

朝霞市マンション管理適正化推進計画(案)

【令和6年2月～令和11年1月】

令和6年2月

朝霞市



©むさしのフロントあさか

目次

1 計画策定の背景、目的及び計画期間	
(1)計画策定の背景	1
(2)計画策定の目的	1
(3)計画期間	1
2 市内マンションの状況	
(1)マンションの築年数	2
(2)マンションの管理状況	2
(3)マンションの課題	2
3 朝霞市マンション管理適正化推進計画	
(1)マンションの管理の適正化に関する目標	3
(2)朝霞市マンション管理適正化指針	3
(3)マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	3
(4)マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	4
(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ついて	4
(6)その他	4
別紙1 助言、指導等の基準の目安	5
別紙2 管理計画の認定基準	6
【令和4年度朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査結果(抜粋)】	7

1 計画策定の背景、目的及び計画期間

(1) 計画策定の背景

一つの建物を多くの人々が区分して所有する分譲マンション(以下「マンション」(※)という。)は、区分所有者間で意識・価値観・経済力が異なることによる意思決定の難しさ、居住・賃貸・店舗などの混在による権利・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、維持管理していく上で、多くの課題があります。

マンションは、適切な修繕がなされないまま放置されるなど管理不全に陥ると、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・身体への影響、都市や地域社会の環境の悪化など、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月に「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。)」が改正(令和4年4月施行)され、地方公共団体による『管理組合への助言、指導』や、『マンション管理適正化推進計画の策定』、『管理計画の認定制度』等が新たに設けられました。

※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指します。

(2) 計画策定の目的

「朝霞市マンション管理適正化推進計画」を作成し、施策の方向性を明らかにして管理計画認定制度を適正に運用することで、マンションが管理不全に陥らず、管理の主体である管理組合が自ら適正に管理することを促し、マンションの管理水準の維持向上を図ることを目的としています。

(3) 計画期間

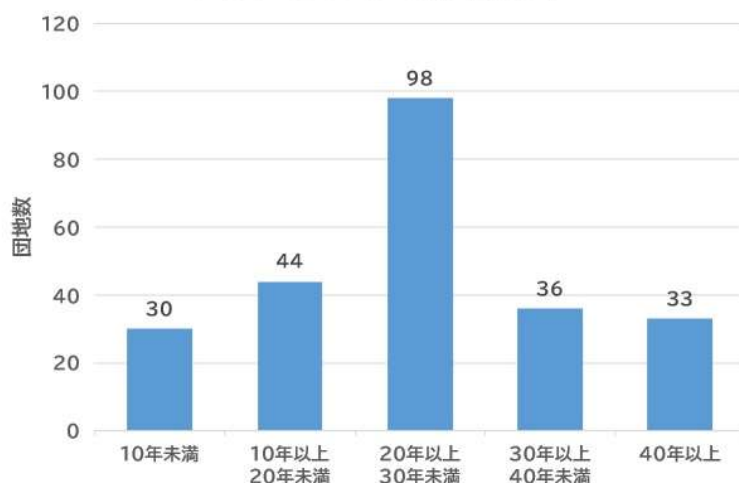
令和6年2月から令和11年1月までの5年とし、法の改正状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

2 市内マンションの状況

(1) マンションの築年数

令和5年1月末時点で朝霞市内に存在する241団地のマンションを築年数別にみると、築20年以上30年未満に建てられたマンションが最も多くなっています。

市内のマンションの築年数分布



(2) マンションの管理状況

朝霞市内のマンションの管理状況を把握するため、令和5年2月に「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」を実施しました。調査対象、調査方法、調査期間及び主な調査項目は以下のとおりです。

