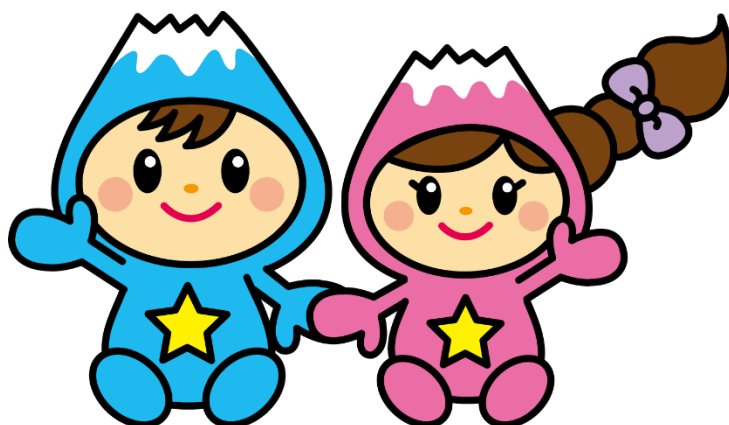


# 富士見市マンション管理

## 適正化推進計画

(案)



富士見市マスコットキャラクター  
「ふわっぴー」

令和6年 月

富士見市

## 目 次

### 第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	1

### 第2章 現状と課題

1 埼玉県の現状	2
2 富士見市の現状	3

### 第3章 マンション管理の適正化の推進を図るための施策

1 富士見市の課題	9
2 施策展開の基本的な考え方	10
3 施策展開	10
4 マンション適正化推進の流れ	11
5 マンション管理適正化の目標	12
6 SDGsの目標	13

### 第4章 富士見市マンション管理適正化指針

### 第5章 資料編

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景と目的

国内のマンションストック数は令和3年末時点で約685.9万戸まで増加しており、推計で約1,500万人以上の人々がマンションに居住している推計となっています。

その一方で、マンションでは建築物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進行し、適切に維持管理されず老朽化したマンションが増加すれば、周辺の住環境の低下等の深刻な問題を引き起こすおそれがあります。

一つの建物を複数の者で区分して所有するマンションには、適正に維持管理していく上で、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさ、利用形態による権利・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多くの課題があります。

このような背景から、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、法という。)が改正され、市がマンション管理適正化推進計画を作成できることや、適切なマンション管理計画を有するマンションを認定する管理計画認定制度、必要に応じて管理適正化のための指導・助言等に関する規定が創設されました。

こうした状況の中、本市は、マンションの管理の適正化を推進していくことを目的とし、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、管理の適正化の推進を図るための施策等を定める「富士見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。

### 2 計画の位置付け

本計画は、法律第3条の2第1項の規定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に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために本市の基本的な考え方や取り組む方向性等を示すものです。

また、「富士見市第6次基本構想・第1期基本計画」や各種個別計画との整合性を図りつつ取り組むものとします。

### 3 計画の期間

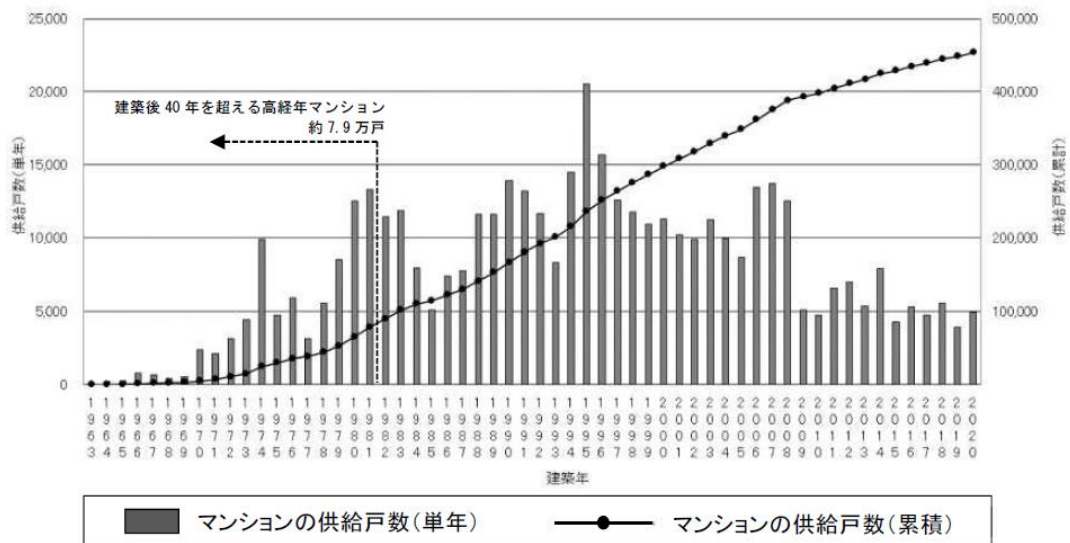
本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とし、法令改正や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直すものとします。

## 第2章 現状と課題

### 1 埼玉県の実況

県内のマンションストック数は約45万戸、マンション化率は13.5%となっています。このうち、建築後40年を超える高経年マンションは約7.9万戸であり、県内のマンションストック数の6分の1を占めます。

