

# さいたま市マンション管理適正化推進計画 概要版

## 1 計画の背景・目的等

### 計画の背景・目的

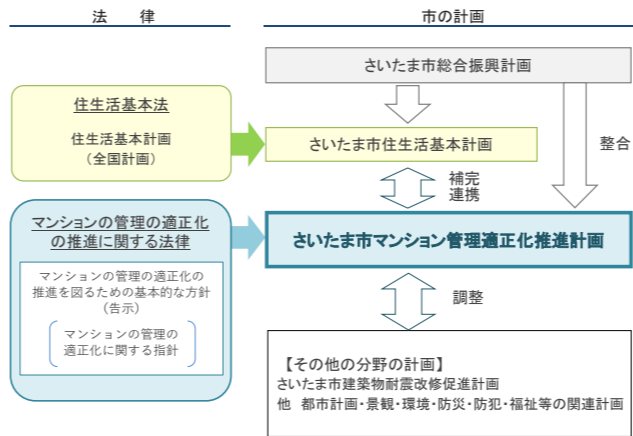
- 本市において分譲マンション（以下「マンション」という。）は住宅全体の約2割を占める主要な居住形態となっている
- マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有する特殊な形態のため、維持管理していくうえで、多くの課題を有している
- 建設後相当の期間が経過したマンションが急増すると見込まれている
- 令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等が一部改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定などマンション管理適正化の推進に係る新たな制度が創設される
- 多様な関係主体と連携のもと、本市のマンション管理の適正化を計画的に取り組むために、本計画を策定する

### 計画の位置付け

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、「さいたま市総合振興計画」の分野別計画である「さいたま市住生活基本計画」を踏まえ策定

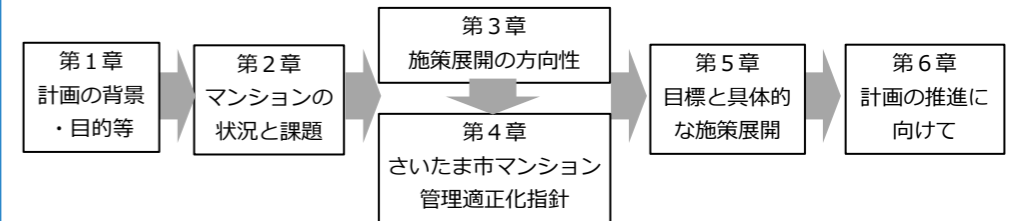
### 計画の期間

令和5年度から令和12年度（8年間）



### 計画の構成

本計画は、第1章から第6章で構成し、マンションの現状と課題を踏まえ、施策展開の方向性、さいたま市マンション管理適正化指針をもとに目標と具体的な施策展開を図る



## 2 マンションの状況と課題

### マンションの状況

- 令和4年1月時点で、2,118棟（築30年以上は939棟、築40年以上は448棟、築50年以上は73棟）
- 10年後には、築40年以上のマンションが全体の40.7%になることが予想される
- 高齢化率は増加傾向にあり、令和22年に32.4%に達する見通し

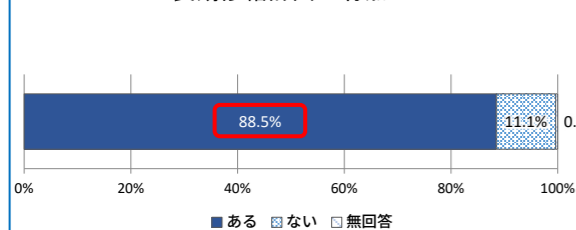
### 管理組合の運営状況

- 総会を年1回以上開催している管理組合は97.4%、管理規約がある管理組合は98.6%
- 築30年以下の管理組合の90%以上は全ての管理業務を管理会社へ委託
- 管理に課題があるマンションは、小規模で築年数が古く、管理業務を「一部委託」や「委託していない自主管理」の割合が高い

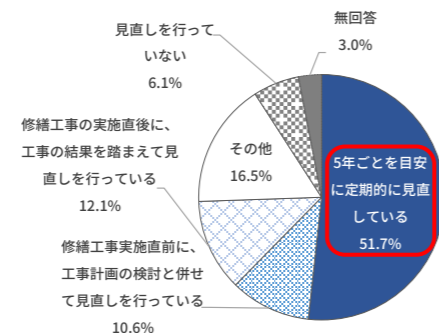
### 長期修繕計画等の状況

- 長期修繕計画の策定をしている管理組合は88.5%
- 長期修繕計画の計画期間を30年以上としている管理組合は67.7%
- 5年ごとを目安に長期修繕計画を定期的に見直している管理組合は51.7%
- 長期修繕計画に基づき大規模修繕工事を実施している管理組合は68.5%
- 外壁等の著しい剥がれがあるマンションは築30年以上が多い

