

和光市マンション管理適正化推進計画

令和7年6月

和光市

[目 次]

第1章 計画の目的と位置づけ	4
1. 計画策定の背景と目的	4
2. 計画の位置づけ	5
3. 計画期間	5
4. 対象とするマンション	6
第2章 マンションの現状と課題	7
1. 市内のマンションの現況	7
2. 市内のマンション管理の状況	13
(1) 現地調査の結果	13
(2) アンケート調査の結果	14
(3) ヒアリング調査の結果	28
3. 市内のマンションの課題と分析	32
(1) マンションの実態把握	32
(2) 管理状況に応じたマンションの分類	33
(3) 耐震化の状況	34
第3章 マンション管理の適性化施策の展開	35
1. 基本方針	35
2. 施策体系	36
3. 施策と取組み内容	37
(1) 施策1 管理状況の把握	37
(2) 施策2 適正管理の推進	38
(3) 施策3 管理適正化に関する情報の発信	40
(4) 施策4 管理計画認定制度	41
(5) 施策5 耐震診断・改修補助制度	43
第4章 計画の推進に向けて	45
1. 各主体の役割	45
2. マンションの管理の適正化に関する目標	47

3. 計画の継続的な検証と見直し	47
第5章 和光市マンション管理適正化指針	48
1. 和光市マンション管理適正化指針の概要	48
2. 助言、指導及び勧告を行う判断基準	48
3. 管理計画認定基準と確認対象書類	49
4. 和光市マンション管理適正化指針（全文）	51
資料 用語解説	57



第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

和光市では、令和6年1月現在で172棟の分譲マンションが存在し、人口約8万人（約4万世帯）のうち24.5%がマンションに居住しています。この割合は埼玉県内でも高く、今後も増加が見込まれます。

マンションは複数の所有者が共同で管理するため、合意形成や多様な価値観の調整、専門知識の必要性など、管理運営に多くの課題があります。特に、マンションの高経年化と区分所有者の高齢化が進む中、管理組合の機能不全や資金不足が懸念されています。これにより適切な修繕が行われないと、居住環境や周辺環境の悪化を招く可能性があります。

こうした背景から、令和2年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」といいます。）が改正され、国や地方公共団体による管理適正化の方針や計画が進められています。

和光市では、マンション管理士による相談会やNPO法人による情報交換会を実施しており、令和6年度には市内全てのマンションを対象に調査を行い、多くの管理組合のご協力のもと実態把握を行いました。

今回この調査を基に、管理適正化に向けた積極的な取り組みを進めていくため「和光市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

マンション管理適正化法の改正概要

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

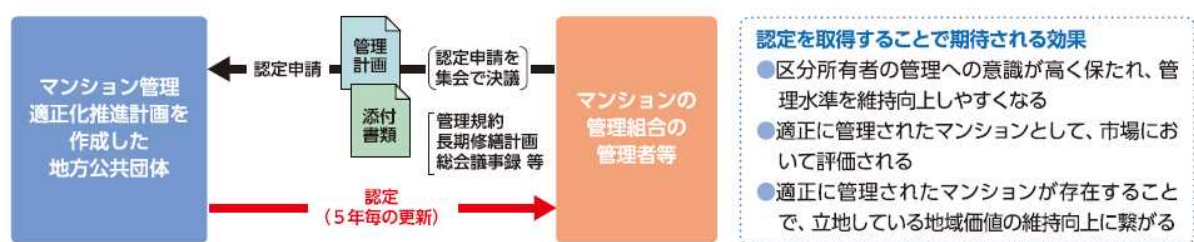
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切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ます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

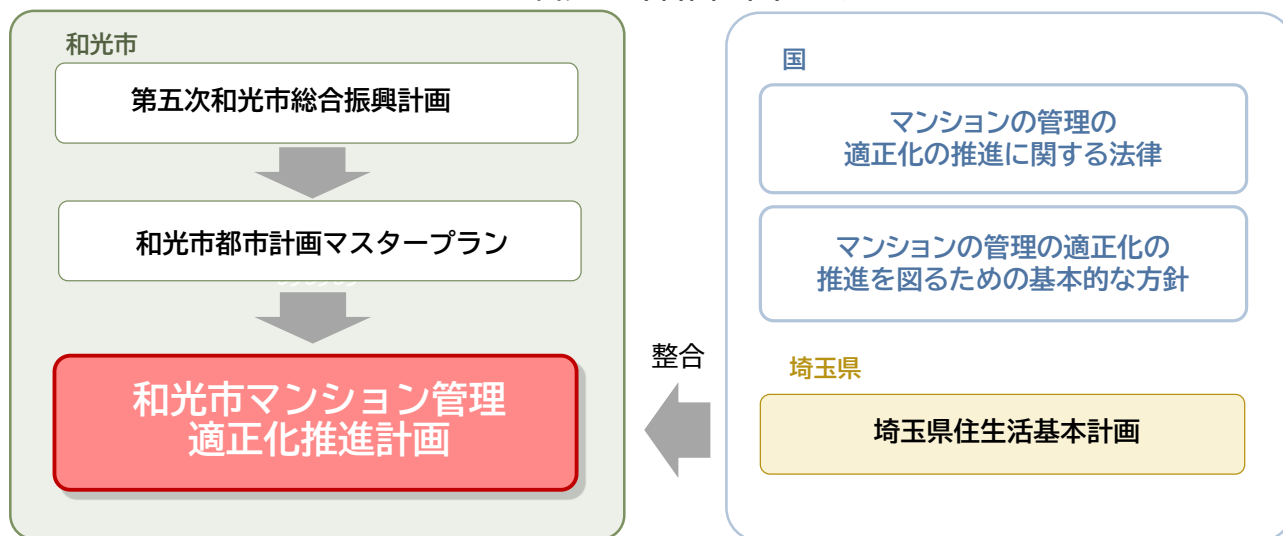
2 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に基づく「マンション管理適正化推進計画」であり、マンション管理適正化法、基本方針に基づき、現状と課題を踏まえ、本市におけるマンション管理適正化を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

また、上位計画となる「第五次和光市総合振興計画」に適合し、関連計画である「埼玉県住生活基本計画」、「和光市都市計画マスタープラン」との整合を図るものとします。

上記を踏まえ、本計画の位置づけは以下のように整理されます。

図表 1 本計画の位置づけ



3 計画期間

本計画は、令和7（2025）年度～令和16（2034）年度のおおむね10年間を計画期間とします。なお、計画期間中においても、社会経済情勢の変化等、必要に応じて計画の見直しを行います。

4 対象とするマンション

計画の対象となるマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションとします。

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（抜粋）

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設



第2章 マンションの現状と課題

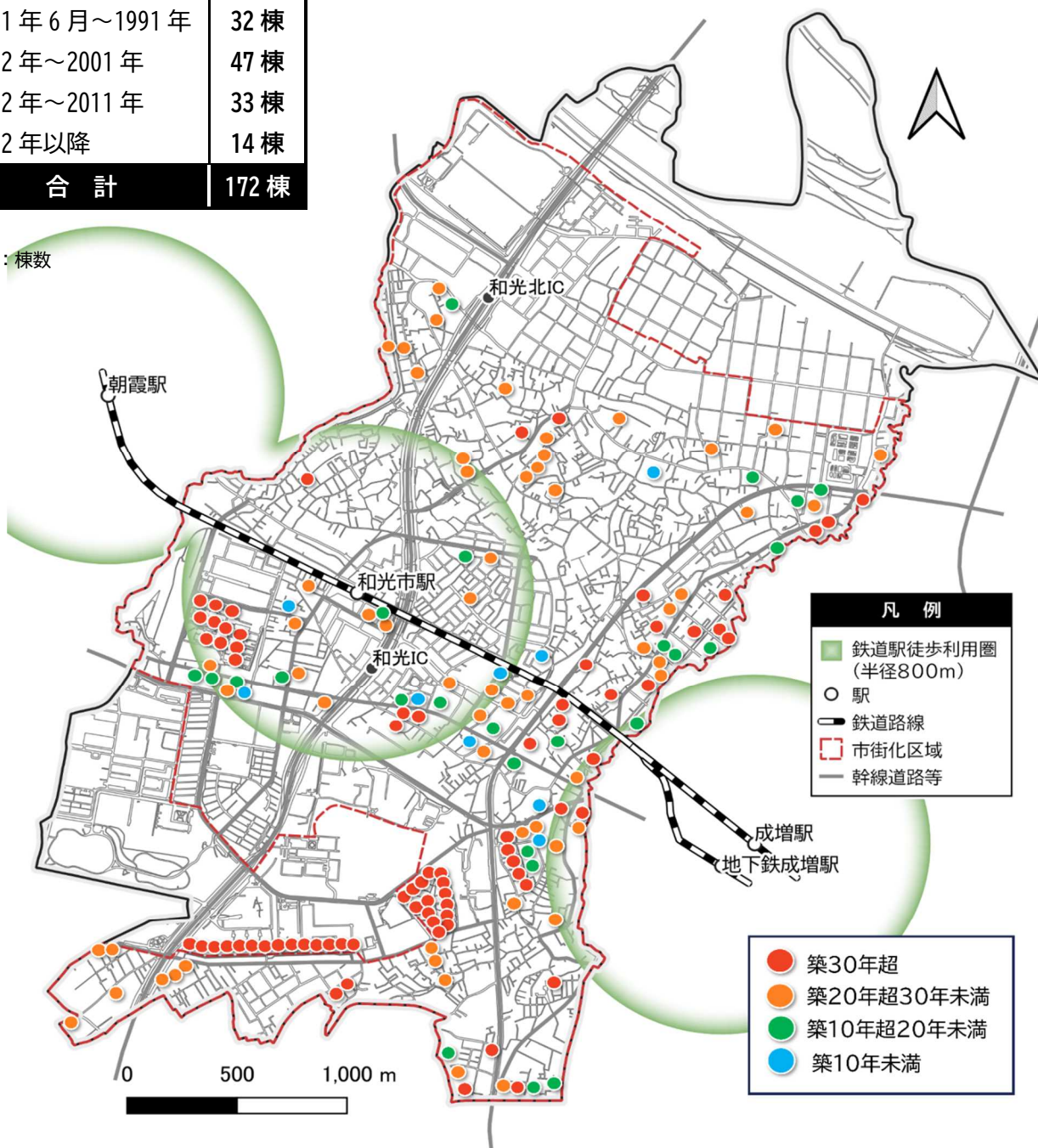
1 市内のマンションの現況

図表 2-1 築年別マンション分布図・一覧表

建築時期	棟数
1971 年以前	34 棟
1972 年～1981 年 5 月	12 棟
1981 年 6 月～1991 年	32 棟
1992 年～2001 年	47 棟
2002 年～2011 年	33 棟
2012 年以降	14 棟
合 計	172 棟

市内のマンション数は、令和 6(2024)年時点で
127 マンション計 172 棟(10,752 戸)あります。

単位：棟数

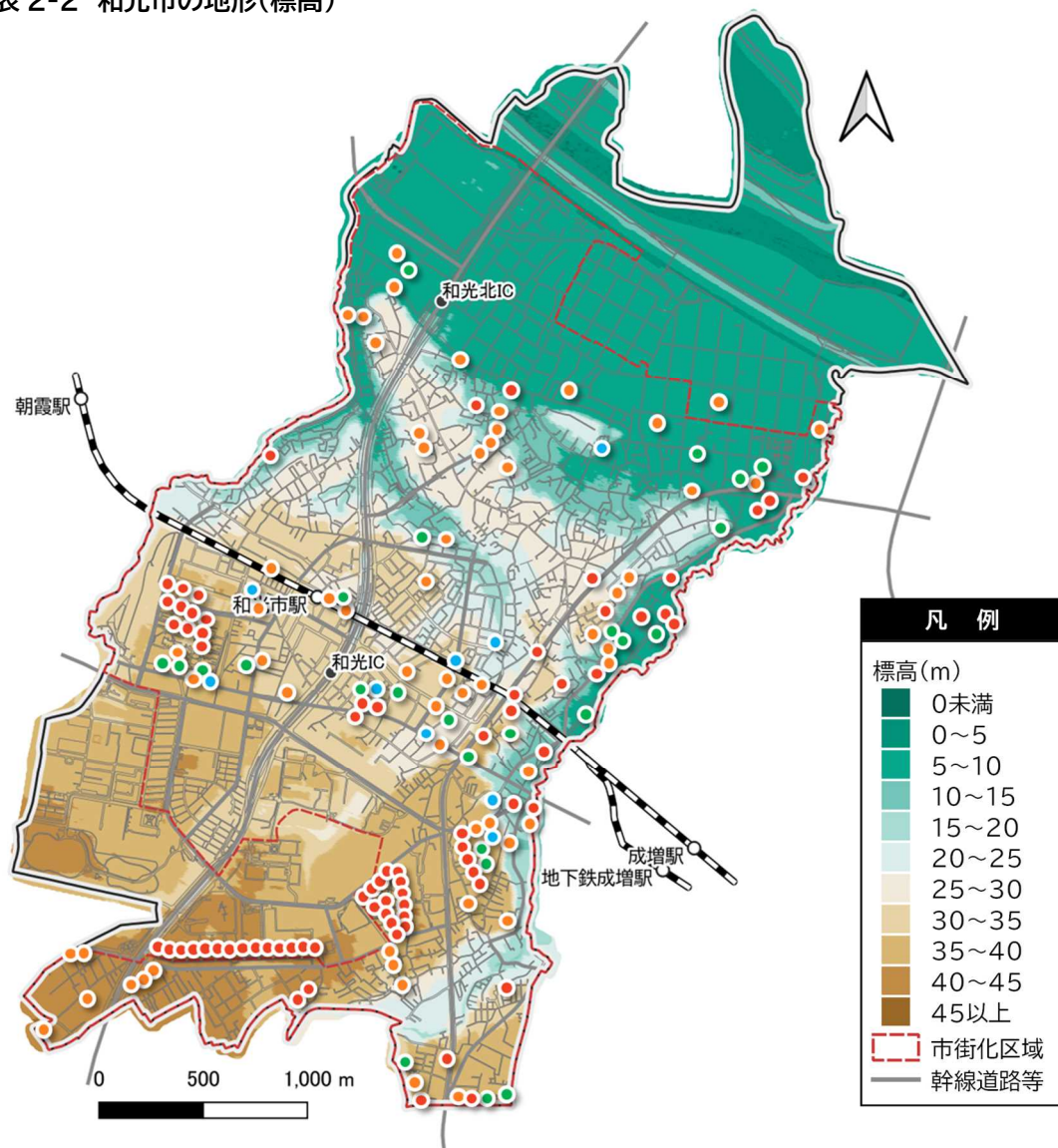


資料：和光市立地適正化推進計画・和光市分譲マンション管理等実態調査

(1) 立地

本市におけるマンションの立地面からみると、都心から 20 k m 圏内で鉄道・道路とも都心への交通利便性が高い地域にあり、また台地が広がり住宅地として良好なエリアが広がっています。

図表 2-2 和光市の地形(標高)

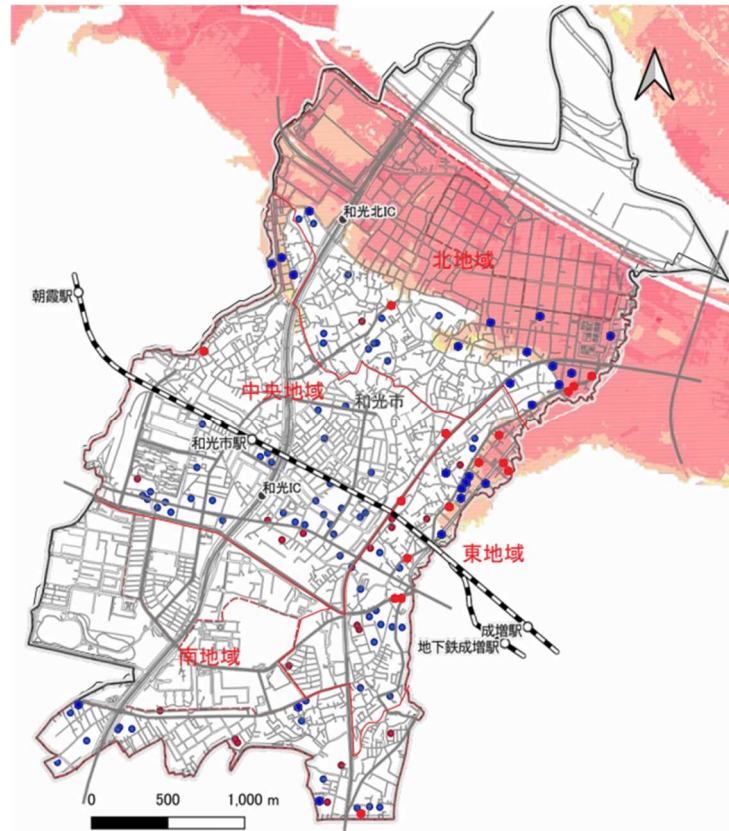


資料:和光市立地適正化推進計画・和光市分譲マンション管理等実態調査

一方、北部の荒川付近は低地が広がり、洪水時には浸水が想定される区域内にマンションが存在し、東側の白子川沿いの東地域のマンションにも一部浸水の可能性があります。

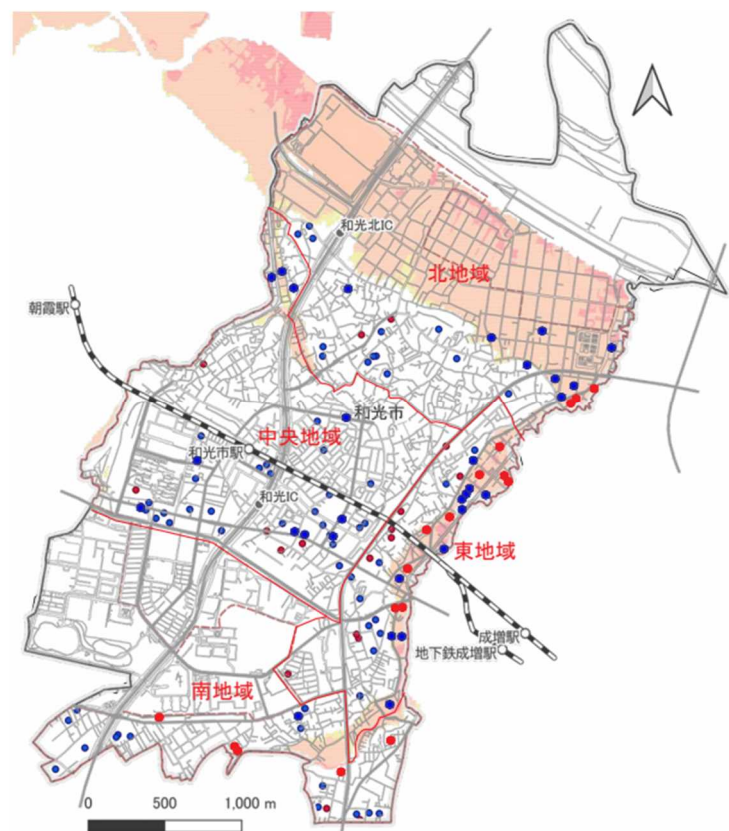
「住む」という観点からは、比較的良好な住環境が広がる和光市ですが、東地域の南北に細長いエリアは高経年マンションの集中と洪水浸水区域が重なっています。

