

# 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

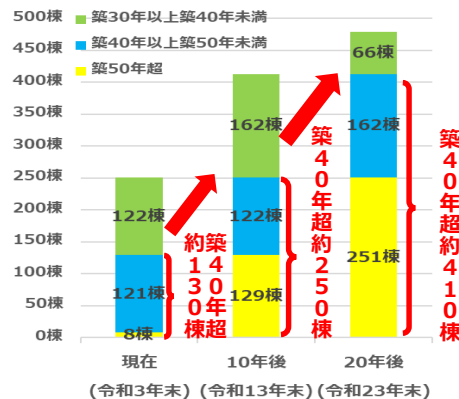
## 2. 現状・課題

- ✓ 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130棟から10年後には約250棟と約2倍に急増
- ✓ 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）



## 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

（施策の全体像）

