

鎌ヶ谷市マンション管理適正化推進計画 (案)

令和5年 月
鎌ヶ谷市

【目次】

第1 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景と目的等	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
第2 本市におけるマンションの現状と課題	4
1 本市のマンションの現状	4
2 高経年化の状況	7
3 マンション管理の現状	9
第3 マンション管理適正化に向けた基本的な考え方	28
1 マンション管理適正化に関する目標	29
2 マンション管理適正化に係る施策の体系	31
第4 マンション管理適正化推進を図るための施策	32
1 マンション管理の状況把握	32
2 法に基づく管理計画の認定等	33
3 マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及	36
4 関係団体と連携した支援体制の構築	36
5 その他マンション管理適正化に関する施策	37
第5 計画の推進	38
1 計画の推進体制	38
2 効果の検証と計画の見直し	39
巻末資料	41
1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(抜粋)	42
2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(抜粋)	47
3 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	52
4 関連計画等について	62

第1 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的等

(1)背景

私たちの住まいには一戸建、長屋建及び共同住宅などといった建て方形態があり、また、持ち家や借家といった利用形態の違いがあります。このうち、持ち家の共同住宅(マンション)については、平成30年(2018年)の住宅・土地統計調査によると、本市では5,420戸で住宅総数の約1割となっており、定着した居住形態の1つとなっています。

マンションは1つの建物を多くの人が区分して所有する、いわゆる区分所有者が共同で管理する建物であり、共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさなどにより、建物の維持管理を行っていくうえで多くの課題を有していると考えられます。

また、建築後相当の期間が経過したマンションの増加が予測されることから、今後、建物の老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するためには、維持・管理の適正化や適切な修繕が必要であり、管理組合等の主体的な管理をはじめとする、マンション管理適正化に向けた取組の強化が必要となります。

(2)目的

国では管理水準の維持向上等を図るため、令和2年(2020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「法」という。)を改正し、「マンションにおける管理の適正化を図るための基本方針」(以下「基本方針」という。)を定め、令和5年度より一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置が創設されました。

一方で法改正に伴い市においては、マンション管理適正化推進計画の策定や、管理組合等への助言・指導等、管理組合が作成した管理計画に対する認定制度(マンション管理計画認定制度)を実施することができるようになりました。

「鎌ヶ谷市マンション管理適正化推進計画」(以下「計画」という。)は、こうした状況を踏まえ、市内のマンションの管理状況等を把握し、計画的にマンションの管理適正化の推進に関する施策を講じることを目的としています。

(3)計画の対象

本計画の対象は、法第2条第1号に規定する「マンション」とします。

【参考】法における「マンション」の定義(抜粋)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

(1) マンション 次に掲げるものをいう。

イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 計画の位置付け

法第3条の2の規定により、市内におけるマンション管理適正化の推進を図るため、国が定める「住生活基本計画(全国計画)」及び基本方針に基づく、本市におけるマンション管理適正化推進を図るための計画です。

また、本市のまちづくりの基本的な指針である「鎌ヶ谷市総合基本計画」に即しながら、千葉県が定める「第4次千葉県住生活基本計画」や本市が策定する関連計画などとの整合を図ります。

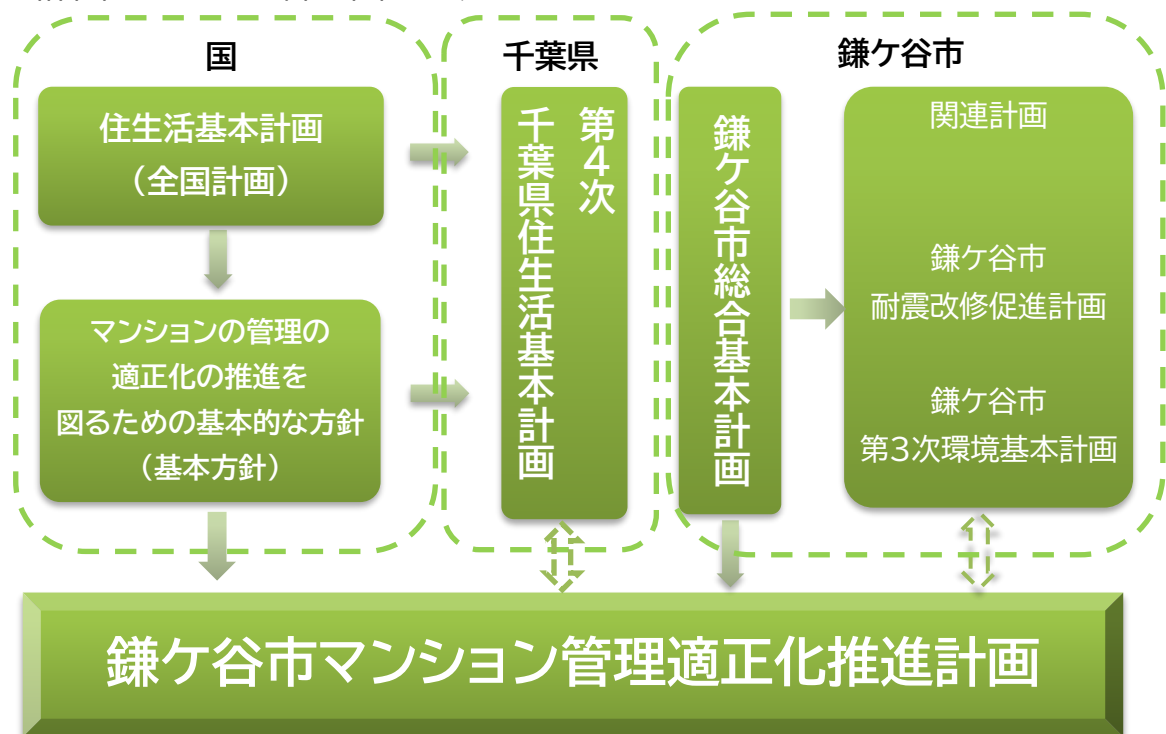


図1 計画の位置付け

3 計画期間

計画期間は、令和5年度(2023 年度)から令和 14 年度(2032 年度)までの10 年間とします。

なお、計画の達成状況の評価や社会情勢の変化、関連する計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

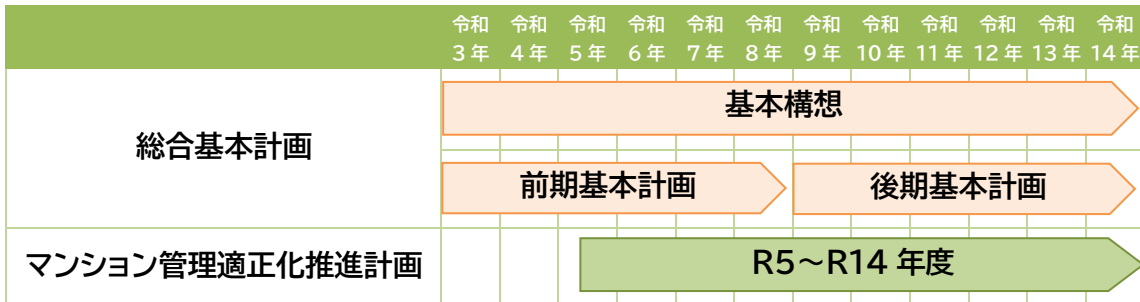


図2 計画期間

第2 本市におけるマンションの現状と課題

1 本市のマンションの現状

「平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)によると、本市の住宅ストックの状況は図3のとおりで、平成30年10月現在の全住宅総数は49,720戸となっています。

そのうち、44,750戸は居住世帯があり、その内訳は専用住宅が44,210戸、店舗その他の併用住宅が540戸となっています。

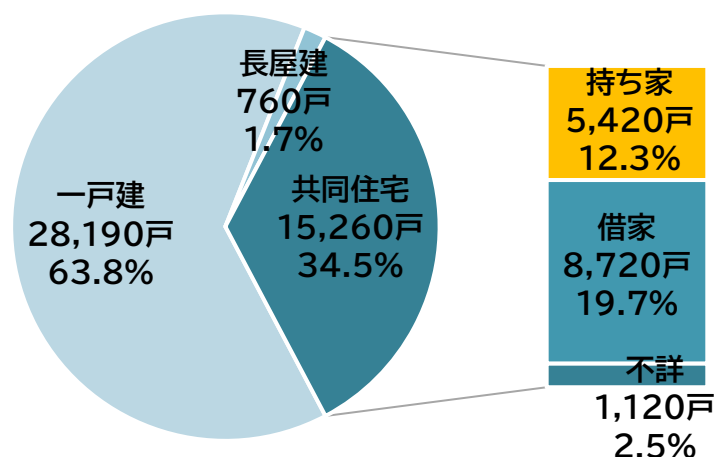


平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

※数値は、四捨五入により総数と内訳の合計は一致しません。

図3 住宅ストックの状況

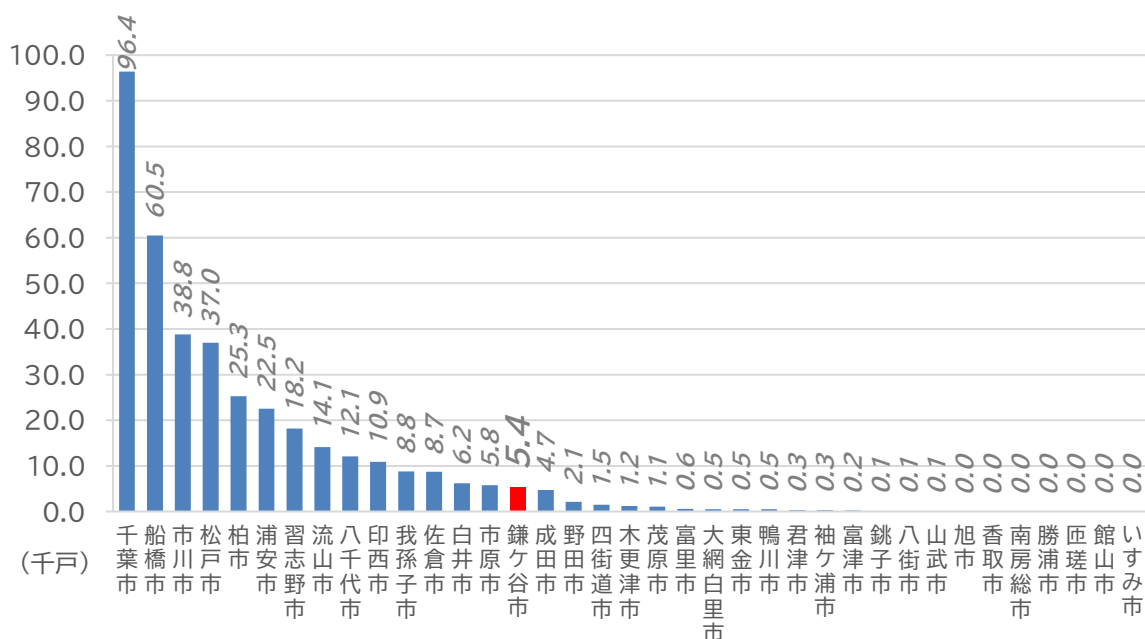
専用住宅戸数について、ストックの状況は図4のとおりで、建て方別の内訳は「一戸建」28,190戸(63.8%)、「共同住宅」15,260戸(34.5%)、「長屋建」760戸(1.7%)で、「共同住宅」の利用形態別の内訳は「持ち家」5,420戸(12.3%)、「借家」8,720戸(19.7%)、「不詳」1,120戸(2.5%)となっています。



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

図4 専用住宅ストックの状況

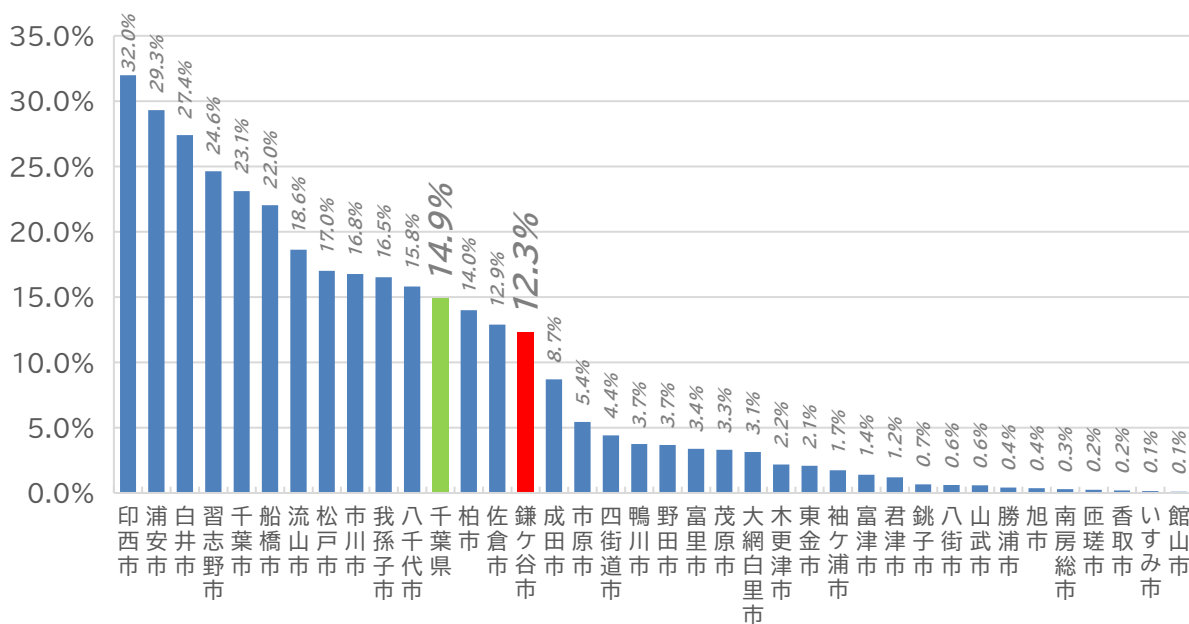
千葉県内各市における持ち家の共同住宅(マンション)戸数は、図5のとおり、15番目に多い戸数となっています。