図表 2-3 荒川洪水浸水想定区域と既存マンション



資料:和光市立地適正化推進計画・和光市分譲マンション管理等実態調査

図表 2-4 新河岸川流域洪水浸水想定区域と既存マンション

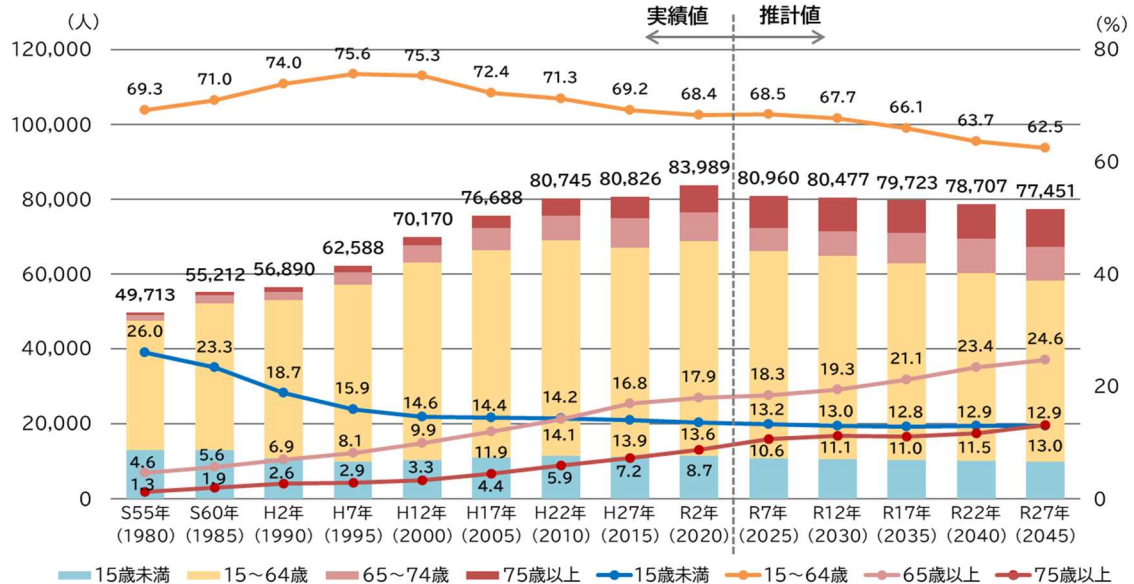


資料:和光市立地適正化推進計画・和光市分譲マンション管理等実態調査

(2) 人口の推移

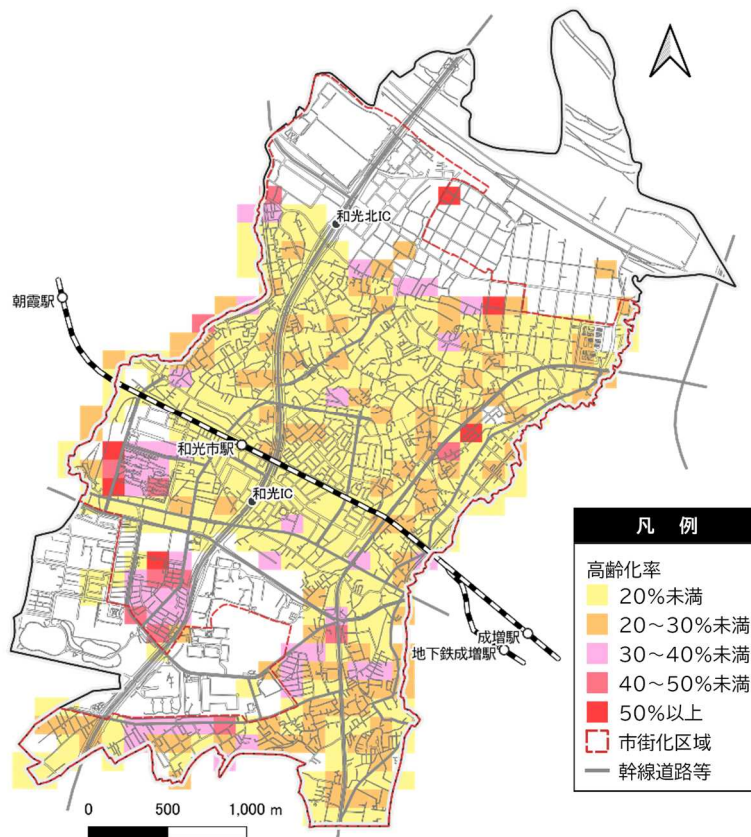
本市の総人口は、緩やかに減少し、令和 27（2045）年には約 77,000 人になる見込みです。今後は生産年齢人口が緩やかに減少する一方、65 歳以上の高齢者人口は一貫して増加し、高齢者人口割合は令和 2（2020）年では 17.9%ですが、令和 27（2045）年には 24.6%まで増加すると予測されています。

図表 2-5 和光市の人口推移



出典：和光市立地適正化推進計画

図表 2-6 平成 27(2015)年 高齢化率



出典：和光市立地適正化推進計画

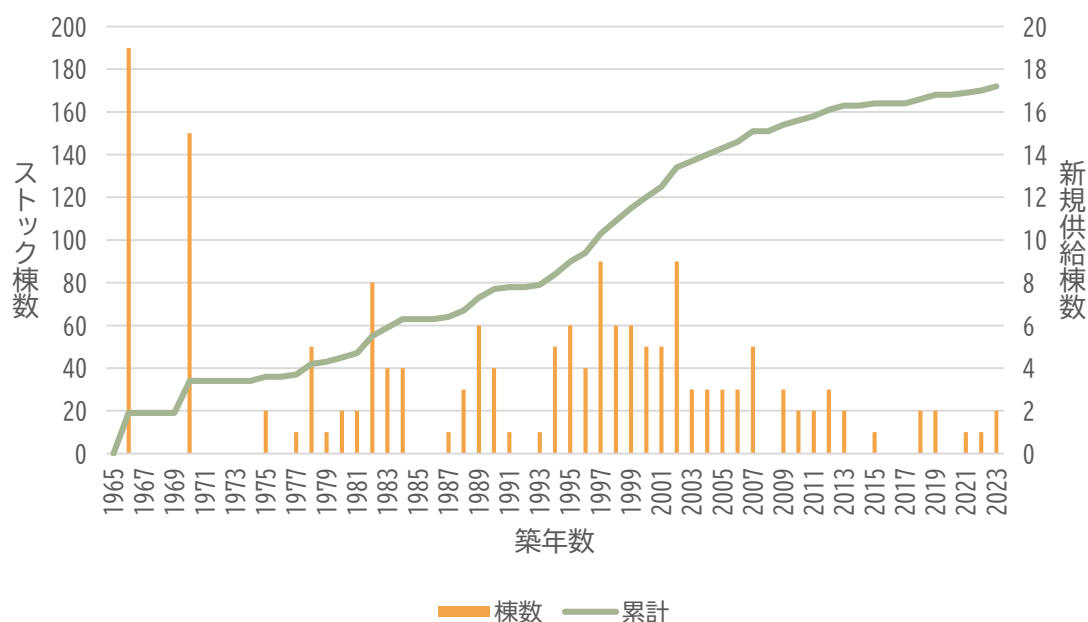
平成 27(2015)年の高齢化率は、多くのエリアで20%以下となっていますが、築年数が経過したマンションについては、建設当初の入居者の高齢化に伴い30%を超える高齢化率となっています。

令和 27(2045)年においては、市内の大半のエリアで高齢化率が20%～30%となる見込みです。

(3) 本市におけるマンションストックの特徴

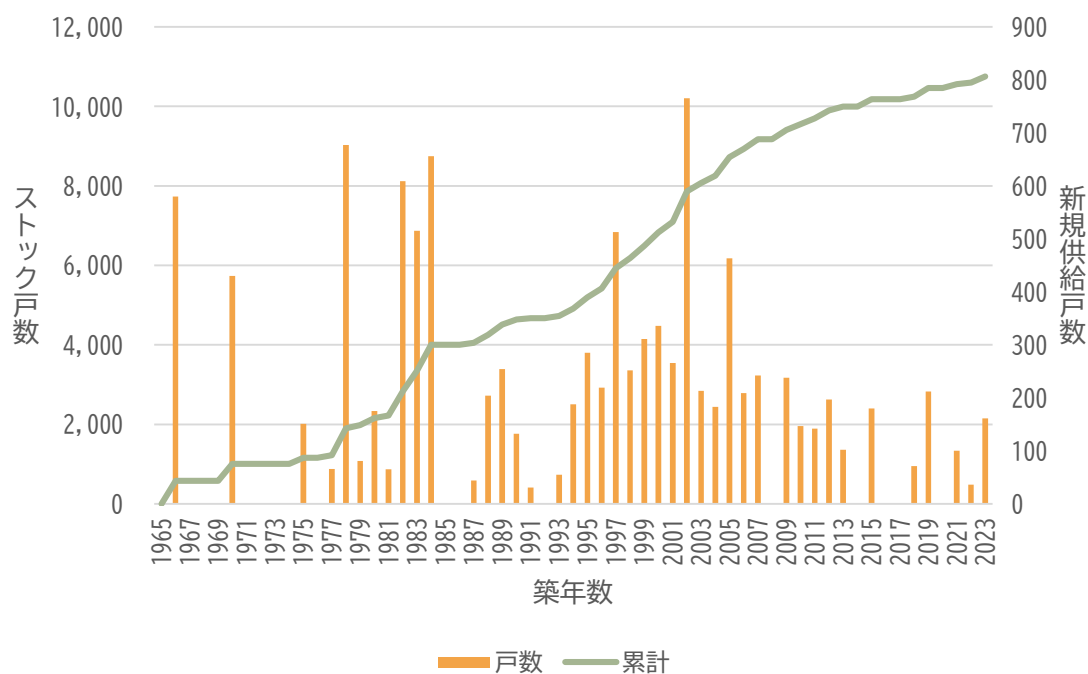
① マンションの棟数と戸数

図表 2-7 マンション棟数の推移



出典:和光市分譲マンション管理等実態調査

図表 2-8 マンション戸数の推移



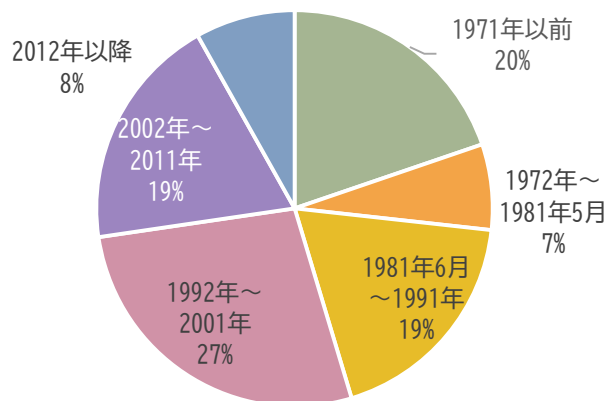
出典:和光市分譲マンション管理等実態調査

② マンションの竣工時期

平成 4(1992)年～平成 13(2001)年竣工の マンションが 27%

平成 4(1992)年～平成 13(2001)年竣工のマンションが最も多く、27.3%を占めていますが、高経年の昭和 56(1981)年 5 月以前に竣工している旧耐震のマンションは 26.8%となっています。

図表 2-9 竣工年別マンション数



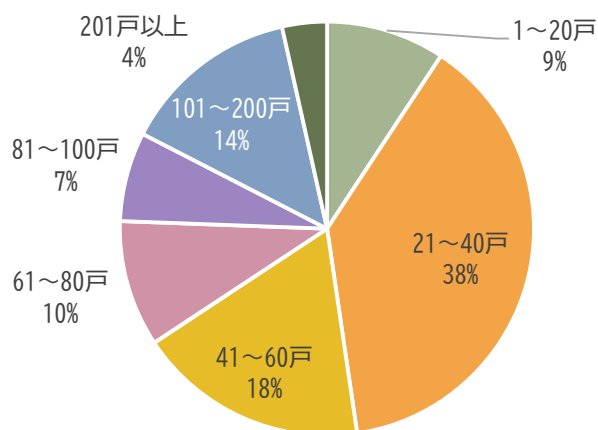
③ マンションの総戸数

60 戸未満の小規模なマンションが 65%

総戸数 60 戸未満の小規模なマンションが 65%を占めており、なかでも 21～40 戸が 38.4%と最も多い状況です。

一方、総戸数 101 戸以上の大規模なマンションは 17.5%という割合でした。

図表 2-10 マンション住戸総数



2 市内のマンション管理の状況

本計画の策定にあたり、市内マンションの管理状況を把握するため、和光市内の 127 マンションを対象に、令和 6（2024）年 7 月から 10 月にかけて「令和 6（2024）年度和光市分譲マンション管理等実態調査」（以下「実態調査」という。）を実施しました。

調査は、建物の状況を把握するための現地調査、管理組合の運営状況を把握するためのアンケート調査およびヒアリング調査の 3 つで構成されています。

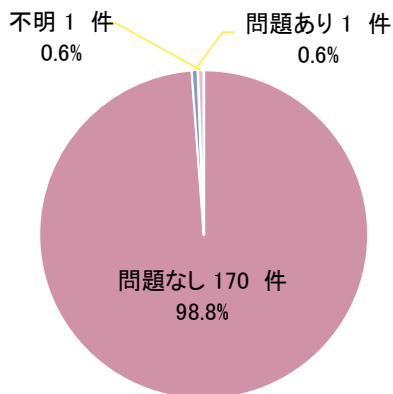
図表 2-11 令和 6（2024）年度和光市分譲マンション管理等実態調査結果

調査内容	(1) 現地調査	(2) アンケート調査	(3) ヒアリング調査
調査件数	127/127	69/127	10/35
調査率	100%	54.3%	28.6%

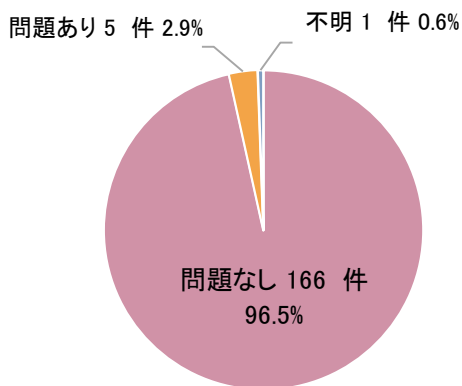
(1) 現地調査の結果

外壁、鉄部、バルコ、植栽（植木・生垣等）の状態は、目立った問題がないマンションが多数を占めていた。

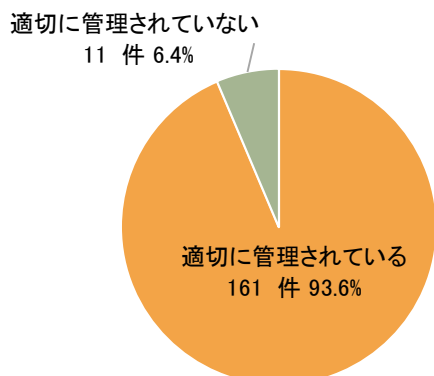
図表 2-12 外壁の状態



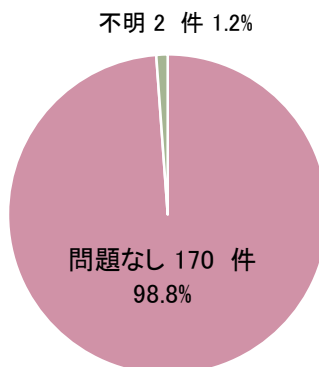
図表 2-13 外壁等の漏水痕



図表 2-14 植栽(植木・生垣等)の状態



図表 2-15 鉄筋の露出・腐食の状態



(2) アンケート調査の結果

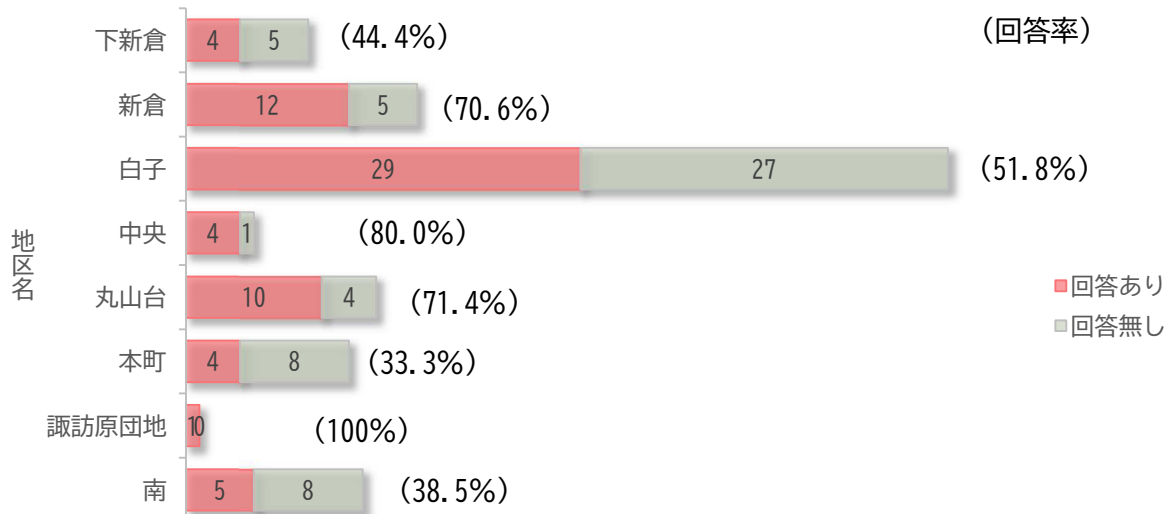
令和 6(2024)年 7 月から 10 月までの期間に、市内 127 の全マンションにアンケート調査を実施し、69 マンションから回答があった。

