

# 蕨市マンション管理適正化推進計画

令和5年3月  
蕨市



# 目次

1. 背景、計画の目的等	1
1-1. 背景	1
1-2. 蕨市の現状	3
1-3. 管理適正化推進計画策定、管理計画認定制度運用の目的	5
1-4. 計画期間	6
2. 蕨市のマンションの現状、取組	7
2-1. マンションに関するこれまでの取組	7
2-2. 問題点、課題	11
3. それぞれが課せられる役割と責務	15
3-1. 蕨市	15
3-2. 管理組合	15
3-3. 居住者、区分所有者	16
3-4. マンション管理士等の専門家	16
4. マンション管理の適正化の推進を図るための施策	17
4-1. 施策展開の方向性	17
4-2. マンション管理適正化推進の流れ	18
4-3. 蕨市マンション管理適正化の目標	19
5. 蕨市マンション管理適正化指針について	20



## 蕨市マンション管理適正化推進計画

### 1 背景、計画の目的等

#### 1-1. 背景

市内のマンション（分譲マンションに限る。以下同じ。）は、令和4年1月時点で、148棟、約7,500戸に上り、推計で約18,000人<sup>1</sup>（市内人口の約23%）の市民が居住する重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という特殊な所有形態であることから、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、維持管理していく上で多くの課題があります。

さらに、建設後相当期間が経過したマンションの増加、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸化・空き住戸化）の進行が要因となり、結果として管理組合の役員の担い手不足など、管理組合の運営に支障をきたすことが懸念されます。

マンションの管理不全により、適切な修繕が行われず放置され老朽化していくと、マンション居住者自らの居住環境の低下に加え、近隣住民の生命・身体への影響など、周辺の住環境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。

このような管理不全に陥ったマンションへの対応には、時間的・金銭的に多大なコストを要する恐れがあるとともに、場合によっては行政が介入しなけ

---

<sup>1</sup> 平成30年住宅・土地統計調査より蕨市推計

ればならない状況も考えられます。

このような状況を踏まえ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 法律第 149 号。以下「マンション管理適正化推進法」という。）では、市がマンションの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（令和 2 年 6 月改正、令和 4 年 4 月施行）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。

マンションの管理は管理組合が自ら適正に行うことが大原則であるものの、適正管理がなされないマンションが増加することによる周辺の住環境への影響が大きくなることから、マンションの管理の適正化を推進していくための施策を講じていく必要があると判断し、本計画を策定します。

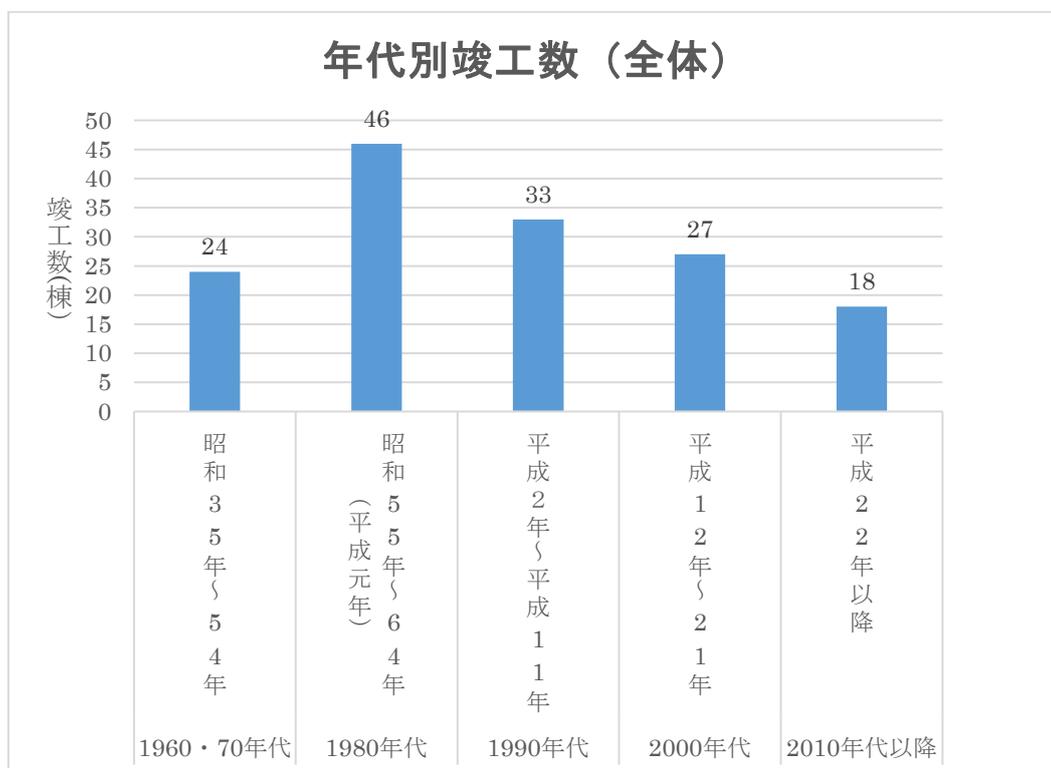
## 1-2. 蕨市の現状

令和4年1月1日現在、本市には148棟のマンションが存在し、主要な住居形態の一つとして定着しています。市内のマンションの始まりは、1965年5月に竣工した中央のマンションであり、その後、70年代に23棟、80年代は46棟、90年代は33棟とマンションの竣工が続きました。

