

# 越谷市マンション管理適正化推進計画（案）

【令和6年度(2024年度)～令和15年度(2033年度)】

令和6年（2024年）○月

越谷市



# 目次

---

---

第1章 計画の目的等 .....	1
1. 背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	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



# 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%)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ずることにより、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とともに、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。

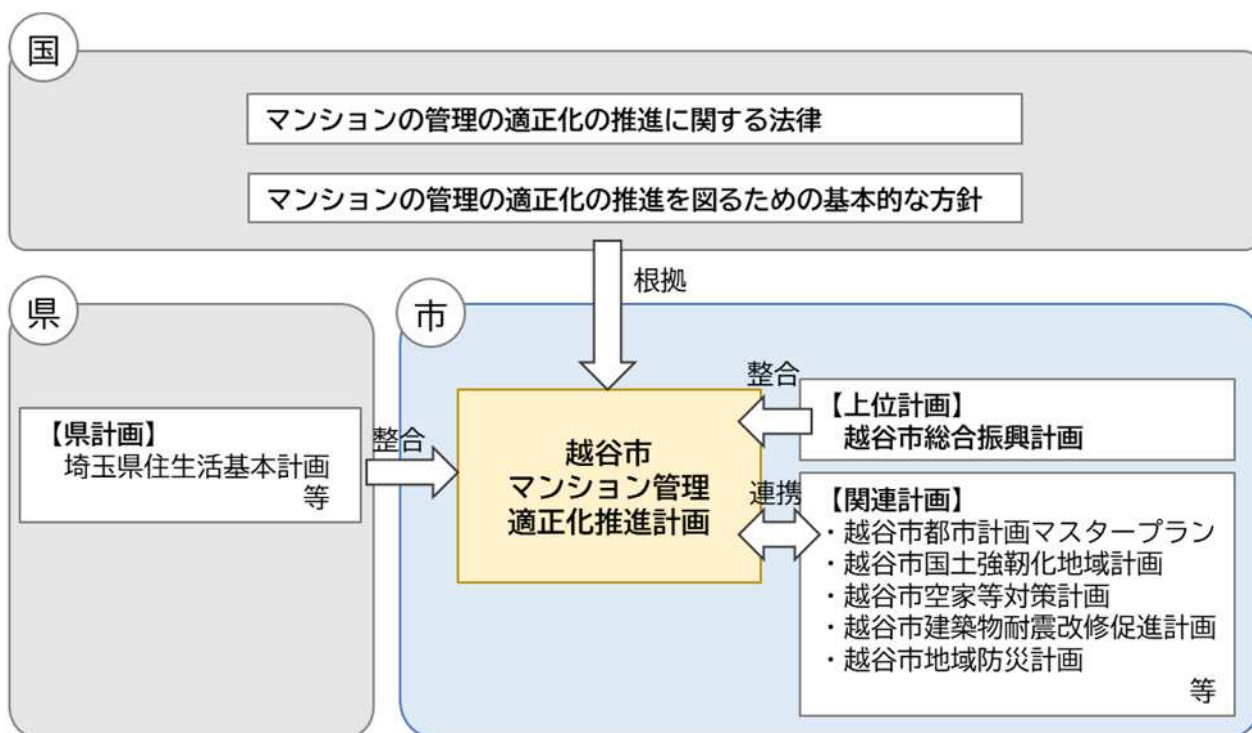


図 越谷市マンション管理適正化推進計画の位置づけ

また、本計画の推進は、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」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

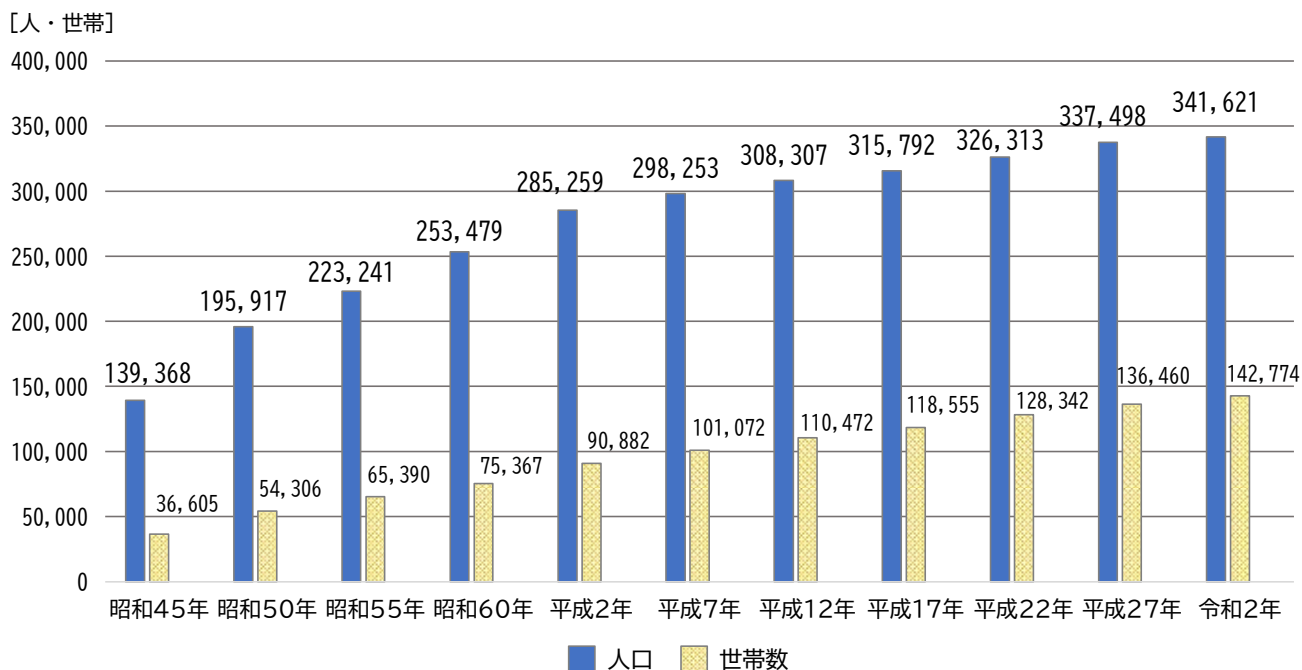
#### (1) 人口・世帯の現況

##### 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。



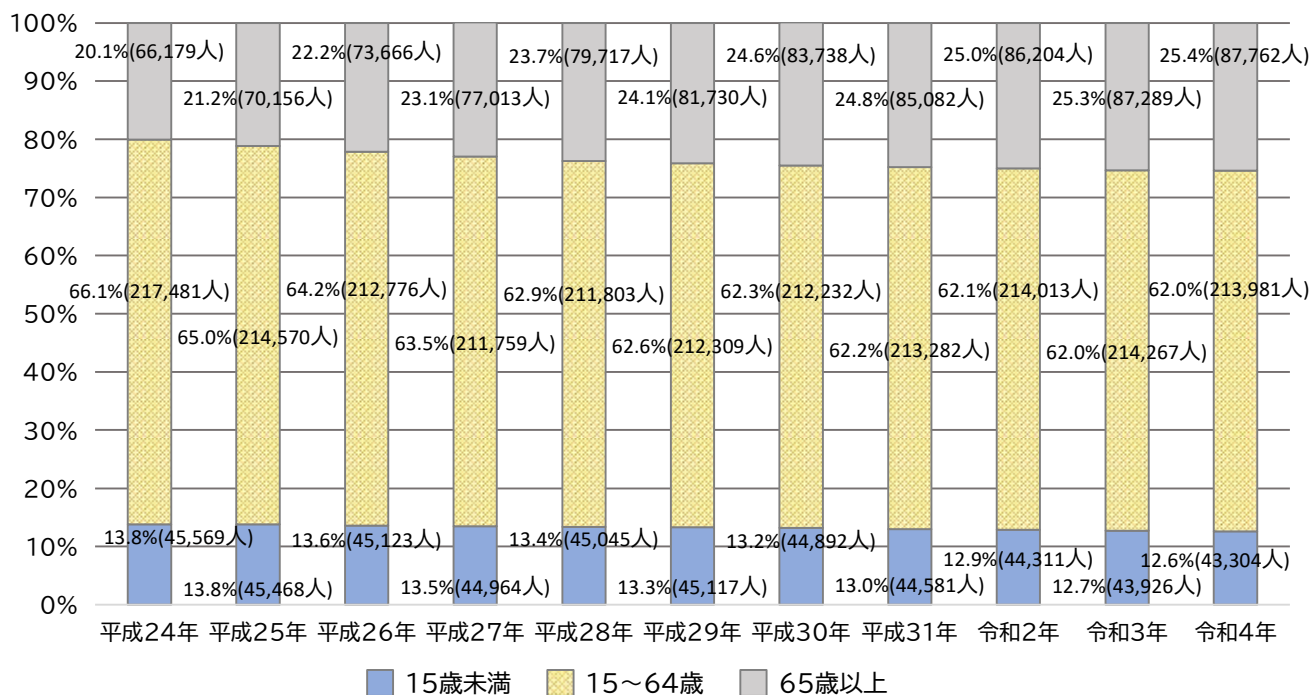
資料：国勢調査(各年10月1日現在)

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4年(2022年)では高齢化率は25.4%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。

