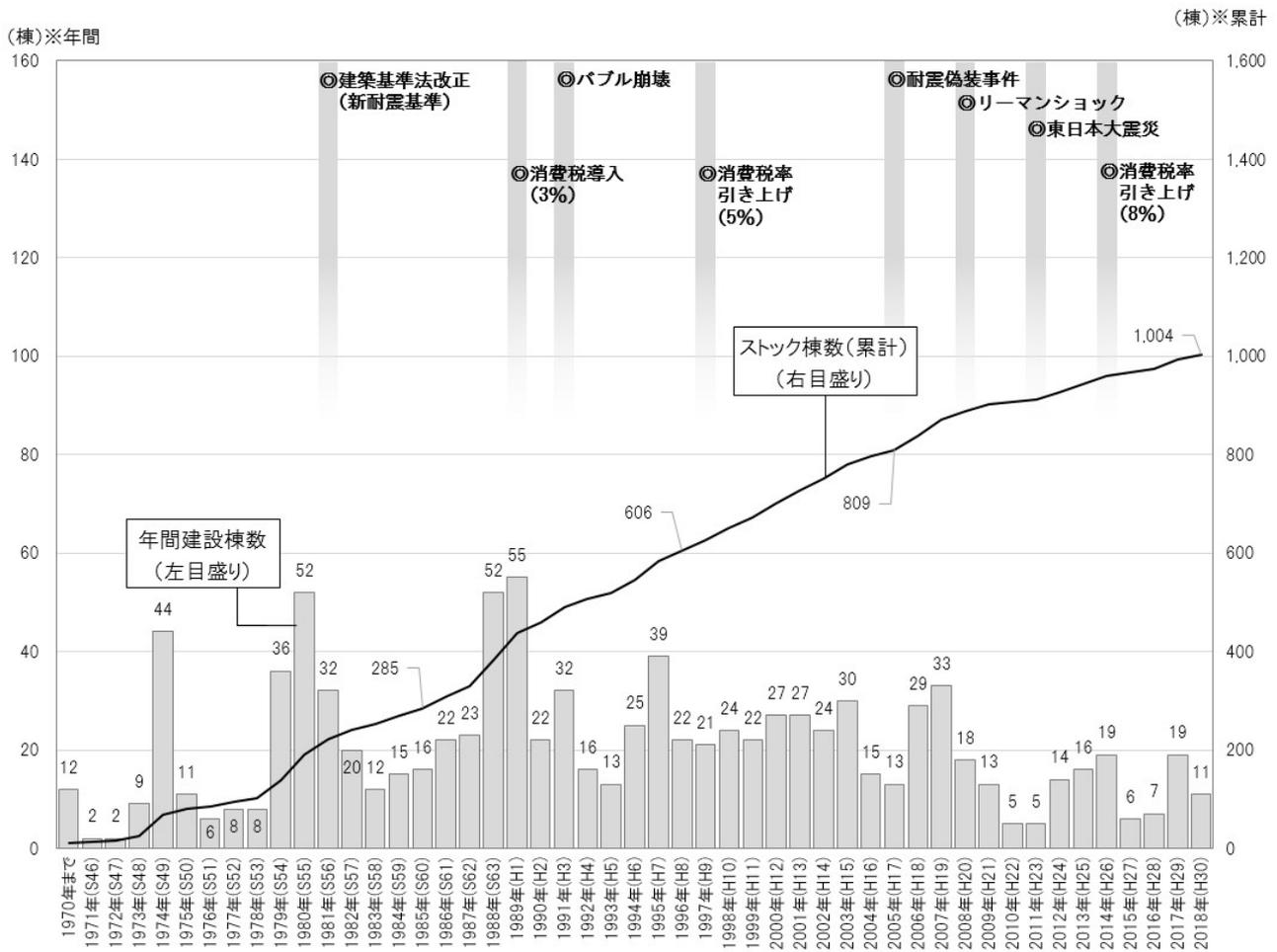


1 本計画について

(1) 背景と目的

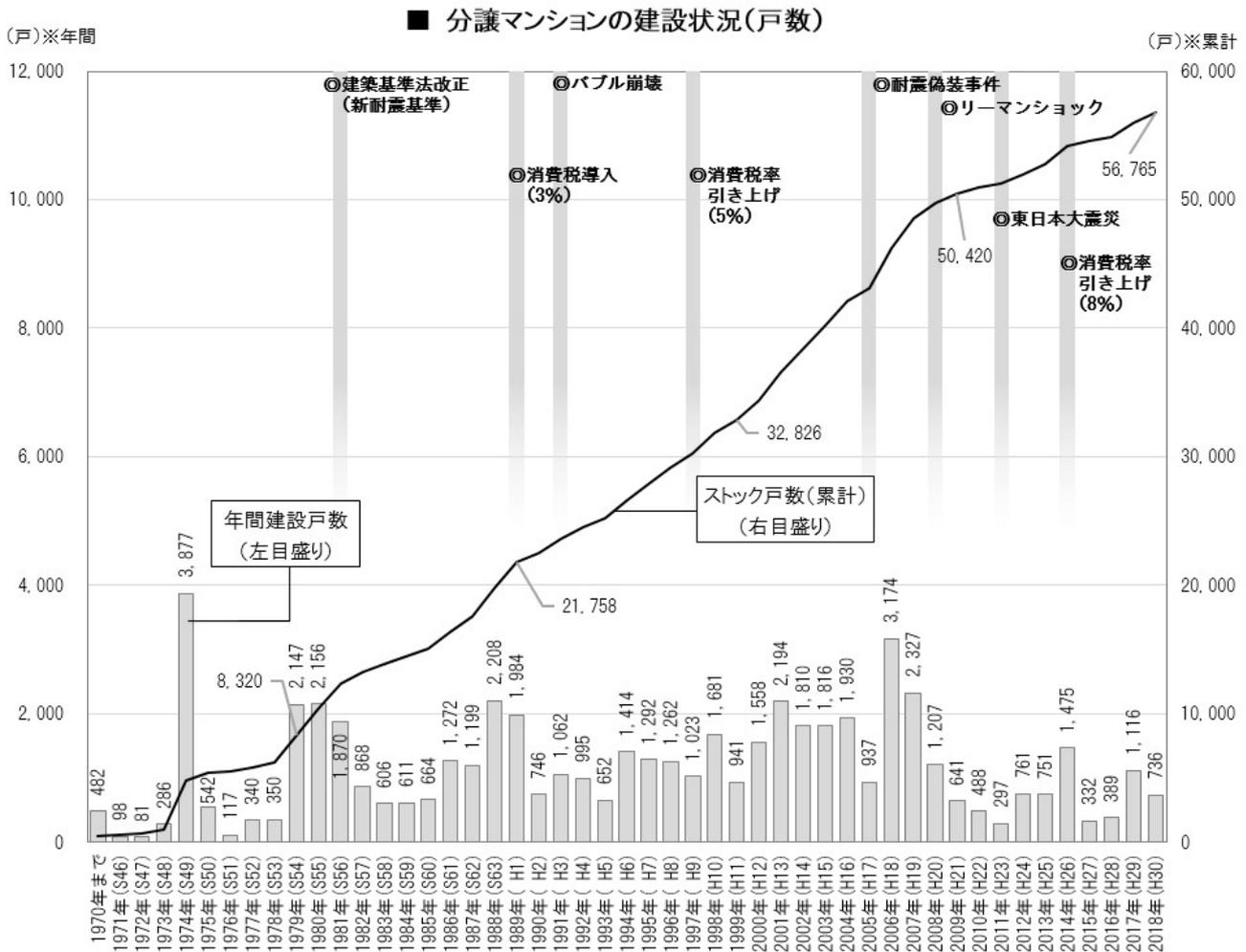
本市における区分所有のマンション、いわゆる分譲マンションは、我が国の土地利用の高度化の進展、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、1974年(昭和49年)に最初のマンションブームがあり44棟(3,877戸)が建設され、1979年(昭和54年)から1981年(昭和56年)にかけては、建築基準法の耐震基準改正前の駆け込み需要もあって3年間に120棟(6,083戸)が建設されました。その後も都心への通勤圏にある本市の交通上の利便性もあいまって、社会情勢の変化や景気の動向の影響を受けつつも持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。現在では住宅ストックのうち約2割が分譲マンションとなっています。