全県のマンション供給戸数（単年・累積）の推移



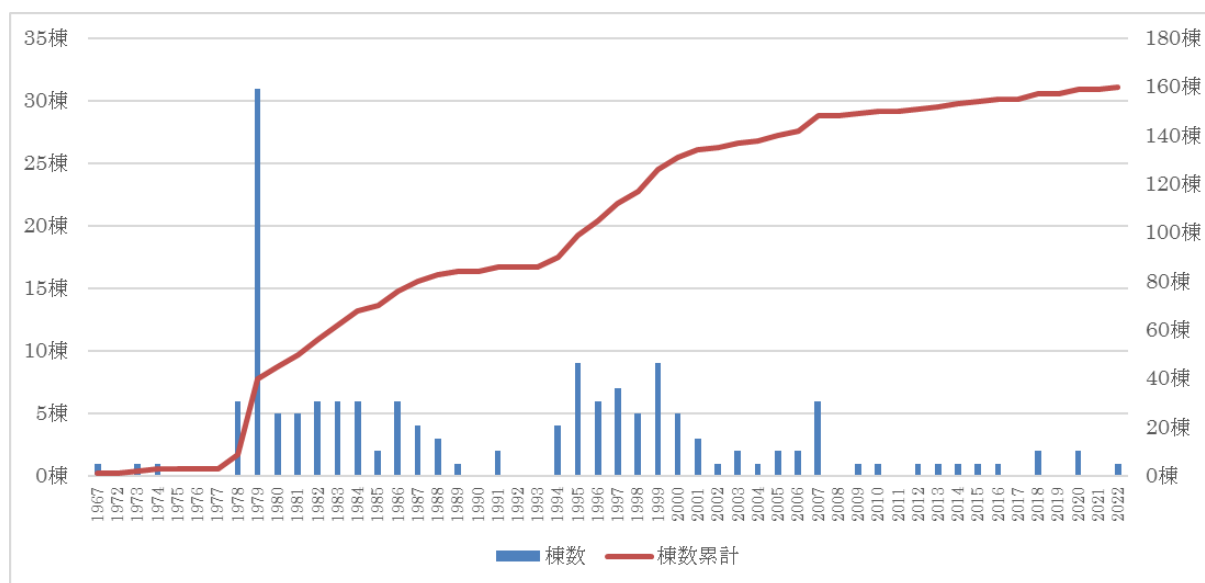
出典：埼玉県分譲マンション実態調査（令和3年度、埼玉県）

## 2 富士見市の現状

### 【マンションストック数】

令和5年1月時点で、本市におけるマンションストック数は160棟となっています。築40年以上の、いわゆる高経年マンションストック数が56棟1,542戸と一番多く、修繕による長寿命化や将来の建替えが直近に控えています。

また、富士見市のマンション化率は12.6%で県内市町村の中では19番目となっています。



### <富士見市のマンション化率（県内比較）>

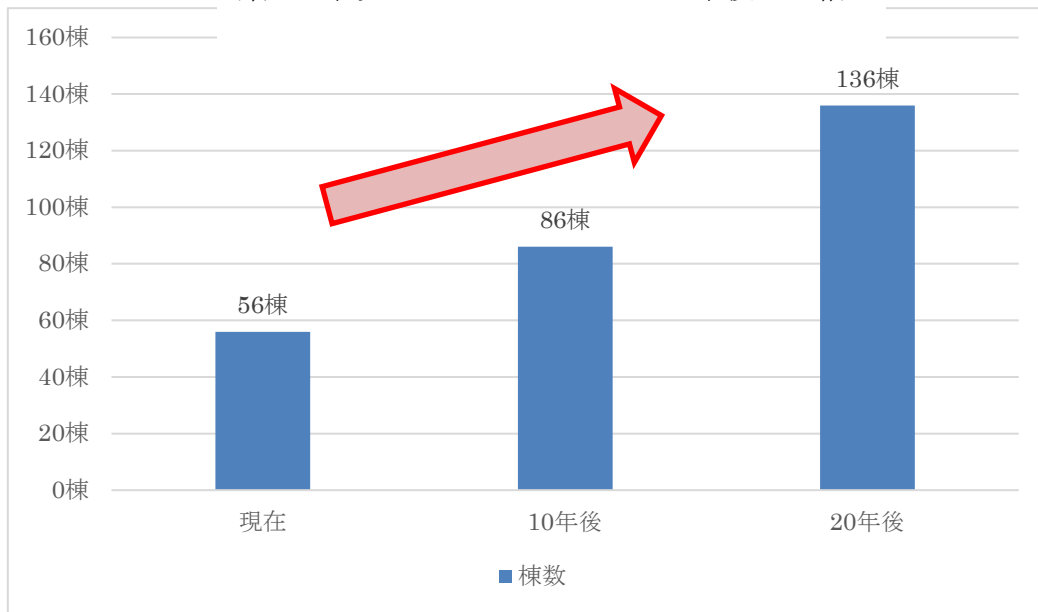
順位	市町村	マンション化率
1	志木市	26.6%
2	和光市	26.3%
3	戸田市	25.4%
4	朝霞市	23.1%
5	三郷市	22.0%
6	三芳町	20.0%
7	川口市	19.8%
8	蕨市	18.9%
9	入間市	18.5%
10	さいたま市	18.4%
11	草加市	17.0%
12	新座市	16.3%
13	越谷市	15.3%
14	所沢市	15.3%
15	狭山市	14.7%
16	ふじみ野市	13.6%
17	鶴ヶ島市	13.4%
18	吉川市	13.0%
19	富士見市	12.6%
20	八潮市	12.5%