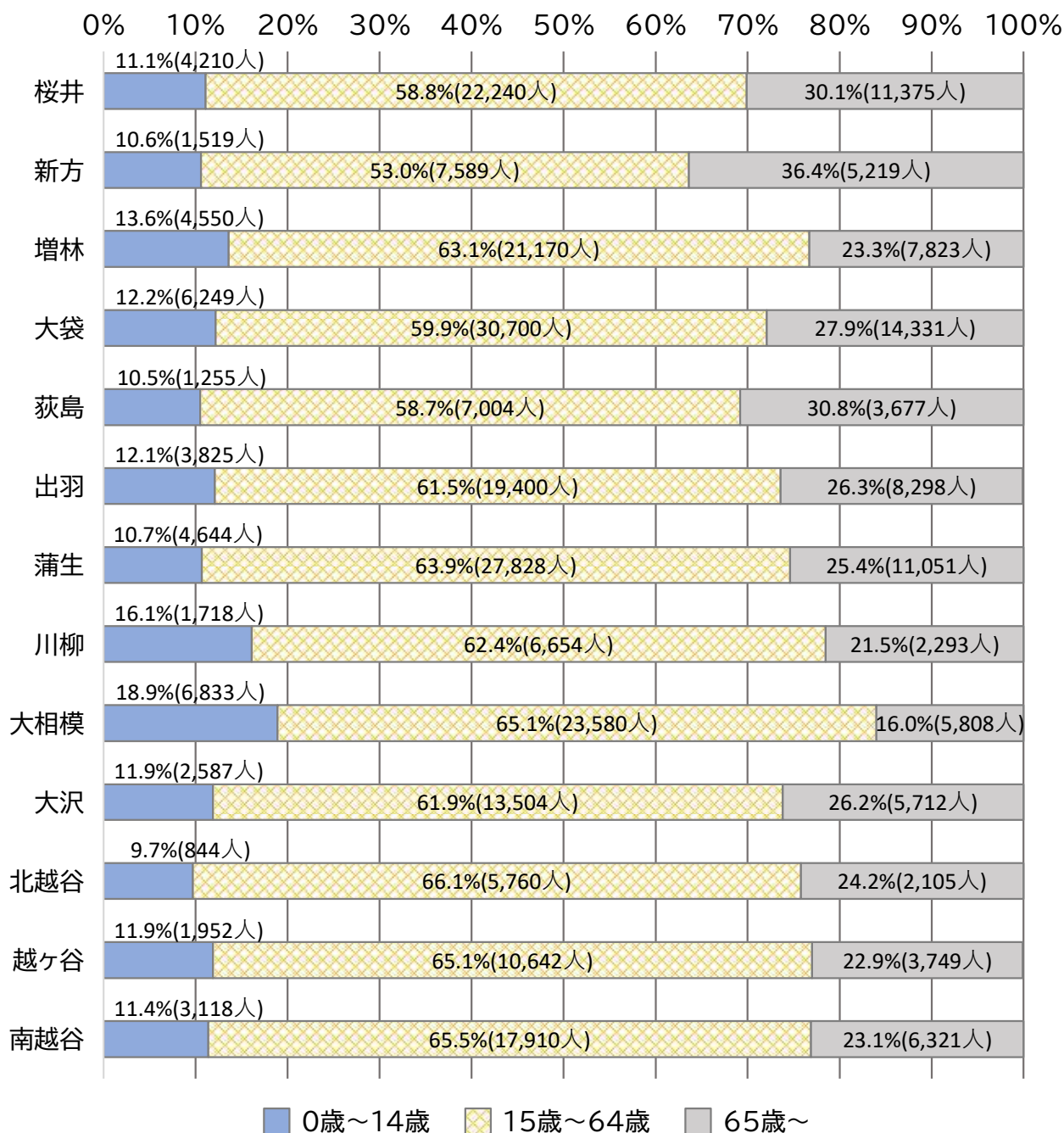


資料:住民基本台帳(各年1月1日現在)

図2-2 年齢3区分別人口の推移

### 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、36.4%となっており、次いで荻島地区(30.8%)、桜井地区(30.1%)となっています。一方、大相模地区は16.0%と最も低くなっています。



資料:住民基本台帳(令和4年1月1日現在)

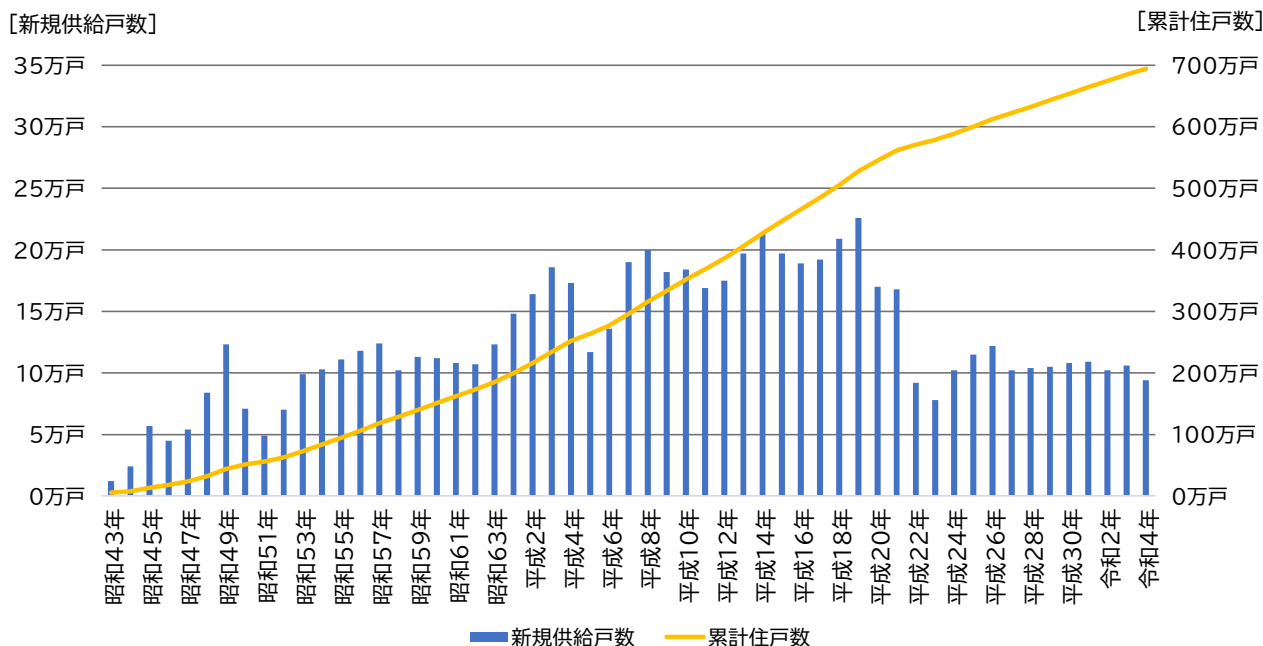
図2-3 地区別年齢3区分別人口割合

## (2) マンションの現況

### ① マンション累計住戸数の推移

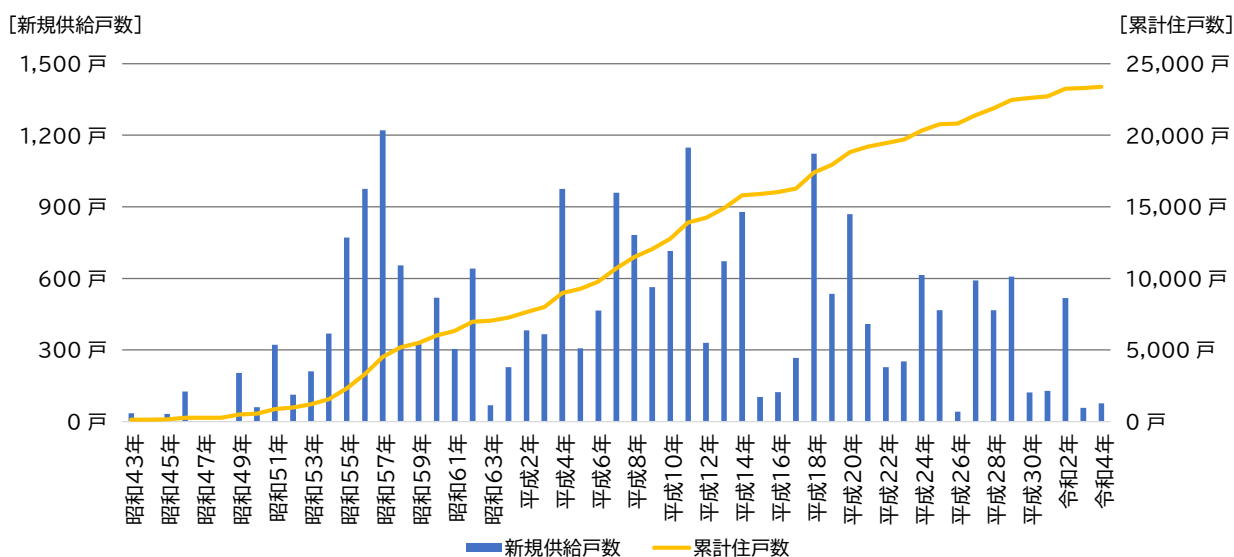
全国的な築年別戸数の推移では、昭和40年(1965年)代から新規供給戸数が増加し、昭和63年(1988年)頃から、平成19年(2007年)頃まで増加傾向にあります。

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

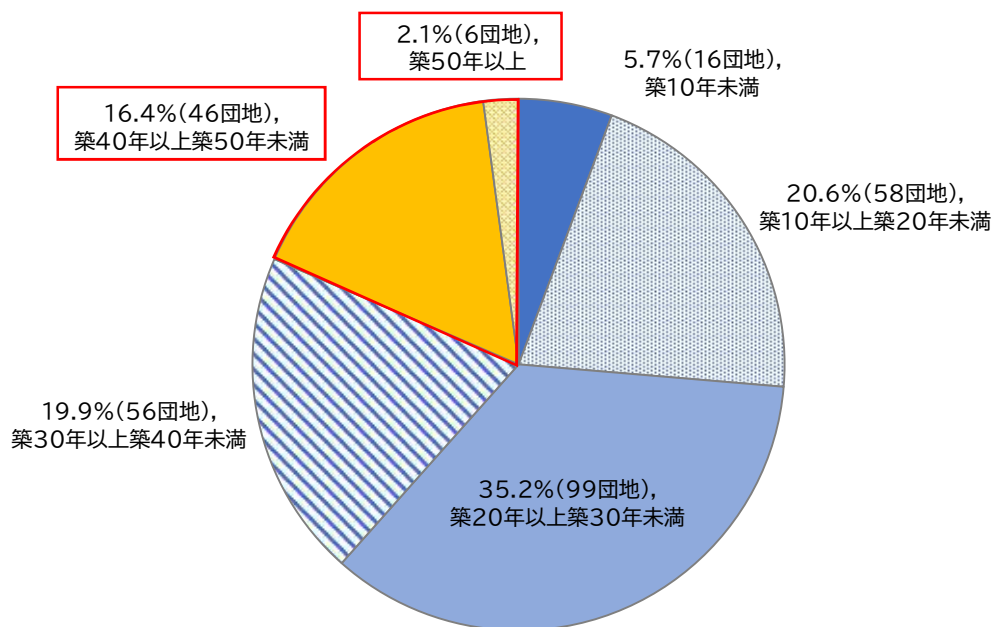


資料：越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

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、全体の約18%(52団地)を占めています。



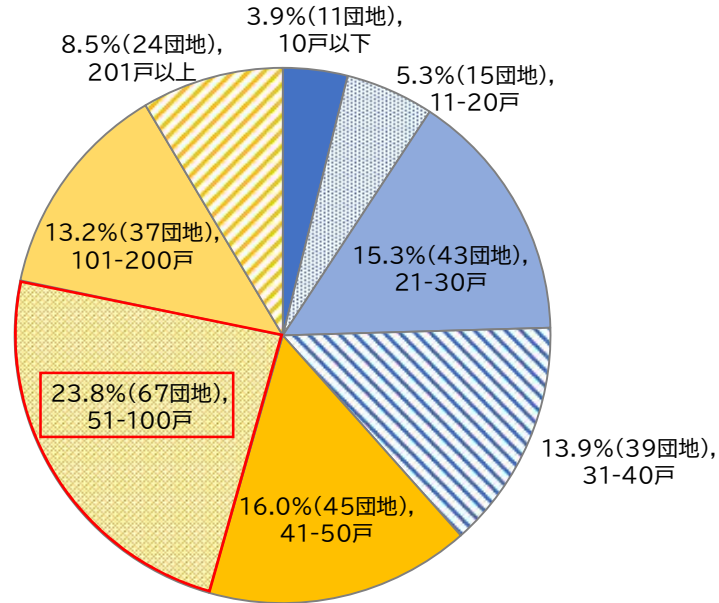
資料:越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

