

2 分譲マンションに関すること

(1) マンション管理・再生に関する相談窓口

① マンション管理相談

マンション管理士によるマンション管理相談が、市内各地で行われております。詳しくは、下記までお問い合わせください。

市内でのマンション管理相談一覧

相 談	場 所	日 時	問い合わせ先
埼玉県マンション居住 支援ネットワーク (P.33)	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ (JR 大宮駅コンコース内)	毎週日曜日 ①13:00~14:00 ②14:15~15:15 (予約制)	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ 電話：658-3017
さいたま総合行政相談所 (総務省 関東管区行政評価局)	JR 武蔵浦和駅 南ビル「マーレ」2 階	毎週日曜日 (12/29~1/3 を除く) 13:00~16:00 (予約不要)	さいたま総合行政相談所 電話：839-8150

② マンションライフサイクルシミュレーション相談



市内の分譲マンションの管理の適正化を推進するため、独立行政法人住宅金融支援機構の職員による「マンションライフサイクルシミュレーション」の相談窓口（無料）を設け、長期修繕計画の作成や見直しを支援します。相談利用に要する費用は無料です。詳しくは、下記までお問い合わせください。

問い合わせ先 住宅政策課 電話：829-1518 FAX：829-1982

ホームページ <https://www.city.saitama.lg.jp/001/154/007/014/p097870.html>

③ 住まいるダイヤル〔住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕



住まいるダイヤルは、法律に基づいて国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。

住宅に関するさまざまな相談について、経験豊富な建築士の相談員が、電話で受け付けています。マンションの建替えや敷地売却に関する相談についても受け付けています。

管理組合や区分所有者等で専門的な相談をご希望の方は、弁護士会で弁護士と建築士等が面談する専門家相談を受けていただくことができます。詳しくは、下記までお問い合わせください。

問い合わせ先 住まいるダイヤル（公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

ナビダイヤル：0570-016-100

または 電話：03-3556-5147

受付時間 10:00～17:00（土、日、祝休日、年末年始を除く）

ホームページ <https://www.chord.or.jp/consult/mansion/index.html>

④ マンションの建替え等に関する相談窓口

マンションの建替えにあたっては、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）に基づく建替組合を設立することにより、組合としての契約や一括登記が可能になるなどのメリットがあります。

また、除却の必要性に係る認定を受けたマンションの建替えで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて容積率が緩和される特例があります。

除却の必要性に係る認定を受けたマンションのうち、「耐震性の不足」、「火災に対する安全性の不足」、「外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある」と認定を受けたマンションについては、区分所有者の 4/5 以上の賛成でマンションの敷地を売却できる制度や団地型マンションの敷地を分割できる制度を適用することができます。

問い合わせ先 住宅政策課 電話：829-1518 FAX：829-1982

(2) 支援制度

① さいたま市分譲マンションアドバイザー派遣制度



さいたま市のマンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理士の資格をもつ分譲マンションアドバイザーを市内分譲マンションへ派遣し、個々のマンションが抱える課題に対して助言を行う制度です。派遣費用は無料で、同一年度内で 2 回まで分譲マンションアドバイザーを派遣できます。詳しくは、下記までお問い合わせください。

※予算額に達し次第、受付を終了しますのでご了承ください。

問い合わせ先 住宅政策課 電話：829-1518 FAX：829-1982

ホームページ <https://www.city.saitama.lg.jp/001/154/007/014/p091658.html>

② マンション管理計画認定制度



マンション管理計画認定制度とは、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション管理組合に対して適正な管理計画を持つマンションとして認定する制度です。

認定を受けたマンションは、適正に管理されたマンションであることが市場で評価されるほか、区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなります。また、住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げ、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せの措置が講じられる場合があります。その他にも、認定を受けたマンションのうち、長寿命化工事等の一定の要件を満たす場合は、固定資産税が減額される場合があります。

認定の申請には、事前にマンション管理士による認定基準への適合状況の確認を行い、公益財団法人マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービス（P.32）内で、事前確認適合証の発行を受ける必要があります。その後の本市への申請についても、管理計画認定手続支援サービス（P.32）を利用して行います。

詳しくは、下記までお問い合わせください。

問い合わせ先 住宅政策課 電話：829-1518 FAX：829-1982

ホームページ <https://www.city.saitama.lg.jp/001/154/007/014/p088684.html>

③ 管理計画認定手続支援サービス



マンションの管理組合による地方公共団体への管理計画の認定申請手続を円滑化するため、(公財)マンション管理センターがインターネット上の電子システムを提供しています。本システムでは、申請者がシステム上に必要事項を入力することで、地方公共団体に提出する申請書を自動生成します。

申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準[※]への適合状況を確認（以下「事前確認」といいます。）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、センターが事前確認適合証を発行します。