- ①調査対象：市内に存在する分譲マンション241団地
- ②調査方法：郵送アンケート調査
- ③調査期間：令和5年2月～3月
- ④主な調査項目
 - ・建物概要について(構造、戸数等)
 - ・管理組合の活動について(法人登記の有無、総会の開催状況等)
 - ・管理規約について(規約の有無、改正状況等)
 - ・日常の管理業務について(管理人の有無、管理業務の委託状況)
 - ・修繕計画の取り組みについて(長期修繕計画の作成状況、大規模修繕の実施状況等)
 - ・その他(建替え及び耐震化の取り組み、マンション管理の課題等)

「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」の結果(抜粋)については、7ページから11ページに示します。

(3) マンションの課題

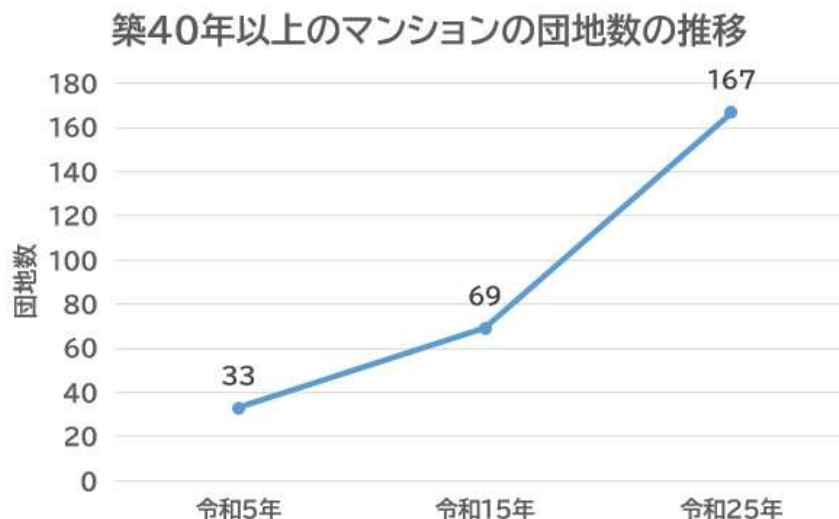
高経年マンションの今後一層の増加が見込まれているほか、管理組合員の高齢化や役員の担い手不足も進んでおり、マンション管理を取り巻く「二つの老い」が本市においても深刻な課題になりつつあります。また、十分な修繕積立金が確保できていないと感じている管理組合も少なくない状況であることなどが主な課題として挙げられます。

3 朝霞市マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

市内にある築40年以上のマンションは令和5年1月末時点で33団地あり、10年後には約2.1倍、20年後には約5.1倍と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。

このことを踏まえ、市内の全てのマンションが適正に維持管理されていることを目標とします。なお、個別具体的な成果指標については、今後5年間の本計画の運用状況等を踏まえて検討します。



(2) 朝霞市マンション管理適正化指針

朝霞市マンション管理適正化指針については、国の基本方針に示されたマンション管理適正化指針と同様とし、管理組合の管理者等に対する助言、指導等(別紙1)や、管理計画の認定(別紙2)を行います。

本指針は、朝霞市内におけるマンション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ている事項を示すものであり、本指針の内容について十分な啓発を行うことで、日常的なマンション管理の適正化に繋がります。

なお、必要に応じて、マンション管理基準の追加等、見直しを図るものとします。

(3) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

本市においては、先述のとおり、令和5年2月に市内のマンションの管理状況を把握するためのアンケート調査を実施しました。今後も必要に応じて、管理組合へのアンケート調査等を実施します。

また、今後は、アンケート調査等に加え、マンションの管理状況等に関する届出制度の導入を検討するなど、管理状況の実態把握に努めます。

(4) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

①「管理計画認定制度」の推進

マンションの管理水準の維持向上を図るため、その環境整備に向けて、マンション管理適正化法に基づく『管理計画認定制度』を適切に運用します。

具体的には、管理組合が機能しておらず、適正な管理・運営がなされていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針に基づく助言、指導等(別紙1)を行います。

また、適正に管理・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・向上に向け、管理組合の運営状況や長期修繕計画の作成及び見直し状況等、認定基準(別紙2)を満たす管理計画を認定し、5年ごとの更新制とします。