図2-6 築年別マンション割合

### ③ 戸数規模別の状況

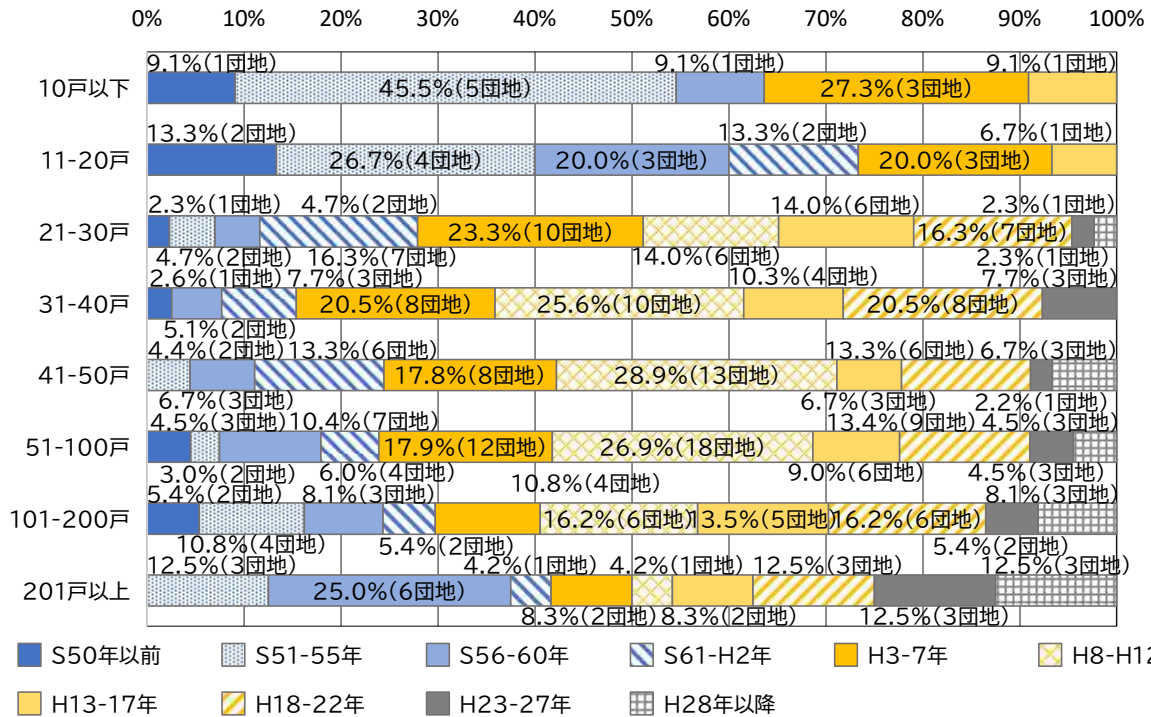
戸数規模別で最も多いマンションは51～100戸で23.8%(67団地)となっています。

一方で、10戸以下のマンションが約4%(11団地)、11～20戸が約5%(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)

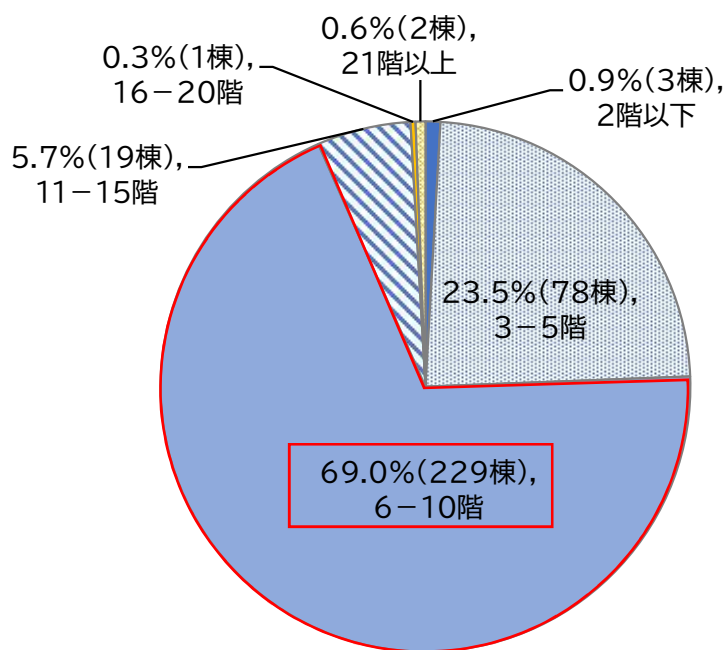
図 2-8 戸数規模別建築年別マンション数



#### ④ 階数別の状況

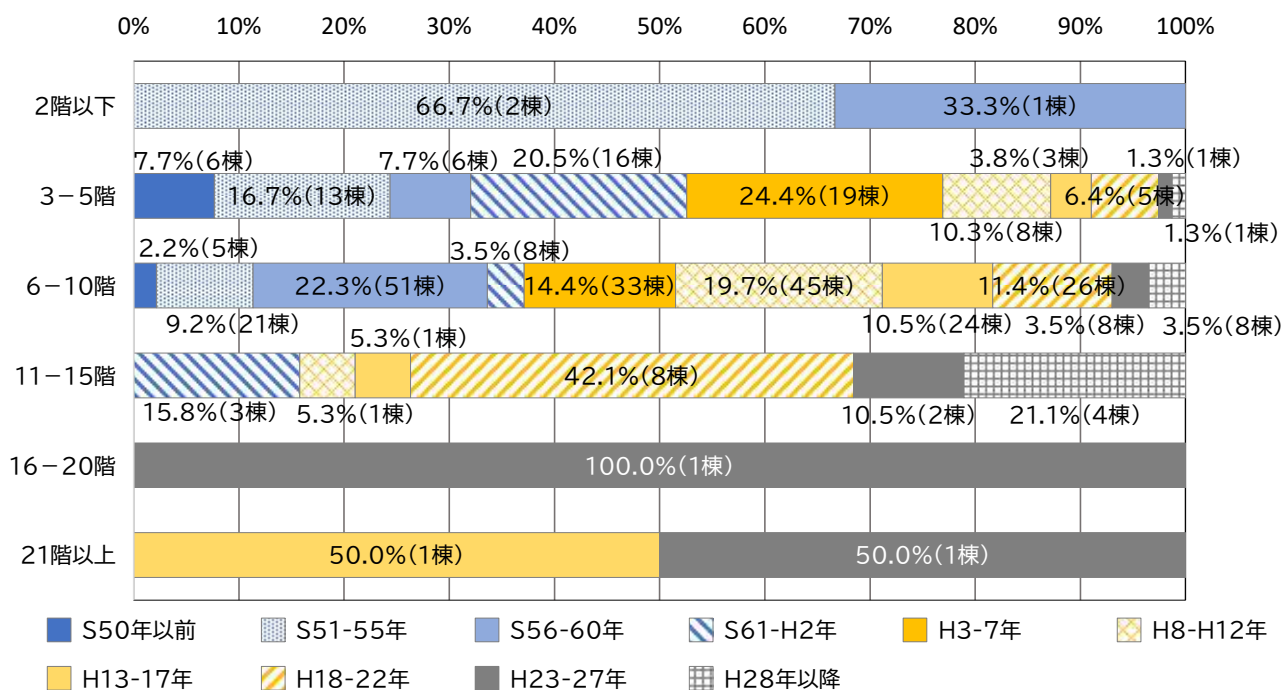
階数別で最も多いマンションは6～10階で、69.0%(229棟)となっています。

