

さいたま市 マンション管理 適正化推進計画

(改定素案)



令和 年 月

さいたま市

目次

第1章 計画の背景・目的等	1
1 背景	1
2 目的	1
3 計画の対象	1
4 計画の位置付け	2
5 計画期間	2
第2章 マンションの状況と課題	3
1 マンション関連法の変遷	3
2 市内マンションの状況	6
3 課題	14
第3章 施策展開の方向性	15
第4章 さいたま市マンション管理適正化指針	17
第5章 目標と具体的な施策展開	22
1 目標と施策展開の体系	22
2 具体的な施策の展開	24
第6章 計画の推進に向けて	30
1 連携体制の強化	30
2 効果検証と見直し	31
3 持続可能な開発目標（S D G s）の推進	31
資料編 用語の定義	32

第1章 計画の背景・目的等

1 背景

本市における分譲マンション（以下「マンション」という。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価を背景に、都内への交通の便に優れた路線沿いを中心に持家として定着し、令和7年1月現在で1,816管理組合、115,190戸、2,158棟（さいたま市マンションデータ）となっており、市の人口の約2割程度に相当する約24万人の市民が居住する主要な居住形態となっています。

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、区分所有者で構成される管理組合自らが適正に行なうことが原則ですが、その管理に係る意思決定には、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間での合意形成が必要となるほか、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、多くの課題があります。

また、建物の経年とともに、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸化・空室化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足によって管理組合の運営に支障をきたすことも懸念されます。

さらに、マンションの管理や適切な修繕が行われないまま放置され、老朽化が進行していくと、居住者自らの居住環境の悪化のみならず、外壁の剥落等によって近隣住民の生命・身体などの周囲への危害、ひいては周辺の住環境の悪化や地域の活力の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こすおそれがあります。

このような背景のもとで、令和7年3月に国で「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が閣議決定され、同年5月に公布されました。

2 目的

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」が公布され、地方公共団体の役割が強化されました。このため、令和5年2月に「さいたま市マンション管理適正化推進計画」（以下「前回計画」という。）を策定し、マンション施策をおこなってきました。

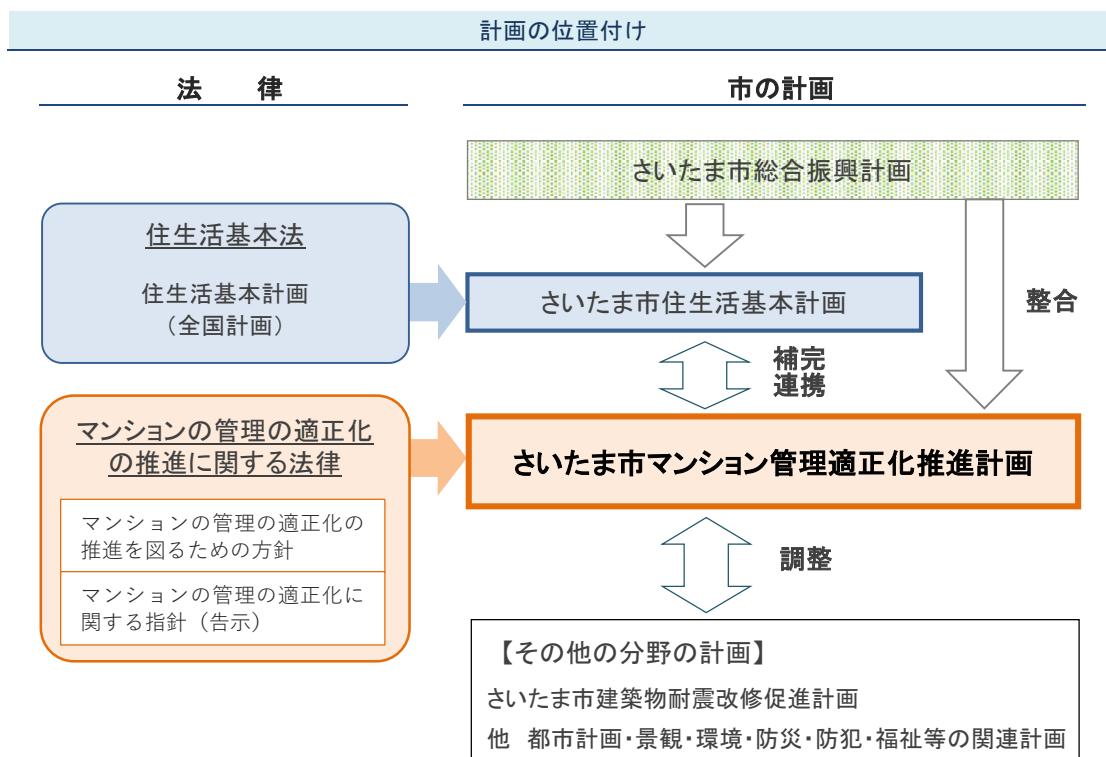
本計画は、社会経済情勢等の変化に応じ、適時必要な見直しを行うことから令和6年度に実施した「さいたま市マンション実態調査」を踏まえて、さらなるマンション管理の適正化を計画的に取り組むことを目的として改定するものです。

3 計画の対象

本計画の対象は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンションとします。

4 計画の位置付け

本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく計画で、「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」を踏まえて、マンション管理の適正化に関する施策について具体的な取り組みを定める計画です。



5 計画期間

本計画の計画期間は、「さいたま市住生活基本計画」との連携を図るため、令和5年度から令和12年度までの8年間とします。

なお、社会経済情勢等の変化に応じ、適時必要な見直しを行います。

	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度	R13 年度
さいたま市 住生活基本計画				●						適宜見直し
	H21年策定			改定						
さいたま市 マンション管理 適正化推進計画										
	策定	実態調査		●→● 見直し				実態調査	改定	

第2章 マンションの状況と課題

1 マンション関連法の変遷

(1) マンションに関する法制度

① 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）

区分所有法は、マンションの複雑な区分所有関係に対処するため、マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールとして、昭和 37 年に民法の特別法として制定されました。制定当時の区分所有法は、区分所有権を明確な権利として確立することに主眼がおかれていたため、マンションの管理に関しては、法整備が手薄でマンションの大型化に対処できず不都合が目立つようになりました。

昭和 58 年の改正では、マンション管理組合が明文化されたほか、集会の権限や管理者制度の充実強化が図られ、マンションの管理体制に関する規定が整備されました。

② マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）

適正化法は、マンションストックの数が膨大に累積し、マンション管理を巡る諸問題が顕在化してきたことを踏まえて、マンションの資産価値を守り、区分所有者等の居住環境のみならず、快適な都市環境を確保することを目的に平成 12 年に制定されました。適正化法では、管理組合に適正な管理主体としての努力義務を定めているほか、マンション管理士制度や、マンションの管理業者の登録制度等が定められています。

③ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「建替え円滑化法」という。）

建替え円滑化法は、老朽化したマンションの急増が見込まれていて、区分所有者によるマンションの建替えの円滑化等を図り、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として平成 14 年に制定されました。建替え円滑化法では、法人格マンション建替組合の設立や権利変換手法による再建後のマンションへの円滑な移行等を規定しています。（令和 8 年 4 月より「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に変わります。）

(2) 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

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 2 年法律第 62 号）が公布され、令和 4 年に全面施行となりました。

本改正により適正化法では、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の策定に加え、地方公共団体が適切な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や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、地方公共団体がマンション管理の適正化の推進に積極的に関わっていくための制度が整備されました。

建替え円滑化法については、除却の必要性に係る認定対象を拡充したほか、敷地売却事業の対象や容積率の緩和特例の適用対象を拡大することで、老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化を図っています。

(3) 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」

建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、外壁の剥落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化し、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ること目的に、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）が公布されました。

