

川越市マンション管理適正化推進計画

令和5年1月
川越市

目次

1 計画の目的と位置づけ	- 1 -
1-1. 計画策定の目的	- 1 -
1-2. 計画の位置づけ	- 2 -
1-3. 計画期間	- 2 -
2 マンションの管理を取り巻く現状と課題	- 3 -
2-1. 本市におけるマンションストック状況	- 3 -
2-2. 本市におけるマンション管理に関する状況	- 5 -
2-3. マンション管理に関する課題	- 8 -
3 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な考え方	- 10 -
4 マンションの管理の適正化に関する目標	- 11 -
4-1. 基本目標	- 11 -
4-2. 指標及び数値目標	- 12 -
5 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	- 13 -
5-1. 施策体系	- 13 -
5-2. マンションの管理状況に応じた施策展開	- 15 -
5-3. 施策の実施	- 18 -
6 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	- 34 -
7 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	- 36 -
7-1. 川越市分譲マンション実態調査の実施	- 36 -
7-2. 特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握	- 36 -
8 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	
(川越市マンション管理適正化指針)に関する事項	- 37 -
8-1. 管理組合によるマンション管理の適正化の基本的方向	- 37 -
8-2. 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	- 38 -
8-3. マンションの管理の適正化のために区分所有者等が留意すべき事項	- 40 -
8-4. 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	- 41 -
別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	- 42 -
別紙2 管理計画の認定の基準	- 43 -
9 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	- 45 -
10 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	- 46 -

1-1. 計画策定の目的

本市には、令和3年1月1日時点で、約500棟、20,000戸の分譲マンション（以下、マンションという。）があり、市民の主要な居住形態として地域社会を構成する重要な要素となっています。

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、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、多くの課題があります。

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ことが見込まれますが、これらに対して適切な修繕がなされないまま放置されると、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、外壁の剥落等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ります。

このような背景から、令和2年6月、「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。）が改正され、地方公共団体におけるマンションの管理の適正化の推進に関する役割が強化されました。

こうした状況の中、本市は、マンションの管理の適正化を推進していくことを目的とし、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」に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策等を定める「川越市マンション管理適正化推進計画」（以下、本計画という。）を策定します。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、「第四次川越市総合計画」を上位計画とし、法に基づいて定められた「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、策定します。

また、本市において関連する他計画との整合及び連携を図ります。

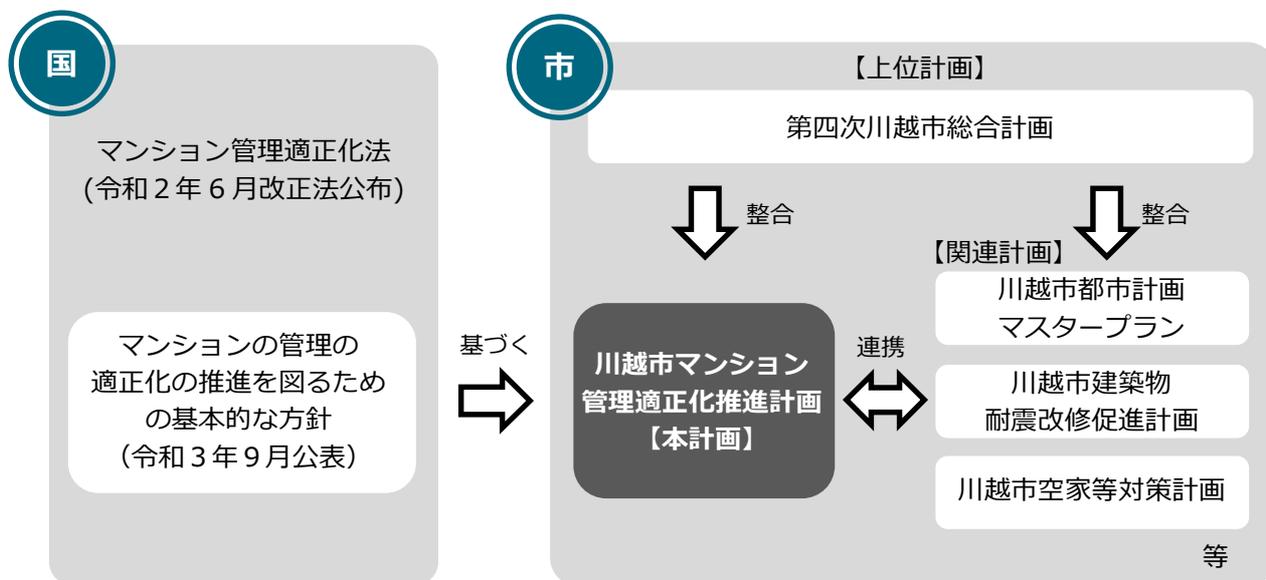


図-1 本計画の位置づけ

1-3. 計画期間

計画期間は、令和5年度～9年度までの5年間とします。

なお、法の改正状況等を踏まえ、必要に応じて、適宜見直しを行います。

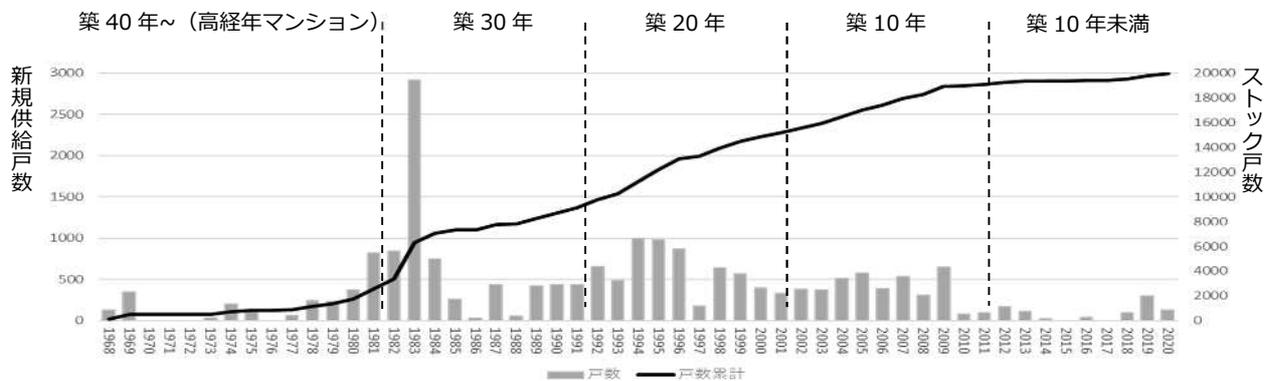
2 マンションの管理を取り巻く現状と課題

2-1. 本市におけるマンションストック状況

令和3年1月1日時点での本市におけるマンションストックは、489棟、19,994戸となっています。

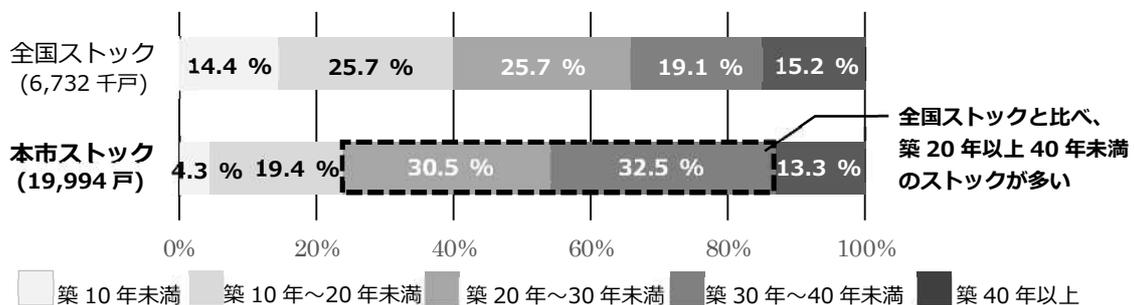
築年数ごとのストック数（戸数）をみると、築年数が20年以上30年未満と、30年以上40年未満のストックが、それぞれ全体の30%、合計すると60%以上を占めている一方で、10年未満のストックは全体の4%と、近年の供給量が減少しています。

