

# 柏市マンション管理適正化推進計画

令和5年7月

柏市都市部住宅政策課

## 目次

1	施策の目的および位置づけ	1
2	主な施策と取組み方針	1
	(1) マンション管理組合による主体的な維持管理の促進	1
	(2) マンションストックの耐震性・安全性の確保	1
3	マンションの管理の適正化に関する目標	2
4	マンションの管理の状況を把握するために柏市が講ずる措置に関する事項	2
5	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	3
6	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（柏市マンション管理適正化指針）に関する事項	3
7	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	3
8	計画期間	4
9	その他必要な事項	4
	参考資料	5
	関連する主な市の事業等	5
	国マンション管理適正化指針	7

# 柏市マンション管理適正化推進計画

(計画期間：令和5年度～令和12年度)

令和5年7月5日

## 1 施策の目的および位置づけ

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が主体的に行うことが基本です。

しかし、市内の分譲マンションにおいては、建物の高経年化と入居者の高齢化が進行しており、管理の担い手不足、管理費や修繕積立金の不足など、維持管理に課題を抱えるマンションが増加しています。

国において、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の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）』が公布され、マンションの計画的な維持管理や老朽化したマンションの個別状況に応じた再生等が円滑に行われるよう、同法に基づくマンション管理適正化施策が進められております。

本市では、同法第3条の2に基づき「柏市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理に関する専門家や事業者等と連携して、管理組合によるマンションの適正な維持管理を支援します。

あわせて、高経年マンションにおける耐震性・安全性の確保や、マンションの防災力向上に向けた取組み等を支援することにより、ハード・ソフトの両面から、良質なマンションストックの形成を図ります。

## 2 主な施策と取組み方針

### (1) マンション管理組合による主体的な維持管理の促進

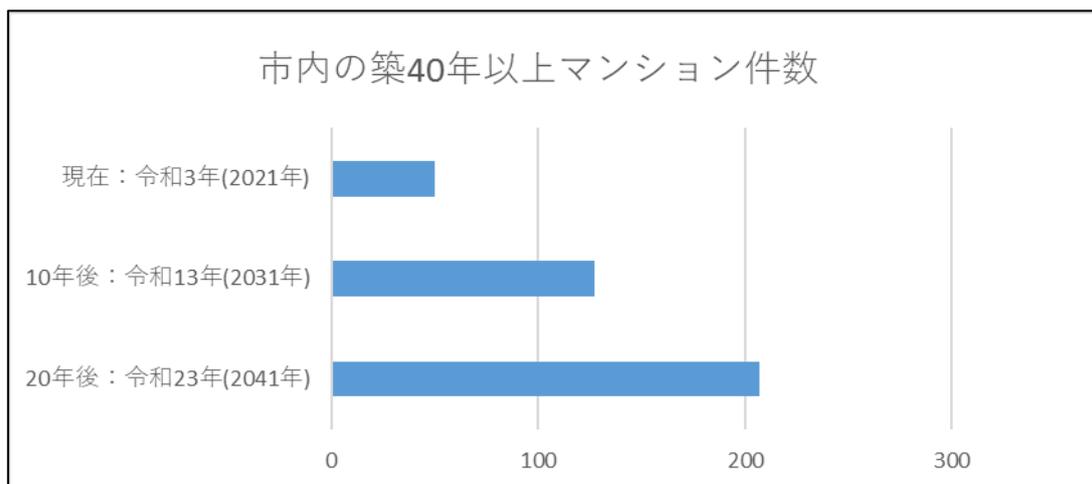
区分所有者の合意形成や専門知識・ノウハウの不足など、多くの困難が伴うマンションの維持管理や修繕、再生等について、マンション管理に関する専門家等と連携してマンションの管理不全を予防し、管理組合が主体となった良好な維持管理を促進します。

### (2) マンションストックの耐震性・安全性の確保

建物の高経年化が進むマンションについて、耐震性や安全性が確保され、次世代に継承できる良質なマンションストックの形成を図ります。

### 3 マンションの管理の適正化に関する目標

柏市におけるマンション件数（管理組合数）は、令和3年時点で334件あり、内訳として築40年以上のマンションは50件で、10年後には約2.6倍、20年後には約4.2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ることを踏まえ、管理不全マンションの予防に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。



### 4 マンションの管理の状況を把握するために柏市が講ずる措置に関する事項

柏市においては、令和3年に市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しました。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

調査対象	柏市の市域内に所在する居住用の区分所有建物
主な調査項目	戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、修繕積立金の有無、長期修繕計画の有無等）管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