地方公共団体の取組の充実に関しては、令和7年11月28日に、管理の円滑化等及び再生の円滑化等については、令和8年4月1日に、マンション管理計画認定の拡充については、交付（令和7年5月30日）から2年内に施行となります。

【改正法の概要】

法案の概要

1. 管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

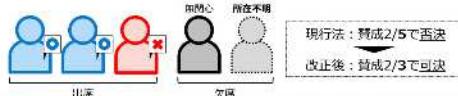
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

●出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
※組合設立、権利交換計画、分配金取得計画等



<一棟リノベーションのイメージ>

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

【マンション再生法・マンション管理法】

3. 地方公共団体の取組の充実

①危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

資料：マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法の概要より抜粋（国土交通省 令和7年5月30日公布）

■ マンションに関わる法制度の主な改正

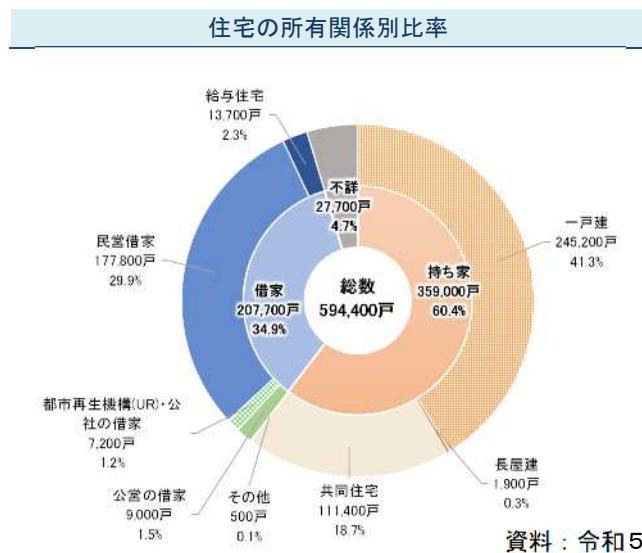
	建物の区分所有等に関する法律 (区分所有法)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (適正化法)	マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (建替え円滑化法)
昭和 37 年	●区分所有法 制定 昭和 37 年公布、昭和 38 年施行	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分の変更:全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定) ・ 建替え:規定なし(民法の規定に戻り全員同意) 	
昭和 58 年	●区分所有法 改正	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合の明確化 ・ 共用部分の変更:3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和) ・ 建替え:過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和 	
平成 12 年		●適正化法 制定 平成 12 年公布、平成 13 年施行	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理士制度の創設 ・ マンション管理業者の登録制度の創設 ・ マンション管理適正化推進センターの指定
平成 14 年	●区分所有法 改正	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組合の設立、マンション建替事業など 	●建替え円滑化法 制定 平成 14 年公布、施行
平成 26 年	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分の変更:形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更 ・ 建替え:過分の費用要件を削除 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却制度、容積率の緩和特例など 	●建替え円滑化法 改正
平成 30 年		<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数棟型マンション敷地売却制度 	●建替え円滑化法施行規則等改正
令和2年	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本方針の策定 ・ 管理計画認定制度の創設 ・ 地方公共団体による指導・助言等に関する規定の創設 	●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2年公布	
令和3年		<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本方針の策定 (令和3年9月策定、令和4年4月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却の必要性に係る認定基準の拡充 (令和3年12月施行)
令和4年		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体による指導・助言等 ・ 管理計画認定制度 (令和4年4月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地における敷地分割制度の創設 (令和4年4月施行)
令和7年	●老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律 令和7年5月公布	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理の円滑化等 ・ 再生の円滑化等 ・ 地方公共団体の取組の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間団体との連携強化 (令和7年11月施行) ・ 危険なマンションへの勧告等 (令和7年11月施行)
令和8年	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集会の決議の円滑化 ・ マンション等に特化した財産管理制度 ・ 新たな再生手法の創設等 (令和8年4月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適正な管理を促す仕組みの充実 ・ マンション等に特化した財産管理制度 ・ 新たな再生手法の創設等 (令和8年4月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな再生手法の創設等 ・ 多様なニーズに対応した建替え等の推進 (令和8年4月施行)
令和9年		<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理計画認定の拡充 (令和7年5月30日から2年以内施行) 	

2 市内マンションの状況

(1) 基礎情報

① 住宅の所有関係

住宅の所有関係をみると、持ち家が60.4%、分譲マンションに相当する持ち家の共同住宅は18.7%の割合となっており、マンションは本市において、主要な居住形態の一つになっています。

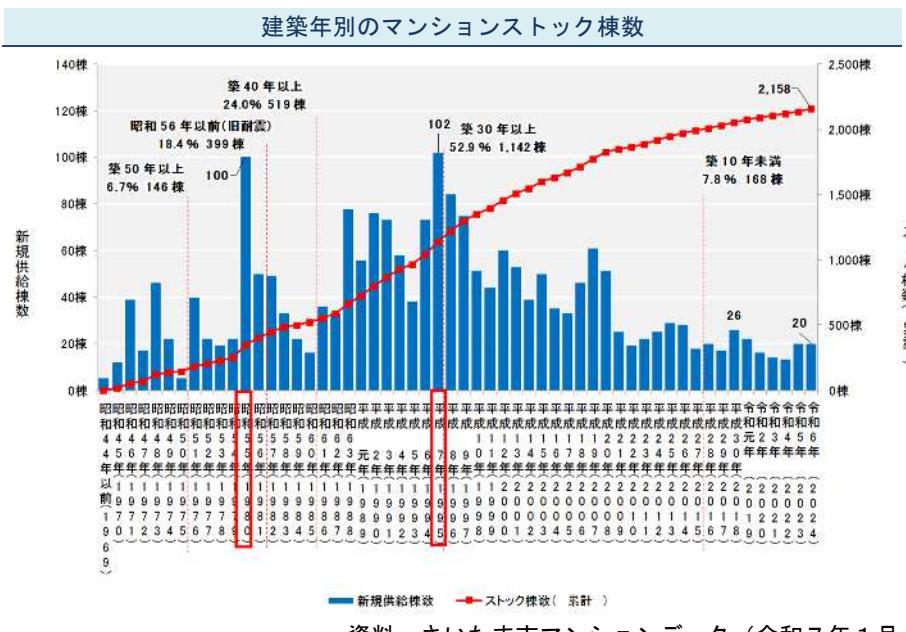


資料：令和5年住宅・土地統計調査

② マンションストック数（棟数）

マンションストック数をみると、令和7年1月時点で2,158棟となっており、昭和55年と平成7年には年間約100棟建設されましたが、直近10年では年間30棟を下回っています。

