

松戸市

# マンション管理適正化推進計画

令和5年度～令和13年度

令和5年7月

松戸市

## 目次

第1章 計画策定の趣旨 .....	1
1 背景 .....	1
(1) 国の動向 .....	1
(2) 本市の状況 .....	2
2 位置づけ .....	3
3 計画期間 .....	3
第2章 現状 .....	4
1 人口・世帯 .....	4
(1) 総人口及び3区分人口の推移 .....	4
(2) 世帯数の推移 .....	4
2 住宅ストック .....	5
(1) マンションストック数 .....	5
(2) 建築時期別の状況 .....	6
3 分譲マンション実態調査 .....	7
(1) 調査対象 .....	7
(2) 回収率 .....	7
(3) 調査項目 .....	7
(4) 調査結果 .....	9
4 マンション管理計画認定制度の意向調査 .....	13
(1) 調査対象 .....	13
(2) 回収率 .....	13
(3) 調査項目 .....	13

(4) 調査結果 .....	14
5 マンション管理グループ .....	18
第3章 目標と具体的な施策展開 .....	19
1 管理状況の把握 .....	19
(1) 分譲マンション実態調査 .....	19
2 適正な維持管理のための支援 .....	19
(1) パンフレット .....	19
(2) マンション管理相談 .....	19
(3) マンション管理セミナー .....	20
(4) マンション管理士派遣 .....	20
3 要支援マンションへの取り組み .....	20
(1) プッシュ型支援 .....	20
4 その他マンションの管理の適正化の推進に際し必要な事項 .....	20
(1) マンション管理計画認定制度 .....	20
第4章 指針 .....	22
1 管理組合によるマンション管理の基本的方向 .....	22
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 .....	23
(1) 管理組合の運営 .....	23
(2) 管理規約 .....	23
(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化 .....	24
(4) 管理組合の経理 .....	24
(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等 .....	24
(6) 発注等の適正化 .....	25
(7) 良好な居住環境の維持及び向上 .....	25

(8) その他配慮すべき事項 .....	25
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 .....	26
4 マンション管理の適正化のための管理委託に関する事項 .....	26

# 第1章 計画策定の趣旨

## 1 背景

### (1) 国の動向

わが国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住接近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、都市部を中心として定着し、重要な居住形態となっており、国民の1割以上が居住していると推計されています。

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、各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、多くの課題を有しています。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれますが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、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、外壁等の剥離など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。

このような状況の中で、マンションの管理の適正化の推進のため、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」という。)が改正されました。今般の法改正により、国において総合的なマンション管理の行政方針である「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。)を策定するとともに、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、

- 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画(以下、「推進計画」という。)の作成
- 推進計画を作成した地方公共団体によるマンション管理計画の認定
- 地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施

を可能とするための制度的枠組みが設けられました。

## (2) 本市の状況

---

松戸市(以下、「本市」という)の区域内におけるマンションについては、平成30年度に実施した松戸市分譲マンション実態調査(以下、「実態調査」という)の結果、市内分譲マンションの5割は昭和に建築された建築物であり(本実態調査に回答いただいた組合ベースでは約3割)、約1割は築50年近いマンションとなっています。また、築年数が古いマンションであるほど入居者の高齢化率が高く、今後のマンション管理における大きな課題となっています。

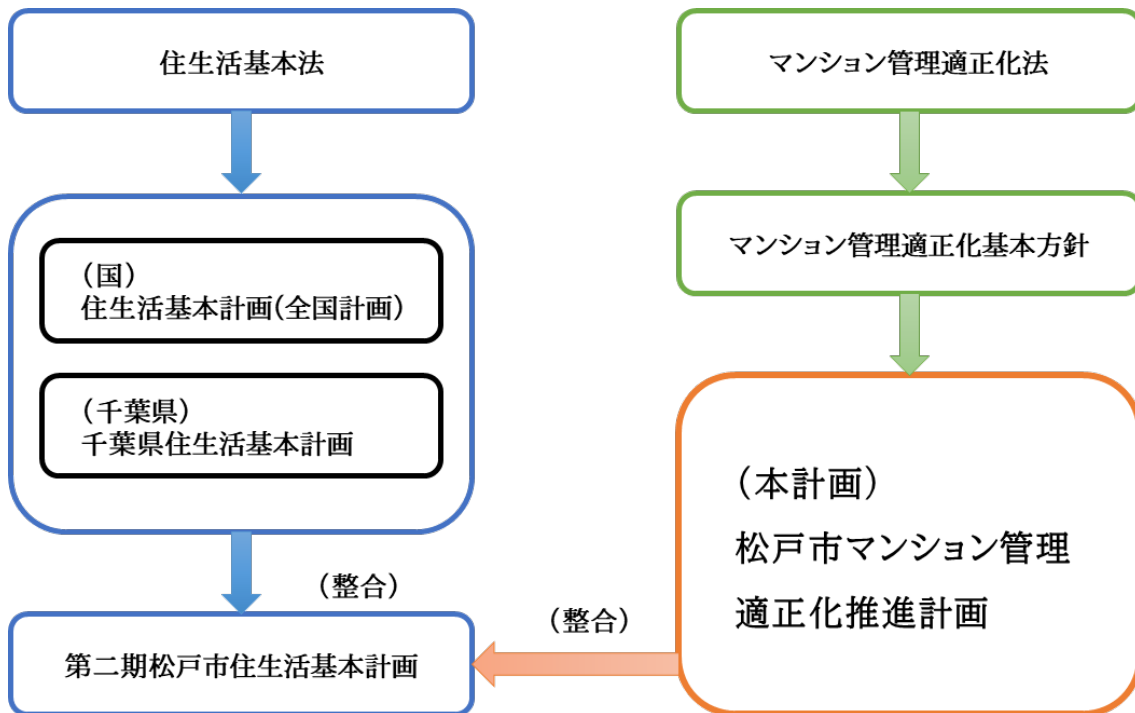
マンションの管理組合運営における将来への不安について調査を行ったところ、区分所有者の高齢化と答える割合が多く、築年数が古いマンションほどその傾向が顕著にみられました。建築年数が新しいマンションにおいては、将来への不安は比較的顕在化されていない傾向にあります。第二回大規模修繕の実施前後であると思慮される平成10年代に建築されたマンションにおいては、修繕積立金の不足を不安視する意見が多く挙がっています。

昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震マンションにおける耐震対策については、耐震診断を実施していない管理組合が多く、耐震改修工事の予算的な問題から断念している組合が多い傾向がみられました。

本市としては、本計画を推進することにより、老朽化の進行したマンションや、入居者の高齢化などにより管理が十分でないマンションに対して、管理の適正化に取り組んでまいります。

