

# 志木市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

志木市

## 目次

1	計画の目的と位置づけ	P 1
1-1	計画策定の目的	P 1
1-2	本計画におけるSDGs(持続可能な開発目標)の取組	P 1
1-3	計画の位置づけ	P 2
2	マンションの管理を取り巻く現状と課題	P 3
3	マンションの管理状況把握及び課題	P 4
3-1	令和5年度実態調査の概要	P 4
3-2	アンケート調査結果の概要	P 4
3-3	管理に関する課題	P 7
4	マンションの管理に関する目標及び施策	P 8
5	管理組合等によるマンションの管理の適正化に関する指針	P 9
5-1	管理組合への助言、指導及び勧告の基準	P 9
5-2	マンション管理計画認定制度の実施	P10
6	マンションの管理の適正化についての啓発等に関する事項	P11
6-1	市広報紙等における啓発	P11
6-2	相談窓口設置等	P11
7	その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項	P12

# 1 計画の目的と位置づけ

## 1-1. 計画策定の目的

本市は、都心から25km圏内と都心への通勤・通学など非常に便利なことから、1970年代から多くのマンションが建設され、市域面積が9.05km<sup>2</sup>と全国でも6番目に狭い市域面積の中、令和5年1月1日現在、約160棟のマンションがあります。

総戸数約9,500戸の内、高経年マンション<sup>※1</sup>の戸数は、全体の3分の1を超える約3,500戸であり、5年後には、概ね半数の約4,900戸と全国平均を上回るペースで高経年化が進行する見込みです。

このことから、建物自体の高経年化に加え、区分所有者の高齢化や非居住化の進行により、建物の管理不全も進行し、様々な問題が発生することが懸念されます。

このような状況の中、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。）の一部を改正する法律」が公布され、地方公共団体において、マンションの管理の適正化の推進に関する助言、指導及び勧告や管理計画の認定制度を策定できるようになりました。

このような背景から本市は、マンションの管理の適正化を推進していく上で、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」に基づき、市内マンションの管理水準を高めるため、「志木市マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

なお、計画期間は令和6年4月～令和11年3月の5年間とします。

## 1-2. 本計画におけるSDGs（持続可能な開発目標）の取組

本市では、SDGs<sup>※2</sup>の達成に貢献するため、市の総合的な計画である志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）後期実現計画では、全ての分野において、「目標17・パートナーシップで目標を達成しよう」の視点を取り入れ、市民や企業などと連携した取り組みにより、持続可能なまちづくりを進めています。