#### 長期修繕計画の有無



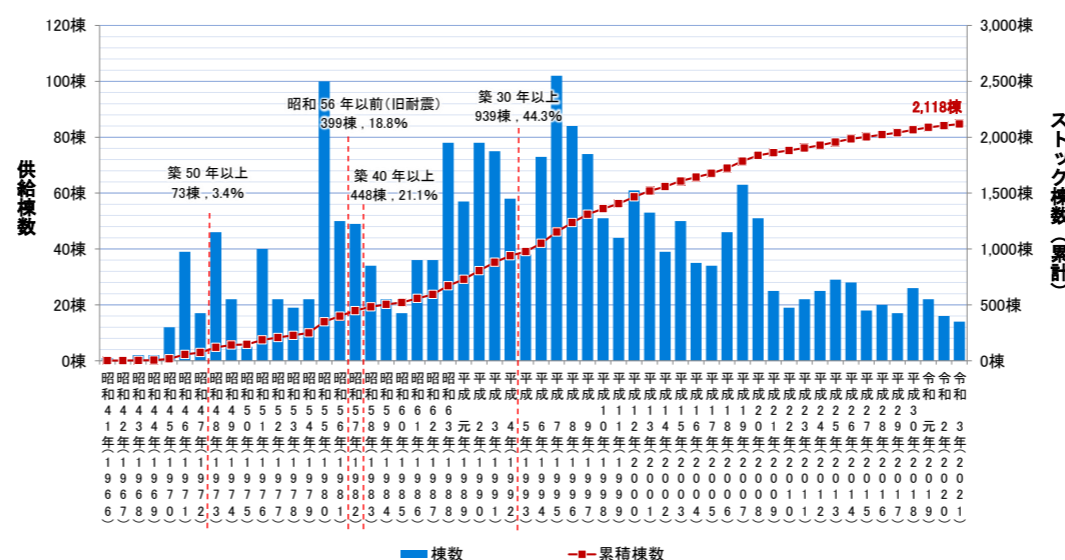
#### 長期修繕計画の見直し時期



### マンション管理支援施策の利用状況

- 「マンション管理相談」の利用は築20年以上のマンションの管理組合が多い
- 「マンション管理基礎セミナー」の利用は築20年代や築40年代の管理組合が多い
- 「アドバイザー派遣制度(埼玉県事業)」は築40年以上で小規模な管理組合の利用が多い

### 建築年別のマンションストック棟数



### 課題

#### 課題1 「2つの老い」による管理組合活動の停滞の恐れ

- 築年数の古いマンションの増加と区分所有者の高齢化が同時に進行し、管理組合活動の停滞が懸念される

#### 課題2 区分所有者のマンション管理への関心度の低下

- 管理業務を全て管理会社に委託している管理組合の割合の高さや、役員の固定化からみられる区分所有者の管理組合活動に対する関心の低下

#### 課題3 マンション管理の専門知識の不足

- 長期修繕計画の策定や見直しを行っている管理組合の割合が低い
- 大規模修繕工事をテーマとしたセミナーやアドバイザー派遣制度の利用が多く、長期修繕計画や大規模修繕工事に関する専門知識の不足

#### 課題4 適切な管理を行えていないマンションの存在

- 管理に課題があるマンションは小規模で築年数の古いマンションを中心に一定数存在

## 3 施策展開の方向性

### 方向性1 区分所有者のマンション管理に対する意識の向上と管理組合の活性化

- マンション管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合であるため、マンション管理の適正化には区分所有者のマンション管理に対する意識の向上と管理組合の活性化が重要
- 居住しているマンションに関わる課題や不安の解消に直結する情報や支援施策を提供し、区分所有者がマンション管理に対して関心を持ち、管理組合の活性化につなげることが必要
- 管理組合運営が適正なマンションに対しては、管理計画認定の積極的な取得を促し、意識の向上を図ることが必要

### 方向性2 管理組合による建物の適正な維持管理を促す取り組みの強化

- 長期にわたる適正な維持管理には、必要な時期に必要な大規模修繕工事を実施していくことが必須であるため、長期的な見通しを持った長期修繕計画を策定することが必要
- 長期修繕計画に基づき、修繕積立金を設定し、必要な資金を的確に確保したうえで、円滑に大規模修繕工事を実施できるように支援施策の強化が必要

### 方向性3 要支援マンションへの重点的な支援

- 管理に課題があるマンションは、小規模で築年数の古いマンションが多く、自助努力のみにより管理適正化を図るのは困難であるため、管理組合の機能回復に向けた重点的な支援の実施が必要

「さいたま市マンション管理適正化指針」

◇ 国の「マンション管理適正化指針」を基本とし、次の3点を管理において重要な事項と位置付ける

- ・ マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うこと
- ・ 区分所有者は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすこと
- ・ マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけること

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

- ◇ 国が定める基準を基本とする
- ・ 管理組合の運営
  - ・ 管理規約
  - ・ 管理組合の経理
  - ・ 長期修繕計画の作成及び見直し（さいたま市独自基準を設定）

管理計画の認定基準

- ◇ 国が定める基準を基本とする  
（管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し 等）

連携体制の強化

【関連団体等との連携】  
専門家団体、関連団体等が相互に連携を図り、管理組合等への相談対応やマンションの管理状況の把握、セミナー等を通じた適切な情報発信などに協働して取り組む

