

飯能市マンション管理適正化の推進に係る基本的な方針

令和7年3月

第1章 基本事項

1 はじめに

マンションの老朽化や、居住者の高齢化による管理の担い手不足など、全国的にマンションをめぐる様々な問題の増加が見込まれています。また、マンションが適正に管理されない場合、居住者の居住環境のみならず、地域住民の生活に悪影響を及ぼす可能性があります。

このようなことから、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題であると考えられます。

本市では、今後、建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれることを踏まえ、管理の主体である管理組合等が自ら適正に管理をし、良好な居住環境の確保を図ることを目的に、飯能市マンション管理適正化の推進に係る基本的な方針（以下「マンション管理適正化方針」という。）を定めることとします。

なお、マンション管理適正化方針は、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条第1項の規定により国が定める「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」に則して作成するとともに、法第3条の2第1項に規定する「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」として、同条第2項各号に規定する事項を定めるものです。

2 対象とするマンション

マンション管理適正化方針の対象とするマンションは、法第2条第1項に規定するマンションとします。

3 本市の状況

マンションの棟数と割合

（令和6年1月1日現在）

築年数	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上
棟数	1棟	9棟	13棟	30棟	11棟	0棟
割合	1.6%	14.1%	20.3%	46.9%	17.2%	0.0%

※長屋形式の区分所有建物で、土地の権利が区分所有されているものを除く。

4 本市の現状と課題

本市では、昭和50年代から昭和60年代にかけて、多くのマンションが建設されました。近年、マンションの建設は少ない状況ですが、令和7年現在で、市内には64棟のマンションがあります。

また、建設後40年以上を経過した高経年マンションの割合は、令和6年1月

1日時点で2割程度ですが、10年後には6割を超え、更に20年後には8割以上となる見込みです。

高経年マンションにおいては、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水や雨漏り等の建物の不具合が生じやすい傾向にあり、適正な管理が行われない場合にはこれらの進行により建物本体や住民の生活、付近の住民に深刻な支障をきたす可能性があります。そのため、早い段階からマンションの適正管理に向けた管理組合等の意識醸成が必要です。

第2章 マンション管理適正化方針に係る事項

1 マンションの管理の適正化に関する目標

今後、高経年マンションの増加が見込まれるにあたり、良好な居住環境の確保のため、マンションの適切な維持管理が求められます。

このため、管理組合等の円滑な合意形成による自主的な管理運営を目標とします。

2 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

市内には、単棟型や団地型など様々な形態のマンションが存在していることから、管理組合の運営や建物の管理状況などが個々に異なると考えられます。

このため、以下のとおり実態の把握を行います。

① 市内マンションデータベースの作成

マンションの所在地、建物名称、構造、階数、建築年月日等のデータベース化を行います。

② 管理組合に対するアンケート調査等

マンション管理適正化方針で定めるマンションを対象として、管理組合に向けたアンケート調査を行います。なお、未回答の管理組合に対する再アンケートの実施や職員等による現地調査、ヒアリング調査を実施します。

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

① 法令に基づく管理計画の認定等

法第5条の3の規定により管理組合等が作成するマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）の認定事務を実施します。また、必要に応じた助言・指導等を行います。

なお、マンションの管理状況の調査等を踏まえ、施策の充実を図っていきます。

② 相談窓口の設置等

管理組合や区分所有者からの要望等に応じるため、マンション管理士等の

専門家による相談体制を整備するとともに、県や近隣市と共同で専門家の派遣やセミナーの開催を実施します。

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に関する事項

法第3条の2第2項第4号に規定する、本市におけるマンションの管理の適正化に関する指針は、国の基本方針に定める「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（以下「マンション管理適正化指針」という。）」と同じ内容とします。また、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準は別紙1に定める事項とし、全ての基準を満たす管理計画について認定します。

なお、マンション管理適正化方針及びマンション管理適正化指針に基づき、別紙2のいずれかに該当した場合、法第5条の2による助言、指導を行います。

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関する事項

マンション管理セミナーや管理計画の認定制度等について、市役所窓口、広報誌及びホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

6 計画期間

計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価等を踏まえ、見直しを行います。

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

マンション管理適正化方針の施策達成の手段の一つとして、法に基づく管理計画の認定制度を運用することとします。

管理計画の認定は5年ごとの更新制とし、認定期間終了後も更新をしない場合、認定は失効とします。また、認定期間中に管理計画の変更が生じた場合は、再度認定申請を求めます（有効期限は延長されません）。

なお、認定期間中であっても、市は管理組合等に対し、必要に応じ報告指示や改善命令等を実施し、認定を取得したマンションとして、適正な管理を求めます。

第3章 管理計画の認定に係る事項

1 管理計画の認定

市は、マンションの管理組合等が法に基づき作成した管理計画に対し、認定を行います。

2 認定基準

法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、別紙1に定める事項とし、基準を全て満たす必要があります。

3 事前審査

認定の申請をしようとする管理組合の管理者等は、公益財団法人マンション管理センター又は国土交通省が指定する法人（管理計画の事前審査を請け負うことができる法人に限る。）による事前審査を受け、申請の際は事前審査に合格したことを証する書面を添付する必要があります。

4 認定に係る費用

認定に係る費用は、無料とします。

5 その他

管理計画の申請に関し特に定める必要がある事項は、市長が別に定めます。

6 留意事項

- ・管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、認定期間終了後も更新をしない場合、認定は失効とします。
- ・認定期間中に管理計画の変更が生じた場合は、再度認定申請を求めます（有効期間は延長されません）。
- ・認定期間中であっても、市は管理組合等に対し、必要に応じ報告指示や改善命令等を実施し、認定を取得したマンションとして適正な管理を求めます。

法第5条の4に基づく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。
- ② 監事が選任されている。
- ③ 集会が年1回以上開催されている。

2 管理規約

- ① 管理規約が作成されている。
- ② マンションの適正な管理のため、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。
- 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（又は電磁的方法による提供）について定められている。

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。
- 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。
- 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箇月以上の滞納が全体の1割以内である。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- 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議決されている。
- ② 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行なわれている。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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。
- ② 飯能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。

法第 5 条の 2 に基づく助言、指導を行う際の判断の基準の目安

1 管理組合の運営

- ① 管理者等が定められていない。
- ② 集会が年 1 回以上開催されていない。
- ③ マンションの管理組合が実態として設置されていない、又は設置が不明である。

2 管理規約

- ① 管理規約が作成されていない、又は必要に応じた改訂がされていない。

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が行われておらず、適正な管理がされていない。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ① 長期修繕計画が作成されていない、又は定期的な見直しがされていない。
- ② 適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない。

飯能市マンション管理適正化の推進に係る基本的な方針

令和 7 年 3 月

発行 飯能市建設部建築課

〒 3 5 7 - 8 5 0 1 飯能市大字双柳 1 番地の 1

電話 0 4 2 - 9 7 3 - 2 1 1 1 (代表)