## 2 位置づけ

本計画は、「マンション管理適正化法」第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するもので、「マンション管理適正化法」及び「基本方針」に基づき、「松戸市住生活基本計画」と整合を図り定めるものです。



## 3 計画期間

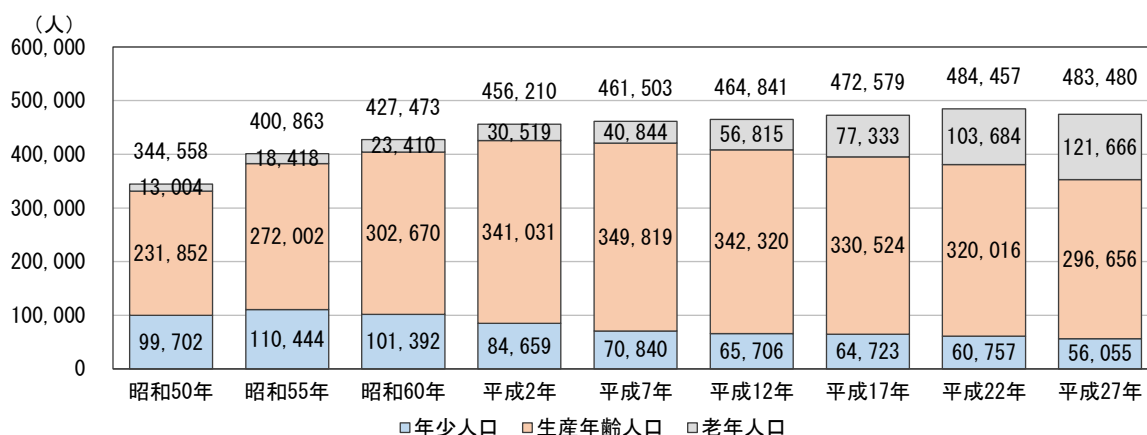
本計画の期間は、本市の住生活基本計画の計画期間に合わせ、令和5年度から令和13年度までの9年間とします。なお、住生活基本計画の見直しなどに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

## 第2章 現状

### 1 人口・世帯

#### (1) 総人口及び3区分人口の推移

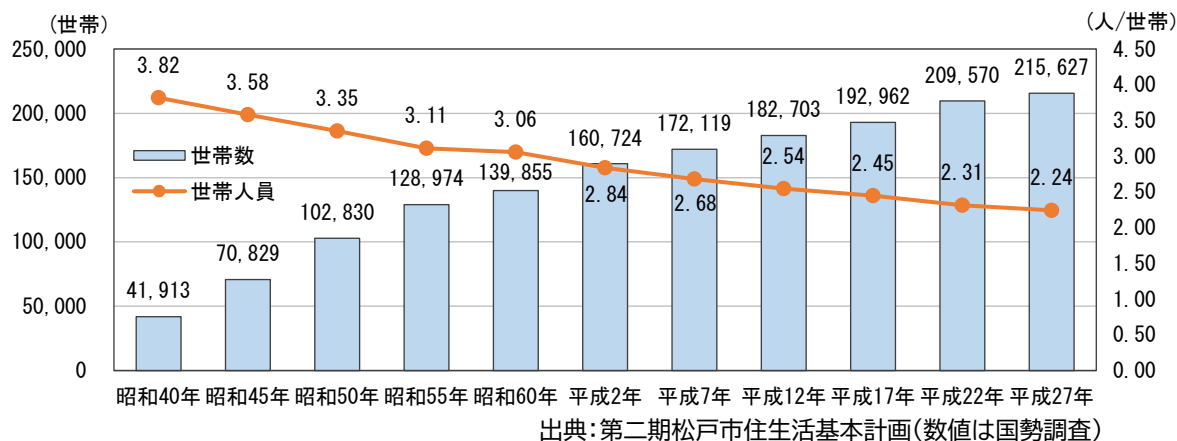
松戸市の平成27年時点の国勢調査ベースでの人口は483,480人、令和2年2月時点での住民基本台帳人口は498,359人になります。今後の将来人口としては、松戸市総合計画において、2030年まで50万人規模で維持することを展望しています。一方で、3区分別人口の推移をみると、年少人口は、一貫して減少しており、老年人口は増加傾向にあります。



出典：第二期松戸市住生活基本計画(数値は国勢調査)

#### (2) 世帯数の推移

松戸市の世帯数は年々増加傾向であり、平成27年時点で215,627世帯となっていますが、1世帯当たりの人員は年々減少傾向であり、平成27年時点で2.24人となっています。



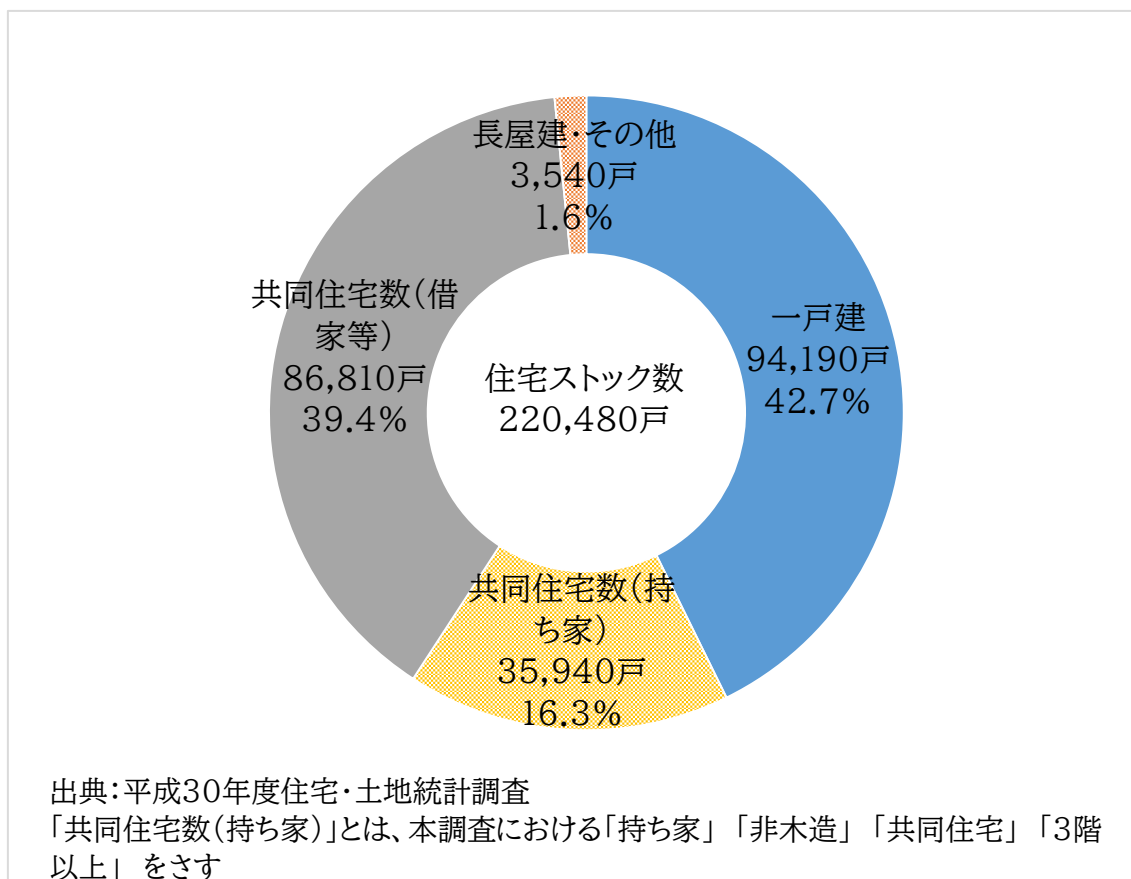
出典：第二期松戸市住生活基本計画(数値は国勢調査)