図表1-1 分譲マンションの建設状況(棟数)



資料：川口市住生活基本計画(住宅政策課)

図表1-2 分譲マンションの建設状況（戸数）



資料：川口市住生活基本計画（住宅政策課）

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。

このような中、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2020年（令和2年）6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました。（2022年（令和4年）4月1日施行）

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置され老朽化したマンションは区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があることがかねてから懸念されており、そのような中、2020年（令和2年）12月22日に「川口市マンション管理適正化推進条例」が議員提案の条例として制定され、改正法と同日に施行されました。

この条例では、マンションの適正な管理が行えないことによる地域社会への悪影響への防止策として、管理組合等によるマンション管理の適正化の推進及び防災・防犯体制の構築並びに市の責務を明記するなど、適正な管理を推進するために必要な事項を定めることにより、管理の行き届いた良好な居住環境の形成、非常時に適切な対応ができるような防災及び防犯体制の確保並びに周辺地域の住民を含めた良好で持続的なコミュニティ形成の促進を図り、安全で安心して暮らせる豊かな地域社会の実現と市民生活の一層の向上に資することを目的としています。

こうした背景から、改正されたマンション管理適正化法に基づき、また、川口市マンション管理適正化推進条例本市の目的に資するために、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。）を策定します。

本計画は、管理組合、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者が目標や指針を共有し、連携して取り組むためのものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2の規定に基づき、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) 計画期間 **（法第3条の2第2項第6号関係）**

2023年度（令和5年度）から2032年度（令和14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）見直しの検討を図るものとします。

2 現状と課題

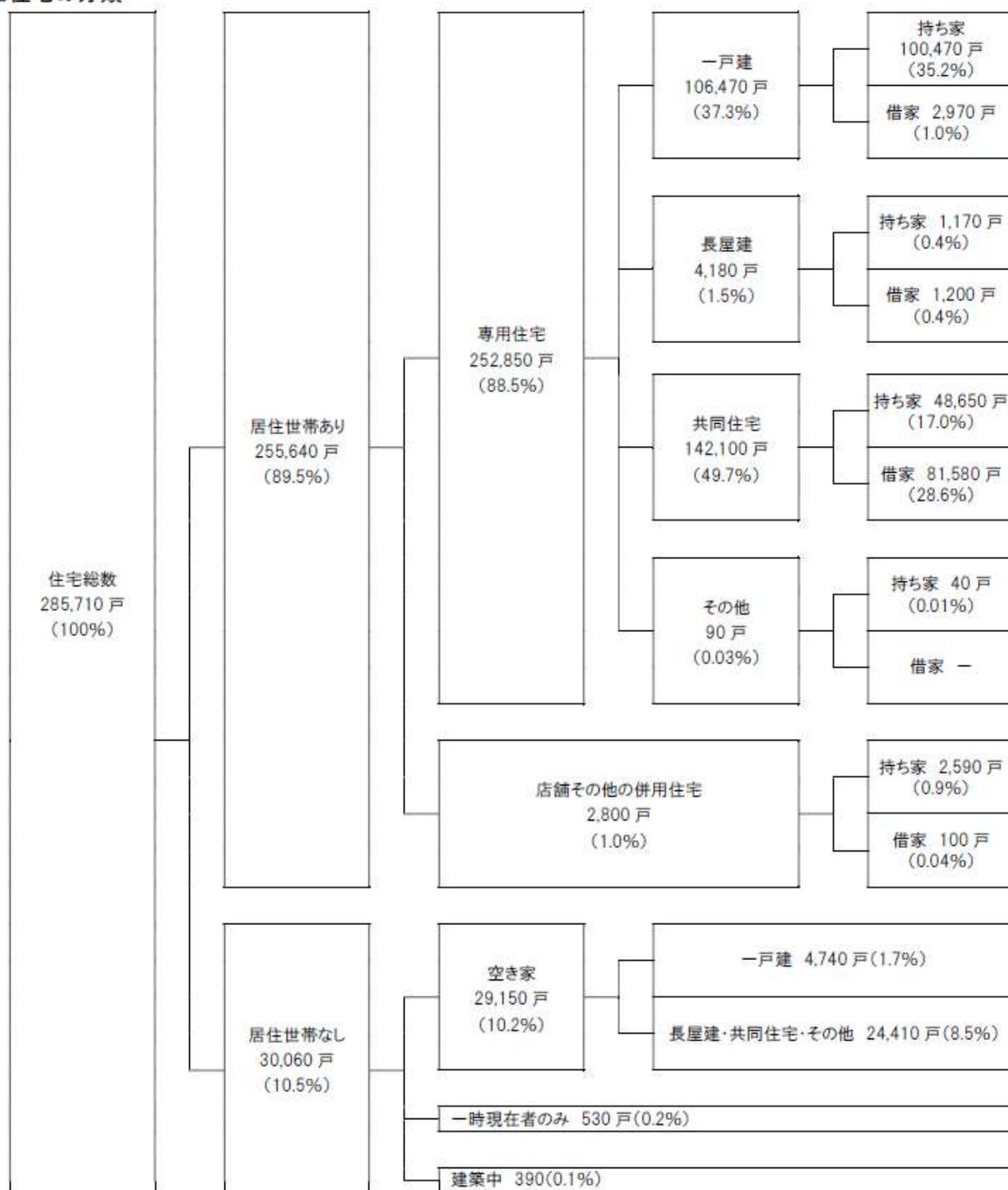
(1) 人口・世帯数・住宅の状況

本市の人口及び世帯数は、2022年（令和4年）1月1日現在で605,545人、295,628世帯であり、5年前2017年（平成29年）の595,495人、274,870世帯、10年前2012年（平成24年）の579,021人、260,715世帯から比べて、人口、世帯共に増加しています。