図表 2-16 アンケートの回収状況

アンケート調査	① 配布数	②回収数	③回収率 (②/①)
	127 マンション	69 マンション	54.3%

回収率は 54.3%で、中央・丸山台・新倉・諏訪原団地で回答が 7 割を超える結果

図表 2-17 地区別のアンケート回答



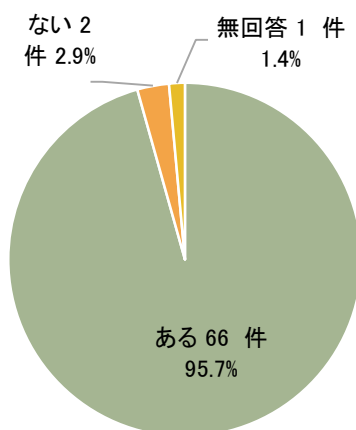
図表 2-18 アンケートの主な項目

分類	主な項目
① 管理組合の活動	活動実態、集会、役員、第三者管理の検討他
② 管理規約	改正、標準管理規約への準拠、居住ルール他
③ 管理費及び修繕積立金等	管理費と修繕積立金の区分経理、滞納、積立方式他
④ 日常の管理業務	管理員、委託業務、法定点検、困っていること他
⑤ 修繕計画等の取組み	長期修繕計画の策定状況・大規模修繕工事他
⑥ 耐震化・建替えの取組み	耐震診断・改修の実施、老朽化対策他
⑦ 防犯・防災・コミュニティ	取組状況、コミュニティ活動、トラブル他
⑧ 行政に求める支援	市への要望

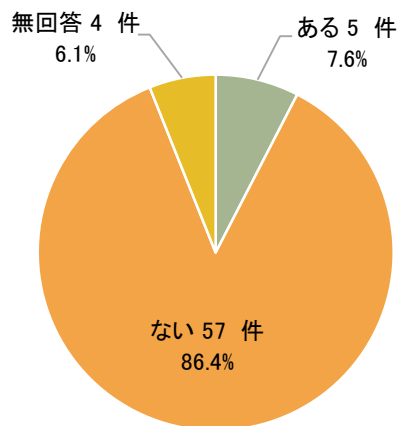
① 管理組合の運営状況

管理組合がないマンションはごく少数で、総会及び役員会・理事会は定期的に行われているマンションが多かった。

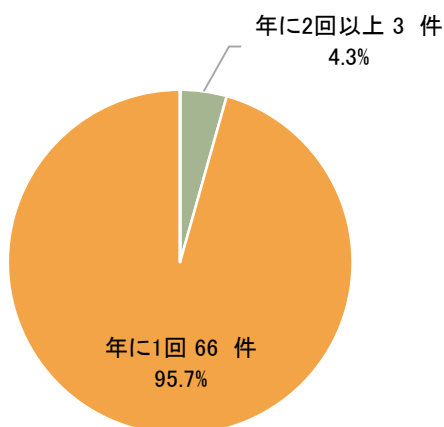
図表 2-19 管理組合の活動実態



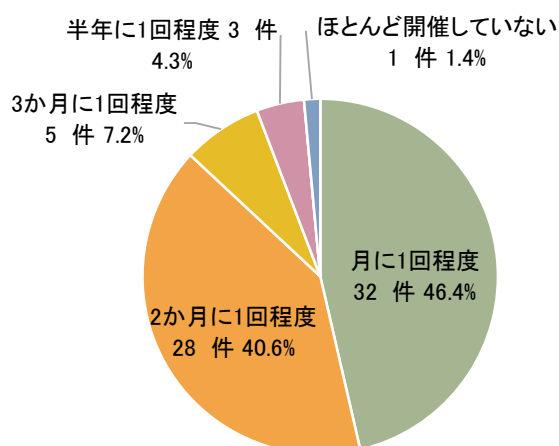
図表 2-20 管理組合の法人登記



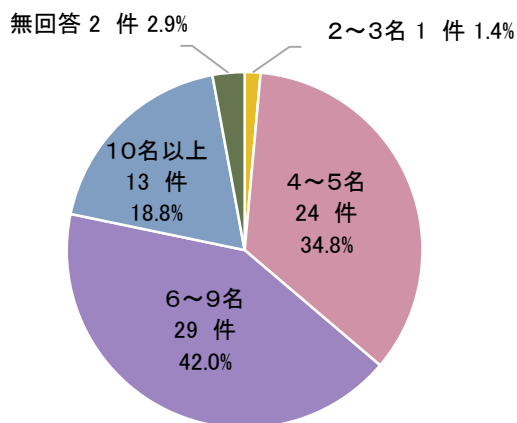
図表 2-21 総会の開催状況



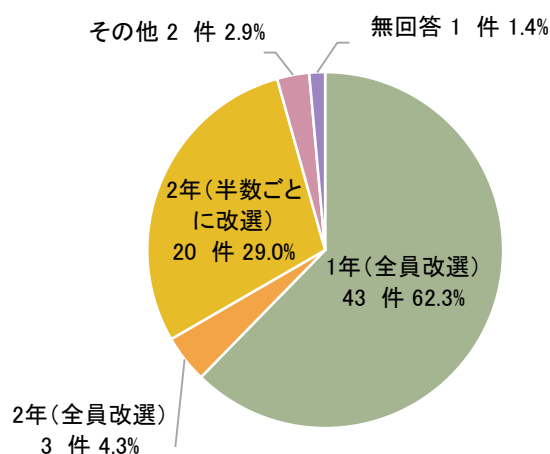
図表 2-22 理事会の開催状況



図表 2-23 役員の人数



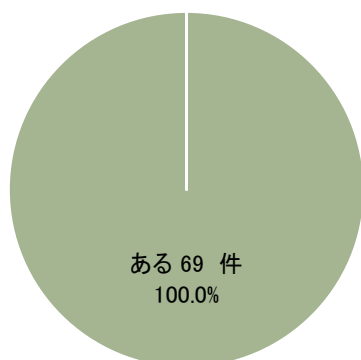
図表 2-24 役員の任期



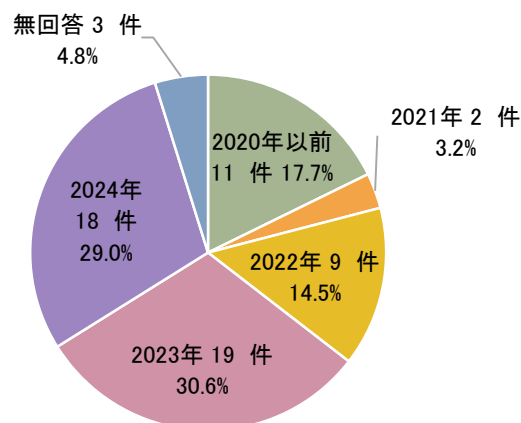
② 管理規約

ほとんどのマンションで管理規約を作成しており、70%以上のマンションで直近 3 年以内に改正が行われている。

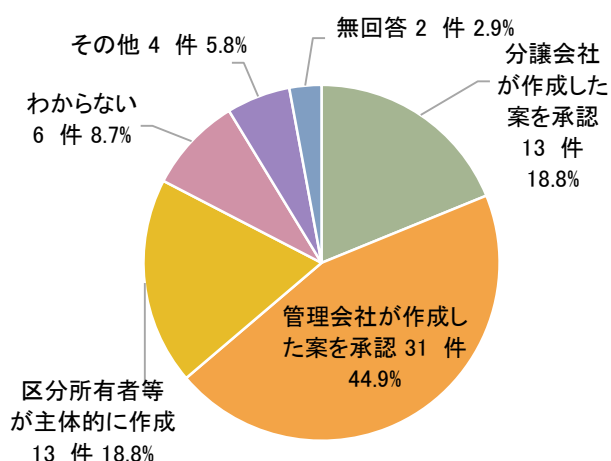
図表 2-25 管理規約の有無



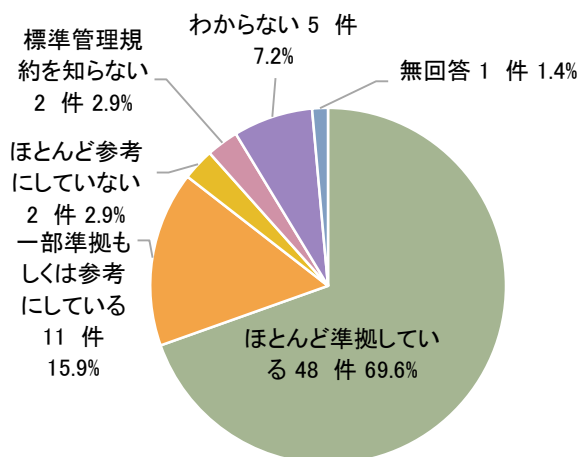
図表 2-26 管理規約の最終改正年



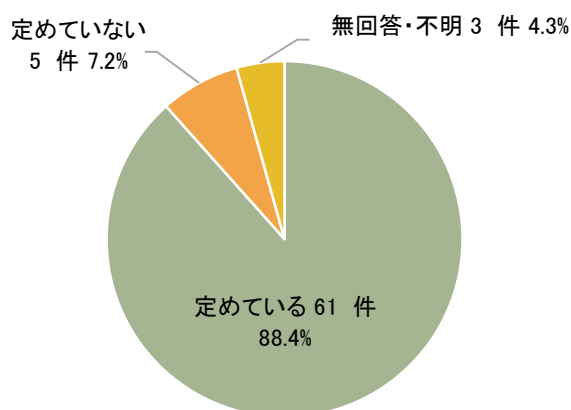
図表 2-27 管理規約の作成方法



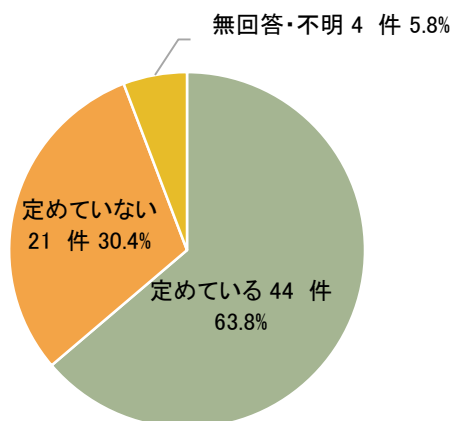
図表 2-28 国の標準管理規約に準拠しているか



図表 2-29 専有部分への立ち入り



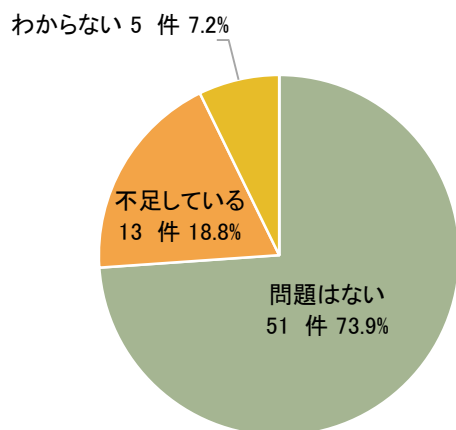
図表 2-30 修繕等の履歴情報の管理



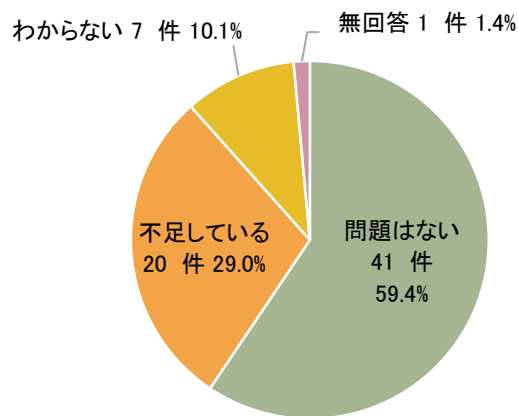
③ 管理費及び修繕積立金

区分経理を行っているマンションは 97.1%ありますが、管理費が不足しているマンションは 18.8%あり、修繕積立金が不足しているマンションは 29%あった。

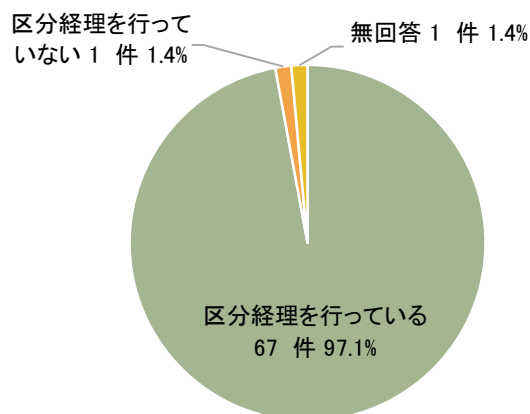
図表 2-31 管理費の額



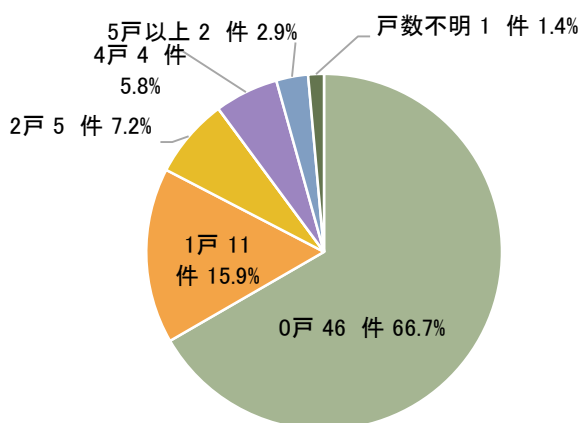
図表 2-32 修繕積立金費の額



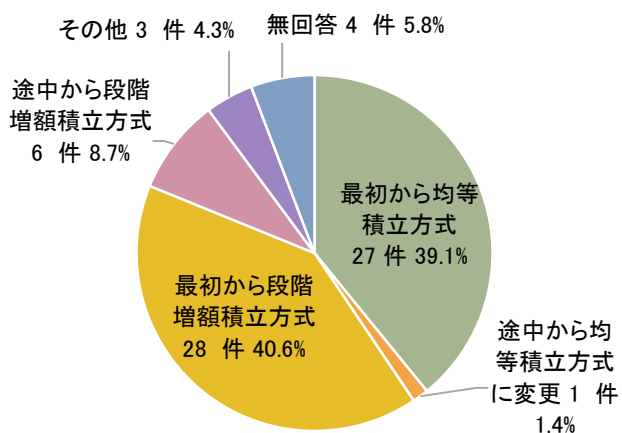
図表 2-33 区分経理の有無



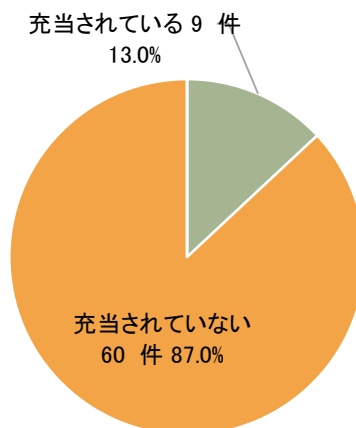
図表 2-34 3ヶ月以上の滞納住戸数



図表 2-35 修繕積立金の積立方式



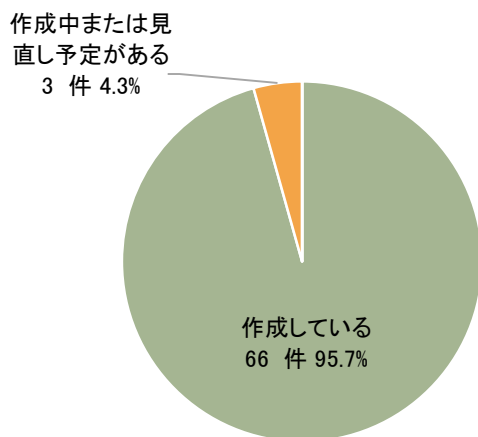
図表 2-36 修繕積立金の他会計への充当



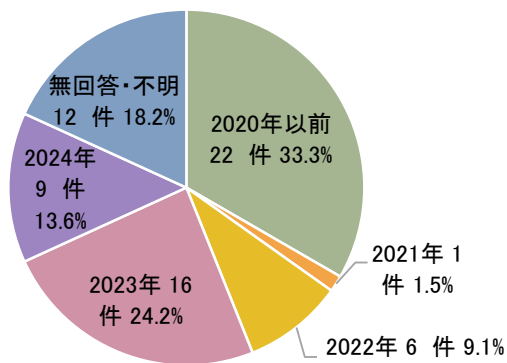
④ 長期修繕計画

95.7%のマンションで長期修繕計画は作成済で、うち半数が改訂している。計画期間は30年以上40年未満が68.2%で、期間内に大規模修繕工事を2回以上含む計画となっている。

