

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。

意識の向上を図るためには、区分所有者が居住しているマンションに関わ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」や埼玉県が実施する「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、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に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

令和3年度実態調査において、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。