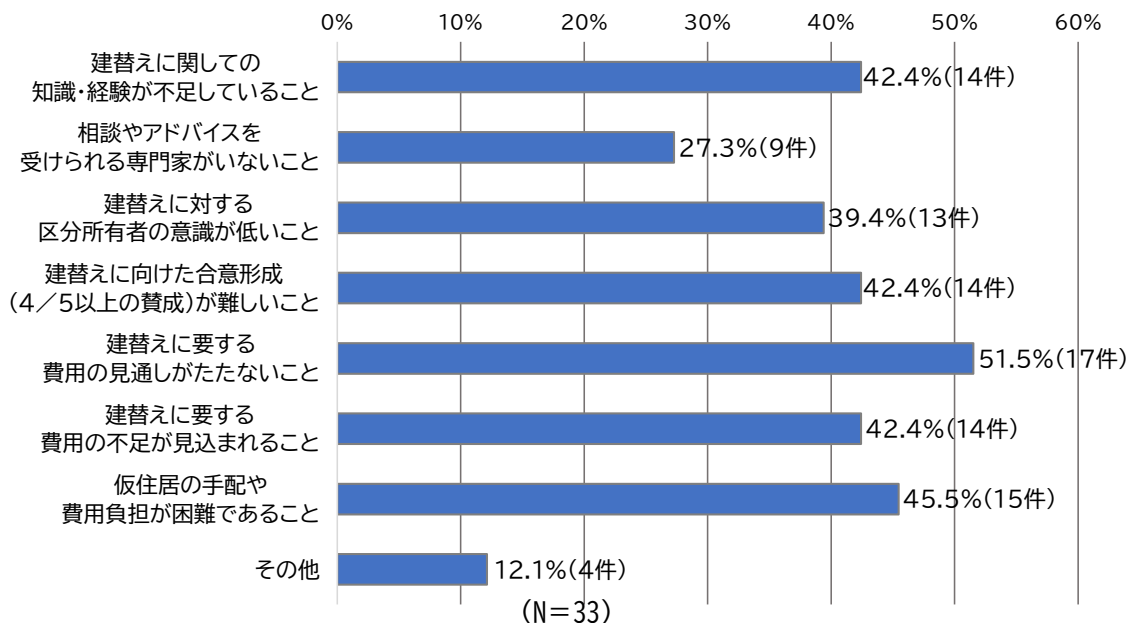


図 2-27 建替えを検討した場合の課題

(3) 管理組合ヒアリング調査の結果

本調査は、立地や築年数ごとの現況を把握するため、市内13地区のコミュニティ区域や駅からの距離、建築年代等よりグルーピングし、市内全7駅ごとに3団地程度、計21団地を抽出し、ヒアリング調査を実施しました。

ヒアリング調査結果で聴取した特徴的な実態や取組については、以下のとおりとなっています。

① 管理組合の運営について

- ・ 役員の担い手不足の問題に対して、女性の組合員の参画により成果を上げている。
- ・ 高齢化により、役員選出、認知症等の様々な問題が生じており、独居高齢者の認知症問題への対応に苦慮している。
- ・ 区分所有者の入れ替わりが激しいため、管理に関して無関心な住民が多い。
- ・ 居住者の高齢化により防災への取組に不安を抱えている。

② 費用面について

- ・ 大規模修繕工事に向けた修繕積立金について、均等積立方式に変更した。
- ・ 修繕積立金の適正な見直しにより、値下げした。

③ 大規模修繕工事について

- ・ 長期修繕計画を見直したいが、やり方が分からない。
- ・ 工事の実施にあたっては、借入れを行わないように調整している。
- ・ 「マンションすまい・る債」の購入等を検討している。
- ・ 長期修繕計画の見直しにあたり、第三者の専門家からの助言がほしい。

④ 耐震化について

- ・ 費用が高額であるため耐震診断をためらっている。
- ・ 耐震性不足という結果となった場合に耐震改修の費用を確保することが難しいため、耐震診断を実施していない。
- ・ 耐震性不足の場合は建替えを検討したいが、法規制により希望する床面積の確保が難しいことが見込まれている。

(4) 現地調査の結果

本調査は、管理の状況や建物の状況を把握するため、旧耐震基準で建築されたマンション47団地及び13地区のコミュニティ区域ごとに抽出した築20年程度のマンション13団地、計60団地を対象に現地調査を実施しました。