その背景には市内に所在する工場が昭和40年代に市外に移転したことに伴い、その工場跡地の活用としてマンションが建設されたことに起因すると考えられます。

竣工数は、80年代をピークとし減少傾向であり、2010年以降は18棟となっています。

図1 年代別竣工数



地区別、年代別の竣工時期は表 1 の通りです。

表 1 築年別マンション内訳

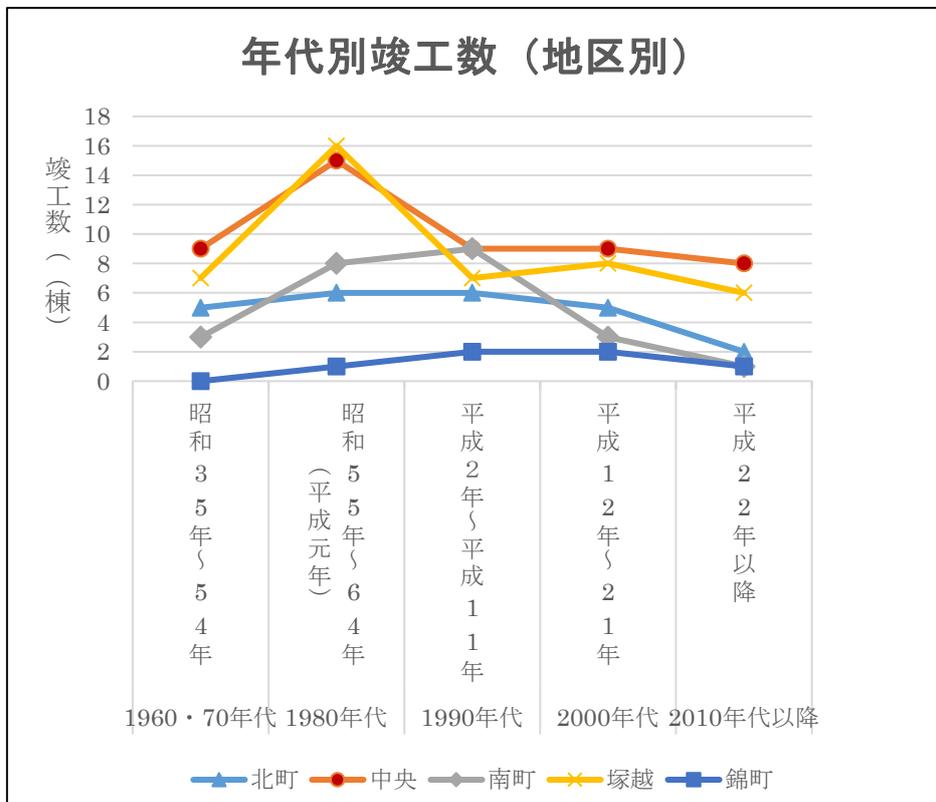
年代	1960・70年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代以降	総計
	昭和35年～54年	昭和55年～64年(平成元年)	平成2年～平成11年	平成12年～21年	平成22年以降	
棟数(全体)	24	46	33	27	18	148
北町	5	6	6	5	2	24
中央	9	15	9	9	8	50
南町	3	8	9	3	1	24
塚越	7	16	7	8	6	44
錦町	0	1	2	2	1	6

中央及び塚越は各年代を通じて竣工棟数は多く、両地区とも 80 年代をピークに竣工数は減っており、今後高経年マンションが増加していくことが想定されます。

北町、南町は 80 年代～2000 年代にかけ一定数建設されましたが、近年は減少傾向です。

錦町は他に比べると建設棟数は少なく、80 年代以降に建設されています。

図 2 年代別竣工数(地区別)



### 1-3. 管理適正化推進計画策定、管理計画認定制度運用の目的

マンション管理適正化推進法の改正により、国が定める「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」に基づいて、市がマンションの管理の適正化の推進を図るための計画を作成することができるとされました。

今後、本市においても建設後相当の期間が経過した高経年マンションの増加が予想されることから、マンション管理施策の推進が必要不可欠です。

また、適切な管理計画を有するマンションを市が認定することにより、認定マンションの市場価値向上や、その他のマンションが目指すべき方向性を示す指標にもなり得るため、市内のマンション全体の管理適正化推進が期待されます。

#### 計画策定により想定される効果

- ① 地域内にあるマンションの管理実態を把握し、適正な維持管理を促す。
- ② 管理不全マンションの発生の抑制
- ③ 管理不全状態の高経年マンションに対し、必要な指導、助言を行い、管理の適正化を促進する。

#### 認定制度運用により想定される効果

適切な管理計画を有するマンションを認定することにより、当該マンションの市場評価向上や、マンション全体の管理適正化推進が期待される。

住宅金融支援機構による「フラット35」の金利優遇措置が令和4年度より講じられているほか、令和5年度から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や、保管・運用をサポートする制度の拡充などが予定されており、入居者や区分所有者に対するインセンティブが期待される。

