

付 録

本付録は、本市が「川越市マンション管理適正化推進計画」の策定過程において把握したマンション管理に関する現状等を取りまとめたもので、「川越市マンション管理適正化推進計画」の理解を深めることを目的とした資料です。

目 次

第1章. 本市マンションにおける管理状況

【ストック】

1. 本市マンションストック	付2
----------------------	----

【組合運営】

2-1. 管理組合の運営	付3
2-2. 管理規約	付4
2-3. 管理組合の経理	付6
2-4. その他	付8

【維持保全】

3. 長期修繕計画の作成及び見直し等	付9
--------------------------	----

【その他】

4. 区分所有者の高齢化及び非居住化の状況	付11
-----------------------------	-----

第2章. 管理状況（基準適合状況）

1. 「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」（助言等基準）との適合状況 …	付14
2. 「管理計画の認定の基準」（認定基準）との適合状況	付16

本付録について

- ① 本付録は、令和3年度に本市が市内全分譲マンション【302団地（311団体）】を対象に実施した「川越市分譲マンション実態調査」に回答いただいた154団地（156団体）の回答を基に作成しています。
- ② 対象マンションは、市内分譲マンションのうち、法第2条に規定される、「2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があるもの」です。
- ③ 表・グラフ等の百分率については、小数点以下第2位を四捨五入してあるため、回答において、総数と各選択肢の合計は必ずしも一致しません。
- ④ 回答者数を分母として百分率を計算しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると100%を超える場合があります。
- ⑤ 回答結果を見やすくするため、選択肢の一部を省略・編集している場合があります。

第1章. 本市マンションにおける管理状況

第1章は、本市マンションにおける管理状況について取りまとめたものです。

マンションストック状況や、マンションの管理状況（「管理組合の運営」、「管理規約」、「管理組合の経理」、「長期修繕計画の作成及び見直し等」、「区分所有者の高齢化及び非居住化の状況」）について、現状を取りまとめました。

項目	質問
2-1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等の選任の有無 ・監事の選任の有無 ・総会の開催状況
2-2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の有無 ・管理規約の改正の有無 ・管理規約の改正時期 ・管理規約に定める項目について
2-3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金を徴収しているか ・月あたりの修繕積立金額 ・管理費と修繕積立金は区分経理されているか ・修繕積立金の徴収額の根拠 ・修繕積立金会計から他の会計への充当はあるか ・管理費または修繕積立金を3か月以上滞納している住戸はあるか
2-4. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者名簿の有無 ・区分所有者名簿の更新頻度 ・居住者名簿の有無 ・居住者名簿の更新頻度
3. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の有無 ・長期修繕計画の改正時期 ・長期修繕計画の計画期間 ・長期修繕計画の計画期間に含まれる大規模修繕工事の回数 ・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計画か
4. 区分所有者の高齢化及び非居住化の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者（65歳以上）のみの住戸の有無 ・全住戸に対する高齢者のみの住戸の割合 ・3か月以上空室になっている住戸の有無 ・全住戸に対する3か月以上空室になっている住戸の割合

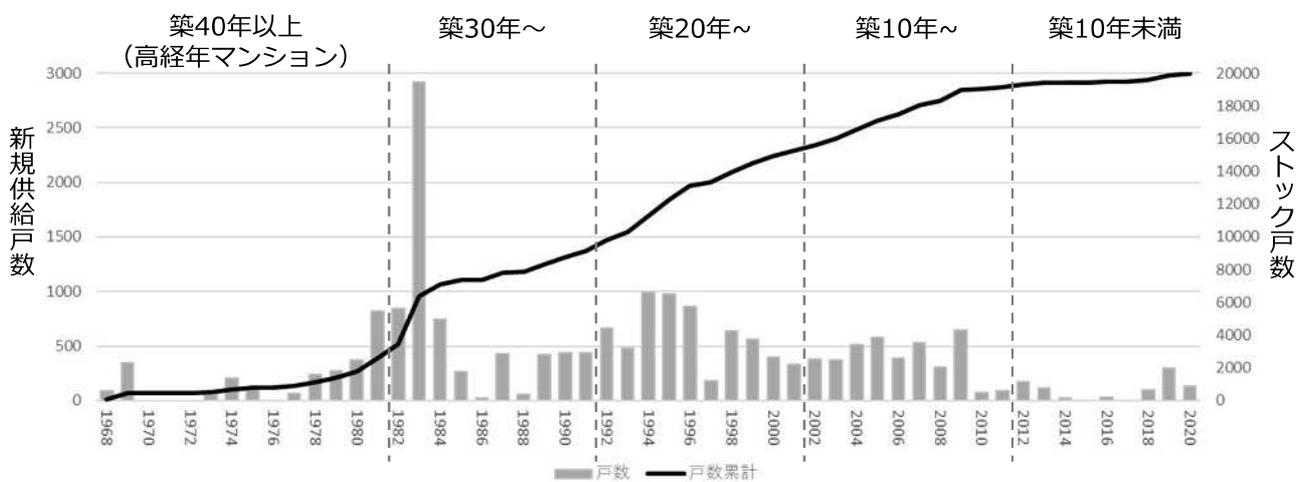
【ストック】

1. 本市マンションストック

■ 現状

- ・ 本市におけるマンションストックは、302団地、489棟、19,994戸。
- ・ 1棟あたりの平均住戸数は40戸で、全国平均(69戸)と比較すると小規模なマンションが多い。
- ・ 築年数ごとのストック数をみると、築年数が20年から30年未満と、30年から40年未満のストックが、それぞれ全体の30%、合計すると60%以上を占めている一方で、10年未満のストック割合は、4%と、近年の供給量が減少している。