## 2 住宅ストック

### (1) マンションストック数

「平成30年住宅・土地統計調査結果」によれば、本市の住宅ストック数は220,480戸となっています。そのうち、共同住宅数(持ち家)は36,320戸です。



住宅・土地統計調査における「持家の共同住宅数」には、分譲マンションであっても、賃貸化した住戸及び空室が含まれないことから、本市では、「松戸市固定資産税台帳」を基に分譲マンションストック数を把握しています。

分譲マンション戸数 42,831戸 (令和4年度末時点)

出典:松戸市固定資産税台帳

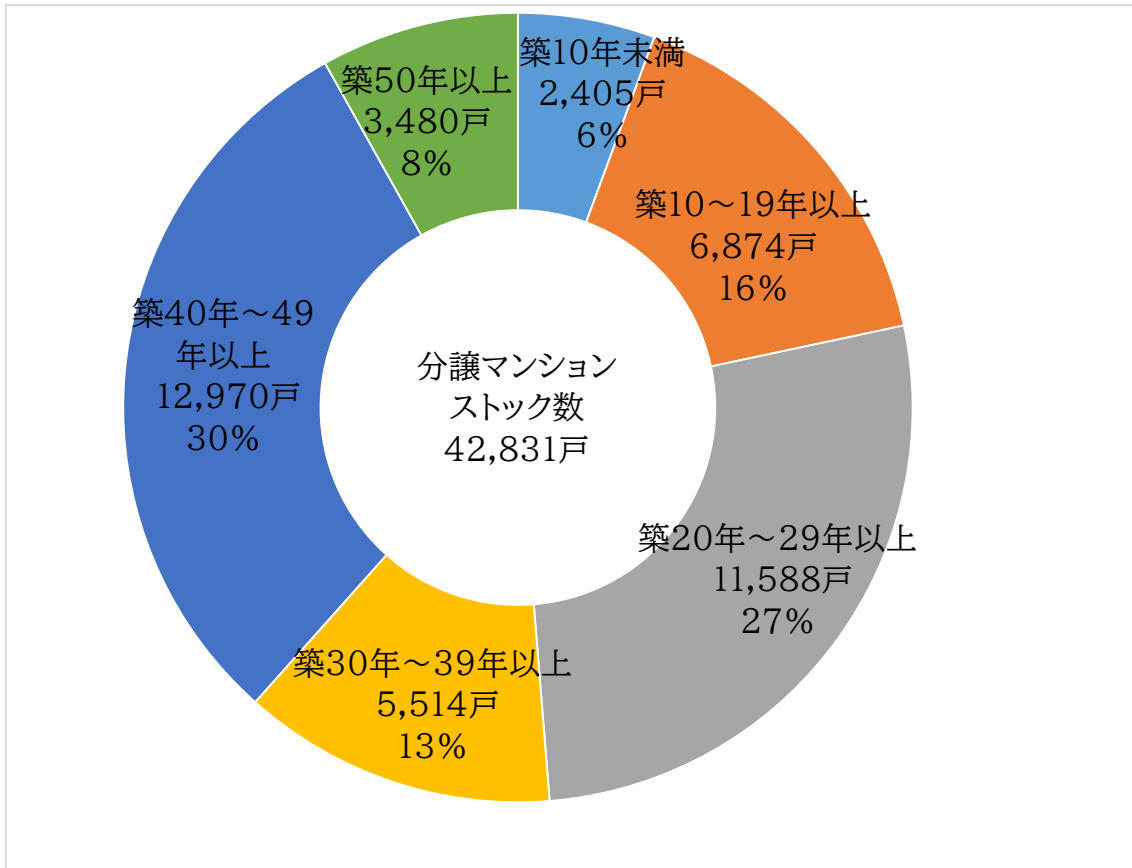
「分譲マンション」とは、「非木造」「区分所有建物」をさす

## (2) 建築時期別の状況

「松戸市固定資産税台帳」によれば、本市の建築時期別の分譲マンションのストック数の内訳は以下のとおりです。

10年後には、5割程度が築40年以上の共同住宅数(持ち家)となる見込みであり、マンションの高経年化が進んでいることが明らかになっています。

- 築30年以上の分譲マンション戸数 21,964 戸
- 築40年以上の分譲マンション戸数 16,450 戸
- 築50年以上の分譲マンション戸数 3,480 戸



### 3 分譲マンション実態調査

マンション施策の基礎資料とすることを目的とし、平成30年10月に松戸市分譲マンション管理組合を対象に実態調査を実施し、分譲マンションを取り巻く問題について、調査・分析を実施しました。

#### (1) 調査対象

平成30年4月1日までに建築され、現存する非木造・区分所有建物(マンション) 552件(賃貸マンションを除く)

#### (2) 回収率

回収方法	調査対象数	回収数	回収率(%)
訪問	547	34	6.2%
郵送		327	59.8%
回収数	361		
回収率(%)	66.0%		

#### (3) 調査項目

下記の8項目に分けて調査を実施しました。

項目	調査内容
I 管理組合の運営状況について	管理組合の有無、専門家との顧問契約等、専門家の管理者への選任意向、専門家への選任を検討する理由、管理組合の総会の開催状況、管理組合の総会の出席状況、管理組合の役員の数、役員会・理事会等の開催状況、議事録について、広報について、専門委員会について
II マンションの管理規約について	管理規約について、管理規約がない理由、管理規約の改正について、管理規約の見直しについて、マンション標準管理規約が改正されたことの認知、民泊制度への対応の有無、使用細則等の有無及び種類、使用細則等の違反者への是正措置、犬、猫等ペットの飼育ルール、犬、猫等ペットの飼育ルールを定めているものについて

