

鶴ヶ島市マンション管理適正化推進に係る取組指針

令和5年7月

はじめに

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）では、その立法目的の実現のため、地方公共団体にもマンション管理適正化の推進への役割が期待されています。

このため、本市では、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るため、「鶴ヶ島市マンション管理適正化推進に係る取組指針（以下「本指針」という。）」を定めます。

なお、本指針は、法第3条第1項に基づき、国が定める「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（令和3年国土交通省告示第1286号。以下「基本方針」という。）」のもと、法第3条の2第1項に規定する「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。）」として、同条第2項各号に規定する事項を定めるものです。

（※）本計画でいう「マンション」とは、法第2条第1号にいうマンション（いわゆる分譲マンション）をいいます。

本市のマンションの現状と課題

本市では、昭和50年代から昭和60年代にかけて、人口が急増したことに伴い、マンションストックが著しく増加しました。令和5年現在、市内には約100棟、4,000戸超のマンションストック数があると推計されます。

今後は、本市の人口急増期に供給されたマンションが、いわゆる高経年マンションストックとして総数及び割合ともに増加していく見込です。

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

管理組合による円滑な合意形成に基づく適正な管理運営を促すため、管理運営に関する情報提供や啓発等に取り組みます。

また、適切な維持管理による良質な住宅ストックを形成するため、維持管理に関する情報提供や啓発等に取り組むことで、良質な住宅ストックが形成されるよう取り組みます。

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

本市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。

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、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号に規定する、本市におけるマンションの管理の適正化に関する指針は、国の基本方針に定める「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（以下「マンション管理適正化指針」という。）」と同じ内容とします。また、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準は、別紙1のとおりとします。

なお、本指針及びマンション管理適正化指針に基づき、法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う場合の判断の基準は、別紙2のとおりとします。

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、市所管窓口、広報誌及び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

令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

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

本指針の施策達成手段の一つとして、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、認定期間中に市等から報告徴収、改善命令等の監督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の適正管理に努めることが求められます。

別紙 1 法第 5 条の 4 に基づく管理計画の認定の基準

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 箇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または見直しが 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次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) 埼玉県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。

別紙2 法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていない。
- (2) 集会在年1回以上開催されていない。
- (3) マンションの管理組合が実態として設置されていない、又は設置が不明である。

2 管理規約

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

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) 長期修繕計画が作成されていない、又は定期的な見直しがなされていない。
- (2) 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。

鶴ヶ島市マンション管理適正化推進に係る取組指針

令和5年7月

発行 鶴ヶ島市都市整備部都市計画課

〒350-2292 鶴ヶ島市大字三ツ木16番地1

電話 049-271-1111 (代表)