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。

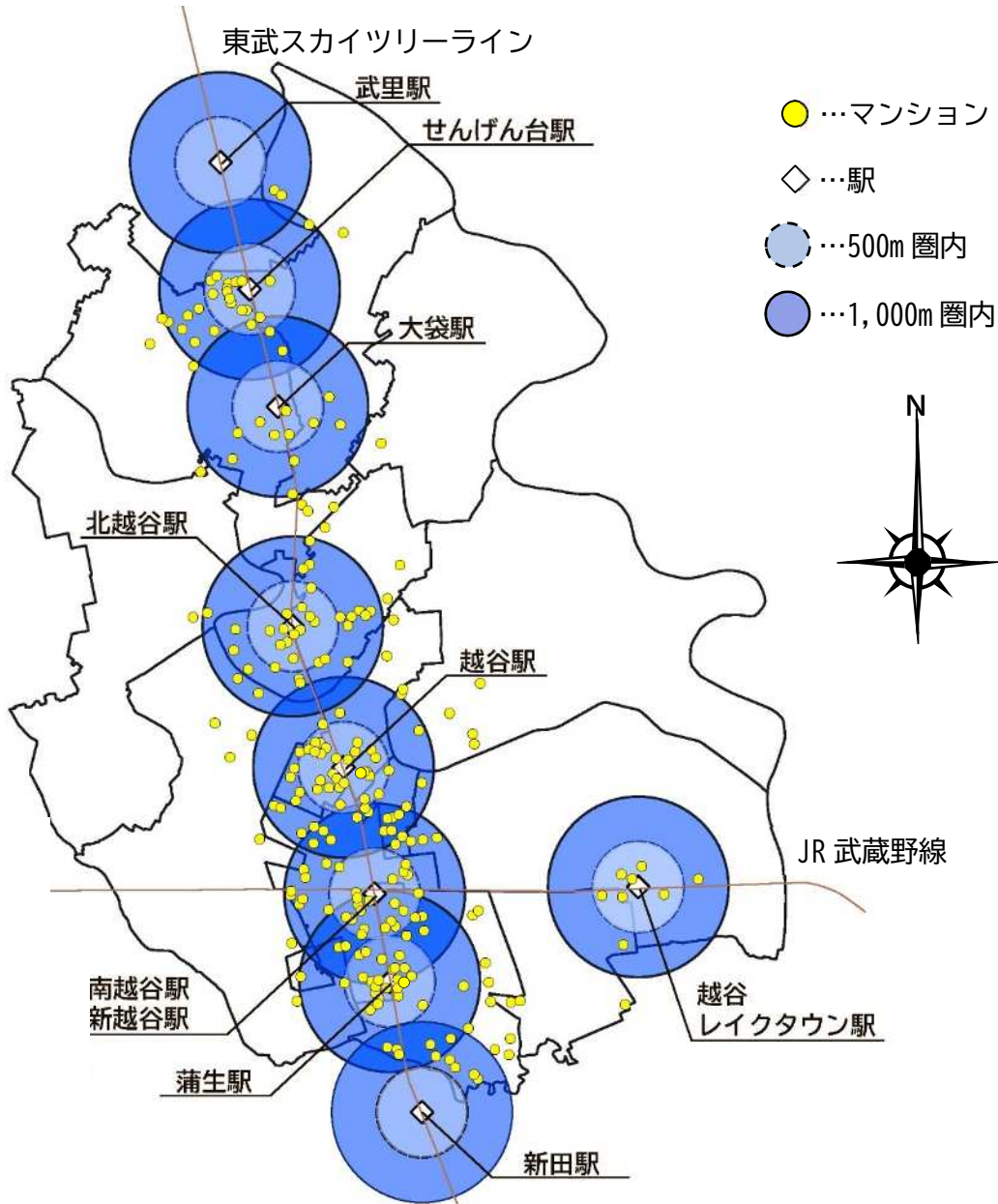


図 2-11 最寄り駅までの距離別マンションの立地状況

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

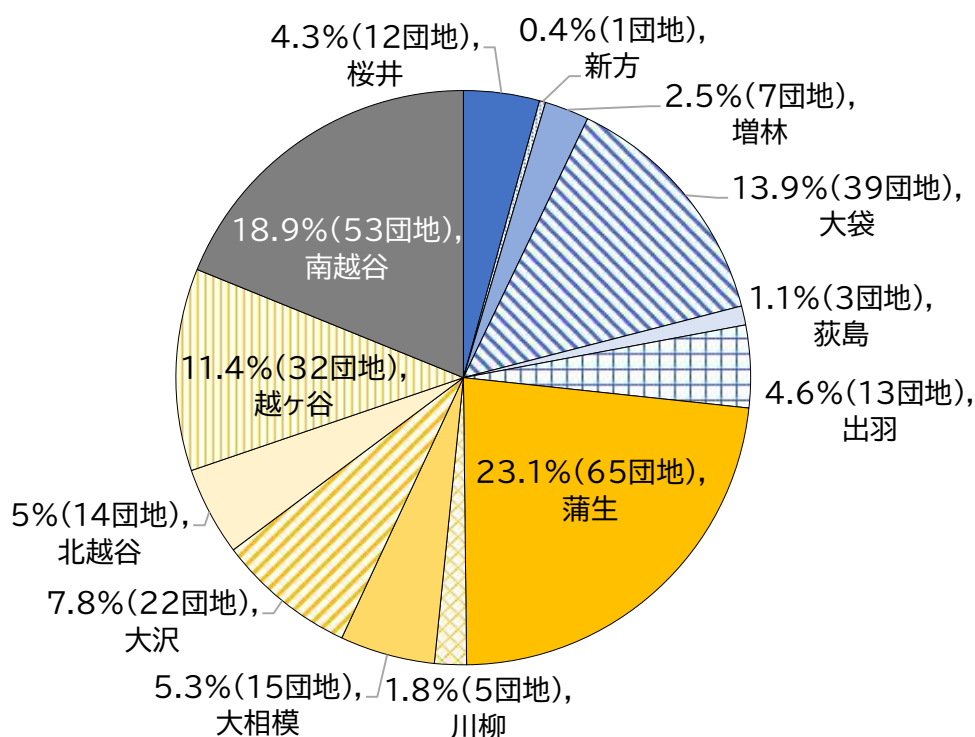
資料:越谷市調べ(令和5年1月1日現在)

### (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(全体の約 23%、平均築年数 24.9 年)、次いで南越谷地区で 53 団地(同 19%、28.3 年)、大袋地区で 39 団地(同 14%、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



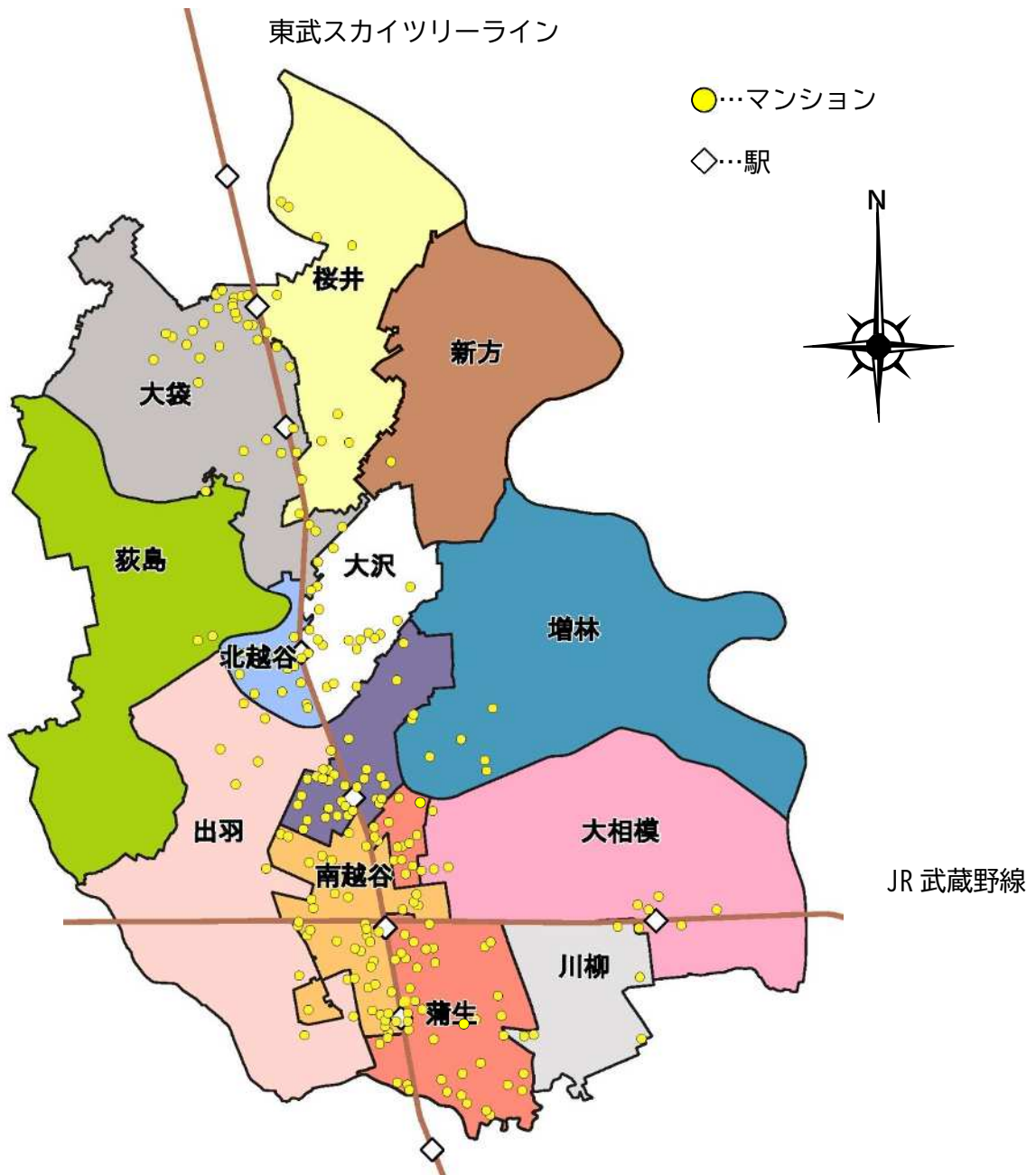


図 2-13 地区別マンションの立地状況

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することにより、マンション管理適正化推進計画の策定に向け、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。