① 建物の状況について

外壁に剥がれやひび割れ等の軽微な損傷が見られるマンションは、75.0%であり、直ちに建替えの必要があるような著しい損傷は見られませんでした。

鉄筋の露出・腐食については、3.3%と少数ですが確認されました。

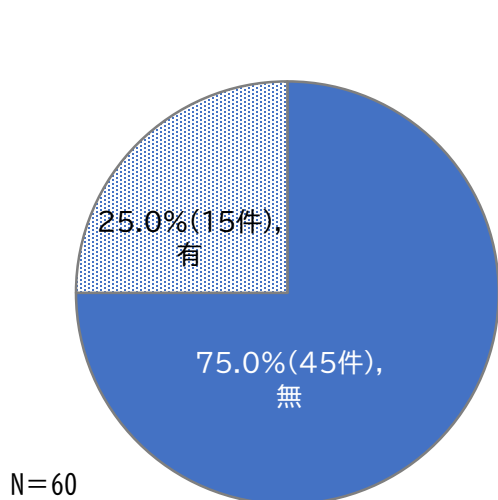


図 2-28 外壁の損傷の有無

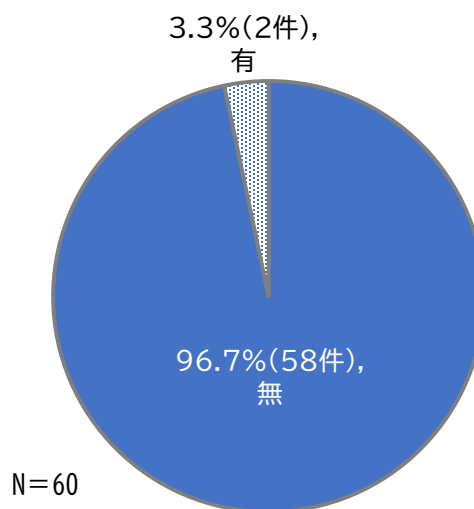


図 2-29 鉄筋の露出・腐食の有無

② 管理状況について

管理組合ポストのないマンションは、45.0%となっています。

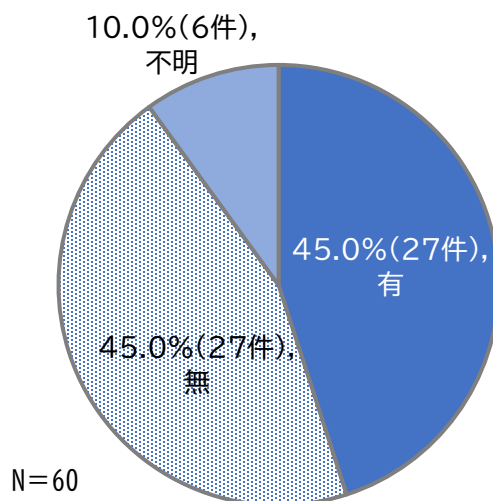


図 2-30 管理組合ポストの有無

3. 越谷市のマンションの課題

本市のマンションの管理の適正化を推進するための施策の検討にあたり、市内マンションの現況等を踏まえ、以下のとおり課題を整理しました。

(1) 「2つの古い」と適正管理の維持

マンションの高経年化と居住者の高齢化による「2つの古い」が本市においてもみられることから、建物・設備の老朽化、空き住戸や賃貸住戸の増加、管理組合役員のなり手不足など、管理上の問題が複合的に生じ、適正な管理が行われなくなるおそれがあります。また、現在は適正な管理が行われているマンションにおいても、今後の社会状況等の変化によって、管理上の新たな課題に直面する可能性があり、管理不全な状態とならないために、良好な管理の状態を維持する必要があります。

(2) マンション管理に関する知識やノウハウの不足

市内のマンションには、大規模修繕工事に係る費用の不足に対し、修繕積立金の改定を適切に行っているマンションもみられる一方で、改定の手段が分からないことや、合意形成が困難であることなどの理由から、改定に向けた取組が進められていない事例もあります。このように、マンション管理の効果的な手法や、他のマンションにおける成功事例に関して、管理組合や区分所有者が、お互いの情報を交換することなどにより、マンション管理に関する知識やノウハウを蓄積していく必要があります。

(3) マンション管理に関する関心や意識の低さ

居住者の高齢化、管理組合役員のなり手不足等のマンション管理における課題に対し、区分所有者の関心の低さや、管理組合ごとの意識のレベル差があります。これは、管理会社に管理の多くを委ねていることや、輪番制により理事を経験することが少ないことなども、要因の一つと考えられます。そのため、各区分所有者がマンション管理の重要性の理解を深め、マンション管理を「自分事」として取り組む、当事者意識を持つことが重要となります。

(4) 建物の老朽化の進行に伴う管理不全化

本市では、築40年以上経過したマンションが18.5%を占めており、今後、さらなる高経年化に伴い、建物の老朽化が進行するマンションが増加すると予想されます。その対応として、計画的な大規模修繕工事や耐震改修、建替えなどが考えられますが、費用面や合意形成が課題となり、有効な手立てがないまま、やがては管理不全な状態となるおそれがあります。そのため、早い段階から長期修繕計画や修繕積立金の見直しを行うなど、将来を見据えた適正な管理を行う必要があります。

第3章 マンションの管理の適正化の推進に向けた基本方針等

1. 基本的な考え方

本計画において、マンションの老朽化の抑制や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ためには、将来にわたり、適正な管理の維持や向上を行う必要があることから、管理組合や区分所有者による自主的な適正管理を促進することを基本的な考え方とします。

2. 施策の基本方針

「1.基本的な考え方」を踏まえ、施策の展開に向けた3つの基本方針を、次のとおり定めます。

基本方針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実施することが重要となります。そのため、市内マンションの状況を継続的に把握します。

基本方針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「自分事」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、管理組合役員も含めた区分所有者の当事者意識等の向上に取り組めます。

基本方針3 管理組合による適正管理の促進

「2つの老い」が進行する中、マンションの適正な管理を継続的に維持するためには、管理組合による自立した管理運営が必要となります。そのため、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 マンションの管理の適正化を図るための施策