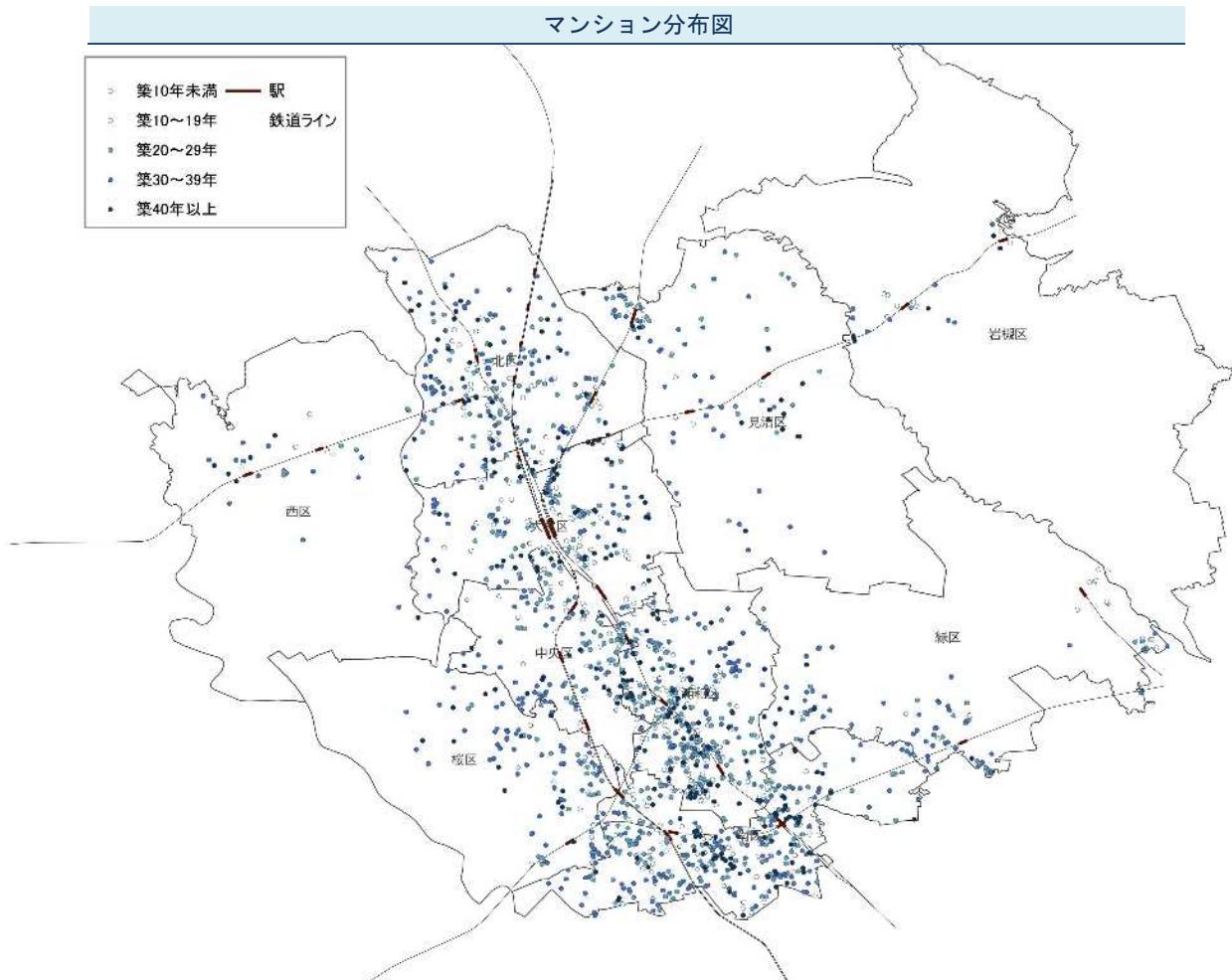
建築年別にみると、築30年以上は1,142棟で52.9%、築40年以上は519棟で24.0%、築50年以上は146棟で6.7%となっています。また、旧耐震基準である昭和56年以前に建築されたマンションは、399棟で18.4%となっています。



資料：さいたま市マンションデータ（令和7年1月1日現在）

③ マンションの分布（管理組合数）

市内のマンション管理組合数をみると、令和7年1月時点では1,816管理組合となっています。また、マンションの分布は、交通の便に優れた路線沿いを中心に分布しています。区別にみると、浦和区で最も多く、次に多い南区とともに400管理組合を超え、さいたま市内のマンションの概ね半数を占めています。築40年以上をみると、全体同様に浦和区と南区で多く、ともに70管理組合を超えています。

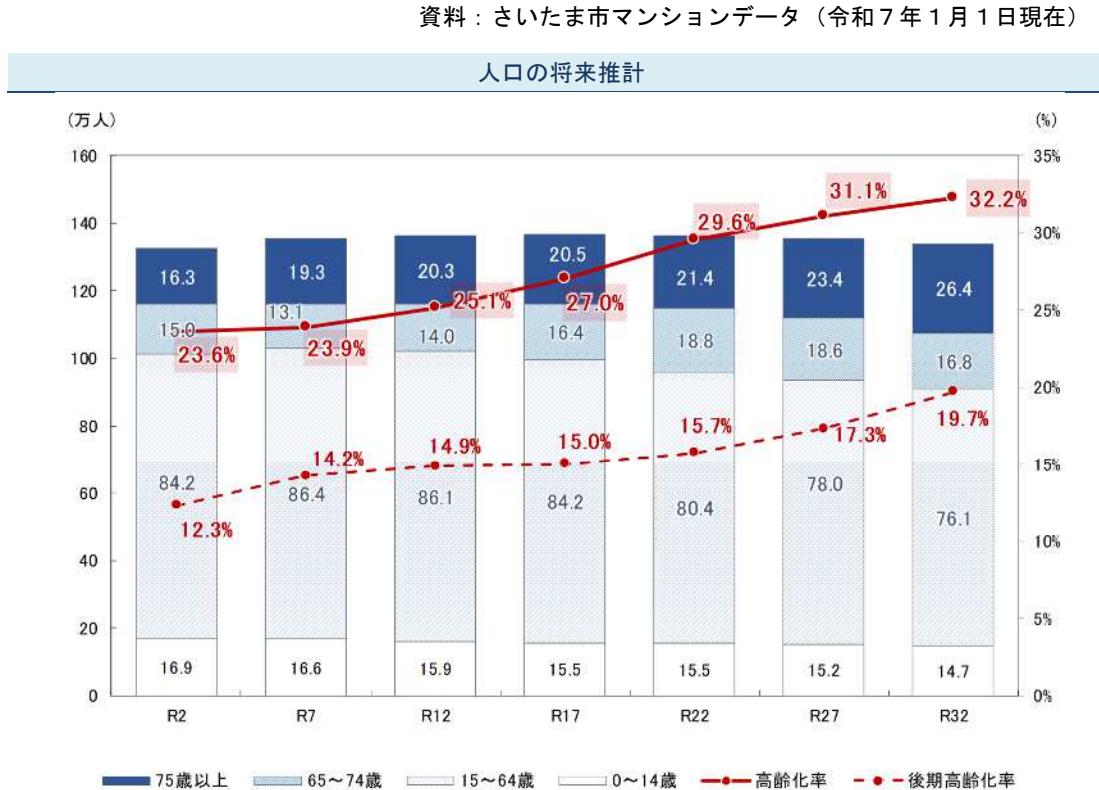
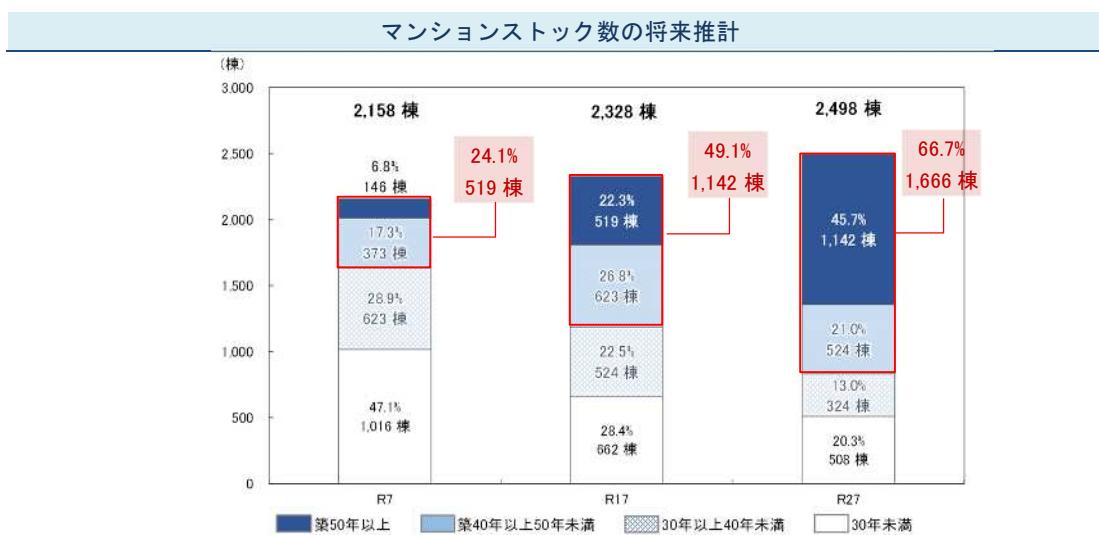


