

所沢市のマンション管理適正化施策について

所沢市 街づくり計画部



所沢市イメージマスコット
「トコロん」

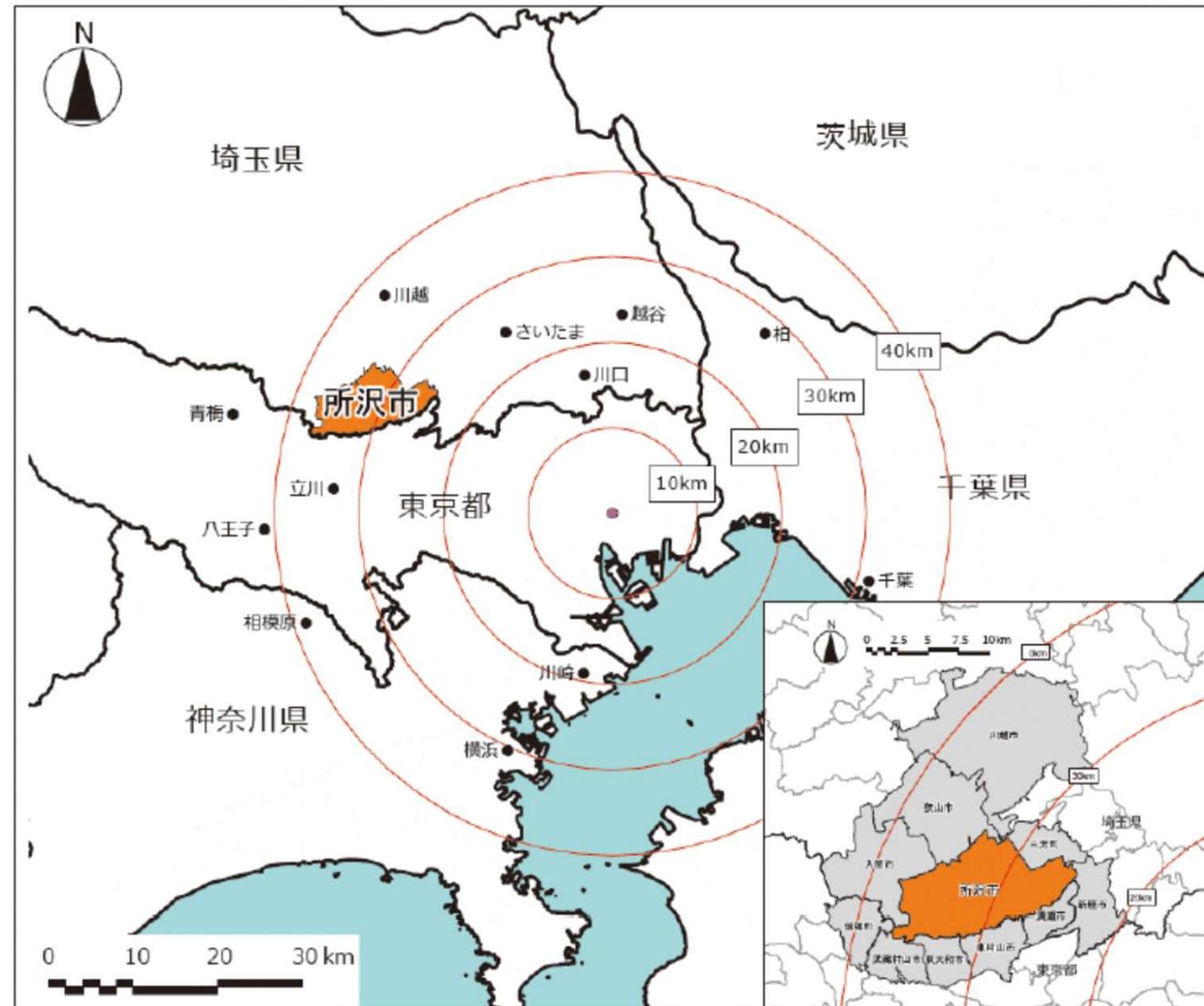
1. 所沢市の状況

所沢市の概況

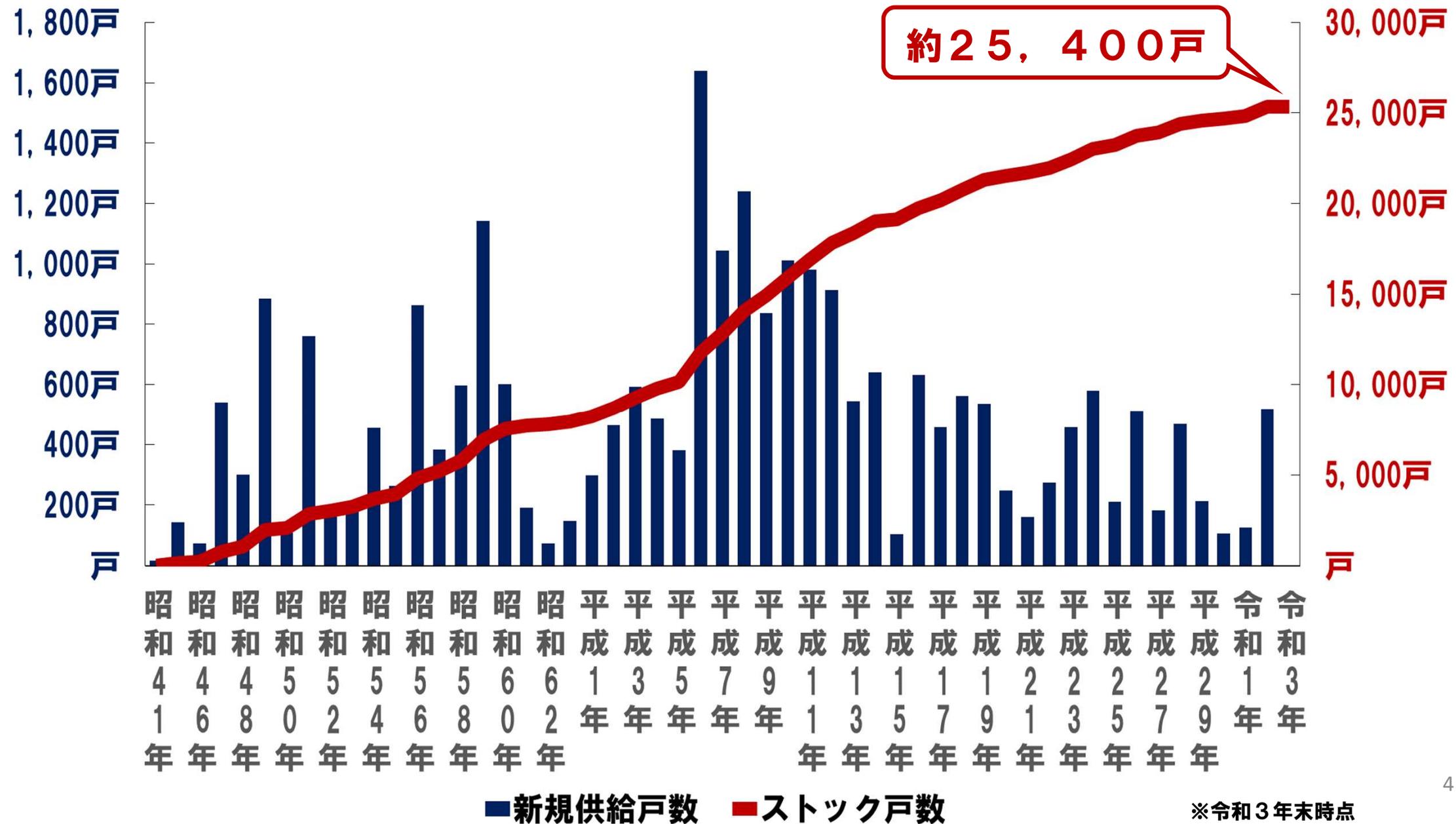
○位置：都心から30km圏

○面積：約72km²

○人口：約34万4千人



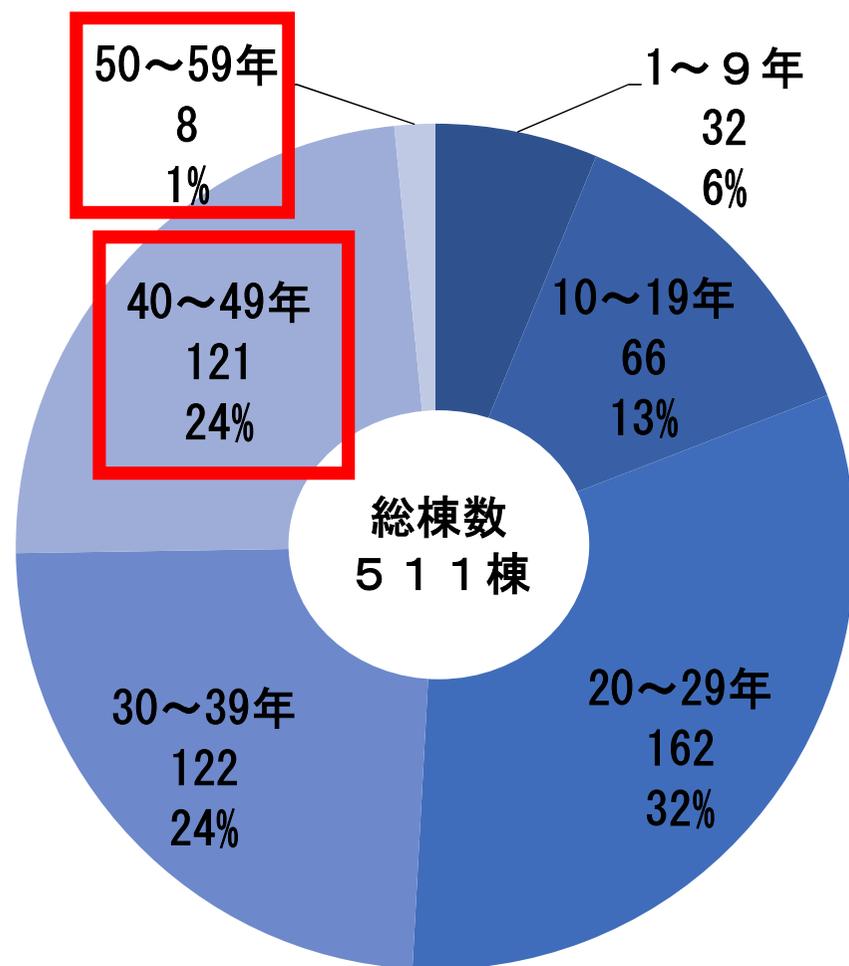
所沢市のマンションストックの推移



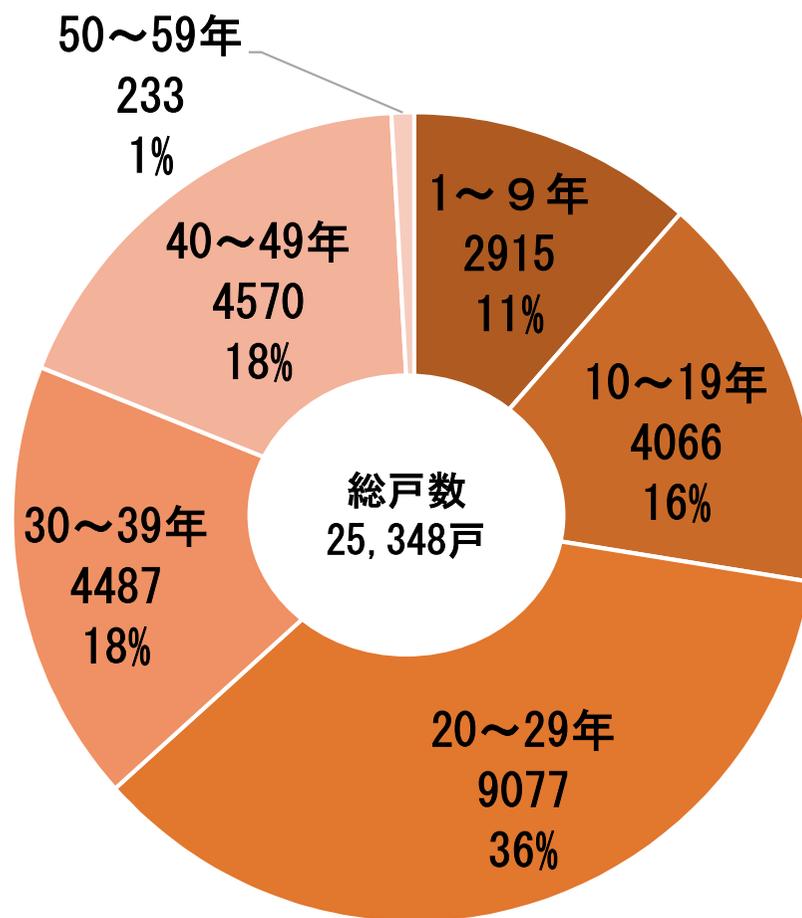
※令和3年末時点
 ※登記事項証明等を基に推計

所沢市のマンションストック数

【棟数】