1. 施策体系

施策の展開に向けた3つの基本方針ごとに、本市におけるマンションの管理の適正化を図るための施策を、次のとおり位置づけます。

<基本方針>	<具体的な施策>
<p>基本方針1</p> <p>マンション管理の状況把握</p>	<p><施策1-1> 越谷市分譲マンション登録制度への登録促進</p> <p><施策1-2> 市内マンションに関する情報の蓄積</p>
<p>基本方針2</p> <p>管理運営に対する当事者意識等の向上</p>	<p><施策2-1> マンションへの情報提供の充実</p> <p><施策2-2> マンション管理士等専門家の派遣制度の推進</p> <p><施策2-3> 管理組合情報交換会等の開催</p> <p><施策2-4> マンション管理セミナー等の開催</p> <p><施策2-5> マンション施策等に関するホームページの充実</p>
<p>基本方針3</p> <p>管理組合による適正管理の促進</p>	<p><施策3-1> 管理計画の認定</p> <p><施策3-2> 管理適正化のための助言等</p> <p><施策3-3> 管理不全のおそれがあるマンションへの能動的な支援等</p> <p><施策3-4> マンションの耐震化に対する支援</p> <p><施策3-5> マンションの防災対策の促進</p>

2. 基本方針1 マンション管理の状況把握

<施策1-1>越谷市分譲マンション登録制度への登録促進

市内マンションの管理状況等を把握することにより、市がマンションに関する有益な情報の発信等を行うために取り組んでいる「越谷市分譲マンション登録制度(以下「登録制度」という。)」の周知を行い、登録制度への登録を促進します。

<施策1-2>市内マンションに関する情報の蓄積

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に加え、登録制度等で得た情報をもとに、個々のマンションに関する情報の蓄積を図ります。

また、定期報告制度(建築基準法第12条)の情報や、市内マンションへの定期的なアンケートを実施するなどして得られた情報による更新を行うことで、マンションの管理状況等の変化について把握し、施策に反映できるよう努めます。

■参考:越谷市分譲マンション登録制度

管理組合によるマンションの適正管理を促進するため、令和3年度より越谷市分譲マンション登録制度を実施しています。

登録いただいた管理組合等に対しては、マンション管理に役立つ情報提供等を行います。また、登録いただくことにより「越谷市マンション管理士派遣制度」の利用が可能となります。

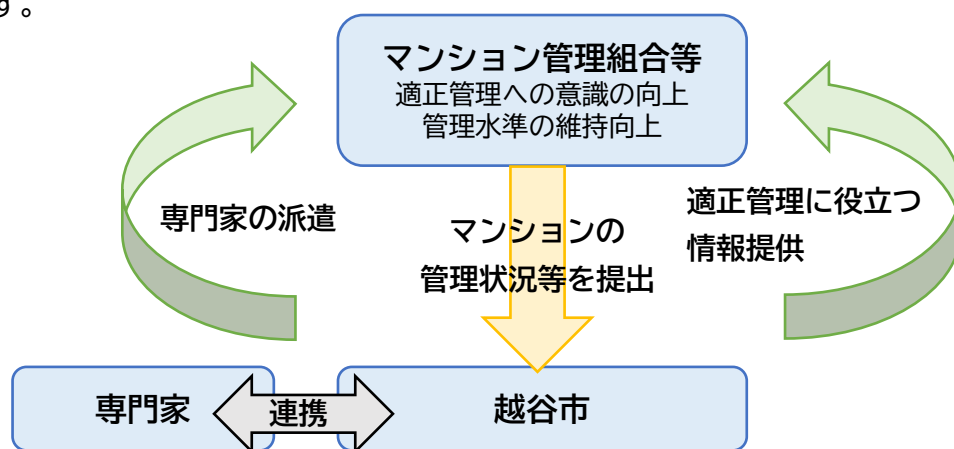


図 越谷市分譲マンション登録制度

3. 基本方針2 管理運営に対する当事者意識等の向上

<施策2-1>マンションへの情報提供の充実

市内マンションに対し、適正な管理に必要な知識や制度を周知するとともに、マンション管理の当事者意識の向上を図るため、様々な媒体等を活用し、管理組合役員や区分所有者へ情報提供を行います。

また、個々のマンションが抱える課題への対応の一助となるように、マンション管理に関する基本的な知識等をまとめたガイドブック等の作成、配布を行います。

<施策2-2>マンション管理士等専門家の派遣制度の推進

登録制度へ登録している管理組合に対し、マンション管理士を派遣することで相談等による支援を行っている「マンション管理士派遣制度」の利用を推進します。また、マンション管理には様々な課題が複合的に生じるため、一級建築士等の専門家を派遣する制度等の創設を検討します。

<施策2-3>管理組合情報交換会等の開催

管理組合が抱えている課題に対する効果的な解決手法や成功事例等を、管理組合や区分所有者が共有することで、課題の解決に向けたノウハウ等の情報交換等を行うことができる管理組同士の情報交換会等を開催します。

<施策2-4>マンション管理セミナー等の開催

管理組合や区分所有者が、マンション管理に必要な知識やノウハウを習得できるようにするため、マンション管理士や弁護士等の専門家によるマンション管理セミナーの開催やマンションに関連する幅広い相談会等の開催を検討します。

<施策2-5>マンション施策等に関するホームページの充実

本市のマンションの管理の適正化に関する取組や組合運営、維持・管理などに関する必要な情報を管理組合や区分所有者が容易に入手できるようにするため、本市のホームページの充実に取り組みます。

4. 基本方針3 管理組合による適正管理の促進

<施策3-1>管理計画の認定

管理計画認定基準(P.35参照)に対し、適正であると認められる管理計画を、適正化法第5条の4に基づき認定します。また、管理計画認定制度の周知や推進により、管理組合のさらなる管理意識の向上や自立的な取組による管理水準の維持向上を図ります。