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を基に作成

図5 千葉県内各市における持ち家共同住宅(マンション)戸数

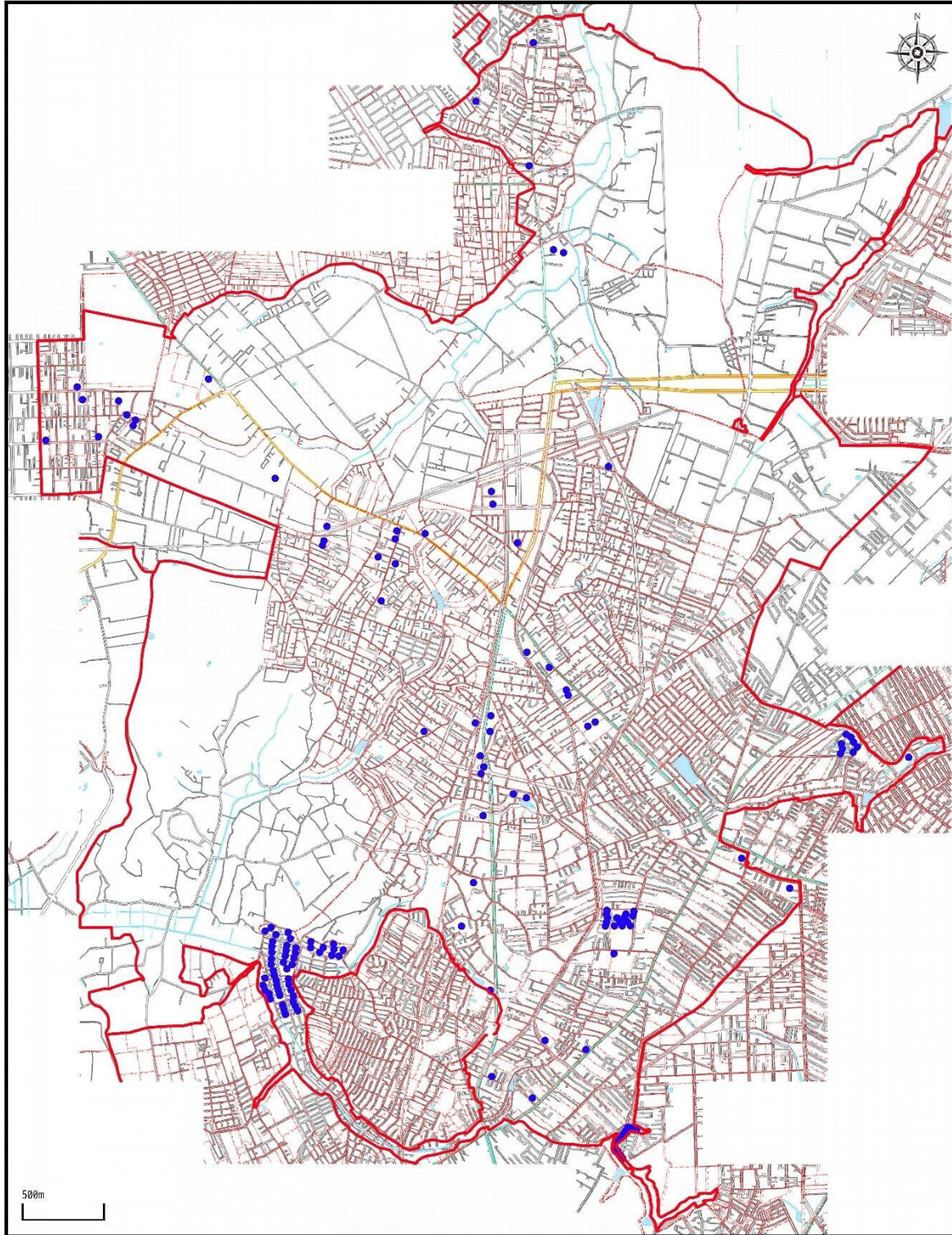
千葉県内各市における専用住宅戸数のうち、持ち家の共同住宅(マンション)戸数の割合は、図6のとおり、千葉県全体の14.9%よりは低いものの、12.3%と比較的高いことがわかります。



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を基に作成

図6 千葉県内各市における持ち家共同住宅(マンション)戸数割合

法に基づき、令和4年度(2022 年度)に実施したマンション実態調査(以下「令和4年度実態調査」という。)において、令和4年4月1日までに建築され、現存する3階以上・非木造のマンション(以下、「調査マンション」という。)は138棟5,494戸(管理組合58件)で、立地状況は図7のとおりとなっています。

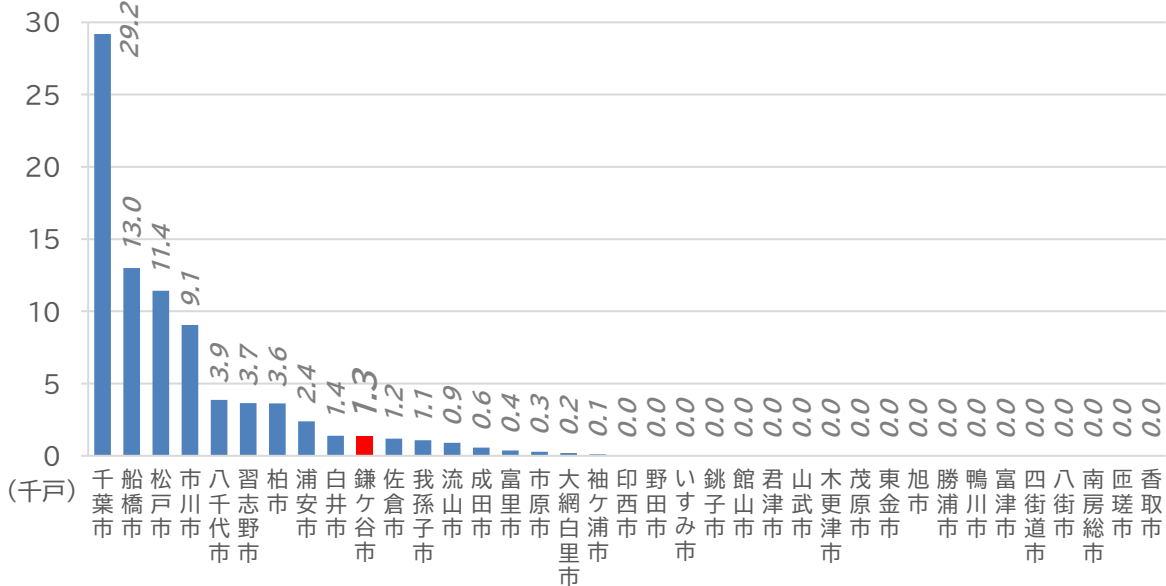


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図7 調査マンション立地状況

2 高経年化の状況

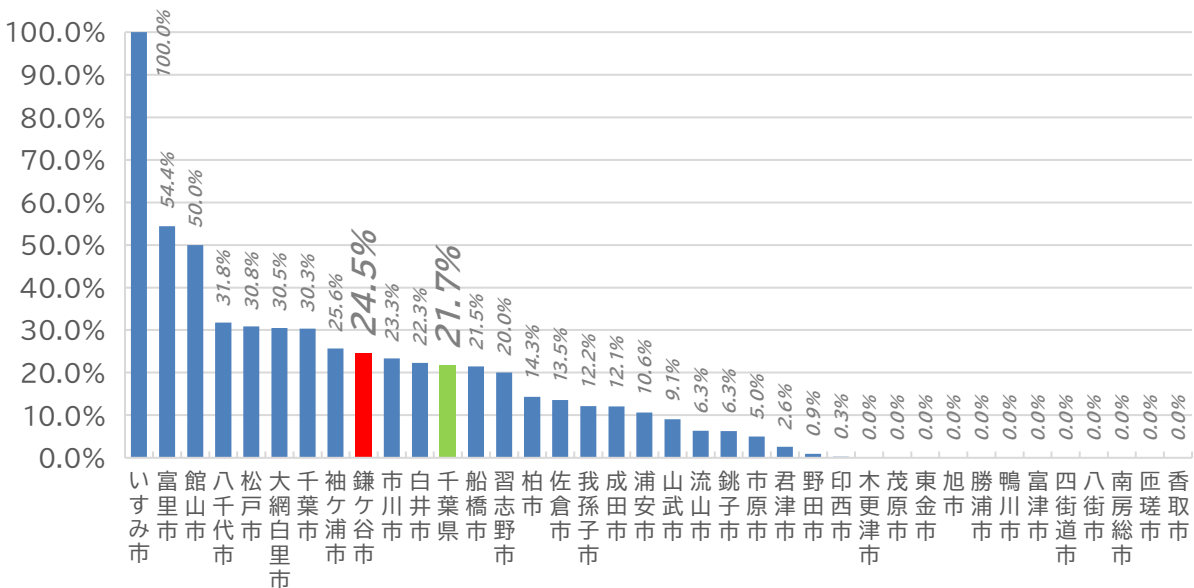
千葉県内各市における築40年以上経過している持ち家の共同住宅(マンション)戸数は、図8のとおりで10番目に多い戸数となっています。



平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を基に作成

図8 千葉県内各市における築40年以上持ち家共同住宅(マンション)戸数

千葉県内各市における持ち家の共同住宅(マンション)戸数のうち、築40年以上経過している持ち家の共同住宅(マンション)戸数の割合は、図9のとおり、24.5%となっており、千葉県全体の21.7%より高い割合であることがわかります。

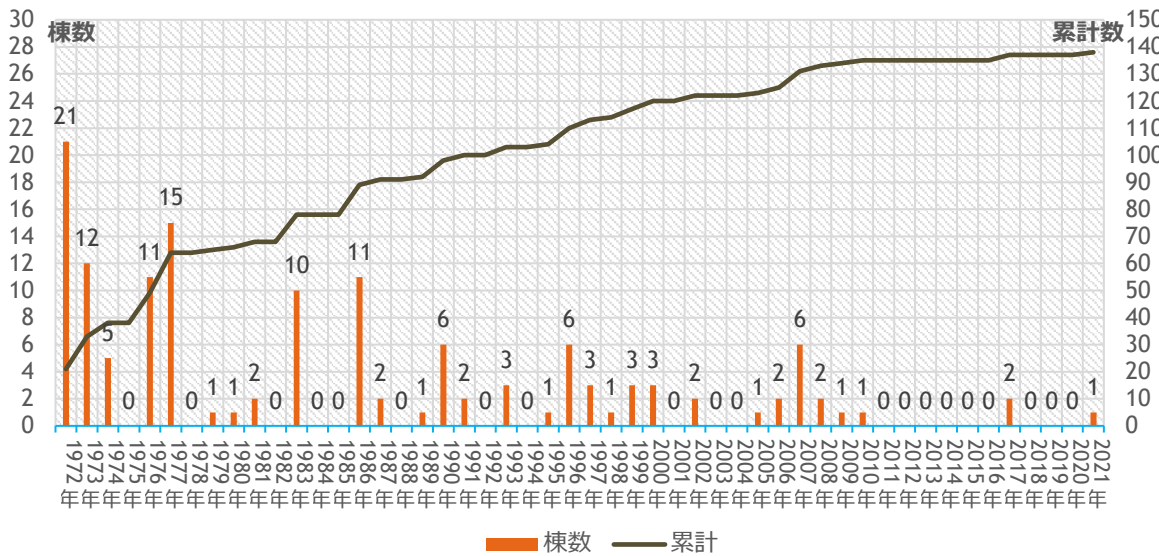


平成30年(2018年)住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を基に作成

図9 千葉県内各市における築40年以上持ち家共同住宅(マンション)戸数割合

調査マンションの建築年別の推移は図 10 で、68 棟 1,853 戸(管理組合6件)が築 40 年以上経過しています。

(単位:棟)

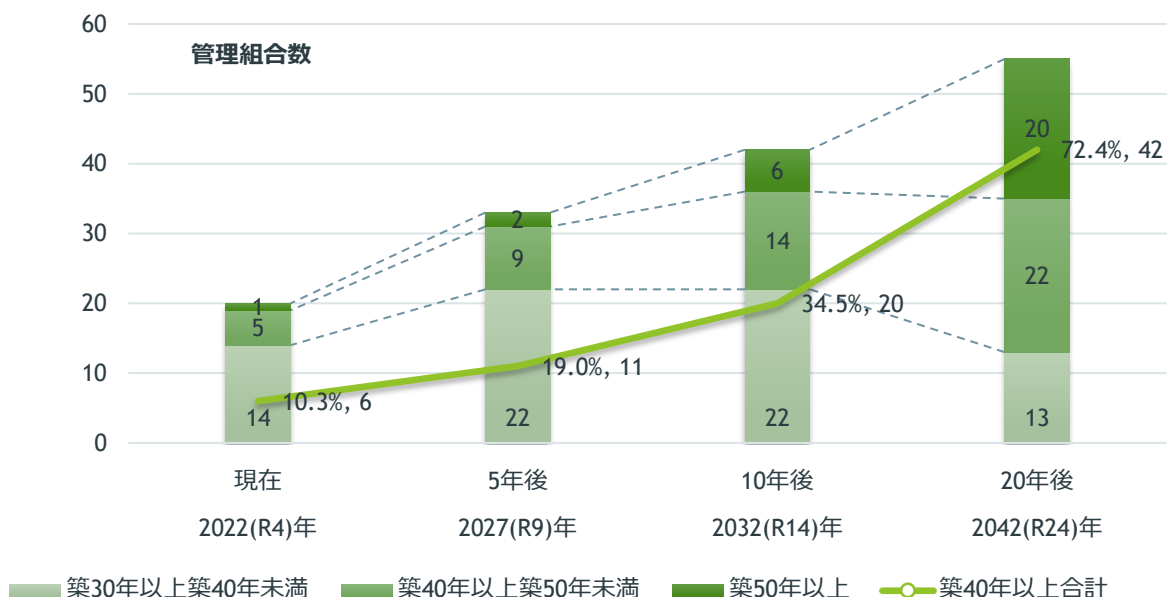


出典:「令和 4 年度鎌ケ谷市マンション実態調査報告書」

図 10 調査マンション建築年別の推移

調査マンションを管理組合(58 件)別に、高経年化を予測すると 20 年後の令和 24 年(2042 年)には、図11のとおり、約7割以上(42 件)の管理組合が築 40 年以上を迎えることとなります。

(単位:件)



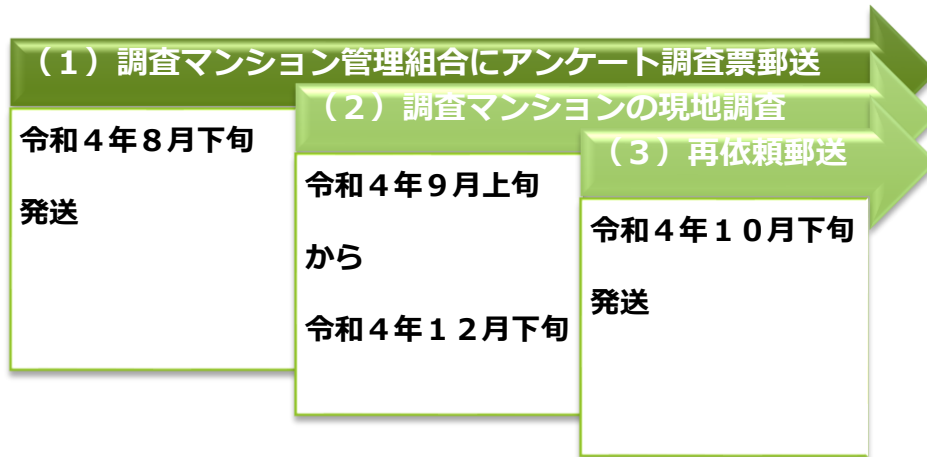
出典:「令和 4 年度鎌ケ谷市マンション実態調査報告書」

図 11 調査マンションの高経年化予測

3 マンション管理の現状

(1) 令和4年度実態調査概要

本市におけるマンション管理の実態を把握するために、市内の調査マンションについて、管理組合等へのアンケート調査及び現地調査を実施しました。令和4年度実態調査の流れは、図 12 のとおりとなります。



出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 12 令和4年度実態調査の流れ

調査票は令和4年8月下旬に調査マンションの管理組合(58件)に郵送しました。調査の回答はインターネット(LoGo フォーム)、郵送及び訪問回収にて実施し、回答件数は35件で回答率は60.3%となりました。

また、調査マンションの現地調査については、アンケート調査票を郵送した58物件について実施し、全てが現地に存在しており、管理組合等と調整がとれなかった物件については外観目視により実施しました。

令和4年度実態調査概要

調査マンション	令和4年4月1日までに建築され、現存する3階以上・非木造の分譲マンション 138棟 5,494戸(管理組合58件)
アンケート調査	調査マンション管理組合58件 回答件数35件(回答率:60.3%)
現地調査	調査マンション管理組合58件 (管理組合等と調整がとれなかった物件は外観目視により実施)

【令和4年度鎌ヶ谷市マンション管理実態調査報告書全文リンク先】

<https://www.city.kamagaya.chiba.jp/kurashi-tetsuzuki/sumai/sumai/mansyontyousa.files/mhoukokusyo.pdf>