本計画においても、良好なマンション管理環境の実現に向けた取り組みを、SDGsの17の目標に関連付けて推進することで、SDGsの達成に貢献していきます。

### 関連するSDGsの目標



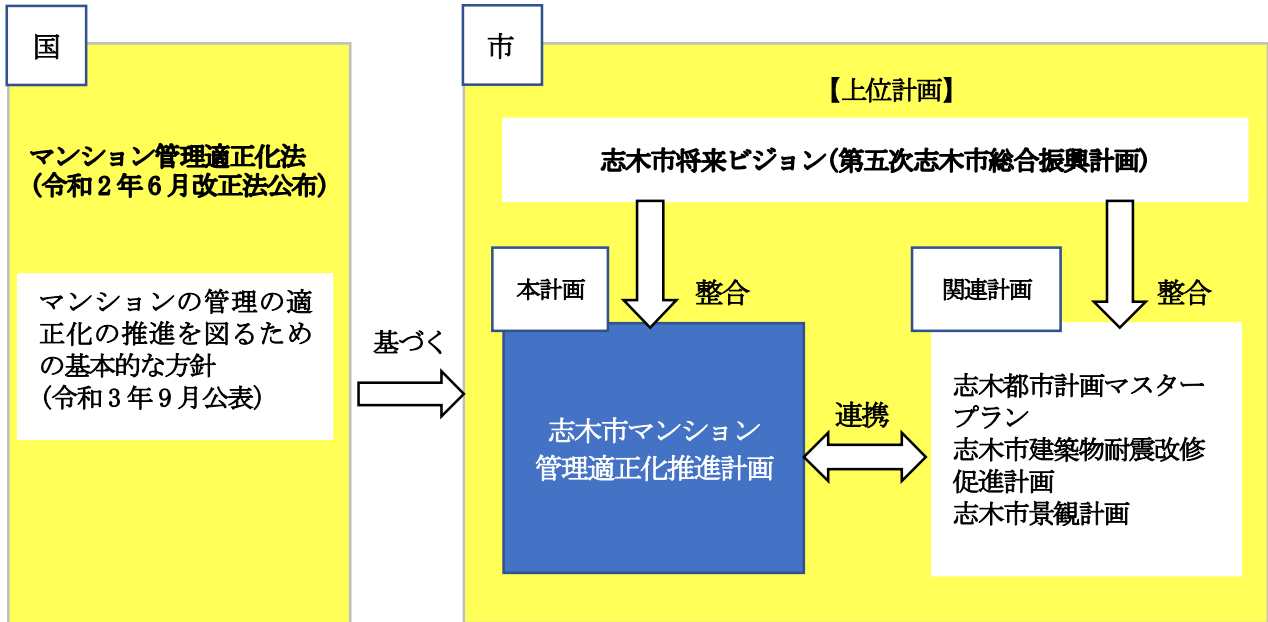
※1 高経年マンション…竣工後40年以上のマンションを指します。

※2 SDGs…2015年に開催された国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標」を表します。SDGsには2030年までに達成すべき17の目標が掲げられています。

### 1-3. 計画の位置づけ

本計画は、「志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）※3」を上位計画とし、マンション管理適正化法に基づいて定められた「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」に基づき策定します。

また、本市において関連する他計画との整合、連携及び調整を図ります。



※3 志木市将来ビジョン

(第五次志木市総合振興計画) …志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）は、長期的な展望に基づき、総合的かつ画的な市政運営を行うため、平成28年度からの10年間におけるまちづくりの基本的な考え方やまちの将来像を明らかにした、本市の最も基本となる計画です。

## 2 マンションの管理を取り巻く現状と課題

令和5年1月1日時点の本市におけるマンションストック※4について、棟数は約160棟、戸数としては約9,500戸です。

マンションストックの推移を見ますと、1974年から1986年にかけて供給量が最も多く、その後は不規則に増減しています。また、本市の築年別ストック比率（図2参照）を見ますと、築30年以上の合計が50%を超えています。