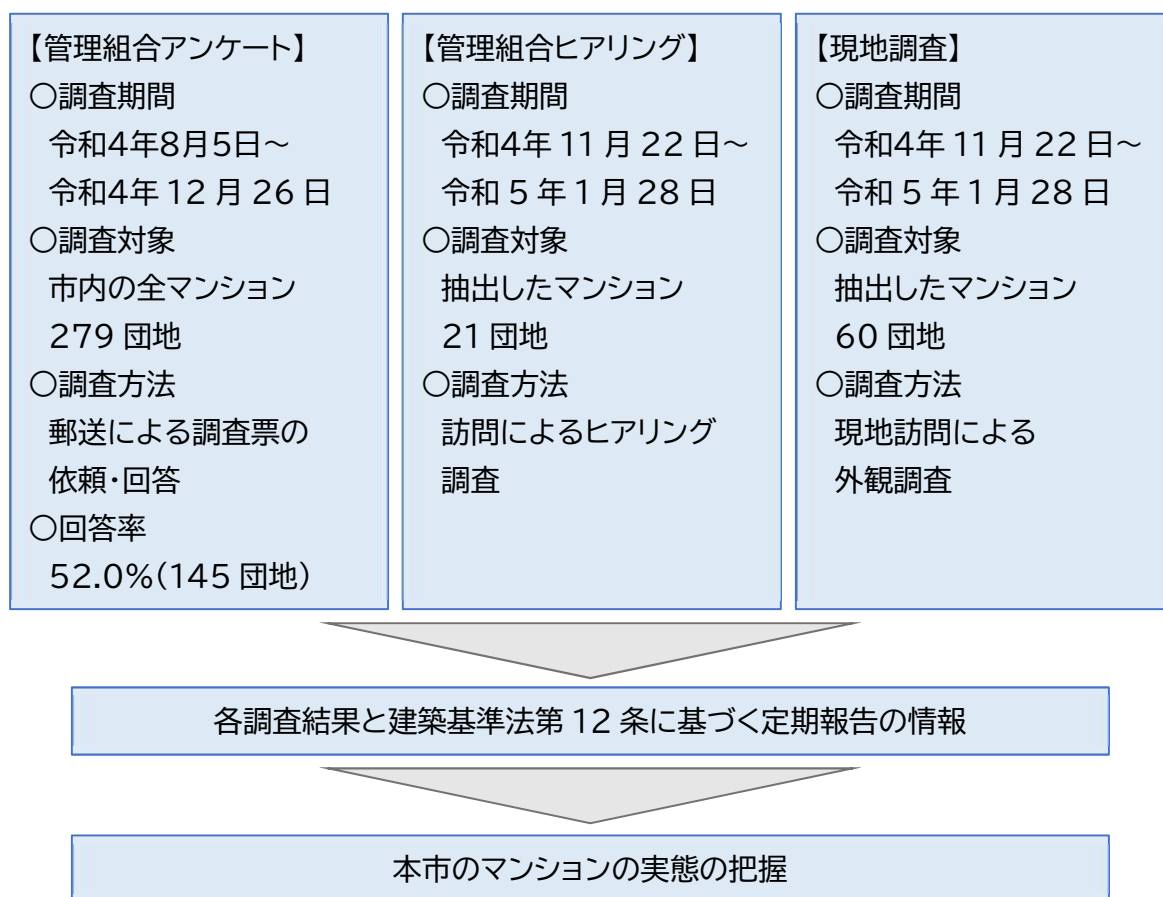


図2-14 調査の流れ

## (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。

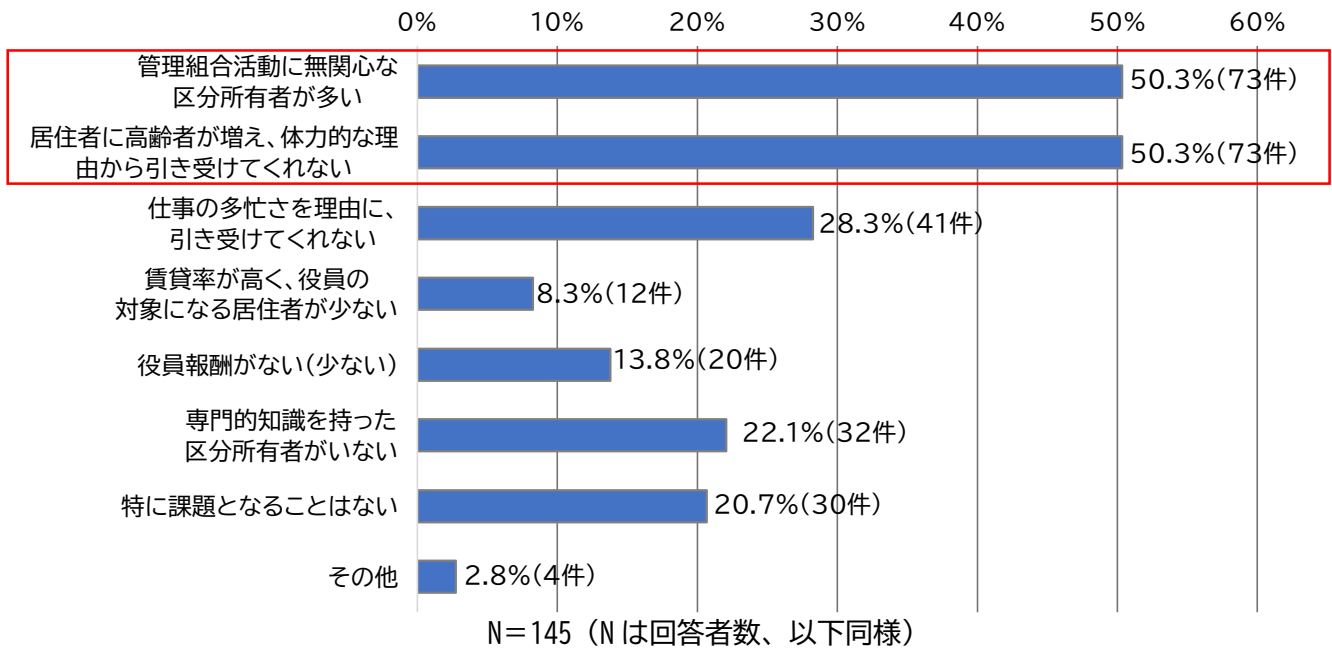


図 2-15 管理組合役員の「なり手不足」に関する現在又は今後の課題

#### (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。

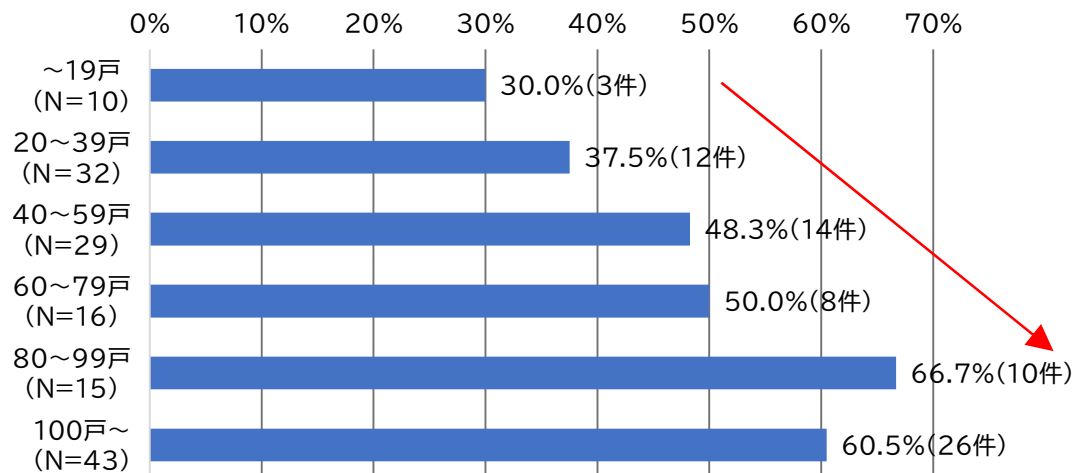


図 2-16 戸数別の管理組合活動に無関心な区分所有者の割合

### (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。

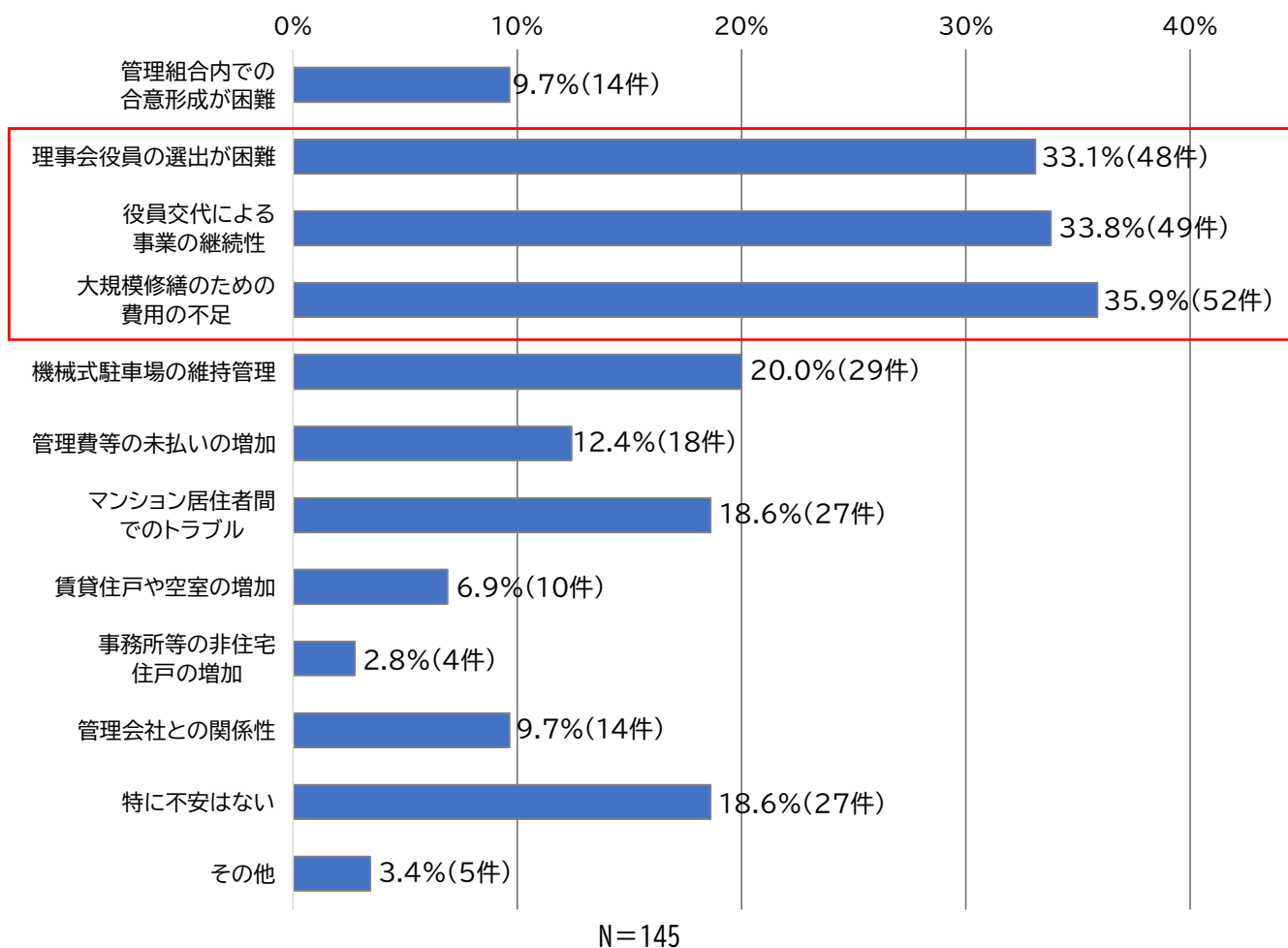


図 2-17 管理組合運営上の不安

(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。

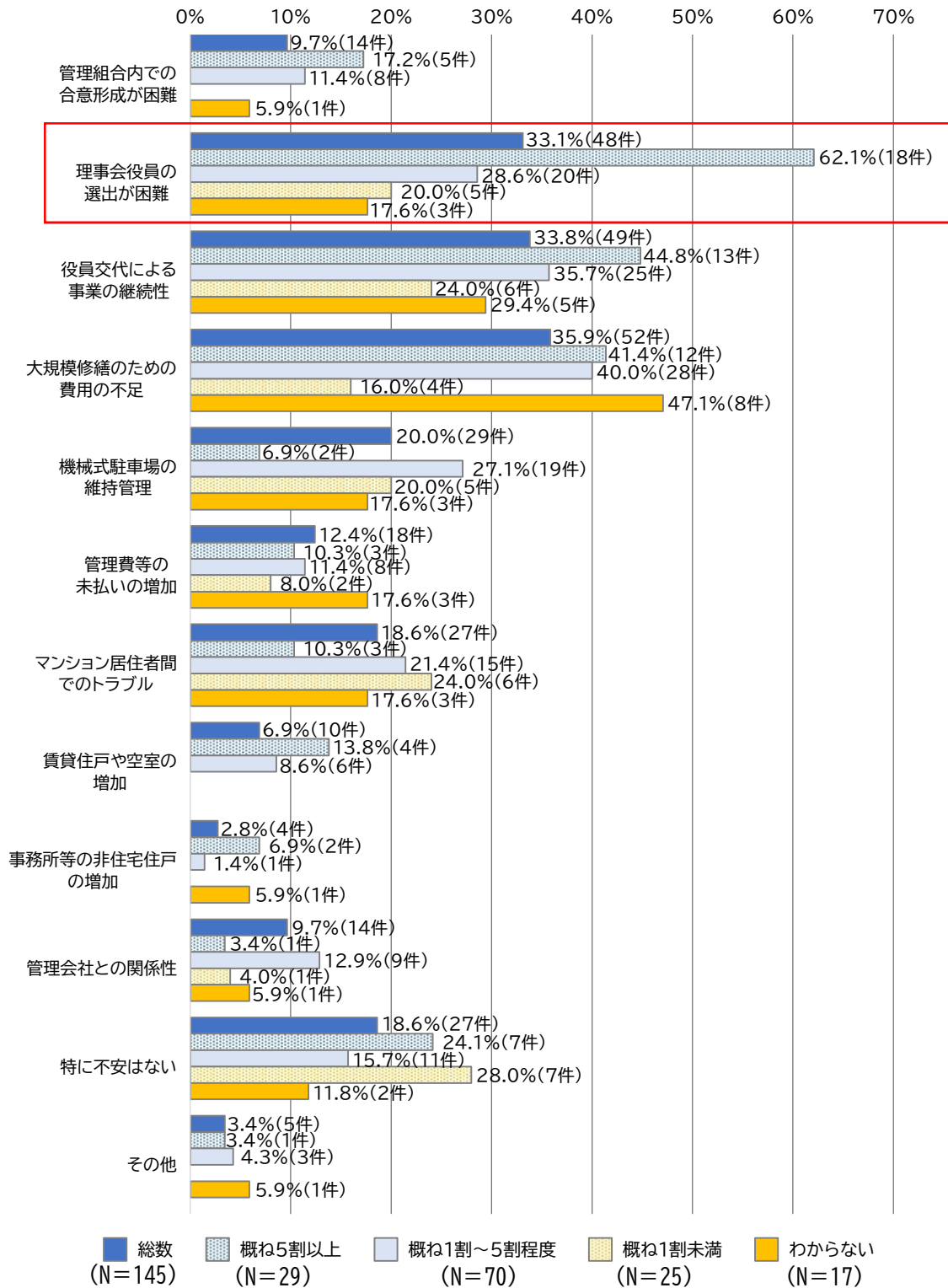


図 2-18 高齢者世帯割合別の管理組合運営上の不安

### (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。

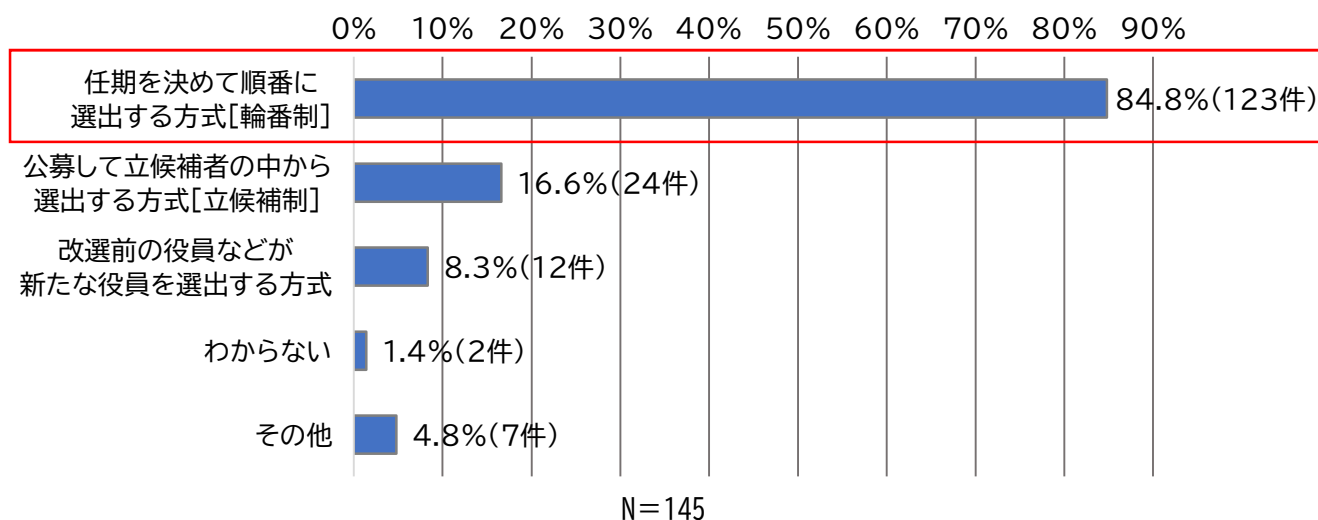


図 2-19 管理組合役員の選出方法

### 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。

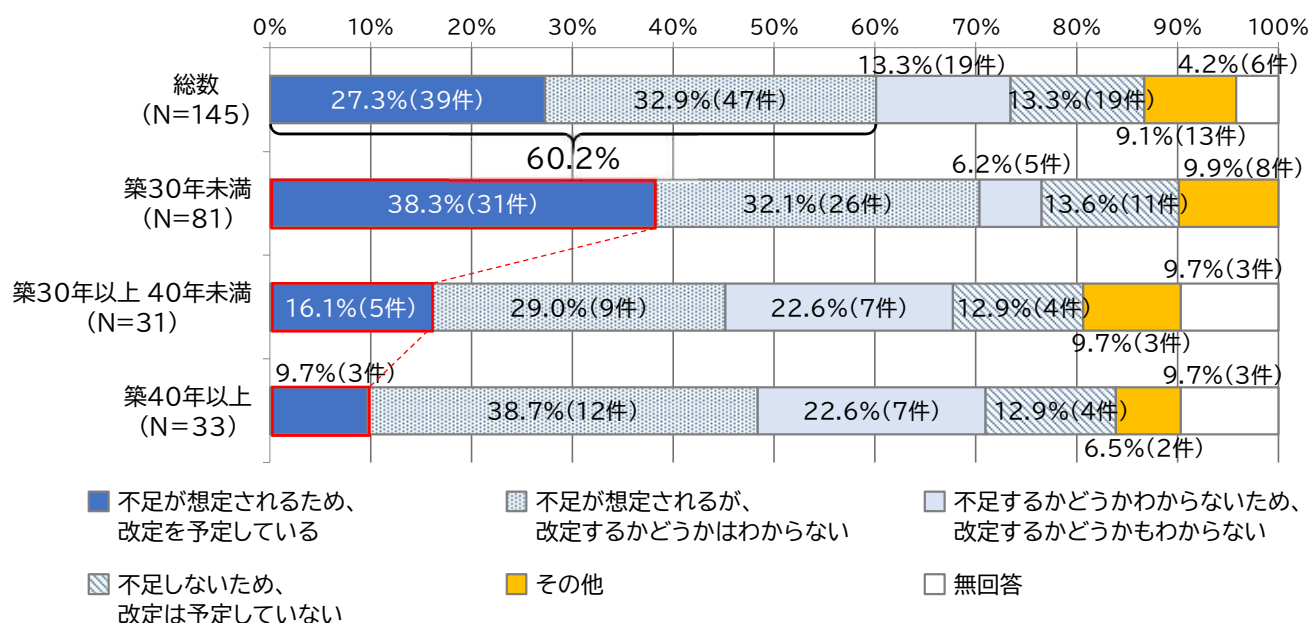


図 2-20 修繕積立金等の状況と今後の改定の見通し

(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。