(2) 令和4年度実態調査結果

ア 管理組合の運営

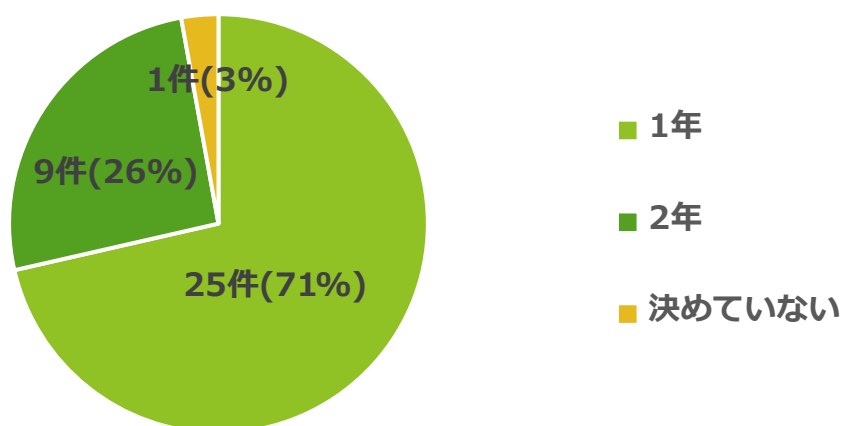
(ア) 管理組合

アンケート調査において回答があった35件全てのマンションに管理組合があります。

(イ) 管理者等

a 理事長

アンケート調査において回答があった35件全てのマンションで理事長を選任しており、任期については、図13のとおりとなっています。

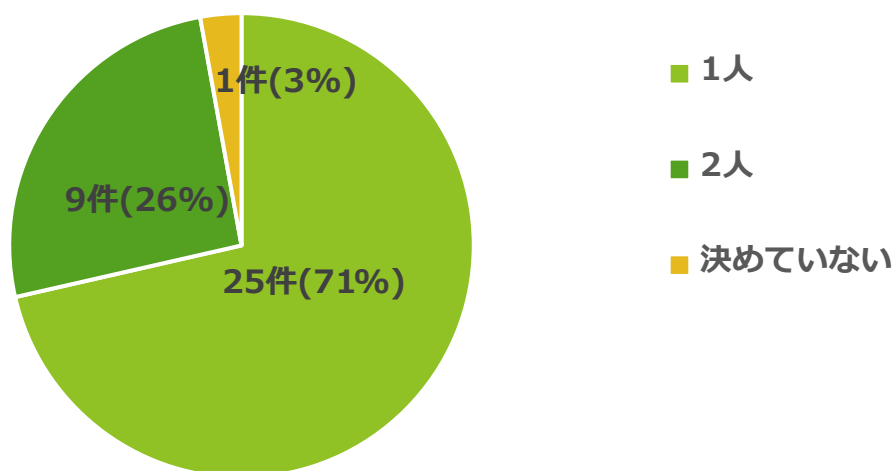


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図13 理事長の任期について

b 副理事長

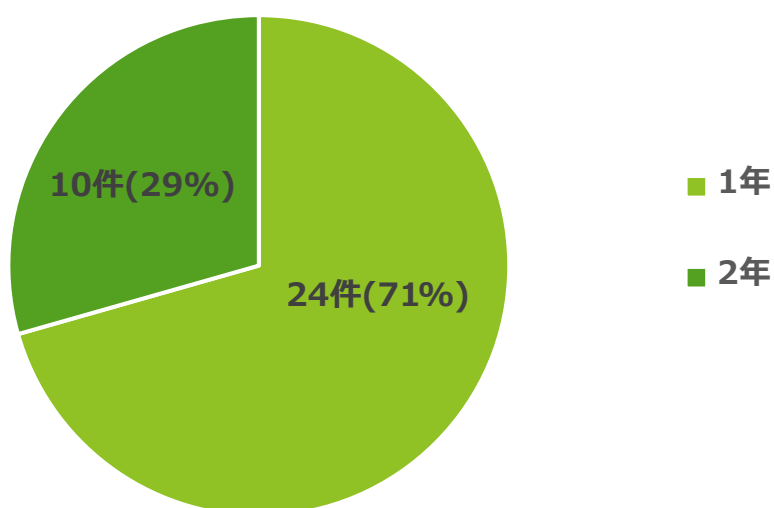
アンケート調査において回答があった 35 件のうち 34 件で副理事長を選任しており、人数については、図 14 のとおりとなっています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 14 副理事長の人数について

副理事長を選任している 34 件の任期については、図 15 のとおりとなっています。

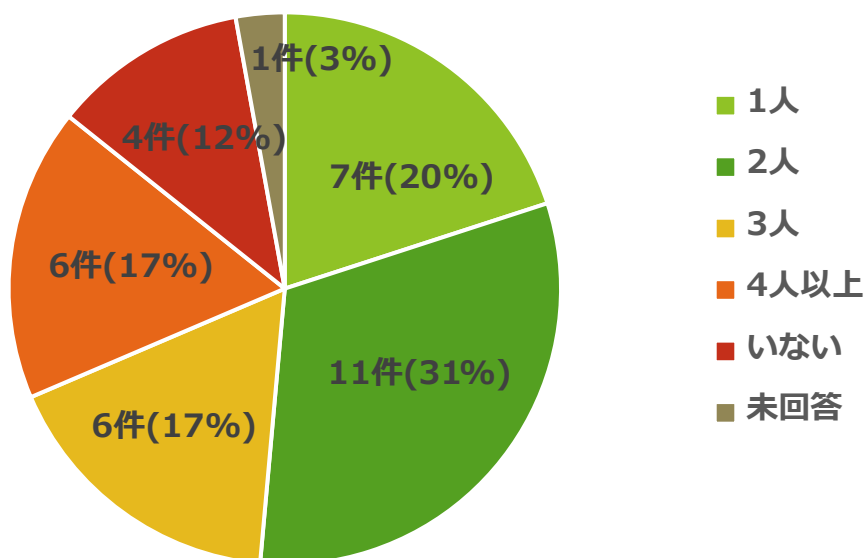


出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 15 副理事長の任期について

c 理事

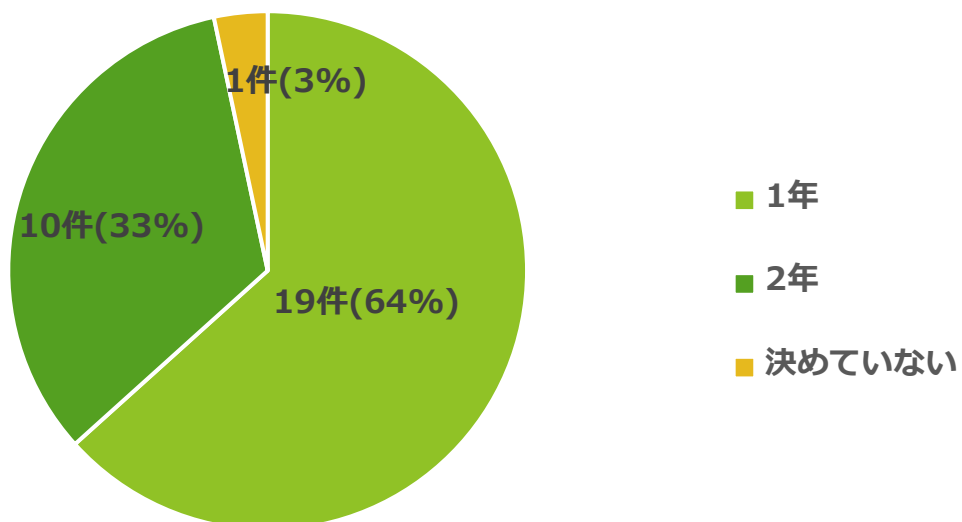
アンケート調査において回答があった 35 件のうち 30 件で理事を選任しており、人数については、図 16 のとおりとなっています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 16 理事の人数について

理事がいる 30 件の任期については、図 17 のとおりとなっています。

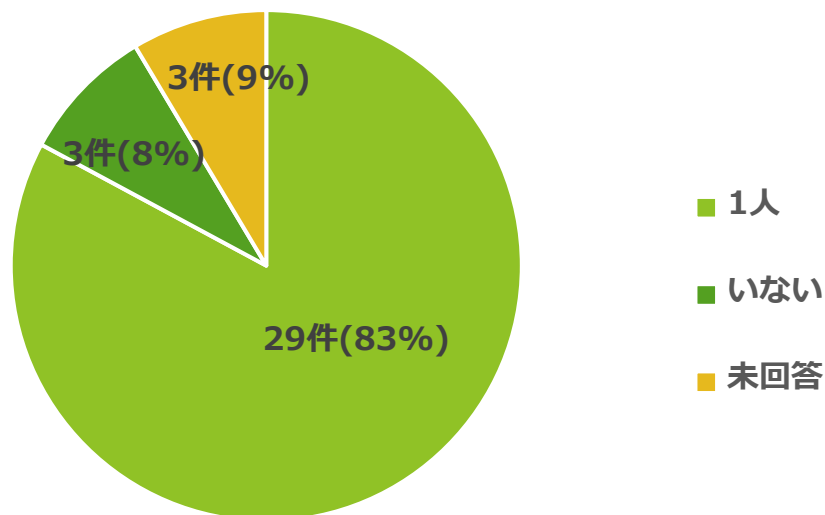


出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 17 理事の任期について

d 会計理事

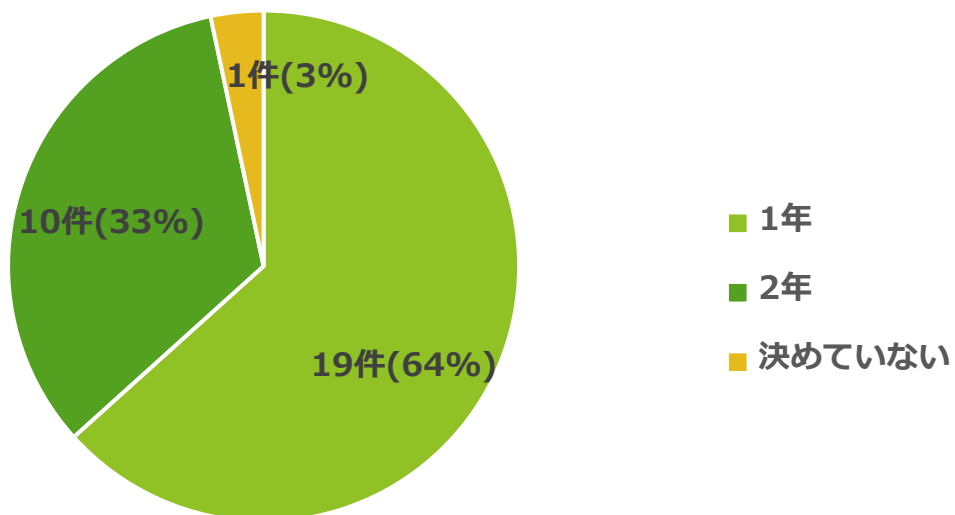
アンケート調査において回答があった35件のうち会計理事の人数については、図18のとおりとなっています。



出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図18 会計理事の人数について

会計理事がいる29件の任期については、図19のとおりとなっています。



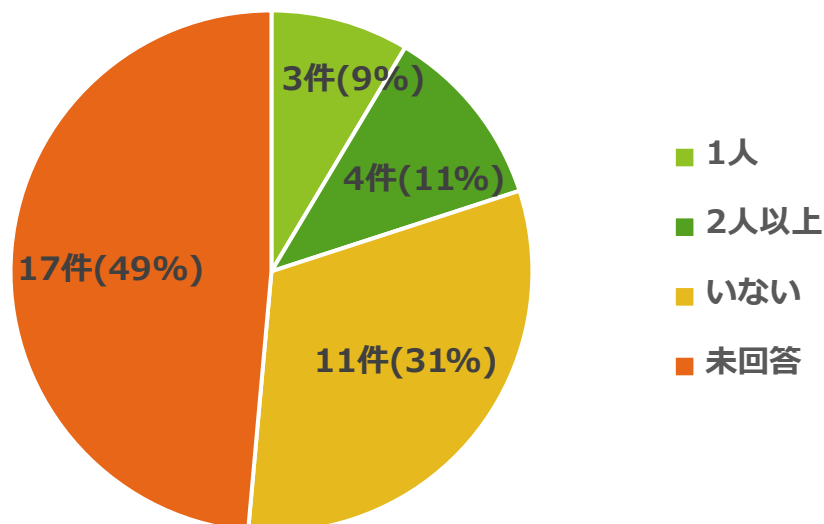
出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図19 会計理事の任期について

e その他の役員

アンケート調査において回答があった 35 件のうち7件でその他の役員を選任しており、人数については、図 20 のとおりとなっています。

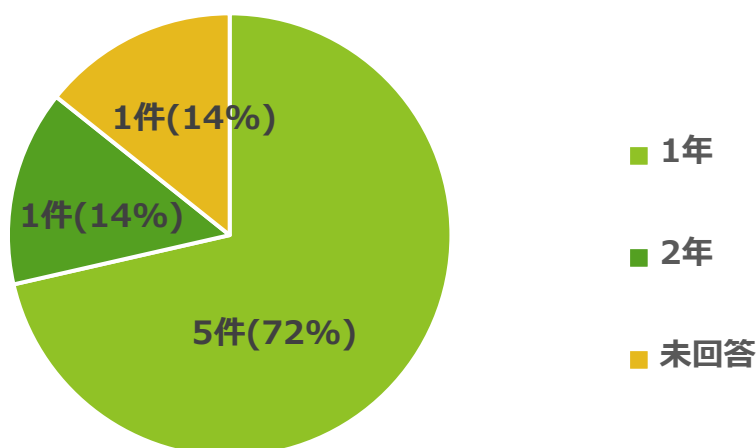
なお、その他の役員としては、防火管理者、自治会、書記、植栽等の役員があります。



出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 20 その他役員の人数について

その他役員がいる7件の任期については、図 21 のとおりとなっています。

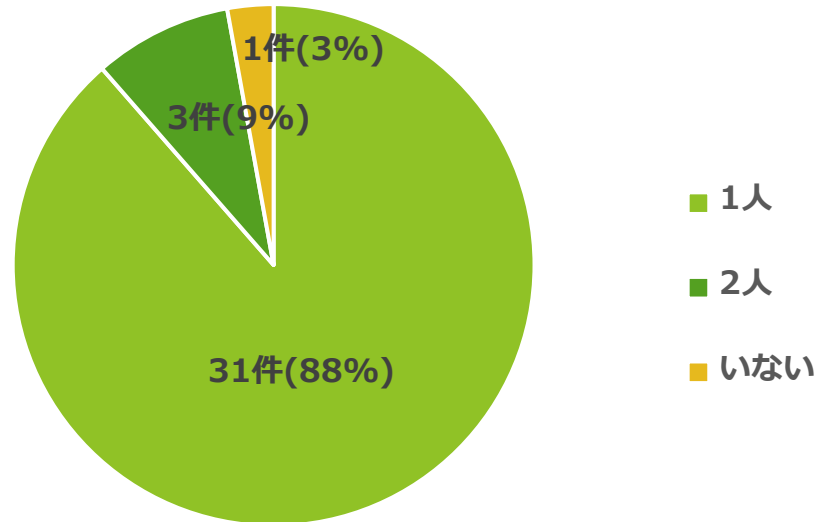


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 21 その他役員の任期について

(ウ) 監事

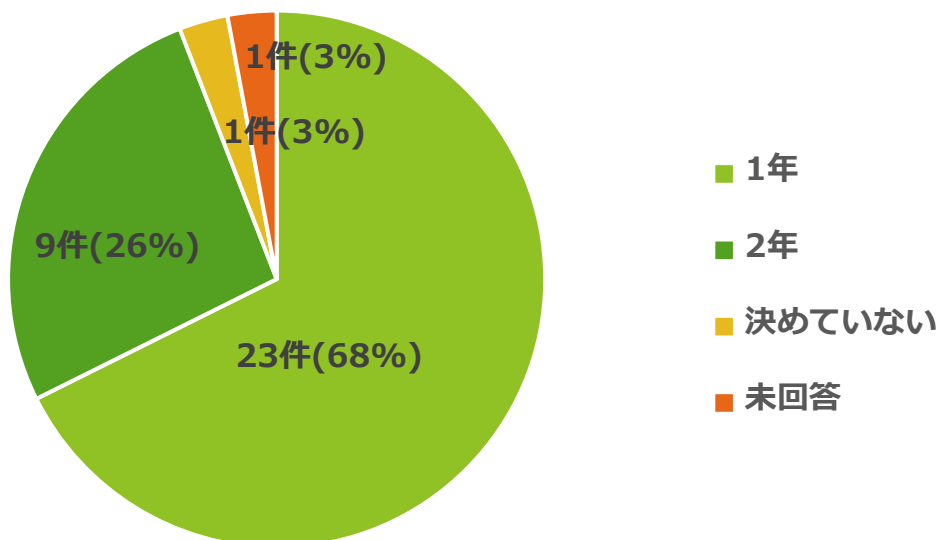
アンケート調査において回答があった 35 件のうち34件で監事を選任しており、人数については、図 22 のとおりとなっています。