全国の調査結果と比較しても高経年マンションの割合が高く、全国平均を上回るペースで高経年化が進行する見込みです。

図1. 本市マンション供給戸数推移（令和5年度実態調査による）

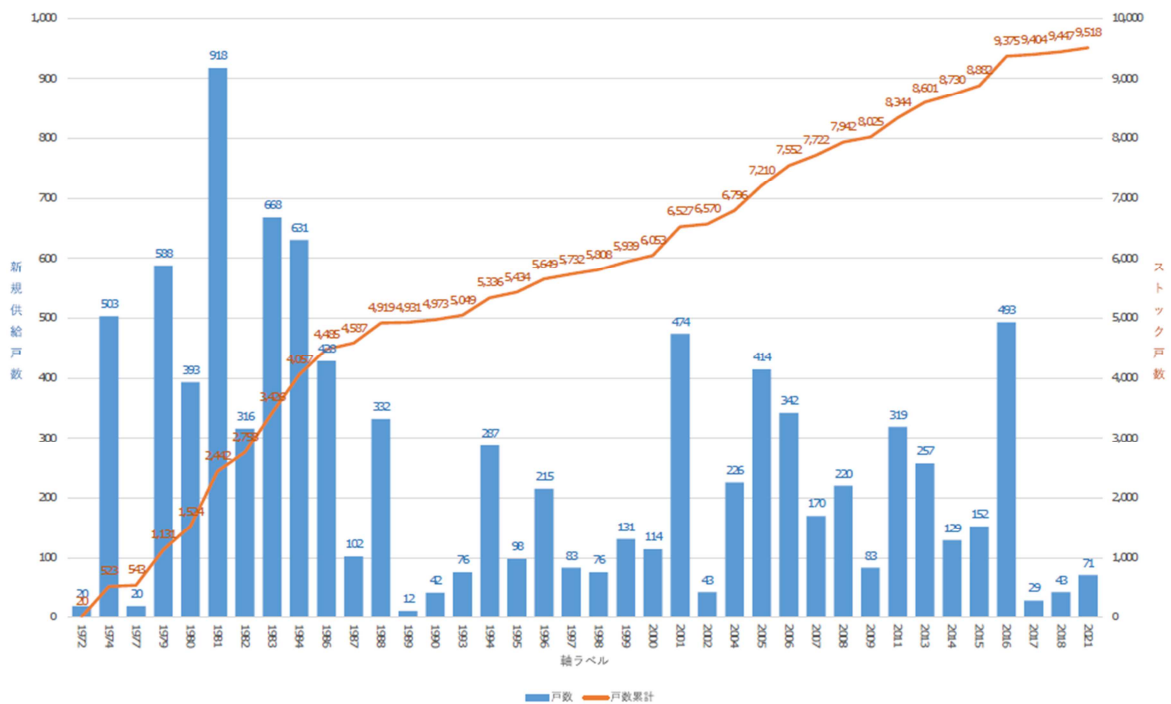
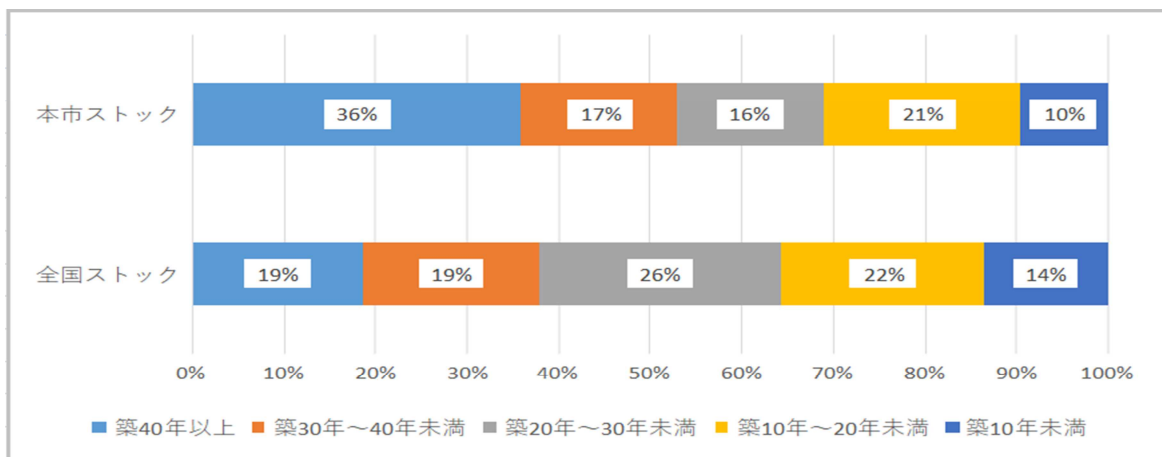


図2. 本市マンションストック（戸）の推移（令和5年度実態調査による）



※4 マンションストック…各年の新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計したものです。

## 3 マンションの管理状況把握及び課題

### 3-1. 令和5年度実態調査の概要

本市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、実態調査を実施しました。調査対象、調査方法は次のとおりです。

#### ①アンケート調査

- ・対象：市内全マンション全89団体 161棟 総戸数9,518戸
- ・時期：令和5年7月21日～8月16日
- ・方法：郵送による
- ・回収状況：団体回答率 89団体中27団体（30%）  
棟数回答率 161棟中51棟（31%）

#### ②ヒアリング調査（管理組合の活動状況、維持保全の状況等について）

- ・対象：アンケートにて「ヒアリング協力可」と回答したマンション
- ・時期：11月4日より順次訪問
- ・方法：訪問による
- ・ヒアリング状況：ヒアリング対応率 アンケート回答27団体中9団体（33%）

#### ③外観調査（ひび割れ等劣化状況の有無、管理組合のポストの有無等について）

- ・対象：竣工後30年を経過したマンション100棟
- ・時期：令和5年9月5日～11月1日
- ・方法：訪問による
- ・外観状況：良好な管理状況のマンションが多い

◎ 本調査における対象マンションは、マンション管理適正化法第2条に規定される「2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があるもの」です。