項目	調査内容
Ⅲ マンションの日常管理について	管理業務について、委託している管理業務、管理費と修繕積立金について、1ヶ月あたりの管理費、修繕積立金、管理費及び修繕積立金を滞納(3ヶ月以上)している住戸、滞納期間が3ヶ月以内の場合の文書の督促、管理組合としての保険の加入、設計図書、修繕履歴等の保管、マンションの管理の問題について、管理組合運営における将来への不安
Ⅳ 長期修繕計画について	長期修繕計画の有無、長期修繕計画がない理由、長期修繕計画の見直し時期、大規模修繕工事の実施回数、大規模計画修繕実施の検討方法、大規模計画修繕の工事内容の決定方法
Ⅴ 耐震診断について	耐震基準について、耐震診断の実施の有無、耐震診断を行っていない理由、耐震診断実施の結果、耐震改修の実施の有無、耐震改修を実施する予定がない理由
Ⅵ 建替えについて	老朽化問題対策の議論の有無、老朽化問題の対策を行っていない理由、老朽化問題についての議論、建替えの具体的な議論について、建て替え議論の際の課題や問題点、建替え資金の調達予定
Ⅶ その他	トラブルの種類、トラブルの解決のため理事会等が取った方法、既に行っている防災対策、既に行っている防犯対策、自治会の構成状況、マンション施策の認知、マンション施策を利用した制度、今後利用したいマンション施策制度、今後実施してほしいマンション施策
Ⅷ 建物概要について	建築確認年月、棟数、階数、構造、建築面積、延べ床面積、敷地面積、住戸数、区分所有者が住居している住戸数、賃貸人等が住居している住戸数、3ヶ月以上の空住戸数、住居以外の戸数、集会室の有無、管理事務室の有無、エレベーターの有無、駐車場の有無、駐車場[台数]、駐車場[形態]、自転車置場等の有無、バイク置場の有無、防犯カメラの有無、オートロックの有無、共用部分のバリアフリーについて

#### (4) 調査結果

ほとんどのマンションは管理組合を設置し、総会の開催、管理規約の作成、管理費と修繕積立金の区分経理を実施しています。

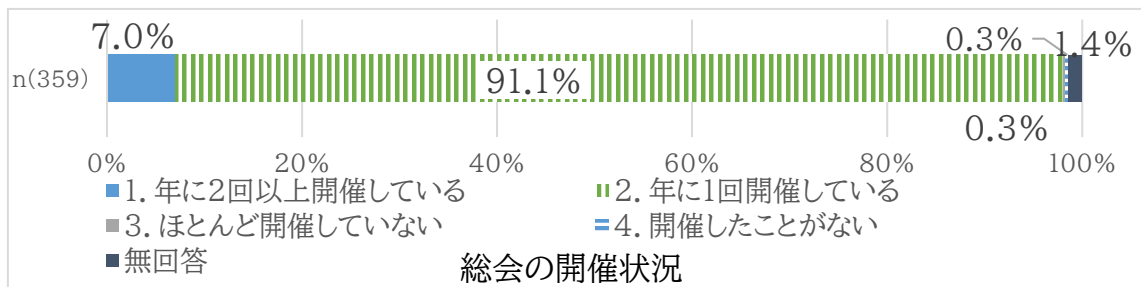
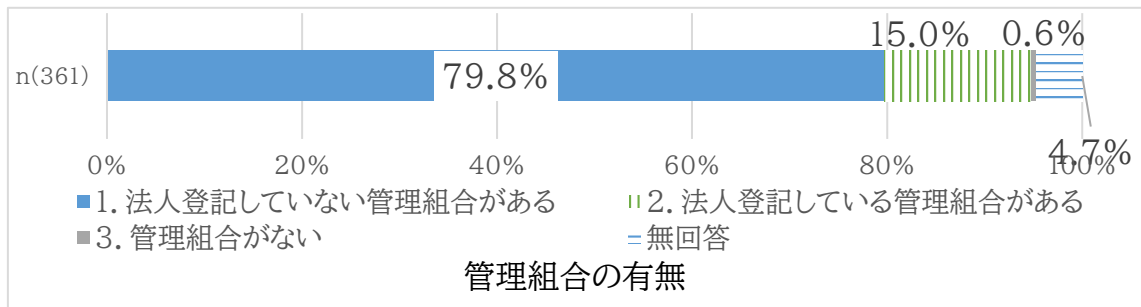
一方、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」(以下、「ガイドライン」という)で示されている、「法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」である以下の事項が遵守されていない管理組合があるなど、課題も浮き彫りとなっています。

また、将来の不安項目として「区分所有者の高齢化」があげられ、建築年度が古いマンションほど「理事の選任が困難」や「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が増えており、入居者の高齢化が進み、マンション管理組合を運営していくための役員の成り手不足などの課題が挙がっています。

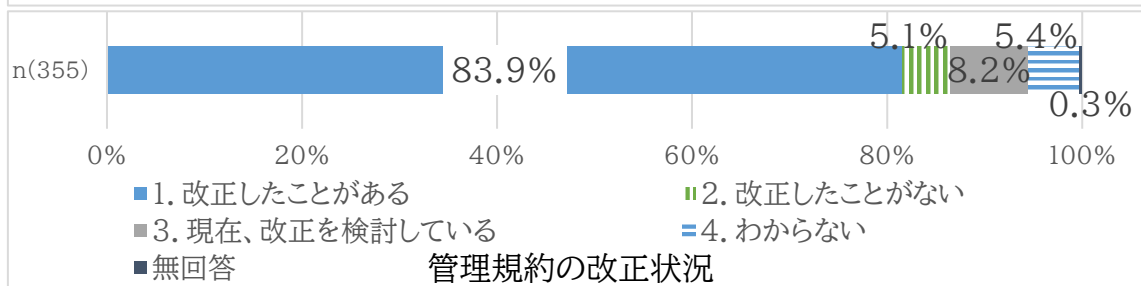
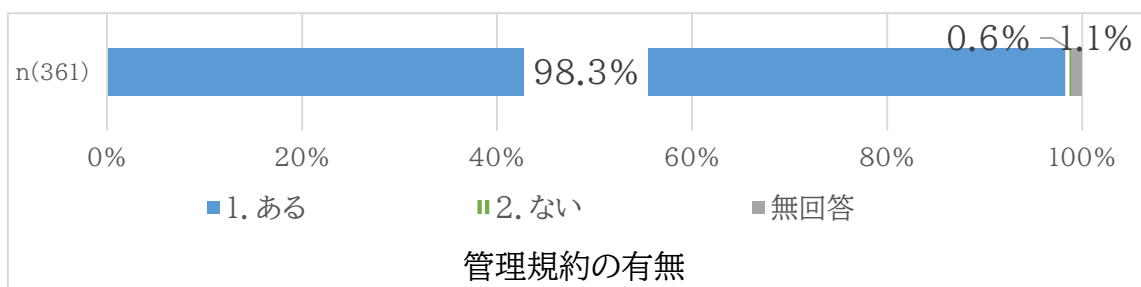
#### 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1. 管理組合の運営
  - (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
  - (2) 少なくとも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
4. 長期修繕計画の策定及び見直し等  
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