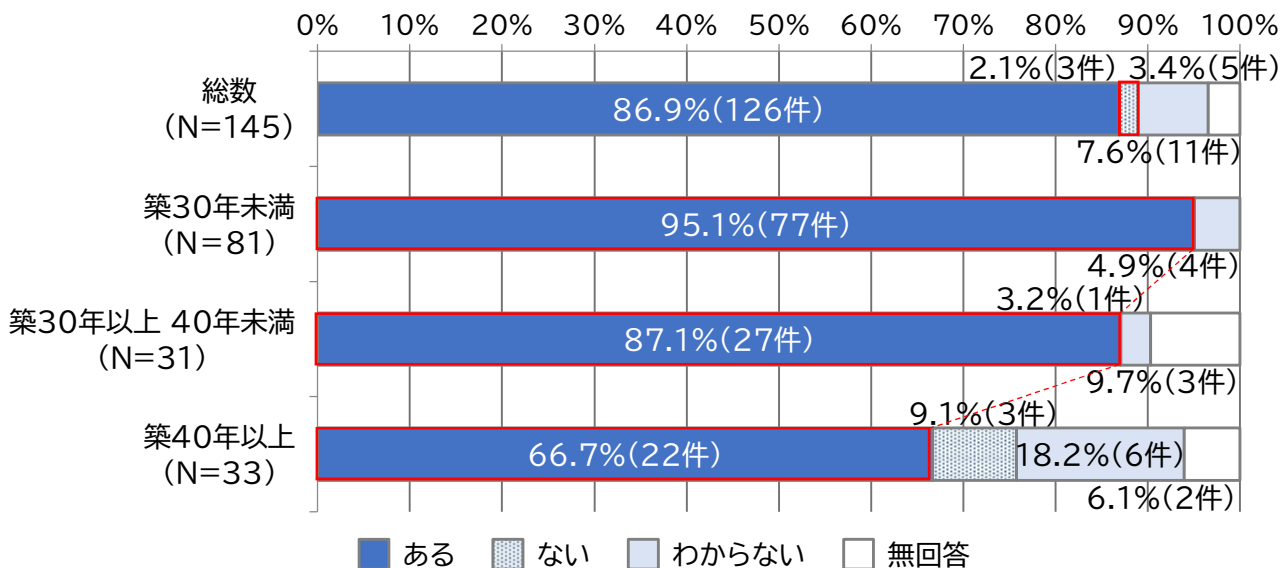


図 2-21 長期修繕計画の有無

(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。

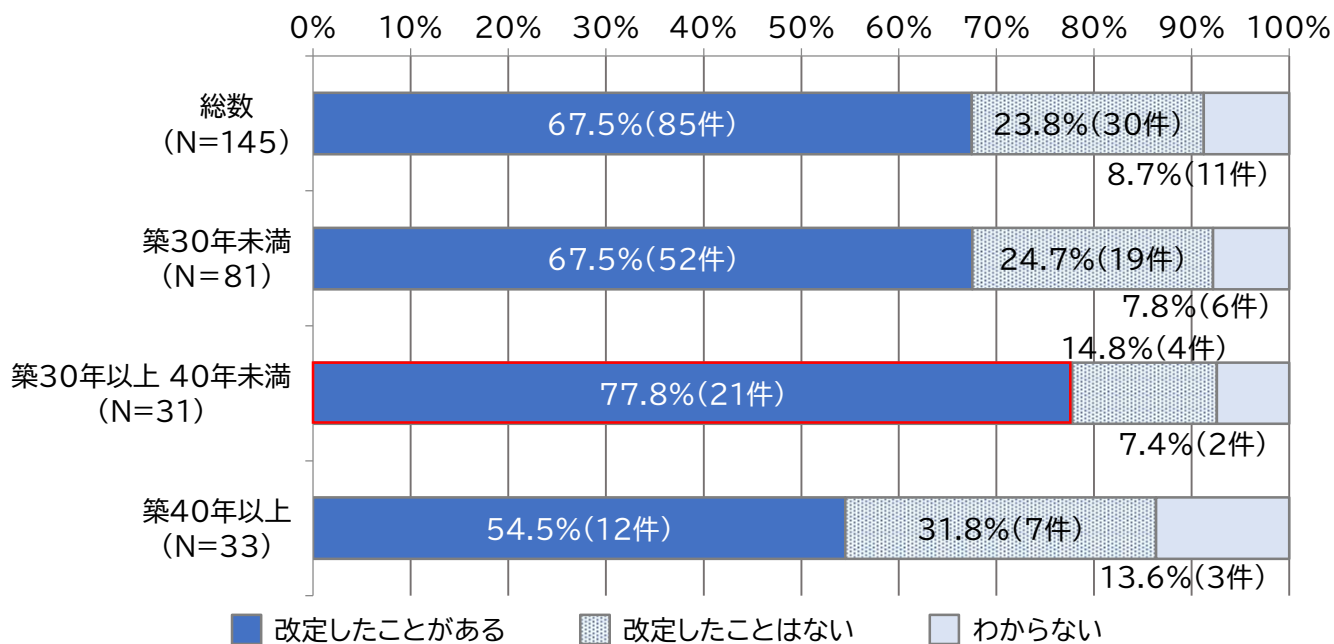


図 2-22 長期修繕計画の改定状況



### 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。

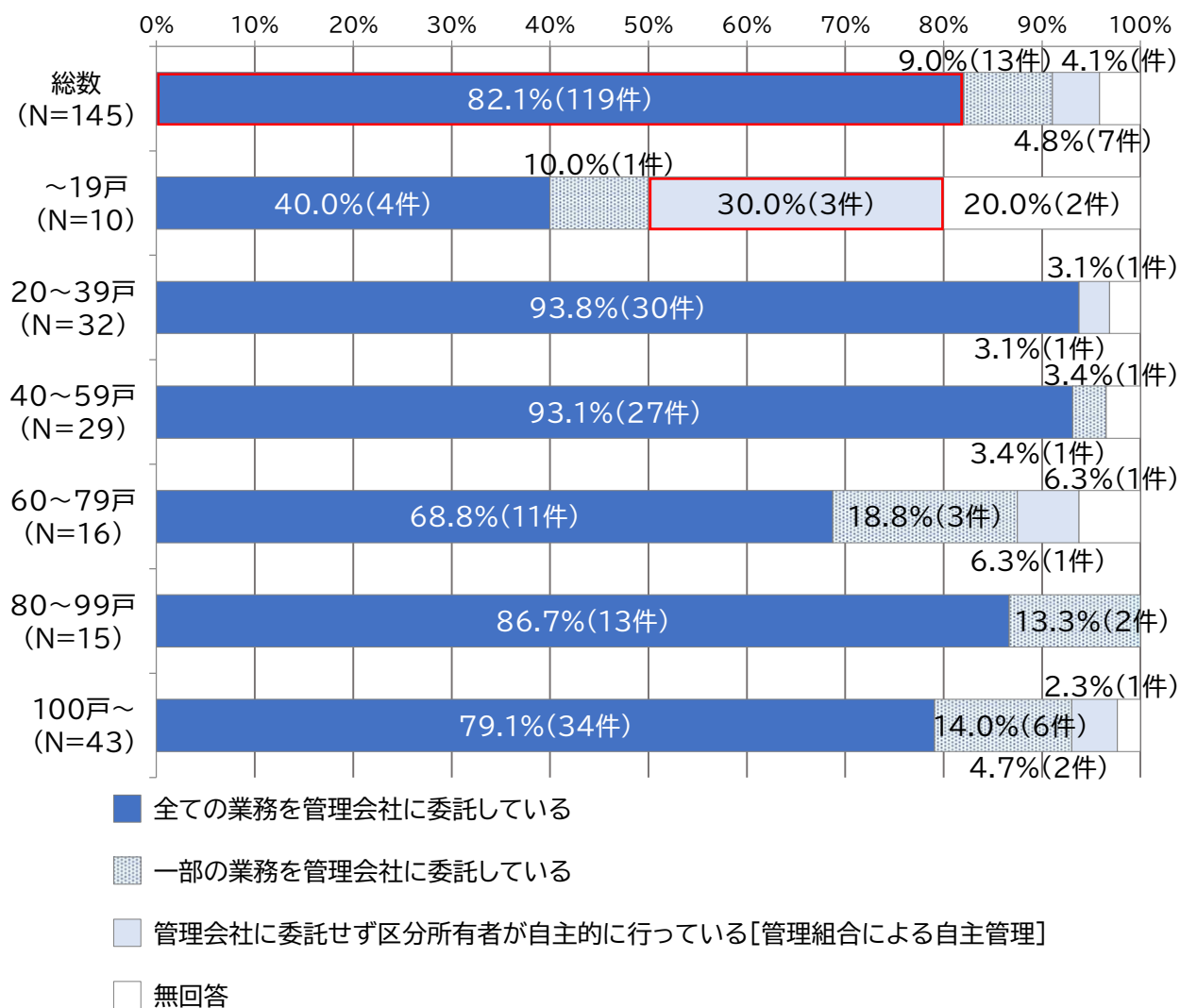


図 2-23 管理業務の実施者



#### 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。

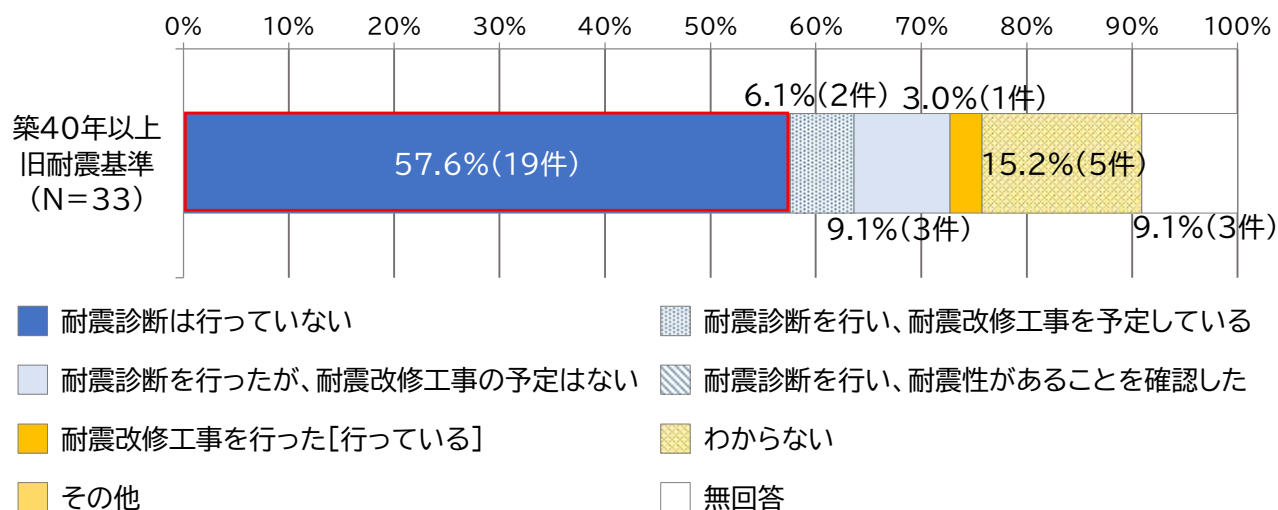


図 2-24 耐震診断と耐震改修工事の実施状況

##### (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。

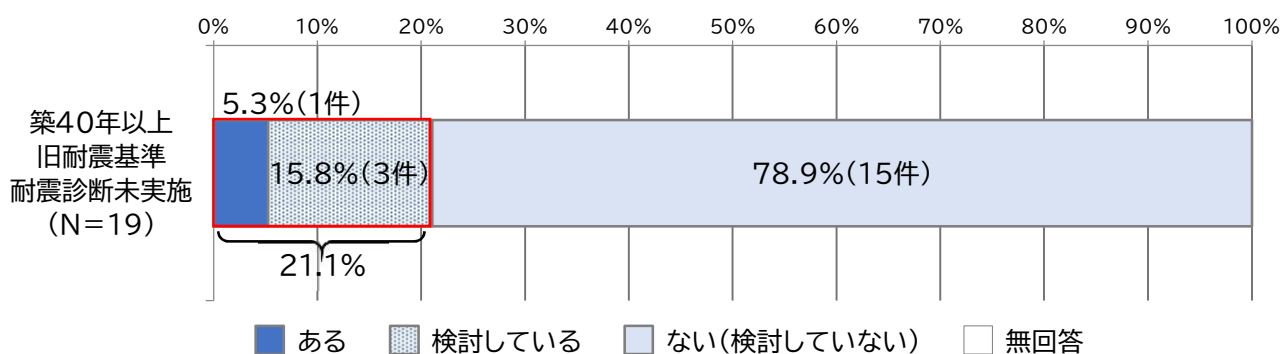


図 2-25 耐震診断未実施マンションの今後の耐震診断の実施予定

## 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。

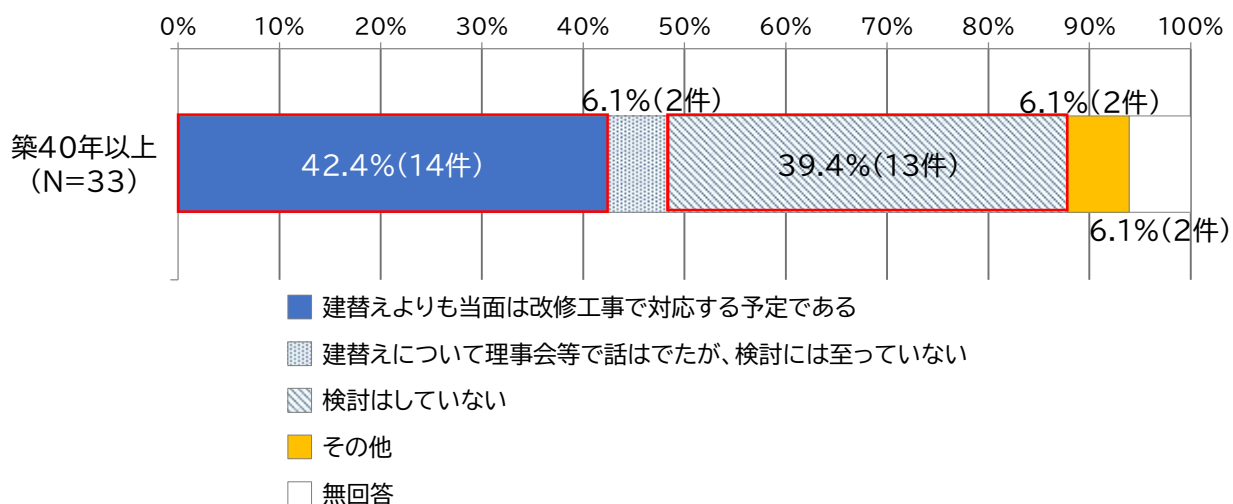


図 2-26 高経年マンションの建替えに対する検討状況

### (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。

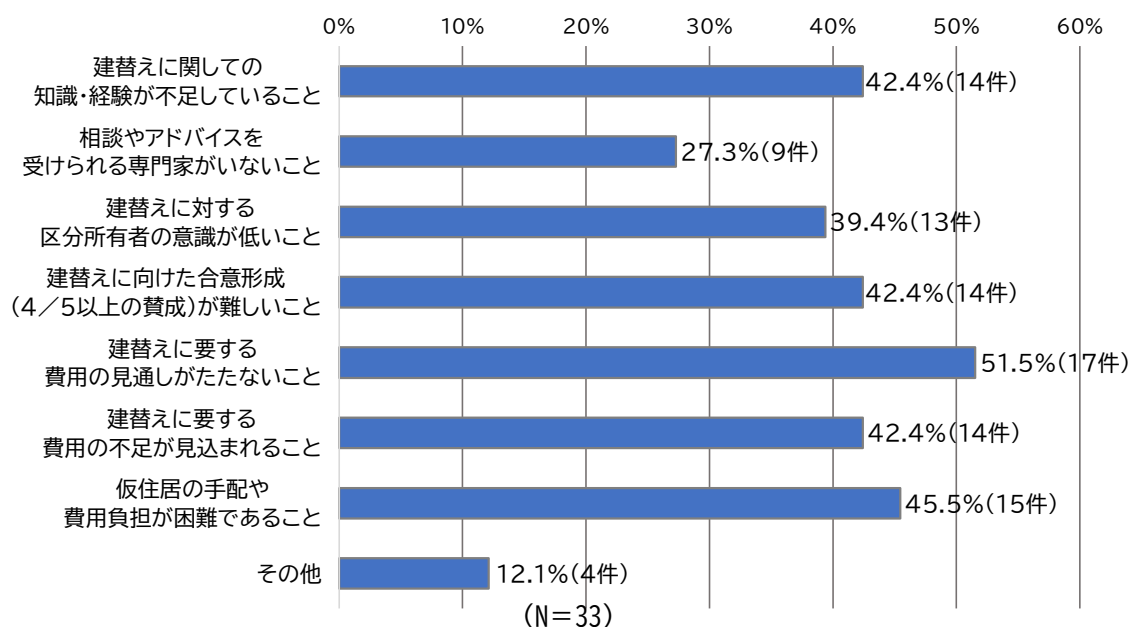


図 2-27 建替えを検討した場合の課題

