

越谷市マンション管理適正化推進計画【概要版】

〈令和6年度（2024年度）～令和15年度（2033年度）〉

第1章 計画の目的等

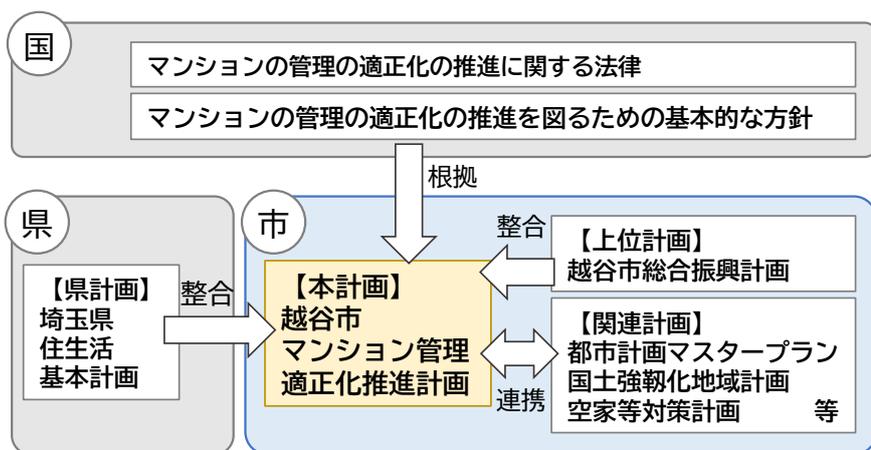
■計画の背景と目的

- 令和5年(2023年)1月1日時点で、市内には281団地、332棟、23,383戸の分譲マンション(以下「マンション」という。)が供給され、市民の約14.6%が居住する主要な居住形態となっています。
- 築40年以上のマンションは5,171戸(全体の約22.1%)あり、10年後には約1.8倍の9,285戸、20年後には約3.1倍の15,897戸となることが予想され、全国と同様に高経年化が進行する見込みとなっています。
- これらのマンションが適正に管理されないまま放置されると、区分所有者の居住環境の低下だけでなく、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。
- 近年では、「2つの古い」と言われる建物と居住者の両方の高齢化が急速に進行しており、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が課題となっています。
- マンションの適正な管理を推進するための施策を講じ、老朽化の抑制や管理不全による周辺への危害等を防止することにより、マンションにおける継続的で良好な居住環境の整備を図ることを目的に策定し、マンション管理の適正化を計画的に推進します。

■計画の位置づけ

- 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(以下「適正化法」という。)第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」として策定し、同法及び「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」に基づき定めるものです。
- 上位計画である「越谷市総合振興計画」との整合を図るとともに、「越谷市都市計画マスタープラン」をはじめとした関連計画と連携することで、より効果的な施策の推進を図ります。

○本計画の推進は、国連の持続可能な開発目標(SDGs)に掲げられている17のゴールのうち、目標11「住み続けられるまちづくりを」、目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」の達成に寄与するものです。



■計画期間

- 計画期間は、令和6年度(2024年度)から令和15年度(2033年度)までの10年間とします。

■計画の対象

- 本計画の対象は、市内全域のマンションとします。(適正化法第2条第1号に規定するマンション)

第2章 越谷市のマンションの現況と課題

■越谷市のマンションの現況

○本市では、令和5年(2023年)1月1日時点で 281 団地 332 棟 23,383 戸のマンションが供給されています。また、本市の令和5年(2023年)1月1日時点の全世帯(160,382 世帯、住民基本台帳より)のうち、マンションの占める割合を見ると約 **14.6%** となっています。