### 3-2. アンケート調査結果の概要

#### ■ 管理組合の運営について

アンケートに回答したマンション27団体すべてのマンションで管理組合が組織されており、25団体（92%）のマンションで管理者等が選任されています。また、すべてのマンションで、年1回以上の総会を開催していました。

#### ■ 管理規約について

アンケートに回答したマンション27団体すべてのマンションで管理規約が作成されています。また、19団体（70%）のマンションの管理規約が、国が示す「標準管理規約<sup>※5</sup>」に準拠していました。

このことから、市内マンションの管理規約については、概ね模範的なものとなっていることが推察されます。

※5 標準管理規約…マンション等の管理規約について一定のガイドラインを示すために、国土交通省が作成したマンション管理規約のモデルを指します。

■ 管理組合の経理について

アンケートに回答したマンション 27 団体のうち、25 団体 (92%) のマンションで、管理費と修繕積立金を区分して適切な経理がされており、2 団体 (8%) については、それぞれ徴収はしているものの、経理の区分はされていないとの回答がありました。

■ 高齢化状況について

アンケートに回答したマンション 27 団体における全住戸数 3,559 戸に占める 65 歳以上の高齢者のみの住戸数 526 戸の割合 (高齢化住戸率) は、14%です。

このうち、築 40 年以上のマンション 8 団体における高齢化住戸率は、21% (全住戸数 1,994 戸に占める高齢者のみの住戸数 428 戸) となっており、経年に伴い区分所有者の高齢化が進行している状況が推察されます。

■ 空室率について

アンケートに回答したマンション 27 団体における全住戸数 3,559 戸に占める 12 ヶ月以上空室の住戸数 87 戸の割合 (空室率) は、2%です。

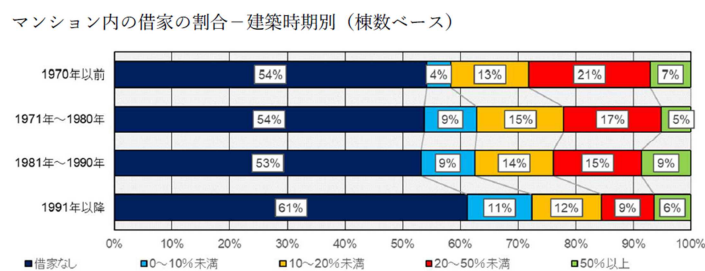
このうち、築 40 年以上のマンション 8 団体における空室率は、3% (全住戸数 1,994 戸に占める空室の住戸数 73 戸) で、国の平成 30 年の住宅・土地統計調査における本市の空き家率 9.2%と比較すると、空室率は低いという結果を示しています。

■ 賃貸率について

アンケートに回答したマンション 27 団体における全住戸数 3,559 戸に占める、賃貸されている住戸数 160 戸の割合 (賃貸化率) は、4%です。

このうち、築 40 年以上のマンション 8 団体における賃貸率は、5% (全住戸数 1,994 戸に占める賃貸の住戸数 101 戸) であり、平成 30 年の住宅・土地統計調査によるマンション内の借家の全国割合と比較すると、本市マンションにおける賃貸率は低いという結果を示しています。

図 1. 平成 30 年度住宅土地・統計調査 (総務省) を元に国土交通省が集計したものを抜粋



■ 防災に関する取り組み状況について

アンケートに回答したマンション 27 団体のうち、19 団体 (70%) のマンションで、防災に関する取り組みを実施しているとの回答がありました。

取り組み内容は、「防災訓練の実施」19 団体 (70%) が最も多く、次いで「災害発生時の連絡体制の整備 (居住者名簿の作成、高齢者の把握等)」17 団体 (63%)、「災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄」13 団体 (48%) という結果でした。

## ■ 長期修繕計画の作成について

アンケートに回答したマンション 27 団体のうち、23 団体（85%）のマンションで、長期修繕計画が作成（作成中または作成予定含む）されているという結果でした。

また、長期修繕計画の見直しを 2023 年に行ったマンションについては、5 団体（22%）であり、2021 年～2022 年に見直しを行ったマンションは 6 団体（26%）、2020 年以前は 7 団体（30%）と、必要に応じ見直しを行っているマンションが多いことが推察されますが、残りの 5 団体（22%）は未回答のため、見直しの履歴については不明です。