#### 1-4.計画期間

計画期間は、令和 5 年度～令和 9 年度の 5 年間とします。

本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、5 年ごとに見直しを図るものとします。

令和 5 年度	令和 9 年度	令和 14 年度
策定	●見直し	●見直し
		

## 2 蕨市のマンションの現状、取組

### 2-1. マンションに関するこれまでの取組

本市ではこれまで、市民相談によるマンション管理相談のほか、県や周辺自治体と連携しマンションに関する基礎的知識の普及を目的とした「マンション購入基礎セミナー」や「マンション管理基礎セミナー」を開催するなど、マンション管理の適正化に係る取り組みを行ってきました。

マンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画を作成するにあたり、市内のマンションの管理状況を把握するため、アンケート形式による調査を実施しました。

調査対象、調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

- ・ 調査対象：蕨市の区域内に所在する居住用の区分所有建物 148 棟  
(令和 4 年 1 月 1 日現在)
- ・ 調査項目：1.建物・附帯設備の概要  
2.管理組合の活動  
3.日常の管理業務の実態  
4.耐震化  
5.防災対策の実態  
6.管理計画認定制度  
7.コロナ禍における管理組合の活動実態
- ・ 調査方法：本市所管のマンションリストを基に、管理組合宛に調査票を郵送(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、投函)。
- ・ 調査期間：令和 3 年 6 月～令和 3 年 7 月(令和 3 年度)  
63 棟回答/148 棟 回収率 42.6%  
令和 4 年 6 月～令和 4 年 7 月(令和 4 年度)  
14 棟回答/85 棟 回収率 16.5%

本調査により、148 棟中 77 棟(52%)から回答を得ることが出来ました。しかし一方で、半数近くのマンションが未回答となっており、これらについては、管理組合の実態がない、若しくは正常に機能していないものと推察され、管理不全状態か、それに近い状況にある可能性も考えられます。今後、継続してアンケート調査に回答を促していき、場合によっては現地確認調査等を行い、より精度の高い実態把握に努める必要があります。

表 2 調査数・回収数

	全 体	地区別				
		北 町	中 央	南 町	塚 越	錦 町
調査数 (棟)	148	24	50	24	44	6
回収数 (%)	77 (52.0%)	11 (45.8%)	27 (54.0%)	12 (50.0%)	25 (56.8%)	2 (33.3%)

表 3 回答者属性

	管理組合 理事長	管理組合役員 (理事長以外の 理事、監事等)	管理組合員 (役員以外の区分所有者)	管理会社 社員	管理員
割合	69.9%	3.2%	0.0%	22.4%	12.9%