これは、全国調査における築年数ごとのストック数と比べ、築20年以上40年未満のストック数が多く、本市では、築40年以上の、いわゆる高経年マンションストックが、10年後には現在の約3.5倍、20年後には約6倍に増加する見込みです。



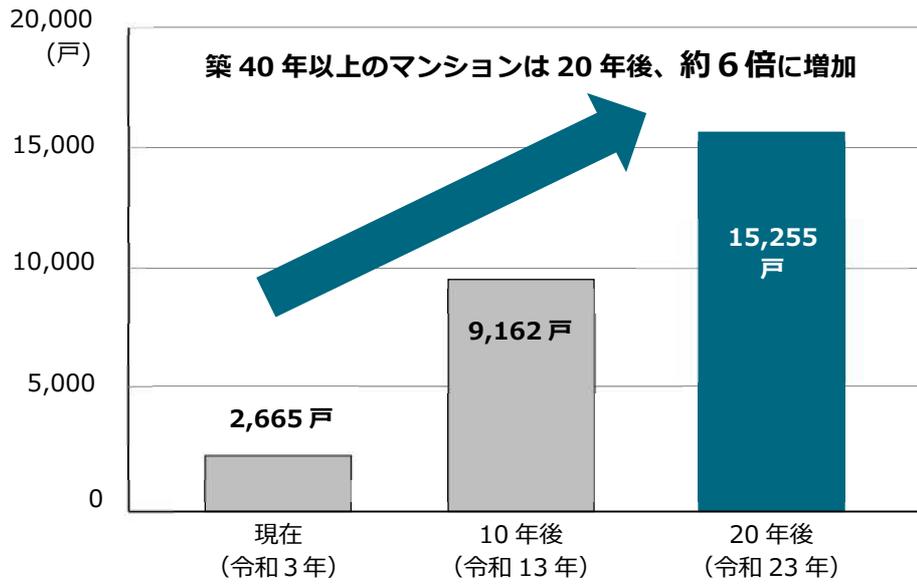
資料：川越市分譲マンション実態調査（令和3年度）

図-2 本市マンションストック（戸）の推移



資料：川越市分譲マンション実態調査（令和3年度）

図-3 築年数別ストック（戸）比率（全国調査結果との比較）



資料：川越市分譲マンション実態調査（令和3年度）

図－4 築40年以上のマンション戸数推計

2-2. 本市におけるマンション管理に関する状況

(1) 川越市分譲マンション実態調査について

令和3年度、本市は、「川越市分譲マンション実態調査」を実施しました。
アンケート調査については、311 団体中 156 団体から回答を得ました。

■ 川越市分譲マンション実態調査概要（令和3年度実施）

- (1) 調査対象 : 市内全分譲マンション※【302 団地（311 団体）、489 棟】
- (2) 調査方法 : ① 郵送によるアンケート調査
② 訪問によるヒアリング調査
③ 目視による現地調査
- (3) 調査項目 : 管理組合の運営に関する事項（管理組合及び管理規約の有無等）、
建物の維持保全に関する事項（長期修繕計画の有無、修繕積立金の有無等）
- (4) アンケート回答率 : 50.2%（311 団体中、156 団体回答）

※ 本調査における対象マンションは、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」

(2) 川越市分譲マンション実態調査結果の概要

① 管理組合の運営に関する状況

■ 管理組合の運営について

アンケート回答マンション（156 団体）のうち、96.8%（151 団体）のマンションで、管理組合等が組織されており、88.5%（138 団体）のマンションで、管理者等が選任されています。

また、92.3%（144 団体）のマンションで、年1回以上の総会を開催しています。

■ 管理規約について

アンケート回答マンション（156 団体）のうち、97.4%（152 団体）のマンションで、管理規約が作成されています。また、49.4%（77 団体）のマンションの管理規約が、国が示す「標準管理規約」に準拠している状況です。

■ 管理組合の経理について

アンケート回答マンション（156 団体）のうち、89.1%（139 団体）のマンションで、管理費と修繕積立金を区分経理している状況です。

■ 高齢化状況について

アンケート回答マンション（有効回答 75 団体）における全住戸数（5,334 戸）に占める 65 歳以上の高齢者のみの住戸数（1,136 戸）の割合（高齢化住戸率）は、21.3%です。
このうち、築 40 年以上のマンション（有効回答 22 団体）における高齢化住戸率は、42.3%（全住戸数 910 戸に占める高齢者のみの住戸数 385 戸）となっており、経年に伴い区分所有者の高齢化が進行している状況が推察されます。

■ 空室化について

アンケート回答マンション（有効回答 118 団体）における全住戸数（6,860 戸）に占める 3 カ月以上空室の住戸数（175 戸）の割合（空室化率）は、2.6%です。
このうち、築 40 年以上のマンション（有効回答 27 団体）における空室化率は、7.6%（全住戸数 1,314 戸に占める空室の住戸数 100 戸）となっており、経年に伴い空室化が進行している状況が推察されます。

■ 賃貸化について

アンケート回答マンション（有効回答 133 団体）における全住戸数（9,490 戸）に占める賃貸されている住戸数（1,216 戸）の割合（賃貸化率）は、12.8%です。
このうち、築 40 年以上のマンション（有効回答 28 団体）における賃貸化率は、21.0%（全住戸数 1,383 戸に対する賃貸住戸数 290 戸）となっており、経年に伴い賃貸化が進行している状況が推察されます。

■ 防災に関する取組み状況について

アンケート回答マンション（156 団体）のうち、防災に関する取組みを実施しているマンションは、57.1%（89 団体）です。
取組み内容は、「防災訓練の実施」（54 団体）が最も多く、次いで、「防災に関する情報の収集・周知」（31 団体）、「災害用の水や食料の備蓄」（22 団体）という状況です。

② 建物の維持保全に関する状況

■ 長期修繕計画の作成について

アンケート回答マンション（156 団体）の 82.1%（128 団体（作成中または作成予定 10 団体を含む））のマンションで、長期修繕計画が作成（作成中または作成予定含む）されています。