区名＼築年	築10年未満	築10～19年	築20～29年	築30～39年	築40年以上	総数
西区	4	1	7	13	6	31
北区	12	31	57	85	41	226
大宮区	22	45	48	51	44	210
見沼区	6	9	23	41	17	96
中央区	11	27	47	45	20	150
桜区	2	13	28	59	14	116
浦和区	55	99	133	89	72	448
南区	42	51	126	126	70	415
緑区	5	16	23	49	8	101
岩槻区	3	6	1	8	5	23
計	162	298	493	566	297	1,816

資料：さいたま市マンションデータ（令和7年1月1日現在）

④ 将来の推計

令和2年度～令和6年度のマンション供給棟数より算出した年間平均棟数（17棟）が今後も供給されるものとした将来推計をみると、令和7年時点では築40年以上のマンションは全体の24.1%（519棟）ですが、10年後には49.1%（1,142棟）、20年後には66.7%（1,666棟）となることが予想されます。また、本市の将来人口推計に基づく高齢化率は、令和17年に27.0%、令和27年に31.1%に達する見通しとなっており、マンションと居住者の「2つの老い」が進むことが予想されます。



※令和2年までは国勢調査、令和7年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5年12月推計）

※あくまでも過去の状況から推計されたものであり、今後の都市開発等の政策的要因を加味したものではありません。

(2) 管理組合の状況

さいたま市では、平成26年より分譲マンションのアンケート調査を実施してきており、直近では令和6年度に「さいたま市マンション実態調査」を実施しました。

これまでの累積把握率は55.8%となっております。

アンケート調査の調査結果から、「①管理組合の運営状況」、「②長期修繕計画等の状況」、「③建物の状況」の傾向は次のとおりとなります。

① 管理組合の運営状況

総会（区分所有法で規定されている集会）を年1回以上開催している管理組合は97.6%、管理規約がある管理組合は98.3%となっています。

また、経理については、管理費と修繕積立金の経理を分ける区分経理を行っている管理組合は92.7%となっており、「令和5年度マンション総合調査（国土交通省）」（以下、「総合調査」という。）の同質問に対する回答結果と比べ2.6ポイント高くなっています。

管理業務の委託について、管理業務を全て管理会社へ委託している管理組合は74.6%となっており、築年別では築30年以下のマンションの概ね90%の管理組合は、全ての管理業務を管理会社へ委託しています。

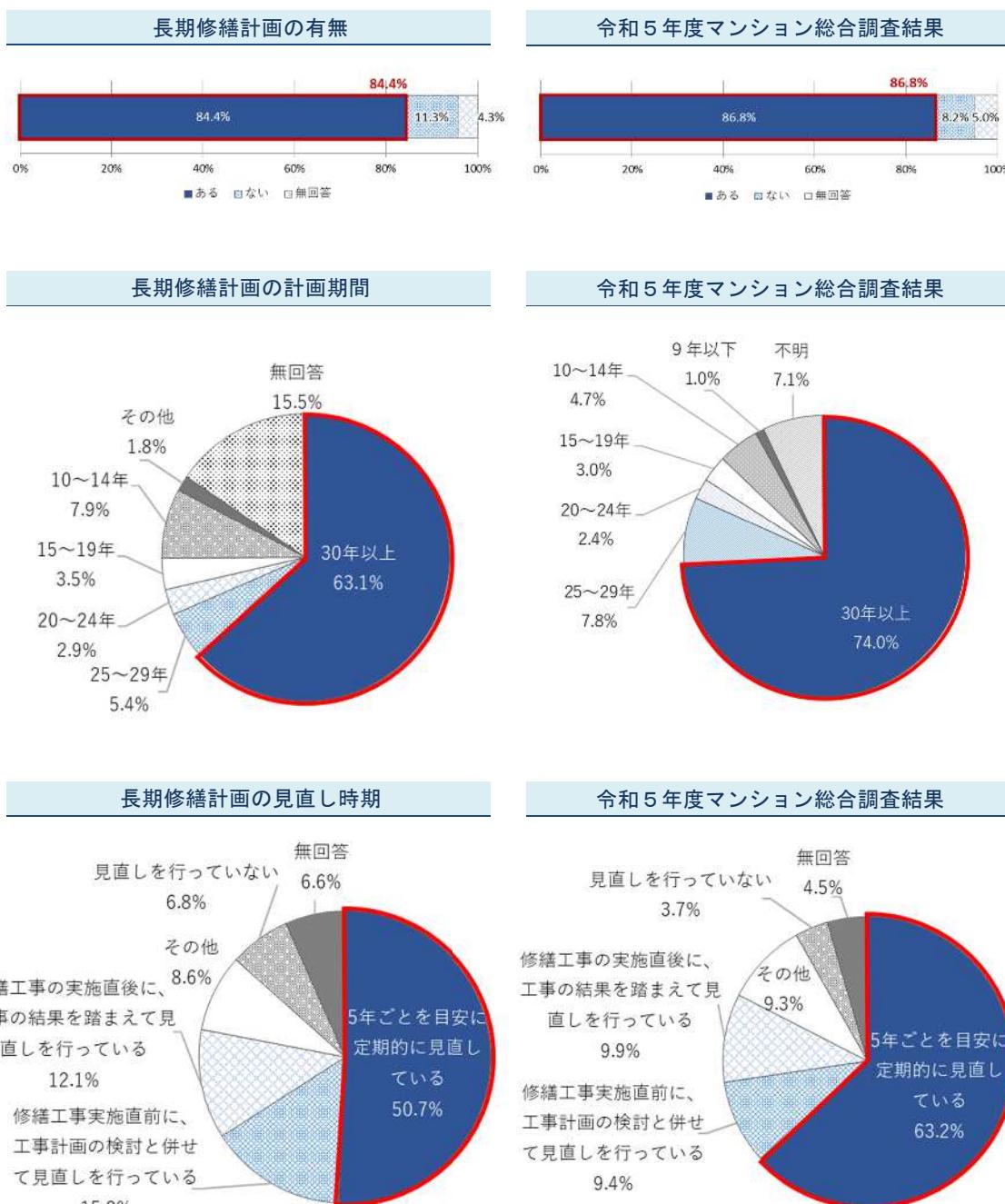


資料：過年度の各種調査・令和5年度マンション総合調査

② 長期修繕計画等の状況

長期修繕計画を策定している管理組合は 84.4% となっており、総合調査の東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県をいう。以下同じ。）の同質問に対する回答結果と比べ、2.4 ポイント低くなっています。また、長期修繕計画を策定している管理組合のうち、長期修繕計画の計画期間を長期修繕計画作成ガイドラインで示されている「30 年以上」としている管理組合は 63.1% となっており、総合調査の東京圏の同質問に対する回答結果と比べ、10.9 ポイント低くなっています。

