

加須市マンション管理適正化推進計画  
(令和7年度～令和16年度)



令和 7 年 2 月

加 須 市

## <目次>

1	計画の策定の背景と目的	
(1)	計画策定の背景 .....	1
(2)	計画の目的 .....	1
(3)	計画の位置付け .....	1
(4)	計画の対象 .....	2
(5)	計画期間 .....	2
2	市内マンションの状況と課題	
(1)	市内マンションの状況と課題 .....	2
(2)	市内マンション管理状況(マンションアンケート調査) .....	3
3	マンション管理適正化の推進	
(1)	マンション管理の適正化に関する目標 .....	3
(2)	マンション管理の適正化の推進を図るための措置 .....	3
(3)	管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針 .....	3
(4)	マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及について ...	3
資料1	管理計画の認定の基準 .....	4
資料2	助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安 .....	5

# 1 計画策定の背景と目的

## (1) 計画策定の背景

我が国における分譲マンション(以下「マンション」という。)は、国民の重要な居住形態として定着し、年々増加し、今後も増加することが見込まれています。

一方で、一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間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うえで、多くの課題を有しています。また、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが急増していくものと見込まれ、適切な管理や修繕がなされないマンションとなった場合、マンションの老朽化の進行や区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、居住者や近隣住民の生命・身体への影響など、周辺環境に深刻な問題を引き起こす可能性があります。

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(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。)」が改正され、国による「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」(以下「国の基本方針」という。))の策定をもとに、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」や「管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度」等に関する規定が創設されました。

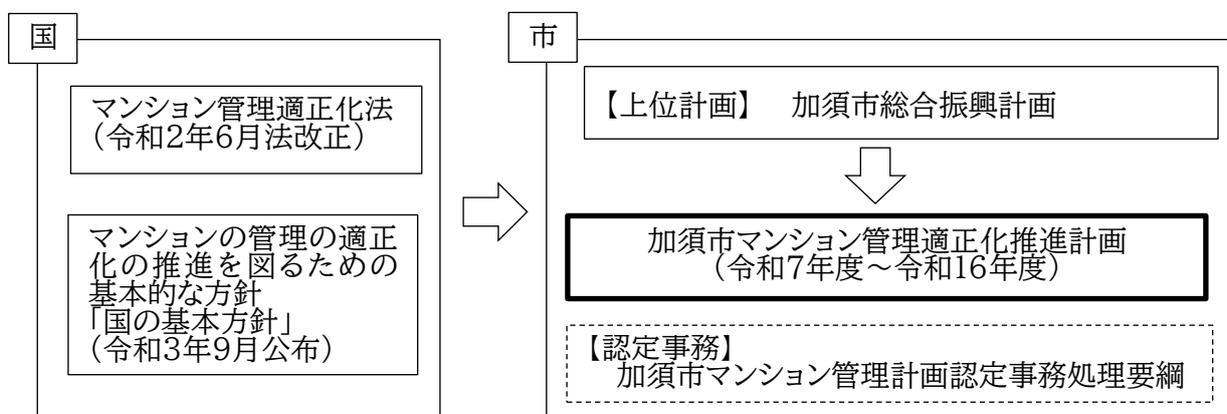
## (2) 計画の目的

本市は、管理組合によるマンションの適正管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、かつ、安全で安心な住まいやまちづくりを推進することを目的として、「加須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。

## (3) 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項<sup>※</sup>に基づく「マンション管理適正化推進計画」であり、マンション管理適正化法及び国の基本方針に基づき、策定します。

また、本市の上位計画である「加須市総合振興計画」と整合を図ります。



※マンション管理適正化法第3条の2第1項(抜粋)

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。)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を作成することができる。

#### (4) 計画の対象

本計画の対象は、マンション管理適正化法第2条第1項第1号※に規定するマンションの中で、概ね1棟あたり10戸以上のマンションとします。

※マンション管理適正化法第2条第1項第1号(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 ニ以上の区分所有者(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

#### (5) 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じて(5年程度を目安に)見直しを図るものとします。

## 2 市内マンションの状況と課題

### (1) 市内マンションの状況と課題

本市におけるマンションで1棟あたり10戸以上のものは、令和7年2月時点で16棟、計1123戸あり、そのうち15棟が築30年を超える状況にあります。(下表参照)