また、長期修繕計画の作成または見直しが 7 年以内にされているマンションは 57.7%（90 団体）となっています。

■ 修繕積立金の積立状況について

アンケート回答マンション（156 団体）の 94.2%（147 団体）のマンションで、修繕積立金を積立えています。

また、66.7%（104 団体）のマンションが、長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している状況です。

今後予定している大規模修繕工事の資金について、「金融機関からの借入れが必要」や「明らかに不足する」と回答したマンションは、全体（156 団体）の 17.3%（27 団体）あり、大規模修繕工事の実行性に不安のあるマンションがあります。

③ その他

■ 行政に対する支援要望

行政に対する支援要望として、最も多かったものは「高齢居住者への支援」で、57.1%（89 団体）のマンションにおいて要望がありました。

その他、「耐震診断・改修費用への助成」（55 団体）、「大規模修繕工事やバリアフリー化工事等への助成」（55 団体）等の要望がありました。

2-3. マンション管理に関する課題

(1) 管理組合運営機能の低下【「組合運営」に関する課題】

- 区分所有者の高齢化や空き住戸化、住戸の賃貸化の進行に伴う管理意識の希薄化や、管理組合役員の担い手不足等により、管理組合運営機能が低下する恐れがあります。

実態調査結果から、マンションの経年に伴い、区分所有者の高齢化や空き住戸化、住戸の賃貸化が進行する傾向が顕著であったことから、今後、急増する高経年マンションにおいて、管理組合運営機能の低下が懸念されます。

- マンションによって管理組合の運営状況は異なることから、適正な管理組合の運営がなされているマンションに対しては、管理水準の維持に向けた取組みを、一方で、適正な管理組合の運営がなされていないマンションに対しては、管理組合の運営の適正化に向けた取組みを実施するなど、管理組合による自主的かつ持続可能な組合運営を推進するための取組みが求められます。

- 管理水準の維持に向けた取組みとして、「管理計画認定制度の運用」や「管理組合の運営に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められます。

また、管理組合の運営の適正化に向けた取組みとして、「専門家による支援体制の充実」や「法に基づく助言、指導等の実施」等を行うことが求められます。

(2) 建物の適切な維持保全がなされないマンションの増加【「維持保全」に関する課題】

- 建物の高経年化や、長期修繕計画の未作成、積立金等の不足等により、計画的な修繕工事がなされないなど、適切な維持保全がなされないマンションが増加することが懸念されます。

- 管理組合の運営状況と同様に、マンションによって建物の維持保全状況は異なることから、適切に維持保全がなされているマンションについては、維持保全水準の維持に向けた取組みを、一方で、適切な維持保全がなされていないマンションについては、維持保全の適正化に向けた取組みを実施するなど、適切なマンションの維持保全を推進するため、マンションの維持保全状況に応じた取組みが求められます。

- 維持保全水準の維持に向けた取組みとして、「管理計画認定制度の運用」や「マンションの維持保全に関する情報提供・啓発」等を行うことが求められます。
また、維持保全の適正化に向けた取組みとして、「専門家による支援体制の充実」や「マンションの質の向上に向けた取組み」等を行うことが求められます。

3

マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な考え方

本市マンションにおける課題を踏まえ、「川越市マンション管理適正化指針」に基づき、マンションの管理状況を以下の4つに分類します。

本市におけるすべてのマンションが「A 適正管理マンション」の管理状況に移行できるよう、管理適正化に関する目標の設定や施策の立案を行います。

分類方法

川越市マンション管理適正化指針において定める、「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準」(下表において、助言等基準という。)及び「管理計画の認定の基準」(下表において、認定基準という。)に照らし、マンションの管理状況を以下の4つに分類します。

表-1 マンションの管理状況4分類

管理水準	管理状況による分類	管理状況(基準適合状況)		
		助言等基準	認定基準	
			組合運営項目	維持保全項目
高  低	A 適正管理マンション	○	○	○
	B 組合運営課題マンション	○	×	○
	C 維持保全課題マンション	○	○	×
	D 要助言指導マンション	×	—	—

4

マンションの管理の適正化に関する目標

4-1. 基本目標

「3 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な考え方」を踏まえ、以下の2つの基本目標を定めます。

基本目標 1

「組合運営」 に関する目標

自主的かつ持続可能な組合運営の推進

区分所有者等による自主的かつ持続可能なマンション管理組合の運営の推進に向け、管理組合の運営状況に応じて、管理計画認定制度の運用や、法に基づく助言、指導等の実施に取り組みます。

また、管理組合に対するセミナーの開催等を通じた管理組合の運営に関する情報提供や啓発、専門家による支援体制の充実に取り組むことで、管理組合が、自主的に持続可能な組合運営が実施できるよう、支援します。

基本目標 2

「維持保全」 に関する目標

適切なマンションの維持保全の推進

区分所有者等による適切なマンションの維持保全の推進のため、建物の維持保全状況に応じて、管理組合等への補助制度の周知等、マンションの質の向上に向けた取組みを実施します。

また、管理組合に対するセミナーの開催等を通じたマンションの維持保全に関する情報提供や啓発、専門家による支援体制の充実に取り組むことで、管理組合が、適切なマンションの維持保全が実施できるよう、支援します。

4-2. 指標及び数値目標

2つの基本目標に対し、その進捗状況を管理、評価するため、以下の通り、指標及び数値目標を定めます。

なお、目標値の達成状況については、令和8年実施予定の分譲マンション実態調査の結果等をもとに評価します。

表-2 指標及び数値目標

指標	現状値 (R3)	目標値 (R9)
① 管理計画認定制度の認定件数	—	50 件
② 「助言等基準」を満たすマンションの割合 (A+B+C / A+B+C+D ※)	35 %	100 %

※ 「3 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な考え方」(P12)において分類したマンション種別を示す。

A：適正管理マンション、B：組合運営課題マンション、C：維持保全課題マンション、
D：要助言指導マンション

5 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

5-1. 施策体系

施策 1 基本目標 1（自主的かつ持続可能な組合運営の推進）に対する施策

施策 1-1. 管理計画認定制度等による適正な組合運営の推進

- ・管理計画認定制度の運用・周知
- ・川越市マンション管理適正化指針の周知・啓発
- ・法に基づく助言、指導及び勧告の実施

施策 1-2. 組合運営に関する情報提供・啓発

- ・常設相談窓口の開設
- ・マンション管理セミナーの実施
- ・マンション管理に関する冊子等の発行
- ・マンション管理規約適正性診断の実施

施策 1-3. 専門家による支援体制の充実

- ・マンション管理士による相談の実施（マンション管理相談）
- ・埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家派遣の実施
- ・埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動推進
- ・公益財団法人マンション管理センターの周知