住宅・土地統計調査による推計では、2018年（平成30年）時点での本市の住宅総戸数は285,710戸で、居住世帯のある住宅は255,640戸となっています。このうち、共同住宅の持ち家に住む世帯は48,650戸で居住世帯のある住宅の19%となっています。（※住宅・土地統計調査は標本調査であるため、標本誤差を含み、また「不詳」も含まれます。）

図2-1 住宅の分類

■住宅の分類



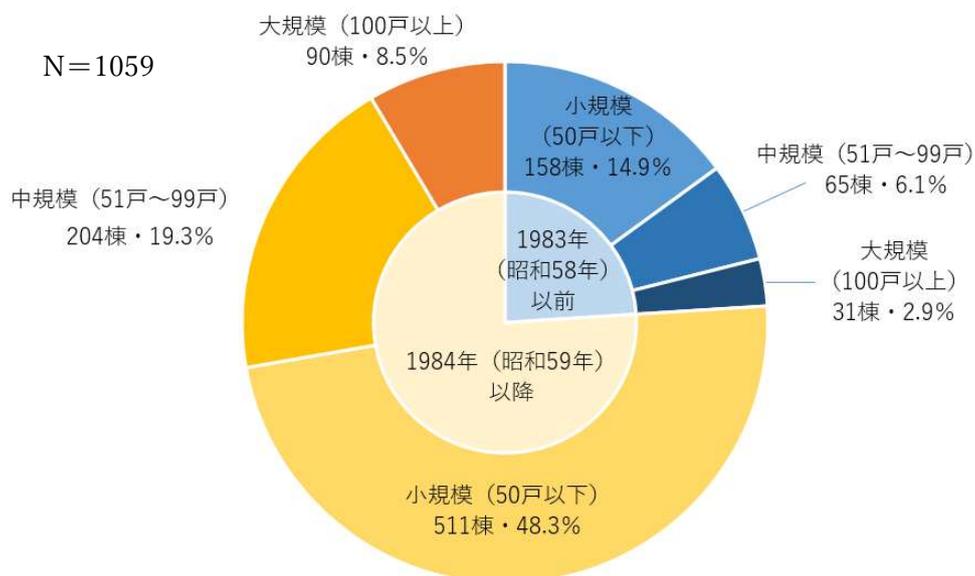
資料：平成30年住宅・土地統計調査*

(2) マンションストックの状況

本市の2022年1月1日時点のマンション数（条例による管理状況の報告の対象となる3階建て以上のもの）は、1059棟、ストック戸数は59,779戸で、1981年までに建築された築40年以上のいわゆる高経年のマンションは、223棟で21.2%となっています。これは旧耐震基準で建築されたマンション（1981年（昭和56年）5月以前に建築）及び管理組合による管理を明確化する改正前の区分所有法のもとのマンション（1983年（昭和58年）12月以前）とおおむね重なります。

戸数規模別にみると、マンション棟数のうち、50戸以下のものが63.2%、51戸から99戸までのものが25.4%、100戸以上のものが11.4%であり、小規模のマンションが多く立地しています。

図表2-2 建設時期（区分所有法改正前後による分類）及び規模



(3) マンション管理の状況

2022年度（令和4年度）に実施した「川口市マンション管理適正化推進条例」に基づく管理状況の報告（10月31日までに回答のあった578件分）をもとに、本市のマンションの管理の状況を整理したものが以下の図表3-1から3-15までです。

① 管理組合の運営状況

管理形態については、管理会社への全部委託が74.6%を占め、自主管理は9.0%です。（図表3-1）

管理者のいないマンションは6.2%（無回答含む）です。（図表3-2）

監事を選任していないマンションは7.3%（無回答含む）です。（図表3-3）

管理規約のないマンションは3.0%（無回答含む）です。（図表3-4）

総会を開催していないマンションは4.2%（無回答含む）ですが、開催をしているマンションの

99.6%で議事録を作成しています。(図表3-5)

管理費を徴収していないマンションが1.6%(無回答含む)あります。(図表3-6)

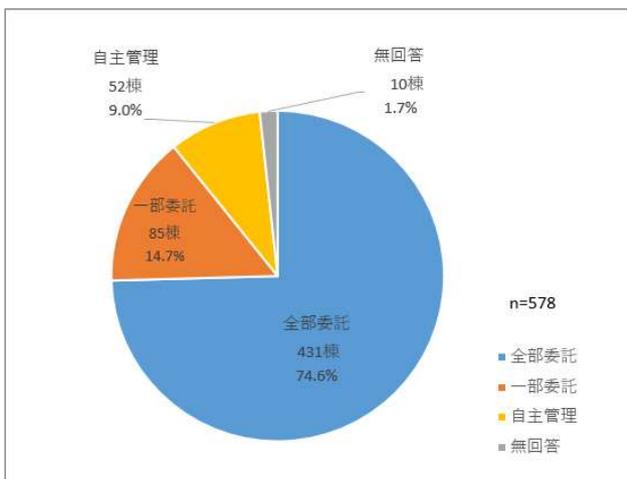
修繕積立金については、4.2%(無回答含む)が徴収しておらず、徴収していても管理費と経理を区分していないマンションが2.7%あります(無回答含む)。(図表3-7)

区分所有者名簿及び居住者名簿について、いずれもないマンションが5.0%、区分所有者名簿のみあるマンションが9.7%、居住者名簿のみあるマンションが1.2%です。(図表3-8)

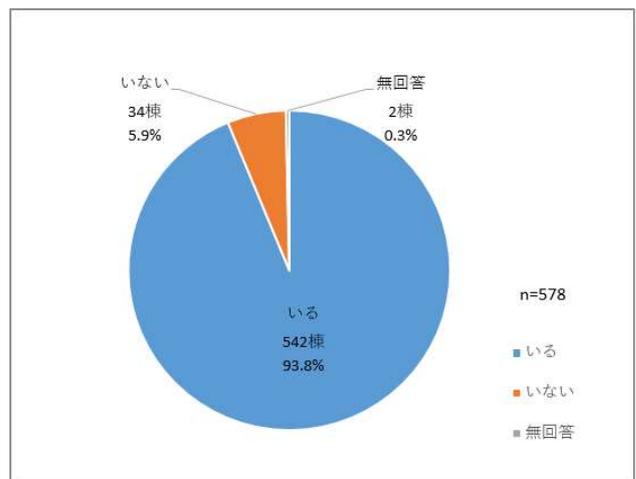
管理組合の郵便受けの無いマンションが11.4%(無回答含む)あります。(図表3-9)