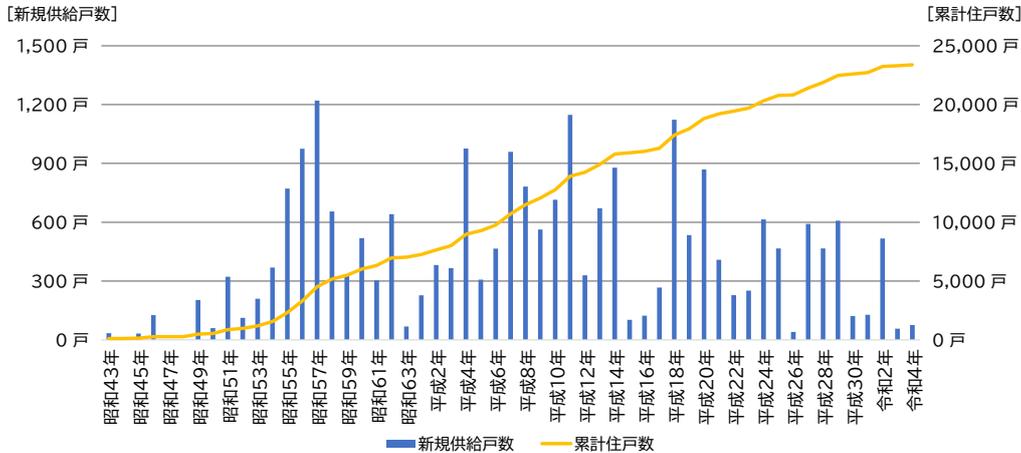


図 本市の築年別戸数の推移

○築年別団地割合を見ると、「築40年以上築50年未満」と「築50年以上」を合わせた建築から40年以上経過したマンションは、全体の18.5%(52 団地)を占めています。

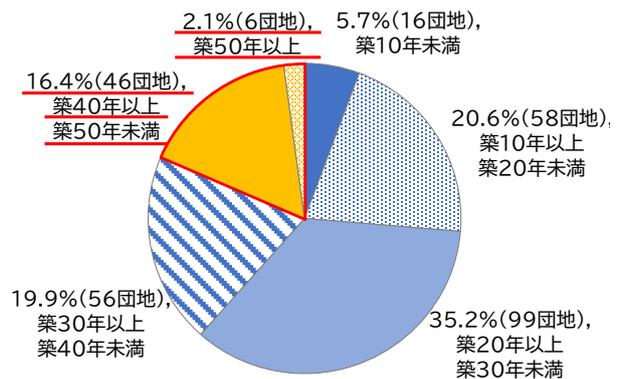


図 築年別マンション割合 (R5.1.1 時点の市内マンション 281 団地)

■越谷市分譲マンション実態調査

(1)管理組合アンケート調査の結果

※グラフ中のNはアンケート調査回答者数

○マンションの戸数が多くなるほど、「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」の割合が高い傾向にあります。

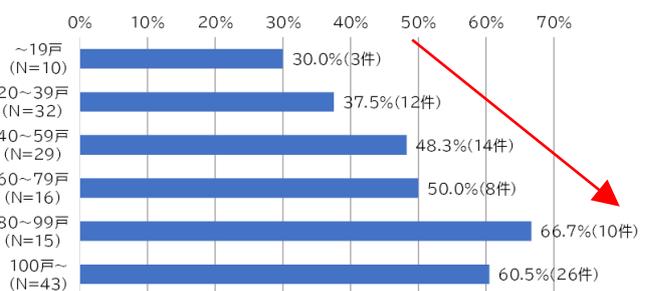


図 戸数別の管理組合活動に無関心な区分所有者の割合

○管理組合役員の「なり手不足」について、「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」と「居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない」がともに 50.3% で最も多くなっています。