施策 1-4. 良好な住環境形成の促進

- ・防災に関する出前講座の活用促進
- ・防災ハザードマップの活用促進
- ・高齢者向け事業の周知
- ・マンションの空室化の抑制に向けた施策検討

施策 1-5. マンションの組合運営に関する実態把握

- ・川越市分譲マンション実態調査の実施
- ・特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握

施策 2 基本目標 2（適切なマンションの維持保全の推進）に対する施策

施策 2-1. 管理計画認定制度等による適正な維持保全の推進

- ・管理計画認定制度の運用・周知【再掲】
- ・川越市マンション管理適正化指針の周知・啓発【再掲】
- ・法に基づく助言、指導及び勧告の実施【再掲】

施策 2-2. マンションの維持保全に関する情報提供・啓発

- ・常設相談窓口の開設【再掲】
- ・マンション管理セミナーの実施【再掲】
- ・マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】
- ・共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知
- ・ブロック塀等撤去補助事業の周知
- ・川越市民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助事業の周知

施策 2-3. 専門家による支援体制の充実

- ・マンション管理士による相談の実施（マンション管理相談）【再掲】
- ・埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家派遣の実施【再掲】
- ・マンション共用部分リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の周知
- ・マンションすまい・る債（住宅金融支援機構）の周知
- ・埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動推進【再掲】
- ・公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】
- ・埼玉県住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理の業務に関する事業実施検討

施策 2-4. マンションの質の向上に向けた取組み

- ・管理組合等への補助制度の周知【施策 2-2 関連】
- ・ユニバーサルデザインの導入促進
- ・環境負荷の低減に向けた取組みの促進

施策 2-5. マンションの維持保全に関する実態把握

- ・川越市分譲マンション実態調査の実施【再掲】
- ・特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握【再掲】

5-2. マンションの管理状況に応じた施策展開

(1) マンションの管理状況に応じた施策の実施

「3 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な考え方」において分類した管理状況に応じた施策を展開することで、マンションの管理適正化を効果的に推進します。

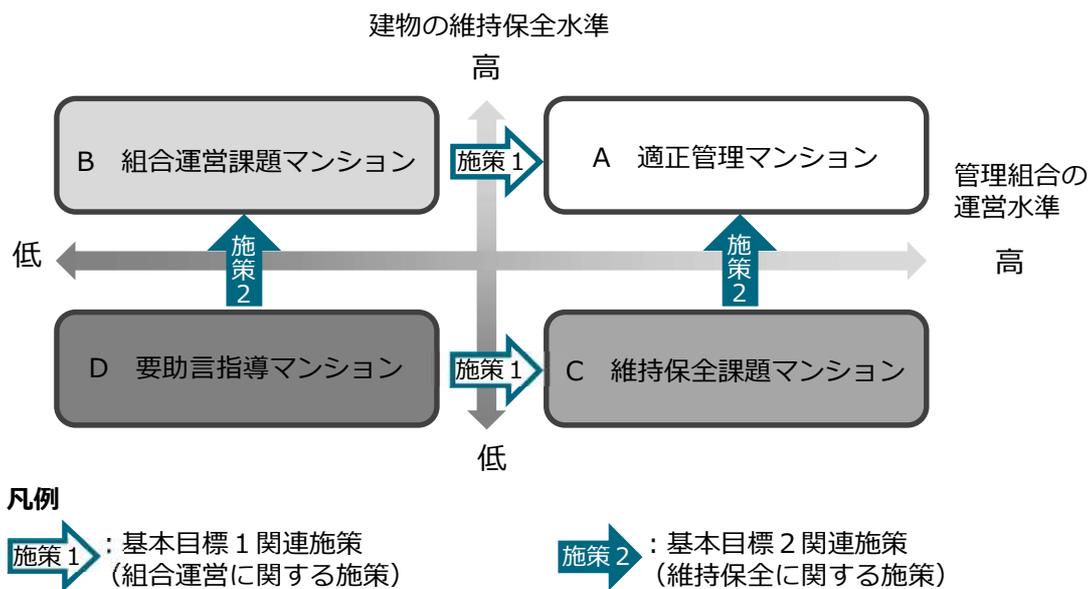


図-5 マンションの管理状況に応じた施策展開

(2) マンションの管理状況に応じた施策の展開

4つに分類したマンションの管理状況に応じて、本市が取り組む施策を、以下のとおり整理し、実施します。

施策一覧

D 要助言指導マンション				
C 維持保全課題マンション				
B 組合運営課題マンション				
A 適正管理マンション				
	①	②	③	④
施策1：基本目標1（自主的かつ持続可能な組合運営の推進）に対する施策				
施策1-1. 管理計画認定制度等による適正な組合運営の推進				
管理計画認定制度の運用・周知	○	○	○	
川越市マンション管理適正化指針の周知・啓発	○	○	○	○
法に基づく助言、指導及び勧告の実施				○
施策1-2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発				
常設相談窓口の開設	○	○	○	○
マンション管理セミナーの実施	○	○	○	○
マンション管理に関する冊子等の発行	○	○	○	○
マンション管理規約適正性診断の実施		○		○
施策1-3. 専門家による支援体制の充実				
マンション管理士による相談の実施（マンション管理相談）		○	○	○
埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家派遣の実施		○	○	○
埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動推進				
公益財団法人マンション管理センターの周知		○	○	○
施策1-4. 良好な住環境形成の促進				
防災に関する出前講座の活用促進		○		○
防災ハザードマップの活用促進		○		○
高齢者向け事業の周知		○		○
マンションの空室化の抑制に向けた施策検討				
施策1-5. マンションの組合運営に関する実態把握				
川越市分譲マンション実態調査の実施	○	○	○	○
特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握	○	○	○	○

(凡例) ○：重点的に施策を実施する対象

D 要助言指導マンション				
C 維持保全課題マンション				
B 組合運営課題マンション				
A 適正管理マンション				
	①	②	③	④
施策2：基本目標2（適切なマンションの維持保全の推進）に対する施策				
施策2-1. 管理計画認定制度等による適正な維持保全の推進				
管理計画認定制度の運用・周知【再掲】	○	○	○	
川越市マンション管理適正化指針の周知・啓発【再掲】	○	○	○	○
法に基づく助言、指導及び勧告の実施【再掲】				○
施策2-2. マンションの維持保全に関する情報提供・啓発				
常設相談窓口の開設【再掲】	○	○	○	○
マンション管理セミナーの実施【再掲】	○	○	○	○
マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】	○	○	○	○
共同住宅等の耐震化に関する補助制度の周知			○	○
ブロック塀等撤去補助事業の周知				
川越市民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助事業の周知				
施策2-3. 専門家による支援体制の充実				
マンション管理士による相談の実施（マンション管理相談）【再掲】		○	○	○
埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家派遣の実施【再掲】		○	○	○
マンション共用部分リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の周知			○	○
マンションすまい・る債（住宅金融支援機構）の周知	○	○	○	○
埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動推進【再掲】				
公益財団法人マンション管理センターの周知【再掲】		○	○	○
埼玉県住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理の業務に関する事業実施検討			○	○
施策2-4. マンションの質の向上に向けた取組み				
管理組合等への補助制度の周知【施策2-2関連】			○	○
ユニバーサルデザインの導入促進				
環境負荷の低減に向けた取組みの促進				
施策2-5. マンションの維持保全に関する実態把握				
川越市分譲マンション実態調査の実施【再掲】	○	○	○	○
特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握【再掲】	○	○	○	○