順位	市町村	マンション化率
21	川越市	12.2%
22	北本市	11.1%
23	春日部市	10.6%
24	坂戸市	9.6%
25	鴻巣市	9.5%
26	白岡市	9.3%
27	桶川市	7.7%
28	久喜市	7.7%
29	上尾市	7.3%
30	杉戸町	6.9%
31	飯能市	6.0%
32	東松山市	5.4%
33	熊谷市	4.8%
34	伊奈町	4.1%
35	蓮田市	4.1%
36	本庄市	3.9%
37	小川町	3.9%
38	宮代町	3.5%
39	幸手市	3.5%
40	深谷市	2.4%

順位	市町村	マンション化率
41	加須市	2.4%
42	越生町	1.9%
43	毛呂山町	1.3%
44	行田市	0.6%
45	羽生市	0.5%
46	上里町	0.3%
47	川島町	0.3%
48	横瀬町	0.2%
49	日高市	0.2%
	県全体	13.5%

出典：住宅・土地統計調査（平成30年、総務省）  
 国勢調査（令和2年、総務省）  
 埼玉県分譲マンション実態調査（令和3年度、埼玉県）

築 40 年以上のマンションは 20 年後 2.4 倍



### 【実態調査】

本計画の策定にあたり、富士見市では市内のマンションの実態を把握するため、令和5年5月に郵送によるアンケート調査を実施しました。

#### ■調査概要

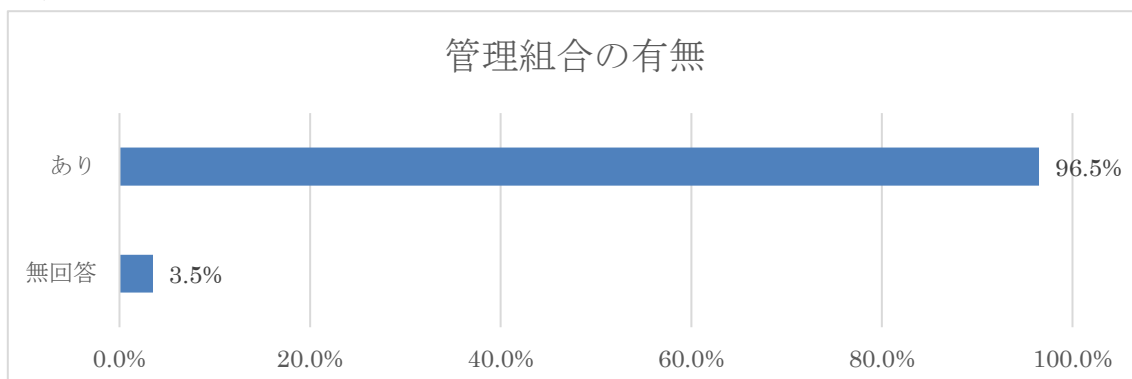
対 象	市内に立地する分譲マンション（119組合等）
主な調査項目	建物の概要について、管理組合について、管理・修繕について等
調査方法	管理組合等に調査票を郵送（管理組合宛に郵送できない場合には、市職員が直接当該建物を訪問し、管理組合に準ずるものに依頼）
調査期間	令和5年5月1日～令和5年5月31日