※地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

認定を受けたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することについて同意されたマンションは、センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」で公表します。

問い合わせ先

公益財団法人マンション管理センター 企画部 管理計画認定手続支援サービス係

電話：03-6261-1274

ホームページ https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

(3) 支援団体

① 埼玉県マンション居住支援ネットワーク



埼玉県マンション居住支援ネットワークは、マンション居住を支援する特定非営利団体（NPO）、専門家団体、公益企業団体、さいたま市を含む市町及び埼玉県が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、設立された団体です。

埼玉県マンション居住支援ネットワークでは、主に次の3つの取組みを行い、分譲マンション管理組合を支援しています。

1 セミナー及び無料相談会

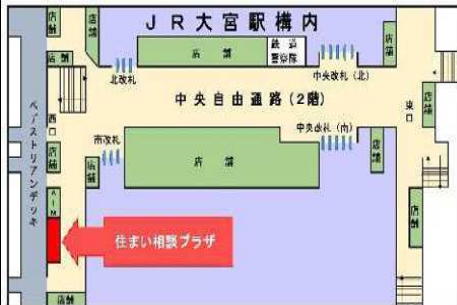
マンション管理に関するセミナー及び無料相談会を県内各地で開催しています。開催日、概要等については、事務局（埼玉県住宅課）までお問い合わせください。埼玉県マンション居住支援ネットワークホームページからご覧いただけます。

2 ホームページでの情報発信

マンション管理基礎セミナーの開催案内を始め、マンション管理に係る専門家からの有益情報を提供しています。

3 無料相談

埼玉県マンション居住支援ネットワークでは、毎週日曜日に JR 大宮駅構内で、マンション管理に関する相談をお受けしています（事前予約制）。

日 時	毎週日曜日 13:00～ 14:15～ 相談時間は1回当たり1時間	案内図 
場 所	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ (JR 大宮駅構内)	
料 金	無料	
申込み	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ 電話：658-3017 営業時間：10:00～18:30 (受付時間：18:00 まで)	

問い合わせ先 埼玉県マンション居住支援ネットワーク事務局（埼玉県 住宅課）

電話：830-5573 FAX：830-4888

ホームページ <http://saitama-mansion.net/>

② (公財) マンション管理センター



1 「マンション管理適正化推進センター」としての相談窓口

- ・公益財団法人 マンション管理センターは、平成 13 年 8 月に施行された「マンション管理適正化法」に基づき、「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けている唯一の団体です。
- ・当センターでは、「マンション管理適正化推進センター」の業務として、マンション管理の適正化の推進に寄与するために、管理組合の皆さま等から、マンション管理に関するご相談を電話、面談等によりお受けしています。

(1)「電話」でのご相談

- ・電話でのご相談は、月曜日～金曜日（祝日及び年末・年始休みを除く）の 9 時 30 分～17 時の時間帯でお受けしています。
- ・一件あたりのご相談は、他の相談者をお待たせすることのないよう、また、より多くの皆さまのご相談をお受けするため、15 分前後でアドバイスできるよう心掛けていますので、皆さまのご協力をお願いします。

(2)「面談」によるご相談

- ・当センターに来所していただく面談によるご相談は、曜日・時間帯等が決まっておりますので、ご希望の場合は下記にご連絡の上、事前に日時等の予約をお願いします。

問い合わせ先 公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部 電話：03-3222-1517
 技 術 部 電話：03-3222-1519
 所在地（本部）〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2 丁目 5 - 5 岩波書店一ツ橋ビル 7 階
 ホームページ <https://www.mankan.or.jp/>

2 マンションみらいネット



- ・マンションみらいネットは、個々のマンション管理組合の運営状況等（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）を公益財団法人 マンション管理センターに登録し、公開してもさしつかえない情報をインターネットを介して一般の方が閲覧できるようにするものです。
 - ・マンションみらいネットには、管理組合の有する管理規約、議事録などの書類や図面を電子化して保管する機能もあり、電子化した図書等は、インターネットを利用して管理組合内で情報共有できます。
 - ・登録の対象となるマンションは単棟・団地を問いません。
- 詳しくは公益財団法人 マンション管理センターのホームページをご覧ください。

問い合わせ先 公益財団法人 マンション管理センター 電話：03-3222-1518 FAX：03-3222-1520
 ホームページ <https://www.mirainet.org/>