5 - 3. 施策の実施

施策 1 : 基本目標 1 (自主的かつ持続可能な組合運営の推進) に対する施策

施策 1-1. 管理計画認定制度等による適正な組合運営の推進

本市は、マンション管理の主体である管理組合に対し、川越市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援に取り組むとともに、指針の周知・啓発に取り組めます。

また、管理計画認定制度の運用・周知を図ることで、マンションの管理水準の維持向上や、認定マンションの管理状況に関する情報が市場で活用される環境整備に取り組めます。

さらに、必要に応じ、マンション管理適正化法に基づく助言、指導等を行うことで、適切な組合運営を推進します。

■主な取り組み内容

管理計画認定制度の運用・周知

- ・管理計画認定制度は、川越市マンション管理適正化指針において定める「管理計画の認定の基準」を満たすマンションの管理計画に対し、本市が認定を行う制度で、管理組合等は、本認定により、自身のマンションの市場評価・価値の向上といったメリットを受けることができます。
- 本制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることから、本市は、本制度の運用を行うとともに、管理組合等に対し、制度活用を促進するための周知を図ります。

川越市マンション管理適正化指針の周知・啓発

- ・川越市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管理・運営の基本的な考え方や実施すべき取り組みを示すものです。管理組合による適正なマンション管理を推進するため、本指針に基づいて、管理組合の支援に取り組むとともに、マンション管理セミナー等の機会を通じて、指針の周知と啓発に取り組めます。

法に基づく助言、指導及び勧告の実施

- ・適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行います。
- ・助言、指導及び勧告は、川越市マンション管理適正化指針において示す判断基準の目安に基づき実施するものとします。

施策 1-2. 組合運営に関する情報提供・啓発

管理組合の適正な運営を推進するため、常設相談窓口の設置、マンション管理セミナーの開催、冊子等を活用した管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

■主な取り組み内容

常設相談窓口の開設

- ・マンション管理組合からのマンション管理に関する相談に対し、本市建築指導課に常設の相談窓口を設置し、必要な情報を提供するなど、その対応に努めます。

マンション管理セミナーの実施

- ・マンションの管理組合等を対象として、マンションの組合運営や維持保全等をテーマに、年1回、セミナーを実施します。
本セミナーの実施を通じて、適正なマンション管理に関する知識の提供及び啓発に取り組みます。

マンション管理に関する冊子等の発行

- ・適正なマンション管理のために必要な知識を身に着けるきっかけとするため、埼玉県マンション居住支援ネットワークが発行している『分譲マンションアドバイスブック』等による情報提供に取り組みます。

マンション管理規約適正性診断の実施

- ・管理組合の現状に応じたアドバイスを行い、マンション管理運営に関する啓発及び適正化を図るため、マンション管理組合の現行管理規約について、国土交通省が定めるマンション標準管理規約に照らし適正性を診断する「マンション管理規約適正性診断」を実施します。

施策 1-3. 専門家による支援体制の充実

管理組合の運営に関する様々な問題に対して適切な支援を実施するため、専門家や関係団体等と連携し、マンション管理相談やマンション管理士派遣等による支援体制の充実に取り組みます。

■主な取り組み内容

マンション管理士による相談の実施（マンション管理相談）

- ・本市市民相談窓口において、定期的に、マンション管理相談を実施しています。
これは、総会の開催や管理組合の運営、長期修繕計画や大規模修繕、防災に向けた取り組み等、マンション管理に関する困りごとについて、マンション管理士が無料で相談に応じるものです。管理組合の抱える困りごとの解消のきっかけとなるよう、相談窓口を広く周知するとともに、積極的な利用を促進します。

埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家派遣の実施

- ・マンション管理に必要な知識・情報等を提供して、管理組合の自主的な運営や適正な管理を支援するため、埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家の派遣に取り組みます。
本制度は、管理組合等からの要請に基づき、埼玉県からマンション管理士等の専門家を派遣し、管理組合による管理規約作成や、防災に向けた取り組みに関する相談などに対し、専門的な見地から助言等を行うものです。

埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動推進

- ・埼玉県では、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成を支援することを目的として、特定非営利活動法人、専門家団体、公益企業団体、埼玉県及び市町村が相互に連携し、「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」を設立しており、マンション管理組合、区分所有者等に対し、セミナー等を通じた適切な情報提供及び普及啓発に取り組んでいます。
- ・本市は、当ネットワークが発行する『分譲マンションアドバイスブック』やセミナー等の情報を管理組合に提供し、その活用を促進することで、本市マンションの管理適正化を推進します。

【埼玉県マンション居住支援ネットワーク】

設立	平成 16 年
構成団体	(一社) 埼玉県マンション管理士会、(一社) 埼玉建築士会、 (一社) 埼玉県建築士事務所協会、(一社) 埼玉建築設計監理協会、 (独) 住宅金融支援機構、(公財) マンション管理センター、 NPO 法人 埼玉県マンション管理ネットワーク、 NPO 法人 埼玉マンション管理支援センター、 NPO 法人 匠リニューアル技術支援協会、 NPO 法人 日本住宅管理組合協議会、埼玉県住宅供給公社、 川越市ほか県内自治体

公益財団法人マンション管理センターの周知

- ・公益財団法人マンション管理センターは、マンション管理の相談、情報の提供を行うと共に、大規模修繕に必要な支援に関する事業や、総合的な調査研究を行うことを目的に設立された公益法人であり、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化センター」としての指定を受けています。
- ・同センターは、「マンションみらいネット」、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」といったサービスを実施しており、マンションの適正管理に役立つ取組みを行っていることから、管理組合の運営を支援するため、本市は、マンション管理組合等に対し、同センターに関する情報提供に取り組みます。

【マンションみらいネット】

管理組合の運営状況や修繕履歴等をマンション管理センターに登録し、登録情報の一部をインターネットにより公開できるサービスです。マンション管理に関する情報を一元的に管理する方法として活用することが可能です。

【長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス】

長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）として利用できるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

施策 1-4. 良好な住環境形成の促進

マンションの管理は管理組合が主体となって行うことから、管理組合は、組合運営を適切に行い、良好な居住環境が形成されるよう努めなければなりません。

今後、高齢化の進展や空室の増加等によって、管理組合の円滑な運営が困難となる恐れがあることから、これらの課題に対し、管理組合が適切に対応することが必要となります。

また、近年の自然災害の激甚化を踏まえると、管理組合において、マンションにおける防災対策を日頃から実施することが、被災時に居住者の生命及び生活環境を守る上で重要となります。

本市では、これらの課題に管理組合が対応できるよう、関係部署と連携し、関連施策に関する情報を、管理組合に提供するなど、良好な住環境形成の促進に取り組みます。

■主な取り組み内容

防災に関する出前講座の活用促進

- ・管理組合等に対し、本市で実施している災害に関する出前講座を周知し、活用を促進するなど、マンションにおける防災意識の向上に向けた取り組みを実施します。

防災ハザードマップの活用促進

- ・防災の知識が深まるとともに、防災意識や避難の心構えが向上することで、災害時に適切な避難行動ができるよう、各種ハザードマップの作成・提供を行っており、管理組合等へ活用を促進し、防災意識の啓発に取り組みます。
- ・ハザードマップの種類の一つとして、地震が発生した場合の自分が暮らす地域の震度を確認し、建物の耐震化の必要性を理解していただくために、「ゆれやすさマップ」を作成しており、管理組合等へ活用を促進し、防災意識の啓発とともに、管理組合によるマンションの耐震化の促進にもあわせて取り組みます。