■ 本市マンションストック（戸）推移



* 1983年には川越最大のマンション供給あり (1,445戸)

■ 築年数ごとの供給ストック数（戸）

	10年未満	10~20年未満	20~30年未満	30~40年未満	40年以上	計
供給戸数	865	3,874	6,093	6,497	2,665	19,994
供給棟数	16	57	117	222	77	489
1棟あたりの平均戸数	54	68	52	29	35	41
ストック全体に占める割合	4.3%	19.4%	30.5%	32.5%	13.3%	100%

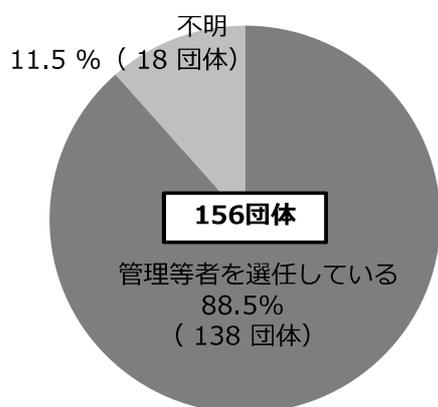
【組合運営】

2-1. 管理組合の運営

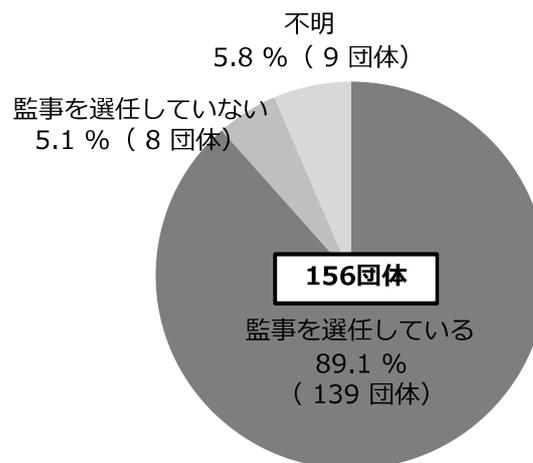
■ 現状

- ・ 管理者等を選任しているマンションは、88.5 % (138団体)。
- ・ 監事を選任しているマンションは、89.1 % (139団体)。
- ・ 年1回以上総会を開催しているマンションは、92.3 % (144団体)。

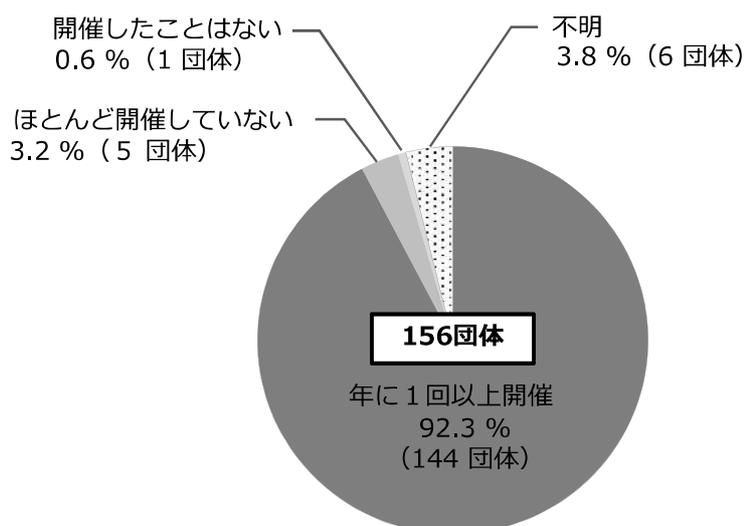
■ 管理者等の選任の有無



■ 監事の選任の有無



■ 総会の開催状況



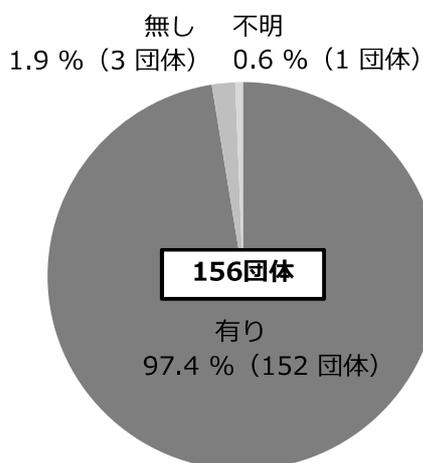
【組合運営】

2-2. 管理規約

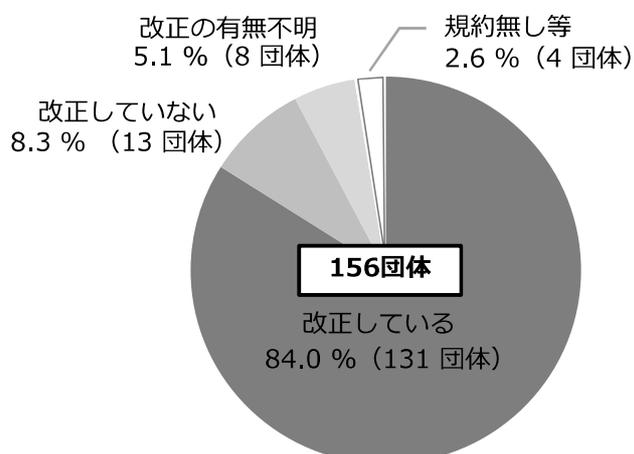
■ 現状

- ・ 管理規約を作成しているマンションは、97.4%（152団体）。
- ・ 管理規約を改正しているマンションは、84.0%（131団体）。
- ・ 管理規約を5年以内（2017年～2021年）に改正しているマンションは、67.3%（105団体）。
- ・ 管理規約で定める項目について、
「専有部分の立ち入り」の項目を定めているマンションは、78.8%（123団体）、
「修繕等の履歴情報の管理」の項目を定めているマンションは、47.4%（74団体）、
「管理組合の財務・管理に関する情報提供」の項目を定めているマンションは、67.3%（105団体）。

