

# 所沢市マンション管理適正化推進条例概要

## 1. 背景

- マンション（分譲マンションに限る。以下同じ）の管理には、多様な区分所有者間の合意形成が必要など一定の困難さがある。
- 市内のマンションは500棟以上、約25,000戸に上り、推計で5万人以上の市民が居住する重要な居住形態である一方、築40年以上のマンションは現在の約110棟から、10年後には約240棟と2倍以上に急増する見込み
- 令和4年4月施行予定の改正マンション管理適正化推進法によって、市が管理組合に対して助言等できる規定などが創設
- マンションが管理不全に陥れば、周辺の住環境等へも影響を及ぼすおそれがあることから、市がマンションの管理状況を把握し、必要に応じて専門家の派遣等の支援をしていく必要がある。

## 2. 条例の構成①

### 総 則

#### 目 的

マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって市民生活の安定及び市街地の環境の向上に寄与すること

#### マンションの管理に関わる者の役割・責務等

##### 市

マンションの管理状況の調査及び把握に努め、必要な施策を講じること

##### 管理組合

マンションの管理の主体として、マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化指針及び本条例の定めるところにより、適正に管理するよう自ら努めること

##### 区分所有者等

管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めること  
専有部分を貸与するときは、あらかじめ、管理規約等に定める事項を説明すること

##### マンション 管理業者

受託事務を誠実に履行するとともに、管理組合に対して情報の提供及び助言に努めること  
管理組合が市の施策に対応・協力するときは、必要な支援を行うよう努めること

##### マンション 管理士等

専門的知識をもって管理組合等の管理者等への助言等の援助を適切に行うよう努めること

##### 宅建業者

マンションの売買等を行うときは、あらかじめ、管理規約等、長期修繕計画等の管理に関する事項を提示して十分に説明し、十分に理解を得るよう努めること

##### マンション 分譲事業者

新築のマンションを分譲しようとするときは、管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金の額の案を適切に定め、買主に当該案の内容を十分に説明し、十分に理解を得るよう努めること  
修繕積立金の額の案は、長期修繕計画の期間内において、均等にすることを努めること

## 2. 条例の構成②

### 管理状況等の届出

○管理組合※の管理者等は、管理状況に関する事項について、定期的に、市長に届け出なければならない。

(変更の場合も同様)

○マンション分譲事業者は、新築マンション※を分譲しようとするときは、管理に関する事項について、市長に届け出なければならない。

※長屋を除く

### マンションの適正管理

○管理組合は、マンションの適正管理について、以下の責務を負う。

- ・管理組合の運営体制を整備し、管理者を置くこと
- ・管理の実態に応じた管理規約等を定めること
- ・少なくとも毎年1回、総会を開催すること
- ・区分所有者等及び居住者等の名簿を備え、適正に保管すること
- ・管理及び維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額及び徴収方法を定め、これらを区分経理すること
- ・長期修繕計画を作成し、必要に応じて見直すこと
- ・長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を定め、修繕を実施すること
- ・修繕によるマンションの維持が困難になった場合における建替え等に向けた合意形成を図るよう努めること
- ・旧耐震基準のマンションについては、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めること

### 防災・防犯

○管理組合は、マンションの防災・防犯について、以下の責務を負う。

- ・防災に関する計画及び災害時に特に支援を要する者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施等の防災体制の整備に努めること
- ・防犯設備の設置、防犯に係る管理体制の充実を図るよう努めること
- ・管理規約等に暴力団等の排除に係る規定を定めること

### コミュニティの形成

○管理組合及び居住者等は、居住者等間並びに地域住民及び自治会等とのコミュニティの形成に取り組むよう努める。

### 雑則

○市又は市長は、管理組合の管理者等に対し、以下の行為ができる。

- ・管理状況について必要な報告を求め、又は職員に敷地に立ち入り、管理状況を調査させること
- ・管理の適正化を図るために、助言及び指導すること
- ・マンション管理適正化指針等に照らして著しく不適切であることを把握したときに、勧告すること
- ・勧告に正当な理由なく従わない場合に、マンションの名称等を公表すること