高齢者向け事業の周知

- ・実態調査における行政への施策要望として、「高齢居住者への支援」が最も多かったことから、今後、マンションの管理組合に対し、本市高齢者向け事業の周知等を実施するなど、その活用を促進します。

マンションの空室化の抑制に向けた施策検討

- ・マンションにおける空室の増加等の区分所有者の非居住化の進行により、今後、管理組合役員の担い手不足等、組合運営が困難化する恐れがあることから、マンションにおける空室化抑制施策として、「川越市空き家バンク」制度の活用を検討します。

施策 1-5. 組合運営に関する実態把握

市内のマンション管理組合の運営実態を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査等による実態調査（「川越市分譲マンション実態調査」）を実施します。

また、アンケート調査とあわせて、特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なるマンション管理状況把握に向けた取組みを行います。

■主な取組み内容

川越市分譲マンション実態調査の実施

- ・市内のマンション管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、管理組合を対象としたアンケート調査（「川越市分譲マンション実態調査」）を実施し、管理状況の把握に取り組みます。
- ・実態調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について、潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、追加調査や区分所有者等への連絡等を通じて、更なる実態の把握に取り組みます。

【川越市分譲マンション実態調査 概要】

市内におけるマンションの管理状況を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的に行っています。調査対象、主な調査項目及び調査方法等は以下のとおりです。

- (1) 調査対象 : 市内全分譲マンション
- (2) 調査方法 : ① 郵送によるアンケート調査
② 訪問によるヒアリング調査
③ 目視による現地調査
- (3) 調査項目 : 管理組合の運営に関する事項（管理組合及び管理規約の有無、総会の開催状況 等）、建物の維持保全に関する事項（長期修繕計画の有無、修繕積立金の有無 等）
- (4) 調査年 : 5年毎に実施予定（次回は、令和8年度実施予定）

特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握

- ・建築基準法第12条において、安全上、防火上又は衛生上重要である建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者又は管理者は定期的に専門の技術者に調査・検査を行わせ、その結果を市へ報告しなければならないこととされており、本市においては6階建以上のマンションに対し、建築物に関する調査報告が義務付けられています。

本市では、実態調査に加え、この定期報告制度の情報を活用することで、更なる実態把握に努めます。

施策 2 : 基本目標 2 (適切なマンションの維持保全の推進) に対する施策

施策 2-1. 管理計画認定制度等による適正な維持保全の推進

本市は、マンション管理の主体である管理組合に対し、川越市マンション管理適正化指針に基づく管理組合の支援に取り組むとともに、指針の周知・啓発に取り組めます。

また、管理計画認定制度の運用・周知を図ることで、マンションの管理水準の維持向上や、認定マンションの管理状況に関する情報が市場で活用される環境整備に取り組めます。

さらに、必要に応じ、マンション管理適正化法に基づく助言、指導等を行うことで、適切なマンションの維持保全を推進します。

■主な取り組み内容

管理計画認定制度の運用・周知 【再掲】

- ・管理計画認定制度は、川越市マンション管理適正化指針において定める「管理計画の認定の基準」を満たすマンションの管理計画に対し、本市が認定を行う制度で、管理組合等は、本認定により、自身のマンションの市場評価・価値の向上といったメリットを受けることができます。
- ・本制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることから、本市は、本制度の運用を行うとともに、管理組合等に対し、制度活用を促進するための周知を図ります。

川越市マンション管理適正化指針の周知・啓発 【再掲】

- ・川越市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管理・運営の基本的な考え方や実施すべき取り組みを示すものです。管理組合による適正なマンション管理を推進するため、本指針に基づいて、管理組合の支援に取り組むとともに、マンション管理セミナー等の機会を通じて、指針の周知と啓発に取り組めます。

法に基づく助言、指導及び勧告の実施 【再掲】

- ・適正な管理がなされていないマンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行います。
- ・助言、指導及び勧告は、川越市マンション管理適正化指針において示す判断基準の目安に基づき実施するものとします。

施策 2-2. マンションの維持保全に関する情報提供・啓発

マンションの適正な維持保全を推進するため、相談窓口の設置、専門家派遣、セミナーや相談会の開催、冊子等を活用した管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

また、耐震対策やアスベスト除去等に対する市の補助制度について、管理組合に周知し、活用を促進します。

■主な取り組み内容

常設相談窓口の開設【再掲】

- ・マンション管理組合からのマンション管理に関する相談に対し、本市建築指導課に常設の相談窓口を設置し、必要な情報を提供するなど、その対応に努めます。

マンション管理セミナーの実施【再掲】

- ・マンションの管理組合等を対象として、マンションの管理運営や維持保全等をテーマに、年1回、セミナーを実施します。
本セミナーの実施を通じて、適正なマンション管理に関する知識の提供及び啓発に取り組みます。

マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】

- ・適正なマンション管理のために必要な知識を身に着けるきっかけとするため、埼玉県マンション居住支援ネットワークが発行している『分譲マンションアドバイスブック』等による情報提供に取り組みます。

マンションの耐震化に関する補助制度の周知

- ・本市では、住宅の耐震に関する診断費や改修費等の補助や相談等の支援を行っています。耐震性が不足するマンションを適切に改修し、居住の安全性を確保できるよう、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

【川越市既存建築物耐震診断補助金】（令和4年度時点）

- ・制度の概要：分譲マンションの耐震診断に要する費用の一部を補助。
- ・補助の対象：昭和56年5月31日以前着工された分譲マンションのうち、3階以上の階を有するもので、床面積1,000㎡以上のもの
- ・補助金の額：耐震診断に要する費用に2/3を乗じた額（上限100万円）

【川越市既存建築物耐震改修補助金】（令和4年度時点）

- ・制度の概要：現行の耐震基準に適合する耐震改修工事費の一部を補助。
- ・補助の対象：昭和56年5月31日以前着工された分譲マンションのうち、3階以上の階を有するもので、床面積1,000㎡以上のもの
- ・補助金の額：耐震改修工事に要する費用に1/3を乗じた額（上限300万円）

ブロック塀等撤去補助事業の周知

- ・本市では、川越市道等に面している危険なブロック塀等の撤去費用の一部を補助する事業を実施しています。地震災害に対し、ブロック塀等の倒壊による被害を未然に防止することで、居住の安全性を確保できるよう、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