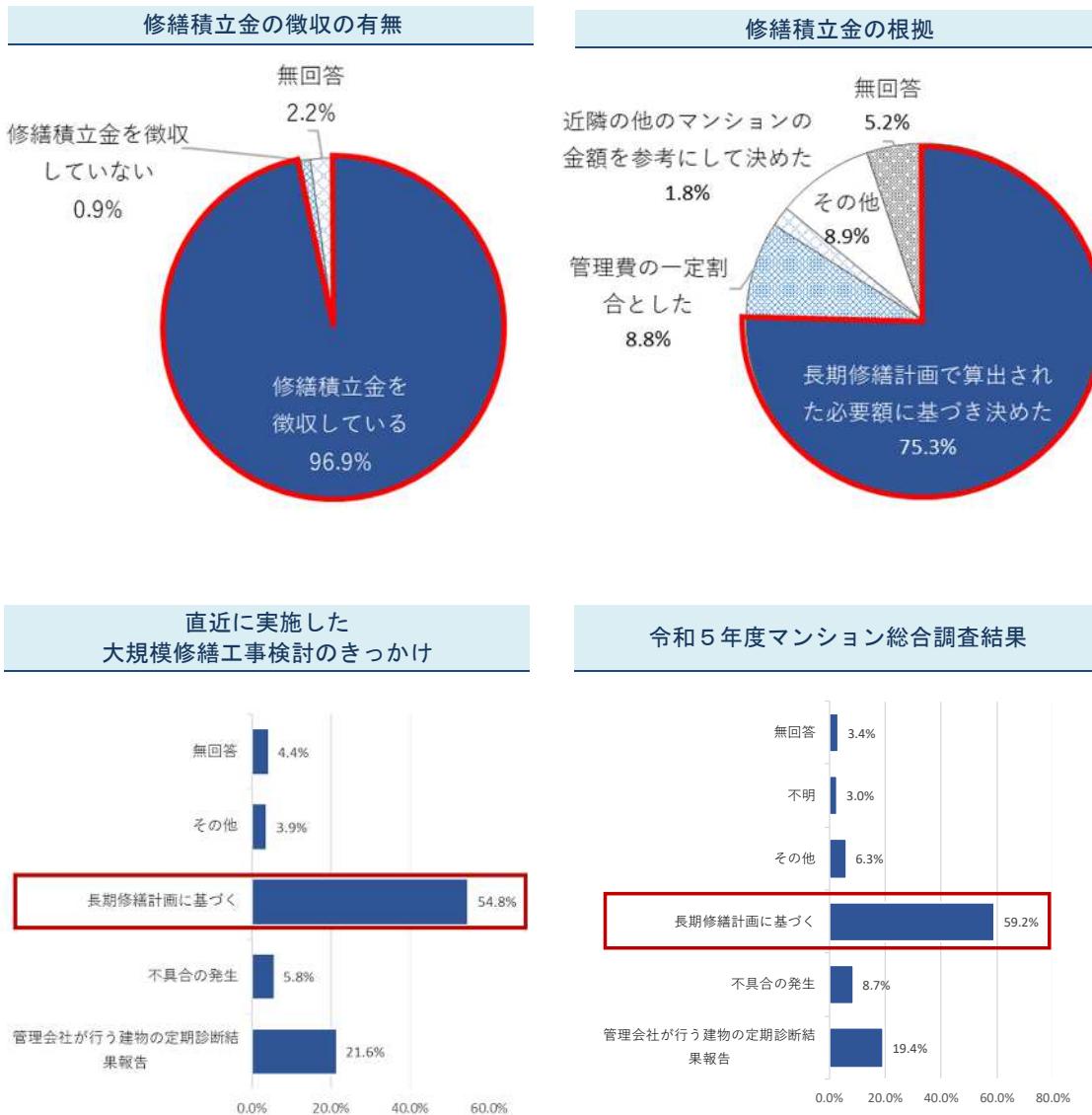
長期修繕計画の見直し時期については、5 年ごとを目安に定期的に見直しを行っている管理組合は 50.7% となっており、総合調査の全国的回答結果と比べ 12.5 ポイント低くなっています。また、修繕工事の前後に見直しを行っている管理組合は 27.3% となっており、総合調査の全国的回答結果と比べ 8.0 ポイント高くなっています。



資料：過年度の各種調査・令和5年度マンション総合調査

修繕積立金を徴収している管理組合は 96.9% であり、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を定めている管理組合は 75.3% となっています。

大規模修繕工事を実施又は予定している管理組合のうち、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 54.8% となっており、総合調査の同質問に対する回答結果と比べ 4.4 ポイント低くなっています。



資料：過年度の各種調査・令和5年度マンション総合調査

(3) マンション管理支援施策の利用状況

本市ではこれまで「マンション管理相談」、「マンション管理基礎セミナー」、「アドバイザー派遣制度」を案内し、管理組合への支援を実施してきました。各支援施策の利用状況の傾向は次のとおりとなります。

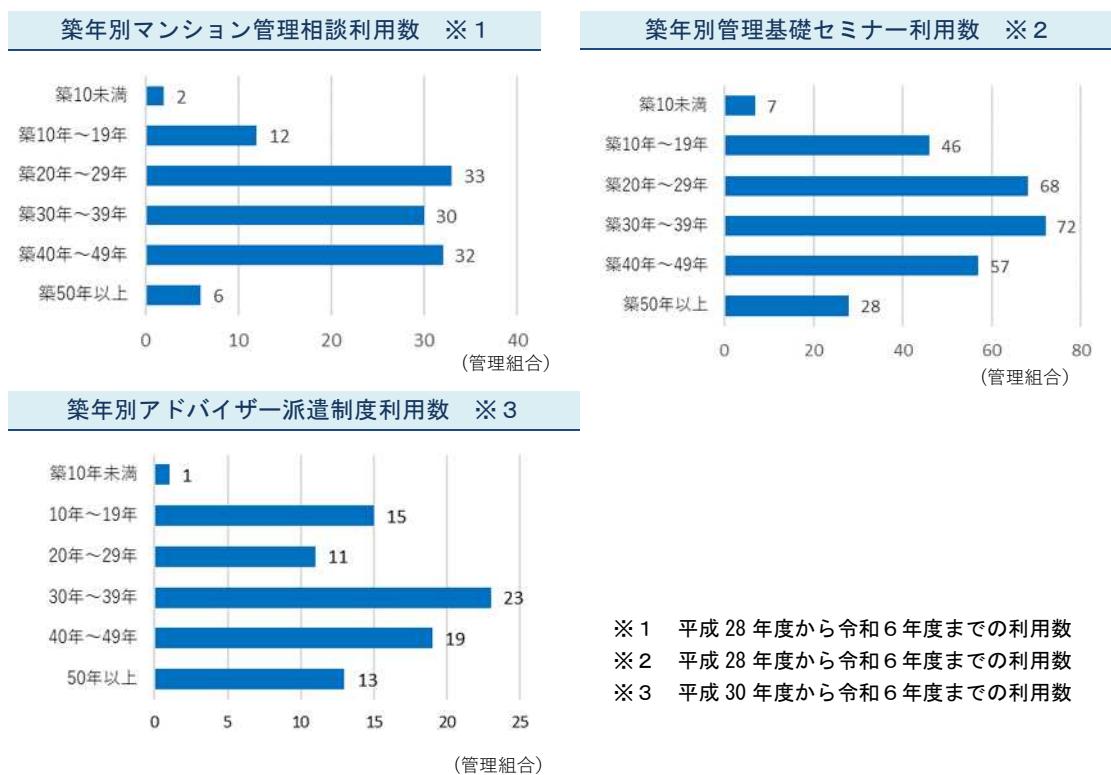
「マンション管理相談」は主に管理組合の運営や大規模修繕工事に関する相談が多く、主な利用管理組合は築20年以上のマンションの管理組合が多くなっています。

「マンション管理基礎セミナー」は、大規模修繕工事をテーマとしたセミナーへの関心の高さが伺え、主な利用管理組合は大規模修繕工事を迎えると考えられる築20年代から築40年代のマンションの管理組合が中心となっています。