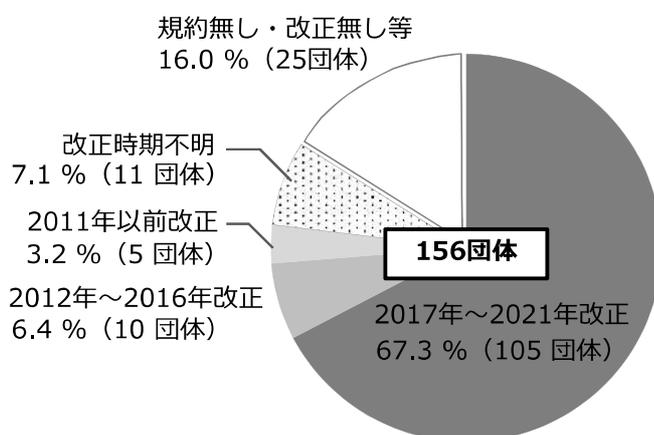
■ 管理規約の有無



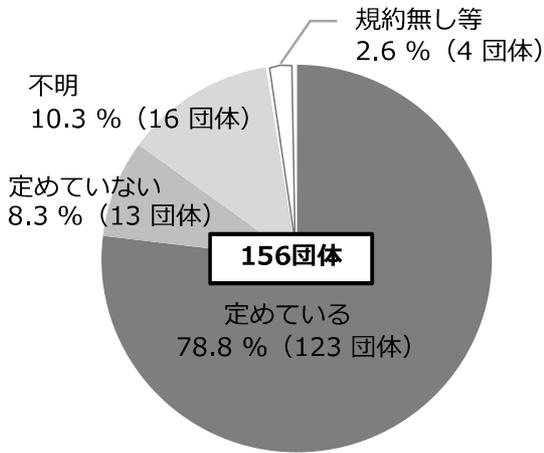
■ 管理規約の改正の有無



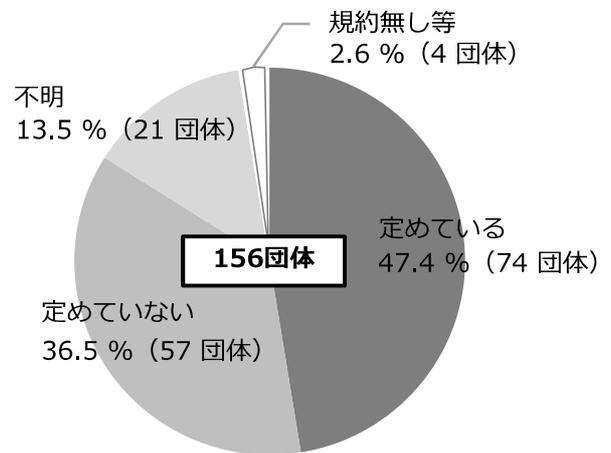
■ 管理規約の改正時期



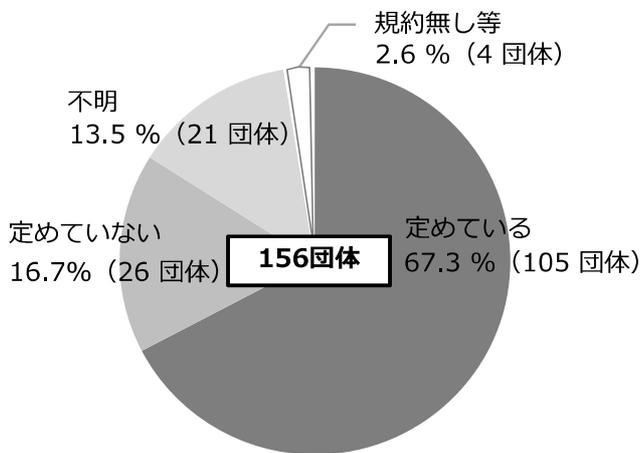
■ 管理規約に「専有部分の立ち入り」に関する項目を定めているか



■ 管理規約に「修繕等の履歴情報の管理」に関する項目を定めているか



■ 管理規約に「管理組合の財務・管理に関する情報提供」に関する項目を定めているか



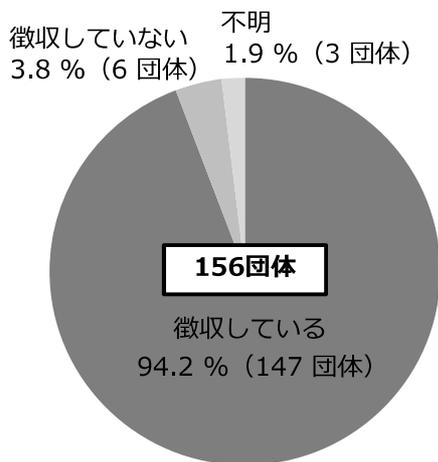
【組合運営】

2-3. 管理組合の経理

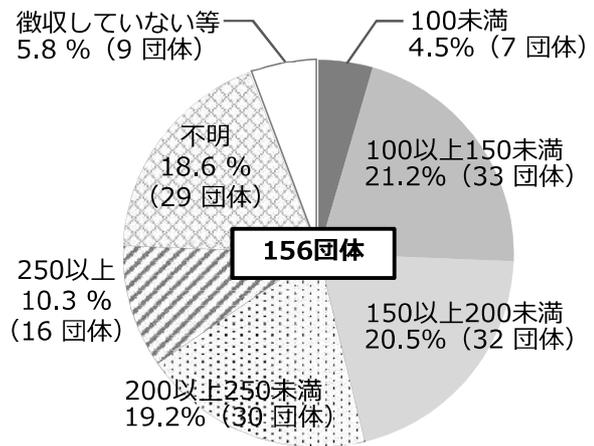
■ 現状

- ・ 修繕積立金を徴収しているマンションは、94.2 % (147団体)。
- ・ 月あたりの修繕積立金額 (円/m²) は、100円以上150円未満/m²が21.2% (33 団体) で最も多い。
- ・ 管理費と修繕積立金を区分経理しているマンションは、89.1 % (139団体)。
- ・ 長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出しているマンションは、66.7 % (104団体)。
- ・ 修繕積立金会計から他の会計へ「充当していない」と回答したマンションは、76.9 % (120団体)。
- ・ 管理費または修繕積立金を3カ月以上の滞納の有無について、「滞納がない」と回答したマンションは、58.3 % (91団体)。

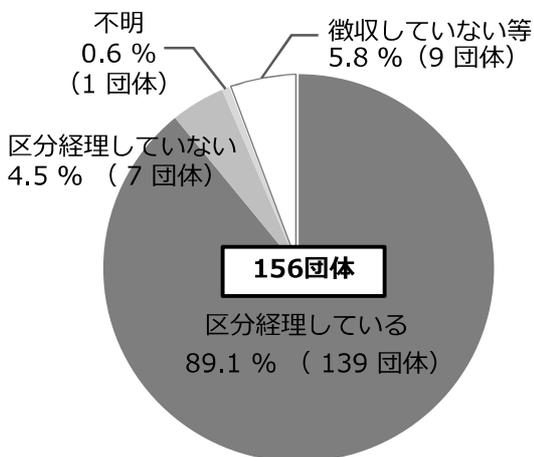
■ 修繕積立金を徴収しているか



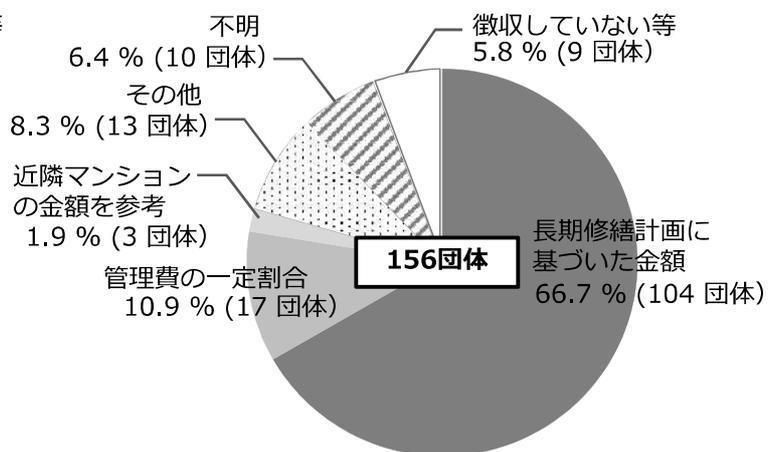
■ 月あたりの修繕積立金額 (円/m²)