【川越市既存ブロック塀等撤去補助金事業】（令和4年度時点）

- ・制度の概要：道路に面している危険なブロック塀等の撤去費用の一部を補助。
- ・補助の対象：道路に面する高さが80cm以上のブロック塀等で、地震により倒壊するおそれがあるものとして、一定の基準に該当するもの。
- ・補助金の額：撤去に要する額または撤去する塀の長さ1mあたり1万円を乗じた額のいずれか少ない額に1/2を乗じた額（上限10万円）
（ブロック塀の面する道路が小中学校の通学路等に該当する場合）
撤去に要する額または撤去する塀の長さ1mあたり1万円を乗じた額のいずれか少ない額に2/3を乗じた額（上限15万円）

川越市民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助事業の周知

- ・本市では、民間建築物の所有者等が行うアスベストの含有調査にかかる費用の補助を実施しています。アスベストの飛散による市民の健康被害を予防し、良好な生活環境を確保できるよう、管理組合等へ制度の周知に取り組みます。

【川越市民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助事業】（令和4年度時点）

- ・制度の概要 : アスベストの含有調査にかかる費用を補助。
- ・補助の対象 : 建築物に露出して吹付けられたアスベストの含有調査。
- ・補助金の額 : アスベストを含んでいる可能性のある吹付け材について行う分析調査について、費用の全額（上限25万円）を補助。

施策 2-3. 専門家による支援体制の充実

管理組合の運営に関する様々な問題に対して適切な支援を実施するため、専門家や関係団体等と連携し、マンション管理相談やマンション管理士派遣等による支援体制の充実に取り組みます。

■主な取り組み内容

マンション管理士による相談の実施（マンション管理相談）【再掲】

- ・本市市民相談窓口において、定期的に、マンション管理相談を実施しています。
- これは、総会の開催や管理組合の運営、長期修繕計画や大規模修繕、防災に向けた取り組み等、マンション管理に関する困りごとについて、マンション管理士が無料で相談に応じるものです。管理組合の抱える困りごとの解消のきっかけとなるよう、相談窓口を広く周知するとともに、積極的な利用を促進します。

埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家派遣の実施 【再掲】

- ・マンション管理に必要な知識・情報等を提供して、管理組合の自主的な運営や適正な管理を支援するため、埼玉県マンションアドバイザー派遣制度による専門家の派遣に取り組みます。
- 本制度は、管理組合等からの要請に基づき、埼玉県からマンション管理士等の専門家を派遣し、管理組合による管理規約作成や、防災に向けた取り組みに関する相談などに対し、専門的な見地から助言等を行うものです。

マンション共用部分リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の周知

- ・独立行政法人住宅金融支援機構が実施する、マンションにおける共用部分のリフォーム工事などの工事費用を対象とした融資制度です。
- 本制度は、公益財団法人マンション管理センターが保証人となり、無担保で融資を受けられるなど、管理組合の主体的なリフォーム工事を推進するための制度であることから、本市は、管理組合等への本制度の周知に取り組みます。

マンションすまい・る債（住宅金融支援機構）の周知

- ・独立行政法人住宅金融支援機構が実施する、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立支援を目的とした、国の認可を受けて発行している債券です。
- 本制度は、管理組合における適正な大規模修繕工事の実施を、資金面で支援するための制度であることから、本市は、管理組合等への本制度の周知に取り組みます。

埼玉県マンション居住支援ネットワークの活動推進 【再掲】

- ・埼玉県では、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成を支援することを目的として、特定非営利活動法人、専門家団体、公益企業団体、埼玉県及び市町村が相互に連携し、「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」を設立しており、マンション管理組合、区分所有者等に対し、セミナー等を通じた適切な情報提供及び普及啓発に取り組んでいます。
- ・本市は、当ネットワークが発行する『分譲マンションアドバイスブック』やセミナー等の情報を管理組合に提供し、その活用を促進することで、本市マンションの管理適正化を推進します。

【埼玉県マンション居住支援ネットワーク】

設立	平成 16 年
構成団体	(一社) 埼玉県マンション管理士会、(一社) 埼玉建築士会、 (一社) 埼玉県建築士事務所協会、(一社) 埼玉建築設計監理協会、 (独) 住宅金融支援機構、(公財) マンション管理センター、 NPO 法人 埼玉県マンション管理ネットワーク、 NPO 法人 埼玉マンション管理支援センター、 NPO 法人 匠リニューアル技術支援協会、 NPO 法人 日本住宅管理組合協議会、埼玉県住宅供給公社、 川越市ほか県内自治体

公益財団法人マンション管理センターの周知 【再掲】

- ・公益財団法人マンション管理センターは、マンション管理の相談、情報の提供を行うと共に、大規模修繕に必要な支援に関する事業や、総合的な調査研究を行うことを目的に設立された公益法人であり、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化センター」としての指定を受けています。
- ・同センターは、「マンションみらいネット」、「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」といったサービスを実施しており、マンションの適正管理に役立つ取組みを行っていることから、管理組合の運営を支援するため、市として、適切な周知に取り組みます。

【マンションみらいネット】

管理組合の運営状況や修繕履歴等をマンション管理センターに登録し、登録情報の一部をインターネットにより公開できるサービスです。マンション管理に関する情報を一元的に管理する方法として活用することが可能です。

【長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス】

長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）として利用できるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

埼玉県住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理の業務に関する事業実施検討

- ・維持保全が適切でないマンションの管理の適正化を支援し、良質なマンションの形成を促進するため、マンション管理組合からの委託によるマンションの修繕やその他のマンションの管理に関する事業を、公的機関である埼玉県住宅供給公社が実施することについて検討します。

施策 2-4. マンションの質の向上に向けた取組み

マンションに求められる機能は、建築技術や設備機器性能の向上とともに年々変化しており、近年では、バリアフリー化や省エネルギー化などの機能が求められています。

こうしたことから、マンションにおいては、経年とともに、時代に応じて必要とされる性能や機能に対応しなくなる、といった陳腐化が進行します。

マンションの質及び価値を高く保つためには、修繕による性能の回復に加えて、居住水準や生活水準に見合うようマンションの性能を更新し、住みよいマンションにしていくことが重要となります。

本市では、管理組合等に対し、マンションの維持保全に関する補助制度の周知に加え、性能更新の必要性や関連する補助制度等について周知を図るなど、マンションの質の向上に向けた取組みを実施します。

■主な取組み内容

管理組合等への補助制度の周知【施策 2-2 関連】

- ・マンションの適正な維持保全を推進するためには、マンションの質の向上を支援するための取組みが求められることから、耐震化に関する補助制度等について管理組合に周知し、活用を促進します。

【主な補助制度等】

共同住宅等の耐震化に関する補助制度	ブロック塀等除去費補助事業
川越市民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業	

ユニバーサルデザインの導入促進

- ・ユニバーサルデザインの理念に基づき、マンションにおけるユニバーサルデザインやバリアフリーの導入促進に向け、管理組合等への普及・啓発に取り組みます。

【埼玉県福祉のまちづくり条例によるバリアフリー化の促進】

マンションの新設や改修を行う際に、「埼玉県福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合させることにより、バリアフリー化を進めます。

環境負荷の低減に向けた取組みの促進

- ・管理組合等に対し、国が実施している断熱リフォーム支援補助金制度を周知し、その活用を促進することで、既存マンションにおける省エネルギー対策に向けた取組みを支援します。