マンションの外部から見やすい位置に緊急連絡先を表示していないマンションが15.7%(無回答含む)あります。(図表3-10)

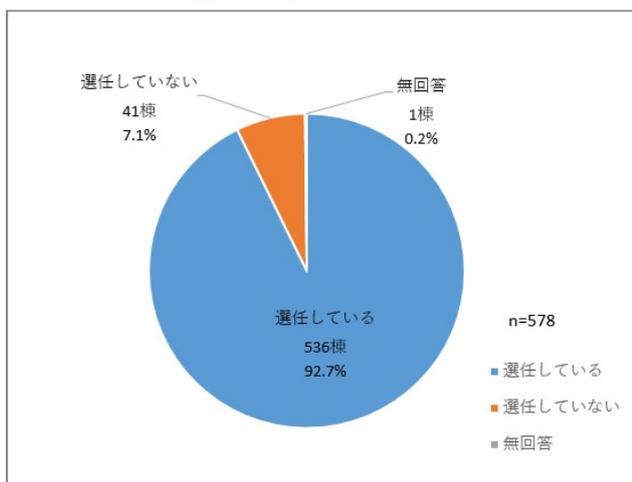
図表3-1 管理形態



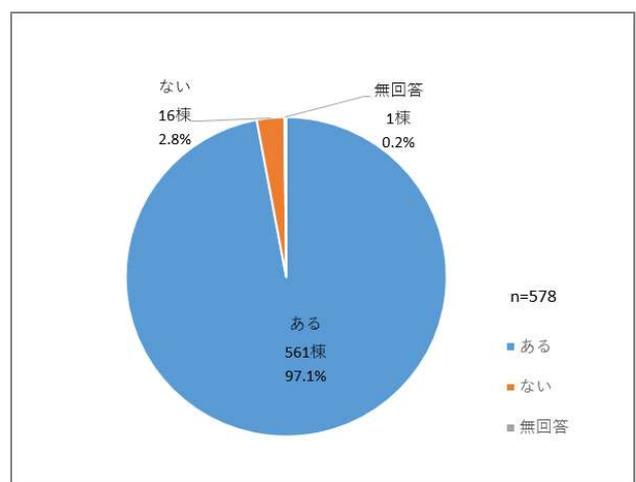
図表3-2 管理者の有無



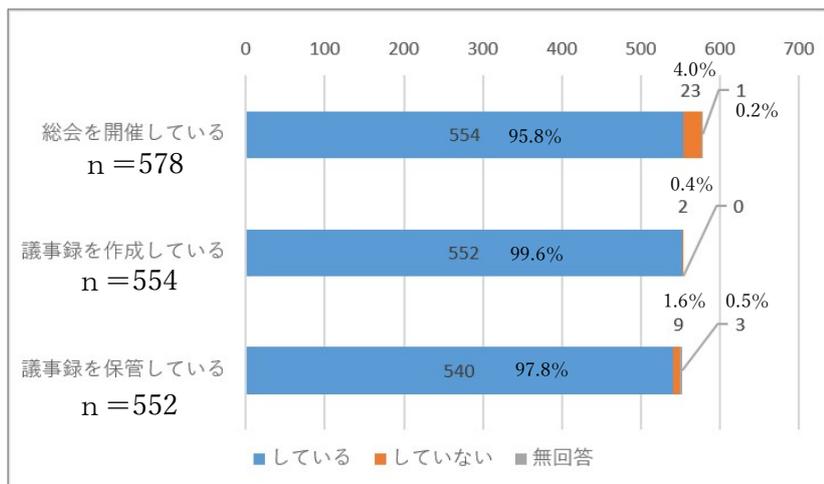
図表3-3 監事の選任の有無



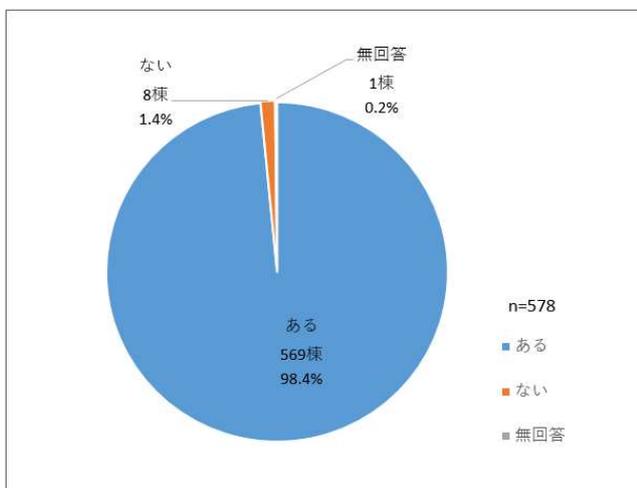
図表3-4 管理規約の有無



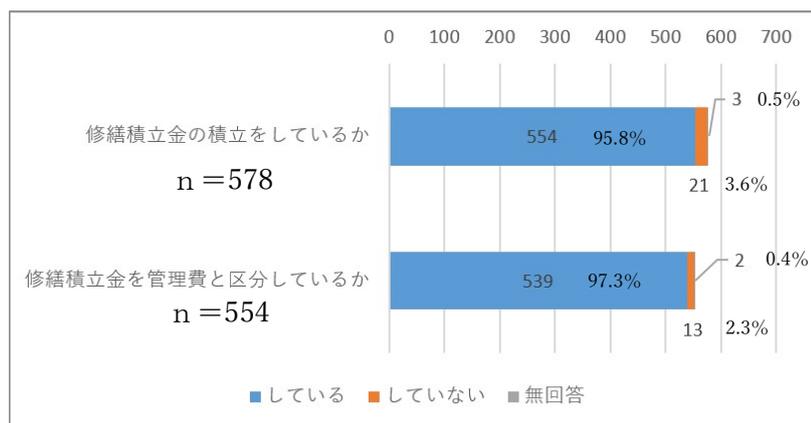
図表 3-5 総会（集会）の開催、議事録の作成及び保管



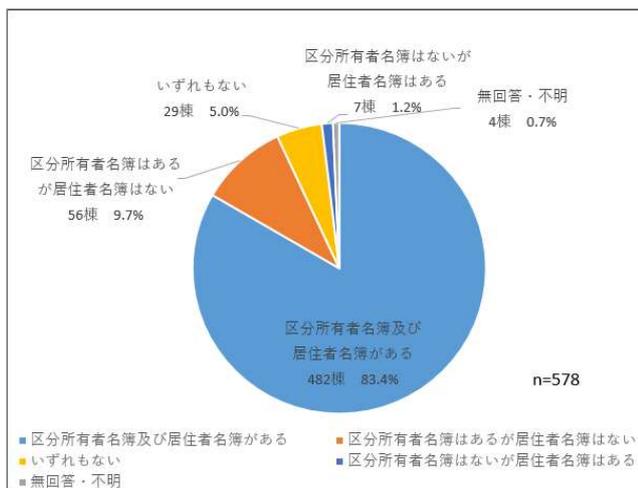