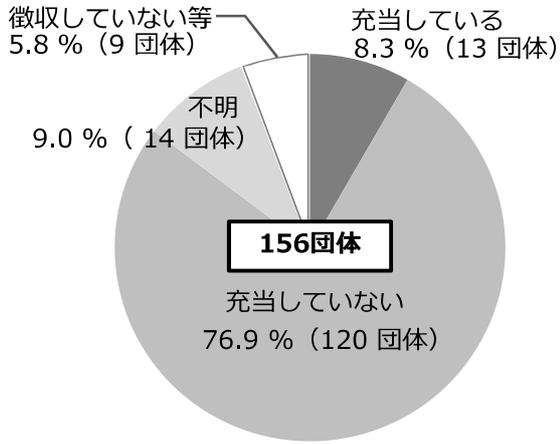
■ 管理費と修繕積立金は区分経理されているか



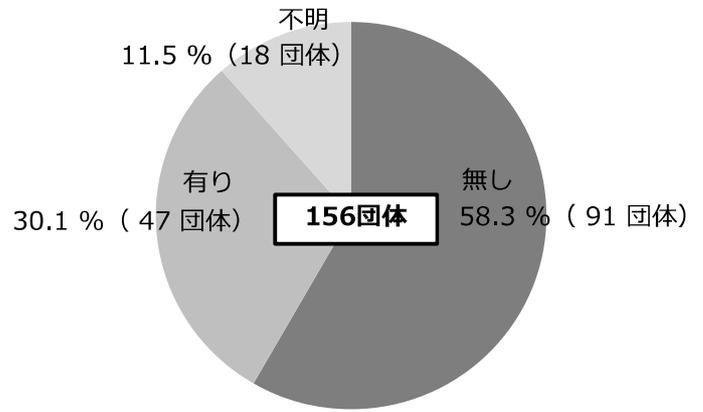
■ 修繕積立金の徴収額の根拠



■ 修繕積立金会計から
他の会計への充当はあるか



■ 管理費または修繕積立金を3カ月以上
滞納している住戸はあるか



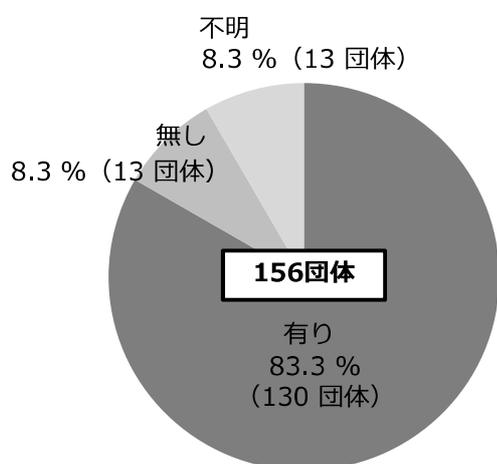
【組合運営】

2-4. その他

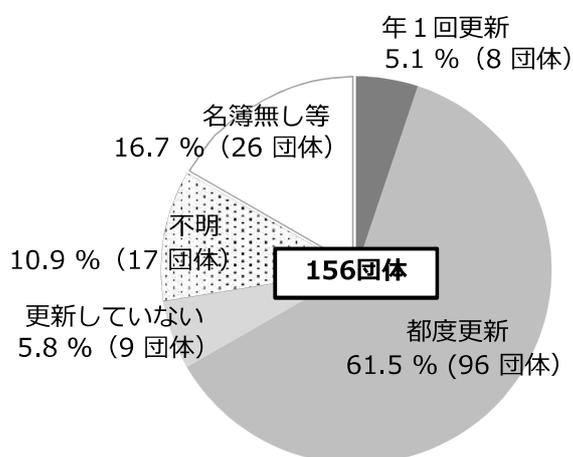
■ 現状

- ・区分所有者名簿を作成しているマンションは、83.3 % (130団体)。
- ・区分所有者名簿の更新頻度は、「都度更新」が最も多く61.5 % (96団体)、「年1回更新」は5.1 % (8団体)。
- ・居住者名簿を作成しているマンションは、72.4 % (113団体)。
- ・居住者名簿の更新頻度は、「都度更新」が最も多く48.7 % (76団体)、「年1回更新」は3.2 % (5団体)。

