

第5章 目標と具体的な施策展開

1 目標と施策展開の体系

前章の「さいたま市マンション管理適正化指針」をもとに、目標を達成するために施策を展開します。

さいたま市マンション管理適正化指針

目標と施策の展開

目標1 管理状況に応じた支援によるマンション管理の適正化の推進

具体施策1 管理状況の効果的な把握

実態把握と施策検討の実施

具体施策2 管理状況に応じた情報提供・支援の実施

A
適正な管理を行っている
マンション

B
管理運営に一部課題
があるマンション

C
要支援マンション

全類型に展開する施策

- ①マンション管理ガイドブックの配布
- ②マンション管理基礎セミナーの開催
- ③防災・減災対策の周知
- ④コミュニティ形成に向けた周知

B・Cを中心に展開する施策

- ⑥マンション管理相談の実施
- ⑦マンション再生ガイドブックの配布
- ⑧分譲マンションアドバイザーの派遣
- ⑨耐震化に関する支援

Aを中心に展開する施策

- ⑤管理計画認定の取得促進

管理状況に応じた施策の強化

重点施策

目標2 長期修繕計画に関する支援の強化

- 具体施策1 長期修繕計画に関する相談窓口の拡充
- 具体施策2 必要に応じた分譲マンション
アドバイザー派遣の実施
- 具体施策3 長期修繕計画に関するセミナーの実施

目標3 要支援マンションの管理の適正化
に向けた支援の実施

- 具体施策1 要支援マンションへの分譲マンション
アドバイザー派遣制度の利用の働きかけ
- 具体施策2 再生への支援
- 具体施策3 管理状況の把握が困難なマンション
への適正管理の働きかけ
- 具体施策4 適正化法に基づく助言・指導等の実施

目標 1 管理状況に応じた支援によるマンション管理の適正化の推進

計画的なマンション管理の適正化に向けて、各マンションの管理状況に応じて必要な支援を適切に行い、管理水準の底上げを図ります。マンションの管理状況に応じた支援を行うために、定期的かつ継続的にマンション実態調査を実施するとともに、他の施策と連携してマンションの管理状況を把握していきます。また、マンションの管理状況の傾向から、管理組合に必要な支援施策を検討し、実施します。

マンション実態調査の結果を参考に、管理状況に応じて「A：適正な管理を行っているマンション」、「B：管理運営に一部課題があるマンション」、「C：要支援マンション」の3つに分類し、各類型の管理状況を踏まえて個々のマンションの管理状況に応じた必要な情報や支援を提供し、管理組合自身によるマンション管理の適正化に向けた取り組みを支援します。また「A：適正な管理を行っているマンション」に該当する管理組合には、管理計画認定の取得を促します。

目標 2 長期修繕計画に関する支援の強化

重点施策

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いきます。管理組合が長期修繕計画の策定や見直しを行うには、マンション管理に関する専門知識を要するため、関連団体と連携して長期修繕計画に関する相談窓口の充実化を図るとともに、必要に応じて分譲マンションアドバイザーの派遣を実施します。また、マンション管理に関する知識の普及と啓発を図るために、長期修繕計画に関するテーマのマンション管理基礎セミナーを積極的に実施していきます。

目標 3 要支援マンションの管理の適正化に向けた支援の実施

重点施策

要支援マンションの管理の適正化を図る支援を重点的に実施していきます。要支援マンションは管理組合が十分に機能していない可能性があるため、本市から分譲マンションアドバイザー派遣制度の利用を働きかけ、適切な管理組合活動の実施に向けた支援を行います。また、建替えや耐震化を検討する管理組合に対して支援施策の周知を行い、マンションの再生に向けた取り組みを支援します。

要支援マンションは、小規模で築年数の古いマンションが多いため、管理状況の把握が難しく、小規模で築年数の古いマンションを中心に、必要に応じて適正管理に向けた働きかけを行います。また、要支援マンションに対しては、必要に応じて、助言、指導等を実施します。

2 具体的な施策の展開

目標 1 管理状況に応じた支援によるマンション管理の適正化の推進

<目標値>

指標	現状	▶▶▶▶▶	目標
マンション実態調査の回答率	令和3年度実態調査 29.1%	令和6年度実態調査 40.0%	令和11年度実態調査 50.0%
管理計画認定を取得する管理組合数（累積）	—	令和7年度 70件	令和12年度 120件

具体施策1 管理状況の効果的な把握

○ 定期的かつ継続的なマンション実態調査の実施

マンション実態調査を定期的かつ継続的に実施し、マンションの管理状況を把握していきます。マンション実態調査を実施する際には、事前に十分な周知を行うことや、オンラインでの回答も含めた調査を実施するなど、回答率の向上を図ります。