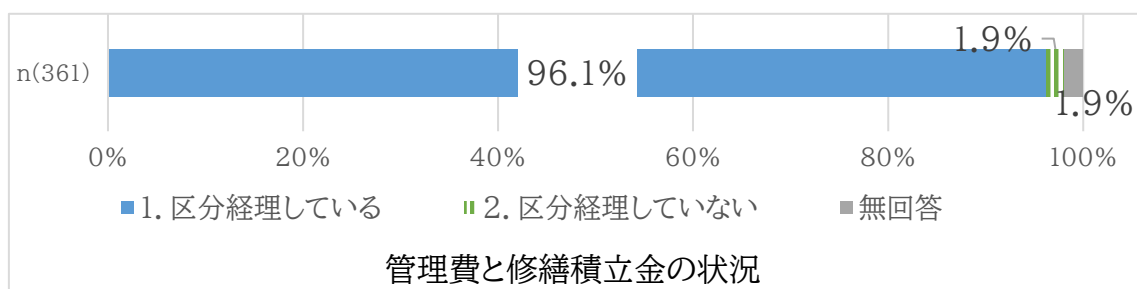
## I 管理組合の運営状況について



## II マンションの管理規約について



### Ⅲ マンションの日常管理について



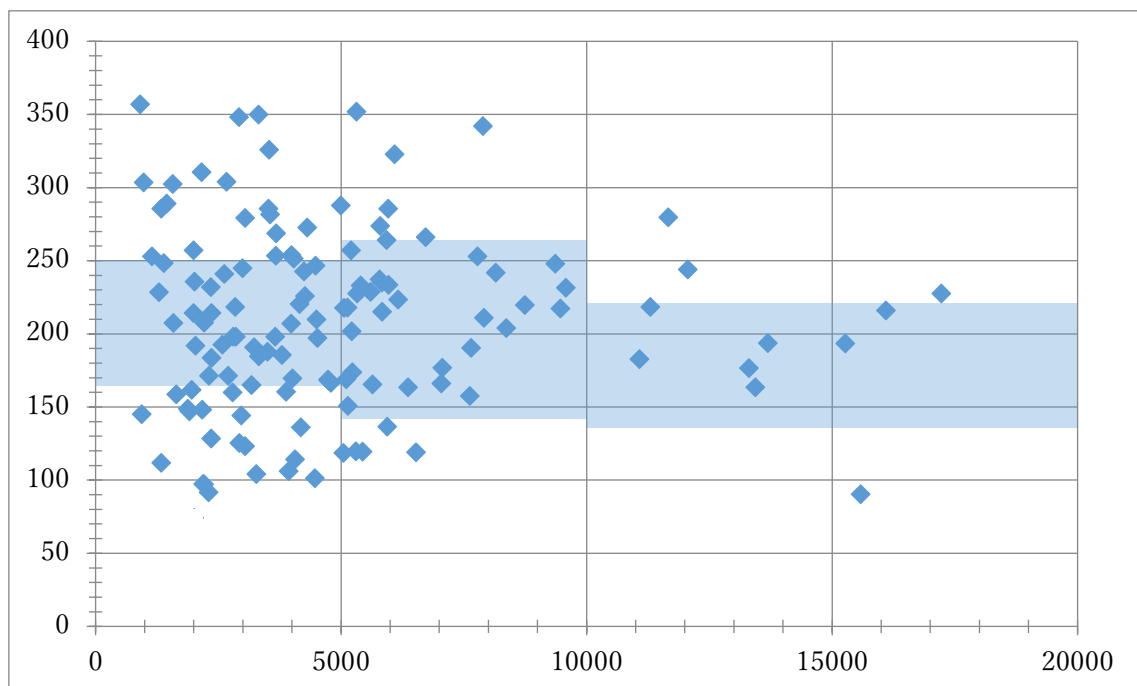
#### 【専有床面積当たりの修繕積立金の額】

延床面積	平均値	事例の 3 分の 2 が含まれる幅(※)
5,000 m <sup>2</sup> 未満のマンション	218 円/m <sup>2</sup> ・月	165 円～250 円/m <sup>2</sup> ・月
5,000～10,000 m <sup>2</sup> のマンション	202 円/m <sup>2</sup> ・月	140 円～265 円/m <sup>2</sup> ・月
10,000 m <sup>2</sup> 以上のマンション	178 円/m <sup>2</sup> ・月	135 円～220 円/m <sup>2</sup> ・月

※ 国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を元に作成  
(令和3年9月改定前の基準を元に作成)

#### 【建築延床面積別の修繕積立金額 分布図】

(円/m<sup>2</sup>・月) n(129)



出典:平成30年度分譲マンション実態調査報告書

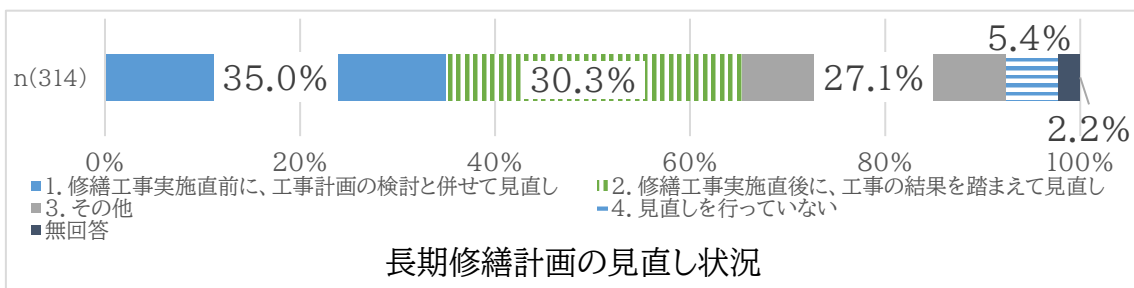
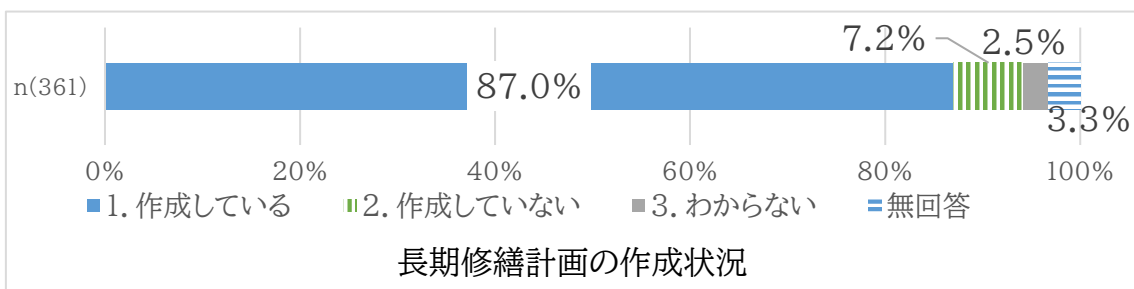
(建築延床面積)