図表 3-6 管理費の徴収



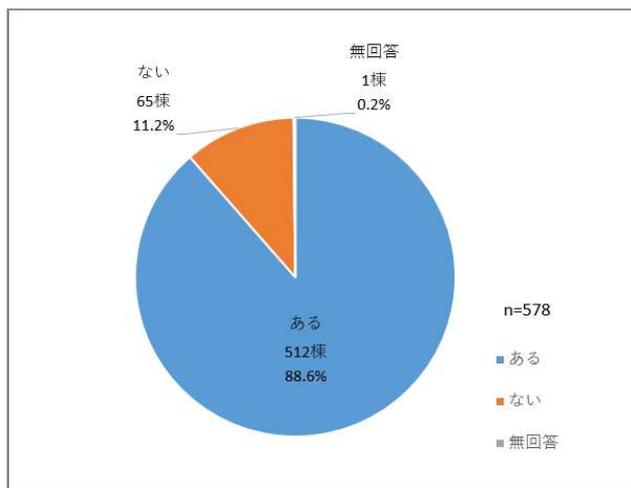
図表 3-7 修繕積立金の徴収



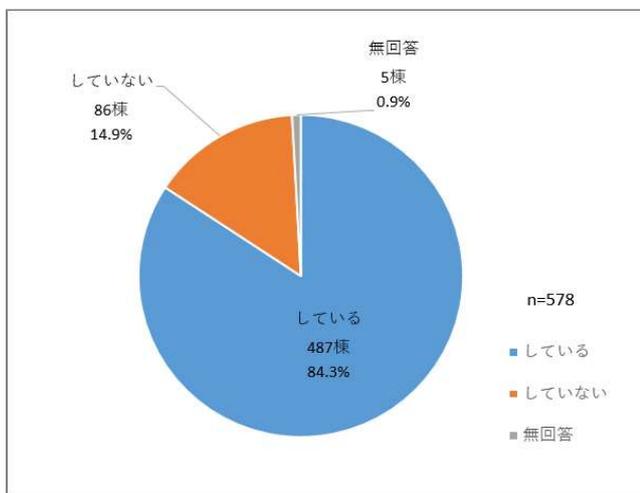
図表 3-8 区分所有者名簿及び居住者名簿



図表 3-9 管理組合の郵便受けの有無



図表 3-10 緊急連絡先の表示をしているか



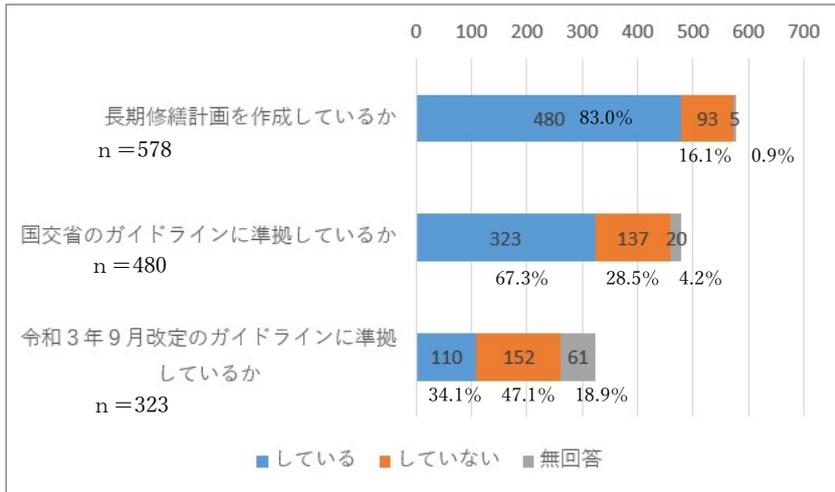
② 長期修繕の状況

長期修繕計画については、17.0%（無回答含む）が定めていない状況です。（図表3-11）

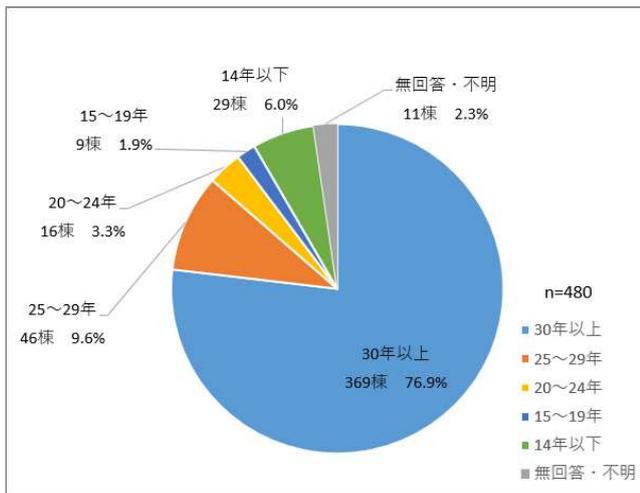
長期修繕計画の期間は、30年間以上としているマンションは76.9%です。（図表3-12）