3 予備認定



- ・予備認定は、管理組合設立後に法律に基づく管理計画認定にスムーズにつながることを期待し、新築分譲マンションを対象として管理計画案を予備的に認定する仕組みです。
- ・分譲事業者や再開発事業等の事業施行者は、マンションの管理事務を受託する予定である者（管理会社等）と連名で、当該マンションの管理計画案の認定（予備認定）を（公財）マンション管理センターに申請することができます。
- ・認定申請が行われた際には、センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が、申請のあった管理計画案の内容を確認し、センターが定めた基準を満たしているとされたものについて、センターが予備認定通知書を発行します。
- ・予備認定を受けた新築マンションは、センターの「予備認定マンション閲覧サイト」に当該マンションの名称等を掲載します。
- ・予備認定を受けた新築マンションは、住宅金融支援機構の【フラット35】維持保全型※の対象となり、【フラット35】の金利から当初5年間年0.25%引き下げられます。

※【フラット35】維持保全型について、詳しくは住宅金融支援機構の【フラット35】サイト（<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>）をご確認ください。



問い合わせ先 公益財団法人 マンション管理センター 企画部 予備認定係

電話：03-6261-1274

ホームページ https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/precert.html

(4) その他

① マンションガイドブック

1 マンション管理ガイドブック

マンション管理における基礎知識や重要なポイントを紹介しています。マンションの管理運営等の入門書としてご活用ください。

2 マンション再生ガイドブック

マンションの「修繕・改修、建替え、敷地売却」を「再生」と位置付け、マンションの再生に関する基礎知識や重要なポイントを紹介しています。マンションの再生の入門書としてご活用ください。

※各マンションガイドブックの冊子の配布をご希望の場合は、下記までお問い合わせください。

問い合わせ先 住宅政策課 電話：829-1518 FAX：829-1982			
マンション管理ガイドブック		マンション再生ガイドブック	
			

② 高層マンション防災ガイドブック



高層マンションにおける地震発生時の対応や日ごろの対策、自主防災組織などを中心とした防災コミュニティづくりなどを示した高層マンション防災ガイドブックを、防災課、各区役所情報公開コーナー、各区役所総務課にて配布しています。

問い合わせ先	防災課	電話：829-1126	FAX：829-1978
ホームページ	https://www.city.saitama.lg.jp/001/011/015/006/p033831.html		

③ 建築基準法による定期報告



建築物の維持管理が不十分であると、火災などの災害時、本来、建築物が備えている防災機能が充分発揮されず、多くの人々の命が危険にさらされてしまうおそれがあります。

定期報告制度は、このような危険を未然に防止するために建築物、防火設備、建築設備及び昇降機等について、その所有者等が適法性や安全性を1、2級建築士等の専門家に調査（検査）させ、その結果を特定行政庁に報告するよう義務付けているものです。対象規模等、詳しい内容については、下記までお問い合わせください。

問い合わせ先	建築行政課	電話：829-1534	FAX：829-1982
ホームページ	https://www.city.saitama.lg.jp/005/001/010/p001925.html		

④ 防火管理者の届出及び消防用設備等の点検について



収容人員が 50 名（不特定多数の人の出入りのある店舗等がある場合は 30 名）以上の共同住宅では防火管理者の選任が義務づけられています。

また、消防法第 8 条に基づき防火管理者は、消防法施行規則第 3 条に定める事項を消防計画に定め、消防署長に届出をし、消防計画に基づく防火管理上の必要な業務を行わなければなりません。その他、消防用設備等点検報告制度・高層マンションにおける防災規制等については、下記までお問い合わせください。

各区消防署 管理指導課

西 区 電話：625-2861 FAX：625-2818	桜 区 電話：836-0138 FAX：836-0139
北 区 電話：654-3685 FAX：654-3455	浦和区 電話：833-7284 FAX：833-1233
大宮区 電話：648-6552 FAX：648-9987	南 区 電話：861-0120 FAX：861-0129
見沼区 電話：681-0121 FAX：681-0120	緑 区 電話：875-1832 FAX：875-1869
中央区 電話：857-8493 FAX：857-8473	岩槻区 電話：749-0121 FAX：749-0120

ホームページ <https://www.city.saitama.lg.jp/005/006/001/index.html>

⑤ マンション維持・再生関連制度〔住宅金融支援機構〕



住宅金融支援機構は、マンションのライフサイクルを金融面から支援しています。

1 マンションすまい・る債

「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てをサポートするための債券です。

項 目	商 品 概 要
満期時年平均利率 (2024 年度発行分)	0.500% (10 年満期時の年平均利率 (税引前))
主な特徴	・ 1 口 50 万円の債券で複数口積立てが可能です。 ・ 共用部分の修繕工事費に充てる等の場合には、初回債券発行日から 1 年以上経過すれば換金可能です。 ・ 積立てをされた管理組合には、①マンション共用部分リフォーム融資の金利を年 0.2% 引下げ、②同融資の保証料を 2 割程度割り引き（(公財) マンション管理センターへ保証委託する場合） ・ 管理計画認定を受けたマンションについては、利率を上乗せする制度があります。