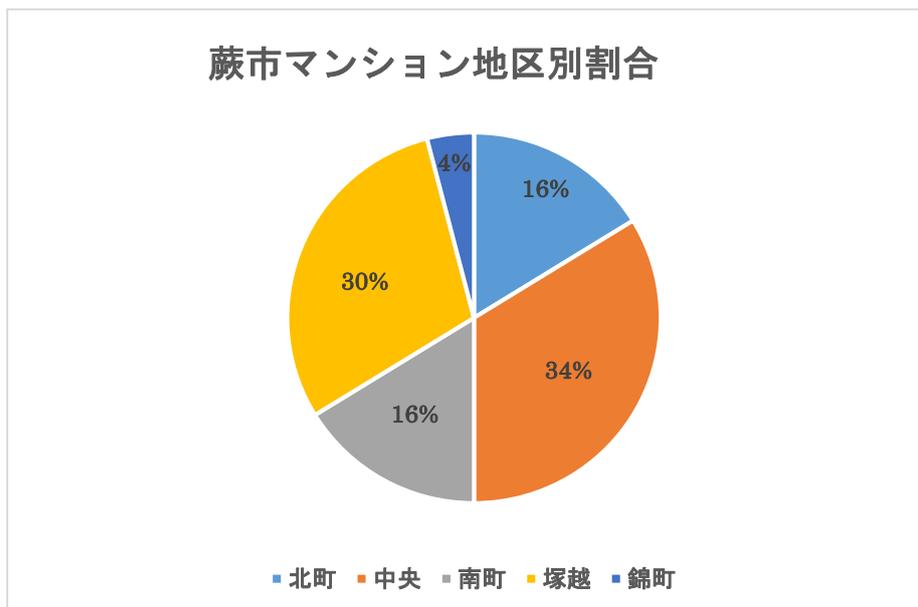
市内の各マンションの位置関係については別図の通りです。

別図 市内マンション分布図（令和4年1月1日現在）



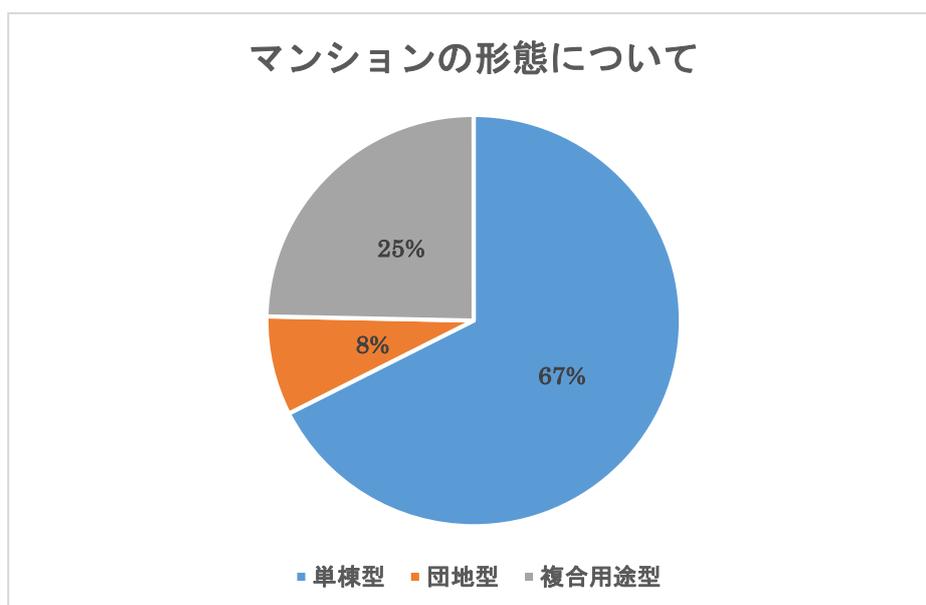
マンションの分布をみると、市外への通勤、通学などの便に優れた駅周辺の中央や塚越に集中して立地しており、続いて、南町と北町に同程度立地しています。

図3 市内マンション地区別割合



市内に存するマンションは、住宅のみの単棟型が67%を占めていますが、店舗、事務所を有する複合型のマンションも25%あり、事業系用途区分所有者も一定数存在しています。

図4 マンションの形態について



## 2-2 問題点、課題

今後全国的に居住者の高齢化と建物の老朽化という「二つの古い」が進行することが想定されていますが、本市においても例外ではなく、同様の状況となることが想像されます。

本市の高齢者人口は、国勢調査平成2年（1990年）の9.5%から、平成27年（2015年）23%、令和2年（2020年）31%と、年々高齢化が進行している状況です。

また、マンションについても、昭和56年以前に竣工した旧耐震基準の建物が3割弱を占めており、今後進んでいく高経年化に対して適切な維持管理を実施していく必要があります。

表4 旧耐震基準のマンション数

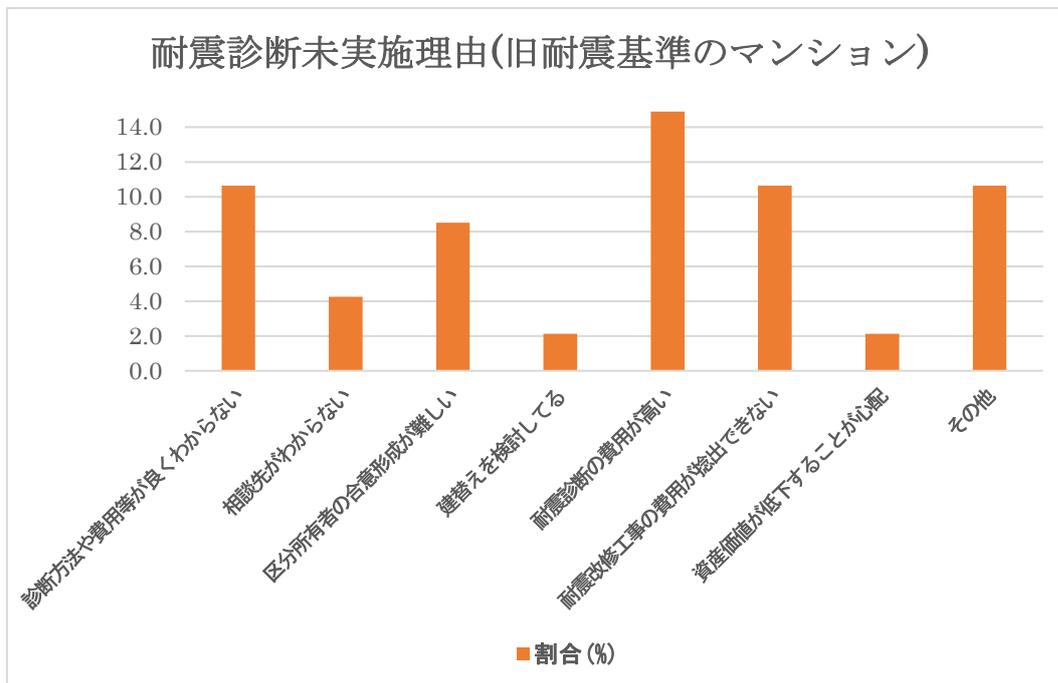
	旧耐震基準のマンション	新耐震基準のマンション	全体
棟数	40棟	108棟	148棟
割合	27%	73%	

アンケート調査の結果、耐震診断を実施していない理由として多く挙げられたのが「耐震診断の費用が高い」というものです。

本市では「既存建築物耐震診断補助制度」を設けており、平成25年度よりマンションについても対象としていますが、この制度が十分に活用されているとは言い難いのが実情です。