管理組合によるマンション管理の適正化に向けて、市は管理計画の作成を管理組合に促すなど、この認定制度を積極的に周知し、管理計画認定マンションの拡大を目指します。認定を受けることでマンション長寿命化促進税制(対象期間の定めあり)の対象となることや、金利等の優遇措置も受けられるほか、区分所有者の意識の醸成や資産価値の向上、居住者だけでなく周辺地域の良好な居住環境の維持・向上等につながるなどのメリットが期待できます。

②相談体制及び情報発信の充実

埼玉県マンション管理士会と連携し、管理組合向けの無料相談窓口の設置を継続的に実施するとともに、マンションの適正な管理にはマンション住民同士、管理組合同士の交流等も重要であるため、マンション管理セミナーや意見交換会の開催等による推進を検討します。また、セミナー等を開催する際には SNS 等の ICT を活用するなど、より多くの方に周知できる方法について検討します。

(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ついて

令和5年2月に実施した「朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査」から、マンション管理に関する支援策やマンション管理適正化法、認定制度等に関する情報提供を求める管理組合が多いこと、一方で関心を持つに至っていない管理組合も見受けられることから、情報提供と啓発活動が重要であると考えられます。

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管理計画の認定制度等について、広報やホームページ、SNS等を通じて情報提供を行い、国や県、マンション管理士会等の関係機関の協力を得ながら普及・啓発を図ります。

(6) その他

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)。なお、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。

助言、指導等の基準の目安
(以下の事項が遵守されていない場合)

(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

管理計画の認定基準

(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
	②朝霞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

【令和4年度朝霞市分譲マンション管理状況アンケート調査結果(抜粋)】

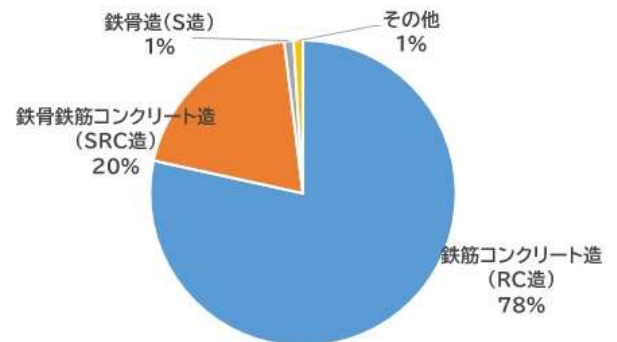
アンケート調査に対し、104 件(43.2%)の回答がありました。ここでは調査結果の概要を示します。(未回答の項目もあったため、一部回答の合計と一致しない項目があります。)

1 マンションの建物概要について

(1)マンションの構造

鉄筋コンクリート造(RC 造)が 78%と最も多く、次いで鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC 造)が 20%となっています。

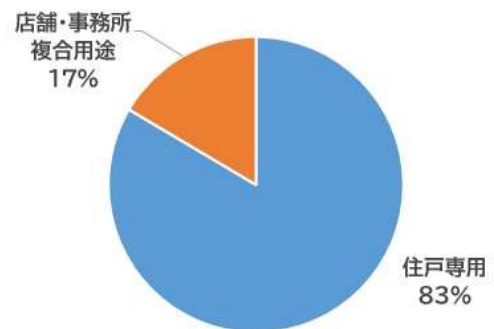
構造	団地数
鉄筋コンクリート造(RC 造)	80
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC 造)	20
鉄骨造(S 造)	1
その他	1
合計	102



