

蕨市マンション管理通信

2025/令和7年2月
〈第4号〉

管理計画認定マンションを訪ねて

前号より市内で管理計画認定制度を取得したマンションにお邪魔し、お話を伺っています。シリーズ第2回目は蕨市で2番目に認定を取得されたマンションです。

V o 1 . 2 認定第2号マンション インタビュー

ベルハイツ第2蕨管理組合

今回は理事長、副理事長、修繕委員会委員長、管理会社からお話を伺いました

「高水準のマンション管理組合 運営を持続していくために」

●マンション概要

マンション名：ベルハイツ第2蕨

住所：蕨市中央1丁目17-52

建物概要：築年月1984年8月

総戸数194戸（8階建て）

管理計画認定制度を申請したきっかけは

蕨市が令和5年4月から管理計画認定制度が運用されることを広報等で認知しており、あらかじめ準備ができていたため申請した。

前もってしていた準備とは具体的に

今回は管理規約の一部が最新の標準管理規約に準拠していなかったため、その部分を改定してすぐに管理計画認定申請を行った。これまで当マンションでは、各種の診断や評価制度に申請し評価を受けてきた経験があり、その都度

度不適合の項目に関して是正してきた経緯があったので、申請にあたっての準備にはそれほど苦労しなかった。

【ベルハイツ第2蕨が受けた診断・評価推移】

2015年	マンション管理適正化診断サービス（日本マンション管理士会連合会） 評価：S（S＞A＞Bの3段階）
2022年	マンション管理適正評価制度（日本マンション管理業協会） 評価：★5つ （★0～★5までの6段階）
2023年	同制度で★5が確定（本評価）
2024年	同制度で再び★5の評価 蕨市の管理計画認定制度認定市内2番目

次ページへ→

↳前ページから

※マンション管理適正評価制度と管理計画認定制度の両方を申請し、評価・認定されたマンションは市内初めて。↑



↑マンション管理適正評価制度の登録証

↳管理計画認定制度や診断・管理適正評価制度を受けるメリットは何だと考えるか？

管理組合活動に関して問題なく運営されていることで、マンションの価値が上がるということだと思う。

各種の診断、評価等で最高の評価を得られた理由は何だと考えるか？

当マンションは竣工3年くらいで常設の修繕委員会（年11回開催）を立ち上げた。委員会メンバーには専任の委員の他に理事会からも2名の理事が委員を兼務してもらう形にしている。メンバーには建築・設備関係の経験者も多かったため、委員会を中心に竣工3年目位から将来の資金計画、修繕計画を含めて長期修繕計画の内容検討を修繕委員会で始めた。

修繕・工事に関しては“必要な時に必要な”

「早期に固定の修繕委員会を立ち上げ ノウハウの蓄積を図った」

↳「修繕・工事を実施する」事を念頭に置いて日常の修繕・工事に関しても、長期修繕計画に関してもその視点で内容を吟味している。また、理事会において修繕関係の議案があると、必ず修繕委員会にて検討してもらうようにしている。それは今も継続しており、結果、大規模修繕工事も築40年で2回の実施と国土交通省の推奨期間より10年程度長くなっている。また、修繕積立金に関しては、本当は値上げをしたくなかったが、検討の結果、最小限の値上げに抑えている（当初：@10.5/㎡⇒平成28年に@135/㎡）。それができるのも委員会メンバーが当初から固定されておりノウハウが蓄積されているからだと考えている。修繕関係を委員会に任せることにより、理事会は修繕・工事以外の案件に集中できる環境となっているのが大きいのではないかと考えている。管理会社においても単なる業務委託先ではなく、



マンションの外観↑

↳ パートナーとして位置付けている。また、他のマンションでは修繕委員会は理事会の諮問機関として位置付けているところが多いと思うが、当マンションの場合は、理事会と修繕委員会は規約上、諮問機関であるが、実際の業務推進上は理事会と並列の位置づ 次ページへ→

→前ページより **けになっていることが多い**
今後、管理組合を運営していくうえでの課題を
お聞かせください

理事会メンバーは入れ替わるが、修繕委員会メンバーは固定されている。だからこそ、ノウハウが委員に蓄積され、最適解を模索しながら検討できる体制になっている。一方、若い人を含め後任者が委員会に入っていないと、ノウハウも継続されないのその点がこれからの課題だと思っている。後任者の選定が出来なくなったら、修繕委員会の役割を外部に委託することになるのではないかと思います。

《マンション管理適正評価制度とは》

マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開する仕組みです。一般財団法人マンション管理業協会では、不動産関連団体と協力して全国共通の管理に関わる評価基準を策定

し、良好な管理が市場で評価される仕組みとして、本制度が創設されました。

評価項目は1管理体制、2建築・設備、3管理組合収支、4耐震診断関係、5生活関連を基にマンションの管理状態を評価し、6段階で表示します。評価の有効期間は1年間。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できます。

《★3以下の管理組合向け支援策》

支援策1	滞納管理等の督促に対する補助(弁護士名による内容証明郵便発送費用)
	支援額5,000円 (管理組合あたり1回限り)
	先着200管理組合/年間
支援策2	暫定版長期修繕計画書作成支援補助
	支援額上限100,000円 (管理組合あたり1回限り)
	先着10管理組合/年間

詳しくはマンション管理業協会のHPよりご確認ください→



マンション管理基礎セミナー2024 開催報告

令和6年10月26日(土)蕨市役所を会場に、マンション管理基礎セミナーを開催しました。講師に一般社団法人埼玉県マンション管理士会の新井様、株式会社住宅あんしん保証の柄澤様をお招きし、マンションの大規模修繕に関する基礎的な知識をはじめ、工事に係る瑕疵保険の概要をわかりやすく解説いただき、当日は46人の方にご来場いただきました。

来年度は令和7年10月ごろに戸田市を会場に予定しております。

↓当日の様子



分譲マンション管理組合のみなさまへ

無 料

マンション管理 基礎セミナー



Web
開催

動画視聴 令和7年1月20日（月）

可能期間 ～令和7年3月24日（月）

主催：埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、川口市、戸田市、蕨市、公益財団法人マンション管理センター
協力：一般社団法人埼玉県マンション管理士会、NPO法人匠リニューアル技術支援協会

専門家によるマンション管理に関する役立つ情報を、川口市ホームページで公開します。理事をお務めの方や、マンション管理の知識を広げたい方等向けのWebセミナーです。動画によるセミナーの視聴となります。是非ご視聴ください。



テーマ①：「管理規約と修繕積立金」

講師：一般社団法人埼玉県マンション管理士会
マンション管理士 武居 知行 氏

テーマ②：「大規模修繕工事の実施時期（保全方式）と修繕積立金との関係」

講師：NPO法人匠リニューアル技術支援協会
代表理事 玉田 雄次 氏

問い合わせ・申し込み

蕨市役所 建築課 建築開発指導係

電話 048-433-7715

電子メール kenchiku@city.warabi.saitama.jp

事前に電子メールで申込をお願いします。申し込んだ方へ動画URLをお送りいたします。



↑メールはこちらから↑

発行元

蕨市 都市整備部建築課 建築開発指導係

電話 048-433-7715 FAX 048-431-6789

Email kenchiku@city.warabi.saitama.jp

右記の市ホームページQRコードから過去のマンション管理通信もご覧いただけます。