<施策3-2>管理適正化のための助言等

助言・指導及び勧告を行う際の判断基準(P.36参照)が遵守されていないマンションに対し、さらなる管理不全化を防ぐとともに、適正な運営管理を行うことができるよう、適正化法第5条の2に基づき助言・指導及び勧告を行います。

<施策3-3>管理不全のおそれがあるマンションへの能動的な支援等

適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告は、管理組合の運営状況が判断基準の目安となりますが、マンションの建物の状況も含めて支援の必要性が高いマンションや自立的な管理が困難であると考えられるマンションに対し、市から管理不全な状態になることを予防するための能動的な働きかけを行うなどの支援等の実施を検討します。

また、適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告を行っても、改善の兆候が見られないマンションに対し、改善に向けたフォローアップを行うなどの取組を検討します。

<施策3-4>マンションの耐震化に対する支援

耐震性が不足するマンションの耐震化を促進するため、「越谷市既存建築物耐震診断補助金」により、マンションの耐震診断や改修に係る費用の一部について補助を行います。

<施策3-5>マンションの防災対策の促進

マンションの防災対策においては、自らの生命財産を自分で守る「自助」並びにマンションの居住者等及び近隣住民が協力して地域を守る「共助」の体制の構築が重要であることから、越谷市国土強靱化地域計画に示されているリスクシナリオを踏まえ、〈施策3-4〉による耐震化の促進を図るとともに、庁内関係課所との連携により、防災・減災に関する知識の普及や意識の啓発を行います。

また、防災意識の向上や防災に関する体制の整備等を促進させるため、防災に関する一定の基準を満たした管理組合に対し、認定等を行うなどの取組を検討します。

第5章 越谷市マンション管理適正化指針

1. 越谷市マンション管理適正化指針

本指針は、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す。本市のマンション管理適正化指針については、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。

越谷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、越谷市における主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。

- (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) 更に、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は役員を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（総会）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、その意思決定にあつ

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、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）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ある。更に、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ときは、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。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、建物の区分所有等に関する法律(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っては、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、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律(平成十五年法律第五十七号)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(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。

2. マンション管理計画認定基準

本市における、適正化法第5条の4に基づく、管理組合の作成した管理計画を認定する際の基準を下表のとおり定めます。

なお、本市では、＜施策1-1＞において、「分譲マンション登録制度」への登録を促進することから、本市の独自基準として、「5. その他②」に、「越谷市分譲マンション登録制度へ登録されていること」を追加します。

表 マンション管理計画認定基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 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（総会）にて決議されていること ②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 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
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> 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越谷市分譲マンション登録制度へ登録されていること（越谷市独自基準）

3. 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下表のとおり定めます。

表 助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

以下の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）を年に一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

第6章 計画の推進に向けて

1. 各主体の役割

本計画を推進するため、管理組合・区分所有者、専門家等や市がそれぞれの役割を認識するとともに、相互に連携を図ります。

(1) 管理組合・区分所有者の役割

区分所有者で構成される管理組合は、マンションの管理の運営主体であることを認識し、マンションの管理について関心や知識等をより一層高める必要があります。また、必要に応じて専門家等の支援も得ながら、適正な管理に努めるとともに、国や市の施策に協力するよう努めることが必要です。

また、区分所有者においても、管理組合の一員であることを自覚し、管理組合の運営に関心を持つことや協力することが重要となります。

(2) 専門家及び民間事業者等の役割

マンションの管理には、専門的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や管理業務の委託を受けたマンション管理業者は、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など、その役割を果たすことが重要です。

また、分譲等を行う事業者においては、管理不全な状態となることを予防する観点から、円滑な管理組合の運営のため、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、購入者等に説明し、理解を得るよう努めることが求められます。

(3) 市の役割

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に基づくとともに、本計画によるマンションの管理の適正化を図るための施策に取り組み、また、施策の実施にあたっては、必要に応じて庁内関係課所や外部の関係団体等との連携を図ります。

2. 計画の目標

本計画による施策を効果的に推進するため、計画期間内の目標指標を下表のとおり設定します。

表 目標指標

番号	指標名	現状 R4年度 (2022年度)	目標 R15年度 (2033年度)	備考
基本方針1 マンション管理の状況把握				
1	越谷市分譲マンション登録制度へ登録している管理組合数	累計 84 組合	累計180組合	現状の内訳 R3年度:40 組合 R4年度:44 組合
基本方針2 管理運営に対する当事者意識等の向上				
2	マンション管理士等専門家の派遣件数	累計 13 件	累計80件	現状の内訳 R3年度:5件 R4年度:8 件
3	越谷市のマンションに関するホームページの閲覧回数	2,269 回/年	3,500 回/年	
基本方針3 管理組合による適正管理の促進				
4	管理計画認定制度における認定件数※	—	30件	本計画策定後の新規施策のため、現状の実績なし

※新規及び更新を対象とする（変更は除く）。

3. 進捗管理

本計画における、マンションの管理の適正化の推進を図るため、Plan(策定)・Do(周知・実施)・Check(点検・検証)・Action(改善・見直し)のサイクルを継続的に進め、具体的な施策等を推進していきます。

このPDCAサイクルに基づき、社会情勢等の変化や国・県の動向等を適切に捉えながら、施策効果について、定期的に検証を実施し、必要に応じて施策内容の改善・見直しを行います。

施策内容の改善・見直しにおいては、目標として設定した指標について、その経過と達成状況を把握し、施策の進捗や実施状況を確認するとともに、市民のニーズ等を踏まえ、必要に応じ、新たな施策の検討を行います。