(2)マンションの用途

住戸専用が 83%と多く、住戸と店舗・事務所の複合用途が 17%となっています。

用途	団地数
住戸専用	86
店舗・事務所複合用途	17
合計	103

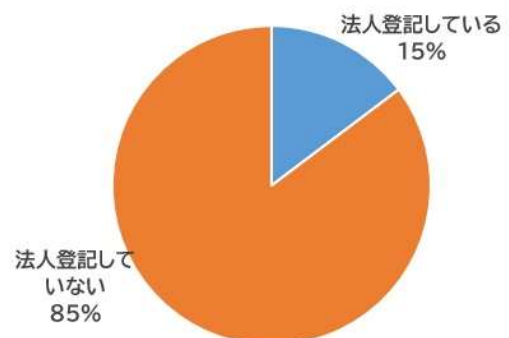


2 管理組合の活動について

(1)管理組合の法人登記の有無

15%が法人登記しています。

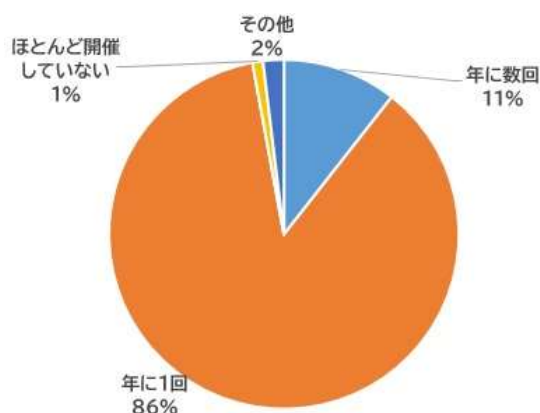
法人登記有無	団地数
法人登記している	14
法人登記していない	81
合計	95