#### ■調査結果の概要

アンケート調査を実施したところ、回答数は57組合等で回答率は47.1%となりました。

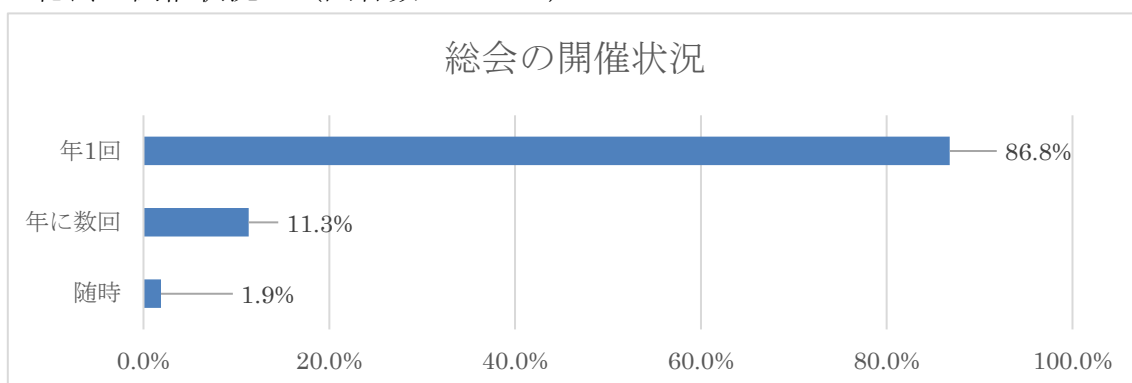
<アンケート調査結果（抜粋）>

1. 管理組合について（回答数 n = 57）



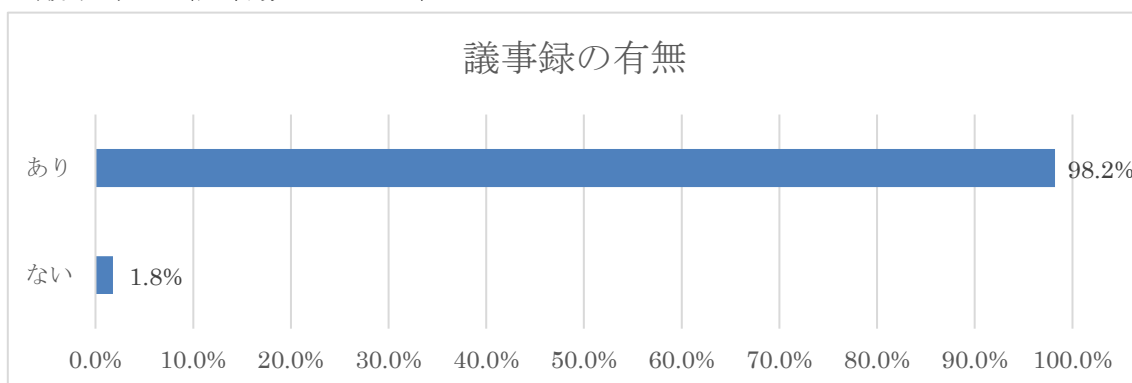
管理組合は2件を除いて、96.5%で設置となっています。

2. 総会の開催状況（回答数 n = 57）



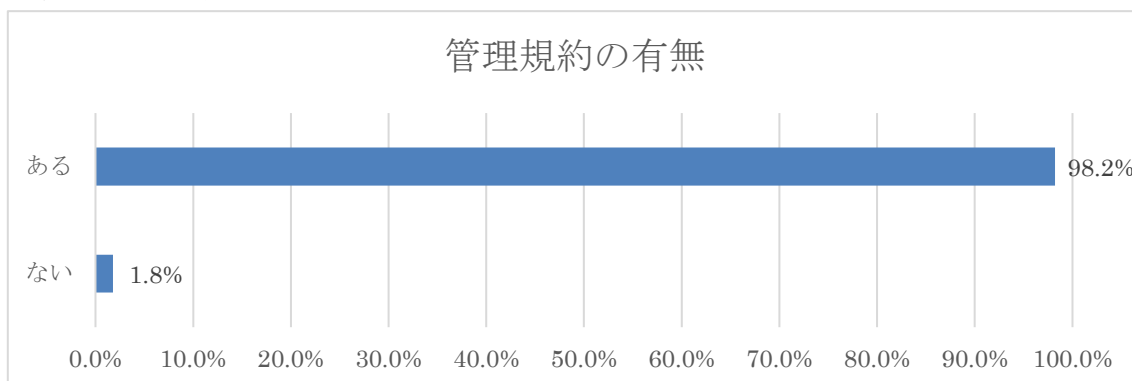
管理組合の集会（総会）は、年に1回以上開催をしている団地が98.1%となっています。