- ・ 埼玉県マンション居住支援ネットワーク  
地方自治体 NPO団体 専門家団体  
公益企業団体 広域的支援団体

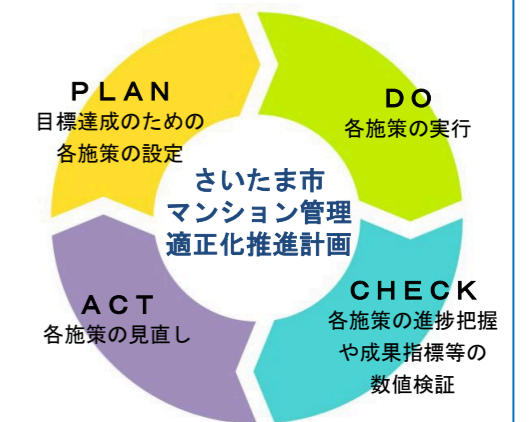
等

【他の政策分野との連携】

建物の維持管理のみならず、まちづくり・防災・防犯・福祉・コミュニティなどの視点から、関係部局と連携を強化し、各種施策の展開を検討

効果検証と見直し

- ・ 施策の展開で掲げた取り組みの実現に向けて、進行管理を毎年度実施
- ・ PDCAサイクルに基づく進行管理等により、見直しを検討



持続可能な開発目標（SDGs）の推進

本計画は、特に「目標11 住み続けられるまちづくり」と関わりがあり、本計画の推進を通じてSDGsの達成及び持続可能な社会の実現を目指す



【発行日】 令和5年2月

【企画・編集】

さいたま市 建設局 建築部 住宅政策課  
マンション管理支援係

〒330-9588

さいたま市浦和区常盤6-4-4

TEL 048-829-1518

FAX 048-829-1982

5 目標と具体的な施策展開

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

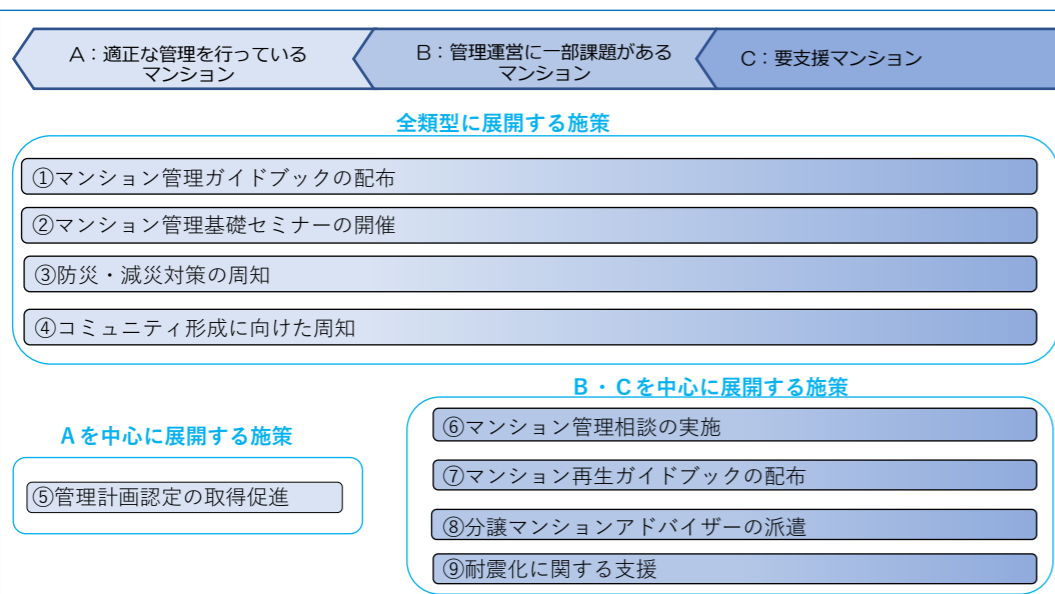
各マンションの管理状況に応じて必要な支援を適切に行い、管理水準の底上げを図る

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管理状況を把握  
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
- 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  
耐震診断助成制度や定期報告制度などを活用し、情報収集を行い、管理状況を把握

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で定める、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  
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、「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」の項目に該当し、改善が必要なマンション
- 各種施策と類型別の支援内容



重点施策

目標2 長期修繕計画に関する支援の強化

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する

- 具体施策1 長期修繕計画に関する相談窓口の拡充  
長期修繕計画に関する相談窓口の開設を検討  
長期修繕計画の重要性を周知し、関連団体と連携し、情報提供を行う
- 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  
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
- 具体施策3 長期修繕計画に関するセミナーの実施  
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

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

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する

- 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  
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る
- 具体施策2 再生への支援  
長期的な支援体制の構築、再生の検討に対する支援
- 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  
管理状況の把握とともに、必要に応じて適正管理に向けた働きかけを行う
- 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、指導及び勧告を行う

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%
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
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%
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11年度実態調査 50.0%
		令和12年度 120件
		令和11年度実態調査 92.5%
		令和12年度実績 200回