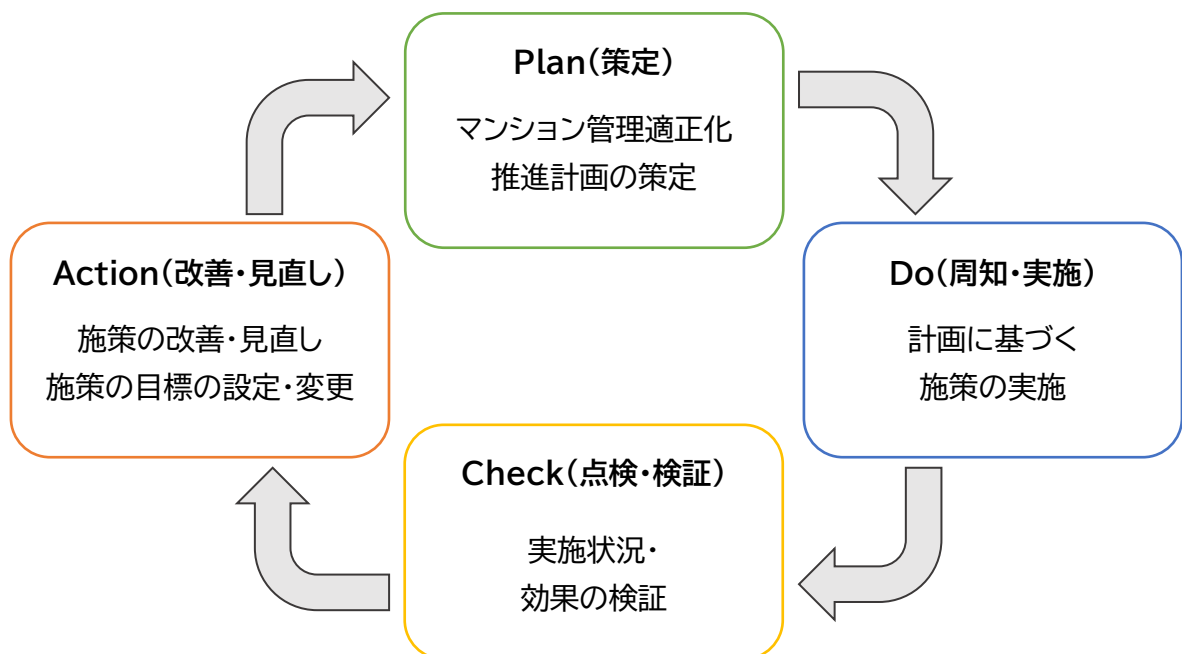


図 PDCA サイクル

資料編

用語解説

[あ行]

SDGs	2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。
------	--

[か行]

管理会社	管理組合等から委託を受け、管理組合の運営支援、点検、清掃等のマンションの維持管理に関する業務を行う会社。
管理規約	建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を規定する規約。
管理組合	区分所有法第3条にて規定される、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。
管理組合役員	管理組合の構成員から選出された代表者。総会の決議にて選任される。一般的に「理事長」「副理事長」「会計担当理事」「理事」「監事」を指す。
管理計画認定制度	適正化法第5条の3に規定される、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において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる制度。
管理者等	区分所有法第25条第1項に規定される、集会の決議により選任される管理者。又は、同法第49条第1項に規定される管理組合法人に置かれた理事のこと。一般的に「理事長」を管理者とすることが多い。
旧耐震マンション	昭和56年(1981年)5月31日以前の建築基準法で定められていた耐震基準に基づいて建築されたマンション。
区分所有者等	区分所有法第2条第2項に規定される、区分所有権を有する者、並びに共有施設等の所有者。区分所有権とは、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる場合、その各部分を目的とする所有権を指す。
区分所有法	「建物の区分所有等に関する法律」の略称。民法の特別法として、マンションを含む区分所有建築物の所有関係や、建物及びその敷地の共同管理について規定する法律。

[さ行]

集会(総会)	建物及び敷地等のマンションの管理や規約の設定や変更に関する事項について、区分所有者の意思決定を行う場。一般的には「総会」、区分所有法では「集会」という。
修繕積立金	分譲マンションなどの区分所有建物において、外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の修繕(大規模修繕工事)等に要する費用を充当するため、管理組合において長期間にわたり計画的に積み立てる費用のこと。

[た行]

大規模修繕工事	建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事。
建物の区分所有等に関する法律	「区分所有法」を参照。
長期修繕計画	管理組合が、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。
適正化法	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を参照。

[ま行]

マンション管理士	適正化法第30条第1項に規定にされる、登録を受けた国家資格者で、専門的知識をもって、マンションの管理に関して、マンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導等、様々な支援を行う者。
マンション管理適正化指針	管理組合によるマンションの管理の適正化に関して定められた指針。適正化法第3条第2項第3号に規定される、国が定めたマンション管理適正化指針と、その指針を基に地方公共団体が作成する適正化法第3条の2第2項第4号に規定される都道府県等マンション管理適正化指針のこと。地方公共団体がマンションの管理計画を認定する際の基準や、地方公共団体が管理組合の管理者に対して助言・指導等を行う際の判断基準を規定する。
マンション管理適正化推進計画	適正化法第3条の2第1項に規定される、当該都道府県(市の区域内にあっては当該市)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。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や指針、適正化の推進を図るための施策、啓発及び知識の普及に関する事項等を定めるもの。
マンションすまい・る債	大規模修繕工事の実施に向けた修繕金の計画的な積立てをサポートする、独立行政法人住宅金融支援機構が発行するマンション管理組合のための利付10年の債券。
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	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かんがみ、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、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等に寄与することを目的として制定された法律。
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	適正化法第3条第1項により規定される、マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な事項を国が定めた基本方針。マンションの管理の適正化の推進に関して、管理組合や国、地方公共団体等の役割をはじめ、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や、管理組合が留意すべき事項等を示したマンション管理適正化指針等が定められている。