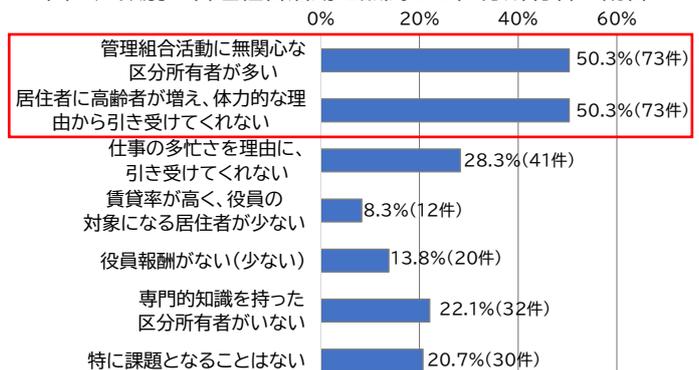


図 役員の「なり手不足」に関する現在・今後の課題 (N=145)

(2)管理組合ヒアリング調査の結果 ※対象は市が抽出した 21 団地

- 管理組合の運営について、居住者の高齢化により生じる、役員選出や認知症等の様々な問題への対応に苦慮しています。
- 区分所有者の入れ替わりが激しいため、管理に関して無関心な住民が多くなっています。
- 長期修繕計画の見直しにあたり、第三者の専門家からの助言を求めています。
- 耐震性不足という結果となった場合に耐震改修の費用を確保することが難しいため、耐震診断を実施していないマンションがあります。
- 費用が高額であるため耐震診断をためらっているマンションがあります。

(3)現地調査の結果 ※対象は市が抽出した 60 団地

- 外壁に剥がれやひび割れ等の軽微な損傷が見られるマンションは、75.0%であり、直ちに建替えの必要があるような著しい損傷は見られませんでした。
- 鉄筋の露出・腐食については、3.3%と少数ですが確認されました。

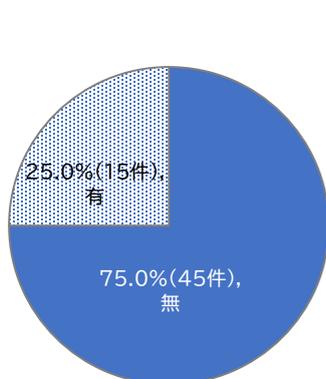


図 外壁の損傷の有無

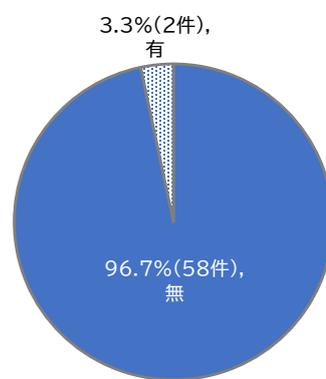


図 鉄筋の露出・腐食の有無

■越谷市のマンションの課題

(1)「2つの老い」と適正管理の維持

- 建物・設備の老朽化、管理組合役員のなり手不足など、管理上の問題から、適正な管理が行われなくなるおそれがあります。
- 今後の社会状況等の変化により、新たな課題に直面する可能性があるため、良好な管理の状態を維持する必要があります。

(2)マンション管理に関する知識やノウハウの不足

- 大規模修繕工事に係る費用の不足に対し、改定の手段が分からないことや、合意形成が困難であることなどの理由から、改定に向けた取組が進められていないマンションもみられるため、マンション管理に関する知識やノウハウを蓄積していく必要があります。

(3)マンション管理に関する関心や意識の低さ

- 居住者の高齢化、管理組合役員のなり手不足等のマンション管理における課題に対し、区分所有者の関心の低さや、管理組合ごとの意識のレベル差があります。
- 各区分所有者がマンション管理の重要性の理解を深め、当事者意識を持ちマンション管理に取り組むことが重要となります。

(4)建物の老朽化の進行に伴う管理不全化

- 築40年以上経過したマンションが18.5%を占めており、今後、さらなる高経年化に伴い、建物の老朽化が進行するマンションの増加が予想されます。
- 管理不全化を予防するため、早い段階から将来を見据えた適正な管理を行う必要があります。