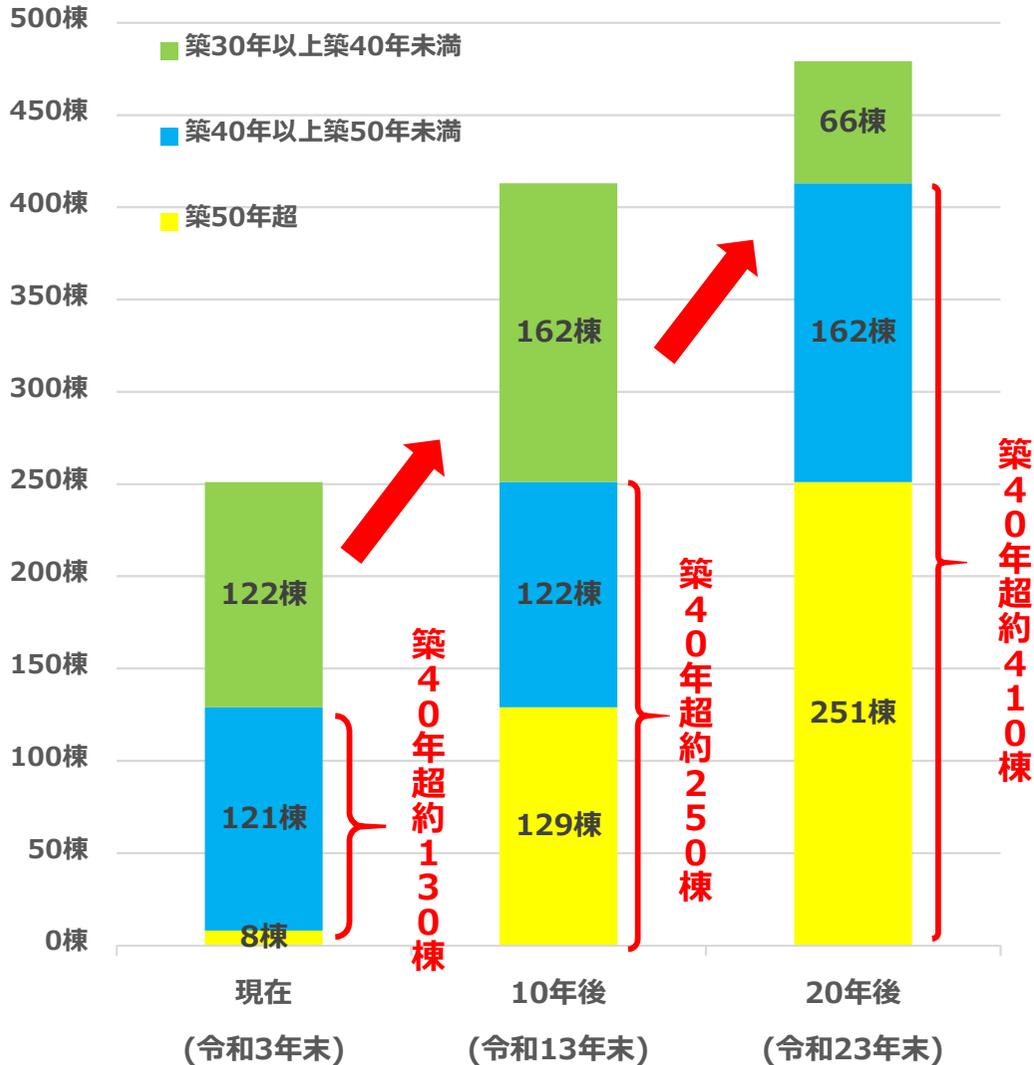
【戸数】



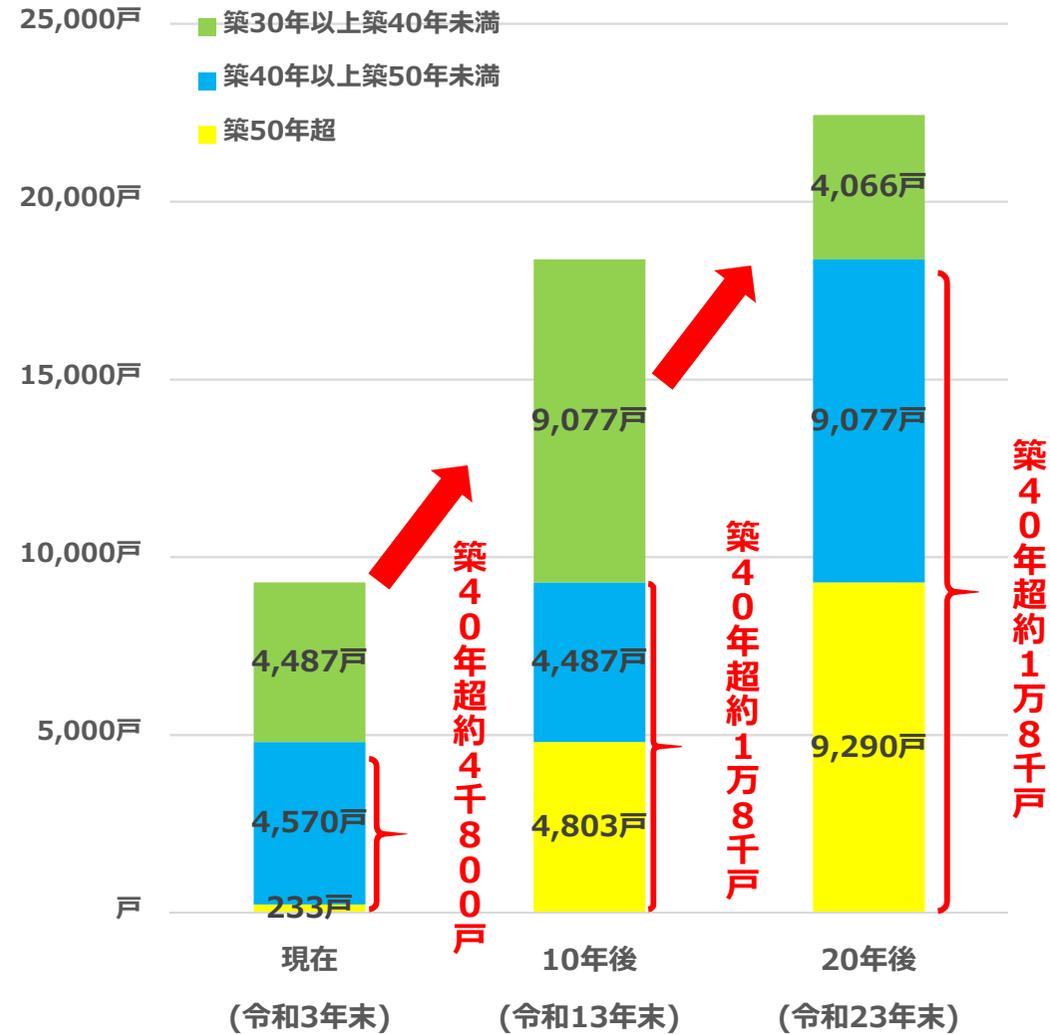
※令和3年末現在

所沢市の築40年以上のマンションストック数の推移

【棟数】



【戸数】



2. 所沢市のマンション管理適正化施策

所沢市のマンション管理適正化施策

①体系化

- ▶ 所沢市マンション管理適正化推進計画（R4.3策定）

②管理状況把握

- ▶ マンション管理実態調査（R3年度）

③管理状況把握・適正化施策

- ▶ 所沢市マンション管理適正化推進条例（R4.4.1施行）

④適正化施策

- ▶ 管理計画認定制度（R4.4開始）
- ▶ 所沢市マンション管理アドバイザー派遣事業（R4.6開始予定）