3. 議事録（回答数 n = 57）



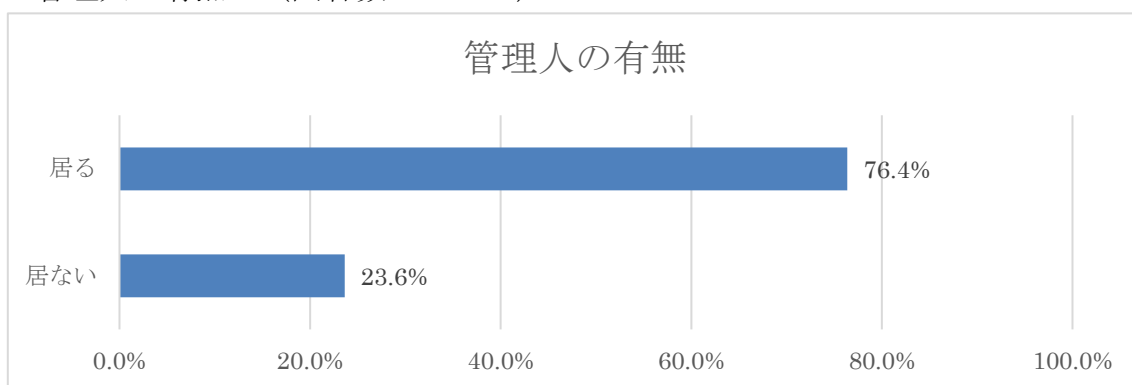
98.2%の管理組合で議事録が保管されています。

#### 4. 管理規約の有無 (回答数 n = 57)



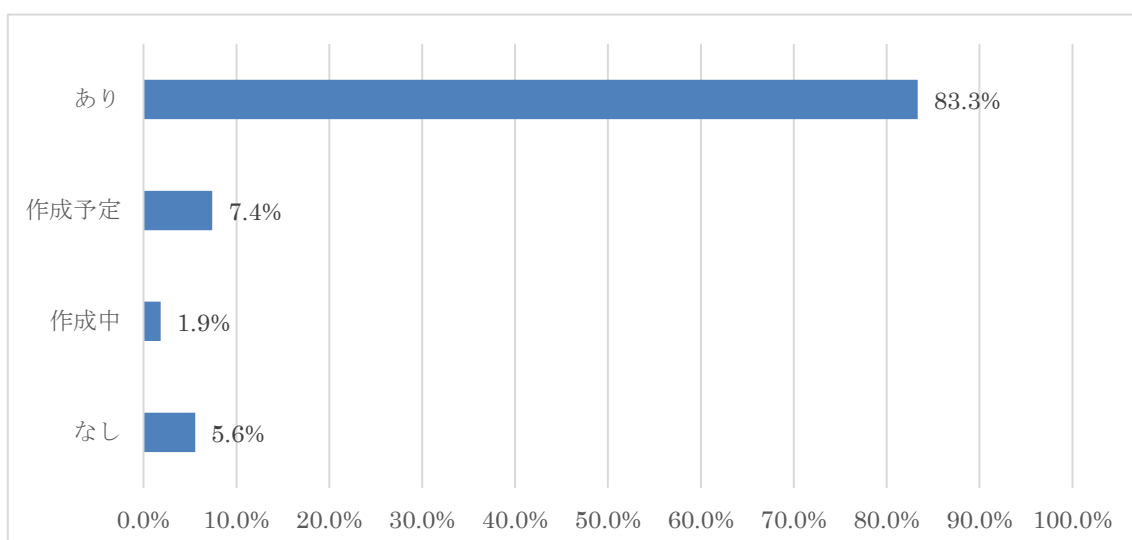
98.2%の管理組合で管理規約が作成されています。

#### 5. 管理人の有無 (回答数 n = 57)



管理人のいないマンションが23.6%となっています。

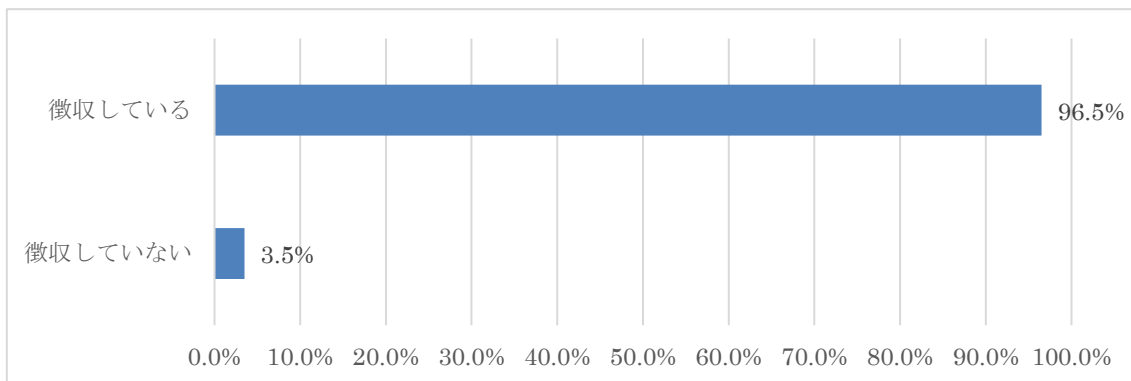
#### 6. 長期修繕計画の有無 (回答数 n = 57)