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って、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(市の区域内にあっては当該市、町村であっ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っては当該町村。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、都道府県にあっ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(平成十二年法律第百四十九号)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っては、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。

第一章 建物の区分所有

第一節 総則

（建物の区分所有）

第一条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

（定義）

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

（共用部分）

第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

（区分所有者の権利義務等）

第六条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

4 民法（明治二十九年法律第八十九号）第二百六十四条の八及び第二百六十四条の十四の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定）

第九条 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その

瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

(共用部分の共有関係)

第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第七百七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

第十二条 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第十九条までに定めるところによる。

(共用部分の使用)

第十三条 各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

(共用部分の持分の割合)

第十四条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(共用部分の持分の処分)

第十五条 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

(一部共用部分の管理)

第十六条 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するもの又は第三十一条第二項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

(共用部分の負担及び利益収取)

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

(管理所有者の権限)

第二十条 第十一条第二項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に

対し、相当な管理費用を請求することができる。

- 2 前項の共用部分の所有者は、第十七条第一項に規定する共用部分の変更をすることができない。

(共用部分に関する規定の準用)

第二十一条 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第十七条から第十九条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

第四節 管理者

(選任及び解任)

第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

- 2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

(権限)

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設(次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。)を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

- 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項(第二十一条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

- 3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

- 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務(第二項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

- 5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

(区分所有者の責任等)

第二十九条 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第十四条に定める割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

- 2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

- 2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(公正証書による規約の設定)

第三十二条 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第四条第二項、第五条第一項並びに第二十二條第一項ただし書及び第二項ただし書(これらの規定を同条第三項において準用する場合を含む。)の規約を設定することができる。

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(集会の招集)

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

3 区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内にその請求の日から四週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

(議事録)

第四十二条 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名しなければならない。

4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名に代わる措置を執らなければならない。

5 第三十三条の規定は、議事録について準用する。

(事務の報告)

第四十三条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

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9月28日
国土交通省告示第1286号

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。以下「法」という。)第三条第一項の規定に基づき、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定めたので、同条第四項の規定に基づき、公表する。

令和三年九月二十八日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

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

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、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おり、国民の一割以上が居住していると推計される。

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、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・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建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、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ものと見込まれるが、これらに対して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、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における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ためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

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

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、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、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

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ある。法第五条第一項においても、管理組合は、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。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、国及び地方公共団体が講じる施策に協

力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、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。

2 国の役割

国は、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るため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る。このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内の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る。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三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っていくことが望ましい。その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、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、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

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る。

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

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)に基づく住生活基本計画(全国計画)において、二十五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を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

三 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

本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、地方公共団体が法第五条の二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一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

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、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、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)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。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、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律(平成十五年法律第五十七号)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。

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

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が

不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

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

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 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

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画(都道府県計画)(市町村にあっては住生活基本計画(全国計画)(令和三年三月十九日閣議決定)第4(4)に基づく市町村計画を含む。以下同じ。)と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

3 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

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、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、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4 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

（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るのである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5 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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計

画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 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

1 マンション管理士制度の一層の普及促進

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、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、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知見の活用を考慮することが重要である。

2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、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が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域内を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとさ

れているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。

修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることとも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在するケースが多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

附則

- 1 この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和二年法律第六十二号)の施行の日から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針(平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号)は廃止する。

越谷市におけるマンションの適正な管理の促進に関する要綱

令和3年3月29日
告示第120号

(目的)

第1条 この要綱は、市内に存するマンションの管理組合等を登録することにより、マンションの概要、管理状況等を把握し、マンションの管理組合等に対して情報提供を行うことにより、マンションの適正な管理を促進することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) マンション 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「法」という。)第2条第1号に規定するマンションであって、市内に所在するものをいう。

(2) 管理組合等 法第2条第3号に規定する管理組合、同条第4号に規定する管理者等、同条第8号に規定するマンション管理業者、管理組合又は管理者等が選任されていないマンションにおける区分所有者等その他マンションの管理業務を行う者をいう。

(3) 専門家 法第2条第5号に規定するマンション管理士その他のマンションを管理する上で必要な知識を有する資格者をいう。

(概要、管理状況等の届出等)

第3条 管理組合等は、マンションの概要、管理状況等に関し、越谷市マンション管理組合等登録届(第1号様式)を市長に提出するものとする。

2 管理組合等は、前項の届出の内容に変更(建物の滅失その他の事由を含む。)が生じたときは、速やかに越谷市マンション管理組合等届出事項変更届(第2号様式)を市長に提出するものとする。

(登録)

第4条 市長は、前条の規定による提出があったときは、速やかに当該届出の事項を登録するものとする。

(情報の提供等)

第5条 市長は、法令等の改正の情報、相談会又はセミナーの開催情報その他のマンションの適正な管理に係る情報及びマンション居住を支援する団体又は専門家から提供された情報を管理組合等に提供するものとする。

2 管理組合等は、市長から提供された情報を積極的に活用し、マンションの適切な維持及び管理に努めるものとする。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

第1号様式(第3条関係)