「アドバイザー派遣制度」は、管理組合の運営や大規模修繕工事に関する相談に対して派遣を実施している傾向があります。また、築10年未満のマンションの管理組合の利用は少なく、築10年以上のマンションの管理組合の利用が多く、小規模なマンションの管理組合が利用しています。

■各支援施策の利用状況の特徴

	マンション管理相談	マンション管理基礎セミナー	アドバイザー派遣制度 (埼玉県事業も含む)
利用者が多い相談内容・テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営に関すること ・大規模修繕工事に関すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事に関すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営に関すること ・大規模修繕工事に関すること
主な利用管理組合	築年数	<ul style="list-style-type: none"> ・築20年以上のマンションの管理組合 	<ul style="list-style-type: none"> ・築20年代から築40年代のマンションの管理組合 ・築10年以上のマンションの管理組合
	規模	<ul style="list-style-type: none"> ・20～59戸のマンションの管理組合 	<ul style="list-style-type: none"> ・20～59戸のマンションの管理組合 ・20～39戸のマンションの管理組合



(4) 管理に課題があるマンションの状況

① 管理に課題があるマンションの整理

過年度の実態調査で回答のあったマンションのうち、適正化法第5条の2に基づく「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」を参考に評価項目を設定し、評価項目のうち1つでも該当するマンションを「管理に課題があるマンション」と位置付けました。該当するマンションは21.7%あります。

■管理に課題があるマンション

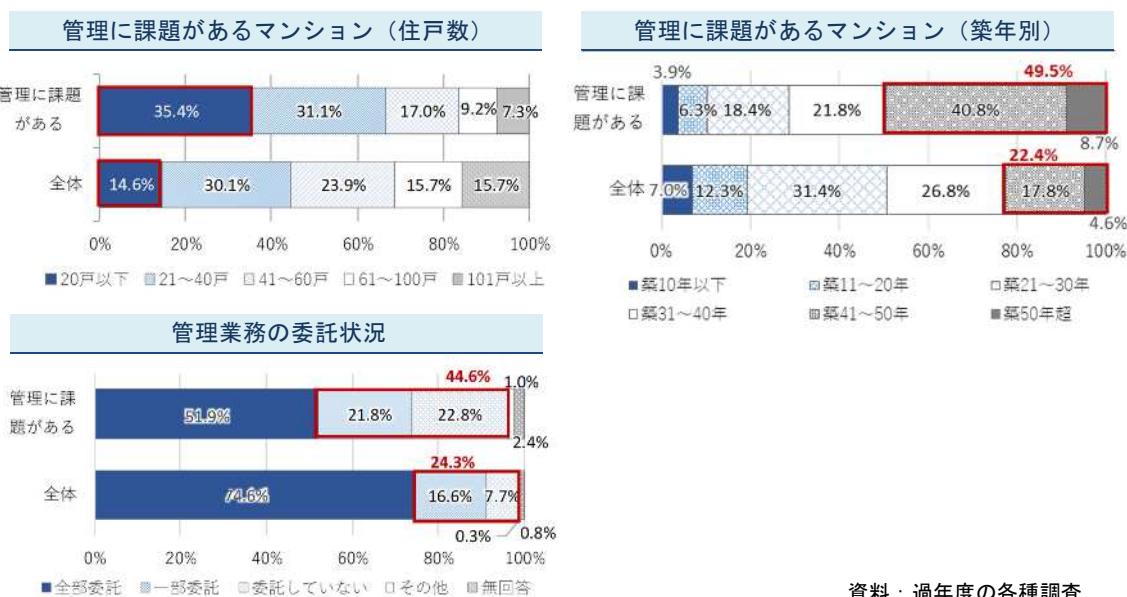
助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (以下の事項が遵守されていない場合)		※	実態調査における評価	N=948
1.管理組合の運営	(前提条件)			割合
	(1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること	○	管理者を選任していない	0.7%
	(2)少なくとも集会を年に一回以上開催すること	○	総会の開催(ほとんどない、開催したことがない) 理事会を開催したことがない	1.3% 1.8%
	2.管理規約	○	管理規約がなく、今後作成予定もない	2.0%
		○	管理規約改正をしていない	0.6%
	3.管理組合の経理	○	管理費、修繕積立金の区分経理を行っていない	9.4%
		○	長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	3.0%
	4.長期修繕計画の策定及び見直し等	○	長期修繕計画を策定していない	11.3%
		○	修繕積立金を徴収していない	0.8%
上記にいずれか一つでも該当するマンション				21.7%

※○の基準は、適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安とされているもの。

※上記の○の基準に加えて維持管理の前提となる「管理組合の有無」、管理組合の運営の核となる「理事会の開催」、修繕積立金の根拠となる「長期修繕計画の策定」を追加

② 管理に課題があるマンションの傾向

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、全体と比べると「一部委託」や「委託していない自主管理」の割合が高くなっています。



資料：過年度の各種調査

3 課題

これまでの取り組みや過年度の調査結果から、課題を整理します。

課題 1 管理組合活動の停滞

本市では、築年数の古いマンションが急増すると予測され、同時に区分所有者の高齢化も進むため、管理組合活動の停滞が懸念されています。マンション管理の適正化には、管理組合の維持・発展が不可欠であり、建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」を見据えた長期的な管理組合活動が求められます。築30年以下のマンションでは多くが管理業務を管理会社に一任しており、大規模修繕が必要になるまでは支援策の利用や管理組合活動への関心が薄い傾向にあります。一方、古いマンションでは区分所有者の高齢化、役員の固定化、無関心な所有者の多さが課題となっています。管理の主体は区分所有者であるため、自らが関心を持ち適正な管理に努めることが必要です。

課題 2 マンション管理の専門知識の不足

長期修繕計画や大規模修繕工事に関しては特に専門知識を必要としますが、長期修繕計画を策定している管理組合の割合や長期修繕計画の見直しを行っている管理組合の割合は、総合調査と比べ低くなっています。また、大規模修繕工事をテーマとした「マンション管理基礎セミナー」や大規模修繕工事に関する「アドバイザー派遣制度」の利用が多いことから、マンション管理に関する専門知識の習得が課題となっています。なお、市の支援制度を知らない管理組合も多いことから、周知方法についても課題があります。

課題 3 適切な管理を行えていないマンションの存在

適正化法第5条の2に基づく「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」を参考にした評価項目に該当するマンションが、小規模で築年数の古いマンションを中心に一定数存在します。これらのマンションでは、管理規約の改正を行っていない管理組合が多く、管理組合が十分に機能していない可能性があります。また、長期修繕計画を策定していない管理組合が多いことや、管理費と修繕積立金の区分経理を行っていない管理組合があるため、今後の建物の維持・修繕や建替え等の実施が困難な状態となる可能性があります。

課題 4 市内マンションの管理状況の実態把握

マンションが適切に維持管理されるためには、市内のマンションの実態を把握し、的確な指導や助言を実施することが重要です。しかしながら、これまでの過年度調査における累積回答率は55.8%にとどまっており、4割以上の管理組合の実態を把握できていない状況にあり、支援が必要な管理組合が存在することが想定されます。現時点では建物に問題が発生していないとしても、適切な維持・修繕がなされずに老朽化が進行し、いずれは周囲にも悪影響を及ぼすおそれもあることから、建物の状況のみならず、管理組合の運営状況の把握を進め、管理不全の端緒をつかんでいく必要があります。

第3章 施策展開の方向性

前章の課題から、以下の方向性を踏まえて施策の展開を図ります。

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です。特に、マンションと居住者の「2つの老い」による管理意識の低下などの課題を抱える管理組合への支援も重要な視点です。