今後制度の周知とともに、耐震診断の必要性について啓発に努めていくことが求められます。

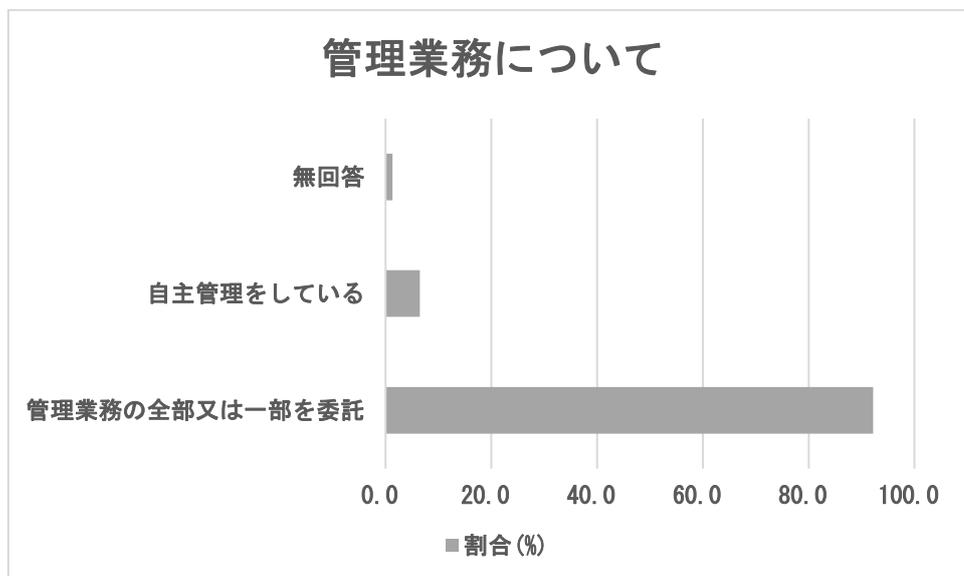
図 5 耐震診断未実施理由（旧耐震基準のマンション）



また、管理業務について全部または一部を委託していると回答したマンションが 9 割にのぼり、外部委託に依存していることがわかりました。

今後居住者の減少などによって管理費の不足が生じた場合、費用面の問題から適正な維持管理の継続が困難となることが考えられます。

図 6 管理業務について



また、アンケート調査の結果からは、管理計画認定制度に関する認知度が十分とは言えず、市からの情報発信を希望する声が4割弱あり、現時点ではわからないとする声も5割弱あり、管理計画認定制度についての積極的な情報提供を行うことが必要であると思われます。

図7 管理計画認定制度への興味・関心度（全体）

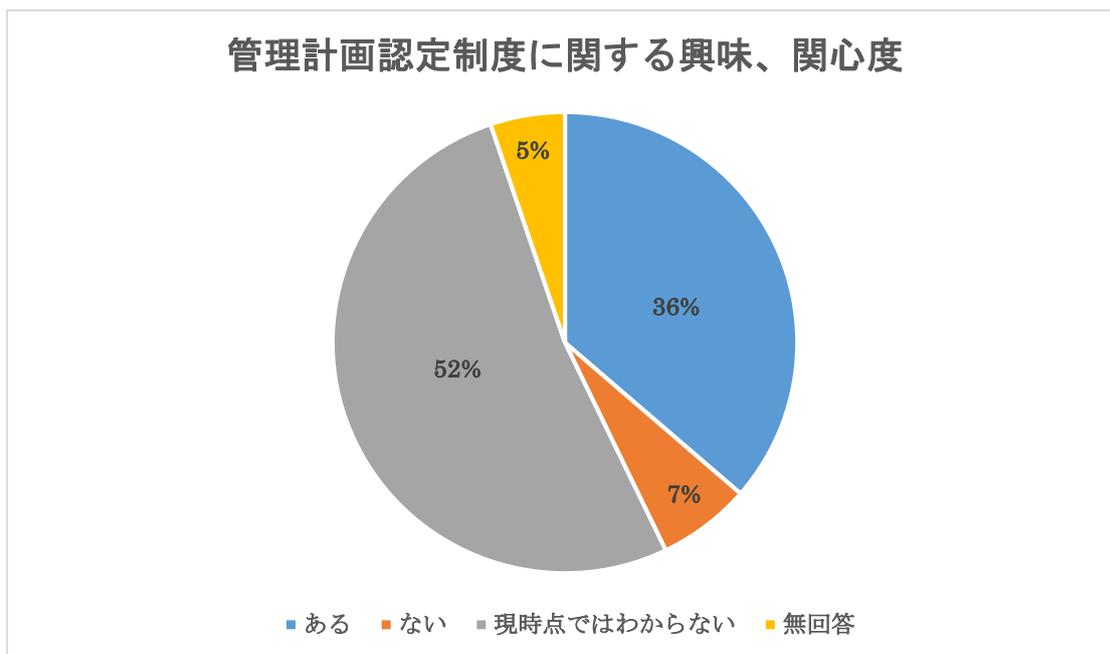
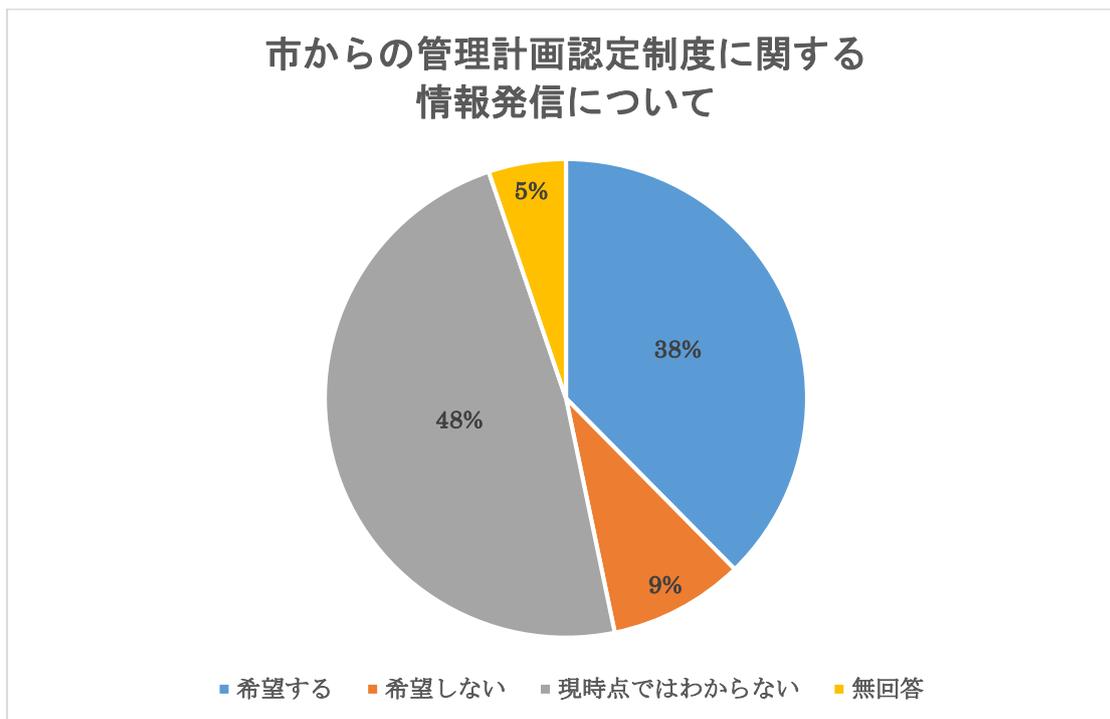