### (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のやり方が分からない。
- ・ 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%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、約3%と少数ですが確認されました。

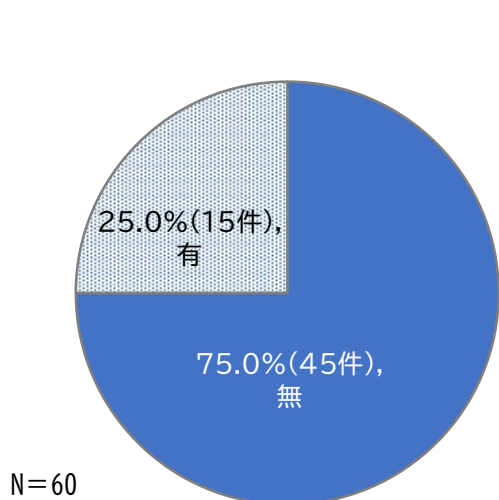


図 2-26 外壁の損傷の有無

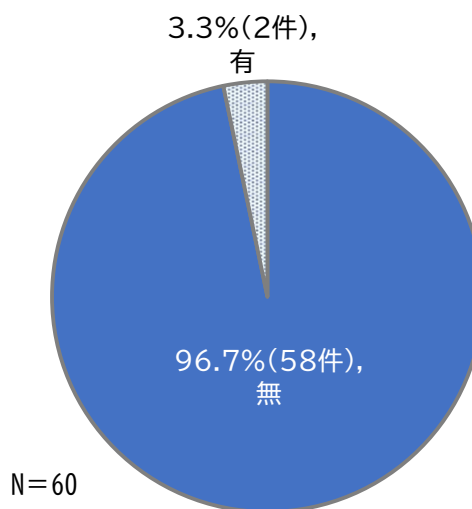


図 2-27 鉄筋の露出・腐食の有無

##### 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%となっています。

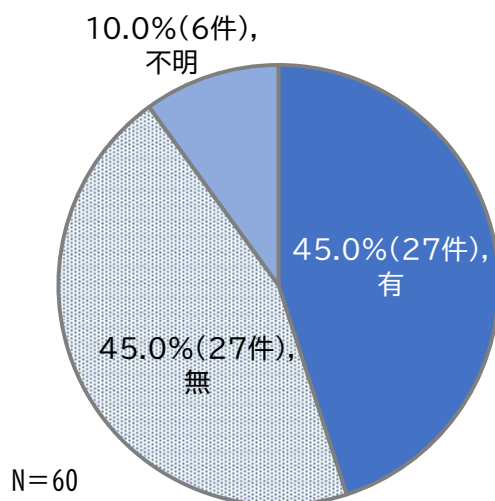


図 2-28 管理組合ポストの有無

### 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、改定に向けた取組み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約18%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みます。

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

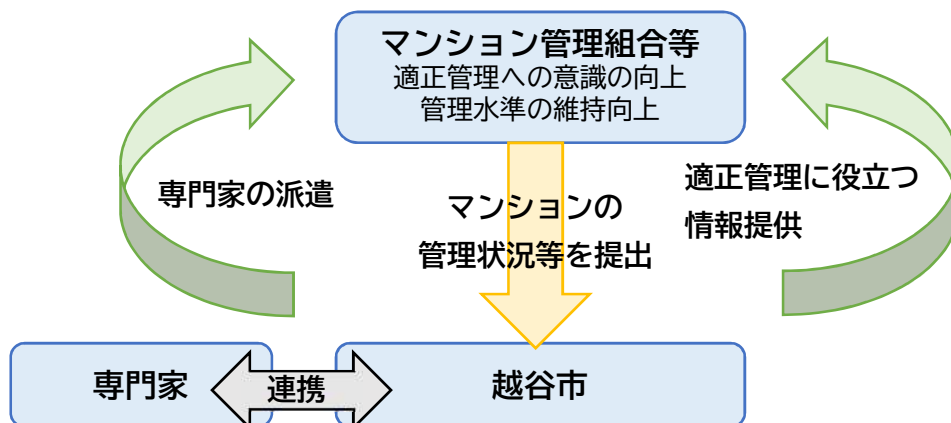


図 越谷市分譲マンション登録制度



### 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

登録マンションに対し、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

本市のマンション管理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り組み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り組みを検討します。