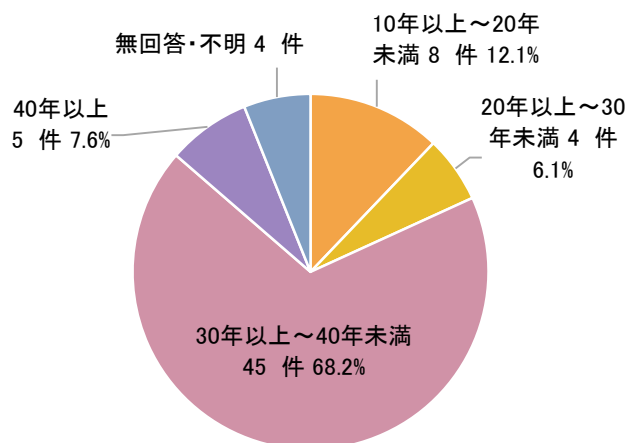
図表 2-37 長期修繕計画の有無



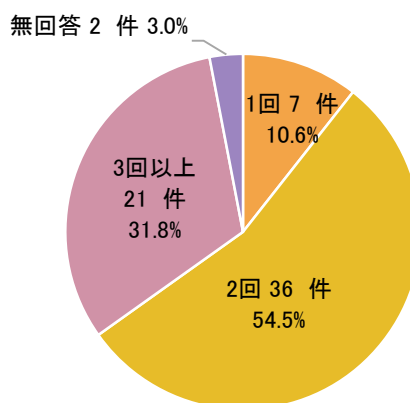
図表 2-38 最終改訂年度



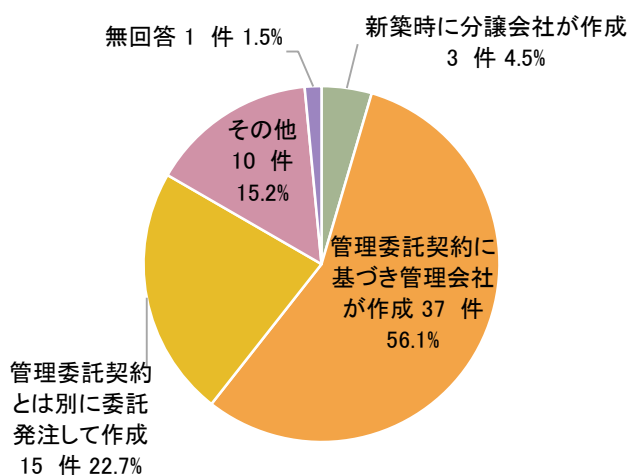
図表 2-39 計画期間



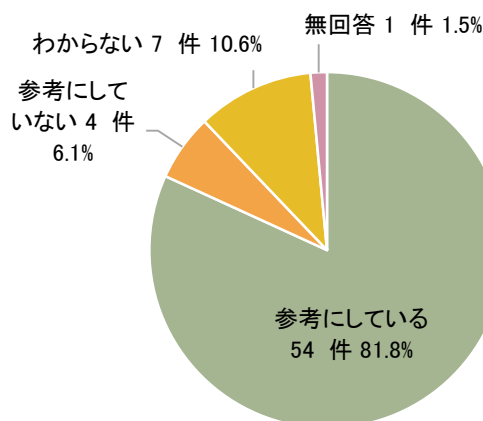
図表 2-40 大規模修繕工事が含まれる回数



図表 2-41 作成方法



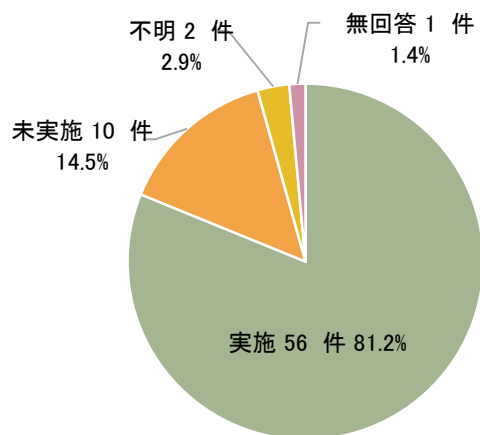
図表 2-42 国ガイドラインを参考にしたか



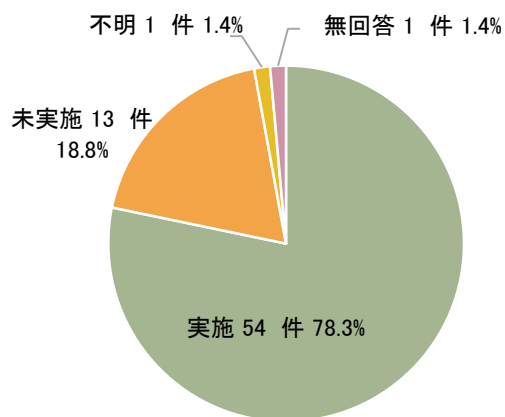
⑤ 大規模修繕工事

81%のマンションで外壁・屋上防水・鉄部塗装等の大規模改修工事が実施されているものの、エレベーターや配管等の設備改修が行われていないマンションも見受けられる。

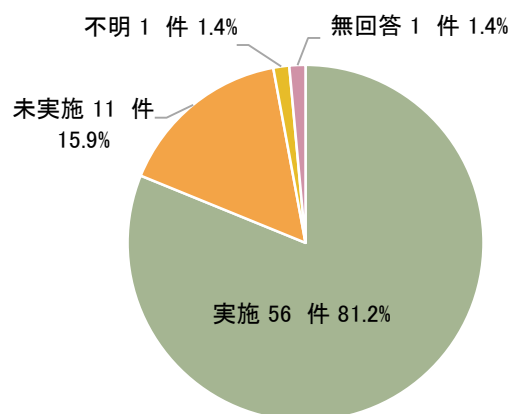
図表 2-43 外壁補修・塗装



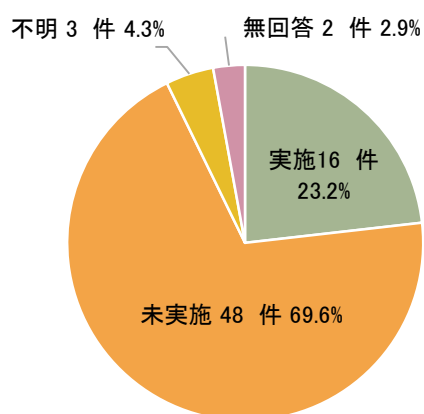
図表 2-44 屋上防水



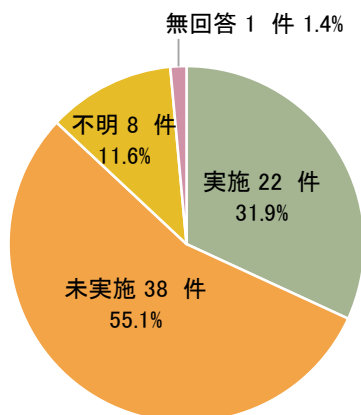
図表 2-45 鉄部塗装



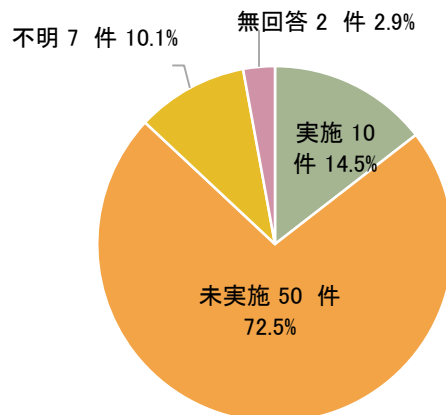
図表 2-46 エレベーター



図表 2-47 給水管

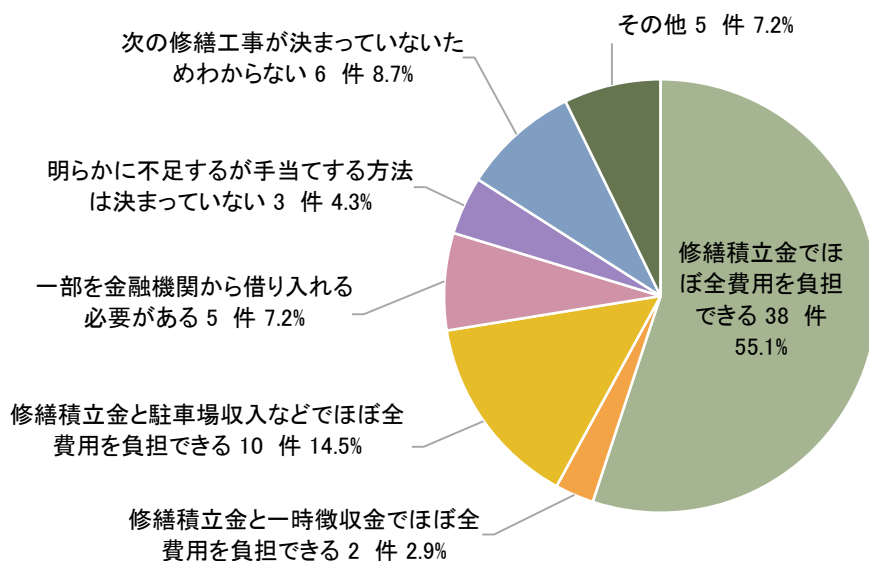


図表 2-48 排水管

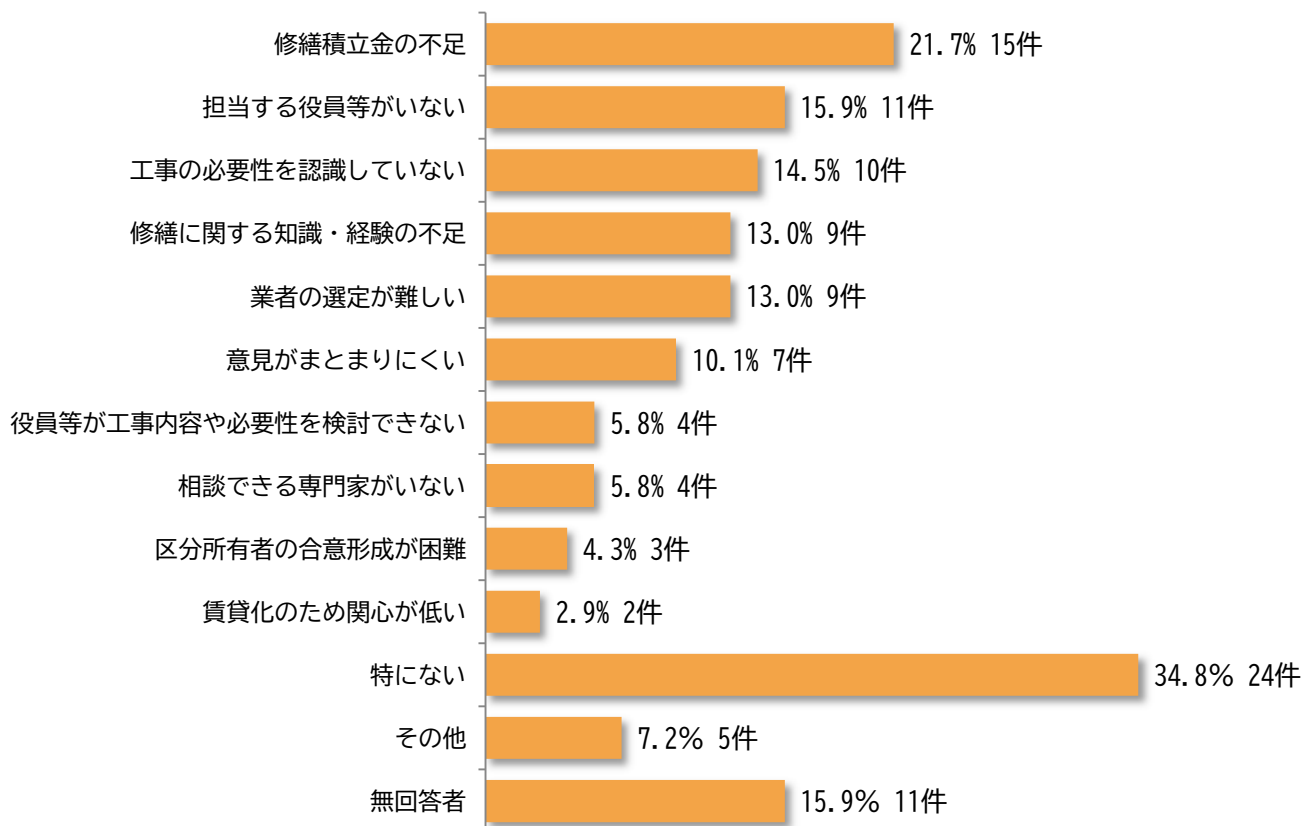


55%のマンションで修繕積立金で大規模修繕工事の費用を負担可能と回答している一方、問題点として不足を掲げる意見は21%ある。

図表 2-49 大規模修繕工事の資金手当てについて



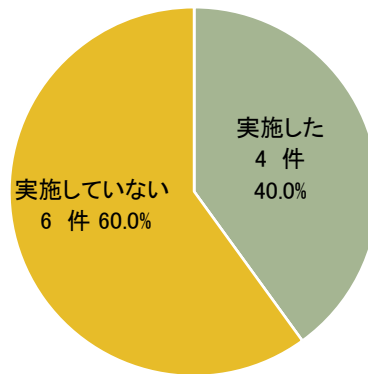
図表 2-50 大規模修繕工事を行う上での問題



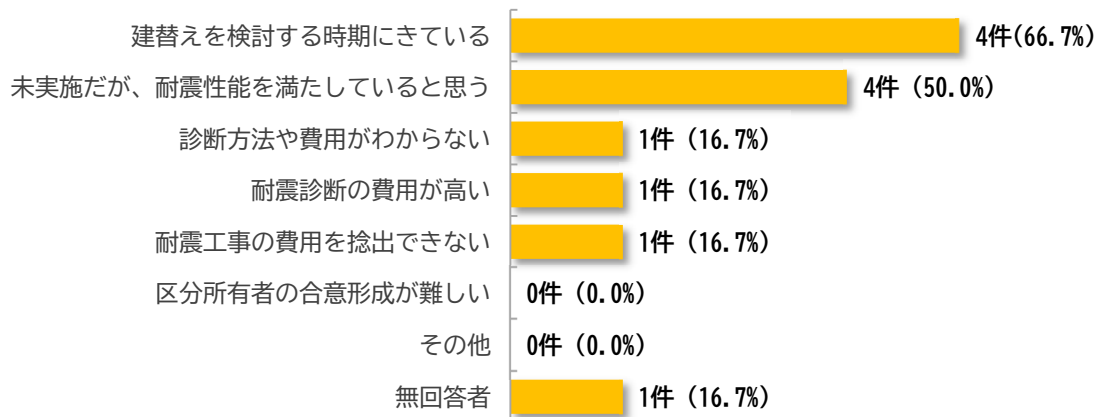
⑥ 耐震化

アンケート回収したマンションのうち、旧耐震基準のマンションは10件あり、そのうち耐震診断を実施したマンションは4件あった。

図表 2-51 耐震診断の有無

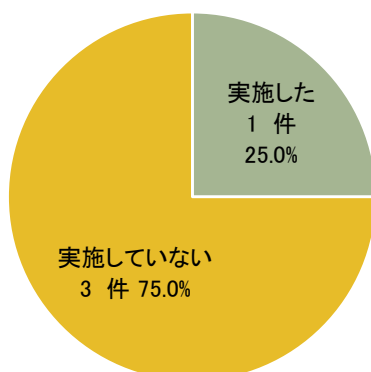


図表 2-52 耐震診断を実施しない理由

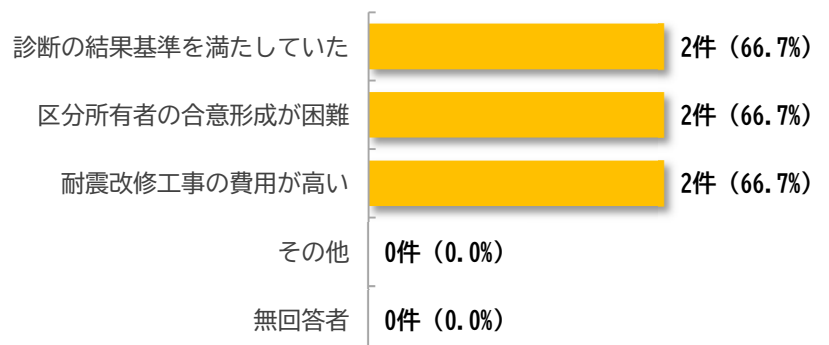


耐震診断を実施したマンションのうち、改修工事を実施したマンションは1件あった。

図表 2-53 耐震改修の有無



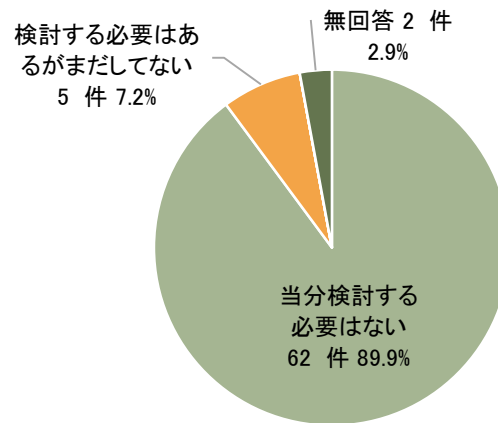
図表 2-54 耐震改修工事を実施しない理由



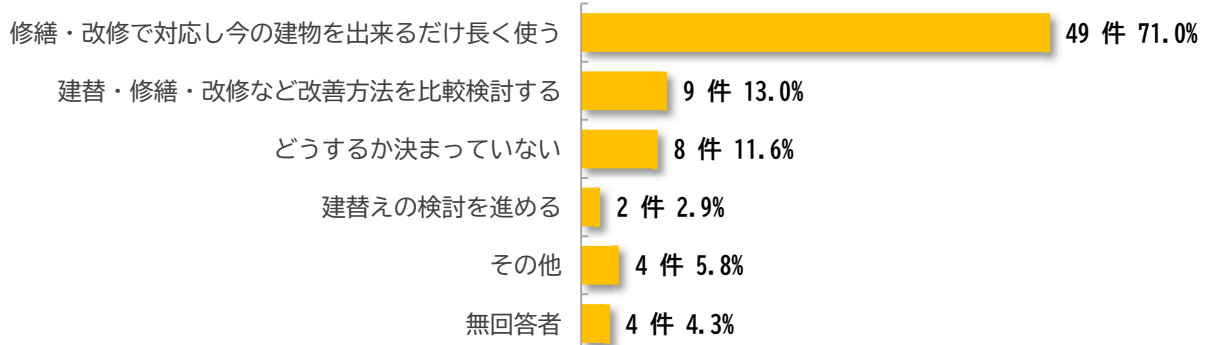
⑦ 建替えの検討

建替えを検討しないところが多く、老朽化に対しては改修工事に対応する意見が大多数あった。

図表 2-55 建替えの検討



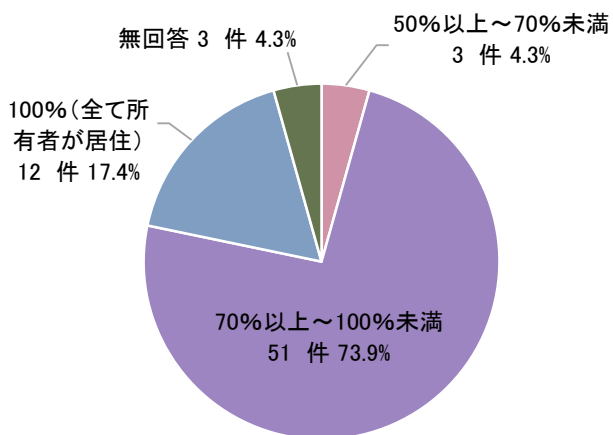
図表 2-56 建物の老朽化・劣化に対する検討



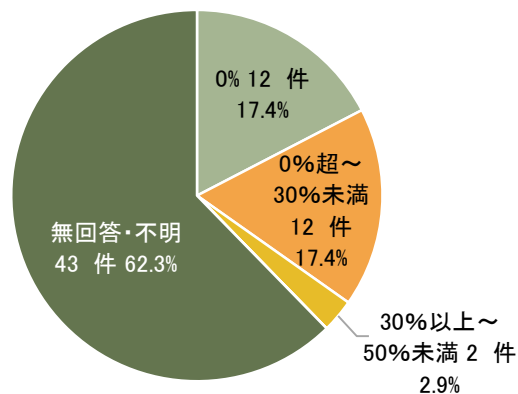
⑧ 高齢化・空室化・賃貸化率

62.3%のマンションが高齢者の戸数について無回答・不明であった。3ヶ月以上の空室がある率は24.6%あった。賃貸化している率は88.4%あった。

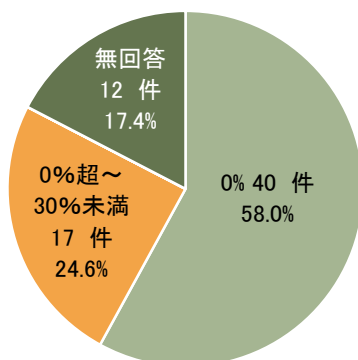
図表 2-57 区分所有者の居住比率



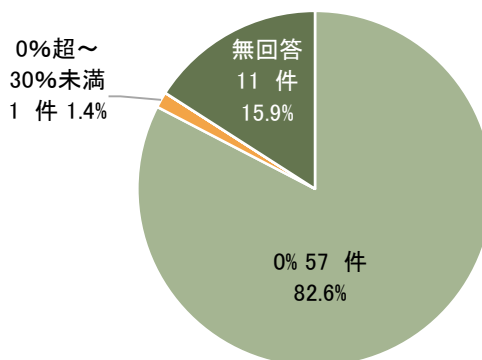
図表 2-58 70 歳以上の高齢者のみの戸数比率



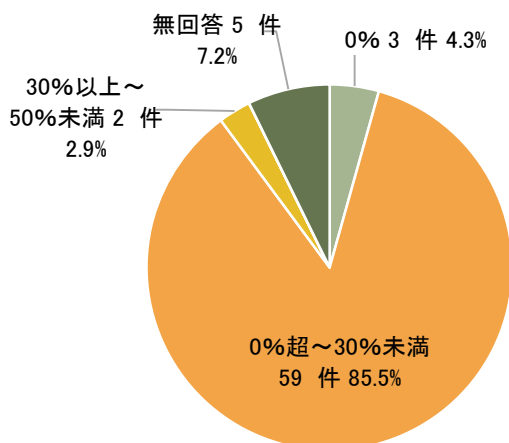
図表 2-59 3ヶ月以上の空室比率



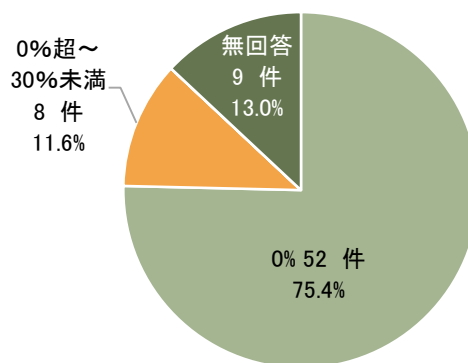
図表 2-60 所有者不明の戸数比率



図表 2-61 賃貸化率