(2)総会の開催状況

年1回の開催が86%と最も多く、次いで年数回開催している管理組合が11%ある一方で、ほとんど開催していない管理組合もみられました。

開催状況	団地数
年に数回	11
年に1回	90
数年に1回	0
ほとんど開催していない	1
その他	2
合計	104

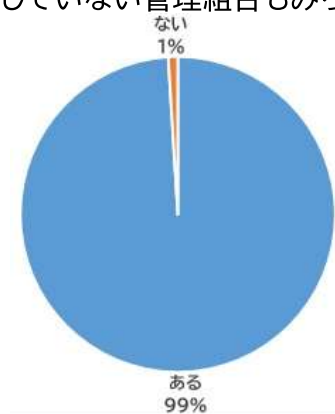


3 管理規約について

(1)管理規約の有無

ほぼ全ての管理組合が管理規約を作成していますが、作成していない管理組合もみられました。

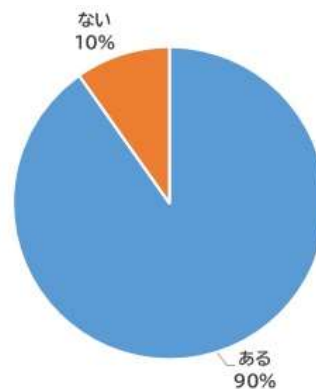
管理規約有無	団地数
ある	102
ない	1
合計	103



(2)管理規約の改正状況

90%の管理組合が管理規約の見直しを行っています。

管理規約改正有無	団地数
ある	83
ない	9
合計	92

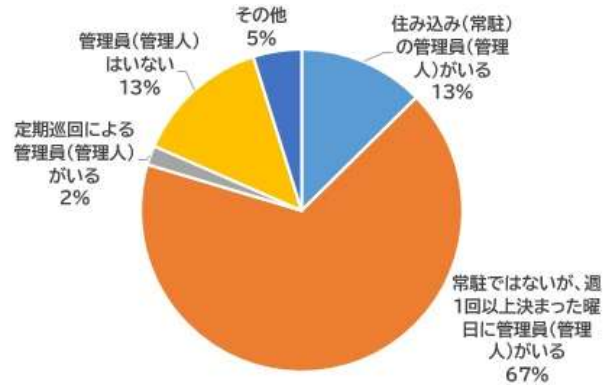


4 日常の管理業務について

(1) 管理員(管理人)の有無

13%のマンションは管理員がいない状態となっています。

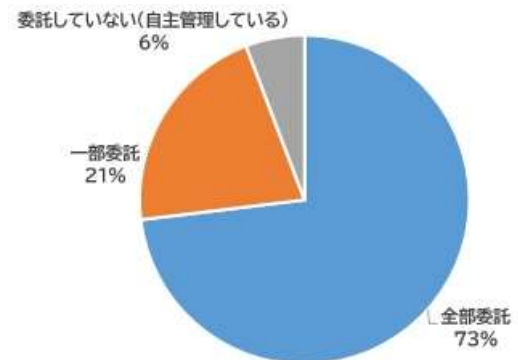
管理員有無	団地数
住み込み(常駐)の管理員(管理人)がいる	13
常駐ではないが、週1回以上決まった曜日に管理員(管理人)がいる	69
定期巡回による管理員(管理人)がいる	2
管理員(管理人)はいない	14
その他	5
合計	103



(2) 管理業務(会計・受付・清掃・設備管理など)の委託状況

94%の管理組合が管理業務を外注しており、73%は事務・管理員業務・清掃・設備管理などの管理業務全てを委託しています。

管理委託状況		団地数
委託している	全部委託	76
	一部委託	22
委託していない(自主管理している)		6
合計		104

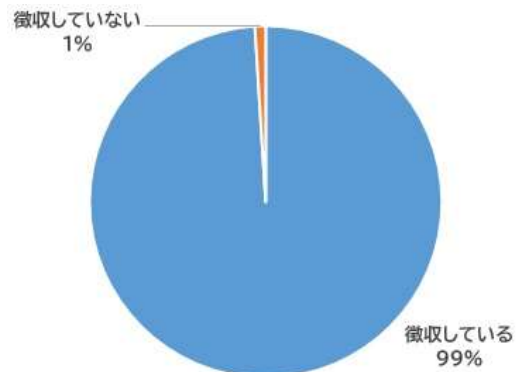


5 修繕計画の取り組みについて

(1) 管理費の徴収状況

ほぼ全ての管理組合が管理費を徴収していますが、徴収していない管理組合もみられました。

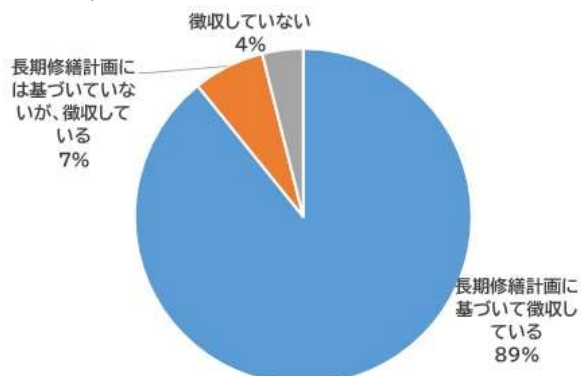
管理費徴収有無	団地数
徴収している	101
徴収していない	1
合計	102



(2)修繕積立金の徴収状況

修繕積立金を徴収していない管理組合が4%ありました。

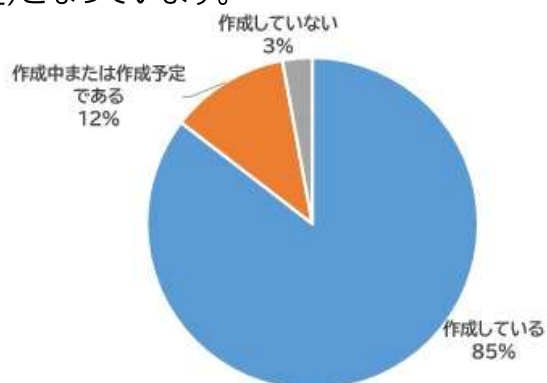
修繕積立金徴収有無	団地数
長期修繕計画に基づいて徴収している	91
長期修繕計画には基づいていないが、徴収している	7
徴収していない	4
合計	102