出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 22 監事の人数について

監事がいる 34 件の任期については、図 23 のとおりとなっています。

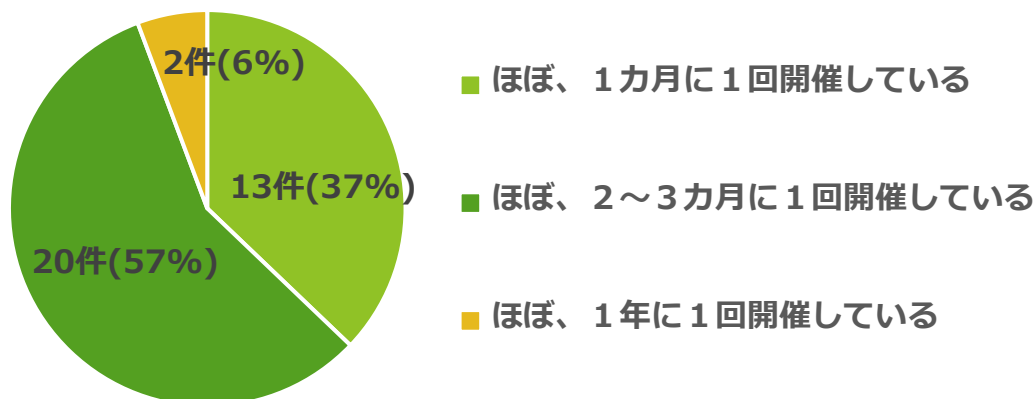


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 23 監事の任期について

(工)理事会

アンケート調査において回答があった35件全てのマンションで1年に1回以上理事会を開催しており、開催状況については、図24のとおりとなっています。



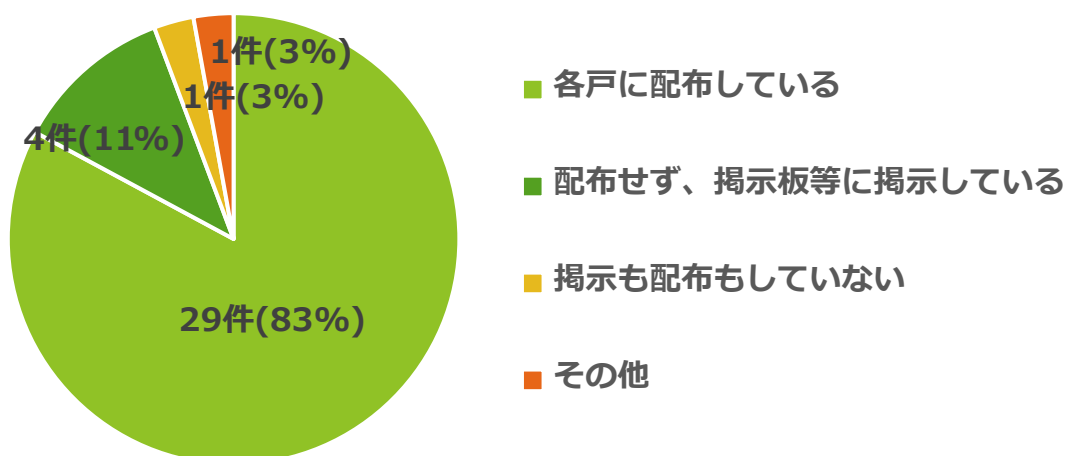
出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図24 理事会の開催状況について

(オ)管理組合の総会

アンケート調査において回答があった35件全てのマンションで管理組合の総会(理事会を除く。)を毎年1回以上開催しており、総会の議事録を作成しています。

また、議事録又は議事概要の周知については、図25のとおりで、その他の1件については、全組合員に配布しています。



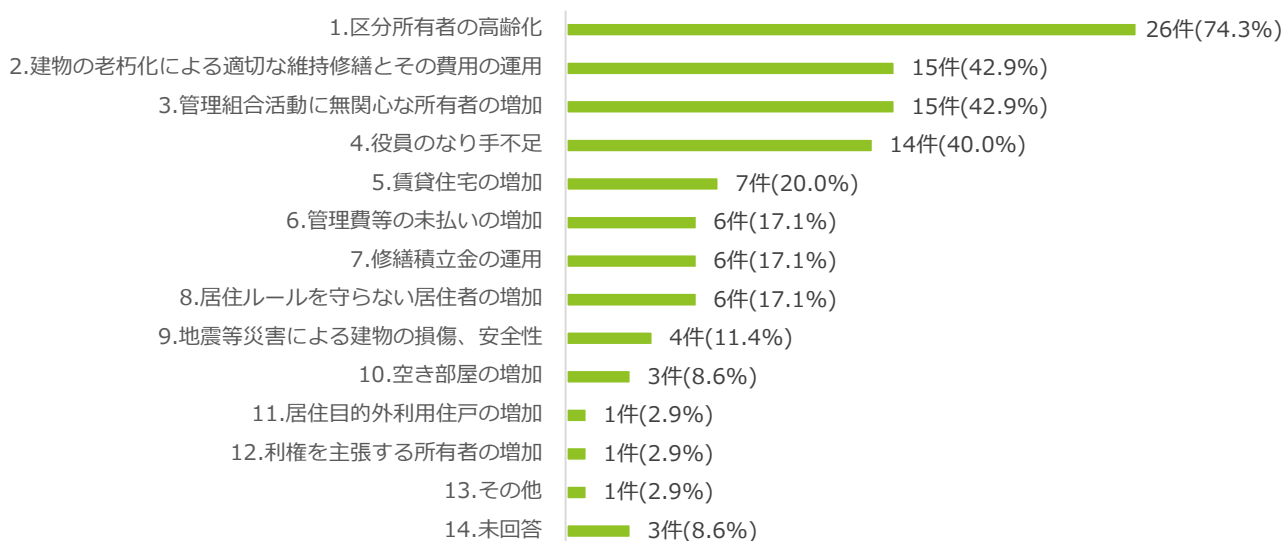
出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図25 議事録又は議事概要の周知について

(カ)管理組合の運営状況

アンケート調査において回答があった 35 件について管理組合運営における将来不安なことについては、区分所有者の高齢化が、図 26 のとおり 26 件 (74.3%) で最も多くなっています。

(複数回答有)

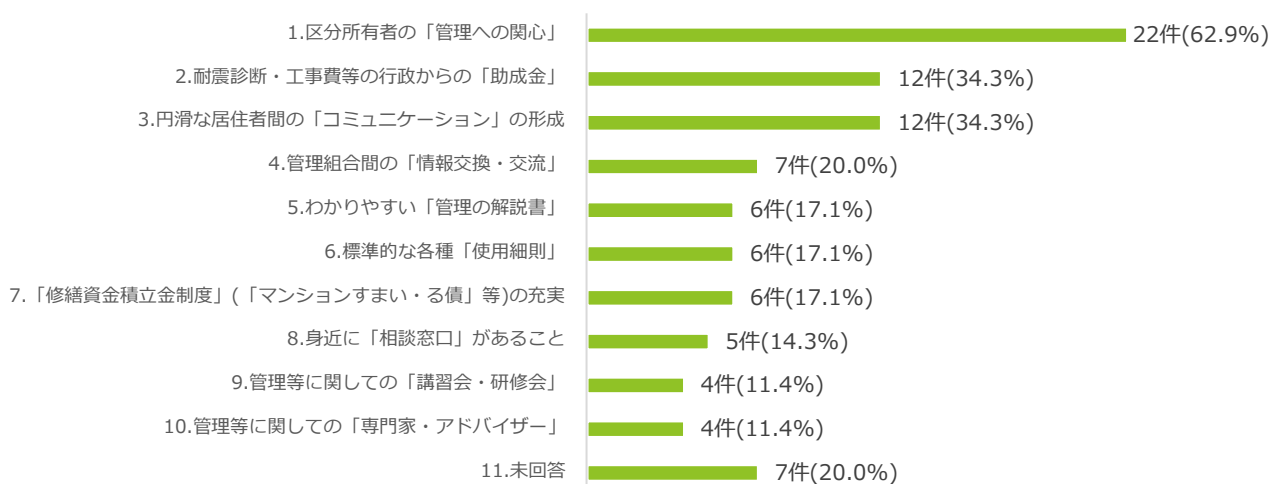


出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 26 管理組合運営における将来不安なことについて

今後の管理組合運営において必要だと思うことについては、区分所有者の「管理への関心」が、図 27 のとおり 22 件 (62.9%) で最も多くなっています。

(複数回答有)

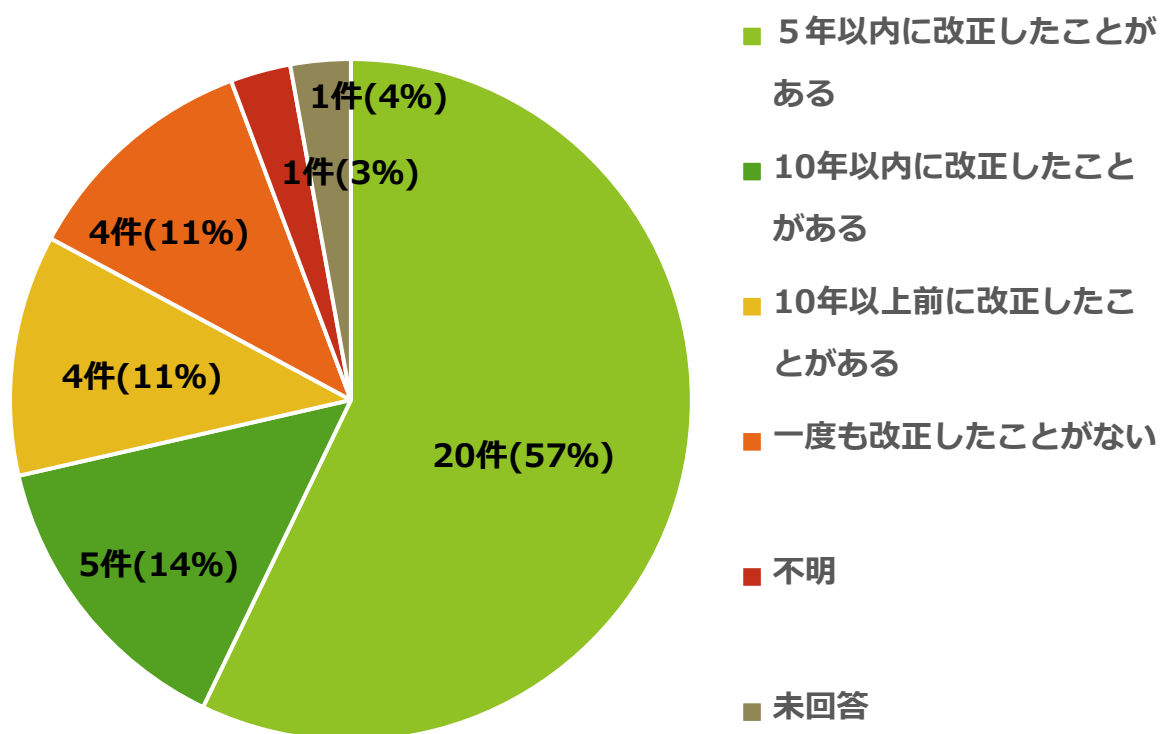


出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 27 今後の管理組合運営において必要だと思うことについて

イ 管理規約

アンケート調査において回答があった 35 件全てのマンションに管理規約があり、直近の管理規約の改正状況は図 28 のとおりとなっています。



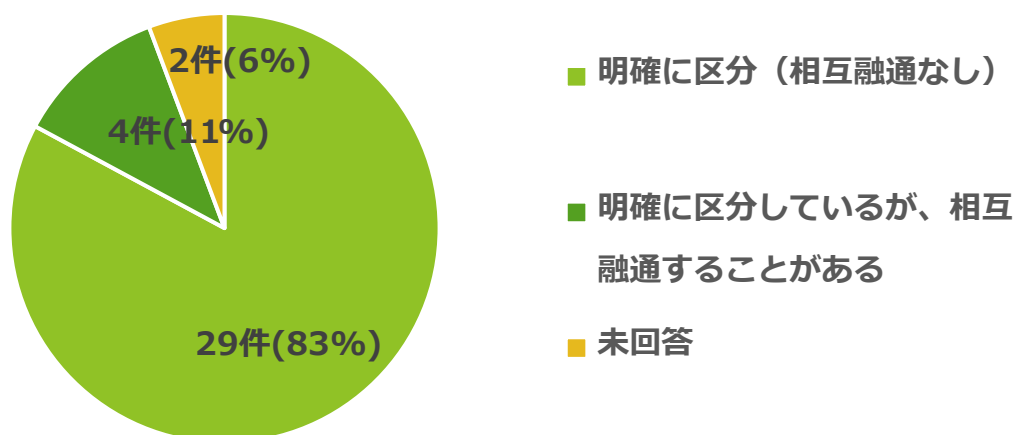
出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 28 直近の管理規約の改正状況について

ウ 管理組合の経理

(ア)管理費及び修繕積立金

アンケート調査において回答があった 35 件のうち管理費と修繕積立金の管理については、図 29 のとおり未回答2件を除く 33 件のマンションで明確に区分しており、そのうち 29 件(83%)が相互融通なく管理しています。

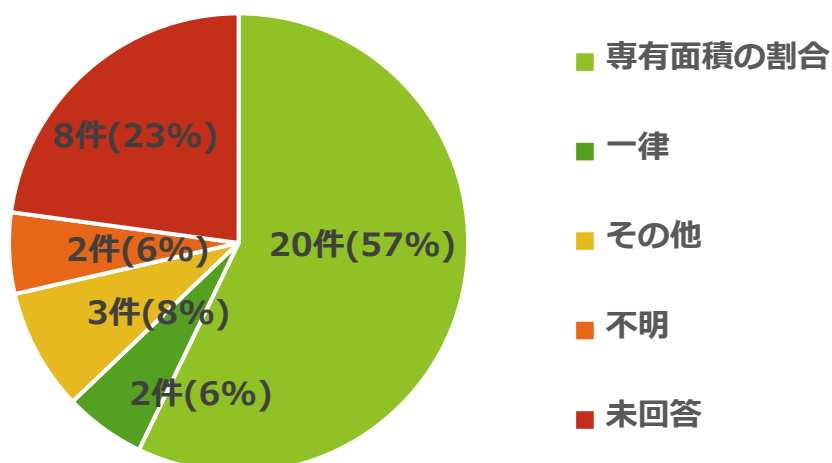


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 29 管理費及び修繕積立金の管理について

(イ)管理費負担額

アンケート調査において回答があった 35 件のうち管理費負担額の決定方法については、図 30 のとおりとなっています。その他の内容としては、分譲時に決定後、その後総会で改定決議等があります。