図8 情報発信への興味、関心度



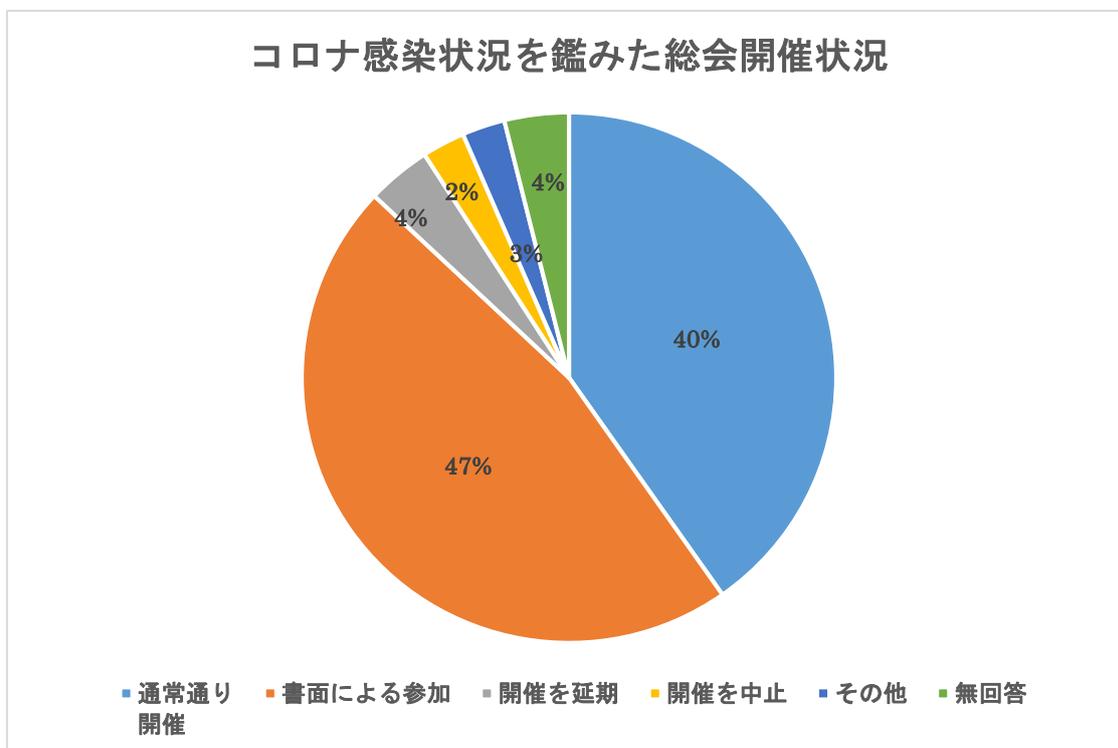
居住者の高齢化や非居住化、建物の老朽化等の理由により適切な維持管理が困難となったマンションは、然るべき修繕が行われないうまま放置され、躯体の劣化や外装の陳腐化などの老朽化が急速に加速します。このような管理不全状態のマンションは、居住者自らの居住環境の低下にとどまらず、外壁や躯体の剥落等による近隣住民への身体的危機や、周辺地域の住環境の低下などを招き、著しく劣化した躯体の修繕を余儀なくされるなど、時間的、金銭的に莫大なコストを必要とします。