- ▶ 専門家団体による重点支援（R4.6開始予定）

①所沢市マンション管理適正化推進計画（概要）

1. 背景・目的等

（背景）

- ✓ マンション※の管理には、多様な区分所有者間での合意形成が必要となるという特殊性が存在 ※本計画では分譲マンションを指します
- ✓ マンションは重要な居住形態となっている一方、高経年マンションが急増する見込み
- ✓ 令和4年4月施行の改正マンション管理適正化推進法によって、市がマンション管理適正化推進計画を策定できる規定などが創設
- ✓ 本市では、令和3年12月に管理組合や分譲事業者に届出を義務化する「所沢市マンション管理適正化推進条例」を制定し、令和4年4月に施行

（目的等）

- ✓ 管理組合が自ら適正に管理できるよう、管理適正化施策を総合的かつ効果的に実施し、良好な居住環境の確保を図る
- ✓ 計画期間は令和4年～令和13年

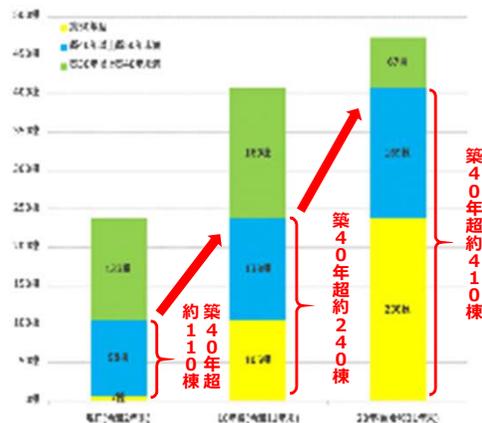
2. 現状・課題

- ✓ 市内のマンションは約500棟、約2万5千戸、推計で約5万人が居住
- ✓ 市内の築40年以上の高経年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
- ✓ 高経年マンションが適正管理されない場合、建物へ深刻な支障が生じる懸念
- ✓ 専門的知識の不足や高齢化・非居住化等による管理組合の担い手不足などによる管理組合運営の停滞の懸念。長期修繕計画未作成、大規模修繕未実施など管理不全の兆候のある管理組合が存在

