

羽生市マンション管理適正化推進計画

令和 6 年 6 月

羽 生 市

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画策定の背景と目的

我が国における分譲マンション（以下「マンション」）は、国民の重要な居住形態として定着し、年々増加し、今後も増加することが見込まれています。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションは、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者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うえで、多くの課題を有しています。また、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが急増していくものと見込まれ、適切な管理や修繕がなされないマンションとなった場合、マンションの老朽化の進行や区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、居住者や近隣住民の生命・身体への影響など、周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

このような状況の中、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、国による「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。）の策定をもとに、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」や「管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度」等に関する規定が創設されました。

このような背景を踏まえ、本市における管理組合によるマンションの適正管理を推進するための施策を講じ、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、かつ、安全で安心な住まいやまちづくりを推進することを目的として、「羽生市マンション管理適正化推進計画」（以下、「本計画」という。）を策定するものです。

※ 本計画における「マンション」とは、マンション管理適正化法第2条第1項第1号に規定する分譲マンションをいう。

2 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に基づき、国が定めた基本方針に基づいて、本市における「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

3 本市のマンションの現状と課題

本市の分譲マンションの棟数は、令和5年4月時点で3棟あり、そのうち1棟が築40年を超える状況にあります。他のマンションも、今後、老朽化が見込まれることから、旧耐震基準のマンションをはじめ、大規模な修繕が必要となることが予想されます。

第2章 マンション管理適正化推進計画に係る事項

1 マンションの管理の適正化に関する目標

建物や設備の老朽化による管理不全化を防ぐためには、長期修繕計画に基づき、適切な修繕工事の実施が必要です。このため、修繕工事を実施するための修繕積立金の確保が重要となることから、長期修繕計画に基づき、修繕積立金を確保している管理組合等の割合を増やすことを目標とします。

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

マンションの管理状況を把握するため、令和5年度に分譲マンションの管理組合を対象に、アンケートによる実態調査を実施しました。

主な調査項目：戸数、築年数、用途（自己居住用・賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無、長期修繕計画の有無等）、管理者及び委託管理会社の名称及び連絡先等

なお、今後も必要に応じて分譲マンションの管理組合に対しアンケート調査等を実施し、管理状況の把握に努めます。

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

法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、適正に管理されていないマンションに対し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

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に関する事項

法第3条の2第2項第4号に掲げる羽生市マンション管理適正化指針は、国の基本方針における「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）」と同様の内容とします。

また、羽生市が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導

等を行う場合の判断基準の目安を別紙１に、法第５の４に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙２に示すとおりとします。

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

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

６ 計画期間

本計画の計画期間は、令和６年度から令和１５年度までの１０年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じて（５年程度を目安に）見直しを図るものとします。

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

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

管理計画の認定は５年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です。（有効期間は延長されません。）また、認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監査を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとして適正管理に努めることが求められます。

(別添) 羽生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ある。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、その資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンシ

ョンの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、それらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成、見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保す

るためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいて、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建て替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建て替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要で

ある。また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なった、隣戸等との関係に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識した上で、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合

は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

(別紙 1) 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第 5 条の 2 の規定に基づき、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の基準の目安は、以下の事項の場合とします。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていない。
- (2) 集会が年 1 回以上開催されていない。

2 管理規約

- (1) 管理規約を作成されていない、又は必要に応じた改定がなされていない。

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分した経理が行われておらず、適正な管理がされていない。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない。

(別紙 2) 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第 5 条の 4 に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

1 管理組合の運営

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

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されている。
- (2) マンションの適正な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている。
- (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。

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている。
- (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。
- (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。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

- (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。

5 その他

- (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。
- (2) 羽生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。