また、マンション実態調査の結果から管理状況の課題や傾向を分析し、管理組合に必要な施策の展開や既存施策の強化を検討していきます。

○ マンションに係る他の施策等の活用による管理状況の把握

マンション実態調査による管理状況の把握に加え、耐震診断助成制度や定期報告制度などを活用し、マンション管理に関わる情報収集を行い、管理状況を把握します。

具体施策2 管理状況に応じた情報提供・支援の実施

○ 類型の概念

さいたま市マンション管理適正化指針において定める、管理組合への「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」と「管理計画の認定基準」を参考に、マンションを管理状況に応じて分類し、類型ごとに情報提供・支援を実施します。

要支援マンションは、「さいたま市マンション管理適正化指針」で示した、別表「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」で示した項目に該当し、改善が必要なマンションです。

■ 類型の概念

管理状況の類型	類型目安	類型に応じた支援の考え方
A 適正な管理を行っているマンション	「管理計画の認定基準」を全て満たしている	管理計画認定の取得や管理状況の維持・向上を促す
B 管理運営に一部課題があるマンション	「管理計画の認定基準」のうち一部を満たしていない	自助努力を前提とし、「適正な管理を行っているマンション」となることを目指し、課題解決を促す
C 要支援マンション	「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当している	働きかけによる支援を行い、管理の適正化に向けた取り組みを行う

■要支援マンションの定義

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者等が定められていない ・ 集会（総会）が年1回以上開催されていない
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画が作成されていない、または必要に応じた見直しがされていない ・ 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

○ 各種施策と類型別の支援内容

全類型に展開する施策	A	B	C
------------	---	---	---

① マンション管理ガイドブックの配布

A	B	C
---	---	---

マンション管理について考えるための入門書として活用できるように、基礎知識や重要なポイントを紹介したマンション管理ガイドブックを配布し、マンション管理の適正化を図ります。



② マンション管理基礎セミナーの開催

A	B	C
---	---	---

日頃のマンション管理に役立つ様々な知識の普及・啓発を目的として、埼玉県マンション居住支援ネットワークに所属する団体と連携しながら、マンション管理の基礎に関する講演を実施し、意識の向上を図ります。

また、セミナーの開催に合わせて管理組合同士の意見交換会等を実施し、情報交換の場を設けます。



■ 近年のセミナーテーマ

開催年度	テーマ	
令和4年度	第1回	大規模修繕工事を成功に導くビジョンの形成を事例から学ぶ 基礎から学ぶ大規模修繕の流れと資金計画
	第2回	事例から学ぶ修繕コストを長期的に抑える効果的な対策 意見交換会
令和3年度 (HPセミナー)	第1回	修繕積立金について
	第2回	管理会社との上手な付き合い方
	第3回	大規模修繕のポイントを実例から学ぶ
令和2年度 (HPセミナー)	第1回	大規模修繕工事を事例としてマンション再生を学ぶ
	第2回	マンション管理運営の基礎 マンションの電気設備について
令和元年度	第1回	資金不足に悩むマンションの大規模修繕工事 無料相談会
	第2回	老朽化マンション（団地）の再生について マンション建替え最新事例の紹介
	第3回	マンションのルールの作り方 意見交換会

③防災・減災対策の周知

A B C

マンションは、大地震発生時に電気・水道・ガスなどのライフラインやエレベーターの停止により、日常生活に支障が出るのが危惧されています。そのため、マンションにおける地震発生時の対応や日頃の対策、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配布し、防災・減災対策の周知を図ります。



(防災課)

④コミュニティ形成に向けた周知

A B C

居住者間のコミュニティ形成は、管理組合活動の円滑化の他に、日常的なトラブルの防止や防災・減災、防犯などの観点からも重要であり、マンション管理を巡る様々な課題の解決に役立ちます。マンション管理の適正化に向けて、関係部局と連携し、管理組合に対してコミュニティ形成の重要性について周知等を図ります。

Aを中心に展開する施策

A

⑤管理計画認定の取得促進

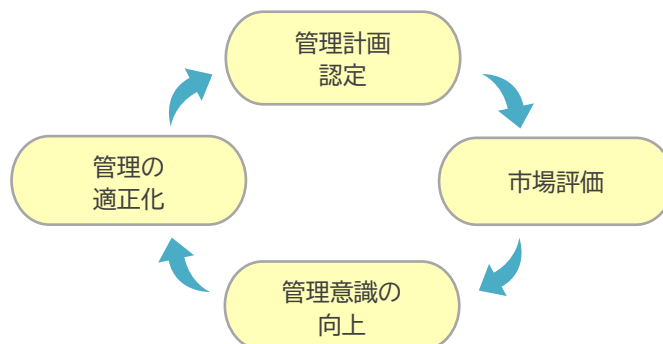
A

管理計画認定制度とは、適正化法第5条の3に規定され、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に適正な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。

マンションの管理状況が市場において評価される環境を整えることで、区分所有者の管理への意識向上と自主的な取り組みが推進され、マンションの管理水準の維持向上につながります。また、認定を取得すると借入金等の金利優遇を受けることができる場合があります。本市においても適正な管理を行う管理組合の認定を開始し、同制度が普及するように管理計画の取得を促します。