（全国の管理不全マンション事例）



（市内高経年マンションの推移）



（施策の全体像）



3. 目標と施策

- ✓ 管理状況の把握を進めた上で、関係者との連携を図り、マンションの「管理水準」と「ライフサイクル」に応じた施策を展開

目標①：管理状況の的確な把握

- ✓ 施策例：管理組合届出義務化（条例）
- ✓ 目標値：届出率 R13 100%

目標②：管理組合による適正管理の推進

- ✓ 施策例：働きかけ型の専門家重点支援
アドバイザー派遣制度
管理計画認定制度（法律）
- ✓ 目標値：30年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額の設定をしている管理組合の割合 R13 75%（R3 39.6%※1）

目標③：分譲時からの適正な管理水準の確保

- ✓ 施策例：分譲事業者届出義務化（条例）
- ✓ 目標値：国のガイドラインに準拠して長期修繕計画等の案を作成した新築マンションの割合 R13 100%

目標④：高経年マンションの耐震化・再生支援等

- ✓ 施策例：耐震診断・改修補助制度
- ✓ 目標値：マンションの耐震化率 R13 概ね解消※2（R3 81.1%※1）

※1：令和3年度実態調査の速報値 ※2：95%＜概ね解消＜100%

4. 所沢市マンション管理適正化指針

- ✓ 国の基準に加え、助言・指導・勧告の判断基準の目安に「長期修繕計画が未作成である又は見直しがされていないこと」「大規模修繕が未実施であること」を、管理計画認定の基準に「条例に基づく管理状況の届出が行われていること」をそれぞれ追加