### <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、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り組みを検討します。

## 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、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、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。

## 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"> <li>①管理者等が定められていること</li> <li>②監事が選任されていること</li> <li>③集会（総会）が年1回以上開催されていること</li> </ul>
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理規約が作成されていること</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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）</li> </ul>

### 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	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	本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。

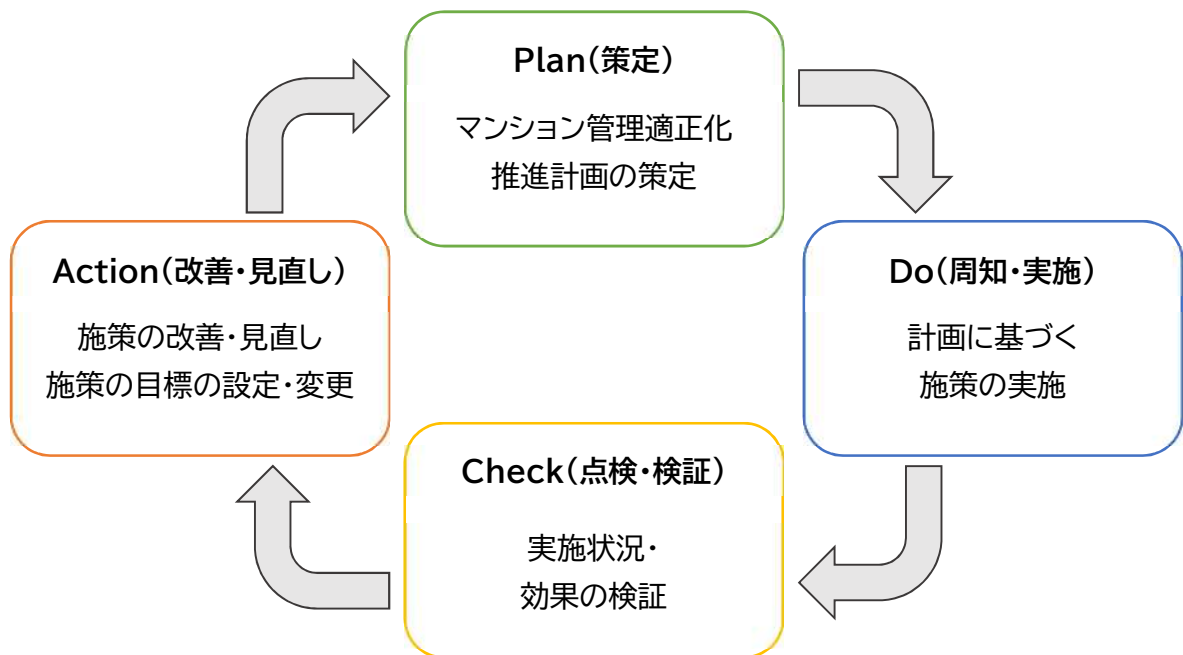


図 PDCA サイクル