問い合わせ先 住宅金融支援機構 お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル
 電話：0120-0860-23 受付時間 9:00～17:00（土日・祝日・年末年始を除く）
 PHS・国際電話等をご利用の方 電話：048-615-2323 （通話料がかかります。）
 ホームページ <https://www.jhf.go.jp>

2 マンション共用部分リフォーム融資

(公益財団法人 マンション管理センターの保証を利用する場合)

大規模修繕工事や耐震改修工事等の費用をご融資します。

項 目	商 品 概 要
ご利用いただける方	マンション管理組合（法人格の有無を問いません。） 担保や理事長個人の保証は不要です。
融資金利 (2024年7月申込みの場合)	【返済期間が1～10年の場合】 年0.97%※ 年0.77%※ （耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を伴う場合） 【返済期間が11～20年の場合】 年1.03%※ 年0.83%※ （耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を伴う場合） ※マンションすまい・る債を積立てている組合については0.20%引下げ ※マンション管理計画認定を取得している場合は0.20%引下げ 融資金利は毎月見直します。

※融資額は10万円単位で、最低額は100万円です（10万円未満切捨て）。

3 まちづくり融資（マンション建替え融資）

小規模な共同建替え、法定再開発やマンション建替え事業をはじめ、地区計画等に適合する建替え事業等、市街地の住環境の整備・改善に資する事業を以下のように融資を通じて支援する制度です。

- ・事業の構想・計画段階から清算・分譲段階までをまちづくり融資で対応します。
- ・事業資金融資の対象としては建築工事費の他に、調査設計計画費、補償費、土地取得費、除却工事費も融資の対象になります。
- ・清算・分譲段階では、権利者が取得する増床負担金や店舗・事務所等の購入費も融資の対象となります。また、60歳以上の高齢者が自己居住するための住宅購入資金として高齢者向け返済特例も利用できます。

問い合わせ先 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ
 電話：03-5800-9366（マンション共用部分リフォーム融資）
 電話：03-5800-8104（まちづくり融資）
 受付時間 9:00～17:00（土日・祝日・年末年始を除く）
 ホームページ <https://www.jhf.go.jp>

4 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～



建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後 40 年間の「修繕積立金の負担額」などを試算することができます。

(<https://www.simulation.jhf.go.jp/m-simulation/>)

問い合わせ先 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ
電話：03-5800-8159
受付時間 9:00～17:00（土日・祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.jhf.go.jp>

⑥ かいけつサポート ～認証紛争解決サービス～

身の回りで起こる様々なもめ事やトラブルを解決する方法といえば裁判が代表的ですが、それ以外にもトラブルを解決する方法（裁判外紛争解決手続（ADR））があります。

これは、民事上の紛争を、当事者と利害関係のない公正中立な第三者が、当事者双方の言い分をじっくり聴きながら、専門家としての知見を生かして、柔軟な和解解決を図るもので、一般的に、調停とか、あっせんと呼ばれています。

このような紛争解決手続は、民間事業者が行っているものもあります。

法務省では、このような紛争解決手続を行っている民間事業者の申請に基づいて、法律に定められた厳格な基準をクリアしているかどうかを審査し、クリアしているものを法務大臣が認証する制度を実施しています。



法務大臣の認証を取得した民間事業者は、「かいけつサポート」の愛称と、ロゴマークを使用することが認められています。

裁判と「かいけつサポート」の違い（主なもの）

	裁 判	かいけつサポート
実 施 主 体	裁判官	各分野の専門家
秘密の保護	公 開	非公開
手続の進行	民事訴訟法に従った手続進行	ニーズに応じた柔軟な手続進行が可能
費 用	裁判所の訴訟費用	認証を受けた民間事業者に支払う費用
強制執行力	あ り	あ り（※）

※認証紛争解決手続（認証 ADR）で成立した和解について、裁判所の決定を得ることにより、強制執行をすることができます（ただし、一定の紛争に係る和解を除きます。）。

「かいけつサポート」を利用した場合の法的効果（時効の完成猶予）

「かいけつサポート」を利用しても、話し合いがうまくまとまらず、解決に至らないこともあります。その後、裁判に訴えてはみたものの、話し合いをしているうちに時効が成立して権利が消滅してしまっていたということも、考えられなくありません。しかし、「かいけつサポート」を利用していれば、一定の場合に、本来の時効期間の満了期間を過ぎても、所定の時期を経過するまでは時効が完成しない（法的には「時効の完成猶予」と呼ばれています。）ものと法律で定められています。

「かいけつサポート」を利用するには

法務省の「かいけつサポート」ホームページで、「かいけつサポート」を行っている民間事業者の詳細な情報を公表しています。この中からトラブルの実情を踏まえた事業者を選んでください。

問い合わせ先 法務省大臣官房司法法制部審査監督課

電話：03-3580-4111（代表）

ホームページ <https://www.adr.go.jp/>