(3)長期修繕計画の作成状況

97%の管理組合で作成済または作成中(作成予定)となっています。

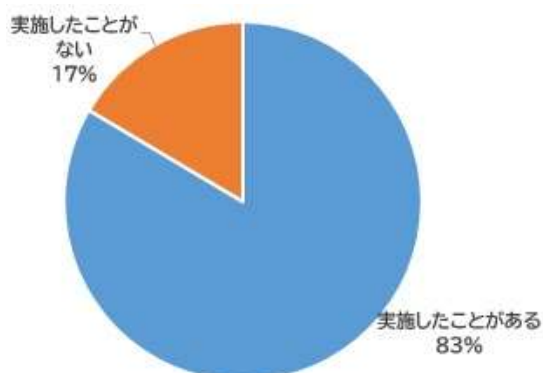
長期修繕計画有無	団地数
作成している	88
作成中または作成予定である	12
作成していない	3
合計	103



(4)大規模修繕の実施状況

83%のマンションで大規模修繕工事が1回以上実施されています。

大規模修繕実施状況	団地数
実施したことがある	86
実施したことがない	17
合計	103



6 マンション管理の課題について

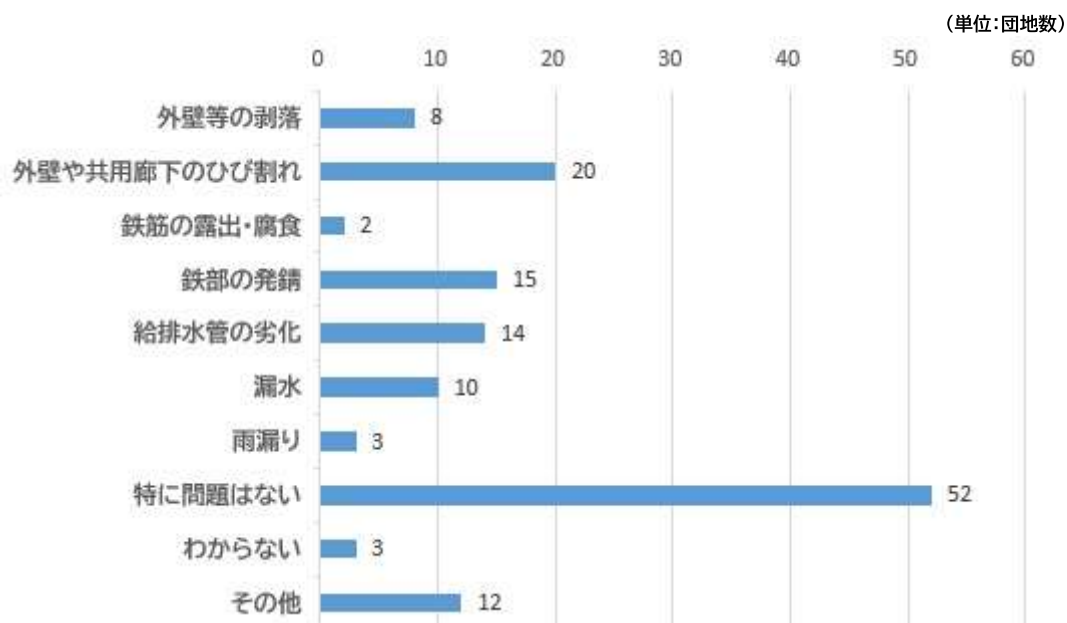
(1)管理組合の運営等に関する課題

『区分所有者(または居住者)が高齢化している』が最も多く、次いで『管理組合の役員のなり手が不足している』が多くみられました。【複数回答】



(2)建物に関する課題

建物については『特に問題はない』と感じている管理組合が最も多い結果となりましたが、挙げられた課題の中では『外壁や共用廊下のひび割れ』が最も多くみられました。【複数回答】



朝霞市マンション管理適正化推進計画
令和6年2月

発行:朝霞市 都市建設部 開発建築課
〒351-8501 朝霞市本町1丁目1番1号
電話:048-463-1111(代表)
048-423-3854(直通)