83.3%が長期修繕計画を作成していますが、16.7%が長期修繕計画を作成していません。

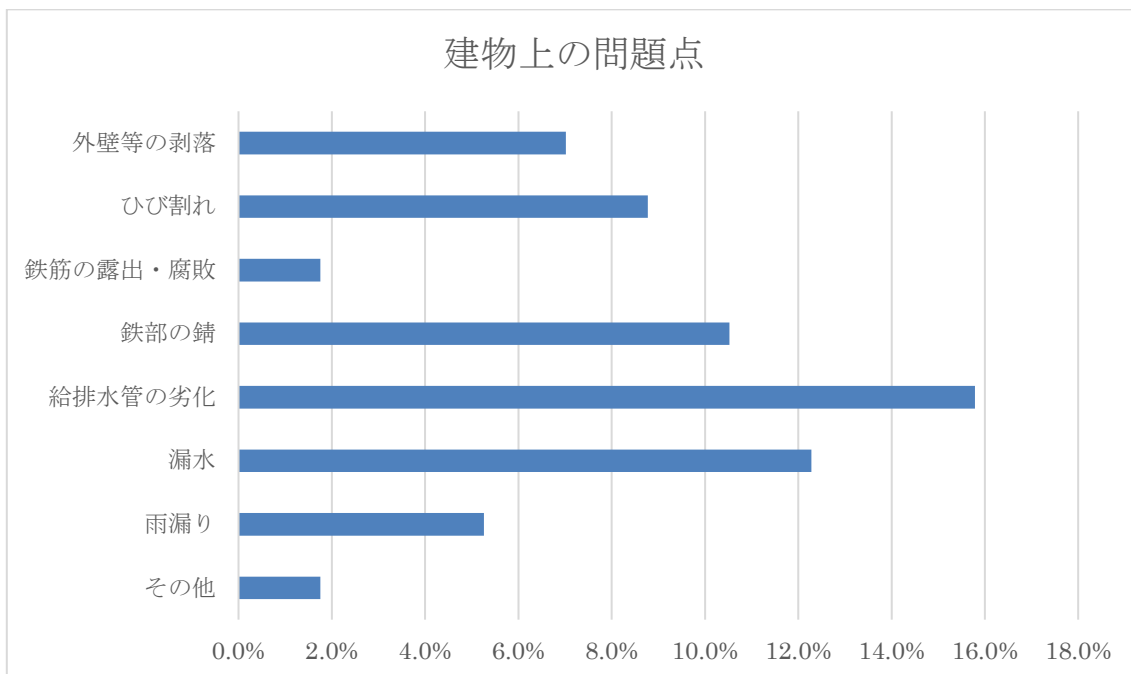


### 7. 修繕積立金 (回答数 n = 57)



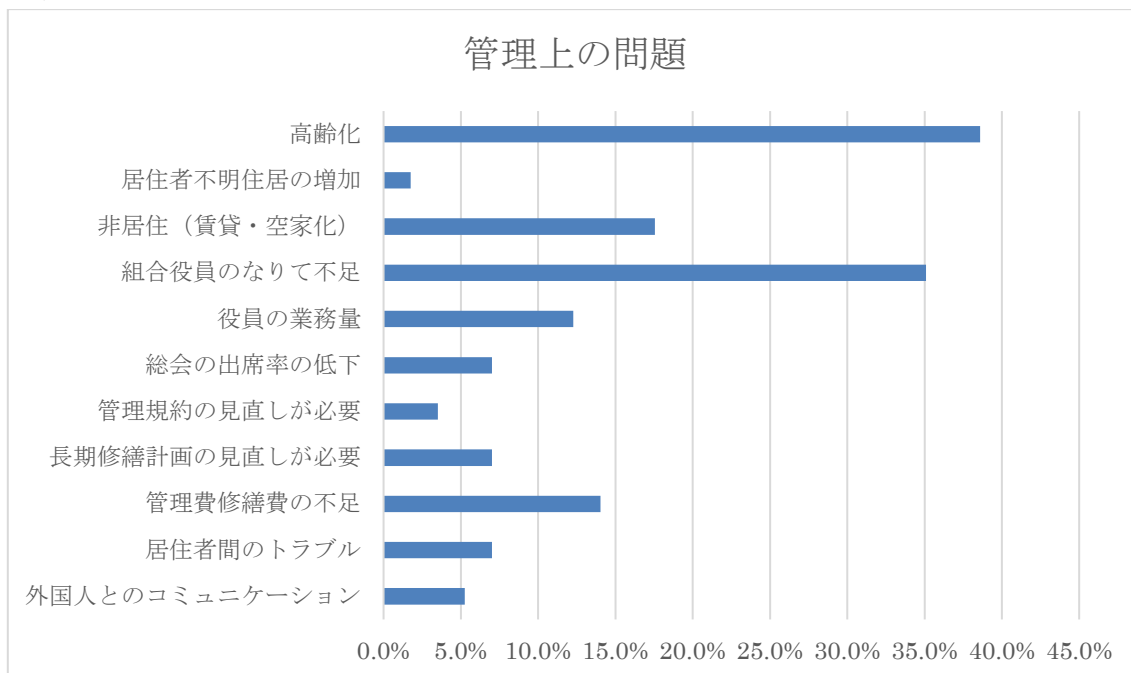
96%が修繕積立金を徴収している一方で、4%が修繕積立金を徴収していません。

### 8. 建物の問題点 (回答数 n = 57・複数回答)



「給排水の劣化」が15.8%と最も高く、次いで「漏水」が12.3%「鉄部の錆」10.5%の順になっています。

## 9. 管理上の問題点 (回答数 n = 57・複数回答)



「高齢化」が38.6%と最も高く、次いで「組合役員のなりて不足」が35.1%、「非居住(賃貸・空家化)」が17.5%の順になっています。

## 第3章 マンション管理の適正化の推進を図るための施策

### 1 富士見市の課題

#### 課題1 アンケート未回答マンションへの対応

今回のアンケート調査では、配布数119件に対して回答があった57件のマンションでは適切に管理が行われ、長期修繕に向けた取組が行われていることがうかがえました。一方回答の無かった約5割のマンションの管理実態については確認できておらず、適切に管理されていない可能性があり、実態把握をするためにも、これら未回答マンションへの対応する必要があります。

#### 課題2 高経年マンションの増加への対応

本市内のマンションのうち、築40年を超える高経年マンション戸数は56棟で、マンション全体の約3割となっています。

建物の老朽化が進むと、外壁の剥落、鉄筋の腐食、給排水管の老朽化といったハード面から、人々の生命、財産にかかわる問題発生が懸念され、資産価値の下落にもかわってきます。

管理の適正さ、建物の適切な修繕の実施を進めることで、建物の長寿命化を図りながら、将来の建物の再生に備える必要があります。

#### 課題3 管理組合の組織及び管理・運営の充実化

今回のアンケート調査からは、管理規約の作成、管理組合の設立及び運営、集会（総会）等の開催について、ほとんどの団地で適切に行われていることがうかがえました。

ただし、管理組合が将来の不安要素として、居住者の高齢化を多く挙げており、前述の建物の老朽化と、居住者の高齢化の「二つの老い」への対応を考える必要があります。

また、組合役員の担い手不足が懸念されており、区分所有者や居住者に理解を図り、これらへの関心と参加を促していく必要があります。

## 2 施策展開の基本的な考え方

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とされています。

その一方で、一つの建物を複数の者で区分所有するマンションには、適正に維持管理していく上で、各区分所有者の意識の相違、意思決定の難しさなど多くの課題があります。

このような課題から、本市は、将来にわたって適正に管理を行い、良質な住宅ストックを形成していけるよう、管理組合に対して必要な支援を行います。

## 3 施策展開

### 施策1 管理状態の把握

アンケート調査を定期的に行い、管理の状態の実態把握を行います。また、アンケート調査への回答がなく、管理の実態についても把握が困難なマンションは、重点的な支援を要する状況である可能性が高いことから、国の示す「助言・指導・勧告」の対象となるかヒアリングを行い、状況に応じてマンション管理士等の専門的知識を有する者の支援につなげるなど、重点的なフォローを行います。