第2号様式(第3条関係)

第1号様式（第3条関係）

越谷市マンション管理組合等登録届

年 月 日

越谷市長 宛

届出者 氏 名 _____
代表者（理事長等） 管理業者 その他
 住 所 _____
 電話番号 _____

越谷市におけるマンションの適正な管理の促進に関する要綱第3条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

マンションの名称					
所在地	〒 越谷市				
建築（竣工）年月	年 月	総住戸数	棟 戸	地上階数	階
建 物 用 途	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗・事務所複合				
管 理 業 務	<input type="checkbox"/> 管理委託⇒【 <input type="checkbox"/> 事務管理 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応】 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他 ⇒【 _____ 】				
受託管理業者 <small>（管理委託をしている場合のみ記入）</small>	会社名				
	住 所				
	電話番号				
管 理 者 等					
管 理 規 約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	総会・理事会議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所（ _____ ） <input type="checkbox"/> ない				
居住者等名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所（ _____ ） <input type="checkbox"/> ない				
災害時等要援護者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所（ _____ ） <input type="checkbox"/> ない				
設 計 図 書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修 繕 履 歴	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管 理 員 室	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	集 会 室	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
自治会への加入	<input type="checkbox"/> 加入 ⇒ <input type="checkbox"/> マンション全体で加入 <input type="checkbox"/> 個別で加入 <input type="checkbox"/> 未加入				

第2号様式（第3条関係）

越谷市マンション管理組合等届出事項変更届

年 月 日

越谷市長 宛

届出者 氏 名 _____
代表者（理事長等） 管理業者 その他
 住 所 _____
 電話番号 _____

越谷市におけるマンションの適正な管理の促進に関する要綱第3条第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

<input type="checkbox"/> マンションの名称					
<input type="checkbox"/> 所在地	〒 越谷市				
<input type="checkbox"/> 建築（竣工）年月	年 月	総住戸数	棟 戸	地上階数	階
<input type="checkbox"/> 建 物 用 途	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗・事務所複合				
<input type="checkbox"/> 管 理 業 務	<input type="checkbox"/> 管理委託 ⇒ 【 <input type="checkbox"/> 事務管理 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応】				
	<input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他 ⇒ 【 _____ 】				
<input type="checkbox"/> 受 託 管 理 業 者 <small>（管理委託をしている場合のみ記入）</small>	会 社 名				
	住 所				
	電 話 番 号				
<input type="checkbox"/> 管 理 者 等					
<input type="checkbox"/> 管 理 規 約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	総会・理事会議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所（ _____ ） <input type="checkbox"/> ない				
<input type="checkbox"/> 居住者等名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所（ _____ ） <input type="checkbox"/> ない				
<input type="checkbox"/> 災害時等要援護者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所（ _____ ） <input type="checkbox"/> ない				
<input type="checkbox"/> 設 計 図 書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
<input type="checkbox"/> 修 繕 履 歴	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
<input type="checkbox"/> 管 理 員 室	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	集 会 室	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
<input type="checkbox"/> 自治会への加入	<input type="checkbox"/> 加入 ⇒ <input type="checkbox"/> マンション全体で加入 <input type="checkbox"/> 個別で加入				
	<input type="checkbox"/> 未加入				

変更が生じたものの左欄の□にレ点をして、右欄に変更後の内容を記入してください。

越谷市マンション管理士派遣事業実施要綱

令和3年3月29日
告示第121号

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内に存するマンションの適正な管理を促進するために実施するマンション管理士派遣事業(マンション管理士を管理組合等に対し派遣する事業をいう。以下「派遣事業」という。)に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 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「法」という。)第2条第1号に規定するマンションであって、市内に所在するものをいう。
- (2) 管理組合等 法第2条第3号に規定する管理組合、同条第4号に規定する管理者等、同条第8号に規定するマンション管理業者、管理組合又は管理者等が選任されていないマンションにおける区分所有者等その他マンションの管理業務を行う者をいう。
- (3) マンション管理士 法第2条第5号に規定するマンション管理士であって、この要綱に基づき市が派遣する者をいう。

(相談事項等)

第3条 派遣事業における相談事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 管理組合等が管理するマンションの運営、管理規約等に関すること。
- (2) 管理費、修繕積立金等の財務に関すること。
- (3) 管理委託契約等の契約に関すること。
- (4) 修繕計画の作成及び修繕積立金等の設定に関すること。
- (5) 大規模修繕工事並びに長期修繕計画の作成及び見直しに関すること。
- (6) その他マンションの維持管理、管理組合等の運営及びマンションの管理に関すること。

2 マンション管理士は、前項の相談事項について、管理組合等に対し助言を行うものとする。

3 派遣事業の利用は、管理組合等ごとに毎年度1回とする。ただし、市長が必要と認める場合は、この限りでない。

(事業対象者)

第4条 事業の対象となる管理組合等は、越谷市におけるマンションの適正な管理の促進に関する要綱(令和3年告示第120号)第3条の規定により届出を行った管理組合等とする。

(派遣の申請)

第5条 マンション管理士の派遣を受けようとする管理組合等は、越谷市マンション管理士派遣申請書(第1号様式)に市長が別に定める書類を添えて、市長に申請しなければならない。

(派遣の決定等)

第6条 市長は、前条の規定による申請があった場合は、その内容を審査し、当該申請が適当であると認めるときは、越谷市マンション管理士派遣決定通知書(第2号様式)により当該申請をした者に通知するものとする。

(派遣事業の変更等の届出)