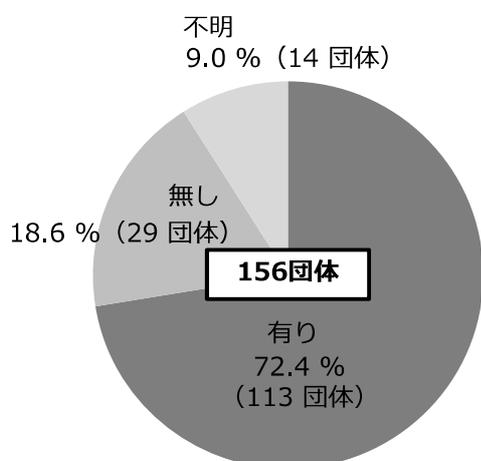
■ 区分所有者名簿の有無



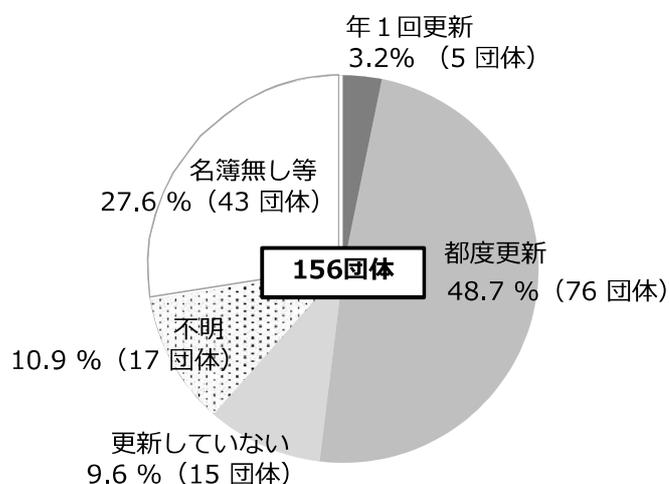
■ 区分所有者名簿の更新頻度



■ 居住者名簿の有無



■ 居住者名簿の更新頻度



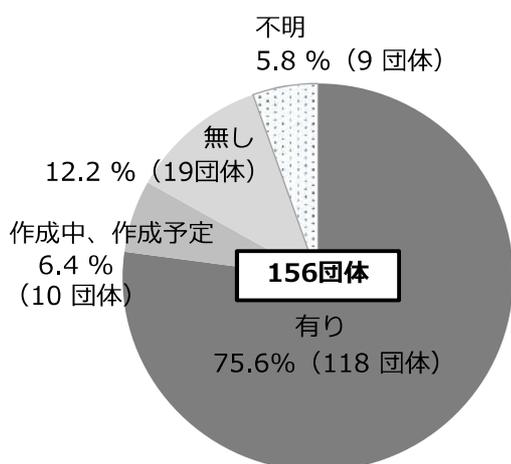
【維持保全】

3. 長期修繕計画の作成及び見直し等

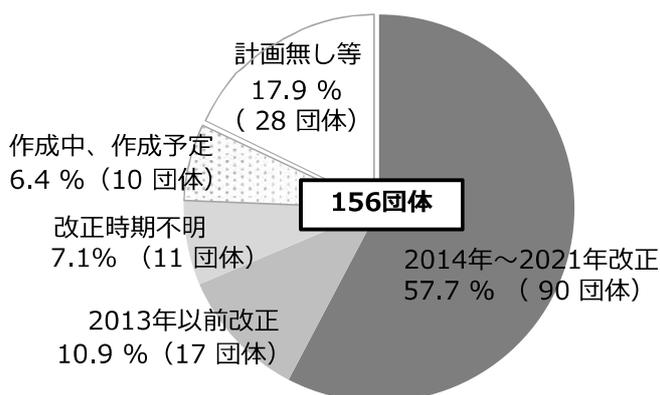
■ 現状

- ・ 長期修繕計画を作成しているマンションは、75.6 % (118団体)、作成中または作成を予定しているマンションは、6.4 % (10団体)。
- ・ 長期修繕計画を7年以内(2014年～2021年)に改正しているマンションは、57.7 % (90団体)。
- ・ 長期修繕計画の計画期間を30年以上としているマンションは、46.8 % (73団体)。
- ・ 長期修繕計画の計画期間に実施される大規模修繕工事の回数を2回以上としているマンションは、58.3 % (91団体)。
- ・ 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計画としているマンションは、46.8 % (73団体)。