調査方法	<p>1 アンケート調査：資産税課から区分所有建物の台帳を入手し、当該区分所有建物の管理組合あてにアンケート調査票を郵送し回収。</p> <p>2 現地調査：調査員が全件直接訪問し、未回答調査票の回収等現地調査を実施。</p> <p>3 調査期間：令和3年6月～令和3年9月</p>
------	---

計画策定後5年後を目途に、市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施し、市内マンションの現状把握に努め、管理適正化の推進に資するよう努めます。

#### 5 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

実態調査等を基にして管理状況や管理計画等を把握し、支援施策の実施や関係団体等との連携により管理の適正化を推進します。また、必要に応じて、管理状況に応じた助言・指導等を実施します。

#### 6 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（柏市マンション管理適正化指針）に関する事項

柏市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

#### 7 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

一般社団法人千葉県マンション管理士会や公益財団法人マンション管理センターと連携し、管理組合向けのマンション問題等相談会を定期的で開催し、また、相談窓口の設置、広報紙やホームページ等での情報提供を通じて、マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及を進めます。

また、マンション管理組合に向けて、上記の相談窓口やセミナーの案内を掲載したチラシを郵送することで、市が実施するマンション管理適正化に関する取組みの周知を図ります。

柏市としては、以上のマンション管理適正化に関する啓発及び知識の

普及に関する取組みを今後も継続して実施していきます。

その他、管理組合によるマンション管理士等の専門家の活用を促進するため、令和4年度より柏市マンションアドバイザー派遣事業を実施し、希望する管理組合に対してマンションアドバイザーを無料で派遣します。

## 8 計画期間

本計画の期間は、柏市住生活基本計画及び柏市空家等対策計画の計画期間に合わせ、令和5年度から令和12年度までの8年間とします。

なお、柏市住生活基本計画等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。

この計画は、国の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（国土交通省告示1286号）と同様の内容を踏まえて策定するものです。

また、「6」に示す「柏市マンション管理適正化指針」は、国方針「三」で定める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）で示された事項と同様とします。

《国方針「三」の各項目》

- 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
- 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
- 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
- 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

## 9 その他必要な事項

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の円滑化を図るため、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をすることとしております。

## [参考－関連する主な市の事業等]

「柏市マンション管理適正化推進計画」に基づき、管理不全マンションの予防に重点をおいてマンションの管理適正化を進めていきます。

### **(1) マンション管理計画認定制度の実施（住宅政策課）**

マンション管理適正化法では、マンション管理適正化推進計画を定めた市において、管理組合の管理者等が作成したマンションの管理計画の内容を審査し、認定することが可能とされています。

また、国の基本方針では、「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。」とされています。

これらの制度は、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、認定を受けたマンションが市場で高く評価されるメリットが期待されることから、柏市においても管理組合や分譲会社等にマンション管理計画認定制度を周知し、令和5年度に管理計画認定制度の実施を図ります。

なお、管理計画認定制度の申請手続きにおいては、公益社団法人マンション管理センターによる管理計画認定手続き支援サービス（事前確認）を活用し、マンション管理者等による認定申請の円滑化を図ることとします。

### **(2) マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等（住宅政策課）**

管理組合による適切な修繕がなされないまま老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなどの深刻な問題を引き起こす可能性があります。

マンション管理適正化法では、管理組合は、国が定めるマンション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るものとされており、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の啓発や追加調査等を行い、管理組合の運営が十分に機能していないことを把握した場合は、マンションの管理の適

正化を図るために必要な助言・指導等を行います。

### **(3) マンションの管理に関するセミナーや相談会の開催（住宅政策課）**

一般社団法人千葉県マンション管理士会や千葉県との連携により、適切なマンションの管理を推進することの重要性や留意すべき事項について周知するために、管理組合の役員及び住民を対象とした、セミナー及び無料相談会を開催します。

### **(4) マンションアドバイザー派遣事業（住宅政策課）**

希望する管理組合に対しマンション管理士を無料派遣し、管理組合の運営及び管理規約等に関すること、維持管理費又は修繕積立金等の財務に伴う助言を行います。

### **(5) マンションの耐震診断費用の助成（建築指導課）**

耐震改修等の促進を図り、もって建築物の地震に対する安全性の向上と市民の安心、安全な居住環境の形成に寄与することを目的として、一定の要件を満たす分譲マンションの耐震診断に要する費用の一部を助成します。

### **(6) その他各種施策に関する情報提供（住宅政策課）**

市内のマンションの管理組合に対して、上記に掲げるセミナーや各種制度に関する情報提供を行います。

## [参考－国マンション管理適正化指針]

### 三 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五条の二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一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

#### 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を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ず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、必要な催告、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

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

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。

#### 別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二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、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六四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

### 別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四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) 集会が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) 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

柏市マンション管理適正化推進計画  
策定日 令和5年7月

発行者 柏市