【建築年度別マンション管理組合における将来の不安項目】

区分	S30-40年代	S50年代	S60年代	H1年代	H10年代	H20年代
区分所有者の高齢化	84.1%	88.4%	78.6%	63.2%	42.9%	18.8%
賃貸住戸の増加	38.6%	25.6%	10.7%	21.8%	5.5%	12.5%
居住目的外利用住戸の増加	11.4%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	6.3%
管理費等の未払いの増加	34.1%	23.3%	14.3%	12.6%	14.3%	6.3%
修繕積立金の不足	31.8%	27.9%	21.4%	29.9%	33.0%	25.0%
理事の選任が困難	70.5%	58.1%	42.9%	27.6%	15.4%	6.3%
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	47.7%	37.2%	35.7%	27.6%	26.4%	18.8%
大規模修繕工事の実施	25.0%	41.9%	10.7%	36.8%	20.9%	12.5%
建替え	31.8%	23.3%	3.6%	8.0%	2.2%	6.3%
大規模地震による建物の損壊	36.4%	34.9%	14.3%	25.3%	11.0%	18.8%
居住ルールを守らない居住者の増加	34.1%	27.9%	7.1%	17.2%	20.9%	18.8%
マンション内の犯罪増加	0.0%	2.3%	0.0%	2.3%	2.2%	6.3%
その他	0.0%	2.3%	0.0%	6.9%	4.4%	0.0%
特に不安はない	0.0%	4.7%	7.1%	13.8%	23.1%	43.8%

※網掛けは、建築年度別の上位3位を示している。

IV 長期修繕計画について





## 4 マンション管理計画認定制度の意向調査

マンション管理認定制度の実施により、管理意識の向上や管理適正化の推進、不動産流通の市場評価が向上する好循環が期待されることから、認定制度の導入に向けて検討を進めるため、令和4年11月に松戸市分譲マンション管理組合を対象に現時点の状況を把握するための意向調査を実施しました。

### (1) 調査対象

令和4年4月1日までに建築され、現存する非木造・区分所有建物(マンション)563件(賃貸マンションを除く)

### (2) 回収率

回収方法	調査対象数	回収数	回収率(%)
郵送	563	122	21.7%
WEB		27	4.8%
回収数	149		
回収率(%)	26.5%		

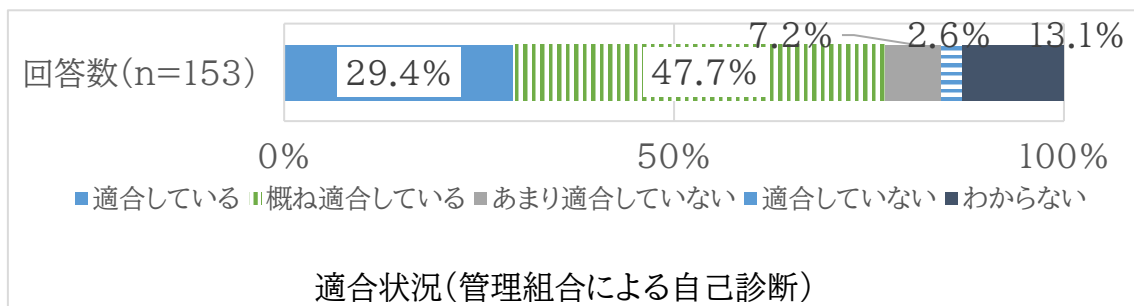
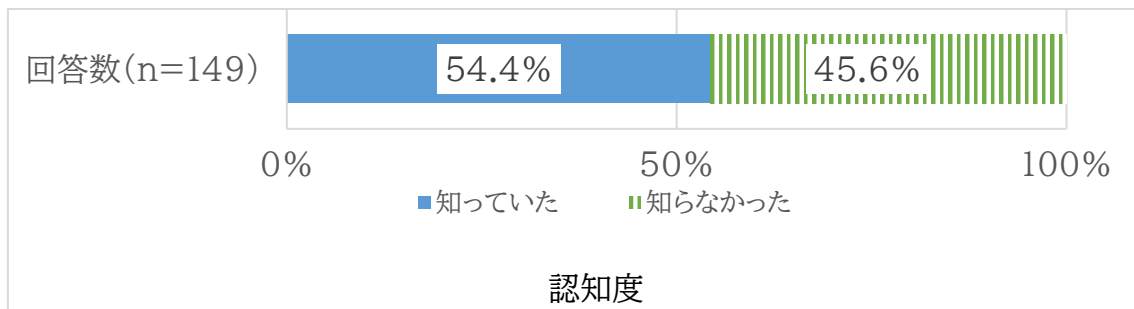
### (3) 調査項目

項目	調査内容
問1	マンション管理計画認定制度について
問2	国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準について
問3	認定基準適合状況
問4	管理計画認定制度の利用意向について
問5	管理計画認定後に受けられる優遇措置の利用意向について
問6	本市マンション施策への要望

#### (4) 調査結果

マンション管理計画認定制度を「知っていた」と回答した割合は53.1%であり、未回答マンションが414管理組合あることを考慮すると、認知度は低く、制度の周知が十分なされていないという結果となりました。

マンション管理組合による自己診断結果として「適合している」、「概ね適合している」と回答した割合は76.9%でした。しかしながら、認定基準を全て満たしていない管理組合が「適合している」と回答していることや、「わからない」と回答した管理組合が13.6%いること、自由記述欄にて認定基準の内容が分からないという回答があるなど、認定制度について正しく理解する機会が不足していることが示唆される結果となりました。



【管理組合による国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準自己診断】

項目	回答数	割合
①管理者等が定められている	143	96.0%
②監事が選任されている	141	94.6%
③集会在年1回以上開催されている	144	96.6%
④管理規約が作成されている	148	99.3%
⑤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	101	67.8%
⑥管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（電磁的提供も可）について定められている	125	83.9%
⑦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	147	98.7%
⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	133	89.3%
⑨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カ月以上の滞納額が全体の1割以内である	136	91.3%
⑩「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	118	79.2%
⑪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	105	70.5%
⑫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	109	73.2%
⑬将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	123	82.6%
⑭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	120	80.5%
⑮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	107	71.8%
⑯組員名簿、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	98	65.8%