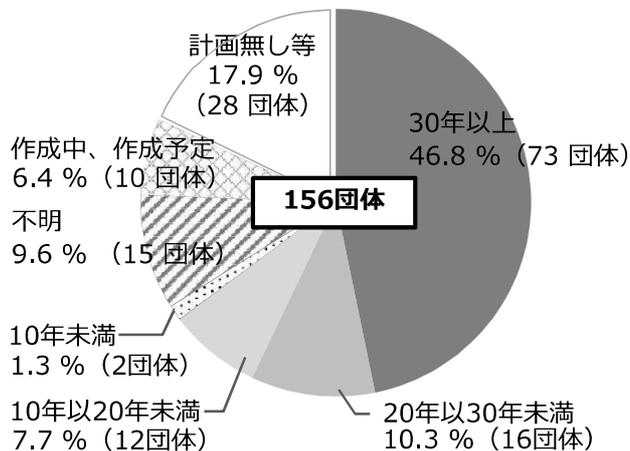
■ 長期修繕計画の有無



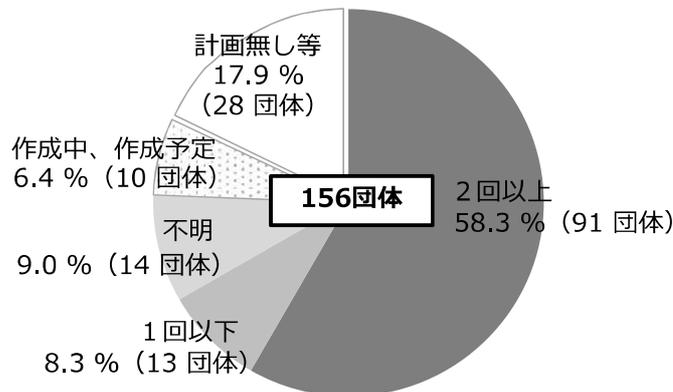
■ 長期修繕計画の改正時期



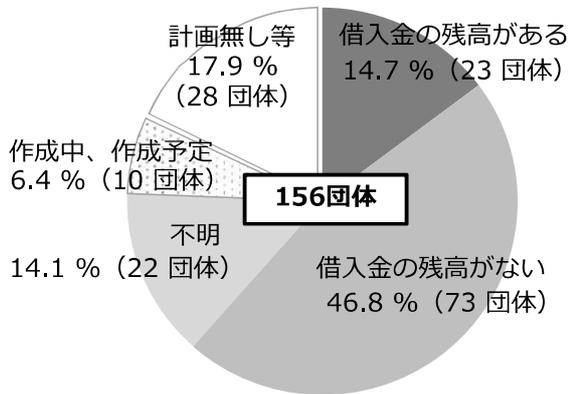
■ 長期修繕計画の計画期間



■ 長期修繕計画の計画期間に含まれる大規模修繕工事の回数



■ 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計画か



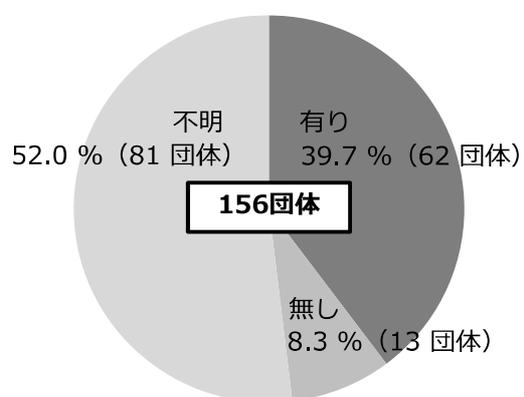
【その他】

4. 区分所有者の高齢化及び非居住化の状況

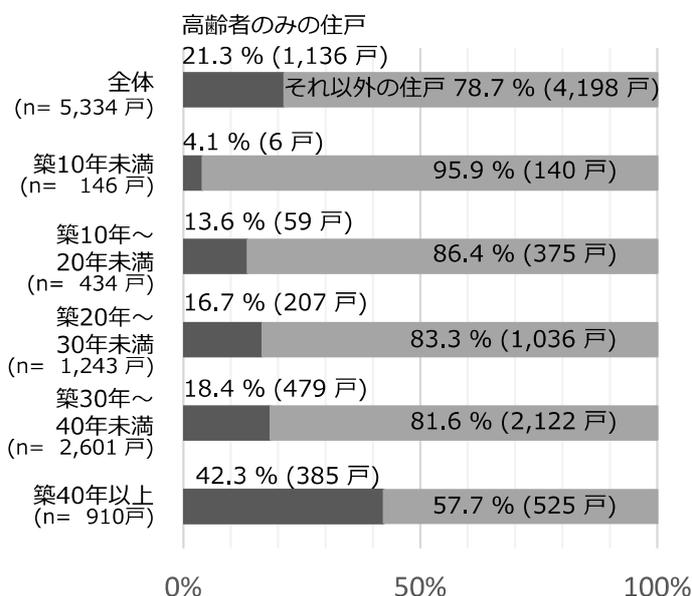
■ 現状

- ・ 高齢者（65歳以上）のみの住戸があるマンションは、39.8 %（62団体）。
- ・ 全住戸に対する高齢者のみの住戸の割合（高齢化住戸率）は、21.3 %となっている。
- ・ 築40年以上のマンションにおける高齢化住戸率は、42.3 %と、経年に伴い区分所有者の高齢化が進行している。
- ・ 全住戸に対する3カ月以上空室になっている住戸の割合（空室率）は2.6%となっている。
- ・ 築40年以上のマンションにおける空室率は、7.6 %と、経年に伴い空室化も進行している。

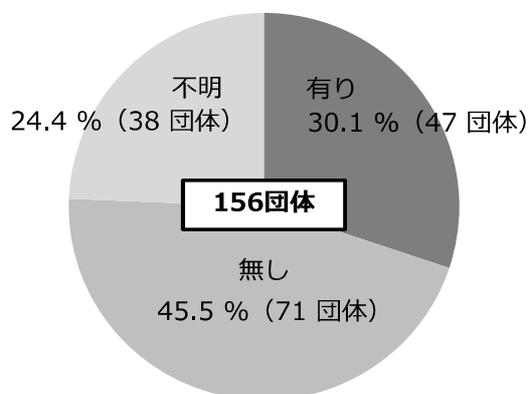
■ 高齢者（65歳以上）のみの住戸の有無



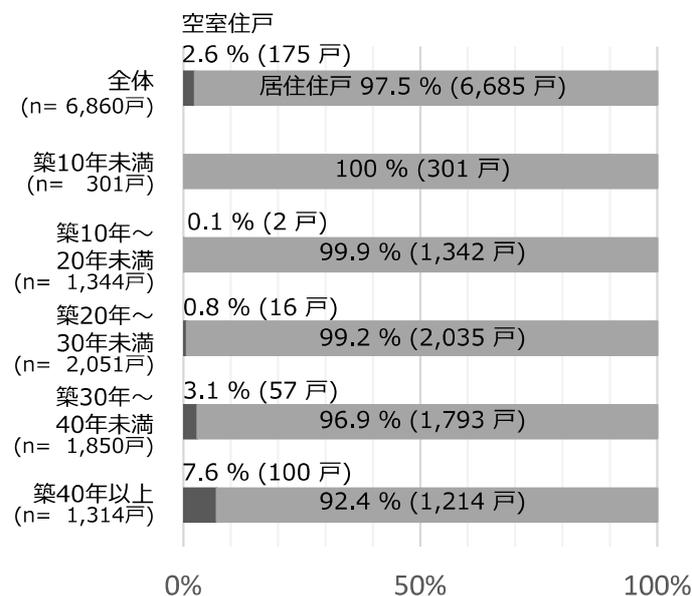
■ 全住戸に対する高齢者のみの住戸の割合【築年数別】



■ 3カ月以上空室になっている住戸の有無



■ 全住戸に対する3カ月以上空室になっている住戸の割合【築年数別】



第2章. 管理状況（基準適合状況）

第2章は、第1章で取りまとめた管理状況を、マンション管理適正化法（以下、法という。）に基づく管理の基準に照らし、その適合状況を取りまとめたものです。

第1章で取りまとめた本市マンションにおける管理状況を、法第5条の2の規定に基づく「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」と、法第5条の4の規定に基づく「管理計画の認定の基準」に照らし、その適合状況を取りまとめました。

■ 「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」とは

「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」は、令和2年の法改正により新たに規定された基準で、地方公共団体が、マンションの管理者等に対し、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行う際の基準の目安として、国において示されたものです。

本基準に適合しない管理状況のマンションの管理者等に対し、地方公共団体は、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言や指導を行うことができます。

■ 「管理計画の認定の基準」とは

「管理計画の認定の基準」は、令和2年の法改正により新たに創設された管理計画認定制度において、地方公共団体が、マンションの管理者等に対し行う管理計画の認定の際の基準となるものです。

管理計画認定制度は、マンションの管理者等が、自らのマンションの管理計画を、地方公共団体に提出し、本基準を満たす場合、適正な管理がされているマンションとして、地方公共団体の認定を受けることができる制度です。

1. 「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」（法第5条の2）との適合状況

■ 「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」との適合状況（全項目に対する適合状況）

- 「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」の全項目に適合しているマンションは、35.3%（55団体）。