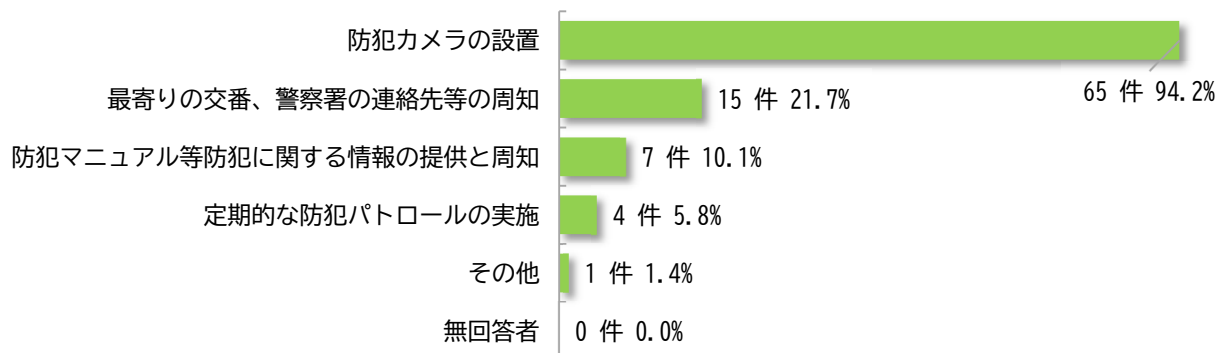
図表 2-62 事務所・店舗等の利用率



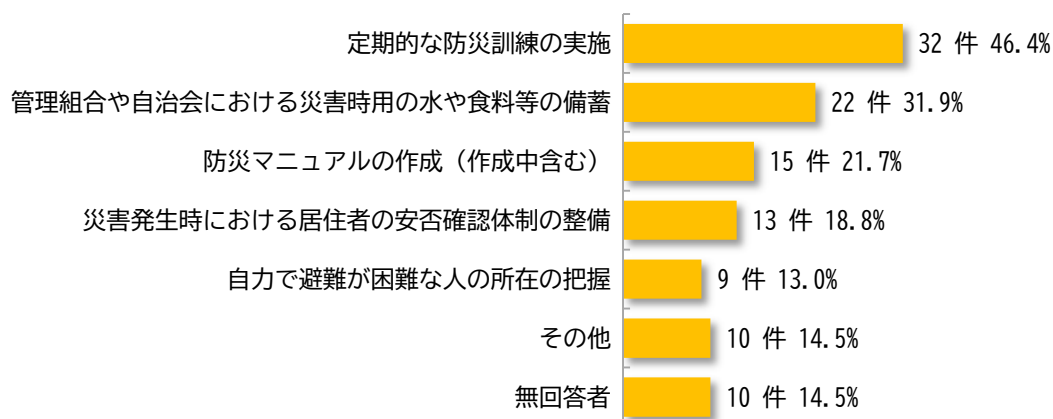
⑨ 防犯・防災・コミュニティ

防犯カメラを設置しているマンションは 94.2%あった。定期的な防災訓練を実施しているマンションは 46.4%あった。

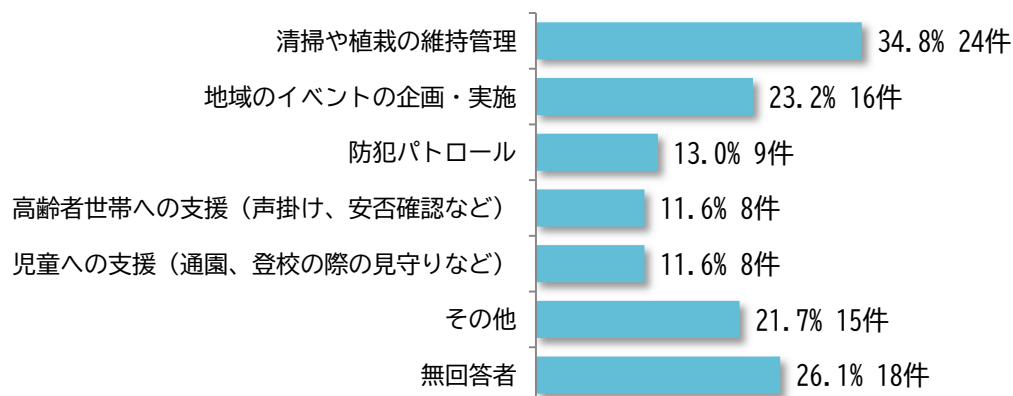
図表 2-63 防犯についての取り組み



図表 2-64 防災についての取り組み



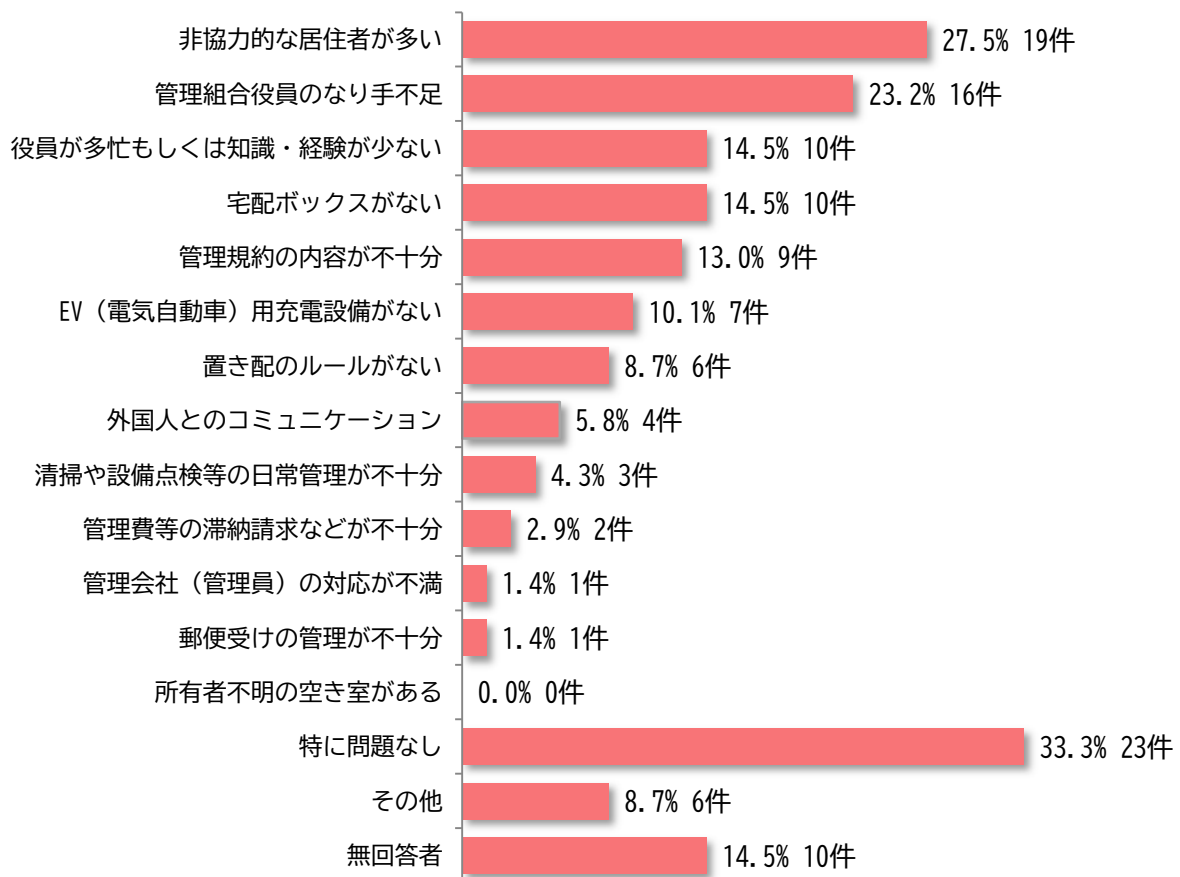
図表 2-65 コミュニティ形成についての活動



⑩ マンションを良好に管理する上での課題

「特に問題なし」が最も多いが、管理に協力しない居住者の存在や管理組合役員のなり手不足のほか、役員の知識・経験不足を挙げるマンションも多い結果となった。

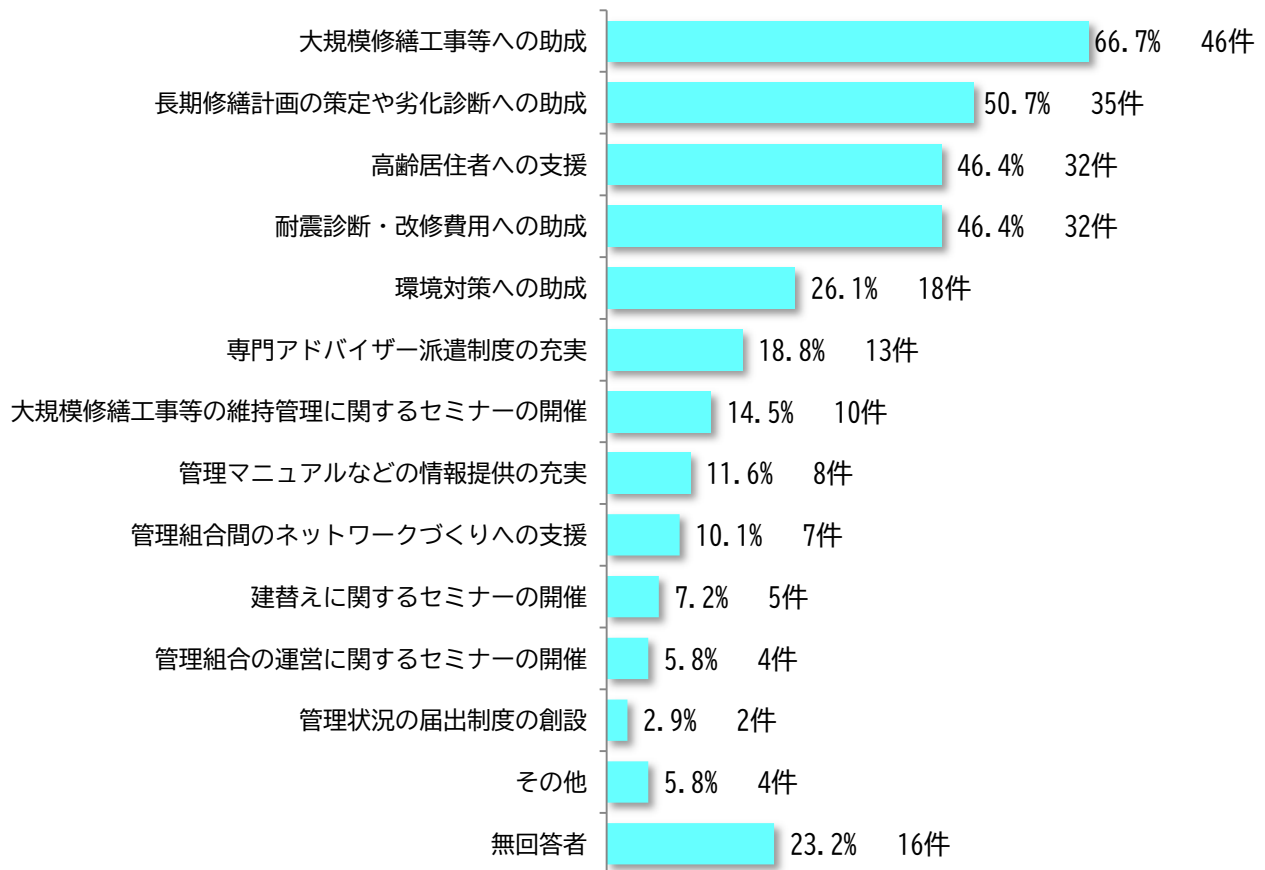
図表 2-66 マンションを良好に管理する上での課題



⑪ 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策

大規模修繕工事・耐震診断・長期修繕計画の策定等の費用の助成などが必要とされている。

図表 2-67 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策



⑫マンション管理計画認定制度の基準に対応した項目

アンケート回答のあった 69 マンションのうち、アンケート設問で確認できる認定基準を全て満たしているマンションは 5 マンションであった。

図表 2-68 管理計画の認定基準と適合数/率 ※

管理計画認定の認定基準		適合件数/率
(1) 管理組合の運営		
①	管理者等が定められていること	67 件/97.1%
②	監事が選任されていること	68 件/98.6%
③	集会が年 1 回以上開催されていること	69 件/100%
(2) 管理規約		
①	管理規約が作成されていること	69 件/100%
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	44 件/63.8%
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること	53 件/76.8%
(3) 管理組合の経理		
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	67 件/97.1%
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	60 件/87.0%
③	直前の事業年度の終了の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 割以内であること	61 件/88.4%
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等		
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金について集会（総会）で決議されていること	53 件/76.8%
②	長期修繕計画の作成又は見直しが 7 年以内に行われていること	49 件/71.0%
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれるように設定されていること	49 件/71.0%
④	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こと	-
⑤	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こと	-
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	81 件/73.9%
(5) その他		
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1 年に 1 回以上は内容の確認を行っていること	7 件/10.1%
②	和光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こと	-