第7条 前条の規定によるマンション管理士派遣の決定を受けた者(以下「派遣決定

者」という。)は、申請の内容に変更があったとき又は管理士の派遣を中止しようとするときは、速やかに越谷市マンション管理士派遣に係る変更(中止)届(第3号様式)により市長に届け出なければならない。

(派遣決定の取消し)

第8条 市長は、派遣決定者が本事業の趣旨に反し、又は派遣の目的を達成することができないと認めるときは、その決定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定により派遣決定を取り消したときは、越谷市マンション管理士派遣決定取消通知書(第4号様式)により派遣決定者に通知するものとする。

(完了報告)

第9条 派遣決定者は、当該派遣が終了した日から14日以内に、越谷市マンション管理士派遣事業実績報告書(第5号様式)により市長に報告しなければならない。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほかマンション管理士派遣事業の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

第1号様式(第5条関係)

第2号様式(第6条関係)

第3号様式(第7条関係)

第4号様式(第8条関係)

第5号様式(第9条関係)

第1号様式（第5条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

申請者 管理組合等名 _____

住所 _____

氏名 _____

電話番号 _____

越谷市マンション管理士派遣申請書

越谷市マンション管理士派遣事業によるマンション管理士の派遣を受けたいので、次のとおり申請します。

なお、派遣の決定を受けた場合にあっては、本申請書に記載した情報をマンション管理士に提供することに同意します。

1 派遣希望時期等

(1) 派遣希望時期

（※申請日から30日以後の時期をご記入ください。）

(2) 前年度派遣の有無 有 ・ 無

2 マンションの概要

(1) 名称

(2) 所在地

3 相談事項

第2号様式（第6条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

越谷市マンション管理士派遣決定通知書

年 月 日付けで申請のありましたマンション管理士の派遣申請については、次のとおり決定したので通知します。

1 派遣先マンションの名称及び所在地

(1) 名 称 _____

(2) 所在地 _____

2 派遣するマンション管理士の氏名等（※）

氏名 _____（連絡先）_____

※ 上記のマンション管理士から連絡があります。派遣の日時、場所等について打合せをお願いします。

第3号様式（第7条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

届出者 管理組合等名 _____

住所 _____

氏名 _____

電話番号 _____

越谷市マンション管理士派遣に係る変更（中止）届

年 月 日付け 第 号で決定通知のあったマンション管理士の派遣を変更（中止）したいので、次のとおり届け出ます。

記

1 マンションの名称及び所在地

名 称 _____

所在地 _____

2 変更内容（中止理由）

第4号様式（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

越谷市長 印

越谷市マンション管理士派遣決定取消通知書

年 月 日付け 第 号で通知したマンション管理士の派遣決定を取り消しましたので、通知します。

1 マンションの名称及び所在地

名 称 _____

所在地 _____

2 取消理由

第5号様式（第9条関係）

年 月 日

越谷市長 宛

報告者 管理組合等名 _____

住所 _____

氏名 _____

電話番号 _____

越谷市マンション管理士派遣事業実績報告書

年 月 日付け 第 号で決定通知のあった越谷市マンション管理士派遣事業によるマンション管理士の派遣が完了したので、次のとおり報告します。

1 報告概要

(1) マンションの名称 _____

(2) マンションの所在地 _____

2 相談事項

3 相談結果

マンションに関わる法制度の主な改正

	区分所有法	適正化法	建替え円滑化法
昭和 37 年 (1962 年)	●区分所有法 制定 昭和 37 年公布、昭和 38 年施行	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の変更:全員合意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは 3/4 以上の多数で決定) ・建替え:規定なし(民法の規定に戻り全員合意) 	
昭和 58 年 (1983 年)	●区分所有法 改正	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の変更:3/4 以上の多数に緩和(完了を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和) ・建替え:過分の費用要件及び 4/5 以上の多数に緩和 	
平成 12 年 (2000 年)		●適正化法 制定 平成 12 年公布、平成 13 年施行 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士制度 ・マンション管理業者の登録制度 ・マンション管理適正化推進センターの指定 	
平成 14 年 (2002 年)	●区分所有法 改正 <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の変更:形状または効用の著しい変化を伴わないもの(大規模修繕工事等)は過半数の議決に変更 ・建替え:過分の費用要件を削除 		●建替え円滑化法 制定 平成 14 年公布、施行 組合の設立、マンション建替え事業等
平成 26 年 (2014 年)			●建替え円滑化法 改正 売却制度、容積率の緩和特例等
平成 30 年 (2018 年)			●建替え円滑化法施行規則等改正 複数棟型マンション敷地売却制度
令和 2 年 (2020 年)		●マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律 令和 2 年公布 <ul style="list-style-type: none"> ・基本方針の策定 ・管理計画認定制度の創設 ・地方公共団体による助言・指導等に関する規定の創設 	
令和 3 年 (2021 年)		<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針の策定(令和 3 年 9 月策定、令和 4 年 4 月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・除却の必要性に係る認定基準の拡充(令和 3 年 12 月施行)
令和 4 年 (2022 年)		<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体による指導・助言等 ・管理計画認定制度(令和 4 年 4 月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地における敷地分割制度の創設(令和 4 年 4 月施行)
令和 5 年 (2023 年)		<ul style="list-style-type: none"> ・マンション長寿命化促進税制の創設 	

越谷市マンション管理適正化推進計画

令和6年(2024年)3月発行

越谷市 都市整備部 建築住宅課
〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
電話 048-963-9205(マンション担当)



こしがや