第3章 マンションの管理の適正化の推進に向けた基本方針等

■基本的な考え方

○マンションの老朽化の抑制やマンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心なまちづくりを推進するためには、将来にわたり、適正な管理の維持や向上を行う必要があることから、管理組合や区分所有者による自主的な適正管理を促進することを基本的な考え方とします。

■施策の基本方針と施策体系

基本方針	施策名
<p>基本方針1 <u>マンション管理の状況把握</u></p> <p>マンションの管理の適正化を効果的に推進するためには、市内マンションの管理に係る課題や管理状況等に応じた施策を実施することが重要となります。そのため、市内マンションの状況を継続的に把握します。</p>	<p><施策1-1> 越谷市分譲マンション登録制度への登録促進</p>
	<p><施策1-2> 市内マンションに関する情報の蓄積</p>
<p>基本方針2 <u>管理運営に対する当事者意識等の向上</u></p> <p>マンションの適正な管理には、管理運営を「自分事」として考える意識や適正な管理のためのノウハウ等が必要となります。そのため、管理運営に関する意識の醸成や必要な情報の提供を図ることで、管理組合役員も含めた区分所有者の当事者意識等の向上に取り組みます。</p>	<p><施策2-1> マンションへの情報提供の充実</p>
	<p><施策2-2> マンション管理士等専門家の派遣制度の推進</p>
	<p><施策2-3> 管理組合情報交換会等の開催</p>
	<p><施策2-4> マンション管理セミナー等の開催</p>
	<p><施策2-5> マンション施策等に関するホームページの充実</p>
<p>基本方針3 <u>管理組合による適正管理の促進</u></p> <p>「2つの古い」が進行する中、マンションの適正な管理を継続的に維持するためには、管理組合による自立した管理運営が必要となります。そのため、適正化法に基づく制度等の周知や推進を図るとともに、能動的な働きかけや支援等を行うことで、管理組合による適正な管理を促進します。</p>	<p><施策3-1> 管理計画の認定</p>
	<p><施策3-2> 管理適正化のための助言等</p>
	<p><施策3-3> 管理不全のおそれがあるマンションへの能動的な支援等</p>
	<p><施策3-4> マンションの耐震化に対する支援</p>
	<p><施策3-5> マンションの防災対策の促進</p>