※ 「－」：は、複雑な項目のため、アンケート設問を設けていないもの

(3) ヒアリング調査の結果

築 30 年以上のマンションのうち、アンケート調査に回答があった 10 マンションを対象に、マンション管理士の資格を持つ調査員がヒアリング調査を実施しました。

図表 2-69 ヒアリング調査で得られた意見等の概要

管理組合の運営	
総会・理事会	① 出席率については 4 分の 3 以上の出席が確保されていると回答されたマンションが多い一方で、高齢化等の理由により出席者が減少し、顔ぶれが固定されていることに問題意識を持っているとの意見があった。
役員	② 輪番制の 1 年任期という意見がほとんどでしたが、議決権の過半数を有する役員は変更がないことを不安視する意見が出ていた。 ③ 高齢化によるなり手不足があげられる中、毎回数名の立候補者があり、課題提起者が理事になる傾向にあるマンションがあった。 ④ 団地型マンションの場合、棟ごとに理事 1 名を選出し全体及び各棟の管理状況を把握していた。
管理規約	
改正	① 国交省の標準管理規約の改正に合わせて、適宜改正が行われているマンションが大半だったが、一度も改正していないとの意見もあった。 ② 顧問弁護士と相談して時代の流れを取り入れた改正を行ったり、民泊やシェアハウス禁止に関する事項を追加したマンションなどがあった。
管理費・修繕積立金	
管理費	① 余剰があるとの意見がある一方で、値上げ予定のマンションもあった。 ② 管理会社を通さず自主管理しているマンションは、管理費の余剰を修繕積立金に回しているとの意見があった。 ③ 団地型マンションでは、棟別総会により確保した予算を理事長・委員会に金額ごとの権限移譲することで適切に維持保全されていた。
修繕積立金	④ 資金計画を管理組合で把握し、適切に管理しているマンションがある中、管理会社に一任しているといった意見もあった。 ⑤ 大規模修繕を計画とおり遂行できているマンションが多い一方、前回の大規模修繕工事で修繕積立金が不足し、当初の計画より工事を減らした等の意見もあった。 ⑥ 管理費の滞納については、多額の方や高齢の単身者が多く対応に苦慮しているといった意見があり、大口滞納者への法的手続きを実行したマンションもあった。 ⑦ 引き落とし日を年金振込日近くにする等マネジメントに取り組んでいるといった工夫があった。

長期修繕計画

作成	① 管理会社が作成しているところが大半だが、別にコンサルタント会社と契約し作成依頼しているマンションもあった。
改訂	② 管理会社が見直し提案を提示し、適宜見直しが図られており、状態によって計画の前倒しや新たな項目の追加も適切にされていた。 ③ 見直しの期間を5年単位としているマンションが多い中、10年以上見直しをしていないマンションもあった。 ④ 管理会社からの提案によるものといった意見がほとんどだったが、現状の共用部分に関する課題及び要望等をアンケート集計し、組合が積極的に計画に反映させているケースもあった。 ⑤ 昨今の資材費及び人件費の高騰から、将来的な修繕費用の確保の為に、見直す予定であるとの意見が多くあった。

大規模修繕工事

作成	① 管理会社が作成しているところが大半だが、別にコンサルタント会社と契約し作成依頼しているマンションもあった。
実施状況	② 修繕のサイクルは長期修繕計画に基づいたもので、約10～15年周期という意見が多くあった。築年数が築40年のマンションでは、過去3回実施済のところがあった。 ③ 外壁・防水改修の他、給・排水管更新、各居室の玄関ドア・サッシ等も更新済のマンションがあった。 ④ 団地型マンションでは、竣工年毎に工区分けして定期的に実施されていた。 ⑤ 大規模修繕検討委員会を立ち上げているマンションと、管理会社主導で実施しているマンションに分かれた。管理会社を経由しない場合に割安に実施できているとの意見があった。

耐震診断

なし	① 新耐震基準のマンションでは、東日本大震災時でも問題が発生しなかったこともあり、耐震診断は不要と考えている意見が多くあった。 ② 旧耐震基準のマンションでは、近隣のマンションと比較し、耐震診断の未実施の所が多いため診断を先送りしている、との声や、耐震工事を実施した場合に外観が大幅に変わる事が危惧され、区分所有者から資産価値が下がるという意見が出ているとの声があった。 ③ 建築年により旧耐震基準の棟と新耐震基準の棟が混在しているが、建築業者からは全ての建物が新耐震基準で設計・建築されている旨の報告があるため、耐震診断を実施していないとのことであった。
あり	④ 旧耐震基準のマンションでは、簡易診断を行った後、耐震設計を踏まえて改修を実施しているケースや、診断結果が問題なしであったため、改修は実施していないケースがあった。

高齢化・空室化・賃貸化

高齢化	① どのマンションも高齢化を大きな課題と捉えており、2年ごとに緊急連絡先を含む高齢者名簿の更新を行い、最新状況の把握に努めている等の工夫が見られた。 ② 65歳以上の単身世帯が心配だがどうしていいかわからない、高齢者の比率が高くマンション内だけでの取り組みでは今後不安がある、との不安視する声があった。 ③ 高齢化によりバリアフリー化を検討したいという声があった。
空室化	④ 空室が約50戸あるマンションがあった。 ⑤ 区分所有者が外部居住者の場合で、現時点での管理費等の滞納はないものの、将来相続があった場合の対応や、専有部分の管理不行き届きを不安視する声があった。
賃貸化	⑥ 海外の方が居住している場合、ゴミ出しなどの風習の違いがあるといった意見がある一方、特に問題はないと回答されているマンションもあった。 ⑦ 当初の住民は細則などを確認し、他の住人に迷惑をかけないようお互いに配慮していたものの、新しい住民が増えルールの遵守がされていないといった意見が出ていた。

防犯・防災・コミュニティ

防犯	① 自主的に防犯パトロールを実施しているマンションや、市主催の防犯パトロールやごみゼロ運動に積極的に参加しているマンションがあった。
防災	② 防災訓練を積極的に実施しているマンションや、災害対策用の大型充電池を購入したり等、日頃から災害に備えている様子が伺えた。
自治会	③ 自治会に全組合員が加入し、概ね参加意識も高い模様だが、高齢化により活動率が低下している等の意見もあった。 ④ 各種行事やイベント等は、管理組合でなく自治会で開催しているマンションがあった。
コミュニティ	⑤ 毎年お祭りイベントを開催したり、児童向けのお楽しみ会や文庫本貸出し会を開催しているマンションもあった。 ⑥ 活発にイベントを実施していたが、コロナ禍後はやや停滞気味になったとの声が多くあった。

日常の維持保全状況

維持保全	① 住み込みの管理人がいるマンションでは、こまめな建物・設備の不具合対応や日常管理が行われていた。常駐業者が軽微な維持保全作業を行っているマンションもあった。 ② 管理会社主導により運営状況は良好なマンションがある一方、自主管理ゆえに自主性が保持されているマンションもあり、管理会社または自主管理の場合のメリットが聞けた。 ③ 草むしりはボランティア活動で行っているところが多く、高齢化による参加率の低下で委託に移行したとの意見もあった。
------	---

行政への要望

補助金	大規模修繕工事や計画策定に関する補助金の要望が寄せられていた。 ① 劣化診断、耐震診断・改修費用・大規模修繕工事等への補助金。 ② 長期修繕計画の策定に対する補助金。
支援制度	大きく分けて下記の要望が寄せられた。特に①は複数要望が出ていた。 ① マンション管理専門家支援事業。（マンション管理士・弁護士等） ② 新規のマンション区分所有者向けのマンション管理に対する啓蒙活動（土日等） ③ 高齢者世帯に対する介護の行政支援。 ④ 管理規約等を中国語に翻訳するサービス。 ⑤ 他の管理組合と情報共有ができるようなネットワークの構築。
管理計画認定制度	① マンション管理計画認定制度の早期開始の要望や、長寿命化促進税制（固定資産税の減額）の適用を念頭に管理計画認定制度への応募準備をしていたとの意見もあった。 ② マンション管理計画認定制度について検討したが、メリット・デメリットが明確に認識できなかったとのご意見もあった。



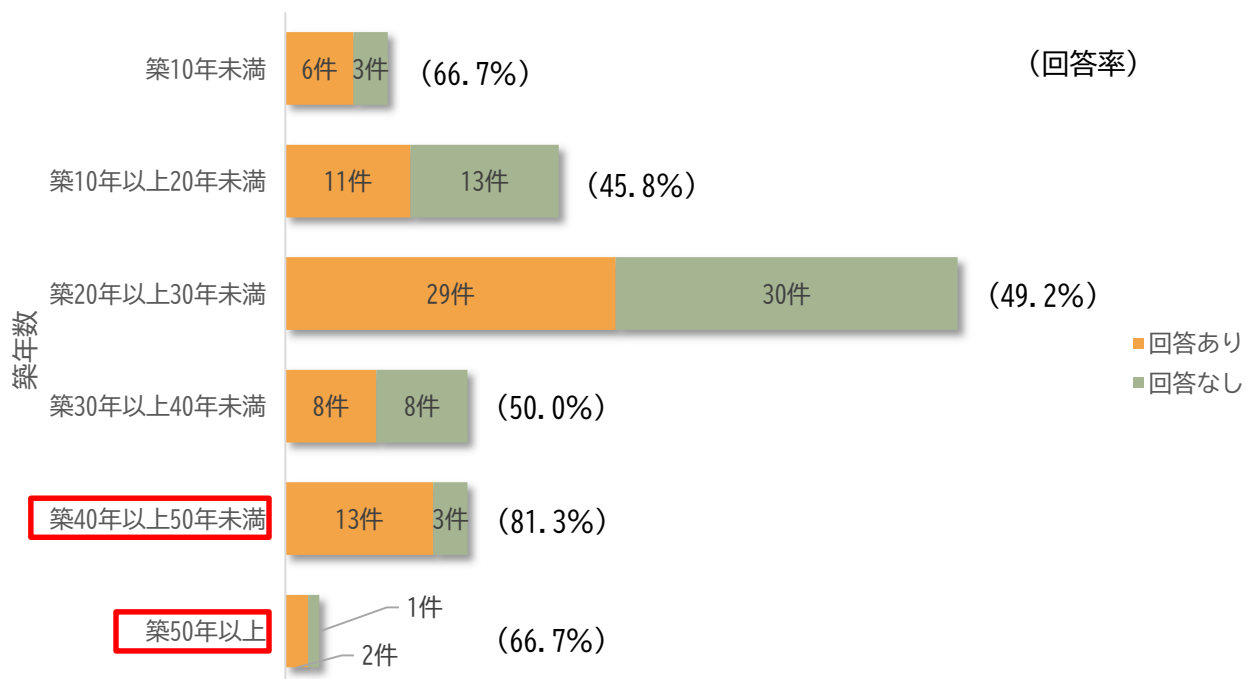
3 市内のマンションの課題と分析

(1) マンションの実態把握

実態調査でアンケート調査に回答したマンションは 69 件（54.3%）にとどまっており、未回答のマンションが 58 件（45.7%）あります。

未回答のマンションについては、管理状況について把握ができていないため、これらのマンションをどのように実態把握するかが今後の課題となります。

図表 2-70 築年別アンケート回答割合(単位:組合)



アンケート未回答のマンションは維持管理への関心が薄く、問題を認識していないことや、支援を求めないケースも考えられるので、建物の状況が悪化しても、改善への取り組みが進まない可能性があります。

回答割合は、築40年超50年未満のマンションで81%、築50年以上のマンションで67%と高く、管理運営に積極的に取り組んでいることが伺えますが、棟数の多い築20年超40年未満のマンションの回答割合は50%以下にとどまっています。

築20年超40年未満のマンションの組合数が、全体組合数の60%を占めているため、大規模修繕を迎えるサイクルにあることから鑑みると、管理組合の活動状況を把握し、管理組合による自主的な適正管理を促していく必要があります。

(2) 管理状況に応じたマンションの分類

実態調査のアンケート調査 69 件の結果から、管理組合ごとに管理状況等に応じて分類しました。分類方法については、国交省「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」（以下、「助言・指導等のガイドライン」という。）において、助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安としている 4 項目を参考としています。

図表 2-71 管理状況によるマンション分類

管理状況による マンション分類	分類の基準		該当する マンション
A. 適正な管理が行われているマンション	○ B、C のいずれにも該当しないマンション		64 組合 (50.3%)
B. 管理状況に課題があるマンション 管理組合による管理運営は実施されているが、必要な費用徴収や計画的修繕の実施に課題があるマンション	○ 下記の項目に 1 つでも該当するマンション		3 組合 (2.4%)
	・管理費が徴収されていない	0 件(0%)	
	・修繕積立金が積み立てられていない	0 件(0%)	
	・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	2 件(2.8%)※	
	・長期修繕計画が無いまたは見直し予定が無い	0 件(0%)	
C. 管理不全マンション 管理組合の実態が無く、区分所有者による管理運営が機能していないマンション	○ 下記の項目に 1 つでも該当するマンション		2 組合 (1.6%)
	・管理組合そのものが無い	0 件(0%)	
	・管理規約が存在しない	0 件(0%)	
	・管理者等が定められていない	2 件(2.8%)※	
	・集会在年 1 回以上開催されていない	0 件(0%)	
D. アンケート無回答のマンション			58 組合 (45.7%)

※無回答および不明と回答されている件数も含む。

外観調査（簡易な目視調査）市内全 127 マンションで実施した結果では、外壁が落下し周辺環境に影響を及ぼすような建物の劣化は見られませんでした。5 マンション（計 10 棟）で軽微な不具合が確認されています。今後は高経年マンションの維持管理や建替えの問題がより顕在化してくるものと予想されます。

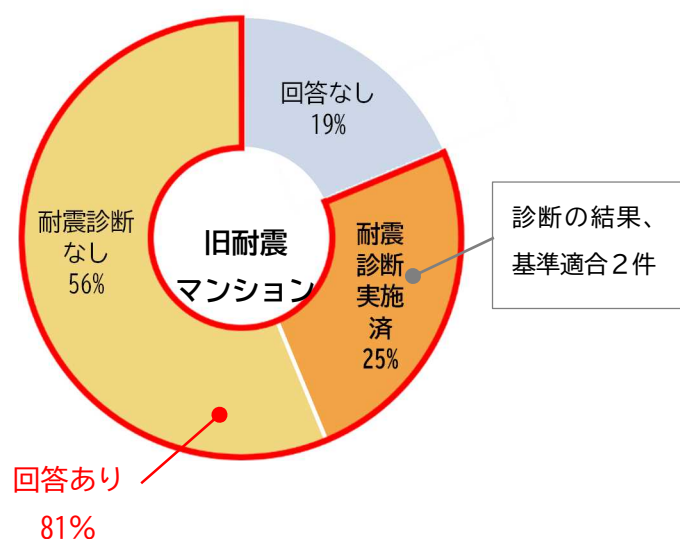
(3) 耐震化の状況

市内 127 マンション計 172 棟（10,756 戸）のうち、築 50 年超のマンションは 3 マンション計 34 棟（1,010 戸）あります。アンケート調査の結果、旧耐震基準で建設されたマンションのうち、耐震診断が実施されているマンションは 4 件しかないことがわかりました。4 件のうち、実際に耐震改修工事を実施したのは 1 件のみと回答されています。

耐震性能が確保されていることが判明したマンションを除き、耐震改修工事に踏み切れない理由として、合意形成の難しさや改修費用が高額であることが挙げられています。

アンケート未回答のマンションについては、耐震診断の実施状況が不明ですが、耐震診断および耐震改修工事の実施には、多額の費用や時間を要するため、管理組合において耐震性の確保に向けた合意形成が図られている必要があります。

図表 2-72 旧耐震マンションの耐震診断状況



図表 2-73 耐震改修後のマンション



出典：建築物の耐震改修事例集(国交省)

コラム

旧耐震基準

建築物の耐震改修の促進に関する法律第 5 条第 3 項第 1 号の政令で定めるその地震に対する安全性が明らかでない建築物は、同法施行令第 3 条による、昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手したものとなります。

法律の切替わり時期に工事に着手したものの場合、あらかじめ新耐震基準で設計施工されている建物もあります。



※国交省「マンション耐震化マニュアル」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」に耐震化の基本的進め方が記載されています。

第3章 マンション管理の適性化施策の展開

1 基本方針

今回、市内全ての分譲マンションに対して行った実態調査により見えてきた課題、状況を踏まえ、マンション居住者のみならず周辺住民が安心して住み続けられるとともに、マンションの価値を高めることができるように、本計画で目指す基本方針を以下のように設定します。