意識の向上を図るためにには、区分所有者が居住しているマンションに関す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、区分所有者が適正な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です。

また、個々の管理組合に対し管理状況に応じた支援を行うことで、管理水準の底上げをするとともに、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、意識の向上を図る必要があります。

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

本市が実施する「マンション管理基礎セミナー」や「アドバイザー派遣制度」を活用している管理組合は、大規模修繕工事を迎える時期にある管理組合が多く、今後築年数の古いマンションの急増に伴い、これまで以上に両支援制度の需要が高まると考えられます。また、管理組合が抱える様々課題は、管理組合の管理・運営、マンション居住者同士のトラブルなど同じ課題を持つことが多いことから、マンション管理組合同士の意見交換のニーズも高くなっています。特に、長期修繕計画が無いマンションや長期修繕計画の見直しを行っていないマンションでは、建物の適切な修繕・維持を行うことが困難な状況に陥ることが予想されます。

マンションの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です。また、同計画に基づく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、円滑に工事を実施できるよう専門家団体、関連団体等と連携を図り支援施策の強化を図る必要があります。

方向性 3 要支援マンションへの重点的な支援

過年度の実態調査等において、適正化法第5条の2に基づく「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」を参考にした評価項目に該当する管理水準が低いマンションは、小規模で築年数の古いマンションが多くなっています。

小規模で築年数の古いマンションは、区分所有者一人当たりの管理費や修繕積立金の負担が大きく、資金不足を背景に自主管理による管理組合活動を余儀なくされている可能性があります。また、区分所有者の高齢化により適切な管理組合活動の実施や管理費と修繕積立金の確保を行えない状況にあるマンションは、自助努力のみにより管理適正化を図るのは困難と考えられます。そのため、重点的な支援が必要なマンションを要支援マンションと整理し、管理組合の機能回復に向けた取り組みを実施する必要があります。

方向性 4 継続的なマンション管理状況等の実態把握

本市がこれまで実施した過年度の実態調査の累積回答率は55.8%にとどまっており、マンション施策を推進していくためには、市内のマンションの実態を把握することが重要です。とくに、今後急速に増加することが見込まれる小規模で築年数の古いマンションについては、区分所有者の高齢化も同時に進行しているため、その実態を把握していく必要があります。

マンションの管理状況を把握するためには、定期的な実態調査を引き続き実施とともに、現地調査や訪問調査等の各種調査より、実態を把握していく必要があります。

第4章 さいたま市マンション管理適正化指針

市内のマンションの状況及び課題等を踏まえて、マンション管理組合が取り組むべき事項を具体的に定めた「さいたま市マンション管理適正化指針」を策定します。

この指針は、本市のマンション管理の適正化を推進するために、管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すものです。併せて、本市が適正化法第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や、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表に示します。

さいたま市マンション管理適正化指針

〈さいたま市の管理組合によるマンション管理の適正化の推進に関する基本的な指針〉

本市のマンションは、住宅全体の約2割を占める主要な居住形態の一つですが、今後建設後相当の期間が経過したマンションの急増が見込まれるため、マンションの適正な管理が重要となります。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ます。

〈管理において重要な事項3点〉

- ・ 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。

【別表】

助言・指導・勧告を行う 判断基準の目安	管理計画の認定基準
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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	
<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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 緊急時等における専有部分の立ち入り 修繕等の履歴情報の保管 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	
<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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	
<ul style="list-style-type: none"> <u>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</u> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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	
—	<ul style="list-style-type: none"> 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 さいたま市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

※下線部分は、さいたま市の独自基準

[本市における追加基準の考え方]

- 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

マンション管理組合が、長期的な見通しを持って計画的にマンションの適正管理
を実施するためには、長期修繕計画の策定や見直しが重要なため、「助言・指導・勧
告を行う判断基準の目安」の追加基準とします。

国のマンション管理適正化指針（令和3年9月28日策定）

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等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が必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、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よう努める必要がある。
- (3) 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が重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、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）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等についてトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るために、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好的な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことには十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるよう努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

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（交流会含む）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

Aを中心に展開する施策

- ⑤管理計画認定の取得促進

- 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(ッシュ型アドバイザーポジション)

- ⑨耐震化に関する支援

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支援の拡充

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、特に実態調査の未回答の管理組合に対して、重点的に各種調査を検討かつ実施するとともに、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支援の拡充を図るとともに、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（プッシュ型アドバイザー派遣）、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、必要に応じてプッシュ型アドバイザー派遣等の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	令和3年度	令和6年度	目 標
マンション実態調査の把握率（累計）	33.9%	55.8%	令和12年度把握率 65.0%
管理計画認定を取得する管理組合数（累積）	一	46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。特に実態調査の未回答の管理組合に対しては、重点的に各種調査の実施を検討します。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、把握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、マンションの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、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。



A | B | C

②マンション管理基礎セミナー（交流会含む）の開催



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、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6年度	第1回 管理会社が作成した大規模修繕工事の見積等のチェックポイント ～大規模修繕工事を取り巻くトピックス～
	第2回 マンション長寿命化。管理組合の自立管理とビジョンの策定 意見交換会
	第3回 失敗しない大規模修繕工事と維持管理 マンション建替えの基礎知識 -高経年化したマンションの再生方法と今後の区分所有法の見直し-
令和5年度	第1回 マンション管理の長期的ビジョン策定の重要性を考える 事例から学ぶ円滑な大規模修繕工事に向けた長期修繕計画の作成・見直しについて
	第2回 管理組合が行う滞納管理費回収と相続人不在の場合の法的手続き 大規模修繕工事は長期修繕計画通りに行うものなの？？ 意見交換会
	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
令和4年度	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

A | B | C

③防災・減災対策の周知

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こと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)



A | B | C

④コミュニティ形成に向けた周知

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を中心に行う施策

A | |

⑤管理計画認定の取得促進

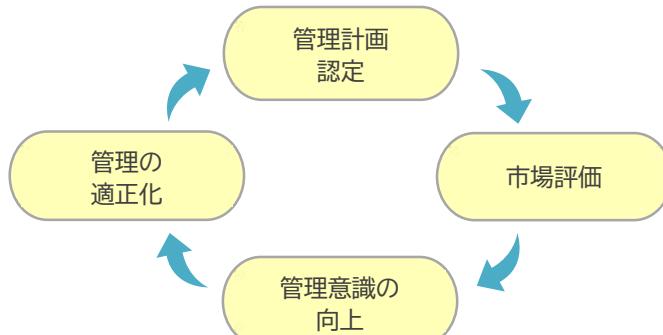
A | |

管理計画認定制度とは、適正化法第5条の13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認定の取得を促します。その一環として、本市のホームページで管理計画認定を取得したマンションの一覧を掲載しています。また、ダイレクトメールで管理組合や管理会社等に認定取得を促す通知を送付しています。

また、適正化法第5条の22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

区役所等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等の配布

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、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（プッシュ型アドバイザー派遣）

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の支援等を積極的に働きかけること（プッシュ型アドバイザー派遣）で、適切な管理組合活動の実施に向けた支援を行います。

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	令和3年度	令和6年度	目 標
長期修繕計画があるマンションの管理組合の累計把握割合	81.2%	84.4%	令和12年度把握割合 86.5%

具体施策 1 長期修繕計画に関する支援の拡充

毎月開催しているマンション管理相談窓口に加え、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相談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。

その他、長期修繕計画の見直し等に関する支援を検討し、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

定期的に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	令和4年度	令和6年度	目 標
要支援マンションへのアドバイザー派遣回数（累績）	11回	42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

要支援マンションの管理組合に、本市から分譲マンションアドバイザー派遣制度を周知して、利用を促します。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。