施策 2-5. マンションの維持保全に関する実態把握

市内のマンションにおける維持保全に関する実態を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査等による実態調査（「川越市分譲マンション実態調査」）を実施します。また、アンケート調査とあわせて、特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なるマンションの維持保全状況の把握に向けた取組みを行います。

■主な取組み内容

川越市分譲マンション実態調査の実施【再掲】

- ・市内のマンション管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、管理組合を対象としたアンケート調査（「川越市分譲マンション実態調査」）を実施し、管理状況の把握に取り組みます。
- ・実態調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について、潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、追加調査や区分所有者等への連絡等を通じて、更なる実態の把握に取り組みます。

【川越市分譲マンション実態調査 概要】

市内におけるマンションの管理状況を把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的に行っています。調査対象、主な調査項目及び調査方法等は以下のとおりです。

- (1) 調査対象 : 市内全分譲マンション
- (2) 調査方法 : ① 郵送によるアンケート調査
② 訪問によるヒアリング調査
③ 目視による現地調査
- (3) 調査項目 : 管理組合の運営に関する事項（管理組合及び管理規約の有無、総会の開催状況 等）、建物の維持保全に関する事項（長期修繕計画の有無、修繕積立金の有無 等）
- (4) 調査年 : 5年毎に実施予定（次回は、令和8年度実施予定）

特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握【再掲】

- ・建築基準法第12条において、安全上、防火上又は衛生上重要である建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者又は管理者は定期的に専門の技術者に調査・検査を行わせ、その結果を市へ報告しなければならないこととされており、本市においては6階建以上のマンションに対し、建築物に関する調査報告が義務付けられています。
- 本市では、実態調査に加え、この定期報告制度の情報を活用することで、更なる実態把握に努めます。

6 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、本市、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みを進める必要があります。

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す。法第5条第1項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針等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ます。

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、適正に管理を行うとともに、国及び本市が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

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ります。

2 本市の役割

市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ます。

このため、市内マンションの実態把握を進めるとともに、本計画において、施策の方向性等を明らかにして法第3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ります。

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、これらの関係者との連携を図りながら、効果的に施策を進めます。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有す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ます。

3 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ります。

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ります。

マンション管理士及びマンション管理業者は、本市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

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ります。

7 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

市内のマンションの実態を把握するため、管理組合を対象とした実態調査（「分譲マンション実態調査」）を実施します。

また、アンケート調査とあわせて、特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なるマンション管理状況の把握に向けた取り組みを実施します。

7-1. 川越市分譲マンション実態調査の実施

市内のマンション管理状況を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、管理組合を対象としたアンケート調査（「川越市分譲マンション実態調査」）を実施し、管理状況の把握に取り組みます。

実態調査で回答を得られず、管理状況が把握できないマンション管理組合について、潜在的なマンション管理の課題等を抱えている可能性があることから、追加調査や区分所有者等への連絡等を通じて、更なる実態の把握に取り組みます。

【川越市分譲マンション実態調査 概要】

- (1) 調査対象 : 市内全分譲マンション
- (2) 調査方法 : ① 郵送によるアンケート調査
② 訪問によるヒアリング調査
③ 目視による現地調査
- (3) 調査項目 : 管理組合の運営に関する事項（管理組合及び管理規約の有無、総会の開催状況 等）、建物の維持保全に関する事項（長期修繕計画の有無、修繕積立金の有無 等）
- (4) 調査年 : 5年毎に実施予定（次回は、令和8年度実施予定）

7-2. 特定建築物の定期報告制度を活用した実態把握

建築基準法第12条において、安全上、防火上又は衛生上重要である建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者又は管理者は定期的に専門の技術者に調査・検査を行わせ、その結果を市へ報告しなければならないこととされており、本市においては6階建以上のマンションに対し、建築物に関する調査報告が義務付けられています。

本市では、実態調査に加え、この定期報告制度の情報を活用することで、更なる実態把握に努めます。

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（川越市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、本市が法第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条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものです。

8-1. 管理組合によるマンション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す。

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必要があります。

- (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す。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ります。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ります。
- (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ります。
- (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す。
- (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ますが、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す。

8-2. 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す。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。

また、集会は、管理組合の最高意思決定機関であることから、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ります。

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ります。

(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ります。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す。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す。

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す。

(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す。

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す。

(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ります。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ります。

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ります。

(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、適切な維持保全を行うことが重要です。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ります。

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ります。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す。

管理組合の管理者等は、維持保全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す。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す。

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く、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ります。

(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りますが、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す。

(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す。

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す。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」といいます。）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ります。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ありません。

(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す。

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す。

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ります。

8-3. マンションの管理の適正化のために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す。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ります。

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ります。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す。

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す。

8-4. 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、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りま

す。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

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ります。

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ります。

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ります。

別紙 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、以下の事項が順守されていない場合とする。

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

別紙2 管理計画の認定の基準

法第5条の4及び川越市マンション管理適正化指針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する。

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) 集会在年一回以上開催されていること

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在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
- (2) 川越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こと
- (3) 防災計画の作成や防災訓練を実施していること、
これらの取組みに加え、その他の防災に向けた取組みに努めること

9 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

管理組合の適正な運営を促進するため、セミナーや相談会の開催、相談窓口の設置、パンフレット等を活用した管理組合等に対する情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。【再掲】

■主な取り組み内容

マンション管理セミナーの実施【再掲】

- ・マンションの管理組合等を対象として、マンションの管理運営や維持保全等をテーマに、年1回、セミナーを実施します。
- 本セミナーの実施を通じて、適正なマンション管理に関する知識の提供及び啓発に取り組みます。

マンション管理士による相談の実施（マンション管理相談）【再掲】

- ・本市市民相談窓口において、定期的に、マンション管理相談を実施しています。
- これは、総会の開催や管理組合の運営、長期修繕計画や大規模修繕、防災に向けた取り組み等、マンション管理に関する困りごとについて、マンション管理士が無料で相談に応じるものです。管理組合の抱える困りごとの解消のきっかけとなるよう、相談窓口を広く周知するとともに、積極的な利用を促進します。

マンション管理に関する冊子等の発行【再掲】

- ・適正なマンション管理のために必要な知識を身に着けるきっかけとするため、埼玉県マンション居住支援ネットワークが発行している『分譲マンションアドバイスブック』等による情報提供の充実に取り組みます。

10 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

(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、本市は、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ます。

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知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要です。

(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、本市は、本制度を運用するとともに、積極的な周知に取り組みます。

(3) 埼玉県と本市との連携

法において、県は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とされていることから、本市は、今後、埼玉県と連携し、マンションの管理の適正化の推進に取り組みます。

(4) 修繕が適正に行われていないマンションに対する措置

マンションの管理の適正化に関する法律第5条の2において、本市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ますが、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ます。

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った場合などには、建築基準法に基づき、改善の命令等の措置を講じることも検討していきます。

川越市マンション管理適正化推進計画

令和5（2023）年1月

発行：川越市 都市計画部 建築指導課

〒350-8601 川越市元町1丁目3番地1

電話：049-224-8811（代表）

049-224-5974（直通）