### 施策2 入居者および区分所有者のマンション管理に関する意識向上

マンションの適切な維持管理の推進には、入居者、区分所有者の意識向上が必要不可欠であることから、マンション管理の基礎的知識の向上、普及に努めていく必要があります。

そのために、「埼玉県分譲マンションアドバイザー制度」「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」等の情報提供を行い、基礎的知識の意識向上、普及啓発を図ります。

### 施策3 管理組合の活動促進による、適正な維持管理の推進

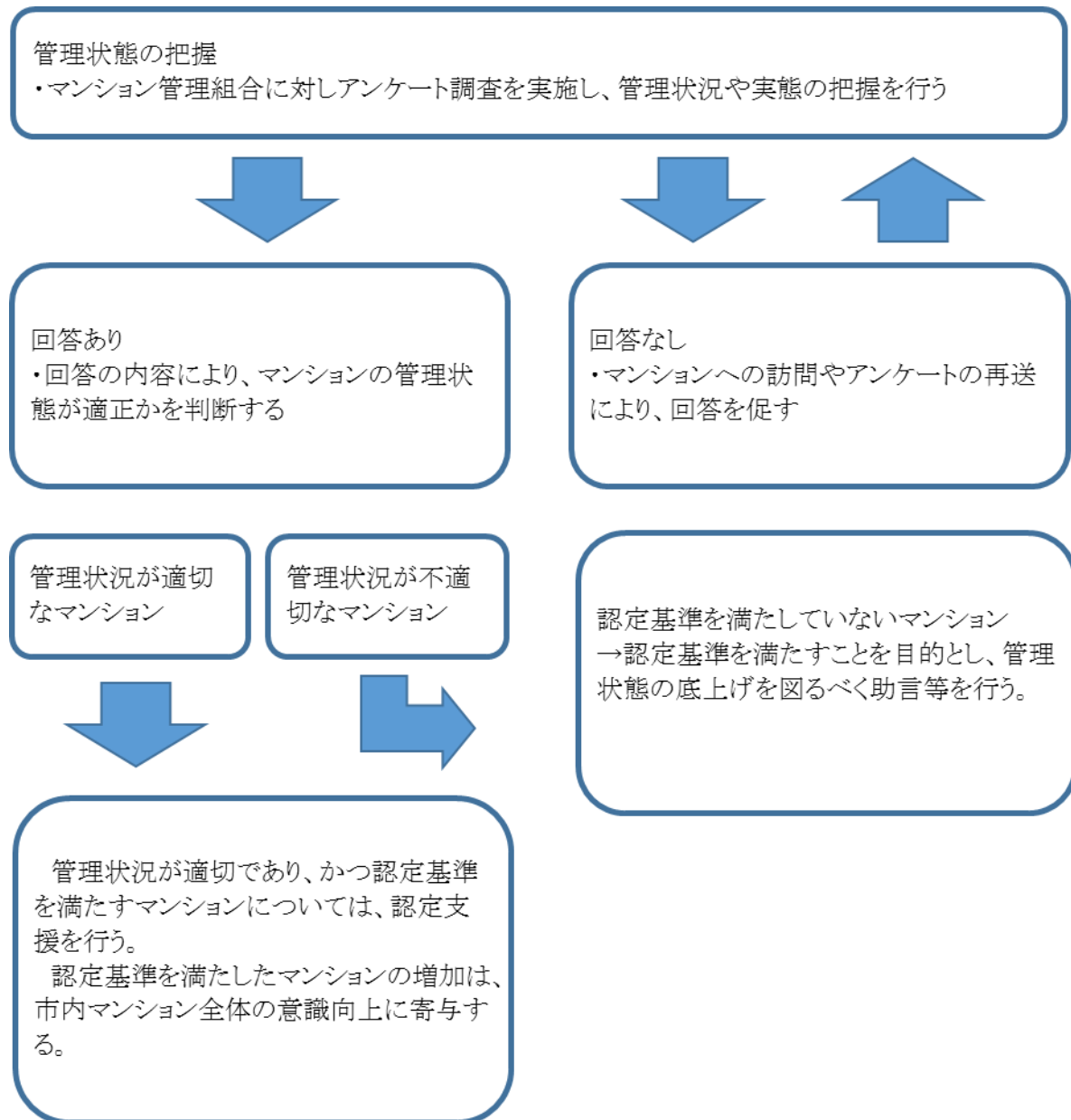
入居者及び区分所有者のマンション管理に関する意識向上と同時に、管理組合の活動促進による、適正な維持管理の推進も重要な要素です。