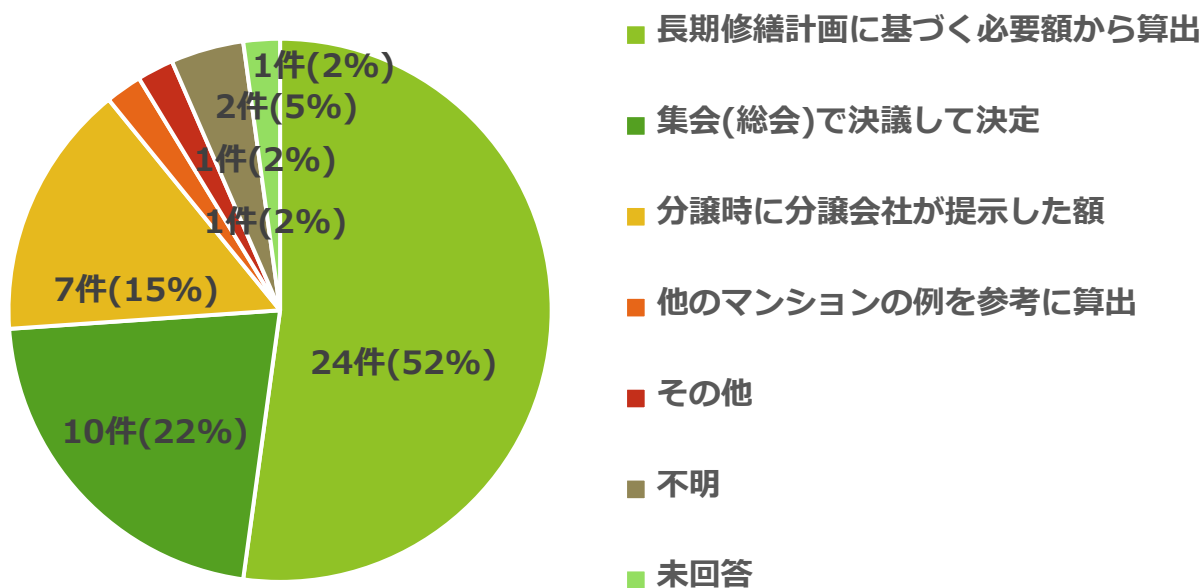


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 30 管理費負担額の決定方法について

(ウ)修繕積立金

アンケート調査において回答があった35件のうち32件で修繕積立金があり、額の決定方法については、図31のとおりとなっています。

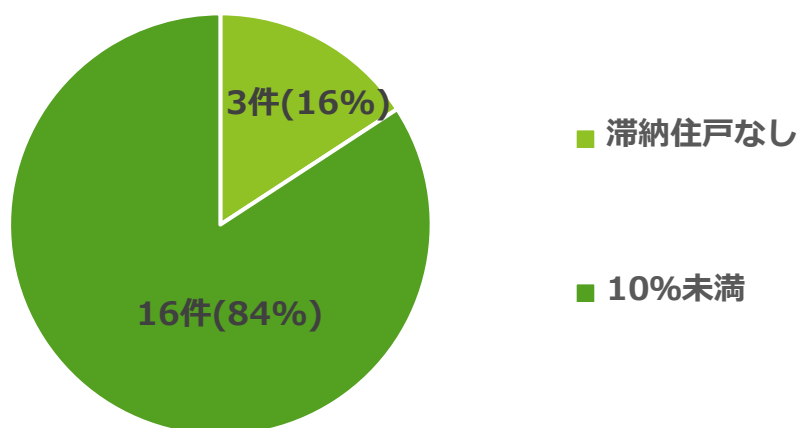


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図31 修繕積立金額の決定方法について

(エ)管理費・修繕積立金等の滞納

アンケート調査において回答があった35件のうち19件で管理費・修繕積立金等の滞納があり、そのうち3ヶ月以上にわたり滞納がある住戸割合については、図32のとおりとなっています。

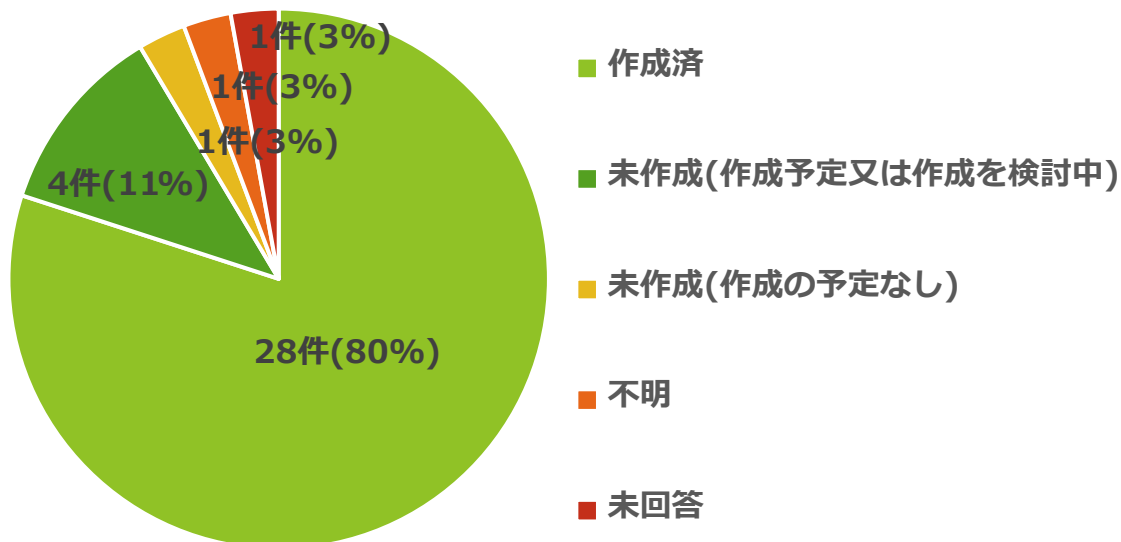


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図32 管理費・修繕積立金等の滞納(3ヶ月以上)住戸割合について

エ 長期修繕計画の作成及び見直し等

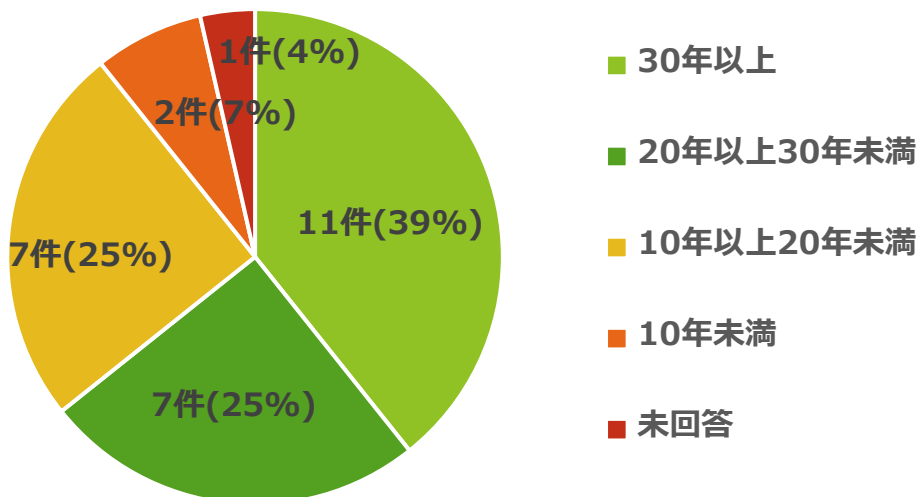
アンケート調査において回答があった 35 件のうち長期修繕計画の作成状況については、図 33 のとおり 28 件(80%)が作成済となります。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 33 長期修繕計画の作成状況について

作成済 28 件の長期修繕計画の計画期間については、図 34 のとおりで、11 件(39%)が計画期間 30 年以上としています。

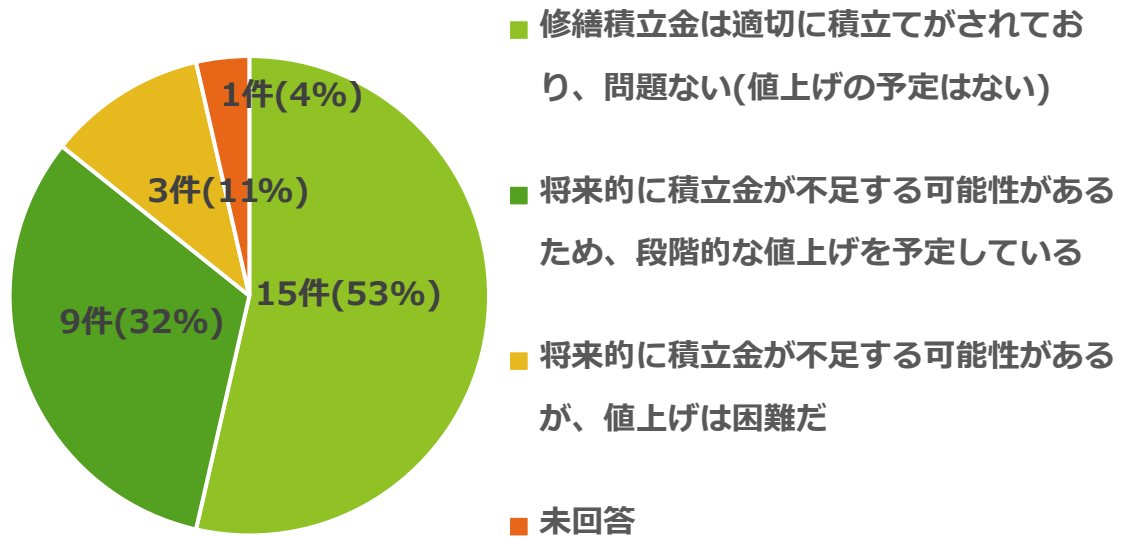


出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 34 長期修繕計画の計画期間について

作成済 28 件の長期修繕計画を実行するための修繕積立金の積立て状況については、図 35 のとおり、約半数の 15 件(53%)が修繕積立金を適切に積立てしており、値上げを予定していないことがわかります。

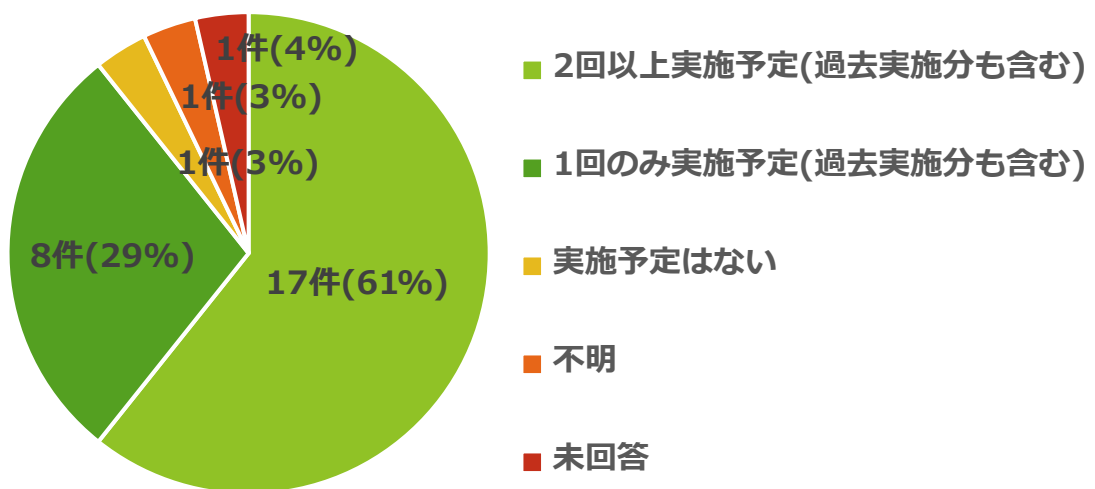
このうち、6件は長期修繕計画の計画期間を 30 年以上としています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 35 修繕積立金の積立て状況について

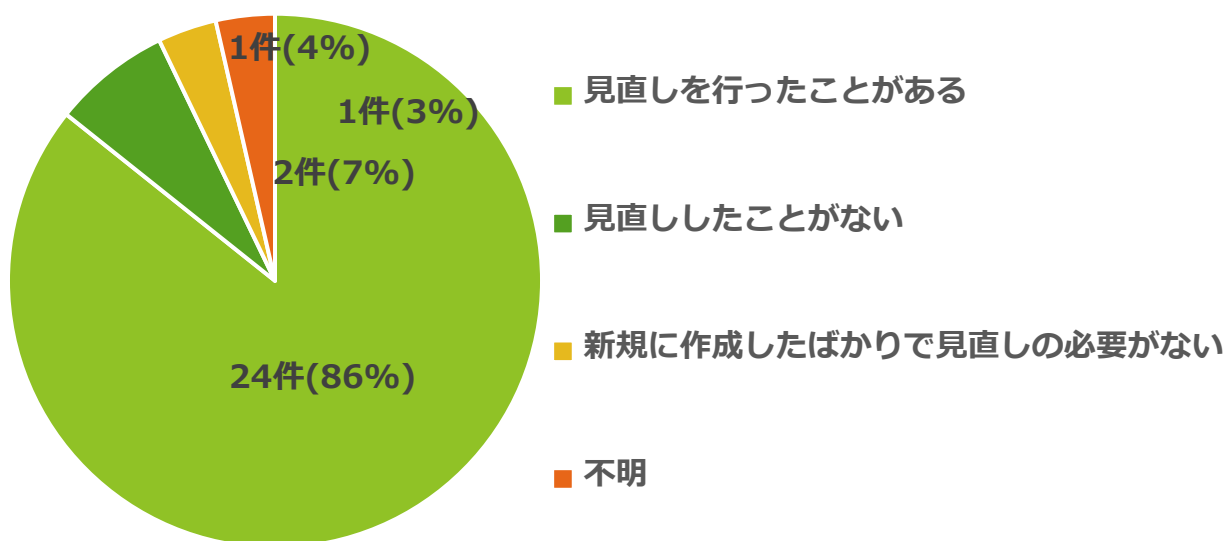
作成済 28 件の長期修繕計画期間内の大規模修繕実施予定については、図36のとおりとなっています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 36 長期修繕計画期間内の大規模修繕実施予定について

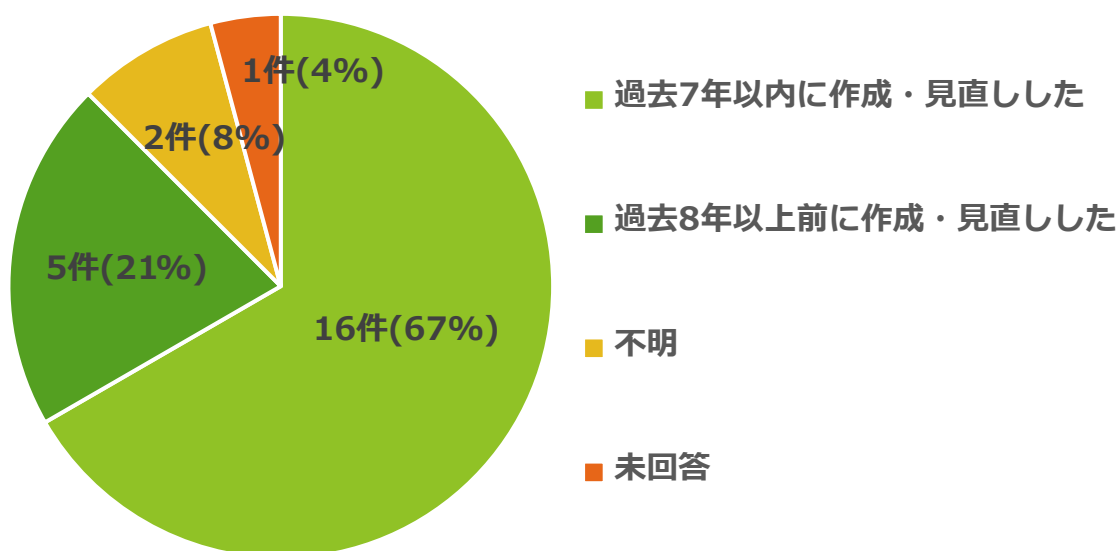
作成済 28 件の長期修繕計画の見直し状況については、図 37 のとおりとなっています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 37 長期修繕計画の見直し状況について