現状において不適切な維持管理による周辺環境への影響は見られませんが、今後、さらなる高齢化に伴い、建物の老朽化が進行するマンションが増加すると予想されます。その対応として、計画的な大規模修繕工事や耐震改修、建替えなどが考えられますが、費用面や合意形成が課題となり、有効な手立てがないまま、やがては管理不全な状態となるおそれがあります。そのため、早い段階から長期修繕計画や修繕積立金の見直しを行うなど、将来を見据えた適正な管理を行う必要があります。

市内分譲マンション一覧 (10戸/棟以上)

令和7年2月現在

マンションNo.	棟No.	マンション名	棟名	住所	階数	構造	戸数	築年数	築年数
1	①	キャッスルマンション花咲		花崎1-30-4	4	RC造	24	平成2年1月1日	35
2	②	パレ・ドール花崎		花崎2-8-3	5	RC造	25	平成3年1月1日	34
3	③	花崎駅前ダイカンプラザ		花崎北1-19-4	6	RC造	73	平成6年6月1日	30
4	④	ライオンズガーデン花崎	A棟	花崎北2-16-1 (計699戸)	13	SRC造	111	平成3年11月1日	33
	⑤		B棟		3	RC造	12		
	⑥		C棟		14	SRC造	109		
	⑦		D棟		5	RC造	19		
	⑧		E棟		14	SRC造	94		
	⑨		F棟		14	SRC造	109		
	⑩		G棟		5	RC造	19		
	⑪		H棟		14	SRC造	109		
	⑫		I棟		5	RC造	19		
⑬	J棟	12	SRC造	98					
5	⑭	SSKグリーンパーク加須		土手1-12-3	11	S造	80	平成4年1月1日	33
6	⑮	イトーピアリベルコート		旗井1994-7	14	RC造	184	平成5年2月1日	32
7	⑯	グラン・コート花崎		花崎北1-15-1	6	RC造	38	平成22年10月1日	14

棟数合計 16棟

戸数合計 1,123

## (2) 市内マンション管理状況(マンションアンケート調査)

令和6年度に市内のマンションの管理状況を把握するため、アンケート調査を実施しました。

### ア 調査概要

- ・調査対象 マンション管理組合（10戸/棟以上の市内7マンション）
- ・調査期間 令和6年7月24日～9月20日
- ・調査項目 基本情報(3問)、管理計画の認定基準の適否確認(16問)
- ・アンケート回収率 57%(4件/7件) ※郵送回答

### イ 調査結果

- ・マンション管理適正化法の認定基準を全て満たしている(0件/4件)
- ・アンケートの回答が得られず管理状況が把握できないマンション(3件/7件)

### ウ その他(外観確認)

- ・著しく老朽化や外壁の剥落等外観上問題があるマンションはない。

## 3 マンション管理適正化の推進

### (1) マンション管理の適正化に関する目標

建物や設備の老朽化による管理不全化を防ぐためには、長期修繕計画に基づき、適切な修繕工事の実施が必要です。このため、修繕工事を実施するための修繕積立金の確保が重要となることから、長期修繕計画に基づき、修繕積立金を確保している管理組合等の割合を増やし、最終的には、管理計画の認定基準( [資料1](#) )を満たすマンションを増やすことを目標とします。

### (2) マンション管理の適正化の推進を図るための措置

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、「加須市マンション管理適正化指針」に即し、適正に管理されていないマンションに対し、助言・指導等( [資料2](#) )を行います。さらに、必要に応じてマンション管理の現状把握するため、アンケート等による実態調査を実施し、管理状況の把握に努めます。

### (3) 管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針

管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針(加須市マンション管理適正化指針)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の内容とし、別途定めるものとします。

### (4) 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

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、市報かぞ、市ホームページ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・啓発に努めます。

## 資料1 管理計画の認定の基準（全16項目）

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(総会)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。 (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ヶ月以上の滞納額が全体の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決議されている。 (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。 (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。

※内容は国と同様

## 資料2 助言、指導及び勧告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(総会)が年1回以上開催されていない。
2 管理規約
(1)管理規約を作成されていない、又は必要に応じた改定がなされていない。
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た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なされていない。
(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。

※内容は国と同様

加須市マンション管理適正化推進計画

(令和7年度から令和16年度まで)

令和7年2月 策定

発行 加須市

編集 都市整備部建築開発課