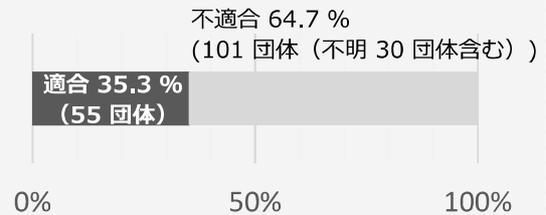
1. 管理組合の運営

2. 管理規約

3. 管理組合の経理

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

全項目に適合しているか



■ 「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」との適合状況（各項目に対する適合状況）

1. 管理組合の運営

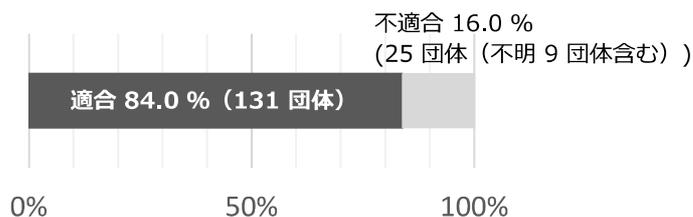
(1) 管理組合の運営を円滑に行うため
管理者等を定めること

(2) 集会を年に一回以上開催すること



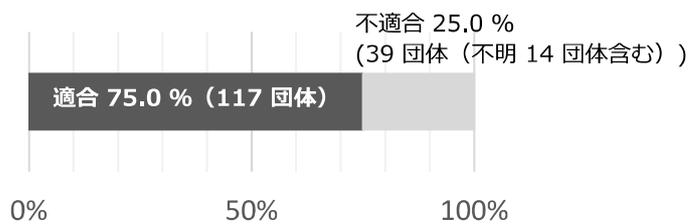
2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと



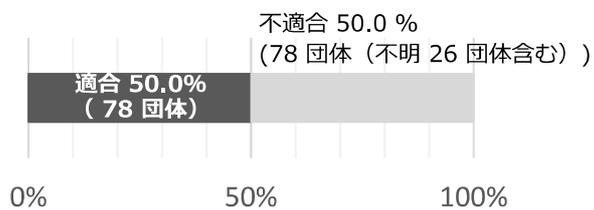
3. 管理組合の経理

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



2. 「管理計画の認定の基準」（法第5条の4）との適合状況

■ 「管理計画の認定の基準」との適合状況

1. 管理組合の運営

(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

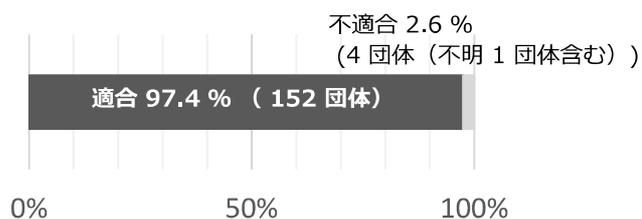


(3) 集会を年に一回以上開催すること

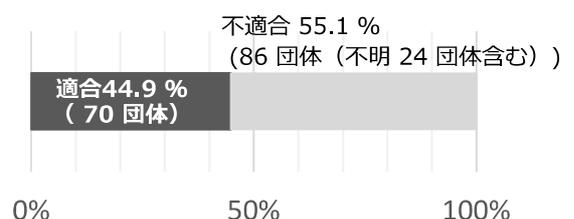


2. 管理規約

(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（また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

(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

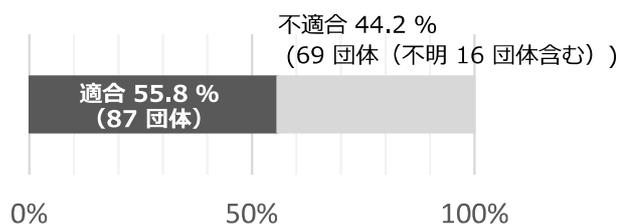


(3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

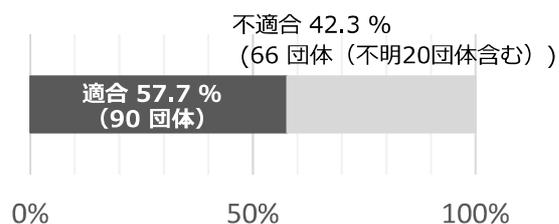


4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

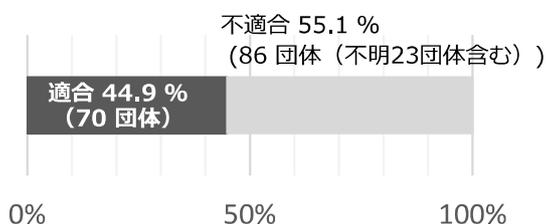
(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること



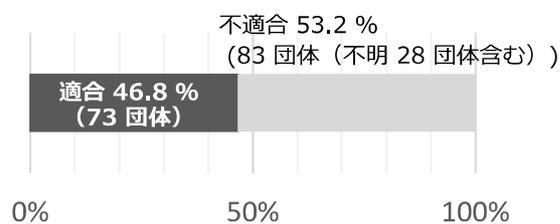
(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること



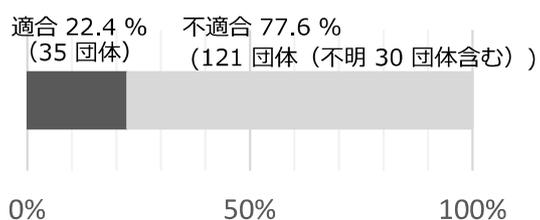
(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること



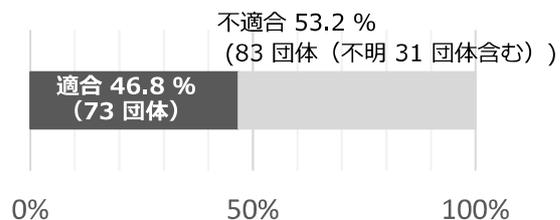
(4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと



(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

(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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