基本方針1

管理組合による適正管理への支援

管理組合を適切に誘導し、効果的な施策を展開していくためには、管理組合の抱える課題や支援のニーズを適確に把握することが重要です。そのため、管理組合の活動状況の適確な把握に努め、管理が停滞している管理組合に対しては、必要な助言や支援を行うなど、管理組合による自主的な管理の実現を促進していきます。

基本方針2

マンションの資産価値の向上の支援

管理や改修などが適切に行われているマンションを、管理計画認定制度に基づき和光市が認定することで市場において評価される環境を構築します。

基本方針3

マンション改修への支援

マンションでは、経年変化に伴う老朽化や陳腐化に対応すべく修繕や改修による性能や機能向上、将来的には建替えなどによる再生を図ることが必要です。

旧耐震基準のマンションの耐震化について、和光市耐震補助制度の管理組合への普及・啓発に取り組むとともに、社会情勢に応じたマンション改修の支援となる新たな制度の検討もしていきます。

2 施策体系

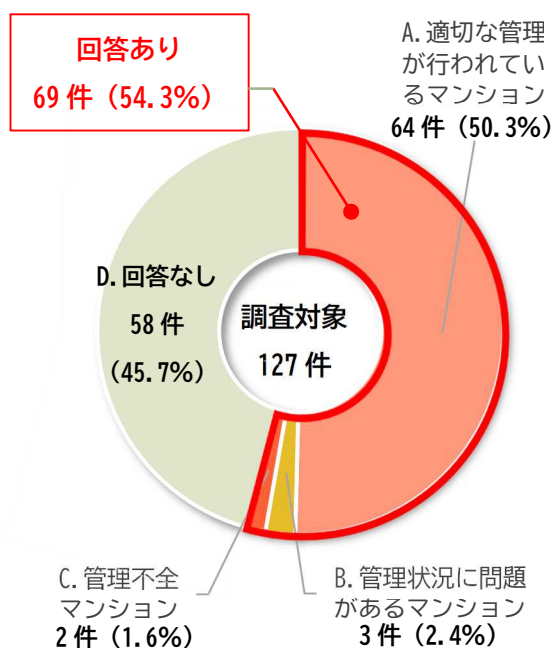
基本方針に応じ、今後取り組むべきマンション管理の適正化施策を下表に整理します。

図表 3-1 マンション管理適正化の施策体系

●：重点対象 ○：対象

基本方針	施策	マンションの分類			
		A	B	C	D
基本方針 1 管理組合による自主的な 適正管理への支援	(1) 管理状況の把握	○	○	○	●
	(2) 適正管理の推進	○	●	○	○
	(3) 情報の発信	●	○	○	●
基本方針 2 資産価値の向上	(4) 管理計画認定制度の運用	●			
基本方針 3 支援制度の検討	(5) 耐震化補助制度	○	●	○	○

図表 3-2 実態調査の回答状況



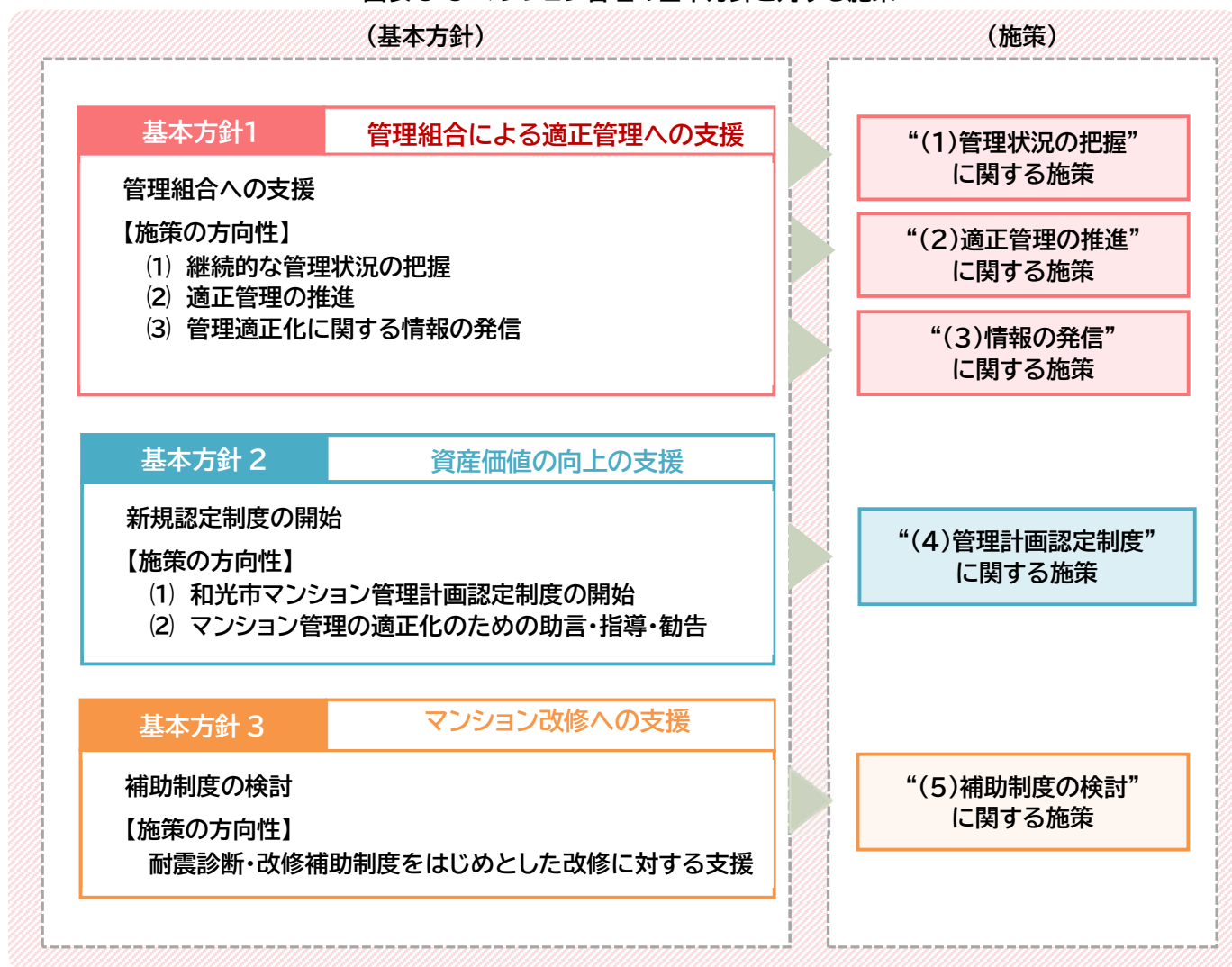
図表 2-71' 管理状況によるマンションの分類

管理状況による マンションの分類	分類の基準	該当する マンション
A.適切な管理が行われているマンション	・A,B に該当しないマンション	64 組合 (50.3%)
B.管理状況に問題があるマンション	・管理費が徴収されていない ・修繕積立金が積み立てられていない ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない ・長期修繕計画が無い又は見直し予定がない ・築 20 年以上で大規模修繕工事が実施されていない	3 組合 (2.4%)
C.管理不全マンション	・管理組合そのものが無い ・管理規約が存在しない ・管理者等が定められていない ・集会在年 1 回以上開催されていない	2 組合 (1.6%)
D.アンケート無回答のマンション		58 組合 (45.7%)

※マンションの分類（回答 127 組合中の数値）

マンション管理の適正化施策と取組み内容を以下のとおり展開します。

図表 3-3 マンション管理の基本方針と対する施策



(1) 施策1 管理状況の把握

マンションの管理状況や管理組合の抱える課題などを適確に把握することで、課題等に応じた管理組合への適切な支援に繋がります。

継続

① 継続的な調査等による実態把握

マンションの管理状況を把握するために、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的実施し、管理組合による管理状況、管理組合の抱える課題などを把握します。

現地調査を併せて実施し、目視確認により管理状況・建物の劣化状況などを把握し、状況に応じたヒアリング(管理運営体制や管理者などの把握)を行うなどで、アンケート調査に未回答のマンションの管理状況の実態を把握に努めます。

現地調査で得た情報も含め、管理状況及び劣化状況を総合的に評価し、調査に未回答のマンションを含めたマンションに支援の実施を検討します。

(2) 施策2 適正管理の推進

管理組合が主体的な維持管理に取り組めるよう、マンション管理士などの専門家と連携しながら、管理の重要性や方法などについて普及・啓発を図るとともに、管理組合による適正管理の取組みを支援します。

新設

① 和光市マンションアドバイザー派遣制度の開始

管理組合などに対して、マンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、マンションアドバイザーを市内分譲マンションに無料で派遣する制度を令和 10(2027)年度までに開始する予定です。

マンション管理適正化推進法の改正により、埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣制度が令和 9(2026)年度に終了することに伴い、市で新たに制度を開始します。

(参考) 埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣の利用状況

派遣件数 353 件中 和光市の件数：7 件

(平成 28(2016)年 4 月～令和 5(2023)年 9 月まで)

マンションアドバイザーの業務内容

- ・管理組合の運営、管理規約等に関する相談
- ・管理費、修繕積立金等の財務に関する相談
- ・管理委託契約等の契約に関する相談
- ・建物、設備等の劣化、修繕工事等に関する相談
- ・長期修繕計画の作成及び見直しに関する相談
- ・修繕積立金の設定に関する相談

継続

② マンション管理無料相談会の実施

管理組合や区分所有者を対象に、マンションの管理に関する専門的な相談に対して、マンション管理士による無料相談会を年 5 回（7, 9, 11, 1, 3 月）各回につき 3 組まで（各 50 分）和光市役所内で開催しています。



③ NP0 法人との連携（セミナー、意見交換会）

「管理組合運営」や「建物の維持管理」などに関わる問題は、解決方法を管理組合同士で共有し見出すことが重要であるため、NP0 法人主催によるマンション管理意見交換会を継続するとともに、参加する管理組合の増加に努めます。

管理組合が抱えている課題は、管理運営の状況、建物の築年数や劣化状況・形態などの様々な要因により異なるため、セミナーや意見交換会を通じて、同様の課題を抱える管理組合同士が、情報を共有し、解決に向けた議論を行える体制を構築します。

コラム

分譲マンション地域ネットワークの活動



平成 28（2016）年に結成された市民団体で、年 1 回「分譲マンションの管理問題に関わる情報と意見の交換会」を和光市中央公民館にて開催しており、多数の管理組合の方が参加しています。

また、月 1 回の定例会による意見交換や勉強会も行っています。



(3) 施策3 管理適正化に関する情報の発信

新設

① マンション管理適正化推進計画の周知

和光市マンション管理適正化推進計画の推進にあたり、管理組合や区分所有者等に対して、市のホームページなどを用いて幅広く周知します。同様に、管理組合が留意すべき事項等などを示した「和光市マンション管理適正化指針」に基づいて、マンションの管理水準の向上に努めます。管理計画認定を受けたマンションが、市場評価され、資産価値の向上に繋がるように、情報発信に取り組みます。

新設

② マンションだよりの発行

管理組合がマンションの管理運営に必要な専門的知識や情報を習得できるよう、管理組合向けの広報を発行し、セミナーや相談会などへの積極的な活用を促します。マンションの管理状況やニーズに応じた各種の支援制度について、市のホームページやなどを通じ、幅広い情報発信に取り組みます。

新設

③ アドバイザー活用促進（プッシュ型支援）

「B. 管理状況に課題があるマンション」、「C. 管理不全マンション」に分類したマンションについては、管理アドバイザー派遣制度を活用してもらえるように市から働きかけを行うなど、管理組合が適正な維持管理に取り組める体制づくりを支援します。

実態調査未回答のマンションについても、「C. 管理不全のマンション」になっていないかを調べるため、調査協力の働きかけを行います。

図表 3-5 プッシュ型支援のイメージ



(4) 施策4 管理計画認定制度

新規

① 和光市マンション管理計画認定制度の開始

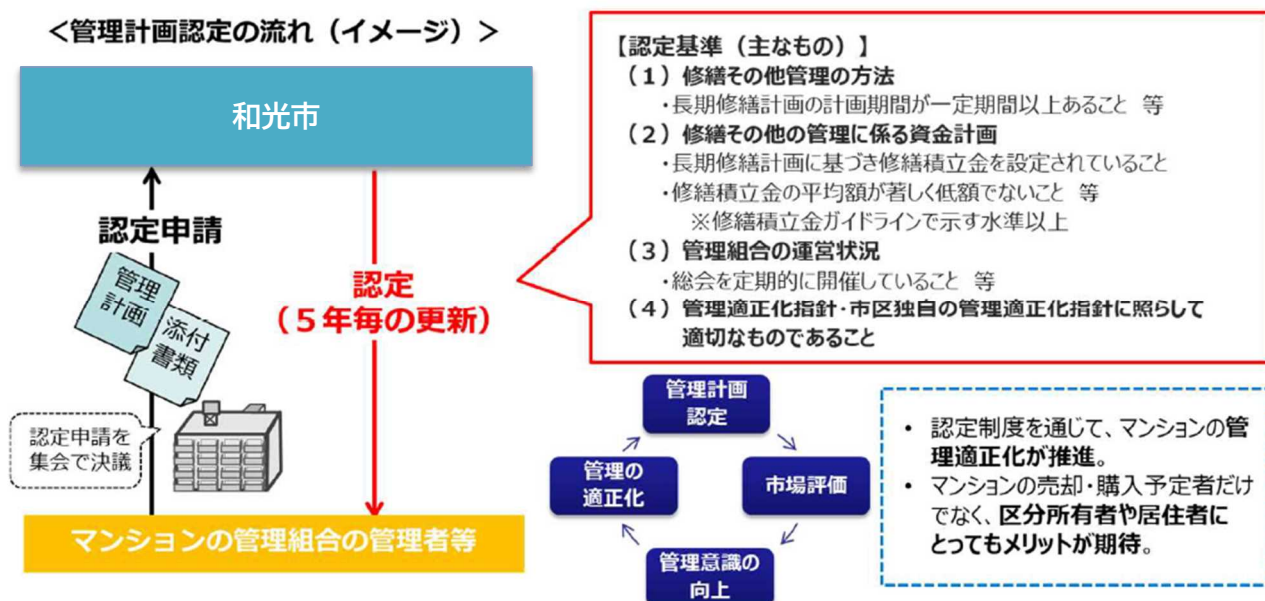
マンションの適正な管理を促進し、将来的な管理不全の予防を図るため、管理組合の運営・管理規約・管理組合の経理・長期修繕計画などが一定基準を満たす場合に、市の認定を受けることができる「和光市マンション管理計画認定制度」を令和7（2025）年に開始する予定です。

認定を受けたマンションについては、市場価値の向上が期待できるほか、固定資産税の特例措置や融資の金利引き下げなどが利用できます。

マンション管理計画認定制度のメリット

- ① 認定取得により、良質な管理水準が維持されます。
- ② 認定取得に伴い、市場において高く評価されることが期待されます。
- ③ 市場価値の向上に伴い、区分所有者の管理への意識が高く保たれます。
- ④ 管理意識の向上に伴い、管理の適正化に向けた主的な取組みの促進に繋がり、管理水準の更なる向上を図りやすくなります。
- ⑤ 住宅金融支援機構の「フラット 35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げや、「マンションすまい・る債」の利率上乘せの対象となります。
- ⑥ 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションは、マンション長寿命化促進税制(固定資産税額の減額割合 1/3)の対象となります。(令和9(2027)年3月31日まで)

図表 3-6 和光市マンション管理計画認定制度の流れ



資料：マンション管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン

② 和光市マンション管理の適正化のための助言・指導・勧告

「C. 管理不全マンション」に対しては、定期的な手紙や訪問などによる啓発を行ったのち、管理組合から改善する意思がみられない場合は、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、助言、指導及び勧告を必要に応じて実施します。（行う判断基準は、第5章の2参照）

マンション管理適正化法第5条の2（抜粋）

（助言、指導等）

第5条の2 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告をすることができる。

コラム

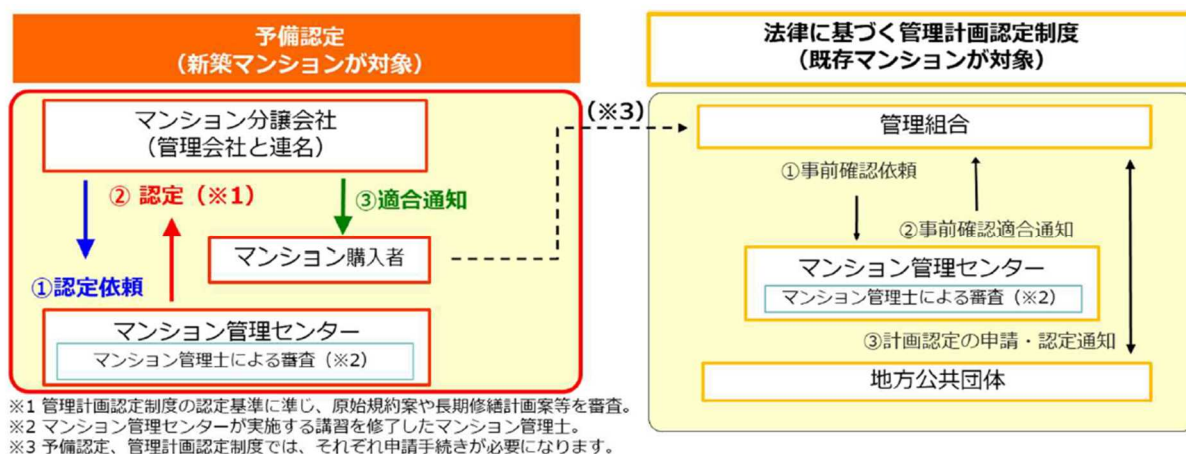
予備認定制度



マンションの管理について管理計画認定制度があります。認定の申請は分譲が終了し管理組合が設立されないと認定を受けることができません。

そこで、新築分譲中など管理組合設立前の段階で、予備的に管理計画の認定を受けることができるしくみ「予備認定制度」が整備されています。

予備認定を受けた新築マンションの取得に当たっては、住宅金融支援機構融資の「フラット 35」の金利引き下げ措置等があります。（当初5年間：年0.25%の引き下げ）



(5) 施策5 耐震診断・改修補助制度

継続

旧耐震基準のマンションに対して、耐震診断および耐震改修費用に対する補助制度を設けています。
また、道路沿いの危険なブロック塀撤去についても、費用の補助制度があります。