## ■ 修繕積立金の積立状況について

アンケートに回答したマンション 27 団体すべてのマンションで、修繕積立金を積立しているという回答がありました。

また、修繕積立金について、修繕費や工事金額の高騰等により不足していると回答したマンションは、全体のうち 10 団体（37%）あり、3 分の 1 に近い団体が、今後の維持管理について課題があるマンションであると推察されます。

## その他

### ■ マンション管理にあたっての支援要望

アンケート回答のうち、マンションを適正に管理していく上で、外部の専門家（マンション管理士<sup>※6</sup>、弁護士、税理士、建築士等）やセミナーにおいて相談したいことはありますかという問いに対し、最も多かったのは「大規模修繕工事の実施に関する検討」で、6 団体（22%）から意見がありました。

また、今後、マンションの維持管理や修繕等を円滑に行う上で、国や地方公共団体の支援として、どのような施策が必要だと思いますかという問いに対し、最も多かったのは「大規模修繕工事やバリアフリー化工事等への支援」14 団体（51%）、次いで、「高齢居住者への支援」と「建替・改修に対する支援」で、それぞれ 13 団体（48%）から支援要望がありました。

その他、行政への支援要望として 1 団体から「高齢化により予算取りが厳しく、自治体の助成を希望する」との意見がありました。

※6 マンション管理士…専門的な知識を持ち、管理組合の運営等に関し、管理組合や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とする国家資格保持者です。  
志木市では、毎月第 4 月曜日にマンション管理士による無料相談会を開催しています。



### 3-3. 管理に関する課題

#### 課題1：高齢化による管理組合役員の担い手不足

管理組合では、役員の選出方法に輪番制<sup>※7</sup>を採用していることが多く、短期間の役員の交代により、役員が必ずしも専門的知識を有しないといった課題があります。

さらに、区分所有者の高齢化により、高齢者役員の辞退による管理組合の役員の担い手不足を招いている状況が見受けられました。

今回の実態調査でも、65歳以上のみの高齢者世帯が、アンケート調査票に回答した27団体、全住戸数3,559戸のうち526戸（14%）という結果になり、そのうち築40年以上のマンション8団体における高齢化住戸率は21%（全住戸数1,994戸に占める高齢者のみの住戸数428戸）と、今後、急増する高経年マンションにおいて、高齢化による管理組合の運営機能の低下が懸念されます。

#### 課題2：管理状況の実態把握

管理状況の報告のあった団体は27団体ですが、築40年以上のマンションで8団体（全体の9%）、築40年未満は19団体（全体の21%）であり、報告のないマンション62団体（全体の69%）については管理状況を把握することができていません。

しかし外観調査では概ね良好な維持管理がされていることが見受けられ、直ちに管理不全が起きる懸念は低いと考えられますが、今後も良好なマンションの居住環境を維持していくため、市は管理状況の把握に務めていくことが課題と考えます。

なお、今回アンケートが回収できなかったマンションにつきましても、実態把握のために、引き続き回収に務めます。

※7 輪番制・・・複数の人が順番で担当になる制度です。

## 4 マンションの管理に関する目標及び施策

マンションを適正に維持管理するためには、管理組合が適正に機能しているか、大規模修繕に必要な費用が計画的に積み立てられているかなどの実態把握に加えて、個々の区分所有者がマンションの維持管理や理事会の運営が自己の責務であると認識することが必要と考えます。

市は、マンション管理の実態の把握と区分所有者の意識啓発を目標とし、管理不全マンションの防止を図ってまいります。

### 施策1：マンション管理計画認定制度<sup>※8</sup>の推進

マンション管理組合や区分所有者等による自主的なマンションの管理や、持続可能な管理組合運営の推進に向け、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を実施します。