本市としては、このような管理不全状態のマンションを発生させないため、マンション管理適正化の推進を行うとともに、マンション管理に関する基礎的知識の普及をさらに強化していく必要があります。

さらに、これまで当たり前のように行われてきた「一堂に会しての総会・理事会の実施」を躊躇する管理組合の声が聴かれました。

今後は、IT活用を促すことも検討していく必要があるかと思われます。

図9 コロナ感染状況を鑑みた総会開催状況(全体)



### 3 それぞれが課せられる役割と責務

全てのマンションの管理適正化を現実のものとするには、以下に示す通り、マンションに関わるそれぞれの立場の方々の意識向上が必要不可欠です。それぞれが自らの役割を再認識し、立場上求められる責務を忠実に果たしていくことがとても重要です。

#### 3-1. 蕨市

マンション管理適正化法第4条第1項において、「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」とされ、国の基本方針においては「マンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める」とされています。

区分所有者等によるマンションの管理適正化を支援するため、情報提供やセミナー、相談会を行います。

施策の推進にあたっては、「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」の構成員となり、県、近隣市、関係団体と連携しながら行うとともに、専門家団体とも連携してマンションの管理適正化に努めます。

管理の適正でないマンションで、建て替えや耐震化の必要がある場合には、特定行政庁である埼玉県越谷建築安全センターと連携し、マンションの再生に向けた取り組みを支援します。

#### 3-2. 管理組合

マンション管理適正化法第5条第1項において、「管理組合は、(中略)マンションを適正に管理するよう努める」とされています。

国基本方針においては、「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」とされています。

管理組合は、マンションの維持管理を自らの手で主体的に行う必要性を認識しつつ、それらを適正に運用することが必要です。

### **3-3.居住者、区分所有者**

マンションの入居者および区分所有者においては、マンション管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加することや、マンション内での良質なコミュニティの形成に努め、円滑な管理運営を目指していく心構えが必要です。

### **3-4.マンション管理士等の専門家**

マンション管理は管理組合が主体的に行うことが原則ですが、適正に管理を行ううえでは専門的知識の必要も生じてきます。

マンション管理士等の専門家は、管理組合からの相談に応じ、専門的知識やノウハウに基づいた的確な助言、アドバイスを中立的な立場から行うことを求められます。

## 4 マンション管理の適正化の推進を図るための施策

### 4-1 施策展開の方向性

施策展開の方向性は以下の通りとします。

#### 方向性1 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す。そのためには、マンション管理の基礎的知識の普及に努め、基礎的知識の向上に努めていく必要があります。

これまでも実施してきた「マンション管理基礎セミナー」や「マンション管理無料相談」の積極的な利用を促し、基礎的知識の向上を行うことにより、意識向上を図ります。

#### 方向性2 管理組合の活動促進による、適正な維持管理の推進

入居者およ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っていきます。

#### 方向性3 適正な管理がされていないマンションへの重点的支援

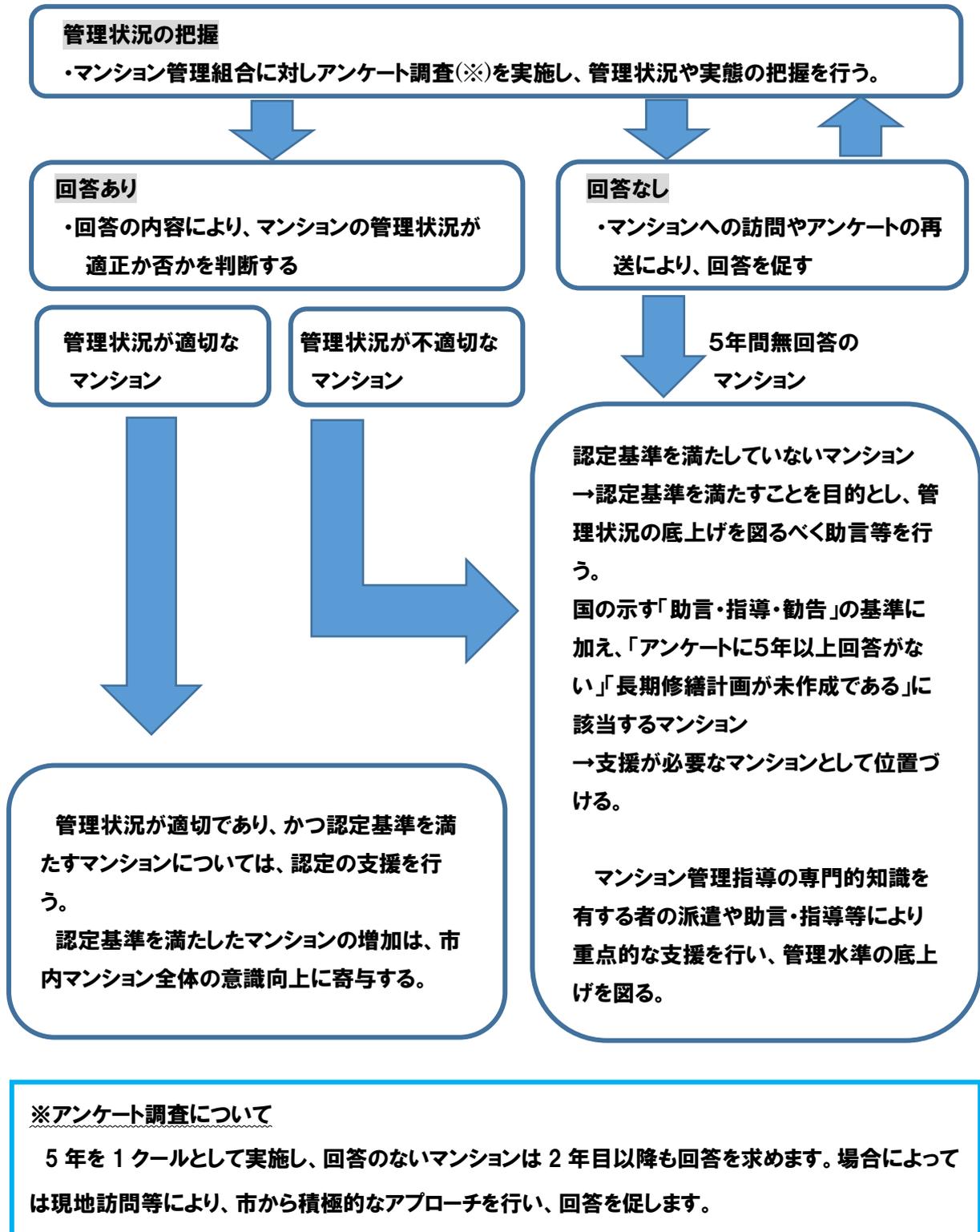
アンケート調査への回答がなく、管理の実態についても把握が困難なマンションは、重点的な支援を要する状況である可能性が高いと思われます。