※網掛け部分は、認定基準を満たしていないのが75%以下の項目

【参考 第2回 マンション管理の新制度の施行に関する検討会 資料抜粋】

認定基準（素案）

(1) 修繕その他の管理の方法

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
1-1	○長期修繕計画が集会にて決議されていること	長期修繕計画を作成している管理組合の割合 ：90.9%
1-2	○長期修繕計画の作成日または見直し日が5年以内であること	5年ごとを目安に定期的に長期修繕計画を見直している管理組合の割合：56.3% ※修繕工事実施直前または直後に見直しを行っている割合：22.6% その他の時期に見直しを行っている割合：9.4%
1-3	○長期修繕計画の計画期間が25年以上（新築後5年以内の場合は30年以上）、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含むものであること	計画期間が25年以上である長期修繕計画がある管理組合の割合：72.7%
1-4	○適切な推定修繕工事項目、当該工事の予定時期及び予定費用が長期修繕計画に明記されていること  <長期修繕計画の様式> ・長期修繕計画が、少なくとも「長期修繕計画標準様式」の様式4-1（長期修繕計画総括表）、様式4-2（収支計画グラフ）、様式4-3（長期修繕計画表（推定修繕工事項目別、年度別））に準拠したものを含むこと  <適切な推定修繕工事項目の基準> ・推定修繕工事項目に、少なくとも「長期修繕計画標準様式」に定める中項目（19項目）を含むこと（該当する設備がない場合はその旨を記載すること）  <工事の予定時期及び予定費用の明記> ・推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事の予定時期、予定費用が明記されていること（期間に幅を持って記載することは可） ・推定修繕工事項目に記載された工事が計画期間内に行われない予定の場合、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費が記載されていること	

3

認定基準（素案）

(2) 修繕その他の管理に係る資金計画

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
2-1	○計画期間25年以上（新築後5年以内の場合は30年以上）、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含む長期修繕計画に基づき修繕積立金の額が設定されていること  ・「長期修繕計画標準様式」様式5に基づき修繕積立金の額が算定されていること	計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合：53.6% ※修繕積立金を徴収している管理組合の割合：98.5%
2-2	○長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額が著しく低額でないこと（計画期間全体での修繕積立金の平均額（㎡あたり単価）が一定額以上であること）	
2-3	○（均等積立方式でない場合または一時金の徴収が予定されている場合） ・将来の修繕積立金の変更（増減）の予定時期及び変更後の金額（住戸毎の修繕積立金額）についてあらかじめ集会で決議されていること ・一時金の徴収の予定時期及び金額についてあらかじめ集会で決議されていること	
2-4	○計画期間内に借入金を予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済が完了するまでの計画期間となっていること	大規模な計画修繕工事実施時の工事費において公的金融機関からの借入金がない管理組合の割合：79.0% 民間金融機関からの借入金がない管理組合の割合：79.7% 修繕積立金が100%を占める管理組合の割合：72.3%

4

## 認定基準（素案）

### （２）修繕その他の管理に係る資金計画

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
2-5	○管理費と修繕積立金が区分経理されていること	区分経理を行っている管理組合の割合：88.0% ※区分経理を行っていない管理組合の割合：1.1% その他（不明含む）：11.0%
2-6	○修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当がされていないこと	
2-7	○直前の事業年度の終了の日時点において、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数及び滞納額が全体の1割以内であること	管理費・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数が1割以下である管理組合の割合：87.0%

5

## 認定基準（素案）

### （３）管理組合の運営状況

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
3-1	○管理者等が選任されていること ・管理者等が建物全体の管理権限を保有していること ・管理者等が複数選任され、管理者等ごとに権限が分かれている場合、その全員により建物全体の管理権限が保有されていること	管理者等を選任している管理組合の割合：94.3% ※不明と回答した管理組合：4.6%
3-2	○監事が選任されていること	監事を選任している管理組合の割合：97.7%
3-3	○集会在年1回以上開催されていること ・議決権総数の半数以上が出席（書面又は代理人による行使を含む）していること	年1回以上総会を開催している管理組合の割合：98.0%
3-4	○区分所有者及び居住者の名簿を備えており、各名簿について年1回以上、内容の確認（例：集会の出席・書面での行使された内容と区分所有者名簿との突き合わせ、居住者名簿と表札（ポスト）の突き合わせ等）が行われていること ・管理規約に、区分所有者及び居住者が変更となった場合は届け出を行うことが規定されていること	どちらの名簿もある管理組合の割合：77.3% ※組合員名簿のみがある管理組合の割合：7.8% 居住者名簿のみがある管理組合の割合：4.1% いずれもない管理組合の割合：6.6%
3-5	○管理規約で「専有部分への立入り」、「修繕等の履歴情報の管理等」、「管理情報の書面提供」について、標準管理規約に照らして適切な内容が規定されていること	

6

## 5 マンション管理グループ

実態調査を基に、マンションを4つのグループに分類しました。

マンション管理適正化法の改正に伴い、マンションの管理の適正化の推進を図るため、地方公共団体が管理不全マンションに対し、法律に基づく助言や指導等が可能になったことを受け、国ガイドラインを参考に、実態調査にて、以下の事項が遵守されていない場合を要支援マンションとするなど、4つのグループに分類しました。

表2 マンション管理グループ

グループ	基準
I：適正管理	マンション管理計画の認定の基準を満たしているマンション
II：おおむね良好な管理	I、III、IVに該当しないマンション
III：要調査	・実態調査が未回答であったマンション (宛先不明を含む)
IV：要支援	・「III：要調査」に該当するマンションの内、築30年以上経過しているマンション ・マンション管理適正化推進法に基づく『助言・指導』の対象となる管理不全の恐れがあるマンション

## 第3章 目標と具体的な施策展開

市内のマンションの管理の適正化の推進のため、本市では以下の施策を実施します。

### 1 管理状況の把握

#### 【目標】

本市で実態が把握出来ていない未回答マンションの管理状況把握を目指します。

#### (1) 分譲マンション実態調査

【目標値】 全数調査

マンション施策の基礎資料とすることを目的とし、松戸市住生活基本計画の策定や見直しにあわせ、松戸市分譲マンション管理組合を対象に実態調査を実施し、分譲マンションを取り巻く問題について、調査・分析を実施します。

