

所沢市マンション管理適正化推進条例

所沢市では、今後、急増が見込まれる高経年マンションが管理不全に陥らないよう、マンション管理の適正化の一層の推進を図るために、「所沢市マンション管理適正化推進条例」を制定した。①市や管理組合、事業者等の責務・役割の明確化、②管理状況等の届出、③管理組合が取り組むべき事項、④防災・防犯、コミュニティ形成、助言・指導等を骨子としている。

1 条例の背景・経緯

(1) 高経年マンションの急増による課題

現在、市内の分譲マンションは、約2万5000戸に上り、市民の7人に1人である約5万人が居住する重要な居住形態となっています（令和3年12月時点）。

市内の築40年以上のマンションは、令和3年末時点で約130棟です。令和13年末には約250棟、令和23年末には現在の3倍以上にもなる約410棟に急増する見込みです。

マンションの管理には、年代や世帯構成、経済状況、価値観などが多様な区分所有者間で合意形成を図る必要があります。しかしながら、建物の高経年化及び区分所有者の高齢化という「二つの老い」によって、管理組合の役員の担い手不足や空き住戸化の進行などにより、管理組合運営に支障をきたし、管理不全に陥ってしまうことが危惧されます。

(2) 条例の制定

現状、当市では周囲への危害や住環境へ悪影響を及ぼすようなマンションは見受けられませんが、将来的な管理不全の火種を残さないように、今のうちから管理の適正化のための仕組みを構築していくことが不可欠といえます。

このような中、令和2年6月に「マンション

ンの管理の適正化の推進に関する法律」の改正により、市

がマンション管理適正化の推進に積極的に関与する制度が整備されました。これを受けて、マンション管理の適正化の一層の推進を図るために、関係者の責務や管理組合の運営状況等の把握について規定

した「所沢市マンション管理適正化推進条例」（以下「適正化条例」といいます。）を制定しました（令和4年4月1日施行）。

2 適正化条例の内容・特徴

適正化条例は、次の四つの骨子に大別されます。①市や管理組合、事業者等の責務・役割の明確化、②管理状況等の届出、③管理組合が取り組むべき事項、④防災・防犯、コミュニティ形成、助言・指導等。

次に、適正化条例の特徴を紹介します。

(1) マンション管理状況の届出

管理状況の把握は適正化の取組を講じるための基本情報となります。適正化条例では、既存のマンションについて管理状況届出書の提出を義務付けており、管理状況を継続的に把握していくため、施行規則で5年ごとの届出を定めています。届出の主な内容は、管理

所沢市
街づくり計画部
都市計画課

者等の有無を始め、建物の劣化の状況など多岐にわたります。

令和5年6月末現在の届出率は約66%(246件/371件)となっています。なお、適正化条例施行に伴い廃止した所沢市マンション管理組合等登録制度(任意の登録制度)の登録率が約20%であったことを鑑みると、条例化により管理状況の把握が進めやすくなりました。

(2) 新築分譲マンションに係る規定

① マンション分譲事業者の責務

次のとおりマンション分譲事業者の責務を定めたことは、適正化条例の最大の特徴です。

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。

第1項の趣旨ですが、新築のマンションの場合には、管理規約等、長期修繕計画及び管理費・修繕積立金の額の案を分譲事業者において作成し、購入者との契約の中で個別に合意を得ることで、区分所有されると同時に、区分所有者全員の合意に基づいて、それぞれの案が成案となるという流れが一般的です。それらの案は管理組合の総会で変更しない限り、効力を持ち続けることとなります。つまり、作成当初の案が管理のスタートラインとなることから、適切な案の作成を求める内容としています。

第2項は、修繕積立金に関する内容です。マンションでは建物や設備の経年劣化に応じた修繕工事を行うために修繕積立金が不可欠となります。修繕積立金の積立方法には、分譲当初を低く抑え、一定年ごとに増額する段階増額積立方式と、長期修繕計画の作成時点において計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする均等積立方式があり、前者が広く普及している方法です。