②所沢市マンション管理実態調査（R3年度）

アンケート調査

市内全管理組合
（371件）

回答122件

外観調査

アンケート未回答
かつ
築30年以上など

対象101件

ヒアリング調査

アンケート不達
など

対象26件

抽出

要支援マンション（47件）

②所沢市マンション管理実態調査（R3年度）

要支援マンションの基準	該当数
① 管理組合がない	1
② 管理者がない	4
③ 総会が開催されていない	0
④ 管理規約が作成されていない	0
⑤ 管理費が設定されていない	0
⑥ 修繕積立金が設定されていない	0
⑦ 長期修繕計画が作成されていない	11
⑧ 大規模修繕工事が実施されていない	22
⑨ 旧耐震基準時に建築されたもので、耐震改修がされていない （耐震診断により耐震性があるとされたものを除く）	21
上記いずれか一つでも該当するもの（要支援マンション）	47

③所沢市マンション管理適正化推進条例

条例の構成①

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、均等にするよう努めること

③所沢市マンション管理適正化推進条例

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、必要に応じて、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

③所沢市マンション管理適正化推進条例

マンション管理状況届出制度

管理不全の兆候を早期に発見して支援策の活用を働きかけていくため、**管理組合に対して管理状況の届出を義務化**

管理組合

届出書

●●マンション管理組合

・所在地 _____

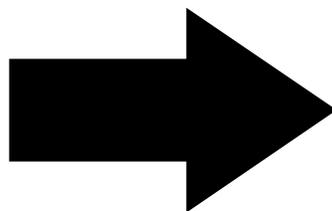
・管理者等
・管理規約 有 無
有 無

・修繕積立金
m当たり月額 有 無
250円

届出書

- 項目
- ・管理者の設置
 - ・管理規約の有無
など
- 記入項目
- ・修繕積立金の額
など

届出



所沢市

届出書 **受理**

●●マンション管理組合

・所在地 _____

・管理者等
・管理規約 有 無
有 無

・修繕積立金
m当たり月額 有 無
250円

③所沢市マンション管理適正化推進条例

新築マンション管理事項届出制度 ※全国初の取組

分譲時からの適正な管理水準を確保するため、
新築マンションの分譲事業者に対して
長期修繕計画や修繕積立金の額の案の事前の届出を義務化

- ✓ 国の各種ガイドラインへの準拠
- ✓ 修繕積立金の**均等積立方式の採用**

③所沢市マンション管理適正化推進条例

1. (管理組合) 管理状況届出制度

届出対象	市内分譲マンションの管理組合の管理者の方
届出書類	届出書
届出期間	令和4年4月1日～令和4年9月30日
届出の更新	5年に一度

2. (分譲事業者) 新築マンション管理事項届出制度

届出対象	新築のマンションを分譲しようとする事業者
届出書類	届出書、管理規約等の案、長期修繕計画の案 ↳ 修繕積立金について均等積立方式を採用しよう努力義務化
届出期限	分譲契約を締結しようとする日の30日前まで

③（参考）条例の抜粋

管理状況等の届出

（管理状況の届出）

第10条 管理組合（規則で定めるマンションの管理組合を除く。）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。以下同じ。）は、マンションの管理状況に関する事項について、規則で定めるところにより、定期的に、市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出を行った管理組合の管理者等は、当該届出に係る事項に変更があったときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

（新築マンションの管理に関する事項の届出）

第11条 マンション分譲事業者は、新築のマンション（規則で定めるマンションを除く。）を分譲しようとするときは、当該マンションの管理に関する事項について、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