図表 3-7 和光市住宅・建築物耐震改修補助金

(補助申請の条件)	
事前確認	申請の条件
	補助金の対象者 ・ 建築確認を取得して昭和56年5月31日以前に着工された建物で、全戸数の半数以上に区分所有者が居住しているもの ・ 管理組合で、耐震診断又は耐震改修の実施の決議がなされているもの
耐震診断	耐震診断の補助金
	補助金の交付要件 ・ 財団法人日本建築防災協会が定める「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」又は「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に基づく診断方法で行い、その結果を市長が適当と認めた耐震判定委員会等の判定を受けたもの ・ 耐震診断を、建築士事務所(建築士法(昭和25年法律第202号)第23条第1項の規定により登録を受けている建築士事務所をいう。)の建築士が実施したもの
	耐震診断補助金の額 1棟につき、耐震診断に要した費用の額に3分の2を乗じて得た額、戸数に2万円を乗じて得た額又は100万円のうち最も少ない額(その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)
	申請時に必要な書類 (1) 付近見取図(方位、道路及び目標となる地物を明示したもの) (2) 建築確認通知書又は建築時期がわかる書類の写し (3) 耐震診断の実施の決議がなされていることが確認できる書類 (4) 耐震診断費用の見積書の写し
	完了時に必要な書類 (1) 耐震診断の契約書の写し (2) 耐震診断費用の領収書(費用の内訳が明らかなもの)の写し (3) 耐震診断者が作成した和光市住宅・建築物耐震診断報告書 (4) 市長が適当と認めた耐震判定委員会等の判定を受けたことを証する書類の写し

補助金の交付要件

耐震補強設計者が耐震改修の監理を行い、かつ、市長が適当と認めた耐震判定委員会等の評価を得たもの

耐震改修補助金の額

1棟につき、耐震改修に要した費用の額に100分の20を乗じて得た額、戸数に30万円を乗じて得た額又は2,000万円のうち最も少ない額(その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額。)

申請時に必要な書類

- (1) 耐震改修を行う決議がなされていることが確認できる書類
- (2) 耐震改修費用の見積書の写し

補強設計着手時に必要な書類

- (1) 耐震補強設計図
- (2) 耐震診断書(耐震補強後)
- (3) 耐震補強工事費内訳書(耐震補強工事とリフォーム等を分けて記載したもの)
- (4) 市長が適当と認めた耐震判定委員会等の評価を得たことを証する書類

完了時に必要な書類

- (1) 耐震補強設計契約書及び耐震補強工事契約書の写し
- (2) 耐震補強設計費用及び耐震補強工事費用の領収書の写し
- (3) 確認済証の写し(建築確認が必要な場合のみ)
- (4) 耐震補強の内容が分かる工事状況写真及び工事監理報告書

※必要がある場合は中間検査を行います。

和光市住宅・建築物耐震改修補助金交付要綱(抜粋)

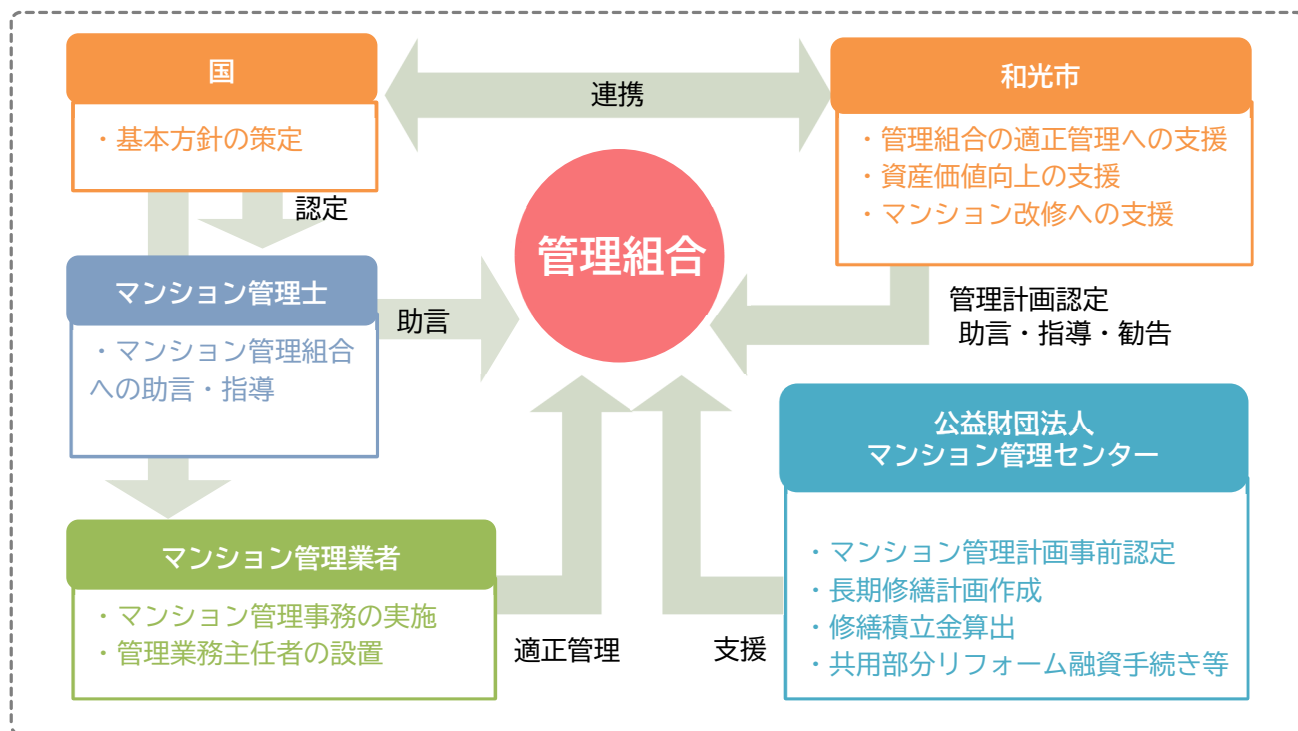
耐震に関する補助制度の他にも、社会情勢に応じたマンション改修の支援につながる支援制度を検討していきます。



第4章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割

図表 4-1 各主体の役割



(1) 区分所有者及び管理組合の役割

区分所有者及び管理組合は、マンションの管理運営について、積極的・継続的にマンションの管理の適正化を図っていくことが求められます。また、マンションの管理について関心や知識を一層高めるとともに、専門家の支援を得ながら、貴重な財産であるマンションを可能な限り長く活用し、快適な居住環境を維持していくことが重要です。

マンションの適切な維持管理は、周辺地域の良好な環境形成にも寄与するため、近隣社会と調和し、マンションの価値を高めていくことが期待されます。

(2) 市の役割

市は、市の関係機関はもちろん、外部の多様な主体とも連携しながら、計画的にマンションの管理の適正化を推進します。

本計画をマンションの区分所有者や管理組合に周知し、管理計画認定制度の運用を始めとした施策の実施や、マンションの管理水準の維持向上が図られるよう必要な情報発信に取り組みます。

マンションの動向や実態を適切に把握するとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な施策が利用されるよう、適切な支援を提供します。

(3) 関係団体・民間事業者等の役割

マンションの供給、流通、維持管理等に係る関係団体・民間事業者等には、マンションの管理水準や居住環境を向上させるため、市が実施する施策に協力するよう努めることが求められます。

また、マンション管理士やマンション管理業者は、管理組合等からの相談、助言等の支援を適切に行うとともに、管理組合からの委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。



2 マンションの管理の適正化に関する目標

本計画の施策を計画的に実行するとともに、その施策の効果を検証するために、以下の目標を設定します。

図表 4-2 令和 17(2034)年度に向けた目標

基本方針	施策	指標	現状 (令和 6 年度)	目標 (令和 17 年度)
基本方針 1 管理組合による 適正管理への 支援	(1) 管理状況の把握	マンションの管理状況の 把握数	69 件	80 件
	(2) 適正管理の推進	マンションアドバイザー 派遣制度の派遣件数	0 件	3 件
	(3) 情報の発信	「C. 管理不全マンショ ン」である管理組合数	2 件	0 件
基本方針 2 資産価値の向上	(4) 管理計画認定制 度の運用	管理計画認定制度による 認定マンション数	0 件	10 件
基本方針 3 改修への支援	(5) 耐震化補助制度	マンション改修への新し い支援制度の検討	—	新制度創設

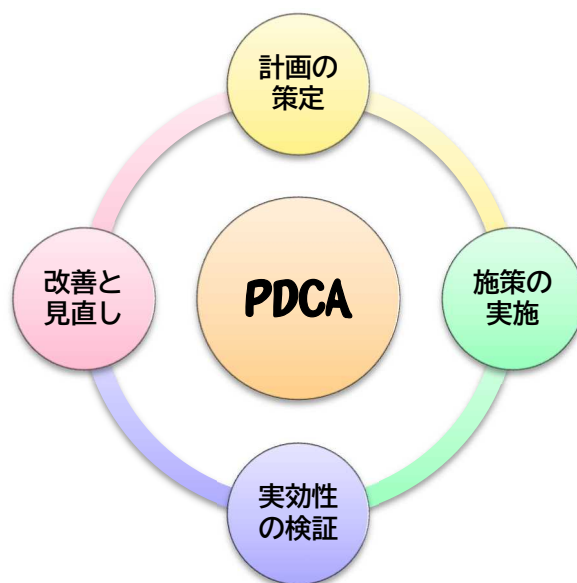
3 計画の継続的な検証と見直し

マンションは長寿命な建築物であり、複数かつ多様な区分所有者が存在することから、将来を見据えた中長期的な取組が必要となります。

これに加えて、近年、マンションは、環境配慮や建築設備等の技術進展による管理の高度化、複雑化が進むとともに、関係法令等の改正が行われるなど、継続した管理適正化の推進が一層求められます。

このため、本計画によるマンションの管理の適正化の推進については、継続的にその効果を検証し、改善を続けていきます。

また、市だけでは解決できない課題に取り組むために、必要に応じて関係機関に対する働きかけを行うことを検討するなど、効果的・効率的な取組を進めていきます。



図表 4-3 計画の検証サイクル

第5章 和光市マンション管理適正化指針

1 和光市マンション管理適正化指針の概要

和光市マンション管理適正化指針(以下「本指針」といいます。)は、国が定める「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(以下「基本的な方針」といいます。)」に基づいて、マンションの管理の適正化の推進のために、管理組合が留意すべき事項等を示すものです。

本指針では、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や管理組合が留意すべき事項等と併せて、マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合等に対する「助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安」、マンション管理適正化法第5条の4に基づき「管理計画を認定する際の認定基準」を示します。

2 助言、指導及び勧告を行う判断基準

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が順守されていない場合とします。

図表 5-1 助言、指導及び勧告を行う判断基準

1. 管理組合の運営
(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
(2) 集会を年に一回以上開催すること
2. 管理規約
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等
適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

3 管理計画認定基準と確認対象書類

認定申請にあたっては、管理計画の認定の申請を決議した集会(総会)の議事録及び下記の書類を添える必要があります。

図表 5-2 管理計画認定基準と確認対象書類 1

認定基準 (※下線：予備認定の基準)		確認対象書類	
		必須書類	必要に応じた提出書類
(1) 管理組合の運営			
①	管理者等が定められていること	・ 管理者等を選任することを決議した集会の議事録の写し	
②	監事が選任されていること	・ 監事を置くことを決議した集会の議事録の写し	
③	集会が年1回以上開催されていること	・ 認定申請日の直近に開催された集会の議事録の写し	
(2) 管理規約			
①	<u>管理規約が作成されていること</u>	・ 管理規約の写し	
②	<u>マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</u>		
③	<u>マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面またはデータの交付について定められていること</u>		
(3) 管理組合の経理			
①	<u>管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること</u>	・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書	
②	<u>修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</u>		
③	直前の事業年度の終了の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割以内であること		

図表 5-3 管理計画認定基準と確認対象書類 2

認定基準		確認対象書類	
		必須書類	必要に応じた提出書類
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等			
①	<u>長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること</u>	・ 長期修繕計画の写し ・ 当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した総会の議事録の写し	※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること		
③	<u>長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること</u>	・ 長期修繕計画の写し	・ マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写し等
④	<u>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こと</u>		
⑤	<u>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こと</u>		・ 修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書
⑥	<u>長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること</u>		
(5)その他			
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに1年に1回以上は内容の確認を行っていること	・ 組合員名簿(区分所有者名 簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年1回以上更新していることを確認することができる書類(年1回以上更新していることに関する表明保証書等)	
②	和光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こと		

4 和光市マンション管理適正化指針（全文）

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準を別紙1に、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の認定基準を別紙2に示すものです。

（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す。

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ことが重要です。

- 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、マンションの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す。

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ります。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ります。

- 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ります。

- 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、問題に応じて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になります。

- ④ 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ますが、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す。

（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す。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ります。

また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。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が必要です。

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ります。

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ります。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 37 年法律第 69 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、適切な規約の作成をし、必要に応じて、その改正を行うことが重要です。

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す。

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、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す。

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す。

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関し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す。

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ります。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ります。

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ります。

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は、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。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ります。

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ります。

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す。

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す。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す。

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く、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ります。

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りますが、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す。

⑦ 良好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す。

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す。

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、特に管理費の用途については、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ります。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ありません。

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す。

複合用途型マンションにあつては、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になります。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿、要援護者名簿等の管理方法等、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 15 年法律第 57 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ります。

(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す。

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ります。

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ります。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す。

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十分に留意することが必要です。

(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す。

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に努める必要があります。

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ります。

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ります。

別紙1

法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1 管理組合の運営

- (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
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 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こと
- (5) 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こと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 和光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こと

〈 マンション管理適正化法関係 〉

マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12（2000）年法律第 149 号。以下「適正化法」という。）

多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上等に寄与することを目的として制定された法律。

適正化指針

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（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号）の三管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項。

管理適正化推進計画

適正化法第 3 条の 2 第 1 項に規定される、当該都道府県（市の区域内にあっては当該市）等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画。当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標や指針、適正化の推進を図るための施策、啓発及び知識の普及に関する事項等を定めるもの。

助言・指導等のガイドライン

適正化法第 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。

マンション

適正化法第 2 条第 1 号に規定するマンション。

マンション管理士

適正化法第 30 条第 1 項に規定にされる、登録を受けた国家資格者で、専門的知識をもって、マンションの管理に関して、マンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導等、様々な支援を行う者。

管理業者

適正化法第 2 条第 8 号に規定するマンション管理業者で、第 44 条の登録を受けてマンション管理業を営む者。

管理者等

区分所有法第 25 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第 49 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事。

管理組合

適正化法第 2 条第 3 号若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第 47 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。に規定する管理組合。

公益財団法人マンション管理センター

適正化法第 91 条に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であって、全国に一を限って国土交通大臣の指定を受けたもの。管理組合に対する情報提供やセミナーの開催、調査・研究等を行う。

〈 区分所有者法関係 〉

区分所有法

建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 （1962）年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）

区分所有者

区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者。

集会（総会）

建物及び敷地等のマンションの管理や規約の設定や変更に関する事項について、区分所有者の意思決定を行う場。一般的には「総会」、区分所有法では「集会」という。

〈 修繕関係 〉

大規模修繕工事

建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事（全面的な外壁塗装等を伴う工事）。

長期修繕計画

管理組合が、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。

修繕積立金

計画修繕工事に要する費用に充当するための積立金。

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

マンション修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安について参照することができるガイドライン。令和 6（2024）年 6 月改訂。

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・長期修繕計画作成ガイドラインコメント

長期修繕計画を作成・見直しするための標準的な様式と、基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用するための留意点を示したガイドライン。令和 6（2024）年 6 月改訂。

〈 和光市住宅・建築物耐震改修補助金交付要綱関係 〉

旧耐震基準

建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第 3 条より、法第 5 条第 3 項第 1 号の政令で定めるその地震に対する安全性が明らかでない建築物は、昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手したもの。

耐震補強設計

耐震診断の構造耐震指標が 0.6 未満の建築物について当該建築物の構造耐震指標が 0.6 以上になるよう行われる工事の設計。

耐震補強工事

耐震補強設計に基づいて実施される工事。

耐震改修

耐震補強設計及び耐震補強工事を行うこと。

〈 その他 〉

標準管理規約

住民・事業主・地権者などが主体となり、特定のエリアにおける良好な環境形成や地域の価値向上に向けて、管理、運営を行う活動のこと。

分譲マンション維持管理アドバイスブック

埼玉県都市整備部住宅課発行の分譲マンションの維持管理のポイントをまとめた本。

マンションすまい・る債

大規模修繕工事の実施に向けた修繕金の計画的な積立てをサポートする、独立行政法人住宅金融支援機構が発行するマンション管理組合のための利付 10 年の債券。

専門家

管理業者、建築士事務所等の長期修繕計画の作成業務を行う者。

和光市立地適正化推進計画

都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、和光市が都市計画区域内において住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために作成された計画。令和 6（2024）年 4 月策定。





和光市マンション管理適正化推進計画

令和 7（2025）年 6 月

編集・発行

和光市都市整備部建築課

〒351-0192

埼玉県和光市広沢 1 番 5 号

TEL： 048-424-9134（直通）

mail： e0300@city.wako.lg.jp