見直しを行ったことがある 24 件の長期修繕計画の見直し時期については、図 38 のとおりとなっています。



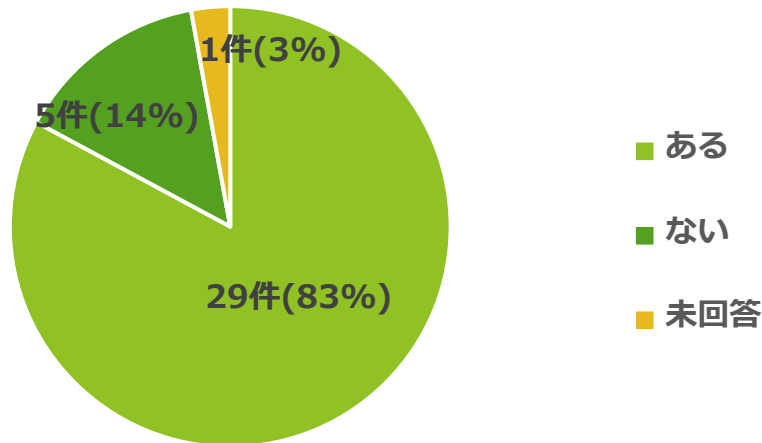
出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 38 長期修繕計画の見直し時期について

オ その他

(ア)組合員名簿

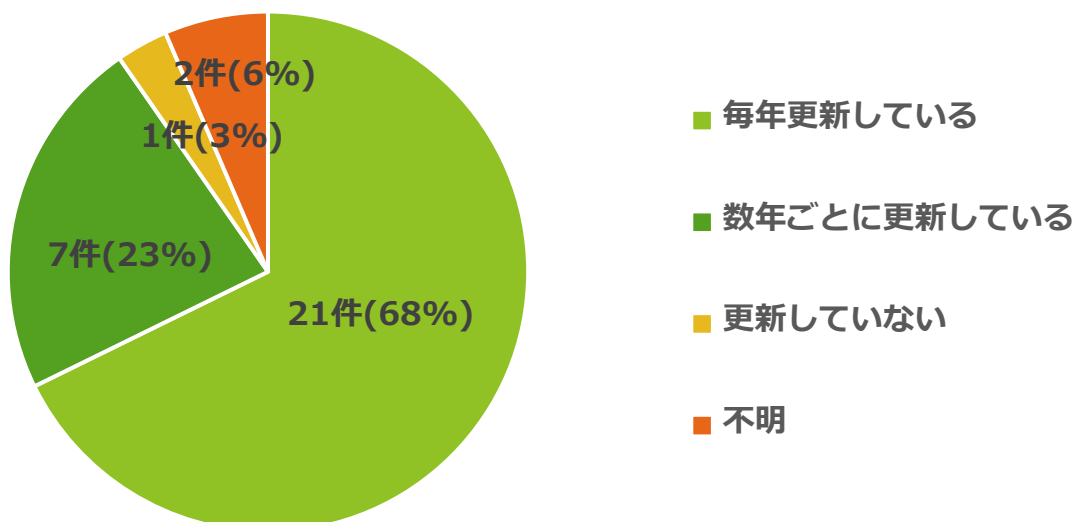
アンケート調査において回答があった35件のうち組合員名簿の有無については、図39のとおり、29件(83%)が組合員名簿がある状況となっています。



出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図39 組合員名簿の有無について

組合員名簿がある29件の更新状況については、図40のとおりで、21件(68%)が毎年更新している(更新の必要性の有無について毎年確認している場合も含む。)状況となっています。

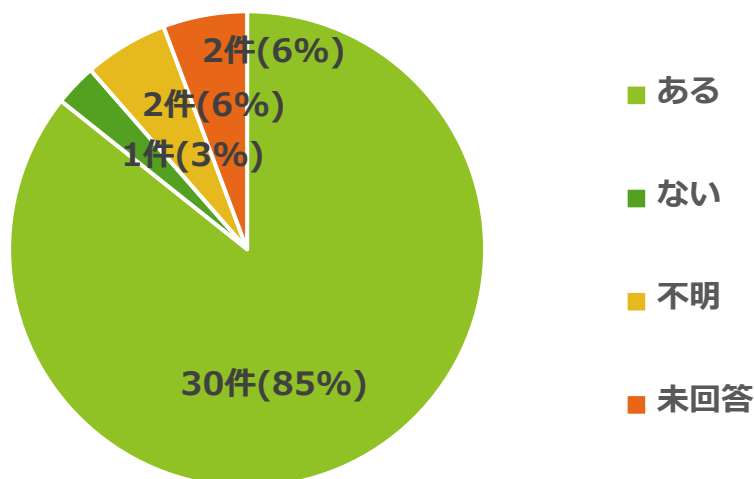


出典:「令和4年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図40 組合員名簿の更新状況について

(イ) 居住者名簿

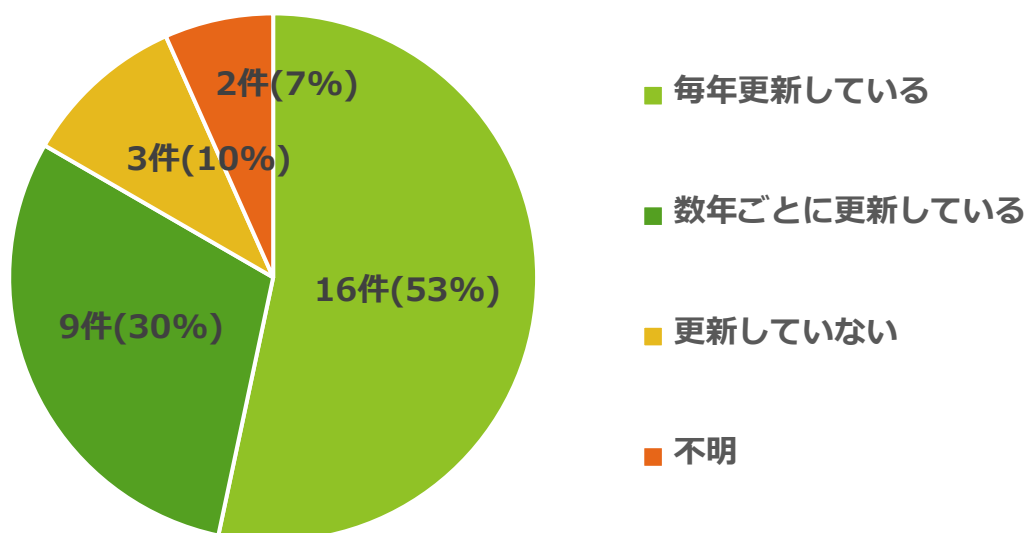
アンケート調査において回答があった 35 件のうち居住者名簿の有無については、図 41 のとおりで、30 件(85%)が居住者名簿がある状況となっています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 41 居住者名簿の有無について

居住者名簿がある 30 件の更新状況については、図 42 のとおりで、16 件(53%)が毎年更新している(更新の必要性の有無について毎年確認している場合も含む。)状況となっています。

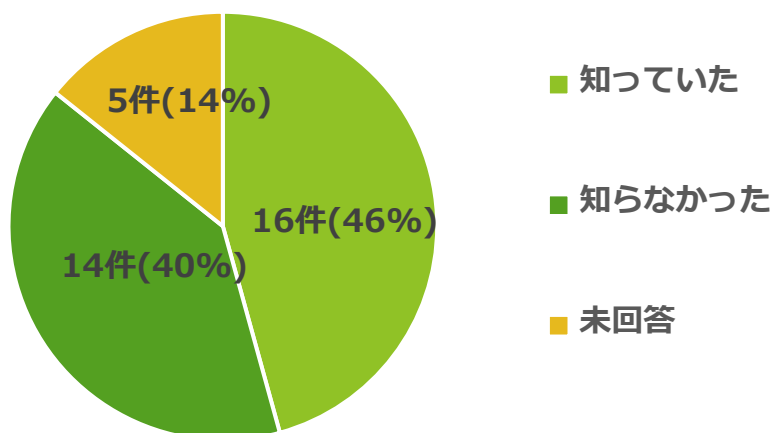


出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 42 居住者名簿の更新状況について

(ウ)マンション管理計画認定制度

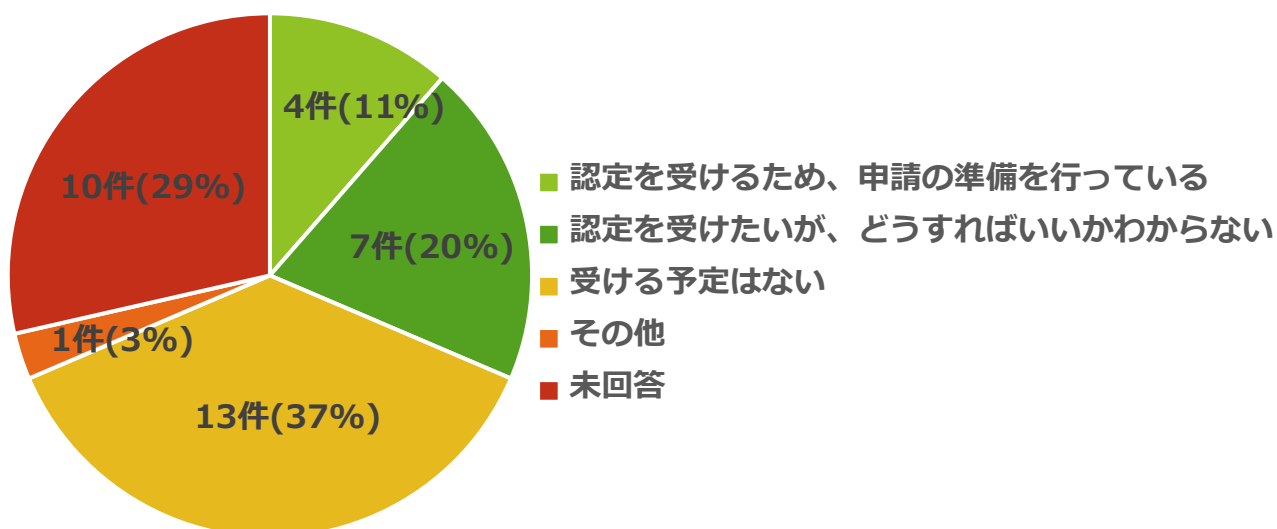
アンケート調査において回答があった 35 件のうち図 43 のとおり 16 件 (46%) が、マンション管理計画認定制度を知っている状況となっています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 43 マンション管理計画認定制度を知っているかについて

認定を受ける予定や希望については、図 44 のとおり、認定を受けるため申請者の準備を行っている4件(11%)と認定を受けたいがどうすればいいかわからない7件(20%)を合わせた 11 件(31%)が認定を受ける予定又は希望をしています。



出典:「令和 4 年度鎌ヶ谷市マンション実態調査報告書」

図 44 マンション管理計画認定制度を知っているかについて

(3) マンションの特徴と課題

令和4年度実態調査の結果によると、市内の約6割のマンション管理組合で管理者や監事等を選任し、総会を毎年1回以上開催しており、管理規約についても作成されているなど、全般的に良好な管理・運営が行われている傾向にあります。マンション管理計画認定制度については、11件が認定を受ける予定や希望をしていることから、良質な管理水準の維持・向上が必要となります。

一方で、ストックとしては、千葉県全体と比較して専用住宅のうちマンションの割合は低くなっていますが、高経年のものの割合が高く、今後も高経年マンションの増加が予想されるため、建物の老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するためには、維持・管理の適正化や適切な修繕が必要となります。

また、一部では長期修繕計画を作成していないマンションが存在し、区分所有者の高齢化など管理組合運営における将来の不安を抱えている管理組合も多く見られます。

それらの課題に対応するため、管理組合等の主体的な管理をはじめとする、マンション管理適正化に向けた取組の強化が必要となります。

第3 マンション管理適正化に向けた基本的な考え方

マンションは区分所有者が所有する個人の財産であり、管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることから、本市としては管理組合が主体的に管理を行っていくことができるよう必要な支援を行うことを基本的な考え方とします。

1 管理組合の運営

令和4年度実態調査において、アンケート調査に回答がなかったマンションについては管理運営の状況が把握できていません。

さらに、管理不全の兆候があると考えられるマンションにおいては、法に基づき助言、指導等を行うとともに、マンションの管理に関する専門的知識を有するマンション管理士と連携し、課題等の解消に向けた支援や管理状況の改善に向けた働きかけを行っていく必要があります。

2 長期修繕計画の作成及び見直し

現地調査において全てのマンションを外観目視により確認したところ修繕ができておらず、外壁の剥落などが著しく、外見上明らかに管理不全となっているマンションは見受けられませんでした。将来的には管理不全に至ることも考えられます。

そのため、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ため、本市としては継続して実態把握を進めるとともに、マンションに対する適切な支援のもと、管理組合及び区分所有者による主体的な対応を推進していく必要があります。

3 良好な居住環境の維持及び向上

アンケート調査においてマンション管理計画認定制度について、認定を受ける予定や希望をしている管理組合があります。

そのため、本市としては管理計画認定制度を適切に運用し、マンションの管理水準の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る必要があります。

1 マンション管理適正化に関する目標

(1)目標

マンション管理適正化に向けた基本的な考え方を踏まえ、次の基本目標を定め、施策に取り組んでいきます。

基本目標1:管理組合及び区分所有者による主体的な管理運営の推進

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す。マンションの適切な維持・管理には、区分所有者等が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、積極的に参加するとともに、管理組合が長期的な見通しをもって、適正に運営されることが重要です。

そのため、管理組合運営に関する相談体制の充実、関係団体と連携した支援体制の構築などにより、「管理組合及び区分所有者による主体的な管理運営の推進」を目指します。

基本目標2:長期的な視点に立った適切な維持・修繕の推進

マンションを長く大切に使い続けるには、適切な時期に必要な修繕を実施することが重要であり、長期修繕計画を作成し、長期的な視点に立ち、必要な修繕を計画するとともに、必要となる費用を適切に積み立てていくことが欠かせません。

また、適切な維持・修繕が行われたマンションは、建物や管理運営の面において質の高いマンションとして市場価値の低下を防ぐことにつながります。

そのため、マンション管理の状況把握や管理計画認定による管理組合の適切な管理の推進などにより、「長期的な視点に立った適切な維持・修繕の推進」を目指します。

基本目標3:管理計画認定制度の活用による良質な管理水準の維持

管理計画認定制度の活用により、良質な管理水準が維持されることで良好な居住環境の維持向上に寄与するとともに、管理組合による管理の適正化に向けた主体的な取組を推進することができます。

そのため、管理組合に対して情報提供等を実施し、「管理計画認定制度の活用による良質な管理水準の維持」を目指します。

(2)成果指標・目標値

本計画の進捗状況を管理、評価するために、以下のとおり成果指標と目標値を定めます。

成果指標		現状値 (R4)	目標値 (R14)
1	組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上内容確認している管理組合の割合	25.8%	50%
2	30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定し、将来の一時的な徴収を予定していない管理組合の割合	10.3%	20%
3	管理計画認定件数	—	5件

2 マンション管理適正化に係る施策の体系

マンション管理適正化に向けた基本的な考え方及び基本目標に基づき、1から5までの施策を掲げ、各施策に関連して具体的に取り組む内容を整理しました。

基本目標			施策	取組内容	関連ページ		
1 管理組合及び区分所有者による主体的な管理運営の推進	2 長期的な視点に立った適切な維持・修繕の推進	3 管理計画認定制度活用による良質な管理水準の維持	1	マンション管理の状況把握	(1) マンション実態調査の実施	32	
			2	法に基づく管理計画の認定等	(1)	鎌ヶ谷市マンション管理適正化指針	33
					(2)	助言・指導等の実施	34
	(3)	管理計画の認定事務の実施			35		
	3	マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及	(1)	普及啓発の実施	36		
			(2)	マンション管理基礎講座			
			(3)	マンション管理セミナー及び相談会			
			4	関係団体と連携した支援体制の構築		(1) マンション管理等適正化検討部会	
	5	その他マンション管理適正化に関する施策	(1)	長期優良住宅の普及促進	37		
			(2)	耐震化の促進			
			(3)	省エネルギー化の促進			
			(4)	防災・防犯対策			

第4 マンション管理適正化推進を図るための施策

1 マンション管理の状況把握

(1) マンション実態調査の実施

本市においては、マンション管理の状況を把握するため、令和4年度実態調査を実施しました。主な調査項目は以下のとおりです。

アンケート調査項目	
ア マンションの概要	イ 居住者の状況
ウ 施設、設備の概要	エ 管理組合の運営状況
オ 管理委託	カ 管理組合の経理関係
キ 修繕、建替え関係	ク 維持管理関係
ケ 居住者のコミュニティ関係	コ マンション管理計画認定制度
サ 行政への要望等	