また、管理規約がない等、大きな課題を抱える要支援マンションについては、市から積極的にマンション管理組合に働きかけを実施するプッシュ型アドバイザー派遣を行い、課題解決を図ります。

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、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、必要に応じてプッシュ型アドバイザー派遣等の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。

第6章 計画の推進に向けて

1 連携体制の強化

(1) 関連団体等との連携

マンション管理の適正化を推進するためには、管理組合が必要とする多様な情報の提供や、法律や技術面での支援等が不可欠であることから、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みます。

また、情報提供やセミナー・相談会の開催などの活動を通じて、マンション管理についての様々な問題の解決に向けたサポートを行うため、本市も構成員となっている「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」において、専門家団体、埼玉県等と連携を図ります。

マンション管理適正化指針やマンション標準管理規約、各種ガイドライン・マニュアルの周知や、管理計画認定制度の普及などの取り組みを国と連携して進めます。

管理組合や管理関係者のパートナーとして、良好なマンションライフの実現のため、国から指定を受けた「公益財団法人マンション管理センター」と連携し、管理組合への必要な情報提供や啓発を進めます。

■関連団体等との連携内容

埼玉県マンション居住支援 ネットワーク	情報提供やセミナー・相談会の開催などの活動を通じて、マンション管理についての様々な問題の解決に向けたサポート 【会員団体<参加団体正会員>】 <input type="radio"/> 地方自治体 <input type="radio"/> NPO団体 <input type="radio"/> 専門家団体 <input type="radio"/> 公益企業団体 <input type="radio"/> 広域的支援団体
公益財団法人 マンション管理センター	管理組合への必要な情報提供や啓発

(2) 他の政策分野との連携

本市においてマンションは、主要な居住形態であり、都市景観や地域のまちなみ形成など、都市や地域社会を形成する重要な要素となっています。

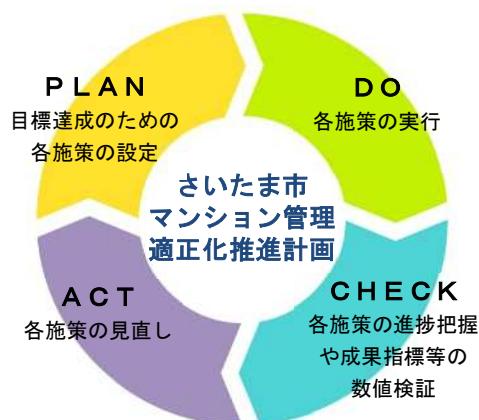
そのため、建物の維持管理のみならず、まちづくり・防災・防犯・福祉・コミュニティなどの視点から、本市の関係部局と連携を強化し、各種施策の展開を検討していきます。

2 効果検証と見直し

本計画で掲げた目標を実現するためには、施策の進捗状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

そのため、目標ごとの施策の展開で掲げた取り組みの実現に向けて、進捗状況の把握を行うなどの進行管理を毎年度実施します。また、P D C A サイクルに基づく進行管理等により、効果的な施策の実施に向けての取り組みを進め、社会経済情勢の変化や国・県の動向等を踏まえ、見直しを検討していきます。

P D C A サイクルに基づく進行管理のイメージ

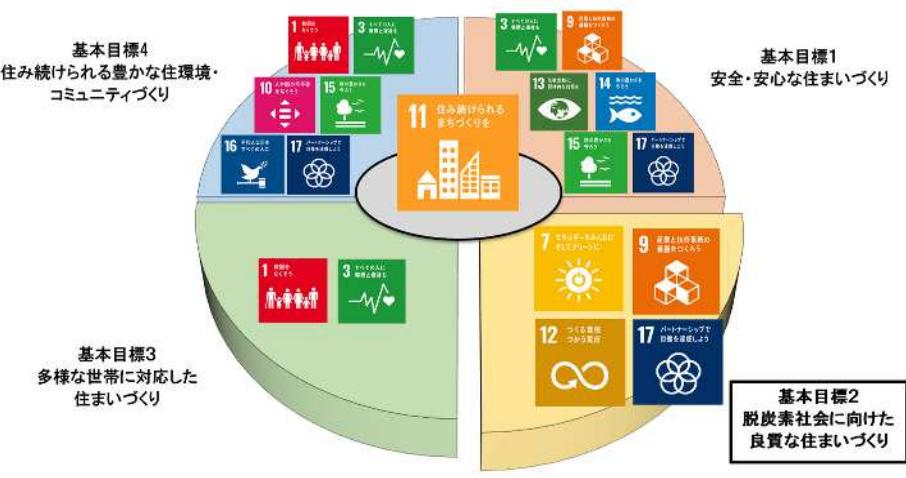


3 持続可能な開発目標（S D G s）の推進

S D G s は、「Sustainable Development Goals」の略で、2015年9月の国連サミットで採択された2030年までの長期的な開発の指針「持続可能な開発のための2030アジェンダ」における「持続可能な開発目標」であり、国際社会共通の目標です。

本計画と補完・連携する「さいたま市住生活基本計画」では、「目標 11 住み継ぐられるまちづくり」を中心に以下の11の目標と関わりがあり、そのなかでも本計画は脱炭素社会に向けた良質な住まいづくりに関する7、9、12、17の達成に寄与します。

S D G s の目標



資料編 用語の定義

本計画で使用する用語は、区分所有法、適正化法、建替え円滑化法に準ずる。

●関連団体

埼玉県マンション居住支援ネットワークに所属する、マンション居住を支援する特定非営利活動法人、専門家団体、公益企業団体、埼玉県及び市町村。

●国勢調査

日本の人口や世帯の実態を明らかにする国の最も基本的な統計調査として、大正9年以來5年ごとに実施している。

●国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関であり、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行っている。

●さいたま市マンションデータ

さいたま市内の以下の条件を全て満たしたマンションのデータをいう。

- ・ 区分所有された建物で、2以上の異なる所有者がいるもの
- ・ 建物内に住宅を含むもの（居宅、共同住宅）
- ・ 3階建て以上のもの
- ・ 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造のもの
- ・ 住宅戸数が6戸以上のもの（雑居ビルでも住宅が6戸以上あれば対象）

●埼玉県マンション居住支援ネットワーク

マンション居住を支援する特定非営利活動法人、専門家団体、公益企業団体、埼玉県及び市町村が相互に連携し、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、平成16年10月30日に設立された組織。

情報提供やセミナー・相談会の開催などの活動を通じて、マンション管理についての様々な問題の解決に苦慮されている方々のサポートを行っている。

＜構成団体＞

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

●住宅・土地統計調査（令和5年度）

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している全国的調査。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は標本調査。

●専門家

マンション管理士、マンション管理業者、建築士などの専門的知識を有する者。

●令和5年度マンション総合調査（総合調査）

国土交通省がマンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的とした調査。全国の管理組合向け調査4,270管理組合、区分所有者向け調査8,540区分所有者を対象にマンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査している。

●過年度の各種調査

さいたま市内の分譲マンションの概要、管理組合の運営状況等の実態を把握し、分譲マンションの管理施策検討及び「さいたま市マンション管理適正化推進計画」策定のための基礎資料を収集することを目的として実施した調査。下記が過去に実施した調査である。

- ・平成26年度～令和元年度さいたま市分譲マンション・ヒアリング調査
- ・令和3年度さいたま市分譲マンション実態調査
- ・令和6年度マンション実態調査

さいたま市マンション管理適正化推進計画

発行日 令和 年 月

企画・編集 さいたま市 建設局 建築部 住宅政策課
〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4
TEL 048-829-1518
FAX 048-829-1982



この印刷物は、100部作成し、1部当たりの印刷経費は、円です。
(さいたま市マンション管理適正化推進計画策定支援業務委託料のうち、印刷に要した費用です。)