大規模修繕工事については、これまで実施したことがなく、計画もしていないマンションが7.1%あります。（図表3-13）

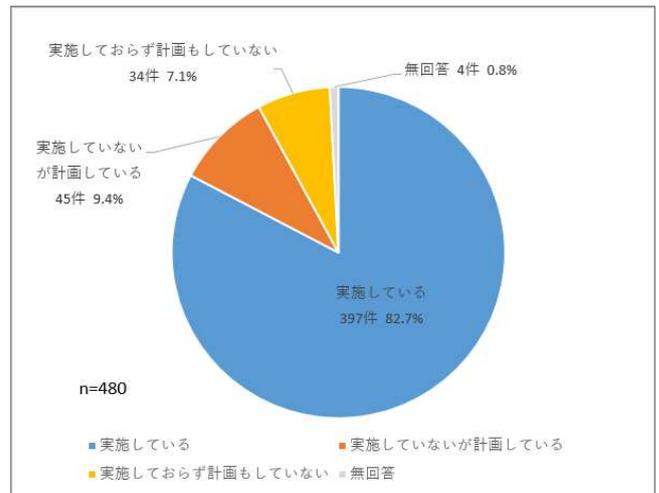
図表3-11 長期修繕計画



図表3-12 長期修繕計画の計画期間



図表3-13 大規模修繕工事の実施



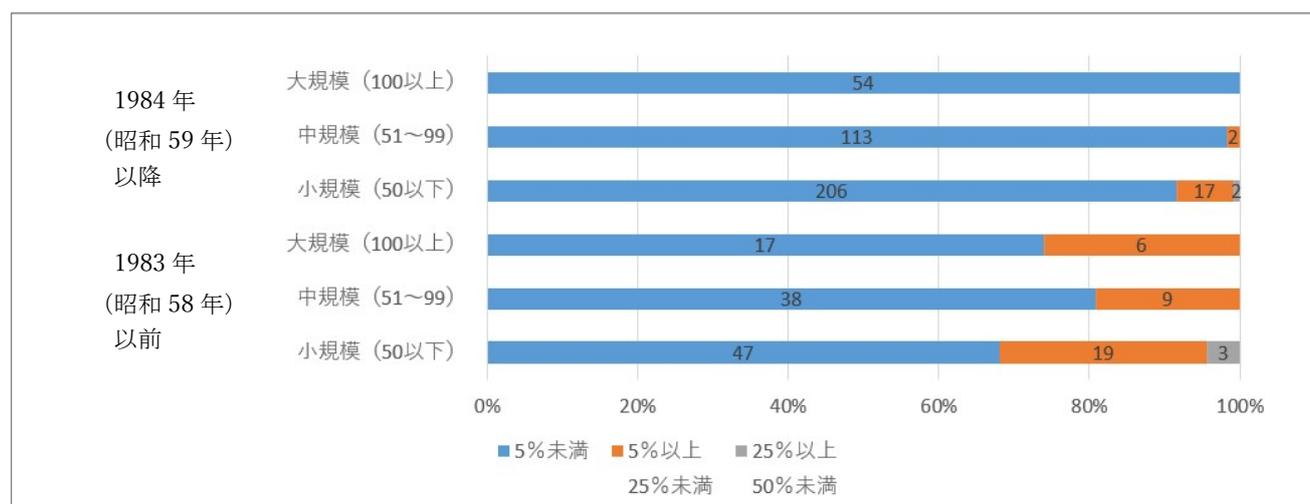
③ その他

3か月以上、空き住戸となっている住戸の割合が5%以上あるマンションは10.9%ですが、1983年以前に建築されたマンションでは、割合が高くなっています。(図表3-14)

賃貸住戸の割合は、1983年以前に建築されたマンションで高い傾向があり、さらに小規模のものほどその傾向が顕著です。また、1984年以降に建築された大規模マンションでは賃貸化率が100%のものが複数棟見られます。(図表3-15)

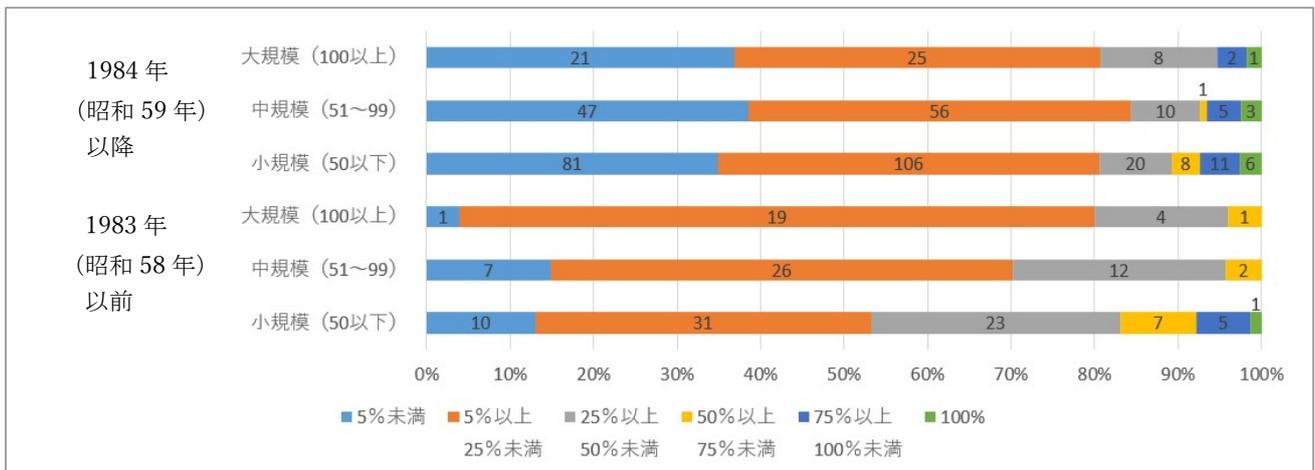
図表3-14 3か月以上空室の割合

	規模(戸数)	5%未満		5%以上 25%未満		25%以上 50%未満		計
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
1984年(昭和59年) 以降	小規模(50以下)	206	38.6%	17	3.2%	2	0.4%	225
	中規模(51~99)	113	21.2%	2	0.4%	0	0.0%	115
	大規模(100以上)	54	10.1%	0	0.0%	0	0.0%	54
1983年(昭和58年) 以前	小規模(50以下)	47	8.8%	19	3.6%	3	0.6%	69
	中規模(51~99)	38	7.1%	9	1.7%	0	0.0%	47
	大規模(100以上)	17	3.2%	6	1.1%	0	0.0%	23
計		475	89.1%	53	9.9%	5	0.9%	533



図表3-15 賃貸住戸率

	規模(戸数)	5%未満		5%以上 25%未満		25%以上 50%未満		50%以上 75%未満		75%以上 100%未満		100%		計
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
1984年(昭和58年) 以降	小規模(50以下)	81	14.5%	106	18.9%	20	3.6%	8	1.4%	11	2.0%	6	1.1%	232
	中規模(51~99)	47	8.4%	56	10.0%	10	1.8%	1	0.2%	6	1.1%	2	0.4%	122
	大規模(100以上)	21	3.8%	25	4.5%	8	1.4%	0	0.0%	2	0.4%	1	0.2%	57
1983年(昭和58年) 以前	小規模(50以下)	9	1.6%	32	5.7%	23	4.1%	7	1.3%	5	0.9%	1	0.2%	77
	中規模(51~99)	7	1.3%	26	4.6%	12	2.1%	2	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	47
	大規模(100以上)	1	0.2%	20	3.6%	4	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	25
計		166	29.6%	265	47.3%	77	13.8%	18	3.2%	24	4.3%	10	1.8%	560



(4) 課題

本市においては、国のマンション管理適正化指針別紙1「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」の事項である、管理者等が定められていないマンションの割合は6.2%、総会を開催していないマンションの割合は4.2%、管理規約がないマンションの割合は3.0%、修繕積立金の積立をしていないマンションが4.2%でそのうち管理費と修繕積立金を明確に区分していないマンションが2.7%と、報告のあったマンションのうち適切な管理状況にないと考えられるマンションは割合としてそれほど高くないものとなっています。