今後、実態調査が未回答で、管理状況を把握できていない要調査マンションを中心に、管理不全の恐れがあるかを把握するための現地調査等を検討します。

#### 【未回答マンションの内訳】

- 宛先不明により把握できていないマンション 92 管理組合
- 実態調査に未回答であったマンション 199 管理組合

### 2 適正な維持管理のための支援

#### 【目標】

管理組合が適正に維持管理できるよう各種取組を継続して実施します。

#### (1) パンフレット

【目標値】 送付数 550 管理組合

マンション管理組合活動を支援するための各種パンフレットを作成し、マンション管理セミナー等で配布するなど、管理組合の管理意識向上のための啓発に努めます。

#### (2) マンション管理相談

【目標値】 相談件数 40 回(年)

分譲マンションに関する諸問題の相談に対応するため、マンション管理士の資格を持つ相談員によるマンション管理の相談を実施します。

### (3) マンション管理セミナー

【目標値】 実施回数2回(年)

マンション管理運営に係るセミナーを実施します。あわせて、マンション管理士による個別相談会の実施、マンション管理組合による交流会を実施します。

### (4) マンション管理士派遣

【目標値】 派遣件数5回(年)

分譲マンション管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士の資格を持つ相談員による派遣を実施します。

## 3 要支援マンションへの取り組み

### 【目標】

管理状況を把握し、要支援項目の解消による管理水準の底上げを目指します。

### (1) プッシュ型支援

【目標値】 支援件数 10 件(年)

管理不全の恐れがある要支援マンションの管理組合にマンション管理士を派遣し、管理組合が抱える課題を抽出・精査し、課題の提示・フォローアップまで行う支援を市から管理組合へ積極的に働きかけるプッシュ型支援として実施します。

### 【要支援マンションの内訳】

- 実態調査に未回答であった築30年以上のマンション 71 管理組合
- 実態調査結果より助言・指導等を行う際の判断基準の目安に該当する可能性のあるマンション 38 管理組合

## 4 その他マンションの管理の適正化の推進に際し必要な事項

### 【目標】

利用意向のある管理組合が管理計画認定を受けられる体制を整えます。認定制度の認知度を高めるため市窓口、広報誌、ホームページやセミナーを通じて普及、啓発を進めます

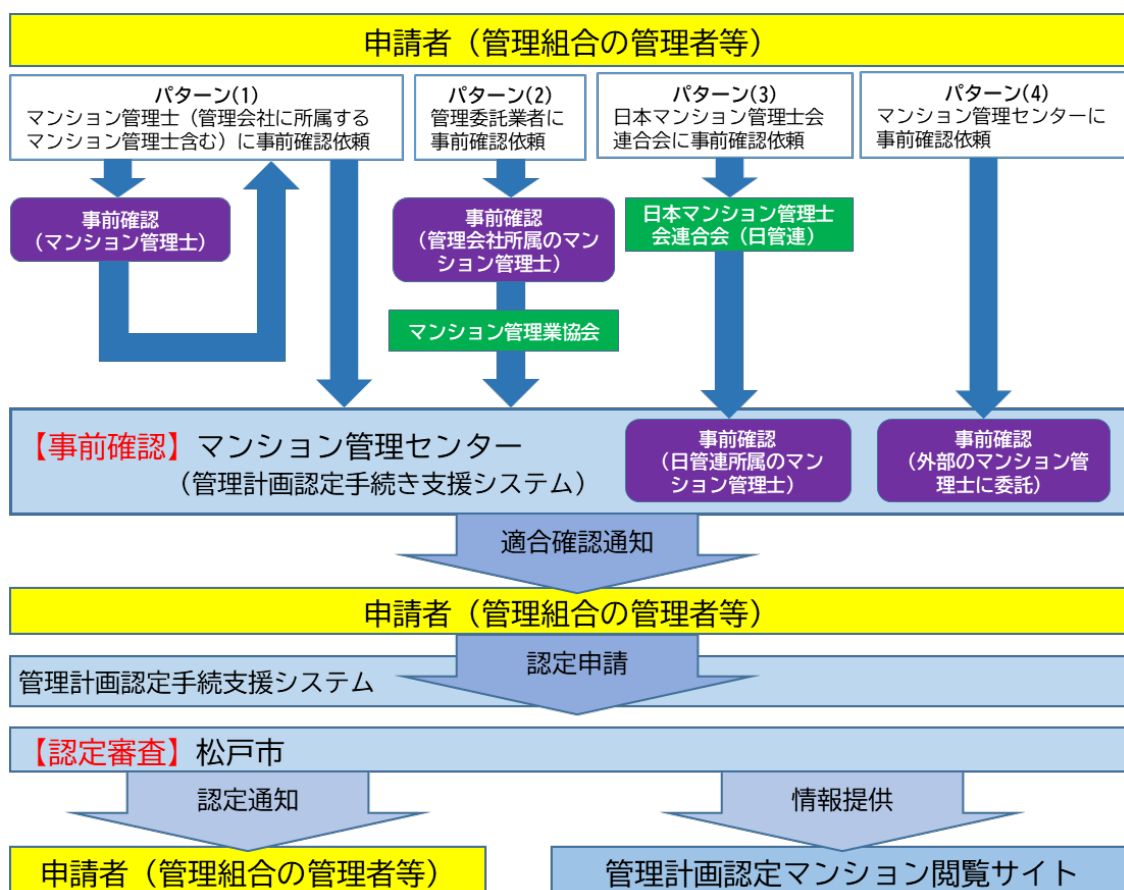
### (1) マンション管理計画認定制度

【目標値】認知度 80%

マンション管理適正化法の改正を受け、基本方針に基づき本計画を定め、マンション管理計画認定制度(以下、「認定制度」という。)を実施します。



認定制度の実施にあたって、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認が必要になります。



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 指針

本市では、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に基づくマンション管理の適正化に関する基本的な指針と同様の内容を松戸市マンション管理適正化指針としています。

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あり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

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・指導を行う場合の判断基準の目安を別表1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表2に示します。

### 1 管理組合によるマンション管理の基本的方向

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べきです。

- (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結ぶ必要があります。
- (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す。

## 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、運営の透明化等を通じ、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す。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(昭和三十七年法律第六十九号)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、適時適切な維持修繕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いです。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、個人情報取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律(平成十五年法律第五十七号)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ります。



### 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。

### 4 マンション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。

別表1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

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
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

別表2 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) 集会在年1回以上開催されている
2 管理規約
(4) 管理規約が作成されている
(5) 災害等の緊急時や管理上必要など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
(6) 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている
3 管理組合の経理
(7) 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
(8) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
(9) 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カ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
(10) 「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
(11) 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
(12) 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
(13) 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
(14) 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
(15) 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
(16) 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



松戸市マンション管理適正化推進計画

(令和5年度～令和13年度)

発行：令和5年7月

編集：松戸市 街づくり部 住宅政策課

〒271-8588 千葉県松戸市根本 387-5

TEL:047-366-7366 FAX:047-366-2073

Email:mcjuutaku@city.matsudo.chiba.jp

+