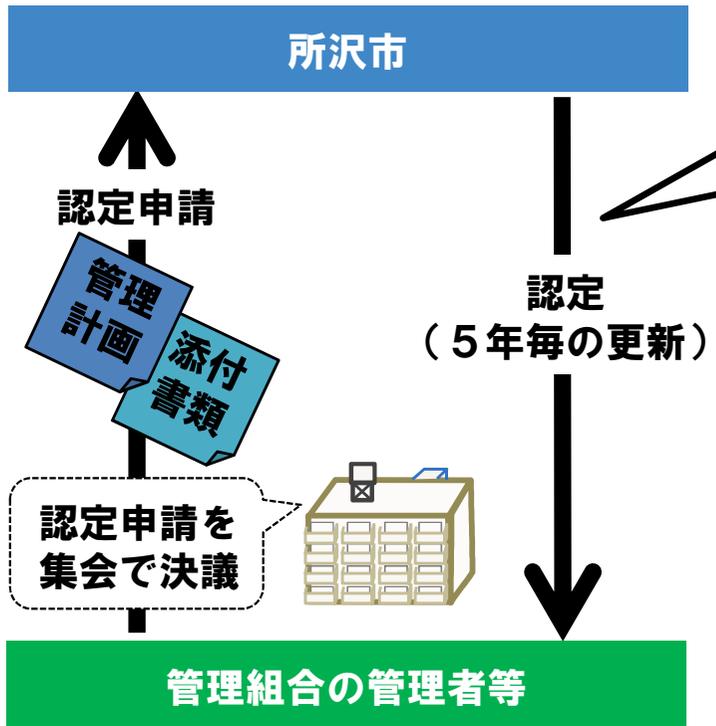
均等積立方式の努力義務

（マンション分譲事業者の責務）

第9条 マンション分譲事業者は、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としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案を適切に定め、あらかじめ、買主に対し、当該案の内容を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得るよう努めなければならない。

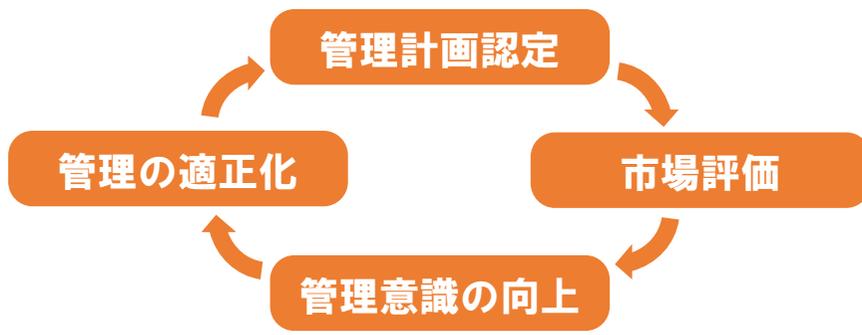
2 前項の修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案は、当初月額を著しく低く設定することにより後に月額が大幅に増額されることを防ぐため、同項の長期修繕計画の案の計画期間内において、均等にするよう努めなければならない。

④管理計画認定制度



【認定のメリット】

- 市場での評価
- 住宅金融支援機構の融資の金利優遇



(国交省資料を参考に作成)

<所沢市の規定>

- ▶ 事前確認適合証 : 必要
- ▶ 手数料 : なし
- ▶ 上乘せ基準 : 所沢市マンション管理適正化推進条例に規定されている管理状況の届出を行っていること

④所沢市のマンション管理適正化支援策

マンション管理無料相談会（毎年奇数月実施）

マンション管理の専門家である**経験豊富なマンション管理士**が様々なお困りごとの**相談に無料**で対応

マンション管理アドバイザー派遣事業（R4～）

マンション管理士を無料で現地に派遣し、運営方法のアドバイスなど管理組合を支援 ※条例に基づく届出が必要

専門家団体による重点支援（R4～）

運営が停滞している管理組合に対して働き掛け型で**専門家団体による重点支援**を実施

④所沢市マンション管理アドバイザー派遣事業等

1. 所沢市マンション管理アドバイザー派遣事業（申請型）



2. 専門家団体による重点支援事業（働き掛け型）

令和3年度の実態調査によって把握した管理不全の兆候が見られる要支援マンションのうち、特に改善が必要と思われるものについて、専門家団体による重点的な支援を実施し、一定の管理水準への引き上げを図る

※令和4年度はモデル的・試験的な取組として、2管理組合を対象