現地調査項目	
ア 物件の存否	イ 管理組合ポストの有無
ウ 管理会社連絡先等の表示の有無	エ 外壁等の著しい剥がれ、ひび割れ等の有無
オ 鉄筋・鉄部の露出・腐食の有無	カ 清掃の状況
キ ゴミ・不用品放置状況	ク オートロックの有無
ケ 防犯カメラの有無	コ 掲示物の状況
サ エレベーターの状況	シ 駐車場の状況
ス 駐輪場の状況	セ 植栽の状況

今後も10年に1度を目安に新規に建設されたマンションの追加や調査項目などの見直しを検討しながら、マンション実態調査を実施し、マンション管理状況の把握を行います。

2 法に基づく管理計画の認定等

(1) 鎌ヶ谷市マンション管理適正化指針

鎌ヶ谷市マンション管理適正化指針については、本市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る事項を示すもので、国のマンション管理適正化指針(基本方針第3)と同様の内容とします。

なお、法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定基準については以下のとおりです。

助言、指導等を行う際の判断基準の目安	
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
	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)	集会が年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

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ヶ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又は見直しが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	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)	都道府県等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

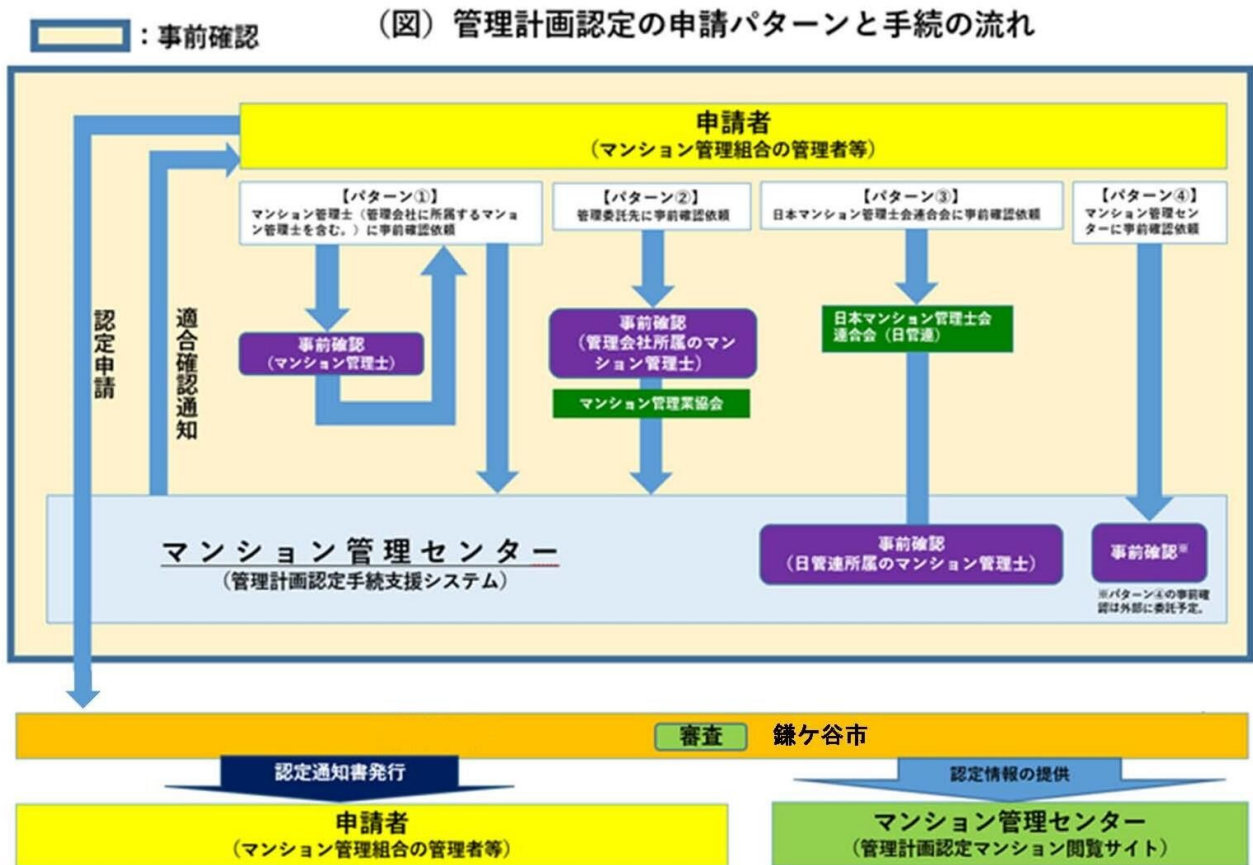
(2) 助言・指導等の実施

法第5条の2に基づき、必要に応じて、鎌ヶ谷市マンション管理適正化指針（助言、指導等を行う際の判断基準の目安）に即した助言・指導等を実施します。

(3)管理計画の認定事務の実施

法に基づき、マンション管理組合が作成する管理計画について、鎌ヶ谷市マンション管理適正化指針(管理計画の認定基準)に基づき、適正と認められる管理計画に対して市長が認定を行います。

管理組合が円滑に管理計画認定の申請ができるよう、マンション管理士による事前認定を活用します。



公益財団法人マンション管理センターホームページを基に作成

図 45 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ

3 マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及

(1) 普及啓発の実施

市窓口及びホームページ、広報誌等を活用して、マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知などを行い、マンション管理適正化に関する普及啓発を進めます。

【マンション管理・再生ポータルサイト(国土交通省)リンク先】

<https://2021mansionkan-web.com/>



(2) マンション管理基礎講座

千葉県が主催するマンション管理基礎講座について、より多くの管理組合が、円滑な管理運営に向けた情報を得ることができるよう、ホームページ等を通じて周知を行いマンション管理適正化に関する普及啓発を進めます。

【マンション管理に関する講座(千葉県 HP)リンク先】

<https://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/mansion/index.html>



(3) マンション管理セミナー及び相談会

(一社)千葉県マンション管理士会と連携し、無料のマンション管理セミナー及び相談会を継続的に開催するなど、相談体制の充実を図ります。

4 関係団体と連携した支援体制の構築

(1) マンション管理等適正化検討部会

県内におけるマンション管理適正化に向けた取組を県と市が一体となって推進するため、千葉県すまいづくり協議会の専門部会として設置されています。

市においては、部会に参加しマンションに関する情報収集、マンション管理適正化施策の検討等を進めます。

5 その他マンション管理適正化に関する施策

(1) 長期優良住宅の普及促進

マンションについては、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進が求められます。

なお、認定については、管理組合が一括して認定を受ける仕組み(住棟認定)となっており、申請窓口は千葉県となります。

【長期優良住宅建築等計画等認定制度(千葉県 HP)リンク先】

<https://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/mochiie/hinshitsu/choukiyuuryou.html>



(2) 耐震化の促進

耐震性能が不足するマンションについては、鎌ヶ谷市耐震改修促進計画に基づき、適切な指導や普及啓発などにより、耐震化を促進します。

(3) 省エネルギー化の促進

マンションの新築・改築時においては、鎌ヶ谷市第3次環境基本計画に基づき、エネルギーの地産地消(創エネ・省エネ・蓄エネ)などエコ建築物への指導・誘導を図り、市街地の脱炭素化を促進します。

(4) 防災・防犯対策

マンションにおける災害時の対応や、防災力の向上に関する知識の啓発などにより、在宅避難に向けた防災対策、地域防災力の向上を図ります。

また、防犯優良マンション・アパート認定制度など、防犯に関する制度の周知・普及を図ります。

第5 計画の推進

1 計画の推進体制

マンションの管理適正化を推進し、良好な居住環境の確保を図るためには、管理組合、区分所有者、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、それぞれの役割を認識するとともに、相互に連携して取組を進める必要があります。以下に各主体が担うべき役割を示します。

(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。法においても、管理組合は、国や市が定める管理適正化指針に留意して、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、適切に管理を行うとともに、国や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、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

(2)市の役割

市は、市内のマンションの実態把握を進め、本計画により施策の方向性等を明確にし、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を図ります。

また、管理が適正に行われていないマンションに対しては、法に基づく助言、指導等を行うとともに、必要に応じて、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と連携を図りながら、効果的な施策を推進し、相談体制の充実や必要な情報提供等に努めます。

さらに、県内におけるマンション管理適正化に向けた取り組みを県と市が一体となって推進するため、マンション管理等適正化検討部会に参加し、情報の共有を図るとともに、必要に応じて国や県の支援を受けながら実施します。

(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な知識を要することが多いため、マンション管理士は、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。

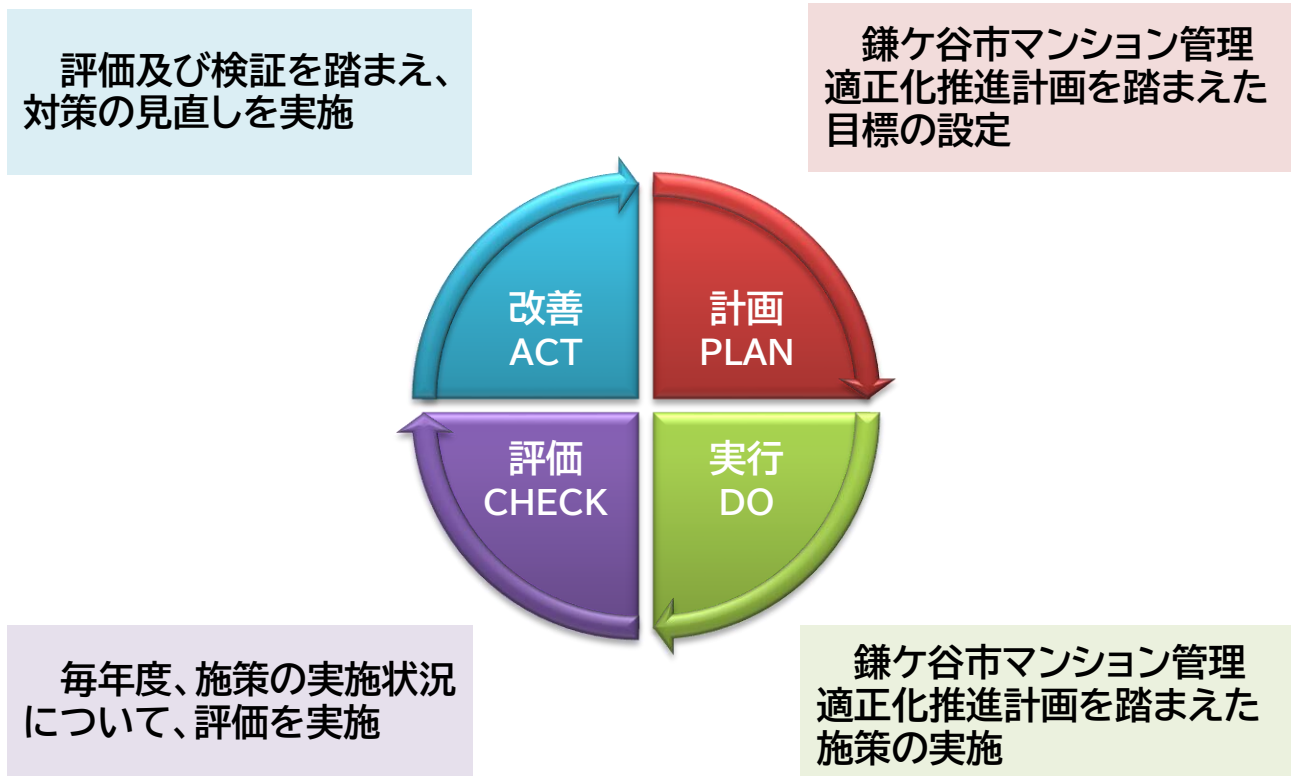
さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、市が行うマンション管理適正化推進を図るための施策の実施において、必要な協力をするよう努める必要があります。

2 効果の検証と計画の見直し

前掲の成果指標及び目標値について、定期的に達成状況の評価を行います。評価結果より、市におけるマンションの実情に応じて必要となる支援措置や施策の効果を検証します。

さらに、評価及び検証を踏まえて、マンション管理適正化に関する施策の適切な見直しを図り、新たな指標・目標を設定して、マンション管理適正化の強化を図ります。

PDCAサイクルの概念図



卷末資料

1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(抜粋)

発令 平成12年12月8日号外法律第149号

最終改正:令和4年6月17日号外法律第68号

改正内容:令和4年6月17日号外法律第68号[令和4年6月17日]

第1章 総則

(目的)

第1条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

(1) マンション 次に掲げるものをいう。

イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 1団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

(2) マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

(3) 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。

(4) 管理者等 区分所有法第25条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。

(5) マンション管理士 第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう。

(6) 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。

(7) マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンシ

ンの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)をいう。

(8) マンション管理業者 第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

(9) 管理業務主任者 第60条第1項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第2章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(基本方針)

第3条 国土交通大臣は、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。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 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

(2) マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

(3) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(以下「マンション管理適正化指針」という。)に関する事項

(4) マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項(前号に掲げる事項を除く。)

(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基本的な事項

(6) 次条第1項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法(平成18年法律第61号)第15条第1項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第3条の2 都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であって第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけ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。)を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

(2) 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

(3) 当該都道府県等の区域内における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

(4) 当該都道府県等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「都道府県等マンション管理適正化指針」という。)に関する事項

(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

(6) 計画期間

(7) その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社(以下「公社」という。)によるマン

ション(当該マンションに係る第2条第1号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第1項において同じ。)の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第3号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第3条の3 前条第3項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第49条第3号中「第21条」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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)第3条の3第1項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第4条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第5条 管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。)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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第5条の2 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等(管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。)に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事(市又は第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。)は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第3章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第5条の3 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- (2) 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 当該マンションの管理組合の運営の状況
- (4) その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第1項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- (1) マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- (2) 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- (3) 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- (4) その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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。

(認定の通知)

第5条の5 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者(以下「認定管理者等」という。)に通知しなければならない。

(認定の更新)

第5条の6 第5条の4の認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前3条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第1項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間(以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。)の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第5条の7 認定管理者等は、第5条の4の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第5条の4及び第5条の5の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第5条の8 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第5条の4の認定を受けた管理計画(前条第1項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第5条の10において同じ。)に対し、管理計画認

定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第5条の9 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第5条の10 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第5条の4の認定(第5条の7第1項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

(1) 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。

(2) 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。

(3) 認定管理者等が不正の手段により第5条の4の認定又は第5条の6第1項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第5条の4の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第5条の11 公社は、地方住宅供給公社法第21条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第49条第3号中「第21条」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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)第5条の11第1項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第5条の12 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第4項において「計画作成都道府県等」という。)は、第5条の4の認定及び第5条の6第1項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

(1) マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

(2) その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第1項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法(明治40年法律第45号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

4 計画作成都道府県等は、第1項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(抜粋)

発令 :平成13年7月19日号外国土交通省令第110号

最終改正:令和4年3月4日国土交通省令第11号

改正内容:令和4年2月28日号外国土交通省令第7号[令和5年2月28日]

第1章 マンション管理適正化推進計画

(法第3条の2第3項の国土交通省令で定める期間)

第1条 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条の2第3項の国土交通省令で定める期間は、20年とする。

第1章の2 管理計画の認定等

(管理計画の認定の申請)

第1条の2 法第5条の3第1項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記様式第1号による申請書の正本及び副本に、それぞれ次の各号に掲げる書類その他計画作成都道府県知事等が必要と認める書類(第1条の11を除き、以下「添付書類」と総称する。)を添えて、計画作成都道府県知事等に提出しなければならない。