第4章 マンションの管理の適正化を図るための施策

■具体的な施策

○4ページの基本的な考え方や3つの基本方針に基づき、以下の施策に取り組みます。

施策内容
市内マンションの管理状況等を把握することにより、市がマンションに関する有益な情報の発信等を行うために取り組んでいる「越谷市分譲マンション登録制度(以下、「登録制度」という。)」の周知を行い、登録制度への登録を促進します。
市内マンションの管理状況や課題等に応じた、効果的な施策の検討や適切な支援等を行うため、マンション実態調査により把握した管理状況に加え、登録制度等で得た情報をもとに、個々のマンションに関する情報の蓄積を図ります。 また、定期報告制度(建築基準法第12条)の情報や、市内マンションへの定期的なアンケートを実施するなどして得られた情報による更新を行うことで、マンションの管理状況等の変化について把握し、施策に反映できるよう努めます。
市内マンションに対し、適正な管理に必要な知識や制度を周知するとともに、マンション管理の当事者意識向上のため、様々な媒体等を活用し、管理組合役員や区分所有者へ情報提供を行います。 また、個々のマンションが抱える課題への対応の一助となるように、マンション管理に関する基本的な知識等をまとめたガイドブック等の作成、配布を行います。
登録制度へ登録している管理組合に対し、マンション管理士の派遣による相談等の支援を行っている「マンション管理士派遣制度」の利用を推進します。また、マンション管理には様々な課題が複合的に生じるため、一級建築士等の専門家を派遣する制度等の創設を検討します。
管理組合が抱えている課題に対する効果的な解決手法や成功事例等を、管理組合や区分所有者が共有することで、課題の解決に向けたノウハウ等の情報交換等を行うことのできる管理組同士の情報交換会等を開催します。
管理組合や区分所有者が、マンション管理に必要な知識やノウハウを習得できるようにするため、マンション管理士や弁護士等の専門家によるマンション管理セミナーの開催やマンションに関連する幅広い相談会等の開催を検討します。
本市のマンション管理適正化に関する取組や組合運営、維持・管理などに関する必要な情報を管理組合や区分所有者が容易に入手できるようにするため、本市のホームページの充実に取り組みます。
管理計画認定基準に対し、適正であると認められる管理計画を、適正化法第5条の4に基づき認定します。また、管理計画認定制度の周知や推進により、管理組合のさらなる管理意識の向上や自立的な取り組みによる管理水準の維持向上を図ります。
助言・指導及び勧告を行う際の判断基準が遵守されていないマンションに対し、さらなる管理不全化を防ぐとともに、適正な運営管理を行うことができるよう、適正化法第5条の2に基づき助言・指導及び勧告を行います。
支援の必要性が高いマンションや自立的な管理が困難であると考えられるマンションに対し、市から能動的な働きかけを行うなどの支援等の実施を検討します。助言・指導及び勧告を行っても、改善の兆候が見られないマンションに対し、改善に向けたフォローアップを行うなどの取り組みを検討します。
耐震性が不足するマンションの耐震化を促進するため、「越谷市既存建築物耐震診断補助金」により、マンションの耐震診断や改修に係る費用の一部について補助を行います。
マンションの防災対策においては、「自助」並びに「共助」の体制の構築が重要であることから、越谷市国土強靱化地域計画に示されているリスクシナリオを踏まえ、〈施策3-4〉による耐震化の促進を図るとともに、庁内関係課所との連携により、防災・減災に関する知識の普及や意識の啓発を行います。 また、防災意識の向上や防災に関する体制の整備等を促進させるため、防災に関する一定の基準を満たした管理組合に対し、認定等を行うなどの取り組みを検討します。

■越谷市マンション管理適正化指針

○本指針は、マンション管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。本市のマンション管理適正化指針については、国の「マンション管理適正化指針」に準拠した内容としています。

■マンション管理計画認定基準

○本市における、適正化法第5条の4に基づく、管理組合の作成した管理計画を認定する際の基準を下表のとおり定めます。

○本市では、＜施策1-1＞において、「分譲マンション登録制度」への登録を促進することから、本市の独自基準として、「5. その他②」に、「越谷市分譲マンション登録制度へ登録されていること」を追加します。

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 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（総会）が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 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ど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（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
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 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3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 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（総会）にて決議されていること 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 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 ②越谷市分譲マンション登録制度へ登録されていること (越谷市独自基準)

■助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安

○本市における、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を下表のとおり定めます。

以下の事項が遵守されていない場合とします。	
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（総会）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

第6章 計画の推進に向けて

■各主体の役割

(1)管理組合・区分所有者の役割

- マンションの管理の運営主体であることを認識し、マンションの管理について関心や知識等をより一層高める必要があります。
- 適正な管理に努めるとともに、国や市の施策に協力するよう努めることが必要です。

(2)専門家及び民間事業者等の役割

- 管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが重要です。
- 分譲等を行う事業者においては、管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、購入者等に説明し、理解を得るよう努めることが求められます。

(3)市の役割

- 本計画によるマンション管理の適正化を図るための施策に取り組みます。
- 施策の実施にあたっては、必要に応じて庁内関係各所や外部の関係団体等との連携を図ります。