マンション管理に関する有益な情報の発信を定期的に行うことにより、基礎的知識の底上げ及び管理組合の活動促進を図ります。

## 施策4 認定基準を満たすマンションの認定取得支援

適切な管理が行われているマンションに対し、マンション管理計画認定制度に基づく認定の取得支援を行います。

### 4 マンション適正化推進の流れ



## 5 マンション管理適正化の目標

### 目標1 アンケート調査回収率の向上

市内に存するマンションすべてを対象とするアンケート調査を引き続き実施し、マンションの管理状況を把握します。マンションのアンケート調査を実施する際は、事前に十分な周知を行うとともに、未回答のマンションには訪問等を行うなど、回答率の向上を図ります。

指標	現状値	目標値
マンション実態調査の 回答率	47.1% (R5年度)	80.0% (R14年度)

### 目標2 管理状態に応じた支援によるマンション管理適正化の推進

管理組合がマンションを長期にわたり良質な住まいとして維持するために、長期的な見通しを持った長期修繕計画の策定や見直しに関する支援を重点的に実施して、長期修繕計画の策定率の向上を図ります。

指標	現状値	目標値
長期修繕計画の策定率	39.7% (R5年度 全組合中)	70% (R14年度 全組合中)

### 目標3 管理状態の良好なマンションに対する管理計画認定の取得の促進

長期修繕計画を策定しているマンションに対し、管理計画認定の取得を推進することにより、管理水準の維持向上、地域価値の向上を図ります。

指標	現状値	目標値
管理計画認定を取得する 管理組合数	0% (R5年度 全組合中)	50.0% (R14年度 全組合中)

## 6 SDGsの目標



SDGsが掲げる目標11「住み続けられるまちづくりを」及び目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に向け総合的なマンション管理適正化を推進します。

## 第4章 富士見市マンション管理適正化指針

この指針は、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、管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すものであり、埼玉県におけるマンションの管理適正化に関する指針と同様の内容とし、本市がマンション管理適正化法第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及び、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を示すものです。

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安
<b>【管理組合の運営】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・管理者等が定められていない</li><li>・集会（総会）が年1回以上開催されていない</li></ul>
<b>【管理規約】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない</li></ul>
<b>【管理組合の経理】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない</li></ul>
<b>【長期修繕計画の作成及び見直し等】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・適時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</li></ul>



## 管理計画の認定基準

### 【管理組合の運営】

- ・ 管理者等及び監事が定められている
- ・ 集会（総会）が年1回以上開催されている

### 【管理規約】

- ・ 管理規約が作成されている
- ・ 管理規約にて下記について定めている
  - ①緊急時等における専用部分の立ち入り
  - ②修繕等の履歴情報の保管
  - ③管理組合の財務、管理に関する情報の提供

### 【管理組合の経理】

- ・ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・ 直前の事業年度の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

### 【長期修繕計画の作成及び見直し等】

- ・ 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会（総会）で決議されている
- ・ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- ・ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・ 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
- ・ 長期修繕計画の計画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
- ・ 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

### 【その他】

- ・ 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている

## 第5章 資料編

### ○マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(平成十二年十二月八日法律第百四十九号)

※「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（令和二年六月二十四日法律第六十二号）」により改正※第一章 総則（第一条・第二条）、第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条―第五条の二）、第三章 管理計画の認定等（第五条の三―第五条の十三）を抜粋して記載

#### 目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条―第五条の二）

第三章 管理計画の認定等（第五条の三―第五条の十三）

#### 第一章 総則

##### （目的）

第一条 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）

第二条 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。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（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。以下「区分所有法」という。）第二条第二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（区分所有法第二条第三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
- 二 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。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六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四十九条第一項(区分所有法第六十六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。
- 五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、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。
- 六 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。
- 七 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(マンショ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。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一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。

## 第二章 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)

- 第三条 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。
- 一 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
  - 二 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
  - 三 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
  - 四 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。）

五 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  
六 次条第一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（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一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）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であつて第百四条の二第一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。
  - 一 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
  - 二 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
  - 三 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
  - 四 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
  - 五 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
  - 六 計画期間
  - 七 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二条第一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。次条第一項において同じ。）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、前項第三号に掲げる事項に、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)

第三条の三 前条第三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（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一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四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一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（平成十二年法律第四百九号）第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 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)

第五条 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っては、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)

第五条の二 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（市又は第百四条の二第一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、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。

### 第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の三 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。

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

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一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。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 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)

第五条の五 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)

第五条の六 第五条の四の認定は、五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 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一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)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四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 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一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。次条及び第五条の十において同じ。）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)

第五条の九 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)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一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。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
  - 二 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。
  - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一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五条の四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)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一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四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一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（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の特例)

第五条の十二 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第十条に規定する認定計画実施者である場合における同条の規定の適用については、同条中「の承認を受けて」とあるのは「に届け出て」と、同条第一号中「認定計画実施者」とあるのは「認定計画実施者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の八に規定する管理計画認定マンションの区分所有者に限る。次号において同じ。）」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十三 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一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。

- 一 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。
- 二 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、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）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、第一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。

## 富士見市マンション管理適正化推進計画（案）

令和6年 月

■発行：富士見市

■編集：富士見市建設部建築指導課

〒354-8511 富士見市大字鶴馬1800番地の1

電話：049-252-7127