- (1) 当該認定の申請を決議(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下この項、第82条第1号及び第85条第2号において「区分所有法」という。)第18条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定による決議をいう。以下この項において同じ。)した集会(区分所有法第34条(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定による集会をいう。以下この項及び第1条の5第2号において同じ。)の議事録の写し(区分所有法第18条第2項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定により規約(区分所有法第30条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規約をいう。以下この項、第1条の5第4号及び第1条の9第4号において同じ。)で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより当該認定の申請をすることを証する書類)
- (2) 長期修繕計画(マンションの修繕に関する長期の計画をいう。以下同じ。)の写し及び当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会の議事録の写し(区分所有法第18条第2項の規定により規約で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類)
- (3) 申請の日(以下この項並びに第1条の4第1号及び第2号において「申請日」という。)の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書(当該直前の事業年度がない場合にあつては、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書)並びに当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類
- (4) 区分所有法第3条又は第65条に規定する団体が申請に係るマンションの管理を行う場合にあつては、区分所有法第25条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定により管理者を選任することを決議した集会の議事録の写し(区分所有法第18条第2項の規定により規約で別段の定めをした場合にあつては、当該規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任されたことを証する書類)

- (5) 区分所有法第47条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人が申請に係るマンションの管理を行う場合にあっては、区分所有法第49条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)の規定により理事を置くことを決議した集会の議事録の写し(区分所有法第18条第2項の規定により規約で別段の定めをした場合にあっては、当該規約の写し及びその定めるところにより理事が置かれたことを証する書類)
- (6) 監事(管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その監査の結果を集会に報告する者として規約で定めるものをいう。以下この号、第1条の5第1号並びに第1条の9第3号及び第4号において同じ。)を置くことを決議した集会の議事録の写し(区分所有法第18条第2項の規定により規約で別段の定めをした場合にあっては、当該規約の写し及びその定めるところにより監事が置かれたことを証する書類)
- (7) 申請日の直近において開かれた集会の議事録の写し
- (8) 申請に係るマンションの区分所有者の名簿(第1条の5第3号において「区分所有者名簿」という。)及び申請に係るマンションに居住する者の名簿(同号において「居住者名簿」という。)が作成され、かつ、これらの名簿が年1回以上更新されていることを確認することができる書類
- (9) 規約の写し

2 前項に規定する計画作成都道府県知事等が必要と認める書類を添える場合には、同項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる書類のうち計画作成都道府県知事等が不要と認めるものを同項の申請書に添えることを要しない。

(管理計画の記載事項)

第1条の3 法第5条の3第2項第4号の国土交通省令で定める事項は、管理計画が、都道府県等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を確認するために必要な事項とする。

(管理の方法の基準)

第1条の4 法第5条の4第1号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げる要件を満たす長期修繕計画が作成され、これに基づいてマンションの修繕その他の管理が行われることとする。

- (1) 申請日以前7年以内に作成され、又は変更されたものであること。
- (2) 計画期間が30年以上であり、かつ、申請日から当該計画期間の終了の日までの間に2回以上の大規模修繕(マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事をいう。第69条の6第4号において同じ。)の実施を予定するものであること(申請日から当該計画期間の終了の日までの間にマンションの除却その他の措置の実施が予定され、その実施時期が適切に定められている場合を除く。)
- (3) マンションの構造又は維持若しくは修繕の状況を勘案して、次に掲げるマンションの修繕に関する事項が適切に定められていること。
 - イ マンションの建物の修繕の内容に関する事項
 - ロ マンションの附属設備の修繕の内容に関する事項
 - ハ マンションの附属施設の修繕の内容に関する事項
 - ニ イからハまでに掲げる修繕に必要な仮設工事の内容に関する事項
 - ホ イからニまでに掲げる工事の実施に必要な調査の実施その他の措置に関する事項
 - ヘ 長期修繕計画の変更に必要な調査の実施その他の措置に関する事項
 - ト イからヘまでに掲げる事項の実施時期及び実施に必要な費用に関する事項

(管理組合の運営の状況の基準)

第1条の5 法第5条の4第3号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 管理者等及び監事が置かれていること。
- (2) 集会が年1回以上開かれていること。
- (3) 区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年1回以上更新されていること。
- (4) 規約に次に掲げる事項が定められていること。

イ マンションの管理のため必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項

ロ マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項

ハ マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

（認定の通知）

第1条の6 法第5条の5の認定の通知は、別記様式第1号の2による通知書に第1条の2第1項の申請書の副本及びその添付書類を添えて行うものとする。

（管理計画の認定の更新の申請）

第1条の7 認定管理者等は、法第5条の6第1項の認定の更新を受けようとするときは、別記様式第1号の3による申請書の正本及び副本に、それぞれ添付書類を添えて、計画作成都道府県知事等に提出しなければならない。

2 第1条の2第2項及び第1条の3の規定は、前項の認定の更新の申請について準用する。

（認定の更新の通知）

第1条の8 法第5条の6第2項において準用する法第5条の5の規定による認定の更新の通知は、別記様式第1号の4による通知書に前条第1項の申請書の副本及びその添付書類を添えて行うものとする。

（法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第1条の9 法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの

イ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの

ロ 修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの

- (2) 2以上の管理者等を置く管理組合にあっては、その一部の管理者等の変更（法第5条の4の認定（法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は法第5条の6第1項の認定の更新があった際に管理者等であった者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

- (3) 監事の変更

- (4) 規約の変更であって、監事の職務及び第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

（管理計画の変更の認定の申請）

第1条の10 法第5条の7第1項の変更の認定の申請をしようとする者は、別記様式第1号の5による申請書の正本及び副本に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて、計画作成都道府県知事等に提出するものとする。

（変更の認定の通知）

第1条の11 法第5条の7第2項において準用する法第5条の5の規定による変更の認定の通知は、別記様式第1号の6による通知書に前条の申請書の副本及びその添付書類を添えて行うものとする。

(指定認定事務支援法人の指定の要件)

第1条の12 法第5条の12第1項の国土交通省令で定める要件は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 認定支援事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令(平成13年政令第238号。以下「令」という。)第1条第1項に規定する認定支援事務をいう。以下同じ。)を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- (2) 法人の役員又は職員の構成が、認定支援事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- (3) 認定支援事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって認定支援事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- (4) 前3号に定めるもののほか、認定支援事務を行うにつき十分な適格性を有するものであること。
(法第5条の12第1項第2号の国土交通省令で定める事務)

第1条の13 法第5条の12第1項第2号の国土交通省令で定める事務は、管理計画が、都道府県等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か否かについて調査することに関する事務とする。

(認定支援事務の委託の公示等)

第1条の14 計画作成都道府県等は、法第5条の12第4項の規定により公示するときは、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 委託する指定認定事務支援法人の名称及び住所並びにその代表者の氏名
- (2) 委託開始の予定年月日
- (3) 委託する認定支援事務の内容

2 計画作成都道府県等は、法第5条の12第1項の規定による委託を終了するときは、次に掲げる項目を公示しなければならない。

- (1) 委託している指定認定事務支援法人の名称及び住所並びにその代表者の氏名
- (2) 委託終了の年月日
- (3) 委託している認定支援事務の内容

(指定認定事務支援法人に係る指定の申請)

第1条の15 令第1条第1項の規定に基づき法第5条の12第1項に規定する指定認定事務支援法人の指定を受けようとする法人は、次に掲げる書類を、計画作成都道府県知事等に提出しなければならない。

- (1) 次に掲げる事項を記載した申請書
 - イ 申請者の名称及び住所並びにその代表者の氏名、生年月日、住所及び職名
 - ロ 申請に係る認定支援事務の種類
 - ハ 申請に係る認定支援事務の開始の予定年月日
 - ニ 申請に係る認定支援事務の実施体制
 - ホ 申請に係る認定支援事務に係る資産の状況
 - ヘ 役員の氏名、生年月日及び住所
 - ト その他指定に関し必要と認める事項
 - (2) 申請者の定款、寄附行為及びその登記事項証明書
 - (3) 令第1条第2項各号に該当しないことを誓約する書面(第1条の17第2項において「誓約書」という。)
- (令第1条第2項第1号の国土交通省令で定める基準)

第1条の16 令第1条第2項第1号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 職員及び会計に関する諸記録を整備しておくこと。
- (2) 実施した認定支援事務の内容等の記録を整備し、その完結の日から2年間保存しておくこと。
(指定認定事務支援法人の名称等の変更の届出等)

第1条の17 令第2条の国土交通省令で定める事項は次に掲げるとおりとする。

- (1) 申請者の代表者の氏名、生年月日、住所及び職名
 - (2) 役員の氏名、生年月日及び住所
 - (3) 申請者の定款、寄附行為及びその登記事項証明書(当該指定に係る事務に関するものに限る。)
- 2 指定認定事務支援法人は、その名称若しくは住所又は前項各号に掲げる事項を変更するときは、当該変更に係る事項について計画作成都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、役員の変更に伴うものは、誓約書を添えて行うものとする。
- 3 指定認定事務支援法人は、当該認定支援事務の全部又は一部を廃止し、又は休止するときは、次に掲げる事項を計画作成都道府県知事等に届け出なければならない。
- (1) 廃止し、又は休止する認定支援事務
 - (2) 廃止し、又は休止する年月日
 - (3) 廃止し、又は休止する理由
 - (4) 休止する場合にあっては、休止の予定期間
- (令第5条の国土交通省令で定める事項)

第1条の18 令第5条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 当該指定認定事務支援法人の名称及び住所
- (2) 当該指定に係る認定支援事務の種類
- (3) 指定をし、当該指定認定事務支援法人の名称若しくは住所の変更又は認定支援事務の廃止の届出の受理をし、又は指定を取り消した場合にあっては、その年月日

3 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

発令 : 令和3年9月28日号外国土交通省告示第1286号

最終改正: 令和3年9月28日号外国土交通省告示第1286号

改正内容: 令和3年9月28日号外国土交通省告示第1286号[令和4年4月1日]

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「法」という。)第3条第1項の規定に基づき、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を定めたので、同条第4項の規定に基づき、公表する。

我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、都市部を中心に持家として定着し、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る。

その一方で、1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で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る。

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るが、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、外壁等の剥落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る。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

第1 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、国、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を進める必要がある。

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ある。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及び都道府県等マンション管理適正化指針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る。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、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

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る。

2 国の役割

国は、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るため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ていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域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ていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、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っていくことが望ましい。

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、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人(以下「NPO法人」という。)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、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼され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る必要がある。

なお、管理が適正に行わ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等に即し、必要に応じ法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 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る。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る。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

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る。

第2 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要

となることから、国においては、住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づく住生活基本計画(全国計画)において、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

第3 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(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、地方公共団体が法第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に示すものである。

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、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。

(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。

第4 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

第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基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

第6 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画(都道府県計画)(市町村にあっては住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日閣議決定)第4(4)に基づく市町村計画を含む。以下同じ。)と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

2 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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

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

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

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(都道府県等マンション管理適正化指針)に関する事項

法第5条第1項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第5条の2に基づく助言、指導等の基準や、法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画(都道府県計画)が、計画期間を10年とし、5年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

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

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第5条の13に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

第7 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

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、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、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る必要がある。

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的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

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、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じたこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じた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。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第104条の2に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺

漏のないようにする必要がある。

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第5条の2において、都道府県等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るが、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る。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り、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する機会が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第72条第6項及び第73条第3項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

別紙1 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。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針第3のマンション管理適正化指針や基本方針第6 4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

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 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。

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

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ヶ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 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) 都道府県等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

附 則

- 1 この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)の施行の日〔令和4年4月1日〕から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針(平成13年国土交通省告示第1288号)は廃止する。

4 関連計画等について

●鎌ヶ谷市総合基本計画【計画期間：R3～R14 年度】

まちづくりの基本理念「みんなでつくるふるさと 鎌ヶ谷」に基づき、市民、事業者、市が一体となって目指す将来の姿(都市像)「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」を実現するための指針となる計画となります。

<基本目標>

- 1 誰もが健康でいきいきと暮らせるまち(保健・福祉)
- 2 子どもの生きる力をはぐくむまち(子育て・教育)
- 3 自然と調和した 災害に強いまち(安全・環境)
- 4 にぎわいと活力に満ちた緑あふれるまち(都市基盤・産業)
- 5 豊かな心と生きがいを実感できるまち(生涯学習・文化・スポーツ)

良好な居住環境の確保【重点施策】が施策の一つとして掲げられています。

【計画全文リンク先】

https://www.city.kamagaya.chiba.jp/sesakumidashi/sesaku-sougoukeikaku/sesaku-sougoukeikaku/zenkikihonkeikaku.files/kihonkeikaku_honpen.pdf



●鎌ヶ谷市耐震改修促進計画【R3.11 改定、計画期間：R3～R7 年度】

「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号・平成 18 年 1 月 26 日改正施行・平成 25 年 11 月 25 日改正施行)」に基づき策定するもので、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するための方針、目標値(耐震化率)の設定、目標値を達成するための施策等を定めています。

令和 2 年度の調査によると、鎌ヶ谷市の住宅全体の耐震化率は 78.07%ですが、民間建築物の共同住宅等(長屋・寄宿舍含む)・非木造では 99.04%です。

住宅の耐震化率の目標は、令和7年度に 95%とすることとしています。

【計画全文リンク先】

http://www.city.kamagaya.chiba.jp/anzen_anshin/bousai/bosaijoho/sokushinkeikaku.files/taishinkaishuusokushinkeikaku_R3.pdf



●鎌ヶ谷市第3次環境基本計画【R5.3 改定、計画期間：R5～R14 年度】

環境行政の基礎となる計画であり、環境に関連する計画においては最上位に位置づけられ、「鎌ヶ谷市環境基本条例」の基本理念の達成に向けて、「自然と社会が調和した地球の未来を育むまち かまがや」を目標とする環境像とし、地球環境の保全が世界共通の重要課題であることを認識し、日常生活や社会活動のあらゆる側面において積極的に環境保全に取り組み、次世代に誇れるまちづくりを推進することとしています。

<基本目標>

- 1 脱炭素社会「脱炭素に配慮した暮らしを育むまち」
- 2 循環型社会「資源循環に配慮した暮らしを育むまち」
- 3 自然共生社会「自然と人との共生を育むまち」
- 4 安全・安心社会「安全・安心・快適な暮らしを育むまち」
- 5 市民・事業者との協働「環境パートナーシップを育むまち」

建物の省エネルギー化の促進が施策の一つとして掲げられています。

【計画全文リンク先】

https://www.city.kamagaya.chiba.jp/sesakumidashi/sesaku-kankyou/sesaku_kankyokihon.files/wholeplan.pdf



●住生活基本計画(全国計画)【R3.3.19 閣議決定、計画期間：R3～R12 年度】

良好な居住環境の形成、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進、居住の安定の確保、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等に関する基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、「住生活基本法(平成18年6月8日法律第61号)」第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。

令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示しています。

3. 「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化が基本的な施策の大項目として掲げられています。

【計画全文リンク先】

<https://www.mlit.go.jp/common/001392030.pdf>



●第4次千葉県住生活基本計画【R4.11策定、計画期間：R3～R12年度】

県民の豊かな住生活の実現に向けて、これまでの住生活施策を引き継ぎつつ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標及び推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として「住生活基本法(平成18年6月8日法律第61号)」第17条第1項に基づき、住生活基本計画(全国計画)に即して策定されています。

また、併せて「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)」第3条の2に基づく計画として位置付けされています。

計画の総合目標として、「県民の豊かな住生活の実現」を掲げ施策の特性から「社会環境の変化からの視点」、「居住者・コミュニティからの視点」、「住宅ストック・産業からの視点」の3つの視点に分けて、6つの目標を設定します。

住宅ストック・産業からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理

(3)マンションの適正な管理が施策の方向性として掲げられています。

【計画全文リンク先】

<https://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/keikaku/kendoseibi/juuseikatsu/documents/yojikeikakuzentai.pdf>



鎌ヶ谷市マンション管理適正化計画

作成 令和5年 月

鎌ヶ谷市 都市建設部 建築住宅課

〒273-0195

鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号

電 話:047-445-1141(代表)

FAX:047-445-1400