認定の基準が適正な管理基準であることを、区分所有者が理解することで、適正な維持管理につながると考えます。

### 施策2：アンケート調査等の実施

管理状況の把握のため、5年を目安にアンケート調査等を実施します。

また、アンケートの結果から、管理不全に陥るリスクのある管理組合に対しては、必要な支援を行います。

### 施策3：区分所有者の意識啓発

市広報紙やホームページ等で周知を行い、マンション居住者や区分所有者等の管理の適正化への関心を高めることで、持続可能な管理組合運営の推進を図ります。

また、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの相談に応じ、必要なマンション管理セミナーや意見交換会を開催します。

※8 管理計画認定制度…令和2年6月のマンション管理適正化法の改正により新設された、マンション管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす管理組合が、地方公共団体等から認定を受けることができる制度です。

## 5 管理組合等によるマンションの管理の適正化に関する指針

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、マンション管理の主体である管理組合及びその構成員である区分所有者が、マンションの適切な管理について関心を持ち、取り組みに参加していくことが重要です。

そのため、マンション管理適正化法による助言、指導及び勧告や、管理計画認定を行うための指針が必要となります。

本市では、国の基本方針と同様の内容を定めた、志木市マンション管理適正化指針を定めます。

### 5-1. 管理組合への助言、指導及び勧告の基準

マンション管理適正化法の改正により、市より管理組合に対して助言、指導及び勧告ができることとされました。

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、次の事項が遵守されていない場合とします。

遵守すべき項目
1. 管理組合の運営
(1) 管理組合の運営を円滑に行うための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
(1) 管理規約を作成し、必要に応じてその改正を行うこと
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を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の策定及び見直し等
(1) 適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金を積み立てておくこと

## 5-2. マンション管理計画認定制度の実施

適正な管理を行っているマンションを「見える化」することにより、その管理の適正性が市場において正当に評価される環境を整備し、管理組合が管理水準を自主的に向上していく事を目指し、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理計画認定制度」を実施します。

管理計画の認定基準については、次のとおりとします。

管理計画の認定基準
<b>1. 管理組合の運営</b>
(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
<b>2. 管理規約</b>
(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
<b>3. 管理組合の経理</b>
(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) 直前の事業年度終了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
<b>4. 長期修繕計画の策定及び見直し等</b>
(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し策定され、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) 長期修繕計画の策定または見直しが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
<b>5. その他</b>
(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) 志木市マンション管理適正化指針に照らして適切なるものであること

## 6 マンションの管理の適正化についての啓発等に関する事項

本市ではマンション管理の適正化にあたり、次の方法で啓発や知識、情報の普及に務めます。

### 6-1. 市広報紙等における啓発

マンションの適切な管理の必要性を広く認識していただくため、本市のマンション管理適正化推進計画やマンション管理に必要な情報、制度について、市広報紙やホームページ等を通じて、市内のマンション管理組合等に向け、幅広く普及・啓発に務めます。

### 6-2. 相談窓口等の設置

マンションの管理にあたり、様々な悩みを抱える管理組合や区分所有者に向け、埼玉県マンション管理士会と連携し、毎月第4月曜日に開催している無料相談会を、今後も継続していきます。

また、実態調査の結果を基に、本市のマンションのニーズに沿った内容のマンション管理セミナーを開催します。

## 7 その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項

### 1：市の役割

マンション管理士等の専門的知識を有する者と、マンション管理組合等のつながりを構築するため、マンション管理相談会やセミナーの開催等、マンションに係る相談体制の充実に務めるとともに、埼玉県等の関係団体との連携も強化してまいります。

### 2：区分所有者等の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理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ることから、区分所有者等は自らが管理主体であることを自覚し、適切な管理運営について役割を果たすよう務める必要があります。

### 3：マンション管理計画認定制度について

本市では本計画に基づき、市内のマンションの管理の適正化を推進していくこととしており、その施策の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとしています。

マンション管理計画認定制度は、マンションの管理の適正化を推進するために国が創設した制度であり、マンション管理に対する意識や管理水準の維持向上、マンションの購入希望者の安心につながることを期待されています。

なお、管理計画の認定期間は5年間で、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）。

また、認定期間中に市から報告徴収や、改善命令等の監督を受ける場合がありますのでマンションの管理者等は認定基準を遵守し、適切な維持管理に努めることが必要です。



志木市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月

志木市 建築開発課

〒353-8501 埼玉県志木市中宗岡1丁目1番1号

TEL : 048-473-1111