このうち段階増額積立方式は、額を引き上げる際に総会の議決が必要となりますが、後年度で大幅な増額を行う場合、老後の生活費

の圧迫などの理由から合意形成が進まず、適切な修繕が行えないということが危惧されます。

一方、均等積立方式は段階増額積立方式と比べて、分譲当初の額は割高になるものの、後年度の額も一定となります。このため、増額のための合意形成というリスクが少なく、修繕積立金の安定的な確保が見込まれる方法といえます。このようなことから、適正管理(将来的な管理不全の防止)のためには分譲当初からの均等積立方式が望ましく、努力義務として規定しました。

② 新築マンション管理事項の届出

適正化条例では、新築分譲時の届出書の提出を義務付けています。主な内容は次のとおりです。

- ・ 長期修繕計画標準様式(国土交通省)に準拠しているか否か
- ・ 均等積立方式か否か
- ・ 修繕積立金の㎡当たり月額

届出は、区分所有権の目的である部分を初めて分譲しようとする日の30日前までに、管理規約等の案や長期修繕計画の案を添えて提出することとしています。この届出により供給予定のマンションの積立方式を確認し、必要に応じて均等積立方式の採用を促す行政指導を行います。

一方で、30日前までの届出では、届出から

分譲契約開始までの期間が短く、均等積立方式の採用について分譲事業者との協議が十分に行えなくなってしまう可能性がありました。そこで、適正化条例と次に示す所沢市街づくり条例とを連動させることで、十分な協議を可能とし、均等積立方式の努力義務の実効性を高めることとしました。

③ 所沢市街づくり条例との連動

当市では、所沢市街づくり条例において、街づくりの制度や開発行為等に関する手続や基準を定めており、開発事業を行うときは、開発事業者は市長に開発事業申請をし、市の街づくりの施策にあった開発とするための協議を実施します。

この所沢市街づくり条例に、適正化条例の遵守等の規定を設けました。

2 分譲の共同住宅に関する基準

(1) 開発事業者は、分譲の共同住宅を建築する場合において、所沢市マンション管理適正化推進条例を遵守すること。

(2) 開発事業者は、所沢市マンション管理適正化推進条例に基づき、分譲の共同住宅を建築する場合において、次の基準を満たすこと。

～中略～

ア 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区分所有者等が

拠出すべき額の案を適切に定めること。

イ ア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、アの長期修繕計画の案の計画期間内において、分譲時に一時的に徴収するものを除き、均等にする。

ウ アのそれぞれの案について、あらかじめ買主に対し、その内容を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得ること

これにより開発事業申請の段階から均等積立方式の協議を行うことが可能となります。実務的には、開発事業の承認申請に係る審査・協議用の図書として、新築マンション管理事項届出書、管理規約等の案、長期修繕計画の案を提出してもらい、前記基準への適合審査・協議の中で均等積立方式の採用についての行政指導を行います。なお、この段階では、供給

予定マンションの設備・付属施設の数量等が未確定であるため、長期修繕計画の案や積立方式も決まっていないことが一般的です。その場合、参考とする他物件の長期修繕計画等の案を提出してもらうことにより協議を行います。

3 所沢市の取組・展望

適正化条例に基づく管理状況の届出等の際

に「初めて管理規約や長期修繕計画を見てみた」、「均等積立方式という考え方を初めて知った」といった声も多く寄せられており、条例化が自らのマンション管理について再チェックするために機能しているものと考えています。

また、当市では令和4年度から管理組合等からの申請に基づきマンション管理士を派遣するアドバイザー派遣制度、要支援マンションに市からの押しかけ型でマンション管理士等を派遣する重点支援の取組を開始しています。さらに管理計画の認定制度の運用も開始しており、令和5年6月末現在で7件を認定しています。

適正化条例の制定は適正化に向けたスタートラインであり、これらの取組は始まったばかりです。適正化条例の目的でもある「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」の実現に向けて、管理組合・区分所有者・管理者・マンション管理士・分譲事業者など、マンション管理に係る様々なステークホルダーと協力しながら、適正化の取組が大きく広がっていくよう、取り組んでまいります。