適時適切な修繕や改修を計画的に実施するためには、長期修繕計画を作成し、必要な費用をあらかじめ計画的に積み上げておくことが必要ですが、17%が長期修繕計画を定めておらず、定められていたとしてもそのうち77.1%が最新（令和3年9月改定版）の標準様式に準拠していません。

さらに、大規模修繕工事を実施しておらず、予定も無いマンションがあり、建物の劣化や損傷が現に放置されている、または、今後放置される可能性があります。

なお、管理状況の報告の回答率は、1983年（昭和58年）以前のマンションで63.2%、1984年（昭和59年）以降で52.4%あり、報告のないマンションに関しては、管理状況を把握することができていません。これらの中には、管理組合が機能していないことが原因で報告がされていないなど、管理状況がさらによくないものがあることが考えられます。

適切なマンション管理を促進するためには、すべてのマンションの管理状況を把握し、管理実態に応じた助言・指導や適切な支援を行う必要があります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標（法第3条の2第2項第1号関係）

本市におけるマンションの現状と課題を踏まえ、マンションの管理の適正化に関する目標を以下のとおりとします。

目標1 課題を抱えるマンションの管理不全状態の解消を図る。

目標2 概ね適正な管理をされたマンションの管理状況の維持向上を図る。

4 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（法第3条の2第2項第3号関係）

※ 法第3条の2第2項第2号「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」及び同項第5号「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」関係を併せて記載する。

本市が実施するマンションの管理の適正化の推進を図るための施策として、以下の(1)から(5)までの施策を実施します。

施策の具体的な実施方法については、まず、(1)により定期的（5年程度ごと）にマンションの管理実態を把握し、(2)及び(3)により管理不全のおそれがあるマンションの管理不全の状況の解消を図るとともに、(4)により適正なマンションの管理計画を認定する制度を運用することとします。

また、(5)により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を行い、(6)により防災体制の整備を進め、また、(7)により埼玉県住宅供給公社によるマンションの修繕やその他の管理の業務を実施することとします。

(1) 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

ア これまでに実施した措置

本市においては、2022年度（令和4年度）に、川口市マンション管理適正化推進条例に基づき、市内の3階建て以上の分譲マンションに対し、管理状況の報告を求めています。

報告対象、主な報告項目、報告方法等は以下のとおりです。

<報告対象>

市内の区域内に所在する3階建て以上のマンション

<報告項目>

- ・土地の権利の形態について
（所有権、借地権、定期借地権から選択）
- ・建物の耐震性の有無並びに耐震診断及び耐震改修の予定の有無について
- ・管理形態について
（委託、一部委託、自主管理から選択）
- ・管理組合用の郵便受けの有無について
- ・管理者の有無及び管理者の種別について
- ・緊急連絡先の表示について
- ・監事の選任の有無について
- ・管理規約の有無及び作成（改正）年について
- ・区分所有者の名簿の有無及び更新状況について
- ・居住者の名簿の有無及び更新状況について
- ・3カ月以上空き住戸となっている住戸数について

- ・賃貸住戸（区分所有者が第三者に賃貸している住戸）数について
- ・総会（集会）の開催状況について
- ・議事録の作成・保管状況について
- ・管理費の徴収の有無及び徴収額について（㎡当たりの月額）
- ・修繕積立金の徴収の有無及び徴収額について（㎡当たりの月額）
- ・管理費と修繕積立金の会計の区分の状況について
- ・修繕積立金滞納率について
- ・設計図書を容易に閲覧できる状態で保管しているかどうかについて
- ・長期修繕計画の有無について
- ・長期修繕計画の作成又は更新年について
- ・長期修繕計画の計画期間について
- ・長期修繕計画中の大規模修繕工事の実施状況について
- ・長期修繕計画の総会における決議について
- ・長期修繕計画の「長期修繕計画標準様式」への準拠について
- ・長期修繕計画における一時金の徴収予定の有無について
- ・長期修繕計画における計画最終年度の借入金の残金の有無について

<報告方法>

本市で把握しているマンションの管理組合宛てに報告書の様式を郵送（管理組合宛てに郵送できない場合には、職員が直接当該マンションを訪問し、調査票を手交又は投函）

<報告期間>

2022年（令和4年）7月に配布（〆切8月） 同年9月に督促状の配布

<報告結果>

配布数 1,062件（※うち3件は賃貸マンション化したことが判明、うち8件は同一の管理組合であることが判明）

対象マンション管理組合数 1,052件（1,059棟）

回答数 578件（2022年（令和4年）10月31日現在）

回答率 54.9%

イ 今後実施する措置

今後は5年に一度を目安に、同様の報告を継続的に求めます。なお、報告項目についてはその都度見直しを図ります。

また、2022年（令和4年）度に報告のないマンションについては、現地調査等により管理実態の把握に努めます。

(2) 管理不全状態の解消のための助言・指導等の実施

- ① (1)により管理状況の報告を受けた上で、必要な情報提供を実施するとともに、必要に応じて、国の定める「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」に該当する管理不全の状態にあると考えられるマンション等に対して、川口市マンション管理適正化指針（本計画「5 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針に関する事項」参照）に即した助言・指導等を行います。
- ② 管理状況の報告のないマンションについては、現地調査等により管理実態の把握に努めます。その上で、それぞれの管理の状況に応じた効果的な情報提供等を実施します。

(3) 管理不全状態にあるマンションへの支援

区分所有者等の高齢化等により、自力での適正管理が困難であると認められるマンションの管理組合については、市がマンション管理士による団体等と協力をしながら当該マンションの管理組合又は区分所有者に対して働きかけて、マンション管理士等を派遣して解決を図っていきます。

(4) 管理状況の維持向上のための管理計画の認定制度の運用

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を以下のとおり運用します。

認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進されることが期待されますので、管理組合への認定制度の周知に努め、認定申請を促します。

認定に当たっては、国の示す認定基準に加えて、議事録の保管に関する事項や、防災組織の結成、防災訓練の実施、防災資機材及び防災物資を整備、耐震性の確保に向けた対応、といった防災に関する事項、また、管理状況の報告制度の実施や助言・指導などの際に行政からのアクセスを可能にするため、また、マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成のために、「管理組合専用の郵便受けを設置していること」を、近隣住民から外壁の落下危険など緊急性がある事案に対応するため「外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること」を、また、「川口市マンション管理適正化推進条例第8条第1項の報告をしていること」を本市の独自基準として追加し、管理組合によるマンション管理のより一層の適正化を促します（追加基準については、本計画「5 (3) 管理計画の認定の基準」参照）。

管理計画認定制度の運用にあたっては、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることが期待できるため、マンション管理士による事前確認を受けた上で認定申請することとします。

マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じて、管理計画の認定を受けた者に管理の状況についての報告を求めます。また、認定期間中に認定した管理計画に従って管理を行っていないと認められるときは、同法第5条の9に基づき、管理計画の認定を受けた者に対して、必要に応じて改善命令を発出します。

(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

① 埼玉県マンション居住支援ネットワークを通じた取組み

ア これまでに実施した措置

マンション居住を支援する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連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好な

マンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、2004年（平成16年）に設立された「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」に、本市は参加しています。

埼玉県マンション居住支援ネットワークでは、以下の取組を行っています。

<セミナー開催>

管理組合の役員等に対して、マンション管理に関する基礎的な知識や情報等を取得できるセミナーを開催

<相談窓口の設置>

大宮駅構内「住まい相談プラザ」において毎週日曜日に、マンション管理士等の専門家による無料相談窓口を設置

<ウェブサイトでの情報発信>

埼玉県マンション居住支援ネットワークのウェブサイトに、「ホームページセミナー」、「マンション管理コラム」、「マンション問題研究室」を掲載してマンションに関する各種問題への知見を掲載

イ 今後実施する措置

今後も、関係団体と連携し、本市域のマンションを対象として、埼玉県マンション居住支援ネットワークを通じた取組を継続し、拡充していきます。

② マンション管理相談会の実施

ア これまでに実施した措置

本市独自のマンション管理相談会を2004年（平成16年度）から実施しています。毎月1回3組まで、マンション管理士が管理組合等の相談にのっています。

イ 今後実施する措置

今後も同様に実施します。

③ マンション管理士派遣の実施

ア これまでに実施した措置

②のマンション管理相談会の相談・回答の結果、管理組合がマンション管理士の派遣を希望した場合に本市が無料でマンション管理士を派遣してアドバイス等を行う制度を、2019年（令和元年）度から実施しています。

イ 今後実施する措置

今後も同様に実施します。

(6) 防災性能及び防災体制の認定制度の運用

管理組合にとっては、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り、災害等に備えるため、マンションの状況及び環境に応じた、防災組織の結成、防災リーダーの育成、防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、耐震性への意識の醸成などが必要です。

本市では、川口市マンション管理適正化推進条例第14条に基づいて、これらの防災性能及び防災体制について一定の基準を満たしたマンションに対し、認定を行います。

(7) 埼玉県住宅供給公社によるマンションの修繕やその他の管理の業務の実施（法第3条の2第3項関係）

埼玉県住宅供給公社は、既にマンションの修繕や管理の業務を行っているほか、共同住宅の大規模修繕に関する豊富な知識や経験を有しています。マンション管理適正化の促進を図るため、埼玉県住宅供給公社は、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行います。

5 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号関係）

川口市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と同様の内容を定めると共に、以下の(1)から(3)までの事項を追加したものとします。

本指針は、本市の区域内におけるマンションの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。また、同時に、本指針は、本市による市の区域内の管理組合の管理者等に対する助言及び指導等の実施における判断の基準の目安になると共に、マンションの管理計画認定制度における認定の基準になりますので、本指針の内容について十分ご留意の上、日常的なマンション管理の適正化に努めることが必要です。

(1) 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

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は、国のマンション管理適正化指針に定める事項に加え、次の①及び②の事項にも留意することとします。なお、当該留意すべき事項は、管理計画の認定の基準ではありません。

- ① 管理組合は、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、行政の情報提供及び連絡を受け、組合員と共有する体制を用意することが重要である。
- ② 管理組合は、緊急時、非常時において必要となることはもとより、良好なコミュニティの構築のためにも、マンションの所在する地域の住民と連絡を図る体制を用意することが重要である。

(2) 助言、指導及び勧告の基準

マンション管理適正化法第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、国のマンション管理適正化指針に定める基準に加え、次の基準も加えることとします。

- ① 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと（助言のみ）

- ② 長期修繕計画の期間を30年以上とすること（助言のみ）
- ③ 管理組合専用の郵便受けを設置していること（助言のみ）
- ④ 外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること（助言のみ）
- ⑤ 川口市マンション管理適正化推進条例第8条第1項の報告義務がある場合に当該報告をしていること

(3) 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、国のマンション管理適正化指針に定める管理計画の認定の基準に加え、次の基準にも適合することとします。

- ① 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、理事会及び集会の議事録の作成及び適正な保管について適切に定められ、遵守されていること
- ② 防災組織を結成していること
- ③ 防災訓練を実施していること
- ④ 防災資機材及び防災物資を整備していること
- ⑤ 耐震性の有無が不明の場合に耐震診断を受けていること、耐震性の確保ができていない場合に耐震改修や建替え等を計画していること
- ⑥ 管理組合専用の郵便受けを設置していること
- ⑦ 外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること
- ⑧ 川口市マンション管理適正化推進条例第8条第1項の報告義務がある場合に当該報告をしていること

6 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（法第3条の2第2項第7号関係）

埼玉県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。

別添

川口市マンション管理適正化指針

本指針は、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、本市がマンション管理適正化法第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一に、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

(※下線部は、国の「マンション管理適正化指針」に川口市が追加した部分を示す。)

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、行政の情報提供及び連絡を受ける体制を構築するとともに、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、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69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。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、必要な催告、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、特に管理費の用途については、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。

また、緊急時、非常時におけるの必要となることはもとより、良好なコミュニティの構築のためにも、マンションの所在する地域の住民と必要な連絡を図る体制を用意することも重要である。

(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15年法律第57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。

別紙一

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

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、以下の事項が遵守されていない場合とする。

(※下線部は、国の「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」に本市が追加した部分を示す。)

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) 集会を年に1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

- (1) 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと（助言のみ）
- (2) 長期修繕計画の期間を30年以上とすること（助言のみ）
- (3) 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

5 その他

- (1) 管理組合専用の郵便受けを設置していること（助言のみ）
- (2) 外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること（助言のみ）
- (3) 川口市マンション管理適正化推進条例第8条第1項の報告義務がある場合に当該報告をしていること

別紙二

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

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する。

(※下線部は、国の「管理計画の認定の基準」に本市が追加した部分を示す。)

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1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
- (4) 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、理事会及び集会の議事録の作成及び適正な保管について適切に定められ、遵守されていること

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3か月以上の滞納額が全体の1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7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
- (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 防災体制の整備

- (1) 防災組織を結成していること
- (2) 防災訓練を実施していること
- (3) 防災資機材及び防災物資を整備していること
- (4) 耐震性の有無が不明の場合に耐震診断を受けていること、耐震性の確保ができていない場合に耐震改修や建替え等を計画していること

6 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こと
- (2) 管理組合専用の郵便受けを設置していること
- (3) 外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること
- (4) 川口市マンション管理適正化推進条例第8条第1項の報告義務がある場合に当該報告をしていること