また、適正化法第5条の12に基づく、指定認定事務支援法人の活用については、今後の認定状況等を鑑み検討していきます。

管理計画認定による好循環



B・Cを中心に展開する施策

	B	C
--	---	---

⑥マンション管理相談の実施

	B	C
--	---	---

北区役所、中央区役所、浦和区役所でマンション管理士による相談を毎月実施しています。相談窓口では、管理組合に関する相談を中心に、管理規約や長期修繕計画等に関する相談に対して、マンション管理士が適切なアドバイスをすることで、管理組合の課題解決を図ります。

⑦マンション再生ガイドブックの配布

	B	C
--	---	---

マンションの再生について考えるための入門書として活用できるように、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、基礎知識や重要なポイントを紹介したマンション再生ガイドブックを配布し、計画的なマンションの維持管理の実現を図ります。



⑧分譲マンションアドバイザーの派遣

	B	C
--	---	---

本市では、令和4年度から分譲マンションアドバイザー派遣制度を開始しました。マンション管理組合等からの要請に基づき分譲マンションアドバイザーを派遣し、マンションの維持管理等に対し専門的な助言を行うことで、維持管理の適正化が行われるよう支援を行います。特に要支援マンションに対しては、本市からアドバイザー派遣、再生への支援等を積極的に働きかけることで、制度の利用を促し、維持管理の水準の向上に向けた取り組みを支援します。

⑨耐震化に関する支援

	B	C
--	---	---

地震災害に強いまちづくりを推進するため、「さいたま市既存建築物耐震補強等助成事業」により、昭和56年5月31日以前に工事に着手し、建てられた共同住宅の耐震診断、耐震補強設計、耐震補強工事及び建替え工事の費用の一部を助成します。

また、耐震診断や耐震改修についての講習会や研修会等を企画するグループに耐震アドバイザーを派遣し、耐震診断・改修に関する市民活動について支援し、マンションの耐震化を図ります。
(建築総務課)



目標 | 2 長期修繕計画に関する支援の強化

重点施策

<目標値>

指 標	現 状	▶▶▶▶▶	目 標
長期修繕計画がある マンションの管理組合の割合	令和3年度実態調査 88.5%	令和6年度実態調査 90.0%	令和11年度実態調査 92.5%

具体施策1 長期修繕計画に関する相談窓口の拡充

毎月開催しているマンション管理相談窓口に加え、関連団体と連携のもと長期修繕計画に関する相談窓口の開設を検討します。

また、修繕積立金の計画的な積立てをサポートする、「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～」等の情報提供を関連団体と連携して行い、長期修繕計画の策定や見直しの検討等を支援します。

ホームページ等で長期修繕計画の重要性を周知していきます。また、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン等の情報提供を行います。



具体施策2 必要に応じた分譲マンションアドバイザー派遣の実施

マンション管理組合等からの要請に基づき、分譲マンションアドバイザーを派遣し、大規模修繕工事を実施するために必要な長期修繕計画に関するアドバイスを実施します。専門的な助言を行うことで、長期的な見通しを持ったマンションの維持・修繕を促します。

具体施策3 長期修繕計画に関するセミナーの実施


定期的実施しているマンション管理基礎セミナーについては、長期修繕計画に関するテーマのセミナーを積極的に実施し、長期修繕計画の策定や見直しに必要なマンション管理に関する専門知識の啓発を図るとともに、計画的にマンションの維持・修繕を実施できるようにサポートします。



目標 | 3 要支援マンションの管理の適正化に向けた支援の実施

重点施策

<目標値>

指標	現状		目標
要支援マンションへのアドバイザー派遣回数（累積）	（令和4年度予定） 10回	令和7年度実績 60回	令和12年度実績 200回

具体施策1 要支援マンションへの分譲マンションアドバイザー派遣制度の利用の働きかけ

要支援マンションに対しては、本市から分譲マンションアドバイザー派遣制度の利用を働きかけます。分譲マンションアドバイザーによる専門的な助言により、要支援マンションが抱える課題を整理し、課題の解決に向けて管理組合の機能回復を図ります。

具体施策2 再生への支援

• 長期的な支援体制の構築

要支援マンションが抱える課題の解決に向けて、長期的に各種支援施策を活用できるように、支援体制の構築を図ります。

• 再生の検討に対する支援

再生を検討する要支援マンションに対しては、マンション再生ガイドブックを積極的に配布します。また、関連団体と連携して再生に係る支援制度等の情報提供を行います。

具体施策3 管理状況の把握が困難なマンションへの適正管理の働きかけ

管理状況の把握が難しい管理組合は、小規模で築年数が古いマンションを中心に何らかの問題等を抱えている可能性が高いため、管理状況の把握に努めるとともに、必要に応じて適正管理に向けた働きかけを行います。

具体施策4 適正化法に基づく助言・指導等の実施

要支援マンションに対して、必要に応じて助言、指導及び勧告を行います。助言、指導及び勧告は、国が示す「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を参考に実施します。