そのようなマンションに対し、国の示す「助言・指導・勧告」の対象となる判断基準に加え、「市のアンケートに5年以上回答がない」、「長期修繕計画が未策定であること」を追加し、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。

#### 方向性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が、マンション管理計画認定制度に基づく認定の取得を希望する場合、その取得を支援していきます。

## 4-2 マンション管理適正化推進の流れ



### 4-3 蕨市マンション管理適正化の目標

本市における目標は、以下の通りとします。

#### ①アンケート回収率の向上

令和4年度 52% → 令和9年度 100%

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、実態の把握に努めます。

#### ②マンション管理セミナー受講マンション数の向上

令和4年度 不明<sup>※</sup> → 令和9年度 50件(管理組合単位)

現在、埼玉県、川口市、戸田市との共催により、マンション管理支援ネットワークに基づくマンション管理基礎セミナーを毎年開催しており、引き続き情報の周知に努め、受講数の向上を図ります。

(※令和2～4年度は、オンライン配信によるセミナー開催で、受講者数を把握できず。)

#### ③高経年マンションの耐震化促進

令和4年度 77% → 令和9年度 概ね解消 (蕨市耐震改修促進計画に準ずる)

平成25年度よりマンションも対象とした「既存建築物耐震診断補助制度」について、引き続き制度の周知に努め、令和9年度時点で概ね解消を目指します。

また、耐震性能が基準を下回ると判明したマンションに対しては、融資制度等の周知等を行うことにより、耐震化率の向上に努めます。

※令和4年度 マンション耐震化率 (蕨市算定)

旧耐震	40棟	耐震性能あり	耐震性能なし
		7棟	33棟
新耐震	108棟		

(7棟+108棟) / 148棟 = 77%

- ・耐震性能ありは、耐震診断の結果耐震性能のあるもの及び耐震改修済のもの
- ・耐震性能なしは、耐震診断の結果が不明なものを含む

## 5 蕨市マンション管理適正化指針について

マンション管理適正化指針は、管理組合が管理適正化に向けて配慮すべき事項を示すものです。

マンションの管理は、管理組合が、自らの手で適正に行うことが原則です。管理組合は、本指針の内容について十分留意し、日常的なマンションの管理適正化に努めるとともに、各区分所有者においては管理組合の一員としての自覚を持ち、管理組合の運営に積極的に参加するよう努める必要があります。

### 【蕨市マンション管理適正化指針】

本指針は、蕨市による管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における基準になるものです。

蕨市におけるマンション管理適正化指針は、国の管理適正化指針に加え、必要な助言・指導・勧告を行うべきマンションを判断する基準を追加したものとし、助言・指導・勧告を行う判断基準の目安および管理計画の認定基準については、別表の通りです。

別表

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理者等及び監事が定められている</li> <li>●集会(総会)が年1回以上開催されている</li> </ul>
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理規約が作成されていない、又は必要に応じた改正がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理規約が作成されている</li> <li>●管理規約にて下記について定めている                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>・修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
○管理組合の経理	
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>●修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>●直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が割以内である</li> </ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>長期修繕計画が作成されていない</u></li> <li>●適時適切な維持補修を行うための修繕積立金が積み立てられていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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が集会(総会)で決議されている</li> <li>●長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている</li> <li>●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</li> <li>●長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない</li> <li>●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</li> <li>●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</li> </ul>
○その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>アンケートに5年以上回答がない</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられており、年1回以上内容の確認が行われている</li> </ul>

※赤字下線部分が本市独自の上乗せ基準となります。