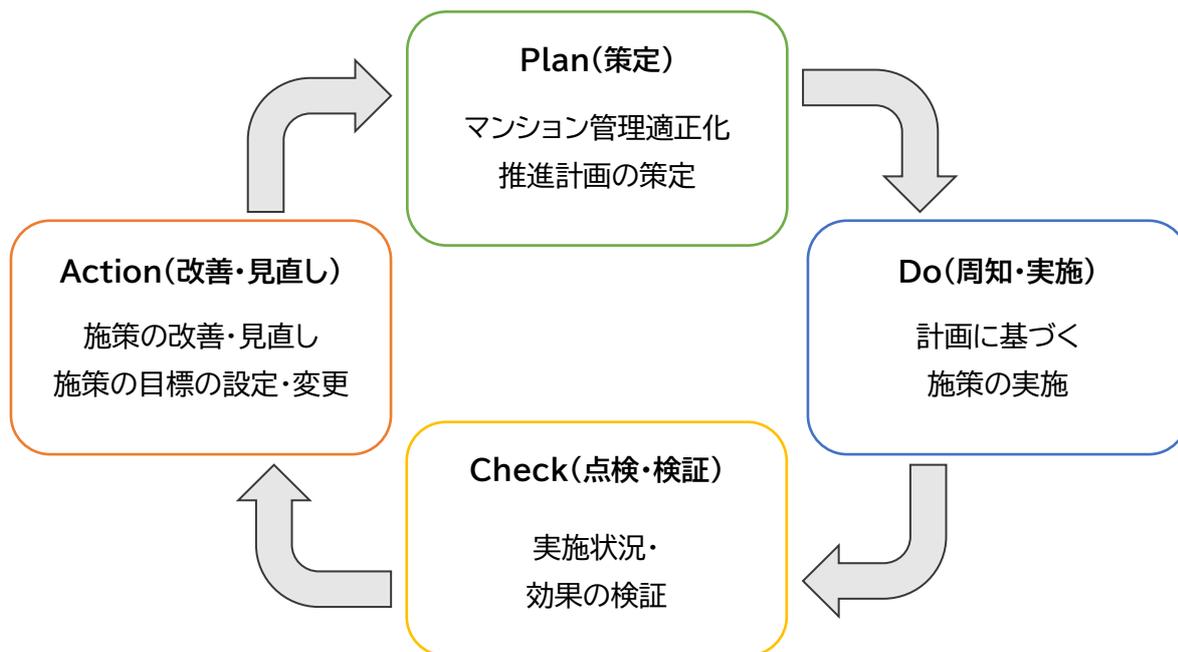
■計画の目標

番号	指標名	現状 R4年度 (2022年度)	目標 R15年度 (2033年度)	備考
基本方針1 マンション管理の状況把握				
1	越谷市分譲マンション登録制度へ登録している管理組合数	累計 84 組合	累計180組合	現状の内訳 R3年度:40 組合 R4年度:44 組合
基本方針2 管理運営に対する当事者意識等の向上				
2	マンション管理士等専門家の派遣件数	累計 13 件	累計80件	現状の内訳 R3年度:5件 R4年度:8 件
3	越谷市のマンションに関するホームページの閲覧回数	2,269 回/年	3,500 回/年	
基本方針3 管理組合による適正管理の促進				
4	管理計画認定制度における認定件数 ※	—	30件	本計画策定後の新規施策のため、現状の実績なし

※新規及び更新を対象とする(変更は除く)。

■進捗管理

- 本計画における、マンションの管理の適正化の推進を図るため、Plan(策定)・Do(周知・実施)・Check(点検・検証)・Action(改善・見直し)のサイクルを継続的に進め、具体的な施策等を推進していきます。
- この PDCA サイクルに基づき、社会情勢等の変化や国・県の動向等を適切に捉えながら、施策効果について、定期的に検証を実施し、必要に応じて施策内容の改善・見直しを行います。
- 内容の改善・見直しにおいては、目標として設定した指標について、その経過と達成状況を把握し、施策の進捗や実施状況を確認するとともに、市民のニーズ等を踏まえ、必要に応じ、新たな施策の検討を行います。



越谷市マンション管理適正化推進計画【概要版】

令和6年(2024年)3月発行

越谷市 都市整備部 建築住宅課
〒343-8501
埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
電話 048-963-9205(マンション担当)