

坂戸市マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

第1章 基本事項

1 はじめに

マンションは、我が国の重要な居住形態の一つであり、そこに居住する区分所有者によって適切に管理されるべきものです。

しかし、マンションには複数の区分所有者がいることで、その管理や管理組合の運営に関する合意形成が容易ではありません。また、建物の老朽化と区分所有者の高齢化という2つの老いが進行し、その結果、建物の老朽化が顕著に見られる高経年マンションの急増や管理組合の担い手不足が深刻化し、全国的な問題として現れはじめています。

本市は、昭和40年代から50年代にかけて人口が急増した背景があり、この時期に建設されたマンションは、築40年以上となっていることから、マンション管理の適正化を推進することが求められています。

このため、区分所有者による管理の適正化を推進し、良好な居住環境の維持を図るため、坂戸市マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「本方針」という。）を定めることとします。

なお、本方針は、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。）第3条第1項の規定により国が定める「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（以下「基本方針」という。）」に則って作成するとともに、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。

2 本方針の対象となるマンション

本方針の対象となるマンションは、次の(1)～(3)の全てを満たすものとします。

ただし、対象となるマンションを含む一団地において、建築基準法第86条第1項に規定する認定を受けたもの（以下「認定一団地」という。）で、一の管理組合が管理するものについては対象のマンションとします。

- (1) 居住の用に供する建物及びその附属施設であること。
- (2) 1つの建物に10区画以上の専有部分があること（全ての区画の所有者が同一である場合を除く。）。
- (3) 地上2階以上であること。

3 本市の状況（令和5年1月1日現在）

(1) マンションの棟数と戸数

	経年区分	棟数	戸数
1	10年未満	1	92
2	10年以上20年未満	10	888
3	20年以上30年未満	24	976
4	30年以上40年未満	13	890
5	40年以上	53	1,837
	合計	101	4,683

※長屋形式の区分所有建物で、土地の権利が区分所有されているものを除く。

(2) 認定一団地の棟数と戸数

	名称（経年区分）	棟数	戸数
1	北坂戸団地（40年以上）	5	150
2	東坂戸団地（40年以上）	10	290
3	若葉台団地（40年以上）	34	889
	合計	49	1,329

4 今後の推移

上記3(1)にあるとおり、本市における築40年を経過したマンションの割合は、令和5年1月1日時点で既に50%を超えており、10年後には65%、20年度後には89%となります。今後、マンションの建替えなどが進むことで多少の増減は想定されますが、高経年のマンションが数多く存在しています。

5 これまでの取組

(1) マンション管理相談

一般社団法人埼玉県マンション管理士会の協力のもと、市民相談として「マンション管理相談」を実施しています。

(2) 空き家対策と連動した施策

マンションなどの集合住宅では、全ての住戸が空室でなければ、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第2条第1項の空家等には該当しません。このため、本市では、マンション全体が空室でない場合であっても、空家法第10条の規定による所有者調査が可能となるよう、坂戸市空き家等の適正管理に関する条例を改正し、空き住戸とその敷地を含めて空き家等として規定することで、管理不全の防止に努めています。

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

マンションが重要な居住形態の一つであることや、管理不全となった場合の社会的な影響の大きさを鑑み、長期修繕計画に基づき、定期的かつ計画的な修繕が確実に実施される必要があります。このため、修繕を行うための修繕積立金の確保が重要となることから、マンションの規模に応じた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市が講ずる措置に関する事項

市内には、単棟型や団地型など様々な形態のマンションが存在していることから、管理組合の運営や建物の管理状況などが個々に異なることが想定されます。このため、以下のとおり実態の把握を行います。

(1) 市内マンションデータベースの作成

マンションの登記事項証明書を取得し、所在地、建物名称、構造、階数、建築年月日等をデータベースにします。

(2) 管理組合に対するアンケート調査等

本方針で定めるマンションを対象として、管理組合向けのアンケート調査を行います。なお、必要に応じて、未回答の管理組合に対するアンケートの再送や職員等による現地調査、ヒアリング調査を実施します。

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

(1) 法令に基づく管理計画の認定等

法令に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、助言・指導等を行います。なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについても検討します。

(2) 相談窓口の設置等

管理組合や区分所有者からの相談に応じるため、マンション管理士等の専門家による相談体制を整備するとともに、専門家の派遣やセミナーの開催など、必要に応じて実施します。

なお、専門家の派遣やセミナーの開催については、県や近隣市との共同開催についても検討します。

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

本市の区域内における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（以下「坂戸市マンション管理適正化指針」という。）は、法第3条第2項第3号に規定するマンション管理適正化指針と同様とします。

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市が取り組む施策については、チラシの配布及びSNS等への掲載により、普及・啓発を進めます。

6 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

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

上記の施策達成の手段として、以下の事項を行います。

(1) 専門家との連携

マンションは、複数の者が同一の共有部分を使用して日常生活を営むといった特殊性から、様々な問題の発生が懸念されます。このため、市では専門家による相談を無料で実施するとともに、民間団体との協力により、様々な相談に対応できる体制を整備します。

(2) 庁内での連携

自治会や自主防災組織の運営など、居住者にとって必要と思われる組織の運営については、必要な支援が受けられるよう担当部署への情報提供等を行います。

第3章 管理計画の認定に係る事項

1 認定の申請

管理組合の管理者等は、法第5条の3の規定により当該管理組合によるマンションの管理に関する計画管理計画（以下「管理計画」という。）を策定し、市に対して認定の申請をすることができます。

2 認定基準

法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、第4章に定める事項とします。

3 事前審査

認定の申請をしようとする管理組合の管理者等は、公益財団法人マンション管理センター又は国土交通大臣が指定する法人（管理計画の事前審査を請け負うことができる法人に限る。）による事前審査を受け、事前審査に合格したことを証する書面を必ず添付してください。

4 認定に係る費用

認定に係る費用は、無料とします。

ただし、上記3の事前審査には、審査する法人が定める費用が発生します。

5 その他

管理計画の申請に関し特に定める必要がある事項は、市長が別に定めます。

6 留意事項

- ・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。
- ・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）。
- ・認定期間中に市から報告徴収、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。

第4章 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) 集会在年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。
- (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。

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か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。

第5章 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の規定に基づき、市が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します。

ただし、以下に掲げる事項以外の事項についても、坂戸市マンション管理適正化指針に即し、市長が必要と認める場合には、助言及び指導を行うこととします。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていない。
- (2) 集会が年に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

- (1) 管理規約が作成されていない又は必要に応じた改正がなされていない。

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) 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。